

# 京都市八条市営住宅団地再生事業

## 入札説明書

平成29年6月

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	事業場所 .....	2
3	事業に供される公共施設 .....	2
4	公共施設の管理者の名称 .....	2
5	事業の目的 .....	2
6	事業の概要 .....	2
7	事業手法 .....	3
8	事業の範囲 .....	3
9	事業期間 .....	4
10	予定事業スケジュール .....	4
11	事業に必要と想定される根拠法令等 .....	4
第 3	事業者の募集及び選定 .....	5
1	事業者の募集及び選定の方法 .....	5
2	選定の手順及びスケジュール .....	5
3	入札に参加する者の備えるべき参加資格要件 .....	5
4	応募者の業務遂行能力の確認 .....	11
5	入札に関する手続等 .....	11
第 4	落札者の決定 .....	17
1	審査方法 .....	17
2	検討委員会の設置 .....	17
3	審査の手順及び審査項目 .....	17
4	落札者の決定 .....	17
5	入札の結果の通知及び公表 .....	18
6	落札者とならなかった理由説明の請求 .....	18
7	問合せ先 .....	18
第 5	契約の考え方 .....	19
1	S P C の設立と基本協定の締結 .....	19
2	契約手続 .....	19
第 6	提示条件 .....	20
1	債権の取扱い .....	20
2	法制上及び税制上の措置等 .....	20
3	市の支払 .....	20
4	事業者の負担 .....	21

5	事業者の事業契約上の地位 .....	21
6	入札保証金及び契約保証金 .....	21
7	保険.....	22
8	市と事業者の責任分担 .....	24
9	財務書類の提出.....	24
第7	事業実施に関する事項 .....	25
1	誠実な業務遂行義務.....	25
2	事業期間中の事業者と市の関わり.....	25
3	市による本事業の実施状況の確認.....	25
第8	その他.....	26

## 第1 入札説明書の定義

京都市（以下「市」という。）は、民間の資金、経営能力及び技術力を活用して、京都市八条市営住宅の全棟建替えによる団地再生を図るため、平成29年6月30日に、「京都市八条市営住宅団地再生事業」（以下「本事業」という。）を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。）第7条に基づき、特定事業に選定した。

京都市八条市営住宅団地再生事業入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、市が本事業を実施する者を決定するため、平成29年6月30日に公告した総合評価一般競争入札（以下「入札」という。）についての説明書である。

入札説明書に添付される次に掲げる書類は、入札説明書と一体のもの（以下「入札説明書等」という。）とする。

別添資料①：要求水準書（市営住宅等整備業務、市営住宅維持管理業務及び付帯事業用地活用業務編）

別添資料②：要求水準書（入居者移転支援業務編）

別添資料③：落札者決定基準

別添資料④：提出書類

別添資料⑤：基本協定書（案）

別添資料⑥：特定事業契約書（案）

本事業の条件等については、平成29年3月27日に公表した「京都市八条市営住宅団地再生事業実施方針」及び「京都市八条市営住宅団地再生事業要求水準書（案）」に関する質問や意見への回答を反映している。

従って、実施方針、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答と入札説明書等とに相違がある場合は、入札説明書等の規定を優先するものとする。

また、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答、入札説明書等に関する質問への回答によることとする。

## 第2 事業の概要

### 1 事業名称

京都市八条市営住宅団地再生事業

### 2 事業場所

京都市南区唐橋平垣町2 4 番地

### 3 事業に供される公共施設

市営住宅（付帯施設及び共同施設並びに外構を含む。）

### 4 公共施設の管理者の名称

京都市長 門川 大作

### 5 事業の目的

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て、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。

## 6 事業の概要

本事業の実施に際して、事業者は、以下の業務を行う。

### (1) 市営住宅等整備業務

ア 団地内の既存の住棟とその付帯施設及び共同施設並びに外構（以下「既存棟」

という。)を解体撤去する。

イ 230戸の市営住宅とその付帯施設及び共同施設並びに外構(以下「新棟」という。)及び公園並びに道路拡幅部の整備を行う。

**(2) 入居者移転支援業務**

既存棟の入居者の移転支援を行う。

**(3) 市営住宅維持管理業務**

新棟の維持管理を10年間行う。

**(4) 付帯事業用地活用業務**

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。

**7 事業手法**

本事業は、PFI法に基づき、BOT(Build Operate Transfer)方式により実施する。

事業者は、新棟及び公園並びに道路拡幅部(以下「市営住宅等」という。)を設計及び建設した後、事業期間が終了するまで新棟の維持管理を行い、事業終了後、市に新棟の所有権を移転する。

**8 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、別添資料①「要求水準書(市営住宅等整備業務、市営住宅維持管理業務及び付帯事業用地活用業務編)」及び別添資料②「要求水準書(入居者移転支援業務編)」を参照すること。

**(1) 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、近隣対策等)

**(2) 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)

**(3) 市営住宅維持管理業務**

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

#### (4) 付帯事業用地活用業務（付帯事業）

- ア 施設整備業務
- イ コミュニティ活性化の取組業務

### 9 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約締結の日の翌日から、市への新棟の引渡し及び所有権の移転が完了した日までとする。

### 10 予定事業スケジュール

本事業の予定スケジュールは、次に示すとおりであるが、事業者の提案による事業スケジュールの短縮を妨げるものではない。

なお、付帯事業用地活用業務のスケジュールについては、付帯事業用地の引渡し完了後、速やかに実施することを基本として、落札者から提案されたスケジュールに基づき、別途協議により決定するものとする。

内 容	時 期
特定事業契約の締結	平成30年5月
仮住居への引越期間	平成30年6月から平成30年12月まで
新棟の建設期間	平成31年10月から平成33年3月まで
新棟への引越期間	平成33年4月から平成33年5月まで
新棟の維持管理期間	平成33年4月から平成43年3月まで
付帯事業用地の引渡し	平成34年4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添資料①及び②の「要求水準書」を参照すること。

### 第3 事業者の募集及び選定

#### 1 事業者の募集及び選定の方法

事業者の選定に当たっては、透明性の確保と公正な競争の促進に配慮したうえで、本事業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（地方自治法施行令第167条の10の2）を採用する。

また、本事業は、政府調達に関する協定その他の国際約束の適用を受けるものであり、入札手続は「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」が適用される。

#### 2 選定の手順及びスケジュール

本事業における事業者の募集及び選定に当たってのスケジュールは、下記のとおりとする。

日 程	内 容
平成29年 6月30日	入札公告，入札説明書等の公表
7月3日～7月10日	入札説明書等に関する質問の提出（1回目）
7月31日	入札説明書等に関する質問への回答
8月21日～8月28日	入札説明書等に関する質問の提出（2回目）
9月11日	入札説明書等に関する質問への回答
10月5日～10月11日	第1次審査提出書類の提出
10月18日	入札参加資格審査結果通知書の送付
10月18日～10月20日	入札参加資格があると認められなかった場合の理由説明提出
10月25日	入札参加資格があると認められなかった場合の理由説明回答
10月27日	第2次審査提出書類の提出
12月	第2次審査（提案書等のプレゼンテーション及びヒアリング）
平成30年1月	落札者決定・公表
2月	基本協定の締結
3月	仮契約の締結（予定）
5月	特定事業契約の締結（予定）

#### 3 入札に参加する者の備えるべき参加資格要件

##### (1) 応募者の構成

本件入札に参加する者は、市営住宅等の設計，建設，工事監理，新棟の維持管理，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を含む，本事業を実施することを予定する者（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。



ア 代表事業者

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

なお、代表事業者は、本件入札への応募手続や契約協議など、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行う者であること。
- (イ) 設計業務を実施する者が代表事業者となり、設計業務を実施する者が複数いる場合は、より大きな設計能力を有する者であること。
- (ロ) 建設業務を実施する者が代表事業者となり、建設業務を実施する者が複数いる場合は、より大きな施工能力を有する者であること。
- (ハ) 付帯事業用地活用業務を実施する者が代表事業者となり、付帯事業用地活用業務を実施する者が複数いる場合は、付帯事業用地の対価の支払が最大となる者であること。

イ S P C

本事業においては、必ずしも S P C 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)の要件を満たすものとする。

- (ア) 仮契約の締結時まで、市内に設立すること。
- (イ) 構成員のうち、代表事業者及び建設業務を実施する者は、必ず S P C に出資すること。
- (ロ) 出資者である構成員は、本事業が終了するまで S P C の株式を保有することとし、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。

ウ 構成員

(ア) 構成員は、本件入札に係る 2 以上の応募者の構成員になることはできない。

(イ) 1 業務当たりの構成員の数は、3 者以下とする。

(ロ) 本件入札に参加しようとする者で、次の各号のいずれかの関係に該当する場合は、そのうちの 1 者しか本件入札に参加できない。

a 資本関係のある者

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

b 人的関係のある者

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（株式会社の取締役（指名委員会等設置会社にあつては執行役）、持分会社（合名会社、合資会社若しくは合同会社をいう。）の業務を執行する社員又はこれらに準ずる者をいう。以下同じ。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合
- (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
- (d) その他入札の適正さが阻害されると認められる場合  
その他前各号と同視し得る資本関係又は人的関係にあると認められる場合
- (e) 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aからeまでのいずれにも該当しない者であること。
  - a 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。
  - b 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。
  - c 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。
  - d 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。
  - e 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。

## (2) 構成員の参加資格要件

### ア 共通資格要件

応募者は、別添資料④に示す入札参加資格確認申請書等（以下「第1次審査提出書類」という。）を提出する日（以下「入札参加資格確認申請日」という。）（(イ)及び(エ)にあつては、入札参加資格確認申請日から入札参加資格審査結果を通知する日までの間）において、以下の資格要件を満たすことが必要である。

- (ア) 京都市契約事務規則（以下「規則」という。）第4条第2項に規定する一般競争入札有資格者名簿に登載されている者（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、4(6)の期限までに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第29条第1項に規定する競争入札参加停止措置を受けていないこと。
- (ウ) 建設業務を行う者は、雇用保険、健康保険及び厚生年金保険の全てに加入していること。ただし、法令の規定により適用を除外されている場合は

この限りでない。

- (e) 以下のいずれにも該当しないこと。
  - a 契約課が実施した当該種目における一般競争入札（共同企業体による入札を含む。）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ている場合
  - b 契約課が実施中の落札決定に至っていない同種目の他の入札（共同企業体による入札を含む。）において、低入札価格調査の対象となる応札を行っている場合。ただし、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。
- (f) 本事業の業務に携わる次の者と資本関係又は人的関係の無い者
  - a 株式会社地域経済研究所  
大阪市中央区石町1丁目1番1号天満橋千代田ビル2号館5階
  - b 株式会社ピーピーアイ計画・設計研究所  
大阪市中央区大手通2丁目2番2号
  - c 弁護士法人御堂筋法律事務所  
大阪市中央区南船場4丁目3番11号
- (g) 京都市八条市営住宅団地再生事業検討委員会（以下「検討委員会」という。）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 個別資格要件

構成員のうち、市営住宅等の設計、建設、工事監理、新棟の維持管理、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、入札参加資格確認申請日において、それぞれ次に掲げる要件を全て満たした者とする。

なお、応募者がSPCを設立する場合にあっては、SPCから、(ア)～(カ)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する者としての実績のみ）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。
  - (a) 平成14年度以降に完成済みの建築工事であること。
  - (b) 共同住宅（各戸が一部屋だけの共同住宅を除く。）で、5階建て以上の新築工事の実績及び延床面積3,000㎡以上又は50戸以上の新築工事の実績がそれぞれ1件以上あること。
- c 都市計画法第30条の規定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、第2次審査提出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。）における「建築一式」の総合評定値が900点以上であること。
- 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。
  - (a) 平成14年度以降に完成済みの建築工事であること。
  - (b) 共同住宅（各戸が一部屋だけの共同住宅を除く。）で、5階建て以上の新築工事の実績及び延床面積3,000㎡以上又は50戸以上の新築工事の実績がそれぞれ1件以上あること。
- 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（申請は3名まで可）。

なお、当該技術者については、常勤の自社員であり、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（申請は3名まで可）。

なお、当該技術者については、常勤の自社員であり、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) 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。
- (a) 平成14年度以降に完成済みの建築工事であること。
  - (b) 共同住宅（各戸が一部屋だけの共同住宅を除く。）で、5階建て以上の新築工事の実績及び延床面積3,000㎡以上又は50戸以上の新築工事の実績がそれぞれ1件以上あること。
- 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。
- (エ) 入居者移転支援業務を行う者  
入居者の移転支援を行う者は、宅地建物取引業法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。
- (オ) 市営住宅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若しくは国又は地方公共団体（独立行政法人、地方独立行政法人及び国立大学法人を含む。）の施設において、第2の8の(3)に該当するいずれか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。
- (カ) 付帯事業用地活用業務を行う者  
付帯事業用地の活用を行う者は、提案する内容と同種の事業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。

#### 4 応募者の業務遂行能力の確認

応募者の資力、信用力及び債務返済能力の面から、次表により業務遂行能力を確認するものとする。

当該確認については、第2次審査において実施する。

なお、詳細については、別添資料③に示す「4 第2次審査」を参照すること。

審査項目	審査内容	審査に用いる指標	左の算出根拠	失格基準
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せているか。	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	経済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

#### 5 入札に関する手続等

##### (1) 入札説明書等の交付

入札説明書等は、次のとおり応募者に交付する。

なお、入札説明書等は、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に掲載するので活用されたい。

交付期間	平成29年6月30日（金）～平成29年7月7日（金）
交付時間	平日の午前9時～午後5時（ただし、正午～午後1時を除く）
交付場所	京都市行財政局財政部契約課 京都府京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488 電話 075-222-3311 FAX 075-222-3317
掲載先	<a href="http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000184260.html">http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000184260.html</a>

## (2) 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、次のとおり、質問及び回答を行う。ただし、提案の審査に直接かかわるなど、質問内容によっては回答しない場合がある。

### ア 1回目

提出期間	平成29年7月3日（月）～平成29年7月10日（月）
提出方法	質問の内容を簡潔に、「入札説明書等に関する質問書」（別添資料④の様式3）にまとめて記入し、E-mailにより提出すること。
提出先	京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課
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で、表題は「入札説明書等に関する質問書」とすること。

### イ 2回目

提出期間	平成29年8月21日（月）～平成29年8月28日（月）
提出方法	1回目と同様
提出先	
メールアドレス	
質問・意見書のファイル形式	

## (3) 入札説明書等に関する質問及び回答の公表

入札説明書等に関する質問及びそれらに対する回答は次のとおり公表する。

### ア 1回目

回答日	平成29年7月31日（月）
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。
掲載先	<a href="http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000184260.html">http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000184260.html</a>

イ 2回目

回答日	平成29年9月11日(月)
回答方法	1回目と同様
掲載先	

(4) 入札説明書等の軽微な変更

入札説明書等に関する応募者の質問を踏まえ、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。

(5) 第1次審査提出書類の提出

代表事業者は、第1次審査提出書類を市に提出し、確認を受けること。

なお、第1次審査提出書類の作成については、別添資料④に示す「2 第1次審査提出書類」及び様式集による。

提出期間	平成29年10月5日(木)～平成29年10月11日(水)
提出時間	午前9時～午後5時(ただし、正午～午後1時を除く。)
提出方法	持参による。 なお、提出の際は、その旨を事前に電話で連絡すること。
提出場所	京都市行財政局財政部契約課

(6) 第1次審査結果の通知及び公表

第1次審査の結果は、書面(入札参加資格確認通知書)により平成29年10月18日(水)までに代表事業者へ発送する。この場合において、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。

また、応募者の名称及び代表者の商号(法人にあっては名称)については、落札者を決定した日に公表する。

なお、電話等による個別の問合せには応じない。

(7) 入札参加資格が認められなかった者の理由説明の請求

第1次審査の結果、入札参加資格が認められなかった者は、入札参加資格がないとされた理由について、次のとおり書面により説明を求めることができる。

提出期間	平成29年10月18日(水)～平成29年10月20日(金)
提出時間	午前9時～午後5時(ただし、正午～午後1時を除く)
提出方法	資格審査結果説明請求書(別添資料④の様式1-15)を持参すること。
提出場所	京都市行財政局財政部契約課
回答	平成29年10月25日(水)までに書面により行う。

(8) 入札参加資格の取り消し

第1次審査により入札参加資格があると認められた応募者(ア～エにあっては、その構成員)が、落札者の決定までの間に、次の各号のいずれかに該当することとなったときは、上記(6)による通知を取消し、改めてその旨を代表事業者に通知



するものとする。

ア 規則第2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 第3の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項に規定する競争入札参加停止措置を受けたとき。

エ 契約課が実施した当該種目における一般競争入札（共同企業体による入札を含む。）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 別添資料④に示す入札書提出届、入札書、市営住宅等整備の対価の内訳書及び付帯事業用地の対価の内訳書（以下「入札書等」という。）、財務能力の確認書類並びに事業計画提案書及び施設整備計画書（以下「提案書等」という。）について、落札者決定基準に示す欠格事項に該当するときのほか、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、入札書等、財務能力の確認書類及び提案書等（以下「第2次審査提出書類」という。）のいずれか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。

カ 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たとき。

#### (9) 第2次審査提出書類の提出及び入札

ア 提出日時、提出方法及び提出先

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、代表事業者によって第2次審査提出書類を、次の方法等により、市に提出する。

なお第2次審査提出書類の作成については、別添資料④に示す「3 第2次審査提出書類」及び様式集による。

提出日	平成29年10月27日（金）
提出時間	午前10時
提出方法	持参による。
提出先	京都市行財政局財政部契約課 入札室

イ 入札及び開札

(ア) 応募者は、原則として上記アに示す日時及び場所に出席して、入札を行わなければならない。

(イ) 第2次審査提出書類の各欄には、漏れなく必要事項を記入すること。

(ウ) 応募者は、第2次審査提出書類の書換え、引換え又は撤回をすることはできない。

(エ) 代表事業者以外の者（以下「代理人」という。）が入札する場合には、委任状（様式任意）を提出すること。ただし、代表事業者の記名押印がある入札書等で入札する場合は、本状の提出は必要としない。

(オ) 開札は、代表事業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、代表事業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) 代表事業者及びその代理人は、入札室に入室しようとするときは、入札を担当する職員の求めに応じ、入札参加資格確認通知書及び上記(エ)に掲げる委任状を提示しなければならない。

(キ) 代表事業者又はその代理人は、開札時刻以降においては、入札室に立ち入ることができない。

#### (10) 事業費の予定価格及び土地売買代金の参考価格

##### ア 事業費（市営住宅等整備の対価）の予定価格

事業費（市営住宅等整備業務、入居者移転支援業務、市営住宅維持管理業務、付帯事業用地活用業務（うちコミュニティ活性化の取組業務に限る。）に要する費用をいう。）の予定価格は、次のとおりである。

¥ 4,592,000,000円（消費税及び地方消費税相当額を含まない。）

市は、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ものとする。

また、市は、本事業の実施に必要なサービスの対価を事業者に支払うために、地方自治法第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29年2月市会に提出し、議決を得ている。

なお、予定価格には、実績に応じて清算する費用（地下埋設物撤去費、移転支援実費、新棟の所有に係る税金）が含まれているため、入札に当たっては、市が指定する項目については市が示した費用を用いて対価を算出すること。

具体的な項目及び金額は、別添資料④の様式2-3に示す。

##### イ 土地売買代金（付帯事業用地の対価）の参考価格

付帯事業用地の売買代金の参考価格は、次のとおりである。

¥ 163,200円/㎡

本事業においては、特定事業契約締結から事業者へ付帯事業用地を引き渡すまでに数年の期間を要することから、事業者へ引き渡す時点で、再度、土地の鑑定評価を行い、付帯事業用地の対価の補正を行う。

なお、具体的な方法については、別添資料⑥の特定事業契約書（案）の第69条（付帯事業用地の対価）及び別紙19に示す。

#### 【参考価格の鑑定条件】

- ・ 敷地面積3,000㎡（間口75m、奥行き40m）の住宅地
- ・ 事業用地の南西角に位置する

#### (11) 入札の辞退

第1次審査提出書類を提出した者が、入札に参加できない事情が発生した場合等は、第2次審査提出書類の提出前に限り、本件入札を辞退することができる。本件入札を辞退する場合は、次のとおり、入札辞退書（別添資料④の様式集の

様式1-16)を提出すること。

提出方法	郵送（配達証明付）又は持参による
提出先	京都市行財政局財政部契約課

**(12) 入札の無効**

- ア 規則第6条の2各号に定めるもののほか、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 市営住宅等整備の対価について、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 付帯事業用地の対価について、㎡単価が参考価格を下回る価格で入札を行ったときは、無効とする。

**(13) 第2次審査提出書類の取扱い**

ア 著作権

本事業に関する第2次審査提出書類の著作権は、応募者に帰属する。

また、落札者以外の応募者から提出された第2次審査提出書類（電子媒体に保存されたデータを含む。以下、同じ。）は、落札者の決定及び入札結果の公表以外に、応募者に無断で使用しない。

なお、提出された第2次審査提出書類は、返却しない。

イ 特許権等

第2次審査提出書類に含まれる特許権、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、原則として応募者が負うこととする。

## 第4 落札者の決定

### 1 審査方法

本事業は、設計及び建設段階から維持管理段階までの各業務を通じて、事業者に効率的かつ効果的な安定したサービスの提供を求めるものである。そのため、落札者の決定に当たっては、別添資料③の落札者決定基準に基づき、事業者の技術力やノウハウなど幅広い能力を総合的に評価する必要があることから、総合評価一般競争入札を採用する。

### 2 検討委員会の設置

市は、本事業の落札者の決定に関わる事項を審議するため、学識経験者等で構成する検討委員会を設置している。

#### <検討委員会の委員> (五十音順, 敬称略)

氏名	所属
天野 広一	南区唐橋自治連合会 会長
黒木 幹雄	京都府建築士会 常任理事 株式会社アーキネット京都 1級建築士事務所 代表
高田 光雄	京都美術工芸大学工芸学部 教授
室崎 千重	奈良女子大学大学院生活環境科学系 講師
山田 陽子	公認会計士, 税理士 山田会計事務所 所長

また、応募者やそれと同一と判断される団体等が、入札公告から本事業の落札者の決定までの間に、事業者の募集及び選定に関して、検討委員会の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、自者を有利に、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 審査の手順及び審査項目

別添資料③の落札者決定基準による。

第2次審査においては、応募者による提案書等のプレゼンテーション及び検討委員会によるヒアリングを実施するものとし、これに特別な理由なく応じなかった場合は、入札参加資格を取り消すものとする。

なお、ヒアリングの日時等については、別途通知する。

### 4 落札者の決定

別添資料③の落札者決定基準による。

市は、検討委員会の審査結果を踏まえ、落札者を決定する。

## 5 入札の結果の通知及び公表

入札の結果は、落札者を決定後、速やかに応募者へ通知するとともに、すまいまちづくり課のホームページへの掲載等により公表する。

電話等による個別の問合せには応じない。

## 6 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応募者は、落札者とならなかった理由について、次のとおり書面により説明を求めることができる。

提出期間	落札者を決定した日の翌日から3開庁日の期間
提出時間	午前9時～午後5時（ただし、正午～午後1時を除く）
提出方法	審査結果説明請求書（別添資料④の様式2-24）を持参すること。
提出場所	京都市行財政局財政部契約課

## 7 問合せ先

本事業に関する問合せ先は次のとおりである。

事務局	京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課
住所	京都府京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 京都市役所 北庁舎5階
電話	（直通）075-222-3663
E-mail	sumamachi@city.kyoto.lg.jp
（ホームページアドレス） <a href="http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-6-3-0-0.html">http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-6-3-0-0.html</a>	

## 第5 契約の考え方

### 1 S P Cの設立と基本協定の締結

市は、落札者が会社法に定める株式会社として、本事業の実施を目的とするS P Cを設立する場合には、契約内容を明確にするための協議を行ったうえで、当該協議の内容に基づき、S P Cと基本協定を締結し、特定事業契約を締結するものとする。この場合において、S P Cは、仮契約の締結時までに市内に設立するものとする。

また、S P Cの出資金は、落札者の構成員により全額出資されるものとする。この場合において、出資者である構成員は、本事業が終了するまでS P Cの株式を保有するものとし、譲渡、質権及び担保権等の設定、その他一切の処分を行ってはならない。ただし、市の承諾を得た場合には、この限りでない。

なお、S P Cの役員構成については、制限を設けない。

### 2 契約手続

#### (1) 議会の議決に付すべき契約

特定事業契約は、議会の議決に付すべき契約に該当するため、落札者又はS P Cは、まず市と仮契約を締結し、議会の議決を経た後に特定事業契約を締結する。

なお、落札者となった者は以下の内容に留意すること。

ア 落札者又はS P Cが仮契約を締結しない場合は、契約辞退に該当する。この場合において、入札保証金を現金又は現金に代わる担保として市が預かっているときは、入札保証金のうち入札金額（ただし、市営住宅等整備の対価に係る入札金額に限る。以下同じ。）の100分の5に相当する額を市に帰属するものとし、入札保証金を免除しているときにあっては、入札金額の100分の5に相当する額を違約金として徴収する。

なお、議会の議決があるまでに、別添資料④の建設業務資格確認調書に記載された者が極めて特別な理由がないにもかかわらず、いずれも建設業務期間に専任で配置できないことが判明した場合にも、契約辞退とみなし、当該仮契約を解除し、入札金額の100分の5に相当する額を違約金として徴収する。

また、市は、落札者を決定後、仮契約締結までの間に、落札者又はS P Cが京都市契約事務規則の施行に関する要綱第2条に該当した場合には、仮契約を締結しない。

イ 仮契約を締結した後、議会の議決があるまでに、落札者又はS P Cに京都市契約事務規則の施行に関する要綱第2条の2に該当する行為があったときは、当該仮契約は解除する。このうち同要綱第2条の2第1号に該当したことを理由として仮契約を解除した場合、落札者又はS P Cは、市に対し、仮契約金額の100分の5に相当する額を違約金として支払わなければならない。

なお、アからイのいずれの場合であっても、競争入札参加停止の措置をとることになる。

#### (2) 契約の締結時期

各契約の締結時期は、次のとおり想定する。

- ア 仮契約 平成30年3月
- イ 特定事業契約 平成30年5月

**(3) 契約締結に係る費用負担**

各契約の締結に係る落札者又はSPC側の費用は落札者又はSPCの負担とする。

**第6 提示条件**

**1 債権の取扱い**

事業者は、あらかじめ市の承諾を得ない限り、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。

**2 法制上及び税制上の措置等**

**(1) 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。

**(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項**

現時点では、本事業に関する財政上及び金融上の支援等は想定していない。

**(3) その他の支援に関する事項**

その他の支援については、以下のとおりとする。

- ア 本事業の実施に必要な許認可等の取得に関し、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、事業者と市で協議を行う。

**3 市の支払**

**(1) 対価の支払**

市は、定期的にモニタリングを実施し、特定事業契約書に定められたサービスの水準が満たされていることを確認したうえで、事業者が提供したサービスに対する対価を事業者に支払う。

なお、具体的な方法等については、別添資料⑥「特定事業契約書（案）の第9章（対価の支払）及び別紙22に示す。

**(2) 事業者の収入**

事業者に対する支払は、市営住宅等整備の対価からなる。

支払条件は以下に示すとおりとし、前金払及び部分払は行わない。

また、付帯事業用地活用業務のうち、施設整備業務に要する費用は事業者の負担によるものとし、市が支払う事業者の収入の対象外とする。

なお、具体的な方法については、別添資料⑥の特定事業契約書（案）の別紙22に示す。

**ア 市営住宅等整備業務**

市営住宅等整備業務に要する費用（以下「市営住宅等整備費」という。）の

うち、国の交付金に相当する額については、新棟の完成後に一括で支払う。

また、当該費用の残額については、新棟の完成後の翌年から本事業の完了までの間、分割して支払う。

#### イ 入居者移転支援業務

入居者移転支援業務に要する費用のうち、事業者の業務費については、業務完了後に一括で支払う。

また、仮住居の家賃や移転料等の実費については、毎年度2回、半期ごとの実績に応じた額を支払う。

#### ウ 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（以下「市営住宅維持管理費」という。）については、新棟の完成後から本事業の完了までの間、毎年度の実績に応じた額を支払う。

#### エ 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。ただし、当該取組の支払総額の上限は、1,000万円（消費税及び地方消費税相当額を含まない。）とする。

### 4 事業者の負担

#### (1) 市営住宅等整備業務

事業者は、市営住宅等整備費を、市からの支払があるまでの間、負担する。

#### (2) 入居者移転支援業務

事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、市からの支払があるまでの間、負担する。

#### (3) 市営住宅維持管理業務

事業者は、市営住宅維持管理費を、市からの支払があるまでの間、負担する。

#### (4) 付帯事業用地活用業務

ア 事業者は、コミュニティ活性化の取組に要する費用を、市からの支払があるまでの間、負担する。

イ 事業者は、付帯事業用地の対価を当該用地の引渡し時に市へ支払い、付帯事業用地における施設の整備を自己の事業として行う。

なお、付帯事業用地は、新棟が完成し、既存棟の全ての入居者の明渡しが完了した後に事業者へ引き渡すこととする。

### 5 事業者の事業契約上の地位

事業者は、あらかじめ市の承諾を得ない限り、特定事業契約上の地位及び特定事業契約の履行に関して市との間で締結した基本協定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担保権を設定してはならない。

### 6 入札保証金及び契約保証金



## (1) 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3の5の(1)の交付場所において、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第2次審査提出書類の提出日の前日までに、第3の5の(1)の交付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、規則第7条の2第1項第1号から同項第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第2次審査提出書類の提出日の前日までに、第3の5の(1)の交付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、同100分の30以上とする。

## (2) 契約保証金

納付を要する。

保証金額は契約金額のうち、市営住宅等整備費相当額の100分の30以上及び市営住宅維持管理費相当額の1年分の100分の10以上並びに付帯事業用地の対価相当額の100分の10以上とする。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。

## 7 保険

事業者が付保すべき保険の内容は、提案によるものとするが、少なくとも下記の基準を満たす保険に加入するものとする。

また、その他、リスク対応のために必要である場合は、提案により付保するものとする。

事業者は、以下の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅滞なく市に提示することとし、市の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。

なお、事業者は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

### (1) 建設業務期間中の保険

ア 建設工事保険、組立保険又は土木工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

建設工事保険	建物の建築を主体とする工事を対象とし、火災保険も含めるものとする（一部に付帯設備工事，土木工事を含む場合も対象とする。）。
組立保険	建物の付帯設備（電気設備，給排水衛生設備，空気調和設備その他を含む。）又は機械，機械設備・装置その他あらゆる鋼構造物の組立，据付工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び土木工事を含む場合も対象とする。）。
土木工事保険	土木工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び設備工事を含む場合も対象とする。）。

- (ア) 保険契約者 : 事業者
- (イ) 被保険者 : 事業者及び市
- (ウ) 保険の対象 : 事業契約の対象となっている全ての工事
- (エ) 保険期間 : 建設業務期間
- (オ) 保険金額（補償額） : 工事費相当額（消費税を含む。）
- (カ) 補償する損害 : 工事現場で発生した水災危険を含む不測かつ突発的な事故による損害

イ 第三者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

- (ア) 保険契約者 : 事業者
- (イ) 被保険者 : 事業者及び市
- (ウ) 保険期間 : 解体撤去業務及び建設業務期間
- (エ) 保険金額（補償額） : 対人 2 億円 / 1 名以上かつ 1 0 億円 / 1 事故以上  
対物 1 0 億円 / 1 事故以上
- (オ) 免責金額 : なし

## (2) 維持管理期間中の保険

市は、維持管理期間中、火災保険を付保する予定である。

ア 施設・昇降機賠償責任保険及びビルメンテナンス業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

施設・昇降機賠償責任保険	施設・昇降機の所有，使用，管理の欠陥に起因して発生した第三者（入居者のみならず来客，近隣居住者その他一切の第三者を含む。）に対する法律上の賠償責任を負担することによって被る損害を担保する。
ビルメンテナンス業者賠償責任保険	市営住宅等の維持管理・保守点検，メンテナンスの欠陥に起因して発生した第三者賠償損害（主として施設等管理財物自体）に対するビルメンテナンス業者の負うべき法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害を担保する。

- (ア) 保険契約者 : 事業者
- (イ) 被保険者 : 事業者及び市

- (ウ) 保険期間 : 新棟の維持管理期間
- (エ) てん補限度額（補償額） : 対人1億円／1名以上かつ10億円／1事故以上，対物1億円／1事故以上
- (オ) 免責金額 : 5万円／1事故以下

## 8 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る。

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、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

市と事業者の基本的なリスク分担については、別添資料⑥「特定事業契約書（案）」に記載のとおりである。

## 9 財務書類の提出

事業者は、SPCを設立した場合には、毎事業年度の最終日から3箇月以内に、会社法第435条及び法務省令により規定される大会社に準じた公認会計士の監査済財務書類（会社法第435条第2項に定める各事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書その他株式会社の財産及び損益の状況を示すために必要かつ適当なものとして法務省令で定めるものをいう。）及び事業報告並びにこれらの附属明細書をいう。）を自己の費用で作成し、市に提出する。

また、市は、当該監査済財務書類を公開できるものとする。

## 第7 事業実施に関する事項

### 1 誠実な業務遂行義務

事業者は、特定事業契約書、入札説明書等及び提案書等に従い、第2の8に示す業務を誠実に遂行すること。

### 2 事業期間中の事業者と市の関わり

#### (1) 事業者等との連絡調整

市は、原則として代表事業者（SPCを設立する場合はSPC。）に連絡等を行うが、必要に応じて構成員や事業者、資金を提供する金融機関と直接、連絡調整を行う場合がある。

#### (2) 疑義が生じた場合の協議

市と事業者は、特定事業契約書、入札説明書等及び提案書等の解釈について疑義が生じた場合には、誠意をもって協議を行うものとする。

### 3 市による本事業の実施状況の確認

市は、特定事業契約に基づき、事業者から提供されるサービスの内容及び水準を確認するため、本事業の実施状況の確認を次のとおり行う。

なお、詳細は、添付資料⑥の「特定事業契約書（案）」に規定する。

#### (1) モニタリングの実施

市は、事業者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サービスの水準を達成しているのか否かを確認するため、事業の実施状況について、モニタリングを行う。

なお、モニタリングの具体的な方法及び内容等については、別添資料①の「要求水準書（市営住宅等整備業務、市営住宅維持管理業務及び付帯事業用地活用業務編）」、別添資料②「要求水準書（入居者移転支援業務編）」及び別添資料⑥の「特定事業契約書（案）」を参照すること。

#### (2) 支払手続

事業者は、特定事業契約書に定められた方法により、業務完了の報告を市に提出し、市のモニタリングを受ける。

事業者は、モニタリングの完了後、特定事業契約書に基づき、市に請求書を送付する。

市は、事業者から請求書を受け取った後、特定事業契約書に定める日に支払を行う。

#### (3) 支払額の減額

市は、モニタリングの結果、特定事業契約書で定められたサービス水準に達していないと認めた場合には、事業者への支払額を減額することが出来る。

なお、減額の具体的な基準と方法については、別添資料⑥の「特定事業契約書（案）」を参照すること。

## 第8 その他

- 1 本件入札は、政府調達に関する協定その他の国際約束の適用を受けるものである。
- 2 事業契約の締結については、P F I法の規定に基づき、議会の議決を要する。
- 3 市は、入札説明書等に定めることその他、入札の実施にあたって必要な事項が生じた場合には、応募者に通知する。
- 4 手続において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。
- 5 契約書の作成を要す。
- 6 本件入札に直接関連する他の工事の請負契約を事業者との随意契約により締結する予定はない。
- 7 京都市暴力団排除条例第12条第5項の規定により、契約の締結時に同条例施行規則第6条第1項に規定する誓約書を提出すること。  
なお、誓約書を提出しない場合は、契約を締結しない。
- 8 下請契約を締結する場合には、当該契約の相手方を市内に本店を有する中小企業の中から選定するよう努めること。  
また、工事に係る資材、原材料の購入契約その他の契約を締結する場合には、当該契約の相手方を市内に本店を有する中小企業の中から選定するよう努めること。
- 9 入札説明書等に定めのない事項については、規則その他市が定める条例、要綱等のほか関係法令によるものとする。
- 10 特定事業契約は、京都市公契約基本条例第12条の労働関係法令遵守状況報告書（以下「報告書」という。）の提出が必要となる公契約であることから、代表事業者（S P Cを設立する場合はS P C。）は、特定事業契約締結後2箇月以内に、事業者のうち建設業務又は維持管理業務を担当する事業者の報告書を取りまとめて京都市行財政局財政部契約課に提出すること。  
また、これらの業務の下請負者の報告書は、業務開始後に代表事業者が取りまとめて提出すること（その他、報告書に係る手続等の詳細はホームページ「京都市入札情報館」参照）。