

第1回 京都市立芸術大学移転後跡地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8月31日（木） 午前10時～正午
場所	京都市役所本庁舎1階 第1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 | 京都市立芸術大学移転後跡地活用に係る優先交渉事業者選定委員会 | 委員名簿 | |
| 資料2 | 京都市立芸術大学移転後跡地活用に係る優先交渉事業者選定委員会 | 設置要綱 | |
| 資料3 | 京都市立芸術大学移転後跡地活用に係る優先交渉事業者選定委員会 | 募集要項（案） | 一部非公開 |
| 資料4 | 審査項目及び審査基準（案） | 非公開 | |

京都市立芸術大学移転後跡地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8月31日現在（五十音順・敬称略）

氏 名	職 名 等
岡井 有佳	立命館大学理工学部教授
片岡 純治	西京区自治連合会副会長、新林学区自治連合会会長
小石 玖三主	西京区自治連合会会長
佐藤 陽子	公認会計士
高田 光雄	京都美術工芸大学副学長、京都大学名誉教授
吉田 雪歩	市民公募委員

京都市立芸術大学移転後跡地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、京都市立芸術大学移転後跡地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 京都市立芸術大学移転後跡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もしくは貸付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たときは、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、行財政局資産イノベーション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8月31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もしくは貸付契約を締結したときに、その効力を失う。

1 趣旨

京都市立芸術大学（以下「京都芸大」という。）は、昭和 55 年に現キャンパス（京都市西京区大枝沓掛町 13 番地 6）に移転し、地域住民の皆様の御理解と御協力の下、国内外の芸術界や産業界で活躍する人々を輩出するなど、日本のみならず世界の文化芸術の発展に貢献してきました。

しかしながら、移転から 40 年以上が経過する中で、施設・設備の老朽化や狭あい化、建物の耐震性、バリアフリーの問題などの課題が顕在化したことから、令和 5 年 10 月に京都駅東部エリアに移転し、「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーン創生を目指すこととなりました。

この間、平成 26 年には、京都芸大移転後の西京区・洛西地域の活性化策を検討するため、「西京区・洛西地域の新たな活性化懇談会」が設置され、平成 28 年にはまちづくりを進めるに当たっての基本的な考え方である「西京区・洛西地域の新たな活性化ビジョン」が策定されました。

洛西地域は、緑あふれる公園や竹林などの豊かな自然、西山の歴史や文化に包まれるとともに、学術研究機関が集積する京都大学桂キャンパスや桂イノベーションパークが立地するなど、魅力にあふれ、高いポテンシャルを有する地域です。

また、近年では、ＪＲ桂川駅や阪急洛西口駅が開業するとともに、府北部と名神高速道路等の幹線道路を結ぶ京都第二外環状道路が開通し、交通インフラも充実してきました。

一方、洛西地域は、高齢化と人口減少が進んでおり、洛西地域全体の働く場の創出、移住・定住の促進、子育て環境や生活利便性の向上など、持続可能なまちづくりに向けた取組を一層進めていく必要があります。このため、これらの取組を全庁一丸となって一気呵成に進めるため、令和 5 年 4 月に、洛西“SAIKO”（さあ、いこう）プロジェクト推進本部を設置し、京都芸大跡地（以下「本市有地」という。）活用についても同プロジェクトの取組の一つとして位置づけています。

そこで、本市有地の有する高いポテンシャルを最大限活かしつつ、「西京区・洛西地域の新たな活性化ビジョン」や「西京区基本計画」に掲げるまちづくりに貢献し、洛西地域、西京区の活性化、ひいては京都全体の活性化に寄与する活用を行いたいとの考えの下、本市有地を活用する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。

※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「京都市立芸術大学移転後跡地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、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。

(案)

2 本市有地の概要

【土地の表示】

(所在) 京都市西京区大枝沓掛町 13 番地 6

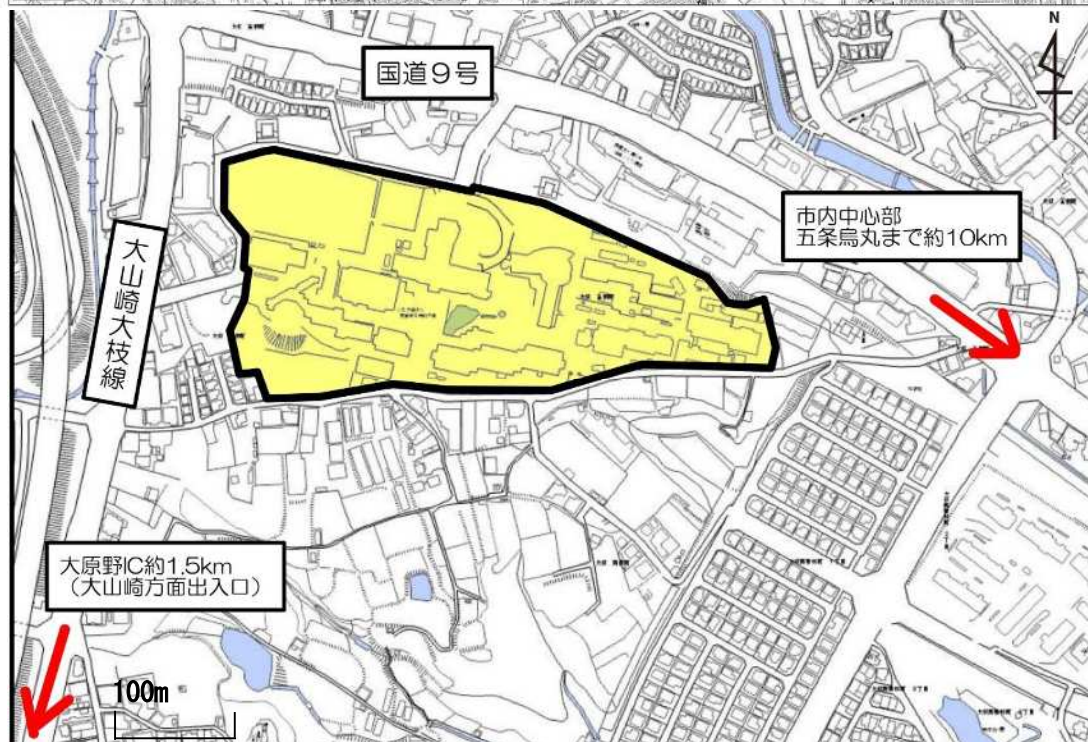
(面積) 68,601 m² (公簿)

68,601.13 m² (実測) ※ 境界確定済み

(地目) 学校用地

【位置図】

地理院地図



【建物の表示】
別紙1 既存建物一覧参照
【位置】
・ 京阪バス「芸大前」停留所から南へ約 150m ・ 京都縦貫自動車道沓掛 I C から東方へ約 750m ・ 京都縦貫自動車道大原野 I C から北東へ約 1.8km
【公法上の規制等】
・ 第一種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）、20m 第一種高度地区、山ろく型建造物修景地区、遠景デザイン保全区域、屋外広告物第 2 種地域、宅地造成工事規制区域
【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。
【土壌汚染の有無】
・ 土壌汚染の有無については、本市において調査を行います（令和 7 年春頃完了予定）。調査の結果、土壌汚染対策法に定める基準を超える土壌汚染が判明した場合は、本市有地の引渡しを受ける事業者は京都市環境政策局環境企画部環境指導課と協議のうえ、事業者の負担により、活用計画に応じて必要となる土壌汚染対策を適切に実施してください。
【その他】
・ 本市有地は、定着する構造物（校舎建物、屋外トイレ、屋根（カーポート等を含む）、建物基礎・地下杭、共同溝、煙突、舗装、各種配管、駐輪場、塀、草木、電灯、池、防火水槽、プレハブ、倉庫、コンテナなど）等の一切のものを含み、売却の場合は所有権移転時、貸付けの場合は貸付契約開始時の現状有姿で引渡します。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。 ・ 登記簿謄本、公図、住宅地図及び旧土地台帳等により地歴を調査したところ、これまでの使用に係る地下埋設物（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。）が存する蓋然性は低いと考えていますが、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、地下埋設物の存在を否定するものではありません。地歴の調査に利用した資料については、貸出しを行います。 ・ 地盤に関する調査は実施しておらず、地盤の状態は不明です。 ・ アスベスト調査は実施しておらず、アスベストの存在は不明です。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。 ・ 活用計画に応じて、京都市環境影響評価等に関する条例に基づき、環境影響評価（環境アセスメント）手続を行う必要があります。 ・ 本市有地南側の設備棟付近にガス供給のための制圧器（ガバナ）が設置されています。撤去等を希望する場合は、設置事業者と事前に協議を行ってください。また、本市有地内における

(案)

引き込み管の撤去等に関する費用は、本市有地の引渡しを受ける事業者の負担となります。

- ・ 共同溝から湧水の存在が確認されています。建物建設時のボーリング調査結果については、貸出しを行います。
- ・ 京都府マルチハザード情報提供システムにおいて、本市有地北西部がため池決壊浸水区域に該当し、その一部が浸水深 50cm 以上または浸水深 50cm 未満のため池決壊浸水区域に該当します。また、本市有地の一部が液状化危険度予測図において、液状化危険度「中」または「小」に該当します。なお、土砂災害警戒区域等には該当していません。
- ・ 本市有地の引渡しを受ける事業者は、売買（貸付）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（貸付）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 申込資格等

(1) 公募型プロポーザルへの申込みに係る資格

申込みの資格を有する者は、「4 活用条件」に示す事業を実施する意思があり、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、全ての法人について、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 件以上の提案（共同提案を含む）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。

ア 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

イ 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。

ウ 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（貸付）契約をしようとする者

エ 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

(7) 法人税又は所得税

(4) 消費税

(5) 本市の市税

(案)

(エ) 本市の水道料金及び下水道使用料

オ 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

カ 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

キ 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

ク その他本市が契約の相手方として不適当と判断する者

(2) 都市計画提案に係る資格

活用計画の提案と併せて「4 活用条件」の「(2)活用計画の実現に必要な都市計画の提案」に記載の都市計画の提案を行う場合には、上記要件に加えて、都市計画法第 21 条の 2 第 2 項に規定する法人であることとします。

【都市計画法第 21 条の 2 第 2 項 抜粋】

まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動促進法（平成 10 年法律第 7 号）第 2 条第 2 項の特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社若しくはまちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体（中略）は、前項に規定する土地の区域について、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。（以下略）

【都市計画法施行規則第 13 条の 3 抜粋】

都市計画法第 21 条の 2 第 2 項の国土交通省令で定める団体は、次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

一 次のいずれかに該当する団体であること。

イ 過去 10 年間に都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けて開発行為（開発区域の面積が 0.5 ヘクタール以上のものに限る。）を行なったことがあること。

ロ 過去 10 年間に都市計画法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号までに掲げる開発行為（開発区域の面積が 0.5 ヘクタール以上のものに限る。）を行なったことがあること。

二 役員（中略）のうちに次のいずれかに該当する者がいないこと。

イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

ロ 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から 5 年を経過しない者

ハ 都市計画法若しくは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

(案)

77 号。同法第 32 条の 3 第 7 項の規定を除く。)に違反し、又は刑法(明治 40 年法律第 45 号)第 204 条、第 206 条、第 208 条、第 208 の 2、第 222 条若しくは第 247 条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律(大正 15 年法律第 60 号)の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から 5 年を経過しない者
ニ 精神の機能の障害により計画提案を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

4 活用条件

(1) 活用計画

本要項「1 趣旨」に記載した跡地活用に向けた基本的な考え方を十分に理解いただいたうえで、「西京・洛西地域の新たな活性化ビジョン」や「西京区基本計画」に掲げる魅力あるまちづくりを推進するため、以下の事項を十分に踏まえた計画としてください。

ア 洛西地域・西京区への「新たな人の呼び込み」と「賑わいの創出」、地域の活性化への貢献
若い世代の呼び込み、定住人口の増、住民利便性の向上や、地域の魅力向上につながる施設の整備、地域内外の交流人口・関係人口の増につながる賑わいの創出、地域と連携し共に発展できる取組など、地域の活性化に貢献する計画としてください。

イ 地域のポテンシャルを活かした「しごと」の創出への貢献

自然・農業・歴史などの魅力、本市の西の玄関口としての利便性、快適な住環境等のポテンシャルを活かし、洛西地域、西京区の活性化につながる雇用の創出、経済的な循環や新たなビジネスの創出に貢献する計画としてください。

ウ 地域のまちづくりに対する独自提案

「西京・洛西地域の新たな活性化ビジョン」や「西京区基本計画」に掲げるまちづくりの方向性を踏まえ、災害時の協力・支援など地域のまちづくりへの貢献に資する取組を提案してください。

エ 周辺環境との調和

騒音、振動、臭気、保有車両による周辺交通への影響、その他、周辺環境に支障を及ぼさないよう十分配慮した取組を提案してください。また、開発に伴う周辺の道路交通環境等に十分配慮した計画とするとともに、道路管理者や警察等と適切な協議・手続きを行うなど、周辺環境との調和を図ってください。

オ SDGs や市民の豊かさにつながる都市の成長への貢献

以下に対応する取組を提案してください。

(7) 脱炭素社会の実現に向けた取組

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。

(案)

また、令和4年11月には、「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」に選定されています。

これらを踏まえ、脱炭素社会の実現に向けた取組を提案するとともに、建物の解体・建築などに当たっても環境に配慮した計画としてください。

(イ) 共生社会の実現に向けた取組

障害者法定雇用率の達成など、誰もが安心して暮らせる、共生社会の実現に資する取組を提案してください。

(ロ) 市内事業者との連携

可能な限り京都市内の事業者と連携するなど、地域経済の活性化に貢献する取組を提案してください。

(ハ) 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（みやこ杣木）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、木材利用に貢献する取組を提案してください。

(ニ) 「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。

この「5つの都市デザイン」への貢献や、担税力の強化など「都市の成長戦略」に資する取組を提案してください。

※ 5つの都市デザイン

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

- ・ 若い世代に選ばれる千年都市
- ・ 文化と経済の好循環を創出する都市
- ・ 持続可能性を追求する環境・グローバル都市
- ・ 「知」が集うオープン・イノベーション都市
- ・ 伝統と先端が融合するデジタル創造都市

<参考> まちづくり・跡地活用に関連する計画について

洛西地域、西京区のまちづくりと本市有地活用に関わる主な計画は以下のとおりです。詳細は市ホームページで確認いただけます。

- ・ 西京区基本計画（令和3年8月）

URL：<https://www.city.kyoto.lg.jp/nisikyo/page/0000287932.html>

京都の持続可能な発展のため、本市有地の活用や洛西ニュータウンの再生・活性化に向

(案)

けたにぎわいの創出を検討するとしています。

- ・ 西京・洛西地域の新たな活性化ビジョン（平成 28 年 12 月）

U R L : <https://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/page/0000214627.html>

京都芸大の移転を見据え、地域の方々と西京区の活性化に向けた考え方をとりまとめたものであり、以下の目指すまちのビジョンを掲げています。

＜目指すべきまちのビジョン＞

- ① まち・人の「つながりを育てる」 ～まち・人・活動をつなげよう～
- ② 京都の西の玄関口としての魅力を活かした「しごとを育てる」
～「つながり」から、働いてよしのまちをつくろう～
- ③ 西京区ならではの「くらしを育てる」
～豊かな自然とコミュニティに囲まれた「西京ライフ」を楽しもう～

- ・ 都市計画マスタープラン（令和 3 年 9 月）

U R L : <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000115733.html>

土地利用の考え方として、大規模な活用可能地については、本市の都市的な課題解決や地域特性などを踏まえた将来像の実現に資するよう、ポテンシャルを最大限発揮させ、地域の魅力を高める都市機能を誘導するとしています。

また、方面別指針での将来像として、本市有地において、本市の都市的な課題の解決や地域のニーズなどを踏まえた機能が充実しているとしています。

- ・ 行財政改革計画（令和 3 年 8 月）

U R L : <https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000284994.html>

資産の積極的かつ戦略的な活用の取組として、本市有地について、洛西地域のみならず市全体の活性化に寄与する活用を図ることを掲げています。また、市内では稀少な大規模な用地であり、「都市の成長戦略」に掲げる 5 つの都市デザインへ貢献し、若い世代の移住・定住促進や企業立地など、担税力の強化につなげる観点からの検討が必要です。

- ・ 洛西ニュータウンアクションプログラム（平成 29 年 3 月）

U R L : <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000217435.html>

市平均を上回る人口減少、少子高齢化が進む中、まちの活性化を目指すため、高齢者や障害者、子育て層がより暮らしやすくなる取組を充実するとともに、特に若年ファミリー層の呼び込み・定住促進を実現する具体的な取組を推進するとしています。

- ・ 洛西“SAIKO”プロジェクト

U R L : <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000312065.html>

- ・ 京都市地球温暖化対策条例

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

(案)

- ・ 京都市地球温暖化対策計画

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

(2) 活用計画の実現に必要な都市計画の提案

地域の活性化や雇用の創出など、前号に示した方向性に沿った活用を実現するためには、現在の都市計画を変更する必要がある場合があります。

このため、活用案については、現行の都市計画条件に捉われない提案を可とし、その場合、都市計画法第 21 条の 2 に基づく都市計画提案を併せて行ってください。

なお、この都市計画提案については、「都市計画の提案について（別紙 2－1）」を参照し、その内容を十分に踏まえて行ってください。

その他、都市計画の提案に係る必要書類等は、「京都市都市計画の提案に関する要領」を参照の上作成し、活用計画の提案書と共に提出してください。

（参考）「京都市都市計画の提案に関する要領」

URL : <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000179925.html>

(3) 参考価格（最低提案価格）

売却・貸付けとも次に示す参考価格を最低提案価格として提案してください。

なお、貸付けの場合は、50 年以上 80 年以内の期間で提案してください。

この参考価格については、現在の都市計画のうち用途地域について、幅広い用途への活用が可能となる「準工業地域」へ変更された場合を想定し、不動産鑑定士が不動産鑑定評価に準じて算出しています。なお、建蔽率、容積率及び高さの最高限度については現行条件の下で算出しています。またこの価格は、既存構造物の除去費用等（注）を考慮していますが、土壤汚染対策費用は考慮していません。

（注）アスベスト調査は実施していませんが、各建物の竣工図の使用部材や建築年次から、アスベストの使用可能性がある外装・内装を抽出したうえで、その除去費用を考慮しています。

※ 契約金額は、以下のとおり決定します。

- ・ 事業予定者（基本協定を締結した優先交渉事業者）の活用計画の実現に必要な都市計画の見直しと土壤汚染調査を行った後、本市が、確定した都市計画条件と土壤汚染調査の結果（及び貸付けの場合は、貸付けの期間・事業予定者の活用計画）を踏まえた不動産鑑定評価を取得します。都市計画の見直しが不要な場合は、現行の都市計画条件と土壤汚染調査の結果（及び貸付けの場合は、貸付けの期間・事業予定者の活用計画）を踏まえた不動産鑑定評価を取得します。
- ・ 土壤汚染調査の結果、土壤汚染対策が不要となった場合は、事業予定者の提案価格と鑑定評価額のいずれか高い方を契約金額とします。

(案)

- ・ 土壤汚染調査の結果、土壤汚染対策が必要となった場合は、事業予定者の提案価格と鑑定評価額（土壤汚染対策費用考慮前の額）のいずれか高い方（A）から、不動産鑑定評価における土壤汚染対策費用を差し引いた金額を契約金額とします。

ただし、差し引く土壤汚染対策費用は、（A）を上限とします。

(4) 活用計画の履行

売却の場合、所有権の移転後、速やかに活用計画を実施してください。また、売買契約時に買戻特約を設定し、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4）」を参照してください。

貸付けの場合、速やかに活用計画を実施し、借地権の存続期間中、活用計画の実行を目的として、本市有地を使用しなければなりません。

(5) 用途の制限

次に掲げる用途に供してはいけません。

ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業

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

【留意事項】

ア 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（貸付）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。

イ 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（貸付）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。

ウ 本市有地の敷地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敷地全てを活用する場合はその提案を認めます。）。

エ 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、建築計画の一体性、運営面での連携等、計画相互の調和を図るとともに、敷地全体における総合的な計画となるよう留意してください。

オ 活用計画の提案に当たっては、売却または貸付けのいずれか一方のみでの提案としてください。

カ 貸付けの場合、既存建物は不動産鑑定評価に基づく適正な価格で譲渡することとします。

5 審査項目及び審査基準

「審査項目及び審査基準（別紙3）」参照

6 申込手続

(1) 申込方法

ア 提出書類（詳細別紙7）

申込事業者の概要、財務状況等、活用計画、都市計画の提案、買受（借受）希望価格の書

(案)

類

イ 提出期間

令和6年1月15日(月)～令和6年1月31日(水)(土日祝日を除く。)

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、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

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4階

京都市行財政局資産イノベーション推進室(担当:水野、佐藤)

電話 075-222-3284

(2) 提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市は、本市有地の売却・貸付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 申込資格等」を満たす者とします。

イ 質疑の方法

質疑の要旨(都市計画提案手続に関するもの*を含む)をエクセルにて簡潔にまとめ、電子メールで送信してください。なお、件名は、【質疑(法人名)】としてください。

※ 都市計画提案の内容の是非等に関する問合せは一切受け付けません。

送信先:京都市行財政局資産イノベーション推進室(担当:水野、佐藤)

shisan-inovation@city.kyoto.lg.jp

ウ 質疑の受付期間

1回目 令和5年10月11日(水)～令和5年10月17日(火)午後5時

2回目 令和5年11月6日(月)～令和5年11月10日(金)午後5時

エ 回答

(案)

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 回目に対する回答 令和 5 年 10 月 27 日（金）

2 回目に対する回答 令和 5 年 11 月 22 日（水）

《ホームページURL》

<https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000316247.html>

(5) 現地見学会の開催

ア 実施日時

第 1 回 令和 5 年 10 月 10 日（火）午後 2 時から午後 4 時 30 分まで

第 2 回 令和 5 年 11 月 2 日（木）午後 2 時から午後 4 時 30 分まで

※ 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

京都市西京区大枝沓掛町 京都市立芸術大学正門前

車でお越しいただくことは可能ですが、駐車場に限りがあるため、1 事業者当たり 2 台までとさせていただきます。

ウ 参加資格

「3 申込資格等」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

京都市行財政局資産イノベーション推進室（担当：水野、佐藤）

電話 075-222-3284

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

本市有地等に関する基礎資料を保存した電子媒体（DVD）を貸し出します。

ア 資料

- ・ 地歴の調査に利用した資料
- ・ 地積測量図、建物図面
- ・ 既存施設 設計図 ほか

イ 受付期間

令和 5 年 9 月下旬～令和 6 年 1 月 31 日（水）（土日祝日及び年末年始（12 月 29 日から 1

(案)

月 3 日まで) を除く。)

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

電話で事前にご連絡のうえ、上記期間内にお越しください。

ただし、質問については、質疑の受付期間 (令和 5 年 11 月 10 日 (金) 午後 5 時まで) し
かお受けできませんので、ご注意ください。

オ 貸出場所

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地 本庁舎 4 階

京都市行財政局資産イノベーション推進室 (担当: 水野、佐藤)

電話 075-222-3284

7 優先交渉事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式 (総合評価方式) により、選定委員会において優先交渉事業者を選定
します。

(1) 事務局 (資産イノベーション推進室及び都市計画部門) による審査

事務局により、「3 申込資格等」に記載の応募資格を満たしているか、必要事項が記入でき
ているかどうか、及び都市計画提案の内容について審査します。以下の申込事業者は失格とし
ます。

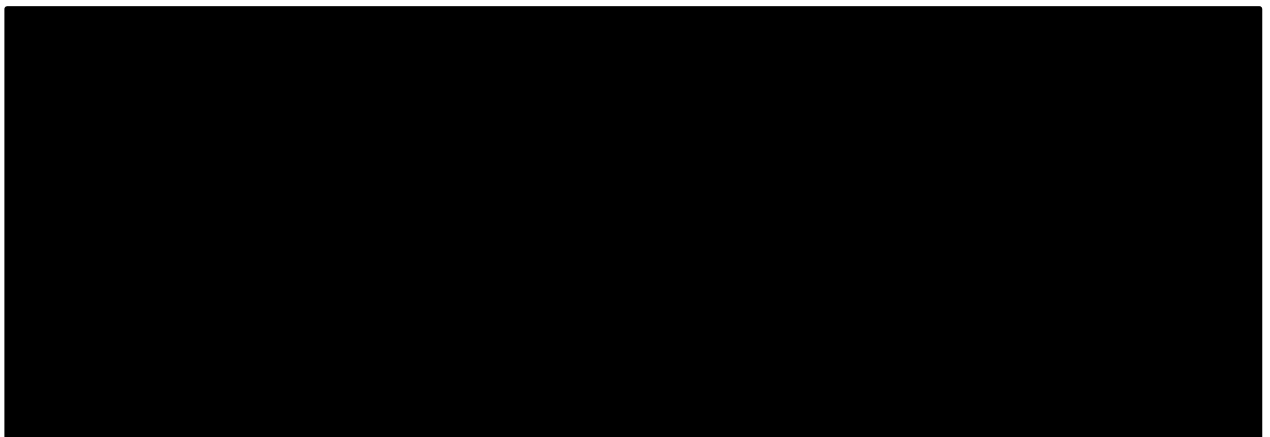
ア 応募資格を満たさない申込事業者

イ 都市計画提案の内容が、「都市計画の提案について (別紙 2-1)」で示す内容や都市計画
法第 13 条の規定に基づく都市計画基準に適合しておらず、都市計画法に基づく提案の要件
を満たさない提案を行った申込事業者

(2) 選定委員会による審査

事務局による審査を通過した申込事業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、別途本市から連絡します。



(案)

<選定委員会委員> (五十音順、敬称略)

氏名	所属団体等
岡井 有佳	立命館大学理工学部教授
片岡 純治	西京区自治連合会副会長、新林学区自治連合会会長
小石 玖三主	西京区自治連合会会長
佐藤 陽子	公認会計士
高田 光雄	京都美術工芸大学副学長、京都大学名誉教授
吉田 雪歩	市民公募委員

(3) 優先交渉事業者の決定

また、活用計画と併せて都市計画提案を行っていた申込事業者が、優先交渉事業者として選定されなかった場合は、当該都市計画の提案は申込事業者から取り下げを前提として、提案を行っていただくこととします。

(4) 審査結果の通知及び公表

本市は、審査結果の決定後、速やかに申込事業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、提案価格等）については、本市ホームページ等で公表します。

8 優先交渉事業者選定後の手続き

(1) 基本協定の締結

優先交渉事業者と本市は、「京都市立芸術大学移転後跡地の活用に関する基本協定書（案）（別紙６－１及び別紙６－２）」を基に、活用計画の内容や、契約内容、また都市計画変更の詳細等について協議を行ったうえで、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、基本協定が締結できない場合は、次点者を優先交渉事業者とします。

(案)

(2) 都市計画の見直し等

事業予定者が活用計画の提案と併せて都市計画の提案を行っていた場合は、基本協定の締結後、事業予定者の都市計画提案を基に、本市と事業予定者が協議を行い、周辺環境への影響等の観点を踏まえて内容を精査し、提出された素案の変更・修正を行ったうえで、都市計画の見直し案を作成します。当該見直し案に基づき、都市計画の見直しを行いますので、事業予定者には、事業計画に基づいた資料の作成等に協力していただく必要があります。

なお、都市計画の見直しについては、変更案の縦覧や意見書の受付、説明会の実施等、必要な手続を行ったうえで、都市計画審議会の議を経る必要があります。都市計画審議会において可決されなかった場合、事業予定者の活用計画と併せて提出された都市計画提案の再検討を求めること又は事業予定者の決定を無効とする場合がありますが、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。

9 売買契約の締結等

(1) 売買契約の締結

ア 契約の締結

土壌汚染調査及び都市計画の変更後、これらの確定した条件に基づき本市が不動産鑑定評価を取得し、契約金額を決定します（4(3)参照）。事業予定者は、本市が指定する日までに、「市有財産売買契約書（案）（別紙4）」に基づき、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。

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。

共同申込みか否かに関わらず、本市において持分割合等における土地の分筆並びに地目の変更は行いません。

本市有地の売買契約は、本市が取得した不動産鑑定評価額に応じて、京都市会の議決に付したうえで財産処分を行う必要があるため、京都市会での議決を要する場合は、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（本契約日）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しますが、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。

イ 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（売買代金に応じたもの）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は貼付しません。

ウ 契約名義人

(案)

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

エ 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。

(2) 売買代金の支払

本契約を締結した事業者（以下「契約事業者」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。

ア 支払日

本契約締結日後 14 日以内

イ 支払金額

売買代金の額

ウ 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。

(3) 所有権移転登記及び買戻特約登記

ア 所有権の移転

本市有地及び定着する構造物の一切の所有権は、売買代金の支払が完了した時に移転します。

イ 手続

契約事業者から、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。

ウ 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。

エ 手続きの完了

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、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、御留意ください。

10 定期借地契約の締結等

(1) 貸付けの期間

50 年以上 80 年以内

(2) 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 80 年以内）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 契約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 契約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つては、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。

(3) 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 本市有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权若しくは収益を目的とする権利を設定すること。

ウ 本市有地上の建物（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权若しくは収益を目的とする権利を設定すること。

エ 本件借地権を活用計画の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。

(4) 定期借地契約の締結

ア 契約の締結及び土地の引渡し

土壌汚染調査及び都市計画の変更後、これらの確定した条件及び貸付けの期間・事業予定者の活用計画に基づき本市が不動産鑑定評価を取得し、契約金額を決定します（4(3)参照）。事業予定者は、本市と契約内容について協議を行い、合意に達した時は、速やかに「定期借地権設定契約書（案）（別紙 5）」に基づき、契約を締結することとします。契約締結後、本市は保証金の納入を確認したうえで、本市有地の引渡しを行います。

なお、既存建物については、本市が取得した不動産鑑定評価額に応じて、京都市会の議決に付したうえで財産処分を行う必要があるため、京都市会での議決を要する場合があります。その場合、事業予定者は、本市が指定する日までに、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。そして、当該議決後、本契約への移行に関する通知を郵送しま

(案)

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（本契約日）とします。

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しますが、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。

イ 費用の負担

定期借地権設定契約書（本市保管用のもの1部）に貼付する収入印紙（貸付金額に応じたもの）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は貼付しません。また、公正証書の作成費用についても事業予定者の負担となります。

ウ 契約名義人

事業予定者名義で契約を締結してください。共同申込みの場合は、あらかじめ代表事業者として定められた1法人名義で契約を締結することとします。

(5) 貸付料の支払等

契約事業者には、本市が送付する納入通知書により貸付料等の全額を納付していただきます。

ア 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、契約までに本市に申請し、承認された場合に限りします。

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。

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日以内とします。

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。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。

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 保証金

契約者は、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（以下、「貸付料相当保証金」という。）を支払わなければなりません。

(7) 貸付料相当保証金の額の改定

(案)

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、貸付料相当保証金の額についても改定します。契約者は、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貸付料相当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、納付した貸付料相当保証金の差額との額は返還しません。

(イ) 本市への債務に充当した場合の貸付料相当保証金の追加支払い

貸付料相当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、これらの事由の生じた年度の貸付料により積算した貸付料相当保証金の額が、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、その差額を支払っていただきます。

(ロ) 貸付料相当保証金の返還

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、本市有地の明渡しの完了を確認したうえで貸付料相当保証金を返還します。

本市が貸付料相当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貸付料相当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、返還する貸付料相当保証金には利息を付しません。

エ 解体準備金

契約者は、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

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

契約の締結までの間に、事業予定者（優先交渉事業者）として不適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。

また、事業予定者（優先交渉事業者）の決定後、当該事業者が辞退の意向を示した場合、当該事業者への損害賠償請求を行うことがあります。加えて、当該事業者の決定を取消し、次点者を優先交渉事業者とします。

(3) 下請の禁止

選定されなかった申込参加者の構成員が契約者の下請となることは禁止します。

(案)

(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。

12 スケジュール

募集要項の配布 ▼		9月下旬
現地見学会の開催 ▼		10月10日 11月2日
質疑受付 ▼		10月11日 ～10月17日午後5時 11月6日 ～11月10日午後5時
応募書類の受付 ▼		令和6年 1月15日～1月31日
(活用計画)	※都市計画の変更を伴う場合 (都市計画提案)	2月上旬 ～ 3月中旬
事務局による審査 ▼		
選定委員会による 提案内容の審査 ▼		
優先交渉事業者の決定 ▼	※ 優先交渉事業者として選定されなかった場合、都市計画提案は申込事業者から取下げ。	3月下旬 ～ 4月頃
詳細協議 ▼	市との下協議・地元調整 ▼	
基本協定の締結 ▼		7月頃
	都市計画変更案の作成 ▼	
	都市計画手続 ・ (別紙 2-1 1(3)による地区計画策定の場合：美観風致審議会に意見聴取) ・ 都市計画審議会付議・決定	
契約締結・引渡し (鑑定評価額に応じ議会の議決要)		令和7年以降

(案)

13 問合せ先等

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 4 階

京都市行財政局資産イノベーション推進室（担当：水野、佐藤）

電話 075-222-3284

電子メールアドレス shisan-inovation@city.kyoto.lg.jp

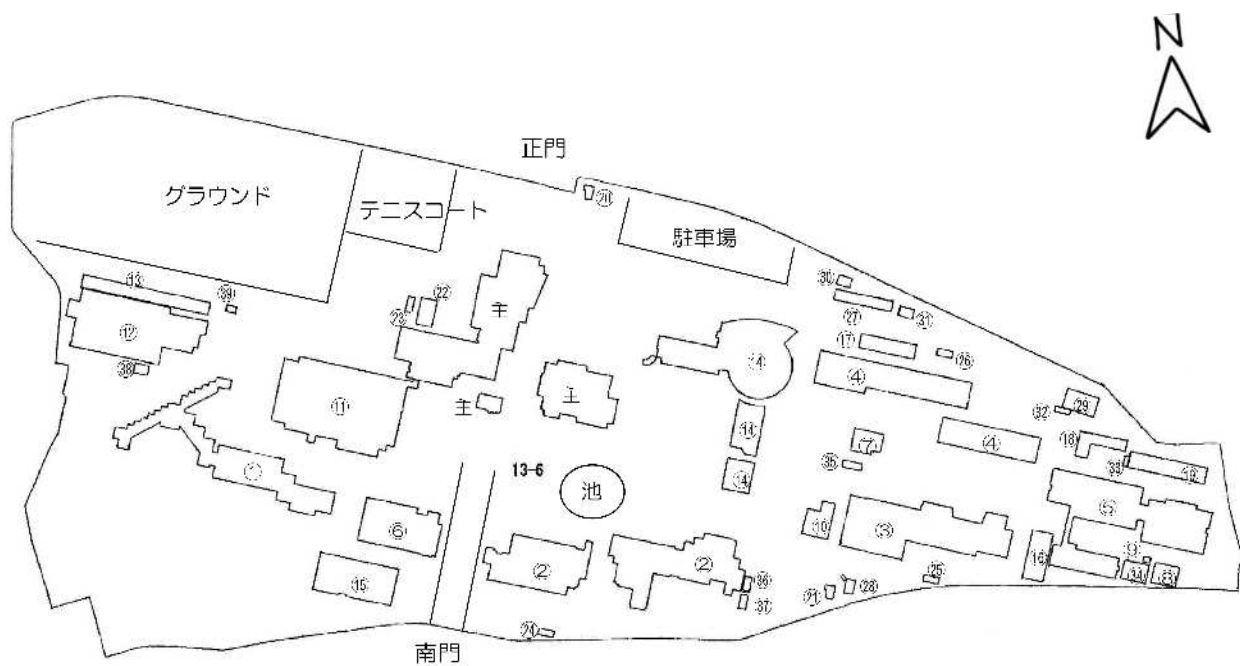
既存建物一覧

建物所在地 京都市西京区大枝沓掛町 1 3 番地 6
所有者 京都市

土地	建物			
【所在】 京都市西京区大枝沓掛町 1 3 番地 6 【地積】 68,601 m ² (公簿) 68,601.13 m ² (実測)	家屋番号	種類	構造	床面積
	1 3 番 6	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 2 階付 4 階建	7,516.94 m ²
	符号 1	校舎	鉄筋コンクリート造スレー トぶき 3 階建	2,880.42 m ²
	符号 2	校舎	鉄筋コンクリート造スレー トぶき 4 階建	7,023.47 m ²
	符号 3	校舎	鉄筋コンクリート造スレー トぶき 2 階建	2,038.28 m ²
	符号 4	校舎	鉄筋コンクリート造スレー トぶき 2 階建	1,419.09 m ²
	符号 5	校舎	鉄筋コンクリート造スレー トぶき平家建	1,212.83 m ²
	符号 6	校舎	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根 8 階建	4,531.69 m ²
	符号 7	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建	92.78 m ²
	符号 8	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建	73.56 m ²
	符号 9	倉庫	鉄筋コンクリート造亜鉛メ ッキ鋼板ぶき平家建	5.60 m ²
	符号 1 0	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建	129.25 m ²
	符号 1 1	講堂	鉄筋コンクリート造スレー トぶき 2 階建	1,587.23 m ²
	符号 1 2	体育館	鉄骨・鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建	1,150.54 m ²
	符号 1 3	部室	鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建	234.17 m ²
	符号 1 4	学生 会館	鉄筋コンクリート造合金メ ッキ鋼板ぶき地下 1 階付 3 階建	2,452.29 m ²
	符号 1 5	機械室	鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建	438.70 m ²
	符号 1 6	倉庫・ 機械室	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建	148.66 m ²
	符号 1 7	倉庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建	115.02 m ²
	符号 1 8	倉庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき	101.96 m ²

			平家建	
	符号 1 9	作業所	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	182.00 m ²
	符号 2 0	守衛所	鉄骨造スレートぶき平家建	16.23 m ²
	符号 2 1	守衛所	鉄骨造スレートぶき平家建	16.23 m ²
	符号 2 2	車庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	64.62 m ²
	符号 2 3	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	14.91 m ²
	符号 2 4	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	14.91 m ²
	符号 2 5	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	14.91 m ²
	符号 2 6	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	14.91 m ²
	符号 2 7	部室	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	90.20 m ²
	符号 2 8	休憩所	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	19.76 m ²
	符号 2 9	機械室	鉄骨造陸屋根平家建	93.60 m ²
	符号 3 0	部室	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	19.98 m ²
	符号 3 1	部室	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	19.98 m ²
	符号 3 2	倉庫	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	5.26 m ²
	符号 3 3	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	6.22 m ²
	符号 3 4	作業所	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	68.99 m ²
	符号 3 5	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	20.14 m ²
	符号 3 6	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	15.06 m ²
	符号 3 7	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	15.06 m ²
	符号 3 8	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	19.87 m ²
	符号 3 9	シャワー室	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	8.35 m ²
	計			33,893.67 m ²

【京都市立芸術大学 登記建物配置図】



都市計画の提案について

活用条件に記載しているような、雇用の創出や地域活性化などに貢献する効果的な活用を実現していくためには、現在の都市計画を変更する必要がある場合があります。

このため、活用計画の提案については、現行の都市計画条件に捉われない提案を可とし、この場合、事業者からの活用計画の提案に併せて、その実現に向けて必要となる都市計画変更の内容についても、都市計画法第 21 条の 2 に基づく都市計画提案制度を活用し、提案を受けることとします。

ただし、第一種中高層住居専用地域である周辺との調和が必要であることから、本活用計画に併せて提案できる都市計画の範囲等については、以下のとおり限定するものとします。

1 提案を受ける都市計画の範囲と留意事項

現行の都市計画条件に捉われない提案を可能とする項目は、以下に限ります。

- ・ 用途地域（現行：第一種中高層住居専用地域）
- ・ 建築物の容積率の最高限度（現行：200%）
- ・ 建築物の高さの最高限度（現行：20m 第一種高度地区）

これらの提案を行う場合は、併せて地区計画の提案を行うことを必須とし、周辺環境への配慮や、地域のまちづくりへの貢献などを盛り込んだ提案内容としてください。

各項目の提案に当たっては、都市計画法第 13 条の規定に基づく都市計画基準に適合する提案とするために、以下の点に留意してください。

(1) 用途地域について

- ・ 芸大跡地の周囲については、引き続き第一種中高層住居専用地域としての土地利用が継続することから、特に周辺の住環境との調和が必要です。
- ・ この観点から、周辺住環境への影響が想定される商業地域、工業地域、工業専用地域への変更は提案できないものとします。

(2) 建築物の容積率の最高限度について

- ・ 容積率の最高限度についての提案は、300%を限度とします。その際、都市計画法第 8 条第 3 項第 2 号イの規定に基づき定める容積率を変更するのではなく、地区計画を活用して容積率の最高限度を設定する提案としてください。
- ・ 地区計画を活用して 200%を超える容積率の最高限度を設定するに当たっては、敷地内に市街地の環境の向上に資する有効な空地を確保することにより、土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的とする制度である、高度利用型地区計画（都市計画法第 12 条の 8 及び建築基準法第 68 条の 5 の 3 に規定）に限りします。

- ・ 容積率の最高限度と併せて地区整備計画に必ず定めなければならない項目その他の条件が、都市計画法第12条の8及び建築基準法第68条の5の3に規定されています。各法令を十分に確認し、周辺住環境との調和を考慮して、必要な項目を漏れなく適切に設定し、提案してください。
- ・ 容積率の最高限度の設定については、その必要性を明示するとともに、第一種中高層住居専用地域である周辺住環境との調和に十分配慮した提案となるよう留意してください。

(3) 建築物の高さの最高限度について

- ・ 建築物の高さの最高限度についての提案は、31mを限度とします。その際、高度地区の種類である「20m第一種高度地区」を変更するのではなく、「京都市高度地区計画書」の「適用除外 第2項第3号」の規定に基づき、地区計画を活用して建築物の高さの最高限度を設定する提案をしてください。
- ・ 地区計画を活用して20mを超える高さの最高限度を設定するに当たっては、地区整備計画に「建築物等の用途の制限」「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの最高限度」「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」の4項目を必ず定める必要があります。周辺住環境との調和を考慮して、4項目を漏れなく適切に設定し、提案してください。
- ・ 高さの最高限度の設定については、その必要性を明示するとともに、第一種中高層住居専用地域である周辺住環境との調和や、地域のまちづくりへの貢献を十分考慮し、高さの最高限度の設定に見合った提案となるよう留意してください。
- ・ また、地区整備計画に定めるべき各項目の設定については、下記の内容を十分に踏まえてください。

【建築物等の用途の制限】

- 地区の将来ビジョンや整備計画が目指す都市機能の誘導を図るために必要な建物用途に限定することが必要です。
- 地区計画では、具体的なまちづくり計画を定めることから、用途地域による制限のように幅広い建物用途を設定するのではなく、当該地区のまちづくりにふさわしい用途を設定することが必要です。

【壁面の位置の制限】

- 壁面の位置の制限は、道路空間と一緒にあって、広がりのある外部空間の形成や緑化スペースの確保などの景観上の働きがあります。
- 建築基準法の規定では、建物配置を直接制限する規定はありませんが、魅力的なまちづくりを進めるうえでは、地区のボリューム感やスケール感を決定づ

ける要素となり得ることから、圧迫感を軽減するなどの工夫が必要です。

- 壁面の位置は、日影や通風などの住環境へも影響することから、より良い環境となるように、適切な壁面の位置を設定することが必要です。

【建築物等の高さの最高限度】

- 高度地区ではエリアごとに一律の高さを設定していますが、地区計画では、地区内全体を一律の高さに設定するのではなく、将来ビジョンや整備計画に合わせて、きめ細かな設定を行います。本地区の高度地区の高さ制限（20m第一種高度地区）にも配慮しながら、地区計画の目標や建築物等の整備方針に照らして、ふさわしい高さを設定してください。
- 高度地区の高さの最高限度を超える範囲と高さの設定は、まちづくりの方針や土地利用の状況、周辺環境との調和など、地区の将来ビジョンに示されているまちづくりの観点から定めることが適切であり、建物の機能上必要な高さだけで定めるのではなく、景観、住環境、都市機能のバランスを踏まえ、道路などの公共空間からの見え方、地区全体の建物の高さなどを考慮し、必要最小限とすることが必要です。
- 保全、再生、創造のまちづくりのそれぞれのゾーンの基本的な考え方に加え、京都市景観計画の地域別方針なども考慮して、高さを設定する必要があります。
- 高度地区の高さ規制（20m第一種高度地区）より高くする場合は、地区計画や具体の建築計画の中で、周辺環境の調和とともに、周囲からの見え方などを検討する必要があります。

【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】

- 部分的に高さを超える計画であっても、地区全体として、良好な景観づくりにつながる計画を誘導するために、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める必要があります。
- 本地区が属する景観計画の地域別方針を踏襲するとともに、できるだけ具体的なデザイン規制となるようにします。
- 本地区は、山ろく型建造物修景地区内にあり、山ろく型建造物修景地区に定めている形態意匠の制限に関する項目は、すべて定めることが必須となります。
- 形態意匠の制限は、当該地区内だけで考えるのではなく、周辺の状況と調和する、優れたデザインを先導するなど、周辺地域や都市全体への影響なども考慮したコンセプトをもって定める必要があります。
- 敷地周辺の特性を読み解き、周辺の山並み等の自然環境や戸建て住宅が多く

立ち並ぶ居住環境に対し、どのような配慮が必要であるか十分に検討を行ってください。

- 当地区は西山のふもとに位置し、南側に広がる畑と一体となった静かで落ち着いた佇まいを形成しており、京都の西南部の緑豊かな山並みとして市街からも眺望されます。そのため、山ろく部の豊かな樹林と田園とが調和する自然風景として保全を図りつつ、眺望上支障が無いよう適切な視点場からのシミュレーションを行いながら、遠景への配慮も必要です。

- ・ なお、地区計画に「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定めるに当たっては、募集要項 20 ページ「12 スケジュール」の「都市計画手続」の中で、京都市市街地景観整備条例第 51 条第 6 号の規定に基づき、京都市美観風致審議会の意見を聴く必要があります。
- ・ 現在 19 名の専門家により構成される京都市美観風致審議会は、市街地の美観及び都市の風致の維持、伝統的建造物の保存、その他都市景観の維持及び向上に関する事項について審議する本市の諮問機関です。所属する専門家の分野は、建築、造園、都市計画、歴史、文化、庭園、経済、法律等様々であり、会においては各分野の専門的見地に従い、提案された地区計画が形成しうる都市の景観とその影響について議論されることになります。

京都市高度地区計画書 抜粋

(適用除外)

1 (略)

2 次に掲げる建築物については、本計画書の規定を適用しない。

(略)

(3) 都計法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画の区域のうち、同法第 12 条の 5 第 2 項第 3 号に規定する地区整備計画において、次に掲げるアからエまでの全ての制限が定められている区域内の建築物で、当該地区計画の内容に適合するもの

ア 建築物等の用途の制限

イ 壁面の位置の制限

ウ 建築物等の高さの最高限度

エ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

(以下略)

《京都市高度地区計画書 ホームページ URL》

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000023106.html>

(4) 地区計画について

- ・ 地区の目指す都市機能と周辺の住環境との両立・調和を実現するため、(1)から(3)までの項目の提案を行う場合は、地区計画の提案を必須とします。
- ・ 地区計画については、地区の目指すべき将来像の実現や活用計画を担保するための

地区独自のルールを、必要に応じて提案してください（「建築物の用途の制限」、「壁面の位置の制限」、「地区施設の配置及び規模（道路・緑地等）」など）。

- ・ 200%を超える容積率の最高限度や、20mを超える高さの最高限度について提案しようとする場合は、上記(2)又は(3)を踏まえて、地区計画の素案を作成してください。
- ・ 地区計画については、優先交渉事業者の選定後、市と協議を行い、周辺環境への影響等の観点から踏まえて内容を精査し、提案された素案の変更・修正を行ったうえで原案を作成することとなります。そのため、提案頂いた内容の大幅な変更・修正を求める場合があります。
- ・ また、地区計画を含む都市計画の決定に当たっては、変更案の縦覧や意見書の受付、説明会の実施、京都市都市計画審議会への付議等、必要な手続きを経ることが必要です。そのため、活用計画の提案の審査の結果、優先交渉事業者として選定された場合でも、選定されたことをもって提案に基づいた都市計画の変更が行われることを確約するものではありません。
- ・ 提案する地区計画の素案に記載すべき内容については、別紙 2－2 を参照ください。

2 提案内容の審査について

- ・ 提案内容について、上記 1 に適合しているか、都市計画法第 13 条の規定に基づく都市計画基準に適合しているかの観点から、本市都市計画部門が審査を行います。適合しないと判断された場合は、都市計画法に基づく提案の要件を満たさないこととなり、当該都市計画提案を行った申込事業者は失格とします。

3 その他の留意事項

- ・ 都市計画提案は必須ではありません。都市計画の提案は、活用計画の実現のために必要である場合に限り、最小限の範囲内で行うこととします。
- ・ 都市計画提案に対する個別の事前協議は実施しません。
- ・ 優先交渉事業者として選定された場合、提案された内容を基に本市と協議を行い、基本協定締結後、本市が都市計画変更案を作成し、都市計画手続を進めます。
- ・ 活用計画の提案の審査の結果、優先交渉事業者として選定されなかった場合は、活用計画と併せて提出された都市計画の提案は、申込事業者から取り下げを前提として、提案を行っていただくこととします。