

## 業務委託仕様書

### 1 業務名

那覇市空家等対策計画改定業務委託

### 2 履行期間

契約の翌日から令和9年2月26日(金)までとする。

### 3 履行場所

那覇市全域

### 4 業務対象の計画

「那覇市空家等対策計画(平成30年3月)」(以下「現計画」という。)

### 5 業務目的

本市では、現計画の策定後、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的に空家等に関する施策を推進してきた。その一方で、人口の少子高齢化や計画の根拠となる「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正、関連計画である那覇市住生活基本計画の改定など、本市の空家等を取り巻く状況は変化してきている。

このような社会情勢等の変化や各種法令の改正及び関連計画の改定等に対応し、さらなる市民の安全・安心に暮らせるまちづくりを推進するため、現計画の改定を行う。

### 6 準拠する法令等

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月27日 法律第127号)

(2) 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

(最終改正 令和5年12月13日 総務省・国土交通省告示第3号)

(3) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)(最終改正 令和5年12月13日 国土交通省)

(4) 「空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン(R5年12月)」

(5) 「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き(R5年11月)」

(6) 個人情報の保護に関する法律(平成15年5月30日 法律第57号)

(7) 那覇市生成 AI 活用方針及びガイドライン

(8) その他関係する法令等

## 7 計画期間

計画期間は、令和9年度から令和18年度までの10年間(予定)とする。

## 8 業務内容

### (1) 本市の空き家問題における課題の把握

#### ① 各種データの分析

- a 令和7年度那覇市空家等実態調査結果(以下、「調査結果」という。)及び、各種統計調査等を活用し、現計画策定時からの変化も含めて、本市の空家等について現状を分析する。
- b 本市の地域特性(調査結果、住宅市場環境等)を踏まえて、先進自治体の空家対策事例(適切な事例を理由と併せて提案すること)を調査、分析する。
- c 関連法令及び、本市の関連計画から空家等対策に関わる内容を整理する。

#### ② 関連団体等へのサウンディング調査(対面対話型を基本とする)

本市の空家等対策及び課題、現在の取組強化や今後の連携等の可能性について、次の団体及び企業等(以下、「団体等」という。)へサウンディング調査する。

##### a 課題解決に資する団体等

- ・ (2)-②の業務を見据え、適切な調査先を選定理由と併せて提案する。
- ・ 多様な分野(不動産・建設・福祉・経済・自治会・NPO等)から選定する。
- ・ 調査先は、発注者と協議の上で決定するものとする。

##### b 本市と「空家等の対策の推進に関する協定」を締結した専門家団体

#### ③ 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号。以下、「法」という。)への対応

- a 改正内容を整理し、法改正への対応状況について、類似都市(適切な自治体を理由と併せて提案すること)へアンケート調査する。 ※20団体以上を想定。
- b 他市の対応状況を比較、分析し、本市の地域特性を踏まえて、今後の対応方針について提案する。

#### ④ (1)-①～③の結果について構造化整理と評価検証

- a 本市の空家等における課題及び、その要因について、整理と構造化。  
※重複及び包含関係に注意すること。
- b 現計画の検証、評価。

### (2) 連携体制の構築

#### ① 連携した実施施策

データ分析による本市の特性や課題を踏まえた、団体等と連携した効果的な施策及び、施策展開のスキーム(国庫補助や制度の組み合わせ等)を提案する。

② 役割分担と連携体制の構築

- a 団体等(民間)と那覇市(公共)が担う望ましい役割を整理、提案する。
  - b 役割の割振りに伴い生じる課題を整理し、対応策を提案する。
  - c 多様な団体等との連携体制構築及び、現行体制(協定等)の強化に係るアクションプラン(短期・中期・長期)を提案する。
- ※ 代表的な団体・企業名を提示した上でサウンディング調査を実施する等、実効性のあるアクションプランとすること。

(3) 那覇市空家等対策計画(改定版)及び概要版の作成

上記、(1)及び(2)並びにパブリックコメントの結果等を踏まえ、次の各号を基本とした那覇市空家等対策計画の改定及び印刷製本に向けた原稿の調整。

- ① 計画期間と対象
- ② 基本的な理念
- ③ 取組方針と具体的な施策
- ④ 実施体制と成果指標

(4) 会議運営等の支援

空家等対策計画の改定にあたり、各2回程度開催する予定の「庁内委員会」及び、「那覇市附属機関の設置に関する条例に基づく那覇市空家等対策審議会」において、会議録の作成及び必要に応じて補足説明をする。また、発注者より資料の作成及び提供を求められた場合には、可能な限り協力するものとする。

なお、開催回数は変動する可能性がある。

※(1)は、令和8年8月21日までに業務成果をまとめ、個別報告書として提出すること。

9 業務計画書等

- (1) 本業務受注者(以下「受注者」という。)は、契約成立後速やかに業務に着手するものとし、着手に当たっては、次に掲げる書類を発注者に提出すること。
  - ・ 着手届 ・管理技術者等通知書 ・業務計画書
- (2) 業務計画書には以下の事項を記載することとし、発注者の承認を得ること。
  - ・ 業務概要 ・実施方針 ・業務工程表 ・組織体制 ・打合せ計画
  - ・ 成果品の内容 ・使用する主な図書及び基準 ・連絡体制
  - ・ 技術者一覧及び経歴 ・照査計画 ・その他必要事項
- (3) 業務計画書の記載内容に追加又は変更が生じた場合には、速やかに発注者に文書で提出し、承認を得ること。

## 10 配置する技術者

受注者は契約の履行にあたって、発注者の意図及び目的を十分理解した上で経験のある技術者を定め、かつ、適切な人員を配置し、正確丁寧に行わなければならない。配置する技術者の役割及び資格等は以下のとおり。

### (1) 管理技術者

- ① 契約の履行に関し、業務の管理及び統括等を担当する者とする。
- ② 管理技術者として、同種業務又は類似業務の業務実績を有する技術者とする。
- ③ 下記のいずれかの資格を有する者。
  - ア 技術士(総合技術監理部門:建設-都市及び地方計画)
  - イ 技術士(建設部門:都市及び地方計画)
  - ウ RCCM(都市計画及び地方計画)

### (2) 担当技術者

- ① 管理技術者のもとで本業務を担当する者とする。
- ② 同種業務又は類似業務の業務実績を有する技術者とする。
- ③ 1人以上配置すること。

※同種業務:空家等対策計画の策定及び改定

※類似業務:住生活基本計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画、中心市街地活性化計画、移住・定住促進計画、まち・ひと・しごと創世総合戦略、密集市街地再生(整備)方針等、左記に示すもののほか、基本計画等の法定計画やまちづくり等に関する総合的な計画。

## 11 打合せ協議

- (1) 受注者は、発注者と常に緊密な連絡を取り、十分な打ち合わせをするとともに、作業の途中において報告を求められた場合は、直ちに書面等により報告しなければならない。
- (2) 発注者と受注者の打合せ協議は、着手時、定例会議、成果品納入時に実施し、それ以外に必要な場合は協議のうえ、適宜、実施するものとする。
- (3) 打合せ等の会議録は、受注者において必ず作成するものとし、相互に確認しなければならない。
- (4) 管理技術者は、着手時及び成果品納入時に立ち会うものとする。

## 12 業務の執行

本業務を実施する上で、トラブルが発生した場合は、受注者は速やかに発注者へ連絡し、追って文書にて報告するものとする。また、関係法令の遵守に努め、適正かつ円滑な業務の執行に努めること。

### 13 業務進捗報告及び随時検査

- (1) 受注者は、本業務の実施にあたり、原則1ヵ月ごとに、業務実施状況を報告すること。報告は原則、対面(オンライン含む)及び、書面で実施するものとする。なお、書面については、毎月末ごとに提出するものとする。
- (2) 受注者は、発注者の申出により随時検査を受けなければならない。

### 14 資料貸与及び返却

- (1) 発注者は、発注者が所有する資料等で本業務に必要な資料等は、所定の手続きにより受注者に貸与するものとする。
- (2) 受注者は、発注者から貸与のあった資料等について、その重要性を認識し、破損、紛失等の事故のないように取り扱うものとし、本業務上必要であっても発注者の承諾なくして複製又は貸与してはならない。
- (3) 貸与した資料等について、破損、紛失等の過失が生じた場合には、受注者がその責任を負うものとする。
- (4) 受注者は、発注者から貸与のあった資料等については、本業務終了ののち速やかに返却するものとする。

### 15 業務の完了

本業務は、成果品を納品し、発注者の検収合格をもって業務完了とする。ただし、業務完了後であっても誤謬等が発見された場合は、修正又は再作業を実施するものとする。

### 16 秘密の保持

受注者は、本業務に関して発注者から貸与された情報、その他知り得た情報を外部に漏らし、又は他の目的に使用してはならない。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。

### 17 個人情報の保護

受注者は、本業務実施するにあたり、発注者から引き渡され、又は自ら作成若しくは取得した個人情報の取り扱いについては、別紙「個人情報の取扱いを定める特約」を遵守しなければならない。

### 18 成果品

本業務の成果品については、下記のとおりとする。

	成果品	規格等	部数
(1)	業務報告書		1部

(2)	那覇市空家等対策計画(改定版)	100 頁程度	100 部
(3)	(2)の概要版	カラー4頁程度	200 部
(4)	特定空家等・管理不全空家等の判断基準・マニュアル(案)		1 部
(5)	その他、発注者の指示する資料	協議による	一式
(6)	上記の電子データ	CDR 又は DVD-R	一式

#### 19 成果品の納入及び帰属

- (1) 成果品の納入場所は、那覇市まちなみ共創部まちなみ整備課とする。
- (2) 本業務における成果品は、すべて発注者に帰属するものであり、受注者は、本業務の過程及び結果から知り得た情報について、発注者の許可なく公表、又は貸与してはならない。
- (3) 本業務で調査した内容やデータ整理などに使用した原資料は、すべて成果品の一部として提出するものとする。

#### 20 保険加入

受注者は、雇用保険法、労働者災害補償保険法、健康保険法及び厚生年金保険法の規定により、雇用者等の雇用形態に応じ、雇用者等を被保険者とするこれらの保険に加入しなければならない。また、当該保険に加入している旨を業務計画書に明示すること。ただし、発注者から請求があった場合は、保険加入を証明する書類を提示しなければならない。

#### 21 暴力団員等による不当介入の排除対策

- (1) 受注者は、本業務を履行するにあたって「那覇市発注工事における暴力団員等による不当介入の排除手続きに関する合意書(平成 23 年1月 12 日)」に基づき、(2)から(4)に掲げる事項を遵守しなければならない。違反したことが判明した場合には、指名停止等の措置を行うなど、厳正に対処するものとする。
- (2) 暴力団員等から不当要求を受けた場合は、毅然として拒否し、その旨を速やかに調査職員に報告するとともに、所轄の警察署に届出を行い、捜査上必要な協力を行うこと。
- (3) 暴力団員等から不当要求による被害又は業務妨害を受けた場合は、速やかに調査職員に報告するとともに、所轄の警察署に被害届を提出すること。
- (4) 排除対策を講じたにもかかわらず、履行期間に遅れが生じる恐れがある場合は、速やかに調査職員と工程に関する協議を行うこと。

## 22 那覇市暴力団排除条例及び同排除要綱に基づく排除対策

- (1) 受注者は、本業務を履行するにあたって「那覇市暴力団排除条例及び同排除要綱に基づく排除対策」に基づき、(2)から(5)に掲げる事項を遵守しなければならない。
- (2) 受注者は、暴力団密接関係者を市発注業務等から排除するため、別紙「誓約書兼同意書」を那覇市まちなみ共創部まちなみ整備課へ提出しなければならない。
- (3) 受注者は、本業務委託契約等関連の中で、直接の発注者又は雇用者(以下「直近上位発注者」という。)に対し「1次及び2次下請以下の全ての下請契約者及び日雇労働者は、直近上位発注者に誓約書兼同意書(下請用)を提出しなければならない」旨の義務を課さなければならない。
- (4) 受注者は、直近上位発注者に対し、誓約書兼同意書(下請用)を提出しない者と下請契約等を締結してはならない旨の指導をしなければならない。
- (5) 受注者はその旨、全ての本業務関連者に周知しなければならない。

## 23 その他

本仕様書に定めのない事項は、契約書、那覇市契約規則に従うものとし、その他疑義が生じた場合は、双方協議の上決定する。