

旧九条山浄水場跡地の活用に係る優先交渉権者選定に関する
審査講評

令和3年8月17日

旧九条山浄水場跡地の活用に係る優先交渉権者選定委員会

1 審査講評に当たって

上下水道事業の経営環境は、節水型社会の定着や人口減少により水需要が減少するとともに、管路や施設の老朽化が更に進むなど、大変厳しい見通しとなっている。

京都市上下水道局では、このような状況にあっても、重要なライフラインである水道・下水道を守り続けていくため、管路や施設の改築更新・耐震化等の事業を着実に推進するとともに、未利用地等の保有資産を有効活用すること等により、事業の推進に必要な財源の確保に努められている。

旧九条山浄水場は、京都盆地の東側を南北に連なる東山三十六峰の中間にある大日山の山頂部に位置しており、京都御所に防火用水として琵琶湖疏水の水を運ぶため、宮内省(当時)が明治45年に整備した「御所水道」を起源とし、その後、昭和24年に、京都市が九条山浄水場として運営を開始した。平成4年に琵琶湖疏水からの取水を停止し、浄水場としての役目を終え、水処理技術の実験プラントとして平成16年まで活用されたが、その後は、空き施設となっている。

この度、京都市上下水道局では、これまでから進められている保有資産の有効活用の一環として、旧九条山浄水場跡地について、敷地内の御所水道関連施設の歴史的価値や文化的価値に配慮し、地域の魅力向上等につながる事業の募集が行われた。令和2年12月に旧九条山浄水場跡地の活用に係る優先交渉権者選定のための募集要項(以下「募集要項」という。)の配布が開始され、令和3年5月に3者から応募書類の提出があった。

これに伴い、旧九条山浄水場跡地の活用に係る優先交渉権者選定委員会(以下「選定委員会」という。)では、それらの応募事業者から提出された活用計画について、各委員の専門的見地から検討し、審査を行った。

2 審査の経緯

(1) 選定委員会の開催経過

選定委員会は、優先交渉権者を選定するに当たり、応募事業者からの活用計画について客観的な審査を行うため、旧九条山浄水場跡地の活用に係る優先交渉権者選定委員会設置要綱に基づいて設置されたもので、次の日程で開催した。

日程	委員会
令和2年11月5日	第1回選定委員会(審査項目及び審査基準(案)について)
令和2年11月19日	第2回選定委員会(募集要項(案)について)
令和3年6月28日	第3回選定委員会(事業者提案内容の審議)
令和3年7月19日	第4回選定委員会(事業者ヒアリング及び優先交渉権者選定)

(2) 各委員による個別審査

令和3年5月21日までに応募事業者から京都市上下水道局に提出された応募書類は、京都市上下水道局により取得希望価格が最低価格を下回らないこと及び応募書類に不備がないことの確認が行われた後、速やかに全委員に送付された。各委員は、活用計画について、募集要項別紙5「審査項目及び審査基準」に基づき、審査項目ごとに各自で採点を行った。

なお、各委員には、応募事業者の名称は通知されず、受付番号を用いて審査を行った。

受付番号	A	B	C
応募事業者名	株式会社エスアイ・アセットサービス	リッチリアルエステート株式会社	株式会社強羅花壇

(3) 選定委員会での審議

令和3年6月28日開催の第3回選定委員会において、各委員が書面により事前に行った活用計画に対する個別審査の結果を踏まえて、委員長の進行により審査項目ごとに審議を行い、暫定的な評価をまとめた。

(4) 選定委員会によるヒアリングの開催

令和3年7月19日開催の第4回選定委員会において、上記(3)の審議を踏まえて、特にヒアリングが必要であると判断した受付番号Cに対して質疑を行い、活用計画の内容に関する説明を求め、確認を行った。また、その結果を踏まえて(3)で作成した評価を改めて審議し、選定委員会としての最終的な評価をまとめた。

(5) 優先交渉権者の選定

上記(4)の最終的な評価の結果に基づいて、受付番号Cの株式会社強羅花壇を優先交渉権者として選定した。

(6) 審査結果の答申

令和3年7月30日、選定委員会委員長は、京都市公営企業管理者あてに「旧九条山浄水場跡地の活用に係る優先交渉権者選定に関する審査の結果について（答申）」（別紙参照）を提出した。

3 審査項目等に基づく評価方法

選定委員会では、募集要項 別紙5「審査項目及び審査基準」の各審査基準に基づき、委員1名当たり120点満点で採点し、その合計点数を応募事業者の評価点数（600点満点）とすることで審査した。

4 活用計画に対する審査の講評

(1) 応募事業者の状況

受付番号Aは、本物件を取得した後の、特にホテルの運営段階における事業実施体制の具体性が低いことから、優れているという評価には至らなかった。財務状況・経営状況については、特に大きな懸念はないと評価した。

受付番号Bは、過去の実績において事業者にとってリスクを抱えていた開発案件を手掛けられた実績があり、接道等の点で難しいと考えられる本物件の活用計画について実績の面では期待ができる一方で、ホテル建設・運営段階の体制の確実性が比較的低い懸念があり、優れているという評価には至らなかった。

受付番号Cは、本物件を取得した後の活用において、高級旅館を建設・運営する活用計画であることに対し、応募事業者自らが高級旅館の運営を手掛ける事業者であることが、事業遂行の確実性、信頼性のある体制であると評価し、他の応募事業者と大きく異なる点として高い評価となった。実績面においても、高級旅館の運営の経験は長く、蓄積された運営ノウハウによる事業遂行に期待ができる点を評価した。また、財務状況・経営状況についても、事業運営会社として着実に運営されており、特に問題となる事項はないと評価した。

(2) 活用計画の内容

受付番号Aの活用計画の実現性、安定性については、活用計画のうち開発段階の計画に関しては、ダイナミックな提案がなされているものの、その実現可能性に疑問が残る。また、資金調達やホテルの運営段階における収支計画が具体性に乏しいことから、優れているという評価には至らなかった。

蹴上周辺や岡崎地区の魅力向上については、パークマネジメントの手法を取り入れ一体感のある管理運営を提案している点を評価した。

歴史的価値等への配慮については、本物件に残る沈でん池を全て解体し、一部を記念碑として残すという計画は、実質的に歴史的資産の活用と考えるには不十分であることから、優れているという評価には至らなかった。

地域への貢献等については、沈でん池や本物件斜面の造成が大規模であり、多くの樹木を伐採し芝生を整備する計画となっていることについて、周辺地域に対して与える影響の大きさが懸念される。

受付番号Bの活用計画の実現性、安定性については、開発段階の計画に関して、その実現可能性に疑問があること、また、ホテルの運営段階における収支計画が具体性に乏しいということから、優れているという評価には至らなかった。

蹴上周辺や岡崎地区の魅力向上については、三条通から旧御所水道ポンプ室までの連続性が意識されていることを一定評価した。ただし、全体的に計画の具体性が乏しいことから、優れているという評価には至らなかった。

歴史的価値等への配慮について、沈でん池の保存を図ることや旧御所水道ポンプ室との関係性に着眼された提案であることは評価できる。ただし、その実現性については疑問が残る。

地域への貢献等については、斜面の大規模な造成や三条通における大規模な工事による景観等に与える影響が懸念される。また、全体的に計画の具体性が乏しいことから、優れているという評価には至らなかった。

受付番号Cの活用計画の実現性、安定性については、投資計画や、修繕等の必要性を考慮した、運営段階の具体的な収支計画が検討されているなど、具体的で緻密な計画がなされており、かつ無理のない計画となっていることを高く評価した。

蹴上周辺や岡崎地区の魅力向上については、本物件において歴史的文化的価値の継承をすることで、蹴上周辺や岡崎地域一体の魅力向上を図るきめ細かい配慮がある提案であることを評価した。

歴史的価値等への配慮について、沈でん池を一旦解体してからの再現となるので、再現性に不安が残るものの、2基とも保存し、施設の一部として活用することや、応募事業者の中で唯一、着水井を活用する提案をされている点を高く評価した。

地域への貢献等については、周辺の景観風致に対して非常に良く配慮された計画であることから、高く評価した。また、本物件を断面で捉えて、周辺民家への影響を考慮しながら計画されている点を評価した。工事を行う市内事業者との協業についても、既に具体的な提案があり評価した。正規雇用について、障がい者も対象として計画する等の地域への貢献に対する積極的な提案を評価した。

(3) その他特筆すべき事項

受付番号Aについては、パークマネジメントの手法を取り入れた管理運営の提案を特筆すべき事項として評価した。

受付番号Cについては、景観への影響に対する配慮、災害時における地域住民にとっての避難場所としての利用や地域住民と協力するという配慮、障がい者雇用についての言及を特筆すべき事項として評価した。

5 総評

応募事業者の活用計画について評価を行った結果、別紙で示すとおりの結果となった。この結果を踏まえて、選定委員会は、受付番号Cの株式会社強羅花壇を優先交渉権者として選定した。

優先交渉権者には、まずは本物件の取得に向け、京都市上下水道局と必要な協議、調整等について、真摯にご対応いただきたい。また、本物件取得後、提出された活用計画の実現に向けて事業を遂行されるに当たり、地域住民及び京都市上下水道局等の関係機関と連携しながら、確実な実施に努められるようお願いしたい。

なお、選定委員会は、優先交渉権者が事業の実施に当たり、以下の事項について京都市上下水道局と十分な協議を行い、対応に努めていただくことを期待する。

- ・蹴上周辺や岡崎地域一帯の魅力向上に常に努めること。
- ・周辺の景観風致に対して十分に配慮すること。
- ・工事や事業の実施に当たっては、市内事業者との協業に努めること。
- ・工事の実施に当たっては、周辺住民に充分説明を行うこと。
- ・地域との連携による利用や交流等の推進について、可能な限り検討すること。
- ・災害時に地域住民の避難場所を提供するなど、地域防災に貢献すること。

また、京都市上下水道局は、優先交渉権者が事業を実施するに当たり、以下の事項について対応に努めていただきたい。

- ・本物件隣地「日ノ岡夷谷町17-5」について、優先交渉権者と売却又は貸付に向けた協議を行い、蹴上周辺や岡崎地域一帯の魅力向上につながる効果的な資産の活用を努めること。
- ・提案内容に沿った計画の遂行を確認すること。
- ・御所水道関連施設の保存・活用に積極的に関わり、協力すること。

最後に、提案に関する準備が長期にわたり、活用計画の検討に当たっての作業も膨大であったと推測されるが、各応募事業者の熱意と誠実な姿勢に対して、感謝の意を表する。

旧九条山浄水場跡地の活用に係る優先交渉権者選定委員会

委員長	八木 匡	同志社大学経済学部教授
委員	石田 潤一郎	京都工芸繊維大学名誉教授，武庫川女子大学建築学部教授
委員	大島 祥子	一級建築士事務所 スーク創生事務所代表
委員	奥田 希充子	公認会計士・税理士
委員	田中 長一	陵ヶ岡学区自治連合会会長

別 紙

令和 3 年 7 月 3 0 日

京都市公営企業管理者
上下水道局長 吉川雅則 様

旧九条山浄水場跡地の活用に係る
優先交渉権者選定委員会
委員長 八木 匡

旧九条山浄水場跡地の活用に係る優先交渉権者選定に関する
審査の結果について（答申）

標記のことについて、令和3年7月29日に審査を完了しましたので、下記のとおり
答申します。

記

1 審査結果

受付番号	A	B	C
応募事業者名	株式会社エスアイ・ アセットサービス	リッチリアルエス テート株式会社	株式会社強羅花壇
評価点	362.0点	380.1点	537.0点

2 優先交渉権者の選定

上記審査結果により、本委員会は、受付番号Cの株式会社強羅花壇を優先交渉権者
として選定しました。

- ※ 審査項目に基づく審査結果は、別紙のとおりです。
- ※ 審査講評については、後日提出します。

(別紙)

審査項目に基づく審査結果について

審査項目		配点	受付番号A	受付番号B	受付番号C
大項目	小項目				
応募事業者の状況	1 応募事業者の実施体制・業務実績	100	68	60	76
	応募事業者の財務状況・経営状況				
活用計画の内容	2 活用計画の実現性・安定性	75	45	45	66
	3 蹴上周辺や岡崎地区の魅力向上	75	54	48	69
	4 歴史的価値等への配慮	100	60	64	92
	5 地域への貢献等	75	51	45	66
その他特筆すべき事項	6 その他特筆すべき事項	25	9	7	18
価格評価	7 取得希望価格の比較	150	75.0	111.1	150.0
入札価格(価格評価点算出に用いた価格)			¥750,000,000	¥1,111,000,000	¥1,500,000,000
合計		600	362.0	380.1	537.0