

旧右京区役所跡地の活用事業者
選定に係る募集要項
(案)

平成 27 年 7 月
京 都 市

目 次

《募集要項本文》

1 趣 旨	1
2 本物件の概要	1
3 応募資格	2
4 活用・貸付条件	3
5 応募手続	6
6 契約候補事業者の選定方法	7
7 契約候補事業者選定後の手續	8
8 貸付契約等に係る事項	9
9 貸付料及び保証金	9
10 その他	11
11 スケジュール	12
12 問合せ先	12

《別紙及び様式》

(別紙1) 提出書類一覧	13
[様式1-1] 応募申込書	15
[様式1-2] 構成員調書	16
[様式1-3] 事業費概算書（初期投資）	17
[様式1-4] 初期投資に伴う資金調達計画書	18
[様式1-5] 長期損益計画書（基礎資料）	19
[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	20
[様式1-7] 暴力団排除条例に関する誓約書	21
[様式2-1] 活用計画①	22
[様式2-1] 活用計画②	23
[様式2-1] 活用計画③	24
[様式2-1] 活用計画④	25
[様式2-1] 活用計画⑤	26
[様式2-2] 施設の整備方法	27
[様式3] 貸付希望価格書	28
(別紙2) 審査項目及び審査基準	29
(別紙3) 旧右京区役所跡地活用計画に関する基本協定書（案）	31

《参考図面類》

- ・位置図
- ・現況写真
- ・平面図

1 趣旨

今回、活用事業者を募集する旧右京区役所跡地（以下「本物件」という。）は、平成20年3月の太秦天神川の新庁舎への移転まで右京区役所の所在地として、過去半世紀以上にわたり、本市のまちづくりや福祉をはじめとする市民サービスの提供拠点としての重要な役割を果たしてきました。

この度、本物件について、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」により、高齢者や障害者が、安心・安全で幸福を実感できるまちづくりを目的とした福祉施設の提案を受けました。

そこで、本市では、本物件が風致地区に該当し、景観に配慮すべき地域であることや右京区役所として果たしてきた役割も踏まえて検討した結果、周辺地域の環境と調和し、公共性・公益性が高く公共の福祉の向上に資する施設整備及び事業に供されるよう、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ました。

本要項は、本物件の活用事業者を選定するために必要な事項を定めたものです。

2 本物件の概要

所 在 地	京都市右京区太秦蜂岡町31番, 太秦桂木町8番4
地 目	宅地
建 物	なし
位 置	<ul style="list-style-type: none">・京都市営地下鉄「太秦天神川」駅から北西方へ約800m・京福電鉄嵐山本線「太秦広隆寺」駅から西方へ約100m・京都市バス「太秦広隆寺前」バス停すぐ
地 積	3,393.89 m ² (実測面積)
公 法 上 の 規 制 等	第1種住居地域、準防火地域、15m第2種高度地区、風致第5種地域、屋外広告物第2種地域、遠景デザイン保全区域
土 壤 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	<ul style="list-style-type: none">・周知の埋蔵文化財包蔵地に該当・関西電力が所有する電柱3本及びNTT西日本が所有する電柱1本あり

3 応募資格

「1 趣旨」を踏まえ、応募資格を有する者は、次のいずれかの要件に該当する者に限ります。

- (1) 公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律に基づき認定された公益社団法人及び公益財団法人
- (2) 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律に基づく一般社団法人及び一般財団法人
- (3) 特定非営利活動促進法に基づく特定非営利活動法人
- (4) その他営利を目的としない法人(社会福祉法人、学校法人、医療法人等)又は個人
- (5) 公共性、公益性の高い事業を営む営利法人又は個人

なお、法人には、「7 契約候補事業者選定後の手続」に定める契約を締結しようとするときまでに、(1)から(5)に掲げる法人を設立する予定である者を含みます。また、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）。

ただし、これらに該当する法人又は個人であっても、次に掲げる事項に該当するものは、応募できません。

- (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（個人にあっては当該個人）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（個人にあっては当該個人）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・貸付条件

(1) 事業内容

周辺地域の環境と調和し、公共性・公益性が高く公共の福祉の向上に資する施設整備及び事業を実施するものとします。

(2) 貸付の範囲

本物件の敷地すべてを貸し付けるものとします。ただし、隣接地との境界に設置している塀については、取り壊してはいけません。

(3) 貸付けの期間

貸付けの期間は、借地借家法第 22 条に該当するものについては 50 年以上 60 年以内、第 23 条に該当するものについては 10 年以上 50 年未満の範囲内で、事業者との協議により定めるものとします。

(4) 契約の形態

ア 土地の貸付けについては、借地借家法第 22 条（定期借地権）又は第 23 条（事業用定期借地権）に基づく定期借地権を設定するものとします。

イ 契約期間の終了に当たっては、契約の更新はありません。

ウ 事業者は本市に対して、借地借家法第 13 条の規定による建物その他土地に付属させたものの買取を請求することはできません。

エ 契約期間終了時には事業者が敷地上に所有する建築物及び土地の定着物については、すべて撤去したうえで本市に返却していただきます。

(5) 転貸等の禁止

契約期間中は、活用計画に基づく利用に供してください。その期間中は貸付財産については、本市が承認した場合を除き、次の事項を禁止します。

ア 第三者への転貸

イ 貸借人の地位の譲渡

(6) 地域との連携

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。

(7) 景観への配慮

ア 京都市景観計画及び風致保全計画に掲げる「広隆寺周辺の落ち着いた景観の保全」、「広隆寺周辺における建築形態・色彩等についてのまとまり」に配慮してください。

イ 広隆寺との敷地境界に沿って豊かな植樹帯を設けるとともに、敷地境界から建築物の壁面まで十分な距離を確保するよう努めてください。

(8) 新たな雇用の創出、市内事業者の活用

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。また、施設の整備・運営等に当たっては、京都市内の事業者を活用するなど、地域経済に貢献するよう努めてください。

(9) 最低貸付価格

■■■■■円／年（実測面積 3,393.89 m²で積算）

※ 不動産鑑定評価に基づき設定しています。なお、土地の用途等の諸条件については、京都市資産有効活用市民等提案制度により提案を受けた内容を基に次のとおり設定しています。

・貸付年数：50 年（定期借地）

・用 途：特別養護老人ホーム及びショートステイ施設

※ 「9 貸付料及び保証金」に記載する貸付料相当保証金及び解体相当保証金を考慮せずに設定していますので、提出書類の貸付希望価格書に記載する貸付希望価格についても、同保証金を考慮しない金額を記載してください。

※ 契約金額の決定方法については、「7 契約候補事業者選定後の手続 (2) 契約金額の決定」欄参照。

【留意事項】

- ※ 提案内容が、本市の許認可・指定等が必要となるものであっても、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。
- ※ 京都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、貸付契約の締結により、本市補助金の交付が予定されるものではありません。

<参考>

京都市景観計画（抄）

第2章 自然・歴史的景観の保全に関する計画

第2 都市の風致の維持【風致地区】

2 都市の風致の維持に関する地区別方針

(10) 西山風致地区

イ 良好的な景観の形成に関する方針

(ア) 地区の風致特性及び維持すべき風致の内容

- 広隆寺周辺の落ち着いた景観

広隆寺周辺については、広隆寺楼門を囲むようにまとまった門前の空間構成があり、楼門の東西には緑の多い敷地に比較的大きい建築や、周辺の町屋型和風住宅等の家並みもあって、樹木の緑と相まって落ち着いた景観を見せている。このため、広隆寺の周辺環境の保全を図る。

(イ) 建築物等における修景の重点

- 広隆寺周辺における建築形態・色彩等についてのまとめ

広隆寺周辺は、建築物及び塀・垣等については和風外觀を基調とし、大規模建築物においては、まとめのある建築形態・色彩に配慮する。

風致保全計画（抄）

西山風致地区保全計画

4 地区の風致特性及び維持すべき風致の内容

(7) 広隆寺周辺の落ち着いた景観

広隆寺周辺については、広隆寺楼門を囲むようにまとまった門前の空間構成がある。楼門の東西には緑の多い敷地に比較的大きい建築物があり、周辺の町屋型和風住宅などの家並みもあって樹木の緑とあいまって落ち着いた景観を見せており、広隆寺の歴史的価値を守るために周辺環境の保全が必要である。

5 建築物等における修景の重点

(8) 広隆寺周辺における建築形態・色彩などについてのまとめ

広隆寺周辺は、建築物及び塀・垣等については和風外觀を基調とし、大規模建築物においては、建築形態・色彩などについてのまとめを図るものとする。

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8月10日(月)から8月21日(金)まで(土日祝日除く。)

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、事前にご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、山本)

(2) 提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市は、本物件の貸付において公表等必要な場合には、提出書類の内容を許可なく無償で使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を除き、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 7 月 14 日（火）から 7 月 30 日（木）まで

② 送信先

zaisankatsuyo@city.kyoto.jp

（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、山本）

エ 回答

平成 27 年 8 月 5 日（水）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の掲載が遅れる場合は、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 実施日時

平成 27 年 7 月 27 日（月） 午後 1 時から午後 3 時まで

イ 開催場所

京都市右京区太秦蜂岡町 31 番地 旧右京区役所跡地

※ 現地には駐車場がございませんので、お越しの際は公共交通機関をご利用ください。

ウ 参加申込み

平成 27 年 7 月 23 日（木）午後 5 時までに、電話にて申込みを行ってください。

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、山本）

電話 075-222-3284

6 契約候補事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式により契約候補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「旧右京区役所跡地に係る京都市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。なお、必要に応じてプレゼンテーションやヒアリングの機会を設ける場合

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。

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、これらの得点の合計をもって、応募者の得点とします。

ただし、各審査項目（価格評価点、加算点を除く。）において、選定委員会委員全員が不適当（0 点）と評価した項目がある場合には、当該応募者を失格とします。

(2) 契約候補事業者の決定等

本市が事前に定める最低貸付価格以上で、かつ、最高の得点（ただし、60 点以上）を獲得した者を契約候補事業者とします。応募者が 1 者の場合でも、得点が 60 点以上で契約候補事業者として適当と認められる場合には、その者を契約候補事業者とします。

なお、審査の結果、審査合格者なしとなる場合があります。

(3) 審査結果の通知

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、契約候補事業者名、提案内容等）を本市ホームページ等で公表します。

7 契約候補事業者選定後の手続

(1) 協定書の締結

契約候補事業者となった者と本市との間で、協定書（別紙 3）を締結します。

(2) 契約金額の決定

契約金額については、契約候補事業者選定後に、確定した諸条件を踏まえて改めて本市が行う不動産鑑定評価に基づく価格と事業者からの提案価格を比較し、高い方の価格から「9 貸付料及び保証金」に記載する貸付料相当保証金及び解体相当保証金の運用益相当額を控除した額とする。

(3) 契約締結

計画の内容、契約金額等の契約の内容について本市との間で合意に達したときは、速やかに契約（定期借地権設定の場合の定期借地権設定合意書を含む。）を締結します。

8 貸付契約等に係る事項

(1) 費用の負担

施設整備、事業実施、施設運営等に係る一切の経費は、事業者の負担とします。なお、公正証書の作成に要する費用は、本市と事業者が折半して負担します。

(2) かし担保

事業者は、貸付契約の締結後、貸し付けた財産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、貸付料の返還若しくは減免又は損害賠償の請求をすることができないものとします。

(3) 引渡し

本市は、契約締結後に保証金の納入を確認したうえで貸付財産の引渡しを行います。

(4) 契約解除

本市は、次に掲げる事由に該当する場合は、催告その他の手続を経ることなく直ちに契約を解除することができるものとし、これにより本市に生じた損害を賠償しなければなりません。この場合において、既納の貸付料及び保証金があるときは、当該貸付料及び保証金をこれに充当するものとします。

ア 期限までに保証金が納入されないとき

イ 事業者が、正当な理由なく貸付料の支払いを3月以上滞納したとき

ウ 契約の手続において提出した書類又はヒアリングにおける説明に虚偽又は重大な誤りのあったことが判明したとき

エ 「3 応募資格」に規定する資格を満たさないこととなったとき

オ その他契約に定める重要な義務に違反したとき

※ 契約解除時に事業者が敷地上に所有する建築物及び土地の定着物については、すべて撤去したうえで本市に返却していただきます。

9 貸付料及び保証金

(1) 貸付料

貸付けは有償です。

※ 以下の貸付料及び保証金に関する説明は、すべて定期借地権を設定する場合の土地の貸付契約に係るものです。

ア 貸付料の額の決定

「7 契約候補事業者選定後の手続 (2) 契約金額の決定」欄参照。

イ 貸付料の改定

貸付料の改定に当たっては、固定資産税路線価の評価替えを基に算出した変動率を、従前の貸付料に乗じて得られた額を新たな貸付料とします。

なお、改定の時期については、当該評価替後の固定資産税路線価が公表された日の属する年度（価格調査基準日の属する年度ではありません。）の翌年度から貸付料を改定することとします。

ウ 支払い時期等

貸付料の支払いは、年額を一括とします。

なお、貸付料の支払い義務は引渡しの日から発生するものとし、引渡しの日から当該年度の末日までの貸付料の額は、その期間の日数に応じ、年額を日割りして計算した額とします。

(2) 保証金

事業者は、契約の締結に当たって定めた貸付料の2年分に相当する額の保証金（以下「貸付料相当保証金」という。）及び事業者が所有することとなる建物等の解体撤去費に相当する額の保証金（以下「解体相当保証金」という。）の2種類の保証金を支払わなければなりません。

ア 貸付料相当保証金の額の改定

貸付料が、改定により当初の額の2倍以上の金額となったときは、貸付料相当保証金について、2倍以上となった年の額と既納の額との差額に相当する額の追加の貸付料相当保証金を支払っていただきます。貸付料が、更に2倍となったときも同様とします。

なお、改定により貸付料が低下した場合、貸付料相当保証金の返還は行いません。

イ 解体相当保証金

(ア) 解体相当保証金の額の算定方法

契約の締結及び建物の増改築に伴い、解体相当保証金の額を算定又は改定する場合において、事業者及び本市のそれぞれが解体撤去費の算定を行い、いずれか価格の高い方を解体相当保証金の額とします。

(イ) 建物の増改築に伴う解体相当保証金の改定

事業者が契約期間中に、本市の了解を得て建物の増改築等を行った場合は、当該増改築等の対象となった建物について、改めて解体撤去費を算定し、解体相当保証金の額について見直しを行います。

事業者は、この算定により得られた価格が既納の解体相当保証金の額を上回るときは、その差額に相当する額の追加の解体相当保証金を本市に支払っていただきます。既納の解体相当保証金の額を下回るときは、その差額に相当する額の解体相当保証金の返還は行いません。

ウ 充当のあった場合の保証金の追加支払い

保証金の全部又は一部を金銭債務へ充当した場合において、これらの事由の生じた年の貸付料により積算した貸付料相当保証金と当該年の解体相当保証金の合計額が既納の保証金の充当後の残余の額を上回ったときは、その差額に相当する保証金を支払っていただきます。

エ 保証金の返還

契約期間が満了したとき又は本市が契約を解除したときは、原状回復及び土地の明渡しの完了を確認したうえで保証金を返還します。

本市が保証金を返還する場合において、事業者に、貸付契約に基づく本市への金銭債務があるときは、本市は、当該金銭債務の弁済に保証金を充当することができ、事業者はこれに異議を申し立てることができないものとします。

なお、返還する保証金には利息を付しません。

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、失格とすることがあります。

(2) 契約候補事業者の取消し

貸付契約の締結までの間に、本市の承諾を得ず計画の主要な部分を変更するなど、契約候補事業者として著しく不適当と認められる事情が生じたときは、契約候補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 7 月 13 日（月）
質疑の受付期間	平成 27 年 7 月 14 日（火）～30 日（木）
現地見学	平成 27 年 7 月 27 日（月）
応募書類の受付期間	平成 27 年 8 月 10 日（月）～8 月 21 日（金）
第 2 回選定委員会	平成 27 年 9 月上旬
契約候補事業者の決定	平成 27 年 9 月上旬
協定書の締結	平成 27 年 9 月中旬
貸付契約の締結	平成 27 年 10 月以降

※ スケジュールは、変更となる場合があります。

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、山本）

〒604-8571

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）

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。
- ※ 法人を設立する予定であるものについては、代表者に係る個人の場合の提出書類を提出すること。なお、その母体となる法人又は団体があるときは、当該母体となる法人又は団体に関する、既存の法人の場合と同種の書類を求めることがあります。

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	I-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	I-2	1
I-3	申込事業者の概要 (2), (3)について では、法人に限る。)	(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ことを提出すること (2) 代表者の履歴 (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 (法人に限る。)	最新のもの	任意	1
I-5	登記簿謄本等	<法人の場合>履歴事項全部証明書（原本） <個人の場合>住民票の写し（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	納税証明書等	(1) 国税 納税証明書 (2) 市税 <法人の場合>法人税及び固定資産税に係る納税証明書 <個人の場合>住民税及び固定資産税に係る納税証明書 ※ 平成27年4月1日以降に発行された直近2年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-8	決算書等	<法人の場合>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 <個人の場合>直近2年間の確定申告書の写し	-	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（貸付を希望する全期間のもの） ※ 建物等の解体撤去費に相当する額の積立金を含めて記載すること	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 ※ 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 ※ 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
II-3		(3) 平面図、立面図、パース、イメージ図 ※ 施設の概略が分かる平面図、立面図、パース（外観・内部）、四方から見た近隣施設を含めた全体イメージ図等を記載すること	任意	10

3 貸付希望価格

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
III	貸付希望価格書	・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

旧右京区役所跡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) _____	(印) _____
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・FAX	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。

[様式 1-2]

(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)	(印)
	(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

[様式 1-3]

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。

[様式 1－4]

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。

[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
(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。

第1号様式（第4条、第5条及び第7条関係）

[樣式 1 - 7]

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 一 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

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。）

[様式2－1] ①

活用計画①
<p>※ 「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、どのように景観に配慮し、どのように緩衝帯を設置していく予定かを具体的に記載すること。</p> <p>審査基準3・活用計画は、「京都市景観計画」、「風致保全計画」に掲げる「西山風致地区」の広隆寺周辺に該当することに配慮したものであるか ・広隆寺との敷地境界に沿って豊かな植樹帯を設けているか ・敷地境界から建築物の壁面まで十分な距離を確保しているか</p>

※ 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。

[様式2－1] ②

活用計画②
<p>※ 「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。</p> <p>審査基準4・活用計画は、実施体制や資金計画、関係法令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</p>

※ 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。

[様式2－1] ③

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「はばたけ未来へ！京プラン」、「右京区基本計画」のどの項目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「はばたけ未来へ！京プラン」、「右京区基本計画」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。

[様式2－1] (4)

活用計画④
<p>※ 「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、新たな雇用の創出、建物整備等における市内事業者の活用につなげ、地域経済への波及効果をどれだけ期待できるかを具体的に記載すること。</p> <p>審査基準6 活用計画が新たな雇用の創出、市内事業者や地元産材の活用につながるものであるか</p>

※ 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。

[様式2－1] ⑤

活用計画⑤
<p>※ 「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、どのような手法を用いるのかを具体的に記載すること。</p> <p>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</p>

※ 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。

[様式2-2]

施設の整備方法
<p>※ 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。</p> <p>（関連審査項目）</p> <p>審査基準3・活用計画は、「京都市景観計画」、「風致保全計画」に掲げる「西山風致地区」の広隆寺周辺に該当することに配慮したものであるか</p> <ul style="list-style-type: none">・広隆寺との敷地境界に沿って豊かな植樹帯を設けているか・敷地境界から建築物の壁面まで十分な距離を確保しているか <p>審査基準4・活用計画は、実施体制や資金計画、関係法令等に基づいた実現性の高いものであるか</p> <ul style="list-style-type: none">・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

※ 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。

[様式3]

(あて先) 京都市長

貸付希望価格書

旧右京区役所跡地に係る貸付希望価格は下記のとおりです。

記

【貸付希望価格】(年額)

億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円

※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。

※貸付料相当保証金及び解体相当保証金を考慮しない金額を記載してください。

申請事業者の 名称及び代表者名	(ふりがな) _____	印 _____
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

※ 貸付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。

※ 貸付希望価格書は必ず最低貸付価格以上としてください（最低貸付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・信頼性	5点	× 2	・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があるなど、信頼性を有しているか	
	2 申込事業者の財務・経営状況	5点	× 2	申込事業者の財務、経営状況は十分で、安定しているものか	
活用計画及び整備計画の内容	3 景観への配慮	5点	× 4	・「京都市景観計画」、「風致保全計画」に掲げる「西山風致地区」の広隆寺周辺に該当することに配慮したものであるか ・広隆寺との敷地境界に沿って豊かな植樹帯を設けているか ・敷地境界から建築物の壁面まで十分な距離を確保しているか	
	4 活用計画の実現性・安定性	5点	× 3	・実施体制や資金計画、関係法令等に基づいた実現性の高いものであるか ・長期収支計画等に基づいた安定性のあるものであるか	
	5 本市施策への貢献度	5点	× 2	「はばたけ未来へ！京プラン」、「右京区基本計画」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	× 3	新たな雇用の創出、市内事業者や地元産材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	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 貸付希望価格の多寡	10点		次の計算式により得た得点(小数点以下切り捨て) $\frac{(\text{貸付希望価格} - \text{最低貸付価格})}{(\text{最高額の貸付希望価格} - \text{最低貸付価格})} \times 10$	
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 評価すべき点はない、ほとんど貢献しない

0点 条件を満たしていない

(別紙3)

旧右京区役所跡地活用計画に関する基本協定書（案）

京都市（以下「甲」という。）と〇〇（以下「乙」という。）とは、乙が、旧右京区役所跡地の活用事業者選定に係る募集要項（以下「募集要項」という。）に基づき提案した旧右京区役所の敷地（以下「跡地」という。）における活用計画に関し、下記事項のとおり協定を締結する。

この協定を証するため本書2通を作成し、甲、乙それぞれ記名押印のうえ、各自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4 8 8番地
京都市
代表者 京都市長



乙 △△△△△△△△△△△△
□□□□
代表者 ○○○○



(目的)

第1条 本協定は、甲及び乙が相互に協力することにより、跡地における乙の〇〇〇〇（以下「××」という。）の設置運営の円滑化を図ることを目的とする。

(協定期間)

第2条 本協定の協定期間は、本協定の締結日から、貸付契約の締結の日までとする。

(信義誠実の原則)

第3条 甲及び乙は、信義を重んじ誠実に本協定を遵守しなければならない。

(××の設置運営等)

第4条 乙は、跡地に平成 年 月から××を開設するよう努め、開設後は地域と共に発展するよう、その責任において施設を設置及び運営するものとする。

(努力義務)

第5条 甲及び乙は、第1条に規定する目的を達するため必要となる事務手続を進めよう努めるものとする。

(貸付契約の相手方)

第6条 乙は、乙の活用計画その他契約の締結に必要な事項について甲と合意したときは、合意した内容の履行を条件として貸付契約の相手方となるものとする。ただし、乙が契約を締結しようとするときまでに、新たに法人を設立し、××の設置運営を同法人に移行させる場合は、同法人を貸付契約の相手方とする。

(土地調査等)

第7条 乙は、事前に甲の承認を得たうえで、跡地内において、具体的な活用計画の案の作成に必要な建物、土地等の調査等を行うことができる。

(協定の破棄)

第8条 本協定は、次に掲げる事由のいずれかに該当する場合は、破棄することができるものとする。

- (1) 旧右京区役所跡地の活用事業者選定に係る募集要項（以下「募集要項」という。）に基づく提案内容が、本市の許認可・指定等が必要となるものであった場合に、その許認可・指定等が受けられなかったとき
- (2) 貸付契約が平成 年 月 日までに締結されなかつたとき又は甲若しくは乙が締結される見込みがないと判断するとき
- (3) 乙が、甲の承諾を得ずに、募集要項に基づく提案内容の主要な部分を変更するなど契約の相手方として不適当と認められる事情が生じたとき

- (4) 甲又は乙が、相手方の本協定上の義務の履行を催促したにもかかわらず、なお当該義務が履行されないと認められるとき
 - (5) 甲又は乙の都合により活用の手続が継続できることとなったとき
 - (6) 甲及び乙が本協定の破棄について合意したとき
 - (7) その他やむを得ない事由が発生したとき
- 2 甲及び乙は、前項の規定により本協定が破棄されたときは、相手方に対し何ら損害賠償の請求を行うことはできないものとする。

(通知等)

第9条 本協定に定める報告、通知、協定の破棄等は、書面により、本協定に記載された当事者の名称及び所在地宛になされるものとする。

- 2 甲及び乙は、その名称及び所在地を変更した場合は、当該変更内容を本協定の相手方に通知しなければならない。
- 3 甲及び乙は、前項の通知を行わない場合に、不到達をもって相手方に対抗できない。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第10条 甲及び乙は、本協定上の権利義務につき、本協定の相手方の承諾なく第三者へ譲渡し、承継し、又は委託してはならない。

(準拠法)

第11条 本協定は、日本国の法令に準拠する。

(管轄裁判所)

第12条 本協定に係る訴訟は、京都地方裁判所をもって第一審の専属管轄裁判所とする。

(定めのない事項)

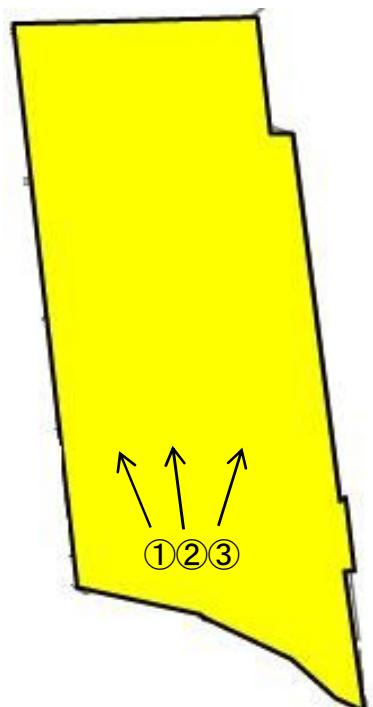
第13条 本協定に定めのない事項又は疑義の生じた事項については、甲及び乙が協議して定めることとする。

位置図



現況写真

①



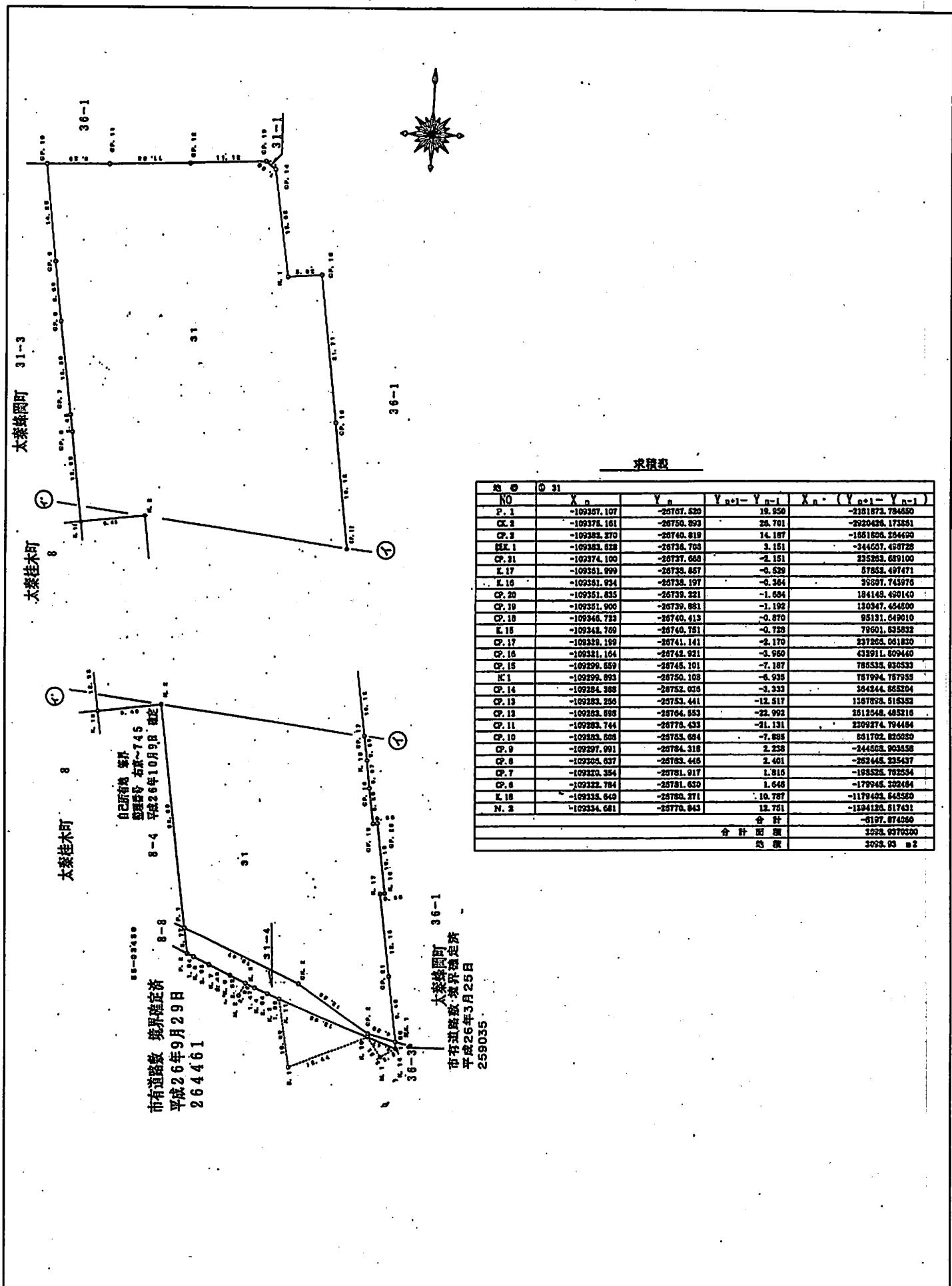
②



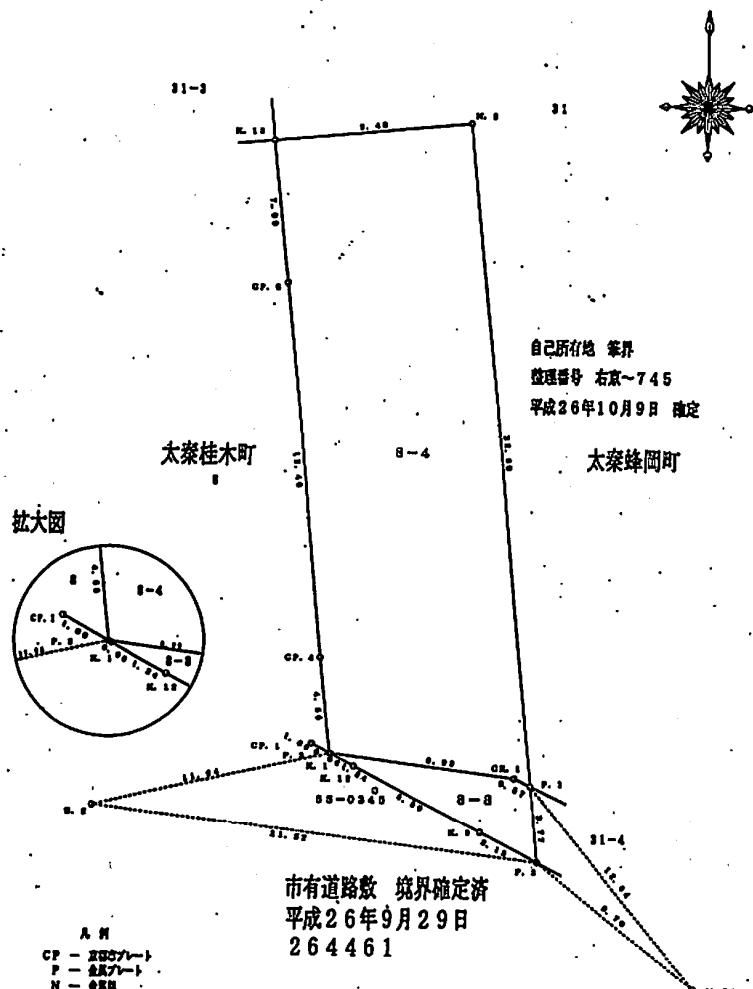
③



平面図 (蜂岡町31番)



平面図 (桂木町 8番4)



求積図					
地番	① 8-4	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
N.3		-109365.542	-26777.153	9.354	-1023003.279353
CP.1		-109366.727	-26769.308	9.635	-1033742.414645
P.1		-109357.107	-26767.520	-2.837	277464.350459
N.2		-109334.681	-26770.843	-12.751	1394120.517431
K.18		-109333.840	-26763.271	-6.672	950345.382820
CP.5		-109342.501	-26779.535	2.611	-235492.531211
CP.4		-109350.903	-26777.660	2.189	-202278.956260
				△ 31	-583.031224
				合計 面積	294.9056170
				面積	294.96 m ²