

令和6年度高島平団地及び周辺地域活性化方策検討業務

仕様書

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

東京北エリア経営部

## 1 業務名称 令和6年度高島平団地及び周辺地域活性化方策検討業務

## 2 業務の目的

UR 都市機構では、平成 30 年に公表した「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン（以下、ビジョン）」において、「多様な世代が安心して住み続けられる環境整備」・「持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進」・「賃貸住宅の価値向上」を掲げている。

管理開始後相当年数が経過している高島平団地を含む周辺地域では、社会情勢及び、市街地の環境並びに、周辺住民構成の移り変わりによって、地域から求められるコミュニティ活動や、屋外空間の活用方法について、大きな変化が生じている。

本業務では、高島平団地内の屋外空間と近接地に存在する都立赤塚公園等を活用した屋外空間の新たな利活用の検討を行い、板橋区や地域内外の関係者等との連携や交流を図る取組を通じた実証実験及び意向調査を実施すると共に、各種の取組を通して団地を含む周辺地域へ訴求を図ることでビジョンに掲げる3つの視点に寄り添うことを目的とする。

## 3 履行期間 契約締結の翌日から令和7年7月18日まで

## 4 業務内容

(1) 新たなコミュニティ形成を目的とした地域内外の交流を促すこと、地域価値の向上や魅力の再発見、新たな価値の創造、その価値を周辺住民に浸透させることを目的とし、板橋区や周辺の公共空間の管理者、民間事業者との連携を図りながら、以下の内容に基づき実証実験を2回実施する。なお、実証実験の検討にあたっては、これまで行った実験の内容を踏まえ、その結果も十分に配慮すること。(これまでの実証実験の内容については、UR から貸与する。)

- ① 団地内の広場や団地周辺にある都立赤塚公園等の屋外空間を活用する。なお、都立赤塚公園の管理者である東京都公園協会からは本業務において、公園活用を図る取組を実施することについて承諾を受けている。(参考：未就学児向けのランニングバイクレースイベントを令和5年9月及び令和6年9月に実施)
- ② 子育て世代を集客対象とし、周辺地域や広域から多くの集客が見込める内容を検討し、実施する。検討にあたっては、調査職員や周辺の公共空間の管理者、民間事業者等、関係者と十分協議し、事前に調査職員の承諾を得てから実施すること。
- ③ 実施時期は令和7年3月頃と6月頃の各1回、計2回とする。
- ④ 各回の想定する集客数に応じたレイアウトやコンテンツ、その他必要な備品等を検討すること。
- ⑤ 実施コンテンツは、ランニングバイクやスケートボード等の未就学児から小学生低学年頃までが参加できる内容とする。(実施内容は一例であり、調査職員との協議により決定する)

- ⑥ 実証実験への来場者を対象とした、高島平地域におけるまちづくりや団地に関する課題等の意向調査内容を検討し調査を実施する。
- (2) 上記(1)の実証実験で実施した意向調査より得たデータ等の分析を実施する。
  - ① 意向調査の結果については、グラフ等を用いて整理し、具体的な数字に基づいて分析すること。
  - ② (1)⑥の意向調査の内容に関しては、事前に調査職員の承諾を得てから実施すること。
  - ③ 意向調査結果の分析を基に、団地内の屋外空間や周辺地域における課題整理や今後の利活用検討を実施し、その結果をまとめる。
- (3) 実証実験の実施にあたり、物品購入等の費用が別途生じる場合には、変更協議等の対象とする。

## 5 成果物及び成果物の提出先

### (1) 成果物

- ① 報告書：3部
- ② 報告書作成に係るデータ一式(CD-R 等 作成したアプリケーションの元データとPDF データ)
  - ※成果物については、国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）に基づく基本方針（平成23年2月版）の判断基準を満たしていること。
  - ※図面がある場合はCAD データ(データの拡張子はP21 及び jww とする)

### (2) 成果物の提出先

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 東京北エリア経営部

## 6 特記事項

### (1) 再委託

- ① 業務請負契約書第4条第1項にある第三者に委任し、または請け負わせてはならない主体部分とは次に掲げるものをいう。
  - イ 業務における総合調整マネジメント
  - ロ 業務の中核となる成果資料の作成
  - ハ 打合せ及び業務内容説明
- ② 業務請負契約書第4条第2項の規定により業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ発注者の書面により再委託申請書を提出し、承諾を受けなければならない。
- ③ 補助的な業務（例：コピー・印刷・製本・資料収集・要約といった簡易な業務、トレース業務、模型製作、パース作成、写真撮影、計算（日影、省エネルギー関係、防災関係）、データ入力（CAD、電算））を第三者に委託し、または請け負わせようと

する場合は承諾を要しない。

- ④ 受注者は、業務を再委託する場合、書面により再委託の相手方との契約関係を明確にしておくとともに、再委託の相手方に対して適切な指導、管理のもとに業務を実施しなければならない。また、それらの契約関係に関する書面については、発注者の求めに応じた書面全てを受注者は提出しなければならない。

## 7 業務環境の改善

本業務の実施にあたっては、業務環境の改善に取り組むウイークリースタンスを考慮するものとする。

ウイークリースタンスの実施にあたっては、ウイークリースタンス実施要領（別紙1）に基づき、調査職員と確認・調整した内容について取り組むものとする。

## 8 暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について

- (1) 業務の履行に際して、暴力団員等による不当要求又は業務妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。
- (2) (1) により警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を記載した文書により発注者に報告すること。
- (3) 暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議を行うこと。

## 9 個人情報取扱い

個人情報等の保護に関する特約条項第1条に定める個人情報等の保管場所、取扱場所、及び取扱場所から持ち出す場合等の手続き等については、下記のとおりとする。

- (1) 保管場所は受注者事務所内とし、施錠できる場所に保管する。
- (2) 取扱場所は受注者事務所内とし、取扱終了後は速やかに保管場所に返却し施錠する。
- (3) 取扱場所から持ち出す場合は、事前に担当職員の了解を得、保管場所に返却後はその旨報告する。
- (4) 原則として携帯電話に業務に係る個人情報を登録しない。

## 10 留意事項

- (1) 業務の履行上、知り得た秘密を第三者に漏らし、又は利用してはならない。
- (2) 本仕様書に記載のない事項又は疑義が生じた事項については、都度、調査職員と協議を行うこと。
- (3) 希望があれば過年度調査の報告書（紙製本版）について閲覧は可能。データの提供は不可。

以 上

## ウイークリースタンス 実施要領

**1 目的**

公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成十七年法律第十八号）第 22 条に基づき「発注関係事務の運用に関する指針」を踏まえ、建設コンサルタント業務等における受発注者の業務環境を改善し、業務成果の品質が確保されるよう適正な業務執行を図ることを目的とする。

**2 取組内容**

- (1) 業務の実施に当たり、適切な作業時間を確保するほか、就業環境や業務特性等を勘案した上で、原則として以下の項目（1 週間における仕事の進め方の相互ルール）について受発注者間で設定する。
  - ① 休日明け日（月曜日等）を依頼の期限日としない。
  - ② 水曜日は定時の帰宅を心掛ける。
  - ③ 休暇が取れるように休前日（金曜日等）は新たな依頼をしない。
  - ④ 昼休みや 17 時以降の打合せは行わない。
  - ⑤ 定時間際、定時後の依頼をしない。
  - ⑥ その他、業務環境改善に関わる取組みを任意に設定する（web 会議の積極的な活用等）。
- (2) 業務履行期間中であっても、受発注間で確認・調整の上、必要に応じ、設定した取組内容を見直すことができる。
- (3) (1) によらず、やむを得ず受注者に作業依頼を行う場合には、調査職員又は監督職員から管理技術者又は主任技術者に対して依頼内容とその理由を明確に指示する。
- (4) 緊急事態対応（災害対応等）については、取組みの対象外とする。

**3 進め方**

- (1) 初回打合せ時に取組内容を受発注者間で確認・調整の上、設定する。取組期間については、初回打合せ時から履行期間末までを原則とする。
- (2) 受注者は、設定した取組内容を打合せ記録簿に整理し、受発注者間で共有する。
- (3) 成果物納入時の打合せ時に実施結果、効果、改善点等を受発注者双方で確認し、打合せ記録簿に整理する。

以 上