

京都市ラクト健康・文化館活用に係る契約候補事業者の選定結果について

京都市ラクト健康・文化館（以下「本施設」という。）について、本年7月19日から9月19日まで契約候補事業者を公募した結果、1件の応募がありました。

この度、「京都市ラクト健康・文化館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。）における審査を経て、下記提案事業者を契約候補事業者として決定しましたので御報告いたします。

記

1 提案事業者（共同提案）

株式会社80&Company、株式会社PRONO

2 主な提案内容

(1) 活用計画の概要

健康増進、文化交流施設として、長期にわたって山科区にお住いの方や山科駅の乗降客に利用される施設を目指す。

ア プール、フィットネスジム

- ・ 子ども向けスイミングスクール
- ・ セミパーソナル（少人数制グループトレーニング）、スタジオレッスン
- ・ プール・ジムの月会費利用（月額固定）、都度利用、障害者割引 など

イ コミュニティルーム

- ・ コミュニティルームの運営（貸スペース事業）
- ・ SNSを活用し会員同士がコミュニケーションを図るとともに、相互のイベントに参加し合える仕組みの構築
- ・ 多世代が交流できる運営者側主催のイベントの実施
- ・ 地元商店・地域組織と連携したイベントの実施
- ・ 医療機関との提携による健康啓発セミナーの実施 など

ウ その他集客力向上のための取組

- ・ ラクトBの入居事業者とのスポーツメニュー（低糖質・高タンパク等）などのコラボ商品の開発
- ・ 施設特性をいかしたイベント事業（ナイトプールなど、ホテルの宿泊プランとの連携や、著名人を呼んだスポーツイベントなど）

(2) 買受希望価格（税抜）

10,200,000円

3 選定委員会における審査結果について

(1) 選定委員会における主な評価

提案事業者の実績及び活用計画などについて、総合的に評価した結果、次の理由のとおり、契約候補事業者としてふさわしいと評価されました。

ア 提案事業者の事務遂行体制・信頼性、財務・経営状況

提案事業者は、プール、フィットネスのある「PRONO緑地公園」（大阪府吹田市）を運営しており、施設管理や新規顧客獲得のための工夫など、ノウハウを一定有している。

また、今後必要な大規模修繕費を金融機関からの借入で工面する計画となっており、財務面での安定性に不確実な要素があるものの、創業後6年目で順調に成長しており、財務・経営状況は一定の水準を満たしているといえる。

イ 活用計画の実現性・安定性

今後の大規模修繕のために借入予定の資金を着実に返済するためには、できる限り多くの会員や利用者確保するなど、収益を上げるための運営上の工夫が重要になってくる。

長期的な展望として、別途、認可等を得る必要があるが、医療機関との連携による運動型健康増進施設の認定や地域福祉の向上に貢献するために放課後等デイサービス事業所の開設を目指しており、これまで本施設が担ってきた役割を超えた取組への意欲・積極性は評価できる。

ウ 健康づくりへの支援

プールやフィットネスジムについては、子ども向けスイミングスクールやセミパーソナルなど、幅広い年齢層が利用しやすい、多種多様なプログラムが提案されている。

また、多様なニーズに対応した料金設定や、利用者の目線に立った幅広い利用時間などが設定されていることも評価できる。

エ 市民の交流促進

コミュニティルームについては、貸スペース事業だけでなく、子どもからシニア世代までが参加できるイベントや地元と連携したイベントの開催など、幅広い市民の交流を促進する提案があり、評価できる。

提案事業者は、本施設の立地特性や山科区の地域特性から、事業を推進するポテンシャルが高いと評価しており、自身も地域の構成員となり、本施設が中核的な拠点施設になると考えている。については、事業運営を通じて山科全体の活性化や若年世代にとって、住みたいまちになるような魅力の発信にも貢献してもらおうことを期待している。

オ 商業施設等との連携などによる集客力の向上

山科駅に直結する本施設内や近隣の商業施設とタイアップした事業や商品開発などについては、提案事業者のこれまでのビジネスモデルと共通性があり、強みを発揮できることから、企業間の相乗効果や経済活性化に結びつけることが可能な提案であると考えられる。

また、ナイトプールや著名人を呼んだスポーツイベントなど、ユニークな提案がなされており、民間事業者の豊かな発想をいかした賑わい創出や集客力の向上にも貢献することが期待できる。

地域住民や近隣の商業施設、大学など、多様な関係者とのつながりを構築・強化し、地域から愛される事業者となることを期待したい。

カ 付帯意見

- ① 多様な提案や事業を推進する熱意は伝わったものの、具体性にやや欠ける点が見受けられた。提案事業者は、具体的な提案を地域住民等に発信し、地域の一構成員にふさわしい信頼創造を図ってほしい。
- ② 併せて、多様な業種でビジネスを展開している提案事業者の持ち味や個性を発揮し、豊かな発想で施設経営に臨むことを期待している。
- ③ また、今後、想定される大規模修繕を見据えた修繕計画を策定・実施し、計画的かつ効率的な運営を進めるとともに、地域住民が安心して利用できるよう、安全で活気溢れる施設経営に取り組んでもほしい。

(2) 審査結果

評価点 68.8点 / 100点 (60点未満は失格)

4 今後の予定

本年11月市会において、京都市ラクト健康・文化館条例を廃止する条例を提案する予定です。

議決をいただいた後、本市と契約候補事業者との間で売買契約等の手続きを進め、本年度末のリニューアルオープンを目指し、利用時間や料金等の詳細が確定次第、事業者と共に対外的に公表することとしています。

(参考1) 提案事業者の概要

1 株式会社80&Company

- ・代表者 代表取締役 堀池 広樹
- ・所在 本社 京都市左京区吉田牛ノ宮町6-1
- ・主な事業概要 新規事業開発支援、WEBシステム・アプリ開発、マーケティング戦略、ビジネスモデル構築、人材育成・人材紹介など

2 株式会社PRONO

- ・代表者 代表取締役 野田 健
- ・所在 大阪府吹田市千里山西4-37-5
- ・主な事業概要 スポーツクラブ・スイミングスクール運営管理、美容・リラクゼーションサロン運営管理、幼稚園水泳指導など

(参考2) 選定委員（五十音順、敬称略、◎委員長）

- 高山 基則 （（公社）京都府宅地建物取引業協会副会長）
- 寺田 鼓 （市民公募委員）
- ◎長積 仁 （立命館大学スポーツ健康科学部長・教授）
- 日浦 有里子 （税理士）

(参考3) 選定の経過

- 令和5年 6月19日 第1回選定委員会（募集要項（案）等に係る審議）
- 7月19日 契約候補事業者募集の広報発表、募集要項の配布開始
- 9月19日 申込書類の受付締切
- 10月 2日 第2回選定委員会（提案内容の審査）

(参考4) 本施設の概要

- 1 名称 京都市ラクト健康・文化館
- 2 所在地 京都市山科区竹鼻竹ノ街道町91番地 ラクトB 5、6階
- 3 延床面積 2,539.16 m²（5階1,367.07 m²、6階1,172.09 m²）
- 4 施設内容

フロア	ゾーン区分	施設内容
6F	プール	スイミングプール（25m×5コース）、リラクゼーションプール、幼児用プール
	コミュニティルーム	会議、集会等貸しスペース
5F	フィットネス	スタジオ、スポーツジム



(写真) ラクト健康・文化館（6Fプール）