

# 旧高倉台西小学校活用事業

---

## 優先交渉権者選定過程及び審査講評

平成 30 年 12 月

堺市旧高倉台西小学校活用事業者選定委員会

## 1. 事業概要

### (1) 事業の目的

本事業は、児童数の減少による小学校統合のため、平成27年3月に役割を終えた泉ヶ丘駅前地域の旧高倉台西小学校の跡地を活用するものであり、泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン（以下「活性化ビジョン」という。）が示す方向性（活性化ビジョンでは、当該小学校を含む地域を「ネクストコア1」と定め、「教育、交流、防災機能等の将来ニーズに対応する拠点」として位置づけている）に基づき教育機関の誘致をめざすものである。

本公募による事業者の活力を生かし、泉ヶ丘駅前地域のさらなる活性化を図るものである。

### (2) 事業内容

学校法人による学校教育法に規定する学校（注1）の設置運営

（注1）幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校をいう。

### (3) 貸付期間に関する事項

貸付日から30年以上50年未満の期間内で、事業用定期借地契約として提案することとする。原則として、本市より借地借家法（平成3年法律90号）第23条に基づく事業用定期借地権（以下「借地権」という。）を設定し、事業者に貸付する方法とする。

### (4) 土地（校舎敷地）

i) 敷地合計 22,464 m<sup>2</sup>（登記記録記載の面積）

校舎側敷地 (2-1) 17,421 m<sup>2</sup>

プール側敷地 (1-1) 5,043 m<sup>2</sup>

ii) 地域地区等

用途地域：第一種中高層住居専用地域

建ぺい率／容積率：60％／200％

高度地区：第二種

防火・準防火地域：準防火地域

### (5) 貸付料

#### ① 契約貸付料

事業者が市に支払う月額契約貸付料の金額は、次に示す計算式により算出する。

月額契約貸付料＝提案貸付料単価（円/m<sup>2</sup>・月）×借地対象面積（m<sup>2</sup>）

## ②提案貸付料単価

提案貸付料単価（円/m<sup>2</sup>・月）は、事業者が提案する借地対象面積1 m<sup>2</sup>あたりの貸付料であり、市が提示する次に示す貸付料基準単価以上の単価で提案を求めるものとする。なお、既存校舎の除却鑑定額を考慮し、算出した貸付料基準単価とする。

貸付料基準単価 149円/m<sup>2</sup>・月

## 2. 優先交渉権者の決定手続き

### (1) 旧高倉台西小学校活用事業者選定委員会の設置

堺市附属機関の設置等に関する条例に基づき、堺市旧高倉台西小学校活用事業に係る事業者の選定についての審議及び審査に関する事務を行うため、学識経験者等で構成する堺市旧高倉台西小学校活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。なお、選定委員会の委員は次のとおりである。

委員長	加我 宏之	（大阪府立大学大学院生命環境科学研究科 教授）
委員	石崎 一登	（石崎公認会計士事務所 公認会計士）
委員	佐藤 由美	（奈良県立大学 地域創造学部 准教授）
委員	難波 里美	（株式会社難波不動産鑑定 代表取締役 不動産鑑定士）
委員	吉原 裕樹	（大槻・吉原法律事務所 弁護士）

### (2) 募集及び選定の方法

募集の方法は企画提案方式とし、本募集要項等に基づき、企画提案を求める。企画提案の内容については、選定委員会の審査を経て、堺市が、教育機関を設置する優先交渉権者及び次点交渉権者（以下、優先交渉権者と次点交渉権者を合わせて「優先交渉権者等」という。）の決定を行う。

### (3) 審査の流れ

審査は二段階に分けて実施するものとし、応募者の資格といった事業遂行能力を確認する「参加資格確認審査」と、参加資格確認審査を通過した応募者の提案内容を審査する「提案審査」として実施する。選定委員会による提案審査は、事業提案書に記載の提案内容による「定性的事項」と、事業用地の提案貸付料による「定量的事項」について、総合的な評価を行う。

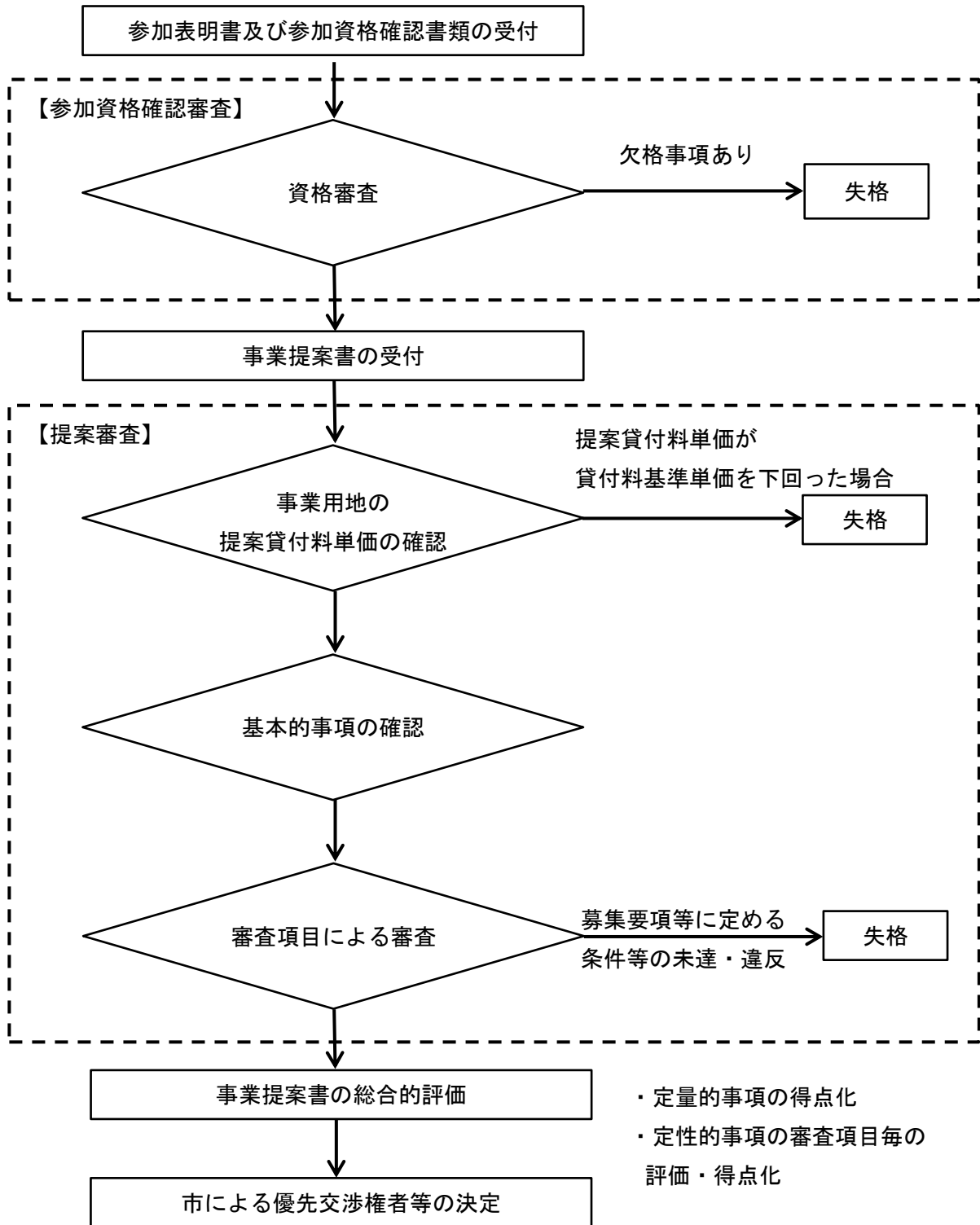
### (4) 優先交渉権者等の決定方法

参加資格確認審査を通過した事業者からの提案内容について、募集要項に定める条件等の確認を行い、「事業用地の提案貸付料」による「定量的事項」及び「事業提案書に記載され

た提案内容」による「定性的事項」の審査を実施し、総合的な評価を行う。

市は、選定委員会からの評価内容の報告をもとに、優先交渉権者等を決定する。

【優先交渉権者等決定（審査全体）の流れ】



(5) 選定スケジュール

第1回選定委員会	平成29年12月20日(水)
募集要項の公表(本市ホームページ等にて公表)	平成30年3月16日(金)
提案書募集説明会・現地視察会参加申込書の受付	平成30年3月16日(金)～平成30年3月26日(月)
提案書募集説明会・現地視察会	平成30年3月28日(水)
質疑の受付	平成30年4月16日(月)～平成30年4月23日(月)
質疑への回答	平成30年5月14日(月)
応募登録の受付	平成30年6月6日(水)～平成30年6月13日(水)
応募登録者の審査結果通知	平成30年6月22日(金)
企画提案書類の受付	平成30年8月6日(月)～平成30年8月13日(月)
第2回選定委員会	平成30年8月30日(木)
企画提案内容のプレゼンテーション事業企画審査 第3回選定委員会	平成30年10月24日(水)
第4回選定委員会	平成30年11月5日(月)
優先交渉権者の決定	平成30年12月3日(月)

3. 審査及び選定の経緯

(1) 第1回選定委員会(平成29年12月20日)

「堺市旧高倉台西小学校活用事業 募集要項(案)」、事業者選定基準(案)及び提案様式集(案)について内容確認を行った。

(2) 応募登録の受付

平成30年6月13日に1事業者から応募登録申込書及び応募登録に関する書類の提出があり、募集要項に示す応募登録者が満たすべき参加資格要件を満たしているかを審査した。その結果、当該事業者において参加資格を有することを確認し、参加資格を有するとして、平成30年6月22日付けで結果を通知した。

①定量的事項

事業者の提案貸付料は149円/m<sup>2</sup>・月であり、市が提示する貸付料基準単価149円/

m<sup>2</sup>・月以上であるため、参加資格要件を満たしている。

【算定式】

$$\begin{aligned} \text{得点} &= 20 \text{点} \times \frac{\text{当該応募者の提示する提案貸付料単価}}{\text{提案された最も高い提案貸付料単価}} \\ &= 20 \text{点} \times 149 \text{ (円/m}^2 \cdot \text{月)} \div 149 \text{ (円/m}^2 \cdot \text{月)} \\ &= 20 \text{点} \end{aligned}$$

②応募登録者

学校法人 みどり学園

③基礎審査

事業者から提出された提案書について、募集要項に示す応募登録者が満たすべき参加資格要件を満たしているかを審査した。その結果、当該事業者の提案は、これを満たしていることを確認した。

(3) 第2回選定委員会（平成30年8月30日）

事業者からの応募登録書類における定量的事項、基本的事項の審査確認について、結果報告を行った。また、下記の事項について、確認を行った。

- ・各審査項目における各委員の評価について
- ・企画提案書類における応募者への質問事項について
- ・応募者ヒアリング実施要領案について
- ・第3回委員会のタイムテーブルについて

(4) 第3回選定委員会（平成30年10月24日）

応募者への再質問事項の確認、ヒアリング事項の協議を行った後、事業者に対し、プレゼンテーション10分、ヒアリング50分の審査を行った。

応募者ヒアリングの結果を踏まえて意見交換を行い、各審査項目の講評やA～Dランク付け等の定量的事項について議論を行った。

(5) 第4回選定委員会（平成30年11月5日）

第3回選定委員会で議論を踏まえ、定量的事項の得点確定及び得点の最低基準点の確認を行った。また定量的事項の得点と合わせ、総合得点を算出し、優先交渉権者候補者の決定を行った。

①提案内容に関する事項の得点化

募集要項等に記載されている条件以上の具体的記載がなされた提案に対しては、提案内容を総合的に判断して、評価区分の考え方に基づいて評価を実施し、ランクの評価を行うものとした。

**【評価区分】**

評価ランク		評価点
A	具体的な非常に優れた提案がある	審査項目の詳細の配点 × 100%
B	具体的な優れた提案がある	審査項目の詳細の配点 × 70%
C	概ね妥当な提案がある	審査項目の詳細の配点 × 30%
D	評価すべき提案がない	審査項目の詳細の配点 × 0%

②総合得点の算出、定性的事項の最低基準の確認

確定された提案審査項目内容から算出される定性的事項（80点満点）と、定量的事項（20点満点）を合計して、応募者の総合得点（100点満点）を算出し、提案評価を行うものとした。

選定委員会は、審査項目に定める評価ポイントの視点から総合的に評価を行い、優先交渉権者候補として選定し、市に答申する。ただし、定性的事項が24点未満である場合には、優先交渉権者の選定に至らない場合があるとした。

③各審査項目の評価決定方法

評価決定方法については、委員間での協議結果を踏まえ、委員長判断により平均点方式にて評価する方法とした。

④優先交渉権者の選定

市は、平成30年11月28日付け「堺市旧高倉台西小学校活用事業者選定委員会における審議結果について」の報告を踏まえ、平成30年12月3日付けで提案者を優先交渉権者として決定した。

4. 提案内容審査結果

$$\begin{aligned}
 (\text{総合得点}) &= (\text{定量的事項の得点}) + (\text{定性的事項の得点}) \\
 49.40 \text{ 点} &= 20.00 \text{ 点} + 29.40 \text{ 点}
 \end{aligned}$$

**【定性的事項審査項目及び配点一覧表】**

番号		審査項目	評価のポイント	配点
I	事業内容・運営・体制に関する事項	1. 事業目的・基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の誘致目的との整合性</li> <li>・社会ニーズへの対応</li> <li>・教育方針</li> </ul>	15
		2. 教育研究内容・体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・教育研究計画とその実効性</li> <li>・教育研究の実施体制</li> <li>・教育研究に関する教員及び応募者の実績</li> </ul>	

		3. 学生(生徒)の受入方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ソフト・コンテンツの充実等、教育研究環境の整備方針</li> <li>・学生(生徒)の選考に関する考え方</li> <li>・学生(生徒)の募集方針と手法</li> </ul>	
II	地域との協働に関する事項	4. 地域の教育への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の他の教育機関との連携</li> </ul>	15
		5. 産学官連携の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・研究開発、教育に関する市、企業との連携方策</li> </ul>	
		6. 地域への波及効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の人材育成に対する貢献策</li> <li>・市内経済、市内産業の活性化に対する貢献策</li> <li>・地域における教育機関のあり方</li> </ul>	
III	施設利用方針に関する事項	7. 周辺地域への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺地域の環境の維持向上策</li> <li>・周辺の景観と調和に配慮した考え方</li> <li>・旧高倉台西小学校の記憶を残す方策</li> <li>・周辺住民の避難場所としての公的役割を担うことへの姿勢</li> <li>・災害時・非常時の安全性能の確保</li> </ul>	20
IV	事業の継続性に関する事項	8. 施設の適切な整備・管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理計画の内容と考え方</li> </ul>	20
		9. 事業主体の信用力・会計の健全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施体制の信頼性(財務状況、事業実績など)</li> <li>・事業主体に対する外部バックアップ体制</li> </ul>	
		10. 事業計画・資金調達の確実性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達計画の妥当性</li> <li>・事業収支計画の履行能力</li> <li>・教育機関を取り巻く環境なども含めたリスク管理体制、リスク(完工前・後)の捉え方・対応方針(保険付保等)の適切性</li> </ul>	
V	事業開始までのスケジュール	11. 工程計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工程計画の妥当性</li> <li>・安全管理の考え方</li> </ul>	10
合計				80



#### 4. 審査講評について

##### (1) 各審査項目の講評

提案内容に関する項目	結果得点 (基準点 24 点)	
	29.40	講評
1 事業目的・基本方針	3.22	<p>・日本はすでに超高齢社会を迎え、今後、一層の高齢化が見込まれる。応募者は、本提案において、介護福祉士の養成を中心として、高齢者福祉を増進しようとしており、社会的ニーズへの適合性を評価できる。</p> <p>・近年、日本政府は、外国人労働者の積極的受入れを検討している。応募者は、本提案において、外国人留学生を積極的に受け入れることとしており、日本政府の検討方針に適合するため評価できる。</p> <p>・本事業は、教育に携わる事業者を誘致し、その活力を活かすことを目的とし、募集対象事業者を学校法人に限定している。応募者は、本提案において、福祉施設を併設することとしているが、当該施設の規模、教育と福祉施設との収支や人員配備等の比重配分によっては、学校教育施設としての実質が失われる可能性も否定できない。応募者は、本事業の目的を踏まえ、学校教育施設としての実質が失われないよう、事業運営にあたって、十分に留意されたい。</p> <p>・本事業は、泉ヶ丘駅前地域の活性化を目的としたものであるが、応募者の本提案においては、同活性化につながる提案が十分であるとはいえない。応募者は、本事業の目的を踏まえ、泉ヶ丘駅前地域の活性化につながる積極的な事業展開を期待する。</p>

<p>2 教育研究内容・体制</p>	<p>1.92</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・介護福祉学科の教育において、福祉施設を併設することで実践教育の場が確保され、充実した教育カリキュラムが実施されることは評価できる。</li> <li>・2年制の介護福祉学科の学生定員20名に対して、新設の外国人留学生3年生コースの学生定員を120名とし、教員数は8名としている。日本人と外国人学生の定員比率、それに対する教員数については、文部科学省と十分協議し、検討されたい。</li> <li>・外国人留学生の受け入れにおいては、日本人学生や地域住民と国際交流が図れるように、その体制づくりに留意されたい。</li> </ul>
<p>3 学生(生徒)の受入方針</p>	<p>0.76</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者福祉施設では介護福祉士が不足しており、介護福祉士の社会的ニーズが高まっているにも関わらず、介護福祉分野への入学希望者は全国的に低下し、定員割れ、また、廃止する短期大学も少なくない。今後、超高齢社会において介護福祉士の職能がより一層求められること、また、福祉施設を併設することで実践教育の場が確保されていることなど、本学の特色を積極的にPRし、学生定員の確保に向けて尽力されたい。</li> <li>・学生が働きながら資格を取得できるように、介護福祉施設を運営する法人との提携による奨学基金の設立、施設への就職を前提とした日本人高卒者及び社会人の資格取得希望者に対する奨学金給付、インターンシップ、就職の道筋を確立する計画の実現を期待する。</li> <li>・地域の要望やニーズを踏まえ、子ども広場の運営に携わり、入学定員の充足率が高い保育士、幼稚園教諭を養成する子ども福祉学科の併設を期待する。</li> </ul>

4 地域の教育への貢献	0.76	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学生食堂及びその周辺に地域住民が利用できる憩いの場が設定され、地域開放型の施設整備は評価できる。</li> <li>・地域の教育への貢献においても、市民公開講座の開講は評価できるため、加えて、地域開放型施設を活用して、新たに地域の教育に貢献できるプログラムの実施を検討されたい。</li> <li>・南大阪地域大学コンソーシアムへの参画を通じた近隣大学との連携によって、介護福祉、医療、看護や美容の双方の大学のカリキュラムを充実させる計画の実現を期待する。</li> </ul>
5 産学官連携の考え方	1.52	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者が行っている実務者教育などの取組については評価できる。</li> <li>・実務者研修に加えて、付属実践研究センターを中心に、介護福祉士等の介護福祉に関わる実務者が抱える現場での課題に対応して、企業との連携による共同研究を充実させ、社会福祉士の職能向上や労働環境の改善、社会での認知を高められるよう、本学が今後も貢献されることを期待したい。</li> </ul>
6 地域への波及効果	3.42	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域との交流を図るため、一部の建物の1階部分を集会・多目的スペース、アンテナショップ、診療所等とし、図書コミュニティ施設や学生食堂を地域住民に開放し、2階を教育の場とするなど、地域開放型の施設整備に取り組む姿勢は評価できる。・市や地域において、さらなる高齢化が見込まれるなかで、介護福祉士の養成は課題である。本学で養成された介護福祉士が市や地域で活躍されることを期待する。</li> </ul>
7 周辺地域への配慮	6.40	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食堂や図書コミュニティ施設の地域への開放、市民公開講座の実施は周辺地域に貢献するものとして評価できる。</li> <li>・施設運営にあたっては、施設整備や管理分野のあり方について、地域住民代表や利用者との定期的な懇談・協議の場を設けるなど、地域に開かれた施設としての運営がより充実したものとなることを期待する。</li> </ul>

8 施設の適切な整備・管理	1.52	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の契約形態が定期借地でもあり、応募者は契約期間を30年として提案しており、低層施設の整備で建設コストを抑える計画については評価できる。</li> <li>・施設利用者に対する安全管理に関しては、安全面に十分に配慮した計画を行い、運営管理を行うことを期待する。</li> <li>・施設の運営・管理においては、計画的な定期修繕にとどまることなく、学生の修学・福利厚生環境の充実、地域住民との交流を図るため、それぞれのニーズに対応した施設整備、管理・運営内容の充実を図られることを期待する。</li> </ul>
9 事業主体の信用力・会計の健全性	2.28	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本では少子化が進行しているが、応募者は教育事業を遂行するため、財務面における安定性に十分留意されたい。</li> </ul>
10 事業計画・資金調達の確実性	3.80	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画や資金調達の確実性に十分留意されたい。</li> </ul>
11 工程計画	3.80	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者は、工事等の安全確保及び安全対策において十分な準備を行い、周辺住民等の第三者に配慮されたい。</li> <li>・応募者は、社会福祉法人をはじめとした連携団体との協議や各種の許認可の申請を適切に行い、工程どおり円滑に事業が進むよう工程管理に十分留意されたい。</li> </ul>

## (2) 総評

### 1. 優先交渉権者の候補者選定

本事業は、泉ヶ丘駅前地域の旧高倉台西小学校の跡地を活用し、「教育、交流、防災機能等の将来ニーズに対応する拠点」として教育機関を誘致し、泉ヶ丘駅前地域さらには泉北ニュータウン地域の活性化を図ることを目的とするものである。

応募者からの提案は、介護福祉士の養成を中心として、高齢者等の福祉の増進を図ろうとするものであって、高齢化がますます進展する現代社会の必要に応えるものとして評価することができる。

また、周辺環境に配慮した低層の木造建築を中心とした建築計画、地域住民との交流を図

るため、一部の建物の1階部分や広場、食堂、図書コミュニティ施設の開放や市民公開講座の実施は、地域に貢献するものとして評価することができる。

これらのことを踏まえ、選定委員会は提案の審査基準に基づき、厳正かつ公正に審査を行い、応募者を優先交渉権者の候補者として選定した。

## 2. 附帯意見

選定委員会としては、応募者を優先交渉権者の候補者として選定するにあたり、いくつかの点について特段の留意が必要であると考えたので、以下、附帯意見を述べることとする。

### 1) 学校教育施設としての実質の維持

本事業は、教育に携わる事業者を誘致し、その活力を活かすことを目的とし、募集対象事業者を学校法人に限定している。応募者は、提案において福祉施設を併設することとしているが、福祉施設の規模や学校法人による教育、研究事業と社会福祉法人による社会福祉事業との収支・人員配備等の比重・配分によっては、学校教育施設としての実質が失われる可能性も否定できない。また、教育実施体制について、新設が予定されている介護福祉士養成・外国人留学生3年制コースの開設にあたっては、所管省庁への認可申請が必要とされている。応募者は、本事業の目的を踏まえ、学校教育施設としての実質が失われないように、事業計画及び事業運営にあたって十分に留意するとともに、充実した教育カリキュラムが実施されるように配慮されたい。

### 2) 継続的な財務の健全化、安定化

応募者の提案は、資金調達の計画において社会福祉法人や金融機関と調整中の事項など財務面で不確実な点を含んでおり、長期間に及ぶ事業の予定期間中に社会情勢が変動する可能性もある。

応募者には、教育体制の充実を図りながら、財務の健全化、安定化について確実な履行をされることを期待する。

また、市に対して、応募者に対するモニタリングを含めて応募者との情報の共有を図り、本事業が適切に運営されるよう、十分に留意されたい。

以 上