

京都市ラクト健康・文化館活用に係る契約候補事業者選定委員会 (第1回)

開催日時：令和5年6月19日(月)
午後2時～
開催場所：京都市役所
分庁舎4階 第4会議室

- 1 開会、挨拶
- 2 委員長・委員長代理の選出【公開】
- 3 議題
 - (1) 募集要項(案)について【一部非公開】
 - (2) 審査項目及び審査基準(案)について【非公開】
- 4 今後のスケジュール
- 5 その他
- 6 閉会

【配布資料】

資料 京都市ラクト健康・文化館活用に係る契約候補事業者選定のための募集要項(案)
(別紙1) 同提出書類一覧・様式(案)
(別紙2) 同審査項目及び審査基準(案)
(別紙3) 市有財産売買契約書(案)

参考資料 京都市ラクト健康・文化館活用に係る契約候補事業者選定委員会設置要綱

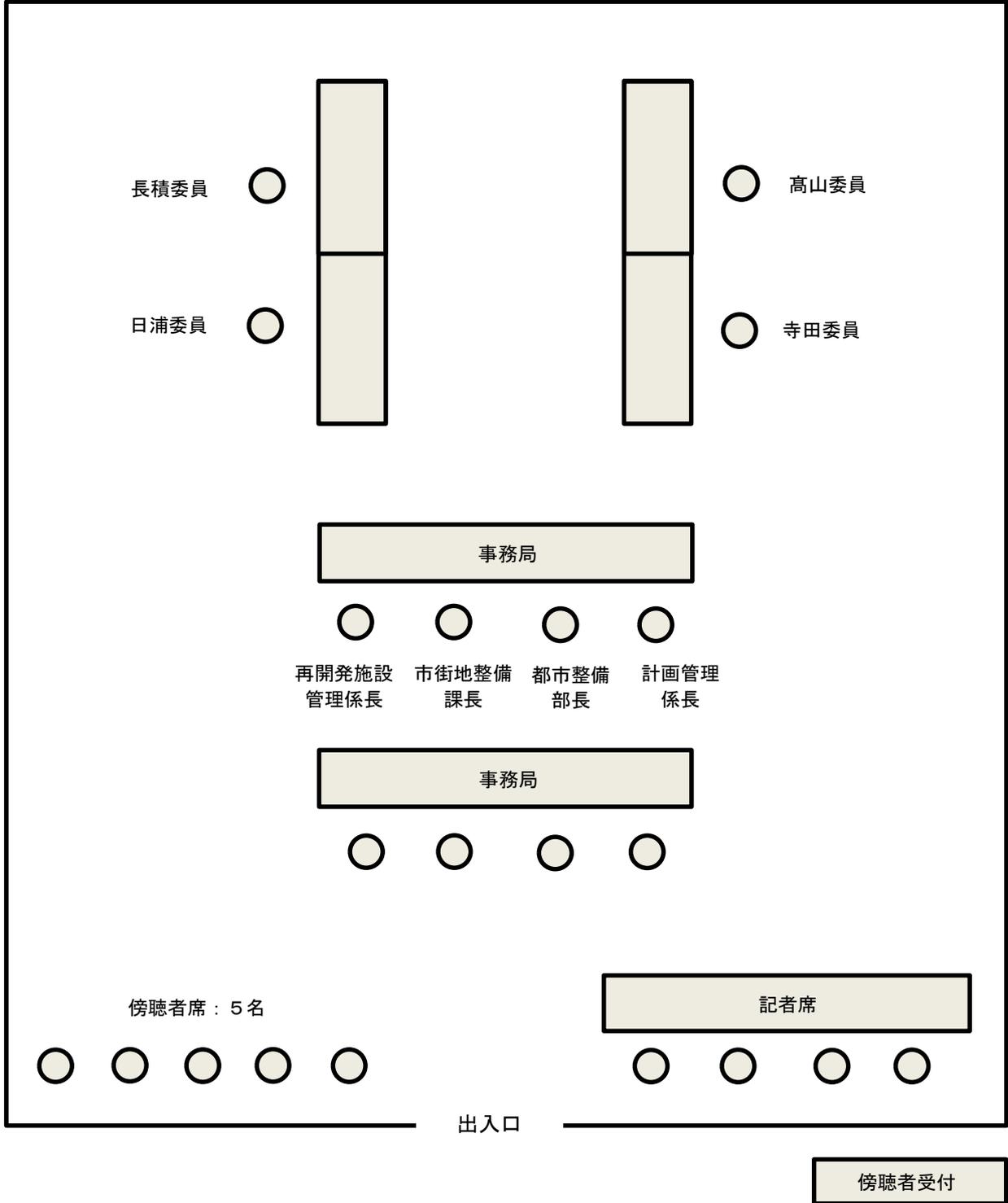
京都市ラクト健康・文化館活用に係る契約候補事業者選定委員会委員名簿

令和5年6月19日現在

氏 名	職 名
高山 基則	(公社) 京都府宅地建物取引業協会副会長
寺田 鼓	市民公募委員
長積 仁	立命館大学スポーツ健康科学部長・教授
日浦 有里子	税理士

配席図

京都市役所 分庁舎 4階 第4会議室



京都市ラクト健康・文化館活用に係る
契約候補事業者選定のための募集要項
(案)

令和5年7月

京 都 市

目 次

<募集要項本文>

1	はじめに	1
2	本物件の概要	2
3	本施設の特長	3
4	都市計画の概要	4
5	応募資格	5
6	売却条件及び留意事項	6
7	申込手続	9
8	契約候補事業者の選定方法	12
9	契約の締結等	13
10	売買代金の支払	14
11	所有権移転登記及び買戻特約登記	14
12	仲介手数料の支払	14
13	その他	15
14	日程	15
15	問合せ先	15

<別紙及び様式>

(別紙1)	提出書類一覧	16
[様式1-1]	応募申込書	18
[様式1-2]	構成員調書	19
[様式1-3]	事業費概算書(初期投資)	20
[様式1-4]	初期投資に伴う資金調達計画書	21
[様式1-5]	長期損益計画書(基礎資料)	22
[様式1-6-①]	長期損益計画書	23
[様式1-6-②]	長期キャッシュ・フロー計算書(資金収支計画書)	24
[様式1-7]	事業遂行体制	25
[様式1-8]	事業運営実績書	26
[様式1-9]	京都市暴力団排除条例に係る誓約書	27
[様式1-10]	調査同意書	28
[様式2]	活用計画書(活用計画①～⑤)	31
[様式3]	買受希望価格書	36
(別紙2)	審査項目及び審査基準	37
(別紙3)	市有財産売買契約書(案)	39

1 はじめに

京都市ラクト健康・文化館（以下「本物件」という。）は、山科駅前地区第一種市街地再開発事業によって整備し、京都市（以下「本市」という。）が区分所有している市有財産です。

平成10年10月の開設以降、利用料金制度や指定管理者制度を取り入れるなど、民間事業者の力を活かしながら、利用料金収入でほぼ運営経費を賄っていましたが、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、利用者が大きく減少したことによって、令和3年4月からコミュニティルームを除いて休館し、令和5年3月末で指定管理期間が満了したことから、同年4月から全館を休館しています。

本物件は、スポーツ施設としての役割や市民交流施設としての役割に加え、ラクトBの商業施設の上階に位置していることから商業施設への波及効果が期待されており、早期の再開が望まれています。

新型コロナウイルス感染症の影響を受け、総合スポーツ施設の経営環境は厳しい状況が続いている中で、本物件が果たしてきた役割を今後も果たすためには、民間事業者の運営ノウハウを最大限に活かすことが、最も望ましい運営形態であると判断しました。

そこで、この度、公の施設としては廃止し、民設民営の施設として、上記の役割を維持しつつ、安定かつ継続した施設運営を行っていただける事業者を公募型プロポーザル方式（総合評価方式）（※）で広く公募することとしました。

※ 公募型プロポーザル方式（総合評価方式）

買受希望価格及び活用計画等の提案を事業者から求め、学識経験者等で構成する「京都市ラクト健康・文化館活用に係る契約候補事業者選定委員会」において総合的に審査し、最も優れた事業者を契約候補事業者として決定します。

なお、複数の事業者が共同して申し込むことも可能です。

2 本物件の概要

(1) 区分所有建築物

一棟の建物の表示			
所在	京都市山科区竹鼻竹ノ街道町91番地		
建物の名称	ラクトB		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付9階建		
延床面積	50,220.92㎡(公簿)		
敷地権の目的たる土地の表示			
所在	地番	地目	地積
京都市山科区竹鼻竹ノ街道町	91番	宅地	6,808.24㎡

専有部分の建物の表示			
家屋番号	竹鼻竹ノ街道町91番の520		
建物の名称	520	種類	スポーツセンター
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造2階建		
床面積 (公簿)	5階部分	1,367.07㎡	
	6階部分	1,172.09㎡	
	延床面積	2,539.16㎡	
	建築年	平成10年6月15日	
敷地権の表示			
敷地権の種類		敷地権の割合	
所有権		1,000,000分の164,031	

(2) 施設内容

- ア 名称 京都市ラクト健康・文化館
 イ 所在地 京都市山科区竹鼻竹ノ街道町91番地
 ラクトB 5、6階

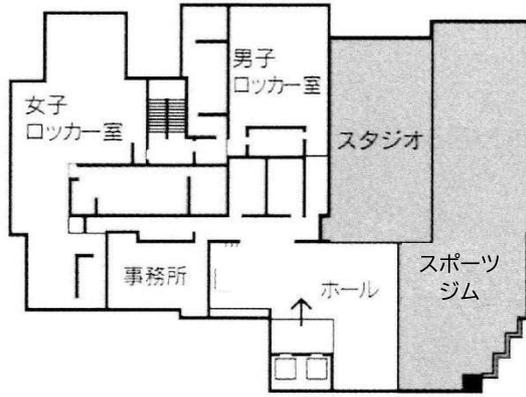
ウ 施設内容

ゾーン区分	フロア	概要
プール	6階	スイミングプール(25m×5コース)、リラクゼーションプール(寝湯・打たせ湯・ジャクジー)、幼児用プール、屋外デッキ等
コミュニティルーム	6階	会議・集会・研修会・催事等市民交流スペース
フィットネス	5階	スタジオ(156㎡:40人収容)、スポーツジム(226㎡:70人収容)
バックヤード	5階	エントランスホール、受付カウンター、ロッカー室、バンダーコーナー、事務所等

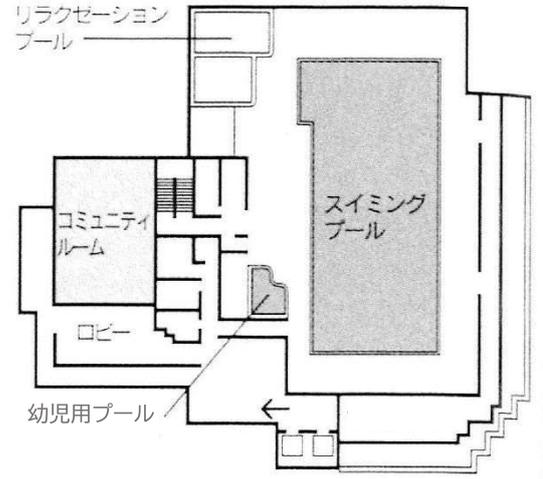
※専用駐車場はありません。

- エ 設備概要 監視設備、空調設備、衛生設備、プール水質・水温監視設備等
 ※設備類や備品類の詳細は後述する「7(6)基礎資料の閲覧」
 を御確認ください。
- オ 供用開始日 平成10年10月3日

5階



6階



本物件の施設配置図

3 本物件の特長

本物件は、本市が施行した山科駅前地区第一種市街地再開発事業によって整備した施設です。同事業では、4棟の再開発ビルを建築し、ホテル、ショッピングセンター、医療機関、アミューズメント施設、ファミリー向けマンションなどを設け、京都の東の玄関口にふさわしい「まち」として整備しました。

本物件は、ショッピングセンターと同じラクトBに設置しており、地下鉄東西線、JR東海道線・湖西線、京阪電鉄京津線に直結しており、集客性の極めて高い場所に立地しています。

- ・ラクト山科ショッピングセンター来館者数
 - 令和3年度 年間505万人
 - ※平成30年度 年間601万人（新型コロナウイルス感染症の影響前）
- ・山科駅（JR・市営地下鉄・京阪）の1日当たりの乗車人員
 - 令和2年度 44,589人
 - ※京都駅（JR・地下鉄・近鉄）、四条烏丸（地下鉄・阪急）に次いで市内3番目

- 周辺施設
 - ・京都市山科駅前駐車場（ラクトB 地下2階、地下3階）：収容台数264台
 - ・京都市山科駅自転車等駐車場（地下鉄山科駅下車徒歩1分）
収容台数 自転車1,668台 原動機付自転車248台
- 再開発ビル内の主な施設
 - A棟：ホテル
 - B棟：商業施設、ラクト健康・文化館、駐車場、マンション
 - C棟：アスニー山科、金融機関、医療機関、マンション
 - D棟：アミューズメント施設、医療機関、業務用オフィス



ラクトB 位置図

4 都市計画の概要

用途地域	商業地域	建ぺい率	80%	容積率	600%
防火・準防火地域	防火地域				
高度利用地区	地区名称	山科駅前地区			
その他地域地区	31m高度地区				

5 応募資格

申込みの資格を有する者は、「6 売却条件及び留意事項」に即した事業を行う意思があり、次の(1)から(7)までのいずれにも該当しない者に限ります。

なお、複数の法人からの共同提案の申込み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。

※ 共同提案の申込みを行う場合は、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件以上の共同提案の申込みを行うことはできません。

※ 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の売買契約をしようとする者
- (4) 法人又はその代表者が次に掲げる税等を滞納している者
 - ア 法人税又は所得税
 - 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
- (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
- (7) その他本市が契約の相手方として不相当と判断する者

6 売却条件及び留意事項

(1) 売却条件

ア 活用計画

本物件は、山科駅前地区第一種市街地再開発事業により、市民の健康づくりの支援や市民の交流を促進することを目的として導入した施設であり、また、本物件が入っているラクトBの商業施設への集客の波及効果のみならず、京都の東の玄関口である山科駅前エリアの活性化への寄与も期待されています。

本物件の活用にあたっては、事業者が本市から本物件を購入したうえで、事業者において、プールやジム、コミュニティルームの機能を維持しつつ、上述の目的や役割を踏まえて活用計画を策定し、その活用計画に基づき、施設を運営することを条件とします。

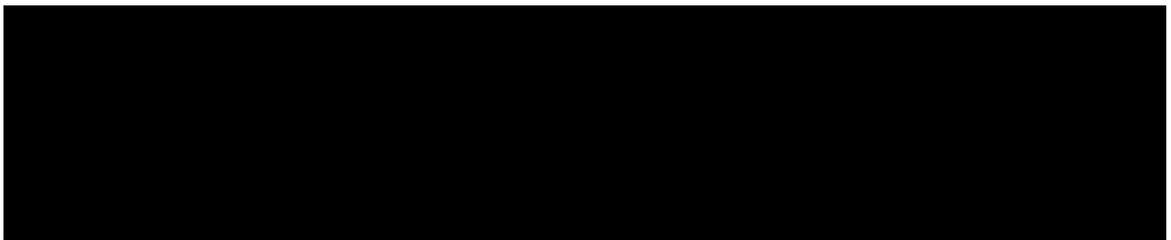
なお、活用計画の策定にあたっては、施設の目的や役割を十分に理解したうえで、プール設備を有したスポーツ施設及びコミュニティルームとして施設の一部（概ね100㎡）を貸しスペースとすることを条件に、以下の観点に十分配慮してください。

- ・スポーツ施設は、幅広い利用者の健康づくりに資する活用をすること
- ・コミュニティルームは、市民相互の交流を促進する活動、文化的な催物及び講習、研修、会議等（※）に活用されてきた経過を踏まえ、多世代が利用でき、利用者間の交流を促進する活用をすること

※使用例：空手教室、ヨガ教室、フラワーアレンジメント教室、音楽教室、会議など

- ・地下鉄山科駅直結の商業施設の上階に位置するという恵まれた立地条件を活用し、商業施設等と連携した取組など、施設全体の集客力を高める自主的な取組を行うこと

イ 予定価格（最低売却価格）



ウ 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、所有権が移転した日から起算して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りません。

なお、活用計画の履行に必要な事項（営業時間、改装工事等）はラクトB管理組合等と事前に調整してください。

エ 管理規約等の遵守

本物件の権利形態は区分所有のため、ラクトB管理組合の全体管理規約及び施設部会管理規約、ラクトB管理費等取扱規則を遵守していただきます。

オ 修繕費の負担

(ア) 共用部

ラクトB管理組合の全体管理規約及び施設部会管理規約、ラクトB管理費等取扱規則等に基づき、ラクトBの共用部分（全体共用部分及び施設共用部分）に係る管理費及び計画修繕費の負担が必要となります。

費用負担額は、全体共用部分及び施設共用部分の共有持ち分に応じて算出されます。

○共用部分の管理費（実績）：R4 約 21,300 千円（月割、前月末支払）

○共用部分の計画修繕費（実績）：R4 約 7,200 千円（①+②）

①：R4 約 2,000 千円（例年4月頃支払、令和10年度まで）

②：R4 約 5,200 千円（例年3月頃支払、年度により費用変動）

（R3 4,550 千円、R2 約 2,860 千円、H31 約 400 千円）

※ 令和5年度以降に大規模修繕（約3億円）を含む長期計画修繕の見直しが予定されており、各年の負担増が見込まれます。

※ 本物件では、単年度ごとに必要額を負担しており、上記の費用負担のための修繕積立金の積立を行っていません。

○令和5年度の共用部分に係る経費の負担区分

①管理費：所有権移転日の前日分まで 本市
所有権移転日以降 事業者

②計画修繕費：本市

※令和6年度以降は、事業者の負担となります。

(イ) 専有部

専有部分について、施設を適切に維持するために空調設備や給排水設備等、今後10年間で約6億円の大規模修繕が必要と見込まれます。

また、事前の点検において、当面の営業に係る専有部分の不具合が確認されています。同設備の修繕に当たっては、事業者の負担において行ってください。

※点検内容は後述する「7（6）基礎資料の閲覧」を御確認ください。

カ 帰宅困難者対策への協力

本物件の周辺で、災害等による帰宅困難者が発生した際は、本市からの依頼により施設開放を求めることがあります。

(2) 留意事項

- 1 提案内容が本市等の許認可、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。
- 2 本市等の補助金を受けられ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、本市等補助金の交付が予定されるものではありません。
- 3 本物件の全てを活用することを前提とした提案に限ります(共同提案においては、共同提案者の取得持分の合計が専有部分の全てを活用する場合はその提案を認めます)。

- 4 共同提案を行う場合は、共同提案者間で相互の計画について十分に調整を行い、運営計画の一体性、運営面での連携等、計画相互の調和を図るとともに、本物件における総合的な計画となるよう留意してください。
- 5 本市の承諾を得ずに活用計画の大幅な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、売買契約時に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。
- 6 応募を検討している事業者及び申込事業者は、本市から提供される本物件に関わる資料の秘密を保持する義務を負い、本公募の検討にかかわる者以外の第三者には一切漏洩及び開示してはなりません。
- 7 本物件の購入申込に当たっては、権利関係、都市計画法、建築基準法上等の法令上の制限等について、申込事業者の責任と負担において十分に確認するとともに、本公募の留意事項を十分承知したうえで申込をしてください。
- 8 本市は、本物件を建物内外の設備機器、外構、造作物等の一切につき、現状有姿のまま引渡しを行い、解体撤去及び改修工事等を行いません。
- 9 建物図面やその他資料と現況が相違する場合には、引渡し日における現況を優先します。
- 10 土壌汚染調査は実施しておらず、土壌汚染の存在は不明です。
- 11 物理探査(地中レーダー探査等)及び試掘調査を実施しておらず、本物件の地下埋設物(通常想定される土地の利用を妨げるもので、地下(既存建物の地下部分を除く)に存するものをいう。)の存在は不明です。
- 12 施設内のアスベスト含有建材の有無に関する調査は実施していませんが、新築時の竣工図から、内装材(各室床・壁・天井の下地・仕上材)の一部において非飛散性アスベスト含有建材が存在する可能性があります。
- 13 売却後、アスベスト含有建材や建物及び設備の不具合・故障等が発見された場合については、契約候補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。
- 14 契約候補事業者は、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(本市が知りながら有効活用事業者に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。
- 15 本物件の売買対象面積は、土地及び建物共に登記簿によるものとします。また、実測面積と公簿面積が異なる場合においても過不足分の精算、地積の更正作業は行いません。

7 申込手続

本公募に関する本物件の売却関連業務は三井不動産リアルティ株式会社に委託しておりますので、申込手続に関するお問合せにつきましては、同社までお願いします。

(1) 申込方法

ア 提出書類

申込事業者の概要、財務状況等、活用計画、買受希望価格の書類
詳細は「提出書類一覧（別紙1）」のとおりです。

イ 提出期間

令和5年9月19日（火）～令和5年9月26日（火）

水・日祝を除く、午前10時から午後5時まで（正午から午後1時までを除きます。）

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、提出の際は、事前に電話で連絡をお願いします。

エ 提出場所

京都市下京区四条烏丸東入る長刀鉾町8番地 京都三井ビルディング6階
三井不動産リアルティ株式会社
関西支店 ソリューション営業部 京都オフィス（担当：川田）
電話番号 075-255-9330

(2) 提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市が、本物件の売却において公表等が必要な場合は、提出書類を申込事業者の許可なく無償で使用できるものとします。

また、京都市情報公開条例の規定に基づき、開示請求されたときは、公にすることにより、当該法人又は個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものを除き、開示の対象とします。ただし、審査期間中は同条例第7条第1項第6号の規定に基づき、開示の対象としません。

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、全て申込事業者の負担とします。

(4) 質疑及び回答

ア 質疑者の資格

本要項中「5 応募資格」と同じ

イ 質疑の方法

質疑の要旨を簡潔にまとめ、電子メール（エクセル又はワード）で送信してください。

送信先：三井不動産リアルティ株式会社 関西支店 ソリューション営業部
京都オフィス（担当：川田）

ractosportsplaza@mf-realty.jp

※ 電子メールを確実に受信するため、電子メール送信後に、担当者まで電子メールを送信した旨の電話連絡をお願いします。

ウ 質疑の受付期間

令和5年7月31日（月）～令和5年8月18日（金）

エ 回答

令和5年8月29日（火）までに質疑回答書を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。

<ホームページURL>

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page●●●.html>

（5）現地見学会の開催

ア 実施日時

第1回 令和5年8月7日（月）①午前10時から正午まで
②午後2時から午後4時まで
第2回 令和5年8月8日（火）①午前10時から正午まで
②午後2時から午後4時まで

※ 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

京都市山科区竹鼻竹ノ街道町91番
ラクトB1階インフォメーション前

ウ 参加資格

「5 応募資格」と同じ

エ 参加申込方法

8月3日（木）午後5時までに、電話又は電子メールにより申し込んでください。当日参加は受け付けません。

オ 申込先

三井不動産リアルティ株式会社 関西支店 ソリューション営業部
京都オフィス（担当：川田）

電話番号 075-255-9330

電子メール ractosportsplaza@mf-realty.jp

カ 留意事項

（ア）参加は2名までとします。

(イ) 写真撮影は可能ですが、撮影したものを SNS に掲載するなど、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) 基礎資料の閲覧

本物件に関する基礎資料を閲覧することができます。

ア 資料

- ・ラクトBに関する竣工図書（新築時の竣工図、耐震改修工事の竣工図等）
- ・ラクトB管理組合 全体管理規約及び施設部会管理規約
- ・ラクトB管理費等取扱規則
- ・本物件に係る設備一覧表等
- ・本物件に係る備品一覧表等
- ・本物件に係る共用部及び専有部の修繕履歴
- ・本物件に係る設備等点検履歴
- ・本物件専有部の大規模修繕費の内訳
- ・本物件専有部の令和4年度点検結果一覧表

イ 受付期間

令和5年7月27日（木）～令和5年9月26日（火）（土日祝日を除く。）

ウ 受付時間

午前10時から午後5時まで（正午から午後1時までを除きます。）

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下さい。

ただし、質疑については、質疑の受付期間（令和5年8月18日（金）まで）しかお受けできませんので、御注意ください。

オ 閲覧場所・連絡先（申込先等と異なりますので御注意ください。）

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 分庁舎3階

京都市建設局都市整備部市街地整備課（担当：飛永、清水）

電話番号 075-222-3580

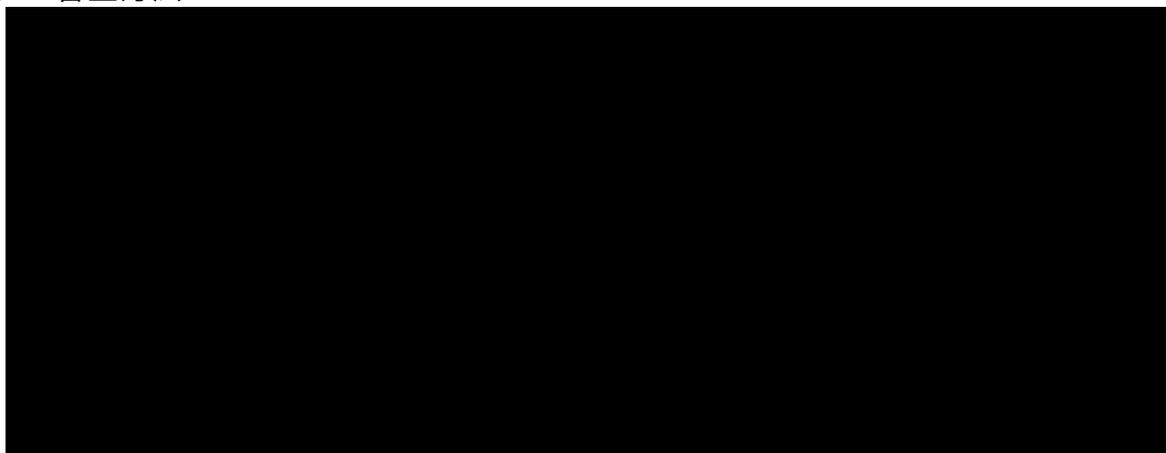
8 契約候補事業者の選定方法

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) 審査の方法等

申込事業者から提出された書類及びプレゼンテーションの内容を基に、選定委員会において審査を行います。

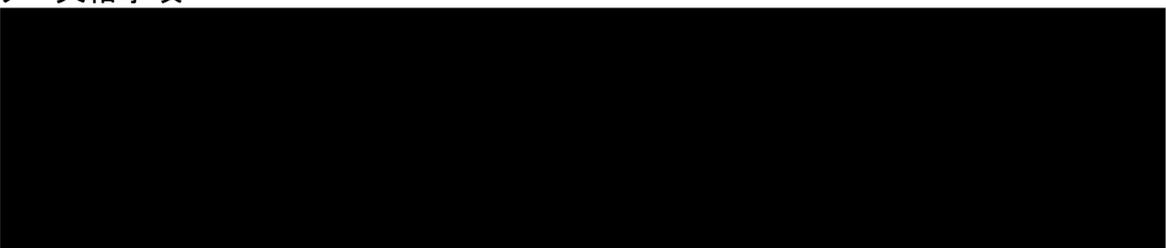
ア 審査方法



イ プレゼンテーション

- ・ プレゼンテーションは1事業者30分（説明20分、質疑応答10分）とします。
- ・ プレゼンテーションの実施者は2名までとしてください。共同提案者が3者以上の場合は、各共同提案者につき1名としてください。
- ・ 申込者から提出された書類以外の追加資料による説明は認めません。
- ・ プレゼンテーションは令和5年10月中旬頃を予定していますが、詳細な開催日時、場所等については、別途通知します。

ウ 失格事項



- ・ 故意に虚偽のある申込については、審査結果によらず失格とします。

エ 共同提案の場合の評価



<選定委員会委員>

(五十音順・敬称略)

氏名	所属等
高山 基則	(公社) 京都府宅地建物取引業協会副会長
寺田 鼓	市民公募委員
長積 仁	立命館大学スポーツ健康科学部長
日浦 有里子	税理士

(2) 契約候補事業者の決定

上述の「(1) ウ 失格事項」に該当せず、審査の合計得点が最高の得点を獲得した者を契約候補事業者とします。

申込事業者が1者の場合でも、上述の「(1) ウ 失格事項」に該当せず、契約候補事業者として適当と認められる場合は、その者を契約候補事業者とします。

なお、審査の結果、審査合格者なしとする場合があります。

(3) 審査結果の通知及び公表

本市は、審査結果の決定後、本市から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（申込事業者名、審査結果、契約候補事業者名、提案内容、契約予定価格等）については、本市のホームページ等で公表します。

9 契約の締結等

(1) 契約の締結

本市が指定する日までに、契約候補事業者は、「市有財産売買契約書（案）（別紙3）」により、本市と仮契約を締結することとします。仮契約の締結は、本市行財政局資産イノベーション推進室において行います。また、仮契約を締結できない場合は、次順位の者を新たな契約候補事業者とします。

本件は、市会において「京都市ラクト健康・文化館条例を廃止する条例（仮）」の議決に付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、本契約に関する通知を郵送します。当該通知日から5開庁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。

なお、市会の日程変更等に伴う議決の遅れによる契約の遅れや市会の議決が得られなかった場合による契約候補事業者の決定が取り消しとなっても、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、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、契約候補事業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

申込事業者名義で契約を締結してください。共同提案の場合は、必ず「共同提案の申込者全員」の名義で契約を締結してください。なお、本契約における債務は連帯債務になります。

(4) 注意事項

契約候補事業者が、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。

なお、共同提案の場合又は活用計画の内容によっては、売買契約書の内容を変更することがあります。

10 売買代金の支払

契約事業者には、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

本契約締結後14開庁日以内

(2) 支払金額

売買代金の額

(3) 契約保証金

議決後、本契約への移行に関する通知を郵送しますので、本契約と同日に、売買代金の100分の10（円未満切上げ）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、売買代金全額の支払いが完了したときに移転します。

(2) 手続

契約事業者から、登記嘱託請求書、登録免除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。

※ 共同提案の場合は、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、契約事業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、契約事業者に登録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。

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。

12 仲介手数料の支払

本物件は、本市から宅地建物取引業者である三井不動産リアルティ株式会社に対して、売却関連業務の委託を行っているため、所有権移転後、契約事業者から同社へ、同社が指定する仲介手数料（物件価格（税抜）×3%+6万円と消費税）を支払う必要があります。

1.3 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、直接、間接を問わず、本件に関する接触を禁止します。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) 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、その他一切の請求は認めません。

(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。

1.4 日程

募集要項の配布	令和5年7月27日（木）～令和5年9月26日（火）
基礎資料の閲覧	令和5年7月27日（木）～令和5年9月26日（火）
現地見学会	第1回 令和5年8月7日（月） ①午前10時から正午まで、②午後2時から午後4時まで 第2回 令和5年8月8日（火） ①午前10時から正午まで、②午後2時から午後4時まで
質疑の受付期間	令和5年7月31日（月）～令和5年8月18日（金）
申込書類の受付期間	令和5年9月19日（火）～令和5年9月26日（火）
選定委員会（プレゼンテーション審査）	令和5年10月中旬頃（予定）
契約候補事業者の決定	令和5年10月下旬頃（予定）
契約締結・売買代金納入	令和5年12月頃（予定）
所有権移転等の登記	令和6年1月頃（予定）

1.5 問合せ先

京都市下京区四条烏丸東入る長刀鉾町8番地 京都三井ビルディング6階
三井不動産リアルティ株式会社（本物件の売却関連業務受託者）
関西支店 ソリューション営業部 京都オフィス（担当：川田）
電話番号 075-255-9330
電子メール ractosportsplaza@mf-realty.jp

提出書類一覧

1 提出書類

(1) 申込事業者の概要・財務状況等

※共同提案の場合は「I-3～I-10」について、代表事業者が各構成員分も提出すること

※申込み後、提出書類の記載事項について変更があったときは、その旨を届け出ること。

なお、選定委員会による審査の結果に影響を与える程度の変更であると認められるときは、当該申込事業者を失格とする。

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式
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
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は、構成員ごとに提出すること	1-2
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
		(2) 代表者の履歴	任意
		(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
I-4	定款等	最新のもの	任意
I-5	法人登記簿謄本	履歴事項全部証明書 ※ 申込日前3箇月以内に発行されたもの	—
I-6	決算書等	直近5年間の決算書類及び法人税申告書（法人税申告書の別表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	—
I-7	資金計画書	(1) 事業費概算書（初期投資）	1-3
		(2) 初期投資に伴う資金調達計画書	1-4
		(3) 長期損益計画書（基礎資料）	1-5
		(4) 長期損益計画書	1-6-①
		(5) 長期キャッシュ・フロー計算書（資金収支計画書）	1-6-②

I-8	事務遂行体制	活用計画を実現する体制 ※ 人員及び組織の体制について記載すること	1-7
	事業運営実績書	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	1-8
I-9	京都市暴力団排除条例に係る誓約書		1-9
I-10	納税証明書等	(1) 国税 未納のないことの証明書（納税証明書（その3の3）） (2) 本市の市税（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（納税証明書） ※ ①及び②については、募集開始日以降に発行された直近3年分の原本を提出すること	-
		(3) 調査同意書（水道料金・下水道使用料） ※ 「調査同意書（水道料金・下水道使用料）【記載方法】」を参照し、指定の書式により請求すること。	1-10

(2) 活用計画

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式
II-1	活用計画書	活用計画書 [様式2] ①～⑤	2①～⑤
II-2	施設配置図及び平面図		任意

(3) 買受希望価格

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式
III	買受希望価格書	<ul style="list-style-type: none"> 封筒に入れ、糊付けにより確実に封入すること ※ 提出書類の受付期間終了後に、本市において開封のうえ、買受希望価格が最低売却価格を上回っていることを確認します。 封筒の表面には、宛先（京都市長）、書類名（ラクト・健康文化館買受希望価格書）、法人名及び代表者名（共同提案の場合は代表事業者のもの）を明記すること 	3

2 提出部数

各8部（原本1部及び写し7部）

※ ただし、「I-9 京都市暴力団排除条例に係る誓約書」及び「III 買受希望価格書」については原本1部のみを提出すること。

※ I-1～IIIまでをクリップ止めする等し、ひとまとめにして提出すること。

(あて先) 京 都 市 長

応 募 申 込 書

京都市ラクト健康・文化館活用による契約候補事業者選定のための募集要項に基づき、下記のとおり申し込みます。

記

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

※共同提案の場合、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 (ふりがな)	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

※共同提案の場合は、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。

構 成 員 調 書

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

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

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 (ふりがな)	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 本物件の購入代金	
2 本物件の内装改修費	
3 人件費その他の経費	
合計	

※ 事業開始までの必要な資金額を計上してください。

※ 適宜加筆又は修正を行い、分かりやすく記入してください。

(支出経費内訳)

内装改修費（100万円以上）の内訳を分かりやすく記入してください。
内装改修費が分かる内訳書、見積書等があれば、それを添付いただいても構いません。

初期投資に伴う資金調達計画書

(単位：百万円)

項目	金額	内訳・調達先
1 自己資金		
(1)		
(2)		
(3)		
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。

※ 適宜加筆又は修正を行い、分かりやすく記入してください。

※ 「自己資金」は内訳ごとに、「借入金・社債等」は調達先ごとに記入してください。

(自己資金・借入金・社債等内訳)

自己資金について、内訳ごとに調達方法、調達時期などを記入してください。
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。

※別途、返済予定表を添付すること。

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分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分かりやすく記入してください。

長期損益計画書

(法人名)	単位: 注記なければ千円																				
事業年度	整備期間	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
年度																					
<hr/>																					
1 営業収入																					
(1)																					
(2)																					
(3)																					
(4)																					
(5)																					
<hr/>																					
2 営業支出																					
(1)人件費																					
(2)施設維持管理費																					
(3)運営費																					
(4)減価償却費																					
(5)賃借料																					
(6)土地関連代金																					
(7)																					
(8)																					
<hr/>																					
3 営業利益																					
営業外収益																					
<hr/>																					
4 営業費用																					
営業外費用																					
<hr/>																					
5 経常利益																					
特別利益																					
特別損失																					
<hr/>																					
6 当期利益																					
<hr/>																					
7 次期繰越金																					
<hr/>																					

1. 消費税及び地方消費税抜きとし、物価変動を除いた額を記入すること。
2. A3判1枚以内で、記入すること。
3. 各年の費用は、各4月から翌年3月までの1年間の費用を記入すること。
4. 可能な限り具体的に記入すること。収入、支出の積算根拠については、長期損益計画書(基礎資料)に記載すること。
5. 必要に応じ適宜記入欄を追加・修正すること。
6. 他の様式と整合性を取った内容を記入すること。

長期キャッシュ・フロー計算書(資金収支計画書)

(法人名)	単位:注記なければ千円																			
事業年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1 営業活動による収支(事業活動による収支)																				
(1) 収入																				
・																				
・																				
(2) 支出																				
・支払利息																				
・																				
2 投資活動による収支(施設整備等による収支)																				
(1) 収入																				
・設備資金の借入金収入																				
・																				
(2) 支出																				
・人件費																				
・運営費																				
・設備資金の借入金返済支出																				
・固定資産の取得支出																				
3 財務活動によるキャッシュ・フロー(その他活動による収支)																				
(1) 収入																				
・																				
(2) 支出																				
・																				
4 当期資金収支																				
5 前期繰越金																				
6 次期繰越金																				

1. 消費税及び地方消費税抜きとし、物価変動を除いた額を記入すること。
2. A3判1枚以内で、記入すること。
3. 各年の費用は、各4月から翌年3月までの1年間の費用を記入すること。
4. 減価償却費は計上しないこと。また、大規模修繕も考慮すること。
5. 可能な限り具体的に記入すること。
6. 必要に応じ適宜記入欄を追加・修正すること。
7. 他の様式と整合性を取った内容を記入すること。

事務遂行体制（活用計画を実現する体制）

※ 活用計画に係る事務の遂行体制について、人員及び組織の体制について記載すること。

※ 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。

事業運営実績書（活用計画と同種事業の運営実績）
<p>※ 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。</p> <p>なお、活用計画と同種の事業を実施している場合は、その実績をどのように活かすことができるか等についても記載すること。</p>
<p>■施設名：</p> <p>■事業内容：</p> <p>■実績等：（事業年数、年間利用者数など。同様の店舗が複数ある場合はその店舗数。）</p> <p>■実績をどのように活かすことができるか：</p>
<p>■施設名：</p> <p>■事業内容：</p> <p>■実績等：（事業年数、年間利用者数など。同様の店舗が複数ある場合はその店舗数。）</p> <p>■実績をどのように活かすことができるか：</p>
<p>■施設名：</p> <p>■事業内容：</p> <p>■実績等：（事業年数、年間利用者数など。同様の店舗が複数ある場合はその店舗数。）</p> <p>■実績をどのように活かすことができるか：</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。

誓 約 書

(宛先) 京都市長	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

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。）

調査同意書

(水道料金・下水道使用料)

(宛先)
京 都 市 長
京都市公営企業管理者交通局長
京都市公営企業管理者上下水道局長

年 月 日
_____枚のうち_____枚目

所在地
商号、屋号又は名称
代表者の職・氏名

京都市ラクト健康・文化館活用に係る契約候補事業者選定のための募集の参加資格を確認するため、水道料金及び下水道使用料の納付状況について、下記の内容に基づき、京都市が関係公簿を調査することに同意します。

記

1 調査対象となる水道使用者名義の有無の申告

- * いずれかの□に必ずチェックしてください。
- * 調査対象となる水道使用者名義が「ある」場合と「ない」場合の区別は、「調査同意書（水道料金・下水道使用料）【記載方法】」を御覧ください。

<input type="checkbox"/> 調査対象となる 水道使用者名義がある	<input type="checkbox"/> 調査対象となる 水道使用者名義がない
--	--



調査対象となる水道使用者名義がある場合は、下記2に記入してください。

2 京都市の水道料金・下水道使用料のお客さま番号等

検針区	使用者コード	水栓番号	使用者名

注 検針区、使用者コード、水栓番号及び使用者名の欄は、「水道使用水量のお知らせ」に記載されている内容を正確に記入してください。

: : : :

注 記入に当たっては、「調査同意書（水道料金・下水道使用料）【記載方法】」を御覧ください。

調査同意書（水道料金・下水道使用料） 【記載方法】

京都市の水道料金及び下水道使用料の納付状況について、資格の審査及び資格有効期間中の確認のため、京都市が関係公簿を調査することに同意していただくものです。

同意に基づき京都市が調査・確認するため、上下水道局の営業所等で納付証明書の発行を受ける必要はありません。

【記入上の注意】

- 調査対象となる水道使用者名義の有無にかかわらず、必ず提出してください。
- 「日付」は、提出日又は作成日を記入してください。
- 申込書に記入した「所在地」、「応募法人の名称及び代表者名」及び「代表者の職・氏名」を記入してください（フリガナ不要）。
- 調査対象となる水道使用者名義の有無について、次の区別により「ある」又は「ない」の該当する方にチェックをしてください。

なお、「ない」に該当する場合でも、調査同意書の提出は必要です。

区 分	条 件
調査対象となる水道使用者名義が <u>ある</u>	<p style="text-align: center;">次の①及び②の<u>いずれにも該当</u>する場合</p> <p>① 京都市内に事業所、事務所等（以下「事業所等」といいます。）があること。</p> <p>② 当該事業所等の水道の使用者名義が、次に該当すること。</p> <p style="margin-left: 20px;">法人の場合・・・法人名義 ※代表者の個人名義は含みません。</p> <p style="margin-left: 20px;">個人の場合・・・代表者名義 ※親族名義等は含みません。</p> <p>※ 使用者名義は、「水道使用水量のお知らせ」等で確認できます。</p> <p>※ 複数の事業所等がある場合は、そのうち1つでも上記に該当すれば、「調査対象となる使用者名義がある」にチェックしてください。</p>
調査対象となる水道使用者名義が <u>ない</u>	<p>上記に該当しない場合</p> <p>例)・ 京都市内に事業所等がない場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ビル又はマンション等で家主に支払う賃借料（共益費）に水道料金等が含まれているなど、直接に水道の使用者名義になっていない場合 ・ 工事現場等における一時使用（臨時栓を含みます）

- 「調査対象となる水道利用者名義がある」にチェックをした場合は、次の要領により、該当する事業所等の「検針区」、「利用者コード」、「水栓番号」及び「利用者名」（以下「お客さま番号等」という。）を記入してください。

記入対象	<p>上記の「調査対象となる水道利用者名義がある」場合の①及び②に該当する事業所等（京都市内にある事業所等で、水道の利用者名義が、法人にあっては法人名義、個人にあっては代表者名義であるもの）のお客さま番号等(※)</p> <p>※ 上記条件に該当しない事業所等のお客さま番号等は記入しないでください。</p>
記入要領	<p>○ 「検針区」、「利用者コード」、「利用者番号」、「水栓番号」及び「利用者名」の欄に、「水道使用水量のお知らせ」等に記載されている内容を正確に記入してください。</p> <p>○ 京都市内に複数の事業所等がある場合、<u>記入対象に該当する全ての事業所等</u>に係るお客さま番号等を記入してください。</p> <p>○ 市内の事業所等が多く<u>複数枚にわたる場合は、2枚目以降にも記名のう</u>え、各ページの右上（日付欄の下）にページ番号と総枚数を記入してください。</p>
留意事項	<p>○ お客さま番号等が未記入の場合や、記入内容が誤っているときは、納付状況の調査を行うことが出来ませんので、十分御注意ください。</p>

活用計画書①

※ 内装改修やレイアウト変更を行う場合、次に掲げる項目の概要について記載すること。
(※施設配置図、平面図、立面図、断面図、イメージ図など、施設の概略が分かる図面を添付すること)

(整備スケジュール (整備及び事業開始の予定))

(関係法令等への整合性)

(その他の事項)

※ 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。

活用計画書②

※ 活用計画の事業目的及び方針及び、長期収支計画等についての関係性について記載すること。

※ 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。

活用計画書③

※ 「募集要項 別紙2 審査基準」の小項目4に沿って、幅広い利用者の健康づくりに資するスポーツ施設としてどのように活用するのか、具体的に記載すること。

※ 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。

活用計画書④

※ 「募集要項 別紙2 審査基準」の小項目5に沿って、多世代が利用でき、利用者同士の交流が促進できるようなコミュニティルームとしてどのように活用するのか、具体的に記載すること。

※ 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。

活用計画書⑤

※ 「募集要項 別紙2 審査基準」の小項目6に沿って、地下鉄山科駅直結の商業施設の上階に位置するという恵まれた立地条件を活用し、商業施設等と連携した取組など、施設全体の集客力を高める自主的な取組内容を具体的に記述すること。

※ 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。

(あて先)京都市長

買受希望価格書

ラクト・健康文化館（所在地：山科区竹鼻竹ノ街道町91番（ラクトB 5、6階）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。

※土地価格62.6%、建物価格37.4%であるため、売却価格の建物価格相当分について、消費税及び地方消費税相当分が別途かかります。

申込事業者 (代表事業者)の 名称及び代表者名	(ふりがな)
主たる事務所 の所在地	(ふりがな)
本人自署欄	※申込事業者(代表事業者)の代表者本人の氏名を自筆で記入してください。

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(ふりがな)	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・FAX	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。)。なお、提出書類の受付期間終了後に、買受希望価格が最低売却価格を上回っていることを本市において確認します。

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、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(売買物件)

第2条 甲は、別表に掲げる専有部分の建物の表示に定める市有財産(区分所有建物)(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)

第3条 売買代金の総額は、金_____円とする。

なお、売買代金の内訳は以下のとおりとする。

土地代金(税抜き)	金_____円
建物代金(税抜き)	金_____円
土地建物代金合計(税抜き)	金_____円
消費税及び地方消費税相当額	金_____円

(契約保証金)

第4条 乙は、契約保証金として売買代金の100分の10(円未満切上げ)に相当する金額を、甲が発行する納入通知書により本契約締結日と同日に、甲に支払わなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、第20条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 第1項の契約保証金には、利子を付さない。なお、契約保証金の支払いに関する手数料は乙の負担とする。
- 4 売買代金の全額を本契約締結日に一括で支払う場合は、契約保証金の支払いを免除する。

(売買代金の支払)

第5条 乙は、本契約の締結後14開庁日以内に、第3条の売買代金から前条の契約保証金を差し引いた金額を、甲が発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。

- 2 甲は、乙が前項に規定により売買代金を支払ったときは、前条の契約保証金を第3条の売買代金に充当するものとする。
- 3 乙が、本契約締結後、第1項に規定する期日までに売買代金を支払わないときは、その契約を無効とする。この場合、前条第1項の契約保証金は、何らの手続きを要せず、甲に帰属するものとする。

(延滞料)

第6条 乙は、売買代金の支払を遅延したときは、支払期限の翌日から支払った日までの期間の日数に応じ、売買代金の額（1,000円未満の端数があるとき、又はその売買代金の全額が2,000円未満であるときは、その端数金額はその全額を切り捨てる。）に年14.6パーセント（納期限の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント）の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞料（計算した延滞料の額に100円未満の端数があるとき、又はその全額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。）を支払わなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、当分の間、延滞料の年14.6パーセントの割合及び年7.3パーセントの割合は、各年の特例基準割合（当該年の前年に租税特別措置法第93条第2項の規定により告示された割合に年1パーセントの割合を加算した割合）が年7.3パーセントの割合に満たない場合には、その年中においては、年14.6パーセントの割合にあつては特例基準割合に年7.3パーセントの割合を加算した割合、年7.3パーセントの割合にあつては当該特例基準割合に年1パーセントの割合を加算した割合（当該加算した割合が年7.3パーセントの割合を超える場合には、年7.3パーセントの割合）とする。
- 3 前2項における年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

(所有権の移転及び売買物件の引渡し)

第7条 売買物件の所有権は、乙が売買代金全額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。
- 3 甲は、第2項の引渡しの後遅滞なく、乙との事前の協議により乙へ引き渡すことに合意した売買物件に関する計画通知書及びその添付図書並びに竣工図等建物建築図書一式、その他売買物件に関する一切の重要な書類の原本又は写し及び鍵一式を乙へ引き渡すものとする。

(所有権移転等の登記)

第8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、これら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つた後、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。

(契約不適合責任についての特約)

第9条 乙は、この契約締結後、売買物件に、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(甲が知りながら乙に告げなかった事実によるものを除く。)があるときにおいても、履行の追完の請求、売買代金売買代金の減額の請求及び契約の解除をすることができない。

(附属物等)

第10条 甲は、売買物件内にある甲所有の附属物等については、現状有姿のまま乙に引き渡すものとし、乙は引渡しの日以降残存する甲所有の附属物等については甲がその所有権を放棄したものとみなし、任意に処分することができる。ただし、その費用は乙の負担とする。

2 甲は、京都市公有財産及び物品条例第11条第2号により、幅広い利用者の健康づくりや市民相互の交流を促進する事業を行うことによる公益上の必要性に基づき、乙が売買物件内にある甲所有の物品等を当該売買物件での事業で使用する場合は、別紙に記載の物品等を乙に対し、無償譲渡するものとする。

(危険負担)

第11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。

(維持管理等)

第12条 乙は、売買物件の引き渡し後の売買物件の使用及び維持管理について、ラクトB管理組合の全体管理規約及び施設部会管理規約、ラクトB管理費等取扱規則を遵守しなければならない。

(利用制限等)

第13条 乙は、所有権が移転した日から起算して10年間、売買物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されているもの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、京都市ラクト健康・文化館活用に係る契約候補事業者選定のための募集要項に基づき、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大幅に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14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、その承諾を得たときは、この限りでない。

- (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
- (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15条 甲は、第12条から前条までに規定する乙の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、正当な理由なく第1項の実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項の規定による報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第16条 乙は、次の各号に規定する事由が生じたときは、それぞれ各号に規定する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 乙が前条第2項又は第3項に規定する義務に違反したときは、金【売買代金の100分の10に相当する額】円
- (2) 乙が第12条から第14条までに規定する義務に違反したときは、金【売買代金の100分の30に相当する額】円

2 前項の違約金は、第20条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

(買戻しの特約)

第17条 甲は、乙が第12条、第13条第2項若しくは第3項又は第14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。この場合において、当該売買代金には、利息を付さないものとする。

4 第19条から第22条までの規定は、第1項の規定により買戻しを行った場合に準用する。

5 第1項の規定による買戻しの特約は、登記により設定するものとする。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙がこの契約の条項に違反したときは、相当の期間を定めた催告の後、その期間内に履行されないときは、この契約を解除することができる。

(原状回復)

第19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（本契約締結後に乙が建築した建築物、構築物等があるときは全て除去して）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、この限りではない。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失し、又はき損しているときは、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、既存施設の不完全な修繕工事等により廃棄物が残存する場合、乙の費用負担により当該廃棄物を撤去しなければならない。

4 前項の場合において、乙が売買物件に投じた改良費、修繕費その他の費用があっても、これを甲に請求できない。

5 乙は、第1項の規定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。

6 前項に定める移転又は抹消の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(損害賠償)

第20条 第18条の規定によりこの契約が解除され、又は乙が前条に定め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。

(返還金)

第21条 甲は、第18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、乙が第16条に規定する違約金又は前条に規定する損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、返還する売買代金と対等額で相殺することができる。なお、甲が乙に対して相殺の意思表示を行う場合、甲は相殺の順序を指定することができるものとする。

2 前項の返還金には、利息は付さない。

(必要費等の補償)

第22条 乙は、第18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その他一切の費用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。

(契約の費用)

第23条 この締結に要する費用は、乙の負担とする。

(仮契約)

第24条 この契約は仮契約とし、甲及び乙は、甲の「京都市ラクト健康・文化館条例を廃止する条例」による議決があったときは、本契約を締結するものとする。

2 前項の本契約は、甲が、同行の議会の議決があった旨を乙に通知する日から5開庁日以内までの、甲が定める日に、成立するものとする。

3 この契約書は仮契約書とし、前項に定める日に、本契約書になるものとする。

4 甲の議会の議決が得られなかった場合においても、乙は、甲に対し、損害賠償の請求その他一切の請求を行わないものとする。

(法令等の規制の遵守)

第25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。

(管轄裁判所)

第26条 この契約から生ずる一切の訴訟については、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。

(疑義等の決定)

第27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。

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。

令和 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
京都市長 門川 大作

乙

媒介業者

別表

一棟の建物の表示			
所 在	京都市山科区竹鼻竹ノ街道町91番地		
建物の名称	ラクトB		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付9階建		
延床面積	50,220.92㎡(公簿)		
敷地権の目的たる土地の表示			
所在	地番	地 目	地 積
京都市山科区竹鼻竹ノ街道町	91番	宅地	6,808.24㎡

専有部分の建物の表示			
家屋番号	竹鼻竹ノ街道町91番の520		
建物の名称	520	種 類	スポーツセンター
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造2階建		
床 面 積 (公簿)	5階部分	1,367.07㎡	
	6階部分	1,172.09㎡	
	延床面積	2,539.16㎡	
	建 築 年	平成10年6月15日	
敷地権の表示			
敷地権の種類	敷地権の割合		
所有権	1,000,000分の164,031		

京都市ラクト健康・文化館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（以下「条例」という。）第13条に規定する委員会として、京都市ラクト健康・文化館（以下「健康・文化館」という。）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 健康・文化館を活用する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、最も優れた事業者（以下「契約候補事業者」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) 契約候補事業者の選定に係る事項
- (3) その他建設局長が必要と認める事項

(委員)

第4条 委員会は、委員5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 条例第15条第1項に規定する委員の任期は、委嘱の日から1年とする。ただし、本市が選定した契約候補事業者と契約したときは、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、出席した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 契約候補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、建設局都市整備部市街地整備課において行う。

(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1日から施行する。

(失効)

- 2 この要綱は、本市が契約候補事業者と契約したときに、その効力を失う。