

京都市崇仁南部地区団地再生計画に係る
基礎調査及び土地利用計画検討業務委託仕様書

平成２８年３月

都市計画局住宅室すまいまちづくり課

1 委託業務名

京都市崇仁南部地区団地再生計画に係る基礎調査及び土地利用計画検討業務委託

2 委託の場所

京都市下京区西之町ほか 【別紙参照】

3 委託業務の履行期間

契約の日から平成29年3月31日まで

4 業務の概要

京都駅の東に隣接する崇仁地域においては、JR東海道線より北側で、京都市立芸術大学の移転整備が進められており、崇仁地域の南に隣接する東九条地区を中心とした京都駅東南部エリアでも、本市においてエリアの都市機能のあり方を検討し、活性化方針を取りまとめる取組が進められている。

また、京都駅周辺では、公共交通機関の交通結節点としての機能向上や歩行空間を創出する京都駅南口駅前広場整備事業が進められるとともに、平成27年度には、駅周辺に都市機能を集積させることを目的に、都市計画の見直し（用途地域の変更（住居系→商業系）、容積率や高度地区の緩和）が行われた。

このように、崇仁地域を取り巻く状況が大きく変化する中、JR東海道線の南側に位置する崇仁南部地区については、まちのにぎわいや活力が低下するなど、都市機能の集積、商業・業務機能の立地誘導から取り残された状況にある。

そこで、本業務では、市営住宅の老朽化、耐震性能不足、既存改良店舗によるにぎわいの再創出等の地域課題を解消するとともに、市内最大のターミナルである京都駅に近接した好立地にふさわしいにぎわいや交流機能の誘致など、民間活力を導入した団地再生計画の策定に向けた基礎調査及び土地利用計画の検討を行う。

5 業務の方針

- (1) 当該地区の特性及び住民の意向を踏まえたうえで、本市の財政負担の低減や早期の団地再生を実現できる団地再生計画を提案すること。
- (2) 当該地区の特性及び提案する団地再生計画と整合を図りつつ、住民や民間事業者の意向を踏まえたうえで、隣接する崇仁北部地域や東九条地域での今後の土地利用の変化に劣ることのない、賑わいや交流機能にあふれた土地利用計画を提案すること。
- (3) 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。
- (4) 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) 調査業務

- ・ 崇仁南部地区における事業，まちづくりの経過及び課題の整理
- ・ 周辺地域の現況調査
- ・ 簡易測量に基づく現況図作成業務
- ・ 現状と課題の整理及び魅力の抽出，民間需要調査
- ・ 関係機関への意見徴収

(2) 住民意見集約に係る支援業務

- ・ ワークショップ運営支援
- ・ 資料作成

(3) 団地再生計画及び土地利用計画検討業務

- ・ 既存市営住宅住棟の集約方針の検討及び提案
- ・ 住棟集約における民間活力導入に関する検討
- ・ 余剰地の利活用方針の検討及び提案
- ・ 概算事業費の算出，事業スケジュール検討

(4) 外部有識者へのヒアリング支援業務

- ・ ヒアリング資料の作成，ヒアリング補助

7 業務における留意事項

(1) 既存市営住宅住棟の集約方針の検討及び提案

検討及び提案に当たっては，行政による直接整備方式と民間活力による整備方式を比較検討し，本市の財政負担や事業スケジュールの短縮に効果が高い提案を行うこと。

また，検討に当たっては，比較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) 余剰地の利活用方針の検討及び提案

検討及び提案に当たっては，不動産会社，建設事業者，鉄道事業者等の多様な民間企業へのヒアリングを実施し，広範囲に土地利用に関して検討を行ったうえで，実現可能性が高く，当該地区の将来にわたるにぎわいや活力に資する提案を行うこと。

また，検討に当たっては，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。

8 委託料の支払条件

(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。

9 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ものとする。
- (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ものとする。
- (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。

10 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、直ちに訂正するものとする。
- (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ものとする。

11 別紙図面

別紙 附近見取図

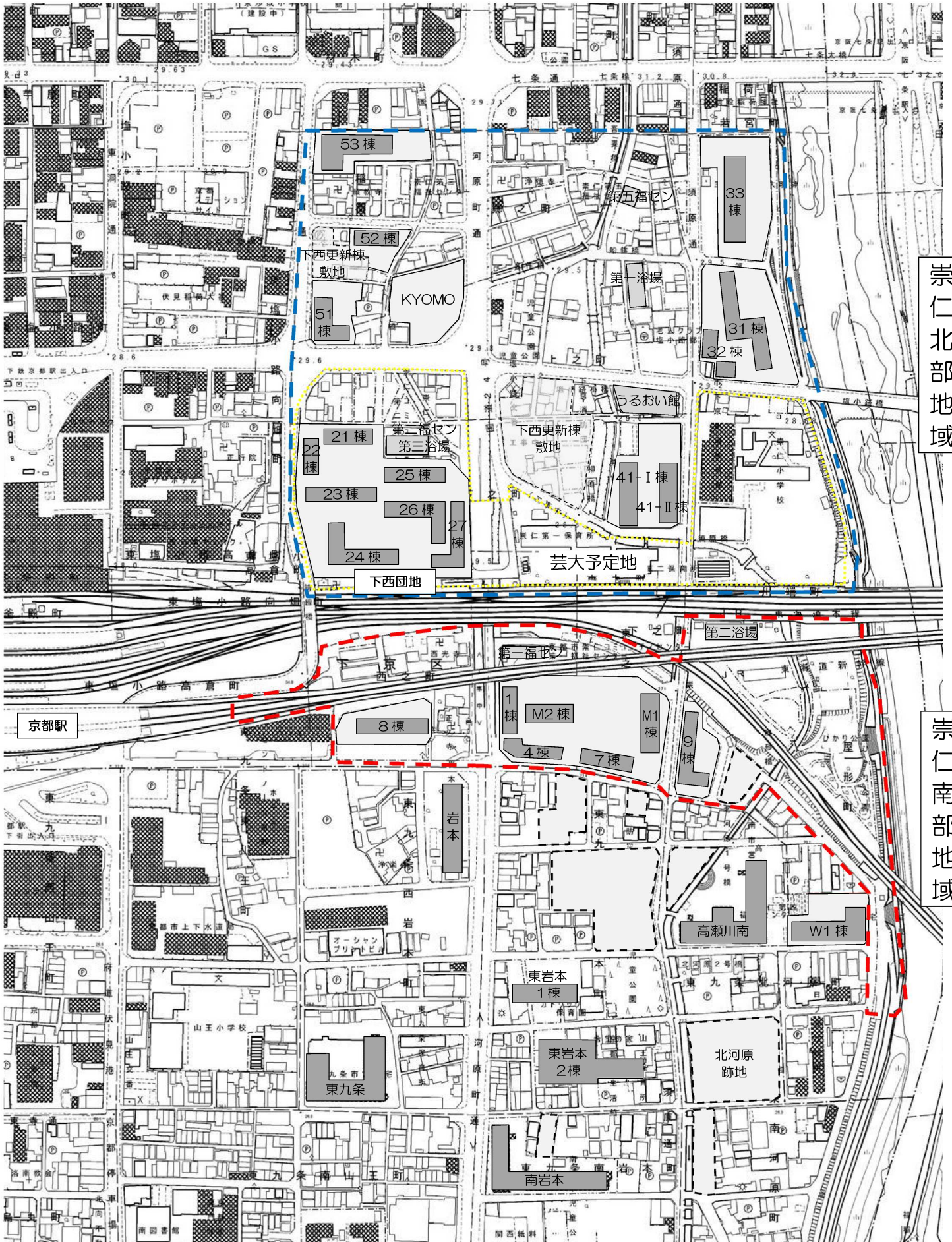
1 2 崇仁南部地区の市営住宅の概要

(平成28年1月1日現在)

各住棟の状況								
棟名	竣工年度	経過年数	管理戸数	入居戸数	浴室	E V	耐震	ストック計画
1	S47	43	18 (6)	5 (4)	無	無	Ⅱ	集約
4	S35 S44	55 46	27 (8)	9 (7)	無	無	Ⅱ	
7	S39	51	28	3	無	無	Ⅱ	
8	S52	38	40	30	無	有	Ⅲ	継続 活用
9	S60	30	48 (4)	34 (4)	無	有	新	
M 1	H17	10	35	32	有	有	新	
M 2	H21	6	36	34	有	有	新	
W 1	H19	8	50	36	有	有	新	

※1： スtock計画とは「京都市市営住宅Stock総合活用計画」における住棟活用方針を示す。今後の団地再生計画の検討により，見直しを行うことは可能。

※2： () 内数値は店舗を示す。



崇仁北部地域

崇仁南部地域

附近見取図