

京都御池中学校・複合施設整備等事業

入札説明書

平成 15 年 11 月 25 日

京 都 市

- 目次 -

第1 入札説明書等の定義	1
第2 対象事業の概要等	1
1 事業の概要	1
2 入札参加資格に関する事項	4
3 入札手続等	6
4 入札説明書等に関する質問及び回答	7
5 入札参加資格確認の手続	7
6 入札の日時及び場所等	8
7 入札保証金及び契約保証金	10
8 落札者の決定方法等	10
9 手続きにおける交渉の有無	12
10 基本協定書の締結	12
11 特別目的会社の設立	12
12 事業契約書の締結等	12
13 支払条件等	13
14 本件事業以外の業務で、本件事業に直接関連する業務に関する契約を本件事業の契約の相手 方と随意契約により締結する予定の有無	14
15 議会の議決に付すべき契約の締結	14
16 その他	14
第3 事業実施に関する事項	15
1 選定事業者の権利義務に関する制限	15
2 市と選定事業者の責任区分	15
3 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	16
4 事業実施に関する事項	16
5 日本政策投資銀行の融資等の取り扱いについて	18
6 その他	18
第4 提出書類	21
様式集参照	21
別紙 入札価格の算定方法について	22

第1 入札説明書等の定義

京都市(以下「市」といいます。)は、「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。)について、「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)(以下「PFI法」といいます。)」に基づき実施するため、平成15年5月15日に公表した「京都御池中学校・複合施設整備等事業に関する実施方針」(以下「実施方針」といいます。)及び実施方針に関する意見を踏まえ、本事業をPFI法第6条の規定により実施することが適切であると認め、本事業を「特定事業」として選定し、平成15年10月31日に公表しました。

この入札説明書は、市が本事業を実施する民間事業者を総合評価一般競争入札方式により募集及び選定するに当たり、入札に参加しようとする者に交付するものです。

入札参加者は、入札説明書の内容を踏まえ、入札に必要な書類(以下「入札書類」といいます。)を提出するものとします。

なお、本入札説明書に併せて交付する次の別添資料も入札説明書と一体の資料とし、これらの全資料を含めて「入札説明書等」と定義します。

- ・別添資料1 京都御池中学校・複合施設整備等事業入札説明書様式集(以下「様式集」といいます。)
- ・別添資料2 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。)
- ・別添資料3 京都御池中学校・複合施設整備等事業落札者決定基準(以下「落札者決定基準」といいます。)
- ・別添資料4 京都御池中学校・複合施設整備等事業基本協定書(案)(以下「基本協定書(案)」といいます。)
- ・別添資料5 京都御池中学校・複合施設整備等事業契約書(案)(以下「事業契約書(案)」といいます。)

第2 対象事業の概要等

1 事業の概要

(1) 事業名称

京都御池中学校・複合施設整備等事業

(2) 事業場所

京都市中京区御池通富小路西入東八幡町 579 番地他

(3) 事業期間

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、維持管理等の期間は、平成18年4月から平成33年3月までの15年間とします。

(4) 事業概要

選定事業者(入札説明書の定めるところにより,本事業を実施するものとして選定されたPFI法第2条第5項に規定する選定事業者をいいます。以下同じです。)は,本事業を遂行することを目的とする特別目的会社を設立し,市が所有権を有する土地に,新たに京都御池中学校・複合施設の設計,建設を行った後,直ちに,市に所有権を移転し,事業期間中に係る維持管理業務等を行うBTO方式により実施します。

本事業は,京都御池中学校・複合施設の設計及び建設並びに維持管理に係る対価として,市が選定事業者に費用を支払うものとします。

(5) 施設の概要等

敷地及び施設の概要は以下のとおりです。詳細については要求水準書に示します。

建設地	京都市中京区御池通富小路西入東八幡町 579 番地他
敷地面積	約 8,400 m ² (面積については,要求水準書の資料参照)
地域・地区 防火地域	商業地域,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,御池通沿道景観形成地区(府道二条停車場・東山・三条線))
許容容積率	700%
許容建ぺい率	80%
駐車場	京都市駐車場条例に基づき,付置義務駐車場が必要 (適用除外:中学校,乳幼児保育所,拠点備蓄倉庫)
施設規模	京都御池中学校・複合施設 総延床面積 : 概ね 20,000 m ² 程度 (総延床面積の内訳は要求水準書に示します。)

(6) 事業の範囲

選定事業者が実施する本事業の主な範囲は以下のとおりとします。

なお,各業務における具体的な内容は,要求水準書及び事業契約書(案)に示します。

ア 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,建設及び工事監理,その他これらを実施するうえで必要とされる各種手続きなどを行うものとします。

・ 事前調査業務及びその関連業務(市が実施した地質調査以外に事業者が必要とする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推進委員会との施設計画についてのワークショップ(概ね2回程度を目安とします。)等を含みます。
- ・ 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
- ・ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- ・ 屋外運動場,園庭,建物周辺の外構整備,植栽整備業務 など

イ 施設等の所有権移転業務

選定事業者は,各施設のしゅん工後,施設及び設備等の所有権を一括して市に移転するものとします。

ウ 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。)
- ・ 清掃業務(建築物内部及び敷地内の清掃業務)
- ・ 安全管理業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 外構施設維持管理業務(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。)
- ・ 植栽処理業務 など

エ 賑わい創出に関する運営など

選定事業者は,御池通の賑わい創出に関連して,賑わい施設の運営,もしくは運営業者の誘致及び運営業者の支援を行うものとします。

(7) 事業者募集等の日程等

事業者の募集及び選定は,地方自治法施行令第167条の10の2の規定に基づく総合評価一般競争入札方式によるものとします。なお,本事業は,政府調達に関する協定の適用を受けるものであり,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)が適用されます。

事業者募集等の日程は,次のように予定しています。ただし,書類等の交付や受付等については,土曜日及び日曜日を除く,午前9時から正午まで。ただし正午から午後1時までを除くとします。

日 程(予定)	内 容
平成 15 年 11 月 25 日	・入札公告
11 月 26 日～12 月 12 日	・入札説明書等の交付
11 月 26 日～12 月 3 日	・入札説明書等に関する質問受付
11 月 28 日	・入札説明会の開催
12 月 1 日～12 月 12 日	・入札参加資格確認申請書の受付
12 月 11 日	・入札説明書等に関する質問及び回答の公表
12 月 18 日	・入札参加資格確認結果の通知
12 月 19 日	・第二次募集要項等の送付
12 月 22 日～12 月 26 日	・第二次募集要項に関する質問受付
平成 16 年 1 月 9 日	・第二次募集要項に関する質問及び回答の公表
3 月 3 日	・入札(入札書及び提案書の受付)
3 月下旬	・落札者決定の公告及び評価結果の公表
4 月下旬	・落札者設立の特別目的会社との仮契約の締結
5 月	・定例会に契約を提案(予定)
6 月下旬	・基本設計, 実施設計に係る協議
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)
平成 33 年 3 月	・事業終了

2 入札参加資格に関する事項

(1) 入札参加者の構成等

ア 入札参加者は、設計、建設及び維持管理の業務を実施することを表明する複数の企業により構成されるグループ(以下「入札参加グループ」といいます。)とします。これらの企業は、一企業とすることも、複数の企業の共同とすることも可能とします。

イ 入札参加グループが入札に参加する場合には、予めグループの代表企業を定め、その代表企業が入札手続を行うこととします。

なお、入札参加グループの構成企業は、他の入札参加グループの構成企業になることは認められません。

ウ 一般競争入札参加資格確認申請書の提出時には、入札参加グループの構成企業以外の者で、事業開始後、特別目的会社から直接、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。)について、明らかにすることとします。

エ 原則として、参加の意思を表明した入札参加グループの構成企業の変更は認められません。ただし、やむを得ない事情が生じた場合(競争入札参加停止に該当する場合を除きます。)は、入札提出書類の提出期限までに市と協議を行うこととします。

(2) 入札参加グループの構成企業の入札参加資格要件

入札参加グループの構成企業は、次の基本的要件を満たすものとします。さらに、入札参加者のうち、設計、建設及び維持管理の各業務に当たる企業は、それぞれ次の設計、建設又は維持管理に係る要件を満たすこととします。

ア 基本的参加資格要件

(ア) 京都市競争入札参加有資格者名簿(物品、工事、測量・設計等)に登載されている者とします。

なお、京都市競争入札参加有資格者名簿に登載されていない者で、本件入札に参加しようとする者は、一般競争入札参加資格確認申請書等の提出期限までに、「平成 15 年度に締結が見込まれる物品等及び特定役務の調達契約に係る一般競争入札等の参加資格等(平成 14 年 12 月 12 日京都市告示第 343 号)」(以下「京都市告示第 343 号」といいます。)に基づく京都市競争入札参加資格審査申請を行い、適格と認められるものとします。

(イ) 一般競争入札参加資格確認申請時において、京都市競争入札等取扱要綱(平成 6 年 4 月 1 日制定)第 29 条第 1 項の規定に基づく競争入札参加停止を受け、その期間中にある者でないこととします。

イ 設計に当たる者の参加資格要件

(ア) 建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(イ) 学校施設、乳幼児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。

ウ 建設に当たる者の参加資格要件

(ア) 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。

(イ) 建設業法第 27 条の 23 第 1 項の規定する経営事項審査を受け、直前の経営事項審査結果通知書における総合評点が 950 点以上の者であること。

エ 維持管理に当たる者の参加資格要件

維持管理を行うに当たって、必要な資格者(許可、登録、認定等)を有すること。

(3) 入札参加グループの構成企業及び協力会社に係る制限

入札参加グループの構成企業及び協力会社は、京都市告示第343号に規定する「競争入札参加者の資格」を有する者で、かつ次の要件を満たすこととします。

ア 市と本事業に関するアドバイザー業務委託契約を締結している者及び提携関係にある者（以下「アドバイザー業務に関与した者」といいます。）並びに関連がある者でないこと。

なお、アドバイザー業務に関与した者は、次のとおりである。

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

株式会社 日建設計 大阪市中央区高麗橋4丁目6番2号

イ 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。）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ある者でないこと

(4) 協力会社の変更等

一般競争入札参加資格確認申請書等により参加の意思を表明した協力会社の変更は原則として認められません。ただし、やむを得ない事情が生じた場合（競争入札参加停止に該当する場合を除きます。）は、入札提出書類の提出期限までに市と協議を行うこととします。

3 入札手続等

(1) 入札説明書等の交付期間、場所

ア 交付期間 公告の日の翌日から平成15年12月12日(金)まで

ただし、土曜日及び日曜日を除く、午前9時から午後5時まで。ただし、正午から午後1時までを除く。

イ 交付場所 次の場所にて無償で交付します。

なお、京都御池中学校・複合施設建設室のホームページ(以下「ホームページ」といいます。)にも掲載します。

〒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

京都市教育委員会事務局 総務部 京都御池中学校・複合施設建設室

電話 075-213-1019 FAX 番号 075-213-1266

電子メールアドレス oike-fukugo@edu.city.kyoto.jp

ホームページの URL <http://www.edu.city.kyoto.jp/oike-fukugo/>

(2) 入札説明会の開催

次のとおり、入札に関する説明会を開催します。

なお、入札説明会に関する情報等は、ホームページ等に掲載しますので、適宜御確認ください。

- ア 開催日時 平成 15 年 11 月 28 日(金) 午前 11 時から正午まで
- イ 開催場所 京都市総合教育センター 4 階 永松記念ホール
京都市下京区河原町通仏光寺西入(電話:075-371-2340)
駐車場はありません。
- ウ 当日連絡先 第 2.3(1)に示す連絡先

(3) 参加申し込み等

説明会への参加を希望される方は、入札説明書等説明会参加申込書(様式集 様式 1)に必要な事項を記載して、平成 15 年 11 月 27 日(木)までに、ファックス又は電子メール(第 2.3(1)に示す)により申し込みを行ってください。

4 入札説明書等に関する質問及び回答

(1) 入札説明書等に関する質問の提出

入札説明書等に記載の内容に関して、次の要領により質問受付を行います。

- ア 質問受付期間 平成 15 年 11 月 26 日(水)から 12 月 3 日(水)当日必着
- イ 質問方法 質問の内容を簡潔にまとめ、入札説明書等に関する質問書(様式集 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、郵送又は電子メールにより提出を行なうこと。なお、データは、Microsoft Excel(Windows 版)で作成すること。
- ウ 質問提出先 第 2.3(1)に示す場所

(2) 質問及び回答の公表

平成 15 年 12 月 11 日(木)までに、ホームページなどを通じて質問及び回答を公表します。

5 入札参加資格確認の手続

(1) 提出書類

入札に参加しようとする者は、入札参加グループごとの代表企業によって、次に掲げる書類を提出し、審査を受けなければなりません。

- ア 参加表明書(様式集 様式 3)
- イ 一般競争入札参加資格確認申請書(様式集 様式 4)
- ウ 添付書類(様式集 様式 5 から様式 12 に基づく書類)

(2) 提出期間及び提出場所

提出期間及び場所は、次のとおりとします。

- ア 提出期間 平成 15 年 12 月 1 日(月)から平成 15 年 12 月 12 日(金)まで
ただし、土曜日及び日曜日を除く、午前 9 時から午後 5 時まで。ただし、正午から午後 1 時までを除く。
- イ 提出場所 第 2.3(1)に示す場所
- ウ 提出方法 持参又は郵送により提出する。なお、郵送による場合は、書留郵便とすること。

(3) 参加資格の審査結果及び入札予定価格の通知

- ア 書類の受領後、入札参加資格確認を行い、その結果は、平成 15 年 12 月 18 日(木)までに
入札参加グループの代表企業に一般競争入札参加資格確認通知書により通知します。
なお、当該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します。
- イ 当該資格があると認められた者に対して、入札書類の提出に当たり、入札予定価格を書面で通知します。

(4) 入札参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

- 入札参加資格がないと認められたものは、市長に対し、書面により、説明を求めることができます。
- ア 書面の提出期限 平成 16 年 1 月 6 日(火)午後 5 時まで
 - イ 書面の提出場所 第 2.3(1)に示す場所
 - ウ 回答期限及び方法 平成 16 年 1 月 13 日(火)までに、書面により回答します。

(5) 入札参加資格確認の取消し

市長は、入札参加資格があると認められた者が、次の各号の一に該当するときは、上記(3)による通知を取り消し、改めてその旨を通知するものとします。

- ア 入札参加資格があると認められた者が、入札日時までに、京都市契約事務規則第 2 条に規定する入札参加者の資格を喪失したとき。
- イ アに掲げるもののほか、本件入札に参加する者に必要な資格を欠くこととなったとき。
- ウ その他、市長が、特に入札に参加させることを不相当であると認められたとき。

6 入札の日時及び場所等

(1) 入札の日時及び場所

入札参加資格の確認を受けた入札参加者は、代表企業によって入札書類を提出すること。

- ア 入札日時 平成 16 年 3 月 3 日(水)午後 3 時
- イ 入札場所 京都市理財局財務部調度課第一入札室
- ウ 提出方法 持参又は郵送により提出すること。
なお、郵送する場合は、書留郵便とし、平成 16 年 3 月 2 日(火)午後 5 時までに第 2.3(1)に入札書類を必着させること。
持参の場合と郵送の場合に提出場所が異なりますので、御留意下さい。
- エ 提出書類 入札書及び提案書(正)各 1 部とします。
なお、提案書(副)29 部については、平成 16 年 3 月 3 日(水)午後 3 時 30 分から

午後 5 時まで、第 2.3(1)に提出してください。

(2) 入札価格の記載方法

入札価格の記載方法は、「別紙 入札価格の算定方法について」を参照のこと。

(3) 提出方法

入札書は、任意の封筒に入れ、表面には、「入札書」と記載し、裏面には、代表企業の主たる事務所所在地並びに名称及び代表者名を記載したうえ、封印をしてください。

(4) 入札方法

入札は、入札参加者又はその代理人の立会いの上、行うものとし、入札参加者又はその代理人が立ち会わない場合においては、入札事務に関係のない市職員を立ち会わせるものとします。

なお、当該入札では、入札価格が入札予定価格を超えていないことを確認します。この際に、入札価格の公表は行いません。

(5) 代理人による入札

代理人が入札書を提出する場合には、入札書に委任状(様式集 様式 16)を添付すること。

(6) 入札の辞退

入札参加資格の確認通知を受けた入札参加者が入札を辞退する場合は、入札辞退書(様式集 様式 57)を提出すること。

なお、郵送する場合は、必ず書留郵便とすること。

ア 提出期限 平成 16 年 3 月 2 日(火)午後 5 時まで

イ 提出場所 第 2.3(1)に示す場所

(7) 入札の無効

京都市契約事務規則第 6 条各号(第 3 号を除く。)に定めるもののほか、一般競争入札参加資格確認申請書その他の提出書類に虚偽の記載をした者が行った入札は、無効とします。

(8) 入札書類の取扱い

ア 著作権

本事業に関する入札提案書類の著作権は入札参加者に帰属します。また、入札参加者から提出された資料は、民間事業者の選定に関わる公表以外に入札参加者に無断で使用しません。

なお、入札書類は、入札参加者に返却しません。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権，実用新案権，意匠権，商標権その他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，原則として入札参加者が負うこととします。

ウ 入札書類の変更等の禁止

入札書類の変更，差し替え若しくは再提出は認めません。

(9) 入札提案書類に関するヒアリング

下記の要領で，入札参加者に対し，入札提案書類に関するヒアリングを実施します。

ア 開催日時 平成 16 年 3 月 4 日(木)から平成 16 年 3 月 22 日(月)までのいずれかの日時(日時については，入札参加者に通知します。)

イ 開催場所 開催場所については，入札参加者に通知します。

7 入札保証金及び契約保証金

(1) 入札保証金

入札保証金は免除します。

(2) 契約保証金

契約保証金は納付します。保証金額は，契約金額のうち施設整備費相当の 100 分の 10 以上とします。ただし，有価証券等の提供又は銀行等の保証をもって契約保証金の納付に代えることができます。また，公共工事の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します。

8 落札者の決定方法等

(1) 審査委員会の設置

本事業を実施することとなる事業者を選定するため，学識経験者等で構成する審査委員会を，設置しています。

審査委員会は，提出された入札提案書の審査，評価を行い，審査委員会の優秀提案の選定結果を踏まえ，市が落札者を決定します。

審査委員会は次の 11 名の委員で構成されています。なお，審査委員会は非公開とします。

	氏 名	役 職 等
委員長	村田 隆紀	京都教育大学長
副委員長	高桑 三男	京都市教育委員会教育次長

委員	小幡 寛子	中央青山監査法人公認会計士
委員	岸 道雄	立命館大学政策科学部助教授
委員	柴田 いづみ	滋賀県立大学環境科学部教授
委員	西岡 實	同志社大学指導相談室アドバイザー
委員	平井 義久	京都商工会議所地域開発・都市整備委員会委員長
委員	藤野 英雄	京都御池中学校区代表
委員	町田 玲子	京都府立大学教授
委員	浅野 明美	京都市子育て支援政策監
委員	青柳 敏雄	京都市都市計画局公共建築部長

(2) 第一次審査(入札参加資格等の審査)

第一次審査では、入札参加者として備えるべき参加資格要件及び本事業を取り扱うに際して必要な能力があると認められるに値する実績を有しているかどうかを審査します。

ア 資格審査

入札参加希望者が入札説明書に示す参加資格要件を満たし、かつ、構成企業の制限に係る事項に該当しないかについて、提出書類に基づき審査を行います。

イ 実績審査

入札参加希望者が入札説明書に示す要件を満たしているかどうかについて、参加表明書等に基づき審査を行います。

(3) 第二次審査(入札書類の審査)

ア 第二次審査の方法

落札者決定基準に従って、審査委員会において入札提案書の提案内容の審査を行います。入札価格及びその他の条件を総合的に評価し、市にとって最も有利な提案を行ったものを選定します。

イ 第二次審査における評価項目等

評価項目は以下のとおりですが、具体的な内容は落札者決定基準によります。

(ア) 基礎審査

事業者の提案内容が、市の要求する最低限の要件を全て満たしていることを確認します。確認の結果、事業提案が全ての要求水準を満たしている場合は適格とし、明らかに水準を満たしていないと確認される場合や記載のない場合は失格とします。

(イ) 審査項目に基づく審査

落札者決定基準により、次の審査項目について、審査委員会において審査し、得点化します。評価に基づく各項目の得点の合計と入札価格評価点の合計により最も優秀な提案を選定します。

なお、必要に応じてヒアリングを実施する場合があります。

- ・ 事業計画に関する項目

- ・ 施設整備に関する項目
- ・ 維持管理に関する項目
- ・ その他

(4) 審査委員会事務局

審査委員会の事務局は、京都市教育委員会事務局総務部京都御池中学校・複合施設建設室です。

9 手続きにおける交渉の有無

開札後の契約手続きにおいて、入札条件の変更を伴う交渉は行いません。

10 基本協定書の締結

選定事業者は、落札決定後速やかに、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ものとします。

11 特別目的会社の設立

選定事業者は、本事業を実施するため、商法(明治32年3月9日法律第48号)に定める株式会社として特別目的会社を基本協定書に記載の期日までに設立するものとします。

当該会社の出資金は、入札参加グループの構成企業により、全額出資されるものとします。なお、入札参加グループの代表企業は必ず当該会社へ出資することとしますが、構成企業のすべてが当該会社へ出資することを条件とするものではありません。

全ての出資者は、事業契約が終了するまで特別目的会社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、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはなりません。

12 事業契約書の締結等

(1) 事業契約書の締結

選定事業者は、落札決定後、市を相手方として、事業契約書(案)に基づき、事業契約を締結しなければなりません。事業契約書において、選定事業者が遂行すべき設計業務、工事監理業務、建設業務及び維持管理・運營業務に関する業務内容、金額、支払方法等を定めます。

(2) 契約金額

契約金額については、「別紙 入札価格の算定方法について」を参照のこと。

(3) 契約条件の変更

契約の締結に当たっては、軽微な事項を除き、選定事業者の入札価格及び入札説明書等に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。

(4) 違約金の請求

市は、選定事業者が事業契約を締結しない場合、違約金として落札金額の100分の5に相当する金額を請求することがあります。

事業契約書締結に係る選定事業者の弁護士費用、印紙代等は、選定事業者の負担とします。

13 支払条件等

市の選定事業者に対する支払いは、選定事業者が実施する京都御池中学校・複合施設の設計、工事監理及び建設に係る対価(以下「施設整備費相当」といいます。)と維持管理に係る対価(以下「維持管理費相当」といいます。)から成ります。市は、京都御池中学校・複合施設の施設整備費相当と維持管理費相当を施設引渡しのあった日から事業期間中に、選定事業者に対し、PFI法第10条第1項に規定する市と選定事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより支払います。

(1) 支払期間・回数等

ア 施設整備費相当

(ア) 施設整備費相当のうち一括支払分並びにこれに係る消費税及び地方消費税は、事業契約書(案)により、平成18年5月31日までに支払うものとします。

(イ) 施設整備費相当のうち割賦支払分並びにこれに係る消費税及び地方消費税、割賦金利分について、市は供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し、事業契約書に定める額を、各年度の上半期(4月～9月)及び下半期(10月～3月)の終了後に、年2回の割賦方式により30回に分けて均等に支払うものとします。

イ 維持管理費相当

維持管理費相当について、市は定期的にモニタリングを実施し、事業契約書に定められた要求水準が満たされていることを確認した上で、供用開始から事業期間中に、年2回、事業契約書に定める額を選定事業者を支払います。

(2) サービス購入費の改定

サービス購入費の改定は以下のとおりとします。

ア サービス購入費の維持管理費相当について、物価変動のうち改定率(価格指数比から 1 を控除した率とする)の絶対値が 3.0%を超えた部分について勘案し、事業契約書の定めるところにより対価の改定を行います。

イ 施設整備費相当の改定は行いません。

14 本件事業以外の業務で、本件事業に直接関連する業務に関する契約を本件事業の契約の相手方と随意契約により締結する予定の有無

本件事業以外の業務で、本件事業に直接関連する業務に関する契約を本件事業の契約の相手方と随意契約により締結する予定はありません。

15 議会の議決に付すべき契約の締結

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第 9 条及び議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(昭和 39 年 3 月 25 日条例第 32 号)第 2 条に規定する、議会の議決に付さなければならない契約であるため、議会の議決を得られた後に本契約を締結します。

なお、市と事業者との間において、事業契約が効力を生じるに至らなかった場合には、市及び事業者が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、市及び事業者は、相互に債権債務の関係は生じないものとします。

16 その他

(1) 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、第 2.3.(1)に示すホームページなどを通じて行います。

(2) 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。

(3) 入札に伴う費用負担

事業者の入札にかかる費用については、すべて事業者の負担とします。

第3 事業実施に関する事項

1 選定事業者の権利義務に関する制限

(1) 選定事業者の事業契約上の地位の譲渡等

市の事前の承諾がある場合を除き、選定事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならないものとします。

(2) 特別目的会社の株式の譲渡・担保提供等

本事業を遂行するため設立された特別目的会社に出資を行った選定事業者は、本事業が終了するまで特別目的会社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、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならないものとします。

(3) 債権の譲渡

選定事業者が、市に対して有する京都御池中学校・複合施設の設計及び建設並びに維持管理・運営業務の提供に係る債権は、市の承諾がなければ譲渡することができないものとします。

(4) 債権への質権設定及び債権の担保提供

選定事業者が、市に対して有する京都御池中学校・複合施設の設計及び建設並びに維持管理・運営業務の提供に係る債権に対する質権の設定及びこれの担保提供は、市の承諾がなければ行うことができないものとします。

2 市と選定事業者の責任区分

(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、京都御池中学校・複合施設の設計及び建設並びに維持管理・運営の責任は、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、市が責任を負うこととします。

(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、事業契約書(案)によることとし、入札参加者は負担すべきリスクを想定した上で提案を行うものとします。

なお、事業契約書(案)に示されていない場合は、双方の協議により事業契約書で定めるものとします。

3 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

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、法制上及び税制上の措置は想定していません。ただし、今後、法制や税制の改正により措置が可能となる場合、可能な範囲で市は必要な協力を行います。

(2) 財政上及び金融上の措置に関する事項

現時点では、財政上の措置は想定していません。ただし、選定事業者が事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合には、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可能な範囲で必要な協力を行います。

4 事業実施に関する事項

(1) 誠実な業務遂行義務

選定事業者は、入札提出書類及び事業契約書に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

(2) 事業期間中の選定事業者と市の関わり

ア 本事業は、選定事業者の責任において実施されます。また、市は事業契約書に定められた方法により、事業実施状況の確認を行います。

イ 市は原則として選定事業者に対して連絡等を行います。必要に応じて市と建設企業等（設計、建設及び維持管理等を実施する企業）との間で直接連絡調整等を行う場合があります。この場合において、市と建設企業等との間で直接連絡調整を行った事項については選定事業者に報告します。

ウ 事業の継続性を出来るだけ確保する目的で、市は、選定事業者に対し資金提供を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を結ぶことがあります。

エ 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と選定事業者は誠意をもって協議することとします。

(3) 業務内容

ア 業務内容

設計・工事監理・建設業務及び維持管理・運營業務については、事業契約書及び要求水準書によります。

イ 業務の委託

選定事業者はアに示した業務を、あらかじめ市の承諾を得た上で、第三者に委託することができます。

(4) 市による施設整備業務の確認及び維持管理・運營業務のモニタリング

市は、選定事業者が、定められた業務を確実に実施し、事業契約書に規定した要求水準を達成しているか否かを確認するとともに、選定事業者の財務状況を把握するため、以下のモニタリングを行います。

なお、維持管理・運營業務について、要求水準を達成していないと認められる場合、市は、当該業務に係る維持管理費相当の減額等を行います。

ア 本事業の実施状況の確認

市は、本事業の各段階において、事業契約書の定めるところにより、定期的に確認を行います。また、定期的に行う確認のほか、市が必要と認める場合には、随時確認を行います。

なお、確認に要する費用は、事業者側に発生する費用を除き市の負担とします。

(ア) 基本設計・実施設計時

事業者は、定期的に市に報告を行うとともに、基本設計及び実施設計完了時に要求水準に適合していることが確認できる設計図書を市に提出し、内容の確認を受けることとします。

(イ) 建築確認申請時

事業者は、建築基準法に基づく建築確認の書類作成を行い、建築確認の申請を行うとともに、市に事前説明及び事後報告を行うこととします。

(ウ) 工事施工時

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、事業者を通じ、工事監理者に工事監理の状況を市に毎月報告させることとします。また、事業者は、市が要請したときは、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説明を行わなければなりません。ただし、市が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説明を受けたことによって、施工に起因する瑕疵の責任は市に移転されないものとします。

(エ) 工事完成時

事業者は、施工記録を用意して、現場で市の確認を受けることとします。ただし、市が施工記録の確認を行ったことによって、施工に起因する瑕疵の責任は市に移転されないものとします。

(オ) 施設供用開始後

市は、施設供用開始後、定期的に維持管理・運營業務のモニタリングを行います。

イ 支払の減額等

維持管理・運營業務のモニタリングを行った結果、事業契約書に規定した要求水準が満たされていないことが判明した場合には、維持管理費相当の減額等を行うことがあります。

ウ 財務書類の提出

選定事業者は、毎事業年度、当該事業年度の財務書類(商法第 281 条第 1 項に規定する計算書類)を作成し、自己の費用をもって公認会計士又は監査法人による監査を受けた上で、監査報

告書とともに毎事業年度経過後 3 ヶ月以内に市に提出するものとします。また、市は、請求があった場合には、当該財務書類を公開できるものとします。

(5) 土地の使用等

本事業の京都御池中学校・複合施設に係る敷地は市所有地であり、財産の分類は行政財産です。

京都御池中学校・複合施設に係る敷地については、選定事業者は、建設期間中無償で使用することができます。

5 日本政策投資銀行の融資等の取り扱いについて

本事業は、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資（無利子融資、低利子融資）の対象事業であり、入札参加者は当該融資を利用することを前提として提案することは可能ですが、入札参加者は自らのリスクでその活用を行うこととし、市は同行からの調達の可否による条件変更は行いません。

なお、当該融資制度の趣旨は、民間事業者の提案喚起及び選定事業の安定性向上にあることから、当該融資を提案に織り込む場合には、民間金融機関と同様の金利を前提とすることとしているので、この点に留意して、提案を行うこと。

また、当該融資制度の詳細、条件等については、入札参加者が直接同行に問い合わせを行うこととします。

6 その他

(1) 事業の終了

事業期間が終了する以前における事業の終了について、以下のとおりとします（事業終了についての詳細な条件、手続き等については事業契約書による）。

ア 選定事業者の債務不履行等に基づく市による契約解除

市は、選定事業者の債務不履行等が認められる場合、選定事業者との契約を解除し、事業を終了させることができることとします。

イ 市の責に帰すべき事由に基づく選定事業者による解除

事業者は、市が市の責に帰すべき事由に基づき、履行すべき支払いを遅延した場合、市との契約を解除し、事業を終了させることができることとします。

ウ 不可抗力事由に基づく解除

市は、京都御池中学校・複合施設が選定事業者の責めに帰すことができない災害等により使用することが困難であると判断した場合、選定事業者との契約を解除し、事業を終了させることができることとします。

エ 本事業に直接関係する法令変更が行われた場合等の解除

市は、本事業に直接関係する法令の変更等が行われた場合、又は選定事業者の責めに帰すべき事由によらないで許認可等の効力が失われた場合、選定事業者と協議の上、選定事業者との契約を解除し、事業を終了させることができることとします。

オ その他の事由に基づく解除

市は、自ら京都御池中学校・複合施設を維持・継続できないと判断した場合は、選定事業者に対して 180 日以上前に書面で通知した上で、選定事業者との契約を解除し、事業を終了させることができることとします。

(2) 情報の提供

本件入札説明書に定めることのほか、入札の実施に当たって必要な事項が生じた場合には、京都市教育委員会事務局総務部京都御池中学校・複合施設建設室のホームページに掲載します。

(3) 事業契約に違反した場合等の取扱い

事業契約締結後、契約に違反し、又は落札者となりながら正当な理由なくして契約を拒み、ないしは入札等市の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不相当であると認められる者については、当該事実が判明した時から 24 月の範囲内において、市が実施する入札への参加が認められなくなる場合があることに留意すること。

(4) 特定事業の選定の取消し

入札者がいない場合又は入札者全員の入札価格が市の設定する予定価格を超える場合、市は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します。

(5) 事業に必要と想定される根拠法令等

本事業にあたっては、PFI法及び「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」(平成 12 年 3 月 13 日総理府告示第 11 号。以下「基本方針」といいます。)のほか、下記に掲げる関連の各種法令に拠ることとします。

ア 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
- ・ 屋外広告物法
- ・ 水道法
- ・ 下水道法

- ・ 文化財保護法
- ・ 道路法
- ・ 電気事業法
- ・ 京都市火災予防条例

イ 建築基準法等に関係のある法令等

- ・ 電波法
- ・ 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

ウ 条例, 事前協議制度その他許認可に関係のある制度

- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネルギー計画書)
- ・ 京都市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
- ・ 京都市市街地景観整備条例
- ・ 京都市駐車場条例
- ・ 京都市人にやさしいまちづくり要綱

エ その他法令, 関係指針等

- ・ 学校保健法・同施行令
- ・ 学校環境衛生の基準
- ・ 事務所衛生基準規則
- ・ 中学校設置基準
- ・ 中学校施設整備指針
- ・ 保育所保育指針
- ・ 指定居宅サービス等の事業の人員, 設備及び運営に関する基準
- ・ 京都市公共建築デザイン指針
- ・ 室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定方法について

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。

第4 提出書類

様式集参照

別紙 入札価格の算定方法について

1 サービス対価の基本的な考え方

本件事業のサービス対価は、施設整備費相当に係るサービス対価と、維持管理費相当に係るサービス対価から構成されます。施設整備費相当に係るサービス対価には、市が国庫補助金及び地方債の許可等に基づき、施設整備費相当に係るサービス対価の一部を一括で支払う一括支払い分と、施設整備費相当に係るサービス対価から一括支払い分を除いた額を事業期間にわたり割賦で支払う割賦支払い分があります。

選定事業者は、設計及び建設並びに維持管理のサービスを一体として市に提供し、そのサービスに対し、市は対価を一体として支払います。なお、市に対する支払請求権(債権)は、一体不可分とします。

市は、地方自治法(昭和22年4月17日法律第67号)第214条に規定する債務負担行為に基づき、施設整備費相当に係るサービス対価と維持管理費相当に係るサービス対価を、施設の引渡日以後、市と選定事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたり、選定事業者に対し、支払うものとします。

2 入札価格と落札価格の関連について

入札価格は、入札金額内訳書(「様式 56-1」に示す額)に示す施設整備費相当額及び維持管理費相当額を合計した金額とします。

落札決定にあたっては、入札書に記載された金額に、当該金額から割賦手数料相当額を控除した金額の100分の5に相当する金額(消費税及び地方消費税。以下、「消費税」という)を加算した金額(当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額)をもって落札価格(「様式 56-2 入札(契約予定)金額内訳書」に示す額)とします。なお、落札価格は、契約金額となります。

3 落札価格とサービス対価の関連について

本件事業のサービス対価の総額は、落札価格(すなわち契約金額)とします。

サービス対価のうち施設整備費相当に係るサービス対価は、入札参加者が提案する本件施設の施設整備費相当額として定める金額に、施設整備費相当額から割賦手数料相当額を控除した金額の100分の5に相当する金額(消費税相当額)を加算した金額とします。

また、維持管理費相当のサービスの対価は、入札参加者が提案する本件施設の維持管理費相当額として定める金額に、維持管理費相当額の100分の5に相当する金額(消費税相当額)を加算した金額とします。

4 入札価格の算定方法

本件事業の入札価格の算定方法は、下記のとおりとします。

(1) 施設整備費相当額の算定

施設整備費相当額は、下記の方法により算定することとします。

ア) 施設整備費相当額の算定

入札参加者が提案する初期投資費用である本件工事費等を元本の金額とし、元本金額から消費税相当額控除後の施設整備費相当に係るサービス対価の一括支払い分を除いた額に、入札参加者が提案する固定金利(基準金利 + スプレッド)に基づき、平成 18 年から平成 32 年までの返済期間 15 年間の元利金等返済の方式により算出された金利の合計額(以下、「割賦手数料」という。)を合わせた金額とします。

(施設整備費相当額の考え方)

施設整備費相当額 = 元本金額 + 割賦手数料

元本金額: 工事費等(4(1)イ参照)

割賦手数料: 元本金額から消費税相当額控除後の施設整備費相当に係るサービス対価の一括支払い分を除いた額に、入札参加者が提案する固定金利(基準金利 + スプレッド)に基づき、平成 18 年から平成 32 年までの返済期間 15 年間の元利金等返済の方式により算出された金利の合計額

イ) 工事費等の構成

本件工事費等として支払う費用には、設計費、建設工事費(直接工事費及び共通費)、工事監理費、各種手続・申請費、各種調査・対策費、市への所有権移転に伴う費用、事業者の開業に伴う諸費用、建中金利、ファイナンス組成費、保険料及びその他の費用を含むものとします。

ウ) 割賦手数料

割賦手数料は本件施設の引渡し日以降に発生するものとします。また、割賦手数料は、基準金利と入札参加者が提案するスプレッドの合計とし、基準金利は、落札者決定日における午前 10 時現在の東京スワップ・レファレンス・レート(T.S.R)としてテレレート 17143 ページに表示されている 6 ヶ月 LIBOR ベース 15 年物(円 / 円)金利スワップレートとします。

なお、入札価格における基準金利は、平成 16 年 2 月 3 日の基準金利とすること。また、基準金利の決定日と割賦手数料の支払開始日とが相違していることに充分留意の上、入札価格を決定すること。

(2) 維持管理費相当額の算定

維持管理費相当額には、各維持管理業務に係る人件費、物件費、事業者の負担する消耗品費、契約期間中の建築・設備の修繕・更新費、特別目的会社の利益及び運営費（人件費、一般管理費、事務費、法人税、その他事業を実施するために特別目的会社が必要とする費用を含む。）、公租公課、保険料及びその他の費用を含むものとします。

(3) 入札金額の内訳

上記(1)及び(2)に示す入札金額の内訳は、事業者が入札提案書において提出する内訳書のとおりとします。

(参考：入札価格、落札価格及びサービス対価の考え方)

