

明石鷹匠団地建替事業
事業提案競技【再公募】

性能発注方式「設計・施工・価格提案型」

募 集 要 項

令和7年6月23日

兵庫県住宅供給公社

明石鷹匠団地建替事業
事業提案競技【再公募】

募 集 要 項

目 次

I. 提案競技の趣旨	P-1
II. 提案競技の概要	
1. 競技名称等	P-1
2. 事業概要	P-2
3. 提案内容	P-3
4. 事業提案競技参加要件	P-3
5. 事業提案競技参加に必要な資格要件	P-3～4
6. 日程及び募集手続き等	P-4～6
III. 提案条件	
1. 設計条件	P-6～10
2. 価格提案条件	P-10～11
3. その他	P-12
IV. 応募提案図書等	
1. 応募提案図書の内容	P-12～13
2. 提出部数等	P-13～14
3. 提供資料	P-14
V. 提案作品の選定及び審査基準等	
1. 提案作品の選定	P-14
2. 審査基準	P-14～15
3. 著作権及び提案作品の取扱い	P-15
*別紙資料-1 明石鷹匠団地建替事業スケジュール	P-16
*別紙資料-2 明石鷹匠団地建替事業 住宅性能表示制度等級表	P-17
*明石鷹匠団地 付近見取図	P-18
*明石鷹匠団地 現況平面図	P-19
*明石鷹匠団地 整備区域図	P-20
*別紙資料-3 明石鷹匠団地建替事業 事業提案競技日程	P-21
*事業提案競技応募登録申込書（様式No.1～3）	P-22～24

I. 提案競技の趣旨

公社賃貸住宅明石鷹匠団地は、昭和25年管理開始から73年経過し、老朽化が進み、令和3年度に用途廃止を行っていた。このたび、公社ストックの有効活用やポテンシャルのある鷹匠団地の立地条件等を鑑み、子育て世帯を中心とした住宅の供給、新たなコミュニティ形成、周辺と調和したデザイン、多様な居住・設備ニーズへの対応、カーボンニュートラルの実現など、良質な住宅の供給を目指し、建替事業を実施することとした。

当提案競技は、建替事業の実施にあたり、民間企業の参画を求め、企業が持つ総合的な企画力をはじめ、設計・施工に関するノウハウを活用し、事業コストの縮減を図るとともに、一定水準の性能・仕様が保たれた、優秀な作品の提案を求めるものである。

以上の趣旨のもと、昨年10月23日、当提案競技を実施したが、採用企業の決定に至らなかったため、実施するものである。

II. 提案競技の概要

1. 競技名称等

- (1) 競技名称 : 明石鷹匠団地建替事業にかかる事業提案競技【再公募】
- (2) 募集方式 : 公募方式
- (3) 事務局 : 兵庫県住宅供給公社 住宅管理部 ストック・市町営住宅支援課

(事務局の場所)

〒650-0011 神戸市中央区下山手通4丁目18番2号 兵庫県公社館 4階

(事務局の連絡先)

TEL 078-232-9559

FAX 078-232-9680

E-mail sutokku@hyogo-jk.or.jp

(公社ホームページ)

URL <https://www.hyogo-jk.or.jp>

2. 事業概要

- (1) 事業名称 : 明石鷹匠団地建替事業
- (2) 事業範囲 : 実施設計業務、工事監理業務、既存建物解体・除却工事、新住宅建設工事
(屋外付帯工事を含む)
- (3) 事業期間 : 26か月 (令和7年11月上旬予定～令和10年1月上旬予定)
- (4) 事業スケジュール (詳細は別紙資料-1を参照)
- | | |
|--------------|-----------------------|
| ① 採用企業決定 | 令和 7年10月下旬予定 |
| ② 実施設計 | 令和 7年11月上旬～令和8年9月上旬予定 |
| ③ 解体・除却工事 | 令和 8年 1月中旬～令和8年5月中旬予定 |
| ④ 埋蔵文化財発掘調査 | 令和 8年 5月中旬～令和8年8月中旬予定 |
| ⑤ 建設工事着工 | 令和 8年 9月上旬予定 |
| ⑥ 建設工事完成・引渡し | 令和10年 1月上旬予定 |
| ⑦ 入居開始 | 令和10年 1月上旬予定 |
- (5) 計画地の概要
- | | |
|--------|---|
| ① 所在地 | : 明石市鷹匠町4-4 |
| ② 敷地面積 | : 1,806.86㎡ |
| ③ 法規制等 | : 第1種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)、第4種高度地区
近隣商業地域 (建蔽率80%、容積率300%)、準防火地域 |
- (6) 新住宅の概要
- | | |
|----------|---------------------|
| ① 構造 | : 鉄筋コンクリート造 |
| ② 計画戸数 | : 41戸以上 |
| ③ 住宅種別 | : 公社一般賃貸住宅 |
| ④ 住戸規模 | : 住戸専用床面積 40㎡～60㎡程度 |
| ⑤ 名称(仮称) | : アメニティコート明石公園 |
- (7) 既存住宅の概要
- | | |
|--------|-------------|
| ① 構造 | : 鉄筋コンクリート造 |
| ② 階数 | : 4階建 |
| ③ 棟数 | : 1棟 |
| ④ 戸数 | : 16戸 |
| ⑤ 住宅種別 | : 公社一般賃貸住宅 |
- (8) 建替手法 : 既存住宅等の建物1棟及び舗装、樹木等を解体、除却後埋蔵文化財発掘調査を実施する。
その後 (埋蔵文化財発掘調査終了後) 新住宅を建設する。

3. 提案内容

- (1) 建設計画 (既存建物解体・除却計画、新住宅建設計画)
- (2) 建設工事費等 (実施設計業務費、工事監理業務費、解体・除却工事費、新住宅建設工事費)
※ 埋蔵文化財発掘調査費、水道分担金、電波障害対策費は見積りから除き別途とする。
- (3) 全体工程 (実施設計着手から新住宅への入居開始まで)

4. 事業提案競技参加要件

提案競技に参加する申込者は以下のいずれかによる。

- (1) 一級建築士事務所登録している建設企業（単体）
- (2) 一級建築士事務所登録している建設企業を代表者とする特別共同企業体（以下「JV」という。）
- (3) 建設企業（単体又はJV）と一級建築士事務所登録している設計事務所

5. 事業提案競技参加に必要な資格要件

- (1) 一級建築士事務所登録している建設企業（単体）の場合

この事業提案競技に参加することができる資格を有する者は、昭和 41 年兵庫県告示第 149 号（一般競争入札等に参加する者に必要な資格等）に基づく工事契約に係る競争入札参加資格取得（登録）者又は提案図書提出期限日までに競争入札参加資格を取得（登録）した者で、次に掲げる事項のいずれにも該当し、事業提案競技参加資格確認を受けた者とする。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に基づく、兵庫県の入札参加資格制限基準による入札参加の資格制限に該当しないこと。
- ② 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条の規定による、建築工事業に係る特定建設業の許可を有すること。
- ③ 兵庫県の入札参加資格の工種が、建築一式工事であること。
- ④ 建設業法に規定する経営事項審査結果通知書の有効期間が、本契約締結予定日（令和 7 年 11 月上旬）までであることが、事業提案競技応募登録申込締切日（確認基準日）まで又は提案図書提出期限までに確認できること。
- ⑤ 兵庫県の建設工事入札参加資格者名簿に登載された者で以下の要件のいずれにも該当すること。
 - ア 建築一式工事における格付等級が A 等級であること。
 - イ 兵庫県内に建設業の許可を受けた主たる営業所を有するか、兵庫県に隣接する府県（京都府、大阪府、和歌山県、鳥取県、岡山県、徳島県、香川県）に建設業の許可を受けた主たる営業所を有すること。
- ⑥ 平成 21 年度以降に、鉄筋コンクリート造 5 階建以上で、延床面積が概ね 2,000 m²以上の共同住宅建築工事を、元請（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20% 以上の場合に限る。）として完成した施工実績（工事が完成し、その引渡し完了したもの。）を有すること。
- ⑦ 一級建築士事務所登録済であること。
- ⑧ 兵庫県の指名停止基準に基づく指名停止を、事業提案競技応募登録申込締切日（確認基準日）及び提案図書提出期限日に受けていないこと。

- ⑨ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立て（旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づくものを含む）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。

（２）一級建築士事務所登録している建設企業を代表者とする J V の場合

① J V 代表者

ア 上記（１）の要件を満たしていること。

イ 構成員の中で最大の施工能力を有する者であること。

また、出資比率は構成員中最大であること。施工能力の判定は、原則として建設業法の規定による当該工種に係る経営事項審査結果の総合評定値（P）の点数が大きい者とする。

② J V 構成員

ア 上記（１）の要件を満たしていること。ただし、上記（１）の⑥及び⑦については問わない。

イ 出資比率は 2 者 J V の場合、30% 以上であること。（3 者以上の場合は、20% 以上とする。）

（３）建設企業（単体又は J V）と一級建築士事務所登録している設計事務所の場合

① 建設企業（単体又は J V 代表者）

ア 上記（２）の①の要件を満たしていること。ただし、上記（１）の⑦について、一級建築士事務所の登録については問わない。

② J V 構成員

ア 上記（２）の②の要件を満たしていること。

③ 一級建築士事務所登録している設計事務所

ア 上記（１）の⑦～⑨の要件を満たしていること。

※兵庫県の入札参加資格者名簿の登載の有無は問わない。

また、設計事務所については、J V の構成員とする必要はない。

6. 日程及び募集手続き等

（１）事業提案競技の日程（詳細は別紙資料－3を参照）

- | | |
|------------------------|--|
| ① 事業提案競技の公告 | 令和 7 年 6 月 23 日（月）～ 令和 7 年 7 月 2 日（水） |
| ② 募集要項及び
応募登録申込書の配布 | 令和 7 年 6 月 23 日（月）～ 令和 7 年 7 月 2 日（水） |
| ③ 応募登録の申し込み | 令和 7 年 6 月 24 日（火）～ 令和 7 年 7 月 2 日（水） |
| ④ 登録合格者への通知 | 令和 7 年 7 月 9 日（水） |
| ⑤ 質疑受付 | 令和 7 年 7 月 11 日（金）～ 令和 7 年 7 月 16 日（水） |
| ⑥ 質疑回答 | 令和 7 年 7 月 28 日（月） |
| ⑦ 提案図書等の提出期限 | 令和 7 年 10 月 1 日（水） |
| ⑧ 提案図書等の第 1 次審査 | 令和 7 年 10 月 10 日（金）予定 |
| ⑨ 採用企業の決定 | 令和 7 年 10 月下旬予定 |

（２）事業提案競技の公告場所及び期間

- ① 公告場所：兵庫県公社館 1 階ロビー掲示及び公社ホームページ
- ② 公告期間：令和 7 年 6 月 23 日（月）～ 令和 7 年 7 月 2 日（水）

(3) 事業提案競技募集要項及び応募登録申込書の配布場所及び期間

- ① 配布場所 : 公社ホームページ
- ② 配布期間 : 令和7年6月24日(火) ~ 令和7年7月2日(水)

(4) 事業提案競技応募登録の申し込み

本工事の事業提案競技参加を希望するものは、事業提案競技応募登録申込書及び事業提案競技応募登録資格確認資料を、持参により提出期限内に提出すること。

登録申込企業には「別添資料集」を申込書持参時に電子データにより配付する。

- ① 提出先 : 事務局
- ② 提出期限 : 令和7年7月2日(水) 午後4時まで
- ③ 提出書類 : 事業提案競技応募登録申込書 (様式No.1) — P 2 2
建設業の許可及び経営事項審査結果 (様式No.2) — P 2 3
同種又は類似の工事の施工実績 (様式No.3) — P 2 4

(5) 事業提案競技応募登録企業の決定

① 登録企業の決定

提出された書類により事業提案競技応募資格を確認し、決定する。

② 登録及び非登録(応募資格確認)の通知

登録及び非登録の通知書は令和7年7月9日(水)文書により送付する。

非登録の通知を受けたものは、次に従い、兵庫県住宅供給公社理事長あての文書(様式は任意)を持参することにより、非登録理由について説明を求めることができる。

(ア) 申立期間 : 令和7年7月16日(水) 午後4時まで

(イ) 申立場所 : 事務局

(ウ) 非登録理由に係る説明を求めた者には、令和7年7月23日(水)に、文書により回答する。

③ その他

提案競技応募登録後に、企業の都合により辞退する場合は、文書により下記日時までに辞退届を提出すること。

辞退届はA4サイズに企業名・連絡先を記載の上、社印を押印して持参により提出すること。

(ア) 提出期限 : 令和7年7月16日(水) 午後4時まで

(イ) 提出場所 : 事務局

(6) 募集要項(提案内容等)に対する質疑

① 募集要項(提案内容等)に対する質疑

質疑の有無に関わらず、提出様式-1の質疑書により必ず提出すること。

(ア) 提出期間 : 令和7年7月11日(金) ~ 令和7年7月16日(水) 午後4時まで

(イ) 送付先 : 事務局

(ウ) 送付方法 : 質疑の書面は所定の様式で作成したものを電子メールにより送ること。
期限内に送られたもののみ受け付ける。

送付先アドレス : sutokku@hyogo-jk.or.jp

② 質疑回答を次により行う。

令和7年7月28日(月)に公社ホームページに掲載。

※ なお、質疑内容が、企業独自のノウハウに該当すると判断した場合は、当該企業のみに回答することがある。

(7) 提案図書等の提出

- ① 提出期限 : 令和7年10月1日(水)午後4時まで
- ② 提出時間 : 午前9時～12時、午後1時～4時(土曜日、日曜日及び祝日を除く)
- ③ 提出場所 : 事務局
- ④ その他 : 提案図書等は持参するものとし、郵送によるものは受付ないものとする。
また、受付してから後日審査までの間に、提案図書等の内容について提出した企業に問合せすることがある。

(8) 提案図書等の第1次審査

提案図書等の受付後、速やかに第1次審査(P.14 V-2-(1)-①参照)を行い、審査結果は文書で通知する。

(9) 採用企業の決定

前述(8)の第1次審査で合格した登録企業から提案のあった図書等を事業提案競技審査委員会において第2次審査をし、採用企業を決定する。

審査委員会に先立ち、登録企業によるプレゼンテーションを実施する。(日時、場所等については決定次第、第1次審査の合格者へ通知する。)

(10) 採用企業の公表

採用企業の決定後、提案図書提出企業に対し、その結果を文書で通知するとともに採用企業の名称を公社ホームページにおいて公表する。

Ⅲ. 提案条件

1. 設計条件

(1) 基本コンセプト

当団地新築建物における設計上の基本コンセプトは以下のとおりである。提案内容の作成にあたっては、この考え方に沿って具体的な内容を明確にすること。

① 子育てにやさしい安全安心住宅

子育て世帯向け住宅として、住戸については安全・安心に子育てできるよう配慮したプランとし、共用のエントランス付近については入居する親子世帯どうしがふれあい、いこえるような空間づくりに配慮する。

② 緑豊かな明石公園と調和した住宅

建物及び外構について、東側にある明石城跡を中心とした緑豊かな明石公園と調和及び連続性があり、かつ周囲への圧迫感のない外観デザインとする。

③ 人と地球にやさしい先進的な環境配慮型住宅

カーボンニュートラル実現に貢献すべく、ZEH-M Oriented による省エネ水準を満足する建築材料や設備を採用した計画を行う。

【主に導入する必須設備】

主に以下の7つを必須設備として導入するものとする。

- ① エントランス オートロック
- ② ホームセキュリティシステム（テレビモニター付インターホン（親機）・玄関カメラ付インターホン（子機）・非常用押しボタン等）
- ③ システムキッチン
- ④ Wi-Fi 設備（光回線）
- ⑤ 宅配ボックス
- ⑥ エアコン（各住戸主室に1台設置）
- ⑦ 防災井戸

（2）所要性能、仕様等

- ① 「住宅性能表示制度等級表」**別紙資料－2**に指定する等級以上の性能を確保するほか、**別添資料集－①**「設計性能標準仕様書【賃貸（公社直接供給型）共同住宅 編】」によること。
- ② 各部の仕上げについては、「設計性能標準仕様書【賃貸（公社直接供給型）共同住宅 編】」に示す標準仕上表を参考とし、維持管理のしやすさに配慮した仕上げとすること。
- ③ 住宅の熱源は、ガスとする。

（3）敷地利用計画

- ① 敷地条件
 - ・西側道路については、建築基準法第42条2項道路である。
- ② 住棟配置
 - ・原則として、1棟配置とすること。
 - ・住棟配置について、可能な限り主採光面を南向きまたは東向きにすること。
- ③ 付属施設
 - ・集会室については、設置する必要はない。
 - ・RT室、MDF室、電気室等を必要に応じて設けること。
 - ・給水については、原則として受水槽を不要とすること。
 - ・駐車場は、原則として屋外平面駐車とすること。
 - ・自転車置場を設けること。
 - ・ゴミ置場を、できるだけ車両出入口の近くに設けること。
 - ・防災井戸を1か所通行上、支障にならない位置に設置すること。
- ④ 団地進入路及び団地内通路
 - ・車両出入口は、敷地東側の県道からとすること。
 - ・歩車分離を、できる限り明確にすること。
 - ・入居者が迂回せずに直接西側へ出入りできるような出入口を設置すること。
- ⑤ 排水
 - ・合流区域であるが、雨水排水と汚水排水は下水道本管まで分離すること。
 - ・雨水排水については、浸透工法とすること。

⑥ 給 水

- ・上水道は、東側県道沿いにある水道本管より延長し接続すること。
- ・給水方式は、想定される建物の規模・戸数及び現地の状況から直結増圧方式（ポンプあり）になると考えられるが、念のために明石市水道局と協議すること。

⑦ 電 気

- ・関西電力㈱と協議すること。
- ・北東側敷地境界沿いに設置の電柱については、その当たりが車の出入口になる可能性が高いため、**別添資料集－④**の「電柱等移設・撤去計画図（参考）」のとおり若干北側へ移設する予定である。
また、西北側に設置の電柱については、「電柱等移設・撤去計画図（参考）」のとおり撤去する予定である。

⑧ テ レ ビ

- ・㈱明石ケーブルテレビと協議すること。

⑨ Wi-Fi 設備（光回線）

- ・通信事業者と協議すること。（通信料金は月額 1,500 円/戸（消費税込み）以下の通信事業者を選定することとし、公社との協議により通信事業者を最終決定すること。）
- ・上記通信事業者は、I P 電話（付加サービス）に対応した事業者とすること。

⑩ ガ ス

- ・都市ガスは、東側県道の都市ガス本管に接続すること。

⑪ 消防用設備・消防水利

- ・明石市消防局と協議すること。

⑫ そ の 他

- ・現況の地形を生かした計画とすること。

（４）住棟・住戸計画

① 構 造

- ・鉄筋コンクリート造とする。

② 階 数

- ・一部 6 階建て以上を推奨する。

③ 基 礎

- ・**別添資料集－⑥**の敷地地盤調査の結果を基に特殊基礎を想定し、地震時等の構造安全性に配慮した設計を行うこと。（特殊基礎工事費の増減は行わない。）

④ 計画地盤高

- ・別添敷地現況図を参考にして、適宜設定すること。

⑤ 日影規制

- ・敷地境界に隣接する道路におけるみなし境界線の算定方法は必ず「閉鎖方式」により日影の算定を行うこと。
- ・敷地内は近隣商業地域と第 1 種住居地域に跨っていること、公園側は第 1 種中高層住居専用地域となっていることに注意して検討すること。
- ・日影規制の方位については、十分注意すること。

⑥ 住戸計画

- ・戸数は 41 戸以上（公社一般賃貸住宅）で計画すること。
- ・各住戸タイプ別の専用床面積区分及び配分戸数等は、次ページの表のとおりとする。

間取り	主採光面の 最低間口寸法	住戸専用床面積規模	戸 数
			公社一般賃貸住宅
1DK	4. 2m程度	40㎡程度 (40㎡を下回らないこと)	6戸程度
1LDKまたは 2DK	5. 3m程度	50㎡程度	11戸程度
2LDKまたは 3DK	5. 7m程度	55㎡程度	21戸程度
2LDKまたは 3DK	6. 3m程度	60㎡程度	3戸程度

- ・各住戸タイプにおいて、複数の住戸プランの提案は可能とする。

⑦ その他

- ・すべての居室は洋室とする。
- ・エントランスホールについては、入居する親子世帯どうしのコミュニティ形成が図れるしつらえとすること。
- ・各住戸のバルコニーについてはできるだけ余裕のある広さにすること。

(5) 付属施設計画

① 駐 車 場

- ・平面式とすること。
- ・駐車場へ進入する車両の出入口には、チェーンゲート等を設置しないこと。
- ・駐車台数は、「明石市開発事業における手続き及び基準等のに関する条例」（以下「開発事業条例」という。）基準により確保すること。
- ・屋外駐車場は、「兵庫県の環境の保全と創造に関する条例」で必要な場合は、芝生化駐車場（グラスパーキング）も可とする。

② 駐 輪 場

- ・平面式またはラック式等とすること。
- ・自転車置場台数は、開発事業条例の基準により確保すること。

③ ゴミ置場

- ・水栓を設けること。その他、規模・構造等は開発事業条例の基準による。

④ 防災井戸

- ・防災井戸の仕様については、手押しポンプ（汲み上げ深さ8m程度）と打込パイプ程度のものとする。別添資料集ー③参照

⑤ 防火水槽

- ・住棟建物の延べ面積が3,000㎡以上になると防火水槽が必要となる。
- ・必要となる場合、規格としては容量が40㎡、普通自動車等が進入する場所ではⅡ型（道路用T-20）となる。（上部で消防用活動空地と兼ねる場合はⅢ型T-25）
- ・上記内容については、明石市消防局と協議すること。

⑥ その他

- ・1階共用エントランスの玄関ドアは各住戸からオートロックシステムにより開錠できること。
- ・1階共用エントランスの集合郵便受け近くに宅配ボックスを設置すること。

(6) 屋外計画

① エントランス廻り

- ・エントランス廻りの空地部分については、入居する親子世帯どうしがふれあい・いこえるスペースとなるような工夫をすること。

② 緑 地

- ・基本コンセプトを考慮し、開発事業条例及び「兵庫県の環境の保全と創造に関する条例」を遵守した計画とすること。

③ 消防活動用空地

- ・明石市消防局と協議すること。

(7) 既設建物の解体・除却工事

- ・既設建物の解体・除却工事については、騒音・振動・粉塵等近隣への配慮をすること。
- ・既設建物の外壁の塗材からアスベスト（クリソタイル）が検出されているため、解体・除却においては、関係法令遵守の上、除去工事を行うこと。

(8) 埋蔵文化財調査

- ・既設建物の解体・除却後、新築建物の建設工事着手までの間、敷地内において別途、兵庫県立考古博物館埋蔵文化財課が埋蔵文化財調査を行う予定である。(期間はおおよそ3か月程度)

2. 価格提案条件

(1) 建設工事費等

- ① 工事価格は、住戸専用床面積当たり500,000円/㎡（消費税等相当額を除く）を上限とする。
- ② 工事価格は、下記の費用の総額を住戸専用床面積の合計で除した金額をいう。
 - (ア) 実施設計業務費
 - (イ) 工事監理業務費
 - (ウ) 既存解体・除却工事費
 - (エ) 新築建物建設工事費（建築・電気設備・機械設備・ガス設備・昇降機設備）
 - (オ) 屋外付帯工事費
- ③ 実施設計業務費には、下記の費用を含むものとする。
 - (ア) 実施設計に伴う関係諸官庁との協議費用
 - (イ) 実施設計に伴う関係諸官庁との協議により対策が必要とされる追加設計業務費用
 - (ウ) 各種申請図書の作成及び各種申請費用
 - (エ) 積算内訳書作成費用
 - (オ) 住宅性能表示（設計性能評価）の評価申請図書の作成費用（評価申請費用を含む）
 - (カ) B E L Sの評価取得にかかる評価申請図書の作成費用（評価申請費用を含む）
 - (キ) 近隣住民・工場・学校への計画説明用図面の作成費用
 - (ク) 同上、電波障害予測範囲図の作成費用
 - (ケ) 関係法令等にかかる現地看板の作成、設置費用

- ④ 工事監理業務費には、下記の費用を含むものとする。
 - (ア) 設計図書に照らした施工図等の検討及び報告費用
 - (イ) 工事と設計図書との照合、確認及び結果報告費用
 - (ウ) 関係機関の検査の立会費用
 - (エ) その他建築士法に基づく工事監理業務費用
- ⑤ 既存解体・除却工事費の見積り範囲は、下記のとおりとする。
 - (ア) 既存建物及び屋外の解体除却一式（再利用の指定のあるものは除く。）
 - (イ) 工事に伴う各種申請図書の作成及び各種申請費用
- ⑥ 新築建物建設工事費及び屋外付帯工事費の見積り範囲は、下記のとおりとする。
 - (ア) 建設工事一式（建築工事、電気設備工事、機械設備工事、ガス設備工事、昇降機設備工事等）
 - (イ) 屋外付帯工事一式
 - (ウ) 最終雨水桝、汚水桝の新設、改修費用。また、廃止する桝がある場合は、その本管接続部分までの撤去費用及び閉塞費用
 - (エ) 給水管・ガス管の引込みに伴う費用。また、廃止する引込み管がある場合は、その本管接続部分までの撤去費用及び閉塞費用
 - (オ) 電気・電話柱等の切替え及び移設にかかる費用
 - (カ) 工事に伴う各種申請図書の作成及び各種申請費用
 - (キ) 募集用資料（配置・各階平面・各住戸プランのインキング及びカラー全体鳥瞰パース等）の作成費用
 - (ク) 住宅瑕疵担保保険への加入費用
- ⑦ 下記の費用は、工事価格から除くものとする。
 - (ア) 電波障害対策工事費（ただし、アンテナ対策等が必要な場合は、別途費用による工事を受注すること）
 - (イ) 水道分担金
 - (ウ) 埋蔵文化財発掘調査費

(2) 請負契約等

- ① 採用企業と公社は、「事業提案競技による建設事業の実施に関する契約」（以下「基本契約」という。）を締結する。基本契約に基づき、実施設計業務、工事監理業務、解体・除却工事、建設工事の順に、それぞれ契約を締結する。
実施設計業務及び工事監理業務については、一級建築士事務所登録している企業と契約する。
- ② すべての業務、工事について前払金は無いものとし、建設工事の部分払いの回数は8回までとする。

(3) 設計変更等

- ① 実施設計完了後、採用企業において公社積算基準に基づいた工事請負金額内訳明細書を作成のうえ（提案見積金額と同額）、提出すること。
- ② 提案時の住戸専用床面積に変更が生じた場合については、変更後の住戸専用床面積の合計に提案見積金額の住戸専用床面積当たり工事価格を乗じた金額で精算する。
- ③ 既存RC杭等の撤去、予期せぬ対策工事を必要とした場合は、公社の査定により精算する。
- ④ 採用企業からの別途提案項目を公社が採用する場合、その価格は公社と採用企業の協議により決定する。

3. その他

(1) 工事完成目標時期

別紙資料－1の「明石鷹匠団地建替事業スケジュール」のとおり、建設工事の完成目標時期は、令和10年1月上旬とする。

(2) 図書の優先順位

各図書は、相互に補完するものとする。ただし、各図書間に相違がある場合は、下記の優先順位による。

- ① 質疑回答書
- ② 本募集要項
- ③ 設計性能標準仕様書【賃貸（公社直接供給型）共同住宅 編】
- ④ 公共住宅建設工事共通仕様書（最新版）

(3) 設計者の明示

提出する提案作品の表紙に、建設企業名と一級建築士事務所名を明示すること。

IV. 応募提案図書等

1. 応募提案図書の内容

応募提案図書の内容は下表による。

表 応募提案図書内容リスト

名 称	様式番号・縮尺等	留意事項
① 設計コンセプト	参考様式－1	・Ⅲ－1－（1）基本コンセプト①～③について具体的内容を図・コメント等により説明すること。 ・「①子育てにやさしい安全安心住宅」について、具体的に提案する住戸プランや親子がふれあう共用空間の特徴を説明すること。 ・「②緑豊かな明石公園と調和した住宅」について、具体的に提案する外観デザインの特徴を説明すること。 ・「③人と地球にやさしい先進的な環境配慮型住宅」について、具体的に提案する ZEH-M Oriented の建築材料や設備仕様等を説明すること。 ・「参考様式－1」を参考に1、2枚程度にまとめること。
② その他追加提案	参考様式－2	・以下の項目について、提案内容を項目ごとに図・コメント等により説明すること。 《性能仕様》 ・「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度の項目について、<u>設計条件を上回る項目の提案内容があれば、その等級及びその仕様内容について説明すること。</u> 《設備計画》 ・住戸専用部分及び共用部分の設備計画について<u>設計条件を上回る提案内容があれば説明すること。</u> 《構造計画・工法》 ・構造計画について説明すること。

		・住棟の基礎構造について説明すること。 《工程計画》 ・事業提案競技による建替事業の実施設計開始時（令和7年11月上旬予定）から入居開始までの全体工程表について別紙資料－1「明石鷹匠団地建替事業スケジュール」を参考に検討の上、簡潔に説明すること。 ・特に短縮した工程計画とする場合はその方法について説明すること。 ・「参考様式－2」を参考に1、2枚程度にまとめること。
③ 完成予想図		・1枚のみとすること。 ・着色すること。 ・イメージスケッチ程度でも可。
④ 計画概要表	提出様式－2	・1枚にまとめること。
⑤ 仕上表	提出様式－3～5	・提出様式－3～5を1枚にまとめること。
⑥ 床面積表	提出様式－6	・1枚にまとめること。
⑦ 配置計画図	S＝1：300	・1階平面図と同様の図を作成し、住戸にはタイプを記載すること。 ・外構部分及び周辺道路を含めた図を作成すること。 ・歩行者・自動車・自転車等の進入路を図示すること。 ・住棟の共用部分計画、外構計画の提案内容について、図・コメント等により記入のこと。
⑧ 各階平面図	S＝1：200	・各階作成するうち、同様の階がある場合は、基準階とする。
⑨ 立面図	S＝1：200	・主要面を2面作成のこと。
⑩ 断面図	S＝1：200	・東西方向1面作成のこと。
⑪ 日影図	S＝1：500	・建築基準法に基づく等時間日影・時刻日影図を作成すること。
⑫ 住戸平面図	S＝1：100	・全タイプの平面図を作成のこと。 ・タイプ毎に専用面積・間取り・戸数を記載すること。
⑬ 見積書	提出様式－7 提出様式－8	・提出様式－7・8を1枚にまとめること。
⑭ 特別共同企業体協定書	提出様式－9	・該当する場合、記載の上、提出すること。

2. 提出部数等

- ① 提案図書については、A3サイズとし、前述1の「①設計コンセプト」から「⑬見積書」に記載した内容を順番に綴り、それぞれ合わせて20枚程度にまとめ、PDFデータ化し、CDに保存したものを1部及び印刷したものを3部（左綴じ、ホッチキス留め程度の簡素なもの）提出のこと。
- ② 提案図書等の表紙には「明石鷹匠団地建替事業提案競技図書」と中央に記し、建設企業名及び一級建築士事務所名も併せて記載すること。
- ③ 表紙以外に建設企業名及び一級建築士事務所名を記載しないこと。

- ④ 各ページの右下に以下のとおり図書名・タイトル・ページ数（連番）を記入すること。

明石鷹匠団地建替事業提案競技図書	
タイトル	ページ番号

- ⑤ 提案図書の内容は簡潔にすること。

3. 提供資料

登録申込企業には「別添資料集」として、以下の資料を申込書持参時に電子データにより配付する。

- ① 設計性能標準仕様書【賃貸（公社直接供給型）共同住宅 編】
- ② 現況敷地平面図（CADデータ）
- ③ 防災井戸（参考図）
- ④ 電柱等現況図・計画図及び供給管等現況図（参考図）
- ⑤ 解体・除却建物参考設計図
- ⑥ 敷地地盤調査報告書
- ⑦ 外壁仕上塗材等の石綿含有調査業務報告書
- ⑧ 事業実施にかかる特記事項
- ⑨ 工事標準保証基準
- ⑩ 提出様式集 提出様式－１～９
- ⑪ 参考様式－１、２

V. 提案作品の選定及び審査基準等

1. 提案作品の選定

- （１）公社が設置する「事業提案競技審査委員会」の審査基準に基づき最高得点の作品を選定する。
- （２）選定審査結果については、参加者に文書で通知する。
- （３）選定審査結果は公表する。なお、公表の内容や方法については公社が決定する。

2. 審査基準

（１）審査方法

審査は審査委員会において、以下の方法により実施する。

- ① 第１次審査
 - ・募集要項等との整合性について評価判定をする。
 - ・募集要項の設計条件及び建設工事費等工事価格（上限価格）を満足しているものを「合格」満足していないものを「失格」とする。
- ② 第２次審査
 - ・第１次審査で「合格」となった提案者に対して設計性能評価及び価格評価を行い、その合計点による総合評価の結果、最高得点の作品を選定する。ただし、設計性能評価点が 35 点未満の場合は選定しない。

(2) 第2次審査 審査項目と配点

① 設計性能評価点

- ・下表の内容を評価項目及びその配点とする。
- ・すべての項目を合計した時の最高得点は70点となる。
- ・得点は少数点以下第3位を四捨五入して求めるものとする。

評価項目	主な評価内容	配点
① 全体配置計画及び住棟計画	・住戸の開放性・通風・均等かつ十分な日照の確保がうまくなされているか。 ・歩車分離の明確化、駐車場・駐輪場等屋外共用スペースから住棟へのアプローチのしやすさをうまく計画しているか。 ・各住戸からエントランス等共用部分へのつながり、エントランス等において入居する親子世帯どうしがふれあい・いこえる等コミュニティ形成が図れるしつらえがうまくなされているか。 ・住棟計画における全体戸数及び各タイプの配分について優れた提案がされているか。	20点
② 住戸計画	・子育て世帯向け住宅として安全・安心に子育てできるように配慮した優れた住戸プランを提案しているか。	20点
③ 外観デザイン計画	・当団地の周辺、特に東側にある明石城跡を中心とした明石公園との調和及び連続性に配慮し、かつ周囲への圧迫感のない外観デザインとして優れた提案がなされているか。	20点
④ その他追加提案	・性能仕様、設備計画、構造計画・工法、工程計画において、優れた提案がなされているか。	10点

② 価格評価点

- ・提案価格（住戸専用床面積当たり工事価格、税別）が最小価格の提案を最高得点30点とする。
- ・各提案価格における評価点は以下の式により算出する。
$$\text{価格評価点} = 30 \text{ 点} \times \text{最小提案価格} / \text{提案価格}$$
- ・得点は少数点以下第3位を四捨五入して求めるものとする。

3. 著作権及び提案作品の取扱い

- (1) 提案作品の著作権は、それぞれの提案者に帰属するが、採用作品の著作権等は、公社が無償で利用できるものとする。
- (2) 提案作品は、返却しない。
- (3) 採用作品以外の提案作品については非公開とする。また、公社が無断で使用することはない。
- (4) 提案に要した諸費用は、提案企業の負担とする。

明石鷹匠団地建替事業スケジュール

団 地 名	令和7年度												令和8年度												令和9年度											
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
明石鷹匠団地																																				
備 考	事業期間 26か月																																			

●● 公事業範囲

●● 採用企業の事業範囲

明石鷹匠団地建替事業 住宅性能表示制度等級表

【住棟】

区分	性能表示事項	性能等級の範囲	公社提示基準
1. 構造の安定	1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	1・2・3	1
	1-2 耐震等級(構造躯体の損傷防止)	1・2・3	1
	1-4 耐風等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	1・2	1
2. 火災時の安全	2-5 耐火等級(開口部)	1・2・3	2
	2-6 耐火等級(開口部以外)	1・2・3・4	4
3. 劣化の軽減	3-1 劣化対策(構造躯体等)	1・2・3	3
4. 維持管理への配慮	4-2 維持管理対策等級(共用配管)	1・2・3	2
	4-3 更新対策(共用排水管)	1・2・3	2
9. 高齢者への配慮	9-2 高齢者配慮対策等級(共用部分)	1・2・3・4・5	3

【各住戸】

区分	性能表示事項	性能等級の範囲	公社提示基準
2. 火災時の安全	2-1 感知警報装置設置等級 (自住戸火災時)	1・2・3・4	4
	2-2 感知警報装置設置等級 (他住戸等火災時)	1・2・3・4	3
	2-3 避難安全対策	1・2・3	2
	2-7 耐火等級(界壁及び界床)	1・2・3・4	4
4. 維持管理への配慮	4-1 維持管理対策等級(専用配管)	1・2・3	2
5. 温熱環境・エネルギー消費量	5-1 断熱等性能等級	1・2・3・4・5・6・7	5 (ZEH水準)
	5-2 一次エネルギー消費量等級	1・4・5・6	6 (ZEH水準)
6. 空気環境	6-1 ホルムアルデヒド対策(内装及び天井裏)	1・2・3	3
8. 音環境	8-1 重量床衝撃音対策	1・2・3・4・5	2
	8-2 軽量床衝撃音対策	1・2・3・4・5	2
	8-3 透過損失等級(界壁)	1・2・3・4	2
	8-4 透過損失等級(外壁開口部)	1・2・3	2
9. 高齢者への配慮	9-1 高齢者等配慮対策等級(専用部分)	1・2・3・4・5	3

省エネ性能表示制度 性能ラベル要素評価レベル表

区分	性能ラベル要素	評価レベルの範囲	公社提示基準
住宅(住棟) 再エネ設備なし	エネルギー消費性能	★・★★・★★★・★★★★	★★★ (ZEH水準)
	断熱性能	1・2・3・4・5・6・7	5 (ZEH水準)

※ 第三者評価(BEL S)認定の取得をすること。

明石鷹匠団地 付近見取図





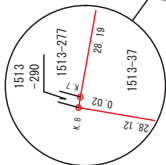
S=1:250

X=140550

X=140550

+

拡大図
S=1:10



1513-277

1513-290

1513-33

明石鷹匠住宅 1513-37

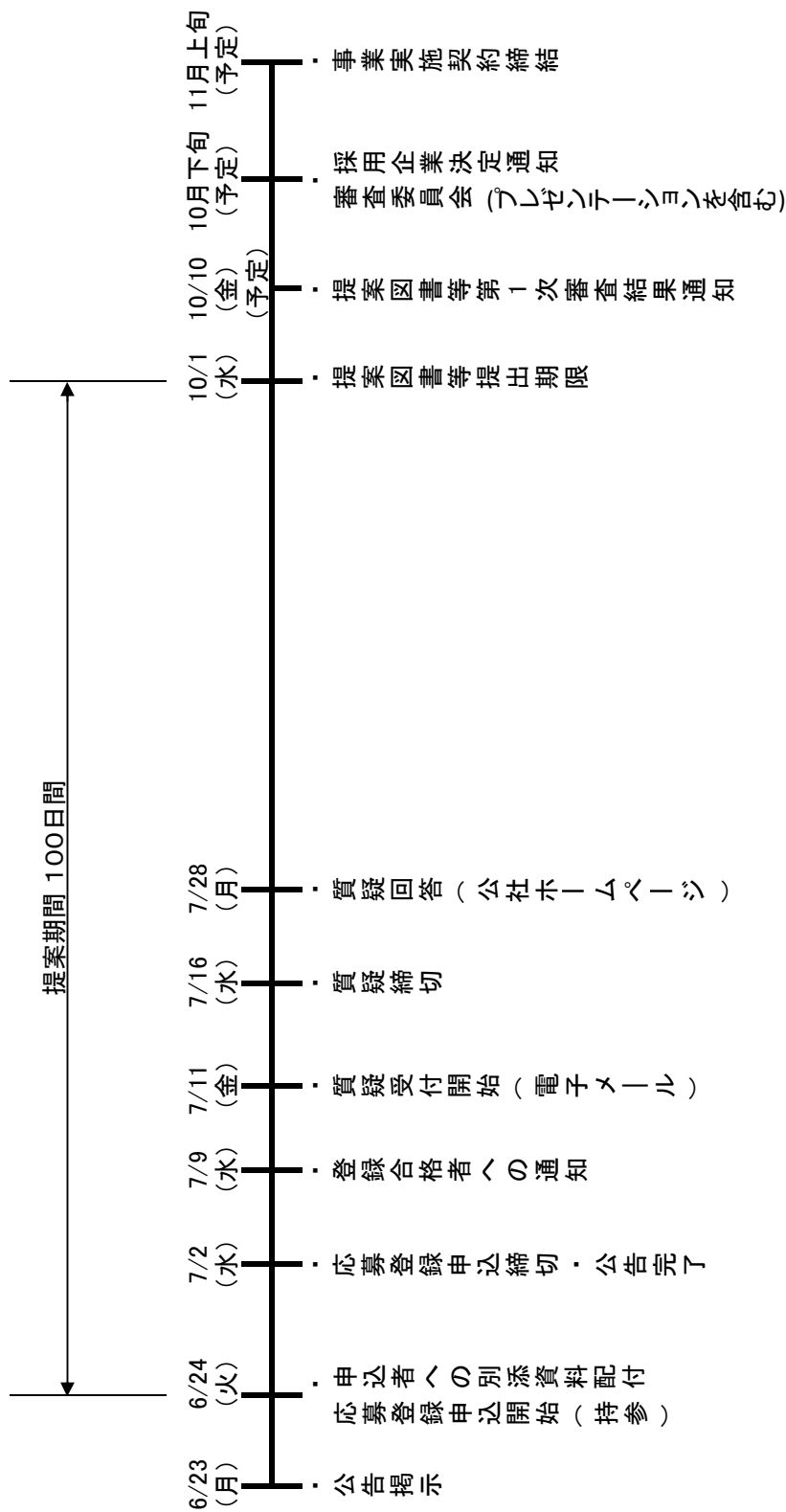
1513-38

1513-267

明石鷹匠団地 現況平面図



明石鷹匠団地建替事業 事業提案競技日程



募集要項の配布
(公社ホームページ)

事業提案競技応募登録申込書

明石鷹匠団地建替事業にかかる事業提案競技に応募する資格について確認されたく、下記のとおり関係書類を添えて申し込みます。

なお、添付書類の記載内容、本書の記載内容についても、事実と相違ないことを誓約するとともに、後日、誓約内容に虚偽があることが判明した場合は、本事業提案競技への参加又は締結した各種契約が解除され、又は無効になりましても異議を申し立てません。

令和 年 月 日

兵庫県住宅供給公社
理事長 西谷 一盛 様

(参加要件の内容)

下記のいずれかに○印を記入すること。

- 1 一級建築士事務所登録している建設企業（単体）
- 2 一級建築士事務所登録している建設企業を代表者とする J V
- 3 建設企業（単体又は J V）と一級建築設計事務所登録している設計事務所

(参加建設企業名等)

参加要件の内容より該当する欄のみ記入すること。欄が足りない場合は適宜足して記入すること。

建設 企 業	単体又は JV 代表者	所在地			
		商号又は名称		TEL	
		代表者名		担当者名	
	構成員	所在地			
		商号又は名称		TEL	
		代表者名		担当者名	
設計事務所	所在地				
	商号又は名称		TEL		
	代表者名		担当者名		

(添付資料)

- | | | |
|--------------------|-----------|----|
| ① 建設業の許可及び経営事項審査結果 | (様式 No.2) | 一部 |
| ② 同種又は類似の工事の施工実績 | (様式 No.3) | 一部 |

建設業の許可及び経営事項審査結果

商号又は名称

対象事業名：明石鷹匠団地建替事業

項 目	内 容
建設業法第15条に規定する 特定建設業の許可状況	(発注業種の許可状況) 建設業許可番号 一般・特 第 号 大 臣 ・ 知 事 建設業有効期間 令和 年 月 日から 令和 年 月 日
建設業法第27条23項に規定する 経営事項審査の結果	(審査基準日) 年 月 日

(注意) 1. 特定建設業の許可及び経営事項審査結果の通知書の写し(契約予定日において法定有効期間のあるもの)を添付してください。

同 種 又 は 類 似 の 工 事 の 施 工 実 績

商号又は名称

建築一式工事

(対象工事名:明石鷹匠団地建替建設工事)

項 目		施 工 実 績
工事名称等	工 事 名	
	発 注 機 関 名	
	施 工 場 所	(都道府県名・市町村名)
	契 約 金 額	円
	施 工 期 間	年 月 日 ～ 年 月 日
	発 注 形 態	単体／特別共同企業体(出資比率 %)
工事概要等	構 造 ・ 規 模	造 階建 棟
	延 床 面 積	m ²
	住 宅 戸 数	戸

1. 平成 21 年度以降、竣工した工事で同種の類似の施工実績を的確に判断できる必要最小限の具体的項目を記入すること。
2. 施工実績は鉄筋コンクリート造5階建以上で延べ床面積概ね2, 000m²以上の共同住宅建築工事を元請(共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合に限る。)として施工した工事であること。
3. 契約書の写し及び工事概要が分かる最小必要限度の資料(平面図・立面図・設計図面の面積及び構造がある部分等)を添付すること。
4. 添付資料は折り置むなどして、A4サイズに統一すること。