

旧足久保小学校活用事業

審査結果報告書

令和7年 9 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.....	6
8 お問合せ先.....	7

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、閉鎖した旧足久保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、旧足久保小学校活用事業(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、旧足久保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7年4月22日(火)	第1回審査委員会
令和7年5月1日(木)	公募開始
令和7年5月12日(月)	質問受付期限
令和7年5月13日(火)	質問回答期限
令和7年5月16日(金)	参加表明書類受付期限
令和7年5月20日(火)	第2回審査委員会(書面開催)
令和7年5月20日(火)	参加資格確認通知
令和7年5月27日(火)	提案書類受付期限
令和7年5月30日(金)	第3回審査委員会(書面開催)
令和7年6月6日(金)	第4回審査委員会・プレゼンテーション審査
令和7年6月9日(月)	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6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	建築総務課長
5	委員	中山間地振興課長
6	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7年4月22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7年5月20日(火) 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7年5月30日(金) 書面開催	・提案書内容報告
第4回目	令和7年6月6日(金)	・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、リスク対応等)に具体性があり、実現性が高い提案となっているか。	20
	事業の継続性・安定性(資金計画等)が見込める提案となっているか。	20
	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)と連携した活動や交流、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
	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。	10
	本市事業との連携が可能な提案となっているか。	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9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
	事業期間中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 金額	基準金額(土地と建物の基準金額の合計)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の補助金の活用を提案した場合の加算価格を除いた額とします。 ※得点は、-10点から10点で評価します。	10
事業実績	廃校活用に関する実績を有しているか。	5
合計		150

(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70%(105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 MY プランニングス(受付記号 E)の提案を最優秀提案として選定した。

順位	区分	提案者	得点
1	最優秀提案者	株式会社 MY プランニングス (受付記号 E)	106.24点 (70.83%)

6 総評

株式会社 MY プランニングスの提案内容は、事業の趣旨や募集要項の内容を理解するとともに、魅力的な地域の拠点施設を整備し、地域の活性化に繋げるなど、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)提案

旧足久保小学校を活用した集客施設の整備・運営

(2)事業計画

- ① 事業計画については、工事の計画・スケジュールは具体的な内容となっており、事業の全体方針、事業内容、コンセプトについても提案されているため評価したが、事業実施に係る許認可に関するスケジュール等をより具体的にする必要があると評価した。
- ② 事業の継続性、安定性については、多岐にわたる事業を提案しており、提案に当たっては、関連企業からヒアリング等を行っていることから、一定の実現性はあるものと評価したが、継続性、安定性を確保するためには、更に収支計画等の正確性が求められるため、積算根拠等を明確にし、実現性の高いものにする必要があると評価した。
- ③ 地域を活性化する集客機能については、集客施設として、施設計画を工夫しており、多くのイベントを企画することに加え、地域住民との協働も提案している点を評価した。
- ④ 地域と連携した活動等については、イベントにおける連携のほか、従業員を地元で雇用する計画としている点を評価した。
- ⑤ 魅力的な地域の拠点施設としては、施設計画を工夫しており、校舎を活用した宿泊機能は、一般の利用者向けの居室のほか、インバウンド向けの和室、合宿向けの大部屋などが用意され、更に、キャンプ場、オートキャンプ場など形態の異なる宿泊機能を設けている点を高く評価した。また、レストランや大浴場、サウナなど利用者の利便性を高める機能についても高く評価した。
- ⑥ 将来的な事業の発展等については、将来的にはプールを活用した事業を提案しており、事業の拡大を見据えている点を評価した。
- ⑦ 避難所など防災機能としての利用については、宿泊施設を避難所として開放することを提案しており、高齢者が多い地域であることを鑑みると、避難者にとって避難所の環境は非常に良好なものとなり、また、非常用発電機の設置や避難者への食糧の提供を想定していることも踏まえ、高く評価した。
- ⑧ 市との連携に関しては、オクシズ振興に資する取組として高く評価するとともに、交流人口の増加や地域経済の活性化に資する点を高く評価した。

(3)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、施設の外観、植栽の配置など、足久保の豊かな自然に溶け込む工夫がされている点を高く評価した。
- ② 利用者や施設管理者の利便性等については、利用者の動線、事務室の場所などが工夫されていることに加え、監視カメラによる利用者の安全確保が提案されており、評価したが、テラスデッキの土盛りや護岸工事の安全面等については、より詳細な検討が必要であると評価した。
- ③ 工事の工程については、期日までに完了する工程が提案されているが、短期間で、多くの工程を同時並行で行う提案となっているため、工事に係る手続き期間、人工等も含め、無理のない工程とする必要があると評価した。
- 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、施設管理者を設置し、定期的に点検を実施する計画となっており適切であると評価した。
- ② 日常的な保守管理、修繕、植栽外構等の保守管理、清掃等については、計画的な実施が提案されており適切であると評価した。
- ③ 運営方針については、本施設を拠点に足久保地域の活性化に向けた熱意ある方針となっているが、利用者数の積算根拠の正確性を高め、適正な売上を把握し、実現可能性を高めていく必要があると評価した。
- ④ 中長期的な考え方・取組については、リピート率の向上のための方策が示されており、将来的なプールの活用や四季に合わせた取組などを評価したが、利用者数の減少等のリスクに対する効果的な対応策を更に検討する必要があると評価した。

(4)その他

貸付料は、基準金額を下回るものの、一定金額を納付する計画となっており、新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)の加算金額を含めた金額が提案され、廃校活用に関する実績は有していないことを確認した。

7 意見要望

審査委員会は、株式会社 MY プランニングス(受付記号 E)の提案内容は、事業の趣旨や募集要項の内容を反映していることから、提案内容を評価したが、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、市と早急に協議し、基本協定締結に向け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、地域の活性化を目指していただきたい。
- (7)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。
- (8)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。
- (9)本事業の安定的な遂行のため、本事業はもちろんのこと、提案者が展開されている事業にかかわらず、健全な経営をお願いしたい。

(10)今後の基本協定締結に向け、市が提示する契約協議事項について、誠心誠意協議の上、遅滞なく進めるようお願いしたい。

8 お問い合わせ先

静岡市 総合政策局 社会共有資産利活用推進課 資産活用推進室
〒420-8602 静岡市葵区追手町5-1 静岡市役所 静岡庁舎 新館 12階
電話 054-221-1167 FAX 054-221-1295
E-Mail asset-suishin@city.shizuoka.lg.jp