

平成19年10月25日

横浜市行政運営調整局長
大場 茂美 様

青葉区学校予定地活用事業者公募審査委員会
委員長 高見沢 実

青葉区学校予定地活用事業者公募事業における選考結果について（報告）

青葉区学校予定地活用事業者公募審査委員会は、当該事業の提案選考において審査項目に照らし慎重に審査をした結果、次のとおり事業予定者となる優秀案を選考したのでご報告します。

1 選考結果

(1) 優秀案

学校法人 慶応義塾

(2) 主な提案内容

ア あざみ野南3丁目用地 敷地面積 37,990㎡

小学校24学級、中学校12学級の小中一貫校（生徒数 約1,300人）

主な施設：校舎棟（3階建）、体育館、グラウンド、室内プール

イ 荏田北1丁目用地 敷地面積 11,517㎡

第2グラウンドとして利用

2 審査概評

横浜市が所有する一団の土地の有効活用に向け、この土地に私立の学校が建設されることで地域に貢献する事業が展開され、良好なまちづくりが進むことを期待して公募が開始されました。

公募には、東京・神奈川圏ですでに学校を運営されている私立学校3法人から応募があり、それぞれ学校運営の実績や信頼においては申し分のない応募者でした。敷地利用計画は事業予定地が2箇所に分かれていることから難しい面もあったかと思いますが、それぞれが魅力のある提案でした。応募案のうち2件は小中高等学校の校舎棟や体育館を配置した学校そのものの計画案で、他の1件は既存の学校施設の一部として利用するスポーツ施設を中心とした計画案でした。

審査にあたっては事業主体、事業計画、建築計画、総合評価の4つについて審査を行いました（4ページ「4 各案の評点」参照）。その結果、優秀案は事業計画の妥当性や地域貢献策、また建築計画全体について他の案に比べに高い評価となりました。さらに総合評価でも公募コンセプトに沿ったものとして高い評価を得ました。

今回の公募のテーマである地域貢献策に関しては、グラウンドについて地域も利用できることを条件としましたが、優秀案はその他の施設も地域に開放していくことが提案されたほか、学校側から地域に対しての人事交流など地域とのコミュニティ創造を働きかけた意欲的な提案が高く評価されました。

B案は建物の地域開放が地域貢献の主要な部分として提案されていて、学校としての地域への発信、地域との共生ということについて弱さを感じました。

C案はスポーツ施設としての地域貢献は評価されますが、他の2案に比べ限定的な地域貢献であるとの印象を受けました。

また、提案された事業内容は、この地域が駅を含め良好な住宅地として発展していくために、地域の活性化に役立つかどうかであることも重要なポイントとなりました。

3 審査結果

(1) 事業主体について

事業主体に関しては過去から現在及び将来にわたっての財務状況について審査しました。いくつかの指標がある中で、法人の財政規模に比した今回の投資額の割合や総負債比率、手許余裕資金の残高などから評価を行いました。事業主体の信用性については3法人とも問題ありませんが、優秀案は投資率が低く、手許余裕資金残高が最も安定的に確保されている点が評価され、C案は総負債比率が最も低いことが評価されたものです。B案は帰属収支差額や総負債比率の評価が点差となって現れました。

(2) 事業計画について

事業計画については主に事業コンセプトと計画のバランス、スケジュールなどについて、地域への貢献についてはその考え方と内容について審査が行われました。

優秀案はグラウンドや講堂など施設の地域開放、防災拠点としての学校づくりなど施設面での貢献策以外に、学校から地域に向かっての積極的な取組みが提案されていて、“人づくり”への貢献として公立学校職員との交流・連携や、“まちづくり”への貢献として地域の環境整備や地域コミュニティ創造への計画など、横浜市や青葉区に向けた積極的な提案が盛り込まれていることが高く評価されました。また毎年一学年ずつ生徒募集を行うなど段階的かつ緩やかな事業拡大を想定していることも、地域や交通機関への負荷が急激なものとならず、また児童生徒数も小中一貫教育のコンセプトとしての質を確保する点でおおよそ妥当な規模である点が評価されました。地域開放時の施設管理についてもセキュリティーゾーンを3段階のレベルを設定し、開放区画も明確でした。

B案はグラウンド、体育館、屋上庭園の開放のほかに建物内の一部施設についても地域開放にむけての取組みが多岐にわたり、施設を地域貢献の拠点とする提案は高く評価され

ました。しかし、事業コンセプトである地域のシンボルとしての学校になることを目標としながら、学校から地域に向けたかかわり方についての具体策に未知な部分があり積極的とは言い難い点が見受けられました。また、3年間で全生徒数を確保する計画や総生徒数が多いことは地域や交通機関への負荷という点で評価が優秀案に及びませんでした。

C案は学校というよりスポーツ施設としての計画であり、グラウンドの開放時間が他に比べ多いことや、公開講座やスポーツ教室、備蓄倉庫などについては評価されましたが、地域貢献の多様性という意味では限定的であり物足りなさを感じました。また、具体的な事業年度が示されていない点も気になりました。

(3) 建築計画について

建築計画では土地利用計画や平面計画のほかに周辺環境への配慮や景観・まちなみについて地域と調和したものかどうかなどについて審査・評価が行われました。

優秀案は事業内容と敷地利用計画に無理がなく、建物規模が比較的低層であることが地域にとっても望ましいと評価されました。平面計画では普通教室の採光が東向きであるなどの指摘がありましたが全体的な平面構成はまとまっていました。北側道路に面した3階建て校舎は教室配置としては採光上不利であるが教室の窓が住宅地へ向かないこと、分棟化されていて圧迫感が軽減されていることや、建物の色彩や使用する素材などが住宅地の景観形成上の調和を考えたものとなっていることなどが周辺への配慮という点で評価されました。また緑化計画では小学校のグラウンドを芝貼りとし、法面緑化や既存擁壁の再生を検討することなどを含め全体的に高い評価となりました。

B案は建物規模が大きく敷地全体に対して密度が高いことや、建物の高さによる圧迫感なども周辺環境への配慮やまちなみとの調和という点で優秀案に及びませんでした。緑化計画については高く評価されましたが、平面計画では地域への施設開放時の考え方に不明な点もありました。

C案は建物自体のボリュームが小さいので“まちなみとの調和”という点では評価できますが、周辺地域が低層住宅地という環境のなかで、1日中グラウンドを使用する場合の騒音等が懸念されるという評価でした。

(4) 総合評価

総合評価では公募コンセプトや横浜市の施策との整合性について審査が行われました。今回の公募は私立学校の建設がまちづくりや地域の活性化につながることを望ましく、今後江田駅周辺を含めてまちが発展し、横浜から新しいものを発信していくことが必要ではないかという観点から審査が行われました。

まちなみを考えた場合、この地域は田園都市線沿線の中でも落ち着いた雰囲気のある住宅地であり、当該地周辺も良好な住宅地として熟成すべきだと考えています。そのためにもこの地に進出する学校は地域と積極的にかかわっていくことが望ましく、そのような事業提案がされているのは優秀案であるということで意見が一致しました。また短期間に全事業が完成・定常状態に達するのではなく、環境への負荷を極力抑えながらの持続・発展一サステナブルな考え方が取られていることも評価されました。

B案は学校建築としては妥当な計画ですが、事業提案として、特にこの場所、この地域で新しいものを提案しているかという点で優秀案におよびませんでした。

C案については地域開放、防災の観点からみると評価できますが、この土地に学校が建つことで地域活性化のための中心施設となり得るかという観点からは、他の2案の提案内容を踏まえた場合、総合評価として一步及びませんでした。

4 各案の評点

審査項目 ・内容	事業予定者案	B案	C案
1 事業主体 経営状況、財務内容、事業実績等に基づく資力・信用力等	22	16	22
2 事業計画 事業計画の妥当性、地域への貢献、資金計画の健全性等	58	52	50
3 建築計画 敷地利用計画、景観・デザイン、周辺への配慮、緑化計画等	46	36	38
4 総合評価 公募コンセプト、横浜市の施策との整合性など	24	20	16
合 計	150	124	126

5 結び

今回の青葉区学校予定地活用事業の公募に対して3法人の参加があり、創意にあふれた事業提案の中からこの地域にふさわしい案が見出せたことは、横浜市にとっても喜ばしいことだと考えています。今後は事業計画案に提示された内容が実施に移され、開校した後はその学校が地域とともに発展し、地域から愛される学校となって初めて事業が成功したものと考えます。

当委員会としては、提案された事業計画の実現に向け横浜市と事業予定者に対して次の点を要望し結びとします。

- (1) 地域貢献の提案内容には、人事交流など困難と思われるものもあるが実現に向け努力すること。また地域開放は確実に実施し、地域との交流を進めること。
- (2) 建築計画については、建物の配置計画やまちなみ・周辺環境への配慮について、将来にわたるまちづくりを考えた計画となるよう提案内容に沿って進めること。
- (3) 地域にとって影響の大きい事業であることを踏まえ、地元への説明責任を果たし、この事業が円滑に進むよう努力すること。

審議経過

- 第1回（ 8月 3日（金） 9：30～12：00 於 関内駅前第一ビル）
 - 1 審査委員会設立、審査委員長選出
 - 2 応募提案資料の概要説明
 - 3 事業用地視察
- 第2回（ 9月11日（火） 13：30～16：00 於 関内駅前第二ビル）
 - 1 審査方法・基準・採点表の検討・決定
 - 2 応募提案資料に関する意見交換、追加で求める資料の確認
- 第3回（10月 4日（木） 13：30～17：00 於 関内駅前第二ビル）
 - 1 追加で提出された資料の確認
 - 2 審査（評価）
- 第4回（10月16日（火） 9：30～12：00 於 関内駅前第二ビル）
 - 1 事業予定者の選考
 - 2 選考結果報告書検討

審査委員

審査委員長	高見沢 実	横浜国立大学大学院 工学研究院 准教授
委員	加藤 圭司	横浜国立大学 教育人間科学部 准教授
委員	柳 澤 要	千葉大学大学院 工学研究科 准教授
委員	黒石 匡昭	公認会計士 新日本監査法人