運転免許更新センター・地域防犯ステーション（仮称）等複合施設整備事業

募　集　要　項

平成25年５月13日

京都府

運転免許更新センター・地域防犯ステーション（仮称）等複合施設整備事業　募集要項

[第１　募集の内容 2](#_Toc350868163)

[第２　対象敷地の条件 8](#_Toc350868164)

[第３　参加事業者の備えるべき要件等 8](#_Toc350868165)

[第４　契約の条件 13](#_Toc350868166)

[第５　募集の手続 16](#_Toc350868167)

[第６　審査及び決定に関する事項 21](#_Toc350868168)

[第７　優先交渉権者決定後の手続 25](#_Toc350868169)

# 第１　募集の内容

１．募集要項の位置付け

この募集要項は、京都府（以下「府」という。）が七条警察署跡地を有効活用するに当たり、事業を実施する民間事業者を選定するための事項を定めたものです。

２．事業名称

運転免許更新センター・地域防犯ステーション（仮称）等複合施設整備事業

３．事業の目的

府は、廃止された七条警察署跡地において、民間資金・ノウハウを活用した資産活用、府民サービスの向上、地域活性化・賑わいづくり、安心・安全なまちづくりをコンセプトに当該敷地を活用して、運転免許更新センター・地域防犯ステーション（仮称）等複合施設整備事業（以下「本事業」という。）を実施し、公共施設と民間の提案による施設（併せて「本事業建物」という。）の整備を行うものとする。

４．事業用地の概要

|  |  |
| --- | --- |
| 所在地 | 京都府京都市下京区烏丸通七条下る東塩小路町　702番２　他３筆 |
| 敷地面積 | 2,678.78㎡【実測値】 |
| 用途地域 | 商業地域 |
| 建ぺい率 | 90％（角地緩和分10％含む） |
| 容積率 | 600％ |
| 所有 | 京都府及び財団法人本願寺維持財団（以下、「財団」という。）（※財団の所有分については京都府からの転貸とする）  京都府の所有：京都市下京区烏丸通七条下る東塩小路町702番2、3、707番2  財団の所有：京都市下京区烏丸通七条下る東塩小路町702番5 |

５．事業形態等

本事業は、府が提供する土地に事業用定期借地権を設定し、民間事業者が施設（本事業建物）を設計、建設する。施設は、府、民間事業者、財団が区分所有し、それぞれ運営する。

（１）土地の貸付条件

|  |  |
| --- | --- |
| 形態 | 事業用定期借地権 |
| 賃貸借期間 | 30年間（本事業建物の建設工事着工から解体撤去期間を含む。） |
| 地代 | 府が提示する基準地代単価（13頁）以上で事業者が提案した額  ただし、事業者が支払う地代総額は、工事期間中、区分所有後で変更する。工事終了後に事業者は府と財団に区分所有部分を一部譲渡し、譲渡後は「基準地代単価」に区分所有割合を掛けた地代額を支払うこととする。 |
| 貸付面積 | 民間事業者は敷地面積2,678.78㎡【実測値】すべてを京都府から借り受けることとする。 |
| 地代計算の対象面積 | 貸付面積のうち、南側道路と北側道路のセットバック分を除く2,606.68㎡を地代計算の対象面積とする。 |

（２）事業スキーム

～契約の流れ・形態～

財　団

①所有関係

定期借地権契約

京都府

定期借地権契約

民間事業者

民間事業者が区分所有

京都府が区分所有

財団が

区分所有

定期借地権：京都府、財団、民間事業者

所有権：京都府及び財団

②契約等関係

事業契約・定借契約

民間事業者

・既存建物解体撤去

・埋蔵文化財調査

・土地の賃貸借

・建設

・区分所有部分譲渡

・維持管理

・運営

京都府

　　　　・土地の賃貸借

　　　　・区分所有部分取得

地代

土地全体

区分所有

建物譲渡

維持管理費

購入費

区分所有

地代

財団

土地

財団へ

地代

財団

　　　・土地の賃貸借

　　　・区分所有部分取得

定借契約（財団土地・区分所有）

区分所有

建物譲渡

購入費

維持管理費

（３）事業内容

事業者が実施する業務の範囲は以下のとおり。

①　元七条警察署の解体撤去業務

ア　解体範囲

元七条警察署及び附帯施設

イ　安全対策

解体にあたっては、周辺の安全に十分配慮を行うこと。

ウ　発生材の処分

撤去工事に伴う発生材の処理は、場外搬出のうえ、適切に処理を行うこと。ただし、これらを再資源化する等適切な処理を行う場合においてはこの限りではない。またアスベストを含む建材の処分については法令等に基づき適法に実施すること。

②　埋蔵文化財調査業務

埋蔵文化財調査業務については、別紙１「埋蔵文化財調査業務の実施について」を確認のこと。

③　公共施設、民間提案施設及び財団施設の設計及び建設業務

ア　施設整備に係る事前業務

イ　各種申請等手続き業務

ウ　設計業務

エ　建設工事業務

オ　監理業務

④　本事業建物竣工後の区分所有権の移転

⑤　維持管理業務の実施

1)　建物保守管理業務（点検・保守）

2)　設備保守管理業務（点検・保守）

3)　清掃業務

4)　駐車場管理業務

5)　警備業務

⑥　契約完了に伴う原状回復業務

1)　区分所有建物の収去

2)　土地の原状回復

⑦　民間提案施設の運営事業

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 種類 | | 本事業で整備する機能の概要 |
| 公共施設 | 運転免許更新センター（仮称） | 主たる用途：優良・高齢運転者免許更新窓口  面　積：約1,800㎡  場所等：２層構成が望ましい  諸　室：受付スペース、受付作業室、適性相談室、免許証作成室、適性検査室、写真撮影室、更新手続きロビー、事務室、講習会場、講師等事務室、男性更衣室兼当直室、女性更衣室、トイレ、オムツ替え室、授乳室、書類保管庫、保管庫（消耗品等）  駐車スペース：障害者用（２台以上）を含む京都市駐車場条例による附置義務を満たす台数 |
| 地域防犯  関連施設 | 主たる用途：交番、落とし物取扱い、コミュニティスペース  面　積：約300㎡  場所等：交番は１階に配置  諸　室：交番（１階）、会議室、事務室等、保管庫  駐車スペース：パトカー（１台）、来所者用（１台）を含む京都市駐車場条例による附置義務を満たす台数（パトカーは附置義務台数に含まず） |
| 民間提案施設 | | 用　途：提案による |
| 財団施設 | | 用　途：事務所又は店舗  面　積：約300㎡  場所等：地階 |
| 駐車場 | | 施設用途に応じて台数算定 |
| 駐輪場 | | 施設用途に応じて台数算定 |

（４）事業スケジュール（予定）

|  |  |
| --- | --- |
| 内容 | 予定時期 |
| 優先交渉権者の選定 | 平成25年９月頃 |
| 基本協定の締結 | 平成25年10月頃 |
| 事業契約の締結 | 平成25年12月頃 |
| 既存建築物の撤去 | 平成25年12月頃 |
| 埋蔵文化財調査の実施 | 平成26年３月頃 |
| 事業用定期借地権契約の締結 | 平成26年11月頃 |
| 建設工事の着手 | 平成26年12月頃 |
| 区分所有権の譲渡 | 平成27年11月頃 |
| 本事業建物の供用開始 | 平成27年11月頃 |

６．本事業に関する窓口（担当部署）

京都府総務部府有資産活用課

〒602-8570

京都市上京区下立売通新町西入

電　話：０７５－４１４－５４３３

ＦＡＸ：０７５－４１４－５４５０

メールアドレス：[huminst@pref.kyoto.lg.jp](mailto:huminst@pref.kyoto.lg.jp)

# 第２　対象敷地の条件

|  |  |
| --- | --- |
| 項　目 | 内　容 |
| 敷地の所在地 | 京都市下京区烏丸通七条下る東塩小路町702 番2、3、707 番2、702番5 |
| 用途地域 | 商業地域 |
| 建蔽率 | 80%+10%=90% |
| 容積率 | 600% |
| 防火関連 | 防火地域 |
| 高度制限 | 高度地区の境界線：  北側道路境界より20m の位置で切り替わる  ・15ｍ第4 種高度地区(高さ15ｍ制限)  ………北側道路境界より20m まで  ・31ｍ高度地区………上記以外 |
| その他の地域・地区 | 市街化区域 |
| 日影規制 | 規制対象外 |
| 道路関係 |  |
| 北側道路 | 約2.25ｍ～3.13ｍ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42 条2 項道路(幅員4ｍ未満)  市道　北皆山経5号線 |
| 南側道路 | 約3.6 ～4.0ｍ 建築基準法第42 条2 項道路(幅員4ｍ未満) |
| 東側道路 | 約27.55ｍ建築基準法第42 条1 項1 号道路  (接道長さ：約27m)  主要府道下鴨京都停車場線（通称：烏丸通）  地下部　烏丸公共地下道（地階から接続可能） |
| 隣地斜線 | 商業地域：立ち上がり31ｍ 勾配1:2.5 |
| 道路斜線 | 商業地域：勾配1：1.5　(道路斜線の適用範囲 斜線の始まりから25ｍの範囲)  ・南側・北側の道路斜線は、東側交差点より35ｍ以内の範囲は、東側道路(烏丸通)と同様の緩和が受けられる。  ・東側交差点より35ｍを越える範囲は、４m を道路幅員とした道路斜線となる。(ただし、道路中心より10ｍを超える部分は、緩和されて烏丸通と同様の斜線制限となる。) |
| 敷地面積 | 2,678.78㎡ |

※その他、本事業の実施に関し適用を受ける京都市条例等を確認のこと。

# 第３　参加事業者の備えるべき要件等

１．基本的要件

①　参加事業者は、以下の業務を行う、十分な資金力と経営能力、優れた企画力を有し、かつ、計画の実現について過去の経歴及び実績並びに社会的信用を有する法人又は複数の法人で構成されるグループであること。

ア　土地の賃借、建物の所有

イ　公共施設、民間提案施設及び財団施設の設計及び建設

ウ　事業期間中の継続した維持管理

エ　提案する民間施設の継続した維持管理及び運営

②　グループで提案する場合は、グループの構成員となる法人すべてとグループの代表となる法人１社（以下「代表法人」という。）を定め、必ず代表法人が本事業への提案の参加手続を行うこと。なお、代表法人は、土地を賃借する法人とする。

③　１つの法人が複数の提案をすることはできない。また、提案する法人及びグループの構成員は、他のグループの構成員になることはできない。

④　参加事業者は、２．の①～⑦を満たしている法人とする。

⑤　参加事業者は、優先交渉権者として決定された場合、次のいずれかを選択し、府と事業契約及び事業用定期借地権設定契約を締結すること。

ア　特別目的会社を設立する場合

事業契約締結までに本事業を実施する特別目的会社を設立するものとし、構成員は特別目的会社へ出資すること。ただし、構成員間の出資比率は自由とし、解体撤去業務、設計業務、監理業務のみを受託する法人が構成員になる場合は、これらの法人の出資は任意とする。

イ　特別目的会社を設立しない場合

事業契約の締結はすべての参加事業者と行う。事業用定期借地権設定契約は代表法人と締結することとし、代表法人は本事業の代表となる口座を指定すること。

２．参加の制限

参加事業者のいずれも次の要件をすべて満たすこと。

①　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。

②　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っては更生手続き開始の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っては、再生計画の認可がなされていない者でないこと。

③　次の1)及び2)に掲げる項目のいずれにも該当しない者であること。

1)　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。以下「法」という。）第２条第２号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）のほか、次のアからキまでのいずれかに該当する者（アからキまでのいずれかに該当した者であって、その事実がなくなった後２年間を経過した者を除く。）

ア　法第２条第６号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）

イ　法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に関与している者

ウ　自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団の利用等をしている者

エ　暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等、直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者

オ　暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者

カ　暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者

キ　暴力団及びアからカまでに定める者の依頼を受けて本事業の提案に参加しようとする者

2)　公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者（その事実がなくなった後２年間を経過した者を除く。）

④　参加表明書及び参加資格確認に必要な書類を提出する時に、府との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。

⑤　参加表明書及び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。

⑥　参加表明書及び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。

⑦　本事業の業務に係わっている者（以下「業務関係者」という。）又は業務関係者と資本面若しくは人事面において次に掲げるア～ウのいずれかに該当する者でないこと。

ア　業務関係者が所属する法人が発行済み株式の50％を超える株式を有していること。

イ　業務関係者が所属する法人が資本総額の50％を超える出資をしていること。

ウ　業務関係者が役員又は従業員となっていること。

※「本事業の業務に係わっている者」とは、株式会社日本経済研究所、株式会社伊藤喜三郎建築研究所、アンダーソン・毛利・友常法律事務所である。

なお、契約締結までの間に上記①～⑦に該当する事態が生じた場合は、失格とする。また、契約期間中に上記①～⑥に該当する事態が生じた場合は、府は契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

３．資格要件

参加事業者のうち、解体、設計、建設、工事監理、保守管理及び民間提案業務等の各業務に当たる予定である者は、それぞれ（１）～（６）の要件を満たすこととする。

資格要件の複数の要件を満たす者は、当該複数の業務を実施できることとする。

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こととし、資本面若しくは人事面において次に掲げるア～オのいずれにも該当しない者であること。

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。

また、提案内容と同規模以上のPFI案件又はPPP案件の受注実績を複数有する者を必ず含むこと。

（１）解体に当たる者

解体に当たる者は、次の要件をすべて満たすこと。

1. 過去５年以内に官公署が所有・管理する建造物の元請としての解体実績を有すること。
2. 主たる営業所を京都府内に有する者であること。

（２）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。

①　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。

②　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階建て以上の公共施設の設計業務の元請としての実績があること。

③　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。

④　主たる営業所を京都府内に有する者であること。

（３）建設に当たる者

建設にあたる者は、２社以上参加の上、共同企業体を結成し「京都府特定建設工事共同企業体運用基準」に則るとともに、次の要件を満たすこと。

①　すべての者が満たすべき要件

ア　建設業法（昭和24 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。

イ　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。

ウ　府内に本店を置く者であること。

②　１以上の者が満たすべき要件

ア　平成24年度京都府建設工事指名競争入札参加資格の審査結果通知書（平成24年４月１日付け４指第100号）の「Ⅰ等級」で総合点が970点以上の者であること。

イ　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的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。

ウ　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階建て以上の公共施設の建設業務の元請としての実績があること。

（４）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。

①　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。

②　過去10年間に完工した提案内容と同規模及び構造の建物の設計業務の元請としての実績があること。

③　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。

④　主たる営業所を京都府内に有する者であること。

（５）保守管理に当たる者

保守管理に当たる者は、次の要件をすべて満たすこと。なお、保守管理に当たる者は、複数でも可とする。

①　過去５年以内に提案内容と同規模程度の建物の維持管理の実績を有すること。

②　別に定める要求水準書に定める維持管理業務に基づいて、業務上必要な資格者を配置できること。

③　主たる営業所を京都府内に有する者であること。

④　前記②に定める必要な資格を有する者と委託契約又は下請負契約により各業務を行おうとする場合は、契約の相手方としての予定者が存在すること。

（６）上記以外の業務を担当する者

①　実施する担当業務内容と同等又は類似の事業実施に係る実績があること。

②　主たる営業所を京都府内に有する者であること。

４．参加事業者の交代

参加表明書により参加の意思を表明した参加事業者の交代は認めない。

# 第４　契約の条件

１．契約の種類

本事業の実施にあたっては、借地借家法（平成３年法律第90号）第23条の規定に基づく事業用定期借地権設定契約及び、施設整備及び維持管理業務に関して定めた事業契約を締結する。

２．賃貸借期間

賃借人への土地の引渡しは事業契約書第４条に定める建設工事着工日とし、賃貸借期間を30年間とする。

３．地代計算の対象面積

貸付面積2,678.78㎡のうち、南側道路と北側道路のセットバック分を除く2,606.68㎡を地代計算の対象面積とする。

４．月額地代

地代は、次に示す基準地代単価以上であることを条件に、事業者が提案する月額地代単価とする。

基準地代単価（月額）３，７２０ 円／㎡

５．月額地代の改定

原則として３年ごとに社会経済情勢等を考慮し改定を行う。

なお、改定方法、算定式については事業用定期借地権設定契約の中で定めることとする。

６．地代の前受け

区分所有建物買取時に、地代の前受けとして公共施設に係る施設買取費用分に該当する金額を受け取ることとする。

７．地代の支払方法

地代の支払いは、事業用定期借地権契約締結後から行うものとし、前記６．に定める前受け以外の地代については、年度分の地代を当該年度の当初に支払うこととする。

なお、年度分の地代の支払い額については、当該年度に支払う維持管理費を確保したうえで、府が地代の前受け分として受け取った公共施設に係わる施設買取費用分を可能な限り早期に支払い終えるような提案を求めることとする。

８．契約の保証等に関する事項

（１）事業契約に関する保証金

契約保証金として、公共施設建設の対価に相当する額の10分の１以上の額を納付することとする。ただし、保証事業会社、保険会社等による保証を行う場合は契約保証金の納付を免除する。

（２）敷金

敷金として借地対象面積に応じた地代の１年分に相当する額を納付することとする。

９．借地権の譲渡・転貸

事業者は、書面による府の事前承諾を得ることなく借地権の譲渡又は転貸を行うこと

はできないこととする。

10．事業用定期借地権の再設定

府と事業者は、賃貸借期間満了後の取扱いについて必要な事項の決定、事務手続き等を行うために、賃貸借期間満了日の３年前から協議を行うものとする。

11．賃貸借期間満了時の取扱い

賃貸借期間満了時には、借地借家法第23条の規定により建築物その他の工作物を収去し、事業用地の府への返還を原則とする。ただし、前記10.による協議の結果、賃貸借期間満了後の取扱いが変更される可能性がある。

12．公共施設の条件

（１）施設の所有

府は公共施設の所有に関し、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に基づく区分所有権を取得するものとする。

（２）費用負担

①　施設の取得費用

府は、施設竣工後、公共施設部分を事業者から区分所有し、事業者提案に基づき当施設部分の取得に係る費用を地代の前受けを受けた後に所有権移転時に一括して支払うものとする。ただし、府と事業者の合意により、地代と施設取得費用を対等額で相殺する方法によって支払う可能性はある。

②　維持管理費の支払い

維持管理業務の対価は事業者が提案する額を契約に定める方法に従い、年度分を一括して当該年度終了後に支払うものとする。

13．財団施設の条件

（１）施設の所有

財団は財団施設の所有に関し、建物の区分所有等に関する法律に基づく区分所有権を取得するものとする。

（２）費用負担

①　施設の取得費用

財団は、施設竣工後、財団施設部分を事業者から区分所有し、事業者提案に基づき当施設部分の取得に係る費用を所有権移転時に一括して支払うものとする。その価格は府が事業者から取得する専有部分の１平方メートルあたりの単価と同額とする。

ただし、財団が事業者に対して特別の仕様を求めた場合についてはこの限りでない。

②　維持管理費の支払い

維持管理費は、区分所有期間中にわたり各年度末期に年間分を一括して支払うものとする。維持管理業務の内容及び対価については、後日別途協議する。

# 第５　募集の手続

１．募集要項等の配布等

（１）配布期間

平成25年５月13日（月）～平成25年５月31日（金）（ただし土日祝日を除く）

（２）配布時間

９:00～17:00まで

（３）配布場所

京都府総務部府有資産活用課

〒602-8570　京都市上京区下立売通新町西入

府ホームページアドレス　<http://www.pref.kyoto.jp/>sisan/

（４）配布資料

①　運転免許更新センター・地域防犯ステーション（仮称）等複合施設整備事業　募集要項（本資料）

②　要求水準書（施設整備・維持管理）

③　様式集

④　事業契約書（案）

⑤　現況図等

※①～④は府のホームページからダウンロード可能。

２．説明会

次の日程で募集要項の説明会を開催する。

説明会では、原則として質疑応答の時間は設けないため、質問は、「４．質問の受付及び回答の方法」により行うこととする。

なお、説明会の出席は任意とする。

（１）日時

平成25年５月21日（火）　10:00～11:00（１時間）

（２）場所

京都府　福利厚生センター　第２会議室

（３）参加申込

「説明会申込書」（別紙２）に必要事項を記入の上、ＦＡＸにて、本事業の事務局まで送信すること。なお、送信後は必ず電話での確認をすること。

申込期限：開催日の前日（平成25年５月20日）10:00まで

なお、参加人数は１法人につき３名までとする。

事務局：京都府総務部府有資産活用課

ＦＡＸ　０７５－４１４－５４５０

電　話　０７５－４１４－５４３３

３．現地見学会

次の日程で現地見学会を開催する。

現地見学会では、原則として質疑応答の時間は設けないため、質問は、「４．質問の受付及び回答の方法」により行うこととする。

なお、現地見学会の出席は任意とする。

（１）日時

平成25年５月22日（水）　10:00～11:00（１時間）

（２）集合場所

現地集合

（３）参加申込

「現地見学会参加申込書」（別紙３）に必要事項を記入の上、ＦＡＸにて、本事業の事務局まで送信すること。なお、送信後は必ず電話での確認をすること。

申込期限：開催日の前日（平成25年５月21日）10:00まで

なお、参加人数は１法人につき３名までとする。

事務局：京都府総務部府有資産活用課

ＦＡＸ　０７５－４１４－５４５０

電　話　０７５－４１４－５４３３

３．質問の受付及び回答の方法

（１）受付期間

平成25年５月27日（月）～平成25年６月３日（月）17:00まで

（２）質問方法

内容を簡潔にまとめた上で、「質問書」（別紙４）を使用し、電子メールで事務局あてに送信すること。

なお、質問書のファイル形式は、Microsoft　Excelとし、質問は１問１行ずつで記入すること。

（３）質問先

京都府総務部府有資産活用課

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

（４）回答方法

質問に対する回答は、受付期間ごとに取りまとめ、質問者の名称等を伏せた上で、一括してそれぞれ下記の時期に府のホームページで公表する。

平成25年６月11日（火）

４．参加表明書の受付

（１）受付

参加事業者は、「第３　参加事業者の備えるべき要件等」に掲げる資格要件を満たすことを証明するため、参加表明書（様式１）及び次の書類を提出すること。

|  |  |
| --- | --- |
| 参加表明に必要な提出書類等 | 提出部数 |
| 1. 会社概要（パンフレット等） | 各１部 |
| 1. 法人登記事項証明書（交付から３か月以内のもの） |
| 1. 印鑑証明書（交付から３か月以内のもの） |
| 1. 定款（写しで可） |
| 1. 免許番号等を記載した書面の写し |
| 1. 納税証明書（直近３年分）   ア　府税納税証明書（京都府税について滞納がないことの証明書）  イ　消費税納税証明書（消費税及び地方消費税の滞納がないことの証明書）  ※いずれも提出日から３か月以内のもの |
| 1. 資格要件を証明する書類   ・実績に関する書類の様式は任意とする |
| ⑧　決算書（直近３期分のもの、グループの場合は代表法人のもの）  ア　貸借対照表  イ　損益計算書  ウ　営業報告書  エ　利益金処分計算書 |
| 1. 有価証券報告書（直近３期分のもの、グループの場合は代表法人のもの）※上場企業の場合 |
| 1. 法人税申告書の写し（直近３期分のもの、グループの場合は代表法人のもの）※非上場企業の場合 |
| ⑪　代表者への委任状（書式任意）  ※グループで参加する場合 |

（２）受付期間

平成25年６月13日(木)～平成25年６月14日（金）

（３）受付時間

平日9:00～11:30、13:30～17:00まで

（４）受付場所

〒602-8570　京都市上京区下立売通新町西入

京都府総務部府有資産活用課

（５）受付方法

持参のみ。

(６) 参加資格審査結果

平成25年６月21日（金）までに参加事業者（グループで応募した場合は、代表法人）に書面により通知する。

（７）留意事項

本事業にグループで参加する場合は、代表法人が手続きを行うものとする。

府は提出の際に事業者番号の交付を行う。

５．提案書の受付

（１）受付期間

平成25年７月16日(火)

（２）受付時間

13:00～15:00まで

（３）受付場所

〒602-8570　京都市上京区下立売通新町西入

京都府総務部府有資産活用課

（４）受付方法

持参のみ。

６．提案に関する要件等

提案に係る一切の費用は、すべて参加事業者側の負担とし、提出書類にかかる著作権は各参加事業者に帰属する。

# 第６　審査及び決定に関する事項

１．優先交渉権者の決定方法

提案書の審査は、公募型プロポーザル方式によるものとし、府職員で構成する選定委員会（以下「選定委員会」という。）を通じて、優先交渉権者及び次点候補者を府が決定するものとする。

なお、提案書の提出が１社のみの場合は、審査は行わずその理由を調査の上、公募内容を見直し再度公募を行うものとする。

２．審査方法

参加事業者から提出された参加表明書類による参加資格審査と、提案書についての基礎審査及び加点審査を実施する。

（１）審査フロー

参加表明書類の受付

⇒資格要件を満たしているか

参加資格審査

失格

参加資格要件を満たさない場合

提案書の受付

⇒提案価格の採点

⇒審査基準につき採点

上記のいずれかを満たさない場合

価格審査

総合評価

基本的事項の審査

失格

価格の適正性の審査

基礎審査

⇒提案すべき基本的事項を満たしているか

⇒提案条件を満たしているか

提案審査

加点審査

⇒加点項目の合計による評価

但し、60％未満の評価は失格

（２）参加資格審査

参加事業者の参加表明書類から「第３　参加事業者の備えるべき要件等」に掲げる要件への適否の確認を行う。

なお、要件を満たさない場合は失格とし、審査結果については府から参加事業者に対し通知を行う。

（３）基礎審査

①　基本的事項の審査

ア　提案内容の確認

基本的事項の審査においては、参加事業者の提案書に記載された内容が「募集要項」、「施設整備要求水準書」及び「維持管理業務要求水準書」等に定められた最低限の要件を満たしていることを確認する。

イ　事業遂行能力の確認

代表法人が提出した当該法人の財務諸表により、事業遂行能力の確認審査を行う。審査内容は「資力」（業務を行うに当たっての資金確保は可能か）、「信用力」（過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるのか）、「債務返済能力」（返済不能となる危険性がないのか）の３項目について、評価基準に基づき確認し、明らかに事業遂行能力に不安がある場合は失格とする。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 評価項目 | 評価内容 | 評価指標 | 評価基準 |
| 資　力 | 提案事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出されているか。 | 事業キャッシュフロー規模  （事業損益－支払利息・割引料＋減価償却費＋諸引当金等＊１） | ３期連続で総額がマイナス値でないこと |
| 総キャッシュフロー規模  （当期純損益－配当・賞与＋減価償却費＋諸引当金等＊２） | ３期連続で総額がマイナス値でないこと |
| 信用力 | 過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか | 経常損益 | ３期連続で赤字でないこと |
| 自己資本金額  （資本の部合計） | ３期連続で債務超過でないこと |
| 債　　務  返済能力 |  | 有利子負債比率  （有利子負債／使用総資本） | 最近期の値が100％未満であること |

＊１ 売上原価及び販売費・一般管理費に含まれる引当金繰入額

＊２ 当期費用に含まれる引当金繰入額及びその他の現金支払を伴わない費用

注） 評価指標としては、単体の財務諸表を使用する。

評価項目の内容は以下のとおりである。

○ 事業損益＝営業利益＋受取利息＋配当金

○ 賞与＝利益処分の中で行われる賞与

○ 使用総資本＝流動資産＋固定資産＋繰延資産＋割引譲渡手形

②　価格の適正性の審査

ア　事業者が府に支払う敷地の賃料単価

参加事業者が提案した土地の賃料の単価が、府の示す基準地代単価以上であること。

府の示す基準地代単価（月額）：３，７２０円／㎡

イ　事業者が提案する価格

事業者は、以下で定める【地代総額】から、【埋蔵文化財調査費用として府が指定する金額：170,000千円】と事業者の提案により府が支払う【区分所有部分取得費用】及び事業者の提案により事業期間中に府が支払う【維持管理費用総額】を控除した額（審査価格）を計算し提案すること。なお、この計算結果はマイナス(府の持ち出し)にならないこと。

（４）加点審査

加点審査では、提案審査及び価格審査を行う。

①　提案審査【300点】

提案審査では、施設設計、建設及び維持管理の業務内容の確認、並びに事業計画の妥当性の確認を行う。ここでは、参加事業者の提案書に記載された内容について、本事業の趣旨に照らし、より現実的かつ効果的であると期待されるものを評価する。

具体的には、事業計画（地元活性化・賑わいづくり、施設の計画、安心・安全なまちづくり、事業運営及び施設の維持管理、事業計画（安定性・継続性）、事業破綻等のリスク回避策等）について書類審査を行う。

府は、審査に必要な補足資料の提出を求めることができるものとする。この場合において参加事業者は、補足することはできるが、提案の主要な要素を変更することはできないこととする。

なお、参加事業者が補足資料に記載したこと及び口頭で補足したことは、原則として当初の提案図書等と同様の扱いとする。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 配点区分 | | |
| 段階 | 評価 | 得点 |
| Ａ | 大変優れている | 各項目の配点×１．０ |
| Ｂ | 優れている | 各項目の配点×０．８ |
| Ｃ | 普通 | 各項目の配点×０．６ |
| Ｄ | やや劣っている | 各項目の配点×０．２ |
| Ｅ | 劣っている | 各項目の配点×０ |

なお、提案審査の項目は別紙５のとおりとする。

②　価格審査【150点】

価格審査では、府の事業期間中の収入の総額を評価価格として評価を行う。

ア　審査価格の求め方

審査価格＝【地代総額】－（【埋蔵文化財調査費用：170,000千円】＋【府の区分所有部分取得費用】＋【府が支払う維持管理費総額】）

ただし、【審査価格】＜０の場合は失格とする。

なお、ここで用いる地代総額の求め方は、次のとおりとする。

地代総額＝（提案地代単価×地代計算の対象面積×30年）－｛提案地代単価×地代計算の対象面積×府の区分所有持分割合×（30年－施設整備期間）｝

イ　配点の考え方

150点×（【提案された審査価格】÷【各事業者から提案された審査価格のうち最も高い価格】）

（５）総合評価

提案審査点及び価格審査点の合計による総合評価点により提案の順位を決定する。

ただし、総合評価点が配点総数【450点】の60％未満の場合は失格とし、すべての提案が失格した場合は該当者なしとする。

また、別紙５　審査項目１～６の大項目毎の評価点に60％未満の評価点がある場合も、優秀提案または次点提案に選定しない場合がある。

優秀提案及び次点提案を選定するに当たり、必要に応じて附帯条件を付すことができる。

# 第７　優先交渉権者決定後の手続

優先交渉権者として決定された事業者は、以下の手続きを行うこととする。なお、府と優先交渉権者との協議が不成立となった場合、府は次点候補者と交渉を行うものとする。

１．基本協定の締結

優先交渉権者の決定後、原則として10日以内（土・日曜日及び祝休日を除く）に、府と優先交渉権者双方の協力義務等を定めた基本協定を締結する。

２．事業契約の締結

基本協定の締結後、府と事業者は「事業契約（案）」に基づき契約手続きを行うものとする。

３．事業用定期借地権設定契約の締結

事業契約書の締結後、府と事業者は「事業用定期借地権設定契約（案）」に基づき契約手続きを行うものとする。

４．財団施設に関する区分所有権の譲渡

事業者は、財団に対して財団施設についての区分所有権の譲渡を行うものとする。

５．その他

優先交渉権者と次点候補者以外の提案書類は、審査結果公表後速やかに返却する。次点候補者の提案書類については、優先交渉権者との事業契約締結後速やかに返却する。

別紙１

埋蔵文化財調査業務の実施について

１．費用の負担

埋蔵文化財調査業務の実施・委託は事業者の負担で行うこととする。

２．提案書における埋蔵文化財調査業務費用の計上について

府は、現時点で埋蔵文化財調査の実施費用を170,000千円（上限）と想定しているため、事業者は提案にあたりこの費用を埋蔵文化財調査業務費用として審査価格を計算すること。

３．業務期間の短縮に向けて

埋蔵文化財調査業務の実施にあたり府は、運転免許更新センター・地域防犯ステーション（仮称）等複合施設の早期供用開始に向け、上記の上限価格を踏まえた業務期間の短縮とコストの圧縮のための検討・提案を期待している。なお、現在の想定期間は約10か月である。

別紙２

ＦＡＸ送信用：０７５－４１４－５４５０

京都府総務部府有資産活用課　宛

説明会参加申込書

|  |  |
| --- | --- |
| 参加法人名 |  |
| 部署名 |  |
| 担当者名 |  |
| 連絡先 |  |
| 参加者氏名 | １：  ２：  ３：  ※１法人３名まで |

※本状を送信後は必ず事務局まで電話でＦＡＸの着信の確認を行うこと。

別紙３

ＦＡＸ送信用：０７５－４１４－５４５０

京都府総務部府有資産活用課　宛

現地見学会参加申込書

|  |  |
| --- | --- |
| 参加法人名 |  |
| 部署名 |  |
| 担当者名 |  |
| 連絡先 |  |
| 参加者氏名 | １：  ２：  ３：  ※１法人３名まで |

※本状を送信後は必ず事務局まで電話でＦＡＸの着信の確認を行うこと。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | 別紙４ |
| 質問書 | | | | | |
| 質問法人名 |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 質問番号 | 対象書類名 | ページ | 文章番号 | タイトル | 質問内容 |
| （記入例）１ | 募集要項 | ９頁 | 第３　１．（５）ア | 特別目的会社を設立する場合 | ・・・・ |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| ※質問は１つずつ記入すること。行数は適宜追加のこと。 | | | |  |  |

別紙５

審査項目

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 審査項目 | 配点 | 審査の視点 |
| １．事業に対する理解度 | 20 |  |
| （１）本業務に対する基本的な姿勢 | 5 | 本事業の趣旨が理解されているか※「京都府民ステーション（仮称）構想に関する懇話会提言」を参照のこと。  http://www.pref.kyoto.jp/shingikai/kikakusei-01/index.html |
| （２）府民サービスの向上についての考え方 | 5 |
| （３）地元活性化・賑わいづくりについての考え方 | 5 |
| （４）安心・安全なまちづくりについての考え方 | 5 |
| ２．事業計画に関する事項 | 70 |  |
| （１）設計コンセプト、デザイン | 10 | 外観（ファサード等）は既存環境との調和や地域性を考慮した京都らしいデザインとしているか。 |
| （２）施設全体の防災計画についての考え方 | 5 | 施設全体を対象とした防災計画（ex.断水、水害、停電等災害時具体的な災害に対する優れた対策や設備等）が提案されているか。 |
| （３）災害時の帰宅困難者対策についての考え方 | 10 | 民間提案施設において災害時の帰宅困難者への対策が考えられているか。 |
| （４）地域産業や経済についての配慮 | 10 | 解体から運営までの一連の事業において、地元企業の参画や地元での雇用の確保など、地域産業や経済の活性化に対する取り組みが考えられているか。  「京都府が発注する建設工事に係る元請・下請関係適正化及び労働環境の確保に関する指針」を踏まえた対応を考えているか。 |
| （５）地域住民やコミュニティへの配慮 | 5 | 公共施設以外の部分で地域住民やコミュニティへの配慮（緑化や歩道や空地の整備等）がなされているか。 |
| （６）地下、地上からの歩行者の利用利便性についての考え方 | 15 | 地下、地上からの歩行者の利用利便性に配慮がなされているか。 |
| （７）周辺の車両交通への配慮 | 10 | 公共交通の利用促進に関する取組やサービス車両への配慮など周辺道路の円滑な交通流（量）などが考えられているか。 |
| （８）事業実施のスケジュール | 5 | 整備スケジュール短縮化のための努力（ex．埋蔵文化財調査の期間短縮に向けての積極的な取り組み、工事期間の短縮等）が考えられているか。 |
| ３．公共施設の設計・建設等に関する事項 | 110 |  |
| （１）施設の配置及び外構計画 | 35 |  |
| 1. 公共施設のゾーニングについての考え方 | 10 | 民間提案施設及び周辺施設との関係も含め、施設の配置が適切に計画されているか。公共施設が入居していること、及びその入口が府民からわかりやすくなっているか。 |
| 1. 駐車場・駐輪場計画の考え方 | 5 | 駐車場・駐輪場は適切に計画されているか。 |
| 1. 地域防犯施設の整備方針、概観、サイン計画についての考え方 | 10 | 地域防犯施設が、烏丸通の通行者（車）から一目でわかるよう、外観及びサインへの配慮がなされているか。 |
| 1. 府内産材の活用についての考え方 | 5 | 「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に基づく「公共建築物等における京都府産木材の利用促進に関する基本方針」により、内装等の木質化が図られているか。  http://www.pref.kyoto.jp/rinmu/1306925790638.html |
| 1. その他配置及び外構計画における優れた提案 | 5 |  |
| （２）公共施設の空間構成及び動線計画 | 50 |  |
| 1. 公共施設内の動線計画の考え方 | 5 | 利用者動線とサービス動線の分離が整理されているか。 |
| 1. 諸室配置の考え方、動線計画の考え方、公共施設内のサイン計画の考え方 | 35 | 諸室の配置、動線及びサインは、利用者及び勤務員に配慮した内容となっているか。 |
| ・交番部分の考え方 | 10 | ・交番部分にあっては、特に、急訴事案発生時に勤務員が出動しやすいよう、休憩室、待機室、公かい及びパトカーの駐車スペースの配置や専用動線に配慮がなされているか。 |
| ・落とし物取扱いスペースの考え方 | 5 | ・落とし物の取扱いスペースにあっては、受付窓口と交番の公かい部分を結ぶ利用者動線（円滑な連絡）への配慮がなされているか。また、受付窓口、保管庫、書庫の配置及び専用動線は、勤務員にとって利用しやすいよう配慮がなされているか。 |
| ・運転免許センターの考え方 | 20 | ・運転免許センター部分にあっては、来庁者が利用しやすいよう、入口から室内を見渡して直ぐに窓口の配置やサインが分かるように配慮されているか。また、窓口に並ぶ利用者の列が横断されることなく手続きの流れに沿った諸室の配置や、利用者数を勘案した専用動線、待合いスペース等の確保がなされているか。 |
| 1. ユニバーサルデザインについての考え方 | 5 | ユニバーサルデザインへの対応に配慮した計画となっているか。 |
| 1. その他、意匠面での優れた提案、空間構成および動線計画における優れた提案があるか。 | 5 |  |
| （３）諸室の環境・設備計画 | 25 |  |
| 1. 設備機器の利用・メンテナンスについての考え方、提案、点検、保守、運転・監視、清掃、修繕に対する考え方、提案 | 5 | 設備機器の利用・メンテナンスが適切に行なえる計画となっているか。点検、保守、運転・監視、清掃、修繕が容易に出来る計画となっているか。 |
| 1. 通信設備などの可変性、拡張性に対する考え方、提案 | 5 | 通信設備などの可変性、拡張性への対応に配慮した計画となっているか。 |
| 1. 省エネルギーについての考え方、提案 | 5 | 省エネルギーについて適切な提案がなされているか。 |
| 1. ライフサイクルコストに対する考え方、提案 | 5 | ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）を考慮した計画となっているか。 |
| 1. その他、地球環境保護に関する提案や、機能・性能及び具体的仕様における優れた提案 | 5 |  |
| ４．維持管理業務に関する事項 | 35 |  |
| （１）維持管理業務全体 | 10 |  |
| 1. 実施方針及び実施体制 | 5 | 各業務の要求水準の内容を踏まえ、業務が効率的に行われる体制やマネジメント方法等が考えられているか。 |
| 1. 業務実施における計画的な対応 | 5 | 緊急時の対応や計画的な修繕等があらかじめ考えられているか。 |
| （２）建築物保守管理業務 | 5 |  |
| 業務内容及び方法、実施体制 |  | 適切な業務が行われるか。 |
| （３）設備保守管理業務 | 5 |  |
| 業務内容及び方法、実施体制 |  | 適切な業務が行われるか。 |
| （４）清掃業務 | 5 |  |
| 業務内容及び方法、実施体制 |  | 適切な業務が行われるか。 |
| （５）駐車駐輪場管理業務 | 5 |  |
| 業務内容及び方法、実施体制 |  | 適切な業務が行われるか。 |
| （６）警備業務 | 5 |  |
| 業務内容及び方法、実施体制 |  | 適切な業務が行われるか。 |
| ５．民間提案事業の内容に関する事項 | 15 |  |
| （１）複合ビルとしての妥当性等 | 5 | 公共施設との複合ビルとして併設整備する機能は適切か。 |
| （２）民間提案事業の特徴等 | 10 | 本事業において民間資金やノウハウを活用することによる事業の特徴やまちづくり上での相乗効果、集客効果、経済効果等の見込み等。 |
| ６．民間事業の継続性・安全性に関する事項 | 50 |  |
| （１）運転資金の確保 | 30 |  |
| 1. 実施体制に対する考え方、代表法人と構成員法人の役割 | 15 | 事業全体を遂行するに足る実施体制となっているか。 |
| 1. 事業における資金計画、収支計画 | 15 | 収支、資金計画において運転資金（修繕費含む）の不足（予期せぬ事柄の発生等）に対する対応策が十分になされているか。  府の負担軽減を考えた提案がなされているか。 |
| （２）リスクへの対応策 | 20 |  |
| 1. リスク分担の考え方 | 10 | 事業参加法人内でのリスク分担が適切に整理されているか。  リスクが顕在化した時の役割分担の担保はどのように講じているか。 |
| 1. 緊急時の対応方針 | 10 | 災害発生などの緊急時の対応として本施設全体での事業継続の考え方。  事業参加法人内での事業継続計画の策定状況。  緊急時における京都府との連絡体制等についての考え方。 |