

「東部クリーンセンター跡地」及び「石田小学校敷地」活用の検討に向けた サウンディング型市場調査の結果について

京都市では、東部クリーンセンター跡地及び石田小学校が位置する醍醐地域を含めた京都市東部エリアについて、地域の魅力やポテンシャルを最大限活かし、あらゆる世代がワクワクするような地域を目指す「山科・醍醐プロジェクト（プロジェクト名：meetus（ミーヌ）山科-醍醐）」を令和6年度からスタートしました。

あわせて、東部クリーンセンター跡地及び石田小学校敷地の活用が、醍醐地域はもとより、京都市全体の魅力をさらに引き出し、あらゆる世代を惹きつけるような取組となるよう、民間事業者の皆様からの自由な提案、アイデアを幅広く求めることを目的にサウンディング型市場調査を実施したところです。

このたび、その結果概要を取りまとめましたので、御報告します。

1 東部クリーンセンター跡地及び石田小学校敷地の概要

(1) 東部クリーンセンター跡地

所在地：京都市伏見区石田森西27番2ほか

敷地面積：約44,000m²

(2) 石田小学校敷地

所在地：京都市伏見区石田森西2番3ほか

敷地面積：約17,700m²

2 サウンディング型市場調査の結果概要

(1) 募集期間

令和6年6月13日から9月30日まで

以降、12月20日まで提案に係る個別対話を実施

(2) 事業者数（令和6年9月末時点）

ア 現地見学会への参加

7事業者

イ 提案事業者

19事業者

(3) 主な提案・意見の要旨

ア 事業内容（提案事項）

- ・ 東部クリーンセンター跡地と石田小学校敷地との一体活用を前提とした商業施設や住居、緑地などの複合的な開発
- ・ コミュニティスペースの設置や避難所機能の確保

イ 事業方式（活用手法、契約期間など）

- ・ 売却
- ・ 一部、賃貸（商業施設のみ 30～40 年）

ウ その他（本市に求めたいことなど）

- ・ 周辺道路環境整備や公園の設置などに対する公共投資
- ・ 京都市による既存建築物の解体、撤去
- ・ 建物の解体に相当の期間を要するため早期の事業着手
- ・ 高さ規制など都市計画制限の緩和
- ・ 地域の賑わい創出に係る京都市との連携
- ・ 提案内容を重視した事業者選定

3 今後の取組

民間事業者との意見交換を継続するとともに、meetus（ミータス）山科-醍醐の意見募集で寄せられた御意見も踏まえ、地域の皆様の御意見をしっかりと聞きながら、公募実施に向けた条件の整理を進めてまいります。

「東部クリーンセンター跡地」及び「石田小学校敷地」活用の検討に向けた サウンディング型市場調査 実施要領

1 調査の背景と目的

京都市では、東部クリーンセンター跡地及び石田小学校が位置する醍醐地域を含めた京都市東部エリアについて、地域の魅力やポテンシャルを最大限活かし、あらゆる世代がワクワクするような地域を目指す「山科・醍醐プロジェクト（プロジェクト名：meetus（ミーツ）山科-醍醐）」を今年度から全庁をあげた取組としてスタートしております。

東部クリーンセンター跡地及び石田小学校敷地（以下「東部クリーンセンター跡地等」という。）の活用が、醍醐地域はもとより、京都市全体の魅力をさらに引き出し、あらゆる世代を惹きつけるような取組となるためには、民間活力の導入が不可欠であることから、活用の検討に当たり、民間事業者の皆様からの自由な提案、アイデアを幅広く求めることを目的にサウンディング型市場調査を実施します。

当該調査により把握したアイデアや市場性の有無などについては、今後、地域の皆様とも十分に連携しながら、東部クリーンセンター跡地等の活用の検討に役立てます。

2 東部クリーンセンター跡地及び石田小学校敷地の概要

(1) 基礎情報と主な規制概要

○ 東部クリーンセンター跡地

所在地	京都市伏見区石田森西27番2ほか1筆
敷地面積	約44,000㎡
敷地状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南東側道路（外環状線。幅員約20mの両側歩道付舗装市道）との接面は約40m。 ・ 南西側隣接地に石田水環境保全センター（下水処理施設）がある。 ・ 北西端に鉄塔敷地があり、上空を高圧線が一部通過している。 ・ 土壌汚染調査を実施済みであり、基準を超える汚染はないことを確認済み。
公法上の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南東側道路（外環状線）境界から30mまでの部分 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、31m第8種高度地区、日影規制等 ・ 南東側道路（外環状線）境界から30mを超える部分 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、31m第1種高度地区、日影規制等 ・ 文化財保護法上の「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当していない。

○ 石田小学校敷地

所在地	京都市伏見区石田森西2番3ほか16筆
敷地面積	約17,700㎡
敷地状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地の一部が境界未確定（令和6年度中に境界明示完了予定） ・ 土壌汚染調査は実施していない。
公法上の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、20m第2種高度地区、日影規制等 ・ 文化財保護法上の「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当していない。

(2) 位置図



(3) 特徴

- ・ 京都市内では貴重な6万㎡を超える広大な敷地
 - 東部クリーンセンター跡地：約44,000㎡、石田小学校敷地：約17,700㎡
- ・ 地下鉄東西線石田駅から約300m（徒歩約4分）
 - 地下鉄烏丸線四条駅からは、地下鉄を乗り継ぎ、石田駅まで約29分
- ・ JR六地蔵駅から約700m（徒歩約9分）
 - 京都駅からは、JR奈良線で六地蔵駅まで最短約12分
- ・ 東部クリーンセンター敷地については、令和5年4月に都市計画の見直しを行い、用途地域の変更（第二種住居地域→商業地域）や建ぺい率、高さ制限などを緩和（建ぺい率：60→80%、容積率：200→400%、高さ：20→31m）するとともに、令和6年1月には、京都市商業集積ガイドプランの見直しもを行い、東部クリーンセンター敷地における店舗面積の上限を撤廃している。

4 東部クリーンセンター関連施設及び石田小学校の状況

(1) 東部クリーンセンター

竣工	昭和55年9月
稼働停止	平成25年3月
建築面積	工場棟 15,422㎡、管理棟 709㎡
延床面積	工場棟 39,955㎡、管理棟 1,872㎡
構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階地上8階（基礎杭あり）

(2) 東余熱利用施設

延床面積	延床面積 4,797㎡ うち、温水プール及びサンデッキ（3,323㎡）【廃止】 醍醐図書館及び老人保養センター（1,474㎡）【供用中】
構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造ほか地上3階建て

(3) 石田小学校

開校	昭和51年4月
延床面積	校舎 3,688㎡、体育館 629㎡
構造等	鉄筋コンクリート造ほか地上4階建て（基礎杭あり）
その他	・ 令和7年3月閉校予定（栄桜小中学校として統合） ・ 学区の避難所に指定されている

(4) 基礎資料

東部クリーンセンター関連施設及び石田小学校の図面等の基礎資料については、庁内で閲覧いただけます。御希望の方は、「9 問合せ及び提出先」の担当者へお問い合わせください。

5 活用の基本方針

東部クリーンセンター跡地等の活用を進めるに当たっては、醍醐地域はもとより、京都市全域の活性化・賑わい創出に資する活用とすることを基本方針としています。

6 御提案又は御意見いただきたいこと

本調査で御提案、御意見いただきたい主な内容は次のとおりです。詳細は、別添の「調査シート（様式2）」を御確認ください。

- ・ 東部クリーンセンター跡地等の活用提案
 - 本事業における望ましい事業スキーム、事業条件など
- ・ 跡地活用の実現に当たり課題となる事項
- ・ 地域への貢献の提案
- ・ 本市に求めたいこと など

7 御提案いただくうえでの基本条件

- ・ 本市の財政負担はないことを前提で御提案ください。
- ・ 東部クリーンセンター敷地内にある東余熱利用施設のうち、醍醐図書館及び老人保養センターについては現在も供用中であり、同施設の今後の取扱いについては未定ですが、同施設の敷地も含めた提案としてください。
- ・ 東部クリーンセンター敷地に隣接している石田小学校は令和7年3月に閉校予定であり、原則、同敷地も含めた提案としてください。（ただし、同敷地を含めることで、活用が難しくなるなどの理由があれば、その限りではありません。）
- ・ 跡地等には、建物や埋設物（基礎杭など）が存在しており、現状有姿での引き渡しを前提としています。
- ・ 埋設物については、全て撤去する前提で御提案ください。
- ・ 現存している建物等をそのまま利用することは認めません。
- ・ 現存している建物等の除却は、跡地の活用事業者を実施いただく前提とします。
ただし、建物除却費用（埋設物撤去費用含む）は、不動産鑑定評価において必要経費を算出のうえ、あらかじめ土地価格から減価される予定です。
- ・ 敷地内において、外環状線から山科川に至る地域住民の利用可能な通路（徒歩、自転車）を設置していただくことを前提とします。
- ・ 都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案制度の活用等を前提とした、現行の都市計画条件（用途地域、高さ制限など）に捉われない提案も可能とします。

【参考】主な京都市関連計画

- ・ はばたけ未来へ！ 京プラン 2025（令和3年3月策定）
<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000281334.html>
- ・ 行財政改革計画 2021-2025（令和3年8月策定）
<https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000284994.html>

- ・ 京都市都市計画マスタープラン（令和3年9月策定）
<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000115733.html>
- ・ 伏見区基本計画 2025（令和3年8月策定）
<https://www.city.kyoto.lg.jp/fushimi/page/0000304503.html>

8 実施手順

(1) 調査スケジュール

実施要領の公表	令和6年6月13日（木）
現地見学	随時受付 ※石田小学校は現在も供用中であるため、内部の見学については別途調整が必要となります。
質問の受付期限	令和6年9月13日（金） 午後5時
提案書等の提出期限	令和6年9月30日（月） 午後5時
個別対話の実施	提案書提出後～令和6年12月20日（金）
結果の公表	令和7年1月以降

(2) 参加申込書・提案書の提出

参加申込書（様式1）及び調査シート（様式2）を、期日までに電子メールにて御提出ください。

なお、件名は、【東部クリーンセンター跡地等活用提案】としてください。

【提出期限】 令和6年9月30日（月） 午後5時

【提出先】「9 問合せ先及び提出先」のとおり

(3) 個別対話の実施

個別対話を希望される方は、個別対話申込書（様式4）を、電子メールにて御提出ください。

【実施期間】 提案書提出後～12月20日（金） 午前9時～午後5時

【所要時間】 1～2時間

【場 所】 京都市役所会議室等

【提出先】「9 問合せ先及び提出先」のとおり

【その他】

- ・ 提案に係る対話は、個別に非公開で行います。
- ・ 個別対話を行わず書類での調査のみとさせていただく場合があります。

(4) 結果の公表

サウンディング型市場調査終了後に、提案・個別対話内容を簡潔化し、結果概要として京都市ウェブサイトで公表する予定です。

ただし、提案事業者名やノウハウに関わる内容は公表せず、公表内容については提案者へ事前に確認を行います。

(5) 参加要件

提案内容の実施主体となる意向を有する法人又は複数の法人で構成される法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合は応募できません。

ア 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

イ 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当し、3 年を経過しない者及びその者を代理人、支配人その他の使用人として使用する者

ウ 京都市暴力団排除条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団並びに同条第 4 号に規定する暴力団員等及び同条第 5 号に規定する暴力団密接関係者並びにこれらの者の依頼を受けて市有地等を活用しようとする者

エ 市有地等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市有地等を活用しようとする者

※ 個人の方は応募できません。

※ グループで提案される場合、グループの中から代表となる法人を定め、代表法人が本市への質疑や書類の提出などの手続を行うこととします。

(6) 留意事項

ア 参加者に対し、公募審査で加点をする可能性があります。

なお、公募審査での加点実施、加点点数や審査基準などは、今後、設置する選定委員会で審議のうえ決定する予定です。

イ 提案募集・個別対話への参加の対価、結果に対する報酬等はありません。また、要する費用は、提案者の負担とします。

ウ 提案募集・個別対話の実施後、必要に応じて追加の協議、アンケート等を実施させていただくことがあります。その際は、御協力をお願いいたします。

エ 御提案いただいた内容の実現を保証するものではありません。

オ 提出された提案書等は返却しません。

(7) 現地見学

現地見学を希望される方は「9 問合せ及び提出先」の担当者へお問い合わせください。

原則として、個別に実施しますが、申込みが多数あった場合は日時を指定し、申込者全員を対象に実施する場合がありますので、御了承願います。

(8) 質疑の受付

ア 受付期限

令和 6 年 9 月 13 日（金） 午後 5 時（必着）

イ 受付方法

質問票（様式 3）を、期日までに電子メールにて御提出ください。

なお、件名は、【東部クリーンセンター跡地等活用に係る質問】としてください。

ウ 回答方法

原則として、令和6年7月31日（水）までにいただいた質問については、8月7日（水）までに、同年9月13日（金）までにいただいた質問については、9月20日（金）までに、京都市情報館の当該調査の募集ページに回答を掲載します。

なお、回答は本要領と同等の効力を有するものとします。

9 問合せ及び提出先

京都市総合企画局プロジェクト推進室

住 所：京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
京都市役所分庁舎地下1階

電 話：075-222-3984

Eメール：project@city.kyoto.lg.jp

担 当：青木、新井

令和6年 月 日

参加申込書

(宛先) 京都市長

(申込者)
住所又は所在地
団体名
代表者職・氏名

「東部クリーンセンター跡地」及び「石田小学校敷地」活用の検討に向けたサウンディング型市場調査」について参加を申し込みます。

なお、同調査の要領に定める参加要件を満たしていること及び提出書類の内容について事実と相違ないことを誓約します。

担当者所属・氏名	
電話番号	
FAX番号	
メールアドレス	
構成員名 (グループでの参加を 希望される場合のみ)	

※ グループで提案する場合は、代表となる団体が申し込んでください。

上記に記入のうえ、電子メールで「project@city.kyoto.lg.jp」までお送りください。

**「東部クリーンセンター跡地」及び「石田小学校敷地」活用の検討に向けた
サウンディング型市場調査 調査シート**

※ 必要に応じ、別添資料等の添付や任意様式での回答を可能とします。

団体名	
【基本事項】	
① 本事業に関連する類似事業（開発面積 約 40,000 m ² 以上）の実績 例) 用地利活用の類似実績、官民連携実績、京都市内での事業実績 等	
【回答】	
② 現時点における対象地での事業参画の可能性	
【回答】 （該当を丸囲み） a. 参画の可能性あり b. 検討中 c. 参画の可能性なし（可能性は低い）	
③ どのような条件が加除されれば参画につながるか （②において「c. 参画の可能性なし（可能性は低い）」と回答された方のみ）	
【回答】	

【事業内容（提案事項）】	
④ 事業スキーム、施設の概要・規模・配置、コンセプトについて	
【回答】 ※導入施設については、可能な範囲で、棟数、階数、床面積、住宅等の場合は入居戸数等を記載してください。	
⑤ 石田小学校敷地との一体活用に対する可能性・アイデアについて	
【回答】	

【事業条件関係】	
⑥ 開発に係るスケジュール（想定）について	【回答】
⑦ 事業性の観点から想定（希望）される地代や土地価格について	【回答】 ※可能な範囲で、整備費用や事業収支などもあわせて御回答ください。
⑧ 地域への貢献の提案について	【回答】

【事業方式】	
⑨ 事業実施に当たり、土地の貸付、売却のどちらを希望するか（一部貸付・売却も可）	【回答】
⑩ 想定される契約期間について（貸付の場合）	【回答】

【その他】	
⑪ 本市に求めたい（期待したい）こと	【回答】
⑫ 地域の活性化及び賑わい創出のアイデア、広大地の活用の活用に対するアイデア、事例（近年のトレンド）について	【回答】
⑬ その他本事業への参画に当たっての懸念事項・条件について	【回答】

*法人のグループで参加する場合は、全ての構成法人について記載してください。

提出期限：令和6年9月30日（月）午後5時

(様式3)

令和6年 月 日

質 問 票

団 体 名	
担当者所属・氏名	
電 話 番 号	
メールアドレス	
質 問 事 項	

上記に記入のうえ、電子メールで「project@city.kyoto.lg.jp」までお送りください。

令和6年 月 日

個別対話申込書

(宛先) 京都市長

(申込者)
住所又は所在地
団体名
代表者職・氏名

「東部クリーンセンター跡地」及び「石田小学校敷地」活用の検討に向けたサウンディング型市場調査」に係る個別対話を申し込みます。

担当者所属・氏名	
電話番号	
FAX番号	
メールアドレス	
構成員名 (グループでの参加を希望される場合のみ)	
個別対話の希望日	当申込みの1週間後以降の希望日を記入し、時間帯をチェック <input checked="" type="checkbox"/> してください。
	第1希望 月 日 () <input type="checkbox"/> 10:00~11:30、 <input type="checkbox"/> 13:30~15:00、 <input type="checkbox"/> 15:30~17:00、 <input type="checkbox"/> 何時でもよい
	第2希望 月 日 () <input type="checkbox"/> 10:00~11:30、 <input type="checkbox"/> 13:30~15:00、 <input type="checkbox"/> 15:30~17:00、 <input type="checkbox"/> 何時でもよい
	第3希望 月 日 () <input type="checkbox"/> 10:00~11:30、 <input type="checkbox"/> 13:30~15:00、 <input type="checkbox"/> 15:30~17:00、 <input type="checkbox"/> 何時でもよい
	第4希望 月 日 () <input type="checkbox"/> 10:00~11:30、 <input type="checkbox"/> 13:30~15:00、 <input type="checkbox"/> 15:30~17:00、 <input type="checkbox"/> 何時でもよい
	第5希望 月 日 () <input type="checkbox"/> 10:00~11:30、 <input type="checkbox"/> 13:30~15:00、 <input type="checkbox"/> 15:30~17:00、 <input type="checkbox"/> 何時でもよい

※ グループで提案する場合は、代表となる団体が申し込んでください。

上記に記入のうえ、電子メールで「project@city.kyoto.lg.jp」までお送りください。