

平成 24 年 9 月 18 日政策・総務・財政委員会要求資料について  
(請願第 17 号 旧横浜市立霧が丘第一小学校跡地売却の見直し等について 関連)

平成 24 年 9 月 18 日政策・総務・財政委員会において、要求のありました資料について、次のとおり提出いたします。

1 旧霧が丘第一小学校跡地の公募売却の流れについて

# 1 旧霧が丘第一小学校跡地の公募売却の流れについて

## 1 公募条件の決定

### I 既存建物を使用し学校を運営する場合

- ・学校教育法に定める学校に限定
- ・用途指定は40年間
- ・土地は売却又は貸付、建物等は売却

### II I以外の場合

- ・関係法令等に適合する建物
- ・既存建物は事業者が解体
- ・土地建物等一式で売却

## 2 土地鑑定評価

	A鑑定	B鑑定
更地価格①	112,000円/㎡	111,000円/㎡
用途限定による補正後 (①×補正率)②	補正率:57.5% 64,400円/㎡	補正率:70% 77,500円/㎡
既存建物の使用限定による補正後(②×補正率)	補正率:79.1% 50,900円/㎡	補正率:83% 64,200円/㎡
貸付料	105円/㎡	110円/㎡

	A鑑定	B鑑定
更地価格①	112,000円/㎡ (1,469,552,000円)	111,000円/㎡ (1,453,000,000円)
解体費用②	178,524,500円	142,200,000円
評価格(①-②)	98,400円/㎡ (1,291,027,500円)	99,900円/㎡ (1,311,000,000円)

※計算過程で端数処理を行っているため、数値が一致しない場合があります。

## 3 財産評価審議会

↓

【答申価格】
売却の場合：57,600円/㎡ (755,769,600円)
貸付の場合：107円/㎡

↓

【答申価格】
99,200円/㎡ (1,301,603,200円)

## 4 公募開始

横浜市記者発表(別紙1参照)

## 5 公募の結果

学校法人からの提案 (Iの場合:A案)

不動産業者からの提案 (IIの場合:B案)

## 6 公募審査委員会

(選考結果)

### 【審査講評】 審査委員会からの報告書(別紙2参照)抜粋

審査は、事業主体、事業計画、施設整備計画及び総合評価の4つの審査項目で評価しました。

**A案**は、「私立の中学校・高等学校」の補完施設として利用する提案で、グラウンドと体育館の利用については明確でしたが、校舎については、その利用方法が具体性に欠けるものとなっていました。

校舎の利用案は、放課後の課外活動で使用する実習室、教員研修施設、合宿施設(多目的教室)、地域交流施設及び国際交流施設とするものであり、このように利用目的が、通常の授業以外に限られることは、学校教育法第1条で定める中学校・高等学校の施設として該当しない恐れがありました。

一方、既存建物を使用すること、施設を広く地域に開放することなどの提案は、地球環境への配慮、地域社会への貢献につながり、評価されました。

**B案**は、既存建物を全て解体した後、新たな道路の整備や宅地の造成を行い、戸建住宅地として土地利用を転換するものです。周辺へ与える影響が大きいとの指摘もありましたが、戸建分譲という事業目的が明確で、実現性の高い事業であるとともに、住民が増えることで、地域が活性化することが期待できます。

地域貢献としては、広く地域に開放する防災広場を設け、防災備蓄車庫や周辺住民用のスペースも含めて設ける提案となっています。その維持管理方法や運営の継続性については懸念もありましたが、応募者Bは、分譲後も防災広場等の維持管理や運営に参画する意思を持っており、提案内容を実現させる意欲が感じられました。

以上を総合的に判断して、応募者Bを事業予定者として選考しました。

## 7 事業予定者決定

(本市が決定)

タクトホーム株式会社



平成 23 年 7 月 27 日  
財政局資産経営課

## 旧霧が丘第一小学校（緑区）の跡地を活用する 民間事業者を公募します！

平成 18 年 4 月に閉校した横浜市立霧が丘第一小学校跡地を有効に活用して  
周辺の住環境と調和した土地利用を行う民間事業者を公募します

### 1 公募対象物件

名称	旧横浜市立霧が丘第一小学校		
所在	緑区霧が丘六丁目 13 番		
土地	面積 13,121 m <sup>2</sup>		
建物等	床面積合計 5,688.20 m <sup>2</sup> / 昭和 54 年しゅん工 / 耐震補強済み		
	校舎	5,009.79 m <sup>2</sup> / 鉄筋コンクリート造 4 階建 / 高さの特例許可あり	
	体育館	563.46 m <sup>2</sup> / 鉄骨造 2 階建	
	その他	物置等 6 棟 (計 114.95 m <sup>2</sup> )、プール等工作物を含む	
用途地域等	第一種低層住居専用地域 (建ぺい率 40%・容積率 80%)、第一種高度地区等		
交通	JR 横浜線「十日市場駅」一バス約 8 分「霧が丘公園前」下車一徒歩約 4 分		

### 2 事業提案の条件

(1) 応募可能な建物用途は、「第一種低層住居専用地域」に建築できるもの

(例) 学校※、戸建住宅、共同住宅、福祉施設など

※「学校」とは、学校教育法第 1 条で定める学校のうち幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等  
高等教育学校及び特別支援学校をいう。(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)

(2) 地域社会への貢献や地球環境との共生、保全に配慮した取組みを行うこと

### 3 土地・建物の処分価格

#### I 既存建物を使用して学校を運営する場合の処分価格

対象物件	契約の方式	売却価格	貸付料 (月額)
			保証金
土地	売買契約 又は事業用定期借地権設定 契約 (40 年間)	755,769,600 円	1,403,947 円
			42,118,410 円 (貸付料の 30 か月分)
建物等一式	売買契約	66,295,971 円 (税込み)	

#### II I 以外の場合の処分価格

対象物件	契約の方式	売却価格
土地 建物等一式	売買契約	1,301,603,200 円

### 4 審査【事業提案方式】

処分価格は固定のまま、応募者から提出された事業提案書を基に、横浜市が設置する外部委員による審査委員会が審査を行い、その選定報告を受けて市が事業予定者を決定する。

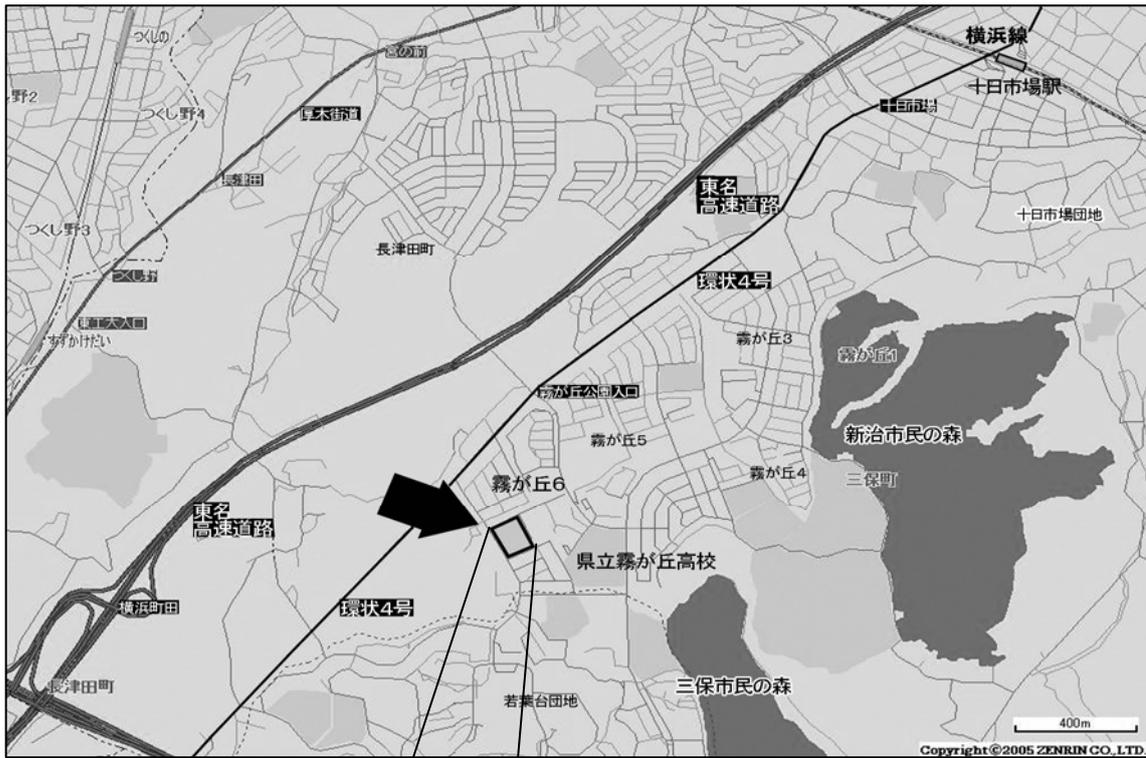
### 5 公募スケジュール

- (1) 公募要項配布 7 月 28 日 (木) ~ 10 月 28 日 (金)  
※配布場所は、財政局資産経営課 (市庁舎 4 階・410 室)
- (2) 応募受付 10 月 24 日 (月) ~ 10 月 28 日 (金)
- (3) 事業予定者の公表 12 月下旬 (予定)

(裏面あり)

# 案内図

旧霧が丘第一小学校：横浜市緑区霧が丘六丁目 13 番



お問い合わせ先

財政局資産経営課長 高澤 和義

Tel 045-671-2198

平成 23 年 12 月 14 日

横浜市財政局長  
柏崎 誠 様旧横浜市立霧が丘第一小学校  
跡地活用事業者公募審査委員会  
委員長 小泉 雅生**旧横浜市立霧が丘第一小学校跡地活用事業者公募事業における選考結果について（報告）**

旧横浜市立霧が丘第一小学校跡地活用事業者公募審査委員会において、当該公募事業に応募のあった提案事業について審査した結果、次のとおり事業予定者を選考しましたので、報告します。

**1 選考結果****(1) 事業予定者名**

タクトホーム株式会社（本社所在地：東京都西東京市東伏見 3 丁目 6 番 19 号）

**(2) 提案事業**

『防災広場を持つ戸建住宅地』

- ・計 76 戸の建売分譲（1 戸当たりの平均面積：土地約 125 m<sup>2</sup>、建物約 100 m<sup>2</sup>）
- ・約 530 m<sup>2</sup>の防災広場（防災備蓄庫、井戸、防火水槽、あずまや、ベンチ等整備）

**2 審査講評**

本公募事業は、横浜市緑区霧が丘地区における小学校の再編統合に伴い、平成 18 年 4 月に閉校した旧霧が丘第一小学校の跡地を有効に活用して、新たな土地利用を図るため実施されました。

本公募事業の主な応募条件は、建築基準法で定める「第一種低層住居専用地域に建築することができる建物」であり、具体的には学校、住宅、福祉施設などを想定していました。また、処分価格は、「既存建物を使用して学校を運営する場合」と「それ以外の場合」に分けて設定しており、価格の競争は行わず、提案事業の内容を審査するものでした。

実際の応募状況は、「既存建物を使用して学校を運営する場合」を選択した学校法人の案（以下「応募者 A」、「A 案」という。）と、「それ以外の場合」を選択した不動産業者の案（以下「応募者 B」、「B 案」という。）の 2 案でした。

審査は、事業主体、事業計画、施設整備計画及び総合評価の 4 つの審査項目で評価しました。

A案は、「私立の中学校・高等学校」の補完施設として利用する提案で、グラウンドと体育館の利用については明確でしたが、校舎については、その利用方法が具体性に欠けるものとなっていました。

校舎の利用案は、放課後の課外活動で使用する実習室、教員研修施設、合宿施設（多目的教室）、地域交流施設及び国際交流施設とするものであり、このように利用目的が、通常の授業以外に限られることは、学校教育法第1条で定める中学校・高等学校の施設として該当しない恐れがありました。

一方、既存建物を使用すること、施設を広く地域に開放することなどの提案は、地球環境への配慮、地域社会への貢献につながり、評価されました。

B案は、既存建物を全て解体した後、新たな道路の整備や宅地の造成を行い、戸建住宅地として土地利用を転換するものです。周辺へ与える影響が大きいとの指摘もありましたが、戸建分譲という事業目的が明確で、実現性の高い事業であるとともに、住民が増えることで、地域が活性化することが期待できます。

地域貢献としては、広く地域に開放する防災広場を設け、防災備蓄庫は周辺住民用のスペースも含めて設ける提案となっています。その維持管理方法や運営の継続性については懸念もありましたが、応募者Bは、分譲後も防災広場等の維持管理や運営に参画する意思を持っており、提案内容を実現させる意欲が感じられました。

以上を総合的に判断して、応募者Bを事業予定者として選考しました。

### 3 各提案の評価

審査項目、審査の視点	配点 (合格ライン)	A案	事業予定者 B案
		得点	得点
1 事業主体 経営状況、財務内容、事業実績等に基づく資金力・信用力	20 (10)	14	15
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	20 (10)	10	16
3 施設整備計画 建物計画、地域への配慮、環境への配慮	40 (20)	28	20
4 総合評価 公募の趣旨の理解と対応、事業に対する意欲	20 (-)	4	10
合 計	100	56	61

#### (1) 事業主体について

事業主体は、経営状況、財務内容、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は、幅広い学校運営を行っている学校法人であり、過去3年間にキャンパスを拡大したためか、借入金が増加傾向にあります。定員数を増やした結果、生徒数も増加傾向であるため、学校運営及び財務内容上、特に問題ありません。

また、一定の信用力、資金余力を持つ法人であると考えられますが、A案の実施にあたって借入水準が上昇することから、収支の確実性を確保することが重要です。

応募者Bは、不動産業であることから、景気動向に業績が左右される傾向にあるものの、不動産市況が悪化する環境下においても、業務改善を果たしており、経営状況及び財務内容上、特に問題ありません。

また、一定の信用力を有し、資金余力も十分にある会社と評価できます。

#### (2) 事業計画について

事業計画は、事業計画の妥当性（事業コンセプトと計画のバランス、事業スケジュー

ールの妥当性、提案事業の実現性)、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、中学校・高等学校を補完する学校施設ですが、事業計画の妥当性として、公募地への進出動機が不明確であるため、補完施設整備の必然性や内容の具体性が弱く、校舎の使用目的も合理性に欠けると判断しました。

また、事業スケジュールの妥当性及び提案事業の実現性に疑問があり、関係機関との協議も不十分な段階でした。

事業収支・資金計画の健全性については、長期にわたって生徒数を保持することが不可欠ですが、概ね妥当なものといえます。

B案は、戸建分譲という事業コンセプトは明確ですが、3世代対応可能な割には住宅規模が小さいという印象を受けました。また、事業スケジュールの妥当性及び提案事業の実現性については、特に問題ないと判断しました。

事業収支・資金計画の健全性については、応募者Bが提案したスケジュール通りに戸建分譲の販売が完了すれば、概ね問題がないといえます。

### (3) 施設整備計画について

施設計画は、建物計画、地域への配慮、環境への配慮の観点から評価しました。

A案は、引き続き学校として土地利用されるため、これまでの霧が丘第一小学校が果たしていた地域の中心施設としての公益性が、ある程度まで保持されることが評価できます。

地域への配慮は、母体校となる中学校・高等学校での活動実績から、公募地においても地域社会への貢献が期待できます。また、土地利用の変更がないため、工事及びその後も含めて周辺への影響が少ないこと、既存樹木がそのまま残るため現況の環境・景観が維持される点も評価につながりました。

環境への配慮という点でも、既存建物を使用することで建設に関わる不要な環境負荷を増やさないことや、住宅地における大きなオープンスペースとしてグラウンドが残り、防災上の意義があることがあげられました。

また、土地所有者が1者であるため、自転車歩行者専用道路沿いのよう壁下の植栽も、従前どおり一体的に維持管理されることが期待できます。

B案の建物計画は、敷地面積、住宅の規模及び仕様等が標準的であり、特筆するものはありませんでした。

地域への配慮として、防災広場や防災備蓄庫が提案されていますが、その維持管理方法や運営の継続性には懸念がありました。この点に関しては「分譲後5年程度は新しい住民の組織運営に参画し、防災広場や植栽帯の維持管理、避難訓練等を主導する。」と具体的な回答をしており、提案内容を実現させる意欲が評価できました。

環境への配慮は、既存樹木を伐採して大規模な造成を行い、また、既存街路の景観

形成に向けての工夫・提案が弱かったため、厳しい評価となりましたが、新たに整備される緑化が維持されれば、良好な景観形成が期待できます。

#### (4) 総合評価

総合評価は、公募の趣旨の理解と対応、事業に対する意欲について、各専門分野を横断的に全委員で評価しました。

A案は、引き続き学校として土地利用する計画であることから、地域や環境への配慮において評価される提案ではありません。一方で、その利用が放課後や長期休業中に限られ地域に対する貢献が限定的であること、学校教育法第1条で定める学校としての取扱いが難しく、実現性の低い提案として判断せざるを得ないことが指摘されました。また、事業提案書の内容及び合理性については、計画に具体性が欠けるなど、総合的に厳しい評価となりました。

B案は、施設整備計画の項目において、計画の具体化にあたっては、より地域に配慮すべき事項がいくつか見受けられましたが、事業の実現性は高く、事業提案書の内容及び合理性に、一定の評価ができました。また、質問事項に対する回答も具体的で、事業に対する意欲が感じられました。

## 4 結び

旧霧が丘第一小学校の跡地は、戸建住宅地として土地利用されることとなりますが、周辺に与える影響も大きいため、事業予定者には、次の対応を求めます。

- ・造成、建築計画及び工事内容について、周辺住民への細心の配慮を行うこと。また、十分に説明を行い、周辺住民の理解のもとに事業を進めること
- ・防災広場等の運営体制及び維持管理方法について、詳細に検討すること
- ・良好な緑化や住環境の維持のため、建築協定の締結を検討すること
- ・新しい住民のコミュニティ形成を主導するとともに、周辺の既存コミュニティとも連携できるようなソフト面でのサポートを行うこと

なお、以上の対応については、横浜市の責任において、事業予定者と引き続き協議を行うことをお願いします。また、当該跡地が、周辺地域と調和した良好な住宅地となることを期待しています。

### 参考

#### 【審査経過】

・第1回 (平成23年11月17日 14:00~16:30 霧が丘コミュニティハウス) にて

1 公募地の視察

- 2 委員長の選出
- 3 公募事業の概要説明
- 4 緑区から地域状況の説明
- 5 審査・採点方法の決定
- 6 応募提案事業についての概要説明
- 7 意見交換

・第2回 (平成23年11月25日 14:00~16:30 関内駅前第二ビルにて)

- 1 応募提案事業についての補足説明
- 2 意見交換
- 3 応募者への質問・追加要求資料の確認

・第3回 (平成23年12月9日 14:00~16:30 横浜市庁舎にて)

- 1 応募者からの回答・補足資料等の確認
- 2 審査、採点
- 3 事業予定者の選考

【審査委員】

委員長	小泉 雅生	首都大学東京大学院 都市環境科学研究科建築学域 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	公認会計士 新日本有限責任監査法人
委員	山路 清貴	山路商事株式会社 都市・建築設計室長