

**旧上野幌西小学校・旧上野幌児童会館 公募提案
審 査 報 告 書**

令和元年(2019年)10月
旧上野幌西小学校・旧上野幌児童会館 公募提案審査委員会

はじめに

本報告書は、平成 31 年 3 月に閉校した旧上野幌西小学校、同月に閉館した旧上野幌児童会館の売却に当たり、公募提案審査委員会が提案内容を審査し選定した最優秀提案者を札幌市に報告するものである。

公募に当たっては、地域コミュニティの維持・活性化を目指して所定の地域貢献活動の実施を条件に付し、民間事業者の優れた創造力や経験を活かした提案を募集したところ、1 者から申込みがあった。

当審査委員会では、書類審査や事業者へのヒアリング審査により、あらかじめ定めた審査項目に基づき総合的に評価を行い、選定した。

今後、提案者と札幌市、そして地域が協議を十分に重ねることにより、提案された事業内容がより良い形で実現されるよう期待する。

令和元年（2019 年）10 月

旧上野幌西小学校・旧上野幌児童会館 公募提案審査委員会
委員長 濱谷 雅弘

目 次

1	審査委員	1
2	実施経過	1
3	審査概要	2
4	審査結果	4
5	最優秀提案の概要	5
6	講評・附帯意見	6

1 審査委員

(順不同・敬省略、令和元年10月現在)

氏名	所属等
委員長 濱谷 雅弘	北海道科学大学未来デザイン学部 人間社会学科 教授
職務代理者 品川 ひろみ	札幌国際大学人文学部心理学科 教授
委員 庄司 正史	公認会計士庄司正史事務所 公認会計士
委員 波多野 達郎	上野幌・青葉地域小規模校検討委員会 上野幌西小学校跡活用検討部会 副部会長
	道営厚別団地自治会 自治会長
委員 田坂 隆	札幌市まちづくり政策局都市計画部 部長

2 実施経過

年月日	内容
令和元年 6月7日	第1回審査委員会 ・現地見学会 ・委員長及び職務代理者の選出 ・募集要項（審査方針・審査項目等を含む。） の審議・決定
6月14日	募集要項の配布開始（7月31日まで）
6月14日 ～7月12日	質問受付 ・質問件数6件
7月2日	現地見学会 ・参加者数2者
7月9日	質問に対する最終回答
7月22日 ～7月31日	応募書類受付 ・申込者数1者
8月26日	第2回審査委員会 ・書類審査（応募資格の有無、募集要項に規定する条件等への合致） ・応募者への質問事項の整理
9月20日	第3回審査委員会 ・ヒアリング審査 ・最優秀提案者及び次点提案者の決定

3 審査概要

(1) 土地・建物の概要

ア 旧上野幌西小学校

所在及び地番	札幌市厚別区上野幌1条2丁目789-282、-288		
敷地面積 (㎡)	19,116.56		
施設名称	校舎	体育館	プール附属室
延床面積 (㎡)	4,974.42	1,477.19	81.93
建築年	1989	1989	1990
構造・階数	鉄筋コンクリート造3階	鉄骨造2階	木造1階
耐震補強工事	新耐震基準に適合しているため対象外		
その他	構造物一式		

イ 旧上野幌児童会館

所在及び地番	札幌市厚別区上野幌1条2丁目789-289
敷地面積 (㎡)	1,200.01
施設名称	児童会館
延床面積 (㎡)	484.08
建築年	1992
構造・階数	木造1階
耐震補強工事	新耐震基準に適合しているため対象外
その他	構造物一式

(2) 主な売却条件

下記①～⑤の地域貢献活動の実施を条件に売却することとし、全条件の実施を必須とする。①は体育館で実施するものとするが、体育館に加えてその他の場所で実施することを妨げない。

- ①スポーツ振興の場
- ②地域住民が集える場
- ③地域イベントの会場（お祭り会場など）
- ④緊急時の避難場所
- ⑤共働き世帯の子どもたちを夕方まで預かる場

なお、利用料金を徴収する場合、利用者に過度な負担を課すことのないよう、できるだけ低廉に設定すること。

(3) 最優秀提案者等の決定方法

ヒアリング審査において、合計点が最も高い応募者を最優秀提案者、次に高い応募者を次点提案者とする。最優秀提案者及び次点提案者は「審査項目及び配点」に基づく評価の点数について、以下の条件を満たすことが必要となる。

なお、合計点が同点の場合は、「審査項目及び配点」のうち「② 地域貢献活動に関する条件」の合計点が最も高い応募者を最優秀提案者とし、更に同点の場合は、委員による協議の上決定するものとする。

[最優秀提案者及び次点提案者の条件]

- ・ 「① 基本事項」から「④ 事業の確実性・継続性」について、委員全員の合計点から算出した平均点が6割以上であること。
- ・ 「② 地域貢献活動に関する条件」の全項目及び「④ 事業の確実性・継続性」のうち「財務の安定性」「事業の継続性」がそれぞれ0点ではないこと。
- ・ 「⑤ 売却価格」が最低売却価格（税抜 287,000 千円）以上であること。

4 審査結果

応募申込があった1者の提案について、書類審査において応募資格の有無等を確認後、ヒアリング審査を行った。各委員が審査項目に基づいて評価を行い、その平均点数に「⑤売却価格」による評価点を加算し、結果は以下のとおりとなった。なお、応募者は1者だったため、次点提案者の該当者はなし。

	評価点
合計 (満点 100)	67.2

提案者は、以下のとおり選定条件を満たした。

- ・ 「① 基本事項」から「④ 事業の確実性・継続性」について、委員全員の合計点から算出した平均点は 66.2 点/90 点 であり、6割以上
- ・ 「② 地域貢献活動に関する条件」の全項目及び「④ 事業の確実性・継続性」のうち「財務の安定性」「事業の継続性」が0点ではない。
- ・ 「⑤ 売却価格」は 291,000 千円 であり、最低売却価格（税抜 287,000 千円）以上

[審査項目ごとの配点及び点数]

審査項目	審査の観点	配点	点数※
① 基本事項			
基本理念・基本方針	地域の現状や特性等を考慮したものとなっているか	5	3.6
事業内容・建築計画	地域に受け入れられやすく継続性のある事業であり、周辺の住環境に考慮したものとなっているか、過去に類似事業を実施したことがあるか	10	7.6
② 地域貢献活動に関する条件			
スポーツ振興の場	設置場所、面積、利用料金、利用可能曜日・時間帯など、地域にとって利用しやすい内容となっているか	10	7.2
地域住民が集える場		10	6.8
地域イベントの会場 (お祭り会場など)		5	4.0
緊急時の避難場所		5	4.0
共働き世帯の子どもたちを夕方まで預かる場		10	6.6
③ 地域連携・協力			
地域連携・まちづくり	地域と長期的に良好な関係を築くための工夫がなされているか、地域のまちづくりに寄与するような創意工夫がなされているか	15	11.0
協力体制	地域と十分に話し合いのできる体制となっているか	5	3.6
④ 事業の確実性・継続性			
財務の安定性	資金調達の実現性は十分か	5	4.0
事業の継続性	経営状態が健全であり、安定して事業を継続できるか	5	4.0
管理運営	十分に機能する組織体制となっているか、スケジュール管理は適切か	5	3.8
⑤ 売却価格			
売却価格	最低売却価格以上であり、価格の高さに応じて	10	1.0
合 計		100	67.2

※「①基本事項」から「④事業の確実性・継続性」は委員全員の合計点から算出した平均点、「⑤売却価格」は事務局が採点した点数

5 最優秀提案の概要

(1) 事業者

学校法人 大藤学園

(2) 事業計画・活用内容

専有ゾーン	
教室・ グラウンド	・認定こども園 新さっぽろ幼稚園・保育園の移設 ・園庭
共有ゾーン	
教室	・学童保育 ・児童デイサービス ・飲食スペース ・スポーツスクール、カルチャースクール ・地域とのつながり事業 ・子育て支援室 ・一般開放
体育館	・スポーツ団体の練習場 ・一般開放
グラウンド	・スポーツスクール練習場 ・一般開放

(3) 地域連携・貢献に関する事項

- ・ 地域との協力体制構築に当たり、学校法人大藤学園、地域住民、有識者の三者からなる「カミニシヴィレッジ運営委員会（仮）」を設立し、利用料金や、運営する中で生じた課題の解決策などを定期的に協議
- ・ 永続的に施設を運営するため、施設維持に係る料金のうち、施設修繕費用や清掃費用等は地域住民へ委託したり、ボランティアや利用者が参画したり、地域の力を活用することも考慮

(4) 売却価格

291,000,000円（税抜き）

6 講評・附帯意見

(1) 講評

- 「地域に根差し、社会貢献を果たす」という基本理念は、本公募の趣旨・目的をしっかりと捉えている。
- 幼児教育と地域コミュニティを組み合わせた提案者ならではの取組が盛り込まれ、夢のある、今の施設が息を吹き返すような提案である。
- 本公募を見込んで数年前から準備してきた周到な計画であり、運営能力が高く、地域に根差した愛される施設になることが期待できる。
- 提案者や地域住民に加えて第三者となる有識者も構成員とする運営委員会を設けること、コスト面を含む情報開示を行った上で定期的に協議することなど、相互理解に努める姿勢が感じられる点は評価できる。
- いずれは地域の自発性を尊重して、実施したいことがあれば地域住民同士が協力しながら計画・運営し、提案者は主に場の提供を行うなど、永続的な地域との関わり方について具体的イメージを持っている。
- 提案者は長い歴史のある法人であり、募集要項で指定する用途指定期間（10年）のみならず、永続的に事業を実施する意向がある。

(2) 附帯意見

- 本提案を実現するためには、運営委員会の中でしっかりと情報共有し、相互に納得できる形で課題解決できるかが重要になる。地域住民と一緒に思案しながら運営することを強く要望する。
- 運営委員会の構成員となる有識者は、中立的・客観的立場であることが求められる。円滑な合意形成を図るためにも、専門的知見を持ち、公平・公正な判断を下せる第三者を人選すること。
- 地域の一番の心配は、「これまでどおりに近い形で体育館が使えるか」とであると推量される。現状の利用料金のままでは運営上支障があるとのことだが、提案者に支障があるなら収支計画書の内容と整合性が取れず、委託先に支障があるなら本末転倒である。適正な料金設定について、一方的に決めることなく、相互理解に努めること。
- 本提案はセキュリティ面との両立が重要になる。学童保育に登録していない子どもたちも利用できるフリースペースでは、安全性に配慮しつつ適切に機能するよう工夫していただきたい。また、在園児の安全性については、様々な方が利用する施設であることを踏まえ、日常の保育やイベント等には細心の注意を払っていただきたい。
- 地域貢献活動に関する条件は、10年に限らず永続的に実施できるよう、地域理解を深めながら進めていただきたい。子どもたちを夕方まで預かる場については、社会的弱者にも配慮し、安心して子育てできる地域づくりに貢献していただきたい。

以上