

第4回

元植柳小学校跡地活用に係る第4回契約候補事業者選定委員会（摘録）

1 開催日時

平成31年2月1日（金）9時00分～13時00分

2 開催場所

キャンパスプラザ京都

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，挨拶等

（長谷部長挨拶）

本日はプレゼンという，選定委員会においても一番の山場となる審議を行います。

事業者から直接話を聞くという大切な場であります。皆様の関心事や質問をお尋ねいただき、今後の審査の参考にさせていただきますようお願いします。もちろん、これまで書類で行ってきた審査も大切です。これまでの書類審査に、本日のプレゼンの評価を加え、より良いプラン，より良い事業者を選定いただければと思います。

どうぞよろしくお願いいたします。

（八木委員長）

それでは、本日の審議の流れについて、事務局から説明をお願いします。

（2）審議の流れについて

（事務局の説明）

（八木委員長）

事務局に一点確認したい。

① 本日のプレゼン・質疑応答・意見交換の後に、本採点を行う。

② 一旦、評価シートは持ち帰り、2月6日までに提出する。

これは、すなわち、この場では仮評価を行い、持ち帰って慎重に採点し、再提出するということでしょうか。

(事務局)

はい、そのとおりです。プレゼンでの印象、その後の意見交換を踏まえて、じっくり考えて採点いただきたいという趣旨です。

(八木委員長)

では、本日、採点結果を事務局に提出することはないということですね。委員の皆様それでよろしいですか。

(3) 事業者ヒアリング、意見交換

別紙1～3のとおり

(4) 最終意見交換

(八木委員長)

事業者ヒアリングを終えまして、全体を通じた感想やご意見を述べていただき、他の委員の意見も参考にして、最終採点を行っていただきたい。まずは、地域代表の平井委員からお願いする。

(平井委員)



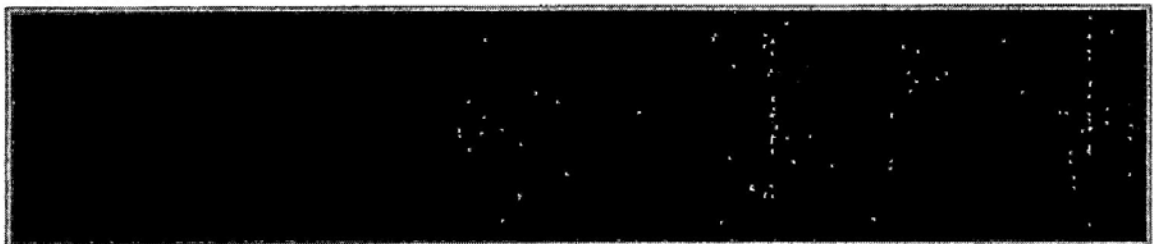
(奥田委員)



(事務局)



(奥田委員)



(井上委員)



[Redacted]

(佐野委員)

[Redacted]

(西崎委員)

[Redacted]

(八木委員長)

[Redacted]

(八木委員長)

ひと通り、委員に意見を述べていただいた。

次回、1社に選定していくこととなるが、これまでの議論でスッキリしない部分などはないか。

(平井委員)

[Redacted]

(八木委員長)

[Redacted]

(西崎委員)

[Redacted]

(八木委員長)

[Redacted]

(奥田委員)

採点は、これまでの点数を修正するということでよいか。

(八木委員長)

本日のプレゼンを踏まえ、点数を修正して欲しい。

それでは、次回に向けて、点数の取りまとめと講評案の準備を事務局にお願いする。

(事務局)

採点は、2月6日までに事務局に提出をお願いします。

講評案は、3社分を準備させていただく。

(八木委員長)

それでは、本日の審議はこれで終了する。



[Redacted]

—— 質疑開始 ——

(八木委員長)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(八木委員長)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(八木委員長)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(西崎委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(平井委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(平井委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(平井委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(平井委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(佐野委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(佐野委員)

[Redacted]

(事業者)

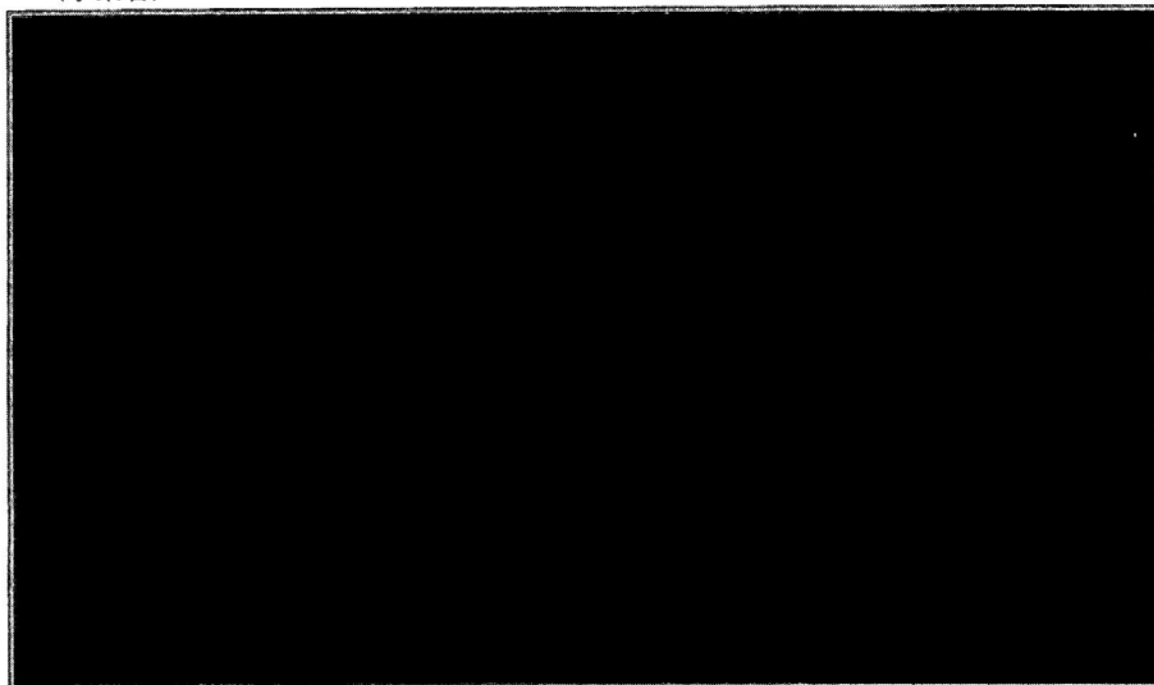
[Redacted]

(佐野委員)

[Redacted]



(事業者)



(事業者)



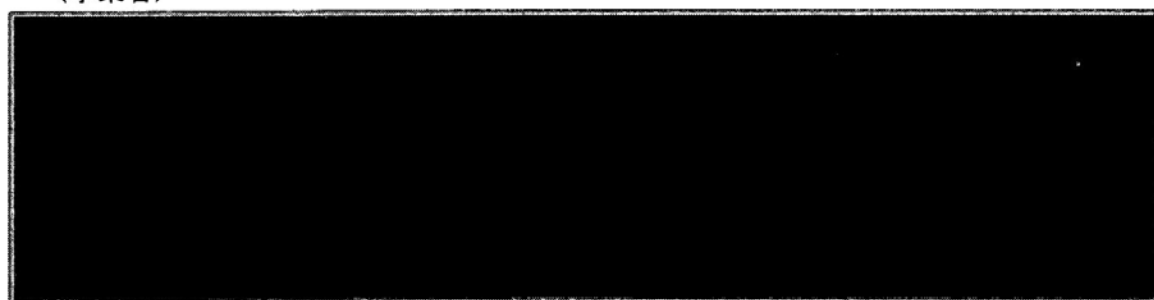
(事業者)



(西崎委員)



(事業者)





(事業者)



(奥田委員)



(事業者)



(事業者)



(井上委員)



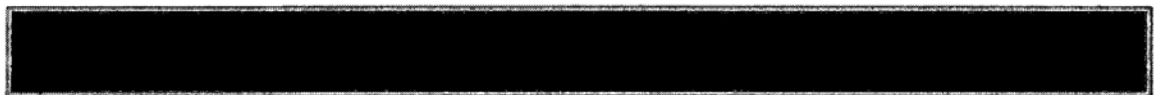
(事業者)



—— 質疑終了 ——

—— 意見交換 ——

(平井委員)



[Redacted text block]

(佐野委員)

[Redacted text block]

(西崎委員)

[Redacted text block]

(佐野委員)

[Redacted text block]

(奥田委員)

[Redacted text block]

(八木委員長)

[Redacted text block]

(奥田委員，西崎委員)

[Redacted text block]

(平井委員)

[Redacted text block]

—— 意見交換終了 ——

[Redacted]

—— 質疑開始 ——

(井上委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(八木委員長)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(佐野委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(佐野委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(佐野委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(佐野委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(佐野委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(佐野委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(西崎委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(八木委員長)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(八木委員長)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(平井委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(佐野委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(井上委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(奥田委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(八木委員長)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

[REDACTED]

(井上委員)

[REDACTED]

(事業者)

[REDACTED]

—— 質疑終了 ——

—— 意見交換開始 ——

(西崎委員)

[REDACTED]

(佐野委員)

[REDACTED]

(平井委員)

[REDACTED]

(奥田委員)

[REDACTED]

(八木委員長)

[REDACTED]

—— 意見交換終了 ——

③安田不動産

—— 質疑開始 ——

(八木委員長)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(八木委員長)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(西崎委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(井上委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(井上委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(平井委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(平井委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(佐野委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(佐野委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(佐野委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(奥田委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(奥田委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(奥田委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(西崎委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

(西崎委員)

[Redacted]

(事業者)

[Redacted]

—— 質疑終了 ——

—— 意見交換 ——

(西崎委員)

[Redacted]

(平井委員)

[Redacted]

(西崎委員)

[Redacted]

(八木委員長)



(事務局)



(八木委員長)



(奥田委員)



(西崎委員)



(奥田委員)



(八木委員長)



—— 意見交換終了 ——

元植柳小学校跡地活用に係る第4回契約候補事業者選定委員会

次第

日時 平成31年2月1日（金）

午前9時00分～

場所 キャンパスプラザ京都 第3会議室

1 開会，挨拶

2 審議

- (1) 事業者ヒアリング（プレゼンテーション，質疑応答）
- (2) 意見交換・採点

3 閉会

【配布資料】

- 資料1 本日の審議の流れ（第4回選定委員会）
- 資料2 出席者名簿
- 資料3 書類審査集計表
- 資料4 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

本日の審議の流れ（第4回選定委員会）

場所	時刻	事業者	内容
第3会議室	9:00～		開会，挨拶，説明（15分）
	9:15～		プレゼンテーション（15分）
	9:30～		質疑応答（30分）
	10:00～	（退出）	意見交換・採点（15分）
	10:15～		プレゼンテーション（15分）
	10:30～		質疑応答（30分）
	11:00～	（退出）	意見交換・採点（15分）
	11:15～	安田不動産株式会社	プレゼンテーション（15分）
	11:30～		質疑応答（30分）
	12:15～	（退出）	意見交換・採点（15分）
第3演習室	12:25～		全体総括議論
	～13:00		閉会

（採点について）

各社のヒアリングが終了した時点で，一旦，各委員で採点をお願いします。

3社のヒアリング後，全体を総括して，意見交換していただきます。

最終評価については，熟慮のうえ，2月6日（水）までに資料4（評価シート）を事務局に御提出ください。

（次回の予定について）

平成31年2月14日（木）午後6時30分～

採点結果を踏まえ，選定委員会の答申及び講評を検討していただきます。

出席者名簿

1

職 名	氏 名

2

職 名	氏 名

3 安田不動産株式会社

職 名	氏 名
安田不動産株式会社 [redacted]	
安田不動産株式会社 [redacted]	
安田不動産株式会社 [redacted]	
Dusit Colours 株式会社 (代表取締役)	中村 裕
株式会社 Colours International (代表取締役)	松本 義弘

書類審査集計表(元植柳小学校跡地活用に係る契約候補事業者選定プロポーザル選考)

審査項目														③ 安田不動産					
大項目	小項目	井上 委員	奥田 委員	佐野 委員	西崎 委員	平井 委員	八木 委員長	井上 委員	奥田 委員	佐野 委員	西崎 委員	平井 委員	八木 委員長	井上 委員	奥田 委員	佐野 委員	西崎 委員	平井 委員	八木 委員長
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 【20点満点】																		
		14.67						17.00						16.33					
	2 申込事業者の 財務・経営状 況 【20点満点】																		
		14.67						16.67						14.67					
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 【40点満点】																		
		24.00						28.67						28.00					
	4 本市施策への 貢献度 【40点満点】																		
		28.00						26.67						31.33					
	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 【40点満点】																		
		31.33						28.00						30.67					
価格評価	6 貸付希望価格 の比較 【40点満点】																		
		36.3						40.0						36.3					
加算点	7 その他特筆す べき事項 【10点】																		
		2.00						1.33						2.33					
合 計																			
		150.97						158.33						159.63					
順 位																			

平成31年2月6日(水)までに事務局へ御提出をお願いします。

【最終】評価シート（審査項目及び審査基準） 採点者 _____ 委員

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、「国内外の文化交流とまちの賑わい」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				

（備考）

1 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 ⇒ $5点 \times 2 = 10点$
（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 ヒアリング審査の内容を踏まえ、各提案事業者の最終的な評価をお願いします。

(仮称) 元植柳小学校跡地活用計画

安田不動産株式会社



■本日参加者■

職 名	氏 名
安田不動産株式会社 [Redacted]	[Redacted]
安田不動産株式会社 [Redacted]	
安田不動産株式会社 [Redacted]	
Dusit Colours株式会社 代表取締役	中村 裕
株式会社Colours International 代表取締役	松本 義弘
[Redacted]	



■重要ポイント■

【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え

【2】開発コンセプト「智・繋・創」

【3】事業計画について





【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え

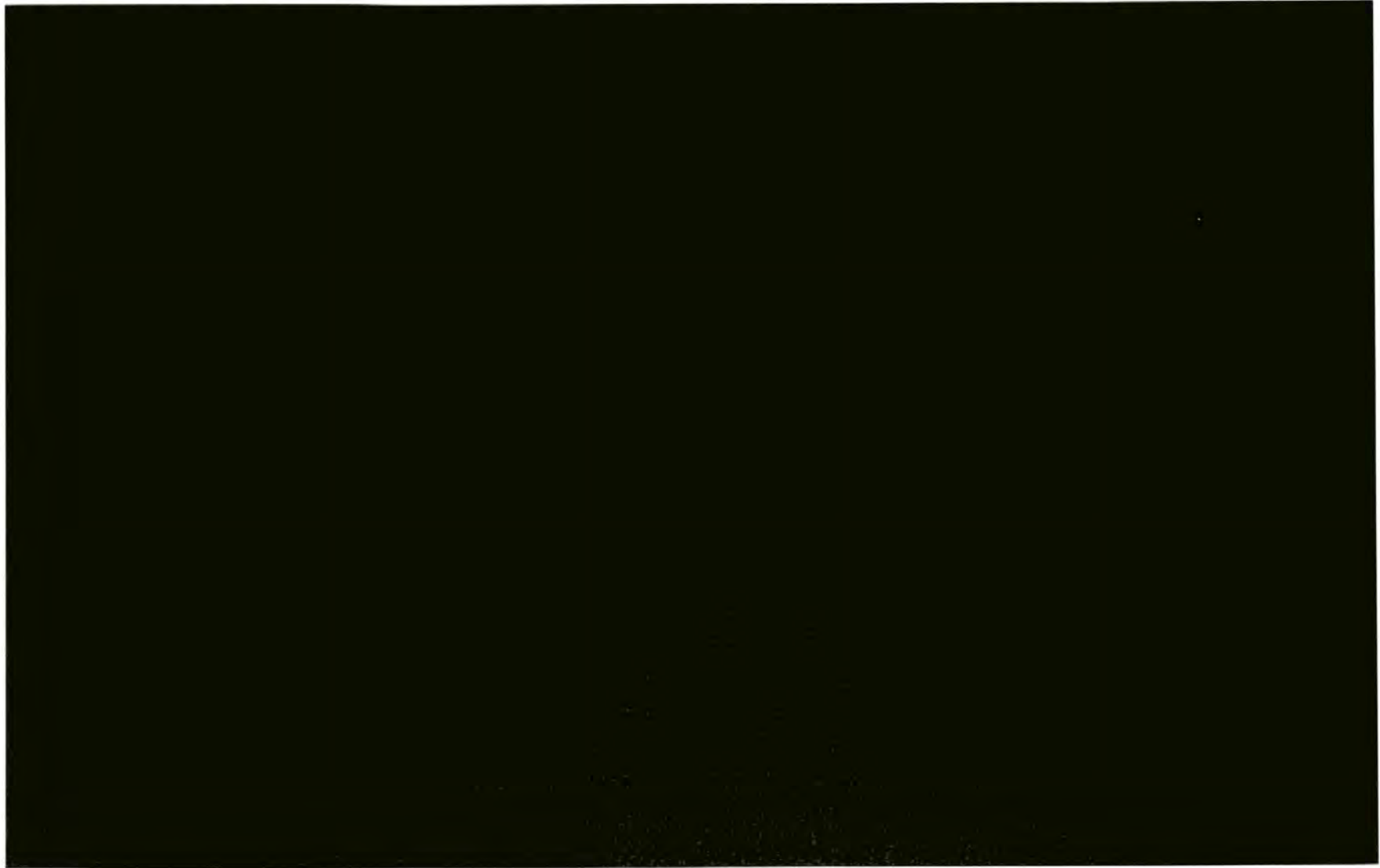
Dusit Thani

KYOTO

『アジアを代表するラグジュアリーホテルである
タイの老舗ブランド「Dusit Thani」を誘致』



【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え



【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え ＜ラグジュアリーホテル誘致の理由＞

ラグジュアリーホテルの誘致



各国のVIP・富裕層の受け入れ

高い購買力

宿泊・交通等の観光産業活性

伝統産業製品の購入

自国・世界に対する影響力

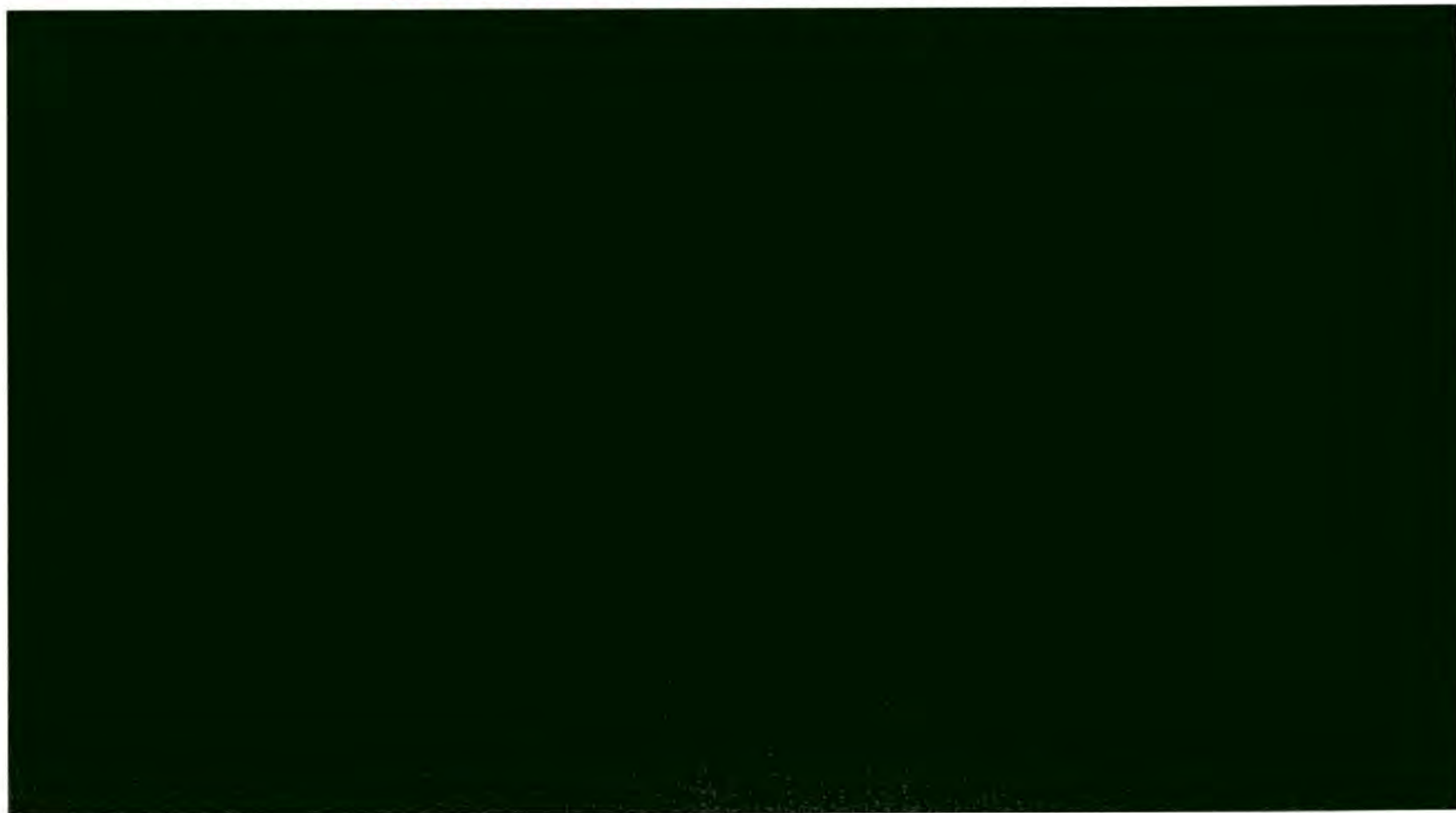
京都の伝統文化を体験

京都の魅力を発信

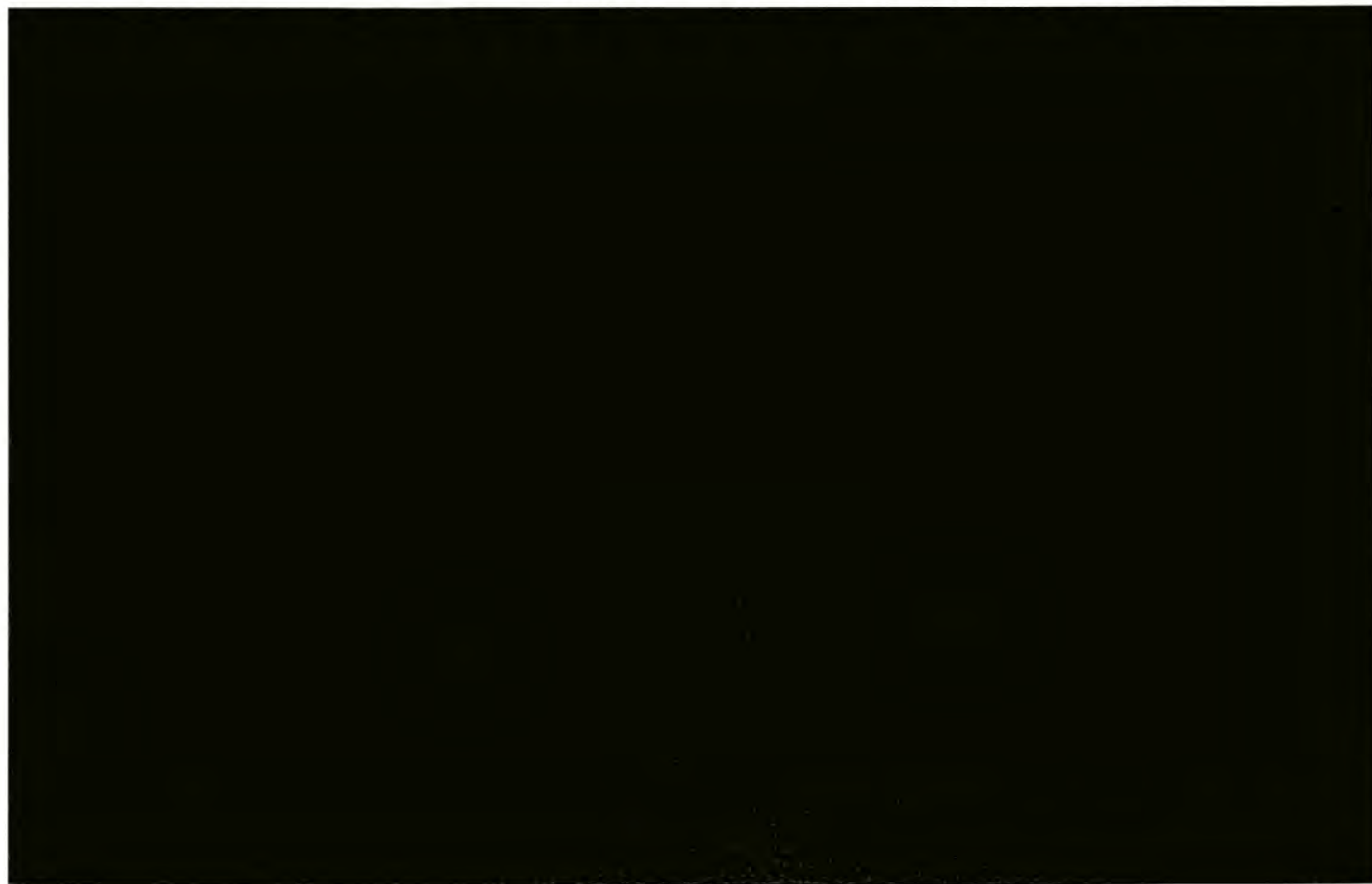
【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え

＜ラグジュアリーホテル誘致 京都市新規開業ホテル分析＞

京都市内における2013年以降に開業済、または今後開業予定の
ホテルは、**8年間で合計12,051室**（年平均で約1,506室）



【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え
＜ラグジュアリーホテル誘致 京都市新規開業ホテル分析＞



【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え

＜ラグジュアリーホテル誘致 京都市上質宿泊施設誘致制度＞

**京都市
上質宿泊施設誘致制度**

伝統産業・伝統文化・農林業をはじめとした
市内経済や地域の活性化に寄与する上質な宿泊施設計画の検討を支援します



I. ラグジュアリータイプ

上質な宿泊体験やサービスを提供し、
京都の奥深い魅力や文化を堪能できる宿泊施設

- 和の文化体験等、上質な宿泊体験の提供
- スイートルームの設置
- 最低客室面積 40 m²程度
- 滞在型宿泊施設としての充実した付帯設備
(宿泊施設の規模に応じたもの)

II. MICE^{マイス}タイプ

MICE 機能をはじめ、地域産業活性化に
寄与する機能を持った宿泊施設

- ものづくり産業関係者の利便性を高める施設や機能
(会議場、研修室、貸事務所、企業ブース等)
- 主たる客室の最低面積 25 m²程度
- ゆったりと滞在可能な付帯設備 (レストランなど)

【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え

Dusit Thani

KYOTO

『アジアを代表するラグジュアリーホテルである
タイの老舗ブランド「Dusit Thani」を誘致』

【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え
＜仏教国である「タイ」と「日本」の親和性＞



国民の約94%が仏教を信仰

【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え ＜仏教国である「タイ」と「日本」の親和性＞



東西本願寺に挟まれた本立地

【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え ＜観光立国である「タイ」の実績＞

国際観光収入

順位		国名	(単位：億米ドル)
2017	2016		2017
1	1	アメリカ	2,107
2	2	スペイン	680
3	3	フランス	607
4	4	タイ	575
5	5	イギリス	512
6	7	イタリア	442
7	9	オーストラリア	417
8	8	ドイツ	398
9	12	香港（中国）	356
10	11	日本	341

資料：国連世界観光機関（UNWTO）

【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え
＜「タイ」と「日本」の2017年観光実績比較＞

国名	国際観光収入 (億米ドル)	国際観光到着数 (万人)	1人当たりの 平均消費額 (米ドル/人)	ラグジュアリー ホテル数
タイ	575 (4位)	3,538 (10位)	1,625	135
日本	341 (10位)	2,869 (12位)	1,187	49

資料：国連世界観光機関 (UNWTO)

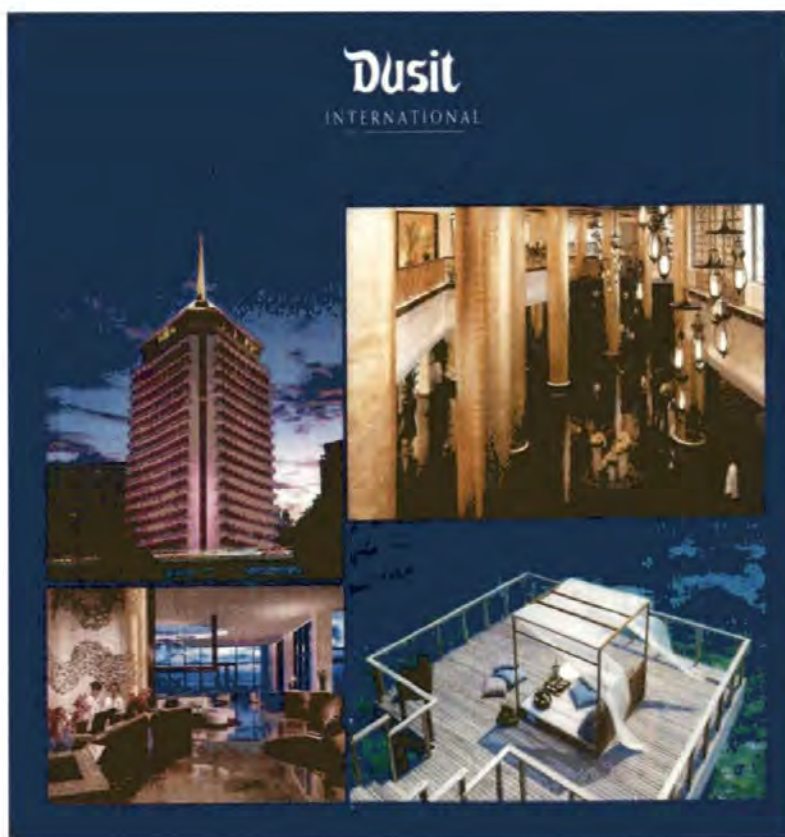
タイ観光者の1人当たりの平均消費額は、日本の約1.37倍

↓
タイの物価は日本の1/2程度

↓
タイ観光者は、日本観光者の約2.7倍の観光消費をしている

【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え ＜老舗ブランド「Dusit International」＞

Dusit International プロフィール



- 1948年設立。タイで一番最初に西洋式ホテルをオープン。現在4つのホテルブランドを展開。
- 30のプロパティを運営し、47の新規プロジェクトに着手。事業拡大中
- 創業者タンプーイン・チャナット・ピヤウイ（現会長チェニン氏の母上）は、タイのホスピタリティ産業発展への貢献により、タイ王冠勲章を受賞
- 人材育成のために独自のホスピタリティカレッジを設立した、アジアで唯一のホテルチェーン。

【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え
<老舗ブランド「Dusit International」>



【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え ＜ホスピタリティ教育の「Dusit Thani College」＞



【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え
＜「Dusit」と日本の架け橋「Dusit Colours (株)」＞



2017年4月に合弁会社「Dusit Colours (株)」設立

【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え

＜「Dusit Colours (株)」代表 中村 裕＞



中村 裕（なかむら ゆたか）
[プロフィール]

- 1963 [REDACTED] 卒業後、東京
ヒルトンホテル入社。
グアムヒルトン営業支配人、東京
ヒルトン・インターナショナル
総支配人などを歴任。
- 1988 三菱地所に入社、ロイヤルパーク
ホテルに出向し、総支配人に就任。
三菱地所常務取締役、ロイヤル
パークホテル社長・会長、一般社団
法人日本ホテル協会会長等を歴任。
- 2011 ホスピタリティ ツーリズム専門
学校校長に就任。
- 2017 Dusit Colours代表取締役に就任。

【1】「国内外の文化交流と賑わいを生み出す施設」に対する答え

観光立国タイで培われた「Dusit」のノウハウ

日本のホスピタリティ・おもてなしの精神を持つ「Colours」

安定した事業基盤を持つ「安田不動産」



Dusit Thani

KYOTO

Dusit Thani
KYOTO

【2】開発コンセプト「智・繋・創」

培ってきた「智」恵を活かし、

地域をはじめ様々な「繋」がりを大切にし、

幸せな時を「創」造するホテルを目指していく



【2】 開発コンセプト「智・繋・創」

「智」の結集

Dusit Thani KYOTO の魅力



【2】 開発コンセプト「智・繋・創」

＜「智」の結集 Dusit Thani KYOTOの魅力＞

○各景観条例に則した、地域に根付くような外観デザイン



【2】開発コンセプト「智・繋・創」

＜「智」の結集 Dusit Thani KYOTOの魅力＞

○京都の文化、伝統、格式を重んじたモダンデザイン



エントランスロビーのイメージ

【2】 開発コンセプト「智・繋・創」

＜「智」の結集 Dusit Thani KYOTOの魅力＞

○全ての客室が40㎡以上、一部は80～160㎡



スイート（80㎡）のイメージ

【2】開発コンセプト「智・繋・創」

＜「智」の結集 Dusit Thani KYOTOの魅力＞

○ラグジュアリー層から地域の皆様まで、多彩なニーズに対応したレストラン（オールデイダイニング・和食・タイ料理）



【2】開発コンセプト「智・繋・創」

＜「智」の結集 Dusit Thani KYOTOの魅力＞

- MICEにも対応し、様々なイベントを行えるファンクションルーム
- デュシタニのオリジナルスパ



【2】 開発コンセプト「智・繋・創」

地域との連「繋」

隣接公園の再整備



【2】開発コンセプト「智・繋・創」

＜地域との連「繋」 隣接公園の再整備＞

○既存プールの解体



【2】開発コンセプト「智・繋・創」

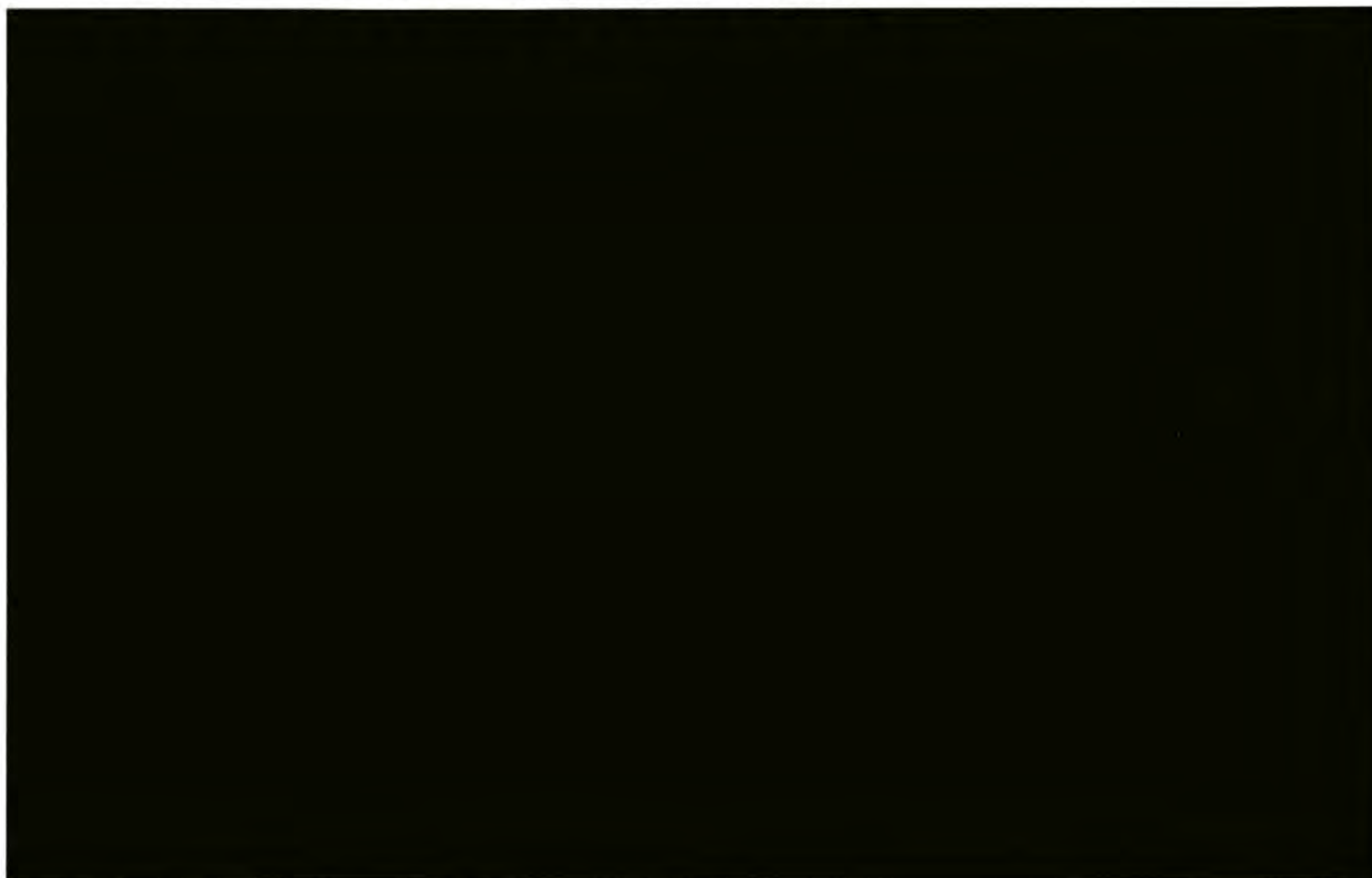
＜地域との連「繋」 隣接公園の再整備＞

○地下体育館の整備



【2】 開発コンセプト「智・繋・創」

＜地域との連「繋」 隣接公園の再整備＞



【2】開発コンセプト「智・繋・創」

＜地域との連「繋」 隣接公園の再整備＞

○避難所としての対応



非常用発電機



マンホール
トイレ

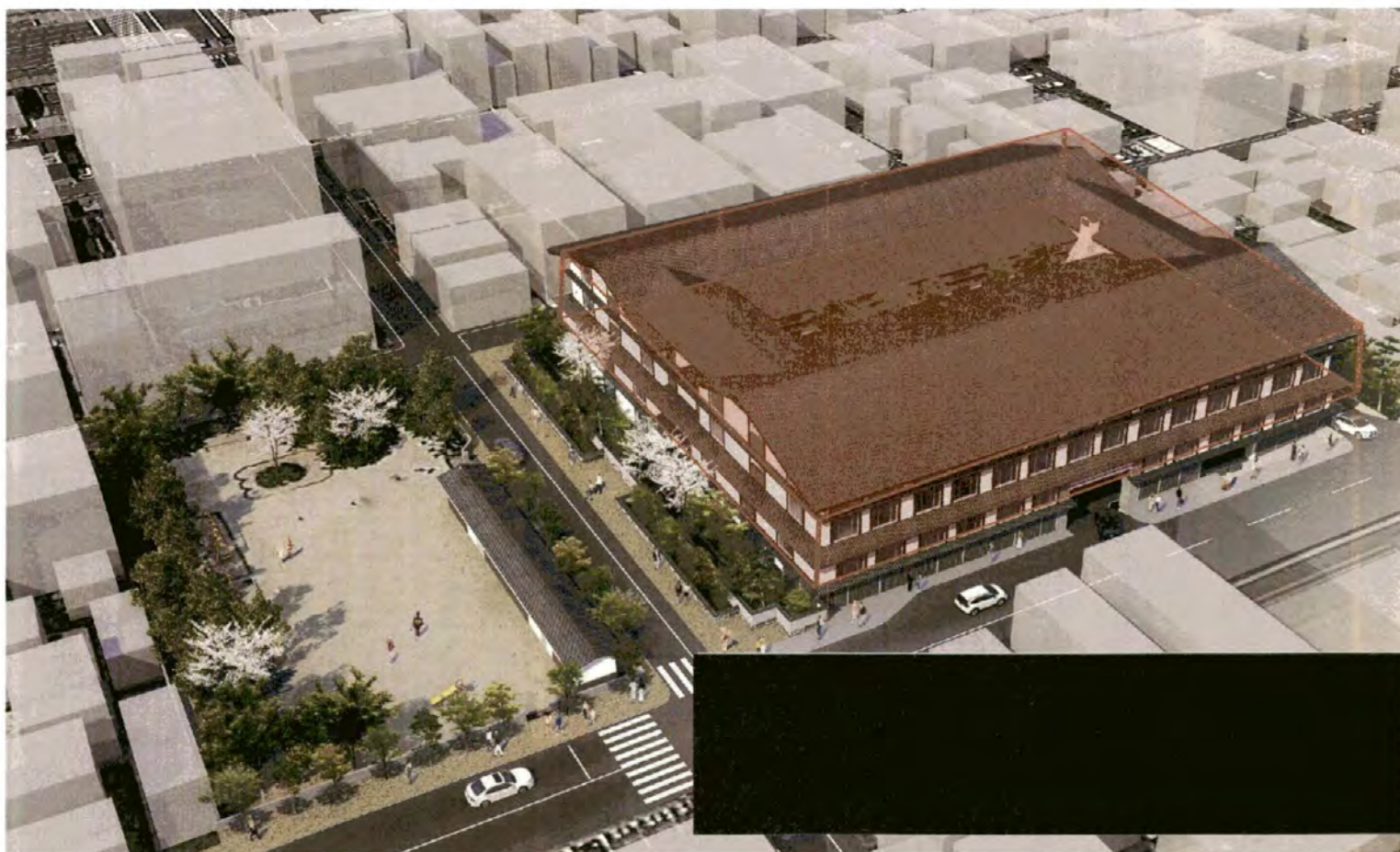


災害時専用井戸

【2】開発コンセプト「智・繋・創」

＜地域との連「繋」 隣接公園の再整備＞

○大規模水害時の対応



【2】 開発コンセプト「智・繋・創」

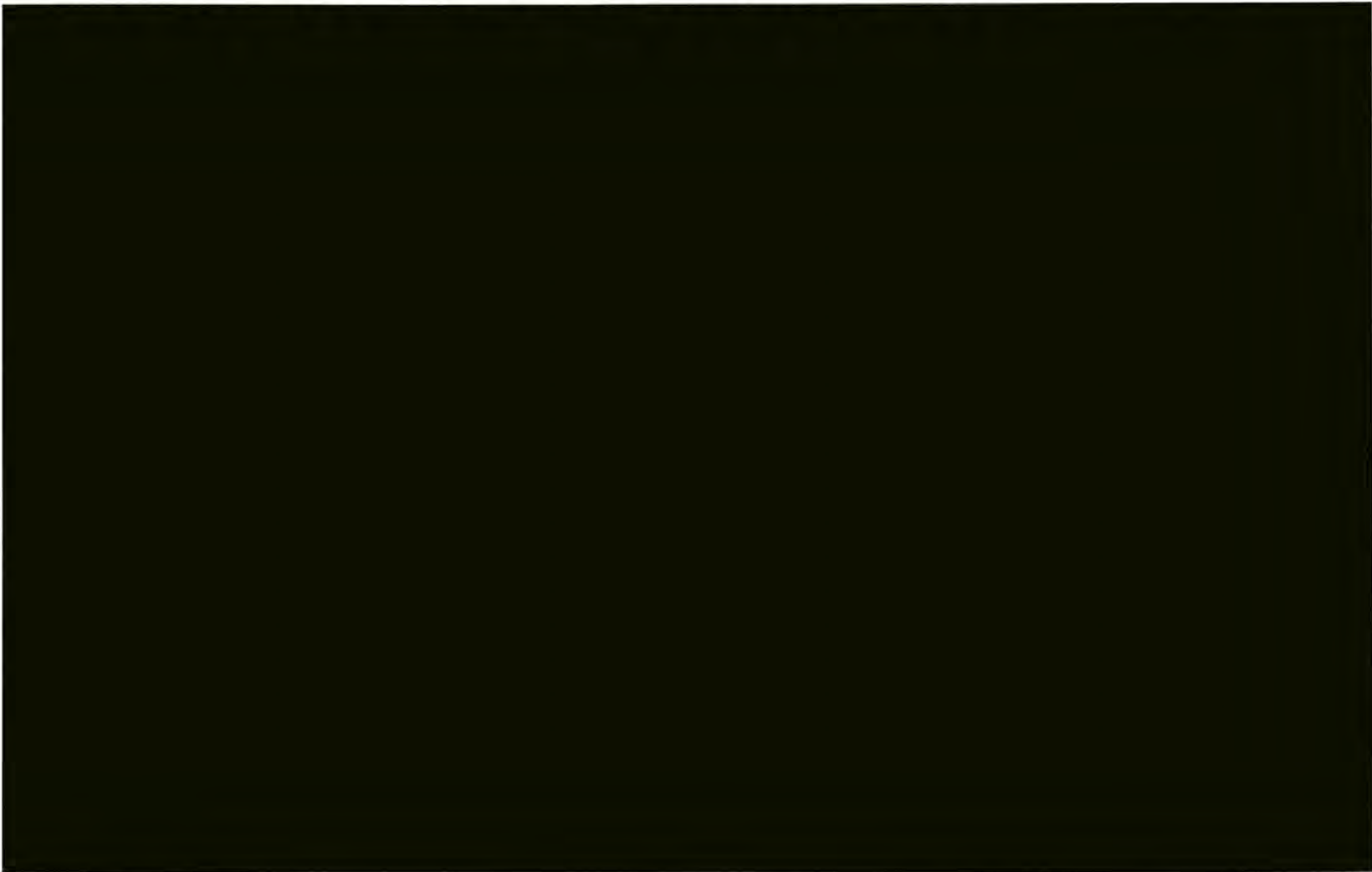
新しい魅力の「創」造

市内事業者との協働



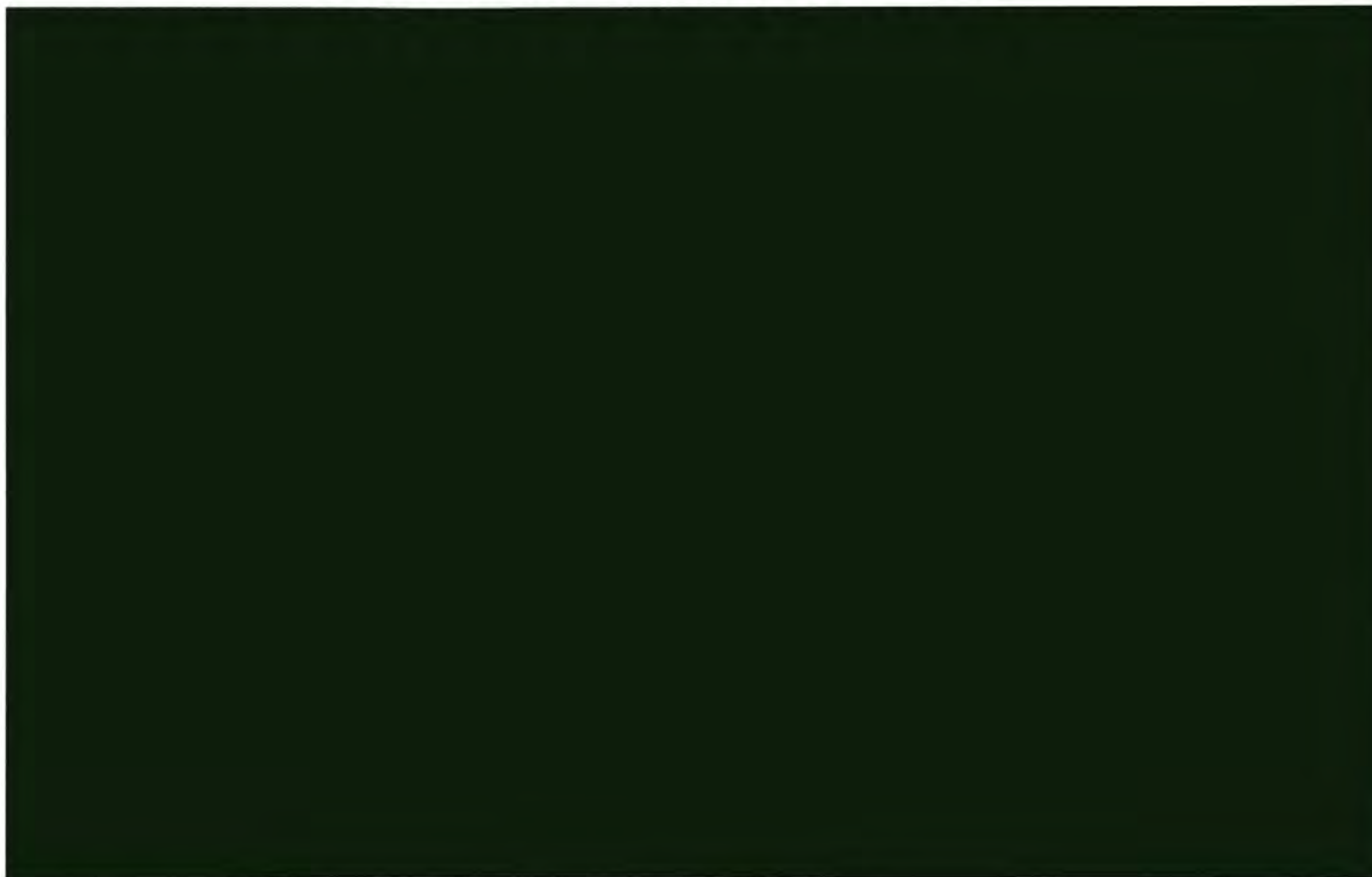
【2】 開発コンセプト「智・繋・創」

＜新しい魅力の「創」造 市内事業者との協働＞



【2】開発コンセプト「智・繋・創」

＜新しい魅力の「創」造 市内事業者との協働＞



【2】 開発コンセプト「智・繋・創」

＜新しい魅力の「創」造 インターンシップ制度＞



วิทยาลัยดุสิตธานี
DUSIT THANI COLLEGE



Since 1893
A MEMBER OF EHL GROUP



LE CORDON BLEU[®]
JAPAN

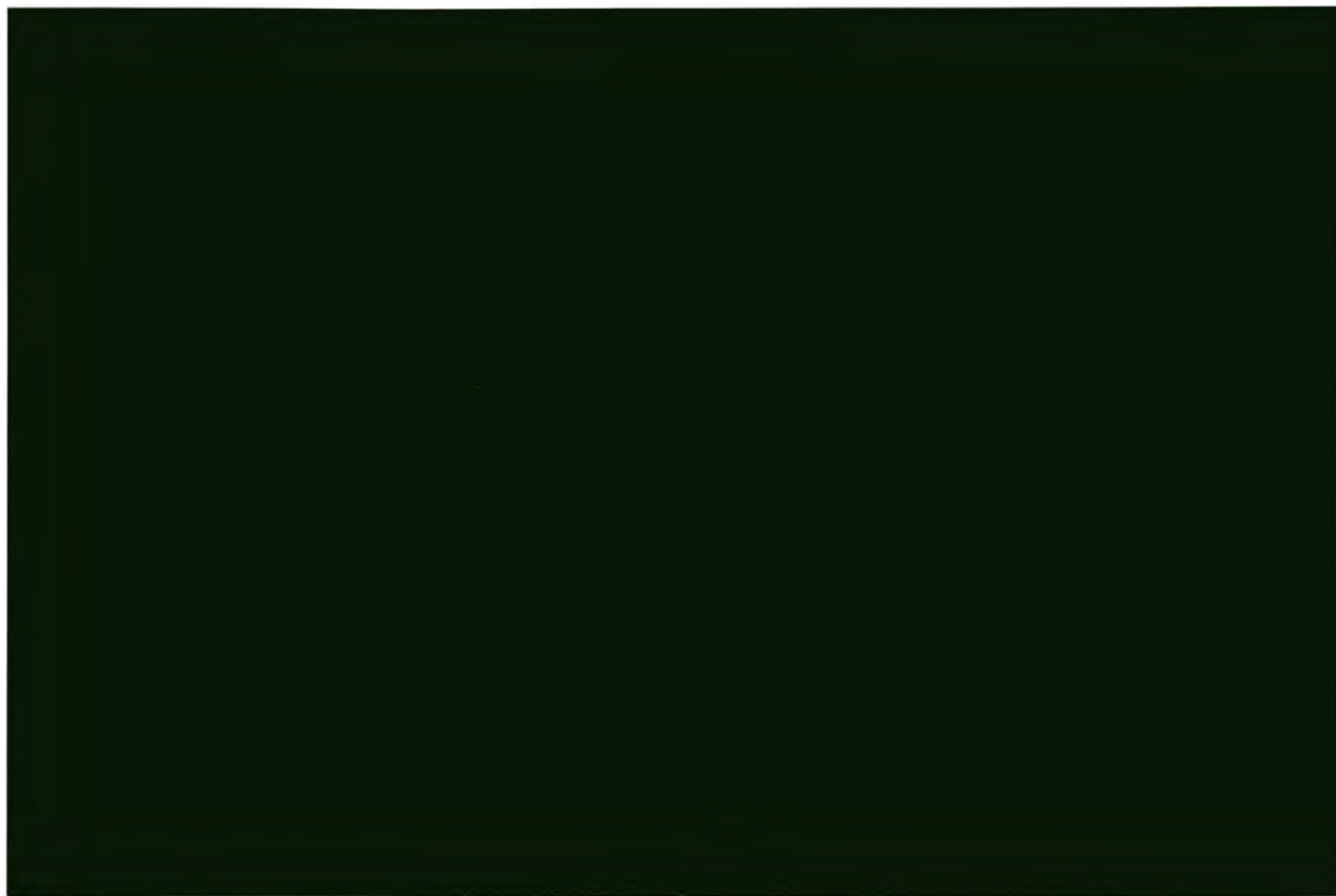


【3】事業計画について

事業推進時項目	金額
1 貸付料（減額後の想定額）	
2 公園側事業費	
3 小学校側事業費	
4 その他事業費	
5 保証金	
合計	

事業運営時項目	金額（年間）
1 安定時 想定ホテル収入	
2 安定時 想定安田不動産収入	
3 支払借地料	

【3】 事業計画について







ご静聴ありがとうございました。

