

崇仁地域における市有地の一部の  
活用に係る契約候補事業者選定のための  
募集要項

令和5年7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	4
4 活用条件及び審査基準	5
5 申込手続	7
6 契約候補事業者の選定方法	9
7 契約の締結等	10
8 売買代金の支払	11
9 所有権移転登記及び買戻特約登記	11
10 その他	12
11 日 程	12
12 問合せ先	13

### <別紙及び様式>

(別紙1) 提出書類一覧	14
[様式1-1] 応募申込書	16
[様式1-2] 構成員調書	17
[様式1-3] 事業費概算書(初期投資)	18
[様式1-4] 初期投資に伴う資金調達計画書	19
[様式1-5] 長期損益計画書(基礎資料)	20
[様式1-6-①] 長期損益計画書	21
[様式1-6-②] 長期キャッシュ・フロー計算書(資金収支計画書)	22
[様式1-7] 事務遂行体制(活用計画を実現する体制)	23
[様式1-8] 事業運営実績書(活用計画と同種事業の運営実績)	24
[様式1-9] 誓約書	25
[様式1-10] 調査同意書(水道料金・下水道使用料)	26
[様式2] 活用計画書(活用計画①～⑥)	28
[様式3] 買受希望価格書	34
(別紙2) 審査項目及び審査基準	35
(別紙3) 市有財産売買契約書(案)	36

## 1 趣 旨

世界と京都をつなぐ玄関口・京都駅の東部エリアでは、平成31年3月に策定された「京都駅東部エリア活性化将来構想」（以下、「将来構想」という。）に基づき、「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーンを創生し、人と人、人と地域がつながるまちを将来ビジョンに掲げ、新たな創造・交流・賑わいにつながる機能の導入や、住み続けられ、共に暮らすまちづくりを推進しています。

この間、京都駅東部エリアに位置する崇仁地域（以下、「本地域」という。）では、京都市立芸術大学及び市立美術工芸高校の移転を契機とした文化芸術による人々の交流とまちの賑わいの創出や、周辺地域との連携による個性豊かなまちづくりが進められてきました。

また、本地域の住環境整備事業や、土地区画整理事業によって新たに生み出される市有地については、「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーンの創生に向け、「多様な人が交流し、多様な価値観が尊重される豊かなコミュニティの実現」、「京都駅と東山の文化エリアを結ぶ立地特性を活かした新たな賑わいの誘導」などの方策を推進していくこととしています。

一方、本地域は、高齢化や人口減少等、地域の活力低下が問題となっており、地域で暮らす誰もが安心して住み続けられるまちづくりが求められています。

この問題を解決していくために、本地域が目指す「創造・交流・賑わいのまち」というコンセプトを踏まえ、新たに生み出された市有地を有効活用することが必須となっています。

こうした経緯を踏まえ、この度、下京区郷之町にある市有地の一部（以下、「本物件」という。）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、将来構想の実現に寄与する、より良い提案を行う民間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「崇仁地域における市有地の一部の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) 京都市下京区郷之町 16 番

※住宅地図における所在ですので、本物件の地番とは異なります。

(地目) 宅地

(面積) 仮換地地積：720.69 m<sup>2</sup>

なお、令和 5 年 4 月 1 日現在、本物件は、土地区画整理事業区域内にあり、京都市下京区郷之町 148 番外 22 筆の仮換地です。

本物件の地積については、換地処分により些少の増減があり、土地区画整理事業の完了時に行われる清算金は、契約候補事業者において対応していただきます。

#### 本物件の地番一覧

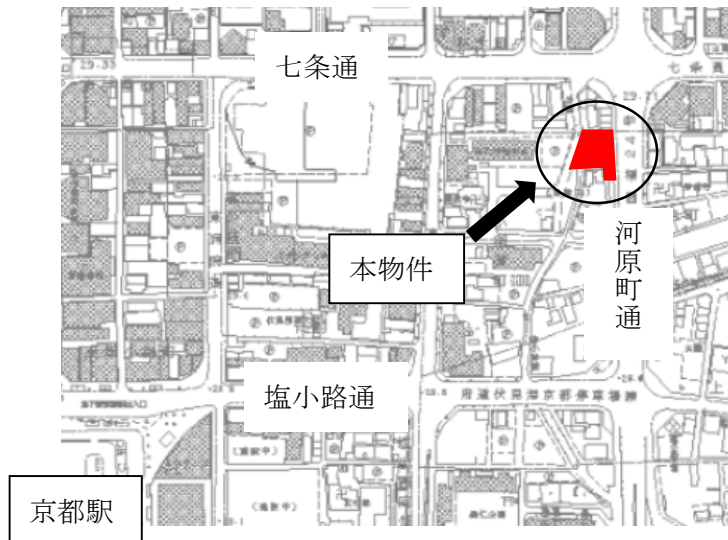
従前地			仮換地	
所在地	地目	登記地積 (m <sup>2</sup> )	符号	仮換地地積 (m <sup>2</sup> )
京都市下京区上之町19	宅地	104.23	上19	721
京都市下京区上之町19-22	宅地	18.21	上19-22	
京都市下京区上之町19-29	宅地	20.92	上19-29	
京都市下京区上之町48	宅地	32.88	上48	
京都市下京区小稲荷町4	宅地	138.84	小4	
京都市下京区小稲荷町22-1	宅地	29.98	小22-1	
京都市下京区小稲荷町35	宅地	62.80	小35	
京都市下京区小稲荷町36	宅地	19.83	小36	
京都市下京区小稲荷町37-1	宅地	19.83	小37-1	
京都市下京区小稲荷町41-1	宅地	68.29	小41-1	
京都市下京区小稲荷町42	宅地	39.66	小42	
京都市下京区小稲荷町76	宅地	39.66	小76	
京都市下京区小稲荷町78-29	宅地	36.69	小78-29	
京都市下京区小稲荷町94	宅地	6.34	小94	
京都市下京区小稲荷町97	宅地	3.17	小97	
京都市下京区小稲荷町98	宅地	3.83	小98	
京都市下京区小稲荷町99	宅地	3.23	小99	
京都市下京区郷之町148	宅地	85.95	郷148	
京都市下京区郷之町150-4	宅地	35.99	郷150-4	
京都市下京区郷之町150-5	宅地	34.21	郷150-5	
京都市下京区郷之町192	宅地	10.41	郷192	
京都市下京区郷之町193	宅地	25.49	郷193	
京都市下京区郷之町194	宅地	1.36	郷194	

### 【土地の現況】



### 【位置】

J R 東海道・山陽本線他 京都駅から徒歩約 8 分  
京阪本線 七条駅から徒歩約 5 分



### 【公法上の規制等】

- ・商業地域（建ぺい率 80%、容積率 600%）
- ・31m 第 1 種高度地区
- ・防火地域
- ・沿道美観形成地区
- ・屋外広告物：沿道型第 5 種地域
- ・高度利用地区（京都駅周辺 A 地区）

### 【埋蔵文化財の有無】

平安京跡・御土居跡：特別一般遺跡

周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しており、令和 3 年に本掘調査（京都市番号：20H741）を実施しております。建築に当たっては、京都市文化市民局文化芸術都市推進室文化財保護課の指示に従ってください。

## 【その他】

- ・ 本物件は、定着する構造物等（フェンス等）の一切のものを含み、所有権移転時の現状有姿で売却します。解体・撤去については、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。
- ・ 本物件の土壌汚染及び地盤に関する調査は実施しておらず、土壌汚染の存在及び地盤の状態は不明です。
- ・ 売却後、土壌汚染対策法に基づく土壌汚染が発見された場合は、活用計画の必要に応じ、各種法令に則って対応してください。その際は、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、当該地は少なくとも、明治時代から令和元年度の建物除却時まで住宅として利用されており、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、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。
- ・ 売却後、地下埋設物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。
- ・ 地歴の調査に利用した資料については、京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課において貸し出します。（詳細は8ページを参照）
- ・ 本物件は、京都府マルチハザード情報提供システムにおいて、浸水深1.0m～2.0m未満の洪水浸水想定区域に該当します。なお、土砂災害警戒区域等には該当しません。
- ・ 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、将来構想の実現や地域のまちづくり等に資する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相当と判断する者

#### 4 活用条件及び審査基準

##### (1) 活用条件

###### ア 将来構想の実現に資する活用

本地域は、人口減少や少子高齢化が顕著であり、地域の活性化を図るため、若者、子育て世帯をはじめとする定住人口増加への対応と併せて、地域で暮らす誰もが安心して住み続けられる機能が求められており、生活を支える商業・医療・福祉・業務などの機能の充実に資する計画を提案してください。

(参照) 京都市情報館「京都駅東部エリア活性化将来構想」について

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000250877.html>

###### イ 地域のまちづくりへの貢献

地域との交流促進や、地域防災への協力など、地域のまちづくりに資する計画を提案してください。

#### ウ 地域経済の活性化

新たな雇用の創出、市内事業者の活用など、地域経済の活性化に資する計画を提案してください。

#### エ 都市の成長戦略への貢献

令和3年8月に策定した「行財政改革計画」に掲げる「都市の成長戦略」に資する計画を提案してください。

(参照) 京都市情報館「都市の成長戦略」について

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

#### オ 最低売却価格

¥727,900,000-

#### カ 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等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られ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、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5年10月11日（水）～令和5年10月20日（金）（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すまいまちづくり課（担当：佐伯、柳原）  
電話番号 075-222-4016

### (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

「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すまいまちづくり課（担当：佐伯、柳原）  
[sumamachi@city.kyoto.lg.jp](mailto:sumamachi@city.kyoto.lg.jp)

電話番号 075-222-4016

※ 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5年7月31日（月）～令和5年8月28日（月）

## エ 回答

令和5年9月11日（月）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5年8月10日（木）午前10時から正午まで

第2回 令和5年8月23日（水）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

京都市下京区郷之町16番（現地）

### 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。

### オ 申込先

京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課（担当：佐伯、柳原）

電話番号 075-222-4016

電子メール sumamachi@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、京都市埋蔵文化財研究所発掘調査報告書）  
過去の測量資料（紙媒体のみ）

### イ 受付期間

令和5年7月31日（月）～令和5年10月20日（金）（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

事前に電話連絡のうえ、上記期間内にお越してください。

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すまいまちづくり課（担当：佐伯、柳原）

電話番号 075-222-4016

#### (7) その他

提出書類を提出後、申込者の財務状況などに関する資料の提出を追加でお願いする場合がございますので、あらかじめ御了承願います。

### 6 契約候補事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式（総合評価方式）により、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、不相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（1～5）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 小項目1～8の合計得点が満点の6割（84点）未満又は小項目1～7の合計得点が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相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相当（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
小原 亜紗子	市民公募委員
高橋 広行	同志社大学商学部教授
◎寺川 政司	近畿大学建築学部准教授
前野 芳子	公認会計士
森本 弘義	崇仁自治連合会会長

(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、小項目1～8の合計得点が満点の6割(84点)以上、かつ小項目1～7の合計得点が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、小項目1～8の合計得点が満点の6割(84点)以上、かつ小項目1～7の合計得点が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、契約候補事業なしとする場合があります。

また、契約候補事業者は、本市との契約の締結に向けて、法令を遵守するとともに、活用計画について、地域の理解を得ることに努め、誠実に取り組むものとします。

(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(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。

なお、活用計画の都合上、本物件の分筆が必要であっても、本市において本物件の分筆は行いませんので、所有権移転登記後に契約候補事業者で分筆いただきますよう、お願いします。

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、本市と契約を締結することとします。契約の締結は、京都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、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。

(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。なお、本契約における債務は連帯債務になります。

### (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

契約締結日後、14開庁日以内

### (2) 支払金額

売買代金の額

### (3) 契約保証金

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

契約締結日までの間に、契約候補事業者として不相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。

#### (4) 周辺住民への配慮

建設工事に当たっては、周辺が市営住宅等であることなどを踏まえ、必要に応じて地域住民への説明の場を設けるなど、配慮した計画を実施してください。

### 11 日程

募集要項の配布	令和5年7月31日(月)～令和5年10月20日(金)
基礎資料の閲覧	令和5年7月31日(月)～令和5年10月20日(金)
現地見学会	第1回 令和5年8月10日(木) 午前10時から正午 第2回 令和5年8月23日(水) 午前10時から正午
質疑の受付期間	令和5年7月31日(月)～令和5年8月28日(月)
申込書類の受付期間	令和5年10月11日(水)～令和5年10月20日(金)
選定委員会	令和5年11月以降
契約候補事業者の決定	令和5年11月以降
契約締結・売買代金納入	令和5年度中
所有権移転等の登記	令和5年度中

## 1 2 問合せ先

京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課（担当：佐伯、柳原）

〒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 075-222-4016

電子メール [sumamachi@city.kyoto.lg.jp](mailto:sumamachi@city.kyoto.lg.jp)