

京都市上京区総合庁舎整備等事業  
入札説明書

平成23年11月16日

平成23年12月15日改正

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	10
4 入札参加に関する留意事項	15
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	17
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	20
5 本市とS P Cの責任分担	21
6 保険	21
7 財務書類の提出	21
8 その他	22
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	24
4 事業の継続が困難となった場合の措置	25
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.....	27

**【別紙】**

別紙1 応札者等の備えるべき参加資格要件一覧 .....	28
別紙2 サービス購入料の算定等について .....	30
別紙3 サービス購入費の対象となるサービス構成表 .....	32

## 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条の規定に準じて、平成23年11月10日「京都市上京区総合庁舎整備等事業」（以下「本事業」という。）を「基本設計先行型DBM手法（Design Build Maintenance）」により実施する事業として選定した。

この「京都市上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23年10月7日に公表した「京都市上京区総合庁舎整備等事業実施方針」及び「京都市上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。）

別添資料②「京都市上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「京都市上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「京都市上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「京都市上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

京都市上京区総合庁舎整備等事業

### 2 事業目的

本市では、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。

本事業は、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。

### 3 事業内容

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DBM手法（Design Build Maintenance）」とし、PFI法の規定に準じて実施するものとする。

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、本施設の実実施設計、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

#### （2）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。

### (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。

- ・ 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

## 4 施設概要

### (1) 計画地

#### ア 位置

京都市上京区今出川通室町西入堀出シ町289番地ほか

#### イ 敷地面積

約3,600㎡

### (2) 施設想定規模等

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）

## 5 事業スケジュール等

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。

事業契約の締結	平成24年10月
設計・建設期間	平成24年11月～平成26年11月（2年1箇月）
所有権移転	平成26年11月
維持管理期間	平成26年12月～平成42年3月（15年4箇月）

## 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23年9月の定例会市議会に提出し、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。

民間事業者の選定は、次の日程で行なう。

日程(案)	内容
平成23年11月16日	入札公告
平成23年 11月16日～11月22日	入札説明書等の書類交付期間
平成23年11月22日	入札説明会、現地見学会
平成23年 11月16日～11月25日	第1回入札説明書等に関する質問の受付
平成23年12月8日	第1回入札説明書等に関する質問の回答・公表 (資格審査関係)
平成23年12月15日	第1回入札説明書等に関する質問の回答・公表 (上記以外)
平成23年 12月13日～12月19日	参加表明書及び入札参加資格確認申請書の受付
平成23年12月27日	入札参加資格審査結果の通知
平成23年 12月27日～1月6日	第2回入札説明書等に関する質問の受付
平成24年1月6日	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24年1月13日	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24年1月13日	入札辞退書提出期限
平成24年1月24日	第2回入札説明書等に関する質問の回答・公表
平成24年3月16日	入札書及び提案書の受付
平成24年5月中旬	落札者決定・公表
平成24年5月下旬	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



## 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。

なお、代表者は、設計・工事監理、建設又は維持管理のいずれかの業務に当たる者であることとする。また、落札後の特別目的会社への出資について、代表者の出資比率が全出資者中最大となることとする。

(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23年11月11日付け京都市告示第294号（以下「告示」という。）に定める資格の申請を行い（注）、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

（注）当該申請は、入札参加資格審査結果の通知日の前日までに行うこと。また、具体

的な手続については、京都市行財政局財政部契約課のホームページに記載の「特定調達契約の競争入札参加資格審査申請について」を参照のこと。

アドレス <http://www.city.kyoto.jp/rizai/chodo/sanka/sanka24wto.htm>

#### 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

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の日から入札参加資格確認日までの間において、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措置を受けていないこと。なお、入札参加資格確認日は、本市が、入札参加資格審査の結果、入札参加資格があると認めた日とする。

#### 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専任で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、そのうちの一角が（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。

※【別紙1】「応募者等の備えるべき参加資格要件一覧」を参照のこと。

#### （4）応募者等の業務遂行能力の確認

応募者等の資力、信用力及び債務返済能力の面から、次の審査要領により業務遂行能力を確認するものとする。

審査項目	審査内容	審査に用いる指標	左の算出根拠	審査基準
資力	提案事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出しているか。	事業キャッシュフロー規模	事業損益－支払利息・割引料＋減価償却費	3期連続で総額がマイナス値の場合
信用力	経営状況を反映した総合的な信用力があるか。	経常損益		3期連続で赤字の場合
		自己資本金額	資本の部合計	3期連続で債務超過にある場合
債務返済能力	債務を負担し得る能力があるか。	利払能力	(事業損益＋減価償却費)／支払利息・割引料	最近期の値が1.0未満の場合
		有利子負債比率	有利子負債／使用総資本	最近期の値が100%以上の場合

注1) 評価指標としては、原則として連結の財務諸表を使用する。該当しない場合は単体の財務諸表を使用する。

注2) 指標項目の内容は、次のとおりである。

○事業キャッシュフロー：企業の事業活動による期中の純現金収支。当該期に流入する現金（キャッシュインフロー）から流出する現金（キャッシュアウトフロー）を差し引いた金額を指す。

○利払能力：当該期のキャッシュで利息・割引料が支払え得る能力を確認する指標

○有利子負債比率：有利子負債と資産のバランスをみる指標

○事業損益：営業損益＋受取利息・配当金

○使用総資本：流動資産＋固定資産＋繰延資産＋割引譲渡手形

### 3 入札に関する手続

入札に関する手続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23年11月22日（火）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番地  
京都市行財政局財政部契約課  
電 話 075-222-3311  
F A X 075-222-3317

###### (ウ) ホームページへの掲載

入札説明書等においては、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。

区政推進課ホームページアドレス

<http://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/page/0000083290.html>

##### イ 要求水準書の添付資料－1 基本設計説明書

区政推進課ホームページに掲載する。

#### (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23年11月22日（火）午前10時30分（受付 午前10時から）

開催場所 京都市上京区今出川通室町西入堀出シ町289番地

上京区役所2階会議室

##### 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1）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23年11月2

1日(月)午後5時までに、電子メール(ファイル添付)にて申し込みこと。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。

#### ウ 申込先

〒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  
電 話 075-222-3048  
F A X 075-222-3042  
E-mail アドレス kusei@city.kyoto.jp

### (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23年11月22日(火) 午後1時30分から午後2時30分まで  
(受付 午後1時から)

#### イ 場所

京都市上京区今出川通室町西入堀出シ町289番地(京都市上京区役所)  
集合場所は、上京区役所2階会議室

#### 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23年11月16日(水)から平成23年11月25日(金)まで  
(イ) 第2回目 平成23年12月27日(火)から平成24年1月6日(金)まで

#### イ 質問の方法

入札説明書等に関する質問書(様式集 様式2)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、E-mailにより提出すること。

なお、文書形式は、Microsoft 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。

#### 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 4 8 8 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

#### (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 23 年 12 月 8 日（木）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 23 年 12 月 15 日（木）に回答を公表する。
- (イ) 第 2 回目 平成 24 年 1 月 24 日（火）

#### (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 3）
- (イ) 一般競争入札参加資格確認申請書（様式集 様式 4）
- (ウ) 添付書類（様式集 様式 5 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  
入札執行日において有効（審査基準日から 1 年 7 箇月以内）のものに限る。A 4 判の写しを提出すること。
- (オ) 業務遂行能力確認資料（様式集本文に示す書類）
- (カ) 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貼付すること。

##### 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 23 年 12 月 13 日（火）から平成 23 年 12 月 19 日（月）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) 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

ア 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23年12月27日(火)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。

なお、入札参加資格がないと認められた者に対しては、その理由を付して通知する。

イ 一般競争入札参加資格確認申請書の提出の日において、特定調達契約の競争入札参加資格を有していたと認められる登録事業者以外の者が、アに定める日の前日までに告示に定める資格の審査の申請を行っていた場合において、アに定める日現在において告示に定める資格の審査が継続しているときは、その者が入札執行日までに告示に定める資格を有していると認められることを条件として、入札することができることとする。

(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られ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24年1月6日(金)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24年1月13日(金)までに、説明を求めた者に対し、書面により回答する。

(9) 入札参加資格確認の取消し

入札参加資格があると認められた者が、落札決定までの間に、次のいずれかに該当することとなったときは、本市は第3の3の(7)のアによる通知を取り消し、改めてその旨を通知するものとする。

ア 京都市競争入札等取扱要綱第2条第1項に規定する一般競争入札参加者の資格を喪失したとき。

イ 第3の2に規定する本件入札に参加する者に必要な資格を喪失したとき。

ウ 京都市競争入札等取扱要綱第29条第1項の規定により定めた競争入札参加停止措置を受けたとき。

エ その他市長が特に入札に参加させることが不相当であると認められたとき。



## (10) 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24年3月16日（金）午前10時

#### (イ) 入札場所

京都市行財政局財政部契約課第一入札室

#### (ウ) 提出書類

入札書及び提案書（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24年3月15日（木）午後5時までに第3の3の（1）のアの（イ）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へ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「3月16日開札 京都市上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。

入札書類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「3月16日開札 京都市上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2】「サービス購入料の算定等について」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ことにする。

(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。

#### 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 書面の提出期限

平成24年1月13日（金）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。）

##### (2) 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、入札保証金の納付金額が必要な金額に満たないもののほか、虚偽の申請により入札参加資格があると認められ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。

##### (3) 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、原則として入札参加者が負うこととする。

##### (4) 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、入札参加グループに対し、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、入札参加グループの代表者に通知する。

**(5) 予定価格**

本事業の予定価格は次のとおりである（消費税及び地方消費税を含まない。）。  
3,486,000,000円

**(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。保証金額は消費税及び地方消費税込みの入札金額の100分の5以上（契約保証の予約の場合は契約保証の割合）とする。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。

なお、提出期間は入札参加資格確認結果通知日から入札期限までとする。

**(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。）を設置している。

なお、委員は次の8名で構成し、審査委員会は非公開とする。

委員長	谷口 知弘	同志社大学教授
副委員長	三宅 英知	京都市文化市民局市民生活部長
委員	浅利 美鈴	京都大学助教
委員	小幡 寛子	公認会計士，税理士
委員	桐口 竹雄	大桐建築事務所代表
委員	瀬川 彰	京都市上京区役所区民部長
委員	舟瀬 伴子	京都市上京区役所福祉部支援保護課長
委員	平家 直美	京都市都市計画局公共建築部長

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、総合審査は、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、当該落札者が落札決定の日までに第3の3の(9)の各号のいずれかに該当することとなっていた場合、又は当該落札者が入札に際し不正の行為を行っていた場合は、当該落札者の決定を取り消す。

## 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番地

京都市文化市民局市民生活部区政推進課

電 話 075-222-3048

F A X 075-222-3042

E-mail 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/page/0000083290.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は、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されるものとする。

また、代表者は必ず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、本事業に係る業務実施の対価として、サービス購入費をSPCに支払う。

### 3 土地の使用

本市は、事業計画地について、現区役所庁舎解体後、埋蔵文化財調査を平成25年7月に終了する見込みである。本市は、埋蔵文化財調査終了後から設計・建設期間終了まで、当該事業計画地をSPCに無償で貸与する。

#### 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、本施設の整備及び本市への引渡し業務に対する対価に係る部分（以下「施設整備費部分」という。）及び維持管理業務の実施に対する対価に係る部分（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

設計・建設期間中、各事業年度の出来高に応じて支払う。各事業年度の出来高予定、出来高予定額及び支払限度額は、京都市上京区総合庁舎整備等事業契約書（以下「契約書」という。）において定めることとする。

具体的な支払手続については、契約書（案）を参照のこと。

##### イ 維持管理費部分

維持管理費期間中、各事業年度の上半期（4月から9月までをいう。）及び下半期（10月から翌年の3月までをいう。）の年2回ずつ、各回均等（ただし、平成26年度下半期については4箇月分）に支払う。

具体的な支払手続は次のとおりであるが、詳細は契約書（案）を参照のこと。

- ① S P Cは、各月の維持管理業務月間報告書を本市に提出する。
- ② 本市は、①各月間報告書の受領後14日以内に履行確認結果をS P Cに通知する。
- ③ S P Cは、各事業年度の9月及び3月の月間報告書に対する②の通知の受領後、速やかに本市に請求書を提出する。
- ④ 本市は、③の請求書の受領後、30日以内にサービス購入費を支払う。

##### (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) 基本的な考え方

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。

## 7 財務書類の提出

SPC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、会計監査人及び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 S P Cの株式の譲渡等

入札参加グループの構成員は、事業中においては、あらかじめ本市の承諾を得ない限り、その保有するS P Cの株式の譲渡、担保権の設定及びその他一切の処分を行ってはならない。

#### イ S P Cの株式の発行等

S P Cは、事業期間中においては、あらかじめ本市の承諾を得ない限り、株式、新株予約権及び新株予約権付社債を発行し、S P Cの株式を引き受ける権利を第三者に対して与え、又は他の法人との合併、事業の譲渡、会社分割その他、S P Cの会社組織上の重要な変更をしてはならない。

#### ウ 債権の譲渡等

S P Cは、あらかじめ本市の承諾を得ない限り、本市に対して有する債権を第三者に譲渡し、又はこれに対して質権その他の担保権を設定してはならない。

#### エ 契約上の地位の譲渡等

S P Cは、あらかじめ本市の承諾を得ない限り、事業契約上の地位及び事業契約の履行に関して本市との間で締結した契約に基づく契約上の地位を第三者に譲渡し、又はこれに対して質権その他の担保権を設定してはならない。

### (2) 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には、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) 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) モニタリングの実施

本市は、SPC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。

なお、モニタリングの具体的な方法等については、契約書（案）を参照のこと。

#### (2) モニタリングの時期

##### ア 実施設計時

本市は、SPC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 建設時

SPC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 完成・施設引渡し時

SPC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、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（維持管理段階）

本市は、維持管理段階において、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、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。減額の基準と方法については、契約書（案）のとおりとする。

#### 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に定める本市の要求水準を下回る場合その他契約書に定める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。S P C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。
- イ S P Cが倒産し、又はS P C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。
- 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S P C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、S P Cは事業契約を解除することができる。
- イ アにおいて、S P Cが事業契約を解除した場合、S P Cは本市に対し、これによりS P Cが被っ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S P C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S P C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でその旨の通知をすることにより、本市及びS P C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。

## 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) 締結時期は、次のとおり想定する。  
平成24年5月

### 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、落札者の構成員又は協力会社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、落札者の構成員又は協力会社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) 締結時期は、次のとおり想定する。  
ア 仮契約 平成24年7月  
イ 本契約 平成24年10月
- (5) 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、事業契約の締結時に、本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、契約金額のうち施設整備費部分の金額の100分の30以上とする。ただし、有価証券等の提供又は金融機関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** 応札者等の備えるべき参加資格要件一覧

1 応募者等の資格要件

○：必要 ー：規定なし

資格要件	構成員	協力会社
<b>(1) 入札参加者の構成に関する要件</b>		
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。 * 設計・工事監理、建設又は維持管理のいずれかの業務に当たる者であること。 * S P Cへの出資比率が全出資者中最大となること。	
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
<b>(2) 基本的な参加資格要件</b>		
<b>■資格の登録</b>		
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（入札執行日までに）	○	○
<b>■その他の参加不適格者</b>		
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	○	○
<b>■競争入札参加停止</b>		
京都市の競争入札参加停止を受けていない	○	○
<b>■関係会社の参加制限</b>		
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

○：必要 ー：規定なし

資格要件	構成員	協力会社
<b>(3) 業務別の参加資格要件</b>		
<b>■設計業務・工事監理業務</b>		
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	○	○
<b>■建設業務</b>		
		↓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	○	○
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	
<b>■維持管理業務</b>		
		↓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

## 2 応募者等の業務遂行能力の要件

審査要件	要件内容
資力	提案事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出せていること
信用力	経営状況を反映した総合的な信用力があること
債務返済能力	債務を負担し得る能力があること



## 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）施設整備費部分

実施設計費用、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、工事負担金並びにそれらに係る消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）相当額からなるものとする。

#### （２）維持管理費部分

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等相当額及び公租公課、保険料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 初期投資費用 工事負担金 消費税等	各事業年度の出来高に応じて支払う。
	維持管理費部分	維持管理費用 消費税等 公租公課 保険料その他	各事業年度の上半期及び下半期の年2回ずつ、各回均等(ただし、平成26年度下半期については4箇月分)に支払う。

※ 具体的な支払手続については、契約書（案）を参照のこと

### 2 入札価格の算定方法

本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、実施設計費用、初期投資費用及び工事負担金から構成されるものとする（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を参照のこと）。

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から構成されるものとする（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を参照のこと）。

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（消費税等分を除く）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

#### (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。その判断に用いる指標としては、企業向けサービス価格指数（日本銀行調査統計局公表）とすることを原則とするが、当該指標以外を用いる必要がある場合は、落札者決定後に、指標の妥当性、合理性について協議して定める。また、消費税等は、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	・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。) ・周辺家屋への電波障害影響調査及び対策業務 ・施設整備に係る建設工事及びその関連業務 ・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 ・SPCの開業に要する費用 ・建中金利 ・建設期間中の水光熱費 ・その他関連業務に係る費用(※)
	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	・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。)に要する費用
		・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
		・清掃業務に要する費用
		・安全管理業務に要する費用
		・環境衛生管理業務に要する費用
		・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
		・植栽管理業務に要する費用
		・区民交流スペース管理業務に要する費用
	・駐輪管理業務に要する費用	
公租公課, 保険料, 利益その他	・法人税, 法人の利益に係る税金 ・SPCの税引後利益(株主への配当への原資等)等 ・保険料, その他関連業務に係る費用(※)	

※ 「その他関連業務に係る費用」とは、上表に示す費用の他に、SPCが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。