

酔之尾東団地利活用検討業務委託

特記仕様書

令和 6年 5月

いちき串木野市 都市建設課

— 目 次 —

第1章 総 則

- 第1条 目 的
- 第2条 適用範囲及び関係法令等
- 第3条 履行期間
- 第4条 提出書類等
- 第5条 管理技術者及び照査技術者
- 第6条 工程管理報告
- 第7条 品質管理
- 第8条 秘密の遵守
- 第9条 損害賠償
- 第10条 著作権の譲渡等
- 第11条 検 査
- 第12条 疑 義

第2章 貸与資料及び業務概要

- 第13条 貸与資料
- 第14条 個人情報保護
- 第15条 業務概要

第3章 計画準備・資料収集

- 第16条 業務計画策定
- 第17条 資料収集・整理

第4章 対象団地の現状把握

- 第18条 管理状況の調査・整理
- 第19条 老朽化状況の目視調査
- 第20条 調査結果のとりまとめ

第5章 利活用検討

- 第21条 方向性の検討
- 第22条 概略事業計画の策定
- 第23条 報告書作成
- 第24条 打合せ協議

第6章 成 果 品

- 第25条 納入成果品

酔之尾東団地利活用検討業務委託

特記仕様書

第1章 総 則

第1条 (目 的)

本業務は、いちき串木野市が維持管理する「酔之尾東団地」について、今後の施設の方向性を検討するために、現時点の利用状況や老朽化の状態を調査し、併せて、近隣自治体における利活用事例や成功事例等を調査・整理することを目的とする。

第2条 (適用範囲及び関係法令等)

本仕様書は、いちき串木野市（以下「発注者」という。）が実施する「酔之尾東団地利活用検討業務委託」に適用するものとし、本業務の履行にあたって「受注者」は、本仕様書に基づくほか、下記の関係法令等に準拠して業務を行うものとする。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (2) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (3) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (4) いちき串木野市総合計画
- (5) いちき串木野市都市計画マスタープラン
- (6) いちき串木野市公共施設等総合管理計画
- (7) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (8) 行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第58号）
- (9) いちき串木野市個人情報保護条例
- (10) いちき串木野市契約規則及びその他関係諸規程
- (11) その他関係法令等

第3条 (履行期間)

本業務の履行期間は下記の通りとする。

自 令和 6年 6月 (契約日)
至 令和 6年11月29日

第4条 (提出書類等)

「受注者」は、本業務の実施にあたり、下記の書類を速やかに「発注者」に提出し、その承諾を得るものとする。

- (1) 業務計画書
- (2) 作業着手届
- (3) 管理技術者及び照査技術者届（経歴書添付）
- (4) 工程表
- (5) その他「発注者」が指示する書類

第5条 (管理技術者及び照査技術者)

管理技術者及び照査技術者については、高度な専門知識が必要との観点から次の資格のいずれかを有するものとし、公営住宅に関する利活用検討又は長寿命化計画策定の実務経験を有しかつ、相当の経験及び知識を有した技術者を選任するものとする。

- (1) 技術士（都市及び地方計画）
- (2) R C C M（都市計画及び地方計画）

(3) 一級建築士

また建物調査の実施に当たり、建築基準法 12 条点検（建築物）の点検資格を持つ一級建築士・二級建築士・特定建築物調査員（法定講習修了者）のいずれかの資格を持つ技術者を 1 名以上配置するものとする。

第 6 条（工程管理報告）

「受注者」は、作業の進捗状況について、「発注者」の要求があった場合には、直ちに「発注者」に報告しなければならない。

第 7 条（品質管理）

「受注者」は、本業務において適切かつ厳格な品質管理を行うため、関係法令、規則等を正しく遵守するほか、本仕様書が示す要求事項を企業として適切に実施、照査、是正するための管理能力を有する必要があることから、以下に示す資格を取得していることとし、業務着手時にその認証を証明する登録証の写しを「発注者」に提出し承認を得るものとする。

(1) ISO9001（品質マネジメントシステム）

第 8 条（秘密の遵守）

「受注者」は、「発注者」よりの借用物及び本業務の実施中に生じる全ての成果品を、「発注者」の許可なく他に公表及び貸与してはならない。また、本業務に於いて、「受注者」の社員はもとより退職後といえども業務上知り得た情報を何人にも漏洩してはならない。

第 9 条（損害賠償）

本業務中に生じた諸事故や第三者に与えた損害について、「受注者」は一切の責任を負い、「発注者」に発生原因及び経過等を速やかに報告し、「発注者」の指示に従うものとする。

第 10 条（著作権の譲渡等）

「受注者」は、成果物が著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第 2 条第 1 項第 1 号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当する場合には、当該著作物に係る「受注者」の著作権（著作権法第 21 条から第 28 条までに規定する権利をいう。）を当該著作物の引渡し時に無償で譲渡するものとする。

第 11 条（検査）

本業務完了後は、最終検査を受けるものとし、加除・訂正等の指示を受けた場合、速やかにその指示に従うものとする。

また、それに要する経費は、「受注者」が負担するものとする。

第 12 条（疑義）

本特記仕様書に記載なき事項及び疑義が生じた場合、「発注者」・「受注者」協議の上、「受注者」は「発注者」の指示に従い、業務を遂行しなければならない。

第2章 貸与資料及び業務概要

第13条 (貸与資料)

本業務に必要な下記資料は「発注者」より貸与するものとし、「受注者」は貸与された資料を破損・紛失しない様にし、業務終了後は速やかに返却するものとする。

- ① いちき串木野市総合計画
- ② いちき串木野市まち・ひと・しごと創生総合戦略
- ③ いちき串木野市都市計画マスタープラン
- ④ いちき串木野市公共施設等総合管理計画
- ⑤ いちき串木野市住生活基本計画
- ⑥ いちき串木野市公営住宅等長寿命化計画及びデータ
- ⑦ 公営住宅等管理台帳
- ⑧ 公営住宅等入居者台帳
- ⑨ 公営住宅等改善事業等の実施資料
- ⑩ 対象施設建物情報一覧
- ⑪ 対象施設（建物）に関する図書及びデータ
- ⑫ 対象施設耐震診断結果
- ⑬ 対象施設改修・改善履歴等
- ⑭ 対象施設既存点検記録等
- ⑮ 管内図（S=1/2,500, 1/10,000, 印刷図及びデジタルデータ）
- ⑯ その他必要な資料

第14条 (個人情報保護)

「発注者」より貸与された資料において、「受注者」は個人情報等の行政資料流出防止対策を適切に実施することが求められることから、以下に示す認証資格証明のいずれかを「発注者」に提出し承認を得るものとする。

- (1) ISMS（情報セキュリティマネジメントシステム）認証取得証明書の写し
- (2) プライバシーマークの認証取得証明書の写し

第15条 (業務概要)

本業務の業務概要は下記の通りとする。

(1) 対象範囲

酔之尾東団地 1号棟・2号棟及び附随施設および敷地に関するすべて
いちき串木野市 照島4946番地2外

敷地面積 6,147 m²

建物 ・ 1号棟 昭和55年建設 RC壁式構造5F

1階毎に8戸 1棟40戸 階段4ヶ所（各階段に10戸）

建築面積 510.16 m² 延床面積 2,383.52 m²

・ 2号棟 構造同上

建築面積 506.08 m² 延床面積 2,379.44 m²

・ 集会所 RC1F 84.0 m²

・ ポンプ室、受水槽室 RC1F 21.0 m²

・ プロパンボンベ室 RC1F 16.0 m²

・ 浄化槽機械室 RC1F 11.36 m²

・ 自転車置場 S造 84.0 m²

- (2) 業務概要
- ① 計画準備・資料収集
 - ② 対象団地の現状把握
 - ③ 利活用検討
 - ④ 報告書作成
 - ⑤ 打合せ協議

第3章 計画準備等

第16条 (業務計画策定)

業務の実施に際し、本業務に関する契約図書、指示事項及び貸与資料等を十分に把握するとともに、関係各所との連絡調整、業務の全体工程と作業体制を検討し、「業務計画書」を提出し、市の承認を得るものとする。

第17条 (資料収集・整理)

必要な資料について事前調査を行い、本業務に資する資料を収集・整理し、収集した資料の取扱いに十分注意の上、破損・紛失等のないようにするものとする。

必要な資料については、借用リスト等作成し、漏れを防ぎ、効率よく収集できる様工夫するものとする。

第4章 対象団地の現状把握

第18条 (管理状況の調査・整理)

本業務の検討を行うに当たり、貸与された各種資料を基に団地の管理状況(立地、敷地、建築年度、構造、階数、間取り、床面積、入居戸数、応募状況、設備状況等)を調査し整理するものとする。

第19条 (老朽化状況の目視調査)

建物の劣化状況を把握するため、敷地、外部、内部(室内)、屋上、設備等について、目視・簡易調査により調査を行うものとする。

第20条 (調査結果のとりまとめ)

調査結果の整理を行うものとする。また、写真撮影と撮影位置を平面図等に記録するものとする。

第5章 利活用検討

第21条 (方向性の検討)

前項により調査した事例により対象建物の状況・状態を踏まえ、対象団地の今後の利活用の方向性を取りまとめる。

第22条 (概略事業計画の策定)

実用性の高い3つの方向性について、概略事業計画(事業内容、概算事業費、事業スケジュール等)を策定するものとする。

第 23 条 (報告書作成)

本業務の概要及び調査・検討結果等を整理し、業務報告書を作成するものとする。

第 24 条 (打合せ協議)

打合せ協議 3 回とし議事録作成を行うものとする。必要に応じ双方協議を行い回数
の調整を行う。重要案件については市の承認を得るものとする。

第 6 章 成 果 品

第 25 条 (納入成果品)

(1) 本業務の納入成果品は次の通りとする。

① 業務報告書 (A 4 判簡易製本)

1 部

② 電子データ (CD-R)

1 式

③ その他関連資料

1 式

(2) 成果品の納入場所は、いちき串木野市都市建設課とする。