

元創業支援工場及び元資器材・防災センター西側用地 (南区上鳥羽鉾立町 1 1 番 2 外) の有効活用事業者の選定に係る募集要項

1 趣旨

今回、有効活用事業者を募集する元創業支援工場及び元資器材・防災センター西側用地（所在地：南区上鳥羽鉾立町 1 1 番 2 外 5 筆）の土地（以下「本市有地」という。）について、市民や事業者等による自由な発想による提案を広く募集し、その提案に基づき有効活用を行う「京都市資産有効活用市民等提案制度」に基づき、活用の提案がありました。本提案は、企業の事業用地として活用するものであり、本市の施策に合致しております。

そこで、本市有地について、らくなん進都（※）内に位置することを踏まえ、地域経済の活性化等に寄与できる有効活用事業者を公募型プロポーザル方式により選定することとしたものです。

なお、複数の事業者が共同して申し込むことも可能ですが、法人格を取得していることを条件とします。

<公募型プロポーザル方式のあらまし>

活用計画に関する企画提案を事業者から求め、学識経験者等で構成する「元創業支援工場及び元資器材・防災センター西側用地に係る京都市資産有効活用市民等提案制度による市有地有効活用事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において売却価格及び土地活用案の内容を総合的に審査し、最も優れた事業者を有効活用事業者として決定します。

※ 京都市南部を南北に貫く幹線道路である油小路通沿道を中心とした、概ね北は十条通、南は宇治川、東は東高瀬川、西は国道 1 号に囲まれた、面積約 607ha の地区

2 本市有地の概要

【土地の表示等】

物件名称	所在地 (境界確定済)	地積 (㎡)	主な構造物
元創業支援工場 (京都市産業観光局所管地)	京都市南区上鳥羽 鉾立町11番2	621.89	<家屋番号 11 番 9> 鉄骨造, 2 階建て 床面積 1 階 480 ㎡ 床面積 2 階 240 ㎡
	京都市南区上鳥羽 鉾立町11番8	623.39	
	京都市南区上鳥羽 鉾立町11番9	621.88	<家屋番号 11 番 11> 鉄骨造, 2 階建て 床面積 1 階 539.95 ㎡ 床面積 2 階 323 ㎡
	京都市南区上鳥羽 鉾立町11番10	621.87	
	京都市南区上鳥羽 鉾立町11番11	621.88	
元資器材・防災センター 西側用地 (京都市上下水道局所管地)	京都市南区上鳥羽 鉾立町11番4	6,917.64	<元資器材・防災センター関連> 基礎・地下杭 <プレハブ関連> 基礎・各種配管・舗装
合 計		10,028.55	

【位置図】



【位置】
・ 近鉄京都線「十条」駅から南東へ約 500m ・ 地下鉄烏丸線「十条」駅から南西へ約 500m ・ 市バス「十条新町」停留所から南西へ約 550m ・ 市バス「久世橋通新町」停留所から北西へ約 400m
【公法上の規制等】
・ 工業地域（らくなん進都産業集積地区）（建ぺい率 60%，容積率 400%※），高度地区無指定，準防火地域，近郊整備区域，都市機能誘導区域，屋外広告物第 7 種地域，遠景デザイン保全区域 ※工場，研究施設，事務所とそれらの建築物に付属する建築物以外の用途に供する部分は容積率 200%
【埋蔵文化財の有無】
・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
【その他】
・ 本市有地は，定着する構造物（元資器材・防災センター建物基礎・地下杭，プレハブ基礎・各種配管・舗装（以上の構造物は汚染土壌の飛散防止のため存置），元創業支援工場建物・駐輪場，塀，草木，電灯）等一切のものを含み，所有権移転時の現状有姿で売却します。既存構造物の撤去に要する費用は，有効活用事業者において負担するものとし，本市は負担しません。 ただし，以下のものは売却契約締結時までに本市において撤去します。 ① 元資器材・防災センター西側用地のプレハブ 令和 3 年 1 2 月現在，元資器材・防災センター西側用地にプレハブを設置し仮事務所として利用しています。プレハブの建屋については本市において撤去しますが，プレハブの基礎，各種配管，アスファルト舗装，土間コンクリート等については，汚染土壌の飛散防止のため存置します。 売却後に有効活用事業者が土壌汚染対策を実施した結果，これらの存置物が土壌汚染の飛散防止の機能を有さなくなった場合は，京都市環境政策局廃棄物指導課と協議を行ったうえで，有効活用事業者の負担により撤去を実施してください。 ② 元創業支援工場の電力柱（3 本） ・ 土壌汚染調査の結果，本市有地の一部は土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域に指定されています。売却後の土壌汚染対策法に基づく各種対応については，京都市環境政策局環境指導課と協議を行ったうえで，活用計画の必要に応じて，有効活用事業者の負担により土壌汚染対策を実施してください。 ただし，元資器材・防災センター西側用地の土壌汚染のうち，京都市上下水道局南部拠点整備事業（南区上鳥羽鉾立町 1 1 番 3）との敷地境界を跨ぐ 2 区画については，プレハブ建屋の撤去後に本市において土壌汚染対策工事を実施します

(実施時期は有効活用事業者と協議のうえ決定しますが、売却後となる可能性があります。)

要措置区域においては、土壤汚染対策法施行規則別表第5の1に定める地下水の水質測定を行っており、売却後は有効活用事業者の負担により実施する必要があります。

- ・ アスベスト調査の結果、元資器材・防災センター西側用地北側の塀については、アスベストを含有していることが判明しています。石綿含有調査報告書によると、塀の下地調整材に石綿（クリソタイル）が含まれており、石綿含有率は塀の内側部分で1.5%、塀の外側部分で0.6%の結果となっています。

また、同用地西側の塀についてはアスベスト調査を実施していませんが、北側の塀と形状等が酷似していることから、アスベストを含有している可能性が高いと考えております。

その他の建物等については、アスベスト調査を実施しておりません。

- ・ 地下埋設物に関する調査は実施しておりません。
- ・ 地盤に関する調査は実施しておりません。
- ・ 地歴の調査に利用した資料及び土壤汚染調査資料、アスベスト調査資料、既存施設の設計図等の基礎資料については貸出を行います（詳細は8ページ）。
- ・ 有効活用事業者は、売買契約の締結後、引き渡された土地及び構造物に、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（本市が知りながら有効活用事業者に告げなかった事実によるものを除きます。）があるときにおいても、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。

3 申込み資格

申込みの資格を有する者は、次のいずれの要件にも該当しない法人に限ります。

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。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4の規定により一般競争入札に参加する資格を有しない者
- (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、同条第4号に規定する暴力団員等又は同条第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) 本市有地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本市有地の売買契約をしようとする者

- (4) 法人又はその代表者が次に掲げる税等を滞納している者
 - ア 所得税又は法人税
 - 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
- (5) 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控訴を提起された日から2年を経過しない者
- (6) 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
- (7) その他本市が契約の相手方として不適当と判断する者

4 売却条件及び審査基準

(1) 売却条件

ア 活用計画

本市有地は、らくなん進都内の工業地域に位置していることから、らくなん進都まちづくりの取組方針、京都市基本計画（第3期）、京都市都市計画マスタープランや、京都市行財政改革計画（2021-2025）など、本市施策の実現に資する活用を計画してください。また、新たな雇用の創出、市内事業者の活用など、地域経済の活性化に資する取組や、地域との交流促進、地域防災への協力など、地域のまちづくりに資する取組を計画してください。

イ 予定価格（最低売却価格）

¥431,600,000-

※予定価格は、土壤汚染対策費用等865,000,000円及び構造物の除去費用等143,400,000円（注）を除いた価格です。

（注）元資器材・防災センター西側用地の北側及び西側の塀の撤去経費はアスベストの含有を考慮した価格

ウ 活用計画の履行

所有権の移転後は、速やかに活用計画を実施し、所有権の移転の日から起算して10年間は、本市有地を活用計画に基づいた利用に供し、本市の承諾を得ずに所有権の移転及び使用収益権の設定をしてはなりません。

エ 用途の制限

次に掲げる用途に供してはなりません。

- (ア) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業
- (イ) 騒音、振動、臭気その他周辺環境に支障を及ぼすおそれのある施設

【留意事項】

- ※ 提案内容が本市の許認可、指定等が必要となる場合であっても、売買契約の締結等により、これらの本市の許認可、指定等が予定されるものではありません。
- ※ 本市の補助金を受けることができる施設整備及び事業を実施する場合であっても、売買契約の締結等により、本市補助金の交付が予定されるものではありません。
- ※ 本市の承諾を得ずに活用計画の変更又は所有権の移転等を行った場合は、違約金を請求することがあります。また、売買契約時に10年間の買戻特約を設定し、同特約の登記を行います。詳細については、売買契約書（案）（別紙3及び4）を参照してください。

- (2) 審査項目及び審査基準
別紙2参照

5 申込み手続

(1) 申込み方法

ア 提出書類

申込者の概要、財務状況等、活用計画、買受希望価格の書類
詳細は「提出書類一覧（別紙1）」のとおりです。

イ 提出期間

令和4年3月1日（火）～ 令和4年3月8日（火）（土日祝日を除く。）
受付時間は午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）

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、提出に来られる際は、事前に連絡をお願いします。

エ 提出場所

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 本庁舎1階
京都市産業観光局産業イノベーション推進室（担当：森藤、飯野）
電話 075-222-3324

(2) 提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市は、本市有地の売却において公表等が必要な場合には、提出書類を許可なく無償で利用できるものとします。

なお、提出書類は、理由のいかんにかか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以外は、提出期間内であっても変更、差替え及び再提出を認めないこととします。

(3) 費用の負担

申込みに関する費用は、全て申込者の負担とします。

(4) 質疑及び回答

ア 質疑者の資格

本要項中「3 申込み資格」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。

送信先：京都市産業観光局産業イノベーション推進室（担当：森藤，飯野）

sanshin@city.kyoto.lg.jp

ウ 質疑の受付期間

令和3年12月8日（水）～令和4年1月17日（月）

工 回答

令和4年1月25日（火）までに質疑回答書をホームページに掲載します。

ただし、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。質疑回答書は、本要項と一体のものとして、要項と同等の効力を有するものとします。

《ホームページURL》

<https://www.city.kyoto.lg.jp/menu5/category/70-3-5-0-0-0-0-0-0-0.html>

(5) 現地見学会の開催

ア 実施日時

第1回 令和3年12月22日(水) 午後2時から午後4時まで

第2回 令和4年1月11日（火）午後2時から午後4時まで

※ 現地見学会では質疑は一切受け付けません。質疑がある場合は、上記「(4) 質疑及び回答」の方法に従ってください。

イ 集合場所

京都市南区上鳥羽鉾立町1 1-2 元創業支援工場出入口

※ 駐車場はありませんので、公共交通機関でお越しください。

ウ 参加資格

「3 申込み資格」と同じ

二 参加申込方法

実施日の2開庁日前の午後5時までに、電話により申込みを行ってください。

才 申込先

京都市産業観光局産業イノベーション推進室（担当：森藤，飯野）

電話 075-222-3324

力 留意事項

写真撮影については可能ですが、撮影したものをSNSに掲載する等、本件に係る目的以外の使用は禁止します。また、録画・録音は不可とします。

(6) 基礎資料の貸出し

本市有地に関する基礎資料を保存した電子媒体（ＣＤ）を貸し出します。

ア 資料

- ① 地歴の調査に利用した資料
- ② 土壌汚染調査資料
- ③ アスベスト調査資料
- ④ 地積測量図
- ⑤ 既存施設 設計図 ほか

イ 受付期間

令和３年１２月８日（水）～ 令和４年３月８日（火）（土日祝日を除く。）

ウ 受付時間

午前９時から午後５時まで（正午から午後１時までを除く。）

エ 受付方法

電話で事前にご連絡のうえ、上記期間内にお越しください。

ただし、質問については、質疑の受付期間（令和４年１月１７日（月）まで）しかお受けできませんので、ご注意ください。

オ 貸出し場所

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町４８８番地 本庁舎１階
京都市産業観光局産業イノベーション推進室（担当：森藤，飯野）
電話 ０７５－２２２－３３２４

6 有効活用事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式により有効活用事業者を選定します。

(1) 活用計画の審査

申込者から提出された書類を基に、選定委員会において「審査項目及び審査基準」（別紙２）に基づいて活用計画の審査を行います。

ア プレゼンテーション審査及びヒアリングを行います。詳細は、別途本市から御連絡します。

イ 審査は審査項目ごとに５段階（１～５点）で評価を行います。不適当と認められる場合は０点とします。

ウ 各審査項目の評価点に重要度に応じて設定した係数（１～４）を乗じ、各項目の得点を算出します。

エ 各委員が採点した合計得点から平均点を算出し、それを各申込者の最終得点とします。

オ 提出書類の内容が不適当と判断した場合又は審査項目において委員の過半数が不適当（０点）と判断した場合は、当該申込者を失格とする場合があります。

《選定委員会委員》 ◎：委員長 ○：特別委員 （委員区分順・敬称略）

氏 名	所属団体等
阿部 大輔	龍谷大学政策学部教授 ◎
佐藤 陽子	公認会計士
吉村 洋幸	全日本不動産協会京都府本部 副本部長
今井 真美	市民公募委員
白須 正	龍谷大学政策学部教授 ○

(2) 有効活用事業者の決定

本市が事前に定める予定価格以上で、かつ、最高の得点（ただし８４点以上）を獲得した者を有効活用事業者とします。申込者が１者の場合でも、得点が８４点以上で有効活用事業者として適当と認められる場合には、その者を有効活用事業者とします。

なお、審査の結果、審査合格者なしとする場合があります。

(3) 審査結果の通知及び公表

本市は、審査結果の決定後、速やかに申込者全員に審査結果を通知するとともに、一連の審査の結果の概要（審査結果、有効活用事業者名、提案内容、契約予定価格等）については、本市ホームページ等で公表します。

7 契約の締結等

本件は、京都市産業観光局所管地と京都市上下水道局所管地を売却するものであるため、売買契約書の締結、売買代金の支払い、登記等の各手続きについては、それぞれの所管地毎に、個別に実施していただきます。

(1) 契約の締結

元資器材・防災センター西側用地に仮事務所として設置しているプレハブ建屋の撤去完了後（令和４年秋頃を予定）、本市が指定する日までに、「市有財産売買契約書（案）（別紙３）」及び「京都市上下水道局保有財産売買契約書（案）（別紙４）」により契約を締結することとします。

なお、元資器材・防災センター西側用地の土壤汚染のうち、京都市上下水道局南部拠点整備事業（南区上烏羽鉾立町１１番３）との敷地境界を跨ぐ２区画については、プレハブ建屋の撤去後に本市において土壤汚染対策工事を実施します（実施時期は有効活用事業者と協議のうえ決定しますが、契約の締結後となる可能性があります。）。

(2) 費用の負担

売買契約書（本市保管用のもの１部）に貼付する収入印紙（売買金額に応じたもの）は、有効活用事業者の負担となります。なお、京都市が作成する文書は印紙税非課税であるため、有効活用事業者保管用の契約書には収入印紙を貼付しません。

(3) 契約名義人

申込者名義で契約を締結してください。共同申込みの場合は、「共有者全員」の

名義で契約を締結してください。

(4) 注意事項

有効活用事業者が、本市有地を公序良俗に反する用途に供するおそれのあるときは、契約を締結しない場合があります。

なお、共同申込みの場合は、売買契約書の内容を変更することがあります。

8 売買代金の支払

本契約の対象となった事業者（以下「契約者」という。）には、京都市が送付する納入通知書により売買代金の全額を納付していただきます。

(1) 支払日

売買契約締結日

(2) 支払金額

売買代金の額

(3) 契約保証金

免除

9 所有権移転登記及び買戻特約登記

(1) 所有権の移転

本物件の所有権は、売買代金の支払が完了したときに移転します。

(2) 手続

契約者から、登記嘱託請求書、登録免許税相当額の現金領収証書、買戻特約に関する登記承諾書（兼登記原因証明情報）等の提出を受け、本市が所有権移転登記及び買戻特約登記の手続を行います。

※ 共同申込みの場合は、構成員調書に記載された持分に従い、所有権移転登記を行います。

(3) 費用の負担

所有権移転登記に要する費用（登録免許税等）は、契約者の負担となります。

(4) 手続の完了

所有権移転登記が完了次第、契約者に登記完了証及び登記識別情報通知書が交付され、全ての手続が完了します。

なお、本市有地の取得に伴い、不動産取得税等、各種の公租公課が発生しますので、ご注意ください。

10 その他

(1) 選定委員会委員との接触の禁止

選定委員会委員に対して、本件に関する接触（直接、間接を問わない。）を禁じます。接触の事実が認められた場合には、失格となる場合があります。

(2) 有効活用事業者の取消し

売買契約の締結までの間に、有効活用事業者として不適当と認められる事情が生じたときは、有効活用事業者の決定を取り消す場合があります。この場合、次

点者を有効活用事業者とします。

なお、この場合、本市に対する損害賠償の請求その他一切の請求は認めません。

(3) 使用する言語及び通貨単位

本件において使用する言語及び通貨単位は、日本語及び日本国通貨に限るものとします。

11 日 程

募集要項の配布	令和3年12月8日（水）～令和4年3月8日（火）
基礎資料の貸出期間	令和3年12月8日（水）～令和4年3月8日（火）
現地見学会	令和3年12月22日（水）（第1回） 令和4年1月11日（火）（第2回）
質疑の受付期間	令和3年12月8日（水）～令和4年1月17日（月）
申込み書類の受付期間	令和4年3月1日（火）～令和4年3月8日（火）
選定委員会	令和4年3月中旬
有効活用事業者の決定	令和4年3月下旬
契約締結，売買代金納入	令和4年秋頃
所有権移転等の登記	令和4年秋頃

12 問合せ先等

京都市産業観光局産業イノベーション推進室（担当：森藤，飯野）

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488 本庁舎1階

電 話 075-222-3324

FAX 075-222-3331

電子メールアドレス sanshin@city.kyoto.lg.jp