

業務委託特記仕様書（案）

事業名：那覇市密集住宅市街地再生方針改定事業

業務名：那覇市密集住宅市街地再生重点地区調査等業務委託

履行期間：着手の日から令和6年3月22日(金)まで

履行場所：那覇市内

（適用）

第1条 本仕様書は、那覇市（以下「発注者」という。）が発注する「那覇市密集住宅市街地再生重点地区調査等業務委託」（以下「本業務」という。）について、本業務受注者（以下「受注者」という。）が遵守すべき事項を定めるものとする。

（事業概要）

第2条 那覇市の中心市街地や真和志地区の一部には、戦後の輻輳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」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6年度に同方針を改定するにあたり、再生重点地区や面整備検討地区を中心に、改定方針の基礎資料となる既存調査の更新を行う。

（業務内容）

第3条 業務の内容は、次の事項とする。

（1）那覇市密集住宅市街地再生重点地区（47地区）の基礎資料の更新業務

- ① これまでの密集住宅市街地関連施策に関する情報収集、並びに基礎資料として活用可能な各種データの収集を行う。具体的には「密集住宅市街地改善策検討業務（基礎調査）」（平成25年2月）及び「那覇市密集住宅市街地再生方針案作成業務報告書」（平成26年3月）における基礎資料の整理・更新を行う。
- ② 国や他自治体の抽出基準などを参考に現行の抽出基準について再整理を行う。また、那覇市密集住宅市街地の類型化と課題の整理を行う。
- ③ 前回調査以後、密集住宅市街地再生重点地区抽出基準に該当する地区があれば、同様に基礎資料の収集及び整理を行う。
- ④ 具体的な調査項目については、他自治体での実績も参考に担当者へ提案し、協議の上、改めて設定する。

（2）再生重点地区の地区カルテの更新業務

- ① （1）の基礎資料を基に47地区の状況を地区カルテとしてまとめる。具体的には「密集住宅市街地改善策検討業務（基礎調査）」（平成25年2月）の地区カルテ（41地区）に「那覇市密集住宅市街地再生方針案作成業務報告書」（平成26年3月）にて再生重点地区となった6地区

及び（１）③において、新たに再生重点地区に該当する地区の地区カルテを作成する。なお、地区カルテについては、記載内容についてわかりやすい項目（新たな項目を含む）及び課題整理の提案を行うこと。

② 更新した地区カルテを踏まえた現状と課題をまとめる。

（３）方針の改定に向けた整備プログラム（案）の検討業務

① 「那覇市密集住宅市街地再生方針」（平成 28 年 3 月）の整備プログラムとこれまでの状況を整理し、次年度に改定する方針の整備プログラム（案）の課題等を取りまとめる。

② 令和 6 年度の取り組みに向けた準備として、那覇市密集住宅市街地再生方針の面整備検討地区の改善にあたり、各指標等を踏まえた整備優先順位の考え方を検討整理し、発注者へ提案を行う。

（４）モデル地区候補の選定に向けた支援業務

① モデル地区候補の選定に向けた考え方の整理及び提案業務

・現在、密集住宅市街地改善に向けて、松尾 2 丁目、三原 2 丁目、繁多川 1 丁目の 3 地域において、自治会等との意見交換を実施している。

・今年度、3 地域から 1 地域に絞り込み、令和 6 年度より改善に向けた整備計画案（まちづくり構想案）の策定のための「モデル地区整備計画策定業務」を予定していることから、地域の絞り込みに向けた考え方を検討整理し、発注者へ提案を行う。

② 地域との意見交換（勉強会）の開催支援業務

・上記、モデル地区選定に向けた地域との意見交換（勉強会）の開催にあたり、進め方の検討支援を行う。なお、意見交換（勉強会）は各地区 3～5 回程度を想定しているが、必ずしも同席を求めるものではない。

・必要に応じて、地域住民からの意見、質疑等に対する考え方を検討整理し、発注者へ提案を行う。

（技術者等）

第 4 条 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うえ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。

2 配置する技術者は、受注者と直接的かつ恒常的な雇用関係（開札日以前に 3 ヶ月以上の継続した雇用関係）にある者とする。

3 受注者は、本業務における管理技術者、照査技術者及び担当技術者を定め、那覇市に届け出るものとする。

4 管理技術者及び照査技術者に必要とされる資格は、次のいずれかとする。なお、管理技術者と照査技術者は兼任できない。

- ・技術士（総合技術監理部門）
- ・技術士（建設部門：都市及び地方計画）
- ・RCCM（都市計画及び地方計画）

5 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、管理技術者及び照査技術者を兼任できない。

（関係書類の提出）

第 5 条 受注者は契約後、履行期間の着手日に着手届、管理技術者等通知書、契約締結後 14 日以

内に業務計画書及び業務工程表を提出し、発注者の承認を得るものとする。

(参考資料)

第6条 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 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 那覇市密集住宅市街地再生方針（平成28年3月）

(貸与資料)

第7条 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。

- 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、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、業務終了ののち速やかに返却するものとする。

(成果品の管理及び帰属)

第8条 提出された成果品は、すべて発注者に帰属するものとする。受注者が本業務の過程及び結果から知り得た情報について、発注者の許可なくほかに公表、貸与、使用等をしてはならない。

- 2 本業務で調査した内容やデータ整理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。

(成果品)

第9条 提出すべき成果品及び提出部数は、以下のとおりとする。

- ① 業務調査報告書及び地区カルテ（ドッジファイル）1部（A4版、一部A3版）
- ② 業務調査報告書（概要版）1部（A4版）
- ③ 調査報告書及び地区カルテの電子データ一式 1部（CD）

(打合せ協議)

第10条 受注者は、発注者と常に緊密な連絡を取り、十分な打合わせを行うとともに、作業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 着手時、中間報告時、成果品納入時の計3回程度を予定しているが、それ以外に、発注者の求めに応じて打合せ等が必要な場合は、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、着手前及び成果品納入に立ち会うものとする。

(暴力団員等による不当介入の排除対策)

第11条 受注者は、本業務を履行するに当たって「那覇市発注公共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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。

（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）

第 12 条 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、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 受注者は、暴力団密接関係者を市発注委託業務等から排除するため、別紙誓約書兼同意書をまちなみ整備課へ提出しなければならない。
- (2) 受注者は、当該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「直近上位請負者」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。
- (3) 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。
- (4) 受注者はその旨、全ての当該委託業務関連者に周知しなければならない。

（秘密の保持）

第 13 条 受注者は、知り得た個人情報については、那覇市個人情報保護条例（平成 3 年 8 月 20 日条例第 21 号）第 29 条の規定を遵守するとともに、その他の業務に関して知り得た情報についても、委託者の承認を受けなければ利用することはできないものとする。

（その他）

第 14 条 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。