

那覇市住生活基本計画改定業務委託仕様書

1 業務名

那覇市住生活基本計画改定業務委託

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

「那覇市住生活基本計画（令和2年3月）」

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/jutakuseisaku/juuseikatu_kaitei.html

5 業務目的

本市では、令和2年3月の住生活基本計画改定後、市民の豊かな住生活の実現及び県都としての魅力ある地域社会の形成等に資することを目的に、住宅政策を推進してきた。その一方で、上位計画である第5次那覇市総合計画や関連計画の改定、人口の少子高齢化、中心市街地の人口減少やコミュニティ機能の低下など、本市の住生活・住環境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の変化を踏まえて、各種上位計画や関連計画に即し、さらなる市民の豊かな住生活の実現及び県都としての魅力ある地域社会の形成等による住環境の向上を推進するため、住生活基本計画の改定を行う。

また、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正に伴い、令和4年度に策定した「那覇市マンション管理適正化推進計画」を本住生活基本計画が兼ねるものとする変更を行う。

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、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(5)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

- ① 現住生活基本計画の検証・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。
- ② 本業務に必要な各種資料の選定及び収集を行い、整理する。

(2) 基礎データ及び上位関連計画の整理

- ① 各種統計調査に基づく最新の基礎データを活用し、現住生活基本計画策定時からの変化について分析を行い、本市の特性や課題及び問題点の再整理、並びに将来分析を行う。
- ② 上位関連計画の住宅政策及び住環境に関わる施策内容等（新たな政策、施策等を含む）を整理する。

(3) 市民アンケート調査及び事業者ヒアリング調査の実施

- ① 本市の現状の住宅政策及び住環境に関する意見や将来に対する意向を把握することを目的に、市民を対象としたアンケート調査を実施する。なお、市民アンケート調査は、本市にて無作為抽出を行った市民（送付対象数 2,100 部程度）を対象に実施すること。
- ② 本市の現状の市場動向、民間賃貸住宅の購入や利用者のニーズ、住宅政策及び住環境に関する課題等を把握することを目的に、市内住宅関連事業者を対象としたヒアリング調査を実施する。
- ③ ①及び②の調査結果を整理・分析し、現住生活基本計画の定量的・定性的な評価を行う。

(4) マンション実態調査の実施及び「那覇市マンション管理適正化推進計画」の見直し

- ① マンションの管理状況や老朽化の実態、管理組合の運営状況など、マンションの実態を把握することを目的に、市内マンション（約 600 棟）のデータベースを整理した上で、アンケート調査を実施する。また、必要に応じて現地調査を実施する。
- ② ①の調査結果をもとに、市内マンションの課題について整理・分析を行う。また、他自治体の事例なども調査し、課題解決のための施策を検討した上で、「那覇市マンション管理適正化推進計画」（令和 5 年 3 月）の見直しを行い、住生活基本計画（改定版）に盛り込む。

(5) 現住生活基本計画の検証及び課題の整理、新たな施策の検討

- ① 現住生活基本計画の成果指標及び施策等について定量的・定性的な評価・検証を行い、積み残された課題及び新たな課題を整理し、課題解決のための施策を検討する。
- ② 本市における住宅確保要配慮者に対する住宅部局と福祉部局が連携した支援のあり方について、先進自治体の事例等を参考に実現可能な方策を検討する。また、

本市における「居住支援協議会」の設立について、その効果や課題を整理する。

- ③ 新たな住宅、住環境に関する課題等を整理し、その対応の可能性や課題解決のための施策を検討する。

(6) 住生活基本計画（改定版）及び概要版の作成

上記(1)から(5)の結果、分析等を踏まえ、次の各号を基本として住生活基本計画の改定及び印刷製本に向けた原稿の調整を行う。

- ① 本市の住宅政策に係る理念、目標、基本方針等
- ② 本市の人口動態及び住宅事情や住環境、本市関連計画や関連施策の状況を踏まえ、必要に応じて那覇市都市計画マスタープランの地域区分に応じた各地区における状況等の整理
- ③ 上記①の理念、目標、基本方針等の達成に向けた実効性ある具体施策及びその推進方法の提示、具体施策に係る定量的・定性的な目標の提示
- ④ その他、新たな住宅・住環境に対する施策、公民連携や市民との協働による取り組みの提示

(7) 会議運営の支援

住生活基本計画の改定にあたり、4回程度開催する予定の幹事会及び委員会、2回程度開催する予定の住宅政策等審議会の会議運営は、事務局であるまちなみ整備課にて行うが、必要に応じて補足説明及び会議録の作成を行う。なお、開催回数は変動する可能性がある。また、発注者より資料の提供等を求められた場合には、可能な限り協力を行うものとする。

(8) 打ち合わせ協議

住生活基本計画の改定にあたり、まちなみ整備課との打ち合わせ協議を行う。なお、打ち合わせ協議は1回／月程度を想定しているが、業務の進捗等に応じて必要な場合は、適宜行うこと。

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 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 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 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：住生活基本計画の策定・改定・見直し（住宅マスタープランも同様とする。）

※類似業務：公営住宅等ストック総合活用計画、公営住宅等長寿命化計画、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）方針など、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。

※住宅政策関連業務：同種業務、類似業務に示すもののほか、再生団地計画策定などの公営住宅関連業務、空き家等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宅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。

10 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市営住宅ストック総合活用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。

11 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。

12 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。

13 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。

14 業務の完了

本業務は、成果品を納品し、発注者の検取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。

15 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。

16 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」を順守しなければならない。

17 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)	那覇市住生活基本計画（改定版）	180頁程度	100部
(3)	(2)の概要版	カラー4頁程度	100部
(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	CDR 又は DVD-R	一式

18 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。

19 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。

20 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。

21 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。

22 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。