

令和8年度遺贈京町家の利活用計画等作成業務 委託仕様書

1 総則

(1) 委託業務名

令和8年度遺贈京町家の利活用計画等作成業務

(2) 履行期間

契約の日の翌日から令和9年3月31日まで

(3) 適用

本仕様書は、「令和8年度遺贈京町家の利活用計画等作成業務」に適用する。

2 業務の目的

京町家は、先人から受け継いできた本市固有の景観や文化を象徴するものであるとともに、今日においても、まちの暮らしの基盤として、また、様々な社会的・創造的活動の拠点として、京都の魅力あるまちづくりの貴重な資源となっている。

一方で、京町家を取り巻く社会情勢は厳しさを増し、短期的な経済的利益の追求による開発や、相続等による所有者の代替わりを契機とした保全意識の変化等を要因として、毎日平均約2軒の京町家が滅失している危機的な状況となっている。

こうした背景を踏まえ、「京都市京町家保全・継承推進計画（第2次）」において、「社会全体で京町家を保全・継承し、京町家が培ってきた歴史と文化の重なりと奥行きを未来につなぐ」ことを目指して、実効性のある施策を行っていくこととしている（令和8年4月策定予定）。

上記計画においては、京町家の保全・継承が所有者の保全意思の有無に大きく左右されている実態を踏まえ、所有者に対して保全・継承を訴えかけていくだけでなく、特に保全・継承が必要な京町家については、行政等が遺贈や寄付を積極的に受け、確実に保全しながら活用していく方向性も示している。また、京町家をまちづくりの貴重な資源としていかしていくことの必要性も示している。

本業務は、本市が遺贈を受けた貴重な京町家について、遺贈者の御遺志を受け継ぎ、次世代にしっかりと引き継げるよう保全するとともに、京都の新たな文化を創造し、世界に発信する拠点として持続可能な形で活用できるよう、活用計画を策定するものである。

対象となる京町家（別紙1）は、京都の町衆の文化の極みともいえる祇園祭の山鉾町に位置することから、まちづくりの貴重な資源として、建物単体の活用の可能性だけでなく、周辺地域のまちづくりの将来像についても併せて検討を行う。

なお、本業務の実施に当たっては、以下の5つの視点を重視すること。

- ① 京都基本構想及び京都学藝衆構想（概要は次ページ参照）の理念実現の視点
- ② 京町家の魅力をいかした、「新たな価値創造」の視点
- ③ 周辺のまちづくりへの波及効果の視点
- ④ 様々なステークホルダーを巻き込むための「共感」の獲得の視点
- ⑤ 本市の財政的負担を抑えた公民連携手法による持続可能な運営の視点

(参考) 関連計画等

● 京都基本構想について

今後の25年間の市政の基本方針として、京都市とわたしたち京都市民の今後の在り方を展望するうえで、未来に受け継いでいくべきまちの基軸となる価値を示したもの(令和7年12月策定)。

【京都市情報館：京都基本構想】

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000347968.html>

● 京都学藝衆構想について

京都基本構想の理念を具現化する最重要施策の一つ。学問・文化・芸術・産業・お祭り・スポーツなど幅広い分野の担い手、まちの匠、語り部をはじめ地域の方々が育ててきた多彩な魅力や価値に触れ、学び合う場を創出し、幅広い世代が学び合うことを通じて、大切に育み、紡いできた文化や産業の次世代への継承・新たな魅力発信、世代を超えた交流やコミュニティの活性化につなげていくことを目指している。

【京都市情報館：京都基本構想の策定及び今後の展開(京都学藝衆構想)について】

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000348347.html>

● 京都市京町家保全・継承推進計画(第2次)について

京町家の保全・継承に関する取組を総合的かつ計画的に実施するため、施策の目指すべき将来の姿や取組方針、具体的な取組等を示したもの(令和8年4月策定予定)。

【京都市情報館：京町家保全・継承推進計画(第2次)案に関する市民意見募集】

<https://www.city.kyoto.lg.jp/templates/pubcomment/tokei/0000347834.html>

3 業務の内容

(1) 現況調査

ア 現地調査の実施

雨水排水や電気設備等の現況調査、将来的な活用を見据えた建物の瑕疵の有無の確認(雨漏り、シロアリの害、構造上主要な部位の木部の腐蝕、給排水管(敷地内埋設管を含む。)の故障)などの現地調査を行うこと。

※ 過去に実施された現地調査による平面図等の既存資料を基に調査を行うこと。

イ 現況図の作成

意匠、構造、設備図の作成を行うこと。ただし、縮尺等は本市担当者と協議のうえ決定する。

※ 過去に実施された現地調査による平面図等の既存資料(紙資料)は貸与する。

ウ 地震に対する安全性の確認

令和4年に、京都市都市計画局発行の「京町家の限界耐力計算による耐震設計及び耐震診断・耐震改修指針(増訂版)」に基づき簡易耐震診断が実施されているため、同診断結果を参考に精査すること。ただし、現在は同指針が廃止され、日本建築構造技術者協会関西支部が公表している「伝統的な軸組構法を主体とした木造住宅・建築物の耐震性能評価・耐震補強マニュアル(第3版)」が用いられており、本業務においても、同マニュアル又は同マニュアルと同等以上の手法(伝統的な軸組構法の耐震性能を適切に評価

できる手法として、本市担当者の承諾を得たものに限る。)に基づき地震に対する安全性の確認を行うこと。

エ 法規制、関連上位計画の整理

オ 周辺地域の特徴（周辺地域の歴史・文化、祇園祭との関係性、観光客等の動向、産業等の動向、まちづくりの経過など）の調査、整理

※調査項目の詳細については、受注者の提案を基に、本市担当者と協議のうえ決定する。

(2) 活用方針の策定

ア 持続可能な運営のための市場調査

以下のような調査を行うこと。詳細な調査内容については、受注者の提案を基に、本市担当者と協議のうえ決定する。

- ・ 周辺地域特性に応じた建物の用途・構成・運営等に関するマーケティング調査
- ・ 周辺施設・事業との連携可能性の検討 等

イ 地域特性を踏まえた本施設の活用方針の立案

- ・ 活用コンセプトを表現したイメージ図を作成すること。
- ・ 周辺地域の将来像を検討し、その将来像の実現に資するよう、本施設の活用方針を検討すること。

ウ 活用方針の実現に向けた関係者や周辺住民の意向の把握及び社会実験の実施等（詳細は受注者の提案を基に、本市担当者と協議のうえ決定する。）

(3) 改修方針の策定

ア 活用方針を踏まえた改修内容（必要な設備更新の検討も含む。）の整理

※ 本施設は景観重要建造物に指定されていることに留意し、改修方針を検討すること。

イ 改修基本計画の作成

ウ 改修に要する概算費用算出

(4) 事業手法の検討

ア 将来的な事業運営主体の候補となる民間事業者へのサウンディング調査

イ 施設利活用に最適な官民連携手法、スキームの検討

4 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、管理技術者の下で担当業務を行う担当技術者を定めること。担当技術者のうち、中心的な役割を果たす者1名を主担当者として定めること。
- (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

5 業務の実施

- (1) 業務着手後速やかに、業務計画書及び業務工程表を作成し、本市担当者に提出すること。
- (2) 業務を適切かつ円滑に実施するため、本市担当者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とともに、適宜、より効果的・効率的な業務遂行について提案を行うものとし、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、本市担当者の確認を受けること。

なお、打合せ及び協議については、オンライン形式や対面＋オンラインのハイブリッド形式によることも可能とする。

- (3) 業務の一環として他都市の事例視察や関係者に対するヒアリングを実施する場合、本市職員の視察等に係る出張旅費は本市が負担する。
- (4) 業務の実施に当たり、適宜、関係者及び関係部署等と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、本市担当者に提出すること
- (5) 3（2）ウで示す社会実験等については、協賛企業等と連携し、当該京町家を試験的に利用することも可能とする。ただし、社会実験等を行う場合に必要となる法的手続や当日の運営等は、全て受注者の責任において行うこと。

なお、本市は、委託料以外に社会実験等に要する費用負担は行わないが、本市担当者の承諾をあらかじめ得た場合は、社会実験等の実施費用を集めるために、協賛企業等の参加を募ることや、実費相当分の有償プログラムを行うことも可能とする。

また、社会実験等の実施に当たり、周辺住民との調整が必要となる場合は、本市が調整を行うが、円滑な調整が可能となるよう、受注者は本市のサポートを十分に行うこと。

- (6) 業務の実施に当たり必要と認めるときは、受発注者協議のうえ、「3 業務の内容」を変更する場合がある。

6 貸与品

- (1) 業務の実施に当たり、本業務の遂行に必要な資料（以下「貸与品」という。）を受注者に貸与するものとし、貸与方法については協議のうえ決定するものとする。

【貸与可能な資料】

- ・令和4年に実施された建物現場調査報告書 一式
- ・耐震診断結果 一式（「京町家の限界耐力計算による耐震設計及び耐震診断・耐震改修指針（増訂版）」に基づき実施）
- ・京町家の限界耐力計算による耐震設計及び耐震診断・耐震改修指針（増訂版）【冊子】

- (2) 受注者は、貸与品の引渡しを受けたときは、引渡しの日から7日以内に、発注者に受領書又は借用書を提出すること
- (3) 受注者は、貸与品を善良な管理者の注意をもって管理すること
- (4) 受注者は、貸与品を発注者の許可なく複製し、また、本業務以外に使用しないこと
- (5) 受注者は、業務の完了等によって不要となった貸与品（複製したものを含む。）を速やかに発注者に返還すること
- (6) 受注者は、故意又は過失により貸与品が滅失し、若しくは破損し、又はその返還が不可能となったときは、発注者の指定した期間内に、代品を納め、若しくは原状に復して返還し、

又は返還に代えて損害を賠償すること

7 成果物

(1) 納品する成果物は、以下のとおりとする。

ア 紙資料1部及び電子データ

- ・ 業務報告書
- ・ 現地調査報告書
- ・ 現況図
- ・ 地震に対する安全性に関する報告書

イ 電子データのみ

- ・ 本業務で取得、利用又は作成した資料
- ・ その他本市担当者が指示するもの

※ 報告書等の作成に利用した各種資料については、電子データで提出すること

※ 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、本市担当者と協議を行う。

※ 現況図はCADデータ及びpdfデータで納品することとし、CADデータのファイル形式はSXF（P21）、及び京都市と受託者の協議で決定した形式とする。

(2) 成果物及びその制作に係る全ての著作権（著作権法第27条及び第28条の権利を含む。）は、原則として本市に帰属し、二次利用も含め、本市の広報活動等において使用することを想定すること

(3) 業務完了後は、本市の承諾を得ずに、本業務によって得られた成果物をはじめとする各種資料を保持しないこと

(4) 業務完了後、成果物に不備があった場合は、発注者の指示により受注者の負担において直ちに再調査等を行い、その誤りを訂正するものとする。

8 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、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。

(3) 受注者は、あらかじめ必要な成果物を整え、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。

9 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

支払わない。

(2) 部分払

支払わない。

(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。

10 引渡し前における成果物の使用

発注者は、引渡し前においても、成果物の全部又は一部を受注者の承諾を得て使用することができるものとする。

11 提出書類

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 1 4 日以内

ア 業務計画書

イ 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 情報の取扱い

(1) 本業務の履行に当たっては、「京都市情報セキュリティ対策基準」及び「京都市個人情報保護条例」を遵守し、個人情報の保護に努めるとともに、別紙「個人情報取扱事務の委託契約に係る共通仕様書」に従って取り扱うこと

(2) 本業務を履行するうえで知り得た情報を本業務の履行以外の目的で使用してはならない。

(3) 本業務を履行するうえで知り得た情報を発注者の許可なく複写し、若しくは複製し、又は第三者に提供してはならない（業務完了後又はこの契約が解除された後においても同様とする。）。

(4) 電子データ及びその他の本業務の履行に必要な書類（以下「取扱データ等」という。）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、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。

(5) 情報セキュリティ対策について従業員に周知徹底させなければならない。

(6) 電子メールでのデータ等の送受信において、送付先を確認するとともに、個人情報が含まれるデータのやり取りを行ってはならない。

(7) 本市担当者は、必要があると認める場合は、情報管理状況及び本業務の履行状況について、

いつでも受注者に対して報告を求め、受注者の電子計算機室等に立ち入って検査し、又は必要な指示等を行うことができるものとする。

- (8) 本業務が完了したとき、本業務の内容が変更されたとき、又は本契約が解除されたときは、本市担当者の指示に従って、取扱データ等の返却、廃棄（消去、焼却、シュレッダー等による裁断等の方法によること。）及びデータの消去など適切に処理しなければならない。
- (9) 取扱データ等に、漏えい、滅失、き損、紛失、改ざん、盗難等の事故が生じたときは、直ちに本市担当者に通知し、その指示に従い、遅滞なく書面で報告しなければならない。
- (10) 受注者の責に帰する理由により、情報が漏えいしたことによって損害が発生した場合、その賠償額を負担し、又は必要な措置を講じなければならない。

13 その他

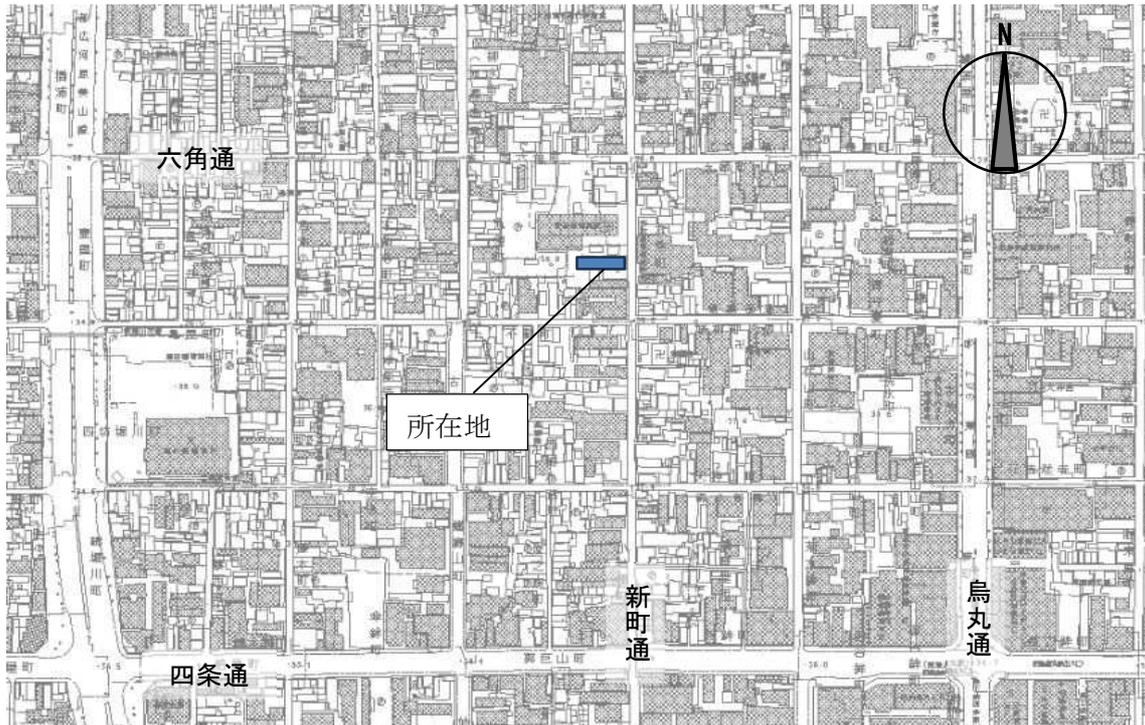
- (1) 本業務の履行に当たっては、関係法令等を遵守し、常に適切な管理を行うこと
- (2) 本業務の実施中に生じた事故等については、受注者が一切の責任を負い、速やかに、発生原因、経過、被害状況等を発注者に報告し、本市担当者の指示に従うものとする。
- (3) 本業務の実施に関し発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む。）及び受注者の不注意又は不備により生じた費用は、受注者が負担するものとする。
- (4) 本仕様書に定めのない事項又は本仕様書に定める事項に疑義が生じた場合は、発注者と協議のうえ決定するものとする。ただし、協議が整わない場合においては、発注者が決定するものとする。
- (5) 本市担当者は、本業務に係る次に掲げる権限を有するものとし、本仕様書に定める指示等は、本市担当者を経由して行うものとする。この場合においては、本市担当者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

対象となる京町家の概要等

1 当該京町家の概要

所在地	京都市中京区新町通六角下る六角町362番地、363番地
敷地面積	375.31㎡
建築面積	延床面積 429.27㎡ 内訳 店舗：1階 148.00㎡ 2階 125.48㎡ 居宅：1階 72.69㎡ 2階 59.53㎡ 物置：23.57㎡
構造	伝統構法、木造2階建
建築年代	明治42年以前
法規制	用途地域：商業地域 建蔽率：80% 容積率：400 高度地区：15m第4種高度地区 防火・準防火地域：準防火地域 景観保全：旧市街地型美観地区、地域景観づくり協議地区（明倫自治連合会） その他：職住共存特別用途地区、地区計画区域（明倫元学区地区）
指定	国登録有形文化財、景観重要建造物、歴史的意匠建造物、重要京町家
参考	国指定文化財等データベース https://kunishitei.bunka.go.jp/bsys/maindetails/101/00009991 景観重要建造物指定理由 吉田邸が位置する新町通は、江戸期から室町通と共に高級織物を扱う、京都でも富裕な大商人が集まり殷賑を誇った。現在でも、四条通から三条通にかけて重厚な趣をもつ町家が残され、京都の都心部の本格的商家群の名残を色濃く残している。吉田邸は、この中でも典型的な本二階格子造りの建造物の外観が、町家の生活様式を残していることから、平成11年に京都市市街地景観整備条例に基づき歴史的意匠建造物に指定した。歴史的な町並み景観を残す新町通における重要な景観資源として、都心部の代表的な通り景観を形成している建築物であり、京都市景観計画に定める積極的に景観重要建造物に指定すべき建造物である。

2 付近見取図



3 現況写真



個人情報取扱事務の委託契約に係る共通仕様書

(個人情報の取扱いに関する安全管理措置状況申出書の提出)

第1条 受注者（複数の事業者で構成する連合体が委託業務を履行する場合にあっては、当該連合体の全ての構成員をいう。以下「受注者」という。）は、委託業務を開始する前に、京都市（以下「発注者」という。）が定める「個人情報の取扱いに係る安全管理措置状況申出書」を提出し、発注者による個人情報の取扱いに関する安全管理措置状況の確認を受けなければならない。

(秘密の保持)

第2条 受注者は、委託業務の処理をするうえで知り得た個人情報及び秘密をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。また、委託業務が完了した後又はこの契約が解除された後においても、同様とする。

(個人情報総括管理者)

第3条 受注者は、個人情報の漏えい、滅失、毀損等（以下「漏えい等」という。）の防止その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じるとともに、個人情報を適正に管理させるために、個人情報総括管理者及び個人情報管理責任者を置かなければならない。

(従業者の監督)

第4条 受注者は、従業者に個人情報を取り扱わせるに当たっては、従業者に対し、委託業務の処理をするうえで知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用しないよう必要かつ適切な監督を行わなければならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(個人情報の適正な管理)

第5条 受注者は、委託業務に係る個人情報の漏えい等の防止その他個人情報の適正な管理のため、次の各号に掲げる措置のほか必要な措置を講じなければならない。

- (1) 個人情報を取り扱う委託業務を行う区域を設定し、その区域内に限って個人情報を取り扱うこと。
- (2) 個人情報を取り扱う機器、個人情報が記録された電子媒体、個人情報が記載された書類等に関し、金庫、施錠が可能な保管庫、セキュリティワイヤー等での施錠又は入退室管理の可能な保管室等による保管すること。
- (3) 個人情報が記録された電子媒体、個人情報が記載された書類等を外部に運搬するとき、電子データに対し暗号化処理を施した上で記録する等、適切な安全管理措置を講じること。
- (4) 個人情報の保護、情報セキュリティに対する意識の向上、その他この契約による事務の適切な実施に必要な教育及び研修を、委託業務の従事者全員に対して実施すること。
- (5) 個人情報を取り扱う作業を行う電子計算機に、セキュリティ対策のソフトウェアを導入し、そのソフトウェアを常に最新の状態に保つこと。

(再委託の制限)

第6条 受注者は、委託業務の履行を第三者に再委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

- 2 受注者は、発注者の承諾を得て委託業務を再委託し、又は請け負わせたときは、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なければならない。
- 3 第1項の場合、受注者は、再委託の相手方にこの契約に基づく一切の義務を遵守させるとともに、受注者と再委託の相手方との契約内容にかかわらず、発注者に対して再委託の相手方による個人情報の取扱いに関する責任を負うものとする。

(個人情報の目的外利用の禁止)

第7条 受注者は、委託業務の処理において取り扱う個人情報を委託業務における利用の目的を超えて利用してはならない。

(個人情報の第三者提供の禁止)

第8条 受注者は、委託業務の処理において取り扱う個人情報を第三者に提供してはならない。ただし、第6条第1項のただし書に基づき、委託業務の履行を第三者に再委託し、又は請け負わせるときは、この限りでない。

(個人情報の不正な複製等の禁止)

第9条 受注者は、委託業務の処理において取り扱う個人情報を当該処理の用以外の用に供する目的で複写又は複製をしてはならない。

(遵守状況の報告)

第10条 発注者は、必要があると認めるときは、この契約が求める個人情報の取扱いに係る遵守状況の報告を受注者に求めること及び当該取扱いについて受注者に適切な措置をとるよう指示することができる。

- 2 受注者は、前項の報告の求め又は指示があった場合は、速やかに応じなければならない。

(立入調査等)

第11条 発注者は、受注者及び再委託先が委託業務を行うに当たり取り扱っている個人情報の状況について、随時、受注者（委託業務の一部を再委託している場合は、当該再委託先を含む。以下この条において同じ。）の事業所に立ち入り、帳簿、書類その他の物件を検査し、又は説明若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 発注者は、この共通仕様書に係る受注者の個人情報の取扱いが不相当と認めるときは、必要な指示を行うものとする。
- 3 受注者は、前2項の検査等を拒むことができないものとする。

(提供した資料の返還)

第12条 受注者は、委託業務を処理するために委託者から貸与され、又は受注者が収集し、複製し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等を、委託業務の遂行上使用しないこととなったとき又はこの契約が終了したとき若しくは解除されたときは、発注者の指示に従い、直ちに委託者に返還し、若しくは引き渡し、若しくは消去し、又はその他の方法により処理するものとする。

(事故の発生の報告義務)

第13条 受注者は、委託業務の処理において取り扱う個人情報の漏えい等の事故が発生したときは、直ちに発注者に報告し、発注者の指示に従わなければならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(契約の解除及び損害の賠償)

第14条 発注者は、次のいずれかに該当するときは、この契約を解除し、又は受注者に対して損害賠償の請求をすることができる。

- (1) 委託業務を処理するために受注者が取り扱う個人情報について、受注者の責に帰すべき事由による個人情報の漏えい等があったとき。
 - (2) 前号に掲げる場合のほか、この共通仕様書に違反し、委託業務の目的を達成することができないと認められるとき。
- 2 前項第1号の個人情報の漏えい等に伴う損害賠償その他の一切の責任は、個人情報の漏えい等が、受注者が再委託等をし、当該再委託等先において発生した場合であっても、受注者が負うものとする。