

業務委託仕様書

1 業務名

山科区柳辻地域及び伏見区醍醐地域におけるまちの未来像検討業務

2 業務の背景、目的

山科区及び伏見区醍醐地域一帯は、京都外環状線をはじめとする幹線道路や鉄道路線が通る交通の要衝であり、市内中心部や周辺都市のベッドタウンとしての役割を担っている。また、山科川や醍醐山に代表される豊かな自然環境に加え、歴史的・観光的資源にも恵まれている。一方で、高齢化と人口減少が全市平均を上回る速度で進行しており、今後のまちの活力低下が懸念されている。

こうした背景を踏まえ、本市では、山科・醍醐地域の魅力とポテンシャルを最大限に生かし、多様な人々が住み、学び、つながることのできる文化・教育のまちの実現を目指して、地域活性化プロジェクト「meetus（ミータス）山科-醍醐」を推進しており、令和7年3月には、そのまちづくりの方向性や具体的な取組を示す「みんなで創るまちPLAN」を取りまとめた。

本業務は、同PLANに掲げる方向性を踏まえ、山科区柳辻地域及び伏見区醍醐地域において、地域の魅力とまちの価値を最大化し、次の世代にも選ばれるまちづくりを推進していくため、中長期的なまちづくりの指針となる「まちの未来像（仮称）」を策定するものである。また、既存公共施設の利活用及び再編の方向性を整理し、重点プロジェクトや推進体制、概略スケジュールを示すことで、実現性の高いまちづくりのロードマップを提示する。

3 履行期間

契約締結の日の翌日から令和10年3月31日（金）までとする。

4 対象地域

(1) 柳辻地域

京都市営地下鉄柳辻駅を中心とした半径1km圏内（徒歩約15分圏内）

(2) 醍醐地域

京都市区役所支所設置条例に定める伏見区役所醍醐支所の管轄区域

5 業務内容

「まちの未来像（仮称）の策定支援（公共施設等の利活用及び再編に係る検討を含む）」公共施設等の利活用により新たなまちの魅力創出や活力向上を図ることで、次の世代にも選ばれるまちづくりを中長期にわたって推進していくためのロードマップとなる「まちの未来像（仮称）」を、柳辻地域、醍醐地域それぞれにおいて策定する。

策定に当たっては、「市民や多様な主体との対話」と「公共施設等の利活用の方向性又は再編に係る検討」の2軸で検討を進め、その際には以下の①～④の検討・整理事項を踏まえたうえで、図表やイメージ図を用いて視覚的にも理解しやすい内容とすること。

(1) 市民や多様な主体との対話

対話は本市が主催し、受託者はその企画立案、運営支援、資料作成、記録整理等を担う。

ア 地域住民等との対話

対話の実施回数は、事業期間を通じて各地区6回以上8回以内、合計12回以上16回以内とする。

受託者は次の事項を支援する。

(ア) 企画立案及び周知広報

(イ) 開催準備：会場手配、参加者募集、資料準備等

(ウ) 開催支援：進行補助及び会場対応

(エ) フォローアップ：意見の整理及び次回開催に向けた調整

イ 民間事業者ヒアリング

検討状況を踏まえ適切な時期に実施する。受託者は、対象事業者の選定、アポイントメント設定、ヒアリングシート作成、結果の取りまとめを行う。

(2) 公共施設等の利活用の方向性又は再編に係る検討

別紙「特記仕様書」に記載する事項について検討すること

< 検討・整理事項 >

① 現状分析

人口推計、都市計画、別表に記載する上位計画・関連計画、地域資源、市況、地域課題等を調査、整理

② 目指すまちの姿

地域の多様な主体と共有するまちづくりの基本コンセプトの設定

③ 重点プロジェクト

①及び②の検討並びに公共施設等の利活用の方向性又は再編に係る検討を踏まえ、各地域におけるまちづくりを進めていくための重点プロジェクトを設定

④ 推進体制・スケジュール

各地域において、③「重点プロジェクト」の円滑な推進を図るための推進体制及び中長期の想定スケジュールを検討

6 協議・打合せ

(1) 業務に関する協議は隔週で実施し、必要に応じて随時実施する。(オンライン会議形式による実施も可)。

(2) 受託者は協議記録を速やかに作成し、参考資料も含めて電子データで提出する。

7 資料の貸与

(1) 本業務の遂行上必要となる資料のうち、本市が所有し提供可能な資料を受託者に貸与する。

(2) 受託者は、本市が貸与する資料について、その責任において適正に管理しなければならない。また、業務完了後、速やかに貸与された資料を本市に返却しなければならない。

8 実施体制

管理技術者、照査技術者、担当技術者をそれぞれ配置し、資格要件は以下のとおりとする。

(1) 共通事項

配置予定技術者は、公告日の3箇月以上前から雇用されている者とする。

(2) 配置予定技術者の資格

管理技術者及び照査技術者は、次のいずれかの資格を有する者とする。

- ・ 技術士（総合技術管理部門：都市及び地方計画又は建設環境）
- ・ 技術士（建設部門：都市及び地方計画又は建設環境）
- ・ R C C M（都市計画及び地方計画）
- ・ 一級建築士

担当技術者は、過去に同種の実務経験（例：行政の基本構想・基本計画に類する計画の策定支援業務、都市計画、公共施設再編計画等の策定支援業務など）を有する者とする。

9 成果物

本業務委託は複数年契約とし、年度ごとに以下の成果物を納品すること。なお、成果物の所有権、著作権、利用権は本市に帰属するものとする。

<令和8年度終了時（中間報告）>

- | | |
|------------------------------------|-----|
| (1) 「まちの未来像（仮称）」原案※ | 2部 |
| (2) 業務ごとの中間報告書：5(1)ア～イ及び(2)の実施状況報告 | 各2部 |
| (3) 当年度の業務において取得又は利用、作成した資料 | 一式 |
| (4) 上記(1)～(3)の電子データ※（CD-R又はDVD-R） | 一式 |

<令和9年度終了時（完了報告）>

- | | |
|-----------------------------------------|----|
| (5) 「まちの未来像（仮称）」完成品（A4判製本） | 2部 |
| (6) 「まちの未来像（仮称）」概要版（A3判） | 2部 |
| (7) 対象地域における公共施設利活用・再編に係る検討結果報告書（A4判製本） | 2部 |
| (8) 本業務において取得又は利用、作成した資料 | 一式 |
| (9) 上記(5)～(8)の電子データ（CD-R又はDVD-R） | 一式 |

※ 目指すまちの姿（コンセプト）やそれを踏まえた公共施設利活用のあり方について、基本的な方向性が読み取れる程度まで取りまとめたもの

※ 本業務において、電子データを提出する際には、国土交通省が公開している電子納品チェックシステムによるチェックを実施し、エラーがないことを確認後、ウイルス対策を施したうえで提出すること。

また、電子データの作成に当たり使用するアプリケーションは、Microsoft Word、Microsoft Excel、Microsoft PowerPoint、Adobe Acrobat を基本とする。Adobe Illustrator を使用する場合は、元データにPDFデータを添付して提出することとする。その他のアプリケーションを用いる場合は事前に本市と協議を行うこととする。

10 完了検査

- (1) 検査日時及び検査場所は本市が決定する。
- (2) 受託者は、検査日時までに、必要資料を事前に提出する。
- (3) 本市は、受託者の立ち会いのうえ、次に掲げる検査を行う。
 - ア 成果物の検査
 - イ 業務履行状況の検査（業務の状況について、打合せ記録等により検査を行う。）
- (4) 不合格の場合、受託者は、速やかに修補しなければならない。修補の期限及び修補完了の検査については本市の指示に従うこと。また、これに要する経費は受託者の負担とする。

11 業務委託料の支払い

- (1) 前金払いは行わない。
- (2) 支払限度額の割合は概ね次のとおりとする。
 - 令和8年度 50.0%
 - 令和9年度 50.0%
- (3) 令和8年度は、中間報告に基づき部分払いを行い、令和9年度は、業務完了後、「まちの未来像（仮称）」の完成品を確認のうえ、業務委託料の残額を支払うものとする。

12 注意事項

- (1) 本業務と並行して、まちの担い手の発掘と継続的な関係性の構築を図る取組を別途実施する予定である（関連業務）。本業務の受託者は、本市が別途発注する関連業務受託者と密接に連携すること。特に、関連業務において対話、社会実験、交流事業等を実施した場合は、その成果を本業務に反映できるよう整理及び分析を行うこと。
- (2) 本業務の遂行に当たり、必要となる消耗品の調達、現地調査等の実施に係る経費については受託者の負担とする。
- (3) 本業務の全部又は主たる部分を、一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。
- (4) 本業務の一部を委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ書面により、その者の商号又は名称その他必要な事項を発注者に通知し、発注者の承諾を得ること。
- (5) 契約後、本仕様に定めのないことについて疑義が生じた場合は、必要に応じて契約者双方が協議して定めるものとする。
- (6) 契約後、本仕様の内容を変更する必要がある場合は、契約者双方が協議して定めるものとする。
- (7) 本業務により得られた成果物及び資料、情報等は、本市の許可なく公表、貸与、使用、複写、漏洩をしてはならない。
- (8) 受託者は、個人情報保護に関する法律その他関係法令を遵守し、業務上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。これは業務完了後も同様とする。

公共施設等の利活用及び再編検討に係る特記仕様書

本業務では、別紙を参照のうえ、以下の1から3に掲げる事項について検討を行うこと。

検討に当たり、有識者や関係者への意見聴取を実施する場合は、受託者が対象者の選定、アポイントメントの設定、ヒアリングシートの作成、結果の整理・取りまとめまでの一連の業務を担うものとする。

1 山科区総合庁舎再整備に向けた検討

山科区総合庁舎の再整備に当たり、近接する柳辻駅をはじめ周辺地域のポテンシャルを活かした施設整備案を検討すること。

検討に際しては、以下の前提条件の下、諸条件を整理したうえで、事業手法、概算事業費及び事業スケジュールを含む施設整備案を2案以上提案すること。

<前提条件>

- (1) 対象敷地は、山科区総合庁舎（UR賃貸住宅と合築）が所在する敷地とする。
- (2) 柳辻駅直結とし、駅改札から屋根付きの通路又は地下通路で接続する計画とすること。
- (3) 柳辻駅周辺の活性化に寄与する都市機能の導入を検討すること。
- (4) 施設整備案に山科区役所を含む場合は仮移転先を、含まない場合は移転先を検討すること。
- (5) 山科区役所以外の公共施設を集約する場合は、元の所在地の利活用方法（賃貸、売却、他施設の移転等）についても提案すること。

<諸条件整理>

- (1) 対象敷地及び建物の調査
敷地境界、近隣敷地との関係、権利関係、近隣地権者との関係など、再整備において配慮すべき条件を整理する。
- (2) 法規制等の整理
用途地域、容積率、建蔽率、高度地区、日影規制、斜線規制、防火地域等の法規制を調査・整理する。
- (3) インフラ状況の調査
上下水道、ガス、電気等の供給状況及び埋設管の状況を確認する。
- (4) 鉄道近接条件の整理
地下鉄近接施工に伴う建築制限や振動・騒音対策等を整理し、必要に応じて市営地下鉄所管課等へのヒアリングを実施する。
- (5) 必要機能・諸室の整理①
区役所を含む場合、現庁舎の機能を踏まえ、再整備後に必要となる機能・諸室及び面積を検討する。
- (6) 必要機能・諸室の整理②
柳辻地域の目指すまちの姿が明確になった段階で、民間収益施設を含む追加機能を検討する。
なお、この検討は上記(5)で整理した区役所機能の面積を除く範囲で行う。

- (7) 動線計画
歩行者動線、バス・タクシー・一般車両等の交通動線を整理し、安全かつ円滑な動線分離を検討する。
- (8) ボリューム検討
法的規制の範囲内で確保可能な建築ボリュームをシミュレーションする。
- (9) ゾーニング計画
パブリックゾーン、バックヤード、民間収益部分等の配置計画を検討する。

2 醍醐地域の公共施設等のあり方検討

地域の現状分析を踏まえ、目指すまちの姿の実現に向けた公共施設のあり方を検討する。その結果、再編が合理的と判断される施設については、以下の条件の下で中長期的な再編案を作成すること。再編案には、除却や売却、整備に係る概算費用及び事業スケジュールを含めるものとする。

<前提条件>

- (1) 各施設の床面積は原則として維持する。ただし、合理的理由がある場合はこの限りではない。
- (2) 施設の複合化は可能とするが、現行の法規制の範囲内で検討する。
- (3) 容積率や建蔽率等は現行規制に基づくものとし、都市計画変更を伴う検討は行わない。法規制がボトルネックとなる場合は、規制緩和の必要性について提言すること。
- (4) 施設再編に伴い生じる跡地については、他の公共施設の移転、賃貸、売却等の利活用方法を検討する。

市営住宅の再編については別途本市において検討することとするが、石田駅周辺の市営住宅の将来的な再編に伴い創出される公有地の活用については、本市住宅所管部門と緊密に連携し、他都市事例や有識者の意見を参考に検討する。

- (5) パセオ・ダイゴロー西館については、次項に示すとおり詳細な検討を行う。

3 パセオ・ダイゴロー西館に係る検討

パセオ・ダイゴロー西館について、中長期的な施設利活用方針、短期的な施設整備方針及び周辺空間の利活用を一体的に検討し、今後の施設管理・運営に係る基本構想を取りまとめる。検討に当たっては、本市が指定する専門家等への意見聴取を実施すること。

- (1) フィージビリティスタディ（実現可能性検討）に基づく中長期的利活用パターン検討

ア 現状把握

施設の建物・設備・テナント構成等の現状を調査する。

イ 利活用パターンの提案

令和8年時点で建築後29年を経過していることを踏まえ、今後30年程度の運営を想定した利活用パターンを、実現可能性の観点から3パターン以上提案する。各パターンには活用コンセプトを示し、テナント構成の変更など柔軟な提案を可能とする。

【利活用パターンの例】

- ①現状維持型（安全性の観点から必要な修繕のみ実施）
- ②部分リニューアル型（活性化に最も寄与すると考えられる場所のみリニューアルし、

経済的、社会的価値の向上を目指す。)

③用途転換等を含む再生型（前提条件を排した柔軟な提案を求める）

ウ 設備更新コストの試算

電気設備、給排水衛生設備、換気設備、冷暖房設備、消防設備について、標準耐用年数を踏まえた更新費用を算出する。

エ ライフサイクルコストの分析

更新費、修繕費、保守点検費、光熱水費等を含むLCCをパターンごとに試算する。

オ 収支構造のシミュレーション

イの利活用パターン毎にテナント収入等を想定し、周辺市場の賃料水準や競合状況を踏まえて年間収入を算出し、ランニングコストとの比較により収支を整理する。

※年間収入の試算に当たっては、テナント収入等を想定し、周辺市場（賃料水準、競合状況）を考慮して妥当な稼働率・単価を設定すること。

カ 総合評価

各パターンについて、黒字化の可能性、赤字縮小効果、投資回収年数等を定量的に比較し、望ましい運営のあり方を提案する。

(2) 短期的な施設整備方針の検討

今後5年から10年程度を見据え、以下の施設についてそれぞれの基本的な方向性を踏まえて整備方針を検討するとともに、基本設計に必要な与件を整理し、整備イメージを示すスケッチを作成する。

ア 2階アトリウム

多世代が憩い交流できる広場として整備し、特に子どもや子育て世代が目的地として訪れる魅力的な空間とする。実際に管理運営を担う主体から再整備に関する提案があった場合は、その運営スキームを考慮して検討すること。

イ 醍醐交流会館

音楽・演劇・講演会等の文化芸術活動に加え、多様な用途での活用を促す空間とする。
※特定天井の改修予定を踏まえた提案とすること。

ウ 緑道

パセオ・ダイゴロー西館と折戸公園、醍醐寺等を結ぶ空間として、通行機能を維持しつつ、賑わい創出に資する開かれた空間となるよう提案する。

(3) 周辺空間の利活用検討

2階アトリウムを起点に、緑道を介して接続する折戸公園や醍醐寺を含む周辺空間の利活用について検討し、イメージスケッチを2カット程度作成する。

別表

上位・関連計画	京都市都市計画マスタープラン
	京都市公共施設マネジメント基本計画
	京都市地域コミュニティと市民参加に関するビジョン
	京都刑務所敷地の活用を核とする未来の山科のまちづくり戦略
	京都市市営住宅ストック総合活用指針
	京都市の新しい都市計画（令和6年改定版）
	meetus 山科-醍醐「みんなで創るまち PLAN」