

元京都社会福祉会館の活用に係る契約候補事業者の選定に係る募集要項（案）

令和 2 年 8 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 申込み資格	4
4 売却条件および審査基準	5
5 申込み手続	7
6 契約候補事業者の選定方法	9
7 契約の締結等	1 1
8 売買代金の支払い	1 2
9 所有権移転登記	1 3
1 0 日程	1 4
1 1 その他	1 5
1 2 問合せ先	1 6

※P. 7～P. 1 4のうち、非公開情報に該当する部分については、空白としています。

<別紙及び様式>

(別紙1) 審査項目及び審査基準	1 7
(別紙2) 提出書類一覧	1 9
[様式1ー1] 申込書	2 3
[様式1ー2] 構成員調書	2 5
[様式1ー3] 調査同意書	2 7
[様式1ー4] 事業費概算書(初期投資)	2 9
[様式1ー5] 初期投資に伴う資金調達計画書	3 1
[様式1ー6] 長期損益計画書(基礎資料)	3 3
[様式1ー7ー①] 長期損益計画書	3 5
[様式1ー7ー②] 長期キャッシュ・フロー計算書	3 7
[様式1ー8] 事務遂行体制	3 9
[様式1ー9] 事業運営実績書	4 1
[様式1ー1 0] 誓約書	4 3
[様式2ー1] 活用計画書(活用計画①～④)	4 5
[様式3] 買受希望価格書	5 5
(別紙3ー1) 市有財産売買契約書(案)	5 7
(別紙3ー2) 借地権付き建物売買契約書(案)	6 3

※P. 1 7～P. 6 8については、非公開情報に該当するため、添付していません。

<参考図面類>

(参考1) 位置図・拡大図	6 9
---------------	-----

1 趣旨

二条城北側に所在する京都社会福社会館（以下「会館」という。）は、京都府社会福祉協議会（以下「府社協」という。）が建物を所有し、本市が土地を府社協に貸し付けています。

会館は、建設から50年が経過し、耐震や老朽化の問題を抱える中、会館を管理・運営する京都社会福社会館運営委員会（以下「運営委員会」という。）において、会館の再整備について検討されてきましたが、資金確保の課題がありました。

そのため、土地所有者である本市と、建物所有者である府社協が共同して土地及び建物を売却し、府社協が得る借地権割合に相当する売却益を運営委員会を母体とした新たな社会福祉法人に譲渡し、当該法人が公益性の高い社会福祉事業を実施するための会館を移転再整備する方法が、会館の設立経過を踏まえた最も現実的な対応策であるとして、本市に協力依頼がありました。

本市としても、新たな社会福祉法人が新会館を整備し、社会福祉事業を実施することは、本市が目指す地域共生社会の実現に資することから、府社協及び運営委員会との連携の下、本物件の共同売却を行うこととし、この度その公募を行うものです。

公募にあたっては、本物件が世界遺産・元離宮二条城に至近であることから、本市の文化振興に資する活用を求めるとともに、価格競争性の確保も図るため、公募型プロポーザル方式（総合評価方式）※により、契約候補事業者を選定することとします。

なお、複数の事業者が共同して申し込むことも可能です。

上述のとおり、本物件は、借地権付き建物は府社協の所有、借地権付き土地は本市の所有ですが、契約候補事業者の選定は、本市が一括して行います。

※公募型プロポーザル方式（総合評価方式）

活用計画に関する企画提案を事業者から求め、学識経験者等で構成する「元京都社会福社会館の活用に係る契約候補事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において、売却価格及び土地活用案の内容を総合的に審査し、最も優れた事業者を契約候補事業者と決定します。

2 本物件の概要

(1) 京都市の資産（借地権付き土地）

【土地の表示】
(所在) 京都市上京区猪熊通丸太町下る中之町 5 1 9 番地
(地目) 宅地
(地積) 3,084.74㎡ (公簿面積2,975.2㎡)

(2) 府社協の資産（借地権付き建物）

【建物の表示】
(主である建物)
所 在 京都市上京区猪熊通丸太町下る中之町 5 1 9 番地
家屋番号 5 1 9 番
種 類 事務所・宿泊所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
床 面 積 1 階 1166.49㎡
2 階 989.23㎡
3 階 723.35㎡
4 階 723.35㎡
5 階 65.00㎡
地下1階 399.53㎡
建 築 年 昭和44年8月
(附属建物)
符号1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 2.80㎡
建 築 年 年月日不詳新築
符号2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 3.44㎡
建 築 年 年月日不詳新築

※ 建物の表示は、登記されている事項とする。

(3) 本物件の位置、公法上の規制等

【位置】 ※位置図等は、P 69（参考1）を参照してください。
京都市営地下鉄東西線「二条城前駅」から北へ直線距離で約 600m
【公法上の規制等】
第一種住居地域（堀川通から 30m 超） 建蔽率 60%，容積率 200%，15m 第 2 種高度地区，準防火地域，歴史遺産型美観地区一般地区，近景デザイン保全区域，事前協議区域，遠景デザイン保全区域，歴史遺産型第 2 種地域，都市機能誘導区域居住誘導区域
商業地域（堀川通から 30m 以内） 建蔽率 80%，容積率 600%，15m 第 4 種高度地区，準防火地域，歴史遺産型美観地区一般地区，近景デザイン保全区域，事前協議区域，遠景デザイン保全区域，歴史遺産型第 2 種地域，都市機能誘導区域居住誘導区域
【埋蔵文化財の有無】
一般遺跡に準じる遺跡（平安宮跡，二条城北遺跡）
【その他】
・ 本物件の基礎資料は，保健福祉局健康長寿のまち・京都推進室健康長寿企画課において閲覧に供します（詳細は 5（4）を参照）。なお，土壌汚染，地下埋設物及び地盤に関する調査並びに建物のアスベスト調査は実施しておりません。 ・ 本物件は土地境界確定作業中です。売買契約締結までに土地境界が確定しなかったときは，現実測面積（3,084.74m²）（令和元年度に本市において測定）を基に売買契約を締結します。この場合，本市が引き続き土地境界確定作業を実施し，当該作業に係る費用も負担いたしますので，委任状の提出等，ご協力をお願いいたします。その後，本物件の土地境界が確定し，実測面積が確定した場合で，その面積が現実測面積よりも大きいときは，次の計算式により算定された金額（以下「追加代金」という。）をお支払いいただきます。土地境界確定作業の進捗状況によっては，追加代金の支払が令和 3 年度以降になる可能性があります。 ＜追加代金の算定方法＞ 追加代金（千円未満の端数切上げ） $= \text{平米単価} \times \text{現実測面積（3,084.74m}^2\text{）と境界確定後の実測面積の差の面積}$ 平米単価（千円未満の端数四捨五入） $= \text{買受希望価格} \div \text{現実測面積（3,084.74m}^2\text{）}$ 注 売買契約締結までに土地境界が確定したときは，買受希望価格に追加代金を加えた額を売買契約上の売買代金とします。

※ 上記土地に定着する構造物等一切のものを含み，所有権移転時の現状有姿のまま売却します。

※ 本物件において工事等を行うに当たっては，近隣住民に対し，丁寧な対応を心掛け，工事着手前に工事説明を必ず行ってください。

3 申込み資格

申込み資格を有する者は、本物件を文化的に活用する意思を有し（施設全体の文化的活用を求めるものではありません。また、既存の建物を取り壊すことを妨げません。）、次に掲げる要件のいずれにも該当しない法人とします。

なお、複数の法人からの共同提案を妨げるものではありませんが、この場合は、すべての法人について、当該要件に該当しないことが必要となります。

※ 共同提案を行う場合は、あらかじめ1法人を代表者と定め、その代表者が申込み及び事業に必要な諸手続を行ってください。

※ 1法人は、重複して2件以上の共同提案をすることができません。

※ 特定目的会社（SPC）等の手法を活用し、新たな法人設置を予定している場合は、事前に本市との協議を行ってください。

（1）地方自治法施行令第167条の4第1項の規定により一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者並びに暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第32条第1項各号に掲げる指定暴力団員等に該当する者

（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に該当する者

※申込み資格の確認のため、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本物件を買い受けようとする者

（4）法人で次に掲げる税等を滞納している者

ア 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に規定する公契約関係競売等妨害又は第198条に規定する贈賄に違反する容疑があっ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3年を経過しない者

（6）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項第1号に規定する私的独占、不当な取引制限の禁止及び一定の取引分野における競争の実質的制限の禁止に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から3年を経過しない者

（7）その他本市が契約の相手方として不適当と判断する者

4 売却条件及び審査基準

(1) 売却条件

ア 本市の文化振興・発信への貢献

本物件が元離宮二条城と隣接することに鑑み、①「第2期京都文化芸術都市創生計画を踏まえた本市の文化振興・発信に資する活用（②を除く）」及び②「隣接する元離宮二条城の魅力発信や来館者の増加など元離宮二条城と連携した取組」を活用計画の一部に含めること

なお、本物件の主たる活用用途を制限するものではない。

(第2期京都文化芸術都市創生計画における「計画の4つの方向性と施策」)

方向性1	暮らしの文化や芸術に対する豊かな感受性をもった人々を育む	・暮らしの中の根付いた文化を楽しみ、継承する ・子供が文化芸術に触れる機会を創出し、感性を磨く ・市民が文化芸術に親しむ ・市民の文化芸術活動を応援する ・文化的景観の保護と継承等
方向性2	多様な文化が根付く暮らしの中から、最高水準の文化芸術活動を開花させる	・伝統的な文化芸術を受け継ぐ ・新たな文化芸術を創り出す ・文化芸術の担い手を育成・支援する ・地域のまちづくり活動と連携する
方向性3	京都の文化芸術資源を活用し、文化を基軸にあらゆる政策分野との融合により、新たな価値を創造する	・観光・産業・学術・教育・福祉・まちづくり等と文化芸術の融合 ・文化財を守り活用する ・景観を保全し再生する ・文化施設を充実する
方向性4	様々な文化交流を推進し、京都の魅力を発信する	・文化の力で京都から地方創生を実現する ・国内外との文化交流を促進する ・京都の文化芸術を伝える・魅せる

※ 計画の中には、上記の方向性を踏まえた市の具体的施策が重要度別に記載されていますが、重要度が高い施策に資する活用であっても高得点が付くとは限りません。

※ 第2期京都文化芸術都市創生計画の全文は下記URLを御覧ください。

<https://www.city.kyoto.lg.jp/digitalbook/page/0000000085.html>

イ 地域経済への貢献

正規雇用の創出や市内事業者の活用を通じた地域経済の活性化など、地域経済への貢献に資する活用計画とすること

ウ 地域のまちづくりとの調和・貢献

地域コミュニティの活性化、地域防災等への参画、都市計画の向上など地域のまちづくりと調和し、貢献する活用計画とすること

地域のまちづくりとの調和や貢献を図るための連携体制が、事業者内に構築することが活用計画に含まれること

エ 活用計画の履行

所有権の移転後は、速やかに活用計画を実施し、所有権の移転の日から起算して10年間は、本物件を活用計画に基づいた利用に供し、本市の承諾を得ずに所有権の移転及び使用収益権の設定をしてはならない。ただし、本物件のうち建物を取り壊すことを妨げるものではない。

オ 予定価格（最低売却価格）

土地及び建物 ￥〇, 〇〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇—

【留意事項】

- ※ 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、売買契約の締結等により、本市補助金の交付が予定されるものではありません。
- ※ 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。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。
- ※ 本市と府社協との間における売却価格の収入割合は、本市〇〇／100、府社協〇〇／100となります。

（2）審査基準

（別紙1）審査項目及び審査基準を参照してください。

5 申込み手続

(1) 申込み方法

ア 提出書類

申込み事業者の概要・財務状況等、活用計画、買取希望価格の書類
詳細は「(別紙2) 提出書類一覧」のとおりです。

イ 提出期間

受付時間は、平日午前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。

※ 担当者による提出書類の確認等を行う必要がありますので、持参される際には、事前に連絡をお願いいたします。

エ 提出場所

〒604-8101 京都市中京区柳馬場御池下る柳八幡町 65 京都朝日ビル 4 階
京都市保健福祉局健康長寿のまち・京都推進室健康長寿企画課（担当：細野，渡邊）

オ その他

a 無償使用

本市は、本物件の売却において公表等が必要な場合には、提出書類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、理由の如何にかかわらず返却しないものとします。

b 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、差替え及び再提出を認めないこととします。

c 費用の負担

申込みに関する費用は、すべて申込み事業者の負担とします。

(2) 質疑及び回答

ア 質疑者の資格

本要項中「3 申込み資格」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。

送信先：京都市保健福祉局健康長寿のまち・京都推進室健康長寿企画課（担当：細野，渡邊）

電子メールアドレス kenkochojukikaku@city.kyoto.lg.jp

ウ 質疑の受付期間

①

②

エ 回答

回答は、ウの受付期間の区分に応じて次に記載の日までに市ホームページに掲載します。ただし、やむを得ない事情により回答が遅れる場合は、その旨を本市ホームページに掲載します。質疑回答書は、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。

①

②

<本市ホームページURL>

<http://www.city.kyoto.jg.jp/>

(3) 現地見学の実施

現地見学については、まで、土・日・祝日を除き、随時、
受け付けていますので、現地見学を希望する場合は、電話にて申込みを行ってください。
日程等を調整のうえ、実施日を決定します。

※ 「3 申込み資格」がない場合は、現地見学をすることはできません。

連絡先：京都市保健福祉局健康長寿のまち・京都推進室健康長寿企画課（担当：細野，渡邊）

電話 075-222-3419

(4) 基礎資料の閲覧

ア 資料

登記簿謄本（土地・建物）、閉鎖登記簿、旧土地台帳、公図、旧公図、
建物図面、発行年別の住宅地図、撮影年別の航空写真、仮求積図

イ 受付期間

ウ 受付時間

午前9時から午後5時まで（ただし、正午から午後1時までを除く。）

エ 受付方法

閲覧を希望される場合は、電話で事前に閲覧希望日時をご連絡のうえ、上記期間内にお越しください。

オ 閲覧場所・連絡先

京都市保健福祉局健康長寿のまち・京都推進室健康長寿企画課（担当：細野，渡邊）

電話 075-222-3419

6 契約候補事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式（総合評価方式）（本要項中「1 趣旨」参照）により契約候補事業者を選定します。

（1）活用計画の審査

<選定委員会委員> ◎：委員長（五十音順・敬称略）

氏名	所属団体等
上林 研二	上京区社会福祉協議会 会長
佐藤 陽子	日本公認会計士協会京滋会
辻田 素子	龍谷大学経済学部 教授
中谷 香	京都市芸術文化協会 専務理事
西野 洋史	市民公募委員
原 吉則	待賢住民福祉連合協議会 会長
山本 安一	出水住民福祉連合協議会 会長

（2）本市からの条件の指定

（3）契約候補事業者の決定

(4) 結果の公表

7 契約の締結等

(1) 契約の締結

令和3年3月31日までの、本市が指定する日に、契約候補事業者は、「市有財産売買契約書（案）（別紙3-1）」、「借地権付き建物売買契約書（案）（別紙3-2）」（以下「売買契約書」という。）により、本市及び府社協とそれぞれ契約を締結することとします。

本市及び府社協の両者との契約が締結されたことをもって、両者の契約の効力が同時に発生するものとします。

(2) 費用の負担

売買契約書（本市保管用のもの1部、府社協保管用のもの1部）に貼付する収入印紙（売買金額に応じたもの）は、契約候補事業者の負担となります。なお、本市が作成する文書は印紙税非課税であるため、事業者保管用の契約書には収入印紙は貼付しません。

(3) 契約名義人

申込み事業者名義で契約を締結してください。共同申込の場合は、必ず「共有者全員」の名義で契約を締結してください。

(4) 注意事項

契約予定者が、本物件を公序良俗に反する用途に供するおそれのあるときは、契約を締結しない場合があります。

8 売買代金の支払い

本契約の対象となった事業者（以下「契約者」という。）には，本市及び府社協がお渡しする納入通知書により売買代金の全額を同日に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

(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

契約者から、登記嘱託請求書、登録免許税相当額の現金領収証書等の提出を受け、土地は本市が、借地権付き建物は府社協が所有権移転登記の手続を行います。

※ 共同申込みの場合は、構成員調書に記載された持分に従い、所有権移転登記を行います。

(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が交付され、すべての手続きが完了します。

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、ご注意ください。

10 日程

募集要項の配布	
基礎資料の閲覧	
現地見学会	
①質疑の受付期間	
①質疑の回答期限	
②質疑の受付期間	
②質疑の回答期限	
申込の受付期間	
選定委員会の開催 ※申込み事業者多数の場合は,再度日程を設ける可能性があります。	
契約候補事業者の決定	
契約締結, 売買代金納入, 所有権移転等の登記	

1 1 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

売買契約の締結までの間に，契約候補事業者として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場合があります。この場合，次点者を契約候補事業者とします。

なお，この場合，本市に対する損害賠償の請求，その他一切の請求を認めません。

(3) 使用する言語及び通貨単位

本件において使用する言語及び通貨単位は，日本語及び日本国通貨に限るものとします。

1 2 問合せ先

京都市保健福祉局健康長寿のまち・京都推進室健康長寿企画課（担当：細野，渡邊）

〒604-8101 京都市中京区柳馬場御池下る柳八幡町 65 京都朝日ビル 4 階

電 話 0 7 5 - 2 2 2 - 3 4 1 9

電子メールアドレス kenkochojukikaku@city.kyoto.lg.jp

1 位置図



所在地：京都市上京区猪熊通丸太町下る仲之町519

2 拡大図

