

令和 2 年度西日本支社管内における近接地建替え基本検討業務  
< 仕様書 >

1 業務名称

令和 2 年度西日本支社管内における近接地建替え基本検討業務

2 履行期間

契約締結日の翌日から令和 3 年 3 月 31 日まで

3 業務目的

平成 30 年 12 月に公表した「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」の中で、築 40 年を経過した団地については、ストック再生類型とし、今後、4 つの手法を複合的・選択的に用いて、ストック再生を進めることとしている。

その際、改正都市再生機構法（平成 27 年 7 月施行）により、UR 団地の建替えが現地のほか近接地においても実施可能となったことから、近接地建替えも含めた、ストック再生・再編が求められている。

本業務では、西日本支社が所掌するエリア内において、近接地建替えの可能性がある地区について、整備計画案及び基本設計を進める上でのベースとなる建物配置計画案を作成すること、再編元団地における跡地活用方策の検討を行うことを目的とする。

4 業務内容

機構が指定する 1 地区において、下記の検討を行う。

(1) 地区の現状分析・課題の抽出

上位計画等の整理

地区の現状把握、分析及び課題抽出

周辺の施設立地状況、開発動向

人口動向、住宅及び施設需要

(2) まちづくりコンセプト・土地利用計画案の検討

まちづくりのコンセプト・整備構想案の作成

土地利用計画案の作成

(3) 事業実施に向けた法・条例関係設計条件整理

開発協議、雨水流出抑制、埋蔵文化財、土壌汚染、一団地認定（86 条）、公共施設整備等の設計条件整理（必要に応じて行政確認・協議を行うこと）

(4) 建設する賃貸住宅の建設計画案の作成

建物配置計画の検討（日照・日影等についても検討を行うこと）

屋外（道路、駐車場、アプローチ通路、排水・給水・電力・通信・ガス等インフラ設備、造園等）計画の検討

計画諸元・面積諸元の整理

- (5)再編元団地（2団地程度）における跡地活用に向けた基礎検討資料作成  
再編元団地における整備構想、事業区域・継続管理区域の基本計画策定
- ・各種インフラの切回し等計画(雨水、污水、給水等)及び造成計画
  - ・継続管理区域の各種動線や付属施設の充足精査（駐車場、駐輪場、消防等）
  - ・事業区域・継続管理区域等の計画適合性チェック（法適合（86条等）、開発条例等）
  - ・事業区域・継続管理区域の策定（2~3案程度）とメリットデメリット整理
- 再編元団地におけるボリューム検討

## 5 積算基準

本業務に係る積算基準については、別添2のとおり。

## 6 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。
- 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  
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・印刷・製本・資料収集・要約といった簡易な業務、トレース業務、模型製作、パース作成、写真撮影、計算（日影、省エネルギー関係、防災関係）、データ入力（CAD、電算）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

## 7 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。

## 8 提出成果物

- (1)報告書 3部

(2)報告書原稿 1式

(3)図面(縮尺は打合せによる)資料

計画諸元(住棟、住戸、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、付属施設(集会所等)等)

面積諸元の作成

配置図

日影図

インフラ計画図及び数量

イメージパース、模型等

(4)電子データ 1式(CD-ROM)

なお、成果物の規格、仕様等については、機構の指示者と協議するものとする。

## 9 その他

- (1) 都市再生機構は、本業務の履行に必要な図書を貸与する。契約書第10条第1項に規定する引渡場所は、都市再生機構西日本支社ストック事業推進部とする。なお、不要となった貸与品については、速やかに返却すること。
- (2) 成果品等に誤謬が発見された場合は、本業務の成果品の引渡後といえども、請負者の責任において補正するものとする。
- (3) 法令及び条例等の関係諸法規を遵守すること。
- (4) 本業務に係る入札説明書及び技術提案書の内容を遵守すること。

以上

令和 2 年度西日本支社管内における近接地建替え基本検討業務

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(例)	業務量 (人・日)	備考
1)地区の現状分析・課題の抽出	6.1 人・日	
2)まちづくりコンセプト・土地利用計画案の検討	8.9 人・日	
3)事業実施に向けた法・条例関係設計条件整理	7.5 人・日	
4)建設する賃貸住宅の建設計画案の作成	32.6 人・日	
5)再編元団地における跡地活用に向けた基礎検討資料作成	32.6 人・日	

業務量（人・日）は、当該業務を主として担当する職階の技術者人工に換算したものである。

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