

京都市桃陵市営住宅団地再生事業における
民間活力導入可能性調査及び基本構想策定業務委託

仕様書

令和3年4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

京都市桃陵市営住宅団地再生事業における民間活力導入可能性調査及び基本構想策定業務委託

2 業務の概要

(1) 業務の背景・目的

「桃陵市営住宅」(以下「本団地」という。)及びその周辺エリアは、豊臣秀吉により最初に築城された伏見城址の西、旧陸軍工兵第十六連隊跡地という歴史ある場所であることから、歴史や文化を次世代に継承し、新たな価値を創造し続ける「持続可能な都市の構築」といった観点で重要なエリアとなっている。

また、本エリアは、「京都市持続可能な都市構築プラン」において、「地域中核拠点エリア^(注1)」の「交通結節・賑わい型」と位置付け、多様な都市機能が充実し、豊かな社会経済活動や便利な生活を送ることが期待できるエリアとしている。

本団地は、周辺に、商店街や物販店舗等の生活利便施設、都市公園、学校等の教育環境施設が立地しているうえ、JR奈良線、近鉄京都線、京阪本線の3つの鉄道や国道24号線に近接した交通利便性に優れた場所にあり、住環境に恵まれた地域に位置している。

また、本団地内には、昭和34～40年に供用開始した本市の中でも古い住棟と、平成2年及び平成5年に供用開始した住棟で構成されているが、昭和34～40年に供用開始した住棟は、耐震性が低い住棟や、避難上支障がある住棟、浴室がない住戸など、入居者の安心・安全や住環境の面での課題があり、これらを解決することが求められている。

そのため、本市では、財政状況を勘案したうえで、本団地について民間活力を最大限活用しつつ、団地再生事業^(注2)を実施することで、入居者の安心・安全や住環境を確保するとともに、持続可能なまちづくりに資する活用となることを目指し、令和3年度中に、PFI方式等の民間活力導入の可能性に係る調査^(注3)と基本構想の策定を予定している。

本業務は、この民間活力導入の可能性に係る調査と基本構想策定に係る技術的な支援を目的とした業務である。

(注1) 地域中核拠点エリア：定住人口の求心力となることを目指し、子育て期をはじめ、それぞれのライフステージに必要な都市機能の効率的な利用が可能なまちづくりを将来像とするエリア

(注2) 団地再生事業：1つの団地又は複数の団地を単位として、建替えや改善、入居者移転などの事業を総合的に実施することで、入居者の住環境の改善と同時に地域コミュニティの活性化等、持続可能なまちづくりへの貢献を目指す事業

(注3) 民間活力導入の可能性に係る調査：対象とする事業をPFI事業として実施した場合、サービス水準の向上の見込みがあるか、民間の参入意欲がどの程度か、事業リスクの検証などを総合的に評価し、PFIの導入の可能性を判断するもの。

(2) 業務の方針

本業務は、桃陵市営住宅の団地再生事業における民間活力導入の可能性に係る調査と基本構想策定を実施するものであり、相互に両立させることを前提とするものである。

民間活力導入の可能性に係る調査においては、業務の早い段階から、入居者や地域住民の意見聴取や民間事業者へのヒアリングを実施することで、入居者の負担軽減、事業期間の短縮、事業費の削減及び本市と民間事業者とのリスクの分担や軽減等、事業の効率化や地域コミュニティの

活性化，持続可能なまちづくりについて，様々な視点から検討し，具体的かつ実現可能な民間活力の導入手法や，業務範囲の検討等の提案を行うこととする。

また，基本構想の策定においては，民間活力導入の可能性に係る調査の結果及び本市全体から見た桃陵市営住宅のあり方や将来像を踏まえ，団地再生事業のコンセプト及び方針の提案や，具体的な団地再生に係る整備計画，活用地の活用方法等の提案を行うこととする。

3 業務対象市営住宅（桃陵市営住宅）の概要（別紙1 参照）

所在地：伏見区片桐町，西奉行町，東奉行町

団地面積：約41,220㎡

住棟数・戸数：27棟 596戸（管理戸数） 令和3年1月時点の入居率 約50%

用途地域：第一種中高層住居専用地域（容積率／建蔽率 200%/60%）

第二種住居地域（容積率／建蔽率 300%/60%）

高度地区：15m第一種高度地区

15m第二種高度地区

景観規制：山ろく型建造物修景地区③伏見・山科地区

防火規制：準防火地域

その他：埋蔵文化財包蔵地（伏見城跡，桃陵遺跡）

4 履行期間

契約の日の翌日から令和4年3月31日まで

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。

第2章 業務の内容

1 共通事項

(1) 業務計画書の作成

業務の履行に当たり、本業務全体の方針、工程のほか、各業務項目の方針、作業体制及び作業工程等をまとめた業務計画書を作成し、本市担当者（以下「監督員」という。）と協議のうえ決定する。

(2) 監督員への報告、説明及び確認

業務の履行に当たり、監督員の求めに応じ、業務の進捗よく状況等を書面により報告し、報告内容を説明する。

(3) 資料の作成及び適正な管理

業務の履行に伴い作成した書類及びデータの授受、処理、保管その他の管理に当たっては、漏えい、滅失、き損、紛失、改ざん及び盗難等を防止するなどその適正な運営に努めなければならない。

なお、協議資料や成果物等の作成において、図面等をCADにより作成する際は、データ形式、レイア構成等について、監督員に確認のうえ、作成するものとする。

2 業務の内容

本事業は、埋蔵文化財調査や地歴調査の結果等による事業費への影響が大きいことが想定されるため、本業務の履行に当たっては、あらかじめ事業規模や事業費の概算を把握し、それを踏まえたうえで各検討を行うこととする。

(1) 民間活力導入可能性調査

PFI手法等の民間活力導入の可否や最適な手法、民間活力を導入する際の条件、発注スケジュール等について、調査及び検討する。

ア 民間活力導入に向けた簡易評価と課題整理

桃陵市営住宅における市のこれまでの検討内容や「京都市PFI導入基本指針」等を前提に、主に以下の視点で民間活力導入効果について、机上検討による簡易評価を実施するとともに、桃陵市営住宅団地再生事業で民間活力を導入する場合の課題等について整理する。

- ・ **事業規模**：PFI手法等、民間活力導入の効果が期待できる事業規模か。
- ・ **市場**：同種又は類似業務が民間に存在し、民間事業者のノウハウが活用できるか。
- ・ **業務連動**：民間事業者の裁量による事業運営の余地があるか。
- ・ **技術革新**：民間事業者によるコスト削減に係る創意工夫や技術革新の導入が可能か。
- ・ **リスク移転**：民間事業者の方がリスクを効率的に管理できる可能性があるか。

イ 民間事業者への事前ヒアリング

上記「ア 民間活力導入に向けた簡易評価と課題整理」での検討結果や整理した課題等を踏まえ、事業への参画が想定される民間事業者（10社程度）に対し、ヒアリング調査を実施し、上

記「ア 民間活力導入に向けた簡易評価と課題整理」の机上検討で整理できていない課題の抽出や、課題解決に向けた提案、事業に参画するうえでの要望等について聞き取ったうえで整理する。

ウ 事業手法及び業務範囲の検討

上記「ア 民間活力導入に向けた簡易評価と課題整理」及び「イ 民間事業者への事前ヒアリング」の検討結果を踏まえ、民間事業者の参画可能な事業手法の候補を提案するとともに、その業務範囲を検討する。

(7) 民間活力導入による効果、リスク及び事業手法の整理

民間活力を導入せず、本市が設計、工事を発注する手法（以下「従来手法」という。）との比較等を踏まえ、民間活力を導入した場合の効果及びリスクを本市及び事業に参画する民間事業者双方の立場で整理する。

また、埋蔵文化財発掘調査に係るリスクや、同時期に実施する地歴調査の結果を加味したリスクについて、十分に検討し、事業手法を整理すること。

(4) リスク分担や民間事業者のリスク軽減策の提案

上記「(7) 民間活力導入による効果、リスク及び事業手法の整理」で整理した導入効果やリスク及び事業手法を踏まえ、本市と民間事業者の役割・リスクの分担や民間事業者のリスク軽減策について提案する。

なお、提案に当たっては、税負担の軽減等、様々な視点で検討すること。

(5) 最適事業手法の候補選定と業務範囲の整理

上記「(7) 民間活力導入による効果、リスク及び事業手法の整理」及び「(4) リスク分担や民間事業者のリスク軽減策の提案」を踏まえ、桃陵市営住宅の団地再生事業を実現するために、最大限民間活力を導入した場合の事業手法の候補を2案程度提案する。

また、提案した事業手法ごとに、民間事業者の業務範囲を2案程度提案する。

エ 最適事業手法の取りまとめ

上記「ウ 事業手法及び業務範囲の検討」で選定した最適事業手法の候補について、以下の検討を行い、最適事業手法を取りまとめる。

(7) 具体的な事業スキーム及びスケジュールの作成

最適事業手法の候補及び民間事業者の業務範囲ごとに具体的な事業スキーム及びスケジュールを整理する。

なお、整理に当たっては、従来手法との比較や業務の発注スケジュールも考慮すること。

(4) 具体的な事業費及びVFM（Value For Money）の算定

上記「(7) 具体的な事業スキーム及びスケジュールの作成」で整理した内容に基づき、具体的な事業費及びVFMを算出する。

(5) 民間事業者へのヒアリング

民間事業者に対し、具体的な活用地の活用方法、事業の可能性、課題及び参加意向等についてヒアリング調査を実施する。

(ロ) 最適事業手法の取りまとめ

上記「(7) 具体的な事業スキーム及びスケジュールの作成」～「(ハ) 民間事業者へのヒアリング」までの検討を踏まえ、民間活力を最大限導入し、桃陵市営住宅の団地再生事業を実現させるための最適事業手法を提案し、取りまとめる。

オ その他

上記「エ 最適事業手法の取りまとめ」で取りまとめた最適事業手法を進める場合に、最終的に必要となる要求水準書の素案（本業務以降の検討の基礎となる資料）を作成する。

なお、作成する要求水準書素案は、提案した最適事業手法と同様の手法又は類似する手法で整備した本市や他都市の事例における要求水準書に準じて取りまとめることを想定している。

(2) 基本構想策定支援

桃陵市営住宅団地再生事業における基本構想策定の支援を行う。

なお、支援に当たっては、これまでの検討結果を踏まえ、民間活力を導入することを前提に、事業手法や事業スケジュールの短縮や経費削減等を総合的に勘案し、より優れた構想を検討すること。

ア 基本構想策定に向けた計画条件の取りまとめ

桃陵市営住宅におけるこれまでの検討結果（別紙2）を基に、基本構想を検討、策定するための計画条件を再度、取りまとめる。

なお、必要に応じ、敷地の高低差やインフラ設備（上下水管、ガス管等）、既存の埋設管等の地中埋設物等の現地確認を実施すること。

また、京都市持続可能な都市構築プラン等の関連計画等を踏まえた桃陵市営住宅のあるべき姿や将来像等の検討に必要な条件も整理すること。

イ 基本構想のコンセプトの提案

団地再生事業における基本構想のコンセプトを提案する。

ウ 基本構想の方針提案

基本構想のコンセプトを踏まえた基本構想の方針を提案する。

(7) 基本構想計画図

団地再生事業により除却する住棟、建設する建替住棟の配置・規模・住戸タイプ、団地再生事業により生じる活用地の位置・規模、団地内にある公共施設等の建替え及び入居者の本移転・仮移転の状況、移転先の場所等を団地配置図や平面図などに示した基本構想計画図を作成するとともに、事業終了後のイメージ図（パース図）を作成する。

なお、計画図は、団地再生事業における各段階での団地の状況（どの場所でどのような工事が行われているかなど）が確認できるよう、事業スケジュールの段階ごとに作成すること。

(ハ) 事業スケジュール

入居者の本移転・仮移転の移転時期、回数及び期間等の移転計画や、建物除却、建替住棟の

設計・工事に要する期間，埋蔵文化財に係る検討や調査に要する期間，PFI手法などの民間活力の導入に係る業務の発注手続きに要する期間，同時期に実施する地歴調査の結果を加味し必要となる期間等を含めた団地再生の事業スケジュールについて，本市が提示する資料を基に取りまとめる。

なお，取りまとめに当たっては，監督員と協議のうえ，民間賃貸住宅を活用することで移転回数を最小限にするなど，入居者の負担を軽減するための提案等を行うこと。

㊦ 概算経費の算出

上記㊥を踏まえた経費等を含めた事業の概算経費及び年度ごとの概算経費について，本市が提示する資料を基に，取りまとめる。

なお，取りまとめに当たっては，監督員が指示した場合，経費削減や年度のごとの経費の平準化等に係る提案等を行うこと。

㊧ 法的要件整理

認定道路の線形変更，廃止や建築基準法に規定する一団地認定の再認定，都市計画法に規定する開発許可の協議など，基本構想の実現に必要な各種法及び条例上の手続，課題，その解決法等について整理する。

㊨ 住棟の木造化，木質化の整理

桃陵市営住宅の団地再生事業において建設する新棟を木造化，木質化する場合の課題（耐火や構造等の法規制，防湿・遮音等の性能，工事費，工期，維持管理などの観点）を抽出するとともに，特に木造化する場合の課題の解決方法について整理する。

㊩ その他の事項

建替住棟の建設に伴う特定公共賃貸住宅や附帯施設の整備などによる地域コミュニティの活性化に資する活用の検討・提案や，埋蔵文化財調査に要する期間の短縮や経費の縮減，同時期に実施する地歴調査の結果を加味した期間の短縮や経費の縮減等，監督員が指示する事項について検討・提案する。

また，監督員が指示した場合，桃陵市営住宅の周辺にある団地や共同住宅の工事における埋蔵文化財対策等について，所有者，設計者又は施工業者等にヒアリング調査を行うこと。

エ 活用地の活用方法の提案

団地再生事業により発生する活用地ごとに，本市全体のまちづくりや団地の周辺状況等を踏まえ，活用方針及び具体的な活用方法（建物用途，規模や事業手法等）を，1～2案程度提案する。

なお，活用方法の提案に当たっては，車両の増加に伴う道路の拡幅や，敷地の高低差処理等，技術的な課題及びその解決手法も踏まえたうえで，デベロッパー，ゼネコン，リース業等（10社程度を想定）に対し，ヒアリング等により調査を行ったうえで報告書として取りまとめること。

オ 活用地の活用に係る手法等の提案

上記「エ 活用地の活用方法の提案」の活用方法を実現するための手法（民間に売却する又は

定期借地するなど)を提案するとともに、条件付けすべき内容の整理・提案、活用地を活用した場合の年度ごとの収支等を算出する。

なお、条件付けすべき内容の整理・検討や収支の算出は、手法ごとに実施すること。

カ 関係者説明資料の作成及び説明会等の支援

基本構想策定の過程等において実施する地元等に対する説明や協議(2～3回程度、各回2時間程度の開催を想定)の際に使用する資料を作成する。

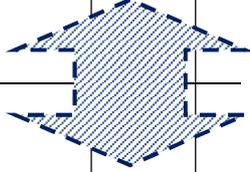
なお、作成する資料の想定(明記する内容等)は以下のとおり。

- ・ 事業手法のイメージ、概念図等
- ・ 基本構想において除却する住棟の位置、継続活用する住棟の位置
- ・ 基本構想において建設する建替住棟、附属施設(駐車場、集会所等)の位置、規模等
- ・ 基本構想における事業スケジュール、入居者の移転計画
- ・ 活用地の位置、規模、活用方針
- ・ その他、監督員が指示する事項

キ 基本構想の取りまとめ

上記「ア 基本構想策定に向けた計画条件の取りまとめ」～「カ 関係者説明資料の作成及び説明会等の支援」の内容を、基本構想として取りまとめる。

3 想定業務スケジュール

	令和3年							令和4年		
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
民間活力導入 可能性調査	■							■		
										
基本構想策定	■							■		

適宜、情報共有、連携を図りながら実施

- ※ 現時点での本市が想定しているスケジュールであり、本業務を進める監督員と協議のうえ、柔軟に変更する。
- ※ 「民間活力導入調査」と「基本構想策定」は、相互に両立させることを前提とする。

特記 本事業は、埋蔵文化財調査や地歴調査の結果等による事業費への影響が大きいことが想定されるため、本業務の履行に当たっては、あらかじめ事業規模や事業費の概算を把握し、それを踏まえたうえで各検討を行うこととする。

第3章 業務の実施

1 業務体制

- (1) 受託者は、受託業務の遂行を統括する統括責任者のほか、主任技術者及び担当者をそれぞれ選定し、その者の経歴及び資格を統括責任者等通知書に記載して監督員に提出し、承諾を受けるものとする。

なお、統括責任者、主任技術者及び担当者（以下「統括責任者等」という。）はそれぞれ下記「2 統括責任者等の資格要件」の資格要件を満たすとともに、統括責任者等のうちいずれかは、一級建築士資格取得後5年以上の建築設計実務経験^(注1)を有する者とする。

- (3) 統括責任者は、常に業務全体を把握するとともに、主任技術者及び担当者を指揮・監督し、業務の円滑な進ちょくに努めるものとする。
- (4) 受託者は、京都市住宅室業務受託候補者選定委員会に提出した企画提案書に記載した統括責任者等を本業務に従事させなければならない。企画提案書に記載した以外の技術者を業務に従事させる場合は、企画提案書に記載した統括責任者等と同等以上の資格、実務経験を有する技術者を選定し、その者の経歴及び資格を書面にて監督員に提出し、承諾を得るものとする。
- (5) 業務履行期間中において、統括責任者等として著しく不相当と監督員が判断した場合、受託者はすみやかに適正な措置を講じるものとする。

受託者が講じない場合、契約を解除する場合がある。

(注1) 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。

2 統括責任者等の資格要件

(1) 統括責任者、主任技術者

統括責任者及び主任技術者は、誠実かつ責任感のある者とする。また、これまでの経験で得た知識・経験を、本業務へ総括的に反映できる者とする。

加えて、統括責任者又は主任技術者のうちいずれかは、過去10年間（平成23年度～令和2年度に契約を締結し、完了したもの）に、本業務と同種又は類似業務^(注2)についての実務経験があり、その経験で得た知識・経験を、本業務へ総括的に反映できる者とする。

(2) 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。

(注2) 同種業務：地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社（これらに準ずる組織を含む。）が発注する公的賃貸団地における民間活力導入可能性調査、団地の再編・再生に係る全体構想又はそれらに準じる計画の策定に係る業務

類似業務：国又は地方公共団体が発注する庁舎施設、学校施設の新設又は建替え計画における民間活力導入可能性調査又はそれらに準じる計画の策定に係る業務

3 業務進行及び管理

受託者は、業務を適正かつ円滑に実施するため、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 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、監督員と打ち合わせを開始することをいう。
- (2) 統括責任者等は、常に監督員と密接な連絡、協議を行い、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（打合せ記録簿）に記録し、双方同意のうえで監督員に提出するものとする。
- (3) 受託者は、関係機関等と協議を行った場合は、その都度、速やかに書面（打合せ記録簿）に記録し、監督員に提出するものとする。
- (4) 受託者は、本業務に係る調査、検討、提案等の成果について、監督員が別に日を定めて指示した場合は、指定した日までに成果物を提出し、監督員の承諾を受けるものとする。
- (5) 受託者（協力事務所を含め、本業務に従事した全ての者を含む。）は、本業務を通して知り得た情報を、第三者へ漏えいしてはならない。本業務委託契約が終了した後についても同様とする。

4 監督員の権限

- (1) 監督員は、統括責任者等に対し、意図する成果物を完成させるために、本業務に関する指示を行うことができる。この場合において、総括責任者等はその指示に従い業務を行わなければならない。
- (2) 監督員は、総括責任者等に対し、業務の進捗状況の確認、統括責任者等の履行内容、履行状況の確認及び履行内容と本書記載内容との照合を行うことができる。この場合において、総括責任者等は、当該確認及び照合に際し、監督員が指示した資料を、速やかに提出しなければならない。
- (4) 監督員は、統括責任者等及び協力会社を含めた本業務に従事した者が、本業務の実施につき著しく不適当と認められるときは、受託者に対し、その理由を明示した書面により、必要な措置を請求することができる。この場合において、受託者は、請求を受けた日から10日以内に、当該請求に係る事項の決定を行い、その結果を監督員に対し書面により通知しなければならない。

5 提出書類

受託者は、業務の各段階において、次の書類を提出し、監督員の承諾を得なければならない。

(1) 契約締結後提出書類（各2部）

- ア 統括責任者等通知書
- イ 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（氏名、保有資格が分かるもの）
- ウ 第2章 1「(1) 業務計画書の作成」に定める業務計画書

(2) 前金払請求時（各1部）

- ア 前払金支払請求書

- イ 保証証書
- ウ 振込依頼書（必要時）

(3) 業務の完了時（各 1 部，別途，成果物の提出が必要。）

- 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）

6 成果物

- (1) 成果物は，別表 1 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こととし，受託者はこれを公開してはならない。ただし，事前に本市の書面による同意を得た場合は，この限りではない。
- (3) 業務完了後 1 5 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。
- (5) 受託者は，監督員が指示した場合は，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。
- (6) 受託者は，成果物を複写又は複製し，第三者に提供してはならない。ただし，事前に本市の書面による同意を得た場合は，この限りではない。
- (6) 成果物を電子で作成する際は，データ形式等について，監督員と協議のうえ作成し，電子媒体（CD-R 等）で，正副各 1 部提出する。
- (7) 成果物を電子で作成する場合は，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）などを活用し，エラーがないことを確認したうえで提出する。
- (8) その他電子納品に関する詳細な取扱いについては，監督員と協議のうえ決定する。

7 適用基準図書等

業務の遂行に当たっては，下記「8 貸与品」の貸与品及び別表 2 に定めるもののほか，次の内容が記載された内閣府，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，業務を行うこと。

また，本業務は，本市全体の持続可能なまちづくりの視点を踏まえた成果物とする必要があるため，

以下に示す図書のほか、監督員が指定する図書についても熟知し、業務を行うこと。

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。

- ・ はばたけ未来へ！京プラン（京都市基本計画）
- ・ 京都市都市計画マスタープラン
- ・ 京都市持続可能な都市構築プラン
- ・ 京都市住宅マスタープラン（京都市住生活基本計画）
- ・ 京都市市営住宅ストック総合活用計画

8 貸与品

(1) 契約書第17条に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
桃陵市営住宅団地再生検討資料	1式	すまいま	監督員と 打合せの うえ決定
京都市市営住宅業務要領	1式	ちづくり	
その他、参考図書（過去の事例、検討資料等）	必要数	課	

(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り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。

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、検査日時の3日前までに、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、打合せ記録簿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こと。

別表1 引渡し成果物

名 称	提出部数		備 考	
	原紙	複写		
民間活力導入可能性調査報告書 (以下の内容を網羅したもの)	1	2		
民間活力導入可能性に係る簡易評価報告書 (検討資料含む)	—	—		
民間活力導入可能性に係る課題整理報告書 (検討資料含む)	—	—		
民間事業者、事前ヒアリング報告書 (ヒアリング協議記録含む)	—	—		
事業手法及び業務範囲の検討・提案	事業手法の抽出・整理表 (検討資料含む)	—	—	
	民間活力導入による効果及びリスク整理表 (抽出した事業手法ごと, 検討資料含む)	—	—	本市, 民間事業者に分けて整理すること。
	京都市と民間事業者の分担表 (抽出した事業手法ごと, 検討資料含む)	—	—	
	民間事業者の負担軽減手法の提案書 (抽出した事業手法ごと, 検討資料含む)	—	—	特に, 埋蔵文化財発掘調査に係るリスク軽減手法について提案すること。
	最適手法候補選定と業務範囲提案書	—	—	
最適事業手法の取りまとめ	事業スキーム及び事業スケジュール整理表 (最適事業手法候補ごと, 検討資料含む)	—	—	
	事業費及びVFM報告書 (最適事業手法候補ごと, 検討資料含む)	—	—	
	民間事業者ヒアリング報告書 (最適事業手法候補ごと, ヒアリング協議記録含む)	—	—	活用地の活用方法, 事業への参加意向等の調査も含む。
	最適事業手法及び業務範囲報告書 (検討資料を含む)	—	—	
その他資料 (要求水準書素案 等)	—	—		

基本構想書（以下の内容を網羅したもの）		1	2	
	計画条件一覧表（検討資料含む）	—	—	基本構想策定の計画条件を一覧にして明記すること。
	基本構想コンセプト（検討資料を含む）	—	—	
基本構 想方針 提案	基本構想計画図（検討資料含む）	—	—	
	事業スケジュール取りまとめ（根拠資料を含む）	—	—	移転計画フローを明確にすること。
	概算経費取りまとめ（全体概算経費及び年度ごとの概算経費，根拠資料を含む）	—	—	
	法的要件整理表（検討資料や根拠資料含む）	—	—	
	木造化，木質化に係る課題等整理業（検討資料や根拠資料を含む）	—	—	
	その他の提案等	—	—	地域コミュニティや地域内外の交流，地域経済の活性化に資する提案や，埋蔵文化財調査に対する期間，経費の縮減など
	活用地の活用方法提案書（民間事業者への市場調査ヒアリング報告，検討資料含む）	—	—	
	活用地の活用に係る手法提案書（検討資料含む）	—	—	活用地の活用に係る年度ごとの収支，活用に当たり条件付けすべき事項など
	地元説明資料	—	※	※監督員との協議による
	関係機関等協議資料	—	—	
	その他資料	—	—	

※ 電子で作成したものについては，データ及び紙（出力したもの）の両方を提出すること。ただし，監督員から指示があった場合はこの限りではない。

※ 全ての成果物は，原則として原紙，複写とも 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。）に綴じて提出すること。ただし，監督員から指示があった場合はこの限りではない。

※ 提出部数について，監督員から指示があった場合は，別表 1 に関わらず指示された部数を提出すること。

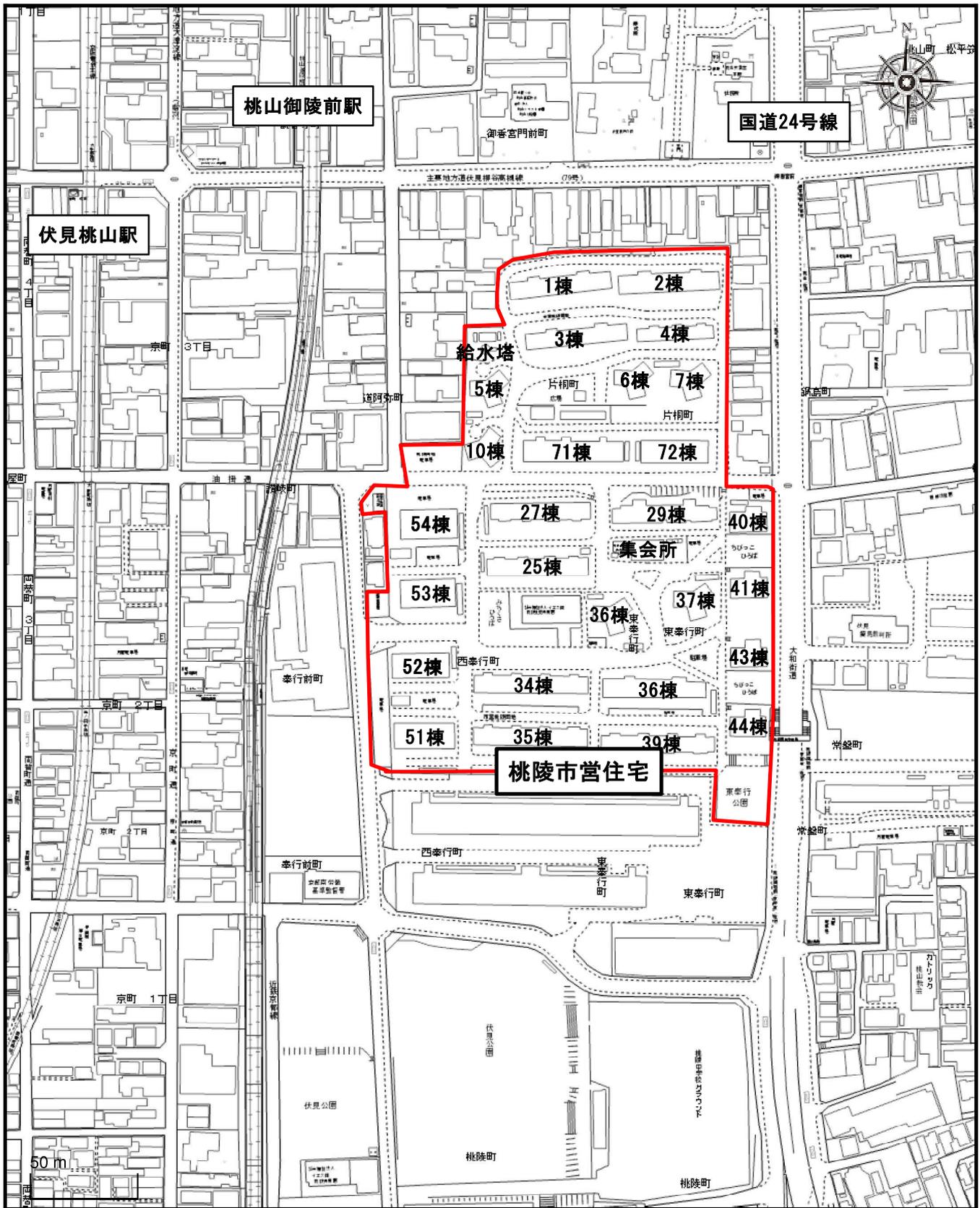
別表2 適用基準等一覧

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	CASBE 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、適用に当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。

桃陵市営住宅 団地配置図



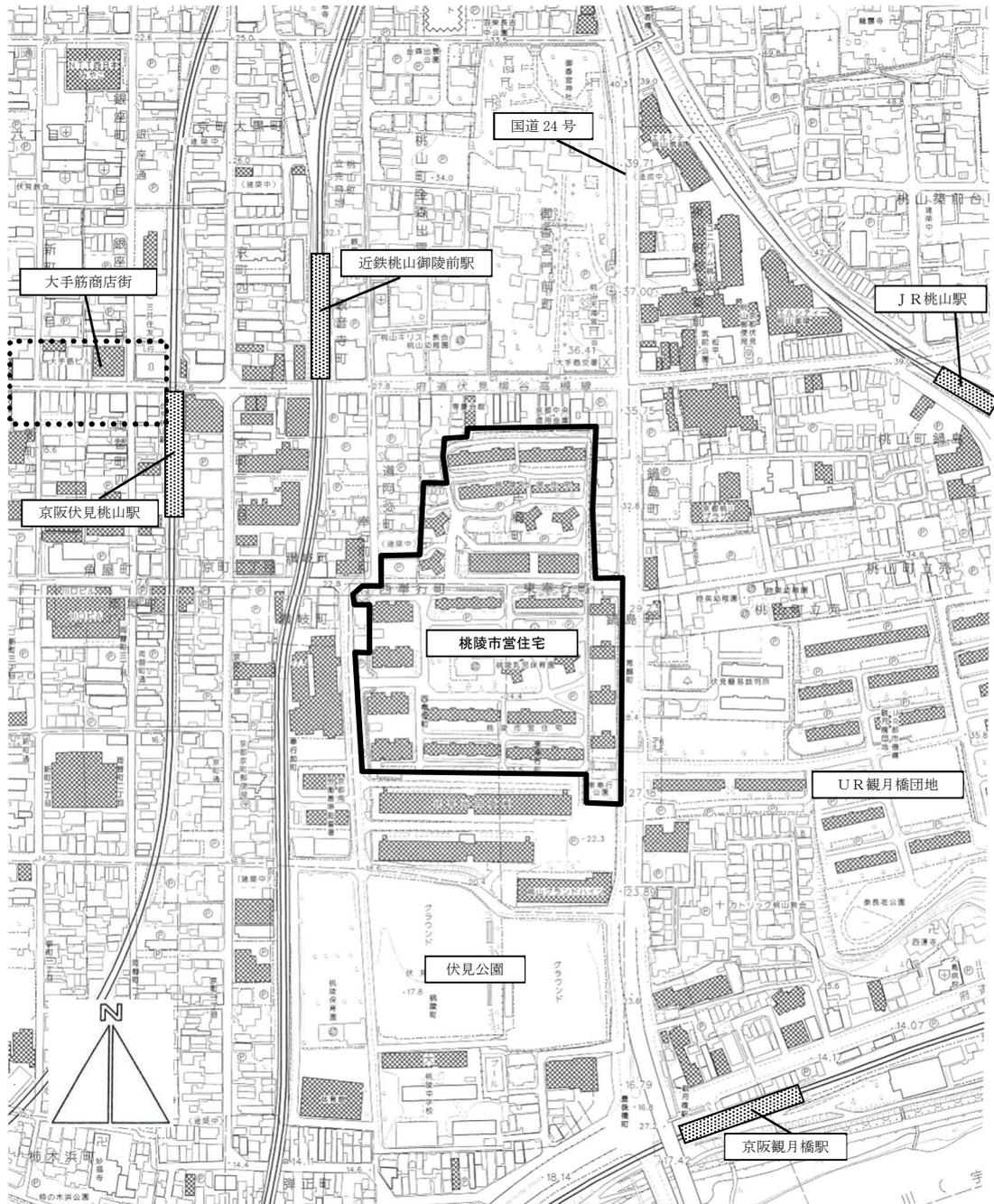
住棟	管理 戸数	住棟 形式	階数	竣工 年度	住居専用面積 (間取り)	浴室	耐震 性能
1	32	廊下	4	昭33	37.17 (2DK)	無	I
2	32	廊下	4	昭33	37.17 (2DK)	無	I
3	32	廊下	4	昭35	37.17 (2DK)	無	I
4	24	階段	4	昭35	28.32 (2DK)	無	I
5	12	階段	4	昭34	34.84 (2DK)	無	I
6	12	階段	4	昭35	34.84 (2DK)	無	I
7	12	階段	4	昭35	34.84 (2DK)	無	I
10	12	階段	4	昭34	34.84 (2DK)	無	I
27	40	階段	5	昭37	32.86 (2DK)	無	III
28	32	階段	4	昭39	32.96 (2DK)	無	I
29	40	廊下	5	昭36	31.41 (2DK)	無	II
34	32	階段	4	昭39	38.38 (3DK)	無	I
35	32	階段	4	昭39	38.38 (3DK)	無	I
36	12	階段	4	昭36	34.84 (2DK)	無	I
37	12	階段	4	昭36	34.84 (2DK)	無	I
38	32	廊下	4	昭36	37.17 (2DK)	無	I
39	32	階段	4	昭39	38.38 (3DK)	無	I
40	15	廊下	5	昭39	33.07 (2DK)	無	III
41	15	廊下	5	昭39	33.07 (2DK)	無	III
43	15	廊下	5	昭39	33.07 (2DK)	無	III
44	15	廊下	5	昭39	33.07 (2DK)	無	III
51	16	階段	4	平2	61.82 (3DK)	有	新耐震
52	16	階段	4	平2	61.82 (3DK)	有	新耐震
53	16	階段	4	平2	61.82 (3DK)	有	新耐震
54	16	階段	4	平2	61.82 (3DK)	有	新耐震
71	24	階段	4	平4	61.08 (3DK)	有	新耐震
72	16	階段	4	平4	61.08 (3DK)	有	新耐震
総計	596						

令和3年1月時点の入居率 約50%

1 周辺状況（概要）

敷地から徒歩約3分の距離に近鉄桃山御陵前駅、京阪伏見桃山駅があり、国道24号線に接しているなど、交通アクセスに優れている。

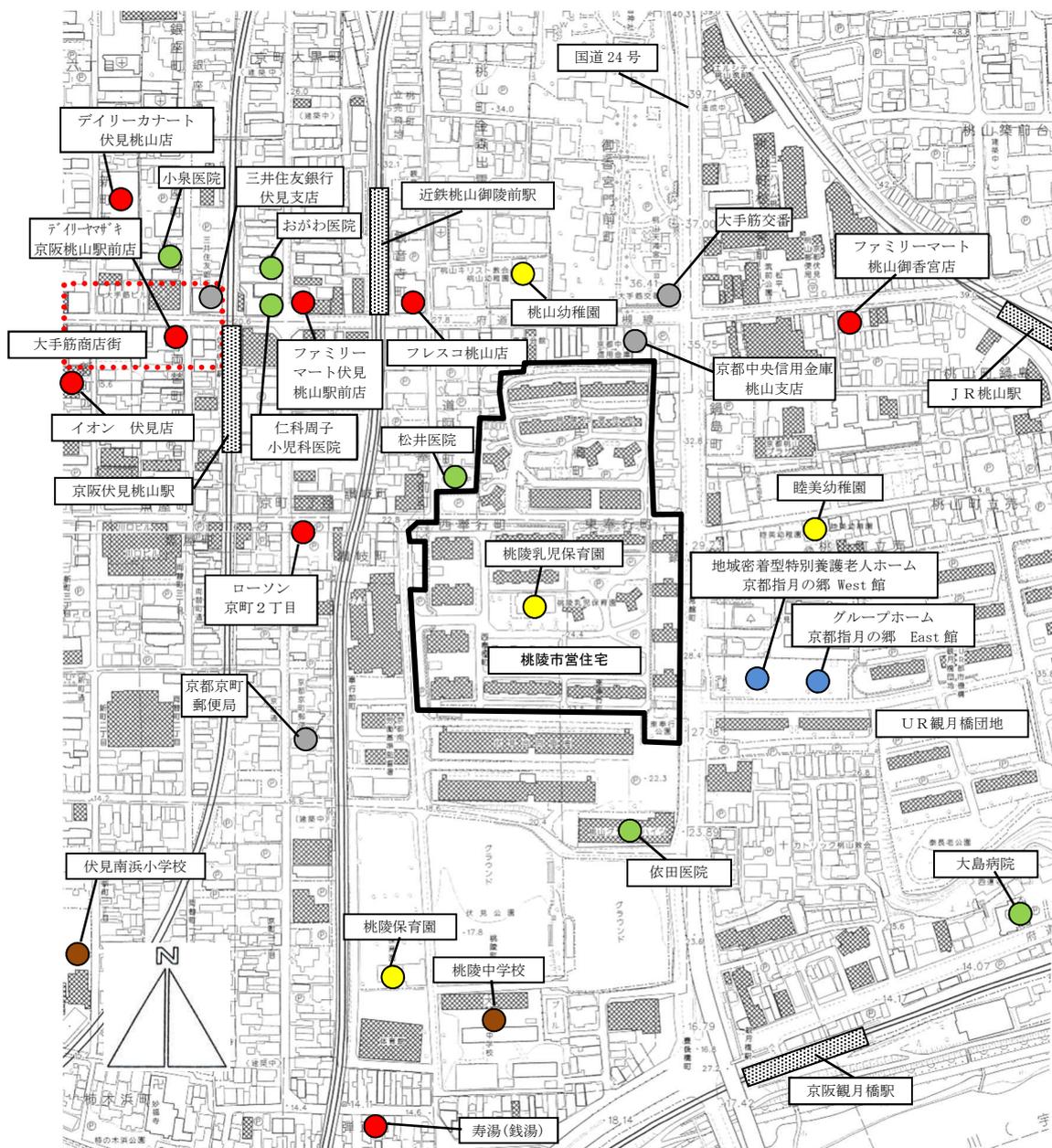
周辺には商店街がある。



2 周辺施設の状況

近くに生活利便施設や福祉施設，医療施設等が立地しており，優れた住環境を備えている。

保育所は団地の内外にあり，幼稚園，小中学校は比較的団地から近くにある。敷地の南側に中学校が立地している。高齢者福祉施設は敷地の東側に立地している。商業系施設は，大手筋商店街を始め，京阪伏見桃山駅及び近鉄桃山御陵前駅周辺に立地している。病院・診療所は京阪伏見桃山駅及び近鉄桃山御陵前駅周辺を中心に比較的近隣に立地している。近隣の銭湯は唯一，敷地の南側徒歩5分程度の所に立地している。

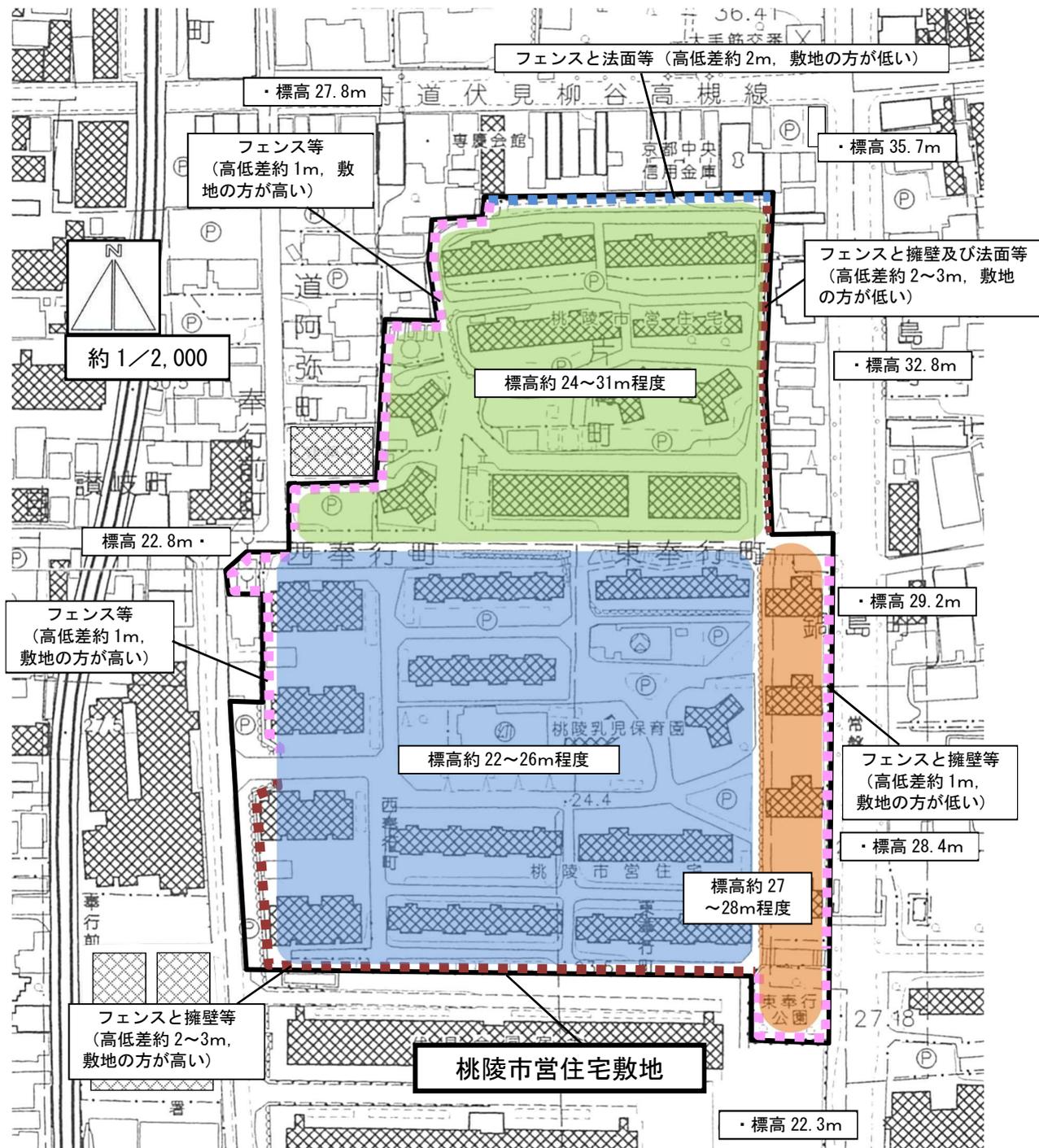


凡例	● 保育所・幼稚園等	● 小中学校
	● 高齢者福祉施設	● 商業系施設 (コンビニ, スーパー, ドラッグストア等)
	● 病院・診療所	● その他

3 隣接地との高低差及び境界部分の状況

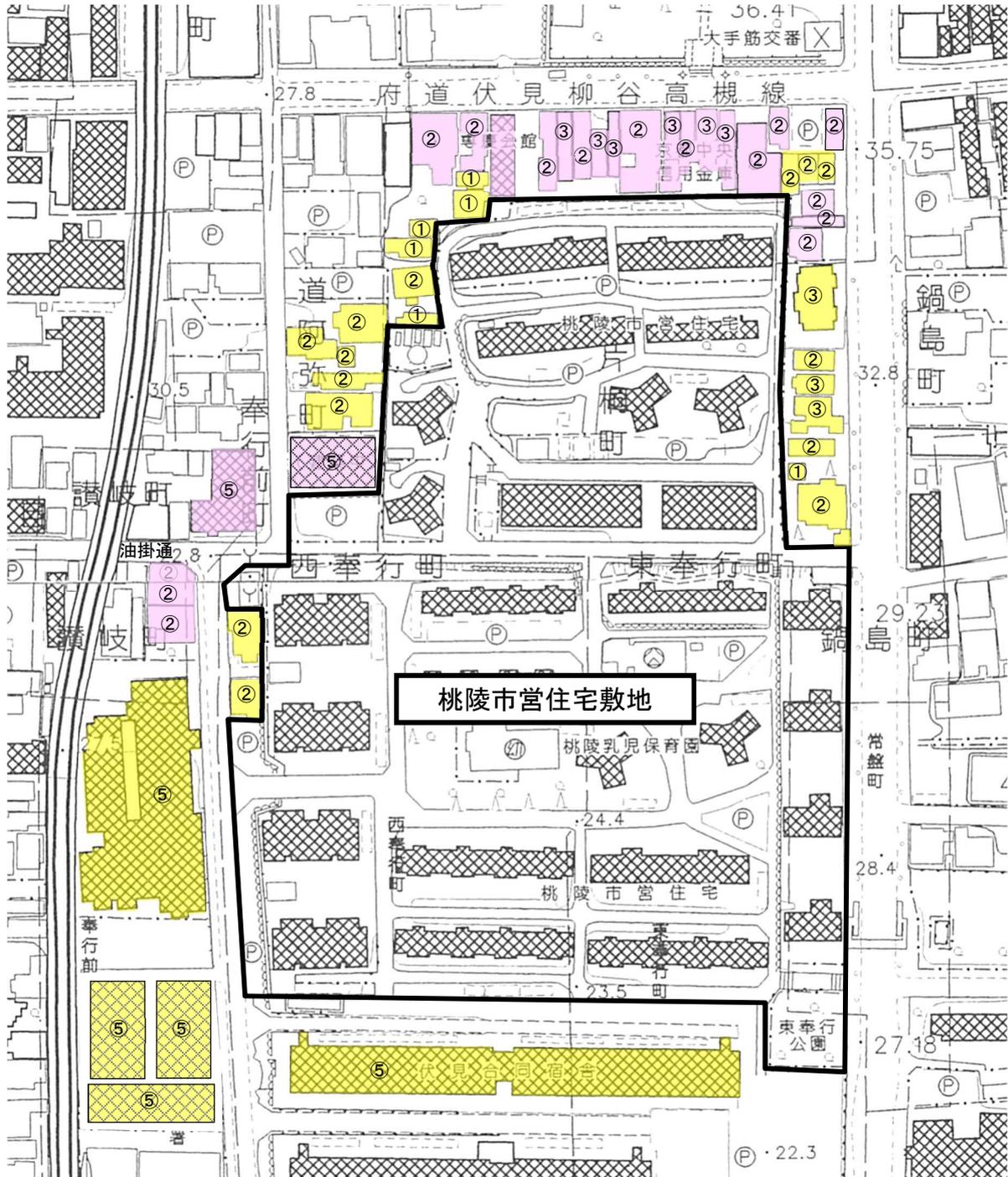
敷地を東西に通り抜ける団地内通路は、一般車両の通過交通を排除している。敷地の北側では、隣接建物と敷地境界線との距離が近く、既存住棟と隣地建物が近接している。

隣接地との高低差は、敷地の北側では約1～3m敷地の方が低く、南西側では約1m敷地の方が高く、敷地の南側では約2～3m敷地の方が高い。敷地の南東側では（国道24号線に対し）約1m敷地の方が低い。

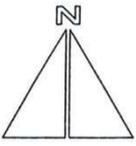


4 隣接建物の用途

北側は低層の店舗併用住宅等、西側は、油掛通の以北は低層の住宅等、以南は中高層の住宅等、東側は低層の住宅等、南側は中高層の住宅（伏見合同宿舎）が立地している。



凡例（敷地隣接部分の建物用途）	
	住宅（戸建，集合住宅）
	店舗・住宅併用店舗，事務所
②	建物階数



5 周辺状況写真

