

横資委第8号
令和8年2月2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等に係る審査について（答申）

令和7年4月14日財フ第62号で諮問のありました保有資産の公募売却等に係る審査については、別紙のとおり答申します。

（令和7年4月14日財フ第62号での諮問事項）

- ・ 旧くぬぎ台小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

旧くぬぎ台小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

旧くぬぎ台小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

1件

4 応募概要

| 応募者 | 主な用途 |
|-----|--|
| A | 野外活動事業、クラブチーム運営事業、プール運営事業、本社機能、ジム運営、療育（運動療育）施設運営（放課後等デイサービス含）等 |

5 審査結果

(1) 得点（100点満点中）

| 項目 | 点数 | |
|--------------------|-----|---------|
| | 配点 | 応募者A |
| 1 事業主体 | | |
| 事業実績等 | 15 | 8.4375 |
| 経営状況の安定性 | 15 | 8.3750 |
| 2 事業提案 | | |
| 計画の実現性及び安定性 | 20 | 10.0000 |
| 地域交流スペースの整備及び管理・運営 | 10 | 8.1250 |
| 地域防災拠点（避難所）としての指定 | 10 | 7.7500 |
| 地域ニーズに沿った事業の提案 | 20 | 15.0000 |
| 周辺環境への配慮 | 5 | 3.1250 |
| 3 その他 | 5 | 2.8125 |
| 合計 | 100 | 63.6250 |

※ 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

応募者Aを事業予定者として選定します。

（Aの表示） 所在 埼玉県さいたま市大宮区土手町1丁目38-1

アソルティ大宮ル・ノード3F

名称 株式会社こども体育研究所

6 審査講評

(1) 総論

応募書類を基に、募集要項に定める応募資格等を確認するとともに、審査の基本的な考え方及び審査項目に照らし、さらに廃校活用の社会的意義を考慮した上で、本委員会として公平・公正に審査を進めました。

また、提案内容の審査にあたっては、応募内容が募集要項の諸条件等を満たしていることを事業所管課に確認した上で審査を進めました。

(審査項目)

| |
|--------------------|
| 事業実績等及び経営状況の安定性 |
| 計画の実現性及び安定性 |
| 地域交流スペースの整備及び管理・運営 |
| 地域防災拠点としての指定 |
| 地域ニーズに沿った事業の提案 |
| 周辺環境への配慮 |
| その他 |

審査の結果、応募者の得点は、本委員会で定めた基準点を上回り、「不適」と判断されることはありませんでした。

(2) 審査内容

ア 事業主体

「事業実績等及び経営状況の安定性」に関して、全国において相応の業務実績を有しており、経営状況の安定性について一定の水準であることを確認し、提案した事業を実施できるものと判断しました。

イ 事業提案

提案内容は、既存校舎等を活用し、野外活動事業やクラブチーム運営事業等を実施するとともに、本社機能を移転する提案でした。

「計画の実現性及び安定性」に関しては、これまでに経験のある事業に加えて新規に取り組む積極的な姿勢を意欲的と評価しました。一部の提案において、用途制限等の関係から、その実現性に懸念がありましたが、応募者が今後必要となる協議等を行うことについては、募集要項の諸条件に照らし支障ない旨、事業所管課から説明を受けました。また、収支計画の実現性においても不確定な要素があり若干の懸念はありますが、長期にわたり安定的な運営が可能と判断しました。

「地域交流スペースの整備及び管理・運営」に関しては、整備計画が現実的なものとなっており、運営計画においても利用料金を無償とするなど、地域住民が利用しやすい工夫がされています。地域交流スペースの会議室を利用したイベントの実施など、地域に寄与する取組も考えられていました。

「地域防災拠点としての指定」に関しては、屋内避難スペース、屋外避難スペース共に十分な広さが確保されています。特に、市が求めた防災備蓄庫の追加スペースに関しては、必要面積を大きく上回る提案となっており、ゆとりのある計画となっています。

「地域ニーズに沿った事業の提案」に関しては、スポーツイベントを通じた地域交流や地域と連携した野外活動の実施など、地域活性化に資することが期待できるものでした。また、事業に支障のない範囲で体育館及びグラウンドを無償で一般に開放するなど、地域ニーズを踏まえた計画となっています。

ウ その他

取組の内容に応じた評価をしました。

7 付帯意見

横浜市においては、本委員会による選定の趣旨を踏まえ、提案内容が確実に実施されるよう、事業予定者との協議を適切に進めてください。併せて、事業開始後においても事業が持続的に展開されるよう、必要な協議等を継続的に行ってください。

8 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) |
|---|------|-------------|
| 横浜市保土ヶ谷区川島町 1374 番 2 の一部、 1574 番 154 | 宅地 | 12,983.77 |

(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 1,806.83 | 昭和46年 (平成5年、6年、9年 耐震補強工事实施) |
| | | 2階 1,675.18 | |
| | | 3階 1,123.14 | |
| | | 4階 1,051.14 | |
| | | (合計 5,656.29) | |

(3) 附属建物の表示

| No | 種類 | 構造 | 床面積 (㎡) (公簿) | しゅん工年 |
|----|-----|---------------------------|-----------------|-------|
| 1 | 変電室 | 鉄筋コンクリート造 陸屋根平家建 | 18.00 | 昭和46年 |
| 2 | 倉庫 | 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58年 |
| 3 | 倉庫 | 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58年 |
| 4 | 機械室 | 鉄筋コンクリート造 陸屋根平家建 | 38.54 | 昭和58年 |
| 5 | 機械室 | 鉄筋コンクリート造 陸屋根平家建 | 12.25 | 昭和61年 |
| 6 | 倉庫 | 鉄筋コンクリート造 セメントかわらぶき平家建 | 9.86 | 平成3年 |
| 7 | 倉庫 | 軽量鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき平家建 | 38.88 | 平成7年 |

(4) その他

防球ネット、池、水飲み場等の工作物、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、25年間の事業用定期借地とします。ただし、25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、倉庫、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、第一種中高層住居専用地域に建築できる用途とします。

■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（地中の杭等を除く。）、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) 地域交流スペースの整備、運営及び維持管理

(3) 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

(4) 地域ニーズに沿った事業の提案

(5) 市内事業者の活用

3 公募価格

| | | |
|----|---------|---|
| 土地 | 貸付料（月額） | 843,945 円 |
| | 保証金 | 10,127,340 円（貸付料の12か月分） |
| 建物 | 売却価格 | 54,010,000 円 (消費税及び地方消費税相当額 4,910,000 円を含む。) |

※ 公募価格は、「地域交流スペースの整備、運営及び維持管理」、「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。

※ 令和9年2月1日以降に契約する場合は、上記公募価格を再評価します。