

市営野庭住宅及び周辺の住宅等を含めた団地全体の再生計画策定業務委託（その1）仕様書

一般仕様書

（適用）

第1条 本仕様書は、横浜市契約事務受任者 横浜市建築局長 が実施する市営野庭住宅及び周辺の住宅等を含めた団地全体の再生計画策定業務委託（その1）（以下「委託業務」という。）に適用する。

2 特記仕様書に記載された事項は、この仕様書に優先して適用される。

（用語の定義）

第2条 監督職員とは、委託業務を監督する横浜市の指定する職員をいう。

2 指示とは、委託者側の発議により監督職員が受託者に対し、監督職員の所掌事務に関する方針、基準、計画などを示し実施させることをいう。

3 承諾とは、受託者側の発議により受託者が監督職員に報告し監督職員が了解することをいう。

4 協議とは、監督職員と受託者が対等の立場で合議することをいう。

（法規の遵守）

第3条 委託業務の実施に当たり、関係の法令、条例その他諸規定を守り、業務の円滑な進行を図らなければならない。

（業務確認）

第4条 受託者は、主要委託業務段階のうち、特記仕様書又はあらかじめ監督職員の指示した箇所については監督職員の承諾を得なければ、次の作業を進めてはならない。

（打合せ等）

第5条 業務を適正かつ円滑に実施するため、現場責任者と監督職員は常に密接な連絡をとり、業務の方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度記録し、相互に確認しなければならない。

2 業務着手時等別途指定する業務の区切りにおいて、受託者と監督職員は打合せを行うものとし、その結果について記録し相互に確認しなければならない。

（第三者損害）

第6条 受託者は、委託業務実施に当たり、万一第三者に損害を及ぼした場合は、速やかに監督職員に報告するとともに、誠意をもって事後処理に当たらなければならない。

（疑義）

第7条 受託者は、委託業務の実施に当たり、設計書等に疑義が生じたときは、監督職員と協議しなければならない。

特記仕様書

1 委託名称

市営野庭住宅及び周辺の住宅等を含めた団地全体の再生計画策定業務委託

2 履行期間

契約締結日から平成 32 年 3 月 27 日まで

3 委託内容

港南区野庭町の市営野庭住宅の建替えに向けた検討を行うとともに、市営住宅及び周辺の住宅等を含めた団地全体の再生計画を策定する。

(1) 現況・課題把握

地域全体のまちづくりの方向性を検討する上での基礎的な情報やそれを踏まえた解決すべき課題を把握する。

(例：上位計画、周辺地域の現状（土地利用、施設立地状況、交通環境等）、人口・世帯動向、建築基準法 86 条認定の状況、市場動向等、市民活動の状況の把握)

※市営住宅部分の基礎情報（敷地条件、供給処理施設状況）についての検討は不要

(2) 再生コンセプト・方針の検討

現況・課題を踏まえ、地域課題の解決や市の政策的意義に資するよう、市営住宅のみならず、地域全体の再生のコンセプトや具体的な方針を検討する。

(3) 計画条件の検討

具体的な土地利用再編計画や配置計画等を検討していく上での条件（土地交換等の条件、市営住宅における建替戸数・型別供給・共用付帯施設・屋外計画条件、法的条件等）を設定する。

(4) 地域全体の土地利用再編の方向性に関する検討

地域全体の再生を進めていく上で、市営住宅、公共施設、分譲団地等の相互連携・土地交換等の可能性も含め目指すべき地域全体の土地利用再編に関する方向性を複数案設定する。

なお、平成 32 年度末に閉校する市立野庭中学校の跡地も含めて検討を行うこととする。

(5) 配置に関する方向性の検討

地域全体の土地利用再編計画を踏まえ、市営住宅部分において、建替えた場合の配置に関する方向性について複数案検討する。（高度地区の緩和の可能性も含め検討）

(6) 余剰地活用方策の検討

設定された余剰地に対して、具体的な活用用途、活用イメージを設定する。

(7) 建築基準法 86 条認定の取扱いの検討

分譲団地の将来的な建替えや国の法運用検討の状況を見据え、本計画を実現する上での 86 条認定の取り扱いについて検討する。

(8) 分譲団地との連携方策の検討

将来的な分譲団地の建替えが発生した場合、市営住宅の建替えに伴う余剰地活用の可能性や実施する上での課題等について検討する。

(9) 生活支援方策・エリアマネジメントに係る取組の検討

地域全体で少子高齢化が進む中で、団地再生を契機に、居住者の生活利便性の向上、交通環境の向上、地域ケアプラザと連携した見守り等の生活支援、イベント開催等によるコミュニティ活性化につながるソフト的な取組みを検討する。それらを実現する上でのエリアマネジメントの実施方策を検討する。

(10) 関係部署との協議、庁内説明資料の作成等

建築基準法、開発許可、都市計画変更等について考え方を確認するための各種法協議を実施する。庁内で計画について説明するための資料を作成する。

また、地域全体の再生を進めることへの調整を図るため市の関係部署、港南区、公社との定期的な意見交換を行うための資料を作成する。

(11) 識者懇談会の運営補助

地域全体のまちづくりのあり方とそこでの市営住宅再生の計画の検討を行う、有識者による懇談会の企画及び資料作成補助、議事要旨の作成等を行う。

(有識者は5名、3回の会議開催を想定、有識者への謝金及び交通費の支払いを含む)

(12) 再生計画案のリーフレット作成

再生計画案を外部へ説明するためのリーフレットの原稿を作成する。

4 委託対象地概要

別添参考資料のとおり

5 成果品

(1) 報告書 (A3二つ折りA4製本) 3部

(2) 報告書電子データ 1部

(Word、PowerPoint 等加工が可能な形式及び CAD データ、PDF ファイル)

(3) その他必要に応じて関連資料一式

6 その他

業務の執行にあたっては、本業務監督員である本市職員と連絡を取り、その指示に従うこと。