

# 京都市左京区総合庁舎整備等事業 入札説明書

平成20年5月8日

京 都 市



## <目 次>

|     |                         |    |
|-----|-------------------------|----|
| 第 1 | 入札説明書の定義 .....          | 1  |
| 第 2 | 事業の概要 .....             | 2  |
| 1   | 事業名称 .....              | 2  |
| 2   | 事業目的 .....              | 2  |
| 3   | 事業内容 .....              | 2  |
| 4   | 施設概要 .....              | 3  |
| 5   | 事業スケジュール等 .....         | 3  |
| 6   | その他 .....               | 4  |
| 第 3 | 入札参加に関する条件・手続等 .....    | 5  |
| 1   | 入札方法等 .....             | 5  |
| 2   | 入札参加者が備えるべき参加資格要件等..... | 6  |
| 3   | 入札に関する手続 .....          | 9  |
| 4   | 入札参加に関する留意事項 .....      | 14 |
| 第 4 | 事業者の選定 .....            | 17 |
| 1   | 落札者の決定方法 .....          | 17 |
| 2   | 審査委員会の設置 .....          | 17 |
| 3   | 審査の方法 .....             | 17 |
| 4   | 審査の手順及び審査事項 .....       | 18 |
| 5   | 落札者の決定 .....            | 18 |
| 6   | 入札結果の通知及び公表 .....       | 18 |
| 7   | 事務局 .....               | 18 |
| 第 5 | 提案に関する条件 .....          | 19 |
| 1   | 特別目的会社の設立 .....         | 19 |
| 2   | S P C の収入 .....         | 19 |
| 3   | 土地の使用 .....             | 19 |
| 4   | 本市の支払いに関する事項 .....      | 19 |
| 5   | 本市と S P C の責任分担 .....   | 20 |
| 6   | 保険 .....                | 20 |
| 7   | 財務書類の提出 .....           | 21 |
| 8   | その他 .....               | 21 |
| 第 6 | 事業実施に関する事項 .....        | 23 |
| 1   | 誠実な業務遂行義務 .....         | 23 |
| 2   | 事業期間中の事業者と本市の関わり .....  | 23 |
| 3   | 本市による本事業の実施状況の監視 .....  | 23 |
| 4   | 事業の継続が困難となった場合の措置.....  | 23 |
| 5   | サービス購入費の支払手続 .....      | 24 |
| 第 7 | 契約等に関する事項 .....         | 26 |
| 1   | 基本協定書の締結 .....          | 26 |

|    |                                               |    |
|----|-----------------------------------------------|----|
| 2  | 事業契約の締結 .....                                 | 26 |
| 3  | 契約保証金 .....                                   | 26 |
| 第8 | その他 .....                                     | 28 |
|    | <b>【別紙1】</b> .....                            | 29 |
|    | <b>【別紙2】</b> .....                            | 31 |
| 1  | サービス購入費の考え方 .....                             | 31 |
| 2  | 入札価格の算定方法 .....                               | 31 |
| 3  | 入札価格と落札価格の関係について .....                        | 32 |
| 4  | 落札価格とサービス購入費支払金額の関係について（契約書（案） 別紙7，8参照） ..... | 32 |
|    | <b>【別紙3】</b> .....                            | 33 |

## 第 1 入札説明書の定義

京都市（以下「本市」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（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）第 6 条の規定により、平成 20 年 5 月 2 日、「京都市左京区総合庁舎整備等事業」（以下「本事業」という。）を特定事業として選定した。

この「京都市左京区総合庁舎整備等事業入札説明書」（以下「入札説明書」という。）は、本市が、本事業を実施する民間事業者の選定に係る総合評価一般競争入札を公告するに当たり、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）に配布するものである。

本事業の基本的な考え方については、平成 20 年 3 月 27 日に公表した「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 27 日に公表した「リスク分担表」を含む。）及び平成 20 年 3 月 27 日に公表した「京都市左京区総合庁舎整備等事業要求水準書（案）」（以下「実施方針等」という。）と同様であるが、本事業の条件等について、実施方針等に関する意見・質問等に対する回答を反映している。従って、入札参加者は、入札説明書の内容を踏まえ、入札に必要な提案書類を提出することとする。

また、以下の資料は、入札説明書と一体のもの（「入札説明書等」という。）とする。

別添資料①「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。）

別添資料②「京都市左京区総合庁舎整備等事業落札者決定基準」（以下「落札者決定基準」という。）

別添資料③「京都市左京区総合庁舎整備等事業契約書（案）」（以下「契約書（案）」という。）

別添資料④「京都市左京区総合庁舎整備等事業入札説明書様式集」（以下「様式集」という。）

別添資料⑤「京都市左京区総合庁舎整備等事業基本協定書（案）」（以下「基本協定書（案）」という。）

## 第2 事業の概要

### 1 事業名称

京都市左京区総合庁舎整備等事業

### 2 事業目的

本市では、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。

本事業については、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。

### 3 事業内容

本事業は、PFI法に基づき、市が基本設計及び資金調達を行い、選定事業者（入札説明書の定めるところにより、本事業を実施する者として選定されたPFI法第2条第5項に規定する選定事業者をいう。以下同じ。）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基本設計先行型DBM手法により実施する。

選定事業者が行う主な業務は次のとおりであるが、各業務の詳細については、契約書（案）及び要求水準書に示すとおりである。

#### （1）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

## (2) 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。

## (3) 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）運営業務など

※ 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。

## 4 施設概要

### (1) 計画地

#### ア 位置

京都市左京区松ヶ崎修理式町１２番１，堂ノ上町７番２

#### イ 敷地面積

約 7, 0 0 0 m<sup>2</sup>

### (2) 施設想定規模等

延べ面積 約 12, 8 0 0 m<sup>2</sup>（区民部 2, 3 3 0 m<sup>2</sup>，福祉部 1, 6 4 0 m<sup>2</sup>，保健部 2, 1 6 0 m<sup>2</sup>，その他（共用部，区民交流機能等） 6, 6 7 0 m<sup>2</sup>）

## 5 事業スケジュール等

本事業の事業期間は，平成 2 1 年 3 月から平成 3 8 年 3 月までの 1 7 年（設計・建設 2 年 1 箇月，維持管理 1 4 年 1 1 箇月）とする。

- ・事業契約の締結 平成 2 1 年 3 月
- ・施設の設計，建設 平成 2 1 年 3 月～平成 2 3 年 4 月

|            |                 |
|------------|-----------------|
| ・施設の所有権の移転 | 平成２３年４月         |
| ・施設の供用開始   | 平成２３年５月         |
| ・施設の維持管理等  | 平成２３年４月～平成３８年３月 |

## 6 その他

本市は、本事業の実施に必要なサービスの対価（以下「サービス購入費」という。）を選定事業者を支払うために、地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２１４条に規定する債務負担行為の設定に関する議案を、平成２０年２月の定例市議会に提出し、議決を得ている。



### 第3 入札参加に関する条件・手続等

#### 1 入札方法等

本事業における民間事業者の選定方法は、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。

選定事業者の選定は、次の日程で行う。

| 日程（予定）               | 内容                                 |
|----------------------|------------------------------------|
| 平成20年5月8日            | 入札公告                               |
| 平成20年5月8日<br>～5月15日  | 入札説明書等の書類交付期間                      |
| 平成20年5月15日           | 入札説明会，現地見学会                        |
| 平成20年5月8日<br>～5月20日  | 第1回入札説明書等に関する質問の受付                 |
| 平成20年6月6日            | 第1回入札説明書等に関する質問の回答・公表<br>（資格審査関係）  |
| 平成20年6月19日           | 第1回入札説明書等に関する質問の回答・公表<br>（上記以外）    |
| 平成20年6月16日<br>～6月20日 | 入札参加者からの参加表明，1次審査書類の受付             |
| 平成20年6月26日           | 1次審査結果の通知                          |
| 平成20年6月26日<br>～6月27日 | 第2回入札説明書等に関する質問の受付                 |
| 平成20年7月8日まで          | 入札参加資格がないと認められた者の説明請求の受付           |
| 平成20年7月15日まで         | 入札参加資格がないと認められた者の説明請求への回答          |
| 平成20年7月15日           | 入札辞退書提出期限                          |
| 平成20年7月16日           | 入札通知，入札参加者の公表<br>（2者以上の場合，予定価格の通知） |
| 平成20年7月17日           | 第2回入札説明書等に関する質問の回答・公表              |

| 日程（予定）     | 内容           |
|------------|--------------|
| 平成２０年８月１８日 | 入札書及び提案書の受付  |
| 平成２０年１０月中旬 | 落札者決定・公表     |
| 平成２０年１１月下旬 | 基本協定締結       |
| 平成２０年１２月下旬 | 特別目的会社と仮契約締結 |
| 平成２１年３月下旬  | 特別目的会社と本契約締結 |

## ２ 入札参加者が備えるべき参加資格要件等

### （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

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載されている者（以下「登録業者」という。）又は登録業者以外の者で平成19年12月3日付け京都市告示第307号に定める資格の申請を行い、開札の時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3の2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4の2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二者の場合。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号に規定する再生手続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二者の場合。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号に規定する再生手続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

**(ウ) その他入札の適正さが阻害されると認められる場合**

前(ア)及び(イ)と同視し得る関係があると認められる場合

**(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は、次の要件を全て満たしていること。ただし、設計・工事監理に当たる者が複数ある場合は、(ウ)の要件については、そのうちの 하나가満たしていれば足りる。

(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建築事務所として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、平成5年度以降に建築士法により処分を受けた建築士を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、延べ面積7,500㎡以上の庁舎、事務所、学校、病院、福祉施設又は商業施設の実設計及び工事監理の実績を元請として有していること。

(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**

建設に当たる者は、次の要件を全て満たしていること。ただし、建設に当たる者が複数ある場合は、(イ)及び(エ)の要件については、そのうちの 하나가満たしていれば足りる。

(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専任で配置し得ること。

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、延べ面積7,500㎡以上の庁舎、事務所、学校、病院、福祉施設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は、次の要件を全て満たしていること。ただし、維持管理に当たる者が複数ある場合は、(イ)及び(ウ)の要件については、そのうちの 하나가満たしていれば足りる。

(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年度以降に延べ面積7,500㎡以上の庁舎，事務所，学校，病院，福祉施設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。

### 3 入札に関する手続

入札に関する手続等は次のとおりである。

#### (1) 入札説明書等の交付期間，場所

##### ア 入札公告及び入札説明書等（要求水準書の添付資料－1 基本設計説明書を除く）

###### (ア) 交付期間

公告の日から平成20年5月15日（木）まで。ただし，土曜日及び日曜日を除き，正午から午後1時までを除く午前9時から午後5時までとする。

###### (イ) 交付場所

次の場所において無償で交付する。なお，交付に当たっては，事前に下記の交付場所に電話連絡を行うこと。

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488

京都市理財局財務部調度課

電話 075-222-3313

FAX 075-222-3317

###### (ウ) ホームページへの掲載

入札説明書等については，京都市理財局財務部調度課のホームページ（以下「調度課ホームページ」という。）及び京都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「区政推進課ホームページ」という。）に掲載するのでダウンロードして活用されたい。

調度課ホームページアドレス <http://www.city.kyoto.jp/rizai/chodo/>

区政推進課ホームページアドレス

## イ 要求水準書の添付資料－１ 基本設計説明書

申し出があれば、図面データのCD-R（以下、「図面データ」という。）を第３の３の（２）の入札説明会において無償で貸与する。図面データの貸与を希望する者は、以下の要領に則り手続を行うものとする。

### （ア）貸与資料仮受領証

様式集 様式１－１に必要事項を記入し、入札説明会参加時に提出すること。

### （イ）資料貸与申込書・貸与資料返還確認書、守秘義務の遵守に関する誓約書

図面データ貸与後は様式集 様式１－２並びに２に必要事項を記入し、速やかに下記あて先に持参又は郵送すること。

なお、「守秘義務の遵守に関する誓約書」で規定している返還期日までに、図面データの本市への返還が確認でき次第、様式集 様式１－２の下部「貸与資料返還確認書」の引渡しをもって図面データの返還手続の完了とする。

あて先

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488

京都市文化市民局市民生活部区政推進課

## （２）入札説明会の開催

次のとおり、入札に関する説明会を開催する。

なお、入札説明会に関する情報は、区政推進課ホームページに掲載する。

### ア 説明会の日時及び開催場所

開催日時 平成２０年５月１５日（木）午前１０時（受付 午前９時３０分から）

開催場所 京都市中京区御池通御幸町（北西角）亀屋町３７０－２

京都府旅館会館 ７階会議室（電話：０７５－２２１－４８８７）

### イ 参加申込方法

説明会への参加を希望する事業者は、入札説明会参加申込書（様式集 様式３）を区政推進課ホームページからダウンロードし、必要な事項を記載して、平成２０年５月１４日（水）午後５時までに、電子メール（ファイル添付）にて申込まなければならない。ただし、やむを得ない場合は、ファックスでの申込みも可とする。参加申込書のファイル形式はMicrosoft Excel とする。

### ウ 申込先

京都市文化市民局市民生活部区政推進課

電子メールアドレス kusei@city.kyoto.jp

F A X ０７５－２２２－３０４２

### (3) 現地見学会

入札に参加しようとする事業者を対象に、次のとおり現地見学会を開催する。

なお、現地見学会に関する情報は区政推進課ホームページに掲載する。

#### ア 日時

平成20年5月15日(木) 午後2時から3時まで(受付 午後1時30分から)

#### イ 場所

京都市左京区松ヶ崎修理式町12番1, 堂ノ上町7番2

集合場所は計画地南側 北泉通からの入口内(駐車スペースなし)

#### ウ 参加申込方法

第3の3の(2)のイと同じ。

#### エ 申込先

第3の3の(2)のウと同じ。

### (4) 入札説明書等に関する質問の提出

入札説明書等の内容に関して、次の要領により質問受付を行う。ただし、第2回目の質問は、一般競争入札参加資格確認通知書を受け取った入札参加者の代表者に限る。

#### ア 質問の受付期間

(ア) 第1回目 平成20年5月8日(木)から平成20年5月20日(火)まで

(イ) 第2回目 平成20年6月26日(木)から平成20年6月27日(金)まで  
持参する場合の受付は、休日を除き正午から午後1時までを除く午前9時から午後5時までとする。また、郵送による場合は各受付期間の最終日必着とする。

#### イ 質問の方法

入札説明書等に関する質問書(様式集 様式4)を区政推進課ホームページからダウンロードし、質問の内容を簡潔にまとめて記入の上、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、Microsoft Excel 形式(バージョンは9.7以上でWindows版で処理可能なもの)とする。

## 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  
京都市文化市民局市民生活部区政推進課  
電子メールアドレス kusei@city.kyoto.jp

## (5) 質問及び回答の公表

(4)により提出のあった質問及びそれらに対する回答は、区政推進課ホームページにおいて公表する。

### ア 回答公表日

- (ア) 第1回目 平成20年6月6日(金)に資格審査関連の質問について回答を公表し、それ以外の質問については平成20年6月19日(木)に回答を公表する。
- (イ) 第2回目 平成20年7月17日(木)

## (6) 入札参加資格確認の手続(第一次審査)

### ア 提出書類

入札に参加しようとする者は、代表者によって、次に掲げる資格審査書類を提出し、審査を受けなければならない。

- (ア) 参加表明書(様式集 様式5)
- (イ) 一般競争入札参加資格確認申請書(様式集 様式6)
- (ウ) 添付書類(様式集 様式10から様式16に基づく書類)
- (エ) 直前の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書の写し  
入札日時において有効(審査基準日から1年7箇月以内)のものに限る。A4判の写しを提出すること。
- (オ) 返信用封筒  
表に返信先を記載し、簡易書留郵便相当額の切手をちょう付すること。

### イ 提出期間及び提出場所

提出期間及び提出場所は、次のとおりとする。

#### (ア) 提出受付期間

平成20年6月16日(月)～6月20日(金)。ただし、正午から午後1時までを除く午前9時から午後5時まで。

#### (イ) 提出場所

第3の3の(1)のアの(イ)に示す場所

#### (ウ) 提出方法

持参により提出すること。



**(7) 参加資格の審査結果及び入札予定価格の通知**

資格審査書類の受領後、入札参加資格確認を行い、その結果は平成20年6月26日（木）までに代表者に一般競争入札参加資格確認通知書により通知する。また、その結果を区政推進課ホームページなどを通じて公表する。

なお、入札参加資格がないと認めた者に対しては、その理由を付して通知する。

また、入札参加資格があると認めた者が複数の場合には、当該資格があると認めた者に対して、平成20年7月16日（水）までに入札予定価格を書面で通知する。

**(8) 入札参加資格がないと認められた者の説明請求**

入札参加資格がないと認められた者は、代表者によって、市長に対し、書面により、入札参加資格がないと認めた理由の説明を求めることができる。

**ア 書面の提出期限**

平成20年7月8日（火）午後5時まで

**イ 書面の提出場所**

第3の3の（1）のアの（イ）に示す場所（持参すること。）

**ウ 回答期限及び方法**

市長は、アによる説明を求められたときは、平成20年7月15日（火）までに、説明を求めた者に対し、書面により回答する。

**(9) 入札**

**ア 入札の日時、場所及び提出書類**

入札参加資格があると認められた者は、代表者によって入札書類を提出すること。

**(ア) 入札日時**

平成20年8月18日（月）午前10時

**(イ) 入札場所**

京都市理財局財務部調度課第一入札室

**(ウ) 提出書類**

入札書、提案書（正本）各1部、提案書（副本）の各指定部数及び入札書類のデータを保存した電子媒体（CD-R）3部（以下これらを総称して「入札書類」という。）とする。提出書類（電子媒体を含む）の詳細は、様式集に記載のとおりとする。

なお、入札書類を郵送する場合は、書留郵便とし、平成20年8月15日（金）午後5時までに第3の3の（4）のウの場所に必着させること。

## イ 入札及び開札方法

(ア) 入札者は、原則として入札日時に入札執行場所に出席して入札を行わなければならない。

入札書は、様式集の様式20を使用し、持参する場合は、封筒に入れ、表面に「8月18日開札 京都市左京区総合庁舎整備等事業の入札書」と記載し、裏面に入札参加グループ名及び代表者の住所、商号及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表社名）を記載したうえ、封印すること。

様式集を郵送する場合は二重封筒とし、入札書を入れて封印した内封筒には、前述の入札書を持参する場合と同様に、封筒の表面及び裏面に必要事項を記載し、外封筒には「8月18日開札 京都市左京区総合庁舎整備等事業の入札書在中」と記載したうえ、封印すること。

(イ) 入札書の各欄には、漏れなく必要事項を記入し、入札価格の記載方法は「別紙サービス購入費の構成等について」を参照すること。

(ウ) 入札者は、入札書の書換え、引換え又は撤回をすることはできない。

(エ) 代表者以外の者（以下「代理人」という。）が入札する場合には、本件入札に関し代理人を選任した旨を記載した委任状を提出すること。ただし、代表者の記名押印がある入札書で入札する場合は、本状の提出は必要としない。

(オ) 開札は、入札者又はその代理人が出席して行うものとする。この場合において、入札者又はその代理人が立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない職員を立ち合わせるものとする。

(カ) 入札者又はその代理人は、入札室に入室しようとするときは、入札執行職員の求めに応じ、入札参加資格を証明する書類（一般競争入札参加資格確認通知書の写し）及び上記（エ）に掲げる委任状を提示しなければならない。

(キ) 入札者又はその代理人は、開札時刻後においては、入札室に立ち入ることができない。

(ク) 再度の入札は、予定価格の事前公表を行わない場合に限り1回を限度として行う。

なお、入札者又はその代理人が立ち会うことができない場合は、再度の入札を辞退したものとみなす。

## 4 入札参加に関する留意事項

### (1) 入札の辞退

入札参加資格があると認められた者が入札を辞退する場合は、入札辞退書（様式集様式18）を提出すること。郵送する場合は、書留郵便とし、提出期限までに必着させること。

なお、入札書類を郵送した場合、本市が同書類を受理した後の辞退は認めない。

**ア 提出期限**

平成20年7月15日（火）午後5時まで

**イ 提出場所**

第3の3の（1）のアの（イ）に示す場所

**（2）入札の取消し**

第3の3の（7）により予定価格の通知を行った場合において、入札参加者が一者になったときは、本件入札を取り消すものとする。

**（3）入札の無効**

ア 京都市契約事務規則第6条の2各号（第3号を除く。）に定めるもののほか、一般競争入札参加資格確認申請書その他の提出書類に虚偽の記載をした者が行った入札は、無効とする。

イ 予定価格を上回る価格で入札を行ったときは、無効とする。

**（4）入札書類の取扱い**

**ア 著作権**

本事業に関する提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。また、提出された入札書類（電子媒体に保存されたデータを含む。以下、同じ。）は、民間事業者の選定に関わる公表以外に入札参加者に無断で使用しない。

なお、提出された入札書類は、返却しない。

**イ 特許権等**

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、原則として入札参加者が負うこととする。

**（5）提案書類に関するヒアリング**

本市が必要と認めた場合には、平成20年10月上旬を目途に、入札参加資格があると認められた者に対し、提案書類に関するヒアリングを実施する。

なお、開催日時及び開催場所等の詳細については、入札参加資格があると認められた者の代表者に通知する。

#### **(6) 入札保証金**

入札参加グループは、入札保証金を納付する必要がある。ただし、京都市契約事務規則第7条の2第1項第1号～第6号に掲げる国債その他有価証券の提供又は金融機関の保証をもって入札保証金の納付に代えることができる。また、入札保証保険契約の締結を行った場合又は金融機関若しくは保証事業会社と契約保証契約の予約を締結した場合は、入札保証金を免除する。

入札参加グループは、入札日までに入札保証金等（入札保証金及び国債その他有価証券を含む。以下同じ。）を提出することとする。

#### **(7) 使用言語，計量単位，通貨単位及び時刻**

入札に関して使用する言語は日本語，計量単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの，通貨単位は円，時刻は日本標準時とする。

## 第4 事業者の選定

### 1 落札者の決定方法

本事業は、設計・建設段階から維持管理段階までの各業務を通じて、選定事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、落札者の決定に当たっては、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、落札者決定基準に基づき、入札価格、事業計画、施設計画、維持管理計画等その他の条件を総合的に評価して、最も優れた者を落札者として決定する。

### 2 審査委員会の設置

本事業における落札者の決定に当たって、提案内容を審査し優秀提案を選定するために学識経験者及び職員で構成す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。）を設置している。

なお、委員は次の7名で構成し、審査委員会は非公開とする。

|      |       |                |
|------|-------|----------------|
| 委員長  | 川崎 清  | 京都大学名誉教授       |
| 副委員長 | 鶴谷 隆  | 京都市文化市民局市民生活部長 |
| 委員   | 東村 昌樹 | 左京区副区長         |
| 委員   | 平家 直美 | 京都市都市計画局公共建築部長 |
| 委員   | 山田 陽子 | 公認会計士、税理士      |
| 委員   | 吉田 治典 | 京都大学大学院工学研究科教授 |
| 委員   | 吉村 篤一 | 建築環境研究所所長      |

また、入札公告後、本事業の落札者決定までの間に、事業者選定に関して、入札参加者やそれと同一と判断される団体等が、審査委員会委員に面談を求めたり、入札参加者のPR書類等を提出したりすることなど、自社を有利に、又は他社を不利にするように働きかけることを禁ずる。

### 3 審査の方法

資格審査は本市が行い、提案審査は、審査委員会において行う。審査は、入札価格のほか、設計・建設及び維持管理等の提案内容、本市の要求水準との適合性、並びに資金調達及びリスク分担を含む事業計画の妥当性及び確実性等の各面から総合的にを行い、優秀提案を選定する。

なお、審査の過程において、必要に応じて事務局によるヒアリングを実施することがある。

#### 4 審査の手順及び審査事項

落札者決定基準のとおり。

#### 5 落札者の決定

本市は、審査委員会の優秀提案選定の結果を踏まえ、落札者を決定する。

なお、落札者が入札日から落札決定の日までに入札参加資格を失った場合、及び入札に際し不正の行為を行った者を落札者としていた場合には、落札者決定を取り消す。

#### 6 入札結果の通知及び公表

入札結果は、落札者決定後、速やかに代表者に通知するとともに、区政推進課ホームページへの掲載等の方法により公表する。

なお、電話等による問合せには応じない。

#### 7 事務局

事業者の募集及び選定に係る事務局は次のとおりである。

京都市文化市民局市民生活部区政推進課

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488

電話 075-222-3048（直通）

FAX 075-222-3042

電子メールアドレス kusei@city.kyoto.jp

区政推進課ホームページアドレス

[http://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/soshiki/6-2-1-0-0\\_4.html](http://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/soshiki/6-2-1-0-0_4.html)

## 第5 提案に関する条件

### 1 特別目的会社の設立

落札者は、仮契約の締結時までに、会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として本事業の実施を目的とする特別目的会社（以下「SPC」という。）を京都市内に設立するものとする。

この場合において、SPCの出資金は、落札した入札参加グループの構成員により全額出資するものとする。

また、代表者が必ずSPCへの出資を行うこととし、その出資比率が全出資者中最大となることとする。

なお、SPCの役員構成については、原則として制限を設けない。

SPCは、本事業以外の事業を兼業することはできない。このことは、落札した入札参加グループの構成員が本事業に関連する追加事業を本市の費用にて実施することを妨げるものではない。

### 2 SPCの収入

本市は、本事業に係る業務の実施の対価として、SPCに対して、サービス購入費をSPCの収入として支払う。

### 3 土地の使用

本事業の敷地は、現在、京都市土地開発公社の所有地であり、平成20年度末までに本市所有の行政財産となる予定である。SPCは、事業計画地について、本事業に係る事業期間中、無償で使用するができる。

### 4 本市の支払いに関する事項

#### （1）サービス購入費の支払いの考え方

サービス購入費は、事業者が実施する本施設の設計・建設及び工事監理業務並びに施設等の所有権移転業務に係る対価（以下「施設整備費部分」という）、維持管理業務に係る対価（以下「維持管理費部分」という）から構成される。（詳細は【別紙2】「サービス購入費の算定等について」を参照のこと。）

#### ア 施設整備費部分

本市は、設計・建設、工事監理並びに所有権移転業務について、事業契約書においてあらかじめ定める金額を、前払金、部分払金、引渡し時払金によりSPCに支払う。

※ なお前払金、部分払金、引渡し時払金の支払い方法等については、入札公告文1の（5）及び契約書（案）を参照のこと。

## イ 維持管理費部分

- (ア) 本市は、維持管理業務について、提供されるサービスの対価として維持管理費部分をＳＰＣに支払う。
- (イ) 維持管理費部分の支払いは、平成２３年５月から平成３８年３月までの１４年１１箇月とし、本市は、平成２３年度を除き原則として維持管理費部分を支払期間にわたり均等に支払う。
- (ウ) 本市は、定期的にモニタリングを実施し、入札説明書等に定められたサービス水準が満たされていることを確認した上で、維持管理費部分を支払う。

## (２) サービス購入費の構成

【別紙３】「サービス購入費の対象となる費用の構成表」のとおりである。

## (３) サービス購入費の算定方法、支払い方法その他について

【別紙２】「サービス購入費の算定等について」及び契約書（案）別紙【７】のとおりである。

## ５ 本市とＳＰＣの責任分担

### (１) 基本的考え方

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、ＳＰＣが担当する業務については、ＳＰＣ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、ＳＰＣ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、別途事業者と協議の上、本市が責任を負うものとする。

### (２) リスク分担

本市とＳＰＣのリスク分担は、契約書（案）によることとし、入札参加者は負担すべきリスクを想定した上で提案を行うものとする。

なお、契約書（案）に示されていない場合は、双方が協議により定めるものとする。

## ６ 保険

工事の施工に伴い第三者に損害を及ぼした場合、ＳＰＣが善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じた損害を負担するため、ＳＰＣは第三者賠償責任保険に加入するものとする。

なお、詳細については、契約書（案）を参照すること。

本市は、施設の引渡し後、建物共済に加入する予定であるが、ＳＰＣの帰責事由による損害については、保険者はＳＰＣに対して求償権を有するものとする。



## 7 財務書類の提出

S P Cは、毎事業年度当該事業年度の財務書類（会社法第435条第2項に規定する計算書類）を作成し、会計監査人又は監査役による監査を受けた上で、監査報告書とともに毎事業年度経過後3箇月以内に本市に提出するものとする。また、本市は当該財務書類を公開できるものとする。

## 8 その他

### （1）事業者の権利義務に関する制限

#### ア 事業者の事業契約上の地位の譲渡等

本市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

#### イ S P Cの株式の譲渡等

入札参加グループの構成員は、本事業が終了するまでS P Cの株式を保有するものとし、本市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分をしてはならない。

#### ウ 債権の譲渡

S P Cが本市に対して有する支払請求権（債権）は、本市の承諾がなければ譲渡することができない。

#### エ 債権への質権設定及び債権の担保提供

S P Cが本市に対して有する債権への質権設定及び質権の担保提供は、本市の承諾がなければ行うことができない。

### （2）資金調達上の支援措置の適用

本事業は、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資（無利子融資、低利子融資）の対象事業であり、入札参加者は当該融資を利用することを前提として提案することは可能であるが、入札参加者は自らのリスクでその活用を行うこととし、同行からの調達の可否による本市の条件変更は行わない。

なお、当該融資制度の趣旨は、民間事業者の提案喚起及び選定事業の安定性向上にあることから、当該融資を提案に織り込む場合には、民間金融機関と同様の金利を前提とすることとしているので、この点に留意して入札提案を行うこと。

また、当該融資制度の詳細、条件等については、入札参加者が直接同行に問い合わせを行うこと。

**(3) 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**

**ア 法制上及び税制上の措置に関する事項**

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

**イ 財政上及び金融上の支援に関する事項**

本市は、S P Cに対して補助金及び出資等の支援は行わない。

**ウ その他の支援に関する事項**

その他の支援については、次のとおりとする。

(ア) 事業実施に必要な許認可等に関し、本市は必要に応じて協力を行う。

(イ) 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、本市とS P Cで協議を行う。

## 第6 事業実施に関する事項

### 1 誠実な業務遂行義務

S P Cは、契約書（案）、要求水準書及び提出した入札書類に従い、誠実に業務を遂行すること。

### 2 事業期間中の事業者と本市の関わり

（１）本事業は、S P Cの責任において遂行される。また、本市は、契約書（案）に定められた方法により、事業の実施状況について確認を行う。

（２）原則として本市は、S P Cに対して連絡等を行うが、災害や事故発生の緊急時等、必要に応じて本市と建設企業等の間で直接連絡調整を行うことができる。

（３）資金調達上の必要があれば、本市は、S P Cに融資を行う金融機関と一定の重要事項について協議し、協定等を締結する。

（４）事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合には、本市とS P Cは誠意をもって協議する。

### 3 本市による本事業の実施状況の監視

本市は、事業契約に基づき、提供される施設の設計・建設業務、維持管理業務のサービスを確認するため、本事業の実施状況の監視を次のとおり行う。詳細については、契約書（案）に規定する。

#### （１）モニタリング

本市は、S P Cが提供する施設の設計・建設業務、維持管理業務等及びS P Cの財務状況の把握を目的に、定期的又は随時に書面及び現地調査等により監視を行う。

#### （２）支払の減額等

契約書（案）及び要求水準書で定められた性能が維持されていないことが判明した場合は、本市が支払うサービス購入費のうち、維持管理費部分の減額等を行うことがある。

### 4 事業の継続が困難となった場合の措置

#### （１）S P Cの債務不履行の場合

ア S P Cの提供するサービスが契約書（案）及び要求水準書に定める水準を下回る場合その他S P C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、S P Cに対して、是正の指導を行い、一定期間内に改善策の提出及び

実施を求めることができる。ＳＰＣが当該期間内に改善をすることができなかったときは、本市は、事業契約を解除することができる。

イ ＳＰＣが倒産し、又は事業放棄しその状態が継続し、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。

ウ ア又はイにおいて、本市が事業契約を解除した場合、本市はＳＰＣに対して、これにより本市に生じた損害の賠償を請求することができる。

## **(２) 本市の債務不履行の場合**

ア 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、ＳＰＣは事業契約を解除することができる。

イ アにおいて、ＳＰＣが事業契約を解除した場合、ＳＰＣは本市に対し、これによりＳＰＣに生じた損害の賠償を請求することができる。

## **(３) 当事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**

不可抗力その他本市又はＳＰＣ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ＳＰＣ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、それぞれ相手方に事前に書面による通知を行うことにより、本市及びＳＰＣは、事業契約を解除することができる。

## **(４) その他**

上記の解除事由、効果等の詳細については、契約書（案）に規定する。

## **５ サービス購入費の支払手続**

(１) ＳＰＣは、各支払対象期間終了後、維持管理業務報告書等を速やかに本市に提出する。

(２) 本市は、維持管理業務報告書等の受領後１４日以内に履行確認結果をＳＰＣに通知する。

(３) ＳＰＣは、(２)の履行確認通知を受領後、速やかに本市にサービス購入費支払請求書を送付する。

(４) 本市は(３)のサービス購入費支払請求書を受領後、３０日以内にサービス購入費

を支払う。

(5) その他詳細については、契約書（案）を参照すること。

## 第7 契約等に関する事項

### 1 基本協定書の締結

(1) 本市は、落札者決定後速やかに落札者と基本協定書（案）により事業に関する基本協定を締結する。

(2) 締結時期

平成20年11月（予定）

### 2 事業契約の締結

(1) 本市は、SPCと仮契約を締結する。この仮契約は、京都市議会（以下「本市議会」という。）の議決を得た場合に本契約となる。

事業契約は、本市の提示資料及び落札者の提案内容に基づき締結するものであり、SPCが遂行すべき施設の設計・建設業務、維持管理業務等に関する業務内容やサービス購入費の金額、支払方法等を定める。

(2) 落札者決定後、仮契約締結までの間に、落札者の構成員が京都市契約事務規則の施行に関する要綱（制定 平成16年3月31日）第2条第1項に該当する場合は、事業契約を締結しない。また、仮契約締結後、本市議会の議決までの間に、落札者の構成員が同項に該当する場合は、仮契約を解除する。

(3) 落札者が事業契約を締結しない場合及び第4の5により落札決定を取り消した場合は、総合評価一般競争入札の総合審査の得点の高い者から順に契約交渉を行い、合意に達した場合、随意契約による事業契約の手続を行うことがある。

(4) 締結時期

ア 仮契約 平成20年12月

イ 本契約 平成21年3月

(5) その他

事業契約締結に係る落札者側の弁護士費用、印紙代等は、落札者の負担とする。

### 3 契約保証金

SPCは、市に対して契約保証金を納付するものとする。保証金額は、契約金額のうち「別紙2 サービス購入費の算定等について」の「2 入札価格の算定方法」に規定する初期投資費用の100分の30とする。ただし、有価証券等の提供又は銀行等の保証をもって契約保証金の納付に代えることができる。また、公共工事の履行保証証券によ

る保証を付し，又は履行保証保険契約の締結を行った場合は，契約保証金の納付を免除する。

## 第8 その他

入札説明書等に定めるほか、入札の実施に必要な事項が生じた場合は、区政推進課ホームページに掲載する。



【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<br>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<br>【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<br>やむを得ない場合<br>協議                                 | 原則不可<br>やむを得ない場合<br>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<br>京都市指名競争入札有資格者名簿登録業者 又は<br>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<br>(参加資格確認申請書の提出日、入札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                |
| 親会社が同じ子会社                                                                       | 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                |
| 前 2 項目(資本関係・人的関係)と同視し得る関係があるなど、入札の適正さが阻害されると認められる場合                             | 一者のみ参加可                                                | 一者のみ参加可                |
| 応募者等の参加資格要件                                                                     |                                                        |                        |
| 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(延べ面積7,500㎡以上の庁舎、事務所、学校、病院、福祉施設又は商業施設) | ○※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)の専任の監理技術者                                    | ○   | —        |
| 平成5年度以降の工事施工の実績(延べ面積7,500㎡以上の庁舎、事務所、学校、病院、福祉施設又は商業施設)   | ○※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(延べ面積7,500㎡以上の庁舎、事務所、学校、病院、福祉施設又は商業施設) | ○※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

## 【別紙２】

### サービス購入費の算定等について

#### １ サービス購入費の考え方

本事業のサービス購入費は、次の（１）及び（２）により構成される（下表参照）。

- （１）本件施設の設計・建設及び工事監理業務並びに施設等の所有権移転業務に係るサービス購入費（以下「施設整備費部分」という。）

施設整備費部分は、施設の設計・建設，工事監理及び引渡しに関する業務に必要な一切の費用からなる初期投資費用及びそれらに係る消費税相当額からなるものとする。

- （２）本件施設の維持管理業務に係るサービス購入費（以下「維持管理費部分」という。）

維持管理費部分は、維持管理業務に係る一切の費用からなる維持管理費用とそれに係る消費税相当額及び公租公課，保険料，利益その他からなるものとする。

表 ＜サービス購入費の構成＞

|         | 区分      | 構成                                     | 支払方法                                     |
|---------|---------|----------------------------------------|------------------------------------------|
| サービス購入費 | 施設整備費部分 | 実施設計費用<br>初期投資費用<br>工事負担金<br>消費税       | 前払金<br>部分払金<br>引渡し時払金                    |
|         | 維持管理費部分 | 維持管理費用<br>公租公課<br>保険料<br>利益 その他<br>消費税 | 各事業年度の上半期及び下半期の２回ずつの均等払（ただし平成２３年度上半期を除く） |

#### ２ 入札価格の算定方法

本件事業の入札価格の算定は、次のとおり行う。

##### （１）施設整備費部分の算定

施設整備費部分は、施設の設計・建設，工事監理及び引渡しに関する業務に必要な一切の費用からなる初期投資費用（対象となる費用の内訳は【別紙３】サービス購入費の対象となるサービス構成表参照）から構成されるものとする。

金額単位は、百円を最小単位とする。

##### （２）維持管理費部分の算定

維持管理費部分は、維持管理業務に必要な一切の費用（対象となる費用の内訳は【別紙３】サービス購入費の対象となるサービス構成表参照）から構成されるものとする。

金額単位は、百円を最小単位とする。

### 3 入札価格と落札価格の関係について

- (1) 入札価格は、入札金額内訳の施設整備費部分及び維持管理費部分（消費税分を除く）を合計した金額とする。
- (2) 落札決定に当たっては、入札書に記載された金額に100分の5に相当する金額（その額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた額）を加算した金額をもって落札価格とする。

|                                                       |
|-------------------------------------------------------|
| $\text{落札金額} = \text{入札価格} + \text{入札価格} \times 0.05$ |
|-------------------------------------------------------|

### 4 落札価格とサービス購入費支払金額の関係について（契約書（案）別紙7，8参照）

#### (1) 施設整備費部分

落札価格のうち「施設整備費部分」は、そのまま支払金額になるが、「施設整備費部分」に係る「消費税等」については、各支払時における消費税率を適用するものとする。

#### (2) 維持管理費部分

契約期間中、維持管理費部分の支払金額は変更しない。ただし、契約書（案）第60条の規定により、物価変動を考慮して変更する場合がある。また、消費税は、各支払時点における消費税率を適用する。

【別紙 3】

サービス購入費の対象となるサービス構成表

| 区 分     |                | 構成される費用の内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 施設整備費部分 | 実施設計費用         | ・施設整備に係る設計（実施設計）及びその関連業務に要する費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|         | 初期投資費用         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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事業者が必要とする地質調査を含む。）</li> <li>・周辺家屋への電波障害影響調査及び対策業務</li> <li>・施設整備に係る建設工事及びその関連業務</li> <li>・工事監理業務</li> <li>・周辺家屋影響調査及び対策業務</li> <li>・建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務</li> <li>・建物周辺の外構整備、植栽整備業務</li> <li>・S P Cの開業に要する費用</li> <li>・建中金利</li> <li>・S P Cの資金調達に要する費用</li> <li>・建設期間中の水光熱費</li> <li>・その他関連業務に係る費用（※）</li> </ul> |
|         | 工事負担金          | ・本件施設の工事に係る負担金                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 維持管理費部分 | 維持管理費用         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。）に要する費用</li> <li>・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。）に要する費用</li> <li>・清掃業務（建築物内部及び敷地内の清掃業務）に要する費用</li> <li>・安全管理業務に要する費用</li> <li>・環境衛生管理業務に要する費用</li> <li>・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。）に要する費用</li> <li>・植栽管理業務に要する費用</li> <li>・区民交流スペース（仮称）運営業務に要する費用</li> </ul>                      |
|         | 公租公課，保険料，利益その他 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・法人税，法人の利益に対して係る税金</li> <li>・S P Cの税引後利益（株主への配当への原資等）等</li> <li>・保険料，その他関連業務に係る費用（※）</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                   |

※ 「その他関連業務に係る費用」とは、上表に示す費用の他に、S P Cが事業契約書に基づき本事業を遂行する上で必要となる費用を指す。入札参加者が当該費用として必要と考えるものがあれば、入札提案において、その費用を必ず加えること。落札者の決定後に、落札者（選定事業者）の提案水準を達成するために必要となる費用のうちに、入札価格に未計上のものがあつたことが明らかになった場合、本市はこれに対する追加の費用負担には応じない。