

元京北山国の家敷地の活用に係る
事業者選定のための募集要項

令和8年4月
京都市教育委員会

目 次

1	はじめに	1
2	施設情報	1
3	募集対象とする事業	3
4	応募資格	3
5	活用条件	4
6	貸付契約等に係る事項	6
7	応募手続等	7
8	審査及び選定方法	10
9	今後のスケジュール	12
10	各種連絡先・問合せ先	12

<様式>

- [様式1-1] 応募申込書
- [様式1-2] 構成員調書
- [様式1-3] 事業運営実績書
- [様式1-4] 京都市暴力団排除条例に係る誓約書
- [様式1-5] 調査同意書（水道料金・下水道使用料）
- [様式2-1] 活用計画書
- [様式2-2] 事業費概算書（初期投資）
- [様式2-3] 初期投資に伴う資金調達計画書
- [様式2-4] 資金収支計画書（損益計画）
- [様式3] 貸付希望価格書

1 はじめに

京都市右京区京北は京都市の西北部にあり、緑あふれる山々と清らかな水の流れなど、豊かな自然にめぐまれています。

なかでも、京北山国の家が位置する山国地域は、古くから木材供給地や農業、伝統芸能などの文化を育んできた地域で、特に、平安京造営時に木材を供給した歴史や、「山国隊」ゆかりの地であること、農林業が盛んな地域として広く知られています。

また、京北山国の家を北に進んだ小塩地区では、盂蘭盆となる毎年8月23日に最も近い土曜日の晩、愛宕神社に献灯するために行われる火の祭典「上げ松」神事が行われるなど、伝統行事が大切に守られている地域です。

そうした歴史、環境の中、京北山国の家は山国国民学校の分校である陵北教場などを経て、昭和54年に校舎を利用した野外活動施設としてリニューアルされました。

その後、平成18年に京北町が京都市に編入されてからは、指定管理者制度に基づいて維持管理され、子どもたちの教育活動や市民の野外活動の振興に寄与してきましたが、令和3年には新型コロナウイルス感染拡大防止のために長期休業を余儀なくされ、その後は、施設の老朽化や近隣の野外活動施設において同様の事業が実施されるようになり、利用者が減少傾向にあったことなどから、令和5年4月に野外活動施設としての役割を終えることとなりました。

野外活動施設閉鎖後、地域の皆様の御理解と御協力のもと、京都全体の伝統行事である祇園祭の厄除チマキの制作場所として施設の一部が使用されており、今後も地域活性化の拠点として、有効な活用を進めていく必要があります。

本要項は、事業者選定プロポーザルを実施するに当たり、より良い提案を行う事業者を広く公募し、選定するために必要な事項を定めたものです。

2 施設情報

(1) 敷地

所在・地番	京都市右京区京北小塩町初川口11番地の3
位置	京北ふるさとバス「山の家」下車すぐ
地積	約3,000㎡
主な公法上の規制等	<ul style="list-style-type: none">・都市計画区域外ただし、「京都市京北区域内における建築物の制限に関する条例」の適用があります。・周知の埋蔵文化財包蔵地ではありません。・土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域内に位置しています。

※ 公法上の規制等の内容については、本市所管部署等に事前に確認するなど、十分に精査したうえで提案してください。

(2) 建物

ア 建物一般

所在地	京都市右京区京北小塩町初川口1番地の3
留意事項	既存建物を現状のまま活用いただきますが、改修等の必要がある場合は、担当課（教育環境整備室）へ事前協議を行ったうえ、事業者において実施してください。

イ 建物内容

用途	延床面積 (㎡)	構造	建築年	階数	耐震強度 (IS 値)	耐震改修
野外活動施設本館	485.77㎡	木造	S54	地上1階	未診断	未耐震

※ 本館内の宿泊室部分は、(4)のとおり本市が一般社団法人厄除チマキ保存会（施設内で祇園祭の厄除チマキの制作・保存を行っている団体。以下「チマキ事業者」という。）に対し目的外使用許可に基づく施設使用を許可しているため活用の対象外とします。施設運営にあたってはチマキ事業者の活動が継続して行えるよう動線、におい、音など配慮してください。

※ その他、共用部、別館は対象としません。

(3) 土地

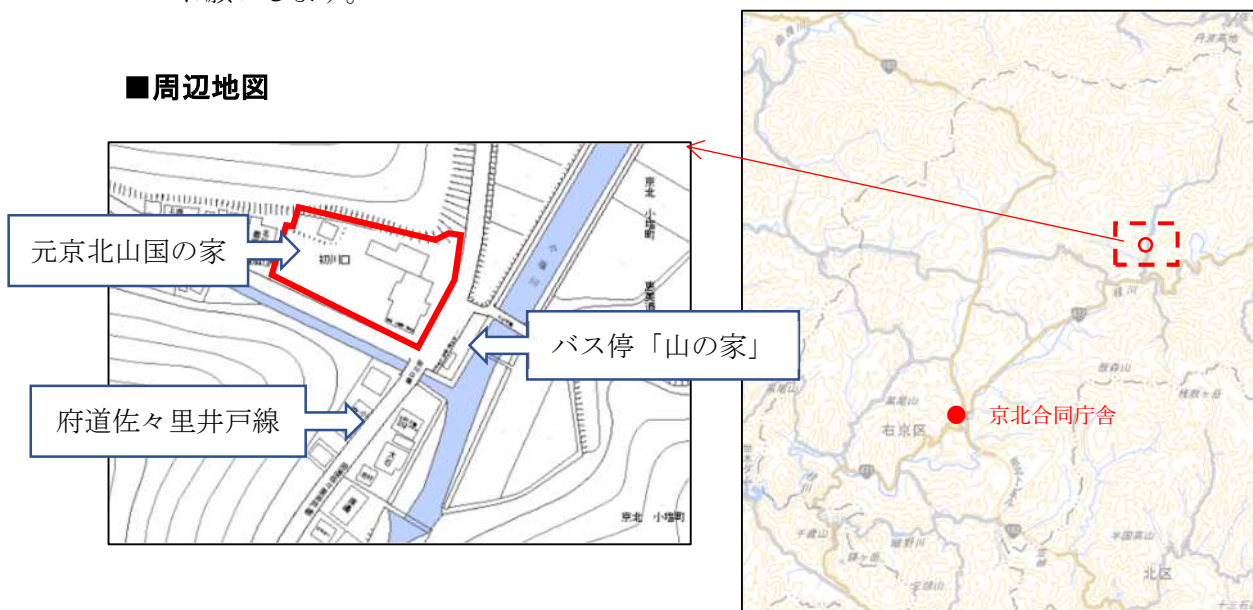
一般車両2台分として30㎡（1台あたり15㎡として算定）

(4) 施設の他利用状況

- ・チマキ事業者の作業場所として利用（常時）… 本館内宿泊室
- ・地域防災物資倉庫として利用（常時）… 別館
- ・地域の避難集合場所として利用（災害時）… 広場

※ 災害時には状況に応じて建物についても地域開放するなど地域との協力関係の構築をお願いします。

■周辺地図



■施設図面



3 募集対象とする事業

(1) 基本方針

次に掲げる事項をいずれも満たす事業を募集対象とします。

- ① 本市の政策課題にも十分配慮した提案内容であること
(地域コミュニティの活性化、地域雇用の促進、地域産業の創出 など)
- ② 地域等との連携や施設利用者 (地域、チマキ事業者等) の利用環境に配慮した施設運営を行うこと (動線、におい、音などへの配慮)

(2) 提案内容

①事業概要

本プロポーザルでは、活用対象エリアのスペースを活用した事業内容の提案を募集します。事業実施にあたって施設の改修が必要な場合は、レイアウト見直しに係る設計及び改修工事の計画、並びに改修後のスペースを活用した事業計画を提案してください。

②活用対象エリア

活用対象エリアは、上記施設図面に示す1階の一部 (290.1 m²) とします。

4 応募資格

応募資格を有する者は、前述「3 募集対象とする事業」に則った活用を行う意思があり、定期建物賃貸借契約の契約者となる法人で、次のいずれの要件にも該当しない者に限ります。

なお、複数の法人からの共同提案を妨げるものではありませんが、この場合は、すべての法人について、当該要件に該当しないことが必要となります。

また、契約締結後であっても、応募者が以下の条件に該当することが判明した場合には、本

市は契約を解除できるものとします。

※ 共同提案を行う場合は、あらかじめ1法人を代表者として定め、その代表者が応募及び事業に必要な諸手続を行ってください。

※ 1法人は、重複して2件以上の共同提案をすることができません。また、1法人の系列企業同士が別々の共同提案を行うこともできません。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4に規定する一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者
- (2) 京都市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団並びに同条第4号に規定する暴力団員等及び同条第5号に規定する暴力団密接関係者に該当する者（応募資格の確認のため、京都府警察本部に照会する場合があります。）
- (3) 本物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団の事務所及び公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものの用に供しようとする者並びにこれらの者の依頼を受けて保有地の貸付契約をしようとする者
- (4) 本市における入札参加資格を有している場合、公告の日から応募締切日までの間において京都市競争入札等取扱要綱第29条の1の規定に基づく競争入札参加停止措置を受けている者
- (5) 法人で次に掲げる税等を過去2年間に滞納している者
 - ア 法人税
 - イ 消費税
 - ウ 本市の市税
 - エ 本市の水道料金及び下水道使用料
- (6) 代表者、役員又はその使用人が刑法第96条の6又は第198条に違反する容疑があったとして逮捕若しくは送検され、又は逮捕を経ないで公訴を提起された日から2年を経過しない者
- (7) 法人又はその代表者が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第3条又は第8条第1項第1号に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から2年を経過しない者
- (8) 宗教活動や政治活動を主たる目的としたり、特定の公職者または政党を推薦、支持、反対することを目的としたり、その他、公共の福祉に反する活動をしている者
- (9) その他本市が契約の相手方として不適当と判断する者

5 活用条件

本市から事業者に対し、本施設を貸付けたうえで、事業者において、整備・運営することを条件とします。

(1) 貸付けの範囲

建物延床面積	290.1㎡（本館内活用対象エリア）
土地面積	30㎡（建物敷地のうち駐車場部分、1台あたり15㎡として算定）

(2) 貸付けの期間

3年以上10年以内

- ※ 借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約です。
- ※ 土地は、建物の使用に必要な範囲においての利用に限ります。
- ※ 契約期間の終了に当たっては、契約の更新はありません。ただし、本市との協議により、再契約することがあります。
- ※ この期間には、契約満了による原状回復工事期間を含みます。

(3) 貸付料

ア 貸付料の決定

貸付料の額は、本市の定める最低貸付料と事業者の貸付希望額（公募時に、様式3により本市に提出された価格）を比較し、より高い価格を貸付料とします。

なお、貸付料の支払い義務は引渡の日から発生するものとし、引渡の日から当該年度の末日までの貸付料の額は、その期間の日数に応じ、年額を日割りして計算した額とします。

イ 最低貸付料

380,017円/年（土地2,812円、本館内活用対象エリア377,205円）

- ※ 当該建物の建築価格に基づく貸付部分に係る貸付料に、土地（底地）の貸付料を加えた額
- ※ 契約初年度（令和8年度）の貸付料であり、2年目以降（令和9年度以降）の貸付料については、「カ 貸付料の改定」を参照

ウ 貸付希望価格

上記イを最低貸付料として、様式3により貸付希望額（年額）を提案してください。

エ 貸付料の支払期限等

貸付料の支払いは、年額の一括支払いを原則としますが、一括支払いが困難な場合は、年12回を限度として分割納付も可能とします。ただし、契約までに本市に申請し、承認された場合に限りします。

納入期限は、貸付契約の締結日の翌日又は年度の初日から起算して30日以内です。

カ 貸付料の改定

近傍類似地の前年度固定資産評価額や建築費指数等、年度ごとに変動する要素があることから、毎年度本市の算定基準による貸付料を見直し、提案貸付料と比べて高い方の金額とします。

また、経済情勢又は土地価格の急激な変動により貸付料が急激に変動する場合に備え、1年度ごとの増減の上限を前年度の5%とする調整措置を講ずることを基本とします。

(4) 保証金

ア 事業者は、貸付契約の締結に当たって、定めた貸付料（年額）の3か月分に相当する額の保証金をお支払いいただきます。

イ 貸付契約締結後、速やかに納付してください。

ウ 保証金は、貸付契約満了後に返還します。

なお、未納の貸付料、損害賠償金、その他の債務があるときは、保証金のうちからこれを控除します。

(5) 禁止事項

契約期間中は、本市との協議において合意した活用計画に基づく利用に供してください。その期間中は、本市が承認した場合を除き、次の事項を禁止します。事業譲渡・転貸を前提とする事業を希望される場合は、必ず活用計画書内にその旨を記載してください。(活用計画への記載をもって承認を確約するものではありません。)

- ア 借受人の地位の譲渡
- イ 賃貸借物件の形状又は形質の変更
- ウ 賃貸借物件の使用目的の変更
- エ 賃貸借物件の転貸

(6) その他の留意事項

- ・ 設備や内装、家具等の備品を含めて、現状のままでの引渡しとなります。なお、使用しない備品等の取扱いについては、本市と事業者双方で協議のうえ決定します。
- ・ 広場への車両乗入れを計画する場合、一定の舗装等を行うなど敷地外に砂を出さないよう配慮してください。
- ・ 活用計画の実施にあたって必要な施設の修繕や改装などは、担当課（教育環境整備室）へ事前協議を行ったうえで実施は可能です。ただし、それらの修繕等に係る費用は、原則事業者の負担となります。
- ・ 共用部や躯体に影響があるもの等修繕工事の内容により希望される改装が実施できない場合があります。

6 貸付契約等に係る事項

(1) 費用の負担

提案内容（活用計画）に基づく事業、施設の整備をはじめ、契約締結後に発生する貸付範囲の改修や管理運営等に係る経費は、原則、事業者の負担とします。貸付範囲については、善良な管理者の注意の下、適切な維持管理を行ってください。

※ 管理運営等に係る経費とは、事業者において活用する建物設備、機器等の保守点検、防犯警備、清掃、消耗品の交換、軽微な修繕、光熱水費その他建物・土地の維持管理に必要な経費を指します。

なお、施設全体の維持管理は本市において引き続き実施しますので、運営にあたっては担当課（教育環境整備室）と協議を行ってください。

※ 修繕される際は、事前に書面により修繕計画を本市へ報告してください。また、修繕に関しては、事前に本市の承認を得たうえで実施することとし、修繕完了後、完成図を提出してください。(原図サイズA3、原図1部及びPDFデータ)

※ 光熱水費（電気・水道）については、施設全体の光熱水費を使用面積（共用部分含む。）で按分した金額を事業者が負担することを想定しており、詳細は事業者決定後に協議のうえ決定します。また、当該費用については、本市に支払うこととします。

(参考) 令和5年度実績（全館） 約25万円/年、令和6年度実績（全館） 約30万円/年

なお、ガスは契約していないため、使用する場合は事業者で開栓手続を行ってください。

※ 貸付範囲に係る利用者の事故や地域住民からの苦情等については、事業者で速やかに対

応してください。

※ 必要費又は有益費を支出した場合でも、本市があらかじめ承認した場合を除き、補償を請求することはできません。

(2) 契約不適合責任についての特約

事業者は、契約締結後、引き渡された賃貸借物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときにおいても、履行の追完、賃料の返還及び減免、損害賠償の請求並びに契約の解除をすることはできないものとします。

(3) 引渡し

本市は、契約締結後に、保証金の納入を確認したうえで貸付け財産の引渡しを行います。

具体的な引渡日は本市と事業者で協議を行ったうえで取り決めるものとします。

(4) 契約解除

事業者が次の各号のいずれかに該当するとき、本市は催告をせずに本契約を解除し、違約金（貸付料1年分相当）を請求することができるものとします。この場合において、事業者は本市に対し、本契約を解除した日の属する年度の賃料の返還を請求することができないものとします。また、本市に違約金を超える損害が生じたときは、その損害の賠償を事業者に請求できるものとします。

ア 「3 募集対象とする事業」に定める使用目的と異なる目的に本物件を使用したとき

イ 事業者が、正当な理由なく貸付料の支払いを3か月以上滞納したとき

ウ 期限までに保証金が納入されないとき

エ 「4 応募資格」に定める要件に該当することが判明したとき

オ 事業者が、契約締結手続きのために提出した書類等に、虚偽、錯誤又は遺漏のあったこと（本市に重大な不利益がないときを除く。）が判明したとき

カ その他契約に定める重要な義務に違反したとき

(5) 契約終了時の責務

事業者は契約の満了の日（貸付契約が解除されたときにあつては、本市が指定する日）までに、自己の費用で賃貸借物件を現状に回復して返還しなければなりません。ただし、本市が原状回復の必要がないと認めるときは、この限りではありません。

なお、借地借家法第33条の規定による建物に付加した畳、建具その他の造作の買取りは請求できません。

7 応募手続等

(1) 応募方法

ア 提出書類及び提出部数

以下の書類を、期限までに提出してください。

※ 紙媒体とは別に電子媒体で1部提出してください。電子媒体の種類はCDまたはDVDとし、データはPDFとしてください。

※ 提出書類は、できるだけ簡潔でわかりやすいものとしてください。

(ア) 申込事業者の概要・財務状況等

書類 番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
1	応募申込書	申込事業者の名称、代表者名、事務所の所在地	1-1	5
2	構成員調書	構成員の事業者名、代表者、所在地、連絡先等 ※複数事業者で共同申込みする場合は、構成員ごとに提出すること	1-2	5
3	申込事業者の概要	(1) 事業者の概要 ※沿革、事業者の事業内容、運営方針、運営体制等の分かるものを提出すること	任意	5
		(2) 代表者の履歴	任意	5
		(3) 役員名簿 ※他の法人の理事との兼職がある場合は、法人名と役職名を記載すること	任意	5
4	事業運営実績書	企画提案内容と同種事業の運営実績	1-3	5
5	定款等	最新のもの	任意	5
6	法人登記簿謄本	履歴事項全部証明書（原本） ※申込日前3か月以内に発行されたもの	—	1
7	印鑑証明書	申込日前3か月以内に発行されたもの（原本）	—	1
8	決算書等	直近2年間の決算書類及び法人税申告書（別表1、4及び5） ※法令等に基づき作成された決算書類、財産目録等事業報告書及び付属明細等	—	1
9	京都市暴力団排除条例に係る誓約書		1-4	1
10	納税証明書等（※）	(1) 国税 未納のないことの証明書 (2) 本市（本市に事業所がある場合、法人市民税及び固定資産税） 未納のないことの証明書 ※(1)及び(2)については、直近2年分の原本を提出すること	—	1
		(3) 調査同意書（水道料金・下水道使用料） ※本市に事業所がある場合に限り提出すること	1-5	1

（※）2年未満のものしかない場合は、募集開始までのものを提出すること

(イ) 提案内容（活用計画）に関する書類

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
1 1	活用計画書	活用の基本方針等	2-1	5
1 2	資金計画書	(1) 事業費概算書（初期投資）	2-2	5
1 3		(2) 初期投資に伴う資金調達計画書	2-3	5
1 4		(3) 資金収支計画書（損益計画）	2-4	5

(ウ) 貸付希望価格

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
1 5	貸付希望価格書	貸付けを希望する価格・期間	3	1

イ 提出期間

令和8年4月27日（月）～5月18日（月）

受付時間は、午前9時から午後5時まで

ウ 提出方法

持参に限ります。

※ 提出書類の確認等を行う必要がありますので、来庁される際は、事前に連絡をお願いします。

エ 提出先

「10 各種連絡先・問合せ先」のとおり

(2) 提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市は、本物件において公表等が必要な場合には、提出書類の内容を許可なく無償で使用できるものとします。

なお、提出書類は、理由の如何に関わらず返却しないものとします。

イ 提出書類の変更等の禁止

提出書類については、本市が特に必要と認めた場合を除き、変更、差替え、再提出を認めないこととします。

(3) 費用の負担

応募に関する費用は、すべて応募者の負担とします。

(4) 質疑及び回答

ア 質疑者の資格

本要項中「4 応募資格」を満たす者とします。

イ 質疑の方法

質疑の要旨を簡潔にまとめ、電子メールで送信してください。

ウ 受付期間及び送信先

(ア) 受付期間

令和8年4月27日（月）～5月8日（金）

(イ) 送信先

「10 各種連絡先・問合せ先」のとおり

(ウ) 回答

回答は、令和8年5月14日(木)までに京都市教育委員会教育環境整備室のホームページ(<https://www.city.kyoto.lg.jp/kyoiku/category/179-19-3-0-0-0-0-0-0-0.html>)に掲載しますので必ず確認してください。ホームページに掲載した回答は、本要項と一体のものとして、同等の効力を有するものとします。

やむを得ない事情により回答が遅れる場合は、その旨をホームページに掲載します。

質疑に対する回答のほか、本件公募に関して伝達すべき事項を、ホームページに追加で記載する場合があります。必ず応募書類の提出期限までに、ホームページを確認してください。

(5) 現地見学の実施

現地見学については、土・日・祝日を除き、令和8年5月1日(金)～5月8日(金)の間で随時受け付けていますので、現地見学を希望する場合は、「10 各種連絡先・問合せ先」に記載の連絡先へ電話にて申込みを行ってください。調整のうえ、実施日を決定します。

※ 事前申込みがない場合は、現地見学をすることはできません。

(6) 基礎資料の貸出

図面等の基礎資料を御希望の方は、法人名・担当者名・電話番号を必ず記載のうえ、電子メールにて御連絡ください。

なお、件名は、【元京北山国の家活用_基礎資料(法人名)】としてください。

【提供資料】 建物の図面(S54増築改修工事、H15排水設備工事)

【申込先】 「10 各種連絡先・問合せ先」のとおり

8 審査及び選定方法

(1) 審査方法

提出された提案書等に基づき、「(6) 審査項目及び審査基準」に示す項目を基に各審査員が採点を行い、その平均点を当該プロポーザル参加者の点数とし、6割以上の評価を得た参加者の中から最も評価の高い1者を選定します。

また、必要に応じて参加者にヒアリングを実施する場合がありますが、その場合は参加者に別途通知します。

なお、審査の結果、契約候補事業者を該当なしとする場合があります。また、参加者が1者のみであっても、プロポーザルが成立することとし、審査・選定を行います。

(2) 審査員

京都市教育委員会教育環境整備室長

京都市教育委員会教育環境整備室教育環境整備課長

京都市教育委員会教育環境整備室担当課長(学校跡地活用担当)

京都市教育委員会教育環境整備室担当係長(学校跡地活用担当)

(3) 審査結果の公表

審査結果については、令和8年5月下旬ごろに応募事業者に対して、メール又は郵送で通知します。また、応募事業者数及び選定された契約候補事業者について、京都市教育委員会教育環境整備室のホームページ等で公表します。

(4) 契約手続

当該プロポーザル終了後は、募集要項及び提案内容を踏まえ、契約候補事業者と契約内容について協議し、合意に達した場合に契約を締結します。

契約候補事業者が、契約内容に合意できない場合は、審査の結果、契約候補事業者の次に順位の高かった者と協議を行い、合意に達したときは、その者と契約します。また、その者と合意に達しないときは審査の結果の順位に従って協議を行います。

(5) 契約辞退

契約候補事業者の決定後、当該事業者が辞退の意向を示した場合、

(ア) 当該事業者へ損害賠償請求を行うことがあります。

(イ) 当該事業者の決定を取消したうえで、次点の者を繰り上げて新たな契約候補事業者とするか、再公募を行うことがあります。

(6) 審査項目及び審査基準

以下の審査項目及び審査基準に基づき、総合的に評価し選定します。

項目		配点	係数	基準	
大項目	小項目				
申込事業者の適格性	1	申込事業者の事務遂行体制・信頼性	5点	× 3	・ 申込事業者が活用計画を遂行するにふさわしい体制を有しているか ・ 申込事業者がこれまで活用計画と同種の事業を実施してきた実績があるなど、信頼性を有しているか
	2	申込事業者の財務・経営状況	5点	× 3	・ 申込事業者の財務、経営状況は十分で、安定しているか
活用計画の内容	3	企画内容の実現可能性・具現性	5点	× 4	・ 事業の趣旨を理解し、申込事業者のノウハウや知識・経験を活かした独自の創意工夫により効果が見込める企画内容であるか ・ 実施体制や資金計画、関係法令等に基づいた実現性の高いものであるか
	4	企画内容の発展性・持続可能性	5点	× 2	・ 今後の発展性が見込めるか ・ 資金収支計画書等に基づき、安定かつ持続可能性が見込めるか
	5	本市施策への貢献度	5点	× 2	・ 本市の政策課題にも十分配慮した提案内容であるか
	6	地域との連携	5点	× 4	・ 地域との交流促進や地域の自治活動に協力するなど、地域コミュニティの活性化推進に資するものであるか
価格評価	7	貸付希望価格の比較	10点		・ 貸付希望価格に応じた評価点
合計			100点		

(評価の方法)

- ・ 各項目について0～5点までの6段階評価を行い、各項目の評価点(0～5点)を算定する。
- ・ 次に、各項目の評価点に、各項目の重要度に応じて設定した係数を乗じて、各項目の得点を算出する。

(評価の基準)

- 5点 非常に優れている、非常に期待できる、非常に貢献度が高い
- 4点 優れている、期待できる、貢献度が高い
- 3点 概ね妥当である、適切である、貢献する
- 2点 不十分な点がある、あまり期待できない、あまり貢献しない
- 1点 評価すべき点はない、ほとんど貢献しない
- 0点 条件を満たしていない

※ 本市が事前に定める最低貸付料以上で、かつ、最高の得点(ただし60点以上)を獲得した者を契約候補事業者とする。また、故意に虚偽のある応募については、当該事業者を失格とする。

9 今後のスケジュール

時期	内容
令和8年4月27日(月)～5月18日(月)	募集期間(書類提出期間)
令和8年4月27日(月)～5月8日(金)	質疑の受付期間
令和8年5月1日(金)～5月8日(金)	現地見学 ※随時実施
令和8年5月14日(木)	質疑の回答
令和8年5月18日(月)	応募書類提出期限
令和8年5月中旬	審査
令和8年5月下旬以降	審査結果通知
令和8年6月(予定)	貸付契約の締結

10 各種連絡先・問合せ先

京都市教育委員会教育環境整備室(担当:里井、菅野)
京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
電話:075-222-3796 FAX:075-256-3947
Mail:kyouikukankyo@edu.city.kyoto.jp