

旧清水西河内小学校活用事業

審査結果報告書

令和7年1月
静岡市

目次

1 はじめに	1
2 スケジュール	1
3 事業者選定の体制等	2
4 審査方法	2
5 審査結果	4
6 総評	4
7 意見要望	5

1 はじめに

本市では、少子高齢化に伴い生産年齢人口が減少し、一般財源の大幅な増加が見込まれない中、物価高騰や人件費の上昇による建設費や委託料の増加に加え、金利上昇による公債費の増加など、財政状況は厳しさを増している。

一方で、人口増加の時代に整備された多くの公共施設が一斉に更新時期を迎えており、公共のサービス及び施設の在り方は大きな変革期を迎えている。

そこで、この状況に対応するため、まずは本市が所有する土地・建物等の資産を徹底的に活用し、積極的な財源の創出を推進することとした。

市有資産の活用は、財源創出だけでなく、地域活性化、雇用創出等の効果が期待できるとともに、人口減少、少子高齢化社会により、社会全体に蓄積された未利用資産を新たなニーズにより活用し、社会全体の力に変えていくといった観点からも非常に効果的であると考えられる。

今回、廃校となった旧清水西河内小学校についても上記の考えに基づき民間事業者により活用することとし、旧清水西河内小学校活用事業(以下「本事業」という。)として活用する民間事業者を募集した。

本報告書は、本事業を実施する民間事業者の選定に当たり、旧清水西河内小学校活用事業者選定審査委員会(以下「審査委員会」という。)において審査を実施したため、その結果を報告するものである。

2 スケジュール

- 令和6年10月29日(火) 第1回審査委員会
- 令和6年11月8日(金) 公募開始
- 令和6年11月15日(金) 質問受付期限
- 令和6年11月19日(火) 質問回答期限
- 令和6年11月22日(金) 参加表明書類受付期限
- 令和6年11月26日(火) 第2回審査委員会(書面開催)
- 令和6年11月27日(水) 参加資格確認通知
- 令和6年12月12日(木) 提案書類受付期限
- 令和6年12月13日(金) 第3回審査委員会(書面開催)
- 令和6年12月17日(火) 第4回審査委員会・プレゼンテーション審査
- 令和6年12月25日(水) 優先交渉権者等の決定

3 事業者選定の体制等

(1)事業者選定の体制

民間事業者の提案の審査に当たり、以下のとおり委員5名で構成する審査委員会を設置した。

	区分	職名
1	委員長	総合政策局次長
2	副委員長	社会共有資産利活用推進課長
3	委員	管財課長
4	委員	中山間地振興課長
5	委員	教育総務課長

(2)開催状況

回数	日時等	内容
第1回目	令和6年10月29日(火)	・事業概要説明 ・審査委員会概要説明 ・評価方法説明
第2回目	令和6年11月21日(木) 書面開催	・参加申請状況報告 ・資格審査結果報告
第3回目	令和6年12月9日(月) 書面開催	・提案書内容報告
第4回目	令和6年12月17日(火)	・プレゼンテーション実施 ・提案書評価 ・最優秀提案者等の選定

4 審査方法

民間事業者からの提案内容に関し、次の各評価項目(「貸付料提案金額」及び「事業実績」を除く。)について、各審査の視点の配点に評価係数を乗じて得た値で採点した。

「事業計画」、「設計・改修工事計画」及び「維持管理・運営計画」の各審査委員の採点を平均したもの(小数点第3位切り捨て)を得点とし、「貸付料提案額」及び「事業実績」の得点を合算して合計点を算出した。

(1)評価項目・配点等

評価項目	審査の視点	配点
事業計画	事業計画(実施方針、スケジュール、実施体制、リスク対応、資金計画等)に具体性があり、実現性が高い提案となっているか。	10
	地域を活性化する集客機能について提案しているか。	10
	地域(地域の住民、団体等)と連携した活動、地域経済への貢献、地域雇用の促進について提案しているか。	10
	魅力的な地域の拠点施設となる提案となっているか。	10
	将来的な事業の発展や拡大が期待できる提案となっているか。	10

	本市事業との連携が可能な提案となっているか。	5
	避難所など防災機能としての利用について提案しているか。	5
設計・改修工事計画	周辺の景観や自然環境に配慮した実現性の高い提案となっているか。	5
	利用者及び施設管理者が使いやすく、管理上支障のない計画となっているか。	5
	関連する工事の工程は適正であり、令和8年3月 31 日までに完了する提案となっているか。	5
	改修工事期間中の安全の確保等について、具体的な提案をしているか。	5
維持管理・運営計画	建物及び設備の定期点検等は、計画的な実施を提案しているか。	5
	日常的な保守管理、修繕、植栽外構等の保守管理、清掃等は、計画的な実施を提案しているか。	5
	運営方針(目標値(利用者数等)、営業日、営業時間、利用料金、プロモーション等)は具体的であり、実現性の高い提案となっているか。	5
	事業期間終了までの施設運営における中長期的な考え方・取組を提案しているか。	5
貸付料提案額	基準金額を0点とし、基準金額から10%増額するごとに1点加算し、10%減額するごとに1点減点する。 ※評価の対象は、3(3)③のデジタル田園都市国家構想交付金を活用した場合の最低価格を除いた額とします。	10
事業実績	廃校活用に関する実績を有しているか。	10
合計		120

(2)評価係数

評価	評価内容	評価係数
A	特に優れている	1.00
B	優れている	0.75
C	普通	0.50
D	やや不十分	0.25
E	不十分	0.00

(3)最低得点について

民間事業者の提案内容の得点が7割(84点)に満たなかった場合は、最優秀提案者及び次点者を選定しないものとした。

(4)その他

- ① 評価に当たり、民間事業者名称等、民間事業者が特定できる情報は伏せて実施した。
- ② 公募に当たり、提案者が1者であっても事業は成立するものとした。

5 審査結果

提案した民間事業者は、募集要項の公表以降、質問、回答及び資格審査を経て1者あり、審査委員会は次のとおり、株式会社東京・森と市庭を代表事業者とするグループ(受付記号 R)の提案を最優秀提案として選定した。

順位	区分	提案者(代表事業者)	得点
1	最優秀提案者	株式会社東京・森と市庭（受付記号 R）	87点（7.25割）

6 総評

株式会社東京・森と市庭を代表事業者とするグループの提案内容は、事業の趣旨や募集要項の内容を十分に理解するとともに、本市にとって有益な提案を行うなど、本事業に対する意欲が強く感じられ、審査委員会では、以下のとおり評価した。

(1)事業計画

- ① 事業計画については、全体的に現実的な内容となっており、事業の全体方針、事業内容、コンセプトが明確であり、事業期間全体をとおしたスケジュールや見通しなども適正であると評価した。
- ② 地域を活性化する集客機能については、具体的な集客機能、対象とする年齢層や近隣施設との連携が想定されていることを評価した。
- ③ 地域(地域の住民、団体等)と連携した活動、地域経済への貢献、地域雇用の促進については、地域との関わり方や意見交換の方法、地域雇用の見込み、地域活性化に向けた取組などが具体的に提案されているものと評価した。
- ④ 地域の魅力的な拠点施設としての機能については、地域の特色や特産品等を活かした取組、新たな価値を生み出す取組、独自性のある取組などについて評価した。
- ⑤ 将来的な事業の拡大や発展については、地域への新たな来訪者やリピーターの獲得に向けた取組、今後整備が予定されている中部横断自動車道スマート IC の活用、西河内小学校に限らないエリア全体の発展など、将来的な事業展開や事業拡大のイメージを評価した。
- ⑥ 市の事業との連携については、市の施策との連携や貢献が見込まれる効果、中山間地域の課題解決や活性化のモデルとなるような取組であると評価した。
- ⑦ 避難所など防災機能としての利用の継続についても、避難所機能としてサービスの質が向上することを評価した。

(2)設計・改修工事計画

- ① 周辺の景観や自然環境への配慮については、建物と敷地全体を活用しつつも、景観や周辺住民へ配慮された計画であり、また省エネルギーへの取組なども提案されていることを評価した。
- ② 利用者の利便性や安全面については、利用者にわかりやすく、管理運営しやすい動線となっていることを評価した。
- ③ 工事の工程については、期日までに完了する工程が適切に提案されていることを評価した。
- ④ 工事期間中の安全確保については、地域住民とコミュニケーションをとる手段が提案されていることを評価した。

(3)維持管理・運営計画

- ① 建物及び設備等の計画的な定期点検等の実施については、定期点検の実施時期や方法、事故の防止や事故の発生時の対応など適切であり評価した。
- ② 日常的な保守管理、修繕、植栽外構等の保守管理、清掃等の計画的な実施については、敷地全体の美観維持に向けた取組が適正に提案されており評価した。
- ③ 運営方針については、目標値(施設利用者数等)、営業日/営業時間/定休日等、利用料金等など明確であり評価した。
- ④ 事業期間終了までの施設運営における中長期的な考え方・取組については、10年後の成果指標が提案されており評価した。

(4)その他

貸付料は、基準金額を下回るもの、利益に応じた貸付料の納付とデジタル田園都市国家構想交付金の加算金額を含めた金額が提案され、実績については、代表事業者自ら廃校を活用している実績を有していることを確認した。

7 意見要望

審査委員会は、株式会社東京・森と市庭を代表者とするグループ(受付記号 R)の提案内容は、事業の趣旨や募集要項の内容を十分に反映していることから、提案内容を高く評価したが、以下の点について意見・要望としてまとめた。

- (1)民間事業者においては、保有するノウハウや創意工夫を最大限に生かして、提案内容及び掲げた目標を確実に実現していただきたい。
- (2)提案時点で詳細が決定していない事業については、市と協議し、情報を共有しながら進めていただきたい。
- (3)事業内容に変更があるときは、必ず市と協議し、承諾を得ていただきたい。
- (4)施設の運営は、柔軟かつ効果的な手法の検討や連携の具体化を積極的に図っていただきたい。
- (5)施設の運営状況については、定期的に市へ報告し、課題や改善策等を共有していただきたい。

- (6)長期間に渡る事業であるため、地域の住民や団体との関係を大切にし、地域の活性化を目指していただきたい。
- (7)賃料について、利益に応じた賃料の納付に向けて、具体的な方法を市と協議し決定していただきたい。
- (8)事業を進める過程で、近隣住宅の生活環境へ影響を与えないよう配慮していただきたい。
- (9)事業期間中、地域の住民や団体、市からの要望に関し、積極的に検討していただきたい。
- (10)本事業の安定的な遂行のため、本事業はもちろんのことグループ各社が全国で展開されている事業におかれても、健全な経営をお願いしたい。