

業務委託仕様書

1 業務名

那覇市密集住宅市街地モデル地区整備計画案作成業務委託(現況調査)

2 履行期間

契約の翌日から令和9年2月26日(金)まで

3 履行場所

那覇市識名一丁目地内(対象地区:別紙①参照)

4 業務目的

那覇市には、「那覇市密集住宅市街地再生方針」(令和7年5月改定)で定められた「密集住宅市街地重点改善地区(以下、「重点改善地区」という。)」が37街区、合計約87ha存在する。

同再生方針において「重点改善地区」は、防災対策の必要性があり、個人での自律的な建替えが困難な地区で、課題解消のために道路や面整備、まちづくり制度を活用し、重点的に再生を図っていく地区であるが、公的な事業の導入に向けては課題が多い。そのため、地区住民が住み続けられるよう、建物の自律更新を促進し、災害に強いまちづくりを地区住民等との協働で創り上げる手法を検討することが必要である。

本業務においては、「住宅市街地整備計画」の作成に向け、重点改善地区である識名Ⅲ及びその周辺地域について、土地利用及び建物状況調査、都市基盤状況調査等の現況調査及び分析整理を行う。また、「重点整備地区」として想定している識名Ⅲの地区住民や権利者等へのヒアリングや勉強会等を行い、地区におけるまちづくりの課題等を整理する。これらの結果を踏まえてまちづくりの基本方針の作成及び住環境整備のスキームの検討を行い、次年度に予定している「(仮称)那覇市密集住宅市街地モデル地区整備計画案作成業務委託」の基礎資料とする。

5 業務内容

(1) 対象地区の現況調査(書面調査)

- ① 上位・関連計画における対象地区の位置付け整理
- ② 法規制、各種条件等整理
- ③ 地形調査
- ④ 地区人口、世帯数
- ⑤ 都市基盤状況調査(道路(公私道の別、建築基準法上の道路種別、幅員、延長)、公園、上下水道、水路、消防水利等)
- ⑥ 土地・建物の権利関係等調査(登記簿整理)
- ⑦ 土地利用状況調査(土地利用変化、土地評価額変化等)
- ⑧ 建物状況調査(建物用途、構造、建築年、階数、接道状況、敷地規模等)

(2) 対象地区の現況調査(現場踏査)

- ① 都市基盤現況調査((1)で整理した内容の現況調査等(二項道路の後退状況確認含む))

- ② 土地・建物等現況調査及び災害危険度分析((1)で整理した内容の現況調査に加え、住宅戸数、空き家、空地、低未利用地、ブロック塀等の分布状況の調査や、建物延焼危険、ブロック塀倒壊危険、避難路閉塞危険の分析など)
 - ③ 対象地区から徒歩圏内(800m程度)の都市機能の立地状況調査(商業施設、医療施設、福祉施設、子育て施設、教育施設など)
- (3) 識名Ⅲ地区の権利者等意向調査・勉強会
- 権利者や地区住民、民間事業者などとの協働による地区将来像を検討するため、下記の項目を実施する。なお、意向調査・勉強会に係る経費は委託料に含めるものとする。
- ① 権利者アンケート調査等(土地・建物利用に関する意向等/土地 140名・建物 140名程度)
 - ② 居住者アンケート調査等(世帯状況、年齢状況、居住意向等)
 - ③ 民間事業者ヒアリング等(共同住宅の需給状況、平均家賃、地区内での土地・建物利用に関する意向等)
 - ④ 地区住民及び権利者との勉強会の開催(案内文の作成・配布/運営/ファシリテーター及び補助スタッフを配置すること)(4回程度:地区ウォッチング、防災等課題抽出、まちの将来像等)
 - ⑤ 勉強会の内容を取りまとめた地区配布資料の作成(かわら版等)
- (4) まちづくりの基本方針(まちづくり計画)(案)の作成
- ① (1)～(3)を踏まえた対象地区のカルテ作成、地区状況の分析及び住宅市街地整備計画作成のための地区要件の整理
 - ② まちづくりの課題と改善の方向性の検討
 - ③ まちづくりの基本方針(まちづくり計画)(案)及び概要版の作成※【別紙②】参照
- (5) 住環境整備のスキーム(案)の検討
- ① 改善手法の整理(事業手法、事業主体、補助手法、制度改良等)
 - ② 地区の改善イメージの検討(どのようなまちを目指すのか、具体的な実現手法等)
 - ③ 住環境整備のスキーム(案)の検討

6 参考資料

調査にあたっては、下記の過年度の調査等に留意するものとする。

- ① 那覇市密集住宅市街地再生重点地区調査等業務委託(令和6年3月)
- ② 那覇市密集住宅市街地再生方針改定業務委託(令和7年7月)
- ③ 住宅市街地整備必携(最新版/公益社団法人全国市街地再開発協会)
- ④ 住宅市街地整備ハンドブック(最新版/公益社団法人全国市街地再開発協会)

7 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、着手にあたっては、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。

8 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とする。

(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行うものとする。
- 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 下記のいずれかの資格を有する者とする。
 - ア 技術士(総合技術管理部門: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)
- ④ 共同企業体の場合、代表者が管理技術者を配置すること。

(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名以上配置すること。

なお、管理技術者又は担当技術者のうち、1名は一級建築士の資格を有する者を配置すること。また、担当技術者は、管理技術者を兼任できない。

※同種・類似業務は、国又は地方公共団体の発注による以下の業務とする。

- ・同種業務:密集市街地改善に関わる整備手法の検討(調査)業務、住宅市街地総合整備事業(密集型)に関わる調査業務
- ・類似業務:地区計画等の地域の合意形成を含むまちづくり計画等の検討業務など

9 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、対面協議に限らず、Web 会議を活用し、十分に行うこと。ただし、着手時、中間報告時、業務完了時は対面とするが、業務の進捗等に応じて必要な場合は適宜行うものとする。
- (3) 打合せ等の会議録は、受注者にて作成するものとし、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。

10 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、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。

11 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、業務着手後毎月末ごとに、発注者へ業務進捗状況を書面で報告すること。
- (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。

12 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。

13 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、修正又は再作業を行うものとする。

14 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。

15 個人情報の保護

受注者は、本業務を行うにあたり、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。

16 成果品

本業務の成果として業務報告書等を取りまとめ、下記のとおり成果品を納入する。

	成果品	規格等	部数
(1)	業務報告書(概要版含む)	ドッチファイル形式	1部
(2)	その他、発注者の指示する資料	協議による	一式
(3)	上記の電子データ	CD-R 又は DVD-R	一式

17 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。

18 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。

19 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。

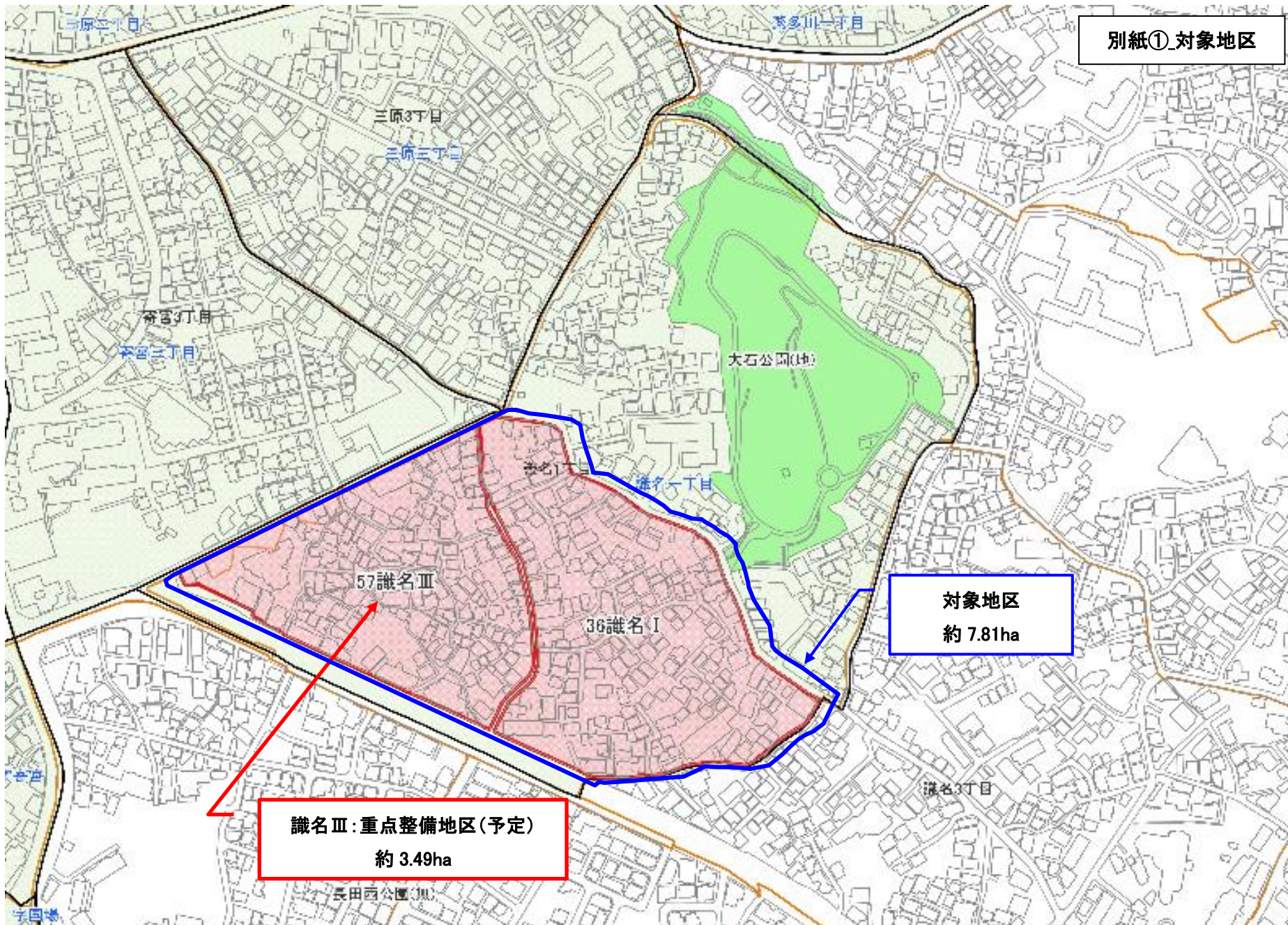
20 那覇市暴力団排除条例及び同排除要綱に基づく排除対策

- (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。

21 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、発注者と受注者の双方協議の上決定する。

別紙①_対象地区



対象地区
約 7.81ha

識名Ⅲ:重点整備地区(予定)
約 3.49ha