

**令和7年度
産山村公営住宅等再編に係る官民連携事業の
導入検討調査業務**

【委託仕様書】

産山村役場 企画振興課

第1章 総則

第1-1条 適用範囲

産山村（以下、「発注者」という。）が委託する『産山村公営住宅等再編に係る官民連携事業の導入検討調査業務』（以下、「調査業務」という。）について、受注者は契約書に定めるもののほか、特記及び追加事項は、この委託仕様書によるものとする。

調査業務は、産山村公共建築設計業務委託契約約款（平成14年7月24日規則第10号）（以下、「契約約款」という。）に準じて履行される業務であり、委託仕様書はその補足的事項を記載するものである。

なお、契約約款中の「設計業務委託仕様書」は、「調査業務委託仕様書」に読み替えるものとする。

委託仕様書は、発注者が発注する調査業務において、一般仕様及び特記仕様に区分し、必要な事項を定めるものである。

なお、委託仕様書は、調査業務の大要を示すものであり、調査業務履行上、当然必要と認められる事項については、委託仕様書に記載されていない事項であっても受注者の責任において実施するものとする。

第1-2条 業務の目的

産山村では、人口減少等を見据えて、分散立地する公営住宅及び公共施設を段階的簡・戦略的に集約化・共同化を図り、公営住宅等の質の向上と公共施設総量の削減を目指すため、PPPエージェント方式やローカルPFI等の官民連携事業手法の導入及びモデル事業を通じた公営住宅等の新たな整備・運営管理について、検討を行うものである。

第1-3条 履行場所

履行場所は、産山村内全域に整備された公営住宅及び公共施設を対象とし、別途位置図に示すとおりである。

第1-4条 履行期間

履行期間は、契約締結の日から令和8年3月13日までとする。

第1-5条 土地の立入り等

現地調査のための公営住宅等への立入り等は、発注者が当該土地の使用者及び管理者等の承諾を得るものとする。この場合において、発注者の指示があるときは、受注者はこれに協力しなければならない。

第1-6条 関係法令

調査業務の履行にあたっては、関係法令を遵守しなければならない。

第1-7条 成果品の帰属と機密保持

調査業務における成果品及び記載内容は、全て発注者に帰属するものであり、受注者は発注者の許可なくしてこれを第三者に公表してはならない。また、策定業務にて知り得た事項も同様に第三者に公表してはならない。

第1-8条 提出書類

調査業務の着手及び完成に当たり、契約約款に定めるもののほか、次の書類を提出しなければならない。

- (1) 管理技術者等選任通知書
- (2) 業務工程表
- (3) 業務計画書
- (4) 業務完了報告書
- (5) 成果品納品書

なお、承諾された事項を変更しようとするときは、その都度承諾を得るものとする。

第1-9条 一般事項

- (1) 受注者は、作業実施の順序、方法等は監督職員と密接な連絡を取り、作業の円滑な進捗を図るものとする。
- (2) 作業に従事する技術者は、対象業務に十分な知識と経験を有した者とする。
- (3) 受注者は、常に業務内容を把握し、業務期間中に監督職員が資料の提出を求めた場合は、速やかにこれに応じるものとする。

第1-10条 配置技術者

- (1) 管理技術者
管理技術者は、当該調査業務の履行に関し、業務の管理及び統括を行うことができる者とする。

第1-11条 配置技術者の確認

受注者は、業務計画書の作成にあたって、配置技術者の所属・役職及び担当する分担業務を業務組織計画に明確に記載するものとする。なお、変更業務計画書において業務組織計画を変更する際も同様とする。

第1-12条 保険加入

- (1) 受注者は、雇用保険法（昭和49年法律第116号）、労働者災害補償保険法（昭和22年法律第50号）、健康保険法（大正11年法律第70号）及び厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）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。
- (2) 受注者は、上記に示されている保険に加入している旨を業務計画書に明示しなければならない。また、監督職員からの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。

第1-13条 事故の防止

受注者は、当該調査に当たり、障害その他事故を未然に防止するよう努力するとともに、労働基準法等関係法規を守り、円滑にこれを行わなければならない。

なお、事故等による損害等が生じた場合の補償に要する費用は、受注者の負担とする。

第1-14条 資料の貸与

調査業務において必要とする書類は、資料借用書により発注者から受注者に貸与する。また、受注者は貸与された資料を厳重に保管し、定められた期間内に発注者に返却しなければならない。

第1-15条 検査及び引渡し

受注者は、履行期間内に調査業務を完了し、所定の書式にて業務完了報告書を提出し、発注者による完了検査を受けなければならない。

なお、調査業務における成果品は、発注者による完了検査合格後、所定の書式を持って発注者に引渡すものとし、成果品の引渡しをもって策定業務の完了とする。

また、調査業務の検査に伴う必要な費用は、仕様書に明記のないものであっても、受注者の負担とする。

第1-16条 契約の保証

本調査業務においては、契約約款第4条に規定する契約の保証については、免除する。

第2章 特記仕様

第2-1条 作業条件

本調査業務の実施にあたっては、以下の事項に留意して作業を進めるものとする。

- (1) 調査業務での検討内容は、産山村公共施設等総合管理計画、産山村国土強靱化計画、産山村過疎地域持続的発展計画、うぶやま未来計画などを踏まえて実施すること。
- (2) 作業実施にあたっては、事前に作業方法及び具体的な業務工程計画を作成して、監督職員及び監督職員が指示する者と十分打合せを行い、手戻りのないよう留意しなければならない。
- (3) 現地調査に伴い、施設内に立ち入る必要がある場合は、事前に監督職員と打合せを行い、使用者等への周知後に立ち入ること。

第2-2条 業務内容

- (1) 公営住宅等再編計画の検討
本村の公営住宅及び公共施設の整備状況、地域分析、居住ニーズ等を調査・把握し、本村の人口減少等を見据えて段階的・戦略的に集約化・共同化を図るなど、公営住宅等の再編計画について取りまとめることとする。
- (2) 先進事例当地区の調査
公営住宅等再編計画の策定にあたって、本村のモデルとなり得る先進地域の事例地区を2地区程度提案する。
- (3) 官民連携事業スキームの検討
公営住宅等の質の向上と公共施設の総量の削減を目指すため、PPPエージェント方式、ローカルPFI及びWeb3等の官民連携事業手法の導入について検討し、導入可能な事業手法を提案する。
- (4) モデル事業の検討・実施方針策定
上記(1)～(3)の検討等を踏まえて、本村のモデルとなり得る公営住宅の建替え・新設整備案について、別途実施予定の「公営住宅モデル整備事業設計業務(仮称)」と連携した提案を行う。
- (5) 報告書の取りまとめ
本業務に係る業務報告書及び報告書概要版を作成する。

第2-3条 参考図書及び貸与資料の取扱い

参考図書及び貸与資料の取扱いは次のとおりとする。

- (1) 参考図書及び貸与資料の記載事項に相互に矛盾がある場合、又は解釈に疑義が生じた場合は、監督職員と協議するものとする。
- (2) 参考図書は、作業時点の最新版を用いることとし、改訂された場合は、監督職員と協議するものとする。
- (3) 貸与資料は、原則として初回打合せ時に一括貸与するものとし、監督職員の請求があった場合のほか、完了検査時に一括返納しなければならない。

第2-4条 設計協議

打合せは、着手前1回、中間2回、完成時1回の合計4回以上行うものとし、現地及びWebによるものとする。

主として次の段階で行うものとする。

- (1) 初回打合せ（作業着手段階）
 - ・発注者の要望事項の内容把握・方針について協議する。
 - ・受注者が提示する業務計画書に基づき、作業内容・方針の確認及び貸与資料の確認を行う。
- (2) 第2回打合せ（基本方針の策定、基本事項の決定段階）
 - ・各検討作業における諸条件の処理に関する確認について協議する。
- (3) 第3回打合せ（検討内容の決定段階）
 - ・各検討作業における諸条件の処理に関する確認について協議する。
- (4) 最終打合せ（報告書原稿作成段階）
 - ・総括説明及び成果品原稿を確認する。

第2-5条 成果品

調査業務の成果品は、次のとおりとする。なお、本業務は、国土交通省の「令和7年度先導的官民連携支援事業」に基づき実施するものであり、報告書概要版の取りまとめにあたっては、指定されたフォーマットに基づき、わかりやすく、理解しやすいように、整理・作成することとする。

- (1) 報告書（A4版）5部（電子媒体の出力、市販のファイル綴じで可）
- (2) 報告書概要版（A4版）5部（電子媒体の出力、市販のファイル綴じで可）
- (3) 電子データ（CD-R若しくはDVD-R）
- (4) その他監督職員が指示するもの

第2-6条 定めなき事項

委託仕様書に定める事項又はこの業務の実施にあたり疑義が生じた場合は、発注者及び受注者協議のうえ、これを処理するものとする。