

第1回 京都市立芸術大学新キャンパス隣接地（将来活用地）の 活用に係る契約候補事業者選定委員会 次第

日時	令和5年2月28日（火） 午後2時～
場所	下京いきいき市民活動センター 3階 集会室

- 1 開会、挨拶 公開
- 2 委員の紹介、趣旨説明
- 3 委員長の選任
- 4 審議
(1) 募集要項（案）について
- (2) 審査項目及び審査基準（案）について 非公開
- 5 閉会

【配布資料】

- | | |
|-----|--|
| 資料1 | 京都市立芸術大学新キャンパス隣接地（将来活用地）の活用に係る
契約候補事業者選定委員会 委員名簿 |
| 資料2 | 京都市立芸術大学新キャンパス隣接地（将来活用地）の活用に係る
契約候補事業者選定委員会設置要綱 |
| 資料3 | 諮問書 |
| 資料4 | 京都市立芸術大学新キャンパス隣接地（将来活用地）の活用に係る
契約候補事業者選定のための募集要項（案） |

京都市立芸術大学新キャンパス隣接地（将来活用地）の活用に係る
契約候補事業者選定委員会 委員名簿

（敬称略・五十音順）

氏 名	職 名 等
池田 正治	崇仁自治連合会 副会長
乾 久美子	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 都市イノベーション部門 教授 乾久美子建築設計事務所 主宰
遠藤 彩音	市民公募委員
鈴鹿 可奈子	株式会社聖護院八ッ橋総本店 専務取締役
宗田 好史	関西国際大学 国際コミュニケーション学部観光学科 教授
山内 裕	京都大学経営管理大学院 教授
山田 陽子	山田陽子事務所、公認会計士・税理士

京都市立芸術大学新キャンパス隣接地（将来活用地）の活用に係る
契約候補事業者選定委員会設置要綱

（設置）

第1条 京都市公有財産及び物品条例第13条に規定する委員会として、京都市立芸術大学新キャンパス隣接地（将来活用地）の活用に係る契約候補事業者選定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

（目的）

第2条 京都市立芸術大学新キャンパス隣接地（将来活用地）において、契約候補事業者をプロポーザルによって選定するに当たり、専門的な見地から公募条件や事業者提案について審議する。

（審議事項）

第3条 委員会は、次の各号に掲げる事項を審議する。

- （1）公募要項に係る事項
- （2）契約候補事業者の選定に係る事項
- （3）その他所管局長が必要と認める事項

（委員）

第4条 委員会は、委員7人以内をもって組織する。

- 2 委員は、学識経験のある者その他市長が適当と認める者のうちから、市長が委嘱する。

（委員の任期）

第5条 委員の任期は、委嘱の日から令和6年3月31日までとする。

ただし、京都市が契約候補事業者を選定したときは、解嘱されるものとする。

- 2 委員と公募型プロポーザルに応募する者の間に利害関係があると認めたときは、当該委員を解嘱する。
- 3 委員は再任されることができる。

（委員長）

第6条 委員会に委員長を置く。

- 2 委員長は、委員の互選により定める。
- 3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 4 委員長に事故があるときは、あらかじめ委員長が指名する委員がその職務を代理する。

(委員会の招集及び議事)

第7条 委員会は委員長が招集する。ただし、委員長及びその職務を代理する者が在任しないときは、市長が招集する。

2 委員長は会議の議長となる。

3 委員会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

5 委員会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対して、意見の陳述、説明その他の必要な協力を求めることができる。

(会議の公開)

第8条 会議は、原則公開とする。ただし、第3条第2号又は第3号に関わる事項を審議する場合において、京都市情報公開条例第7条に規定する非公開情報が公になるときは、その全部又は一部を非公開とすることができる。

(庶務)

第9条 委員会の庶務は、総合企画局プロジェクト推進室において行う。

(補則)

第10条 この要綱に定めるもののほか、委員会に関し必要な事項は、委員長が定める。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和5年1月23日から施行する。

【参考】京都市公有財産及び物品条例（抄）

第4章 委員会

(委員会)

第13条 市長は、公有財産の処分、貸付け等に関する事項について、市長の諮問に応じ、調査し、及び審議させるため、委員会を置くことができる。

(委員会の組織)

第14条 委員会は、それぞれ委員7人以内をもって組織する。

2 委員は、学識経験のある者その他市長が適当と認める者のうちから、市長が委嘱し、又は任命する。

(委員の任期)

第15条 委員の任期は、2年以内においてそれぞれの委員会ごとに市長が定める期間とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(秘密を守る義務)

第16条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

企 第 1 8 号
令和5年2月28日

京都市立芸術大学新キャンパス隣接地（将来活用地）の
活用に係る契約候補事業者選定委員会委員長 様

京都市長 門川 大作



諮 問 書

京都市立芸術大学新キャンパス隣接地（将来活用地）の活用に関する次の事項について、貴委員会の御審議を賜りたく諮問いたします。

<諮問事項>

京都市立芸術大学新キャンパス隣接地（将来活用地）について

- 1 これを活用する契約候補事業者の選定
- 2 その他必要な事項

<諮問理由>

「世界文化自由都市」を宣言し、誰一人取り残さない「SDGs」への貢献を目指す京都市には、「優れた文化を創造し続ける永久に新しい文化都市」、「将来にわたって魅力と活気にみちた持続可能なまち」の実現という高い理想があります。

この私たちのまち京都の玄関口であり、悠久の歴史と暮らしが今なお息づく京都駅の周辺エリアでは、「京都市立芸術大学（以下「京都芸大」という。）・市立美術工芸高校」の移転・開校を控えて、「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーンを創出する取組を進めています。

そして、この京都芸大に隣接する約4,000㎡の市有地（将来活用地）において、SDGsの理念の下、民間の知恵と活力を最大限発揮していただき、京都の未来を創造し、日本・世界に発信する新たな拠点を生み出すプロジェクトに取り組んでおります。

つきましては、「SDGsの実現と文化芸術都市・京都の未来を共に創造・発信する交流共創拠点」を実現させるための将来活用地の活用について、契約候補事業者の選定その他必要な事項について、御審議を賜りますようお願い申し上げます。

京都市立芸術大学新キャンパス隣接地（将来活用地）の活用
に係る契約候補事業者選定のための募集要項
（案）

当募集要項（案）は、本日の選定委員会の審議を踏まえ、
所要の修正を行うため、確定版ではない旨、御留意ください。

令和 5 年 3 月

京 都 市

目次

1	趣旨	2
2	本件土地の概要	3
3	応募資格	6
4	募集する活用計画	6
5	活用条件	9
6	応募手続	10
7	契約候補事業者の選定方法	12
8	契約候補事業者選定後の手続	13
9	貸付契約等に係る事項	13
10	貸付料、保証金及び解体準備金	14
11	その他	16
12	スケジュール	17
13	提出先・問合せ先	17

※ 13 頁のうち、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) 市道高倉通における維持管理等に関する覚書(案)

(別紙2) 提出書類一覧

[様式1-1] 応募申込書

[様式1-2] 構成員調書

[様式1-3] 京都市暴力団排除条例に係る誓約書

[様式1-4] 水道料金・下水道使用料調査同意書

[様式1-5] 本市との連絡体制

[様式1-6] 同種事業の運営実績

[様式2-1 ①～⑥] 活用方針

[様式2-2] 事業費概算書(初期投資)

[様式2-3] 初期投資に伴う資金調達計画書

[様式2-4] 長期損益計画書(基礎資料)

[様式2-5] 長期損益計画書

[様式2-6] 長期キャッシュ・フロー計算書(資金収支計画書)

[様式2-7] 拠点の整備計画等

[様式3] 貸付希望価格書

(別紙3) 現地見学参加申込書

(別紙4) 審査項目及び審査基準

(別紙5) 公益的な拠点への減免措置について

※ 別紙2、各種様式及び別紙4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。別紙5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。

1 趣旨

「世界文化自由都市」を宣言し、誰一人取り残さない「SDGs」への貢献を目指す京都市には、「優れた文化を創造し続ける永久に新しい文化都市」、「将来にわたって魅力と活気にみちた持続可能なまち」の実現という高い理想があります。

この私たちのまち京都の玄関口であり、悠久の歴史と暮らしが今なお息づく京都駅の周辺エリアでは、「京都市立芸術大学（以下「京都芸大」という。）・市立美術工芸高校」の移転・開校を控えて、「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーンを創出する取組を進めています。

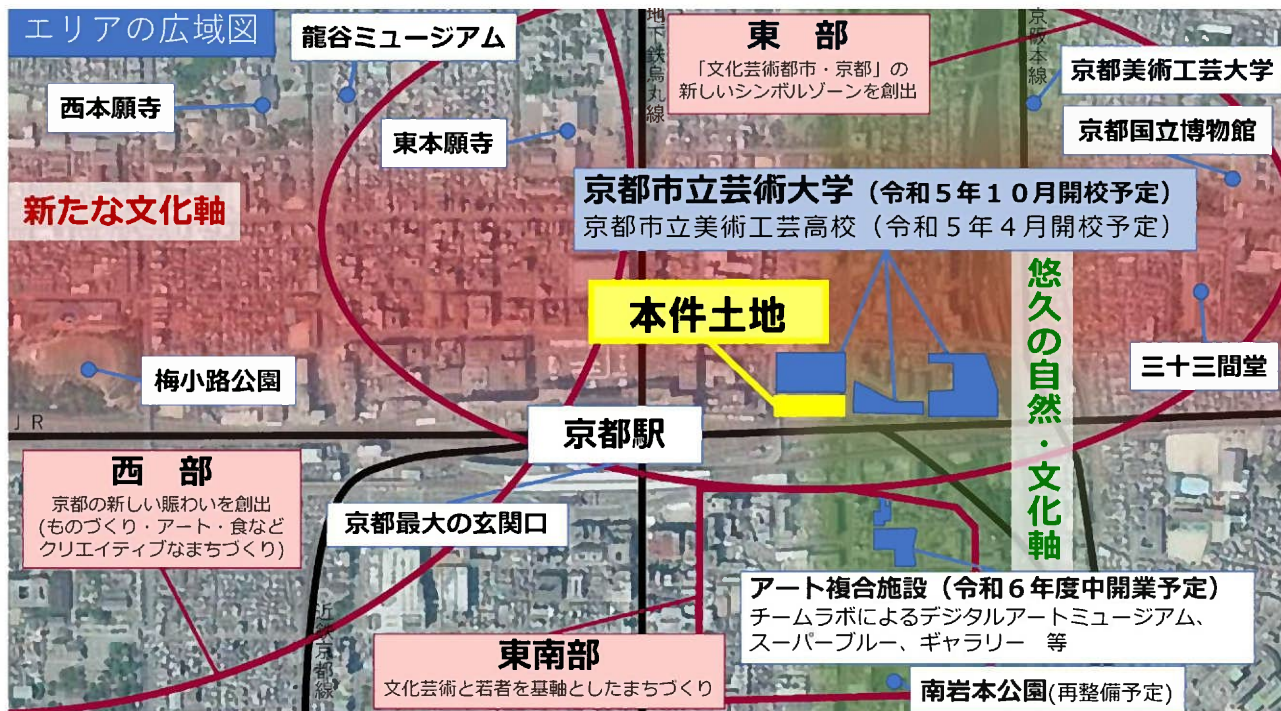
そして、この京都芸大に隣接する約4,000㎡の市有地（将来活用地（以下「本件土地」という。））において、SDGsの理念の下、民間の知恵と活力を最大限発揮していただき、京都の未来を創造し、日本・世界に発信する新たな拠点を生み出すプロジェクトに取り組むこととし、令和4年6月からサウンディング型市場調査を実施してまいりました。

この度、調査結果を踏まえ、本件土地において、「SDGsの実現と文化芸術都市・京都の未来を共に創造・発信する交流共創拠点」を実現させるため、契約候補事業者を公募することとしました。

本要項は、このプロジェクトを実現させるための本件土地の活用について、公募型プロポーザルの方式により、より良い提案を行う事業者を広く公募し、選定するに当たり、必要な事項を定めたものです。

2 本件土地の概要

(1) 位置図等



(2) 特徴

ア 京都駅から約500m

イ 「文化芸術都市・京都」の新しいシンボルゾーンを創出する「京都駅東部エリア」に立地し、文化芸術と若者を基軸としたまちづくりを進める「京都駅東南部エリア」、京都の新しい賑わいを創出する「京都駅西部エリア」に近接

ウ 京都駅と東山の文化ゾーンを繋ぐ東西の「新たな文化軸」と、鴨川や高瀬川といった南北の「悠久の自然・文化軸」が交差する「文化の十字路」に立地

エ 魅力あふれる京都芸大と隣接

(ア) 芸術をエンジンに創造的な交差・交流が活発に行われる「テラス」としての大学

(イ) 鴨川とつながるようなデザイン、開放的なデザインのキャンパス

テラスとしての開かれた大学



(3) 基本情報と主な規制概要

【土地の表示】 (所在) 京都市下京区下之町2 1 番 1 ほか5 2 筆（崇仁北部第二地区土地区画整理事業施行中） (地目) 宅地 (地積) 4, 0 0 2. 1 0 m²（仮換地地積） 
【公法上の規制等】 ・ 商業地域（指定建蔽率 8 0 %／指定容積率 6 0 0 %） ・ 高度利用地区（京都駅周辺地区・A 地区） ・ 3 1 m 第 1 種高度地区 ・ 防火地域 ・ 都市再生緊急整備地域（京都駅周辺地域） ・ 都市機能誘導区域、居住誘導区域 ・ 沿道型美観形成地区（幹線地区） ・ 近景デザイン保全区域、遠景デザイン保全区域 ・ 屋外広告物第 5 種地域又は沿道型第 3 種地域、鉄道等に隣接する地域 ※ このほか、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例に定める「まちづくりの方針」に適合した計画であることが必要
【埋蔵文化財の有無】 周知の埋蔵文化財包蔵地（特別一般遺跡（平安京跡））に該当しています。埋蔵文化財発掘調査が必要となる場合は、事業者の責任及び費用負担の下で当該調査を実施してください。 なお、隣接している京都芸大C 地区新築工事において、埋蔵文化財に係る試掘調査を実施していますが、現在のところ発掘調査が必要な状況は確認されていません。
【土壌汚染の有無】 土壌汚染が判明した場合は、事業者の責任及び費用負担の下で必要な対策を講じてください。土壌汚染の原因が本市の責めに帰すべき事由によることが明らかである場合を除き、土壌汚染対策に係る費用を本市に請求することはできません。 なお、隣接している京都芸大C 地区新築工事に当たり、本件土地も含めて土壌汚染の蓋然性に係る地歴調査を実施し、蓋然性が低いことを確認しています。現在のところ、同工事において、土壌汚染は確認されていません。

【地下埋設物の有無】

地下埋設物が発見された場合は、事業者の責任及び費用負担の下で必要な対策を講じてください。地下埋設物の原因が本市の責めに帰すべき事由によることが明らかである場合を除き、地下埋設物の除却に係る費用を本市に請求することはできません。

なお、物理探査等は実施しておりません。

【その他】

（現況）

更地

ただし、京都芸大開校までの間（令和5年9月末まで）は、工事及び引越作業用地として使用予定です。

（仮囲いのフェンス）

本件土地を仮囲いしているフェンスについては、京都芸大C地区新築工事終了時には、本件土地の東側に加え、北側も同様のフェンスで仮囲いする予定です。当該フェンスについて、契約時に譲渡し、事業者の責任及び費用負担での撤去・処分を想定していますが、詳細については契約候補事業者選定後の協議とします。

（アクセス）

隣接する京都芸大の敷地は、年間を通じて終日開放されます。そのため、塩小路通から芸大通（京都芸大C地区内の通路）等を通じて、本件土地に徒歩通行でアクセスすることが可能です。

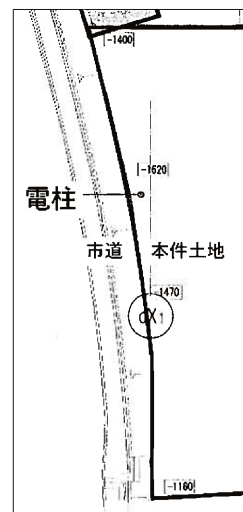
ただし、入試など管理運営上閉鎖することが相当である場合、又は事業者に起因する騒音や管理上の問題が生じた場合等の対応については、協議のうえ決定することとします。

（既設電柱）

本件土地西側に1箇所既設されている電柱は、周辺地域のインフラ供給にも関与していることから、事業者による活用中も機能を継続する必要があります。

事業者との契約においては、当該設備の設置部分の土地も含めて事業者への貸付けを行い、本市が承認したうえで、事業者から関西電力送配電株式会社に転貸していただくこととします。正確な位置は、事業者において確認してください。

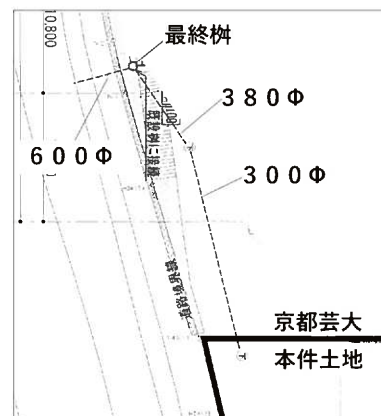
なお、本件土地内での移設が必要な場合は、事業者の費用負担を前提に、本市及び関西電力送配電株式会社と協議のうえ、移設の可否について決定することとなります。



（既設排水管）

本件土地北西部の排水桝から京都芸大敷地内を通過する既設の排水系統を存置しています。本件土地内及び京都芸大敷地内に存している同系統は、下水道本管ではないため、利用される場合は、事業者の責任及び費用負担の下で維持管理（管内清掃、詰まり時の解消、管や桝の損傷時の補修など）してください。

なお、最終桝以降は、京都芸大と共用となります。



（西側の建築制限）

本件土地西側の市道高倉通の維持管理のため、土地境界から3.5mの区域は建築等の制限がかかります。ただし、当該区域においては、屋根等の構造物を必要としない駐輪場等を設置することは可能です。詳細については、契約候補事業者選定後、道路管理者（京都市建設局土木管理部南部土木事務所）と協議のうえ、覚書（案：別紙1）を取り交わします。

3 応募資格

応募資格を有する者は、「4 募集する活用計画」に示す事業を実施する意思があり、貸付契約の契約者となる法人で、次に掲げるいずれの要件にも該当しない者に限ります。

なお、複数の法人による共同応募も可能ですが、この場合は全ての法人において、当該要件に該当しないことが必要となります。

※ 共同応募を行う場合は、あらかじめ代表事業者を1法人定め、その代表事業者が応募及び各種手続き、土地の貸付契約を締結することとします。

※ 1法人は、重複して2件以上の応募を行うことができません。

※ 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項各号に掲げる者（一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者及び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項各号に掲げる者）

(2) 京都市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、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

※ 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) 本件土地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件土地の貸付契約をしようとする者

(4) 次に掲げる租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) 会社更生法及び民事再生法に基づく更生・再生手続き中の者

(6) 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2年を経過しない者

(7) 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2年を経過しない者

(8) 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 募集する活用計画

次に掲げる事項をいずれも満たす計画を募集の対象とします。

(1) ビジョン

「SDGsの実現と文化芸術都市・京都の未来を共に創造・発信する交流共創拠点」

京都の強みを存分に活かし、多様な人々との出会いや集い、交流を通じて、「文化と経済の好循環」を実現し、新たな価値を創造・発信し続けるとともに、その効果を京都全体・日本・世界へと波及させ、あらゆる社会課題の解決に繋がる場の創出を目指す。

(2) 要件

ア SDGsの実現

本市では、「あらゆる危機を乗り越え、将来にわたって人々がいきいきと暮らせる、魅力と活気にみちた持続可能な京都のまち」の実現を目指しています。

多様な主体が協働し、文化が持つ多様な価値や、京都の強みを活かすことにより、あらゆる社会課題の解決と、誰一人取り残さない持続可能で多様性と包摂性のあるレジリエントな社会の実現に繋がる具体的な提案を行ってください。

(主なイメージ)

- ・ 文化を基軸に、経済・社会・環境の融合により多様な取組が生まれ、自律的な好循環で発展し続けるエコシステム
 - ・ 京都ならではのレジリエント・シティの実現を目指して、伝統と革新を融合させるなど、あらゆる社会課題の解決にチャレンジする担い手を育み、支える環境
 - ・ 京都に息づく歴史を大切にしながら、国内外から多様な人々を惹きつけ、豊かな未来を「みんなごと」で創造する「関係人口」の拡大を図るなど、誰もが活躍できる公正な共生社会
- ・ 京都市SDGs未来都市計画（令和3年10月策定）
<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000291027.html>

イ 都市の成長戦略

本市では、市民、企業、大学など多様な主体による新たな視点や挑戦を通じて、都市の魅力や活力を市民の豊かさに繋げる「成長戦略」において、時代の潮流と京都の強みを掛け合わせ、新たな価値を創造する中長期的な都市のあり様を「5つの都市デザイン」として描いています。

(7) 文化と経済の好循環を創出する都市

本市では、文化が経済価値を生み出し、経済が文化を支えることで、文化への理解が深まり、広がると同時に、経済が活性化する「アート・エコシステム」の構築を目指しています。

京都に根付く文化を受け継ぎ、将来にわたって新しい価値を創造し続けるまちとして、文化と経済の融合による好循環を創出し、豊かな未来に繋がる具体的な提案を行ってください。

(主なイメージ)

- ・ 文化芸術の担い手が定住・創作・発表する活動基盤の形成と、アート市場の活性化など、若手をはじめ意欲ある人々の挑戦を支える機能
- ・ 文化芸術による多様性や包摂性の醸成などの機能と、その担い手への評価を高めるなど、「文化芸術都市・京都」のプレゼンス向上に繋がる場
- ・ 文化芸術の担い手が企業など多様な主体と交流できる機会を創出するなど、新たな価値を創造・発信する「カルチャープレナー※」を輩出する環境

※ 自らの文化や価値観等を起点に、新たな文化を創造することで事業価値を生み出す人（文化起業家）。

(イ) (7)以外の4つの都市デザイン

本市では、上記(7)に加えて、「若い世代に選ばれる千年都市」をはじめとする4つの都市デザインを掲げています。これら「5つの都市デザイン」のうち、(7)以外の4つの中から1つ以上を選び、その実現に繋がる具体的な提案を行ってください。

(主なイメージ)

① 若い世代に選ばれる千年都市

千年の真理を学ぶまちとして、学生はもとより、若年世代の価値観を捉えた多様な企業を惹きつけ、職住近接の暮らしや文化的環境・教育的環境が充実し、ソーシャル・アントレプレナーといった多様な担い手が活躍できるなど、若い世代に選ばれる未来の千年都市

② 持続可能性を追求する環境・グローバル都市

環境先進都市として社会を先導するとともに、木の文化都市として京都の都市ブランドを磨き上げ、脱炭素をはじめとする国際社会で共有される価値観の実現に繋げるなど、多様な人と企業が集まり、E S G 投融資を喚起できる都市

③ 「知」が集うオープン・イノベーション都市

大学都市に集積する「知」と市民文化が融合し、社会的企業の育成に取り組むまちとして、クリエイティブな人々や起業家を生み出し、惹きつけるとともに、多様な主体が培う多数の「知」が交流・協働するエコシステムを構築するなど、新たな価値を創造し続ける都市

④ 伝統と先端が融合するデジタル創造都市

デジタル技術の活用により、魅力的なコンテンツに気軽に触れ、リアル・バーチャル双方での投資や流通を創出するとともに、人の出会い・交流・つながりを生み出すなど、誰一人取り残さない、人間中心の新しい社会「Society 5.0」を実現・発展させる都市

- ・ 京都市「都市の成長戦略」（令和3年8月策定）

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000296662.html>

ウ 理念・効果の波及

京都芸大をはじめ、京都駅周辺の多様な資源や将来計画との連動により、相乗効果を高めるなど、本件土地のポテンシャルを最大限に活用し、拠点としての理念や効果を京都全体・日本・世界に波及させる具体的な提案を行ってください。

（主なイメージ）

① 京都芸大の機能等を高める開かれた拠点

開かれた交流の場、居住・滞在施設、カフェテリアやコンビニなど、隣接する京都芸大の機能向上と、京都で学ぶ学生や文化芸術の担い手の利便性を高める施設を有する拠点

② 京都駅周辺の各エリアにおける将来計画と連動する拠点

「文化芸術都市・京都」の新しいシンボルゾーンの核として、京都芸大が開校する「京都駅東部エリア」、アート複合施設が開業予定の「東南部エリア」、クリエイティブなまちづくりが進む「西部エリア」の多様な資源や将来計画との連動により相乗効果を発揮する拠点

③ 本件土地のポテンシャルを最大限に活用した拠点

約4,000㎡の土地を高度に有効利用して、ゆとりある空間を確保し、より多様な主体が複合的に創造性豊かな活動ができることで、国内外との交流やつながりを活発化させるなど、「世界文化自由都市・京都」としての魅力を高めることのできる拠点

（京都芸大）

- ・ 京都市立芸術大学移転整備基本計画（平成29年3月策定）

<https://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/page/0000216984.html>

- ・ 学長ステートメント「TERRACE『テラスのような大学』を目指して」（令和4年9月公表）

<https://www.kcua.ac.jp/statement/>

（京都駅周辺の各エリアにおける将来計画）

- ・ 京都駅東部エリア活性化将来構想（平成31年3月策定）

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000250877.html>

- ・ 京都駅東南部エリア活性化方針（平成29年3月策定）

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000217013.html>

- ・ 京都駅西部エリア活性化将来構想（平成27年3月策定）

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000180451.html>

エ 理念・効果の実感

本件土地において描く理念や効果が、より多くの市民をはじめとする人々にとって、より身近に実感できるものとする観点から、拠点の整備や運営において、実際に設え、取り組む内容について、具体的な提案を行ってください。

(主なイメージ)

① 地域経済の活性化

魅力的な雇用機会の創出、市内事業者との連携、市内産品（伝統工芸品、木材、農産物等）の活用など

② 京都ならではの文化の継承

匠の技を持つ職人との連携、生活文化の発展、気軽に文化に触れる機会の創出など

③ ひとと公共交通優先の「歩くまち・京都」の実現への貢献

公共交通の利用促進、徒歩によるアクセス性・回遊性の向上など

④ 安心・安全で快適に暮らし続けられる生活環境

ユニバーサルデザインの建物設計、防災・減災の機能強化、緑化、再生可能エネルギーの利用など

(3) 留意事項

計画策定に当たっては、次に掲げる事項に留意してください。

ア 京都芸大及び地域との円滑な関係や調和の確保

(ア) キャンパス移転後間もない状況にあることも踏まえて、京都芸大及び地域と円滑な関係が構築できるようにしてください。

(イ) 京都芸大の意匠との調和を図るなど周辺環境を踏まえつつ、エリアの新たな魅力を形成する建物となるようにしてください。

イ 責任ある実施体制の確保

複数の事業者等が参画する場合においても団体間の全体調整を適確に行い、本市との窓口は一本化を図るなど適切な役割分担のうえ、責任ある事業実施及び運営体制を確保してください。

ウ 整備する建物への制約等

(ア) 建物全体を「共同住宅のみ」、「ホテルのみ」、「オフィスのみ」など単一用途とする整備は不可とします。

(イ) 共用部分・空間を充実させるとともに、文化をコンセプトに据えた建物としてください。

5 活用条件

活用の方法については、本市から事業者に対し、本件土地を貸し付けたうえで、事業者において、拠点を整備・運営することを条件とします。

(1) 貸付けの範囲

本件土地全て（４，００２．１０㎡（仮換地地積））

(2) 貸付けの期間

３０年以上６０年以内

(3) 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）（期間は50年以上60年以内）又は第23条第1項（事業用定期借地権）（期間は30年以上50年未満）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。ただし、本市との協議により、再契約することがあります。
- ウ 事業者は本市に対し、借地借家法第13条の規定による建物その他土地に附属させたものの買取りは請求できません。
- エ 事業者は契約期間の満了の日（貸付契約が解除されたときにあっては、本市が指定する日）までに、建築物及び工作物について、自己の負担により撤去のうえ、更地の状態にして返還しなければなりません。ただし、本市が撤去の必要が無いと認めるときはこの限りではありません。

(4) 転貸等の禁止

契約期間中は、本市との協議において合意した活用計画に基づく利用に供してください。その期間中は、本市が承認した場合を除き、次の事項を禁止します。

- ア 本件土地の形状又は形質を変更すること。
- イ 本件借地権の他の者への譲渡若しくは転貸、又は本件借地権に対して担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利を設定すること。
- ウ 本件土地上の建物（以下「本件建物」という。）等を賃貸し、譲渡し、又は本件建物等に対して担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利を設定すること。
- エ 本件借地権を本要項中「4 募集する活用計画」に規定する目的以外に使用すること。
- オ 本件建物の増改築（軽微なものを除く。）をすること。

(5) モニタリングの実施

継続的な事業効果を確保するためのモニタリングとして、関係人口等の稼働状況、事業・取組の実施結果及び収支決算等を定期的に本市に報告してください。具体的な報告内容については、以下の内容を基本とし、契約候補事業者選定後、協議のうえ定めます。

なお、報告内容については原則公表しませんが、公表が必要な場合は事前に事業者を確認します。

- ア 拠点・各施設の来訪者数及び関係人口等の稼働状況（月次報告）
- イ 拠点・各施設の事業・取組の実施結果（年次報告）
- ウ 拠点の施設別賃料収入等の詳細を記した収支決算（年次報告）
- エ 各施設の売上高等の運営状況（年次報告）

6 応募手続

(1) 応募方法

ア 提出書類及び提出部数

「提出書類一覧」（別紙2）のとおり

※ 紙媒体23部（一部の書類は「1部のみ」もあり）とは別に電子媒体で2部提出してください。電子媒体の種類はCD又はDVDとし、データはPDF形式としてください。

※ 提出書類は、できるだけ簡潔で分かりやすいものとしてください。

イ 提出期間

令和 年 月 日（ ）～ 月 日（ ）

受付時間は、平日の午前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

原則持参に限ります。

※ 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。

※ 持参により難しい場合は、御相談ください。

エ 提出場所

「13 提出先・問合せ先」のとおり

(2) 提出書類の取扱い

ア 提出書類の公表等

本市は、本件において公表等が必要な場合には、事業者の許可なく提出書類の内容を無償で利用できるものとします。

なお、提出書類は、理由の如何にかか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等

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。提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを使用することで生じる責任は、原則として提案を行った事業者が負うものとします。

(3) 費用の負担

応募に関する費用は、全て事業者の負担とします。

(4) 質疑及び回答

ア 質疑者の資格

「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、法人名・担当者名・電話番号等を必ず記載のうえ、期日までに電子メールにて御提出ください。

なお、件名は、【質疑（法人名）】としてください。

ウ 受付期間及び送信先

(7) 受付期間

① 令和 年 月 日（ ）～ 月 日（ ）

② 令和 年 月 日（ ）～ 月 日（ ）

※ 受付期間後に質疑があった場合、必要に応じて回答します。

(4) 送信先

「13 提出先・問合せ先」のとおり

(ウ) 回答

回答は、次に掲げる日までに京都市総合企画局プロジェクト推進室のウェブサイトに掲載します。ウェブサイトに掲載した回答は、本要項と一体のものとして、同等の効力を有するものとします。

① 令和 年 月 日 ()

② 令和 年 月 日 ()

やむを得ない事情により回答が遅れる場合は、その旨をウェブサイトに掲載します。

質疑に対する回答のほか、本件公募に関して伝達すべき事項を、ウェブサイトを追加で掲載する場合があります。必ず提出書類の提出までに、ウェブサイトを確認してください。

(5) 現地見学の実施

現地見学については、土・日・祝日を除き、随時受け付けていますので、希望する場合は「現地見学参加申込書」(別紙3)を、電子メールにて御提出ください。調整のうえ、実施日時を決定します。

なお、件名は、【現地見学(法人名)】としてください。

【申込先】「13 提出先・問合せ先」のとおり

(6) 基礎資料の提供

地歴調査資料等の基礎資料を御希望の方は、法人名・担当者名・電話番号を必ず記載のうえ、電子メールにて御連絡ください。後日、電子メールにて送付します。

なお、件名は、【基礎資料(法人名)】としてください。

提供する資料は、事業者が本件公募に際しての検討のために使用する場合を除いて、他の目的で使用することはできません。

【資料】地歴調査資料、位置図、仮換地関係資料(指定図、公図重ね図、地積証明書、底地証明書)、街区確定測量図、座標、住宅地図、航空写真、現況写真

【申込先】「13 提出先・問合せ先」のとおり

7 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

事業者から提出された書類を基に、「京都市立芸術大学新キャンパス隣接地(将来活用地)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、「審査項目及び審査基準」(別紙4)に基づき、審査を行います。

ア プレゼンテーション審査を行います。日時及び場所については、別途本市から指定します。

なお、応募事業者が多数の場合は、選定委員会において、プレゼンテーション審査に参加する事業者を各審査項目の評価点に応じて選抜することがありますので、その際には、別途その旨を通知します。

イ 審査は審査項目(価格評価を除く。)ごとに11段階(0～10点)で評価を行います。

各審査項目の評価点に重要度に応じて設定した係数を乗じ、各審査項目の得点を算出します。

なお、価格評価については、最低貸付料以上の提案に基礎点を付与したうえで、貸付希望価格の多寡に応じた評価点を得点とします。

ウ 各委員が採点した合計得点から平均点を算出し、それを各事業者の最終得点とします。

エ 提出書類の内容が不適当と判断した場合又は各審査項目(価格評価を除く。)において委員の過半数が不適当(0点)と判断した場合は、当該事業者を失格とする場合があります。

(2) 契約候補事業者の決定等

最低貸付料以上の貸付希望価格を提示し、かつ、審査の結果、最高の得点（ただし、 点以上）を獲得した者を契約候補事業者とします。応募事業者が1者の場合でも、その得点が 点以上で、かつ、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。

契約候補事業者が応募資格を満たしていないことが後日判明した場合や、自ら辞退した場合等については、次点者を契約候補事業者とします。

なお、審査の結果、契約候補事業者を該当なしとする場合があります。

(3) 審査結果の通知

本市は、審査結果の決定後、応募事業者全員に審査結果を通知するとともに、審査の概要（応募事業者名、契約候補事業者の提案概要、選定委員会講評等）を本市のウェブサイト等で公表します。

8 契約候補事業者選定後の手続

(1) 基本協定の締結

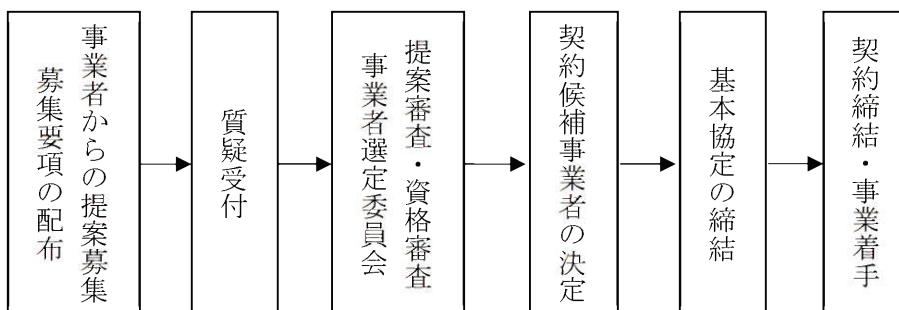
契約候補事業者となった者と本市との間で、基本協定を締結します。

なお、事業者は、本市との貸付契約の締結に向けて、法令を遵守するとともに、京都芸大及び地域の理解を得ることに努め、誠実に取り組むものとします。

(2) 契約締結

活用計画や契約金額等について本市との間で合意に達したときは、速やかに貸付契約を締結します。

<参考>フロー図



9 貸付契約等に係る事項

(1) 費用の負担

拠点整備、事業実施、拠点運営等に係る一切の経費は、事業者の負担とします。

また、本市との協議に必要な経費、公正証書の作成費用その他この契約の締結に必要な経費も事業者の負担とします。

(2) 契約不適合責任についての特約

事業者は、引き渡された本件土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときにおいても、当該契約不適合を理由に履行の追完、貸付料の返還及び減免、損害賠償の請求並びに契約の解除をすることはできません。

上記にかかわらず、本件土地に本市の責めに帰すべき事由によることが明らかである土壤汚染、地下埋設物等の存することが判明したとき（本件土地の引渡し後2年以内に申出があったときに限る。）は、これらの処理に要する費用について、合理的な範囲で本市が負担することとします。

(3) 土地の引渡し

本市は、契約締結後に、保証金の納入を確認したうえで本件土地の引渡しを行います。

なお、契約締結前であっても埋蔵文化財や土壌汚染に係る調査等を実施することは可能です。その場合、貸付料の年額を日割りして計算した使用料を負担いただきます。

(4) 契約解除

事業者が次の各号いずれかに該当するとき、本市は催告をしないで本契約を解除し、違約金（貸付料1年分相当額）を請求することができるものとします。この場合において、事業者は本市に対し、本契約を解除した日の属する年度の貸付料の返還を請求することができないものとします。また、本市に違約金を超える損害が生じたときは、その損害の賠償を事業者に請求できるものとします。

なお、本市が当該支払いについて期限を指定して督促したにもかかわらず、事業者が当該期限までに支払わないとき、本市は既納の保証金の全部又は一部を当該未払金銭債務に充当することができるものとします。

ア 「4 募集する活用計画」に定める使用目的と異なる目的に本件土地を使用したとき。

イ 「10(2) 保証金」に定める保証金を本市が定める納期限までに預託しないとき。（「10(2)ア 保証金の額の改定」、「10(2)イ 本市への債務に充当した場合の保証金の追加支払い」の規定により預託する保証金にあたっては、納期限から3箇月以上経過しても預託しないとき。）

ウ 貸付料の支払いがその納期限から3箇月以上遅滞したとき。

エ 「5(4) 転貸等の禁止」に定める規定に違反したとき。

オ 事業者が、貸付契約締結手続のために提出した書類等に、虚偽、錯誤又は遺漏のあったこと（本市に重大な不利益がないときを除く。）が判明したとき。

カ 「3 応募資格」に定める資格を満たさないこととなったとき。

キ その他本契約に定める重要な義務に違反したとき。

※ 事業者は契約期間の満了の日（本契約が解除されたときにあつては、本市が指定する日）までに、応募時に提出した活用計画に定める建築物及び工作物について、自己の費用により撤去のうえ、更地の状態にして返還しなければなりません。ただし、本市が撤去する必要があると認めるときにはこの限りではありません。

(5) 合意解除

本件借地権の存続期間中であっても、天変地異等、事業者の責めに帰することができない事由等により、「4 募集する活用計画」に定める使用目的を達成することが困難となったときは、事業者は本市に本契約の解除を申し入れ、協議のうえ、本契約を途中で解約することができるものとします。

なお、本規定により本契約を解除したときには、本市が本件土地の明渡しを受けた日の翌日から当該年度の末日までの日数に応じて、貸付料の年額を日割りして計算した額を返還するものとします。ただし、当該年度の貸付料が未納であった場合はこの限りではありません。

10 貸付料、保証金及び解体準備金

(1) 貸付料

ア 貸付料の額の決定

貸付料の額は、本市の定める最低貸付料と事業者の貸付希望価格を比較し、高い価格を貸付料とします。本件借地権の存続期間の開始日が令和7年度以降の場合、「イ 貸付料の改定」を準用し固定資産税路線価の変動率を最低貸付料に乗じて得られた額と貸付希望価格を比較し、高い価格を貸付料とします。ただし、貸付料が急激に変動する場合に備え、最低貸付料の5%の増減を上限とする調整措置を採ることを基本とします。

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。

(7) 最低貸付料

24, 700, 000円/年

(「ウ」 公益的な拠点への減免措置」に伴う公益認定を申請する場合：12,350,000円/年)

※ 本要項及び土地の用途等の諸条件を踏まえて、不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準に準じて算出した不動産鑑定評価に基づき、本市が設定しています。

(1) 貸付希望価格

上記(7)を最低貸付料として様式3により貸付希望価格（年額）を提案してください。

(ウ) 公益的な拠点への減免措置

拠点の公益性を更に高め、その実現性を確保するとともに維持継続性を向上させるため、事業者が希望した場合、申請内容に応じて、本市が減免措置を適用することがふさわしいと評価（以下「公益認定」という。）した活用計画を対象に減免措置を講じます。詳細は、別紙5を確認してください。

イ 貸付料の改定

貸付料は、本件土地に近接し街路条件が類似している固定資産税路線価[※]の評価替えにより、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の翌年度から、固定資産税路線価の変動率を従前の貸付料に乗じて得られた額に改定します。

なお、最初の貸付料の改定は、令和7年度分の貸付料について行い、その後は3年度ごとに行うものとします。

また、貸付料が急激に変動する場合に備え、1年度ごとの増減の上限を前年度の5%とする調整措置を採ることを基本とします。

※ 本件土地に近接し街路条件が類似している固定資産税路線価



ウ 土地面積の訂正による貸付料の変更

本件土地は、崇仁北部第二地区土地区画整理事業を施行中（事業期間末は令和８年３月末。延長の可能性あり）です。現時点では、仮換地指定済みですが、面積確定を後年度に予定しています。したがって、「２ 本件土地の概要」に記載する面積は、現時点での面積であり、土地区画整理事業における換地計画策定後に、訂正することがあります。

土地面積を訂正した場合は、訂正後の面積に応じた貸付料に変更します。

なお、年度途中で面積が確定した場合、当該年度の貸付料を日割りで清算します。

エ 貸付料の支払時期等

貸付料の支払いは、年額の一括支払いを原則としますが、一括支払いが困難な場合は、年間12回を限度として分割納入も可能とします。ただし、契約までに京都市に申請し、承認された場合に限りです。

また、納入期限は、貸付契約の締結日の翌日又は年度の初日から起算して30日以内です。ただし、本件借地権の存続期間の開始日が年度途中の場合の納付期限は、貸付契約の締結日の翌日から起算して10日以内です。

(2) 保証金

事業者は、貸付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を支払わなければなりません。

本市は、貸付契約に基づく本市への金銭債務が事業者にあるときは、当該金銭債務の弁済に保証金を充当することができることとし、事業者はこれに異議を申し立てることはできません。

ア 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、保証金の額についても改定します。

事業者は、当初貸付料の2倍以上となった貸付料の2年分に相当する額と既に納付した保証金の額との差額を追加で支払わなければなりません。また、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は、納付した保証金の額との差額は返還しません。

イ 本市への債務に充当した場合の保証金の追加支払い

保証金の全部又は一部を本市への金銭債務に充当した場合において、これらの事由が生じた年度の貸付料により積算した保証金の額が本市への金銭債務に充当した後の残余の額を上回ったときは、その差額を支払わなければなりません。

ウ 保証金の返還

契約期間が満了したとき、本市が貸付契約を解除したときは、本件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。

なお、返還する保証金には利息を付しません。

(3) 解体準備金

事業者は、契約期間満了時における建物等の除却費用に充当するための解体準備金を積み立て、期間満了に先立って十分な金額を確保するものとします。

11 その他

(1) 選定委員会委員との接触の禁止

契約候補事業者が決定するまでの間、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・辞退

貸付契約の締結までの間に、本市の承諾を得ず活用計画の主要な部分を変更するなど、本要項に違反その他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。

上記及び契約候補事業者が自ら辞退した場合、事業者に対して損害賠償請求を行うことがあります。また、本市に対する損害賠償請求、その他一切の請求は認めません。

(3) 使用する言語及び通貨単位

本件公募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。

12 スケジュール

募集要項の配布	令和 年 月 日 ()
質疑の受付期間	令和 年 月 日 () ~ 月 日 () 令和 年 月 日 () ~ 月 日 ()
提出書類の提出期間	令和 年 月 日 () ~ 月 日 ()
選定委員会の開催（プレゼン審査）	令和 年 月頃（予定）
契約候補事業者の選定	令和 年 月頃（予定）
基本協定の締結	令和 年 月頃（予定）
貸付契約の締結・土地の引渡し	令和 年度中（予定）

※ 応募事業者が多数の場合など、スケジュールは変更となる可能性があります。

13 提出先・問合せ先

総合企画局プロジェクト推進室（担当：西本・中山）

〒604-8571

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 京都市役所分庁舎 地下1階

電話：075-222-3993 FAX：075-213-0443

メールアドレス：project@city.kyoto.lg.jp

市道高倉通における維持管理等に関する覚書

京都市建設局土木管理部南部土木事務所（以下「道路管理者」という。）及び京都市〇〇局〇〇課（以下「土地所有者」という。）並びに〇〇〇〇〇（以下「施設管理者」という。）は、市道高倉通（塩小路高倉交差点から高倉跨線橋間）における維持管理等に関して次のとおり覚書を取り交わす。

（目的）

第 1 条 この覚書は、道路法第 4 2 条、第 6 6 条に基づき、市道高倉通を常時良好な状態に保つように維持し、修繕し、もって一般交通に支障を及ぼさないようにする（以下「道路維持管理」という。）ため、道路管理者が土地所有者及び施設管理者（以下「施設管理者等」という。）が所有する施設を一時的に利用する際の、道路管理者及び施設管理者等の協力について必要な事項を定めるものとする。

（対象施設）

第 2 条 本覚書の対象施設は、次のとおりとする。

所在地 京都市下京区下之町 2 1 番 1 ほか 5 2 筆

（崇仁北部第二地区土地区画整理事業施行中）

施設名 高倉通の道路境界から 3. 5 m 幅（約 1 1 9 m²）の区域

（協力要請）

第 3 条 道路管理者又はその命を受けた者若しくは委任を受けた者（以下「道路管理者等」という。）は、道路維持管理を実施する必要があるとき、対象施設に立ち入ることができる。

2 前項の規定により土地に立ち入ろうとする者は、あらかじめ施設管理者に、目的や利用方法、利用期間等を電話等により口頭で要請できるものとし、事後、速やかに作業前までに文書で通知しなければならない。ただし、次号については、この限りでない。

（1）施設管理者にあらかじめ通知することが困難であるとき

（2）道路管理者等による軽微な点検や天災等による緊急を要するとき

3 施設管理者は、正当な理由がない限り、前条に定める施設を開放し、道路管理者等に協力する。

（対象施設の維持管理）

第 4 条 施設管理者は、対象施設について、常時良好な状態を維持するとともに、道路維持管理に障害となるものを設置しないこととする。ただし、協力要請を受け速やかに移動や撤去が可能なものについてはその限りではない。

(障害物の除去)

第5条 道路管理者等は、道路維持管理を実施する必要があるときは、あらかじめ施設管理者の承諾を得て、障害となる物を除去することができる。

2 道路管理者等は、道路維持管理を実施する場合において、あらかじめ施設管理者の承諾を得ることが困難であるときや天災等による緊急を要するときは、前項の限りでない。この場合においては、遅滞なく、その旨を施設管理者に通知しなければならない。

(経費負担)

第6条 道路維持管理における第2条に定める対象施設の使用に伴う経費は、原則として無償とする。

(覚書の効力)

第7条 本覚書の有効期間は、定期借地期間満了日又は道路（市道高倉通）の供用廃止の日までとする。

2 道路（市道高倉通）の供用を廃止する場合、道路管理者は施設管理者等へ、廃止する日の6箇月前までに通知する。

(協議)

第8条 この覚書に定めのない事項又はこの覚書に関し疑義を生じた事項については、道路管理者及び施設管理者等が協議のうえ、その都度、決定するものとする。

この覚書を証するため本書3通を作成し、記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和〇年〇月〇日

道路管理者 京都市中京区寺町通御池上ル上本能寺前町488
京都市
京都市長 門川 大作
(担当 京都市建設局土木管理課南部土木事務所)

土地所有者 京都市中京区寺町通御池上ル上本能寺前町488
京都市
京都市長 門川 大作
(担当 〇〇局〇〇部〇〇課)

施設管理者 (住所)
(事業者名)
(代表者名)

令和 年 月 日

(宛先) 京 都 市 長

現地見学参加申込書

現地見学について、下記のとおり参加を申し込みます。

記

事業者名			
所在地			
参加者	参加人数		
	代表者	氏 名	
		所属部署 役 職	
		電話番号 F A X	— — — —
		Eメール	@
希望日時	第1希望 月 日 () 午前・午後 時 ~ 午前・午後 時		
	第2希望 月 日 () 午前・午後 時 ~ 午前・午後 時		

- ※ 敷地内に駐車場はありません。公共交通機関等を御利用ください。
- ※ 見学会では、質疑はできません。
- ※ 京都芸大新築工事は見学できません。
- ※ 本件土地は、京都芸大新築工事の工事ヤードとして使用中のため、一部見学いただけない場所があります。
- ※ 当日は係員の指示に従って見学をお願いします。
- ※ 撮影された写真は本件の目的以外の用途に使用しないでください。また、京都芸大新築工事の撮影は御遠慮ください。

公益的な拠点への減免措置について

1 減免措置の概要

拠点の公益性を更に高め、その実現性を確保するとともに維持継続性を向上させるため、事業者が希望した場合、申請内容に応じて、本市が公益認定した活用計画を対象に減免措置を講じます。

- (1) 減免措置は、拠点を構成する各施設単位ではなく、拠点全体を包括的に対象とします。
- (2) 減免率は、公募に当たり本市が設定する最低貸付料（24,700,000円）の最大50%とします。

公益認定を申請する場合の貸付希望価格の範囲：12,350,000円～24,699,999円

- (3) 事業者による公益認定の申請に基づき、選定委員会による評価結果を踏まえ、本市が認定します。
- (4) 減免率は1期3年ごとの更新制とし、モニタリング結果に応じて減免率を改定します。

ア 著しく公益性が低下した場合は、減免措置を廃止します。

イ 事業者の負担能力に応じて、減免率を改定します。

2 公益認定の対象要件

公益認定は、減免措置を適用することがふさわしいと評価する公益的な拠点の活用計画を対象とします。

【減免措置適用がふさわしいと評価する具体的な内容】

文化芸術都市・京都の未来を共に創造・発信し、あらゆる社会課題の解決に繋がる、社会公共の利益の増進に寄与する交流共創拠点

(着眼点)

- ・ 選定委員会において、「審査項目（小項目）4～8」の合計点が %以上の評価を得た拠点
- ・ 本市の政策課題への対応を通じてあらゆる社会課題の解決に寄与する公益的な拠点
- ・ 受益の機会が多数の者に開かれている公益的な拠点
広場のような市民に開放された空間を備えた拠点
- ・ 全ての施設において、それぞれ公益性が備わった拠点
収益施設が含まれる場合、公益的なコンセプトに挑戦する施設であることが必要

3 減免措置決定までの流れ

(1) 申請（応募時）

公益認定を申請する場合は、その他の提出書類と合わせて、「公益的な拠点への減免措置に伴う公益認定申請書」（別紙5-2）を提出してください。

貸付希望価格が最低貸付料を下回る場合は、公益認定の申請が必須となります。資金計画書は、減免措置を適用後の貸付希望価格で作成してください。

減免措置についての質疑は、募集要項 11 頁「6(4) 質疑及び回答」によらず、電話等によることも可能とし、公募開始以降随時受け付けます。

(2) 公益認定の審査

選定委員会による評価結果を踏まえ、本市が公益認定の対象要件を満たすか審査します。

(3) 公益認定審査結果の公表

公益認定の審査結果は、契約候補事業者の選定結果と合わせて公表します。ただし、減免率を確定するものではありません。

(4) 減免率の決定

契約の締結時までに、活用計画に基づき協議を重ね、減免率を決定します。

拠点全体を対象とした減免措置を基本としますが、公益性に寄与しないことが明白な施設がある場合には、当該区画を除くこともあります。契約候補事業者が提案した貸付希望価格から減免措置適用前の最低貸付料 24,700,000 円（令和 7 年度以降の場合は固定資産税路線価の変動率（上限 5%）を最低貸付料に乗じて得られた額）の範囲内で契約を締結します。

※ 選定委員会による審査における審査項目（小項目）「貸付希望価格の多寡」については、 で評価します。

4 減免率の改定

拠点開設後のモニタリング結果に応じて減免率を改定します。

(1) 改定時期

固定資産税路線価の評価替えに伴う改定と合わせて 3 年ごとに改定します。

例：令和 10 年度、令和 13 年度・・・

(2) 改定の判断対象期

改定年度の前々年度までの 3 年間のモニタリング結果に応じて改定します。

例：令和 6～8 年度のモニタリング結果に基づき、令和 10～12 年度の減免率を改定

(3) モニタリング内容

募集要項 10 頁「5(5) モニタリングの実施」に従って、報告してください。具体的な報告内容等については、契約候補事業者選定後、協議のうえ定めます。

ア 「5(5)イ 拠点・各施設の事業・取組の実施結果（年次報告）」については、事業・取組の公益性を適確に評価できる報告内容について、公益認定の申請時に提案してください。

イ 「5(5)ウ 拠点の施設別賃料収入等の詳細を記した収支決算（年次報告）」については、拠点の運営用に専用の銀行口座を設けるなど、事業者のその他の会計から独立した会計を設けるとともに、提出書類の「長期損益計画書」及び「長期キャッシュフロー計算書」に即した様式において、出資者への配当等を明記していただきます。

(4) モニタリング結果の減免率への反映方法

活用計画及び「公益的な拠点への減免措置に伴う公益認定申請書」（別紙 5－2）で記された内容を基準として、公益性が低下していないか総合的に判断し、協議のうえ、減免率を改定します。

ア 著しく公益性が低下した場合は、減免措置を廃止します。

また、公益性に寄与しないことが明白な施設が生じた場合には、当該区画を除くことがあります。

イ 事業者の負担能力に応じて、減免率を改定します。

具体的には、純利益や積立金等を原資とした出資者への配当（配当金、分配金、出資に対する利息）及び企業本体の会計への繰入金その他これに類するもの（以下「出資者への配当等」という。）と同額を減免還付金として、次期に納付いただきます。

なお、減免還付金の上限は、次期に減免予定の額と累計減免額（「過去に減免した累計額」から「過去に減免還付金として納付された累計額」を控除した額）の合計とし、年 1%（複利）の利回りを考慮します。減免還付金は、募集要項 15 頁「10(1)イ 貸付料の改定」に規定する 1 年度ごとの増減の上限の対象外とします。

5 その他

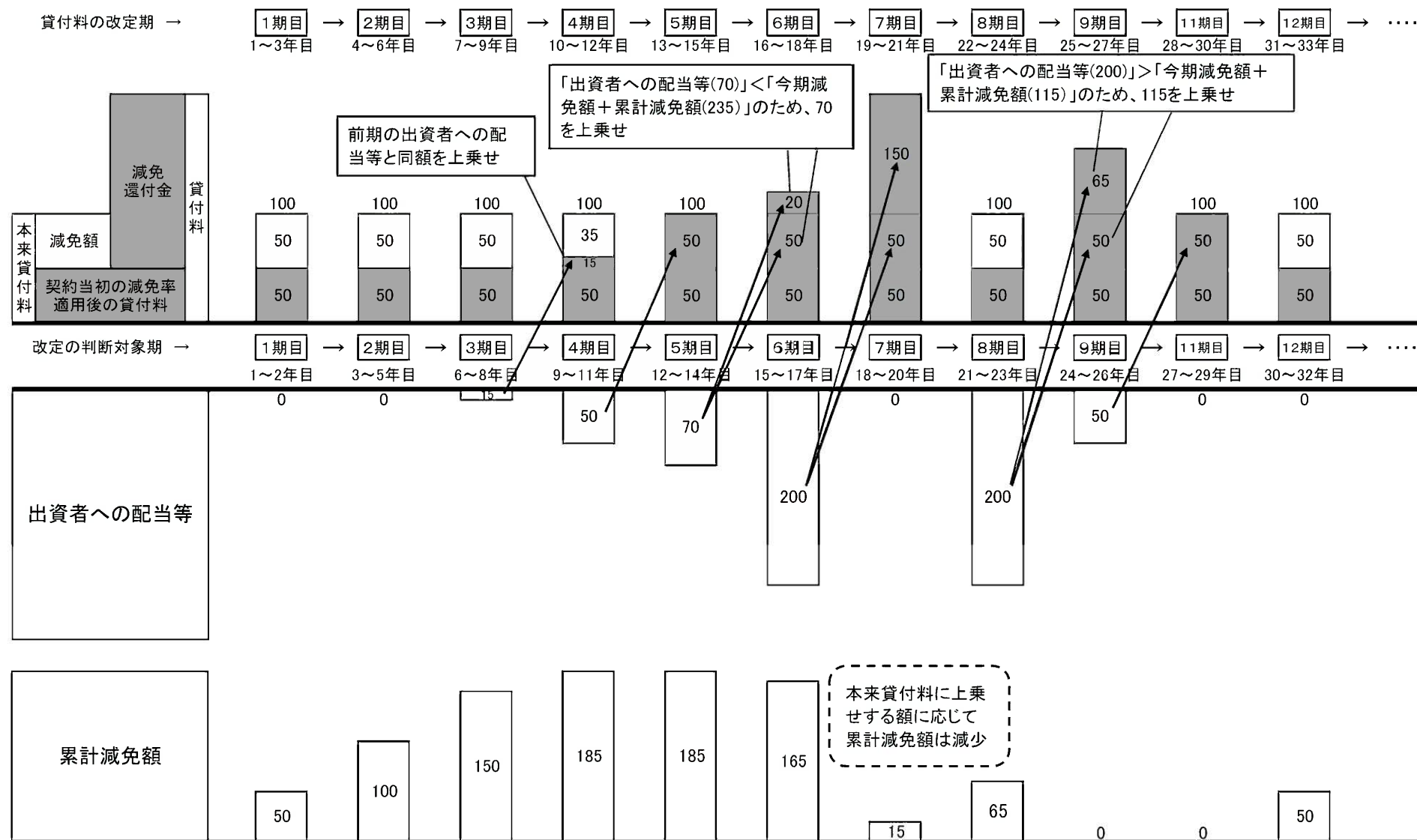
当初、公益認定の対象要件を満たさない場合でも、契約期間中に申請され、対象要件を満たすこととなった場合は、次期以降に減免措置を適用することがあります。

契約期間中に、公益認定の対象要件を満たさなくなった場合は、事業者の負担能力に応じて累計減免額を納付いただきます。

減免率の改定イメージ

<改定イメージの前提条件>

- ・減免措置適用前の貸付料(本来貸付料)を「100」とし、減免額を「50」とする。
- ・固定資産税路線価の評価替えに伴い本来貸付料の改定があった場合、実際の支払貸付料や減免額は変動するが、当資料では簡略化する。(例:本来貸付料が120の場合、減免額は60)
- ・事業者が本市に対して支払う金額(貸付料) = 契約当初の減免率適用後の貸付料 + 減免還付金



令和 年 月 日

(宛先) 京 都 市 長

公益的な拠点への減免措置に伴う公益認定申請書

下記のとおり公益認定を申請します。

記

応募事業者の 名称及び代表者名	(ふりがな) -----
貸付希望価格	
公益的な拠点としての機能等について	
【提案の内容】 ※ 次の視点から特に実現を目指す効果や提案の狙い等があれば、それぞれ記載すること。 ・ 本市の政策課題への対応を通じてあらゆる社会課題の解決に寄与する公益的な拠点 ・ 受益の機会が多数の者に開かれている公益的な拠点 ・ 全ての施設において、それぞれ公益性が備わった拠点 【公益性を維持継続させるモニタリング指標】 特に公益的な事業・取組の実施結果を適確に評価するためのモニタリング指標について提案すること。	

※ 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。