

「京都拘置所敷地及び京都運輸支局敷地の有効活用に向けた調査・検討業務」  
の委託に係る仕様書

1 業務名

京都拘置所敷地及び京都運輸支局敷地の有効活用に向けた調査・検討業務

2 委託業務の履行期間

契約の日から平成31年3月末日まで

3 業務の目的

京都の未来を見据え、更なる経済の活性化、人口減少社会の克服など、京都の発展に向けてまちづくりを進めていくためには、京都市が所有する土地だけでなく、国や府が所有する土地の活用を視野に入れて取り組むことが重要である。

こうした考えの下、本市は国有地等について、長期的展望に立って、地域の魅力あるまちづくりに資する活用可能性を検討するとともに、本市の考えを発信していくことにより、土地を所有する国や市民等の理解を得て、地域や本市の将来のまちづくりに資する跡地活用を実現しようと取組を進めている。

京都拘置所及び京都運輸支局（以下「両施設」という。）は、地下鉄くいな橋駅及び近鉄上鳥羽口駅から徒歩5分圏内にあり、高速道路の出入口にも近く、交通の利便性が高いこと、両者を合わせると約4万6千㎡という広大な土地で、これほど広大な土地を確保することは極めて困難であることなど、非常にポテンシャルの高い土地であることから、本市は、国に対して、両施設の移転をはじめとした有効活用の検討を要望している。

また、両施設が所在する地域は、本市が「らくなん進都」と位置づけ、まちづくりの理念として『新しい京都を発信するものづくり拠点』を掲げ、この理念の実現に向けて、最先端のものづくり企業の集積などの取組を進めている地域である。

こうしたことを踏まえ、「らくなん進都」のまちづくりをより一層加速させるとともに、京都の更なる発展につなげるため、両施設周辺を中心に、現状分析と課題抽出等を行い、両施設の敷地の活用方法など、両施設の敷地の有効活用に向けた調査・検討を行う。

4 業務内容

(1) 基礎調査

ア 現状分析

京都市及びらくなん進都における以下の項目について分析を行う。

① 人口、年齢別人口、昼夜間人口、世帯数の推移及び将来推計

② 土地利用状況

緑地系、住宅系、商業系、工業系、交通施設・公園等の種別や推移

※ らくなん進都における土地利用状況については、地図に色分けするなど直近の土地利用状況が視覚的に確認できる資料を作成すること。

- ③ 生産緑地面積の状況
- ④ 地価公示価格の状況
- ⑤ 建物用途の動向
  - 専用住宅（農家，戸建木造・非木造，共同建木造・非木造），併用住宅，商業業務施設（百貨，店舗，業務，サービス），工業施設，医療その他
- ⑥ 産業の動向
  - 産業中分類別の事業所数（個人事業主を除く。）や従業員数の推移，製造業，ソフトウェア業，情報処理サービス業の事業所数，従業員数，製造品出荷額の推移 等
- ⑦ 商業の動向
  - 産業中分類別商店数（小売）の推移，各種商品
- ⑧ 両施設の敷地の特性（利点・欠点）
  - 交通・道路等の立地特性や法規制条件（用途地域，高度地区，防火地域，景観関連規制，風致地区，埋蔵文化財 等）からの分析
- ⑨ らくなん進都における施設の立地状況
  - 企業（本社，研究所，物流施設等），大規模店舗，ホテル，大学等の教育機関，公的研究機関，集合住宅，病院，福祉施設 等
- ⑩ らくなん進都における建物の高さ等の状況
  - 住宅地図や本市が提供する建築確認の情報等を参考に，らくなん進都における建物の用途，高さ（階数）や，当該建物が建っている敷地面積等の状況を整理したうえで，地図に記載するなど建物の用途，高さ（階数），敷地面積の概況が視覚的に確認できる資料を作成すること。
- ⑪ らくなん進都への事業進出・撤退傾向

## (2) 移転後の跡地活用の検討

### ア 誘致候補施設の設定等

上記(1)を踏まえ，両施設の敷地について，らくなん進都のまちづくりや京都のまちづくりの観点からの活用の方向性を検討（具体的な誘致候補施設を設定）するとともに，事業者ヒアリング等を実施し，活用に向けた課題・実現可能性の検証，さらには活用に向けて必要な都市計画条件や活用に当たって最適なスキーム（PPPなど），設計や許認可，工事に要する期間等，活用までの手続やスケジュールを検討する。

### イ 誘致候補施設による効果の検討

上記アで設定した誘致候補施設による，らくなん進都をはじめとする周辺地域への波及効果，本市税収，地下鉄増客への寄与等を検討する。

- (3) 両施設の敷地の売却又は貸付を行った場合の見込額の試算
- (4) 両施設の移転経費の試算や移転に向けた課題整理
- (5) この他，未来の京都の発展に資する両施設の敷地の有効活用に向けた検討を行ううえで，別途本市が指示すること。

## 5 その他

### (1) 協議事項

仕様書に定めのない事項又は業務の遂行に当たり疑義が生じたときは、本市と受託者との間で協議を行う。協議が整わないときは、本市の指示するところによる。

### (2) 個人情報等の保護

受託者は、本業務によって知り得た個人情報及び通常秘密とされる企業情報を、本業務の目的外に使用してはならない。委託期間終了後も同様とする。

### (3) 損害賠償

本業務の実施に伴い第三者に与えた損害は、本市の責に帰すべきものを除き、全て受託者の責任において処理することとする。

### (4) 知的財産権

成果物（下記6）の作成過程で発生した本業務に固有のアイデア、デザイン、手法、資料の知的財産権は、本市に帰属することとする。

### (5) 自主的な情報収集

受託者は、本業務の遂行に必要な情報を自主的に収集し報告するとともに、本市に有益な提案を積極的に行う。

### (6) 会議又は打合せ場所の確保

受託者は、本業務の遂行に当たり、本市と会議又は打合せを行う必要があるときは、市役所内で行う場合を除き、会議又は打合せの場所を確保する。

## 6 成果物

次に掲げる成果物を京都市に提出する。

- |                            |    |
|----------------------------|----|
| (1) 検討報告書（A4判）             | 5部 |
| (2) 当該業務の遂行過程で取得し、又は作成した資料 | 一式 |
| (3) 上記(1)及び(2)に係る電子データ     | 一式 |