

令和 5 年 4 月 3 日

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター
理事長 青山 吉隆 様

祇園新橋歴史的建造物
利活用事業者選定委員会
委員長 宗田 好史

祇園新橋歴史的建造物利活用事業に係る事業者選定結果及び講評

令和 5 年 3 月 24 日、祇園新橋歴史的建造物利活用事業者選定委員会を開催し、審査の結果、下記のとおり、優先交渉権者を決定しましたので答申します。

記

1 審査の結果

優先交渉権者	株式会社ケリングジャパン
用途	ギャラリー、カフェ、ライブラリー
貸付希望価格	非公開
評価点	549点 / 720点

2 講評

(1) 総評

株式会社ケリングジャパンは、グッチ、イヴ・サンローラン等のラグジュアリーブランドの事業部を有するグループ企業である。今回の提案は、世界的知名度を誇りフランスを代表するイヴ・サンローラン事業部による提案であり、1階にギャラリー、2階にカフェを併設したライブラリーを計画している。イヴ・サンローランが所有するアートコレクションやコンテンポラリーアートの展示・販売に加え、京都発の伝統工芸や職人技、アートを紹介すると提案されている。また、祇園新橋の美しさを高めるような空間演出を施し、世界各国から京都、文化、サンローランを愛する人々が集うコミュニティの形成を目指している。

本提案は世界的なブランド力やマーケティング力を活かした新たな魅力の発信が期待できるとともに、投資規模や財務内容からも継続的な運営が期待できる。

なお、次順位交渉権者については、評価の結果、他の提案者の評価点がいずれも満点の半分以下であり、優先交渉権者との差異も大きいことから、該当者なしとする。

(2) 評価項目ごとの評価

<提案内容に関する審査> ー株式会社ケリングジャパンについてー

ア 祇園新橋の町並みと風情の保全に関する評価

祇園新橋の美しさを高めるため、京町家建築の専門家と共に改修を行う計画であることは評価できる。

世界的ラグジュアリーブランドの同業他社において、世界文化遺産の建造物の優れた保全・活用の事例が知られているが、ケリング社もパリ本部を置く Penthemont Abbaye の修復事例が注目されている。今回、世界遺産都市京都最古の祇園新橋重伝建地区で、同社の名声に恥じない世界の建築史に残る優れた保全の提案がサンローランの名で進むことが期待される。

イ 祇園新橋の新たな魅力の創出に関する評価

世界的知名度を誇り、幅広い年齢層、性別の客層を有するブランドがここに拠点を置くことにより、観光客に加えてアートやファッションに感度の高いクリエイティブ層も祇園新橋を訪れる機会が増えると予想される。世界各国のアーティスト、クリエイター、経営者、起業家を惹きつけてきた、歴史都市京都にふさわしい歴史的建造物の活用が期待できる。

ウ 京都の文化の世界発信に関する評価

提案者は世界に 300 店舗以上展開しているグローバルブランドであり、そのコミュニケーションチャンネルやインフルエンサーの発信力を活用することで、ブランド力との相乗効果により、京都の文化や祇園新橋の魅力を世界に発信していくことが期待できる。

<応募者に関する審査>

ア 事業の実現性や経済性等に関する評価

企業規模も大きく、経営状況も順調であり、初期投資と貸付料の支払いに影響のない良好な財務状況である。

改修に概算 1 億 2 千万円強の予算を計上しており、本プロジェクトに対する並々ならぬ意欲が感じられる。

イ 改修等の工事業者の改修実績に関する評価

提案書では、京町家建築のスペシャリストと共に企画作業を行う予定とあるが、具体的な事業者名や改修実績についての記載はない。内装デザインなどブランドの意向が優先され、歴史的建造物の風情を損なうことがやや懸念される。

ウ 提案価格に関する審査

貸付料の提案価格は、最低制限額の 10% 増の価格である。良好な財務状況であることから、財団にとって安定的な貸付料収入が見込まれる。

3 選定委員会からの附帯意見

歴史的建造物の立地に魅力を感じ、京都に対する敬意を持っていることは窺える。一方で、京都、とりわけ祇園固有の歴史や文化に関して理解が不足しているところがあり、地域性、木造建築などの本質をより深く理解した上で本プロジェクトを計画されることを望む。

選定されなかった 2 者は、この祇園新橋の地に求められる企画提案という点において優先交渉権者の提案内容に及ばず、かつ、財務状況も厳しいものであるため、いずれも、選定には至らなかった。しかし、地元京都の新進企業が歴史的建造物の活用に価値を見出し

意欲的な提案をされたことは意義深い。是非とも将来的な事業実現の機会を求め、挑戦を続けていただくことを期待する。

4 結びに

本委員会では、審査基準に沿って、各審査項目を総合的に評価した結果、株式会社ケリングジャパンが優先交渉権者として適当であるとの結論に至った。

株式会社ケリングジャパンからの提案は、必ずしも本事業の主旨を十分理解した上でのものか、懸念点も残るが、本社側の強い意向については感じる事ができた。

これまでのケリング社の実績に対する世界の建築界、世界文化遺産の専門家等の評価を鑑みると、我々の理解を越えるレベルの創造性にあふれた結果となり、サンローランの名が古都京都をいっそう輝かせるだろうと期待できる。

当該地域の特性や歴史的建造物の価値を活かし、「祇園新橋の町並みと風情を守る」、「祇園新橋の新たな魅力を創る」、「京都の文化を世界に発信する」という基本コンセプトの趣旨を十分に理解し、提案内容を実行するとともに、京都市及び公益財団法人京都市・景観まちづくりセンターと連携して、地域に根差し、真摯に向き合った運営を求めたい。

歴史的建造物の魅力的な活用とその効果的な発信により、祇園新橋エリアの価値が高まり、地域の活性化に資することを期待する。

以上