

森町小中学校跡地利活用事業

審査講評

令和6年2月

森町

令和5年9月に「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。)に準じて公募いたしました「森町小中学校跡地利活用事業」(以下「本事業」という。)に係る本事業を実施する民間事業者(以下「事業者」という。)の選定に関する審査講評をここに公表いたします。

令和6年2月16日

森町小中学校跡地利活用事業審査委員会

小泉 祐一郎  
岡戸 章夫  
吉筋 恵治  
村松 弘  
平田 章浩  
佐藤 嘉彦  
塩澤 由記弥

# 森町小中学校跡地利活用事業 審査講評

## 目 次

1	事業者選定の体制等 .....	1
2	審査結果 .....	2
2.1	参加表明書類に係る審査.....	2
2.2	提案書類に係る審査.....	2
2.3	提案価格に係る評価.....	4
2.4	総合評価.....	4
3	審査結果の総評 .....	5

## 1 事業者選定の体制等

### (1) 事業者選定の体制

審査にあたっては、森町(以下「町」という。)が「参加表明書類に係る審査」の充足の有無の審査を行ったうえで、町が設置した学識経験者等で構成する森町小中学校跡地利活用事業審査委員会(以下「審査委員会」という。)が、応募事業者から提出された「提案書類に係る審査」を行い、提案を選定した。

### (2) 審査委員会

審査委員会の構成は、以下のとおりである。

	氏名	所属	
委員	小泉 祐一郎	学識経験者	静岡産業大学教授
委員	岡戸 章夫	地域住民代表	森町議会議員
委員	吉筋 恵治	地域住民代表	森町議会議員
委員	村松 弘	町職員	副町長
委員	平田 章浩	町職員	総務課長
委員	佐藤 嘉彦	町職員	企画財政課長
委員	塩澤 由記弥	町職員	教育委員会学校教育課長

(敬称略)

## 2 審査結果

### 2.1 参加表明書類に係る審査

応募事業者の提案内容が、事業者選定基準に掲げる「参加表明書類に係る審査」を充足しているかについて、町が審査を行った。審査の結果、いずれの応募事業者も「参加表明書類に係る審査」を充足していることを確認した。

#### 【応募事業者】

##### 1 泉陽中学校跡地

しずおか教育開発研究所株式会社（事業者 500）

[提案事業内容]

- ・高等教育(障がい者に対する通信制高校)
- ・放課後等デイサービス(小・中・高校生対象)
- ・就労支援(移行支援・継続支援B型) 等

##### 2 三倉小学校跡地

D-HEARTS DOGSPORTS CLUB（ディーハーツドッグスポーツクラブ）（事業者 700）

[提案事業内容]

- ・ドッグラン、ドッグスポーツラン(室内・屋外)
- ・ドッグプール
- ・しつけ教室
- ・ドッグスポーツ大会開催
- ・DAY キャンプ 等

### 2.2 提案書類に係る審査

#### (1) 審査方法

前述のとおり、「参加表明書類に係る審査」において適格とみなされた応募事業者の提案内容について、審査委員会が、次頁に示す加点審査項目ごとに加点基準に依りて得点(加点)を付与し、「提案書類に係る審査」を行った。

#### 【加点審査項目】

加点審査項目	配点
① 計画全般に関する事項	20
② 資金・収支計画に関する事項	10
③ 整備計画に関する事項	10
④ 維持管理計画に関する事項	10
⑤ 運営計画に関する事項	10
⑥ 地域活性化に関する事項	20
⑦ 地域との調和に関する事項	10
合計	90

【加点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	非常に優れたアイデアやノウハウを発揮	当該項目の配点×100%
B	優れたアイデアが盛り込まれている。	当該項目の配点× 70%
C	可もなく不可もなく、極めて標準的	当該項目の配点× 40%
D	優れたアイデアが無く、提案としてレベル	当該項目の配点× 0%

(2) 提案書類に係る審査の結果

前項の審査方法に基づく審査結果を以下に示す。

1 泉陽中学校跡地

加点審査項目	配点	事業者 500
① 計画全般に関する事項	20	16.6
② 資金・収支計画に関する事項	10	4.3
③ 整備計画に関する事項	10	7.9
④ 維持管理計画に関する事項	10	5.3
⑤ 運営計画に関する事項	10	5.3
⑥ 地域活性化に関する事項	20	14.0
⑦ 地域との調和に関する事項	10	6.6
合計(審査事項に係る評価点)	90	59.9

2 三倉小学校跡地

加点審査項目	配点	事業者 700
① 計画全般に関する事項	20	11.4
② 資金・収支計画に関する事項	10	3.9
③ 整備計画に関する事項	10	5.1
④ 維持管理計画に関する事項	10	4.3
⑤ 運営計画に関する事項	10	4.3
⑥ 地域活性化に関する事項	20	13.1
⑦ 地域との調和に関する事項	10	4.3
合計(審査事項に係る評価点)	90	46.4

※ 事業者選定基準に基づき、審査事項に係る評価点の合計点は小数点以下第2位を四捨五入した。

## 2.3 提案価格に係る評価

### (1) 評価方法

審査委員会において「審査事項に係る評価点」を決定した後、町は、以下の計算式によって「提案価格に係る評価」を実施した。

$$\text{「提案価格に係る評価点」} = \frac{\text{提案価格}}{\text{最高提案価格}} \times 10 \quad (\text{10点満点})$$

### (2) 提案価格に係る評価の結果

#### 1 泉陽中学校跡地

提案価格評価項目	配点	事業者 500
提案価格に係る評価点	10	10

#### 2 三倉小学校跡地

提案価格評価項目	配点	事業者 700
提案価格に係る評価点	10	10

## 2.4 総合評価

以下の計算式にて「審査事項に係る評価点」と「提案価格に係る評価点」を加算した値を総合評価点とし選定した。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点(加点項目審査：最大 90 点)} + \text{価格評価点(最大 10 点)}$$

### 【総合評価点算定結果】

#### 1 泉陽中学校跡地

加点審査項目	配点	事業者 500 の得点
審査事項に係る評価	90	59.9
提案価格に係る評価	10	10
総合評価点	100	69.9

#### 2 三倉小学校跡地

加点審査項目	配点	事業者 700 の得点
審査事項に係る評価	90	46.4
提案価格に係る評価	10	10
総合評価点	100	56.4

※ 総合評価点が 50 点を下回った提案は失格となる。

### 3 審査結果の総評

本事業は、令和2年4月及び令和3年4月の町内中学校、小学校の統合に伴い、空き校舎となった三つの小中学校跡地について、閉校後においてもこれらを効果的に活用することを通して、地域と立地の現況にふさわしい利活用につなげることを目的とするものである。公募の結果、泉陽中学校跡地1事業者、三倉小学校跡地1事業者から提案があり、天方小学校跡地については提案がなかった。両事業者による提案内容は、本事業の目的や基本理念を理解し、町が提示した要求水準を上回るものとなっており、評価できる内容であった。

事業者500は、障がい者に対する高等教育施設、小・中・高校生を対象とした放課後等デイサービス、就労支援など、学校施設を福祉施設として有効活用する提案であり、教育的及び福祉的観点から評価できる。

事業者700は、新たな事業の参画により、町外からの来場者の増加、地域の活性化に期待ができること、施設全体を有効活用する提案であり、評価できる。

選定された上記各事業者においては、今後、町や地域住民等の意見を取り入れ、誠実に対応して頂きたい。

また、本事業をよりよい取組とするため、各提案者には、以下の項目について十分に配慮して整備・運営いただけるよう審査委員会として要望する。

- ・ 事業者500
  - ・ 施設の維持管理費により運営がひっ迫しないよう、安定的な運営計画を行うこと。
- ・ 事業者700
  - ・ 動物を扱う事業となることから、地元への説明を実施し、十分に理解を得ること。
  - ・ 本事業敷地及び建物においては避難所としての機能を持つことから、今後町と協議すること。

町と各事業者におかれては、協力して合理的で柔軟な事業遂行を実現するとともに、緊密で良好なパートナーシップを構築し、長期にわたって地域の核となる施設運営・維持管理の実現を推進して頂きたい。

なお、審査委員会における主な意見については、別紙1のとおりである。



## 1 泉陽中学校跡地

しずおか教育開発研究所株式会社（事業者 500）

## ① 計画全般に関する事項

- ・福祉施設として、町内及び町外の需要について未知数である。
- ・地域を対象に実施した利活用アンケートの結果からも社会的な意味はある。
- ・子育て支援の観点から、福祉的な視点に力を入れてほしいという保護者の意見などもあり、本事業はそれらの解決につながると評価できる。
- ・町内に不足している就労型支援B型や放課後デイサービスを事業として展開することは、教育的な視点、福祉的な意味合いからも町の課題解決につながり、評価できる。

## ② 資金・収支計画に関する事項

- ・他市において、提案事業と同様の事業実績がある。

## ③ 整備計画に関する事項

- ・施設を全て学校として活用する提案内容であり、本事業の趣旨にも合致し、魅力的な計画であると評価できる。

## ④ 維持管理計画に関する事項

- ・古い施設の為、利活用開始後に維持管理費の負担が大きくなることが想定される。

## ⑤ 運営計画に関する事項

- ・公共交通機関を使用した通学者の受入も行ってもらえれば、更に地域の課題解決につながることから、今後に期待したい。

## ⑥ 地域活性化に関する事項

- ・町内及び町外から障がいのある子や不登校の子が通える場所ができ、かつ民間が運営するのは、地域課題の解決策として意味がある。

## ⑦ 地域との調和に関する事項

## 2 三倉小学校跡地

### D-HEARTS DOGSPORTS CLUB (ディーハーツドッグスポーツクラブ) (事業者 700)

#### ① 計画全般に関する事項

- ・ドッグスポーツに関しては、やり方次第と思うが、地域外からの利用など、将来性に期待したい。
- ・災害時に道路が分断される恐れもあるため、三倉地区に複数の避難所を設置する方法を含んだ検討が必要である。
- ・事業計画をどのようなスパンで進めていくのか不明な点があった。

#### ② 資金・収支計画に関する事項

- ・事業を継続していくためには、財務体質が弱い懸念がある。
- ・施設管理について、光熱水費などを含め、多くの維持費がかかることが予想される。

#### ③ 整備計画に関する事項

- ・校庭にフェンスを設置する計画となっており、その場合、ドクター（防災）ヘリの着地場所として、継続利用について調整が必要である。

#### ④ 維持管理計画に関する事項

- ・古い施設のため、上水道などの修繕等が心配である。利活用後の修繕は確実に事業者負担いただくよう協議し、協定書や契約書に残す必要がある。

#### ⑤ 運営計画に関する事項

- ・学校施設の室内もドッグランとして利用するため、避難所としてそのまま利用するためには、物理的に部屋を分ける等整理が必要である。現在の運営方法では、動物アレルギーの方への配慮がされた避難所としての計画が不明であることから、犬を立ち入らせない場所を作るなどの検討が必要である。

#### ⑥ 地域活性化に関する事項

- ・計画に甘い部分はあるが、来場者の地域周遊の可能性に期待したい。
- ・町にこれまでになかった視点（事業）であり、地域活性化という点では、地域外からの新たな層の交流人口の拡大に繋がる可能性に期待したい。
- ・運動場、プールを含め、施設全体を活用する利活用であること、地域外の利用者を取り込むことができる計画である。

#### ⑦ 地域との調和に関する事項

- ・動物を扱うことは、重要なポイントである。臭気、騒音及び安全面等、地域の理解が必要である。