

(報道発表資料)

令和6年12月26日

京都市建設局
担当 市街地整備課
電話：075-222-3580

「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結果

京都市では、元ラクト健康・文化館（以下「本施設」という。）を有効活用し、地域のにぎわい創出等につなげていくよう、プールやジム、コミュニティルームといった機能の他用途への転用を含め、幅広い有効活用策を検討しています。

この度、本施設の有効活用に向けた検討プロセスの一つとして、民間事業者の皆様から有効活用に関するアイデアやニーズ等をお聴きするために実施したサウンディング型市場調査^{*}の結果概要を公表します。

今後、民間事業者の皆様から頂いた御意見等も参考に、施設の有効活用策を検討していきます。

※ 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、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 本施設の概要

名 称：元ラクト健康・文化館

所 在 地：京都市山科区竹鼻竹ノ街道町91番地 ラクトB 5階及び6階

延床面積：2,539.16㎡（5階：1,367.07㎡、6階：1,172.09㎡）

供用開始：平成10年10月3日

2 サウンディング調査内容

(1) サウンディング（個別対話）で聴取した内容

民間事業者の皆様から、本施設が果たしてきた役割や山科区基本計画を踏まえた活用策や活用策の実現のために本市へ期待すること等を聴取

(2) サウンディング（個別対話）の申込受付期間

令和6年6月27日（木）～9月18日（水）

以降、11月21日（木）まで対話を実施

(3) 現地見学会の開催

令和6年7月25日（木）、26日（金）

以降、民間事業者の要請に応じて都度対応

参加した事業者：12社

(4) サウンディング（個別対話）の参加事業者

スポーツ施設運営事業者及び不動産会社等 8社

この他、民間事業者15社と個別にヒアリングを行い、合計23社から御意見を頂戴しました。

(5) サウンディング（個別対話）等での主な御意見

※ 参加事業者のノウハウに配慮し概要のみ公表します。

ア 施設の活用策について

① 主な御意見

- ・ 本施設は、地下鉄東西線、JR 東海道線・湖西線、京阪京津線の山科駅直結の商業施設内にあり、地下に駐車場もあることから交通アクセスに非常に恵まれており、一定の集客が見込める。
- ・ 高齢化や人口減少など山科の地域事情や、京都市が「健康長寿・口腔保健・食育推進プラン」や「山科区基本計画」で目指すまちづくり・健康づくりの理念に沿った活用を、公共施設の整備も含めて官民連携で実施してはどうか。
- ・ スポーツ施設として運営再開する場合、周辺に民間ジム等が立地するなど、周辺環境が変化しており、以前と同レベルの集客が見込めない可能性がある。
- ・ 資材等が高騰するなか、プール等の既存機能を生かして運営再開する場合の大規模修繕費や、既存機能を他用途に転用する場合の改修コストが運営を圧迫する可能性が高い。
- ・ 6階を転用する用途は、特にプールを転用する場合の改修費や、6階にガス設備が無いこと、プールに空調設備が無いこと等から限定的になる。

② 活用策

- ・ スポーツ施設（既存機能の活用）
- ・ スポーツ施設、習い事付き学童クラブ（既存機能の一部転用）
- ・ 温浴施設やサウナを主体とし、スポーツジム・飲食スペースを併設した複合施設
- ・ 子ども向け屋内遊び場やコワーキングスペースなどの複合施設
- ・ 診療所を併設したメディカルフィットネス

イ 活用策の実現のために本市への期待やその他条件等について

- ・ 本施設を所有するのではなく、市からの委託や賃貸等により運営したい。
- ・ 条例に基づく管理運営でなく、料金設定や運営時間等を民間に委ねてもらいたい。
- ・ 老朽化や資材等の高騰で施設の改修に多額の整備費が必要なため、譲渡前の設備修繕など、市に一定額を負担して欲しい。
- ・ 事業開始までの固定経費の負担や固定資産税相当額の支援など、市に一定額を負担して欲しい。
- ・ 売却想定額及び鑑定評価額を見直して欲しい。
- ・ 共用部分の管理組合費や計画修繕費が高額であるため見直すか、市に負担して欲しい。

3 今後の取組

今回のサウンディング型市場調査により、民間事業者のノウハウをいかしたスポーツ施設としての活用はもとより、既存設備の枠組にとらわれない有効活用策の御提案をいただきました。

本施設の有効活用に向けて、立地環境の良さや集客性を評価する一方で、スポーツ施設として活用する場合も、他用途に転用する場合も、資材等の高騰による改修コストや共用

部分の管理組合費等が事業採算上のネックとなるため、本市からの支援等を求める声も多数いただきました。

引き続き、頂いた御意見を参考に地域のにぎわい創出等につながる有効活用策を検討していきます。