

# 県営大宮植竹団地再生事業

## 審査講評

県営大宮植竹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 .....	2
<b>2. 事業者の選定方法</b> .....	<b>3</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.....	3
2.2. 選定委員会の構成.....	4
<b>3. 審査結果</b> .....	<b>5</b>
3.1. 一次審査 .....	5
3.2. 二次審査 .....	6
<b>4. 評価結果</b> .....	<b>8</b>
<b>5. 選定結果</b> .....	<b>8</b>
<b>6. 審査講評</b> .....	<b>8</b>
6.1. 総評.....	8
6.2. 各応募者の講評 .....	8



---

## 1. 事業の概要

### 1.1. 事業名

県営大宮植竹団地再生事業

### 1.2. 立地条件

#### 1.2.1. 所在地

さいたま市北区植竹町二丁目 69 番 5 号

#### 1.2.2. 敷地条件

事業検討エリア：約 7,500 m<sup>2</sup>

うち、事業用地：4,000 m<sup>2</sup>～約 5,000 m<sup>2</sup>

共用用地：約 2,500 m<sup>2</sup>～3,500 m<sup>2</sup>

### 1.3. 事業内容

本事業は、県営大宮植竹団地の一部の団地の建替えにより生み出される土地（以下「事業検討エリア」という。）を活用し、事業者が子育て支援施設や高齢者支援施設及び地域交流施設を含む施設を整備・運営することで、地域交流を促進し、団地及び周辺地域に居住する子育て世帯や高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることのできる環境を創出することを目的とする。

なお、事業検討エリアは、事業者が県から土地を賃借して子育て支援施設や高齢者支援施設及び地域交流施設を含む施設を整備・運営する用地（以下、「事業用地」という。）と、事業者が広場を計画して県が整備・管理する用地（以下、「共用用地」という。）に区分され、一体的な活用を図る。

#### 1.3.1. 必須機能

##### (1) 子育て支援施設

- ① 児童福祉法第 39 条の規定による業務を目的とし、同法第 35 条第 4 項の認可を得て設置する保育所（定員：60 人以上）

##### (2) 高齢者福祉施設

- ① 介護保険法第 8 条第 27 項の規定による介護老人福祉施設（定員：80～120 人）

##### (3) 地域交流施設

団地及び周辺地域の住民と事業者施設の利用者が交流を深めるために気軽に利用できる施設や機能とすること。想定される施設としては、地域コミュニティスペース、コミュニティカフェ、交流広場などであり（これらに限定されるものではない。）、県は多世代が交流できる仕組みを期待する。ただし、施設に限らずソフト的な対応（機能）も可能とし、事業者の自由提案に委ねる。

### 1.3.2. 任意機能

- ① 子育て支援、高齢者支援に資する機能（社会福祉法第2条及び第26条で定める事業の範囲内に限る。）
- ② 診療所（病床を設置しない診療所）

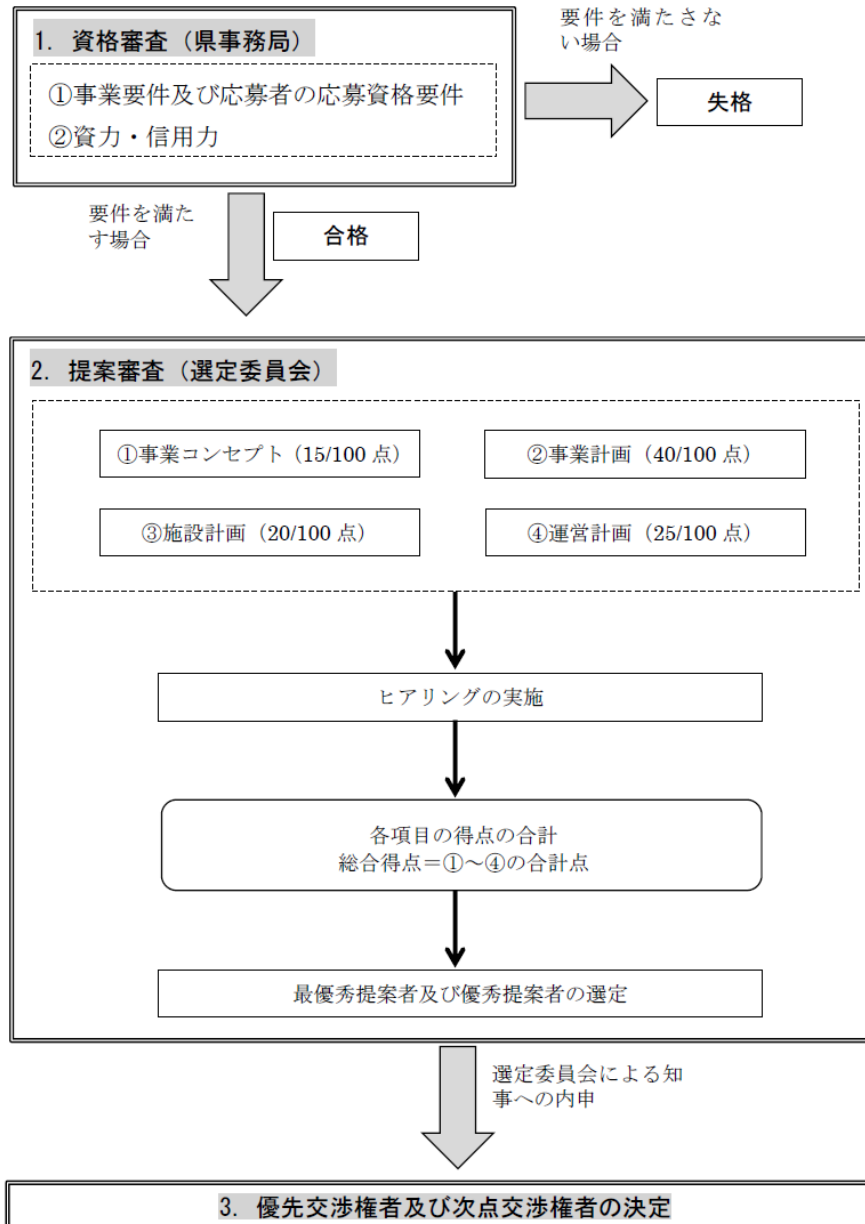
### 1.4. 事業者選定経緯

	日程	内容
平成28年	11月11日（金）	募集要項等の公表
	11月11日（金） ～11月22日（火）	募集要項等に関する第1回質問・意見の受付
	12月7日（水）	募集要項等に関する第1回質問に対する回答の公表
	12月7日（水） ～12月20日（火）	募集要項等に関する第2回質問・意見の受付
	12月16日（金） ～12月22日（木）	事業参加申込の受付
平成29年	1月16日（月）	募集要項等に関する第2回質問に対する回答の公表
	2月8日（水） ～2月14日（火）	事業提案書の受付
	3月2日（木）	資格審査結果の通知
	3月29日（水）	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及び優秀提案者の決定までの手順は、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、平成 28 年 10 月 7 日に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。）」を設置した。

選定委員会の委員は、以下の 7 名である。

氏 名	職 名	専門分野等
大村 謙二郎	筑波大学名誉教授	建築、都市、まちづくり
澤崎 俊之	埼玉大学教授	子育て支援
大島 千帆	埼玉県立大学准教授	高齢者支援
金井 千尋	公認会計士	事業運営（財務）
谷澤 正行	埼玉県福祉部高齢者福祉課長	行政（職指定）
今泉 愛	埼玉県福祉部少子政策課長	行政（職指定）
白石 明	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

事業提案書の受付日の平成 29 年 2 月 8 日（水）～2 月 14 日（火）において、2 者から事業提案書が県事務局に提出された。

事業提案書を提出した応募者について、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事務局が審査し、その結果、全ての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 事業要件及び応募者の応募資格要件	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 必ず導入する機能(必須機能)を提案しているか。</li><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li><li>・ 収支計画において賃貸借期間を 50 年間としているか。</li><li>・ 事業用地の最低賃貸料の算出に誤りはないか。</li><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li><li>・ 応募者が事業者施設の所有者となっているか。</li><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li></ul>	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、さいたま市に確認した。

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"> <li>・ 創出地活用施設に導入する介護保険法の規定による事業所のうち主たる機能（延床面積が最も大きい機能）の運営者が、同種の事業所の3年間以上かつ同等規模以上の運営実績を有していること。</li> <li>・ 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)</li> <li>・ 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)</li> <li>・ 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)</li> <li>・ 応募者の直近期の利払能力が1.0以上であるか。注2)</li> <li>・ 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)</li> <li>・ 応募者の直近期の財政状態が債務超過でないか。</li> </ul>	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)

### 3.2. 二次審査

一次審査を合格した応募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、最優秀提案者及び優秀提案者を選定した。

#### 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
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）が本事業の主旨に合致しているか。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ サービスを提供する対象者の設定が妥当であるか。</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>	15点

② 事業計画：配点合計 40 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。</li> <li>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。</li> </ul>	10 点
資力・信用力	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	10 点
事業規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</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について優れた提案がなされているか。</li> </ul>	10 点
スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</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>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	10 点
建築計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	5 点
諸室計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	5 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、高齢者と子どもの交流促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	15 点
地域との連携策	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	10 点

## 4. 評価結果

	審査結果	
	応募者 A	応募者 B
得点	43.56	53.58
順位	2	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及び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 B (社会福祉法人 光彩会)
優秀提案者	応募者 A

## 6. 審査講評

### 6.1. 総評

本事業は、県営大宮植竹団地及び周辺地域に居住する子育て世帯や高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることのできる環境を創出することを目的として、県有地に子育て支援施設や高齢者支援施設及び地域交流施設を整備・運営するものである。

事業者を公募した結果、2 者より応募があり、各者から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、最優秀提案者及び優秀提案者を決定した。

各応募者の提案は、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、本事業の特徴である「幼老一体施設」「地域交流」についても様々な工夫がなされていた。

審査の結果は、最優秀提案者となった応募者 B の得点が、優秀提案者である応募者 A の得点を 10 点上回るものであった。

両応募者とも随所で優れた提案があったが、応募者 B の認可保育所と特別養護老人ホーム等を分棟で計画しつつ、地域交流スペースで高齢者と子どもの交流促進、地域との交流を図る事業コンセプト、配置計画を高く評価したものである。また、それに対応した運営方針及び体制、高齢者と子どもの交流促進、地域との連携策についても評価された。

ただし、事業収支計画・資金計画については、現在は事業運営上の支障はないと考えられるが、不測の資金需要が顕在化してきた場合の事業継続性を高めるような資金計画を検討し、今後、長期にわたって確実な運営が実施されることを期待する。

応募者 B は、埼玉県と契約を締結し、本事業の事業者となった場合には、提案内容の履行は当然のことながら、埼玉県やさいたま市の子育て施策や高齢者福祉施策を十分理解したうえで、子育て世帯や高齢者等が安心して暮らし続けられるよう、事業を推進していただきたい。

### 6.2. 各応募者の講評

#### 6.2.1. 応募者 A

- ・ 認可保育所と特別養護老人ホーム等を一体的に合築した提案となっている。
- ・ 事業コンセプトでは、施設の各仕上げに木材を用い、木のぬくもりが感じられる温かみの

---

ある施設作りや木育の推進は好感が持てる。

- ・ 事業計画では、職員の確保に配慮した事業所内保育所や放課後児童クラブ、病児保育や子ども食堂など、任意機能の事業に意欲的に取り組む姿勢は評価できる。
- ・ 事業収支計画・資金計画では、自己資金が多いことや純資産比率も高いことは評価できる。
- ・ 施設計画では、幼児室と遊び場の連携や、木の広場と施設の一体化、高齢者と幼児の交流空間、保育園の幼児のスペースと共有空間の動線に課題がある。

### 6.2.2. 応募者 B

- ・ 認可保育所と特別養護老人ホーム等を分棟で計画した提案となっている。
- ・ 事業コンセプトでは、保育園と特養の両方を運営した経験から分棟としたうえで交流を確保する工夫がなされている。また、保育の需要が高い0～2歳児の定員を多く設定した点についても評価できる。
- ・ 事業収支計画・資金計画では、施設ごとに事業継続性、安定性の課題を提案しており、評価できるが、不測の事態が生じた場合の資金需要への対応については検討が必要である。
- ・ 施設計画では、地域に開かれた開放的な空間配置となっており、分棟型で共有空間がよくデザインされている。また、共有広場と施設の一体的連携のとれたプランとなっている。
- ・ 居宅介護支援事業の運営方法については再考が必要と考えられる。