

住宅地区改良事業と土地区画整理事業の再編  
業務委託仕様書

平成30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

住宅地区改良事業と土地区画整理事業の再編業務委託

2 履行場所

京都市下京区小稲荷町他地内 【別紙参照】

3 履行期間

契約の日から平成31年3月29日まで

4 業務の概要

本業務は、崇仁北部地区における住宅地区改良事業と土地区画整理事業の顕在化しつつある課題の解消に向け、両事業の事業計画を変更し、住宅地区改良事業と土地区画整理事業を再編するものである。また、今後生じる利活用可能な土地について、魅力と賑わいのあるまちづくりに資する活用に向け、基礎データや方針案の作成を行うものである。

5 共通仕様書

本業務委託の履行に当たっては、本特記仕様書によるほか、設計業務については「京都市土木設計業務委託共通仕様書」（京都市土木設計業務等委託必携（平成29年4月京都市※））、「土地区画整理事業調査設計費積算資料」（平成25年5月24日公益社団法人街づくり区画整理協会）によるものとする。

※ 京都市建設局建設企画部監理検査課のホームページ参照

(<http://www.city.kyoto.lg.jp/kensetu/page/0000190817.html>)

6 処理事項

次の事項については、受注者独自の判断で実施してはならない。必ず監督員に報告して確認しなければならない。

- (1) 設計図書に明示されていない事項の処理
- (2) 設計変更に係る事項の処理（設計共通仕様書設計第1122, 1123条 測量共通仕様書第123, 124条）
- (3) 関係機関及び地元関係者との協議に係る事項の処理（設計共通仕様書設計第1114, 1115条 測量共通仕様書第115, 116条）
- (4) 天災その他不可抗力による事項の処理（設計共通仕様書設計第1121, 測量共通仕様書第122条）

## 7 特記事項

「設計共通仕様書」に対する特記事項は、次のとおりとする。

- (1) 本業務は照査技術者により照査を行うものとする。
- (2) 業務の着手時、業務の区切り（9における細目毎）、また疑義が生じた場合においては、監督員と常に密接に連絡、打合せを行い、その内容をその都度打合せ簿に記録し、監督員の確認を受けること。

## 8 業務内容

### (1) 課題整理及び方針検討

#### ア 崇仁北部地区における課題整理

本市の貸与する崇仁北部地区におけるこれまでのまちづくりの経過を整理した資料を基に、住宅地区改良事業の今後のまちづくりに向けての課題整理を行う。

#### イ 土地取得履歴の整理

住宅地区改良事業及び土地区画整理事業施行地区内に含まれる筆について、本市の貸与する資料を基に、平成 27 年度以降の土地取得年度、取得価格、取得時の国庫補助額、所有権移転履歴等の整理を行う。

#### ウ 土地利用（整理）方針検討

当地区では、人口減少に伴う改良住宅建設戸数の見直し等により未利用の保有地が生じるため、本市の示す基本案を基に住宅地区改良事業の土地利用計画を見直すとともに、利活用可能な土地となる未利用の保有地について、地域の利便性やポテンシャルを生かし、地域の魅力や賑わいに資する土地利用（整理）方針を検討し、住宅地区改良事業及び土地区画整理事業を再編する。

検討にあたっては、京都市立芸術大学の移転整備及び京都駅東部エリアのまちづくりなどの検討内容や既往の上位計画などを考慮して行うものとする。

なお、利活用に伴う再編については、土地区画整理事業における換地手法を用いて行うものとする。

#### エ 事業工程検討

上記で検討した土地利用の具体的実施に向けた工程を明らかにするために、住宅地区改良事業及び土地区画整理事業の完了までの事業工程を検討する。

#### オ 資金計画検討

上記ウで検討した土地利用方針に基づき、住宅地区改良事業の資金計画について利活用可能な土地の利活用を含めて検討する。検討にあたっては、国庫補助金

の返還を含めた本市財政負担の最小化等に留意するとともに、本市の会計費目にも留意して行うものとする。なお、地権者との交渉状況に応じ、監督員の指示に従い複数の整理案を立案し、比較検討することとする。

(2) 住宅地区改良事業事業計画変更

ア 変更協議申請書作成

上記(1)の検討を踏まえ、住宅地区改良事業事業計画変更に必要な変更協議申請書を作成する。

なお、変更の対象とする事業は崇仁北部第三住宅地区改良事業及び崇仁北部第四住宅地区改良事業とする。

イ 添付図作成

申請書に添付する添付図を作成する。作成する添付図は次のとおりとする。

- ・ 施行区域位置図
- ・ 施行区域図
- ・ 土地利用計画図（変更前及び変更後）
- ・ 除却計画図（変更前及び変更後）
- ・ 土地整備計画図（変更前及び変更後）
- ・ 建設計画図（変更前及び変更後）
- ・ 国庫補助対象図（変更前及び変更後）
- ・ その他監督員の指示するもの

ウ 使用目的変更報告書作成

上記の住宅地区改良事業事業計画変更における土地利用計画の変更に伴い必要となる補助対象用地の使用目的変更報告書を作成する。

エ 使用目的変更内訳書の作成

使用目的変更内訳書を作成する。

(3) 換地設計変更

ア 換地設計変更計算及び換地計算書の作成（10件）

上記(1)の検討を踏まえ、換地設計変更計算及び換地計算書を作成する。

イ 換地割込み図及び評価図作成（10件）

換地割込み図及び評価図作成を作成する。

(4) 関係機関協議用資料の作成

住宅地区改良事業事業計画変更及び換地設計の変更に当たり、京都府や国土交通省の担当部署等の関係者との協議に使用する資料を作成する。

(5) 打合せ協議

業務における打合せは、業務着手時、中間打合せ2回、成果品納入時の計4回行うものとする。ただし、中間打合せは、監督員と協議のうえ、打合せ回数を変更できるものとする。打合せ回数に変更が生じた場合は、設計変更の対象とする。

2 業務着手時及び成果品納入時には、管理技術者が立ち合うものとする。

(6) 報告書作成

本業務の実施成果を基に、報告書の取りまとめを行う。

- |   |                     |    |
|---|---------------------|----|
| ア | 課題整理及び方針検討に係る資料     | 一式 |
| イ | 住宅地区改良事業における事業計画変更案 | 一式 |
| ウ | 換地設計変更案             | 一式 |
| エ | 関係機関協議用資料           | 一式 |
| オ | その他、発注者が必要と認める資料    | 一式 |

8 委託料の支払条件

業務終了後、受託者からの請求に基づき支払う。

9 成果品

- (1) 本業務で検討した事項及びデータについては、発注者に帰属するものとする。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。

## 1 0 貸与品等

品名	数量	摘要
京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会報告書	1	ファイル綴じ
京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）都市計画事業崇仁北部第一地区土地区画整理事業 事業計画書	1	ファイル綴じ
京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）都市計画事業崇仁北部第一地区土地区画整理事業 事業計画書	1	ファイル綴じ
崇仁北部第三住宅地区改良事業 事業計画書	1	ファイル綴じ
崇仁北部第四住宅地区改良事業 事業計画書	1	ファイル綴じ

## 1 1 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。

## 1 2 別紙図面

別紙 付近見取図

# 位置図

