

元堀川警察署跡地に関する
サウンディング型市場調査

< 実 施 要 領 >

令和4年8月

京都府総務部府有資産活用課

【目次】

1 概要

- (1) 本調査の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (2) 問い合わせ窓口・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (3) 提案及び対話の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

2 提案内容

- (1) 対象地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (2) 対象地利用の権原・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (3) 提案要件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

3 参加資格要件等

- (1) 参加事業者の要件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- (2) 参加事業者の構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

4 調査に関する手続き

- (1) スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- (2) 参加申込み・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- (3) 質問の受付及び回答の公表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- (4) 対話の実施日時及び場所の連絡・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- (5) 提案書の提出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- (6) 対話の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- (7) 実施結果概要の公表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

5 留意事項

- (1) 参加事業者の取扱い・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- (2) 提案内容の取扱い・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- (3) 費用負担・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- (4) 追加調査への協力・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

その他

- 別紙1「物件調書」・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 別紙2「交番仕様書」・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 様式1～3・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

1 概要

(1) 本調査の目的

現在、京都府が所有する未利用資産「元堀川警察署跡地（京都市下京区猪熊通五条上る柿本町 568 番・569 番合併、橋橘町 2 番）（以下「対象地」という。）」について、「府有資産利活用推進プラン（平成 21 年 12 月策定）」の考え方にに基づき、府民サービスに最大限還元するべく利活用を検討しています。

「元堀川警察署跡地に関するサウンディング型市場調査（以下「本調査」という。）」は、京都府における対象地の利活用に関する検討プロセスの一つであり、事業手法や公募要件等を整理する「事業化検討段階」として本要領に基づき実施するものです。よって、本調査は、民間事業者の個別具体の意見や新たな提案の把握等を目的としているため、「クローズ方式^{*}」を採用して対話（意見の聴取等）を行います。

なお、現時点で対象地の利活用に関する事業内容等は未定であるため今後変更が生じる可能性があること、また、本調査への参加実績は事業者公募等の評価の対象とはならないことにご注意ください。

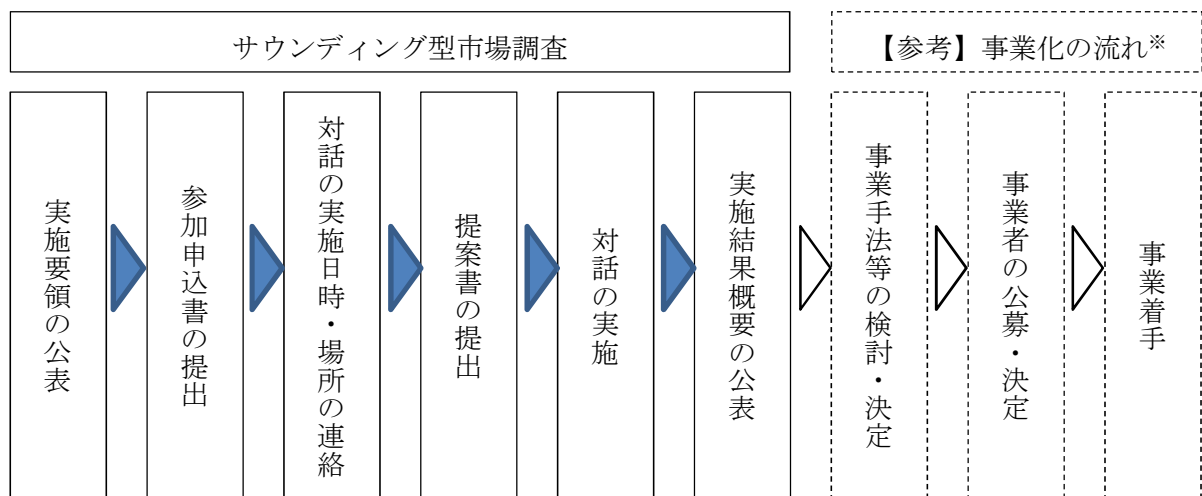
※複数の参加事業者と一度に対話する「オープン方式」と異なり、個別に対話を実施するもの

(2) 問い合わせ窓口

京都府総務部府有資産活用課資産活用係（Tel：075-414-5434）

（本調査の実施に関する事務については、京都府総務部府有資産活用課が庁内関係課等と連携して行います。）

(3) 提案及び対話の流れ



※現時点で事業化は未定であり今後変更が生じる可能性があります、最短で令和 4 年度内に事業着手をする可能性があります。

2 提案内容

(1) 対象地

別紙1「物件調書」のとおり

(2) 対象地利用の権原

- ・定期借地権（借地料 年額63,300,000円[※]）
- ・契約期間終了後、京都府は建物の買取りはしないため、事業者（借地人）は更地にして返還することとなります。
- ・定期借地権を第三者へ譲渡することは原則認められませんが、対象地上の建物を第三者に貸付することは可能です。

※対象地の最有効使用として算定した不動産鑑定評価に基づく金額であり、公租公課（固定資産税・都市計画税）相当額を含みます。

(3) 提案要件

対象地のニーズ等を踏まえ、以下の機能を有する施設の整備及び運営等に係る利活用を提案してください。なお、整備手法については未定であるため、自由に提案をしてください。

①交番機能

- ・老朽化した近隣交番の移転先として所定の交番施設を整備すること
- ・詳細については、別紙2「交番仕様書」のとおり

②その他の機能

- ・上記①を整備した上で生じる余剰床を民間収益施設等として活用することが可能（ただし、複数の者に所有権を移転する施設は原則不可（例：分譲マンション等））

3 参加資格要件等

(1) 参加事業者の要件

- ・対象地の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ、ただし、以下のいずれかに該当する場合は除きます。
 - ①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
 - ②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。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）のほか、次のいずれかに該当する者
 - (ア) 法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
 - (イ) 法人の役員若しくはその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外のものが暴力団員である者又は暴力団員がその経営に関与している者
 - (ウ) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団の利用等をしている者
 - (エ) 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等、直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - (オ) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - (カ) 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者
 - (キ) 暴力団及び(ア)から(カ)までに定める者の依頼を受けて本調査に参加しようとする者
 - ③公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者

(2) 参加事業者の構成

グループで参加する場合には、代表法人を定めて構成員の役割分担を明確にしてください。

4 調査に関する手続き

(1) スケジュール

1	実施要領の公表	令和4年8月30日(火)
2	参加申込書の受付(様式1)	令和4年8月31日(水)～令和4年9月29日(木)
3	質問の受付(様式2)	令和4年8月31日(水)～令和4年9月22日(木)
	質問の回答公表	令和4年9月29日(木)
4	対話の実施日時及び場所の連絡	令和4年10月3日(月)
5	提案書の受付(様式3)	令和4年8月31日(水)～令和4年10月11日(火)
6	対話の実施	令和4年10月17日(月)～令和4年10月21日(金)
7	実施結果概要の公表	令和4年11月上旬(予定)

(2) 参加申込み

別添「様式1 参加申込書」に必要事項を記入の上、以下のとおり提出してください。

▶ 提出先：京都府総務部府有資産活用課 資産活用係

〒602-8570 京都市上京区下立売通新町西入藪之内町

Mail：huyushisan@pref.kyoto.lg.jp

▶ 受付期間：令和4年8月31日(水)～令和4年9月29日(木) 午後5時まで

▶ 提出方法：電子メール・郵送(必着)・持参

(3) 質問の受付及び回答の公表

提案内容に関する質問は別添「様式2 質問書」に必要事項を記入の上、以下のとおり提出してください。なお、質問の回答は令和4年9月29日(木)までに京都府ホームページ上で公表します。

▶ 提出先：上記4(2)と同じ

▶ 受付期間：令和4年8月31日(水)～令和4年9月22日(木) 午後5時まで

▶ 提出方法：上記4(2)と同じ

(4) 対話の実施日時及び場所の連絡

参加申込書に記載の担当者あてに、実施日時及び場所を令和4年10月3日(月)までに電子メールで連絡します。なお、対話日時のご希望に沿えない場合がありますのでご了承ください。

(5) 提案書の提出

別添「様式3 提案書」に提案内容を記入の上、以下のとおり提出してください。その他、必要に応じて、補足資料（イメージパース、配置図等）も提出してください。

- ▶ 提出先：上記4（2）と同じ
- ▶ 受付期間：令和4年8月31日（水）～令和4年10月11日（火）午後5時まで
- ▶ 提出方法：上記4（2）と同じ

(6) 対話の実施

以下のとおり提案書に基づき対話を実施します。

- ▶ 実施期間：令和4年10月17日（月）～10月21日（金）
（各日 午前9時～12時 午後1時～5時）
- ▶ 所要時間：30分～1時間程度
- ▶ 場 所：京都府庁内（予定）
- ▶ そ の 他：参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。
追加資料の提出がある場合には、計4部を持参してください。

(7) 実施結果概要の公表

本調査の実施結果について概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

5 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

本調査への参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 提案内容の取扱い

提案内容（提案書やその他の提出資料）は、参加事業者に帰属します。また、参加事業者の名称や提案内容の詳細については原則非公表とします。

ただし、京都府が対象地の利活用を検討するに当たり、庁内限りで資料として使用することがあります。

(3) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(4) 追加調査への協力

本調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会を含む。）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

物件調書

所在地		京都市下京区猪熊通五条上る柿本町568番・569番合併、橋橋町2番				
1 土地の概要						
面積	登記	2,235.00㎡	地目	登記	警察署敷地	
	実測	2,236.20㎡		現況	宅地	
接面道路の状況		東側 府道 幅員約50m 舗装有 歩道有 高低差 ほぼ等高 (建築基準法第42条第1項第1号の道路) 西側 市道 幅員約5.4m 舗装有 歩道無 高低差 ほぼ等高 (建築基準法第42条第1項第3号の道路)				
地勢等		形状:東西に細長い不整形地 地勢:概ね平坦				
法令等による制限	都市計画区域	都市計画区域内		区域区分	市街化区域	
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%	容積率	700%		
	高度規制	31m第1種高度地区		防火指定	準防火地域(一部防火地域)	
	その他の規制	市街地型美観形成地区(一部沿道型美観地区(都心部幹線地区)) 屋外広告物規制 第5種地域(一部沿道型第5種地域) 遠景デザイン保全区域 都心部駐車場整備地区 周知の埋蔵文化財包蔵地(平安京跡、烏丸綾小路遺跡《特別一般遺跡》)				
私道の負担等に関する事項		負担の有無	無	負担の内容		
供給処理施設状況		利用可能な施設	配管等の状況		事業所名号	
	電気	関西電力	前面道路架空ケーブル有		関西電力(株)コールセンター 0800-777-8810	
	ガス	大阪ガス	東側道路配管 有 300mm 引込管 無 西側道路配管 有 300mm 引込管 有 25mm	大阪ガスネットワーク(株) 導管情報センター (06)-6202-2141		
	上水道	市営水道	東側道路配管 有 150mm 取付管 無 西側道路配管 有 150mm 取付管 有 20mm	京都市上下水道局水道部 南部給水工事課 (075)-672-3507		
	下水道	公共下水	東側道路配管 有 300mm 取付管 有 150mm 西側道路配管 有 300mm 取付管 有 150mm	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 (075)-672-7787		
現地までの交通機関		鉄道	阪急京都本線 大宮駅の南方 道路距離 約800m 徒歩 約10分 地下鉄烏丸線 五条駅の北西方 道路距離 約900m 徒歩 約11分 JR山陰本線 丹波口駅の北東方 道路距離 約1.2km 徒歩 約15分			
		バス	京都市バス 堀川五条停の北方 道路距離 約160m 徒歩 約2分			
公共施設		区役所	下京区役所 物件の南方 道路距離 約1.6km 徒歩 約20分			
		小学校	下京雅小学校 物件の東方 道路距離 約190m 徒歩 約2分			
		中学校	下京中学校 物件の南東方 道路距離 約950m 徒歩 約12分			

備考

- 1 京都市下京区猪熊通五条上る柿本町568番・569番合併 登記:1,978㎡(実測:1,978.28㎡)
京都市下京区堀川通松原下る橋橋町2番 登記:257㎡(実測:257.92㎡)
2筆計 登記2,235㎡、実測2,236.20㎡
- 2 本物件の境界は確定されています。
- 3 本物件は従前、南側件外土地(柿本町690番ほか 登記上の所有者:大蔵省)と一体になり、堀川警察署の敷地として利用されていましたが、同署は中京署及び下京署(元五条署)に再編され、平成24年春に用途廃止となっています。
本物件上に存した建物(RC造6階建 昭和38年3月新築 警察署本館ほか)は、令和3年11月に取壊され、以降、土地は未利用の状態です。
- 4 法令等による制限として、東側府道(堀川通)道路境界より11mまでは防火地域、同界より30mまでは沿道型美観地区(都心部幹線地区)及び屋外広告物規制(沿道型第5種地域)の指定を受けます。
- 5 上水道の利用に当たっては、工事及び加入金等の支払いが必要になる場合があります。
(お問合せ先:京都市上下水道局水道部南部給水工事課 TEL(075)-672-3507)
- 6 下水道の利用に当たっては、工事及び負担金の支払いが必要になる場合があります。
(お問合せ先: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 TEL(075)-672-7787)
- 7 物件地は埋蔵文化財包蔵地内に存するため、公共事業を除く開発工事等に当たっては、文化財保護法に基づく届出を要し、調査内容の指示(慎重工事、立会調査、試掘調査、発掘調査)が行われる可能性があります。
(お問合せ先:京都市文化市民局文化財保護課 TEL(075)-222-3130)
- 8 本物件は、地盤調査、土壌汚染調査及び地下埋設物調査を行っておりません。
- 9 京都府マルチハザード情報提供システムにおける水害ハザードマップにおいて、浸水想定区域の記載があります。
(お問合せ先:京都府危機管理部災害対策課 TEL(075)-414-4475、京都市防災危機管理室 TEL(075)-222-3210)
- 10 物件地の南西側に近接して関西電力下京変電所施設があります。また、西側は市道を介して妙恵会総墓地があります。
- 11 物件地内の構築物、残存物を含め、あくまで現状有姿での引き渡しであることに留意してください。
- 12 借受人等は、上記の記載事項を含め、隣接所有者、近隣者又は関係機関等と協議が必要な場合はすべて借受人等が行い、京都府は協議又は協議の結果について一切関与いたしません。

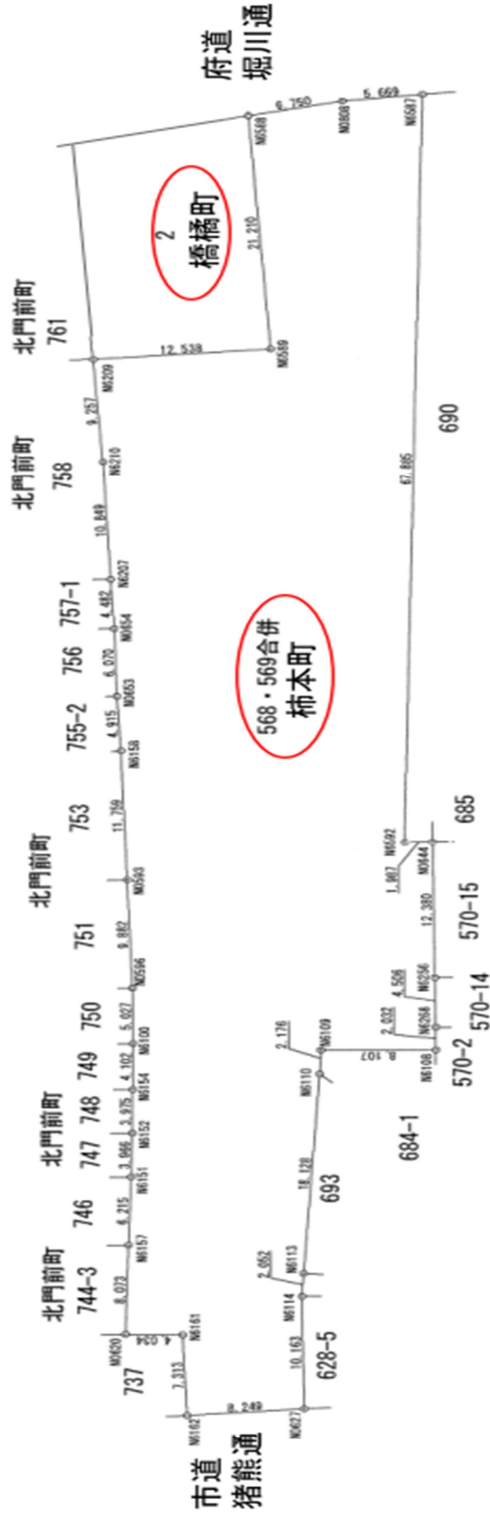
位置図



【拡大図】



明 細 図

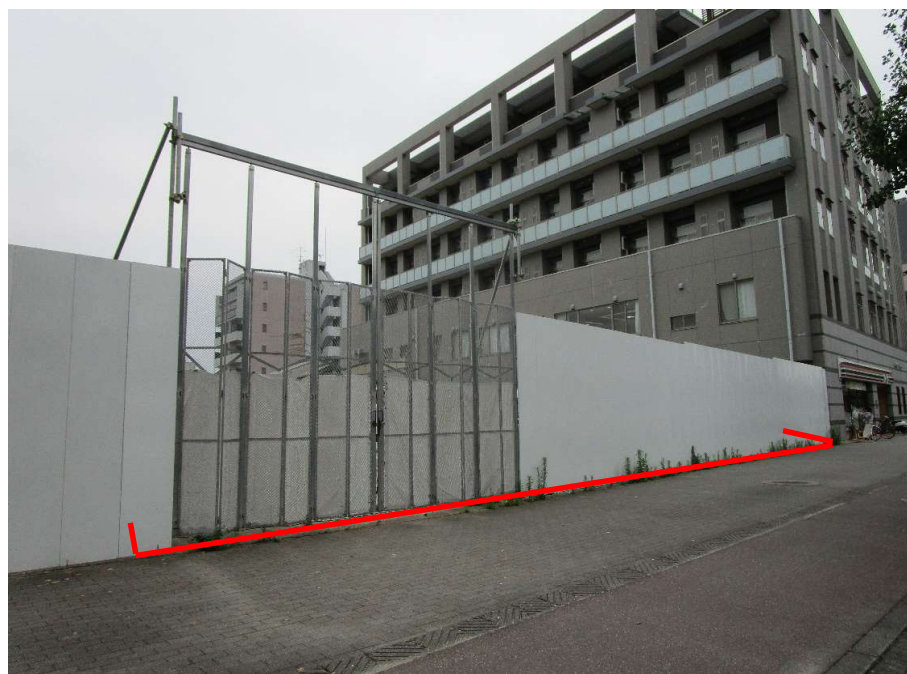


註:縮尺は変更しています

物 件 状 況



物件地内東側より撮影



南東側より撮影

註:赤線は、土地の範囲を示す目安であり、境界と完全に一致しているものではありません。

物 件 状 況



南東側より撮影



南西側より撮影

註:赤線は、土地の範囲を示す目安であり、境界と完全に一致しているものではありません。

交 番 仕 様 書

1 目 的

老朽化した近隣交番の移転先として、民間事業者において本仕様書に基づき交番施設を整備する。

2 整備手法

交番以外の施設との合築又は分棟の別は現時点で未定であるため、本調査結果を参考に検討する。なお、交番施設は、堀川通に接面すること。

3 建物権利の設定方法

民間事業者が整備した交番施設に対する京都府の権利設定について、区分所有権又は賃借権の別は現時点で未定であるため、本調査結果を参考に検討する。

4 仕 様

(1) 建物

面 積：約 72 m² (延べ床)

主な区画：①公かい (来訪者の対応)

約 15 m²

②事務室

約 15 m²

③コミュニティルーム (相談者の対応・地域住民との会議等)

約 10 m²

④待機室 (男性用)

約 10 m²

⑤待機室 (女性用)

約 8 m²

⑥多目的トイレ

約 5 m²

(2) その他の施設及び設備 (交番施設に隣接する位置に設置すること)

①公用車 (パトカー) 及び来客用駐車場

2台分

②駐輪場

約 4 m²

③倉庫

約 1 m²

5 備 考

(1) 分棟として交番施設を整備する場合は、構造を木造2階建造とすること。

(2) カウンターや文書棚等の什器備品類等は京都府警察本部が調達する。

(3) その他の仕様等については京都府警察本部と調整すること。

参加申込書

＜元堀川警察署跡地に関するサウンディング型市場調査＞

① 参加区分	以下の区分についていずれかに○をしてください。					
	単 独 法 人					
複 数 法 人 の グ ル ー プ						
② 参加事業者情報	法人名等（グループの場合、代表法人）					
	法 人 名 :					
	所 在 地 :					
	担 当 者 :					
	電 子 メ ー ル :					
	電 話 番 号 :					
	※グループの場合、構成法人名					
③ 対話日時	以下の対話候補日から希望の時間帯に○をしてください。					
	10月17日（月）	午前		午後		どちらでも可
	10月18日（火）	午前		午後		どちらでも可
	10月19日（水）	午前		午後		どちらでも可
	10月20日（木）	午前		午後		どちらでも可
	10月21日（金）	午前		午後		どちらでも可

（備考）

- ・黄色セルに必要事項を記入してください。
- ・対話日時の希望は複数ご提示いただけましたら幸いです。
- ・なお、対話日時のご希望に沿えない場合がありますのでご了承ください。

質 問 書

＜元堀川警察署跡地に関するサウンディング型市場調査＞

提 出 者	法 人 名 : (グループの場合は代表法人)	
	所 在 地 :	
	担 当 者 :	
	電 子 メ ー ル :	
	電 話 番 号 :	

No.	質 問 内 容
1	
2	
3	
4	
5	

(備考)

- ・黄色セルに必要事項を記入してください。
- ・質問は「提案内容」に関する事項です。(本調査の手続き等に関することは、別途、電話等により確認をしてください。)
- ・質問の行数が足りない場合には適宜追加の上、「No.」に通し番号を記入してください。

提 案 書

＜元堀川警察署跡地に関するサウンディング型市場調査＞

法 人 名 :
 (グループの場合は代表法人)

1 全体に関すること	
<p>(1) 借地期間・理由</p> <p>定期借地権に基づき希望する借地年数とその理由を記入してください。</p>	
<p>(2) 事業スケジュール</p> <p>「借地開始～竣工・供用（運営）開始」のスケジュールを記入してください。（各施設（機能）で異なる場合には個別に記入してください。）</p>	
<p>(3) その他</p> <p>借地やスケジュールについて京都府に期待する措置等があれば記入してください。（自由記入）</p>	
2 交番機能に関すること	
<p>(1) 整備概要（配置等）</p> <p>敷地のどのあたりに整備するか等を記入してください。（堀川通沿いを想定）</p>	
<p>(2) 建物権利の設定方法</p> <p>竣工した建物に対する京都府の権利設定（区分所有権・賃借権）について希望を記入してください。</p>	
<p>(3) その他</p> <p>整備等に当たり京都府に期待する措置等があれば記入してください。（自由記入）</p>	

3 その他の機能に関すること	
<p>(1) 事業内容</p> <p>余剰床を民間収益施設等として活用する場合、その事業内容について具体的に記入してください。</p>	
<p>(2) 整備概要（配置等）</p> <p>交番機能の建物と「合築」又は「別棟」とするのかを記入してください。</p>	
<p>(3) 施設規模</p> <p>階数・延べ床面積等を記入してください。</p>	
<p>(4) その他</p> <p>整備等に当たり京都府に期待する措置等があれば記入してください。（自由記入）</p>	

（備考）

- ・黄色セルに必要事項を記入してください。（未定の場合にはその旨を記入してください。）
- ・必要に応じて、補足資料（イメージパース、配置図等）を提出してください。

提案書（記入例）

<元堀川警察署跡地に関するサウンディング型市場調査>

法人名：株式会社〇〇〇
 （グループの場合は代表法人）

1 全体に関すること	
<p>(1) 借地期間・理由</p> <p>定期借地権に基づき希望する借地年数とその理由を記入してください。</p>	<p>50年間（事業用定期借地権） 建物耐用年数及び事業採算性を考慮して設定</p>
<p>(2) 事業スケジュール</p> <p>「借地開始～竣工・供用（運営）開始」のスケジュールを記入してください。（各施設（機能）で異なる場合には個別に記入してください。）</p>	<p>0年1箇月目 借地開始・工事着手 1年8箇月目 建物竣工・交番部分の引渡</p> <p>※工事スケジュールを提示できる場合には併せて記載してください。（別紙可）</p>
<p>(3) その他</p> <p>借地やスケジュールについて京都府に期待する措置等があれば記入してください。（自由記入）</p>	
2 交番機能に関すること	
<p>(1) 整備概要（配置等）</p> <p>敷地のどのあたりに整備するか等を記入してください。（堀川通沿いを想定）</p>	<p>堀川通沿いの北東位置に配置</p> <p>※より詳細の配置等を提示できる場合には併せて記載してください。（別紙可）</p>
<p>(2) 建物権利の設定方法</p> <p>竣工した建物に対する京都府の権利設定（区分所有権・賃借権）について希望を記入してください。</p>	<p>賃借権</p>
<p>(3) その他</p> <p>整備等に当たり京都府に期待する措置等があれば記入してください。（自由記入）</p>	

3 その他の機能に関すること	
<p>(1) 事業内容</p> <p>余剰床を民間収益施設等として活用する場合、その事業内容について具体的に記入してください。</p>	<p>〇〇〇〇</p>
<p>(2) 整備概要（配置等）</p> <p>交番機能の建物と「合築」又は「別棟」とするのかを記入してください。</p>	<p>交番施設と合築 1階部分はピロティとして駐車スペースを確保</p> <p>※より詳細の配置等を提示できる場合には併せて記載してください。（別紙可）</p>
<p>(3) 施設規模</p> <p>階数・延べ床面積等を記入してください。</p>	<p>〇階建て 延べ床面積〇〇〇㎡程度</p>
<p>(4) その他</p> <p>整備等に当たり京都府に期待する措置等があれば記入してください。（自由記入）</p>	

（備考）

- ・黄色セルに必要事項を記入してください。（未定の場合にはその旨を記入してください。）
- ・必要に応じて、補足資料（イメージパース、配置図等）を提出してください。

【問い合わせ】

京 都 府 総 務 部 府 有 資 産 活 用 課 資 産 活 用 係

〒602-8570 京都市上京区下立売通新町西入藪之内町

T e l : 075-414-5434

M a i l : huyushisan@pref.kyoto.lg.jp