

（仮称）次世代型スポーツ施設整備事業
実施方針及び要求水準書（案）に関する
質問及び第２回目の回答

令和６年８月３０日

さいたま市

No.	資料名称	頁	章	節	細節	項目名	質問内容	回答
7	実施方針	3	1	1	(6)	事業者の収入	「ア 設計、建設及び工事監理の業務に係る対価について」設計監理費について入札公告時には令和6年度国土交通省告示第8号および令和6年度告示第8号が採用されると考えてよろしいでしょうか。また施工費については現況の物価上昇を加味した金額で設定されていますでしょうか。加えて「1.1.(5) ア事業の範囲a～g」に記載の業務に対する予算内訳も公表されるでしょうか。	1点目について、設計管理費は類似事例や事業者へのヒアリングを元に設定していく予定です。 2点目について、施工費については物価変動を加味した金額での設定を想定しています。なお、詳細については入札公告時に公表する資料をご確認ください。 3点目について、民間の自由な提案を妨げない観点から内訳を公表する予定はありません。
9	実施方針	4	1	1	(6)	事業者の収入	貴市で本施設を利用される際には、貴市が所定の利用料を支払うということでしょうか。	要求水準書(案)9.2.1(2) 利用料金に記載のとおり、市が実施する事業については減免とします。
14	実施方針	4	1	1	(7)	事業者への支払い(プロフィットシェアリング)	「毎年度の利益の一定額のプロフィットシェアリングの導入の想定」とありますが、年度ごとの還元の場合、黒字の年度と不可抗力(コロナ等の感染症)による赤字の年度が発生した場合、黒字の年度からの補填等の協議は可能でしょうか。	第3回目の回答で示します。
22	実施方針	8	2	2	(1)	事業者の募集及び選定のスケジュール(予定)	令和7年10月に「さいたま市体育館条例他関連条例等の制定・改定等」の記載がございますが、条例のどういった内容の制定・改定がなされる予定かをご教示ください。	施設の開館時間や料金等についての制定・改正等を予定しています。
26	実施方針	11	2	4	(1)	入札参加者の構成等	イに記載の『その他企業』について、どのような役割や立ち位置の企業を想定されているのかをご教示ください。	例えば、SPCに出資するがPF1事業に係る業務は請け負わないなどを想定しています。
27	実施方針	12	2	4	(3)	各業務に当たる者の資格要件	運営業務に係る資格要件として、「延べ床面積2,500㎡以上のスポーツ施設について3年以上の期間を対象とする実績」を求めているが、屋内施設に限るのか。また、屋外スポーツ施設における実績が認められないとすれば、その理由は。	延べ床面積2,500㎡以上を有するスポーツ施設であれば可とします。
30	実施方針	21	4	1	-	施設の立地条件	図表1中に「敷地面積約81,000㎡(与野中央通りの東側含む与野中央公園全体の面積)」とありますが、その面積範囲は河川や市道で分断されているように見受けられます。本施設の建築基準法上の敷地境界と、境界種類(道路境界/隣地境界)をご教示ください。	与野中央公園は、要求水準書(案)別紙1「敷地位置図」に記載する鴻沼川東側の遊具広場等・インクルージョンエリア・駐車場等と与野中央通りの東側の開設済公園を含めて全体で都市公園の指定がされています。建築基準法上の敷地境界(敷地設定)については、関係法令等に遡るかつ与野中央公園内であれば任意となります。なお、建築基準法上の位置付については下記のとおりです。 付替道路: 道路 周囲道路・与野中央通りからの橋梁を含めた道路: 公園 それぞれの位置付に応じた境界種類となります。
34	実施方針	26	7	2		財政上及び金融上の支援に関する事項	弊社はPF1法に基づき設立された官民出資の機関であり、コンセッションを含む収益型PF1事業の普及推進のための事業者の資金調達支援や、案件形成支援を業務としております。本事業は混合型のPF1事業として公募される予定だと思っております。公募資料内で弊社の支援対象であり弊社の資金調達支援に応募できる旨をご記載いただければ幸いです。最終的な支援可否は弊社の個別審査結果に依りますが、本件記載追加により弊社が相談に応じることで、幅広い事業者の参加が可能になる効果が見込めます。文案等詳細は公募資料の公表前にご相談させて頂ければと存じます。	記載をする予定です。
44	実施方針	29	別紙1	1		物価変動	物価変動の基準となる始期は、何時を想定されておりますでしょうか。	第3回目の回答で示します。
46	実施方針	30	別紙1	2		物価変動	昨今の急激な物価変動もございますので、物価変動の見直し基準日は提案書提出締切日として頂けまうようお願い致します。	第3回目の回答で示します。
47	実施方針	30	別紙1	2		物価変動	足元の物価変動(高騰)が急激であることから、予定価格と総事業費が折り合わず入札辞退が多く発生しており、内閣府からも1月19日付で通知文書(府政経シ第24号)が発出されています。については、事業契約締結前の物価変動リスクについても、発注者側で一定期間は負担可能とするべく、基準時点を債務負担議決時点とする、もしくは公事時は基準価格にて募集し(入札価格は基準価格を超えても可)後から変動率を調整する。あるいは物価変動に係る協議を可能とするなどの工夫をお願いしたく思います。	第3回目の回答で示します。
65	要求水準書(案)	3	1	5		大規模修繕	実施想定が20年後とあるがその根拠があればご教示ください。注目の高いインテリジェントコンテンツを常に呼び込むうえで20年後の改修では遅いのではと考えおります。	市が行う修繕は20年後を想定していますが、事業者が自ら修繕を行うことは可能です。
67	要求水準書(案)	7	2	1	(1.4)	新たな利用価値・利便性の向上に資する最先端のデジタル技術の導入	デジタル技術の導入によって取得した情報の所有者は事業者として活用してもよろしいでしょうか。	本事業業務において取得した情報については、本事業業務範囲内での活用は可能です。
72	要求水準書(案)	7	2	1	(1.3)	施設整備の基本的な考え方	結節空間は「次世代のトレンドや文化の発信拠点になり得る心地よい空間づくり」と記載されているが、商業施設やスポーツクラブ等と賃貸借契約による設置は可能か。	要求水準書「2.4.4 結節空間」で示す用途のうち、必須用途となる「天候に左右されなく子どもが遊びや運動ができるスペース(ひろば)」以外については、設置形態も含めて任意提案事項となります。
75	要求水準書(案)	11	2	3		環境配慮計画	公共交通機関の利用促進に注力したとしても、一定の渋滞は避けられないと考えられます。地域住民からも不安の声が上がっておりますが、貴市では何か対策はご検討されているのでしょうか。	公共交通機関に加え自転車の利用促進を図るため、外構計画に駐輪場の整備について要求水準書に追加する予定です。詳細については入札公告時に公表する資料をご確認ください。
77	要求水準書(案)	12	2	4	(1.1)	建物配置等	「外構も本事業の範囲とするので、本施設と併せて外構とする範囲の計画も提案すること」とありますが、事業者ごとに提案が異なることが想定されるため、地味な評価を招きかねない恐れがあると思料します。公告時に参考となる資料の公表を頂けないでしょうか。	事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ、技術力等を最大限に生かすため、要求水準については、基本的な考え方のみを示すに留めており、具体的な計画は、事業者の提案に委ねることとしています。なお、整備予定地内のいずれかの場所に、市で「くさはら広場・遊具等」をまとまった範囲で1ha程度整備するため、外構計画の記載を修正する予定です。詳細については入札公告時に公表する資料をご確認ください。
78	要求水準書(案)	12	2	4	(1.3)	建物への入入口	「イベント開催時におけるJR埼京線と野本町駅及び南有野駅、JR京浜東北線と野駅等からの人の流れや来場者の滞留に配慮したものとすること。」とありますが、各駅からの来場者アクセスルートの想定があればご教示ください。	入札公告時に参考となる資料を公表します。
99	要求水準書(案)	17	2	4	6	外構計画	最寄り駅から当予定地までの歩道の改修工事などの計画はありますか。※電柱の地中化や街灯設置、歩行者専用(歩行天)の設定など	歩行者の安全に配慮し、歩道などの整備を検討しています。
104	要求水準書(案)	18	2	4	(6.3)	駐車場	「駐車場数については、既往実績等を参考に、事業者の提案によるものとする」と記載がありますが、事業者ごとに提案が異なることが想定されるため、公平な評価を阻害する恐れがあると思料します。公告時に参考となる資料の公表を頂けないでしょうか。	事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ、技術力等を最大限に生かすため、要求水準については、基本的な考え方のみを示すに留めており、具体的な計画は、事業者の提案に委ねることとしています。
115	要求水準書(案)	38	5	2	(3-2)	什器備品調達・設置業務業務の詳細	貴市が開催されます説明会や見学会、内覧会等の開催頻度や事業者が協力する程度の想定がございましたら費用に関わる場合もございますため、ご教示お願い致します。	説明会については必要に応じて開催するため具体的な回数はお示しできませんが、見学会、内覧会等については各1回程度を想定しております。また事業者の協力につきましては、要求水準書に記載した内容程度となります。
118	要求水準書(案)	49	8	2	1-1	一般修繕業務 業務の詳細	「修繕業務の対象範囲は、本施設の建物内外部(付帯設備含む)及び外構施設に係る1件250万円超(税込)の工事・更新等とし、維持管理業務と一体的に実施すること。費用負担は、原則として中長期修繕計画に定める」とございますが、一般修繕業務の費用負担が中期修繕計画に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	一般修繕業務に係る費用につきましてはサービス対価として一定額を支払います。なお、修繕業務の内容を明瞭化するため記載を修正する予定です。詳細については入札公告時に公表する資料をご確認ください。
119	要求水準書(案)	50	8	2	2-3	中長期修繕計画策定業務 業務の詳細	一つ目・事業開始時から起算して17年度及び事業終了時に、修繕の必要な箇所について「中長期修繕計画」を策定して用に出すこと。 二つ目・「業務計画書」の作成にあわせ市と協議の上、事業開始時に提出する「中長期修繕計画書」を毎年度確認し、必要であれば変更を行うこと。 とございますが、一つ目と二つ目の「中長期修繕計画」は別のものなのでしょうか。同じものでしたら提出時期はどちらが正となりますでしょうか。	1つ目の「中長期修繕計画」は「長期修繕計画」を示しており、2つ目の「中長期修繕計画」は「中期修繕計画」を示しております。なお、修繕業務の内容を明瞭化するため記載を修正する予定です。詳細については入札公告時に公表する資料をご確認ください。
120	要求水準書(案)	50	8	2		中長期修繕計画策定業務	中長期修繕計画策定が本事業とし、修繕業務は別途事業との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、修繕業務の内容を明瞭化するため記載を修正する予定です。詳細については入札公告時に公表する資料をご確認ください。
121	要求水準書(案)	51	9	2	(1.1)	開館日及び閉館時間	「午前9時から午後10時までを原則。事業者の提案により午前7時から午後11時までの範囲で延長可能」と記載されているが、メインアリーナの興行時には、この制限があるも自主事業の開館に制約が多すぎる。一般的には、アリーナの興行では設置時間も考慮し、24時間体制で運営されている。結節空間についても同様。	周辺住民への配慮等から、設定時間を超える場合は、要求水準書に記載のとおりその都度市の承諾が必要となります。
122	要求水準書(案)	52	(2)	イ	(ア)	メインアリーナ	「スポーツ大会利用等については、メインアリーナの床は体育床(木製)での貸し出しを基本とし」とありますが、敷設作業には非常に時間と人員を要します。敷設作業は年間何日程を想定されておりますでしょうか。またPF1事業者にての作業想定でしょうか。ご教示お願い致します。	1点目について、想定日数については事業者において想定いただくものと考えております。 2点目について、敷設作業を主催者に実施させることも可能です。
124	要求水準書(案)	52	9	2	(1.2)	利用料金	メインアリーナの床は体育床での貸し出しが基本とするところがあるが、大会主催者が本製体育床以外の競技専用コートを希望し、事業者がそれを用意する場合には、追加料金を設定することは可能か。	大規模なスポーツ大会やプロスポーツ興行で利用する際の費用については、その実費を主催者に求めることを可能とする予定です。また、メインアリーナとサブアリーナを一体で貸し出す場合の、それに代わる市民の一般利用枠については市の負担とする予定です。上記について修正する予定なので、入札公告時に公表する資料をご確認ください。
125	要求水準書(案)	52	9	2	(1.2)	利用料金	サブアリーナにおいては別紙Bを参考に減免基準を定めることとあるが、当該別紙Bには、条例施行規則と同内容が記載されている。条例及び施行規則と異なる内容で基準を定めることも可能か。メインアリーナについては減免は想定していないと考えてよろしいか。	メインアリーナ・サブアリーナは条例・施行規則の範囲の中で減免を想定しております。

No.	資料名称	頁	章	節	細節	項目名	質問内容	回答
126	要求水準書(案)	52	9	2	1(2)	利用料金 メインアリーナ	開館時間が主催者の希望により夜間も可能な場合、その料金の設定と徴収は可能でしょうか。	可能とします。 なお、周辺住民への配慮等から、設定時間を超える場合は、要求水準書に記載のとおりその都度市の承認が必要となります。
127	要求水準書(案)	52	9	2.1	(2)イ(7)	利用料金 メインアリーナ	木製床等の設置による追加料金の設定は認めないとするが木床設置が必要となった場合は都度事業者負担となるのでしょうか。	大規模なスポーツ大会やプロスポーツ興行で利用する際の費用については、その実費を主催者に求めることを可能とする予定です。 また、メインアリーナとサブアリーナを一体で貸し出す場合の、それに代わる市民の一般利用枠については市の負担とする予定です。 上記について修正する予定なので、入札公告時に公表する資料をご確認ください。
128	要求水準書(案)	52	9	2.1	(2)イ(7)	利用料金 メインアリーナ	予約状況により、木床転換時(土間や木床双方)主催者要望で夜間作業が発生する場合も追加料金は徴収できないのでしょうか。	追加料金の徴収は可能です。
130	要求水準書(案)	53	9	2	1(3)	施設貸出業務の考え方 メインアリーナ	メインアリーナとサブアリーナを一体で貸し出す場合にあっては、それに代わる市民の一般利用を、メインアリーナにおいて確保する」と記載されているが、その際の利用料金はサブアリーナと同様となるのか？また、それに代わる市民の利用の方法として、市民交流イベントなどの代替案は可能か？	1点目について、要求水準書(案)9.2.1(3)貸出・予約受付業務P54の4行目とあります。 2点目について、市民交流イベントなどの代替案は不可です。
132	要求水準書(案)	54	9	2	1(3)	施設貸出業務の考え方 サブアリーナ	与野体育館の利用形態を踏襲であるが、メインアリーナと一体的に利用する場合は優先的に予約できる」と記載されているが、実際のところ、使用限度日数などは今後、設定されるのか？	第3回目の回答で示します。
133	要求水準書(案)	54	9	2	1(3)	施設貸出業務の考え方 メインアリーナ	上記の制約は、事業者にとってメインアリーナ利用機会を減少させるものであるため、サブアリーナの利用に躊躇し、結果的にメインアリーナとサブアリーナの一体利用の妨げになりかねないものと思料するが、市の考えは。	第3回目の回答で示します。
136	要求水準書(案)	53	9	2	1(3)		計画を作成するうえで参考にしたいのですが、メインアリーナでの興行と市民利用の大きな比率の考えをお聞かせ願いたいです。	市として比率を示す予定はありませんが、第3回目の回答で示します。
145	要求水準書(案)	58	9	2	9	自動販売機運営業務	資料及び販売ロイヤリティ以外に協賛金として事業者がメーカーより収益を得る事は可能でしょうか。	可能とします。なお、自動販売機設置業者と事前に協議を行ってください。
146	要求水準書(案)	58	9	2	9	自動販売機運営業務	自販機の外装をラッピングし、宣伝広告費として事業者の収益源としてもよろしいでしょうか。	可能とします。なお、自動販売機設置業者と事前に協議を行ってください。
148	要求水準書(案)	60	9	3	2	自主事業 費用及び料金の設定	広告掲載スペース(メインアリーナ、サブアリーナ、結節空間)の媒体、大きさ、広告料の設定については、事業者の提案でよろしいか？また、さいたま市に対して支払う、使用料、賃付料を教えてください。	市民利用に影響を与えない範囲での提案事項とします。 要求水準書(案)9.3.2.費用及び料金の設定のとおり、行政財産目的外使用料を納入することとなり、算定式は以下のとおりです。 使用料月額額は、次に掲げる額の合計額に「延床面積分の使用面積」「30日分の使用日数」「100分の110」を乗じて得た額 ア 建物の適正な価格×6.0/1000 イ 土地の適正な価格×3.5/1000 ※建物の適正な価格：再建築価格に残存価格率を乗じたもの ※再建築価格：取得価格に建築費指数を乗じたもの ※残存価格率=1-(1-0.1)÷耐用年数×経過年数
151	要求水準書別紙	1				ゾーニングイメージ	ゾーニングイメージ図に記載の新設予定の公園内道路・橋梁の計画図を提示頂くことは可能でしょうか。	要求水準書(案)の参考資料として提示しますので、ホームページをご覧ください。
154	要求水準書別紙	6					測量図が含まれていませんが、CADデータも含めて早期に公表して頂くことは可能でしょうか。	要求水準書(案)の参考資料として提示しますので、ホームページをご覧ください。

※第1回目回答の訂正

質問No.25、No.40、No.110の第2回目で修正版を示すとした資料については、入札公告時に参考となる資料を公表することに訂正します。