

洛西タウンセンターエリア公共空間活用に向けた仮設拠点設置等の検討業務 委託仕様書

1 業務の目的

洛西ニュータウンは、まちびらきから50年が経過し、少子高齢化の進行や公共空間の老朽化等に伴う地域の活力低下が課題となっている。こうした状況を受け、本市では洛西地域の活性化を目的として、令和5年度に「洛西“SAIKO”プロジェクト」を立ち上げ、全庁一丸となって様々な施策を展開している。

その一環として、広場や公園等の公共空間における利活用の方向性を示した「洛西グランドデザイン2033」を策定し、これを踏まえて令和6年度から市民協働プロジェクト「RAKUSAI Pub. Lab. (以下「パブラボ」という。)」を開始した。さらに、パブラボを通じた実際の公共空間の利活用や市民の意見を反映させ、「洛西タウンセンターエリアにおける公共空間再整備構想」を策定した。また、令和7年度には「リビングラボ(仮称)の創設に向けた実証事業」等の取組により、公民連携による地域交流やイノベーション等の拠点の実現に向けた実証を行った。

こうした取組を踏まえて、令和9年度及び令和10年度に予定している公共空間再整備工事(以下「広場整備」という)では、地域のプレイヤーが運営に携わるカフェ・ブリュワリー・ワーキング等の小商いを想定した地域交流やイノベーション等の拠点(以下「小規模拠点^{※1}」という)の実装を目指している。

そこで、令和9年度から広場整備工事完成までの間は「仮設拠点^{※2}」を設置し、将来の実装予定の小規模拠点の運営検証・先行実施等を行う予定としている。

本業務では上記の「仮設拠点^{※2}」設置に向けた計画・設計を行うと共に、上記のプレイヤーの発掘を行い、運営体制の検討を行うものとする。

併せて、広場整備において設置予定の建築物全体(小規模拠点・屋根・便所等)の統一的なデザイン検討を行い整備構想の実現を目指す。

※1 整備構想にあるクリエイティブベースをイメージした50㎡前後の平屋の建築物を想定。

※2 仮設拠点は、広場整備後において小規模拠点が設置されるまでの間、小規模拠点の運営検証・先行実施を行う事目的に設置する30~50㎡程度の平屋の建築物を想定。

<仮設拠点の想定する諸条件>

- ・ プレハブ等を賃貸借し、「小規模拠点」が設置された後は撤去する事を想定
- ・ 電気の引き込み及び照明設備・空調設備・換気設備を設置
- ・ 給排水・ガス設備の設置は想定していない。

2 業務内容

受託者は、本市担当者と綿密な協議の上、以下の業務を行うこと。なお、業務の実施にあたっては、設計対象が将来的に市民や民間事業者によって運営されることを踏まえ、ハード(施設)とソフト(運営)を一体的に検討すること。

また、仮設拠点は京都市住宅供給公社（以下「公社」という）の管理地に設置することを想定しているため、業務実施に当たっては、事前に公社担当者とも十分に連絡調整を行うこと。

(1) 公共空間等の運営に向けたプレイヤー発掘及び体制検討

広場整備において設置予定の小規模拠点（以下単に「小規模拠点」という。）において、主体的に運営を行う人材や活動を行うプレイヤー（スモールビジネスを想定し、業態は「飲食」「物販」等を想定している）の発掘及びネットワーク形成を行うこと。

<想定>

ターゲット：小さく事業（商い）を始めたい個人、個人事業主の他、様々な活動等のハブ機能（運営取りまとめ・管理等）を行う方

手法：ヒアリング、公募、下記(2)のワークショップや社会実験を通じた発掘

(2) 運営と仮設拠点の設置に向けた検討会議（ワークショップ等）の開催

令和9年度に設置予定の仮設拠点に関し、単なる設計に留まらず、実際の運営を見据えた仕様とするため、上記(1)の主体的に運営を行う人材や活動を行うプレイヤーを対象としたワークショップ等を開催すること。なお、ワークショップ等の会場について、有償の会場を利用する際は、その使用料は受託者側で負担すること。

<想定>

開催回数：3～5回程度

検討内容：仮設拠点の使い勝手や必要な機能の洗い出し

運営ルールの検討（設置と運営をセットにした検討）

将来の本設（小規模拠点）へのフィードバック項目の整理

(3) 運営に向けた社会実験の実施

活動の可視化及び運営シミュレーション、気運醸成や更なるプレイヤーの発掘を目的とした社会実験を実施すること。なお、社会実験等の会場について、有償の会場を利用する際は、その使用料は受託者側で負担すること。

<想定>

実施回数：1回程度

場所：タウンセンターエリアを想定し、屋内外の別は特段定めないが、タウンセンター来訪者の目に触れる場所で実施するよう努めること。

内容：将来の小規模拠点での活動（飲食・物販・コワーキング等）を模した仮設的なプログラムの実践。実施にあたっては地域への周知等を実施すること。

費用負担：実験に要する場所の使用料、備品や運営費用は受託者が負担する。

(4) 仮設拠点設置に向けた計画資料作成・申請手続き（基本・実施設計相当）

令和9年度に隣接地（公社管理地等を想定）へ設置し、令和10年度頃まで約2年間利用する「仮設拠点（プレハブ系を想定し、設置場所等は参考資料1を参照すること）」の設置発注に必要な図面及び資料を作成すること。

<想定>

必要資料の作成：平面図、立面図、断面図、配置図、仕様書等、その他工事（設置）
発注可能な図面又は資料一式

各種申請手続き：建築基準法関係の法的状況調査、計画通知・確認申請等^{※3}に必要な資料作成、関係機関との事前協議、申請手続きの代理及び確認済証の受領を行うこと

インフラ確認：上下水道、電気等のインフラ引込みに関する調査及び管理者協議資料の作成

※3 計画敷地は、建築基準法第86条第2項に基づく連担建築物設計制度の認定を受けており、関係行政機関との事前協議、認定申請図書の作成、申請手続きの代理及び認定の取得を行うこと。また、計画通知・確認申請に伴う消防同意等の関連手続きも行うこと。

(5) 広場整備で設置予定の「小規模拠点」「屋根空間」「便所」等のデザイン検討
整備構想に基づいて実施する整備計画全体でデザインの統一性を確保するため、令和11年度以降に整備予定の小規模拠点及び広場内の屋根（シェルター）、便所の基本デザイン検討を行うと共に、並行して実施予定の広場整備の実設計業務（別発注）の受託業者に対しても色彩や素材検討等のデザイン監修を行うこととする。

(6) 関連業務との連携

本市が別途発注する「土木工事の実設計」担当業者との連携及び、上記2(5)の内容を意図伝達するとともに、公社、地域で様々な活動に取り組む団体等と相互に連携を図り、整合性のとれた計画とすること。

3 業務実施における留意点

- (1) 上記2(1)、(2)の業務実施にあたり、活動を可視化するとともに、新たなプレイヤーが参画しやすい雰囲気づくりに努めること。
- (2) 本市委託事業としての社会実験と併せて、民間事業者（発掘したプレイヤー等含む）と連携しながら、飲食事業等の自主事業（収益事業）を実施できるものとする。
- (3) 自主事業を企画する場合は、関係法令を遵守するほか、予め計画について本市と協議を行うこと。
- (4) 自主事業の実施に当たっては、本市は一切の責任を負わない。
- (5) 社会実験等の実施に際しては、イベント保険に加入し、不測の事態に備えること。
また、必要な申請手続きを行うこと。
- (6) 計画通知・確認申請等の業務を行うにあたっては、法令等に定める資格を有する技術者を担当させること。また、建築士法に規定する設計者は、受託者（管理技術者等）とすること。
- (7) 計画通知・確認申請等に係る申請手数料は受託者の負担とする。

4 実施体制

- (1) 本市が特別の事情があると認めた場合を除き、プロポーザル提案書に記載された実施体制により履行すること。
- (2) 本業務の全部または主たる部分を一括して第三者に委任してはならない。一部を委任する場合は、あらかじめ本市の承諾を得ること。
- (3) 配置担当者及びその要件は以下のとおりとする。

ア 統括責任者

- (ア) 自社（共同企業体である場合はその代表者）の社員であること。
- (イ) 過去5年間に公共空間や商業施設等を活用した市民協働や公民連携等によるまちづくり活動の拠点運営や、市民協働や公民連携等によるまちづくりに関する企画運営に関する実務経験^{※4}を有する者。

イ 主任技術者（設計担当技術者）

- (ア) 自社（共同企業体である場合はその代表者又は構成員）の社員であること。
- (イ) 次のA又はBのいずれかに該当すること。
 - A 建築士法第2条第2項に規定する一級建築士の資格取得後2年以上の建築設計の実務経験^{※4}を有する者
 - B 建築士法第2条第3項に規定する二級建築士の資格取得後7年以上の建築設計の実務経験^{※4}を有する者

※4 実務経験の年数は、一般事務等（単なる写図、業務補助、庶務、会計、労務等）に従事した期間以外の在職期間とする。

5 成果物

- (1) 業務完了報告書（プレイヤー発掘状況、WS・社会実験の結果概要、今後の課題等を含む） 1部
- (2) 仮設拠点設置に係る設計図書一式（図面、特記仕様書、数量計算書等） 1部
- (3) 仮設拠点設置に係る各種申請・協議資料一式（申請図書副本及び済証・認定申請書の写しを含む） 1部
- (4) 上記2(5)で実施したデザイン検討資料（パース、基本計画図等） 1部
- (5) 上記(1)～(4)に係る電子データ^{※6} 一式

※6 電子データはMicrosoft Word、Excel、PowerPoint、PDFを基本とし、設計図面についてはCADデータ（DXF等、本市と協議の上決定）及びPDFデータを提出すること

6 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、検査を受けること
- (2) 検査に合格しないときは、直ちに修補すること

7 委託料の支払条件

- (1) 前金払・部分払は行わない
- (2) 業務完了後、検査合格を経て、受託者からの請求に基づき支払う

8 書類の提出時期

業務の各段階において、以下の書類を提出すること

- (1) 契約締結後 1 4 日以内：業務実施計画書、業務工程表
- (2) 業務完了後：完了通知書、納品書、請求書

9 その他

- (1) 本仕様書に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、本市と協議の上決定する
- (2) 業務内容に変更が生じた場合は、協議の上、変更契約等を行う場合がある
- (3) 各種申請において、計画の変更が必要となった場合は、速やかに本市に報告し協議すること。ただし、受託者の責めに帰すべき事由（設計ミス等）による変更については、受託者の負担において修正すること

洛西ニュータウン・タウンセンター 全体図

 建築基準法第86条第2項に基づく連担建築物設計制度の認定の範囲

