

京都市楽只市営住宅団地再生事業における
土地利用計画に係る関係法令調査業務
委託仕様書

令和8年7月

京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課

(担当：増田、長島 電話：222-4018)

第1章 業務の概要

1 委託業務名

京都市楽只市営住宅団地再生事業における土地利用計画に係る関係法令調査業務

2 業務の目的

本市では、楽只市営住宅において、「楽只・鷹峯市営住宅団地再生計画」（平成25年度策定）に基づき、住棟整備（建替え、耐震改修等）を行い、住民の移転及び集約棟（既存住棟のうち、除却するものをいう。）等の除却を進めている。

本業務は、集約棟の跡地を含む事業用地の将来的な活用を見据え、建築基準法（以下「法」という。）第86条第1項等の規定に基づく認定（以下「一団地認定」という。）の見直しを行うため、一団地認定区域内に存する既存建築物の関係法令への適合状況の確認、一団地認定の見直しに係る所管部署との事前相談及び本申請手続等を行うものである。

3 業務の履行期間

契約の日の翌日から令和9年3月31日まで

4 業務の対象

(1) 所在地（別紙1「付近見取図」、別紙2「現況配置図」参照）

京都市北区紫野北花ノ坊町42番1ほか

(2) 一団地認定区域内の既存建築物の名称、用途、規模等

名 称	用 途	現有延べ面積 ※	再整備後の内容
23号棟	市営住宅	1,462.61㎡	継続活用
22号棟	市営住宅	1,770.67㎡	継続活用
13、14号棟	市営住宅	7,843.90㎡	継続活用
11、12号棟	市営住宅	4,021.46㎡	継続活用
楽只館	学習センター	1,467.67㎡	継続活用
正覚寺	寺院	365.02㎡	存続
蓮生寺	寺院	432.17㎡	存続
8号棟	市営住宅	1,414.37㎡	集約（除却予定）
16号棟	市営住宅	381.01㎡	集約（除却予定）

※ 直近の一団地認定に基づく値であり、付属棟を含む敷地ごとの延べ面積。

(3) 敷地条件（別紙3「対象敷地の都市計画制限等」参照）

ア 認定区域面積 約30,362.30㎡ ※

※ 過去に実施した関係法令調査業務の報告書による。

イ 都市計画制限等

第二種住居地域（建ぺい率60％、容積率300％）、

第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60％、容積率200％）、

近隣商業地域（建ぺい率80％、容積率300％）、

15m第一種高度地区、15m第二種高度地区、15m第四種高度地区、準防火地域、

山並み背景型建造物修景地区、山ろく型建造物修景地区、沿道型美観形成地区、

近景デザイン保全地区

第2章 委託業務内容等

1 共通事項

(1) 業務計画の作成

各業務の実施に当たっては、業務方針、作業方法及び作業工程等をまとめた業務計画を作成し、発注者が置く監督員と協議のうえ決定する。

(2) 監督員への報告及び説明

本市の求めに応じて、各業務の検討状況等を書面により説明及び報告する。また、各業務の意図及び内容については、監督員に総合的な説明を行い、必要な事項や事業条件等について、本市の方針を確認する。

(3) 協議資料の作成

関係官公署との相談及び協議資料を作成し、事前に監督員に提出する。

(4) 打合せ記録の提出

監督員及び関係官公署等との打合せを行った場合は、速やかに打合せ記録を作成し、その都度、監督員に提出する。

2 業務内容

次に掲げる事項の各業務を行う。

(1) 一団地認定区域縮小のための検討

「4 貸与品」に示す貸与品ウ①（過去に実施した関係法令調査業務の資料）の内容に基づいて、現状の一団地認定区域から事業用地等を除いた一団地の形状（別紙4「一団地認定区域（再認定）」参照）で再認定を受ける場合の法への適合を調査及び検討する。（再認定とは、法第86条の5に規定する認定の取消しと、法第86条第2項に規定する認定を同時に行うことを指し、実質的に一団地認定区域を縮小することを想定している。）

ただし、2つの寺院敷地の法適合については、貸与品ウ②（正覚寺及び蓮生寺の敷地について）を参照し、精査すること。

(2) 一団地認定申請手続

上記(1)での検討結果をもとに、関係部署と協議を行うとともに、再認定に必要な事前相談の実施及び本申請手続を完了させる。

ただし、土地所有者の合意状況等を踏まえ、監督員が本申請手続を完了できないと判断した場合は協議による。

なお、事前相談に先立って、貸与品ウ③（建築指導課から受領した指摘事項）の内容を踏まえ、申請書類を作成すること。

第3章 業務の実施

1 業務条件

受注者は、次の事項を遵守すること。

- (1) 本書の内容、貸与品及び別添の資料等に基づき業務を行う。
- (2) 各種関係法令及び基準等を遵守する。
- (3) 受注者（協力事務所等を含む。）は、業務の実施過程で知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。
- (4) 受注者は、監督員に対し、進ちょく状況の報告並びに計画内容の協議及び確認等を行うため、適宜、会議を開催する。また、会議後は速やかに議事録を作成し、監督員に提出する。

2 業務の着手

受注者は、契約締結後14日以内に業務に着手しなければならない。この場合において、着手とは、受注者が業務の実施のために監督員との打合せを開始することをいう。

3 提出書類

受注者は、業務の各段階において、以下の書類を速やかに提出しなければならない。

- (1) 契約締結後
 - ア 業務工程表
 - イ 管理技術者等届（管理技術者及び計画担当者の経歴書を含む。）
 - ウ 協力事務所がある場合は、その事務所概要と担当技術者名簿
- (2) 完了時
 - ア 完了通知書
 - イ 成果物納入届
 - ウ 請求書
 - エ 振込依頼書（必要時のみ）
- (3) その他
受注者は、その他発注者の求めに応じ必要な書類等を提出しなければならない。

4 貸与品

- (1) 貸与品は次のとおりとする。

品 名		数量	引渡場所	引渡時期
ア	楽只・鷹峯市営住宅団地再生計画	1部	すまいまちづくり課	監督員と 打合せの うえ決定
イ	京都市楽只市営住宅 建築基準法第86条の2申請書類（電子）	1部		
ウ	① 過去に実施した関係法令調査業務の資料 ② 正覚寺及び蓮生寺の敷地について ③ 建築指導課から受領した指摘事項	1部		

- (2) 受注者は、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。

5 適用基準図書

内閣府、国土交通大臣官房官庁営繕部、国土交通省住宅局建築指導課及びその他官公署等監修の図書を適宜参照し、適切に行うものとする。

なお、適用基準等で市販されているものについては、受注者の負担により備えるものとする。

6 成果物

- (1) 成果物は、別紙5「成果物の一覧」のとおりとし、報告書としてとりまとめて、監督員に提出する。
- (2) 受注者は、成果物の著作権（著作権法第21条から第28までに規定する権利をいう。）を引渡時に発注者に無償で譲渡する。また、受注者は、著作権法第19条第1項及び第20条の権利を行使しないものとする。
- (3) 業務完了後10年間は受注者において成果物の写しを保存する。
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) 受注者は、監督員が指示し、これを承諾した場合は、履行期間途中においても、成果物の部分引渡しを行わなければならない。

7 電子納品

- (1) 本業務は電子納品対象業務とする。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）」を準用し、行うものとする。
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) 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) 成果品は、電子成果品を電子媒体（DVD-R）で2部提出するとともに、製本版〔報告書（簡易製本）、原図一式〕1部を納品する。
- (4) 電子納品の成果物の提出の際には、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、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 完了検査

- (1) 検査日時及び検査場所は、受注者からの完了通知書提出後に検査員が決定する。
- (2) 受注者は、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、受注者立会いのうえ、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) 受注者は、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。

9 委託料の支払条件

委託料は完成払いのみとし、前払金及び部分引渡しに係る委託料の支払は行わない。

10 その他

本書及び業務委託契約書に記載のない事項及び疑義が生じた事項については、受注者は、速やかに発注者と協議を行うものとする。

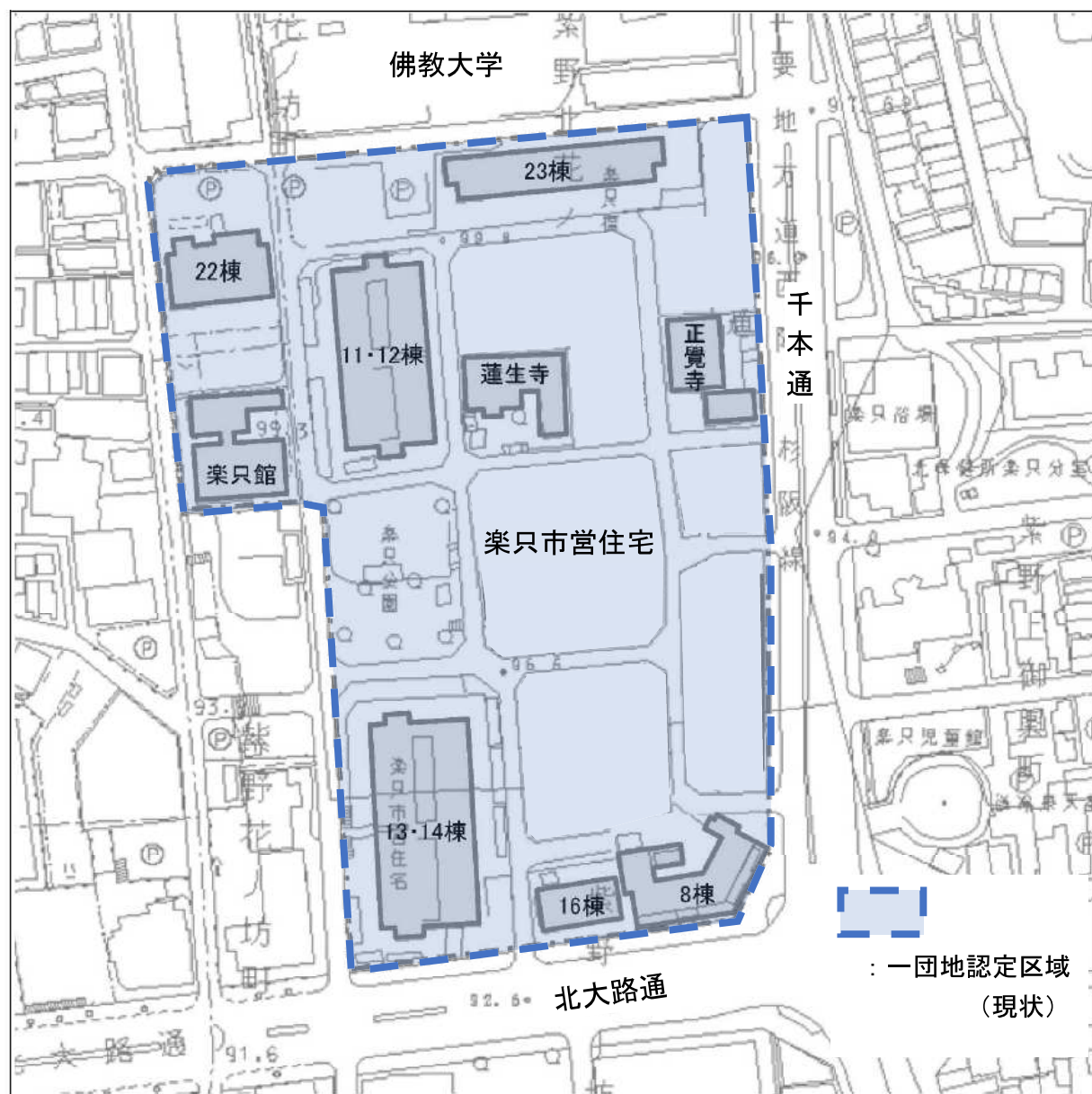
付 近 見 取 図



所在地

京都市北区紫野北花ノ坊町42番1ほか

現況配置図



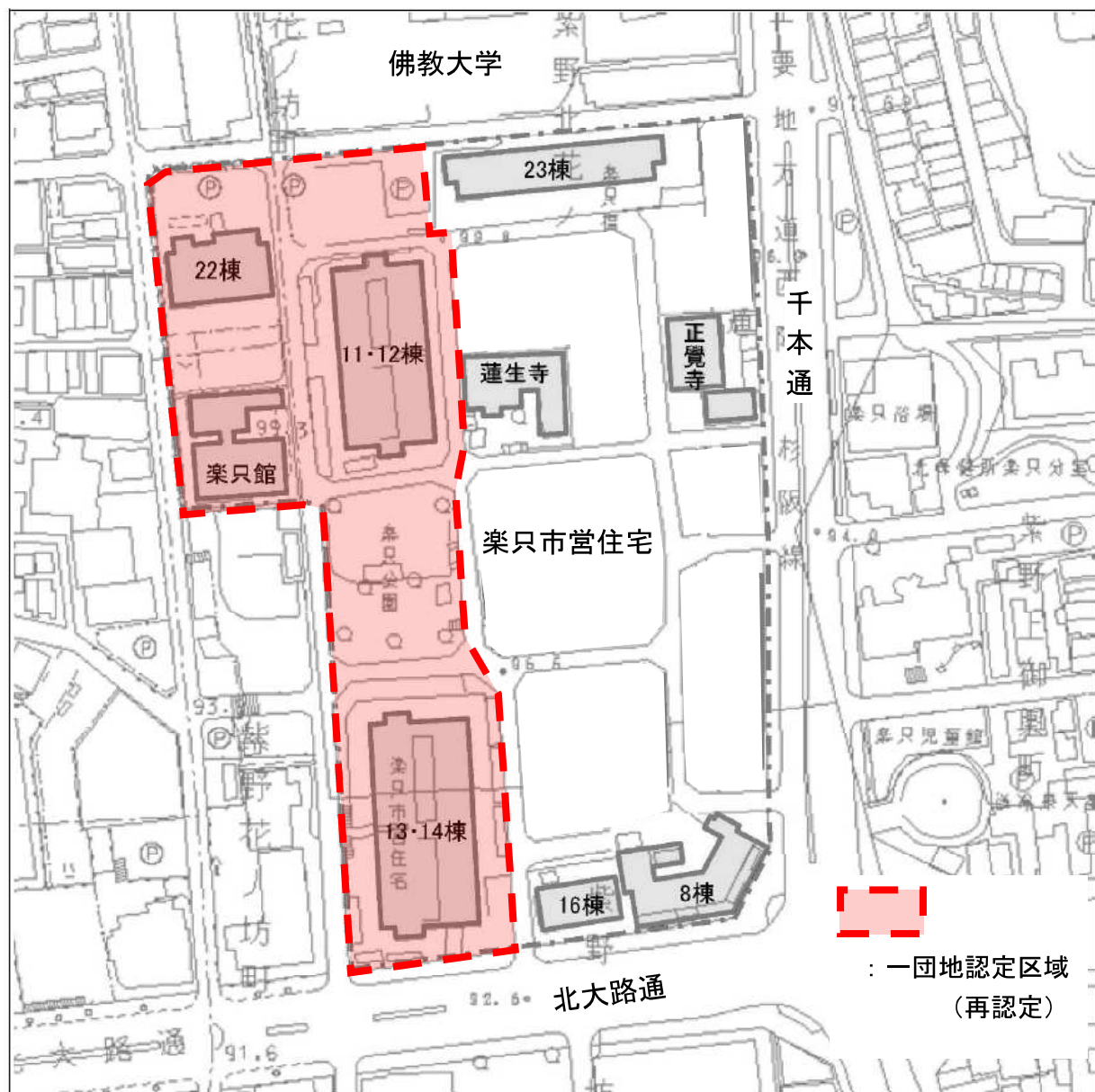
対象敷地の都市計画制限等

対象敷地の主な都市計画制限等を以下に示す。

なお、受注者は、都市計画制限等について最新の情報を確認のうえ業務を行うこと。

用途地域 (容積率、建蔽率、高度地区)	第一種中高層住居専用地域 (200%、60%、第一種高度地区：15m) 第二種住居地域 (300%、60%、第二種高度地区：15m) 近隣商業地域 (300%、80%、第四種高度地区：15m)
防火地域	準防火地域
市街地景観整備条例	☐ 山ろく型建造物修景地区 (対象範囲：千本通および北大路通25m以降の後背地) ・勾配屋根(原則として軒の出は60cm以上)とすること。 ・屋根材等は日本瓦、金属板又はその他の材料で当該地区の風情と調和したものとする事。 ・道路から十分な離隔距離・外壁面の分散をすること等。 ☐ 山並み背景型建造物修景地区(対象範囲：千本通沿道25m以内) ・勾配屋根又は屋上のパラペットの形状等により勾配屋根に類似する工夫を施すなど、良好な屋上の景観に配慮されたものとする事等。 ☐ 沿道型美観形成地区(対象範囲：北大路通沿道25m以内) ・勾配屋根又は屋上のパラペットの形状等により勾配屋根に類似する工夫を施すなど、良好な屋上の景観に配慮されたものとする事等。
眺望景観創生条例	近景デザイン保全区域 【船岡山公園から「大文字」「妙法」「船形」「左大文字」】 屋外・外壁等のデザイン規制あり
埋蔵文化財包蔵地	御土居跡
その他	宅地造成工事規制区域

一団地認定区域（再認定）



成果物の一覧

名称		提出部数		備考
		紙	電子	
1 関係法令調査報告書				
(1)	法令調査報告書	1	2	・各敷地の法適合状況の検討 ・法適合する認定区域の検討
(2)	一団地認定 事前相談図書（控え）	1	2	
(3)	一団地認定 本申請図書（副本）	1	2	・認定通知書を含む
2 共通・その他				
(1)	打合せ記録	1	2	
(2)	各種技術資料・検討記録	1	2	