

# 仕 様 書

## 1 業務名称

令和6年度 兵庫エリアにおける多様な世代の居住環境等の充実に係る検討推進業務

## 2 目的

UR都市機構（以下、「発注者」という。）では、「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちづくり」を目指し、UR賃貸住宅を中心として住み慣れた地域で最期まで住み続けることができる環境（Aging in Place）を実現するため、地域医療福祉拠点の推進に向けた以下の取組みを、地方公共団体や地域関係者等と連携して総合的に推進しているところである。

- ① 地域における医療福祉施設等の充実の推進
- ② 高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進
- ③ 若者世帯・子育て世帯等とのコミュニティ（ミクストコミュニティ）形成の推進

（地域医療福祉拠点について詳細は<http://www.ur-net.go.jp/kourei-net/kyoten/>を参照）

また、豊かな団地環境を活かし、多世代の「新しい暮らし」について取り組んでいくことが求められている。

本業務は、UR賃貸住宅団地の拠点化の推進にあたり、多様な世代の「新しい暮らし」を念頭に、拠点化にかかる基礎情報の収集、居住環境整備に向けた改修計画や、整備空間の将来的な活用を目指した社会実験等を行うことを目的とする。

## 3 履行期間

契約締結日の翌日から令和7年9月30日まで

## 4 履行場所

受託者の事務所および下表の団地のうち発注者が指定する\*団地エリア

地域医療福祉拠点 化着手済み団地	伝法、千鳥橋、高見フローラルタウン四番街～七番街、フローラルタウン千鳥橋、パークシティふれあいのまち、有野、花山東、鈴蘭台第一、グリーンヒルズ六甲、多聞台、新多聞、落合、落合第二、落合第三、ルゼフィール名谷東、浜甲子園、浜甲子園さくら街、浜甲子園なぎさ街、武庫川
今後着手検討団地	大阪府大阪市此花区、西淀川区、福島区及び兵庫県内にある拠点化未着手の団地

\*「団地エリア」の定義…複数団地が近接して立地し、地域包括支援センター圏域など同一の区域と捉えられる場合は、それら複数団地をまとめて1団地エリアとする。それ以外の場合は、1団地を1団地エリアとする。

## 5 業務内容

### (1) 地域医療福祉拠点化に係る基礎調査及び拠点化方針の策定支援（1団地エリア）

発注者が指示する団地及び周辺地域において、周辺地域（日常生活経済圏域）の基礎情報（人口動向、医療・介護・子育て関連施設等の立地状況）、行政の上位計画、国・地方自治体の地域包括ケア及び医療・介護連携に関する方針、住宅政策に関する方針、子育て支援に関する方針、その他行政の施策の最新動向等を取りまとめる。

(2) 多様な世代に対応した居住環境の整備に向けた検討

① 既存施設を活用した地域コミュニティスペース改修案の検討（1 団地エリア）

発注者が指示する団地において、既存の共用空間を活用した地域コミュニティスペースの整備に向け、地域の活動団体等と活用方法を検討するための社会実験を実施する。

さらに多様な世代が集える地域コミュニティスペースの改修検討案（平面図、レイアウト案等）を作成する。

② 団地のバリアフリー化に関する検討資料作成（1 団地エリア）

発注者が指示する団地において、屋外共用部のバリアフリー化に関し、発注者が指示した課題への対応方策等に関する検討資料を令和 7 年 3 月末目途に作成する。（検討図 2 種程度を予定）

③ 管理サービス事務所の改修にかかるレイアウト検討（1 団地エリア）

発注者が指示する団地において、生活支援アドバイザーの配置等を想定した、管理サービス事務所の改修レイアウト案を作成する。

④ コミュニティスペースの整備効果の検証（1 団地エリア）

発注者が指示する団地において、多様な世代に対応した魅力ある居住環境整備を目指し改修されるコミュニティスペースの整備効果の検証のため、地域団体と連携した地域活動を実施する。また、地域活動を実施した結果を踏まえて団地価値向上に対する効果検証を行い、取りまとめる。

(3) 地域や団地の価値向上に資するイベント実施及び効果検証（2 団地エリア）

発注者が指示する団地において、発注者の指示の下、地域関係者と連携し地域や団地の価値向上に資するイベントを各団地エリアで実施する。また、実施後、アンケート調査等によりイベントの評価や地域や団地の価値向上に関する効果検証を行う。なお、イベントは令和 7 年 1 月から令和 7 年 3 月の間での実施を予定するが、具体的な時期、内容や運営方法については、連携先の地域関係者等と発注者との協議により決定し、実施に際し必要な保険の加入を行うものとする。

(4) ターゲット層と拠点化の取組み等に関する基礎資料作成（3 団地エリア）

発注者が指示する団地において、発注者が提示する資料や情報をもとに、各団地で想定するターゲット層ごとに、地域医療福祉拠点化の取組みや地域資源等を、その効果をもとに分類整理し取りまとめる。

(5) その他検討に必要となる資料作成等

関係者等への説明資料や打合せ議事録の作成、その他機構の指示による資料作成等。

## 6 提出成果

- (1) 報告書 A 4 判縦 3 部
- (2) 報告書原稿 1 式
- (3) 電子データ 1 式（CD-ROM 作成したアプリケーションの元データと PDF データ）

※なお、成果物の規格、仕様等については、発注者の指示者と協議するものとする。

※成果物については、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）に基づく基本方針（令和 4 年 2 月版）の判断基準を満たしていること。

## 7 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。

## 8 留意事項

- (1) 業務の履行上、知り得た秘密を第三者に漏らし、又は利用してはならない。
- (2) 本仕様書に記載のない事項又は疑義が生じた事項については、その都度発注者と協議を行うものとする。

## 9 その他

- (1) 法令及び条例等の関係諸法規を順守すること。
- (2) 成果物等に誤りが発見された場合は、本業務の成果物の引渡し後においても、受託者の責任において補正すること。
- (3) 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。
- (4) 個人情報の取扱い
- 個人情報等の保護に関する特約条項第1条に定める個人情報等の保管場所、取扱場所、及び取扱場所から持ち出す場合等の手続き等については、下記のとおりとする。
- ① 保管場所は受注者事務所内とし、施錠できる場所に保管する。
- ② 取扱場所は受注者事務所内とし、取扱終了後は速やかに保管場所に返却し施錠する。
- ③ 取扱場所から持ち出す場合は、事前に担当職員の了解を得、保管場所に返却後はその旨を報告する。
- ④ 原則として携帯電話に業務に係る個人情報を登録しない。
- (5) 業務環境の改善
- 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、別添に示すウイークリースタンス実施要領に基づき、発注者と確認・調整した内容について取り組むものとする。

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 会議の積極的な活用等）。
- (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