

「京都市大学のまち交流センター(キャンパスプラザ京都)」の活用に係る サウンディング型市場調査 実施要領

1 調査の背景と目的

京都市大学のまち交流センター（以下、「キャンパスプラザ京都」という。）は、「大学のまち京都」のシンボル施設として、大学相互及び大学と産業界、地域社会との連携及び交流促進機能を担うことを目的に、平成12年に開設した施設です。

本施設は、（公財）大学コンソーシアム京都（以下、「コンソ」という。）^{※1}を指定管理者とし、講義や会議等のための貸室を行っているほか、大学間の単位互換事業など大学間連携のスケールメリットを活かした事業の拠点や、学生の交流スペース、学生をはじめとした若者の就労支援の場として活用しています。

現在、築後25年が経過し、設備面を中心に、必要な改修を行いながら使用を続けている状況ですが、今後も長期にわたって施設の使用を続けていくには、中・長期的に多額の長寿命化改修経費が必要になることが見込まれます。

また、現在の施設の課題として、施設の大部分を占める貸室機能に関しては、コロナ禍以降、利用の減少傾向が続いており、中でも、授業や会議のオンライン化、施設自体のICT環境が不十分等の理由から、大学や学生による利用が特に減少傾向にある一方で、京都駅前という立地の良さから、全体に占める一般による貸室利用の割合は増えており、本来の施設設置目的である大学関係以外での利用が目立つ状況にあります。

令和7年3月に策定した、「新京都戦略」^{※2}において、本市保有資産について、本市の施策目的達成のためにより最適なものに見直していくことを方針として掲げており、本施設についてもこの方針を踏まえ、あり方の検討を行うものとします。

このため、現在の施設の利用状況をはじめ、教育環境や社会情勢の変化、京都駅前という立地を考慮し、施設に必要とされる役割や機能を再考するとともに、大学連携拠点^{※3}としての更なる魅力向上に寄与する活用を目指し、市場の動向を把握するとともに、民間事業者等の皆様の意向やアイデアを幅広く求め、条件整理に役立てることを目的にサウンディング型市場調査を実施します。

（※1）京都等の46の大学・短期大学に加え、地方自治体・経済団体が参画する大学連携組織

（※2）本市が令和9年度までに今後取り組む政策や、政策を推進するためのしごとの仕方改革、財政・組織体制の今後の方針を示すものとして、令和7年3月に策定されたもの。

（※3）「京都市大学のまち交流センター条例」第1条に掲げる「大学相互の間及び大学と産業界、地域社会等との間の連携及び交流を促進する活動」に供する拠点を示す。

2 キャンパスプラザ京都の概要

(1) 敷地・建物の概要

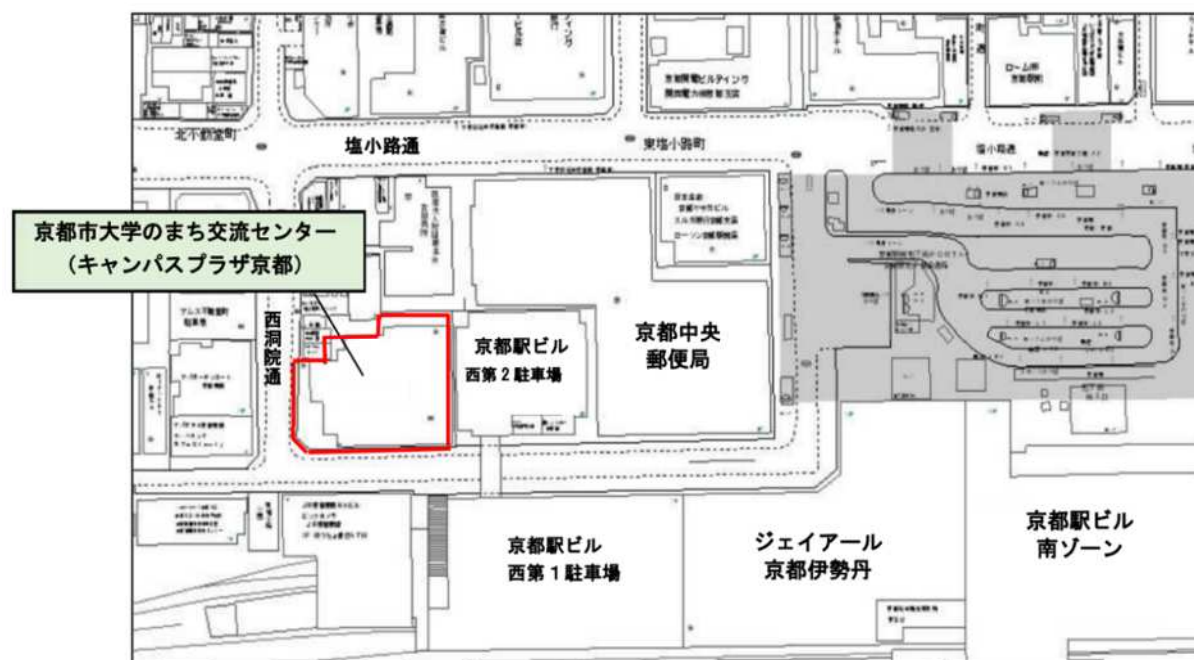
施設名称	京都市大学のまち交流センター（キャンパスプラザ京都）	
所在地	京都市下京区西洞院通塩小路下る東塩小路町9 3 9	
主要用途	事務所、学校（大学）	
敷地面積	2,632.71 m ²	
建築面積	2,076.34 m ²	
延床面積	11,677.47 m ²	
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階・地上6階建て	
建築年次	平成12年9月（築25年）	
土地・建物権原	京都市	
指定管理者	公益財団法人大学コンソーシアム京都	
階別用途・ 各階床面積	6階 1,527.28 m ²	大学院等共同サテライト（第1・3・7講習室） 貸室（第2・4・5・6・8講習室） 京都市わかもの就職支援センター 多様な担い手就労支援コーナー
	5階 1,533.19 m ²	貸室（第1講義室、第1～5演習室） コンソ関係諸室（共同研究室）
	4階 1,533.19 m ²	貸室（第2～4講義室）
	3階 1,326.68 m ²	放送大学京都学習センター
	2階 1,529.83 m ²	貸室（第1～3会議室、ホール、和室）
	1階 1,825.89 m ²	貸室受付、学生PLACE+（学生交流スペース） コンソ事務室、カフェ、駐輪所
	地階 2,186.72 m ²	駐車場
計画通知年月日	平成10年8月3日	
検査済証発行年月日	平成12年7月27日	

(2) 都市計画規制情報

用途地域	商業地域
建蔽率	80%
容積率	600%
高度地区	31m第1種高度地区
防火規制	防火地域
景観保全	沿道型美観形成地区幹線地区

眺望景観	近景デザイン保全区域（26-1）、遠景デザイン保全区域（26-1）
その他	高度利用地区（京都駅周辺地区）、京都駅駐車場整備地区 都市機能誘導区域、既成都市区域、宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域

(3) 付近見取図



(4) 基礎資料

キャンパスプラザ京都の図面、計画通知等の基礎資料は、庁内で閲覧いただけます。ご希望される方は、「8 問合せ及び提出先」の担当者へお問い合わせください。

また、貸室等の写真は、以下の HP でご確認ください。

<https://www.consortium.or.jp/about-cp-kyoto/info>

(5) 本施設の特徴

ア 設置目的及び施設機能

- ・ 京都市大学のまち交流センター条例において、大学相互及び大学と産業界、地域社会等との連携及び交流を促進する活動等の用に供する施設として位置づけられています。
- ・ コンソが、指定管理者として施設の管理を行い、講義や会議等のための貸室を行っているほか、大学連携拠点として、大学間の単位互換事業など大学間連携のスケールメリットを活かした事業の拠点や、学生の交流スペース、学生をはじめとした若者の就労支援の場として活用しています。
- ・ また、本施設は、大学等※4の利用を優先しており、施設の予約可能開始日や使用料において、一般利用より優遇しています。
- ・ なお、本施設は、災害発生時に観光客など帰宅困難者の休憩・宿泊及び要配慮者への

対応を担う施設（「観光客等帰宅困難者対策における一時滞在施設」）に指定されているほか、京都駅発着の鉄道に長時間の運休が見込まれる場合、「要配慮者向け一時待機スペース」として開放することになっています。

（※４）コンソ、コンソ加盟大学及び本市の区域内に主たる事務所を有する大学

イ 立地、周辺の開発動向

- ・ 京都駅から徒歩約５分圏内にあり、通学や通勤等での京都駅利用者にとって、大変利用しやすい立地にあります。
- ・ また、本施設の東側に隣接する京都駅ビル西第２駐車場と京都中央郵便局では、一体的な再整備（京都プロジェクト（仮称））が予定されており、多様な人々が集う拠点（オフィス、商業、ホテル）等の創出が計画されています。

ウ 本市の計画上の位置づけ

- ・ 本施設が位置する京都駅前のまちづくり等に関する市の計画上の位置づけは、以下のとおりです。

○新京都戦略（抄）

リーディングプロジェクト

２ きわめる

④ 「世界に唯一」を目指し、知や技術を創発する企業立地促進プロジェクト

- ・ 京都駅周辺を新たなビジネス・交流の創造拠点へ。オフィス・商業施設の供給促進、市有地の有効活用により都市機能を集積。

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000339369.html>

○京都市都市計画マスタープラン（抄）

第５章 方面別指針、都心部

(4) 主な地域の将来像と暮らしのイメージ

京都都市圏の中核を担う京都駅とその周辺地域では、都市活力をけん引するオフィスビルや商業施設などの都市機能の高度集積が進むとともに、市立芸術大学移転や市中央卸売市場の再整備、梅小路京都西駅の開業を契機として、クリエイティブなまちづくりの機運が高まり、アートやデザイン、ものづくり、伝統・先端産業などが融合した様々な取組・活動が展開されている。

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000115733.html>

- ・ なお、現在、京都駅前の再生に向け、将来像やその実現に向けた方策について、専門的な見地から検討するため、有識者会議が開催されています。

（京都駅前の再生に係る有識者会議の開催について）

<https://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/56-30-0-0-0-0-0-0-0-0.html>

エ 改修状況他

- ・ 築後25年を経過し、設備面を中心に耐用年数を迎えるなか、これまでに実施した主な改修は以下のとおりです。

平成28年度	ガスヒートポンプ式マルチエアコン一式の更新
平成29年度	自動火災報知設備及び非常放送設備更新
令和元年度	井水給水ポンプユニットの更新
令和3年度	空調設備チラーユニット（冷却水循環装置）及び電気式個別空調機の更新
令和5年度	塔屋部分の屋上防水改修
令和6年度	エアハンドリングユニットの部品交換、機内塗装などオーバーホール
令和7年度	受変電設備の更新、中央監視装置の更新

- ・ 1階エントランスロビーの吹抜け天井は、特定天井^{※5}に該当するため、建築基準法により、施設の所有者、管理者または占有者には、今後、一定規模を超える修繕工事等を行う場合は、当該天井の脱落対策を行う義務が生じる可能性があります。

（※5）日常的に人が立ち入る箇所にある吊り天井で、①天井高さが6m超、②水平投影面積が200㎡越、③単位面積重量2kg越の①～③の全てに該当するものが対象。

3 活用の基本方針

本施設の立地を考慮するとともに、大学連携拠点としての魅力を更に高めるため、以下の視点に立った活用を求めます。

- 新京都戦略や京都市都市計画マスタープランなど本市計画に掲げる京都駅前周辺のまちづくりの方針（ビジネス・交流の創造拠点など）に沿ったもの
- 「大学相互及び大学と産業界、地域社会等との間の連携及び交流を促進する活動に供する施設」という本施設の設置目的を踏まえ、本施設が持つ機能の充実につながるものや、大学・学生等との連携により相乗的な効果を発揮し、新たな付加価値が創出されるもの、また、京都駅周辺の魅力向上への寄与が期待できるもの

4 活用手法及び提案の要件

活用方法は、(1)現建物の賃貸借、(2)現建物の購入（現建物の活用を前提・土地は賃貸借）、(3)建替え（土地は賃貸借）のご提案が可能です。

なお、(1)又は(2)のいずれかのご提案は必須とし、(3)は任意とします。

(1) 現建物の賃貸借

ア 契約形態

原則は、借地借家法に基づく定期建物賃貸借契約を予定しています。

なお、建物の一部を借り受けしたうえで、テナント等へ転貸する提案も可能です。

イ 建物の賃貸借期間

契約期間の上限は、京都市公有財産規則により 10 年以内ですが、契約期間における実績や成果等を踏まえ、再契約することができますので、事業に必要な期間のご提案をお願いします。

ウ 建物の賃借料

契約時の施設の賃借料は、原則、近傍類似地の固定資産評価額等に基づいて設定しますが、本サウンディングにおいては、ご提案いただく活用内容等に基づいて、賃借料をご提示ください。

エ 建物の活用可能範囲

現在の用途は、専用部^{※6}が約 5,000 m²、共用部^{※7}が約 2,600 m²（下図参照。専用部：赤色、共用部：黄色）となっていますが、活用可能範囲として、共用部を含め、フロア全体でご検討いただくことができます。

一方、現在の大学連携拠点としての機能は、規模を見直したうえで残すことを検討しているため（大学連携拠点としての必要スペース：2～3 層の想定。階、場所は不問。）、全 6 層のうち 1～4 層までの間で、活用を希望する階層、階、範囲についてご提案をいただくことを原則とします。

- ご提案の例示
- 4 層利用・1～4 階の活用を希望
- 3 層利用・1 階、5～6 階の活用を希望 など

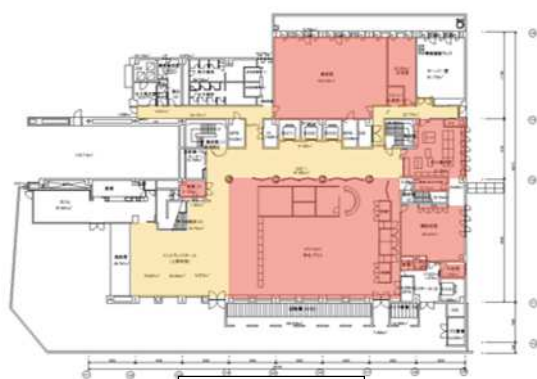
ただし、公募の際は、本調査の結果を踏まえて活用可能範囲を設定する予定のため、本調査においては、柔軟なご提案も可能です。

（※6）貸室及び貸室附属諸室

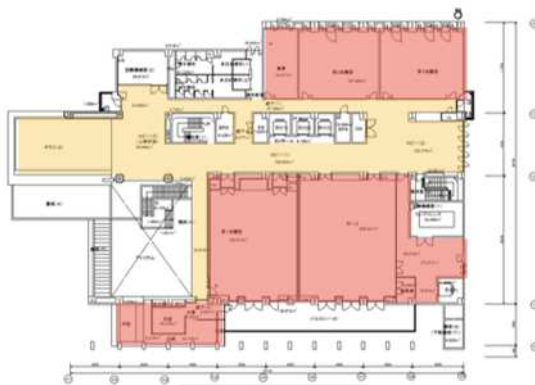
（※7）1 階玄関ホールや展示スペース、貸室等のフロアに設置されている待機スペース、廊下等（各階トイレ、エレベーター、階段、機械室等は含まない。）

（面積表）

	①専用部分(m ²) (下図赤色範囲)	②共用部分(m ²) (下図黄色範囲)	①+②(m ²)	天井高 (mm)
1 階	700	400	1,100	3,600
2 階	800	600	1,400	3,600～3,400
3 階	700	300	1,000	3,000
4 階	1,000	400	1,400	3,300
5 階	900	400	1,300	3,300
6 階	900	500	1,400	2,700



1 階平面図



2 階平面図



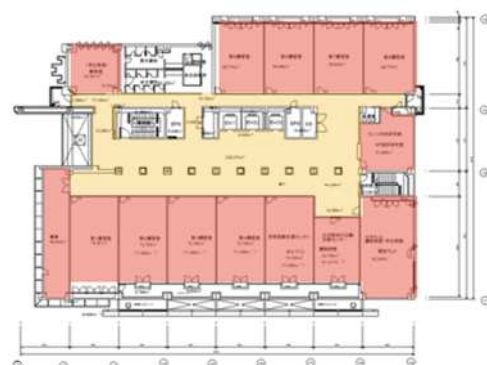
3 階平面図



4 階平面図



5 階平面図



6 階平面図

オ 建物の改修等

建物を活用するに当たって、改修や用途変更を要する活用方法等のご提案も可能です。

なお、用途変更等を行う場合は、可能な限り、関係法令（建築基準法、消防法等）に適合したご提案をお願いします。

また、借り受ける範囲の改修工事費等の負担のあり方（事業者負担、市負担など）についてもご提案ください。

(2) 現建物の購入（現建物の活用を前提・土地は賃貸借）

ア 契約形態

借地権付き建物として本施設を買取ったうえで、活用することを想定しています。

土地の利用権は借地借家法に基づく一般定期借地権設定契約又は事業用定期借地権設定契約を予定しています。借地期間満了後は更地返還を原則として、解体費は事業者負担とします。

なお、現建物を購入し活用される場合でも、2～3層（階、場所不問。「(1)現建物の賃貸借」 - 「エ 建物の活用可能範囲」に記載のとおり。）は、大学連携拠点として本市等がテナント入居等により利用させていただくことを要件とします。

イ 土地の賃貸借期間

事業に必要な期間をご提案ください。

（参考）

一般定期借地権設定契約の場合：50年以上

事業用定期借地権設定契約の場合：10年以上50年未満

ウ 建物の売買価格及び土地の賃借料

建物の売買価格及び土地の賃借料は、原則、不動産鑑定評価等に基づいて設定しますが、本サウンディングにおいては、ご提案いただく活用方法等に基づいてご提案ください。

なお、本市がテナントとして入居する際の賃料やその考え方（算定方法等）についてもご提案ください。

エ 土地の活用可能範囲

現況の敷地面積 2,632.71 m²とします。

(3) 建替え（土地は賃貸借）

ア 契約形態

借地借家法に基づく一般定期借地権設定契約又は事業用定期借地権設定契約を予定しています。

本市が既存建物を解体し更地の状態で土地を貸付、借地期間満了後は更地返還を原則として、借地上建物の解体費は事業者負担とします。

なお、建替えの場合においても、2～3層（階、場所不問。「(1)現建物の賃貸借」-「エ建物の活用可能範囲」に記載のとおり。）は、大学連携拠点として本市等がテナント入居等により利用させていただくことを要件とします。

イ 土地の賃貸借期間

事業に必要な期間をご提案ください。

（参考）

一般定期借地権設定契約の場合：50年以上

事業用定期借地権設定契約の場合：10年以上50年未満

ウ 土地の賃借料

土地の賃貸料は、原則、不動産鑑定評価等に基づいて設定しますが、本サウンディングにおいては、ご提案いただく活用方法等に基づいてご提案ください。

なお、本市がテナントとして入居する際の賃料やその考え方（算定方法等）についてもご提案ください。

エ 土地の活用可能範囲

現況の敷地面積 2,632.71 m²とします。

5 本調査の内容・提案事項

- ・ 本調査の主な内容は、現施設・敷地に対する活用提案（事業スキーム、活用の基本方針に沿った事業、借受条件など）と、現施設・敷地の優位性や潜在的可能性、事業推進・施設運営上の課題・問題点など今後の事業化に向け参考となる事項です。詳細は「調査シート（様式2）」をご確認ください。
- ・ ご提案方法は、原則、「調査シート（様式2）」を用いてお願いします。
- ・ 提案事業者自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能なご意見・ご提案をお願いします。
- ・ 調査シートの中で確認をさせていただきたいことがある場合には、個別にお問い合わせ（ヒアリング）をさせていただきます。

6 実施手順

(1) 全体スケジュール

公募開始	令和7年9月26日（金）
現地見学会の参加申込期限	第1回：令和7年10月17日（金）午後5時 第2回：令和7年10月31日（金）午後5時
現地見学会のスケジュール連絡（予定）	第1回：令和7年10月23日（木） 第2回：令和7年11月6日（木）
現地見学会の開催	第1回：令和7年10月27日（月） 第2回：令和7年11月10日（月）
質問の受付期限	令和7年11月14日（金）午後5時
質問への回答（予定）	質問受付後1週間程度を目安に回答
参加申込書の提出期限	令和7年11月25日（火）午後5時
調査シート等の提出期限	令和7年11月28日（金）午後5時
個別問合せ（ヒアリング）※7	令和7年12月～令和8年1月
結果概要の公表	令和8年3月以降

（※7）調査シートの中で確認をさせていただきたいことがある場合のみ。

(2) 現地見学会（事前申込制）

- ・ 本調査への参加を希望される事業者等を対象とした現地見学会を以下の日程（施設の休館日）で開催します。本調査への申込みに際して、見学会への参加は必須ではありません。
- ・ 見学会への参加は、第1回又は第2回のいずれか1回に限ります。
- ・ 見学会への参加を希望される場合は、団体名、参加者の所属部署名、氏名、人数及び電話番号を明記のうえ、期日までに「8 問合せ及び提出先」の担当者宛に電子メールにてご連絡ください。
- ・ メール件名は、【(団体名) キャンパスプラザ京都 現地見学会申込み】としてください。
- ・ 当日のスケジュールは、以下の日程を目安に電子メールでご連絡します。
- ・ 現地見学会は1時間程度を予定しています。
- ・ 現地見学会では、本調査にかかわる内容の質問には、原則お答えしかねます。
- ・ 多くの事業者等から現地見学会への参加希望があった場合は、複数の事業者等に同時間帯で見学いただく可能性があります。
- ・ 現地見学会以外の時期に各自で外観やエントランスロビーなどの共用部分を見学することは可能ですが、部屋の閲覧など施設利用者の妨げとなるようなことは御遠慮ください。

	見学会日程	参加申込期限	スケジュール連絡（予定）
第1回	令和7年10月27日（月）	令和7年10月17日（金） 午後5時	令和7年10月23日（木）
第2回	令和7年11月10日（月）	令和7年10月31日（金） 午後5時	令和7年11月6日（木）

(3) 質疑応答

- ・ 本サウンディング調査に関して、ご質問がある場合には、質問票（様式3）を【令和7年11月14日（金）午後5時】までに、「8 問合せ及び提出先」の担当者宛に電子メールにてご提出ください。
- ・ メール件名は、【(団体名) キャンパスプラザ京都 サウンディング質疑】としてください。
- ・ 頂いた質問に対する回答は、質問の受付後1週間程度を目安に回答いたしますが、内容に応じ、本市ホームページに掲載することがあります。
(第1回：令和7年10月17日（金）、第2回：令和7年11月20日（木）を目安に公開。)
- ・ なお、回答は本要領と同等の効力を有するものとします。

(4) 参加申込書(様式1)等の提出

- ・ サウンディングへの参加を希望される場合は、調査シート（様式2）の提出に先立ち、参加申込書（様式1）を以下の提出期日までに「8 問合せ及び提出先」の担当者宛に電子メールにてご提出ください。
- ・ また、本市の競争入札参加資格者名簿に登録されていない場合は、誓約書（様式4）についてもご提案ください、
- ・ 申込期日：令和7年11月25日（火）午後5時
- ・ メール件名は【(団体名) キャンパスプラザ京都 参加申込書】としてください。

(5) 調査シート(様式2)等の提出

- ・ 参加申込書を提出された方は、調査シート（様式2）及び補足資料（様式任意）を、以下の期日までに「8 問合せ及び提出先」の担当者宛に電子メールにてご提出ください。
- ・ 提出期限：令和7年11月28日（金）午後5時
- ・ メール件名は【(団体名) キャンパスプラザ京都 活用提案】としてください。

(6) 個別のお問合せ(ヒアリング)について

本調査では、原則「調査シート（様式2）」によるご提案としていますが、調査シートの内容で個別にご確認（ヒアリング）をさせていただきたいことがある場合には、調査シートの提出期限に関わらず、令和8年1月30日（金）までの間で個別のお問合せをさせていただくことがあります。

なお、個別のお問い合わせをさせていただく場合のご依頼については、令和7年12月12日（金）までにご担当者へご連絡いたします。

(7) 結果概要の公表

本調査の終了後、本市ホームページで実施結果の概要を公表する予定です。

ただし、参加事業者等の名称やノウハウに関わる内容は公表せず、公表内容については参加事業者等に事前に確認します。

7 参加要件・留意事項

(1) 参加要件

提案内容の実施主体となる意向を有する法人又は複数の法人で構成される法人のグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は参加できません。

ア 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

イ 地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当し、3年を経過しない者及びその者を代理人、支配人その他の使用人として使用する者

ウ 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上第4号に規定する暴力団員等及び同上第5号に規定する暴力団密接関係者並びにこれらの者の依頼を受けて市有地等を活用しようとする者

エ 市有地等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ようによ供しようとする者並びにこれらの者の依頼を受けて市有地等を活用しようとする者

※ 個人の方は応募できません。

※ グループで提案される場合、グループの中から代表となる法人を定め、代表法人が本市への質疑や書類の提出などの手続を行うこととします。

(2) 留意事項

ア 本調査は、あくまでアイデアの収集や市場性の有無、実現可能性の把握を行うために実施するものであり、この結果をもって、活用方針の決定や活用する事業者の選定を行うものではありません。

イ 提案内容は、今後事業化等に当たり公募等を行う場合、募集要項等に活用させていただく場合があります。

ウ 本調査への応募の有無は、今後事業化等に当たり公募を行う場合の評価対象にはなりません。

エ 本調査への参加の対価、結果に対する報酬等はありません。また、本調査への参加に要する費用は、事業者等の負担とします。

オ 本調査の実施後、必要に応じて追加の協議、アンケート等を実施する場合がありますのでその際は、ご協力をお願いします。

カ 提出された調査シート等は返却しません。

キ 本施設は、都市計画規制で商業地域に立地しており、同地域で制限されている用途でのご提案はできません。その他、本市が公序良俗に反する、周辺環境を損ねると判断する内容のご提案は本調査の対象外とします。

ク 本調査は、委託事業者である株式会社日建設計とともに実施しており、今後の個別のお問合せ（ヒアリング）の際は、株式会社日建設計の担当者も同席等させていただく

可能性があります。

8 問合せ及び提出先

京都市 総合企画局 国際都市共創推進室 大学政策担当（担当：岡田、辻井）

住 所：〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町4 8 8 番地

電 話：075-222-3103

メール：daigakuseisaku@city.kyoto.lg.jp