

令和7年2月27日

京都市長 松井 孝治 様

元新洞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 中谷 真憲

## 元新洞小学校跡地活用に係る契約候補事業者の選定結果及び講評

令和6年5月以降、5回にわたり元新洞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	西松建設株式会社
事業概要	交流型学生寮（190室）、有料老人ホーム（90室）、自治会活動スペース
貸付希望期間	60年
貸付希望価格	43,500,000円/年（地元利用等の減額前）
評価点	168.5点/210点

#### 2 講評

##### （1）総評

西松建設株式会社の提案は、地域との共存を重視しながら、元新洞小学校の敷地に、交流型学生寮、有料老人ホーム、自治会活動スペースを整備するものであり、また、避難所機能の確保、地域経済の活性化など、京都市施策にも貢献するものである。

地域の自治活動の場として、敷地の南側に、現在の校舎本館の面影を残しつつ、耐震強度の高い新本館を建築し、オープンスペースや消防分団詰所と一体活用できる計画となっており、元新洞小学校の歴史と記憶を継承し、将来にわたって地域コミュニティの新たな拠点となるものである。

また、元新洞小学校は、「大学のまち・学びのまち」をまちづくりの目標の一つに掲げる左京区に位置しており、その学校敷地内において、多くの学生が新洞学区の一員として居住し、地域と学生間、多世代間での出会い・交流が生まれることにより、新たなにぎわいの創出や、地域に親しみと愛着を持った人材の育成・増加、さらには将来の定住の可能性が期待できる。

## (2) 評価項目ごとの評価

### ア 事業者の事務遂行体制・業務実績

西松建設株式会社は、社会インフラ整備を行う土木事業や、オフィスビル、商業施設等、数多くの建築事業を手掛ける総合建設会社であり、これまでも今回の提案と同様の学生寮や老人ホームの開発に数多く取り組むなど、豊富な開発事業の実績がある。

また、連携する学生寮、老人ホームの運営事業者においても、豊富な運営管理の実績があることから、西松建設株式会社を中心に、安定した事務執行体制の構築が期待できる。

### イ 事業者の財務・経営状況

財務規模は大きく、十分な安定性があり、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

安定した財務状況を背景に、初期投資を自己資金で賄う計画とするとともに、将来的な大規模修繕費用を含めて長期収支計画等を検討されており、実現性・安定性が高いと認められる。

### エ 法令遵守・デザイン性

整備計画は関係法令への適合を前提としたものであり、避難所となる新本館は、耐震強度の高い構造とする提案になっている。

また、地域の人々に親しまれてきた学校の面影を感じられるよう、新本館を現在の校舎本館と同じ向きに配置したうえ、現在の校舎本館の窓・塔屋などのデザインを取り入れるなど、ファサードの面影を残す外観とするとともに、現在の校舎本館南側に広がる庭を同じ場所に配置するなどの配慮がされている。

### オ 京都市施策への貢献

新本館の体育館や地域利用室を避難所として開放することに加え、大規模災害時には学生寮の共用部を開放することや、浸水被害を考慮して体育館等を地上3.5メートル以上に配置する計画であることは評価できる。さらに、地域と入居者の合同防災訓練の実施など、地域と連携した安心・安全なまちづくりに資する提案である。

また、計画・整備から運営に至るまで、市内事業者との連携や、新規雇用の創出を図るほか、グラウンドを利用したマルシェの開催など、地域の新たな消費活動の場を創出する提案である。

さらに、体育館や和室等に京都市内産木材や京都の伝統工芸・技法などを取り入れるほか、学生寮等の食事に京都産食材を採用するなど、京都の伝統文化を継承するとともに、新本館に展示スペースを設置し、新洞地域の文化・歴史に触れることのできる機会の創出に努めている。

加えて、設計・施工・運用の各段階において環境配慮に取り組むとともに、整備する建物に発電システムや断熱・自然通風を取り入れ、ZEB、ZEHとする予定であるなど、環境負荷の低減への工夫が見られる。

#### カ 地域コミュニティの活性化

長らく続いてきた地域の自治活動の継続を考慮し、集会スペースだけでなく、クッキングルームや音楽ルームなど様々な機能を有した屋内スペースを新本館に配置することを想定されている。

また、敷地の南側に新本館、グラウンド、庭、消防分団詰所が集約されており、地域住民が利用しやすい配慮がされているほか、新本館内からグラウンドへの行き来ができるようにし、地域の運動会等で一体的な利用を可能とするなど、自治活動を行いやすい工夫を提案されている。

さらに、新本館の屋上を有効活用してテラスを設置するなど、地域に開かれた新たな交流の場の創出を提案されている。

#### キ 次世代の新たな活力を生み出す空間の創出、大学・学生等との協働による魅力あるまちづくり

大学や国籍の垣根を超えた交流型の学生寮が整備され、多くの学生を呼び込むことにより、幅広い学生同士の出会い・交流が生まれることにとどまらず、新洞学区の一員として学生が居住し、地域と協働でイベントや地域活動を実施することで、地域と学生間、多世代間での出会い・交流が生まれ、新たな賑わいの創出や地域コミュニティの活性化が期待できる提案である。

また、西松建設株式会社が積極的に、長期にわたり多世代間の交流に取り組む姿勢が評価できる。

加えて、様々な出会いと交流を通して、学生の京都への親しみや愛着を醸成し、地域の発展に情熱を注ぐ人材の育成や増加に繋がる提案であり、将来の定住の可能性も期待できる。

#### ク 貸付価格

長期損益計画書や資金収支計画書に基づき、貸付価格を提示されている。

### 3 選定委員会からの附帯意見

長期間にわたり、地域と学生間、多世代間が出会い、交流しやすい環境を創り出せるよう、西松建設株式会社が主体となり、学生寮と老人ホームの運営事業者と連携し、より有効な取組や手法について、更に検討を深めてもらいたい。また、日常的にも自然と出会い・交流が生まれるよう、敷地内における動線の確保など、建築物の構造上の工夫の可能性を探っていただきたい。さらに、本跡地が地域・市民に親しまれるシンボルとなるよう施設一体の名称を検討いただきたい。

加えて、長期間にわたる計画であるため、事業運営においては、将来的な人口構造の変化などに応じて、提案の趣旨を損なわない範囲で、柔軟に対応していくことが必要である。

今回の提案では、敷地内に実際に学生や高齢者が居住することとなる。そういった特徴を生かし、地域の方々と入居者が密に連携・協力し、新洞地域の活性化が行われるモデルケースとなり、ひいては、京都市全体の社会課題の解決や魅力あるまちづくりに繋がる活用となることを期待する。

#### 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、西松建設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。

他の事業者からの提案も、京都市の課題や本件プロポーザルで付した多くの条件に対する解決策が示されるなど、魅力的であったが、最終的には、本件プロポーザルの事業コンセプトに合致し、地域の更なる発展に資する、堅実かつ具体的な提案を行った西松建設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西松建設株式会社及び連携事業者におかれては、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、京都市及び新洞連合会と連携して、地域と真摯に向き合った施設運営に加え、今後の社会情勢の変化や多様な行政ニーズについても柔軟な対応を求めたい。

最後に、本件プロポーザルにおいて、元新洞小学校の跡地活用を通じ、新洞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

氏 名	職 名 等
阿部 大輔	龍谷大学政策学部 教授
大島 祥子	一級建築士事務所スーク創生事務所 代表 京都光華女子大学 キャリア形成学部 准教授
中谷 真憲	京都産業大学法学部 教授【委員長】
朴木 純一	新洞連合会 会長
山田 陽子	公認会計士
渡邊 優希	市民公募委員 大学生

○ 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6年 5月20日(月)	・ 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6年 10月4日(金)	・ 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6年 11月8日(金)	・ 提案内容に関する審議
第4回	令和6年 12月13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	令和7年 2月7日(金)	・ 提案内容に関する審議 ・ 契約候補事業者の選定