

## 京都市賑わい創出用店舗に係る借受人募集及び管理要綱

### (趣旨)

第1条 この要綱は、地域の賑わい創出等を目的として、別表に掲げる市営住宅の有料付属施設である店舗の用途を廃止した後の普通財産（以下「賑わい創出用店舗」という。）を貸し付ける場合における借受人（以下「借受人」という。）の募集、選定及び賑わい創出用店舗の管理について、必要な事項を定めるものである。

### (募集方法)

第2条 市長は、公募型プロポーザル方式若しくは簡易公募型プロポーザル方式（以下「プロポーザル方式」という。）又は価格競争方式により、借受人として最も適した候補者（以下「借受候補者」という。）を選定する。

2 市長は、前項の募集ごとに、賑わい創出用店舗の位置、建築年数、面積、設備、募集する業種、禁止事項、保証金の額又は算定方法、共益費の額、借受人の資格、申込みの方法及び提出資料、引渡しの時期、貸付期間その他必要な事項を明示した募集要項を定め、公表する。

3 前2項に定めるもののほか、借受候補者の選定に関する事項については、行財政局財政部契約課の所管する条例、規則、要綱及び要領その他の規程並びにWTO協定その他の国際約束に定めるところによる。

### (プロポーザル方式による選定)

第3条 プロポーザル方式により借受候補者を選定する場合は、「京都市都市計画局住宅室業務受託候補者選定実施要領」の適用はないものとし、次に掲げる者を委員とする「賑わい創出用店舗事業者選定委員会（以下「委員会」という。）」を設置する。

- (1) 住宅室事業担当部長
- (2) 住宅室長
- (3) 京都市住宅供給公社住宅管理部長
- (4) その他市長が特に必要と認める者

2 委員会は、次に掲げる事項を行うものとする。

- (1) プロポーザル方式における評価の項目、配点及び基準の決定
- (2) 申込者からの提出書類の審査
- (3) 申込者のヒアリング（委員会が必要と認める場合に限る。）
- (4) 第1号の基準に基づく申込者の評価及び借受候補者の選定
- (5) 申込者による異議申立てその他借受候補者の選定に付随する業務

3 委員会の委員長（以下「委員長」という。）は、住宅室事業担当部長とする。

4 委員長は、委員会を代表し、会務を総理し、委員会の会議（以下「会議」という。）の議長となる。

- 5 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、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。
- 6 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。
- 7 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数の場合には、議長が決する。
- 8 委員会は、必要に応じ、借受人の選考に係る専門的な知識を有する者の意見を徴取することができる。

(賑わい創出用店舗の貸付け)

第4条 賑わい創出用店舗の貸付けは、10年を超えない範囲内で募集ごとに別に定める期間（以下「貸付期間」という。）、行うものとする。

- 2 前項の貸付けは、その更新がなく、貸付期間の満了によりその効力を失うものとする。
- 3 市長は、あらかじめ、借受候補者に対し前2項に定める事項を記載した「市有財産の貸付けに係る定期借家契約の事前説明書（第1号様式）」を交付し、当該書面の内容を説明する。
- 4 借受候補者は、前項の説明を受けたときは、当該説明を受けたことを証する、「市有財産の貸付けに係る定期借家契約の説明を受けた旨の確認書（第2号様式）」を市長に提出しなければならない。
- 5 市長は、貸付期間の満了の1年前から6月前までの間に当該貸付期間の満了により当該貸付の効力が失われる旨を「市有財産の賃貸借契約（貸付け）終了についての通知（第3号様式）」により、借受人に通知する。

(貸付料)

第5条 借受人は、借り受ける賑わい創出用店舗（以下「当該店舗」という。）の貸付期間の最初の日から明渡しの日までの間、貸付料を納入しなければならない。

- 2 貸付料の額は、第2条に定める募集方法により、市長が、申込者からの提案に基づき決定する。
- 3 前項の額は、京都市公有財産規則（以下「規則」という。）第30条により定める額を下回ることができない。ただし、京都市公有財産及び物品条例（以下「条例」という。）第7条が準用する条例第2条第4項第4号の規定により、市長が公益上又は管理上特に必要と認める場合は、この限りでない。
- 4 貸付料の納入方法、納入期限その他納入に係る条件は、募集ごとに別に定める。

(共益費)

第6条 借受人は、当該店舗が存する建物及び敷地の共用部分に係る光熱費、上下水道使用料その他共用部分の維持管理に係る費用（以下「共益費」という。）を納入しなければならない。

- 2 市長は、募集ごとに共益費の額を別に定める。
- 3 市長は、維持管理に係る費用の増減等により共益費の額が不相当となったときは、共

益費の額を変更することができる。

- 4 共益費の納入方法、納入期限その他納入に係る条件は、募集ごとに別に定める。

(保証金)

第7条 市長は、募集ごとに保証金を別に定め、借受候補者からその納入があった後で、賑わい創出用店舗の貸付けを行う。ただし、市長が公益上又は管理上特に必要と認める場合は、保証金の額を減額し、又は免除することができる。

- 2 前項の規定により納入された保証金は、借受人が当該店舗を明け渡した後速やかに無利息で全額を返還する。ただし、貸付料、共益費、原状回復費用、損害金その他の当該店舗の賃貸借に関し生じた本市に対する借受人の金銭債務（以下「貸付料等債務」という。）があるときは、これらの額を控除する。

- 3 借受人は、当該店舗を明け渡すまでの間、保証金をもって、貸付料等債務と相殺することはできない。

- 4 借受人は、第2項に基づく保証金返還請求権の譲渡及び質入れをすることはできない。

(募集条件)

第8条 借受人（法人の構成員を含む。）は、次に掲げる要件を満たさなければならない。

- (1) 賑わい創出用店舗で営業予定の業種について、必要な許認可、免許又は資格（以下「許認可等」という。）を現に有すること。
- (2) 貸付料及び共益費の支払能力があると認められること。
- (3) 貸付料等債務についての連帯保証人を1名以上確保し、市長に届け出ること。
- (4) 前条第1項に定める保証金を本市に納入すること。
- (5) 適切な内装工事及び設備工事（以下「内装工事等」という。）の計画を提示していること。
- (6) 次に掲げる欠格事由のいずれにも該当していないこと。

ア 京都市競争入札等取扱要綱第29条第1項による入札参加停止の措置を受けている者

イ 市税その他本市に対する金銭債務について滞納がある者

ウ 賑わい創出用店舗の賃貸借関係に係る債務が残っている者

エ 過去に信義則違反等により賑わい創出用店舗の賃貸借契約を解約され、明渡しを求められた者

オ 禁錮以上の計に処せられ、その執行を終わるまで若しくは、その執行を受けることがなくなるまでの者又は禁錮以上の刑に該当する犯罪により公判に付せられ判決確定に至るまでの者を代表とする法人

カ 破産法の規定による破産手続き開始の決定を受けた者又は破産者で復権を得ていない者

キ 会社更生法に基づき更生手続きの開始の申立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続きの開始の申立てがなされている者

ク 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及び同法第2条第6号に規定する暴力団員である者

ケ 未成年その他の制限行為能力者で賑わい創出用店舗の賃貸借契約を締結する能力を有しない者

2 賑わい創出用店舗において営業できる業種は、次に掲げるもの（用語の定義は、総務省が定める日本標準産業分類（以下「日本標準産業分類」という。）による。）とする。

- (1) 小売業
- (2) 飲食店
- (3) サービス業
- (4) 地域の交流及びコミュニティの発展を主目的とする事業

3 賑わい創出用店舗において、次に掲げるものの営業は認めない。

- (1) 公の秩序、善良の風俗に反するもの。
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の許可を伴うもの。
- (3) 消防法に定める危険物その他の公共の危険を生じうる物質を取り扱うもの。
- (4) 主として事務所や倉庫として使用するもの。
- (5) 日常的に来客応対が発生しないもの。
- (6) 当該賑わい創出用店舗の属する市営住宅の同一棟で、同種の営業（日本標準産業分類の細分類により同じ業種に分類されるものをいう。ただし、飲食店はその提供する料理の種類が同じものをいう。）がされているもの。
- (7) 重飲食業（ダクト等の排気設備を設置する必要があり、営業により排煙や騒音を伴うおそれがある業種をいう。）その他の騒音・悪臭等により、市営住宅の入居者又は周辺住民の日常生活に支障を生じると予想されるもの。
- (8) 政治又は宗教の勧誘その他の活動を主目的とするもの。
- (9) その他市長が不適切と認めるもの。

4 市長は、募集ごとに、市営住宅の入居者の利便性向上や地域活性化の観点から、募集する業種を特定の業種に限定することや、営業について条件を付することができる。ただし、前項の規定に反することはできない。

5 賑わい創出用店舗において、午後11時から午前7時まで（以下「制限時間」という。）の間は営業及び搬入出をすることができない。ただし、制限時間を短縮しても市営住宅の入居者及び周辺住民の日常生活に支障が出ないと市長が認める場合は、制限時間を短縮することができる。

6 前項ただし書きの規定により制限時間を短縮した場合において、その短縮によって、市営住宅の入居者又は周辺住民の日常生活に支障が出ていると認められる場合は、市長は、借受人と協議のうえ、制限時間を変更することができる。

（必要書類等）

第9条 申込者は、申込時に次に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

- (1) 「市有財産借受申込書」

- (2) 事業計画書（運営方針、事業概要、販売品目やサービス等の具体的な内容、運営体制、資金計画がわかるものに限る。）
  - (3) 印鑑登録証明書（申込日から３月以内に発行されたものに限る。）
  - (4) 商業・法人登記簿謄本又は登記事項証明書（法人に限る。自然人の場合は、前号の印鑑登録証明書の提出により本人確認書類に代える。）
  - (5) 定款の写し（法人に限る。）
  - (6) 決算書（以下のア又はイの書類）
    - ア 直近３年分の貸借対照表及び損益計算書の写し又は確定申告書
    - イ 過去に商行為を行っていない者であるため、アの書類が取得できない場合はその旨の申立書
  - (7) 直近２年分の納税証明書（京都市分、以下のア～ウのいずれかの書類）
    - ア 法人市民税の納税証明書（法人の場合）
    - イ 市・府民税の納税証明書（自然人の場合）
    - ウ 京都市に事業所がない等の理由でア又はイの発行が受けられない場合（１年分のみ発行を受けられない場合を含む。）は、住所若しくは主たる事業所がある市町村又は特別区の納税証明書（発行される場合に限る。）及び京都市の納税証明書の発行が受けられない旨の申立書
  - (8) 所得証明書又は預金残高証明書その他の所得又は資産を証する書類
  - (9) 許認可等を必要とする業種については、当該許認可等を証する書類の写し
  - (10) 京都市暴力団排除条例施行規則第４条に規定する「誓約書」
  - (11) その他市長が必要と認める書類
- 2 申込者は、第２条及び第３条の規定により借受候補者として選定された後、賑わい創出用店舗の使用に係る一切の債務を連帯して保証する連帯保証人を立て、「保証書（第４号様式）」に次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。
- (1) 保証人の印鑑登録証明書
  - (2) 保証人の所得証明書又は預金残高証明書その他の所得又は資産を証する書類
  - (3) 内装工事等の工事計画書（実施する工事ごとのスケジュール、内装レイアウト及び設備内容がわかるものに限る。以下「工事計画書」という。）
  - (4) 工事体制図（責任者、実施体制、トラブル対応体制等がわかるものに限る。）
  - (5) 工事見積書（実施する工事ごとに単価及び工数の詳細がわかるものに限る。）
  - (6) その他市長が必要と認める書類
- 3 市長は、前項第３号から第６号までに掲げる書類（以下「工事計画書等」という。）に基づき、内装工事等の内容を審査する。
- 4 市長は、必要と認めるときは、借受候補者に対し工事計画書等に記載された内容の変更を指示することができる。この場合において、借受候補者は、この指示どおりに変更した工事計画書等を市長に改めて提出しなければならない。
- 5 市長は、工事計画書等（前項の規定により内容を変更した場合は、変更した後の工事計画書等をいう。以下同じ。）の内容が適当であると判断した場合において、第２項の保

証書の提出及び第7条の保証金の納入を確認し、かつ、第4条第3項及び同条第4項に規定する定期建物賃貸借（借家）契約に係る事前説明を行ったうえで、借受候補者と賑わい創出用店舗の賃貸借契約を締結する。

（内装工事等）

第10条 市長は、内装未施工の状態で、賑わい創出用店舗を借受人に引き渡す。

- 2 借受人は、賑わい創出用店舗の内装工事等に当たっては、工事計画書の内容に沿って、自らの負担で施工しなければならない。
- 3 借受人が、工事計画書の内容に反して賑わい創出用店舗の内装工事等を施工した場合は、市長はその是正を指導することができる。
- 4 賑わい創出用店舗の内装工事等の施工に当たっては、借受人の責任において、説明会の開催その他の適当な方法により、市営住宅の入居者その他周辺住民（以下「市営住宅入居者等」という。）に説明を行うものとする。
- 5 借受人が、当該店舗に施工した設備を原因として損害を被った場合又は第三者に対して損害を与えた場合は、本市はその責任を負わず、借受人の責任において誠意をもって対処しなければならない。

（明渡し）

第11条 借受人は、貸付期間が満了する日（第14条又は第15条の規定により解約する場合はその解約日）までに当該店舗を明け渡さなければならない。

- 2 借受人は、前項の明渡しの際に、当該店舗の鍵（複製された鍵があれば、その全ての鍵を含む。）を市長に返還しなければならない。
- 3 借受人は、当該店舗の明渡しの日から10日前までに「明渡し届（第5号様式）」を市長に提出し、当該店舗の現況について市長が指定する者の検査を受けなければならない。
- 4 借受人は、前項の検査を受ける時までに、当該店舗を内装が施されていない状態にし、かつ、通常の使用に伴い生じた当該店舗の損耗を除き、原状回復しなければならない。
- 5 当該店舗を明け渡した時点（以下「明渡し時」という。）において、当該店舗に損傷がある場合は、借受人は本市に対しその損傷に係る損害を賠償しなければならない。
- 6 明渡し時において、当該店舗内又はその存する敷地内に残置された借受人の所有物（以下「残置物」という。）があるときは、借受人が残置物に係る一切の権利を明渡し時に放棄したものとみなし、市長は残置物を必要な範囲で任意に処分し、借受人に対してその処分に要した費用を請求することができる。この場合において、借受人は、所有権その他の権利に基づく一切の請求及び異議を申し立てることができない。
- 7 市長は、借受人が賑わい創出用店舗の貸付期間満了日の翌日から当該店舗について新たな貸付けを受ける権利を有している場合（貸付期間満了後の当該店舗の使用者を募集した結果、現行の借受人が貸付期間満了後の借受候補者に選定された場合）その他特別な事情があると認める場合は、前6項の義務の全部又は一部を免除することができる。
- 8 借受人は本市に対して有益費償還請求及び造作買取請求をすることができない。

(修繕)

第12条 市長は、次に掲げる部分（第5項において借受人が負担することとなる部分を除く。）について、賑わい創出用店舗を使用するために必要な修繕を行わなければならない。

- (1) 家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段その他の構造上重要な部分
- (2) 給水施設、排水施設、電気施設及び共同ごみ処理施設（ただし、既設設備の容量内に限る。）

(3) 店舗周辺の市営住宅敷地内の通路

2 借受人は、前項の修繕が必要である場合は、速やかに市長に対してその旨を伝え、当該修繕を依頼するものとする。

3 市長が第1項の修繕を行う場合は、あらかじめ、その旨を借受人に通知しなければならない。この場合において、借受人は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することはできない。

4 借受人は、市長が承認した場合を除き、第1項各号に掲げる部分を修繕することができない。なお、借受人が市長の承認を受けずに当該部分を修繕した場合は、その修繕に要した費用について市長に請求することができない。

5 本市と借受人の修繕費用の負担区分については、募集ごとに別に定める。

(禁止行為)

第13条 借受人は、賑わい創出用店舗の全部若しくは一部を転貸し、又はその使用の権利を譲渡し、若しくは担保に供してはならない。

2 借受人は、賑わい創出用店舗を工事計画書の内容と異なる態様で模様替えし、又は増築し、当該店舗に設備若しくは工作物を付加し、その他の変更を加えてはならない。

3 借受人は、賑わい創出用店舗において申し込んだ営業と異なる営業を使用してはならない。

4 借受人は、賑わい創出用店舗の周辺の環境を乱し、又は市営住宅入居者等に迷惑を及ぼすおそれのある行為をしてはならない。

5 借受人は、賑わい創出用店舗の前面にあるスペース等を当該店舗の駐車場とすることはできない。

6 前5項に関し、紛争やトラブルが生じた場合は、借受人は誠意をもって対応しなければならない。

(解約条項等)

第14条 借受人に次の各号のいずれかに該当する事由があったときは、市長は、何ら通知催告を要することなく、直ちに当該店舗の賃貸借契約を解約することができる。

- (1) 3月分以上当該店舗の貸付料又は共益費を滞納したとき。
- (2) 第8条第1項第6号に定めるいずれかの欠格事由（アを除く。）が生じたとき。

- (3) 前条に定める禁止行為を行ったとき。
  - (4) 不正の申込みに基づき、当該店舗を借り受けたとき。
  - (5) 借受人（法人に限る。）が解散又は清算により消滅したとき。
- 2 借受人に次の各号のいずれかに該当する事由があった場合において、市長が、相当の期間を定めて債務の履行又は状態の是正（以下「債務履行等」という。）を催告したにもかかわらず、その期間内に債務履行等がないときは、当該店舗の賃貸借契約を解約することができる。
- (1) 貸付料、共益費その他の金銭債務を滞納したとき（前項第1号に該当する場合を除く）。
  - (2) 正当な理由がなく引き続き1月以上賑わい創出用店舗において営業しないとき。
  - (3) 第18条第3項に掲げる事由（死亡等）が発生したときで、かつ、同条第4項に定める地位承継の手続きを行わないとき。
  - (4) 第8条第1項第1号に掲げる許認可等の取消しがあったとき。
  - (5) 市長との信頼関係を破壊したと認められるとき。

#### （期間内解約）

- 第15条 借受人が、貸付期間満了前に当該店舗の賃貸借契約を解約する場合は、当該店舗の解約日の3月前までに市長に解約を申入れしなければならない。
- 2 前項の規定に関わらず、借受人は、解約申入れの日から3月分の貸付料相当額を本市に支払うことにより、解約申入れの日から起算して3月を経過する日までの間、随時に賃貸借契約を解約し、当該店舗を明け渡すことができる。
- 3 前2項の規定に関わらず、市長と借受人は、合意により、貸付期間満了前に賃貸借契約を解約することができる。
- 4 前3項の規定により賃貸借契約を期間内に解約する場合は、第4条第5項の規定による借受人への通知を要しないものとする。

#### （延滞金）

- 第16条 借受人が貸付料債務等の支払いを遅滞したときは、市長は条例第3条の規定を準用して、延滞金を徴収する。この場合において、同条第1項中「行政財産」とあるのは、「普通財産」と、同項及び第3項中「使用料」とあるのは、「貸付料等」と読み替えるものとする。
- 2 条例第7条が準用する条例第3条第5項の規定により、市長が、災害、不測の事故その他やむを得ない事情があると認めるときは、延滞金を減額し、又は免除することができる。

#### （損害金）

- 第17条 借受人は、貸付期間満了後に当該店舗の明渡しをしないときは、以後明渡しの日までの貸付料相当額の2倍の損害金を支払わなければならない。

(名義変更等)

第18条 借受人又は連帯保証人に次の表の左欄に掲げるいずれかの事由が発生したときは、借受人は、「借受人等に係る変更届出書（以下「変更届出書」という。）」に当該事由に応じて中欄に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

| 事 由                           | 提出書類                   | 対象  |
|-------------------------------|------------------------|-----|
| 氏名の変更                         | 戸籍謄本                   | 自然人 |
| 住所の変更                         | 住民票の写しその他の変更後の住所を証する書類 | 自然人 |
| 商号の変更（会社法第2条第26号に定める組織変更を含む。） | 登記事項証明書                | 法人  |
| 代表取締役の変更                      | 登記事項証明書                | 法人  |
| 本社所在地の変更                      | 登記事項証明書                | 法人  |

2 借受人は、連帯保証人を変更しようとする場合、新たに連帯保証人になる者の「保証書（第4号様式）」及び変更届出書に第9条第2項第1号、第2号及び第6号に定める書類を添えて、市長に提出しなければならない。

3 借受人に、次の表の左欄に掲げるいずれかの事由が発生したときは、相続による地位承継者、存続会社又は承継会社（以下「相続人等」という。）は、変更届出書に当該事由に応じて中欄に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

| 事 由                                         | 提出書類                                               | 対象  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----|
| 死亡                                          | 借受人の住民票除票その他の死亡の事実を証する書類及び地位承継者の住民票の写しその他の住所を証する書類 | 自然人 |
| 会社法第2条第27号に定める吸収合併                          | 登記事項証明書                                            | 法人  |
| 会社法第2条第28号に定める新設合併                          | 登記事項証明書                                            | 法人  |
| 会社法第2条第29号に定める吸収分割（賑わい創出用店舗の事業を承継させる場合に限る。） | 登記事項証明書                                            | 法人  |
| 会社法第2条第30号に定める新設分割（賑わい創出用店舗の事業を承継させる場合に限る。） | 登記事項証明書                                            | 法人  |

4 前項の事由が発生した場合において、相続人等は、京都市食品衛生法施行細則第11条の規定による許可営業者地位承継届の提出その他の業種に応じて必要となる地位承継の手続きを行わなければならない。

- 5 営業権譲渡（のれん分け）又は事業譲渡の譲受人に対して、借受人（契約主体）を変更することは認めない。

（立入り）

第19条 市長は、当該店舗の管理上必要があると認めるときは、あらかじめ借受人の承諾を得て、当該店舗内に立ち入ることができる。

- 2 借受人は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく立入りを拒否することはできない。

- 3 第1項の規定により立入りをする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があるときは、これを提示しなければならない。

- 4 借受人への当該店舗の貸付期間満了後において当該店舗の貸付けを受けようとする者が下見をしようとするときは、その者はあらかじめ市長及び借受人の承諾を得て、当該店舗内に立ち入ることができる。

（合意管轄）

第20条 賑わい創出用店舗の貸付けに係る紛争については、市長と借受人（過去に貸付けを受けていた者を含む。）は、京都地方裁判所を第一審の管轄裁判所とすることに合意するものとする。

（補則）

第21条 この要綱において別に定めることとされている事項その他要綱の施行に関し必要な事項は、所管部長が定める。

附 則（平成30年3月19日決定）

この要綱は決定を受けた日から施行する。

附 則（令和2年3月31日決定）

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則（令和3年3月25日決定）

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

（別表）用途を廃止した店舗

| 店 舗                         | 所 在 地           |
|-----------------------------|-----------------|
| 南岩本市営住宅101号、103号、104号及び105号 | 京都市南区東九条南岩本町6番地 |