

京都市上京区総合庁舎整備等事業 実施方針

平成23年10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	6
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 事業者の選定方法.....	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.....	13
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	23
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	24
1 選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合	24
2 本市の事由により事業の継続が困難となった場合	24
3 その他の事由により事業の継続が困難となった場合	24
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	25
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	25
2 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	25
3 その他の支援に関する事項.....	25
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	26
1 議会の議決.....	26
2 情報公開及び情報提供.....	26
3 入札に伴う費用負担	26
別紙1 応募者等の備えるべき参加資格要件一覧.....	27
別紙2 リスク分担表.....	29

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

京都市上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

京都市上京区総合庁舎

(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、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ている。

上京区では、現在、区民部及び福祉部と保健部が分散している状況であり、これらを統合した新しい総合庁舎の整備が課題となっている。

京都市上京区総合庁舎整備等事業（以下「本事業」という。）は、区民部及び福祉部と保健部を統合した京都市上京区総合庁舎（以下「本施設」という。）を現区庁舎の敷地及びその隣接地において建て替えることにより、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を実現することを目的とする。

(5) 事業の範囲

本事業は、選定事業者が新たに本施設の実施設計、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、京都市上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、本施設の実施設計、建設、工事監理、及びこれらを実施する上で必要とされる各種手続等を行なう。

- ・ 事前調査業務及び関連業務
（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
- ・ 設計（実施設計）及び関連業務
- ・ 建設工事及び関連業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 周辺家屋影響調査及びその対策業務

- ・ 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 施設の所有権移転業務

選定事業者は、本施設の竣工後、施設の所有権を本市に移転する。

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。

- ・ 建築物保守管理業務（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
- ・ 区民交流スペース管理業務
- ・ 駐輪管理業務

（６）事業の手法

本事業は、本市が基本設計及び資金調達を行い、選定事業者が実施設計、建設、及び維持管理を一括して行う「基本設計先行型D B M手法（Design Build Maintenance）」とし、「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「P F I法」という。）の規定に準じて実施するものとする。

（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、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、出来高払により、事業契約書に定める額を選定事業者に支払う。

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、均等に選定事業者に支払う。ただし、当該支払いの額は物価変動等を勘案する。

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24年11月から平成42年3月までの17年5箇月とする。

設計・建設期間 平成24年11月～平成26年11月（2年1箇月）

維持管理期間 平成26年12月～平成42年3月（15年4箇月）

(9) 事業スケジュール（予定）

平成23年度 整備手法等検討，事業者選定，整備用地取得，現区役所庁舎解体設計，
仮庁舎整備工事

平成24年度 仮庁舎へ移転，現区役所庁舎解体工事，埋蔵文化財調査

平成25年度 着工

平成26年度 竣工，供用開始

(10) 事業に必要と想定される根拠法令等

ア 都市・建築関連法令等

(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
- ・ 京都市自転車等放置防止条例
- ・ 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等に係る住環境の保全及び形成に関する条例

イ その他建設関連法令

(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

- ・ 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
(バリアフリー新法)

(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

オ 省エネ・省資源関係法令

(ア) 基本法

- ・ 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)

(イ) 京都市関連

- ・ 京都市地球温暖化対策条例

カ その他

- ・ 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律
- ・ 京都府地球温暖化対策条例
- ・ 京都市緑化の推進及び緑の保全に関する条例
- ・ 京都市雨水流出抑制対策実施要綱
- ・ 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
- ・ 京都市公共建築デザイン指針

(11) 事業終了時の措置

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、本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PFI（Private Finance Initiative）の手法に準じて、基本設計先行型DBM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、PFI法第6条の規定に準じて、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量的評価を行い、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 基本設計先行型DBM手法により実施することの定性的評価
- エ 上記ア～ウを見込んだVFM（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して選定した場合は、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 事業者の選定方法

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23年10月7日	実施方針，要求水準書（案）の公表
平成23年10月7日 ～10月17日	実施方針，要求水準書（案）に関する質問・意見の受付
平成23年11月1日	実施方針，要求水準書（案）に関する質問・意見への回答の公表
平成23年11月上旬	特定事業の選定の公表
平成23年11月中旬～下旬	入札公告及び入札説明書等の配布
平成23年11月下旬	入札説明会，現地見学会
平成23年11月中旬 ～12月上旬	第1回入札説明書等に関する質問の受付・回答
平成23年12月中旬～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23年12月下旬 ～平成24年1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24年2月中旬	入札書及び提案書の受付
平成24年4月上旬	落札者決定・公表
平成24年4月中旬	基本協定締結
平成24年7月	特別目的会社と仮契約締結
平成24年10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、要求水準書（案）の公表

実施方針及び要求水準書（案）は、平成23年10月7日（金）に公表する。

イ 実施方針、要求水準書（案）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、実施方針については、意見書（様式1）又は質問書（様式2）、要求水準書（案）については、意見書（様式3）又は質問書（様式4）に記入のうえ、E-mailにより提出すること。

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23年10月7日（金）から10月17日（月）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、平成23年11月1日（火）に区政推進課のホームページ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、PFI法第6条の規定に準じて、本事業を実施方針に基づき実施することが適切であるか否かを評価し、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) 特別目的会社と仮契約締結

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、構成員および協力会社

(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 構成員及び協力企業の変更

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22年11月15日付け京都市告示第289号に定める資格の申請を行い、入札執行日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以下の者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

パシフィックコンサルタンツ株式会社

日比谷パーク法律事務所

(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

次の（ア）～（エ）の要件をすべ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の場合については、すべての者が（ア）、（イ）及び（エ）の要件を満たし、そのうちの 하나가（ウ）の要件を満たしていれば可とする。

- （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。
- （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。
- （ウ）平成8年度以降に完成済みで、延べ床面積5,000㎡以上の庁舎、事務所、学校、病院、福祉施設（以下「庁舎等」という。）又は商業施設の新築、改築又は増築（改築又は増築工事にあつては改築又は増築部分の延べ床面積とし、複合用途の場合は、主たる用途についての実績とする。）の実施設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

次の（ア）～（オ）の要件をすべて満たしていること。ただし、建設に当たる者が複数の場合については、すべての者が（ア）～（ウ）の要件を満たし、そのうちの 하나가（エ）及び（オ）の要件を満たしていれば可とする。

- （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者であること。
- （イ）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。
- （ウ）直前の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書（入札執行日において有効

- 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。
- (エ)平成8年度以降に完成済みで、延べ床面積5,000㎡以上の庁舎等又は商業施設の新築、改築又は増築(改築又は増築工事にあつては改築又は増築部分の延べ床面積とし、複合用途の場合は、主たる用途についての実績とする。)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)入札参加グループの構成員であること。

ウ 維持管理に当たる者

次の(ア)～(ウ)の要件をすべて満たしていること。ただし、維持管理に当たる者が複数の場合については、すべての者が(ア)の要件を満たし、そのうちの一者が(イ)及び(ウ)の要件を満たしていれば可とする。

- (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8年度以降に延べ床面積5,000㎡以上の庁舎等又は商業施設(複合用途の場合は、主たる用途についての実績とする。)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上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、本事業を実施方針に基づき実施することが適切でないと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

京都市上京区今出川通室町西入堀出シ町289番地ほか

(2) 敷地面積

約3,600m²

(3) 都市計画制限等

項 目		内 容	
		今出川通から30mを境界として南側	今出川通から30mを境界として北側
用途地域		商業地域	第一種住居地域
高度地区		京都市20m第四種高度地区	京都市15m第二種高度地区
日影規制		指定なし	測定面4m 4時間・2.5時間
建 べ い 率	法定建ぺい率	80.0%	60.0%
		耐火建築物とすることで無制限	耐火建築物とすることで+10%
		100.0%	70.0%
容積率	法定容積率	600.0%	200.0%
景観		沿道型美観形成地区(幹線地区)	旧市街地型美観地区(御所周辺)
眺望景観		近景デザイン保全区域(京都御苑)	
屋外広告物		沿道型第4種地域	一般型第3種地域
その他		—	西陣特別工業地区
前面道路		南側道路(今出川通 府道101号線:片側2車線) 幅員16.6~16.7m 北側道路幅員 3.85m 東側道路幅員 5.58m	
防火指定		防火地域 (今出川通から11mを境界として南側)	準防火地域 (今出川通から11mを境界として北側)

2 土地の取得等に関する事項

建設計画地は、本市の行政財産とし、建設等に必要な範囲を選定事業者は無償で貸与する。

3 施設整備の概要

(1) 総合庁舎整備の基本方針

総合庁舎整備に当たっては、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総合庁舎

区民が気軽に立ち寄れる空間と分かりやすさ、親しみやすい配慮を備えるとともに、空間の明るさや木の温かみを感じ、親しみやすさを感じる総合庁舎とする。

具体的には、区民交流スペースを含めた吹き抜けエリアは、区民が気軽に立ち寄れるよう配慮するとともに、明るく、開放的な内部空間とする。

また、木の温かみや質感により、区民に親しみやすい総合庁舎とするため、床や壁の仕上げ材に木材を利用した内装を行う。

○区民の自主活動をはぐくむ総合庁舎

区内では様々な自主的活動が行われているが、これらの活動が今後より一層活発になるよう、区民が利用可能な場を総合庁舎内に設け、区民活動に提供する。区民交流を促進し、区民と行政のパートナーシップをはぐくみ、自主的なまちづくり活動のネットワークづくりを支援する拠点としての総合庁舎とする。

具体的には、ボランティア活動や展示・発表会等のグループ活動を支援するため、1階に区民交流ロビー、4階に区民交流会議室として2室（うち1室は和室）を設け、区民のさまざまな自主活動の場とする。

○だれもが安心して利用できる総合庁舎

障害のある方や高齢者、外国籍の市民、観光客などすべての人が安心して快適に利用できるように施設のユニバーサルデザインや安全性、室内環境に配慮した、だれもが気軽に相談できる窓口を備えた総合庁舎とする。また、来庁者だけでなく職員にとっても使いやすい総合庁舎とするとともに、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とする。

具体的には、各課の窓口がわかりやすい案内表示、トイレのオムツ替えベッド・補助手すり、オストメイト設備、非常呼出設備などを設置するほか、防災拠点として、非常用発電設備、災害備蓄倉庫を設置する。

○上京の伝統・文化をはぐくみ景観に配慮した総合庁舎

上京区の魅力を高めるまちづくりを進めるため、西陣織や茶道などのこの地に根付く伝統・文化を伝え親しむ場を備え、庁舎周辺の京都御所や社寺、同志社大学、地域の町並みなどの周辺環境と景観に配慮した総合庁舎とする。

上京の伝統と先進性の調和を目指した外観デザインとし、具体的には、縦格子や板目模様の外壁、瓦葺きとした軒庇など、和のデザイン意匠を採用することで伝統性を表現する一方、「新景観政策の進化」の考え方を踏まえ、すっきりとした水平ラインを形成する外観意匠とすることで未来の京都に繋ぐ先進性を表現する。

また、西陣織や茶道などの展示スペースを設ける。

○地球環境に配慮した総合庁舎

「環境モデル都市 京都」にふさわしい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であると同時に、ライフサイクルコストを低く抑え、可能な限り長く利用できる総合庁舎とする。

具体的には、太陽光発電設備の利用、自然換気による自然エネルギーの利用、屋上緑化や省エネガラスの採用により、外部からの熱負荷の低減を行う。

また、下水道への負荷低減を図る雨水流出抑制槽を設けるほか、井戸水・雨水を便器洗浄水や散水に利用するための設備を設ける。

さらに、区民交流スペース、待合ロビー、会議室などの区民が利用する場所に、木材による内装仕上げを行うほか、家具工事ではカウンター、記載台、ベンチ等に、外部では今出川通に面した1階に設ける縦格子に、木材を採用する。

(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、現在の上京区役所及び保健センターの機能を1箇所にとりまとめ、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。

各部署と主な業務内容は以下のとおりである。

部	課	担当	業務内容
区民部	総務課	庶務	区役所の庶務、区役所庁舎の管理
		企画・広報	上京区基本計画、市民しんぶん上京区版の発行
		調査	防災、各種統計調査、選挙
	まちづくり推進課		市政に関する相談、区民ふれあい事業、無料法律相談、区民のスポーツの振興・文化の向上
	市民窓口課	窓口	出生・死亡・婚姻・離婚・転籍など戸籍の届出、転出・転入など住所異動届出、印鑑登録、各種証明発行
		記録	戸籍、外国人登録
	市民税課		市民税（普通徴収分）の課税
	固定資産税課	土地	土地の評価・課税
		家屋	家屋の評価・課税
	納税課		納税相談、市税の徴収
福祉部	福祉介護課	福祉	団体事務・医療券、夏季歳末特別生活資金貸付、子ども手当、高校進学修学支援金、敬老乗車証、戦没者遺族援護、福祉医療（老人・障害者・母子・子ども）
		介護保険	介護保険の資格、保険料の賦課・収納、介護保険の要介護認定・給付
	支援保護課	支援第一	児童福祉（保育所の入所等）、児童扶養手当、母子福祉

		子ども支援センター	子ども支援センター（子育てに関する情報提供・相談）
		支援第二	身体障害者・知的障害者福祉，手当（特別障害者・特別児童扶養），更生医療・戦傷病者援護，高齢者福祉
		保護	生活保護
	保険年金課	資格	国民健康保険・後期高齢者医療の資格・賦課
		徴収推進	国民健康保険・後期高齢者医療の保険料徴収
		保険給付・年金	国民健康保険・後期高齢者医療の給付，国民年金
保健部	健康づくり推進課	母子保健（母子健康手帳の交付・乳幼児健康診査など），難病・特定疾患・感染症，精神障害者（手帳の交付，医療費の公費負担申請，社会復帰指導相談事業等），各種健康診査・健康相談・訪問指導，栄養・歯科保健，結核・がん検診・原爆被爆者，施術所の届出，医療法，人口動態その他の統計，医師等の届出	
	衛生課	環境衛生・食品衛生，公害の防止，動物愛護及び狂犬病予防，ダニ等の衛生害虫や不快昆虫の相談，シックハウス等住まいの衛生に関する相談，食中毒・不良食品	
環境政策局	環境拠点（上京ECOまちステーション）	市民の自主的な活動に対する支援，まちの美化住民協定の締結の推進，まちの美化活動支援，地球温暖化対策の普及啓発，環境学習の支援，粗大ゴミ手数料券の販売	
会計		市民税・保険料の払込み，還付金・療養費などの支払い	

イ 区民交流機能

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

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造

階数 地上4階 地下1階

敷地面積 約3,600㎡

建築面積 約2,363㎡

主体建築物 約2,253㎡

附属建築物 約110㎡（駐輪場等）

延べ面積 約7,933㎡

主体建築物 約7,823㎡

附属建築物 約110㎡（駐輪場等）

最高高さ 約18.4m

駐車場 16台

(4) 施設の内容

- 1階 まちづくり推進課，市民窓口課，保険年金課，エコまちステーション，待合ロビー，会計室，区民交流スペース（交流ロビー），宿直室等
- 2階 総務課，市民税課，固定資産税課，納税課，福祉介護課，支援保護課，屋上緑化等
- 3階 保健部執務室，診療室，相談室，検査室，栄養改善室，多目的室，電気室，屋上緑化等
- 4階 会議室，区民交流スペース（会議室，和室），屋上庭園等
- 地階 研修室，防災備蓄倉庫，業務用倉庫，機械室等

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23年9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24年9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 応札者等の備えるべき参加資格要件一覧

○：必要 ー：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】 S P Cへ出資が必須 【協力会社】 構成員以外で、S P C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	○	○
常勤自社（3箇月以上）・一級建築士有資格社員	○	○
平成8年度以降の実施設計の元請実績（延べ床面積5,000㎡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	○	○
常勤自社（3箇月以上）・監理技術者	○	○

資格要件	構成員	協力会社
経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書 950点以上	○	○
平成8年度以降の工事施工の実績（延べ床面積5,000㎡以上の 庁舎等又は商業施設）	○※2	
構成員である	○※2	
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8年度以降の維持管理業務の実績（延べ床面積5,000㎡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，そのうちの一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，そのうちの一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，そのうちの一者が全ての要件を満たしていること

別紙2 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
				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	●		
			内容の変更に係るもの	●		
	契約リスク		選定事業者と契約が結ばない、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
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	
	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	●			
不可抗力リスク	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		
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
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	●		
		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
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	
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	
	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	●		