さいたま市新庁舎整備に伴う民間機能整備事業者選定支援業務要求水準書

１　件　　名　さいたま市新庁舎整備に伴う民間機能整備事業者選定支援業務

２　履行場所　さいたま市浦和区常盤６－４－４　外

３　履行期間　契約締結の日から令和 10 年７月 31 日まで

４　目　　的　本業務は、令和８年３月に策定した「さいたま市新庁舎整備に伴う民間機能整備事業実施方針」に基づき、財政負担の軽減、来庁者等の利便性向上、街区のにぎわい創出などに資することを目的に導入する民間機能について、令和９年１月から予定している事業者公募に向けた公募要項等の策定支援や事業者選定支援、優先交渉権者との契約手続の支援等を行うことを目的する。

５　予算の上限額

１９，２００，０００円（消費税及び地方消費税額を含む。）

６　業務内容

（１）　公募要項等の策定支援（契約締結日から令和８年 12 月まで）

公募条件や手続等を定める公募要項、参加申請書類、基本協定書(案)、定期借地権設定契約書(案)、土地調書について、令和８年４月に取りまとめた「さいたま市新庁舎整備基本設計説明書」と整合性を図るとともに、令和８年３月に策定した「さいたま市新庁舎整備に伴う民間機能整備事業実施方針」や外部有識者で構成する事業者選定委員会の議論を踏まえ、各法令等に適合した資料として確定し、公表するための支援を行う。

なお、基本協定書(案)、定期借地権設定契約書(案)の作成に当たっては、リーガルチェックを含むものとする。

（２）公募手続の支援（令和９年１月から令和９年９月まで）

令和９年１月の公募開始から令和９年９月の優先交渉権者決定までの間、応募した事業者の参加資格に関する公募条件や提案書の提案条件への適合性について、技術・法務・財務等の多岐にわたる観点から確認・助言を行う。

（３）基本協定及び定期借地権設定契約の締結に向けた支援（令和９年９月から令和 10 年７月まで）

優先交渉権者として決定した事業者と令和９年 12 月に基本協定を締結、令和 10 年６月に定期借地権設定契約書を締結するに当たり、選定に係る答申・事業者の提案書を踏まえた基本協定及び定期借地権設定契約の条項等の交渉を行うため、市と事業者の認識を法的に合致させ、将来的な紛争予防につなげるための支援を行う。

（４）事業者選定委員会の運営支援（委員会開催時）

策定した公募要項等の策定や優先交渉権者の選定に際して開催する事業者選定委員会（令和８年度に２回程度、令和９年度に３回程度）の運営支援（委員会の同席等）を行う。

【参考　業務スケジュール（予定)】

年　月	内　容
令和８年 11 月	公募要項その他様式の確定
令和９年１月	新庁舎整備に伴う民間機能整備事業の事業者公募開始
令和９年９月	優先交渉権者決定
令和９年 12 月	基本協定締結
令和 10 年６月	定期借地権設定契約締結

７　成果物

「６　業務内容」で作成した報告書（電子データ）一式

⑴納入期限　令和 10 年７月 20 日（木）

⑵納入場所　さいたま市都市戦略本部都市経営戦略部新庁舎等整備担当

⑶その他　　業務に係る協議記録や検討過程における付随資料がある場合は、併せて提出すること
ファイル形式や提出方法については、市が指定する方法とすること
民間事業者公募時の公表資料については、市の求めがある場合は納入期限に関わらず提出すること

８　一般事項

（１）本業務の遂行に係る各種法令等を遵守するほか、「さいたま市契約規則」、「さいたま市業務委託契約基準約款及び別記・情報セキュリティ特記事項」の規定を順守すること。

（２）受託者は契約締結後、本委託に関する各業務の責任者及び組織体制を委託者に提出する。書類の内容については、事前に委託者と協議すること。

（３）受託者は、本業務の進捗状況等について、適宜、委託者と打合せを行うとともに、報告を行い、必要に応じて報告書等を作成するものとする。

（４）受託者は、業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。契約の解除後又は期間満了後においても同様とする。

（５）受託者は、本業務の遂行に当たり、委託者又は第三者に損害を及ぼしたときは、委託者の責任に帰する場合、その賠償の責任を負う。

（６）仕様書については、本要求水準書に基づき最優秀提案者が市へ提出した企画提案書を基に、市と最優秀提案者の協議のうえで作成する。また、業務の実施に当たり、仕様書に記載のない事項が生じた場合は、市と受託者で協議のうえ決定すること。

（７）仕様書に記載されていない事項について、法令により義務付けられている事項及び軽微な変更など業務上当然に必要な事項については、業務履行の範囲に含まれるものとする。なお、疑義の生じた場合には、委託者と受託者で協議し取り決める。

（８）受託者は、業務を履行するにあたり、人権の尊重を基本とするとともに、業務従事者が人権に配慮することができるよう努めること。

（９）本業務は、複数年にわたる業務委託契約におけるスライド条項（賃金及び物価の変動 に基づく契約金額の変更）を適用する契約である。賃金及び物価の変動に基づく契約金 額の変更に係る特約条項第１条第１項に係る特記仕様書は、別紙１のとおり。

（別紙１）

賃金及び物価の変動に基づく契約金額の変更に係る
特約条項第１条第１項に係る特記仕様書

本業務委託は、賃金及び物価の変動に基づく契約金額の変更に係る特約条項第１条第１項を適用する契約である。

１　本業務委託における直接人件費とは、受託者が本業務委託に直接従事する者に、本業務委託に従事した対償として支払う、労働基準法（昭和 22 年 4 月 7 日法律第 49 号）第 11 条に規定する賃金をいう。

なお、本業務委託に直接従事する者に対する健康保険、厚生年金保険、労働保険等の事業者負担額及び児童手当拠出金等の法定福利費は、業務管理費として計上すること。

２　本業務委託における賃金水準及び物価水準は、次のものをいう。

⑴　賃金水準

☐　労務単価（該当労務単価：　　）

☑　埼玉県最低賃金（以下「最低賃金」という。）

☐　その他（　　）

⑵　物価水準

☐　物品の単価（該当物品：　　）

☐　労務単価を基に算出した経費

☑　消費者物価指数　全国（生鮮食品を除く総合）

☐　その他（　　）

３　本契約の変更金額の算出方法は次のとおりとする。

☐　本市設計書による算出

☑　受託者から提出された契約金額内訳書による算出

（ただし、直接人件費については、受託者の契約金額内訳書中の直接人件費に、履行開始日時点の賃金水準と、変更請求時の賃金水準を比較した変動率を乗じた値を上限とし、直接物品費（変動）については、受託者の契約金額内訳書中の直接物品費（変動）に、履行開始日時点の物価水準と変更請求時の物価水準の変動率を乗じた値を上限とする。）

☐　上記２種の併用