

桃陵市営住宅団地再生事業（仮称）に係る
基礎調査及び土地利用計画検討業務委託仕様書

平成31年4月

都市計画局住宅室すまいまちづくり課

1 委託業務名
桃陵市営住宅団地再生事業（仮称）に係る基礎調査及び土地利用計画検討業務委託

2 委託の場所
京都市伏見区片桐町ほか 【P 5 参照】

3 委託業務の履行期間
契約の日から平成32年3月31日まで

4 業務の概要

(1) 背景・目的

京都市桃陵市営住宅団地（以下、「本団地」という。）については、3つの鉄道（西日本旅客鉄道株式会社、京阪電気鉄道株式会社、近畿日本鉄道）の駅に近接し、周辺には大きな商店街や都市公園もある大規模な団地（41,220㎡）である。

本団地は、昭和33年度から39年度にかけて建設された市で最も古い公営住宅の一つであり、市営住宅ストック総合活用計画においては本団地を団地再生計画検討団地と位置付け、現在ある27棟のうち21棟の住棟活用方針を「建て替え」としている。

なお、昭和63年以降に建設した6棟については、「継続活用」としており、団地再生においては、建て替えを予定していない。

団地再生においては、団地内外の活性化が大きな課題であり、市営住宅の配置に加え、敷地の有効活用も視野に入れた事業展開が必要となる。

平成28年度に実施した埋蔵文化財試掘調査では、相当量の埋蔵文化財の包蔵が確認され、長期にわたる調査期間が必要であることが明らかになった。

このような状況を踏まえ、本業務は、本団地再生の方向性を判断するための基礎調査と整備後の土地活用計画について検討を行うものである。

(2) 業務の方針（求める成果、アウトプット）

敷地規模の大きさや埋蔵文化財の包蔵等を踏まえ、事業期間・事業費用の縮減、移転に伴う住民負担の軽減の観点から適切な本団地再生の方向性を検討するとともに、敷地の活用について多角的に検討できるよう提案を求める。

本業務においては、上述の方針を具体化するため、以下の検討を行う。

ア 本団地の再生のあり方（事業内容、PFI導入の可能性等）を提案すること。

イ 敷地全体の土地利用計画を提案すること。アを踏まえ、敷地については民間活用の方向性を提案すること。

ウ ア、イを実現するために解決すべき課題について抽出、整理するとともに、その対策方法について具体的な成果を提案すること。

(3) 事業を推進するうえでの与条件

ア 住戸タイプ

専有面積 35 m²程度, 45 m²程度, 60 m²程度の3タイプを目安とする。

イ 建築物の性能

京都市市営住宅条例, 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及び京都市市営住宅計画要領による。

ウ 附属建築物等の概要

- ・ 附属建築物 自転車置場, ごみ置場
- ・ 屋外付帯 舗装, 排水, 植栽
- ・ 電気設備 電灯, 火災報知, 昇降機, その他必要な電気設備一式
- ・ 機械設備 給水, 排水, 衛生機器, 給湯, 消火設備,
その他必要な機械設備一式
- ・ 附属施設 集会室, 管理事務所, 駐車場等

エ 埋蔵文化財 相当量の埋蔵文化財の包蔵が確認されている。

オ 移転計画

建て替えに際し, 現居住者の属性, 世帯構成に配慮し, 団地内住棟, 他の公営住宅, 民間賃貸住宅へ仮移転等を行った後, 新棟へ本移転することを念頭に置いた移転計画とする。

5 業務の内容 (検討内容, 手法)

次の項目についての調査・検討及び資料の作成等を行う。

(1) 調査業務

下記の調査及び検討を行う。

ア 現況把握

(ア) 本団地及び周辺地域の現況調査

- ・ 法令及び条例上の諸条件の調査
建築に関する法令及び条例上の制約条件を調査する。
- ・ 敷地等の調査
敷地詳細図等を参考に, 目視等により調査し, 下記の現況を整理する。
 - ①敷地の形状及び地盤面の高さ
 - ②既存建築物の規模等
 - ③既存インフラの供給状況
 - ④障害物 (植栽, 遊具, 囲障等) の有無等
 - ⑤敷地周辺の建築物の用途 (福祉施設等) 及び規模
 - ⑥本団地と隣接地との関係の把握 (高さ, 境界の構造など)

イ 事例調査

埋蔵文化財を包蔵する土地における共同住宅等の建設事例，手法を調査する。

ウ ヒアリング調査

周辺地域での埋蔵文化財の状況，敷地活用（需要，参画条件，活用イメージ等），周辺賃貸住宅等の空き状況について，民間事業者等へのヒアリング調査を実施する。

(2) 団地再生計画素案の提案

以下の内容を踏まえ，現行の市営住宅ストック総合活用計画にとらわれず，自由な考えのもと，団地再生計画素案を提案（3案程度）する。

ア 施設規模の検討

現在の管理戸数，入居戸数を踏まえ，適切な住棟配置計画を策定するとともに，必要となる敷地及び有効活用地の規模，位置，配置，形状等を検討する。

イ 敷地全体の土地活用計画の検討

敷地の規模及び用途等の活用方法について検討する。

また，建て替え後の有効活用地を売却する場合に，最も有効な規模，位置，配置，形状等を検討するとともに，立地可能な施設やその条件を検討するとともに，敷地の有効活用ができる土地利用計画を策定する。

なお，住棟配置，有効活用地の検討に当たっては，昭和63年以降に建て替えた住棟や保育園についても留意し，有効活用できる計画について提案する。

ウ 団地再生計画素案スケジュールの作成

埋蔵文化財調査の規模，現居住者の属性に配慮した移転計画に留意し，団地再生計画素案スケジュールを作成する。

(3) 課題の抽出・整理と対策の提案

団地再生事業を進めるうえでの解決すべき課題について抽出，整理するとともに，その対策方法について提案する。

<参考>

○桃陵市営住宅の現況

（所在地）京都市伏見区片桐町他（敷地面積）41,220㎡

（地域地区等）第1種中高層住居専用地域，第2種住居地域，法定建ぺい率60%，法定容積率200%・300%，15m第1種・第2種高度地区，準防火地域，山ろく型建造物修景地区③伏見・山科地区，（屋外広告物）第2種地域，沿道型第2種地域（管理戸数等）管理戸数492戸，入居戸数226戸（全世帯の約50%が高齢単身世帯）

（平成31年1月1日時点） ※継続活用棟除く。

（その他）敷地内に民営保育園（土地は京都市所有）

○貸与・閲覧物品（調査実施時に提供します。）

- ・ 既存棟のうち昭和62年以前から存する住棟の配置図，平面図，立面図，断面図
- ・ 昭和62年1月に行った測量に関する図面
（地形図，敷地横断面図，集成公図，道路平面図，四級多角点網図）
- ・ 既存棟のうち昭和62年1月に行った測量以降に建設された住棟の配置図，平面図，立面図，断面図
- ・ 団地内（屋外）のインフラ（給水，排水，ガス）関連配置図
- ・ 住棟建替に伴い平成3年に団地内で実施した埋蔵文化財調査報告書
- ・ 現在の入居世帯数等に関する情報
- ・ 平成28年度に実施した埋蔵文化財調査報告書

6 委託料の支払条件

- (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。

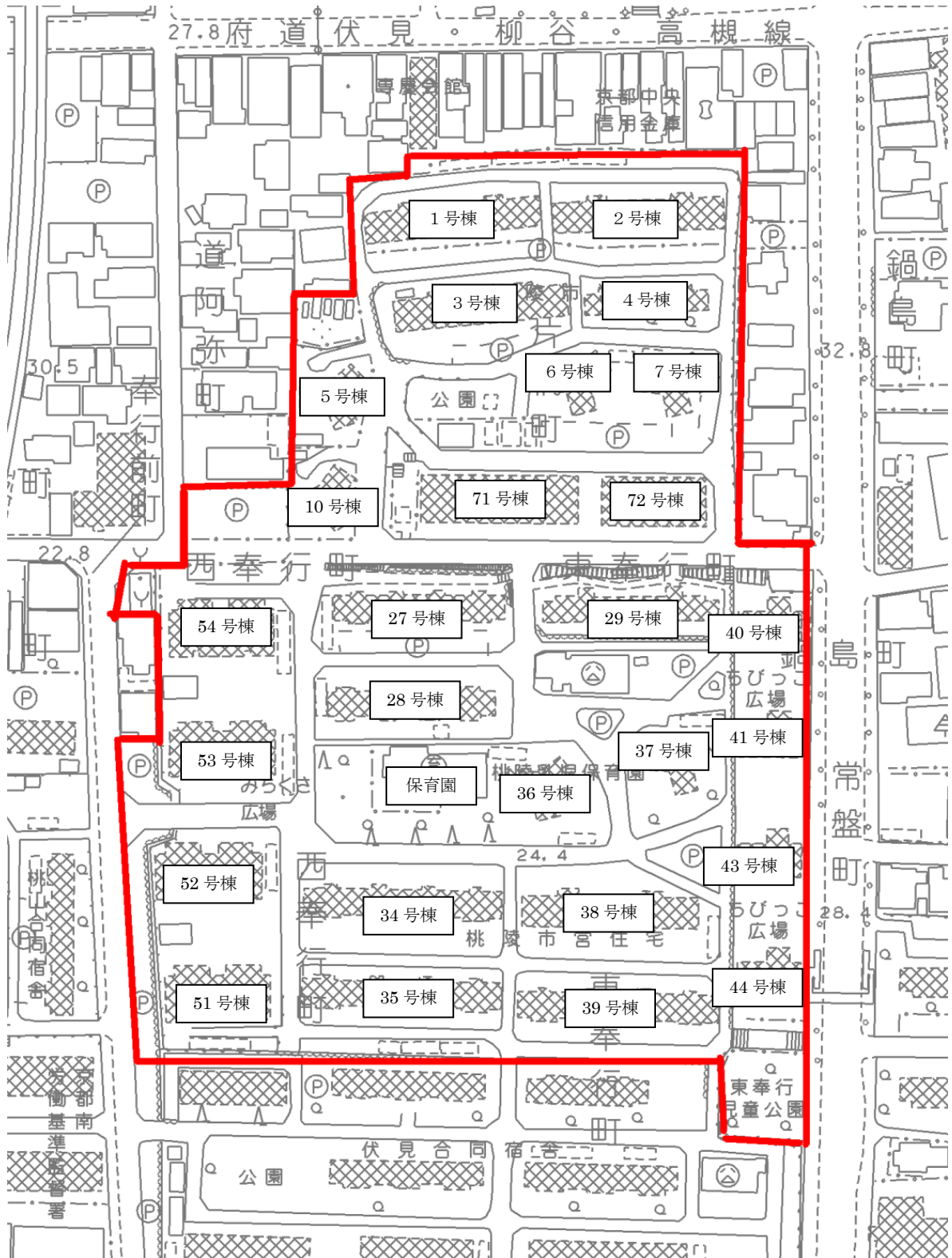
7 成果品

- (1) 本業務は電子納品対象業務とする。なお，要領に記載のない事項や疑義がある場合は，本市事業担当職員と協議のうえ作成するものとする。
- (2) 成果品は，電子成果品を電子媒体（CD-R）で2部提出するとともに，製本版〔報告書（簡易製本）1部，原図一式〕3部を納品する。
- (3) 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。
- (4) 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 その他

- (1) 本契約における守秘義務等について，本業務上知り得た内容については，何人にも漏らしてはならない。
- (2) 成果品納入後であっても成果品に誤りがある場合は，直ちに訂正するものとする。
- (3) その他，疑義のあることについては，本市事業担当職員と協議を行うものとする。

桃陵市営住宅配置図



継続活用棟（建替済棟） 51棟,52棟,53棟,54棟,71棟,72棟