

元植柳小学校跡地活用事業に関する陳情書

京都市議会議員 山本 恵一 様

2020年6月12日

陳情者：

京都市下京区

大屋 峻

陳情趣旨及び理由

元植柳小学校跡地活用事業にタイの高級ホテルデュシタニを建設すると提案し選定されたのは、代表者安田不動産(株)並びに構成員 2 社、(株)Colours International および(株)Dusit-Colours (現在社名が変更され D & J(株)) (タイの Dushit Thani 社と(株)Colours International の合弁会社) です。

(株)Colours International および(株)D & J(株)は、2022 年完成の予定の宇都宮駅東口整備事業において、うつのみやシンフォニー (代表者野村不動産(株)) が開発するコンベンション施設、病院、2つのホテルなどが入る開発事業者グループの一員となっています。

日本経済新聞インターネット版 2020 年 6 月 1 日 (参考資料 2) に、宇都宮駅東口地区整備事業について下記の記事が掲載されました。

「開業時期が見通せなくなったのは複合施設のうちの 1 棟だ。タイのホテル大手デュシット・インターナショナルの 5 つ星ブランド「デュシタニ」が進出を予定していたが、19 年の段階で資金調達が難航。」

COVID-19 蔓延以前の 2019 年にすでに(株)Colours International および(株)D & J(株)には資金難が発生していたものと思われます。

令和 2 年 5 月 29 日付宇都宮市総合政策部長名で宇都宮市議あてに出状された「宇都宮駅東口地区整備事業に於ける複合施設棟②の整備遅延について」(参考資料 3) によると下記のとおりです。

(株)カラーズインターナショナルは、令和元年 8 月に特定目的会社である「デュシタニ宇都宮」を設立したが、うつのみやシンフォニー内で定められてホテルの整備資金の具体的な裏付けを提示できなかった。

こうしたことから、宇都宮シンフォニーでは、他の整備事業構成者等によるホテル事業の可能性を探るため、(株)カラーズインターナショナルや D & J(株)に加え資金力のある整備事業者及び、… (中略) …… ホテル事業展開について検討を依頼した。

(中略) 新型コロナウイルス蔓延により、インバウンドを含めた宿泊需要が見通せない事や、新規ホテル事業に対する資金調達が難しくなっていることから、早期に事業計画を作成することが難しい状況となり、複合施設②の整備が遅れることとなった。

宇都宮市は、(株)Colours International および D & J(株)の資金問題の発生を 2019 年から知っており、2020 年 5 月末に複合施設②の完成が遅れると発表しました。

2020 年 6 月 8 日の京都市議会総務消防委員会に於いて、山田耕司議員の質問に対し、京都市学校跡地活用推進室は、宇都宮駅東口地区整備事業での問題について、宇都宮駅東地区開発事業全体の面積 (26,000 m²) と元植柳小学校跡地 (5000 m²) を比較し、元植柳小学校跡地活用事業の規模が 1/5 と小さいから問題ないと述べています。

上記の日本経済新聞インターネット版によると、問題となっているのは、宇都宮駅東口地区開発事業全体ではなく、そのうち複合施設棟② (地上 27 階、高さ 120m、延べ床面積約 38,000 m²) のみの開業遅延です。さらに資金難は (株)Colours International および D & J(株)のみの問題です。デュシタニホテルは複合施設棟②のうち 6 階から 27 階まで (施設棟の約 80%) を使用する予定です。デュシタニホテルが入居する予定の複合施設棟②の下部にある商業施設を運営する予定の北関東総合警備保障(株)について、その資金・経営についての言及はありません。

6 月 8 日の市議会総務消防委員会に於いて、さらに京都市は宇都宮駅東口地区開発事業全体の資金難が問題との発言がありました。しかし 5 月 29 日付宇都宮市総合政策部長名で宇都宮市議あての文書によると、

(株)カラーズインターナショナルは、令和元年 8 月に特定目的会社である「デュシタニ宇都宮」を設立したが、うつのみやシンフォニー内で定められてホテルの整備資金の具体的な裏付けを提示できなかった。こうしたことから、宇都宮シンフォニー (事業主体) では、他の整備事業構成者等によるホテル事業の可能性を探るため、(株)カラーズインターナショナルや D & J(株)に加え資金力のある整備事業者などによるホテル事業展開について検討を依頼しております。

とあります。日本経済新聞インターネット版にも宇都宮駅東口整備事業に係るほかの会社やプロジェクト全体の資金難について全く記述がありません。

6 月 8 日の市議会総務消防委員会の答弁で、京都市学校跡地活用推進室は跡地活用事業の代表者である安田不動産(株)に、事業の構成員の他の 2 社の経営状態

を尋ね、問題ないとの回答を得ておられます。なぜ問題のある当事者2社に直接お尋ねになっていないのか不思議です。宇都宮駅東口整備事業で資金難に陥っている企業の内情を、宇都宮駅東口地区整備事業の内容を直接知る術のない安田不動産(株)に訊ね、その回答を基に(株)Colours International およびD & J(株)の2社に資金問題はないとの結論を得る京都市の学校跡地活用推進室に不安・不信を覚えます。

京都市が元植柳校跡地開発事業で約1年前に結論を出された提案の選考審査項目及び審査基準には「申し込み事業者が企画提案事業を遂行するにふさわしい体制を有しているか」があります。この審査の際も、安田不動産(株)のみに、(株)Colours International およびD & J(株)の2社の事業内容をお尋ねになって審査されたのかと大きな不安・不信を覚えます。

陳情項目

元植柳小学校跡地活用事業の構成員である(株)Colours International およびD & J(株)の2社は、元植柳小学校跡地活用事業と同時並行的に進む宇都宮駅東口地区整備事業で資金調達に困難をきたしていることが判りました。

(株)Colours International およびD & J(株)の2社は、元植柳小学校跡地活用事業において業務遂行するにふさわしい体制を有する会社ではないと考えます。京都市は、事業の遂行を中断し「申し込み事業者が企画提案事業を遂行するにふさわしい体制を有しているか」を再検討する必要があります。

京都市は、(株)Colours International およびD & J(株)の2社が元植柳小学校跡地活用事業の構成員として業務遂行するにふさわしいと考えるのであれば、宇都宮駅東口地区整備事業では資金調達が困難であったが、元植柳小学校跡地活用事業では資金調達が可能になったとする根拠を開示して頂きたい。

- (参考資料 1)

元植柳小学校開発事業と宇都宮駅東口整備事業の比較 (大屋作成)

事業	元植柳小学校跡地開発事業	宇都宮駅東口整備事業 複合施設棟②のホテル
代表企業	安田不動産株式会社	野村不動産株式会社
ホテル運 営・管理企 業	デュシットカラーズ株式会社 (2019 年 12 月に D & J 株式会社と改組) (株)Colours International	デュシットカラーズ株式会社 (2019 年 12 月に D & J 株式会社と改組) (株)Colours International
内容	タイのデュシタニが運営する約 160 室のホテル (部屋 40 m ² 前後) と会 議室レストランなどを、元植柳小学 校跡地に建てる	宇都宮駅東口整備事業は 2000 人規模 の大ホールや会議室が入るコンベンシ ョンセンター、商業施設、オフィス、 医療機関、マンション、2 つのホテル などが入る大型複合施設 デュ シタニホテルはそのうち複合施設棟② と呼ばれる 27 階建てビルの 6 階から 27 階を占め、40 m ² ~120 m ² の部屋 280 室などの大型高級ホテル
完成予定	完成予定は 2023 年	当初の開業予定は 2022 年 8 月

(参考資料2)

日本経済新聞電子版のコピー

(<https://www.nikkei.com/article/DGXMZO59827350R00C20A6L60000/>)

宇都宮駅東口の高級ホテル、コロナ禍で開業未定に

2020/6/1 17:03

日本経済新聞 電子版

宇都宮市が JR 宇都宮駅東口で進める整備事業で、高級ホテルの開業時期が見通せなくなっていることがわかった。新型コロナウイルスの感染拡大で世界的に旅行需要が蒸発、ホテル建設に必要な資金調達のメドが立たなくなった。市によると、野村不動産を代表とする整備事業者は9月までに新たな事業計画を提出する意向を示しているという。整備事業は駅東口の2.6ヘクタールの敷地にコンベンション施設や分譲マンション、病院に加え、ホテルと商業施設が入る複合施設を2棟建設する。建設費455億円を見込む一大プロジェクトで、市は次世代型路面電車(LRT)の開通後の2022年8月の全面開業を目指している。

開業時期が見通せなくなったのは複合施設棟のうちの1棟だ。タイのホテル大手デュシット・インターナショナルの5つ星ブランド「デュシタニ」が進出を予定していたが、19年の段階で資金調達が難航。市によると、野村不などはデュシタニに加えて国内や欧米のホテルブランドにも進出を打診していたという。

ただ、20年に入って旅行需要は世界的に蒸発。金融機関や投資家からの資金調達はさらに難しくなり、野村不などから5月末に「9月をメドに新たな事業計画を確定したい」と市に報告があったという。ホテルブランドの変更も含め協議を進めているとみられる。駅東口の再開発事業はリーマン・ショック後の景気低迷で頓挫した経緯がある。市駅東口整備室は「遅れが出たことは残念。提案通り最高級ホテルを開業してほしい」としている。ホテルが入る複合施設棟以外は計画通り進捗しているという。

(黄色ハイライトは大屋が添付)

令和2年5月29日

議員各位

総合政策部長

(駅東口整備室扱)

宇都宮駅東口地区整備事業における複合施設棟②の整備遅延について

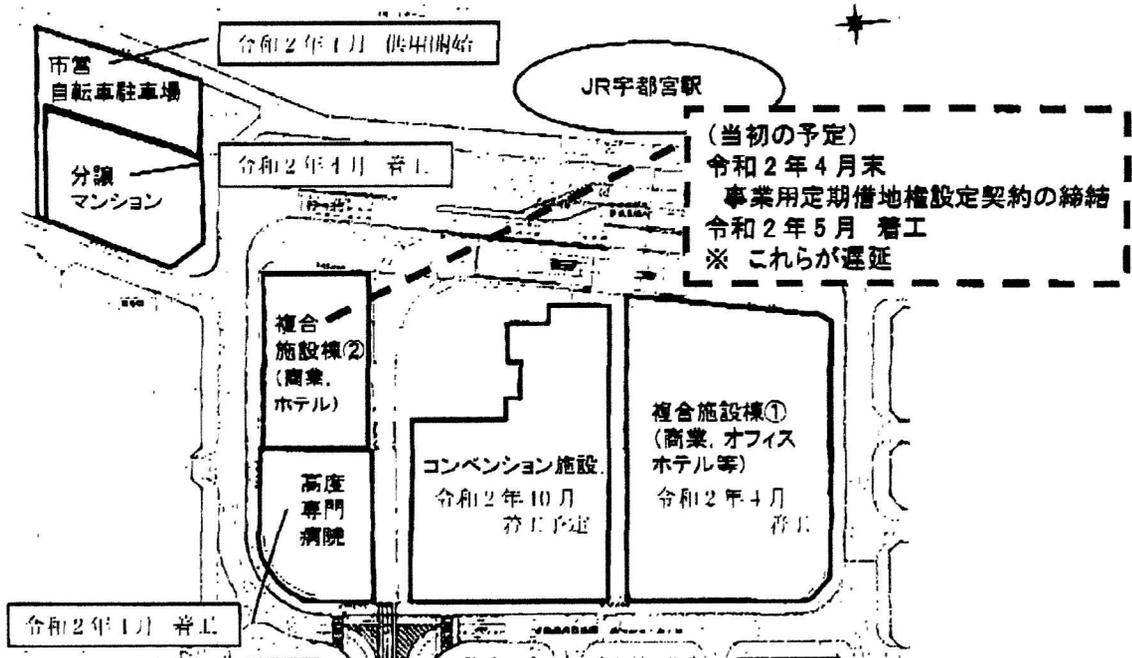
標記の件につきまして、うつのみやシンフォニー（代表企業 野村不動産㈱）から、デュシタニホテル等で構成する複合施設棟②の整備が遅れる旨の通知がありましたことから、別紙のとおり、その内容等についてご報告させていただきます。

御査収くださいますよう、お願い申し上げます。

総合政策部駅東口整備室
室長 手塚 直毅
(電話) 632-2857

複合施設棟②の整備遅延に関するうつのみやシンフォニーからの通知について

1 現在の進捗状況等



※ 複合施設棟②以外については、予定通り進捗

2 うつのみやシンフォニーからの通知概要

(1) これまでの経過

- ・ 複合施設棟②については、北関東総合警備保障㈱が手掛ける商業施設と㈱カラースイッチインターナショナルが手掛けるデュシタニホテルで構成する提案としている。
- ・ このホテルの整備については、㈱カラースイッチインターナショナルが、ホテル整備資金の調達、及び、ホテルの整備と所有を行う特定目的会社を設立し、デュシットカラースイッチ㈱（令和元年12月にD&J㈱に改組）が、デュシタニホテルの運営を行う計画としている。

[参考：複合施設棟②ホテルに係る事業の枠組み]

- ホテル整備に係る事業を組成する主体（以下「整備事業組成者」という。）とホテル運営者で実施予定
- ・ 整備事業組成者 ⇒ ㈱カラースイッチインターナショナル
 （役割）ホテル部分の整備に必要な資金の調達
 ホテルを整備し所有する特定目的会社の設立
- ・ ホテル運営者 ⇒ D&J㈱（旧デュシットカラースイッチ㈱）
 （役割）デュシタニホテルの運営

・ (株)カラーズインターナショナルは、令和元年8月に特定目的会社である「デュシタニ宇都宮」を設立したが、うつのみやシンフォニー内で定めた期日までにホテルの整備資金の具体的な裏付けを提示できなかった。

・ こうしたことから、うつのみやシンフォニーでは、他の整備事業組成者等によるホテル事業の可能性を探るため、(株)カラーズインターナショナルやD&J(株)に加え、資金力のある整備事業組成者、及び、グレードの高いホテルブランドを展開可能なホテル運営者を探索し、それぞれ複数の候補者を確認できたことから、これらの候補者に、本市でのホテル事業の展開について、検討を依頼した。

(2) 遅延の理由

・ うつのみやシンフォニーでは、(株)カラーズインターナショナルによるホテル整備事業の組成の可能性を引き続き確認するとともに、代表企業である野村不動産(株)の参加のもと、整備事業組成候補者とD&J(株)やその他のホテル運営候補者において、宇都宮にふさわしく実現可能なホテル事業計画の作成について協議を進めている。

・ この協議において、本市で展開可能なホテルブランドや、ホテル事業の収益性等の検証に時間を要していたところ、新型コロナウイルス蔓延により、インバウンドを含めた宿泊需要の回復が見通せないことや、新規ホテル事業に対する資金調達環境が非常に厳しくなっていることなどから、早期に事業計画を作成することが難しい状況となり、複合施設棟②の整備が遅れることとなった。

3 本市の今後の対応

本市においては、うつのみやシンフォニーに対し、複合施設棟②が確実に整備されるよう、ホテル事業計画の作成に係る協議の継続と整備事業組成者、及び、ホテル運営者の早期確定を強く求めていく。

4 スケジュール(予定)

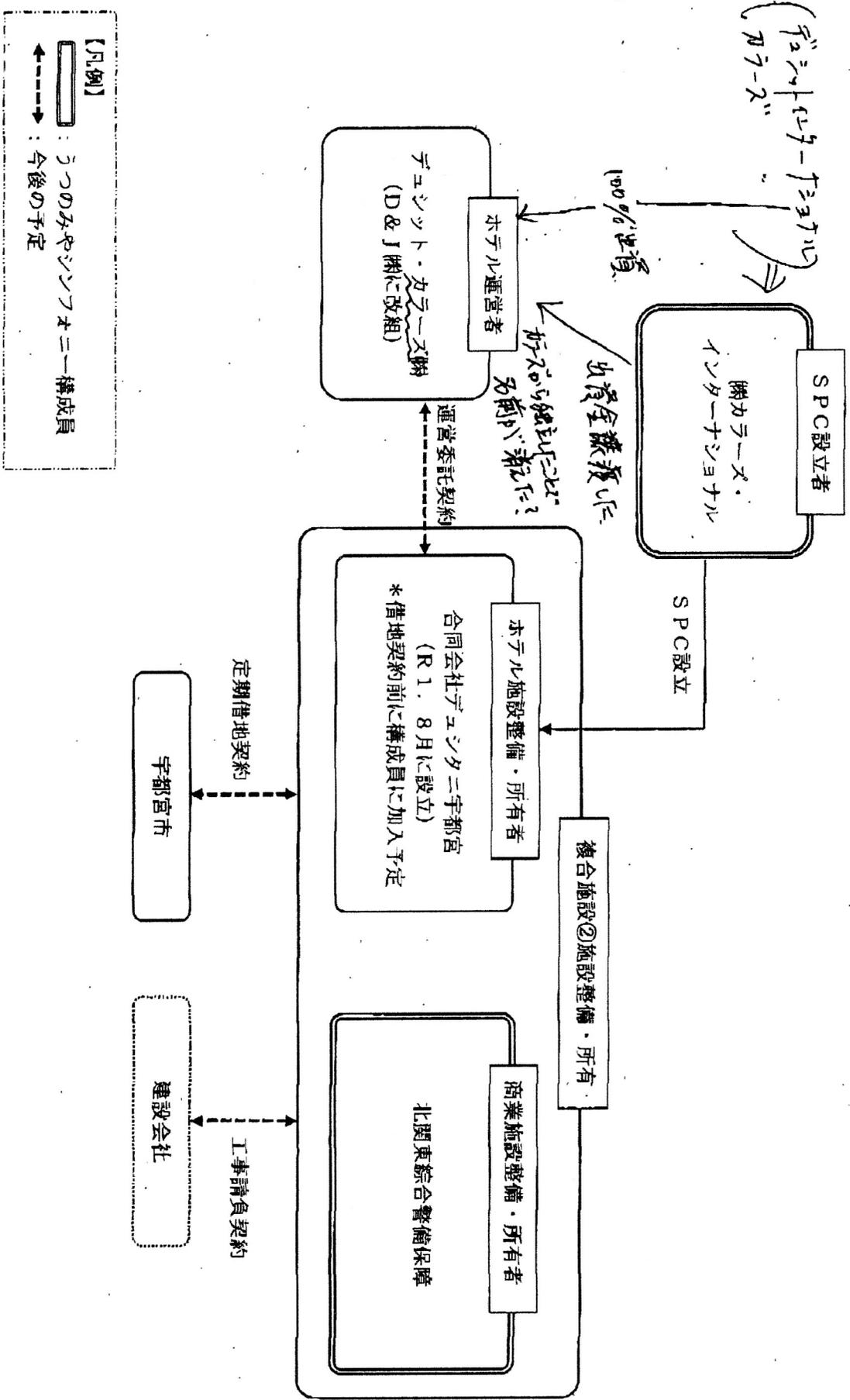
令和2年 9月頃 ホテルの整備事業組成者、運営者、事業計画の確定
基本設計・実施設計に着手

令和3年11月頃 事業用定期借地権設定契約の締結

※ 新型コロナウイルスの影響等により、スケジュール等に変更が生じる可能性があります。

複合施設②に関する現状の関係図

2020. 5. 20.



総合政策部 郭 聖博 運営管理(保広) 中島 崇