

平成21年9月8日

横浜市行政運営調整局長  
鈴木 隆 様

旧横浜市立若葉台西小学校  
後利用事業者公募審査委員会  
委員長 上野 淳

旧横浜市立若葉台西小学校後利用事業者公募事業における選考結果について（報告）

旧横浜市立若葉台西小学校後利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、次のとおり優先交渉権者（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）選考法人名（優先交渉権者（候補者））

学校法人国際学園

<応募者：A、提案事業：A案>

##### （2）主な提案内容

###### ○ 事業概要

星槎中学校、星槎高等学校の移転・運営

・星槎中学校 定員180人

・星槎高等学校 定員252人

神奈川県から設置認可を受けており、現在、緑区十日市場町で開校しています。

###### ○ 地域まちづくりへの貢献・地域との協働

・教育活動を通じた教育と文化のまちづくり貢献

・施設開放（体育館、グラウンド等の開放）、地域交流スペースの設置

・地域交流のシンボルとしての「ホテルの舞う里（天使の湖）」の継承

###### ○ 施設整備計画

・既存校舎の部分的な内装改修、外装整備

・グラウンド等の整備・緑化（花壇の整備等）

・防犯設備の設置（セキュリティー対策）

## 2 審査講評

本公募事業は、横浜市旭区若葉台地区における小中学校再編統合に伴い、平成19年4月に廃校となった旧横浜市立若葉台西小学校の土地・建物を有効に活用して、魅力ある地域まちづくりの実現に寄与する事業者を募集することを目的に実施されたものです。

本公募事業には、横浜市内で事業運営している3法人から応募がありました。

審査は、事業主体、事業計画、地域まちづくりへの貢献・地域との協働、施設整備計画及び総合評価の5つの審査項目を採点する方式で行いました（6ページ「4 各案の評点」参照）。

各応募者はこれまで横浜市内で地域に根ざした事業を展開しており、今回の提案事業の多くに、地域まちづくりに対する意欲が感じられました。また、施設整備計画では、既存校舎を解体しないで利用することが公募条件であったため、各応募者は共通して基本的には大規模改修を想定しておらず、部分的な内装改修や設備更新を中心に実施するというものでした。

審査の結果、今回、優先交渉権者（候補者）に選考された応募者Aによる提案事業A案は、審査項目5項目のすべてにおいて、他法人（応募者B＝提案事業：B案、応募者C＝提案事業：C案）の案を上回るものでした。

A案は、既に近隣で開校している中学校、高等学校の移転というもので、生徒の確保等の観点からはリスクの少ない事業計画でした。また、系列グループを有し資産の保有状況など、経営、財務、事業実績に基づく資力・信用力という面で、他の応募者と比べて優れていると判断されました。地域まちづくりへの貢献・地域との協働の取り組みの面でも、地域開放（グラウンド、体育館等）、地域交流スペースの設置及び地域防犯・地域防災の取り組みの面でも、その実現性・積極性が評価されました。施設整備計画では、グラウンド、校舎（屋上、壁面）の緑化計画等が評価されました。総合評価では、公募コンセプトとの整合性等について、事業の実現性も考慮して評価されました。

B案は、NPO法人による学校法人化を前提として、特色ある教育による小中一貫校を開設する事業計画です。多様化する教育ニーズへの対応という面で、その教育内容に対する市民の関心の高さを指摘する審査委員もおり、将来性が期待できる事業提案でした。地域まちづくりへの貢献・地域との協働の取り組みに関する提案は非常にきめ細かで、教育を通じた地域交流、地域に対する施設開放等の面でも積極的なものでした。ただし、学校法人化の認可要件に関するリスク、学校法人化を目指す法人としての現時点での財務基盤、及び拡大する事業計画と連動した資金計画等という観点から、今回の審査項目である事業主体、事業計画の項目で高い評価を得ることはできませんでした。

C案は、NPO法人による障害者自立支援多機能型指定障害福祉サービス事業施設を拠点に、スポーツを起点として地域交流を図る事業計画です。具体的には、「開かれた学校」をコンセプトに、軽度の知的障害を有する若者を対象に、障害者自立支援法に基づくサービス（自立支援（生活訓練）事業、就労支援事業等）を提供するもので、潜在ニーズに対応したものです。ただし、若葉台地区での拠点整備により、現在サービスを受けている方々に対し継続したサービスを提供できるのか、当該地域で新規需要開拓ができるのか、といったリスクを抱えている面があります。また、全体的に提案内容について、抽象的な表現が見受けられました。

### 3 審査結果

#### (1) 事業主体について

事業主体については、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、既に現在、中学校、高等学校を開校しており、今回の事業計画は実態として校舎移転と言えます。生徒確保のリスクも比較的少ないと推測され、経営の安定性の面で、他の応募者と比べて優れていると言えます。応募者A（A案）は、過去の財務内容と事業計画から見て、特段の問題は見受けられませんでした。

応募者B（B案）は、学校法人設立及び小・中学校設置という前提条件が、現在の財務状況等から見ると少し厳しいようであり、実現可能性に疑問が残ると感じられます。

応募者C（C案）は、国の補助金が事業計画どおり獲得できる前提ならば、事業リスクは低いかもしれませんが、当該地域に拠点が移ることにより、既存サービスの提供を継続できるか、新規需要開拓が可能であるか等、事業拡大によるリスクを考えざるを得ません。

事業資金の借入が生じますが、応募者Aの資金繰りは安定的と思われる。他の2法人は、余剰資金が限られ新規借入等に頼る計画となっており、また、事業拡大した場合の実績に乏しく、経営の安定性にかける面があります。

#### (2) 事業計画について

事業計画については、事業計画の妥当性（事業コンセプトと計画のバランス、スケジュールの妥当性、事業の先進性、提案事業の実現性、廃校活用の妥当性）、事業収支・資金計画の健全性という観点から評価しました。

A案は、規模拡大を目指した校舎移転であり、事業計画、コスト設定（空調整備、改修費の見積もり等）も具体性が見られます。法人全般のスタッフ陣も厚く、事業推進、継続性の面で信頼性が高いと推測されます。校舎移転のため許認可リスクも小さいと言えます。不登校学生の潜在ニーズ・継続性ともに一定程度認められ、事業の社会的な意義は十分あると言えます。生徒数の増加は判断できない部分もありますが、仮に学生数が横ばいでも収支は安定的と思われる。校舎移転の動機が明確であり、また、公募物件の施設規模も適したものと推測されます。事業収支・資金計画の健全性については、自己資金が大半であり、総資産規模と比較して、今回の公募事業での金融機関借入もそれほど多額ではなく、また返済計画も妥当なものと言えます。

B案は、NPO法人として実績があり、地域貢献事業も具体性があります。子どもを育て、その特色ある教育内容に関心を持つ父母層をはじめ、一定の注目度は認められるところです。また、関連する団体や会員からの支援、保護者の活発なボランティア活動も期待できます。

ただし、潜在的なニーズは評価するものの長期安定的な学生の確保等の面で、現状では懸念があります。また、現状の経営・財務面から見た投資規模の妥当性及び資金調達の安定性、事業進捗に伴う追加コスト（空調・修繕・緑化）の存在、資金計画等と連動した学校法人化等の許認可手続き及びスケジュール面に関連したリスクを抱えています。

C案は、NPO法人として障害者自立支援法に基づく障害者自立支援多機能型指定障害福祉サービス事業施設としての事業計画は明確です。軽度の知的障害者を対象にスポーツを起点にして、自立訓練（生活訓練）、就労支援等を実施する特色ある事業内容となっています。

ただし、当該地域は新規エリアとなることから各種の事業リスクを抱えることが推測されます。事業収支計画の見積もりが甘い部分が見受けられ、計画具体化に伴う事業コストの増加等が懸念されます。また、地域貢献事業について具体性を欠く部分があり、事業の実施に伴う資金計画の精査が必要となります。

### (3) 地域まちづくりへの貢献・地域との協働について

地域まちづくりへの貢献・地域との協働については、地域まちづくりへの貢献（市民、地域住民から見たメリット、地域交流スペースの設置、施設の地域開放等の積極性・実現性）、地域との協働に関する取り組み（地域との協働事業に関する取組内容、ホテルの舞う里（天使の湖）エリアの存続）、地域防犯・防災への貢献（非常災害時の避難場所、セキュリティ対策（地域開放時の対応等）という観点から評価しました。

A 案は、地域が期待する開放空間をバランス良く取っており、ピロティ下の憩いのスペースや市民図書館（将来的構想）も魅力的です。生活に密着した幅広い題材での協働的活動が期待でき、継続的に内容を改善・充実させる上で「地域交流委員会」の設置は有効であると考えられます。地域防犯・防災への貢献については、プールの防災的活用、各種防災備品の整備等のハード面、対応マニュアル等のソフト面への配慮が具体的でした。また、隣接する旧若葉台西中学校との連携も視野に入れ、地域社会の一員となる貢献意欲が感じられました。

B 案は、校舎 1 階部分を概ね開放し地域交流スペースとするもので、その活用に関して積極的な提案姿勢が見られましたが、安全管理面で若干不安が残る部分もありました。地域との協働に関する取り組みについては、具体的な交流イメージが提示されており、施設側からの能動的な交流活動が期待できます。地域人材の活用に着眼したことは評価できます。教室等の屋内施設も含めて一時避難場所として提供する可能性を示唆したことは評価できますが、地域防犯・防災に関する積極的な姿勢までは全体として感じられませんでした。

C 案は、地域交流スペースのまとまりは良く、使いやすそうな印象を受けました。福祉サービス事業の一環とするふれあいカフェ等の交流施設の実現性には、事業性の観点から不安な面がありました。グラウンド・体育館等の使用については、当該法人としての活用と地域開放の関係が若干不明瞭でした。地域との協働に関する取り組み、地域防犯・防災への貢献内容は、全体的に抽象的な印象を受けました。特に、地域文化支援センターの仕組み、地域大学を支える専門家、地域通貨によるリサイクルの仕組み等、具体性に乏しい部分がありました。

なお、ホテルの舞う里（天使の湖）エリアの存続については、各応募者ともその存続計画について記載がありました。

### (4) 施設整備計画について

施設整備計画については、建築計画（既存施設の活用、改修・改築・修繕計画、景観・デザイン（周辺環境への配慮）、エコ設計（緑化計画、エコロジカル設計）及び安全計画（交通処理計画、動線計画・駐車場計画、警備計画）の項目について審査を行いました。

既存校舎を解体しないで利用することが公募条件であったため、今回の提案では、各応募者は共通して、建替え・改築・大規模改修を予定しておらず、部分的な内装改修や設備更新を中心に実施するというものでした。

A 案は、廃校施設をそのまま活用することを基本として、長期的な見通しに立った既存建

物の維持保全が計画されています。建物各種調査を前提に、改修・修繕計画として建物のライフサイクルに応じた各種計画が予定され、一般的なレベルのものと推測されます。また、緑化計画は、校舎周辺の一部にグリーンゾーンの設置（プランター等）、中庭のコスモス街道の復元、グラウンドプラント（地被植物）の整備、壁面緑化、北側花壇の再生等に関する構想が検討されています。なお、交通処理計画、動線計画・駐車場計画、警備等の安全計画は、一般的なレベルのものでした。

B案は、適切なメンテナンスを適切な時期に行うことで、定期借地権（50年間）終了時まで既存施設を使用するという計画です。施設・設備の点検後、補修計画・維持管理計画を実施する予定で、外壁の改修等による景観・デザインが周辺環境に与える影響は現状と同等なものとしてされています。緑化計画として緑のカーテン・壁面緑化等が予定されています。交通処理計画も含め、全般的に一般的なレベルのものと言えます。

C案は、既存建物の維持保全を基本にしており、事業開始時点での建築物の部分的な解体・改築は想定していません。修繕費、維持管理費、建替の準備金積み立ての予算計上が想定されていますが、全体的にその提案は具体的とは言えず、緑化計画、セキュリティ面での配慮も提案内容に具体性が乏しいようです。

#### （5）総合評価について

総合評価では、旧若葉台西小学校の敷地及び既存建物を有効に活用し、地域と連携し魅力あるまちづくりの実現に寄与するという公募のコンセプトとの整合性、特徴的な提案内容について、その事業提案の積極性・具体性・実現性、地域を理解しようとする真摯さなどを含めて、全体的に評価しました。

A案は、公募コンセプトを概ね充足しており、地域社会に対する貢献意欲も感じられました。実現可能性についても計画の裏づけとなる実績を有しています。今回の事業提案内容は、スペースが拡大する学校移転による魅力アップと賃料コスト低減の双方が実現できる点が、事業意欲・事業推進の原動力となっており、初期投資を回収した上で、地域要請にも対応できる構造となっています。また、定期借地 50 年間という長期計画の中で老朽化対策は必須ですが、改装費等の初期投資費用、運営維持費用としての修繕積立金が計画されており、他の応募者と比較して、具体性のある計画となっています。

B案は、その特色ある教育に対する潜在ニーズは一定程度評価できます。また、公募コンセプト、地域住民のニーズを踏まえた提案内容も具体性があります。ただし、学校法人格の取得、学校新設の許認可等でリスクを抱えており、現在の財務体力とも関連して、事業拡大による資金繰り等で不安な要素があります。初期投資費用、運営維持費用については、関係者によるボランティアの積極的な活用が特徴ですが、長期の定期借地期間中に予想される大規模更新ではその試みにも限界があり、財務的な裏づけにも乏しいように見受けられます。

C案は、スポーツを起点とした軽度障害者の自立支援、このためのスペース拡充という事業の動機は明確で、事業内容も特徴的です。事業意欲も感じられ、事業に対する社会的なニーズも理解できます。国の補助金により運営される前提が担保されれば収入の安定度は高いと言えます。ただし、他の応募者と比較すると全体的にその内容は具体性を欠くところがあります。地域貢献事業も具体的な記載に乏しく、公募コンセプトとの整合性に関する評価は劣らざるを得ません。財務体力に比較し今回の投資は負担が大きく、借入に頼る事業性に疑問が残ります。全体として検討途上の印象が強いものでした。

#### 4 各案の評点

審査項目・内容	応募案	優先交渉権者案 (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		13.75	5.00	8.75
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		16.00	8.00	10.00
3 地域まちづくりへの貢献・地域との協働 地域まちづくりへの貢献、地域との協働に 関する取組み、地域防犯・防災への貢献		20.00	16.25	7.50
4 施設整備計画 建築計画、エコ設計、安全計画		11.25	10.00	7.50
5 総合評価 公募コンセプトとの整合性 特筆すべき提案内容		15.25	9.75	8.25
合 計		76.25	49.00	42.00

※ 各項目 20 点満点 計 100 点満点

#### 審議経過

■ 第1回 ( 8月11日 (火) 13:50~16:20 於 旧若葉台西小学校)

- 1 審査委員会の設置、審査委員長の選出
- 2 応募提案内容の概要説明
- 3 現地視察
- 4 応募提案内容等に関する意見交換 (追加資料・質問回答項目の確認)

■ 第2回 ( 8月18日 (火) 9:30~10:30 於 関内駅前第一ビル)

- 1 審査方法及び採点方法の検討・決定
- 2 応募提案内容等に関する意見交換 (追加資料・質問回答項目の確認)

■ 第3回 ( 8月25日 (火) 9:30~10:35 於 関内駅前第一ビル)

- 1 追加資料の確認
- 2 審査・採点
- 3 優先交渉権者 (候補者) の選考
- 4 選考結果報告書の作成方法

※選考結果報告書の調整 (~9月8日 (火))

#### 審査委員

審査委員長	上野 淳	首都大学東京 大学院建築学域教授
委員	植草 茂樹	新日本有限責任監査法人 公認会計士
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	山路 清貴	山路商事株式会社 都市・建築設計室長