

那覇市密集住宅市街地再生方針改定業務委託仕様書

1 業務名

那覇市密集住宅市街地再生方針改定業務委託

2 履行期間

契約の翌日から令和7年3月31日（月）までとする。

3 履行場所

那覇市全域

4 業務対象の計画

「那覇市密集住宅市街地再生方針（平成28年3月）」

那覇市ホームページアドレス

<https://www.city.naha.okinawa.jp/kurasitetuduki/life/sumai/saikaihatu/missyu.html>

5 業務目的

那覇市（以下「本市」という。）の中心市街地や真和志地区の一部には、戦後の輻輳（ふくそう）した権利関係や道路等都市基盤の整備が進まないまま市街地が形成された経緯から、防災上の課題を抱えかつ地区のポテンシャルを活かせていない区域が多数存在し、災害時の避難や救助に支障をきたすとともに建築物の倒壊や火災時の延焼拡大など都市防災上の課題を抱えている。

本市では、密集住宅市街地の整備改善を一步ずつ着実に進め、子どもや高齢者など誰もが安全・安心で快適に暮らせる住みよいまちとして再生していくため、市民・事業者と行政の協働と参画の取組の指針として、平成28年3月に「那覇市密集住宅市街地再生方針」（以下「現再生方針」という。）を策定した。これにより、これら密集住宅市街地の課題の解消を図る取り組みを中長期的に進めてきたところである。

本業務においては、令和5年度業務で整理された、再生重点地区の状況や整備プログラム（案）の課題等をもとに、現再生方針の改定作業を行う。

6 計画期間

計画期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とする。

7 業務内容

業務内容の詳細については、公募型プロポーザルにて選定された優先交渉権者の企

画提案をもとに、本市と優先交渉権者の協議により仕様書を作成し決定する。

なお、下記は現在本市が考える業務項目であり、このうち(2)から(4)について具体的な企画提案を求める。

(1)本市の密集住宅市街地の現状と課題の整理

①本市の上位計画、関連計画及び下記9参考資料等（以下「過年度調査等」という。）を踏まえ密集住宅市街地の現状と課題について更新・整理を行う。

②補足調査の実施

過年度調査の③那覇市密集住宅市街地再生方針案（再生重点地区調査等）業務を参考に、具体的な施策を検討するための補足調査を行う。

（例：人口・世帯数の動向、狭あい道路の状況、建物構造や老朽度、土地所有状況等）

(2)再生重点地区及び面整備検討地区の検証・設定、具体的施策の検討

①(1)を踏まえて、再生重点地区、面整備検討地区の検証・設定を行う。

②再生重点地区、面整備検討地区の設定については、現再生方針の考え方を考慮しつつ、より分かりやすい地区名称、数値指標、項目等について提案を行う。

③①で設定した面整備検討地区について、地区の特性や課題を地区別に整理し、整備の考え方について検討する。

(3) 密集住宅市街地再生方針改定案の作成及び整備プログラムの検証・見直し

・(1)、(2)を踏まえ現再生方針を検証し、再生方針改定案を作成する。

なお、現再生方針における整備プログラムについては、位置づけ及び内容を検証し、再生方針改定案の構成において、これらに代わる効果的で実現性がある見直し案の提案を行う。

(4)モデル地区*の選定業務

①面整備検討地区における整備の優先度を評点化・点数づけし、面整備検討地区の整備優先度の順位づけを行う。

② モデル地区の選定に向けた考え方の整理及び提案業務

・今後、密集市街地改善に向けた整備計画案（まちづくり構想案）策定のための「モデル地区整備計画策定業務」を予定していることから、モデル地区の選定の考え方を検討整理し、住宅市街地総合整備事業の重点整備地区の要件を勘案しつつ、モデル地区候補を5地区程度に絞り込み、発注者へ提案する。

・提案したモデル地区候補については、その地区に応じた改善施策（整備カルテ等）を提案し、事業効果や実現性等を考慮して順位付けを行う。

※モデル地区とは、本市が密集改善の取組みを進めていく中で成功事例を発現させ、

他の地区へ波及させることを目的に、面整備検討地区の中から事業効果や実現性等を考慮し、優先的に整備を行う地区のことを言う。

(5) 支援業務

- ① 現再生方針の改定に当たっては、作業部会、ワーキングチーム、検討委員会、住宅政策等審議会の開催をそれぞれ 2 回予定しており、その会議で使用する関係資料の作成を行う。また、発注者と協議の上 2 回以上は会議へ出席する。
- ② 履行期間内に実施予定であるパブリックコメントに関する資料の作成及び意見の取りまとめ作業を行う。
- ③ 地域との意見交換（勉強会）の開催支援業務
 - ・ 現在、密集住宅市街地改善に向けて、現再生方針を基に松尾 2 丁目、三原 2 丁目、繁多川 1 丁目を選定し、3 地域において、自治会等との意見交換を実施しており、3 地域との意見交換（勉強会）の開催にあたり、必要に応じて進め方や内容について助言等を行う。

(6) 打合せ協議

方針の改定にあたり、まちなみ整備課との打合せ協議は、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、業務着手時、中間協議 1 回、業務完了時は対面協議とするが、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。

(7) 成果品作成

本業務の成果として、業務報告書、改定した「那覇市密集住宅市街地再生方針」をとりまとめる。（18 成果品参照。）

8 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
 - ・ 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。

9 参考資料等

調査にあたっては、下記の過年度の調査及び計画等に留意するものとする。

- ① 密集住宅市街地改善検討業務（基礎調査）（平成 25 年 2 月）
- ② 那覇市密集住宅市街地再生方針案作成業務（平成 26 年 3 月）
- ③ 那覇市密集住宅市街地再生方針案（再生重点地区調査等）業務（平成 27 年 3 月）
- ④ 那覇市住環境基礎調査（密集・まちなか居住）業務委託（平成 28 年 3 月）
- ⑤ 那覇市密集住宅市街地再生方針（平成 28 年 3 月）
- ⑥ 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 5 年度発注）

10 配置する技術者等

受注者は本業務を遂行するにあたって、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行う者とする。
- ② 密集市街地関連業務に精通し、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）
- 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者を 1 人以上配置すること。
- ③ 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。なお、担当技術者は、管理技術者を兼任できない。

※同種業務：密集市街地再生方針（計画）の策定・改定、密集市街地改善にかかわる整備手法の検討（調査）業務など。

※類似業務：総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画、住生活基本計画など、左記に示すもののほか、まちづくり等に関する総合的な計画など。

11 打合せ

- (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行うとともに、作業の途中において報告を求められた場合は、直ちに書面等による報告を行わなければならない。
- (2) 発注者と受注者の打合せ協議は、業務着手時、中間協議 1 回、業務完了時に行う

が、それ以外に必要な場合は協議のうえ、適宜、行うものとする。

(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、業務着手時、中間協議 1 回、業務完了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に努めること。なお、現地調査を実施する場合においては、調査員の身分を証明できる証明書を携帯し、特に建物等への立ち入りの際には主旨を説明の上、トラブルがないよう努めること。

13 進捗報告及び検査

(1) 受注者は、本業務の遂行にあたり、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、受注者は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、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。

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「個人情報取扱特約」を順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	ドッジファイル	1部
(2)	那覇市密集住宅市街地再生方針（改定版）	40頁程度（PDF）	一式
(3)	(2)の概要版	10頁程度（PDF）	一式
(4)	その他、発注者の指示する資料	協議による	一式
(5)	上記の電子データ一式	CD-R 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、次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、その旨を速やかに発注者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、速やかに発注者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、速やかに発注者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当たって「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、次にあ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。