

**P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業  
実施方針**

**平成16年7月**

**京 都 府**

## 【目次】

<b>第1</b>	<b>特定事業の選定に関する事項</b>	<b>1</b>
1	事業内容に関する事項	1
2	選定方法等に関する事項	4
<b>第2</b>	<b>事業者の募集及び選定に関する事項</b>	<b>5</b>
1	事業者の募集及び選定の方法	5
2	募集及び選定スケジュール	5
3	応募手続等	6
4	応募者等が備えるべき参加資格要件	8
5	審査及び選定に関する事項	10
6	審査結果及び総合評価の結果の公表方法	11
7	提出書類の取扱い	11
8	特別目的会社の設立等	11
<b>第3</b>	<b>P F I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</b>	<b>12</b>
1	予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	12
2	提供されるべきサービス水準	12
3	府による事業実施状況監視の概要	12
<b>第4</b>	<b>立地並びに規模及び配置に関する事項</b>	<b>13</b>
1	施設の立地条件	13
2	施設の規模等	14
3	土地の取得等に関する事項	14
<b>第5</b>	<b>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</b>	<b>14</b>
<b>第6</b>	<b>事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項</b>	<b>14</b>
1	P F I事業者に契約不履行の懸念が生じた場合	14
2	その他の事由により事業の継続が困難となった場合	14
3	金融機関（融資団）と府との協議	14
<b>第7</b>	<b>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</b>	<b>15</b>
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	15
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	15
3	その他の支援に関する事項	15
<b>第8</b>	<b>その他特定事業の実施に関し必要な事項</b>	<b>15</b>
1	情報提供	15
2	入札に伴う費用負担	15
<b>様式</b>	様式1 実施方針説明会参加申込書	
	様式2 実施方針等に係る質問・意見書	
<b>資料</b>	別紙1 リスク分担表	
	別紙2 業務分担表	
	別紙3 土地利用区分図	

京都府（以下「府」という。）は、京都府府営住宅常団地（以下「常団地」という。）の整備等事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、財政資金の効率的活用を図るため、「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。）に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施することを予定している。

本書は、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下「PFI事業者」という。）の選定を行うに当たって、「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」という。）、「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」（平成 13 年 1 月 22 日）等により、本事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）として定めるものである。

## **第 1 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**

PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業

#### **（2）事業に供される公共施設等の種類**

105戸の公営住宅整備及び145戸の公営住宅の維持管理

#### **（3）公共施設の管理者の名称**

京都府知事 山田啓二

#### **（4）事業目的**

常団地は、昭和 37 年度、昭和 38 年度に建設されたもので、建設当時は平均的な住戸面積、設備水準であったが、狭小で老朽化が進んでいることから現在の住宅ニーズに合わせ早急に建替えを行う必要がある。

本事業を実施するに際しては、民間事業者の優れた能力を活用した効率的かつ効果的な建設及び維持管理を行うことにより、入居者及び地域の住宅困窮者に健康で文化的な住宅を供給することや周辺の住環境、地域の経済及び雇用に配慮したざん新で柔軟なサービス提供等が図られることを期待するものであり、特に以下の事項を重要と考えている。

なお、具体的な要求水準や提案に対する評価方法等については、入札説明書等において公表する予定である。

ア 良質なサービスの提供及びコスト縮減

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な建設及び維持管理を行うことにより、良質なサービスの提供とコスト縮減が図られることを期待する。

イ 周辺環境との調和

建設場所は閑静な住宅地であることから、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が図られることを期待する。

ウ 地域経済の活性化等

本事業は府が実施する公共事業であることから、事業実施に当たっては地域経済への貢献がなされるよう配慮するとともに、可能な限り地域の雇用の創出に資することを期待する。

**(5) 事業の範囲**

施設整備業務範囲は、別紙3の 期エリア及び 期エリアであり、現在工事中の 期エリア内の40戸の建設終了(平成17年3月完成予定)後に、府営住宅105戸を設計及び建設する。

維持管理業務範囲は、別紙3の 期エリア、 期エリア及び 期エリアであり、契約締結後、施設完成エリアごとに維持管理業務を開始する。

事業内容は以下の業務及びその関連業務とするが、詳細については参考として提示する要求水準書(案)を参照すること。

ア 施設整備業務

(ア) 建設前に行われる以下の業務

- ・既存建物の解体及び除却
- ・本事業の実施に伴い事業対象外となる土地の原状回復
- ・地質調査を含む本事業用地等に関する事前調査業務

(イ) 期エリア、 期エリアの建設に係る以下の業務

- ・施設整備に係る設計(基本設計・実施設計)
- ・国庫補助金申請書類等の作成支援
- ・建設工事
- ・工事監理
- ・建設工事に伴う近隣対応(家屋調査、電波障害対策等)
- ・建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

イ 維持管理業務

- ・建築物及び建築設備保守管理(緊急修繕、空家修繕、計画修繕、保守、点検)
- ・屋外付帯施設保守管理
- ・修繕等に係る入居者対応

・ 駐車場管理

\* 常団地内施設に係る共益費（集会所・街灯等の光熱水費を含む。）は入居者（自治会）が実費を負担する。

## （６）付帯事業

P F I 事業者は、特定事業のほか付帯事業として府の同意を条件に、自らの提案により自らの収益に資する施設を設計・建設・維持管理・運営するなど、入居者の利便性の向上に寄与するサービスの提供を、独立採算にて実施することができる。

また、建築物を設ける場合は特定事業に係る施設と合築することとする。

なお、このために必要な行政手続は事業者自らが行うこと。

付帯事業の範囲は、常団地の建物内で行う（ただし、工及び力はこの限りでない。）ものとし、その内容は概ね以下のとおりとする。

ア 店舗（コンビニエンスストア、クリーニング取次店、コインランドリー、レンタルショップ）

イ 飲食店（ファーストフード）

ウ 福祉施設（保育所、デイケア）

エ 月極駐車場（入居者用駐車場の空き区画を活用した入居者以外への月極駐車場）

オ 学習塾

カ 自動販売機設置

キ 入居者等からの依頼による入居者等負担の修繕工事等

## （７）P F I 事業者の収入

府は、施設整備業務に係る費用については、国からの公営住宅整備事業等補助相当額は施設引渡し年度に一括して支払い、残額は供用開始後、事業期間中に毎年度元利均等にて支払う予定である。

維持管理業務に係る費用については、あらかじめ定める額を事業期間中に、事業契約書に基づき支払う予定である。

詳細な支払方法については、入札説明書及び事業契約書(案)にて提示する。

なお、付帯事業が実施される場合には、付帯事業に伴う収入は P F I 事業者の収入となる。

## （８）事業方式

P F I 事業者は、P F I 法に基づき、事業者が自らの提案をもとに本施設の設計建設を行った後、府に所有権を移転し維持管理業務を行う方式、いわゆる B T O（Build Transfer Operate）方式により本事業を実施する。

## （９）事業期間

事業期間は、事業契約締結の日から平成 39 年度末までの期間とする。

## (10) 事業スケジュール

現時点では次のスケジュールを予定している。

- ア 施設整備期間 平成17年7月～平成19年度中  
(平成18年中に 期エリアを供用開始し、府が入居者移転を行い、その後 期エリアの整備を行う。)
- イ 供用開始時期 平成19年度中に 期エリアを供用開始
- ウ 維持管理等期間 平成17年8月から 期エリアの維持管理を開始し、 期エリア及び 期エリアは供用開始ごとに維持管理を開始し、平成39年度末に終了

## (11) 事業に必要と想定される根拠法令等

建築基準法、都市計画法、消防法他、本事業に関するすべての法令等を遵守すること。

## (12) 実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者等からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容の変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を京都府ホームページへの掲載その他適切な方法により公表する。

## 2 選定方法等に関する事項

### (1) 選定基準

PFI手法による本事業の実施が、府が自ら実施する場合と比較して、以下のいずれかに該当する場合に、本事業を特定事業として選定する。

- ア 公営住宅として求められる施設の設計・建設・維持管理等の公共サービス水準の向上が見込まれ、かつ、府の財政負担の軽減が図られる場合
- イ 公営住宅として求められる施設の設計・建設・維持管理等の公共サービス水準が同一である場合に、府の財政負担の軽減が図られる場合
- ウ 公営住宅として求められる施設の設計・建設・維持管理等の公共サービス水準の向上が見込まれ、府の財政負担が同一である場合

### (2) 選定手順

次の手順により客観的評価を行う。

- ア 府が自ら実施する場合とPFI手法により実施する場合における以下の評価
  - (ア) 府の支出額比較による定量的評価
  - (イ) 公共サービス水準の向上など定性的評価
- イ 上記のアに基づくVFMの試算による総合的評価

### (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、評価の内容とあわせて京都府ホ - ムペ - ジへの掲載その他適切な方法により公表する。

## 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の方法は、競争性の担保及び透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札方式とする。

### 2 募集及び選定スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、下記のとおりである。

日 程 ( 予 定 )	内 容
平成 16 年 7 月 28 日	実施方針の公表
平成 16 年 8 月上旬	要求水準書(案)、事業契約書(案)の公表
平成 16 年 8 月 5 日	実施方針等に関する説明会 ( 南部 )
平成 16 年 8 月 6 日	実施方針等に関する説明会 ( 北部 )
平成 16 年 8 月 5 日 ~ 18 日	実施方針に対する意見・質問、要求水準書(案)、事業契約書(案)に対する質問の受付
平成 16 年 8 月 27 日	実施方針、要求水準書(案)、事業契約書(案)に対する質問への回答
平成 16 年 9 月中旬	特定事業の選定・公表
平成 16 年 10 月上旬	要求水準書(案)、事業契約書(案)に対する再質問の受付
平成 16 年 10 月下旬	要求水準書(案)、事業契約書(案)に対する再質問の回答
平成 16 年 11 月中旬	入札の公告及び入札説明書等の公表
平成 16 年 11 月中旬	入札説明書等に関する説明会
平成 16 年 11 月中旬 ~ 下旬	入札説明書等に関する質問の受付
平成 16 年 12 月上旬	入札説明書等に関する質問の回答
平成 16 年 12 月下旬	入札参加表明書及び資格確認申請書類の受付
平成 16 年 12 月下旬	資格確認通知
平成 17 年 1 月下旬	提案書の受付
平成 17 年 3 月上旬	落札者の決定・公表
平成 17 年 3 月下旬	基本協定の締結
平成 17 年 6 月下旬	事業契約の締結

### 3 応募手続等

#### (1) 実施方針の説明会

実施方針説明会を以下のとおり開催する。なお、実施方針説明会への参加希望者は平成 16 年 8 月 3 日までに（様式 1）を使用して、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。

- ・あて先：京都府土木建築部住宅課
- ・ファックス：075-414-5372
- ・電子メールアドレス：jutaku@mail.pref.kyoto.jp

（注意：見出しは必ず「実施方針説明会申込み」と記載のこと。）

##### 【説明会（南部）】

###### ア 日時及び場所

(ア) 開催日時：平成 16 年 8 月 5 日（木）午前 10 時から 12 時まで

(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

イ 連絡先：京都府土木建築部住宅課 電話 075-414-5362(直通)

##### 【説明会（北部）】

###### ア 日時及び場所

(ア) 開催日時：平成 16 年 8 月 6 日（金）午後 1 時から 3 時まで

(イ) 開催場所：京都府綾部市川糸町丁畠 10-2

京都府中丹東農業改良普及センター 2 階第 1 会議室

（京都府綾部総合庁舎内 京都府中丹東土木事務所隣接）

イ 連絡先：京都府中丹東土木事務所 電話 0773-42-1021(直通)

#### (2) 実施方針に対する意見・質問、要求水準書(案)、事業契約書(案)に対する質問の受付、回答

実施方針に記載の内容に対する意見・質問及び要求水準書(案)、事業契約書(案)に記載の内容に関する質問の受付、回答を以下の要領にて行う。

ア 受付期間：平成 16 年 8 月 5 日（木）～ 8 月 18 日（水）

イ 提出方法：意見・質問の内容を簡潔にまとめ、様式 2 に記入の上、電子メールでファイル添付にて提出のこと。

あて先：京都府土木建築部住宅課

電子メールアドレス：jutaku@mail.pref.kyoto.jp

（注意：見出しは必ず「実施方針等に対する意見・質問」と記載のこと。）

ウ 回 答:平成 16 年 8 月 27 日(金)に以下のホームページにおいて回答を公表する。

（ホームページアドレス：<http://www.pref.kyoto.jp/kaikai/pfi/tune/index.html>）

なお、府の判断により意見・質問の提出者に対して、直接ヒアリングを行うことがある。



### **( 3 ) 特定事業の選定**

府は実施方針に対する意見等を踏まえ、本事業が P F I 事業として実施すべき事業か否かを評価し、 P F I 事業として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、その結果を公表する。

### **( 4 ) 入札公告及び入札説明書の公表**

府は、本事業を特定事業として選定した場合は、本事業の入札を公告し、入札説明書等（入札説明書、要求水準書、事業者選定基準等）を公表する。

### **( 5 ) 入札説明書等に関する質問受付、回答の公表**

入札説明書等に記載の内容について質疑回答を行う。

### **( 6 ) 入札参加表明、資格確認申請の受付、資格確認通知**

本事業の応募者に入札参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求めるとし、資格審査の結果は、応募者に通知する。なお、入札参加表明書の提出方法・時期、資格審査に必要な書類の詳細等については、入札説明書等により明示する。

### **( 7 ) 提案書の受付**

資格審査通過者に対し、入札説明書等に基づき本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書の提出を求める。なお、提案書の提出方法・時期、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書等により明示する。

### **( 8 ) 落札者の選定**

提案書の審査により落札者を選定し、応募者に通知する。

### **( 9 ) 基本協定の締結**

府は P F I 事業者との事業契約締結に先立って事業に係る基本協定を落札者と締結する。

### **( 10 ) 落札者の公示、 P F I 事業者との契約締結**

落札者を決定した場合は公示し、 P F I 事業を行う特別目的会社設立後、事業契約を締結する。

## 4 応募者等が備えるべき参加資格要件

### (1) 応募者等の要件

ア 応募者は、単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。応募グループの場合は参加企業名をすべて入札参加表明書に明記すること。

また、応募者以外の者で、事業開始後、8の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「受託会社」という。）についても、入札参加表明書に明記すること。

イ 応募者又は受託会社には、第2、4、(2)の業務実施予定者の要件のア、イ及びウを満たしている企業が含まれていること。

ウ 応募グループで申し込む場合には、入札参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続を行うこと。

エ 応募者及び受託会社のすべてが以下の要件を満たすこと。

(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、更生計画の認可がなされていない者又は民事再生法（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の提出期限から事業契約の締結までの期間に、府の指名停止を受けていないこと。

(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とき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ときまで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) 本事業の業務にかかわっている者又はこれらの者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。

「本事業の業務にかかわっている者」とは、プライスウォーターハウスクーパース・フィナンシャル・アドバイザー・サービス株式会社、株式会社安井建築設計事務所、アンダーソン・毛利法律事務所である。

(キ) 他の応募者又は受託会社として参加していないこと。

(ク) 事業者選考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ある者でないこと。

「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。

オ 代表企業及び建設に当たる者は、8 の特別目的会社への出資を必ず行うこと。

## (2) 業務実施予定者の要件

応募者及び受託会社のうち設計、建設及び維持管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。なお、ア、イ及びウのうち、複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができる。

ア 設計に当たる者は、次の要件を満たすこと。

(ア) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所登録をしていること。

(イ) 過去 10 年以内に完工した、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、5 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。）の設計の元請としての実績があること。

イ 建設に当たる者は、次の要件を満たすこと。

(ア) 全ての者が満たすべき要件

a 応募企業又は応募グループの構成員であること。

b 建設業法（昭和 22 年法律第 100 号）の規定による建築工事業に係る特定建設業の許可を有していること。

c 平成 16 年度京都府建設工事指名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) 1 以上の者が満たすべき要件

a 京都府内に建設業法（昭和 22 年法律第 100 号）に規定する主たる営業所を有する者を 1 以上含むものであること。

b 建設業法第 27 条の 23 第 1 項に規定する経営事項審査を受け、入札参加表明日直前の経営事項審査結果通知書における総合評点が 950 点以上の者を 1 以上含むものであること。

c 提案内容の床面積（屋外付帯施設などすべての建物の床面積の合計）の 2 分の 1 以上の建設実績があること。

建設実績については、国又は地方公共団体の発注で、入札参加表明日より過去 10 年以内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の建設工事の元請（共同企業体にあつては、出資比率が 20% 以上のものに限る。）としての実績とする。

上記の(ア)及び(イ)のすべての要件を満たす場合は、単独企業でも可とする。

ウ 維持管理に当たる者は共同住宅（自社の寮、社宅等は除く。）の維持管理（建築物の保守管理若しくは建築設備保守管理）の実績を有すること。なお、具体的な要件は入札説明書において示す。

### （３）参加資格確認基準日

資格確認基準日は入札参加表明書の提出期限日とする。なお、事業契約の締結までに参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は失格とする。

### （４）応募者又は受託会社の変更

入札参加表明書により参加の意思を表明した応募者又は受託会社の変更は認めない。ただし、やむを得ない事情と判断した場合には、同等以上の能力を有する者への変更に限り、これを認めることとする。

ただし、この場合であっても代表企業の変更は認めない。

## ５ 審査及び選定に関する事項

### （１）事業者選考委員会の設置

ア 建築計画、事業計画、維持管理計画、地元業者参入による北部地域（中丹東・中丹西・丹後土木事務所管内）における地域経済及び地元雇用への配慮等の各方面から、総合的に提案書の審査を行うために、府営住宅常団地 P F I 事業者選考委員会（以下「選考委員会」という。）を設置する。

イ 選考委員会は、次の学識経験者及び府の職員で構成する。

	氏名	役職等
委員長	池田 有隣	宝塚造形芸術大学教授、同大学院造形研究科長
	衛藤 照夫	社団法人京都府建築士会会長、株式会社ゆう建築設計専務取締役
	高橋 啓	株式会社けいはんな取締役経理部長
	中山 詳三	京都府土木建築部技監
	森本 幸治	京都府出納管理局会計課長

また、選考委員会で定める事業者選定基準は入札説明書等と併せて公表する。

### （２）審査手順

審査は、以下の手順により行うこととする。

#### ア 資格審査

応募者及び受託会社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

入札説明書と併せて公表する事業者選定基準に基づき、選考委員会にて、建築計画、事業計画、維持管理計画、地元業者参入による北部地域（中丹東・中丹西・丹後土木事務所管内）における地域経済及び地元雇用への配慮等の審査を行う。

### （３）事業者の選定

府は、選考委員会における事業者選定基準に基づいて、入札価格を含めて総合評価した提案書の審査結果を踏まえ、落札者を選定する。

府は落札者の設立する特別目的会社と事業契約書に基づき契約手続きを行う。

## 6 審査結果及び総合評価の結果の公表方法

審査及び総合評価の結果は京都府ホームページ等を通じて公表する。

## 7 提出書類の取扱い

### （１）著作権

応募者から提出された資料の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、本事業において公表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応募者から提出された資料については、本事業の公表以外には応募者に無断で使用しない。

### （２）特許権等

応募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、提案を行った応募者が負う。

## 8 特別目的会社の設立等

応募者は、本事業に係る入札の結果、落札者として決定した場合は、本事業を実施する商法（明治 32 年法律第 48 号）に定める株式会社として特別目的会社を設立するものとする。なお、応募者による出資比率の合計は、全体の 50% を超えるものとする。

また、応募者のうち、代表企業及び建設に当たる者は、特別目的会社に必ず出資するものとする。

すべての出資者は、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、府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らない。

### 第3 PFI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、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、原則として「リスク分担表」(別紙1)によることとし、実施方針に関する意見、質問、提案等の結果を踏まえ、必要な事項については入札説明書の公表時において明らかにする。

ただし、民間事業者が責任を負うべきとしたリスクで府が責任を負うべき合理的な理由があるもの及び現段階で分担が決定されていないものについては、民間事業者等からの発案、意見等により、入札公告までに分担の変更又は分担の決定を行い、入札説明書の公表時において明らかにする。

#### 2 提供されるべきサービス水準

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、要求水準書として入札説明書と併せて提示する。

#### 3 府による事業実施状況監視の概要

##### (1) モニタリングの実施

府は、PFI事業者が、定められた業務を定められた期間又は時間内に確実に遂行し、要求水準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ため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

##### (2) モニタリングの方法

###### ア 基本設計・実施設計時

府は、PFI事業者によって行われた設計が府の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。

###### イ 工事施工時

PFI事業者は、建築基準法に規定される工事監理者等を設置し、工事監理を行い、定期的に府から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、府の要

請に基づき、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。

ウ 工事完成・施設引渡し時

P F I事業者は、施工記録を用意して、現場で府の確認を受ける。この際、府は、施設の状態が要求水準書に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う。確認の結果、要求水準書に定められた水準を満たしていない場合には、府は修補又は改造を求めることができる。

エ 施設供用開始後（維持管理段階）

府は、維持管理段階において、定期的に業務の実施状況を確認する。

オ 財務の状況に関するモニタリング

P F I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、府に報告しなければならない。

カ 事業契約終了時

府は、事業期間終了に当たり、本施設の維持管理の状況等について検査する。  
なお、その状況が要求水準書で定めた条件に適合しない場合は、修補を求める。

**(3) モニタリングの費用の負担**

モニタリングの実施のために府に発生する費用は府の負担とする。その他の費用は、P F I事業者の負担とする。

**(4) 事業者に対する支払額の減額等**

モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準が満たされていない場合、府はP F I事業者に対して支払額を減額する。減額の考え方については、入札説明書等にて明示する。

**第4 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**

- (1) 場 所 舞鶴市字常
- (2) 敷地面積 約12,550㎡
- (3) 地域・地区等 第一種中高層住居専用地域、高度地区指定無し、防火指定無し、公共下水道接続可
- (4) 形態規制
  - ア 建ぺい率 60%
  - イ 容積率 200%

## **2 施設の規模等**

### **(1) 用途**

公営住宅

### **(2) 期エリア、 期エリアの施設の規模**

計画戸数 105戸

(参考 期エリア40戸)

## **3 土地の取得等に関する事項**

土地は、個人所有の土地を舞鶴市を通じて府が賃借している土地であり、建設及び維持管理に必要な範囲を、PFI事業者は無償で使用することができる。ただし、合築等によりPFI事業者が実施する付帯事業を目的として利用されると判断される土地部分については、府はPFI事業者から地代相当額を徴収する。

## **第5 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。

また、事業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する。

## **第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項**

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

### **1 PFI事業者に契約不履行の懸念が生じた場合**

府は、事業契約書の定めに従いPFI事業者に修復勧告を行い、修復策の提出・実施を求めることができる。なお、その他の対応方法については、事業契約書にて規定する。

### **2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合**

事業契約書中に定めるその事由ごとに、責任の所在による修復等の対応方法に従う。

### **3 金融機関（融資団）と府との協議**

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）と直接協定を締結し、当該融資機関（融資団）と協議を行うことができるものとする。



## **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等は想定していない。

### **2 財政上及び金融上の支援に関する事項**

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、応募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あるが、応募者は自らのリスクでその活用を行うこととし、府は同行からの調達の可否による条件変更は行わない。

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、入札提案を行うこと。

なお、当該融資制度の詳細、条件等については、応募者が直接同行に問い合わせを行うとともに、無利子融資制度は平成18年3月31日までの時限措置である点に留意すること。

また、PFI法に規定する選定事業者の発注する工事及び測量は、平成16年7月13日より「公共工事の前払金保証事業に関する法律」に規定する公共工事に指定され（国土交通大臣告示）、保証事業会社の業務の対象に追加されているところであり、具体的な措置の内容は、応募者が、保証事業会社（西日本建設業保証株式会社）に確認すること。

### **3 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。

- (1) 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。
- (2) 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。

## **第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項**

### **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 入札に伴う費用負担**

応募者の入札に係る費用については、すべて応募者の負担とする。

実施方針等に関する問い合わせ先：

京都府土木建築部住宅課

所在地 京都府京都市上京区下立売通西入る藪ノ内町

電話 075-414-5362

ファックス 075-414-5372

ホームページ <http://www.pref.kyoto.jp/kaikei/pfi/tune/index.html>

電子メールアドレス [jutaku@mail.pref.kyoto.jp](mailto:jutaku@mail.pref.kyoto.jp)

(注意：見出しは必ず「実施方針等に関する問い合わせ」と記載のこと。)

平成 年 月 日

## 実施方針説明会参加申込書

「PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業」の実施方針説明会に参加を申し込みます。

参加区分	会 場	南 部 〔京都府庁内 京都府職員福利厚生センター〕	北 部 〔京都府中丹東 土木事務所〕
	<前半> PFI研修会		<10:00 ~ 11:00>
<後半> 実施方針説明会		<11:00 ~ 12:00>	<14:00 ~ 15:00>
参加希望箇所に を記載願います。			
企 業 名			
部 署			
氏 名			
所 在 地			
電話番号			
F A X			
Eメールアドレス			
出席者名			

実施方針説明会への参加は、1社2名までとします。

## 実施方針に係る意見・質問書

PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業について、意見・質問がありますので提出します。

会社名	
所属	
担当者名	
電話	
FAX	

No	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)	意見・質問内容
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

1項目1行で記載してください。  
 エクセルで作成の上、電子メールでお送りください。

## 要求水準書(案)に係る質問書

PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業について、質問事項がありますので提出します。

会社名	
所属	
担当者名	
電話	
FAX	

No	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)	質問内容
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

1項目1行で記載してください。  
 エクセルで作成の上、電子メールでお送りください。

## 事業契約書(案)に係る質問書

PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業について、質問事項がありますので提出します。

会社名	
所属	
担当者名	
電話	
FAX	

No	頁	該当条項	質問内容
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

1項目1行で記載してください。  
 エクセルで作成の上、電子メールでお送りください。

別紙1  
リスク分担表

段階	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者		
					該当エリア	府	事業者
共通	入札リスク	入札手続リスク	1	入札説明書の誤り、入札手続の誤りなど	・	・	
		契約リスク	2	落札者と契約が結べない、又は契約手続きに時間がかかる	・	・	
	応募リスク		3	応募費用の負担に関するもの	・	・	
	制度関連リスク	法令改正リスク	4	当該事業に係る根拠法令の改正、新たな規制立法の成立など	・	・	
			5	当該事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法	・	・	
			6	法令改正により設計変更が生じた場合	・	・	
		税制変更リスク	7	消費税に関する変更、法人に課される税金のうち、その利益に課されるもの以外に関する税制度の変更	・	・	
			8	法人に課される税金のうち、その利益に課されるものの税制度の変更	・	・	
		許認可リスク	9	府側が取得すべき許認可の遅延	・	・	
			10	工事や運営業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の遅延	・	・	
	政策変更リスク	11	政策変更による事業の内容変更ないし中止	・	・		
	社会リスク	住民対応リスク	12	要求水準等において示された、近隣住民等の要望活動、訴訟などへの対応	・	・	
			13	No12以外の近隣住民等の要望活動、訴訟などへの対応	・	・	
		環境リスク	14	事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、有害物質の排出など)に関する対応	・	・	
		第三者賠償リスク	15	事業者の行う業務に起因する事故、事業者の維持管理業務の不備に起因する事故などにより第三者に与えた損害	・	・	
			16	所定の基準の範囲内に収まっているものの、本件施設整備の施工に伴い避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、臭気の発生などにより第三者に損害を与えた場合	・	・	
	17		府側の要因による事故で第三者に損害を与えた場合	・	・		
	経済リスク	資金調達リスク	18	事業に必要な資金の確保	・	・	
		物価変動リスク	19	施設整備業務に支払われる対価の物価変動	・	・	
			20	維持管理業務に支払われる対価の物価変動	・	・	
		金利変動リスク	21	施設整備業務に支払われる対価の金利変動	・	・	
	22		維持管理業務に支払われる対価の金利変動	・	・		
	不可抗力リスク		23	計画段階で想定していない(想定以上の)暴風、豪雨、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷などの自然災害及び戦争、騒乱、暴動その他の人為的な事象による施設の損害、運営事業の変更、中止	・	・	
	債務不履行リスク	事業者の責めによるもの	24	事業者の事業放棄、破綻によるもの	・	・	
		府の責めによるもの	25	府の債務不履行、サービスが不要となった場合	・	・	
	談合等リスク		26	落札者による談合等があった場合	・	・	

段階	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者		
					該当エリア	府	事業者
計画・建設段階	計画リスク	測量・調査リスク	27	府側が実施した測量、地質調査、文化財調査等に不備があった場合	.		
		設計リスク	28	事業者が実施した基本設計、実施設計等に不備があった場合	.		
			29	府側の施設設計要求内容、設計と条件の内容に不備があった場合	.		
		計画変更リスク	30	府側の要望による設計変更、計画変更ないし環境アセスメント等による計画変更を行う場合	.		
			31	事業者の要望による設計変更、計画変更を行う場合	.		
	用地リスク	用地リスク	32	事業用地の確保に関するもの	.		
			33	府の提供する用地以外に確保する資材置場等に関するもの	.		
		用地の瑕疵リスク	34	計画地の土壌汚染、埋蔵物などによる計画変更	.		
		地質・地盤リスク	35	当初調査では予見不可能な地質・地盤状況の結果、工法、工期などに変更が生じた場合	.		
	借地リスク		36	地権者の事由による賃借契約の内容変更に関するもの	..		
	工事リスク	工事費増加リスク	37	事業者の責めにより、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合	.		
			38	府側の要因による設計変更などで当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合	.		
			39	不可抗力により、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合	.		
		工期遅延リスク	40	事業者の責めにより、契約期日までに施設整備が完了しない場合	.		
			41	府側の要因による設計変更などで、契約期日までに施設整備が完了しない場合	.		
			42	不可抗力により、契約期日までに施設整備が完了しない場合	.		
	工事監理リスク		43	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生する場合	.		
建材資材リスク		44	シックハウス等建築資材等に起因する病気の発生に関するもの	.			
要求性能未達リスク		45	施設完成後、府側の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合	.			
技術進歩リスク		46	計画・建設段階における技術進歩に伴い、府側の事由による施設・設備内容の変更が必要となる場合	.			
施設損傷リスク		47	引き渡し前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害	.			








段階	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者		
					該当エリア	府	事業者
運営段階	維持管理リスク	要求性能未達リスク	48	事業者の行う維持管理業務の内容が契約書に定める水準に達しない場合	・		
		施設瑕疵リスク	49	事業期間中に施設の瑕疵が発見された場合	・		
			50	事業期間中に施設の瑕疵が発見された場合( 期エリアの施工不良について)			
		維持管理費増大リスク	51	府側の指示以外の要因により維持管理費が増大する場合(除く物価・金利変動)	・		
			52	入居者の事由による維持管理費又は修繕費の増大に関するもの(入居者の通常の使用によるものを除く)	・		
			53	第三者による維持管理費又は修繕費の増大に関するもの	・		
		施設損傷リスク	54	施設の劣化に対して、事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷	・		
			55	府の責めにより施設が損傷した場合	・		
			56	府、民間どちらの責めにも寄らない事故や火災などの要因により施設が損傷した場合	・		
		付帯事業実施リスク	57	付帯事業の実施にかかり発生するリスク	・		
	技術進歩リスク	58	技術進歩により維持管理業務の内容が変更される場合	・			
移管段階	施設の性能リスク	59	事業期間終了時における要求性能の保持	・			
	移管手続リスク	60	事業期間の終了に伴う、業務の移管に係る諸費用の発生、事業会社の清算に伴う評価損益の発生など	・			

## 別紙2

## 業務分担表

	番号	具体的な業務内容	業務分担		摘要
			公共	民間	
基本構想	1	基本構想			
	2	基本計画			
	3	以上の関連業務			
調査・設計	4	事前調査業務(地質調査を含む)			
	5	事前調査関連業務			
	6	基本設計			
	7	実施設計			
	8	以上の関連業務			
施設整備	9	建設工事			
	10	工事監理業務			
	11	建設工事に伴う近隣対応 (家屋調査、電波障害等)			
	12	建設工事及びその関連業務に伴う各種申請 等の業務			
	13	以上の関連業務			
維持管理	14	建築物及び建築設備保守管理業務			
	15	屋外付帯施設保守管理業務			
	16	修繕等に係る入居者対応			
	17	駐車場管理			
付帯事業	18	合築施設による付帯事業の実施			店舗(コンビニエンスストア)等
	19	月極駐車場の賃貸の実施			駐車場の空き区画の活用
	20	入居者からの依頼による入居者負担の修繕 工事等			入居者の要望に応じて、独立採算で実施
	21	府から受注する府の負担の修繕 (事業者の実施する通常の修繕以外)			府から受注する独立採算事業

土地利用区分

-  I期 エリア
-  敷地内道路 (拡幅整備)
-  公共道路 (拡幅整備)
-  II期、III期 エリア
-  解体除却、運搬敷地

