

企画提案仕様書

1 業務名 令和6年度沖縄県住宅市場動向調査等及び住環境向上に関する支援業務

2 履行期間 契約締結の日の翌日～令和7年3月21日まで

3 目的

本県では、令和4年度に「沖縄県住生活基本計画」を改定し、誰もが安心して心地よく暮らせる美ら島 沖縄」を基本方針とし、住宅施策に取り組んでいる。

近年、県内では、建設単価や地価の上昇、人手不足などの複合的な要因から、新築住宅（持ち家、貸家）の建設が、年度単位で伸び悩んでいる状況であり、とりわけ離島・過疎地域における定住環境への影響が懸念されている。

一方、中古住宅のリフォームや、空き家の利活用など、既存住宅ストックを有効活用するなど、居住ニーズに応じた住まい方がみられる。

さらに、コロナ禍を経て、「新たな生活様式」や、「デジタル技術の活用」など、新しい住まい方や、ライフステージに対応した住生活の実現など、住まいを取り巻く環境も大きく変化している。

本業務では、県内の住宅市場動向について、地域ごとに調査・分析することで、居住に関する課題を整理し、多様な支援、コスト低減および新技術の活用など、地域別の実情に応じた住まいづくりを提案すること目的とする。

4 共通仕様書の適用

本業務にあたっては、本契約書に基づき実施すること。

5 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**令和6年度沖縄県住宅市場動向調査等及び住環境向上に関する支援業務**に適用する。

(2) 成果品は、すべて県の所有とし、県の許可を受けずに他に公表、貸与、使用しないこと。

(3) 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、決定する。

(4) 本仕様書における「地域別」とは、本島中南部（2箇所）、北部（1箇所）、宮古（1箇所）、八重山（1箇所）及びその他離島（2箇所）の市町村7箇所を想定。なお、想定箇所については、発注者との協議のうえ、決定すること。

6 業務内容

(1) 県内の住宅市場に関する動向調査

県内の住宅市場に関する状況について、下記の視点により地域別に現況を分析する。

例：①住宅着工数の推移 ②建設単価の推移 ③地価の推移 ④空き家の数
⑤年齢別人口 ⑥世帯別年齢構成 ⑦民間借家の家賃 など

※調査範囲：過去20年（5年単位）とする。

なお、動向調査の内容については、発注者と協議の上、決定すること。

(2) 実態調査

市町村、建築士、建設業、不動産事業者及び金融機関などにアンケート調査を実施し、地域別に住宅市場に関する現状、課題、取組、課題への提案などの実態を多面的に把握する。

- ・受注者対応：アンケートの内容作成、周知：協議、送付、回収、結果の整理、分析など
- ・県対応：アンケート調査の依頼文（鑑）の作成、協議など

なお、アンケートの調査対象及び内容については、発注者と協議の上、決定すること。

(3) 要因分析、課題の整理

(1) 動向調査 (2) 実態調査の結果から、定性的、定量的に地域別ごとに課題を分析し整理する。

(4) 先進事例調査

課題の解消に向けて、県内外の住宅供給等に関する先進事例を多面的に調査し、その内容を整理し、分析する。

例：①事業実施の事例（地域優良賃貸住宅、公営住宅の目的外使用などの政策的支援）
②建設工法の事例（輸送費低減や人手不足を解消するなどの技術的支援）
③住宅設計の事例（設計の工夫によるコスト縮減などの技術的支援）
④建設補助の事例（補助金や助成金による経済的などの支援）
⑤新技術活用の事例
⑥その他官民連携、金融支援への取組 など

- ・受注者対応：依頼先との日程調整、質疑内容の作成、送付、回収、内容の整理、分析など
- ・県対応：事例調査の依頼文（鑑）の作成、協議など

(5) 住宅供給等に関する方策提案

(3) 要因分析、課題の整理及び(4) 先進事例調査を踏まえ、地域別に住宅供給等に関する方向性を整理し多面的に方策を提案する。

例：①地域優良賃貸住宅制度の導入
②公的賃貸住宅としての空き家の利活用
③公営住宅における目的外使用
④建設工法によるコスト縮減
⑤住宅設計によるコスト縮減
⑥補助金・助成金の活用
⑦金融支援の活用 など

(6) 居住に関する新技術活用などの情報提供について

「新たな生活様式」や、「デジタル技術の活用」などに新しい住まい方や、若者世帯・子育て世帯のライフステージに対応した住生活の実現など、住環境向上のための新たな取組について情報提供する。

例：①住宅における IOT の活用 ②マルチハビテーションによる住まい方 ③新技術を活用した住宅建設 など

7 関係法令等の遵守

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

8 提出書類

本業務を実施するに当たって受託者は、次の書類を適宜提出しなければならない。

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

9 管理技術者

管理技術者は、以下のいずれかの資格保有者であること。

なお、管理技術者は、担当技術者を兼ねることはできないものとする。

① 一級建築士
② 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。
③ 技術士（建設部門：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。

10 打合せ等

本業務の実施に当たっては、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、作業打合せ記録簿を作成し、担当職員へ提出確認を行った後、相互に当該打合せ記録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、原則として月1回以上実施する。

11 費用について

費用については、調査等にかかる経費等（アンケート送付料等）、この業務を実施するにあたっての一切の費用が業務委託額に含まれるものとする。旅費（交通費、宿泊費）につい

ては、下記の費用を沖縄県の旅費規程を参考にあらかじめ計上しているが、後に実費精算とする。

①那覇－東京都	1回・2人	2泊3日
②那覇－福岡県	1回・2人	2泊3日
③那覇－与那国－石垣－宮古島	1回・2人	2泊3日
④那覇－南大東	1回・2人	1泊2日

12 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。

13 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。

14 成果品

- ①業務報告書（打合せ記録簿を含む） 1部 （チューブファイルに収納）
 - ・概要版 100部 （おおむね20ページ）
 - ・製本版 25部 （おおむね150ページ）
- ②業務報告書（県民向け版） 1部 （チューブファイルに収納）
 - ※県民向け版とは、①業務報告書のうち、県民向け情報を抜粋したもの
- ③本業務において作成した報告書およびデータ一式

15 業務の実施形態

本業務について、主たる部分の再委託は認めない。ただし、本委託業務は住宅市場調査について多様な観点から調査し、その方策を提案する内容である。そのため、各分野で高い専門性が必要となることから、発注者との協議により、分野ごとに再委託を認めるものとする。

16 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。