

令和 2 年 1 0 月 2 9 日

京都市長 門川 大作 様

元新道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 石 崎 祥 之

元新道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

令和 2 年 3 月以降， 4 回にわたり元新道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	N T T都市開発株式会社
種 別	宿泊施設（客室数：89室）
貸付希望期間	60年
貸付希望価格	107,910,000円／年（地元利用等の減額前）
評価点	173.83点／210点
備考	宮川町歌舞練場の建替え

2 講評

（1）総評

N T T都市開発株式会社の提案は，元新道小学校敷地及び隣接する宮川町歌舞練場の敷地（以下，「歌舞練場敷地」という。）に，宿泊施設，地域施設，宮川町歌舞練場等の施設を整備するとともに，東西の新しい歩行者導線を設け，回遊性のある一体的なまちづくりを推進するものであり，事業計画を市民生活の豊かさと地域の活性化，さらには文化の継承・創造につなげるなど，市民生活との調和を最重要視した持続可能な観光都市の実現に寄与するものと期待される。

具体的には，宿泊施設は，建仁寺，ふびす神社，京都五花街の一つ宮川町等を有する新道地域において，周辺の歴史的景観との調和を図るとともに，宿泊施設を芸芸披露の場として提供するなど，地域固有の魅力を生かし，地域文化の継承につながる上質な施設を目指すものとなっている。

また，歌舞練場敷地に，宿泊施設とは独立した地域施設棟を整備して自治会活動スペースや避難所機能を確保するとともに，元新道小学校敷地に，消防分団詰所や小学校があったことの証として歴史を伝え，地域の方などが集える地域交流スペースを設けるなど，地域コミュニティの活性化にも資するものである。とり

わけ、災害時の避難所として使用される多目的ホールの優れた耐震性能なども評価できる。

さらに、課題である宮川町歌舞練場の老朽化に対応する建替えや、宿泊施設と宮川町歌舞練場の新たな連携による取組等が計画されており、花街文化の発展と新たな賑わいづくりに資することが期待できる。

このほか、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、地域経済の活性化への貢献も期待できる。

（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

N T T都市開発株式会社は、数多くのオフィスビル、宿泊施設、商業施設、住宅等の開発を手掛ける総合デベロッパーであり、京都をはじめとして、豊富な開発事業の実績がある。

宿泊施設の運営に当たっては、世界各地で多数のホテル事業を展開する国際ブランドのホテルを誘致し、N T T都市開発株式会社のグループ会社が経営するもので、安定した執行体制となっている。

市内事業者との連携も予定されており、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

企業規模も大きく、経営状況も順調であり、初期投資と貸付料の支払いに影響のない良好な財務状況である。

ウ 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おり、N T T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。市内の宿泊施設の現状としては、施設数は計画中のものも含めると、基本的に満たされてはいるものの、地域固有の魅力を生かした施設や、地域文化の継承につながる施設は必ずしも十分ではなく、こうした宿泊需要に対応した計画が想定されている、と言える。

また、活用計画は、法的に大きな問題はない。なお、様々な課題をクリアし、関係法令に対応する必要はあるが、地域のシンボリック景観として、100年以上にわたる歴史を誇る宮川町歌舞練場の大屋根のデザインを踏襲するために、高度地区及び景観法の特例制度を活用するといった積極的な提案がされている。

エ 京都市施策への貢献

京都の伝統文化や伝統産業品を宿泊施設の内装やインテリアに積極的に活用し、伝統技法を継承しつつ、京都の魅力発信を図っている。

また、多目的ホールは、災害時の避難所としての機能も有しており、水害時の浸水を考慮して、地上3メートル以上に配置されているとともに、防災備蓄品の提供や、地域の防災訓練への参加など、地域と連携した防災体制を構築し、

高齢者にも配慮された安心・安全なまちづくりに資する計画となっている。

さらに、歌舞練場敷地には新たに宮川町歌舞練場を建て替え、歩行者専用の小路を整備し回遊性を向上させるなど「歩くまち・京都」の推進に資するものとなるとともに、児童館を地域施設棟1階に整備し、地域の関係団体と連携して行事を共催するなど、地域との共生を目指した提案となっている。

加えて、宿泊施設等での新規雇用の創出や、施設の施工や施設運営に当たって、市内事業者との連携を図るなど、京都市施策への貢献度において、優れた提案であった。

オ 地域コミュニティの活性化、花街文化の発展と新たな賑わいづくり

歌舞練場敷地には独立した地域施設を整備し、多目的ホールに加え、集会所や倉庫等の屋内自治会活動スペースが集約されており、新道通を挟む元新道小学校敷地には、消防分団詰所や新たな地域交流スペースを設け、地域住民が利用しやすいよう配慮されており、地域コミュニティの活性化に資するものとなっている。また、歌舞練場敷地に設けられる歩行者専用の小路では、アート展示やマルシェを開催するなど新たな賑わいの創出が期待される。

さらに、新たな宮川町歌舞練場は、芸舞妓の稽古・伝統伎芸のお披露目の場としての利用に加え、多様な舞台芸術に対応できる機能を整備し、多くの芸術活動にも利用してもらえる工夫がされているなど、花街文化の更なる飛躍を期待できる内容となっている。また、宿泊施設内においても、レストラン等を技芸披露の場として提供することにより、経済的な側面だけでなく、後継者育成等の中長期的な花街文化の発展、継承に寄与することも期待される。

カ 価格

歌舞練場敷地と一体的に整備することにより、元新道小学校敷地を最大限に事業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 選定委員会からの附帯意見

児童館運営事業者は、別途、児童館設置の認可を得る必要があるが、安定的な事業運営のために必要な財務的基盤及び能力が担保されていることはもちろんのこと、地域の一員として地域や関係機関等との良好な信頼関係を構築することが必要である。工事期間中を含め、児童館を長期にわたって安定的に運営することは、提案者自身の責務であるから、児童館運営予定事業者ともしっかりと連携したうえ、安定的な運営を確保するとともに、より一層、児童の健全育成と地域福祉の向上を図るなど、更なる取組を着実に進められたい。

4 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、NTT都市開発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。

N T T都市開発株式会社におかれては、地域の抱える課題に対し、民間ならではの知恵と工夫を凝らした大胆かつ柔軟な発想による素晴らしい提案をいただいた。

契約候補事業者として選定されたN T T都市開発株式会社には、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、提案内容を実行するとともに、京都市及び新道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。

最後に、新道地域から、京都が誇る花街文化を継承及び発展し、地域が活性化する施設となることを期待して、結びとする。

<参考>

○ 選定委員

氏 名	職 名 等
石崎 祥之	立命館大学経営学部 教授【委員長】
是永 美樹	京都女子大学家政学部 准教授
中田 英里	公認会計士
西尾 久美子	京都女子大学現代社会学部 教授
福永 敏三	新道自治連合会 会長
脇野 博昭	市民公募委員

○ 選定委員会の開催経過

回数	開 催 日	審 議 の 内 容
第1回	令和2年 3月27日(金)	・募集要項に係る審議 ・審査項目及び審査基準に係る審議
第2回	令和2年 8月26日(水)	・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	令和2年 9月25日(金)	・提案内容に関する審議
第4回	令和2年10月23日(金)	・事業者ヒアリングの実施 ・提案内容に関する審議 ・契約候補事業者の選定