

1 件 名

港区営住宅シティハイツーツ木建替整備計画策定業務委託

2 履行場所

(1) 港区営住宅シティハイツーツ木

港区赤坂五丁目 2 番 50 号

(2) 受注者施設ほか区担当者の指定する場所

3 履行期間

契約締結日から令和 8 年 3 月 31 日まで

4 委託の目的

港区営住宅シティハイツ白金及び港区営住宅シティハイツーツ木（以下「シティハイツーツ木」）については、入居者が安全・安心でより快適な生活を営める住宅にするとともに、区有地の有効活用を図ることを目的として、シティハイツーツ木の敷地において集約し、建替えをする。併せて、港区立障害者住宅（単身者用車椅子住宅）と生活利便施設を整備する。

このため、シティハイツーツ木建替整備計画策定委員会（以下「策定委員会」という。）を設置し、建替整備計画に向けた各種調査・検討を行う。さらに、学識経験者から出される意見や提案、発注方式や工期・工事費等に関する民間事業者へのサウンディング調査、パブリックコメントによる区民意見や提案についても十分に整理をした上で、建替整備計画を策定する。

本業務は、建替整備計画の策定に向けた各種調査・検討を踏まえ、建替整備計画（骨子）策定の支援を行うことを目的とする。なお、建替整備計画は、建替整備計画（骨子）を踏まえ、令和 8 年度からサウンディング調査やパブリックコメント等を実施し策定するものである。

5 既存施設概要

シティハイツーツ木

敷地面積 1865.41 m²（実測） 延床面積 1748.61 m²

6 委託内容

受注者は、令和 6 年度に区が調査した、「港区営住宅シティハイツ白金・一ツ木の建替え検討に伴う基本調査（以下、「基礎調査」という。）」を参考に、以下の事項について整理し、建替計画（骨子）策定の支援をする。

なお、作業に当たっては、関係法令の適用をはじめとして、十分な調査、検討を行うものとする。

(1) 現況の調査分析

計画地の現況について調査し、分析する。

詳細は別表 1 による。

(2) 計画条件の調査と設定

計画地の上位計画、法的制限、開発条件等を調査、分析し、条件を設定する。

詳細は別表 1 による。

(3) 建替整備計画における基本構想・コンセプトの設定

建替整備計画における基本構想・コンセプトを設定する。

詳細は別表1による。

(4) 施設諸元等の整理

基礎調査及び別紙2の施設諸元(案)を確認した上で、実現可能な計画を再考し、施設諸元を再整理する。併せて、構造計画、設備計画等を検討する。

詳細は別表1による。

(5) 建替整備計画(骨子)の策定

上記(1)～(4)を踏まえ、建替整備計画(骨子)をまとめる。

詳細は別表1による。

(6) 会議資料の作成支援

以下の会議の開催に向けた資料の作成支援

ア 庁内関係課で構成する策定委員会の会議(計3回程度開催予定)

イ 学識経験者や有識者らで構成する検討委員会の会議(計3回程度開催予定)

ウ 上記ア・イの委員会の議事録作成

(7) その他

以下をはじめとして、本業務に付随する一連の業務

ア 業務に関する打合せ等の記録

イ 業務の遂行に必要な資料の収集および整理

7 受注者の資格

受注者は、建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けていること。

8 業務の処理

(1) 受注者は、委託内容について十分な検討を行い関係法令に基づいて業務を処理すること。

(2) 受注者は、業務の実施にあたり、発注者と連絡をとり、かつ、十分な打合せを行い、業務の目的を達成すること。

(3) 受注者は打合せ議事録をその都度作成し、発注者の確認を受けた上で、1週間以内に提出すること。

(4) 受注者は、本仕様書の解釈に疑義が生じた場合は、発注者と速やかに協議の上、決定すること。

(5) 上記業務の処理にあたり、必要となる費用はすべて受注者の負担とする。

9 貸与資料

(1) 発注者は、業務の履行にあたり、以下の資料を受注者に貸与するものとする。

ア 港区営シティハイツツ木昇降機建屋増築に伴う敷地測量業務委託報告書(平成26年1月)(CADデータ有)

イ 港区営シティハイツツ木昇降機建屋増築に伴う地盤調査業務委託報告書(平成26年2月)(PDFデータ)

ウ 港区営住宅シティハイツ白金・一ツ木の建替え検討に伴う基本調査報告書(令和7年3月)(CADデータ有)

エ 港区立円通寺坂公園平面図等(CADデータ有)

(2) (1)のほか、受注者が本業務の遂行に必要と認める資料等については、発注者と協議すること。

(3) 受注者は、貸与資料について、善良な管理者としての注意義務を持って適正に取り扱

い保管するとともに、データの保護については万全の措置を講じるものとする。万一、紛失又は損傷した場合は、受注者の責任と費用負担において代品を納め又は現状に復し返還し、若しくはこれらに代えてその損害を賠償しなければならない。

- (4) 作業完了後、受注者は速やかに貸与データ（受注者が複写したものを含む。）を発注者に返却すること。

10 書類の提出

- (1) 受注者は、契約締結後速やかに、次の書類を提出すること。

ア 委託着手届
イ 管理技術者（総括責任者）、担当主任技術者届
ウ 委託工程表

- (2) 受注者は、業務の完了後、遅滞なく次の書類を提出すること。

ア 委託完了届
イ 納品書

11 成果品の提出

受注者は、業務が完了したときは遅滞なく次の成果品を提出すること。

- (1) 報告書（A 4 判 製本）・・・・・・・・・・ 2 部^{注1}
(2) 議事録及び関係資料（A 4 判）・・・・・・・・ 2 部
(3) 電子データ

項番6「委託内容」（1）～（6）については、作成データ及びPDF で提出すること。ただし、「委託内容」（4）については、作成したCADデータ（DXFまたはJWW）を提出すること。

注1 縮小版の図面は、A 3 判を原則とし、報告書はA 4 判を原則とする。ただし、報告書折り込みの図面については別途指示する。

12 成果品の納入場所

港区芝公園一丁目5番25号
港区街づくり支援部住宅課（港区役所6階）

13 著作権の帰属

本契約の履行により作成される成果品の著作権等の取扱いは、次の各号に定めるところによる。ただし、受注者が、この契約の目的を遂行するために発注者に提供する文書、資料およびコンピュータ・プログラム、その他の著作物のうち、この契約以前から受注者が著作権を有していた部分は受注者に留保するものとする。

- (1) 受注者は、著作権法（昭和45年法律第48号）第21条（複製権）、第26条の3（貸与権）、第27条（翻訳権、翻案権等）及び第28条（二次著作物の利用に関する原作者の権利）に規定する権利を発注者に無償で譲渡するものとする。ただし、かかる成果品についての複製、二次的著作物作成、その他の形式で制限なく自ら利用し、他に利用させることのできる使用权を受注者に留保する。
- (2) 発注者は、著作権法第20条（同一性保持権）第2項第3号または第4号に該当しない場合においても、その使用のために、成果品を改変し、また、任意の著作者名で任意に公表することができるものとする。
- (3) 受注者は、発注者の書面による事前の同意を得なければ、著作権法第18条（公表権）及び第19条（氏名表示権）を行使することができない。本委託で得られた成果及び作成物についての所有権及び著作権は、すべて発注者に帰属する。

14 支払方法

契約代金は、すべての業務の履行確認後、受注者からの請求に基づき一括で支払うこととする。

15 受注者の責務

- (1) 受注者の責務において、区民・業務関係者等に対する安全対策に万全を期し、事故防止に関する必要な措置を講ずること。
- (2) 受注者は、常に善良なる管理者の注意をもって業務を遂行し、業務の進捗状況について確認の上適宜報告すること。
- (3) 受注者は、関係法令等を遵守し、その適用及び運用は、受注者の責任において適切に行うこと。
- (4) 受注者は、業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。契約の解除及び期間満了後においても同様とする。
- (5) 受注者は、本契約の履行に当たり、「港区職員の障害を理由とする差別の解消の推進に関する要綱」の趣旨を踏まえ、適切な対応を図ること。
- (6) 受注者は、「港区職員のハラスメントの防止等に関する要綱」を遵守すること。また、ハラスメントが発生した場合は、発注者と連携して適切に対応すること。
- (7) 受注者は、本契約の履行に当たり、基本的人権を尊重し、個人の尊厳を守り、あらゆる差別をなくすために適切な対応を図ること。
- (8) 受注者は、本契約の履行に当たり、「港区環境美化の推進及び喫煙による迷惑の防止に関する条例」（平成9年港区条例第42号）第9条に規定するみなとタバコルールを遵守すること。
- (9) 受注者は、本契約の履行に当たり、地球温暖化防止のため、省エネルギー対策に努めること。

16 環境により良い自動車利用

- (1) 本契約の履行に当たって自動車を使用し、又は利用する場合は、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）の規定に基づき、次の事項を遵守すること。
 - ア ディーゼル車規制に適合する自動車であること。
 - イ 自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法（平成4年法律第70号）の対策地域内で登録可能な自動車利用に努めること
- (2) 電動車を始め、低公害・低燃費な自動車利用に努めること。電動車とは、電気自動車（EV）、プラグインハイブリッド自動車（PHV）、燃料電池自動車（FCV）、ハイブリッド自動車（HV）の総称を指す。
- (3) 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。
- (4) 本契約の履行に当たって観光バスを使用する場合は、「観光バスの環境性能表示に関するガイドライン（平成29年3月16日改正28環改車第790号）」に規定する評価基準Aランク以上の車両を供給すること。

17 担当

港区街づくり支援部住宅課住宅政策担当 江頭・増井・納富
電話 03-3578-2288、2289、2139