

京都市山ノ内浄水場跡地活用優先交渉事業者の選定に係る募集要項の概要

1 趣旨

京都市（以下「本市」といいます。）では、平成25年3月末に廃止する山ノ内浄水場跡地（以下「跡地」といいます。）について、平成22年5月に学識経験者等で構成する「京都市山ノ内浄水場跡地活用方針検討委員会」を設置し、活用方針の検討を行いました。

同検討委員会では、跡地に立地を誘導する中核施設について、「大学のまち京都」「学生のまち京都」の推進など高い政策効果や経済波及効果、周辺地域の賑わいの創出等が見込まれる大学とする等の「京都市山ノ内浄水場跡地活用方針案」を取りまとめ、同年11月、本市に答申がなされました。

この答申を受け、同年12月、本市は「京都市山ノ内浄水場跡地活用方針」（以下「活用方針」といいます。）を策定しました。

この度、本市では、活用方針に基づき、跡地での大学等の設置、運営（以下「事業」といいます。）を行う者（以下「事業者」といいます。）を公募型プロポーザルにより選定します。

2 山ノ内浄水場跡地の概要

(1) 所在地 京都市右京区山ノ内五反田町18番地他

(2) 面積（用地地図は別紙1参照）

区 域	面 積
用地全体	46,183平方メートル
（北側用地）	（13,644平方メートル）
（南側用地）	（32,539平方メートル）

(3) 都市計画・規制の変更等

山ノ内浄水場跡地活用方針に基づき、都市計画の見直し及び地区計画の策定を行います。

現在の都市計画・規制等

用 途 地 域	工業地域
高 度 地 区	20m第4種高度地区
指定建ぺい率/指定容積率	60%/200% （ただし、御池通から25mまで300%）
その他地域地区	町並み型建造物修景地区、遠景デザイン保全区域 屋外広告物第6種地域 準防火地域 ほか

3 募集条件の概要

(1) 募集する施設

大学、短大、大学院等の高等教育機関（以下「大学等」といいます。）を中核とする施設を募集します。

(2) 応募資格

大学等の設置、運営を目的とする学校法人及び日本校設置を行う海外の大学とします（要件を満たす事業者が共同で提案することもできます。）。

なお、税の滞納がある場合など、欠格条項があります。

(3) 用地活用の募集受付区域

①南北一括、②北側用地のみ、③南側用地のみについて、応募者による提案制とします。

(4) 用地の提供手法

①更地渡し、②現状渡しについて、応募者による提案制とします。

(5) 提供方法等

ア 提供方法

①売却、②賃貸（一般定期借地契約）について、応募者による提案制とします。

イ 契約額等

契約額について、応募者による提案制とし、価格競争性を盛り込みます。

ただし、事業者募集から契約締結（用地引き渡し）まで最長4年程度が見込まれ、また都市計画の見直し等により、土地価格の変動が予想されることから、契約（引き渡し）時点において不動産鑑定士による評価に基づき額を修正します。

具体的な契約額は、次のとおりです。

- ・ 応募者は、応募時に売却、賃貸を選択するとともに、本市が提示した参考価格（最低価格）を基に契約を希望する価格（提案価格）を提案していただきます。
- ・ 優先交渉事業者を選定後、契約（引き渡し）時点において、不動産鑑定士による評価を行い、参考価格の時点修正を行います（契約時参考価格）。
- ・ 参考価格に対する契約時参考価格の割合を提案価格に乗じた額を契約額とします。

(6) 用地提供時期

用地の提供手法等により時期が異なります。

- (1) 更地渡しで売却の場合及び更地渡しで貸付の場合 平成27年秋頃
- (2) 現状渡しで売却の場合 平成25年夏頃
- (3) 現状渡しで貸付の場合 平成25年春頃

※ 北側用地の南側約4,000㎡については、平成25年3月から平成27年3月までの間、本市が山ノ内ポンプ場への仮設送水管を設置するため、この期間中、既存施設の撤去工事及び新たな施設の整備工事には着手できません。

(7) 募集段階の参考価格

	土地売却代金※ 2		貸付料（年額） ※ 5
	参考価格	撤去費相当額※ 3	
参考価格等の 算出方法	不動産鑑定士による評価		普通財産の貸付料の 算定方法に準拠※ 4
用地全体	88.50億円※ 1	18.70億円	約2.31億円
北側用地	29.20億円	8.00億円	約0.68億円
南側用地	66.51億円	10.11億円	約1.63億円

※ 1 用地の規模が大きく買い手が制限される等の理由から、北側用地参考価格に南側用地参考価格を加算した額から7.2億円を減額すると評価されています。

※ 2 現状渡しの場合は、更地渡しの価格から既存施設の撤去費相当額を控除します。

※ 3 撤去費相当額とは、経済合理性や工事リスク等を勘案したうえで、合理的な施設の撤去範囲を設定し、当該撤去範囲を撤去するために要する費用です。

具体的には、18.7億円（うち撤去費14.8億円、構造物が一部残存することにより新築建物の設計を阻害する程度及び建築費の上昇分並びに残存物が市場性に与える影響、撤去期間中の固定資産税相当額等3.9億円）です。

※ 4 本来、一般定期借地権契約に係る貸付料の算定は不動産鑑定評価に基づき決定することとしていますが、参考となる取引事例がないこと、都市計画の見直し等を予定していることから、現段階で不動産鑑定評価が困難であるため、変更後の都市計画条件を想定し、一般の借地契約における貸付料算出方法（近傍類似地の固定資産税評価単価（円／㎡）×3.5%×面積（㎡））により算出しています。

※ 5 現状渡しの場合、既存施設の撤去に要する費用は、別途本市が負担します。

(8) 貸借の場合の契約期間

本市規定の上限である60年とします。

契約期間満了時に支障がなければ、再度契約します。

(9) 貸借の場合の保証金

2年分の貸付料相当額に契約期間満了後の建物解体費の見込み額を加算した額とします。（契約期間中に、建物の増減があれば、保証金額を見直します。）

4 スケジュール

別紙2（スケジュール）を参照してください。

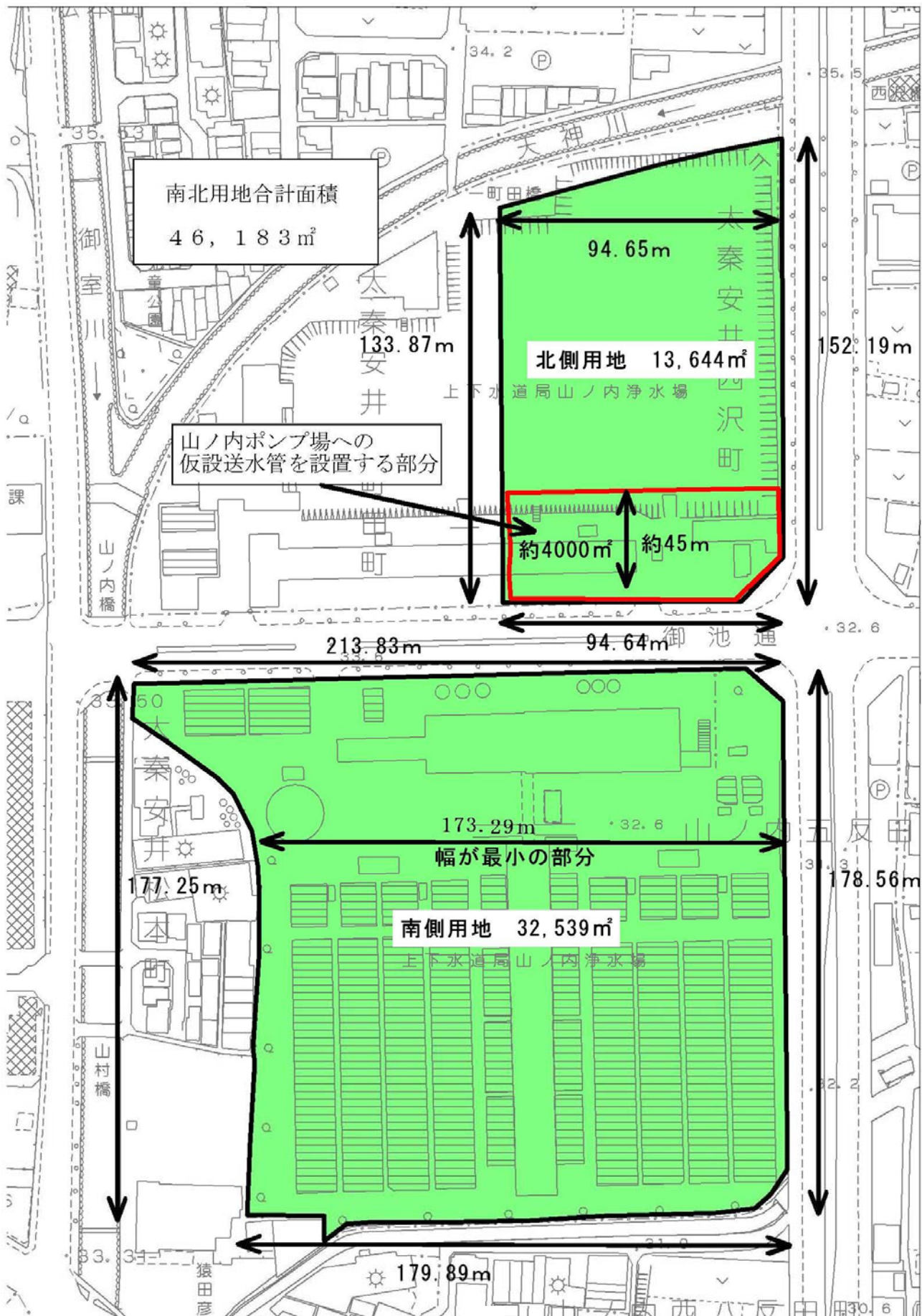
5 審査基準

審査項目	主な審査の視点	配点
政策効果	①「大学のまち京都」「学生のまち京都」の推進への寄与 ②高度な学術研究環境の創出 ③施設開放 ④地域と進める主体的なまちづくり	25
経済波及 効果等	①学生数・教職員数 ②地下鉄増客効果，交通アクセス機能の活用 ③施設整備事業費 ④周辺地域の賑わいの創出	25
周辺地域 への配慮	①都市景観の向上 ②オープンスペース等による潤いある空間の創出 ③安全快適な歩行空間の創出・自動車利用の抑制	20
事業の 安定性・ 発展性	①財務の安定性 ②資金収支計画の妥当性 ③事業計画の安定性・発展性	20
売却・ 貸付価格	○売却金額又は貸付料の多寡	10
合 計		100

6 事業者からの提案内容等

提出書類	主 な 内 容
事業計画書	①事業の理念 ②教育・研究内容及び体制 ③人が集まり開かれた施設づくり・まちづくり ④学生数・教職員数 ⑤施設整備事業費 ⑥周辺地域の賑わいの創出 ⑦事業スケジュール
施設計画書	①施設整備の方針 ②施設計画の概要 ③施設の配置・規模 ④施設の全体及び周辺道路からのイメージ ⑤事業用地の契約方法 ⑥買受又は借受の価格
財務関係書類	①資金収支計画 ②過去の決算状況 ③納税証明書
※ このほか，プロポーザルへの応募申込書や誓約書，応募者の概要に関する書類（事業報告書等）の提出を求めます。	

募集受付区域の概要



○ スケジュール

第1回 選定委員会（※）開催 募集要項等の検討 ▼	平成23年8月18日（木）
募集要項の配布 ▼	平成23年9月5日（月）から
質問の受付と回答 （計3回実施） ▼	平成23年9月9日（金）から 平成23年11月25日（金）まで
現地説明会の開催 ▼	平成23年9月12日（月）
応募書類の受付 ▼	平成23年12月12日（月）から 平成23年12月26日（月）まで
第2回 選定委員会開催 事業計画の審査 （事業者によるプレゼンテーション等） ▼	平成24年1月下旬～2月上旬
第3回 選定委員会開催 優先交渉事業者候補の選定 ▼	平成24年2月下旬～3月上旬
優先交渉事業者の選定 ▼	平成24年3月末
優先交渉事業者との協議 ▼	平成24年4月～6月頃
契約予定事業者の決定 （基本協定締結） ▼	平成24年6月頃
山ノ内浄水場廃止 ▼	平成25年3月
都市計画の見直し 地区計画の策定 ▼	平成25年夏頃
契約締結・用地引渡し 〔基本協定の締結に係る協議が 長期に渡る場合等は、時期の遅 れが生じる場合があります。〕	○ 現状渡しの場合 ・ 貸付の場合 平成25年春頃 ・ 売却の場合 平成25年夏頃 ○ 更地渡しの場合 ・ 売却、貸付共 平成27年秋頃

※ 京都市山ノ内浄水場跡地活用優先交渉事業者選定委員会