

P F Iによる京都府府営住宅向日台団地整備事業（第1事業区）実施方針

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5条第3項の規定により、「P F Iによる京都府府営住宅向日台団地整備事業（第1事業区）実施方針」を公表する。

令和4年3月23日

京都府知事 西脇 隆俊

ＰＦＩによる京都府府営住宅向日台団地整備事業
(第1事業区)
実施方針

令和4年3月23日

京 都 府

目次

第1	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	実施方針に関する事項	8
3	特定事業の選定方法に関する事項	8
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	9
1	民間事業者の募集及び選定の方法	9
2	募集及び選定のスケジュール（予定）	9
3	募集手続等	9
4	入札参加者の備えるべき参加資格要件	10
5	落札者の選定	18
6	提示条件	19
第3	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	20
1	事業者の責任ある履行について	20
2	府と事業者の責任分担	20
3	業務の要求水準	20
4	事業者の責務の履行に関する事項	20
5	府による本事業の実施状況の確認（モニタリング）	20
6	事業期間中の事業者と府の関わり	22
7	事業の終了	22
第4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	23
1	立地に関する事項	23
2	土地に関する事項	23
3	府営住宅整備に関する事項	24
第5	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	25
1	協議方法に関する事項	25
2	紛争の際の裁判所に関し必要な事項	25

第 6	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	25
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	25
2	府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	25
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になった場合	25
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に関する事項	26
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	26
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	26
3	その他支援に関する事項	26
第 8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	27
1	情報の公表	27
2	本事業の担当課	27
	別紙 1 事業区域図	
	別紙 2 リスク分担表 (案)	
	様式 1 実施方針に関する質問・意見書	

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

P F Iによる京都府府営住宅向日台団地整備事業（第1事業区）

(2) 事業に供される公共施設の種類

231戸の府営住宅（付帯施設等を含む。）

(3) 公共施設の管理者

京都府知事 西脇 隆俊

(4) 事業の目的

京都府府営住宅向日台団地（以下「向日台団地」という。）は、昭和41～42年度に建設された府営住宅であり、建設から約55年が経過し、老朽化が進行している。また、現在の耐震基準に適合する耐震性能を有していない上、住棟及び住戸の設備等も古く、バリアフリーにも対応していないため、現代の生活に合わなくなっている。これらに加え、住民の高齢化及び子育て世代の減少が進んでおり、これらがさらに進行すると、コミュニティの維持が困難になり、地域活動の低下が危惧される場所である。

これらの状況に対応するため、府は、向日台団地の建替えを行い、安心・安全な住環境の形成を図るとともに、建替えによって従来のコミュニティに新たな世代が加わることで、子どもが地域で生まれ、全ての世代にとって暮らしやすいまちづくりを推進するものである。

向日台団地の建替えに当たっては、団地の規模が大きいことから、南側の第1事業区と北側の第2事業区に分けて、段階的に整備を進めることとし、本事業については、第1事業区の建替えとして、現入居者のための住戸を集中的に整備することとする。

なお、本事業の実施に当たっては、入居者の負担を少なくしつつ、迅速かつ効率的に建替えを実施できるよう、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「P F I法」という。）に基づき、P F I事業により実施する。

(5) 事業の概要

府は、本事業において 231 戸の新たな府営住宅（以下「建替住宅」という。）の整備を計画しており、事業期間の終了は、令和 11 年 3 月の予定である。

本事業の実施に際して、府と事業契約を締結し、事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）は、次に掲げる業務を行う。

- ア 向日台団地 1～5、9 及び 10 号棟（計 7 棟 205 戸。以下「既存住宅」という。）を解体撤去する。
- イ 事業用地（既存住宅の立地する区域を中心とした別紙 1 で示す事業区域の敷地をいう。以下同じ。）の中で、建替住宅を整備する。なお、整備は 2 期に分けて実施するものとする。
- ウ 建替住宅の整備に当たり、事業用地内に土砂災害特別警戒区域が存することについて、対策工事等必要な措置（以下「レッド対応措置」という。）を講じる。
- エ 向日台団地の入居者の移転に関する業務（以下「入居者移転支援業務」という。）を行う。

なお、事業用地のうち、建替住宅を整備する用地以外の敷地については、第 2 事業区に係る事業の用地としての活用を想定している。

(6) 事業方式の概要

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、事業者が、事業用地内に存在する既存住宅を解体撤去し、新たに建替住宅を整備した後、府に所有権を移転する BT (Build Transfer) 方式とする。

(7) 業務の範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとし、その詳細については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する要求水準書による。

ア 事業計画の策定に関する業務

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、府営住宅の整備に関する業務（以下「府営住宅整備業務」という。）及び入居者移転支援業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

イ 府営住宅整備業務

事業者は、府営住宅整備業務として、次に掲げる業務を行う。

- (ア) 事前調査に関する業務（測量調査、地質調査、アスベスト含有材使用状況調査等）
- (イ) 既存住宅等（既存住宅及びその付帯施設等をいう。以下同じ。）の解体撤去等に関する業務（設計、監理、建設工事等）
- (ウ) 建替住宅等（建替住宅及びその付帯施設等をいう。以下同じ。）の整備等に関する業務（団地全体の建替計画の概略設計業務を含む。）（設計、監理、建設工事等）
- (エ) レッド対応措置に関する業務（設計、監理、建設工事等）
- (オ) その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務（周辺影響調査、近隣住民等対応、各種申請手続、国交付金等申請手続支援、会計実地検査支援等）

ウ 入居者移転支援業務

事業者は、入居者移転支援業務として、次に掲げる業務を行う。

- (ア) 入居者の負担軽減に資する移転計画の策定に関する業務
- (イ) 仮移転支援業務（向日台団地内の仮移転住戸の補修、民間賃貸住宅を含む仮移転先の確保・調整、説明会の開催、仮移転の確認業務等）
- (ウ) 本移転支援業務（説明会の開催、入居先の調整、本移転の確認業務等）
- (エ) 定住移転及び退去手続支援業務
- (オ) 新規入居者入居支援業務
- (カ) その他入居者移転支援業務の実施に必要な業務（国交付金等申請手続支援、会計実地検査支援等）

(8) 事業者の事業期間

本事業の実施に係る事業期間は、事業契約の締結日から、本事業における事業者の業務が完了した日までとする。

(9) 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね次に示すとおりとするが、工期の短縮等、事業者によるスケジュールの効率化の提案は可能とする。

スケジュール	業務内容
令和5年3月頃	事業契約締結
令和5年度頃	設計、各種申請手続、仮移転住戸の補修等
令和6年度～令和7年度頃	既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備等（1期）
令和8年度～令和9年度頃	既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備等（2期）
令和10年度頃	既存住宅等の解体撤去、敷地の整備等（3期）

(10) 事業者の収入

事業者は、府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務のサービスを一体として府に提供するものとする。

府は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に規定する債務負担行為に基づき、事業者から提供されたサービスに対し、府と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、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価（以下「サービス購入費」という。）を事業者に対し支払うものとする。

府が事業者を支払うサービス購入費は、府営住宅整備業務に係る対価（以下「府営住宅整備費」という。）及び入居者移転支援業務に係る対価（以下「移転支援費」という。）から構成される。

ア 府営住宅整備費

府は、府営住宅整備費について、原則として各年度の年度末に、事業者に出来高の 10 分の 9 以内の額を支払うが、1 期又は 2 期の建替住宅等の整備に係る費用については、その引渡し後に一括して支払う。

なお、その他府からの支払に係る事項については、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。

イ 移転支援費

府は、移転支援費について、各年度の年度末に、当該年度の実績に応じ、事業者と協議して定めた額を支払う。

なお、その他府からの支払に係る事項については、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。

(11) 事業者の負担

事業者は、(10)アによる府からの支払があるまでの間、府営住宅整備業務に要する費用を負担する。

事業者は、(10)イによる府からの支払があるまでの間、入居者移転支援業務に要する費用を負担する。

(12) 本事業の実施に当たって遵守すべき法令等

本事業を実施するに当たって遵守すべき主な法令等については、次に示すとおりである（これらに基づく政令、省令、規則、告示等を含む。）。このほか、本事業に関連する法令等を遵守すること。

なお、関係法令等に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得しなければならない。

【法令等】

ア 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）

イ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）

ウ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
エ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
オ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
カ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
キ 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
ク 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）
ケ 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）
コ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
サ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
シ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
ス 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
セ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
ソ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
タ 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
チ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
ツ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
テ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
ト 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）
ナ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
ニ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）
ヌ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
ネ 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
ノ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
ハ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
ヒ 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）
フ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
ヘ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
ホ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
マ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
ミ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
ム 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
メ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
モ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
ヤ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
ユ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
ヨ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
ラ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）

- リ ダイオキシソ類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）
- ル 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- レ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ロ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ワ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ヲ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）
- ン 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）

【条例等】

- ア 京都府府営住宅条例（昭和 42 年京都府条例第 10 号）
- イ 公営住宅法に基づく府営住宅等の整備の基準に関する条例（平成 24 年京都府条例第 45 号）
- ウ 建築基準法施行条例（昭和 35 年京都府条例第 13 号）
- エ 京都府福祉のまちづくり条例（平成 7 年京都府条例第 8 号）
- オ 京都府犯罪のない安心・安全なまちづくり条例（平成 16 年京都府条例第 42 号）
- カ 京都府環境を守り育てる条例（平成 7 年京都府条例第 33 号）
- キ 京都府景観条例（平成 19 年京都府条例第 15 号）
- ク 京都府屋外広告物条例（昭和 28 年京都府条例第 30 号）
- ケ 京都府文化財保護条例（昭和 56 年京都府条例第 27 号）
- コ 京都府個人情報保護条例（平成 8 年京都府条例第 1 号）
- サ 京都府暴力団排除条例（平成 22 年京都府条例第 23 号）
- シ 京都府環境影響評価条例（平成 10 年京都府条例第 17 号）
- ス 京都府地球温暖化対策条例（平成 17 年京都府条例第 51 号）
- セ 京都府再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例（平成 27 年京都府条例第 42 号）
- ソ 京都府土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例（平成 21 年京都府条例第 12 号）
- タ 災害からの安全な京都づくり条例（平成 28 年京都府条例第 41 号）
- チ 建築基準法施行細則（昭和 36 年京都府規則第 27 号）
- ツ 京都府会計規則（昭和 52 年京都府規則第 6 号）
- テ 京都府庁グリーン調達方針（平成 13 年 11 月京都府制定、令和 2 年 9 月最終改定）
- ト 公契約大綱（平成 24 年 5 月京都府制定、令和 2 年 7 月最終改定）
- ナ 向日市水道事業給水管理条例（平成 10 年向日市条例第 8 号）
- ニ 向日市水道新規給水加入金条例（昭和 43 年向日市条例第 16 号）
- ヌ 向日市公共下水道条例（昭和 53 年向日市条例第 22 号）
- ネ 向日市文化財保護条例（昭和 59 年向日市条例第 20 号）
- ノ 向日市まちづくり条例（平成 19 年向日市条例第 18 号）
- ハ 向日市のまちを美しくする条例（平成 25 年向日市条例第 13 号）
- ヒ 向日市移動等円滑化のために必要な市道の構造に関する条例（平成 24 年向日市条例第 18 号）
- フ 向日市自転車等の駐車秩序に関する条例（昭和 57 年向日市条例第 10 号）

- へ 向日市生活安全条例（平成 16 年向日市条例第 2 号）
- ホ 向日市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例（平成 9 年向日市条例第 13 号）
- マ 向日市暴力団排除条例（平成 24 年向日市条例第 24 号）
- ミ 向日市個人情報保護条例（平成 16 年向日市条例第 1 号）
- ム 向日市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（平成 22 年向日市条例第 6 号）
- メ 向日台地区地区計画（令和 4 年向日市告示第 9 号）

2 実施方針に関する事項

(1) 実施方針に関する質問・意見の受付

実施方針に記載された内容に関して、入札への参加を検討する民間事業者からの質問又は意見を次のとおり受け付ける。これ以外による質問又は意見の提出は、無効とする。

ア 提出方法：府ホームページにおいて、実施方針に関する質問・意見書（様式1）のファイルを入手し、必要事項を記入の上、電子メール（件名は「PFI実施方針について」とすること。）にファイルを添付し、提出すること。なお、メール到達日の翌営業日までに受信についてメールにより返信するので、万一返信メールが届かない場合、電話により確認を行うこと。

イ 提出先：京都府建設交通部住宅課（担当：整備係）

電子メール：jutaku@pref.kyoto.lg.jp

ウ 受付期間：実施方針の公表から令和4年4月8日（金）午後5時まで

また、府の判断により、質問又は意見の提出を行った民間事業者に対して個別にヒアリングを行うことがある。なお、ヒアリングを行った場合は、民間事業者から提出された実施方針に関する質問・意見の取り扱い（「(2)実施方針に関する質問・意見への回答」参照）に準じて、その内容を公表するものとする。

(2) 実施方針に関する質問・意見への回答

実施方針に関して提出された質問・意見に対する回答は、質問・意見を行った者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問・意見を行った者の権利、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、令和4年4月中を目途に府ホームページにおいて公表することとし、個別に回答を行わないものとする。なお、質問・意見を行った者の企業名は公表しない。

(3) 実施方針の変更

実施方針の公表後における民間事業者等の意見を踏まえ、必要に応じて、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。その場合には実施方針の公表と同じ方法で速やかに公表する。

3 特定事業の選定方法に関する事項

(1) 基本的な考え方

府は、PFI法に加え、「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」及び「VFMに関するガイドライン」や実施方針への民間事業者の意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することにより、府営住宅の整備について、府自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断される場合に特定事業として選定する。

(2) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その結果を評価の内容と合わせて、速やかに令和4年6月頃を目途に府ホームページにおいて公表する。なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっては同様に公表する。

第2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定の方法

民間事業者の募集及び選定に当たっては、透明性・公平性及び競争性の確保に配慮した上で、本事業に係る対価及び提案内容等を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）を採用する予定である。

また、本事業は、WTO政府調達協定の対象である。

2 募集及び選定のスケジュール（予定）

民間事業者の募集及び選定に当たってのスケジュール（予定）は、概ね次に示すとおりとする。

スケジュール	内 容
令和4年3月	実施方針の公表
令和4年4月	要求水準書（案）の公表
令和4年6月	特定事業の選定・公表
令和4年7月	入札公告、入札説明書等の公表
令和4年7月	入札説明書等に関する質問の受付
令和4年8月	入札説明書等に関する質問の回答
令和4年9月	入札参加表明書・入札参加資格確認書類の受付及び確認結果の通知
令和4年10月	事業提案書の受付
令和4年10月～11月	事業提案書の審査・ヒアリング及び採否の通知
令和4年12月～令和5年1月	入札書の受付、開札及び落札者の決定・公表
令和5年2月	仮契約の締結
令和5年3月	事業契約の締結

3 募集手続等

(1) 入札公告、入札説明書等の公表

府は、本事業を特定事業として選定した場合には、入札公告を行い、入札説明書等を公表・交付する。

また、入札説明書等の公表後、内容等に関する質疑応答を行う期間を設ける。質疑応答の方法については、入札説明書において提示する。

(2) 入札参加表明書等の受付及び確認結果の通知

本事業の応募者に、本事業に関する入札参加表明書及び入札参加資格確認書類の提出を求める。確認結果は、応募者に通知する。

なお、入札参加表明書等の提出の時期、提出の方法等については、本事業の入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

(3) 事業提案書の受付及び採否の通知

入札参加資格確認の通過者に対し、本事業に関する事業計画の内容を記載した事業提案書の提出を求める。採否の審査結果は、応募者に通知する。

なお、事業提案書の提出の時期、提出の方法等については、入札説明書等において提示する。

(4) 入札書の受付

事業提案書審査の通過者に対し、入札書の提出を求める。

なお、入札書の提出の時期、提出の方法等については、入札説明書等において提示する。

4 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者等の構成

ア 入札参加者の定義

入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）の構成については、次のとおりとする。

(ア) 入札参加者は、府の求める性能を備えた建替住宅等を設計、建設することができる企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業（以下「構成企業」という。）により構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とする。

(イ) 入札参加者は、設計業務を行う企業（以下「設計企業」という。）、建設工事を行う企業（以下「建設企業」という。）、建設工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）及び入居者移転支援業務を行う企業（以下「移転支援企業」という。）により構成されるものとする。

イ 代表企業の選定

(ア) 入札参加者は、構成企業の中から代表企業を定め、入札参加表明時の入札参加資格確認書類において明らかにするものとする。なお、代表企業は単体企業とすること。

(イ) 代表企業は、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府との調整・協議等における窓口役を担うほか、構成企業の債務全てについて責任を負うものとする。なお、構成企業が負担する詳細な責任の内容については、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。

ウ 構成企業の構成要件

設計企業及び建設企業は、工事監理企業の業務を実施することはできないものであること。また、工事監理企業は、資本関係又は人的関係について、次の(ア)から(オ)までのいずれにも該当しない者であること。

(ア) 設計企業又は建設企業の発行済み株式の 50 パーセントを超える株式を所有していること。

(イ) 設計企業又は建設企業の資本総額の 50 パーセントを超える出資をしていること。

(ウ) 設計企業又は建設企業が発行済み株式の 50 パーセントを超える株式を所有していること。

(エ) 設計企業又は建設企業が資本総額の 50 パーセントを超える出資をしていること。

(オ) 代表権を有する役員が設計企業又は建設企業の代表権を有する役員を兼ねていること。

エ 複数応募の禁止等

参加グループの構成企業は、他の参加グループの構成企業（以下「他グループ構成企業」）になることはできないものであること。

また、参加グループの構成企業は、資本関係又は人的関係について、次の(ア)から(オ)までのいずれにも該当しない者であること。

(ア)他グループ構成企業の発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。

(イ)他グループ構成企業の資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。

(ウ)他グループ構成企業が発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。

(エ)他グループ構成企業が資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。

(オ)代表権を有する役員が他グループ構成企業の代表権を有する役員を兼ねていること。

オ その他

本事業において、特別目的会社（SPC）の設立は不可とする。

(2) 入札参加者の参加資格要件（構成企業の共通の参加資格要件）

参加グループの構成企業は、次に掲げる要件をいずれも満たしていること。

ア 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。

イ PFI法第9条の規定に該当しない者であること。

ウ 会社更生法（平成14年法律第154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。

エ 入札参加資格確認申請書（以下「確認申請書」という。）の提出期間の最終日から開札日までの期間において、京都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がなされていない者であること。

オ 確認申請書を提出するときに府税、消費税又は地方消費税を滞納していない者であること。

カ 確認申請書を提出するときまでに京都府が発注した業務、建設工事等に関する債務の履行を遅滞していない者であること。

キ 次に掲げる本事業について府がアドバイザー業務を委託した企業若しくはその協力企業（以下「アドバイザー企業等」という。）又はアドバイザー企業等が資本関係又は人的関係を有する者に該当しないこと。

アドバイザー企業等	三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社
	株式会社東畑建築事務所
	弁護士法人御堂筋法律事務所

なお、アドバイザー企業等が資本関係又は人的関係を有する者とは、次の(ア)から(オ)までのいずれかに該当する者をいう。

(ア)アドバイザー企業等の発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。

- (イ) アドバイザー企業等の資本総額の 50 パーセントを超える出資をしていること。
- (ウ) アドバイザー企業等が発行済み株式の 50 パーセントを超える株式を所有していること。
- (エ) アドバイザー企業等が資本総額の 50 パーセントを超える出資をしていること。
- (オ) 代表権を有する役員がアドバイザー企業等の代表権を有する役員を兼ねていること。

(3) 入札参加者の参加資格要件（構成企業の個別の参加資格要件）

参加グループの各構成企業は、それぞれ次に掲げる要件をいずれも満たしていること。

ア 設計企業

- (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受けている者であること。
- (イ) 確認申請書を提出する時点において、直接的かつ恒常的な雇用関係にある一級建築士が 5 名以上所属している者であること。
- (ウ) 国、地方公共団体、地方公社、地方独立行政法人又は公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成 12 年法律第 127 号）第 2 条第 1 項に規定する政令で定める法人（以下「国、地方公共団体等」という。）が発注する業務で、平成 19 年度以降に完成した延床面積が 3,000 平方メートル以上の建築物の新築又は増築部分の延床面積が 3,000 平方メートル以上の建築物の増築に係る基本又は実施設計業務の元請（単体で受注したもの又は共同企業体で受注したもので、出資比率が 1 を出資者数で除した割合の 60 パーセント以上のものに限る。以下同じ。）としての実績を有する者であること。
- (エ) 管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）として自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を配置することができる者であること。
なお、配置する技術者は、一級建築士の資格を取得後、10 年以上の実務経験があること。

イ 建設企業

特定建設工事共同企業体（以下「建築共同企業体」という。）であって、(ア)に掲げる要件に該当するものであること。

なお、電気工事又は管工事については、建築共同企業体が行う工事から分離して行うことができることとし、その場合は、特定建設工事共同企業体（以下「分担型共同企業体」という。）であって、(カ)に掲げる要件に該当するものであること。

(ア) 建築共同企業体の要件

- a 構成員の数は 3 者とし、その内訳は(イ)及び(ウ)の要件を満たす代表者、(イ)及び(エ)の要件を満たす構成員 1 並びに(イ)及び(オ)の要件を満たす構成員 2 であること。
- b 自主結成された共同企業体であること。

- c 全ての構成員の出資比率が、20 パーセント以上であること。
- d 同一の者が2以上の構成員を兼ねることはできないものであること。
また、構成員は、資本関係又は人的関係について、次の(a)から(e)までのいずれにも該当しない者であること。
 - (a) 他の構成員の発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。
 - (b) 他の構成員の資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。
 - (c) 他の構成員が発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。
 - (d) 他の構成員が資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。
 - (e) 代表権を有する役員が他の構成員の代表権を有する役員を兼ねていること。
- e 建築共同企業体の協定書は、平成17年6月1日付け7指第216号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(甲型)」(以下「甲型協定書」という。)によること。

(イ) 建築共同企業体の全ての構成員が満たす要件

- a 建設業法(昭和24年法律第100号)第3条の規定による建築工事業に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
- b 確認申請書を提出する時点において、健康保険、厚生年金及び雇用保険の全てに加入している者(法令の規定により適用を除外されている者を除く。)であること。

(ウ) 建築共同企業体の代表者が満たす要件

- a 建設業法第27条の23第1項の規定による経営事項審査のうち、審査基準日が確認申請書提出期間の初日以前1年7月以内のものであって、直近のもの(以下「対象経審」という。)における建築一式工事の総合評定値が1,050点以上の者であること。
- b 国、地方公共団体等が発注する工事で、平成19年度以降に完成した延床面積が3,000平方メートル以上の建築物の新築又は増築部分の延床面積が3,000平方メートル以上の建築物の増築に係る建築工事の元請としての施工実績を有する者であること。
- c 監理技術者又は主任技術者として、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的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。
なお、配置する技術者は、国、地方公共団体等が発注する工事で、平成19年度以降に完成した延床面積が3,000平方メートル以上の建築物の新築又は増築部分の延床面積が3,000平方メートル以上の建築物の増築に係る建築工事の元請の監理技術者、主任技術者又は担当技術者として従事した経験を有すること。
- d 対象経審における建築一式工事の一級の技術職員数が2名以上の者であること。
- e 対象経審における建築一式工事の年平均完成工事高が15億円以上の者であること。
- f 出資比率が、建築共同企業体の構成員中最大の者であること。

(エ) 建築共同企業体のその他の構成員1が満たす要件

- a 対象経審における建築一式工事の総合評定値が 900 点以上の者であること。
- b 国、地方公共団体等が発注する工事で、平成 19 年度以降に完成した建築物の新築又は増築に係る建築工事の元請としての施工実績を有する者であること。
- c 我が国に主たる営業所を有する者の施工実績にあつては、京都府内におけるものとする。
- d 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的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。
- e 対象経審における建築一式工事の一級の技術職員数が 2 名以上の者であること。
- f 対象経審における建築一式工事の年平均完成工事高が 3 億円以上の者であること。

(オ) 建築共同企業体のその他の構成員 2 が満たす要件

- a 対象経審における建築一式工事の総合評定値が 850 点以上の者であること。
- b 国、地方公共団体等が発注する工事で、平成 19 年度以降に完成した建築物の新築又は増築に係る建築工事の元請としての施工実績を有する者であること。
- c 我が国に主たる営業所を有する者の施工実績にあつては、京都府内におけるものとする。
- d 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的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。
- e 対象経審における建築一式工事の一級の技術職員数が 2 名以上の者であること。
- f 対象経審における建築一式工事の年平均完成工事高が 1 億 5 千万円以上の者であること。

(カ) 分担型共同企業体の要件

電気工事又は管工事を建築共同企業体が行う工事から分離して行う場合に結成する分担型共同企業体は、次に掲げる要件に該当するものであること。

- a 構成員の数は 2 又は 3 者とし、その内訳は建築共同企業体及び(キ)の要件を満たす構成員又は(ク)の要件を満たす構成員のいずれかであること。
- b 自主結成された共同企業体であること。
- c 同一の者が 2 以上の構成員（当該構成員が特定建設工事共同企業体である場合は、当該特定建設工事共同企業体の構成員を含む。c において同じ。）を兼ねることはできないものであること。

また、構成員は、資本関係又は人的関係について、次の(a)から(e)までのいずれにも該当しない者であること。

- (a) 他の構成員の発行済み株式の 50 パーセントを超える株式を所有していること。
- (b) 他の構成員の資本総額の 50 パーセントを超える出資をしていること。
- (c) 他の構成員が発行済み株式の 50 パーセントを超える株式を所有していること。
- (d) 他の構成員が資本総額の 50 パーセントを超える出資をしていること。

- (e) 代表権を有する役員が他の構成員の代表権を有する役員を兼ねていること。
- d 分担型共同企業体の協定書は、平成 17 年 6 月 1 日付け 7 指第 216 号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（乙型）」によること。

(キ) 分担型共同企業体の電気工事を行う構成員が満たす要件

単体企業又は特定建設工事共同企業体とすること。

a 単体企業（以下「電気単体企業」という。）の要件

c 及び d の要件を満たす者であること。

b 特定建設工事共同企業体（以下「電気共同企業体」という。）の要件

(a) 構成員の数を 2 者とし、その内訳は c 及び e の要件を満たす代表者並びに c 及び f の要件を満たすその他の構成員であること。

(b) 自主結成された特定建設工事共同企業体であること。

(c) 構成員の出資比率は、全ての構成員が、30 パーセント以上の出資比率であること。

(d) 電気共同企業体の協定書は、甲型協定書によること。

c 電気単体企業又は電気共同企業体の全ての構成員が満たす要件

(a) 建設業法第 3 条の規定による電気工事業に係る特定建設業の許可を受けている者であること。

(b) 確認申請書を提出する時点において、健康保険、厚生年金及び雇用保険の全てに加入している者（法令の規定により適用を除外されている者を除く。）であること。

(c) 国、地方公共団体等が発注する工事で、平成 19 年度以降に完成した建築物の新築又は増築に係る電気工事の元請としての施工実績を有する者であること。

(d) 我が国に主たる営業所を有する者の施工実績にあつては、京都府内におけるものとする。

(e) 対象経審における電気工事の年平均完成工事高が 5 千万円以上の者であること。

d 電気単体企業が満たす要件

(a) 対象経審における電気工事の総合評定値が 920 点以上の者であること。

(b) 監理技術者又は主任技術者として、電気工事に係る監理技術者資格を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。

e 電気共同企業体の代表者が満たす要件

(a) 対象経審における電気工事の総合評定値が 920 点以上の者であること。

- (b) 監理技術者又は主任技術者として、電気工事に係る監理技術者資格を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。
- (c) 出資比率が、電気共同企業体の構成員中最大の者であること。

f 電気共同企業体のその他の構成員が満たす要件

- (a) 対象経審における電気工事の総合評定値が 740 点以上の者であること。
- (b) 主任技術者として、電気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的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。

(ク) 分担型共同企業体の管工事を行う構成員が満たす要件

単体企業又は特定建設工事共同企業体とすること。

a 単体企業（以下「管単体企業」という。）の要件

- c 及び d の要件を満たす者であること。

b 特定建設工事共同企業体（以下「管共同企業体」という。）の要件

- (a) 構成員の数を 2 者とし、その内訳は c 及び e の要件を満たす代表者並びに c 及び f の要件を満たすその他の構成員であること。
- (b) 自主結成された特定建設工事共同企業体であること。
- (c) 構成員の出資比率は、全ての構成員が、30 パーセント以上の出資比率であること。
- (d) 管共同企業体の協定書は、甲型協定書によること。

c 管単体企業又は管共同企業体の全ての構成員が満たす要件

- (a) 建設業法第 3 条の規定による管工事業に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
- (b) 確認申請書を提出する時点において、健康保険、厚生年金及び雇用保険の全てに加入している者（法令の規定により適用を除外されている者を除く。）であること。
- (c) 国、地方公共団体等が発注する工事で、平成 19 年度以降に完成した建築物の新築又は増築に係る管工事の元請としての施工実績を有する者であること。
- (d) 我が国に主たる営業所を有する者の施工実績にあっては、京都府内におけるものとする。
- (e) 対象経審における管工事の年平均完成工事高が 5 千万円以上の者であること。

d 管単体企業が満たす要件

- (a) 対象経審における管工事の総合評定値が 890 点以上の者であること。

(b) 監理技術者又は主任技術者として、管工事に係る監理技術者資格を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。

e 管共同企業体の代表者が満たす要件

(a) 対象経審における管工事の総合評定値が 890 点以上の者であること。

(b) 監理技術者又は主任技術者として、管工事に係る監理技術者資格を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。

(c) 出資比率が、管共同企業体の構成員中最大の者であること。

f 管共同企業体のその他の構成員が満たす要件

(a) 対象経審における管工事の総合評定値が 740 点以上の者であること。

(b) 主任技術者として、管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的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。

ウ 工事監理企業

(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受けている者であること。

(イ) 確認申請書を提出する時点において、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者であること。

エ 移転支援企業

(ア) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 3 条の規定による宅地建物取引業の免許を受けている者であること。

(イ) 確認申請書を提出する時点において、直接的かつ恒常的な雇用関係にある宅地建物取引士が 2 名以上所属している者であること。

(4) 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参加グループの構成企業が、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、参加グループの構成企業に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該参加グループは原則として失格とする。ただし、参加グループの申し出により、府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参加グループの構成企業（ただし、代表企業を除く。）の変更ができるものとする。

イ 落札者決定日から事業契約締結日までの間に、参加グループの構成企業に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、府は仮契約を締結せず、又は仮契約の解除を行うことがある。これにより仮契約を締結せず、又は仮契約を解除しても、府は一切責を負わない。

ただし、参加グループの申し出により、府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参加グループの構成企業（ただし、代表企業を除く。）の変更ができるものとし、府は変更後の参加グループと仮契約を締結できるものとする。

(5) 応募に関する留意事項

ア 入札保証金

入札保証金は免除する。

イ 提出書類の取扱い・著作権

入札書類に関する著作権、特許権の取扱いは、次に示すとおりとする。

(ア) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業の実施に当たって公表等が必要と認められるときは、府は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

(イ) 特許権

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、システム、アプリケーションソフトウェア、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。

ただし、府が、工事材料、施工方法、維持管理方法等で指定した場合で、設計図書等に特許権等の対象である旨が明示されておらず、入札参加者が特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には、府が費用を負担する。

ウ 府からの提示資料の取扱い

府が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

エ 複数提案の禁止

入札参加者は、一つの提案しか行うことができない。

オ 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

カ 使用言語及び単位、時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

5 落札者の選定

(1) 落札者の選定方法

本事業の落札者の選定は、総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第167条の10の2）により行う予定であり、落札者の選定に当たり、中立かつ公正な事業者選定が行われるよう、外部有識者から意見聴取を行う。

(2) 審査内容

入札公告時に公表する入札説明書に添付する落札者決定基準に基づき、入札価格及び事業提案書の提案内容（以下「提案内容」という。）を総合的に評価し、落札者を選定する。

提案内容の審査においては、施設計画のほか、入居者負担の軽減、地域経済への配慮等について、評価を行う。その詳細、配点等については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する落札者決定基準において提示する。

(3) 審査結果及び評価公表

府が落札者を決定した場合は、その旨通知するとともに、府のホームページにおいて公表する。

6 提示条件

(1) 対価の改定の考え方

物価変動等に一定程度の下降及び上昇があった場合、契約金額について協議することがある。

協議方法の詳細については、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。

(2) 事業者の権利義務に関する事項

府の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡・担保提供その他処分してはならない。

事業者が、本事業に関して府に対して有する債権は、府の承諾がなければ、譲渡、質権の設定及び担保提供を行うことができないものとする。

(3) 事業契約の締結等

ア 基本協定の締結

落札者は、落札者決定後、7日間を目途に、府を相手方として、入札公告時に公表する入札説明書に添付する基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならない。

イ 契約手続における交渉の有無

府は、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、府と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、基本協定書に定める具体的な措置に従うものとする。

ウ 事業契約の締結

府は、落札者と入札公告時に公表する入札説明書等に基づき事業契約に関する協議を行い、令和5年2月に仮契約を締結することを予定している。なお、仮契約は府議会における議決を経て本契約となる。府議会における議決は、令和5年3月を予定している。

エ 違約金の支払い

落札者は、府と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に相当する金額を支払うこととする。

オ 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に係る費用については、全て入札参加者の負担とする。

第3. 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 事業者の責任ある履行について

事業者は、事業契約書に定めるところに従って、誠実に業務を遂行し、責任を履行しなければならない。

2 府と事業者の責任分担

(1) 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、府及び事業者が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、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、府が責任を負うこととする。

府と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、別紙2リスク分担表(案)に示すとおりとする。

なお、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、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。

(2) 予想されるリスクと責任分担

府と事業者の責任分担は、別紙2リスク分担表(案)及び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。

3 業務の要求水準

事業者が遵守すべき業務の要求水準は、入札公告時に公表する入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

4 事業者の責務の履行に関する事項

事業者は、事業契約書に従って、誠意をもって責務を履行することとする。

事業契約の締結に当たっては、事業の履行を確保するために、契約保証金として契約金額の100分の10以上を納付することとする。なお、京都府会計規則第159条第2項各号に該当する場合は、契約保証金の全部又は一部の納付を免除することができる。詳細については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

5 府による本事業の実施状況の確認(モニタリング)

府は事業者が要求水準書及び事業提案書等に定められた業務を確実に遂行し、要求水準書及び事業提案書等に基づき設定される業務水準を満たしているかを確認するために、監視、測定や評価等のモニタリングを行う。

(1) モニタリングの概要

モニタリングの実施時期、実施内容、実施方法等については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

なお、モニタリングの主な内容については、次に示すとおりとする。

ア 業務着手時

事業者は、業務着手前に、業務全体に関する事業計画を策定し、府に提出し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。

イ 設計時

事業者は、設計着手前に設計に関する工程表を府に提出し、府が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。

事業者は、設計の打合せ時に必要な資料等を府に提示し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。

事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時に事業契約書に定める図書を府に提出し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。なお、提出する設計図書の詳細については、事業契約書で具体的に定めるものとするが、積算や工事施工等に支障のない水準の図書を提出すること。

設計の状況について、事業者は、府の求めに応じて随時報告を行うこと。

ウ 解体撤去時

事業者は、解体撤去工事の着手前に、工程表及び施工計画書を府へ提出し、府が要求した事業スケジュール等に適合していること及び業務水準を満たしていること等の確認を受けること。なお、府は、事前の通知なしに、事業者が実施する解体撤去工事に立ち会うことができるものとする。

事業者は、解体撤去工事完了時に府に報告し、完了状況の確認を受けること。

エ 工事施工時

事業者は、建設工事着手前に、総合業務計画書、実施工程表、及び工種別施工計画書を府へ提出し、府が要求した事業スケジュール等に適合していること及び業務水準を満たしていること等の確認を受けること。

事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について府に報告し、府の求めに応じて説明を行うこと。また、府は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができるものとする。

事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に府に通知するものとする。府はこれらに立ち会うことができるものとする。

事業者は、建替住宅等の施工期間中、府の求めに応じ中間確認を受けること。

オ 工事完成・施設引渡し時

事業者は、完了に伴う検査等を行う場合は、事前に府に通知すること。府はこれらに立ち会うことができるものとする。

事業者は、建設工事完了時に府へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を府の了解を得た内容に従って用意すること。

カ 入居者移転時

事業者は、入居者移転支援業務期間中、事業者による業務の実施状況について、府の求め

に応じて随時府に報告し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。

(2) モニタリングの費用の負担

モニタリングの実施に伴って府に直接発生する費用（府職員の人件費、交通費等）は府の負担とし、その他の費用（モニタリングの実施に必要な府への説明・報告のための資料作成等の費用）は事業者の負担とする。

(3) モニタリングの結果の活用

モニタリングの結果、事業者の提供するサービスが業務水準を下回ることが明らかになった場合、府はその内容に応じて是正勧告、支払いの延期、違約金の徴収、契約解除等の措置をとる。詳細については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

6 事業期間中の事業者と府の関わり

本事業は事業者の責において遂行される。また、府は5のとおり、事業実施状況について随時、確認を行う。

原則として府は代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

7 事業の終了

事業期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

第4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

当該事項の詳細な内容については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

1 立地に関する事項

所在地	向日市向日町北山74他
事業用地の面積	約1.9ha
用途地域	第1種住居地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
高度地区	第1種高度地区（※1）
防火・準防火地域等	建築基準法第22条指定区域
日影規制 （5mを超え10m以内／10m超え）	4時間／2.5時間 （測定面高 4.0m）
その他	宅地造成工事規制区域 向日台地区地区計画（※2） 一団地認定あり 埋蔵文化財包蔵地あり（北山古墳、北山遺跡、長岡京跡） 土砂災害特別警戒区域あり

（※1）特例として、向日台地区地区計画区域内の建築物で当該地区計画の内容に適合するものは、適用除外
向日市ホームページ参照 <https://www.city.muko.kyoto.jp/kurashi/kurasi/tochi/1/1449541380000.html>

（※2）向日市ホームページ参照 <https://www.city.muko.kyoto.jp/kurashi/kurasi/tochi/1/1449541379797.html>

2 土地に関する事項

府は、府営住宅整備着手から完了までの間は、PFI法第71条第2項の規定により、事業用地を事業者に対して無償で貸し付けるものとする。

事業者は、具体的な使用場所や使用期間、使用期間中の事業用地の安全管理、公衆の利用への配慮等について当該事業用地の施設管理者や関係機関と協議の上、適切に使用すること。事業用地は、本事業以外の用に使用してはならない。

3 府営住宅整備に関する事項

建替住宅等の概要は、以下のとおりである。なお、詳細な内容については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

(1) 建替住宅

建替住宅の整備戸数は231戸とする。また、住戸タイプごとの住戸専有面積及び住戸数は、次に示すとおりとする。

ア 住戸タイプごとの住戸専有面積及び住戸数

整備する住戸タイプ	住戸専有面積	整備割合	整備戸数
2K	約 40 m ²	約 30%	全体戸数×整備割合
2DK	約 50 m ²	約 50%	〃
3DK	約 65 m ²	約 20%	〃
計		100%	231戸

(※1) 住戸専有面積の算定に当たっては、壁芯計算とする。

(※2) 全体戸数(231戸)の増は可とする。

イ 規模・階数

建替住宅に係る住棟の規模は、7階建て以下かつ高さ20m以下とし、複数棟を可とする。

ウ 仕様

建替住宅の仕様の詳細は、入札公告時に公表する入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

エ その他

整備に当たっては、子育て世帯の生活や将来的なライフスタイルの変化に配慮するとともに、脱炭素化にも対応する。

(2) 付帯施設

付帯施設(駐車場、自転車置場、ごみ置場等)の仕様の詳細は、入札公告時に公表する入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

(3) その他施設

その他建替住宅等の整備に含まれる施設(給排水、電気、ガス、雨水排水、消防水利施設等)に関する仕様の詳細は、入札公告時に公表する入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

なお、これら施設に係る整備については、事業用地外となることもある。

第5. 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

1 協議方法に関する事項

事業契約の解釈について、府と事業者の間に疑義が生じた場合には、双方誠意をもって協議を行うものとする。

協議の方法や意思決定に要する期間、仲裁者の選定、方法及び期間等、その他具体的措置については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）に規定する。

2 紛争の際の裁判所に関し必要な事項

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における措置に関する事項

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事業契約の規定に従い、次の措置をとることとする。

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

- (1) 事業者の提供するサービスが要求水準書及び提案内容に基づき契約時に定められるサービス水準を下回る場合、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又はその懸念が生じた場合、府は、事業者に対して、是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めることができる。
- (2) 事業者が当該期間内に是正をすることができなかつたときは、府は、事業契約を解除することができる。
- (3) 事業者が倒産し、又は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、府は事業契約を解除することができる。
- (4) 上記の規定により府が事業契約を解除した場合、事業者は府に生じる損害を賠償するものとする。

2 府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

- (1) 府の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は事業契約を解除することができるものとする。
- (2) 上記の規定により事業者が事業契約を解除した場合、府は事業者に生じる損害を賠償するものとする。

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になった場合

府及び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、府及び事業者は協議を行い、事業契約書に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

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は想定していない。

ただし、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には、府と事業者で協議することとする。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、本事業に関する財政上及び金融上の支援は想定していない。

3 その他支援に関する事項

事業実施に必要な許認可等に関して、府は必要に応じて協力を行う。

第8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 情報の公表

今後の情報の公表については、原則として次のとおり府のホームページにおいて行う。

<https://www.pref.kyoto.jp/jutaku/news/mukodaipfi.html>

2 本事業の担当課

本事業の入札、契約等に関する担当課は、次のとおりである。

〒602-8570 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（担当：整備係）

電話番号：075-414-5363

FAX番号：075-414-5359

電子メール：jutaku@pref.kyoto.lg.jp