

京都御池中学校・複合施設整備等事業
実施方針

平成15年5月15日

京都市

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に基づき、京都御池中学校・複合施設整備等事業に関する実施方針を、次のとおり公表します。

平成 15 年 5 月 15 日

京都市長 梶本頼兼

京都御池中学校・複合施設整備等事業実施方針

- 目次 -

Ⅰ. 特定事業の選定に関する事項.....	1
1. 事業内容に関する事項.....	1
2. 特定事業の選定方法等に関する事項.....	5
Ⅱ. 事業者の募集及び選定に関する事項.....	6
1. 事業者選定に関する基本的な考え方.....	6
2. 選定の手順及びスケジュール.....	6
3. 応募手続等.....	7
4. 応募者の備えるべき参加資格条件.....	10
5. 提案の審査及び事業者の選定に関する事項.....	12
6. 提出書類の取扱い.....	13
7. 特別目的会社の設立等.....	13
Ⅲ. 選定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.....	14
1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	14
2. 提供されるサービス水準.....	14
3. 選定事業者の責任の履行に関する事項.....	14
4. 市による事業の実施状況のモニタリング.....	14
Ⅳ. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	16
1. 施設の立地条件.....	16
2. 施設概要.....	17
3. 土地の取得に関する事項.....	17
4. 賑わい施設の方向性.....	18
Ⅴ. 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の措置に関する事項.....	19
Ⅵ. 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項.....	20
1. 本事業の継続に関する基本的な考え方.....	20
2. 本事業の継続が困難となった場合の措置.....	20
3. 金融機関(融資団)と市との協議.....	20
Ⅶ. 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に関する事項.....	21
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	21

3. その他の支援に関する事項	21
VIII. その他特定事業の実施に関し必要な事項	21
1. 議会の議決	21
2. 情報公開及び情報提供	21
3. 本事業において使用する言語等	22
4. 応募に伴う費用負担	22

別紙資料1 リスク分担表(案)

別紙資料2 施設コンセプトに関する地元提案

別紙資料3 御池通沿道景観形成地区沿道景観形成計画

様式1 実施方針等説明会参加申込書

様式2 実施方針等に関する質問書

様式3 実施方針等に関する意見書

． 特定事業の選定に関する事項

1． 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

京都御池中学校・複合施設整備等事業

(2) 公共施設の管理者の名称

京都市長 梶本頼兼

(3) 対象となる事業の概要

京都市(以下「市」といいます。)は、京都市中京区御池通富小路西入東八幡町 579 番地ほかに、京都市立京都御池中学校、乳幼児保育所(以下「保育所」といいます。)、老人デイサービスセンター、在宅介護支援センター、オフィススペース(将来、教室等に転用可能なものとします。)、拠点備蓄倉庫及び御池通の賑わい創出に資する施設(以下「賑わい施設」といいます。)による複合施設として整備する、京都御池中学校・複合施設整備等事業(以下「本事業」といいます。)を実施します。

(4) 事業目的

市では、14もの元小学校区の地域や保護者の尊い御英断により、中心部に存する城巽中学校、柳池中学校、滋野中学校の3校を統合し、元城巽中学校校舎を活用して、平成15年4月に京都御池中学校(以下「中学校」といいます。)を開校しました。

この統合に伴い、元柳池中学校と東側隣接敷地を含めた敷地に、新しい時代の教育に対応できる中学校づくりを基本として、多様な中学校教育の展開を図ることができ、将来の子どもの増加(社会的増加など)や少人数教育に対応できる中学校の新校舎を整備することとしました。

この整備に伴い、敷地の立地条件を活かし、教育及び福祉の充実はもとより、都心部の活性化に寄与すること、都心部のまちづくり、ひとづくりの拠点施設となることを目指し、京都市中京区東部の地域に必要な高い老人デイサービスセンター、在宅介護支援センター、保育所、また、オフィススペース、賑わい施設などを併設する施設として複合的に整備を行います。

これにより、中学生と乳幼児及び高齢者との相互交流による心のふれあいを実現し、京都のメインストリートである御池通の活性化に大きく寄与し、都心部における人づくり、まちづくりのモデル施設として、また、デザイン面においても伝統と創生のまち京都にふさわしい施設となるよう整備等を図ることを目的としています。

(5) 事業の範囲

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」といいます。)に基づき、市と事業契約を締結し、当該特定事業を実施する事業者(以下「選定事業者」といいます。)が京都御池中学校・複合施設の設計、建設及び維持管理業務を行うことを事業の範囲とします。

京都御池中学校の運營業務については市が行い、老人デイサービスセンター、在宅介護支援センター及び保育所の運營業務については市が選定した社会福祉法人が行うものとします。

なお、賑わい施設については、事業者による意見及び提案などを受けて、その具体的な方向性を公募までに定めることとし、その内容を提示する予定です。

具体的な業務の範囲については、京都御池中学校・複合施設整備等事業要求水準書(以下「要求水準書」といいます。)において提示しますが、対象となる事業の範囲の概要は、次のとおりです。

京都御池中学校・複合施設の設計及び建設

選定事業者は、京都御池中学校・複合施設の設計、建設及び施工監理、その他これらを実施するうえで必要とされる各種手続などを行います。

- ・ 事前調査業務及びその関連業務(地質調査を含みます。)
- ・ 施設整備に係る設計(基本設計及び実施設計)及びその関連業務(京都御池中学校の通学区域内の住民、小・中学校長、PTA 会長等で構成される委員会とのワークショップ(概ね2回程度を目安とします。))を含みます。)
- ・ 施設整備に係る建設工事及びその関連業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 周辺家屋影響調査及び対策
- ・ 電波障害調査及び対策
- ・ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- ・ 建物周辺の外構整備、植栽整備業務
- ・ 中学校屋外運動場及び保育所園庭整備 など

施設等の所有権移転業務

選定事業者は、各施設の竣工後、施設及び設備等の所有権を市に移転するものとします。

なお、所有権移転は、一括して移転することを想定しています。

施設の維持管理業務

選定事業者は、次の項目について維持管理業務を行うものとします。

- ・ 建物保守管理業務(点検、保守、修繕、更新その他一切の保守管理業務を含みます。)
- ・ 設備保守管理業務(設備運転及び監視、点検、保守、修繕、更新その他一切の保守管理業務を含みます。)

- ・ 外構施設保守管理業務(点検,保守,修繕,更新その他一切の保守管理業務を含みます。)
- ・ 清掃業務(建築物内部及び敷地内の清掃業務)
- ・ 保安警備業務(機械警備を想定しています。)
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 植栽処理業務 など

なお,大規模修繕業務については施設維持管理業務には含みませんが,審査の段階において,修繕計画の提案を受けるものとします。

(6) 選定事業者の収入

選定事業者の収入は,次のものからなります。

施設設計・整備に係る費用

市は,選定事業者が実施する本事業に要する費用のうち,施設の設計,建設に係る費用については,供用開始時から事業期間終了時までの間,公共施設の管理者等と選定事業者との間で締結する事業契約書(以下「事業契約書」といいます。)に定める額を割賦方式により,選定事業者に対して支払います。

施設建設に係る国庫補助金が市に交付される場合は,市は事業者に,総建設費のうち国庫補助の対象となる施設に係る建設費について,一括して支払うものとします。

維持管理に係る費用

市は,施設の維持管理に係る費用について,供用開始時から事業期間終了時までの間,事業契約書の規定に従い,物価変動を勘案して定める額を割賦方式により事業期間中,選定事業者に対して支払います。支払い方法については第一次募集要項において提示します。

(7) 事業方式

本事業の事業方式は,選定事業者が自らの提案をもとに施設の設計,建設を行った後,市に所有権を移転し,事業契約書等に示される維持管理業務を行う方式(いわゆるBTO(Build Transfer Operate)方式)とします。

また,賑わい施設については,事業者の意見及び提案を受けて,最終的な方向性を決定するものとします。

(8) 事業期間

本事業の事業期間は,事業契約締結日から,平成33年3月31日までとします。なお,施設の維持管理期間は,平成18年4月1日から平成33年3月31日までの15年間とします。

(9) 事業スケジュール(予定)

設計及び建設期間	平成16年6月～平成18年3月
施設所有権移転	平成18年3月

供用開始日 平成 18 年 4 月 1 日

維持管理及び運営期間 平成 18 年 4 月 1 日～平成 33 年 3 月 31 日

なお、屋外運動場等の整備については、平成 18 年 9 月末までに完工して市に引き渡すものとします。

(10) 事業に必要と想定される根拠法令等

建築基準法等による認可、許可及び届出等

- ・ 建築基準法
- ・ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律(ハートビル法)
- ・ 都市計画法
- ・ 駐車場法
- ・ 消防法・火災予防条例
- ・ 屋外広告物法
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 文化財保護法
- ・ 道路法

建築基準法等に関係のある法令等

- ・ 電波法
- ・ 公害防止条例
- ・ 学校教育法
- ・ 児童福祉法
- ・ 老人福祉法
- ・ 介護保険法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律

条例、事前協議制度その他許認可に関係ある制度

- ・ 中高層建物等の建築に係る住環境の保全及び形成に関する条例
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 人にやさしいまちづくり条例
- ・ 省エネルギー計画書
- ・ 市街地景観整備条例

その他法令、関係指針等

- ・ 学校保健法
- ・ 学校環境衛生基準
- ・ 中学校設置基準
- ・ 京都市公共建築デザイン指針

その他本事業を行うに当たり必要とされる関係法令、条例及び指針等を含むものとします。

(11) 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時には、選定事業者は、当該施設を要求水準書に示す良好な状態で引き渡すものとします。

(12) 実施方針の変更

実施方針公表後における事業者等からの意見等を受けて、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがあります。

なお、変更を行った場合には、速やかに、その内容を京都市教育委員会ホームページ(以下「ホームページ」といいます。)への掲載、その他適当な方法により公表します。

2. 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法

市は、従来の手法により事業を実施した場合と比較して、財政負担が事業期間全体を通じて効率的かつ効果的に実施できる場合又は財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上を期待できると判断した場合、本事業を特定事業として選定します。

(2) 選定基準・手順

本事業を特定事業として選定するかどうかは、PFI法に基づく事業として実施することにより、施設建設、維持管理及び運営が効率的かつ効果的に実施できるかを次の事項により評価し、判断することとします。

PFI法に基づく事業として実施されることの定性的な評価

事業者に移転されるリスクの検討

コスト算出による定量的な評価

(3) 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、評価の内容とあわせ、ホームページなどを通じて公表します。

なお、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合においても同様に公表します。

II. 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者選定に関する基本的な考え方

本事業は、設計、建設、維持管理等の各業務を通じて、効率的かつ効果的なサービスの提供を求め、事業者の発想及び事業能力とともに施設整備等の目的を含めた総合的な評価を行うことが必要です。事業者の選定に当たっては、市が要求する施設整備及び維持管理業務等に関する要求水準を満たしていることを前提として、競争性の担保及び透明性の確保に配慮したうえで、総合評価方式により事業者を選定します。

2. 選定の手順及びスケジュール

事業者の選定に当たっては、次の手順で行うことを予定しています。

日 程(予定)	内 容
平成 15 年 5 月 15 日	実施方針の公表
5 月 22 日	実施方針説明会の実施
5 月 23 日～6 月 3 日	実施方針等に関する質問受付
6 月 20 日	実施方針等に関する質問、回答公表
6 月 23 日～7 月 4 日	実施方針等に対する意見受付
8 月中旬	要求水準書(案)の公表
10 月上旬	特定事業の選定、公表
10 月中旬	第一次募集要項等の交付
10 月中旬	第一次募集要項等の説明会の実施
10 月中旬	第一次募集要項等に関する質問受付
10 月下旬	第一次募集要項等に関する質問、回答公表
11 月	参加表明書、資格審査申請書類及び第一次提案書受付
12 月	資格審査結果及び第一次審査結果の通知
12 月	第二次募集要項等の送付
12 月	第二次募集要項等に関する質問受付
12 月	第二次募集要項等に関する質問及び回答の公表
平成 16 年 1 月	第二次提案書の受付
2 月	提案書の審査
2 月	優先交渉権者の決定
平成 18 年 3 月	所有権移転
4 月	学校移転、複合施設開所(施設供用開始)

3. 応募手続等

(1) 実施方針等の公表, 説明会

本事業に対する事業者の参入促進に向け, 実施方針等に関する説明会を開催し, 事業の内容, 募集及び選定に関する事項, 支援措置に関する事項等について市の考え方を説明し, 建設予定地に関する案内を行います。

説明会場では, 資料を配布しませんので, 実施方針等をご持参下さい。説明会の日時, 開催場所及び参加申込み方法は, 次のとおりです。

説明会

a) 日時及び開催場所

開催日時 平成 15 年 5 月 22 日(木) 午後 2 時から午後 3 時 30 分

開催場所 京都市総合教育センター 1 階 第 1 研修室

京都市下京区河原町通仏光寺西入(電話 075-371-2340)

駐車場は, ございません。

b) 参加申込み方法

説明会への参加を希望される方は, 実施方針等説明会参加申込書(様式 1)に必要な事項を記載して, 平成 15 年 5 月 21 日(水)までにファックス(京都市教育委員会総務部京都御池中学校・複合施設建設室 FAX075-213-1266)により申し込みをして下さい。

(2) 実施方針等に関する質問受付, 質問回答公表

実施方針等に記載の内容に関して, 次の要領により質疑応答を行います。

実施方針等に関する質問の提出

a) 受付期間

平成 15 年 5 月 23 日(金) ~ 6 月 3 日(火) 当日必着

b) 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ, 実施方針等に関する質問書(様式 2)に必要な事項を記入し, 電子データを収めたフロッピーディスクとともに持参又は郵送してください。なお, データは, Microsoft Excel(Windows 版)で作成するようにお願いします。

京都市教育委員会総務部京都御池中学校・複合施設建設室

〒604-8091 京都市中京区寺町通御池下る下本能寺前町 500-1 中信御池ビル7階

質問回答

平成 15 年 6 月 20 日(火)までに、ホームページなどを通じて回答を公表します。

ホームページアドレス <http://www.city.kyoto.jp/kyoiku/kyokanshitsu>

(3) 実施方針等に対する意見受付、意見等に対するヒアリング

実施方針等に対する意見及び具体的な提案を次の要領により受け付けます。

特に、賑わい施設について、導入機能などの内容、規模、提案方法や各種諸条件(運営面の取扱い、事業計画上の取扱いなど)等については、事業者からの意見を受けて、その方向性を公募実施の段階までに決定します。

なお、賑わい施設については、御池通沿道景観形成地区沿道景観形成計画に基づいて取組みを進めるものであり、意見などの提出に当たっては別紙資料3を参照してください。

実施方針等に対する意見提出

a)受付期間

平成 15 年 6 月 23 日(月)～7 月 4 日(金) 当日必着

b)提出方法

意見の内容を簡潔にまとめ、実施方針等に関する意見書(様式3)に必要な事項を記入し、電子データを収めたフロッピーディスクとともに持参又は郵送してください。なお、データは、Microsoft Excel(Windows版)で作成するようにお願いします。

京都市教育委員会総務部京都御池中学校・複合施設建設室

〒604-8091 京都市中京区寺町通御池下る下本能寺前町 500-1 中信御池ビル7階

ヒアリング

事業者等から提出のあった意見及び提案等のうち、市が必要と判断したものについては、直接ヒアリングを実施することを予定しています。

(4) 要求水準書(案)の公表、質問受付

京都市が要求する各種業務に関するサービス水準を示した要求水準書(案)を公表し、必要に応じて、事業者からの質問等を受け付けます。

(5) 特定事業の選定

実施方針、要求水準書(案)等に対する意見等を受けて、本事業がPFI法に基づく事業として実施すべきか否かを評価し、実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を公表します。

(6) 第一次募集要項等の公表

実施方針、要求水準書(案)等に対する意見等を受けて、第一次募集要項等(第一次募集要項、要求水準書、事業者選定基準、事業契約書(案)など)を公表します。

(7) 第一次募集要項等に対する質問受付, 募集要項等に関する質問回答公表

第一次募集要項等に記載された内容について, 質問受付, 回答公表を行います。具体的な日程は, 第一次募集要項において提示します。

(8) 第一次審査(資格審査)

提案の審査は, 技術, 経営, 法務, 金融などの専門家, 学識経験者等により構成される「京都御池中学校・複合施設整備等事業提案審査委員会」(以下「審査委員会」といいます。)によって, 第一次審査及び第二次審査の二段階に分けて実施するものとします。

第一次審査では, 応募者に参加表明書及び資格審査に必要な書類及び類似業務に関する実績の提出を求めます。なお, 参加表明書の提出方法, 時期及び審査に必要な書類の詳細等については, 第一次募集要項にて提示します。

(9) 第二次審査(提案審査)

第二次審査では, 第一次審査通過者に対して, 第二次募集要項に基づき, 本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求めます。

審査に当たっては必要に応じて, 提案内容に関するプレゼンテーションの実施を予定しています。提案書の提出方法, 時期及び提案に必要な書類の詳細等については, 第二次募集要項にて提示します。

(10) 優先交渉権者の選定

提案書の審査により, 優先交渉権者を選定し, 応募者に通知します。

(11) 優先交渉権者との交渉と事業契約等の締結

選定した優先交渉権者と市とは事業契約に関する協議を行い, 契約を締結します。この際, 正式に優先交渉権者を選定事業者と決定し, 公表します。

4. 応募者の備えるべき参加資格条件

(1) 応募者の構成等

応募者は、設計、建設及び維持管理の業務を実施することなどを予定する単体企業(以下「応募企業」といいます。)又は複数の企業により構成されるグループ(以下「応募グループ」といいます。)とし、応募グループは、代表者を定めるものとします。なお、応募者は、他の応募企業、応募グループの構成員にはなれません。

応募企業又は応募グループの構成員以外の者で、事業開始後、選定事業者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者(以下「協力会社」といいます。)は、参加表明書において協力会社として明記してください。

参加表明書により、参加の意思を表明した応募グループの構成員の変更は原則として認めません。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行うこととします。

なお、応募グループで申し込む場合には、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ってください。

(2) 応募者の参加資格要件

応募企業、応募グループの構成員又は協力会社に共通の参加資格要件

- ・ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当していないこと
- ・ 京都市競争入札等取扱要綱(平成6年4月1日制定)に基づく、競争入札参加停止期間中でないこと
- ・ 経営状態が著しく不健全な者(会社更生法第30条第1項に基づき更正手続開始の申立がなされている者又は民事再生法第21条第1項に基づき再生手続開始の申立がなされている者等。ただし、市長が経営不振の状態を脱したと認めた場合は除きます。)でないこと
- ・ 京都市税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと
- ・ 引き続き2年以上当該営業を営んでいること
- ・ 所得税又は法人税を滞納していないこと
- ・ 市の水道料金及び下水道使用料を滞納していないこと
- ・ 市と本事業に関するアドバイザー契約を締結している企業及び当該企業の指示により当該契約に関する業務を行う企業(以下「アドバイザー業務に関与した者」といいます。)並びに関連会社(親会社及び子会社を含みます。)でないこと
- ・ アドバイザー業務に関与した者は、次のとおりです。
株式会社 UFI総合研究所大阪本社 大阪市西区阿波座1丁目6番1号
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
- ・ 審査委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がないこと

応募者等の資格要件

応募企業、応募グループ及び協力会社のうち、設計、建設及び維持管理の各業務に当たる者（特別目的会社を設立した場合にあっては、特別目的会社からこれらの業務を受託する者を含みます。）は、それぞれ次の要件を満たしてください。

a)設計に当たる者

- ・ 建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること
- ・ 学校施設、保育所及び老人デイサービスセンターの計画及び設計の実績を有すること

b)建設に当たる者

- ・ 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること
- ・ 参加資格確認基準日において有効な経営事項審査を受けていること

c)維持管理に当たる者

- ・ 維持管理を行うに当たって、必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること

(3) 参加資格確認基準日

参加資格の確認基準日は、参加表明の提出期限日とします。なお、事業契約締結前までに参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には失格となります。

5. 提案の審査及び事業者の選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

提案の審査は、審査委員会において行われます。

審査は第一次審査と第二次審査の二段階に分けて実施するものとし、その具体的な評価基準については第一次募集要項と併せて公表します。

(2) 審査の内容

審査委員会においては、価格のみならず、施設の基本構想の実現性、事業計画、資金計画、施設計画、維持管理計画などの各面から総合的に審査を行い、市は審査委員会の評価を受けて、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者とします。

(3) 審査手順に関する事項

審査は、次の手順により行います。

第一次審査(資格等審査)

- ・ 応募者の備えるべき参加資格要件審査
- ・ 本事業と同種又は類似の業務実績及び経験等

第二次審査(提案審査)

- ・ 価格評価
- ・ 事業計画、資金計画、施設計画及び維持管理計画等の総合的な提案内容

(4) 事業者の選定

審査委員会の評価を受けて、市が優先交渉権者として選定した事業者と、事業契約による契約手続を行います。

(5) 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果及び評価は、ホームページなどを通じて公表します。

(6) 優先交渉権者を選定しない場合

事業者の募集、評価及び優先交渉権者の選定において、最終的に応募者がいない、いずれの応募者の提案によっても公的財政負担の縮減の達成が見込めないなどの理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、優先交渉権者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表します。

6. 提出書類の取扱い

提出を受けた書類は返却しません。

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ものとします。

提出書類は、事業者選定の目的のみに用いることとします。

なお、選定事業者が提出した書類が著作物に該当するときは、当該著作物の著作権(著作権法第21条から第28条までに規定する権利をいいます。)は、市に無償で譲渡したものとし、著作者人格権(著作権法第19条第1項及び第20条第1項に規定する権利をいいます。)を市及び市の指定する者に行使しないものとします。

7. 特別目的会社の設立等

応募者は、本事業に係る選定の結果、優先交渉権者として決定した場合は、本事業を実施する商法に定める株式会社として、特別目的会社(以下「SPC」といいます。)を設立するものとします。

なお、応募企業又は応募グループの構成員は必ずSPCに出資するものとし、その出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとします。

SPCに対して出資することを予定するものは、事業契約が終了するまではSPCの株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定、その他の一切の処分を行うことはできません。

III. 選定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. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正なリスク分担を行うことにより、より効率的かつ効果的に公共サービスの提供を目指すものであり、選定事業者が担当する業務については、選定事業者が責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として選定事業者が負うものとします。

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します。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と選定事業者の責任分担は、原則として別紙資料1のリスク分担表(案)にて示すとおりですが、事業者からの意見を受けて、必要な事項については第一次募集要項の公表時において明らかにします。

2. 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準については、要求水準書(案)として提示します。

3. 選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は、事業契約書(案)に基づき作成された事業契約書により、責任をもって履行することとします。

なお、事業契約の締結に当たっては、契約の履行を確保するため、次のいずれかの方法により事業契約の保証を行うことを想定しています。

契約保証金の納付

契約保証金の納付に代わる措置

履行保証保険付保などによる保証措置

4. 市による事業の実施状況のモニタリング

(1) モニタリングの実施

市は、選定事業者が提供するサービス内容や選定事業者の財務内容を確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施します。

モニタリングの実施に当たっての具体的な時期及び方法に関しては、第一次募集要項等の公表時に示し、事業契約書に規定するものとします。

(2) モニタリングの時期

モニタリングの時期は、概ね次のとおりとします。ただし、別途、市がモニタリングを必要とする場合においては、市の方法及び手段により実施するものとします。

基本設計・実施設計時

市は、選定事業者によって行われた設計が、要求した性能・水準に適合するものであるか否かについて確認を行います。

工事施工時

選定事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、適宜、工事施工、工事監理の状況について市の確認を受けることとします。

また、選定業者は、市が要請した際には、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行うものとします。

工事完成・施設引渡し時

選定事業者は、施工記録を用意して、現場で市の確認を受けるものとします。この際、市は、施設の状態が事業契約書において定められた水準を満たしているか否かについて確認を行います。

確認の結果、事業契約書において定められた水準を満たしていない場合には、市は補修又は改善を求めます。

施設供用開始後

市は、施設供用開始後において、定期的に業務の実施状況を確認します。また、選定事業者は、毎年度、公認会計士による監査を経た財務の状況について、市に報告することとします。

事業契約終了時

市は、事業契約終了時に、事業契約書において定められた水準を満たしているか否かについて確認を行います。

確認の結果、事業契約書において定められた水準を満たしていない場合には、市は補修又は改善を求めることとします。

(3) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、第一次募集要項において公表します。

(4) モニタリングの費用の負担

モニタリングにかかる費用は、市が負担するものとします。

(5) 事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、事業契約書において定められた要求水準が満たされていない場合は、支払額の減額、改善勧告又は契約解除の対象となります。

なお、減額等の考え方については、第一次募集要項において提示します。

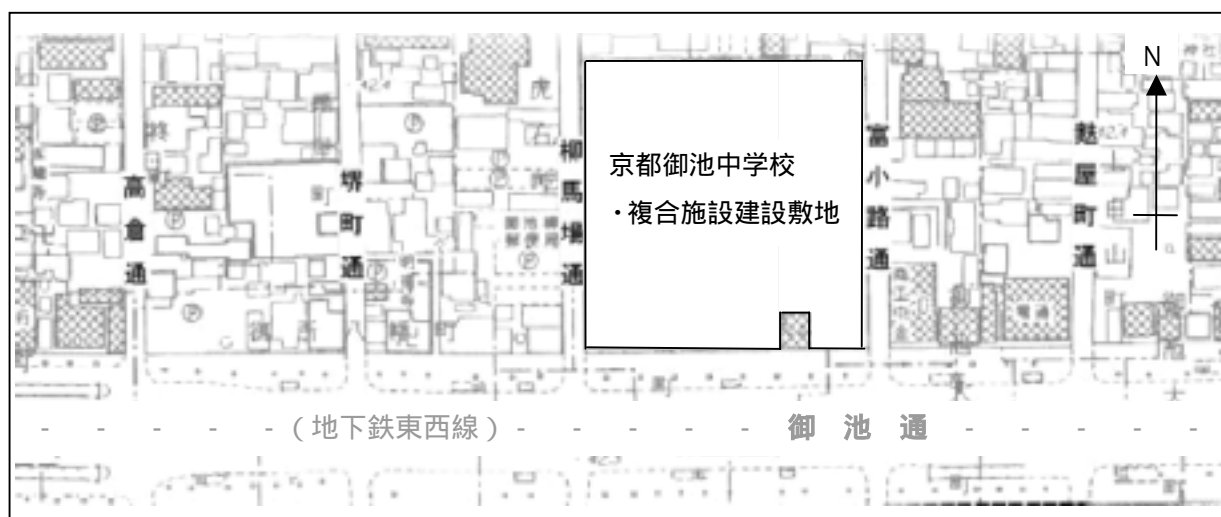
IV. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 施設の立地条件

施設の立地条件は次のとおりです。

施設所在地	京都市中京区御池通富小路西入東八幡町579番地ほか
敷地面積	約 8,387 m ²
地域・地区 防火地域	商業地域(容積率 700%, 建ぺい率 80%), 準防火地域(ただし, 南側道路から 11mまでは防火地域), 45m高度地区, 第二種建造物修景地区(ただし, 南側道路から 30mまでは御池通沿道景観形成地区(府道二条停車場・東山・三条線))

図表 1 対象敷地図



2. 施設概要

(1) 施設概要

施設概要及び施設規模は概ね次のとおりです。

図表 2 施設概要

中学校	<ul style="list-style-type: none"> ・ 教室 普通学級(21 クラス) 育成学級(3 クラス) その他特別教室 など ・ 体育館 ・ プール 12m(6コース) × 25m ・ 職員室 ・ 屋外運動場 など
保育所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保育室, 遊戯室, 事務室, 園庭など
老人デイサービスセンター	<ul style="list-style-type: none"> ・ 機能訓練室, 食堂, 浴室, 事務室など
在宅介護支援センター	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相談室, 介護機器展示室, 事務室など
オフィススペース	<ul style="list-style-type: none"> ・ 執務室 ・ 会議室 ・ 倉庫 など <p>オフィススペースについては, 将来, 教室等に転用可能なものとします。</p>
賑わい施設	事業者の意見を受けて, 最終的な方向性を決定します。
拠点備蓄倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害応急用物資備蓄倉庫
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車スペース, 機械室など

図表 3 施設規模

中学校	約 10,000 m ²
保育所	約 600 m ²
老人デイサービスセンター	約 500 m ²
在宅介護支援センター	約 100 m ²
オフィススペース	約 4,000 m ² ~ 5,000 m ²
賑わい施設	事業者の意見を受けて, 最終的な規模を決定します。
拠点備蓄倉庫	約 200 m ²

その他共用部分についての面積は含みません。

3. 土地の取得に関する事項

土地は, 市所有の行政財産とします。ただし, 選定事業者は, 建設及び維持管理等に必要な範囲で土地を無償で使用することができます。

4. 販わい施設の方向性

販わい施設の規模,機能などについては,事業者による意見を受けて,第一次募集要項等の公表前までに決定するものとします。

V. 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の措置に関する事項

事業計画又は事業契約について疑義が生じた場合、市と選定事業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には、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとします。

契約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します。

VI. 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1. 本事業の継続に関する基本的な考え方

選定事業者によって提供されるサービスの安定的・継続的な供給を確保するため、事業契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由を予め具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定めます。

2. 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに次の措置を執ることとします。

(1) 選定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

選定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、その他事業契約で定める選定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、市は選定事業者に対して修復勧告を行い、一定期間以内に修復策の提出及び実施を求めることがあります。選定事業者が当該期間内に修復することができなかつたときは、市は事業契約を解除することがあります。

選定事業者が倒産し、又は選定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的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は事業契約を解除することがあります。

市は、事業契約を解除した場合は、事業契約書に定めるところに従い、市は選定事業者に対して違約金又は損害賠償の請求等を行います。

(2) 京都市の事由により本事業の継続が困難となった場合

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は、選定事業者は、事業契約を解除することができるものとします。

選定事業者が事業契約を解除した場合には、市は、選定事業者に生じた損害を賠償するものとします。

(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

不可抗力その他、市及び選定事業者の責めに帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合は、市と選定事業者は、事業継続の可否について協議を行うものとします。

3. 金融機関(融資団)と市との協議

事業の継続性を確保する目的で、市は、選定事業者に対し資金供給を行う金融機関等の融資機関(融資団)との協議を行い、当該融資機関(融資団)と直接契約を締結することがあります。

VII. 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に関する事項

現段階では、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ません。

選定事業者が本事業を実施するに当たり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、市と選定事業者で協議することとします。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

市と選定事業者との事業契約締結後、国庫補助金が交付される場合には、これを市が選定事業者を支払う代金の一部に充当するため、選定事業者は、市の補助金確保のため協力するものとし、具体的な支払いの方法に関して協議を行うこととします。

選定事業者が本事業を実施するに当たり、財政上、金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を選定事業者が受けることができるよう努めるものとしてします。

選定事業者は、国等において講じられている無利子融資制度などの金融上の支援が適用される場合は、活用を検討することとします。

また、市は選定事業者に対する補助、出資、保証等の支援は行いません。

3. その他の支援に関する事項

市は、選定事業者が本事業を実施するに当たって必要となる許認可等に関して、必要に応じて協力します。

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、市と選定事業者で協議することとします。

VIII. その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

この事業に当っては、その予算措置として、債務負担行為の設定に関する議案を、平成 15 年度の定例市議会に提出を予定しています。

2. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、ホームページなどを通じて行います。

3. 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、通貨単位は円とします。

4. 応募に伴う費用負担

事業者の応募にかかる費用については、すべて事業者の負担とします。

実施方針等に関する問い合わせ先

京都市教育委員会総務部京都御池中学校・複合施設建設室

住所 〒604-8091

京都市中京区寺町通御池下る下本能寺前町 500-1 中信御池ビル7階

電話 075-213-1010

FAX 075-213-1266

ホームページアドレス <http://www.city.kyoto.jp/kyoiku/kyokanshitsu>

なお、公平を期するため、回答に当たっては、インターネットなどの媒体を活用し、公表を行うものとします。