

京都市上下水道局南部拠点整備事業  
入札説明書

令和元年5月30日

(改正版 令和元年6月28日)

京都市上下水道局



## 目 次

第 1 入札説明書の定義 .....	2
第 2 事業の概要 .....	3
1 事業名称 .....	3
2 事業目的 .....	3
3 事業の方式 .....	3
4 事業範囲 .....	3
5 施設概要 .....	6
6 事業期間 .....	8
7 事業スケジュール（予定） .....	8
第 3 入札参加に関する条件・手続等 .....	9
1 入札方法等 .....	9
2 入札参加者の備えるべき参加資格要件 .....	10
3 入札に関する手続 .....	14
4 入札参加に関する留意事項 .....	19
第 4 事業者の選定 .....	21
1 落札者の決定方法.....	21
2 選定委員会の設置.....	21
3 審査の方法.....	21
4 審査の手順及び審査事項 .....	21
5 落札者の決定.....	22
6 入札結果の通知及び公表 .....	22
7 落札者とならなかった理由説明の請求.....	22
8 事務局 .....	22
第 5 提案に関する条件 .....	23
1 事業者の収入.....	23
2 土地の使用.....	23
3 貸付料の支払い .....	23
4 本市と事業者の責任分担.....	24
5 保険 .....	24
6 財務書類の提出.....	24
7 その他 .....	24
第 6 事業実施に関する事項 .....	26
1 誠実な業務遂行義務 .....	26
2 事業期間中の事業者と本市の関わり .....	26
3 本市による本事業の実施状況のモニタリング .....	26
4 事業の継続が困難となった場合の措置.....	26
5 サービス対価の支払手続 .....	27

<b>第7 契約等に関する事項</b> .....	28
1 基本協定書の締結.....	28
2 S P Cの設立.....	28
3 事業契約の締結.....	28
4 契約保証金.....	28
<b>第8 その他</b> .....	30
1 情報公開及び情報提供 .....	30
2 問合せ先 .....	30
<b>別紙 サービス対価の算出方法及び支払方法</b> .....	31
1 サービス対価の構成 .....	31
2 本市が事業者を支払うサービス対価.....	32
3 サービス対価の算出方法 .....	33
4 サービス対価の支払方法 .....	35
5 サービス対価の改定方法 .....	36
6 消費税及び地方消費税の税率変更の場合の取扱い .....	41
7 サービス対価の減額等 .....	41



本入札説明書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。
現本庁舎敷地	:	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。
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）その他添付資料等をいう。
休日	:	本市における休日は、以下に掲げる日をいう。 <ul style="list-style-type: none"><li>・土曜日、日曜日</li><li>・国民の祝日に関する法律に規定する休日</li><li>・1月2日、3日及び12月29日から同月31日まで</li></ul>

## 第 1 入札説明書の定義

本市は PFI 法第 7 条の規定により，令和元(2019)年 5 月 29 日，本事業を特定事業として選定した。

この入札説明書は，本市が，本事業を実施する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，入札参加者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 31(2019)年 4 月 15 日に公表した実施方針等と同様であるが，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。

## 第2 事業の概要

### 1 事業名称

京都市上下水道局南部拠点整備事業

### 2 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・下水道の事業所や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」（以下「基本計画」という。）において、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等、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。

### 3 事業の方式

本事業は、PFI法に基づき京都市が所有権を有する土地に、事業者が新たに施設を設計、建設（Build）を行った後、京都市に所有権を移転（Transfer）し、事業期間中において維持管理、運営業務等を実施（Operate）するBTO方式で実施するものとする。

### 4 事業範囲

事業者が行う業務の範囲は次のとおりであるが、各業務の詳細については、事業契約書（案）及び要求水準書に示すとおりである。



### (1) 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

### (2) 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

### (3) 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

### (4) 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）

### (5) 維持管理業務

事業者は、新庁舎の所有権移転後、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

**(6) 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
- ・ 駐車場の管理運営業務
- ・ 物販等の提案及び運営業務

**(7) 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。

**(8) 解体撤去及び整地業務**

事業者は、新庁舎敷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、現本庁舎の既存施設は、本市が新庁舎に移転した後直ちに解体撤去するが、現本庁舎本館を活用する場合の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。

## 5 施設概要

### (1) 事業の対象地

#### ア 新庁舎敷地の概要

新庁舎を整備する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 <sup>2</sup>
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"> <li>・ 準防火地域</li> <li>・ 「らくなん進都鴨川以北産業集積地区」高度利用地区</li> <li>・ 第7種地域(屋外広告物規制)</li> <li>・ 遠景デザイン保全区域(眺望景観)</li> </ul>

※ 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。

#### イ 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 <sup>2</sup>	
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) 整備すべき機能の概要

本市が平成30年9月に策定した「基本計画」の内容を踏まえ、上下水道局の事業・防災拠点として機能的な施設を整備すること。

新庁舎に整備すべき機能は下表のとおりである。

なお、「基本計画」第3-2-(2)「諸室面積の算定」を踏まえ、建築面積（駐車場含む）4,300㎡～5,150㎡において、本市の事業活動、災害対応の拠点として以下の面積を確保した庁舎等を整備する。

詳細については、要求水準書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（緊急用資材の保管部分），トイレ，廊下等	約 16,700㎡
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。	容積率を最大限活用して計画した最大床面積から上下水道局部分を除いた面積
全館共用部	ロビー，総合案内，ビル管理室，電気室，トイレ，屋外喫煙スペース等	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	資器材倉庫（水道メーター及び災害用備蓄飲料水等の保管場所） 他	適宜

※ 活動スペースと隣接する新庁舎1階部分等において，資器材倉庫（緊急用資材，水道メーター及び災害用備蓄飲料水の保管場所）を2,400㎡確保すること。

### イ 外構

機能	内容	床面積
外構 活動スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時の活動場所</li> <li>地下に耐震貯水槽（200t）を設置</li> <li>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）</li> <li>防災訓練の実施場所</li> </ul>	1,000㎡以上 （屋外）

※ 新庁舎敷地の北側及び東側の2面に車両の出入口を設け，所要の車路（幅員7m以上）を確保すること。

### 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 <sup>2</sup>	5,518 m <sup>2</sup>

## 6 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。

## 7 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	新庁舎敷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
同 5月～令和9(2027)年3月 (4年11箇月)	現本庁舎の資産活用

### 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。

事業者の選定は、次の日程で行う。

日程(予定)	内容
令和元(2019)年 5月30日	入札公告
同 5月30日 ～6月14日	入札説明書等の書類交付期間
同 5月30日 ～6月14日	入札説明書等に関する質問の受付(第1回)
同 6月6日,10日	入札説明会, 現地見学会
同 6月28日	入札説明書等に関する質問及び回答の公表 (第1回, 資格審査関係)
同 7月8日 ～7月12日	入札参加者からの参加表明, 入札参加資格確認 申請書の受付
同 7月11日	入札説明書等に関する質問及び回答の公表 (第1回上記以外)
同 7月19日	第1次審査結果の通知
同 7月25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
同 7月29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
同 7月29日まで	入札辞退書提出期限
同 7月29日 ～7月31日	入札説明書等に関する質問の受付(第2回)
同 8月5日	入札説明書等に関する質問及び回答の公表 (第2回)
同 9月2日 ～9月4日	入札書及び提案書の受付
同 10月上旬	京都市上下水道局南部拠点整備事業受託者選定 委員会によるヒアリング(予定)
同 10月中旬 ～10月下旬	落札者決定・公表
同 11月中旬 ～11月下旬	基本協定締結
同 12月下旬	事業契約締結

## 2 入札参加者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又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（以下「規程」という。）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登載されている者（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、3(7)に規定する本事業の入札に係る第 1 次審査の結果通知までに平成 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である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（以下「要綱」という。）第 27 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。

#### 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、そのうちの二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って、(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。

なお、設計に当たる者が複数いるときは、総括する者を置くものとし、総括する者は、次の(ア)から(ウ)の要件を全て満たし、その他の者は(ア)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) 一級建築士の資格を有する者を管理技術者として設計業務期間中に1名配置し得ること。  
なお、当該技術者については、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。



- (ウ) 平成 16 年度以降に完成済みで、延べ床面積 10,000 m<sup>2</sup>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)～(カ)の要件を全て満たしていること。

なお、建設に当たる者が複数いるときは、総括する者を置くものとし、総括する者は、次の(ア)から(カ)の全ての要件を満たし、その他の者は(ア)、(イ)及び(カ)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特定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) 建設業法に基づく「建築工事業」に係る監理技術者（監理技術者講習を修了している者に限る。）を建設業務期間に専任で1名配置し得ること（申請は3名まで可）。

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 m<sup>2</sup>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、総合審査(第 2 次審査)に係る書類の提出日において有効（審査基準日から1年7箇月以内）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。  
(カ) 建設業法に基づく「建築工事業」に係る監理技術者（監理技術者講習を修了している者に限る。）又は国家資格を有する主任技術者を建設業務期間に専任で1名配置し得ること（申請は3名まで可）。  
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 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。

なお、工事監理に当たる者が複数いるときは、総括する者を置くものとし、総括する者は、次の(ア)から(エ)の全ての要件を満たし、その他の者は、(ア)及び(エ)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) 一級建築士の資格を有する者を管理技術者として工事監理業務期間中に1名配置し得ること。  
なお、当該技術者については、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。
- (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。

- なお、維持管理に当たる者が複数いるときは、総括する者を置くものとし、総括する者は、次の(ア)から(ウ)の全ての要件を満たし、その他の者は(ア)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、総括する者を置くものとし、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)～(オ)の要件を全て満たしていること。

- なお、解体撤去及び整地に当たる者が複数いるときは、総括する者を置くものとし、総括する者は、次の(ア)から(オ)の全ての要件を満たし、その他の者は、(ア)、(イ)及び(オ)の要件を満たしていれば可とする。
- (ア) 建設業法に基づく解体工事業の特定建設業許可を受けている者であること。
  - (イ) 建設業法に基づく解体工事業の特定建設業法に基づく「解体工事業」に係る監理技術者（監理技術者講習を修了している者に限る。）を解体撤去及び整地業務期間に専任で1名配置し得ること（申請は3名まで可）。  
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。
  - (オ) 建設業法に基づく「解体工事業」に係る監理技術者（監理技術者講習を修了している者に限る。）又は国家資格を有する主任技術者を解体撤去及び整地業務期間に専任で1名配置し得ること（申請は3名まで可）。  
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

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。

### 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

###### (ア) 交付期間

公告の日から令和元(2019)年6月14日(金)まで。ただし、休日を除く、午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く)。

###### (イ) 交付場所

第8の2「問合せ先」

###### (ウ) 本市ホームページへの掲載

入札説明書等については、本市ホームページに掲載するのでダウンロードして活用されたい。

##### イ 要求水準書の添付資料

###### (ア) 要求水準書添付資料の貸与

要求水準書の添付資料を収録したDVD-Rをア(イ)の場所において無償で貸与するので、要求水準書の添付資料の貸与を希望する者は、令和元(2019)年6月14日(金)までに(イ)及び(ウ)の要領に則り手続きを行うものとする。

###### (イ) 資料貸与申込書・守秘義務の遵守に関する誓約書の提出

貸与を希望する者は、資料貸与申込書(京都市上下水道局南部拠点整備事業入札説明書様式集(以下「様式集」という)様式1-1)、守秘義務の遵守に関する誓約書(様式集 様式1-2)をア(イ)の場所に提出し、添付資料の貸与を受けること。

###### (ウ) 貸与資料の返還

貸与を受けた者は、「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、ア(イ)の場所に貸与資料を返還すること。返還が確認でき次第、様式集様式1-1の下部「貸与資料返還確認書」の引渡しをもって添付資料の返還手続きの完了とする。

#### (2) 入札説明会及び現地見学会の開催

次のとおり、入札説明会及び現地見学会を開催する。

##### ア 開催日時

###### (ア) 令和元(2019)年6月6日(木)

1回目 午前9時30分(受付:午前9時から)

2回目 午後2時(受付:午後1時30分から)

###### (イ) 令和元(2019)年6月10日(月)

1回目 午前9時30分(受付:午前9時から)

2回目 午後2時(受付:午後1時30分から)

※内容はいずれも同じ。同一企業の複数回の参加は認めない。

## イ 開催場所

- (ア) 京都市上下水道局本庁舎（京都市南区東九条東山王町 12）
- (イ) 京都市上下水道局元資器材・防災センター（京都市南区上鳥羽鉾立町 11-3）
  - ※ 集合は上記(ア)とし、その後、上記(イ)に移動する。
  - ※ 上記(ア)(イ)とも参加者用の駐車場は設けないため、公共交通機関を利用すること。
  - ※ 参加者は、入札説明書等を持参すること。

## ウ 参加申込方法

説明会への参加を希望する民間事業者は、入札説明会・現地見学会参加申込書（様式集 様式 1-3）を本市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、令和元(2019)年6月4日（火）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。

## エ 申込先

第8の2「問合せ先」に申し込むこと

### (3) 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企業に限る。

#### ア 質問の受付期間

- (ア) 第1回目  
令和元(2019)年5月30日(木)から令和元(2019)年6月14日(金)まで
- (イ) 第2回目  
令和元(2019)年7月29日(月)から令和元(2019)年7月31日(水)まで  
持参する場合の受付は、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の午後5時必着とする。

#### イ 質問の方法

入札説明書等に関する質問書（様式集 様式 1-4）を本市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。

- (ア) E-mail
- (イ) 郵送又は持参（DVD-R 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（office2013, 32ビット）とする。

#### ウ 提出先

第8の2「問合せ先」に提出すること。

### (4) 質問及び回答の公表

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

## ア 第1回目

令和元(2019)年6月28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令和元(2019)年7月11日(木)に回答を公表する。

## イ 第2回目

令和元(2019)年8月5日(月)

### (5) 入札説明書等の軽微な変更

入札説明書等に関する入札参加者の質問を踏まえ、必要に応じて、入札説明書等の記述等を見直し、軽微な変更を行うことがある。その場合には入札説明書等の公表と同じ方法で速やかに公表する。

### (6) 入札参加資格確認の手続(第1次審査)

#### ア 提出書類

入札に参加しようとする者は、代表企業によって、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) 入札参加表明書(様式集 様式2-1)
- (イ) 一般競争入札参加資格確認申請書(様式集 様式2-2)
- (ウ) 添付書類(様式集 様式2-3から様式2-18に基づく書類)
- (エ) 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等

提出期間及び提出場所は次のとおりとする。

- (ア) 提出期間  
令和元(2019)年7月8日(月)～7月12日(金) (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8の2「問合せ先」に提出すること。
- (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(第1次審査)及び公表

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、令和元(2019)年7月19日(金)までに代表企業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、入札参加者の名称及び代表企業の商号(法人にあっては名称)については、落札者の決定以降に公表する。

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。

### (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、代表企業によって、京都市公営企業管理者上下水道局長(以下「管理者」という。)に対し、「入札参加資格がないと認められた理由の説明要求書」(様式集 様式2-19)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

令和元(2019)年7月25日(木)まで。ただし、休日を除く、午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く)。

## イ 書面の提出場所及び提出方法

第8の2「問合せ先」に持参して提出すること。

## ウ 回答期限及び方法

管理者は、アによる説明を求められたときは、令和元(2019)年7月29日(月)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

本件入札参加資格があると認めた者が、落札決定までの間に、次の各号のいずれかに該当することとなったときは、管理者は(7)による通知を取り消し、改めてその旨代表企業に通知するものとする。

ア 規程第3条第1項の規定により定めた一般競争入札参加者の資格を喪失したとき

イ 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 要綱第27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 本市が実施した当該種目における一般競争入札に応札し、低入札価格調査を経て契約したことにより、新たな入札への参加を制限されたとき

オ 本市が実施中の落札決定に至っていない同種目の他の入札で低入札価格調査の対象となる応札を行ったとき。ただし、低入札調査基準価格を事前公表しない案件において、調査辞退届を提出した場合又は失格基準を下回る価格で応札し失格となった場合を除く。

カ 提案書について、提出期限までに必要事項について記載漏れのない書類を提出しなかったとき。

なお、提案書を提出しない場合は、参加資格の取消しと併せて無断欠席扱いとし、競争入札参加停止措置を行う。

キ その他管理者が特に入札参加資格を有することが不適当であると認めたとき

## (10) 総合審査(第2次審査)に係る書類の提出、入札方法等

### ア 総合審査(第2次審査)に係る書類の提出方法等

入札参加資格確認通知書により入札参加資格を認められた者は、代表企業により総合審査(第2次審査)に係る書類を令和元(2019)年9月2日(月)、3日(火)及び4日(水)の午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く)に第8の2の場所に持参して提出しなければならない。

総合審査(第2次審査)に係る書類の作成方法については、様式集による。

なお、提出した総合審査(第2次審査)に係る書類の変更・訂正は認めない。

### イ 入札方法等

(ア) 本件入札は、郵送によるものを除き、京都市電子入札システムにより行う。京都市電子入札システムによる入札は、次のa又はbのいずれかの方法による。

なお、入札は、代表企業となる構成員のカードで行うこと。

- a 電子入札コアシステムに対応している認証局が発行したICカード(京都市又は本市に提出済みの「使用印鑑届」と同一人のもの又は受任者がいる場合には受任者のもので、かつ落札決定の日時までの間において有効であるものに限る。)を取得したうえで、京都市電子入札システムへの利用者登録を行っている者が、インターネットを利用して入札データを送信する方法(以下この方法により入札する者を「インターネット利用者」という。)

なお、インターネット利用者は入札データを送信しようとする日までに京都市電子入札システムへの利用者登録を行っていないなければならない。

- b 入札端末機利用者カード（規程第8条第4項に規定する入札端末機利用者カードをいう。）の交付を受けている者が、契約会計課に設置する入札端末機（規程第8条第2項に規定する入札端末機をいう。以下同じ。）を使用することにより入札データを送信する方法（以下この方法により入札するものを「端末機利用者」という。）
- (イ) 代表企業が入札端末機利用者カードの交付を受けていないときは、入札期間の終了までに入札端末機利用者カードの発行の申請を行うこと（申請書交付は、実印の押印を必要とするので、注意すること。）。
- (ウ) 落札価格は、入札金額から割賦手数料相当額を除いた額に100分の110を乗じた額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額）に割賦手数料相当額を加算した額とする。入札者は、消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積った契約希望金額から割賦手数料相当額を除いた額に110分の100を乗じた額に、割賦手数料相当額を加えた額を入札金額として記入すること。
- (エ) 入札期間は、令和元（2019）年9月2日（月）、3日（火）及び4日（水）の午前9時から午後5時までとする。ただし、端末機利用者は正午から午後1時までを除く。

なお、入札書（様式集 様式3-2, 3-3, 3-4をいう。以下同じ。）を郵送する場合には、書留郵便とし、令和元（2019）年9月4日（水）の午後5時までに入札書を第8の2の場所に必着させること。

- (オ) 入札を行う者は、次のa及びbの方法により、入札金額に対応する入札書を提出しなければならない。

- a インターネット利用者の場合

入札データを送信する際、入札書に代表企業の所在地、商号又は名称、代表者の氏名を記載したうえ、ワード、エクセル（Office2013で扱えること）又はPDFファイル（Adobe Acrobat Reader DCで扱えること。）にして添付すること。（添付できるデータは1ファイルのみであるので、入札書を1つのファイルにして添付すること。）。

- b 端末機利用者の場合

入札書に代表企業の所在地、商号又は名称、代表者の氏名を記載し、封入、封かんすること。封筒表面には事業名及び開札予定日時のみを記載して、入札期間内に第8の2の場所に設置してある「入札資料提出ポスト」に投函すること。

入札書の提出がない場合や入札データと入札書の金額が一致していない場合など、不備がある場合は、当該入札者の入札を無効とする。ただし、様式3-3及び3-4の不備が単に誤記等である場合で、その補正が可能と判断される場合はこの限りでない。

## ウ 事業費の予定価格及び貸付料の最低価格

- (ア) 事業費（施設整備費等の対価、維持管理・運営の対価及び維持管理・運営に係る光熱水費の対価の合計をいう。）の予定価格は、次のとおりである。

16,800,000,000円（消費税及び地方消費税相当額を含まない。）

なお、最低制限価格及び低入札調査基準価格については設定しない。

(イ) 本市が、落札した入札参加者が設立する特別目的会社に対し、新庁舎資産活用スペース及び現本庁舎敷地を賃貸する際の貸付料の最低価格は、次のとおりである。

2, 500, 000, 000円（消費税及び地方消費税相当額を含まない。）

なお、貸付料については、様式集 様式 3-2 に記載すること。また、落札した際、特別目的会社は入札参加者が様式 3-4 に記載した貸付料で賃貸借契約を締結しなければならない。

#### エ 開札日時

令和元（2019）年 9 月 5 日（木）午前 9 時から開札を行うが、当該開札では、入札価格が予定価格を超えていないこと、及び貸付料が最低価格を超えていることのみを確認し、入札価格等の公表は落札者の決定以降に行う。

## 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 2-20）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

令和元（2019）年 7 月 29 日（月）まで。ただし、休日を除く、午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時までを除く）。

#### イ 提出場所

第 8 の 2「問合せ先」に提出すること。

### (2) 入札の無効等

ア 規程第 12 条各号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。

ウ 貸付料の最低価格を下回る価格を記載した場合は、失格とする。

### (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、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。



#### (4) 提案書類に関するヒアリング

第4の2に記載の選定委員会において必要と認められた場合には、令和元(2019)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企業に通知する。

#### (5) 入札保証金

納付を要する。

入札保証金を納付する場合は、第8の2の場所において、事前に納入通知書の交付を受け、金融機関において入札保証金を納付したうえで、領収書の原本を、入札参加資格審査結果通知日から令和元年8月30日(金)までに第8の2の場所に持参又は郵送(配達証明付郵便)により提出するものとする。ただし、規程第17条の2第1項から同項第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。この場合においては、上記の入札保証金の納付に代わる保証書等の原本を、入札参加資格審査結果通知日から令和元年8月30日(金)までに、第8の2の場所に持参又は郵送(配達証明付郵便)により提出するものとする。

入札保証金、国債その他有価証券、入札保証保険及び入札保証の付保割合は、入札金額(消費税及び地方消費税相当額含む)の100分の5以上、金融機関と契約保証契約の予約を締結する場合は、入札金額の施設整備に係るサービス対価(「別紙 サービス対価の算出方法及び支払方法」に示す「サービス対価A」)の100分の30以上の金額及び新庁舎の引渡し後(令和4(2022)年5月以降)の維持管理・運営に係るサービス対価(「別紙 サービス対価の算出方法及び支払方法」に示す「サービス対価B」及び「サービス対価C」の合計金額)の100分の10以上の金額とする。

#### (6) 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・運営・資産活用段階までの各業務を通じて、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 選定委員会の設置

本事業における落札者の決定に当たって、提案内容を審査し落札者候補を選定するために学識経験者で構成する選定委員会を設置している。

なお、委員は次の5名で構成し、選定委員会の内容は非公開とする。

委員長	高田 光雄	京都美術工芸大学教授、京都大学名誉教授
副委員長	小林 由香	税理士
委員	金多 隆	京都大学大学院教授
委員	辻田 素子	龍谷大学教授
委員	平山 修久	名古屋大学准教授

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、選定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、自己を有利に、又は他者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

資格審査並びに総合審査の入札価格、貸付料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、学識経験者により構成される選定委員会において行う。

総合審査は、入札価格等のほか、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、設計・建設及び維持管理・運営・資産活用等の提案内容並びに本市の要求水準との適合性等の各面から総合的に行い、落札者候補を選定する。

なお、審査の過程において、必要に応じて選定委員会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、選定委員会の落札者候補選定の結果を踏まえ、落札者を決定する。

なお、落札者が入札書の開札日から落札者の決定の日までに入札参加資格を失った場合及び無効の入札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、速やかに代表企業に文書で通知するとともに、本市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 落札者とならなかった理由説明の請求

落札者とならなかった入札参加者は、落札者とならなかった理由について、管理者に対し、書面により説明を求めることができる。

### (1) 書面の提出期限

落札者を決定した日の翌日から3開庁日まで。ただし、休日を除く、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く）。

### (2) 書面の提出場所及び提出方法

第8の2「問合せ先」に持参して提出すること。

### (3) 回答期限及び方法

管理者は、(1)による説明を求められたときは、(1)の提出期限の翌日から3開庁日までに、説明を求めた者に対し、書面により回答する。

## 8 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。

京都市上下水道局総務部総務課

〒601-8004 京都市南区東九条東山王町12番地

電話 075 - 672 - 3133 FAX 075-682-2711

E-mail [kyotenseibi@suido.city.kyoto.lg.jp](mailto:kyotenseibi@suido.city.kyoto.lg.jp)

## 第5 提案に関する条件

### 1 事業者の収入

#### (1) サービス対価

本市は、本事業に係る業務の実施の対価として、事業者に対してサービス対価を支払う。

#### ア 本市のサービス対価の支払いの考え方

本市は第2の4の各業務を一体のサービスとみなし、提供されるサービスを一体のものとして購入、その対価としてサービス対価を事業者に支払う。

サービス対価の支払期間は、令和4(2022)年5月(予定)から令和21(2039)年3月までの16年11箇月(予定)とする。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うえで、サービス対価を支払う。

#### イ サービス対価の構成

「別紙 サービス対価の算出方法及び支払方法」のとおりである。

#### ウ サービス対価の算定方法等

「別紙 サービス対価の算出方法及び支払方法」のとおりである。

#### エ サービス対価の支払い方法

「別紙 サービス対価の算出方法及び支払方法」のとおりである。

#### オ その他

詳細については、事業契約書(案)及び「別紙 サービス対価の算出方法及び支払方法」を参照すること。

#### (2) 資産活用業務による収益

資産活用業務によって得られる収益は、事業者が収受する。

### 2 土地の使用

新庁舎敷地及び現本庁舎敷地は、京都市の行政財産であり、建設等に必要な範囲を事業者が無償で貸与する。

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あたり、本市から事業者に対して有償で貸付を行う。

### 3 貸付料の支払い

本市は、事業者に対して、新庁舎資産活用スペース及び現本庁舎敷地の貸付を行い、事業者が支払う貸付料を収受する。

## 4 本市と事業者の責任分担

### (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、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、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

本市と事業者のリスク分担は、事業契約書(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、事業契約書(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。

## 5 保険

工事の施工に伴い第三者に損害を及ぼした場合、事業者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、事業者は第三者賠償責任保険に加入すること。

なお、詳細については、事業契約書(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、事業者の帰責事由による損害については、保険者は事業者に対して求償権を有する。

## 6 財務書類の提出

事業者は、毎事業年度当該事業年度の財務書類(商法第 281 条第 1 項に規定する計算書類)を作成し、自己の費用をもって公認会計士又は監査法人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。また、本市は当該財務書類を公開できるものとする。

## 7 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 SPC の株式の譲渡等

落札者が設立する SPC に出資を行った入札参加者の構成員は、本事業が終了するまで SPC 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

事業者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

事業者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。

#### 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, 本市と事業者で協議を行う。

## 第6 事業実施に関する事項

### 1 誠実な業務遂行義務

事業者は、事業契約書(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、事業者の責任において遂行される。また、本市は、事業契約書(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、事業者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、事業者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、本市と事業者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モニタリング

本市は、事業契約に基づき、提供される施設の設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務、資産活用業務等のサービスを確認するため、本事業の実施状況のモニタリングを次のとおり行う。詳細については、事業契約書(案)に規定する。

#### (1) モニタリング

本市は、事業者が提供する施設の設計・建設業務、維持管理業務、運営業務、資産活用業務等及び事業者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モニタリングを行う。

#### (2) 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維持管理・運営の対価（サービス対価 B）の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、事業契約書（案）にて示す。

### 4 事業の継続が困難となった場合の措置

#### (1) 事業者が契約不履行の懸念が生じた場合

ア 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。

イ 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。

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**

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、事業者は事業契約を解除することができる。

イ アにおいて、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) 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) その他**

上記の解除事由、効果等の詳細については、事業契約書(案)に規定する。

## **5 サービス対価の支払手続**

(1) 事業者は、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事業者に通知する。

(3) 事業者は、(2)の履行確認通知を受領後、速やかに本市にサービス対価支払請求書を送付する。

(4) 本市は(3)のサービス対価支払請求書を受領後、30 日以内にサービス対価を支払う。

(5) その他詳細については、事業契約書(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

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。

締結時期

令和元(2019)年11月下旬(予定)

### 2 S P C の設立

落札者は、契約の締結時まで、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SPCを京都市内に設立するものとする。

この場合において、SPCへの出資者は落札した入札参加者の構成員でなければならない。また、代表企業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、落札した入札参加者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。

### 3 事業契約の締結

- (1) 本市は、SPCを事業者として、事業契約を締結する。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、事業者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対価の金額、支払方法等を定める。
- (2) 落札者決定後、落札者とした入札参加者の構成員又は協力会社が京都市上下水道局競争入札等取扱要綱第31条に該当する場合は、事業契約を締結しない。
- (3) 落札者が事業契約を締結しない場合及び第4の5により落札者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う(随意契約)。
- (4) 締結時期  
令和元(2019)年12月下旬(予定)
- (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。

### 4 契約保証金

納付を要する。

#### (1) サービス対価について

保証金額は、契約金額のうち、施設整備に係るサービス対価(「別紙 サービス対価の算出方法及び支払方法」に示す「サービス対価A」)の100分の30以上の金額及び新庁舎の引渡し後(令和4(2022)年5月以降)の1事業年度の維持管理・運営に係るサービス対価(「別紙 サービス対価の算出方法及び支払方法」に示す「サービス対

価 B」及び「サービス対価 C」の合計金額)の100分の10以上の金額とする。ただし、有価証券等の提供又は銀行等による相応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。

**(2) 貸付料について**

保証金額は、新庁舎資産活用スペース及び現本庁舎敷地に係る貸付料のそれぞれ6箇月分相当額以上の金額とする。

## 第 8 その他

### 1 情報公開及び情報提供

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、本市ホームページに掲載する。

### 2 問合せ先

場所 京都市上下水道局総務部契約会計課  
住所 〒601-8004 京都市南区東九条東山王町 12 番地  
電話 075 - 672 - 7728 FAX 075-682-0286  
E-mail s.yodo@suido.city.kyoto.lg.jp  
本市ホームページ <https://www.city.kyoto.lg.jp/suido/>

## 別紙 サービス対価の算出方法及び支払方法

### 1 サービス対価の構成

サービス対価の構成と、対価の対象となる費用の内訳は以下のとおりとする。

サービス対価区分	構成される費用 等
施設整備等の対価（サービス対価 A）	
A-1（一括払分）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事前調査及びその関連業務に係る費用</li> <li>・ 新庁舎の設計業務及びその関連業務に係る費用</li> <li>・ 新庁舎の建設工事及びその関連業務に係る費用</li> <li>・ 工事監理業務に係る費用</li> <li>・ 新庁舎敷地の既存施設の解体撤去業務及びその関連業務に係る費用</li> <li>・ SPC 開業に係る費用及び引渡日までの SPC の運営費</li> </ul>
A-2（割賦元本分）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 融資関連手数料</li> <li>・ 建中金利</li> <li>・ その他施設整備に関する初期投資と認められる費用</li> </ul>
A-3（割賦手数料分）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ サービス対価 A-2（割賦元本分）に対応する割賦支払に必要な割賦手数料</li> </ul>
A-4（現本庁舎の本館以外解体分）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現本庁舎の本館以外の既存施設の解体撤去・整地業務及びその関連業務に係る費用</li> </ul>
A-5（現本庁舎本館解体分）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現本庁舎本館の解体撤去・整地及びその関連業務に係る費用</li> </ul>
維持管理・運営の対価（サービス対価 B）	
B-1（維持管理業務費）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物保守管理業務</li> <li>・ 設備保守管理業務</li> <li>・ 清掃業務</li> <li>・ 安全管理業務</li> <li>・ 環境衛生管理業務</li> <li>・ 外構施設維持管理業務</li> <li>・ 植栽管理業務</li> <li>・ 駐車場設備保守管理業務</li> </ul>
B-2（運營業務費）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新庁舎の総合案内業務</li> <li>・ 駐車場の管理運營業務</li> <li>・ 物販等の提案及び運營業務</li> </ul>
B-3（その他費用）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理・運営期間中の保険料</li> <li>・ 一般管理費</li> <li>・ SPC 運営費</li> <li>・ 法人税、法人の利益に対してかかる税金等及び事業者の税引き後利益</li> <li>・ その他維持管理・運営に関して必要となる費用</li> </ul>
維持管理・運営に係る光熱水費の対価（サービス対価 C）	
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理・運営に要する光熱水費</li> </ul>

## 2 本市が事業者を支払うサービス対価

本市が事業者を支払うサービス対価は、事業者が本事業実施に要する費用から、新庁舎の資産活用スペースの整備に要する費用のうち事業者の負担分、現本庁舎の資産活用に係る整備に要する費用及び資産活用業務に要する費用を除いた額とする。

費用		事業者の収入区分
施設整備等に要する費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎のうち資産活用スペース以外の整備に要する費用</li> <li>・新庁舎の資産活用スペースの整備に要する費用のうち、本市の負担分</li> <li>・新庁舎敷地及び現本庁舎の既存施設の解体撤去に要する費用</li> <li>・割賦手数料</li> </ul>	サービス対価 A (施設整備等の対価)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎の資産活用スペースの整備に要する費用のうち事業者の負担分</li> <li>・現本庁舎の資産活用に係る整備に要する費用</li> </ul>	資産活用業務に係る収入
運営・維持管理に要する費用	・維持管理・運営に要する費用	サービス対価 B (維持管理・運営の対価)
	・維持管理・運営に要する光熱水費	サービス対価 C (維持管理・運営に係る光熱水費の対価)
資産活用に要する費用	・資産活用業務に要する費用 (当該業務に要する光熱水費含む)	資産活用業務に係る収入

### 3 サービス対価の算出方法

#### (1) 施設整備等の対価（サービス対価 A）

##### ア サービス対価 A-1（一括払分）

サービス対価 A-1（一括払分）は、施設整備等に要する費用のサービス対価の対象となる部分のうち、新庁舎の引渡し完了後に支払う分とし、その金額は 5,380,000 千円から、サービス対価 A-4（現本庁舎の本館以外解体分）及び A-5（現本庁舎本館解体分）の金額を減じたものとする。

なお、施設整備等に要する費用のサービス対価の対象となる部分の消費税及び地方消費税相当額（現本庁舎の解体撤去に係る費用の消費税及び地方消費税相当額を除く）は、全額をサービス対価 A-1（一括払分）に含むこととする。

##### イ サービス対価 A-2（割賦元本分）及びサービス対価 A-3（割賦手数料分）

サービス対価 A-2（割賦元本分）及びサービス対価 A-3（割賦手数料分）は、新庁舎の引渡日以降、割賦払いにより支払う。割賦払いの金額は、以下の前提で計算した金額とする。

割賦元本の総額	施設整備等に要する費用から、サービス対価 A-1、A-3、A-4、A-5、新庁舎の資産活用スペースの整備に要する費用のうち事業者の負担分及び現本庁舎の資産活用に係る整備に要する費用に相当する額を控除した金額。
支払回数	第 1 回の支払は令和 4(2022)年 5 月 1 日から令和 4(2022)年 9 月末日までの 5 箇月分相当とし、以降、10 月から翌 3 月末及び 4 月から 9 月末の、それぞれ 6 箇月分相当を年 2 回払い、全 34 回払いで支払う。
返済方法	元利均等方式
計算方法	各回の割賦元本分及び割賦手数料分を算出するにあたっては、令和 4(2022)年 5 月 1 日から令和 21(2039)年 3 月 31 日までの 203 箇月分の元利均等方式による各月の割賦元本分及び割賦手数料分を算出し、1 箇月目から 5 箇月目の合計額を、第 1 回の支払額とする。第 2 回以後、6 箇月毎の合計額を、各回の支払額として計算する。
割賦金利（年利）	基準金利＋提案スプレッド（％）
基準金利	本施設の引渡日の 2 営業日前（銀行営業日でない場合、その前の銀行営業日）の TOKYO SWAP REFERENCE RATE 6 ヶ月 LIBOR ベース 20 年物（円-円）金利スワップレート（基準日午前 10 時、テレレート 17143 ページ。）とする。ただし、基準金利がマイナスとなった場合には、基準金利を 0%とする。 なお、入札時における基準金利は、令和元(2019)年 8 月 2 日の午前 10 時時点のものを用いて計算すること。
その他	各回における割賦手数料分の小数点以下は切り捨てとする。各回の割賦元本分の合計により生じる端数は、第 1 回の支払で調整する。

#### ウ サービス対価 A-4（現本庁舎の本館以外解体分）

サービス対価 A-4 は、施設整備等に要する費用のサービス対価の対象となる部分のうち、現本庁舎の本館以外の解体撤去に要する費用として、現本庁舎の本館以外の解体撤去が完了した後に一括払いを行う。

#### エ サービス対価 A-5（現本庁舎本館解体分）

サービス対価 A-5 は、施設整備等に要する費用のサービス対価の対象となる部分のうち、現本庁舎本館の解体撤去に要する費用として、現本庁舎本館の解体撤去が完了した後に一括払いを行う。

### (2) 維持管理・運営の対価（サービス対価 B）

維持管理・運営の対価（サービス対価 B）は、次のとおりとする。

#### ア サービス対価 B-1（維持管理業務費）

要求水準書に示す以下の業務に要する費用の合計とする。

- ・ 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

#### イ サービス対価 B-2（運營業務費）

要求水準書に示す以下の業務に要する費用の合計とする。

- ・ 新庁舎の総合案内業務
- ・ 駐車場の管理運營業務
- ・ 物販等の提案及び運營業務

#### ウ サービス対価 B-3（その他費用）

要求水準書に示す維持管理・運營業務に係る諸費用の他，以下の費用の合計とする。

- ・ 維持管理・運営期間中の保険料
- ・ 一般管理費
- ・ SPC 運営費
- ・ 法人税，法人の利益に対してかかる税金等及び事業者の税引き後利益
- ・ その他維持管理・運営に関して必要となる費用

(3) 維持管理・運営に係る光熱水費の対価（サービス対価 C）

光熱水費の対価は、次のとおりとする。

サービス対価 C-1	電気料金
サービス対価 C-2	ガス料金
サービス対価 C-3	水道料金
サービス対価 C-4	下水道料金
サービス対価 C-5	その他料金（プロパンガス、灯油 等）

#### 4 サービス対価の支払方法

(1) 施設整備等の対価（サービス対価 A）

ア サービス対価 A-1（一括払分）

事業者は、新庁舎の引渡しが完了した後、請求書を発行し、本市は請求書受領後、30日以内に支払いを行う。

イ サービス対価 A-2（割賦元本分）及びサービス対価 A-3（割賦手数料分）

上記3の(1)のイの定めに従い、元利均等払いを行う。事業者は、各支払期において請求書を発行し、本市は請求書受領後、30日以内に支払いを行う。

ウ サービス対価 A-4

事業者は、現本庁舎の本館以外の解体撤去及び整地が完了した後、請求書を発行し、本市は請求書受領後、30日以内に支払いを行う。

エ サービス対価 A-5

事業者は、現本庁舎本館の解体撤去及び整地が完了した後、請求書を発行し、本市は請求書受領後、30日以内に支払いを行う。

(2) 維持管理・運営の対価（サービス対価 B）

事業者は、各四半期の業務終了時に業務報告書を提出する。本市は業務報告書の受領後、事業契約書（案）「別紙 6 モニタリングの方法及びモニタリング結果等に基づく対価の減額方法」に基づく確認を行い、14日以内に履行確認結果及び当該四半期の支払金額を通知する。事業者は、当該支払金額の通知を受領後、当該支払金額を記載した請求書を発行し、本市は請求書受領後、30日以内に支払いを行う。

第1回の支払を令和4(2022)年5、6月分（2箇月分）とし、以降、7月～9月分、10月～12月分、1月～3月分、4月～6月分と3箇月ごと、事業期間中全68回払いとする。

第2回支払から第68回支払までのサービス対価は均等とする。

(3) 維持管理・運営に係る光熱水費の対価（サービス対価 C）

事業者は、上記(2)の維持管理・運営の対価（サービス対価 B）と合わせ、請求書を発行し、本市は請求書受領後、30日以内に支払いを行う。



第1回の支払を令和4(2022)年5,6月分(2箇月分)とし、以降、7月～9月分,10月～12月分,1月～3月分,4月～6月分と3箇月ごと、事業期間中全68回払いとする。

第2回支払から第68回支払までのサービス対価は均等とする。

## 5 サービス対価の改定方法

### (1) 施設整備等の対価(サービス対価A)の改定

#### ア サービス対価A-1及びA-2の物価変動に伴う改定

サービス対価A-1(一括払分)及びA-2(割賦元本分)について、物価変動による改定を次のとおり行う。ただし、改定の結果は、サービス対価A-1(一括払分)の変動分を含めて、すべてサービス対価A-2(割賦元本分)に反映させるものとし、サービス対価A-1(一括払分)の金額は変更しない。

#### (7) 改定の時期

物価変動に伴うサービス対価A-1及びA-2の改定は、新庁舎の建設期間中(着工日から工事完成2箇月前までの期間)に請求することができる。

#### (イ) 対象となる費用

設計費、工事監理費を除いた、直接工事費及び共通費など直接工事施工に必要な経費(以下「直接工事費等」という。)とする(建築工事、電気設備工事、空調設備工事、給排水設備工事など各種工事を含む。)

#### (ウ) 改定方法

物価変動に伴う改定は、以下のとおり行う。改定の結果は、サービス対価A-2に反映させる。

全体スライド	<p>本市又は事業者は、新庁舎の建設期間内で着工日から12月経過した後に賃金又は物価の変動によりサービス対価A-1及びA-2が不相当となったと認めたときは、相手方に対して書面をもってサービス対価A-1及びA-2の変更を求めることができる。</p> <p>本市又は事業者は、上記の請求があったときは、変動前残工事代金額(サービス対価A-1及びA-2のうち直接工事費等から出来形部分に相応する直接工事費等を控除した額をいう。以下同じ。)と変動後残工事代金額(変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残工事代金額に相応する額をいう。以下同じ。)との差額のうち、変動前残工事代金額の1,000分の15を超える額につき、サービス対価A-1及びA-2の変更に応じなければならない。</p> <p>変動前残工事代金額及び変動後残工事代金額は、請求の日を基準とし、物価指数等に基づき、本市と事業者で協議のうえ定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、本市が定め、事業者に通知する。</p> <p>協議開始の日については、本市が事業者の意見を聴いて定め、</p>
--------	---

	<p>事業者へ通知する。</p> <p>全体スライドの規定による請求は、この規定により改定を行った後再度行うことができる。この場合においては、上記「着工日」とあるのは、「全体スライドに基づくサービス対価 A-1 及び A-2 変更の基準とした日」とするものとする。</p>
単品スライド	<p>特別な要因により新庁舎の建設期間内に主要な工事材料の価格に著しい変動を生じサービス対価 A-1 及び A-2 が不適当となったと認められるときは、本市又は事業者は、全体スライドの規定によるほか協議によりサービス対価 A-1 及び A-2 を適当な額に変更することを求めることができる。</p> <p>サービス対価 A-1 及び A-2 の変更額については、本市と事業者で協議して定める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合においては、本市が定め、事業者へ通知する。</p> <p>協議開始の日については、本市が事業者の意見を聴いて定め、事業者へ通知する。</p>
インフレスライド	<p>建設期間内にインフレーションその他の予期することのできない特別な事情により賃金又は物価に著しい変動を生じサービス対価 A が著しく不適当となったときは、本市又は事業者は、全体スライド及び単品スライドの規定にかかわらず、サービス対価 A-1 及び A-2 の変更を求めることができる。</p> <p>サービス対価 A-1 及び A-2 の変更額については、本市と事業者で協議して定める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合においては、本市が定め、事業者へ通知する。</p> <p>協議開始の日については、本市が事業者の意見を聴いて定め、事業者へ通知する。</p>

#### イ サービス対価 A-1 及び A-2 の土壌汚染対策費の変動に伴う改定

サービス対価 A-1 及び A-2 のうち、入札段階において事業者によりその内訳として提示された土壌汚染対策の対価について、実際の土壌汚染対策の実施にあたり当該対価が不適当と認めたときは、相手方に対して書面をもって当該対価の変更を求めることができる。本市及び事業者は協議を行い、当該対価を改定することとした場合は、実際の土壌汚染対策に適用された工法及び数量等に応じて以下のとおり改定する。

なお、土壌汚染対策の対価の変動分は、サービス対価 A-1 に反映させ、サービス対価 A-2 の改定は行わない。

#### (7) 提案された工法により土壌汚染対策が行われた場合

提案された工法により土壌汚染対策を実施することを予定して、入札時点に見積もられた土壌汚染対策の対価の内訳のうち、数量に変更があった費目について、実際にかかった数量に応じて改定する。ただし、入札時点に見積もられた各費目の単価及び数量について、実際の対策にかかった単価及び数量と乖離がある場合は、本市と事業者で協議のうえ改定する。

なお、改定の計算式は以下のとおりとする。

$$B = A \times b / a$$

B : 実際の対策による数量の変更後の当該費目の金額

A : 入札時点の見積による当該費目の金額

b : 実際の対策による当該費目の数量

a : 入札時点の見積による当該費目の数量

- (イ) 提案された工法とは異なる工法により土壌汚染対策を行った場合  
本市と事業者の協議により改定する。

#### ウ サービス対価 A-3 の金利変動に伴う改定

金利変動に伴う基準金利の改定については、入札時点の計算方法により、基準金利を新庁舎の引渡し日の2営業日前（銀行営業日でない場合、その前の銀行営業日）の TOKYO SWAP REFERENCE RATE 6 ヶ月 LIBOR ベース 20 年物（円-円）金利スワップレート（基準日午前 10 時。テレレート 17143 ページ。）を用いて再計算することで行う。再計算により得られた金額を、サービス対価 A-3 として改定する。

#### エ サービス対価 A-4 及び A-5 の物価変動に伴う改定

サービス対価 A-4 及び A-5 について、物価変動による改定を次のとおり行う。

##### (ア) 改定の時期

物価変動に伴うサービス対価 A-4 及び A-5 の改定は、現本庁舎の既存施設のうち、本館以外の既存施設（A-4）及び本館（A-5）のそれぞれの解体撤去期間中（着工日から工事完了2箇月前までの期間）に請求することができる。

##### (イ) 対象となる費用

設計費、工事監理費を除いた、直接解体撤去工事費及び共通費など直接解体撤去工事施工に必要な経費（以下「直接解体撤去工事費等」という。）とする。

##### (ウ) 改定方法

物価変動に伴う改定は、以下のとおり行う。

全体スライド	<p>本市又は事業者は、現本庁舎の既存施設の解体撤去期間内で着工日から12月経過した後、賃金又は物価の変動によりサービス対価 A-4 及び A-5 が不適当となったと認めるときは、相手方に対して書面をもってサービス対価 A-4 及び A-5 の変更を求めることができる。</p> <p>本市又は事業者は、上記の請求があったときは、変動前残工事代金額（サービス対価 A-4 及び A-5 のうち直接解体撤去工事費等から出来形部分に相応する直接解体撤去工事費等を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残工事代金額（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残工事代金額に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち、変動前残工事代金額の1,000分の15を超える額につき、サービス対価 A-4 及び A-5 の変更に応じなければならない。</p>
--------	---

	<p>変動前残工事代金額及び変動後残工事代金額は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき、本市と事業者で協議のうえ定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、本市が定め、事業者へ通知する。</p> <p>協議開始の日については、本市が事業者の意見を聴いて定め、事業者へ通知する。</p> <p>全体スライドの規定による請求は、この規定により改定を行った後再度行うことができる。この場合においては、上記「着工日」とあるのは、「全体スライドに基づくサービス対価 A-4 及び A-5 変更の基準とした日」とするものとする。</p>
単品スライド	<p>特別な要因により現本庁舎の既存施設の解体撤去期間内に主要な工事材料の価格に著しい変動を生じサービス対価 A-4 及び A-5 が不相当となったと認められるときは、本市又は事業者は、全体スライドの規定によるほか協議によりサービス対価 A-4 及び A-5 を適当な額に変更することを求めることができる。</p> <p>サービス対価 A-4 及び A-5 の変更額については、本市と事業者で協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、本市が定め、事業者へ通知する。</p> <p>協議開始の日については、本市が事業者の意見を聴いて定め、事業者へ通知する。</p>
インフレスライド	<p>解体撤去期間内にインフレーションその他の予期することのできない特別の事情により賃金又は物価に著しい変動を生じサービス対価 A-4 及び A-5 が著しく不相当となったときは、本市又は事業者は、全体スライド及び単品スライドの規定にかかわらず、サービス対価 A-4 及び A-5 の変更を求めることができる。</p> <p>サービス対価 A-4 及び A-5 の変更額については、本市と事業者で協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、本市が定め、事業者へ通知する。</p> <p>協議開始の日については、本市が事業者の意見を聴いて定め、事業者へ通知する。</p>

## (2) 維持管理・運営の対価（サービス対価 B）の改定

維持管理・運営の対価（サービス対価 B）のうち、B-1（維持管理業務費）及び B-2（運営業務費）については、物価及び賃金変動に伴う改定を行うものとし、B-3（その他経費）の改定は行わない。

### ア 改定方法

改定にあたっては、この計算方法に基づき各年度4月1日以降のサービス対価を改定する。なお、改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。物価改定の判定は1年に1回とする。

### イ N年度の改定方法

N年度のサービス対価は、X年12月（前回改定時）の指標とN-1年12月の指標とを比較して1.5%を超える変動があった場合、N-1年度のサービス対価に、X年12月の指標とN-1年12月の指標に基づいて設定した改定率を乗じて改定する。

なお、第1回目の物価改定は、契約締結日の属する年度の12月と令和3年12月の指標により算定する。

計算式は以下のとおりとする。

$$P_n = P(n-1) \times \text{改定率 } n$$

$P_n$  : N年度のサービス対価

$P(n-1)$  : N-1年度のサービス対価

改定率  $n$  : N-1年12月の指標 / X年12月（前回改定時）の指標

ただし、 $0.985 \leq \text{改定率 } n \leq 1.015$  の場合、N年度のサービス対価は改定しない。

## ウ 使用する指標

サービス対価の改定にあつて使用する指標は次の通りとする。

項目	対象費用	使用する指標
B-1	維持管理業務費	毎月勤労統計調査・賃金指数（厚生労働省） ・就業形態別きまって支給する給与（調査全産業，一般労働者30人以上）
B-2	運營業務費	
B-3	その他費用	改定は行わない

## (3) 維持管理・運営に係る光熱水費の対価（サービス対価C）の改定

光熱水費の対価（サービス対価C）については、物価変動に伴う改定を行う。

### ア 改定方法

改定にあつては、イの計算方法に基づき各年度4月1日以降のサービス対価を改定する。なお、改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。物価改定の判定は1年に1回とする。

### イ N年度の改定方法

N年度のサービス対価は、X年12月（前回改定時）の指標とN-1年12月の指標とを比較して1.5%を超える変動があつた場合、N-1年度のサービス対価に、X年12月の指標とN-1年12月の指標に基づいて設定した改定率を乗じて改定する。

なお、第1回目の物価改定は、契約締結日の属する年度の12月と令和3年12月の指標により算定する。

計算式は以下のとおりとする。

$$P_n = P(n-1) \times \text{改定率 } n$$

$P_n$  : N年度のサービス対価

$P(n-1)$  : N-1年度のサービス対価

改定率  $n$  : N-1年12月の指標 / X年12月（前回改定時）の指標

ただし、 $0.985 \leq \text{改定率 } n \leq 1.015$  の場合、N年度のサービス対価は改定しない。

## ウ 使用する指標

サービス対価の改定にあつて使用する指標は次のとおりとする。

項目	対象費用	使用する指標
C-1	電気料金	消費者物価指数（総務省統計局） ・電気代（京都市）
C-2	ガス料金	消費者物価指数（総務省統計局） ・都市ガス代（京都市）
C-3	水道料金	消費者物価指数（総務省統計局） ・水道料（京都市）
C-4	下水道料金	消費者物価指数（総務省統計局） ・下水道料（京都市）
C-5	その他料金	消費者物価指数（総務省統計局） ・プロパンガス（京都市） ・灯油（京都市）

## 6 消費税及び地方消費税の税率変更の場合の取扱い

消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）及び関連法令の変更に伴い、消費税及び地方消費税率が変更された場合、本市は、当該変更の内容（経過措置を含む。）に従い、サービス対価の支払に係る消費税及び地方消費税を支払うものとする。

## 7 サービス対価の減額等

本市は、本事業の実施に関する各業務等のモニタリングを行い、各業務の実施状況が、事業契約等に適合しない場合には、事業契約等の規定に従い、事業者に対し、業務改善及び復旧に関する勧告やサービス対価の減額等の措置をとるものとする。

詳細については、事業契約書（案）「別紙 6 モニタリング及びサービス対価の減額等」を参照すること。