

# 仕 様 書

## 1 業務名称

団地再生事業における新たな民間連携手法の検討業務

## 2 履行期間

契約締結日の翌日から令和4年11月30日（水）まで

## 3 履行場所

原則として受注者の事務所とする

## 4 目的

平成30年12月に策定した「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」において、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を目指して、UR賃貸住宅ストックの地域特性に応じた多様な活用を図ることとしている。

従来、団地再生事業で創出した整備敷地や空住棟等（以下「整備敷地等」）については、URで定めた用途の範囲で、譲受人である民間事業者において具体的な活用方法を検討するという手法をとっているが、前述の「地域特性に応じた多様な活用を図る」ため、当初に団地再生事業等の計画を担当する部署（以下「計画担当」）に対して民間事業者から幅広い提案を頂き、その提案の実現のために団地再生事業スキームを検討するという新たな民間連携手法の導入を考えているところ。

本業務は、「地域特性に応じた多様な活用を図る」提案を民間事業者から収集し、民間事業者と計画担当を引き合わせた上で、具体的な整備敷地等で実証実験を実施することで、新たな民間連携手法の効果検証を行うことを目的とする。

## 5 業務内容

### (1) 多様な活用手法・民間事業者の情報整理

- ・URが提供する検討対象団地（首都圏）の整備敷地等をモデルとした、地域特性（エリアの特徴、地域資源等）に応じた多様な活用手法の実施・運営が期待できる民間事業者の発掘及びリストアップ

### (2) 民間事業者と計画担当の引き合わせ

- ・(1)でリストアップした民間事業者に対してURへの提案の依頼とプレゼンテーションに向けた事前調整の実施
- ・民間事業者の提案を5つ程度選定し、民間事業者と計画担当との引き合わせを実施

### (3) 新たな民間連携手法の効果検証のための実証実験の実施

- ・(2)で引き合わせをした民間事業者の提案について、1地区程度の検討対象団地を対象した短期間の暫定活用（実証実験）の実施
- ・上記を踏まえ、新たな民間連携手法の効果検証と今後の展開に向けた課題整理

## 6 再委託について

- (1) 受注者は、次に掲げる本業務の「主たる部分」の再委託を行うことはできない。
  - ①業務の履行管理、総合的企画、手法の決定及び技術的判断等
  - ②解析業務等における手法の決定、及び技術的判断
- (2) 受注者はコピー、ワープロ、印刷、製本、計算処理、資料処理、等の簡易な業務については、再委託を行うことができる。この場合において、業務請負契約書（以下、「契約書」という。）第4条第2項の規定に基づく書面による発注者の承諾は不要とする。
- (3) 受注者は、上記(1)(2)に規定する業務以外について再委託を行う場合は、契約書第4条第2項の規定に基づき書面により発注者の承諾を得なければならない。
- (4) 上記(2)(3)の規定により再委託を行う場合においては、次に掲げる要件を満たさねばならない。
  - ・受注者と再委託の相手方との契約を書面により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、管理の下に業務を実施させること。

## 7 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。

## 8 成果物（提出物）

- ①報告書 A4判 5部
- ②報告書原稿 1式
- ③電子データ 1式 (CD-ROM)

なお、成果物の規格、仕様等については、都市再生機構の指示者と協議するものとする。提出するデータはオリジナルデータに加え、報告書形式のPDFデータも作成すること。納品前にデータ保存方法等について機構担当者と協議すること。

## 9 その他

- (1) 本業務により作成された成果物について、著作権、特許権、実用新案権等が生じるときは、その権利は全て発注者に帰属するものとする。
- (2) 本業務に係る成果物等については、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）に適合したものとする。
- (3) 法令、条例等の関係諸法規を厳守すること。
- (4) 仕様書に記載のない事項、疑義等が生じた場合は、その都度UR担当者と協議すること。

以上