

## 路地等に面する既存住宅の改修，建替え及び流通促進業務委託仕様書

### 1 委託業務名

路地等に面する既存住宅の改修，建替え及び流通促進業務

### 2 履行期間

契約日の翌日から令和5年3月31日まで

### 3 業務の目的

京都市では，20代～30代の若者・子育て世帯が他府県や京都府南部などの近郊都市に流出しており，次代のまちの担い手となるこれらの世代のニーズに合い，経済的に手が届く住宅の供給が重要となっている。

一方で，市内都心部を中心に多数存在する，路地にのみ面する敷地及び専用通路型路地にのみ面する敷地（以下「路地等に面する敷地」という。）には，「再建築不可敷地」として扱われ，現状では建替えや大規模修繕等ができない住宅が多数存在している。これらは活用されずに老朽化が進み，空き家となっているなど本市特有の課題も抱えている。

このような課題に対し，若者・子育て世帯の住宅選択の幅を広げ，京都らしい良質な住宅が広く供給されるよう，事業者等と連携し，既存住宅の更なる利活用や流通を促進する必要がある。

本業務では，若者・子育て世帯にとって，住まい方や経済的ニーズに合う住宅の流通促進を目的とし，路地等に面する敷地において，建築基準法の許可を受け，再建築を行う際に，融資や流通が円滑に行われることにより，建替えや大規模改修が促進する仕組みを検討する。

### 4 業務の内容

次に掲げる業務を行う。業務遂行に当たり，コロナ禍を考慮した協議の場の企画及び運営（会議の設定，会場の設営及び進行等）並びに資料及び議事録の作成を行うこと。

また，これまでに業務を通じて培われた民間事業者や関係団体等との既存のネットワークや，不動産事業者，金融機関，建築士及び不動産鑑定士等の専門家の参加により，多様な視点での議論を行うこと。

なお，実施内容，手法等について，次に掲げる業務より効果的な方法を提案する場合は，本市と協議のうえ，改めて内容を決定することができる。

#### (1) 手続きの円滑化に向けた検討

路地等に面する敷地については，建築基準法第43条第2項に基づく許可（以下「接道許可」という。）を受けることで建替え等が可能である。接道許可手続きについては，これまで，運用改善を行い，許可基準を明確にする等，以前より容易になっている。しかしながら，接道許可件数には大幅な増加が見られない。

そこで，路地等に面する敷地での建替えや大規模修繕等が円滑に行われるために必要な手続き（接道許可及び合意形成，通路幅員確定，ローン等）の整理，課題分析を行う。

また，令和4年度から市内で検討を開始している，個々の路地情報を公開する仕組み（以下

「路地カルテ（仮称）」という。）に対し、許可手続きが円滑化するために必要な事項等、路地等に面する敷地が円滑に流通するために必要な情報を収集・検討を行う。

## (2) 条件別ケーススタディ

路地等に面する敷地の形状、大きさ及び建ぺい率等の各種建築制限等の敷地条件を、すでに接道許可を受けた敷地等を基に分類し、接道許可を得ることで建築可能な住宅のボリューム等の検討を行う。

また、活用が難しい事例の整理も行い、路地等に面する敷地における、活用可能性を明確化する。

## (3) モデルプランの作成

上記(1)(2)を基に、不動産事業者や金融機関等を交えた協議を行いながら、実在する路地等に面する敷地における、若者・子育て世帯のニーズに合う住宅のモデルプランを作成する。なお、モデルプランには、接道許可手続きに必要な図書等を作成すること。

## (4) 融資や流通が円滑化する仕組みづくり

上記(1)～(3)に加え、路地等に面する敷地を扱う事業者の拡充方法及び、若者・子育て世帯が路地で暮らしたくなる魅力発信手法等を検討し、融資や流通が円滑化する仕組みを取りまとめ、事業者向け及び市民向けの普及啓発に利用できる資料を作成する。

## (5) 報告書等の作成

上記(1)～(4)を整理し、報告書として取りまとめる。

## 6 実施体制

- (1) 発注者が特別の事情があると認めた場合を除き、本業務に係るプロポーザル方式による手続において受注者が提出した提案書に記載された実施体制により本業務を履行すること。
- (2) 本業務に関する統括及び管理を行う管理技術者及び管理技術者の下で担当業務を行う担当技術者を定め、管理技術者等通知書を発注者に提出すること。
- (3) 本業務の全部又は主たる部分を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ発注者の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。
- (4) 本業務の一部を委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ書面により、その者の商号又は名称その他必要な事項を発注者に通知し、発注者の承諾を得ること。

## 7 業務の実施

- (1) 契約締結後は、速やかに、管理技術者等通知書、業務実施計画書及び業務工程表を提出して監督員の指示を受けるとともに、業務に着手すること。
- (2) 監督員の求めに応じ、業務の詳細な実施工程を示した実施工程表を作成するとともに、業務の履行状況について、適宜、業務履行報告書を作成し、監督員に提出すること。
- (3) 業務を適切かつ円滑に実施するため、監督員と常に密接な連絡を取り、業務の実施方針、条

件等について、逐次、打合せ及び協議を行うものとし、その内容及び成果については、速やかに書面に記録し、その都度、監督員の確認を受けること。

- (4) 業務実施に当たり、必要に応じて、関係官公署等と協議を行うものとし、その内容及び成果については、速やかに書面に記録し、その都度、監督員に提出すること。

## 8 成果物

- (1) 業務報告書 2部
- (2) 本業務で取得、利用又は作成した資料 2部
- (3) 上記(1)及び(2)に係る電子データ（CD-R又はDVD-R） 一式

電子データの提出の際には、国土交通省が公開している電子納品チェックシステムによるチェックを行い、エラーがないことを確認後、ウイルス対策を行い提出するものとする。また、電子データはMicrosoft Word, Microsoft Excel, Microsoft PowerPoint, Adobe Acrobatを基本とする。Adobe Illustratorを使用する場合は、元データにPDFデータを添えて提出することとする。その他のアプリケーションを用いる場合は、監督員と協議を行う。

## 9 検査

- (1) 業務を完了したときは、速やかに完了通知書を提出し、業務を完了した旨を発注者に通知すること。
- (2) 業務の完了を確認するための検査を行う日時及び場所は、検査員が決定する。
- (3) 受注者は、あらかじめ必要な成果物を整えたうえで、決定された日時及び場所において、業務の完了を確認するための検査を受けること。
- (4) 検査に合格しないときは、直ちに修補することとし、修補の完了を確認するための検査の詳細については、検査員の指示に従うものとする。

## 10 委託料の支払条件

委託料は、次に掲げる条件で支払う。

- (1) 前金払  
前払金は支払わない。
- (2) 部分払  
部分払は行わない。
- (3) 完了払

業務の完了を確認するための検査に合格し、成果物を引き渡したときは、委託料の支払を請求することができる。

## 11 書類の提出時期

業務の各段階において、次に掲げる書類を速やかに提出すること。

- (1) 契約締結後14日以内  
ア 管理技術者等通知書

- イ 業務実施計画書
- ウ 業務工程表
- (2) 業務完了後
  - ア 完了通知書
  - イ 納品書
  - ウ 請求書

## 12 その他

- (1) 本仕様書に定めのない事項又は本仕様書に定める事項に疑義が生じた場合は、発注者と協議のうえ、決定するものとする。ただし、協議が整わない場合においては、発注者が決定するものとする。
- (2) 新型コロナウイルス感染症の蔓延等により、業務の履行が困難になる等、業務内容に変更が生じた場合は、発注者と受注者が協議のうえ、契約変更及びこれに伴う委託料の変更を行う場合がある。
- (3) 監督員は、本業務に係る次に掲げる権限を有するものとし、業務委託契約書に定めるものの他、本仕様書に定める指示等は、監督員を経由して行うものとする。この場合においては、監督員に到達した日をもって発注者に到達したものとみなす。
  - ア 発注者が意図する成果物を完成させるための受注者又は管理技術者に対する業務に関する指示
  - イ 契約及び仕様書の記載内容に関する受注者の確認の申出又は質問に対する承諾又は回答
  - ウ 契約の履行に関する受注者又は管理技術者との協議
  - エ 業務の進捗の確認、仕様書の記載内容と履行内容との照合その他契約の履行状況の監督