

県営大宮植竹団地再生事業
優秀提案者選定基準

平成28年11月11日
埼玉県

－目 次－

| | |
|----------------------|---|
| 1. 本書の位置づけ | 1 |
| 2. 事業者選定の概要 | 1 |
| 2.1 審査の基本的な考え方 | 1 |
| 2.2 審査の方法 | 1 |
| 2.3 優秀提案者選定の体制 | 1 |
| 3. 審査の手順..... | 2 |
| 4. 資格審査 | 3 |
| 5. 提案審査 | 4 |
| 6. ヒアリング..... | 6 |
| 7. 優先交渉権者の決定 | 6 |

1. 本書の位置づけ

「県営大宮植竹団地再生事業優秀提案者選定基準」は、埼玉県（以下「県」という。）が、県営大宮植竹団地再生事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集及び選定にあたり、応募者に交付する募集要項と一体のものである。

優秀提案者選定基準は、公募型プロポーザル方式により、優れた提案を行った事業者（最優秀提案者及び優秀提案者）を選定するための方法及び評価項目等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるためのものである。

2. 事業者選定の概要

2.1 審査の基本的な考え方

本事業を実施する事業者には、本事業の安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、応募者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。したがって、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、事業コンセプト、収支・資金計画及びリスク対応策を含む事業計画、施設計画、運営計画の提案内容の妥当性及び確実性を総合的に評価する。

2.2 審査の方法

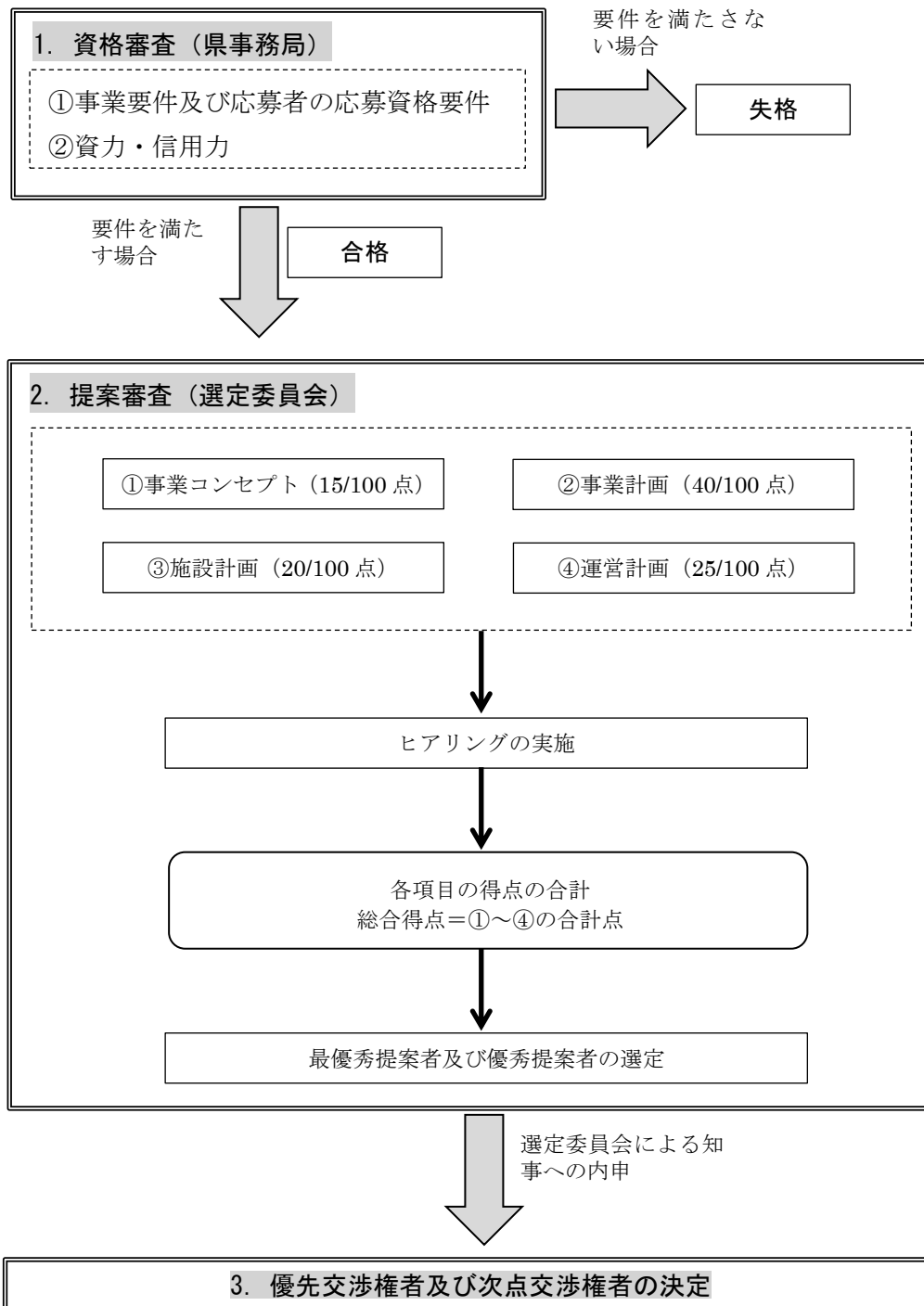
優秀提案者の選定は、二段階の審査により実施し、第一次審査として資格審査、第二次審査として提案審査を行う。なお、資格審査は、提案審査を行う応募者を選定するためにのみ用いることとし、資格審査の具体的な内容について、これを提案審査に持ち越さないものとする。

2.3 優秀提案者選定の体制

審査にあたって、県は学識経験者等及び県職員で構成する「県営大宮植竹団地再生事業事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置する。選定委員会は、応募者が提出する事業提案書の審査を行い、最優秀提案者及び優秀提案者の選定結果を知事に内申する。なお、選定委員会は非公開とする。ただし、優先交渉権者の決定後に委員名を公表する。

3. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。



4. 資格審査

資格審査では、県事務局において応募者の備えるべき参加資格の要件（募集要項に規定されている要件）を満たしているかどうかについて、表4-1に示す①事業要件及び応募者の応募資格要件、②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、その旨を応募者に通知する。

表4-1(1) 資格審査の内容

| 審査項目 | 審査の視点 | 審査実施者 |
|-------------------|---|-------|
| ①事業要件及び応募者の応募資格要件 | <ul style="list-style-type: none"> ・必ず導入する機能(必須機能)を提案しているか。 ・提案用途のうち、必ず導入する機能(必須機能)及び併設可能な機能(任意機能)以外を提案していないか。 ・事業用地の提案賃貸料が最低賃貸料以上となっているか。 ・収支計画において賃貸借期間を50年間としているか。 ・事業用地の最低賃貸料の算出に誤りはないか。 ・事業用地、共用用地の各敷地の面積は、与条件の範囲内となっているか。 ・建設工事着工が、事業用地引渡し予定時期(平成29年5月)以降となっているか。 ・さいたま市等との協議状況の報告義務となっている項目に関する様式(様式5-16、5-17)は添付されているか。 ・事業検討エリア東側(県有地である建築基準法第42条第1項3号道路側)に幅員1.0~1.4mの歩道が整備される計画となっているか。 ・応募者は、埼玉県内に本部所在地がある単独の社会福祉法人であり、埼玉県内において認可保育所又は介護老人福祉施設の運営実績を有しているか。 ・応募者が事業者施設の所有者となっているか。 ・応募者及び協力事業者が、導入機能(必須機能・任意機能)のすべての運営者となっているか。 ・応募者及び協力事業者が募集要項に記載される「応募者等の制限」に該当していないか。 ・応募者が他の応募者の協力事業者として参加していないか。 ・協力事業者が他の応募者の協力事業者として参加していないか。 ・提出された事業提案書が募集要項に記載される「失格事項」に該当していないか。 | 県事務局 |

※資格審査の際、県事務局は、提案内容が児童福祉法、介護保険法、老人福祉法等の関係法令に適合しているかどうか、さいたま市に確認する。

表4-1(2) 資格審査の内容

| 審査項目 | 審査の視点 | 審査実施者 |
|---------|--|-------|
| ②資力・信用力 | <ul style="list-style-type: none"> ・応募者の当期活動増減差額(当期活動収支差額)が3期連続でマイナス値ではないか。注1) ・応募者のサービス活動増減差額(事業活動収支差額)が3期連続でマイナス値ではないか。注1) ・応募者の事業活動資金収支差額(事業活動資金収支差額)が2期連続でマイナス値ではないか。注1) ・応募者の直近期の利払能力が1.0以上であるか。注2) ・応募者の直近期の有利子負債比率が100%未満であるか。注3) ・応募者の直近期の財政状態が債務超過でないか。 | 県事務局 |

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+借入金利息補助金収益+受取利息配当金収益+減価償却)/支払利息・割引料

注3)有利子負債比率=(短期・長期借入金+短期・長期リース債務)/(流動資産+固定資産+繰延資産+割引譲渡手形)

5. 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。

提案審査では、選定委員会において、団地及び周辺地域に居住する子育て世帯や高齢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 5-1 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、事業の安定性・継続性に対して重大な問題点があると評価した場合、他の審査項目の点数に関わらず、最優秀提案者もしくは優秀提案者として選定しないことがある。

表5-1(1) 提案審査の内容①事業コンセプト:配点合計15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"> ・提案された事業コンセプト(目的・意義等)が本事業の主旨に合致しているか。 ・団地や周辺地域の現状や課題を理解し、多くの住民の利便性の向上や交流の促進に資する多様な機能の導入が図られているか。 ・サービスを提供する対象者の設定が妥当であるか。 ・サービスの内容及び提供方法の考え方が妥当であるか。 | 15点 | 5-2 5-3 |

表5-1(2) 提案審査の内容②事業計画=配点合計40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"> 資金調達及び毎年度の収支計画の確実性と安定性について、根拠が明確な優れた提案がなされているか。 想定する補助金制度の改正など、不測の資金需要への対応について優れた提案がなされているか。 | 10点 | 5-4 5-5 5-6 5-7 |
| 資力・信用力 | <ul style="list-style-type: none"> 事業遂行のための法人の事業運営の安定性（財政状態）に問題はないか。財務諸表の3期の平均を「純資産比率」及び「流動比率」を5段階評価する。注1) 純資産比率 A（80%以上）5点 B（70%以上）3.75点 C（60%以上）2.5点 D（50%以上）1.25点 E（50%未満）0点 流動比率 A（1000%以上）5点 B（800%以上）3.75点 C（600%以上）2.5点 D（400%以上）1.25点 E（400%未満）0点 | 10点 | 任意様式① (財務諸表) |
| 事業規模 | <ul style="list-style-type: none"> 必須機能の施設規模の考え方や、任意機能の規模は適正であるか。 | 5点 | 5-8 |
| リスク管理 | <ul style="list-style-type: none"> 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について優れた提案がなされているか。 | 10点 | 5-9 |
| スケジュール | <ul style="list-style-type: none"> 適切な工程が考慮され、早期に運営が開始されるスケジュールとなっているか。 建設工事期間中の十分な安全対策及び工事に伴う近隣の住宅等への悪影響を最小限度に抑えるような工程計画となっているか。 | 5点 | 5-10 |

注1法人の運営が3期に満たない場合は、1～2期分で確認する。1期に満たない場合は、この項目は0点とする。

表5-1(3) 提案審査の内容③施設計画=配点合計20点

| 審査項目 | 評価の視点 | 配点 | 様式 |
|------|---|-----|--------------|
| 配置計画 | <ul style="list-style-type: none"> 事業検討エリア全体の豊かさや安全等のバランスのとれた配置計画となっているか。 県営住宅及び周辺地域の住民が気軽に訪れやすい施設配置計画となっているか。 事業検討エリアの東側に隣接する住宅地に対して、影響を低減できる工夫がなされているか。 | 10点 | 5-11 5-12 |
| 建築計画 | <ul style="list-style-type: none"> 利用者の特性を踏まえ、施設面での優れた提案がなされているか。 幼老一体施設という特性を活かし、子どもと高齢者の交流のきっかけとなりうる空間づくりと、施設毎（任意機能の提案がある場合は当該機能含む）の適切な管理が可能な施設構成との、双方のバランスが取れた計画を行っているか。 | 5点 | 5-11 5-12 |

| | | | |
|------|---------------------------------------|----|--------------|
| 諸室計画 | ・必須機能の諸室計画は、居住性や安全面等に十分配慮した計画となっているか。 | 5点 | 5-11 5-12 |
|------|---------------------------------------|----|--------------|

表5-1(4) 提案審査の内容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、 高齢者と子ども の交流促進 | ・必須機能並びに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。 ・運営を安定的に継続させるための人材確保策がとられているか。 ・幼老一体施設という特性を活かした子どもと高齢者の交流など、利用者である子どもの健全な育成や高齢者の生きがいがいづくりに資する仕組みや工夫がなされているか。 | 15点 | 5-13 5-14 |
| 地域との 連携策 | ・団地や周辺地域の子育て世帯や高齢者を中心とした多世代が交流・活動でき、地域の活性化に資する仕組みや工夫がなされているか。 | 10点 | 5-15 |

6. ヒアリング

提案審査にあたっては、選定委員会において提案内容の説明を求めするため、ヒアリングを行う。
詳細については、事業提案書の提出期限日以降に応募者に個別に通知する。

7. 優先交渉権者の決定

県は選定委員会により内申された最優秀提案者及び優秀提案者をもとに、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

県は、優先交渉権者と基本協定を締結しなかった場合、又は優先交渉権者との基本協定を解除した場合、次点交渉権者と協議し、基本協定を締結する。

なお、次点交渉権者としての権利は、県と優先交渉権者の定期借地権設定契約の締結をもって消滅する。