

東九条地区住宅市街地総合整備事業用地等の
土地活用方針検討業務委託仕様書

平成29年4月

都市計画局住宅室すまいまちづくり課

1 委託業務名

京都市東九条地区住宅市街地総合整備事業用地等の土地活用方針検討業務

2 委託の場所

京都市南区東九条東岩本町ほか 【P 4 参照】

3 委託業務の履行期間

契約の日から平成30年3月30日まで

4 業務の概要

(1) 背景・目的

京都市南区東九条地区（以下、「本地区」という。）については、老朽住宅の密集の解消による防災性の向上と住環境の改善を図るため、平成5年度に東九条地区コミュニティ住環境整備計画（現在は「住宅市街地総合整備事業（以下、「住市総」という。）整備計画」）を策定し、老朽住宅等を買収し除却したうえで、市営住宅の建設、道路、公園等の住環境整備を進めている。現在までに、老朽住宅等の買収・除却が99%終了し、今後は、緑地・広場等の整備を推進していく。

一方で、本地区を含む「京都駅東南部エリア（以下、「本エリア」という。）」については、隣接する崇仁地区への京都市立芸術大学（以下、「京都芸大」という。）の移転（平成35年度予定）等を見据え、まちづくりに「文化芸術」という新たな視点を取り入れ地域を活性化するため、本エリアの目指すべき将来像や、推進項目等をまとめた「京都駅東南部エリア活性化方針（以下、「活性化方針」という。）」を平成29年3月に策定したところである。

このような状況を踏まえ、本業務は、本地区の住市総用地等の整備・活用を早期に実現するとともに、活性化方針に掲げられた「文化芸術」と「若者」を基軸としたまちづくりに寄与するための土地活用方針について検討を行うものである。

(2) 業務の方針（求める成果、アウトプット）

活性化方針では、移転予定の京都芸大に近接する本地区を中心に、「新たな価値を生み出す創造・発信拠点」を誘致することが検討されている。これを受け、今後、住市総で整備する緑地・広場等についても、創造・発信拠点や京都芸大との近接性を活かし、文化芸術を学び体験する機会の提供、地域の文化活動などの充実、若手芸術家らの発表の場の提供等を通じて、若者を中心とした新たな人の流れを生み出すことが期待されている。

本業務においては、上述の方針を具体化するため、以下の検討を行う。

ア 本地区の土地活用方針を提案すること。原則として、住市総の補助メニューとして認められている緑地・広場等の整備を通じた土地活用方針を提案すること。

イ アを踏まえ、本地区の未整備の住市総用地等（6箇所程度、別紙参照）について、個々の緑地・広場等整備の基本イメージを提案すること。基本イメージについては、平成30年度から基本設計に移行できるよう、具体的な成果を提案すること。

ウ ア、イを踏まえ、緑地・広場等の整備後のマネジメント（活用・管理・運営）方策について提案すること。

5 業務の内容（検討内容、手法）

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

下記の調査及び検討を行う。

ア 現況把握

- ・ 本地区及び周辺地域の沿革調査及び現況調査
- ・ 本地区の現状と課題の整理及び魅力の抽出
- ・ 本地区と関連計画※との関係性の整理

※ 京都駅東南部エリア活性化方針，京都市立芸術大学移転整備基本計画，京都市崇仁地区将来ビジョン，等

イ 事例調査

- ・ 文化芸術施設等との近接性を活かした特色ある緑地・広場等の整備・活用事例
- ・ 文化芸術の展示や体験ができる緑地・広場等の整備・活用事例
- ・ 多様なニーズに対応する特色ある緑地・広場等の整備・活用事例
- ・ 地域の賑わい創出やコミュニティの育成に資する整備・活用事例
- ・ 民間活力等を効果的に導入したマネジメント（活用・管理・運営）事例

ウ ヒアリング調査支援

- ・ 外部有識者や民間事業者等へのヒアリング調査支援
- ・ 地元住民等への意向調査支援

（2）土地活用方針の検討

（1）の検討を元に、住市総の補助金を活用できる整備方針の検討を行う。

ア 土地活用方針の検討

- ・ 関連計画との整合性を踏まえ、周辺地区の将来的な土地利用と調和した活用方針とすること
- ・ 4（2）で述べた創造・発信拠点や京都芸大との近接性を考慮し、文化芸術によるまちづくりに係る整備・活用を想定すること
- ・ 魅力的な水辺空間（鴨川，高瀬川）の活用を図ること
- ・ 緑地・広場と周辺部のネットワークや歩行者動線を検討すること
- ・ 京都駅東南部エリア全体の相乗効果が期待できること

イ 緑地・広場等の基本イメージの検討

- ・ 若者，子育て世代，高齢者等の多様なニーズに対応すること

- ・ 緑地・広場等の機能・性格・理念・テーマ等を明らかにすること
 - ・ 配置する設備の内容や概略規模を設定すること
 - ・ 文化芸術の発表や野外イベント等の賑わい創出に資する活用も想定したインフラ整備を検討すること
- ウ 緑地・広場等のマネジメント（活用・管理・運営）方策の検討
- ・ イベント利用の活性化等，賑わいを創出する運営手法を検討すること
 - ・ 市民活動団体や民間事業者等と連携した管理・運営を検討すること
 - ・ 維持管理に関するコスト縮減，新たな財源確保の方法について検討すること
- エ 概算事業費の算出，事業スケジュール検討
- ・ 整備に要する概算事業費や事業スケジュールについて検討すること

6 委託料の支払条件

(1) 前金払

前金払は行わない。

(2) 部分払

部分払は行わない。

(3) 完成払

完成後に行う。

7 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。

8 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) 成果品納入後で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。

東九条地区住市総区域図

