

さいたま市 JCH0 さいたま北部医療センター跡地利活用事業

募集要項等に対する個別対話結果

令和7年6月30日

さいたま市

さいたま市JCH0さいたま北部医療センター跡地利活用事業 募集要項等に対する個別対話結果（公表可能なものに限る）

No.	議題	資料名	頁	該当箇所	確認したい内容	回答
1	借地期間	募集要項	P. 10	4 事業概要 (3)事業形態等 イ 土地の貸付条件 ウ 借地期間	公正証書締結は竣工時でいいのか。 土地の引渡しは工事着工時でよいのか。 引渡しから開業まで準備期間として賃料半額で提案することは可能か。	前段：借地期間は、「公正証書締結日から令和41年3月31日までとし、建設工事及び解体・撤去工事の期間を含むものとする。」としており、着工日までに公正証書を締結する必要があります。 中段：土地の引渡しは工事着工時で問題ありません。 後段：基準地代以上の提案以外は不可とします。
2	契約書	募集要項	P. 25	9 契約手続きに関する事項 (1)契約手順	契約書の内容について、協議により変更することは可能か。具体的には、物価変動の取り決めに係る協議を想定している。	要求水準書P. 25にて「事業代表企業が本市を相手方として締結する事業用定期借地権設定契約は、事業用定期借地権設定契約書（案）によるものとする。」などとしており、各契約については、解釈を明確にするための修正や条件を変更しない範囲の修正等を除き、公表済みの基本協定書（案）、事業用定期借地権設定契約書（案）、定期建物賃貸借契約書（案）、屋内スポーツ施設に係る使用契約書（案）に基づき、締結するところです。 ただし、物価変動率の勘案における計算方法については、基本協定書（案）別紙2及び定期建物賃貸借契約書（案）別紙1に記載のとおり、計算に用いる物価指数を協議の上、決定します。
3	地中障害物	募集要項	P. 29	10 事業上の注意点 (5)地中障害物等	地中障害物がある可能性はあるのか。	地中障害物については、閲覧資料のとおりです。 事業用定期借地権設定契約書（案）第6条に記載のとおり、建設時に、合理的に予期することのできない規模の地中障害物が発見された場合は、市の費用負担により、事業者が撤去します。
4	道路拡幅の工事完了予定時期	要求水準書	P. 13	第1章 総則 第8節 事業予定地等に関する事項 1. 立地条件 カ 接道条件	道路拡幅の工事完了予定時期は、いつを予定しているか。 また、申請先等への確認申請及び開発許可申請等に係る事前協議は可能か。	前段：令和8年度設計、令和9年度工事を予定しています。 なお、協議に応じることは可能です。 後段：申請先等への事前協議は可能です。事前協議を行った場合、市スポーツ文化局スポーツ部スポーツ政策室にも報告してください。
5	屋内スポーツ施設 「運営計画」 必須提案事項について	要求水準書	P. 32 P. 70	第2章 設計業務 第4節 設計業務対象施設に係る要件 1. 民間施設 (2)必須機能1 屋内スポーツ施設 ほか	市支援時間帯内における利用方法を提案することは可能か。	市の利用者支援時間帯（平日9時～17時）の運営方法については、要求水準書「第5章 屋内スポーツ施設の運営業務」に記載のとおり、市内公共体育館と原則同様としており、提案事項としておりません。そのため、提案があった場合でも評価対象となりません。 なお、市の利用者支援時間帯以外における「さいたま市民の日以外の屋内スポーツ施設の市民開放」については、要求水準書P. 71に記載のとおり任意提案事項になりますので、評価対象となります。

No.	議題	資料名	頁	該当箇所	確認したい内容	回答
6	さいたま市JCH0さいたま北部医療センター跡地利活用事業要求水準書に対する質問への回答 P 2 (1)、(2) (5月7日)	要求水準書	P. 32	第2章 設計業務 第4節 設計業務対象施設に係る要件 1. 民間施設 (2)必須機能1 屋内スポーツ施設	市支援時間帯に、市民の当該利用の見込みがないと判断された場合に、利用促進のための自主事業は可能と回答いただいた。その場合、施設利用料の扱いは、どのようになるか。	当該自主事業にて参加料等を徴収するなどの収益活動を行う場合は、事業者が利用料金を負担するものとします。(市は、使用料から当該利用料金を差し引いた金額を支払います。) 【参考】 (令和7年5月7日公表)「さいたま市JCH0さいたま北部医療センター跡地利活用事業 募集要項等に対する質問及び回答<要求水準書に対する質問への回答 No.1>」 屋内スポーツ施設は、市民等の利用を想定していますが、市が利用者支援を行う時間帯である平日9時から17時までの間については、当該利用の見込みがないと判断された場合に限り、自主事業の実施を可能とします。なお、実際に自主事業を実施する場合には、市に対して自主事業の計画書を提出し、事前に市の承認を受けてください。
7	共用施設の鍵の運用	要求水準書	P. 67	第4章 維持管理業務 第5節 警備保安業務 1. 防犯・警備業務	共用施設の鍵の開閉を、公共施設の運営者にて実施してもらうことは可能か。	要求水準書P. 67に記載のとおり、事業者にて、公共施設及び共用施設の門扉及び出入口の解錠、施錠を行ってください。
8	移設対象什器・備品等	要求水準書	資料8	移設対象什器・備品等リスト	移設対象什器・備品等リストに記載の什器・備品の修繕・更新等は、賃料に含まれるか。 また、移設費用はどちらの負担か。	前段：移設対象什器・備品等リストに記載の什器・備品等は市で管理します。そのため、修繕・更新等に係る費用は、賃料に含んでおりません。 後段：移設対象什器・備品等については、市で移設を行い、費用も市が負担します。 ※募集要項P. 21、22「7 応募に関する留意事項 (4)本市と事業者の役割分担、(5)本事業における費用負担」をご参照ください。
9	提案書書式全般について	事業提案書様式集			文字フォントの大きさは10.5でもよいか。	問題ありません。
10	平面詳細図への記載方法	事業提案書様式集	提案書(2)	(6)公民館(和室、調理実習機能、多目的ホール)・児童センター(遊戯機能、図書室機能)・民間施設(必須機能1)・各種共用部分 平面詳細図<No. K-6>	掃除機等の細かな備品まで平面詳細図に表現する必要があるか。	必要ありません。 ただし、移設対象什器・備品等リストに記載の什器・備品等が適切に配置又は収納されることが確認できるよう留意し、作成してください。

No.	議題	資料名	頁	該当箇所	確認したい内容	回答
11	公民館と児童センターとの共通設備（防災監視盤）の親機設置について				防災監視盤や防火管理者を公共施設側で受けることは可能か。	防災監視盤の親機は、民間施設側に設置いただくことを想定しています。 なお、要求水準書P. 19に記載のとおり、公共施設は民間施設との合築を前提としていることから、公共施設のみの独立した建物は想定しておりません。 防火管理者は、消防法等に基づき、各施設ごとに選任する必要があります。