

横 資 委 第 3 号
令和5年5月30日

横浜市長 山中 竹春 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 中西 正彦



保有資産の公募売却に係る審査について（答申）

令和4年11月11日財資経第230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。

（令和4年11月11日財資経第230号での諮問事項）

- ・ 旧庄戸中学校活用事業者公募（価格固定プロポーザル方式）に伴う事業予定者の選定

別 紙

審査結果について

- 1 公募名称
旧庄戸中学校活用事業者公募（価格固定プロポーザル方式）
- 2 審査方法
旧庄戸中学校活用事業者公募募集要項（以下「募集要項」という。）に記載の審査の基本的な考え方にに基づき、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
5 件
- 4 応募概要

応募者	主な用途 (概要（応募書類に記載の文言を、そのまま使用しています。）)
A	義務教育学校（不登校特例校）
B	有料老人ホーム、フリースクール等
C	通信制高校
D	専門学校
E	高等学校通信制課程のスクーリング会場、小中学生のフリースクール等

※ 応募者のアルファベットは応募書類を受け付けた順です。

※ 「コミュニティハウスの整備」及び「地域防災拠点（指定緊急避難場所・指定避難所）としての指定」について、各応募者の提案内容が公募条件に適合していることを確認しました。

5 審査結果

(1) 得点（100 点満点中）及び順位

		配点	A	B	C	D	E
1 事業 主体	事業の実績等	10 点	5.0000	6.2500	8.1250	3.1250	8.1250
	経営状況の安定性	10 点	7.1875	6.8750	8.4375	5.6250	7.1875
小 計		20 点	12.1875	13.1250	16.5625	8.7500	15.3125
2 事業 提案	計画の実現性及び安定性	20 点	15.3125	12.5000	13.4375	6.2500	10.6250
	地域ニーズを踏まえた 取組	20 点	16.4375	15.8750	11.6875	9.6250	11.7500
	コミュニティハウス	10 点	6.6250	6.9375	5.0625	3.8125	4.3750
	地域防災拠点（避難所） としての指定	10 点	6.4375	7.3125	5.0000	5.0625	6.8125
	周辺環境への配慮	10 点	7.5000	7.1875	5.9375	5.6250	6.5625
小 計		70 点	52.3125	49.8125	41.1250	30.3750	40.1250
3 その他		10 点	5.6250	5.0000	3.7500	4.3750	5.0000
合 計		100 点	70.1250	67.9375	61.4375	43.5000	60.4375
順 位			第 1 順位	第 2 順位	第 3 順位	基準点未満	第 4 順位

※ 本委員会で定めた基準点（満たさない場合は失格）：60 点

(2) 事業予定者の選定

合計が最高点（第 1 順位）の応募者 A を事業予定者として選定します。

（応募者 A の表示） 所 在 横浜市栄区上之町 29-1

名 称 学校法人森学園

6 審査講評

(1) 総論

今回の応募者数は5者であり、応募書類により募集要項に定める応募資格及び応募者の制限を確認の上、審査の基本的な考え方を踏まえ、本委員会として公平・公正に審査を進めました。

5者からの提案のうち、4者の提案が本委員会の定めた基準点を満たす内容で、公募の趣旨に添い、地域の魅力向上や課題の解決につながる提案でした。

審査の結果、第1順位を獲得した応募者の提案は、全体的に計画の熟度が高く、バランスの良い提案で、実現性が高く見込めるものでした。また、地域ニーズを踏まえた豊富な取組が提案され、地域の魅力向上や課題の解決につながることを期待できるものでした。

周辺環境に対して、具体的に配慮していた点が優れていました。また、事業計画や収支計画の項目においても、高く評価される内容でした。

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

応募5者の財務内容等を精査した結果、4応募者が提案内容の事業を実施することが十分見込まれます。

応募者C及びEについては、類似の事業実績が豊富であり、経営状況の安定性が高く評価されました。

応募者Dについては、資金調達の面で事業の継続性にやや懸念があります。

イ 事業提案

応募者A

既存校舎等を改修し、義務教育学校（不登校特例校）とする提案でした。

提案内容を実現するために、必要な改修の内容や費用の見込みが具体的に計画されています。また、長期にわたり安定的に運営できる計画・体制となっています。

地域が取りまとめた旧庄戸中学校に関する活用案の趣旨を踏まえた幅広い提案がなされ、地域の魅力向上や課題の解決につながることを特に期待できるものでした。

学校行事等で発生する音に関し周辺地域への丁寧な説明を行う予定であり、また周辺の景観を損なわないように留意する等、周辺地域への配慮や周辺環境との調和についての具体的な配慮が盛り込まれた提案となっています。

応募者B

既存校舎等を改修し、有料老人ホームやフリースクール等とする提案でした。

提案内容は、長期にわたり運営できる計画・体制となっていますが、用途の一部に関する実現性に懸念があります。

地域ニーズに沿った幅広い事業の提案がなされ、地域の魅力向上や課題の解決につながることを期待できるものでした。

コミュニティハウスの整備は、バリアフリー化工事を予定する等、利用者の使いやすさに考慮した提案となっています。

地域防災拠点としての指定について、十分な広さの避難スペースが確保された計画となっています。

応募者C

既存校舎等を改修し、通信制高校とする提案でした。

提案内容は、長期にわたり運営できる計画・体制となっていますが、改修費用等の見込みに懸念があります。

地域ニーズを踏まえた取組は、地域の魅力向上や課題の解決につながる程度期待できるものでした。

応募者D

既存校舎等を改修し、専門学校とする提案でした。

地域ニーズを踏まえた取組は、斬新で個性的な提案があり一定の評価ができるものでした。しかしながら、事業のスケジュールや内容、収支計画等が、他の提案と比べて、不明確であるため、評価が低くなりました。

応募者E

既存校舎等を改修し、高等学校通信制課程のスクーリング会場や小中学生のフリースクール等とする提案でした。

提案内容は、長期にわたり運営できる計画・体制となっていますが、用途の一部に関する実現性及び改修費用等の見込みに懸念があります。

地域ニーズを踏まえた取組は、地域の魅力向上や課題の解決につながる程度期待できるものでした。

ウ その他

その他としては、上記のほか取組の内容に応じた評価をしました。

7 添付資料

・ 公募概要

以上

添付資料：公募概要

1 公募物件の表示

(1) 土地の表示

所在・地番	公簿地目	地積 (㎡) (公簿)
横浜市栄区庄戸三丁目 1257 番 200	宅地	16,040.95

(2) 建物の表示 (完了検査済)

種類	構造	床面積 (㎡) (公簿)	しゅん工年
校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建	1階 2,076.73 2階 1,890.57 3階 1,029.45 4階 940.45 (合計 5,937.20)	昭和 56 年 (平成 11 年度耐震補強 工事实施)

(3) 附属建物の表示

No	種類	構造	床面積 (㎡) (公簿)	しゅん工年
1	体育館	鉄骨造スレートぶき平家建	776.81	昭和 56 年 (平成 7 年度耐震診断 実施 (補強不要))
2	体育館 (格技場)	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼 板ぶき平家建	388.09	昭和 63 年
3	物置	コンクリートブロック造合金メッ キ鋼板ぶき平家建	8.99	昭和 56 年
4	物置	鉄筋コンクリート造セメントかわ らぶき平家建	7.42	昭和 56 年
5	物置	鉄筋コンクリート造セメントかわ らぶき平家建	3.70	昭和 56 年
6	物置	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼 板ぶき平家建	3.00	昭和 56 年
7	物置	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼 板ぶき平家建	3.00	昭和 56 年
8	物置	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平 家建	34.75	昭和 56 年
9	物置	コンクリートブロック造合金メッ キ鋼板ぶき平家建	8.00	昭和 56 年
10	物置	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平 家建	34.75	昭和 56 年

(4) その他

防球ネット、池、水飲み場等の工作物、LP ガスボンベ、立木 等

2 土地利用条件

(1) 募集用途

次の条件を満たす、周辺環境と調和し、敷地全体の長期的な活用ができる事業とします。

■土地

- ・ 土地は、現状有姿で引渡し、30年間の事業用定期借地とします。ただし、30年間には事業開始に向けた準備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。
- ・ 擁壁及び境界沿いフェンスは土地に含むものとし、事業用定期借地契約期間中は事業者が適正に維持管理することとします。

■建物

- ・ 建物（既存校舎等）は、現状有姿による売却とします。事業者は、既存校舎等の改修等を行って利用することも、解体撤去後に新たな建物を建築することも可とします。
既存校舎等には、体育館・格技場のほか、物置、遊具、防球ネット等の工作物及び立木も含まれます。
- ・ 建物の用途は、第一種低層住居専用地域に建築できる用途とします（ただし、住宅（共同住宅、主たる用途としての寄宿舍、下宿、兼用住宅を含む。）は不可）。

■その他

- ・ 事業用定期借地期間満了時には、公募土地に存在する建築物（地中の杭等を含む。）、工作物（擁壁及び境界線沿いフェンスを除く。）を撤去し、立木を根元から伐採のうえ、土地を更地で返還することとします。

(2) 地域ニーズに沿った事業の提案

(3) コミュニティハウスの整備

(4) 地域防災拠点（指定緊急避難場所・指定避難所）としての指定

(5) 市内事業者の活用

3 公募価格

土地	貸付料（月額）	1,315,357 円
	保証金	15,784,284 円（貸付料の12か月分）
建物	売却価格	65,846,000 円 (消費税及び地方消費税相当額 5,986,000 円を含む。)

※ 公募価格は、「コミュニティハウスの整備」、「地域防災拠点（指定緊急避難場所・指定避難所）としての指定」及びその他本募集要項に記載の内容等を所与として算出しています。