

横 資 委 第 3 号
平成 30 年 7 月 25 日

横浜市 長 林 文 子 様

横浜市保有資産公募売却等
事業予定者選定委員会
委員長 中 井 検 裕



保有資産の公募売却に係る審査について（答申）

平成 30 年 1 月 30 日財資経第 438 号で諮問のありました保有資産の公募売却に係る審査については、別紙のとおり答申します。

（平成 30 年 1 月 30 日財資経第 438 号での諮問事項）

- ・ 旧霧が丘第一小学校跡地活用事業者公募に伴う事業予定者の選定

審査結果について

1 公募名称

旧霧が丘第一小学校跡地活用事業者公募

2 審査方法

旧霧が丘第一小学校跡地活用事業者公募募集要項（以下「募集要項」といいます。）に記載の審査の基本的な考えに基づき、応募者の提案内容の審査を行い、事業予定者を選定しました。

3 審査件数

4件

4 応募概要

(1) 土地の表示

所在	公簿地目	地積 (㎡) (公簿)
横浜市緑区霧が丘六丁目 13 番	学校用地	13, 121

(2) 建物の表示

種類	構造	床面積 (㎡) (公簿)
校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建	1 階 1, 618. 22
		2 階 1, 342. 21
		3 階 1, 307. 15
		4 階 742. 21

(3) 附属建物の表示

符号	種類	構造	床面積 (㎡) (公簿)
1	体育館	鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建	1 階 556. 80
			2 階 6. 66
2	機械室	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建	14. 28
3	物置	鉄筋コンクリート造スレートぶき平屋建	3. 71
4	物置	鉄筋コンクリート造スレートぶき平屋建	7. 43
5	物置	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建	33. 12
6	作業所	鉄筋コンクリート造スレートぶき平屋建	9. 76
7	物置	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建	46. 65

(4) その他

プール、防球ネット、池、水飲み場等の工作物

5 審査結果

(1) 得点（100点満点中）及び順位

		配点	応募者A	応募者B	応募者C	応募者D
事業主体	事業実績等	10点	8.5	6.0	9.0	7.5
	経営状況の安定性	10点	5.75	4.0	7.75	6.75
小計		20点	14.25	10.0	16.75	14.25
用途地域等への適合	建築基準法第48条許可高さの限度を超える特例許可	10点	10.0	0.0	10.0	0.0
小計		10点	10.0	0.0	10.0	0.0
事業提案	施設利用の態様	15点	11.5	11.0	11.5	11.0
	教育機関の運営	20点	13.0	10.75	13.75	9.0
	地域貢献への取組	20点	14.25	14.0	14.5	9.75
	周辺環境への配慮	10点	7.5	6.5	7.25	5.0
小計		65点	46.25	42.25	47.0	34.75
その他		5点	3.25	2.75	3.25	2.5
合計		100点	73.75	55.00	77.00	51.50
順位			第2順位	第3順位	第1順位	第4順位

※ 本委員会での基準点（満たさなかった場合は失格）：50点

(2) 事業予定者の選定

合計点で最高点（第1順位）を獲得した応募者Cを事業予定者として選定します。

（応募者Cの表示） 所在 横浜市青葉区さつきが丘8番80
名称 学校法人国際学園

6 審査講評

(1) 総論

応募書類により募集要項に定める応募資格その他の条件に適合していることを確認のうえ、各応募者の提案内容を次の審査内容に沿って、本委員会として公平・公正に審査を進めました。

- ・ 募集用途である既存校舎等を活用した教育機関による敷地全体の長期的な活用については、事業実績等、経営状況の安定性、建物の改修計画を踏まえた事業スケジュール等に加え、当該用途地域等への適合性についても評価
- ・ 地域貢献への取組については、校舎・グラウンドの地域利用の内容及び範囲、管理体制に加え、地域防災等の取組についても評価
- ・ その他、地域と連携した提案についても評価

審査の結果、応募4者いずれの提案も本委員会が定めた基準点を満たす内容で、各応募者の教育内容に沿って有効に現校舎の活用を図り、積極的な地域貢献の取組を行うというものでした。

合計で最高点（第1順位）を獲得した提案は、中学校として活用するもので、地域貢献への取組として、校舎内に地域教育交流スペースを整備し、校舎等の地域開放を行い、地域防災にも積極的に取り組むという内容でした。また、経営状況の安定性などが秀でた提案でした。

なお、第2順位の提案も、地域貢献への取組や周辺環境への配慮等において優れた事業提案であり、評価が拮抗しました。

横浜市においては、本委員会が選定した提案内容が確実に実行されるよう、事業予定者となる応募者との協議を適切に進めてください。

（2）審査内容

ア 事業主体（事業実績等、経営状況の安定性）

応募者A

現在、他所で運営している教育機関の移転であり、事業実績は十分にありますが、建物改修の資金調達に寄付金や借入金を充てるとしており、資金調達の確実性の面で、やや不確定な要素があると感じられるものでした。

応募者B

現在、他所で運営しているものに加え、新たにインターナショナルスクールを運営するというものであり、同種の事業実績はあるものの、建物改修の資金調達に借入金を充てることには財務面から不安があります。

応募者C

現在、他所で運営している中学校・高校のうち、中学校を移転する計画であり、事業実績は十分にあるとともに、建物改修の資金調達に借入金を充てる計画ですが、法人全体の財政規模や財務状況を踏まえると、財務面からの問題は特にないと認められます。

応募者D

現在、他所で運営しているインターナショナルスクールの移転であることから、事業実績は有しています。建物改修の資金調達は自己資金としており、財務面からは一定の評価ができると考えられます。

イ 用途地域等への適合（建築基準法第48条第1項本文により建築できる学校の提案、高さの限度を超える特例許可を受けることができる学校・法令に適合させる計画）

応募者A及びCは、当該用途地域内で建築でき、建物の高さの限度を超える特例許可の手続きを行うことができる提案でしたが、応募者B及びDは、いずれも審査基準を満たさず、評価に差がつかしました。

ウ 事業提案（施設利用の態様、教育機関の運営、地域貢献への取組、周辺環境への配慮）

応募者A

小学1年生から中学3年生までの児童生徒を対象とした教育機関を運営する提案であり、地域と連携しながら事業を行っていくという内容です。

地域貢献への取組は、校舎の一部を地域開放スペースとして活用し、土日祝日に体育館・グラウンドを地域開放するというものです。運営は、地域の諸団体と連携し、運営協議会を設立し、共同運営を行うとしています。

その他、敷地内への遊歩道の整備や、子供の居場所づくり、公開講座・イベント等の開催、防災備蓄庫の整備など、地域のまちづくり団体と連携した多様な取組を計画するとともに、災害時には校舎等を避難場所として提供するなど、防災への取組の提案があり、高く評価できる内容でした。

応募者B

1年生から10年生までの児童生徒を対象としたインターナショナルスクールを運営し、保育園、幼稚園も併設するという提案です。

地域貢献への取組は、校舎の一部を地域利用コミュニティスペースとして活用し、体育館・グラウンドの開放は平日放課後及び土日祝日も行うという内容です。運営方法は、校舎は地域のまちづくり団体が、グラウンドはアスリートが参加するスポーツアカデミーが中心となり行うとしています。

その他、グラウンドを地域の防災拠点として、地域と連携しながら防災訓練や防災教育を行うという提案があり、一定の評価ができる内容でした。

応募者C

不登校児童生徒を受け入れる中学校を運営するという提案です。

地域貢献への取組は、校舎の一部を地域教育交流スペースとして活用し、土日祝日に体育館・グラウンドを地域開放するというものです。運営方法は、学校と地域の連絡会を設置して、地域のニーズも捉えながら協議・調整を行うとしています。

その他、地域での防災計画への取組として、避難場所等としての協力や、防災備蓄庫の整備、防災訓練の実施等の提案があり、高く評価できる内容でした。

応募者D

幼稚園から中学までの一貫教育を行うインターナショナルスクールを運営するという提案です。

地域貢献への取組は、校舎・体育館・グラウンド・体育館を、放課後及び土日に地域開放し、スポーツや文化の交流の場として活用するという内容です。運営は、地域等と協議しながら検討するとしています。

その他、避難場所としての開放、防犯カメラ・防犯灯の設置の提案がありました。

以上

- 7 添付資料
- ・公募概要

添付資料：公募概要

1 公募物件の表示

土地の概要	所在	公簿地目	地積 (㎡) (公簿)
	横浜市緑区 霧が丘六丁目 13 番	学校用地	13,121
建物の概要	種類	構造	床面積 (㎡) (公簿)
	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	1階 1,618.22 2階 1,342.21 3階 1,307.15 4階 742.21
附属建物の概要	体育館	鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	1階 556.80 2階 6.66
	機械室	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建	14.28
	物置	鉄筋コンクリート造スレートぶき平屋建	3.71
	物置	鉄筋コンクリート造スレートぶき平屋建	7.43
	物置	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建	33.12
	作業所	鉄筋コンクリート造スレートぶき平屋建	9.76
	物置	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建	46.65
その他	プール、防球ネット、池、水飲み場等の工作物		

2 事業提案の内容

(1) 募集用途

既存校舎等を活用した教育機関による敷地全体の長期的な活用

- 土地は、30年間の事業用定期借地とします。（30年間には既存校舎等の改修工事期間及び当該契約終了時に土地を更地で返還するための解体工事期間を含みます。）
- 既存校舎等は、現状有姿による売却とします。事業者は既存校舎等を改修し、事業用定期借地契約が終了するまで利用することとします。（改修工事期間及び解体工事期間を除く。）校舎等には、体育館・物置等のほか、プール、防球ネット等の工作物も含まれます。

擁壁、境界線フェンス及び立木は土地に含むものとし、事業用定期借地契約の期間中は事業者が適正に維持管理することとします。

教育機関は、建築基準法第48条第1項本文により第一種低層住居専用地域に建築可能な学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）を原則とします。ただし、同項ただし書きの許可を要する、大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校の提案も可能とします。

※ 私立の幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校及び特別支援学校の設置については、神奈川県知事の認可が必要ですので、本公募事業に応募する前に、神奈川県私学振興課への事前相談をお願いします。

(2) 地域貢献への取組について

小学校跡地ということを踏まえ、地域活動・地域防災等に資する取組を行うこととします。

校舎・グラウンドの地域利用は必須とし、その内容と規模等を提案審査において評価します。

取組の内容と規模等は、応募者の提案によるものとします。

3 公募価格

土地	貸付料（月額）	1,049,680 円
	保証金	12,596,160 円（貸付料の12か月分）
建物	売却価格	47,664,180 円 （消費税及び地方消費税相当額3,530,680 円を含む）