

# 1 応募事業者と事業計画の概要

※優先交渉権者として選定されなかった応募事業者の名称と提案内容は、掲載していません。

＜プレゼンテーションの審査項目と各応募団体からの提案内容の対応表＞

審査項目	(株)貝塚正雄商店	(株)■■■■■■■■ <(株)■■■■■■■■■■とグループ応募>			学校法人NIPPON ACADEMY		NPO法人FCエスペランサ
	志士庫小学校	佐賀小学校 (第1希望)	牛渡小学校 (第2希望)	安飾小学校 (第3希望)	佐賀小学校 (2校使用)	牛渡小学校 (2校使用)	下大津小学校
利用用途	・ごま加工に係る衛生検査室 ・事務所、応接室	・日本語学校(留学生の受け入れ)			・寄宿舎一体型の専門学校 (おもてなし専門学校高山校調理学科の分校)		・総合型地域スポーツクラブ (サッカーを軸とした拠点)
1 事業内容	(1)当市政策との整合性	(総合計画、総合戦略等との整合性を市の職員が審査)					
	(2)市民生活の質の向上への貢献	・ランチルーム開放 ・屋内運動場開放 ・プールの貯水(災害対策)	/			・下記無料市民講座の開催 - 外国語教室 - プログラミング教室 - エスニック料理教室	・スポーツ機会の提供 ・芸術、趣味の機会の提供 ・健康向上 ・交流人口増による経済効果
	(3)地域特性の反映	・地元ごま農家からの仕入れ (30人程度)				・レンコンを高級和食食材として国内外にPR	・スポーツ合宿にともなう - 自然とのふれあい - 地産地消の食提供
	(4)地域活性化への貢献	・25名の雇用 (現20名雇用+新規5名)				・寄宿舎一体型学校としての人口増、経済効果 ・30名の雇用	・スポーツ、文化、芸術を介した - 多世代交流 - 日々の充実感 - 住み良いまち
	(5)地域ニーズの反映	・運動場の貸出(休業日) ・体育館の貸出 ・避難所指定の継続				・レンコン、梨、公魚を使った料理の開発 ・かすみがうらブランドの確立 ・東京、インバウンド観光地でのPR	・地域の声に耳を傾けられる - 新しい組織 - 小さな組織
	(6)事業スケジュール	・H29.4 調整区域対応(1年) ・H30.4 耐震補強等(6か月)				・H29.5 学校設置申請 ・H30.4 開校	・初年度 準備期間 (調査、活動準備) ・2年目 スポーツ教室開催 内容は半年ごとに見直し
2 事業実施者	(1)事業の推進体制	・社長(調整区域対応) ・新規雇用(新規事業)				/	
	(2)提案事業の経験、実績	・昭和29年より当地にて事業	・H25.4開校のおもてなし専門学校(前橋市) ・H29.4開校予定 調理専門学校(高山村) ・当法人出資の群馬ロイヤルホテルとの提携事業	・クラブ運営 7年 ・メンバー 60名			
	(3)提案者の組織力	・従業員16名 ・資本金10,000千円	・従業員99名 ・資本金210,000千円	・従業員3名 ・資本金1,000千円			
3 価格	(1)提案価格	・土地購入 19,415,000円 ・建物購入 2,000,000円	/			・牛渡小学校、佐賀小学校ともに 土地賃貸 1,200,000円(年) 建物賃貸 1,200,000円(年)	・土地賃貸 0円 ・建物賃貸 0円

## 2 審査結果

### (1) 審査項目に対する定量評価

4 事業者（7 件）に対する、学識経験者 6 名、各地区代表 15 名（内 1 名は学識経験者と兼務）、市職員 2 名による審査結果は以下のとおり。

審査項目	審査のポイント	配点	貝塚正雄商店	■■■■■■■			NIPPON ACADEMY		FCエスペランサ	
			志士庫小学校	佐賀小学校 (第1希望)	牛渡小学校 (第2希望)	安飾小学校 (第3希望)	佐賀小学校	牛渡小学校	下大津小学校	
1 事業内容	(1)当市政策との整合性	・既存の行政計画と関係性がある事業内容か	10	6.25	5.00	5.00	5.00	6.25	6.25	5.00
	(2)市民生活の質の向上への貢献	・市民の生活が豊かになる事業内容か	10	6.25	3.86	4.09	3.64	5.45	6.36	5.00
	(3)地域特性の反映	・地域特性を活用した事業内容か	10	6.50	4.09	4.32	4.09	5.91	6.82	3.64
	(4)地域活性化への貢献	・地域の活性化に貢献する事業内容か	10	7.00	4.09	4.77	3.41	5.91	6.82	6.36
	(5)地域ニーズの反映	・地域のニーズに応える事業内容か (参考資料「廃校活用に関する市民ニーズ」参照)	10	6.25	2.95	3.18	2.95	5.00	6.36	4.55
	(6)事業スケジュール	・事業化までの工程がムリのない内容か	10	4.25	3.64	3.86	3.41	5.23	5.68	2.50
	事業内容小計		60	36.50	23.64	25.23	22.50	33.75	38.30	27.05
2 事業実施者	(1)事業の推進体制	・事業の実施主体、実施者、担当者が明確か	10	6.50	2.86	3.18	3.39	7.14	7.95	2.05
	(2)提案事業の経験、実績	・経験、実績のある事業内容か	10	8.25	2.86	3.18	2.68	7.14	7.95	2.50
	(3)提案者の組織力	・事業者の規模に適した事業内容か	10	7.25	3.04	3.41	2.86	6.61	7.50	2.05
	事業実施者小計		30	22.00	8.75	9.77	8.93	20.89	23.41	6.59
3 価格	(1)提案価格	・購入価格は、行政財産の処分価格として適切か ・貸賃価格は、行政財産の活用価格として適切か	10	4.00	3.21	3.41	3.21	3.39	3.64	1.82
合計			100	62.50	35.60	38.41	34.64	58.04	65.34	35.45

#### 審査方法

- ・各審査委員が審査項目ごとに 5 点満点で評価。その上で、5=10 点、4=7.5 点、3=5 点、2=2.5 点、1=0 点に置き換え、平均点を算出。
- ・なお、市職員は全ての項目を審査、学識経験者は「当市政策との整合性」以外を審査、各地区代表は自身の地区に係る「当市政策との整合性」以外を審査した。

## (2) 審査委員会で出た主な意見

### ① 貝塚正雄商店

- ・ 貝塚正雄商店は唯一購入を希望している。売買でいいのか。しばらく賃貸で様子を見たらどうか。
- ・ 購入して事業が成り立つか懸念がある。直ぐに事業をやめてしまうと、廃墟になってしまう。
- ・ 買い戻し特約という方法もある。
- ・ 当面、市が貸すほうが良いと思う。市が権限を持って指導できる立場にいたほうがよい。

### ② 株式会社■■■■■■■

- ・ 外国人受入に不安がある。実績・体制についても安心感がもてない。
- ・ 事業計画には不透明な点が多かった。
- ・ NIPPON ACADEMY は日本語教育を受けた留学生を対象とするということで評価が高かった。思い入れという項目があれば■■■■■■■がよかったのではないか。
- ・ 地元でアルバイトするような仕事があるのか。不法就労の懸念もある。
- ・ アルバイトで生計を立てるのが難しいという考えで、■■■■■■■は評価が低かった。
- ・ ■■■■■■のようなところを地域に入れて活性化させるのは一つの手段としてありえる。トラブルを恐れて地域に入れないということではないか。
- ・ 希望賃貸価格、土地 100 千円/月・建物 100 千円/月は安い気がする。

### ③ 学校法人 NIPPON ACADEMY

- ・ 少なくとも日本語学校卒業生ということでトラブルは少ないと思う。実績もあるので評価が高かった。
- ・ 日本語学校を出た留学生を対象とするという点を、条件として明確にするとよい。
- ・ 牛渡小学校の周辺には何もない。寄宿舎の学生が徘徊したりしないか。近所の人々が恐れるのではないか。
- ・ 希望賃貸価格、土地 100 千円/月・建物 100 千円/月は安い気がする。

### ④ フットボールクラブ エスペランサ

- ・ 計画が出来ていない。1 年ぐらい試行的に貸してみたらどうか。熱意はある。
- ・ 熱意があるのでやらせてみたい。
- ・ 公民館の運営とセットで 1 年ほどやらせてみるとよい。

### (3) 各事業提案に対する総括

#### ① 貝塚正雄商店

- ・事業内容に対する評価をみると、「事業スケジュール」を除く全ての項目（「当市政策との整合性」「市民生活の質の向上への貢献」「地域特性の反映」「地域活性化への貢献」「地域ニーズの反映」）において高い評価を得ている（中間値の5点を上回っている）。
- ・「事業スケジュール」については、市街化調整区域への対応が課題になっているが、市が協力することで解決に向けて前進することが期待できる。
- ・「事業の推進体制」「提案事業の経験・実績」「提案者の組織力」など事業実施者の評価についても総じて高い評価になっている。
- ・一方、市民開放するランチルームや運動場の安全面については検討課題となっており、市が関与しながら地元との協議を進める必要がある。
- ・また、購入を希望しているが、上記2つの課題（①市街化調整区域への対応、②市民開放の安全確保）解決に目途が立つまでは、賃貸契約とすることを交渉することも肝要である。
- ・なお、その際、当面の貸付価格および譲渡に切り替える際の譲渡価格については、提案書で提示してある譲渡価格等を参考に市と事業者が協議の上、設定することが望ましい。

#### ② 株式会社■■■■■■■

- ・事業内容に対する評価をみると、「当市政策との整合性」を除く全ての項目（「市民生活の質の向上への貢献」「地域特性の反映」「地域活性化への貢献」「地域ニーズの反映」「事業スケジュール」）において低い評価となっている（中間値の5点を下回っている）。
- ・また、「事業の推進体制」「提案事業の経験・実績」「提案者の組織力」など事業実施者の評価についても総じて低い評価になっている。
- ・地元住民を中心に外国人受け入れに不安を持っていることに加え、事業者の実績・体制にも不安が抱かれていることから、事業内容および事業実施者に対する評価を覆すには、質の高い留学生を確保する手段の明確化や、講師の確保策、安心感のある連携パートナーの追加など事業内容の抜本的な見直しが求められる。
- ・なお、希望賃貸価格について安いのではという意見もあったが、全国の廃校活用事例をみると特段安いわけではない（無償貸付の事例も多い）。当面は希望賃貸価格で貸出し、5年後、10年後など事業の状況を踏まえて、定期的に見直しを行うことが現実的である。

### ③学校法人 NIPPON ACADEMY

- ・事業内容に対する評価をみると、全ての項目（「当市政策との整合性」「市民生活の質の向上への貢献」「地域特性の反映」「地域活性化への貢献」「地域ニーズの反映」「事業スケジュール」）において高い評価を得ている（中間値の5点を上回っている）。
- ・また、事業実施者についても全ての項目（「事業の推進体制」「提案事業の経験・実績」「提案者の組織力」）において高い評価を得ている。
- ・一方、外国人受け入れに対する地元住民の不安解消については市が一定の関与を持つことが望まれる（事業者が示した解決策（「留学生は日本語学校卒業生とする」）の履行状況確認、事業者による地元住民への説明会開催支援など）。
- ・なお、希望貸賃価格について安いのではという意見もあったが、全国の廃校活用事例をみると特段安いわけではない（無償貸付の事例も多い）。当面は希望貸賃価格で貸出し、5年後、10年後など事業の状況を踏まえて、定期的に見直しを行うことが現実的である。

### ④フットボールクラブ エスペランサ

- ・事業内容に対する評価をみると、「地域特性の反映」「地域ニーズの反映」「事業スケジュール」が低い評価となっている（中間値の5点を下回っている）。
- ・一方、「当市政策との整合性」「市民生活の質の向上への貢献」「地域活性化への貢献」については高い評価となっており、地域住民や市との連携のもとで現状の粗い事業計画をブラッシュアップし、地域特性や地域ニーズを反映した事業計画に改善することは可能であると思われる。
- ・また、「事業の推進体制」「提案事業の経験・実績」「提案者の組織力」など事業実施者の評価についても総じて低い評価になっているが、事業者の「熱意」を評価する声も多数上がっており、地元住民や市との協働のもとで試行的に事業を進め、様子を見ることも想定される。
- ・なお、希望貸賃価格は0円であるものの、本事業は公益的な側面も有することから、当面は活用してもらうことを優先に考え、事業の収益性・安定性が確保できた段階で、改めて交渉を行うことが望ましい。