

京都市上下水道局南部拠点整備事業  
における PFI 手法アドバイザー業務  
委託仕様書

京都市上下水道局総務部総務課

## 1 委託業務名

京都市上下水道局南部拠点整備事業におけるPFI手法アドバイザー業務

## 2 委託目的

「南部拠点整備事業」については、上下水道局元資器材・防災センター用地の東側部分に新庁舎を整備し、現本庁舎及び市内南部エリアの水道・下水道の事業所を集約・統合することとし、市内南部エリアの事業・防災の拠点として、2022年度の開庁を予定している。

今年度上半期は、効率的な事業手法の調査、整備基本計画の策定を並行して行った。このうち、効率的な事業手法の調査においては、PFI手法を事業手法として採択することにより、一定の財政縮減効果が見込めるとの試算結果を得ている。

そこで、PFI手法による整備に向けて、今後、本格的な導入事前調査を行うとともにPFI法の具体的な手続きに着手することとしており、本業務は、PFI法に基づく事業の実施に向けた事前調査の準備、実施、分析及びPFI法の各種の具体的な手続きに関する支援並びに基本設計協議に関する支援等を目的とする。

一方、保有資産の有効活用を図るため、新庁舎のうち当局が業務で使用しないスペースについては、民間企業等が入居する資産活用スペースとして活用し、また移転後の現本庁舎については、「京都駅東南部活性化方針」が決定するまでの間は、第三者による暫定的な活用を実施するため、それらに関する調査、検討等の支援も本業務の目的とする。

## 3 計画施設の概要

### (1) 計画場所

京都市南区上鳥羽鉾立町11-3

### (2) 敷地面積

約8,500㎡

### (3) 都市計画制限等

- ア 都市計画区域、市街化区域
- イ 工業地域、容積率300%、建ぺい率60%
- ウ 高さ規制なし
- エ 第7種屋外広告物規制区域
- オ 日影規制

### (4) 事業の概要

- ア 本庁舎及び元資器材・防災センターの既存建物を撤去する。
- イ 本庁舎及び市内南部エリアの水道・下水道の事業所を集約・統合した庁舎並びに資材倉庫兼自走式立体駐車場等、事業・防災の拠点としての所要の施設を整備する。
- ウ 新庁舎の維持管理業務を事業期間内に実施する。
- エ 新庁舎のうち当局で使用しないスペース及び移転後の現本庁舎について、資産の有効活用を実施する。

### (5) 開庁予定

2022年度当初（新庁舎の建設の着工は2020年度秋頃を予定。）

## 4 施設用途及び規模等

### (1) 施設用途

本庁舎、本市南部エリアを所管する水道・下水道の事業所、資材倉庫兼自走式立体駐車場、テナント等

(2) 施設規模

ア 新庁舎：地上7～12階建て，延床面積約24,500㎡（上下水道局執務スペース約16,700㎡）

イ 資材倉庫兼自走式立体駐車場：地上4階5層～6階7層建て，延床面積約7,200㎡

※ 階数，面積については今後変更する可能性がある。

(3) 基本視点

ア 防災性・機能維持性

事業・防災の拠点であることを踏まえ，大規模災害時にも拠点として活動できる防災性，機能維持性を備えた施設とする。

イ 庁舎の一部外部活用について

上下水道局以外の第三者による活用を想定した施設とする。

ウ 環境への配慮

計画・施工から運用に至るまで全ての段階において環境負荷の低減に配慮した施設とする。

エ 長寿命化への配慮

環境はもとよりライフサイクルコストを視野に入れ，長寿命化に配慮した施設とする。

オ 現本庁舎の活用について

移転後の現本庁舎については，「京都駅東南部活性化方針」が決定するまでの間は，第三者による暫定的な活用を行う。

## 5 委託業務内容

(1) PFI手法による事業実施に向けた調査に関する事項

ア 事業の範囲，事業方式，事業の枠組みの検討

イ VFMの検討，評価

ウ 市場調査の実施

(2) PFI手法による手続きに関する事項

ア 事業実施に向けた契約形態の調査，検討の支援

イ 事業概要書の作成，支援

ウ 実施方針の作成，支援

エ 事業者選定審査委員会の運営支援

オ 特定事業の選定書類の作成，支援

カ 募集要項の作成，支援

キ 事業者選考，審査基準の作成，支援

ク 質疑への回答作成，支援

ケ 入札関係書類の作成，支援

コ 応札者の適格性の評価，入札提案書の評価の支援

サ 契約条件の整理，契約書案の作成，契約交渉支援

シ 広報活動の支援等

(3) 設計に関する事項

ア 基本プランの作成

イ 基本プランに基づく事業概要書等への反映に関する支援

ウ 設計協議に関する支援等

- (4) 業務の履行状況の確認に関する事項
    - ア 履行状況の確認方法の調査，検討の支援
    - イ 業務の履行状況の確認，支援
    - ウ 履行状況の確認に基づく協議等支援
  - (5) 資産の有効活用に関する事項
    - ア 資産の有効活用方法の調査，検討の支援
    - イ 新庁舎における第三者による活用に関する支援
    - ウ 移転後の現本庁舎における有効活用に関する支援
- ※上記以外にも，調査，検討が必要なものがあれば，適宜含める。

## 6 業務スケジュール（予定）

- (1) 平成30年度  
実施方針及び要求水準書等の検討，附属機関の設置
- (2) 平成31（2019）年度  
実施方針等の公表，特定事業の選定，事業者選定，基本設計
- (3) 2020年度  
実施設計，建設工事着工
- (4) 2022年度  
開庁，維持管理開始

## 7 委託業務等の準拠

- (1) 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（PFI法）
- (2) 京都市PFI導入基本指針
- (3) PFI事業実施プロセスに関するガイドライン
- (4) PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン
- (5) VFMに関するガイドライン
- (6) その他国等の指針，通知及びPFI法の関連法規

## 8 成果品の提出等

受託者は，業務の進捗に応じて，次に示す報告書等を作成のうえ，速やかに提出すること。ただし，(1)～(6)の報告書及び中間報告書については，平成31（2019）年3月31日までに提出するものとする。その他の資料については，業務スケジュールに合わせ適宜指示するものとする。

- (1) 事業概要書
- (2) 民間意向調査結果集約資料
- (3) 基本プラン一式，参考見積結果集約資料
- (4) 実施方針案
- (5) 実施方針解説編
- (6) 実施方針質問・回答資料
- (7) VFM試算結果資料
- (8) 特定事業選定資料
- (9) 入札説明書案
- (10) 要求水準書案
- (11) 事業者選定基準案
- (12) 契約書案，基本協定書案

- (13) 入札説明会資料
- (14) 入札説明書質疑応答資料
- (15) 入札参加者資格審査資料
- (16) 事業者提案取りまとめ資料
- (17) 審査委員会用事務局資料
- (18) 審査委員会審査講評資料
- (19) 契約書
- (20) 設計協議に関する報告書
- (21) 業務履行状況に関する報告書
- (22) その他、委託業務に必要な資料

※ 報告書等は、仮製本を2部提出し、上下水道局総務部総務課（以下「総務課」という。）の検収を受けた後、正式に製本すること。

※ 報告書等の作成に利用した各種データ（CADによる作図を含む）は、記録媒体にてデータを提出すること。

## 9 業務の進め方

- (1) 受託者は、業務着手に先立ち、総務課と協議し、調整のうえ、業務工程表を提出すること。
- (2) 業務の実施に当たっては、逐次、総務課と協議を行い、総務課担当者の指示により業務を進め、業務の結果については速やかに報告を行うこと。

## 10 管理技術者の選定

本調査に当たっては、管理技術者を選定し、その者の下に行わなければならない。管理技術者については、書面により届け出て、総務課の承認を得るものとする。

なお、PFI手法適用による事業の実施に伴い、必要とされる技術面（一級建築士資格取得後5年以上の建築設計の実務経験）及び法務面（弁護士資格）等の専門性を有した技術者を確保し、的確に業務を遂行できるようにすること。

## 11 手続書類の選定

業務の進捗よくに応じ、下記書類を各2部提出し、総務課の承認を受けること。

- (1) 着手時
  - ア 業務工程表
  - イ 管理技術者届及び経歴書
  - ウ 担当技術者届及び経歴書
- (2) 完了時
  - ア 成果物納入届
  - イ 完了届
- (3) その他

受託者は履行期間中に履行報告書を2部提出しなければならない。

## 12 委託期間

契約締結の日から2020年3月31日まで

## 13 委託料の支払条件

本業務委託は2箇年に渡る複数年契約であり、支払条件は次のとおりとする。

- (1) 前金払  
前金払は行わない。
- (2) 部分払  
平成31年(2019)3月31日までに、8(1)～(6)の報告書及び中間報告書の提出後、部分払を行う。
- (3) 完成払  
完成後に行う。

#### 14 その他

この仕様書の定めのない事項並びにこの仕様書に定める事項について疑義が生じた場合は、受託者は、速やかに総務課と協議を行うものとする。