

仕 様 書

1 業務名称

浜甲子園団地センターB街区におけるコミュニティ拠点の運営方策等検討業務

2 業務目的

UR 都市機構は、少子高齢化・人口減少が急速に進展する社会情勢において、UR 賃貸住宅ストックの多様な活用を通じた、多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いる。浜甲子園エリアにおいても、2000 戸以上の UR 賃貸住宅（浜甲子園さくら街・なぎさ街）と、浜甲子園団地の団地再生事業により新たに供給された 800 戸以上の分譲住宅が共存する中、浜甲子園団地自治会やエリアマネジメント組織である一般社団法人まちのね浜甲子園等、様々な地域関係者と連携しながら、多様な世代のコミュニティ形成を意識した取組みが進められている。

一方で、集会所や郵便局等居住支援施設が集積する浜甲子園団地のセンターB街区は老朽化や空き施設が目立ち、また、団地居住者の高齢化の進行による地域力の低下や退去者増に伴う空家の増加が懸念されることから、センターB街区への新たな機能の導入等により再整備を図る他、浜甲子園さくら街・なぎさ街の共用部（集会所や広場）を含めた積極的な利活用により、団地・地域の価値向上が期待されているところである。

本業務においては、共用部を活用した浜甲子園エリアの交流促進の仕掛け作り、居場所（サードプレイス）の創出とその運営及び様々なコミュニティ活動者が既存・新規ストックを活用し、連携するスキームなどの団地価値向上方策を検討することに加え、社会実験の実施を通して求められる機能の把握と運営事業者の発掘を目的とする。

なお、検討に当たっては、R6 年度から実施中の「浜甲子園エリアにおけるコミュニティ拠点となる団地内施設の運営方策等検討業務」において検討されるセンターB街区の活用方法および運営方策の方向性と、同じく R6 年度に実施した「改修基本設計」の内容を踏まえて進めること。また、本業務と並行して実施予定の「交流拠点及び屋外空間の改修実施設計業務」と連携すること。

3 履行期間

契約締結日の翌日から令和 8 年 6 月 30 日

4 検討対象エリア

活用方策の検討対象は、交流拠点として浜甲子園団地センターB街区の中央集会所建物内及び旧管理サービス事務所建物内を想定し、屋外空間として同街区の空き施設用地（約 1,400 m²）及び中央集会所周辺を想定する。（以下、これらの建物及び敷地を「共用部」と総称する。）位置については、別添 2 を参照すること。

また、社会実験の実施においては、団地中央広場約 1,000m²を含むセンターB街区を中心に、浜甲子園さくら街・なぎさ街の集会所及び屋外空間との連携も可とする。

5 業務内容

本業務の内容は以下の通りとする。

- (1) 共用部を活用した社会実験の実施による居場所（サードプレイス）の創出
 - ① 共用部のポテンシャルアップと認知度向上に繋がるよう、季節毎の特徴を踏まえた社会実験を企画し、実施する（春・夏・秋・冬の各シーズン1回ずつ）。
 - ② ①の社会実験は、当該地域のコミュニティ活動事業者と連携し、(3) ⑦へ繋げる。
 - ③ ①の社会実験は、マネタイズを見据えた企画を含めつつ、求められる機能及び需要を把握し、(2) ⑤へ繋げる。
 - ④ ①～③に係る成果及び課題等の整理を踏まえた効果分析を行う。
- (2) 事業者サウンディングの実施
 - ⑤ 運営事業者を発掘することを目的としたサウンディングの実施内容・項目等を検討・作成する。
 - ⑥ ⑤を踏まえ、事業者サウンディングを実施し、(3) ⑧へ繋げる（説明会等実施補助、サウンディング内容の整理等）。
- (3) 共用部の運営方策の検討
 - ⑦ 当該地域のコミュニティ活動事業者が既存・新規ストックを活用し、連携するスキームを検討する。
 - ⑧ 共用部の運営方策（案）を作成する。
- (4) 拠点及び屋外空間の設計・デザインに対する提言
 - ⑨ 当機構が主催する設計ワーキンググループへの参加により、設計案に対し、交流拠点としての使いやすさや管理など総合的な視点からアドバイスする。
- (5) その他検討に必要となる資料作成等
 - ⑩ 内外関係者等への説明資料の作成、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) 各項目の想定期間及び回数等について、下記に記載する。

特に(2) ⑤⑥については、R7. 12 迄にサウンディング結果を取り纏めること。

項目		期間	想定時期
(1)	①②③④	約 11 ヶ月	R7. 6～R8. 5 目安：R7. 9(夏)、R7. 11(秋)、R8. 1(冬)、R8. 4(春)
(2)	⑤⑥	約 6 ヶ月	R7. 6～R7. 12
(3)	⑦⑧	約 12 ヶ月	R7. 6～R8. 6
(4)	⑨		
(5)	⑩		

項目		内容	回数等
(1)	①	社会実験の企画及び実施	2日×4回（各シーズン）
	②	地域コミュニティ活動事業者との連携	2日うち1日は土日祝を含む
	③	機能及び需要の把握（マネタイズを見据えた企画含む）	4回分
	④	成果・課題整理を踏まえた効果分析	
(2)	⑤	事業者サウンディング実施内容・項目の検討	2案
	⑥	事業者サウンディングの実施	－
(3)	⑦	地域コミュニティ活動事業者が既存・新規ストックを活用した連携スキームの検討	1案
	⑧	共用部の運営方策（案）の作成	1案
(4)	⑨	設計ワーキングへの参加・提言	5回程度
(5)	⑩	説明等資料の作成	10回程度

6 成果物（提出物）

① 実施報告書（A4版製本3部＋電子データ（CD-ROM））

※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。

※本業務に係る成果物については、国等による環境物品等の調達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。

7 特記事項

- (1) 業務の執行に当たっては、常に迅速・的確・丁寧に対応するとともに業務上取得する個人情報及び資料等にかかる知的財産の取り扱いには十分留意し、守秘義務を厳守すること。
- (2) 業務の処理上、知り得た秘密を第三者へ漏らしてはならない。
- (3) 本業務に必要な業務量（人・日）については、別添1を参考とする。

8 その他

暴力団又は暴力団員が実質的に経営を支配する業者又はこれに準ずるものでないこと。

以 上

浜甲子園団地センターB街区におけるコミュニティ拠点の運営方策等検討業務

1 委託費用の算定

$$\begin{aligned}
 \text{委託費用} &= \text{委託価格} + \text{消費税相当額} \\
 \text{委託価格} &= \text{直接人件費} + \text{直接経費} + \text{諸経費} \\
 \text{消費税相当額} &= \text{委託価格} \times \text{消費税率}
 \end{aligned}$$

2 直接人件費の算定根拠

業務項目	業務量※ (人・日)	備考
(1) 共用部を活用した社会実験の実施による 居場所（サードプレイス）の創出	約 50 人・日	
(2) 事業者サウンディングの実施	約 20 人・日	
(3) 共用部の運営方策の検討	約 20 人・日	
(4) 拠点及び屋外空間の設計・デザインに対する 提言	約 5 人・日	
(5) その他検討に必要となる資料作成等	約 10 人・日	

※業務量（人・日）は、標準的な技術者に換算したものである。標準的な技術者は、業務の中心を担う職階として、仕様書に示した内容に対し、上司等の指導の下、経験を踏まえ主体的に一般的な業務を実施できる職階相当を想定している。

3 経費の積算について

(1) 直接経費

業務上必要な事務用品費、旅費交通費、その他直接経費の実費を計上すること。

(2) 諸経費の積算

$$\text{諸経費} = \text{直接人件費} \times \text{諸経费率} (110/100)$$

以 上

位置図（広域図）



センターB街区位置図

