

## 那覇市市営住宅ストック総合活用計画改定業務委託仕様書

### 1 業務名

那覇市市営住宅ストック総合活用計画改定業務委託

### 2 履行期間

契約の翌日から令和7年2月28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

「那覇市市営住宅ストック総合活用計画（令和2年12月）＜那覇市営住宅等長寿命化計画＞」

那覇市（以下「本市」という。）ホームページアドレス

<https://www.city.naha.okinawa.jp/kurasitetuduki/life/sumai/gyoumu/stockkeikaku.html>

### 5 対象施設

本業務の対象施設は、本市が所有する市営住宅、共同施設とし、これらの施設に附帯するすべての設備とする。

### 6 業務目的

本業務は、那覇市の市営住宅ストックの現況を整理し、総合的・効率的に活用するための計画として策定された「那覇市市営住宅ストック総合活用計画（令和2年12月）＜那覇市市営住宅等長寿命化計画＞」の見直し及び改定を行うものである。また、改定にあたっては、昨今の社会情勢の変化や課題を踏まえ、各種上位計画や関連計画に準じ、最適で実効性の高い計画とする。

### 7 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。

### 8 業務内容

業務内容の詳細については、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(3)から(6)については、具体的かつ効果的、効率的な企画提案を求める。

(1) 計画準備

現那覇市市営住宅ストック総合活用計画の検証・評価方法や、改定作業の進め方等について検討し、業務計画書・人員配置計画・詳細作業工程を立案すること。

(2) 市営住宅の現状把握及び課題の整理

市営住宅の現状を把握するため、建物等の概要や管理戸数、入居世帯の現状、募集状況、敷地の安全性等について整理すること。

(3) 市営住宅ストック総合活用計画の目標等の見直し

現行ストック計画の基本理念や基本目標の検証、評価を行い、本市の現状や本市の市営住宅に関わる福祉政策や子育て世帯支援、駐車場空き区画の効率的な土地利用等の課題や活用用地の活用実績を踏まえ、新たな目標を追加するなど、目標等の見直しを検討すること。

(4) 市営住宅ストック活用の考え方及び活用手法の検討

① 現行ストック計画の事業実績を踏まえ検証、評価を行い、課題を整理すること。

② 公営住宅等の需要の見直しに基づく将来ストック量の推計（中長期）を行うこと。

将来ストック量の推計にあたっては、国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発プログラムである「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」によること。

③ 団地別（住棟別、共同施設別）の有効的な活用計画の選定と実施方針の検討  
市営住宅ストックについて、団地別（住棟別、共同施設別）に現況の状況及び課題を整理し、建替え、全面的改善、個別改善、修繕対応、用途廃止等の活用手法を選定し、施設点検にも考慮した上で各実施方針を検討すること。

④ 団地別（住棟別、共同施設別）手法別の活用計画と事業スケジュールの策定  
上記ウを踏まえた団地別（住棟別、共同施設別）、手法別の活用計画と各事業の計画期間の取り組みを具体的に明示した事業スケジュールを策定すること。

⑤ 計画実現に向けた具体方策の検討

活用手法や事業スケジュールの策定の結果を踏まえ、計画実現に向けた具体方策について、事業手法や財政収支計画を検討すること。

⑥ ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

新規整備及び建替事業を実施する市営住宅等におけるライフサイクルコスト（LCC）を算出すること。また、長寿命化型個別改善事業、全面的改善事業を実施する市営住宅等におけるライフサイクルコスト（LCC）を算出すること。

⑦ 上記ア～カを検討するにあたっては、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）を参考にすること。

(5) 新たな動向（課題や施策展開）に対する導入検討・課題整理

① 真に住宅に困窮する世帯への支援を図るために、本市の実情を踏まえつつ、課題解決や施策展開に対する新たな方策を検討すること。また、中核市の高齢者

向け住宅における公営住宅の供給目標及び公営住宅における高齢者の居住安定確保に向けた施策等を調査し、本市との比較検討、課題抽出、整理を行うこと。

- ② 老朽化した機械設備、電気設備、消防設備の更新について、他自治体での事例等をふまえ工事实施における課題等を抽出、整理し実現可能な手法を検討すること。
- ③ 災害時の停電、エレベーターの停止、断水等に対する対応策について、他自治体での事例等をふまえ、本市における課題等を抽出、整理し、対応策を検討、すること。

(6) 検討課題となる市営住宅ストックについての個別ケーススタディ

個別ケーススタディとして、若狭市営住宅（改良住宅）または壺川市営住宅（区分所有建物）について、上記(5)②に掲げる新たな動向等を踏まえて、実現可能な事業手法を検討すること。検討するにあたり、特に排水設備については十分な検討を行うこと。また、事業を実施する際に必要な入居者の住替えや仮移転計画の検討を行うこと。

(7) 本計画策定のための会議等の資料・議事録作成等

本計画の策定にあたっては、以下①、②における各意見を踏まえ、作業を行うこと。

- ① 検討幹事会及び検討委員会、那覇市附属機関の住宅政策等審議会（各2回程度）へは毎回出席し、各会へ付議する際の資料作成及び議事録の作成を行うこと。  
（開催回数は変動する可能性がある）
- ② 履行期間内に実施予定（約1ヶ月間）であるパブリックコメントに際する資料作成、意見の取りまとめ作業を行うこと。
- ③ 本業務の円滑な実施に向けて、発注者及び関係者との連絡・打合せを密に行い、協議書等の作成を行うこと。

(8) その他、本委託業務の実施にあたり必要な事項

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本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記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。

## 1 0 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。配置する技術者の資格及び役割等は以下のとおり。

### (1) 管理技術者

- ① 本業務の全般にわたり、技術的管理を行うものとする。
- ② 同種業務又は類似業務の業務実績を有する者。
- 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：建設一都市及び地方計画）
  - 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 住宅政策関連業務の業務実績を有する者を1人以上配置すること。  
(管理技術者と兼務する場合を除く。)

- ※ 同種業務：公営住宅等ストック総合活用計画の策定・改定（公営住宅等長寿命化計画も同様とする。）
- ※ 類似業務：住生活基本計画、住宅マスタープラン、再生団地計画など、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
- ※ 住宅政策関連業務：同種業務、類似業務に示すもののほか、総合計画、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、空き家対策計画策定などの空き家関連業務、住宅確保要配慮者の民間賃貸住居入居に関する基礎調査業務などの住宅確保要配慮者関連業務とする。

## 1 1 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) 受注者は、今年度改定予定の那覇市住生活基本計画改定業務の所管課担当者及び受注者と打合せを行い、連携を図ること。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。

## 1 2 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。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。

## 1 3 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。

## 1 4 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、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。

## 1 5 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。

## 1 6 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、または他の目的に使用してはならない。この契約が終了し、または解除された後においても同様とする。

## 1 7 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             | A4 ドッチファイル                           | 1 部  |
| (2) | 那覇市市営住宅ストック総合活用計画 | A4 本編：カラー100 頁程度<br>A4 資料編：白黒 40 頁程度 | 50 部 |
| (3) | (2)の概要版           | A4 カラー16 頁程度                         | 50 部 |
| (4) | その他、発注者の指示する資料    | 協議による                                | 同左   |
| (5) | 上記の電子データ          | CD-R 又は DVD-R                        | 一式   |

#### 1 8 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市営住宅課とする。
- (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。

#### 1 9 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。

#### 2 0 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。

## 2.1 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市営住宅課へ提出しなければならない。
- (3) 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、全ての本委託業務関連者に周知しなければならない。

## 2.2 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。