

# 京都市桃陵市営住宅団地再生事業

## 入札説明書

令和7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	事業に供される公共施設	2
3	公共施設の管理者の名称	2
4	事業の目的	2
5	事業の概要	4
6	事業手法	4
7	事業の範囲	4
8	事業者の収入	6
9	事業期間	6
10	事業スケジュール（予定）	6
11	事業に必要と想定される根拠法令等	7
第3	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	選定の手順及びスケジュール	8
3	入札参加資格要件	9
4	入札に関する手続等	14
5	落札者の決定	21
6	契約に関する基本的な考え方	23
第4	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	25
1	予想されるリスクと責任分担	25
2	提供されるサービス水準	25
3	事業者の責任の履行に関する事項	25
4	モニタリングの実施	25
第5	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	27
第6	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	28
第7	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	29
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	29
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	29
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	29
第8	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	30
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	30
2	その他の支援に関する事項	30
第9	その他特定事業の実施に関し必要な事項	31
1	事業契約の締結	31
2	債務負担行為の設定	31
3	市有財産（付帯事業用地等）の売買契約の締結	31

4	情報公開及び情報提供.....	31
5	本事業において使用する言語等.....	31
6	市からの提示資料の取り扱い.....	31
7	入札に伴う費用分担.....	31
8	本事業に関する市の担当部署.....	31
9	本事業に関するアドバイザー及びその協力会社.....	32

## 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～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～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～29号棟、34号棟～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、付帯事業用地等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、付帯施設、共同施設及び外構をいう。（住棟のみを「新棟」という。）

## 第1 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、老朽化した京都市桃陵市営住宅の再整備を行うとともに、団地内外の活性化を図るため、令和7年6月13日に、京都市桃陵市営住宅団地再生事業をPFI法第7条に基づき、特定事業に選定した。

京都市桃陵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、令和7年6月13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：様式集
- 別添資料5：基本協定書（案）
- 別添資料6：事業契約書（案）
- 別添資料7：南浜学区の概要

本事業の条件等については、令和7年4月24日に公表した「京都市桃陵市営住宅団地再生事業実施方針」及び「京都市桃陵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。

したがって、「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

- (1) 先行解体住棟の入居者を仮移転又は先行本移転させる。
- (2) 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。
- (3) その他解体住棟の入居者（仮移転中の入居者を除く）及び仮移転者を新棟に本移転させる。
- (4) その他解体住棟等の地上部及び給水塔を解体撤去する。
- (5) 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。）
- (6) 入居者の移転支援を行う。
- (7) 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（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、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。

## 6 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。

## 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。

また、事業者は、入札手続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こと。

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 事前調査

イ 設計

ウ 許認可及び各種申請等の手続（本業務の実施に必要な関係機関との協議を含む）

む)

- エ 工事
- オ 工事監理
- カ 新棟の住宅性能評価の取得
- キ C A S B E E 京都の取得
- ク B E L S 認定の取得
- ケ 事後調査
- コ 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)
- サ 確定測量(公共施設の市への移管資料作成等を含む。)
- シ 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))
- ス 新棟等及び公園の完成確認、引渡し並びに所有権の移転
- セ 契約不適合責任検査
- ソ 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
- タ 会計実地検査の支援
- チ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- ツ その他上記ア～チの業務を実施するうえで必要な関連業務
- テ 地下水の水質測定

(2) 市営住宅維持管理業務

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

(3) 入居者移転支援業務

- ア 移転に関する事前業務
- イ 仮移転支援業務
- ウ 先行本移転支援業務
- エ 賃貸借契約等に関する業務
- オ 本移転支援業務
- カ 退去者支援業務
- キ 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

(4) 付帯事業用地活用(付帯事業)

- ア 施設整備
- イ 公園整備
- ウ 解体撤去
- エ コミュニティ活性化の取組

## 8 事業者の収入

事業者に対する支払は、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。

### (1) 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。

### (2) 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。

### (3) 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。

### (4) 付帯事業

付帯事業のうち、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～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～令和16年11月
新棟等の維持管理期間	令和13年5月～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、変更する場合があります。

## 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「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編）」を参照すること。

### 第3 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 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、以下のとおりとする。

日 程	内 容
令和7年6月13日	入札公告、入札説明書等の公表
6月23、24日	現地見学会の開催
6月13日～30日	入札説明書等に関する質問受付（1回目）
7月18日	入札説明書等に関する質問の回答
7月14日～25日	第1次審査提出書類の受付
8月18日	参加資格審査結果通知
8月18日～22日	入札説明書等に関する質問受付（2回目）
9月11日	入札説明書等に関する質問の回答
9月30日	第2次審査提出書類（事業提案書及び入札書等）の受付
10月1日	第2次審査提出書類の開札
10月	第2次審査提出書類の審査（書類審査、応募者によるプレゼンテーション及び委員会によるヒアリング）
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

### 3 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。

なお、構成員は、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ものとする。

#### (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、特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立する場合は、SPCに出資者の中で最大の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、SPCに出資しなければならない。

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) 複数応募の禁止

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)～(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(7)～(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登録されている者（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）
- (8) 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。
- (9) 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ない者
  - ・ 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
- (10) 京都市桃陵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、入居者移転支援の各業務及び付帯事業を実施する者は、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、(7)～(10)の業務を受託する者も同様とする。

#### (7) 設計事業者

次のa～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～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 発注者から直接受注し、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者における実績のみ）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（各戸が一部屋のみの共同住宅を除く。）で、5階建て以上の新築工事の実績、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、直接的かつ恒常的な雇用関係があり、かつ入

札参加資格確認申請日において引き続き3か月以上の雇用関係があること。

(f) 建設事業者

次のa～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～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 建築工事業の特定建設業許可を受けていること。
- b 直近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「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（各戸が一部屋のみの共同住宅を除く。）で、5階建て以上の新築工事の実績、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か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、直接的かつ恒常的な雇用関係があり、かつ入札参加資格確認申請日において引き続き3か月以上の雇用関係があること。

(g) 工事監理事業者

次のa～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～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 発注者から直接受注し、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者における実績のみ）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（各戸が一部屋のみの共同住宅を除く。）で、5階建て以上の新築工事の実績、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、直接的かつ恒常的な雇用関係があり、かつ入札参加資格確認申請日において引き続き3か月以上の雇用関係があること。

(e) 移転支援事業者

移転支援事業者は、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

維持管理業務事業者は、耐火構造若しくは準耐火構造の共同住宅又は国若しくは地方公共団体(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7「(2)市営住宅維持管理業務」に該当するいずれか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。

(g) 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) 入札参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、第1次審査提出書類の提出期限日とする。

(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、原則として当該応募者の入札を無効とする。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できる。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。

## 4 入札に関する手続等

### (1) 入札説明書等の公表

市は、本事業の入札説明書等を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等で公表する。

本事業に関し、要求水準書に記載している参考資料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、以下の手続に従って申込みを行うこと。

#### ア 受付期間

令和7年6月13日（金）～7月24日（木）午後5時必着

#### イ 受付方法

別添資料4の様式1-1「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、持参に当たっては、持参する日時をあらかじめ市と協議のうえ決定すること。

#### ウ 提出先

「第9-8」に同じ

### (2) 現地見学会の開催

本事業の参加を希望する者（入札参加を検討する事業者に限る）に対して現地見学会を開催する。

#### ア 開催日時

日程 令和7年6月23日（月）又は24日（火）

時間 午前10時～午後5時まで

※ 詳細な日時は別途、電話又は電子メールにより連絡する。

#### イ 見学方法

- ・ 見学会の当日は、桃陵市営住宅集会所前に集合し、市職員の案内により見学を開始する。
- ・ 当日の見学時間は、1事業者当たり、50分程度を想定している。
- ・ 指定日及び指定時間以外の見学は不可とする。

#### ウ 申込方法

- ・ 別添資料4の様式1-2「現地見学会参加申込書」（文書形式はMicrosoft-Excel）に必要事項を記入のうえ、電子メールにより提出すること。
- ・ 件名は、「【事業者名】京都市桃陵市営住宅団地再生事業 見学会申込書」と表記し、電子メールを送信後、速やかに電話等で当該電子メールの着信確認を行うこと。

## エ 申込先

「第9 8」に同じ

## オ 申込期限

令和7年6月17日（火）正午まで（必着）

## カ 留意事項

- ・ 現地見学会当日は、入札説明書等の資料は配付しないため、すまいまちづくり課のホームページからダウンロードして準備すること。
- ・ 人数は、申込者ごとに15名までとする。
- ・ 受付場所は、桃陵市営住宅集会所前とする。
- ・ 受付開始は、見学会開始時間の10分前から行う。
- ・ 見学日時を厳守すること。
- ・ 団地内に駐車できるスペースはないため、現地には公共交通機関により訪れること。
- ・ 敷地内は、全面禁煙である。
- ・ 見学中は、入居者の生活等に支障をきたさないよう留意し、市職員の指示に従うこと。
- ・ 対象施設の撮影は可とするが、個人が特定されるような撮影及び市職員が指示する場所の撮影は不可とする。また、撮影した写真は、本事業の入札以外に使用しないこと。
- ・ 現地見学会における市職員の説明は、施設、設備、敷地等の案内に関する事項のみとする。また、当該市職員の発言は、本事業の入札における個別の事業条件を規定したり、許可したりするものではない。

### (3) 入札説明書等に関する質問の提出（1回目）

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、提案の審査に直接関わるなど、質問内容によっては回答しない場合がある。

提出期間	令和7年6月13日（金）～令和7年6月30日（月）
提出方法	質問内容を簡潔にまとめ、「入札説明書等に関する質問書（別添資料4の様式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	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
質問書のファイル形式	Microsoft365で処理可能なもの。表題は「入札説明書等に関する質問書」とすること。

### (4) 入札説明書等に関する質問及び回答の公表（1回目）

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。

回答日	令和7年7月18日（金）
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="https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000329657.html">https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000329657.html</a>

なお、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

応募者の代表事業者は、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の様式集に示す「3-(2)第1次審査提出書類」による。

提出期間	令和7年7月14日（月）～令和7年7月25日（金）
提出時間	土曜日、日曜日及び祝日を除く午前9時～午後5時まで （正午～午後1時を除く）
提出方法	書留郵便等又は持参による。ただし、郵送の場合は配達記録の残る方法とし、上記日時までに必着させること。 なお、提出の際は、持参又は郵送である旨を事前に電話で連絡すること。
提出先	〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 京都市役所分庁舎内 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

#### (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）により令和7年8月18日（月）までに応募者の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事業者の商号（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	令和7年8月18日（月）～令和7年8月25日（月）
提出時間	土曜日、日曜日及び祝日を除く午前9時～午後5時まで （正午～午後1時を除く）
提出方法	審査結果等に関する理由説明の請求書（別添資料4の様式4-2）を郵送又は持参すること。 ただし、郵送の場合は上記日時までに必着させること。 なお、提出の際は、その旨を事前に電話で連絡すること。
提出先	〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 京都市役所分庁舎内 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
回答	令和7年9月1日（月）までに書面により行う。

#### (8) 入札説明書等に関する質問の提出（2回目）

入札参加資格が認められた者は、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、提案の審査に直接関わるなど、質問内容によっては回答しない場合がある。

提出期間	令和7年8月18日（月）～令和7年8月22日（金）
提出方法	質問内容を簡潔にまとめ、「入札説明書等に関する質問（別添資料4の様式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	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	<a href="mailto:sumamachi@city.kyoto.lg.jp">sumamachi@city.kyoto.lg.jp</a>
質問書のファイル形式	Microsoft365で処理可能なもの。表題は「入札説明書等に関する質問書」とすること。

#### (9) 入札説明書等に関する質問及び回答の公表（2回目）

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。

回答日	令和7年9月11日（木）
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="https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000329657.html">https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000329657.html</a>

なお、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。

## (10) 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、応募者の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の様式集に示す「3-(3)第2次審査提出書類」による。

提出日	令和7年9月30日（火）
提出時間	午前9時～午後5時まで（正午～午後1時を除く）
提出方法	書留郵便等又は持参による。 ただし、郵送の場合は配達記録の残る方法とし、上記日時までに必着させること。 なお、提出の際は、その旨を事前に電話で連絡すること。
提出先	〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 京都市役所分庁舎内 京都市行財政局管財契約部契約課

### イ 入札及び開札

- (7) 入札参加者は、入札説明書の記載内容を承諾のうえ、入札すること。
- (8) 入札書及び提案書の作成並びに入札・提出等に係る必要な費用は、すべて入札参加者の負担とする。
- (9) 入札書及び提案書は、別添資料4の様式集に定めるところにより作成し、これに定める部数を提出すること。
- (10) 入札参加者が、入札書及び提案書の提出期限日に当該書類を提出しない場合は、辞退したものとみなす。
- (11) 入札参加者は、「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（昭和22年法律第54号）に抵触する行為を行ってはならない。入札参加者が連合し、又は不穏な行動をなす等の場合において、入札を公正に執行することができないと認められるときは、当該入札参加者を入札に参加させず、入札の執行を延期し、又は取りやめることがある。

なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

- (ハ) 入札書及び提案書の変更はできない。ただし、提案書における誤字等の修正についてはこの限りではない。
- (キ) 開札は、以下の日時で行う。

開札日	令和7年10月1日（水）9時以降
-----	------------------

## ウ 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（うちコミュニティ活性化の取組に限る。）に要する費用をいう。）の予定価格は、次のとおりである。

¥6,997,000,000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令和7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5-2入札価格内訳書に示す。

## エ 土地売買代金（付帯事業用地等の対価）の参考価格

付帯事業用地等の売買代金の参考価格は、次のとおりである。

¥55,100円/㎡

本事業においては、事業契約締結から事業者が付帯事業用地等を引き渡すまでに数年の期間を要することから、参考価格は付帯事業用地の取得時の価格を保証するものではなく、事業者を引き渡す時点で、再度、土地の鑑定評価を行い、付帯事業用地等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の事業契約書（案）の第69条（付帯事業用地等の対価）及び別紙19に示す。

【参考価格の鑑定条件】	
対象不動産 (土地)	地積：17,951.25㎡ (付帯事業用地：17,251.25㎡、公園用地：700㎡) ・ 付帯事業用地は、事業用地の南側に位置し、国道24号線に 接道する ・ 公園用地は、市営住宅建替用地内に位置する
評価の条件	・ 対象地は2画地から構成されるが、一体の取引対象（一体と して開発し、公園用地は付帯事業用地等の提供公園として開 発）として評価 ・ 付帯事業用地上に存する建物及びその付帯施設を撤去するこ とを前提とした評価であるが、建物のうち、基礎部分（地上か ら30cm程度の部分含む）は存置されたものとして評価 ・ 付帯事業用地における土壌汚染対策費用及び埋蔵文化財の発 掘費用を考慮（地下埋設物の有無については考慮外）

#### オ 入札保証金及び契約保証金

(7) 入札保証金  
免除する。

(i) 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10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等の対価相当額の100分の10以上とする。

ただし、市営住宅等整備に係る契約保証金については、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。

#### カ 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、入札辞退届（別添資料4の様式4-1）を提出すること。

提出方法	郵送等又は持参による。 ただし、郵送の場合は配達記録の残る方法とすること。
提出先	〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 京都市役所分庁舎内 京都市都市計画局住宅すまいまちづくり課 事業第一担当

## キ 入札の無効

- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 付帯事業用地等の対価について、㎡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。

## ク 第2次審査提出書類の取扱い

### (7) 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。

### (8) 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。

## 5 落札者の決定

### (1) 審査に関する基本的な考え方

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、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。

### (2) 検討委員会の設置

市は、本事業において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。）を設置している。

<委員会の委員>（五十音順、敬称略）

氏名	所属
金多 隆	京都大学工学研究科 教授
高田 光雄	京都美術工芸大学 副学長

氏 名	所 属
	京都大学 名誉教授
丹羽 秀樹	伏見区南浜学区自治連合会 副会長
室崎 千重	奈良女子大学生生活環境学部 住環境学科 准教授
山田 陽子	日本公認会計士協会 京滋会 会長 公認会計士山田陽子事務所 所長

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、自らを有利に、又は他の応募者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。

### (3) 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、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、別添資料3の落札者決定基準において提示する。

### (4) 総合審査（第2次審査）の手順

総合審査は、委員会が審査を行う。

#### ア 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。

#### 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

市営住宅等整備業務等の入札価格、付帯事業用地等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。

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。

なお、ヒアリングの詳細な日時は、「4 (6)」の通知と併せて書面により通知する。

**(5) 落札者の決定**

委員会は、市に選定結果を答申し、市は、委員会による落札者候補の選定の答申を踏まえ、落札者を決定する。

なお、入札参加者が一定の基準を満たさない場合には、市は落札者を決定しない場合がある。詳細については、落札者決定基準に示す。

**(6) 審査結果及び評価の公表**

市が落札者を決定した場合は、全ての入札参加者に対して当該入札参加者の合否について通知するとともに、審査の結果及び評価は市のホームページを通じて公表する。

**(7) 落札の無効**

**ア 落札の無効**

京都市契約事務規則第6条に定めるもののほか、入札参加資格審査書類、その他の提出書類に虚偽の記載をした者が落札した場合には、その落札は無効とする。

**6 契約に関する基本的な考え方**

**(1) 基本協定の締結**

落札者は、落札者決定後、市を相手方として、基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならない。

**(2) 契約手続における交渉の有無**

市は、契約手続においては、入札条件の変更を伴う交渉は行わない。ただし、契約締結までの間に、条文の意味を明確化するために文言の修正を行うことがある。

事業計画及び契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と落札者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、基本協定書に定める具体的な措置に従うものとする。

**(3) 事業契約の締結**

市は、提案内容に基づき、落札者と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、事業契約を締結する。

事業契約は、本事業を包括的かつ詳細に規定する契約とし、契約期間は契約成立日から本事業を完了する日までとする予定である。

なお、事業契約の締結に係る落札者の弁護士費用、印紙代等は、落札者の負担とする。

**(4) S P Cを設立する場合の特例**

落札者が本事業を遂行するためにS P Cを設立する場合には、市は落札者と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、S P Cと事業契約を締

結するものとする。

#### (5) 付帯事業用地等の売買契約の締結

市は、付帯事業用地等の対価が確定した後、付帯事業者と付帯事業用地等の売買契約を締結する（付帯事業者が複数の場合は連名で契約する）。また、付帯事業者が複数いる場合は、売買契約に係る債務は付帯事業者の全員が連帯して責任を負うこととする。

付帯事業用地は、原則、その他解体住棟等の解体を行った敷地と同範囲とし、付帯事業用地等を取得する事業者が複数いる場合は、すべての事業者の取得持分の合計が付帯事業用地等全てを活用する場合に限り、その提案を認める。

付帯事業用地の売買契約においては、売買条件の変更を伴う交渉は行わない。また、売買契約書には、事業契約書（案）第8章を主たる記載内容とするが、契約締結までの間に、条文の意味の明確化或いは手続きに関する規定を記載する。

なお、売買契約の締結により、活用計画の遂行に必要な本市による許認可及び指定等、並びに本市補助金の交付が予定されるものではない。

## 第4 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、原則として事業契約書（案）によることとする。

応募者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

#### (3) 保険

事業者は、事業契約書（案）に定める保険に加入すること。その他、リスク対応のために必要と考える場合は、事業者の提案に基づき加入することができる。

なお、詳細については、事業契約書（案）に提示する。

### 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、要求水準書を参照すること。

### 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を除く。）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、事業契約書（案）において提示する。

## 第5 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

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、要求水準書を参照すること。

## 第6 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7 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できなかつた場合は、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8 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2分の1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9 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9月市会において提出する予定をしている。

### 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、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

電子メール：[sumamachi@city.kyoto.lg.jp](mailto: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