

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

審査講評

令和 7 年 11 月

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

はじめに

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。）は、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。）に関し、募集要項等に基づき提案内容の審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和 7 年 1 月 11 日

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

委 員 長	川崎 一泰
委員長職務代理	佐藤 正伸
委 員	朝見 輝幸
委 員	小菅 瑠香
委 員	石塚 正歳

目 次

1	事業者選定の概要	1
(1)	事業者選定方式.....	1
(2)	事業者選定の体制	1
2	審査手順及びスケジュール	2
(1)	応募登録書類に係る審査	3
(2)	事業提案書に係る審査	3
3	審査結果	5
4	審査講評	7

1 事業者選定の概要

(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、さいたま市（以下「市」という。）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ました。

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」により行いました。

「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市が審査しました。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、市が基礎審査した上で、「審査事項に係る評価」及び「提案価格に係る評価」を行いました。

なお、本事業には1グループ【S】からの参加表明及び事業提案書の提出がありました。

(2) 事業者選定の体制

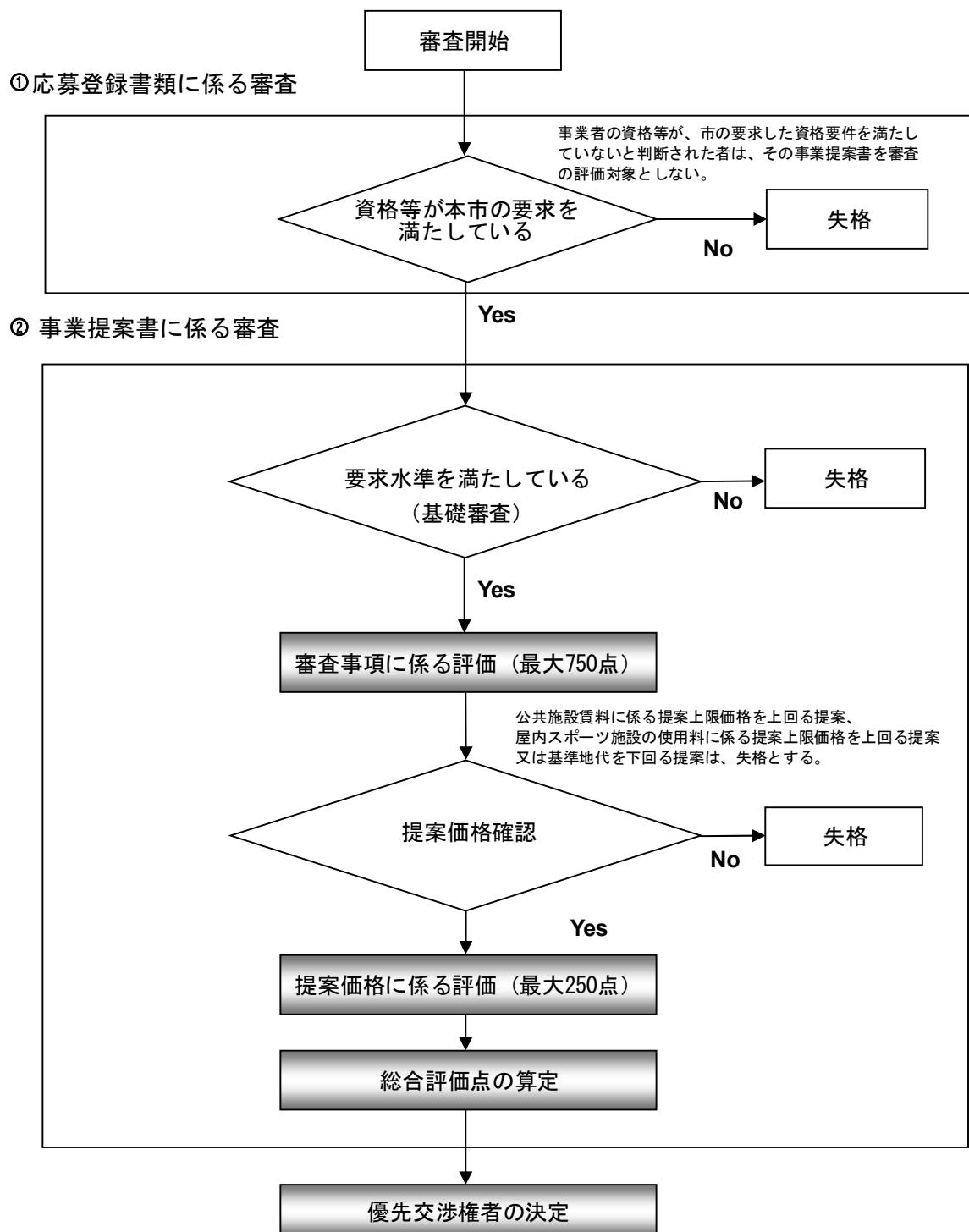
「審査事項に係る評価」に当たっては、市が設置した本選定委員会の委員が応募者から提出された事業提案書の審査を行い、その結果を市に報告しました。本選定委員会の委員は以下のとおりです。

【委員一覧】

役 職	所 属 等	氏 名
委員長	中央大学総合政策学部 教授	川崎 一泰
委員長 職務代理	文教大学教育学部 教授	佐藤 正伸
	さいたま市北区自治会連合会 副会長	朝見 輝幸
	芝浦工業大学建築学部 教授	小菅 瑠香
	さいたま市スポーツ文化局長	【令和7年3月まで】鶴田 達也 【令和7年4月以降】石塚 正歳

2 審査手順及びスケジュール

審査の手順は、次のとおりです。



(1) 応募登録書類に係る審査

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ました。

この結果、【S】グループは、応募登録書類に係る審査項目を充足していることが確認されました。

(2) 事業提案書に係る審査

ア 審査事項に係る評価

市が行った基礎審査の結果、【S】グループの提案内容等は要求水準を満たしていることが確認されたため、本選定委員会が「審査事項に係る評価」を行いました。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点としました。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しました。

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

【加点比率の基準】

評価	評価基準	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

イ 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い、次式により価格評価点を算定しました。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 点としました。

【提案価格の算定式】

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

※提案価格 A：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：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：市に支払う地代総額に係る提案価格（年額地代 × 31 か年）

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）です。

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）です。

基準地代は 46,133,581 円／年です。

【価格評価点の算定式】

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

ウ 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しました。

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

3 審査結果

(1) 審査事項に係る評価

審査事項		配点	グループ名 【S】
I 事業計画全般に 関する事項	(1)事業計画 (実施体制、事業スケジュール、セルフモニタリング)	30	15.00
	(2)事業遂行能力 (事業の継続性・安定性、経営計画の確実性、実績、資金調達方法、リスク管理方針)	40	24.00
II PPP 手法の事業 効果に関する事 項	(1)公共施設部分・民間施設部分の複合化による効果 (市民・利用者等のニーズに対応した機能の充実、複合化による相乗効果への工夫・配慮、本市の費用負担軽減への効果等)	80	52.00
	(2)地域住民への貢献 (市民のスポーツ振興・健康増進への寄与、地域住民等の多世代交流、永く利用できる持続可能な場の提供等)	60	36.00
	(3)地域活性化への貢献 (周辺地域への経済波及効果、敷地周辺地域の価値向上、交流人口・賑わいの創出、イベント実施、地元企業の活用、地元雇用の創出等)	20	13.00
III 設計業務に関す る事項(公共施 設、民間施設、 その他共用部 分)	(1)設計業務における基本的な考え方 ①意匠計画	80	56.00
	(2)設計業務における基本的な考え方 ②構造・設備計画及び安心・安全・環境保全	60	39.00
	(3)公共施設部分の計画	80	52.00
	(4)共用施設部分の計画	20	12.00
IV 民間施設(必須 施設・提案施設) に関する事項	(1)民間施設(必須機能)の機能及び運営計画	140	80.00
	(2)民間施設(提案施設)の機能及び運営計画	40	26.00
V 建設・工事監理 業務に関する事 項	(1)建設に係る事項 (工程計画、安全計画、騒音・振動抑制策)	20	15.00
	(2)工事監理に係る事項 (住民説明の方法、工事監理の重点項目、組織体制、セルフモニタリング方法)	20	11.00
VI 維持管理業務に 関する事項	(1)公共施設部分・共用施設部分の維持管理に係る事項 (施設の安全性を確保した上で、効果的・効率的・低コストな保守点検の実施等)	60	33.00
合計 (審査事項に係る評価点)		750	464.0

(2) 提案価格に係る評価

グループ名【S】	
提案価格	3,542,618,989 円
提案価格に係る評価点	250.0 点

(3) 総合評価

グループ名【S】	
総合評価点	審査事項に係る評価点 464.0 点
	提案価格に係る評価点 250.0 点
	合計 714.0 点
順位	1 位

(4) 優先交渉権者の選定

上記の結果に基づき、【S】グループを優先交渉権者として選定しました。

【S】グループの応募グループ名及び構成企業は以下のとおりです。

応募グループ名	構成企業	
well-Place 盆栽町	事業代表企業	株式会社ヤオコー 株式会社九段建築研究所 株式会社セット設計事務所 株式会社鈴木工務所 新日本ビルサービス株式会社

4 審査講評

(1) 各審査事項の講評

審査事項ごとの評価内容は以下のとおりです。

審査事項	審査講評
I 事業計画全般に関する事項	<ul style="list-style-type: none">事業代表企業の経営状況が良好であることから、事業の継続性及び安定性を評価しました。
II PPP 手法の事業効果に関する事項	<ul style="list-style-type: none">公共施設との複合化による相乗効果を意識した民間施設を整備することで、幅広い世代の来訪、スポーツと文化芸術活動の融合による地域活性化への貢献及び健康増進への寄与が期待できる点を評価しました。必須機能 2 について、必須機能 1 との組み合わせにより、市民の多様なスポーツ、運動に係るニーズに応えるものとした点を評価しました。
III 設計業務に関する事項 (公共施設、民間施設、その他共用部分)	<ul style="list-style-type: none">交流広場並びにバス停及びスロープの設置、歩車分離による歩行者動線の確保等、合理的かつ利用者へ配慮された施設計画となっている点を高く評価しました。オールジェンダーへの対応を含むユニバーサルデザインの導入等、多様性に十分配慮されている点を評価しました。災害時を想定した十分な設備計画になっている点を評価しました。公民館及び児童センターの利用者の安全面にも十分配慮している点を評価しました。
IV 民間施設(必須施設・提案施設)に関する事項	<ul style="list-style-type: none">必須機能 1 について、球技以外の利用も想定されている点、高齢者の利用促進のため、デジタルデバイドへ配慮されている点を評価しました。必須機能 2 をフィットネスジムとし、提案施設をクリニック及び調剤薬局としたことで、これらが連携した予防医療及びイベント等の取組が期待できるとともに、施設全体にわたり、一貫して健康増進がテーマとなっている点を評価しました。
V 建設・工事監理業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none">透明パネルの配置、近隣小学校の児童の登下校時は大型車両による搬入・搬出は原則禁止にする等、工事期間中の安全管理及び周辺への配慮を高く評価しました。
VI 維持管理業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none">維持管理業務について、要求どおりと評価しました。

(2) 総評

本事業に係る事業者公募において、真摯な姿勢で取り組んでいただいた事業者の皆様に対し、深く感謝申し上げます。

本事業は、JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用に当たり、地域のスポーツ振興及び地域住民の健康増進を促進し、地域の活性化につながる施設となること、また、民間事業者による効率的かつ効果的な事業により、施設の整備及び維持管理に係るコストが削減されるとともに、本事業予定地が有効活用されることを期待したものです。

選定された well-Place 盆栽町の提案は、本事業の目的を踏まえ、民間事業者の実績及びノウハウを生かし、官民施設の複合化による相乗効果を発揮し、地域住民の健康増進、交流人口の創出等が期待できる提案内容でした。特に、施設配置及び動線等について、合理的かつ利用者へ配慮された施設計画となっている点や、工事期間中の安全管理及び周辺への配慮を高く評価しました。

一方、以下の事項については、本事業の目的やコンセプトを実現するため、特に検討を要することから、市との協議及び連携によって具体化されるよう要望します。

- ・ 各種イベント実施及び各施設間の連携において、特に、健康増進への寄与を意識した上で、各施設の効果が十分に発揮できるよう企画し、取り組んでいただきたい。
- ・ 公共施設については、安全性及び快適性の観点から、より良い施設計画の実現を図るとともに、障害者、高齢者、子育て世代等への配慮が十分なされるよう、業務工程に影響のない範囲において、住民意見集約の機会を設けていただきたい。
- ・ 各施設の利用者が交流できる休憩・団らんスペース等の確保を検討いただきたい。
- ・ 地域と調和した景観づくりに努めていただくとともに、駐車場内における歩行者動線の確立等、細部の安全性についても検討いただきたい。
- ・ 交流広場について、公民館の多目的ホール等との一体活用を検討いただきたい。
- ・ 屋内スポーツ施設の営業時間、運営方法及び利用促進策について、需要予測を行った上で、具体化していただきたい。
- ・ 事業期間を通じて、本施設全体が安全かつ快適に機能するよう、工夫いただくとともに、地元雇用を含めた各種提案事項が実現されるよう、セルフモニタリングの内容を充実いただきたい。

well-Place 盆栽町においては、本事業の実施に当たって、提案内容及び要望事項を確實に実施いただくとともに、地域住民の健康に資する活動・交流・憩いの場の創出に向けて、責任を持って取り組んでいただくようお願いします。