

平成 19(2007)年 10 月 23 日

独立行政法人 都市再生機構

ひばりが丘団地ストック再生実証試験にかかる 共同研究者の公募について

お問い合わせは下記へお願いします。

本社 都市住宅技術研究所

(電話) 042-644-3751

本社 カスタマーコミュニケーション室 報道担当

(電話) 045-650-0887

——— 街に、ルネッサンス ———



UR都市機構

「ひばりが丘団地ストック再生実証試験にかかる共同研究者の公募」

独立行政法人都市再生機構では、現在、約 77 万戸の賃貸住宅を管理、運営しており、その約半数は昭和 40 年代から昭和 50 年代前半に建設された住宅で、これらの大半は中層階段室型住棟となっております。今後、これらの住宅を有効活用して、少子高齢社会や多様化する住宅ニーズに対応できるストックへ再生するため、これまで進めてきた「団地の建替」及び「住戸のリニューアル」に加え、従来の階段室型住棟の性能・イメージの一新を図り、住棟単位でのバリアフリー化、あるいは 21 世紀に相応しい間取り、内装・設備への転換等景観にも配慮した多様な技術開発を行う必要があると考えられます。都市住宅技術研究所では、この住棟単位での改修技術の開発を「ルネッサンス計画」と位置づけ、研究を進めてまいりました。本共同研究は、「ルネッサンス計画」の一つのプロジェクトとして、以下のとおり、実在の住棟での技術提案及びその施工の実証試験を行う共同研究者を、民間から広く募集するものです。

共同研究の概要等

- (1) 共同研究の名称
 - ① ひばりが丘団地ストック再生実証試験 173 号棟 (A 棟)
 - ② ひばりが丘団地ストック再生実証試験 172 号棟 (B 棟)
- (2) 共同研究の内容 住棟全体のストック再生提案に係る実施設計及び実証試験施工とその施工検証・評価
- (3) 実証試験対象 東京都東久留米市ひばりが丘団地 (管理開始：昭和 35 年 2 月)
 - ① 173 号棟 (A 棟)：中層階段室型 4 階建て 32 戸
 - ② 172 号棟 (B 棟)：中層階段室型 4 階建て 24 戸

審査方法

提出された技術提案書を、UR 都市機構が設置する審査委員会 (外部有識者と UR 都市機構によって構成する) において、設定された評価基準 (技術提案及び実証試験施工費用) により各審査委員が個別評価する。その結果、評価値が最も高い者を合格者として UR 都市機構に審査結果を報告し、UR 都市機構はその報告に基づき共同研究者を選定する。

概略スケジュール (予定)

- | | |
|------------------|-------------------------------------|
| ① 公募に関する掲示 | 平成 19 年 10 月 24 日～ |
| ② 公募に関する資料交付 | 平成 19 年 10 月 24 日～平成 19 年 11 月 19 日 |
| ③ 技術資料の提出期限 | 平成 19 年 11 月 19 日 |
| ④ 技術提案書の提出期限 | 平成 20 年 1 月 25 日 |
| ⑤ 共同研究者の選定、協定の締結 | 平成 20 年 3 月頃 |
| ⑥ 実施期間 | 平成 20 年 3 月～平成 22 年 3 月 |

問い合わせ先

独立行政法人都市再生機構 都市住宅技術研究所
電話 042-644-3751 担当 今井、柳沢

詳細は別紙参照

以上

ひばりが丘団地ストック再生実証試験にかかる

共同研究者の公募について

独立行政法人都市再生機構では、現在、約77万戸の賃貸住宅を管理、運営しており、その約半数は昭和40年代から昭和50年代前半に建設された住宅で、これらのお大半は中層階段室型住棟となっております。今後、これらの住宅を有効活用して、少子高齢社会や多様化する住宅ニーズに対応できるストックへ再生するため、これまで進めてきた「団地の建替」及び「住戸のリニューアル」に加え、従来の階段室型住棟の性能・イメージの一新を図り、住棟単位でのバリアフリー化、あるいは21世紀に相応しい間取り、内装・設備への転換等景観にも配慮した多様な技術開発を行う必要があると考えられます。都市住宅技術研究所では、この住棟単位での改修技術の開発を「ルネッサンス計画」と位置づけ、研究を進めてまいりました。本共同研究は、「ルネッサンス計画」の一つのプロジェクトとして、以下のとおり、実在の住棟での技術提案及びその施工の実証試験を行う共同研究者を、民間から広く募集するものです。

- 1 掲 示 日 平成19年10月24日(水)
- 2 実 施 主 体 独立行政法人都市再生機構 都市住宅技術研究所
- 3 担当部署等 〒192-0032 東京都八王子市石川町2683-3
独立行政法人都市再生機構 都市住宅技術研究所
電話 042-644-3751
- 4 共同研究の概要等
 - (1) 共同研究の名称 ① ひばりが丘団地ストック再生実証試験173号棟(A棟)
② ひばりが丘団地ストック再生実証試験172号棟(B棟)
 - (2) 共同研究の内容 住棟全体のストック再生提案に係る実証試験施工(設備等付帯工事を含む)とその施工検証・評価(実施設計業務一式・公共団体等協議を含む)
 - (3) 実証試験対象 東京都東久留米市ひばりが丘団地(管理開始:昭和35年2月)
① 173号棟(A棟):中層階段室型 4階建て 32戸
② 172号棟(B棟):中層階段室型 4階建て 24戸
 - (4) 実施期間 平成20年3月~平成22年3月
 - (5) 共同研究者の選定方法
共同研究者の選定は、対象住棟の設計・施工の提案と施工にかかる概算費用について総合的に評価を行い決定する。
 - (6) 概略スケジュール(予定)
 - ①公募に関する掲示 平成19年10月24日~平成20年1月25日
 - ②公募に関する資料交付 平成19年10月24日~平成19年11月19日
 - ③現場説明・見学会 平成19年10月31日(*)
 - ④技術資料の提出期限 平成19年11月19日
 - ⑤技術提案書の提出期限 平成20年1月25日
 - ⑥審査・共同研究者の選定 平成20年3月頃
 - ⑦協定の締結 平成20年3月頃
 - ⑧実施設計等 平成20年3月頃~平成20年6月頃
 - ⑨変更協定の締結及び実証試験施工に係る覚書の交換

⑩実証試験施工

173号棟（A棟）：平成20年8月頃～平成21年7月頃

172号棟（B棟）：平成20年8月頃～平成21年6月頃

（＊）現場説明・見学会の詳細については、技術提案書の作成要領を参照のこと。

5 技術資料の提出ができる者の要件

次に掲げる条件をすべて満たしている者であること。

(1) 一般条件

- ① 契約を締結する能力を有しない者又は破産者で復権を得ていない者でないこと。
- ② 一定の不誠実な行為によりUR都市機構から取引停止措置を受け、その後2年間を経過していない者でないこと。
- ③ UR都市機構関東地区における平成19・20年度の一般競争参加資格について、建築工事A又はB等級の認定を受けている者であること（会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後、支社長が別に定める手続に基づく一般競争参加資格の再審査により建築工事A又はB等級の再認定を受けていること。）。
- ④ 建築分野において、コンクリート構造物の耐震補強、架構工法等の実験施設を有する研究所等を所有し、コンクリート構造物等に関する研究を行っている研究員を雇用している者であること（研究所等とは、研究所又は技術センター及び技術開発部等を含むものとする。）。
なお、複数企業により設立された共同研究機関及び当該企業と資本関係を有する研究機関については、当該企業が研究所を所有し研究員を雇用しているものとみなす。
- ⑤ 会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（③の再認定を受けた者を除く。）でないこと。
- ⑥ UR都市機構から本共同研究の施工場所を含む区域を措置対象区域とする指名停止を受けている期間中の者でないこと。
- ⑦ 工事請負契約の履行等に当たって不誠実な行為があり、工事請負業者として不適当であると認められる者でないこと。
- ⑧ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条に基づく建築士事務所登録を行い、実施設計を行うことができる者、又は同登録を行っている建築士事務所に実施設計を行わせることができる者であること。
- ⑨ 複数企業等による共同参加（以下、共同企業体）も可とする。その際は、各企業が上記①、②及び⑤～⑦を満たしていること。また、共同企業体のうち、いずれかの企業等が上記③、④、⑧を満たしている者とする。
- ⑩ 設計事務所又は大学との提携も可とするが、その場合応募の代表者は上記①から⑧をすべて満たしている者とする。
- ⑪ 一の企業（共同企業体を含む）は、当該共同研究に係る公募についてそれぞれの住棟に対して一の提案に限り応募することができる。

(2) 技術条件

- ① 次の施工実績を有していること。ただし、8に示す提出期間の最終日までに竣工したものに限る。

過去10年度以内に、元請として完成後引渡しを済ませた同種工事の施工実績を有すること（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合のものに限る。）。

なお、同種工事とは、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の30戸以上の集合

住宅の建築工事及び1物件において10工種以上(建設業法に定める大工、左官、タイル、板金、塗装、内装仕上、建具、管、電気、電気通信等)の改修工事をいう。

② 次に掲げる条件をすべて満たす技術者を当該共同研究に専任で配置できること。

イ 一級建築施工管理技士又は一級建築士の資格を有し、かつ、監理技術者資格者証を有する者

ロ 過去10年度以内(平成9年度以降)に①の条件に該当する工事の現場代理人又は主任技術者としての経験を有する者(8に示す提出期間の最終日までに竣工している工事に限る。)

③ 迅速で適確な社内検証等を実施する体制が整備されていること。

6 技術提案書の提出ができる者の要件

提出された技術資料が5に掲げる全ての条件を満たしていること。

7 募集要項の交付期間及び交付場所等

募集要項は、次により交付する。

- (1) 交付期間 平成19年10月24日(水)から平成19年11月19日(月)まで
(土曜日、日曜日及び祝日を除く 10:00~16:00 (12:00~13:00を除く))
- (2) 交付場所 東京都八王子市石川町2683-3
独立行政法人都市再生機構 都市住宅技術研究所
- (3) 技術資料作成に伴い質疑応答書(資料13)を提出すること。質問がない場合も「なし」と記載し、質疑応答書を提出すること。質問がない場合の提出については、FAXも可とする。
FAX:042-644-3755 独立行政法人都市再生機構都市住宅技術研究所
 - ① 質疑応答書受付日時 平成19年11月6日(火) 10:00~16:00 (12:00~13:00を除く)
 - ② 受付場所 東京都八王子市石川町2683-3
独立行政法人都市再生機構 都市住宅技術研究所
- (4) 技術資料作成に伴う質疑応答書の受付後、質疑回答及び補足事項説明を次のとおり行う。
 - ① 質疑回答日 平成19年11月13日(火)
 - ② 質疑回答方法 FAX又はEメールによる。また、各者からの質疑は原則全者(質疑応答書を提出した者)に回答するが、質疑内容により、応募者が特定される等全者に回答することが相応しくない場合は、当該質問者にのみ回答する。
- (5) 技術提案書作成に伴い質問がある場合は、質疑応答書(資料13)を提出すること。質疑応答書の受付を次により行う。その際質問の趣旨説明を求める場合があるので、内容を説明できる者が持参するものとし、郵送、電送は認めない。
 - ① 質疑応答書受付日時 平成19年11月19日(月) 10:00~16:00 (12:00~13:00を除く)
 - ② 受付場所 東京都八王子市石川町2683-3
独立行政法人都市再生機構 都市住宅技術研究所
- (6) 技術提案書作成に伴う質疑応答書の受付後、質疑回答及び補足事項説明を次のとおり行う。
 - ① 質疑回答日 平成19年12月4日(火)
 - ② 質疑回答方法 FAX又はEメールによる。また、各者からの質疑は原則全者に回答するが、質疑内容により、応募者の提案内容に関する事項等全者に回答することが相応しくない場合は、当該質問者にのみ回答する。

8 技術資料及び技術提案書の提出に係る事項

本共同研究の① ひばりが丘団地ストック再生実証試験173号棟(A棟)または② ひばりが丘団地ストック再生実証試験172号棟(B棟)に参加を希望する者は、共同研究の①または②を選択

し、技術資料及び対象住棟に係る技術提案書を提出しなければならない。また、共同研究①、②両方それぞれに申し込むこともできる。その場合、技術資料の提出部数は1部とする。なお、技術資料及び技術提案書の提出に当たっては、内容を説明できる者が持参するものとし、郵送、電送は認めない。

- (1) 技術資料提出日 平成 19 年 11 月 19 日(月)
(10:00~16:00 (12:00~13:00 を除く))
- (2) 技術資料提出場所 東京都八王子市石川町 2683-3
独立行政法人都市再生機構 都市住宅技術研究所
- (3) 技術提案書提出日 平成 20 年 1 月 24 日 (木)、25 日 (金)
(10:00~16:00 (12:00~13:00 を除く))
- (4) 技術提案書提出場所 東京都八王子市石川町 2683-3
独立行政法人都市再生機構 都市住宅技術研究所

9 選定通知等

(1) 技術資料の審査結果

技術資料等を提出した者の中から、技術資料を審査した上で技術提案書の提出できる者を選定し、審査結果については、すべての申込者に対して書面で通知する。

選定通知日 平成 19 年 11 月下旬 (予定)

ただし、技術資料提出時点において 5 に定める条件を満たしていても、その後、共同研究者の選定までの期間に指名停止措置を受けた者は選定しない。また、選定を行った後、協定締結前に指名停止措置を受けた場合には、選定を取り消し、その旨を当該者に通知する。

(2) 技術提案書の審査結果

技術提案書を提出した者から 10 により共同研究者を選定し、審査結果については、すべての申し込み者に対して書面で通知する。なお、審査内容及び結果に関する問い合わせ並びに異議等については一切応じられない。

選定通知日 平成 20 年 3 月上旬 (予定)

10 審査方法

提出された技術提案書を、UR 都市機構が設置する審査委員会 (外部有識者と UR 都市機構によって構成する。) において、設定された評価基準により各審査委員が個別評価する。その結果、評価値が最も高い者を合格者として UR 都市機構に審査結果を報告し、UR 都市機構はその報告に基づき共同研究者を選定する。なお、総合数値の最も高い者が 2 者以上あるときは、抽選により決定する。

※審査の過程において、申込者に対して提案内容について説明を求めることがある。

11 協定の締結

選定された者と UR 都市機構の間で、当該共同研究に係る協定を締結する。協定書は別紙 (交付資料) の通りを予定しているが、選定された提案等により協定締結までに一部変更することもある。

12 選定した者の繰上げについて

共同研究者に選定した者が協定の締結までにその地位を辞退したとき又は協定を締結しないとき若しくは締結する意思がないと UR 都市機構が認めたとき (以下「辞退等したとき」といい、その該当者を「辞退等した者」という。) は、審査委員会において辞退等した者の次に高い評価値の技術提案書を提出した者を繰り上げ、辞退等した者に代わる共同研究者として決定する。

13 公表事項

技術提案書の提出者及び共同研究者に関する情報について、以下の内容を共同研究者選定時に公表する予定である。

- (1) 共同研究者名
- (2) 共同研究者の提案内容
- (3) 提出された技術提案数

* なお、共同研究者選定時以降に、各提案の計画概要が把握できる資料（各提案書の抜粋、図面等、ただし匿名を希望する場合は提案者名は除く）について、報告書として取りまとめ公開する予定である。

14 費用負担

共同研究にかかる費用負担割合については、以下のとおりとする。

研究区分	研究細目	UR 都市機構	共同研究者	備考
実施設計等	実施設計	2/2		施工図、製作図は共同研究者負担
	積算 (数量拾い、値入)	2/2		UR 都市機構の積算に係る作業
	申請業務	2/2		
試験施工・検証	試験施工、 設計・施工監理	2/2		
	施工検証・評価 報告書作成	1/2	1/2	

15 留意事項

- (1) 173 号棟西側階段に付属する住戸（107, 108, 207, 208, 307, 308, 407, 408 号室）については、分野別技術の実証試験のため、他の複数業者が施工する場合があります、その際は協力すること。
- (2) 実証試験施工完了後、研究の評価の一環として見学等をさせる場合は協力すること。
- (3) 協定書の有効期間内であっても、実験の内容等について、UR 都市機構と共同研究者との協議の上、協定書を変更することがある。
- (4) 共同研究実施期間終了後、当該実証試験の対象住棟（173 号棟（A 棟）、172 号棟（B 棟））は、解体予定である。

16 その他

技術資料等に関する問合せ先

独立行政法人都市再生機構 都市住宅技術研究所

電話 042-644-3751 今井、柳沢

以 上