

## 業務仕様書

### 1 業務名称

令和8年度団地活性化方策としてのマーケット開催・自走化支援及び検討調査業務

### 2 目的

独立行政法人都市再生機構（以下「発注者」という。）は令和7年7月1日に新事業メッセージUR賃貸住宅の新たな事業メッセージ「ゆるやかに、くらしつながら。」及びメッセージに込めた想いを言語化したステートメントを発表している。（詳細は当機構ホームページ [ur2025\\_press\\_0701\\_statement.pdf](#) を参照。）

上記の視点を踏まえ、団地を含めた周辺地域において新しいコミュニティを創出するとともにそのコミュニティにおいて、団地住民及び地域住民が主体となり、公共空間を利用したマーケットをゆるやかなつながりを持ちながら継続して開催する土壌を作る（マーケットを地域に根付かせる）ために、令和7年度に、明石舞子団地の所在するエリアにおいて、「団地に暮らすよこび」をテーマに、講座を受講した地域住民が企画運営するマーケットを開催し、その結果をまとめた手順書（以降「手順書」という。）を作成した。

本業務は、手順書をもとに明石舞子団地の所在するエリアで地域住民によるマーケット継続開催の本格的な自走化及び近隣の団地へ本手法を拡大していくことを見据えたマーケットの開催を支援する。

あわせて、本業務の経過を検証して報告書にまとめ、手順書を更新作成することを目的とする。

### 3 履行期間

契約締結日翌日から令和9年3月19日まで

### 4 業務対象エリア

#### （1）明石舞子団地及びその周辺地域

兵庫県神戸市垂水区狩口台一丁目・二丁目、南多聞台七丁目、明石市松ヶ丘二丁目・四丁目

#### （2）新多聞団地及びその周辺地域

兵庫県神戸市垂水区本多聞四丁目・五丁目、学ヶ丘二丁目1番・五丁目2番

### 5 業務内容

手順書をもとに、以下（1）から（6）を実施する。

#### （1）マーケット開催支援に係る事前準備

① 業務対象エリアの調査

団地居住者や周辺住民、地元就業者、地元貢献活動団体の状況の他、マーケット開催場所等マーケットを継続して開催する土壌を作るために必要な調査を実施する。

② 団地居住者、地域住民向けのセミナー開催

マーケット開催に興味を持つ地域住民の発掘と、マーケット開催へ向けた機運醸成のため、マーケットのある日常が与える地域のコミュニティの活性化への理解を深める内容のセミナーを4 業務対象エリア（1）及び（2）内それぞれで1回開催する。

（2）マーケットの開催支援

明石舞子団地でのマーケット開催に向け、マーケット開催に興味を持つ地域住民を15名程度（以下「受講者」という。）募集し、受講者を対象に①～④を実施する。受講希望者が15名を超える場合は、発注者に対し受講者選定基準を事前に説明の上受講者を選定すること。

① マーケットに関する連続講座の開催及び企画運営

団地が所在する地域で開催するマーケットの意義や目的を共有しながら、受講者とともにマーケットの効果的な運営を研究できる講座を4回程度開催する。

② マーケット開催に向けた相談会開催

連続講座とは別にマーケット開催に向けた打合せや相談会を適宜実施し、開催に伴い必要となる保健所等関係機関との協議や申請・届出の手続き、出店要項の作成や出店の声掛け等についてのアドバイスを受講者に向けて適切に行う。

③ マーケット開催

連続講座で出た意見、希望をふまえ、受講者が運営者や出店者として関わるができるマーケットを明石舞子団地において1回開催する。

④ マーケット終了後の振り返り会の開催

明石舞子団地でのマーケット継続開催を地域住民による本格的な自走化につなげるための振り返り会を1回開催する。

（3）マーケットの自走化に向けた支援

① 自走化に向けた体制構築及び支援

団地居住者や地域関係者を主体とするマーケット開催運営の体制構築及び支援を行う。

② マーケット開催にかかるノウハウの提供

マーケットの企画・準備から開催までに必要となる一連のノウハウについて、実践を通じて整理し、関係者に対して分かりやすく提供する。

③ 自走化後の継続開催に向けた伴走支援

自主的にマーケットを継続開催できるよう、課題整理や改善に向けた助言を行うとともに、段階的に主導権を移行する形で伴走支援を行う。

(4) (1)～(3) 実施報告書及び手順書の作成

セミナーからマーケットの開催までの取組が地域に及ぼした効果の検証と、取組により見えた課題の考察を報告書にまとめ、手順書を更新する。手順書には地域住民によるマーケットの継続開催の自走化を実現するための工夫や留意点の他、新多聞団地でのマーケットの開催に向けた内容を記載する。

(5) 外部向けPR誌の制作

セミナーからマーケット開催に至るまでの取組内容、受講者の様子を対外的に広報するPR誌（スクラム製本・A4サイズ・マットコート紙・カラー8ページ）を500部制作し、元データとともに発注者へ納品する。

PR誌の内容は、校了前に発注者へ確認する。

(6) その他

① (1)～(5)の業務の実施前に、発注者に対し実施概要を説明すること。説明はオンラインでも可とする。

② (1)(2)開催後の報告

セミナー、連続講座、マーケット開催までの相談会及びマーケット開催並びに振り返り会の様子を写真撮影するとともに500字程度のレポートを作成すること。写真及びレポートはそれぞれ開催後1週間を目安に発注者へデータで納品するとともに発注者へ説明する。説明はオンラインでも可とする。報告内容は発注者がSNS等で発信することを想定したものとする。また、納品された写真データの著作権は発注者に帰属する。

③ 受注者は、セミナー、連続講座、マーケットの開催告知の他、これらに付随する物品の準備、整理、運搬等を実施するとともに、業務実施にかかる一切の費用（開催場所使用料、装飾・備品類調達費、警備料、保険料等）は受注者の負担とする。

6 積算基準

本業務に必要となる業務量（人・日）については、別紙1を参考とする。

7 提出書類、成果物

業務に係る提出書類、成果物は下表のとおりとする。なお、下表に示す書類以外にも必要に応じて書類の提出を求める場合がある。

名称	様式	提出期限
業務従事者名簿	様式1	契約締結後、業務開始前まで
緊急時連絡体制表	様式2	
再委託（変更等）承諾申請書	様式3	適宜

セミナー、連続講座、マーケット開催及びマーケット開催までの相談会並びに振り返り会の写真データ及び 500 字程度のレポート	任意様式	セミナー、連続講座等 各回終了後 1 週間を目安
セミナーからマーケットの開催までの取組が地域に及ぼした効果を検証、課題を考察した報告書	様式任意 (A4 版)	令和 9 年 3 月 19 日まで
令和 8 年度に実施した内容をまとめた手順書	様式任意 (A4 版)	
外部向け P R 誌	スクラム製本・A4 サイズ・マットコート紙・カラー 8 ページ	令和 9 年 3 月 19 日まで
業務完了届	別冊 4・様式 4-1	業務完了時点
引渡書	別冊 4・様式 4-2	
完成払請求書	別冊 4・様式 4-3	

## 8 成果物及び成果物の提出先

### (1) 成果物

上記 7 の報告書及び手順書は、製本 5 部、電子データ (DVD-R 等) 1 部を、あらかじめ提出日を連絡の上持参により提出し、成果物の内容を説明する。

上記 7 の外部向け P R 誌は製本 500 部、電子データ (DVD-R 等) 1 部を持参又は郵送する。

### (2) 成果物の提出先

〒651-0087 兵庫県神戸市中央区御幸通 7 丁目 1-15 三宮ビル南館 5 階

独立行政法人都市再生機構西日本支社兵庫エリア経営部企画課

電話 078-242-6634

## 9 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3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3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。

## 10 その他

(1) 法令及び条例等の関係諸法規を遵守すること。

(2) 本業務に係る技術提案書の内容を遵守すること。

(3) 本業務の実施に当たっては、本仕様に定めるほか発注者と十分協議・調整を図り実施すること。

(4) 本仕様に記載のない事項等、疑義が生じたときは、その都度発注担当者と協議すること。

(5) 本業務における業務内容及び本業務において知りえた情報は第三者に漏らしてはならない。

(6) 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。

(7) 本業務により作成された図面図版等の一切についての著作権が生じるときは、その権利をすべて発注者に帰属するものとする。

以 上

別紙 1

令和 8 年度団地活性化方策としてのマーケット開催・自走化支援及び検討調査業務  
積算基準

1 適用範囲

この積算基準は、令和 8 年度団地活性化方策としてのマーケット開催・自走化支援及び検討調査業務に適用する。

2 委託料の算定

委託料	=	委託価格	+	消費税相当額		
委託価格	=	直接人件費	+	直接経費	+	諸経費
消費税相当額	=	委託価格	×	消費税の税率 (10%)		
諸経費	=	直接人件費	×	110%		
直接経費	=	成果品作成等に係る実費				

3 業務内容ごとの業務量の目安 (単位：人・日)

業務内容		業務量 (人・日)
(1)	マーケット開催・自走化支援開始までの事前準備	約 8 人・日
(2)	マーケットの開催・自走化支援	約 15 人・日
(3)	(1) (2) の実施報告書及び手順書の作成	約 7 人・日
(4)	外部向け P R 誌の制作	約 4 人・日

注意：想定業務量 (人・日) は、仕様書に示した内容に対し、上司の包括的指示のもとに一般的な定型業務を担当、または、上司の指導のもとに高度な定型業務を担当できる職階相当で換算した業務量を記載している。

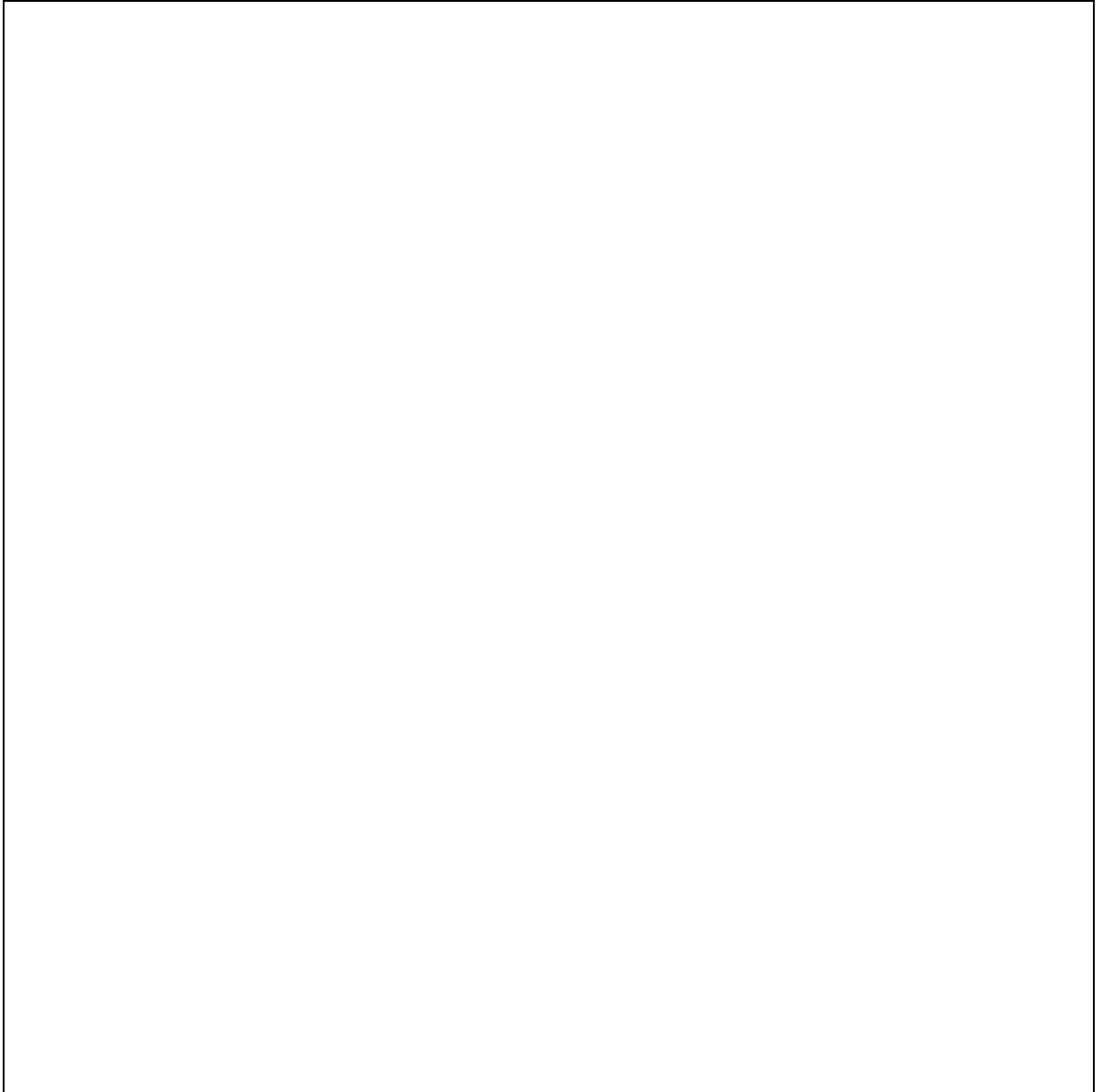
4 業務に係る直接経費

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。

以 上

## 業務の実施体制に係る申告書

当該業務の実施に際しての実施体制等は次のとおりです。



注) 体制を図示し、説明を加えるなど分かりやすさを心がけてください。必要に応じて、参考資料を添付しても構いません。

契約後提出書類

(様式1)

## 業務従事者名簿（当初・変更）

受注者 所在地 \_\_\_\_\_  
名称 \_\_\_\_\_

1 業務責任者 氏名（ふりがな） \_\_\_\_\_

2 配置予定者

No.	ふりがな 氏名	所属・役職	担当する業務内容

※業務責任者は 掲示文兼入札説明書「別記様式4」で申請した者を記載する。同等以上の者を配置できない場合は、違約金の支払いを求めるとともに、入札を無効とすることがあります。

(様式2)

## 緊急時連絡体制表

当該業務の実施に際しての緊急時連絡体制は次のとおりです。

--

(様式3)

令和 年 月 日

## 再委託（変更等）承諾申請書

独立行政法人都市再生機構西日本支社  
兵庫エリア経営部長 宮内 智秀 殿

受注者  
住所  
会社名  
代表者名 (印)

契約名称：令和8年度団地活性化方策としてのマーケット開催・自走化支援及び検討調査業務  
令和 年 月 日付けをもって締結した上記の契約に関して、以下のとおり業務の一部を  
再委託したく、契約書第3条第2項に基づき申請するので、手続き方お願いします。

項目	申請内容
再委託の相手方 (住所・社名)	〒000-0000 ○○県○○市○○町○-○ △△株式会社
再委託業務の内容	・○○○○○○○○○○○○○○○○ ・○○○○○○○○○○○○○○○○ ・○○○○○○○○○○○○○○○○
再委託業務の契約予定額	○○○千円（契約金額に対する比率○%） ※見積書を添付
再委託を行う必要性 及び 再委託の相手方の 選定理由	（再委託する必要性） ○○○を再委託することで、業務の効率化を図り、工期短縮に努めるため再委託する。  （再委託の相手方の選定理由） ○○○株式会社は、平成○○年より弊社で行う○○○○の○○○○○○を行ってきている。この間、成果の品質が高く、納期も遵守している。 また、上記業務の同種、類似業務の実施経験が多数有り、短期間での業務遂行に寄与し、成果の品質向上に視することが期待できるため。

(様式4-1)

## 業務完了届

- 1 契約名称 令和8年度団地活性化方策としてのマーケット開催・自走化支援及び検討調査業務
- 2 請負代金額 金.....
- 3 履行期間 令和 年 月 日から令和 年 月 日まで

令和 年 月 日付けをもって請負契約を締結した上記業務は、  
令和 年 月 日に完成したので、同契約書第9条第1項に基づき、通知します。

令和 年 月 日  
受注者  
住所  
氏名 (印)

独立行政法人都市再生機構西日本支社  
兵庫エリア経営部長 宮内 智秀 殿

契約番号	
------	--

(様式4-2)

## 引渡書

1 契約名称 令和8年度団地活性化方策としてのマーケット開催・自走化支援及び検討調査業務

令和 年 月 日付けをもって請負契約を締結した上記業務の目的物を、  
同契約書第9条第4項に基づき、引渡します。

令和 年 月 日

受注者

住所

氏名

(印)

独立行政法人都市再生機構西日本支社

兵庫エリア経営部長 宮内 智秀 殿

契約番号	
------	--

