

事業名称 : 弁天通3丁目第2共同ビル建替事業
工事名称 : (仮称)弁天通3丁目計画新築工事

企業開発提案
[設計・施工提案型]

【募集要領書】

抜粋版

2018年12月10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 募集の目的	
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 概要	
2 建設事業のコンセプト	
3 計画策定(提案)条件	
4 設計条件(公社が特に重視する事項)	
5 解体工事	
6 入居者募集に伴う業務	
7 見積書の作成条件	
8 公社希望価格及び希望工期等	
9 参考提案	
契約等 P 19
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 解体工事請負契約(建設工事と別に実施する場合)	
4 建設工事請負契約	
5 その他	
見積対象 P 21
1 建設工事費	
2 解体工事費	
3 設計料	
4 工事監理料	
5 その他	
案内図・敷地周辺図 P 23
1 案内図	
2 敷地周辺図	

上記の - 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〕仕様書(解体工事編)
- ・〔仕様書6〕設計業務委託仕様書
- ・〔仕様書7〕工事監理業務委託仕様書
- ・〔仕様書8〕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(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2—4〕施工建設工事共同企業体届
- ・〔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〕見積書
- ・〔書式9—1〕賃貸施設提案書
- ・〔書式9—2〕賃貸施設関心表明書
- ・〔書式10〕工事实績調書
- ・〔書式11〕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】地質調査業務報告書(平成30年度作成)

【関係資料8】敷地関係図面一式(平成19年度作成)

(座標データ、基準点網図、境界点網図、現況地盤高測量図、用地実測図)

【 募集概要 】

1 事業名称等

事業名称：弁天通3丁目第2共同ビル建替事業

工事名称：(仮称)弁天通3丁目計画新築工事

2 事業の目的

神奈川県住宅供給公社(以下「公社」という。)は、昭和33年に横浜市中区弁天通3丁目48番地に「弁天通3丁目第2共同ビル」(以下「旧弁3-2ビル」という。)を建設しました。このビルは、平成27年に老朽化により解体されましたが、戦災復興建設事業の市街地共同ビルとして、神奈川県の戦後建築史に残る建物であるとされていました。建設当時の記録として、「公社内に新しい試みをしていこうという意識があり、防火帯建築として都市の不燃化に貢献した。」「初のメゾネット住宅を作った。」「竣工時、周りを凌いで良い建物、良い住まいができた」と評判であった。」等という記述が残されています。

現在の関内地区では、横浜市都市計画マスタープラン(改定素案)において、「歴史・文化を保全し、業務・商業機能を中心としながら、中心市街地として住む人や働く人、訪れる人が共存するまち」との目標が示されています。また、本事業計画地は横浜都心機能誘導地区として条例で設定されており、都心機能と居住機能の配置の適正化を図るとともに、都心機能を集積し賑わいを創出することが求められています。

本事業では、地域をリードする先駆的建築となった旧弁3-2ビルの意義を今の時代に継承し、将来にわたって関内地区の振興に貢献できる複合型賃貸住宅として再生することを目指します。

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。

応募者は、独自の計画力、技術力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たし、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、応募者の中から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、「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。)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：上田・阿部

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。

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、認定業務ランクがAで総合得点が1800点以上の者であること。
- ウ 募集要領書公表日から過去5年以内に完成した、共同住宅を含む複合用途で延べ面積10,000㎡以上の新築若しくは改築の設計・施工の実績があること。
- エ 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。
- オ 神奈川県内に、本店(本社)、支店(支社)、又は営業所があること。
- カ 有効な経営事項審査結果通知を受けていること。
- キ 社会保険及び労働保険に適切に加入していること。
- ク 建設工事の際に、以下の参加資格を全て満たす建設会社と施工建設工事共同企業体(以下「施工JV」という。)を構成すること。なお、提案時における構成は不要です。また、各構成員の出資比率は任意です。

(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。

設計共同体で参加する場合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、共同住宅を含む複合用途で延べ面積10,000㎡以上の新築若しくは改築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で参加する場合の構成員となる建設会社の参加資格(全て満たすこと)

各構成員の出資比率は任意です。

- 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 有効な経営事項審査結果通知を受けていること。
- ウ 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又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12月10日(月)
資料配付期間	2018年12月11日(火)～2019年1月10日(木)
参加申込書等の提出期限	2019年1月11日(金)
質問書の提出期限	2019年1月24日(木) 16時(必着)
質問書回答予定日	2019年2月7日(木)
提案書等の提出期限	2019年3月11日(月) 12時
採用企業者の決定 選定結果通知・公表	2019年4月上旬
基本協定書の締結	2019年4月中旬
設計業務委託契約の締結	2019年4月下旬
解体工事請負契約の締結	提案による(2020年6月頃想定)
建設工事請負契約等の締結	提案による(2020年12月頃想定)
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
建物引渡し	<u>2023年6月下旬まで</u> 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(2019年1月11日(金))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

【関係資料7】地質調査業務報告書

【関係資料8】敷地関係図面一式

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(2019年1月11日(金))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」若しくは「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若しくは、〔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3月11日(月))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(2019年1月24日(木)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(2019年2月7日(木))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3月11日(月))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部及びPDFデータ)

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、住戸計画、動線計画、構造計画、セキュリティ計画、計画意図等
公社が特に重視する事項に関する提案書	適宜	A3	[.提案条件]4 設計条件への提案
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 外断熱工法の導入 IHクッキングヒーターの導入 スマートホームの導入 上記に関する、提案工事費との差額、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) ・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 ・働き方改革の取り組み計画(休日設定、工法等) ・解体工事計画
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
賃貸施設提案書	一式	A3 A4	・(書式9-1)賃貸施設提案書 ・(書式9-2)賃貸施設関心表明書(本書は任意提出となります。)
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。
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(2)のとおりとする。

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

(表紙)

(書式4)提案図書表紙

(表紙以外)

事業名称
ページ番号

(2) 提案図面 (提出部数:5部及びPDFデータ)

項目	枚数	縮尺	内 容
外 観 イメージ図	1枚以上	NS	色彩計画、東南(関内大通り側)より敷地全景(鳥瞰図)
共用部イメージ図	2枚	NS	パース等(施設及び住宅)
住戸専有部イメージ図	適宜	NS	パース等(代表間取り2プラン程度)
計 画 概 要	適宜	NS	工事概要、面積、内外仕上表等
各階面積表・求積図	適宜		建築面積、延床面積、住戸及び施設専有面積、施工床面積等 1 都心機能誘導条例による容積率算定が分かる表としてください。(住宅の専有部及び共用部、施設の専有部及び共用部、住宅及び施設に係る共用部の按分)
配 置 計 画 図	1枚以内	1/300	外構、駐車場、荷さばき用駐車場、バイク置場、自転車置場、ゴミ置場、諸室、緑化、動線計画等及び周辺道路まで含んで提案してください。なお、建物内部に配置する場合は各階平面図に明示してください。 敷地境界及び面積を明示してください。 隣接地の建物を明示してください。
各階(基準階)平面図	適宜	1/300	構造耐力上主要な部分着色 都心機能誘導条例による延床面積別に着色(上記 1と整合)
住 戸 平 面 図	適宜	1/50	構造耐力上主要な部分着色 家具(ダイニングテーブル・イス、ソファ、テレビ、ベッド等)の配置、 室面積(m ²)、収納面積(m ²)
立 面 図	適宜	1/300	4面、カラー 隣接地の建物を明示してください。
断 面 図	適宜	1/300	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)

提案図面は、次のレイアウトとし、下段右側に図面名称及び図面番号を記載する。

(表 紙)

事業名称
提案企業者名

(表紙以外)

事業名称
図面名称、図面番号

(3) 見積書・・・(書式8)を2部提出してください。

(4) その他・・・次の書類及び書式を1部提出してください。

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10)工事实績調書

設計に必要な資格に関する次の書類等

ア 一級建築士事務所登録通知書の写し

イ (書式11)設計実績調書

有効な経営事項審査結果通知書(写し)

社会保険及び労働保険に加入していることを証明する書類(最新の保険料領収書等の写し等)

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 ... 次の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	

想定事業収入は公社が試算します。

- (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採用企業者の「企業者名・評点・総評・提案概要」及び採用されなかった提案企業者についても企業者名を公表します。
- (6) 採用企業者が提出した提案書等の利用、変更等一切の権利は、公社が無償で利用できるものとしません。
- (7) 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等の返却はしません。
- (10) 選定結果の通知・公表の日までに、「5 参加資格」に合致していないことが判明した場合は失格となります。また、選定後に提出書類への虚偽の記載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 概要

物件名称	(仮称)弁天通3丁目計画
所在地	横浜市中区弁天通3丁目47番2、太田町3丁目35番1
敷地面積	1,080.50 m ² (確定測量済み)
用途地域	商業地域(建蔽率80%、容積率800%)
その他	市街化区域 横浜都心機能誘導地区(商住共存地区) (住宅等の容積率は300%に制限。但し誘導用途を併設することにより容積率800%まで、最高高さ原則75mまで建築可。) 防火地域 中央地区駐車場整備地区 建築基準法第22条による区域 駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域 景観計画(関内地区関内中央準特定地区) 都市景観協議地区(関内地区関内中央準特定地区)
高度地区	第7種高度地区(最高高さ31m)
接道条件	北東側:新港30号線 北西側:県道横浜鎌倉1208号線 南西側:新港46号線

2 建設事業のコンセプト

” 横浜 STANDARD ”・・・文化的・健康的な暮らしを実現するこれからのスタンダードな賃貸住宅

横浜は開港都市として、常に新しいものを受容し発展してきました。本事業計画地である弁天通り3丁目は横浜関内地区の中心エリアに位置しています。かつてこの土地には、昭和33年に公社が建設し、戦後の神奈川建築史に名を残した旧弁3-2ビルがありました。

本事業では、その先駆的精神を継承し、これからの関内地区整備計画のキーワード「歴史、文化、芸術、スポーツ、健康」から、「文化」「健康」を事業に取り入れ、居住者のみならず、関内地区のオフィスワーカー、観光客に貢献できる施設とします。



(旧弁3-2ビル)

(1) 本事業に求めるもの

- 意匠性 : 横浜らしい洒落感、経年劣化しないスタンダードな意匠
〔デザイン監修〕
関内地区は、歴史的西洋建築が多く、また、山下公園に近いなど、みなとみらい地区とは異なるノスタルジックな雰囲気が残っており、成熟した大人から人気がある地域です。
関内地区の都市景観に配慮し、シャープなファサードでありつつ、内部には外部と一線を画す落ち着いた住空間があることを連想させる、スタイルのある住宅のデザインを求めます。
“横浜 STANDARD “を具現化にすることができるデザイン監修者を配置してください。原則としてデザイン監修者は、設計者を兼ねることはできないものとし、設計者が都市部の集合住宅の意匠設計で優秀な実績を有している場合は、この限りではありません。この場合は2019年1月24日(質問書提出期限)までに、公社担当者と協議してください。
- 文化 : 施設として音楽や映像を楽しむことができる小規模ホールを計画
クラシック音楽の演奏に適した座席数60~70の小規模ホールを計画してください。ホールの設計については、専門家の監修に基づいて行うものとし、
- 健康 : 住宅の共用部及び施設内に健康志向な施設を計画
住宅の共用部には、軽い運動ができるコミュニティルーム兼STUDIO(集会室)を計画してください。
- ペット対応 : 戸建てからの移り住みに配慮。賃貸住宅におけるペット需要の高まりへの対応
ペットと共に暮らすことができる賃貸住宅として、居住性と管理のしやすさのバランスが取れた仕様を提案してください。
- 生活サポート : コンシェルジュ(管理人)が暮らしをサポート、家事代行等を計画
管理人が、入居者とのコミュニケーションを取りやすい位置に管理事務室を計画してください。
希望する居住者に対し、警備会社による24時間見守りサービスの対応が可能な計画としてください。
- 多様な働き方 : 一部住戸の専有部にワークスペースを設け、多様な働き方をサポート
全戸数の1割を目安に、ワークスペース付の住戸を計画してください。

3 計画策定(提案)条件

(1) 全体計画

- 横浜都心機能誘導地区建築条例に基づく誘導用途の併設を計画し、横浜市市街地環境設計制度を利用し容積率を最大限に活用した計画としてください。階数や戸数は提案によります。ただし、住戸の専有面積の配分については、4(2)を参照してください。
- 建物階数は、提案によります。上層階に住宅(専有部)、下層階に施設を計画してください。なお、地下計画も可とし、1FLはGLを下回らない高さとしてください。
- 建物構造は、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造としてください。
- 駐車場は、タワーパーキング方式を想定していますが、それ以外の工法でより優れた提案をすることができる場合は、提案をしてください。
- 外装材等について、外壁(施設階部分)及びエントランス等は、高級感のある仕上げを提案してください。

(2) 土地利用条件

建物配置計画

本事業の建物は、基礎・庇等を含めて全て【関係資料8】敷地関係図面一式の「公社所有地」内に建設する計画としてください。

隣接地からの越境

旧弁3 - 2ビルの解体工事の際に、弁天通3丁目48-3の建造物(所有者:原地所株)の外壁の一部と布基礎が、本事業計画地内に越境していることが確認されました。提案企業者は、【関係資料6】解体工事竣工図面(隣接地からの越境物)を参照し、原地所株が所有する建造物の構造に影響せず、将来同建造物が解体される場合に、越境物の解体が可能になるように、本事業の提案をおこなってください。

隣接地への越境

旧弁3 - 2ビルは防火帯建築として建設されたため、地中部分で構造物等の一部が、隣接所有者土地に越境している可能性があります。採用企業者は、公社とよく協議し、慎重に地下工事を実施するものとします。

(3) 特殊基礎工事

特殊基礎工事は、【関係資料7】地質調査業務報告書を基に、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。

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】地質調査業務報告書を参考にし、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)

(1) 住宅計画に求める事項

本事業では、関内地区で供給の少ない専有面積50㎡台の1LDK~2LDKを主要な面積帯とし、全体として40㎡程度~65㎡程度の住戸を計画していただきます。

横浜の中心街というエリアの賃料水準から、入居者となるターゲットは都会的なライフスタイルを好むアクティブシニア層(戸建て等からの住み替え)、又は賃貸住宅派のアップクラス層と考えられます。また、人口統計調査では弁天通から海側のエリアは女性からの人気が高く、男性より女性が多く居住していることがわかります。これらのターゲット層から選ばれる住宅を想定し、計画及び仕様を提案してください。

具体的には、賃貸住宅としての商品性を高めるために以下の4点に注力した提案に期待します。

優良な住戸プランニング(使いやすい整形の居室、柱や梁等の圧迫感低減、採光確保、遮音性)

肌に触れる素材へのこだわり(木の質感が感じられる床材等)

水廻り設備のインテリア性(キッチン・トイレ・洗面台等)

機能的な収納(主寝室はシステム収納を採用、共用部トランクルーム等)

(2) 住宅専有部

<p>目安となる専有面積、間取り及び住戸割合は下表のとおりです。ただし、商品性の高い住戸プランニングを実現するために専有面積及び住戸割合を調整する必要がある場合はそれを可とします。</p> <p>住宅専有面積合計は、5,500 m²程度を想定しており、各住戸の専有面積は、40 m²程度～65 m²程度を想定します。</p> <p>65 m²の住戸は上層階に集約する提案も可とします。</p> <p>住戸の間口が大きく、奥行きが小さい住戸形状を期待します。</p>		
専有面積	間取り	住戸割合
40 m ² 程度	1LDK	30%程度
55 m ² 程度	1LDK～2LDK	50%程度
65 m ² 程度	2LDK～3LDK	20%程度

“横浜 STANDARD”な住宅としてイメージするもの	
プランニング	<ul style="list-style-type: none"> ・整形で使いやすいリビングダイニング、洋室 ・無駄の少ない間取り(廊下が少ない等) ・二重天井を採用し、ダウンライトを設置 ・ハイサッシで採光確保。(パーチカルブラインドを設置) ・天井に梁の無い構造・工法(逆梁、フラットスラブ等) ・機能的な収納(主寝室はシステム収納とする) ・原則としてサービスバルコニー(専有部面積を優先)
内装(デザイン、仕様)	<ul style="list-style-type: none"> ・肌触りの良い素材(メンテナンス性に要配慮) ・LDは照明による演出性(ダウンライト、スイッチと連動するコンセント等) ・インテリア性と耐久性の高いキッチン (セラミック又はメラミン等の天板、デザイン水栓器具、吊収納下埋め込み照明、スマートフード(薄型)換気扇、引き出し収納、デザインキッチンパネル等) ・パウダールーム的な洗面室
設備	<ul style="list-style-type: none"> ・全居室エアコン装備 ・高速インターネット ・お掃除ロボットを想定したコンセント付収納 ・汚れがつきにくく掃除もしやすいハイグレードトイレ ・ミストサウナ機能付き浴室換気・暖房・乾燥機
ペット対応	<p>{専有部}</p> <p>壁:傷・臭いがつきにくい壁紙、コンセント位置を高めに設定</p> <p>床:傷がついても目立たない床材の選択</p> <p>{共用部}</p> <p>ペット対応エレベーター(1基)、足洗い場(1階)</p>
ワークスペース付住戸	<ul style="list-style-type: none"> ・関内という立地性から、仕事を自宅で行うフリーランスワーカーの入居も考えられます。住戸数の1割程度に、仕事場を意識した部屋のあるプランを計画してください。 ・広さや位置、仕上げ材の仕様は提案によります。 ・おしゃれなイメージのワークスペースを積極的に提案してください。

(3) 住宅共用部

室名	想定面積等	設計仕様等	設備・備品
外観・エントランスホール	提案による	“横浜 STANDARD”を具体化する提案をする。	ダブルオートロック(エントランス入口及びエレベーター) 間接照明、エアコン
サブエントランス	提案による	提案による。	
管理事務室	提案による	・[提案条件]2(1) 生活サポートの拠点とする。(コンシェルジュサービスの提供) ・対応カウンターを計画する。 ・極力1階に配置する。	仕様書による
コミュニティルーム兼STUDIO(集会室)	横浜市市街地環境設計制度による	・上足仕様、軽い運動が出来るフローリング仕上げとする。 ・1面の壁は鏡張りとする。	エアコン一式、照明器具、ダウンライト、パーチカルブラインド、IH式システムキッチン、下駄箱、テレビ、無線 LAN 設備、棚、背もたれ付スタッキングチェア(脚数:戸数×25%)、スタッキングチェア(脚数:戸数×25%)、大型机(1.5m×2.5m程度、倉庫内(清掃用具入れ))
トランクルーム	0.8 m ³ /区画程度とする。	・間口を広くし使いやすい形状が望ましい。 ・1LDKの戸数と同数の設置が望ましい。	中段、鍵、壁フック
喫煙ルーム	5m ² 程度	・煙臭が付着しない床、壁、天井素材を採用する。	排煙機器
倉庫	提案による		スチールラック、照明
防災備蓄倉庫	15 m ² 程度		スチールラック、照明
共用部トイレ	2ヵ所	管理用及び居住者用とする。	1ヶ所は災害時対応便器
清掃人室	6 m ² 程度		仕様書による
ゴミ置き場	提案による	・24時間ごみ出し可能なスペースを確保。 ・臭気が住戸や共用部に洩れないこと。	中段、壁フック
ラウンジスペース	提案による	提案による。	ソファ、ソファテーブル、無線 LAN 設備
〔その他〕 施設と住宅の動線は分離してください。 施設と住宅の避難階段を共用する場合は、施設の利用者が賃貸住宅内に入れないようにしてください。 住宅の共用廊下は、原則として屋内廊下型とすること(住戸の間口が大きく、奥行きが小さい住戸形状を期待します)。屋内廊下の場合、空調設備(温度による自動運転)を設置してください。 エレベーターは、入館者を制限するセキュリティ機能を有したものとしてください(非接触鍵によるかご呼び機能等)。			

(参考品番(同等品))

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

喫煙ルーム

- ・排煙機器:(株)Fujitaka スモークポイント(1SP160RF)

(4) 施設(誘導用途)計画に求める事項

コンセプト

施設計画においては、「文化」「健康」をキーワードに、上層部の賃貸住宅だけでなく、関内地区の就労者、観光客、地域住民にも親和性の高い用途の業種を誘致し、まちづくりに貢献します。関内発祥のスモールビジネスを発展させるために施設に取り入れたり、地上階は歩道に沿って関内の街の賑わい創出の一助となる設計に工夫する等、まちづくりに積極的な提案を期待します。

提案における施設の設計内容及び工事費について

- ・施設の提案については、公社からは下表の施設要件のとおり、最小限の条件を指定します。提案企業者は独自の設計ノウハウや技術力を活かして、各用途の特性を把握し、基本性能を確保すると共に積極的に創意工夫を発揮して、計画・提案を行ってください。
- ・設計内容については、下表の施設要件を基に計画してください。なお、想定階数は目安ですので、事業コンセプトや施設提案を踏まえて、適宜変更して構いません。
- ・工事費見積り金額については、下表の施設要件を基に積算してください。ただし、小規模ホール及び飲食店以外の用途区画については一律にオフィス仕様で積算してください。今後の施設出店者の選定に応じて適宜設計変更を行う予定です。

賃貸施設提案書(書式9-1)について

- a. 提案企業者に、上記のコンセプトに沿った(書式9-1)賃貸施設提案書の提出を求めます。賃貸施設提案書は評価の対象となります。
- b. コンセプトに合致する業種であれば、下表の用途以外の施設・業態を記載しても構いません。
- c. 公社と施設が賃貸借契約を締結するダイレクリースの場合、施設全体の平均想定賃料単価は、13,000円/坪(消費税10%含む)で、階により想定賃料単価は異なります(8,000円/坪~25,000円/坪)。
- d. 施設全体の施設提案を期待しますが、部分的な提案も可能です。
- e. 賃貸施設提案書に記載した施設のなかで関心表明書を提出できる施設がある場合は、任意で(書式9-2)関心表明書を取得し提出してください。関心表明書の提出は評価の対象となります。
- f. 空き施設の募集、契約、更新、解約業務を含む、マスターリース方式の提案も可能とします。
 - ・本事業と同規模の施設のリース実績を有することが条件となります。実績がわかる資料を提出してください。
 - ・上記のコンセプトに沿った施設候補を各階に想定し記入してください。
 - ・関心表明書を提出できるマスターリース会社がある場合は、任意で(書式9-2)関心表明書を取得し提出してください。関心表明書の提出は評価の対象となります。
 - ・リース期間は20年とし、以降は協議により更新するものとします。その他条件がある場合は、補足欄等に記載してください。
- g. 公社は採用企業者から提出された関心表明先、マスターリース先と出店に向けた諸条件について協議を行います。協議の結果、賃貸借契約に至らない場合もあります。

施設要件

用途	想定階数	規模	仕様等
小規模ホール	地下1階	<ul style="list-style-type: none"> ・座席数：60～70席、 ・舞台：グランドピアノと4重奏が可能なサイズ ・ホワイエ：提案による ・楽屋(洗面所含む)：提案による ・技術室：提案による ・倉庫：提案による ・共用トイレ：男性用、女性用、多目的用 <p>・ホール、ホワイエの天井高さは、4m以上、その他は3m程度確保</p> <p><u>提案図面の平面図に諸室を配置してください。</u></p>	使用目的（主となる使用適性） クラシック音楽コンサート 映像イベント ギャラリー イベント会場等
			音響・映像・照明・空調等設備 想定される使用目的に対応できる音響・映像・照明・空調等設備を提案してください。
			その他 舞台（固定式）椅子（非固定式） グランドピアノの搬出入に配慮した動線を確認 持ち込み機器等の電源対応を考慮 楽屋は音楽練習を想定した防音性能を確認 倉庫は椅子や舞台を格納 ピクチャーレール（4周） 可動間仕切壁（舞台と座席の仕切） グランドピアノ
飲食店	1階	50席程度（1区画）	重飲食対応、トイレ(男女別)、その他の仕上げは建築基準法等に基づく最低限必要な内装・設備
店舗	1階	350㎡程度（1区画）	内装仕上げはオフィス仕様で積算（OAフロア、空調設備・電気設備・照明設備・給排水設備の一式） 各区画にトイレ及び給湯室
クリニック	2～3階	250㎡程度（4区画程度）	
提案による (飲食店、店舗、クリニック、事務所など)	2～3階	600㎡程度（6区画程度）	

(参考品番(同等品))

映像設備: プロジェクター RICOH PJ KU12000、スクリーン WRF4065FEH-H4000

(5) 良質な賃貸住宅ストックの形成

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく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2
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

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 解体工事

- (1) 本事業は、建設工事に先立ち、旧弁3 - 2ビルの地中埋設物の解体工事を行います。
- (2) 解体工事の範囲は、原則として地中埋設物の全てを解体・撤去の対象とし、【関係資料6】解体工事竣工図面を基に計画してください。なお、建設工事に支障のある範囲に限定する提案を可とします。ただし、設計段階にて、解体工事の範囲が増加した場合でも工事費の増額は、原則として行わないものとします。
- (3) 解体工事の時期は、原則として確認済証取得後に速やかに建設工事が着工できるように実施するものとします。なお、建設工事と一体的に実施することが合理的な場合は、解体工事を建設工事にて実施する提案を可とします。ただし、建物引渡し期日は2023年6月下旬とします。
- (4) 解体工事の内容は以下のとおりです。本募集要領書及び関係資料一式と現況が異なる場合は、現況を優先します。

工事名称：(仮称)弁天通3丁目計画新築工事に伴う解体工事

工事概要：(現況)コインパーキング(タイムズ)として土地利用

(工事着手時)解体工事着手までに、予めタイムズ24株にて整備したアスファルト舗装及び附属物・設備一式を撤去します。(砕石均しまで)

工事内容： 従前建物の地中埋設物の解体撤去一式

周辺家屋調査 (公社敷地に面する住宅及びその他必要な箇所)

解体工事に関する行政等の手続き等一式

近隣住民対応

6 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
工期内にて土日を含む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、5タイプ程度を予定します。
モデルルームの他に接客スペースとして集会室を使用します。
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(施工編)」によるものとします。

7 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こと。
- (2) 解体工事費
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こと。
- (3) 設計業務一式
設計業務委託仕様書による。
- (4) 工事監理業務一式
工事監理業務委託仕様書による。

8 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。

(4) 工期(建物引渡し期日)

建物引渡し期日は2023年6月下旬とします。なお、建物引渡しを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。

9 参考提案

本事業コンセプトの求める住宅計画の実現に向けて、下記参考提案(提案工事費との差額、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ます、判断をさせていただきます。

- (1) 外断熱工法の導入(住宅専有部のみ) 工法や仕様等も併せて提案してください。
- (2) IHクッキングヒーターの導入((L=1,800mmのシステムキッチンに2口ビルトインIH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に3口ビルトインIHヒーター(魚焼きグリルつき)とする。)
- (3) スマートホームの導入(例:スマート家電、ネットワークカメラ、スマートロック等)
- (4) 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3】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、提案見積金額(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、【書式2 - 3】設計共同企業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、【関係資料1】仕様書(設計業務委託仕様書)による業務内容を原則とします。
- (5) 建設工事の工事請負契約に併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【関係資料1】仕様書(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 解体工事請負契約(建設工事と別に実施する場合)

- (1) 設計業務及び建設工事の計画に併せて、採用企業者と公社は解体工事の工事請負契約を締結します。契約書は、【関係資料5】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、【関係資料1】仕様書(解体工事編)による内容を原則として、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、原則として採用決定時の「見積書」金額とします。
- (3) 工事前払金はありません。
- (4) 工事部分払はありません。完成時の1回払いとなります。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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、違約金として提案見積金額(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。

4 建設工事請負契約

- (1) 採用企業者は着工までに本書【 募集概要】5参加資格(1) ク.による施工JVを組成して、〔書式2 - 4〕施工建設工事共同企業体届を提出していただきます。
- (2) 実施設計完了後、着工に先立ち施工JVと公社は建設工事の工事請負契約を締結します。契約書は、【関係資料5】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(施工JV)と工事請負契約を締結します。
- (3) 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。

解体工事を建設工事にて実施する場合は、原則として採用決定時の解体工事の「見積書」金額を加算した金額とします。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 工事既成部分の出来高支払回数は、完成を含めて3回以内として工事請負契約締結時に決定します。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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、違約金として提案見積金額(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。

5 その他

- (1) 提案工事金額の有効期間は、原則として、基本協定書締結日から3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又は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す。また、工事請負契約締結後は、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ます。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、解体工事)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ます。
- (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。
- (4) 旧弁3-2ビルの解体時に、竣工当初のガラス、エントランス階段手摺を取り外し、保管しています。設計者には、これらを本事業で有効に再利用することの可否について、選定後に検討していただきます。

【 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. 空気調和・換気設備工事(計装設備を含む)
カ. 昇降機設備工事

(2) 屋外附帯工事等(見積書作成時は、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
駐車場設置工事
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

(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

2 解体工事費

解体工事

3 設計料

設計業務

4 工事監理料

工事監理業務

5 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(施工編)」に記載のとおりとします。
- (5) 集会室等の備品については、募集要領書及び「【関係資料1】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モデルルーム及び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。

