

仕 様 書

1 件 名

港区区民向け住宅在り方検討支援業務委託

2 履行場所

港区指定場所

3 履行期間

契約締結日から令和 9 年 3 月 3 1 日まで

4 委託の目的

区は、令和 6 年 3 月に「第 4 次港区住宅基本計画（令和 5 年度改定版）（以下「住宅基本計画」という。）」を策定し、区民向け住宅について、適正な管理・運営を行うとともに、中堅所得者向け住宅の活用を通じて住宅セーフティネットの構築を図ることとしている。

区においては、令和 8 年 1 月から、住宅確保要配慮者を対象とした地域優良賃貸住宅であるシティハイツ高浜の管理・運営を新たに開始している。また、令和 1 0 年には、区内における中堅所得者向け住宅である特定公共賃貸住宅について、管理期間が 2 0 年以上となる。

これらを踏まえ、区職員で構成する港区区民向け住宅の在り方検討委員会（以下「検討委員会」という。）及び学識経験者等で構成する有識者会議を設置し、住宅確保要配慮者が区内で安心して居住を継続できる環境の確保に向けて、中堅所得者向けの区民向け住宅を活用した住宅セーフティネットの在り方について検討する。

本業務は、区民向け住宅の在り方の論点を整理するための各種調査・検討を踏まえ、区民向け住宅の在り方を取りまとめるための支援を行うものである。

5 検討対象施設

別紙 1 別表のとおり

6 委託内容

(1) 区民向け住宅の在り方検討に向けた支援

ア 住宅政策に関する上位・関連計画の整理

国や東京都、港区における住宅政策に関する上位計画を整理する。

イ 港区の住宅・住環境等の調査・分析

統計データ等から港区の住宅及び住環境等の現状を調査・分析する。具体的に調

査・分析する事項は以下のとおりとする。また、検討の深度化に応じて、適宜、必要となる統計データについて提案するとともに、調査・分析する。

- ・ 第4次港区住宅基本計画（令和5年度改定版）第2章及び第3章において整理している統計データについて、最新の統計データを調査し分析する。
- ・ 総務省による住宅・土地統計調査において、港区の統計が抽出できるデータ一式の経年変化の分析及び23区全体との比較分析。
- ・ マンションデータサービスより港区内における分譲マンションの供給量等を経年で調査・分析する。なお、港区内におけるマンションデータサービスは、受注者が購入すること。
- ・ 公益財団法人東日本不動産流通機構（以下「機構」という。）によるレイNZ情報より、港区内における賃貸住宅や分譲中古マンションの供給量等を経年で調査・分析する。なお、港区内におけるレイNZ情報データは、発注者が、機構と調整の上、受注者に貸与する。

ウ 区民向け住宅の管理運営等に関する調査・分析

区民向け住宅の管理運営等に関する現状を調査・分析する。具体的に調査・分析する事項は以下のとおりとする。

- ・ 別表における区民向け住宅や地域優良賃貸住宅シティハイツ高浜における入居状況や応募状況より世帯状況を調査・分析する。
- ・ 子育て世帯や高齢者世帯、障害者世帯等のモデル世帯を年収別に複数設定し、モデル世帯の年収から所得を試算する。
- ・ 区民向け住宅を地域優良賃貸住宅へ転用した場合の家賃の試算と転用に向けた課題を整理する。

エ 公的賃貸住宅を管理する事業主体へのヒアリング調査

公的賃貸住宅として管理している事業主体（東京都や他自治体、独立行政法人都市再生機構、東京都住宅供給公社等）が実施している住宅確保要配慮者に向けた取組み等を調査・整理する。併せて先鋭的な取組や参考となる取組みについてはヒアリング調査を実施し、詳細な制度設計と運営方法を把握する。

オ 論点の整理

上記ア～エを踏まえ、区民向け住宅の在り方を検討するための論点を整理し、今後、取組むべき具体的な施策の方向性を整理する。

カ 中間とりまとめ（案）の整理

上記オを踏まえ、区民向け住宅の在り方検討の方向性（案）についてとりまとめる。併せて次年度において検証すべき方向性を整理する。なお、「在り方」は中間とりまとめを踏まえ、令和9年度に決定する。

（2）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 学識経験者らで構成する有識者の会議（計３回程度開催予定）
- ウ 上記ア・イの委員会の議事録作成

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 書類の提出

契約締結後、受注者は速やかに、次の書類を提出すること。

- （１）委託着手届
- （２）管理技術者（総括責任者）、担当主任技術者届
- （３）委託工程表

10 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（A４判 製本）・・・・・・・・・・・・・・ ２ 部
- （２）議事録及び関係資料（A４判）・・・・・・・・・・・・・・ ２ 部
- （３）電子データ

11 成果品の納入場所

港区指定場所

12 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。

13 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。

14 受注者の責務等

- （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、業務の進捗状況を確認の上、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。

15 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。

16 担当

港区街づくり支援部住宅課住宅政策担当 辻

電話 03-3578-2289

検討対象施設

令和 8 年 4 月時点

種別	名称	位置	管理戸数	構造・階数	竣工年月	備考
特定公共賃貸住宅	シティハイツ港南	港南 3 丁目 3 番 17 号	130 戸	RC 造 地上 25 階地下 1 階	平成 8 年 3 月	耐震基準適合
	シティハイツ竹芝	芝 1 丁目 8 番 23 号	87 戸	SRC 造 地上 23 階地下 2 階	平成 10 年 2 月	耐震基準適合
	シティハイツ桂坂	高輪 2 丁目 13 番 8 号	53 戸 (単身 20 戸含)	SRC 造 地上 10 階地下 1 階	平成 13 年 5 月	耐震基準適合
	シティハイツ神明	浜松町 1 丁目 13 番 1 号	150 戸 (単身 20 戸含)	SRC 造 地上 17 階地下 1 階	平成 20 年 3 月	耐震基準適合
区立住宅	シティハイツ高輪	高輪 1 丁目 16 番 25 号	65 戸	SRC 造 地上 18 階地下 3 階	平成 7 年 2 月	耐震基準適合
	シティハイツ赤坂	赤坂 4 丁目 18 番 13 号	56 戸	SRC 造 地上 16 階地下 3 階	平成 7 年 12 月	耐震基準適合
	シティハイツ港南	港南 3 丁目 3 番 17 号	26 戸	SRC 造 地上 25 階地下 1 階	平成 8 年 3 月	耐震基準適合