

京都市有普通財産貸付に関する仕様書

1 貸付物件の概要

(1) 所在地	京都市右京区花園木辻南町 12 番 11
(2) 交通条件	JR「花園」徒歩 10 分 市バス停「木辻南町」徒歩 1 分
(3) 貸付部分	2 階一部 (別紙図面を参照)
(4) 建物構造	鉄筋コンクリート造 4 階建 * 本物件は京都市住宅供給公社との合築施設です (2 階の一部、3 階及び 4 階は住宅)。そのため、1 階バックヤード及びバックヤードに通じる通路は住民の方等も利用されます。
(5) 建築年月	平成 4 年 4 月
(6) 面積	242.13 平方メートル
(7) 現状等	<p>今回募集対象となる 2 階一部は、スーパーマーケット「ミール花園」が事務所として利用していましたが、平成 22 年 1 月に閉店しました。「ミール花園」が退去後は空きテナントで残置物はございません。</p> <p>なお、本物件については、現状有姿で貸し付けを行うものであり、次の各号に掲げる事項については、施設借受事業者（以下「借受事業者」という。）の責任及び費用負担により行ってください。</p> <p>ア 本物件と他の区画を区切る間仕切り壁の設置 イ 事業に必要な諸設備・内装工事 ウ 間仕切りに伴って法令上必要となる他の区画部分の設備・内装工事 エ 上記ア、イ、ウに伴う現状の設備・内装等の処分</p>
(8) 事業用途	<p>本物件が立地する第二種中高層住居専用地域※における用途制限以外。</p> <p>(※建ぺい率 60%、容積率 200%。カラオケ、ボウリング場等を建築してはならない建築物として規定しています。)</p>
(9) その他	<p>現状では、敷地内に駐車区画は有しませんが、法令に違反することなく、他の建物利用者の通行を妨げない範囲において、本市との協議により駐車を承認します。</p>

2 使用用途

原則定めません。応募者は別紙「京都市有普通財産借受事業者募集要項」（以下「募集要項」という。）のとおり必要書類を提出する必要があります。

ただし、以下の用途での使用を除きます。

- （１）宗教活動を目的とするもの。
- （２）第三者へ一括転貸する等、事業者自らが管理・運用しない事業を目的とするもの。
- （３）建物の賃借権の譲渡を伴う事業での活用を目的とするもの。
- （４）当該地域(第二種中高層住居専用地域)の用途制限に反するもの。
- （５）その他法令に違反するもの。
- （６）公序良俗に反するもの。

3 貸付期間

貸付期間は、令和９年４月１日から令和１９年３月３１日までとします。また、本契約は借地借家法第３８条に規定する定期建物賃貸借契約のため、貸付期間の延長・更新は行うことができません。

4 貸付料

- （１）普通財産貸付料（以下「貸付料」という。）は、１，２００，０００円（年額税込み）以上とし、募集要項で定める価格提案書にて提案した額を負担してください。
- （２）契約初年度の賃料は、価格提案書にて提案した額を３６５で除して得た額に契約開始日から契約初年度の末日までの期間に属する日数を乗じて得た額（１円未満の端数は切捨て）とします。
- （３）各年度の賃料は、本市が発行する納入通知書により、当該年度の４月３０日（同日が休日の場合はその翌日）までに納めてください。ただし、契約初年度の賃料は、本市が定める納期限までに納めてください。
- （４）賃料の改定は、令和１０年度分以降に対して３年ごとに行います。賃料の改定は、従前の賃料に修正率を乗じて得た額（１円未満の端数は切捨て）とします。修正率は、賃料の改定を行う年度の初日の属する年（以下「改定年」という。）の前年の固定資産税路線価（木辻通上に付設された固定資産税路線価）を、改定年の４年前の路線価で除して得た数値（ただし、小数点以下第４位を四捨五入）とします。
なお、上記の規定にかかわらず、社会情勢に大幅な変動があったとき、又は賃料が近隣類似の賃料と比較して著しく不相応となったときは、甲乙協議のうえ、賃料及び延滞料を改定することができるものとします。
- （５）貸付料が急激に変動する場合は、別途調整措置を採ります。

5 経費の負担

施設利用に係る全ての経費は、借受事業者の負担となります。

6 貸付条件等

貸付に当たっての条件は、次のとおりです。

- (1) 貸付物件は、一括利用とすること。
- (2) 借受事業者は、次の各号に掲げる事項を行うときは、事前に書面をもって本市の承認を受けなければならない。
 - ア 貸付物件について、他の区画との間仕切り壁、設備・内装工事、修繕、その他原形を変更する行為をしようとするとき、又は使用計画を変更しようとするとき。
 - イ 間仕切りに伴って法令上必要となる他の区画部分の設備・内装工事をしようとするとき。
- (3) 借受事業者は、貸付物件と他の区画について、電気、ガス、水道・下水道、通信、防火等の設備系統を共有するときは、設備の保守管理において相互に協力すること。
- (4) 借受事業者は、電気、ガス、水道・下水道、通信、防火等の設備系統を新設するときは、必要に応じて関係機関及び他の区画利用者と協議を行うこと。
- (5) 借受事業者は、水道・下水道を利用する場合、水道メータを他の区画利用者と共有する必要があることから、料金の支払いについて、他の区画利用者と協議すること。
- (6) 柱、屋根、外壁等の基本構造部分及びそれに付属する部分について、修繕が必要な場合には、本市において行います。
- (7) 借受事業者は、善良なる管理者の注意をもって貸付物件の維持保存に努めること。
- (8) 借受事業者は、地域と共存・共生し、地域のにぎわいの創出、地域社会のきずなの強化、地域の安心安全の確保、次代の社会を担う者の育成など地域の活性化に貢献することに努めること。
- (9) 借受事業者は、貸付物件が京都市住宅供給公社との合築施設であることを踏まえ、交通渋滞、騒音、悪臭への対策を十分にとること。

7 転貸等の禁止

借受事業者は、次の各号に掲げる行為をしてはいけません。ただし、あらかじめ書面により本市の承認を受けたときは、この限りではありません。

- (1) 貸付物件の転貸
- (2) 借受人の地位の譲渡
- (3) 貸付物件の形質の変更
- (4) 貸付物件の使用目的の変更

8 借受事業者決定の取り消し又は変更

次の各号のいずれかに該当するときは、借受事業者決定の取り消し又は変更をすることがあります。

- (1) 借受事業者が定期建物賃貸借契約書又は本仕様書の各条項に違反したとき。
- (2) 応募資格の詐称その他不正な手段によってこの決定を受けたとき。
- (3) その他管理運営上において当局が必要と認めた事項。

9 原状回復

- (1) 貸付期間が満了したとき、又はこの契約が解除された時、借受事業者は、本市が指定する期間内に自己の費用で、他の区画の利用に影響を及ぼさない範囲において貸付物件を原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。
- (2) 借受事業者が前項に定める義務を履行しないときは、本市は、借受事業者の負担においてこれを行うことができます。この場合において、借受事業者は、何ら異議を申し立てることができません。

10 損害賠償

借受事業者がこの契約の条項に違反するなど借受事業者の責めに帰すべき事由により本市に損害を与えたときは、借受事業者は、その損害に相当する金額を損害賠償金として本市に支払わなければなりません。

11 実地調査等

本市は、貸付物件について随時その使用状況を実地に調査することができるとともに、借受事業者は、これに協力しなければなりません。

12 必要費等の補償

借受事業者は、貸付物件に関し必要費又は有益費等を支出した場合であっても、あらかじめ本市が承認した場合を除いては、その補償を請求することはできません。

13 法令の遵守

本件の使用に当たっては、都市計画法、地方自治法、建築基準法、景観法及び京都市市街地景観整備条例、京都市個人情報保護条例、京都市公有財産規則のほか、関係法令及び関係規程を遵守してください。

14 その他

- (1) 貸付物件の用途等について、付近の住民の方から問合せがあった場合、十分に説明を行い、理解を得てください。
- (2) この仕様書に定めるもののほか、仕様の細部及び当該物件の使用に際し必要な事項が生じた場合は、事前に本市と協議してください。