

樂只市営住宅団地再生事業に係る
土地利用計画策定業務委託仕様書

平成 2 7 年 7 月

都市計画局住宅室すまいまちづくり課

1 委託業務名

楽只市営住宅団地再生事業に係る土地利用計画策定業務委託

2 委託の場所

京都市北区紫野北花ノ坊町ほか 半径1km圏内 【別紙1参照】

3 委託業務の履行期間

契約の日から平成28年3月15日まで

4 業務の概要

楽只市営住宅団地再生事業では、楽只市営住宅団地にとどまらず、周辺地域を含んだまちの活性化に資することを目的に、同市営住宅が住宅セーフティネット（※）の中核としての役割を担うだけでなく、団地内の公共施設とともに一層地域に開かれた施設となるよう取り組むこととしている。

併せて、市営住宅の集約化によって生じる跡地の活用策について、公共施設のあり方も含め、地域の活性化に向けた新たなまちづくりに資する具体的な導入施設について検討するものである。

本業務では、平成26年度に実施した楽只・鷹峯市営住宅団地再生計画の実現に向けた基礎調査業務委託の結果も踏まえ、民間活力の導入による具体的な土地利用計画を策定するとともに、土地利用計画検討区域（別紙3）が、平成31年度以降に利用可能な状況となることを踏まえ、それまでの各年度において実施すべき内容等に関するスケジュールの検討を行うものとする。

また、本業務の実施に当たっては、住民との協働のほか、公共施設の所管部署との協議等によって、その意向等を計画の策定に反映することとする。

※ 経済的その他の理由により、独力では住宅を確保することが困難な状況においても、それぞれの状況等に適した住宅を確保するための様々な取組の総称

5 業務の方針

- （1）楽只地域の特性及び住民、民間事業者の意向を踏まえた、京都市北西部のまちづくりの起爆剤となる土地利用計画を提案すること。
- （2）民間活力の導入については、具体的な導入施設を提案すること。
- （3）費用対効果の優れた内容を提案すること。

6 業務の内容

次の項目についての調査・検討及び資料の作成等を行う。

(1) 現店舗の配置計画について

現在、当団地の集約棟に配置されている店舗について、土地利用計画や民間導入施設の計画に併せて、運営のあり方や配置場所等の検討を行うこと。

(2) 公共施設の配置計画

当団地内及び周辺にある公共施設の配置・建設計画の検討を行うこと。

(3) 導入施設の検討

楽只地域の特性や住民のニーズ、民間事業者の意向等を総合的に踏まえた、導入施設の検討を行うこと。

(4) 施設の構想策定及び概算事業費の算出等

公共施設や導入施設の構想策定及び概算事業費を算出すること。併せて整備に関する事業手法の検討を行うこと。

(5) スケジュールの検討

土地利用計画検討区域（別紙3）が、平成31年度以降に利用可能な状況となることを踏まえ、それまでの各年度において実施すべき内容等に関するスケジュールの検討を行うこと。

(6) 関係者、関係機関の意見聴取

本計画は関係機関の意向が十分に反映されたものとなる必要があるため、その聴取については意見交換会等の実施も含め念入りに行うこと。

7 業務における留意事項

(1) 事業計画の具体性について

本業務で検討した導入施設については、平成28年度以降、参入事業者の募集を行うことになるため、市場分析等の根拠を明らかにするとともに、具体性のある提案を行うこと。

(2) その他の取組との連携について

「楽只市営住宅における賑わい創出事業」や楽只市営住宅「学生シェアハウス」の入居者である学生が行う事業とも十分に連携し、その内容を計画の策定業務に反映させること。

8 委託料の支払条件

委託料は完成払いのみとし、前払金及び部分引渡しに係る委託料の支払は行わない。

9 貸与品等

貸与品は次のとおりとする。

品 名	数量	引渡場所	引渡時期	返却時期
楽只・鷹峯市営住宅団地再生計画<改訂版>	1	すまいまちづくり課	本市事業担当職員と打合せのうえ決定	完了時
改良住宅等改善事業楽只建替計画（写）	1			
楽只・鷹峯市営住宅団地再生計画の実現に向けた基礎調査報告書	1			

10 成果品

- (1) 本業務は電子納品対象業務とする。なお、要領に記載のない事項や疑義がある場合は、本市事業担当職員と協議のうえ作成する。
- (2) 成果品は、電子成果品を電子媒体（CD-R）で2部提出するとともに、製本版〔報告書（簡易製本）1部、原図一式〕3部を納品する。
- (3) 電子納品の成果物の提出の際には、電子成果物作成支援・検査システム（国土交通省大臣官房官庁営繕部）により、エラーがないことを確認した後、ウイルスチェックを行いウイルスが存在していないことを確認したうえで提出する。
- (4) その他、電子納品に関する詳細な取扱いについては、監督員と受注者で協議のうえ決定する。

11 その他

- (1) 本契約における守秘義務等について、本業務上知り得た内容については、何人にも漏らしてはならない。
- (2) 成果品納入後にあっても成果品に誤りがある場合は、直ちに訂正する。
- (3) その他、疑義のあることについては、本市事業担当職員と協議を行う。

12 別紙図面

別紙1 付近見取図

別紙2 住棟配置図

別紙3 団地再生の進め方

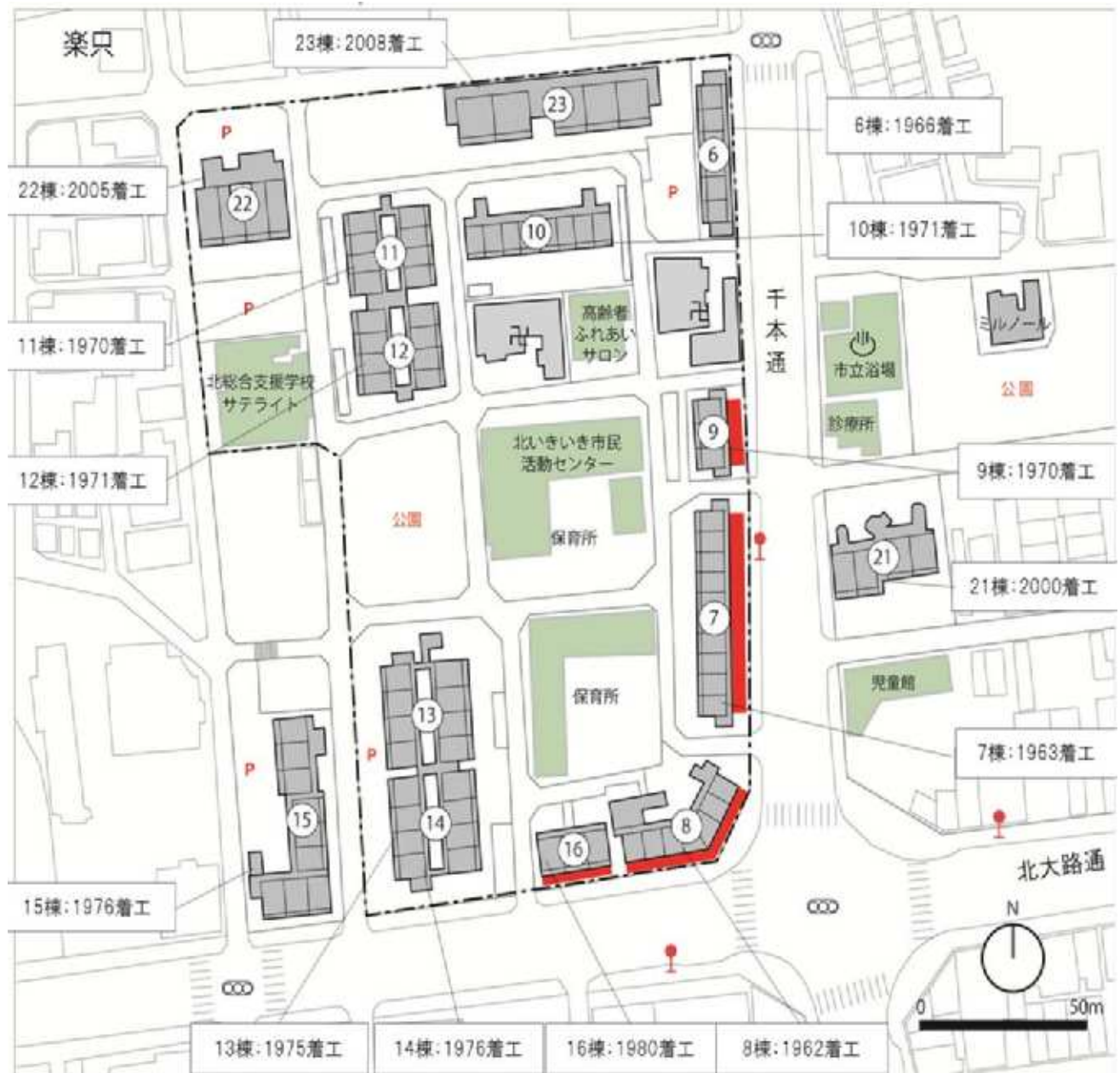
○所在地

【楽只団地】 京都市北区紫野北花ノ坊町 1 番地 他

○付近見取図



住棟配置図



団地再生の進め方（スケジュール案）

鷹 峯



楽 只



平成27年度 1 1 棟, 1 2 棟 仮移転・耐震等工事

平成29年度 新1 1 棟, 1 2 棟 完成

1 3 棟～1 5 棟 仮移転・耐震等工事
新棟 建設

平成30年度 新1 3 棟～1 5 棟 完成

新棟 完成

平成31年度 6～1 0 棟, 1 6 棟 解体

→ 「賑わいゾーン」の創出

○数字は住棟の番号

集 約 棟



継続活用棟



公 共 施 設



その他用地



土地利用計画
検討区域



団地再生の進め方（スケジュール案）

将来のゾーニングイメージ



市営住宅の整備
住棟の集約



公共施設の複合化



にぎわい空間



その他（今後具体的
な活用を検討）

