

第1回京都市役所内店舗区画に係る運營業務受託候補者選定会議 開催概要

日 時 令和6年11月18日（月）14：00～16：00

場 所 京都市役所本庁舎 第2会議室

出席者 若林座長、大江委員、岡本委員、新納委員、中島委員

事務局 （京都市）行財政局総務部庁舎管理課 片木庁舎管理課長、植田担当係長、細川
（支援事業者）株式会社ビーエーシーアーバンプロジェクト 吉田氏、日下氏

内 容

- 1 開会のあいさつ
- 2 出席者の紹介
- 3 座長及び座長代理の選任（座長に若林委員、副座長に大江委員を選定）
- 4 議題及び配布資料について事務局より説明
- 5 プロポーザル実施要項案、審査項目及び審査基準案について協議

<協議内容>

【開業前の販売促進活動について】

委員：開業前PM業務において、開業前の宣伝活動の記載がないが誰が行うのか。

事務局：PM事業者において、基本業務フィーの中から行ってもらう予定としている。開業予定の令和8年4月から逆算すると、テナントが確定するのが年末年始となる。開業前の販促業務を行っていただくとすると、テナント確定以降、明記はしていないが、基本業務の中から実施していただく。

委員：開業前からの宣伝が重要であると思うので、PM事業者に任せる必要があると考える。実施する必要がないとの解釈になってもいけないので、記載したほうがよいのではないかと。

委員：そもそも開業前の販促については、開業前PM業務の「その他、テナント開業に伴う付帯業務」に含まれているという解釈もあると思う。

事務局：細かく業務内容を記載することについて限界はあると考えている。また、開業前の販促活動については、PM事業者のリーシングの状況次第でもあり、詳細を落とし込むことは難しいところはある。

委員：開業時の宣伝は重要であり、どれだけのボリュームで実施するかはさておき、開業時の宣伝告知は業務に含まれていない、とPM事業者に認識されてはいけないので、事務局で検討頂きたい。

事務局：表現の仕方含めて、検討させていただく。

【商店街振興組合への加入について】

委員：今回の計画は商店連盟からの要望で進めていることもあり、事業者にも、京・寺町会商店街振興組合に加入していただくことは可能か。

事務局：テナントには必須で加入してもらうようPM事業者に求める予定としている。

【テナントやPM事業者との契約期間について】

委員：賃貸借契約期間は上限10年、PM契約期間は最長5年とある。京都市として将来的に当該区画を活用する可能性もあると思われるが、途中でPM事業者が変わったり、テナントとの契約だけが残っていたりすると問題は起こらないか。

事務局：サウンディングなどで事業者の皆様から御意見をお聞きしていると、テナントにとっては、PM事業者が変わることについて特に違和感はないようであり、業種によって賃貸借契約期間の目安も変わったりするので、PM事業者との契約期間と賃貸借契約期間は揃えていない。行政事情により特定の年度に退去いただく可能性もある。

万が一、テナントとの契約途上で行政需要により退去いただくことになった場合は、地方自治法上の規定により公有財産を明け渡していただく、といった条件を仕様書に含めている。ただ、今回の区画は、市庁舎整備計画当初より店舗区画として貸し出すこととしており、京都市側の事情で退去いただくことを想定しているものではないことはご理解をいただきたい。

【テナント敷金について】

委員：契約時に預り金をもらおうと思うが、京都市ではなくPM事業者が預かることになるのか。そのような内容は記載しないのか。

事務局：預かり金については、受託者が作成する賃貸借契約書に記載いただく内容として、仕様書において必要金額の目安も含めて記載する予定としている。そのうえで、PM事業者に作成いただく賃貸借契約書にも記載していただく。預り金は京都市が直接預かる想定である。

【PM事業者との今後の契約について】

委員：PM事業者との契約期間が5年とのことで、テナントとの賃貸借契約期間と異なるのは問題ないと思うが、今回契約する事業者との契約期間が終了した際の、新たな事業者選定の際は同様の会議を行うのか。

事務局：今回と同様に、有識者の方々に御意見をいただく形をとるかどうかなどまではわからないが、少なくとも、今回と同様に、公募により改めて選定することを想定している。

※ 審査項目及び審査基準案については、京都市役所内店舗区画に係る運營業務受託候補者選定会議開催要綱第7条第5号の規定により、非公開