

河原町七条用地の活用事業者 選定に係る募集要項（案）

平成 2 7 年 5 月
京 都 市

目 次

《募集要項本文》

1 趣 旨	1
2 本物件の概要	2
3 応募資格	3
4 活用・売却条件	4
5 応募手続	5
6 活用事業者の選定方法	6
7 契約の締結等	7
8 売買代金の支払	7
9 所有権移転登記及び買戻特約登記	8
10 その他	8
11 スケジュール	9
12 問合せ先	9

《別紙及び様式》

(別紙1) 提出書類一覧	10
[様式1-1] 応募申込書	12
[様式1-2] 構成員調書	13
[様式1-3] 事業費概算書(初期投資)	14
[様式1-4] 初期投資に伴う資金調達計画書	15
[様式1-5] 長期損益計画書(基礎資料)	16
[様式1-6] 事業の実施実績及び活用計画と同種事業の運営実績	17
[様式1-7] 暴力団排除条例に関する誓約書	18
[様式2-1] 活用計画①	19
[様式2-1] 活用計画②	20
[様式2-1] 活用計画③	21
[様式2-1] 活用計画④	22
[様式2-1] 活用計画⑤	23
[様式2-2] 施設の整備方法	24
[様式3] 買受希望価格書	25
(別紙2) 審査項目及び審査基準	26
(別紙3) 市有財産売買契約書(案)	27

河原町七条用地の活用事業者選定に係る募集要項（案）

1 趣旨

今回、活用事業者を募集する河原町七条用地（所在地：下京区住吉町 352 番地ほか）の土地・建物（以下「本物件」という。）は、市民や事業者等による自由な発想による提案を広く募集し、その提案に基づき有効活用を行う「京都市資産有効活用市民等提案制度」に基づき、提案者から活用の提案があったものです。

本物件については、旧京都市電の旧内濱架線詰所（架線詰所とは、市電の架線が事故によって断線した際に復旧措置を行う保線施設）として、昭和の初期に建てられたものであり、今日まで大きな改造を受けておらず、市電施設であった当初の面影を現在に残しています。市電に関する施設はほぼ現存しておらず、特に架線詰所という特殊な施設形態を有する建物は、他に現存事例がなく、昭和初期の鉄筋コンクリート造の建物という点からも、地域における建築的な遺産として貴重なものといえます。

その一方で、本市の厳しい財政状況を鑑みると、本市の負担により改修し、保存、活用を図ることについては困難であり、本物件を後世に残していくためには、提案者のように活用への思いの強い民間等の事業者を活用していただくことが最善であると判断いたしました。

そこで、本市では、本物件が市電の歴史を現代に伝える歴史的建造物として保存されるとともに、地域ににぎわいをもたらす、地域に開かれた施設としての活用を図るため、公募型プロポーザル方式により活用事業者を選定することとし、このたびその公募を行うものです。

2 本物件の概要

(1) 土地

所 在 地	京都市下京区住吉町 352, 360-10, 納屋町 417-1, 425-9
地 目	宅地
位 置	・京阪本線「七条」駅から西方へ約 350m ・J R 東海道本線「京都」駅から北東方へ約 850m ・京都市バス「七条河原町」南行きバス停すぐ
地 積	185.63 m ²
公 法 上 の 規 制 等	商業地域（指定建ぺい率 80%指定容積率 600%）、20m 第 4 種高度地区、防火地域（河原町通より 11m まで。以東は準防火地域）、旧市街地型美観地区、屋外広告物第 4 種地域、近景デザイン保全区域、遠景デザイン保全区域
土 壌 汚 染	水質汚濁防止法及び瀬戸内海環境保全特別措置法並びに下水道法に基づく有害物質使用特定施設に該当しないため調査未実施
そ の 他	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当

(2) 建物

所 在 地	京都市下京区住吉町 352, 360-10, 納屋町 417-1, 425-9
家 屋 番 号	352 番
用 途	事務所・倉庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積	1 階 89.43 m ² 2 階 49.29 m ² 合計 138.72 m ²
建 築 時 期	昭和初期
アスベスト	現地目視調査においては飛散性のあるアスベストの使用はない
留 意 事 項	・本物件の雨どいが一部隣接地に越境しています。事業の実施に当たってはこれらの事情を考慮し、隣接地所有者はもとより、地域住民等と良好な関係を構築するよう努めてください。 ・本物件は耐震診断を実施していないため、耐震診断を実施し、適切な耐震改修を行ってください。

3 応募資格

応募資格を有する者は、次のいずれかの要件に該当しないものに限りです。

なお、複数の法人及び個人からの共同提案を妨げるものではありません（共同提案を行う場合は、あらかじめ1法人又は個人を代表者と定め、その代表者が応募及び事業に必要な諸手続きを行うこととします）。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4に該当する者
- (2) 京都市暴力団排除条例（以下「排除条例」という。）第2条第1号に規定する暴力団並びに同条第4号に規定する暴力団員等及び同条第5号に規定する暴力団密接関係者であるとき。

※ 応募資格確認のため、京都府警察本部に照会する場合があります。

- (3) 本物件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用に供しようとする者並びにこれらの者の依頼を受けて保有地の売買契約をしようとする者
- (4) 法人又はその代表者（個人にあつては当該個人）が次に掲げる税等を滞納している者
 - ア 所得税又は法人税
 - イ 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
- (5) 代表者、役員又はその使用人が刑法第96条の6又は第198条に違反する容疑があつ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
- (6) 法人又はその代表者（個人にあつては当該個人）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

4 活用・売却条件

(1) 建物及びその主要な構造や意匠の保存

市電の歴史を現代に伝える歴史的建造物として保存，活用するため，建物及び建物の主要な構造や意匠について保存することとし，建物を取壊してはいけません。

また，国の登録有形文化財（建造物）への登録に向けて，文化市民局文化芸術都市推進室文化財保護課と協議を行うよう努めてください。

(2) 提案内容の確実な履行

所有権移転後は，応募した活用計画を速やかに実施し，所有権移転日から起算して10年間は活用計画に基づいた利用に供してください。また，本市の承諾を得ずに所有権移転及び使用収益権を設定してはいけません。

(3) 地域に貢献する施設整備，地域との連携

建物の再整備に当たっては，本物件が市電の歴史を現代に伝える歴史的建造物であることを鑑み，地域産業の活性化や周辺地域の活力を向上する施設を整備することとし，事業の実施に当たっては，地域住民と良好な関係を構築するよう努めてください。

(4) 新たな雇用の創出

事業の実施に当たっては，新たな雇用の創出に資するよう努めてください。

(5) 最低売却価格及び本市財政への貢献

¥64,382,400-

最低売却価格以上で売却するとともに，価格についても，審査対象とします。

【留意事項】

- ※ 本市の承諾を得ずに，活用計画の変更又は所有権の移転等を行った場合は，違約金を請求することがあります。また，売却契約時に10年間の買戻特約を設定し，同特約の登記を行います。詳細については，市有財産売買契約書（案）（別紙3）を参照してください。
- ※ 提案内容が，本市の許認可・指定等が必要となる場合であっても，売買契約の締結等により，これらの本市の許認可・指定等が予定されるものではありません。
- ※ 本市の補助金を受けることができる施設整備及び事業を実施する場合であっても，売買契約の締結により，本市補助金の交付が予定されるものではありません。

5 応募手続

(1) 応募方法

ア 提出書類

「提出書類一覧」(別紙1)のとおり

イ 提出期間

平成27年6月17日(水)から平成27年6月19日(金)まで

受付時間は午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)

ウ 提出方法

持参に限ります

※ 提出書類の確認等を行う必要がありますので、来庁される際は、事前に御連絡をお願いします。

エ 提出場所

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地(京都市役所 西庁舎3階)

京都市行財政局資産活用推進室 資産有効活用担当(担当:西本,年岡)

(2) 提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市は、本物件の売買において公表等が必要な場合には、提出書類の内容を許可なく無償で利用できるものとします。

なお、提出書類は、理由の如何に関わらず返却しないものとします。

イ 提出書類の変更等の禁止

提出書類については、本市が特に必要と認めた場合以外は、変更、差替え、再提出を認めないこととします。

(3) 費用の負担

応募に関する費用は、すべて応募者の負担とします。

(4) 質疑及び回答

ア 質疑者の資格

本要項中「3 応募資格」を満たす者とします。

イ 質疑の方法

質疑の要旨を簡潔にまとめ、電子メールで送信してください。

ウ 受付期間及び送信先

① 受付期間

平成27年6月1日（月）～6月10日（水）

② 送信先

zaisankatsuyo@city.kyoto.jp（京都市行財政局資産活用推進室）

エ 回答

平成27年6月12日（金）までに資産活用推進室のホームページに掲載しますので、必ず確認してください。

回答は、本要項と一体のものとして、要項と同等の効力を有するものとします。

ただし、やむを得ない事情により回答が遅れる場合は、その旨をホームページに掲載します。

(5) 現地見学の実施

ア 実施期間

平成27年6月1日（月）～6月10日（水） 午前9時～午後5時

（現地説明は30分程度を予定。土日祝日を除きます。）

イ 開催場所

京都市下京区住吉町352番地（京都市バス七条河原町南行きバス停前）

※ 現地へは、公共交通機関をご利用ください。

ウ 参加申込み

現地説明希望日前日の午後5時までに、電話にて申込みを行ってください。

※参加申込みがない場合は、現地見学をすることはできません。

連絡先 京都市行財政局資産活用推進室 資産有効活用担当（担当：西本，年岡）

電話 075-222-3284

6 活用事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式（本要項中「1 趣旨」参照）により活用事業者を選定します。

(1) 活用計画の審査

応募者から提出された書類を基に、学識者等で構成する「河原町七条用地に係る京都市民等提案制度による市有地有効活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」において、「審査項目及び審査基準」（別紙2）に基づいて活用計画の審査を

行います。

ア 選定委員会では、「審査項目及び審査基準」に基づき、各審査項目について0点から5点までの6段階評価を行い、各審査項目の評価点（0～5点）を算定します。次に、各審査項目の評価点に、各審査項目の重要度に応じて設定した係数（1～4）を乗じて、各審査項目の得点を算出します。また、各審査項目（価格点、加算点を除く）において審査委員全員が不適當（0点）と評価される場合は、応募者を失格とします。

イ 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。日時及び場所については、別途本市から指定します。

ウ これらの得点の合計をもって、応募者の得点とします。

(2) 審査結果の通知及び活用事業者の決定等

本市が事前に定める最低売却価格以上で、かつ、最高の得点（ただし60点以上）を獲得した者を活用事業者とします。応募者が1者の場合でも、得点が60点以上で活用事業者として適当と認められる場合には、その者を活用事業者とします。

なお、審査の結果、審査合格者なしとする場合があります。

本市は、審査結果の決定後、速やかに応募者全員に審査結果を通知するとともに、一連の審査の結果の概要（審査結果、活用事業者名、提案内容、契約予定価格等）を本市ホームページ等で公表します。

7 契約の締結等

(1) 契約の締結

活用事業者は、本市が指定する日（平成27年7月中～下旬を予定）までに、京都市行財政局資産活用推進室において、市有財産売買契約を締結することとします。

(2) 費用の負担

売買契約書（本市保管用のもの1部）に貼付する収入印紙（売買金額に応じたもの）は、活用事業者の負担となります。

8 売買代金の支払

本契約の対象となった事業者には、契約時に売買代金の全額を納付していただきます。

(1) 支払日

売買契約締結日

(2) 支払金額

売買代金の額

(3) 契約保証金

免除

9 所有権移転登記及び買戻特約登記

(1) 所有権の移転

本物件の所有権は、売買代金の支払が完了したときに移転します。

(2) 手続

本契約を締結した者から、登記嘱託請求書、登録免許税相当額の現金領収証書、買戻特約に関する登記承諾書（兼登記原因証明情報）等の提出を受け、本市が所有権移転及び買戻特約登記の手続を行います。

(3) 費用の負担

所有権移転登記に要する費用（登録免許税等）は、契約者の負担となります。

(4) 手続の完了

所有権移転登記が完了次第、契約者に登記完了証及び登記識別情報通知書を交付し、すべての手続が完了します。

なお、物件の取得に伴い、不動産取得税等、各種の公租公課が発生しますので、御留意ください。

10 その他

(1) 選定委員会委員との接触の禁止

選定委員会委員に対して、本件に関する接触（直接、間接を問わない）を禁じます。

接触の事実が認められた場合には、失格となることがあります。

(2) 活用事業者の取消し

売買契約の締結までの間に、活用事業者として著しく不相当と認められる事情が生じたときは、活用事業者の決定を取り消すことがあります。

なお、この場合、本市に対する損害賠償の請求、その他一切の請求は認めません。

11 スケジュール（予定）

募集要項等の配布	平成27年5月29日（金）
質疑の受付期間	平成27年6月 1日（月）～6月10日（水）
現地説明の実施期間	平成27年6月 1日（月）～6月10日（水）
応募書類の受付期間	平成27年6月17日（水）～6月19日（金）
第2回選定委員会（※）	平成27年6月下旬～7月上旬
活用事業者の決定	平成27年7月上旬
売買契約の締結等	平成27年7月中旬～

※ 必要に応じてプレゼンテーションやヒアリングを行います。

12 問合せ先

京都市行財政局資産活用推進室 資産有効活用担当（担当 西本，年岡）

〒604-8571

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地（西庁舎3階）

電 話 075-222-3284 FAX 075-212-9253

電子メールアドレス zaisankatsuyo@city.kyoto.jp

(別紙 1)

提出書類一覧

1 申込事業者の概要・財務状況等

※共同申込みの場合は「I-3～I-11」について、各構成員分も提出すること

書類 番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
I-1	応募申込書	申込事業者の名称、代表者名、事務所の所在地	1-1	1
I-2	構成員調書	構成員の事業者名、代表者、所在地、連絡先等 ※ 複数事業者で共同申込みする場合に構成員ごとに提出すること	1-2	1
I-3	申込事業者 の概要	(1) 事業者の概要 ※ 沿革、事業者の事業内容、運営方針、運営体制等の分かるものを提出すること	任意	1
		(2) 代表者の履歴	任意	1
		(3) 役員名簿 ※ 他の法人の理事との兼職者がある場合は、法人名と役職名を記載すること	任意	1
I-4	定款等	最新のもの	任意	1
I-5	法人登記簿謄本	履歴事項全部証明書（原本） ※ 申込日前3箇月以内に発行されたもの	—	1
I-6	印鑑証明書	申込日前3箇月以内に発行されたもの（原本）	—	1
I-7	決算書等	直近2年間の決算書類及び法人税申告書（別表1、4及び5） ※ 法令等に基づき作成された決算書類、財産目録等事業報告書及び付属明細書等	—	1
I-8	納税証明書等	① 国税（法人税及び消費税） 未納のないことの証明書 ② 市税（本市に事業所がある場合、法人市民税及び固定資産税） 未納のないことの証明書 ※ ①及び②については、平成27年4月1日以降に発行された直近2年分の原本を提出すること ③ 水道料金・下水道使用料納付証明書 ※ 詳細は「水道料金・下水道使用料納付証明書の請求について」を確認のうえ、指定の様式により請求すること	—	1

I - 9	資金計画書	(1) 事業費概算書（初期投資）	1 - 3	1
		(2) 初期投資に伴う資金調達計画書	1 - 4	1
		(3) 長期損益計画書（基礎資料）	1 - 5	1
		(4) 長期損益計画書	任意	1
I - 10	事業運営実績書	(1) 事業の実施実績 ※ 実施している事業の内容，実施年数，実績等を詳細に記載すること (2) 活用計画と同種事業の運営実績 ※ 運営している施設名，事業内容，実績等を詳細に記載すること	1 - 6	1
I - 11	京都市暴力団排除条例施行規則第4条に定める利益付与処分に係る誓約書		1 - 7	1

2 活用計画

書類 番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
II - 1	活用計画書	(1) 活用計画〔様式2-1〕①～⑤ ※ 活用の基本計画を記載すること	2 - 1	10
II - 2		(2) 施設の整備方法〔様式2-2〕 ※ スケジュール，整備内容等をできる限り詳細に記載すること	2 - 2	10

3 買受希望価格

書類 番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
III	買受希望価格書	・事業者の代表者印を押印すること ※共同申込みの場合は代表事業者の代表者印を押印	3	1

[様式 1 - 1]

(あて先) 京 都 市 長

応 募 申 込 書

河原町七条用地の活用事業者選定に係る募集要項に基づき、下記のとおり応募申込します。

記

申込事業者の 名称及び 代表者名	(ふりがな) ----- ⑩
主たる事務所の 所在地	(ふりがな) -----

※共同申込みの場合、代表事業者を含む全構成員数を記載してください ⇒ _____

連 絡 先		
担当者名及び担 当者が在籍する 事務所(部署)名	担当者名	事務所(部署)名
担当者が在籍す る事務所(部署) の 所在地		
担当者の連絡先	電話番号・F A X	メールアドレス

※共同申込みの場合は、代表事業者が申し込み、別途「様式 1 - 2」の構成員調書（全構成員分）を提出してください。

(あて先) 京 都 市 長

構 成 員 調 書

下記の事業者を構成員とします。

記

申込事業者名 (代表事業者)		取得持分 分の
-------------------	--	------------

構 成 員	(事業者名)	取得持分 分の
	(代表者)	⑩
	(所在地)	
	(電話番号)	

※

代表者印は、印鑑証明書と同じ印を捺印し、印鑑証明書及び代表者資格証明書も提出してください。

構成員の担当者連絡先等		
担当者名及び担当 者が在籍する事務 所(部署)名	担当者名	事務所(部署)名
担当者が在籍する 事務所(部署)の 所在地		
担当者の連絡先	電話番号・FAX	メールアドレス

事業費概算書（初期投資）

（単位：百万円）

項目	金額
1 土地代金	
2 建物建設費	
3 人件費・経費	
合計	

※ 事業開始までの必要な資金額を計上してください。

※ 適宜必要な項目があれば追加し，わかりやすく記入してください。

（支出経費内訳）

建物建設費（100万円以上）の内訳をわかりやすく記入してください。

建物建設費がわかる内訳書，見積書等があれば，それを添付いただいてもかまいません。

初期投資に伴う資金調達計画書

(単位：百万円)

項目	金額	調達先
1 自己資金		
2 借入金・社債等		
(1)		
(2)		
(3)		
3 その他		
合計		

※ 「事業費概算書」に計上した資金額の調達内訳を記載してください。

※ 適宜必要な項目があれば追加し，わかりやすく記入してください。

※ 「借入金・社債等」は，調達先ごとに記入するものとします。

(借入金・社債等内訳)

借入金・社債等について，調達先ごとに借入時期，金利（固定・変動），返済方法（元金均等・元利均等），償還年限などを記入してください。

長期損益計画書（基礎資料）

（主な収入の根拠）

主な収入の積算根拠を項目ごとにわかりやすく記入してください。

（主な支出の根拠）

主な支出の積算根拠を項目ごとにわかりやすく記入してください。

（再投資【大規模修繕費】）

将来的に建物の改修などを見込んでいる場合に，その時期と金額，積算根拠をわかりやすく記入してください。

事業の実施実績及び活用計画と同種事業の運営実績

(1) 実施している事業の内容、実施年数、実績等を詳細に記載すること。

(2) 運営している施設名，事業内容，実績等を詳細に記載すること。

※ 記載欄が不足する場合等については、別紙（様式任意）により記載すること。

誓 約 書

(宛先)	年 月 日
誓約者の住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）	誓約者の氏名（法人にあっては、名称及び代表者名） 電話 ー 印

誓約者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及び同条第5号に規定する暴力団密接関係者に該当しないことを誓約します。				
誓約者並びにその役員及び使用人の名簿				
役職名又は呼称	氏 名	フリガナ	生年月日	性 別

注 誓約者並びにその役員及び使用人の名簿の欄は、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に掲げる者について記入してください。

- (1) 誓約者が法人である場合 京都市暴力団排除条例第2条第4号イに規定する役員及び使用人（市長等（指定管理者を含む。以下同じ。）が全ての使用人について記入することが困難であると認めるときは、市長等が指定する使用人に限る。）
- (2) 誓約者が個人である場合 誓約者及び京都市暴力団排除条例第2条第4号ウに規定する使用人（市長等が全ての使用人について記入することが困難であると認めるときは、市長等が指定する使用人に限る。）

活用計画①

※ 「募集要項 別紙 2 審査項目及び審査基準」審査基準 3 に沿って、どのように歴史的建造物を保存・活用する予定か、構造や意匠のどの部分について保存する予定か、具体的に記載すること。また、登録有形文化財への申請を目指す場合は、その時期や計画について記載すること。

審査基準 3 ・市電の歴史を現代に伝える歴史的建造物を保存・活用するものとして主要な構造や意匠を保存した適切な改修計画となっているか
・登録有形文化財への申請を目指すものとなっているか

※ 記載欄が不足する場合等については、別紙（様式任意）により記載すること。

活用計画②

※ 「募集要項 別紙 2 審査項目及び審査基準」審査基準 4 に沿って、どのように事業を進めていく予定かを具体的に記載すること。

- 審査基準 4**
- ・活用計画は、実施体制や資金計画等に基づいた、実現性の高いものであるか
 - ・活用計画は、長期収支計画等に基づいた安定性のあるものであるか
 - ・活用計画は、耐震に配慮し、建築関係法令等を踏まえた安全性のあるものであるか。

※ 記載欄が不足する場合等については、別紙（様式任意）により記載すること。

活用計画③

※ 「募集要項 別紙 2 審査項目及び審査基準」審査基準 5 に沿って、どのような観点から、本市の各種計画の推進に資するものであるのかを具体的に記載すること。

審査基準 5 活用計画が「下京区基本計画」、「京都観光振興計画 2020」、「京都文化芸術都市創生計画」等の本市の各種計画の推進に資するものであるか

* 同プランについては京都市公式ホームページ「京都市情報館」をご覧ください。

※ 記載欄が不足する場合等については、別紙（様式任意）により記載すること。

活用計画④

※ 「募集要項 別紙 2 審査項目及び審査基準」審査基準 6 に沿って、どのような方法で、地域のにぎわいの創出，新たな雇用の創出，市内事業者の活用につなげるのかを具体的に記載すること。

審査基準 6 活用計画が地域のにぎわいの創出，新たな雇用の創出，市内事業者の活用につながるものであるか

※ 記載欄が不足する場合等については，別紙（様式任意）により記載すること。

活用計画⑤

※ 「募集要項 別紙 2 審査項目及び審査基準」審査基準 7 に沿って、地域のコミュニティの活性化や、地域との良好な関係を構築するため、どのような手法を使用するかを記載すること。

審査基準 7 活用計画が地域のコミュニティの活性化等、地域との良好な関係の構築に資するものであるか

※ 記載欄が不足する場合等については、別紙（様式任意）により記載すること。

施設の整備方法

※ 改修計画（日程（予定）、大まかな建築面積・延べ床面積、内外装の改修予定）、活用計画と整備方法、法令等への整合性を記載すること。

また、施設の概略が分かる平面図、イメージ図等を添付すること。

（関連審査項目）

審査基準 3 ・市電の歴史を現代に伝える歴史的建造物を保存・活用するものとして主要な構造や意匠を保存した適切な改修計画となっているか

・登録有形文化財への申請を目指すものとなっているか

審査基準 4 ・活用計画は、実施体制や資金計画等に基づいた、実現性の高いものであるか

・活用計画は、長期収支計画等に基づいた安定性のあるものであるか

・活用計画は、耐震に配慮し、建築関係法令等を踏まえた安全性のあるものであるか。

※ 記載欄が不足する場合等については、別紙（様式任意）により記載すること。

(あて先) 京 都 市 長

買 受 希 望 価 格 書

河原町七条用地に係る買受希望価格は下記のとおりです。

記

【買受希望価格】

百億	十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円

※買受希望価格は、算用数字を用いて表示し、最初の数の前に「¥」を付けてください。

申請事業者の 名称及び代表者名	(ふりがな)
	⑨
主たる事務所の 所在地	(ふりがな)

連 絡 先		
担当者名及び担当者が 在籍する事務所(部署)名	担当者名	事務所(部署)名
担当者在籍する 事 務 所 (部署)の所在地		
担当者の連絡先	電話番号・F A X	メールアドレス

※ 買受希望価格書は応募申込時に提出してください。以後、再提出は認めません。

※ 買受希望価格書は必ず最低売却価格以上としてください(最低売却価格を下回る場合は失格となります)。

審査項目及び審査基準(案)

審 査 項 目			配点	係数	審 査 基 準
大項目	小項目				
申込事業者 の状況	1	申込事業者の事務遂行体制・業務実績	5点	× 3	・申込事業者が企画提案事業を遂行するにふさわしい体制を有しているか ・申込事業者がこれまで企画提案内容と同種の事業を実施してきた実績は十分なもののか
	2	申込事業者の財務・経営状況	5点	× 2	申込事業者の総資産額，累積余剰金，経営状況は十分で，安定しているもののか
活用計画及び整備計画 の内容	3	歴史的建造物の保存・登録有形文化財への申請	5点	× 4	・市電の歴史を現代に伝える歴史的建造物を保存・活用するものとして，主要な構造や意匠を保存した適切な改修計画となっているか ・登録有形文化財への申請を目指すものとなっているか
	4	活用計画の実現性・安定性	5点	× 3	・活用計画は，実施体制や資金計画等に基づいた，実現性の高いものであるか ・活用計画は，長期収支計画等に基づいた安定性のあるものであるか ・活用計画は，耐震に配慮し，建築関係法令等を踏まえた安全性のあるものであるか
	5	本市施策への貢献度	5点	× 2	活用計画が「下京区基本計画」，「京都観光振興計画2020」，「京都文化芸術都市創生計画」等の本市の各種計画の推進に資するものであるか
	6	地域経済への貢献度	5点	× 2	・活用計画が地域のにぎわいの創出，新たな雇用の創出，市内事業者の活用につながるものであるか
	7	地域との良好な関係の構築	5点	× 2	活用計画が地域コミュニティの活性化等，地域との良好な関係の構築に資するものであるか
価格評価	8	売却価格の多寡	10点		売却価格に応じた評価点 （最高価格を提示した応募者の価格と，最低売却価格との比により，それぞれの応募者の点数を定める）
小 計			100点		
加算点	9	活用計画において特筆すべき事項	最高5点		活用計画において特筆すべき事項（例：都市格の向上に資するもの，環境・文化芸術・福祉等に関する一歩先を見据えた特別な創意工夫・先進的な提案など）
合 計					

※ 最高点数(ただし60点以上)を獲得した事業者を活用事業者とする。

※ 合計点数が60点未満及び各項目(項目8、9を除く)において審査委員全員が不適当(0点)と判断した場合、また最低価格を下回る応募、故意に虚偽のある応募については、当該事業者を失格とする。

(評価の基準)

5点 非常に優れている、非常に期待できる、非常に貢献度が高い

4点 優れている、期待できる、貢献度が高い

3点 概ね妥当である、適切である、貢献する

2点 不十分な点がある、あまり期待できない、あまり貢献しない

1点 評価すべき点はなく最低条件のみ満たしている、ほとんど貢献しない

市 有 財 産 売 買 契 約 書 (案)

京都市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第 2 条 甲は、別表に掲げる市有財産（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

（売買代金の支払）

第 3 条 売買代金は、金 円とする。

2 乙は、本契約の締結と同日に、前項の売買代金を、甲が発行する納入通知書により、一括して速やかに甲に支払わなければならない。

（契約保証金）

第 4 条 契約保証金は免除とする。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

第 5 条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払を完了したときに乙に移転するものとする。

2 売買物件は、前項の規定により所有権が移転したときに、甲から乙に引渡しがあったものとする。

（所有権移転等の登記）

第 6 条 乙は、前条第 1 項の規定により売買物件の所有権が移転した後速やかに、登記嘱託請求書及び登録免許税相当額の現金領収証書等の所有権移転登記及び買戻特約登記に要する書類を甲に提出し、所有権移転の登記を甲に請求するものとする。

2 甲は、乙から前項の登記の請求があった後、速やかに所有権移転登記及び買戻特約登記を嘱託するものとする。

3 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

（かし担保）

第 7 条 乙は、この契約の締結後、売買物件に数量の不足その他の隠れたかしのあることを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

（危険負担）

第 8 条 この契約締結の日から売買物件の引渡しの日までにおいて、甲の責めに帰することのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、乙が負担するものとする。

(利用制限)

第9条 乙は、所有権が移転した日から起算して10年間、売買物件を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の事務所その他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

2 乙は、河原町七条用地の活用事業者選定に係る募集要項に基づき、申込み時に提出した活用計画を速やかに実施し、所有権が移転した日から起算して10年間、売買物件を当該活用計画に基づいた利用に供さなければならない。

3 乙は、やむを得ない事情により、前項の活用計画の内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承認を受けなければならない。

(権利の移転又は設定の制限)

第10条 乙は、所有権が移転した日から起算して10年間、売買物件について次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得た場合はこの限りではない。

(1) 所有権の移転

(2) 地上権、質権、賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利（以下「使用収益権」という。）の設定

2 前項の規定は、次の各号に掲げるところにより所有権が移転し又は使用収益権が設定される場合には適用しない。

(1) 滞納処分、強制執行又は競売

(2) 土地収用法その他の法律の規定に基づく収用又は使用

(実地調査等)

第11条 甲は、乙の第9条及び第10条に規定する義務の履行状況を把握するため、甲が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に規定する実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第12条 甲は、次の各号に規定する事由が生じたときは、乙に対し、それぞれ各号に規定する金額を違約金として請求することができる。

(1) 乙が前条に規定する義務に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する額

(2) 乙が第9条又は第10条に規定する義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額

2 前項の違約金は、第15条及び第16条に規定する損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

3 甲は、第14条の規定によりこの契約が解除された場合、返還する売買代金を違約金に充当することができる。

(買戻しの特約)

第13条 甲は、乙が第9条又は第10条の規定に違反したときは、売買物件を買い戻すことができる。

2 前項の規定により、買戻しをすることができる期間は、所有権の移転の日から起算して10年間とする。

3 甲は、第1項の規定により売買物件を買い戻すときは、売買代金を乙又は転得者に返還し、契約費用は返還しないものとする。ただし、当該売買代金には、利息を付さないものとする。

4 第12条第3項、第15条、第16条、第17条及び第18条の規定は、第1項の規定により買戻しを行った場合に準用する。

5 買戻しの特約は、登記により設定するものとする。

(契約の解除)

第14条 甲は、乙がこの契約の条項に違反したときは、この契約を解除することができる。

(原状回復)

第15条 乙は、前条の規定によりこの契約が解除されたときは、甲が指定する期間内に自己の費用で売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が原状回復の必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償金として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に規定するところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記に要する書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第16条 第14条の規定によりこの契約が解除され、又は乙が前条に規定する義務を履行しないため甲に損害が生じたときは、乙は、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

2 第15条第2項及び前項の場合において、乙が既に売買代金の支払を完了しているときは、甲は、売買代金を第15条第2項及び前項に規定する損害賠償金に充当することができる。

(返還金)

第17条 甲は、第14条の規定によりこの契約を解除したときは、支払済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、前条第2項の規定により売買代金を損害賠償金に充当したとき及び第12条第3項の規定により売買代金を違約金に充当したとき（いずれも第13条第4項の規定により準用される場合を含む。）は、売買代金から損害賠償金及び違約金を控除した金額を返還するものとする。

2 前項の返還金には、利息は付さないものとする。

(必要費等の補償)

第18条 乙は、第14条の規定によりこの契約が解除された場合において、売買物件に関し必要費又は有益費を支出した場合であっても、その補償を甲に請求することができないものとする。

(契約の費用)

第19条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(地域住民等との良好な関係の構築)

第20条 乙は、第9条第2項に規定する活用計画の実施に当たっては、売買物件周辺の地域の住民等（以下「地域住民等」という。）の住環境に悪影響を及ぼす事業の防止、地域住民等との交流等に最善を尽くし、地域住民等と良好な関係を築くものとする。

(法令等の規制の遵守)

第21条 乙は、売買物件に係る法令等の規制を熟知のうえ、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(疑義等の決定)

第22条 この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

(管轄裁判所)

第23条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟については、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本書を2通作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

京 都 市

代 表 者 京都市長 門 川 大 作

乙 住 所

氏 名

【土地の表示】（合計地積 185.63㎡）			
所在	京都市下京区住吉町		
地番	352番，360番10		
地目	宅地		
地積	98.80㎡		
所在	京都市下京区納屋町		
地番	417番1，425番9		
地目	宅地		
地積	86.83㎡		
【建物の表示】			
所 在	京都市下京区住吉町352番地，360番地10， 京都市下京区納屋町417番地1，425番地9		
家屋番号	352番		
用 途	事務所・倉庫		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建		
地 積	1階	89.43㎡	
	1階	49.29㎡	合計 138.72㎡

※ 所有権移転時の現状有姿での売買とする。