

京都駅東南部エリアにおける市有地の  
活用に係る契約候補事業者選定のための  
募集要項

令和 8 年 6 月  
京 都 市

## 目次

### <募集要項本文>

1	趣旨	1
2	本件土地の概要	2
3	申込資格等	5
4	提案を求める事項	7
5	主な活用条件	9
6	申込手続	13
7	契約候補事業者の選定方法	16
8	契約候補事業者選定後の手続	18
9	その他	19
10	スケジュール	20
11	問合せ先	20

### <別紙及び様式>

(別紙1)	提出書類一覧	21
[様式1-1]	応募申込書	23
[様式1-2]	構成員調書	24
[様式1-3]	調査同意書	25
[様式1-4]	京都市暴力団排除条例に係る誓約書	27
[様式1-5]	事務遂行体制	28
[様式1-6]	事業運営実績書	29
[様式2-1]	活用計画書(活用計画①～⑦)	30
[様式2-2]	事業費概算書(初期投資)	37
[様式2-3]	初期投資に伴う資金調達計画書	38
[様式2-4]	長期損益計画書(基礎資料)	39
[様式2-5]	長期損益計画書	40
[様式2-6]	長期キャッシュ・フロー計算書	42
[様式3-1]	貸付希望価格書	44
[様式3-2]	買受希望価格書	45
(別紙2)	審査項目及び審査基準	47
(別紙3)	定期借地権設定契約書(案)	48
(別紙4)	市有財産売買契約書(案)	55

## 1 趣旨

京都駅東南部エリア（以下「本エリア」という。）は、京都駅に近接し、京都市立芸術大学及び京都市立美術工芸高校が所在する京都駅東部エリアに隣接する立地特性から、世界を視野に入れた新たな文化行政、文化交流を推進していくうえで、重要な地域となっています。

本市では、こうした状況を踏まえ、本エリアのまちづくりに「文化芸術」という新たな視点を取り入れることにより、「若者」を中心とした新たな人の流れを生み出し、本エリアの課題でもある人口減少や高齢化の進展に歯止めを掛けるとともに、本エリアと京都駅周辺地域の活性化の動きが連動することで、京都全体の活性化につなげていくことを目的に、平成29年3月、京都駅東南部エリア活性化方針（以下「活性化方針」という。）を策定し、将来像の実現に向けて取組を進めてきました。

本エリアでは、市有地活用により整備された「チームラボ バイオヴォルテックス 京都」が令和7年10月に開業し、これまでにない大きな人の流れが生み出されており、今後も、世界的なアートセンター「Superblue Kyoto」が開業予定である等、更なる賑わい創出が期待されます。

この好機を捉え、本市では、活性化方針に掲げる将来像を実現するための方策3「若者の移住・定住促進とまちづくりの担い手育成」、及び方策4「これまでのまちづくりと多様な新しい力との融合」を推進していくことが、本エリアのまちづくりにとって重要であると考えています。

今回、「文化芸術」エリアとしての価値を高めることを目的とした本エリアにおける市有地の活用方策について、公募型プロポーザル（※）により、より良い提案を行う事業者等を広く募集し、選定するに当たり、必要な事項をまとめたものです。

### ※公募型プロポーザル

活用計画に関する企画提案を事業者等から求め、学識経験者等で構成する「京都駅東南部エリアにおける市有地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。

## 2 本件土地の概要

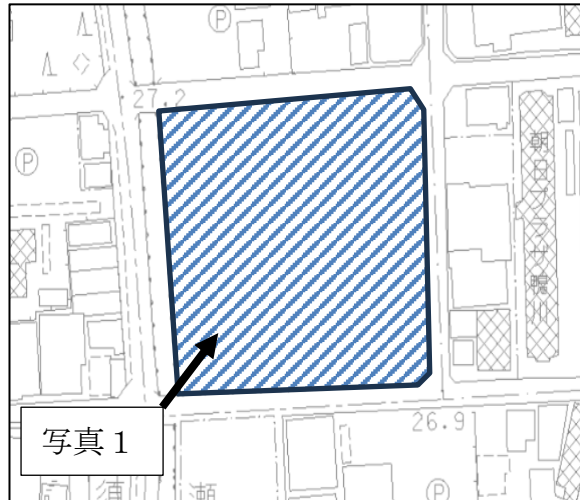
### 【土地の表示】

(地番) 京都市南区東九条北河原町1番及び2番 (以下「本件土地」という。)

(地目) 宅地

(地積) 4,352.14 m<sup>2</sup> (実測)

### 【土地の現況】



### 【位置図】



### 【位置】

- ・京都市バス「河原町八条」バス停前から南東方向へ約300m
- ・JR京都駅から南東方向へ約800m

<p><b>【公法上の規制等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）</li> <li>・ 20m 第 4 種高度地区</li> <li>・ 準防火地域</li> <li>・ 市街地型美観形成地区</li> <li>・ 遠景デザイン保全区域(11)、(49)、(4)-3km 以内</li> <li>・ 屋外広告物第 5 種地域</li> <li>・ 京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区（A 地区）</li> <li>・ 都市機能誘導区域</li> <li>・ 居住誘導区域（土砂災害特別計画区域等は除く）</li> <li>・ 既成都市区域</li> <li>・ 宅地造成等工事規制区域</li> </ul>
<p><b>【埋蔵文化財の有無】</b></p> <p>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、契約候補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。</p>
<p><b>【土壌汚染】</b></p>
<p>平成 26 年 1 月から 4 月に実施した「北河原市営住宅跡地における土地利用履歴等調査業務」において、「特定有害物質による土壌汚染のおそれ」を確認したことから、平成 26 年 6 月から 7 月にかけて土壌表層調査、平成 26 年 10 月から 11 月にかけて土壌深度調査を実施しました。調査結果に基づき、平成 27 年 1 月に土壌汚染対策法第 6 条第 1 項の規定に基づき指定する区域に指定されました。その後、土壌汚染の除去等改良工事を実施し、平成 28 年 5 月に土壌汚染対策法第 6 条第 1 項に基づき指定された区域を、土壌汚染対策法第 6 条第 4 項の規定に基づき、指定が解除されました。区域指定解除後は、令和 5 年 4 月から令和 7 年 9 月まで暫定的に近隣市有地の工事ヤードとして利用を行いました。</p> <p>なお、今後の定期借地権設定契約又は売買契約締結時点における汚染のおそれを否定するものではありません。土壌汚染対策法に基づく各種対応は、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、契約候補事業者の負担により活用計画に応じて適切に対応するものとし、本市は負担しません。</p>
<p><b>【その他】</b></p>
<p>(1) 本件土地は、土地に定着し、又は内在する構造物等（フェンスやコンクリート塀等を含む）一切のものを含み、現状有姿で引き渡します。引渡時期は、貸付方式の場合は定期借地権設定契約の締結後に保証金の納入を確認したとき、売却方式の場合は所有権移転時です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北河原市営住宅として活用していた時に設置されていたコンクリート塀を市営住宅の解体の際に地上高約 10 cm を残し撤去したため、本件土地の外周に地上高 10 cm のコンクリート塀が存置されていますが、基礎の深さは不明です。</li> </ul>

なお、本コンクリート塀の一部が道路に越境しています。事業の実施に当たり、当該越境物を撤去してください。撤去工事の実施に当たっては、事前に京都市建設局南部土木みどり事務所と協議のうえ、契約候補事業者の負担により適切に施工してください。

- 本件土地において、前面道路の照度確保のため北面、東面、南面に道路照明灯が計6本設置されています。引き渡し時に本市から契約候補事業者へ電力契約の切替手続きを行います。同等の照度を有する物を本件土地敷地内に再設置する又は道路に存する電信柱等に道路照明灯を設置する場合は、事業者の負担により撤去可能です。道路照明灯の活用を変更する場合は、京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課と協議のうえ、近隣住民の同意を得てください。電信柱に設置する場合は、同意を得ることに加えて、事前に京都市建設局南部土木みどり事務所と引継ぎの手続きも含め、協議を行ってください。
- 本件土地の敷地内、北東、南東、南西、北西の4箇所下水道の排水柵が存置されています。また、本件土地には上水管、量水器ボックス及び下水管が埋設されているとともに、道路部分にも上水の引込管及び下水の取付管が埋設されています。事業の実施に当たり、契約候補事業者の負担により撤去可能ですが、事前に、下記事業所等と協議してください。

なお、公道部分の上水の引込管及び下水の取付管については、使用しない場合は、契約候補事業者の負担により、京都市建設局南部土木みどり事務所と協議し、撤去してください。

**【引込管及び量水器ボックス】**

- 京都市上下水道局水道部給水工事事務所（南部担当）（電話：075-672-3511）
- 京都市建設局南部土木みどり事務所（電話：075-691-3158）

**【取付管及び排水柵】**

- 京都市上下水道局下水道部みなみ下水道管路管理センター（電話：075-672-7787）
- 京都市建設局南部土木みどり事務所（電話：075-691-3158）

(2) 本件土地の境界は、京都地方務局による不動産登記法第14条第1項に規定される地図の作成業務により、平成31年に確定されています。

(3) 登記簿謄本、公図、住宅地図、旧土地台帳等により土地の利用履歴を調査し、市営住宅があったことを踏まえ、埋設物に係る地中レーダー探査（2.0m～3.0m間隔、ハンディ型地中レーダー探査）を実施しました。その結果、敷地内の西側及び南側を中心に、異常信号が確認されました。また、地中レーダー探査の結果は貸し出すことが可能です（6申込手続(6)資料の貸出を参照ください。）。

なお、本件土地の試掘調査は実施しておらず、その他の埋設物（通常想定される土地の利用の妨げとなるもので、地下に存するものをいう。）の存在を否定するものではありません。貸付け又は売却後、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。

(4) 契約候補事業者は、引き渡された土地に、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。）がある場合においても、履行の追完の請求、賃料又は売買代金の返還及び

減額の請求、損害賠償の請求並びに契約の解除をすることはできません。

- (5) 地盤に関する調査は実施しておらず、地盤の支持力は不明です。地盤の改良等に要する費用は、契約候補事業者において負担するものとし、本市は負担しません。
- (6) 本件土地は、京都府マルチハザード情報提供システムにおいて、主に浸水深 2.0m～3.0m 未満（一部、浸水深 1.0m～2.0m 未満、3.0m～5.0m 未満に該当します。）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。

- (7) 土地の利用履歴調査に使用した資料、土壌汚染に係る資料、地中レーダー探査の結果等の基礎資料については、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(6 申込手続(6)資料の貸出を参照ください。)

- (8) 本件土地の西側に高瀬川を挟んで、道路（須原通）に架かっている 2 本の橋（北河原三号橋、北河原四号橋）は、両橋とも昭和 4 年に架設され、老朽化のため、「京都市橋りょう長寿命化修繕計画」の対象となっています。

契約候補事業者による当該橋りょうの通行に当たっては、使用する工事車両によっては仮橋の設置等が必要となる場合がありますので、事前に京都市建設局南部土木みどり事務所と協議してください。

なお、仮橋の設置等は契約候補事業者の負担により、適切に対応してください。

- (9) 本件土地の西側には普通河川高瀬川の河川管理用通路（幅員：0.5m）として本市が管理する市有地（南区東九条北河原町 2-3。以下「当該市有地」という。）が隣接しています。本件土地の活用にあたっては、京都市建設局南部土木みどり事務所と事前に協議してください。

#### ※ 当該市有地の箇所



写真 2

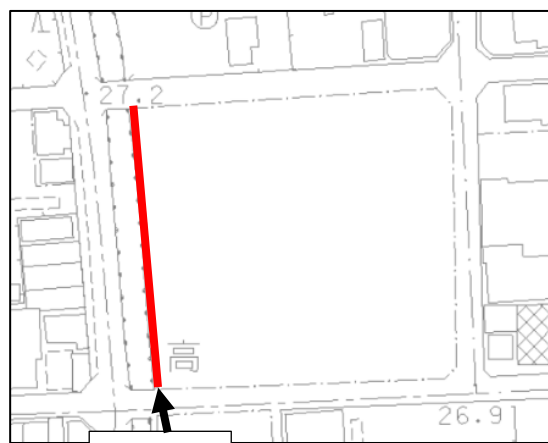


写真 2

### 3 申込資格等

#### (1) 申込資格

申込の資格を有する者は、「4 提案を求める事項(1) 活用計画」に示す事業を実施する意思があり、次のいずれにも該当しない者に限ります。

- 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 本件土地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当該地の定期借地権設定契約をしようとする者又は本件土地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
  - (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
- オ 会社更生法及び民事再生法に基づく更生・再生手続き中の者
- 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相当と判断する者

## (2) 申込者の構成

- ア 複数の法人又は個人が共同提案することも可能ですが、この場合は、共同提案を行う全ての法人及び個人について、「3 申込資格等(1)申込資格」の全ての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法人又は個人は、重複して2件以上の提案（共同提案を含む。）を行うことはできません。ただし、1法人又は個人が、貸付方式、売却方式それぞれについて一つずつ提案を行うことは可能です。
  - ※ 資本関係又は人的関係があると認められる会社（又は個人）がそれぞれ1提案を行うことはできません。
- イ 申込者の構成者数にかかわらず、本件土地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、貸付方式の場合は共同提案者の活用面積の合計が、売却方式の場合は共同提案者の取得持分の合計が敷地全てを活用する提案となっている場合はそれを認めます。）
- ウ 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。

## 4 提案を求める事項

### (1) 活用計画

活用計画の提案に当たっては、下記に掲げるア～カの視点を踏まえた活用計画としてください。

#### ア 活性化方針の実現に資する活用

本エリアでは、平成29年3月に活性化方針を策定し、長期的な視点に立った4つの将来像と、その実現に向けて取り組んでいくべき18の推進項目を定め、「文化芸術」と「若者」を基軸としたまちづくりを進めています。

提案に当たっては、活性化方針に掲げる将来像の実現に資する計画としてください。その際、文化芸術をコンセプトに据えた用途（※）が延床面積の20%以上となるように計画してください。また、若手アーティストが活動（制作、表現、居住等）できる環境づくりに寄与する計画としてください。

※ 文化芸術をコンセプトに据えた用途とは、京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区建築条例第3条第3号※に定義されているものなどをいいます。文化芸術をコンセプトに据えた用途に当てはまるかどうかの判断に迷われる場合は、質疑受付期間中に質疑することで御確認ください。詳細は「6 申込手続(4)質疑及び回答」を御参照ください。

※ 文化芸術をコンセプトに据えた用途の例示

- ・ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ・ 博物館、美術館又は図書館
- ・ 展示場
- ・ 映画スタジオ又はテレビスタジオ
- ・ 音楽練習スタジオ
- ・ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
- ・ 大学、専修学校又は各種学校
- ・ 上記に準じるものとして市長が認めるもの

(参照) 京都市情報館「京都駅東南部エリア活性化方針」について

<https://www.city.kyoto.lg.jp/digitalbook/page/0000000078.html>

#### イ 地域コミュニティの活性化への貢献

地域住民組織である山王学区自治連合会が実施する地域活動への協力や町内会等による地域行事への参加等を通じて、つながり・支え合いによる地域コミュニティの活性化に貢献できる計画を提案してください。

#### ウ 地域のまちづくりへの参画

本エリアでは、本エリア内及びその周辺で活性化方針の取組に賛同する事業者等で構成する「京都駅東南部エリア事業者等まちづくり連絡会議（以下「連絡会議」という。）」を設置し、事業者間の連携等による賑わい創出等、活性化の推進に向けた取組を行っています。

提案に当たっては、連絡会議への参画を検討するとともに、参画した場合、期待できる役割や実施できる取組等を提案してください。

(参照) 京都市情報館 京都駅東南部エリア事業者等まちづくり連絡会議の設置について

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000342847.html>

## エ 地域に根差した施設計画及び運営

施設の計画及び運営に関し、可能な限り地域住民の声を反映する機会を設けるとともに、地域住民も関わるができる内容を盛り込む等、地域に根差した施設となるような計画を提案してください。

## オ 地域経済への貢献

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等、地域経済の活性化につながる計画を提案してください。

## カ 本市政策への貢献

今後、本市が取り組んでいく政策（新京都戦略など）の貢献に資する計画を提案してください。とりわけ、新京都戦略（政策集）で示す6つの柱のうち、柱4（学び・子育て）、5（自然・環境）、6（安心安全）の本市が取り組んでいる各種取組等に資する計画を提案してください。

※柱1～3の内容は、4(1)ア～オにおいて審査しています。

(参考) 柱4～6について

柱4：京都ならではの学びと子育て環境を通して「未来を担う子ども・若者を社会全体で共にはぐくむまち」（学び・子育て）

柱5：豊かな自然・歴史的景観と地域の魅力を活かした「自然環境と調和する持続可能なまち」（自然・環境）

柱6：市民のいのち・暮らしを守る「安心安全で災害に強いレジリエントなまち（安心安全）」

(参照) 新京都戦略について

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000339369.html>

## (2) 事業方式

事業方式は、原則として「貸付方式」（借地期間は60年間）としますが、活性化方針に掲げるまちづくりの実現に向けた幅広い提案を募集することを目的に、「売却方式」による提案も可能とします。使用権原は、貸付方式の場合は定期借地権（※）、売却方式の場合は所有権とします。

※ 土地の貸付けについては、借地借家法第22条（定期借地権）に基づく定期借地権を設定するものとします。

## (3) 貸付希望価格及び買受希望価格

次に示す予定価格を最低価格として、本件土地の貸付又は買受希望価格を提案してください。

(ア) 最低貸付価格（年額）

¥ 3 3, 6 0 0, 0 0 0 -

(イ) 最低売却価格

¥ 2, 1 8 9, 2 0 0, 0 0 0 -

#### (4) 提案に当たっての留意事項

- ア 提案書の作成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とともに、単位はメートル法とします。また、本件に関する適用法規は日本の国内法とします。
- イ 活用計画は、やむを得ない事情が生じた場合を除き変更できませんので、都市計画法、建築基準法等の法令上の制限等について、提案者の責任と負担において十分に確認するとともに、京都駅東南部エリアにおける市有地の活用に係る契約候補事業者選定のための募集要項（以下「本募集要項」という。）の記載内容を十分承知したうえで提案書を作成してください。
- ウ 提案内容が本市等の許認可、指定等が必要となる場合、選定等により、これらの本市の許認可、指定等が予定されるものではありません。
- エ 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、選定等により、本市等補助金の交付が予定されるものではありません。
- オ 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、計画相互の調査を図るとともに、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。
- カ 契約候補事業者は、定期借地権設定契約の締結後（保証金の預託の確認後）又は売買契約締結後、引き渡された土地及び構造物等に、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。）がある場合においても、履行の追完の請求、賃料又は売買代金の返還及び減額の請求、損害賠償の請求並びに契約の解除をすることはできません。
- キ 定期借地権設定契約の場合は、「4 提案を求める事項 (4)カ」の規定にかかわらず、本件土地に本市の責めに帰すべき事由によることが明らかである土壤汚染、地下埋設物等の存することが判明したときは、本市は、本件土地の引渡し後、2年以内にその旨の申出のあったものに限り、事業者がこれらの処分に要した費用を相当な範囲で補償するものとする。この場合における補償金の支払の方法、時期等については、別途協議するものとする。

## 5 主な活用条件

### 貸付方式・売却方式共通事項

#### (1) 活用計画の履行

本件土地における定期借地権の設定後、又は本市から土地所有権を移転した後、速やかに活用計画を実施するとともに、貸付方式の場合は本件借地権の存続期間中

(貸付期間60年)、売却方式の場合は中長期的に、本件土地の活用計画に基づいた利用に供してください(なお、売却方式の場合は、活用計画の継続的な履行に関し、別途協定書を締結していただく場合があります。)

## (2) 実地調査への協力

活用計画の履行状況のほか、土地の借地権又は所有権の保持状況について本市が把握するために、実地調査を行うことがあります。実地調査に協力するとともに、本市が求める資料を提出してください。

## 貸付方式

借地借家法第22条(定期借地権)の規定による定期借地権設定契約の締結により、借地権を設定する場合の条件は、次のとおりです。詳細は、「定期借地権設定契約書(案)」(別紙3)を御覧ください。

### (1) 土地の借地権の保持等

貸付方式の場合は土地の賃借権を保持した状態で活用計画を実施してください。

### (2) 契約の締結日と存続期間の起算日

契約締結日及び借地権設定日は、本市が指定する日とします。

なお、借地権の存続期間中、活用計画の実行を目的として、本件土地を使用しなければなりません。また、活用計画の履行に係る費用は、全て契約候補事業者の負担となります。

### (3) 貸付期間

60年

### (4) 契約の形態

ア 契約期間の終了に当たっては、契約の更新はありません。ただし、本市との協議により、再契約することがあります。

イ 事業者は本市に対し、借地借家法第13条の規定による建物その他土地に附属させたものの買取りは請求できません。

ウ 事業者は契約期間の満了の日(定期借地権設定契約が解除されたときにあつては、本市が指定する日)までに、建築物及び工作物について、自己の負担により撤去のうえ、更地の状態にして返還しなければなりません。ただし、本市が撤去の必要がないと認めるときはこの限りではありません。

### (5) 転貸等の禁止

契約期間中は、事業計画に基づく利用に供してください。その期間中は、本市が承認した場合を除き、次の事項を禁止します。

※ 100%子会社や共同提案の構成員への転貸・地位の譲渡等を認める場合がありますが、これらを予定している場合は、プロポーザルの審査対象となりますので、スキーム等について応募時にあらかじめ示してください。

ア 本件賃借権の他の者への譲渡若しくは転貸、又は本件賃借権に対して担保権その他の使用权若しくは収益を目的とする権利を設定すること。

イ 本件土地の形状又は形質を変更すること。

ウ 本件土地上の建物(以下「本件建物」という。)等を賃貸し、譲渡し、又は本件建物



ことができることとし、事業者はこれに異議を申し立てることはできません。

#### オ 保証金の額の改定

貸付料が、改定により当初の額の2倍以上の金額となったときは、保証金の額についても改定します。

事業者は、当初貸付料の2倍以上となった貸付料の2年分に相当する額と既に納付した保証金の額との差額を追加で支払わなければなりません。また、貸付料が、更に2倍となったときも同様とします。

なお、改定により貸付料が低下した場合は、納付した保証金の額との差額は返還しません。

#### カ 本市への債務に充当した場合の保証金の追加支払い

保証金の全部又は一部を本市への金銭債務に充当した場合において、これらの事由が生じた年度の貸付料により積算した保証金の額が本市への金銭債務に充当した後の残余の額を上回ったときは、その差額を支払わなければなりません。

#### キ 保証金の返還

契約期間が満了したとき、本市が定期借地権設定契約を解除したときは、本件土地の明渡しの完了を確認したうえで保証金を返還します。

なお、返還する保証金には利息を付しません。

#### ク 解体準備金

事業者は、契約期間満了時における建物等の除却費用に充当するための解体準備金を積み立て、期間満了に先立って十分な金額を確保するものとします。

### (7) 契約に違反した場合の措置

事業者が次の各号いずれかに該当するとき、本市は催告をしないで本契約を解除し、違約金（貸付料1年分相当額）を請求することができるものとします。この場合において、事業者は本市に対し、本契約を解除した日の属する年度の貸付料の返還を請求することができないものとします。また、本市に違約金を超える損害が生じたときは、その損害の賠償を事業者に請求できるものとします。

なお、本市が当該支払いについて期限を指定して督促したにもかかわらず、事業者が当該期限までに支払わないとき、本市は既納の保証金の全部又は一部を当該未払金銭債務に充当することができるものとします。

ア 「4提案を求める事項(1)活用計画」に定める使用目的と異なる目的に本件土地を使用したとき。

イ 「5主な活用条件 貸付方式(6) エ保証金」に定める保証金を本市が定める納期限までに預託しないとき。（5主な活用条件 貸付方式(6)貸付料、保証金及び解体準備金等の取扱い「オ保証金の額の改定」、「カ本市への債務に充当した場合の保証金の追加支払い」の規定により預託する保証金に当たっては、納期限から3箇月以上経過しても預託しないとき。）

ウ 貸付料の支払いがその納期限から3箇月以上遅滞したとき。

エ 「5主な活用条件 貸付方式(5)転貸等の禁止」に定める規定に違反したとき。

オ 事業者が、定期借地権設定契約締結手続のために提出した書類等に、虚偽、錯誤又は遺漏のあったこと（本市に重大な不利益がないときを除く。）が判明したと

- き。
- カ 「3 申込資格等」に定める資格を満たさないこととなったとき。
- キ その他、本契約に定める重要な義務に違反したとき。

## **売却方式**

### **(1) 土地の所有権の保持等**

- ・ 売却方式の場合は土地の所有権を保持した状態で活用計画を実施してください。
- ・ 土地の分筆等が必要な場合は、所有権移転登記後に行うことが可能です。分筆、登記にかかる費用は、本市は負担しません。

### **(2) 売買契約の締結**

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4）により、本市と売買契約を締結します。共同申込の場合は、共有者名義で契約を締結し、契約における債務は共有者の連帯債務になります。契約に係る費用は契約候補事業者の負担とします。

### **(3) 所有権移転登記及び買戻し特約登記**

- ・ 本件土地（土地及び土地に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、契約候補業者に移転し、同時に土地を引渡します。
- ・ 所有権移転登記の手続は本市が行います。所有権移転登記に要する費用（登録免許税等）のほか、所有権移転に伴い発生する不動産取得税等、各種の公租公課は契約候補事業者の負担となります。
- ・ 上記「5 主な活用条件(1)活用計画」の履行について、履行を確実にするために、「市有財産売買契約書」において遵守事項として定めるとともに、10年間の買戻し特約を設定します。なお、買戻し特約登記の手続きも、所有権移転登記と併せて本市が行います。

### **(4) 契約に違反した場合の措置**

本市の承諾を得ずに活用計画の変更や所有権の移転等を行った場合、又は、本市による実地調査を正当な理由なく拒んだ場合等は、違約金の請求対象となります。さらに、契約候補事業者が契約条項に違反し本市が契約を解除した場合、契約候補事業者には更地返還義務等があります。詳細については、「市有財産売買契約書（案）」（別紙4）を参照してください。

## **6 申込手続**

### **(1) 申込方法**

#### **ア 提出書類**

応募書類一覧（別紙1）を参照

※ 提出書類を提出後、申込者の財務状況等に関する資料の提出を追加で依頼する場合がありますので、あらかじめ御了承ください。

#### **イ 提出期間**

令和8年9月7日(月)～令和8年9月16日(水)（土日祝日を除く。）

受付時間は午前9時～午後5時（正午から午後1時までを除く。）

## 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、事前に電話で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：高比良、三井）  
電 話：075-222-4016

## (2) 提出書類の取扱い

### ア 無償使用

本市は、本件土地の貸付方式・売却方式において公表等が必要な場合には、提出書類を申込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、理由の如何にかかわらず返却しないものとします。

また、京都市情報公開条例の規定に基づき、開示請求されたときは、公にすることにより、当該法人又は個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの等、京都市情報公開条例第7条の規定に該当する場合を除き、開示の対象とします。ただし、審査期間中は同条例第7条第1項第6号の規定に基づき、開示の対象としません。

### 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、再提出を認めません。

### ウ その他

第三者の有する著作権の使用は、申込者の責任で行ってください。

## (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 申込資格等」と同じ。

### イ 質疑の方法

質疑の要旨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（質問者氏名（法人の場合は法人名））】としてください。

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：高比良、三井）

[sumamachi@city.kyoto.lg.jp](mailto:sumamachi@city.kyoto.lg.jp)

電 話：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8年7月6日(月)～令和8年7月15日(水)

### エ 回答

令和8年7月28日(火)までに質疑回答書をホームページに掲載しますので、必

ず確認してください。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。

なお、本件土地の活用に対する意見の表明や直接関係しない質問に対しては、回答できない場合がありますので、あらかじめ御了承ください。質疑回答書は、本募集要項と一体のものとして、本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/0000354580.html>

## (5) 現地見学会の開催

### ア 実施日時

第1回 令和8年6月19日(金)午前10時から午後5時まで

第2回 令和8年6月26日(金)午前10時から午後5時まで

※ 現地見学会では質問は一切受け付けません。質疑がある場合は、「6 申込手続(4)質疑及び回答」の方法に従ってください。

### イ 集合場所

京都市南区東九条北河原町1番(現地)

※ 駐車場はございません。公共交通機関でお越しください。

### 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:高比良、三井)

送信先: [sumamachi@city.kyoto.lg.jp](mailto:sumamachi@city.kyoto.lg.jp)

電話: 075-222-4016

### カ その他

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) 資料の貸出

本件土地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 基礎資料

- ・ 土地の利用履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、現況写真)
- ・ 埋設物レーダー探査に関する資料
- ・ 土壌汚染に係る資料(土壌表層調査、土壌深度調査、土壌改良工事)

### イ 受付期間

令和8年6月15日(月)~令和8年9月16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時までを除く。)

## エ 受付方法

電話で事前に貸出希望日を連絡のうえ、上記期間内にお越してください。  
数に限りがありますので、必ず事前連絡をお願いします。ただし、質疑がある場合には「6 申込手続(4)質疑及び回答」の方法に従ってください。

## オ 貸出方法

貸与申請書を記入及び持参のうえ、以下の「貸出場所」までお越してください。  
なお、電子媒体の貸出枚数は1者につき1枚までとし、貸出期間は1週間までとします。

### 【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：高比良、三井）  
電 話：075-222-4016

## 7 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) 事務局による審査

事務局により、「3 申込資格等」に記載の申込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審査を行います。また、以下の申込事業者は失格とします。

- ・ 応募資格を満たさない申込事業者である場合
- ・ 貸付又は買受希望価格が、本市が事前に定める予定価格を下回る場合
- ・ 文化芸術をコンセプトに据えた用途が、延床面積の20%未満である場合

### (2) 選定委員会による審査

申込事業者から提出された書類等を基に、選定委員会において「審査項目及び審査基準」（別紙2）に基づき活用計画等を審査します。

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、本市から別途連絡します。

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。条件を満たしていない場合又は評価すべき点がない場合は0点とします。

ウ イで評価した各審査項目の評価点に重要度に応じて設定した係数（2～4）を乗じて、各項目の得点を算出します。

※ 価格評価については、次の計算式により算出した得点とします。

【計算式（小数点以下切捨て）】{(貸付希望価格)／(最高額の貸付希望価格)} × 評価点20点

※ 売却方式で活用計画を提案される場合は、上記の計算式中の「貸付希望価格」を「買受希望価格」と読み替えるとともに、価格評価に係る点数に係数（0.5）を乗じることとします。

エ 各選定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各申込者の最終得点を決定します。

オ 最終得点が満点の6割（貸付方式96点、売却方式90点）未満又は、小項目1～10の合計得点が6割（84点）未満である場合は、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（小項目）において選定委員の過半数が「条件を満たしていない、評価すべき点がない（0点）」と判断した場合は、当該申込者を失格とする場合があります。

キ 共同提案の場合は、審査項目「活用計画の内容」については、個々の提案内容の評価とともに、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する場合があります。

<選定委員> ◎：委員長 (五十音順・敬称略)

安藤 隆一郎	京都市立芸術大学工芸科染織専攻准教授
黒田 朱美	公認会計士黒田朱美事務所
◎白須 正	京都工芸繊維大学監事
中井川 正道	京都美術工芸大学芸術学部長
西川 詩恩	市民公募委員
山口 敬太	京都大学大学院地球環境学堂准教授（工学研究科兼任）
山田 万里子	山王学区自治連合会副会長

### (3) 契約候補事業者の決定

ア 申込資格を満たし、「7 契約候補事業者の選定方法(1)事務局による審査」の失格事項に該当せず、最低予定価格が、本市が事前に定める最低貸付価格又は最低売却価格以上で、かつ、審査の最終得点が最高の得点（ただし、全体の合計得点が満点の6割（貸付方式96点、売却方式90点）以上、かつ小項目1～10の合計得点が6割（84点）以上で、いずれかの審査項目において選定委員の過半数が不相当（0点）と判断していない）を獲得した者を契約候補事業者とします。

※ 共同提案の場合は、審査項目「活用計画の内容」については、個々の提案内容の評価とともに、敷地全体の総合的な計画としても評価します。

イ 申込者が1者の場合でも、前段の基準を満たし、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、契約候補事業者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。

### (4) 審査結果の通知と公表

本市は、審査結果の決定後、速やかに申込者全員に審査結果を通知するとともに、審査の結果の概要（提案内容、審査結果、契約候補事業者名、契約予定価格等）については、本市ホームページ等で公表します。

### (5) 契約候補事業者の決定の取消

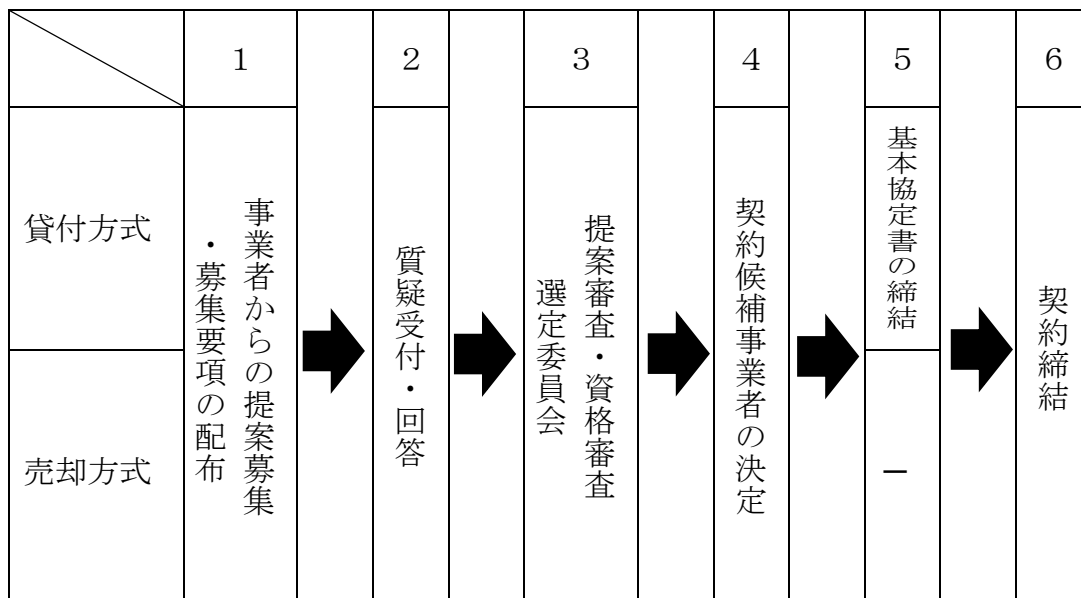
基本協定又は売買契約の締結までの間に、契約候補事業者が本件土地を公序良俗に反する用途に供するおそれがある場合等、当該事業者が契約候補事業者として不適当と認められる事情が生じたときは、契約候補事業者の決定を取り消す場合があります。この場合、本市に対する損害賠償の請求その他一切の請求は認めません。この場合、次点者を契約候補事業者とするか、再公募を行うことがあります。

**(6) 契約候補事業者の決定後の辞退**

契約候補事業者の決定後に辞退したときは、当該事業者へ損害賠償請求を行うことがあります。この場合、次点者を契約候補事業者とするか、再公募を行うことがあります。

**8 契約候補事業者選定後の手続**

＜参考＞フロー図



**貸付方式**

**(1) 基本協定書の締結**

契約候補事業者となった者と本市との間で、基本協定書を締結します。また、契約候補事業者は、本市との定期借地権設定契約の締結に向けて、法令を遵守するとともに、地域の自治連合会をはじめとする周辺住民等の理解を得ることに努め、誠実に取り組むものとします。

なお、基本協定書締結後は、契約締結前であっても埋蔵文化財に係る調査等を実施することは可能です。その場合、使用料を負担いただきます。

**(2) 定期借地権設定契約の締結**

「定期借地権設定契約書（案）」（別紙3）により、本市と定期借地権設定契約を締結するとともに、公正証書を作成します。

なお、本市との協議に必要な経費、公正証書の作成費用その他公租公課を含みこの契約の締結に必要な経費は契約候補事業者の負担とします。契約の締結は、京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課において行います。

**(3) 土地の引渡方法**

原則として、保証金の預託を確認後、現状有姿のまま速やかに引き渡します。

**(4) 土地返還時の取扱い**

本件借地権の存続期間の満了の日までに、定期借地権設定契約が解除されたときは本市が指定する日までに、その他の事由により契約が終了したときは、本件土地に残

存する全ての建物及び構造物等を自己の費用で撤去したうえで、本市に更地の状態にして返還していただきます。ただし、撤去することによって周辺の公共物に影響を与えるおそれがある等、本市がやむを得ないと判断した場合を除きます。

## **売却方式**

### **(1) 売買契約の締結**

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4)により、本市と売買契約を締結します。〔5 主な活用条件**売却方式**(2)再掲〕

### **(2) 売買代金の支払い**

- ・ 売買契約を締結した契約候補事業者は、売買代金の全額を、売買契約締結日に、本市が送付する納入通知書により納付することとします。
- ・ ただし、売買契約締結日に、売買代金の100分の10以上(1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た場合は、残金を売買契約締結日の翌日から起算して14開庁日以内に本市が発行する納入通知書により、納付することができます。この場合、契約保証金は、売買代金に充当します。(契約保証金には利子は付きません)

### **(3) 所有権移転登記及び買戻し特約登記**

- ・ 共同申込の場合は、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。
- ・ 所有権移転登記と併せて、本市が買戻し特約登記の手続を行います。買戻し特約登記に要する費用は本市が負担します。契約候補事業者においては、登記嘱託請求書、登録免除税相当額の現金領収証書、買戻し特約に関する登記承諾書(兼登記原因証明情報)等の提出にご協力ください。
- ・ 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。

### **(4) 注意事項**

共同提案の場合又は提案された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。

## **9 その他**

### **(1) 選定委員との接触の禁止**

選定委員に対して、直接、間接を問わず本件に関する接触を禁じます。接触の事実が認められた場合には、失格となる場合があります。

### **(2) 周辺住民への配慮**

建設工事を含め、活用計画の履行に当たっては、法令を遵守するとともに、必要に応じて地域住民への説明の場を設ける等配慮してください。

## 10 スケジュール（予定）

項目	貸付方式	売却方式
募集要項の配布	令和8年6月15日(月)～令和8年9月16日(水)	
基礎資料の閲覧	令和8年6月15日(月)～令和8年9月16日(水)	
現地見学会	第1回 令和8年6月19日(金) 午前10時から午後5時まで 第2回 令和8年6月26日(金) 午前10時から午後5時まで	
質疑の受付期間	令和8年7月6日(月)～令和8年7月15日(水)	
提出書類の受付期間	令和8年9月7日(月)～令和8年9月16日(水)	
選定委員会（提案審査等）	令和8年10月以降	
契約候補事業者の決定	令和8年10月以降	
基本協定の締結	令和8年度中	—
契約締結	令和8年度以降	
所有権移転等の登記	—	令和8年度以降

## 11 問合せ先

### 【土地の概要に関すること】

京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課（担当：高比良、三井）

住 所：〒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：075-222-4016

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

### 【趣旨、活用条件、活用計画、活性化方針等に関すること】

京都市総合企画局総合政策室プロジェクト推進担当（担当：太田、西村）

住 所：〒604-8571

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 北庁舎4階

電 話：075-222-4178

電子メールアドレス：[project@city.kyoto.lg.jp](mailto:project@city.kyoto.lg.jp)