

第5回

元植柳小学校跡地活用に係る第5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14日（木） 午後6時30分～午後7時30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）審議の流れについて

（馬場課長）

第4回選定委員会でのヒアリング審査後の採点結果を踏まえ，選定委員会の推薦する契約候補事業者1社を選定していただき，選定の理由等を述べた講評についてのご検討いただきたい。

（3）選定

（八木委員長）

採点の状況（資料2）を確認すると，

1位（約162点）安田不動産株式会社

2位（約156点）

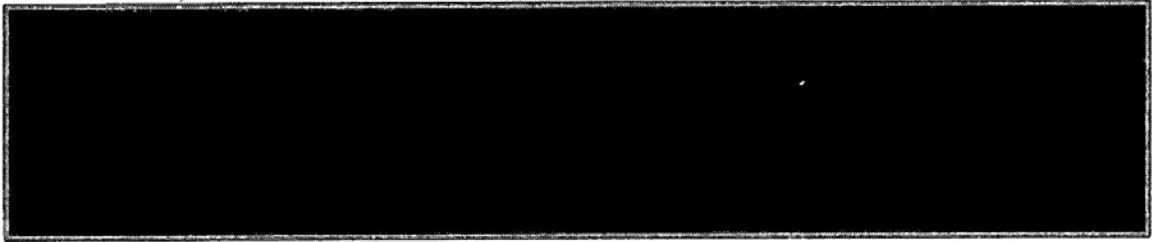
3位（約150点）

となっている。

採点を終え，これまでの審議を総括し，各委員から簡単にコメントをいただきたい。

（奥田委員）

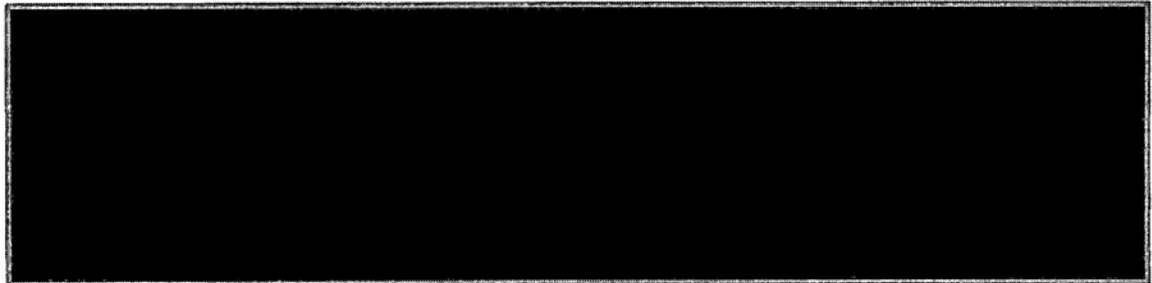
(井上委員)



(平井委員)



(西崎委員)



(佐野委員)



(八木委員長)

ありがとうございます。

京都市には、委員の皆様から賜った意見を踏まえ、今後の活用に生かして欲しい。

さて、採点の結果を見ると、

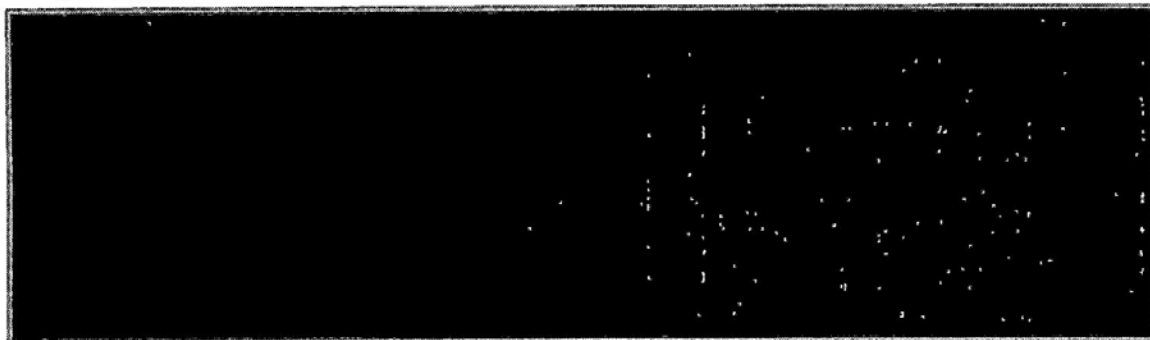


委員会として総合的に評価した

結果としては、採点結果のとおり、「安田不動産」という方向でよろしいでしょうか。

—異議なし—

(奥田委員)



(長谷部長)

これまでの跡地活用での審議の方法を踏襲してきたところであるが、佐野委員、奥田委員からご指摘いただいた点を踏まえ、次回以降の跡地活用の審議に反映できないか、検討させていただく。

(4) 講評の検討

(八木委員長)

まずは、事務局に説明をお願いします。

(馬場課長)

<資料3に基づき説明>

(八木委員長)

事務局からの説明について、何かご意見はないか。

(奥田委員)

万が一、交渉過程の中で、安田不動産の事業が実現できなかった場合は、次点の事業者と交渉することになるのか。

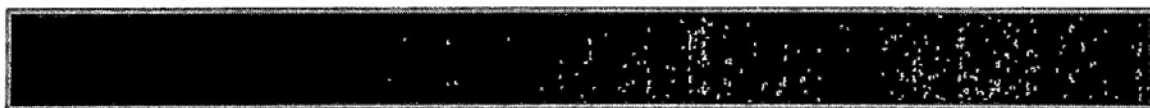
(長谷部長)

そうである。

(佐野委員)

まず、『結びに』にある「タイと日本の文化を」の部分は削除していただきたい。タイというのが今回の提案の特徴であることは確かであるが、これをもってタイと日本の文化交流というのは、陳腐である。他の部分はよいが、最後の評価では避けていただきたい。

次に、好みの問題かもしれないが、2段落目で落ちた事業者の「堅実かつ具体的な解決策を示す洗練された提案」と採用された事業者の「民間ならではの大胆かつ柔軟な発想」というのは、逆の方がしっくりするような気がする。



(長谷部長)

1点目、2点目は調整させていただく。3点目は他の委員も意見を聞かせていただきたい。

(西崎委員)

[Redacted]

(井上委員)

[Redacted]

(長谷部長)

趣旨を踏まえて、表現は調整させていただく。

(佐野委員)

[Redacted]

(奥田委員)

[Redacted]

(長谷部長)

[Redacted]

(八木委員長)

他に意見がないようであれば、事務局に修正をお願いし、審議を終了する。

(事務局)

修正案については、速やかに送付いたしますので、週明け18日(月)を目途に御返信いただきたい。

その後、八木委員長に最終確認をしていただき、内容が確定次第、選定委員会から京都市に講評を提出していただきたい。

(5) 閉会、挨拶

(長谷部長)

略

— 午後7時30分終了 —

元植柳小学校跡地活用に係る第5回契約候補事業者選定委員会

次第

日時	平成31年2月14日(木)
	午後6時30分～
場所	下京区役所 第5会議室

1 開会, 挨拶

2 審議

(1) 意見交換・採点

(2) 講評の検討

3 閉会

【配布資料】

- | | |
|-----|---------------------|
| 資料1 | 本日の審議について(第5回選定委員会) |
| 資料2 | 採点結果集計表 |
| 資料3 | 講評(案) |

(参考資料)

- | | |
|-----|-----------|
| 参考1 | 委員名簿 |
| 参考2 | 選定委員会設置要綱 |

本日の審議について（第5回選定委員会）

1 スケジュール

- (1) 意見交換，最終選考（30分）
- (2) 講評（案）の検討（45分）

2 本日の作業

- ヒアリング審査後の採点結果を踏まえ，選定委員会の推薦する契約候補事業者1社を選定していただきます。
- 選定結果を踏まえ，選定に関する講評について，意見交換を行っていただきます。

採点結果集計表(元植柳小学校跡地活用に係る第5回契約候補事業者選定委員会)

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						15.67						16.00					
	2	申込事業者の 財務・経営状 況 【20点満点】																		
			15.33						16.67						13.33					
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】																		
			26.00						27.33						30.00					
	4	本市施策への 貢献度 【40点満点】																		
			28.67						26.67						34.00					
	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】																		
32.00						24.00						30.00								
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】																		
			3.17						0.00						2.83					
合 計			156.13						150.33						162.47					
順 位			2						3						1					

(案)

平成 3 1 年 2 月 日

京都市長 門川 大作 様

元植柳小学校跡地活用に係る
契約候補事業者選定委員会
委員長 八 木 匡

元植柳小学校跡地活用に係る契約候補事業者選定結果及び講評

平成 3 0 年 6 月以降, 5 回にわたり元植柳小学校跡地活用に係る契約候補事業者選定委員会を開催し, 審査の結果, 下記のとおり, 契約候補事業者を選定しましたので, 通知します。

記

1 審査の結果

契約候補事業者名	安田不動産株式会社
事業種別	ホテル(客室数: 1 6 0 室)
貸付希望期間	6 0 年
貸付希望価格	1 0 5, 0 0 0, 0 0 0 円/年(地元利用等の減額前)
評価点	●●点/2 1 0 点
備考	敷地南側の植松公園の再整備

2 講評

(1) 総評

安田不動産株式会社の提案は, 京都駅からのアクセスに優れ, 本願寺門前町の伝統が色濃く残る地域において, 周囲の景観との調和を図り, 京都の伝統文化や伝統産業に触れる機会を創出するとともに, 仏教に縁が深く, 観光立国であるタイと日本の「おもてなし」文化の融合により新たな国際交流が生まれる上質な宿泊施設を整備するものであり, M I C E にも対応し, 京都市の都市格の向上に寄与することが期待される。

また, 宿泊施設とは独立した自治会活動スペースが設けられるとともに, 敷地の南側にある植松公園を再整備することで, 地域住民の憩いの場となるオープンスペースが拡充される計画となっており, 地域コミュニティの活性化にも資するものである。

さらに, 新規雇用の創出や市内事業者との連携, 京都産品の積極的な活用等による地域経済の活性化にも貢献し, ホスピタリティを学ぶ留学生の受入れが予定されており, 国際的な人材の交流や育成による波及効果も期待できる。

(2) 評価項目ごとの評価

ア 事業者の事務執行体制・業務実績

安田不動産株式会社は、ホテル、オフィスビル、商業施設等の開発を数多く手掛けるとともに、まちの賑わいを創出するエリアマネジメント事業にも積極的に取り組むなど、総合デベロッパーとして豊富な実績がある。

ホテルの運営は、世界各地でホテルを展開するタイの事業者とホテルの運営実績のある日本の事業者との合弁会社が担い、タイが誇る国際基準のラグジュアリーホテルが運営される体制となっている。

これらの事業者が連携することにより、安定した事務の執行体制が構築され、京都市及び地域と協調した事業展開が期待できる。

イ 事業者の財務・経営状況

財務状況は良好で、経営状況も順調であり、事業計画の実行に大きな問題は見当たらない。

ウ 活用計画の実現性・安定性

比較的大きな規模の事業計画ではあるものの、自己資金に加えて、適切な資金調達を行い、十分な初期投資を確保できる計画となっている。

また、近年、市内の宿泊施設の供給が増加しているものの、上質な宿泊施設はなお充足しておらず、実現可能な収支計画が示されている。

施設の整備計画は、関係法令に適合したものとなっており、切妻平入の大屋根を配し、本願寺門前町の伝統を色濃く残す周辺地域との調和を図るとともに、外壁ラインのセットバックを採用し、景観に配慮された外観となっている。

エ 京都市施策への貢献

ホテルのインテリアには、京都の伝統文化や伝統産業品を積極的に活用し、タイの伝統様式をアクセントにしつつ、京都の文化・伝統・格式を彷彿とさせるモダンデザインで統一することで、二つの文化の融合を図っている。

茶室での本格的な茶道体験など京都の伝統文化の体験を提供し、国内外の人々に本物の京都に触れる機会を創出するとともに、市内事業者との連携による地域経済の活性化にも貢献するものである。

新規雇用の創出効果も大きく、ホスピタリティを学ぶ留学生の受入れが予定されており、国際的な人材の交流や育成による波及効果も期待できる。

また、植松公園の地下に設置される体育館により避難所の収容人数が増加し、マンホールトイレや災害時用の井戸も設置されるなど、避難所機能の向上が図られている。地域のための防災備蓄倉庫も設置され、災害の状況によっては、ホテル全体が開放されるなど、地域と連携した防災体制を構築し、安心・安全なまちづくりに資する提案である。

以上のほか、歩道やバス停の整備による「歩くまち・京都」の推進が提案されるなど、京都市の施策に貢献する優れた提案であった。

オ 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

現在、消防分団詰所・器具庫のある敷地の北西部に集会所、倉庫など屋内の自治会活動スペースを集約し、これまでの自治会活動の継続に十分な広さが確保されており、ホテルの宿泊者との動線を分け、地域住民が利用しやすいよう配慮された提案である。

また、敷地の南側にある植松公園の再整備では、夏祭などの地域イベントを継続できるよう屋外のオープンスペースを拡充し、地下には体育館を設置することで、地域住民の憩いの場となる公園の機能充実が図られている。

ホテル内には、M I C Eにも対応したファンクションルームが設けられ、様々なイベントを通じて、国内外から訪れる宿泊者のみならず、広く市民が文化芸術に触れる機会が創出される。

さらに、仏教に縁が深く、観光立国であるタイと日本の「おもてなし」文化が融合し、新たな国際交流を生みつつ、地域に溶け込み、国内外の人々を魅了する施設となることが期待される。

カ 価格

植松公園を再整備し、周辺の土地を有効活用することで、敷地を最大限に活用する計画となっており、京都市にとって安定的な貸付料収入が見込まれる。

3 結びに

本委員会では、審査基準に沿って、各審査項目を総合的に評価した結果、安田不動産株式会社が契約候補事業者として適当であるとの結論に至った。

他の事業者からも地域の抱える課題に対し、知恵と工夫を凝らした斬新な提案や本件プロポーザルで付した多くの条件に対し、堅実かつ具体的な解決策を示す洗練された提案がなされるなど、素晴らしい提案が集まったが、最終的には、民間ならではの大胆かつ柔軟な発想で本件プロポーザルの事業コンセプトに合致する計画を提案した安田不動産株式会社が最高点を得ることとなった。

契約候補事業者として選定された安田不動産株式会社におかれては、地域と共に京都市全体の発展に寄与するまちづくりのパートナーを求める本件プロポーザルの趣旨を十分に理解し、提案内容を確実に実行するとともに、京都市及び植柳自治連合会と連携して、地域と真摯に向き合った施設運営を求めたい。

また、タイと日本との文化を融合し、国内外の文化交流とまちの賑わいを創出するための具体的な手法について、更に検討を深められたい。加えて、大規模な事業計画であるため、地域活動の継続にも十分に配慮して進められたい。

植柳地域から日本の文化を世界に発信する国際交流の拠点として、京都の魅力を新たに創造する施設となることを期待する。

最後に、本件プロポーザルにおいて、元植柳小学校の跡地活用を通じ、植柳地域の今後のまちづくりを見据えた提案を真摯に検討され、御応募いただいた事業者に対し、敬意を表するとともに、感謝を申し上げて、結びとする。

<参考>

○ 選定委員

氏 名	職 名 等
井上 和子	一級建築士 京都市文化財マネージャー（建造物）
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 国際日本文化研究センター 客員教授
西崎 豊	市民公募委員
平井 真一郎	植柳自治連合会 副会長
八木 匡	同志社大学経済学部 教授【委員長】

○ 選定委員会の開催経過

回数	開催日	審 議 の 内 容
第1回	平成30年 6月29日(木)	・募集要項(案)に係る審議 ・審査項目及び審査基準(案)に係る審議
第2回	平成30年11月 1日(火)	・提案内容に関する意見交換 ・事業者の選定方法に係る審議
第3回	平成30年12月10日(月)	・提案内容に関する審議
第4回	平成31年 2月 1日(金)	・事業者ヒアリングの実施 ・提案内容に関する審議
第5回	平成31年 2月14日(木)	・提案内容に関する審議 ・契約候補事業者の選定

(広報資料)

平成30年2月 日
京都市行財政局
〔資産活用推進室〕
TEL 222-4119

元植柳小学校跡地活用に係る契約候補事業者の選定について

京都市では、市民の皆様の貴重な財産である学校跡地の有効活用に向け、「学校跡地の長期・全面的な活用に関する提案の募集要領」に基づき、民間等の事業者から長期にわたり学校跡地を全面的に活用する事業の提案を広く募集しています。

元植柳小学校跡地につきましては、「国内外の文化交流とまちの賑わいが生まれる施設」の整備に向けて、平成30年6月に「元植柳小学校跡地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。）を設置し、プロポーザルによる契約候補事業者の選定に向けた審議を行ってきました。

この度、選定委員会における審査を経て、下記のとおり、契約候補事業者を選定しましたので、お知らせします。

今後、当該事業者と本市との間で基本協定書を締結し、地域住民を加えた三者により、事業化に向けた合意形成のための協議を行います。

記

1 契約候補事業者

●●●●（代表 ●●）

2 主な提案内容

(1) 事業概要

--

(2) 貸付期間

●●年間

(3) 貸付希望価格

●●円（年額）

※ 地元利用等の調整による減額前の金額

3 選定理由

「元植柳小学校跡地活用に係る契約候補事業者選定のための募集要項」に基づく選定委員会での審査を踏まえ、●●●●が契約候補事業者として最も相応しいと判断したため。

＜選定委員会での主な講評内容＞

(講評から抜粋)

＜選考の結果＞

事業者	評 価
契約候補事業者名	選考 (●●●●, ●点 / 210点)
A事業者	落選 (●●●●, ●点 / 210点)
B事業者	落選 (●●●●, ●点 / 210点)

4 今後の予定

平成31年4月頃 基本協定書の締結

⇒ 以後、事前協議会の開催、貸付契約の締結

＜参考＞

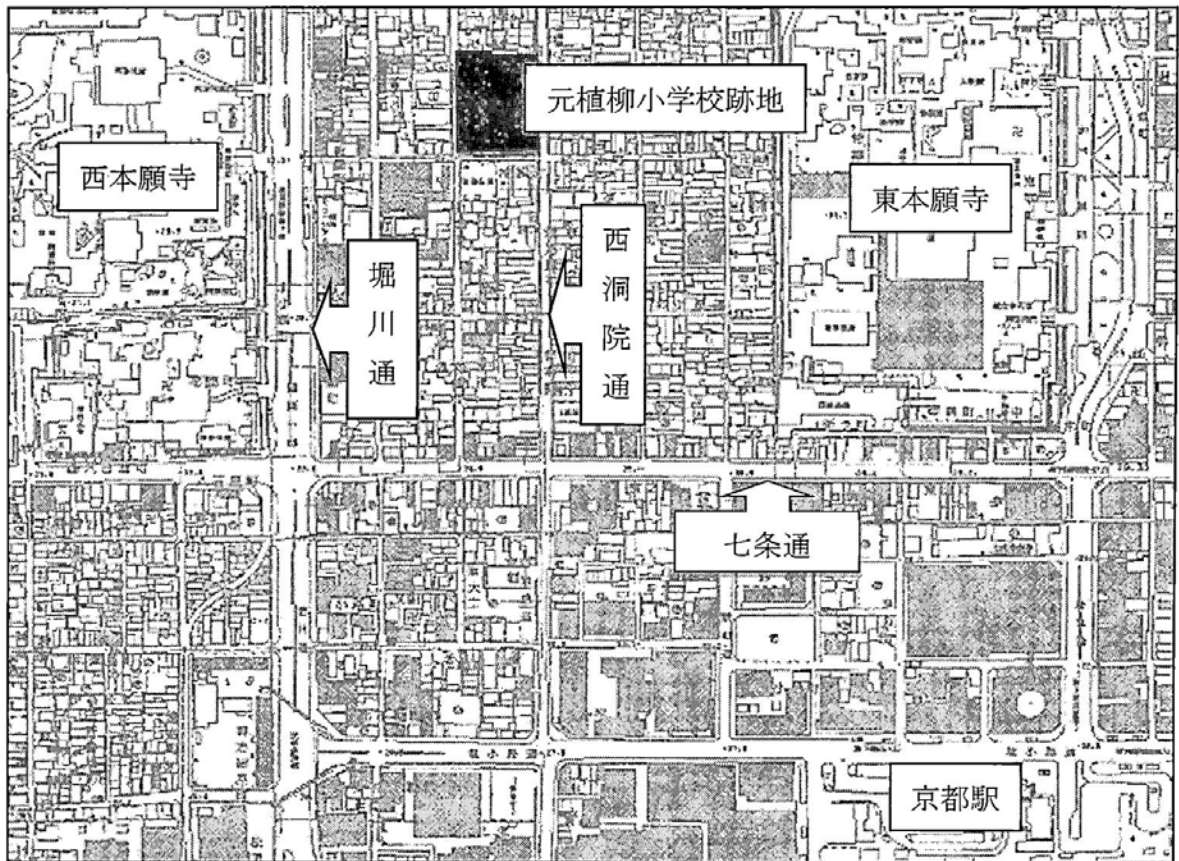
○ 選定委員（五十音順。敬称略）

- ・ 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
国際日本文化研究センター 客員教授
- ・ 西崎 豊 （市民公募委員）
- ・ 平井 真一郎 （植柳自治連合会 副会長）
- ・ 八木 匡 （同志社大学経済学部経済学科 教授）【委員長】

○ 元植柳小学校の概要

- ・所在地 下京区西洞院通花屋町下る西洞院町466番
東中筋通花屋町下る柳町330番
- ・地積 4,697.47㎡(公簿面積)
- ・位置図



○ イメージ図

