

水垂運動公園（仮称）整備に係る地盤調査及びサウンディング調査業務委託仕様書

第1章 業務概要等

1 業務名称

水垂運動公園（仮称）（以下「本公園」という。）整備に係る地盤調査及びサウンディング調査業務（以下「本業務」という。）委託

2 背景

水垂埋立地跡地における本公園の整備については、平成19年度に基本計画を策定し、平成20年度に基本設計等を行っていたが、周辺道路の状況やスポーツを取り巻く動向の変化を踏まえ、平成27年度に整備基本計画の見直しを行った。これ以降、本市負担の軽減を図るため、PFI等による官民連携手法等導入可能性調査等を行い、令和2年度においては、土地の造成や運動施設の整備は行政負担、運営費は民間負担による公設民営の新たな運動公園のモデルプランを作成し、その事業手法・事業スキームをとりまとめた。

加えて、当該地が埋立処分地跡地であることから、令和3年度以降、埋立地に起因する将来の整備リスク低減に向けた現況調査を実施してきた。

一方で、京都府下においては、向日市に新アリーナを整備することが決まるなど、本市も含めた府内の大規模スポーツ環境の変化が生じているほか、最寄り駅である京阪淀駅周辺では、令和5年度に都市計画が見直されるなど、周辺環境にも変化がみられる。また、過年度のモデルプランがコロナ禍以前のものであり、それ以後の物価上昇等、経済情勢の変化に伴い、民間事業者の参入意欲が変化している可能性もある。

このため、時代に即した整備内容とするべく、令和7年度には、過年度の調査結果や周辺環境も踏まえ、当該地における民間参入の可能性について、本市負担を抑えられるような民間投資の可能性も含め、サウンディング調査を実施した。

サウンディング調査の結果、民間投資の可能性があることが確認できたが、民間事業者が実際に投資を行うかを判断するためには、当該地において設置可能となる建築物の要件について検証する必要がある、これには当該地の地盤状況についての詳細情報が必要となる。

3 目的

本業務は、民間事業者が当該地における民間投資について判断するために必要となる地盤の詳細情報を調査するとともに、地盤調査結果に基づき、事業者に対し民間投資の可能性についてサウンディング調査を行い、当該地における最適な事業手法・事業スキーム及び整備内容の案を取りまとめるものである。

なお、本調査結果を基に、後年度に整備基本計画を見直していく予定である。

4 履行期間

契約の日から令和9年3月26日（金）まで

5 業務対象

(1) 名称

水垂運動公園（仮称）

(2) 業務対象箇所

京都市伏見区淀水垂町地内 水垂処分地跡地

(3) 敷地条件

ア 敷地面積

約158,000㎡（ただし、都市計画道路予定地 約8,400㎡含む）

イ その他留意事項

最終埋立処分場跡地であり、廃棄物の処理及び清掃に関する法律の指定区域であることから、以下の点に留意する必要がある。

- ・処分地地下にある粘性土層に達する掘削や粘性土層を貫通する杭打ちやこれに類する工事は、原則行えない。
- ・揚水井、ガス抜き管等を配置しており、現機能を保てるよう配置する必要がある（配置状況等については、必要に応じて適宜、本市に照会を行うこと。）。
- ・地耐力や沈下量、覆土厚等については、過年度の現況調査結果についても参照すること。

第2章 業務内容

1 共通事項

(1) 業務計画の作成

各業務の実施に当たっては、業務方針、作業方法及び作業工程等をまとめた業務計画書を作成し、本市と協議のうえ決定すること。

(2) 関係機関等との協議の支援

関係機関等との協議・調整が円滑に進むよう、本市の求めに応じて、次の支援を行うこと。

ア 協議資料の作成

イ 専門知識に基づく助言

(3) 本市への報告及び説明

本市の求めに応じて、各業務の検討状況等を書面により説明及び報告するこ

と。

また、各業務の意図及び内容については、本市に総合的な説明を行い、必要な事項等については本市の方針を確認すること。

2 整備予定地における地盤調査

(1) 調査方法等

過年度の現況調査結果及び令和7年度のサウンディング調査における事業者意見を踏まえ、民間投資の可能性のある整備予定箇所における地盤調査の方法（調査手法、調査箇所数、調査地点等）について提案すること。

ただし、本業務の委託契約後、地盤状況をよりの確に把握することを目的に、令和7年度のサウンディング調査において意見を聴取した事業者のうち本市が指示する事業者と、埋立処分場跡地であることを踏まえながら協議を行い、必要に応じて調査方法の調整を行うものとする。

(2) 調査結果の整理

前項の調査結果を取りまとめるとともに、調査結果を踏まえ、予定地において整備が可能な建築物の種別等について、技術的観点（建ぺい、容積、荷重等）から整理すること。

3 地盤調査結果を踏まえた民間事業者へのサウンディング調査

令和7年度のサウンディング調査及び本章2の地盤調査の結果を踏まえ、民間事業者に対するサウンディング調査を実施し、以下の点について整理すること。

- ・民間投資により当該地に導入可能な機能
- ・民間投資による当該地の整備（公園整備を含む。）の可否

4 本公園への導入機能に関する基本的要件の検討

(1) 本公園への導入機能に関する基本的要件の検討

本章3のサウンディング結果を踏まえ、本公園に導入可能な機能・整備内容を整理したうえで、本公園の整備内容を示すモデルプランを作成すること。

なお、モデルプランについては、導入可能な機能・整備内容ごとに複数案を作成し、整備計画を見直すにあたって比較検討を行えるようにすること。また、整理にあたっては、周辺環境や、類似施設の状況、他都市の過去事例や想定される事業手法なども調査し、把握に努めること。

(2) スケジュール案の作成

各モデルプランについて、整備するまでのスケジュール案を整理すること。

なお、本調査を基に、次年度に整備計画を見直すものとしたうえで、整備事業の公募までに必要となる各種調査や手続き、業務の発注スケジュール等も考

慮し、整備までに想定される課題も整理すること。

5 打合せ協議等

業務着手時、中間打合せ及び成果品納品時の少なくとも計3回について打合せ協議を開催すること。また、本市の求めに応じて、各業務の検討状況、進捗状況等について説明及び報告すること。

6 報告書の作成

提案内容及び本業務における成果（本章2～3に関連するもの）、各種資料（検討、検証、評価等に用いた参考資料や入手した既往資料、根拠資料など）等を整理し、取りまとめた業務報告書を作成すること。

また、整備計画を見直すにあたって、各モデルプランを比較検討できるよう、事業スキーム等をまとめた概要版を作成すること。概要版については、A3版1面に収まるよう努めること。

第3章 業務の実施

1 業務の着手

- (1) 受託者は、契約締結後速やかに業務に着手しなければならない。この場合において、着手とは受託者が業務の実施のために本市との打合せを開始することをいう。
- (2) 業務着手時の打合せにおいて以下の事項について協議し、あらかじめ本市の承諾を得たうえで業務を実施すること。
 - ア 「第2章 2～3」で実施する調査・検討の方法
 - イ 業務計画書（業務工程表及び業務報告書の項目案を含む。）の記載内容

2 業務条件

受託者は、次の事項を遵守すること。

- (1) 業務を適正かつ円滑に実施するため、管理技術者は本市と常に密接な連絡を取り、業務の方針、条件等の疑義を正すものとする。また、その内容については、その都度管理技術者が書面（打合せ記録簿）に記録し、本市に提出すること。
- (2) 関係機関等と協議した結果については、その都度、速やかに打合せ記録簿を作成し、本市に提出すること。
- (3) 業務の実施過程で知り得た秘密については、これを第三者に漏らしてはならない。

3 適用範囲

本業務委託の遂行に当たっては、本仕様書によるほか、以下の資料、その他の関係図書（本市の指示した文書を含む。）に従い、この契約を履行するものとする。

- ・京都市PFI導入基本指針（平成28年2月 京都市）
- ・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（令和7年12月）及び同法施行令（平成30年8月）
- ・京都市高齢者、障害者等の移動等の円滑化に必要な道路の構造及び特定公園施設の設置の基準に関する条例（令和3年4月）
- ・京都市雨水流出抑制対策実施要綱（平成26年4月 京都市）
- ・環境配慮報告書（「水垂地区における基盤整備のための構想」を推進する運動公園の整備基本計画）（平成20年4月 京都市総合企画局）
- ・最終処分場跡地形質変更に係る施行ガイドライン（平成17年6月 環境省）
- ・都市公園法（令和7年6月）及び同法施行令（令和7年10月）

4 提出書類

受託者は、業務の各段階において、次の書面を速やかに提出すること。

(1) 契約締結後

- ア 業務計画書（業務工程表及び業務報告書の項目案を含む。）
- イ その他本市が指示するもの

(2) 完了時

- ア 完了届
- イ 成果品及び納入届
- ウ 請求書
- エ その他本市が指示するもの

5 貸与品

(1) 本市は、委託契約後、委託業務の遂行に当たり本市が必要と認める資料がある場合は、受託者に貸与する。

(2) 受託者は、委託業務が完了した後又は当該委託契約が解除された後、速やかに貸与を受けた資料を本市に返還しなければならない。

なお、本市から貸与を受けた資料を複製した場合においても、同様とする。

(3) 受託者は、貸与品を善良な管理者の注意をもって取り扱わなければならない。万一、損傷した場合は、受託者の責任と費用負担において修復するものとする。

6 成果品

- (1) 成果品は、次のとおりとする。
 - ア 業務報告書（ドッジファイル等で綴じたもの） 1部
 - イ モデルプラン比較概要版 1部
 - ウ 電子成果品（CD-R等の電子媒体） 1部
 - エ その他本市が指示するもの
- ※ 電子成果品とは、ア、イのほか、各種検討結果及び経過資料、民間ヒアリング記録、協議録等、調査に要した資料を収めたものとする。
- (2) 成果品の著作権は、本市に無償で譲渡する。
- (3) 業務完了後5年間は受託者において成果品の写しを保存する。ただし、本市が保存の必要がないとして指示した場合は、この限りでない。
- (4) 受託者は、本市が指示した場合は、履行期間中においても、成果品の部分引渡しを行わなければならない。ただし、事業の進捗状況等により部分引渡しに著しく困難と認められる場合は、この限りでない。

7 完了検査

- (1) 検査日時及び検査場所は、乙から完了通知書が提出された後に本市が決定する。
- (2) 乙は、検査日時までに、あらかじめ成果物その他検査に必要な資料を準備し、本市に提出しておかななければならない。
- (3) 本市は、乙の立会いのうえ、次に掲げる検査を行うものとする。
 - 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、打合せ記録簿等により検査を行う。）
- (4) 乙は、検査に合格しなかった場合は、直ちに修補しなければならない。なお、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。

8 その他

本仕様書に定めのない事項又は本仕様書に定める事項に疑義が生じた場合は、本市受託者両者協議のうえ、定めることとする。ただし、協議が整わない場合においては、本市が定めるものとする。