

# 京都市における 公民連携による公共建築の活用

京都市文化財保存活用・施設整備アドバイザー

松田 彰

1

## 1 京都市所有建物の保存活用等

### A 直営での保存活用

- ・美術館、市役所本庁舎など
- ・学校跡地でも保存活用(後)

### B 京都市でのPFI事業

- ・区役所の新築などで活用
- ・近年、パークPFIを活用

### C 民間事業者による保存活用(※)

- ・学校跡地活用での事業者提案等を踏まえた保存

(※学校跡地の長期・全面的な活用に関する提案募集)



2

1

## B 京都市でのPFI事業

### ◆ 区役所の建替事業

- ・伏見区役所の例(PFI)
- ・左京区役所の例(DBF)



### ◆ パークPFI

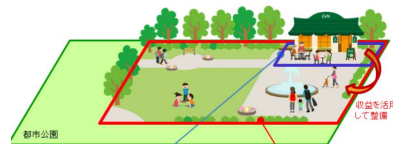
- ・大宮:



3

## パークPFI 事例紹介 大宮交通公園

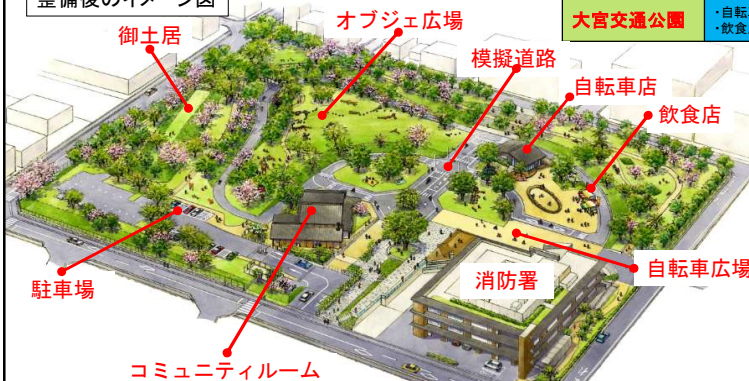
- ◆事業者：大和リース（株）京都支店グループ
- ◆事業期間：20年間
- ◆公園面積：約1.8ha
- ◆整備後の公園施設
  - ・特定公園施設：コミュニティルーム、園路広場等
  - ・公募対象公園施設：自転車店、飲食店



民間が収益施設と公共部分を一体的に整備

従前	民間資金	公的資金
新制度	民間資金	収益を充てる民間資金 公的資金
大宮交通公園	自転車店 飲食店	公園管理事務所 園路広場等

整備後のイメージ図



### ◆整備前の公園

- ・区分：交通公園
- ・面積：約2.1ha
- ・開園告示：昭和44年
- ・休園：火曜日、年末年始
- ・その他：広域避難場所

4



### ③ 閉校後の元小学校の役割

- ◆ 小学校としての役割を終えた学校跡地
- ◆ 今もなお、地域住民の「**自治活動拠点**」としての役割を担っている
- ◆ 地域の「**防災拠点**」としての役割
  - (1) 災害時における避難所
  - (2) 消防団詰所・器具庫 など

⇒ 一方、施設は老朽化していくが、改修は困難

7

## 2 学校跡地の活用(2) ～旧方針～

### 【旧方針】

- ◆ 平成4年 洛央小に始まり、都心部の学校が順次統合
- ◆ 平成6年 「都心部における小学校跡地の活用についての基本方針」・・・旧方針

#### <旧方針下の考え方>

- ・ 原則として**京都市の事業としての活用**を行う
- ・ **地域コミュニティに配慮した活用**を行う

8

## ◆ 活用事例【旧方針】

元成逸 小学校	成逸老人デイサービスセンター, 成逸在宅介護支援センター	元本能 小学校	堀川高等学校教育施設, 老人デ イサービスセンター, 特別養護老人ホーム, 在宅介護 支援センター
元小川 小学校	小川老人デイサービスセンター, 小川特 別養護老人ホーム, 小川在宅介護支援センター, みつば幼稚 園	元明倫 小学校	京都芸術センター
元滋野 小学校	京都まなびの街, 生き方探求館 (※)	元開智 小学校	学校歴史博物館
元梅屋 小学校	京都第二赤十字病院救命救急センター, 子ども事故防止センター, 母子医療相談 センター	元永松 小学校	総合教育センター (※)
元竹間 小学校	こどもみらい館, 中京もえぎ幼稚園	元修徳 小学校	修徳特別養護老人ホーム, 修徳 老人デイサービスセンター, 修徳在宅介護支援センター, 修 徳児童館, 下京図書館
元龍池 小学校	京都国際マンガミュージアム	元菊浜 小学校	ひと・まち交流館 京都
元初音 中学校	こども相談センター パトナ, 万華鏡ミュ ージアム (※)		

※印は、旧方針の下で活用を進めたものではない

9

### 京都国際マンガミュージアム (元龍池小学校)

- ・1869(明治2)上京25番組小学校
- ・1928～37(昭和3～12)建設
- ・1995(平成7)5小学校の統合
- ・2006(平成18)改修・開館
- ・国登録文化財(2008登録)



### 京都芸術センター (元明倫小学校)

- ・1869(明治2)下京3番組小学校
- ・1931(昭和6)建設
- ・1993(平成5)閉校
- ・1999(平成11)改修・翌年開館
- ・国登録文化財(2008登録)



10

## 2 学校跡地の活用(3) ～新方針～

### 【新方針】

- ◆ その後、京都市の財政難もあって、**学校跡地の活用が進展せず**
- ◆ 一方で、少子化等がさらに進み、学校統合がさらに進展
- ◆ 平成23年「学校跡地活用の今後の進め方の方針」  
⇒ **本市事業に加え、公共的・公益的団体による事業や民間事業による活用も可能に**
- ◆ 平成24年「京都市資産有効活用基本方針」  
⇒ **具体的取組の推進**  
(**民間事業者からの募集提案を開始**)

11

- ◆ 平成24年以降、**長期にわたり敷地を全面的に活用する事業**を対象として、民間等事業者から提案募集

- ◆ 活用に当たっては、

- (1) 土地は売却せず、**貸付け**
- (2) 地域住民の**自治活動・防災拠点**を確保
- (3) **京都市の課題**を解決
- (4) 活用後も地域住民、京都市、民間等事業者の**三者による協議を継続**

地域利用部分は貸付料を減免  
(学校跡地活用における市民等の  
利用促進に係る措置基準)

12

## ◆ 京都市の課題

- ✓ 地域コミュニティの活性化
- ✓ 避難所その他防災上の機能強化
- ✓ 新規雇用の創出, 市内事業者の活用
- ✓ 地域の歴史的資産の継承・発信
- ✓ 伝統文化・伝統産業等の活用
- ✓ オフィスやスタートアップ施設の創出
- ✓ 商業施設や若者・子育て世代のニーズに合った住宅の供給 など

13

## ◆ 学校跡地の民間活用事例 【※新方針】

元弥栄小学校	「漢検 漢字博物館・図書館」(漢字ミュージアム)	平成28年6月 オープン
元貞教小学校	「京都美術工芸大学 京都東山キャンパス」	平成29年4月 オープン
元清水小学校	「ザ・ホテル青龍 京都清水」	令和2年3月 オープン
元立誠小学校	「立誠ガーデン ヒューリック京都」	令和2年7月 オープン
元白川小学校 (元粟田小学校)	「THE HOTEL HIGASHIYAMA by Kyoto Tokyu Hotel」	令和4年7月 オープン
元植柳小学校	ホテルとして整備	整備工事中 (令和5年夏頃)
元新道小学校	ホテルとして整備	整備工事中 (令和7年頃)

※ 楽只(保育園, 人権資料展示施設, 芸術家の活動の場), 格致(支援総合学校)等の公共的な活用もある。

14

## 活用事例紹介① 元清水小学校

◆ 平成27年 7月 プロポーザル募集開始

(主な募集条件)

- ホテルまたはブライダルを主たる計画とする事業
- 校舎の保存・再生
- 避難所の確保
- 自治会活動スペースの整備
- 地域住民との連携 など



- ◆ 平成27年10月 募集締切（10件の応募）
- ◆ 平成28年 5月 契約候補事業者の決定
- ◆ 平成29年12月 土地貸付契約の締結
- ◆ 令和 2年 3月 「ザ・ホテル青龍 京都清水」オープン

15

## 活用事例紹介① 元清水小学校

◆ 選定事業者：NTT都市開発（株）

◆ 用途

- ・ 宿泊施設（ホテル），自治会活動スペース

◆ 活用概要

- ・ 既存校舎を耐震改修
- ・ 既存校舎北側に宿泊棟を増築
- ・ 敷地西側にカフェ・レストラン棟を増築
- ・ 敷地東側のプール跡地に自治会棟を整備
- ・ 芝生広場を整備



16



## 活用事例紹介② 元立誠小学校

◆ 平成28年10月 プロポーザル募集開始

(主な募集条件)

- 文化的拠点を柱に、にぎわいを創出する事業
- 建物の外観・内装等の主要な意匠の保全・再生
- 自治会活動スペースの整備 など



◆ 平成28年12月 募集締切（13件の応募）

◆ 平成29年 3月 契約候補事業者の決定

◆ 平成30年 4月 土地貸付契約の締結

◆ 令和 2年 7月 「立誠ガーデン ヒューリック京都」オープン

17

## 活用事例紹介② 元立誠小学校

◆ 選定事業者：ヒューリック（株）

◆ 用途

複合施設（ホテル、文化施設、商業施設），  
自治会活動スペース

◆ 活用概要

- ・ 既存校舎は西側の一部を除却し、耐震改修
- ・ 敷地西側に地下1F、地上8Fの新築棟を整備
- ・ 新築棟1Fに文化事業を行う多目的スペースを整備
- ・ 大型イベントが行えるオープンスペースを整備
- ・ 図書館・駐輪場を整備



18

### 3 提案制度の概要

(学校跡地の長期・全面的な活用に関する提案募集)

#### ◆ 活用の条件

##### (1) 土地

- ・定期借地権の設定
- ・契約期間:10年以上60年以内

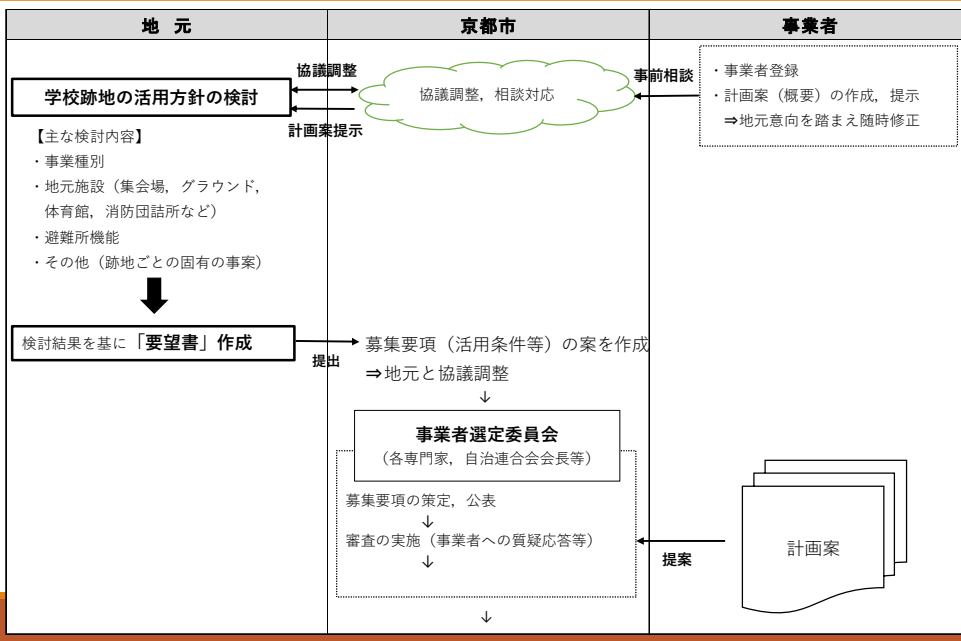
##### (2) 建物

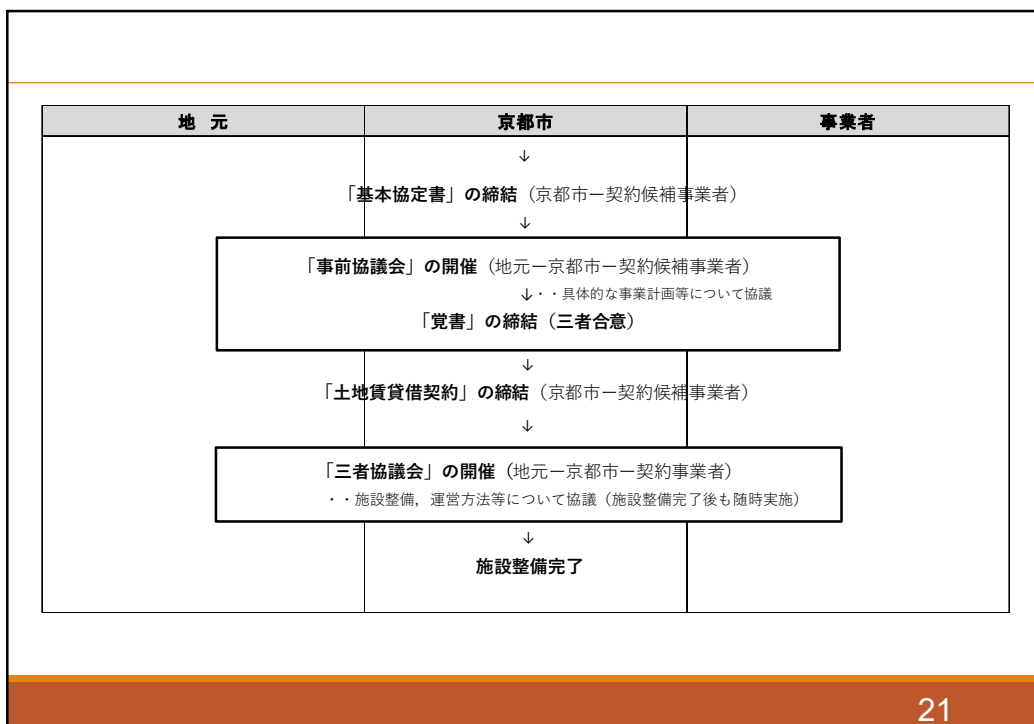
- ・建物の除却の場合
- ・建物を現状保存する場合

##### (3) その他の事項への配慮

- ・自治会活動への配慮
- ・避難所、消防団詰所その他の防災上の機能 など

#### ◆ 制度フロー図





## ◆ 学校跡地活用における市民等の利用促進に係る措置基準

### （目的）

- ・地域の自治活動の推進に必要な機能を確保
- ・事業活動以外に幅広く学校跡地を市民等の利用に供する

### （内容）

- ・貸付料を減免

【例えば土地の場合】

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <div style="background-color: #f4a460; padding: 2px; font-size: 8px;">グラウンド B㎡</div> <div style="padding: 2px;">全敷地A㎡</div> </div>	敷地全体の貸付料 ×	$\frac{(A-B)}{A}$	=	減免後の貸付料
--	------------	-------------------	---	---------

### （減額対象）

- ・**一般開放**  
事業者の事業以外に学校跡地を幅広く市民に開放
- ・**地域利用**  
自治連等が実施していた自治活動の機能を代替するために、地域専用で利用

## ◆ 地元との協議（協議内容の一例）

### ● 事業種別

- 活用に当たってどのような種別が望ましいか
  - 種別を制限すると提案事業者の減少につながる恐れ

### ● 地元施設（集会所、グラウンド、体育館、消防団詰所など）

- 地域活動スペースの確保に当たっての最低条件の整理
  - 地域活動の継続にどの程度必要か（現状と同程度必要か）
  - 整理可能なスペースがないか洗い出し
  - 整備による機能面向上の観点も考慮

### ● 避難所機能

- 立地に応じた対応（例：水害対応、ハザードマップ●m以上）
- 備蓄倉庫スペース、非常電源の確保、空調

### ● その他（個別の事案例）

- 閉校施設内に併設のその他施設（例：児童館など）がある場合
  - 方針整理（機能維持 or 移転 or 廃止）
- 特徴的な校舎外観、樹木（例：御神木等）の学校に対する思い
  - 保存やメモリアルスペースの必要性
- 施設維持管理などに係る地元負担

## 学校跡地の活用＜まとめ＞

自治会活動拠点としての現状を踏まえ、地元住民との対話を重視

- ◆ 早い段階から跡地活用の方向性を協議
- ◆ 事業者の募集条件に地域貢献・地域との連携を明記
- ◆ 事業者選定に地域住民の代表が参画
- ◆ 候補事業者選定後、三者※で計画を協議
- ◆ 事業開始後も三者※で協議

※ 地域住民、京都市、事業者