

京都市八条市営住宅全棟建替事業における
民間活力導入可能性調査業務委託

平成27年6月
京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課

第1章 業務概要等

1 業務の名称

京都市八条市営住宅全棟建替事業における民間活力導入可能性調査業務委託

2 業務目的

京都市八条市営住宅の全棟建替事業において、PFI手法等の民間活力導入の可否及び最適な事業手法を選定するための調査及び検討を行う。

3 履行期間

契約の日の翌日から平成28年3月31日まで

4 業務の対象

(1) 施設名称 京都市八条市営住宅

(2) 施設用途 共同住宅

(設計業務に係る建築物の類型：平成21年国土交通省告示第15号別添ニ 第六号)

(3) 所在地 京都市南区唐橋平垣町24番地

(別紙1「付近見取図」及び別紙2「現況配置図」参照)

(4) 敷地条件

ア 敷地面積 11,783.60㎡

(建築基準法第86条に基づく認定における敷地面積)

イ 地域地区 第一種住居地域(建ぺい率60%,容積率200%),

20m第二種高度地区,準防火地域,

市街地型美観形成地区,遠景デザイン保全区域

5 八条市営住宅の現況

(1) 施設

昭和36年から41年にかけて整備された市営住宅であり,建設から約50年が経過して多くの住棟が更新時期を迎えている。これらの住棟には,エレベーターが設置されておらず,また,現行の耐震基準も満たしていない。

(2) 入居世帯

高齢者のみの世帯が全体の6割弱を占めており,市全体と比べて著しく高齢化が進んでいる。

地域の活性化の観点からも,多世代交流等によるコミュニティバランスの確保が喫緊の課題となっている。

第2章 業務の内容

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計画案を作成し、監督員と協議のうえ決定する。

なお、別表1における「PFI等導入可能性調査」の「最適手法の提案」は、11月初旬に行うこととする。

(2) 関係機関や地元等との協議の支援

関係機関や地元等との協議・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。

ア 協議資料の作成

イ 専門知識に基づく助言

(3) 監督員への報告及び説明

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。

また、各業務の意図及び内容については、監督員に総合的な説明を行い、必要な事項や計画条件等について、本市の方針を確認する。

2 施設計画の検討

計画地の現況調査により問題点や計画条件を抽出、整理し、また、監督員の指示する課題について検討を行ったうえで、これらを基に複数の施設計画を立案し、利点等の比較検討を行う。

なお、本業務に際しては、次節におけるPFI等導入可能性調査業務における検討内容を適宜反映すること。

詳細な業務内容は、別表1による。

3 PFI等導入可能性調査

上記施設計画に基づき、PFI手法などの民間活力導入の可否及び最適な事業手法を選定するための調査及び検討を行う。

詳細な業務内容は、別表1による。

第3章 業務の実施

1 業務の着手

受託者は、契約締結後14日以内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、監督員との打合せを開始することをいう。

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、統括責任者、主任技術者及び担当者と監督員は常に密接な連絡をとり、業務の方針、条件等の疑義を正すものとし、その内容については、その都度統括責任者が書面（打ち合わせ記録簿）に記録し、監督員に提出する。
- (2) 関係機関及び地元関係者との協議に係る事項については、その都度、速やかに打合せ記録簿を作成し、監督員に提出する。
- (3) 業務の実施過程で知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。

3 適用基準図書

業務の遂行に当たっては、本書第2章7の貸与品によるほか、国土交通大臣官房官庁営繕部、国土交通省住宅局建築指導課及びその他官公署監修の図書（以下「適用基準等」という。）を熟知し、適切に行うものとする。

なお、適用基準等で市販されているものについては、受託者の負担において備えるものとする。

適用基準等の詳細については、別表2「適用基準等一覧」による。

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しなければならない。

- (1) 契約締結後
 - ア 業務工程表
 - イ 統括責任者等通知書
 - ウ 協力事務所等通知書（協力事務所がある場合）及び担当者名簿
 - エ その他監督員が指示するもの
- (2) 前払時
 - ア 前払金支払請求書
 - イ 保証証書
 - ウ 振込依頼書（必要時）
- (3) 完了時
 - ア 完了通知書
 - イ 成果物納入届
 - ウ 請求書
 - エ 振込依頼書（必要時）

5 委託料の支払条件

本業務委託は単年度委託契約であり、支払条件は次のとおりとする。

- (1) 前金払
委託料の30%以内とする。
- (2) 部分払
部分払は行わない。
- (3) 完成払
完成後に行う。

6 統括責任者等の資格要件

受託者は、業務遂行に当たって、下記のとおり、統括責任者等を選定し、その者の経歴及び資格を統括責任者等届に記載して監督員に提出し、承諾を得るものとする。

なお、統括責任者又は主任技術者は、一級建築士資格取得後5年以上の建築設計の実務経験を有する者とする。

また、業務履行期間中において、その者が統括責任者等として著しく不相当と監督員がみなした場合、受託者はすみやかに適正な措置を講じるものとする。

注) 建築設計の実務経験年数には、一般事務等に従事した期間は含まないこととする。

なお、一般事務等とは、建築設計との関連が少なく建築設計に関する知識及び技能の必要性が少ない業務、建築設計に関する知識及び技能を必要としない内容の庶務、会計、労務等の業務等をいう。

(1) 統括責任者

統括責任者は、地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社（これらに準じる組織を含む。以下「地方公共団体等」という。）が発注する建築物の新築工事に係るPFI等導入可能性調査業務について実務経験が豊富であり、誠実かつ責任感のある者とする。

また、建築、電気及び機械の分野にわたる計画趣旨及び内容を、本調査へ総括的に反映できる者とする。

(2) 主任技術者

主任技術者は、地方公共団体等が発注する建築物の新築工事に係るPFI等導入可能性調査業務について実務経験があり、誠実かつ責任感のある者とする。

(3) 担当者

担当者は、統括責任者及び主任技術者の指示に基づき、的確に業務を遂行できる者とする。

7 貸与品

(1) 契約書第20条第定める貸与品は次のとおりとする。

品名	数量	引渡場所	引渡時期
京都市市営住宅条例に基づく市営住宅等の整備の基準に関する要綱	1部	すまいまちづくり課	監督員と打合せの上決定
京都市市営住宅計画要領	1部		
既存棟の設計図面（TIFデータ等）	1式		
参考図書（過去の事例）	必要数		

- (2) 受託者は、貸与品の必要がなくなった場合は、速やかに監督員に返却しなければならない。
- (3) 受託者は、貸与品を善良な管理者の注意をもって取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。

8 成果物

- (1) 成果物は、別表3のとおりとする。
- (2) 成果物の著作権は京都市に無償で譲渡する。
- (3) 業務完了後15年間は受託者において成果物の写しを保存する。
ただし、監督員が保存の必要がないとして指示した場合は、この限りではない。
- (4) 受託者は、監督員が指示し、これを承諾した場合は、履行期間途中においても、成果物の部分引渡しを行わなければならない。

9 完了検査

- (1) 検査日時及び検査場所は、受託者から完了通知書が提出された後に検査員が決定する。
- (2) 受託者は、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、監督員に提出しておかなければならない。
- (3) 検査員は、受託者立会いのうえ、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、打ち合わせ記録等により検査を行う。）
- (4) 受託者は、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、検査員の指示に従う。

別表1 業務の内容及び範囲

業 務 概 要		業 務 内 容	
現 況 調 査	法令及び条例上の諸条件の調査	建築に関する法令及び条例上の制約条件を調査する。	
	敷地条件の整理 敷地等の調査	敷地詳細図等を参考に、目視及び測量により調査し、下記の現況を把握する。 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地の形状及び地盤面の高さ ・既存建築物の規模等 ・既存インフラの供給状況 ・障害物（植栽、遊具、囲障等）の有無等 ・敷地周辺の隣接建築物等の用途及び規模等 ※敷地詳細図に記載なき障害物等があった場合、その形状寸法が把握できる図面を作成する。	
	問題点の整理等	現況調査から、問題点を抽出、整理し、解決方法を検討する。	
計 画 条 件 の 整 理	要求性能の整理	耐震性能や設備機能の水準など監督員から提示されるさまざまな要求及び現況調査で整理した問題点その他の諸条件を、計画条件として整理する。	
	施設規模の検討	施設規模の検討	現在の管理戸数を維持する計画とした場合の住棟、必要となる敷地及び余剰地の規模を検討する。
		余剰地等の検討	余剰地の規模及び用途等の活用方法について検討する。また、建替え後の余剰地を売却する場合に、売却単価が最も高額となる条件を検討するとともに、立地可能な施設用途やその条件を検討する。
		概算事業費の算出	検討した各施設規模における概算事業費を算出する。
		余剰地活用に関するヒアリング調査	余剰地の規模、活用方法の可能性等について、民間事業者からの意見等を聴取する。
	市営住宅の機能向上の検討	型別供給の検討	八条市営住宅及び周辺の市営住宅の入居状況、公募状況等の傾向に合わせた、最適な供給住戸タイプ及び供給住戸数のバランスを検討する。
		住戸タイプの可変性についての検討	小規模な住戸タイプについて、将来2戸1化し多家族世帯向けにも供給できるよう、必要な条件を整理し、仕様を検討する。
		コスト削減等の検討	維持管理費の削減及び省エネルギーにつながる仕様を検討する。
		集会室の仕様検討	市営住宅内に設ける集会室について、周辺住民も利用可能な地域集会所としての機能を付与するために必要な条件等を検討・整理する。
		コミュニティ活性化についての検討	子育て世代の支援や若者世代の取り込みにつながる工夫・しぐみを検討する。
	関係機関との協議	日影図等の作成	施設計画検討に必要な範囲で、日影図等の作成を行う。
		関係機関との協議	施設計画検討に必要な範囲で、計画通知、許認可申請等を行うために必要な事項について、関係機関と協議を行う。

業 務 概 要		業 務 内 容	
計 画 条 件 の 整 理	ワー ク シ ョ ッ プ 等 の 運 営 支 援	資料の作成	ワークショップ等の運営に必要な資料（テーマに応じた検討資料，配布資料，映像資料等）を作成する。
		アンケート調査	ワークショップ等の実施に当たり，全入居者を対象としたアンケート調査を実施し，その結果について整理する。
		ワークショップの運営に関する業務	ワークショップの準備作業及び議事録の作成を行う。
	施 設 計 画 の 提 案	施設計画の検討*	計画条件に基づき，様々な施設計画案を検討する。
		総合検討	計画条件に基づき，最適な施設計画を選定するための考え方を総合的に検討する。
		施設計画の提案	総合検討の結果を踏まえ，最適な施設計画（3案程度）を提案する。
施設計画書の作成		提案を受けて本市が選定した施設計画に基づき，施設計画書を作成する。	
P F I 等 導 入 可 能 性 調 査	事 業 手 法 の 整 理 及 び 選 定	事業手法の整理	各種事業手法（従来手法，DB，BT，BTO，BOT等）の一般的な特徴等について整理する。
		業務範囲の検討	設計及び施工業務，入居者移転支援業務，維持管理業務，入居者管理業務等について，法令上委託可能な業務範囲を検討し，整理する。
		事業リスクの整理	委託可能な業務について，民間事業者に移行できるリスクを検討，整理する。
		過去事例の検証	京都市においてPFI等事業手法を採用した過去事例について，その内容，効果等を整理，検証する。
		検討対象とする事業手法の選定	八条市営住宅に適する事業手法を提案し，監督員と協議のうえ，検討対象とする事業手法（3種類程度）を選定する。
	各 事 業 手 法 の 検 討	事業スキーム及びスケジュールの作成	各事業手法について，業務範囲の検討に応じた具体的な事業の仕組み及びそのスケジュールの作成を行う。
		効果及びリスク分担の検討	各事業手法における効果を検証する。また，最も効果的なリスク分担について検討する。
		事業費及びVFMの算定	各事業手法について，業務範囲の検討に応じた事業費を算出し，VFMを算定する。
		民間参画条件のヒアリング調査	PFI等事業手法に関する事業範囲，事業規模，事業方式，リスク分担等に関する意見・要望，民活用地における事業の可能性，参加意向等に関する調査を行う。
	最適手法の提案		検討した各事業手法について総合的に評価，分析等を行い，最適な事業手法を提案する。
	アウトプット仕様書（概要版）の作成		要求水準書作成の参考として，施設計画案に基づいたアウトプット仕様書（概要版）を作成する。

※ 施設計画と条件

- (1) 整備戸数 295戸程度
(現在の管理戸数295戸, 入居戸数222戸(平成27年〇月〇日時点))
- (2) 住戸タイプ 専用面積35㎡程度タイプ, 45㎡程度タイプ, 60㎡程度タイプを目安とする。
- (3) 建築物の性能 京都市市営住宅条例, 京都市市営住宅条例に基づく市営住宅等の整備の基準に関する要綱及び京都市市営住宅計画要領による。
- (4) 附属建築物等の概要
 - ア 附属建築物 自転車置場, ごみ置場
 - イ 屋外付帯 舗装, 排水, 植栽
 - ウ 電気設備 電灯, 火災報知, 昇降機, その他必要な電気設備一式
 - エ 機械設備 給水, 排水, 衛生機器, 給湯, 消火設備, その他必要な機械設備一式
 - オ 附属施設 集会室, 管理事務所, 駐車場等

別表2 適用基準等一覧

ア	耐震計画指針	京都市都市計画局公共建築部
イ	建築設計基準	(一社) 公共建築協会
ウ	建築構造設計基準	(一社) 公共建築協会
エ	木造計画・設計基準	(一社) 公共建築協会
オ	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準	
キ	防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針	国土交通省
ク	建築設備計画基準	(一社) 公共建築協会
ケ	建築設備設計基準	(一社) 公共建築協会
コ	公共建築工事標準仕様書 (建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編)	(一社) 公共建築協会
サ	公共建築改修工事標準仕様書 (建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編)	(一社) 公共建築協会
シ	建築工事設計図書作成基準	(一社) 公共建築協会
ス	建築工事標準詳細図	
セ	公共建築設備工事標準図 (電気設備工事編・機械設備工事編)	(一社) 公共建築協会
ソ	擁壁設計標準図	
タ	敷地調査共通仕様書	(一社) 公共建築協会
チ	京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例 (整備マニュアル)	京都市都市計画局建築指導部
ツ	排水再利用・雨水利用システム計画基準	
テ	構内舗装・排水設計基準及び同解説	(一社) 公共建築協会
ト	京都市雨水流出抑制施設設置基準	京都市上下水道局
ナ	建築設備耐震設計・施工指針	(一財) 日本建築センター
ニ	建築設備設計・施工上の運用指針	(一財) 日本建築設備・昇降機センター
ヌ	建築物の省エネルギー基準と計算の手引	(一財) 建築環境・省エネルギー機構
ネ	防災設備に関する指針	(一社) 日本電設工業協会
ノ	昇降機技術基準の解説	(一財) 日本建築設備・昇降機センター
ハ	給排水設備技術基準・同解説	(一財) 日本建築センター
ヒ	換気・空調設備技術基準・同解説	(一財) 日本建築設備・昇降機センター
フ	換気用耐火二層管工法の設計施工指針	(一財) 日本建築センター
ヘ	ガス機器の設置基準及び実務指針	(一財) 日本ガス機器検査協会
ホ	業務用ガス機器の設置基準及び実務指針	(一財) 日本ガス機器検査協会
マ	新・排煙設備技術指針	(一財) 日本建築センター
ミ	浄化槽の構造基準・同解説	(一財) 日本建築センター
ム	消防用設備等の運用基準	京都市消防局
メ	京都市公共建築デザイン指針	京都市都市計画局公共建築部
モ	京都市公共建築物低炭素仕様 (ECOオフィスマニュアル)	京都市都市計画局公共建築部
ユ	京都市版建築法令実務ハンドブック	京都市都市計画局建築指導部
ヨ	CASBEE京都について (HP)	京都市都市計画局建築指導部
ラ	建築基準法, 日本建築学会基準等	
リ	京都市火災予防条例運用基準	京都市消防局

※ 上記資料等は原則最新版を使用することとするが、適用にあたっては監督員と協議を行うこと。

※ 上記資料以外の資料を適用する場合は監督員と協議を行うこと。

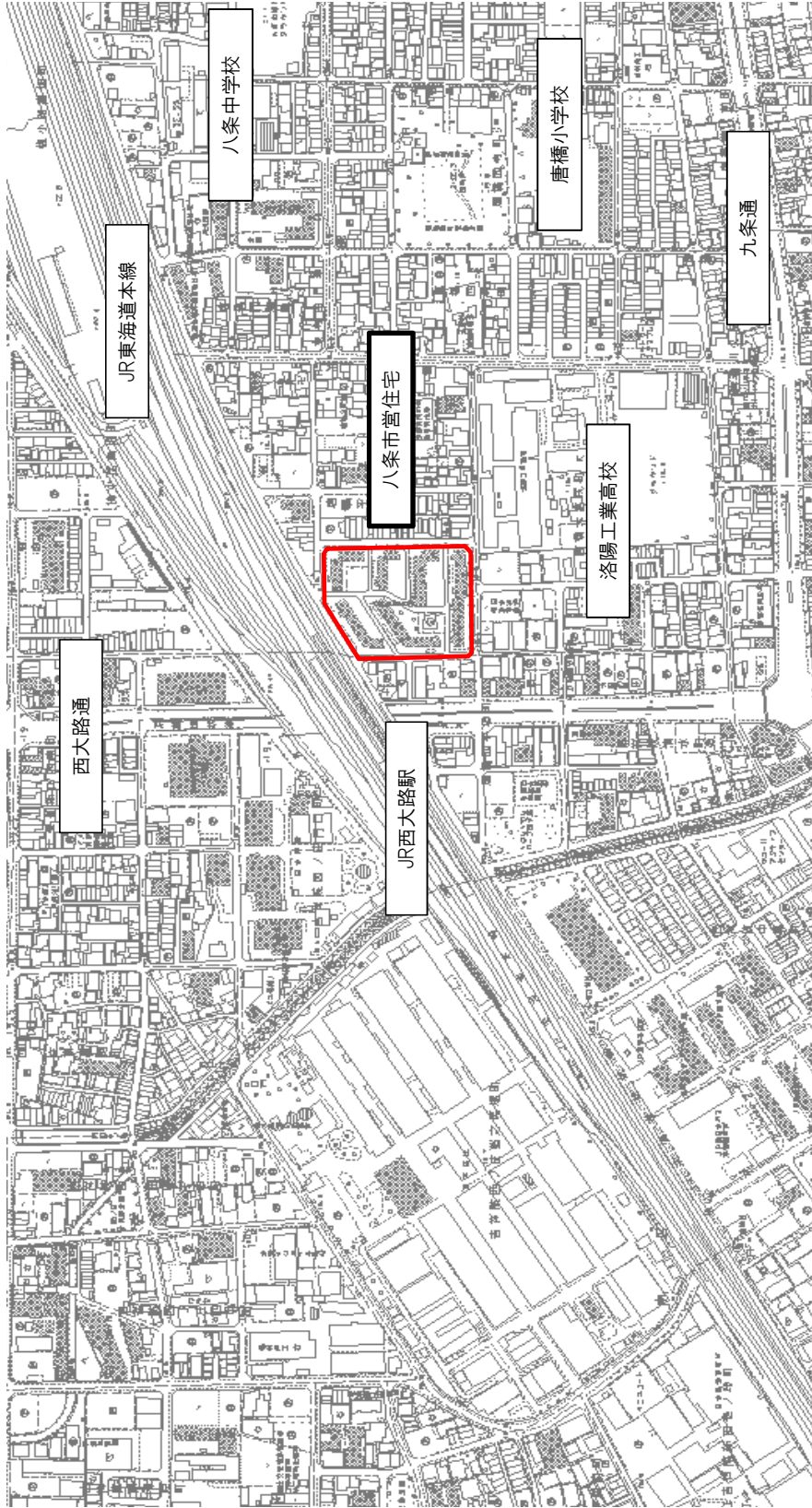
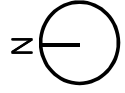
別表3 引渡し成果物

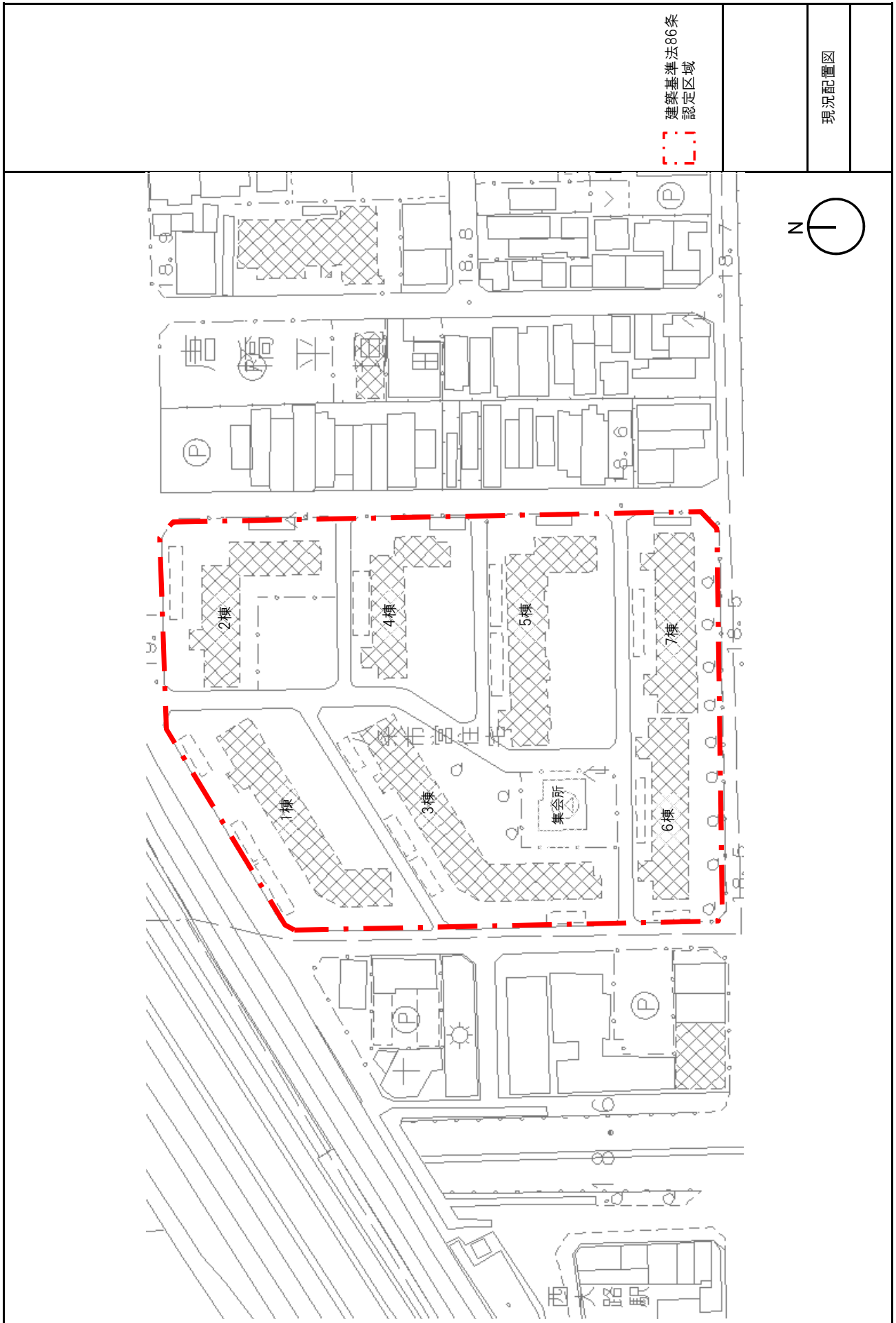
名 称	提出部数		備 考
	原 紙	複 写	
現況調査報告書			
計画地の位置及び区域	1	2	
都市計画制限等の状況	1	2	
周辺道路の状況	1	2	
周辺インフラの状況	1	2	
周辺建築物の状況	1	2	
敷地及び高さの調査結果に係る書類	1	2	
現況写真	1	2	
問題点の抽出と解決方法の検討	1	2	
施設計画書			
基本方針（計画・配置基本方針）	1	2	CAD データ共
計画諸元表	1	2	
付近見取図	1	2	CAD データ共
敷地整備計画図（整備計画ごと）	1	2	CAD データ共
配置・平面計画図（配置案ごと）	1	2	CAD データ共
立面・断面計画図（配置案ごと）	1	2	CAD データ共
住戸計画図（住戸タイプごと）	1	2	CAD データ共
日影図（配置案ごと）	1	2	CAD データ共
各種検討の経過（配置・住戸計画等）	1	2	
まちづくりの取組（ワークショップ等の概要，成果物）	1	2	
関係機関協議記録	1	2	
P F I 等導入可能性調査報告書			
各種検討報告書	1	2	
各種検討経過資料	1	2	
民間ヒアリング記録	1	2	
事業手法評価，分析，総合評価等比較検討資料	1	2	
アウトプット仕様書（概要版）	1	2	
協議録	1	2	

※ 備考欄にデータを提出する旨の特記がある場合は，データ及び紙（出力したもの）の両方を提出すること。

※ 全ての成果物は，原則として原紙はA4版のファイル（表紙及び背表紙にタイトルを付けること。）に綴じ，複写はレザック表紙にて製本し提出するものとする。

付近見取図





現況配置図

建築基準法86条
認定区域