

元ラクト健康・文化館活用に係るサウンディング型市場調査の実施要領

令和6年6月27日
京都市建設局
市街地整備課

1 調査の目的

元ラクト健康・文化館（以下「本施設」という。）は、プールやジム、コミュニティルームの機能を有する公設公営の施設として、市民の皆さまの健康づくり支援や交流促進、にぎわい創出といった役割を果たしてきました。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響により、利用料等の収入で運営費を賄えなくなったため、施設を休館し、施設の在り方を検討した結果、今後は本施設を民間事業者売却し、民間のノウハウをいかにしながら運営していくことが望ましいと判断し、昨年度は、プール等の機能維持を前提に、運営を担う民間事業者の公募・選定等の取組を進めてきましたが、実現に至っていません。

そこで、この度、本施設の有効活用を図り、地域のにぎわい創出等につなげていくため、プール等の既存機能を他用途に転用することも含め、本施設の有効活用策を幅広く検討することとし、本施設の有効活用に関するアイデアやニーズを調査するため、民間事業者の皆さまから活用策の提案を募集します。

2 本施設の概要

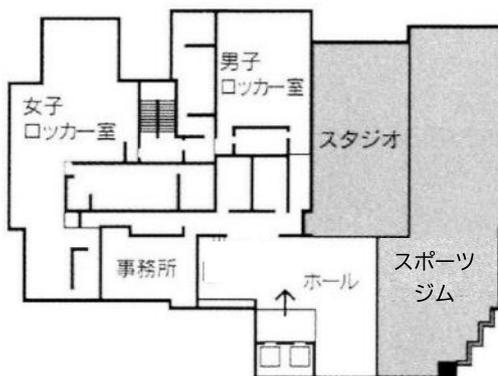
一棟の建物の表示			
所在	京都市山科区竹鼻竹ノ街道町91番地		
建物の名称	ラクトB		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付9階建		
延床面積	50,220.92㎡（公簿）		
用途地域	商業地域 建ぺい率80% 容積率600%（現状の建物も同数値）		
敷地権の目的たる土地の表示			
所在	地番	地目	地積
京都市山科区竹鼻竹ノ街道町	91番	宅地	6,808.24㎡

専有部分の建物の表示			
家屋番号	竹鼻竹ノ街道町91番の520		
建物の名称	520	種類	スポーツセンター
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造2階建		
床面積 （公簿）	5階部分	1,367.07㎡	
	6階部分	1,172.09㎡	

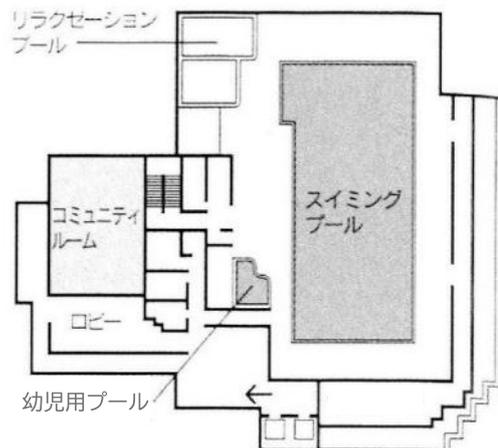
延床面積 2,539.16㎡	
建築年 平成10年6月15日	
敷地権の表示	
敷地権の種類	敷地権の割合
所有権	1,000,000分の164,031
配置図	
その他特記事項	
<p>○ラクトB管理組合の全体管理規約及び施設部会管理規約、ラクトB管理費等取扱規則等に基づき、ラクトBの共用部分（全体共用部分及び施設共用部分）に係る管理費及び計画修繕費の負担が必要となります。</p> <p>①共用部分の管理費（実績R5 約21,297千円（月割、前月末支払））</p> <p>②共用部分の計画修繕費（実績R5 約6,435千円）</p> <p>○プールやジム、コミュニティルームの既存の機能を維持する場合は、空調設備や給排水設備等、今後10年間で約6億円の大規模修繕が必要と見込まれます。</p> <p>○本施設の6階にはガス設備はございません。加えて、プールには空調設備はございません。</p>	

<本物件の施設配置図>

5階



6階





(写真) コミュニティルーム (6F)



(写真) プール (6F)

<施設内容>

ゾーン区分	フロア	概要
プール	6階	スイミングプール (25m×5コース)、リラクゼーションプール (寝湯・打たせ湯・ジャグジー)、幼児用プール、屋外デッキ等
コミュニティルーム	6階	会議・集会・研修会・催事等市民交流スペース
フィットネス	5階	スタジオ (156㎡：40人収容)、スポーツジム (226㎡：70人収容)
バックヤード	5階	エントランスホール、受付カウンター、ロッカー室、ベンダーコーナー、事務所等

※専用駐車場はありません。

3 本施設の特徴

- ・ 本施設は、本市が施行した山科駅前地区第一種市街地再開発事業によって整備した施設です。同事業では、4棟の再開発ビルを建築し、ホテル、ショッピングセンター、医療機関、アミューズメント施設、ファミリー向けマンションなどを設け、京都の東の玄関口にふさわしい「まち」として整備しました。
- ・ 本施設は、ショッピングセンターと同じラクトBにあり、地下鉄東西線、JR東海道線・湖西線、京阪電鉄京津線に直結しており、集客性の極めて高い場所に立地しています。

○ラクト山科ショッピングセンター来館者数

令和4年度 年間520万人

○山科駅 (JR・市営地下鉄・京阪) の1日当たりの乗車人員

令和4年度 52,449人

※京都駅 (JR・地下鉄・近鉄)、四条烏丸 (地下鉄・阪急) に次ぐ市内3番目

4 サウンディングのスケジュール等

(1) スケジュール

実施要領の公表	令和6年6月27日
現地見学会の参加申込期限	令和6年7月17日17時
現地見学会の実施日時の連絡	令和6年7月19日
現地見学会の開催	令和6年7月25日、26日
サウンディングに関する質疑の期限	令和6年9月6日17時
サウンディングの参加申込・提案書の提出期限	令和6年9月18日17時
サウンディング（個別対話）の日時及び場所の連絡	令和6年9月20日
サウンディング（個別対話）の実施	令和6年9月26日、27日、30日
結果概要の公表	令和6年11月頃（予定）

(2) 質疑応答

質疑の要旨を簡潔にまとめ、電子メール（エクセル又はワード）で送信してください。

なお、件名は、【サウンディング質疑】としてください。

- ・受付期間

令和6年6月27日(木)～9月6日(金) 17時

- ・申込先

「9 問合せ先」のとおり

- ・いただいた質疑への回答は、質疑回答書にとりまとめのうえ、順次、ホームページに掲載します。（最終の回答は9月12日を目途に更新予定です。）
また、回答は本要領と同等の効力を有するものとします。
- ・なお、昨年度にプール等の機能維持を前提に行った公募の際に寄せられた質疑回答は、下記URLから御確認いただけます。

(<https://www.city.kyoto.lg.jp/kensetu/page/0000316250.html>)

5 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象（応募資格）

本施設の有効活用の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ。ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

なお、グループで提案される場合、グループの中から代表となる法人を定め、代表法人が本市への書類提出などの手続きを行うこととします。

- | |
|--|
| ア 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者 |
| イ 地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当し、3年を経過しない者及びその者を代理人、支配人その他の使用人として使用する |

る者

ウ 京都市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団並びに同条第4号に規定する暴力団員等及び同条第5号に規定する暴力団密接関係者並びにこれらの者の依頼を受けて本施設を活用しようとする者

エ 市有地等を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団の事務所及び公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものの用に供しようとする者並びにこれらの者の依頼を受けて本施設を活用しようとする者

(2) サウンディングの項目

下記①に記載するテーマの実現に資する本施設の有効活用策及び②事業スキームの提案募集・個別対話を行います。

① テーマ

- ・ 本施設が果たしてきた役割や山科区基本計画を踏まえ、次のキーワードのうち、いずれかに沿った活用の提案としてください。

〈健康、福祉、交流、にぎわい創出、子育て支援、若者・子育て世代の定住促進〉

例：屋内スポーツ施設、子育て支援施設（屋内遊び場など）、子ども・教育系施設（学習塾、課外活動施設など）、観光レクリエーション施設（グランピング・サウナ、宿泊施設など）、にぎわい創出施設（物販、サービス、飲食）など

参考 第3期山科区基本計画

(<https://www.city.kyoto.lg.jp/digitalbook/page/0000001434.html>)

- ・ 有効活用策は、本施設の5階及び6階の全体活用を基本としますが、有効活用の可能性を最大限追求するため、部分的な有効活用策（例：5Fのみ、6Fのみ、6Fの一部のみ等）の御提案も受け付けます。
- ・ プール等の既存機能を他用途に転用する有効活用策の提案も受け付けます。その際の用途は単一でなく、複数の用途に転用することも可能です。
例：5Fと6Fの用途が異なる活用案、5Fの一部だけ用途が異なる活用案
- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の規制対象に該当する施設は転用不可です。

② 実現に向けた事業スキーム

契約締結から供用開始までの概算スケジュールや、投資予定額・事業採算性の見込み額などについて、御提案を受け付けます。

(3) 有効活用策を検討していただくうえでの前提

- ・ 本市が本施設の土地・建物（区分所有・5階及び6階の全体）を活用事業者に売却することを想定しています。
- ・ 本市の施設改修や運営など、財政負担はないことを前提で御提案ください。

6 サウンディングの手續

(1) 現地見学会の開催

サウンディングへの参加を希望される事業者等を対象とした現地見学会を開催します。参加は必須ではありません。

見学会への参加を希望される方は、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号及び希望される現地見学会の日時（下記参照）を明記のうえ、期日までに電子メールにて御連絡ください。また、現地見学会に参加された事業者間で氏名・連絡先等の交換を希望される場合は、現地見学会参加者名簿（様式1）を作成のうえ現地見学会の参加申し込みの際のメールに添付し、御提出ください。希望される事業者間に限って共有させていただきます。

なお、件名は、【現地見学会の参加申込み】としてください。

- ・申込受付期間

令和6年6月27日(木)～7月17日(水) 17時

- ・申込先

「9 問合せ先」のとおり

- ・現地見学会の開催日時

令和6年7月25日(木) 10時から

25日(木) 14時から

26日(金) 10時から

26日(金) 14時から

※ 現地見学会は1時間程度を予定しています。

※ 現地見学会では、質疑は一切受け付けません。

※ 上記いずれかの日時から、第1希望及び第2希望までを電子メールにてご連絡ください。（御希望に沿えない場合もございますので事前に御了承ください。）

※ 電子メールをいただいてから7月19日（金）までに、日時及び集合場所等について御連絡差し上げます。

- ・会場

元ラクト健康・文化館（ラクトB棟 5階及び6階）

※本件に係る駐車場の確保はしておりませんので、ラクトB棟地下駐車場に御停めいただくか、公共交通機関でお越しくください。

(2) サウンディングの参加申込み・提案書等の提出

サウンディングの参加を希望される場合は、**別紙2**のエントリーシートに必要事項を記入し、有効活用案及び事業スキーム等を記載した**別紙3**の提案書及び補足資料（任意）とセットで、期日までに電子メールにて御提出ください。件名は、【サウンディング参加申込み】としてください。

なお、提出書類の返却はできません。

サウンディングに参加される事業者間で氏名・連絡先等の交換を希望される場合は、エントリーシート（別紙2）の該当欄にチェックのうえ、サウンディング参加者名簿（様式2）を作成し、ご提出ください。交換を希望される事業者間に限って共有させていただきます。

- ・ 申込受付期間

令和6年6月27日(木)～9月18日(水) 17時

- ・ 申込先

「9 問合せ先」のとおり

(3) 個別対話の日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加を申し込まれた事業者等の担当者様宛てに、日時及び場所を電子メールにて連絡します。ただし、御希望に沿えない場合がありますので、あらかじめ御了承ください。

(4) サウンディング（個別対話）の実施

提出していただいた提案書及び補足資料（任意）に基づき、個別対話（ヒアリング、意見交換等）を実施します。個別対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に非公開で行います。

- ・ 実施期間

令和6年9月26日(木)、27日(金)、30日(月) 10時～17時

- ・ 所要時間

30分～1時間程度

- ・ 場所

京都市役所会議室等

(5) 結果概要の公表

サウンディング終了後、実施結果について、本市ホームページで概要の公表を予定しています。ただし、参加する事業者等の名称やノウハウに関わる内容は公表せず、公表内容については提案者に事前に確認します。

7 サウンディングに関する留意事項

(1) 調査の位置付け

本サウンディング調査の実施後、公募型プロポーザル方式による契約候補事業者の公募を予定しており、本市が公募要件等の検討を行うための基礎調査に位置付けています。提案内容の実現を保証するものではありません。

また、提案内容は、今後公募等を行う場合、募集要項等に活用させていただく場合があります。

(2) 参加する事業者等の取扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価には影響しません。
また、提案内容に応じたインセンティブは設定しません。

(3) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、事業者等の負担とします。

(4) 追加対話への協力

サウンディング実施後、必要に応じて追加の対話（文書照会を含む。）、アンケート等を実施させていただくことがあります。その際は、御協力をお願いします。

(5) 報酬等

サウンディングの参加に対する対価、報酬等はありません。

8 閲覧できる参考資料等

令和6年6月27日～9月18日（土日・祝日を除く）17時までの間、「8 サウンディング調査に関する問合せ先」にて下記の参考資料を閲覧することができます。また、電子媒体（DVD）にて貸出も可能です。

- ・ラクトBに関する竣工図書（新築時の竣工図、改修工事の竣工図等）
- ・ラクトB管理組合 全体管理規約及び施設部会管理規約
- ・ラクトB管理費等取扱規則
- ・本物件に係る設備一覧表等
- ・本物件に係る備品一覧表等
- ・本物件に係る共用部及び専有部の修繕履歴
- ・本物件に係る設備等点検履歴
- ・本物件専有部の大規模修繕費の内訳
- ・本物件専有部の令和4年度点検結果一覧表
- ・各種の登記事項証明書等
- ・各種ハザードマップ（水害、土砂災害、地震）

9 サウンディング調査に関する問合せ先

サウンディングへの参加を検討するに当たり、質問等がある場合は、下記の連絡先までお問い合わせください。

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

京都市役所 分庁舎3階 建設局 都市整備部 市街地整備課（明石、古川）

電話番号 075-222-3580

電子メール sigaichiseibi@city.kyoto.lg.jp

参考 令和5年度における公募要項等

京都市ラクト健康・文化館活用に係る契約候補事業者の公募について
(<https://www.city.kyoto.lg.jp/kensetu/page/0000314761.html>)