

事業名称 : 不働が丘団地 8・9号棟跡地建設事業
工事名称 : (仮称) フロール梶が谷新築工事

企業開発提案
[設計・施工提案型]

【募集要領書】

抜粋版

平成30年11月19日

神奈川県住宅供給公社
賃貸事業部 設計監理課
建替推進課

【目 次】

募集概要 P 3
1 事業の目的	
2 事業名称等	
3 募集形式	
4 事務局	
5 参加資格	
6 スケジュール（予定）	
7 募集要領書及び関係資料の配付	
8 参加申込方法	
9 質問回答	
10 提案書等作成に伴う条件	
11 提案書等の提出方法	
12 提案書等提出時に用意するもの	
13 採用企業者の選定	
14 基本協定書の取交し	
提案条件 P 10
1 敷地概要	
2 建設事業のコンセプト	
3 事業全体に関する計画策定（提案）条件	
4 設計条件（公社が特に重視する事項に関する提案書）	
5 入居者募集に伴う業務	
6 見積書の作成条件	
7 公社希望価格及び希望工期等	
8 参考提案	
契約等 P 16
1 基本協定	
2 設計業務委託契約・工事監理業務委託契約	
3 建設工事請負契約	
4 その他	
見積対象 P 18
1 建設工事費	
2 設計料	
3 工事監理料	
4 その他	
案内図・敷地周辺図 P 20
1 案内図	
2 敷地周辺図	
一団地認定範囲図 P 21

（注意）

上記のうち、「 - 13 の一部、 - 7 及び【関係資料】（別冊）については、「関係資料配付申込書」提出後に配付する資料にて公表します。

~~【関係資料】(別冊)~~

関係資料一式

~~【関係資料1】仕様書~~

- ・~~{仕様書1}仕様書(建築編)~~
- ・~~{仕様書2}仕様書(電気設備編)~~
- ・~~{仕様書3}仕様書(機械設備編)~~
- ・~~{仕様書4}仕様書(施工編)~~
- ・~~{仕様書5}設計業務委託仕様書~~
- ・~~{仕様書6}工事監理業務委託仕様書~~
- ・~~{仕様書7}建設廃棄物の取扱い及び建設副産物実態調査に係る特記仕様書~~

~~【関係資料2】各種書式~~

- ・~~{書式1}関係資料配付申込書~~ 1 神奈川県住宅供給公社ホームページよりダウンロードする書式となります。
- ・~~{書式2-1}参加申込書~~
- ・~~{書式2-2}特定建設工事共同企業体届~~
- ・~~{書式2-3}設計共同企業体届~~
- ・~~{書式3}質問書~~
- ・~~{書式4}提案書表紙~~
- ・~~{書式5}計画概要一覧~~
- ・~~{書式6}性能表示一覧~~
- ・~~{書式7}CD(コストダウン)等提案書~~
- ・~~{書式8-1}見積書(総額)~~
- ・~~{書式8-2}見積書(建設工事費)~~
- ・~~{書式8-3}見積書(設計料)~~
- ・~~{書式8-4}見積書(工事監理料)~~
- ・~~{書式9}工事实績調書~~
- ・~~{書式10}設計実績調書~~

~~【関係資料3】基本協定書(案)~~

~~【関係資料4】業務委託契約書(案)~~

~~【関係資料5】工事請負契約書(案)~~

~~【関係資料6】解体工事竣工図面(平成27年度作成)~~

~~【関係資料7】地質等調査報告書(平成28年度作成)~~

~~【関係資料8】敷地関係図面一式(平成29年度作成)~~

~~(座標データ、基準点網図、境界点網図、現況測量図、現況図、現況地盤高測量図、用地実測図)~~

~~【関係資料9】計画敷地図~~

【 募集概要】

1 事業の目的

神奈川県住宅供給公社(以下「公社」という。)所有の「不動か丘団地」(以下「当団地」という。)は、東京急行電鉄田園都市線「梶が谷駅」から徒歩 14 分に位置しており、現状 10 棟 300 戸の住宅団地です。

当団地は、1号棟から4号棟は昭和 45 年度に管理を開始し、5号棟から 12 号棟(第2団地)は昭和 49 年度に管理を開始しました。その後、団地敷地内において地盤沈下が観測され始めたことから、地盤調査及び建物調査を実施したところ、8号棟及び9号棟において建物の傾きが確認されました。8号棟及び9号棟をそのまま放置すれば、入居者に影響をもたらすことが懸念され、一方、建物補修という方法では、入居者の安全を確保ができない恐れがあることから、平成 27 年度に建物を解体し現在は更地となっています。

本事業では、更地となっている8・9号棟跡地(以下「本計画地」という。)に“賃貸住宅”として安心して住み続けられる良好な居住地を再生することを目的とするとともに、当団地の都心にアクセスが良好という立地特性を活かし「共働き世帯が暮らしやすい賃貸マンション」として再生することを目指します。

2 事業名称等

事業名称：不動か丘団地8・9号棟跡地建設事業

工事名称：(仮称)フロール梶が谷新築工事

3 募集形式

企業開発提案制度(設計・施工提案型)

(1) 企業開発提案制度とは、公社が提示する諸条件に基づき、民間企業に、企画・設計・施工に関する技術力を発揮し、質の高い土地利用計画・住宅設計・構造計画・施工計画・工期及び工事費等を総合的に提案していただくものです。

本事業における企業開発提案では、民間企業の独自のノウハウを最大限に活かしながら、公社提示の募集要領書及び関係資料一式に定められた諸条件を満足させることは勿論のこと、良好な住環境の創出と建設コストの低減方策等を提案(以下「本提案」という。)してください。なお、提案された作品については、厳正な審査、選定を行い、採用企業者を決定いたします。

(2) 本提案に参加する提案企業者は、「建設会社」による設計・施工提案(以下「単独提案」という。)、
「複数の建設会社」による特定建設工事共同企業体(以下「特定JV」という。)による設計・施工提案
又は「建設会社と設計事務所」による共同提案(以下「設計共同体」という。)による参加が可能です。
なお、設計共同体にて提案を行う際の代表者は「建設会社」として、提案及び事業について責任を持って確実に遂行する役割を果たすこととします。

4 事務局

〒231-8510 横浜市中区日本大通 33 番地

神奈川県住宅供給公社 賃貸事業部 設計監理課

担 当：金子・森川・茶屋道

T E L：045-651-1938 (平日 8:30 ~ 17:30 まで)

F A X：045-671-0905

E-mail：nyusatsu-sekkeikanri@kanagawa-jk.or.jp

5 参加資格

- (1) 次の資格要件を満たす場合のみ、本提案に参加することができるものとします。なお、同一業者が複数の提案企業者として参加して提案することは不可とします。

単独提案の建設会社、特定JVの代表者となる建設会社及び設計共同体の代表者となる建設会社の参加資格(全て満たすこと)

ア 特定建設業許可において、「建築一式工事」の許可を受けていること。

イ 神奈川県入札参加資格者名簿(工事)において認定業種として「建築一式」に登録されており、認定業種ランクがAの者であること。

ウ 過去3年間における建築一式の完成工事高が、年平均31億円以上であること。

エ 募集要領書公表日から過去5年以内に完成した共同住宅(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造)の施工実績があること。

オ 建築士法に基づく一級建築士事務所の登録がされていること。

カ 神奈川県内に、本店(本社)、支店(支社)、又は営業所があること。

キ 有効な経営事項審査結果通知を受けていること。

ク 社会保険及び労働保険に適切に加入していること。

単独提案の建設会社、特定JVの代表者となる建設会社及び設計共同体の設計事務所の参加資格(全て満たすこと)

ア 神奈川県入札参加資格者名簿(コンサル)において認定業種として「建築設計」に登録されていること。

イ 募集要領書公表日から過去5年以内に完成した共同住宅(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造)の設計実績があること。

ウ 建築士法に基づく一級建築士事務所の登録がされていること。

エ 神奈川県内に、本店(本社)、支店(支社)、又は営業所があること。

オ 社会保険及び労働保険に適切に加入していること。

特定JVの構成員となる建設会社の参加資格(全て満たすこと)

ア 神奈川県入札参加資格者名簿(工事)において認定業種として「建築一式」に登録されていること。

イ 神奈川県競争入札参加資格者名簿の所在地が神奈川県内であること。

ウ 有効な経営事項審査結果通知を受けていること。

エ 社会保険及び労働保険に適切に加入していること。

- (2) 提案書等の提出期限日に、次のいずれかに該当する場合は、本提案に参加できないものとします。また、募集要領書及び関係資料一式に定められた諸条件に違反、又は不正な行為を行った者は失格となります。

神奈川県が措置する指名停止期間中である場合。

神奈川県建設工事暴力団対策協議会設置要綱に基づく指名除外期間中である場合。

建設業法第28条第3項又は第5項の規定による営業停止の処分を受けている場合。

地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する場合。

参加申込受付最終日から2年以内に銀行取引停止処分を受けている場合。ただし、会社更生法又は民事再生法に基づく裁判所の更生(再生)手続の開始決定を受けた後、神奈川県の競争入札参加資格を有することについて知事の再認定を受けた者を除く。

参加申込受付最終日から6カ月以内に不渡手形または不渡小切手を出している場合。ただし、会社更生法又は民事再生法に基づく裁判所の更生(再生)手続の開始決定を受けた後、神奈川県の競争入札参加資格を有することについて知事の再認定を受けた者を除く。

債務不履行により所有する資産に対し、仮差押命令、差押命令、保全差押又は競売手続の開始決定がなされている場合。

事業税並びに消費税又は地方消費税を滞納している場合。

暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団、及びそれらの利益となる活動を行う者である場合。

6 スケジュール(予定)

募集要領書公表	2018年11月19日(月)
資料配付期間	2018年11月20日(火)～12月10日(月)
参加申込書等の提出期限	2018年12月11日(火)
現地見学会	2018年12月14日(金) 公社担当者より日程・時間等を改めて連絡いたします。
質問書の提出期限	2018年12月19日(水) 16時(必着)
質問書回答予定日	2018年12月27日(木)
提案書等の提出期限	2019年1月31日(木) 12時
採用企業者の決定 選定結果通知・公表	2019年2月中旬
基本協定書の締結	2019年2月下旬
設計業務委託契約の締結	2019年2月下旬
建設工事請負契約等の締結	2020年2月 提案による
棟内モデルルームオープン	工期内にて土日を2回含めた10日間
建物引渡	2021年7月上旬まで 提案工期によるがこれより遅延することはできません。 公社完成検査及び手直し確認期間として1か月を含みます。

棟内モデルルームオープン及び建物引渡しは、工期内で確実に履行していただきます。

7 募集要領書及び関係資料の配付

- (1) 資料を希望する民間企業は、**【書式1】関係資料配付申込書及び機密保持に関する誓約書**に必要事項を記入し、持参してください。
- (2) 事前に来社日時を「4 事務局」に電話で予約してください。
- (3) 資料配付は、本提案へ参加を予定する方に限ります。原則として各社1部までとし、複写を禁じます。
- (4) 資料受領後、本提案に参加しない場合は、参加申込書等の提出期限(2018年12月11日(火))までに、「4 事務局」に配付資料等を全て返却してください。

配付資料等

募集要領書

【関係資料1】仕様書

【関係資料2】各種書式

【関係資料3】基本協定書(案)

【関係資料4】業務委託契約書(案)

【関係資料5】工事請負契約書(案)

【関係資料6】解体工事竣工図面(平成27年度作成)

【関係資料7】地質等調査報告書(平成28年度作成)

【関係資料8】敷地関係図面一式(平成29年度作成)

【関係資料9】計画敷地図

8 参加申込方法

- (1) 本提案に参加を希望する民間企業は、参加申込書等の提出期限(2018年12月11日(火))までに、「4 事務局」に(2)の提出物を持参により提出していただきます。
- (2) 提出物
〔書式2-1〕参加申込書
企業概要が分るもの…書式は任意(法人名、設立年月日、沿革、資本金、代表者、役員、事業内容、本店所在地、従業員数、支社・事務所、関連会社、取引銀行等)
提出物を持参する者の名刺
「特定JV」もしくは「設計共同体」として参加する場合は、〔書式2-2〕特定建設工事共同企業体届もしくは、〔書式2-3〕設計共同企業体届を併せて提出してください。
- (3) 提出物を提出する際は、事前に来社日時を「4 事務局」に電話で予約してください。また、身分証明書及び印鑑(認印)を持参してください。
- (4) 提出物を提出した後に、参加を取りやめる場合は、「辞退届(書式自由)」に辞退理由を記載の上、配付した資料全てと併せて、提案書等の提出期限(2019年1月31日(木)12時)までに「4 事務局」へ提出してください。

9 質問回答

- (1) 質問書の提出
参加申込書等を提出した民間企業(以下「提案企業者」とする。)は、質問の有無に関わらず(無しの場合は「無」と記入のうえ)、〔書式3〕質問書(Word 及び PDF)を添付した電子メールを質問書の提出期限(2018年12月19日(水)16時(必着))までに「4 事務局」記載のメールアドレスに送信してください。
期限を過ぎて提出された質問書には回答いたしません。
- (2) 質問書への回答
質問回答予定日(2018年12月27日(水))までに回答いたします。
質問回答書は、質問書が送信されたメールアドレスに返信いたします。
参加申込書等を公社が受理していない民間企業からの質問書に対しては、回答いたしません。
質問回答書は、配付資料等の追加・修正として取り扱います。
質問回答後の質問は、原則として受け付けません。

10 提案書等作成に伴う条件

- (1) 提案書等の作成に伴い、行政協議は一切行なわないでください。
- (2) 本提案に要する費用は、全て提案企業者が負担することとします。
- (3) 提案書及び見積書の作成については、公社の提示する諸条件を全て満足させることとします。
- (4) 本事業に係る各種行政協議、申請業務及び費用等は、全て見積金額に含むこととします。

11 提案書等の提出方法

- (1) 提案書等の提出期限(2019年1月31日(木)12時)までに「4 事務局」へ持参してください。
- (2) 提案書等提出の際に簡単な書類審査を行いますので、事前に来社日時を「4 事務局」に電話で予約をしてください。
- (3) 配付資料等については、提案書等提出の際に全て返却してください。
- (4) 〔書式5〕計画概要一覧、〔書式6〕性能表示一覧は Excel データを CD-R に保管し提出してください。

12 提案書等提出時に用意するもの

(1) 提案書 (提出部数:5部)

項目	枚数	サイズ	内 容
提 案 書 表 紙	1枚	A3	〔書式4〕提案書表紙 所在地、会社名、代表者名を記載し、社印と代表印を押印すること。
全 体 説 明 書	2枚以内	A3	コンセプト、重点事項、全体計画の概要、動線計画、 計画意図 等
計 画 概 要 一 覧	一式	A4	〔書式5〕計画概要一覧 印刷物の他CD-RでExcelデータを提出すること。
性 能 表 示 一 覧	1枚	A4	〔書式6〕性能表示一覧 印刷物の他CD-RでExcelデータを提出すること。
公社が特に重視する 事項に関する提案書	適宜	A3	詳細については[. 提案条件]を参照すること。
参 考 提 案 書	適宜	A3	・「[提案条件]7 参考提案」に記載のある内容 必須提案(IHクッキングヒーター) (スマートハウスに関する提案) 上記に関するイニシャル・ランニングコスト、メリット・課題 等 ・その他募集要領書に記載のない提案事項(自由提案)
アフターサービス 提案書	1枚	A3	・瑕疵保証期間(躯体、防水、外壁、その他) ・点検(無償・有償)、アフターサービス体制 ・維持管理点検方法
施 工 計 画 書	適宜	A3	・総合仮設計画 (仮設計画、工事用車輛・重機の出入、仮排水計画) (改修工事の影響範囲を図示したものを添付すること。) ・近隣対策(騒音及び振動対策、安全対策、環境対策) ・品質管理(管理方法)、施工体制 ・工法、使用資材 ・土工事、山留工事、特殊基礎工事の詳細 ・休日等の考え方(働き方改革)
全 体 スケジュール	2枚以内	A3	基本協定締結から建物引渡しまで 設計期間、申請関連期間 工程毎の工事期間(バ - チャ - ト)、 出来高曲線、検査・引渡し 等
CD(コストダウン)等 提案書	1枚	A4	〔書式7〕CD(コストダウン)等提案書 提案企業者の施工実績等に基づくCD・VE提案削減工事費 (本提案書は任意提出となります。)
提 案 図 面	一式	A3	提案図面の内容等は下記 1のとおりとする。

提案書(提案図面を除く)の表紙以外は、下記レイアウトとし、下段右側に通しでページ番号を記載する。

(表 紙)

〔書式4〕提案書表紙

(表紙以外)

事業名称
ページ .

1 提案図面

項目	枚数	縮尺	内 容
外 観 イメー ジ 図	1枚以上	NS	着色、南より敷地全景(鳥瞰図)
共 用 部 イメー ジ 図	1枚	NS	パース等
計 画 概 要	適宜	NS	工事概要、面積、内外仕上表、構造計画説明書等
各 階 面 積 表・求 積 図	適宜		建築面積、延床面積、住戸専有面積、施工床面積等
土 地 利 用 計 画 図	1枚以内	1/500	配置計画図・・・外構及び周辺道路まで含んで提案してください。 敷地境界及び面積を明示してください。 条例に適合した駐車場計画を明示してください。
各 階 平 面 図	適宜	1/500	構造耐力上主要な部分着色
住 戸 平 面 図	適宜	1/50	構造耐力上主要な部分着色 家具等の配置、室面積(m ²)、収納面積(m ²)
立 面 図	適宜	1/500	4面
断 面 図	適宜	1/500	2面以上(南北軸、東西軸)・・・公道及び周辺敷地との関係が分かる 位置とし、法的斜線を併せて記載してください。(道路、宅盤明記)
日 影 図	5枚	1/500	時刻 日影(法・実)、等時間日影(法・実)、一団地認定基準適合確認 周辺建物記載

提案図面は、下記レイアウトとし、下段右側に図面名称及び図面番号を記載する。

(表 紙)

工事名称
提案企業者名

(表紙以外)

工事名称
図面名称、図面番号

- (2) 見積書・・・〔書式8〕を2部提出してください。
(3) その他・・・下記の書類及び書式を1部提出してください。

会社定款の写し

法人の登記事項証明書(履歴事項全部証明書)の原本(発行後3か月以内)

会社案内、事業経歴等の概要(事業実績等)

最近3か年の営業報告書

各種書式に押印した印の印鑑証明書(3か月以内のもの)

平成30年神奈川県工事入札等参加資格登録通知書の写し

〔書式9〕工事実績調書

設計に必要な資格に関する下記の書類等

ア 一級建築士事務所登録通知書の写し

イ 〔書式10〕設計実績調書

13 採用企業者の選定

(1) 選定方法

提出された提案書等は、公社が組織する企業開発提案選定委員会が評価し、本事業を実施していただく採用企業者を選定します。

(2) 評価方法 ... 下表の評価ウエイトを基準に総合的に評価します。

計画評価	「関係資料配付申込書」提出後に配付する資料にて公表します。
事業費評価	

公社が試算した想定家賃収入での評価となります。

- (3) CD(コストダウン)等提案書(任意提出)にて提案された、CD及びVEは評価の対象とはなりません。
- (4) 選定に際し、提案企業者にヒアリング、プレゼンテーションを実施していただきます。
- (5) 選定結果は、各提案企業者に対し書面にて通知いたします。また、公社のホームページにて全ての提案企業者名及び採用企業者の「評点」、「総評」、「提案概要」を公表します。
- (6) 採用企業者が本提案に提出した提案書の利用、変更等一切の権利は、公社が無償で利用できるものとする。
- (7) 提案図書において、公社の求める条件を満たさない提案書等については、選定委員会の審議を経て「審査対象外」とする場合があります。
- (8) 全ての提案企業者の提案が、公社の求める条件を大幅に満たさない場合、選定委員会の審議を経て「採用企業者なし」とする場合があります。
- (9) 本提案における提案書の返却はしません。
- (10) 選定後に提出書類への虚偽の記載や、「5 参加資格」に合致していないこと等が判明した場合は、選定を無効とする場合があります。

14 基本協定書の取交し

採用企業者は、選定後速やかに「基本協定書」を公社と取り交わします。

【 提案条件 】

1 敷地概要

団地名称	不動が丘第2団地(本計画地は、団地内の一部である8・9号棟跡地)
所在地	川崎市高津区上作延 1122-6 の一部 外
敷地面積	5,871.59 m ² (CAD) 計画敷地は【関係資料9】計画敷地図のとおり、公社所有地(3,455.71 m ²)と神奈川県企業庁所有地(2,415.88 m ²)を合わせた面積となります。
用途地域	第一種中高層住居専用地域 (建蔽率 60%・容積率 200%)
その他	準防火地域 宅地造成規制区域
高度地区	第2種高度地区(最高高さ 15m)
日影規制	2h、3h、GL+4m
接道条件	西側:市道 向ヶ丘高 26 号線(w=7.50m) 市道 上作延 45 号線(w=7.50m) 東側:市道 上作延 112 号線(w=6.00m) 南側:市道 上作延 41 号線(w=9.00m) 市道 向ヶ丘高 17 号線(w=9.00m)

2 建設事業のコンセプト

「共働き世帯が暮らしやすい賃貸マンション」～忙しい毎日を快適に暮らせる住まい～

本計画地は、梶が谷駅から徒歩圏という都心へのアクセスに有利な立地から、メインターゲットは 20～30 代で都心勤めの「DEWKS」、「DINKS」と設定しています。したがって、日々忙しい共働き世帯が快適に暮らせる住まいをコンセプトとして、有人管理を前提とした専有部及び共用部等の提案をしていただきます。

(1) 計画に求める事項

会社はこれからの住まい方として、生涯を通じて賃貸住宅を利用することで豊かな暮らしを実現する「生涯賃貸」という暮らし方を積極的に提案しています。本計画では、メインターゲットをはじめとする入居者が長く暮らしやすい住宅とするために、可変性 収納 便利な設備の活用 快適性 安心という5つのキーワードを設定しました。ついては、本募集要領書にて求める必須事項等を取り入れた提案を行ってください。なお、コンセプトに沿った自由提案も可としており、内容によって評価の対象とさせていただきます。

3 事業全体に関する計画策定（提案）条件

(1) 神奈川県企業庁所有地について

本計画地は、【関係資料9】計画敷地図のとおり「神奈川県企業庁所有地(以下、「企業庁敷地」という。)」を含んでおります。ただし、企業庁敷地の用途は、現状維持(駐車場用地として利用)するものとして、新たに建物その他の施設、工作物等を新築することを禁止します。

建設工事完成後には、企業庁敷地のアスファルト舗装及び白線引きを全て新設するものとします。新設の際の駐車区画・駐車台数は、川崎市の各種条例に適合することとします。なお、新設に係る工事費は、全て提案金額に含むものとします。

アスファルト舗装及び白線引きを新設した後に、境界杭(プレート、鋸含む)を復元するものとします。

(2) 土地利用条件について

区域設定

【関係資料9】計画敷地図を参考に、敷地境界を設定してください。

建物配置計画

新築建物は、基礎・庇等を含めて全て【関係資料9】計画敷地図の「公社所有地」内に建設する計画としてください。

開発行為

本事業は、開発行為に該当する前提にてスケジュール及び公社希望価格を提示しております。総専有床面積の最大化を可能とする提案としてください。

駐車場

本計画地内の北側にある駐車場部分(【関係資料9】計画敷地図内「神奈川県企業庁所有地」)は、現在、当団地入居者が使用しているため、施工時も極力使用に影響がない施工計画を立案すること。なお、止むを得ず使用禁止とする場合は、代替駐車場を当団地内にて用意することとしますが、当団地内にて用意できない場合、外部で用意することとなります。なお、外部に用意する際の費用等は全て提案金額に含むものとします。

(3) 土壌汚染対策

本事業の土壌汚染対策法手続きについては、地歴調査から行うことを川崎市に確認済みです。なお、地歴調査は実施済みとなっており、調査の結果「土壌汚染のおそれがないと認められる区分」に区分されています。

(4) 環境影響評価(アセスメント)

本事業の開発面積は1ha未滿となるため、単独ではアセスメント対象外であることを、川崎市に確認済みです。

(5) 公園・緑地

本事業については、過去に不動ヶ丘公園を公社から川崎市へ寄付しているため、「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」に定められた提供公園を設置しないことを、川崎市に確認しております。敷地内緑化については、関係法令、川崎市関係条例及び要綱等に適合させることとします。

(6) 建築基準法第86条による一団地認定について

当団地は、巻末の「一団地認定範囲図」に記載があるとおり、一団地認定区域に指定されています。本事業においては、建築基準法第86条の2第1項の規定に基づき、変更認定申請を行うこととしております。変更認定申請の際は、対象区域内における公社以外の土地の所有権又は借地権を有するものに対し説明が必要となります。(平成30年11月16日現在の対象区域内における公社以外の土地の権利者は、「神奈川県企業庁」及び「川崎市」となっております。)

(7) 特殊基礎工事

特殊基礎工事は、【関係資料7】地質等調査報告書を基に支持層及び地盤状況を想定して設計・見積作成を行ってください。また、杭工事については、具体的な工法を提案してください。なお、設計時に地質調査を追加する場合の費用は設計料に含むこととします。

既存団地の杭は【関係資料6】解体工事竣工図面のとおり全て残置しております。新築工事の際に、支障があると思われる箇所については、既存杭引抜処理を行う等の想定をして見積作成を行ってください。なお、既存杭引抜工事についての工事費の増額は、原則として行わないものとします。

特殊基礎工事等の掘削等にて発生した残土等は、【関係資料7】地質等調査報告書を参考にし、適切な処理(処分)方法を想定して見積作成を行ってください。なお、掘削等にて発生した残土等の処理(処分)についての工事費の増額は、原則として行わないものとします。

4 設計条件（公社が特に重視する事項に関する提案書）

(1) 専有部

階数	5階建て				
構造	鉄筋コンクリート造				
戸数	提案による。ただし、総専有床面積が大きく、マーケットニーズを反映した提案を高く評価します。下表の基準専有面積や割合に基づいた戸数を設定してください。				
	タイプ	基準 専有面積	間取り	割合 (参考)	間口推奨寸法 (壁芯)
	A	40 m ²	1LDK	10%	5m 以上
	B	45 m ²	1LDK	30%	5m 以上
	C	55 m ²	2LDK	60%	6m 以上
その他の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・DKを中央部に設け、DKに窓が無いプランは不可とします。 ・中(なか)個室プラン(個室をLDに隣接させ窓を設けないプラン)は不可とします。 ・B、Cタイプは2種類以上のプランバリエーションを提案してください。 ・Aタイプは±1m²以内、B、Cタイプはプランにバリエーションをもたせるため、それぞれ+2m²、+5m²以内の専有面積のプランを作ることができます。ただし、AタイプとBタイプの専有面積の差は5m²程度確保してください。 				
コンセプトの具現化		必須事項			
可変性 「ライフステージに対応」	<ul style="list-style-type: none"> ・可動間仕切り ・ファミリーDEN等の用途自由な小スペース 				
収納 「すっきり暮らす」	<ul style="list-style-type: none"> ・専門家による監修(収納コーディネーター等) ・システムキッチン幕板部分引出し収納タイプ ・掃除ロボットの充電、収納場所 				
便利な設備の活用 「家事楽」	<p>[キッチン]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・両面焼きグリル ・置型食洗機のスペース、コンセント、水栓を確保 ・シャワー水栓 ・2方向動線等(家事協力) ・造り付収納棚(家電置場等を考慮) <p>[その他]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・掃除ロボットがスムーズに動ける段差無し床 				
快適性 「家で寛ぐ」「エコ」	<ul style="list-style-type: none"> ・床材:木質の肌触りを重視したフローリング ・照明:LDに調光式ダウンライト ・通風:風の通り道確保 玄関扉周囲に換気小窓設置等 ・日遮:窓からの熱の侵入を遮る仕様 				
安心 「子育て」	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関土間は広めに確保(ベビーカースペース) ・家事をしながら子供を見守れる間取り ・LD以外の居室の入口は原則引き戸とする ・主寝室の短辺の有効寸法は原則255cm以上とする ・サッシクレセントの位置は乳児の手が届かない高さで設定 				

(2) 共用部

メインエントランス・通用口

宅配業者の停車車両等が道路通行の妨げとならないよう、敷地内で車両が2台駐停車できるスペースを設けるとともに、それ以外の場所において不法駐車・不法駐輪を予防する計画としてください。

防災設備の設置

災害等の際に、当団地住民と地域住民の減災に役立つ防災設備の設置を求めます。防災井戸(掘削深さは50mを想定しております)、マンホールトイレ、防災釜戸ベンチ等を設置してください。

その他必要な諸室等

「宅配ロッカー」、「カーシェア(2台)及び時間貸し駐車場(4区画)」を導入する計画としてください。また、下記諸室を計画してください。

室名	想定面積	設計仕様等	設備・備品
集会室	40～50㎡ (収納倉庫含む)	・上足仕様 ・子供と親と一緒に集える場所をイメージ。	コイン式エアコン、照明器具、パーチカルブラインド、IH式システムキッチン、床暖房、下駄箱、クッション付ベンチ、キッズコーナー、テレビ、録画再生装置、Wi-Fi設備、棚、倉庫内:折りたたみ式椅子(脚数:戸数×50%)、スタッキングチェア(脚数:戸数×25%)、折りたたみ式机(45×180cm、10個)、清掃用具用フック
トランクルーム	1区画の面積は1㎡以上1.5㎡以下として、住戸専有面積に応じた面積で区画数を配分してください。	・日照条件が悪く、住宅として条件の悪い位置への配置が望ましい。 ・間口を広くし使いやすい形状が望ましい。 ・住宅戸数の過半以上設置してください。	鍵、壁フック
ランドリールーム	15㎡ 公社が共用部に洗濯機器を設置する予定です。セキュリティゾーン内で管理人室から目の届く位置にランドリールームを計画してください。	以下、想定設備仕様 〔電気工事〕機器設置場所に100V 20A専用回路(2回路以上) 〔ガス工事〕乾燥機2台で1.2m³/h〔1台あたり0.6m³/h(7.3kw)〕 ・接続は強化ガスホース接続、ガスコックはネジコック止め ・ダクト工事:ダクトにはFDなどは入れない ・機器後部から100ダクトで排気する ・機器で排気できる長さは直筒4m ・エルボ曲がり部分3か所まで	木製カウンター、コイン式エアコン、照明器具、パーチカルブラインド、壁フック、Wi-Fi設備、防犯カメラ、一人用ソファ(2脚)
喫煙ルーム	5㎡		排煙機器 (株)Fujitaka スモークポイント〔1SP160RF〕同等品)
子供用駐輪場	30台分程度	3輪車、スライダー、補助輪付自転車が置けるスペース	車輪止め、白線引き

〔参考品番〕

集会室 IH式システムキッチン:Panasonic製 Iクラスキッチン ラウンドアクセス ビルトイン収納プラン
テレビ:シャープ製 AQUOS LC-70X500、録画再生装置:Panasonic製 DMR-T4000R

(3) 良質な賃貸住宅ストックの形成

住宅性能評価の必須項目である4分野9項目(構造の安定、劣化の軽減、維持管理・更新への配慮、温熱環境・エネルギー消費量の4分野)の設計・建設住宅性能評価を下記等級以上にて取得します。

分野	項目	等級
1. 構造の安定	1-1 耐震等級	等級2
3. 劣化の軽減	3-1 劣化対策等級	等級3
4. 維持管理・更新への配慮	4-1 維持管理(専用配管)	等級2
	4-2 維持管理(共用配管)	等級2
	4-3 更新対策(共用排水管)	等級1
5. 温熱環境・エネルギー消費量	5-1 断熱等性能等級	等級4

一部の住戸には建替事業に伴う戻り高齢者世帯の入居も想定しています。設計上、乳幼児・子供を連れた親又は高齢者等の安全と利便に十分配慮し、バリアフリー対応やユニバーサルデザインを心がけてください。

5 入居者募集に伴う業務

(1) 入居者募集用パンフレット作成に伴う協力

パンフレットに掲載する住戸内写真(各タイプ)の撮影をモデルルームオープンの1.5ヶ月前に行いますので、公社と協議の上で撮影できる住戸を用意してください。

パンフレット掲載図面等のチェック。

(2) モデルルーム関係

工期内にて土日を2回含めた10日間に、棟内モデルルームをオープンできるようにしてください。詳細のオープン期間は別途協議となります。

モデルルームは、各タイプ1戸の合計3戸を予定しています。

モデルルームの他にスタッフの控え室として2戸、接客スペースとして共用部を使用します。

モデルルームのオープン期間は、共用部のトイレを使用できるようにしてください。

その他モデルルームの施工に関する事項は、「[関係資料1] [仕様書4] 仕様書(施工編)」によるものとします。

6 見積書の作成条件

(1) 建設工事費

本募集要領書及び関係資料一式の内容すべてを満足する価格を提案する。

(2) 設計業務一式

設計業務委託仕様書による。

(3) 工事監理業務一式

工事監理業務委託仕様書による。

7 公社希望価格及び希望工期等

「関係資料配付申込書」提出後に配付する資料にて公表します。

(3) 希望工期(建物引渡し期日)

建物引渡し期日は2021年7月上旬を厳守することとします。なお、建物引渡しを2021年2月下旬まで前倒し提案される場合は、計画評価において加点対象となります。

8 参考提案

本事業は、「共働き世帯が暮らしやすい賃貸マンション」をコンセプトにしており、その実現に向けて下記参考提案(導入コスト、想定ランニングコスト、導入によるメリット・課題等)をしていただきます。なお、提案された内容については、計画評価において評価対象とさせていただきます。また、提案内容の採用可否は設計段階にて、より詳細な検討をさせていただき、判断をさせていただきます。

IHクッキングヒーターの導入(L=1,800mm サイズのシステムキッチンに2口ビルトイン IHクッキングヒーター(魚焼きグリルつき)、L=2,100mm 以上のシステムキッチンは3口ビルトイン IHクッキングヒーター(魚焼きグリルつき)とする。)

スマートハウスの導入(例:スマート家電、ネットワークカメラ、スマートロック等)

自由提案(その他にコンセプトに沿った提案があれば提案書に記載してください。)

【 契約等】

1 基本協定

- (1) 採用企業者には、本事業の実施に関する基本協定を公社と締結していただきます。基本協定書は関係資料にある「基本協定書(案)」を参照してください。
- (2) 採用企業者が、選定の採用結果通知日以降、1ヶ月以内に基本協定を締結しないときは、違約金として、建設工事費提案金額(総額)(税込)の100分の5に相当する金額を公社に支払うこととします。
- (3) 採用企業者が設計事務所と建設会社の共同参加の場合、基本協定に先立ち設計共同体を組成していただきます。なお、設計共同体の代表者は建設会社として、公社指定の書式にて「設計共同体届」を提出していただきます。

2 設計業務委託契約・工事監理業務委託契約

- (1) 基本協定締結後、採用企業者と公社は設計業務委託契約を締結します。採用企業者が建設会社と設計事務所の共同参加の場合、公社は設計共同体と設計業務委託契約を締結します。
- (2) 設計業務委託契約締結後、提案工事費見積書の内訳書を提出していただきます。
- (3) 契約後、提案に基づく設計業務等を遂行し、業務終了後、公社の確認をもって完了とします。
- (4) 設計業務の範囲は「設計業務委託仕様書」による業務内容を原則とします。
- (5) 工事請負契約にあわせて採用企業者と公社は工事監理業務委託契約を締結します。採用企業者が建設会社と設計事務所の共同参加の場合、公社は設計共同体と工事監理業務委託契約を締結します。
- (6) 工事監理業務の範囲は、建築士法第2条第7項に基づく行為及び「工事監理業務委託仕様書」による業務内容を原則とし、工事完成物の引渡しをもって完了とします。
- (7) 設計業務委託料及び工事監理業務委託料は、各々の業務完了後、公社完了検査に合格された後に支払います。
- (8) 契約締結時の設計業務委託料及び工事監理業務委託料は、原則として本提案時に提出された「見積書」の金額とします。

3 建設工事請負契約

- (1) 実施設計完了後、着工に先立ち採用企業者と公社は工事請負契約を締結します。契約書は関係資料にある「工事請負契約書(案)」を参照してください。なお、本工事の着工は、工事請負契約締結後とし、公社の指示によるものとします。また、採用企業者が建設会社と設計事務所の共同企業体の場合、公社は建設会社と工事請負契約を締結します。
- (2) 工事請負契約の範囲は、本書【 . 見積対象】に示す項目とし、実施設計完了後の見積徴収により工事請負契約金額を確定します。なお、工事請負契約金額は、設計に変更が生じた場合も、原則として採用決定時の「見積書」金額とします。
- (3) 工事前払金として、工事請負契約金額が1件15億円以上(税込)の場合3億円(税込)を上限として支払うことが可能です。
- (4) 工事前払金については、前払金額を限度とする前払金保証の担保を義務付けます。
- (5) 工事既成部分の出来高支払回数は、完成を含めて2回として工事請負契約締結時に決定します。
- (6) 工事完成保証として公共工事履行保証保険(保証金額は工事請負契約金額の1割以上とし、特約期間2年の瑕疵担保特約を付してください)の担保を義務付けます。
- (7) 前項の保険及び特約により、契約保証金及び瑕疵担保保証金は免除します。
- (8) 実施設計完了後、採用企業者が正当な理由なく公社と工事請負契約を締結しないときは、違約金として建設工事費提案価格(税込)の100分の5に相当する金額を公社に支払うこととします。

4 その他

- (1) 工事費提案金額の有効期間は、原則として、基本協定書締結日から2年間とします。なお、有効期限を越えて工事請負契約を締結する場合、以下に該当する場合の建設工事単価の見直しについては、甲又は乙から根拠資料(内訳書等)を添付して、変更を請求し、甲乙協議をすることができるものとし、また、工事請負契約後は、請負契約額を基準とし、同様に協議することができるものとし、

特別な要因により、主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、契約金額が不相当となったとき。

予期することのできない特別の事情により、日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、契約金額が著しく不相当となったとき。

- (2) 提案書の設計内容、全体工事費(本体工事、屋外附帯工事等)等については、公社が指示・承認する場合を除き、変更はできません。また、この提案についての利用、変更等一切の権利は公社が無償で使用できるものとし、
- (3) 施工時、下請業者を選定する際には、県内業者(神奈川県内に所在地を置く者)の採用に配慮してください。

【 見積対象】

1 建設工事費

(1) 本体工事

特殊基礎工事 建築工事 ア. 主体工事 イ. 屋内電気設備工事(消防設備、住宅情報設備を含む) ウ. 屋内給排水設備工事(消防設備を含む) エ. ガス及び給湯暖房設備工事 オ. 冷暖房設備工事 カ. 昇降機設備工事	企業提案
--	------

(2) 屋外附帯工事等(設計業務の際に作成する内訳書は、材料費と人件費を別項目としてください)

敷地及び道路整備工事 駐車場整備工事 バイク置場及び自転車置場設置工事 屋外電気設備工事 屋外給水設備工事(本管接続、給水ポンプ装置等を含む) 屋外排水設備工事(本管接続含む) 屋外ガス設備工事 植栽及び造園工事 防火設備工事	企業提案
---	------

(3) 電波障害調査

工事中電波障害調査 工事後電波障害調査	企業提案
------------------------	------

2 設計料

設計業務	企業提案
------	------

3 工事監理料

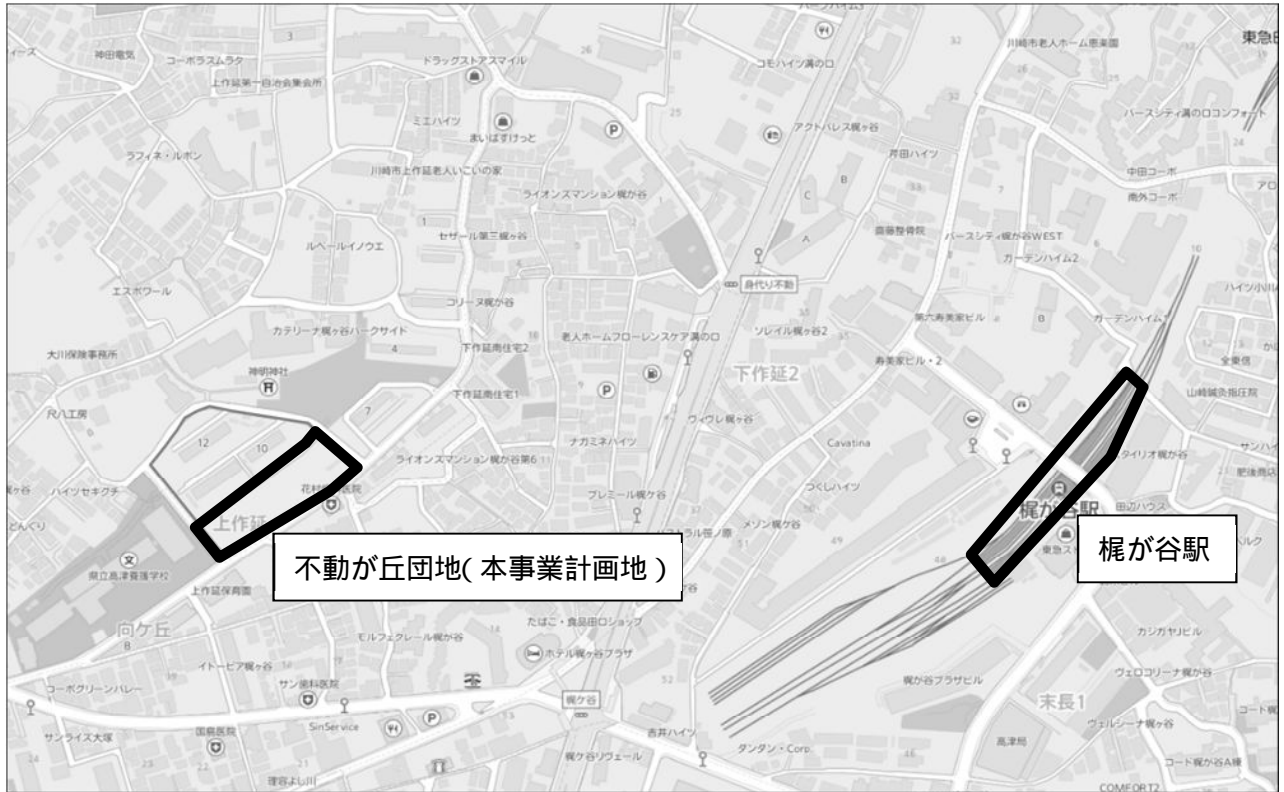
工事監理業務	企業提案
--------	------

4 その他

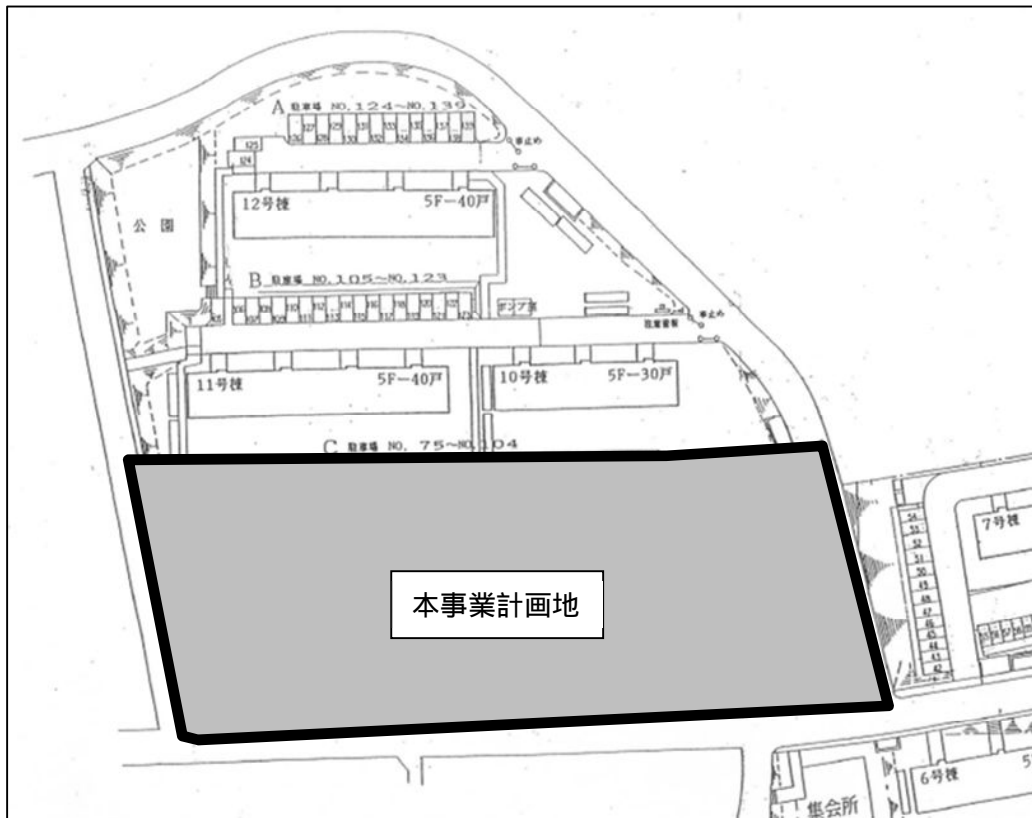
- (1) 提案価格は、本募集要領書及び関係資料一式をすべて満足する価格を提案してください。
- (2) 地質調査により、設計内容に変更が生じた場合においても、提案された設計料及び工事金額は原則として変更はないものとします。
- (3) 設計作業中に、行政協議(建築申請・消防等)や近隣対応等に伴い設計内容に変更が生じた場合においても、原則として委託料及び面積増減以外の工事金額の変更は行わないものとします。実施設計後、施工床面積の増減が出た場合は、施工床単価を基準とします。
- (4) 建設工事については、共通仮設工事費、諸経費等(ガードマン、仮囲い、現場監督員事務所等)及び募集業務協力、家屋等補償調査業務その損失補償等実施作業を含むものとします。現場監督員事務所については「【関係資料1】(仕様書4)仕様書(施工編)」に記載のとおりとします。
- (5) 集会所等の備品については、募集要領書及び「【関係資料】仕様書(建築編)」に記載のとおりとします。
- (6) 入居者募集のために実施する住戸内覧会にかかる仮使用申請手続き、住戸等の養生、復元費、パンフレット作成協力、入居募集に係る業務協力、モデルルーム開催協力等の費用は全て提案金額に含むものとします。
- (7) 募集要領書は必要最低限の仕様条件のため、本募集要領書、関係資料一式及び提案書から読み取れない場合でも、必要と思われる事項については、提案・設計・施工の際これを満足するものとします。

【案内図・敷地周辺図】

1 案内図



2 敷地周辺図



【 一団地認定範囲図 】

