

京都市左京区総合庁舎整備等事業 実施方針

平成20年3月

京 都 市

目 次

第1	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
2	特定事業の選定方法等に関する事項	5
第2	事業者の募集及び選定に関する事項	7
1	事業者選定の方法	7
2	選定の手順及びスケジュール	7
3	入札手続き等	8
4	応募者等の備えるべき参加資格要件	9
5	審査及び選定に関する事項	13
6	審査結果及び評価の公表方法	13
7	提出書類の取扱い	14
第3	選定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	15
1	予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	15
2	提供されるサービス水準	15
3	選定事業者の責任の履行に関する事項	15
4	本市による事業の実施状況の監視	15
第4	立地並びに規模及び配置に関する事項	17
1	施設の立地条件	17
2	土地の取得等に関する事項	17
3	施設整備の概要	18
第5	事業計画又は事業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	20
第6	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	21
1	選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合	21
2	本市の事由により事業の継続が困難となった場合	21
3	その他の事由により事業の継続が困難となった場合	21
第7	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に関する事項	22
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	22
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	22
3	その他の支援に関する事項	22
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	23
1	議会の議決	23
2	情報公開及び情報提供	23
3	入札に伴う費用負担	23
別紙1		24
別紙2		26

第1 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) 事業名称

京都市左京区総合庁舎整備等事業

(2) 事業に供される公共施設の種類の種類

京都市左京区総合庁舎

(3) 公共施設の管理者の名称

京都市長 門川 大作

(4) 事業目的

京都市（以下「本市」という。）では、京都市基本計画（平成13年1月策定）において、保健、福祉など市民生活に密着した要望や地域課題の解決に向けて、それぞれの地域のニーズや実情を踏まえ、総合的に市民サービスを図るため、市民に最も身近な総合行政機関である区役所の総合庁舎化を進めることを掲げている。

左京区総合庁舎整備等事業については、区民部・福祉部（区役所）の庁舎と、保健部（保健所）の庁舎が分散しており、また、区役所の老朽化、狭あい化が著しいことから、これらを統合した新しい総合庁舎として整備することで、魅力ある地域づくりの拠点としての区役所の機能強化を図り、きめ細やかな行政サービスの提供に努めることを目的とする。

(5) 事業の範囲

京都市左京区総合庁舎整備等事業（以下「本事業」という。）は、「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」（以下「PFI法」という。）に基づき、選定事業者が新たに総合庁舎の実施設計、建設、維持管理等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、京都市左京区総合庁舎整備等事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）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。

ア 施設の設計・建設及び工事監理業務

選定事業者は、総合庁舎の実施設計、建設及び工事監理、その他これらを実施するうえで必要とされる各種手続きなどを行う。

・事前調査業務及びその関連業務

（本市が実施した地質調査以外に建築物の設計・建設のために必要な敷地調査

及び地質調査を含む。)

- ・周辺家屋への電波障害影響調査及び対策業務
- ・施設整備に係る設計(実施設計)及びその関連業務
- ・施設整備に係る建設工事及びその関連業務
- ・敷地南側の認定道路移管部分の道路整備業務(整備範囲は要求水準書の添付資料-1「基本設計説明書」による。)
- ・工事監理業務
- ・周辺家屋影響調査及び対策業務
- ・建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- ・建物周辺の外構整備, 植栽整備業務

イ 施設等の所有権移転業務

選定事業者は, 施設の竣工後, 施設及び設備等の所有権を本市に移転するものとする。

なお, 所有権は, 一括して移転するものとする。

ウ 施設の維持管理業務

選定事業者は, 次の項目について維持管理業務を行うものとする。

- ・建物保守管理業務(点検, 保守, 修繕, 更新その他一切の保守管理業務を含む。)
- ・設備保守管理業務(設備運転及び監視, 点検, 保守, 修繕, 更新その他一切の保守管理業務を含む。)
- ・清掃業務
- ・安全管理業務
- ・環境衛生管理業務
- ・外構施設維持管理業務(点検, 保守, 修繕, 更新その他一切の保守管理業務を含む。)
- ・植栽管理業務
- ・区民交流スペース(仮称)運營業務など

大規模修繕業務については維持管理業務には含まないものとする。

区民交流スペース(仮称)の運営時間帯は, 開庁時間帯に加え, 平日夜間(17時~21時)及び土日祝(9時~17時)とする。

(6) 事業の手法

本事業は, PFI法に基づき実施するものとし, 基本設計及び資金調達は本市が行い, 実施設計, 建設, 維持管理は一括して選定事業者が実施する基本設計先行型DBM手法(Design Build Maintenance)とする。

(7) 選定事業者の収入

本市は、選定事業者が実施する本事業に要する費用のうち、施設の整備に係る費用については、前払及び出来高払により、事業契約書に定める額を選定事業者を支払う。なお、出来高払については本市の定期モニタリングにより、事業契約書に定められた要求水準が満たされていることを確認した上で選定事業者を支払う。

また、施設の維持管理に係る費用については、本市の定期モニタリングにより、事業契約書に定められた要求水準が満たされていることを確認したうえで、事業契約書の規定に従い、施設の引渡し後15年の間、均等に選定事業者を支払う。ただし、当該支払いの額は物価変更等を勘案する。

支払い方法の詳細については入札説明書及び事業契約書(案)にて提示する。

(8) 事業期間

本事業の事業期間は、平成21年4月から平成38年3月までの17年(設計・建設2年1箇月、維持管理14年11箇月)とする。

(9) 事業スケジュール(予定)

基本設計	平成19年度
募集、事業者選定、契約締結	平成20年度
実施設計	平成21年度
着工・建設工事	平成21年度～平成22年度
竣工	平成23年4月
開庁	平成23年5月
施設の維持管理	平成23年度～平成37年度

(10) 事業に必要と想定される根拠法令等

ア 建設関連法令

(ア) 基本法

- ・都市計画法
- ・建築基準法
- ・消防法
- ・駐車場法
- ・屋外広告物法
- ・文化財保護法

(イ) 京都市関連

- ・京都市火災予防条例
- ・京都市市街地景観整備条例

- ・京都市駐車場条例
- ・京都市屋外広告物等に関する条例
- ・京都市眺望景観創生条例
- ・京都市中高層建築物等の建築に係る住環境の保全及び形成に関する条例

イ その他建設関係法令

(ア) 基本法

- ・建設業法
- ・電波法
- ・水道法
- ・下水道法
- ・電気事業法
- ・ガス事業法
- ・道路法
- ・騒音規制法
- ・振動規制法

(イ) 京都府関連

- ・京都府環境を守り育てる条例

ウ 福祉関係法令

(ア) 基本法

- ・ハートビル法（高齢者，身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律）

(イ) 京都市関連

- ・京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例
- ・京都市みやこユニバーサルデザイン推進条例

エ 環境・衛生関連法令

(ア) 基本法

- ・労働安全衛生法
- ・食品衛生法
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・石綿障害予防規則

(イ) 京都市関連

- ・京都市環境基本条例

- ・京都市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例
- ・京都市環境保全基準
- ・京都市地球温暖化対策条例

オ 省エネ・省資源関係法令

- ・省エネルギー法（エネルギーの使用の合理化に関する法律）
- ・ラージリサイクル法（資源の有効な利用の促進に関する法律）
- ・建設リサイクル法（建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律）
- ・京都市地球温暖化対策条例

カ その他

- ・京都市公共建築デザイン指針
- ・京都市自家用電気工作物保安規程
- ・京都市計画段階環境影響評価
- ・京都市雨水流出抑制対策実施要綱
- ・京都市緑化の推進及び緑の保全に関する条例
- ・京都府地球温暖化対策条例
- ・公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律

（ 1 1 ）事業期間終了時の措置

事業期間の終了時には、選定事業者は当該事業期間中の維持管理業務を適切に行うことにより、当該施設を要求水準書に示す良好な状態に保持していなければならない。

2 特定事業の選定方法等に関する事項

（ 1 ）選定方法

次の考え方をもとに、本事業を P F I（Private Finance Initiative）の手法に則って基本設計先行型 D B M 手法で実施した場合、本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、P F I 法第 6 条の規定に基づき、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、建設費及び維持管理費の観点から定量的評価を行い、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) 選定基準・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。

- ア コスト算出による定量的評価
- イ 事業者に移転されるリスクの検討
- ウ P F I手法に則った事業として実施することの定性的評価
- エ 上記ア～ウを見込んだV F M (Value for Money) の検討による総合的評価

(3) 選定結果の公表方法

本事業を特定事業と選定した場合は，その判断結果を評価の内容とあわせ，本市文化市民局市民生活部区政推進課のホームページ（以下，「区政推進課のホームページ」という。）への掲載により公表する。

なお，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にあっても，同様に公表する。

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定の方法

本事業における民間事業者の募集及び選定方法は、民間事業者が本市の定める事業参画に必要な資格を有しており、かつ、民間事業者の提案内容が、技術的観点から本市が要求する性能要件を満たすことが見込まれる内容であることを前提として、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。また、本事業は、地方自治法施行令第167条の7及び京都市契約事務規則に規定する入札保証制度の体系を活用した、京都市「入札ボンド制度の試行について」が適用される。

2 選定の手順及びスケジュール

募集及び選定のスケジュールは下記のとおり想定する。

日程(案)	内容
平成20年3月	実施方針, 要求水準書(案)の公表
平成20年3月~4月	実施方針, 要求水準書(案)に関する質問の受付及び回答の公表
平成20年5月	特定事業の選定の公表
平成20年5月中旬	入札の公告及び入札説明書等の配布
平成20年5月中旬	入札説明会, 現地見学会
平成20年 5月中旬~6月中旬	第1回入札説明書等に関する質問の受付・回答
平成20年6月下旬	応募事業者からの参加表明, 資格確認申請及び受付, 資格審査結果の通知
平成20年 6月下旬~7月下旬	第2回入札説明書等に関する質問の受付・回答
平成20年8月	入札書及び提案書の受付
平成20年10月	落札者決定・公表
平成20年11月	基本協定締結
平成20年12月	特別目的会社と仮契約締結
平成21年3月	特別目的会社と本契約締結

3 入札手続き等

(1) 実施方針の公表等

ア 実施方針の公表

実施方針は、平成20年3月27日(木)に公表する。

イ 実施方針に関する意見・質問の受付等

(ア) 意見・質問の方法

意見・質問の内容を簡潔にまとめ、意見書(様式1)又は質問書(様式2)に記入の上、次のいずれかの方法により提出すること。

a E-mail

b 郵送又は持参(CD-R等に保存した電子ファイルにより提出することとし、併せて当該電子ファイルの内容を出力した用紙を提出すること。)

なお、文書形式は、MS-Excel形式(バージョンは97以上でWindows版で処理可能なもの)とする。

(イ) 受付期間

平成20年3月27日(木)から4月9日(水)まで

(ウ) 提出先

〒604 8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
京都市文化市民局市民生活部区政推進課

E-mail アドレス kusei@city.kyoto.jp

(エ) 意見・質問に対する回答

上記の方法で提出のあった意見・質問等及びそれらに対する回答は、区政推進課のホームページ及び掲示場への掲載により公表する。

(2) 実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者等からの意見等を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を区政推進課のホームページへの掲載により公表する。

(3) 特定事業の選定

本市は、実施方針等に対する意見等を踏まえ、本事業がPFI事業として実施すべき事業か否かを評価し、PFI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、その結果を区政推進課のホームページへの掲載により公表する。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。

(4) 入札公告

実施方針等に対する事業者からの意見等を踏まえ、入札公告を行う。入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、事業契約書(案)等、入札公告により公表する図書(以下「入札説明書等」という。)は、区政推進課のホームページへの掲載により公表する。

(5) 入札説明書等に関する質問受付及び回答公表

入札説明書等に関する内容について質問回答を行うものとする。具体的な日程は、入札説明書等に提示する。

(6) 参加表明、資格確認申請の受付、資格審査結果の通知

入札に参加する民間事業者(以下「応募者」という。)に参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求め、資格審査を行う。資格審査の結果は、応募者に通知する。

なお、参加表明書の提出方法・時期、資格審査に必要な書類の詳細等については、入札説明書等に提示する。

(7) 入札書及び提案書の受付

資格審査通過者に対し、入札説明書に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した入札書及び提案書の提出を求める。提案書の審査に当たって、本市が必要であると判断した場合は、応募者に対してヒアリングを行う。

なお、入札書及び提案書の提出方法・時期、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書等に提示する。

(8) 落札者の決定

入札書及び提案書の審査により落札者を決定し、応募者に通知する。

(9) 仮契約の締結、事業契約の締結

落札者が設立した特別目的会社(SPC: Special Purpose Company)と仮契約を締結した後、議会での議決を経て本契約締結とする。

4 応募者等の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の構成に関する要件

ア 代表者、構成員及び協力会社

(ア) 入札参加者は、本事業を実施することを予定する複数の者により構成されるグループ(以下「入札参加グループ」という。)とする。

(イ) 入札参加グループのうち、落札後に特別目的会社への出資を行う者(以下、「構成員」という。)及び、入札参加グループの構成員以外の者で、事業開始後、特別目的会社から直接業務を受託し又は請け負うことを予定している者(以下、「協力会社」という。)は、参加表明書においてそれぞれ、構成員、協力会社として明記するものとする。

(ウ) 入札参加グループは、構成員の中から、代表者を定めるものとする。

(エ) 同一入札参加者(協力会社を含む。)が複数の提案を行うこと及び複数の応募グループを構成することは禁止する。また、落札しなかった入札参加者が落札者の下請けとなることは禁止する。

イ 入札手続き

入札参加グループが本事業に応募する場合には、参加表明書の提出時に代表者名を明記し、必ず代表者が応募手続を行うこと。

ウ 構成員及び協力会社の変更

参加表明書により、参加の意思を表明した入札参加グループの構成員及び協力会社の変更は原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、本市と協議を行うこととする。

(2) 応募者等の基本的な参加資格要件

入札参加グループの構成員及び協力会社(以下「応募者等」という。)は以下の資格要件を満たすことが必要である。

ア 資格の登録

京都市契約事務規則第4条第1項に規定する一般競争入札有資格者名簿若しくは京都市契約事務規則第22条第1項に規定する指名競争入札有資格者名簿に登録されている者(以下「登録業者」という。)又は登録業者以外の者で平成19年11月1日付け京都市告示第272号に定める資格の申請を行い、開札のときまでに告示に定める資格を有する者であると認められた者。

イ 参加不適格者

(ア) 本事業の業務に携わっている者(アドバイザー業務受託者：本事業では株式会社日本総合研究所、株式会社東畑建築事務所、西村あさひ法律事務所が該当)及び当該受託者と第2の4の(2)のエと同視し得る資本関係又は人的関係があると認められる者

(イ) 第2の5の(1)に規定する審査委員会の委員本人及び委員が属する企業及びその関係会社

ウ 競争入札参加資格の停止

本件入札に係る入札参加資格確認申請書の提出日，入札執行日及び落札決定日において，京都市競争入札等取扱要綱第29条第1項の規定に基づく競争入札参加停止を受けていないこと。

エ 関係会社の参加制限

当該入札に参加しようとする者で，次の（ア），（イ）のいずれかの関係に該当する場合は，同一入札参加グループに参加する場合を除き，そのうちの一者しか参加できない。

（ア）資本関係

以下のいずれかに該当する場合。ただし，子会社（会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による子会社をいう。以下同じ。）又は子会社の一方が会社更生法第2条第7項に規定する更生会社（以下「更生会社」という。）又は民事再生法第2条第4項に規定する再生手続きが存続中の会社である場合は除く。

- a 親会社（会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合
- b 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

以下のいずれかに該当する場合。ただし，aについては，会社の一方が更生会社又は民事再生法第2条第4項に規定する再生手続きが存続中の会社である場合は除く。

- a 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
- b 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

（3）応募者等の資格要件

応募者等のうち，設計，工事監理，建設及び維持管理の各業務に当たる者は，それぞれ次の要件を満たさなければならない。

ア 設計・工事監理に当たる者

設計・工事監理に当たる者が複数の場合については，そのうちの一者が（ウ）の要件を満たしていること。

（ア）建築士法第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。

なお，平成5年度以降に建築士法により処分を受けたことがないこと。

（イ）常勤の自社社員で，入札参加資格確認申請日において引き続き3箇月以上の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。

なお、建築士法により処分を受けた建築士を平成5年度以降に雇用していたことがないこと。

- (ウ)平成5年度以降に完成済みで、延べ床面積7,500㎡以上の庁舎、事務所、学校、病院、福祉施設(以下「庁舎等」という。)又は商業施設の実設計の元請としての実績を有していること。
- (エ)建設に当たる者と異なる事業者であること。

イ 建設に当たる者

建設に当たる者が複数の場合については、そのうちの一者が(イ)及び(エ)の要件を満たしていること。

- (ア)建設業法に基づく建築工事業の建設業許可を受けている者であること。
- (イ)入札参加グループの構成員であること。
- (ウ)建設業法の建築工事業に係る監理技術者を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、入札参加資格確認申請日において引き続き3箇月以上の雇用関係があること。また、落札後においては、実際に配置する技術者の変更は認めない。
- (エ)平成5年度以降に完成済みで、延べ床面積7,500㎡以上の庁舎等又は商業施設の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、出資比率が20%以上で、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。
- (オ)直前の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書(入札参加資格確認申請日において有効なものに限る。)における「建築一式」の総合評定値が950点以上であること。

ウ 維持管理に当たる者

維持管理に当たる者が複数の場合については、そのうちの一者が(イ)及び(ウ)の要件を満たしていること。

- (ア)維持管理を行うに当たって、必要な資格(許可、登録、認定等)及び資格者を有すること。
- (イ)平成5年度以降に延べ床面積7,500㎡以上の庁舎等又は商業施設の維持管理業務の実績を有していること。
- (ウ)入札参加グループの構成員であること。
なお、別紙1において、応募者等の備えるべき参加資格要件を一覧で示しているので参照のこと。

5 審査及び選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

資格審査は本市が行い、提案審査は、学識経験者等により構成される京都市左京区総合庁舎整備等事業提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）において行う。審査は資格審査と総合審査の二段階に分けて実施するものとし、その具体的な評価基準については入札説明書と併せて公表する。

(2) 審査の内容

審査は、入札価格のほか、実施設計、維持管理等の提案内容及び本市の要求水準との整合性並びにリスク分担を含む事業計画の妥当性、確実性等の各面から総合的に評価して行い、審査委員会において優秀提案を選定する。その後、本市が落札者を決定する。

(3) 審査手順に関する事項

審査は、次の手順により行う。

ア 資格審査（第1次審査）

（ア）応募者等の基本的な参加資格要件審査

（イ）応募者等の資格要件審査

イ 総合審査（第2次審査）

（ア）入札価格の確認

（イ）提案書類審査（基礎審査）

（ウ）提案書類審査（加点項目審査）

(4) 事業者の選定

本市は、審査結果をもとに落札者を決定する。落札者は特別目的会社を設立し、本市は当該特別目的会社を選定事業者とする。

(5) 落札者を選定しない場合

民間事業者の募集において、応募がない、又は、落札者の選定において、いずれの提案も公的財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でない判断された場合には、本市は落札者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

6 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果及び評価は区政推進課のホームページへの掲載により公表する。

7 提出書類の取扱い

提出を受けた書類は返却しない。

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，原則として提案を行った応募者が負うものとする。

提出書類は，事業者選定の目的のみに用いることとする。

なお，選定事業者が提出した書類が著作物に該当するときは，当該著作物の著作権（著作権法第21条から第28条までに規定する権利をいう。）は，本市に無償で譲渡したものとし，著作者人格権（著作権法第19条第1項及び第20条第1項に規定する権利をいう。）を本市及び本市の指定する者に行使しないものとする。

第3 選定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 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、選定事業者が担当する業務については、選定事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として選定事業者が負うものとする。ただし、本市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、本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

本市と選定事業者の責任分担は、原則として別紙2のリスク分担表によることとし、意見受付の結果を踏まえ、必要な事項については入札説明書の公表時において明らかにする。

2 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、要求水準書として提示する。

3 選定事業者の責任の履行に関する事項

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

4 本市による事業の実施状況の監視

(1) モニタリングの実施

本市は、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書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、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。モニタリングの具体的な方法については別途モニタリング要領を定めることとし、その案については事業契約書（案）において公表する。

(2) モニタリングの時期

ア 実施設計時

本市は、選定事業者によって行なわれた設計が本市の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。

イ 工事施工時

選定事業者は、建築士法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に本市から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、本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。

ウ 工事完成・施設引渡し時

選定事業者は、施工記録を用意して、現場で本市の確認を受ける。この際、本市は、施設の状態が事業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、事業契約書において定められた水準を満たしていない場合には、本市は補修又は改造を求めることができる。

エ 施設供用開始後（維持管理・運営段階）

本市は、維持管理・運営段階において、定期的に業務の実施状況を確認する。

（３）モニタリングの費用の負担

本市が実施するモニタリングに係る費用（本市職員の派遣に要する費用を除く。）は、事業者の負担とする。

（４）選定事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準が維持されていない場合、本市は選定事業者に対して支払額を減額することができる。減額の考え方については、入札説明書等に提示する。

第4 立地並びに規模及び配置に関する事項

1 施設の立地条件

(1) 計画地

京都市左京区松ヶ崎修理式町12番1, 堂ノ上町7番2

(2) 敷地面積

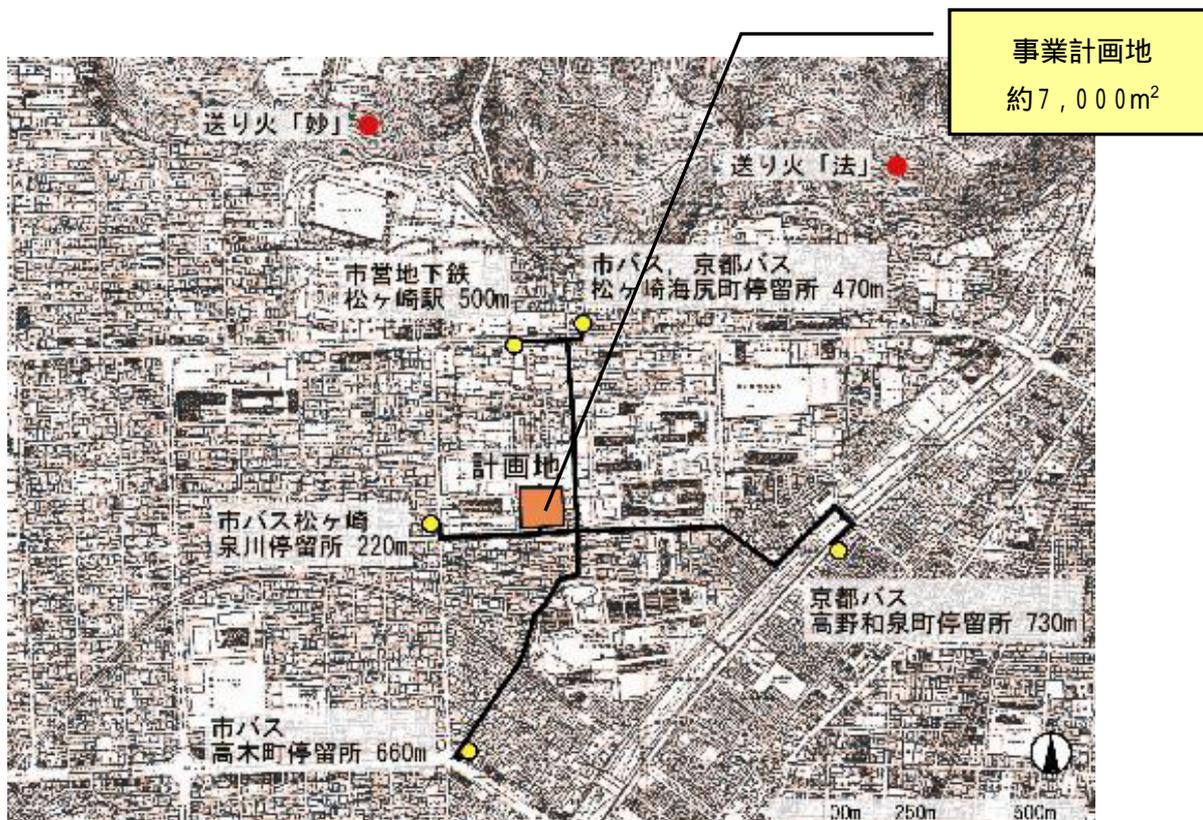
約7,000m²

(3) 地域・地区

第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%,容積率200%),15m第1種高度地区,山並み背景型建造物修景地区,第2種地域(屋外広告物),埋蔵文化財包蔵地外,日影規制(5m4時間,10m2.5時間)

2 土地の取得等に関する事項

事業計画地は,本市の行政財産とし,選定事業者は,事業計画地について,本事業に係る事業期間中,無償で使用することができる。



3 施設整備の概要

(1) 総合庁舎整備の基本方針

総合庁舎の整備に当たっては、上位計画等を踏まえ、次の5点を整備の基本方針とする。

区民に開かれた親しみやすい空間と心配りを備えた総合庁舎

区民が明るさやあたたかみを感じ、親しみやすさを覚える総合庁舎を目指す。また、用事のない人でもふらっと立ち寄れる空間とわかりやすさや心配りを備えた総合庁舎を目指す。

区民の自主的な活動を支援する拠点としての総合庁舎

区民と行政のパートナーシップのもとに左京区の魅力を高めるまちづくりを進めるため、歴史・文化・学問のまちである左京区の特徴を活かしながら、区民相互の交流を促進するとともに、区民の自主的なまちづくり活動を支援する拠点としての総合庁舎を目指す。

誰もが安心して快適に利用できる総合庁舎

バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮し、障害のある方や高齢者、外国籍市民をはじめとして、全ての人が安心して快適に利用できる機能と設備を備えた総合庁舎を目指す。また、災害時の防災拠点としての位置付けを十分に踏まえた総合庁舎を目指す。

左京区の自然環境や周辺環境と調和した総合庁舎

北山の山並みや豊かな緑に象徴される左京区に息づく自然環境にとけこむ外観やデザインを備えた総合庁舎を目指す。また、庁舎周辺の松ヶ崎地域の町並みや妙・法の送り火などの周辺環境と景観に配慮した総合庁舎を目指す。

地球環境に配慮した経済的で長寿命な総合庁舎

全ての区役所等におけるISO14001の認証取得などの「環境先進都市・京都」を目指す取組を一層推進するため、地球環境に対する負荷を低減した高い環境性能を持つ総合庁舎を目指す。また、ライフサイクルコストを低く抑え、経済性に配慮するとともに、可能な限り長く利用できる総合庁舎を目指す。

(2) 整備すべき機能の概要

ア 総合庁舎機能

保健，福祉など市民生活に密着した要望や地域課題の解決に向けて，それぞれの地域のニーズや実情を踏まえ，総合的に市民サービスの向上を図るため，市民に最も身近な総合行政機能である区役所の総合庁舎化を進める。

各部署と主な業務内容は以下のとおりである。

部	課	業務内容
区民部	総務課	区の庶務，庁舎管理，選挙管理委員会事務局，各種統計調査，区基本計画，広報等
	まちづくり推進課	広聴，地域振興・区民交流事業・人権啓発のための事業
	市民窓口課	各種証明書の交付，戸籍，住民基本台帳事務等
	市民税課	市民税の賦課事務等
	固定資産税課	固定資産税等の賦課事務等
	納税課	市民税，固定資産税の徴収業務等
福祉部	福祉介護課	児童手当・福祉医療の受給資格認定，民生児童委員事務，医療券の交付，介護保険業務，家庭奉仕員業務等
	支援課	児童・母子・高齢者・障害者の福祉に係る支援等
	保護課	生活保護に関する相談等
	保険年金課	国民健康保険・後期高齢者医療の各種申請・給付，国民年金の各種申請等
保健部	健康づくり推進課	各種健診，予防接種，各種健康教室，母子手帳等の交付，保健・医療・福祉に関する申請・相談等
	衛生課	食品衛生・環境衛生に関する申請・相談等

イ 区民交流機能

「左京区基本計画」に掲げている，「区民と行政のパートナーシップを支える核となる区民プラザ」の機能として，区民ワークショップなどの区民意見を踏まえて，区民参画の場・機能，区民活動の支援の場・機能（以下「区民交流機能」という。）を併せ持つ庁舎とする。

(3) 施設規模の設定

1 区民部	2,330 ²
2 福祉部	1,640 ²
3 保健部	2,160 ²
4 その他（共用部，区民交流機能等）	6,670 ²
計	12,800 ²

第5 事業計画又は事業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

事業計画又は事業契約について疑義が生じた場合、本市と選定事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合には、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。契約に関する紛争については、京都地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1 選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合

- (1) 選定事業者の提供するサービスが、事業契約書に定める本市の要求基準を下回る場合その他事業契約書に定める選定事業者の責めに帰すべき事由により、債務不履行又はその懸念が生じた場合、本市は選定事業者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができる。選定事業者が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、本市は、事業契約を解除することができる。
- (2) 選定事業者が倒産し、又は選定事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続が困難と合理的に考えられる場合、本市は事業契約を解除することができる。
- (3) (1)又は(2)において、本市が事業契約を解除した場合、本市は選定事業者に対し、これにより本市が被った損害の賠償を請求することができる。

2 本市の事由により事業の継続が困難となった場合

- (1) 本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、選定事業者は事業契約を解除することができる。
- (2) (1)において、選定事業者が事業契約を解除した場合、選定事業者は本市に対し、これにより選定事業者が被った損害の賠償を請求することができる。

3 その他の事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他本市又は選定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、本市及び選定事業者双方は、事業継続の可否について協議する。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の通知をすることにより、本市又は選定事業者は、事業契約を解除することができる。

第7 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

現段階では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。選定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、本市と選定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

本市からの補助金、出資及び債務保証等の財政支援は行わないものとする。

3 その他の支援に関する事項

本市は、選定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、本市と選定事業者で協議することとする。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

本事業に当たっては、その予算措置として、債務負担行為の設定に関する議案を、平成20年2月の定例会市議会に提出し、議決を得ている。その後、本実施方針を公表するに至っている。

なお、事業契約に関する議案を、平成21年2月の定例会市議会に提出することを予定している。

2 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、区政推進課のホームページなどを通じて行う。

3 入札に伴う費用負担

事業者の応募にかかる費用については、すべて事業者の負担とする。

別紙 1

応募者等の備えるべき参加資格要件一覧

:必要 - :規定なし

資格要件	構成員	協力会社
入札参加者の構成に関する要件		
入札参加者の定義	複数の者により構成される 入札参加グループ(2者以上)	
入札参加者の構成	【構成員】 SPCへ出資が必須 【協力会社】 構成員以外で、SPCから直接業務を受託・請負予定の者	
代表者の設定	構成員の中から設定する	
同一入札参加者による複数の提案	不可	不可
同一入札参加者の複数の応募グループ構成	不可	不可
非落札者が落札者の下請け参加	不可	不可
構成員等の変更	原則不可 やむを得ない場合 協議	原則不可 やむを得ない場合 協議
基本的な参加資格要件		
資格の登録		
京都市一般競争入札有資格者名簿登録業者 若しくは 京都市指名競争入札有資格者名簿登録業者 又は 京都市告示による有資格者(開札時までであればよい)		
その他の参加不適格者		
アドバイザーとの資本関係・人的関係なし		
審査委員及びその企業との関係なし		
競争入札参加停止		
京都市の競争入札等参加停止を受けていない (参加資格確認申請書の提出日, 入札執行日及び落札決定日時点)		
関係会社の参加制限		
資本関係: 親会社と子会社	一者のみ参加可	一者のみ参加可
親会社と同じ子会社	一者のみ参加可	一者のみ参加可
人的関係: 役員兼務	一者のみ参加可	一者のみ参加可
役員が管財人兼務	一者のみ参加可	一者のみ参加可
業務別の参加資格要件		
設計業務・工事監理業務		
一級建築士事務所の登録		
平成5年度以降に建築士法により処分を受けたことがない		

資格要件	構成員	協力会社
常勤自社(3箇月以上)・一級建築士有資格社員		
建築士法により処分を受けた建築士を平成5年度以降に雇用していたことがない		
平成5年度以降の実施設計の元請実績(延べ床面積7,500㎡以上の庁舎等又は商業施設)	1	1
建設に当たる者と異なる事業者である		
建設業務		2者以上の場合
建設業許可		
構成員である	2	
常勤自社(3箇月以上)・監理技術者		-
平成5年度以降の工事施工の実績(延べ床面積7,500㎡以上の庁舎等又は商業施設)	2	-
経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書950点以上		-
維持管理業務		2者以上の場合
資格(許可,登録,認定等)及び資格者		
平成5年度以降の維持管理業務の実績(延べ床面積7,500㎡以上の庁舎等又は商業施設)	3	-
構成員である	3	

- (1注) 設計・工事監理に当たる者が複数の場合,そのうちの二者が要件を満たしていること
- (2注) 建設業務に当たる者が複数の場合,そのうちの二者が全ての要件を満たしていること
- (3注) 維持管理業務に当たる者が複数の場合,そのうちの二者が全ての要件を満たしていること

リスク分担表

= リスクが顕在化した場合に原則として負担を負う者

= リスクが顕在化した場合の負担が、主負担者に比べて少ない又は限定的に負担を負う者

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者		補足説明 (詳細は事業契約書(案)において公表する)	
			市	事業者		
選定段階	入札説明書リスク	入札説明書の誤りに関するもの 内容の変更に関するもの				
	契約リスク	選定事業者と契約が結べない、契約手続に時間がかかる場合			遅延等の原因により、増加費用を負担する。	
全段階共通	政治関連リスク	法制度・法令変更リスク	法制度の新設・変更に関するもの			
		許認可リスク	許認可の新設・変更に関わるもの(事業に影響を及ぼすもの)			
			許認可の新設・変更に関わるもの(上記以外のもの)			
			市が取得すべき許認可の遅延に関するもの			
			事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの			
		税制リスク	法人税の変更に関するもの			
			消費税の変更に関するもの			
			土地所有に関する新税			
	建物所有に関する新税 その他新税に関するもの					
	政治リスク	契約に係る議決が得られない場合				
		政策の変更				
	社会リスク	住民問題リスク	施設設置に係る住民反対運動・訴訟に関するもの			
			建設・維持管理に係る住民反対運動・訴訟に関するもの		事業者が実施する建設・維持管理に関わる反対運動・訴訟を想定している。	
		環境問題リスク	設計、建設、維持管理、運営等における有害物質の排出・漏洩等、環境保全に関するもの			
			第三者賠償リスク	調査・建設段階における騒音・振動・地盤沈下に関するもの		
				維持管理段階における騒音・振動に関するもの		
施設の瑕疵による事故に関するもの 施設の劣化及び維持管理の不備による事故に関するもの						
デフォルトリスク	民間事業者デフォルトリスク	事業者の事業破綻・事業放棄等				
		事業者のサービス水準の低下				
		事業者の主要義務の違反				
		最終期限日までに工事が完成しなかった場合				
	公共デフォルトリスク	債務不履行等				
フォースマジュールリスク	天災、暴動等による設計変更・中止・延期			自然災害又は人為的な現象のうち、通常予見可能な範囲外のものが起こった場合を想定している。		
計画段階	計画・設計リスク	発注者責任リスク	事業者の発注による工事請負契約の締結に関するもの			
		事業者の発注による工事請負契約の内容に関するもの				

			事業者の発注による工事請負契約の内容変更に関するもの				
		測量・調査リスク	市による地形・地質等調査に関するもの 事業者による地形・地質等調査に関するもの				
		設計リスク	市の提示条件，指示の不備・変更による設計変更 事業者の指示，判断の不備による設計変更				
		応募リスク	応募費用の負担に関するもの				
		資金調達リスク	融資など必要な資金の確保に関するもの			事業開始に必要な資金は事業者において調達する必要がある。	
建設段階	建設リスク	用地取得リスク	建設予定地の確保に関するもの				
		工事遅延リスク	工事が契約より遅延し，又は完成しないリスク				
		施工監理リスク	施工監理に関するリスク				
		コスト・オーバーランリスク	市の指示による工事費の増大・予算超過				
			上記以外の工事費の増大・予算超過				
		性能リスク	要求仕様不適合				
	施設損傷リスク	使用前に工事目的物，関連工事に関して生じた損害					
	経済リスク	物価リスク	インフレ・デフレに関するもの				建設に要する費用のインフレ・デフレリスクは事業者負担とする。
金利リスク		金利の変動に関するもの				建設期間中の資金調達にかかる金利変動リスクは事業者負担とする。	
維持管理運営段階	支払遅延・不能リスク		サービス購入費の支払遅延・不能				
	維持管理リスク	計画変更リスク	市の責めによる事業内容・用途の変更によるもの				
		性能リスク	要求仕様不適合				
		施設瑕疵リスク	施設に瑕疵が見つかった場合				
		維持管理コストリスク	市の責めによる事業内容・用途変更等における維持管理費の増大				
			上記以外の維持管理費の増大				
		施設損傷リスク	劣化による施設の損傷 供用開始前の事故・火災による施設の損傷				
	修繕費増大リスク	大規模修繕に関するもの				事業者の責めに帰すべき事由により大規模修繕を行う場合は事業者が負担する。	
	運営リスク	施設運営リスク	施設内における事故，トラブル等（指示ミス等市の責めによるもの）				
			施設内における事故，トラブル等（上記以外の民間の責めによるもの）				
陳腐化リスク		施設の機能的・社会的劣化					
経済リスク	物価リスク	急激なインフレ・デフレに関するもの				急激な物価変動の場合は一定条件下でサービス購入費を見直す。	
	金利リスク	金利の変動に関するもの					
移管段階	移管手続リスク		施設移管手続に伴う費用の発生に関するもの				
			事業者の清算手続に伴う評価損益				