

(仮称) 次世代型スポーツ施設整備事業
落札者決定基準

令和7年1月

さいたま市

1. 審査の概要

1.1 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準（以下「本書」という。）は、さいたま市（以下「市」という。）が（仮称）次世代型スポーツ施設整備事業（以下「本事業」という。）の落札者を決定するに当たって、最も優れた提案書を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、入札に参加しようとする者に交付する入札説明書等と一体のものとして扱う。

1.2 基本的な考え方

本事業を実施する事業者の選定方法は、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）のほか、設計、建設、維持管理及び運営に関する技術やノウハウが求められることから、提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）について総合的に評価する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）を採用する。

1.3 審査委員会の設置

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）

1.4 審査全体の流れ

審査は二段階に分けて実施するものとし、入札参加希望者の資格を確認する入札参加資格に係る審査（以下「一次審査」という。）と、一次審査を通過した入札参加者の事業遂行能力及び提案内容を審査する提案内容に係る審査（以下「二次審査」という。）を実施する。

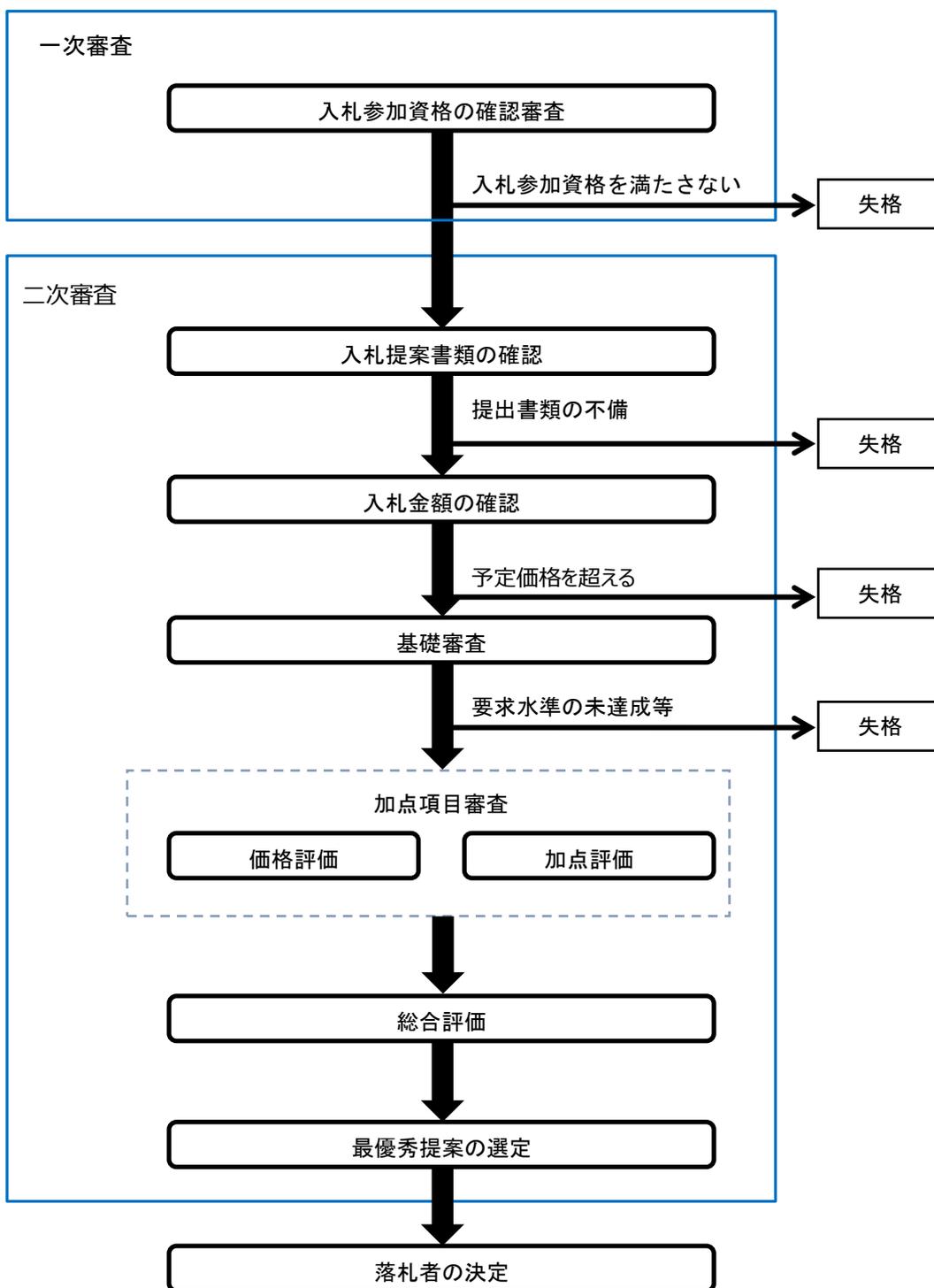
なお、一次審査は、二次審査のために提案書を提出できる有資格者を選定するためのものであり、入札参加資格に係る審査の結果は提案等に係る審査に影響しないものとする。

二次審査では、審査委員会が、公平性、透明性及び客観性を確保したうえで、施設整備計画、維持管理計画、運営計画、資金計画及びその他（地域経済への配慮等）の各面を総合的に評価し、

最優秀提案を選定し市に答申する。

市は、審査委員会からの答申を踏まえ、落札者を決定する。

図表 1 審査の流れ



2. 一次審査（入札参加資格確認）

2.1 一次審査の内容

市は、入札参加希望者が、入札参加者として備えるべき入札参加資格要件について審査する。資格不備の場合は、当該入札参加希望者を失格とする。

2.2 一次審査の方法

- ・ 参加資格要件の確認

入札参加資格確認申請書等の入札参加資格審査に関する提出書類に基づき確認する。

3. 二次審査（事業者提案）

3.1 二次審査の内容

(1) 入札金額の確認

市は、入札参加者が提示する入札金額が予定価格以下であることを確認する。予定価格を超えた入札金額を提示した入札参加者の入札は無効となり、当該入札参加者は失格とする。

(2) 基礎審査

市は、入札提出書類の内容について、主として「様式Ⅱ-1-6 要求水準書に係る基礎審査確認リスト」に基づいて、基礎審査項目を満たしていることが確認されたものを適格とし、当該提出書類について性能審査を行う。また、入札提出書類の内容が基礎審査項目を満たしていないことが確認された場合は失格とする。ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、提案内容および入札金額に大きな影響を及ぼすものでない場合、かつ、当該内容のみにより失格とすることは返って公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った入札参加者に対して入札参加の意思を確認し、当該入札参加者が入札金額の変更を行わずに当該箇所について要求水準が満たされることを条件に、当該入札参加者を失格にしないことがある。

(3) 提案審査

審査委員会は、提案書等に記載された内容について評価し、得点化したうえで最も得点の高い提案を最優秀提案として選定する。

3.2 二次審査の方法

(1) 提案審査の方法

提案内容に記載された内容に関し、「提出書類作成要領及び様式 添付資料1」に示す審査項目について次のア（得点化の方法）に記載の内容により得点化する。

価格評価点の満点は200点、加点评価点の満点は800点、合計1000点とする。

ア 得点化の方法

(ア) 価格評価点の得点化方法

- ① 二次審査に進んだ全入札参加者のうち、入札価格が最低である者を1位とし、価格点の満点である200点を付与する。
- ② 他の入札参加者の価格点は、1位となった者の入札価格（最低入札価格）と当該入札参加者の入札価格（当該入札価格）との比率により算出する。

$\text{入札価格に関する事項の得点} = 200 \text{ 点} \times (\text{最低入札価格} \div \text{当該入札価格})$
--

(イ) 加点评価点の得点化方法

図表2「審査項目表」、「提出書類作成要領及び様式 添付資料1」に示す評価の視点から提案書の内容を評価し、各審査項目の評点を配点以内で付与する。

各項目は、原則として次のAからEまでの5段階で評価する。

評価	評価の意味	得点化方法
A	特に優れている	配点×100%
B	AとCとの中間程度	配点×75%
C	優れている	配点×50%
D	CとEとの中間程度	配点×25%
E	要求水準は満たしているが、優れた提案はない	配点×0%

注) 各審査項目の評点は各審査委員の付した評点の平均点とする。ただし、平均点は最高点及び最低点を付した審査委員の評点を除いて算出する。最高点及び最低点を付した審査委員が複数いる場合は、各々1者の評点のみを除くものとする。

3.3 最優秀提案の選定

審査委員会は、「価格評価点」及び「加点評価点」に係る得点の合計が最も高い点数の提案を最優秀提案として選定する。

図表 2 審査項目表（審査項目、評価の視点、配点）

審査項目	主な評価の視点	配点
1. 事業体制及び事業計画に関する事項		110 点
(1) 本事業実施における方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的を踏まえ、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・本事業を民間の資金と技術的・経営的能力を活用し、公民連携の枠組みの中で実施することのメリットを発揮できるような具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他本事業実施における方針について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	20 点
(2) PFI 事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業が確実に遂行できるよう、効果的かつ効率的に総合力のある組織体制が提案されているか。 ・緊急時等において、利用者の安全確保等の円滑な対応を行うための体制（市・PFI 事業者等との連絡窓口や具体的なバックアップ体制）について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・各業務のセルフモニタリングについて、モニタリングの方法、項目、頻度、体制等について具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他実施体制について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	20 点
(3) 資金計画及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・財務の健全性と安定性の確保策について具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・利用料金収入の算定根拠が具体的であり、地域特性や近隣施設の状況等を踏まえた妥当な計画の提案がなされているか。 ・各費用の算定根拠が明確であり、妥当な計画の提案がなされているか。 ・出資及び資金不足時の対応策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・融資の確度、ファイナンスの内容、融資団のモニタリングについて、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・リスク管理の方策（保険対応等）、事業者モニタリング等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他資金計画及び収支計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	70 点

2. 施設整備に関する事項		230 点
(1) 施設の機能性・ 利便性・快適性 及び 施設間の連携	<ul style="list-style-type: none"> ・メインアリーナ、サブアリーナ、結節空間のそれぞれの位置づけを踏まえて、整備の基本的な考え方について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・ユニバーサルデザインについて、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・市民の大規模なスポーツ大会やプロスポーツ、コンサート等の興行利用する場合の、メインアリーナとサブアリーナの一体的な活用について具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・メインアリーナとサブアリーナの一体利用を考慮した、出入口（来場者、運営者、搬入口）、移動手段（エレベーター、階段等）等の本施設内の全体動線計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他施設の機能性・利便性・快適性及び施設間の連携について具体的かつ優れた提案がなされているか。 <p>※なお、建築面積が 9,000 m²以下であることを満たしていればよく、それ以上にコンパクトな設計にしたとしても評価の対象とはならないので留意すること。</p>	30 点
(2) メインアリーナ 整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツを中心とした注目度の高いエンターテインメントコンテンツが集積し、多様な文化を発信する“コンテンツハブ”として地域活性化のエンジンとなるような計画として具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・国際的なスポーツ大会やプロスポーツなど、競技を「みる」ことに主眼を置き、観覧者及び競技者が一体感を感じられる施設計画として、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・プロスポーツやコンサート等の興行利用に対応し、興行主催者やアーティスト等から選ばれる施設として機能するよう、運営と連携した施設計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他メインアリーナ整備計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	35 点
(3) サブアリーナ・ 諸室整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・与野体育館の機能を継承し、市民の健康増進とスポーツ振興を形成する拠点となり、域内交流を促進する“コミュニティハブ”として具体的かつ優れた提案がなされて 	35 点

	<p>いるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・競技を「する」ことに主眼を置き、大会等開催時には効率的かつ円滑な大会運営が可能となるような施設として、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・スポーツ・文化活動から市民活動やビジネスまで多彩なプログラムを創造・展開できるような機能について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他サブアリーナ・諸室整備計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	
(4) 結節空間整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民をはじめとしたスポーツを「する」、「みる」以外の人でも普段から訪れ、次世代のトレンドや文化の発信拠点となる“イノベーションハブ”として具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・与野中央公園とのつながりを活かした様々なヒト・サービス・情報が結びつく、次世代の交流拠点として具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・「メインアリーナとサブアリーナ」「(仮称)次世代型スポーツ施設と与野中央公園」をつなぐ役割として、メインアリーナやサブアリーナが利用されていない日においても最大限に活用できるような施設計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他結節空間整備計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	40点
(5) 外構計画（緑の創出を除く）	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の大規模なスポーツ大会やプロスポーツ、コンサート等の興行利用を想定し、興行主催者等関係者の利便性を考慮した外構計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・車いす利用者の利便性に配慮した動線計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他外構計画（緑の創出を除く）について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	20点
(6) 設備計画・什器備品計画	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模なスポーツ大会やコンサート等多様な利活用や運用のニーズに適した設備計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・省エネルギーに配慮した設備計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 	20点

	<ul style="list-style-type: none"> ・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について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・本施設の利用形態を想定し、什器・備品の品質・内容は適切なものが提案されているか。 ・その他設備計画・什器備品計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	
(7) 安心・安全への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・VIP等セキュリティレベルの高い対策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・安全性に配慮した構造計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・災害等の非常時における防災対策や避難の安全性について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・災害等の発生時だけでなく平時から利用できるレジリエンス性が高い設備について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他安心・安全への配慮について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	30点
(8) 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・スケジュールを遵守するための方策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・周辺住民等の生活環境に与える影響を勘案し、配慮した工事内容について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他施工計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	20点
3. 維持管理に関する事項		30点
(1) 維持管理・修繕の取組方針及び体制	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務の実施に関する基本的な考え方、業務実施方針について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・経済性に配慮した当初設計及び維持管理計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他維持管理・修繕の取組方針及び体制について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	10点
(2) 維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間中、施設の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態を保ち、利用者の安全かつ快適な施設利用に資する維持管理計画について、具体的かつ優れた提案となっているか。 	10点

	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の各諸室の特性や利用状況に応じた清掃業務や警備業務等の内容、頻度、実施時間帯、体制等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他維持管理について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	
(3) 修繕・更新及び修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕業務に関し、業務の的確な実施策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・事業期間終了後、市が効率的・効果的に適切な修繕に取り組むことができるように配慮した中期及び長期修繕計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他修繕・更新及び修繕計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	10点
4. 運営に関する事項		240点
(1) 運営の取組方針及び体制	<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務の実施に関する基本的な考え方、業務実施方針について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・利用者ニーズの収集・反映や運営業務の質の維持・向上を図るための取組・体制について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・施設整備の基本方針にかかげている“コンテンツハブ”、“コミュニティハブ”及び“イノベーションハブ”等を具現化する施設運営について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・“メインアリーナとサブアリーナ”及び“本施設と与野中央公園”という2つのつながりを活用し、施設の稼働率や来場者数の向上に資する運営業務の総合的な取組について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他運営の取組方針及び体制について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	60点
(2) 利用料金及び利用受付	<ul style="list-style-type: none"> ・メインアリーナにおける興行利用や営業宣伝利用やその他市民のアマチュアスポーツ利用等の促進につながる料金体系・料金水準について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・利用料金の支払方法について、利用者の利便性を高めるための、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他利用料金及び利用受付について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	60点

(3) 広報・誘致	<ul style="list-style-type: none"> ・安定的に高い稼働率を維持できるマーケティング・セールスプロモーション方法や、ターゲットとするイベント内容や誘致方法などが具体的に計画され、スポーツや地域の賑わい等多面的な価値を創出するような提案がなされているか。 ・興行主催者や一般利用者への窓口対応等分かりやすく施設の案内等をするために、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他広報・誘致について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	60点
(4) 自主事業	<ul style="list-style-type: none"> ・市民が広く利用できる又は参加してもらえるような事業内容について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・自主事業の開催日数、利用料金について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他自主事業について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	60点
5. まちづくりへの貢献		190点
(1) グリーンインフラ・環境保全への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・与野中央公園内の緑地等との調和に配慮されるだけでなく魅力的な景観形成に資する具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・与野中央公園内のシンボリックな施設として、グリーンインフラに寄与する具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・コンサートやプロスポーツ興行等の利用を想定した周辺施設への騒音・振動・交通渋滞等の対策について、整備と運営の両面で、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他グリーンインフラ・環境保全（周辺環境への配慮含む）への貢献について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	60点
(2) シビックプライドの醸成・DXの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・賑わい創出や地域コミュニティの活性化によりシビックプライドを醸成する取組について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・施設的设计・整備から市民等の利用に至るあらゆるプロセスを通じたDX（デジタル・トランスインフォメーション）の推進により、シビックプライドの醸成や施設利用 	60点

	<p>者の利便性が図られるような具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他都市におけるシンボリックな施設となりシビックプライドの醸成・DXの推進に繋がるような具体的かつ優れた提案がなされているか。 	
(3) 市内経済への波及効果	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の企業・人材活用、資材調達等、市内経済の活性化に寄与する具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・多様な経済的価値を創造し、市内経済に還元する具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他市内経済への波及効果について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	70点
加點評価点		800点
価格評価点		200点

4. 落札者（選定事業者）の決定

審査委員会は、前項までに規定した審査方法に従い評価し選定した最優秀提案を市に答申する。

市は、当該答申を踏まえ、落札者を決定する。