

さいたま市 JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用事業

事業者選定基準

令和 7 年 4 月

さいたま市

目 次

第 1	本書の位置づけ	1
第 2	事業者選定の概要	1
2.1	事業者選定方式	1
2.2	事業者選定方法	1
2.3	事業者選定の体制	1
第 3	審査方法	2
3.1	応募登録書類に係る審査	3
3.2	事業提案書に係る審査	3
第 4	優先交渉権者の決定	4

別紙 1 審査事項の詳細内容

第 1 本書の位置づけ

さいたま市 JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）は、さいたま市（以下「本市」という。）がさいたま市 JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用事業（以下「本事業」という。）の実施に当たって、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定するための方法及び評価基準等を示したものであり、応募者に公表する本事業に係る事業提案募集要項と一体のものである。

第 2 事業者選定の概要

2.1 事業者選定方式

事業者の選定に当たっては、公募型プロポーザル方式を採用し、本事業で対象とする公共施設及び事業者の提案による民間施設の整備・運営について、本市の要求するサービス水準との適合性、事業遂行能力や事業計画の妥当性、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価し、優先交渉権者を決定するものとする。

2.2 事業者選定方法

事業者の選定は、「応募登録書類に係る審査」及び「事業提案書に係る審査」により行うものとする。

「応募登録書類に係る審査」においては、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について本市が審査する。また、「事業提案書に係る審査」においては、まず、提案内容等が要求水準を満たしているか否かについて、本市が確認した上で、「審査事項に係る評価」及び「提案価格に係る評価」を行う。

2.3 事業者選定の体制

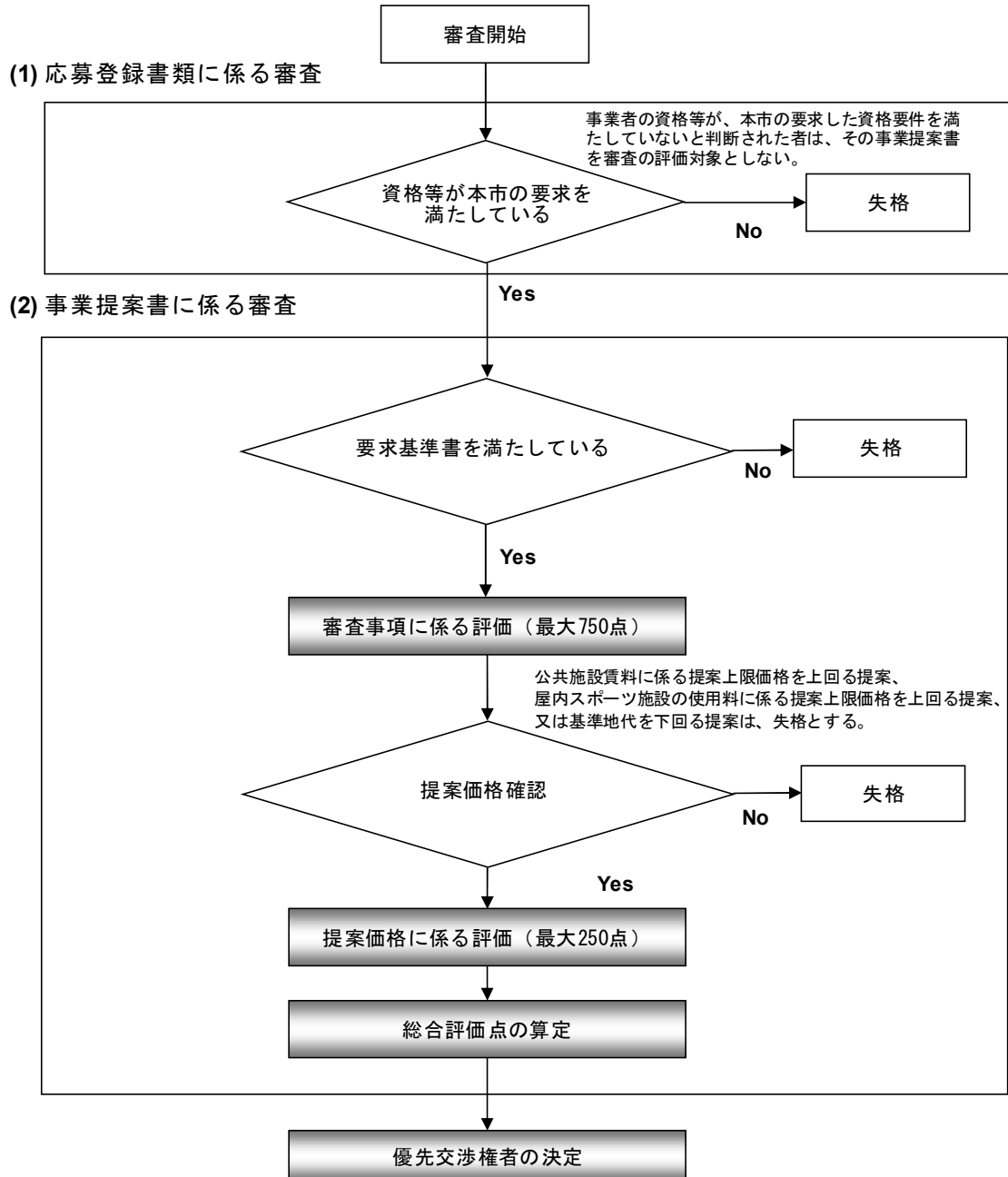
「審査事項に係る評価」に当たっては、本市が設置した「さいたま市さいたま北部医療センター跡地利活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」の委員が応募者から提出された事業提案書の審査を行い、その結果を本市に報告する。本市は、選定委員会の意見に基づき、優先交渉者を決定する。選定委員会は、下表に掲げる委員をもって組織する。

【委員一覧】

委員長	川崎 一泰（中央大学総合政策学部 教授）
委員	朝見 輝幸（さいたま市北区自治会連合会 副会長）
委員	小菅 瑠香（芝浦工業大学建築学部 教授）
委員	佐藤 正伸（文教大学教育学部 教授）
委員	石塚 正歳（さいたま市スポーツ文化局長）

第 3 審査方法

審査の手順は、次のとおりとする。



3.1 応募登録書類に係る審査

本市は、応募登録書類に基づき、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、資格要件を満たしていないと判断した応募者は失格とする。

3.2 事業提案書に係る審査

(1) 審査事項に係る評価

提案内容等が要求水準を満たしているか否かについて、本市が確認した上で、選定委員会が「審査事項に係る評価」を行う。具体的な提案内容の評価については、以下に示す審査事項ごとに加点比率の基準に応じて得点（加点）を付与するものとし、最大 750 点とする。審査事項の詳細については「別紙 1 審査事項の詳細内容」に示す。なお、審査事項の評価点の計算に当たっては、その合計点の小数点以下第 2 位を四捨五入するものとする。また、この「審査事項に係る評価」の過程において、要求水準を満たしていないことが判明した場合には失格とする。

審査事項	配点	備考
I 事業計画全般に関する事項	70	配点の割合：最大 750 点中約 9.3%
II PPP 手法の事業効果に関する事項	160	〃 21.3%
III 設計業務に関する事項	240	〃 32.0%
IV 民間施設に関する事項	180	〃 24.0%
V 建設・工事監理業務に関する事項	40	〃 5.3%
VI 維持管理業務に関する事項	60	〃 8.0%
合 計	750	

【加点比率の基準】

	評価水準	加点比率 (評価点＝配点×加点比率)
A	要求水準については期待を上回っており、アイデアも期待以上である。	各項目の配点×1
B	要求水準については期待を上回っており、アイデアも評価できる。	各項目の配点×3/4
C	要求水準については期待したとおりであり、アイデアも評価できる。	各項目の配点×1/2
D	要求水準については満たしているが、アイデアに工夫がほしい。	各項目の配点×1/4
E	要求水準については満たしているが、アイデアに工夫がない。	各項目の配点×0

(2) 提案価格に係る評価

「提案価格に係る評価」（最大 250 点）については、事業提案書に記載された提案価格で行うものとし、次式により価格評価点を算定する。価格評価点の計算に当たっては、小数点以下第 2 位を四捨五入し、評価点の上限を 250 点とする。

【提案価格の算定式】

$$\begin{aligned} \text{提案価格} = & \text{提案価格 A (公共施設賃料総額)} \\ & + \text{提案価格 B (屋内スポーツ施設使用料総額)} \\ & - \text{提案価格 C (地代の総額)} \end{aligned}$$

※提案価格 A：本市が支払う公共施設賃料総額に係る提案価格

提案価格 B：本市が支払う屋内スポーツ施設使用料総額に係る提案価格

提案価格 C：本市に支払う地代総額に係る提案価格（年額地代×31 か年）

本市が支払う公共施設賃料総額に係る提案上限価格は、2,928,582,000 円（消費税及び地方消費税相当額を除く）とし、提案価格が提案上限価格を上回る場合は失格とする。

本市が支払う屋内スポーツ施設使用料総額に係る提案上限価格は、2,044,178,000 円（消費税及び地方消費税相当額を除く）とし、提案価格が提案上限価格を上回る場合は失格とする。

基準地代は 46,133,581 円／年とし、提案価格の年額地代が、基準地代を下回る場合は失格とする。

【価格評価点の算定式】

$$\text{価格評価点} = 250 \times (\text{提案価格の最低価格} / \text{当該提案価格})$$

(3) 総合評価点の算定

「審査事項に係る評価」点と「提案価格に係る評価」点の合計を総合評価点とする。

$$\begin{aligned} \text{総合評価点} = & \text{「審査事項に係る評価」点} + \text{「提案価格に係る評価」点} \\ & (\text{最大 750 点}) \qquad \qquad \qquad (\text{最大 250 点}) \end{aligned}$$

第 4 優先交渉権者の決定

本市は、選定委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者を 1 者決定する。優先交渉権者の決定に当たり、総合評価点が同点の場合は、「審査事項に係る評価」点が高い者を優先交渉権者とする。なお、本市と優先交渉権者の間で基本協定を締結しないことが確定した場合、又は締結した基本協定が解除された場合には、次順位以降の応募者を繰上げ、交渉するものとする。ただし、この場合であっても同時に二者以上と交渉することはない。

なお、本市が優先交渉権者としてふさわしい応募者がいないと判断した場合には、優先交渉権者を決定しないことがある。