

(仮称) さいたまスポーツシュール推進施設整備事
実施方針及び要求水準書（案）に関する
個別対話の結果

令和8年10月2日

さいたま市

実施方針及び要求水準書(案)に関する個別対話の結果

No	議題	資料名	該当箇所 (頁)	該当箇所 (項目)	確認したい内容	趣旨・理由	回答
1	スケジュール	実施方針	P4	第1章1(10) 事業スケジュール (予定)	引渡し後のリスクについて	引渡し日令和13年2月末日までとなっているが、寄宿舎棟建設スケジュール次第で、外構、グラウンド等の一部が使用できないリスクが残ります。その場合の協議は柔軟に対応いただけるのでしょうか。	本事業との工程及び施設利用に影響が生じないよう、適宜、本市も含めて寄宿棟事業者との必要な調整を行うことを想定していますが、寄宿棟整備事業者の事由により、本事業の工程又は一部施設の使用開始時期に影響が生じるおそれがある場合は、協議の上、対応を検討します。 ただし、本事業者の設計、施工、申請、関係者調整又は工程管理の不足等に起因する影響は、本事業者の責任とします。
2	業者選定	実施方針	P5	第2章1(1) 基本的な考え方	選定基準と落札決定方法について	事業者選定に関する基本的事項の記載はございますが、選定基準(評価項目、配点)や落札決定方法についてご教示ください。	選定の方式は、実施方針P5に記載のとおり、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)によるものとします。選定基準等については、入札公告時に落札者決定基準にて提示します。
3	参加資格	実施方針	P12	第2章3(3) 各業務に当たる者の参加資格要件	参加資格要件について	参加資格要件にある【スポーツ施設】とは、どんな用途でもよいと考えてよろしいでしょうか。(例:体育館、プール、球技場) また、主とする用途は異なっているも付属する施設が該当すれば、要件を満たすものと考えてよろしいでしょうか。(例:公立学校の体育館等が700㎡以上ある場合)	床面積の発生する屋内施設であれば、例示の体育館、プール、球技場はスポーツ施設の実績として認めます。また、主たる用途が学校等である場合であっても、体育館部分の延床面積が700㎡以上であることが確認できる場合は、実績として認めます。
4	参加資格	実施方針	P12	第2章3(3) 各業務に当たる者の参加資格要件	参加資格の緩和について	事業者参加の間口を広げるためにも官公庁の施工実績だけではなく民間施工実績を含めるようにしていただきたい。	ご意見を踏まえ、実施方針P11～13における各業務に当たる者の参加資格要件について、民間のスポーツ施設の実績についても含まれるように修正を検討します。詳細は、入札公告時に提示します。
5	提案内容	実施方針	P14	第2章4(2) 提案内容の審査	審査内容について	総合的に評価とありますが、地元企業の採用などは加点項目にございますか。	審査内容の詳細については、さいたま市PFⅠ等活用マニュアル等を踏まえ、入札公告時に落札者決定基準にて提示します。
6	評価配点	実施方針	P14	第2章4(2) 提案内容の審査	提案評価項目・配点	総合評価方式であるものの、価格点・技術点・デザイン・地域貢献などの配点が示されていないため、重点提案を決められない。	審査内容の詳細については、さいたま市PFⅠ等活用マニュアル等を踏まえ、入札公告時に落札者決定基準にて提示します。
7	提案自由度	実施方針 要求水準書(案)	実施方針 P14、 要求水準書 P1	実施方針 第2章4、 要求水準書 第1章 1～2、	要求水準を超える提案の評価方法	要求水準では「創意工夫を期待」とある一方、評価方法が示されていないため、コストを掛けた提案が評価されるか確認したい。	審査内容の詳細については、さいたま市PFⅠ等活用マニュアル等を踏まえ、入札公告時に落札者決定基準にて提示します。
8	物価変動	実施方針	P25	資料1 リスク分担表 No.26	物価変動について	物価変動の一定の範囲内とありますが、範囲の選定方法及び国交省物価スライドに準ずるのか等確認をさせていただきたい。	現時点では、入札公告時の物価指数を基準として、物価指数に1.5%以上の変動があった場合に、当該部分に係る請負代金額(残工事費相当額)の改定を双方において請求できる取扱いを想定しています。詳細は、入札公告時に提示します。
9	資材価格高騰への対応	実施方針	P25～26	資料1 リスク分担表 No.26・27	資材価格高騰時のスライド適用	一定範囲までは事業者負担、それを超える部分は市負担となっているが、「一定の範囲」が示されていないため。	現時点では、入札公告時の物価指数を基準として、物価指数に1.5%以上の変動があった場合に、当該部分に係る請負代金額(残工事費相当額)の改定を双方において請求できる取扱いを想定しています。詳細は、入札公告時に提示します。
10	地中障害物リスク	実施方針	P26	資料1 リスク分担表 No.37～39	地下埋設物の取扱い	「予見できない地下埋設物」は市負担となっているが、「予見できる」の判断基準が不明確であるため。	「予め想定し得」とは、公表資料等から予見可能な埋設物等、及び一般的に想定される規模の埋設物等を意味します。
11	想定工事費・予定価格	実施方針	—	—	予定価格・想定事業費	価格戦略やVE検討の前提となるため、公告時の予定価格公表予定と概算事業費を確認したい。	予定価格は、入札公告時に提示することを想定しています。
12	渡り廊下	要求水準書(案)	P4	第1章5 (1)※	渡り廊下の仕様について	メイン棟と寄宿舎棟を接続する渡り廊下の幅や密閉型、開放型等の想定があれば教示ください。	メイン棟と寄宿棟は、消防法及び建築基準法上の一棟とすることを前提としていることから、渡り廊下は屋根及び壁を有する屋内の廊下を想定しています。幅員については、関係法令、利用動線及び必要な搬送機能等を踏まえ、事業者提案によるものとします。
13	設計変更時の増額ルール	要求水準書(案)	P7、 P27～28	第1章8 要求水準書の変更、 第5章設計業務	設計変更時の契約変更・増額ルール(要求水準変更、寄宿棟との調整、市指示による変更を含む)	DB方式では設計リスクを負うため、市指示や要求水準変更による追加費用・工期延長の対象を明確にしたい。	市による要求水準書の変更等、市の責めに帰すべき事由又は事業者が通常予見できない条件変更等により、追加費用又は工期延長が必要となる場合は、別紙資料1「リスク分担表」のとおり、契約変更又は協議の対象となります
14	寄宿棟との工程調整責任	要求水準書(案)	P11～12、 P27～28、 P29	第2章2(2) 配置計画、 第4章設計業務、 第5章建設業務	寄宿棟との工程調整・遅延時の責任分担	寄宿棟は別事業でありながら、一体建築物として扱われるため、相手側の遅延が自社工程へ影響するリスクを整理したい。	事業者において寄宿棟整備に係る関係者と十分に調整を行った上で、事業者の責めに帰すことができない事由により、本事業の工程又は一部施設の使用開始時期に影響が生じるおそれがある場合は、市、事業者及び関係者において協議を行います。

No	議題	資料名	該当箇所 (頁)	該当箇所 (項目)	確認したい内容	趣旨・理由	回答
15	共用部3000㎡の算定方法	要求水準書(案)	P12	第2章2(2)イ建物規模	延床3,000㎡の算定方法	共用部、渡り廊下、ピロティ、吹抜け等が算入対象か不明であり、設計自由度に大きく影響する。	本施設の延床面積3,000㎡以下の算定は、建築基準法施行令第2条第1項第4号に規定する「延べ面積」の考え方を踏まえて算定してください。 なお、渡り廊下については、要求水準書(案)第2章2(2)ウのとおり、床面積は寄宿棟に含めるものとし、本施設の延床面積3,000㎡には含めません。ただし、第1章5(1)の※に記載のとおり渡り廊下の整備自体は本事業の対象に含みます。
16	ZEB Ready達成基準	要求水準書(案)	P12～13	第2章2(4)環境配慮計画	ZEB Ready達成基準	「ZEB Ready以上」とあるが、評価時点(設計・竣工)、認証取得の要否、BELS取得義務などが不明。	要求水準書(案)に記載の「ZEB Ready相当以上」については、原則、認証等の取得まで求めることを想定しています。
17	ライフサイクルコスト(耐用年数)	要求水準書(案)	P15	第2章2(11)その他	ライフサイクルコスト	ライフサイクルコスト(80年以上)と記載がございます。S造、RC造共に耐用年数80年は無いと考えます。80年以上とされた根拠をご教示願います。	本市の市有建築物は、標準的な耐用年数を60年とし、公共施設マネジメント計画に基づき、概ね20年毎に予防保全工事等を実施し、良好な状態を長く保つようしております。加えて、調査の上、躯体の状況が良好な場合は80年以上使用することを目標としています。 以上から、本施設についても長期使用に耐える構造や仕様等にするを想定しているものです。
18	建物の構造	要求水準書(案)	P15	第2章3(1)構造形式	メイン棟の構造は事業者提案によると解釈して宜しいでしょうか。	RC造となる可能性もあるのかご教示願います。	本要求水準に定める内容を満足した上で、最適な構造形式をご提案ください。
19	整備費	要求水準書(案)	P15	第2章4(1)基本的な考え方	整備費等の決定について	寄宿棟とメイン棟の一体整備により、建設費……との記載がありますが、本事業の提案時においては、シュレ推進施設単独での設備計画、整備費を提案し、事業者決定後の設計段階において、再度、貴市に提案、採用の場合に別途追加予算での増額変更という流れになるのでしょうか。	お見込みのとおりです。 寄宿棟との一体整備に当たり、本事業と寄宿棟との費用負担割合についても、寄宿棟事業者との協議を行い、その結果を踏まえて請負代金額の増額等の変更を行うことを想定しております。
20	アリーナエリア	要求水準書(案)	P20	第2章4(1)イアリーナエリア	窓や壁の破損等の対策について	球技利用時の窓や壁の破損等の対策について、球技の想定はバスケットボール、バレーボールを想定すれば良いでしょうか？	アリーナエリアで行える球技については、現時点では限定しておりませんが、窓や壁の破損等の対策については、バスケットボール、バレーボールに加え、フットサルも含めて検討してください
21	サウナ仕様	要求水準書(案)	P22	第2章4(1)オリカバリールーム	サウナ・アイスバスの仕様	サウナは個室タイプでは無く1室で最低5名が利用できる計画で宜しいでしょうか。	サウナについて個室を必須とする指定はございません。
22	カフェ誘致	要求水準書(案)	P22	第2章4(1)クカフェ(飲食スペース)	カフェの運営業者の募集時期は決定済みでしょうか	カフェの内装、及び設備(インフラ)は未決定であれば算出が難しいと思われます。	カフェ運営事業者の募集時期は現時点では未定です。資料7・8の什器・備品を踏まえ、ご提案ください。
23	備品区分	要求水準書(案)資料7資料8	P32	第5章1(4)建設業務 資料7 市が別途調達する什器・備品リスト 資料8 建設業務に含む什器・備品リスト	備品区分(市支給・施工者支給)の境界	スポーツ機器やICT機器は市支給と施工者支給が混在しており、見積範囲や設計条件を明確にする必要がある。	資料7 市が別途調達する什器・備品リストに明記したものは、市が調達します。 また、リカバリールームの各ユニット、厨房機器(食品庫含む)など設備工事が大きく関わる什器・備品・機器、または、構造体等に固定が必要で建設工事と併せて実施する必要がある什器については、建設業務に含むものと判断ください。 簡易的に移動が可能なものや、使わない際に倉庫・物置などに収納可能なものは市が別途調達します。
24	備品の調達	資料7	—	市が別途調達する什器・備品リスト	備品調達は本事業と切り離し考えて宜しいか。	リスト7記載の什器・備品の調達は本事業と切り離して発注されるのでしょうか。	お見込みのとおり、本事業とは別に発注を予定しています。