

## 1. 事業の概要

祇園は、祇園社をはじめとする鴨東の寺社や鴨川に接して開け、中世以来、風雅で格調高い芸能や庶民文化が育まれてきました。そして、江戸初期に完成した鴨川の築堤工事は鴨東への市街地の拡大と遊興の地としての祇園の発展をさらにすすめることとなりました。

祇園新橋地区は祇園外六町に続いて正徳2年（1712年）、祇園内六町の茶屋街として、開発されたのがはじまりであり、その後、当地区は江戸末期から明治にかけて芝居、芸能と結びついてますます繁栄し、今日に至っています。また、当地区は、文化財保護法に基づき国から選定を受けた重要伝統的建造物群保存地区であり、質の高い洗練された町家が整然として建ち並び、さらに美しい流れの白川や石畳、樹木が一体となって優れた歴史的風致を形成しています。

本件は、本市が祇園新橋伝統的建造物群保存地区に所有する伝統的建造物を、公共性を踏まえつつ有効に利活用するため、民間の活力ある事業者に貸付けようとするものであり、公募型プロポーザル方式により貸付相手を選定します。

利活用にあたっては、当該地域の特性や本件建造物の外観を活かし、「祇園新橋の町並みと風情を守る」、「祇園新橋の新たな魅力を創る」、「京都の文化を世界に発信する」をコンセプトとしており、公募においては、このコンセプトに沿った提案を主たる評価項目として評価し、その結果、選定した応募者（1者）と建物賃貸借契約を締結することになります。

また、本物件は、一定の整備（屋根修理（調査、設計、工事）及び耐震改修（診断、設計、工事）：以下「耐震改修等」という。）を施す必要がありますが、選定した応募者が事業上必要とする内外装改修と一体的に耐震改修等を行うことが合理的であるため、耐震改修等（本市負担）及び内外装改修（応募者負担）を併せて行う建造物整備業者（以下「建造物整備パートナー」という。）について、要件を付したうえで、応募者に選定を委ねることとします。

応募にあたっては、応募者に建造物整備パートナーを明示していただき、建造物整備パートナーも選定評価対象の一つとします。

なお、選定後には、京都市と応募者と建造物整備パートナーの間で建造物整備に係る三者協定を締結しますが、建物賃貸借契約は応募者と、耐震改修等業務委託契約は建造物整備パートナーと、それぞれ別々に締結します。

## 2. 対象となる物件

### (1) 貸付物件の立地（別紙1参照）

本物件は、四条大和大路を二筋上がった通りを東に入った北側の敷地です。敷地の北側は白川に面し、石畳の白川南通から通路橋を渡って直接出入りでき、京阪本線祇園四条駅から約300mの位置にあります。

### (2) 貸付物件の概要

所在地	京都市東山区末吉町77-6, 103-2
土地	171.20㎡【公簿面積】
建物	木造2階建て 延床面積 225.45㎡【公簿面積】 1階115.37㎡【公簿面積】 2階110.08㎡【公簿面積】
その他	北側通路橋は京都府より占用許可済（平成27年3月31日まで、期間満了後は更新予定）、南側通路をはじめとして敷地境界は未確定
用途地域等	市街化区域、商業地域、法22条地域（一部）、準防火地域（一部）、建ぺい率80%、容積率400%、12m第四種高度地区（一部）、15m第四種高度地区（一部）
景観規制等	祇園新橋伝統的建造物群保存地区（一部）、歴史遺産型美観地区（祇園縄手・新門前歴史的景観保全修景地区）（一部）、旧市街地型美観地区（一部）、近景デザイン保全区域（36）、遠景デザイン保全区域（11）（38）、屋外広告物特別規制地区（祇園新橋）、屋外広告物規制区域（第4種地域）（一部）、屋外広告物等に関する条例第11条第1項第6号に規定する鉄道等及びその隣接区域（一部）

## 3. 物件の貸付条件

### (1) 基本的事項

土地及び建物の一括貸付とします。

### (2) 物件の貸付条件

#### ア 契約形態

借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約により貸付けるものとし、契約の更新は保証できません。ただし、契約期間における事業運営が提案内容に沿ったものであり、契約期間における実績や成果等が良好であると本市が認め、他の用途が生じていない場合には、応募者と契約期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結するものとし、

#### イ 貸付期間

賃貸借期間は10年とします。

ただし、この期間には、契約満了による原状回復工事期間を含みます。

#### ウ 貸付料

貸付料は、次に示す最低制限額以上であることを条件に、応募者が提案した額とします。

貸付料の最低制限額（月額） 504,000円

#### エ 貸付料の改定

原則として、3年ごとに算定を行います。なお、算定方法については、評価替えの前後における玄関側（南側）道路（市道弥栄緯3号線）の固定資産税路線価の変動率に従前の貸付料を乗じて得られた額を新たな貸付料とします。

また、上記により算定した貸付料が前年度の貸付料の1.05倍を超える場合は、前年度の貸付料の1.05倍の額をその年度の貸付料とします。

#### オ 貸付料の支払い

貸付料の支払いは、前月末を納付期限として、月額を本市が指定する方法により支払うものとし、

なお、貸付の開始は耐震改修等が完了次第とします。貸付開始日から当該月の末日までの貸付料の額は、その期日の日数に応じ、月額を日割りして計算した額とします。

#### カ 保証金

保証金は、貸付料の6か月分に相当する額とし、賃貸借契約締結時に全額を市に支払うものとし、

なお、保証金は、賃貸借契約の満了時に、市に対する債務の弁済に充てた残額を返還するものとし、返還する保証金については、利息を付さないこととします。

また、貸付料が改定されても保証金の増減の変更は行いません。

#### キ 内外装改修

貸付時及び貸付期間中の内装及び設備の変更は、柱、梁等の主要構造部を変更せず、かつ、大規模な修繕にあたらぬ範囲で認め、事前に市と協議の上、行うものとしてします。

貸付時及び貸付期間中の外装の変更については、当該地域が伝統的建造物群保存地区であるため、保存計画に沿った変更計画を作成し、本市の許可手続きを完了した上で行うものとしてします。

応募者が計画する内外装改修の費用は応募者が負担するものとしてします。なお、内部造作材には「京都市地域産材<sup>(注)</sup>（通称：みやこ杣木）を使用することとしてします。

また、その他の材料については、別添の「祇園新橋伝統的建造物耐震改修等業務委託仕様書」の「工事に関する特記仕様書」の19材料、22ホルムアルデヒド等を放散する材料の使用制限によることとしてします。

本物件の耐震改修等については、本市と建造物整備パートナーとが委託契約を締結し、建造物整備パートナーは応募者が計画する内外装改修と併せて施工することとしてします。

ただし、耐震改修等に係る費用は、2,100万円を上限に応募者が提案した額を基本として、本市が負担するものとしてします。

全ての工事が完了した時点で、別添の「祇園新橋伝統的建造物耐震改修等業務委託仕様書」の「工事に関する特記仕様書」21揮発性有機化合物の室内濃度の測定に準じた測定を行うこと。

また、全ての完成図を提出してください。（原図サイズA3、提出部数原図1部）  
（注）「京都市地域産材」とは、京都市木材地産表示制度実施要項（京都市産業観光局農林振興室林業振興課）に基づくものとする。

京都市地域産材窓口：京都市域産材供給協会

（京都市北区中川川登74 電話075-406-2671）

#### ク 禁止する用途等

- （ア）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業（同項第2号に掲げる「待合、料理店、カフェその他これらに類するもの」を除く。）、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途に供することはできません。
- （イ）暴力団員による不当な行為の防止に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途に使用することはできません。

- (ウ) 政治的用途・宗教的用途に使用することはできません。
- (エ) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動のために使用することはできません。
- (オ) 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染などの近隣環境を損なうと予想される用途に使用することはできません。

#### ケ 維持管理等

- (ア) 貸付物件は善良な管理者の注意のもと適切な維持管理（設備・機器等の保守点検、建物の維持管理、消耗品の交換、植栽の剪定、清掃等を含む）を行ってください。維持管理及び光熱水費等にかかる費用は応募者の負担とします。
- (イ) 賃貸借契約期間中における貸付物件の維持管理等に当たっては、応募者が法令上必要な各種点検及び関係機関への届出を行わなければなりません。また、関係法令上必要な各種責任者等の選任及び関係機関への届出も行わなければなりません。
- (ウ) 貸付物件の敷地、建物や設備、通路橋等の維持管理及び整備にあたっては、常に維持保全に努め、総合的な知識・技術力を有し、不具合発生時にも適切に対応できる者を配置するなどして、敷地、建物及び各設備等を安全かつ効果的に点検・監視するとともに、適切な保安業務を実施してください。また、利用者の事故や地域住民からの苦情などには速やかに対応してください。
- (エ) 本物件の小規模な修繕については、応募者の費用負担により実施してください。
- (オ) 修繕計画は書面により本市へ報告してください。また、修繕に際しては、事前に本市の承認を得た上で、実施してください。工事完了後、完成図を提出してください。
- (カ) 本物件に関わる造作及び設備の改修等を行う場合は、事前に本市から承認を得たうえで、応募者の費用負担により実施してください。
- (キ) 投じた有益費や必要費を本市に請求することはできません。

#### コ 状況報告義務

本市は、要項に定める義務の履行状況を確認するため、貸付開始後に本市が実地調査し又は所要の報告を求めることがあります。その場合は応募者には協力する義務があります。

#### サ 原状回復義務

応募者は、原則として賃貸借契約の終了日までに、原状回復を行い、無償で市に返還することとします。ただし、応募者が自らの負担により、買取請求権を放棄し

た上で市の承認を得た施設整備の改修等を行ったときは、変更後の状態で返還を認めるものとします。

シ 市の書面による承諾が必要な事項

貸付開始後の次の行為については、事前に市の書面による承諾が必要です。

- (ア) 応募者が市に提出した事業計画書の内容の変更
- (イ) 内外装の変更（建築設備の変更を含む。）
- (ウ) その他、当初計画から変更のあった事項

ス 市の契約解除権及び違約金

市は、以下に掲げる事由に該当する場合は、催告その他の手続きを経ることなくただちに契約を解除することができるものとします。

応募者は、この契約に定める義務に違反し、契約を解除された時は、本市に対し違反があったと認められた年における貸付料の2年分に相当する額の違約金を支払わなければなりません。

- (ア) 応募者が、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。
- (イ) 応募者又は建造物整備パートナーが、京都市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団員等又は暴力団密接関係者であることが判明したとき。
- (ウ) 応募者又は建造物整備パートナーが、契約の手続き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、錯誤又は遺漏があったことが判明したとき。
- (エ) 国、本市、他の地方公共団体その他公共団体が、公用又は公共の用に供するために必要が生じたとき。
- (オ) 契約に基づく賃借権について、他の者へ譲渡し、転貸し、又は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したとき。
- (カ) その他契約に定める義務に違反したとき。

セ 留意事項

(ア) 契約期間内における主なリスクについては、次の負担区分を基本として対応するものとします。

リスクの種類	内容	負担者	
		市	応募者
法令変更	応募者が行う管理運営業務に影響を及ぼす法令等	協議事項	
建物、敷地の管理	法令点検、修繕		○
第三者賠償	維持補修・運営において第三者に損害を与えた場合		○
物価変動	応募者決定後のインフレ・デフレ		○

金利	応募者決定後の金利変動		○
不可抗力	自然災害等による業務の変更, 中止, 延期	協議事項※1	
資金の調達 事業の中止・ 延期	必要な資金確保		○
	市の責任による遅延・中止	○	
	応募者の責任による遅延・中止		○
	応募者の事業放棄・破たん		○
申請コスト	申請費用の負担		○
引継コスト	施設運営の引継コストの負担		○
施設競合	競合施設による利用者減, 収入減		○※2
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○※2
運営費	運営費の膨張		○
施設損傷	施設, 設備等の損傷・劣化	協議事項※3	
	管理上の瑕疵によるもの		○
債務不履行	市の契約内容の不履行	○	
	応募者の事由による業務及び契約内容の不履行		○
損害賠償	施設, 設備の不備による事故	協議事項※4	
	施設管理上の瑕疵による事故		○※4
運営リスク	施設, 設備の不備又は施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休館等に伴う運営リスク		○
その他	敷地境界未確定に伴うリスク	○	○

※1 自然災害（地震・台風）等の不可抗力への対応

- ・建物, 設備等が復旧困難な被害を受けた場合, 業務の全部の停止を命じます。
- ・復旧可能な場合, その復旧にかかる経費は応募者と協議します。
- ・本市は応募者に対する休業補償は行いません。

※2 収入減について, 本市は応募者に補償を行いません。

※3 施設, 設備等の損傷リスクへの対応

- ・構造躯体に係る損傷や劣化については, 本市がその費用を負担して実施するものとします。ただし, 本施設の天井, 壁及び床の塗装・張替等の修繕, 設備の維持保全に要する修繕, 応募者又はその代理人, 使用人, 請負人, 訪問者及びその他応募者の関係者並びに本施設の利用者の, 故意若しくは過失に起因する修繕に要する費用については, この限りではありません。
- ・以下の行為に係る費用については宛名名義の如何にかかわらず応募者の負担とします。

- (i) 本施設の一部について, 転貸し, 若しくは第三者の用に供する場合
- (ii) 本施設の一部について用途形状を変更する場合

(iii) 本施設の造作・設備の新築，付加，除去及び改造又は模様替え等を行う場合

(iv) その他，前3号に規定する行為に類する行為を行う場合

(v) 施設の管理運営に関する業務を第三者に委託する場合

※4 施設，設備の不備又は施設管理上の瑕疵による事故への対応

・本施設管理上の瑕疵等による事故への対応のために，応募者はリスクに応じた保険に加入すること。

(イ) 貸付物件について，貸付期間中は，本市を被保険者とする災害保険に加入してください。

(ウ) 貸付物件は原則として現況有姿での貸付となります。なお，別添の「祇園新橋伝統的建造物耐震改修等業務委託仕様書」の図面等と現況が相違している場合，現況を優先します。

(エ) 絵画等（別紙2）は本契約の貸付範囲に含みます。絵画等については適切に維持管理してください。

一方，物件内の残置物（別紙3）は，貸付期間開始日に，現況有姿にて物件とともに引き渡します。残置物は有効活用することも可能ですが，耐用年数の超過等によって使用できなくなった場合でも本市の費用負担による更新はありません。残置物が現況と相違している場合，現況を優先します。また，残置物が不要である場合は，処分することもできますが，処分に必要な費用を本市に請求することはできません。

(オ) 応募者は，地域コミュニティの重要性を理解し，その事業所が所在する地域において行われる地域活動に積極的に協力するよう努めなければなりません。

(3) 物件の引渡し

物件の引渡しについては現状有姿とし，耐震改修等の完了後，貸付期間の開始を待った上で引き渡すものとします。

(4) 賃貸借契約(公正証書の作成)

賃貸借契約は，借地借家法第38条の規定に基づき，公正証書により締結することとします。公正証書作成に要する費用は，応募者が負担することとします。

## 4. 耐震改修等



建造物整備パートナーは、耐震性等建物の安全面での基本性能を満たすため、本市が発注する耐震改修等を応募者が計画する内外装改修と併せて施工してください。耐震改修等及び内外装改修にあたっては、建物が有する伝統的建造物の雰囲気や趣を損なわないこととします。

耐震改修等に関する詳細は別添の「祇園新橋伝統的建造物耐震改修等業務委託仕様書」を参照してください。

## 5. 応募の手続き

### (1) 本公募の概要とスケジュール

選定方法は公募型プロポーザル方式とします。

応募者は、耐震改修等を行う『建造物整備パートナー』を選定し、連携して事業企画及び貸付料並びに耐震改修等に関する性能や実効性の確保、見積額等についての提案を具体化したうえで申し込んでください。

その後、「6(1) 審査体制」に記載する『祇園新橋伝統的建造物利活用事業者選定会議』での評価を踏まえて、市が優先交渉権者、次順位交渉権者を決定します。そして、市との協議などを経て、市、優先交渉権者、当該優先交渉権者の建造物整備パートナーと三者協定を締結します。また、市は、優先交渉権者と本物件に係る建物賃貸借契約を、当該優先交渉者の建造物整備パートナーと耐震改修等業務委託契約を締結します。

#### <スケジュール>

現地見学会の開催期間	平成26年6月11日(水)～6月30日(月)
提案書類の受付期間	平成26年9月1日(月)～9月30日(火)
提案内容のヒアリング	平成26年10月下旬
優先交渉権者の決定	平成26年10月下旬～11月上旬
三者協定の締結	平成26年11月中旬以降
耐震改修等委託契約の締結	平成26年11月中旬以降
建物賃貸借契約の締結	平成26年11月中旬以降

### (2) 応募の要件

#### ア 基本的要件

応募者は、本公募の条件に沿って、物件を借り受け、事業を運営できる資金力、企画力、技術力及び経営能力等を有する法人とします。

なお、一の事業者が複数の応募者となることはできません。

イ 建造物整備パートナーの要件

- (ア) 「建築工事」の建設業許可を受けており、かつ、許可後2年以上を経過し、その間に工事実績を有していること。
- (イ) 耐震改修等を遂行できること。

ウ 応募者の制限

応募者又は建造物整備パートナーが次に規定する制限に抵触した場合は、当該応募者は失格とします。

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
- ② 破産法第18条又は第19条の規定による破産の申し立てがなされている者
- ③ 会社更生法第17条の規定による更生手続き開始の申し立てがなされている者
- ④ 民事再生法第21条の規定による再生手続き開始の申し立てがなされている者
- ⑤ 代表者並びに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並びに同号ウに規定する使用人が同条第3号に規定する暴力団員に該当する者
- ⑥ 参加申込書を提出する日及び優先交渉権者を決定する日において、「京都市競争入札等取扱要綱」上の競争入札参加停止措置を受けている者。

(3) 応募の手続き

ア 現地見学会

物件の見学を希望する場合は、電話にて、見学日を予約してください。現地見学会の開催期間は、平成26年6月11日(水)～6月30日(月)の市役所開庁日のうち、見学希望者との協議により見学日時を決定します。(電話予約の受付時間は、市役所開庁日の午前9時～12時及び午後1時～5時です。)

予約の受付 京都市都市計画局都市景観部景観政策課  
(担当 町並み保全係 藤村, 唐妻, 山本)  
電話 (075) 222-3397

イ 質疑・回答

(ア) 受付期間

平成26年7月31日(木)午前10時(必着)まで、質疑を受け付けます。

(イ) 質疑の方法

募集要項等に対する質問がある場合は、質疑書(様式1)に所要の事項を記入し、受付期間内に受付窓口へ持参するか郵送、FAX又は電子メールで提出してく

ださい。（窓口での質疑書の受付時間は、市役所開庁日の午前9時～12時及び午後1時～5時です。郵送、FAX又は電子メールの場合は、着信確認をしてください。）面談又は電話での質問の受付は行いません。現地見学会でも面談での質問の受付は行いません。

受付窓口 京都市都市計画局都市景観部景観政策課（京都市役所北庁舎2階）  
 （担当 町並み保全係 藤村，唐妻，山本）  
 〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488  
 電話（075）222-3397 FAX（075）222-3472  
 電子メール keikan@city.kyoto.jp

（ウ） 質疑に対する回答

質疑・回答については、平成26年8月25日（月）午後5時までに、京都市のホームページ上で公表します。ただし、質問者名は、公表しません。

なお、意見表明と解される内容については、回答しないことがあります。

ウ 申込の受付

（ア） 受付日時等

平成26年9月1日（月）～9月30日（火）の市役所開庁日の午前9時～12時及び午後1時～5時の間に、受付窓口へ持参してください。

なお、提案書等については、併せて、電子ファイルを保存したCD-R等を2枚提出してください。文書形式は、MS-WORD又はEXCEL形式（いずれもWINDOWS版で処理可能なもの）としてください。

（イ） 提出書類

提案書等として、応募者及び建造物整備パートナーのそれぞれに該当する下記の書類を提出していただきます。別途配布する「提案書等作成要領」と本募集要項の全体内容を勘案して作成してください。

	応募者	建造物整備 パートナー
①参加申込書（様式2）	○	
②会社定款又は寄付行為	○	○
③法人の登記簿謄本及び代表者の印鑑証明書	○	○
④会社概要書	○	○
⑤誓約書（様式3）	○	○
⑥提案趣旨説明書	○	

⑦事業計画書	○	
⑧提案事項説明書（様式4） ⑧-1 祇園新橋の町並みと風情の保全に関する提案 ⑧-2 祇園新橋の新たな魅力の創出に関する提案 ⑧-3 京都の文化の世界発信に関する提案 ⑧-4 公共性に関する提案 ⑧-5 耐震改修等に関する提案	○	○
⑨応募者及び建造物整備パートナーの実績	○	○
⑩直近3ケ年の決算書（賃借対照表及び損益計算書）	○	○
⑪価格提案書（様式5）	○	
⑫委任状（様式6 注：実印の押印）		○
⑬建設業許可証（写し）		○
⑭経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書（写し）		○
⑮CD-R	○	

## エ 選定会議によるヒアリング

平成26年10月下旬に第1次審査で選定された応募者から応募書類に関して説明を求めるヒアリングを実施します。

なお、日時、場所については、電子メールにて連絡させていただきますので、受領した際は、受取確認メールを返信してください。

## オ その他

### （ア）市の配布する資料

質問に対する回答及びその他資料は、提案、審査、契約等の手続き、条件等に関し、募集要項と一体のものとして扱います。

### （イ）費用の負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とします。

### （ウ）応募者の公表

市は、応募書類の受付を締め切った時点で、応募者の名前を公表することができるものとします。

### （エ）提案書等の変更の禁止

提出書類等については、受付期間終了後の内容の変更は認めません。

- (オ) 虚偽の記載をした場合  
提案書等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とします。
- (カ) 使用言語及び単位  
本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法に定めるところによるものとします。
- (キ) 著作権  
提案書等の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、契約を締結することになった応募者の提案については、本事業の範囲において公表・展示などをするとき、その他市が必要と認めるときは、市は無償で使用できるものとします。
- (ク) 提案書の取扱い  
応募者が提出した提案書等は返却しません。
- (ケ) 資料等の取扱い  
市が配布する資料等は、応募に関わる検討以外の目的で使用することを禁じます。

## 6. 提案の審査等

- (1) 審査体制  
本公募では、交渉権者の候補者を選定するにあたり、「祇園新橋伝統的建造物利活用事業者選定会議」（以下『選定会議』という。）において、審査を行います。
- (2) 事業者の決定方法
  - ア 第1次審査  
審査方法は、応募者の資格審査及び提案書による書類審査とします。  
なお、第1次審査で選定した5者に通知するとともに、社名等については、ホームページ上で公表することとします。
  - イ 第2次審査  
第2次審査では、第1次審査を通過した応募者の応募提案について、事業企画内容及び提案価格を総合的に評価し、本市において、優先交渉権者と次順位交渉権者の候補者を選定します。

第2次審査に際して、応募者に対して、当該内容についてヒアリング等を実施します。

ウ 優先交渉権者等の決定

市は、選定会議の評価をふまえ、優先交渉権者と次順位交渉権者を決定し、第2次審査の対象者全者にその結果を通知します。

なお、応募者は、交渉権者の決定に対し、異議を申立てることはできないものとします。

エ 優先交渉権者等の公表

市は、ホームページ上で、優先交渉権者の名称及び点数を公表します。

(3) 主な審査予定項目

ア 基本的事項

本要項に規定する応募者の条件等を満たしていること。

イ 提案内容評価

審査項目		審査基準
提案書等に関する審査	祇園新橋の町並みと風情の保全に関する評価	当該地の町並みや風情を良く理解しているか。 理解したうえでこれを保全し、又は創造する取組を具体的に提案しているか。
	祇園新橋の新たな魅力の創出に関する評価	提案に独自性があり、当該地での新たな魅力を創出する取組（事業）となっているか。 周辺地域への波及効果が期待できるか。
	京都の文化の世界発信に関する評価	提案しようとする京都の文化を明確に表現し、それを世界に発信する仕組みや取組となっているか。
	公共性に関する評価	京都の伝統や文化、景観まちづくり、或いは市民生活にとって利益があると考えられる空間や機能、取組などの公共性（*）に関する考えが明確に表現されており、それを具体化する提案となっているか。  （*）今回の提案では、「公共性」を、京都の都市格の向上への寄与なども含め、幅広く解釈することとします。

応募者に関する審査	事業の実現性や経済性等に関する評価	経営状況が健全で、資金計画は妥当なものか。継続運営に安定性があるか。
		耐震改修等において、本市が求める性能を確保し、コストの低減が図られているか。
		建造物整備パートナーに、本市内で伝統的な寺社や京町家の改修実績を有する事業者を選定しているか。
提案価格に関する審査	貸付料（月額）	計画事業内容等から考察して、貸付料が妥当なもので、かつ基準額からの増加分が他提案者と比較して高く設定されているか。

#### （４） 応募者の失格

- ア 提出書類に故意に虚偽または不備があった場合
- イ 審査に関わる不正な行為が認められた場合
- ウ その他本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

## 7. 施設整備に係る三者協定の締結等

### 三者協定の締結

市と優先交渉権者及びその建造物整備パートナーは、本公募に基づく事業の実施に向けて施設整備（市が負担する耐震改修等及び優先交渉権者が負担する内外装改修等）の内容及び工程等について協議を行い、市が指定する期日までに、三者協定を締結するものとします。

なお、優先交渉権者との協議が整わない場合、または、優先交渉権者が失格条項に該当した場合は、市は、優先交渉権者との交渉を打ち切り、次順位交渉権者と交渉できるものとします。

## 8. 契約の締結

7の三者協定を締結次第、市は、優先交渉権者と本物件に係る建物賃貸借契約を、当該優先交渉権者の建造物整備パートナーと耐震改修等業務委託契約を締結します。