

平成29年3月30日

京都市長 門川 大作 様

元立誠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 谷口 知弘

## 元立誠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28年9月以降、5回にわたり元立誠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、契約候補事業者を選定しましたので、通知します。

なお、審査の結果及び講評は以下のとおりです。

### 1 審査の結果

事業者名	ヒューリック株式会社
事業種別	複合施設（文化事業、宿泊施設、商業施設）
貸付希望期間	60年
貸付希望価格	230,000,000円/年（減額前）
評価	選定（191.8点/210点）

### 2 講評

ヒューリック株式会社の提案は、高瀬川からの景観に配慮し、貴重な近代建築である既存校舎と調和したデザインの新築棟を敷地西側に建設するとともに、周囲に回廊を巡らせたオープンスペースを確保した計画であり、地域のシンボルである既存校舎やグラウンドを上手く活用した施設配置となっている。

また、地域の自治会活動や文化活動スペースを利用しやすい1階に集約するとともに、文化事業によるまちづくり活動の継続・発展のため、地域に寄り添った支援を行うなど、地域コミュニティの活性化に資するものであった。

さらに、京都の伝統産業品や京都産食材の積極的な活用や、オープンスペースを生かした新たなにぎわいの創出など、新規雇用の創出と地域経済全体の活性化への貢献が期待できるものであった。

以下、評価項目ごとの評価を記載する。

#### (1) 申込事業者の事務執行体制・業務実績

施設運営に当たっては、自社直営事業として、市内に新たな現地法人を設立予定であり、京都市及び地域と密に連携し、安定した事務執行体制の構築が期待できる。

また、東京都心を中心にホールを含む複合ビルの開発実績が豊富であり、地域密着型のホテルを運営している実績もある。

## (2) 申込事業者の財務・経営状況

企業規模が大きく、経営も安定しており、多額の初期投資と貸付料の支払いに問題のない、良好な財務状況である。

## (3) 活用計画の実現性・安定性

多額の初期投資を全て自己資金で賄う計画としているものの、財務状況が安定しており、長期収支計画の実現性は高いと認められる。

また、関係法令に適合した整備計画となっており、地域のシンボルである既存校舎については、基礎、梁、柱、壁の補強を行い耐震性能を確保することにより、大部分の外観や自彊室をはじめ内装等の主要な意匠を保全・再生し、敷地西側の新築棟については、既存校舎と調和したデザインを採り入れ、高瀬川からの景観に配慮するなど、高く評価できる。

## (4) 京都市施策への貢献度

京都の伝統文化や伝統産業品74品目を積極的に活用する提案であり、とりわけ、市内伝統産業関連施設等との連携により、施設来訪者（使い手）が伝統文化・伝統産業（作り手）に気軽に触れ、出会える場を提供することや、将来の担い手の育成支援を行うなど、施設全体を活用した新たな情報発信拠点としての役割と地域経済の活性化が期待できる。

また、商業集積地としての特性に応じた避難所機能の拡充が図られるなど、「安心・安全」なまちづくりに資するものであった。

## (5) 地域コミュニティの活性化、文化的拠点を柱としたにぎわいの創出

地域の自治会活動や文化活動スペースを利用しやすい1階に集約するとともに、オープンスペースの周囲に回廊を設けることで、地域のイベントだけではなく、新たなにぎわい創出に向けた多様な用途での活用が期待できる。また、地域住民主体の文化事業の運営が、自立可能なものとして継続・発展するための基金を設置し、地域のまちづくりや若手育成活動等に充当するとともに、若手や学生のための文化事業開催枠の確保を図るなど、非常に優れた提案であった。

なお、利用者の出入りが正面橋に集中することが見込まれるため、動線の分散化に配慮することが望まれる。

## (6) 価格

募集要項に示した最低貸付価格を大幅に上回る希望価格を提示されており、京都市にとって安定的な賃料収入が見込まれる。

### 3 選定委員会からの付帯意見

ヒューリック株式会社におかれては、文化によるまちづくりの継続・発展に向け、文化事業の方向性や運用面において、地域の主体性を十分に尊重しつつ、地域とともに考え、実行する姿勢を保持していただきたい。

また、提案内容の確実な履行により、「文化的拠点を柱に、賑わいと地域コミュニティの再生」の実現に向けて、京都市及び立誠自治連合会との協議に真摯に向き合うことを求めたい。

今後、元立誠小学校跡地の活用が進むことにより、同地が文化創造の拠点として、立誠の風土に育まれた文化を国内外に広く発信するとともに、文化活動を通じた人材育成の場となり、世界に羽ばたく人材が育つことを期待したい。

### 4 結びに

今回の選定に当たり、各審査項目における評価を総合的に勘案し、ヒューリック株式会社を契約候補事業者として最も適当であると評価したが、それ以外の事業者からも数々の知恵と工夫を凝らした素晴らしい提案を見ることができた。

施設の配置では、オープンスペースを広く確保するため、斬新な技法で新築棟を建設する計画や、地域の回遊性向上に向け、敷地内を南北に縦断する小路や東西に横断する路地を設ける計画など、様々な切り口から素晴らしい提案が見られた。

一方で、貴重な近代建築物である既存校舎の主要な外観・内装等の保全・再生を考慮せず、全面建替えの提案が見受けられたのは、誠に残念である。

地域の自治会活動の継続・発展に向けたハード面・ソフト面の提案には、様々な計画が見られたが、特に、地域の大型イベントの会場にもなるオープンスペースの確保に向けては、提案内容に差が生じた部分であり、事業収支との均衡を図るうえで、最も悩まれ知恵を絞られたのではないかと推察する。

地域主体の文化事業の継続については、既存校舎の内部を吹抜けとして文化ゾーンにする計画や、自彊室を復元して文化ホールに再整備する計画など、魅力ある提案が数多く見られた。

最後に、本件プロポーザルにおいて、非常に多岐にわたる条件を付したため、提案書作成に大変ご苦勞されたことと思われるが、13事業者から応募いただいたことに対して、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)

○ 選定委員会の開催経過

回数	日程	主な内容
第1回	平成28年9月21日(水)	・ 委員長の選任 ・ 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29年1月27日(金)	・ 提案内容に関する意見交換 ・ 事業者選定方法及び今後のスケジュールに係る審議
第3回	平成29年2月20日(月)	・ 提案内容に関する審議 ・ 一次選考(書類審査)の実施
第4回	平成29年2月28日(火)	・ 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29年3月27日(月)	・ 提案内容に関する審議 ・ 契約候補事業者の選定

○ 元立誠小学校跡地活用に係る契約候補事業者選定委員会の構成

委員長	谷口 知弘	〔 福知山公立大学地域経営学部地域経営学科教授 同志社大学政策学部・大学院総合政策科学研究科客員教授 〕
委員	大島 祥子	一級建築士事務所スーク創生事務所代表
	加須屋 明子	京都市立芸術大学美術学部教授(総合芸術学専攻)
	宮崎 昌弘	市民公募委員
	諸井 <small>まこと</small> 誠一	立誠自治会連合会会長
	山田 陽子	山田陽子事務所, 公認会計士・税理士