

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における 優先交渉権者の提案内容について

1 事業概要

(1) 目的

本事業は、JCHOさいたま北部医療センター跡地に、植竹公民館、植竹児童センター等の公共施設及び屋内スポーツ施設等の民間施設を公民連携により一体的に整備するもの。

(2) 事業予定地

- 事業予定地 北区盆栽町453-1, 483-4
- 敷地面積 9,959.42m² (区画 I : 860.61m²、区画 II : 9,098.81m²)

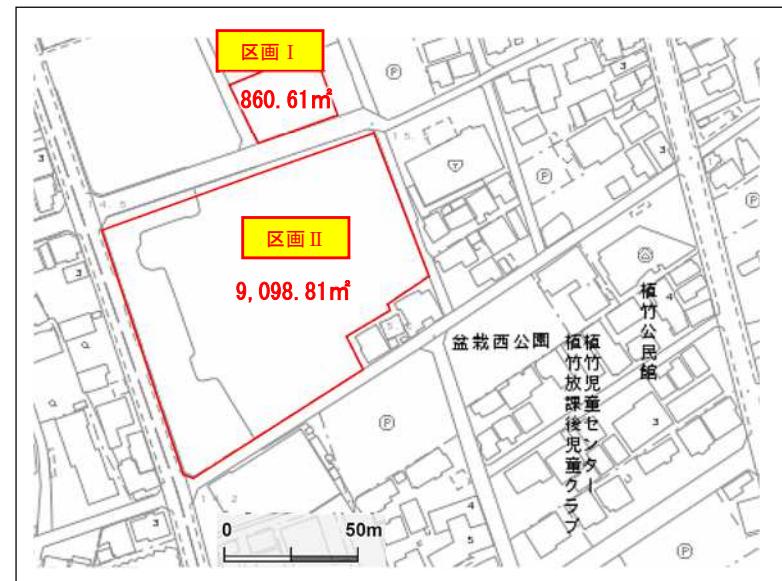
(3) 事業スキーム

「定期借地方式・賃貸借方式」

本市が、市有地に事業用定期借地権を設定し、事業者が本施設の設計、建設・工事監理業務を行うとともに、維持管理と公共施設を除く運営等の業務を行う。本施設は事業者が所有し、本市は公共施設を定期建物賃貸借契約により賃借する。

また、民間施設である屋内スポーツ施設の一定時間帯については、利用者が支払う利用料金（市内公共体育館の平均と同程度の額）を差し引いた使用料を市が支払う。

①公共施設…賃貸借期間：約30年 ②屋内スポーツ施設…使用料支払期間：約30年



2 優先交渉権者

令和7年4月に事業者公募（再公募）を開始し、「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」における審査及び選定を経て、以下のとおり優先交渉権者を決定。

【応募グループ名】 well-Place盆栽町 構成企業：株式会社ヤオコー（事業代表企業）
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

3 提案概要

(1) 事業コンセプト

「well-Place」の実現

～誰にも居心地の「良い」、「健康」的で安心・安全な場所＝「well-Place」の実現を目指します～

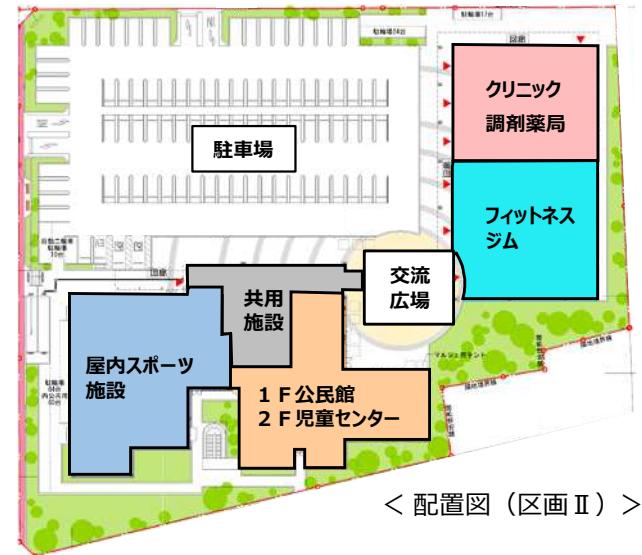
(2) 事業提案 ※施設の配置、面積等は今後の設計に当たり、一部変更する可能性があります。

① 区画 I

駐車場：22台分

② 区画 II

A 建物（延床面積：3,483.99m²）



導入機能（施設）		面積	施設の概要
民間施設	屋内スポーツ施設	771.12m ²	競技スペース、器具庫、更衣室、事務室等 <ul style="list-style-type: none"> ・競技スペース規模：横2.0m×縦2.4m、高さ7m ・用途：ミニバスケットボール、バドミントン、バレーボール、フットサル、卓球、ピックルボール等 ・営業時間：平日9時～17時 ※上記以外の時間帯については、基本協定締結後に需要予測を行った上で、営業時間を決定 ・特徴：自主事業を実施予定 　　さいたま市民の日は、無料開放とし、多世代が取り組むことができるスポーツコンテンツを提供
	フィットネスジム	649.37m ²	各種トレーニング、ダンス等のジム機能、ゴルフシミュレーター、酸素ルーム、セルフエステ等 <ul style="list-style-type: none"> ・特徴：利用者の年齢や性別、個別の健康状況などに応じたトレーニングメニューや健康づくりのプログラムを提供
	クリニック・調剤薬局	545.49m ²	クリニック3軒、調剤薬局1軒 ※具体的な診療科目及びサービス内容は、基本協定締結後に決定 <ul style="list-style-type: none"> ・特徴：スポーツ施設と連携したイベントの実施、地域住民向けの健康セミナーの開催等
公共施設	公民館	653.68m ²	講座室、会議室、コミュニティルーム、和室、調理実習室、多目的ホール、事務室等 <ul style="list-style-type: none"> ・特徴：多目的ホール、調理実習室は、屋外の交流広場と一体利用が可能な配置
	児童センター	456.02m ²	遊戯室、集会室、創作活動室、相談室、図書室、乳幼児室、トイレ、事務室等 ※施設2階に配置（エレベーター設置） <ul style="list-style-type: none"> ・特徴：図書室は、自由に座って読書ができるよう軽量の椅子や床マット、本棚と一体化したベンチなどを設置 　　授乳スペースは、窓際の明るい場所に2か所設置し、ブース等により独立した空間
	備蓄倉庫	—	<ul style="list-style-type: none"> ・公民館内倉庫と一体的に整備
共用施設		408.31m ²	エントランスロビー、授乳室、トイレ等 <ul style="list-style-type: none"> ・特徴：視覚障害者や車いす利用者にとっても移動がしやすく、バリアフリー性に優れた空間計画 　　エントランスロビーは、各施設から利用しやすい位置、また屋外の交流広場と一体利用が可能な配置

B 外構等

駐車場：88台分（車椅子使用者用駐車区画、電気自動車用充電設備を含む）※ほかに自動二輪車10台分、自転車125台分

交流広場：公共施設の公民館や共用施設のエントランスロビー等の屋内空間と連続して、一体的な利用が可能。

幅広い広報活動と地域情報の共有場所を創造していくイベント事業「彩の国マルシェ」を定期的に開催。

その他：駐車場内にコミュニティバスの停車スペースを設置し、自家用車の利用を抑制。（関係課と協議の上、設置を検討）

歩行者の利便性及び安全性向上のため、西側に自主管理の歩道を整備。

(3) 価格提案

- 公共施設 賃料の総額（税抜） : 2,928,582,000円／30年
- 屋内スポーツ施設 使用料の総額（税抜） : 2,044,178,000円／30年
- 地代（土地貸付料）の総額 : 【区画Ⅰ】4,935,250円／年、【区画Ⅱ】41,198,331円／年

4 今後のスケジュール（予定）

- ・ 令和7年12月上旬 基本協定締結
- ・ 基本協定締結後 設計
- ・ 令和8年2月議会 議案提出
「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条例を廃止する条例」
- ・ 令和9年7月 建設工事の着工 ※事業用定期借地権設定契約締結
- ・ 令和10年7月 竣工 ※定期建物賃貸借契約締結（令和10年7月末）、屋内スポーツ施設に係る使用契約締結（令和10年8月末）
- ・ 令和10年8月 民間施設（屋内スポーツ施設を除く）開業
- ・ 令和10年9月1日 公共施設供用開始、屋内スポーツ施設開業
- ・ 令和40年7月末 公共施設供用廃止、民間施設閉業
- ・ 令和40年8月～ 解体・撤去工事