

(仮称) さいたまスポーツシューレ推進施設整備事業

実施方針

令和8年6月

さいたま市

目 次

第 1 章	特定事業の選定に関する事項	1
1	事業内容に関する事項	1
(1)	事業名	1
(2)	対象となる公共施設等の種類	1
(3)	公共施設等の管理者	1
(4)	事業目的	1
(5)	事業の対象施設	2
(6)	事業の対象範囲	3
(7)	事業方式	3
(8)	事業者の収入	3
(9)	事業期間	4
(10)	事業スケジュール（予定）	4
(11)	事業に必要とされる根拠法令等	4
2	特定事業の選定方法等に関する事項	4
(1)	選定方法	4
(2)	選定の手順、選定結果の公表方法	4
第 2 章	事業者の募集及び選定に関する事項	5
1	事業者選定に関する基本的事項	5
(1)	基本的な考え方	5
(2)	選定の方式	5
(3)	入札の中止等	5
2	選定の手順及びスケジュール	5
(1)	事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）	5
(2)	入札手続き等	6
3	入札参加者の備えるべき参加資格要件	9
(1)	入札参加者の構成等	9
(2)	入札参加者に共通する参加資格要件	9
(3)	各業務に当たる者の参加資格要件	11
(4)	競争入札参加資格者名簿に登載のない者の参加	13
(5)	参加資格要件の確認基準日	13
(6)	参加資格の喪失	13
4	審査及び選定に関する事項	14
(1)	入札参加資格確認	14

(2)	提案内容の審査	14
(3)	審査委員会の設置	14
5	審査結果及び評価の公表方法	15
6	提案書類の取扱い	15
(1)	入札提出書類の変更等の禁止	15
(2)	著作権等	15
7	請負契約手続	15
第3章	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	16
1	責任分担に関する基本的な考え方	16
2	予想されるリスクと責任分担	16
3	提供されるサービス水準	16
4	事業者の責任の履行に関する事項	16
5	市による事業の実施状況の監視	16
(1)	モニタリングの実施	16
(2)	モニタリングの時期	16
(3)	モニタリングの方法	17
(4)	モニタリングの費用の負担	17
第4章	立地並びに規模及び配置に関する事項	18
1	事業予定地の概要	18
2	本施設の概要	20
第5章	請負契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	22
第6章	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	22
1	事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	22
2	事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置	22
3	市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置	22
4	その他の事由により事業の継続が困難となった場合の措置	22
第7章	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に関する事項	23

1	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	23
2	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	23
3	その他の支援に関する事項.....	23
第8章 　その他事業の実施に関し必要な事項.....		24
1	議会の議決事件.....	24
2	情報公開及び情報提供.....	24
3	入札に伴う費用負担.....	24
4	市からの提示資料の取扱い.....	24
5	本事業に関する問合せ先.....	24

資料1　リスク分担表

【様式】

様式1　現地説明会申込書

様式2　実施方針等に関する質問及び意見書

様式3　個別対話参加申込書及び個別対話の議題

第1章 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名

(仮称) さいたまスポーツシュール推進施設整備事業 (以下、「本事業」という。)

(2) 対象となる公共施設等の種類

スポーツ施設

(3) 公共施設等の管理者

さいたま市長 清水 勇人

(4) 事業目的

さいたま市 (以下、「市」という。) では、健康で活力ある「スポーツのまち さいたま」の実現を目指し、スポーツを活用した総合的なまちづくりを推進しており、その一環として、「さいたまスポーツシュール」の推進に取り組んでいる。

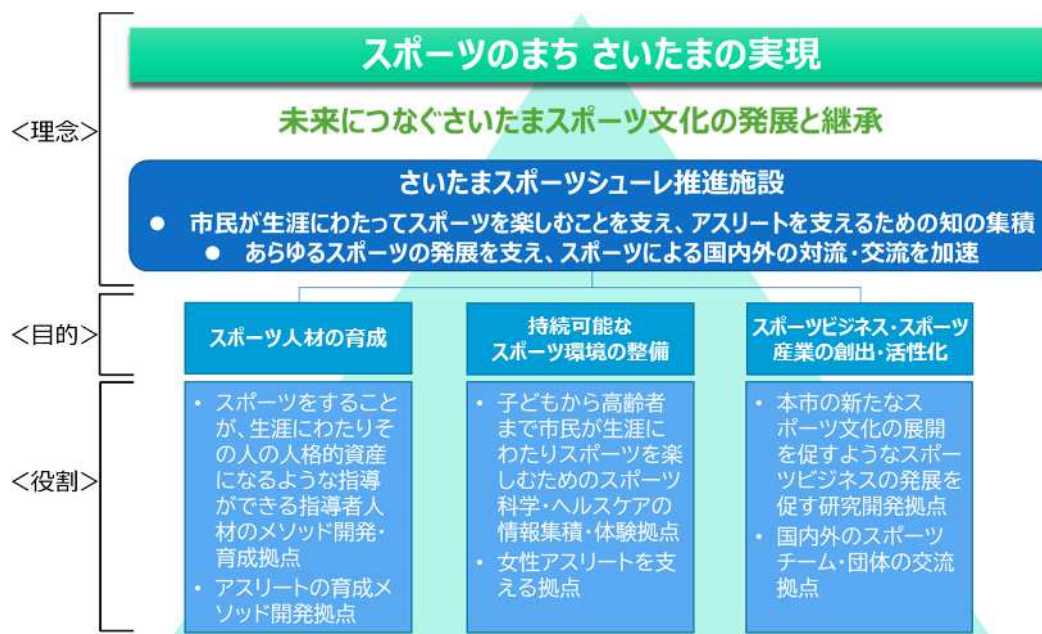
「さいたまスポーツシュール」は、市内に集積するスポーツ施設群を中心に、市内の宿泊・研修施設等をネットワーク化することで、市民やアスリート等がスポーツを「する場」、「学ぶ場」を確保するとともに、企業・大学・団体等が最新の知見や技術をスポーツに取り入れる「実証の場」を構築することを目指したものであり、「一般社団法人さいたまスポーツコミッション」を推進母体として位置付け、市内の大学との連携による ICT を活用したパフォーマンス分析の実証や、女子サッカー等活性化事業 (スマイルプロジェクト)、さいたま市版 SOIP (スポーツオープンイノベーションプラットフォーム) 事業等、ソフト事業を中心とした様々な取組を実施してきた。

こうした取組を通じて得られた成果の体系化と、スポーツに係る指導者育成、相談対応、情報発信の確保や強化といった課題への対応として、「(仮称) さいたまスポーツシュール推進施設基本計画 (以下「基本計画」という。)」に基づき、フィジカルデータの収集・分析・蓄積の充実化を基盤としつつ、指導者人材の育成・相談支援体制の確保等によりネットワーク型のスポーツシュールを強化し、広く市民に還元していくため、取組に必要な機能 (ソフト) と施設 (ハード) を一体化させた「(仮称) さいたまスポーツシュール推進施設」(以下、「推進施設」という) の整備を行うものである。

この推進施設は、以下の理念・目的のもと、整備するものであり、「市民のための“シュール (学校)”」かつ「ネットワーク型スポーツシュールを機能させるための“ハブ”」として位置付けることで、ネットワークを構成する多様な主体 (施設・団体等) との連携を強化していくものである。

推進施設の整備に当たっては、これらを踏まえ、本事業は、設計・建設等の業務を一括で行う設計施工一括発注方式 (Design Build (DB)) により実施し、民間事業者の

専門性や独創性、柔軟性等のノウハウを積極的な活用により、推進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。



(5) 事業の対象施設

推進施設は、メイン棟・寄宿棟の屋内施設と多目的グラウンドなどの屋外施設で構成されるが、本事業の対象施設（以下「本施設」という）は以下の施設とする。

ア 屋内施設

- ・メイン棟

イ 屋外施設

- ・多目的グラウンド
- ・ランニングコース
- ・交流スペース
- ・器具庫
- ・駐車場
- ・駐輪場

※寄宿棟及び寄宿棟に係る屋外施設については浦和レッドダイヤモンド株式会社による整備を想定していることから、本事業の対象外とする。

なお、メイン棟と寄宿棟は往来ができるよう渡り廊下等により接続することを想定しており、接続箇所についても、本事業の対象施設とする。

(6) 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりとする。

ア 設計業務、建設業務及び工事監理業務の共通業務

- (ア) セルフモニタリングの実施
- (イ) 事業計画書の作成

イ 設計業務

- (ア) 事前調査業務
- (イ) 設計業務
- (ウ) 各種関係機関等との調整業務
- (エ) 本事業に伴う各種申請等の業務
- (オ) 長期修繕計画の作成
- (カ) その他関連業務

ウ 建設業務

- (ア) 建設工事業務（整備予定地における残地物の撤去を含む）
- (イ) 建設工事の完成後業務
- (ウ) 建設業務に含む什器・備品等の調達・設置業務
- (エ) 家屋調査等業務
- (オ) 近隣説明等業務

エ 工事監理業務

- (ア) 工事監理業務

(7) 事業方式

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(平成 11 年法第 117 号)」（以下「PFI 法」という。）に準じるものとし、市が事業者と締結する設計施工一括請負契約（以下「請負契約」という。）に従い、事業者が、本施設に係る設計・建設等の業務を一括で行う設計施工一括発注方式（Design Build (DB)）により実施する。

(8) 事業者の収入

市は、本事業の設計業務、建設業務、工事監理業務に係る対価について、設計施工一括請負契約書（以下「請負契約書」という。）に定めるところにより事業者に対して支払う。なお、設計業務及び工事監理業務に係る対価は各業務完了後の請求に応じて、建設業務に係る対価は年度ごとの出来高に応じて支払う。

(9) 事業期間

本事業の事業期間は、請負契約締結日から引渡し日までとする。

(10) 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）は次のとおりとする。

事項	時期
請負契約に係る議会議決 （本契約の締結）	令和 10（2028）年 3 月
設計・建設期間	令和 10（2028）年 3 月 ～ 令和 13（2031）年 2 月
引渡し日	令和 13（2031）年 2 月末日まで

(11) 事業に必要とされる根拠法令等

事業者は、本事業の実施に当たり必要とされる関係法令（関連する施行令、施行規則、条例等を含む。）等を遵守しなければならない。

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（案）を参照すること。

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法

次の考え方にに基づき、本事業を PFI（Private Finance Initiative）に準じる手法により実施した場合、市が自ら実施する従来型の手法による場合に比べて、公的財政資金の効率的活用が図られることが見込まれる場合に限り、PFI 法に準じて、本事業を特定事業として選定する。

- ・ 事業期間中における公的財政負担について、定量的評価を行い、その結果として公的財政負担の削減が見込まれること。
- ・ 事業期間中における事業リスク及び公共サービス水準について定性的評価を行い、その結果として公共負担リスクの低減及び公共サービス水準の向上が見込まれること。

(2) 選定の手順、選定結果の公表方法

ア 選定の手順

次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- ・ コスト算出による定量的評価（VFM（Value for Money））
- ・ 事業者に移転されるリスクの検討
- ・ 本事業を PFI 法に準じて実施することの定性的評価

- ・ 上記を見込んだ総合的評価

イ 選定結果の公表方法

市は、本事業をPFI法に準じて特定事業として選定した場合には、その結果を評価内容とあわせて、市のホームページにおいて公表する。

なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合も、同様に公表する。

第2章 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、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) 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

(1) 事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

日 程（予定）	内 容
令和8（2026）年6月	実施方針、要求水準書（案）の公表
令和8（2026）年7月10日	現地説明会の実施

日 程 (予定)	内 容
令和 8 (2026) 年 7 月 24 日	実施方針及び要求水準書 (案) に関する質問及び意見の受付締切
	実施方針及び要求水準書 (案) に関する個別対話の受付締切
令和 8 (2026) 年 8 月 17 日・18 日	実施方針及び要求水準書 (案) に関する個別対話の実施
令和 8 (2026) 年 9 月 18 日	実施方針及び要求水準書 (案) に関する質問及び意見への回答の公表
令和 8 (2026) 年 10 月 2 日	実施方針及び要求水準書 (案) に関する個別対話結果の公表
令和 9 (2027) 年 3 月	特定事業の選定・公表
令和 9 (2027) 年 3 月	入札の公告、入札説明書等の公表
令和 9 (2027) 年 4 月	入札説明書等に関する質問受付締切
令和 9 (2027) 年 5 月	入札参加資格確認申請書等の受付締切
令和 9 (2027) 年 6 月	入札参加資格結果の通知
令和 9 (2027) 年 6 月	入札説明書等に関する個別対話の受付締切
令和 9 (2027) 年 7 月	入札説明書等に関する個別対話
令和 9 (2027) 年 7 月	入札説明書等に関する個別対話結果の公表
令和 9 (2027) 年 9 月	入札及び提案に係る書類の受付締切
令和 9 (2027) 年 11 月	事業者のプレゼンテーション及びヒアリング
令和 9 (2027) 年 11 月	落札者の決定
令和 9 (2027) 年 11 月	落札者の公表及び基本協定の締結
令和 9 (2027) 年 12 月	仮契約の締結
令和 10 (2028) 年 3 月	請負契約に係る議会議決 (本契約の締結)

(2) 入札手続き等

ア 現地説明会

市は、本事業の入札参加者となることを希望している事業者（以下、本節において「参加希望事業者」という。）に対し、現地説明会を以下のとおり実施する。なお、現地説明会に参加しない者が入札に参加することは妨げない。

- (7) 開催日時： 令和 8 (2026) 年 7 月 10 日 (金) 午後 (予定)
- (イ) 開催場所： さいたま市内
- (ウ) 受付期限： 令和 8 (2026) 年 7 月 7 日 (火) 正午まで
- (エ) 受付方法： 「現地説明会申込書」(様式 1) に必要事項を記載の上、「第 8 章 5」に記載のメールアドレス宛に、件名を【「シユール説明会」(事業者名)】として、Eメールにより提出すること。なお、Eメールでの提出後には、電話にて着信確認を行うこと。開催場所と日時の確定等の詳細については、参加申込のあった者に個別に連絡する。

イ 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見の受付

市は、参加希望事業者より、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見を、以下のとおり受け付ける。

(ア) 受付期限： 令和 8（2026）年 7 月 24 日（金）

(イ) 受付方法： 「実施方針等に関する質問及び意見書」（様式 2）に必要事項を記載の上、「第 8 章 5」に記載のメールアドレス宛に、件名を「【シユール_実施方針_質問】（事業者名）」として、Eメールにより提出すること。なお、Eメールでの提出後には、電話にて着信確認を行うこと。

(ロ) 回答： 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見への回答は、令和 8（2026）年 9 月 18 日（予定）に市ホームページにおいて公表を行い、以降順次公表する。

ウ 実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話

市は、参加希望事業者の意見を聴取し、必要に応じて入札説明書等に反映することを目的として、市と事業者との個別対話を実施する。なお、個別対話に参加しない者が入札に参加することは妨げない。

(ア) 開催日： 令和 8（2026）年 8 月 17 日（月）、18 日（火）
（予備日：19 日（水））（予定）

(イ) 開催場所： さいたま市内又はオンラインを予定

(ロ) 受付期間： 令和 8（2026）年 7 月 24 日（金）午後 3 時まで

(ハ) 受付方法： 「個別対話参加申込書及び個別対話の議題」（様式 3）に必要事項を記載の上、に、「第 8 章 5」に記載のメールアドレス宛に、件名を「【シユール_個別対話】（事業者名）」として、Eメールにより提出すること。なお、Eメールでの提出後には、電話にて着信確認を行うこと。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった者に個別に連絡する。

(ニ) 回答： 個別対話の内容は、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、令和 8（2026）年 10 月 2 日（予定）に市ホームページにおいて公表する。

エ 実施方針の変更

市は、実施方針等公表後における参加希望事業者からの質問及び意見、個別対話等を踏まえ、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。変更を行った場合は、速やかに市ホームページにおいて公表する。

オ 特定事業の選定

市は、実施方針等に対する意見等を踏まえ、PFIに準じる事業として実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を令和9（2027）年3月（予定）に市ホームページにおいて公表することを予定している。

また、特定事業の選定を行わなかった場合も同様に公表する。

カ 入札公告及び入札説明書等の公表

市は、実施方針等に対する事業者からの意見等を踏まえ、入札公告を「さいたま市契約公報」及び市ホームページにおいて公表する。入札説明書等については、市ホームページにおいて公表する。

キ 入札説明書等に関する質問の受付及び回答

入札説明書等に関する質問回答を行う。なお、日程、場所等の詳細については入札説明書等において示す。

ク 入札参加資格確認申請書等の受付

本事業の入札に参加する事業者（以下、「入札参加者」という。）に入札参加資格確認申請書等の提出を求める。なお、参加資格審査の結果は、入札参加者に通知する。なお、書類の提出方法・時期及び必要な書類等の詳細については入札説明書等に示す。

ケ 入札説明書等に関する個別対話

入札説明書等に関する個別対話を実施する。実施内容の詳細については、入札説明書等において示す。

コ 入札及び提案に係る書類の受付

資格審査通過者に対し、本事業に関する入札書類及び事業計画等の提案内容を記載した書類の提出を求める。

書類の提出方法・時期及び提案に必要な書類等の詳細については入札説明書等において示す。

3 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、「第1章1(6)事業の対象範囲」に掲げる業務を実施する複数の企業で構成される共同企業体とし、共同企業体を構成する者を構成員という。

イ 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、代表企業が入札参加手続きを行うものとする。

ウ 代表企業は、すべての構成員中最大の出資割合を負担するものとする。

エ 入札参加者のうち、すべての構成員の担当業務（設計、建設及び工事監理）を明らかにすること。また、入札参加資格確認申請書等の提出時に代表企業及びその他の構成員の名称を明記すること。

オ 入札参加資格確認申請書等の提出時に、参加の意思を表明した構成員の変更は原則として認めない。ただし、市及び構成員全員が承認した場合に限り、脱退のみできるものとする。

カ 構成員は、他の入札参加者の構成員になることは認めない。

キ 同一入札参加者が複数の提案を行うことは禁止する。

(2) 入札参加者に共通する参加資格要件

入札参加者は、次の全ての要件を満たしていなければならない。

ア 入札参加者の資格要件

(ア) 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

(イ) 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。

(ウ) 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。

- (エ) 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。
- (オ) 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

入札参加者は、他の入札参加者の構成員と次の資本関係又は人的関係にない者であること。

- (ア) 資本関係
 - ・ 親会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 4 号に規定する親会社をいう。以下同じ。）と子会社（会社法第 2 条第 3 号に規定する子会社をいう。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。
- (イ) 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。
 - ・ 本入札の公告日から入札日までの間、有効な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

- (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」の資本関係又は人的関係があると認められる者。

【株式会社建設技術研究所】

【株式会社北村大作建築設計事務所】

【弁護士法人シリウス総合法律事務所】

- (イ) 次の基本計画において示した推進施設の維持管理・運營業務予定者と、前記「イ関係会社の参加制限」の資本関係又は人的関係があると認められる者

【一般社団法人さいたまスポーツコミッション】

【浦和レッドダイヤモンド株式会社】

【一般社団法人レッズランド】

- (ウ) 「さいたま市（仮称）さいたまスポーツシューレ推進施設整備等事業 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」における資本関係又は人的関係があると認められる者。なお、実施方針公表日以降に、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者は、入札参加資格を失うものとする。

(3) 各業務に当たる者の参加資格要件

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し、かつ本業務を適切に実施できる技術・知識及び能力・実績・資金・信用等を備えた企業でなければならない。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。

ただし、建設業務を行う者及び建設業務を行う者と前記「イ 関係会社の参加制限」の資本関係又は人的関係があると認められる者は、工事監理業務を行うことはできない。

ア 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、以下に示す(ア)及び(イ)の要件については、全ての企業が満たし、(ウ)及び(エ)の要件は、少なくとも1社が満たさなければならない。

- (ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- (イ) 令和9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、当該年度の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。

- (ウ) 常勤の自社員で、3か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。
- (エ) 平成28年4月1日から参加資格要件の確認基準日までの間に、延床面積700㎡以上の官公庁が発注したスポーツ施設に係る新築又は改築の実施設業務を元請として完了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。

イ 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、以下に示す(ア)及び(イ)の要件については、全ての企業が満たし、(ウ)から(オ)の要件は、少なくとも1社が満たさなければならない。

- (ア) 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。
- (イ) 令和9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、当該年度の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。
- (ウ) 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。
- (エ) 平成28年4月1日から参加資格要件の確認基準日までの間に、延床面積700㎡以上の官公庁が発注したスポーツ施設に係る新築又は改築の建築一式工事を施工した実績（竣工したものに限り）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。
- (オ) 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1,000点以上の者であること。

ウ 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、以下に示す(ア)及び(イ)の要

件については、全ての企業が満たし、(ウ)及び(エ)の要件は、少なくとも1社が満たさなければならない。

- (ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- (イ) 令和9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、当該年度の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。
- (ウ) 常勤の自社員で、3か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。
- (エ) 平成28年4月1日から参加資格要件の確認基準日までの間に、延床面積700㎡以上の官公庁が発注したスポーツ施設に係る新築又は改築の工事監理業務を元請として完了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。

(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)の参加資格要件で定めている、令和9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当該年度の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) 参加資格要件の確認基準日

参加資格確認基準日は、入札参加資格確認申請書等の受付締切日とする。

(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が参加資格を欠くに至った場合において、当該構成員を脱退させた上で、脱退後の構成により入札参加資格要件を引き続き満たすと市が認めるときは、入札に参加することができる。

- 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が参加資格を欠くに至った場合において、当該構成員を脱退させた上で、市が参加資格の確認及び共同企業体の事務能力を勘案し、請負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の参加資格確認基準日は、当初の構成員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が参加資格を欠くに至った場合において、当該構成員を脱退させた上で、市が参加資格の確認及び共同企業体の事業能力を勘案し、請負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の参加資格確認基準日は、当初の構成員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請負契約に係る議会の議決日までの間、選定事業者の構成員が資格要件を欠くに至った場合、市は選定事業者と請負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が参加資格を欠くに至った場合において、当該構成員を脱退させた上で、市が参加資格の確認及び共同企業体の事業能力を勘案し、請負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、当該選定事業者と請負契約を締結する。なお、この場合の補充する構成員の参加資格確認基準日は、当初の構成員が参加資格を欠いた日とする。

4 審査及び選定に関する事項

(1) 入札参加資格確認

入札参加資格確認のため入札参加者に必要な書類の提出を求め、さいたま市競争入札参加資格者名簿搭載者であることや一定の実績を有することなどの確認を行う。

(2) 提案内容の審査

前項の定めにより、本事業を実施するために必要な資格を有すると確認された入札参加者から、本事業に係る具体的な業務の実施方法等について提案を受け、これらの提案内容を総合的に評価した上で、落札者を決定する。

(3) 審査委員会の設置

市は、学識経験者等で構成する「審査委員会」を設置する。審査委員会は、入札参

加者から提出された提案の内容について審査を行う。

5 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果及び評価は、市ホームページにおいて公表する。

6 提案書類の取扱い

(1) 入札提出書類の変更等の禁止

入札提出書類の変更、差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。

(2) 著作権等

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、市は、本事業の公表及びその他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。

7 請負契約手続

市は落札者と協議を行い、基本協定を締結する。

また、基本協定に従い、請負契約の承認に係る議会に提出する議案の提出日までに、請負契約の仮契約を締結し、当該議会の議決日をもって市は落札者と請負契約を締結する。

第3章 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 責任分担に関する基本的な考え方

本事業における本施設の設計、建設、工事監理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

市と事業者のリスク分担の考え方は、資料1に示す「リスク分担表」のとおりであるが、詳細については、入札説明書に添付される請負契約書（案）に示すこととし、最終的に請負契約書で規定する。

3 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準については、要求水準書（案）として提示する。

4 事業者の責任の履行に関する事項

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

5 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、請負契約書に従い、責任をもって履行するものとし、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、事業者のセルフモニタリングを踏まえて、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

市は、事業者によって行われた設計が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、市の定める水準等を下回ることが判明した場合、市は業務内容の改善を求め、事業者は、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、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に市から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、市が要請したときは、

工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行う。確認の結果、市の定める水準等を下回ることが判明した場合、市は業務内容の改善を求め、事業者は、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、現場で市の確認を受ける。この際、市は、施設の状態が請負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、市の定める水準等を下回ることが判明した場合、市は業務内容の改善を求め、事業者は、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。

(3) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、入札説明書を参照すること。

(4) モニタリングの費用の負担

市が実施するモニタリングにかかる費用は、市の負担とする。

第4章 立地並びに規模及び配置に関する事項

1 事業予定地の概要

本施設が立地する事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

表 4-1 事業予定地の概要

所在地	<ul style="list-style-type: none"> 埼玉県さいたま市桜区大字上大久保 639 番 9 外 (旧埼玉県衛生研究所跡地)
地番	<ul style="list-style-type: none"> 埼玉県さいたま市桜区大字上大久保字東 639 番 9 埼玉県さいたま市桜区大字上大久保字東 639 番 11 埼玉県さいたま市桜区大字上大久保字丸 519 番 16
敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> 13,326.20 m²
接道	<ul style="list-style-type: none"> 南西：幅員 12.91～12.95m 【市道 A-577 号線】 東：幅員 3.61～3.64m 【市道 A-596 号線】
用途地域 容積率/建ぺい率	<ul style="list-style-type: none"> 第一種住居地域（店舗・事務所等の床面積は 3,000 m²以内） 200%/60%
その他地域地区	<ul style="list-style-type: none"> 高度地区：15m 地区 防火地域・準防火地域：なし 地区計画：なし 景観誘導区域
斜線規制	<ul style="list-style-type: none"> 道路斜線：1.25 適用距離 20m 隣地斜線：1.25 基点となる高さ 20m
日影規制	<ul style="list-style-type: none"> 4 時間/2.5 時間 測定水平面 4m
緑化面積	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積×25%の緑化面積が必要（公共施設緑化基準）
埋蔵文化財包蔵地	<ul style="list-style-type: none"> 該当なし
土壌・廃棄物	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の一部について土壌汚染対策法に基づく形質変更時用届出区域に指定されていたが、H28 年度に解除済
その他	<ul style="list-style-type: none"> 地質調査において、計画地の一部は液状化の可能性ありという結果となっている（支持層への杭基礎等に対応可能） 環境影響評価（環境アセスメント）制度の対象の規模要件に当たらない

図 4-1 事業予定地位置図



※ 地理院地図を加工して作成

図 4-2 事業予定地周辺図



※ 地理院地図を加工して作成

2 本施設の概要

本事業で整備対象とする施設は、下表に示す諸室で構成される。

区分	諸室	概要・想定利用シーン	主たる想定利用者	想定規模
メイン棟	多目的研修室※	<ul style="list-style-type: none"> 座学の研修、実技の研修 市民向け体験プログラム 	<ul style="list-style-type: none"> 市民 アスリート（寄宿舍居住者含む） 指導者 	200 m ² 程度 (2室に分割可)
	アリーナエリア※	<ul style="list-style-type: none"> 実技の研修 小学生向けの体力測定会、市民向けのスポーツプログラム 	<ul style="list-style-type: none"> 市民（学校含む） アスリート（部活、寄宿舍居住者含む） 指導者 	672 m ² 以上 (器具庫別途)
	スポーツテックラボ	<ul style="list-style-type: none"> フィジカルデータの測定・分析（トレーニング機器を設置し、データを取得） 結果のフィードバック 	<ul style="list-style-type: none"> 市民 アスリート（部活、企業所属、寄宿舍居住者含む） 	100 m ² 程度
	ジムエリア※	<ul style="list-style-type: none"> データに基づくトレーニング指導 利用者のトレーニング（一般的なトレーニング機器、低酸素トレーニング設備） 	<ul style="list-style-type: none"> 市民 アスリート（企業、寄宿舍居住者含む） 	350 m ² 程度
	リカバリールーム	<ul style="list-style-type: none"> 運動後の疲労回復に寄与する、サウナ・アイスバス・温浴施設等 	<ul style="list-style-type: none"> 市民 アスリート（部活、企業所属、寄宿舍居住者含む） 	240 m ² 程度
	データルーム (小会議室) ※	<ul style="list-style-type: none"> 測定したデータを参照した会議や商談など 	<ul style="list-style-type: none"> 大学 企業 	30 m ² 程度
	相談室	<ul style="list-style-type: none"> スポーツ等に関する個別相談 	<ul style="list-style-type: none"> 市民 アスリート（企業所属含む） 企業 	30 m ² 程度 (15 m ² ×2室)
	カフェ (飲食スペース)	<ul style="list-style-type: none"> 市民や利用者、アスリートの交流の場 アスリートのトレーニングや食事等の健康管理の体験 	<ul style="list-style-type: none"> 市民（特に地域住民） アスリート（寄宿舍居住者（交流時）含む） 指導者 	190 m ² 程度
	ロッカールーム	<ul style="list-style-type: none"> シャワー・更衣室を含む 	<ul style="list-style-type: none"> 市民 アスリート（部活、企業所属、寄宿舍居住者含む） 指導者 	80 m ² 程度
受付・事務所	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の利用受付及び情報相談窓口 	<ul style="list-style-type: none"> 施設利用者全般 	50 m ² 程度	

区分	諸室	概要・想定利用シーン	主たる想定利用者	想定規模
メイン棟	その他諸室	・トイレ、授乳室、機械室等	・施設利用者全般	適宜
	共用部	・情報発信、企業への貸し出し、最新技術のショールーム、託児スペースとしての利用も想定	・施設利用者全般 特に地元住民、企業	適宜
屋外施設	多目的グラウンド*	・フィジカルデータの測定・分析やトレーニング指導 ・市民向けスポーツプログラム		2,100 m ² 以上 (フットサルコート2面相当)
	ランニングコース	・フィジカルデータの測定・分析やトレーニング指導 ・市民向けスポーツプログラム ・測定等を実施していない場合は、市民等による利用		適宜
	交流スペース	・市民が気軽に立ち寄り、交流できる場		適宜
	器具庫	・屋外施設利用に係る備品を格納		適宜
	駐車場	・50台程度		2,000 m ² 程度
	駐輪場	・60台程度（シェアサイクル10台含む）		

※推進施設の目的を踏まえ、フィジカルデータの測定・分析、指導者育成講習、スポーツプログラムの開催等を主な用途とするほか、市民・アスリート等による貸館利用も想定する。

第5章 請負契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

本事業の請負契約等の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合には、請負契約に定める具体的措置に従うものとする。

また、請負契約に関する紛争については、市の所在地を管轄するさいたま地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、請負契約に定める事由ごとに、市又は事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じるものとする。

2 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置

- (1) 事業者の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難となった場合又はその懸念が生じた場合、市は事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、市は、請負契約を解除することができる。
- (2) 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、市は、請負契約を解除することができる。
- (3) 前2号により請負契約が解約された場合、請負契約に定めるところに従い、市は事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求を行うことができるものとする。

3 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置

- (1) 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、事業者は、請負契約を解除することができる。
- (2) 前号により請負契約が解除された場合、請負契約に定めるところに従い、事業者は市に対して、損害賠償の請求を行うことができるものとする。

4 その他の事由により事業の継続が困難となった場合の措置

- (1) 不可抗力その他市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市及び事業者の双方は、事業継続の可否について協議を行うものとする。ここで言う「不可抗力」とは、この請負契約締結後に生じた暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災その他の自然災害又は騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち、通常の見込み可能な範囲外のものであって、市及び事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。ただし、法令の変更は、「不可抗力」に含まれない。

- (2) 一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に、事前に書面でその旨を通知することにより、市又は事業者は、請負契約を解除することができるものとする。
- (3) 前号の規定により市又は事業者が請負契約を解除した場合の措置は、請負契約の定めるところに従うものとする。

第7章 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に関する事項

1 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。

2 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。

3 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。

第8章 その他事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決事件

市は、債務負担行為の設定に関する議案を令和9(2027)年2月定例会市議会に、また、請負契約の締結に関する議案を令和10(2028)年2月定例会市議会に提出する予定である。

2 情報公開及び情報提供

さいたま市情報公開条例(平成13年さいたま市条例第17号)に基づき情報公開を行う。また、本事業に関する情報提供は、適宜、市のホームページを通じて行う。

3 入札に伴う費用負担

事業者の応募に係る費用は、全て事業者の負担とする。

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用することができない。

5 本事業に関する問合せ先

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6-4-4

電 話：048-829-1737

E-mail：sports-seisaku@city.saitama.lg.jp

さいたま市ホームページアドレス：<https://www.city.saitama.lg.jp/>

資料 1：リスク分担表

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
1	入札関連書類	入札説明書等の入札関連書類の誤り・変更	●	
2	入札参加費用	入札参加費用に関するもの		●
3	契約締結	市の事由による契約締結の遅延、締結不能	●	
4		事業者の事由による契約締結の遅延、締結不能		●
5	議会議決	市の事由による議会の不承認による契約締結の遅延、未締結	●	
6		事業者の事由による議会の不承認による契約締結の遅延、未締結		●
7	行政	市の政策転換による事業開始遅延・事業中断・契約解除等	●	
8	税制度	事業者の利益に係る税制度の新設・変更等		●
9		上記以外のもの（消費税の変更を含む。）	●	
10	法制度	本事業に直接関わる法制度の新設・変更等	●	
11		上記以外のもの		●
12	許認可	事業者が取得すべき許認可の未取得、取得遅延・失効		●
13		上記のうち、市が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの	●	
14		市が取得すべき許認可の未取得・取得遅延・失効	●	
15		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
16	住民対応	本事業の実施に係る周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大等	●	
17		事業者が実施する業務に起因するもの		●
18	環境問題	事業者が行う調査、設計、建設における騒音、振動、地盤沈下、有害物質の排出、漏洩等、環境保全に関する対応		●
19		市が行う業務に起因する環境の悪化	●	
20	第三者賠償	事業者の事由による第三者への賠償		●
21		市の事由による第三者への賠償	●	
22	安全確保	設計・建設等における安全性の確保		●
23	保険	施設の設計・建設段階のリスクをカバーする保険		●
24	構成員	構成員の能力不足等による事業悪化		●
25	不可抗力	戦争、天災、暴動等の不可抗力による事業の中断・中止に伴う設計・建設に係る費用の増大その他の損害	●	▲
26	物価変動	設計・建設段階の物価変動に伴う工事費の増減による費用増減（一定の範囲内）		●

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
27		設計・建設段階の物価変動に伴う工事費の増減による費用増減 (一定の範囲を超えた部分)	●		
28	共通	要求水準		●	
29		インフラ供給	事業者の事由によるもの	●	
30			市の事由によるもの(市が供給元の場合を含む。)	●	
31		債務不履行	市の債務不履行による事業中断・中止及び契約解除に伴う損害	●	
32			事業者の債務不履行による事業中断・中止及び契約解除に伴う損害	●	
33	設計・建設・工事 監理段階	測量・調査	●		
34		事業者が実施した測量・調査に関するもの		●	
35		設計	市が提示した条件の誤りや要求事項の変更などによる設計変更 に伴う費用の増大、工期の遅延など	●	
36			事業者の設計に係る瑕疵による費用の増大、工期の遅延など		●
37		地下埋設物	予め想定し得ない地下埋設物の顕在化による対応費用の増大や 工期の遅延等	●	
38		土地の瑕疵	調査資料等で予見できることに関するもの		●
39			土地の瑕疵(土壌汚染等)に起因する対応費用の増大や工期の遅 延等	●	
40		建設工事費	市の責めに帰すべき事由(提示条件、指示の不備や要求水準の変 更等)による建設工事費の増大	●	
41			上記以外の要因による建設工事費の増大		●
42		工期遅延	市の事由による(市の事由による設計変更、提示条件等の不備・ 誤り、市が施工する関連工事の遅延・未完など)施設の工事の遅 延・未完工事費の増大	●	
43	事業者の事由による施設の工事の遅延・未完工事費の増大			●	
44	引渡前施設損 害	施設の引き渡し前に工事目的物、工事材料又は建設機械器具につ いて生じた損害、その他工事の施工に関して生じた損害		●	
45	工事監理	施設の工事の監理に関するもの		●	

●は主分担、▲は従分担を表す。