

京都市市営住宅団地再生事業
養正市営住宅更新棟（第2期）基本計画策定支援業務

委託仕様書

令和6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 業務の概要

1 業務の名称

京都市市営住宅団地再生事業 養正市営住宅更新棟（第2期）基本計画策定支援業務

2 業務の概要

本業務の主な目的は養正市営住宅更新棟（第2期）基本計画の策定に対する技術的な支援である。

3 業務の背景

養正市営住宅においては、昭和30年代から50年代に建設された住棟が多く、老朽化が著しく、住棟の適切な維持管理等について課題がある。

また、入居者の高齢化が進行しているなか、エレベーター未設置の住棟があるなど、高齢者等の入居に不適切な状況となっている。

しかしながら、上記市営住宅の立地は、文化や観光の拠点に近接した場所に位置し、持続可能なまちづくりに大いに貢献できることから、団地再生計画（住棟建替え方針）を令和3年3月に策定し、将来にわたり全ての世代が安心・安全で暮らしやすい、魅力や活力ある持続可能なまちづくりや地域の活性化等を目指している。現在、更新棟（団地再生計画により建替える住棟）（第1期）に係る基本計画をもとに、事業を進めており、令和5年12月に新築工事に着手している（令和7年度のしゅん工予定）。

また、令和3年9月には、「京都市市営住宅ストック総合活用指針」を策定し、本市全体の市営住宅について、団地単位での建替え・集約や入居者移転等を総合的に実施する団地再生事業を中心に、耐震性の確保と浴室の設置を最優先で推進し、入居者の安心・安全な住環境の確保に取り組んでいる。

4 業務の方針

本業務で策定する基本計画は、団地再生計画の目的や主旨、更新棟（第1期）の設計内容を十分に把握・理解したうえで、対象住棟の除却及び更新棟建設等における市営住宅入居者の安心・安全の確保等のもとより、工事中の入居者への負担軽減及び事業経費の縮減に加え、複数の住棟から更新棟への入居者移転となるため、コミュニティ形成にも配慮した総合的な検討を行う。

また、適宜、関係機関等との調整を行い、円滑な工事实施に向けた検討に努め、市営住宅の入居者、地元まちづくり組織等からの意見反映にも努めることとする。

なお、更新棟で供給する4種類の住戸タイプ（2K住戸、2DK住戸、3DK住戸、車椅子住戸）に係る標準的な間取りは更新棟（第1期）を踏襲するため、本業務での検討は不要である。

5 団地再生計画の概要（資料1のとおり）

6 更新棟（第2期）建設予定地の概要

所在地：京都市左京区田中馬場町

敷地面積：約5,700㎡

用途地域：第一種住居地域（容積率／建蔽率 200％／60％）

高度地区：15m第2種高度地区

景観規制：山並み背景型美観地区

防火規制：準防火地域

7 履行期間

契約の日の翌日から令和7年3月14日まで

8 委託料の支払条件

本業務委託は単年度委託契約で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 業務の詳細

1 現地調査業務

本業務の対象地（養正市営住宅更新棟（第2期）建設予定地）（以下「対象地」という。）は、現在、養正市営住宅13棟の敷地となっており、令和2年度に敷地測量図を作成した。

本業務の契約締結後、敷地測量図の確認や、対象地の現地調査を直ちに実施すること。

現地調査の概要は以下のとおりとするほか、本市担当者（以下「監督員」という。）の指示による。

(1) 調査対象と調査方法

対象地とその周辺地域において、既存建築物その他障害物等を調査対象とし、以下の調査方法をもって現況を把握すること。

ア 対象地について、必要に応じて軽易な測量を含む現地調査を行い、現況を把握する。

なお、軽易な測量には、軽易な水準測量を含む。

イ 植栽及び囲障等の障害物の有無等を確認する。図面に記載なき障害物等があった場合、形状寸法が把握できるよう図面に記載する。

ウ インフラ設備（上下水道及びガス等）の現況を把握する。

エ 対象地は建築基準法第86条の規定に基づく一団地認定を受けている。当該認定区域内の既存建築物のうち、本市が図面等を保有していないものについて実測図を作成のうえ、既存建築物の建築基準法適合状況調査報告書を作成する。なお、実測図の作成対象は、現地調査の結果により増減が見込まれるが、概ね以下のとおりとする。

(ア) 市営住宅及び保育所の附属建築物（駐輪場、ゴミ置き場、倉庫等）、5敷地程度

(イ) 寺院の附属建築物（門、車庫、鐘楼等）、2敷地程度

(ウ) 2階建て住宅（100㎡程度）、2敷地程度

(エ) 平屋店舗（100㎡程度）、1敷地程度

(オ) 3階建て店舗兼住宅（150㎡程度）、1敷地程度

(2) 現地調査計画書

現地調査業務に先立ち、現地調査計画書を作成し、監督員の承諾を得ること。

現地調査計画書には次の事項を記載すること。

ア 実施方法（調査項目及び調査項目ごとの調査方法を示すこと。）

イ 現地調査工程

ウ 業務組織計画（現地調査の担当者及び体制を示すこと。）

エ 連絡体制（緊急時含む。）

オ 使用する主な機器

カ その他（監督員の指示等）

(3) 留意点

ア 現地調査業務においては、調査対象棟の市営住宅入居者等にその旨を周知する必要があるため、少なくとも閉庁日を除いた10日前に、調査対象棟の掲示板等に調査予定日及び調査内容の概要を記載した掲示物（案内文）を掲示すること。

イ 原則として、本市の閉庁日や閉庁時間に調査を行わないこと。

ウ 業務に伴う植物伐採若しくは柵等の除去又は土地若しくは工作物を一時使用したことにより生じた損失については、受託者の負担とする。

エ 受託者は身分証を携帯し、関係者等から請求があったときはこれを提示すること。

2 検討業務

(1) 検討事項

ア 法規制等の調査

確実に業務が執行されるよう、本業務に関連する法規制等の確認及び関係機関との協議等を行うこと。

イ 課題の整理

現地調査及び法規制等の調査の結果に基づき、基本計画策定に係る課題を整理し、課題解決の手法等を提案すること。

ウ 環境への配慮

計画する更新棟における環境への配慮についての方針を提案すること。

提案は、「京都市地球温暖化対策条例」等の法令を遵守するほか、「京都市公共建築物脱炭素仕様」や「京都市建築物等における木材利用基本方針」に基づき、建物の省エネルギー化や建築物エネルギー消費性能誘導基準（ZEH-M Oriented）への適合、再生可能エネルギーの導入、木造化、木材の積極的な利用について方針を提案すること。

また、木材利用の優先順位は、市内産木材（みやこ杣木）、府内産材、国産材、外国産材とする。

エ デザイン

更新棟のデザインは、「特例認定制度」（資料2参照）の活用も含め、優れた形態意匠を有し、土地利用、更新棟の位置及び規模などについて総合的に配慮することにより、地域の景観の向上に資するものとする。

オ 更新棟の構造形式

住戸内部空間の確保のため、床スラブにハーフP C a版の採用を検討すること。併せて、材料搬入に伴う工事車両経路についても検討すること。

カ 配置計画及び基礎の構造形式

近隣への配慮のため、可能な範囲で対象地の地中に、既存13棟のラップルコンクリートの残置を想定しているため、既存ラップルコンクリートを活かした更新棟の配置計画及び基礎の構造形式を検討すること。

キ 諸室の配置等

1階にエントランス、集会室及び管理事務所を配置すること。また、車椅子住戸は1階に3戸程度確保すること。

ク 集会室

対象地に設ける集会室は、団地内で唯一の集会室となる計画のため、団地住民のコミュニティ形成に寄与する集会室の仕様等を検討すること。

ケ 駐車場、駐輪場及びバイク置場等

入居者等の安全性の確保及び動線等を考慮した配置を検討すること。

コ ごみ置場

入居者及びパッカー車の動線を考慮し、また、エレベーターからの距離が短くなるよう検討すること。

サ 消火用器具格納庫

現在、11棟敷地に設置されている消火用器具格納庫の移設を想定しているため、消火活動等

の支障にならない設置位置を検討すること。

シ 団地内通路

入居者のプライバシー、安全性及び防犯性の確保を配慮し検討すること。

ス 衛生設備インフラ接続箇所等の検討

更新棟建設時における、衛生設備インフラ（給水、排水及びガス）の口径、ルート及び接続想定箇所を検討すること。

セ 受電方式及び電気自動車への対応

更新棟の駐車場において、将来電気自動車の充電を可能にする検討に加え、電力会社からの受電方式（低圧受電・高圧受電）を、借室電気室の要否も踏まえて検討すること。

ソ 防火水槽

敷地内に防火水槽（40トン）が1か所設置されているが、団地再生事業での撤去等は想定していないため、工事中を含めて防火水槽及び消火活動への影響がないことを検討すること。

タ 工事区画及び工事車両経路

敷地の西側及び南側に接する団地内通路は住民の日常生活の動線となっているため、工事の影響が最小限となるよう検討すること。

チ 一団地認定の解除等に係る課題整理

対象地は建築基準法第86条の規定に基づく一団地認定を受けている。団地再生事業終了時に、当該認定の解除又は区域の縮小を検討しているため、区域内の既存建築物の法適合状況調査を行ったうえで、認定解除等に係る課題を整理すること。

ツ 既存13棟のラップルコンクリートの解体工法

カの検討の結果、対象地内に残置できない既存ラップルコンクリートについて、騒音・振動等の低減や工期短縮など、近隣への負担軽減に寄与するとともに、経済的にも優位な解体工法を提案すること。

テ その他

既存棟解体撤去時における留意事項及びテレビ電波障害の机上検討など、監督員が必要と認める事項について検討すること。

監督員が必要と認める箇所について、設備配管・ダクトの納まりやルートの詳細検討を行うこと。

3 説明資料の作成及び説明会等の支援

基本計画の方針を地元自治会等に説明するため、地元説明資料を作成すること。

なお、地元説明資料は説明時点の案とし、わかりやすい言葉を使用すること。

地元説明は、8月に1回を予定している。

4 基本計画の策定

以下の基本計画を策定すること。

(1) 養正市営住宅更新棟（第2期）基本計画

構造・規模：鉄筋コンクリート造 5階建て

延べ面積：約7,000㎡

住戸数：106戸（住戸タイプの割合は、2K：2DK：3DK＝2：6：2の比率を基本

とし、車椅子住戸は3戸程度とする。)

集 会 室：1か所

管理事務所：1か所

駐 車 場：37台程度（サービス駐車場1台及び来客用駐車場1台を含む）

駐 輪 場：140台程度

バイク置場：17台程度

ごみ置場：2か所程度

消火器具格納庫：1か所

建 設 予 定：令和9年度～令和10年度

5 概算経費の算出

既存13棟のラップルコンクリートの解体及び一団地認定の解除等に必要な措置の概算工事費を算出すること。

6 想定業務スケジュール

	令和6年									令和7年				
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
現地調査			■											
基本計画策定			■											
一団地認定の解除等検討							■							
地元説明					●									

7 その他

(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、監督員の承諾を得ること。

(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こと。

(3) CADによる図面等の作成

協議資料や成果物等の作成に当たり、図面等をCADにより作成する場合は、データ形式、レイヤ構成等について、監督員に確認のうえ作成すること。

(4) 法令等の遵守

日本国の法令、本市条例及び規則等を遵守すること。

第3章 業務の実施

1 業務体制

(1) 統括責任者等の選定

受託者は、受託業務の遂行を統括する統括責任者並びに主任技術者及び担当者（以下「統括責任者等」という。）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、承諾を得るものとする。

なお、主任技術者の選定は任意とし、選定しない場合はこの限りではない。

(2) 統括責任者の責務

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) 措置

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、受託者は速やかに適正な措置を講じるものとする。

(4) その他

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者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。

2 統括責任者等の定義と資格

(1) 統括責任者・主任技術者

受託者は、業務遂行に当たって、実務経験が豊富であり、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、誠実かつ責任感のある統括責任者並びに主任技術者を選定する。

加えて、統括責任者並びに主任技術者は、計画の主旨及び内容を総括的に反映できる者とし、1級建築士資格取得後5年以上の建築設計実務経験^(注1)を有する者でなければならない。

(2) 担当者

受託者は、統括責任者並びに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して、建築計画策定担当者、電気計画策定担当者、機械計画策定担当者をそれぞれ1名以上選定すること。

なお、各担当者は、それぞれ以下に該当するものとし、それぞれ兼務できるものとする。

ア 建築計画策定担当者

建築計画策定担当者は、以下のいずれかに該当するものとする。

- (ア) 一級建築士資格取得後2年以上の建築設計の実務経験を有する者
- (イ) 二級建築士資格取得後7年以上の建築設計の実務経験を有する者
- (ウ) 大学（専門課程）卒業後5年以上の建築設計の実務経験を有する者
- (エ) 上記(ア)～(ウ)のいずれかの者と同等以上の知識及び経験を有すると認められる者

(注1) 実務経験の年数には、一般事務等に従事した期間は含まないこととする。ここで、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、労務等の業務等を指す。

イ 電気計画策定担当者

電気計画策定担当者は、以下のいずれかに該当する者とする。

- (ア) 設備設計一級建築士で電気設備設計の実務経験を有する者
- (イ) 建築設備士で電気設備設計の実務経験を有する者
- (ウ) 1級電気工事施工管理技士資格取得後3年以上の電気設備設計の実務経験を有する者
- (エ) 大学（電気に関する専門課程）卒業後5年以上の電気設備設計の実務経験を有する者
- (オ) 高等学校（電気に関する専門課程）卒業後8年以上の電気設備設計の実務経験を有する者
- (カ) 10年以上の電気設備設計の実務経験を有する者

（注1）上記（ウ）～（カ）に記す実務経験年数の2分の1を上限として、「電気設備設計の実務経験」を「電気設備工事の施工実務経験」に読み替えることができるものとする。

（注2）「電気に関する」とは、「電気」など建築設備と関連のある名に関する学科をいう。

（注3）実務経験の年数には、一般事務等に従事した期間は含まないこととする。ここで、一般事務等とは、建築設備との関連が少なく建築設備に関する知識及び技能の必要性が少ない業務、建築設備に関する知識及び技能を必要としない内容の庶務、会計、労務等の業務等を指す。

ウ 機械計画策定担当者

機械計画策定担当者は、以下のいずれかに該当する者とする。

- (ア) 設備設計一級建築士で機械設備設計の実務経験を有する者
- (イ) 建築設備士で機械設備設計の実務経験を有する者
- (ウ) 1級管工事施工管理技士資格取得後3年以上の機械設備設計の実務経験を有する者
- (エ) 空調衛生工学会の設備士資格取得後3年以上の機械設備設計の実務経験を有する者
- (オ) 大学（機械に関する専門課程）卒業後5年以上の機械設備設計の実務経験を有する者
- (カ) 高等学校（機械に関する専門課程）卒業後8年以上の機械設備設計の実務経験を有する者
- (キ) 10年以上の機械設備設計の実務経験を有する者

（注1）上記（ウ）～（キ）に記す実務経験年数の2分の1を上限として、「機械設備設計の実務経験」を「機械設備工事の施工実務経験」に読み替えることができるものとする。

（注2）「機械に関する」とは、「機械」など建築設備と関連のある名に関する学科をいう。

（注3）実務経験の年数には、一般事務等に従事した期間は含まないこととする。ここで、一般事務等とは、建築設備との関連が少なく建築設備に関する知識及び技能の必要性が少ない業務、建築設備に関する知識及び技能を必要としない内容の庶務、会計、労務等の業務等を指す。

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、監督員と業務に係る打合せを開始しなければならない。
- (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、監督員の承諾を得るものとする。

- (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、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、業務の進捗状況、履行状況の確認及び履行内容と本仕様書記載内容との照合を行うことができる。この場合、統括責任者等は、監督員から指示を受けた資料を、速やかに提出しなければならない。
- (3) 監督員は、統括責任者等や協力事務所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、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提出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、次の書類を速やかに監督員に提出しなければならない。

- (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 本仕様書第2章 7 (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) 業務完了時（各1部）
- ア 完了通知書
 - イ 成果物納入届
 - ウ 成果物
 - エ 請求書
 - オ 振込依頼書（必要時）

6 成果物

- (1) 受託者は、以下のとおり、成果物を監督員に提出することとする。ただし、提出部数について、監督員から指示があった場合は、指示された部数を提出すること。
- ア 養正市営住宅更新棟（第2期）基本計画書（構成は、別表1のとおり）（5部）
 - イ 現地調査報告書（構成は、別表2-1のとおり）（5部）
 - ウ 法適合状況調査報告書（構成は、別紙2-2のとおり）（5部）
 - エ 地元説明資料（構成は、別表3のとおり）（2部）
 - オ 概算経費算出書（5部）
- (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、事前に本市から、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15年間は、受託者において成果物の写しを保存すること。
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、成果物を履行期間内に監督員に提出すること。ただし、(1)アについては、11月29日までに提出すること。なお、監督員が別途指示する場合は、当該期限とする。また、監督員が指示した場合は、これら期間内においても、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。

7 電子納品

- (1) 本業務は、電子納品の対象業務とする。電子納品は、「京都市都市計画局電子納品（建築設計業務）要領(案)」に基づいて行うものとする。本業務の電子納品対象書類は、成果物の全てとする。
- (2) 図面等をCADにより作成する際は、建築CAD図面作成要領（案）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）の最新版により作成するものとし、レイヤの構成は、この作成要領(案)のレベル2を満足すること。
- (3) 電子納品の成果物は、電子媒体（CD-R又はDVD-R）で正・副各1部（計2部）提出する。
- (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。

8 適用基準図書等

業務の遂行に当たっては、本仕様書第3章8の貸与品及び別表4に定める図書（以下、「適用基準等」という。）を熟知し、適切に行うものとする。

また、本業務で策定する基本計画は、本市全体の持続可能なまちづくりの視点を踏まえたものとする必要があるため、以下に示す基本計画等についても熟知し、業務を行うこと。

なお、適用基準等で市販されているもの及び本市ホームページで公開し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。

- (1) はばたけ未来へ！ 京プラン2025（京都市基本計画） 令和 3年9月策定
- (2) 京都市都市計画マスタープラン 令和 3年9月策定
- (3) 京都市持続可能な都市構築プラン 平成31年3月策定
- (4) 京都市住宅マスタープラン（京都市住生活基本計画） 令和 3年9月策定
- (5) 京都市市営住宅ストック総合活用指針 令和 3年9月策定
- (6) 養正市営住宅団地再生計画（住棟建替え方針） 令和 3年3月策定

9 貸与品

(1) 契約書第21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
京都市市営住宅業務要領	1式	すまいまちづくり課	監督員と打合せのうえ決定
京都市市営住宅条例に基づく市営住宅等の整備の基準に関する要綱	1式		
対象地の敷地測量図	1式		
養正市営住宅更新棟（第1期）基本・実施設計図書	1式		
一団地認定区域内法適合状況基礎調査資料	必要数		
その他、参考図書（過去の事例、検討資料等）	必要数		

(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、亡失・破損・汚損した場合は、受託者の責任と費用負担において修復するものとする。

10 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、発注者又は発注者が検査を行うものとして定めた職員（以下「検査員」という。）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、打合せ記録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。

別表1 更新棟基本計画書の構成

1 はじめに

- (1) 市営住宅の概要
- (2) 現況図
- (3) 団地再生計画のコンセプトと団地再生計画図（ゾーニング図）

2 基本計画

- (1) 計画概要
- (2) 整備方針
- (3) 配置兼1階平面図
- (4) 基準階平面図
- (5) 屋根伏図
- (6) 立面図
- (7) 断面図
- (8) イメージ図（カラー）
- (9) 住戸タイプ（2K住戸、2DK住戸、3DK住戸、車椅子住戸）
- (10) 仕様及び基準
- (11) 工事区画図
- (12) 工事車両経路図
- (13) 構造計画検討図
- (14) 電気設備計画検討図
- (15) 機械設備計画検討図

3 既存13棟のラップルコンクリート解体検討書

- (1) ラップルコンクリートの残置に係る方針
- (2) ラップルコンクリートの解体工法
- (3) ラップルコンクリートの解体に係る概算工事費

4 団地再生計画点検報告書

- (1) インフラ現況図（上下水道、ガス、電気、電話、消防水利など）
- (2) インフラ計画図
- (3) 床面積求積図
- (4) 日影図
- (5) 平均地盤算定図

5 その他

- (1) 事業スケジュール
- (2) 更新棟（第2期）基本設計及び実施設計、既存13棟の解体設計に向けた課題や特記事項
- (3) 協議録（関係機関等）
- (4) 敷地求積図

別表 2 - 1 現地調査報告書の構成

1 対象地の現況

以下の項目を図面と写真で示す。

- (1) 範囲（平面図）
- (2) 面積（求積図）
- (3) 地盤高さ（縦横断図）
- (4) 植栽
- (5) 囲障
- (6) 課題
- (7) 解決方法

2 対象地周辺の現況

以下の項目を図面と写真で示す。

- (1) 道路（幅員、交通規制、植栽など）
- (2) インフラ設備（上下水道、ガス、電気、電話、消防水利など）
- (3) 建築物（高さ、規模、構造、用途など）
- (4) 土地（面積、地盤高さ及び高低差、河川など）
- (5) 課題
- (6) 解決方法

別表 2 - 2 法適合状況調査報告書の構成

1 一団地認定区域内の既存建築物の現況

以下の項目を図面と写真で示す。

- (1) 配置（配置図）
- (2) 用途、規模、構造など（平面図）
- (3) 高さ（立面図）
- (4) 面積（求積図）
- (5) 土地（地盤高さ）
- (6) 敷地ごとの日影図
- (7) 敷地ごとの法適合確認結果

2 一団地認定の解除等に係る課題整理

- (1) 一団地認定の解除等に係る課題及び方針
- (2) 一団地認定区域の解除等に必要な措置に係る概算工事費

別表3 地元説明資料

1 団地再生計画の点検に関するもの

- (1) 市営住宅の概要
- (2) 現況図
- (3) 団地再生計画のコンセプトと団地再生計画図（ゾーニング図）

2 基本計画の策定に関するもの

- (1) 計画概要
- (2) 整備方針
- (3) 配置兼1階平面図（車椅子住戸プラン含む）
- (4) 集会室平面図
- (5) イメージ図（カラー、4カット、A2、アルミ額装）

(備考)

団地再生計画のコンセプトと団地再生計画図（ゾーニング図）においては、本業務で見直した場合は、見直し後のものとする。

作成する資料は監督員の指示に従うこと。

別表4 適用基準等一覧

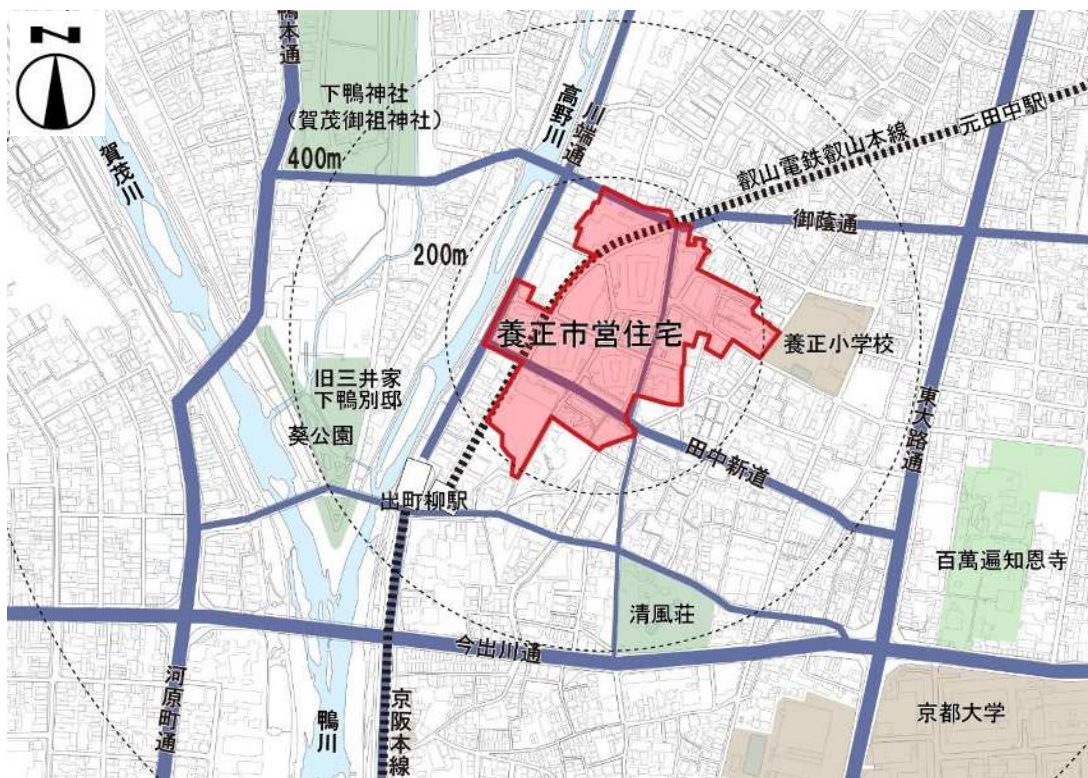
ア	京都市市営住宅条例	京都市
イ	京都市市営住宅条例に基づく市営住宅等の整備の基準に関する要綱	京都市都市計画局住宅室
ウ	京都市市営住宅設計等業務要領	京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課
エ	耐震計画指針	京都市都市計画局公共建築部
オ	建築設計基準及び同解説	(一社) 公共建築協会
カ	建築構造設計基準及び参考資料	(一社) 公共建築協会
キ	木造計画・設計基準及び参考資料	(一社) 公共建築協会
ク	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説	(一社) 公共建築協会
ケ	防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針	国土交通省
コ	建築設備計画基準	(一社) 公共建築協会
サ	建築設備設計基準	(一社) 公共建築協会
シ	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
ス	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)	(一財) 建築保全センター
セ	建築工事設計図書作成基準	(一社) 公共建築協会
ソ	建築工事標準詳細図	(一社) 公共建築協会
タ	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
チ	擁壁設計標準図	(一社) 公共建築協会
ツ	敷地調査共通仕様書	(一社) 公共建築協会
テ	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
ト	雨水利用・排水再利用設備計画基準	国土交通省官庁営繕部
ナ	構内舗装・排水設計基準及び同解説	(一社) 公共建築協会
ニ	京都市雨水流出抑制施設設置技術基準	京都市上下水道局
ヌ	建築設備耐震設計・施工指針	(一財) 日本建築センター
ネ	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
ノ	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
ハ	防災設備に関する指針	(一社) 日本電設工業協会
ヒ	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
フ	給排水設備技術基準・同解説	(一財) 日本建築センター
ヘ	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
ホ	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
マ	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
ミ	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
ム	浄化槽の構造基準・同解説	(一財) 日本建築センター
メ	消防用設備等の運用基準	京都市消防局
モ	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
ヤ	京都市公共建築物脱炭素仕様	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	CASBEE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。

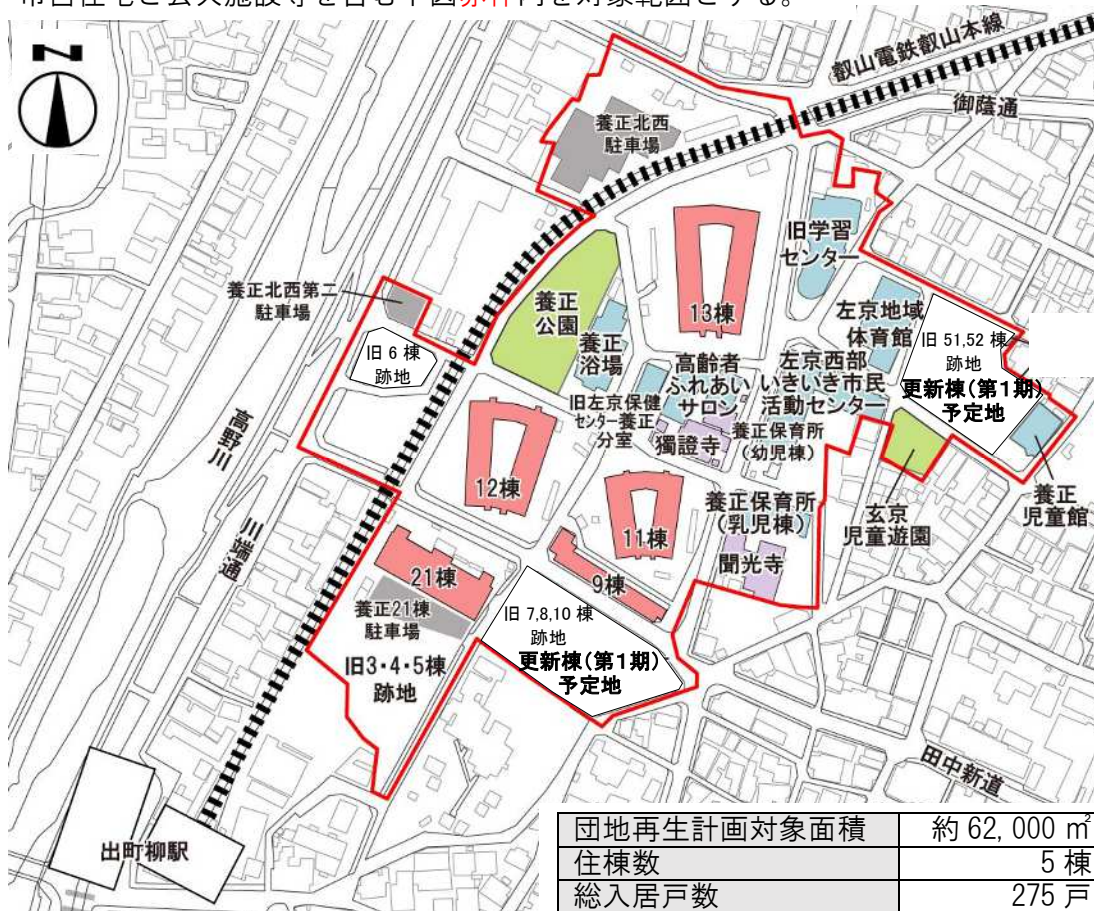
(資料1) 養正市営住宅団地再生計画の概要

1 付近見取図



2 団地再生計画の対象範囲と現況

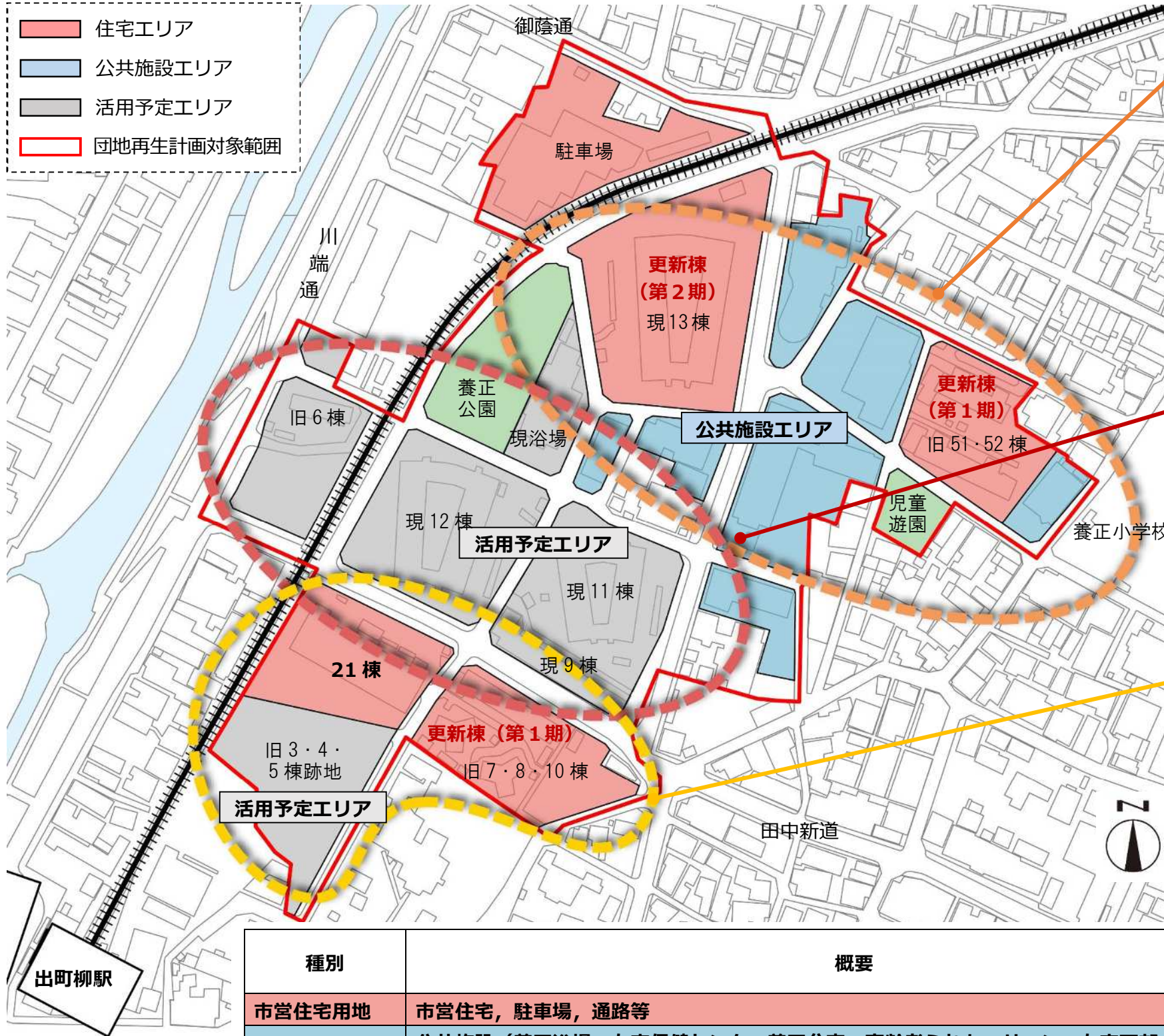
市営住宅と公共施設等を含む下図赤枠内を対象範囲とする。



団地再生計画対象面積	約 62,000 m ²
住棟数	5 棟
総入居戸数	275 戸

(令和5年6月1日時点)

3 団地再生計画図（ゾーニング図）



コミュニティの拠点ゾーン

公共施設を集積と一体となった安心・安全で暮らしやすいまちのシンボルとなるゾーン

⇒ 公共施設と連続した地域のコミュニティの中心に、安心して暮らし続けられる市営住宅を建替え（51・52棟敷地，13棟敷地），地域コミュニティの中心性・拠点性を高める

まちづくりの拠点ゾーン

地域の中央に、地域のひと・団体，地域外から入ってくるひと・団体がともに連携して、まちの魅力を高め、育てていくゾーン

⇒ 歴史・文化・学問などの資源や市北部への観光拠点となる広域的な立地環境，外国人留学生をはじめ様々な国や地域の人々が住むに適したまちの特徴を活かす
⇒ 川端通から続く地域中央の6,9・11,12棟敷地（活用予定エリア）を活用し，地域の活性化や利便性の向上，新たな人・団体（事業者，大学等）の呼び込みを図る施設等を導入し，まちの発展を支え，後押しする

まちの玄関ゾーン

出町柳駅からの玄関口として、多様なひとを呼び込むゾーン

⇒ 地域の内外の人々が力を合わせて、ひらかれたまちづくりを行なう上で、まちの顔となる重要なゾーン
⇒ 駅近でポテンシャルの高い3・4・5棟跡地については、地域の玄関口として、エリアに人を呼び込む重要な活用予定エリアとし、まち全体の活性化につなげる
また、主要な田中新道沿いは、21棟と併せて住宅エリアとすることで、活用予定エリアとの融合も図っていく

種別	概要	現在		団地再生後	
		面積	割合	面積	割合
市営住宅用地	市営住宅，駐車場，通路等	約 32,300 m ²	約 52%	約 18,400 m ²	約 30%
公共施設エリア	公共施設（養正浴場，左京保健センター養正分室，高齢者ふれあいサロン，左京西部いきいき市民活動センター，養正保育所，左京地域体育館，旧学習センター，養正児童館）	約 8,900 m ²	約 44%	約 7,600 m ²	約 42%
	養正公園，玄京児童遊園	約 3,000 m ²		約 3,000 m ²	
	その他（道路，水路等）	約 15,300 m ²		約 15,300 m ²	
その他	民有地など	約 2,500 m ²	約 4%	約 2,500 m ²	約 4%
活用予定エリア	旧3・4・5棟，6棟，9・11棟，12棟跡地，養正浴場跡地，養正北西第二駐車場（6棟北側）	-	-	約 15,200 m ²	約 24%
計	団地再生計画対象範囲	約 62,000 m ²	100%	約 62,000 m ²	100%

(資料2) 特例認定制度の概要 (『京^{みやこ}の景観ガイドライン』から抜粋)

■ 特例認定制度

デザイン基準に適合するものだけが、良好な景観を構成するとは限りません。地域の景観向上に資する優れたデザインは、定型的な基準にこだわらず、より広く多様な観点から構想されることで得られることもあります。また、公益上必要な施設においては、その機能を十全に確保しようとするればデザイン基準を満たすのが困難な場合もあります。

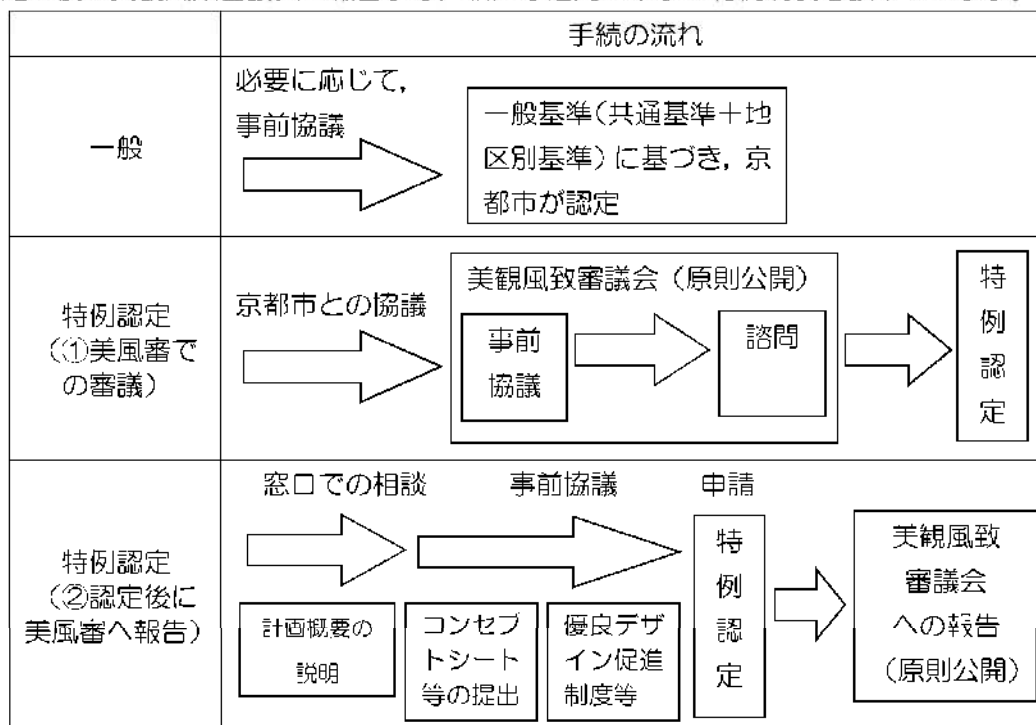
このため、美観地区及び美観形成地区では、優れた形態意匠を有し、地域の景観向上に資するもの、公益上必要な施設で、その機能の確保を図るうえでやむを得ないと認められるものなどについて、デザイン基準を適用しないことができる「特例認定制度」を設けています。

【特例認定制度の対象】

- ① 優れた形態意匠を有し、土地利用、建築物の位置及び規模等について総合的な配慮がなされていることにより、地域の景観の向上に資すると認められるもの
- ② 学校、病院その他の公益上必要な施設で、当該地域の景観に配慮し、かつ、その機能の確保を図るうえで必要と認められるもの
- ③ 一定の団地の土地の区域において、複数の建築物から構成される施設で、当該区域及びその周辺の総合的な景観形成を図ることを目的に、当該区域内の建築物の位置、規模、形態意匠等に関する全体計画が定められ、かつ、その全体計画の内容に適合するもの
- ④ 災害対策その他これに類する理由により緊急に行う必要があるもの

◆ 特例認定の手続の流れ

上記の特例認定の適用を受けるには、あらかじめ京都市美観風致審議会による審議を行うことが必要です。ただし、一定の要件を満たす小規模な建築物については、京都市による認定の後に美観風致審議会に報告する、新たな活用しやすい特例制度を設けています。



※ 京都市との協議と並行して、優良デザイン促進制度の景観アドバイザーからの助言によりデザインを充実します。

① 美観風致審議会による審議

美観風致審議会による審議を行う場合は、京都市と事前に協議をしていただいたうえで、美観風致審議会の意見を聴く必要があります。審議会資料の作成方法など、詳しくは窓口まで御相談ください。

② 認定後に美観風致審議会へ報告

美観風致審議会への審議を認定後の報告に代える、新たな活用しやすい特例制度です。デザイン規制の背景となる地域ごとの景観特性等をふまえたデザインの提案を行っていただき、審査します。対象建築物は以下のとおりです。審査に当たっては建築デザインやコンセプト等をまとめたコンセプトシート等の提出が必要となります。

【対象となる建築物】：以下の要件を全て満たす建築物

- 延べ面積が200平方メートル未満
- 低層建築物（地階を除く階数が3以下で、かつ、高さ（特定勾配屋根を有する場合は軒の高さとする。）が10メートル以下の建築物をいう。）
- 美観地区（歴史遺産型美観地区を除く）及び美観形成地区内の建築物
- 京都市優良デザイン促進制度に基づき助言を受けたもので、その内容を計画に反映したものであると認めるもの。

※ただし、京都市長が京都市優良デザイン促進制度実施要綱に規定する景観アドバイザーの意見を踏まえ、あらかじめ美観風致審議会の意見を聴く必要があると認める場合は、美観風致審議会における審議による①のルートとすることがあります。

【審査の流れ】

