

元向島中学校の跡地活用に係る
契約候補事業者選定のための募集要項

令和4年9月
京 都 市

目次

<募集要項本文>

1 趣 旨	1
2 本物件の概要	2
3 申込資格	8
4 売却条件及び審査基準	8
5 申込手続	11
6 契約候補事業者の選定方法	13
7 契約の締結等	15
8 売買代金の支払	15
9 所有権移転登記及び買戻特約登記	16
10 その他	16
11 日 程	17
12 問合せ先	17

<別紙及び様式>

(別紙1) 提出書類一覧	18
[様式1-1] 応募申込書	20
[様式1-2] 構成員調書	21
[様式1-3] 事業費概算書(初期投資)	22
[様式1-4] 初期投資に伴う資金調達計画書	23
[様式1-5] 長期損益計画書(基礎資料)	24
[様式1-6-①] 長期損益計画書	25
[様式1-6-②] 長期キャッシュ・フロー計算書	26
[様式1-7] 事務遂行体制	27
[様式1-8] 事業運営実績書	28
[様式1-9] 京都市暴力団排除条例に係る誓約書	29
[様式1-10] 調査同意書(水道料金・下水道使用料)	30
[様式2] 活用計画書(活用計画①～⑥)	33
[様式3] 買受希望価格書	39
(別紙2) 審査項目及び審査基準	40
(別紙3) 市有財産売買契約書(案)	41
(別紙4) 土地使用貸借契約書(案)	49

1 趣 旨

元向島中学校（所在地：伏見区向島二ノ丸町１５１番５５、以下「本物件」という。）は、昭和５５年４月に開校し、これまで多数の卒業生を輩出してきました。しかし、その後の人口減少、少子化等により、向島二の丸小学校、二の丸北小学校、向島南小学校とともに、向島秀蓮小中学校として統合された結果、平成３１年３月をもって閉校となりました。

この間、平成２８年４月には、地域住民や事業者、学識経験者、行政などにより、「向島ニュータウンまちづくりビジョン検討会」が設置され、平成２９年３月には、向島ニュータウンの現状・将来の課題や資源、さらには、今後のまちのあるべき姿やこれから取り組んでいくべきことなどをまとめた「向島ニュータウンまちづくりビジョン」（以下「まちづくりビジョン」といいます。）が策定されました。

まちづくりビジョンの策定をきっかけとして、「多文化・多世代共生のまちづくりによる、新たな向島のイメージ発信」や「魅力ある住宅・住環境づくり」、「安心して子育てができるまちの仕組みづくり」、「誰もが生き活きと生活できるまちの仕組みづくり」など、まちづくりビジョンを実現するための７つのテーマに沿って、地域住民の皆様によるまちづくり活動が活発に行われてきました。

本物件は、令和元年７月から、本格的な活用方法が決定するまでの暫定的な利用として、地域住民の皆様により、愛称「むかちゅうセンター」として、様々なまちづくり活動や地域コミュニティ活動が行われ、まちづくりビジョンが目指す学区を超えた多文化・多世代のまちづくりの機運が高まりました。

このほか、令和３年８月に本市が策定した「行財政改革計画（２０２１－２０２５）」では、「資産の積極的かつ戦略的な活用」を図ることなどを掲げるとともに、「保有資産の活用にあたっては、財源確保の視点だけでなく、税収の増加や人口増加、雇用創出、地域の活性化など、市全体に効果が波及する戦略的な活用を推進する」こととしており、本物件についても、この考え方に則り、「売却や貸付等、民間による活用を早期に図る」こととしています。

こうした経緯を踏まえ、この度、本物件について、公募型プロポーザル方式（総合評価方式）※を採用し、まちづくりビジョンの実現に寄与する、より良い提案を行う事業者を広く公募し、選定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）

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「元向島中学校の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」といいます。）において、売却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提案を申し込むことも可能です。

2 本物件の概要

【土地の表示】	
(所在)	京都市伏見区向島二ノ丸町151番55
(地目)	学校用地
(地積)	公簿地積：16,024㎡ 実測地積：16,024.19㎡(境界確定済)
【建物の表示】	
(主である建物)	
所 在	京都市伏見区向島二ノ丸町151番地55
家屋番号	151番55
種 類	校舎
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床面積	1階 767.68㎡ 2階 717.90㎡ 3階 717.90㎡ 4階 717.90㎡
建築年	昭和54年月日不詳新築、平成21年月日不詳増築
(附属建物)	
符号1	
種 類	校舎
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床面積	1階 827.20㎡ 2階 881.60㎡ 3階 881.60㎡ 4階 869.60㎡
建築年	昭和55年月日不詳新築、増築、昭和56年月日不詳増築
符号2	
種 類	体育館
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積	800.00㎡
建築年	昭和55年月日不詳新築
符号3	
種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積	58.68㎡
建築年	昭和56年月日不詳新築

符号4

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 17.50㎡

建築年 昭和58年月日不詳新築

符号5

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 27.92㎡

建築年 昭和56年月日不詳新築

符号6

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 27.56㎡

建築年 昭和62年月日不詳新築

符号7

種 類 ポンプ室

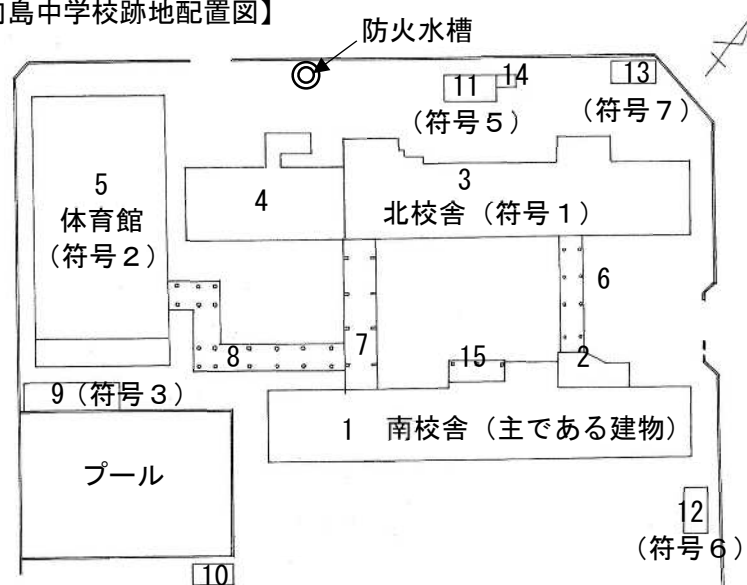
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床面積 17.50㎡

建築年 月日不詳新築

※上記の他、登記外の建築物として、鉄骨造の渡り廊下、駐輪場、消火用器具格納庫、防火水槽が存在する。

【元向島中学校跡地配置図】



※配置図内の番号は、次ページの写真番号を示す。

【現地写真】

1 南校舎



2 南校舎（増築部分）



3 北校舎（東側）



4 北校舎（西側）



5 体育館



6 渡り廊下①



7 渡り廊下②



8 渡り廊下③



9 プール付属室



10 クラブ室



11 倉庫①



12 倉庫②



13 受水槽・消火ポンプ室



14 消火用器具格納庫



15 駐輪場



【位置】
近畿日本鉄道京都線「向島駅」から東へ直線距離で約480m
【公法上の規制等】
・第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率300%） ・20m第2種高度地区 ※ ただし、次に掲げる要件のいずれにも該当する建築物は、高度地区の規定を適用しません。 ① 敷地面積が2,000㎡以上のもの ② 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が6m以上のもの（建築基準法施行令第130条の12に定める建築物の部分を除く。） ③ 建ぺい率の最高限度が50%以下（建築基準法第53条第3項第二号の規定により市長が指定する敷地にあつては60%以下）の敷地内におけるもの ・向島ニュータウン地区地区計画 ・町並み型建造物修景地区、屋外広告物第3種地域 ・居住誘導区域 ・近郊整備区域
【埋蔵文化財の有無】
・周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しません。
【その他】
1 防火水槽及び標識に関する留意事項 ・ 現在、本物件内には防火水槽及び標識（共に1基。以下「防火水槽等」という。）が設置されています。防火水槽等は、地域における震災時の消防水利確保のため、契約候補事業者による活用後もその機能を継続する必要があります。したがって、防火水槽等の使用に係る無償の土地使用貸借契約を本市と締結のうえ、既存の防火水槽等を存置いただく、又は新たに同規模以上の防火水槽等を本物件内に整備していただく必要があります。 ・ 提案いただく計画における建物等の具体的な配置が確定した後、以下の①又は②により、分筆及び分筆登記を行っていただき、同土地使用貸借契約に代わる区分地上権の設定契約を本市と締結し、本市の行う同区分地上権の登記に協力してください。この場合、分筆及び分筆登記に係る費用は契約候補事業者が負担するものとし、区分地上権の設定に係る登記費用は本市が負担するものとします。 ① 現行の防火水槽等を存置する場合 現行の防火水槽等の設置範囲（地積：34.95㎡、範囲：防火水槽天

端（東京湾平均海面の上10.10m）から地下－6.2m（東京湾平均海面の上3.90m）の間）に合わせて、分筆及び分筆登記し、本市と区分地上権設定契約を締結したうえで、本市の行う同区分地上権の登記に協力してください。

② 新たに同規模以上の防火水槽等を本物件内に整備する場合

防火水槽等を整備後、当該防火水槽等の設置範囲に合わせて、分筆及び分筆登記し、本市と区分地上権設定契約を締結したうえで、本市の行う同区分地上権の登記に協力してください。

※ 防火水槽等の設置場所を変更したい場合は、予め本市消防局警防部警防課と協議し、同意を得たうえで、既存の防火水槽の撤去も含めて、契約候補事業者の負担で実施する必要があります。

※ 上記の防火水槽等を適切に利用、維持及び管理等するために、以下の事項を順守してください。

① 防火水槽等の維持管理に支障となる建物及び工作物を設置しないこと。

② 防火水槽等の設置箇所に建物、工作物その他の物件を設置する場合には、その設計及び工法について、本市消防局警防部警防課と事前に協議すること。

③ 契約候補事業者以外の者が防火水槽等の設置箇所に建物、工作物その他の物件を設置しようとする場合にも、①、②の事項を遵守させること。

④ 本市は、防火水槽等の維持管理上、必要最小限の範囲及び期間に限り、防火水槽の設置箇所に立ち入り又は使用できるものとし、契約候補事業者はこれを無償で認容すること。

2 その他の留意事項

- ・ 本物件は、上記1の防火水槽及び防火水槽の位置を示す標識を除き、構造物等（校舎・体育館・倉庫等の建築物、プール・防球ネット等の工作物、各種配管・舗装、門・塀、コンクリート柱、電灯、建築物内の残置物、敷地内の樹木・植栽など）一切のものを含み、所有権移転時の現状有姿で売却します。既存構造物の解体・撤去に要する費用は、契約候補事業者において負担するものとし、本市は一切負担しません。なお、解体工事等を行うに当たっては、工事着手前に近隣住民に対して説明を行うなど、丁寧な対応を心掛けてください。
- ・ 本物件の土壤汚染に関する調査は、実施していません。
- ・ 売却後、土壤汚染対策法に基づく土壤汚染が発見された場合の各種対応は、京都市環境政策局環境企画部環境指導課との協議を行ったうえで、活用計画の必要に応じ、契約候補事業者の負担により実施するものとし、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、当該地は約 50 年前に向島ニュータウンを造成するために池を埋め立てた土地であり、本市が学校施設を建設した後は、現在に至るまで学校施設として利用していました。なお、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の妨げとなる物で地下に存在するものをいう。）が存する蓋然性は低いと考えていますが、物理探査及び試掘調査を実施しておらず、本物件の地下埋設物の存在を否定するものではありません。
- ・ 本物件の売却に当たって、地盤に関する調査は実施していませんが、「京都市内ボーリングデータ集（監修：京都市住宅局建築指導部審査課、建築行政協会京都市支部、発行：大龍堂書店）」に向島中学校新築時のボーリング柱状図が公開されています。
- ・ アスベストに関する調査は実施していませんが、校舎新築時及び平成 18 年度に校舎の耐震改修工事を行った際の設計図から、校舎の一部天井部分において非飛散性アスベストが存在する可能性があります。
- ・ 売却後、地下埋設物やアスベスト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。
- ・ 学校施設を建設する際には、地中に約 730 本の基礎杭が打設されています。既存構造物の撤去に際し、基礎杭等の地下構造物を存置する場合については、京都市環境政策局循環型社会推進部廃棄物指導課と協議してください。
- ・ 地歴の調査に利用した資料及び既存施設の設計図書（校舎新築時の設計図、耐震改修工事の設計図等）等の基礎資料については、都市計画局住宅室住宅政策課において貸し出します。（詳細は 12 ページを参照）
- ・ 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内容に適合しないもの（本市が知りながら契約候補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。

3 申込資格

申込みの資格を有する者は、向島まちづくりビジョンに掲げるまちの将来像・方針等に即した事業を実施する意思があり、かつ、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適当と判断する者

4 売却条件及び審査基準

(1) 売却条件

ア 活用計画

本物件は、学校施設の閉校後、令和元年7月から令和4年9月末までの間、地域住民による様々なまちづくり活動や地域コミュニティ活動の拠点として活用され、まちづくりビジョンの実現に大きな役割を果たしてきました。

このため、本物件の活用計画の提案に当たっては、これまでに本物件が向島地域で果たしてきた役割を十分に理解したうえで、以下の4つの観点に十分に配慮した計画としてください。

① まちづくりビジョンに掲げるまちの将来像の実現に資する活用

幅広い住民参加のもとで策定されたまちづくりビジョンでは、「誰もが生き活きと暮らせる向島ニュータウン～暮らし心地を誇れる「多文化・多世代共生」のまち～」というまちづくりのコンセプトを掲げています。こうしたコンセプトの下、

- ・若者・子育て世代も移り住みたくなる魅力あるまち
- ・高齢者・障害者・中国帰国者等も安心して住み続けられるまち
- ・全ての世代が支え合い、次世代にバトンをつなげる、地域コミュニティの充実したまち

といったまちの姿を実現するために、以下の方針・テーマを掲げています。

【目指すべき姿を実現する方針・テーマ】

- i 多文化・多世代共生のまちづくりによる、新たな向島のイメージ発信
- ii 魅力のある住宅・住環境づくり
- iii 安心して子育てができるまちの仕組みづくり
- iv 誰もが生き活きと生活できるまちの仕組みづくり
- v きめ細やかな防災・防犯のまちづくり
- vi 便利で賑わいのあるまちづくり

これらの方針・テーマに沿って、例えば、若者・子育て世代流入のための魅力ある住宅・住環境づくりに配慮した計画や、子育て環境に配慮した計画、誰もが生き活きと生活するための健康づくりや福祉に配慮した計画など、向島地域の発展、魅力の創出に資する活用を計画・提案してください。

【参考】まちづくりビジョン及びこれまでのまちづくりの取組について

まちづくりビジョンの内容及びまちづくりビジョンに込められた地域住民のまちづくりへの想い、これまでの具体的な取組成果等については、以下のホームページで御確認いただけます。

●向島ニュータウンまちづくりビジョン

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000217436.html>

●向島まちづくり通信

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000200019.html>

② 地域経済の活性化への貢献

まちづくりビジョンに掲げる「職住近接型のニュータウンに向けた働く場づくり」のほか、正規雇用の創出や市内事業者の活用など、地域経済の活性化に資する活用を計画・提案してください。

③ 持続可能な地域まちづくりへの貢献

まちづくりビジョンに掲げる「多文化・多世代のまちづくりを進めるための拠点づくり」や地域コミュニティ活動の活性化につながる場の提供、地域との交流促進、地域防災への参画、環境への配慮など、持続可能な地域まちづくりに資する活用を計画・提案してください。

(参考) 元向島中学校におけるこれまでの地域コミュニティ活動について

本物件は、学校施設の閉校後、令和元年7月から令和4年9月末までの間、地域のまちづくり組織の活動拠点として、子ども・大人食堂などの社会福祉活動や高齢者・中国帰国者等の交流活動など、地域コミュニティの活性化につながる様々な利用が行われていました。こうしたこれまでの地域コミュニティ活動を踏まえた活用方法を計画・提案してください。

④ 行財政改革計画への貢献

担税力（住民税や都市計画税・固定資産税等の市税増収）の強化や「都市の成長戦略」への寄与など、行財政改革計画への貢献に資する活用を計画・提案してください。

イ 予定価格（最低売却価格）

¥704,400,000-

※予定価格は、構造物の除却費用等(注)を除いた価格です。

(注) 基礎杭の撤去及び穴埋め並びに校舎の一部天井部分における非飛散性アスベストを考慮した建物の除却費用

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、所有権の移転の日から起算して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。

【留意事項】

※ 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、これらの本市等の許認可、指定等が予定されるものではありません。

※ 本市等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。

※ 本市の承諾を得ずに活用計画の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（建物価格を¥1とする。）、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。

※ 本物件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。）。

※ 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。

(2) 審査項目及び審査基準

別紙2 参照

5 申込手続

(1) 申込方法

ア 提出書類

申込者の概要、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4年11月21日（月）～令和4年11月30日（水）（土日祝日を除く。）

ウ 受付時間

午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除きます。）

エ 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。

オ 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 分庁舎3階
京都市都市計画局住宅室住宅政策課（担当：嶋澤、吉原）
電話番号 075-222-3666

(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、提出書類を提出者の許可なく無償で利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

「3 申込資格」と同じ

イ 質疑の方法

質疑の要旨を簡潔にまとめ、電子メールで送信してください。

送信先 京都市都市計画局住宅室住宅政策課（担当：嶋澤、吉原）

house@city.kyoto.lg.jp

電話番号 075-222-3666

※ 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4年9月5日（月）～令和4年9月30日（金）

エ 回答

令和4年10月7日（金）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/0000303120.html>

(5) 現地見学会の開催

ア 実施日時

第1回 令和4年9月16日（金）午前10時から正午まで

第2回 令和4年9月26日（月）午前10時から正午まで

※ 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

京都市伏見区向島二ノ丸町151番55 元向島中学校校門前

ウ 参加資格

「3 申込資格」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、電話又は電子メールにより申し込んでください。

※ 車でお越しの方は、その旨もお申し出ください。

オ 申込先

京都市都市計画局住宅室住宅政策課（担当：嶋澤、吉原）

電話番号 075-222-3666

電子メール house@city.kyoto.lg.jp

カ 留意事項

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紙媒体又は電子媒体（DVD）にて貸し出します。

ア 資料

- ・ 地歴の調査に利用した資料（位置図、登記事項証明書、旧土地台帳、公図、地積測量図、官有地籍図、現況写真）
- ・ 既存建物に関する設計図書（新築時の設計図、耐震改修工事の設計図等）
- ・ 過去の測量資料（紙媒体のみ）
- ・ ボーリング柱状図の写し
- ・ 防火水槽の位置図及び図面

イ 受付期間

令和4年9月5日（月）～令和4年11月30日（水）（土日祝日を除く。）

ウ 受付時間

午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除きます。）

エ 受付方法

事前に電話連絡の上、上記期間内にお越しください。

ただし、質疑がある場合には、「5(4)質疑及び回答」の方法に従ってください。

オ 閲覧場所・連絡先

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

京都市都市計画局住宅室住宅政策課（担当：嶋澤、吉原）

電話番号 075-222-3666

6 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) 活用計画の審査

申込者の提出書類を基に、選定委員会において「審査項目及び審査基準（別紙2）」に基づき提出書類の内容確認を行い、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。

イ 審査は、審査項目ごとに５段階（１～５点）で評価を行います。なお、不
適当と認められる場合は０点とします。

ウ 各審査項目の評価点に重要度に応じて設定した係数（１～４）を乗じ、各
項目の得点を算出します。

エ 選定委員会の各委員が採点した合計得点を踏まえ、選定委員会の合議を経
て最終得点を決定します。

オ 得点が満点の６割（８４点）未満又は小項目１～７の得点が６割（６０点）
未満である場合は、失格とします。また、本市が事前に定める最低売却価格
を下回る場合についても、失格とします。

カ 提出書類の内容が不適当と判断した場合又は、いずれかの審査項目におい
て選定委員会委員の過半数が不適当（０点）と判断した場合は、当該申込者
を失格とします。

キ 共同提案の場合は、審査項目「活用計画の内容」のうち、特に小項目４～
７については、個々の事業計画の評価とともに、敷地全体の総合的な計画と
しても評価します。

ク 故意に虚偽のある申込みについては、審査結果によらず失格とします。

＜選定委員会委員＞◎：委員長

（五十音順・敬称略）

氏 名	所属等
上野 愛奈	市民公募委員
加藤 博史	龍谷大学名誉教授
佐藤 陽子	公認会計士佐藤陽子事務所代表
杉本 星子	京都文教大学総合社会学部総合社会学科教授
◎ 高田 光雄	京都美術工芸大学教授、京都大学名誉教授
福井 義定	二の丸北市政協力委員連絡協議会 会長

(2) 契約候補事業者の決定

買受希望価格が本市が事前に定める最低売却価格以上で、かつ、最高の得点（た
だし、得点が満点の６割（８４点）以上、かつ小項目１～７の得点が６割（６０
点）以上）を獲得した者を契約候補事業者とします。申込者が１者の場合でも、
得点が満点の６割（８４点）以上、かつ小項目１～７の得点が６割（６０点）以
上で、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。

7 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優先交渉事業者とします。

本件は、市会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、本契約への移行に関する通知を郵送します。当該通知日から5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、市会の議決が得られなかった場合は、契約候補事業者の決定は無効となりますが、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。

※ 本契約締結と併せて、本物件の所有権移転日を効力発生日とする、防火水槽等の使用に係る「土地使用貸借契約書（案）（別紙4）」を契約締結いただきます。

(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

申込者名義で契約を締結してください。共同提案の申込みの場合は、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。

(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。

8 売買代金の支払

本契約の対象となった事業者（以下「契約者」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。

(1) 支払日

本契約締結日後14日以内

(2) 支払金額

売買代金の額

(3) 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）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。

9 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、契約者に登記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。

10 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

本契約締結日までの間に、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 1 日程

募集要項の配布	令和4年9月5日（月）～令和4年11月30日（水）
基礎資料の閲覧	令和4年9月5日（月）～令和4年11月30日（水）
現地見学会	第1回 令和4年9月16日（金）午前10時～正午 第2回 令和4年9月26日（月）午前10時～正午
質疑の受付期間	令和4年9月5日（月）～令和4年9月30日（金）
申込書類の受付期間	令和4年11月21日（月）～令和4年11月30日（水）
選定委員会	令和4年12月以降
契約候補事業者の決定	令和4年12月以降
契約締結・売買代金納入	令和5年春頃
所有権移転等の登記	令和5年春頃

1 2 問合せ先

京都市都市計画局住宅室住宅政策課（担当：嶋澤、吉原）

〒604-8571 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

電話番号 075-222-3666

電子メール house@city.kyoto.lg.jp