持続可能な価値向上を見据えた市街地のあり方及び実現方策等検討業務 仕様書

1. 業務の名称

持続可能な価値向上を見据えた市街地のあり方及び実現方策等検討業務

2. 業務の目的

これまで市街地再開発事業等の事業手法により、既成市街地では土地の高度利用及び都市機能の更新が行われてきたが、近年では工事費高騰やオフィスの需要減退により、大街区化や高容積型の開発事業の事業環境が厳しい局面を迎えている。また、都心部ではジェントリフィケーションが進み、都心居住の持続可能性に対する課題も顕在化し始めている。

こうした時代背景を踏まえ、今後の市街地整備においては、エリアの価値とまちの持続可能性を高め、住み続けられるまちづくりの必要性が高まっていると考えられる。

本業務では、持続性の高い開発事業の実現を目標とし、今後の市街地のあり方を検討するとともに、特性の異なる複数の地区（以下、「モデル地区」という）を取り上げ、持続可能な価値向上に寄与する施策を検討する。

3. 履行期間

契約締結日の翌日から令和8年9月30日（水）まで

4. 業務内容

主な業務内容は以下のとおりである。

(1) 今後の住宅市街地のあり方検討

- ① 都市開発事業又は民間開発において整備された、利便性・効率性のみによらない付加価値を生み出している住宅市街地について国内外の事例を収集し、以下の事項を中心に整理する。

・住宅市街地及び付帯する機能の概要
・開発コンセプト、経緯（時代背景を踏まえた取組の工夫等）
・ステークホルダーや立地する地域のニーズ等
・権利形態・管理運営体制
・取組によって生まれた付加価値

- ② 有識者（学識経験者に限らない）へのインタビューもしくは意見交換を実施し、参考事例の深堀調査を行う。（必要に応じて現地調査及びアンケート調査を実施する。）
- ③ 事例調査によって得られた住宅市街地の価値向上に資する取組を踏まえ、今後の住宅市街地開発のあり方及び実現方策を整理する。

(2) モデル地区における持続可能な価値向上に寄与する施策の検討

- ① モデル地区の特性・課題を踏まえた住宅市街地の将来像及び具体的な施策を検討する。（モデル地区は特性の異なる3地区程度を選定する。）
- ② 施策を実現するための事業スキーム・実現プロセスを検討する。

(3) 調査内容の発信等への協力

- ・上記（1）～（2）における検討内容を取りまとめ、社内への情報発信等に向けた資料を作成し、企画実施等に協力する

2. 成果品

- (1) 調査報告書（A4版） 製本3部
 - (2) 調査報告書電子データ 一式
 - (3) その他、担当者が指示するもの、本調査で入手した資料 一式
- なお、成果品はグリーン購入法に基づき作成すること。

3. 提出先

独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 事業企画部事業企画第1課

4. 特記事項

- (1) 本仕様書に記載の無い事項等、疑義が生じたときは、その都度機構担当者と協議すること。
- (2) 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上作成すること。
- (3) 法令及び条例等の関係法令を遵守すること。
- (4) 本業務の履行上知り得た情報等を第三者に漏らさないこと。
- (5) 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。
- (6) 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（別添）に基づき、機構指示者と確認・調整した内容について取り組むものとする。
- (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。

以上

積算基準について

1 適用範囲

この積算基準は、持続可能な価値向上を見据えた市街地のあり方及び実現方策等検討業務に適用する。

2 業務費用の算定

業務費用	=	業務価格	+	消費税相当額		
業務価格	=	直接人件費	+	直接経費	+	諸経費
消費税相当額	=	業務価格	×	消費税の税率		
諸経費	=	直接人件費	×	諸経费率 (110%)		
直接経費	=	仕様書記載の成果品作成に係る費用				

3 業務内容ごとの業務量の目安 (単位：人・日)

本業務に必要となる業務量 (人・日) については、下表を参考とする。なお、業務量はすべての職階を合計したものである。

	業務内容	業務量 (人・日)	備考
(1)	今後の住宅市街地のあり方検討	74.5 人・日	
(2)	モデル地区における持続可能な価値向上に寄与する施策の検討	80.0 人・日	
(3)	調査内容の発信等への協力	4.0 人・日	
	合 計	158.5 人・日	

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会議の積極的な活用等）。
- (2) 業務履行期間中であっても、受発注者間で確認・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