

P F I による京都府府営住宅槇島団地（仮称）整備等事業
入札説明書

平成22年8月27日

京 都 府

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	事業の内容	1
2	入札参加者の資格に関する事項	3
3	入札手続等	6
4	入札説明書等に関する質問及び回答	6
5	入札参加資格の確認	7
6	提案審査の手続	8
7	入札保証金及び契約保証金	10
8	落札者の決定方法	10
9	手続きにおける交渉の有無	10
10	事業契約書の締結等	11
11	P F I 事業者の収入及び負担	11
12	議会の議決に付すべき契約の締結	12
13	その他	12
第3	事業実施に関する事項	12
1	P F I 事業者の権利義務に関する制限	12
2	府と P F I 事業者の責任区分	13
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等に関する事項	13
4	事業実施に関する事項	13
5	その他	14
第4	工事の品質確保の方策	15
第5	入札書類	16
	様式集参照	16

第1 入札説明書等の定義

京都府（以下「府」という。）は、「PFIによる京都府府営住宅榎島団地（仮称）整備等事業」（以下「本事業」という。）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」という。）に基づき実施するため、平成21年8月14日に公表した「PFIによる京都府府営住宅榎島団地（仮称）整備等事業実施方針」（以下「実施方針」という。）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、平成21年9月28日に「特定事業」として選定し、公表したところである。

この入札説明書は、PFI法に基づく特定事業を実施する民間事業者（以下「PFI事業者」という。）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ある。

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」という。）を提出するものとする。

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」と定義する。

- ・別添資料1 事業者選定基準
- ・別添資料2 様式集
- ・別添資料3 要求水準書
- ・別添資料4 事業契約書（案）

第2 対象事業の概要等

1 事業の内容

(1) 公告日

平成22年8月27日

(2) 契約担当者

京都府知事 山田 啓二

(3) 事業名称

PFIによる京都府府営住宅榎島団地（仮称）整備等事業

(4) 事業場所

京都府宇治市榎島町大川原地内

(5) 事業期間

現時点では、次のスケジュールを予定している。

時 期	内 容
平成22年12月	事業契約の締結
平成24年9月まで	PFI事業者へ民間施設活用用地の譲渡
平成22年12月から平成24年9月まで	府営住宅等の設計・建設
平成24年9月まで	府への府営住宅等の所有権移転
平成24年10月から	府営住宅等の供用開始

(6) 事業概要

P F I 事業者は、府営住宅等建設用地において府営住宅榎島団地（仮称）及び社会福祉施設等の併設施設の設計及び建設を行った後、直ちに府に所有権を移転を行うB T方式により実施する。

また、民間施設活用用地を府から取得し、自らの事業として民間施設等の整備を実施する。

(7) 施設の概要等

敷地及び施設の概要は以下のとおり。詳細については要求水準書に示す。

ア 場 所	宇治市榎島町大川原地内
イ 敷 地 面 積	1 2 , 9 4 1 m ²
ウ 地域・地区等	準工業地域、準防火地域、宇治都市計画第四種高度地区
エ 形 態 規 制	指定建ぺい率 6 0 % 指定容積率 2 0 0 %
オ 施 設 規 模	府営住宅 1 5 0 戸（子育て支援対応住宅含む。） 認知症高齢者グループホーム 2 ユニット 知的障害者グループホーム 1 ユニット 多世代交流スペース

(8) 事業範囲

府営住宅等建設業務は、府営住宅等建設用地において府営住宅等の設計及び建設を行う。

用地活用業務は、民間施設活用用地を府から取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

事業内容は以下の業務及びその関連業務とするが、詳細については「要求水準書」を参照すること。

ア 府営住宅等建設業務

P F I 事業者は、1 5 0 戸の府営住宅（子育て支援対応住宅を含む。）、社会福祉施設（認知症高齢者グループホーム及び知的障害者グループホーム）及び集会所と多目的広場を一体的に整備する多世代交流スペースを整備（設計・建設・工事監理）し、府に所有権を移転するものとし、以下の業務を行う。

- ・測量調査及び地質調査を含む本事業用地等に関する事前調査業務（必要に応じて適宜）（敷地周辺の供給処理施設（電気、電話、ガス、上水道、下水道等）（以下「インフラ」という。）調査を含む。）
- ・府営住宅等建設用地及び周辺地域の電波障害調査（建設前、建設中、建設後）及び対策工事
- ・施設整備に係る設計業務全般（基本設計及び実施設計）
- ・地元説明等、近隣対応（地域、近隣住民等）
- ・地域住宅交付金申請書類等の作成支援（「公営住宅整備事業等補助要領」に基づく主体付帯工事費、特例加算、特定工事、共同施設整備等による補助区分毎の積上げ積算資料の作成等）
- ・建設工事等（附帯施設等、屋外整備、インフラ引込及び接続並びに既存構造物撤去工事を含む。）
- ・建設工事等に係る工事監理
- ・建設工事等に伴う調査（事前、事後）及び事後対策（周辺家屋、井戸水（耕作用水を含む。）等）

- ・建設工事等及びその関連業務に伴う諸官庁協議、各種申請及び許認可、届出等の業務

イ 用地活用業務

P F I 事業者は、府営住宅等建設業務のほかに、民間施設活用用地を府から取得し、自らの事業として民間施設等を整備するものとし、このために必要な行政手続及び近隣住民等との協議は自らの責任において行うこと。

なお、整備する民間施設等については、地域の活性化につながる施設等の地域のまちづくりに資する施設とし、以下の事項に十分配慮すること。

(ア) 周辺環境への配慮

建築デザインや緑地の配置など、周辺環境と調和した施設の整備を図ること。

また、府営住宅等の計画について配慮し、良好なコミュニティ形成がなされるように配慮すること。

(イ) 民間施設等の範囲

地域の活性化につながる施設とし、社会的資産として有効に活用されるものとする。

住宅を整備する場合は、良好なファミリー世帯向け住宅や高齢者向け住宅を中心とすること。

(9) 本事業の事業者選定に係る日程

本事業の事業者選定に係る日程は、次のとおり予定している。

日 程 (予定)	内 容
平成22年 8月27日	入札の公告及び入札説明書等の公表
平成22年 9月 2日	入札説明書等に関する説明会
平成22年 8月26日～9月 7日	入札説明書等に関する質問の受付
平成22年 9月10日	入札説明書等に関する質問の回答
平成22年 9月15日	入札参加表明書及び資格確認申請書類の受付
平成22年 9月21日	資格確認通知
平成22年10月 8日	提案書の受付
平成22年10月下旬頃	落札者の決定・公表
平成22年12月頃	事業契約の締結

2 入札参加者の資格に関する事項

(1) 入札参加者の要件

ア 入札参加者は、複数の企業で構成されるグループとし、参加企業名をすべて入札参加表明書に明記すること。

イ 入札参加者は、(2) のア、イ、ウ及びエを満たしている企業とし、複数の要件を満たす者は、当該複数の業務を実施できるものとする。

ただし、工事監理業務は、建設に当たる者が実施することができないものとし、資本面若しくは人事面において次に掲げる(ア)～(オ)のいずれかに該当する者でないこととする。

(ア) 建設に当たる者の発行済み株式の50%を超える株式を有していること。

(イ) 建設に当たる者の資本総額の50%を超える出資をしていること。

(ウ) 建設に当たる者が、発行済み株式の50%を超える株式を有していること。

(エ) 建設に当たる者が、資本総額の50%を超える出資をしていること。

(オ) 代表権を有する役員が、建設に当たる者の代表権を有する役員を兼ねている

こと。

ウ 入札参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札参加手続を行うこと。

エ 入札参加者のいずれも次の要件をすべて満たすこと。

(ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。

(イ) 会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続開始の申立てをした者にあつては更生計画の開始決定がなされていない者、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをした者にあつては、再生計画の認可がなされていない者でないこと。

(ウ) 入札参加表明書及び入札参加資格確認に必要な書類を提出する時に、府の工事等契約に係る指名停止等の措置要領に基づく指名停止措置（以下「指名停止措置」という。）がなされていないこと。

(エ) 入札参加表明書及び入札参加資格確認に必要な書類を提出する時に、府税を滞納していないこと。

(オ) 入札参加表明書及び入札参加資格確認に必要な書類を提出する時に、府が発注した建設工事に関係する債務を遅滞していないこと。

(カ) 他の入札参加者として参加していないこと。

(キ) 事業者選考委員会の委員あるいは委員が属する企業と資本面若しくは人事面において、次に掲げる a～c のいずれかに該当する者でないこと。

a 委員あるいは委員が所属する企業が発行済み株式の50%を超える株式を有していること。

b 委員あるいは委員が所属する企業が資本総額の50%を超える出資をしていること。

c 委員が役員又は従業員となっていること。

(2) 業務実施予定者の要件

入札参加者のうち、府営住宅等建設業務を実施する設計、建設及び工事監理の各業務に当たる予定である者は、それぞれア、イ及びウの要件を満たすこととし、用地活用業務を実施する用地活用に当たる予定である者は、エの要件を満たすこととする。

また、特別目的会社を設立する場合は、特別目的会社から次の業務を受託する者も同様とする。

ア 設計に当たる者

設計に当たる者は、次の要件をすべて満たすこと。

(ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定による一級建築士事務所の登録をしていること。

(イ) 平成10年度以降に完工した鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、6階建て以上の共同住宅（ワンルームマンション、寄宿舍及び寮等を除く。）の設計業務の元請としての実績があること。

(ウ) 平成10年度以降に完工した居住系社会福祉施設（社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設のうち居住系のもの）の設計業務の元請けとしての実績があること。

(エ) 直接的かつ恒常的な雇用関係にある一級建築士が2名以上所属していること。

イ 建設に当たる者

建設に当たる者は、次の要件を満たす3者で自主結成する特定建設工事共同企業体（以下「共同企業体」という。）とすること。

なお、協定の方式は、平成17年6月1日付け京都府土木建築部長通知に基づく「特定建設工事共同企業体協定書（甲形）」によるものとする。

また、経常建設共同企業体及び事業協同組合は、本一般競争入札の共同企業体の構成員として一般競争入札参加資格審査申請をすることができないが、それぞれの構成員及び組合員については、単体として要件を満たす場合には構成員として申請することができる。

(ア) すべての者が満たす要件

- a 建設業法（昭和24年法律第100号）に基づく建築工事業に係る特定建設業の許可を有していること。
- b 建設業法に基づく主たる営業所を京都府内に置く者であること。
- c 平成22年度京都府建設工事競争入札参加資格者のうち、「建築一式工事」の「A等級」に認定されている者であること。

(イ) 共同企業体の代表者の要件

- a 平成22年度京都府建設工事競争入札参加資格の審査結果通知書（平成22年4月1日付け2指第100号及び平成22年7月1日付け2指第100号）における建築一式工事の総合点が950点以上の者であること。
- b 監理技術者として、建築一式工事に係る監理技術者資格を有する自社と直接かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事期間を通じて工事現場に専任で配置できる者であること。
- c 出資比率が共同企業体の構成員中最大であること。

(ロ) 共同企業体のその他の構成員が満たす要件

- a 主任技術者として、建築一式工事に係る監理技術者資格又は主任技術者資格（国家資格に限る。）を有する自社と直接かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事期間を通じて工事現場に専任で配置できる者であること。
- b 1構成員当たりの出資比率は、20パーセント以上であること。

ウ 工事監理に当たる者

工事監理に当たる者は、次の要件をすべて満たすこと。

- (ア) 建築士法第23条の規定による一級建築士事務所の登録をしていること。
- (イ) 平成10年度以降に完工した鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、6階建て以上の共同住宅（ワンルームマンション、寄宿舍及び寮等を除く。）の工事監理業務の元請としての実績があること。
- (ロ) 平成10年度以降に完工した居住系社会福祉施設（社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設のうち居住系のもの）の工事監理業務の元請けとしての実績があること。
- (エ) 直接かつ恒常的な雇用関係にある一級建築士が2名以上所属していること。

エ 用地活用に当たる者

用地活用に当たる者は、次の要件をすべて満たすこと。

- (ア) 用地活用に係る提案内容と同等又は類似の施設整備及び事業実施に係る実績があること。
- (イ) 複数の企業で業務を分担する場合、すべての者が当該要件を満たしていること。

(3) 入札参加者の変更

入札参加表明書により参加の意思を表明した入札参加者の変更は認めない。

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 平成22年8月27日（金）から平成22年9月15日（水）までの間（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）の午前9時から午後5時まで（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する。
なお、京都府ホームページにも掲載する。
京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町
京都府建設交通部住宅課（京都府庁第2号館5階）
電話 075-414-5363 F A X 075-414-5359
ホームページアドレス
<http://www.pref.kyoto.jp/jutaku/1249281082757.html>
電子メールアドレス jutaku@pref.kyoto.lg.jp

(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する。

なお、入札説明会に関する情報等は、京都府ホームページに掲載することとするので、適宜確認のこと。

ア 開催日時 平成22年9月2日（木）午前11時から
イ 開催場所 京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町（京都府庁内）
京都府職員福利厚生センター3階 第1会議室
ウ 連絡先 京都府建設交通部住宅課 電話 075-414-5363

(3) 参加申し込み等

説明会への参加を希望される方は、入札説明会参加申込書（「様式集」参照）に必要な事項を記載して、平成22年9月1日（水）正午までに、ファックス又は電子メールでファイル添付にて提出のこと。

ア あて先 京都府建設交通部住宅課
イ ファックス 075-414-5359
ウ 電子メールアドレス jutaku@pref.kyoto.lg.jp
（注意：見出しには「P F I 事業入札説明会参加申し込み」と記載のこと。）

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受付

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う。

ア 受付期間 平成22年8月27日（金）から9月7日（火）午後3時まで
イ 提出方法 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」参照）に必要な事項を記入し電子メールでファイル添付にて提出
ウ 提出先 京都府建設交通部住宅課
電子メールアドレス：jutaku@pref.kyoto.lg.jp
（注意：見出しには「P F I 事業入札説明書等に関する質問書」と記載のこと。）

(2) 質問及び回答の公表

平成22年9月10日（金）に以下のホームページにおいて回答を公表する。

質問に対する回答は、入札参加者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、入札参加者の権利、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、すべて公表する。

・ホームページアドレス <http://www.pref.kyoto.jp/jutaku/1249281082757.html>

5 入札参加資格の確認

(1) 提出書類

入札に参加を希望する者は、入札参加グループ毎の代表企業によって、次に掲げる書類を提出し、審査を受けることとする。

- ア 入札参加表明書（「様式集」参照）
- イ 一般競争入札参加資格審査申請書（「様式集」参照）
- ウ 添付書類（「様式集」参照）

(2) 提出期間及び場所

提出期間及び場所は、次のとおりとする。

- ア 提出期間 平成22年9月15日（水）の午前9時から午後3時まで（正午から午後1時までを除く。）
- イ 提出場所 京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町
京都府建設交通部住宅課（京都府庁第2号館5階）
電話 075-414-5363 F A X 075-414-5359
- ウ 提出方法 持参することとし、郵便及び電送による提出は認めない。

(3) 参加資格の審査結果の通知

提出書類の受領後、入札参加資格の確認を行い、その結果は、平成22年9月21日（火）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する。

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する。

また、入札参加資格要件を満たす者が1グループとなった場合は、入札を取り止め、一般競争入札参加資格確認通知は行わず、入札を中止する旨を通知するものとする。

(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者は、知事に対し、書面により説明を求めることができる。

- ア 書面の提出期限 平成22年9月27日（月）午後3時まで
- イ 書面の提出場所 京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町
京都府建設交通部住宅課（京都府庁第2号館5階）
電話 075-414-5363 F A X 075-414-5359
- ウ 書面の提出方法 持参することとし、郵便及び電送による提出は認めない。
- エ 回答期限及び方法 平成22年10月4日（月）までに、書面により回答する。

(5) 入札参加資格確認の取消し

知事は、入札参加資格があると認めた者が、次の各号の一に該当するときは、(4)の通知を取り消し、改めてその旨を通知するものとする。

- ア 入札参加資格があると認めた者が、入札日時までに当該資格を喪失したとき。
- イ その他知事が特に入札に参加させることが不適當であると認めたとき。

(6) 入札の辞退

一般競争入札参加資格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」参照)を提出すること。

- ア 提出期限 平成22年10月1日(金)午後3時(必着)

- イ 提出場所 京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町
京都府建設交通部住宅課
電話 075-414-5363 F A X 075-414-5359

なお、入札を辞退する者があり、入札参加者が1グループとなった場合は、入札を取り止め、入札を中止する旨を通知するものとする。

6 提案審査の手続

(1) 入札書及び提案審査書類の提出

資格審査に合格した入札参加者は、入札書及び提案審査書類を以下の要領にて提出する。提出はグループの代表企業が行うこと。

- ア 提出期間 平成22年10月8日(金)午後1時から午後3時まで
- イ 提出場所 京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町
京都府建設交通部住宅課(京都府庁第2号館5階)
- ウ 提出方法 持参することとし、郵便及び電送による提出は認めない。

(2) 入札書に記載する金額

「府営住宅等建設の対価」及び「民間施設活用用地の対価」をそれぞれ記載すること。なお、入札参加者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、消費税及び地方消費税に相当する金額を除いた金額を入札書に記載すること。

なお、入札書に記入する金額は千円止めとし、その表示方法は「××,000円」とする。間違っ て円まで記入した入札書は有効とするが、千円以下は切り捨てるものとする。

(3) 開札日時及び場所

- ア 開札日時 平成22年10月8日(金)午後3時
- イ 開札場所 (1)のイと同じ

ただし、入札書及び提案審査書類を提出する者が1グループとなった場合は入札を取り止める。

また、落札率が高い場合は入札を保留し、入札参加者全員の事業費内訳書の内容を重点的に調査の上、取扱いを別途連絡します。

(4) 開札方法

開札は、入札参加者又はその代理人の立会の上行うものとし、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府職員を立ち会わせるものとする。

なお、当該開札では、入札書に記載の金額と予定価格との確認を行い、以下の要件を満たしていない場合は失格とする。この際に、入札価格の公表は行わないこととする。

ア 「府営住宅等建設の対価」が予定価格以下であること。

イ 「民間施設活用用地の対価」が予定価格以上であること。

(5) 代理人による提案審査書類等の提出及び開札の立会い

代理人が提案審査書類等の提出及び開札の立ち会いを行う場合は、委任状（「様式集」参照）を持参すること。

(6) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は、無効とする。

ア 入札に参加する資格（第2、2に掲げる資格をいう。）のない者

イ 同じ入札に2以上の入札（他人の代理人としての入札を含む。）をした者

ウ 入札に関して不正の利益を得るための連合その他の不正行為をした者又はその疑いのある者

エ 金額を訂正した又は金額が特定できない入札書で入札した者

オ 氏名、印鑑若しくは重要な文字が誤脱又は不明瞭のため、入札参加者あるいは対象案件が特定できない入札書（封筒を含む。）で入札した者

カ 入札関係職員の指示に従わない等入札場の秩序を乱した者

キ 委任状を持参しない代理人

ク 開札日において有効な経営事項審査の結果通知のない者

(7) 入札書類の取扱い

ア 著作権

入札参加者から提出された資料の著作権は、入札参加者に帰属する。

ただし、事業者の選定に関する情報の公表時及びその他府が必要と認める時には、府は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者から提出された資料については、事業者の選定に関する情報の公表以外には入札参加者に無断で使用しない。

イ 特許権等

入札参加者の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き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、提案を行った入札参加者が負う。

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ないこととする。

7 入札保証金及び契約保証金

(1) 入札保証金

免除する。

(2) 契約保証金

落札者は、府営住宅等建設の対価の10分の1以上の額の契約保証金を契約と同時に納付しなければならない。ただし、銀行その他契約担当者が確実と認める金融機関の保証をもって契約保証金の納付に代えることができ、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、契約保証金を免除する。

また、民間施設活用用地の対価の10%に相当する額の契約保証金を契約と同時に納付しなければならない。

8 落札者の決定方法

規則第154条の2第1項に規定する総合評価一般競争入札により落札者を決定するものとし、予定価格の制限の範囲内の価格を持って入札を行った者のうち、価格その他の条件がこの事業にとって最も有利な入札を行った者を落札者とする。

(1) 審査手順

ア 資格審査

入札参加者の備えるべき参加資格要件の具備の審査を行う。

イ 提案審査

事業者選定基準に基づき、事業計画、府営住宅整備計画、社会福祉施設等整備計画、用地活用計画、地元業者参入による地域経済及び地元雇用への配慮等の審査を行う。

(2) 事業者選考委員会の構成

事業者選考委員会は、住宅、福祉及びまちづくりに精通した学識経験者等及び行政職員で構成する。（「事業者選定基準」参照）

(3) 事業者の選定

事業者選定基準に基づいて、入札価格を含めて総合的な評価を行い、事業者選考委員会の学識経験者等の意見聴取を踏まえ、落札者を選定する。

(4) ヒアリングの実施

提案内容の説明を求める必要がある場合は、入札参加者にヒアリングを行うことがある。

なお、その場合の詳細な日程等については、別途、入札参加者に対して通知するものとする。

(5) 入札結果の通知及び公表

府は、落札者決定後、速やかに入札参加者に対して入札結果を通知するとともに、京都府ホームページ等により入札結果を公表する。

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わないこととする。

10 事業契約書の締結等

(1) 事業契約書の締結

落札者の決定後、落札者をPFI事業者として、事業契約書（案）に基づき、仮契約を締結することとする。事業契約書において、PFI事業者が遂行すべき業務に関する内容、金額、支払方法等を定める。

(2) 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、入札参加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。

(3) 違約金の請求

府は、落札者が事業契約を締結しない場合は、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る。

事業契約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) 契約締結まで至らなかった場合

落札者が契約を締結しない場合、府は落札者を除く入札参加者のうち、事業者選定基準に基づく総合評価の得点の高い者から順に契約交渉を行うことがある。（地方自治法施行令第167条の2に基づく随意契約）

11 PFI事業者の収入及び負担

PFI事業者の収入及び負担は以下のとおりとする。なお、詳細は事業契約書（案）による。

(1) PFI事業者の収入

府は、府営住宅等建設業務に要する費用を、次のように支払う。

ア 設計業務に係る費用

設計業務に係る経費については、設計完了時に支払う。

イ 工事監理業務に係る費用

(ア) 部分払

23年度において、年度終了時の出来高に応じて支払限度額の範囲内で支払う。

(イ) 精算払

府営住宅等の所有権移転終了後に、府営住宅等建設業務に要する費用のうち、支払済分を除く額について支払う。

ウ 建設業務に係る費用

(ア) 前金払

各年度（建設着工年度においては着工時）の出来高予定額の4割以内（上限、3億円）の金額を支払う。

ただし、第4の(2)の低入札価格調査基準価格を下回った場合は、出来高予定額の2割以内の金額を支払う。

(イ) 部分払

23年度において、年度終了時の出来高に応じて支払限度額の範囲内で支払う。

(イ) 精算払

府営住宅等の所有権移転終了後に、府営住宅等建設業務に要する費用のうち、支払済分を除く額について支払う。

(2) P F I 事業者の負担

P F I 事業者は、府営住宅等建設業務及び用地活用業務において、次のように負担するものとする。

ア P F I 事業者は、府営住宅等建設業務に要する費用を、(1)の支払があるまで負担する。

イ P F I 事業者は、自らが提案した民間施設活用用地の取得費用を民間施設活用用地の所有権移転時に府へ支払う。

ウ P F I 事業者は、民間施設活用用地の所有権移転登記手続きに要する費用を負担する。

エ P F I 事業者は、民間施設活用用地における民間施設等の整備を自らの責任で資金計画を策定して実施する。

1 2 議会の議決に付すべき契約の締結

この事業に係る契約の締結については、仮契約締結後、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9条の規定により京都府議会の議決を要するものである。

なお、落札決定後の契約は京都府議会の議決を得るまでは仮契約とするが、仮契約の当事者が開札以降、京都府議会の議決を得る日までに京都府の工事等契約に係る指名停止等に該当する行為を行ったときは、当該仮契約を解除することがある。

1 3 その他

(1) 情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、京都府ホームページ等を通じて行う。

(2) 契約の手續において使用する言語及び通貨等

使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(3) 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に伴う費用については、すべて入札参加者の負担とする。
また、入札書類については、返却しないものとする。

第3 事業実施に関する事項

1 P F I 事業者の権利義務に関する制限

(1) P F I 事業者の事業契約上の地位の譲渡等

府の事前の承諾がある場合を除き、P F I 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する。

(2) 債権の譲渡・質権設定及び債権の担保提供

P F I 事業者が、府に対して有する本事業に係る債権の譲渡、質権の設定及びこれらの担保提供は、府の承認がなければ行うことができないものとする。

2 府とPFI事業者の責任区分

(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、適正に責任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、PFI事業者が担当する業務に伴い発生するリスクについては、原則としてPFI事業者が負うものとする。

ただし、府が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、府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

府とPFI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する。

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する。

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

現時点では、本事業に関する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ついては、特に想定していない。

(2) 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 事業実施に必要な許認可等に関し、府は、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、府とPFI事業者で協議を行う。

4 事業実施に関する事項

(1) 誠実な業務遂行義務

PFI事業者は、入札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PFI事業者と府の関わり

ア 本事業は、PFI事業者の責任において実施されるものとする。また、府は、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う。

イ 府は原則として代表企業に対して連絡等を行うこととするが、必要に応じて府と構成企業(設計、建設、工事監理及び用地活用等を実施する企業)との間で直接連絡調整等を行う場合がある。この場合において、府と構成企業との間で直接連絡調整を行った事項については代表企業に報告することとする。

ウ 事業の継続性をできる限り確保する目的で、府は、PFI事業者に対し融資を行う金融機関等の融資機関(融資団)と協議を行うことができるものとする。

エ 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、府とPFI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は、事業契約書に規定する具体的な措置に従うものとする。

(3) 業務内容

ア 業務内容

府営住宅等建設業務及び用地活用業務については、事業契約書及び要求水準書等による。

イ 業務の委託

P F I 事業者は、アに示した業務を、あらかじめ府の承諾を得た上で、第三者に委託することができる。

(4) 府によるモニタリングの実施

事業契約書（案）の「別紙3 モニタリングの方法」による。

(5) 土地の使用等

府営住宅等建設用地については、本事業に必要な範囲で、P F I 事業者は、無償で使用することができる。

5 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は、以下のとおりとする。
（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及び要求水準書による。）

ア P F I 事業者の債務不履行等に基づく府による契約解除

府は、P F I 事業者の債務不履行等が認められる場合、P F I 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する。

イ 府の責に帰すべき事由に基づくP F I 事業者による解除

P F I 事業者は、府が府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、府との契約を解除し、事業を終了させることができることとする。

ウ 不可抗力事由に基づく解除

府は、P F I 事業者の責めに帰すことができない災害等により事業を継続することが困難であると判断した場合は、P F I 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する。

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

府は、本事業に直接関連する法令の変更等が行われた場合、又はP F I 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、P F I 事業者と協議の上、P F I 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する。

オ その他の事由による解除

府は、自ら本事業の継続ができないと判断した場合は、選定事業者に対して180日以上前に通知した上で、P F I 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する。

(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、京都府ホームページに掲載する。

(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、もしくは入札等府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適切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、府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を留意すること。

(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第2の6の(4)のア又はイの条件を満たさない場合、府は、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することとする。

(5) 事業に必要と想定される根拠法令等

建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）、消防法（昭和23年法律第186号）他、本事業に関するすべての法令等を遵守すること。

第4 工事の品質確保の方策

工事の品質管理体制等を確保する目的で、府営住宅等建設業務に要する費用（設計及び工事監理に要する費用を除く。）について、低入札価格調査制度を準用する。

(1) 低入札価格調査の判定

ア 設定式は、京都府ホームページに掲載している「低入札価格調査制度に係る取扱要領の運用について」に基づき、府が積算した予定価格の積算内訳により算出する。

イ 府は、PFI事業者から実施設計完了後に提出される実施設計図書について確認を行い、要求水準書等が要求する性能及び仕様を満たしていることが確認された場合はその結果を通知するとともに、その実施設計図書にあわせて提出された工事費内訳書の金額が、上記アにより算出した低入札価格調査基準価格と比較して、調査の要否を判定する。

(2) 上記(1)の判定の結果、低入札価格調査基準価格を下回った場合の措置

ア 工事着工前に低入札価格調査を実施する。

なお、低入札価格調査は「低入札価格調査制度に係る取扱要領第6条第1項」に基づく調査を実施する。

イ ダンピング（低価格入札）の抑制策として以下の措置を実施する。

- (ア) 低入札価格調査資料の内容変更における事前確認の監視強化（注1）
- (イ) 工事完了まで、下請へのしわ寄せ実態等の把握（注1）
- (ウ) 建設に当たる者に現場専任技術者の増員を義務化（注2）
- (エ) 前金払の限度額を2割に引き下げ（通常4割）

注1：詳細は京都府ホームページに掲載している「建設交通部低入札価格調査を経て契約した工事における契約後の取扱いの運用について」を参照のこと。

注2：監理技術者及び主任技術者に加え、補助技術者として第2、2、(2)、イの要件を満足する技術者を各構成員がそれぞれ1名専任で配置すること。なお、補助技術者は、現場代理人と兼任することはできない。また、技術者の配置については、専任配置を徹底するとともに、京都府ホームページに掲載されている「建設工事と技術者の配置について」を参照のこと。

注：(2)アへの非協力及び(2)イ(ア)～(ウ)の遵守違反が確認された場合においては、府の指名停止を行うことがある。

第5 入札書類

「様式集」参照

P F I 事業入札説明書等に関する問い合わせ先：

京都府建設交通部住宅課

所在地 京都府京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町

電 話 075-414-5363

ファックス 075-414-5359

ホームページアドレス <http://www.pref.kyoto.jp/jutaku/1249281082757.html>

電子メールアドレス jutaku@pref.kyoto.lg.jp

(注意:見出しには「P F I 事業入札説明書等に関する問い合わせ」と記載のこと。)