

第2回

元植柳小学校跡地活用に係る第2回契約候補事業者選定委員会（摘録）

1 開催日時

平成30年11月1日（木） 午後2時00分～午後4時00分

2 開催場所

下京区役所第5会議室（非公開審議）

3 出席者

八木 匡 （同志社大学経済学部 教授）【委員長】

井上 和子 （一級建築士，京都市文化財マネージャー）

奥田 希充子 （公認会計士，税理士）

佐野 真由子 （京都大学大学院教育学研究科 教授）

西崎 豊 （市民公募委員）

平井 真一郎 （植柳自治連合会 副会長）

4 摘録

（1）開会，挨拶

（長谷部長）

略

（2）応募事業者の提案内容について

（馬場課長）

資料1に沿って説明

（奥田委員）

[Redacted text block]

（事務局）

[Redacted text block]

（八木委員長）

まず，井上委員から，各社の提案内容について，何か意見はあるか。

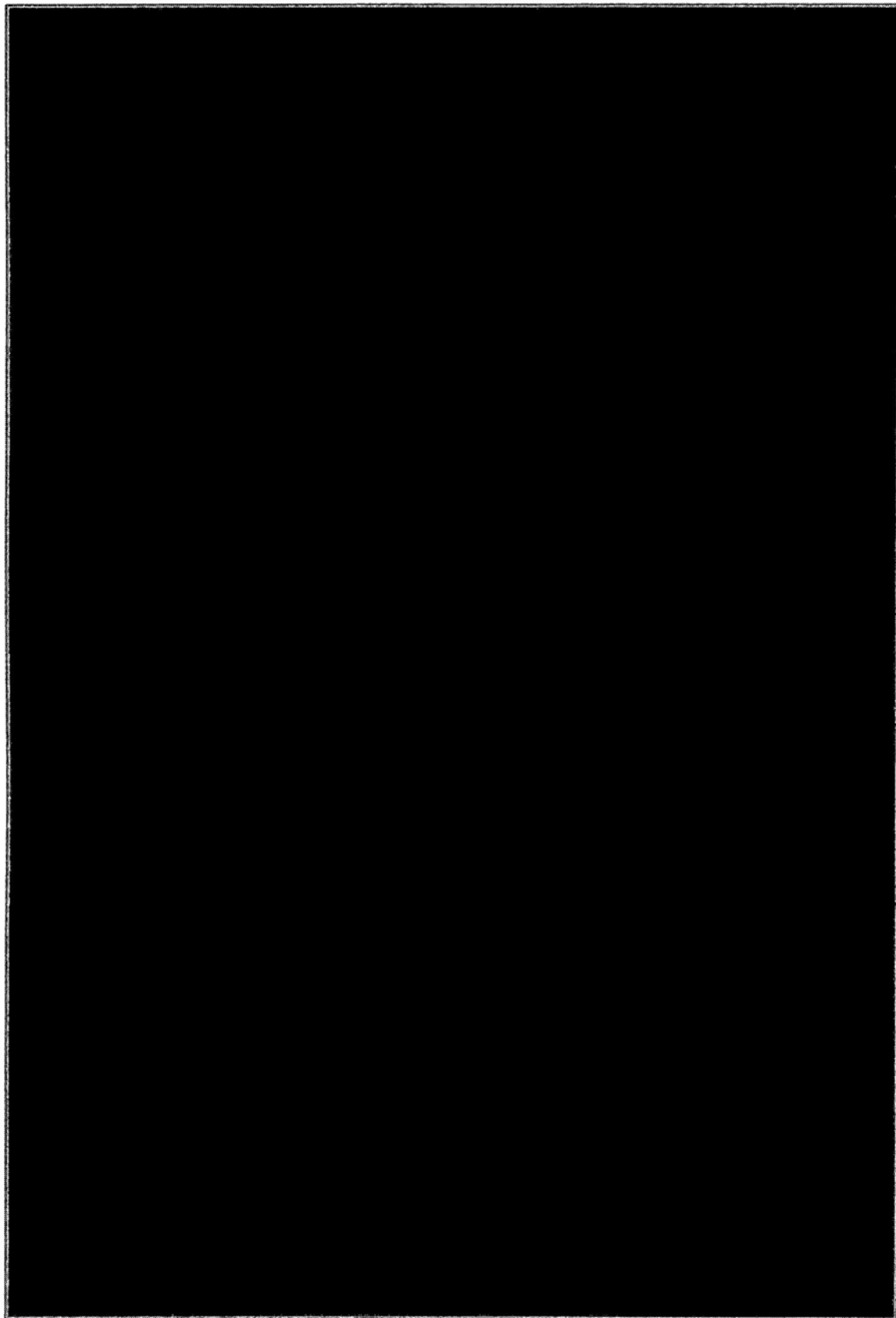
（井上委員）

[Redacted text block]

（八木委員長）

次に，提案事業者の財務状況等について，奥田委員からご意見をいただきたい。

(奥田委員)



[Redacted]

(八木委員長)

[Redacted]

(事務局)

[Redacted]

(佐野委員)

[Redacted]

(八木委員長)

[Redacted]

(事務局)

[Redacted]

(西崎委員)

[Redacted]

(佐野委員)

[Redacted]

(八木委員長)

そこは議論を深めていく必要がある。

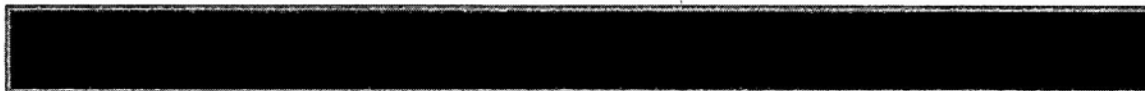
事業者は何を確認する必要があるか、整理した方がいいのではないか。

(事務局)

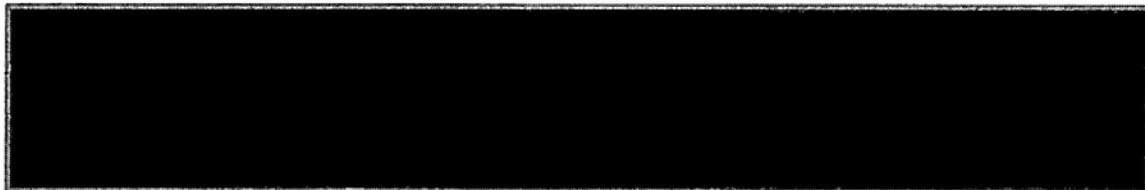
今回は提出された書面だけで議論している状況である。

第3回、第4回の委員会で事業者に追加質問することを考えている。

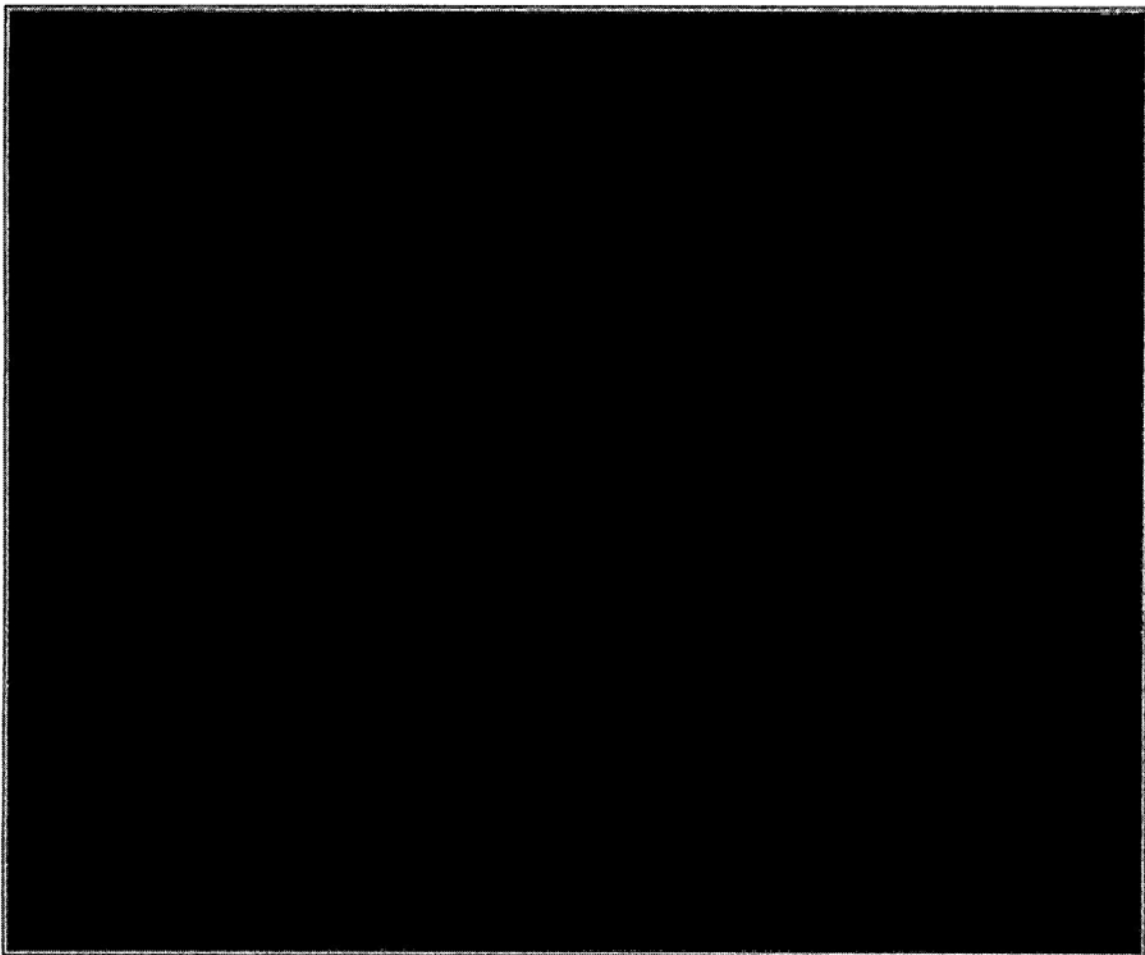
(佐野委員)



(八木委員長)



(平井委員)



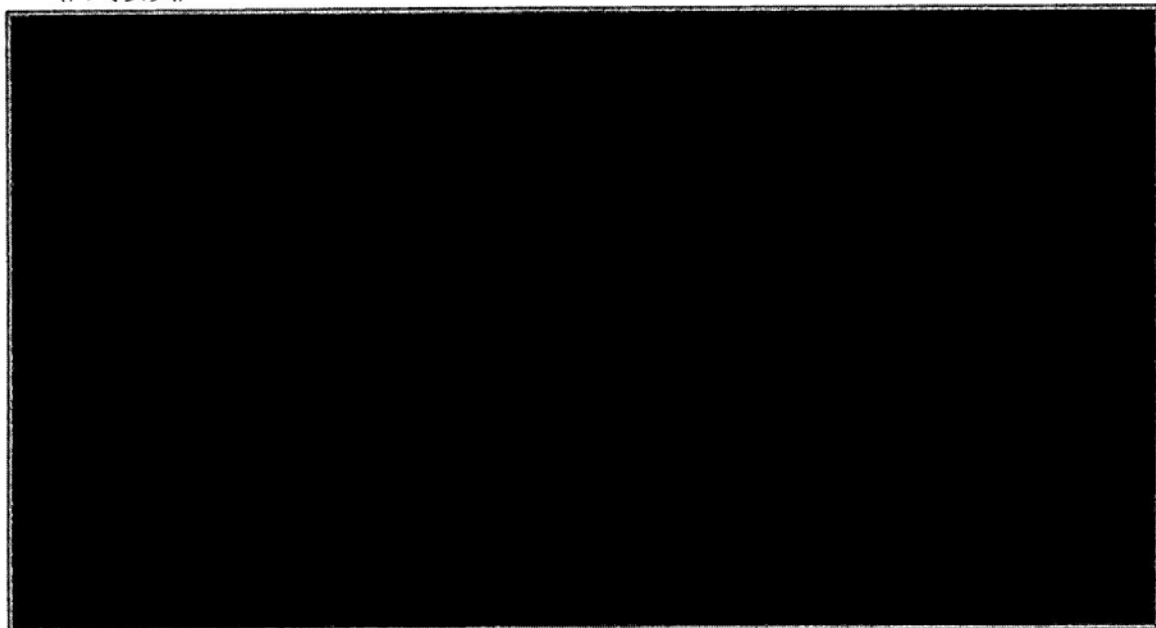
(八木委員長)



(平井委員)



(西崎委員)



(八木委員長)



(西崎委員)



(八木委員長)



(奥田委員)



(八木委員長)



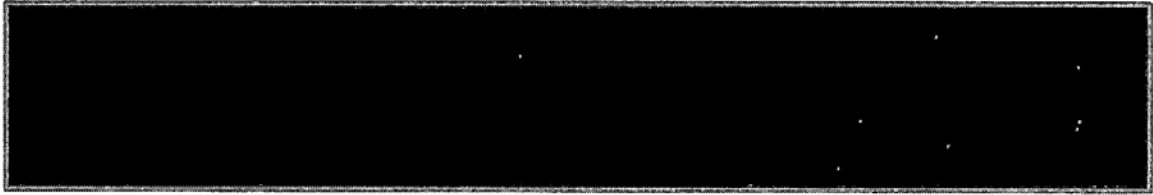
(事務局)



(平井委員)



(八木委員長)



(佐野委員)



(事務局)



(八木委員長)



(井上委員)



(平井委員)



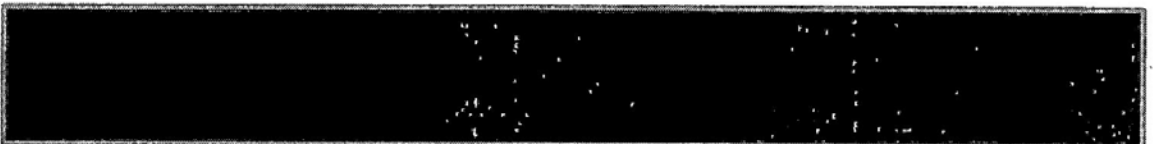
(事務局)



(佐野委員)



(事務局)



(3) 今後の進め方について

(春名係長)

資料2に沿って説明

(八木委員長)

今後の進め方については、事務局の説明どおりでよいか。

—異議なし—

(八木委員長)

それでは、本日の審議は、これで終了する。

— 午後4時00分終了 —

元植柳小学校跡地活用に係る第2回契約候補事業者選定委員会 次第

日時 平成30年11月1日(木)
午後2時00分～
場所 下京区役所 第5会議室

1 開会, 挨拶

2 審議

- (1) 応募事業者の提案内容について
- (2) 今後の進め方について
- (3) その他

3 閉会

【配布資料】

資料1 応募事業者の提案内容について

(別紙1) 提案概要

(別紙2) 審査項目ごとの比較表

資料2 今後の進め方について(案)

(別紙) 評価シート

(参考資料)

参考1 委員名簿

参考2 選定委員会設置要綱

応募事業者の提案内容について

1 応募事業者（五十音順） 別紙 1

番号	事業社名	連携企業
①		
②		
③	安田不動産株式会社	Dusit Colours 株式会社 株式会社 Colours International

2 今後の審査に向けた参考資料 別紙 2

審査項目（小項目）	審査基準	配点
申込事業者の事務遂行体制・ 業務実績	・ 事務執行体制 ・ 業務実績 ・ 本市及び地域との連絡体制	20点
申込事業者の財務・経営状況	・ 総資産額 ・ 累積余剰金 ・ 経営状況	20点
活用計画の実現性・安定性・ デザイン性	・ 資金計画，長期収支計画 ・ 関係法令への適合 ・ 周囲の歴史的景観との調和	40点
本市施策への貢献度	・ 正規雇用の創出，市内事業者との連携 ・ 伝統文化・伝統産業の活用 ・ 地域の防災拠点に相応しい機能の確保 ・ 「歩いて楽しいまち・京都」の実現	40点
地域コミュニティの活性化， 国内外の文化交流とまちの賑 わいの創出	・ 自治会活動施設の整備等 ・ 「国内外の文化交流」による地域の活性化 ・ 屋外スペースの整備や周辺施設の有効活用による「まち賑わいの創出」	40点
貸付希望価格の比較	・ 貸付希望価格に応じた評価点	40点

事業概要	提案者(借主)	③ 安田不動産株式会社
	連携企業等	Dusit Colours株式会社 株式会社Colours International
	契約期間	60年
	事業コンセプト	「香りの溶け合うまち」 本願寺門前町の香りを継承しつつ、仏教国タイの文化を織り交ぜた国際基準のラグジュアリーホテル、日本の「おもてなし」とタイの「ホスピタリティ」の融合
事業概要	主な事業	「デュシタニホテル」 ・160室、客室面積40㎡～(10%は80～160㎡以上のデラックススイート)
	施設整備計画	・オールデイダイニング、タイ料理、和食の各レストラン、ラウンジ、バー ・MICE対応のファンクションルーム(収容人数 100名) ・スパ、プール、フィットネス
	施設整備計画	・既存建物を除却し、新築(地上4階、地下2階)
本市施策への貢献	初期投資額	・学校敷地南側の植松公園の整備(既存プールを除却、広場面積を拡大し、グラウンドとしても活用) ・自治会活動スペースは、敷地北西角(現在の消防分団詰所)に集約(2階)、植松公園の地下に体育館を設置
	正規雇用の創出 市内事業者との連携	・正規雇用(150名)、非正規雇用(50名)
	伝統文化・伝統産業等の活用	
地域コミュニティ活性化・国内外の文化交流とまちの賑わいの創出	地域の防災拠点機能の充実	・敷地北西角に消防分団詰所・器具庫 を整備 ・避難所スペースとして 1階 を整備(植松公園の地下に設置する体育館を想定) ・状況に応じて、ホテル内のロビー、レストラン、ファンクションルーム等も避難所として開放 ・防火水槽の設置(現在の正門付近) ・非常用発電機、マンホールトイレ、防災井戸を設置 ・ホテル地下2階に防災備蓄倉庫 を設置 ・危機管理マニュアルの策定と防災訓練の実施
	「歩いて楽しいまち・京都」の実現	・西洞院通側の歩道部分の整備と良好なバス待ち空間「バスの駅」の整備 ・ホテルフロントショップでの市営地下鉄、市営バスの周遊券の販売、宣伝 ・レンタサイクルスペースの設置
	本市施策全般への貢献	・MICE対応 ・タイと京都の国際交流の促進
地域コミュニティ活性化・国内外の文化交流とまちの賑わいの創出	自治会活動のための施設	・敷地北西に自治会活動スペースを集約して整備 ＜1階＞消防分団詰所・器具庫 地域活動用倉庫 ＜2階＞自治会館 ・植松公園の地下に体育館を整備 ・運動会、夏祭り等の地域イベント継続のため、植松公園の既存プールを撤去し、スペースを確保
	工事期間中の取扱い	・地下体育館の工事に合わせ、植松公園に仮設現場事務所・自治会スペースを確保
	自治会活動への支援、地域との協働事業や交流促進	・地域の催し等への積極的な参加 ・清掃活動への参加、周辺道路等の美化の取組み ・周辺の店舗を紹介する「散策マップ」や「ジョギングマップ」の作成 ・周辺の店舗のバイリンガル表記作成の協力など外国人宿泊客の地域での受入れを支援 ・地域住民に対するホテル内イベントの参加機会の提供
地域コミュニティ活性化・国内外の文化交流とまちの賑わいの創出	国内外の文化交流	・タイの五つ星ホテル「デュシタニ」の国内初出店、国内外のVIP・富裕層を含む多くの人々が交流
	まちの賑わいの創出	・世界最高峰のホスピタリティ教育機関であるローザンヌホテル大学の留学生をインターンシップで受入れ ・ホテル宿泊客だけでなく、地域の人々にも京都や世界の芸術文化に触れる機会を創出
	まちの賑わいの創出	・学校敷地南側の植松公園にある既存プールを撤去し、地域の憩いのスペースとして再整備(広場面積を拡大し、グラウンドとしても活用。地下に体育館を整備し、防災機能も付与する。) ・学校敷地南側に歩道状空地を整備し、快適に歩行できる緑豊かな歩行者空間として植松公園と一体的に整備
貸付希望価格 (減額後の事業者想定価格)		105,000,000円

審査項目ごとの比較表

【審査項目1】 申込事業者の事務遂行体制・業務実績（配点20点）

			③ 安田不動産株式会社
業務実績			安田不動産株式会社【提案事業者】 ・国内でオフィスビル，商業施設，ホテル等の実績多数 ・不動産コンサルティング，エリアマネジメントも手掛ける総合不動産会社
連絡窓口			株式会社 Colours International <連携事業者> ・ビジネスホテルチェーン「E・Hotel」を運営 ・海外のホスピタリティ会社と提携し，ホテル事業を共同して行う合弁会社の設立実績も複数あり Dusit Colours 株式会社 <連携事業者> ・五つ星ホテルブランド「デュシタニ」を展開するデュシットブランドの日本での運営を目的に設立された合弁会社 デュシタニ京都ホテルの開業準備室長＝総支配人（常駐）（常駐） ・Dusit Colours 株式会社 ・ビルマネジメント会社：未定（非常駐） ・安田不動産株式会社

【審査項目 2】 申込事業者の財務・経営状況（配点 20 点）

			③ 安田不動産株式会社
財務状況			
資金計画			

【審査項目 3】 活用計画の実現性・安定性・デザイン性（配点 40 点）

			③ 安田不動産株式会社
関係法令への適合			学校跡地 資料上、大きな問題はない。 植松公園 （広場の整備）資料上、大きな問題はない。 （地下体育館）設置可能。ただし、事業者が管理すること。
設計、施工等			

【審査項目 4】本市施策への貢献度（配点 4 0 点）

			③ 安田不動産株式会社
地域経済の活性化			【雇用の創出】 正規雇用150名，非正規雇用50名
伝統文化・伝統産業の活用			
防災拠点機能の確保			【地域の避難所】 (収容可能人数) 植松公園地下に設置する体育館 更に，ホテルのロビー，レストラン，ファンクションルーム，状況によっては客室を開放 【防火水槽】 現在の正門付近に設置 【その他】 ・非常用発電機，マンホールトイレ，防災井戸，AED（心肺機能停止対応装置）を設置 ・ホテル地下2階に防災備蓄倉庫 を設置 ・危機管理マニュアルの策定と防災訓練の実施
「歩くまち・京都」の実現			・西洞院通側の歩道部分の整備と良好なバス待ち空間「バスの駅」の整備 ・ホテルフロントショップでの市営地下鉄，市営バスの周遊券の販売，宣伝 ・レンタサイクルスペースの設置

【審査項目 5】地域コミュニティの活性化, 「国内外の文化交流とまちの賑わい」の創出 (配点 40 点)

			③ 安田不動産株式会社
自治会活動スペース			【自治会活動スペース】敷地北西に集約して整備 ・自治会館 XXXXXXXXXX ・倉庫スペース XXXXXXXXXX ・消防分団詰所・器具庫 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 【屋外スペース（オープンスペース）】 運動会, 夏祭り等の地域イベント継続のため, 植松公園の既存プールを撤去し, スペースを確保 【工事期間中の取扱い】 地下体育館の工事に合わせ, 植松公園に仮設現場事務所・自治会スペースを確保
自治会活動への支援等			・地域の催し等への積極的な参加 ・清掃活動への参加, 周辺道路等の美化の取組み ・周辺の店舗を紹介する「散策マップ」や「ジョギングマップ」の作成 ・周辺の店舗のバイリンガル表記作成の協力など外国人宿泊客の地域での受入れを支援 ・地域住民に対するホテル内イベントの参加機会の提供
国内外の文化交流の創出			・タイの五つ星ホテル「デュシタニ」の国内初出店, 国内外のVIP・富裕層を含む多くの人々の交流
まちの賑わいの創出			・世界最高峰のホスピタリティ教育機関であるローザンヌホテル大学の留学生をインターンシップで受入れ ・ホテル宿泊客だけでなく, 地域の人々にも京都や世界の芸術文化に触れる機会を創出 ・学校敷地南側の植松公園にある既存プールを撤去し, 地域の憩いのスペースとして再整備（グラウンド面積を拡大させ, 地下に体育館を整備し, 防災機能も付与） ・学校敷地南側の歩道を整備し, 快適に歩行できる緑豊かな歩行者空間として植松公園と一体的に整備

【審査項目6】貸付希望価格の比較（配点40点）

			③ 安田不動産株式会社
価格評価			36.3点 貸付希望価格 1億 500万円

【審査項目7】その他特筆すべき事項（加算点10点）

			③ 安田不動産株式会社
特筆すべき事項			・MICE対応 ・タイと京都の国際交流の促進（留学生の受入れ）

今後の進め方について（案）

<方針>

書類審査による仮採点を行ったうえで、全ての提案事業者からヒアリングを行い（事業者プレゼンテーション）、最終的に契約候補事業者を選考する。

<審議の流れ>

平成30年11月1日

第2回事業者選定委員会

- ・応募事業者の提案内容
- ・今後の進め方

⇒ 書類審査（仮採点）の実施 別紙

平成30年12月頃

第3回事業者選定委員会

- ・書類審査に関する意見交換
- ・事業者への質問事項の検討

⇒ 事業者への回答依頼

平成31年 1月頃

第4回事業者選定委員会

- ・事業者プレゼンテーション
- ・ヒアリング審査に関する意見交換

⇒ 本採点の実施

平成31年 2月頃

第5回事業者選定委員会

- ・契約候補事業者の決定
- ・答申案の検討

⇒ 基本協定の締結，事前協議会の開催，契約締結

【書類審査】 評価シート（審査項目及び審査基準） 採点者 _____ 委員

別紙

審 査 項 目			配点	係数	①	②	③
大項目	小項目				安田不動産株式会社		
申込事業者 の状況	1	申込事業者の事務遂行体制・業務実績	10点	×2			
	2	申込事業者の財務・経営状況	10点	×2			
活用計画及び整備計画の内容	3	活用計画の実現性・安定性・デザイン性	10点	×4			
	4	本市施策への貢献度	10点	×4			
	5	地域コミュニティの活性化、賑わいと文化交流の創出	10点	×4			
価格評価	6	貸付希望価格の比較	40点		36.3	40.0	36.3
加算点	7	その他特筆すべき事項	10点				
合 計			210点満点		36.3	40.0	36.3

（備考）

- 評価点は、各評価項目ごとに設定している係数を掛けた数字を記入してください。【例】10点満点中5点とした場合で、係数が2の評価項目 ⇒ 5点×2＝10点（評価の基準）
 - 9～10点 非常に優れている、非常に期待できる、非常に貢献度が高い
 - 7～8点 優れている、期待できる、貢献度が高い
 - 5～6点 概ね妥当である、適切である、貢献する
 - 3～4点 不十分な点がある、あまり期待できない、あまり貢献しない
 - 0～2点 評価すべき点はほとんどない、ほとんど貢献しない

2 評価項目⑦「貸付希望価格の比較」については、あらかじめ事務局で結果を記入しています。

3 今回の評価は、書類の内容に基づく審査であり、「仮採点」です。

最終的な評価は、事業者へのヒアリングや選定委員会での議論等を踏まえ、「仮採点」を修正し、正式な採点を行っていただくことを予定しています。