

元新洞小学校跡地活用に係る 契約候補事業者選定のための募集要項

令和 6 年 ● 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	募集対象とする事業	12
4	応募資格	12
5	活用条件	13
6	応募手続	21
7	契約候補事業者の選定方法	23
8	契約候補事業者選定後の手続	24
9	貸付料及び保証金	26
10	貸付契約等に係る事項	29
11	その他	30
12	スケジュール	31
13	問合せ先	31

(参考) 学校跡地活用における市民等の利用促進等に係る措置基準の概要について ……32

※ P14～P27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)	提出書類一覧	34
[様式1-1]	応募申込書	36
[様式1-2]	構成員調書	37
[様式1-3]	暴力団排除条例に関する誓約書	38
[様式1-4]	調査同意書(水道料金・下水道使用料)	39
[様式1-5]	企画提案内容と同種事業の運営実績	41
[様式1-6]	本市及び地域との連絡体制	42
[様式2-1]	活用方針①～⑧	43
[様式2-2]	施設の整備方法	51
[様式2-3]	事業費概算書(初期投資)	52
[様式2-4]	初期投資に伴う資金調達計画書	53
[様式2-5]	長期損益計画書(基礎資料)	54
[様式2-6]	長期損益計画書	55
[様式2-7]	長期キャッシュ・フロー計算書(資金収支計画書)	57
[様式3]	貸付希望価格書	59
(別紙2)	設計図書等借受申込書	60
(別紙3)	現地測量実施申込書	61
(別紙4)	審査項目及び審査基準	62

※ P34～P59及びP62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。

1 はじめに

歴史と記憶を未来につなぐ新たなまちづくりの拠点の創出

～地域コミュニティの活性化と次世代の新たな活力を生み出す空間の創出を通して～

元新洞小学校は、「まちづくりは人づくりから」という町衆の熱意と信念によって、近代学校制度の始まりである「学制」の発布を前に、全国に先駆けて、明治2年に前身である上京第三十三番組小学校として開校しました。

創設時の学校は、「住民のつくった 住民のための学校」として、町衆の出資により、運営が支えられました。

このような創設時の精神を受け継ぎ、開校以来、長きにわたり、地域と学校が支え合いながら、地域に根差した学校運営が行われてきましたが、児童数が減少する中で、切磋琢磨して児童が成長することができる教育環境の整備を願い、地域の皆様の英断により、学校統合の道が選ばれ、143年に及ぶ歴史に幕を閉じ、平成25年4月に錦林小学校と統合しました。

学校のある新洞地域は、白河天皇をはじめとする平安時代後期の歴代天皇が開発したことに始まる白河街区を起源とする区域の一部に位置しているほか、宝永5年（1708年）に発生した大火の影響から、類焼した寺院群が新洞地域に集団移転し、現在も55の寺院が存在するなど、歴史のある落ち着いた町並みが形成されている一方、「大学のまち・学生のまち」である左京区の南部に位置し、鉄道の接続駅がある三条エリアに近く、交通至便な立地にあることから、地域の歴史や文化を継承しながらも、新たなまちづくりを実現できる地域であると考えています。

また、元新洞小学校は閉校した後もなお、地域の人々が集い・交流し、絆を深める「まちづくりの拠点」として、また「地域の防災拠点」として、重要な役割を果たしていますが、講堂（体育館）の耐震性能が不足するなど、建物は老朽化しており、再整備が必要不可欠となっています。

こうした中、「新洞連合会」及び「新洞校跡地活用検討委員会」から提出された要望書を踏まえ、元新洞小学校跡地において、地域コミュニティの活性化と次世代の新たな活力を生み出す空間の創出を通して、歴史と記憶を未来につなぐ新たなまちづくりの拠点を創り出し、様々な社会課題に対して、本市・地域の方々とともに助け合い、支え合う事業者を選定するプロポーザルを実施します。

本要項は、事業者選定プロポーザルを実施するに当たり、「学校跡地の長期・全面的な活用に関する提案の募集要領」に基づき、必要な事項を定めたものです。

2 本物件の概要

(1) 土地

所 在 ・ 地 番	京都市左京区川端より三筋東二条下る新東洞院町252番 同区川端二条下る一筋目東入る新車屋町166番1
位 置	・ 京都市バス「東山仁王門」バス停から約350m、 「三条京阪前」バス停から約500m ・ 京都市営地下鉄「三条京阪駅」から約400m ・ 京阪電鉄「三条駅」から約400m
地 積	6,971.91㎡(実測面積)
主 な 公 法 上 の 規 制 等	・ 近隣商業地域(指定建ぺい率80%、指定容積率300%) ・ 15m第3種高度地区 ・ 旧市街地型美観地区 ・ 近景デザイン保全区域、遠景デザイン保全区域 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地「白河街区跡(一般遺跡)」

※ 公法上の規制等の内容については、本市所管部署等に確認するなど、十分に精査したうえで提案してください。

(2) 建物

ア 建物一般

所 在 地	京都市左京区川端より三筋東二条下る新東洞院町252番地 同区川端二条下る一筋目東入る新車屋町166番地1
留 意 事 項	既存建物を保存する場合は、事業者において耐震強度を確認し、適切な耐震改修を行ってください。

イ 建物別

用 途	延床面積(㎡) (実測)	構造	建築年	階 数	(参考)	
					耐震強度 (Is 値)	耐震改修
①校舎(本館)	1,106.46	RC	S4	地上2階 地下1階	0.73	改修済み
②校舎	1,518.60	RC	S48	地上4階	0.75	改修済み
			S53		0.79	—
③講堂(体育館)	382.21	RC	S29	地上1階	0.17	未改修(コンクリート強度が低い)
④校舎(給食室)	128.52	W	S52	地上1階	—	—
⑤便所	38.38	S	S57	地上1階	—	—
⑥倉庫1	19.95	S	S52	地上1階	—	—
⑦倉庫2	20.81	CB	S34	地上1階	—	—
⑧更衣室	50.56	CB	H10	地上1階	—	—

⑨機械室	1 3 . 4 4	C B	S46	地上 1 階	—	—
⑩倉庫 3	8 . 5 1	C B	不詳	地上 1 階	—	—
⑪倉庫 4	1 1 . 2 7	S	不詳	地上 1 階	—	—
その他構造物	プール等					

備考 耐震強度（ls 値）については、本市が実施した耐震診断調査による参考値です。
既存建物を保存する場合は、事業者において耐震強度の確認をお願いします。

(3) 附属物等

現在、敷地内には、ア～ウの設備等が設置されています。

ア 防火水槽（1基）

現在、敷地内には、本市が所有する防火水槽（1基）が設置されています。活用に当たっての当該設備の取扱いについては、本要項P17「（イ）防火水槽」を参照ください。

イ 夜間照明（5基）

現在、敷地内には、本市が所有する夜間照明（5基）が設置されています。活用に当たっての当該設備の取扱いについては、本要項P18「（ウ）夜間照明」を参照ください。

ウ 消防分団詰所・器具庫

現在、敷地内には、新洞消防分団が所有する消防分団詰所及び器具庫が設置されています。活用に当たっての当該施設の取扱いについては、本要項P19「（エ）消防分団詰所・器具庫」を参照ください。

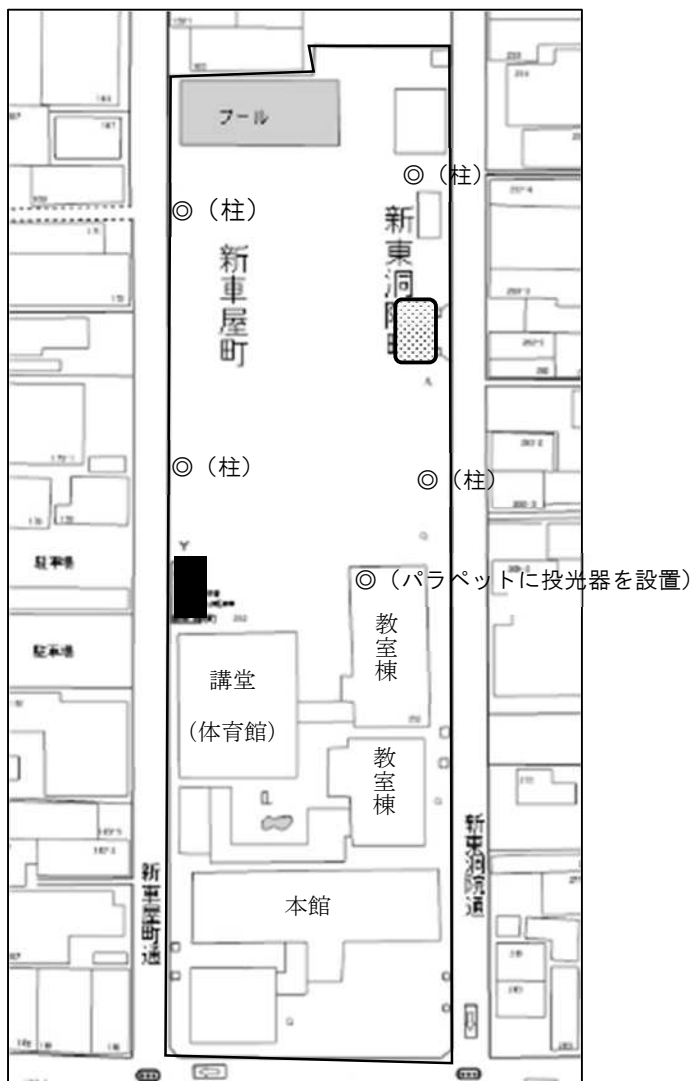
(附属物等の位置図)

(凡例)

 防火水槽

◎ 夜間照明

消防分団詰所・器具庫



(4) 地域住民による主な施設の利用状況

用 途	施 設	利用頻度
バレーボール	講堂（体育館）（※１）	１～２回/週
バドミントン		１回/週
ドッジボール		１～２回/週
バレーボール大会		１回/年
敬老会		１回/年
運動会（※２）	グラウンド	１回/年
女性会スポーツイベント		１回/年
消防分団訓練		不定期・夜間
夏祭り	グラウンド、講堂（体育館）	１回/年
防災訓練		１回/年
餅つき大会	旧家庭科室（キッチン設備あり）等	１回/年
地域の各種団体による活動等（※３）	旧職員室、旧会議室（ふれあいサロン）等	１５回程度/月

※１ 講堂（体育館）は、最高天井高 7.38mで、前方（北側）には舞台があり、地域のイベントで利用されることがあります。

※２ 運動会については、競技用スペースを確保したうえで、その周囲に観覧用のテントを設置して実施されています。

※３ 各種団体による活動等として、地域の各種団体の会議のほか、地域の交流・健康増進、子育てサロンなど、地域の様々な活動をされています。

※４ 上記のほか、校舎本館地下等で、地域住民が音楽活動をされています。

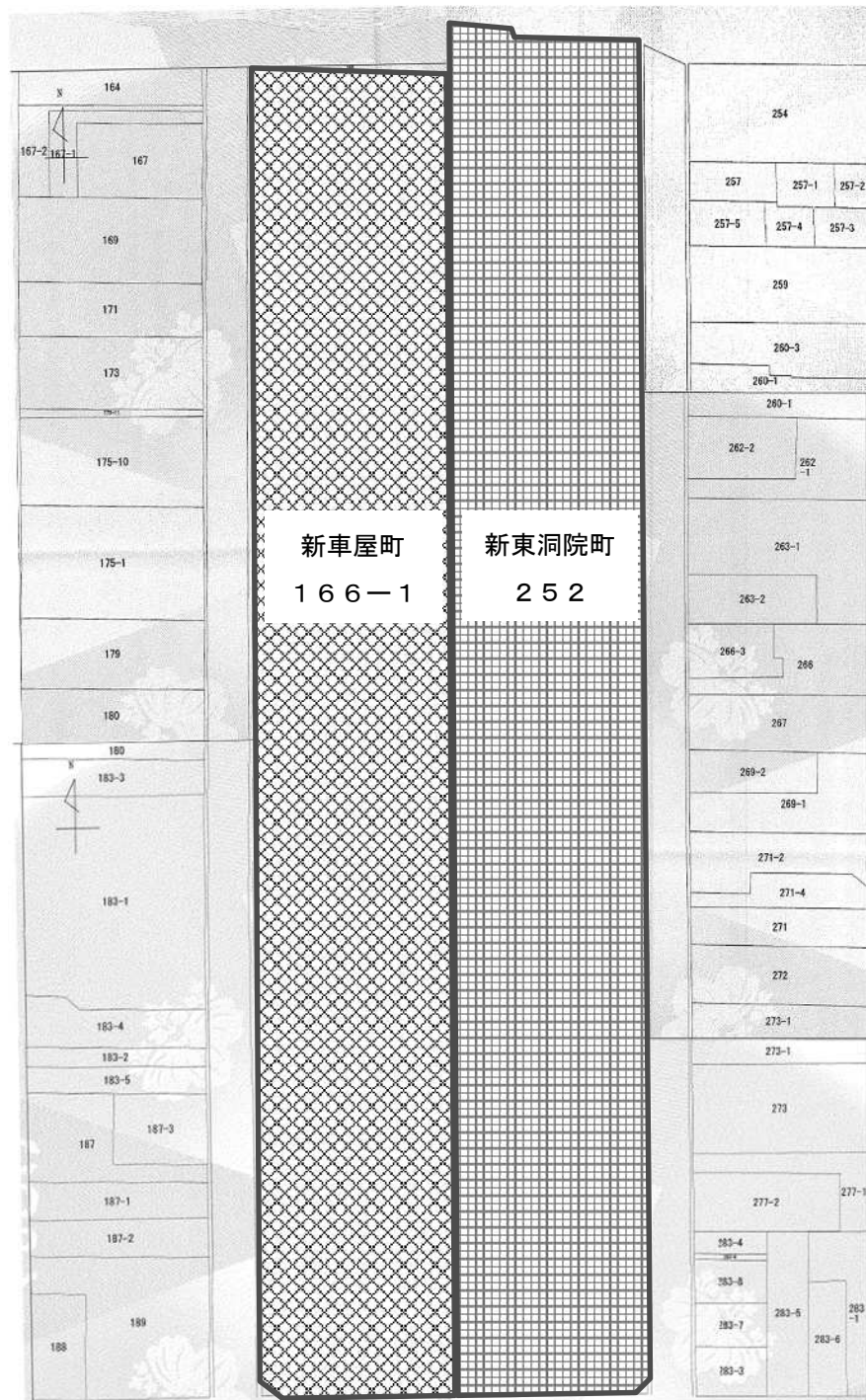
※５ その他、本市事業（各種選挙の投票所、市民検診等）で地域住民が深く関わる利用があります。

※６ 既存建物の詳細は建物図面をご確認ください（本要項 P 2 2 「(6) 基礎資料の貸出し等」参照）。

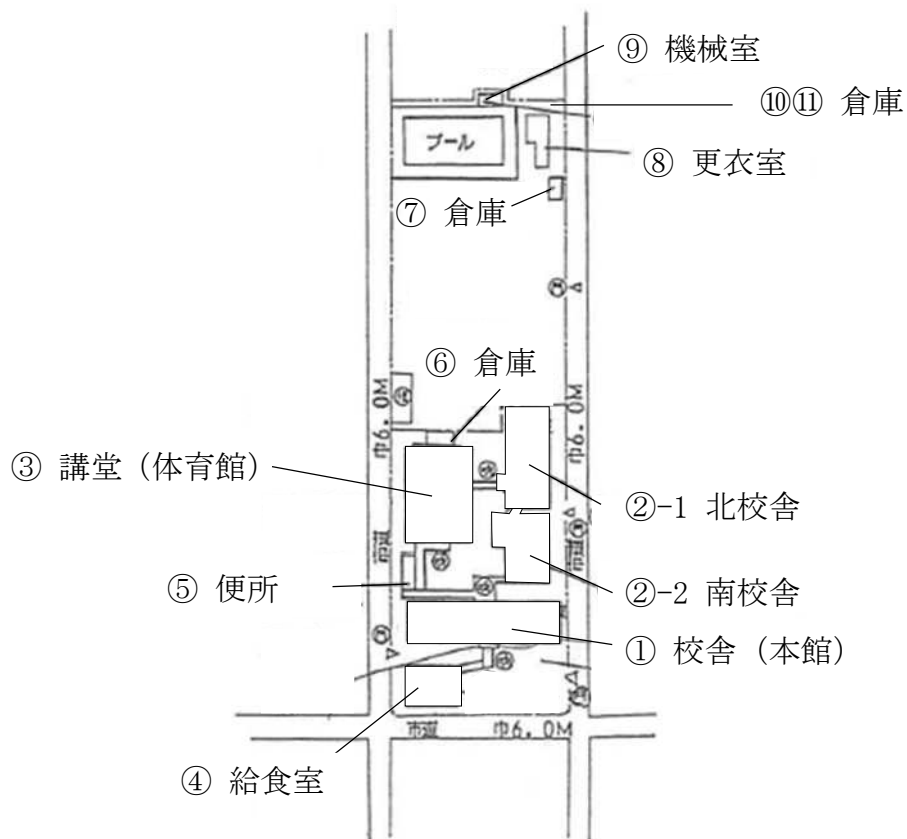
■ 周辺地図



■ 合成公図



■ 施設配置図

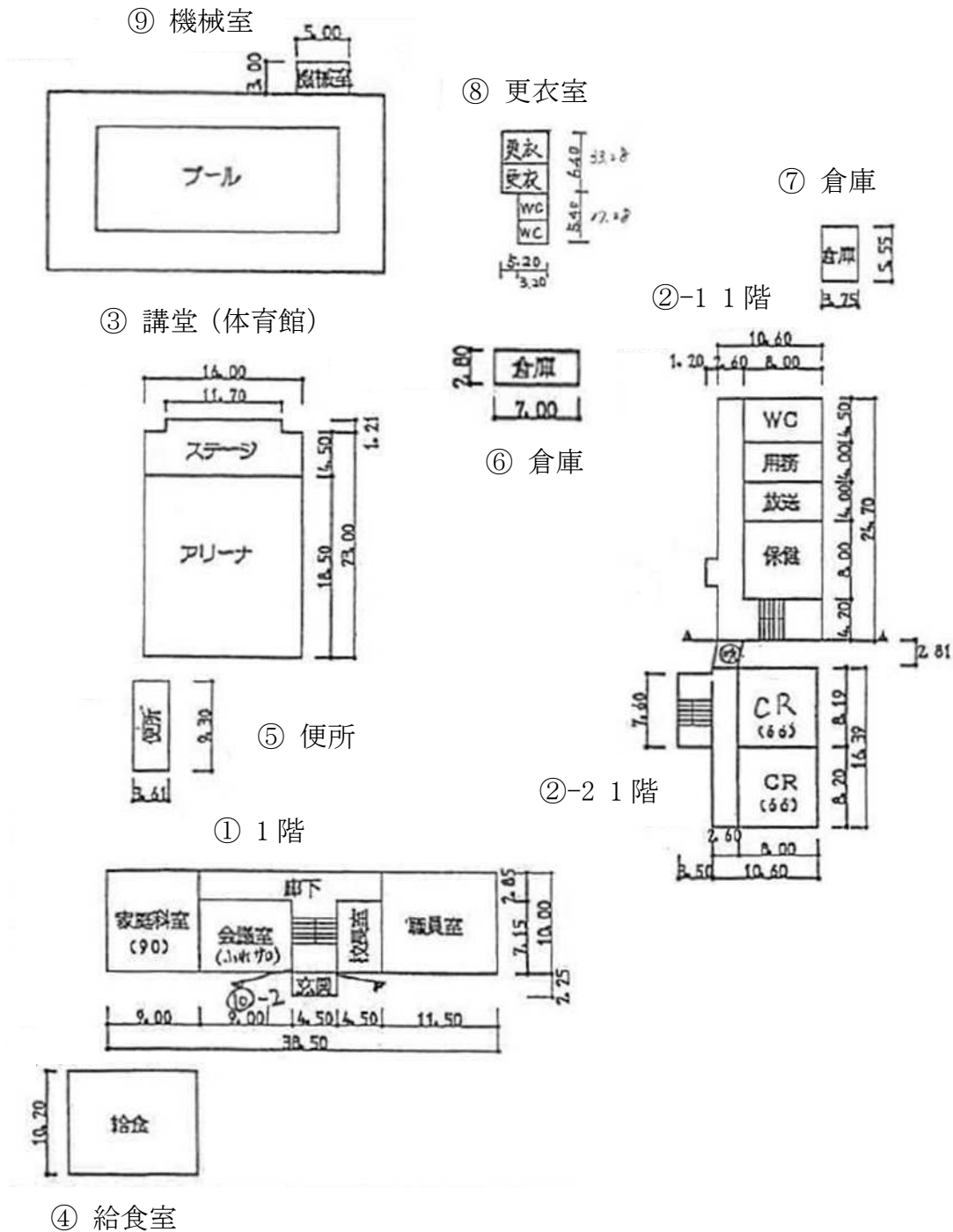


■ 建物平面図（地下1階）

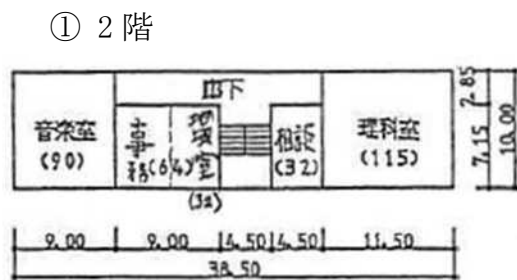
※ 9ページ～11ページの建物平面図及び本要綱P22「(6) 基礎資料の貸出し等」により貸し出す図面データは、現況と異なっている場合があります。



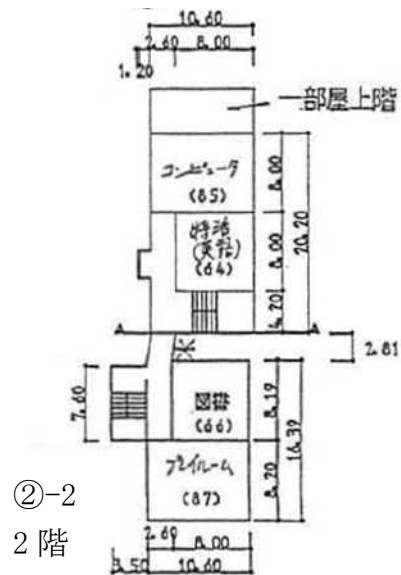
■ 建物平面図（1階）



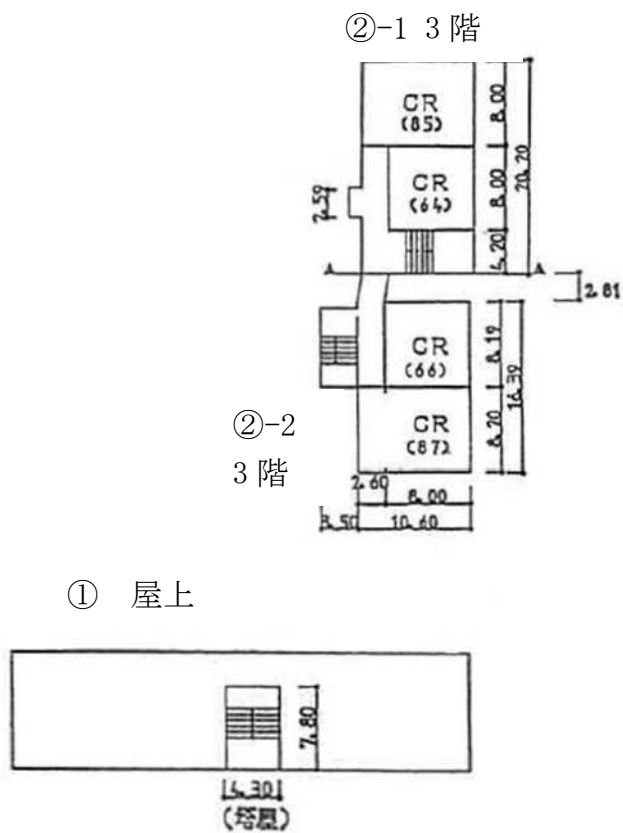
■ 建物平面図（2階）



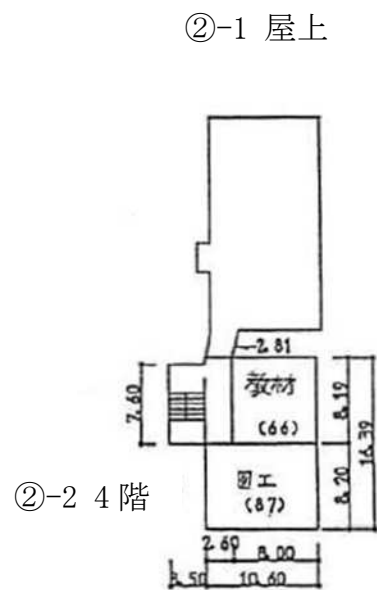
②-1 2階



■ 建物平面図（3階）



■ 建物平面図（4階）



3 募集対象とする事業

次に掲げる事項をいずれも満たす事業を募集対象とします。

- (1) 本市の政策課題への対応に資すること（詳細は、本要項P 1 6（3）参照）
- (2) 地域コミュニティの活性化に資すること（詳細は、本要項P 1 8（4）参照）
- (3) 次世代の新たな活力を生み出す空間の創出、大学・学生等との協働による魅力あるまちづくりに資すること（詳細は、本要項P 2 0（5）参照）

【留意点】

元新洞小学校跡地活用については、上記（1）～（3）を満たす事業を対象としますが、上記事業以外の機能を含めた、複合的な施設の整備など、事業者の知恵と工夫により本物件を幅広く活用する事業を提案することも可能です。

ただし、宿泊施設については、市民生活との調和を前提としたうえで、京都観光行動基準（京都観光モラル）を踏まえ、地域の歴史や文化、自然環境・景観との調和、地域雇用、伝統産業・伝統文化の振興など、地域の魅力を生かす宿泊施設でなければ、認められません。

4 応募資格

応募資格を有する者は、前述「3 募集対象とする事業」を実施する意思があり、定期借地契約の契約者となる法人で、次の（1）から（8）までのいずれにも該当しない者に限ります。

また、複数の法人による共同提案を行う場合は、その代表者及び構成員（※）について、次の（1）から（8）までのいずれにも該当しない者であることが必要となります。共同提案を行う場合は、あらかじめ1法人を代表者と定め、その代表者が応募及び事業に必要な諸手続を行ってください。

なお、特定目的会社（SPC）等の手法を活用し、新たな法人の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。

- (※) 共同提案の構成員は、申込事業者（代表となる事業者）と連帯して、提案事業を遂行し、それに伴う責任を負い、本市との基本協定、土地貸付契約等の相手方になる事業者をいいます。

- (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保有地の貸付契約をしようとする者
- (4) 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
- (5) 法人又はその代表者が、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第3条又は第8条第1項第1号に規定する私的独占、不当な取引制限の禁止及び一定の取引分野における競争の実質的制限の禁止に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から2年を経過しない者
- (6) 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
- (7) プロポーザル募集開始日の前日までに、本市が定める「学校跡地の長期・全面的な活用に関する提案の募集要領」6に記載の事業者登録(連携企業としての登録を含む。)を完了していない者
- ※ 1法人が、2以上の提案に係る応募事業者又は共同提案の構成員となることはできません。
- (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

5 活用条件

活用に当たっては、本市から事業者に対し、元新洞小学校跡地の土地(以下「本件土地」という。)を貸し付けるとともに、原則、既存建物は譲渡したうえで、事業者において、施設の整備を行うことを条件とします。

(1) 土地の貸付条件等

ア 土地の貸付け

(ア) 貸付けの範囲は、本件土地の全てを貸し付けるものとします。

(イ) 貸付けの期間は、10年以上80年以内とします。

(ウ) 借地借家法第22条(定期借地権)(期間は50年以上80年以内)又は第23条(事業用定期借地権)(期間は10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。

(エ) 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。

(オ) 事業者は本市に対して、借地借家法第13条の規定による建物その他土地に付属させたものの買取を請求することはできません。

(カ) 契約期間終了時には、事業者は、本件土地に存する建物、工作物その他一切の定着物を自らの費用により撤去し、本件土地を更地にしたうえで、明け渡していただくこととします。ただし、特別の事情があると認められる場合には、本市と事業者との協議によることとします。

イ 施設の整備

(ア) 既存建物等の譲渡

ただし、譲渡後も、後述(イ)～(エ)の内容を十分に踏まえ、本件土地における施設の整備を行ってください。

(イ) 既存建物の取扱い

既存建物を除却し、建物を新築することができます。

また、既存建物の増築、大規模改修等により活用可能な床面積を確保のうえ、既存建物を保存することもできますが、既存建物を保存する場合は、事業者において耐震強度を確認のうえ、耐震性能が不足している場合は、耐震改修を行ってください。

(ウ) 法令遵守

施設の整備に当たっては、建築基準法をはじめ現行法令を遵守し、その範囲内で行ってください。

(エ) 歴史的景観との調和等

次の視点を積極的に取り入れ、新洞地域の新たな拠点としてふさわしい施設にしてください。

a 歴史的景観との調和

b 地域のまちづくりの拠点

(オ) 事業開始後

事業開始後に、本プロポーザルの趣旨を著しく損なう、又は著しく逸脱する意匠・建物構造の変更、建替え等は、原則認められません。改修等を行う場合には、軽微なものを除き、必ず事前に本市と協議を行ってください。

(2) 転貸の禁止等

契約期間中は、三者合意（本要項P26「(3) 三者合意及び契約締結」参照）に至っ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 本件土地上の建物等（既存・新築を問わない。以下同じ。）を賃貸し、譲渡し、又は本件土地上の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 本件借地権を活用計画の目的以外に使用すること。

(3) 本市の政策課題への対応

元新洞小学校跡地を活用する事業者には、本市まちづくりのパートナーとしての役割を期待しています。京都ならではの価値や、地域経済の発展、市民の安心安全の確保を深化させ、京都市全体の発展に寄与するよう、次の項目について、積極的に提案を行ってください。

ア 敷地を最大限に生かした活用

--

イ 避難所、その他防災上の機能強化

(ア) 指定避難所等

--

(イ) 防火水槽

ウ 地域経済への貢献

エ 文化の継承・活用及び創造

オ 環境に配慮した取組の推進

(4) 地域コミュニティの活性化

これまで、学校が地域の様々な催しや交流活動などを通して、地域住民が集い・交流し、絆を深める「まちづくりの拠点」であった経緯を踏まえ、活用に当たっては、自治活動の継続はもとより、事業の一環として地域との交流促進や地域の自治活動に協力・支援するなど、地域コミュニティの活性化につながる提案を行ってください。

ア 地域住民が利用する施設の整備

(ア) 地域の各種団体による自治活動スペース

a 屋内スペース



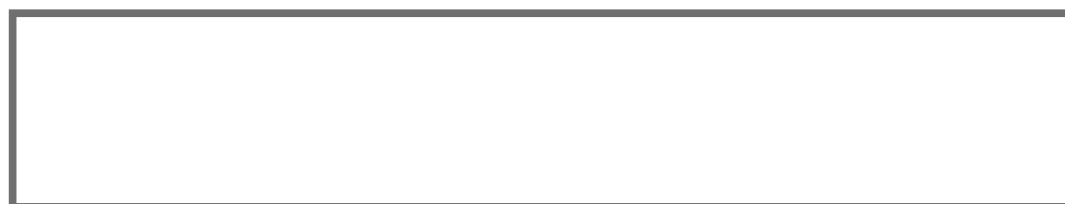
b 屋外スペース（オープンスペース）



(イ) 倉庫スペース



(ウ) 夜間照明



--

(エ) 消防分団詰所・器具庫

--

(オ) 地域住民が利用しやすい自治活動スペース等の整備

--

(カ) 工事期間中の取扱い

--

イ 施設等の整備、維持管理

--

ウ 地域住民との円滑な関係の構築

--

(5) 次世代の新たな活力を生み出す空間の創出、大学・学生等との協働による魅力あるまちづくり



(6) その他本市施策への貢献



6 応募手続

(1) 応募方法

ア 提出書類及び提出部数

本要項P34「提出書類一覧」(別紙1)のとおり

- ※ 部数を18部としているものは、正本1部、副本17部とします。
- ※ 正本1部については、A4ファイル1冊に綴じ、副本17部については、正本用と同規格のファイルに綴じたうえで、それぞれ書類番号ごとにインデックスを付して提出してください。
- ※ 紙媒体とは別に電子媒体で7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としてください。
- ※ 提出書類は日本語で作成し、できるだけ簡潔でわ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(●)※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

提出書類に不備がないかの確認等を行いますので、本要項P23(8)に記載の提出先に持参してください。ただし、やむを得ない場合に限り、郵送(●●月●●日必着)も可とします。

- ※ 来庁される際は、事前に連絡をお願いします。

(2) 提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市は、本物件において公表等が必要な場合には、応募者の許可なく、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

提出書類については、本市が特に必要と認めた場合以外は、変更、差替え、再提出を認めないこととします。

(3) 費用の負担

応募に関する費用は、全て応募者の負担とします。

(4) 質疑及び回答

ア 質疑者の資格

本要項P 1 2「4 応募資格」を満たす者としてします。

イ 質疑の方法

質疑の要旨を簡潔にまとめ、本要項P 2 3 (8)に記載の連絡先へ電子メールで送信してください。

ウ 受付期間

① 令和●年●月●日(●)～●月●日(●)

② 令和●年●月●日(●)～●月●日(●)

エ 回答

次に掲げる日までに京都市行財政局資産イノベーション推進室のホームページに掲載しますので、必ず確認してください。

回答は、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。

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。

① 令和●年●月●日(●)

② 令和●年●月●日(●)

(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、現地見学を希望する場合は、本要項P 2 3 (8)に記載の連絡先へ電話にて申込みを行ってください。調整のうえ、実施日を決定します。

※ 事前の申込みがない場合は、現地見学をすることはできません。

(6) 基礎資料の貸出し等

以下に記載する資料の貸出し等については、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、本要項P 2 3 (8)に記載の連絡先へ電話にて事前の申込みを行い、貸出時に、本要項P 6 0「設計図書等借受申請書」(別紙2)を提出してください。

なお、資料の数に限りがあるため、貸出しができない場合があります。

資 料	・ 実測平面図	・ 既存建物図面の TIF データ
	・ 耐震診断結果報告書	・ 耐震工事図面等
	・ 地中探査に係る報告書（閲覧）	・ 地歴調査関係資料（閲覧）
	・ 吹付アスベスト等使用状況調査票（閲覧）	

（７）現地測量の実施

ア 実施期間

月・木曜日 ９時３０分～１２時、１３時～１６時３０分

イ 実施場所（対象）

元新洞小学校跡地（本件土地・既存建物）

※ 現地には駐車場がありません。

ウ 実施申込み

希望日の３営業日前までに、下記（８）に記載の連絡先へ電話にて事前の申込みを行ってください。

調整のうえ、実施日を決定しますので、実施日までにメール又はＦＡＸにて本要項Ｐ６１「現地測量実施申込書」（別紙３）を提出してください。

※ 事前の申込みがない場合は、現地測量をすることはできません。

（８）提出先及び連絡先

京都市行財政局資産イノベーション推進室 学校跡地活用促進担当（担当：杉田、宮崎）

〒604-8571 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

電 話 ０７５－２２２－４１１９

FAX ０７５－２１２－９２５３

メールアドレス shisankanri@city.kyoto.lg.jp

７ 契約候補事業者の選定方法

プロポーザル募集開始日の前日までに「学校跡地の長期・全面的な活用に関する提案の募集要領」に定める事業者登録（連携企業としての登録を含む。）が完了している事業者を対象に、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）事業計画の審査

応募者から提出された書類をもとに、学識者等で構成する「元新洞小学校跡地活用に

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、本要項P62「審査項目及び審査基準」(別紙4)に基づいて事業計画の審査を行います。



(2) 契約候補事業者の決定及び審査結果の通知等



8 契約候補事業者選定後の手続

(1) 基本協定の締結

契約候補事業者と本市との間で、概ね次の事項を記載した基本協定を締結します。

ア 契約候補事業者は、貸付契約の締結までの手続において独占的に本市及び地域自治を担う住民組織である自治連合会等との協議に参加することができること。

イ 契約候補事業者は、本市及び地域自治を担う住民組織である自治連合会等との三者

による事前協議会において合意を得たときは、合意内容の履行を条件として契約の相手方となること。

ウ 契約候補事業者は、具体的な活用の計画案の提示、必要な資料の作成、プレゼンテーションの実施その他の合意を得るために必要な作業を自らの負担により行わなければならないこと。

エ 次に掲げる場合、基本協定は解消されること。

(ア) 設定した期限までに、貸付契約の内容について合意を得られなかったとき、又は本市が合意を得る見込みがないと判断するとき。

(イ) 協定上の義務の履行を催促したにもかかわらず、なお当該義務が履行されないと認められるとき。

(ウ) 契約候補事業者又は本市の都合により活用の手続が継続できないときや、本市と契約候補事業者が基本協定の解消について合意したとき、契約候補事業者がプロポーザルの手続において定める資格を失ったと認められるときの他、協定を維持することができない止むを得ない事由が発生したとき。

※ 基本協定を解消したときは、事業者選定手続において、解消された基本協定の相手方の次に評価の高かった者を契約候補事業者とすることがあります。この場合においては、新たな基本協定を締結し、改めて事前協議会における協議を開始することとします。当該新たな基本協定が解消されたときも同様とします。

オ その他手続に必要な事項

(2) 事前協議会への参加及び合意形成

基本協定に基づき、概ね次の事項について本市及び地域自治を担う住民組織である自治連合会等との間で契約候補事業者の具体的な提案をもとに意見を調整し、具体的な活用計画等を策定するため、本市及び地域自治を担う住民組織である自治連合会等との三者による事前協議会を設置します。

ア 元新洞小学校跡地の活用に係る具体的な活用計画

イ 自治活動の継続、避難所の機能の確保その他当該跡地の活用に係る施設の整備、運営等に関する具体的な内容

ウ 上記ア・イに掲げるもののほか、当該跡地の活用事業の実施に関し必要な事項

※ 契約候補事業者となった者は、これに参加し、合意形成に向け、必要な資料の作成、説明、交渉等を自らの費用負担において行っていただくこととします。

※ 契約候補事業者の他に関係者がある場合は、必要に応じ、事前協議会への出席、協議への参加を求めることがあります。

※ 事前協議会では、必要に応じて学識経験者等の意見聴取などを行うことがあります。

※ 事前協議会での協議に基づき、「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」など、関係法令に基づく手続（該当の有無についての確認を含む。）を行ってください。

（３）三者合意及び契約締結

活用計画及び地域への配慮事項等について、本市、地域自治を担う住民組織である自治連合会等及び契約候補事業者の三者で三者合意を締結するとともに、合意に達したときは、速やかに契約（定期借地権設定の場合の定期借地権設定合意書を含む。）を締結します。

（４）三者協議会の設置

契約締結後、契約期間の終了までの間は、施設整備、運営方法等について常時協議するため、契約事業者において、本市及び地域自治を担う住民組織である自治連合会等との三者により構成する三者協議会を設けていただきます。また、契約事業者の他に関係者がある場合は、三者協議会への参加を義務付けることがあります。

なお、三者協議会の設置、運営に係る経費は、契約事業者の負担とします。

９ 貸付料及び保証金

（１）貸付料

貸付けは有償です。

※ 貸付けは、借地借家法第２２条（定期借地権）又は第２３条（事業用定期借地権）に基づく定期借地権の設定によるものとします。

ア 貸付料の額の決定

貸付料の額は、事業者の貸付希望価格と貸付契約締結時における不動産鑑定評価による価格（再取得を予定）を比較し、高い価格を貸付料とします。

なお、貸付料の支払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。

(ア) 最低価格

--

※ 本要項及び土地の用途等の諸条件を踏まえて、不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく価格としています。

※ 当該最低価格は、地元利用部分等に係る減額は考慮していません。

(イ) 貸付希望価格

前述(ア)を最低価格として、本要項P59「貸付希望価格書」(様式3)により貸付希望価格を提案してください。

なお、当該貸付希望価格は、地元利用部分等に係る貸付料の減額前の金額を記載してください。

(ウ) 地元利用等の調整

事前協議会において、地元利用等の調整を行った部分について、「学校跡地活用における市民等の利用促進等に係る措置基準の概要について」(本要項P32参照)に基づき、貸付料の一部について減額する場合があります。

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。

改定の時期については、原則、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。

なお、算出した賃料と前年度の賃料とを比較して増減が5パーセントを超えるときは、賃料の改定を行う年度以降3年間は、次の表のとおり賃料を改定します(その額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てます。)

(算出した賃料が前年度の賃料を上回っている場合)

第1年次	前年度の賃料×1.05
第2年次	第1年次の賃料×1.05 と算出した賃料のいずれか低い方の額
第3年次	第2年次の賃料×1.05 と算出した賃料のいずれか低い方の額

(算出した賃料が前年度の賃料を下回っている場合)

第1年次	前年度の賃料×0.95
第2年次	第1年次の賃料×0.95 と算出した賃料のいずれか高い方の額
第3年次	第2年次の賃料×0.95 と算出した賃料のいずれか高い方の額

ウ 貸付料の支払方法等

貸付料の支払は、年額の一括支払いを原則としますが、一括支払が困難な場合は、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ます。

また、納期限は、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、当該年度の貸付料の納期限は、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。

(2) 保証金

事業者は、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っていただきます。

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、保証金について、2倍以上となった年の保証金の額と既納の保証金の額との差額に相当する額の追加保証金を支払っていただきます。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著しく減額になった場合であっても、保証金の返還は行いません。

イ 充当のあった場合の保証金の追加支払い

保証金の全部又は一部を金銭債務へ充当した場合において、これらの事由の生じた年の貸付料により積算した保証金の額が、既納の保証金の充当後の残余の額を上回ったときは、その差額に相当する保証金を支払っていただきます。

ウ 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、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。

その場合において、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、返還する保証金には利息を付しません。

10 貸付契約等に係る事項

(1) 費用の負担

施設整備（これに伴う埋蔵文化財調査の試掘、本掘等を含む。）、事業実施、施設運営等に係る一切の経費は、事業者の負担とします。

また、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契約事業者の負担とします。

(2) 契約不適合責任

ア 土地

(ア) 事業者は、貸付契約の締結後、貸し付けた土地に、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があるときにおいても、履行の追完の請求、貸付料の減額の請求、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。

(イ) 上記（ア）にかかわらず、本件土地に学校の設置・管理に起因する地下埋設物、土壌汚染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、合理的な範囲内で本市が負担することとします。なお、本市からの費用の負担の時期については、本市において必要な予算が確保できた後となります。

イ 既存建物

(ア) 既存建物に、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があるときにおいても、履行の追完の請求、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。

(イ) 上記（ア）にかかわらず、既存建物にアスベスト（石綿）又はPCBが用いられていることが判明したとき（既存建物の引渡し後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、合理的な範囲内で本市が負担することとします。なお、本市からの費用の負担の時期については、本市において必要な予算が確保できた後となります。

(3) 引渡し

本市は、契約締結により発生する借地権の存続期間の開始と同時に、現状有姿の状態で本件土地の引渡しを行います。

(4) 契約解除

本市は、次に掲げる事由に該当する場合は、催告その他の手続を経ることなく直ちに契約を解除し、違約金（貸付料2年分相当額）を請求できるものとします。この場合に

において、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。

ア 本件土地を、事前協議会において合意に至った活用計画に定める目的以外の目的のために使用したとき。

イ 事業者が、正当な理由なく貸付料の支払いを3月以上滞納したとき。

ウ 期限までに保証金が納入されないとき。

エ 三者協議会における協議及び本市の承諾なしに、借地権の譲渡や建物の増改築等を行ったとき。

オ 「4 応募資格」に規定する資格を満たさないこととなったとき。

カ 契約の手続において提出した書類又はヒアリングにおける説明に虚偽又は重大な誤りのあったことが判明したとき。

キ その他契約に定める重要な義務に違反したとき。

(5) 契約終了時の義務

期間満了又は契約解除による本件契約が終了したときは、事業者は、本件土地に存する建物、工作物その他一切の定着物を自らの費用により撤去し、本件土地を更地にしたうえで、明け渡していただくこととします。ただし、特別の事情があると認められる場合には、本市と事業者との協議によることとします。

(6) 解体準備金の確保

事業者は、本件契約の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) 契約候補事業者の取消し

貸付契約の締結までの間に、本市の承諾を得ず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。

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。

12 スケジュール（予定）

※ 応募者多数の場合など、スケジュールは変更となる可能性があります。

募集要項等の配布	令和●年●月●日（●）
質疑の受付期間①	令和●年●月●日（●）～●月●日（●）
質疑の受付期間②	令和●年●月●日（●）～●月●日（●）
応募書類の受付期間	令和●年●月●日（●）～●月●日（●）
選定委員会での審議	令和●年●月以降 応募者数、審議状況等により適宜開催
契約候補事業者の選定	最終の選定委員会から約1箇月後
貸付契約の締結等	令和●年度以降

13 問合せ先

京都市行財政局資産イノベーション推進室 学校跡地活用促進担当（担当 杉田、宮崎）
〒604-8571 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

電 話 075-222-4119

FAX 075-212-9253

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

学校跡地活用における市民等の利用促進等に係る措置基準の概要について

本市及び地域にとって貴重な財産である学校跡地の活用にあたって、民間活用の推進と同時に、地域住民等による利用を促進するため、学校跡地を借り受けた事業者が、グラウンド等を地域住民等の利用に供し、自らの事業による使用を制限することとした場合は、「学校跡地活用における市民等の利用促進等に係る措置基準」に基づき、貸付料の減額措置を講じることとしています。

詳しくは、「学校跡地活用における市民等の利用促進等に係る措置基準」を確認してください。

1 概 要

地元自治連合会等が自治活動を行うために学校跡地内の土地（グラウンド等）及び建物（ふれあいサロン・多目的ホール等）を利用すること（地域利用）、あるいは土地を一般開放し市民等が利用すること（一般開放）により、当該利用部分の土地及び建物による跡地活用事業の実施が制限される場合は、その割合に応じて貸付料を減額します。

2 対象

（１）地域利用

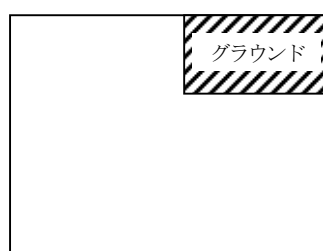
地元自治連合会等が地元学区の自治活動のために学校跡地内の土地（グラウンド）及び建物の一部を自治連合会等の専用とし、事業者の使用を制限するもの

（２）一般開放

土地を一般市民に開放（１日当たり８時間以上）するもの

3 算定方法

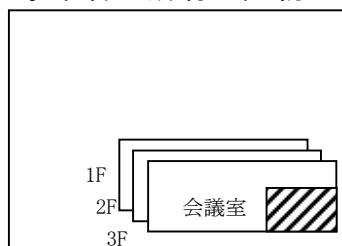
（１）土地のとき



全体の面積に占める地域利用等部分の面積の割合分を減額

$$\text{年間の貸付料の全額} \times \frac{\text{使用制限部分の土地の面積}}{\text{貸付地の合計面積}}$$

(2) 事業者の所有の建物の一部のとき



全体の面積に占める地域利用等部分の建築面積の割合分を減額（複数階建物のときは、更に、建物の延床面積に占める地域利用等部分の床面積の割合分とする。）

$$\text{年間の貸付料の全額} \times \frac{\text{使用制限部分のある建物の建築面積}}{\text{貸付地の面積}} \times \frac{\text{使用制限部分の床面積の合計}}{\text{使用制限部分のある建物の延べ床面積}}$$

4 その他

- (1) 事業者が自らの事業のために使用する部分について、期間を定めて地域利用及び一般開放する場合、地域利用及び一般開放する日数に応じて日割りで貸付料を減額することができます。
- (2) 地域利用及び一般開放する部分について、期間を定めて事業者が使用する場合、使用日数に応じて日割りで貸付料を事業者に請求します。

(別紙2)

令和 年 月 日

(宛先) 京 都 市 長

設計図書等借受申請書

設計図書等について、下記のとおり借受を申請します。

記

事業者名		
所在地		
担当者	氏 名	
	所属部署 役 職	
	電話番号 F A X	— — — —
	E メール	@
借受希望	希望する図書にチェックしてください。 ☐ 実測平面図（1／250） ※ 令和2年4月作成 ☐ 既存建物図面（CD-R） ☐ 耐震診断結果報告書（CD-R） ※ 平成16年（南校舎）、平成19年（本館・北校舎）、 平成31年（屋内運動場）作成 ☐ 耐震工事図面等 ☐ 地中探査に係る報告書（閲覧） ☐ 地歴調査関係資料（閲覧） ☐ 吹付アスベスト等使用状況調査票（閲覧）	

※ 借受を希望する場合は、事前に御連絡のうえ、京都市行財政局資産イノベーション推進室まで申請書をお持ちください。

※ なお、駐車場がありませんので、公共交通機関を御利用ください。

(別紙3)

令和 年 月 日

(宛先) 京 都 市 長

現地測量実施申込書

現地測量について、下記のとおり実施を申し込みます。

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	@
実施日時	令和 年 月 日 () 午前・午後 時 ~ 午前・午後 時		

※ 実施を希望する場合は、希望日の3営業日前までに、電話で事前に御連絡ください。本市から日時を指定します。

※ 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。