

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 (崇仁市営住宅8棟跡地)

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同美術工芸高等学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を進めています。

これまで、本地域では、住宅地区改良事業や土地地区画整理事業等により、住環境整備を進めてきており、JR東海道・山陽本線の南側に位置する南部地区においては、市営住宅の耐震性の不足や老朽化が著しかったことなどから、住棟の集約による改善事業を推進し、居住環境を整備してきました。

一方、本地域は、高齢化や人口減少等、地域の活力低下により、新たな賑わいの創出や、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。

また、京都市においては、令和5年4月から、京都駅南エリアにおいて、新たなビジネス拠点を創出する「京都駅南オフィス・ラボ誘導プロジェクト「京都サウスベクトル」」(以下「京都サウスベクトル」という。)を始動しており、民間企業の立地促進に取り組んでいます。

これらに対応するためには、京都駅から近く、アクセスが良く注目度が高いという立地のポテンシャルを活かし、住棟の集約により、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、下京区西之町にある崇仁市営住宅8棟跡地(以下「本物件」という。)の活用について、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」や「京都サウスベクトル」が目指すエリア像の実現に寄与する、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「崇仁地区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」という。)において、土地利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。

2 本物件の概要

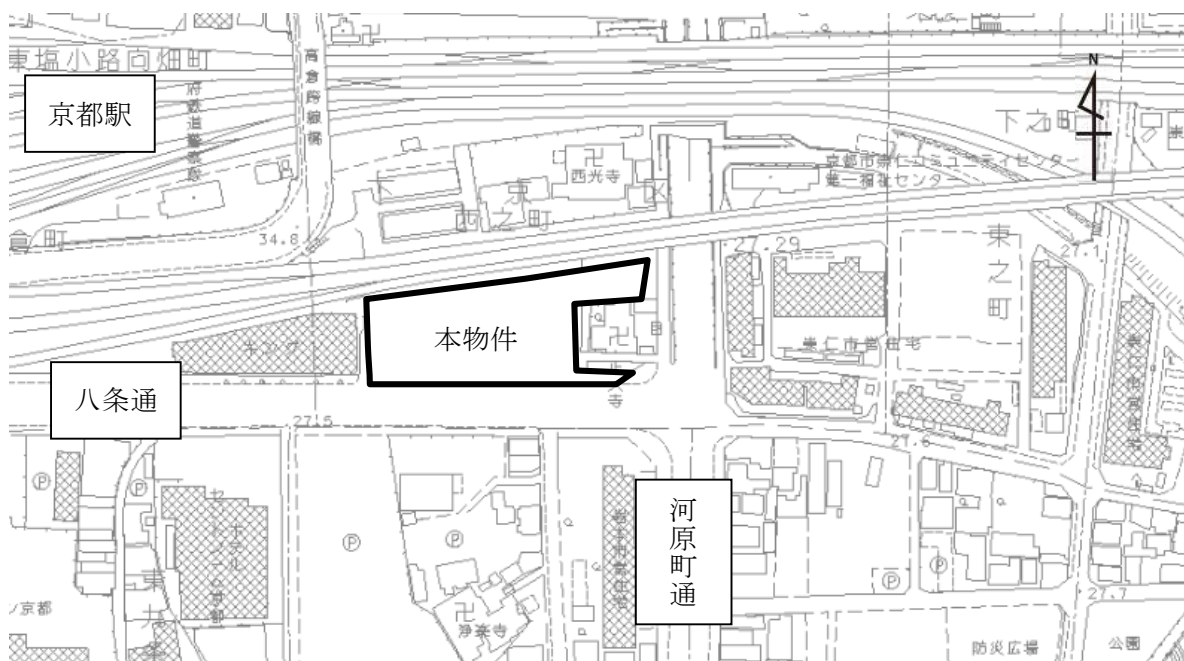
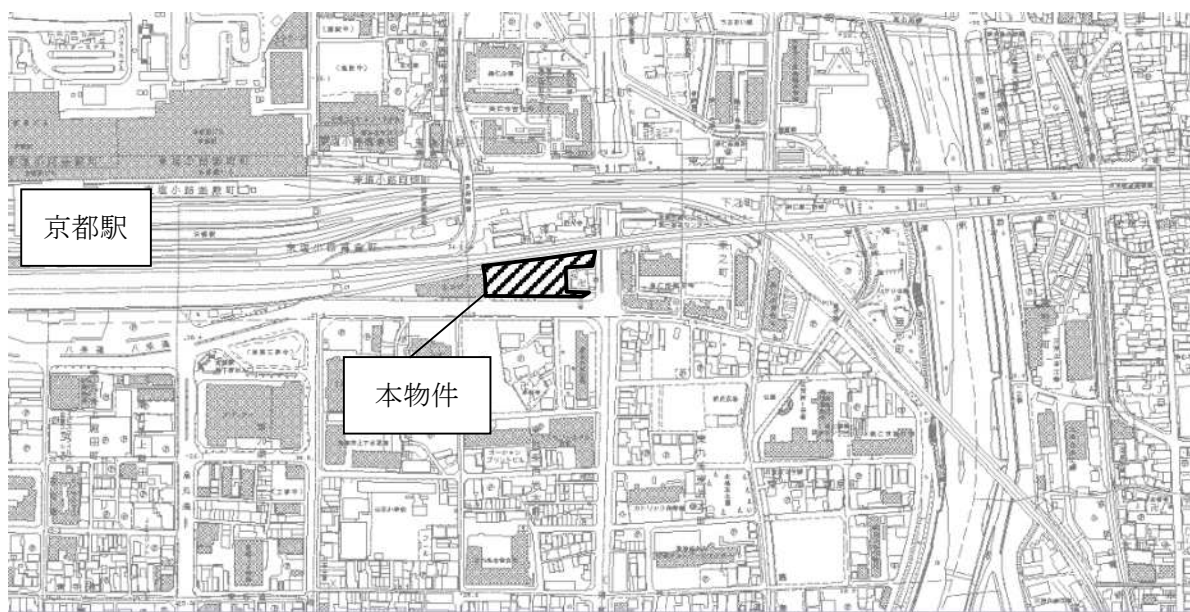
【土地の表示】

(所在) 京都市下京区西之町 36-7、161-1、161-3、161-5、284-1、285、289

(地目) 宅地

(地積) 3256.9 m²

(位置図)



【位置】

- ・ J R 東海道・山陽本線他京都駅 八条口から東へ 450m

【公法上の規制等】
・ 商業地域（建蔽率 80％、容積率 600％） ・ 31m第一種高度地区 ・ 沿道型美観形成地区幹線地区 ・ 近景デザイン保全区域（47） ・ 遠景デザイン保全区域（11）（49）（4）-3 k m以内 ・ 屋外広告物第 5 種地域、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 ・ 高度利用地区（京都駅周辺地区） ・ 都市機能誘導区域 ・ 居住誘導区域 ・ 既成都市区域 ・ 宅地造成等工事規制区域 ・ 都市再生緊急整備地域（京都駅周辺地域） ※ このほか、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例に定める「まちづくりの方針」に適合した計画であることが必要
【埋蔵文化財の有無】
周知の埋蔵文化財包蔵地（特別一般遺跡（平安京跡））に該当しています。文化財保護法に基づく各種対応は、京都市文化市民局文化芸術都市推進室文化財保護課と協議のうえ、事業者の負担により、活用計画に応じて実施するものとし、本市は負担しません。
【土壤汚染及び地盤】
平成 31 年 3 月に実施した「崇仁市営住宅南部更新棟建設予定地他における土地利用履歴調査」において、「特定有害物質によって汚染されているおそれがある土地に該当しない」ことを確認していますが、表層調査等を実施しておらず、本物件の土壤汚染を否定するものではありません。 基本協定締結後、土壤汚染対策法に基づく土壤汚染が判明した場合の各種対応は、京都市環境政策局環境企画部環境保全創造課と協議のうえ、活用計画に応じて実施してください。 その際、費用負担は事業者とし、本市は負担しません。
【その他】
・ 本物件は、土地に定着する構造物等（フェンス、防火水槽の一部等）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、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、当該地は崇仁市営住宅 8 棟として整備し、同建物は令和 5 年度に撤去され、現在の状況となっています。市営住宅以外の建築物については除却に関する資料がないため、地中レーダー探査（東西、南北

2m 間隔、探査延長約 35m、ユーティリティスキャンスマートシステム使用)を実施しました。その結果、本物件内の地下埋設物(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。)の反応はありませんでしたが、試掘調査を実施しておらず、地下埋設物の存在を否定するものではありません。地歴の調査に利用した資料及び地中レーダー探査の結果については、貸出しを行います。(詳細は 12 ページ参照)

- 売却後、地下埋設物が発見された場合は、事業者の責任及び費用負担の下に必要な対策を講じてください。
- 地盤に関する調査は実施しておらず、地盤の状態は不明です。地盤の改良等に要する費用は、事業者において負担するものとし、本市は負担しません。
- 本物件北側境界上空部において、東海道新幹線の高架橋の一部(架線柱支持梁)が越境しています。売却後、事業者は、その取扱いについて東海旅客鉄道株式会社(JR 東海)と協議を行ってください。
- 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。
- 本物件の引渡しを受ける事業者は、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の内容に適合しないもの(本市が知りながら当該事業者에게 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 申込資格等

(1) 公募型プロポーザルへの申込みに係る資格

申込みの資格を有する者は、「4 活用条件」に示す事業を実施する意思があり、次のいずれの要件にも該当しない法人に限ります。

なお、複数の法人が共同して申し込むことも可能ですが、この場合は、全ての法人について、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 法人を代表者として定め、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 件以上の提案(共同提案を含む)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。

ア 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

イ 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。

ウ 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

エ 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

(7) 法人税又は所得税

(4) 消費税

(5) 本市の市税

(エ) 本市の水道料金及び下水道使用料

オ 会社更生法及び民事再生法に基づく更生・再生手続中の者

カ 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

キ 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

ク その他本市が契約の相手方として不適当と判断する者

(2) 都市計画提案に係る資格

活用計画の提案と併せて「4 活用条件」の「(2) 活用計画の実現に必要な都市計画の提案」に記載の都市計画の提案を行う場合には、上記要件に加えて、都市計画法第 21 条の 2 第 2 項に規定する法人であることとします。

なお、複数の法人が共同して申し込みを行う場合、そのうち 1 法人が都市計画法第 21 条の 2 第 2 項に規定する法人であれば、当該法人が都市計画提案を行うことができます。

【都市計画法第 21 条の 2 第 2 項 抜粋】

まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動促進法（平成 10 年法律第 7 号）第 2 条第 2 項の特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社若しくはまちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体（中略）は、前項に規定する土地の区域について、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。（以下略）

【都市計画法施行規則第 13 条の 3 抜粋】

都市計画法第 21 条の 2 第 2 項の国土交通省令で定める団体は、次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

一 次のいずれかに該当する団体であること。

- イ 過去 10 年間に都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けて開発行為（開発区域の面積が 0.5 ヘクタール以上のものに限る。）を行ったことがあること。
- ロ 過去 10 年間に都市計画法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号までに掲げる開発行為（開発区域の面積が 0.5 ヘクタール以上のものに限る。）を行ったことがあること。
- 二 役員（中略）のうちに次のいずれかに該当する者がいないこと。
 - イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - ロ 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から 5 年を経過しない者
 - ハ 都市計画法若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。同法第 32 条の 3 第 7 項の規定を除く。）に違反し、又は刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 204 条、第 206 条、第 208 条、第 208 条の 2、第 222 条若しくは第 247 条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正 15 年法律第 60 号）の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から 5 年を経過しない者
- ニ 精神の機能の障害により計画提案を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

4 活用条件

(1) 活用計画

本要項「1 趣旨」に記載した本物件の活用に向けた基本的な考え方を十分に理解いただいたうえで、「将来構想」の将来ビジョンである文化芸術都市・京都の新たなシンボルゾーンの創生や、「京都サウスベクトル」が目指すエリア像の実現に向けて、以下の事項を十分に踏まえた計画としてください。

ア 地域のまちづくりへの貢献

崇仁学区をはじめ、下京渉成小学校区の 5 学区で構成する、エリアマネジメント会議との連携など、周辺地域を含めた交流を促進し、地域の活性化及びまちづくりに資する提案としてください。

イ 安心して住み続けられ、共に暮らすまちづくりの推進

本地域の生活を支える商業・医療・福祉・業務などの機能の充実に資する提案としてください。

ウ 「将来構想」の将来ビジョンである文化芸術都市・京都の新たなシンボルゾーンの創生

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、文化芸術と経済、大学、まちづくり、教育、福祉など、様々な分野の融合により、新たな魅力、価値を創出する計画としてください。

また、訪れる人が歩きながら文化芸術を感じることができる魅力あふれる空間を創出するとともに、周辺への回遊性を高めるような提案としてください。

エ 「京都サウスベクトル」が目指すエリア像の実現への貢献

本物件を含む「京都駅南エリア」は、多様な人々が行き交う京都駅から、ものづくりの産業の集積地「らくなん進都」へ至るエリアとして「オフィス・ラボ誘導エリア」に設定しており、①クリエイティブな活動の場となり、イノベーションが生まれるオフィス・ラボの集積、②ランドマークとして賑わいや様々な活動の拠点となる施設の立地といった本エリアの目指すエリア像に資する計画としてください。

オ 市民の豊かさにつながる都市の成長への貢献

新たな雇用の創出、市内事業者の活用や木材をはじめ地域産材の活用など、地域経済の活性化につながる計画としてください。

カ S D G s の実現

本市では、「あらゆる危機を乗り越え、将来にわたって人々がいきいきと暮らせる、魅力と活気にみちた持続可能な京都のまち」の実現を目指しています。

多様な主体が協働し、文化が持つ多様な価値や、京都の強みを活かすことにより、あらゆる社会課題の解決と、誰一人取り残さない持続可能で多様性と包摂性のあるレジリエントな社会の実現につながる提案を行ってください。

<参考>関連する計画等について

関連する主な計画等は以下のとおりです。詳細は本市ホームページで確認いただけます。

- ・ 京都駅東部エリア活性化将来構想（平成 31 年 3 月）

将来ビジョンと目指すべき将来像を設定し、それらの実現に向けて、おおよそ 10 年間（平成 31 年～令和 10 年）で取り組むべき方策と具体的な推進項目を取りまとめています。

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

- ・ 都市計画マスタープラン（令和 3 年 9 月）

京都駅周辺は、広域拠点エリアとして、安心・安全で魅力的なにぎわい空間を創出するとともに、文化芸術によるまちづくりや新産業創出につながる取組を進めるとしています。

また、方面別指針での将来像として、「都市活力をけん引するオフィスビルや商業施設などの都市機能の高度集積が進むとともに、市立芸術大学移転や市中央卸売市場の再整備、梅小路京都西駅の開業を契機として、クリエイティブなまちづくりの機運が高まり、アートやデザイン、ものづくり、伝統・先端産業などが融合した様々な取組・活動が展開されている」としています。

URL：<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000115733.html>

- ・ 京都駅南オフィス・ラボ誘導プロジェクト「京都サウスベクトル」（令和 5 年 4 月）

世界的知名度を誇る京都のブランド力により、近年飛躍的に高まる都心部への企業のニーズを受け止めるため、京都駅南に新たなビジネス拠点を創出する“京都駅南オフィス・ラボ誘導プロジェクト”です。

URL：<https://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/page/0000296601.html>

- ・ 行財政改革計画（令和３年８月）

資産の積極的かつ戦略的な活用の取組として、本地域のみならず市全体の活性化に寄与する活用を図ることを掲げています。また、「都市の成長戦略」に掲げる５つの都市デザインへ貢献し、若い世代の移住・定住促進や企業立地など、担税力の強化につなげる観点からの検討が求められています。

URL：<https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000284994.html>

- ・ 京都市SDGs未来都市計画（令和３年１０月）

令和３年５月に「SDGs未来都市」「自治体SDGsモデル事業」の選定を受け、同年１０月に『京都市SDGs未来都市計画～千年の都・京都発！SDGsとレジリエンスの融合しなやかに強く、持続可能な魅力あふれる都市を目指して～』を策定しました。

本市ならではの市民力・地域力・文化力を生かし、しなやかに強く、持続可能な都市づくりのため、SDGs・レジリエンス・地方創生の一体的な推進に、より一層力を入れて取り組んでいます。

URL：<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000291027.html>

(2) 活用計画の実現に必要な都市計画の提案

「将来構想」の将来ビジョンである文化芸術都市・京都の新たなシンボルゾーンの創生や、「京都サウスペクトル」が目指すエリア像の実現など、前号に示した方向性に沿った活用を実現し、地域の活性化につなげるためには、現行の都市計画のうち、高さの最高限度を変更する必要が生じる場合があります。

このため、活用案については現行の都市計画のうち、高さの最高限度を45mまでとする提案も可とし、その場合、都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案を併せて行ってください。

なお、この都市計画提案については、「都市計画の提案について（別紙１－１）」を参照し、その内容を十分に踏まえて行ってください。

その他、都市計画の提案に係る必要書類等は、「京都市都市計画の提案に関する要領」を参照のうえ作成し、活用計画と共に提出してください。

（参考）「京都市都市計画の提案に関する要領」

URL：<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000179925.html>

(3) 参考価格（最低提案価格）

次に示す参考価格を最低提案価格として提案してください。

6,060,000,000円

現在の都市計画のうち、高さ制限については都市計画提案を、容積率については高度利用地区の制度をそれぞれ活用することにより高さは「45m」、容積率は「800%」まで緩和することが可能であることを踏まえ、不動産鑑定士において高さについては「43m」、容積率については「730%」で計画された場合を想定し、不動産鑑定評価に準じて算出しています。なお、用途地域等については現行条件の下で算出しています。

※ 契約金額は、以下のとおり決定します。

- ・ 事業予定者（基本協定を締結した契約候補事業者）の活用計画の実現に必要な都市計画の見直しを行った後、本市が、確定した都市計画条件を踏まえた不動産鑑定評価を取得します。都市計画の見直しが不要な場合は、現行の都市計画条件を踏まえた不動産鑑定評価を取得します。
- ・ 事業予定者の提案価格と鑑定評価額のいずれか高い方を契約金額とします。

(4) 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、活用計画における各提案者の役割及び責任範囲を明確にしてください。また、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。
- ※ 活用計画の都合上、本物件の分筆・合筆が必要であっても、本市において本物件の分筆等はいきませんので、所有権移転登記後に事業予定者で分筆等いただきますよう、お願いします。

(5) 用途の制限

次に掲げる用途に供してはいけません。

- ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業
- イ 騒音、振動、臭気その他周辺環境に支障を及ぼすおそれのある施設

5 審査項目及び審査基準

「審査項目及び審査基準（別紙２）」参照

6 申込手続

(1) 申込方法

ア 提出書類（詳細別紙５）

申込事業者の概要、財務状況等、活用計画、都市計画の提案、買受希望価格の書類

イ 提出期間

令和６年１１月２５日（月）～令和６年１２月９日（月）（土日祝日を除く。）

受付時間は午前９時～午後５時（正午～午後１時を除く。）

ウ 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、提出に来られる際は、事前に連絡をお願いします。

エ 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、金崎）

電話 ０７５－２２２－４０１６

(2) 提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市は、本物件の売却において公表等が必要な場合には、提出書類を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、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、全て申込事業者の負担とします。

(4) 質疑及び回答

ア 質疑者の資格

「３ 申込資格等」と同じ

イ 質疑の方法

質疑の要旨（都市計画提案手続に関するもの※を含む）をエクセルにて簡潔にまとめ、電子メールで送信してください。

なお、件名は、【質疑（法人名）】としてください。

※ 都市計画提案の内容の是非等に関する問合せは一切受け付けません。

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、金崎）

sumamachi@city.kyoto.lg.jp

ウ 質疑の受付期間

令和6年10月9日（水）～令和6年10月25日（金）午後5時

エ 回答

回答は、次に掲げる日までに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。

令和6年11月8日（金）

《ホームページURL》

<https://www.city.kyoto.lg.jp>

(5) 現地見学会の開催

ア 実施日時

第1回 令和6年10月17日（木）午前10時～正午

第2回 令和6年11月15日（金）午前10時～正午

※ 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

京都市下京区西之町161-1

※ 駐車場はございませんので、車でお越しの方は、周辺のコインパーキングを利用してください。

ウ 参加資格

「3申込資格等」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、電子メールで申込みのうえ、電話による確認を行ってください。

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、金崎）

送信先：sumamachi@city.kyoto.lg.jp

電話：075-222-4016

カ 留意事項

写真撮影については可能ですが、撮影したものをSNSに掲載する等、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) 基礎資料の貸出し

本物件等に関する基礎資料を保存した電子媒体（DVD）を貸し出します。

ア 資料

- ・ 地歴の調査に利用した資料（位置図、住宅地図、登記事項証明書、旧土地台帳、公図、地積測量図、航空写真、現況写真）
- ・ 地中埋設物調査報告書

イ 受付期間

令和6年10月9日（水）～令和6年12月9日（月）（土日祝日を除く。）

ウ 受付時間

午前9時～午後5時（正午～午後1時を除く。）

エ 受付方法

電話で事前に御連絡のうえ、上記期間内にお越しください。

ただし、質問については、質疑の受付期間（令和6年10月25日（金）午後5時まで）しかお受けできませんので、御注意ください。

オ 貸出場所

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、金崎）

電話 075-222-4016

(7) その他

提出書類を提出後、申込事業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。

7 契約候補事業者の選定方法

(1) 事務局（住宅室すまいまちづくり課及び都市計画部門）による審査

事務局により、「3 申込資格等」に記載の応募資格を満たしているか、必要事項が記入できているかどうか、及び都市計画提案の内容について審査を行います。以下の申込事業者は失格とします。

ア 応募資格を満たさない申込事業者

イ 都市計画提案の内容が、「都市計画の提案について（別紙1-1）」で示す内容や都市計画法第13条の規定に基づく都市計画基準に適合しておらず、都市計画法に基づく提案の要件を満たさない提案を行った申込事業者

(2) 選定委員会による審査

事務局による審査を通過した申込事業者から提出された書類を基に、選定委員会において「審査項目及び審査基準（別紙2）」に基づいて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（１～５）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めます。
- オ 最終得点が満点の６割（８８点）未満又は小項目１～９の合計得点が６割（８１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参考価格（最低提案価格）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、当該申込事業者を失格とします。
- 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４～９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
池田 正治	崇仁自治連合会副会長
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

(3) 契約候補事業者の決定

- ア 買受希望価格が、本市が事前に定める参考価格（最低提案価格）以上で、かつ、最高の得点（ただし、満点の６割（８８点）以上、かつ小項目１～９の合計得点が６割（８１点）以上）を獲得した者を契約候補事業者とします。
- イ 申込事業者が１者の場合でも、満点の６割（８８点）以上、かつ、小項目１～９の合計得点が６割（８１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。
- ウ 審査の結果、契約候補事業なしとする場合があります。
- エ 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。
- オ 活用計画と併せて都市計画提案を行っていた申込事業者が、契約候補事業者として選定されなかった場合は、当該都市計画の提案は申込事業者から取り下げてくださいとします。

(4) 審査結果の通知及び公表

本市は、審査結果の決定後、速やかに申込事業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、提案価格等）については、本市ホームページ等で公表します。

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は、「崇仁市営住宅8棟跡地の活用に関する基本協定書(案)(別紙4)」を基に、活用計画の内容や、契約内容、また都市計画変更の詳細等について協議を行ったうえで、基本協定を締結します。契約候補事業者は、基本協定の締結をもって事業予定者となります。また、共同申込みの場合又は活用計画の内容によっては、基本協定書の内容を変更することがあります。このとき、申込時の代表者が基本協定書における代表者となります。

なお、基本協定が締結できない場合は、次点者を契約候補事業者とします。

(2) 都市計画の見直し等

事業予定者が活用計画の提案と併せて都市計画の提案を行っていた場合は、基本協定の締結後、事業予定者の都市計画提案を基に、本市と事業予定者が協議を行い、周辺環境への影響等の観点を踏まえて内容を精査し、必要に応じて提出された素案の変更・修正を行ったうえで、都市計画の見直し案を作成します。当該見直し案に基づき、都市計画の見直しを行いますので、事業予定者には、事業計画に基づいた資料の作成等に協力していただく必要があります。

都市計画の見直しについては、変更案の縦覧や意見書の受付、説明会の実施等、必要な手続を行ったうえで、都市計画審議会の議を経る必要がありますので、事業予定者は都市計画提案の実現に向けて、最大限、取り組むものとします。都市計画審議会において可決されなかった場合、事業予定者の活用計画と併せて提出された都市計画提案の再検討を求めること又は事業予定者の決定を無効とする場合がありますが、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。

なお、都市計画提案の変更・修正・再検討等に伴い、提案の活用計画に大幅な変更が生じる場合は、改めて選定委員会を開催する場合があります。その結果、契約候補事業者の決定を無効とする場合がありますが、その場合でも、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。

9 売買契約の締結等

(1) 売買契約の締結

ア 契約の締結

都市計画の変更後、確定した条件に基づき本市が不動産鑑定評価を取得します(4(3)参照)。

都市計画の見直しが不要な場合は、現行の都市計画条件を踏まえた不動産鑑定評価を取得

します。

事業予定者の提案価格と鑑定評価額のいずれか高い方を契約金額とします。

本市が指定する日までに、事業予定者は、「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、次点者の者を新たな契約候補事業者とします。

なお、共有名義で売買契約を締結する場合は、売買契約書の内容を変更することがあります。また、当該契約に係る債務は連帯して責任を負っていただきます。

共有名義か否かに関わらず、本市において持分割合等における土地の分筆や合筆並びに地目の変更は行いません。

イ 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（売買代金に応じたもの）は、事業予定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、事業予定者保管用の契約書には収入印紙は貼付しません。

ウ 契約名義人

事業予定者名義で契約を締結してください。共同申込みの場合は、必ず共有者名義で契約を締結してください。

エ 注意事項

事業予定者が、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。

(2) 売買代金の支払

本契約を締結した事業者（以下「契約事業者」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。

ア 支払日

本契約締結日後 14 開庁日以内

イ 支払金額

売買代金の額

ウ 契約保証金

本契約締結日に、売買代金の 100 分の 10（円未満切上げ）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。

(3) 所有権移転登記及び買戻特約登記

ア 所有権の移転

本物件及び定着する構造物の一切の所有権は、売買代金の支払が完了した時に移転します。

イ 手続

契約事業者から、登記嘱託請求書、登録免許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を行います。

※ 共同申込みの場合は、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。

ウ 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、契約事業者の負担となります。

エ 手続の完了

所有権移転登記が完了次第、契約事業者に登録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、本物件の取得に伴い、不動産取得税等、各種の公租公課が発生しますので、留意してください。

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、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

契約の締結までの間に、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。

また、契約候補事業者の決定後、当該事業者が辞退の意向を示した場合、当該事業者への損害賠償請求を行うことがあります。加えて、当該事業者の決定を取り消し、次点者を契約候補事業者とします。

(3) 下請の禁止

選定されなかった申込事業者の構成員が契約者の下請となることは禁止します。

(4) 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。

(5) 周辺住民への配慮

建設工事に当たっては、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 スケジュール

募集要項の配布 ▼		令和6年10月9日（水）
現地見学会の開催 ▼		令和6年10月17日（木） 令和6年11月15日（金）
質疑受付 ▼		令和6年10月9日（水）～ 令和6年10月25日（金）
応募書類の受付 ▼		令和6年11月25日（月）～ 令和6年12月9日（月）
（活用計画）	※都市計画の変更を伴う場合 （都市計画提案）	令和6年12月上旬
事務局による審査 ▼		
選定委員会による 提案内容の審査 ▼	※ 契約候補事業者として選 定されなかった場合、都市 計画提案は申込事業者から 取下げ。	令和6年12月下旬以降
契約候補事業者の決定 ▼		
詳細協議 ▼	本市との下協議・地元調整 ▼	令和7年1月以降
基本協定の締結 ▼		令和7年1月以降
	都市計画変更案の作成 ▼	令和7年1月以降
	都市計画手続 （4～5箇月程度） ・ （別紙 1-1 1(1)による地 区計画策定の場合：美観風 致審議会に意見聴取） ・ 都市計画審議会付議・決定	令和7年1月以降
契約締結・引渡し		令和7年1月以降 （都市計画の変更を伴う場合 は、最短で令和7年8月以降）

12 問合せ先等

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、金崎）

電話 075-222-4016

電子メールアドレス sumamachi@city.kyoto.lg.jp