

中央区役所周辺の公共施設再編事業
入札説明書

令和8年3月

さいたま市

目次

第1 総則	1
1 本書の位置づけ	1
2 事業内容に関する事項	1
(1) 事業名称	1
(2) 公共施設の管理者の名称	1
(3) 事業目的	1
(4) 事業全体のコンセプト等	2
(5) 本事業の対象施設	4
(6) 事業者の業務範囲	5
(7) 本事業に含まれていない業務	6
(8) 事業方式	6
(9) 事業者の収入	7
(10) 事業者の費用負担	8
(11) 事業期間	8
(12) 事業スケジュール（予定）	8
(13) 事業に必要とされる根拠法令等	9
(14) 事業期間終了時の措置	9
第2 入札参加に関する事項	10
1 入札参加者等の備えるべき参加資格要件	10
(1) 入札参加者の構成等	10
(2) 入札参加者等に共通する参加資格要件	10
(3) 入札参加者等の業務別の参加資格要件	11
(4) 市の入札参加資格を有さない者の参加	15
2 参加資格確認基準日等	15
3 参加資格の喪失	15
第3 事業者の募集及び選定に関する事項	17
1 事業者選定に関する基本的事項	17
(1) 基本的な考え方	17
(2) 選定の方式	17
(3) 審査の方法	17
(4) 事業者の選定	17
(5) 事業者を選定しない場合	17
(6) 入札の中止等	17
2 選定の手順及びスケジュール	17
3 入札手続き等	18
(1) 守秘義務対象の開示資料の配布	18

(2)	入札説明書等に関する質問の受付及び意見招請又は官民対話の実施	18
(3)	入札説明書等に関する質問への回答及び対話結果の公表方法	20
(4)	参加表明、資格確認申請の受付、資格審査結果の通知（第1次審査）	20
(5)	官民対話の実施及び結果の公表	21
(6)	入札書及び提案書の受付（第2次審査）	22
(7)	開札	22
(8)	落札者の決定	23
4	審査結果及び評価の公表方法	24
5	提出書類の取扱い	24
第4	立地並びに規模及び配置に関する事項	25
1	施設の立地条件	25
(1)	事業区域等の概要	25
(2)	解体対象施設及び本施設に機能を継承する既存施設の概要	27
2	土地の取得に関する事項	28
3	施設整備の概要	28
(1)	本施設を構成する機能の全体像	28
(2)	施設規模の設定	30
第5	契約に関する事項	31
1	SPCとの契約手続き	31
(1)	仮契約の締結、事業契約の締結	31
(2)	契約手続き	31
(3)	SPCの設立等の要件	31
2	予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	31
(1)	責任分担の考え方	31
(2)	予想されるリスクと責任分担	31
3	事業者の責任の履行に関する事項	31
第6	事業実施に関する事項	32
1	本市による事業の実施状況の監視	32
(1)	モニタリングの実施	32
(2)	モニタリングの時期	32
(3)	モニタリングの方法	33
(4)	モニタリングの費用の負担	33
(5)	事業者に対する支払額の減額等	33
2	法制上及び税制上の措置	33
3	財政上及び金融上の支援	33
4	その他の支援	33
第7	その他	34
1	議会の議決	34

2	指定管理者の指定.....	34
3	金融機関（融資団）と本市との協議.....	34
4	情報公開及び情報提供.....	34
5	入札に伴う費用負担.....	34
6	問い合わせ先.....	34

第1 総則

1 本書の位置づけ

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」（以下「PFI法」という。）に基づき、特定事業として選定した「中央区役所周辺の公共施設再編事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者（以下、「事業者」という。）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。

本書は、本入札に関し、入札参加者が熟知し、かつ遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものである。なお、下記に示す資料を本書と一体のもの（以下、本入札説明書と合わせて「入札説明書等」と総称する。）として配布する。入札参加者は、各資料の内容を踏まえ、入札に参加するものとする。

〈資料〉

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：様式集

別添資料4：基本協定書（案）

別添資料5：事業契約書（案）

本事業の基本的な考え方については、令和7年10月17日に公表した実施方針等（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官民対話の結果を反映している。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。

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官民対話の結果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官民対話の結果によることとする。

2 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

中央区役所周辺の公共施設再編事業

(2) 公共施設の管理者の名称

さいたま市長 清水勇人

(3) 事業目的

さいたま市（以下、「本市」という。）は、中央区役所周辺を「さいたま市都市計画マスタープラン」において、文化・交流機能の充実を図る「地域活動拠点」として位置付け、また、「与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープラン」では、まちの将来像を「地域の資源とふれあい、多様な世代が集い・暮らす魅力的なまち」と定め、中央区の公共サービス提供の核として「中心拠点」と位置付けている。

中央区役所周辺の様々な公共施設は、区の中心的な拠点として地域住民に長年親しまれてきたが、施設の老朽化、改修・更新コストの増加などが懸念されている。併せて、デジタル

技術の積極的な活用等により、地域の課題解決や魅力向上に取り組むとともに、持続可能な地域社会の実現が求められている。

そのため、本事業は、「中央区役所周辺の公共施設再編方針（以下、「再編方針」という。）」及び「中央区役所周辺の公共施設再編基本計画（以下、「基本計画」という。）」に基づき、公共サービスの質の向上、効率的な施設運営、地域活動拠点にふさわしいまちづくりの一層の推進等を図るべく、中央区役所周辺の公共施設の解体、並びに必要な機能を集約した新たな複合公共施設、駐車場及び外構等（以下これらを総称して「本施設」という。）の整備及び本施設の維持管理や運営等を一体的に行うものである。

本事業の実施に際しては、次項「事業全体のコンセプト等」に示すような、公共サービスの質の向上や事業実施に財政負担の縮減が求められる。そのうえで、住民ニーズに応じたデジタル施策の展開による施設運営におけるサービスを強化するとともに、情報システムの標準化や共有化を進めることによる業務効率化を図り、地域全体のデジタル変革・活力あるエリアの実現を目指すものである。

これらの事業特性を踏まえ、本事業は、PFI 法に基づき実施し、官民のパートナーシップの下、専門性や独創性、柔軟性等、民間事業者が持つノウハウを積極的に活用する。

(4) 事業全体のコンセプト等

再編方針及び基本計画では、公共施設再編に係る基本方針、事業区域における空間づくりの考え方及び全体コンセプトの基本的な考え方の3点について、それぞれ次のとおり定めている。

ア 中央区役所周辺の公共施設再編に係る基本方針

a. 中心拠点にふさわしいまちづくり【拠点性／防災性】

- ・与野本町駅周辺地区の中心拠点としての役割を果たすために、中心拠点に必要な施設・機能を集約して公共サービスの質の向上を図るとともに、中心拠点にふさわしい地域特性に合わせた事業区域全体の一体的なにぎわいづくりを図る
- ・災害時の市民の安全・安心を確保するために、中央区の防災中核拠点としての機能を強化し、災害への対応力の向上を図る

b. 利便性・快適性の向上【利便性／快適性】

- ・人口構成や時代の変化に伴う利用ニーズの多様化に対応するために、施設の複合化や機能の連携により、効率的・効果的なサービスを提供し、高齢者や子育て世代など様々な利用者の利便性の向上を図る
- ・子ども、子育て中の親、高齢者、障がい者など、誰もが快適に心地よく過ごせるよう、ユニバーサルデザインの導入、憩いの場の創出、ゆとりある空間の確保などにより、快適性の向上を図る

c. 地域資源を活用した交流の場の創出【持続性／固有性】

- ・地域内のつながりや支え合いといったコミュニティの維持・充実を図るため、オープンスペースなどにより、多世代や地区内外の人々が将来にわたって交流できる場の創出を図る

- ・地域住民の地区への愛着や誇りを醸成するために、地域資源（バラ、鴻沼川など）を活用した空間や魅力づくりなどにより、地域資源に触れる機会の創出を図る

d. 財政負担の縮減【経済性／収益性】

- ・厳しい財政状況の中で公共施設の更新や管理運営を効率的に行うために、市有資産の有効活用や民間活力の導入、施設の複合化などにより、財政負担の縮減を図る

e. デジタルトランスフォーメーション（DX）の推進

- ・デジタル活用のモデルの構築を念頭におき、各施設において AI・IoT サービスの導入や施設運営等における RPA の活用等を積極的に行い、市民や事業者の利便性など上記 a. ～d. の効果の向上を図る

イ 空間づくりの考え方

a. 地域の誇りや愛着を持てる場所の創出

- ・公共サービスの提供の核となる区の拠点づくり、地域に親しまれる新たな顔づくりを図る

b. 地域住民の交流やコミュニティ活動の充実

- ・地域住民が身近に憩える環境を提供し、日常の暮らしにおける地域の交流（家族のようなつながり）を育む

c. 多世代助け合いの促進

- ・子どもや子育て世代、高齢者にそれぞれ必要な生活支援サービスを提供し、世代間相互の交流や支え合いを育む

d. 文化の発信や活動の場の創出によるにぎわいの創出

- ・新たな文化の創出、文化の発信や活動の場の創出による地域のにぎわいや活力を生み出す

ウ 全体コンセプトの基本的な考え方

a. エリアビジョン

- ・与野らしさや交流を育む市民に親しまれるサードプレイスの創出

【サードプレイスとしての将来の姿（想定される活動イメージの例）】

- ・飲食や仲間との会話を楽しむことができる場所
- ・緑や花、水辺空間等の地域資源に親しみ、潤いを感じることができる場所
- ・コミュニティ活動を楽しみ、心を潤し、リフレッシュすることができる場所
- ・他人と交流し、新たな発見や価値観、つながりを得ることができる場所
- ・趣味等の活動を行い、個人の暮らしをイキイキさせることができる場所

これまでの公共施設は、手続きをするだけの場所、決まった用事を済ませるだけの場所としての性格が強く、公共施設が集積している本事業区域であっても、気軽に訪れ、時間の経過を楽しむような場所にはなっていなかった。

そこで本事業では、用事がなくても訪れたい場所、憩いやくつろぎ、交流・活動の場として、楽しみの時間を過ごせる場所として施設を再編し、事業区域全体をリニューアルしていくことを目指す。

また、既存の公共施設を更新・集約するだけでなく、市民の利活用ニーズをもとに機能を再編しながら、これまでの公共施設に不足していた憩いやくつろぎ、交流・活動の場や機能を、民間機能との連携により創出し、将来にわたり市民のサードプレイスとなる中心拠点の実現を目指す。

(5) 本事業の対象施設

本事業では、PFI 法に基づき、事業者が事業区域内の既存の公共施設の解体及び本施設の整備・維持管理・運営等を行うことを想定している。

ア 本事業で整備する新たな複合公共施設（本施設）

本施設は以下の行政施設及び利便施設から構成される。

a. 行政施設

- ・ 中央区役所
- ・ 与野図書館
- ・ 下落合公民館
- ・ 産業文化センター
- ・ 向原児童センター
- ・ 老人福祉センターいこい荘
- ・ 下落合プール
- ・ (仮称) 中央区民広場
- ・ 駐車場（一般用及び公用車用）
- ・ 駐輪場
- ・ 外構等

b. 利便施設

- ・ カフェ
- ・ 自動販売機

イ 本事業で解体する施設

本事業で解体する施設（以下、「解体対象施設」という。）は以下のとおり。解体対象施設の位置等については、後段「第4 立地並びに規模及び配置に関する事項」に示す。

- ・ 中央区役所（本館）
- ・ 中央区役所（別館）
- ・ 与野図書館
- ・ 老人福祉センターいこい荘
- ・ 下落合プール
- ・ 西谷公園
- ・ 与野体育館
- ・ 旧与野公民館

(6) 事業者の業務範囲

事業者が行う業務の範囲は以下を予定している。詳細は、【別添資料1 中央区役所周辺の公共施設再編事業要求水準書（以下、「要求水準書」という。）】に示す。

ア 本来事業

a. 設計業務

- ・ 事前事後調査業務
- ・ 基本設計・実施設計業務

b. 工事監理業務

c. 建設・解体業務

d. 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
- ・ 外構施設維持管理業務
- ・ 植栽管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 警備業務
- ・ 駐車場・駐輪場管理業務
- ・ 修繕・更新業務

e. 開館準備業務

- ・ 本施設稼働に係る準備業務
- ・ 図書館稼働に係る準備業務
- ・ 事前広報・利用受付業務
- ・ 本市が行う開館式典等への協力

f. **運營業務**

- ・ 総合案内業務
- ・ 図書館機能運營業務
- ・ 産業文化センター機能運營業務
- ・ 児童センター機能運營業務
- ・ 老人福祉センター機能運營業務
- ・ プール機能運營業務
- ・ コモンスペース運營業務
- ・ 利便施設運營業務
- ・ 本施設全体の運営に係る業務

イ **任意事業**

(7) **本事業に含まれていない業務**

本事業に関連する業務のうち、PFI 事業に含まれず、本市が別途実施する業務の範囲は以下を予定している。

ア **設計業務**

- ・ 補助金等申請業務

イ **開館準備業務**

- ・ 既存施設の什器・備品の移設業務

ウ **運營業務**

- ・ 区役所の運營業務
- ・ 公民館の運營業務

(8) **事業方式**

本事業は、本来事業及び任意事業の2事業から構成される。各事業に係る事業方式はそれぞれ以下のとおり。

ア **本来事業（うち「利便施設運營業務」を除くもの）**

行政施設事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に基づき、本市が事業者と締結する本事業に係る契約書（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が本施設の建設を行った後、本市に本施設の所有権を移転し、事業期間中において維持管理・運營業務を実施する BTO 方式 (Build Transfer Operate) とする。

なお、本施設のうち与野図書館、産業文化センター、向原児童センター、老人福祉センターいこい荘、下落合プール、(仮称) 中央区民広場、エントランスホールは地方自治法第 244 条の規定による公の施設と位置づける。事業契約の締結後、これら各々の施設について、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ための議会の議決を得る予定である。

イ 本来事業のうち利便施設運営業務

利便施設運営業務は、利便施設の維持管理業務及び運営業務（以下、「利便施設運営業務」という。）であり、事業者による独立採算方式として実施する。

利便施設運営業務は、本施設への来場者の利便性向上等及び本事業の重要なコンセプトであるサードプレイスの実現を目的とする。利便施設運営業務を実施するために必要となるスペースについては、PFI 法第 69 条に基づき、本市が事業者に対して有償で貸し付け、事業者が自らの費用負担により、内装工事及び必要となる什器備品の用意を行うものとする。

ウ 任意事業

事業者は、本市から本事業の目的に合致すると認められた範囲内において、自らの提案により任意事業を実施し、収入を得ることができる。

任意事業は、本施設又は事業区域内において、事業に係る全ての費用を事業者自らの負担で行う独立採算による事業とし、事業目的の達成やコンセプトの実現に資するものであり、関係法令を遵守し、本施設の各機能を阻害せず、公序良俗に反しない範囲で提案し、実施することができる。

(9) 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 市のサービス対価

本市は、事業者との間で締結する事業契約に従い、事業者にサービス対価を支払う。サービス対価の構成は以下のとおりである。

a. 設計業務、工事監理業務、建設・解体業務の対価

本市は、本施設の整備に係る設計業務、工事監理業務及び建設・解体業務に係る対価（本施設のうち利便施設に係る内装工事及び利便施設運営業務の実施に必要な什器備品の調達等に係る費用を除く）について、事業者の提案金額を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を割賦払いにより事業者に支払う。なお、本事業が特定の交付金の対象となる場合、あるいは本市が起債を行う場合は、それぞれの相当額については設計・建設期間及び引渡し時に出来高に応じて支払い、残額を割賦払いにより事業者に支払う。

b. 開館準備業務の対価

本市は、本施設の開館準備業務に係る対価について、事業者の提案金額を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を各施設の開館準備業務が終了する都度、一括して事業者に支払う。

c. 維持管理・運営業務の対価

本市は、本施設の維持管理業務及び運営業務に係る対価（利便施設に係るもの及び光熱水費を除く）について、事業者の提案金額を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を運営・維持管理期間にわたり事業者に支払う。

イ 利用者から得る収入

a. 公の施設の利用者から得る利用料金収入

本市は、事業者を指定管理者として指定したうえで、事業者が公の施設の利用料金を直接収入とする利用料金制の採用を想定している。

事業者は、本施設のうち産業文化センター、老人福祉センターいこい荘、下落合プールについて利用料金を徴収し、自らの収入とすることができる。なお、利用料金は条例に定める額、あるいは条例に定める額を上限として事業者が提案し、本市からの承認を受けて定める額とする。

b. エリアマネジメント業務に伴う収入

本施設全体の運営に係る業務のうち、エリアマネジメント業務の実施に伴い発生する収入は事業者の収入とする。

c. 利便施設運營業務に伴う収入

利便施設運營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。

d. 任意事業に伴う収入

任意事業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) 事業者の費用負担

事業者は本事業の実施に関し、以下の費用を負担する。

ア 利便施設運營業務実施に伴う行政財産の貸付料

利便施設であるカフェ及び自動販売機の設置のため、本市は事業者に、PFI 法第 69 条の規定に基づき行政財産である土地及び建物の貸付を行う。事業者は、本市に対し当該貸付に伴う貸付料を支払う。

イ 利便施設運營業務の実施に伴う費用

事業者は、利便施設運營業務に係る一切の費用（内装工事、必要となる什器備品の調達及び光熱水費を含む）を負担する。

ウ 任意事業の実施に係る費用

任意事業は当該収益により独立採算で実施するものとし、事業者はこれらの運営に係る一切の費用を負担する。

(11) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日の翌日から令和 32 年 3 月末日までとする。

(12) 事業スケジュール（予定）

本事業に係わるスケジュール（予定）は次のとおりである。なお、本施設の棟数、配置、

各機能に係る開業の順番等は事業者の提案により、事業期間中、提案に基づき段階的に所有権の引渡し及び供用開始を行うことを想定している。

- ・基本協定の締結 : 令和9年3月
- ・事業仮契約の締結 : 令和9年4月
- ・事業契約に係わる議会議決 : 令和9年6月
- ・事業契約の締結 : 令和9年6月
- ・設計・建設・解体期間 : 令和9年6月から令和17年12月末日まで
- ・開館準備期間 : 各施設の引渡し日が属する月の3箇月後の末日まで
- ・施設の供用開始 : 開館準備期間終了日の翌日
- ・維持管理業務期間 : 各施設の引渡しから令和32年3月末日まで
- ・運営業務期間 : 各施設の供用開始日から令和32年3月末日まで

(13) 事業に必要とされる根拠法令等

本事業の実施にあたり遵守すべき法令等は要求水準書に示す。また、提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準書と照らし合わせて適宜参考にすること。

(14) 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時には、事業者は当該事業期間中の維持管理業務を適切に行うことにより、施設の全てが要求水準に定める性能及び機能を発揮できる状態で本市に引き継がなければならない。詳細は事業契約書（案）にて示す。

第2 入札参加に関する事項

1 入札参加者等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。なお、利便施設運營業務にあたる者は、入札参加者に含めなくてもよい。
- ・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、本事業実施のために設立する特別目的会社（以下、「SPC」（Special Purpose Company）という。）に出資を予定している者で、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「構成企業」、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「協力企業」、その他の者のうち SPC に出資を予定している者を「その他企業」とし、参加資格の申請時に構成企業、協力企業又はその他企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。
- ・入札参加者は代表する企業（以下、「代表企業」という。）を構成企業より1者定め、代表企業が入札参加手続きを行うものとする。
- ・建設・解体業務、維持管理業務及び運營業務にあたる者は構成企業とすること。なお、各業務にあたる者が複数いる場合は、少なくともそれぞれを統括する1者が構成企業であれば良い。
- ・競争入札参加申込兼資格確認申請書等により、参加の意思を表明した構成企業、協力企業及びその他企業の変更は原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合には、本市と協議を行うこととし、協議の結果、本市が資格、能力等の面で支障がないと判断した場合には、構成企業、協力企業及びその他企業の追加及び変更を可能とすることがある。
- ・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、他の入札参加者等にはなれない。

(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、以下の資格要件を全て満たすものとする。

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ものであること。
 - ・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。
 - ・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」及び「さいたま市物品納入等及び委託業務業者入札参加停止要綱」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」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。
 - ・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。

- ・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。
- ・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、他の入札参加者等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。
- ・令和 7・8 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

- 次の本事業のアドバイザー業務に携わっている者と前記「イ 関係会社の参加制限」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
 - ・PwC アドバイザー一合同会社
 - ・株式会社俊設計
 - ・PwC 弁護士法人
- 本事業のさいたま市中央区役所周辺の公共施設再編事業 PFI 等審査委員会（以下、「審査委員会」という。）の委員本人及び委員が属する企業並びに同社と前記「イ 関係会社の参加制限」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、次の業務にあたる者は、それぞれの要件を満たさなければならない。各業務にあ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・解体業務にあたる者と工事監理業務にあたる者が兼務することは認めない。また、前記「イ 関係会社の参加制限」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 設計業務にあたる者

設計業務にあたる者は、以下 a から c の全ての要件を満たしていなければならない。業務にあたる者が複数である場合も、全ての者が a から c の全ての要件を満たしていなければならない。ただし事前事後調査業務のみにあたる者は、d の要件のみを満たせばよい。

- 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. 令和8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、令和7・8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. 令和8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、令和7・8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。

また、設計業務にあたる者は以下 e から i の全ての要件を満たしていなければならない。ただし、業務にあたる者が複数である場合は、e の各要件及び f から i の要件を有する者が少なくとも1者以上であればよい。

- e. 平成22年4月1日以降に、次に掲げる施設の全ての、新築、増築又は改築の基本設計又は実施設計業務（ただし、増築又は改築に係る設計業務にあたっては、当該増築又は改築部分を対象とする。）を単独または共同企業体の構成委員（いずれも元請）として受託し、かつ履行した実績を有していること。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%以上の場合に限る。なお、庁舎、公立図書館、屋内プール並びにホール又は劇場施設について、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。
 - ・延床面積5,000㎡以上の庁舎
 - ・延床面積2,000㎡以上の公立図書館
 - ・25m以上の屋内プール施設
 - ・300席以上のホール又は劇場施設
 - ・延床面積10,000㎡以上の公共施設
 - ・本施設に含まれる機能のうち1以上の機能が含まれる複合施設
- f. 照査技術者及び管理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。
- 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3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3に規定する設備設計一級建築士を配置し得る者であること。

イ 建設・解体業務にあたる者

建設・解体業務にあたる者は、以下 a から d の全ての要件を満たしていなければならない。ただし、業務にあたる者が複数である場合は、そのうちの1者は a から d の全ての

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. 令和8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、令和7・8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. 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）に係る総合評価値が1,100点以上の者であること。

また、建設・解体業務にあたる者は以下eの全ての要件を満たしていなければならない。ただし、業務にあたる者が複数である場合は、各要件を有する者が少なくとも1者以上であればよい。

- e. 平成22年4月1日以降に、次に掲げる施設の全ての新築、増築又は改築工事（ただし、増築又は改築に係る建設業務にあたっては、当該増築又は改築部分を対象とする。）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。なお庁舎、公立図書館、屋内プール並びにホール又は劇場施設について、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。
 - ・延床面積5,000㎡以上の庁舎
 - ・延床面積2,000㎡以上の公立図書館
 - ・25m以上の屋内プール施設
 - ・300席以上のホール又は劇場施設
 - ・延床面積10,000㎡以上の公共施設
 - ・本施設に含まれる機能のうち1以上の機能が含まれる複合施設

ウ 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、前記「ア 設計業務にあたる者」に求める要件のうち、「基本設計又は実施設計業務」を「工事監理業務」に読み替えるものとする。

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すこと。ただし、業務にあたる者が複数である場合は、cについては、各要件を満たすものが少なくとも1者以上であること。なお、cについては、各要件に示す業務内容に一定以上の関与をしたことを本市が確認できる場合に限り、共同企業体の構成員としての実績も認める。

- a. 維持管理業務の遂行において、担当する業務に必要なとなる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。
- b. 令和 8 年度さいたま市の特定調達契約に係る物品等の競争入札の参加資格に関する審査を受け、業務「建築物管理」の資格を有すると認められた者であること。なお、令和 7・8 年度さいたま市競争入札参加資格者名簿（物品等）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 22 年 4 月 1 日以降に、次に掲げる施設の全ての維持管理業務を 1 年以上実施した実績を有していること。なお庁舎、公立図書館、屋内プール並びにホール又は劇場施設について、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。
 - ・延床面積 5,000 m²以上の庁舎
 - ・延床面積 2,000 m²以上の公立図書館
 - ・25m 以上の屋内プール施設
 - ・300 席以上のホール又は劇場施設
 - ・延床面積 10,000 m²以上の公共施設
 - ・本施設に含まれる機能のうち 1 以上の機能が含まれる複合施設

オ 運営業務にあたる者

運営業務にあたる者は、次の全ての要件を満たしていなければならない。ただし、業務にあたる者が複数である場合は、c から h については、各要件を有するものが少なくとも 1 者以上であること。なお、c から h については、各要件に示す業務内容に一定以上の関与をしたことを本市が確認できる場合に限り、共同企業体の構成員としての実績も認める。

- a. 運営業務の遂行において、担当する業務に必要なとなる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること
- b. 令和 8 年度さいたま市の特定調達契約に係る物品等の競争入札の参加資格に関する審査を受け、業務「催物、映画、広告、その他の業務」の資格を有すると認められた者であること。なお、令和 7・8 年度さいたま市競争入札参加資格者名簿（物品等）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 22 年 4 月 1 日以降に、自治体の拠点となる公立図書館の運営業務を 1 年以上実施した実績を有すること。
- d. 平成 22 年 4 月 1 日以降に、300 席以上のホール又は劇場施設に係る運営業務を 1 年以上実施した実績を有すること。ホール又は劇場施設の運営実績とは、ホール又は劇場施設に関する利用受付関連業務、設備・器具等の予約・貸出業務、使用料の徴収業務、ホールの活用業務、PR 等情報提供業務のいずれかの業務を実施した実績とする。
- e. 平成 22 年 4 月 1 日以降に、以下のいずれかの施設に係る運営業務を 1 年以上実施した実績を有すること。
 - (a) 児童福祉法第 7 条に規定する児童福祉施設のうち、保育所、幼保連携型認定こども園、児童厚生施設のいずれか。
 - (b) 児童福祉法第 6 条の 3 に基づく「地域子育て支援拠点事業」により設置される子育て支援センター。

- (c)遊具が設置されている幼児・児童の遊びの支援を目的とした施設のうち、本市が認めるもの。
- f. 平成 22 年 4 月 1 日以降に、屋内プール施設の運営業務を 1 年以上実施した実績を有すること。
- g. 平成 22 年 4 月 1 日以降に、老人福祉センター又はそれに類する施設（養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター又は老人介護支援センター）の運営業務を 1 年以上実施した実績を有すること。
- h. 平成 22 年 4 月 1 日以降に、公共施設の施設貸出業務を 1 年以上実施した実績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すること。
- i. 要求水準書(維持管理・運営) 第 4 において、指定管理者として実施する業務にあたる者は、「さいたま市公の施設の指定管理者の指定の手続き等に関する条例第 3 条の 2」において、指定管理者となることができない法人等に該当しないこと。

(4) 市の入札参加資格を有さない者の参加

令和 8 年度さいたま市の特定調達契約に係る競争入札の参加資格に関する審査（以下、「特定調達契約参加審査」という。）を受けていないものが構成企業又は協力企業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、本事業の参加資格申請締切日の 10 日前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>

2 参加資格確認基準日等

参加資格確認基準日は参加資格確認申請書締切日とする。

3 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、入札参加者の構成企業、協力企業又はその他企業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企業、協力企業又はその他企業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企業、協力企業又はその他企業に代わって、参加資格を有する構成企業、協力企業又はその他企業を補充し、参加資格等を確認の上、本市が認めた場合は、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、入札参加者の構成企業、協力企業又はその他企業のいずれかが資格要件を欠くに至った場合、本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企業、協力企業又はその他企業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企業、協力企業又はその他企業に代わって、参加資格を有する構成企業、協力企業又はその他企業を補充し、本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企業、協力企業又はその他企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業、協力企業又はその他企業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、落札者の構成企業、協力企業又はその他企業のいずれかが資格要件を欠くに至った場合、本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企業、協力企業又はその他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企業、協力企業又はその他企業に代わって、参加資格を有する構成企業、協力企業又はその他企業を補充し、本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企業、協力企業又はその他企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業、協力企業又はその他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、事業者の構成企業、協力企業又はその他企業のいずれかが資格要件を欠くに至った場合、本市は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、本市は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企業、協力企業又はその他企業が参加資格を欠くに至った場合で、当事業者が、参加資格を欠いた構成企業、協力企業又はその他企業に代わって、参加資格を有する構成企業、協力企業又はその他企業を補充し、本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企業、協力企業又はその他企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業、協力企業又はその他企業が参加資格を欠いた日とする。

第3 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定に関する基本的事項

(1) 基本的な考え方

本事業は、事業者が本市の定める事業参画に必要な資格を有しており、かつ、提案内容が、本市が要求する性能要件を満たすことを前提として、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービス提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウ・実績等を総合的に評価して選定する。

(2) 選定の方式

本事業における事業者の募集及び選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第167条の10の2）によるものとする。

なお、本事業はWTO政府調達協定（平成6年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定）の対象であり、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第372号）が適用される。

(3) 審査の方法

審査は資格審査（第1次審査）と提案審査（第2次審査）の二段階に分けて実施する。資格審査は本市が行い、提案審査のうち価格の確認と基礎審査は本市が、加点項目審査は審査委員会が行う。

提案審査では、入札価格のほか提案内容に関し各面から総合的に評価し、最優秀提案者を選定し、市に答申する。

審査委員会による上記答申を受け、本市が落札者を決定する。

審査方法の詳細は、落札者決定基準を参照すること。

(4) 事業者の選定

本市は、審査結果をもとに落札者を決定する。落札者はSPCを設立し、本市は当該SPCを事業者とする。

(5) 事業者を選定しない場合

事業者の募集において、応募がない又は、落札者の選定において、いずれの提案も公的財政負担の縮減の達成あるいはサービスの向上が見込めない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、本市は落札者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

(6) 入札の中止等

競争入札妨害又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるとき、又は競争性を確保し得ないと認められるときは、入札の執行延期、再入札公告又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

2 選定の手順及びスケジュール

募集及び選定のスケジュールは下記のとおり予定している。

表 1 募集及び選定スケジュール

日程（予定）	内容
令和8年3月27日	入札の公告及び入札説明書等の配布
令和8年4月10日	入札説明書等に関する質問・対話等の受付
令和8年5月15日	入札説明書等に関する質問への回答及び対話結果の公表
令和8年6月5日	事業者からの参加表明、資格確認申請の受付
令和8年6月19日	資格審査結果の通知
令和8年6月26日	官民対話への参加申込締め切り
令和8年7月24日	官民対話の結果公表
令和8年11月20日	入札書及び提案書の受付
令和8年11月20日	開札
令和9年2月	落札者決定・公表
令和9年3月	基本協定締結
令和9年4月	仮契約締結
令和9年6月	事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）

3 入札手続き等

(1) 守秘義務対象の開示資料の配布

ア 受付期間

令和8年3月27日（金）から令和8年6月5日（金）午後4時まで

イ 提出方法等

- ・ 要求水準書の別添資料の一部は、その内容等に鑑み公表資料とはせず、本事業への参加を希望している者に対してのみ配布することとする。
- ・ 当該資料の配布を希望する者は、守秘義務対象資料貸与申込書（様式3-1）及び守秘義務の遵守に関する誓約書（様式3-2）に記入の上、電子メールへの添付により、「第7 6. 問い合わせ先」に記載のメールアドレスまで提出すること。
- ・ また、電子メールの件名は「さいたま市中央区役所周辺の公共施設再編事業 PFI 守秘義務対象資料配布希望」とすること。
- ・ 電子メール送信後、土日を除く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7 6. 問い合わせ先」へ連絡すること。

(2) 入札説明書等に関する質問の受付及び意見招請又は官民対話の実施

本市は、本事業への参加希望者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する本事業への参加希望者の理解を深め、市の意図と提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、本事業への参加希望者を対象に、入札説明書等に記載した内容に関する質問及び意見又は官民対話を次のとおり受け付ける。

ア 受付期間

令和8年3月27日（金）から令和8年4月10日（金）午後4時まで

イ 質問の受付及び意見招請

a. 対象者

- ・ 本事業への参加を希望している者。
- ・ 質問の受付及び意見招請に申し込んだ者は、官民対話に参加することができない。

b. 申込方法等

- ・ 内容を簡潔にまとめ、入札説明書等に関する質問・官民対話等提出届（様式 1-1）、入札説明書等に関する質問書・官民対話議題書（様式 1-2）及び入札説明書等に関する意見書（様式 1-3）に記入の上、電子メールへの添付により、「第 7 6. 問い合わせ先」に記載のメールアドレスまで提出すること。
- ・ 電子メールの件名は、「さいたま市中央区役所周辺の公共施設再編事業 PFI 質問」、「さいたま市中央区役所周辺の公共施設再編事業 PFI 意見」とすること。

ウ 官民対話

a. 対象者

- ・ 代表企業となることを想定している者（以下「代表企業想定者」という。）。
- ・ 代表企業想定者を中心に組成予定のグループ（代表企業となることを想定していない者は、グループの一員として官民対話に参加が可能）。
- ・ 官民対話に参加した者（グループの一員含む）は、質問の受付及び意見招請に申込みすることができない。
- ・ グループの一員として官民対話に参加した者は、他のグループの一員として官民対話及び入札に参加することができない。

b. 申込方法等

- ・ 内容を簡潔にまとめ、入札説明書等に関する質問・官民対話等提出届（様式 1-1）及び入札説明書等に関する質問書・官民対話議題書（様式 1-2）に記入の上、電子メールへの添付により、「第 7 6. 問い合わせ先」に記載のメールアドレスまで提出すること。
- ・ 官民対話にグループとして参加する場合、入札説明書等に関する質問・官民対話等提出届（様式 1-1）及び入札説明書等に関する質問書・官民対話議題書（様式 1-2）は、代表企業想定者がとりまとめの上、提出すること。
- ・ 電子メールの件名は、「さいたま市中央区役所周辺の公共施設再編事業 PFI 官民対話申込」とすること。
- ・ 対話の実施時期は、令和 8 年 4 月 20 日（月）から令和 8 年 4 月 24 日（金）まで（予定）とする。
- ・ 対話の開催日時、開催場所等具体的な実施方法については、参加申込の状況に応じて本市が決定し、申込のあった代表企業想定者に対して通知する。

エ 共通事項

- ・ 電子メール送信後、土日を除く 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 7 6. 問い合わせ先」へ連絡すること。

- ・ 入札公告日以降、電話等の口頭による質問には応じない。

(3) 入札説明書等に関する質問への回答及び対話結果の公表方法

ア 公表日時

令和8年5月15日（金）

イ 公表方法

さいたま市中央区役所周辺の公共施設再編事業のホームページへの掲載により質問回答及び対話結果を公表する。なお、意見についての回答は行わない。

(4) 参加表明、資格確認申請の受付、資格審査結果の通知（第1次審査）

本事業への参加希望者は、競争入札参加申込兼資格確認申請書等を提出すること。資格確認の結果は、本事業への参加希望者（代表企業）に対して資格確認通知書の発送により通知する。

ア 受付期間

令和8年3月27日（金）から令和8年6月5日（金）午後4時まで（必着）

イ 提出場所

さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号　さいたま市都市局まちづくり推進部まちづくり総務課（さいたま市役所9階）

ウ 提出書類

提出書類は、様式集を参照すること。

エ 提出方法等

- ・ 競争入札参加申込兼資格確認申請書等は、提出場所へ持参又は郵送により提出すること。ただし、郵送による場合は、書留等受取記録が残る方法にて送付することとし、電子メールによる提出は受け付けない。

オ 競争入札参加申込兼資格確認申請書等の取扱い

- ・ 本市は、提出された競争入札参加申込兼資格確認申請書等を入札参加資格の審査以外に本事業への参加希望者に無断で使用しない。
- ・ 提出された競争入札参加申込兼資格確認申請書等は返却しない。
- ・ 競争入札参加申込兼資格確認申請書等の変更等は禁止する。
- ・ 提出された競争入札参加申込兼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、提出された競争入札参加申込兼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、競争入札参加申込兼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。

カ 資格審査結果の通知

入札参加資格は提出された書類により審査し、その結果は令和8年6月19日（金）以

降に代表企業に対して書面により通知する。併せて、提案受付番号を通知する。

なお、入札参加資格がないとされた確認通知を受領した代表企業は、当該通知を受理した日の翌日から起算して5日以内に、書面により入札参加資格がないとされた理由について説明を求めることができる。

(5) 官民対話の実施及び結果の公表

本市は、資格審査通過者（以下、「入札参加者」という。）との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する入札参加者の理解を深め、市の意図と提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、入札参加者を対象に、官民対話の場を設ける。

ア 申込期間

令和8年6月19日（金）から令和8年6月26日（金）午後4時まで

イ 提出方法等

- ・ 内容を簡潔にまとめ、官民対話参加申込書及び官民対話の議題（様式2-1及び2-2）に記入の上、電子メールへの添付により、「第7 6. 問い合わせ先」に記載のメールアドレスまで提出すること。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、「さいたま市中央区役所周辺の公共施設再編事業 PFI 官民対話申込」とすること。
- ・ 電子メール送信後、土日を除く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7 6. 問い合わせ先」へ連絡すること。

ウ 実施時期

令和8年7月8日（水）から令和8年7月14日（火）まで（予定）

エ 対話参加者

入札参加者で対話を希望する者

オ 実施方法の通知

対話の開催日時、開催場所等具体的な実施方法については、参加申込の状況に応じて本市が決定し、申込のあった入札参加者の代表企業に対して通知する。

カ 対話結果の公表方法

対話を実施した結果、競争上、認識を共有する必要がある事項については、対話による共有認識事項・質問回答等として、さいたま市中央区役所周辺の公共施設再編事業のホームページへの掲載により公表する。ただし、入札参加者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、入札参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものについては、当該入札参加者のみに通知する。

キ 対話結果の公表日時

令和8年7月24日（金）

(6) 入札書及び提案書の受付（第2次審査）

本市は、入札参加者に対し、入札説明書に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した入札書及び提案書の提出を求める。

ア 提出日時

令和8年11月20日（金）午後3時まで（必着）

イ 提出場所

さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号 さいたま市都市局まちづくり推進部まちづくり総務課（さいたま市役所9階）

ウ 提出書類・作成方法

提出書類・作成方法は、様式集を参照すること。

エ 提出方法

入札書及び提案書は、提出場所へ持参又は郵送により提出すること。ただし、郵送による場合は、書留等受取記録が残る方法にて送付することとし、電子メールによる提出は受け付けない。

オ ヒアリング

提案書の審査に当たって、入札参加者に対するヒアリング（プレゼンテーションを含む）を実施する。実施時期は令和9年1月頃を予定している。日時、場所、ヒアリング内容等は、事前に入札参加者の代表企業に通知する。

カ 入札の辞退

入札参加資格の確認を受けた入札参加者が、入札を辞退する場合は、提案書提出期限までに入札辞退届（様式5-1及び5-2）を「第7 6. 問い合わせ先」まで提出すること。

(7) 開札

ア 開札日時

令和8年11月20日（金）午後4時

イ 開札場所

さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号 さいたま市役所 入札室

ウ 開札方法

- ・開札時には身分を証明できるものを持参すること。なお、代理人の場合には、委任状（様式7-3）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。
- ・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。

- ・開札は、入札者又はその代理人を立ち合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本市の職員を立ち合わせるものとする。
- ・当該開札においては予定価格を超えていないことを確認し、入札価格の公表は行わない。

エ 予定価格

予定価格は以下のとおりである。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。

55,635,149,000 円（消費税及び地方消費税の額を含む。）

オ 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。

カ 入札の無効

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「第 2-1」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. 競争入札参加申込兼市確認申請書その他の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、又は本市の指示に従わなかった者の入札

(8) 落札者の決定

本市は、審査委員会による提案書の審査と入札額を総合的に評価し、落札者を決定する。なお、結果については速やかに入札参加者に通知するとともに、本市のホームページ等で公表する。電話等による問い合わせには応じない。

4 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果及び評価は、さいたま市中央区役所周辺の公共施設再編事業のホームページへの掲載により公表する。

5 提出書類の取扱い

提出を受けた書類は返却しない。

入札参加者から提出された提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。

ただし、本市は、本事業の公表及びその他本市が必要と認める場合、落札者の提案書の一部又は全部を無償で使用でき、また、落札者選定結果の公表に必要な範囲で落札者以外の入札参加者の提案書の一部を無償で使用できるものとする。

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他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、入札参加者が負うものとする。

第4 立地並びに規模及び配置に関する事項

1 施設の立地条件

(1) 事業区域等の概要

ア 事業区域の概要

事業区域は、中央区役所周辺の市有地（約3ha）であり、東A街区・東B街区・西A街区・西B街区の4街区に分かれている。

このうち、本施設の整備を行うのは東B街区・西A街区・西B街区の3街区である。（以下、「事業計画地」という。）

東A街区については、本事業では既存施設の解体のみを行い、本事業において施設の整備、維持管理及び運営等は行わない。（以下、「解体計画地」という。）

本市は、解体計画地について、民間事業者による土地活用を本事業とは別事業で推進することを想定している。

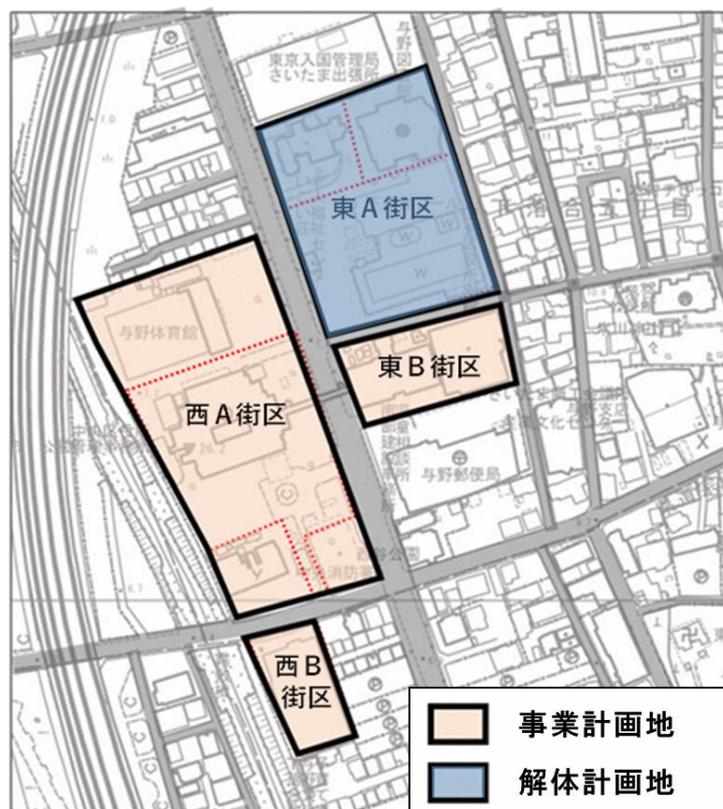


図1 事業区域全体図

イ 事業区域の各街区の概要

事業区域を構成する各街区の概要を以下に示す。

表 2 各街区の概要

西 A 街区

項目	内容		
地名地番	さいたま市中央区下落合 5 丁目 142 番 1 外 9 筆		
敷地面積	約 14,900 m ²		
用途地域	市街化調整区域	第一種住居地域	近隣商業地域
防火地域等	—	22 条区域	
建ぺい率	60%		80%
容積率	200%		
高さ制限	(※1)	高度地区 (20m 地区)	—

西 B 街区

項目	内容		
地名地番	さいたま市中央区下落合 6 丁目 159 番 1 外 1 筆		
敷地面積	約 2,000 m ²		
用途地域	市街化調整区域		
防火地域等	—		
建ぺい率	60%		
容積率	200%		
高さ制限	(※1)		

東 B 街区

項目	内容		
地名地番	さいたま市中央区下落合 5 丁目 130 番 1		
敷地面積	約 3,200 m ²		
用途地域	第二種住居地域		
防火地域等	22 条区域		
建ぺい率	60%		
容積率	200%		
高さ制限	高度地区 (20m 地区)		

東 A 街区

項目	内容
地名地番	さいたま市中央区下落合 5 丁目 107 番 1 外 3 筆
敷地面積	約 9,800 m ²
用途地域	第二種住居地域
防火地域等	22 条区域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高さ制限	高度地区 (20m 地区)

(※1) 市街化調整区域の高さ制限については、15.0m を基準とする。ただし、区役所機能を配置する計画により 15.0m を超える場合には、既存区役所の高さ 19.5m を限度とする。

(2) 解体対象施設及び本施設に機能を継承する既存施設の概要

解体対象施設は、事業区域内に位置する 8 施設（中央区役所本館、同別館、与野図書館、老人福祉センターいこい荘、下落合プール、西谷公園、与野体育館及び旧与野公民館）である。以前、事業敷地内に位置していた中央消防署については、すでに解体済みである。

また、本施設は、事業区域内に位置する 5 施設（中央区役所（本館・別館）、与野図書館、老人福祉センターいこい荘、下落合プール、西谷公園）及び事業区域に近接して位置する 3 施設（産業文化センター、下落合公民館、向原児童センター）の機能を継承するものである。

図 2 再編対象施設等の位置

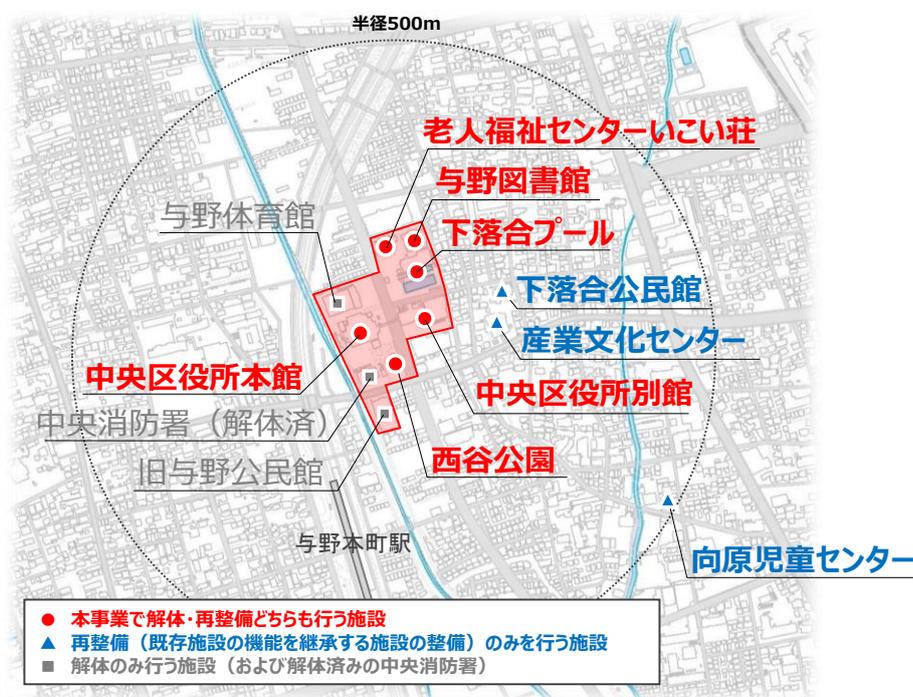


表 3 解体対象施設及び本施設が機能を継承する既存施設の概要

施設名	所在地	建築面積	延床面積	街区	本事業で解体	本施設に機能を継承
中央区役所 (本館)	さいたま市中央区 下落合 5-7-10	4,240 m ²	5,776 m ²	西 A	●	●
中央区役所 (別館)	さいたま市中央区 下落合 5-6-11		5,041 m ²	東 B	●	●
与野図書館	さいたま市中央区 下落合 5-11-11	1,028 m ²	2,487 m ²	東 A	●	●
老人福祉センター いこい荘	さいたま市中央区 下落合 5-11-12	515 m ²	1,075 m ²	東 A	●	●
下落合プール	さいたま市中央区 下落合 5-11-10	983 m ²	1,532 m ²	東 A	●	●
西谷公園	さいたま市中央区 下落合 5-7	約 900 m ² (敷地面積)		西 A	●	●
産業文化センター	さいたま市中央区 下落合 5-4-3	1,035 m ²	4,058 m ²	街区外		●
下落合公民館	さいたま市中央区 下落合 5-4-17	467 m ²	813 m ²	街区外		●
向原児童センター	さいたま市中央区 下落合 7-11-9	378 m ²	422 m ²	街区外		●
与野体育館	さいたま市中央区 下落合 5-8-10	2,111 m ²	2,904 m ²	西 A	●	
旧与野公民館	さいたま市中央区 下落合 6-10-3	1,565 m ²	2,383 m ²	西 B	●	

2 土地の取得に関する事項

事業計画地及び解体計画地は、本市の行政財産であり、建設等に必要な範囲を事業者は無償で貸与する。

3 施設整備の概要

(1) 本施設を構成する機能の全体像

ア 本施設に導入する機能一覧

本事業では、再編対象となる公共施設の現行の各施設の機能（基本機能）を継承しつつ、事業区域への集約・再編による相乗効果を生み出していくため、新たにコモンスペース、利便施設、コミュニティ活動支援機能（共有機能）を創出・充実していくこととする。

表 4 本施設で導入する機能等

導入する機能		再編対象施設との対応
基本機能 (現行の各施設か ら継承する機能)	区役所機能	中央区役所(本館、別館)
	図書館機能	与野図書館
	公民館機能	下落合公民館
	産業文化センター機能	産業文化センター
	児童センター機能	向原児童センター
	老人福祉センター機能	老人福祉センターいこい荘
	プール機能	下落合プール
共有機能 (新たに創出・充 実する機能)	コモンスペース	各種コモンスペース(※1)
	利便施設	カフェ・自動販売機
	コミュニティ活動支援 機能	各種案内・相談対応スペース(※2)

(※1) (仮称) 中央区民広場及びエントランスホール等を指す

(※2) 本施設の総合案内等を指す

イ その他(施設共用部分)

複合施設全体の共用部分として、廊下、エレベーター、トイレ、授乳スペース、駐車場・駐輪場、中央管理室、備品倉庫等を適切に整備する。

(2) 施設規模の設定

表 5 施設規模の一覧

機能		施設	延床面積	備考
基本機能	区役所機能	中央区役所（本館・別館）	20,000 m ² ±5%	機能内共用部（廊下等）及び複合施設共用部（各機能を繋ぐ廊下やエレベータ等）含む
	公民館機能	下落合公民館		
	図書館機能	与野図書館		
	産業文化センター機能	産業文化センター		
	児童センター機能	向原児童センター		
	老人福祉センター機能	老人福祉センターいこい荘		
	プール機能	下落合プール		
共有機能	利便施設	カフェ	—	180 m ² ±5%
	コモンスペース	エントランスホール	—	300 m ² 以上
		（仮称）中央区民広場	—	広場面積4,000 m ² 以上
その他	駐車場	一般車用駐車場	—	130 台以上
		公用車用駐車場	—	92 台以上
	駐輪場	一般車用駐輪場	—	450 台以上（※1）
		公用車用駐輪場	—	300 台以上

（※1）想定台数であり整備台数は「さいたま市自転車等駐車場の附置に関する条例」の近隣商業地域に基づいた台数とすること

第5 契約に関する事項

1 SPC との契約手続き

(1) 仮契約の締結、事業契約の締結

落札者が設立した SPC と仮契約を締結した後、議会での議決を経て本契約締結とする。

(2) 契約手続き

本市は落札者と協議を行い、基本協定を締結する。

基本協定に従い、落札者は事業仮契約締結までに本事業を実施する SPC を設立し、本市は SPC と事業契約書（案）に基づき作成する事業契約を締結する。

なお、落札者決定日の翌日から事業契約の承認に係る議会の議決日までの間、落札者の構成企業等が参加資格を欠くに至った場合、本市は落札者と基本協定を締結せず、又は落札者の設立した SPC と事業契約を締結しない場合がある。

(3) SPC の設立等の要件

落札者は、本事業を実施するため、事業仮契約の締結前までに、会社法に定める株式会社として SPC を本市内に設立すること。

なお、入札参加者の構成企業及びその他企業は、SPC に対して必ず出資するものとし、代表企業の議決権割合は最大となるものとし、構成企業全体の有する議決権の割合は全議決権の2分の1を超えることとすること。

また、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、本市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはならない。

2 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の考え方

本事業の業務遂行上の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、本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、本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

本市と事業者の責任分担は、原則として事業契約書（案）による。

3 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約書（案）に基づき作成された事業契約書に従い、責任をもって履行する。

第6 事業実施に関する事項

1 本市による事業の実施状況の監視

(1) モニタリングの実施

事業者は、事業契約書に従い、責任をもって履行するものとし、本市は、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書等に規定した要求水準を達成しているか否かを確認すべく、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

(2) モニタリングの時期

ア 基本設計・実施設計時

本市は、事業者によって行われた設計が本市の要求した性能等に適合するものであるか否かについて確認を行う。

確認の結果、本市の定める水準等を下回ることが判明した場合、本市は業務内容の改善を求め、事業者は、本市の改善要求に対し、自らの費用負担により改善措置を講ずるものとする。

イ 工事施工時

事業者は、建築士法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に本市から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、本市の要請に従い、事業者は本市に対し、工事施工の事前説明及び事後報告を行うほか、本市が行う工事現場での施工状況確認に協力する。

確認の結果、本市の定める水準等を下回ることが判明した場合、本市は業務内容の改善を求め、事業者は、本市の改善要求に対し、自らの費用負担により改善措置を講ずるものとする。

ウ 工事完成・施設引渡し時

事業者は、施工記録を用意して、現場で本市の確認を受ける。この際、本市は、施設の状態が事業契約書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、本市の定める水準等を下回ることが判明した場合、本市は業務内容の改善を求め、事業者は、本市の改善要求に対し、自らの費用負担により改善措置を講ずるものとする。

エ 施設供用開始後（維持管理・運営段階）

本市は、事業者の実施する維持管理業務及び運営業務について、定期的に確認を行う。

確認の結果、本市の定める水準等を下回ることが判明した場合、本市は業務内容の速やかな改善を求め、事業者は、本市の改善要求に対し、自らの費用負担により改善措置を講ずるものとする。

オ 財務状況に関するモニタリング

事業者は、毎年度、公認会計士又は監査法人による監査を経た財務の状況について、本市に報告するものとする。

カ 事業終了時

事業者は、事業終了時に施設が事業契約書に定められた水準を満足するために必要な修繕を行うほか、必要な資料を整備し、本市の確認を受けるものとする。

(3) モニタリングの方法

モニタリング方法については、事業契約書（案）を参照すること。

(4) モニタリングの費用の負担

本市が実施するモニタリングにかかる費用は、本市の負担とする。

(5) 事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準が維持されていない場合、本市は事業者に対するサービス対価の支払額を減額することができる。減額等の考え方については、事業契約書（案）を参照すること。

2 法制上及び税制上の措置

現段階では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。事業者が本事業を実施するに当たり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、本市と事業者で協議することとする。

3 財政上及び金融上の支援

本市からの補助金、出資及び債務保証等の財政支援は行わないものとする。

4 その他の支援

本市は、事業者が本事業を実施するに当たって必要となる許認可等に関して、必要に応じて協力する。

法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、本市と事業者で協議することとする。

第7 その他

1 議会の議決

契約締結に関しては、令和9年6月定例会市議会に、事業契約締結の議案を提出する予定である。

2 指定管理者の指定

市は、本施設のうち地方自治法第244条の規定による公の施設である図書館、産業文化センター、児童センター、老人福祉センター、プール、コモンスペースに対し、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項の規定により運營業務期間に亘り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令和9年6月定例会市議会に提出する予定である。

3 金融機関（融資団）と本市との協議

本事業が適正に遂行されるよう、一定の重要事項について、事業者に資金提供を行う金融機関と本市で協議を行い、直接協定を締結することがある。

4 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、中央区役所周辺の公共施設再編事業のホームページなどを通じて行う。

5 入札に伴う費用負担

事業者の応募にかかる費用については、全て事業者の負担とする。

6 問い合わせ先

さいたま市 都市局 まちづくり推進部 まちづくり総務課

住 所 〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号

電 話 048-829-1445（直通）

FAX 048-829-1976

E-mail machidukuri-somu@city.saitama.lg.jp

URL <https://www.city.saitama.lg.jp/001/010/015/006/003/index.html>