

平成22年3月19日

横浜市行政運営調整局長
鈴木 隆 様

旧横浜市立並木第三小学校
活用事業者公募審査委員会
委員長 高見 沢 実

旧横浜市立並木第三小学校活用事業者公募事業における選考結果について（報告）

旧横浜市立並木第三小学校活用事業者公募審査委員会は、当該事業に応募のありました事業提案について審査した結果、次のとおり事業予定者（候補者）を選考しましたので、ご報告いたします。

1 選考結果

(1) 選考事業者名 <事業予定者(候補者)>

株式会社 武蔵野社（代表法人）

医療法人社団 協友会

(2) 主な提案内容

◇ 事業概要

（仮称）並木リハビリテーション病院の整備

- ・回復期リハビリテーション病棟・療養病棟（計画病床 224 床）、外来機能、通所リハビリテーション、訪問看護、訪問リハビリテーション機能を持った病院を整備する。
- ・現医療法人社団協友会 屏風ヶ浦病院（磯子区）の移転・増床

◇ 施設整備計画

- ・既存建物を解体し、鉄筋コンクリート造4階建（A棟4階建・B棟3階建・リハビリセンター1階建）、延床面積 10,125 m²の病院を新築する。

◇ コミュニティハウス

- ・B棟1階に、延床面積約 340 m²で整備する。
- ・コミュニティハウスの前面には、旧並木第三小学校の正門まわりの雰囲気を残した緑豊かな外部空間を提供する。

◇ 地域まちづくりへの貢献・地域との協働

- ・回復期リハビリテーション病棟、障害者病棟、療養病棟を整備し、近隣医療機関と連携して入院から在宅までの切れ目のない医療の提供を行うことで地域医療の向上を目指し、安心して住み続けることができるまちづくりに貢献する。
- ・医師、看護師等の専門職を講師とした学習会などを開催する。
- ・コミュニティハウスまわりのオープンスペースを、地域に開放する。

◇ 地域防災に対する取り組み

- ・地震に強い建物・施設の整備
- ・発災時に避難生活を送ることができるスペースの提供
- ・病院とは別の防災備蓄庫の設置
- ・救護スペースの提供と、医療救護隊の一員としての応急医療の実施

2 審査講評

本公募事業は、横浜市並木地区における小学校再編統合に伴い、平成18年4月に廃校となった旧横浜市立並木第三小学校の土地・建物を有効に活用して新たな施設の整備を行い、地域に根付く事業を展開し、魅力ある地域まちづくりに貢献する事業者を募集することを目的に実施されました。

本公募事業には、それぞれの分野で事業実績をお持ちの3グループから応募がありました。いずれのグループも、代表法人を定めた2法人で構成されています。

審査は、事業主体、事業計画、施設整備計画、地域まちづくりへの貢献・地域との協働・地域防災及び総合評価の5つの審査項目を採点する方式で行いました。

各応募者からは、本公募事業の目的に沿い、建物の用途の制限、コミュニティハウスの整備及び地域防災に関する提案などの公募条件を満たした、意欲的な提案がなされました。

審査の結果、事業予定者に選考された、応募者Aによる事業提案A案は、5つの審査項目のすべてにおいて、他の応募者（応募者B：事業提案B案、応募者C：事業提案C案）の案を上回るものでした。

A案は、既に隣の区で行っている病院を移転・増床するという案でした。応募者Aは、健全な財務基盤を持ち、これまでも安定的に事業実績を上げており、経営、財務、事業実績等に基づく資力・信用力の面で、他の応募者に比べて優れていると判断されました。事業計画や事業収支・資金計画も、十分に検討されていました。施設整備計画も、バランスの良い施設配置と平面計画で、それが図面にもはっきりと現れていました。地域まちづくりへの貢献・地域との協働、地域防災の面でも、計画がしっかり練られていて、実施事業の特長を活かした取り組みや、災害時への対応にも的確な提案がなされていました。総合評価では、公募の趣旨との整合性や事業の実現性も含めて評価されました。

B案は、特別養護老人ホームと物販店を作るという案でした。福祉施設としてのニーズは高く、敷地内を自由に出入できる公園のようにする提案を評価する委員もおりましたが、グループ全体としての財務状況や長期的な事業実施の確実性に対する懸念、全体的に具体的な提案が不足していたことから、高い評価を得ることはできませんでした。

C案は、特別養護老人ホームと有料老人ホームを整備するという案でした。こちらのグループは、安定した経営状況であり、福祉施設へのニーズも高いことから、事業実施の確実性は高いと評価されました。計画の具体性や運営体制は妥当であると判断されましたが、施設規模については、ややリスクがあると考えられます。地域まちづくりへの貢献・地域との協働、地域防災の面でも、様々な提案がなされているのですが、散発的な印象がありました。

3 審査結果

(1) 事業主体について

事業主体は、経営状況、財務内容及び事業実績等に基づく資力・信用力の観点から評価しました。

応募者A（A案）は、2法人とも同じ医科グループに属しており、いずれも健全な財務基盤を持ち、これまでも安定的に事業実績を上げており、今後の事業実施の確実性は高いと判断されます。

応募者B（B案）は、特別養護老人ホームの運営を行う法人は、これまでも安定的な事業運営を行っており、財務面でも問題はないと思われます。しかし、グループ全体として捉えた場合には、長期間の事業実施の確実性には懸念があります。

応募者C（C案）は、2法人とも経営状況は安定的に推移しており、事業実施の確実性は高いと判断されます。

(2) 事業計画について

事業計画は、事業計画の妥当性（事業計画の具体性、事業提案の実現性、事業スケジュールの妥当性）、事業収支・資金計画の健全性（資金調達方法の確実性、長期事業収支見込の安定性）の観点から評価しました。

A案は、脳血管疾患等の患者の増加により、リハビリ施設や病棟機能の拡充を図るための現病院の移転・増床という、応募の動機も明確であり、計画全体やコスト設定も具体的に検討されています。また、手厚いスタッフ陣による運営体制や、これまでの十分な事業実績などからも、妥当な計画であるといえます。本事業を進めるにあたっては、相当な借入を行いますが、良好な財務基盤を背景として、長期的な下振れリスクにも十分対応可能であると思われます。長期の収益確度も高いと思われますが、増床分の需要の確保については、リスクとしてみておく必要があります。

B案は、特別養護老人ホームのニーズはあり、その規模も妥当なものです。が、地理的・時期的必然性にやや疑問を感じます。施設整備に伴う資金調達の実力や、施設運営を行う上での収入の安定性は、相応に評価できますが、特別養護老人ホーム以外の部分の事業実施にはリスクを伴うと思われます。

C案は、計画の具体性、建設コストの見積り、運営体制は妥当だと思われます。特別養護老人ホームのニーズはあり、豊富な施設運営実績もあることから、一定の採算性は評価できますが、今回の計画にある有料老人ホームの規模は大きく、長期的な安定収益確保には、リスクを伴うのではないかとと思われます。また、近時の負債規模と今般の大型投資計画を勘案した場合の長期資金リスクについても一定程度考慮する必要があります。

A案、B案、C案のいずれの案についても、今後、各施設整備の許認可に係る申請が必要となりますので、その部分についてはリスクと考慮してます。

(3) 施設整備計画について

施設計画は、敷地利用計画、施設整備・維持管理計画、コミュニティハウス整備計画、地球環境保全、交通処理計画の観点から評価しました。

A案は、敷地の周囲に緑を配した中に建物があり、配置構成もよく、バランスのよい計画となっています。図面も充実しており、全体的にしっかりとした建築計画であるといえます。また、建物全体のパースがあり、わかり易くなっています。コミュニティハウスが、旧小学校の前庭を活かした配置となっていることも評価できます。

B案の、敷地を地域の方が自由に出入りできる公園のようにするアイデアは、なかなか面白い案であったと思います。校舎の一部を残して施設整備を行うことや、体育館をホールとして残すことについては、地球環境保全の観点などから評価することができます。しかし、具体的な記述や図面等の資料が、他の提案に比べ少なかったと思います。

C案は、分割した敷地の中にそれぞれの建物を目一杯建てるような計画で、施設どうしが建築構成上関連していない印象です。また、個々の建物に関する建築計画が不十分であるとともに、コミュニティハウスの設置場所についても、より地域の視点に立った配置が求められると感じました。

(4) 地域まちづくりへの貢献・地域との協働、地域防災について

地域まちづくりへの貢献・地域との協働、地域防災は、地域活性化への貢献、施設開放も含めた地域への貢献の具体性・有効性、地域に貢献できる協働事業の内容、災害に強く、安心・安全拠点としての地域への貢献、地域防犯への貢献の観点から評価しました。

A案は、計画がしっかり練られており、この場所で何をするかということがよく考えられていて、それが図面上にも矛盾なく示されています。事業内容を活かした学習会などの豊富な具体的提案は、評価できます。地域防災への貢献の点でも、十分な耐震性を備えた施設とすることで、安心の拠点となり、災害時にどのような人にどのような支援が必要であるかをよく考えた提案となっています。地域への開放性の部分がやや不足している印象ですので、それが地域まちづくりの観点からはややマイナスとなりますが、管理区分が明確になっているということで、防犯の観点ではプラスの評価となっています。

B案は、具体的な提案が少なく、評価できる点もみられるものの、全体的にはイメージ止まりという印象を受けました。

C案は、各施設間の有機的な関係があまり感じられず、様々な提案をしていますが、その施設の機能を総合的に活かした提案とはなっていなかったという印象を受けました。

(5) 総合評価

総合評価は、旧横浜市立並木第三小学校の土地・建物を有効に活用して新たな施設の整備を行い、地域に根付く事業を展開し、魅力ある地域まちづくりに貢献するという公募の趣旨との整合性、特筆すべき提案などについて、個別の審査項目の枠を超えて、総合的に評価しました。

A案は、この場所で何をするかをきめ細かく考えた、全体的にレベルの高い提案であり、それが提案書類や図面にもよく現れています。資金的にも十分余裕のある計画で、公募条件であるコミュニティハウスの整備や地域防災に関する提案についても、

相応の提案となっています。並木地区の中心部であるこの場所で、地域住民の利便性向上や街の賑わいを考えると、良い提案であると考えます。

B案は、敷地内に自由に出入することができる公園を計画していることは、他にはないアイデアであり評価できますが、提案内容や提案書類に具体性が乏しく、より詳細な検討が求められるとともに、グループ全体としての財務力には懸念が残りました。

C案は、各施設の規模や敷地内での配置などに疑問が残りました。学校跡地を活用した事業ですので、一般的な施設整備にとどまることなく、この場所でしかできないような提案をしていただけると良かったと思います。

4 各提案の評価点

審査項目・内容	事業予定者案 A案	B案	C案
1 事業主体 経営状況、財務内容、事業実績等に基づく資力・信用力	17点	8点	15点
2 事業計画 事業計画の妥当性、事業収支・資金計画の健全性	17点	9点	12点
3 施設整備計画 敷地利用計画、施設整備・維持管理計画、コミュニティハウス整備計画、地球環境保全、交通処理計画	19点	16点	9点
4 地域まちづくりへの貢献・地域との協働、地域防災 地域まちづくりへの貢献、地域との協働に関する取り組み、地域防災への貢献、地域防犯への貢献	19点	8点	12点
5 総合評価 公募の趣旨との整合性、特筆すべき提案内容	16.5点	10.25点	11点
合計	88.5点	51.25点	59点

※各項目 20点満点 計 100点満点

5 結び

旧並木第三小学校の跡地という、非常に重要な場所を活用して事業を行っていくことになりますので、この度選考された事業予定者にあつては、地域の方とよくコミュニケーションを取り、プラスの価値を地域とともに作り上げていくような拠点となるよう、提案された内容は必ず実現していただきたいと思います。

審議経過

- 第1回 (平成22年2月12日(金) 10:00~12:30 並木コミュニティハウス(旧並木第三小学校内))
- 1 審査委員会の設置、審査委員長の選出
 - 2 金沢区より地域状況の説明
 - 3 応募提案内容の概要説明
 - 4 施設内視察
 - 5 応募提案内容に対する意見交換
- 第2回 (平成22年2月23日(火) 14:00~16:10 関内駅前第一ビル)
- 1 審査方法、採点方法の検討・決定
 - 2 応募提案内容に関する意見交換
 - 3 応募事業者への質問及び追加要求資料等の確認
- 第3回 (平成22年3月4日(木) 14:00~16:25 関内駅前第一ビル)
- 1 応募事業者から提出された追加資料の確認
 - 2 審査・採点
 - 3 事業予定者の選考
 - 4 選考結果報告書の作成方法の検討
※選考結果報告書の調整(～平成22年3月19日(金))

審査委員

審査委員長	高見沢 実	横浜国立大学大学院 工学研究院教授
委員	福留 浩二	株式会社日本政策投資銀行 公共RMグループ課長
委員	山崎 武史	新日本有限責任監査法人 公認会計士
委員	湯澤 正信	関東学院大学教授、湯澤建築設計研究所代表