

仕 様 書

委託業務名称：県営住宅ストック総合活用基礎調査業務

業務委託場所：沖縄県内

履行期間：契約締結の翌日から 令和 8 年 3 月 31 日 まで

1 本仕様書の適用

- (1) 本仕様書は、沖縄県（以下、「県」という。）の発注する県営住宅ストック総合活用基礎調査業務に適用する。
- (2) 業務内容は、2に掲げる業務とする。
- (3) 成果品は、全て県の所有とし、県の許可を受けないで他に公表、貸与、使用してはならない。
- (4) 本仕様書に明記されていない事項又は疑義が生じた場合は、県と協議の上、決定しなければならない。

2 対象業務

ア 業務の目的

本県では、17,417戸の県営住宅を管理しているが、その約半数が昭和55年～平成2年までの11年間に建設されており、これらの老朽化した多くの公営住宅ストックの効率的な更新が課題となっている。このため、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に資するため、平成22年度に「沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画」を策定し、平成29年、令和4年に同計画の見直しを行い、県営住宅の整備方針としているところであるが、同計画の策定から4年が経過し、次年度の新たなストック総合活用計画を策定することを目的として基礎調査を行う。

イ 業務内容

- (7) 令和4年度版「沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画」に示す1次判定、2次判定及びLCC算定の見直し検討（6+40団地）
現行計画の選定フロー及び条件について、協議により必要に応じて見直すとともに46団地について、2次判定までの時点修正及びLCC削減効果の再算出を行う。
- (4) 新たな「沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画」に向けた現計画における課題等の抽出、分析及び検討
現状のストック活用の実施状況を整理し、計画の進捗状況を評価することで、新たな計画策定に向けた課題を抽出する。
- (9) 沖縄県公営住宅長期修繕計画作成に向けた基礎調査業務
 - a 県営住宅における修繕の実施状況の整理
 - b 長期修繕計画作成方針の検討
- (2) 基礎調査結果のとりまとめ、業務報告書作成
(7)～(9)までの検討結果をとりまとめ、報告書を作成する。
- (4) その他の業務
業務について必要な業務が生じた場合は、発注者と協議する。

ウ 業務の実施

業務の実施にあたっては、エに掲げる既存の資料と整合を取ることを。

エ 当課の主な既存資料

- (7) 沖縄県公共賃貸住宅ストック総合活用計画（平成13年度）
- (4) 沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画（平成22年度）
- (9) 沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画（平成29年度）
- (2) 沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画（令和4年度）

- (d) 沖縄県公営住宅等長寿命化計画（平成22年度）
- (h) 沖縄県公営住宅等長寿命化計画（平成29年度）
- (i) 沖縄県公営住宅等長寿命化計画（令和4年度）
- (f) 県営住宅ストック総合活用基礎調査業務報告書（平成28年度）
- (g) 県営住宅ストック総合活用基礎調査業務報告書（令和3年度）
- (c) 県営中高層住宅ストック改善基礎調査委託業務報告書（平成18～21年度）
- (e) 沖縄県県営住宅長寿命化管理マニュアル（平成25年度）
- (v) 公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年度 国土交通省）
- (s) 沖縄県公営住宅等長期修繕計画（令和4年度）
- (t) その他関係資料

オ 成果品

- (7) 調査結果報告書（正1部、電子媒体CD-R）
- (i) 「県営住宅ストック総合活用基礎調査」原稿（電子データをCD-R等に記録して提出）
- (g) 「県営住宅ストック総合活用基礎調査」の印刷物（5部）
- (c) 「県営住宅長寿命化計画基礎調査」原稿（電子データをCD-R等に記録して提出）
- (d) 「県営住宅長寿命化計画基礎調査」の印刷物（1部）
- (h) 「県営住宅長期修繕計画基礎調査」原稿（電子データをCD-R等に記録して提出）
- (i) 「県営住宅長期修繕計画基礎調査」の印刷物（1部）

3 関係法令等の遵守

本業務を実施するにあたっては、本仕様書のほか、関係法令、規則、通達等を遵守しなければならない。

4 提出書類

本業務を実施するにあたって受託者は、次の資料を適宜提出しなければならない。

- ア 着手届
- イ 管理技術者、照査技術者、担当技術者届（経歴書添付）
- ウ 業務実施日程表
- エ 業務計画書
- オ 業務委託完了報告書及び納品書
- カ 作業（打合せ）記録簿
- キ その他県が必要とみなした書類

5 管理技術者、照査技術者

管理技術者及び照査技術者は、次のいずれかの資格を有するものでなければならない。なお、管理技術者は、照査技術者を兼ねることはできないものとする。

- ア 技術士（総合技術監理部門：都市及び地方計画）の資格を有し、技術士法による登録を行っている者。
- イ 技術士（建設部門：都市及び地方計画）で平成12年度以前に試験に合格し、技術士法による登録を行っている者。
- ウ 技術士（建設部門：都市及び地方計画）で平成13年度以降に試験に合格し、技術士法による登録を行っている場合には、7年以上の実務経験を有し、かつ本業務に該当する部門（技術士制度における技術部門で建設部門：都市及び地方計画）に4年以上従事している者。
- エ RCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有し、「登録証書」の交付を受けている者。
- オ 建築士法（昭和25年法律第202号）に規定する一級建築士

6 打合せ等

本業務の実施にあたっては、業務実施日程表に従って行い、管理技術者は事前に十分係員と打合せを行い、手戻りを生じないように努めなければならない。また、作業打合せ簿を作成し、担当職員へ提出確認を行った後、相互にその打合せ簿を一部ずつ保管するものとする。

なお、業務の進捗状況及び業務内容の打合せについては、必要に応じて随時実施するものとするが、原則

として月 1 回以上実施する。

7 成果品の検査

本業務は、成果品の検査の合格をもって完了とする。また、完了後において瑕疵が発見された場合は修正、又は再作業を行うものとする。

8 成果品の帰属

本業務の成果品は、全て県の管理及び帰属とする。

9 業務環境改善の実施

業務環境に関しては、業務環境改善実施要領の 3. 取組内容について、業務着手時の打合せ時に協議し、取組内容を設定すること。なお、取組内容は打合せ記録簿へ記録すること。

当該要領については、沖縄県技術・建設業課のホームページ（下記アドレス）を参照すること。

<https://www.pref.okinawa.jp/site/doboku/gijiken/kankeitosyo.html>

10 その他

(1) 委託業務の内容については、原則、仕様書のとおりとするが、実施段階において諸事情により実施が困難な場合は、発注者との協議の上、変更を行うこととする。

(2) その他、本仕様書に示されていない事項については、発注者との協議の上、取り決めるものとする。