

# **京都市山ノ内浄水場跡地（北側用地）活用 の優先交渉事業者の選定に係る募集要項**

**京都市**

## 【 目 次 】

|                         |       |                      |        |
|-------------------------|-------|----------------------|--------|
| 1 趣旨                    | ・・・ 1 | (6) 買戻しの特約           | ・・・ 7  |
|                         |       | (7) 譲渡等の禁止           | ・・・ 8  |
| 2 本物件の概要                |       |                      |        |
| (1) 所在等                 | ・・・ 1 | 9 本物件の借地権を取得される場合の条件 |        |
| (2) 公法上の規制              | ・・・ 1 | (1) 契約の締結日と存続期間の起算日  | ・・・ 8  |
| (3) 位置                  | ・・・ 1 | (2) 保証金の納付           | ・・・ 8  |
| (4) 画地の状況               | ・・・ 2 | (3) 賃料               | ・・・ 8  |
| (5) 接道状況                | ・・・ 2 | (4) 土地の引渡し方法         | ・・・ 9  |
| (6) 定着又は内在する建物、構造物等     | ・・ 2  | (5) 既存施設             | ・・・ 9  |
| (7) 工事実施に当たっての主な留意事項    | ・ 2   | (6) 土地返還時の施設の取扱い     | ・・・ 9  |
| 3 スケジュール                | ・・・ 3 | (7) 転貸等の禁止           | ・・・ 9  |
| 4 応募資格                  |       |                      |        |
| (1) 法人格                 | ・・・ 4 | 10 応募の手続             |        |
| (2) 欠格要件                | ・・・ 4 | (1) 募集要項の配布          | ・・・ 10 |
| 5 募集する施設                |       | (2) 現地案内会            | ・・・ 10 |
| (1) 募集する施設              | ・・・ 5 | (3) 質問の受付及びその回答      | ・・・ 10 |
| (2) 制限する施設              | ・・・ 5 | (4) 応募方法             | ・・・ 11 |
| 6 土地の使用権原               |       |                      |        |
| (1) 所有権                 | ・・・ 5 | 11 優先交渉事業者の選定方法      |        |
| (2) 60年間の一般定期借地権        | ・・・ 5 | (1) 審査方法             | ・・・ 12 |
| (3) 20年間の事業用定期借地権       | ・・・ 5 | (2) 優先交渉事業者の選定       | ・・・ 12 |
| 7 事業者による希望価格の提案と契約額の見直し |       | (3) 審査結果の通知と公表       | ・・・ 12 |
| (1) 希望価格の提案             | ・・・ 6 |                      |        |
| (2) 契約額の見直し             | ・・・ 6 | 12 優先交渉事業者選定後の手続き    |        |
| 8 本物件の所有権を取得される場合の条件    |       |                      |        |
| (1) 契約の締結日              | ・・・ 7 | (1) 基本協定の締結          | ・・・ 12 |
| (2) 土地代金の納付と所有権移転の日     | ・・ 7  | (2) 事業計画の概要等の公表      | ・・・ 12 |
| (3) 差額の納付又は返金           | ・・・ 7 | (3) 契約の締結            | ・・・ 12 |
| (4) 土地の引渡し方法            | ・・・ 7 | (4) 地区計画の変更          | ・・・ 13 |
| (5) 既存施設                | ・・・ 7 | (5) 契約締結後の提出書類       | ・・・ 13 |
|                         |       |                      |        |
| 13 その他                  |       |                      |        |
|                         |       | (1) 契約の解除等           | ・・・ 13 |
|                         |       | (2) 使用状況の調査          | ・・・ 13 |
|                         |       | (3) 法令等の遵守           | ・・・ 13 |

## 京都市山ノ内浄水場跡地（北側用地）活用の優先交渉事業者の選定に係る募集要項

### 1 趣旨

平成25年3月末に廃止した京都市山ノ内浄水場跡地（以下「跡地」といいます。）について、本市西部地域はもとより市全体の活性化や地下鉄増客に資するとの視点から、平成22年12月に、跡地に立地させる施設の中核を大学とするなどの「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。この活用方針に基づき、跡地に大学を中心とした複合的な用途の施設を誘導することで、学びの環境の充実や文化・健康など生活の質の向上を図り、多様な人の交流によってにぎわいを創出するなど、右京区の新たなまちづくりの拠点整備に取り組んでおります。

平成24年8月には、跡地のうち御池通から南側の用地（以下「南側用地」といいます。）に大学を設置、運営する者として、学校法人京都学園を選定しました。（詳しくは、別紙1「京都学園大学の計画概要」を御覧ください。）

これを受け、平成25年7月には、京都市都市計画マスターplanに基づく「学術研究機能と地域とが共存するまちづくり」を促進する地区として、御池通から北側の用地（以下「北側用地」といいます。）を含む当該跡地において、太秦安井山ノ内地区地区計画を策定しております。（詳しくは、別紙2「京都市山ノ内浄水場跡地活用事業の経過」を御覧ください。）

残る北側用地についても、活用方針に基づき、跡地活用を更に推進するため、公募型プロポーザルにより、跡地活用について本市と優先的に交渉する者（以下「優先交渉事業者」といいます。）を選定します。

### 2 本物件の概要

#### (1) 所在等

|     |                        |
|-----|------------------------|
| 所 在 | 京都市右京区太秦安井西沢町          |
| 地 番 | 4番5                    |
| 地 目 | 水道用地                   |
| 地 積 | 13, 644. 08 平方メートル（実測） |

#### (2) 公法上の規制

|         |   |
|---------|---|
| 地 区 計 画 | 太秦安井山ノ内地区地区計画   |
| その他の規制  | 近隣商業地域（指定建ぺい率80%／指定容積率300%），<br>20m第4種高度地区，準防火地域，町並み型建造物修景地区，<br>遠景デザイン保全区域，屋外広告物第6種地域，下水道の分流区域 |

#### (3) 位置

|       |  |
|-------|--|
| 最 寄 駅 | ・地下鉄東西線「太秦天神川」駅から東方へ約200m（徒歩約3分）<br>・京福電鉄嵐山本線「嵐電天神川」駅から東方へ約400m（徒歩約5分） |
| 最寄施設  | ・サンサ右京（バスターミナル機能等を有する右京区総合庁舎を核とした複合施設）から東方へ約300m（徒歩約4分）                |

#### (4) 画地の状況

別紙3「山ノ内浄水場跡地 位置図」を御覧ください。

- 南北最長約152m、東西最長約95mの台形地である。
- 南側接面道路から30m以北は、東側接面道路より2～3m程度低い。
- 本物件は、境界確定及び地積更正登記を完了している。

#### (5) 接道状況

- 南側約95mが幅員約22mの両側歩道付舗装市道「御池通」に等高に接面する。
- 東側約152mが幅員約27mの両側歩道付舗装市道「葛野大路通」に等高より2～3m程度低く接面する。

#### (6) 定着又は内在する建物、構造物等

本物件には、ポンプ棟や配水池など浄水場施設として活用された建物や構造物等(以下「既存施設」といいます。)が、下表のとおり定着、内在しています。

既存施設の詳細については、図面を貸し出しますので、希望する事業者は、14ページに記載しております京都市総合企画局総合政策室(以下「総合政策室」といいます。)まで御連絡ください。

なお、希望者多数の場合には、貸出しの時期や期間について御希望に添えない場合がありますので、あらかじめ、御了承ください。

|          |  |
|----------|--|
| ポンプ棟     | 構 造 鉄筋コンクリート造 地上1階、地下3階建<br>延面積 約1,310m <sup>2</sup><br>※ 地上1階部分は、土地引渡しまで本市が撤去予定 |
| 低圧配水ポンプ室 | 構 造 鉄筋コンクリート造 地上1階、地下2階建<br>延面積 約1,280m <sup>2</sup>                             |
| 特高受電室    | 構 造 鉄筋コンクリート造 地上1階、地下1階建<br>延面積 約240m <sup>2</sup>                               |
| 配水池      | 構 造 鉄筋コンクリート造 地下構造物(高さ6.00m)<br>延面積 約9,800m <sup>2</sup>                         |

#### (7) 工事実施に当たっての主な留意事項

工事の実施に当たっては、次の点について留意し、法令等の定めに関わらず、その施工方法、施工時期等について、事前に本市と協議を行ってください。

- 北側用地の南側約4,000m<sup>2</sup>には、山ノ内ポンプ場への仮設送水管が設置されているため、その役目を終える平成27年3月末までは、工事に着手できない。  
なお、上記の仮設送水管は、平成27年6月末までに、本市が撤去工事を行う。
- 配水池の一部が、本物件と西側隣接地に跨って地中に内在している。  
このうち、西側隣接地内については、事業者と協議を行ったうえで、本市が整備工事を実施する。詳細は、別紙4「西側隣接地での工事概要」を参照のこと。
- 本物件の北側に接して、公共下水道が敷設されている。

### 3 スケジュール

公募開始から地区計画の変更までのスケジュールは、次のとおりです。

なお、基本協定や契約の締結、地区計画変更の時期については、応募状況や事業者の施設計画の検討状況等により変更する場合がありますので、あらかじめ御了承ください。

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| 公募開始<br>▼                  | 平成26年 6月27日（金）から                |
| 質問の受付 1回目<br>▼             | 平成26年 7月 7日（月）から<br>7月11日（金）まで  |
| 現地案内会の開催<br>▼              | 平成26年 7月18日（金）                  |
| 質問への回答 1回目<br>▼            | 平成26年 7月28日（月）                  |
| 質問の受付 2回目<br>▼             | 平成26年 8月 4日（月）から<br>8月 8日（金）まで  |
| 質問への回答 2回目<br>▼            | 平成26年 8月18日（月）                  |
| 応募書類の受付<br>▼               | 平成26年 9月22日（月）から<br>10月 3日（金）まで |
| 選定委員会（※1）による事業者提案の審査<br>▼  | 平成26年10月から<br>平成27年 1月まで        |
| 優先交渉事業者の選定<br>▼            | 平成27年 1月                        |
| 優先交渉事業者との協議（優先交渉）<br>▼     | 平成27年 2月から 3月                   |
| 基本協定締結（※2）、跡地活用事業者の決定<br>▼ | 平成27年 4月                        |
| 契約締結・土地引渡し<br>▼            | 平成27年 4月                        |
| 地区計画の変更（※3）                | 平成27年 秋頃                        |

#### ※1 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

学識経験者や公認会計士等による委員会（以下「選定委員会」といいます。）で、政策効果や経済波及効果等の総合的見地から、応募書類に記載された事業者の提案（以下「事業者提案」といいます。）を審査します。

#### ※2 京都市山ノ内浄水場跡地における事業に関する基本協定

事業者提案に基づき、本物件での事業方針や事業内容を取りまとめた計画（以下「事業計画」といいます。）やその履行義務など事業の基本的な事項について、協定を締結します。詳しくは、後述12の(1)を御覧ください。

#### ※3 太秦安井山ノ内地区地区計画の変更

跡地活用事業者から地区計画変更の素案を受領後に、変更手続を開始します。その後、住民等への説明会や京都市都市計画審議会の決議を経て、地区計画を変更し、「京都市地区計画の区域内における建物等の制限に関する条例」を改正します。詳しくは、後述の12の(4)を御覧ください。

## 4 応募資格

次の要件を満たし、本物件を一体的に活用する事業者を募集します。

また、複数の事業者が本物件を一体的に活用する提案（以下「共同提案」といいます。）も認めます。その場合は、共同提案に参加する各事業者（以下「共同提案者」といいます。）が、次の要件を満たしてください。

なお、共同提案を行う場合は、共同提案者の意見を取りまとめる代表の事業者（以下「代表事業者」といいます。）を定め、基本協定や契約締結の手続き等において、本市と協議を行う窓口になっていただきます。

### (1) 法人格

本事業の趣旨に賛同し、寄与する意思がある者で、本物件の所有権又は借地権を取得したうえで、後述の5の(1)に示す施設を設置する法人とします。

### (2) 欠格要件

次のいずれの要件にも該当しない者とします。

ア 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者

イ 法人又はその代表者が、次に掲げる税金及び公共料金を滞納している者

（ア） 法人税及び法人事業税

（イ） 消費税及び地方消費税

（ウ） 本市の市税

（エ） 本市の水道料金及び下水道使用料

ウ 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

エ 会社更生法の規定による更生手続開始の申立て（改正前の会社更生法の規定による更生手続開始の申立てを含む。）をしている者、または、更生手続開始の申立てを行なされている者で、裁判所の更生計画認可の決定を得ていない者

オ 民事再生法の規定による再生手続開始の申立てをしている者で、裁判所の再生計画認可の決定を得ていない者

カ 破産法に基づく破産手続開始を申立て中又は手続中の者

キ 法人の代表者、役員又はその使用人が、京都市暴力団排除条例第2条第4号に規定する暴力団員等又は同条第5号の規定による暴力団密接関係者でなくなった日から5年を経過しない者

ク 法人の代表者、役員又はその使用人が、刑法第96条の3または第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

ケ 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 募集する施設

### (1) 募集する施設

次のいずれかの要件を満たす施設（以下「募集施設」といいます。）を募集します。

ア 多様な人が集まる活動、交流、コンベンション、国際化等の拠点となるもの

例) 会議場、ホール、ホテル

イ 文化（学術、芸術、技術）・健康など、生活の質の向上に貢献するもの

例) 学校、ミュージアム、病院、保育所

ウ 新しい時代を切り拓く知の集積につながるもの

例) 研究所（ベンチャーラボラトリ）

なお、募集施設以外に供する場合であっても、募集施設に付随するものについては、設置を認めます。

また、募集施設の利便性を高めるための施設については、小規模なものに限り、その設置を認めます。

例) 学校に併設する学生寮、研究所の事業成果を生かした店舗、

病院に併設する飲食店やコンビニエンスストア

### (2) 制限する施設

次の用途の施設については、設置を認めません。

ア 住宅、共同住宅（学生寮や社員寮など、寄宿舎又は下宿を除きます。）

イ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他

これらに類するもの

ウ カラオケボックスその他これに類するもの

## 6 土地の使用権原

事業者が選択する使用権原は次のいずれかとします。

なお、共同提案の場合は、本物件を分割し、共同提案者が使用権原を取得することも認めます。その場合は、共同提案者の使用権原を統一してください。

### (1) 所有権

### (2) 60年間の一般定期借地権（借地借家法第22条の規定による賃借権）

### (3) 20年間の事業用定期借地権（借地借家法第23条第2項の規定による賃借権）

## 7 事業者による希望価格の提案と契約額の見直し

### (1) 希望価格の提案

次の価格を最低価格として、希望価格を提案してください。

一旦は、その希望価格を契約額として、本市と契約を締結していただきますが、その後に地区計画を変更し、「建築物等の用途の制限」や「建ぺい率の最高限度」など、本物件の都市計画条件を見直すことにより、土地価格を評価するための条件が変更されるため、後述(2)のとおり、契約額を見直します。

なお、共同提案の場合は、共同提案者ごとの負担額についても提案してください。

土地を分割する場合は、その負担額を契約額として、本市と契約を締結していただきます。

ア 所有権を取得する場合 2,920,000,000円

※ 活用方針や都市計画条件を踏まえて、不動産鑑定士が不動産鑑定評価に準じて算出したものを参考に、本市が設定している。

イ 借地権を取得する場合 73,805,194円／年

※ 本市の土地賃貸契約における賃料の算出方法【近傍類似地の固定資産評価単価（円／m<sup>2</sup>）×面積（m<sup>2</sup>）×3.5%】を用いて算出している。

## (2) 契約額の見直し

地区計画を変更後、契約額を見直します。

その算定に当たっては、後述の12の(1), (3)及び(4)に示す基本協定や契約の内容、変更後の都市計画条件に応じて不動産鑑定評価を行い、下表のとおり算出します。

そのため、元の契約額と変更後の契約額に差が生じた場合は、清算が必要となりますので、あらかじめ御了承ください。

なお、共同提案で土地を分割する場合は、下表の算定式の「地区計画変更後の不動産鑑定評価額」を、「分割した土地ごとの地区計画変更後の不動産鑑定評価額」と読み替えて、共同提案者ごとに算出します。

### ＜変更後の契約額の算定式＞

## 8 本物件の所有権を取得される場合の条件

売買契約の締結により、所有権を取得される場合の主な条件は、次のとおりです。

詳しくは別紙5「保有財産売買契約書（案）」を御覧ください。

### (1) 契約の締結日

売買契約の締結日は、平成27年4月1日を予定しています。

### (2) 土地代金の納付と所有権移転の日

売買契約を締結後、本市が指定する期日までに、土地代金として、希望価格をお支払いください。その支払い完了を確認後、所有権を移転します。

### (3) 差額の納付または返金

契約額の見直しによって、元の契約額との間に差が生じた場合については、本市と事業者の協議により、支払方法を決定し、清算します。

### (4) 土地の引渡方法

所有権移転後、現状有姿のまま速やかに土地を引き渡します。

ただし、2の(7)に示す仮設送水管の撤去工事に必要な土地の範囲については、平成27年6月30日まで本市が無償で使用します。この範囲については、別紙5の別添図面を御覧ください。

### (5) 既存施設

#### ア 施設の譲渡

すべての既存施設を無償で譲渡します。

詳しくは、別紙8「既存施設の無償譲渡契約書[売却時]（案）」を御覧ください。  
なお、共同提案で土地を分割する場合は、次のとおりとします。

##### (ア) 施設の全部または一部を利用する場合

利用する施設については、その施設を利用する共同提案者に譲渡します。  
また、他の施設については、代表事業者に譲渡します。

##### (イ) 施設をすべて撤去する場合

代表事業者にすべての施設を譲渡します。

#### イ 解体撤去工事

既存施設の解体撤去工事は、騒音・振動が発生する期間の短縮や地域の安全確保、経費削減等の観点から、用地全体について一度に行っていただきます。

詳しくは、別紙10「既存施設の解体撤去に関する覚書（案）」を御覧ください。  
なお、共同提案の場合は、代表事業者が総括して、行っていただきます。

#### ウ 撤去費の支払い

撤去に要する費用（以下「撤去費」といいます。）は、本市が合理的と認める範囲において、本市が負担します。その負担額の算定に当たり、事業者からは、撤去範囲や積算根拠がわかる見積、設計図書等を本市に提出していただきます。

本市は、事業者から提出された資料を検証して負担額を決定し、撤去費を工事完了後に一括でお支払いする予定です。

なお、中間払いを希望される場合は、優先交渉時にお申し出ください。

### (6) 買戻しの特約

土地売買契約の締結に当たっては、10年間の買戻しの特約の付記登記を行います。

## (7) 謲渡等の禁止

所有権移転の日から20年間は、事業計画に基づく利用に供してください。その期間は、次の事項を禁止します。

ただし、本市が認めた場合を除きます。

ア 売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転

イ 地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定

## 9 本物件の借地権を取得される場合の条件

借地借家法第22条又は第23条第2項の規定による定期借地権設定契約の締結により、賃借権を取得する場合の条件は、次のとおりです。

詳しくは、別紙6「一般定期借地権設定契約書（案）」及び別紙7「事業用定期借地権設定契約書（案）」を御覧ください。

### (1) 契約の締結日と存続期間の起算日

契約の締結日は、平成27年4月1日を予定しています。

なお、存続期間は、実際の締結日にかかわらず、平成27年4月1日から起算し、当該起算日が借地権設定日となります。

### (2) 保証金の納付

契約を締結後、「2年分の賃料」と「存続期間満了時に残存する建物等の撤去に要する費用」を、保証金としてお支払いください。

なお、建物等の新築や増築を行った場合は、その都度、保証金の額を見直し、本市の指定する期日までに追加分をお支払いいただきます。

### (3) 賃料

#### ア 賃料の納付

賃料は月払いとし、本市が指定する様式により翌月分を前月末日（末日が金融機関の休業日である場合は直前の金融機関営業日）までにお支払いください。

期日までに賃料の支払いがない場合は、期日の翌日からお支払当日までの期間の日数に応じ、年14.6パーセント（納期限の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント）の割合により算定した延滞金が掛かります。

なお、事業者が希望される場合は、年度払いをしていただいても結構ですが、その場合は翌年度分を前年度中にお支払いいただきます。

#### イ 賃料の無償期間

契約締結日から既存施設の解体撤去に必要な期間は、事業者から提出された撤去範囲や積算根拠がわかる見積、設計図書等を検証し、本市が合理的と認めた期間において、賃料を無償とします。

#### ウ 賃料の改定

契約締結後、3年ごと（初回は地区計画の変更後）に見直すこととし、その都度、不動産鑑定評価を行い、「7 事業者による希望価格の提案と契約額の見直し」の(2)の算定式を準用して、額を決定します。

**エ 差額の納付または返金**

初回の賃貸料の改定により、元の契約額との間に差が生じる場合については、本市と事業者の協議により、支払方法を決定し、清算します。

**(4) 土地の引渡方法**

保証金の預託を確認後、現状有姿のまま速やかに引き渡します。

ただし、2の(7)に示す仮設送水管の撤去工事に必要な土地の範囲については、平成27年6月30日まで本市が無償で使用します。

この範囲については、別紙6又は7の別添図面を御覧ください。

**(5) 既存施設**

「8 本物件の所有権を取得される場合の条件」の(5)と同様です。

詳しくは、別紙9「既存施設の無償譲渡契約書[賃貸時]（案）」を御覧ください。

**(6) 土地返還時の施設の取扱い**

存続期間の満了又は解除その他の事由により契約が終了したときは、本物件に残存するすべての建物及び構造物等を撤去し、御池通の地盤の高さまで覆土したうえで、本市に返還していただきます。

ただし、撤去することによって周辺の公共物に影響を与える恐れがあるなど、本市がやむを得ないと判断した場合を除きます。

**(7) 転貸等の禁止**

存続期間中は、事業計画に基づく利用に供してください。その期間中は、次の事項を禁止します。ただし、本市が認めた場合を除きます。

ア 第三者への転貸

イ 賃借人の地位の譲渡

ウ 土地の形質の変更

エ 借地権への担保権の設定

## 10 応募の手続

募集要項の公表・配布、現地案内会の参加申込、質問及び応募書類の提出等の手続きは、次のとおりです。

なお、各手続の受付時間は、土・日曜日、祝日を除く、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までです。

### (1) 募集要項の配布

次のとおり募集要項を公表・配布します。

ア 配布開始日 平成26年6月27日（金）

イ 配布場所 京都市総合企画局総合政策室（京都市役所本庁舎3階）

※ なお、次の総合政策室のホームページ（以下「ホームページ」といいます。）からダウンロードすることも可能です。

【<http://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000168958.html>】

### (2) 現地案内会

応募を検討している事業者を対象に、次のとおり、現地案内会を開催します。

参加を希望する者は、後述ウのとおり事前に申し込んでください。

ア 開催日時 平成26年7月18日（金）

※ 参加希望者が多数の場合等には、日を分けて開催する場合があります。

あらかじめ御了承ください。

イ 開催場所 京都市右京区太秦安井西沢町 山ノ内浄水場跡地北側用地内

※ 集合場所、集合時間は、後日に電子メールで連絡します。

#### ウ 申込方法

「現地案内会参加申込書」（様式第1号）に必要事項を記入し、電子メールに添付して、平成26年6月30日（月）から7月11日（金）までに、総合政策室宛に送付してください。その送付に当たっては、表題を「案内会申込」としていただきますようお願いします。

なお、メールを送付後、土・日曜日、祝日を除く3日以内に確認メールが届かなかつた場合は、お手数ですが、総合政策室まで、電話でお問合せください。

### (3) 質問の受付及びその回答

応募書類の作成等について、応募を検討している事業者から、次のとおり質問を受け付け、回答します。

なお、第2回の回答日以降も、随時、質問を受け付けますが、時間的な制約により回答できない場合があります。あらかじめ御了承ください。

#### ア 受付期間と回答日

##### （ア） 第1回

ア 受付期間： 平成26年7月 7日（月）から  
7月11日（金）まで

イ 回答日： 平成26年7月28日（月）

##### （イ） 第2回

ア 受付期間： 平成26年8月 4日（月）から  
8月 8日（金）まで

イ 回答日： 平成26年8月18日（月）

#### イ 質問方法

「質問書」(様式第2号)に、箇条書きで質問事項を記入いただき、電子メールに添付して総合政策室宛に送付してください。その送付に当たっては、表題を「山ノ内浄水場跡地(北側用地)活用に関する質問」としていただきますようお願いします。

なお、メールを送付後、土・日曜日、祝日を除く3日以内に確認メールが届かなかつた場合は、お手数ですが、総合政策室まで、電話でお問合せください。

#### ウ 回答方法

事業者からの質問及びその回答は、質問者名を伏せて回答日にホームページへ掲載します。

ただし、諸事情により回答が間に合わない場合は、新たな回答日をホームページに掲載しますので、あらかじめ御了承ください。

なお、跡地活用に対する意見の表明や直接関係しない質問又は個人からの質問等に対しては、お答えできない場合がありますので、あらかじめ御了承ください。

### (4) 応募方法

応募する事業者(以下「応募者」といいます。)は、応募申込書(様式第3-1号)、構成員調書(様式第3-2号)、誓約書(様式第4号)、応募者の概要(様式第5-1号から第5-4号)、財務計画書(様式6-1号から6-4号)契約条件等(様式第7-1号から第7-2号)、事業計画書(様式第8-1号から第8-11号)、施設計画書(様式第9-1号から第9-4号)、自由記述(様式第10号)を作成し、次のとおり提出してください。

ア 受付期間 平成26年9月22日(月)から10月3日(金)まで

イ 提出部数 紙媒体で20部(正本1部、副本19部)、電子媒体で7部

※ 紙媒体の副本及び電子媒体については法人名を空白にしてください。

※ 電子媒体の種類は、CD又はDVDとし、データ形式はPDFとします。

なお、データの解像度は印刷に対応したものとし、データ容量は、できるだけ抑えていただきますよう、お願いします。

ウ 提出書類 詳しくは、別紙11「応募書類一覧」を御覧ください。

エ 提出方法 持参に限ります。

なお、御提出に当たっては、その前日までに、総合政策室まで、電話で御連絡ください。

オ 提出場所 京都市総合企画局総合政策室内(京都市役所本庁舎3階)

カ 留意事項

(ア) 1応募者に付き1提案とし、複数の提案に参加することは認めません。

(イ) 募集締切後、本市から追加の資料を求めることがあります。その場合を除き、応募書類の訂正、差し替え、加筆・追加等はできません。

(ウ) 応募に要する費用は、応募者負担とします。

(エ) 第三者の有する著作権の使用は、応募者の責任で行ってください。

(オ) 応募書類は、京都市情報公開条例第7条第1項第2号の規定に該当するため、非公開とします。

(カ) 応募書類は、理由の如何にかかわらず返却しません。

(キ) 応募書類に使用する言語は日本語とし、使用する通貨は日本円とします。

## 11 優先交渉事業者の選定方法

次のとおり、優先交渉事業者を選定します。

### (1) 審査方法

選定委員会が、応募資格や事業者提案について審査を行います。

#### ア 第一次審査（書類審査）

審査基準に基づき、応募書類を審査します。

詳しくは、別紙12「審査項目及び主な審査の視点」を御覧ください。

#### イ 第二次審査（プレゼンテーション審査）

必要に応じて、プレゼンテーションやヒアリングを行う場合があります。その場合は、開催場所、日時や方法等について、本市から別途連絡します。

### (2) 優先交渉事業者の選定

上記の審査において、最も評価点が高かった者を、優先交渉事業者に選定します。

なお、優先交渉事業者を選定後、その名称及び主な施設用途を公表します。

### (3) 審査結果の通知と公表

#### ア 応募者への通知

応募者には、審査結果を郵送で通知します。

#### イ 審査結果の公表

基本協定を締結後、各応募者の主な施設の用途と評価点を、匿名で公表します。

## 12 優先交渉事業者選定後の手続き

### (1) 基本協定の締結

審査結果を通知後、優先交渉事業者には、事業者提案が本市にとってより効果的なものとなるよう、本市と協議していただきます。その内容について合意が得られた場合は、本市と優先交渉事業者が基本協定を締結します。

詳しくは、別紙13「基本協定書（案）」を御覧ください。

この基本協定の締結により、優先交渉事業者を「跡地活用事業者」とします。

なお、審査結果の通知から4箇月以内に協議が整わず、本市が協定を締結できないと判断した時は、次点の評価を受けた者を、新たな優先交渉事業者とします。

### (2) 事業計画の概要等の公表

基本協定を締結後、跡地活用事業者の名称及び事業計画の概要等を公表します。

### (3) 契約の締結

本市と跡地活用事業者は、基本協定及び別紙5から10に基づいて、契約条件を協議し、土地売買契約又は定期借地権設定契約等を締結します。

なお、共同提案で土地を分割する場合は、新たに測量や登記等が必要となりますので、その場合の費用や図面の作成等については、優先交渉事業者の負担とし、希望時期の1箇月前（契約の締結予定日が平成27年4月1日の場合にあっては同年2月27日）までに、登記に必要な図面を本市に提出してください。

#### (4) 地区計画の変更

基本協定を締結後、北側用地に立地する施設が、京都学園大学とともに、右京区の新たなまちづくりの拠点となるよう、跡地活用事業者の協力の下で、本市が太秦安井山ノ内地区地区計画の変更を行います。この協議の端緒となる地区計画の素案は、跡地全体の一体的な活用の観点から、跡地活用事業者が作成し、本市に提案していただきます。

なお、「建築物等の用途の制限」及び「建築物の建ぺい率の最高限度」については、活用方針に基づいて、南側用地と同内容の変更を予定しております。その他の制限については、素案を踏まえて、地区計画の目標を達成するために必要な項目を、本市が定めます。詳しくは、別紙14「地区計画の変更」を御覧ください。

#### (5) 契約締結後の提出書類

契約を締結後、次に掲げる書類を、総合政策室に1部提出してください。

##### ア 縦覧図書等の提出

地元説明や縦覧等を行うときは、事前にそのスケジュール及び説明資料を提出し、事後にその結果を報告してください。

##### イ 確認申請書類の提出

建築基準法第6条に基づく申請を行い、確認済証の交付を受けたときは、確認済証の写し、付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、断面図、日影図、イメージ図及び建築確認概要書の写しを提出してください。

##### ウ 完了書類の提出

建築基準法第7条に基づく完了検査を受け、検査済証の交付を受けたときは、検査済証の写し及び確認申請時からの変更箇所が分かる図面等を提出してください。

### 13 その他

#### (1) 契約の解除等

次の事項に該当した場合は、プロポーザルの失格、優先交渉権の取消し、基本協定の破棄や契約解除等を行う場合があります。この場合において、事業者は本市に損害賠償を請求することはできないこととします。

ア 選定委員会委員に対し、本件について接触すること。

イ 応募書類に虚偽の記載を行うこと。

ウ 8の(7)「譲渡等の禁止」及び9の(7)「転貸等の禁止」に該当すること。

エ 共同提案者を変更すること。

オ その他、優先交渉事業者及び跡地活用事業者として不適当と認められること。

#### (2) 使用状況の調査

所有権移転の日から20年間、又は定期借地権設定契約の存続期間中は、事業者の義務履行の状況等について確認するため、本物件の使用状況の調査や事業報告を求めることがあります。

#### (3) 法令等の遵守

事業の実施に当たっては、法令、本市及び関係機関の定める各種条例等を遵守してください。

(問合せ先)

- ・担当部署 京都市総合企画局総合政策室大学連携推進担当
- ・所在地 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3階
- ・電話 075-222-3032
- ・FAX 075-212-2902
- ・E-mail haqbc683@city.kyoto.jp
- ・HPアドレス <http://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000168958.html>