

「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）第5条第3項の規定により、京都市八条市営住宅団地再生事業に関する実施方針について公表する。

平成29年 3月27日

京都市長 門川 大作

京都市八条市営住宅団地再生事業

実施方針

平成29年3月

京 都 市

— 目次 —

第1	特定事業の選定に関する事項	1
1	事業に関する事項	1
2	実施方針に関する事項	4
3	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	事業者の募集及び選定の方法	7
2	入札参加資格要件	7
3	審査及び選定に関する事項	13
4	提出書類の取扱い	15
第3	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	16
1	予想されるリスクと責任分担	16
2	提供されるサービス水準	16
3	事業者の責任の履行に関する事項	16
4	モニタリングの実施	16
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	18
1	立地に関する事項	18
2	土地に関する事項	18
3	全体に関する事項	18
4	市営住宅等整備に関する事項	20
5	付帯事業用地の活用に関する事項	21
6	市営住宅の維持管理に関する事項	22
7	入居者移転支援に関する事項	22
第6	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	23
1	事業者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	23
2	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	23
3	何れの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合	23
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	24
1	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	24
2	その他の支援に関する事項	24
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	24
1	特定事業契約の締結	24
2	債務負担行為の設定	24
3	情報公開及び情報提供	24
4	市からの提示資料の取り扱い	24
5	入札に伴う費用分担	24
6	本事業に関する市の担当部署	24
7	本事業に関するアドバイザー及びその協力会社	25

(別紙等)

別紙1 要求水準書案（市営住宅等整備業務，付帯事業用地活用業務及び市営住宅維持管理業務編）

別紙2 要求水準書案（入居者移転支援業務編）

別紙3 リスク分担表（案）

別紙4 現況測量図（4月3日に京都市都市計画局すまいまちづくり課のホームページに別途掲載する予定）

様式1 実施方針に関する質問・意見書

様式2 要求水準書案に関する質問・意見書

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業に関する事項

(1) 事業名称

京都市八条市営住宅団地再生事業

(2) 事業に供される公共施設

市営住宅（付帯施設等を含む。）

(3) 公共施設の管理者の名称

京都市長 門川 大作

(4) 事業の目的

本市では、京都市市営住宅ストック総合活用計画に基づき、市営住宅の整備を進めている。当該計画では、本事業の対象である八条市営住宅を、市営住宅の整備とともに、敷地や建物等を活用して団地内外の活性化を図る「団地再生事業」を実施する団地に位置付けている。

八条市営住宅は、昭和37年度から41年度にかけて建設された本市で最も古い公営住宅の一つである。建設から約50年が経過して老朽化が進み、耐震性能やバリアフリー性能が現行の基準を満たしておらず、浴室も設置されていないことから、全棟を建て替えることとした。

この建替えによって多様な世代が安心、快適に暮らせる住宅を供給するとともに、付帯事業として、敷地の一部を有効活用し、市全体の課題や地域のまちづくりを考慮した民間の住宅や施設を立地させる。

また、市営住宅の建替え及び付帯事業の実施と併せ、憩いの空間となる公園の整備及び周辺道路の拡幅を行い、市営住宅のみならず、地域にとっても良質な環境を整備する。

以上の整備を一体的に行い、周辺地域におけるまちづくりと連携しながら団地再生を行うことで、地域の人口増やコミュニティバランスの向上、次世代の居住促進を図り、住宅セーフティネットの充実とともに、団地内外の活性化に資することを目的とする。

(5) 事業の概要

ア 団地内の既存の住棟等（以下「既存棟」という。）を解体撤去する。

イ 230戸の市営住宅等（以下「新棟」という。）及び関連する公共施設の整備を行う。

ウ 入居者の移転支援を行う。

エ 付帯事業を実施するための用地（以下「付帯事業用地」という。）を取得し、住宅や施設の整備を行う。

オ 新棟の維持管理を10年間行う。

(6) 事業手法

本事業は、「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」（以下「PFI法」という。）に基づき、BOT（Build Operate Transfer）方式により実施する。

事業者は、本施設を設計及び建設した後、事業期間が終了するまで維持管理を行い、事業終了後、市に施設の所有権を移転する。

(7) 事業の範囲

事業者が実施する業務の範囲は、次のとおりとする。

なお、詳細については、別紙1「要求水準書案（市営住宅等整備業務、付帯事業用地活用業務及び市営住宅維持管理業務編）」及び別紙2「要求水準書案（入居者移転支援業務編）」を参照すること。

ア 市営住宅等整備業務

- (ア) 調査業務（埋蔵文化財調査は市が実施する）
- (イ) 設計業務（基本設計・実施設計）
- (ウ) 解体撤去業務
- (エ) 建設業務
- (オ) 工事監理業務
- (カ) その他（許認可及び各種申請等の手続き、近隣対応等）

イ 付帯事業用地活用業務（付帯事業）

- (ア) 施設整備
- (イ) コミュニティ活性化の取組

ウ 市営住宅維持管理業務

- (ア) 市営住宅の昇降機の点検、保守及び監視業務
- (イ) 市営住宅の電気機械設備保全業務
- (ウ) 市営住宅の建築物及び敷地の定期調査
- (エ) 長期修繕計画の作成業務

エ 入居者移転支援業務

- (ア) 仮移転支援業務

- (イ) 本移転支援業務
- (ウ) 退去者支援業務
- (エ) その他（先行本移転の支援，賃貸借契約の支援等）

オ 事業計画の策定業務

事業者は，入札手続きにおいて提出した事業提案書に基づき，市営住宅等整備業務，付帯事業用地活用業務，市営住宅維持管理業務，入居者移転支援業務のサービス水準，工程計画や実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

(8) 事業者の収入

事業者に対する支払いは，事業者が実施する上記(7)の業務のサービスに対する対価からなる。

市からの支払いに関する事項の具体的な内容については，本事業の入札公告時に公表する入札説明書に添付する特定事業契約書案において提示する。

ア 市営住宅等整備業務

施設整備の対価のうち，国庫補助金の対象となる経費部分については，国庫補助金を活用し，施設整備後に支払う予定である。それ以外の施設整備の対価は，本施設の供用開始から事業期間中に，事業者に対し，事業契約に定める額を平準化して支払う。

イ 付帯事業用地活用業務

付帯事業用地活用業務に要する費用のうち，コミュニティ活性化の取組に関する費用は，毎年度の実績に応じた額を支払う。

ウ 入居者移転支援業務

入居者移転支援業務に要する費用は，毎年度2回，半期ごとの実績に応じた額を支払う。

エ 市営住宅維持管理業務

市営住宅維持管理業務に要する費用は，毎年度の実績に応じた額を支払う。

(9) 事業期間

本事業の事業期間は，特定事業契約の締結日の翌日から平成43年3月末までとする。

(10) 事業スケジュール（予定）

特定事業契約の締結	平成30年6月
施設整備の期間	平成30年6月から平成33年3月
新棟への本移転完了	平成33年9月
付帯事業用地の引渡し	平成34年4月
市営住宅の維持管理期間	平成33年4月から平成43年3月

(11) 事業に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するに当たり、遵守すべき法令及び条例等は、別紙1「要求水準書案（市営住宅等整備業務、付帯事業用地活用業務及び市営住宅維持管理業務編）」を参照すること。

2 実施方針に関する事項

(1) 実施方針及び要求水準書案の公表に関するスケジュール（予定）

時 期	内 容
平成29年3月27日	・実施方針及び要求水準書案の公表
平成29年4月7日	・実施方針に関する質問・意見の受付締切 ・個別対話の受付締切
平成29年4月17日～21日	・個別対話の実施期間
平成29年5月12日	・実施方針に関する質問への回答 ・個別対話の結果の公表

(2) 実施方針に対する質問・意見の受付

ア 受付期間

平成29年3月27日（月）～4月7日（金）午後5時必着

イ 受付方法

質問及び意見内容を簡潔にまとめ、「実施方針に関する質問・意見書（様式1）」に記入のうえ、電子メールにファイルを添付し提出すること。（電話不可）

提出先	京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課
提出先メールアドレス	sumamachi@city.kyoto.lg.jp
質問・意見書のファイル形式	Microsoft Word Office2010のウィンドウズ版で処理可能なもの。表題は「実施方針に関する 質問・意見書」とすること。

ウ 実施方針に対する質問・意見への回答

(ア) 回答日

平成29年5月12日（金）

(イ) 回答方法

回答は、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関わるもの、質問者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、下記のすまいまちづくり課のホームページに掲載する。

なお、質問者の名称は公表しないものとする。

京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課ホームページ

アドレス：<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-6-3-0-0.html>

また、市の判断により、質問者に対してヒアリングを行う場合がある。

その際の質疑内容等に関しては、上記の回答方法に準じて取り扱う。

(3) 個別対話の実施

本事業をより良いものとするため、本事業の実実施方針及び要求水準書案について、市と事業者の個別対話を実施する。

ア 個別対話期間：平成29年4月17日（月）～21日（金）

※ 具体的な日時及び場所等、個別対話の実施に係る詳細については、市から電子メールで通知する。

※ 個別対話の参加人数は5名程度とする。

※ 個別対話の申込みが多数の場合は、上記の対話期間を延長する場合がある。

イ 個別対話の受付

(ア) 受付期間

平成29年3月27日（月）～4月7日（金）午後5時必着

(イ) 受付方法

個別対話希望日時（第1希望～第3希望）及び参加人数を記入のうえ、電子メールにて提出すること。（電話不可）

電子メールの提出先等は、上記(2)イ「受付方法」に準じることとし、表題は、「個別対話申込み」とすること。

なお、希望日時で実施できない場合は、改めて日時の調整を行う。

ウ 要求水準書案に対する質問及び意見

質問及び意見内容を簡潔にまとめ、「要求水準書案に関する質問・意見書（様式2）」に記入のうえ、電子メールにファイルを添付し提出すること。（電話不可）

提出先等は、上記(2)イ「受付方法」に準じることとし、表題は、「要求水準書案に対する質問・意見書」とすること。

なお、個別対話の内容は、上記(2)ウ(イ)の回答方法に準じて取り扱い、平成29年5月12日(金)に公表する。

(4) 実施方針の変更

実施方針については、公表後の事業者からの質問、意見を踏まえて、変更することがある。その場合には実施方針の公表と同じ方法で速やかに公表する。

3 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法

市は、PFI法、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」及び「VFMに関するガイドライン」等を踏まえ、本事業を事業者が実施することにより、市自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に本事業を実施できると判断した場合に特定事業として選定する。

(2) 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、その判断の結果を評価内容と併せて、京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課のホームページへの掲載等により、速やかに公表する。

なお、特定事業としての選定を行わない場合も同様に公表する。

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定の方法

事業者の募集及び選定については、透明性の確保と公正な競争の促進に配慮しながら、参画を希望する事業者から本事業に対する提案を広く公募する。

落札者の決定に当たっては、本事業の実施に係る対価の額及び提案内容を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）を採用する。

また、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、及び平成24年3月30日ジュネーブで作成された政府調達に関する協定を改正する議定書）の対象であり、入札手続きは「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 入札参加資格要件

(1) 応募者

入札に参加する者は、本事業を実施することを予定する複数の者（以下「構成員」という。）により構成されるグループ（以下「応募者」という。）とする。

(2) 代表者

応募者は、構成員の中から代表者（以下「代表者」という。）を定めるものとし、代表者は、次に掲げるア～エの要件を満たすものとする。

この代表者は、本入札への応募手続きや本事業を実施する者（以下「落札者」という。）となった場合の契約協議など、市との調整・協議等における窓口役を担うこととする。

ア 設計業務、建設業務又は付帯事業用地活用業務のいずれかを実施する者

イ 建設業務において特定建設工事共同企業体（以下「JV」という。）を組成し、建設業務を実施する者が代表者となる場合は、当該JVの代表となる者

ウ 付帯事業用地業務を実施する者が複数おり、付帯事業用地業務を実施する者が代表者となる場合は、付帯事業用地の対価の支払いが最大となる者

エ 特定目的会社（以下「SPC」という。）を設置する場合は、SPCに出資を行う者

(3) SPC

本事業においては、必ずしもSPCを設立する必要はないが、設立する場合は、次に掲げるア～ウの要件も満たすものとする。

ア 仮契約の締結時まで、原則、京都市内に設立すること。

イ 構成員のうち、代表者及び建設業務を実施する者は、必ずSPCに出資するものとする。

ウ 出資者である構成員は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、譲渡、担保権等の設定、その他の一切の処分を行ってはならない。ただし、市がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

(4) 構成員について

ア 構成員が、複数の提案を行うことは禁止する。

イ 構成員及び「構成員と下記(ア)に該当する資本関係のある者」又は「下記(イ)に該当する人的関係のある者」又は「(ア)又は(イ)と同視しうる場合で、その他入札の適正さが阻害されると認められる場合」は、他の応募者の構成員になることはできないものとする。

(ア) 資本関係のある者

以下のいずれかに該当する者。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。）若しく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号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) 人的関係のある者

以下のいずれかに該当する者。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号に規定する再生手続きが存続中の会社であり、かつ、国土交通省の入札参加資格認定を受けていない場合は除く。

- a 一方の会社の代表権を有する者（個人商店の場合は代表者。以下同じ。）が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合。
- b 一方の会社の代表権を有する者が、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。

ウ 建設業務を実施する者は、工事監理業務を実施することはできないものとし、工事監理業務を実施する者は、資本関係又は人的関係について、次の(ア)から(オ)までのいずれにも該当しない者であること。

(ア) 工事監理業務を実施する者が、建設業務を実施する者の発行済み株式の50%を超える株式を所有している。

- (イ) 工事監理業務を実施する者が、建設業務を実施する者の資本総額の50%を超える出資をしている。
 - (ウ) 建設業務を実施する者が、工事監理業務を実施する者の発行済み株式の50%を超える株式を所有している。
 - (エ) 建設業務を実施する者が、工事監理業務を実施する者の資本総額の50%を超える出資をしている。
 - (オ) 工事監理業務を実施する者の代表権を有する役員が、建設業務を実施する者の代表権を有する役員を兼ねている。
- エ 参加表明書により、参加の意思を表明した応募者の構成員の変更は、原則認めない。ただし、市がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

(5) 応募者の参加資格要件

ア 共通資格要件

構成員は、次に掲げる要件を全て満たした者とする。

- (ア) 京都市契約事務規則第4条第2項に規定する一般競争入札有資格者名簿に記載されている者（登録事業者）又は平成28年11月7日付け京都市告示第383号に定める資格の審査の申請を行い、資格を有すると認められた者（未登録事業者）
- (イ) 京都市競争入札等取扱要綱に基づく競争入札参加停止措置を受けていないこと。
- (ウ) 本事業の業務に携わる以下の者と資本関係又は人的関係の無い者
 - ・ 株式会社地域経済研究所
 - ・ 株式会社ピーピーアイ計画・設計研究所
 - ・ 弁護士法人御堂筋法律事務所
- (エ) 京都市八条市営住宅団地再生事業検討委員会の委員及び委員が属する法人と資本関係又は人的関係のない者

イ 応募者等の個別資格要件

応募者等のうち、市営住宅等の設計、建設、解体撤去、工事監理、維持管理、入居者移転支援及び付帯事業用地活用の各業務を実施する者は、入札参加資格の審査申請の日において、それぞれ次に掲げる要件を全て満たした者とする。

なお、事業者がSPCを設立する場合にあっては、SPCから、(ア)～(キ)の業務を受託する者も同様とする。

- (ア) 設計業務を行う者
 - 次のaからdの要件を全て満たしていること。
 - なお、複数の者で業務を分担する場合は、総括する者を置くものとし、総括する者は次のaからdの要件を、その他の者はaの要件を満たしていること。

- a 建築士法に規定する「一級建築士事務所」に登録されていること。
 - b 元請（共同企業体の場合は代表企業における実績のみ）として受注し、履行した1件の業務で、次の要件を満たす工事の設計業務を履行した実績があること。
 - ・平成14年度以降に完成済みの建築工事であること。
 - ・5階建て以上の共同住宅（ワンルームマンションを除く。）で、かつ延床面積3,000㎡以上又は50戸以上の新築工事であること。
 - c 都市計画法第30条の規程による申請書のうち、同法第31条に定める設計図書作成の実績を有していること。ただし、作成した設計図書により、平成14年度以降、同法第29条又は第34条の2の許可を受けたものに限る。
 - d 一級建築士の資格を有する者を管理技術者として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。
- (イ) 建設業務を行う者
- 次のaからdの要件を全て満たしていること。
- なお、複数の者で業務を分担する場合は、総括する者を置くものとし、総括する者は次のaからdの要件を、その他の者はa、b及びeの要件を全て満たしていること。
- a 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こと。
 - b 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定値が記載されており、開札日において有効（審査基準日から1年7箇月以内）なもの）における「建築一式」の総合評定値が900点以上あること。
 - c 単独又は共同企業体の構成員として元請け受注した1件の工事で、次の要件を満たす工事の施工実績があること。ただし、共同企業体の構成員としての施工実績である場合には、出資比率20パーセント以上の場合に限る。
 - ・平成14年度以降に完成済みの建築工事であること。
 - ・5階建て以上の共同住宅（ワンルームマンションを除く。）で、かつ延床面積3,000㎡以上又は50戸以上の新築工事であること。
 - d 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。
 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。
 - e 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。
 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) 解体撤去業務を行う者

次の a から d の要件を全て満たしていること。

なお、複数の者で業務を分担する場合は、総括する者を置くものとし、総括する者は次の a から d の要件を、その他の者は a、b 及び e の要件を全て満たしていること。

- a 建設業法に基づく「解体工事業」又は「とび・土工工事業」の特定建設業許可を受けていること。
- b 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定値が記載されており、開札日において有効（審査基準日から 1 年 7 箇月以内）なもの。）における「解体」又は「とび・土工・コンクリート・解体（経過措置）」の総合評定値が 750 点以上あること。
- c 単独又は共同企業体の構成員として元請け受注した 1 件の工事で、次の要件を満たす工事の施工実績があること。ただし、共同企業体の構成員としての施工実績である場合には、出資比率 20 パーセント以上の場合に限る。
 - ・平成 14 年度以降に完成済みの解体工事であること。
 - ・鉄筋コンクリート造 5 階建て以上の建築物の解体工事であること。
- d 建設業法に基づく「解体工事業」又は「とび・土工工事業」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。）を解体撤去業務期間に専任で 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。

- e 建設業法に基づく「解体工事業」又は「とび・土工工事業」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業務期間に専任で 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。

(エ) 工事監理業務を行う者

次の a から c の要件を全て満たしていること。

なお、複数の者で業務を分担する場合は、総括する者を置くものとし、総括する者は次の a から c の要件を、その他の者は a の要件を満たしていること。

- a 建築士法に規定する「一級建築士事務所」に登録されていること。
- b 元請（共同企業体の場合は代表企業における実績のみ）として受注し、履行した 1 件の業務で、次の要件を満たす工事の監理委託業務を履行した実績があること。
 - ・平成 14 年度以降に完成済みの建築工事であること。
 - ・5 階建て以上の共同住宅（ワンルームマンションを除く。）で、かつ延床面積 3,000 m²以上又は 50 戸以上の新築工事であること。

- c 一級建築士の資格を有する者を管理技術者として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) 移転支援業務を行う者
移転支援を行う者は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の規定による宅地建物取引業者の免許を有すること。
なお、複数の者で業務を分担する場合は、総括する者を置くものとする。
- (カ) 維持管理業務を行う者
市営住宅の維持管理業務を行う者は、耐火構造又は準耐火構造の共同住宅において、昇降機や電気設備、給排水設備、防災設備の保守点検や遠隔監視等の維持管理業務の実績を有する者であること。
なお、複数の者で業務を分担する場合は、総括する者を置くものとする。
- (キ) 付帯事業用地の活用を行う者
付帯事業用地の活用を行う者は、提案する内容と同種の建物を建設し、運営等を行った実績を有する者であること。
なお、複数の者で業務を分担する場合は、総括する者を置くものとする。

(6) 応募者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により、業務遂行能力を審査する。
その基準については、別途定める。

(7) 入札参加表明書の受付日以降の取扱い

入札参加資格を有すると認められた構成員が、参加表明書の受付日以降に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

ア 参加表明書の受付日から落札者決定日までの間に、構成員に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該応募者は原則として失格とする。ただし、応募者の申し出により、市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く応募者の構成員（ただし、代表者を除く。）の変更ができる。

イ 落札者決定日から事業契約締結日までの間に、構成員に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、市は仮契約を締結せず、又は仮契約の解除を行うことがある。これにより仮契約を締結せず、又は仮契約を解除しても、市は一切責を負わない。ただし、応募者の申し出により、市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く構成員（ただし、代表者を除く。）の変更ができるものとし、市は変更後の応募者と仮契約を締結できる。

3 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

市は、本事業において総合評価一般競争入札方式により入札を実施するに際し、要求水準を確保するとともに、中立かつ公正な事業者選定が行われるよう意見聴取を行うことを目的として、学識経験者等で構成する京都市八条市営住宅団地再生事業検討委員会（以下「委員会という。」）を設置している。

市は、本事業の実施方針策定段階から落札者決定までの各段階において、その適正性等について委員会の意見を聞き、事業計画の提案内容等による「定性的事項」と入札価格及び付帯事業用地の買取価格、市内経済への配慮による「定量的事項」について総合的に審査を行い、その結果に基づき落札者を決定する。

また、事業者の募集、審査及び落札者の決定の過程において、応募者がない、あるいは、いずれの応募者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、本事業を事業者が実施することが適当でないと判断された場合には、落札者を決定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

なお、実施方針公表後、本事業の落札者決定までの間に、事業者選定に関して、応募者やそれと同一と判断される団体等が、委員会委員に面談を求めたり、応募者の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じ、応募者が故意に委員に接触し、不正行為を行ったと認められる場合は、選定対象から除外する。

(2) 審査の内容

入札公告時に公表する落札者決定基準に基づき、提案内容（事業の実施体制、事業スケジュール、市営住宅等の整備、環境・景観への配慮、コミュニティ形成への配慮等）について審議を行い、入札価格及び付帯事業用地の買取価格、市内経済への配慮の定量的評価点と提案内容の定性的評価点を加算することで得た数値の最も高い者を落札者とする。

なお、審査内容の詳細は、入札説明書に添付する落札者決定基準による。

(3) 審査の手順

審査は、次の手順で行う。

ア 資格審査（第1次審査）

資格審査は、市が行う。

(ア) 資格の確認

(イ) 実績の確認

イ 総合審査（第2次審査）

総合審査は、委員会が審査を行う。

- (ア) 入札価格等の確認
入札価格及び付帯事業用地の買取価格の確認を行う。
- (イ) 基礎審査
要求水準の基本的事項を満たしているかの審査を行う。
- (ウ) 入札価格等の定量評価
入札価格、付帯事業用地の買取価格及び市内経済への配慮の定量的事項の審査を行う。
- (エ) 提案内容の定性評価
提案内容の定性的事項の審査を行う。
なお、審査にあたっては、提案内容について、応募者によるプレゼンテーションやヒアリングを求める予定である。

ウ 落札者の決定

上記の結果を総合的に判断し、落札者を決定する。

(4) 落札者の決定及び契約までのスケジュール（予定）

日 程	内 容
平成29年6月	特定事業の選定及び公表
6月	入札公告、入札説明書等の公表
6月	入札説明書等に関する質問受付（1回目）
7月	入札説明書等に関する質問の回答
7月	入札説明書等に関する質問受付（2回目）
8月	入札説明書等に関する質問の回答
8月	第1次審査提出書類の受付
9月	参加資格審査結果通知【資格審査】
9月	第2次審査提出書類（事業提案書及び入札書等）の受付・開札
11月	第2次審査提出書類の審査・ヒアリング【総合審査】
11月	落札者決定・公表
平成30年上半年期	仮契約を締結し、京都市会で議決後に特定事業契約を締結

(5) 入札参加表明書、入札参加資格審査申請書、事業提案書の受付

応募者は、提出書類として、本事業に関する入札参加表明書、入札参加資格審査申請書、事業提案書を提出するものとする。

提出の時期、提出方法、必要な書類の詳細等については、入札説明書により提示する。

(6) S P Cを設立する場合

落札者がS P Cを設立する場合には、契約内容の明確化のため市と落札者は協議を行い、当該協議の内容に基づき、基本協定を締結する。

市は、基本協定を締結後、SPCと特定事業契約を締結する。
なお、SPCは特定事業契約の仮契約の締結までに設立すること。

4 提出書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は応募者に帰属する。ただし、落札者の決定に関する情報の公表時及びその他市が必要と認めるときには、市は提出書類の全部又は一部を使用できる。

なお、提出書類は返却しない。

(2) 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、原則として提案を行った応募者が負う。

(3) 提出書類の変更の禁止

応募者は、提出書類の変更を行うことはできない。

第3 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 予想されるリスクと責任分担

(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、業務の実施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、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、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

市と事業者の責任分担は、原則として別紙3「リスク分担表」によることとし、具体的内容については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえて、入札説明書等の公表時において明らかにする。

なお、最終的なリスク分担については、特定事業契約書において明確にする。

(3) 保険

事業者は、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で付保するものとする。

2 提供されるサービス水準

本事業において実施するサービスの内容及び水準（以下「要求水準」という。）については、入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

3 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、特定事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。

なお、特定事業契約締結に当たっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により特定事業契約の保証を行う。

4 モニタリングの実施

市は、事業者による要求水準及び事業者提案の適正かつ確実な遂行を担保するため、達成状況等についてモニタリングを実施する。

(1) モニタリングの概要

市による本事業の実施状況の確認の概要は、要求水準書案を参照すること。

(2) モニタリングの費用の負担

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は除く。）は事業者の負担とする。

(3) モニタリングの結果等

モニタリングの結果、要求水準及び事業者提案が維持されていない場合、市は是正勧告、支払いの延期、支払額の減額、契約解除等の措置をとることができる。詳細については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

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 立地に関する事項

所在・地番	京都市南区唐橋平垣町24番地（JR西大路駅から東に徒歩2分）
敷地面積	11,954.82㎡（現況測量による敷地面積）
用途地域	第1種住居地域（建ぺい率60%/容積率200%）
高度地区	20m第二種高度地区（真北方向10m+0.6x）
景観規制	市街地型美観形成地区，遠景デザイン保全区域
その他規制	準防火地域

2 土地に関する事項

市は、市営住宅を建設する用地（以下「市営住宅用地」という。）については工事着工の日から事業完了までの間、付帯事業用地については工事着工の日から活用用地の所有権移転・引渡し日までの間、PFI法第71条第2項の規定により、事業者が無償で貸し付ける。

3 全体に関する事項

(1) 事業用地

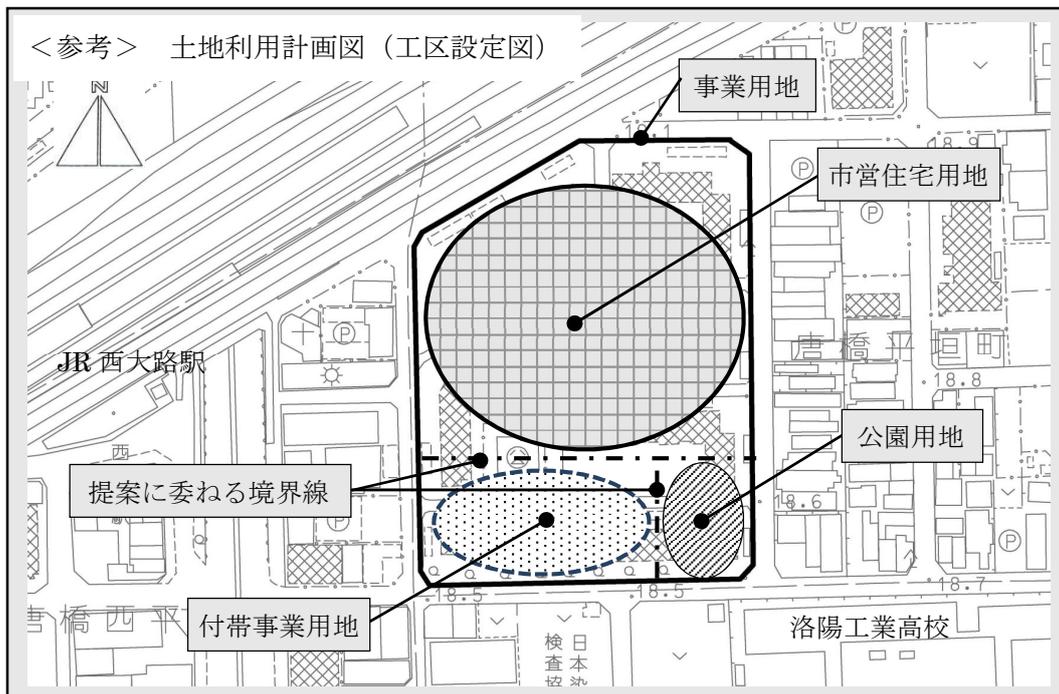
ア 工区の設定

市営住宅用地、付帯事業用地及び公園用地の工区設定は、別紙4「現況測量図」における道路拡幅後の敷地境界線を前提に、要求水準を満たす範囲で良質な住環境の整備の観点から事業者が提案する。

（工区設定の条件）

工区は、公園が市営住宅の入居者や地域住民、新高校の生徒等にとって憩いと交流の空間になること、また、付帯事業用地に建設される施設が地域のまちづくりに資することを考慮し、次の条件に基づいて設定する。

- (ア) 新棟は、敷地北側に建設すること。
- (イ) 公園は、敷地南東角に面して整備すること。
- (ウ) 付帯事業用地は、敷地南側に設けること。
- (エ) 工区は原則整形地とし、一边が片寄った形状とならないこと。
- (オ) 各工区の境界位置は、各工区が無駄なく有効に活用できるよう設定すること。



イ 工程

工程は、次の基本的な手順を参考に、入居者負担の軽減や事業費削減の視点から、事業者が提案する。

- (ア) 既存棟 1号棟から 5号棟の入居者の民間賃貸住宅等への仮移転
- (イ) 既存棟 1号棟から 5号棟解体撤去後の、新棟の建設
- (ウ) 既存棟 6号棟及び 7号棟の入居者並びに民間賃貸住宅等に仮移転中の入居者の新棟への本移転
- (エ) 既存棟 6号棟及び 7号棟を解体撤去及び公園の整備
- (オ) 付帯事業用地の事業者への引渡し

(2) 施設整備の基本方針

業務の実施に当たっては、次の方針に留意し、良質な住環境を整備する。

ア 快適性及び利便性の確保

日照やプライバシー等を確保し、住戸内部や屋外空間を各部の利用目的に応じた空間構成や設えとするなど、誰もが快適で使い勝手の良い居住環境を確保すること。

また、周辺への極端な圧迫感や風害等が生じないようにするとともに、近隣住宅の覗き込みを防止するなど、周辺環境にも配慮すること。

イ 安心、安全の確保

転落や転倒、衝突等の事故防止や団地内での犯罪防止など、日常の安全を確保するとともに、災害時における人命の安全確保が可能な構造とし、避難、救助、消防活動等も円滑に行えるよう配慮すること。

また、地震、洪水その他の緊急の事態が生じた時の使用にも配慮すること。

ウ コミュニティ形成への配慮

バランスのとれたコミュニティの持続的形成を目指して、安心して子育てができる環境を整備するとともに、コミュニケーションが生まれ易い空間形成を図り、入居者相互の交流や入居者と地域住民との交流が多様な世代において推進されるよう配慮すること。

エ 環境への配慮

自然エネルギーや雨水を有効利用するとともに、積極的に緑化を図るなど、地球温暖化の防止や循環型社会の形成に資するよう配慮すること。

オ 景観への配慮

現在の施設計画の良いところを参考にし、色彩やデザイン、建物配置、植栽等が、地域の景観と調和し、良好な市街地景観の創出に資するよう配慮すること。

カ 費用の縮減等への配慮

将来にわたるライフサイクルコストの縮減とともに、光熱水費の縮減など入居者の負担軽減にも配慮すること。

また、維持修繕等が容易に行えるとともに、使用する資材の耐久性や耐候性を考慮して長寿命化を図るなど、保全や修繕の省力化にも配慮すること。

キ 市内経済への配慮

市内産資材の活用や市内企業の技術力が積極的に活用されるなど、市内経済の発展に資するよう配慮すること。

4 市営住宅等整備に関する事項

市営住宅等整備の概要は、以下のとおりとすること。

なお、各項目の詳細は、別紙1「要求水準書案（市営住宅等整備業務，付帯事業用地活用業務及び市営住宅維持管理業務編）」を参照すること。

(1) 市営住宅

住戸は、次表のとおり230戸を整備すること。

住戸タイプ		小規模（※1）	中規模	大規模
住戸面積（※2）		35㎡程度	45㎡程度	60㎡程度
供給戸数	計230戸	80戸	120戸	30戸
標準	計226戸	1DK	2DK	3DK
		80戸（※4）	1LDK（※3） 118戸（※4）	28戸
車椅子	計4戸		1DK	2DK
			2戸	2戸

- ※1 将来的な入居者の世帯構成の変化を考慮し、2戸を1戸等として活用できる計画とする。
- ※2 壁芯計算とし、上記床面積の±1㎡未満の増減を認める。
なお、バルコニー、廊下に面するPS及びMB、室外機置場、アルコーブ等の面積は含まない。
- ※3 LDKの供給割合は、50%程度とする。
- ※4 小規模と中規模タイプは、配置の調整の観点から、±6戸までの増減を認める。

(2) 付帯施設等

付帯施設及び共同施設は、次表のとおり整備すること。

施設名称	規模等	
駐 輪 場	260台	
バ イ ク 置 き 場	30台	
駐 車 場	入居者用	25台
	来客用	3台
	サービス用	4台
ご み 置 き 場	まち美化事務所との協議による	
集 会 所 (※ 1)	150㎡程度	
広 場	100㎡程度	

※1 入居者や地域住民が使用する防災備蓄品等を保管する倉庫を併設すること

(3) 公園・道路

ア 事業者は、団地の全周の道路について、団地側に境界を後退させて幅員6mに拡幅する。ただし、JR用地沿いの北西側道路については、現況の道路幅員を継承し、拡幅は行わないこと。

イ 事業者は、「京都市宅地開発要綱」「開発許可制度に関する京都市開発技術基準」等に基づき、公園を整備すること。

5 付帯事業用地の活用に関する事項

付帯事業用地活用の概要は次のとおりとし、面積は提案によるものとする。

なお、各項目の詳細は、別紙1「要求水準書案（市営住宅等整備業務，付帯事業用地活用業務及び市営住宅維持管理業務編）」を参照すること。

(1) 施設整備

若年層世帯や子育て世帯等呼び込む住宅や施設を整備する。

(2) コミュニティ活性化の取組

入居者相互の交流及び入居者と地域住民の交流が多様な世代で推進される取組を実施する。

6 市営住宅の維持管理に関する事項

事業者は、新棟を長く有効に活用するため、新棟の貸与開始日から10年を超えた年度末までの間、維持管理業務として以下の業務を行う。

(1) 昇降機の点検、保守及び監視

昇降機設備について、保守点検、遠隔監視及び緊急対応・応急処置を行う。

(2) 電気機械設備保全（電気設備、給排水設備、防災設備）

電気設備、給排水設備及び防災設備について、保守点検、遠隔監視及び緊急対応・応急処置を行う。

(3) 建築物及び敷地の定期調査

新棟の建築物及び敷地について、建築基準法第12条第1項に定める定期調査に準じる調査を行う。

(4) 長期修繕計画の作成

新棟の完成から80年間の長期修繕計画を作成する。

7 入居者移転支援に関する事項

事業者は、新棟の整備に伴い、仮住居の確保や仮住居及び新棟への移転等について、入居者移転支援業務として、以下の業務を行う。

(1) 仮移転支援業務

既存住宅の入居者の仮住居（民間賃貸住宅、他の市営住宅等）への移転に伴う、契約や引越し等の支援を行う。

(2) 本移転支援業務

入居者の新棟への移転に伴う、部屋抽選や引越し等の支援を行う。

(3) 退去者支援業務

仮住居からの退去に伴う手続き等の支援を行う。

(4) その他（先行本移転の支援、賃貸借契約の支援等）

新棟への入居を希望しない入居者が他の市営住宅へ移転する際の手続きや、民間賃貸住宅への仮移転の際の手続き等の支援を行う。

第5 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業計画又は特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、市と事業者は誠意をもって協議し、協議が整わない場合は、特定事業契約書に規定する措置に従う。
本事業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における措置に関する事項

本事業の継続が困難になった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとる。

1 事業者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

市は、事業者の提供するサービスが、特定事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、又はその他特定事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行若しくはその懸念が生じた場合は、事業者に修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができる。

事業者が一定期間内に是正することが出来なかった場合は、市は特定事業契約を解除することができるものとする。

また、市は、事業者の破産や財政状況の著しい悪化等により特定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は、契約を解除することができる。契約解除に至る事由及び賠償措置については特定事業契約書で規定する。

2 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、市の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合、契約を解除することができる。

契約解除に至る事由及び賠償措置については特定事業契約書で規定する。

3 何れの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

市と事業者は、不可抗力、その他市又は事業者のいずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合、事業継続の可否について協議を行う。

一定期間内に協議が整わない場合は、書面による事前通知を行うことにより、市及び事業者は、特定事業契約を解除することができる。

その他、特定事業契約書に定める事由ごとに、責任の所在による対応方法に従う。

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並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

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。

2 その他の支援に関する事項

事業実施に必要な許認可等に関して、市は必要に応じて協力を行う。

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、市は事業者と協議を行う。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 特定事業契約の締結

本事業の本契約に係る議案については、平成30年上半期の京都市会において上程を予定している。

2 債務負担行為の設定

市は、本事業の実施について債務負担行為の設定に関する議案を平成29年2月市会に提出し、議決を得ている。

3 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報公開請求があった場合は、市情報公開条例に基づき提出書類を開示する。

本事業に関する情報提供は、京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課のホームページ等を通じて適宜行う。

4 市からの提示資料の取り扱い

市が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

5 入札に伴う費用分担

応募者の入札に係る費用については、応募者の負担とする。

6 本事業に関する市の担当部署

事務局：京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課

電話：075-222-3663

E-mail：sumamachi@city.kyoto.lg.jp

ホームページアドレス：<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-6-3-0-0.html>

7 本事業に関するアドバイザー及びその協力会社

アドバイザー：株式会社 地域経済研究所 大阪府大阪市中央区

協力会社：株式会社 ピーピーアイ計画・設計研究所 大阪府大阪市中央区

協力会社：弁護士法人 御堂筋法律事務所 大阪府大阪市中央区