

地域を繋ぐ関係人口拡大を図る仕組み構築に向けた調査業務

特記仕様書

第1章 総則

第1条 目的

福島県浜通り地域においては、原子力災害からの復興まちづくりに向けて、帰還・移住の促進や交流人口・関係人口の拡大に関する様々な取組みが進められているところである。

本業務は、調査・研究活動の一環として、UR が支援する大熊町・双葉町・浪江町を含む「浜通り」と「首都圏の人・知恵・購買力・発信力等」を結びつけることで、前述の取組みが一層加速するとの仮説に基づき、東京都内にある事業地区である『クラフトビレッジ西小山』を事例として、受注者や民間協力企業等とともに、各種の試行的な活動を企画・実行し、その効果を検証することを目的とする。

第2条 実施場所

東京都目黒区原町1丁目8-5 クラフトビレッジ西小山

※クラフトビレッジ西小山とは、UR がまちづくりのために保有している土地を株式会社ピーエイに賃貸し、地域のまちづくりや賑わい創出の場として活用することを目的とした施設である。

※クラフトビレッジ西小山の一部（交流スペース等）の利用や賃借については、UR 及び当該施設の管理者である株式会社ピーエイと予め調整を行うこと

第3条 履行期間

契約締結日の翌日から令和5年12月15日までとする

第4条 業務計画書

- 1 受注者は、契約締結後10日以内に業務計画書を作成し、調査職員に提出しなければならない。
- 2 業務計画書には、契約図書に基づき下記の事項を記載するものとする。また、業務内容に重要な変更が生じた場合には、その都度、変更に関連するものについて変更計画書を提出し、調査職員の承諾を得なければならない。
 - ・業務概要
 - ・実施方針
 - ・業務工程表
 - ・業務組織計画

- ・打合せ計画
- ・使用する主な図書及び基準
- ・その他必要事項
- ・成果品の内容部数
- ・連絡体制（緊急時含む）

第5条 業務管理者

受注者は、業務上の管理を行う業務管理者を定め、その氏名その他必要な事項を発注者に通知すること。業務管理者を変更した時も、同様とする。

第6条 打合せ

- 1 業務等を適正かつ円滑に実施するため、受注者と調査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受注者が打合せ記録簿に記録し、相互に確認しなければならない。
- 2 業務の区切りにおいて、管理技術者と調査職員は打合せを行うものとし、その結果について受注者が打合せ記録簿に記録し、相互に確認しなければならない。
- 3 管理技術者は、仕様書に定めのない事項について疑義が生じた場合は、速やかに調査職員と協議するものとする。

第2章 業務内容

第7条 委託業務の内容

企画提案に基づき、当機構と協議の上で以下の業務を実施するものとする。

(1) 全体計画の立案

- ・委託業務及び第8条の自主事業との連携も踏まえた全体の行動計画を立案する。なお、業務とりまとめの効果検証のほか、令和5年3月頃に中間検証を予定すること。

(2) 浜通りコンシェルジュの配置等

- ・クラフトビレッジ西小山の来訪者に、浜通りの情報提供を行い、首都圏と浜通り地域を繋ぐきっかけをつくる案内人（コンシェルジュ的な役割）を配置する。配置日数は週二日程度、配置場所は当該施設内 **コンテナを受注者が有償で賃借（テナントの募集概要や空き状況については別紙参照）** し、実際の配置の日数・曜日・時間帯等や来客対応ルール等については受注者が案を作成し、URと調整の上決定する。
- ・コンシェルジュの定期的な配置や来客対応にあたって必要となる備品や情報発信に必要な設備（椅子、パンフレットラック、産品展示棚、事務用ロッカー等）の選定、設置、管理等を行う。詳細については、株式会社ピーエイ及び当機構と調整の上決定する。

(3) イベントの企画・実施

- ・首都圏と浜通りを繋ぐために効果的なイベント等を5回以上実施する。
- ・イベントの内容は、浜通りや福島県内で活動する方が積極的かつ持続的に関わられるものや、今後の浜通りでの地域課題解決に繋がることが予見できるものであること。
(例 浜通りで活動する学生の企画イベント、浜通りの産品を使ったマルシェ等)
- ・クラフトビレッジ西小山の店舗等との相乗効果が得られる企画であることが望ましい。

(4) 情報発信

- ・(2)(3)及び第8条の取組みの更なる展開に繋げるための情報発信方策を検討し、実施する。
(例 学生 SNS による情報拡散の試行、社会課題や地方創生を発信する媒体との連携など)

(5) 効果検証

- ・(2)(3)(4)及び第8条の取組みの実証結果を整理する。
- ・浜通りを軸とした継続的な実施可能性と、他の地方都市への展開可能性について、効果検証を行う。

第8条 自主事業について

本調査研究の特性から、受注者や民間協力企業が主体となり、浜通りファンの構築や飲食提供・物品販売等に係る試行的取組みを実施することにより、民間の発想や創意工夫を取り入れた効果的な実証につながるが見込まれるため、企画提案の内容に基づきクラフトビレッジ西小山にて、以下の参考例のような自主事業の実施を期待する。

【例 浜通りファンや応援団を増やす事業】

- ・浜通りファンや地域に関わる当事者を増やすために、民間主導での月額会員制度等の仕組みの試行的運営
- ・既存の浜通り関連コミュニティとの連携

【例 地域資源を売り込む事業】

- ・浜通りファンによる誘客を狙った地域産品を使った飲食・物販事業
- ・浜通りで活躍する学生による飲食日替わり店長

第9条 成果品

業務の成果品は、以下のとおりとする。

報告書 (A4版) 及び図面	一式
打合せ記録簿 (A4版)	一式
報告書及び図面の電子データ (DVD-R)	三式
その他調査職員の指示したもの	

※報告書の作成及びとりまとめ方について、調査職員と協議すること。

提出する電子データについては、Microsoft 社 Windows10 での利用に支障がない形式とし、ワープロソフトは Microsoft 社 Word2010、表計算ソフトは Microsoft 社 Excel2010、CAD ソフトは AutoDesk 社 AutoCAD2010 との完全互換形式とし、電子記録媒体に記録して提出すること。なお、CAD データについては印刷設計ファイルも併せて提出すること。ただし、受注者が同等以上のソフトの利用を希望する場合は調査職員と協議すること。また、提出に当たっては、納入前に最新の更新が行われたウイルス対策ソフトを用いてウイルスチェックを行い、ウイルスに感染していないことを確認の上、当該チェック内容を電子記録媒体に印字又は貼り付けて提出すること。

本業務において作成し提出すべき用紙については、「国等による環境物品等の調達推進等に関する法律（グリーン購入法）」の施行に伴い、印刷及び再生紙の使用等の基準に則り作成すること。

第3章 その他

第10条 再委託について

- 1 受注者は、次の各号に掲げるものを再委託することはできない。
 - ・総合調整マネジネント
 - ・総合的企画、業務遂行管理
 - ・検討手法、設計条件の決定及び技術的判断
 - ・打ち合わせ等
 - ・成果物の照査
- 2 受注者は、第1項に規定する業務以外の再委託にあたっては、発注者の承諾を得なければならない。
- 3 受注者は、業務の一部を再委託に付する場合、書面により協力者との契約関係を明確にしておくとともに、協力者に対し当該業務の実施について適切な指導、管理のもとに業務を実施しなければならない。

なお、協力者は、機構の建設コンサルタント業務等指名競争参加資格者である場合は指名停止期間中であってはならない。

第11条 業務カルテの作成

受注者は、業務請負代金額 100 万円以上の業務について、測量調査設計業務実績情報サービス(TECRIS)に基づき「業務カルテ」を作成し調査職員の確認を受けた後に、(財)日本建設情報総合センターに提出するとともに、(財)日本建設情報総合センター発行の「業務カルテ受領書」の写しを調査職員に提出しなければならない。

提出の期限は以下の通りとする。

1. 受注時登録データの提出期限は、契約締結後 10 日以内とする。
2. 完了時登録データの提出期限は、業務完了後 10 日以内とする。
3. 履行中に受注時登録データの内容に変更があった場合は、変更があった日から 10 日以内に変更データを提出しなければならない。

第 12 条 業務の完了及び誤りの訂正

本業務の完了は、成果品を提出し検査に合格した時点とする。

なお、検査の合格後であっても誤りが発見された場合には、受注者の負担で速やかにこれを訂正する。

第 13 条 業務成績評定対象業務

本業務は業務成績評定対象業務である。受注者には業務完了後業務成績評定を通知する。付与した業務成績評定点は、将来業務発注時に価格以外の評価項目として使用することがある。

第 14 条 その他

- 1 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には、発注者と協議を行うこと。
- 2 個人情報については、管理を徹底すること。
- 3 本業務は、機構の都合により契約締結時期や工期の変更、業務内容の変更、契約の中止を行う場合がある。
- 4 本特記仕様書に記載のない事項または本仕様書に対する疑義が生じた場合は、調査職員と協議の上、その指示に従うこと。

※詳細は株式会社ピーエイと調整すること

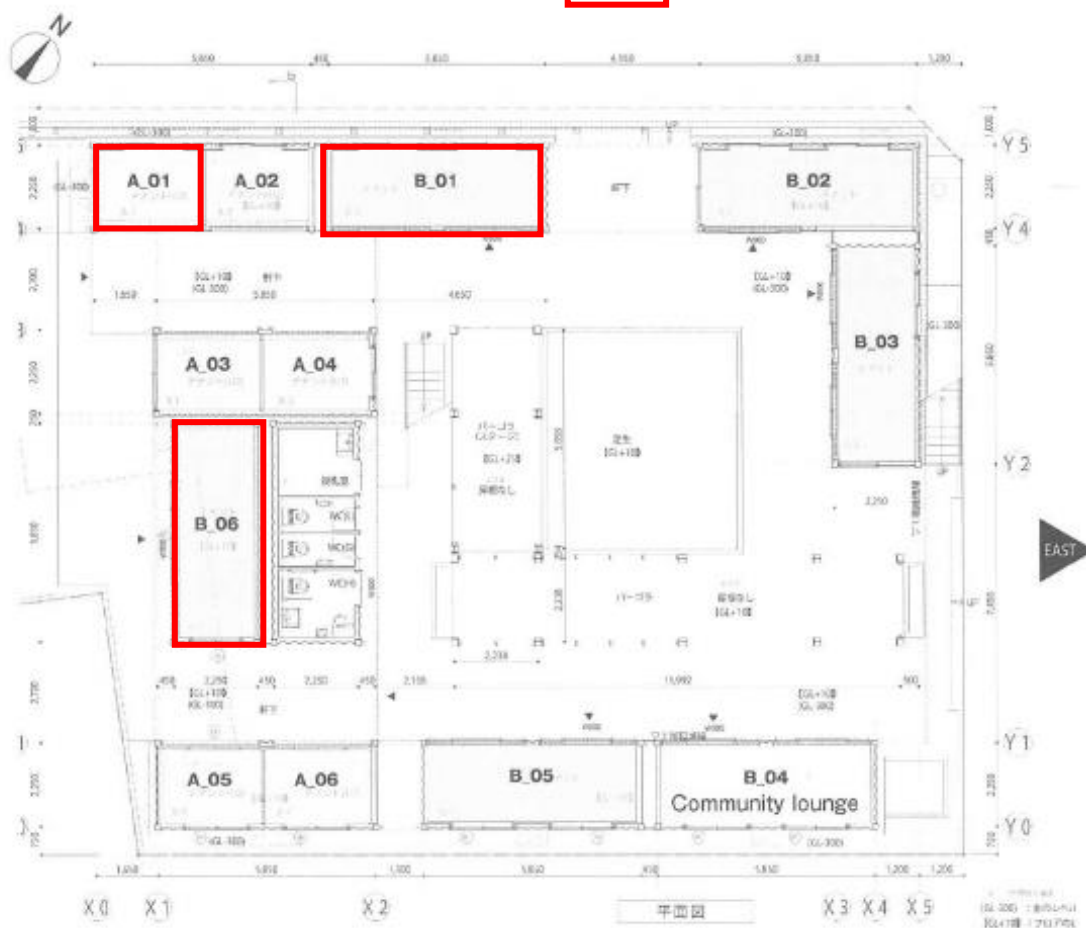
テナント募集概要

出店にあたって	<ul style="list-style-type: none"> ・遊び心と開拓者精神をお持ちの方 ・私たちの思いに賛同し、共に新しい場所を創りたいと思える方 (樹脂製品の使用は避ける、廃棄食品0を目指すなど、Craft・Sustainability・Communityのコンセプトに共感していただける方) ・クラフト精神(大量生産品ではない)に沿ったこだわりを持った方 ・積極的にお客様とのコミュニケーションをとっていただける方 ・他のテナント、地域、商店街と友好な関係を築き共に場を作ることが出来る方 ・自分の店舗内装を自分の手で作ることに興味がある方 (設計・施工についてはこちらでご紹介することも可能です。) ・開催される各種イベントに積極的に参加・協力して頂ける方 ・法定整備事業街区に位置しているため、建屋以外の敷地の改変があることをご理解いただける方。(誓約書への署名捺印をしていただきます。)
月額賃料	<p>月額賃料 : 月間売上の15% ただし最低保証賃料の設定あり</p> <p>敷金 : 最低保証賃料の6ヶ月分</p> <p>共益費 : 月額30,000円</p> <p>レジシステム使用料: 月額6,500円</p> <p>※月額賃料には、イベント費用・プロモーション費用が含まれます。</p> <p>※共益費には、施設メンテナンス費用・共有エリアの光熱費等が含まれます。</p> <p>※タイプによって賃料設定が異なりますので、詳細については別紙記載をご参照ください。</p> <p>※テナント水道光熱費は、テナント毎に別途ご負担いただきます。</p> <p>※ゴミ収集につきましては、ゴミ袋をご購入いただきます。</p>
店舗仕様	<p>変化に富んだ空間と、個性溢れるテナントに集まっていただきたいという思いから2種類の店舗をご用意しております。コンセプトをご理解頂き想定されている事業形態にあったものを選んでいただくと幸いです。</p> <p>店舗詳細については、別紙をご参照ください。</p> <p>デザイン・工事に関しては「内装工事ガイドライン」に従ってください。</p> <p>※施設全体の運営の観点から、テナントの位置についてはご希望に添えない場合がありますので、予めご了承ください。</p> <p>※内装に関しては、事前に図面等の提出をお願いいたします。</p>

営業時間	<p>Craft Village NISHIKOYAMA 全体の営業時間 10:00 ~ 23:00 (予定)</p> <p>※朝食販売に関しては、テナント様のご要望に応じて対応を検討。</p> <p>※施設営業時間に関しましては、諸条件を考慮のうえ変更になる場合もあります。</p>
保険	<p>各テナント毎に、当社指定の火災保険等への加入をお願いします。</p>
各種申請	<p>各種営業許可につきましては、営業形態に則した必要諸手続と営業許可書等複写の提出を、テナント毎にお願いします。</p>
転賃について	<p>転賃は禁止とさせていただきますが、「間借り出店」「共同出店」などを目的としたテナントシェアは、スペース/タイムシェアリング・多様なコミュニティの形成において有効だと考えております。その際は必ず代表者1名を契約者とし、その旨をご連絡いただきますようお願いいたします。</p> <p>※「Craft Village NISHIKOYAMA」の意図と合わない場合は、ご希望に添えないこともございますので、予めご了承ください。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分の清掃は、施設側で行いますが、テナント内部の清掃は、テナント毎にお願いします。 ・グリーストラップの清掃に関しては、月一で施設全体での清掃を予定しておりますが、日常的な管理につきましては、テナント毎にお願いいたします。 ※衛生管理上、定期的な施設自主検査を行います。 ・通勤に関しましては、混み合った地域に施設が位置しておりますので公共交通機関を使っていただきますようお願いいたします。 ・トラブルが発生した場合は、テナント毎に対応せず、施設管理者に報告して下さい。 ・什器が破損した場合は、施設管理者にお申し出ください。

テナント空き状況

10/3 時点の空きテナント



A type 約 6.5 m² : 賃料_売上の15%ただし最低保証賃料 20.0 万

敷金_最低保証賃料の6ヶ月

※A type については、エアコン・台下冷蔵庫・作業台等の設備が付属します。

B type 約 13.1 m² : 賃料_売上の15%ただし最低保証賃料 30.0 万

敷金_最低保証賃料の6ヶ月

※B type については、テナント毎に内装工事を行っていただきます。