

大宮区役所新庁舎整備事業
入札説明書

平成 27 年 11 月
さいたま市

目 次

第1 入札説明書の定義	1
第2 事業の概要	2
1. 事業概要等	2
2. 施設整備の要件	2
3. 土地の取得に関する事項	5
4. 事業範囲	5
5. 業務の要求水準	6
6. 事業期間等	6
7. 事業実施スケジュール（予定）	7
8. 事業方式	7
9. 事業者の収入	7
10. 事業に必要と想定される根拠法令等	8
第3 入札参加要件	11
1. 入札参加者の備えるべき参加資格要件	11
2. 応募に関する留意事項	18
3. 選定スケジュール	20
4. 応募手続	20
第4 落札者の選定	26
1. 落札者の選定方法	26
2. 審査委員会の設置	26
3. 審査の方法	26
4. 二次審査の審査事項	26
5. 落札者の決定	26
6. 入札結果の通知及び公表	27
7. 事務局	27
第5 提示条件	28
1. 特別目的会社（S P C）の設立	28
2. 指定管理者の指定	28
3. 事業フレーム	28
4. サービス購入料	29
5. （仮称）ふれあいスペース運営業務に係る利用料金収入等	30
6. 独立採算事業の基本条件について	30

7.	事業者の事業契約上の地位	30
8.	入札保証金及び契約保証金	30
9.	保険	30
10.	さいたま市と事業者の責任分担	31
第6 事業実施に関する事項		32
1.	誠実な事業遂行義務	32
2.	さいたま市による本事業の実施状況のモニタリング	32
3.	財務書類の提出	33
4.	事業期間中の事業者とさいたま市の関わり	33
5.	支払い手続	33
6.	技術者の配置	33
第7 契約に関する事項		34
1.	契約書の作成等	34
2.	基本協定	34
3.	仮契約の締結	34
4.	仮契約のさいたま市議会議決（本契約）	34
5.	契約の枠組み	34
6.	支払条件	35
7.	本事業に係る業務以外で、本事業に直接関連する業務に関する他の契約を本事業の契約の相手方と随意契約により締結する予定の有無	35
8.	その他	35
第8 提案書等		36
第9 その他		36
1.	契約に違反した場合等の取扱い	36
2.	特定事業の選定の取消し	36
3.	情報の掲載	36

別紙1 入札説明書等に関する質問書

- 添付資料1 リスク分担表
 添付資料2 サービス購入料の算定及び支払方法
 添付資料3 設計・建設段階におけるモニタリング
 添付資料4 維持管理・運営段階におけるモニタリング

- 別添資料 1 要求水準書
- 別添資料 2 落札者決定基準
- 別添資料 3 事業契約書（案）
- 別添資料 4 基本協定書（案）
- 別添資料 5 提出書類作成要領及び様式

第1 入札説明書の定義

この入札説明書は、さいたま市が「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年7月30日法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき、特定事業として選定した「大宮区役所新庁舎整備事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者を総合評価一般競争入札方式により募集及び選定するために公布するものである。

本事業の基本的な考え方については、平成27年8月28日に公表した実施方針等（添付資料及び要求水準書（案）を含む。）と同様であるが、本事業の条件等について、実施方針等に関する質問・回答及び意見等を反映している。したがって、入札参加者は本入札説明書の内容を踏まえたうえで応募するよう、留意されたい。

また、別添「大宮区役所新庁舎整備事業 要求水準書」（以下「要求水準書」という。）、「大宮区役所新庁舎整備事業 落札者決定基準」（以下「落札者決定基準」という。）、「大宮区役所新庁舎整備事業 事業契約書（案）」（以下「事業契約書（案）」という。）、「大宮区役所新庁舎整備事業 基本協定書（案）」（以下「基本協定書（案）」という。）、「サービス購入料の算定及び支払方法」、「設計・建設段階におけるモニタリング」「維持管理・運営段階におけるモニタリング」、「提出書類作成要領及び様式」及び関連資料等は、本入札説明書と一体のもの（以下本入札説明書と合わせて「入札説明書等」と総称する。）である。

なお、入札説明書等と実施方針等及び実施方針等に関する質問回答集に相違のある場合は、入札説明書等の規定内容を優先するものとする。また、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針等及び実施方針等に関する質問回答集によることとする。

第2 事業の概要

1. 事業概要等

(1) 公告日

平成 27 年 11 月 16 日 (月)

(2) 事業名

大宮区役所新庁舎整備事業

(3) 公共施設の管理者の名称

さいたま市長 清水勇人

(4) 事業の目的

さいたま市（以下「本市」という。）では、昭和 41 年に竣工した大宮区役所庁舎について、耐震化調査を行い、耐震化工法を検証するとともに、市民や職員の安全確保、庁舎のバリアフリー化、環境負荷軽減、ライフサイクルコストの低減等の対策を検討してきた。その結果、耐震改修の選択が困難であることから、本事業により新築建て替えを行う方針とした。

本事業では、「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」及び「さいたま市公共施設マネジメント計画」に基づき、大宮区役所新庁舎（以下「本施設」という。）を現在の庁舎機能のほか、（仮称）北部市税事務所及び新大宮図書館を導入した複合施設として整備する。

また、本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備の促進に関する法律」（以下「PFI 法」という。）に基づき実施することで、民間事業者の創意工夫の発揮による「大宮区役所新庁舎基本計画」に定めた基本方針の達成、公共サービスの質の向上及び財政負担の縮減等を目的とする。

2. 施設整備の要件

本施設の整備に係る要件等は以下のとおりであり、詳細は要求水準書に示す。

(1) 施設の立地条件

項目	内容
地名地番	さいたま市大宮区吉敷町 1 丁目 124 番 1
住居表示	さいたま市大宮区吉敷町 1 丁目 124 番 1 内
敷地面積	現敷地面積 約 8,900 m ² 計画敷地面積 7,693.24 m ²
用途地域	商業地域、第一種住居地域
防火地域	準防火地域

その他の地域、地区等	風致地区 景観誘導区域（全域）
建ぺい率	商業地域 80% 第一種住居地域 60%（風致地区 40%）
容積率	商業地域 400% 第一種住居地域 200%
高さ制限	風致地区 12m
日影規制	第一種住居地域 5m ライン 4 時間/10m ライン 2.5 時間 測定面 平均 GL+4m
道路斜線	商業地域 1:1.5 勾配（水平距離 20m まで） 第一種住居地域 1:1.25 勾配（水平距離 20m まで）
隣地斜線	商業地域 31m+1:2.5 勾配 第一種住居地域 20m+1:1.25 勾配
北側斜線	規制なし
壁面後退	風致地区 道路境界から 2m、敷地境界から 1m

（2）大宮区役所新庁舎整備の基本方針

大宮区役所新庁舎整備に当たっては、「さいたま市大宮区役所新庁舎基本計画」を踏まえ、次の 7 点を整備の基本方針とする。

- ア 区民に開かれ、利用しやすい施設
- イ 複合化により相乗効果を生む、交流を創出する施設
- ウ 賑わいを誇発し、地域のシンボルとなる大宮らしい施設
- エ 情報発信機能の充実した施設
- オ 防災の拠点となる施設
- カ 耐久性があり、持続性の高い施設
- キ 環境と経済性に配慮した施設とする

（3）整備すべき機能の概要

- ア 庁舎機能
 - 現大宮区役所庁舎の機能を継承し、新たに（仮称）北部市税事務所を導入する。
 - a. 大宮区役所

- b. 北部都市・公園管理事務所
- c. 北部建設事務所
- d. (仮称) 北部市税事務所
- e. その他
 - ・大宮駅東口まちづくり事務所
 - ・氷川参道対策室
 - ・障害者更生相談センター
 - ・関係団体

イ 図書館機能（新大宮図書館）

現大宮図書館の機能を継承した、視認性の高いオープンな空間とし、(仮称) ふれあいスペースとの連携を考慮したうえで合築する。

ウ 交流機能 ((仮称) ふれあいスペース)

「大宮区役所新庁舎基本計画」にうたわれている、整備コンセプトを達成するための機能とする。

- ・多世代が目的を超えて、また自然に集まる市民の居場所とする。
- ・カフェなどを配置し、誰でも気軽に利用できる空間づくりを行う。
- ・様々なイベントにも柔軟に利用できるフリースペースや多目的スペースを確保する。
- ・氷川参道などの周辺にも賑わいを創出させる空間とする。

(4) 施設規模の設定

機能	施設	基準面積	備考
庁舎機能	大宮区役所、北部都市・公園管理事務所、北部建設事務所、大宮駅東口まちづくり事務所、氷川参道対策室、(仮称) 北部市税事務所、障害者更生相談センター、共用諸室（会議室、倉庫等）、その他諸室（関係団体、金融機関等）	13,700 m ²	建物全体の共用部（機械室、階段、廊下等）もここに含む
図書館機能	新大宮図書館	2,400 m ²	機能内共用部（廊下等）含む
交流機能	(仮称) ふれあいスペース カフェ	1,600 m ²	機能内共用部（廊下等）
	合計	17,700 m ²	

- ・大宮区役所新庁舎の延べ床面積は上記表による基準面積 17,700 m²とし±3%の範囲内とする。施設全体としては駐車場（5,000 m²を上限とする。）を加えた、合計 22,950 m²を上限とする。
- ・なお、駐輪場は上記面積には含まないが、特に面積に係る制約はないものとする。
- ・庁舎機能、図書館機能、交流機能の各機能面積は上記表に記載の面積±3%の範囲内とする。
- ・上記のほか、駐車場 182 台以上（公用 93 台分を含む）及び駐輪場 310 台以上（公用・職員用 159 台分を含む）を敷地内に確保する。

3. 土地の取得に関する事項

建設計画地は、本市の行政財産とし、本事業を行うことと決定された事業者（以下「事業者」とする。）に無償で貸与する。

4. 事業範囲

本事業は、PFI法に基づき、事業者が埼玉県大宮合同庁舎解体、本施設の設計、建設、維持管理・運営等の業務を遂行することを事業の範囲とする。

具体的な業務の範囲については、要求水準書において提示するが、対象となる事業の範囲の概要は、次のとおりである。

(1) 設計業務

- ・事前、事後調査業務
- ・基本・実施設計業務
- ・解体設計業務

(2) 建設・解体工事監理業務

(3) 建設・解体業務

(4) 維持管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・駐車場・駐輪場の管理業務
- ・外構施設維持管理業務
- ・植栽管理業務
- ・清掃業務（建築物内部及び敷地内の清掃業務）

- ・環境衛生管理業務
- ・警備業務
- ・修繕、更新業務

(5) 運営業務

本施設のうち新大宮図書館及び（仮称）ふれあいスペース（カフェを除く）は地方自治法第244条の規定による公の施設とし、事業者を地方自治法第244条の2第3項の規定による指定管理者として指定する予定である。

よって、運営業務は、新大宮図書館及び（仮称）ふれあいスペース（カフェを除く）の運営に係る指定管理業務と、それ以外の業務に分かれる。

なお、以降における「（仮称）ふれあいスペース」はカフェを除いた諸室を示す。

ア 指定管理業務

- ・新大宮図書館運営業務
- ・（仮称）ふれあいスペース運営業務
- ・新大宮図書館及び（仮称）ふれあいスペースの什器備品保守管理業務

イ 指定管理ではない業務

- ・大宮図書館引越し業務
- ・供用開始前図書購入業務
- ・新大宮図書館及び（仮称）ふれあいスペースの運営に必要な什器備品調達・設置業務
- ・新庁舎総合案内業務
- ・カフェ及びコンビニ、自動販売機運営業務

※ カフェ及びコンビニ、自動販売機の運営に関する光熱水費は、事業者の負担とし、占用使用する部分について、本市は事業者に有償にて使用させる予定である。

5. 業務の要求水準

事業者が行う業務の要求水準は、要求水準書によるものとする。

6. 事業期間等

本事業の事業期間は、事業契約締結日の翌日から平成51年3月末日までとする。

7. 事業実施スケジュール（予定）

本事業に係わるスケジュール（予定）は次のとおりとする。

- | | |
|------------------------|---|
| ・ 基本協定の締結 | 平成 28 年 4 月 |
| ・ 事業仮契約の締結 | 平成 28 年 5 月上旬 |
| ・ 事業契約に係わる議会議決 | 平成 28 年 7 月 |
| ・ 事業契約の締結 | 平成 28 年 7 月 |
| ・ 設計業務、工事監理業務及び建設・解体業務 | 平成 28 年 7 月～平成 31 年 3 月 |
| ・ 施設の所有権の移転 | 平成 31 年 3 月 31 日（予定） |
| ・ 施設の供用開始 | 平成 31 年 5 月中 |
| ・ 維持管理業務及び運営業務 | 平成 31 年 3 月 31 日（予定）～
平成 51 年 3 月 31 日 |

8. 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者は埼玉県大宮合同庁舎を解体のうえ、当該敷地（計画地）に本施設の設計、建設を行った後、本市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理・運営業務を実施するBTO方式（Build Transfer Operate）とする。

9. 事業者の収入

（1）事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりとする。

ア 設計業務、工事監理業務及び建設・解体業務に係る対価

本市は、事業者が実施する設計業務、工事監理業務及び建設・解体業務に要する費用を、事業契約書に予め定めるとおり、交付金対象相当額は工事期間中の各年度末に、起債相当額は本市への所有権移転後に一括にて支払う。これら支払いを除いた残額については、事業契約書に予め定めるとおり、事業期間終了までの間、割賦により支払う。

イ 維持管理業務及び運営業務に係る対価

本市は、事業者が実施する維持管理業務及び運営業務（“（仮称）ふれあいスペース運営により事業者が提案事業として企画し実施したイベント”及び“、カフェ及びコンビニ、自動販売機運営業務”を除く）に要する費用を、本市への所有権移転後、事業期間終了までの間、事業契約書に定めるとおり支払う。

ウ (仮称) ふれあいスペース運営業務に係る利用料金収入等
(仮称) ふれあいスペース運営により収受した施設利用料金は地方自治法第244条の2第8項に定める利用料金制度により、事業者が直接収受する。また(仮称) ふれあいスペース運営により事業者が提案事業として企画し実施したイベントによるイベント収入についても事業者の自らの収入とすることができる。

なお、展示スペース及びワークショッフルームについては、社会教育関係団体の利用時は、現大宮図書館の展示ホールと同様に利用料金を減免する予定である。

エ カフェ及びコンビニ、自動販売機運営業務に係るもの
カフェ及びコンビニ、自動販売機運営業務は事業者が当該収益により独立採算で実施するものとし、その収入は事業者の収入とする。

10. 事業に必要と想定される根拠法令等

本事業に当たっては、PFI法及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」(平成12年3月13日総理府告示第11号)のほか、下記に掲げる関連の各種法令等に拠ることとする。

また、これらのほか、本事業に関連する法令等を遵守すること。

(1) 法令

- ・建築基準法
- ・都市計画法
- ・都市緑地法
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー新法)
- ・電波法
- ・消防法
- ・駐車場法
- ・下水道法
- ・水道法
- ・水質汚濁防止法
- ・土壤汚染対策法
- ・地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律

- ・ 大気汚染防止法
- ・ 悪臭防止法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 電気事業法
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ 官公庁施設の建設等に関する法律
- ・ 建築士法
- ・ 建設業法
- ・ 地方自治法
- ・ 警備業法
- ・ 労働基準法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 労働安全衛生規則
- ・ 労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の就業条件の整備等に関する法律
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネルギー法）
- ・ 屋外広告物法
- ・ 食品衛生法
- ・ 食品循環資源の再利用等の促進に関する法律
- ・ 道路法
- ・ 道路交通法
- ・ 道路構造令
- ・ 会社法
- ・ 図書館法
- ・ 著作権法
- ・ その他、本事業に関連する法令等

（2）条例等

- ・ さいたま市開発行為の手続に関する条例
- ・ さいたま市風致地区内における建築等の規制に関する条例
- ・ さいたま市火災予防条例
- ・ さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例

- ・さいたま市都市公園条例
- ・さいたま市みどりの条例
- ・さいたま市建築物駐車施設の附置等に関する条例
- ・さいたま市生活環境の保全に関する条例
- ・さいたま市環境基本条例
- ・さいたま市屋外広告物条例
- ・さいたま市景観条例
- ・さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例
- ・さいたま市廃棄物の処理及び再生利用に関する条例
- ・さいたま市下水道条例
- ・さいたま市図書館条例
- ・さいたま市立視聴覚ライブラリー条例
- ・埼玉県高齢者、障害者等が円滑に利用できる建築物の整備に関する条例（埼玉県建築物バリアフリー条例）
- ・その他、本事業に関連する条例等

(3) 適用基準等

- ・官庁施設の基本的性能基準（国土交通省監修）
- ・官庁施設の環境保全性に関する基準（グリーン庁舎基準）（国土交通省監修）
- ・官庁施設の総合耐震計画基準（国土交通省監修）
- ・公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
- ・公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
- ・公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）
- ・公共建築工事標準図（電気設備工事編）
- ・公共建築工事標準図（機械設備工事編）
- ・建築工事標準詳細図
- ・建築設備設計基準・同要領（国土交通省監修）
- ・建築設備耐震設計・施工指針（国土交通省監修）
- ・昇降機耐震設計・施工指針（財団法人日本建築センター編集）

第3 入札参加要件

1. 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の構成等

- ・入札参加者は、本事業の各業務にあたる複数の企業等により構成される企業グループとする。
- ・入札参加者を構成する者（以下「入札参加者等」という。）のうち、本事業に係る特別目的会社（以下「SPC」という。）に出資を予定している者を「構成員」、SPCに出資を予定していない者で、事業開始後、SPCから直接、業務を受託し又は請け負うことを予定している者を「協力会社」とし、競争参加資格の申請時に構成員又は協力会社のいずれの立場であるかを明らかにすること。
- ・建設・解体業務のうちの建設業務、維持管理業務、及び運営業務のうちの新大宮図書館運営業務の3業務においては、当該業務を行う者は構成員とすること。なお、建設業務を行う者、維持管理業務を行う者及び新大宮図書館運営業務を行う者が複数いる場合は、それぞれを統括する1者は構成員とすること。
- ・入札参加者は代表する企業（以下「代表企業」という。）を構成員より1者定め、代表企業が競争入札参加申込及び入札参加資格の確認審査（以下「確認審査」という。）の申請手続きを行うものとする。
- ・競争入札参加申込兼資格確認申請書により、参加の意思を表明した構成員及び協力会社の変更は原則として認めない。
- ・同一入札参加者が複数の提案を行うことは禁止する。
- ・入札参加者等は、他の入札参加者の構成員及び協力企業にはなれない。ただし、新大宮図書館運営業務、カフェ、コンビニ又は自動販売機運営業務を担う者はその限りではない。
- ・

(2) 入札参加者等に共通する参加資格要件

入札参加者等は、次の全ての要件を満たしていなければならない。。

ア 入札参加者等の資格要件

a. 次のいずれにも該当しない者であること。

- ・特別な理由がある場合を除き、契約を締結する能力を有しない者、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者及び暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第32条第1項各号

に掲げる者

- ・ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項の規定により、さいたま市の一般競争入札に参加させないこととされた者
- b. 本入札の公告日から入札日までの間、さいたま市建設工事等請負業者入札参加停止要綱（平成 13 年さいたま市制定）及びさいたま市物品納入等及び委託業務業者入札参加資格停止要綱（平成 19 年さいたま市制定）による入札参加停止の措置又はさいたま市の締結する契約からの暴力団排除措置に関する要綱（平成 13 年さいたま市制定）による入札参加除外の措置を受けている期間がない者であること。
- c. 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申し立てがされている者でないこと。ただし、更生計画の認可決定を得、かつ、更生計画の認可決定を取り消されていない場合を除く。
- d. 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申し立てがなされている者でないこと。ただし、再生計画の認可決定を得、かつ、再生計画の認可決定を取り消されていない場合を除く。
- e. PFI 法第 9 条に示される欠格事由に該当しないこと。

イ 関係会社の参加制限

入札参加者等は、他の入札参加者の構成員及び協力企業と次の資本関係又は人的関係にない者であること。

- a. 資本関係
 - ・ 親会社（会社法第 2 条第 4 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による。以下同じ）と子会社（会社法第 2 条第 3 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による。以下同じ）の関係にある場合
 - ・ 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合
- b. 人的関係
 - ・ 一方の会社の役員が他方の会社の役員を現に兼ねている場合
 - ・ 一方の会社の役員が、他方の会社の会社更生法第 67 条第 1 項又は民事再生法第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合
 - ・ 平成 27・28 年度さいたま市競争入札参加資格者名簿において、一方の会社の契約締結権者が、他方の会社の契約締結権者を現に兼ねている場合

ウ その他の参加不適格者

- a. 次の本事業のアドバイザリー業務に携わっている者と 1(2)イと同視し

得る資本関係又は人的関係があると認められる者

- ・ 株式会社 日本経済研究所
 - ・ 株式会社 伊藤喜三郎建築研究所
 - ・ 西村あさひ法律事務所
- b. 本事業の審査委員会の委員本人及び委員が属する企業並びに同社と
1(2)イと同視し得る資本関係又は人的関係があると認められる者

(3) 入札参加者等の業務別の参加資格要件

入札参加者等のうち、次の業務に当たる者は、それぞれの要件を満たさなければならぬ。

各業務に当たる者の資格要件を満たす者が資格要件を満たす複数の業務にあたることは認めるものとする。ただし、建設・解体業務に当たる者と工事監理業務に当たる者が兼務することは認めない。また、1(2)イの資本関係及び人的関係にあると認められる者同士が建設・解体業務と工事監理業務にあたることも認めない。

ア 設計業務に当たる者

設計業務に当たる者は、次の全ての要件を満たしていなければならない。ただし、業務に当たる者が複数である場合は、全体で全ての要件を満たすこととし、そのうちの 1 者は a から f の要件を、他の者は a 及び b の要件を満たすこと。

また、事前、事後調査業務のみに当たる者は、j の要件を満たすこと。

- a. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b. 平成 27 年度さいたま市の特定調達契約に係る設計・調査・測量の競争入札の参加資格に関する審査を受け、業務「建築関連コンサルタント」の資格を有すると認められた者であること。なお、平成 27・28 年度さいたま市競争入札参加資格者名簿（設計・調査・測量）に同業務で登載されている者については、この審査を受けたものとみなす。
- c. 常勤の自社社員で、3箇月以上の直接的な雇用関係がある建築士法に基づく一級建築士の資格を有する者を有していること。
- d. 平成 17 年 4 月 1 日以降に、次に掲げる施設のいずれかの、新築の基本設計又は実施設計業務を元請として受託し、かつ履行した実績を有していること。実績を有する施設が複合用途の場合は、主たる用途が次に掲げる施設であること。

- ・ 延べ床面積 10,000 m²以上の庁舎
 - ・ 延べ床面積 10,000 m²以上の図書館を含む複合施設
 - ・ 延べ床面積 10,000 m²以上の事務所
 - ・ 延べ床面積 10,000 m²以上の商業施設
- e. 免震構造の設計実績を有していること。
 - f. 上記 1(3)ア e の設計業務において、総括的な立場又は建築（意匠）担当主任技術者として実績を有する一級建築士を、事業契約締結後から本施設の引き渡しが完了するまで、管理技術者として配置し得る者であること。
 - g. 意匠を担当する主任技術者に建築士法第 2 条第 2 項に規定する一級建築士を配置し得る者であること。
 - h. 構造主任技術者に建築士法第 10 条の 2 に規定する構造設計一級建築士を配置し得る者であること。
 - i. 電気設備主任技術者又は機械設備主任技術者に建築士法第 10 条の 2 に規定する設備設計一級建築士配置し得る者であること。
 - j. 平成 27 年度さいたま市の特定調達契約に係る設計・調査・測量の競争入札の参加資格に関する審査を受け、いずれかの業務の資格を有すると認められた者であること。なお、平成 27.28 年度さいたま市競争入札参加資格者名簿（設計・調査・測量）にいずれかの業務で登載されている者については、この審査を受けたものとみなす。

イ 建設・解体業務にあたる者

建設・解体業務にあたる者は、次の全ての要件を満していかなければならぬ。ただし、業務にあたる者が複数である場合は、そのうちの 1 者は全ての要件を満たし、他の者は b の要件を満たすこと。

- a. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく建築工事業及び土木工事業に係る特定建設業の許可を受けていること。
- b. 平成 27 年度さいたま市の特定調達契約に係る建設工事の競争入札の参加資格に関する審査を受け、業種「建築工事業」の資格を有すると認められた者であること。なお、平成 27・28 年度さいたま市競争入札参加資格者名簿（建設工事）に同業種で登載されている者については、この審査を受けたものとみなす。
- c. 当該工事に対応する建設業法の許可業種に係る監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を適切に配置し得る者であること。なお、当該技術者は、常勤の自社社員であり、かつ、3箇月以上の直接的な雇用関係

があること。

- d. 平成 17 年 4 月 1 日以降に、次に掲げる施設のいずれかの新築工事を施工した実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。ただし、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20% 以上で、自社の監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を工事現場に専任で配置した場合に限る。実績を有する施設が複合用途の場合は、主たる用途が次に掲げる施設であること。
 - ・ 延べ床面積 10,000 m² 以上の庁舎
 - ・ 延べ床面積 10,000 m² 以上の図書館を含む複合施設
 - ・ 延べ床面積 10,000 m² 以上の事務所
 - ・ 延べ床面積 10,000 m² 以上の商業施設
- e. 免震構造の施工実績を有していること。
- f. 建設業法第 27 条の 23 の規定に基づく直前の経営事項審査（建築）に係る総合評定値が 1,100 点以上の者であること。

ウ 建設の工事監理業務にあたる者

工事監理業務にあたる者の具体的な要件は、1(3)アに求める要件と同等のものとする。ただし、1(3)ア d については工事監理業務を履行した実績を有していること。

エ 維持管理業務にあたる者

維持管理業務にあたる者は、次の全ての要件を満たしていかなければならない。ただし、業務にあたる者が複数である場合は、そのうちの 1 者は全ての要件を満たし、他の者は a 及び b の要件を満たすこと。

- a. 維持管理業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。
- b. 平成 27 年度さいたま市の特定調達契約に係る業務委託の競争入札の参加資格に関する審査を受け、業務「建物管理等」の資格を有すると認められた者であること。なお、平成 27・28 年度さいたま市競争入札参加資格者名簿（業務委託）に同業務で登載されている者については、この審査を受けたものとみなす。
- c. 平成 17 年 4 月 1 日以降に、次に掲げる施設のいずれかの維持管理業務について 1 年以上の実績を有していること。実績を有する施設が複合用途の場合は、主たる用途が次に掲げる施設であること。
 - ・ 延べ床面積 10,000 m² 以上の庁舎
 - ・ 延べ床面積 10,000 m² 以上の図書館を含む複合施設

- ・ 延べ床面積 10,000 m²以上の事務所
- ・ 延べ床面積 10,000 m²以上の商業施設

オ 運営業務にあたる者（カフェ、コンビニ及び自動販売機運営業務除く）

運営業務にあたる者は、次の全ての要件を満たしていかなければならない。ただし、業務にあたる者が複数である場合は、新大宮図書館運営業務にあたる者のうちの 1 者は a から c の要件を満たし、（仮称）ふれあいスペース運営業務にあたる者のうち 1 者は a、b 及び d の要件を満たし、他の者は a 及び b の要件を満たすこと。

- a. 運営業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること
- b. 平成 27 年度さいたま市の特定調達契約に係る業務委託の競争入札の参加資格に関する審査を受け、業務「その他」の資格を有すると認められた者であること。なお、平成 27・28 年度さいたま市競争入札参加資格者名簿（業務委託）に同業務で登載されている者については、この審査を受けたものとみなす。
- c. 新大宮図書館運営業務にあたる者は、平成 17 年 4 月 1 日以降に、公共図書館の運営業務について 1 年以上の実績を有していること。
- d. （仮称）ふれあいスペース運営業務にあたる者は、平成 17 年 4 月 1 日以降に、公共施設の施設貸出業務及び公共施設を使用したイベント開催業務を実施した実績を有していること。

カ カフェ、コンビニ及び自動販売機運営業務にあたる者

カフェ、コンビニ及び自動販売機運営業務にあたる者は、次の全ての要件を満たしていかなければならない。ただし、業務にあたる者が複数である場合は、全ての者が全ての要件を満たすこと。

- a. カフェ、コンビニ及び自動販売機運営業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること
- b. 平成 27 年度さいたま市の特定調達契約に係る業務委託の競争入札の参加資格に関する審査を受け、業務「その他」の資格を有すると認められた者であること。なお、平成 27・28 年度さいたま市競争入札参加資格者名簿（業務委託）に同業務で登載されている者については、この審査を受けたものとみなす。

キ その他の業務にあたる者

上記アからカ以外の業務にあたる者は、次の全ての要件を満たしていかなければなりません。

ればならない。業務にあたる者が複数である場合においても、全ての者が全ての要件を満たすこと。

- a. 業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。
- b. 平成27年度さいたま市の特定調達契約に係る業務委託の競争入札の参加資格に関する審査を受け、業務「その他」の資格を有すると認められた者であること。なお、平成27・28年度さいたま市競争入札参加資格者名簿（業務委託）に同業務で登載されている者については、この審査を受けたものとみなす。

(4) 競争入札参加資格者名簿に登載のない者の参加

1(3)アからキの参加資格要件で定めている、平成27年度さいたま市特定調達契約に係る競争入札参加者名簿への登載又は平成27・28年度さいたま市競争入札参加資格者名簿への登載について、登載のない者（定めている業種又は業務について登載のない者を含む。）が構成員又は協力会社として入札参加を希望する場合には、さいたま市財政局契約管理部契約課に所定の様式（下記ホームページ参照）により、本入札の公告日から平成28年1月12日（火）、までに特定調達契約参加審査を受けること。

※さいたま市ホームページ　特定調達契約に係る様式について
<http://www.city.saitama.jp/005/001/017/010/005/p015031.html>

(5) 参加資格確認基準日等

参加資格確認基準日は競争入札参加申込兼資格確認申請書締切日とする。

(6) 参加資格の喪失

ア 参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、入札参加者の構成員又は協力会社のいずれかが資格要件を欠くに至った場合、当該入札参加者は入札に参加できない。ただし、代表企業以外の構成員又は協力会社が参加資格を欠くに至った場合は、当該入札参加者は、参加資格を欠いた構成員又は協力会社に代わって、参加資格を有する構成員又は協力会社を補充し、参加資格等を確認の上、市が認めた場合は、入札に参加できるものとする。

イ 開札日の翌日から落札者決定日までの間、入札参加者の構成員又は協力会社のいずれかが資格要件を欠くに至った場合、市は当該入札参加者を落札

者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成員又は協力会社が参加資格を欠くに至った場合で、当該入札参加者が、参加資格を欠いた構成員又は協力会社に代わって、参加資格を有する構成員又は協力会社を補充し、市が参加資格の確認及び設立予定の SPC の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該入札参加者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成員又は協力会社の参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力会社が参加資格を欠いた日とする。

- ウ 落札者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、落札者の構成員又は協力会社のいずれかが資格要件を欠くに至った場合、市は落札者と基本協定を締結しない場合がある。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該落札者が、参加資格を欠いた構成員又は協力会社に代わって、参加資格を有する構成員又は協力会社を補充し、市が参加資格の確認及び設立予定の SPC の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該落札者と基本協定を締結する。なお、この場合の補充する構成員又は協力会社の参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力企業が参加資格を欠いた日とする。
- エ 基本協定締結日の翌日から事業契約に係る議会の議決日までの間、選定事業者の構成員又は協力会社のいずれかが資格要件を欠くに至った場合、市は選定事業者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は選定事業者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成員又は協力会社が参加資格を欠くに至った場合で、当該選定事業者が、参加資格を欠いた構成員又は協力会社に代わって、参加資格を有する構成員又は協力会社を補充し、市が参加資格の確認及び設立予定の SPC の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該選定事業者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成員又は協力会社の参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力会社が参加資格を欠いた日とする。

2. 応募に関する留意事項

(1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札書及び提案書等の提出書類（以下「入札提出書類」という。）を市に提出する。入札参加者は、入札提出書類の提出をもって、入札説

明書等の記載内容を承諾したものとする。

(2) 費用負担

入札参加者の応募にかかる費用については、すべて入札参加者の負担とする。

(3) 入札提出書類の取扱い・著作権

ア 入札提出書類の変更等の禁止

入札提出書類の変更、差し替え若しくは再提出は認めない。ただし、誤字等の修正については、この限りではない。

イ 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は入札参加者に帰属する。ただし、落札者の選定に関する情報の公表時及びその他さいたま市が必要と認める時には、さいたま市は提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提出書類については、落札者の選定以外には使用しない。

ウ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った入札参加者が負う。

(4) さいたま市からの提示資料の取扱い

さいたま市が提供する資料は、応募にかかる検討以外の目的で使用することができない。

(5) 入札参加者の複数提案の禁止

一入札参加者は、複数の提案を行うことはできない。

(6) 使用言語及び単位、時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年5月20日法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(7) その他

- ア 入札参加者は、本入札説明書等を熟読し、遵守すること。
- イ 入札参加資格確認申請書等に虚偽の記載をした場合においては、指名停止措置要領に基づく指名停止を行うことがある。

3. 選定スケジュール

事業者の募集及び選定は、次の日程で行う。

日程（予定）	内容
平成 27 年 11 月 16 日	入札の公告及び入札説明書等の配布
平成 27 年 11 月 30 日～12 月 3 日	入札説明書等に関する質問受付
平成 27 年 12 月 22 日	入札説明書等に関する質問回答公表
平成 28 年 1 月 18 日～1 月 22 日	入札参加者からの競争入札参加申込兼資格確認申請書の受付
平成 28 年 2 月 3 日	資格審査結果の通知
平成 28 年 2 月 19 日	入札書及び提案書の受付
平成 28 年 3 月下旬	落札者決定・公表
平成 28 年 4 月	基本協定締結
平成 28 年 5 月上旬	仮契約締結
平成 28 年 7 月	事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）

4. 応募手続

応募に関する手続等は以下のとおりである。

(1) 入札説明書等の公表

入札公告を「さいたま市契約公報」、本市ホームページ及び大宮区役所新庁舎整備事業のホームページ（前掲）への掲載により公表する。入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、事業契約書（案）等は大宮区役所新庁舎建設準備室で配布するとともに、大宮区役所新庁舎整備事業のホームページへの掲載により公表する。

※さいたま市のホームページ

<http://www.city.saitama.jp/005/001/017/index.html>

(2) 入札説明書等に関する質問書受付、回答書の公表

本件入札説明書等の記載内容に関して質問事項がある場合は、質問回答を以下の要領にて行うものとする。

ア 受付期間 平成 27 年 11 月 30 日（月）～ 12 月 3 日（木）午後 4 時必着

イ 提出方法

- ・内容を簡潔にまとめ、質問書（別紙 1）に記入の上、電子メールへの添付により下記アドレスに提出すること。なお、入札公告日以降、電話等の口頭による質問には応じない。
- ・電子メールの件名は、「大宮区役所新庁舎整備事業 PFI 質問」とすること。
- ・電子メール送信後、24 時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信が無い場合は、「第 4 7. 事務局」へ連絡すること。

提出先の電子メールアドレス

omiyaku-shinchosha@city.saitama.lg.jp

ウ 回答公表日 平成 27 年 12 月 22 日（火）

エ 回答の公表方法

質問者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害する恐れのあるものを除き、本市大宮区役所新庁舎整備事業のホームページへの掲載により質問回答を公表する。なお、質問者の特殊な技術やノウハウ等に係わるため公表を望まない質問は、意見としての取り扱いとし、個別の回答は行わない。

また、企業名等は公表しないものとする。

（3）一次審査（入札参加資格等の確認）

ア 競争入札参加申込兼資格確認申請書の受付

本入札に参加を希望する者は、入札参加申込及び確認審査の申請を行わなければならない。名簿に登載されている者であっても、入札期日において確認審査を受けていない者は、入札に参加する資格を有しない。

a. 提出書類

- ・競争入札参加申込兼資格確認申請書
 - ・入札説明書に定める書類
- 以下「入札参加資格確認申請書等」という。

b. 受付期間

平成 28 年 1 月 18 日（月）から平成 28 年 1 月 22 日（金）まで

(午前 9 時～正午、及び午後 1 時～4 時)

c. 場 所

さいたま市 市民局 区政推進室大宮区役所新庁舎建設準備室

(大宮区役所内東館 2 階)

d. そ の 他

入札参加資格確認申請書等の提出は、提出場所へ持参することとし郵送又は電送によるものは受け付けない。

イ 入札参加資格確認申請書等の取扱い

- a. さいたま市は、提出された入札参加資格確認申請書等を入札参加資格の審査以外に入札参加者に無断で使用しない。
- b. 提出された入札参加資格確認申請書等は返却しない。
- c. 入札参加資格確認申請書等の変更等の禁止。
- d. 提出された入札参加資格確認申請書等の変更、差し替え又は再提出は原則として認めない。なお、例外的に、提出された入札参加資格確認申請書等の差し替え又は再提出を指示した場合であっても、入札参加資格確認申請書等の提出期限以降の差し替え又は再提出は認めない。

ウ 競争入札参加資格確認審査結果の交付

審査（資格等の確認）結果は、競争入札参加資格確認申請を行った者に対して、書面により平成 28 年 2 月 3 日（水）（午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 4 時まで）に交付する。併せて、提案受付番号を通知する。

なお、郵送希望者については、ア a の書類提出時において返信用封筒に 82 円切手を添付し、申し出た場合のみ受け付けるものとする。

エ 入札参加資格の確認後の取扱い

資格審査において入札参加資格を有するとの確認を受けた入札参加者の構成員又は協力企業等のいずれかが、入札参加資格確認申請書等の受付日において、「第 3 1 (2) 及び (3)」に定める要件の一つでも満たさない場合（以下「指名停止等に該当する場合」という。）には、入札参加資格がない者に該当するので、当該入札参加者の応募は認められない。

オ 入札参加資格がないと認めた理由の説明の受付、回答

入札参加資格がないとされた者は、さいたま市に対して入札参加資格がないと認めた理由について、書面により次のとおり説明を求めることができる。

a. 提出日時

平成 28 年 2 月 3 日 (水) ~ 2 月 9 日 (火)

(さいたま市の休日を定める条例 (平成 13 年さいたま市条例第 2 号)
第 1 条第 1 項に規定する休日を除く午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 4 時まで)

b. 提出方法

説明要求の書面 (様式自由) を持参すること。郵送、FAX、E メールは不可とする。

c. 提出場所

さいたま市 市民局 区政推進室 大宮区役所新庁舎建設準備室
(大宮区役所内東館 2 階)

d. 回答

さいたま市は、説明を求めた者に対し、平成 28 年 2 月 18 日 (木) までに書面により回答する。

(4) 入札提出書類の提出

さいたま市は、資格審査通過者に対し、本事業に関する提案内容を記載した入札提出書類の提出を求める。入札提出書類の種類及び部数等を含む作成に当たっての要領は、入札説明書別添資料 5 「提出書類作成要領及び様式」に示す。入札提出書類は、持参又は郵送すること。

入札提出書類のうち入札書は、任意の封筒に入れ封印し提出すること。封筒の表には、必ず、宛名「さいたま市 市民局 区政推進室 大宮区役所新庁舎建設準備室」、「入札参加者名」及び「大宮区役所新庁舎整備事業に係る提案書在中」(朱書) と記載すること。

ア 入札提出書類を持参する場合

a. 受付期間

平成 28 年 2 月 19 日 (金) (午前 9 時~正午、及び午後 1 時~3 時)

b. 受付場所

さいたま市大宮区役所 301 会議室

イ 入札提出書類を郵送する場合

a. 受領期限

平成 28 年 2 月 17 日 (水) 午後 4 時必着

b. 送付先

さいたま市 市民局 区政推進室 大宮区役所新庁舎建設準備室

(大宮区役所内東館 2 階)

c. 送付方法

必ず「配達記録郵便」とすること。また、提案書及びその他の提出書類を封筒に入れ密封し、表に「大宮区役所新庁舎整備等事業に係る提案書在中」と朱書して郵送すること。

(5) 開札

ア 日時

平成 28 年 2 月 19 日 (金) 入札終了後、直ちに行う

イ 場所

ア b に同じ

ウ 留意事項

- a. 入札時には身分を証明できるものを持参すること。なお、代理人の場合は、委任状（様式 1-12、1-13）を併せて持参すること。また、入札参加グループで参加する場合には代表企業のみが参加するものとする。
- b. 入札に当たっては、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律に違反する行為を行ってはならない。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとる。
- c. 開札は、入札者又はその代理人を立ち会わせて行うものとし、入札者又はその代理人が開札に立ち会わないときは、当該入札事務に関係のないさいたま市の職員を立ち会わせるものとする。

ア 入札無効に関する事項

次のいずれかに該当する入札は、無効とし、無効の入札を行った者を落札者とした場合には落札決定を取り消すものとする。

なお、入札参加資格のあることを確認された者であっても、開札の時において指名停止措置要領に基づく指名停止を受けている者その他開札の時において「第 3 1」に掲げる資格のない者は、入札参加資格のない者に該当する。

- a. 競争入札参加申込兼資格確認申請書に記載された代表者以外の者が行った入札
- b. 入札参加資格のない者が行った入札
- c. 委任状が提出されていない代理人の入札

- d. 同一事項の入札につき他の代理人を兼ね、又は二人以上の代理人をした者の入札
- e. 入札時刻に間に合わなかった者の入札
- f. 記名押印を欠いた入札
- g. 入札金額を訂正した入札
- h. 誤字又は脱字により意思表示が不明確な入札
- i. 明らかに連合によると認められる入札
- j. 入札参加表明書その他的一切の提出した書類に虚偽の記載をした者の入札
- k. その他入札に関する条件に違反した、又はさいたま市の指示に従わなかった者の入札

イ 入札の辞退

- a. 入札参加資格の確認通知を受けた入札参加者が入札を辞退する場合は、入札 辞退届（様式 1-14）を下記宛てに提出すること。なお、郵送する場合は、必ず「配達記録郵便」とすること。

b. 提出期限

平成 28 年 2 月 19 日（金）開札終了まで

（ただし、郵送する場合は平成 28 年 2 月 17 日（水）午後 4 時必着）

c. 提出場所

さいたま市 市民局 区政推進室 大宮区役所新庁舎建設準備室

(6) 予定価格

本事業の予定価格は、次に示すとおりとする。

予定価格 20,002,808,000 円（消費税及び地方消費税を除く）

予定価格は、事業期間にわたるサービス購入料を単純に合計した金額であり、事業契約書案に規定する金利変動及び物価変動に応じた改定は見込んでいない。

第4 落札者の選定

1. 落札者の選定方法

本件入札は、価格及び価格以外の要素を総合的に評価して、最も優れた提案を行ったものを落札者として決定する総合評価一般競争入札方式により行う。

2. 審査委員会の設置

本市は、提案内容の審査に関して、公平性、競争性及び透明性を確保したうえで、幅広い専門的見地からの意見を参考するために、学識経験者等により構成される「さいたま市PFI等審査委員会」（平成27年7月21日設置、以下「審査委員会」という。また、審査会の委員を、以下「審査委員」という。）を設置した。なお、審査員は次のとおりであり、本事業においては常任委員に加え、臨時委員を置くこととする。なお、審査委員会は非公開とする。

【常任委員】

委員長 安登 利幸（亞細亞大学大学院アジア・国際経営戦略研究科 教授）
委員 石川 恵子（日本大学経済学部 教授）
 大西 律子（目白大学社会学部地域社会学科 教授）
 倉斗 綾子（千葉工業大学工学部デザイン科学科 准教授）
 中村 欣央（株式会社日本政策投資銀行地域企画部 担当部長）

【臨時委員】

作山 康（芝浦工業大学システム理工学部環境システム学科 教授）
 小島 鉄朗（さいたま市大宮区役所 区長）
 榎本 寛（さいたま市教育委員会事務局 中央図書館 館長）

3. 審査の方法

審査委員会において、次項に示す別添資料2「落札者決定基準」にしたがって、価格及びその他の要素を総合的に評価し、最も優秀な提案を選定する。また、審査の過程においてヒアリング等を実施する場合もある。

4. 二次審査の審査事項

審査項目は、別添資料2「落札者決定基準」を参照すること。

5. 落札者の決定

市は、審査委員会により選定された最優秀提案を基に、落札者を決定する。

6. 入札結果の通知及び公表

- ・ 入札結果は、落札者決定後、速やかに入札参加者に文書で通知する。電話等による問い合わせには応じない。
- ・ 入札結果は、審査結果と併せてさいたま市のホームページにおいて公表する。

7. 事務局

事業者選定にかかる事務局は、次のとおりとする。

さいたま市 都市戦略本部 行財政改革推進部

住 所 〒330-9588

さいたま市浦和区常盤六丁目 4 番 4 号 さいたま市役所 5 階

電 話 048-829-1106 (直通)

FAX 048-829-1985

E-mail kaikaku@city.saitama.lg.jp

第5 提示条件

1. 特別目的会社（ＳＰＣ）の設立

落札者は、本事業を実施する会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社としてＳＰＣを事業契約締結の時までにさいたま市内に設立する。なお、応募企業又は応募グループの構成員は、当該会社に対して出資するものとする。その出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとする。また、応募企業又は応募グループの構成員以外の者の出資比率が、出資者中最大にならないこと。

全ての出資者は、事業契約が終了するまでＳＰＣの株式を保有するものとし、さいたま市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

2. 指定管理者の指定

市は、本施設のうち新大宮図書館及び（仮称）ふれあいスペース（カフェを除く）を地方自治法第244条の規定による公の施設とし、落札者により設立されたＳＰＣを地方自治法第244条の2第3項の規定により維持管理・運営期間に亘り維持管理及び運営業務を実施する指定管理者として指定する。

指定管理者の指定に関する議案は平成28年6月定例市議会に提出する予定である。

なお、指定管理に係る「さいたま市図書館条例の一部を改正する条例」に関する議案は平成27年9月定例市議会により議決を得ている。

3. 事業フレーム

（1）事業の遂行

- ア 設計書類に定められた工事を終了させ、引渡し期限までに引渡しを完成させること。
- イ 「第2 4」に示す業務を確実に行うこと。

（2）債権の取扱い

ア 債権の譲渡

さいたま市は、事業者から提供されるサービスを一体のものとして購入することから、事業者がさいたま市に対して有する支払請求権（債権）は一体不可分とする。事業者は、さいたま市に対して有する支払請求権（債権）を第三者に譲渡する場合には事前にさいたま市の承諾を得ること。

イ 債権への質権設定及び債権の担保提供

事業者がさいたま市に対して有する債権に対し質権その他の担保権を設定する場合には、事前にさいたま市の承諾がなければ行うことができない。

(3) 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等

ア 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上に関する事項

現時点では、本事業に係る法制上及び税制上の措置は想定していない。ただし、今後、法制や税制の改正により措置が可能となる場合、可能な範囲でさいたま市は必要な協力を行う。

イ 財政上及び金融上の支援に関する事項

市は、事業者に対して財政上及び金融上の支援を行わない。ただし、事業者が事業を実施するに当たり、PFI 法第 75 条に基づき国庫及び県の補助金等、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合、市はこれらの支援を選定事業者が受けることができるよう努める。

ウ その他の支援に関する事項

他の支援については、次のとおりとする。

- a. 事業実施に必要な許認可等に関して、さいたま市は必要に応じて協力を行う。
- b. 法改正等により、他の支援が適用される可能性がある場合には、さいたま市は事業者と協議を行う。

4. サービス購入料

(1) サービス購入料

さいたま市の事業者に対する支払いは、事業者が実施する事業者が実施する設計業務、建設・解体工事監理業務及び建設・解体業務に係る対価と、維持管理業務及び運営業務に対する対価から成る。

(2) 改定の考え方

建設・解体業務に係る対価のうち工事費と維持管理業務及び運営業務に対する対価について、物価変動を踏まえた改定を行う。なお、詳細については、「添付資料 2 サービス購入料の算定及び支払方法」及び事業契約書（案）を参照すること。

(3) 支払方法

市は、事業契約に従い、提供されるサービスに対し、その対価を支払う。詳細は、「添付資料 2 サービス購入料の算定及び支払方法」及び事業契約書(案)に示す。

5. (仮称) ふれあいスペース運営業務に係る利用料金収入等

(仮称) ふれあいスペース運営により收受した施設利用料金は地方自治法第244条の2第8項に定める利用料金制度により、事業者が直接收受する。また(仮称) ふれあいスペース運営により事業者が提案事業として企画し実施したイベントによるイベント収入についても事業者の自らの収入とすることができる。

なお、施設利用料金に関しては、さいたま市図書館条例の改正が必要であるため、今後、市議会に条例改正議案を提出する予定である。

6. 独立採算事業の基本条件について

カフェ及びコンビニ、自動販売機運営業務は事業者が当該収益により独立採算で実施するものとし、その収入は事業者の収入とする。

なお、当該業務に供する床についてはPFI法に基づく行政財産の貸付を行うものとし、詳細については事業契約書(案)に示す。

7. 事業者の事業契約上の地位

さいたま市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡・担保提供その他の方法により処分してはならない。

8. 入札保証金及び契約保証金

(1) 入札保証金

さいたま市契約規則(平成13年さいたま市規則第66号)第9条第1項第3号の規定により免除とする。

(2) 契約保証金

設計・建設費の100分の10以上及び維持管理運営費の総額を20で除した額の100分の10以上を納付すること。ただし、さいたま市契約規則第30条の規定に該当する場合は、免除とする。

9. 保険

事業者は、以下の要件を満たす保険契約を締結するものとする。詳細は、事業契約書(案)を参照のこと。

事業者は、建設期間中においては、「建設企業」に対し、新設中の物件の保全に関する保険及び工事に起因する第三者賠償責任保険に加入するよう義務づけること。

事業者は、「本件施設」の引渡後この契約終了時まで、第三者賠償責任保険に加入すること。但し、事業者から「維持管理・運営業務」を一括して委託された第三者が同様の保険に加入した場合は、この限りでない。

10. さいたま市と事業者の責任分担

(1) 基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業者が担当する業務については、事業者自身が責任をもって遂行するものである。

従って、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、さいたま市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、さいたま市が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

さいたま市と事業者の責任分担は、「添付資料 1 リスク分担表」及び別添資料3「事業契約書（案）」によることとし、入札参加者は負担すべきリスクを想定した上で、提案を行う。リスク分担の程度や具体的な内容については、事業契約書（案）に示すが、事業契約書（案）に示されていない場合は、双方の協議により定めるものとする。

第6 事業実施に関する事項

1. 誠実な事業遂行義務

事業者は、入札提出書類（一次審査時の提出書類を含む。）及び事業契約書に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

2. さいたま市による本事業の実施状況のモニタリング

さいたま市による本事業の実施状況のモニタリングは以下のとおりである。

なお、詳細は「添付資料3 設計・建設段階におけるモニタリング」及び「添付資料4 維持管理・運営段階におけるモニタリング」に示す。

(1) 基本設計・実施設計時

さいたま市は、基本設計及び実施設計完了時等に、事業者から提出された図書等について要求水準書及び事業者が提案した業務内容、業務水準（以下「要求水準等」という。）を満たしているか否かについて確認を行う。

(2) 解体撤去時

さいたま市は、事業者が行う埼玉県大宮合同庁舎及び附属施設、外構の解体業務が要求水準等を満たしているか否かについて適宜確認を行う。

(3) 工事施工時

さいたま市は、事業者が行う工事施工、工事監理の状況について適宜確認を行う。この際、事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を置き、工事監理を行い、工事施工、工事監理の状況についてさいたま市に報告する。

(4) 工事完成・施設引渡し時

さいたま市は、施工状態が事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。この際、事業者は、施工記録を用意する。確認の結果、要求水準等を満たしていない場合には、さいたま市は補修又は改造を求めることができる。

(5) 施設供用開始後

さいたま市は、施設の維持管理及び運営が要求水準等を満たしているか否かについて、定期的に業務の実施状況を確認する。

(6) 財務の状況に関するモニタリング

事業者は、毎年度、公認会計士による監査を経た財務の状況について、さいたま市に報告するものとする。

(7) 事業終了時

さいたま市は、事業終了時において、施設の性能が事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。確認の結果、事業契約書等において定められた水準を満たしていない場合には、さいたま市は事業者に補修を求めることができる。

3. 財務書類の提出

事業者は、毎事業年度、当該事業年度の財務書類を作成し、毎事業年度経過後 3ヶ月以内にさいたま市に提出する。また、さいたま市は請求があった場合に、当該財務書類を公開できるものとする。

4. 事業期間中の事業者とさいたま市の関わり

- ・ 本事業は事業者の責任において遂行される。また、さいたま市は事業契約書に定められた方法により、事業実施状況について確認を行う。
- ・ 原則としてさいたま市は事業者に対して連絡等を行うが、必要に応じてさいたま市と業務受託企業等の間で直接連絡調整を行う場合がある。
- ・ 市は本事業の安定的な継続を図るために、一定の重要事項について、事業者に対して本事業に関して資金を融資する金融機関と協議を行い、直接協定を結ぶことがある。
- ・ 事業契約書の解釈について疑義が生じた場合には、さいたま市と事業者は誠意をもって協議する。

5. 支払い手続

- ・ 事業者は、事業契約書に定められた方法により業務完了届をさいたま市に提出し、さいたま市の履行確認を受ける。
- ・ 事業者は、履行確認完了後、速やかにさいたま市に請求書を提供する。
- ・ さいたま市は事業者から請求書を受け取った後、事業契約書に定める日に支払いを行う。

6. 技術者の配置

事業者は、申請書、入札提出書類等に記載した配置予定の技術者を当該事業の現場に配置すること。

第7 契約に関する事項

1. 契約書の作成等

事業契約書（案）により、事業契約書を作成するものとする。

2. 基本協定

落札者は、選定後速やかに、さいたま市を相手方として、基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならない。

3. 仮契約の締結

- ・ さいたま市は、事業者と契約内容等の詳細について協議し、協議が整った時点で事業者と仮契約を締結する。
- ・ 契約の締結に当たっては、軽微な事項を除き、事業者の提案価格及び入札説明書等に示した内容について、変更できないことに留意すること。
- ・ 選定された事業者が事業契約を締結しない場合は、さいたま市は違約金として提案金額の100分の5に相当する金額を請求することがある。
- ・ 事業契約締結に係る事業者側の弁護士費用、印紙代などは、事業者の負担とする。

4. 仮契約のさいたま市議会議決（本契約）

仮契約は、さいたま市議会の議決を経て本契約となる。

5. 契約の枠組み

(1) 対象者

さいたま市、事業者（SPC）

(2) 契約時期

平成28年6月（予定）

(3) 契約の概要

提案内容及び事業契約書（案）に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき本事業に関する業務内容やサービス購入料の金額、支払方法等を定める。

6. 支払条件

「添付資料2 サービス購入料の算定及び支払方法」及び「別添資料1 事業契約書（案）を参照のこと。

7. 本事業に係る業務以外で、本事業に直接関連する業務に関する他の契約を本事業の契約の相手方と随意契約により締結する予定の有無 なし。

8. その他

- ・ 契約の手続において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。
- ・ 入札をした者は、入札後、本件入札説明書についての不明を理由に異議を申し立てることはできない。
- ・ 事業提案が履行できなかった場合で、再度施工が困難あるいは合理的でない場合は、契約金額の減額、損害賠償等を行う。

第8 提案書等

一次審査および二次審査に関する提出書類及び作成要領に係る詳細については、「添付資料5 提案書作成に係る要領及び様式」に示す。

第9 その他

1. 契約に違反した場合等の取扱い

落札者となりながら正当な理由なくして契約を拒み、又は選定手続等さいたま市の業務に関し不正ないしは不誠実な行為をし、契約の相手方として不適当であると認められ、落札者が事業契約を締結しない場合には、さいたま市は違約金として提案金額の100分の5に相当する金額を請求することがある。

本施設の引渡し後、事業者が契約締結後契約に違反し、又は要求水準書を満たさない場合は、さいたま市は、事業契約書に定めるところに従い、事業者に是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めることができる。事業者が一定期間内に是正することができなかつた場合は、「添付資料4 維持管理・運営段階におけるモニタリング」及び事業契約書に定めるところに従い、さいたま市はサービス購入料の減額又は事業契約の解除を行うことができる。

また、事業者の破産等の場合は、契約を解除することができる。契約解除に至る事由及び措置については「添付資料4 維持管理・運営段階におけるモニタリング」及び事業契約書で規定する。

2. 特定事業の選定の取消し

入札参加者がない場合、さいたま市は特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

3. 情報の掲載

本入札説明書に定めることの他、募集の実施に当たって必要な事項が生じた場合には、さいたま市のホームページに掲載する。