

# 県営大宮砂団地再生事業 優先交渉権者選定基準

令和8年4月1日

埼玉県

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、団地や周辺地域の居住者等へのサービスの内容及び事業の安定性・継続性、施設計画等を総合的に評価する。

### ○第一次審査（資格審査）

資格審査では、表 1 及び表 2 に示す応募者の資格要件、資力・信用力の確認審査を行う。

1 項目でも当該要件を満たしていない場合は失格とし、資格審査の結果を応募者全てに通知する。

表 1 応募者の資格要件

審査の視点
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 応募者は、単独の法人格を有する団体若しくは複数の法人格を有する団体で構成されるグループとなっているか。</li><li>・ 応募者に創出地活用施設の所有者及び創出地活用施設の導入機能（必須機能及び任意機能）の全ての運営者が含まれているか。</li><li>・ 創出地活用施設に必須機能として導入する地域密着型サービスを運営する者は、社会福祉法人であるか。社会福祉法人以外の場合は、令和 8 年 4 月 1 日現在、介護保険サービス事業を運営しており、かつ 1 年以上の運営実績を有しているか。</li><li>・ 単独応募者又はグループ応募者に属している構成員が他のグループ応募者に参加していないか。</li><li>・ 応募者が募集要項に記載される「応募者の制限」に該当していないか。</li></ul>

表 2 資力・信用力

審査の視点
単独応募者又は代表応募者の資力・信用力
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 当期活動増減差額（当期活動収支差額）または当期利益が 3 期連続でマイナス値ではないか。＊ 1</li><li>・ サービス活動増減差額（営業損益）または営業利益が 3 期連続でマイナス値ではないか。＊ 1</li><li>・ 直近期の財政状態が債務超過ではないか。</li><li>・ 直近期の利払能力が 1.0 以上であるか。＊ 2</li><li>・ 直近期の有利子負債比率が 100%未満であるか。＊ 3</li></ul>

＊ 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。

＊ 2 利払能力＝（サービス活動増減差額（営業利益）＋受取利息＋受取配当金）／（支払利息＋割引料）

＊ 3 有利子負債比率＝（有利子負債／自己資本）×100

## ○第二次審査（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、県において、①団地及び周辺地域に居住者等へのサービス内容及び事業の安定性・継続性、②さいたま市地域密着型サービス事業者公募の選定について、確認審査を行う。

### ① 団地及び周辺地域に居住者等へのサービス内容及び事業の安定性・継続性について

表 3 - 1 及び表 3 - 2 に示す事業計画、運営計画の確認審査を行う。

1 項目でも当該要件を満たしていない場合、または表 3 - 3 に示す失格事項に該当する場合は失格とし、審査の結果を提案審査を受けた応募者全てに通知する。

表 3-1 事業計画

審査項目	審査の視点
事業収支計画 ・ 資金計画	・ 資金調達及び毎年度の収支計画が、明確な根拠に基づき確実かつ安定的なものか。 ・ 不測の資金需要への対応策が適切か。
賃貸料	・ 賃貸料提案価格が基準賃貸料計算書（様式 3-11）の基準賃貸料合計（以下「基準賃貸料」という。）以上となっているか。

表 3-2 運営計画

審査項目	審査の視点
地域等への貢献	・ 導入する任意用途が団地や周辺地域に貢献するものとなっているか。 ・ 公序良俗に違反する用途、団地と周辺の住環境を害する恐れのある用途*となっているか。

\* 用途地域等の制限を受ける用途、公序良俗に違反する用途、風俗営業等を営む用途、政治的又は宗教的な用途

表 3-3 失格事項

失格事項
事業提案書で提案した地域密着型サービスについて、当該地域密着型サービスを運営する者が、「令和 8（2026）年度さいたま市地域密着型サービス事業者公募要領（令和 8 年 4 月 1 日 さいたま市福祉局長寿応援部介護保険課）」に基づく本事業に係る開設計画書等の提出を令和 8 年 6 月 30 日までにやっていない。

### ② さいたま市地域密着型サービス事業者公募の選定について

表 4 に示す確認審査を行う。

表 4 地域密着型サービス運営計画

審査の視点
事業提案書で提案した地域密着型サービスの運営者が、1.4.1 必須機能に示す「令和 8（2026）年度さいたま市地域密着型サービス公募要領」に基づく公募において、本事業の創出地における地域密着型サービスの運営事業者として選定されたか。