

京都市崇仁住宅地区改良事業及び土地区画整理事業に係る
計画変更等検討業務委託

仕様書

令和3年4月

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

京都市崇仁住宅地区改良事業及び土地区画整理事業に係る計画変更等検討業務委託

2 業務の概要

(1) 業務の背景・目的

京都駅の東に隣接する崇仁地域においては、昭和28年から不良住宅地区改良法による整備に着手し、昭和35年からは地区を5つに分けて、住宅地区改良法により環境の整備改善を順次進めているが、現在も、崇仁北部第三地区及び第四地区の2地区で事業を継続しており、事業が長期化し、人口減少等、地域の活力が低下していることが課題となっている。

そのような中、平成22年7月に「京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会」から報告書が提出されたことを契機として、平成24年3月から崇仁北部地域の河原町通以西において、平成27年3月からは崇仁北部地域全域において、土地区画整理事業を導入し、課題の解決を図るとともに、「創造・交流・賑わいのまち」～人と地域をつなぐまちづくり～をキーワードとした、まちづくりを進めている。

また、京都駅の周辺エリアでは、活性化に向けた取組が進められ、京都市立芸術大学の移転をはじめ、都市機能の再編が進行中であり、崇仁地域を取り巻く状況が大きく変化しているが、まちの賑わいや活力を取り戻すためには、住宅地区改良事業の早期完了を図るとともに、改良住宅建設戸数の見直し等により生じる、未利用となる保有地（以下、「新たな土地等」という。）の活用のあり方について定めた、基本計画等の策定が必要な状況となっている。

このような状況を踏まえ、崇仁地域内の新たな土地等について、住み続けられ共に暮らすまちづくりの推進と「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーンの創生にふさわしい、新たな創造・交流・賑わいにつながる機能の導入を目指して、生活環境の確保と地域経済向上による持続可能なまちづくりを目的とした取組を進めていくこととしている。

はじめに、第1段階の取組として、令和2年度に地域住民と共に実施したアンケートを通じて、地域の将来像について地域住民と共有するとともに、民間事業者の参入意欲も考慮しながら、今後、持続可能なまちづくりを進めていくうえで必要な基本理念及び誘導していく都市機能の方向性を共有している。

次に、第2段階の取組として、誘導していく都市機能に従い、新たな土地等を整備した場合に生じる、国庫補助金の取扱い等について、国土交通省等の関係機関との協議を進めていくとともに、公共施設等の整備内容を明らかにすることで、住宅地区改良事業の早期完了に向けた工程等の検討を行い、新たな土地等の利活用が可能な時期を明らかにしていくこととしている。

最後に、第2段階の取組で明らかとなった、新たな土地等の利活用が可能な時期に合わせて、民間資金を活用した具体的な実施方針を導き出すために、崇仁地域における公民連携導入可能性調査を実施したうえで、公民連携の具体的な仕組みについてとりまとめた基本計画の策定を行う予定としている。

本業務は、第2段階の取組となる、住宅地区改良事業の早期完了を実現するために、公共施設整備に係る事業スキーム及び事業工程等を明らかにしたうえで、新たな土地等の利活用が可能な時期を明確にすることを目的とした、公共施設整備に係る事業手法を導き出すための業務であり、併せて、住宅地区改良事業及び土地区画整理事業の事業計画変更の資料作成、換地修正設計、道路詳細修正設計を行うものである。

(2) 業務の方針

本業務においては、本市で整備が必要な公共施設について、民間の資金を活用することにより、本市の財政負担の縮減や公共施設の整備期間短縮となる事業スキームを検討することで、結果的に住宅地区改良事業及び土地区画整理事業の早期完了を実現し、新たな土地等の利活用が早期に可能となる事業手法を導き出すことを目的としている。

検討に際しては、本市が同時期に実施する、国土交通省等の関係機関との協議内容を踏まえたうえで、国庫補助金の返還等による本市の財政負担が最小となる換地設計の見直しも含めた資金計画をとりまとめるとともに、本市の貸与する「京都市崇仁地域の土地利用に関する調査資料」の都市機能の誘導方針に従って、住宅地区改良事業計画の変更内容及び各街区における公共施設等の整備内容を明確にすることとする。

3 業務対象地（別紙 位置図参照）

京都市下京区小稲荷町，郷之町，川端町，上之町，下之町，西之町，東之町，屋形町

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

業務の履行に先立ち、業務の方針、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。

なお、業務計画書には、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記載すること。

(2) 監督員への報告、説明及び確認

業務の履行に当たっては、監督員の求めに応じ、業務全体及び業務項目ごとの方針、進捗状況等を書面により報告し、報告内容を説明する。

また、業務全体及び各業務項目の意図及び内容については、監督員に総合的な報告、説明を行うとともに、必要な事項や業務条件等について監督員に確認する。

2 業務内容

(1) 住宅地区改廃事業の早期完了に向けた事業手法等検討業務

ア 公共施設整備に係る事業スキームの検討

本市の貸与する「京都市崇仁地域の土地利用に関する調査資料」に記載されている都市機能の誘導方針に基づき、民間の資金を活用した公共施設整備を進めるうえで、適用可能な事業スキーム（契約形態や支払方法等を含む事業の枠組み）を抽出し、定性面（サービスの向上、民間ノウハウ活用メリット、地域活性化効果等の有無）と定量面（公共側で負担するコスト、資金調達等）の両面から比較検討し、最も効果的と判断される事業スキームの絞り込みを行う。

また、その過程において、民間側の資金調達において不動産証券化手法（SPC）等の導入がなじみやすいかについても検討する。

なお、区域内で整備予定としている、公共施設（道路、公園、児童遊園等）のうち、公園及び児童遊園の整備に関しては、都市公園法の「公募設置管理制度」（Park-PFI）を活用した整備手法等、新たな土地等との相乗効果により、持続可能なまちづくりに資する手法であるかの検証も行うこと。

イ 資金計画の検討

上記アで検討した事業スキームを基に、本市で調達を行う資金計画について、本市の会計費目及び予算平準化にも留意しながら検討する。

検討に当たっては、公共施設の整備に必要な資金計画に加えて、国庫補助金が充当されている土地の取り扱いについて、補助金の返還等による本市の財政負担が最小となるよう、各街区の換地設計の見直しを行うこと。

また、換地設計の見直しに当たっては、住宅地区改廃事業及び土地区画整理事業施工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土地取得履歴の整理を行うとともに、今後、予定している、国土交通省等の関係機関との協議内容及び第2章第2項第5号の業務内容も反映すること。

ウ 事業工程の検討

上記ア、イで検討した事業スキーム及び資金計画を基に、土地利用の具体的な活用に向けた工程を明らかにするために、各街区における公共施設等の整備計画及び土地の買収計画を含めた事業工程について検討する。

(2) 住宅地区改良事業計画変更に係る資料作成業務

ア 変更協議申請書作成

崇仁地域の土地利用を踏まえ、住宅地区改良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の作成

上記の住宅地区改良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及び使用目的変更内訳書を作成する。

作成に当たっては、土地区画整理事業の換地計画との整合が必要なため、整合性を検証しながら行うこと。

(3) 土地区画整理事業計画変更に係る資料作成業務

ア 変更事業計画書（案）の作成

崇仁地域の土地利用の見直しによる道路計画、街区形状及び画地形状の変更に伴い、崇仁北部第二地区土地区画整理事業の既存の事業計画書を基に、変更事業計画書（案）を作成する。

また、事業計画書の根拠となる資料も併せて作成する。

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。

- ・ 位置図
- ・ 区域図
- ・ 設計図
- ・ 現況図
- ・ 市街化予想図

(4) 換地設計修正業務

ア 土地評価の修正

街区形状及び画地形状の変更に伴い、既存の設計成果を基に、換地処分時の採算金を考慮しつつ、整理後の土地評価の修正を行う。

作業を行う内容は次のとおりとする。

- ・ 整理後の路線価設定
- ・ 整理後の街区評価（街区評価計算書、街区評価図）
- ・ 増進率、比例率の算定
- ・ 換地計算書
- ・ 換地地積計算書
- ・ その他、街区形状及び画地形状変更に伴う必要な作業

イ 図面作成

土地評価の修正に伴い図面を作成する。作成する添付図は次のとおりとする。

- ・ 整理後路線価指数図
- ・ 換地割込図
- ・ 画地評価図
- ・ 換地設計図
- ・ 換地位置図（換地・従前の土地重ね図）

ウ 換地設計報告書のとりまとめ

本業務において修正した設計内容と既存の報告書を用い、一連の換地設計報告書として取りまとめを行う。

(5) 道路詳細修正設計

ア 道路詳細修正設計

既存の道路詳細設計を基に、道路の修正設計を行う。修正内容は以下のとおりとする。

- ・ 区1道路：幅員10m（両側歩道）， $L = 157\text{ m}$
- ・ 区4道路：幅員9m（片側歩道）， $L = 63\text{ m}$
- ・ 区10道路：幅員6m（歩道なし）， $L = 45\text{ m}$
- ・ 区19道路：歩道拡幅1.5m， $L = 85\text{ m}$

イ 下水道修正設計

道路の修正設計に伴い既存の下水道設計の修正設計を行う。修正内容は以下のとおりとする。

- ・ 区1道路（高瀬川以東及び以西）： $L = 77\text{ m}$ ， $L = 58\text{ m}$
- ・ 区4道路： $L = 62\text{ m}$
- ・ 区10道路： $L = 44\text{ m}$

(6) 関係機関協議用資料の作成

住宅地区改廃事業計画変更，換地設計の変更及び道路詳細修正設計を行うに当たり，京都府，国土交通省の担当部署等の関係者及びその他の関係機関との協議に使用する資料を作成する。

(7) 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。（別表参照）

- | | | |
|---|---------------------|----|
| ア | 事業工程，資金計画，土地取得履歴表 | 一式 |
| イ | 住宅地区改廃事業における事業計画変更案 | 一式 |
| ウ | 土地区画整理事業における事業計画変更案 | 一式 |
| エ | 換地修正設計報告書 | 一式 |
| オ | 道路詳細修正設計報告書 | 一式 |
| カ | 関係機関協議用資料 | 一式 |
| キ | その他，発注者が必要と認める資料 | 一式 |

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。
- (2) 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、業務の円滑な進捗に努めるものとする。
- (3) 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当たら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当たらせる場合は、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たうえで、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。
- (4) 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。

2 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、監督員に提出するものとする。
- (3) 受託者は、本業務に係り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。

3 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、統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、統括責任者等に対し、業務の進ちょく状況の確認、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、統括責任者等は、当該確認及び照合に際し監督員から指示した資料を、速やかに提出しなければならない。
- (3) 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ものが、本業務の実施につき著しく不相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。

4 提出書類

受託者は、業務の各段階において、次の書類を速やかに提出し、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 本書第 2 章 1 (1)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）

5 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。

(4) 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。

(5) 受託者は、成果物を複写し、若しくは複製し、又は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。

6 適用基準図書等

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、以下に示す図書等についても熟知し、業務を行うこと。

- ・ 京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会報告書
- ・ 京都駅西部エリア活性化将来構想
- ・ 京都市立芸術大学移転整備基本構想
- ・ 京都市立芸術大学移転整備基本計画
- ・ 京都駅東南部エリア活性化方針
- ・ 京都駅東部エリア活性化将来構想
- ・ 京都市持続可能な都市構築プラン

7 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
京都市崇仁地域の土地利用に関する調査資料	1部	すまいまちづくり課	監督員と打合せの上決定
住宅地区改良事業計画変更申請書（令和元年度）	1部	すまいまちづくり課	監督員と打合せの上決定
使用目的変更報告書（令和2年度）	1部	すまいまちづくり課	監督員と打合せの上決定
土地区画整理及び道路詳細設計（下水道含む）の設計成果物	1部	すまいまちづくり課	監督員と打合せの上決定

※ 詳細は、初回打合せ時の協議により決めることとする。

- (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。

8 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、打ち合わせ記録等により検査を行う。）
- (3) 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。

別表 1 引渡し成果物

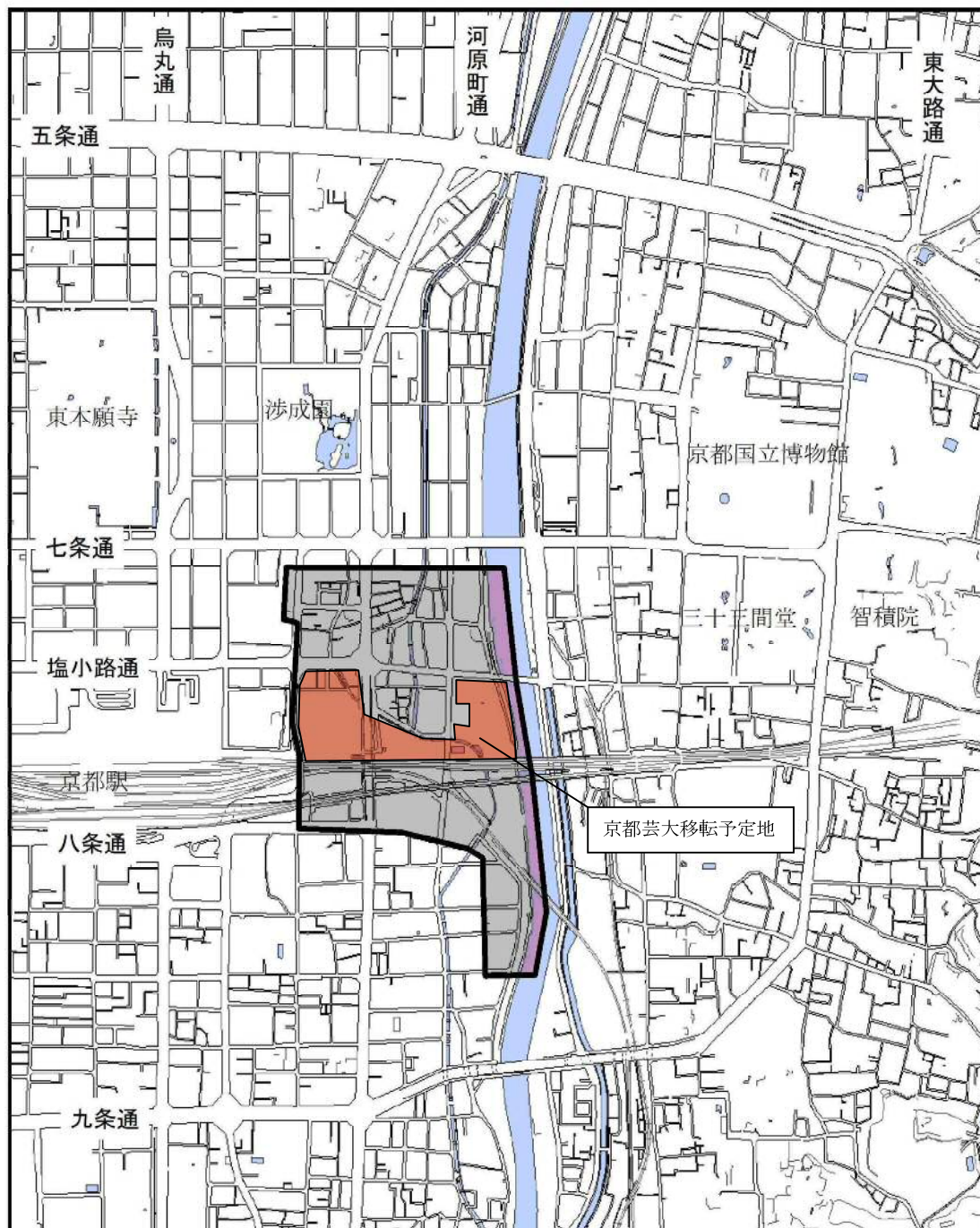
名 称	提出部数		備 考
	原紙	複写	
事業工程及び資金計画報告書	1	2	
土地取得履歴表	1	2	
住宅地区改廃事業計画における事業計画変更（案）	1	2	
土地区画整理事業計画における事業計画変更（案）	1	2	
換地修正設計報告書	1	2	
道路詳細修正設計報告書	1	2	
関係機関等協議資料	1	2	（実施した場合）

※ 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。

位置図



■ : 委託業務箇所