

京都市役所庁舎内店舗運営に関する サウンディング型市場調査の結果概要の公表について

令和6年7月31日
京都市行財政局総務部庁舎管理課

京都市では、寺町通の賑わい創出のため、西庁舎及び北庁舎の1階部分に店舗区画の設置を予定しており、設置に当たっては、市庁舎がより多くの市民等で賑わい、親しまれるよう取り組むと同時に、本市の収入の確保にもつながる持続可能な運営を行っていきたいと考えています。

その事業手法については、各店舗と直接本市が賃貸借契約を締結し、その店舗の誘致や交渉、賃貸借業務の代行などの運営管理業務（プロパティマネジメント業務（以下、「PM業務」という。））は事業者へ委託する方式（以下、「PM方式」という。）を想定しており、令和7年度以降の店舗区画開業に向け、上記方式の採用の是非や契約条件などについて、サウンディング型市場調査*を実施し、事業者の皆様と意見交換しましたので、その結果概要を公表します。

（※）サウンディング型市場調査

公有財産の活用や民間活力導入の検討などを行う際、事業発案や事業化検討段階において、事業者等との対話を通じて、アイデアの収集や市場性の有無、実現可能性の把握を行うもの。

1 対象区画の概要

所在地	京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地
区画面積	408 m ² (約 123 坪)、最大 7 区画 (西庁舎及び北庁舎の寺町通側)
その他	店舗計画については「市庁舎整備基本計画」 P 33 に主に記載 https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000183382.html

2 実施スケジュール

実施方針の公表	令和6年4月30日
現地見学会の開催	令和6年5月13日～5月17日
質疑の受付期限	令和6年5月24日
質疑への回答	令和6年5月31日
提案書の提出期限	令和6年6月14日
サウンディングの実施	令和6年6月24日～28日
結果概要の公表	令和6年7月31日

3 意見交換を実施した事業者数

PM業務実績のある事業者など 8 社

4 結果概要

1 事業手法について

(PM方式を採用することの是非)

- ・テナントからの相談や要望は売上に関わるものが多く、1つ1つ内容が専門的であるため、京都市が直営で運営管理を行うことは難しいと思う。
- ・PM方式をとることは妥当である。
- ・ビル管理業務（区画内の警備、清掃、消防設備の点検・管理など）は、市庁舎全体のビル管理会社による運営管理のほうがコスト面で有利と考える。
- ・ビル管理業務は、対象店舗部分が庁舎の一部であるため、京都市が発注することが妥当。

2 契約内容について

(賃貸借契約期間の目安、PM業務に関する契約期間と報酬額の目安)

- ・本市と各店舗間の賃貸借契約については、10年間を上限として、定期借家を前提に、契約するのが妥当である。
- ・本市と各店舗間の賃貸借契約期間を長期にすると、売上不振となったテナントが、ランニングコストの負担を避けるために、賃貸借契約期間が終了するまで、賃料だけを支払い、中が空室になってしまうことも考えられるため注意が必要。
- ・PM業務の業務委託期間が短いと引継ぎ回数が増えることによる引継ぎ不足のトラブル、業務委託期間が長いとテナント誘致に関する力の差や業務のマネリ化が発生する懸念がある。
- ・PM業務として販促活動を実施する場合は、通常の運営管理とは別に報酬が必要となってくるため、報酬額が割高になる。
- ・通常、PM業務の契約には期間内解約についての条項が設定されるため、当該予告期間を6箇月程度とするのが一般的ではないか。
- ・その他、PM業務に関する報酬額の目安についても意見あり。

3 営業時間について

(想定される営業時間、閉庁日（土日祝、年末年始）における営業の必要性)

- ・京都市役所前駅から大阪駅、大津駅、奈良駅など京都府に隣接する府県の主要都市までの終電が23時以降であるため、23時程度までの営業時間枠が妥当。
- ・11時から23時までを基本とし、朝の営業についてはテナント各自の判断に任せるとよい。カフェが出店するならば、8時頃から営業できるとよい。
- ・テナント誘致を行う側面からも7時から23時までが妥当である。
- ・物販・飲食業態を想定すると、休日は観光客も見込め、売上に寄与すると考えられるため、土日祝、年末年始の営業は必要である。ただし、最終的にはテナント各自の判断。

4 地域との連携や近隣商店街との連携・調和を図る取組について

- ・市庁舎の雰囲気にもマッチし、商店街のイメージ向上や、賑わい創出にもつながるような店舗がよいのではないかと。
- ・近隣商店街への加入をテナント側に求めることを公募時点で示しておけば、加入については理解が得られると思う。そのうえで、商店街の会合への出席などを通じた連携は考えられる。

5 その他（任意項目など）

- ・来庁者や近隣住民だけでなく、京都市役所の職員も身近に利用できる施設であることが必要だと考える。
- ・賑わいづくりや経済波及効果などの観点で、集客力のある店舗が出店する必要があると思う。
- ・店舗区画として大きくないため、運営管理にあたっての報酬額は割高になるかもしれない。
- ・店舗区画に誘導するための看板は必要であり、何かしら京都市側で設置できないか。

5 結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査により、店舗の運営にあたっては、テナント側からの要望などについて、専門性を要する内容も多いことから、京都市が直接運営管理を行うより、PM業務として業務委託するほうが現実的であるという御意見を多くいただきました。

契約期間や営業時間などについても、様々な御意見をいただいております。こうした御意見も踏まえながら、現在想定しているPM方式による運営を前提として公募要件を整理し、今年度中にPM業務の受託者の公募・選定を目指して計画を進めてまいります。