

「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、京都市桃陵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。

令和7年 4月24日

京都市長 松井 孝治

京都市桃陵市営住宅団地再生事業

実施方針

令和 7 年 4 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.....	5
3	特定事業の選定方法等に関する事項.....	7
第2	事業者の募集及び選定に関する事項.....	8
1	事業者の募集及び選定の方法.....	8
2	入札参加資格要件.....	8
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
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...	19
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.....	20
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.....	20
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.....	20
3	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.....	20
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.....	21
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.....	21
2	その他の支援に関する事項.....	21
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	22
1	事業契約の締結.....	22
2	債務負担行為の設定.....	22
3	市有財産（付帯事業用地等）の売買契約の締結.....	22
4	情報公開及び情報提供.....	22
5	本事業において使用する言語等.....	22
6	市からの提示資料の取り扱い.....	22
7	入札に伴う費用分担.....	22
8	本事業に関する市の担当部署.....	22
9	本事業に関するアドバイザー及びその協力会社.....	23

(別添資料等)

別添資料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)

別添資料2 要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)

別添資料3 リスク分担表(案)

様式1 資料貸与申込書兼誓約書

様式2 実施方針に関する質問・意見書

様式3 要求水準書(案)に関する質問・意見書

用語の定義

用 語	定 義
P F I	Private Finance Initiative の略。公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法をいう。
P F I 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 1 1 年法律第 1 1 7 号）をいう。
本事業	京都市桃陵市営住宅団地再生事業をいう。
B O T 方式	Build Operate Transfer の略。方式の略。事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設（Build）した後、施設の維持管理（Operate）を行い、維持管理期間終了後に施設の所有権を公共側に移管（Transfer）する方式をいう。
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	入札公告時に公表する入札説明書及び付属資料（要求水準書、基本協定書（案）、事業契約書（案）、落札者決定基準、様式集等）をいう。
事業者	P F I 法に基づき、特定事業を実施する民間事業者であり、本事業の実施に際して市と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
応募者	本事業における設計、建設、工事監理、入居者移転支援、維持管理及び付帯事業用地等の活用能力を有し、本事業に参加する者で、複数の企業で構成されるグループをいう。
構成員	設計事業者、建設事業者、工事監理事業者、移転支援事業者、維持管理事業者及び付帯事業者から構成される応募者をいう。
代表事業者	構成員を代表する者をいう。
落札者	本事業を実施する者をいう。
設計事業者	市営住宅等整備業務のうち設計・調査等を行う企業をいう。
建設事業者	市営住宅等整備業務のうち建設工事（解体を含む）を行う企業をいう。
工事監理事業者	市営住宅等整備業務のうち工事監理を行う企業をいう。
移転支援事業者	入居者移転支援業務を行う企業をいう。
維持管理事業者	維持管理業務を行う企業をいう。
付帯事業者	付帯事業を行う企業をいう。
既存棟等	既存の京都市桃陵市営住宅、公営住宅等整備基準第 1 2 条に基づく附帯施設、公営住宅法第 2 条第 9 号に基づく共同施設、保育所、及び外構をいう。
継続活用住棟	継続して活用する 5 1 号棟から 5 4 号棟、7 1 号棟、7 2 号棟をいう。
継続活用住棟等	継続活用住棟及び継続活用住棟に関連する付帯施設、共同施設及び外構を含めた全体をいう。
先行解体住棟	先行して解体の対象となる住棟（1 号棟から 7 号棟、1 0 号棟）のことをいう。

用 語	定 義
先行解体住棟等	先行解体住棟及び先行解体住棟に関連する付帯施設、共同施設及び外構を含めた全体をいう。
その他解体住棟	先行解体住棟以外に解体の対象となる住棟（２７号棟から２９号棟、３４号棟から４１号棟、４３号棟、４４号棟）のことをいう。
その他解体住棟等	その他解体住棟及びその他解体住棟に関連する付帯施設、共同施設及び外構を含めた全体をいう。
事業用地	本事業を実施する京都市桃陵市営住宅の土地をいう。
市営住宅用地	「市営住宅建替用地」、「市営住宅継続用地」、「保育所用地」及び「公園用地」をいう。
市営住宅建替用地	事業用地のうち、新棟等を建設する土地をいう。
市営住宅継続用地	事業用地のうち、継続活用住棟等を継続活用する土地をいう。
付帯事業用地	事業用地のうち市営住宅用地以外の土地で、付帯事業者が市から譲り受けて施設等を整備する土地をいう。
付帯事業用地等	事業用地のうち、付帯事業用地と公園用地（付帯事業分）を含めた全体をいう。
公園用地	事業用地のうち、公園を整備する土地をいう。
公園用地（市営住宅分）	公園用地のうち、市営住宅用地に対応する開発公園を整備する土地をいう。
公園用地（付帯事業分）	公園用地のうち、付帯事業用地に対応する開発公園を整備する土地をいう。
保育所用地	事業用地のうち、保育所及びその付帯施設が存する土地とみちくさ広場を含む土地をいう。
新棟等	市営住宅用地上に建設する新たな京都市桃陵市営住宅、附帯施設、共同施設及び外構をいう。（住棟のみを「新棟」という。）

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

京都市桃陵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 松井 孝治

(4) 事業の目的

「桃陵市営住宅」（以下「本団地」という。）及びその周辺エリアは、豊臣秀吉により最初に築城された伏見城址の西に位置し、伏見奉行所及び旧陸軍工兵第十六連隊跡地という歴史ある場所であり、歴史や文化を次世代に継承し、新たな価値を創造し続ける「持続可能な都市」の構築といった観点で重要なエリアに位置している。

また、本エリアは、「京都市持続可能な都市構築プラン」において、「地域中核拠点エリア」の「交通結節・賑わい型」と位置付けられており、ＪＲ奈良線、近鉄京都線、京阪本線の３つの鉄道や国道２４号線に近接した交通利便性に優れた場所であるとともに、商店街や物販店舗等の生活利便施設、都市公園、学校等教育施設が立地するなど、住環境に恵まれた地域に位置している。

一方、本団地は、昭和３０年代に建設された古い住棟と、平成２年及び平成４年に建設された住棟で構成されているが、昭和３０年代に建設された住棟は、老朽化の進行や耐震性能不足、浴室がない住戸など、入居者の安心・安全や住環境の面での課題があり、これらを解決することが求められている。

「京都市住宅マスタープラン（令和３年度～令和１２年度）」においては「居住の安定確保」の視点から「将来を見据えた市営住宅の最適化」が施策の方向性として示され、「将来を見据えた市営住宅ストックの整備」や「市営住宅団地のまちづくりへの活用とコミュニティの再生」が求められている。これを受けた「京都市市営住宅ストック総合活用指針（令和３年度～令和１２年度）」の中で、本団地は、「団地再生実施団地」に位置付けられ、団地再生事業を行っていくこととしている。

これらを踏まえ、団地再生事業により入居者の安心・安全や住環境の改善を図るとともに、同事業により生じる用地の活用については、民間活力を積極的に導入し、団地及び周辺のコミュニティ活性化や文化・福祉の向上、働く場の確保など本市全体の活性化、持続可能なまちづくりに資することを目指し、令和６年１２月に「京都市桃陵市営住宅団地再生計画」を策定した。

本計画では、昭和３０年代に建設され、老朽化の進行や耐震性能不足、浴室が設置されていない住棟は除却・集約のうえ、新たな住棟を建設し、平成初期に建設された住棟は、継続して活用することとした。

本事業では、団地再生計画に基づき、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、憩いの空間となる集会所及び公園を整備し、良質な住環境を整備することで、本市の住宅セーフティネットを充実させ、一体的に本団地南側の有効活用を図り、民間の住宅や施設を立地させることで、団地内はもとより市全体や地域の活性化に寄与することを目的とする。

(5) 事業の概要

- ア 先行解体住棟の入居者を仮移転（又は先行本移転）させる。
- イ 先行解体住棟等を解体撤去し、新棟等を建設し、維持管理業務を開始する。
- ウ 仮移転中の入居者を新棟に本移転させる。
- エ その他解体住棟等の地上部及び給水塔を解体撤去する。
- オ 付帯事業用地等の引渡しを行う。
（公園は事業用地等の引渡し後に整備する。）
- カ 維持管理業務終了後、市に新棟等の所有権を移転する。

土地利用の詳細は、別添資料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「（参考）土地利用計画図」を参照すること。

なお、具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

(6) 事業手法

本事業は、P F I 法に基づき、B O T（Build Operate Transfer）方式により実施する。

(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、別添資料1「要求水準書（案）（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（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

- (7) 事前調査
- (i) 設計
- (ii) 許認可及び各種申請等の手続き（本業務の実施に必要な関係機関との協議を含む）
- (i) 工事

- (㊦) 工事監理
 - (㊧) 新棟の住宅性能評価の取得
 - (㊨) C A S B E E 京都の取得
 - (㊩) B E L S 認定の取得
 - (㊪) 事後調査
 - (㊫) 近隣対策(本業務に関する説明及び調整、周辺への補償、電波障害対策工事等)
 - (㊬) 確定測量(公共施設の市への移管資料作成等を含む。)
 - (㊭) 事業用地の分筆(付帯事業用地、公園用地(付帯事業分)及び公園用地(市営住宅分))
 - (㊮) 新棟等及び公園の完成確認、引渡し並びに所有権の移転
 - (㊯) 契約不適合責任検査
 - (㊰) 市が国へ申請する補助金・交付金申請関係書類の作成支援
 - (㊱) 会計実地検査の支援
 - (㊲) 住宅契約不適合責任保険への加入または保証金の供託
 - (㊳) その他上記(㊦)から(㊲)の業務を実施するうえで必要な関連業務
- イ 市営住宅維持管理業務
- (㊴) 昇降機の点検、保守及び監視
 - (㊵) 電気機械設備保全
 - (㊶) 建築物及び敷地の定期調査
 - (㊷) 長期修繕計画の作成業務
- ウ 入居者移転支援業務
- (㊸) 移転に関する事前業務
 - (㊹) 仮移転支援業務
 - (㊺) 先行本移転支援業務
 - (㊻) 賃貸借契約等に関する業務
 - (㊼) 本移転支援業務
 - (㊽) 退去者支援業務
 - (㊾) 市が国へ申請する補助金・交付金申請関係書類の作成及び会計実地検査等の支援業務
- エ 付帯事業用地活用業務(付帯事業)
- (㊿) 施設整備業務
 - (㊽) 公園整備業務
 - (㊾) 解体撤去工事業務

(イ) コミュニティ活性化業務

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、市営住宅維持管理業務、入居者移転支援業務及び付帯事業用地活用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事業契約書案において提示する。

ア 市営住宅等整備業務

市営住宅等整備業務の対価のうち、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、市営住宅等の整備後に支払う予定である。それ以外の市営住宅等整備業務の対価は、新棟等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 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。

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 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。

(9) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日の翌日から令和23年4月末までとする。

(10) 事業スケジュール（予定）

事業契約の締結 （定例市会での議決後）	令和8年3月
新棟等の設計・建設期間	令和8年3月から令和13年4月
新棟への本移転完了	令和13年6月
市有財産（付帯事業用地等） 売買契約の締結 （定例市会での議決後）	令和15年11月

付帯事業用地等の引渡し	令和１５年１１月
公園整備の期間	令和１５年１２月から令和１６年１１月
新棟等の維持管理期間	令和１３年５月から令和２３年４月

※ 上記は、本市が想定するスケジュールを示すものであり、事業の進捗や事業者の提案等により、変更する場合がある。

(1) 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「要求水準書（案）（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）」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
令和７年４月２４日	・ 実施方針等の公表
令和７年５月１４日	・ 実施方針に関する質問・意見の受付締切
令和７年６月３日	・ 実施方針に関する質問への回答

(2) 実施方針等の公表

市は、本事業の実施方針等をすまいまちづくり課ホームページ等で公表する。

本事業に関し、要求水準書（案）に記載している別紙及び参考資料（ホームページからダウンロードできる資料を除く）の貸与を希望する者（入札参加を検討する事業者に限る）は、資料の貸与を受けることができる。貸与希望者は、以下の手続きに従って申込みを行うこと。

ア 受付期間

令和７年４月２４日（木）～５月１３日（火）午後５時必着

イ 受付方法

様式１「資料貸与申込書兼誓約書」に必要事項を記入のうえ、下記提出先に持参すること。

なお、持参にあたっては、持参する日時を予め市と協議のうえ決定すること。

ウ 提出先

「第８ ８」に同じ

(3) 実施方針等に対する質問・意見の受付

ア 受付期間

令和7年4月25日（金）～5月14日（水）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、様式2「実施方針に関する質問・意見書」、様式3「要求水準書（案）に関する質問・意見書」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）

なお、メール送信後は電話にて受信確認を行うこと。

提出先	京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課
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	Microsoft365 で処理可能なもの。表題は「実施方針等に関する 質問・意見書」とすること。

ウ 実施方針等に対する質問・意見への回答

(7) 回答日

令和7年6月3日（火）

(i) 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：<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000329657.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。

(4) 実施方針等の変更

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、P F I 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「V F M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

応募者は、入札に参加する者であり、構成員により構成される。

(2) 代表事業者

応募者は、構成員の中から代表事業者を定めるものとする。

この代表事業者は、本入札への応募手続きや落札者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。

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

(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～ウの要件を全て満たすものとする。

ア 仮契約の締結時まで、会社法に定める株式会社の形態により、原則、京都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事業者は、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(7)に該当する資本関係のある者」又は「下記(4)に該当する人的関係のある者」又は「(7)又は(4)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。

(7) 資本関係のある者

次のいずれかに該当する二者の場合。

- a 親会社等（会社法第2条第4号の2の規定による親会社等をいう。以下同じ。）と子会社等（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。）の関係にある場合。
- b 親会社等を同じくする子会社同士等の関係にある場合。

(4) 人的関係のある者

次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会社更生法第2条第7項に規定する更正会社である場合を除く。

- a 一方の会社の役員（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、会社法第2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、会社法第2条第15号に規定する社外取締役、会社法第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) 組合の理事
 - (e) その他業務を執行する者であって、(a)から(d)までに掲げる者に準じる者
- b 一方の会社等の役員が、他方の会社等の会社更生法第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（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 建設事業者は、工事監理業務を実施することはできないものとし、工事監理事業者は、資本関係又は人的関係について、次の(7)から(4)までのいずれにも該当しない者であること。

- (7) 工事監理事業者が、建設事業者の発行済み株式の50%を超える株式を所有している。

- (イ) 工事監理事業者が、建設事業者の資本総額の 50%を超える出資をしている。
- (ロ) 建設事業者が、工事監理事業者の発行済み株式の 50%を超える株式を所有している。
- (ハ) 建設事業者が、工事監理事業者の資本総額の 50%を超える出資をしている。
- (ニ) 工事監理事業者の代表権を有する役員が、建設事業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。

- (7) 京都市契約事務規則第 4 条第 2 項に規定する競争入札参加有資格者名簿に記載されている者（登録業者）又は令和 6 年 8 月 26 日付け京都市告示第 350 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。
- (ロ) 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
 - ・ ワース・コンサルティング株式会社
 - ・ 北口・繁松法律事務所
 - ・ 楠会計事務所
- (ハ) 京都市桃陵市営住宅団地再生事業検討委員会（以下「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 応募者の個別資格要件

応募者のうち、市営住宅等の設計、建設、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 S P C を設立する場合にあっては、S P C から、(7)～(ハ)の業務を受託する者も同様とする。

(7) 設計事業者

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 全ての要件を、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を

履行した実績（共同企業体の場合は代表企業における実績のみ）があること。

- ・ 平成23年度以降に完成済みの建築工事であること。
- ・ 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（1ha以上の開発行為に係るもの）を有していること。ただし、作成した設計図書により、平成23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。

(4) 建設事業者

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全ての要件を、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、入札参加資格の確認基準日において有効（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、総括する者は1,000点以上、その他の者は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23年度以降に完成済みの建築工事であること。
- ・ 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。

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。

(g) 工事監理事業者

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 全ての要件を、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（共同企業体の場合は代表企業における実績のみ）があること。
 - ・平成 23 年度以降に完成済みの建築工事であること。
 - ・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, 0 0 0 m²以上又は 5 0 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工事監理者（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 5 条の 6 第 4 項の規定による工事監理者をいう。）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。

(i) 移転支援事業者

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。

(f) 維持管理事業者

維持管理事業者は、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。）の施設における維持管理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。

(h) 付帯事業者

付帯事業者は、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。

(6) 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し、入札を無効とする。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、代表事業者を除く。）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、代表事業者を除く。）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委員会を設置している。

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」と市営住宅等整備業務等の入札価格及び付帯事業用地等の買取価格等による「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（事業実施計画、市営住宅等の整備、維持管理、入居者移転支援、付帯事業用地活用、地域経済への配慮等）について審議を行い、市営住宅等整備業務等の入札価格及び付帯事業用地等の買取価格等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。

(7) 資格の確認

(i) 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。

(7) 入札価格等の確認

市営住宅等整備業務等の入札価格及び付帯事業用地等の買取価格の確認を行う。

(i) 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。

(ii) 入札価格等の定量評価

市営住宅等整備業務等の入札価格及び付帯事業用地等の買取価格等の定量的事項の審査を行う。

(i) 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、審査に当たっては、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
令和7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	現地見学会の開催（入札公告から約1週間後に実施予定）
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	第1次審査提出書類の受付
8月	参加資格審査結果通知【資格審査】
8月	入札説明書等に関する質問受付（2回目）
9月	入札説明書等に関する質問の回答
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
10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
11月	基本協定の締結
12月	事業契約（仮契約）の締結
令和8年3月	京都市会で議決後に事業契約（本契約）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、S P Cと事業契約を締結する。

なお、S P Cは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、原則として別添資料3「リスク分担表（案）」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、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、自らの負担において、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、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、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

実施方針公表時点での、公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項については、要求水準書（案）を参照すること。

当該事項の詳細な内容については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

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、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的合意管轄裁判所とする。

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、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事業契約書で規定する。

3 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

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、事業契約を解除することができる。

その他、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

地方税法に基づく特例処置（選定事業（ＢＯＴ方式）により整備される公共施設等に係る不動産取得税、固定資産税、都市計画税に係る課税標準を1/2にする特例）以外について、現時点では、市は、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。

なお、法改正等により、法制上及び税制上の措置等が適用される可能性がある場合には、市と事業者で協議を行う。

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 事業契約の締結

本事業の事業契約（本契約）に係る議案を、令和8年定例会市会（2月市会）において提出する予定をしている。

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令和7年定例会市会（2月市会）に提出し、議決を得ている。

3 市有財産（付帯事業用地等）の売買契約の締結

本事業の付帯事業用地等の売買契約（本契約）に係る議案を、令和15年定例会市会（9月市会）において提出する予定をしている。

付帯事業用地等売却の参考価格は、入札公告時に公表する入札説明書において提示する予定である（付帯事業用地等の取得時の価格を保証するものではない）。

4 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、京都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。

5 本事業において使用する言語等

本事業において使用する言語は日本語とし、通貨単位は円とする。

6 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。

7 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。

8 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
事業第一担当 羽山、木山、宮本、中舎

電話：075 - 222 - 3663

E - m a i l : sumamachi@city.kyoto.lg.jp

ホームページアドレス：<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000329657.html>

9 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	：ワース・コンサルティング株式会社	奈良県奈良市
	：北口・繁松法律事務所	大阪府大阪市北区
	：楠会計事務所	大阪府大阪市北区