

平成30年1月17日

京都市長 門川 大作 様

元白川小学校（元栗田小学校）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

元白川小学校（元栗田小学校）跡地活用に係る契約候補事業者選定結果及び講評

平成29年3月以降、5回にわたり元白川小学校（元栗田小学校）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

契約候補事業者名	住友商事株式会社
事業種別	文化複合施設（文化ギャラリー、ホテル、地域施設）
貸付希望期間	60年
貸付希望価格	102,000,000円/年（減額前）
評価	168.5点/210点

2 講評

住友商事株式会社の提案は、地域との共存を重視するとともに、京都の伝統文化や伝統産業品を積極的に活用し、文化事業と賑わい事業を融合した文化複合施設を整備する計画であり、東山の景観と伝統を色濃く残す周辺地域との調和を図りながら、文化交流施設、賑わい施設、地域施設の3つがバランスよく配置されたものとなっている。

また、自治会活動スペースは、地域住民が利用しやすいよう、文化スペース・宿泊施設とは動線を別にするとともに、これまでの活動を継続するために十分な広さを確保した屋外スペースや、半屋外空間「にぎわいデッキ」、コミュニティカフェを設置するなど、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、市内事業者との連携や京都製品の積極的な活用など、新規雇用の創出と地域経済全体の活性化に貢献し、新たな賑わいと文化交流が生まれる空間の創出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、事業者及びホテル運営者が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、当該事業者は、ホテル、商業施設、オフィスビル、物流施設等、開発から運営まで多角的に手掛ける総合デベロッパーであり、グループ全体のネットワークを生かした複合型の不動産開発の実績が豊富である。

(2) 申込事業者の財務・経営状況

有利子負債の負担感はあるものの、経営の安定性から、初期投資と貸付料の支払いに影響のない財務状況である。

(3) 活用計画の実現性・安定性

活用計画は、日本を代表する総合商社としての実績とネットワークに基づくものであり、グループ全体の財務状況を踏まえると、事業の継続性、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、建物全体を緩やかな勾配をもつ切妻、入母屋、破風など多様な分節化された屋根で覆い、伝統を色濃く残す周辺地域との調和を図るとともに、東山の眺望景観にも配慮した外観は、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品を積極的に活用し、「ミュージアムホテル」としての空間を創出する提案であり、エントランス、ロビーから廊下、客室に至るまで、飾り棚等を通じて展示するほか、併設するギャラリーショップでの販売や京文化の様々な体験プログラムの実施など、文化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、新設する体育館や集会所に加えて、ホテルのレストランやエントランス等を、災害時の避難所として開放するとともに、公共交通機関の利用促進を図るコンシェルジュ機能の設置など、安心・安全なまちづくりと「歩くまち・京都」の推進に資するものであった。

加えて、新規雇用の創出や市内事業者との連携など、京都市施策への貢献度において、優れた提案であった。

(5) 地域コミュニティの活性化、賑わいと文化交流の創出

集会所、倉庫、体育館などの屋内自治会活動スペースと、これまでの自治会活動を継続するのに十分な広さを確保した屋外活動スペース「コミュニティ・ガーデン」を敷地南西部に集約するとともに、三条通側と神宮道側からそれぞれ地域専用の動線を確保するなど、地域住民が利用しやすいよう配慮された提案であった。

また、建物南西側に屋外スペースと一体利用ができる半屋外空間「にぎわいデッキ」とコミュニティカフェを設置することにより、地域コミュニティの活性化に資するとともに、地域のイベントだけでなく、新たな賑わいと文化交流の創出に向けて多様な用途での活用が期待できる。

さらに、栗田口という東海道の京の入口であった歴史や地域の魅力を発信する「ライブラリー栗田」の整備や、多くの人が行き交う三条通沿いに「大燈呂」の展示スペースを設置するなど、地域文化への敬意や歴史的資産の継承・発信への意欲が感じられるものであった。

(6) 価格

長期収支計画に基づき貸付希望価格を提示されており、京都市にとって継続的かつ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

住友商事株式会社におかれては、京都市及び栗田自治連合会と十分に連携し、「地域との共存を重視し、文化事業と賑わい事業を融合した文化複合施設」を整備・運営するという事業コンセプトと提案内容を確実に実行し、更なる地域の発展につなげていただきたい。

また、当該文化複合施設を長期安定的に事業運営できるよう、ホテル運営者との連携を密にさせていただくとともに、地域コミュニティの活性化に向けて、地域住民との協議にホテル運営者も参画していただくなど、活用計画がより良いものとなるよう、取り組むことを求めたい。

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、住友商事株式会社を契約候補事業者として適当であると評価したが、他の事業者からも知恵と工夫を凝らし、熱意と意気込みの溢れる提案を見ることができた。

最後に、本件プロポーザルにおいて、多くの条件を付したため、提案書の作成に苦労されたことと思われるが、栗田地域のまちづくりのパートナー企業として取り組んでいこうと応募いただいた事業者に対して、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	日時	主な内容
第1回	平成29年3月2日(木)	<ul style="list-style-type: none">・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8月8日(火)	<ul style="list-style-type: none">・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10月13日(金)	<ul style="list-style-type: none">・提案内容に関する審議
第4回	平成29年12月8日(金)	<ul style="list-style-type: none">・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30年1月12日(金)	<ul style="list-style-type: none">・提案内容に関する審議・契約候補事業者の選定

○ 元白川小学校(元栗田小学校)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	八木 匡	同志社大学経済学部教授
委員	寺田 敏紀	前・京都市景観・まちづくりセンター専務理事
	中田 英里	公認会計士
	藤井 容子	京都岡崎魅力づくり推進協議会マネージャー,ライター
	安田 茂夫	栗田自治連合会会長
	渡邊 善忠	市民公募委員