

京都市上下水道局南部拠点整備事業
実施方針

平成 31 年 4 月

京都市上下水道局

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 特定事業の選定に関する事項	4
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	5
1 事業者選定の方法	5
2 選定のスケジュール	5
3 応募手続	5
4 参加資格要件	7
5 審査・選定に関する事項	10
6 結果及び評価の公表	11
7 提出書類の取扱い	11
第3 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	12
1 予想される責任、リスクの分類及び公民間での分担	12
2 要求されるサービス水準	12
3 公共施設等管理者による支払に関する事項	12
4 事業契約に関する事項	12
5 事業実施状況のモニタリングに関する事項	13
第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	14
1 施設の立地条件	14
2 土地の取得等について公共施設管理者等が行う措置	14
3 公共施設等の建設要件等	15
第5 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	16
第6 事業の継続が困難になった場合における措置に関する事項	17
1 事業者が契約不履行の懸念が生じた場合	17
2 本市の事由により事業の継続が困難となった場合	17
3 その他の事由により事業の継続が困難となった場合	17
4 金融機関(融資団)と本市との協議	17
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に関する事項	18
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	18
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	18
3 その他の支援に関する事項	18
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	19
1 議会の議決に関する事項	19
2 情報公開及び情報提供	19
3 入札参加に伴う費用負担	19
4 問合せ先	19
別紙 リスク分担表(案)	20

本実施方針で用いる用語を以下のとおり定義する。

本市	：	京都市上下水道局をいう。
本事業	：	京都市上下水道局南部拠点整備事業をいう。
南部拠点	：	本事業により、上下水道局本庁舎を含めた市内南部エリアに点在する水道・下水道の事業所を集約し整備する事業・防災拠点をいう。
事業者	：	本事業を実施する民間事業者で、本事業の実施を目的として設立される特別目的会社（SPC：Special Purpose Company）をいう。
計画地	：	元資器材・防災センター用地（京都市南区上鳥羽鉾立町11番地3及び11番地4）をいう。
新庁舎敷地	：	計画地のうち、南部拠点で活用する敷地をいう。
新庁舎	：	新庁舎敷地に建設する庁舎施設（駐車場を含む。）をいう。
現本庁舎	：	京都市南区東九条東山王町12番地1及び12番地3の敷地及びその敷地内の施設をいう。
PFI 法	：	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）をいう。
BT0 方式	：	本市が所有権を有する土地において、事業者が新たな施設の設計・建設（Build）を行った後、本市に当該施設の所有権を移転（Transfer）し、事業期間中において当該施設の維持管理、運営等（Operate）を行う方式をいう。
入札参加者	：	本事業の入札に参加し、落札した場合に本事業を実施することを予定する法人で構成される企業グループをいう。
落札者	：	入札参加者のうち、京都市上下水道局南部拠点整備事業受託者選定委員会の意見を受けて、本事業の事業契約の締結を予定する者として本市が決定した企業グループをいう。
構成員	：	入札参加者を構成する法人で、当該入札参加者が落札者となった場合に設立するSPCに出資する法人をいう。
協力会社	：	入札参加者を構成する法人で、当該入札参加者が落札者となった場合、事業開始後、事業者であるSPC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が、SPCに出資しない法人をいう。
代表企業	：	入札参加者の構成員の中で、入札参加者を代表して応募手続を行い、本市との窓口となる1法人をいう。
資産活用スペース	：	南部拠点に整備する新庁舎のうち、本市が使用する部分以外で事業者が活用するスペースをいう。
実施方針等	：	実施方針及び要求水準書（案）をいう。
入札説明書等	：	入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書（案）、事業契約書（案）その他添付資料をいう。

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

京都市上下水道局南部拠点整備事業

(2) 公共施設等の種類

京都市上下水道局新庁舎

(3) 公共施設等の管理者の名称

京都市公営企業管理者 上下水道局長 山添 洋司

(4) 事業目的

上下水道事業を取り巻く経営環境は、節水型社会の定着や人口減少により水需要が減少する一方で、管路や施設の老朽化が更に進むなど、今後も大変厳しい見通しとなっており、更なる経営の効率化を図りつつ、市民の皆さまの安全・安心を守る取組を進める必要がある。

本市では、効果的・効率的な業務執行体制の構築と災害等に備えた危機管理体制の強化を図るため、市内に点在する水道・下水道の事業所、営業所等の窓口機能を集約した事業・防災拠点の整備を進めており、平成30年3月に策定した「京都市上下水道事業経営ビジョン（2018－2027）京（みやこ）の水ビジョン―あすをつくる―」では、市内南部エリアを所管する事業・防災拠点（南部拠点）を整備し、市内北部エリアを所管する「太秦庁舎」と合わせて2拠点化することとしている。

また、それらの上位計画やその他の関連計画を踏まえ、平成30年9月に策定した「京都市上下水道局南部拠点整備事業基本計画」においては、南部エリアの事業・防災拠点の整備に係る基本方針をはじめ、施設の機能や規模、配置計画、整備手法等を取りまとめ、本事業の実施に向けて、今般、民間事業者の募集を行うこととした。

本事業の実施については、上下水道局現本庁舎も含めた市内南部エリアを所管する水道・下水道の事業所を集約することにより、漏水や地震、大雨等の大規模災害の発生時に、より迅速な復旧対応に当たるとともに、他都市からの応援を受け入れるなど、事業活動・災害対応の拠点として整備し、市民生活への影響を最小限にとどめることを目的としている。

また、より効果的・効率的な事業推進が可能になるとともに、お客さまや工事事業者の手続が一箇所で行えるようになるなど、より一層のサービス向上に努め、併せて、事業所等の維持管理費等のコスト削減や、集約により使用しなくなった現庁舎の有効活用により、財政基盤の強化を図ることとする。

(5) 事業範囲

本事業における事業者の具体的な業務の範囲については、別途要求水準書（案）において示すが、対象となる業務の範囲の概要は、次のとおりである。

ア 設計業務

事業者は、新庁舎の施設整備に係る設計その他それを実施するうえで必要とされる各種手続等、以下の業務を行う。

- ・ 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事業者が必要とする地質調査を含む。）
- ・ 施設整備に係る設計業務（基本設計及び実施設計）及びその関連業務
- ・ 設計業務及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- ・ 本市職員からの意見聴取支援業務

イ 建設及び工事監理業務

事業者は、新庁舎の施設整備に係る建設、工事監理その他それらを実施するうえで必要とされる各種手続等、以下の業務を行う。

- ・ 事前調査業務及びその関連業務
- ・ 周辺家屋への影響調査及びその対策業務、並びに電波障害影響調査及びその対策業務
- ・ 土壌汚染対策業務
- ・ 施設整備に係る建設工事・工事監理業務及びその関連業務
- ・ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

ウ 所有権移転業務

事業者は、新庁舎の竣工後、以下の所有権移転及び所有権移転への協力を行う。

- ・ 事業者による新庁舎の所有権移転
- ・ 本市による現本庁舎本館の所有権移転への協力

エ 移転支援業務

事業者は、本市が新庁舎へ移転するにあたり、以下の支援業務を行う。

- ・ 移転に係る事前調査（別途本市が契約する移転業者などへの協力）
- ・ 移転に伴う各種調整（別途本市が契約する移転業者などとの調整及び実施時の協力）

オ 維持管理業務

事業者は、本市が新庁舎に移転した後、新庁舎において以下の維持管理業務を行う。

- ・ 建物保守管理業務（法定点検、保守、修繕、更新その他一切の保守管理業務を含む。ただし、本市が実施する保守管理業務（※）を除く。）
- ・ 設備保守管理業務（設備運転及び監視、法定点検、保守、修繕、更新その他一切の保守管理業務を含む。ただし、本市が実施する保守管理業務（※）を除く。）
- ・ 清掃業務（建築物内部及び新庁舎敷地内の清掃業務）
- ・ 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
- ・ 駐車場設備保守管理業務 等

※以下の保守管理業務は本市が実施する。

- ・ サーバ室内に設置している各設備に係る保守管理業務
- ・ 電話設備、PC及びその周辺機器の保守管理業務
- ・ 耐震貯水槽及び緊急遮断弁の保守管理業務

カ 運営業務

事業者は、本市が新庁舎に移転した後、新庁舎において以下の運営業務を行う。

- ・ 新庁舎の総合案内業務
- ・ 1階広報スペース管理運営業務
- ・ 警備業務
- ・ 駐車場の管理運営業務
- ・ 物販等の提案及び運営業務

キ 資産活用業務

事業者は、本市が新庁舎に移転した後、以下の資産活用業務を行う。

- ・ 新庁舎の資産活用スペースの活用業務
- ・ 現本庁舎の活用業務

なお、現本庁舎の活用にあたり、現本庁舎の既存施設については、現本庁舎本館のみ、事業者の提案により活用することができる。

ク 解体撤去及び整地業務

事業者は、計画地内及び現本庁舎の既存施設（アスベスト除去含む。）の解体撤去を行い、その跡地の整地を行う。

なお、事業者は、現本庁舎の既存施設のうち、本館を除く施設は、本市が新庁舎に移転した後直ちに解体撤去するが、現本庁舎本館の解体撤去及びその跡地の整地は、現本庁舎の活用期間終了後速やかに実施すればよいものとする。

(6) 事業の方式

本事業は、PFI 法に基づき、BT0 方式で実施する。

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日（令和元（2019）年 12 月を予定）から令和 21（2039）年 3 月までの 19 年 3 箇月（予定）とする。

なお、現本庁舎においては、資産活用業務が実施できる活用期間の期限は、令和 9（2027）年 3 月までとし、活用期間終了後速やかに設置した施設等の解体撤去及び整地を実施し、現本庁舎敷地を本市に引き渡す。

ただし、本市の都合により現本庁舎の活用期間の期限を延長することが必要となった場合は、本市と事業者で協議を行うものとする。

(8) 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは以下のとおり予定している。

日程(予定)	内容
令和元（2019）年 12 月	事業契約の締結
同 12 月～令和 4（2022）年 4 月	計画地内既存施設の解体撤去及び整地 新庁舎の設計、建設
令和 4（2022）年 4 月	新庁舎の所有権の移転
同 4 月～5 月	新庁舎への移転、開庁準備
同 5 月	新庁舎の供用開始 現本庁舎敷地内既存施設のうち現本庁舎本館以外の既存施設の解体撤去
同 5 月～令和 9（2027）年 3 月 （4 年 11 箇月）	現本庁舎の資産活用
同 5 月～令和 21（2039）年 3 月 （16 年 11 箇月）	新庁舎の維持管理及び運営並びに資産活用スペースの資産活用

(9) 事業に必要と想定される根拠法令・規則、許認可事項等

本事業の実施に当たっては、必要と想定される根拠法令・規則、許認可事項等を遵守するとともに、それらに基づく各種基準、指針等についても本事業の要求水準書（案）と照らし合わせて適宜参考にすること。

(10) 事業期間終了時の措置

ア 新庁舎

事業者は、事業期間の終了時に、新庁舎を要求水準書（案）に示す良好な状態に保持していなければならない。

イ 現本庁舎

事業者は、現本庁舎の活用期間の終了後速やかに、現本庁舎本館及び当該期間中に設置した施設等を解体撤去し整地したうえで、現本庁舎敷地を本市に引き渡すものとする。

2 特定事業の選定に関する事項

(1) 選定方法

本事業をPFI手法により実施した場合に、本市が自ら実施する従来手法による場合と比べて、次のことを見込まれる場合に限り、PFI法第7条の規定に基づき、本事業をPFI手法により実施する特定事業として選定する。

ア 事業期間中における公的財政負担について、施設整備費及び管理運営費並びに資産活用による収入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。

イ 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

次の基準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 PFI事業として実施することの定性的評価

エ 上記ア～ウ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合わせ、第8の4に示す本市ホームページに掲載することにより公表する。

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 民間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。

2 選定のスケジュール

事業者選定に係るスケジュールは下記のとおり予定している。

日程(予定)	内容
平成31(2019)年 4月	実施方針等の公表
同 4月～ 令和元(2019)年5月	実施方針等に関する意見・質問の受付・ 回答公表
令和元(2019)年 5月	特定事業の選定の公表 入札公告及び入札説明書等の配布
同 5月～6月	入札説明書等に関する質問の受付・回答 公表(第1回)
同 6月	入札説明会・現地見学会
同 7月	入札参加表明, 入札参加資格確認申請書の 受付 資格審査結果の通知
同 7月～8月	入札説明書等に関する質問の受付・回答公 表(第2回)
同 9月	入札書及び提案書の受付
同 10月	落札者決定・公表
同 11月	基本協定締結
同 12月	事業契約締結

3 応募手続

(1) 実施方針等の公表, 意見・質問の受付及び回答公表

ア 実施方針等の公表

実施方針等は, 平成31年4月15日(月)に公表する。

イ 実施方針等に関する意見・質問の受付等

(イ) 意見・質問の方法

意見・質問の内容を簡潔にまとめ, 内容に応じて, 実施方針に関する意見書(様式1), 実施方針に関する質問書(様式2), 要求水準書(案)に関する意見書(様式3)及び要求水準書(案)に関する質問書(様式4)の適切な様式に記入のうえ, 次のいずれかの方法により提出すること(電子データの文書形式は, Microsoft Excel形式(office2013, 32ビット)とする。)

a E-mail

b 郵送又は持参(CD-R等に保存した電子データにより提出することとし, 併せて当該電子データの内容を出力した用紙を提出すること。)

(イ) 受付期間

平成 31 (2019) 年 4 月 15 日 (月) から令和元 (2019) 年 5 月 7 日 (火) 午後 5 時まで (必着)

(ウ) 提出先

第 8 の 4 「問合せ先」に提出すること。

(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・質問及びそれらに対する回答は、本市ホームページに掲載することにより公表する。

(2) 実施方針等の変更

実施方針等の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、実施方針等の内容を見直し、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、その内容を本市ホームページに掲載することにより公表する。

(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、第 1 の 2 に記載する方法により、本事業が PFI 事業として実施すべき事業か否かを評価するとともに、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、その結果を本市ホームページに掲載することにより公表する。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) 入札公告及び入札説明書等の配布

実施方針等に対する民間事業者からの意見等を踏まえ、本事業に係る入札公告を本市ホームページに掲載することにより公表する。

また、入札説明書等は、京都市上下水道局総務部契約会計課で配付するとともに、本市ホームページに掲載することにより公表する。

(5) 入札説明書等に関する質問の受付及び回答の公表

入札説明書等に関する内容について質問の受付及び回答を行う。具体的な日程等については、入札説明書等において示す。

(6) 参加表明及び資格審査

入札参加者は、入札参加表明書及び資格審査に必要な書類を提出すること。本市は、これらの書類に基づき資格審査（第 1 次審査）を行い、その結果を通知する。

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

(7) 入札書及び提案書の受付

上記の資格審査を通過した者は、入札説明書等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を提出すること。

本市が提案書の内容を審査するに当たって、必要と判断した場合は、提案書の提出者に対して質疑を行うことがある。

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

(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、提案書の提出者に通知するとともに、本市ホームページに掲載することにより公表する。

(9) 基本協定及び事業契約の締結

ア 基本協定の締結

本市と落札者の各法人との間で基本協定を締結する。

イ 事業契約の締結

本市と事業者との間で事業契約を締結する。

4 参加資格要件

(1) 入札参加者の構成に関する要件

ア 代表企業、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構成員及び協力会社で構成する企業グループとする。

(イ) 入札参加者の各法人は、入札参加表明書において構成員、協力会社のいずれであるかを明記すること。

(ウ) 入札参加者は、構成員の中から、代表企業を定めること。

なお、代表企業は、構成員のうち、事業者である SPC の最大の出資者であること。

(エ) 入札参加者の構成員及び協力会社が複数の提案を行うこと及び他の入札参加者の構成員または協力会社となることは認めない。また、落札しなかった入札参加者の構成員及び協力会社が落札者の下請けとなることは禁止する。

イ 入札手続

入札参加者が本事業に応募する場合には、入札参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続を行うこと。

ウ 構成員及び協力会社の変更

入札参加表明書により参加の意思を表明した入札参加者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) 入札参加者の基本的な参加資格要件

入札参加者の構成員及び協力会社は、以下の資格要件を全て満たすことが必要である。

ア 入札参加者の構成員及び協力会社の資格要件

(ア) 京都市上下水道局契約規程第 6 条第 2 項に規定する一般競争入札有資格者名簿若しくは同規程第 20 条の 3 第 2 項に規定する指名競争入札有資格者名簿に記載されている者（以下「競争入札有資格者」という。）又は競争入札有資格者以外の者で平成 30 年 11 月 29 日付け京都市上下水道局告示第 36 号に定める資格を有するものと認められた者であること。

(イ) 入札参加資格確認申請書の提出期限の日から落札決定日までの期間において、京都市上下水道局競争入札等取扱要綱第 27 条第 1 項の規定に基づく競争入札への参加停止を受けていないこと。

イ 関係会社の参加制限

本事業の入札に参加しようとする者で、次の(ア)～(ウ)のいずれかの関係に該当する民間事業者（以下「関係会社」という。）は、同一の入札参加者として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

- a 子会社等（会社法第2条第3号の2に規定する子会社等をいう。以下同じ。）と親会社等（同条第4号の2に規定する親会社等をいう。以下同じ。）の関係にある場合。
- b 親会社等を同じくする子会社等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、会社等（会社法施行規則第2条第3項第2号に規定する会社等をいう。以下同じ。）の一方が民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社等又は更生会社（会社更生法第2条第7項に規定する更生会社をいう。）である場合を除く。

- a 一方の会社等の役員（会社法施行規則第2条第3項第3号に規定する役員のうち、次に掲げる者をいう。以下同じ。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合
 - (a) 株式会社の取締役。ただし、会社法第2条第11号の2に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役、同条第12号に規定する指名委員会等設置会社における取締役、同条第15号に規定する社外取締役、同法第348条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役を除く。
 - (b) 会社法第402条に規定する指名委員会等設置会社の執行役
 - (c) 会社法第575条第1項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の社員（同法第590条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。）
 - (d) その他業務を執行する者であつて、(a)から(c)までに掲げる者に準ずる者。
- b 一方の会社等の役員が、他方の会社等の民事再生法第64条第2項又は会社更生法第67条第1項の規定により選任された管財人（以下「管財人」という。）を現に兼ねている場合
- c 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の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

上記(ア)又は(イ)と同視しうる資本関係又は人的関係があると認められる場合

ウ その他の参加不適格者

- (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：本事業では三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社、株式会社ユーデーコンサルタンツ、弁護士法人御堂筋法律事務所が該当）及びその関係会社
- (イ) 京都市上下水道局南部拠点整備事業受託者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員本人及び委員が属する企業及びその関係会社

(3) 入札参加者の業務別の参加資格要件

入札参加者のうち、設計、建設、工事監理、維持管理、運営、資産活用、移転支援並びに解体撤去及び整地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 設計に当たる者

次の(ア)～(ウ)の要件を全て満たしていること。ただし、設計に当たる者が複数いるときは、全ての者が(ア)及び(イ)の要件を満たし、そのうちの一者が(ウ)の要件を満たしていれば可とする。

- (ア) 建築士法第23条第1項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、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16年度以降に完成済みで、延べ床面積10,000㎡以上の庁舎、事務所、学校、病院若しくは福祉施設（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。)の基本設計及び実施設計の元請としての実績を有していること。

イ 建設に当たる者

次の(ア)～(オ)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いるときは、全ての者が(ア)、(ウ)及び(オ)の要件を満たし、そのうちの二者が(イ)及び(エ)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) 入札参加者の構成員であること。
- (ウ) 本事業に係る建設工事に対応する建設業法の許可業種に係る監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を適切に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16年度以降に完成済みで、延べ床面積10,000㎡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、主たる用途に供する面積とする。）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) 直前の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書（建設業法第27条の27の規定によるもので、同法第27条の29第1項に規定する総合評価値が記載されており、入札予定日において有効なものに限る。以下同じ。）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 工事監理に当たる者

次の(ア)～(エ)の要件を全て満たしていること。ただし、工事監理に当たる者が複数いるときは、全ての者が(ア)、(イ)及び(エ)の要件を満たし、そのうちの二者が(ウ)の要件を満たしていれば可とする。

- (ア) 建築士法第23条第1項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り、かつ、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16年度以降に完成済みで、延べ床面積10,000㎡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。）の工事監理の元請としての実績を有していること。
- (エ) 当該工事の建設に当たる者及びその関係会社ではないこと。

エ 維持管理に当たる者

次の(ア)～(ウ)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いるときは、全ての者が(ア)の要件を満たし、そのうちの二者が(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り、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16年度以降に延べ床面積10,000㎡以上の庁舎等又は商業施設（複合用途の場合は、主たる用途に供する面積とする。）の維持管理業務の実績を有していること。
- (ウ) 入札参加者の構成員であること。

オ 運営、資産活用及び移転支援に当たる者

運営、資産活用及び移転支援に当たる者が複数いるときは、全ての者がそれぞれの業務を行うに当たり、必要な資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

カ 解体撤去及び整地に当たる者

次の(ア)～(エ)の要件を全て満たしていること。ただし、解体撤去及び整地に当たる者が複数いるときは、全ての者が(ア)、(イ)及び(エ)の要件を満たし、そのうちの一者が(ウ)の要件を満たしていれば可とする。

- (ア) 建設業法に基づく解体工事業の許可を受けている者であること。
- (イ) 本事業に係る解体撤去及び整地工事に対応する建設業法の許可業種に係る監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を適切に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) 平成16年度以降に履行済みで、飛散性アスベスト（レベル1）の解体撤去の元請としての実績を有していること。
- (エ) 直前の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書における「解体」の総合評定値が750点以上であること。

5 審査・選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

審査は次の手順のとおり、資格審査（第1次審査）と総合審査（第2次審査）の2段階に分けて実施する。

ア 資格審査（第1次審査）

- (ア) 入札参加者の参加資格要件審査

イ 総合審査（第2次審査）

- (ア) 入札価格の確認
- (イ) 基礎審査
- (ウ) 加点審査

資格審査並びに総合審査の入札価格の確認及び基礎審査は本市が行う。

総合審査の加点審査は、学識経験者等により構成される選定委員会において行う。その具体的な評価基準については入札説明書等で公表する。

(2) 審査の内容

ア 資格審査（第1次審査）

入札参加者から提出された入札参加資格確認申請書により、入札説明書等に定める入札参加者の参加資格要件について審査を行う。

イ 総合審査（第2次審査）

入札価格のほか、設計、建設、維持管理、運営、資産活用等の提案内容及び本市の要求水準との整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、確実性等の各面から総合的に評価して行い、選定委員会において落札者候補を選定する。その後、本市が落札者を決定する。

(3) 事業者の選定

本市は、審査結果を基に落札者を決定する。

落札者はSPCを設立し、本市は当該SPCを事業者とする。

(4) 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、この旨を速やかに本市ホームページへの掲載により公表する。

6 結果及び評価の公表

審査の結果及び評価は、本市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入札参加者が負うものとする。

提案書等は、事業者選定の目的のみに用いることとする。

提案書の著作権は入札参加者に帰属する。また、提出された提案書等は、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。

第3 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、リスクの分類及び公民間での分担

(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、事業者が担当する業務については、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

本市と事業者の責任分担は、原則として別紙「リスク分担表(案)」によることとし、意見受付等の結果を踏まえ、必要な事項については入札説明書等の公表時において明らかにする。

2 要求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(案)において示す。

3 公共施設等管理者による支払に関する事項

(1) 事業者の収入

本市は、本事業の実施に要する費用のうち、設計、建設、工事監理、移転支援並びに解体撤去及び整地に係る費用の一部を施設の引渡し後に一括で支払い、残額については16年11箇月の間、事業契約書に定める額を割賦方式により事業者に支払う。ただし、現本庁舎本館を活用する場合、現本庁舎本館の解体撤去及び整地に係る費用は、業務完了後に一括で支払う(なお、物価変動に伴う建設に係る費用変動及び土壌汚染対策における費用変動については、事業者の費用負担が当初想定していた額よりも増加する場合、本市が負担することを予定している。)

また、維持管理及び運営に係る費用を、施設の引渡し後16年11箇月の間、年1回、年2回又は年4回に分けて、事業者に支払う。

資産活用業務により得られる収入は、事業者が収受する。

なお、本市が事業者に支払う費用の金額及び支払方法の詳細は、入札説明書等にて示す。

(2) 本市の収入

本市は、事業者に対し、新庁舎の資産活用スペース及び現本庁舎の貸付けを行い、事業者から貸付料を収受する。

なお、貸付料の金額及び支払方法の詳細については、入札説明書等にて示す。

4 事業契約に関する事項

(1) 事業者の契約履行に関する事項

事業者は、事業契約書に従い、責任をもって本事業を履行する。

(2) 入札保証金及び契約保証金

本事業の入札参加者には入札保証金の納付を求める。また、本事業を担う事業者には、契約保証金の納付を求める。詳細については、入札説明書等にて示す。

5 事業実施状況のモニタリングに関する事項

(1) モニタリングの実施

本市は、事業者が定められた業務を確実に遂行し、事業契約書で定められた水準を達成しているか否かを確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

(2) モニタリングの時期

ア 基本設計・実施設計時

本市は、事業者によって行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

事業者は、建築士法に規定される工事監理者を設置し、適正に工事監理を行い、定期的に本市から工事施工及び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並びに工事現場での施工状況の確認を受ける。

ウ 工事完成・施設引渡し時

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。

エ 施設供用開始後（維持管理、運営及び資産活用段階）

本市は、維持管理、運営及び資産活用段階において、定期的に業務の実施状況を確認する。

(3) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、入札説明書等において示す。

(4) 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関して、事業者が行う作業等に必要な費用は事業者の負担とし、その他、本市が行う作業等に必要な費用は本市の負担とする。

(5) モニタリング結果に対する措置

モニタリングの結果、事業契約書で定められた水準が維持されていない場合、本市は業務内容の速やかな改善を求め、事業者は、本市の改善要求に対し、自らの費用負担により改善措置を講ずるものとする。また、本市は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、入札説明書等にて示す。

第4 公共施設等の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) 新庁舎敷地の概要

新庁舎敷地の概要は、以下のとおりである。

所在地	京都市南区上鳥羽鉾立町 11-3 の一部 ※
敷地面積	8,500 m ²
用途地域	市街化区域-工業地域
指定容積率	300%
指定建ぺい率	60%
地域指定・地区指定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 準防火地域 ・ 「らくなん進都鴨川以北産業集積地区」高度利用地区 ・ 第7種規制区域(屋外広告物規制) ・ 遠景デザイン保全区域(眺望景観)

※ 事業契約締結時までには新庁舎敷地が単独で一筆の土地となるよう、登記の合筆・分筆を行う。

(2) 現本庁舎敷地の概要

現本庁舎敷地の概要は、以下のとおりである。

所在地	京都市南区東九条東山王町 12-1, 12-3	
敷地面積	5,084 m ²	
用途地域	a 市街化区域-準工業地域 b 市街化区域-商業地域	
指定容積率	a 200% b 600%	
指定建ぺい率	a 60% b 80%	
地域指定・地区指定	防火地域	準防火地域 (一部, 防火地域)
	高度地区	a 20m 第3種高度地区 b 31m 高度地区
	景観地区	a 市街地美観形成地区 b 沿道型美観形成地区
	眺望景観保全地域	a 遠景デザイン保全区域 b 同上
	屋外広告物規制区域	a 第5種地域 b 第7種地域

a：竹田街道道路端から 30m以東

b：竹田街道道路端から 30m以内

2 土地の取得等について公共施設管理者等が行う措置

新庁舎敷地を含む計画地及び現本庁舎敷地は、本市の行政財産であることから、設計・建設段階においては、建設等に必要範囲を事業者が無償で貸し付けるものとする。

また、新庁舎の資産活用スペース及び現本庁舎敷地については、事業者が資産活用業務を行うに当たり、本市が事業者に対し、PFI 法第 69 条に基づき有償で貸し付ける。

3 公共施設等の建設要件等

(1) 新庁舎の基本方針

新庁舎の整備に当たっては、上位計画等を踏まえ、次の4点を基本方針とする。

- 効果的・効率的な事業運営，サービスの向上を推進する庁舎
- 災害から，まちとくらしを守る庁舎
- 環境に配慮した，全ての人にやさしい庁舎
- 上下水道事業の継続を可能にする経営基盤を支える庁舎

(2) 整備すべき機能の概要

新庁舎に整備すべき機能は下表のとおりである。

なお、新庁舎は、京都市「総合設計制度」を活用し、容積率を最大限活用して整備する。

詳細については、要求水準書（案）及び諸室諸元表に示す。

ア 新庁舎

機能	内容	床面積
上下水道局部分	事務室，附属諸室（打合せスペース等），会議室，更衣室，書庫，資器材倉庫（緊急用資材の保管場所）等	約 16,700 m ²
資産活用スペース	事業者の提案による。 ただし、公序良俗に反しないもので、関連する法令を遵守し、可能な限り南部拠点の整備目的に沿った内容とすること。	「総合設計制度」を活用し、容積率を最大限活用して計画すること。
全館共用部	ロビー，総合案内，ビル管理室，電気室，トイレ 等	適宜
駐車場等	駐車場，自動二輪置き場，駐輪場	適宜
その他の施設	倉庫，喫煙スペース 他	適宜

イ 外構

機能	内容	床面積
外構 活動スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時の活動場所 ・ 地下に耐震貯水槽（200t）を設置 ・ 漏水や浸水等に対する復旧対応（給水車への充水，応急給水容器への充水等） ・ 防災訓練の実施場所 	1,000 m ² 以上 (屋外)

ウ 現本庁舎

事業者は、現本庁舎を活用する。

なお、現本庁舎の既存施設については、現本庁舎本館のみ、事業者の提案により活用することができるものとする。その場合は、所有権を事業者に移転したうえで活用することとする。

（現本庁舎本館施設規模）

規模構造	建築面積	床面積
SRC造7階，地下1階	753 m ²	5,518 m ²

第5 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 事業の継続が困難になった場合における措置に関する事項

1 事業者が契約不履行の懸念が生じた場合

- (1) 事業者の提供するサービスが、事業契約書に定める水準を下回る場合のほか、事業契約書に定める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。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) 事業者が倒産し、又は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、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、事業者が事業契約を解除した場合、事業者は本市に対し、これにより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、本市は相手方に事前に書面でその旨の通知をすることにより、事業契約を解除することができる。

4 金融機関(融資団)と本市との協議

本市は、本事業の適正な遂行に必要な限度において、一定の重要事項について、事業者に資金提供を行う金融機関と協議を行うことがある。

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。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、債務保証等の財政支援は予定していない。

3 その他の支援に関する事項

本市は、事業者が本事業の実施に当たって必要となる許認可等に関して、必要に応じてその取得に協力する。

その他法改正等により支援が適用される可能性がある場合には、当該支援の適用の可否等について本市と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 議会の議決に関する事項

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が京都市会にて議決済みである。

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、本市ホームページ等を通じて行う。

3 入札参加に伴う費用負担

入札参加に係る費用については、全て入札参加者の負担とする。

4 問合せ先

場所 京都市上下水道局総務部総務課
住所 〒601-8004 京都市南区東九条東山王町12番地
電話 075-672-3133
E-mail kyotenseibi@suido.city.kyoto.lg.jp
本市ホームページ <https://www.city.kyoto.lg.jp/suido/>

別紙 リスク分担表（案）

【凡例】●：主なリスクの負担者，▲：従たるリスクの負担者

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			本市	事業者	
選定段階	応募リスク	入札説明書等の誤り又は変更に関するもの	●		
	契約締結 リスク	本市の責めに帰する事由により契約が未締結又は遅延となった場合	●		
		上記以外の事由により契約が未締結又は遅延となった場合		●	
全段階共通	政治 関連 リスク	法制度・ 法令変更 リスク	本事業及びPFI事業に直接的に影響を与える法令等（税制度を除く）の新設・変更に関するもの	●	
			その他の法令等（税制度を除く）の変更		●
		許認可リスク	本市の事由によるもの	●	
			上記以外の許認可に関するもの		●
	税制リスク	法人税の変更に関するもの		●	
		消費税及び地方消費税の変更に関するもの	●		
		その他新税に関するもの		●	
	政治リスク	政策の変更による追加費用の発生	●		
	社会 リスク	住民問題 リスク	施設設置そのものに係る住民反対運動・訴訟に関するもの	●	
			運営（資産活用を含む。）に係る本市からの提示条件に関する住民反対運動・クレーム・訴訟に関するもの	●	
			上記以外のもの		●
		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			●	
		上記以外の本市の提示条件・指示を直接の原因とするもの（事業者の責めによる事由を原因とした本市の指示を除く）	●		
	債務 不履行 リスク	事業者 債務不履行 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				●	
公共債務不履行 リスク		本市の債務不履行等	●		
不可抗力 リスク		天災，暴動等不可抗力による事業変更・中止・延期	● ※1	▲ ※1	

段階	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				本市	事業者
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		●
		本市の貸与資料に関するリスク	事業対象地及び解体対象の既存建物等に関する本市の貸与資料の誤りによる増加費用	●	
		事業者の調査に関するリスク	事業者による事業敷地及び既存建物等に関する調査の未実施、不備、誤り等に起因する増加費用		●
		設計リスク	本市の提示条件、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		●
		入札リスク	入札費用の負担に関するもの		●
	資金調達リスク	資本金、融資など必要な資金の確保に関するもの		●	
建設段階	建設リスク	用地確保リスク	建設予定地の確保に関するもの	●	
		土地の瑕疵リスク	本市の貸与資料、入札説明書等で予期できなかった土壌汚染、地中障害物及び埋蔵文化財等の存在等により事業者に生じる著しい増加費用	●	
	上記以外の事業契約締結前に予期できなかった事業対象地の瑕疵に起因する増加費用			●	
	工事遅延リスク	本市の指示若しくは政策変更によるもの	●		
		上記以外の事由によるもの		●	
	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	本市の指示による工事費の増大・予算超過（事業者の責めに帰する事由を原因とした本市の指示を除く）	●		
		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	供用開始前に工事目的物、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（ただし、特別な要因により、主要な工事材料の価格に著しい変動が生じた場合又は予期することができない特別な事情により、急激な価格水準の変動が生じた場合については、建設工事費の変更について本市と協議ができる。）		●	
	金利リスク	金利の変動に関するもの	● ※2	● ※2	

段階	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				本市	事業者
管理運営段階	支払遅延・不能リスク		サービス対価の支払遅延・不能	●	
	維持管理リスク	計画変更リスク	本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	本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	事業者が適切な維持管理を実施したうえでの通常の経年劣化，事業者の責めに帰すべからざる事由による施設の損傷	●		
		事業者が適切な維持管理を実施しなかった等，事業者の責めに帰すべき事由による施設の損傷		●	
	修理費増大リスク	大規模修繕に関するもの	●		
	運営リスク (資産活用を含む。)	計画変更リスク	本市の責めによる事業内容・用途の変更によるもの	●	
		資産活用業務の需要変動リスク	利用者等との契約解除や減少等による収入の減少		●
		要求水準未達リスク	要求水準の未達		●
		期間変更リスク	資産活用業務に関する借地権設定契約及び定期借家契約における事業者又は転借人の責めによる中途終了		●
			施設運営リスク	本市の指示ミス等，本市の責めに帰すべき事由による施設内における事故，トラブル等	●
			上記以外の事由による施設内における事故，トラブル等		●
	設備等の陳腐化リスク		設備等が技術的に陳腐化したことへの対応	●	
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（なお，一定の条件を満たす場合については，維持管理・運営費を改定する）	● ※3	● ※3	
契約終了・解除	原状回復リスク		契約の終了又は解除時に，事業者が所有する業務設備・備品その他の物件等を撤去するとともに，事業場所を業務運営に支障のない状態に復旧回復する費用		●
	終了 手続 関連 リスク	施設の性能確保	事業終了時における施設の性能確保に関する費用		●
		終了手続	事業会社の清算手続に伴う諸費用		●

※1 不可抗力事由により，本市に追加費用その他損害が発生した場合，本市は事業者に対して追加費用等の請求は行わない。他方，事業者に追加費用その他損害が発生した場合は，追加費用等の一定の割合に相当する金額までを事業者の負担，それを超えるものについては本市の負担とする。具体的な負担割合については，事業契約書（案）において提示する。

- ※2 本市が事業者を支払う設計，建設，工事監理，移転支援並びに解体撤去及び整地に係る費用のうち分割払い分に係る割賦手数料を算定するにあたり，事業契約締結後，施設等の引渡し時点で，割賦手数料の算出に用いる基準金利を見直し割賦手数料の金額を改定するが，引渡し後は改定しない。具体的な改定方法については，事業契約書（案）において提示する。
- ※3 物価変動等に一定程度の上昇又は下降があった場合には，調整を行う。具体的な調整方法については，事業契約書（案）において提示する。