

京都市上下水道局 太秦庁舎

テナント区画A入居事業者募集要項

目 次

I	テナント区画の概要について	1
II	応募申込及び提案内容について	3
III	現地見学会の開催について	6
IV	質問及び回答について	6
V	事業候補者の選考について	7
VI	契約について	9
VII	入居に必要な経費について	10
VIII	開業後の負担経費について	11
IX	工事及び設計スケジュールについて	12
X	特記事項	13

別 添 ・ 応募書類一覧表（様式1～6）

京都市上下水道局

令和4年4月

I テナント区画の概要について

1 概要

(1) 所在地

京都市右京区太秦安井一町田町 14 番地

上下水道局太秦庁舎 1 階西側部分

※ 地下鉄東西線太秦天神川駅 C-1 出口から東へ約 120m

(2) 営業時間・定休日

営業時間は、午前 7 時から午後 11 時までの間で設定してください。

定休日に制限はありません。定休日を設定する場合や、年末年始等の休業の予定がある場合は、事業申込書（様式 1）に記入してください。

(3) トイレ

テナントに勤務する従業員は、テナント区画内共用部分の従業員用トイレの使用が可能です。

なお、共用部分以外にはトイレを設置することができないため、利用者（お客さま）には、隣接のオープンスペース内にあるトイレを使用していただくこととなります。

(4) テナント区画の管理、廃棄物処理及び清掃等

区画内の設備、備品、商品及び金銭等の管理は、事業者の責任で行ってください。

また、区画内で発生した廃棄物、再生資源の処理及び区画内の清掃並びに消毒等は、事業者の負担において適正に行ってください。

(5) 喫煙

建物内（テナント区画及び共用部分）は全面禁煙です。

(6) 物品搬入車両の出入口

物品搬入車両の出入口は、御池通東側のゲートとなります。

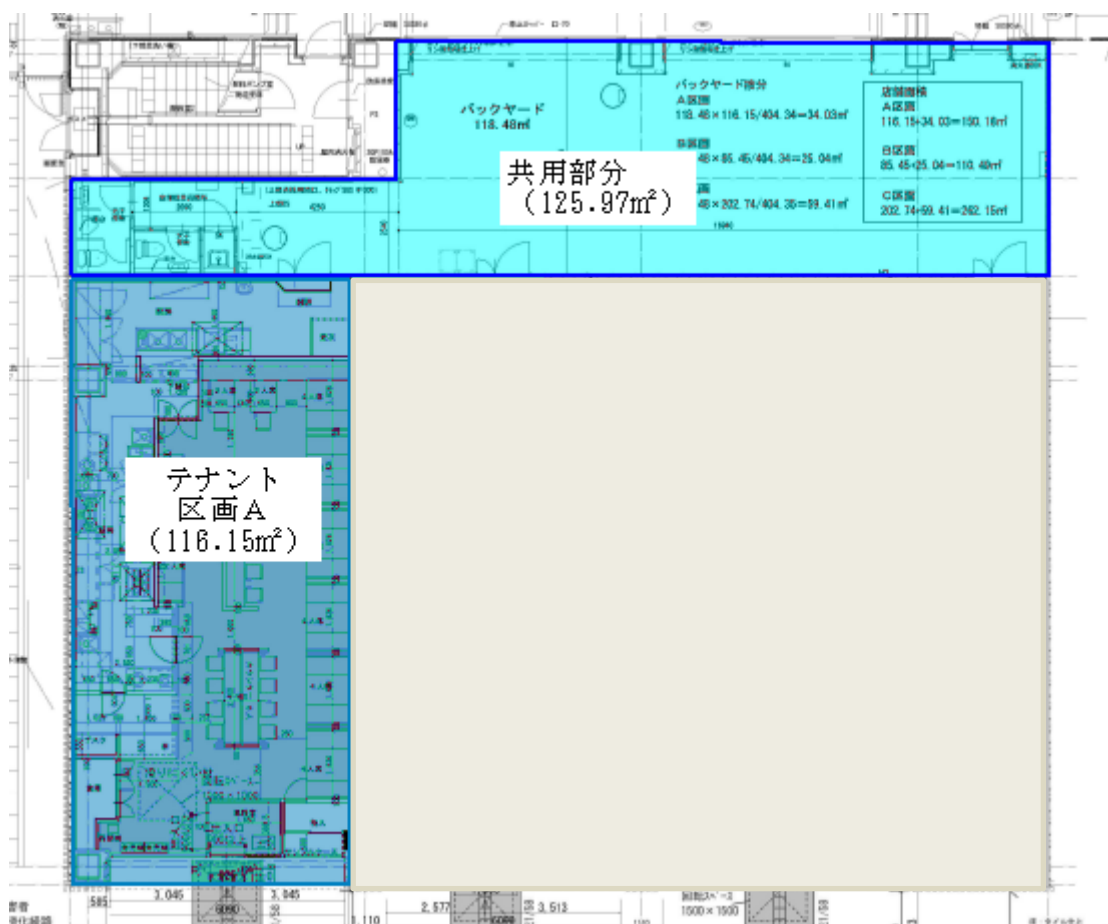
なお、御池通に路上駐車して物品搬入を行うことは、禁止します。

2 テナント区画の面積及び最低賃料

テナント区画	契約面積	最低賃料（税込）
A	116.15 m ²	3,710 千円/年

- ※1 最低賃料には、消費税及び地方消費税額が含まれます。
- ※2 契約面積は、テナント区画部分のみとなり、共用部分は含まれません。共用部分の維持管理等に係る共益費は、別途頂くこととなります（11 ページ参照）。
- ※3 テナント区画外（序舎外）にオープンテラス等を設置することは禁止します。
- ※4 区画の電気容量は以下のとおりです。
A区画 200V3 相動力（31.20KW）単層3線（24,840VA）

<区画図>



Ⅱ 応募申込及び提案内容について

1 応募資格

地域の魅力あるまちづくりや地域住民の利便性向上に貢献できる事業者について、幅広く募集します（5ページに記載の応募できない業種は除く。）。

応募資格を有するのは、本募集要項に定める条件を十分に理解し、提案内容について責任をもって実現でき、次の各号の条件をいずれも満たす法人等とします。

- (1) 本市の指名競争入札有資格者名簿又は一般競争入札有資格者名簿（以下「有資格者名簿」という。）に記載されている法人等であること。ただし、有資格者名簿に記載されていない場合でも、「3応募書類」の(9)から(14)に記載する各種書類を提出する場合はその限りではない。
- (2) 有資格者名簿に記載されていない法人等にあつては、申込日現在において、引き続いて1年以上営業等を行っていること。
- (3) 法人税又は所得税、消費税及び地方消費税の未納がないこと（本市に市民税、法人市民税、固定資産税、水道料金又は下水道使用料を納付する義務のある法人等にあつては、これらの未納がないこと。）。
- (4) 本件公表の日から、本市が事業候補者を通知する日までの間において、京都市上下水道局競争入札等取扱要綱の規定に基づく競争入札の参加停止の期間が含まれていないこと。
- (5) 会社更生法、民事再生法等による手続を行っている法人等でないこと。
- (6) 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又は同条第5号に規定する暴力団密接関係者でないこと。

2 応募書類の受付

(1) 申込方法

事前に電話で御連絡のうえ、応募書類（後述3参照）を郵送又は御持参ください。

(2) 受付期間

令和4年6月27日（月）から29日（水）まで

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。）

※ 郵送の場合は必着

(3) 受付場所

〒601-8116 京都市南区上鳥羽鉾立町11番地3※

京都市上下水道局経営戦略室（総合庁舎5階）

電話：(075) 672-7710（担当：山村，植村）

※令和4年5月6日（金）から上記住所に移転。

3 応募書類

応募者は、以下に記載の書類を提出願います。

書類の大きさは、図面等を除き、原則として全てA4判又はA3判としてください。

また、各書類の部数は、別添の応募書類一覧表で御確認ください。

(有資格者名簿への登載の有無に関わらず提出を必要とする書類)

以下の(1)から(8)については、有資格者名簿への登載の有無に関わらず提出を必要とする書類です。

(1) 事業申込書 (様式1)

(2) 事業提案書類

入居するテナントのコンセプト、商品又はサービスの内容、営業方法、営業促進活動(参考)及び管理運営の方法等を記載した資料(提出様式・体裁は自由)

(3) レイアウト、平面図及びイメージ図

イメージ図は、既存・類似テナントの写真でも可

(4) 既存の類似テナントの実績(一覧及び詳細等で、体裁は自由)

(5) 資金計画書 (様式2-1, 2-2)

(6) 事業概要 (様式3-1, 3-2)

(7-1) 財務諸表(申込日の直近事業年度分)【法人のみ】

(7-2) 確定申告書の写し(申込日の直近分)【個人のみ】

(8) 誓約書 (様式4)

(有資格者名簿に登載されていない場合に必要となる書類)

応募資格を有することを証明するため、次の書類を提出してください。

(9) 京都市暴力団排除条例に係る誓約書 (様式5)

(10-1) 登記事項証明書(履歴事項全部証明書)又は登記簿謄本(申込日の前3箇月以内に発行されたもの)【法人のみ】

(10-2) 住民票の写し(申込日の前3箇月以内に発行されたもの)【個人のみ】

(11) 印鑑証明書【申込日の前3箇月以内に発行されたもの】

(12) 法人税又は所得税及び消費税の未納がないことを証する納税証明書

(13) 京都市の市民税及び固定資産税の未納がないことを証する納税証明書

【法人にあつては、京都市内に事業所等が所在する場合又は法人名義の固定資産を所有する場合のみ。個人にあつては、京都市内に住民票がある場合又は京都市内に固定資産を所有する場合のみ。】

(14) 調査同意書(水道料金・下水道使用料) (様式6)

4 応募に係る注意事項

(1) 受付期間外の応募書類の提出は、いかなる理由があつても受け付けません。

(2) 提出済みの応募書類は、いかなる理由があつても、修正及び撤回することはできません。また、提出済みの応募書類に追加して書類等を提出することもできません(当局から追加書類等の提出を求めた場合は除く。)

- (3) 提案賃料は、アラビア数字（0，1，2，3…）で記入してください。
- (4) 応募書類に押印する印鑑は、印鑑登録されているもののみ有効です。
- (5) 書類への記入に当たっては、ボールペン等、訂正できない筆記用具を御使用ください。ただし、様式データファイルにパソコン等で入力し、印刷したのも可とします。
- (6) 次のいずれかに該当する応募書類は無効とします。
 - ア 様式の指定がある書類について、指定された様式以外で応募したとき。
 - イ 1者で2通以上の応募申込書を提出したとき（全ての申込書を無効とします。）。
 - ウ 提案賃料の記載に訂正があるとき（訂正印も不可）。
 - エ 記載内容が明確でないとき、又は漏れているとき。
 - オ 鉛筆、シャープペンシル、消せるボールペン等、訂正の容易な筆記用具により応募用紙が記入されているとき。
 - カ 提案賃料以外の文字、数字等を訂正した場合において訂正印の押印がされていないとき。
- (7) 提出された書類に虚偽又は不正があった場合は、失格とします。
- (8) 提出書類は、事業候補者選考のためにのみ使用し、他の目的には使用しません（ただし、公文書公開請求があった場合には、原則として公開します。）。
- (9) 必要に応じて、電話等で応募書類の内容等を確認する場合があります。
- (10) 応募書類は、返却しません。
- (11) 応募に要する費用は、応募者の負担とします。
- (12) 応募書類について、追加資料の提出又は説明を求める場合があります。

5 応募できない業種

周辺の大学、病院及び専門学校と調和した一体的な市有地の活用を図る観点及び既存店舗の状況から、以下の各号に該当する業種は応募できません。

- (1) 住宅・共同住宅
- (2) 宿泊施設等、深夜時間帯（午後11時～午前7時）に営業するもの
- (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定める風俗営業に該当するもの
- (4) 法令に適合しないもの
- (5) 社会通念上公序良俗に反するもの

Ⅲ 現地見学会の開催について（希望者のみ、要予約）

希望者を対象とした現地見学会を開催します。

この見学会への参加は任意であり、参加しないことによって不利に取り扱われることはありません。

また、見学会当日の質疑応答は行いません（質問及び回答については、以下の

Ⅳ 質問及び回答についてを参照）ので、あらかじめ御了承ください。

1 日時

令和4年5月17日（火）～19日（木）午前10時～午後4時

※ 1事業者につき最大1時間とします

2 場所

京都市上下水道局太秦庁舎（テナント区画A）

※ 駐車場はありませんので、公共交通機関又は近隣のコインパーキング等を御利用ください。

3 事前調整について

見学会への参加は、参加日時の事前調整が必要です。

参加希望者は、5月16日（月）午後5時までに下記連絡先まで電話又は電子メールにより希望日時を御連絡ください。

京都市上下水道局 経営戦略室（担当：山村，植村）

電話：(075)672-7710 電子メール：s.tenpo@suido.city.kyoto.lg.jp

Ⅳ 質問及び回答について

1 質問の受付

質問は、全て電子メールにより受け付けます。

質問送付の際、様式に定めはありませんので、法人名，担当者名（個人による申込みの場合は個人名），連絡先（電話番号）を必ず記載のうえ、質問内容を直接本文に記入するか、ファイル（ワード又はエクセル）を添付するなどして、令和4年4月28日（木）から5月23日（月）午後5時までに、電子メールにて送付してください。

なお、電子メール以外でのお問合せには、原則としてお答えできません。

メールアドレス：s.tenpo@suido.city.kyoto.lg.jp

2 質問に対する回答

回答については、令和4年5月27日（金）までに、京都市上下水道局経営戦略室のテナント募集に係るホームページに掲載します。

V 事業候補者の選考について

1 事業候補者の選考方法

- (1) 事業候補者の選考においては、応募者の提出書類等に対し、8ページ記載の評価基準に基づき、評価者1名当たり120点満点で採点し、その合計点(600点満点)を応募者の評価点とすることで評価を行います。評価の結果、評価点が最も高い応募者をテナント区画の事業候補者として選考します。
- (2) 評価者は、以下の職員をもって構成します。
 - ・上下水道局経営戦略室長、同室担当部長、同室経営企画課長、同室資産活用課長
 - ・右京区役所副区長
- (3) 評価による合計点が360点(満点の6割)に満たない場合、又は、地域貢献についての評価が30点(満点の4割)以下の場合、当該応募者を失格とします。
- (4) 提案賃料の評価においては、「提案賃料/最高提案賃料×30点」の計算式にて評価を行います(小数点第3位を四捨五入)。
- (5) 応募者が他者と競合することがない場合は、評価により失格とされない限り、当該テナント区画の事業候補者として選考します。
- (6) 事業候補者の選考後、応募者全員にその結果を通知します。
- (7) 事業候補者が応募資格を満たしていないことが判明した場合や、入居を自ら辞退した場合等は、次点者を事業候補者とします。

2 評価基準

各評価項目について、以下の5段階にて評価を行う。ただし、提案賃料については計算式にて評価を行う。

- A 具体的かつ独自の工夫が見られ、高い効果が見込まれるもの・・・配点の100%
- B 具体的かつ独自の工夫が見られ、やや高い効果が見込まれるもの・・・配点の80%
- C 具体的かつ独自の工夫が見られ、効果が見込まれるもの・・・配点の60%
- D 具体的かつ独自の工夫が見られ、若干の効果が見込まれるもの・・・配点の40%
- E 具体的な工夫が見られない又は効果が見込まれないもの・・・配点の20%

項目区分	評価項目	配点	評価の視点
信頼性 (35点)	経営の健全性	10	・決算書の状況（財務指標）、財務の安定性（固定比率、流動比率、負債比率、自己資本金比率等）、資金収支の妥当性（売上高経常利益率、人件費比率等）等
	過去の関連事業実績	10	・過去に同種・類似の事業経験は十分にあるか等
	市内での事業実績	10	・京都市内における本社又は事業所・店舗等の有無
	危機管理体制	5	・防災計画、緊急時の対応マニュアルが策定されているか等
収益性 (40点)	提案賃料	30	・提案賃料の額（提案賃料／最高提案賃料×30点）
	収支計画	10	・収支見込・資金計画内容、収支計画の妥当性、収益性の高さ等
事業性 (45点)	事業運営方針	10	・提案内容の事業運営方針がテナント募集の目的・趣旨に適しているか ・目的達成のために教育、研究等、努力する姿勢がみられるか等
	事業の適性	10	・テナント区画の規模が事業に合っているか ・業務量に応じた人員体制が組んでいるか ・実効性のある提案となっているか等
	創意工夫	10	・事業運営に創意工夫があるか ・本市にとって魅力ある提案内容となっているか ・集客力を高める独自の工夫があるか
	地域貢献	15	・地域活性化につながる提案内容であるか ・地域住民の利便性向上につながる提案内容であるか
合計点		120	

3 事業候補者決定の取消し

次の場合には、事業候補者としての決定を取り消します。

- (1) 正当な理由なく、指定する期日までに契約の手續に応じない場合
- (2) 資金状況の変化等により、テナントの設置又は運営ができないと認められる場合
- (3) 著しく社会的信用を損なう行為等を行った場合
- (4) 決定後に応募資格がないことが判明した場合

VI 契約について

1 契約

(1) 契約形態

現在の入居店舗の内装撤去工事後に、当局と借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約（以下「契約」という。）を締結していただきます。

その後、事業者において内装及び設備工事を開始し、当該工事の検査完了後に営業を開始していただきます。

(2) 契約期間

契約期間は、本契約締結日（貸付開始日）から 10 年間とします。

2 契約面積

契約面積は、芯・柱芯から算出したテナント区画内の実効面積とし、区画内の柱は契約面積に含みます。

3 契約期間満了の取扱い

当局と事業者は、貸付期間の満了に際して協議を行い、双方が了承した場合には、再契約を行うことができるものとします。

4 滞納等による退店

賃料等を 3 箇月以上滞納した場合や、周辺の秩序を乱す行為があった場合は、契約を解除し、退去していただくことがあります。

5 転貸について

(1) 転貸の可否

当局の承諾なしに、本物件の全部又は一部を第三者に転貸し、又は第三者に使用させることは認められません。

ただし、事業申込書において、転貸に基づき転借人が事業運営を行うことを明記し、そのうえで選定事業者として選定された場合で、転借人が次のいずれの条件も満たす場合については、転貸を認めるものとします。

ア 本募集要項に定める応募資格を有していること。

イ 再転貸は行わないこと。

(2) 転貸の際の提出書類について

転貸に基づいて転借人が事業運営を行う場合、転借人についても次の書類の提出をお願いします。

ア 応募書類(1)～(14)の書類。ただし、(4)の書類については、本件テナント区画で実施する事業に係る書類のみ提出してください。

イ 応募事業者と実際に事業を行う事業者との間の転貸借契約等、転貸していることがわかる資料について、当局との契約後、すみやかに提出してください。

(3) その他

ア 本件テナント区画の貸付にあたり、当局に対する転借人の一切の責任については、契約事業者が負うこととなります。

イ 契約期間中に転借人が退店することとなった場合、後継店舗の入居については、本募集要項の応募資格を有し、当初の事業計画に沿った内容の事業であるなど、当局が認めた場合の事業者のみ、入居を認めるものとします。

なお、退店に伴う空き店舗の状況であっても、賃料は引き続き発生します。

Ⅶ 入居に必要な経費について

1 保証金

(1) 事業者は、契約締結時に、提案賃料(月額)の6箇月分を保証金として当局に納入していただきます。

(2) 保証金は、契約期間中当局が無利息でお預かりし、契約終了時に賃料等の債務がある場合は清算したうえで返還します。

ただし、本契約締結後、令和9年3月31日までに事業者の都合で契約解除を行う場合は、保証金6箇月分は返還しません。

2 造作・設備工事費

テナント区画の内装及び設備工事における設計・施工・監理及び必要な許認可申請(計画の変更含む。)については、事業者の責任及び負担により行ってください。

なお、テナント区画外に影響を及ぼす工事については、当局の承諾が必要です。

VIII 開業後の負担経費について

1 賃料

- (1) 応募時の提案賃料が、契約賃料（年額・税込）となります（令和8年度末まで）。
ただし、消費税等の税法改正があった場合は、その改正内容に応じて契約賃料も変更します。
- (2) 令和9年度以降は、令和9年4月1日及び令和14年4月1日を基準日として、当該物件に係る不動産鑑定評価を実施することにより、2ページに記載の最低賃料の時点修正による変動率を考慮のうえ、契約賃料の見直しを行います。
- (3) 上記（1）及び（2）にかかわらず、経済情勢等の変動等により当局が必要と認めた場合は、契約賃料の改定を行う場合があります。
- (4) 支払方法については、「年払い」（年1回）、「四半期払い」（年4回）、「月払い」のいずれかを応募時に選択してください。

2 共益費

- (1) 共用部分（共用バックヤード及び従業員用トイレ）の維持管理等に必要な経費として、月額59,469円（テナント区画の面積1㎡当たりにつき512円（月額・税込））の共益費を負担していただきます（令和8年度末まで）。
ただし、契約賃料と同様に、消費税等の税法改正があった場合は、その改正内容に応じて共益費も変更します。
- (2) 契約賃料と同様に、令和9年度以降は、令和9年4月1日及び令和14年4月1日を基準日として、共益費の見直しを行います。
- (3) 契約賃料と同様に、経済情勢等の変動等により当局が必要と認めた場合は、共益費の改定を行う場合があります。

3 個別経費

- (1) 電気料金、水道料金・下水道使用料
太秦庁舎にあらかじめ設置しているメーターの指示値を計測し、その使用量に応じた額を負担していただきます。
- (2) ガス料金、電話料金、通信機器
個別契約（事業者と供給会社との直接契約）になります。
- (3) セキュリティ
テナント区画への出入口（区画内の南側シャッター及び北側扉）にセキュリティ機器等の設置を希望される場合、この費用は事業者負担となります。

Ⅸ 工事及び設計スケジュールについて

1 内装工事

工事内容については、事前に当局と協議を行ってください。

2 その他の仕様変更

事業者は、当局の了承なく仕様を変更することはできません。

3 設計及び事業者間の調整

事業者は、現在入居している店舗事業者による内装撤去工事の終了後、引き続き内装工事ができるよう、設計等の準備をお願いします。

4 開業までのスケジュール（予定）

日 程	内 容
4月28日（木）～5月23日（月）	質問受付期間（メールのみ）
5月17日（火）～19日（木）	現地見学会実施
5月27日（金）まで	質問に対する回答（ホームページ）
6月27日（月）～29日（水）	応募申込受付期間
7月上旬～中旬頃	事業候補者の選考，決定，公表
現店舗の内装等撤去工事後	契約締結
契約締結後	内装工事開始
内装工事完了後	各種検査・開業

X 特記事項

1 許認可等の申請・取得

内装工事及び営業に関して必要な許認可は、事業者の責任において申請・取得してください。また、営業に関する許認可については、開業までにその写しを当局に提出してください。

2 権利譲渡の禁止

事業者は、当局の承認なしに契約に基づく権利の全部又は一部について、第三者に譲渡、転貸、又は担保の用に供する等の処分をすることはできません。

3 その他

- (1) 本募集要項について疑義が生じた場合は、当局の解釈によります。
- (2) 当局は、公平で厳正な選考を確保するため、応募内容や評価に関する問合せには一切応じません。
- (3) 本契約により事業者として決定された場合であっても、各種届出・申請等で許認可が得られない場合は、入居できない場合があります。
- (4) 事業者が、次のいずれかに該当したときは、契約を解除することがあります。この場合、当局に損害が生じたときは、事業者の負担において賠償していただきます。
 - ア 契約内容に違反したとき。
 - イ 当局からの再三の更正指示に従わないとき。
 - ウ 事業者の財産状況が悪化し、又は悪化するおそれがある相当の事由があるとき。
- (5) 事業者は、①契約期間が満了し、かつ再契約を行わないとき、又は②当局から契約を解除されたときには、原則として当局が指定する期日までに事業者の負担で当該テナント区画の内装解体工事（スケルトン工事）を実施したうえで返還していただきます。ただし、当局が承認したときは、この限りではありません。