

# 県営大宮長山団地再生事業

## 優秀提案者選定基準

令和6年6月4日  
埼玉県

事業者の選定にあたっては、応募者が募集要項に規定する応募に足る資格を有しており、かつ、応募者の提案内容が、募集要項に規定する要件を満足することを前提として、団地や周辺地域の居住者等へのサービスの内容及び事業の安定性・継続性、施設計画等を総合的に評価する。

### ○第一次審査（資格審査）

資格審査では、表 1 及び表 2 に示す応募者の資格要件、資力・信用力の確認審査を行う。

資格審査の結果、1 項目でも当該要件を満たしていない場合は失格とし、その旨に応募者に通知する。

表 1 応募者の資格要件

審査の視点	審査実施者
<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

表 2 資力・信用力

審査の視点	審査実施者
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>	県

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

## ○第二次審査（提案審査）

資格審査の要件を満たした応募者について、提案審査を行う。

選定委員会において、団地及び周辺地域の居住者等へのサービス内容及び事業の安定性・継続性等について、表 3-1～3-4 に示す①事業コンセプト、②事業計画、③施設計画、④運営計画の審査項目ごとの評価の視点に基づいて、提案内容を審査する。

なお、いずれかの審査項目で、事業の実現性・継続性に対して課題が残ると評価した場合、他の審査項目の点数に関わらず、最優秀提案者として選定しないことがある。

また、表 3-5 のうち、1 項目でも該当する場合は失格とする。

表 3-1 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	様式
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>サービスの内容及び提供方法の考え方が妥当であるか。</li></ul>	20 点	3-2

表 3-2 ②事業計画：配点合計 35 点

審査項目	評価の視点	配点	様式
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	3-4 3-5 3-6 3-7
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	3-8
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	3-9
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>		3-10 3-11
	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。 *割増率＝（賃貸料提案価格÷基準賃貸料）－1 （1－（最高割増率－割増率）÷最高割増率）×5 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	3-13

表 3-3 ③施設計画：配点合計 20 点

審査項目	評価の視点	配点	様式
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で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	3-15

表 3-4 ④運営計画：配点合計 25 点

審査項目	評価の視点	配点	様式
運営方針及び体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>	10 点	3-16
地域等への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>	15 点	3-17

表 3-5 失格事項

失格事項
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸料提案価格を基準賃貸料以上としていない。</li> <li>・ 創出地東側に市道 10084 号線に接する幅員 2m 以上の歩道を整備する計画としていない。</li> <li>・ 創出地活用施設が、創出地北側に位置する住棟（6 号棟）に 4 時間以上の日影（地盤面からの高さ 4m）を生じさせる計画としている。</li> <li>・ 事業提案書で提案した地域密着型サービスについて、当該地域密着型サービスを運営する者が、「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）」に基づく本事業に係る開設計画書等の提出を令和 6 年 8 月 30 日までに行っていない。</li> </ul>