

～公募案内～

桜台団地建替え計画に係る基本設計業務

プロポーザル参加者の公募について

桜台団地管理組合

桜台団地建替え推進特別委員会

1. はじめに

神奈川県横浜市青葉区にある桜台団地は、昭和 42 年（1967 年）に竣工した鉄筋コンクリート造壁式構造 4 階建て階段室型の 18 棟（456 戸）の分譲共同住宅（神奈川県住宅供給公社による長期分譲）であり、竣工後 49 年を経過している大規模団地（敷地面積：44,646 m²、容積対象延床面積：24,330 m²）です。

耐震診断の結果（精密診断実施）、建物自体の耐震性に問題ないとの結果が得られていますが、ライフスタイルの変化等により設備関係を中心に支障が生じ始め、約 8 年前から「建替え」「大規模改修」「修繕」の 3 案を視野に入れた検討を行い、組合員の意向調査を行ってきたところ、平成 23 年の組合員アンケートで「建替え」への賛同が過半を超える結果となり、今後の団地再生の方向性として「建替え検討」の推進を行うべく、平成 24 年に「桜台団地建替え推進特別委員会」（以下、「委員会」という。）を設置しました。（ここで言う「建替え」とは、「団地一括建替え」を前提としたものです。）

その後、建替えに向けての推進活動及び組合員の意向確認を行ってきた結果、平成 27 年 6 月に建替えの計画推進を行うことの合意である「建替え推進決議」を議決権総数の約 75%の賛同を得て決議し、「建替え事業計画」の策定に本格的に取り組んでいます。

なお、「建替え決議」は平成 29 年度を目指しています。

2. 目的

桜台団地において「建替え事業計画」を策定していくにあたり、管理組合の組合員との対話から導かれる設計のコンセプトや建替え事業の効率化を図りつつ設計条件を整理した上で、基本設計方針を策定し、その方針に基づいた基本設計図書を作成するものです。

3. 業務委託者及び業務名称

- (1) 業務委託者 桜台団地管理組合 理事長
- (2) 業務名称 桜台団地建替え計画に係る基本設計業務

4. 受託者の決定方法

提案内容と見積り価額をプロポーザル方式の審査により決定します。
提案内容については、参加意向表明者に開示します。

5. 履行期間

契約締結日から12ヶ月（予定）。
契約締結は、受託者決定の日から平成28年9月末までの間を予定しています。

6. プロポーザル参加条件

参加条件は、下記のとおりとします。

- (1) 単体の企業の場合は、次の条件を全て満たすこと。
 - ①神奈川県又は東京都に建築士事務所登録がされていること。（支店等も可）
 - ②横浜市及び神奈川県・東京都のいずれかの「一般競争入札有資格者名簿」に登録されている者で、業種が「建築設計」で登録されていること。
 - ③建築士事務所等（協力を受ける他の建築士事務所等を含む）が、建設業と兼業でないこと。
 - ④当該業務の契約の履行に関し、業務の管理及び統括等を行う者（管理技術者）は、一級建築士免許取得後10年以上の経験を有する者とする。こと。
管理技術者のもとで当該業務を担当する者（主任技術者（意匠担当））は、一級建築士免許取得後10年以上の経験を有する者とする。こと。
なお、管理技術者及び主任技術者（意匠担当）は提案者の組織に属していること。
 - ⑤横浜市内で許認可手続きを伴う大規模な住宅（200戸以上）の設計実績があること。
- (2) 共同企業体（当該業務を共同連帯して行うことを目的に、2者以上の者が構成員となって結成した共同体）である場合、共同企業体の代表者たる構成員は、(1)の条件を満たすこと。
※共同企業体に係る協定書については、契約時に提出してください。
- (3) 以下の事項を全て満たすこと。
 - ①共同企業体の各構成員は、他の共同企業体の構成員になっていないこと。
 - ②共同企業体の構成員は、単体の企業として参加していないこと。

7. プロポーザル課題

次の課題に関する提案を行なってください。

- (1) 「400 戸以上の大規模マンション（中低層）の建替え事業の基本設計を行うにあたり、どのような視点から、どのようなことに注意しながら行っていくべきか」考え方について提案してください。
- (2) 「建替え事業を推進していくために必要な設計事務所の役割や取組みと実施体制に関する考え方」について提案してください。

なお、単体の企業の場合は、協力事務所等を含む実施体制表に基づいた取組みと実施体制の提案を行ってください。

また共同企業体の場合は、構成員企業（協力事務所等を含む）全てでの実施体制表に基づいた取組みと実施体制の提案を行ってください。

- (3) 「建替え事業を実現するために、現行の都市計画制限の範囲内で、区分所有者にとって有利になる計画立案の考え方」について提案してください。

（例えば、増築・減築、住宅以外の施設導入、建物構造、木材活用等により自己負担の軽減等につながる柔軟な発想で実現可能な考え方等）

8. 配布書類等

- (1) 公募案内（本書）
- (2) 団地概要、案内図、敷地図
- (3) 参加意向申出書
- (4) 機密保持誓約書

9. プロポーザル審査までの流れ

- (1) 参加意向表明

配布書類の「参加意向申出書」及び「機密保持誓約書」に社印を押印のうえ平成 28 年 4 月 18 日の消印有効までに郵送にて提出してください。

なお、共同企業体の場合は代表企業のみ申し出で可。

※郵送先については末尾記載のとおり

- (2) 配布資料

参加意向表明者に以下の資料を受付しだい順次郵送にて配布します。

- ① プロポーザル実施要領
- ② 提出書類様式 1～13
- ③ プロポーザル書類・提案書作成要領
- ④ 質疑書、辞退書
- ⑤ 基本設計業務仕様書

⑥ 建替え推進決議時計画案

(基本的な考え方、配置図、平面図、断面図) <参考>

⑦ 建替え推進決議時計画案 (面積表) <参考>

⑧ 横浜市住宅供給公社設計基準<参考>

(3) 質疑回答

配布資料(2)④の「質疑書」にて質疑を受け付けます。質疑受付期限は平成28年4月22日(金)12時00分までとし、電子メールにて送付してください。なお、回答期日は別途お知らせします。

(4) 辞退

参加意向申出書提出後、辞退をする場合は上記(2)配布資料④の辞退書を別途、指定する期日までに提出ください。その際、公募案内時及び参加意向表明後に配布した書類・資料は必ずご返却ください。

(5) プロポーザル提案受付け

必要書類を下記提出先へ持参していただきます。

質疑回答日から1か月程度を予定しています。

※審査は2段階審査を実施し、1次審査で書類審査を行い1次審査を通過した方がプレゼンテーションへ参加できます。

(5) プレゼンテーション

プロポーザル提案者のうち桜台団地管理組合理事長が指名した企業にプレゼンテーションを行っていただきます。

詳細については別途お知らせします。

提出先

<事務局>

横浜市住宅供給公社 街づくり事業課

担当：吉川、磯

平日9:00~17:00(土日祝休)

〒221-0052

神奈川県横浜市神奈川区栄町8-1

ヨコハマポートサイドビル5F

TEL:045-451-7810