

# 京都市上下水道局 元東山営業所 入居事業者募集要項

## 目 次

- I 目的及び物件の概要について . . . . . 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 . . . . . 7
- V 入居事業者の選考について . . . . . 7
- VI 契約について . . . . . 8
- VII 入居に必要な経費について . . . . . 9
- VIII 開業後の負担経費及び留意事項について . . . . . 9
- IX スケジュールについて . . . . . 10
- X 特記事項 . . . . . 11

別 添 ・ 応募書類一覧表（様式1～7）



京都市上下水道局

令和8年3月

## I 目的及び物件の概要について

### 1 目的

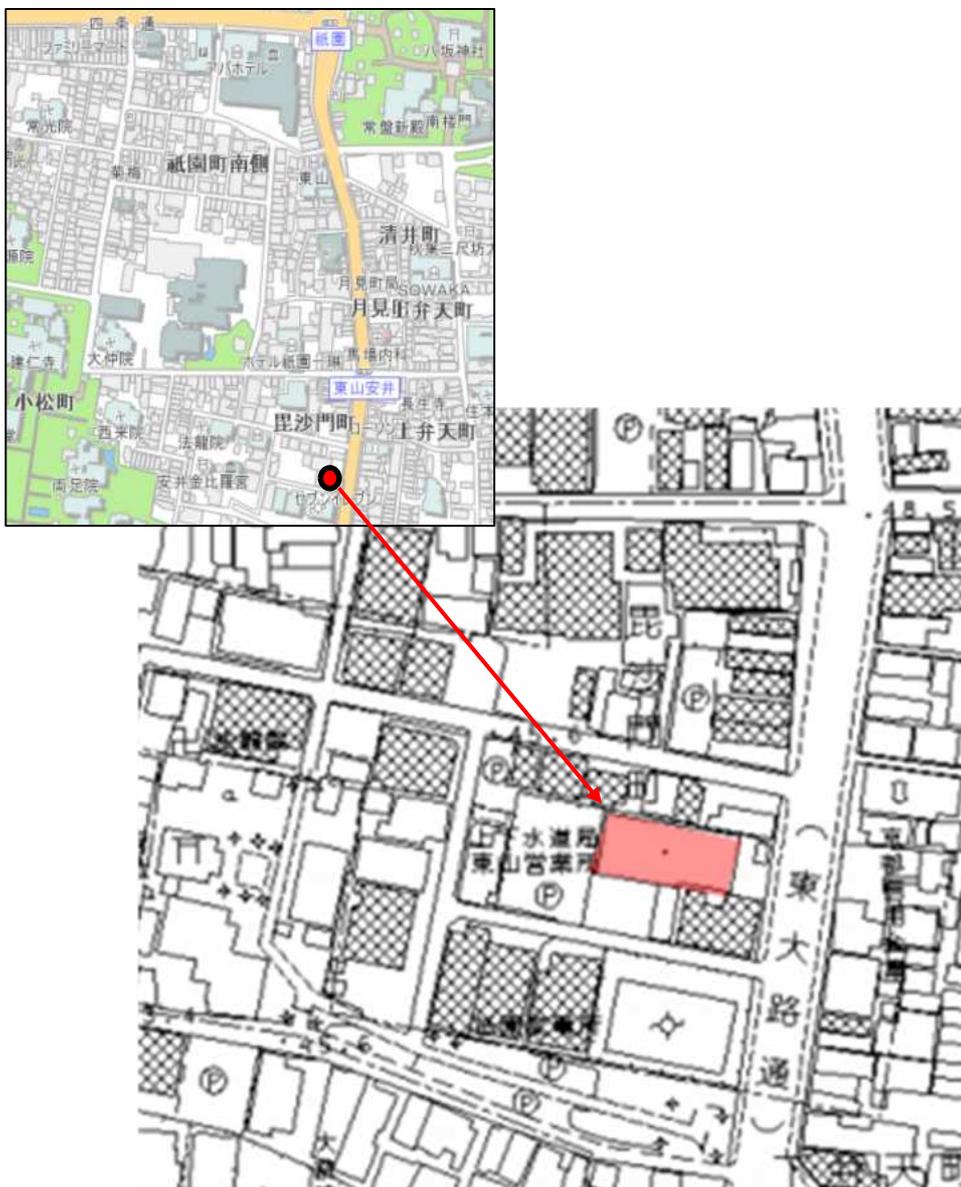
現在未利用となっている元東山営業所(建物)について、長期的(5年～10年)な貸付に係る入居事業者を募集するもの。

### 2 所在

東山区東大路通松原上る三丁目毘沙門町43-3

〔各線「京都駅」から市バスで約20分(市バス「東山安井」バス停からすぐ)  
京阪本線「祇園四条駅」から徒歩約10分

### <位置図>



### 3 貸付物件（建物）

種類	事務所
構造	鉄筋コンクリート造・ステンレス鋼板ぶき・陸屋根3階建
床面積	1階 272.48㎡（ただし、器具倉庫（12.21㎡）は貸付対象外） 2階 378.99㎡ 3階 245.89㎡
建築年	平成12年7月竣工（新耐震基準適合）

### 4 面積及び最低賃料

部屋ごとの面積及び最低賃料は、以下のとおりです。

ただし、1階及び2階の「指定」欄に「◎」で示す部分は必ず使用してください。3階までの賃借を希望される場合は、「指定」欄に「○」で示す部分も必ず使用してください。（3階のみの賃借はできません）

階数	指定	部屋名	面積	最低賃料(年額)
1階	◎	事務室	155.21㎡	8,679,000円
		宿直室	18.95㎡	209,000円
		倉庫	7.79㎡	153,000円
2階	◎	事務室	95.48㎡	2,670,000円
	◎	書庫	27.00㎡	529,000円
	◎	会議室	26.73㎡	598,000円
		休憩室、女性更衣室	15.76㎡	221,000円
		倉庫	9.02㎡	177,000円
		休憩室	18.70㎡	262,000円
		男性更衣室	20.10㎡	281,000円
3階	○	研修室	120.89㎡	2,705,000円
		倉庫	38.78㎡	760,000円
		書庫	13.85㎡	272,000円

※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 面積は、専用部分のみとなり、共用部分は含まれません。

※3 部屋名と現況が異なることがあります。現地見学会などで御確認ください。

※4 各階の平面図については、別紙1を御覧ください。

※5 駐車場について、常駐可能な専用駐車場として、別紙1で示す部分に8台の駐車が可能で、駐車場の使用を希望される場合は、今回の提案使用料とは別に、1台につき264,000円（年額、税込）で行政財産の目的外の使用を許可します（「市有財産使用許可申請書」の提出が必要です）。目的外使用許可の許可期間は原則1年ですが、建物の契約期間を限度として更新を許可します。

## Ⅱ 応募申込及び提案内容について

### 1 応募資格

同施設の入居事業者を、幅広く募集します（6 ページに記載の応募できない業種は除く。）。ただし、以下の各号に該当する場合は、応募できません。

応募資格を有するのは、本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る事業者とします。

- (1) 本市の競争入札参加有資格者名簿（以下「有資格者名簿」という。）に記載されている者にあつては、募集開始の日から選定結果の通知の日までの間において本市により競争入札参加停止の措置を受けた者
- (2) 納税義務者にあつては、法人税又は所得税、消費税及び地方消費税が未納となっている者（本市に市民税又は法人市民税、固定資産税、水道料金及び下水道使用料を納付する義務のある者にあつてはこれらが未納となっている者）
- (3) 応募する個人、法人又はその代表者が契約を締結する能力を有さない者及び破産者で復権を得ない者
- (4) 応募する個人、法人の代表者、役員又はその使用人が刑法第96条の6又は第198条に違反するとして公訴を提起された日から2年を経過しない者（無罪となった場合を除く。）
- (5) 応募する個人、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項に違反するとして、公正取引委員会から課徴金納付命令又は排除措置命令を受けた日から2年を経過しない者
- (6) 手形交換所による取引停止処分を受けた日から2年を経過しない者又は該当公示の日の前6箇月以内に手形・小切手を不渡りした者
- (7) 会社更生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者
- (8) 民事再生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者
- (9) 応募する個人、法人にあつては役員又は支店若しくは営業所の代表者が、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当し、暴力団（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をいう。以下同じ。）に関係すると認められる者
  - ア 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号に規定する暴力団密接関係者であるとき。
  - イ 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が前号に該当することを知りながら、当該者と契約を締結していたとき。

## 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、以下の応募書類（後述3）を郵送又は御持参ください。

### (2) 受付期間

令和8年5月25日（月）から5月29日（金）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：奥野、藏田）

## 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(10)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) 提案賃料の額計算書（様式2）

(3) 事業提案書類

入居後の事業内容、商品又はサービスの内容及び管理運営の方法等を記載した資料（体裁は自由）

(4) レイアウト、平面図及びイメージ図（施設の活用イメージが分かるもの。体裁は自由）（イメージ図は、既存・類似テナントの写真でも可）

(5) 過去の関連事業の実績（体裁は自由）

(6) 資金計画書（様式3）

(7) 収支見込み（様式4）

(8)-1 決算書類（申込日の直近3事業年度分）【法人のみ】

(8)-2 確定申告書の写し（申込日の直近3年分）【個人のみ】

(9) 誓約書（様式5）

(10) 許認可書類の写し（事業内容が許認可事業の場合）

新規事業の場合は、許認可の申請書類（写し）や許認可を受ける時期（予定）を記載した書類（様式自由）を提出してください。

## 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。

- (11) 京都市暴力団排除条例に係る誓約書 (様式6)
- (12-1) 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】
- (12-2) 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】
- (13) 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
- (14) 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。】
- (15) 調査同意書 (水道料金・下水道使用料) (様式7) 【京都市内に事業所等を有する場合のみ。】

## 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、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 (当局が認めた場合を除く。)
- (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) 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 (消せるボールペン不可。)。ただし、様式データファイルにパソコン等で入力し、印刷したものも可とします。
- (5) 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 (全ての申込書が無効とします。)  
ウ 提案賃料の額の記載に訂正があるとき (訂正印も不可)。
- (6) 提出された書類に虚偽又は不正があつた場合は、失格とします。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 応募書類は、原則として返却しません。
- (10) 応募に要する費用は、応募者の負担とします。
- (11) 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

周辺と調和した市有地の活用を図る観点及び周辺の環境保全の状況等から、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
- (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が、図面と現況が異なっている可能性があるため、可能な限り御参加ください。

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、7ページ「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8年4月23日（木）、24日（金）

※ 午前10時から午後4時まで（正午から午後1時までを除く。）

※ 1事業者につき最大1時間とします。

### 2 場所

京都市上下水道局元東山営業所

（東山区東大路通松原上る三丁目毘沙門町43-3）

※ 車で来られる場合は、事前にお伝えください。

### 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、4月17日（金）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：奥野、藏田）

電話：（075）672-7710

電子メール：suido.zaisan@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8年4月20日（月）から5月8日（金）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：[suido.zaisan@suido.city.kyoto.lg.jp](mailto:suido.zaisan@suido.city.kyoto.lg.jp)

### 2 質問に対する回答

回答については、令和8年5月18日（月）までに、京都市上下水道局の「プロポーザル」のホームページに掲載します。

<https://www.city.kyoto.lg.jp/suido/category/174-11-0-0-0-0-0-0-0-0-0.html>

## V 入居事業者の選考について

### 1 入居事業者の選考方法

- (1) 入居事業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、信頼性・提案内容については5段階評価を行い、評価者1名当たり100点満点で採点し、その合計点（500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入居事業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、同室財務課長、同室資産活用課長
  - ・東山区副区長（地域力推進室長）
- (3) 評価による合計点が300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の合計点が40点（満点の4割）に満たない場合、当該応募者を失格とします。
- (4) 入居事業者の選考後、応募者全員にその結果を通知します。また、参加事業者数、入居事業者（個人の場合は「個人」と表記します。）及び評価点数を当局のホームページで公開します。
- (5) 入居事業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、次点者を入居事業者とします。

## 2 評価基準

項目区分	評価項目	配点
信頼性	【過去の関連事業実績】 過去に同種・類似の事業経験は十分にあるか	10
提案内容	【業務執行体制】 提案事業の執行に十分な体制となっているか	10
	【実現性・安定性】 ・財政状況、事業計画、提案使用料、経費支出等からみて、 実現可能な事業であるか ・長期にわたって遂行可能か	20
	【創意工夫】 ・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	10
	【地域貢献】 ・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 ・好奇心や探求心を持った地域の方々が、継続的に学べる・ 体験できる機会があるか	20
使用料	【提案賃料の額】 提案賃料／最高提案賃料×15点（小数点以下切捨て）	15
	【使用範囲】 全部使用 15点 一部使用 10点	15
合計		100

## 3 入居事業者決定の取消し

次の場合には、入居事業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、事業の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

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。

入居事業者決定後、3か月以内に内装の工事計画を提出し、承諾を得てください。その後、契約を締結し、工事を始めてください。契約の締結、事業の開始が遅れる場合は、事前に当局と協議いただき、承諾を得てください。

なお、各種工事についても、事前に当局と協議いただき、承諾を得てください。

#### (2) 契約期間

契約期間は、本契約締結日（貸付開始日）から5年～10年とします。

契約を希望する期間を、事業申込書（様式1）に記載してください。

## 2 契約期間満了の取扱い

当局と入居事業者は、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（契約の更新はできません）。

## 3 滞納等による退去

賃料等を3か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。

## 4 必要費等の請求禁止

本物件の返却時、事業者が支出した必要費・有益費その他一切の請求を当局にすることはできません。

# Ⅶ 入居に必要な経費について

## 1 保証金

- (1) 入居事業者は、契約締結時に、提案賃料（月額）の3か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。

## 2 造作・設備工事費

内装・外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、入居事業者の責任及び負担により行ってください。

なお、各種工事については、事前に当局の承諾が必要です（Ⅵ1(1)再掲）。

# Ⅷ 開業後の負担経費及び留意事項について

## 1 賃料

- (1) 応募時の提案賃料の額が、契約賃料（年額・税込）となります。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) 再契約時は、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「月払い」とし、前月末までに当月分の賃料をお支払いいただきます。

## 2 個別経費

- (1) 電気料金、ガス料金、電話料金、通信機器等  
個別契約（入居事業者と供給会社との直接契約）となり、費用は入居事業者が供給会社へお支払いいただきます。
- (2) 水道料金・下水道使用料  
検針による水道使用量から、敷地内のバス停留所（東大路通り）使用分を控除した水道使用量に対する水道料金・下水道使用料を、2か月毎に当局から入居事業者に請求させていただきます。

## 3 修繕の取扱い

水漏れに係る屋根や外壁の補修など、主に躯体に係る修繕は当局で行います。電球や室内給湯器の交換など、主に内装に係る修繕は入居事業者にて行ってください。

## 4 留意事項

- (1) 営業時間  
営業時間に制限は設けませんが、近隣住民等に迷惑がかからないよう留意してください。
- (2) 建物内の管理、廃棄物処理及び清掃等  
建物内の設備、備品、商品及び金銭等の管理は、入居事業者の責任で行ってください。  
また、施設内で発生した廃棄物、再生資源の処理及び施設内の清掃並びに消毒等は、入居事業者の負担において適正に行ってください。
- (3) 敷地内の通行等について  
敷地内の使用を許可していない部分についても、入居事業者や利用者の通常の通行、物品搬入車両等の一時停車は認めます。  
周辺道路に路上駐車して物品搬入等を行うことは、禁止します。

## Ⅹ スケジュールについて

質問受付	令和8年4月20日から5月8日まで
現地見学会	令和8年4月23日、24日 (午前10時～午後4時（正午～午後1時を除く。))
質問に対する回答	令和8年5月18日まで
応募書類の受付	令和8年5月25日から5月29日まで (午前9時～午後5時（正午～午後1時を除く。))
選考結果の通知	令和8年6月下旬頃

## **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、入居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**

入居事業者は、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、質問受付期間内に質問してください。質問がないものについては、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、応募内容や応募件数、評価に関する問合せには一切応じません。
- (3) 入居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) 入居事業者が、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、入居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 入居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) 入居事業者は、契約期間が満了し、かつ再契約を行わないとき、又は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入居事業者の負担で原状回復していただきます。ただし、当局が承認したときは、この限りではありません。
- (6) 建物南側の駐車スペースの地下には、応急給水槽が埋設されており、大規模災害や事故等の発生時には、ここを拠点として市民への応急給水活動を行うことがありますので、円滑に応急給水活動が行えるよう、ご協力をお願いします。

応急給水活動実施時に、入居事業者や利用者の通常の通行、搬入車両の一時停車等が制限され、入居事業者の事業活動に支障が生じても営業補償はいたしません。

また、応急給水槽は、定期的に点検、清掃を実施する必要があります。実施日はあらかじめ入居事業者にお知らせし、調整させていただきます。頻度の目安は以下のとおりです。

- ・点検 年に2～3回（各1日）
- ・清掃 5年に1回（3日間）