

令和元年6月12日

京都市長 門川 大作 様

京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」
の活用に係る契約候補事業者選定委員会
委員長 土井 勉

京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン（南関連棟跡地）」の活用に係る 契約候補事業者の選定結果及び講評について

平成28年12月7日付けで諮問いただきました京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン（南関連棟跡地）」を活用する契約候補事業者の選定について、平成30年12月以降、3回にわたり京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」の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、答申します。

記

1 審査の結果

事業者名	株式会社中央倉庫
事業種別	複合施設（商業施設等）
買受希望価格	430,000,000円
評価点	84点／100点

2 講評

賑わいゾーン周辺は、古くは平安京の南部に位置し、朱雀大路と七条大路が交わり、東西の市や鴻臚館など、重要な都市機能が集積した地域である。

株式会社中央倉庫（以下「施設事業者」という。）の提案は、賑わいゾーンにおいて、本格的な町家風建築（以下「賑わい施設」という。）を整備し、賑わい施設内には“和”を基調とした京都の飲食店舗等を配することにより、京都らしい落ち着いた空間と賑わいを創出することとしている。

また、賑わいゾーンと隣接する施設事業者所有の土地において施設事業者自ら開発を予定している宿泊施設と賑わい施設を直結させ、宿泊施設の利用客など、更なる集客の効果を生み出すとともに、七条通を挟んで北側の商業施設等（令和2年開業予定）の運営事業者と連携して「食のエリア」を創出し、これを広く発信することにより、JR梅小路京都西駅の西側に、新たな食を中心とする賑わいの拠点を創出することとしている。

さらに、地域のエリアマネジメント組織にも主体的に参画し、周辺の事業者や商店街とともに、JR梅小路京都西駅の北側や西側を中心とする回遊性の向上や地域の活性化にも取り組むこととしている。

JR梅小路京都西駅が開業し、アクセスが飛躍的に高まる賑わいゾーン周辺にお

いて、新たな賑わいを創出し、観光客等、多様な人の受入環境を向上させるとともに、周辺の地域資源との相乗効果により、新たな人の流れを生み出し、伝統産業等、地域経済の活性化や、商店街をはじめ、地域のまちづくりにも寄与する提案となっている。

以下、審査項目ごとの評価を記載する。

(1) 施設事業者の事務遂行体制・業務実績及び財務・経営状況

施設事業者には類似事業の運営実績はないが、全国規模で事業展開し、京都市内においても施工実績を有する建設会社が施設建設後も事業支援者として参画するとともに、国内において多くのホテル事業・外食事業の運営実績を有する事業者が賑わい施設を運営する体制となっている。

また、施設事業者は、自己資本比率が高く、安定した財務基盤を有しており、自己資金で賄うとする初期投資の資金調達に問題はない。

これらの事業者が連携し、安定した事務の遂行体制が構築されることが認められる。

(2) 活用計画の実現性・安定性

施設事業者の活用計画において、その事業収支は均衡に長期間を要するものの、本活用計画の事業規模や施設事業者の安定した財務基盤を考慮すれば、活用計画の実現性・安定性に問題はない。

(3) 賑わいの創出

賑わい施設は、外装に京瓦等を用いた本格的な町家風建築であり、2階建ての4棟で構成される。賑わい施設内には、抹茶などの飲食店や伝統工芸品の展示・販売、伝統文化を体験できるスペースを設けるなど、“和”のデザインコンセプトに合った、京都の事業者が運営する店舗を誘致することとしている。

また、施設事業者は、京都市中央卸売市場と連携し、賑わい施設内の飲食店において、京都市中央卸売市場の食材を活用するとともに、賑わい施設のテナントに出店する意向がある京都市中央卸売市場の関連事業者など、地域の事業者と、出店に向けた協議を進めていくこととしている。

賑わい施設は、JR梅小路京都西駅周辺において、国内観光客を主な対象とし、インバウンドにも対応した新たな賑わいの創出に寄与するものである。

(4) 賑わいゾーン周辺にある地域資源との相乗効果

賑わい施設は、それぞれの棟が小径等で繋がることにより、気軽に立ち寄り、楽しみながら通り抜けることができる空間となっており、周辺のホテルや梅小路公園、京都水族館、京都鉄道博物館の利用客等を七条通の西方面に誘導する仕掛けがなされている。

また、七条通を挟んだ北側で開業されるホテルの運営事業者や京都市中央卸売市場と連携して「食のエリア」を創出し、SNS等による発信を通じて、梅小路公園や京都水族館、京都鉄道博物館の利用客をこの「食のエリア」に誘導することとしている。

JR梅小路京都西駅の西側に、新たな食を中心とする賑わいの拠点を創出す

ることにより、新たな人の流れを生み出し、賑わいの波及効果や周辺への回遊性を更に高めることを期待できる提案となっている。

(5) 地域のまちづくり・商店街の活性化への貢献

施設事業者は、賑わいゾーンが所在する朱雀内畑町の町内会をはじめ、下京防火協会、下京防犯協会など、まちづくり関連団体への参画や下京区140周年記念事業への協賛など、様々な地域のまちづくりに参加されている。今後、施設事業者として、大内学区自治連合会にも加入し、地蔵盆や大内学区体育祭といった地域行事に参画するなど、地域のまちづくりに貢献することとしている。

また、賑わいゾーンと七条通を挟んだ北側で開業されるホテルの運営事業者が設立するエリアマネジメント組織に参画し、共に、賑わいゾーン周辺の活性化に取り組むこととしている。

施設事業者は、京都市中央卸売市場の開場とともに、市場構内において倉庫業を起業し、90年以上にわたり、この地域において成長してきた事業者であり、地域のまちづくりや商店街の活性化に積極的に貢献しようとする姿勢は評価できるものである。

(6) 地域経済への貢献

賑わい施設の整備・運営に当たり、賑わい施設の外装・室内装飾等において、京瓦や京すだれ、提燈、造園（坪庭）など、京都の伝統産業製品や伝統産業の技法を用いるとともに、伝統産業製品を手に取り、触れることのできる「学び」や「体験」の場を提供することとしており、伝統文化・伝統産業等の積極的な活用につながる提案となっている。

また、賑わい施設の建設期間中に日用品を調達する際などにおいて、商店街をはじめとする市内事業者を優先的に活用するとともに、賑わい施設の運営に従事させるため、新たな雇用を市内において生み出すこととしており、地域経済の活性化にも貢献する提案となっている。

(7) 買受希望価格の比較

応募事業者の中で最も高い買受希望価格が提案されている。

3 選定に当たっての付帯意見

- (1) 京都市及び自治連合会、商店街、京都駅西部エリアまちづくり協議会など、エリア関係者等と連携し、協力して地域のまちづくりに貢献すること。
- (2) 賑わい施設の整備・運営に当たっては、伝統産業製品や伝統的な技法等を積極的に採用し、伝統文化・伝統産業等の保存・活用につながる施設とすること。
- (3) 賑わい施設の運営に当たっては、テナントに参入する事業者を含め、市内事業者の積極的な活用や正規雇用の充実に努めること。
- (4) 京都市自転車等放置防止条例の規定に基づき、駐輪場対策を講じること。また、宿泊施設の開発を予定している施設事業者所有の土地と併せて賑わいゾーンを活用する場合は、京都市駐車場条例の規定に基づき、駐車場対策を講じること。

- (5) 賑わいゾーンに隣接する施設事業者所有の土地については、賑わいゾーンのポテンシャルを最大限に引き出し、更なる賑わいを創出するため、早期の活用に向け、真摯に検討すること。

4 結びに

本件プロポーザルの実施に当たり、2事業者から応募いただいたことに対し、敬意を表するとともに、感謝を申し上げたい。

本選定委員会は、今回、各審査項目における評価を基に、総合的に判断し、契約候補事業者を選定した。

施設事業者におかれては、提案した内容を確実に履行していただき、賑わい施設が新たな核となつて、京都駅西部エリアの活性化、さらには京都全体の大きな飛躍につなげるとともに、提案の実現に向けては、賑わい施設が地域と共に発展するよう、京都市や地域の自治連合会などの方々とも誠実に向き合い、取り組まれることを改めて求め、結びのことばとしたい。

(参考)「賑わいゾーン(南関連棟跡地)」の活用に係る契約候補事業者選定の経過

平成30年 12月12日(水)	第5回 選定委員会 ・ 募集要項(案)に関する審議
12月26日(水)	・ 募集要項の配布開始
平成31年 2月25日(月)～3月1日(金)	応募書類の受付期間 ※ 2社からの応募があった。
令和元年 5月15日(水)	第6回 選定委員会 ・ 事業者ヒアリングの実施 ・ 提案内容に関する審議
6月 5日(水)	第7回 選定委員会 ・ 契約候補事業者の選定及び答申案の確認

※ 第1回から第4回の選定委員会は、「賑わいゾーン(水産事務所棟跡地の一部)」の活用に係る契約候補事業者の選定について、審議した。

(参考)京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」の活用に係る
契約候補事業者選定委員会 委員名簿 (敬称略・五十音順)

氏名	職名等
大濱 育恵	市民委員
辻田 素子	龍谷大学経済学部 教授
土井 勉	一般社団法人グローバル交流推進機構 理事長
本政 和好	大内学区自治連合会 会長
山田 陽子	山田陽子事務所, 公認会計士・税理士
若林 靖永	京都大学経営管理大学院附属経営研究センター センター長