

平成31年2月19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30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：160室）
貸付希望期間	60年
貸付希望価格	105,000,000円/年（地元利用等の減額前）
評価点	162.5点/210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、MICE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、京都製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、国際的な人材交流・育成などの効果も期待できる。

(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。

また、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によって、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るものの、事業計画の実行に当たっては、下記ウに記載の事項に十分留意する必要がある。

ウ 活用計画の実現性・安定性

大規模な事業計画であるため、自己資金に加えて、計画的かつ確実に資金調達を行い、初期投資を確保していく必要がある。

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、その宿泊需要に対応した計画が想定されている。長期間にわたる計画であるため、経済情勢の変化などに柔軟に対応し、安定した収支の実現を図っていく必要がある。

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、従業員として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、国際的な人材交流・育成などの効果も期待できる。

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だけでなく，地域活動の拠点にもなるよう，公園の機能充実が図られている。

ホテル内には，MICEにも対応したファンクションルーム（多目的室）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条件に対する解決策が丁寧に検討された堅実な提案がなされるなど，素晴らしい提案が集まり，他案を最高点とする意見もあったが，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，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