

## 公開用資料

### 第1回 伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に係る 優先交渉事業者選定委員会 次第

日時 令和5年6月1日(木)  
午後2時～午後3時30分  
場所 京都市役所本庁舎1階 第2会議室

#### 1 開会

- (1) 挨拶
- (2) 委員紹介

#### 2 議事

- (1) 委員長の選任
- (2) 募集要項(案)について
- (3) 審査項目及び審査基準(案)について

#### 3 閉会

##### 【配布資料】

- |     |  |
|-----|--|
| 資料1 | 伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に係る優先交渉事業者選定委員会 委員名簿  |
| 資料2 | 伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に係る優先交渉事業者選定委員会 設置要綱  |
| 資料3 | 伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に係る優先交渉事業者選定のための募集要項(案) <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">一部非公開</span> |
| 資料4 | 審査項目及び審査基準(案) <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">非公開</span>                                      |

伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に係る  
優先交渉事業者選定委員会 委員名簿

令和5年6月1日現在（五十音順・敬称略）

氏 名	職 名 等
一原 雅子	市民公募委員
伊庭 千恵美	京都大学大学院工学研究科准教授
小杉 隆信	立命館大学政策科学部教授
佐藤 陽子	公認会計士
白須 正	龍谷大学研究フェロー 伏見稻荷周辺の住みよいまちづくり推進協議会顧問
渡邊 天	砂川学区市政協力委員連絡協議会会長

伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に係る  
優先交渉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（以下「条例」という。）第13条に規定する委員会として、伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に係る優先交渉事業者選定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(目的)

第2条 伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地を活用する優先交渉事業者の募集に当たり、専門的な見地から、応募者の提案内容等の審査を行い、当該敷地の活用に係る優先交渉事業者（以下「優先交渉事業者」という。）を選定する。

(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) 募集要項に関する事項
- (2) 優先交渉事業者の選定に係る事項
- (3) その他市長が必要と認める事項

(委員)

第4条 委員会は、委員6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1年間とする。ただし、本市が選定した優先交渉事業者と土地の売買契約を締結したときは、満了前に任期終了とする。

2 委員と応募者の間に利害関係があると認めるときは、当該委員を解嘱する。

(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。

(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 優先交渉事業者は募集要項で定める「審査項目及び審査基準」による評価を踏まえ、委員会の合議を経て決定する。
- 6 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、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、会議の全部又は一部を非公開とする。

(庶務)

第9条 委員会の庶務は、環境政策局地球温暖化対策室において行う。

(補則)

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

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和5年4月10日から施行する。

(失効)

- 2 この要綱は、本市が選定された優先交渉事業者と土地の売買契約を締結したときに、その効力を失う。

附 則

(施行期日)

- 1 この改正は、令和5年5月25日から施行する。

## 伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に係る 優先交渉事業者選定のための募集要項

### 1 趣旨

本市は、京都議定書誕生の地、IPCC 京都ガイドライン採択の地としての誇りと使命感の下、全国に先駆けて 2050 年までに CO2 排出量の正味ゼロを目指すことを表明し、市民・事業者の皆様とともに、オール京都で脱炭素社会の実現に挑戦しています。

この度、「京都の文化・暮らしの脱炭素化で地域力を向上させるゼロカーボン古都モデル」として、国が進める「脱炭素先行地域」への選定を受け、その取組の一環として、住まいの脱炭素転換を進めるに当たり、伏見工業高等学校跡地（令和 6 年 3 月閉校予定）及び隣接する元南部配水管理課用地（以下「本市有地」という。）を活用し、民間活力により、脱炭素仕様の住宅街区の創出を予定しています。

本住宅街区については、脱炭素の取組に加えて、安心・安全、地域コミュニティの活性化等、暮らしの質の向上を図るとともに、若者子育て世代のニーズに合った住宅供給による定住促進や、人が集える場として近隣住民がともに利用できる公園・商業施設・コミュニティスペースを整備し、賑わいを生み出すことを目指しています。

そこで、本市有地を活用し、脱炭素先行地域計画に基づき、脱炭素仕様の住宅街区の創出を行う優先交渉事業者を公募型プロポーザル方式（総合評価）により選定します。

なお、複数の事業者が共同して申し込むことも可能ですが、全ての事業者が法人格を取得していることを条件とします。

#### <公募型プロポーザル方式（総合評価）のあらまし>

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「伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に係る優先交渉事業者選定委員会」（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優先交渉事業者として決定します。

### 2 本市有地の概要

#### (1) 土地・建物の表示

- ・ 住所：伏見区深草六反田町 5 番 1 ほか
- ・ 面積：40,379.09 m<sup>2</sup>（登記簿）  
40,380.36 m<sup>2</sup>（地積測量図）
- ・ 登記建物延床面積：18,853.92 m<sup>2</sup>  
（伏見工業高等学校跡地：校舎等 16,953.15 m<sup>2</sup>）  
（元南部配水管理課用地：事務所等 1,900.77 m<sup>2</sup>）
- ・ 土地・建物の表示等については別紙 1 参照

(案)

(2) 位置図



(京都奏和高等学校グラウンド整備予定地)

京都市伏見区深草鈴塚町13番4 (770.31㎡)

京都市伏見区深草六反田町5番9 (575.35㎡)

(3) 公法上の規制等

- ・ 用途地域 第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
- ・ 高度地区 20m第2種高度地区
- ・ その他 準防火地域、町並み型建造物修景地区、居住誘導地域、屋外広告物第5種地域

(4) 埋蔵文化財の有無

周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。

(5) その他

- ・ 本市有地は、定着する構造物等の一切のものを含み、所有権移転時の現状有姿で売却します。既存構造物の撤去に要する費用は、本市有地の引渡しを受ける事業者において負担するものとし、本市は負担しません (不動産鑑定評価に基づき、予定価格 (最低売却価格) の算定において、既存構造物の撤去費用等を考慮しています)。ただし、建築物と一体となっているものを除き、家具等の什器類については、売買契約締結時まで本市において撤去します。
- ・ 本市有地のうち伏見工業高等学校跡地の一部は土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域に指定されています。活用計画に応じて必要となる土壌汚染対策は、本市有地の引渡しを受ける事業者の負担により、法に基づき適切に実施してください。(不動産鑑定評価

(案)

に基づき、予定価格（最低売却価格）の算定において、土壤汚染対策費用を考慮していません。）

なお、元南部配水管理課用地については、上下水道局が行った地歴調査結果（自己調査）を踏まえ土壤汚染調査を実施していません。

- ・ 本市有地の既存構造物の一部が、隣接する京都奏和高等学校グラウンド整備予定地に越境していることから、本グラウンド整備予定地の既存構造物の撤去及びこれに伴う土壤汚染対策について、本市有地の活用計画の実施と併せて本市有地の引渡しを受ける事業者が実施して下さい。この撤去等に要した費用については、合理的な範囲内で本市が負担します。

また、本グラウンド整備予定地は、伏見工業高等学校跡地の北東部のテニスコートの代替地となるため、本グラウンド整備予定地の既存構造物の撤去等の時期については、教育活動への支障が生じないよう可能な限り配慮してください。

- ・ 現況施設におけるアスベストに関する調査は実施しておりませんが、当初設計図等の基礎資料の一部において「石綿」の記載があるため、現況施設にアスベストが存在する可能性があります。
- ・ 地下埋設物に関する調査は実施しておりません。なお、昭和41年の資料から、伏見工業高校跡地北東部分のテニスコート辺りに建物（約17㎡）が建っていたと考えられますが、建物除却に関する資料はなく詳細は不明です。
- ・ アスベスト及び地下埋設物が発見された場合については、本市有地の引渡しを受ける事業者の負担により、各法令等に基づき、適切に対応してください。
- ・ 地盤に関する調査は実施しておりません。
- ・ 地歴の調査に利用した資料、土壤汚染調査資料、既存施設の設計図等の基礎資料については貸出を行います。
- ・ 本市有地の引渡しを受ける事業者は、売買契約の締結後、引き渡された土地及び構造物に、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（本市が知りながら当該事業者が告げなかった事実によるものを除きます。）があるときにおいても、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。

### 3 申込資格

申込みの資格を有する者は、脱炭素先行地域計画に基づき、脱炭素仕様の住宅街区を創出する意思があり、次のいずれの要件にも該当しない法人に限ります。

なお、複数の法人が共同して申し込むことも可能ですが、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。

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

※ 1法人は、重複して2件以上の共同提案の申込みを行うことはできません。

(案)

※ 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の規定により一般競争入札に参加する資格を有しない者

(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又は同条第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) 本市有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市有地の売買契約をしようとする者

(4) 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) 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又は第198条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相当と判断する者

#### 4 売却条件

(1) 活用計画

本要項の「1 趣旨」を踏まえ、次に掲げる事項をいずれも満たす活用計画を提案してください（詳細別紙2）。

ア 脱炭素仕様の住宅街区を創出すること

イ 脱炭素はもとより、安心・安全、地域コミュニティの活性化など、住民の暮らしの質を向上させる街区を形成すること

ウ 若者・子育て世代のニーズに合う住宅供給及び街区内でのサービスにより定住促進に寄与すること

エ 人が集える場として、近隣住民がともに利用できる公園・商業施設・コミュニティスペースを整備し、賑わいを創出すること

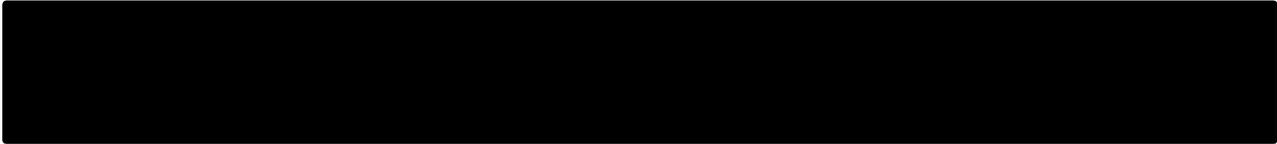
オ 京都市脱炭素先行地域計画の達成年度である2030年度を越える、長期的な維持管理や

(案)

運営体制の構築に関する手法を検討すること

カ 市民の豊かさにつながる都市の成長へ貢献すること

(2) 予定価格（最低売却価格）



(3) 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すること。

脱炭素はもとより、暮らしの質の向上や若者・子育て世代のニーズに合った住宅供給をはじめ、より高い事業効果を得られる活用計画となるよう、脱炭素仕様に関する設備導入等については、環境省の二酸化炭素排出抑制対策事業費交付金（地域脱炭素移行・再エネ推進交付金）を活用し、本市で創設する京都市脱炭素先行地域づくり事業補助金（仮）の対象とする予定です。ただし、原則、同補助金の事業終期は令和9年度末であるため、同補助金の交付を受けるためには、事業終期までに対象設備の導入を完了させる必要があります。

（参考）活用を想定している国の交付金については、以下に掲載されている「京都市脱炭素先行地域計画提案書」を参照。

<https://policies.env.go.jp/policy/roadmap/preceding-region/#selection-2>

(4) 用途の制限等

次に掲げる用途に供してはいけません。

ア 第1種住居地域として制限される施設

イ 騒音、振動、臭気その他周辺環境に支障を及ぼすおそれのある施設

(5) 留意事項

- ・ 提案内容に本市の許認可、指定等が必要となる場合、売買契約の締結等により、これらの本市許認可、指定等が予定されるものではありません。
- ・ なお、本市有地の開発許可申請において、適用される公共空地の確保に関する主な基準（抜粋）は以下のとおりです。あくまで例示であり、網羅したものではありませんので、詳細は、「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」等を確認いただくとともに、開発許可申請を行う際には、事前に、公共施設の管理者との協議を行ってください。

道路の幅員	・ 開発区域内（住宅地）における主要な道路は9 m以上、敷地が接する道路は6 m以上（住宅以外の敷地（0.1 ha以上）は9 m以上）
公園の規模及び形状	・ 次に掲げる面積のうち、いずれか大きい面積以上の面積を有する公園等を設けなければならない。 (1) 開発区域の面積の3%に相当する面積 (2) 計画人口1人につき1 m <sup>2</sup> を乗じて得た面積 ・ 設置する公園等は、1箇所で必要な面積以上の面積を有すること

(案)

	<ul style="list-style-type: none"><li>・ おおむね正方形又は短辺が長辺の1/2以上の長方形の形状とすること</li></ul>
雨水流出抑制施設	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 貯留施設については、「災害からの安全な京都づくり条例」(京都府)に基づき、開発面積が1ha以上の場合は原則として京都府の基準(当条例)が適用されることとなることから、京都府との協議が必要</li></ul>

- ・ 開発に伴い周辺の道路交通環境等に影響が生じることから、南側道路における歩行空間の確保などの道路交通事情に関するこれまでの経過や現況を踏まえ、歩行者の安全確保や渋滞緩和等について十分に配慮した計画としてください。
- ・ その他、周辺の住環境との調和に十分配慮するとともに、地域全体の魅力向上につながる計画としてください。
- ・ 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。
- ・ 本市の承諾を受けずに土地の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、売買契約時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、売買契約書(案)(別紙6)及び(別紙7)を参照してください。
- ・ なお、分譲による所有権移転を予定する戸建住宅及び集合住宅については、原則、竣工後に当該地に係る買戻し特約を抹消します。

## 5 審査項目及び審査基準

別紙3のとおり

## 6 申込手続

### (1) 申込方法

#### ア 提出書類(詳細別紙4)

申込者の概要、財務状況等、活用計画、買受希望価格の書類

#### イ 提出期間

令和5年8月21日(月)～令和5年8月31日(木)(土日祝日を除く。)

受付期間は午前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、提出に来られる際は、事前に連絡をお願いします。

#### エ 提出場所

〒604-8161

京都市中京区烏丸通三条下る饅頭屋町595-3 大同生命京都ビル7階

京都市教育委員会事務局教育環境整備室(担当:岡本、菅野)

電話:075-222-3796

(案)

(2) 提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市は、本市有地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、理由のいかん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

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、提出期間内であっても、変更、差替え及び再提出を認めないこととします。

(3) 費用の負担

申込みに関する費用は、全て申込者の負担とします。

(4) 質疑及び回答

ア 質疑者の資格

本要項中「3 申込資格」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。また、当該メールを関係所属に対してもCC送付ください。

送信先：京都市教育委員会事務局教育環境整備室（担当：岡本、菅野）

[kyouikukankyo@edu.city.kyoto.jp](mailto:kyouikukankyo@edu.city.kyoto.jp)

関係所属（CC送付先）：京都市環境政策局地球温暖化対策室 [ge@city.kyoto.lg.jp](mailto:ge@city.kyoto.lg.jp)

京都市上下水道局経営戦略室 [suido.zaisan@suido.city.kyoto.lg.jp](mailto:suido.zaisan@suido.city.kyoto.lg.jp)

ウ 質疑の受付期間

1回目 令和5年6月19日（月）～令和5年6月23日（金）

2回目 令和5年7月10日（月）～令和5年7月14日（金）

エ 回答

回答は、次に掲げる日までに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、その旨をホームページに掲載します。質疑回答書は、本要項の一体のものとして、要項と同等の効力を有するものとします。

1回目に対する回答 令和5年6月30日（金）

2回目に対する回答 令和5年7月21日（金）

《ホームページURL》

<https://www.city.kyoto.lg.jp/kyoiku/page/0000312449.html>

(5) 現地見学会の開催

ア 実施日時

第1回 令和5年6月20日（火）午後2時から午後4時まで

第2回 令和5年7月6日（木）午後2時から午後4時まで

(案)

※ 現地見学会では質疑は一切受け付けません。質疑がある場合は、上記「(4) 質疑及び回答」の方法に従ってください。

イ 集合場所

京都市伏見区深草鈴塚町13 京都市立伏見工業高等学校入口

※ 駐車場はありませんので、公共交通機関でお越しください。

ウ 参加資格

「3 申込資格」と同じ

エ 参加申込方法

実施日の2開庁日前の午後5時までに、電話により申込みを行ってください。

オ 申込先

京都市教育委員会事務局教育環境整備室(担当:岡本、菅野)

電話 075-222-3796

カ 留意事項

写真撮影については可能ですが、撮影したものをSNSに掲載する等、本件に係る目的以外の使用は禁止します。また、録画・録音は不可とします。

(6) 基礎資料の貸出し

本市有地に関する基礎資料を保存した電子媒体(CD)又は紙媒体を貸し出します。

ア 資料

(ア) 地歴の調査に利用した資料

(イ) 土壌汚染調査資料

(ウ) 地積測量図

(エ) 既存施設 設計図 ほか

イ 受付期間

令和5年6月9日(金)～令和5年8月31日(木)(土日祝日除く。)

ウ 受付時間

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。)

エ 受付方法

電話で事前に御連絡のうえ、上記期間内にお越しください。

ただし、質問については、上記「(4) ウ 質疑の受付期間」しかお受けできませんので、御注意ください。

オ 貸出場所

京都市中京区烏丸通三条下る饅頭屋町595-3 大同生命京都ビル7階

京都市教育委員会事務局教育環境整備室(担当:岡本、菅野)

電話 075-222-3796

(案)

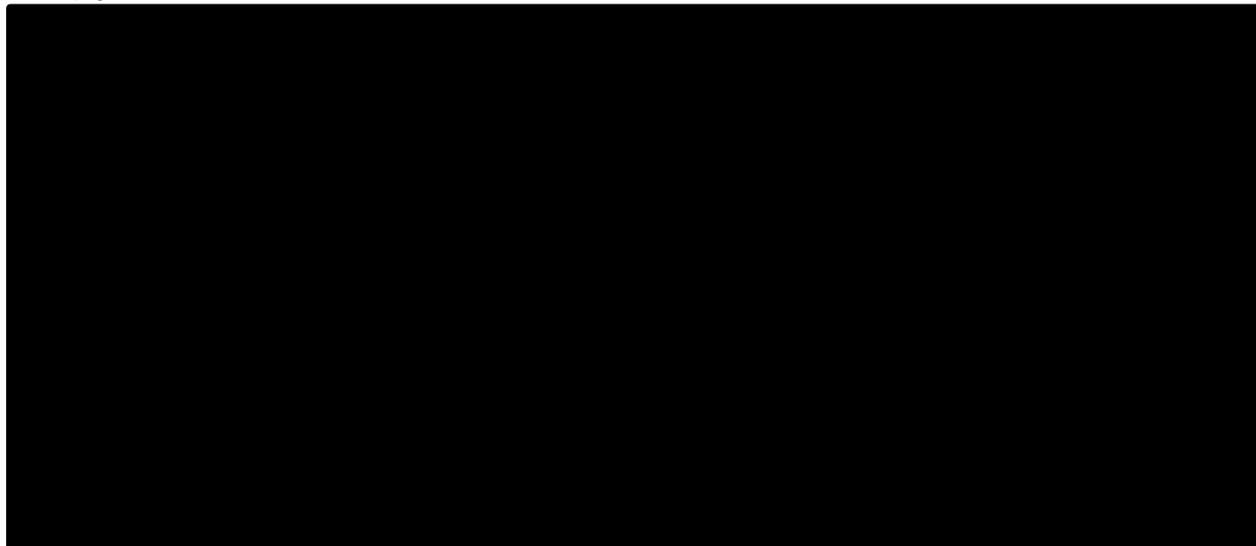
## 7 優先交渉事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式（総合評価）により優先交渉事業者を選定します。

### (1) 活用計画の審査

申込者から提出された書類を基に、選定委員会において「審査項目及び審査基準（別紙 3）」に基づいて活用計画の審査を行います。

ア プレゼンテーション審査及びヒアリングを行います。詳細は、別途本市から御連絡します。

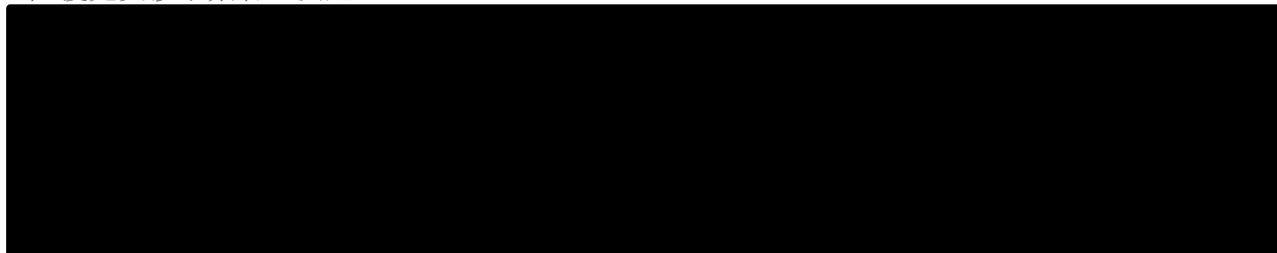


《選定委員会委員》

(五十音順・敬称略)

氏名	所属団体等
一原 雅子	市民公募委員
伊庭 千恵美	京都大学大学院工学研究科准教授
小杉 隆信	立命館大学政策科学部教授
佐藤 陽子	公認会計士
白須 正	龍谷大学研究フェロー 伏見稻荷周辺の住みよいまちづくり推進協議会顧問
渡邊 天	砂川学区市政協力委員連絡協議会会長

### (2) 優先交渉事業者の決定



(案)

(3) 審査結果の通知及び公表

本市は、審査結果の決定後、速やかに申込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、優先交渉事業者名、提案内容、契約予定価格等）については、本市ホームページ等で公表します。

8 基本協定の締結

優先交渉事業者決定後、基本協定書案（別紙5）を元に、本市と優先交渉事業者が提案内容や契約内容について協議し、基本協定を締結します。優先交渉事業者は、基本協定の締結をもって事業予定者となります。

なお、基本協定を締結できない場合は、次点者を優先交渉事業者とします。

9 契約の締結等

本件は、京都市教育委員会所管地と京都市上下水道局所管地を売却するものであるため、売買契約書の締結、売買代金の支払い、登記等の各手続きについては、それぞれの所管地毎に、個別に実施していただきます。

(1) 契約の締結

事業予定者は、令和6年以降、本市が指定する日までに、「市有財産売買契約書（案）（別紙6）」及び「京都市上下水道局保有財産売買契約書（案）（別紙7）」を元に、本市と契約内容について協議し、仮契約を締結することとします。

伏見工業高等学校跡地に係る土地の売買契約は、京都市会の議決に附したうえで財産処分を行う必要がありますので、当該議決後、本契約への移行に関する通知を郵送します。当該通知日から5日以内までの本市が定める日を本契約移行日（本契約締結日）とします。

元南部配水管理課用地に係る土地の売買契約は、京都市会の議決を要しませんが、伏見工業高等学校跡地に係る土地の売買契約の本契約への移行を成立条件とします。

なお、京都市会の議決が遅れた場合は、本契約への移行時期も遅れることになり、京都市会の議決が得られなかった場合は、事業予定者の決定は無効となりますが、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。

(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、事業予定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、事業予定者保管用の契約書には収入印紙を貼付しません。

(3) 契約名義人

申込者名義で契約を締結してください。共同申込みの場合は、「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

事業予定者が、本市有地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。

なお、共同申込みの場合は、売買契約書の内容を変更することがあります。また、当該契約に係る債務は連帯して責任を負っていただきます。

加えて、共同申込みの場合であっても、本市において持分割合等における土地の分筆は行いません。

### 10 売買代金の支払

本契約の対象となった事業者（以下「契約者」という。）には、本市が送付する納入通知書により売買代金の全額を納付していただきます。

#### (1) 支払日

本契約締結日後14日以内

#### (2) 支払金額

売買代金の額

#### (3) 契約保証金

本契約締結日に、売買代金の100分の10（円未満切上）に相当する金額を契約保証金として納付していただきます。なお、契約保証金には利子を付しません。

※ 売買代金の全額を本契約締結日に一括納付いただくことで、契約保証金の支払いを免除することが可能です。

### 11 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

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、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、本市が所有権移転登記及び買戻特約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、全ての手続が完了します。

(案)

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

## 1.2 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) 事業予定者（優先交渉事業者）の取消し

売買契約の締結までの間に、事業予定者（優先交渉事業者）として不相当と認められる事情が生じたときは、事業予定者（優先交渉事業者）の決定を取り消す場合があります。この場合、次点者を優先交渉事業者とします。

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は認めません。

### (3) 下請けの禁止

選定されなかった申込参加者の構成員が契約者の下請けとなることは禁止します。

### (4) 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。

## 1.3 日程（予定）

募集要項の配布	令和5年6月9日（金）～令和5年8月31日（木）
基礎資料の貸出期間	令和5年6月9日（金）～令和5年8月31日（木）
現地見学会	（1回目）令和5年6月20日（火） （2回目）令和5年7月6日（木）
質疑の受付期間	（1回目）令和5年6月19日（月）～令和5年6月23日（金） （2回目）令和5年7月10日（月）～令和5年7月14日（金）
質疑への回答	（1回目に対する回答）令和5年6月30日（金） （2回目に対する回答）令和5年7月21日（金）
申込書類の受付期間	令和5年8月21日（月）～令和5年8月31日（木）
選定委員会、優先交渉事業者の決定	令和5年9月～11月頃
基本協定締結	令和5年冬頃
仮契約締結	令和6年以降
契約締結、売買代金納入	令和6年以降
所有権移転等の登記	令和6年以降

(案)

#### 1.4 問合せ先等

<全体及び市有地（伏見工業高等学校跡地）に関するもの>

京都市中京区烏丸通三条下る饅頭屋町595-3 大同生命京都ビル7階

京都市教育委員会事務局教育環境整備室（担当：岡本、菅野）

電話 075-222-3789

電子メールアドレス [kyouikukankyo@edu.city.kyoto.jp](mailto:kyouikukankyo@edu.city.kyoto.jp)

<市有地（元南部配水管理課用地）に関するもの>

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（担当：藏田、鈴鹿）

電話 075-672-7710

電子メールアドレス [suido.zaisan@suido.city.kyoto.lg.jp](mailto:suido.zaisan@suido.city.kyoto.lg.jp)

<脱炭素先行地域に関するもの>

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 本庁舎1階

京都市環境政策局地球温暖化対策室（担当：濱田、吉田）

電話 075-222-4555

電子メールアドレス [ge@city.kyoto.lg.jp](mailto:ge@city.kyoto.lg.jp)

## 本市有地の土地・建物の表示等

※〔 〕は、全体が本市有地外に存する建物（伏見工業高等学校跡地の建物符号 8 及び符号 20）及び一部が本市有地外に越境している建物（伏見工業高等学校跡地の建物符号 7 及び符号 10）を示す。

物件名称	土地	建物
伏見工業 高等学校跡地	所在地番 京都市伏見区深草鈴塚町 13番3 地積 11,869㎡（登記簿） 11,869.57㎡（地籍測量図）	<家屋番号 13番3> 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 床面積1階 608.83㎡ 床面積2階 625.63㎡
	所在地番 京都市伏見区深草六反田町 5番1 地積 17,191㎡（登記簿） 17,191.00㎡（地籍測量図）	<符号1> 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 440.00㎡
	所在地番 京都市伏見区深草中川原町 13番1 地積 2,682㎡（登記簿） 2,682.61㎡（地籍測量図）	<符号2> 校舎 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建 床面積 401.86㎡
	所在地番 京都市伏見区深草藤田坪町 8番3 地積 2,462㎡（登記簿） 2,462.09㎡（地籍測量図）	<符号3> 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 床面積1階 710.05㎡ 床面積2階 754.15㎡ 床面積3階 754.15㎡  <符号4> 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 床面積1階 287.50㎡ 床面積2階 291.77㎡ 床面積3階 291.77㎡ 床面積4階 287.00㎡  <符号5> 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 床面積1階 747.69㎡ 床面積2階 729.79㎡ 床面積3階 729.79㎡  <符号6> 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 床面積1階 854.08㎡ 床面積2階 704.07㎡ 床面積3階 704.07㎡

(案)

		<p>&lt;符号7&gt; 一部が本市有地外に越境している建物 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 床面積1階 1,135.11㎡ 床面積2階 1,155.37㎡ 床面積3階 1,155.37㎡</p> <p>符号7のうち、本市有地に存する範囲 床面積1階 1,073.61㎡ 床面積2階 1,093.87㎡ 床面積3階 1,093.87㎡</p> <p>&lt;符号8&gt; 全体が本市有地外に存する建物 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 床面積1階 479.25㎡ 床面積2階 479.25㎡ 床面積3階 479.25㎡ 床面積4階 479.25㎡</p> <p>&lt;符号9&gt; 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 床面積1階 203.04㎡ 床面積2階 203.04㎡</p> <p>&lt;符号10&gt; 一部が本市有地外に越境している建物 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 床面積1階 538.27㎡ 床面積2階 541.14㎡</p> <p>符号10のうち、本市有地に存する範囲 床面積1階 453.87㎡ 床面積2階 456.74㎡</p> <p>&lt;符号11&gt; 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 395.85㎡</p> <p>&lt;符号12&gt; 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 床面積1階 232.78㎡ 床面積2階 231.66㎡ 床面積3階 231.66㎡ 床面積4階 67.08㎡</p> <p>&lt;符号13&gt; 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建</p>
--	--	--

(案)

		<p>床面積 427.73㎡</p> <p>&lt;符号14&gt; 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 29.70㎡</p> <p>&lt;符号15&gt; ポンプ室 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 19.36㎡</p> <p>&lt;符号16&gt; 便所 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建 床面積 23.79㎡</p> <p>&lt;符号17&gt; ポンプ室 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 9.66㎡</p> <p>&lt;符号18&gt; 倉庫 木造スレートぶき平家建 床面積 127.80㎡</p> <p>&lt;符号19&gt; 倉庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 10.17㎡</p> <p>( &lt;符号20&gt; 全体が本市有地外に存する建物 倉庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 19.36㎡ )</p> <p>&lt;符号21&gt; 倉庫 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建 床面積 9.04㎡</p> <p>&lt;符号22&gt; 倉庫 コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積 144.05㎡</p> <p>&lt;符号23&gt; 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 48.60㎡</p> <p>&lt;符号24&gt; 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 4.96㎡</p>
--	--	--

(案)

		<p>&lt;符号25&gt; 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 32.17㎡</p> <p>&lt;符号26&gt; 練習場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 床面積1階 146.16㎡ 床面積2階 146.16㎡</p> <p>&lt;符号27&gt; 道場 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 85.55㎡</p> <p>&lt;符号28&gt; 的場 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 28.98㎡</p>
小計	34,204㎡ (登記簿) 34,205.27㎡ (地積測量図)	19,242.81㎡ うち、本市有地に存する範囲の小計 16,953.15㎡

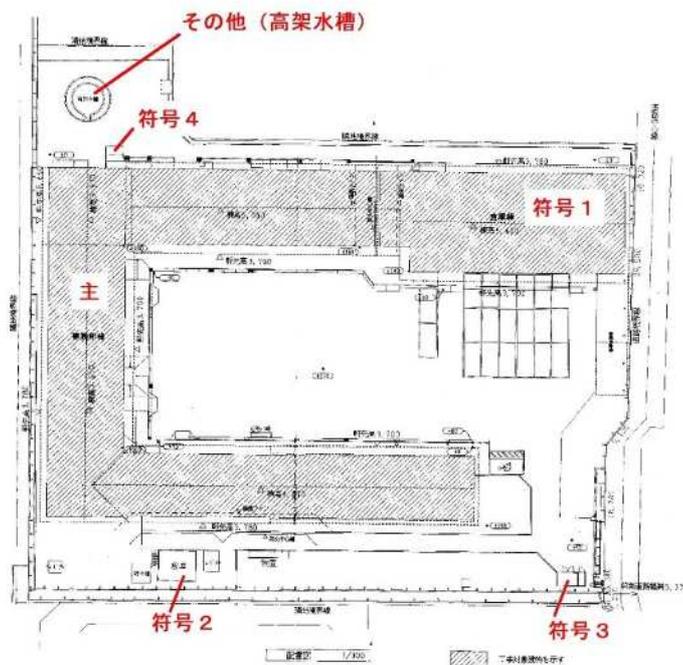
【伏見工業高等学校跡地 登記建物配置図】



(案)

物件名称	土地	建物
元南部配水 管理課用地	所在：京都市伏見区深草六反田町 地番：5番5 地積：6,144.86㎡(登記簿・地積測量図)	<家屋番号 5番5> 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積1,403.82㎡
	所在：京都市伏見区深草六反田町 地番：5番6(※) 地積：30.23㎡(登記簿・地積測量図)	<符号1> 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積445.28㎡  <符号2> 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 床面積1階19.44㎡ 床面積2階19.44㎡  <符号3> 倉庫 コンクリートブロック造スレートぶき平家建 床面積9.80㎡  <符号4> 倉庫 コンクリートブロック造スレートぶき平家建 床面積2.99㎡  <その他> 高架水槽
小計	6,175.09㎡(登記簿・地積測量図)	1,900.77㎡

【元南部配水管理課用地 登記建物配置図】



※ 京都市伏見区深草六反田町5番6は、同町5番2(里道)からの分筆により生じた土地ですが、現在、同地(5番6)の一部について、元の土地(5番2)との境界明示作業を行っております。その結果により、面積が変更となる可能性があります。

## 活用計画における提案事項について

## 1 脱炭素仕様の住宅街区の創出

## (1) 前提となる考え方

民生部門の電力消費に伴う CO2 排出量実質ゼロを実現する街区として、「京都市脱炭素先行地域計画提案書※」を踏まえ、建物の屋根を活用して、最大限の太陽光発電設備を導入するとともに、当該再エネ電力の自家消費最大化を図るため、蓄電池の導入や街区内の蓄電制御等のエネルギーマネジメントを提案してください。また、省エネによる電力削減量を最大化するため、建物の断熱性能の向上や、高効率機器を積極的に採用してください。

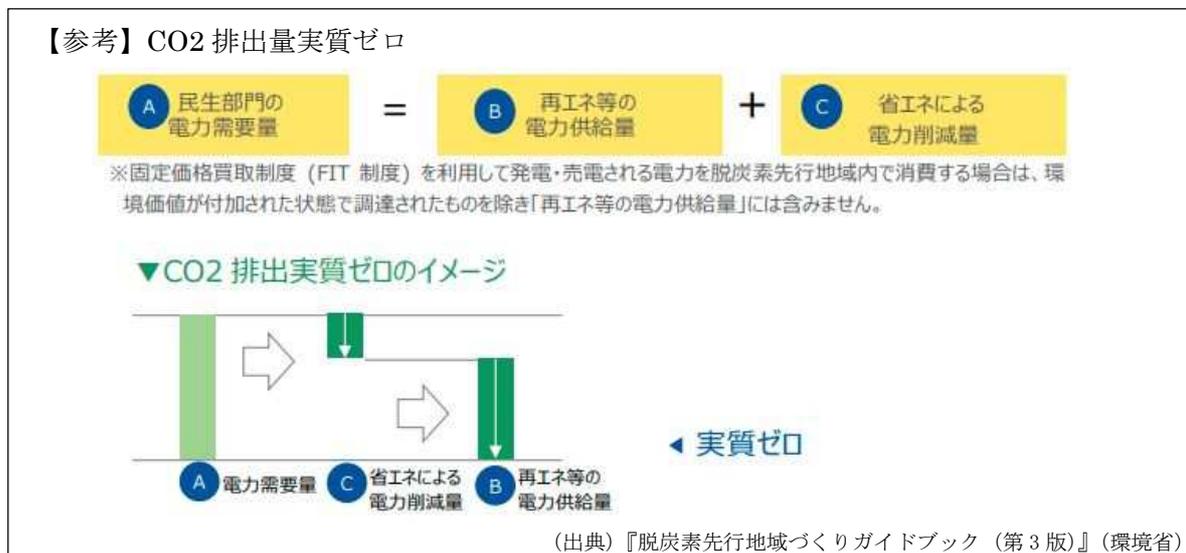
なお、上記の取組を実施しても不足する電力量については、再生可能エネルギー 100%電力を調達し供給する体制を提案してください。

※ 京都市脱炭素先行地域計画提案書については以下を参照。

<https://policies.env.go.jp/policy/roadmap/preceding-region/#selection-2>

そのほか、脱炭素先行地域の考え方や再エネ等の電力供給などについては、以下の脱炭素先行地域づくりガイドブック（環境省）を参照。

<https://policies.env.go.jp/policy/roadmap/assets/guidebook/guidebook-datsutanso-chiiki-zukuri-03.pdf>



## (2) 建築物

次世代 ZEH+ の性能を有した戸建住宅 100 戸程度、ZEH-M Oriented 以上の性能を有した集合住宅 300 戸程度及び ZEB Ready 以上の性能を有した業務用建物を整備してください。

整備に当たり、屋根置き太陽光発電設備を最大限導入するとともに、蓄電池を備え、自家消費を最大化するための手法を提案してください。

なお、提案に当たっては、戸建て・集合住宅を含めた街区全体としての今後の EV 普及を見据えた対応や、防災面での対応力の向上などの視点にも立ち検討してください。

(案)

### (3) エネルギーマネジメント

街区内における自家消費を最大化するため、街区内の蓄電池制御等のエネルギーマネジメントを提案してください。また、この取組を実施しても不足する電力量については、再エネ 100%電力を供給する小売電気事業者と連携し、再エネ電力供給を行う仕組みを構築してください。

なお、当該小売電気事業者は、京都広域再エネグリッド構築に関する連携協定案（別紙8）を元に本市と事業内容等を協議のうえ、連携協定を締結する必要があります。

## 2 住民の暮らしの質の向上

住民の暮らしの質を向上しながら脱炭素に向かう取組の方向性を示すという脱炭素先行地域の趣旨にのっとり、脱炭素街区に住まうことで安心・安全なまち、健康の増進等、住宅購入者に訴求するタウンマネジメントを提案してください。

また、新たに1,000人規模の街区が形成されるに当たり、住民同士のつながりのある新たなコミュニティ形成に有効なものを提案してください。

さらに、住民が、地域の一員として将来にわたり、地域住民と円滑な関係を構築していくための方策として、自治会活動への積極的な参加などを促進・支援する提案を行ってください。

## 3 若者子育て世代の定住促進

地域コミュニティの次代を担う若者子育て世代の市内定住を促進するため、同世代のニーズに合った住宅供給及び街区内でのサービスを提案してください。

## 4 賑わいの創出

人が集え賑わいの創出につながる場として、住民と近隣住民がともに利用できる以下の施設を整備してください。

### (1) 公園

原則、開発公園を兼ねるものとして整備してください。開発基準を超えて、開発公園以外の公園を整備することを妨げるものではありません。

### (2) 商業施設

1 (2)に記載する業務用建物には、人が集え賑わいを創出する商業スペースとしての活用を提案してください。

### (3) コミュニティスペース

街区内に、住民と近隣住民がともに活用できるコミュニティスペースを設けてください。

## 5 街区の運営体制

上記1～4について、京都市脱炭素先行地域計画の達成年度である2030年度を越える、長期的な維持管理や運営体制の構築に関する手法を提案してください。

## 6 木の文化をはじめ市民の豊かさにつながる都市の成長への貢献

以下に対応する提案を積極的に行ってください。

### (1) 市内事業者との連携

(案)

可能な限り京都市内の事業者と連携するなど、地域経済に貢献するよう努めてください。

(2) 地域産木材の利用

二酸化炭素の吸収源である森林資源の循環及び木材の利用促進を図るため、可能な限り市内産木材（みやこ杉木）を利用するように努めてください。これに限らず、地域産木材をはじめ、木材利用に努めて下さい。

(3) 本市の掲げる「都市の成長戦略」に資する取組

本市では、都市の魅力や活力を市民の豊かさにつなげ、人と企業に選ばれる好循環を生み出すことを目指す「都市の成長戦略」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。

京都市地球温暖化対策条例及び京都市地球温暖化対策計画を踏まえた地球温暖化対策、循環型社会の形成、生物多様性の保全をはじめとする「持続可能性を追求する環境・グローバル都市」の実現につながる取組など、都市の成長戦略に資する取組を提案してください。

※ 都市の成長戦略

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

※ (参考) 京都市地球温暖化対策条例

<https://www.city.kyoto.lg.jp/kankyo/page/0000215806.html>

※ (参考) 京都市地球温暖化対策計画

<https://www.city.kyoto.lg.jp/kankyo/page/0000000328.html>

## 7 その他

上記のほか、地域の活性化や住民の利便性向上など、よりよいまちづくりにつながる提案者独自の取組を積極的に提案してください。