

# 県営大宮長山団地再生事業

## 審査講評

令和6年10月17日

県営大宮長山団地再生事業事業者選定委員会



# 目 次

<b>1. 事業の概要</b> .....	<b>1</b>
1.1. 事業名 .....	1
1.2. 立地条件 .....	1
1.3. 事業内容 .....	1
1.4. 事業者選定経緯 .....	1
<b>2. 事業者の選定方法</b> .....	<b>2</b>
2.1. 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定までの手順.....	2
2.2. 選定委員会の構成.....	3
<b>3. 審査結果</b> .....	<b>4</b>
3.1. 一次審査 .....	4
3.2. 二次審査 .....	5
<b>4. 評価結果</b> .....	<b>6</b>
<b>5. 選定結果</b> .....	<b>6</b>
<b>6. 審査講評</b> .....	<b>6</b>
6.1. 総評.....	6



## 1. 事業の概要

### 1.1. 事業名

県営大宮長山団地再生事業

### 1.2. 立地条件

#### 1.2.1. 所在地

さいたま市北区東大成町1丁目159-5

#### 1.2.2. 敷地条件

2,139.81 m<sup>2</sup>

### 1.3. 事業内容

本事業は、創出地を埼玉県（以下「県」という。）から賃借し、団地や周辺地域に貢献するサービスの提供を目的とした施設（以下、総称して「創出地活用施設」という。）を整備・運営する事業者を県が公募するものである。

#### 1.3.1. 必須機能

##### 地域密着型サービス\*（1以上）

\*「令和6（2024）年度さいたま市地域密着型サービス事業者公募要領（令和6年5月23日 さいたま市福祉局長寿応援部介護保険課）」の「2 公募するサービス種類」のうち、日常生活圏域が北区（東部）又は市内全域（北区（東部）が含まれる場合に限る）の地域密着型サービス

#### 1.3.2. 任意機能

団地や周辺地域に貢献する機能（公序良俗に反する用途、団地と周辺の住環境を害する恐れのある用途を除く）

※任意機能の例：高齢者施設、子育て支援施設、医療施設 等

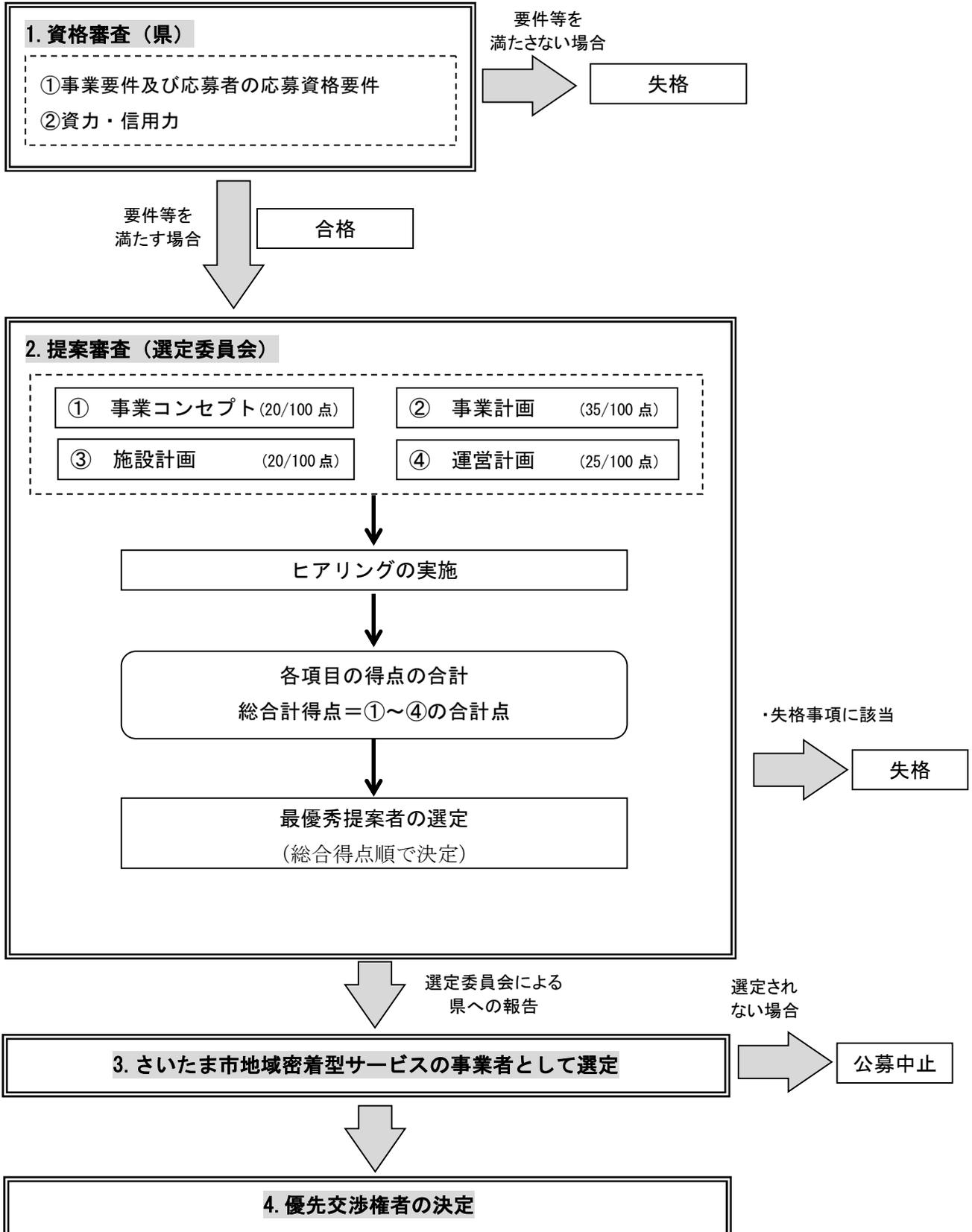
### 1.4. 事業者選定経緯

	日程	内容
令和6年	6月4日（火）	募集要項等の公表
	6月5日（水） ～6月21日（金）	募集要項等に関する質問の受付
	6月28日（金）	募集要項等に関する質問に対する回答の公表
	6月5日（水） ～7月3日（水）	事業参加申込書の受付
	7月12日（金）	資格審査結果の通知
	7月16日（火） ～8月30日（金）	事業提案書の受付
	10月17日（木）	提案審査（選定委員会）

## 2. 事業者の選定方法

### 2.1. 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定までの手順

本事業における事業提案書の受付から最優秀提案者決定までの手順は、募集要項及び優秀提案者選定基準により、次のように審査の手順が定められている。



---

## 2.2. 選定委員会の構成

県は、事業者の決定にあたり、令和6年4月15日に学識経験者等及び県職員で構成する「県営大宮長山団地再生事業事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置した。

選定委員会の委員は、以下の5名である。

氏名	職名	専門分野等
大月 敏雄	東京大学教授	建築、都市、まちづくり
長倉 真寿美	立教大学教授	高齢者支援
大野 夏美	公認会計士	事業運営（財務）
草野 敏行	埼玉県福祉部高齢者福祉課長	行政（職指定）
山田 暁子	埼玉県都市整備部住宅課長	行政（職指定）

### 3. 審査結果

#### 3.1. 一次審査

事業参加申込書の受付日の令和6年6月5日（水）～6月21日（金）において、1者から事業参加申込書が県に提出された。

事業参加申込書を提出した応募者1者について、募集要項に示した応募者の備えるべき参加資格の要件を満たしているかを県が審査し、その結果、応募者が一次審査の要件を満たしていることを確認した。

審査項目	審査の視点	審査実施者
①資格要件	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 応募者は、単独の法人格を有する団体若しくは複数の法人格を有する団体で構成されるグループとなっているか。</li><li>・ 応募者に創出地活用施設の所有者及び創出地活用施設の導入機能（必須機能及び任意機能）の全ての運営者が含まれているか。</li><li>・ 創出地活用施設に必須機能として導入する地域密着型サービスを運営する者は、当該機能について、3年以上の運営実績を有しているか。</li><li>・ 単独応募者又はグループ応募者に属している構成員が他のグループ応募者に参加していないか。</li><li>・ 応募者が募集要項に記載される「応募者の制限」に該当していないか。</li></ul>	県
②資力・信用力	単独応募者又は代表応募者の資力・信用力 <ul style="list-style-type: none"><li>・ 当期活動増減差額（当期活動収支差額）または当期利益が3期連続でマイナス値ではないか。注1)</li><li>・ サービス活動増減差額（営業損益）または営業利益が3期連続でマイナス値ではないか。注1)</li><li>・ 直近期の財政状態が債務超過ではないか。</li><li>・ 直近期の利払能力が1.0以上であるか。注2)</li><li>・ 直近期の有利子負債比率が100%未満であるか。注3)</li></ul>	

注1) 減価償却費、諸引当金等を戻した上で確認する。なお、法人の運営が2期又は3期に満たない場合は、1期又は2期分で確認する。1期に満たない場合はこの項目は適用しない。

注2) 利払能力 = (サービス活動増減差額(営業利益) + 受取利息 + 受取配当金) / (支払利息 + 割引料) 注3) 有利子負債比率 = (有利子負債 / 自己資本) × 100

### 3.2. 二次審査

一次審査を合格した応募者1者が提出した事業提案書の内容について二次審査を行った。公平を期するため、応募者名を伏せて審査を実施した。

また、応募者に対して提案内容に関するヒアリングを行い、提案意図等を明確にした上で、以下の項目について評価・点数化を行い、最優秀提案者を選定した。

#### ①事業コンセプト：配点合計 20 点

審査項目	評価の視点	配点
事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案された事業コンセプト（目的・意義等）が本事業の目的に合致しているか。</li> <li>団地や周辺地域の現状や課題を的確に捉えているか。</li> <li>サービスを提供する対象者の設定が妥当であるかどうか。</li> <li>サービス内容及び提供方法の考え方が妥当であるか。</li> </ul>	20 点

#### ②事業計画：配点合計 35 点

審査項目	評価の視点	配点
事業収支計画 ・資金計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金調達及び毎年度の収支計画が、明確な根拠に基づき確実かつ安定的なものか。</li> <li>不測の資金需要への対応策が適切か。</li> </ul>	10 点
事業規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設規模が、地域の需要を考慮し、また明確な需要予測に基づいた適正な規模となっているか。</li> </ul>	5 点
リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業を実施するにあたって特に影響が大きいと想定されるリスクが抽出され、顕在化させないための仕組み及び顕在化した場合の対応策が適切か。</li> <li>社会情勢の変化（利用者や職員の確保など）への対応策及び事故、災害・疫病等のリスクを想定した対応策が適切か。</li> </ul>	5 点
賃貸料	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸料提案価格が基準賃貸料計算書（様式 3-11）の基準賃貸料合計（以下「基準賃貸料」という。）以上となっているか。</li> </ul>	
	基準賃貸料からの割増率*が最も高い応募者を 5 点とし、他の応募者は下式で算定する。 $\text{*割増率} = (\text{賃貸料提案価格} \div \text{基準賃貸料}) - 1$ $(1 - (\text{最高割増率} - \text{割増率}) \div \text{最高割増率}) \times 5 \text{ 点}$	5 点
	賃貸料提案価格が最も高い応募者を 5 点とし、2 位（4 点）、3 位（3 点）、4 位（2 点）、5 位（1 点）、6 位～（0 点）とする。	5 点
スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>スケジュールは実現可能か、早期に創出地活用施設の運営が開始されるスケジュールとなっているか。</li> </ul>	5 点

③施設計画：配点合計 20 点

審査項目	評価の視点	配点
建築計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺環境等に配慮した配置計画、建築計画となっているか。</li> <li>・ 団地や周辺地域の住民が気軽に訪れやすい配置計画や外構計画となっているか。</li> <li>・ 利用者の特性を踏まえ、安全で快適に施設を利用できるような施設面の優れた提案がなされているか。</li> <li>・ 周辺環境に調和した景観形成への配慮や再生可能エネルギーの積極的な導入、省エネルギー化に配慮された施設の提案がなされているか。</li> </ul>	20 点

④運営計画：配点合計 25 点

審査項目	評価の視点	配点
運営方針及び体制	・ 必須機能及び事業者の提案による任意機能が有機的に連携し、一体的かつ円滑な運営が可能な方針及び体制となっているか。	10 点
地域等への貢献	・ 団地や周辺地域の居住者に貢献する仕組みや工夫がなされているか。	15 点

#### 4. 評価結果

	審査結果
	応募者 A
得点	4 3 8 点
順位	1

#### 5. 選定結果

審査の結果、選定委員全員の合意のもと、以下の応募者を最優秀提案者として選定した。

	応募者名
最優秀提案者	応募者 A（社会福祉法人永寿荘）

#### 6. 審査講評

##### 6.1. 総評

本事業は、県営大宮長山団地や周辺地域に貢献するサービスを提供し、団地及び地域住民の安心・安全な暮らしを支援することを目的として、県有地に高齢者支援施設などを整備・運営するものである。

事業者を公募した結果、1 者から応募があり、提出された事業提案書を本委員会において公正に審査・評価し、最優秀提案者を決定した。

応募者の提案は、豊富な実績とこれまでに培われたノウハウをもとにした優れた内容となっており、本事業の目的である県営大宮長山団地や周辺地域に貢献するサービスの提供について、様々な工夫がなされていた。

創出地活用施設への導入機能については、必須である地域密着型サービスとしての地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護のほか、任意機能としてのデイサービス（通所介護）、居宅介護支援事業所、暮らしの保健室及び地域交流スペースの提案があった。

---

提案審査においては、事業コンセプト及び地域等への貢献について、暮らしの保健室や地域交流スペースを設けることで団地や周辺住民の居場所づくりに配慮がなされている点を高く評価した。

また、運営方針や体制について、地域密着型介護老人福祉施設（地域密着型特別養護老人ホーム）に入所できる要介護度でなくてもデイサービスや暮らしの保健室などを利用できるように連携する点も高く評価した。いわゆるフォーマルサービスとインフォーマルサービスがうまくかみ合い、支援が必要な高齢者にサービスが確実に届くことを期待したい。

建築計画については、団地や周辺住民の利用が想定されるデイサービスや暮らしの保健室などを団地側に配置するという配慮が見られた一方で、団地側からのアクセスや車両動線計画、設備計画については工夫の余地があった。

50年という長期にわたる事業となるが、応募者には、団地及び地域住民が安心して安全に暮らし続けられるよう、事業を推進していただきたい。