

総務委員会報告資料

令和3年9月28日

報告事項件名	頁
1 旧千寿第五小学校用地活用事業に係る整備・運営事業者選定委員会の 実施結果について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2

(総務部)

総務委員会報告資料

令和3年9月28日

件名	旧千寿第五小学校用地活用事業に係る整備・運営事業者選定委員会の実施結果について								
所管部課名	総務部 資産管理課、資産活用担当課、総合防災対策室 災害対策課 障がい福祉推進室 障がい福祉課、障がい福祉センター こども支援センターげんき 教育相談課								
内容	<p>旧千寿第五小学校用地活用事業に係る整備・運営事業者選定委員会の実施結果について、以下のとおり報告する。</p> <p>1 選定事業者 事業者名 学校法人 三幸学園 住所 東京都文京区本郷三丁目23番16号</p> <p>2 貸付期間 54年間（工事期間2年と事業終了後建物解体期間2年を含む）</p> <p>3 貸付開始時期（予定） 令和4年4月頃</p> <p>4 土地貸付面積及び土地貸付料</p> <table border="0"> <tr> <td>（1）土地貸付面積（実測）</td> <td>6,364.04㎡</td> </tr> <tr> <td>（2）土地貸付料（月額）</td> <td>1,170,000円</td> </tr> <tr> <td>（3）権利金（土地価格の10%）</td> <td>241,800,000円</td> </tr> <tr> <td>（4）保証金（土地価格の10%）</td> <td>241,800,000円</td> </tr> </table> <p>※ 定期借地権による貸付をする際の貸付料、権利金及び保証金の額は、「区有財産の定期借地権による貸付における一時金及び貸付料の取扱いについて（基準）」により、不動産鑑定士の鑑定評価を基に財産価格審議会で定める。本件地の貸付料の算定にあたっては、不動産鑑定士により、土地価格を算出したうえで、積算法により評価し、権利金及び保証金の額は、同基準により、土地価格の10%と定めている。</p> <p>5 提案内容</p> <p>（1）不登校特例校（中学校）及び通信制高等学校 （2）児童発達支援センター</p>	（1）土地貸付面積（実測）	6,364.04㎡	（2）土地貸付料（月額）	1,170,000円	（3）権利金（土地価格の10%）	241,800,000円	（4）保証金（土地価格の10%）	241,800,000円
（1）土地貸付面積（実測）	6,364.04㎡								
（2）土地貸付料（月額）	1,170,000円								
（3）権利金（土地価格の10%）	241,800,000円								
（4）保証金（土地価格の10%）	241,800,000円								

6 選定経過について

- (1) 令和3年4月19日 第一回選定委員会
募集要領の審査
- (2) 令和3年8月23日 第二回選定委員会
事業提案審査（審査1者、選定1者）
- (3) 令和3年8月30日 第三回選定委員会
プレゼンテーション審査、質疑応答（審査1者、特定1者）

7 選定委員について

有識者委員 3名 区管理職 2名 計5名

8 提案書特定結果について（詳細は別紙1参照）

677点（1,075点満点）

※ 最低基準点 645点（合計点の6割以上）

9 選定委員からの主な意見について

- (1) 児童発達支援センターについては、人員配置等を含め、実際に運営していく上では区との連携が求められる。
- (2) 文教施設の行事やイベントが充実しているのは伝わったが、児童発達支援センターの行事やイベントについては、今後さらに検討してもらいたい。
- (3) 避難所スペースは通常の小学校の体育館程度の広さ（500㎡以上）が確保されており、二次避難所の機能も持たせる点は大いに評価できる。

10 近隣住民説明会について（予定）

- (1) 開催日時
 - ア 第1回近隣住民説明会
令和3年9月30日（木）午後 6時00から
 - イ 第2回近隣住民説明会
令和3年10月2日（土）午前10時00から
- (2) 開催場所
足立小学校体育館（両日）
- (3) 定員人数
各80名

※ 徹底した感染予防対策を行ったうえで、足立区新型コロナウイルス感染症拡大防止ガイドラインに基づき、体育館での定員人数を80名以内として、近隣住民説明会を開催する。

	<p>11 今後のスケジュール（予定）</p> <p>令和3年 9月30日 近隣住民説明会1回目を開催 （災害対策課、東部地区建設課合同）</p> <p>10月 2日 近隣住民説明会2回目を開催 （災害対策課、東部地区建設課合同）</p> <p>10月15日 解体工事着手（令和4年4月まで）</p> <p>12月 上旬 事業者との基本協定締結</p> <p>令和4年 3月 上旬 事業者との一般定期借地権設定契約締結</p> <p>4月 事業者へ土地貸付</p> <p>事業者による工事説明会</p> <p>令和6年 4月 不登校特例校（中学校）及び通信制高等学校の開校</p> <p>令和7年 4月 児童発達支援センターの事業開始</p>
<p>問題点 今後の方針</p>	<p>令和4年4月頃の事業者への土地貸付に向けて、契約に関する事務を遅滞なく進めていく。</p>

旧足立区立千寿第五小学校用地活用事業 整備・運営事業者 提案書特定結果

項番	評価項目		配点 (合計)	第一位 学校法人 三幸学園
	分類	評価視点		
1	組織の安定性 35点	<ul style="list-style-type: none"> 財務状況(委託税理士による採点) 資金計画(自己資金・借入金の設定の妥当性) 危機管理(防災計画BCPの設定状況) 個人情報保護(マニュアルの設定・研修の実施) 法令順守(コンプライアンス規定・研修の実施) 	175	131
2	運営の安定性 25点	<ul style="list-style-type: none"> 人材育成(職員研修計画・育成プランの設定) 職員待遇(就業規則・給与規定・休暇制度・社会保険労務士による採点) 	125	106
3	現在運営中の児童福祉施設等における事業活動の内容 35点	<ul style="list-style-type: none"> 事業運営計画(きめ細かい事業計画・行事定の実施) 利用者の支援(健康状態の把握・アレルギー対応マニュアルの整備) 施設管理、運営(感染症対応・事故・緊急対応マニュアル・不審者対応マニュアルの整備、苦情対応に関する取り組み) 	175	110
4	経営ビジョン 5点	<ul style="list-style-type: none"> 法人の経営理念・ビジョン 	25	18
5	整備計画の内容 25点	<ul style="list-style-type: none"> 整備計画の企画力(提案内容の創意工夫、利用者・近隣への配慮) 施設設計1(全体設計) 施設設計2(文教施設設計) 施設設計3(児童発達支援センター設計) 	125	73
6	将来運営する施設・利用者支援の取り組み 20点	<ul style="list-style-type: none"> 施設運営方針(経営理念・ビジョンとの合致) 利用者支援(利用者の支援に対する具体的な計画・規程等の整備) 	100	58
7	将来運営する施設の管理体制 40点	<ul style="list-style-type: none"> 職員体制(法定の嘉一基準、常勤・非常勤の比率、虐待防止マニュアル) 防犯、防災対策(対応マニュアル、様々な災害に対応する訓練) トラブル、苦情対策(苦情、トラブルに対する組織的な計画・体制) 衛生管理感染症対策(衛生管理に関する規定・マニュアルの整備) 	200	110
8	避難所機能 10点	<ul style="list-style-type: none"> 避難スペース(避難スペースの500㎡以上の確保、浸水深4.7m以上に配置、スペースの分散等の配慮) 備蓄倉庫(スペースの確保、地震・水害に対応) 第二次避難所(福祉避難所)のスペースの確保 	50	32
9	地域との関係づくり 10点	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民との交流、連携、地域貢献(地域との計画、地域交流スペース) 地域の関係機関との連携方針(病院、学校、同種の事業所) 	50	33
10	その他評価加点・減点	<ul style="list-style-type: none"> 評価項目に無い内容での加点、減点 プレゼンテーション、提出書類に加点、減点 	50点～ ▲50点	6
合 計			1075点 満点	677