

京都駅東 SDGs・未来創造拠点 共創プロジェクト サウンディング型市場調査の結果及び今後の取組の進め方について

京都市では、京都市立芸術大学（以下「京都芸大」という。）新キャンパスに隣接する約4,000㎡の市有地（以下「将来活用地」という。）を活用し、SDGsの理念の下、市民・企業の皆さまと共に、京都の未来を創造し、日本・世界に発信する新たな拠点を生み出すプロジェクトを進めています。

そこで、本プロジェクトの目指すビジョンの実現に向けて、民間の知恵と活力を最大限に発揮していただくため、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング調査」という。）を実施したところであり、その結果概要と、今後の取組の進め方を取りまとめましたので、御報告します。

1 将来活用地の概要

(1) 所在地

京都市下京区下之町21番1ほか
（京都芸大新キャンパスC地区の南側隣接地）

(2) 敷地面積

4,002.10㎡

2 サウンディング調査の結果概要

(1) 事業構想提案

- ・ 企業等の皆さまから、実現したい事業構想（コンセプト、施設・運営内容等）を募集
- ・ 頂いた提案を市場性の有無や実現可能性の把握、公募条件の検討のために活用

ア 募集期間

令和4年6月15日から8月31日まで
以降、11月30日まで事業構想に係る対話を実施

イ 事業者数（令和4年8月末時点）

(ア) 現地見学会の参加

23事業者

(イ) 事業構想の提案

13事業者

ウ 主な提案・意見の要旨

(ア) 事業のイメージ

- 建物全体を単一の用途とせず、「住む」・「働く」・「学ぶ」といった多様な施設からなる複合的な機能を有する拠点
- 人々が出会い、集い、交流することで、新たな価値を創造・発信することができる拠点
- 市民に開放された空間、社会課題解決に資する施設、未来の担い手・アーティスト・起業家等を支援する施設、文化を感じる商業施設、交流を生む住居やオフィスなど具体的な提案

(イ) 本市への要望

- 50年以上の長期にわたる一般定期借地契約を希望する意見が多くあった。
- 土地の貸付料の負担に対する市の支援が必要との意見が数多くあった。
 - ・ 公益性と収益性は、概ね相反関係にあり、通常の貸付料で実現させるのは困難。賃料は売上に連動する仕組みにしてほしい。
 - ・ 自社のためではなく、京都のために挑戦したい。ただし公益的な複合施設を長期間維持させるためには、市の支援が不可欠
- 良い拠点を実現させるため、事業者選定時の評価は、他事業での実績や提案価格より、活用計画の内容を重視してほしいとの意見が多くあった。
- 京都芸大との連携を模索しつつ将来活用地のポテンシャルを最大限に活用するため、芸大通など敷地内通路の継続的な開放の担保や、敷地内にある南側車路の共同利用や工事作業ヤードとしての一時利用を希望する意見があった。

(2) アイデア提案

- ・ 市民等の皆さまから、ビジョンの実現に向けたアイデアを募集
- ・ 頂いた提案を企業等の事業構想の参考となるよう、ホームページ（京都市情報館）に掲載

ア 募集期間

令和4年6月15日から8月31日まで

イ 提案件数

80件

- ・ 個人からの提案が77件と全体の96%を占めた。
- ・ 10代から80代まで幅広い年齢層からの提案があり、20代から40代が63件と全体の8割を占めた。

ウ 提案内容 別紙参照

SDGsや成長戦略をキーワードとした幅広い観点で、未来の担い手・アーティスト・起業家など、多様な主体に着目したアイデアを頂きました。

3 今後の取組の進め方

サウンディング調査の結果を踏まえ、将来活用地における活用計画について、プロポーザル方式による公募を実施します。

公募条件の骨子は、以下のとおりです。今後、選定委員会での審議も踏まえ、公募要項として取りまとめ、応募を募ってまいります。

(1) 活用計画のビジョン

SDGsの実現と文化芸術都市・京都の未来を共に創造・発信する交流共創拠点

京都の強みを存分に活かし、多様な人々との出会いや集い、交流を通じて、「文化と経済の好循環」を実現し、新たな価値を創造・発信し続けるとともに、その効果を京都全体・日本・世界へと波及させ、あらゆる社会課題の解決に繋がる場の創出

(2) 活用計画の要件

ア SDGsの実現

本市では、「あらゆる危機を乗り越え、将来にわたって人々がいきいきと暮らせる、魅力と活気にみちた持続可能な京都のまち」の実現を目指しています。

多様な主体が協働し、文化が持つ多様な価値や、京都の強みを活かすことにより、あらゆる社会課題の解決と、誰一人取り残さない持続可能で多様性と包摂性のあるレジリエントな社会の実現に繋がる具体的な提案を募集します。

イ 都市の成長戦略

本市では、市民、企業、大学など多様な主体による新たな視点や挑戦を通じて、都市の魅力や活力を市民の豊かさに繋げる「成長戦略」において、時代の潮流と京都の強みを掛け合わせ、新たな価値を創造する中長期的な都市のあり様を「5つの都市デザイン」として描いています。

(ア) 文化と経済の好循環の創出

本市では、文化が経済価値を生み出し、経済が文化を支えることで、文化への理解が深まり、広がると同時に、経済が活性化する「アート・エコシステム」の構築を目指しています。

京都に根付く文化を受け継ぎ、将来にわたって新しい価値を創造し続けるまちとして、文化と経済の融合による好循環を創出し、豊かな未来に繋がる具体的な提案を募集します。

(イ) (ア)以外の4つの「都市デザイン」の実現

本市では、上記(ア)に加えて、「若い世代に選ばれる千年都市」をはじめとする4つの都市デザインを掲げています。これら「5つの都市デザイン」のうち、(ア)以外の次の4つの中から1つ以上を選び、その実現に繋がる具体的な提案を募集します。

- ① 若い世代に選ばれる千年都市
- ② 持続可能性を追求する環境・グローバル都市
- ③ 「知」が集うオープン・イノベーション都市
- ④ 伝統と先端が融合するデジタル創造都市

ウ 理念・効果の波及

京都芸大をはじめ、京都駅周辺の多様な資源や将来計画との連動により、相乗効果を高めるなど、将来活用地のポテンシャルを最大限に活用し、拠点としての理念や効果を京都全体・日本・世界に波及させる具体的な提案を募集します。

エ 理念・効果の実感

将来活用地において描く理念や効果が、より多くの市民をはじめとする人々にとって、より身近に実感できるものとする観点から、拠点施設の整備や運用において、実際に設え、取り組む内容について、具体的な提案を募集します。

(3) 活用計画策定における留意事項

ア 京都芸大及び地域との円滑な関係や調和の確保

(ア) 京都芸大及び地域との円滑な関係構築

(イ) 京都芸大の意匠との調和、エリアの新たな魅力を形成する建物

イ 責任ある実施体制の確保

複数の事業者等が参画する場合の団体間の的確な全体調整による適切な役割分担

ウ 継続的な事業効果の確保

来訪者数等の関係人口や収支等の運営状況などのモニタリング

エ 整備する建物への制約等

(ア) 建物全体を単一用途とする整備は不可

(イ) 共用部分・空間の充実、文化をコンセプトに据えた建物

(4) 主な貸付条件

ア 貸付けの期間

30年以上60年以内の範囲内で定期借地権を設定

イ 最低貸付料（不動産鑑定評価額）

2,470万円／年

(5) 活用事業者の選定

学識経験者等を委員とする附属機関（選定委員会）を設置し、審査を通じて選定

(6) 公益的な拠点への減免措置

ア 趣旨・目的

拠点の公益性を更に高め、文化芸術都市・京都の未来を共に創造・発信し、あらゆる社会課題の解決に繋がる、社会公共の利益の増進に寄与する交流共創拠点の実現性を確保するとともに維持継続性を向上させるため、貸付料の減免措置を講じます。

また、モニタリング結果と連動させ、適切かつ効果的な運用を行ってまいります。

イ 減免措置の概要

(ア) 減免措置は、拠点全体を包括的に対象とします。

(イ) 減免率は、最低貸付料の最大50%とします。

(ウ) 減免率は、モニタリング結果に応じて3年ごとに改定します。

- 著しく公益性が低下した場合は、減免を廃止
 - ・ 公益性に寄与しないことが明白な施設が生じた場合には、当該区画を除くことも含めて調整
- 事業者の負担能力に応じて減免率を改定
 - ・ 出資者への配当及びこれに類するものと同額を、次の3年間に徴収
 - ・ 徴収額の上限は、過去に減免した累計額

ウ 減免措置（公益認定）の対象要件

本市として、減免措置を適用することがふさわしいと評価できる公益的な拠点の活用計画

（評価の着眼点）

- ・ 選定委員会において、SDGsや都市の成長戦略の実現等の観点で優れた評価を得た拠点
- ・ 本市の政策課題への対応を通じてあらゆる社会課題の解決に寄与する公益的な拠点
- ・ 受益の機会が多数の者に開かれている公益的な拠点
広場のような市民に開放された空間を備えた拠点
- ・ 全ての施設において、それぞれ公益性が備わった拠点
収益施設が含まれる場合、公益的なコンセプトに挑戦する施設であることが必要

4 今後のスケジュール（予定）

- 2月 選定委員会による公募要項の審議
- 3月 公募要項の配布（公募開始）
- 5月 公募締切
- 6～8月 選定委員会による審議・選定

市民等からのアイデア提案の概要

SDGsの実現	<ul style="list-style-type: none"> ・文化も含めたSDGs・心豊かなウェルビーイング（幸福）溢れる施設 ・多様な人が利用できる包摂性に富んだ多世代・多文化交流施設 ・何者でもない若者を受け入れる「包容力」のあるスペース ・文化に興味がない人もふらっと立ち寄って楽しめる施設 ・京都の魅力に触れ、実際に市内各地に足を運びたいくなるような施設 ・世界に触れ、世界文化自由都市を体感する施設
都市の成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・若者が活躍できる施設（京都企業と大学のコラボ） ・様々な国や大学の学生が混ざることにより化学変化が起こる学生寮 ・アートビレッジ（アトリエ、スタジオ、ギャラリー、倉庫、公園等） ・敷居の低いフリースペース等（若手アーティスト等の活動の場） ・職人やアーティストが生活に悩まず創作に没頭できる場所 ・伝統産業を未来に繋げる施設、若手職人等が集うシェア工房 ・装飾芸術博物館や文化財保存研究拠点の誘致 ・障害者アートを通じた共生社会の実現 ・家族で楽しめる和菓子や伝統産業、文化など京都らしい職業体験 ・「アートのある暮らし」と「アートスタートアップ」 ・漫画、アニメ、映画等の娯楽・カルチャーを発信する場所 ・「アーティスト×ビジネスマン」や「文化×経済×先端技術」の場 ・旅行者も芸術活動を行うことのできる芸術型ユースホテル ・国際的なアートフェアやオークションを誘致 ・伝統的な木造建築～モダンな木造建築を紹介するミュージアム ・各施設がサステナブルを意識（地産地消、リユース食器等） ・環境に触れ、実践の一步となる環境に優しい施設 ・クリエイティブな多国籍企業の集積拠点 ・起業家や社会活動家などエネルギーが溢れる人々が集うパワースポット ・学生や文化人、社会人の交流による新たな発想の創出、製品開発 ・デジタル技術も活用したビジネスアイデア等のオークションハウス
京都芸大との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・芸大とコラボした絵画やお茶などの文化体験ゾーン ・芸大、地域、市内外の人々が繋がる「職と食」をテーマにした施設
京都駅周辺エリアとの連携	<ul style="list-style-type: none"> ・線路南側の東九条エリアとの連携 ・エリアを緑とアートの回廊で結び、マルシェ等で賑わいを創出 ・回遊性とアクセスの向上に繋がる周辺環境の改良
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・誰もが集まれる緑地・公園と一体的な空間 ・京都の伝統的な住まいの良さを「衣食住」を通して発信 ・アーバンスポーツ（BMX、スケートボード等）やeスポーツの拠点 ・里山トレイル基地、ボランティア基地 ・京都の玄関口として、観光の拠点となる機能やニーズに応える銭湯 ・アートと文化・宗教を融合した未来型の宿坊 ・過度に設備を用意せず、自由に使ってもらえる可変的な場所 ・伝統木造建築技術を活用した新たなシンボルとなる施設 ・京町家の移築による町並みの再現