

業務仕様書

【業務名称】

R 2 - 同位置改築手法による建物更新検討業務

令和 2 年 10 月

独立行政法人都市再生機構九州支社
住宅経営部ストック技術課

部 長	次 長	ストック技術課長	担 当
			

仕 様 書

1 業務名

R 2 一同位置改築手法による建物更新検討業務

2. 業務の目的

九州支社所管のUR賃貸住宅においては、市場家賃が安いこともあり、建替事業が成立しづらい状況下にある。また工事費の動向や補助金の動向などから、その動きが減速する見通しはない状況である。

将来ストックの高経年化が進み、資産や収入の縮小が見込まれ、①従来の性能や発注方法等を維持して高家賃帯のエリアでのみ更新するか、②性能や発注方法を見直し建替え可能なエリアを拡大するか、経営的な判断が必要と思われる。

本業務は、建替えの必要性や住宅需要はあるが、低家賃で事業採算性を確保できない郊外部の団地周辺においても、建物更新を可能にするため、環境への影響を最小限にとどめ、シンプルな低コストの住宅を、杭を残し、同位置に建設することにより、工事費、事業費を抑制し、建物更新を図る手法の検討を行うものである。

3. 履行期間

契約締結の日から令和3年3月19日まで

4. 業務内容

(1) 配置検討

既存住棟と同位置に片廊下型住棟を配置した際の影響及び課題を抽出する。

- ① 法的影響（都市計画法、建築基準法（一団地認定、容積、日影、延焼等）他）
- ② インフラ（電気、ガス、水道、上水、汚水等）
- ③ 屋外施設（駐車場、駐輪場、バイク置場）、屋外（既存樹木）

(2) 現況調査

モデル団地（1 団地）において現況調査を行い、申請図書との整合性を確認し課題を抽出する。

5. 成果物

- (1) 本業務に係る報告書一式 5部
- (2) 本業務に係る報告書の概要版（A4版及び発表用パワーポイント） 1部
- (3) 上記に関する原稿一式及び電子データ（CD又はDVD） 1部

6. 業務の進め方

- (1) 契約締結後速やかに、「管理技術者届」、「業務責任者届」、「実施工程表」を調査職員に提

出すること。なお、管理技術者の資格要件は一級建築士とする。

- (2) 業務遂行にあたっては調査職員と常に綿密な連絡を保ち、その指示に行うこと。
- (3) 調査職員には業務段階毎に進捗状況を報告すること。また、打ち合わせ内容を記録した議事録を提出し、調査職員の確認を受けること。関係者等協議を実施した場合も同様とする。
- (4) 業務の中核となる図書作成及び打合せ等を第三者に委託又は請け負わせてはならない。建築設計業務請負契約書第12条第2項の規定により、設計の一部を第三者に委託、又は請け負わせることができるものは次に掲げる場合とし、あらかじめ調査職員の承諾を得ること。なお、印刷、製本、ワープロ、コピー等の補助的な業務は第12条の規定は適用しない。その他本仕様に記載のない事項等、疑義が生じた場合は、その都度、調査職員と協議すること。

- ① 設計、診断等に必要な調査、試験、解析業務
- ② 専門的、部分的な図面等の作成業務
- ③ 機械設備・電気設備、土木、造園に係る業務
- ④ 積算業務等に必要な調査等業務
- ⑤ 専門的、部分的な積算等の作成業務

- (5) 業務においては関連する法律・条例等を遵守するほか、主に以下の資料を参考とすること。なお参考資料の具体的な適用については調査職員の指示による。

- ① 公共住宅建設工事共通仕様書（令和元年版）
- ② 保全工事共通仕様書（平成29年版）
- ③ 機構住宅標準詳細設計図集（第2版）
- ④ 電気設備標準詳細設計図集 第12版（平成30年度）
- ⑤ 機械設備設計図集（平成30年版）
- ⑥ 保全工事積算基準（平成29年10月1日）
- ⑦ 公共住宅建築工事積算基準（平成29年度版）
- ⑧ 既存杭利用の手引き（平成30年11月）
- ⑨ 既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン（2020年2月）

※①～⑦の資料については、都市再生共済会 図書販売サイトより購入が可能。

<http://toshou.ur-kyosai.or.jp/>

- (6) 仕様書に記載なき事項及び疑義が生じた場合は、その都度、調査職員と協議すること。

7 その他

- (1) 本業務の実施にあたっては、機構調査職員と綿密な連絡を保ち、疑義が生じた場合は、協議の上実施すること。
- (2) 業務の過程で知り得た情報は、他に漏らしてはならない。
- (3) 本業務の実施にあたっては、関連する関係法令及び条例等を順守すること。

- (4) 本業務完了後、成果品に誤謬が発見された場合には、受託者の責任において処理すること。
- (5) 本業務は業務成績評定対象業務である。受託者には、業務完了後、業務成績評定点を通知する。付与した業務成績評定点は、将来業務発注時に価格以外の評価項目として使用することがある。
- (6) 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