

仕 様 書

1 業務名称

コミュニティ活性化に係る運営スキームの検討調査業務

2 履行期間

契約締結日の翌日から令和6年3月15日

3 目的

当機構では、平成26年度から、少子高齢化への対応、地域包括ケアシステムの構築に資するため、UR賃貸住宅における地域医療福祉拠点化（以下、「拠点化」という。）の取組みを進めている。拠点化の取組みでは、地域の関係者との連携・協力のもとに、団地を“地域の資源”として活用し、団地を含む地域一体で“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”〈〈ミクストコミュニティ〉〉の実現を目指しているところである。

拠点化の取組みについては、「地域における医療福祉施設等の充実の推進」、「高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進」、「若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進」を3つの柱とし、地域の関係者との連携・協力しながら、進めてきたところである。今後においても地域の関係者との連携・協力を行い、新たな施策の展開等を含めて、より一層の充実が求められる状況にある。

拠点化に係る取組みの一つであるコミュニティスペースの活動について、団地を含む地域の価値向上につながるかたちで、持続可能性をもって行われることが地域の資源として有用であるが、一方、少子高齢化に伴う担い手不足等の影響でコミュニティスペースの運営が継続しない状況であり、その改善が求められているところである。

本業務では、既存のコミュニティスペースの現状を整理し、各コミュニティスペースの評価分析を行うことにより、今後、コミュニティ活性化に向けた場の活用に係る持続可能な運営スキームの検討やノウハウ集の作成を行うことを目的とする。

4 業務の内容

(1) 各コミュニティスペース活動状況の整理

- 以下の方法で、各コミュニティスペースの活動状況・運営方法（地方公共団体との連携状況、収支の状況、イベント実施状況、地域の事業者との連携状況、利用者層等）を整理
 - ・各コミュニティスペースの評価・分析に資するアンケート項目の検討
 - ・機構が提供する各コミュニティスペースに関する基礎資料・基礎情報の整理
 - ・運営事業者及び関係者等へのアンケート実施・集計（50箇所）
 - ・運営事業者及び関係者等へのヒアリング

(首都圏8箇所、西日本支社2箇所)

- 調査対象のコミュニティスペースは以下のとおり。
 - ・民間事業者等が運営する施設減額制度等を利用したコミュニティスペース
 - ・機構が無償で貸し出した区画について、民間事業者や自治会等が自主運営する制度を利用したコミュニティスペース
 - ・機構と民間事業者や自治会等とが連携して試行実施の取り組みとして運営するコミュニティスペース

(2) 各コミュニティスペースの評価・検討

- 各コミュニティスペースの減額等形態・実施内容・事業形態の類型整理
- 拠点化への寄与及び持続可能性、団地を含む地域の価値向上に着目した各コミュニティスペースの評価・検討

(3) 持続可能なコミュニティ運営スキームの分析及び手引き化等

- 経営的に持続可能なコミュニティスペースの事業計画・事業スキーム、地域関係者との連携スキームの抽出
- コミュニティスペースの運営スキームを分析、改善策の検討、ノウハウ集の作成
- 実施方策の検討（法的整理、地方公共団体の精度や事例の調査・確認含む）

5 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なう場合は、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。

6 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。

7 成果物（提出物）

①報告書 A4判 3部

②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、機構担当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。

8 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、その都度機構担当者と協議すること。