

京都市百井青少年村の土地等の活用に係る契約候補事業者の選定結果について

本市では、「京都市百井青少年村のあり方検討会議」からの報告書を受けて、京都市百井青少年村を公の施設としては廃止し、民間事業者の知恵や活力を生かすことのできる民設民営の施設として存続していくこととしました。

これを踏まえ、本施設の民設民営化に当たり、「京都市百井青少年村の土地等の活用に係る契約候補事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置のうえ、民間事業者の選定に向けた審議の結果を受けて、この度、次のとおり契約候補事業者を選定しました。

今後、契約候補事業者との協定締結に向けて協議等を進めることとしましたので、御報告いたします。

1 本施設の概要

(1) 所在地

京都市左京区大原百井町332番地ほか
(敷地面積15,376㎡)

(2) 主な募集条件

ア 土地の貸付期間

10年以上60年以内の範囲内

イ 本市の求める提案等

- ① 全年齢型の野外活動施設としてリニューアルのうえ運営すること
- ② 検討会議の報告書に掲げられている「学ぶ・遊ぶ」、「いやす」、「交わる」の3つのキーコンセプトを意識すること
- ③ 大原百井地域をはじめとした京都市全体の賑わいの創出
- ④ 地域のまちづくりへの貢献
- ⑤ 利便性の向上
- ⑥ SDGs（持続可能な開発目標）等の新たなニーズへの対応

(3) 受付期間等

令和3年5月31日 募集要項の配布開始
7月26日～30日 応募書類の受付期間

2 契約候補事業者

株式会社エーゲル（京都市西京区）

事業者	評価
株式会社エーゲル	71.51点／100点（選定）
オオノ運送有限会社	68.92点／100点（次点）
一般財団法人ポジティブアースネイチャーズスクール	64.40点／100点

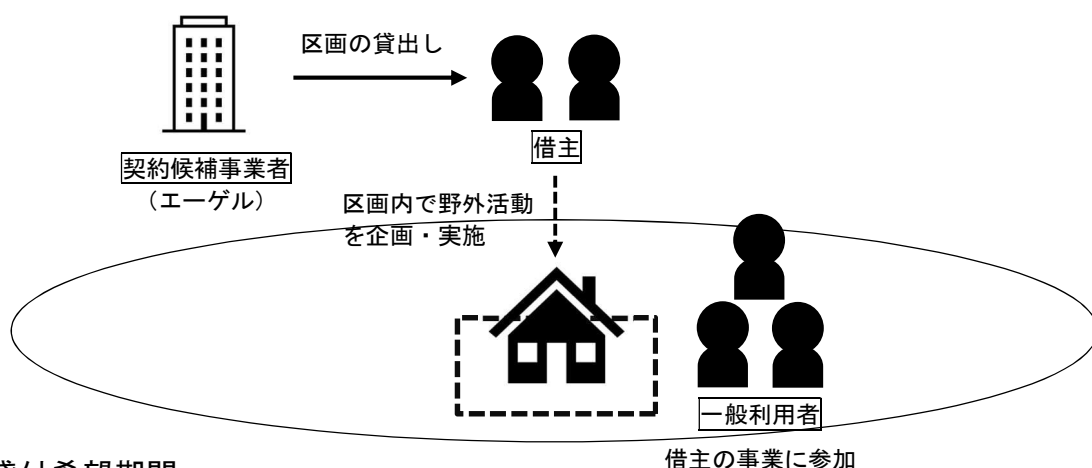
3 提案内容

(1) 事業名称

「Relocal Town（リローカルタウン）京都百井」の創出

(2) 事業概要

- ① 契約候補事業者は本件土地を区画に分け、当該区画内での事業実施を希望する企業や個人（以下「借主」という。）に有料で貸し出す（これが契約候補事業者の主な収入源となる。）。
- ② 借主は、区画内に自ら設置する小屋やキャンピングカーなどで豊かな自然に囲まれた生活体験を送りながら、農業、林業、アートなど、施設内のエリアごとに設定するテーマに応じた野外活動を、一般利用者向けに提供する（各エリアは別紙参照）。
- ③ 各区画内での事業のほか、スポーツイベントや音楽会など、複数の借主の連携・協働によるソフト事業も実施し、更に幅広い一般利用者呼び込む（企画運営に当たっては契約候補事業者も必要に応じてサポートを行う。）。
- ④ こうした事業展開を通じて、交流人口の増加はもとより、施設や地域への帰属意識を高めることで移住促進や地域コミュニティ活性化にもつなげ、大原百井地域、ひいては京都市域全体の文化力向上や経済活性化を図る。



(3) 貸付希望期間

10年

(4) 貸付希望価格

670,000円（年額）

4 選定について

選定委員会から次の講評を受けて、本市が株式会社エーゲルを契約候補事業者に選定しました。

(選定委員会からの講評)

株式会社エーゲルの提案する「Relocal Town (リローカルタウン) 京都百井」は、本件土地において、主に次のような事業を展開することとされている。

① 使用料を設定した区画において、利用者自身が建てるタイニーハウス（小屋のような規模に、最低限の設備を備えた家）やキャンピングカーなどを設置するためのエリアの整備

② 農業、林業、工作などの体験事業の実施

③ 野外での映画上映や音楽会など、豊かな自然を背景としたイベント事業の実施
自然や文化、コミュニティの再生を通じて持続可能な未来づくりを楽しもうという「リローカル」をコンセプトに据えた本提案は、地域住民、企業、利用者と協働しながら、多種多様な利用用途による新たな交流を生み出すことも期待でき、「地域住民と共存しながら百井地域ならではのブランド力を確立し、高めていける」という事業者公募の趣旨に合致するものである。

また、①のような事業手法は京都市ではほかに事例がないと思われ、大原百井地域から他の地域への波及を目指しているとのことであり、新たな可能性を秘めた斬新かつ魅力的な提案となっている。

(1) 申込事業者の事業遂行体制・信頼性、財務・経営状況

株式会社エーゲルは、同種事業の「京丹後森林公園スイス村」に関する運営を指定管理者として担っている。同施設を通じた森林整備や水質管理は、提案事業にも生かせると考えられ、事務執行体制についても、他の多分野にわたる事業者と連携していくことを予定しており、多種多様な事業展開が期待できる。

また、財務面については、コロナ禍の影響により、直近では売上げが減少しているものの、経常利益や最終利益は黒字となっていることから、経営状況は安定していると考えられる。

(2) 活用計画の実現性・安定性

初期投資を抑えながら継続的な使用料収入を得ていくビジネスモデルであり、事業収支は短期間で黒字化できる内容となっていることから、活用計画の実現性・安定性に問題はない。

(3) 大原百井地域をはじめ京都市全体の賑わい創出

大原百井地域にこれまでなかった新たな賑わいが創出されることが期待され、ひいては京都市全体の賑わいの創出につながることを期待できる。

また、長期滞在する利用者の帰属意識やコミュニティ意識を育成していくほか、一般利用者も参加できる多様な事業展開により、幅広い利用ニーズに答えられる提案内容となっていることも評価できる。

(4) 地域のまちづくりへの貢献

各種ワークショップ、イベントの開催に伴う交流人口の増加による京都エリアの文化力向上、地域人材の育成と地元ガイドに伴う百井文化や自然体験ツアー等による地域の活気向上と経済活性化につながる提案等、地域のまちづくりへの貢献に資する取組となっている。

また、大原百井地域の自然特性を生かした「京丹後森林公園スイス村」の指定管理で得たノウハウの活用やイベントの連携の提案等の取組も評価できる内容となっている。

(5) 利便性の向上、SDGsの推進など新たなニーズへの対応

地元食材を使ったアウトドア調理体験による健康促進と地元産品PR、交流人口や関係人口、移住者が増えることによる山間部集落の活性化、セルフビルドの建材として、撤去廃材の再利用や京都市内産木材や間伐材等の推奨等、SDGsの推進につながる提案をしており、これまでになかった新たなニーズの掘り起こしにつながることを期待できる。

(6) 選定に当たっての付帯意見

- ① 提案内容のうち、現段階において詳細が決まっていないことや抽象的な内容について、できる限り早期かつ具体的に、京都市に示すこと
- ② 事業を開始するに当たって、以下の点を考慮すること
 - ・ これまで培ったノウハウやつながりを活用して利用者確保に向けたPR等に努めること
 - ・ 区画を貸し出すに当たって、京都市百井青少年村の土地等の活用に係る契約候補事業者選定のための募集要項の各種要件に合致する具体的なルールづくりを行うこと
 - ・ 一般の利用者が魅力を感じ、参加できる場になるようキャンプ場の運営やクラフト体験の企画を行うよう努めること
- ③ 施設内の使用水に関する水質の安全性を確保すること
- ④ 前項以外の衛生管理や新型コロナウイルス感染症、自然災害への対応など、利用者の安心・安全を守るための対策を適切に講じること
- ⑤ 活用条件として求めている、施設運営に関する連絡協議会の設置・運営を行うことはもとより、地域住民の方々に対して誠実に向き合うとともに、連携を図ること

5 今後について

本年11月を目途に本市が事業の円滑な実施に必要な事項を明らかにすること等を目的とした協定を契約候補事業者との間で締結のうえ、令和3年11月市会において、京都市百井青少年村条例を廃止する条例を提案する予定です（施行期日は、指定管理期間満了後の令和5年4月1日を予定）。

その後、本市と契約候補事業者との間で本件土地の貸付契約等の手続を進め、令和5年度以降を目途に新たな施設の開業を目指してまいります。

(参考)

○ 京都市百井青少年村におけるこの間の経過

1 山の家及びロッジについて

老朽化が著しいため、令和2年4月4日から使用停止。

2 京都市百井青少年村のあり方検討会議について

	開催日	主な審議内容
第1回	令和2年6月4日(木)	・ 現状と課題を踏まえた意見交換
ワーク ショップ※	令和2年6月25日(木)	・ 百井地域の魅力、課題 ・ 百井青少年村のあり方に関するアイデア
第2回	令和2年7月31日(金)	・ 意見のまとめと将来像のイメージについて
第3回	令和2年8月31日(月)	・ 報告書骨子について
第4回	令和2年10月29日(木)	・ 報告書について

3 京都市百井青少年村の土地等の活用に係る契約候補事業者選定委員会について

	開催日	主な審議内容
第1回	令和3年4月13日(火)	・ 募集要項(案)について ・ 審査項目及び審査基準(案)について
第2回	令和3年9月1日(水)	・ 事業者ヒアリング ・ 提案に関する審議 ・ 契約候補事業者の選定

○ 京都市百井青少年村の土地等の活用に係る契約候補事業者選定委員会の構成

選定委員会における役職	氏名	団体・役職名
委員長	どい つとむ 土井 勉	一般社団法人グローバル交流推進機構 理事長
委員	うえの あやか 上野 彩花	市民公募委員
	たけうち かおり 竹内 香織	公益財団法人京都市芸術文化協会 事業課長/ NPO法人京都子どもセンター 副理事長
	まつい ひろはる 松井 大治	公認会計士・税理士
	やまもと すずむ 山本 進	百井町自治会 会長

※本事業概要図は提案時のものであり、事業開始後の内容と異なる場合がある。

「Relocal Town 京都百井」事業概要図

別紙

つくるを楽しむ
大人と子どものアウトドアクラフトフィールド



Relocal Town 京都百井

自然の中で自らが作り出す楽しみから、
家族の絆や子どもへの見守り、
寛容力が高まり、多様な個性を認め合える
コミュニティが生まれる場所

収益

企業スポンサー出店
年間オーナー制
産地品定期購入
利用料/キャンプ泊
ステージ使用料など

連携

(予定)

アルファステーション
NPO門真フィルムコミッション

