

(仮称) 次世代型スポーツ施設整備事業  
入札説明書

令和7年1月

さいたま市

## 目次

1. 入札説明書の定義	1
2. 事業の概要	2
2.1. 事業概要等	2
2.2. 施設整備の要件	3
2.3. 土地の使用に関する事項	4
2.4. 事業範囲	5
2.5. 業務の要求水準	6
2.6. 事業期間等	6
2.7. 事業実施スケジュール(予定)	6
2.8. 事業方式	6
2.9. 事業者の収入	7
2.10. 事業者の支払い(プロフィットシェアリング)	7
2.11. 事業に必要とされる根拠法令等	7
3. 入札参加要件	8
3.1. 入札参加者の備えるべき参加資格要件	8
3.2. 応募に関する留意事項	14
3.3. 選定スケジュール	15
3.4. 応募手続	15
4. 落札者の選定	22
4.1. 落札者の選定方法	22
4.2. 審査委員会の設置	22
4.3. 審査の方法	22
4.4. 二次審査の審査事項	22
4.5. 落札者の決定	22
4.6. 入札結果の通知及び公表	22
5. 提示条件	23
5.1. 特別目的会社(SPC)の設立	23
5.2. 指定管理者の指定	23
5.3. 事業フレーム	23
5.4. サービス対価	24
5.5. 自主事業の基本条件について	24
5.6. 事業者の事業契約上の地位	24
5.7. 入札保証金及び契約保証金	25
5.8. 保険	25

5.9.	市と事業者の責任分担	25
6.	事業実施に関する事項	26
6.1.	誠実な事業遂行義務	26
6.2.	市による本事業の実施状況のモニタリング	26
6.3.	財務書類の提出	26
6.4.	事業期間中の事業者と市の関わり	27
6.5.	支払い手続	27
7.	契約に関する事項	28
7.1.	契約書の作成等	28
7.2.	基本協定	28
7.3.	仮契約の締結	28
7.4.	仮契約のさいたま市議会議決（本契約）	28
7.5.	契約の枠組み	28
7.6.	支払条件	28
7.7.	契約に違反した場合等の取扱い	28
7.8.	その他	29
8.	その他	30
8.1.	特定事業の選定の取消し	30
8.2.	情報の掲載	30
8.3.	問い合わせ先	30

様式 1 質問書

様式 2 個別対話参加申込書

様式 3 個別対話の議題

添付資料 1 サービス対価の算定及び支払方法

添付資料 2 設計・建設段階におけるモニタリング

添付資料 3 維持管理・運営段階におけるモニタリング

添付資料 4 プロフィットシェアリングの算定及び支払方法

## 1. 入札説明書の定義

この入札説明書は、さいたま市（以下「市」という。）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「（仮称）次世代型スポーツ施設整備事業」（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、令和6年2月26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、実施方針に基づきおこなった事業者との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、「添付資料1 サービス対価の算定及び支払方法」、「添付資料2 設計・建設段階におけるモニタリング」、「添付資料3 維持管理・運営段階におけるモニタリング」、「添付資料4 プロフィットシェアリングの算定及び支払方法」、「（仮称）次世代型スポーツ施設整備事業 要求水準書」（以下「要求水準書」という。）、「（仮称）次世代型スポーツ施設整備事業 落札者決定基準」（以下「落札者決定基準」という。）、「（仮称）次世代型スポーツ施設整備事業 提出書類作成要領及び様式」（以下「提出書類作成要領及び様式」という。）、「（仮称）次世代型スポーツ施設整備事業 基本協定書（案）」（以下「基本協定書（案）」という。）、「（仮称）次世代型スポーツ施設整備事業 事業契約書（案）」（以下「事業契約書（案）」という。）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。

## 2. 事業の概要

### 2.1. 事業概要等

#### (1) 公告日

令和7年1月6日（月）

#### (2) 事業名

（仮称）次世代型スポーツ施設整備事業

#### (3) 公共施設の管理者の名称

さいたま市長 清水勇人

#### (4) 事業目的

本事業は、市が令和5年5月に策定した「（仮称）次世代型スポーツ施設基本計画」（以下「基本計画」という。）に基づき実施するものである。

（仮称）次世代型スポーツ施設（以下「本施設」という。）は、プロスポーツを始めとする「みる」スポーツのイベント・大会やエンターテインメントイベントの開催等による採算の重視とデジタル技術を活用したスポーツ施設の整備により、来街者の増加による地域振興を図るとともに、需要分散による市民や地域クラブの既存施設の利用機会の増加を図ることを目的とするものである。整備に当たっては、地域のスポーツを「する」、「まなぶ」場を充実するために、可能な限り民間力を活用した新たな整備・運営スタイルによるスポーツ環境の充実を図ることとしている。

また、市における大規模公園の整備推進に当たり、その1つに位置付けられている「与野中央公園」については、「みどりと水辺が豊かな居心地の良い空間を創造するとともに、スポーツ・レクリエーション機能の維持・充実を図るため、広場及び複合スポーツ施設等を配置し、地区内外から多くの人々が訪れ交流できる場となる公園」を整備することとしている。

以上を総合的に踏まえ、現在、整備を進めている与野中央公園内に「みるスポーツ」の拠点となる「メインアリーナ」、整備予定地の北約700mに位置し、高い稼働率を維持しながらも老朽化が進み、建替えが喫緊の課題となっている与野体育館の機能を継承する「サブアリーナ」、さらに、「メインアリーナとサブアリーナ」及び「（仮称）次世代型スポーツ施設と与野中央公園」という2つのつながりを活かした「結節空間」からなる本施設を整備するものである。

本事業は、PFI法に基づき実施することとしており、施設の設計、建設、運営及び維持管理を一体的に実施することにより、事業者の創意工夫や経験、ノウハウを活かし、ハードとソフトが相乗効果を生み出すような施設計画や事業計画により、本施設に求められる役割・機能が最大限発揮されることを期待するものである。併せて、事業期間全体を通し

て、民間の資金及び技術的・経営的能力を活用することで、市民ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供や効果的・効率的な業務遂行により、市の財政負担の軽減が図られることを期待するものである。

## 2.2. 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

地名地番	さいたま市中央区鈴谷9丁目
住居表示	さいたま市中央区鈴谷
敷地面積	約 81,000 m <sup>2</sup> (与野中央通りの東側含む与野中央公園全体の面積) *都市計画決定上の面積
用途地域	市街化調整区域 *都市施設 (都市公園) として、都市計画決定済
防火地域	指定なし
その他の地域、地区等	景観保全区域
建ぺい率	12%以内 <sup>※1</sup> *当該地の建ぺい率は、白地地域の建築形態規制により 60%であるが、さいたま市都市公園条例第1条の4第1号の規定により、既存施設を含む他の公園施設と合わせて 12%以内である必要
容積率	200%以内
高さ制限	下記注記 <sup>※2</sup> 参照
日影規則	5m を超え 10m 以内の範囲：5 時間以上 10m を超える範囲：3 時間以上
道路斜線	∠1.5
隣地斜線	20m + ∠1.25 隣地境界線までの水平距離に 1.25 を乗じたものに 20m を加えた斜線
北側斜線	なし
壁面後退	なし

※1 公園との調和を図る観点から、建築面積は 9,000 m<sup>2</sup>以内とすること。

※2 周辺環境に配慮する観点から、建築物の高さは、さいたま市開発審査会個別付議基準「市街化調整区域に立地する公共公益施設」において他の公共施設に対し示されている水準を基本とすること。ただし、本施設は、次世代の交流拠点として、市民に「みる」スポーツ、「する」スポーツの場等を提供し、各競技の施設基準を十分に満たす必要があり、さらに、有事の際には、

避難者収容能力の大きい災害対応機能（防災機能）を併せ持つため、その限りとしなない。

なお、上記水準を超える場合は、機能上、必要最小限の部分にするとともに、隣接する敷地の高度地区による高さ制限を満たすこと。

### (2) 次世代型スポーツ施設整備の基本方針

次世代型スポーツ施設整備に当たっては、「（仮称）次世代型スポーツ施設基本計画」を踏まえ、次の5点を整備の基本方針とする。

- ア “コンテンツハブ”として地域活性化のエンジンとなる拠点の形成
- イ “コミュニティハブ”として地域住民のウェルビーイングに寄与する拠点の形成
- ウ “イノベーションハブ”として利用者の高揚感を高める拠点の形成
- エ 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
- オ 平時から利用可能な防災、環境機能の導入

### (3) 整備すべき機能の概要

区分	概要	
メイン アリーナ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アリーナ</li> <li>・観客席</li> <li>・VIP ルーム</li> <li>・ラウンジ</li> </ul>	<p>以下の諸室は複数用途を兼ねたものとして整備することを妨げないものとし、配置区分も事業者の提案に委ねるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・会議室</li> <li>・フィットネススタジオ又はトレーニング室</li> <li>・更衣室、控室等</li> <li>・医務・救護機能</li> <li>・メディア関連機能</li> <li>・管理運営機能</li> <li>・倉庫</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>
サブ アリーナ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・競技場</li> <li>・観客席</li> </ul>	
結節空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多彩なミニイベントに活用できる空間</li> <li>・市民等が集いくつろげる空間等</li> </ul>	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害備蓄倉庫</li> <li>・施設内駐車場</li> <li>・機械室</li> </ul>	

### 2.3. 土地の使用に関する事項

本事業の建設予定地である市有地について、それぞれの建設期間中、事業者は無償で使用することができる。

## 2.4. 事業範囲

本事業は、PFI法に基づき、本施設の統括管理、設計、建設、工事監理、維持管理、修繕及び運営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) 統括管理業務

- ・ 統括マネジメント業務
- ・ 総務・経理業務
- ・ 事業評価業務

### (2) 設計業務

- ・ 事前・事後調査業務
- ・ 各種関係機関等との調整業務
- ・ 設計及びその関連業務

### (3) 建設業務

- ・ 建設及びその関連業務（整備予定地における盛土の撤去を含む）
- ・ 園路等の再舗装業務
- ・ 什器備品調達・設置業務

### (4) 工事監理業務

### (5) 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
- ・ 小破修繕業務
- ・ 清掃業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 警備業務
- ・ 植栽維持管理業務
- ・ 外構管理業務

### (6) 修繕業務

- ・ 一般修繕業務
- ・ 中期修繕計画策定業務
- ・ 長期修繕計画策定業務

### (7) 運営業務

- ・ 貸出・予約受付業務
- ・ 広報・誘致業務
- ・ 来場者案内及び情報提供業務
- ・ 什器備品の管理業務
- ・ 安全管理・防災・緊急時対応業務



- ・ 駐車場等誘導業務
- ・ 近隣対応・周辺連携業務
- ・ 開館式典等実施業務
- ・ 自動販売機運営業務
- ・ 行政等への協力業務
- ・ 事業期間終了時の引継ぎ業務

## 2.5. 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。

## 2.6. 事業期間等

設計・建設期間を含み、市と事業者の間で締結する特定事業契約（以下「事業契約」という。）の締結から事業終了までを事業期間と定義し、事業契約の締結日から令和 41 年 11 月までの約 34 年間とする。

維持管理・運営期間については、市への施設所有権移転日の翌日から令和 41 年 11 月までの約 30 年間とする。

## 2.7. 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。

事項	時期
基本協定の締結	令和 7 (2025) 年 8 月
事業仮契約の締結	令和 7 (2025) 年 10 月
事業契約に係る議会議決	令和 7 (2025) 年 12 月
事業契約の締結	令和 7 (2025) 年 12 月
設計・建設期間	事業契約締結日～令和 11 (2029) 年 8 月
開館準備期間	令和 11 (2029) 年 9 月～令和 11 (2029) 年 11 月
供用開始	令和 11 (2029) 年 12 月
維持管理・運営期間	令和 11 (2029) 年 12 月～令和 41 (2059) 年 11 月
事業終了	令和 41 (2059) 年 11 月

## 2.8. 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、事業者は当該敷地（計画地）に本施設の設計、建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間を通じて、事業者が「地方自治法」（昭和 22 年 4 月 17 日法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項に基づく指定管理者として維持管理業務、修繕業務及び運営業務を行う BTO 方式（Build Transfer Operate）とする。

## 2.9. 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 設計、建設及び工事監理の業務に係る対価

市は、本事業における設計、建設及び工事監理費の一部をサービス対価として事業者を支払うため、サービス対価の予定価格を設定し、提案を受けることとする。

対価の支払いについては「添付資料1 サービス対価の算定及び支払方法」を参照のこと。

### イ 維持管理業務、運營業務及び修繕業務に係る対価

市は、事業者が実施する維持管理業務及び運營業務費の一部並びに修繕業務をサービス対価として、市への所有権移転後、事業期間終了までの間、事業契約に定めるとおり支払う。

### ウ 利用料金及び自主事業等に係る収入

事業者は、メインアリーナ、サブアリーナ及び結節空間等の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。特に、メインアリーナについては、事業者の創意工夫により利用料金収入を高める運営が行われることを期待する。

また、事業者は、本事業の目的に合致する範囲内において、自らの提案（自主事業）により、メインアリーナ、サブアリーナ及び結節空間等を利用した興行、大会、イベント、スポーツ教室等の事業を実施することができ、その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。

## 2.10. 事業者の支払い（プロフィットシェアリング）

入札時の事業計画から利益額が大きく上振れした場合にのみ、利益の一部を市に還元する「プロフィットシェアリング」を導入する。

なお、詳細については、「添付資料4 プロフィットシェアリングの算定及び支払方法」を参照のこと。

## 2.11. 事業に必要とされる根拠法令等

事業者は、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、関連する法令、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参考とすること。

なお、本事業の実施にあたり、遵守すべき法規制及び適用される基準等については、要求水準書を参照すること。

### 3. 入札参加要件

#### 3.1. 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

- ア 入札参加者は、本事業の各業務に当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。
- イ 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で、SPC から直接、本事業に係る業務を請け負うことを予定している者を「構成員」とする。
- ウ 入札参加者等のうち、本事業に係る SPC に出資を予定していない者で、SPC から直接、本事業に係る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」とする。
- エ 入札参加者等のうち、本事業に係る SPC への出資予定の有無に関わらず、SPC から直接、本事業に係る業務を請け負う予定の無い者を「その他企業」とする。
- オ 競争参加資格の申請時に構成員、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。
- カ 入札参加者以外で、SPC に出資を予定している者がいる場合には、提案時にその出資予定者を明らかにすること。
- キ 入札参加者等は代表する企業（以下「代表企業」という。）を構成員より 1 者定めるものとする。
- ク 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、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、代表企業にあつては、運営業務開始後に市が承認した場合に限り変更できるものとし、構成員、協力企業及びその他企業にあつては、市が承認した場合に限り、構成を変更（新たに追加、退出）できるものとする。
- ケ 入札参加者等及び上記 3.1(1)カの者が他の入札参加者等及び 3.1(1)カの者になることを禁止する。
- コ 同一入札参加者が複数の提案を行うことは禁止する。

##### (2) 入札参加者等に共通する参加資格要件

入札参加者等及び上記 3.1(1)カの者は、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ものであること。
  - (ア)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

- (イ) 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、市の一般競争入札に参加させないこととされた者
- (ウ) 本入札の公告日から入札日までの間に、「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資格停止要綱」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ある者
- (エ) 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なされている者。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。
- (オ) 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。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。
- (カ) PFI 法第 9 条に示される欠格事由に該当する者

#### イ 関係会社の参加制限

他の入札参加者の構成員、協力企業、その他企業、及び 3.1(1)カのと次の資本関係又は人的関係にないものであること。

##### a. 資本関係

(ア) 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

(イ) 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

(ア) 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

(イ) 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

(ウ) 令和 5・6 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. 次のいずれにも該当しないものであること。

(ア) 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」における資本関係又は人的関係があると認められる者

- ・ EY ストラテジー・アンド・コンサルティング株式会社
- ・ 鈴木法律事務所（住所：東京都渋谷区渋谷 1-3-18 ビラ・モデルナ A706）

- (イ) 本事業に係るさいたま市 PFI 等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前記「イ 関係会社の参加制限」資本関係又は人的関係があると認められる者

### (3) 各業務に当たる者の資格要件

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ない。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当たることは認めるものとする。ただし、建設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、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業務と工事監理業務に当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、そのうちの 1 者は全ての要件を満たし、他の者は a、b 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. 令和 6 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 5・6 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、本事業の入札参加資格確認書の申請時点において、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 26 年 4 月 1 日から本事業の入札参加資格確認申請書の申請までの間に終了した設計業務で、延べ床面積 5,000 m<sup>2</sup>以上を有するスポーツ施設の実施設設計の元請の実績（新築又は改築に限る。）を有する者であること。

なお、他社と共同で履行した実績も認めるが、共同企業体方式での実績は、出資比率が総出資額の 20%以上で、その内容を証明できる場合（契約書の写しの提出等）に限る。また、実績を有する施設が複合用途の場合は、主たる用途がスポーツ施設であること。

#### イ 建設業務に当たる者

建設業務に当たる者は、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、そのうちの 1 者は全ての要件を満たし、他の者は a、

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6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5・6年度さいたま市競争入札参加資格者名簿（建設工事）に同業種で掲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か月以上の直接的な雇用関係があること。
- d. 平成26年4月1日以降に、延べ床面積5,000㎡以上を有するスポーツ施設に係る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、その共同企業体中最大の出資比率で、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。また、実績を有する施設が複合用途の場合は、主たる用途がスポーツ施設であること。
- e. 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（建築一式工事）に係る総合評定値が1,100点以上の者であること。

#### ウ 工事監理業務に当たる者

工事監理業務に当たる者の具体的な要件は、(3)アに求める要件と同等のものとする。ただし、(3)アド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 維持管理業務及び修繕業務に当たる者

維持管理業務及び修繕業務に当たる者は、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、そのうちの1者は全ての要件を満たし（維持管理業務と修繕業務で兼ねることも可）、他の者はa、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な資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。
- b. 令和6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、令和5・6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 26 年 4 月 1 日以降に、延べ床面積 2,500 m<sup>2</sup>以上を有するスポーツ施設の維持管理業務について 3 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、主たる用途が上記の施設であること。

#### オ 運營業務に当たる者

運營業務に当たる者は、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、そのうちの一人は全ての要件を満たし、他の者は a、b の要件を満たすこと。

- a. 運營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. 令和 6 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、資格を有すると認められた者であること。なお、令和 5・6 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 26 年 4 月 1 日から本事業の入札参加資格確認申請締切日までの時点で、延べ床面積 2,500 m<sup>2</sup>以上を有するスポーツ施設について 3 年以上の運営実績を有する者であること。

#### (4) 競争入札参加資格者名簿に登載のない者の参加

上記(3)アからオの参加資格要件で定めている、令和 6 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令和 5・6 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、協力企業及びその他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により、本入札の公告日から参加資格確認申請の締切日の 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

<https://www.city.saitama.lg.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、入札参加者等の構成員、協力企業及びその他企業のいずれかが資格要件を欠くに至った場合、当該入札参加者等は入札に参

加できない。ただし、代表企業以外の構成員、協力企業及びその他企業が参加資格を欠くに至った場合は、当該入札参加者等は、参加資格を欠いた構成員、協力企業及びその他企業に代わって、参加資格を有する構成員、協力企業及びその他企業を補充し、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、協力企業及びその他企業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、協力企業及び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員、協力企業及びその他企業に代わって、参加資格を有する構成員、協力企業及びその他企業を補充し、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、協力企業及びその他企業の参加資格確認基準日は、当初の構成員、協力企業及び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、落札者の構成員、協力企業及びその他企業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、協力企業及び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員、協力企業及びその他企業に代わって、参加資格を有する構成員、協力企業及びその他企業を補充し、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、協力企業及びその他企業の参加資格確認基準日は、当初の構成員、協力企業及び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、事業者の構成員、協力企業及びその他企業のいずれかが資格要件を欠くに至った場合、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、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員、協力企業及びその他企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該事業者が、参加資格を欠いた構成員、協力企業及びその他企業に代わって、参加資格を有する構成員、協力企業及びその他企業を補充し、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、協力企業及びその他企業の参加資格確認基準日は、当初の構成員、協力企業及びその他企業が参加資格を欠いた日とする。

オ 上記 3.1(1)カ)の者が参加資格を欠いた場合は、3.1(1)カ)の者の SPC への出資を不可とし、参加資格を欠いた 3.1(1)カ)の者に代わる参加資格を有する 3.1(1)カ)の者の補充は必須としない。



### 3.2. 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（著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第 21 条から第 28 条までに規定する権利をいう。）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。

なお、入札参加者等の提出書類については返却しない。

##### 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) 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、応募にかかる検討以外の目的で使うことができない。

#### (5) 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。

## (6) 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。

### 3.3. 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
令和7年1月6日	入札の公告及び入札説明書等の配布
令和7年1月22日	入札説明書等に関する質問の受付締め切り
令和7年2月18日	入札説明書等に関する質問への回答公表
令和7年2月27日	入札参加資格確認申請書の受付締め切り
令和7年3月13日	入札参加資格確認結果の通知
令和7年3月21日	個別対話参加申込締め切り
令和7年5月7日	個別対話の結果公表
令和7年6月17日	入札及び提案書の受付
令和7年6月17日	開札
令和7年8月	落札者の決定及び公表
令和7年8月	落札者との基本協定の締結
令和7年10月	事業者との事業契約の仮契約の締結
令和7年12月	事業契約にかかる議会議決（本契約の締結） 指定管理者の指定にかかる議会議決 さいたま市都市公園条例他関連条例等の制定・改正等

### 3.4. 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（仮称）次世代型スポーツ施設整備事業のホームページ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）等はスポーツ文化局 スポーツ部 スポーツ政策室で配布するとともに、（仮称）次世代型スポーツ施設整備事業のホームページへの掲載により公表する。

URL

<https://www.city.saitama.lg.jp/004/006/015/002/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 令和7年1月6日（月）～ 1月22日（水）午後4時まで

### イ 提出方法

- ・内容を簡潔にまとめ、「様式1 質問書」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、「（仮称）次世代型スポーツ施設整備事業 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8.3. 問い合わせ先」へ連絡すること。

提出先メールアドレス

sports-seisaku-arena@city.saitama.lg.jp

ウ 回答公表日 令和7年2月18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、（仮称）次世代型スポーツ施設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。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、提出書類作成要領及び様式に示す。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

令和7年1月6日（月）～ 2月27日（木）まで（必着）

（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（以下「休日」という。）を除く午前9時から午後4時まで）

c. 受付場所

さいたま市 スポーツ文化局 スポーツ部 スポーツ政策室（本庁舎8階）

d. その他

入札参加資格確認申請書等は持参又は郵送すること。郵送により提出する場合は、特定記録郵便等の記録が残る方法にて送付することとし、受付期間内に送付先に必着するように郵送すること。なお、電子メールによる提出は受け付けない。

イ 入札参加資格確認申請書等の取扱い

- a. 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、代表企業に対して、書面により令和7年3月13日（木）以降に郵送にて通知する。

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、協力企業及びその他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3.3.1.（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通知を受領した代表企業は、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

令和7年3月13日（木）～3月19日（水）

（休日を除く午前9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）を持参又は郵送すること。

c. 受付場所

さいたま市 スポーツ文化局 スポーツ部 スポーツ政策室（本庁舎8階）

d. 回答

市は、説明を求めた者に対し、令和7年3月28日（金）までに書面により回答する。

#### (4) 個別対話の実施及び結果の公表

本市は、資格審査通過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、資格審査通過者を対象に、個別対話の場を設ける。

ア 申込期間

令和7年3月13日（木）～令和7年3月21日（金）午後4時まで

イ 提出方法等

- ・内容を簡潔にまとめ、個別対話参加申込書及び個別対話の議題（様式2及び3）に記入の上、電子メールへの添付により、下記メール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、「（仮称）次世代型スポーツ施設整備事業 PFI 個別対話申込」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8.3. 問い合わせ先」へ連絡すること。

提出先メールアドレス

sports-seisaku-arena@city.saitama.lg.jp

ウ 実施時期

令和7年4月15日（火）～4月17日（木）

エ 対話参加者

資格審査通過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、（仮称）次世代型スポーツ施設整備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

令和7年5月7日（水）（予定）

**(5) 入札提出書類の提出**

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、提出書類作成要領及び様式に示す。

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 スポーツ文化局 スポーツ部 スポーツ政策室」、「入札参加者名」及び「（仮称）次世代型スポーツ施設整備事業に係る提案書在中」（朱書）と記載すること。

a. 受付期限

令和7年6月17日（火）午後3時（必着）

b. 受付場所

さいたま市 スポーツ文化局 スポーツ部 スポーツ政策室（本庁舎8階）

c. 送付方法

入札提出書類は、持参又は郵送すること。郵送により提出する場合は、特定記録郵便等の記録が残る方法にて送付することとし、受付期限までに送付先に必着するように郵送すること。なお、電子メールによる提出は受け付けない。

**(6) 開札**

ア 日時

令和7年6月17日（火）午後4時

イ 場所

さいたま市役所本庁舎 1 階旧会見室

ウ 留意事項

- a. 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（代理人）（様式Ⅱ-1-3）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。
- 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市の職員を立ち合わせるものとする。
- d. 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 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 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. 競争入札参加申込兼資格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、又は市の指示に従わなかった者の入札

オ 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、辞退届（様式Ⅰ-2-1）を下記宛てに提出すること。なお、郵送する場合は、特定記録郵便等の記録が残る方法にて送付すること。

b. 提出期限

令和7年6月17日(火)午後4時(必着)

c. 提出場所

さいたま市 スポーツ文化局 スポーツ部 スポーツ政策室

**(7) 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 13,071,977,469 円 (消費税及び地方消費税を含む)

予定価格は、事業期間にわたるサービス対価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。



## 4. 落札者の選定

### 4.1. 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。

### 4.2. 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とするために、学識経験者等により構成される「さいたま市次世代型スポーツ施設整備等事業 PFI 等審査委員会」（以下「審査委員会」という。また、審査委員会の委員を、以下「審査委員」という。）を設置した。審査委員は次のとおりである。なお、審査委員会は非公開とする。

委員長 植田 和男（特定非営利活動法人日本 PFI・PPP 協会 会長兼理事長）

委員 石黒 えみ（亜細亜大学経営学部 准教授）

上林 功（追手門学院大学社会学部 准教授）

小宮山 榮（公認会計士）

兵藤 明子（さいたま市スポーツ少年団 本部長）

佐藤 久弥（さいたま市都市局長）

### 4.3. 審査の方法

審査委員会において、「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。実施する場合、令和7年7月頃を予定している。

### 4.4. 二次審査の審査事項

審査項目は、落札者決定基準を参照すること。

### 4.5. 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。

### 4.6. 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、審査結果と併せて市のホームページにおいて公表する。

## 5. 提示条件

### 5.1. 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 を仮契約締結の時までに市内に設立する。なお、落札者の構成員は、当該 SPC 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、落札者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、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。

### 5.2. 指定管理者の指定

市は、本施設を地方自治法第 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。

### 5.3. 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 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

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、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に関する事項

現時点では、本事業に関して事業者への法制上及び税制上の措置等は想定していない。

ただし、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、市と事業者で協議することとする。

#### イ 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、本事業に関して事業者への財政上及び金融上の措置等は想定していない。

ただし、事業者が本事業を実施するに当たり、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は、市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

#### ウ その他の支援に関する事項

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、市と事業者で協議することとする。

### 5.4. サービス対価

#### (1) サービス対価

市の事業者に対する支払いは、事業者が実施する設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る対価と、維持管理業務、運営業務及び修繕業務に対する対価から成る。

#### (2) 改定の考え方

設計・建設業務費のうち建設工事費と維持管理業務、運営業務及び修繕業務に対する対価について、物価変動等を踏まえた改定を行う。なお、詳細については、「添付資料1 サービス対価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1 サービス対価の算定及び支払方法」及び事業契約書（案）に示す。

### 5.5. 自主事業の基本条件について

自主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。

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。

### 5.6. 事業者の事業契約上の地位

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。

## 5.7. 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

設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る費用の合計金額（消費税を含む。）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。

## 5.8. 保険

事業者は、建設期間中等において、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。

## 5.9. 市と事業者の責任分担

### (1) 基本的な考え方

本事業における本施設の統括管理、設計、建設、工事監理、維持管理、修繕及び運営における業務遂行上の責任は、事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、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

市と事業者の責任分担は、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。

## 6. 事業実施に関する事項

### 6.1. 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。

### 6.2. 市による本事業の実施状況のモニタリング

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2 設計・建設段階におけるモニタリング」及び「添付資料3 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

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、業務水準を満たしているか否かについて確認を行う。

#### (2) 工事施工時

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市に報告する。

#### (3) 工事完成・施設引渡し時

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、市は補修又は改造を求めることができる。

#### (4) 施設供用開始後

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。

#### (5) 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、市に報告するものとする。

#### (6) 事業終了時

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、市は事業者に補修を求めることができる。

### 6.3. 財務書類の提出

事業者は、毎会計年度、当該会計年度の財務書類（会社法第435条第2項に規定する計算書類及びこれらの附属明細書）を作成し、自己の費用をもって公認会計士又は監査法人によ

る監査を受けたうえで、年度報告書及び監査報告書とともに各事業年度終了後、株主総会で承認を得た後 14 日以内に市に提出する。また、市は、当該財務書類を公開できるものとする。

#### 6.4. 事業期間中の事業者と市の関わり

- ・ 本事業は事業者の責任において遂行される。また、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。
- ・ 原則として市は事業者に対して連絡等を行うが、必要に応じて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。
- ・ 本事業が適正に遂行されるよう、市は、事業者に資金供給を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を締結することができる。
- ・ 事業契約書の解釈について疑義が生じた場合には、市と事業者は誠意をもって協議する。

#### 6.5. 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市に提出し、市の履行確認を受ける。
- ・ 事業者は、履行確認完了後、速やかに市に請求書を提供する。
- ・ 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。

## 7. 契約に関する事項

### 7.1. 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。

### 7.2. 基本協定

落札者は、落札者決定通知受領後 7 日以内に、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。

### 7.3. 仮契約の締結

- ・ 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。
- ・ 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。

### 7.4. 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。

### 7.5. 契約の枠組み

#### (1) 対象者

さいたま市、事業者（SPC）

#### (2) 契約時期

令和 7 年 12 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対価の金額、支払方法等を定める。

### 7.6. 支払条件

「添付資料 1：サービス対価の算定及び支払方法」及び事業契約書(案)を参照のこと。

### 7.7. 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相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、市は違約金として落札金額の 100 分の 10 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、市は、事業契約書に定めるところに従い、事業者には是正勧告を行い、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った場合は、「添付資料3 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、市はサービス対価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3 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。

#### 7.8. その他

- 契約の手續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。



## 8. その他

### 8.1. 特定事業の選定の取消し

事業者の募集及び落札者の決定の過程において、入札参加者等が無い、又はいずれの入札参加者等も市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により、本事業を PFI 法に基づき実施することが適当でないと判断された場合には、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。

### 8.2. 情報の掲載

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

### 8.3. 問い合わせ先

さいたま市 スポーツ文化局 スポーツ部 スポーツ政策室

住 所 〒330-9588 さいたま市浦和区常盤 6 丁目 4 番 4 号

電 話 048-829-1737 (直通)

FAX 048-829-1996

E-mail [sports-seisaku-arena@city.saitama.lg.jp](mailto:sports-seisaku-arena@city.saitama.lg.jp)