

## 令和4年度仕様書（案）

以下の内容は、プロポーザル選考を実施するに当たり、現段階で想定される業務内容を示したものである。実際に契約を締結する際は、受託事業者と協議の上、仕様内容を決定する。

### 1 件名

文京区住宅マスタープラン見直しに関する調査等支援業務委託

### 2 契約期間

令和4年8月1日から令和5年3月31日まで

### 3 履行場所

文京区管内

### 4 委託業務の内容

現行の文京区住宅マスタープラン（第三次「文の京」住宅マスタープラン。以下「住マス」という。）の見直しに必要な、各種調査を実施し、結果を取りまとめ、分析、課題抽出等を行い、「文京区住宅白書（骨子）」にまとめる。作成に当たり、住宅を取り巻く社会情勢、国や東京都の住宅・住環境関連法令等の動向、令和3年度に区が整理した文京区の住宅施策の歩みを考慮し、課題等を作成する。

#### (1) 計画準備

受託者は、本業務を実施するに当たり、令和4年度における実施方針、実施工程、業務実施体制、打合せ計画、成果品の内容、連絡体制及び令和4年度から令和6年度までの実施工程等を定めた業務計画書を提出し、事業執行担当者の承諾を受けること。この業務計画書は、プロポーザル応募の際の提出書類と整合を図ること。

#### (2) 文京区内のマンションの実態調査（ストック把握調査）

マンションとは、3階建て以上かつ非木造（耐火建築物）の共同住宅とする。

分譲及び賃貸マンション（以下「マンション」という。）の全数を把握し、リスト及び分布図を作成し、特性分析を行う。

##### ア リスト作成

住宅地図、建築計画概要書、登記簿及び民間調査会社のデータ等の利用可能な既存資料等により、区内のマンションを全て抽出し、リストを作成する。既存のデータ等で不明な場合は、現地調査を行う。

リスト項目：建物名称、所在地、階数、戸数、建築年、分譲・賃貸の別、その他の内容については、区担当者との協議の上決定する。

##### イ マンションの分布図作成

##### ウ 特性分析

ア及びイで作成したリスト及び分布図から、区内マンションに関する立地や建物状況などの特性分析を行う。

#### (3) 分譲マンションの管理組合意識調査及び現地調査

(2)で把握した分譲マンションの全棟（東京都マンション管理状況届出制度で届出のある約 340 棟は除く。）に対し、設備の状態や管理状況等についてのアンケート調査を実施し、集計及び分析を行う。30%程度の回収率を見込めるよう、アンケートの目的や設問の分かりやすさ、周知方法及び回収方法などを工夫すること。また、郵便物不達のマンションについては、現地訪問の上、可能であればアンケート調査表を渡して回答を依頼する。その際、目視にて外観調査を行い、訪問調査シート（調査様式）を作成すること。

(4) 賃貸マンションの所有者意識調査

賃貸マンションの所有者に、管理状況や賃貸経営に対する意識等のアンケート調査を実施し、集計及び分析を行う。調査地域に偏りが出ないように対象を選定した上で、所有者情報を取得する。50 件程度の回収を見込めるよう、アンケートの目的や設問の分かりやすさ、周知方法及び回収方法などを工夫すること。

(5) 区民意識調査

家族構成等の世帯状況や居住環境等、設備の状態や管理状況等についてのアンケート調査を実施し、集計及び分析を行う。

調査対象者は、区がランダム抽出した上で宛名シールを作成し、一覧データと共に貸与する。調査手法及び集計方法等については、受託者が検討し、1,000 世帯程度の回答数を見込めるよう実施する。

(6) 令和 3 年度に区が作成した資料を基にした、以下の内容の分析及び再整理

- ア 人口、世帯等の基礎データの分析
- イ 国、東京都及び区の関連法令等の整理
- ウ 文京区住宅施策のこれまでの歩みの整理
- エ 住マスの抱える課題の整理

(7) 文京区住宅白書（骨子）の作成

(2)から(6)までの調査等の結果をまとめ、分析し、本区の今後の住宅・住環境施策の課題、目標及び方針等を盛り込んだ「文京区住宅白書（骨子）」を作成する。

必ず最終校正を経た後で、成果品数を印刷すること。

※ 参考資料

平成 13 年度分譲マンション等実態調査報告書：154 頁カラー

平成 14 年度文京区住宅白書：140 頁カラー

(8) 打合せ・協議

契約履行上及び会議等のために必要な打合せ等に参加して助言する等の支援及び情報共有を図るための定例的な打合せを実施する。

(9) (1)で作成した業務計画書に基づき、業務の進捗等についての報告書を作成する。

5 成果品

- |                            |        |
|----------------------------|--------|
| (1) 業務計画書                  | 2 部    |
| (2) 業務報告書                  | 2 部    |
| (3) 文京区住宅白書（骨子）A4判 カラー     | 約 50 部 |
| (4) 4(2)から(5)までの各調査結果資料    | 各 2 部  |
| (5) 4(3)から(5)までのアンケート用紙回収分 | 一式     |

- (6) 成果品、関係資料等を記録した磁気データ（記録媒体はCD等） 一式
- (7) その他関連資料 一式

## 6 納品場所

文京シビックセンター18階 都市計画部住環境課

※ 成果品の納品に当たっては、社内照査を踏まえること。

## 7 区からの貸与資料

- (1) 平成13年度文京区分譲マンション等実態調査報告書
  - (2) 平成14年度文京区住宅白書
  - (3) 第三次「文の京」住宅マスタープラン
  - (4) 区民意識調査対象者一覧データ及び宛名シール
  - (5) 令和4年度住宅政策審議会資料及び基礎資料
  - (6) 文京区策定の関係計画書
- その他必要に応じて貸与する。

## 8 業務実施上の条件

- (1) 関連法令、上位・関連計画に沿った内容のものであること。
- (2) 文京区の地理的条件、東京都特別区の一区である状況、産業・人口構成等を考慮したものであること。

## 9 厳守事項

区民意識調査対象者一覧データ及び宛名シールは、重要な個人情報であるため、秘密保持はもちろんのこと、再委託、第三者への提供、委託目的以外の使用、複写、複製等は禁止する。守秘義務は業務終了後も継続する。

また、区民意識調査対象者一覧データ及び宛名シールについては、業務を通じて特段の注意を払い、情報漏えいがないよう厳重に管理しなければならない。万一事故が発生した場合は、速やかに事業執行担当者に電話で報告すること。

契約終了後、本業務委託において利用した個人情報を含むデータ及び資料は、速やかに区に返還すること。

## 10 支払方法

検査合格後、受託者の請求書に基づき一括で支払うものとする。

## 11 契約不適合責任

本契約が完了し、成果物が納入された後、内容に不備、不足等、本契約の内容に適合しない場合は、区は受託者に対してその修補を請求し、又は修補に代え、若しくは修補とともに損害の賠償を請求するものとする。ただし、区の責めに帰すべき事由により生じたものであるときは、この限りでない。

## 12 その他

- (1) 本仕様書の内容に疑義が生じた場合は、区契約事務担当と協議の上決定する。
- (2) (1)に関するものを除く、契約履行上の打合せ事項に関しては、事業執行担当者を行うこと。
- (3) 本業務は、プロポーザル募集の際に提出した提出書類に記載した担当者及び従事者が行うこと。事業執行担当者の承諾がない限り、それらの者を変更してはならない。
- (4) 本件委託業務のために作成した報告書等の著作権及び版権は、文京区に帰属する。ただし、写真・地図等の素材について、他に著作権を有している者がいるときは、その使用に関する手続について、必要に応じて受託者が支援すること。使用に料金が発生するものに関しては、使用しないものとする。使用权を得て使用する写真等の素材についての著作権の区への譲渡は、ないものとする。
- (5) 本契約の履行に当たり知り得た情報は、本委託業務以外に使用し、又は公開しないこと。この義務は、本契約終了後も継続する。
- (6) 本契約を遂行する上で業務の一部について、第三者に再委託をする必要があるときは、あらかじめ再委託をする事業者名、再委託等の内容を区に書面をもって報告し、承諾を得なければならない。  
また、再委託等を請けた事業者にも、この契約内容を遵守させなければならない。
- (7) 本契約の履行に当たって自動車を使用し、又は使用させる場合は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年東京都条例第 215 号）の外、各県条例に規定するディーゼル車規制に適合する自動車とすること。なお、適合の確認のために、当該自動車の自動車検査証（車検証）、粒子状物質減少装置装着証明書等の提示又は写しの提出を求められた場合には、速やかに提示し、又は提出すること。
- (8) 本契約の履行に当たってハイブリッド車等の自動車を使用し、又は使用させる場合は、車両接近通報装置を備えた自動車を使用するよう努めること。
- (9) 本契約の履行に当たり、文京区個人情報の保護に関する条例（平成 5 年 3 月文京区条例第 6 号）を遵守すること。
- (10) 本契約の履行に当たり、文京区情報セキュリティに関する規則（平成 15 年 6 月文京区規則第 50 号）を遵守すること。
- (11) 本契約の履行に当たり、文京区公共の場所における喫煙等の禁止に関する条例（平成 20 年 9 月文京区条例第 45 号）を遵守すること。
- (12) アスベストを含有していない製品を納品すること。
- (13) 本契約の履行に当たっては、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成 25 年法律第 65 号）を遵守し、また、文京区における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応要領（平成 28 年 3 月文京区訓令第 13 号）の目的等を顧慮し、障害者に対し、障害を理由とした不当な差別的取扱いをしないこと。また、障害者から社会的障壁の除去を求められた際に、その実施に伴う負担が過重でないときは、合理的な配慮をすること。
- (14) 本契約の履行に当たっては、文京区男女平等参画推進条例（平成 25 年 9 月文京区条例第 39 号）第 7 条及び「性自認および性的指向に関する対応指針（令和 3 年 3 月 31 日付 2020 文総総第 1777 号）」を踏まえ、性別（性自認及び性的指向を含む。）に起因する差別

的な取扱いを行わないこと。

### 13 連絡先

契約事務担当	総務部契約管財課契約係	電話 5803-1150 (直通)
事業執行担当者	都市計画部住環境課管理担当 田邊	電話 5803-1239 (直通)



