

仕様書

1. 業務の名称

令和7年度郊外地域の再生手法検討業務

2. 業務の目的

本業務は、当機構が多数のアセットを保有する郊外地域の再生に資するエリア戦略を検討するにあたり、都市機能の誘導や公共施設の再編（以下、「都市機能誘導等」という。）によりエリア価値が増進した事例収集等情報の整理や立地特性のみによらない都市機能誘導等がエリア価値の増進に与える効果の分析、整理・分析した情報や地域特性、当機構保有資産を活用した対象エリアの郊外地域の再生手法の検討、また整理・分析した情報をセミナー形式で社内発信すること等、都市機能誘導等という付加価値がエリア価値増進に与える様々な情報を収集・分析・整理・発信することを目的とする。

3. 履行期間

契約締結日の翌日から令和8年7月31日まで

4. 履行場所

原則として受注者の事務所

5. 業務の内容

本業務の目的より、主な業務内容は以下のとおりとする。

（1）都市機能誘導等によりエリア価値が増進した事例等収集

- ・特に郊外地域においてエリア価値が増進した事例を収集し、情報を整理する。

＜都市機能誘導等の事例＞

住宅や産業系、商業・利便施設、教育施設（大学、インターナショナルスクール、小中一貫校等）等の誘致、公共施設再編（公園、スポーツ施設、文化施設）等

（2）都市機能誘導等がエリア価値の増進に与える効果の分析

- ・各業界のトレンドを踏まえ、都市機能誘導等がエリア価値に与える影響を分析・可視化し、整理する。

（3）地域の再評価による郊外地域の再生手法の検討

- ・従来の地域特性によるエリア評価に上記（2）を追加要素として加えた再評価を実施し、当機構保有資産を活用した郊外地域の再生手法を検討する。

※ケーススタディ実施エリアは別紙の5エリアを想定し、詳細は別途提示する。

（4）当機構内への情報発信の実施

- ・上記（1）及び（2）にて整理した情報を当機構内向けのセミナー等で発信する。

※セミナーの実施は2回を想定し、発信内容は業務進捗によるものとする。

6. 成果品

- (1) 報告書（A 4 版） 製本2部
- (2) 報告書電子データ 一式
- (3) その他 本業務により入手した資料 一式

なお、成果品の作成に当たっては、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）に適合した物品を使用すること。

7. 提出先

独立行政法人都市再生機構 ビジネスコミュニケーション部企画課

8. 特記事項

- (1) 本仕様書に記載のない事項等、疑義が生じた場合は、その都度機構担当者と協議すること。

- (2) 業務実施に必要な過去の業務成果品等の既存資料は別途貸与する。

- (3) 関係各所との打合せに必要な資料は、随時、機構担当者と協議のうえ作成すること。

- (4) 関係法令等を遵守すること。

- (5) 本業務の履行上知り得た情報等は第三者には漏らさないこと。

- (6) 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、検査合格後であっても誤りが発見された場合には、速やかにこれを訂正すること。

- (7) 本業務により作成された一切について著作権が生じるときは、その権利は全て発注者に帰属するものとする。

- (8) 機密保持

本業務の履行に際し、重要な情報については特に取扱いに留意することとし、監督員の指示があった場合においては、監督員が指定した場所にて資料を閲覧することとする。

- (9) 暴力団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、捜査上必要な協力を行うこと。

- ② ①により警察に通報するとともに、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 暴力団等による不当介入をうけたことにより、工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議すること。

- (10) 業務環境の改善

本業務の実施に当たっては、業務環境の改善に取り組むウィークリースタンスを考慮するものとする。ウィークリースタンスの実施に当たっては、ウィークリースタンス実施要領(別添)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。

以 上

ケーススタディ実施エリア

対象エリア	主な地域
関東エリア	千葉県海浜ニュータウン周辺域 (JR 京葉線、JR 総武本線、東京湾岸道路(国道 14 号) 等)
	埼玉県北部域 (東部東上線、首都圏中央連絡自動車道(圏央道)、関越自動車道(関越道) 等)
中部エリア	愛知県高蔵寺ニュータウン周辺域 (JR 中央本線、愛知環状鉄道 等)
西日本エリア	京都府南部域及び奈良県北部域 (近鉄京都線、京奈和自動車道 等)
九州エリア	福岡県北九州市域 (JR 鹿児島本線、JR 日豊本線・日田彦山線、JR 筑豊本線・若松線、山陽新幹線、北九州モノレール、国道 3 号線、北九州高速各線 等)

※詳細については、別途指示するものとする。

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 条に基づく「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

打合せ記録簿記載例

1 初回打合せ時

ウィークリースタンス取組内容

取組内容	特記事項※2	実施※3
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その他の項目※1		—

※1 ①～⑤以外で取り組む内容がある場合に記入する

※2 曜日・時間等の取組内容を変更する場合等に記入する

※3 実施する項目を「■」とする。

2 成果品納品時

ウィークリースタンス取組内容及び実施結果

取組内容	対象	実施結果※4	実施できなかった理由
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その他の項目	—		

※4 「実施できた」「どちらかというと実施できた」「どちらかというto実施できなかった」「実施できなかった」から選択する。「実施できた」以外を選択した場合、その理由を実施できなかった理由の欄に入力する。

効果・改善点等※5

※5 ウィークリースタンスに取り組んで業務環境は改善されたか、改善内容（（例）残業が減少し、業務に余裕が出来た）などを記入する。