

平成 29 年度
大阪府住宅供給公社茶山台団地・香里三井 C 団地
住戸改善事業設計・施工業務
事業提案競技

募集要項

平成 29 年 5 月

大阪府住宅供給公社

〈目次〉

| | | |
|-----------------------------------|-----|----|
| はじめに | ・・・ | 2 |
| I. 趣旨 | ・・・ | 2 |
| II. 公募内容 | ・・・ | 3 |
| 1. 概要 | | |
| 2. 事業提案競技にあたってのねらいと提案で求める（期待する）もの | | |
| 3. 提案条件 | | |
| 4. 応募資格条件 | | |
| 5. その他留意事項 | | |
| III. 応募方法 | ・・・ | 9 |
| 1. 関係資料の配布 | | |
| 2. 現地確認 | | |
| 3. 質疑応答 | | |
| 4. 応募書類の提出 | | |
| IV. 事業者選定方法 | ・・・ | 12 |
| 1. 提案作品の選定 | | |
| 2. 審査基準 | | |
| V. 契約等の締結 | ・・・ | 14 |
| 1. 基本協定書の締結 | | |
| 2. 設計業務委託契約の締結 | | |
| 3. 工事請負契約の締結等 | | |
| 4. その他 | | |
| VI. その他の注意事項 | ・・・ | 15 |
| 1. 著作権の取扱い | | |
| 2. 特許の取扱い | | |
| 3. その他 | | |
| VII. 巻末資料 | ・・・ | 16 |
| 1. 業務スケジュール | | |
| 2. 既存間取りタイプ | | |
| 3. C-2 RCタイプ2戸1化リノベーションプラン提案条件 | | |

< はじめに >

大阪府住宅供給公社が実施する住戸改善事業設計・施工業務（事業提案競技）への参加にあたり、必要な手続きや注意事項を記載していますので、参加される方はこの募集要項をよく読み、記載された内容をご承知のうえ、お申し込みください。

< I. 趣旨 >

当公社では、団地再生事業の一環として、住戸リノベーション事業を実施しています。

特に泉北ニュータウン地域（堺市南区）に位置する茶山台団地においては、若年夫婦や子育て世帯などの若年層を本地域に誘引するため、堺市との連携事業である「泉北ニュータウン住戸リノベーション促進事業」により民間のノウハウを活用した住戸リノベーション事業を平成26年度より実施しています。なお、A業務・B業務においては、堺市から事業費の一部補助を受けて実施しています。

今年度は、茶山台団地における堺市との連携による本事業の実施に加え、新たに香里三井C団地（寝屋川市三井が丘）において実施するものです。

■ 主催者及び事務局

● 主催者

大阪府住宅供給公社

● 事務局

「平成29年度大阪府住宅供給公社茶山台団地・香里三井C団地住戸改善事業設計・施工業務事務局（以下「事務局」という）」

大阪府住宅供給公社

住宅整備部 団地再生課 再生グループ

〒541-0042

大阪府中央区今橋2-3-21（藤浪ビル 6階）

TEL：（06）6203-5534（直通）

メールアドレス：kousha-renovation@osaka-kousha.or.jp

ホームページ：http://www.osaka-kousha.or.jp/

問合せ時間：月曜日～金曜日（祝日は除く）の9時から17時まで

<Ⅱ. 公募内容>

1. 概要

今回の事業提案競技は、次に示す業務に対する提案を受け、選定された事業者（以下「選定事業者」という。）が設計・施工を実施するものである。

- (1) 業務名称：【A業務】大阪府住宅供給公社茶山台団地住戸改善事業設計・施工A業務
【B業務】大阪府住宅供給公社茶山台団地住戸改善事業設計・施工B業務
【C業務】大阪府住宅供給公社香里三井C団地住戸改善事業設計・施工業務
- (2) 募集方式：事業提案競技
- (3) 業務内容：【A業務】大阪府住宅供給公社茶山台団地住戸改善事業設計・施工A業務
□A-1 RCタイプ2戸1化リノベーションプラン 1住戸分（90㎡/戸）
※隣接する住戸間の壁に開口を設け、室内で2つの住戸を一体的に利用するもの。
□A-2 PCタイプ2戸1化リノベーションプラン1住戸分（90㎡/戸）
※躯体壁に開口を設けず、玄関およびバルコニーを介した行き来で2つの住戸を一体的に利用するもの。
□A-3 1住戸リノベーションプラン 3住戸分（45㎡/戸）
【B業務】大阪府住宅供給公社茶山台団地住戸改善事業設計・施工B業務
□B-1 PCタイプ2戸1化リノベーションプラン 3住戸分（90㎡/戸）
※躯体壁に開口を設けず、玄関およびバルコニーを介した行き来で2つの住戸を一体的に利用するもの。
□B-2 1住戸リノベーションプラン 2住戸分（45㎡/戸）
【C業務】大阪府住宅供給公社香里三井C団地住戸改善事業設計・施工業務
□C-1 RCタイプ2戸1化リノベーションプラン 4住戸分（90㎡/戸）
※隣接する住戸間の壁に開口を設け、室内で2つの住戸を一体的に利用するもの。
□C-2 RCタイプ2戸1化リノベーションプラン 1住戸分（90㎡/戸）
※隣接する住戸間の壁に開口を設け、室内で2つの住戸を一体的に利用するもの。
- (4) 条件価格：各設計・施工業務の合計額の上限は次のとおりとし、上限額を超えて提案した場合は失格とする。
【A業務】1,800万円（但し、A-3に係る費用割合は提案価格全体の40～45%の割合の範囲内とする。）
【B業務】1,800万円（但し、B-2に係る費用の割合は提案価格全体の25～30%の割合の範囲内とする。）
【C業務】1,900万円
※いずれも消費税及び地方消費税相当額を含む。

2. 事業提案競技にあたってのねらいと提案で求める（期待する）もの

(1) 事業実施のねらい

- ① 団地毎の環境や地域の取り組みとの調和、現状の課題解決や公社が実施するこれまでの取り組みに繋がるような提案を求めたい。（関係資料5参照）
- ② 民間との連携による話題性、また民間の持つ多様なアイデアやノウハウを活かし、質の高い住戸プランを実現したい。

(2) 提案で求める（期待する）もの

当公社が提案で求める（期待する）基本的なものは下表のとおりであるが、必須の内容以外はこれに限られるものではない。

◎：提案内容に含めることが必須なもの
○：必須ではないが提案を期待するもの

表1 住戸タイプ別に提案として求めるもの

| No. | 内 容 | 茶山台 | | | 香里三井C | |
|-----|--|------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| | | RCタイプ 2戸1化 (A-1) | PCタイプ 2戸1化 (A-2) (B-1) | 1住戸タイプ (A-3) (B-2) | RCタイプ 2戸1化 (C-1) | RCタイプ 2戸1化 (C-2) |
| 1 | 子育て世帯が、家族構成の変化や子どもの成長などライフステージの変化に対応し、長く住み続けることがイメージできるもの | ◎ | ◎ | ○ | ○ | ○ |
| 2 | 間取りや材料などの工夫により、子育て世帯が周辺住戸に気兼ねなく暮らせるよう生活音の発生および抑制に配慮したもの | ◎ | ◎ | ○ | ◎ | — |
| 3 | 子どもの健康や安全に配慮した仕様や間取りであるもの | ○ | ○ | — | ○ | ○ |
| 4 | 若年層のニーズに対応し、水回り設備の機能や清掃性に配慮したもの | ◎ | ○ | ◎ | ○ | ○※ |
| 5 | 一方の間取りをリノベーションし、もう一方の間取りを、入居者のDIYにより空間づくりができるもの | — | — | — | — | ◎ |
| 6 | 感性高い若年層が好む個性的なライフスタイルの実現がイメージできるもの | — | — | ○ | — | — |
| 7 | 隣り合う住戸を行き来するバルコニーが機能的であるもの | — | ○ | — | — | — |
| 8 | 同一住戸タイプに複数の指定住戸がある場合で、多様なコンセプトを有した複数の提案プランがあるもの | — | ○ | ○ | ○ | — |
| 9 | 住みながら働いたり趣味や特技が活かせるライフスタイルを実現するための機能を備えたもの（事業所を設置しないものとする） | ◎ | — | — | — | — |
| 10 | 入居者のイニシャルコストを軽減する目的で、大容量の収納スペースやエアコンなどの付加的機能を有したもの | ○ | | | | |
| 11 | 団地の持つ雰囲気を引き出した魅力的なデザインのもの | ○ | | | | |

※2戸1化に伴い、リノベーションする側の住戸について求めるもの。

表2 提案全体として求めるもの（必須ではないが提案を期待するもの）

| | 内 容 |
|---|---|
| 1 | 分野の違う企業との連携、インパクトまたは新規性や話題性のある提案で広報効果が期待できるもの |
| 2 | 事業実施を通じ、当該リノベーション物件のターゲット層に訴求する広報手段の提案があるもの |

3. 提案条件

下記の指定住戸について、仕様・条件等に基づいて計画すること。

(1) 業務毎の指定住戸：業務毎の指定住戸は下記のとおりである。

また複数の業務に、重複しての応募も可とする。

【A業務】

既存間取りタイプ

(巻末資料参照)

| | | |
|------|------------------------|-------------|
| □A-1 | RCタイプ2戸1化リノベーションプラン | |
| | 2-3棟 305号室+306号室 (3階) | 間取りタイプ：①+①' |
| □A-2 | PCタイプ2戸1化リノベーションプラン | |
| | 1-27棟 207号室+208号室 (4階) | 間取りタイプ：②+②' |
| □A-3 | 1住戸リノベーションプラン | |
| | 1-9棟 106号室 (3階) | 間取りタイプ：② |
| | 1-11棟 406号室 (3階) | 間取りタイプ：② |
| | 1-20棟 203号室 (2階) | 間取りタイプ：②' |

【B業務】

| | | |
|------|-----------------------|-------------|
| □B-1 | PCタイプ2戸1化リノベーションプラン | |
| | 1-1棟 109号室+110号室 (5階) | 間取りタイプ：②+②' |
| | 1-3棟 303号室+304号室 (2階) | 間取りタイプ：②+②' |
| | 1-6棟 305号室+306号室 (3階) | 間取りタイプ：②+②' |
| □B-2 | 1住戸リノベーションプラン | |
| | 1-3棟 301号室 (1階) | 間取りタイプ：②' |
| | 1-3棟 302号室 (1階) | 間取りタイプ：② |

【C業務】

| | | |
|------|-----------------------|-----------------|
| □C-1 | RCタイプ2戸1化リノベーションプラン | |
| | 103棟 109号室+110号室 (5階) | 間取りタイプ：①+①' |
| | 105棟 605号室+606号室 (3階) | 間取りタイプ：①+①' |
| | 106棟 409号室+410号室 (5階) | 間取りタイプ：③+③' |
| | 108棟 407号室+408号室 (4階) | 間取りタイプ：①+①' |
| □C-2 | RCタイプ2戸1化リノベーションプラン | ※条件は巻末資料参照すること。 |
| | 109棟 109号室+110号室 (5階) | 間取りタイプ：①+①' |

※' (カンマ) 表示は左右反転の間取り

(2) 住戸プラン：指定住戸毎に住戸プランを作成すること。ただし、同一の間取りプランに関しては流用してもよい。

(3) 仕様：「平成29年度公社茶山台団地・香里三井C団地住戸改善事業建築・設備設計指針(以下「建築・設備設計指針」という。)(関係資料1)による。但し、関係法令等に抵触する場合は関係法令等を優先すること。

(4) 仮設計画：「補足説明書」(関係資料2)を参考に仮設計画を行うこと。また、基本協定締結から公社への引渡しまでの間の維持・安全管理を行うこと。

(5) その他：関係法令を遵守すると共に、今回の計画により既存不適格になるような提案を行わないこと。建築基準法や消防法、公社要求基準を遵守すること。

公社要求基準

- ① 建築・設備設計指針
- ② 「公共建築工事標準仕様書（平成 28 年版）」
- ③ 「公共建築改修工事標準仕様書（平成 28 年版）」
- ④ 「公共住宅建設工事共通仕様書（平成 28 年版）」

(6) 提案価格は、「本募集要項」及び「建築・設備設計指針」「補足説明書」に含む項目すべてを満足する価格を提案すること。また、今回の業務に要する一切の費用を含む事とする。指定住戸内外残存物の処分費も提案価格内で行うこと。

(7) 石綿含有建材の使用が認められる場合は、「大気汚染防止法」、「労働安全衛生法」に基づく「石綿障害予防規則」「大阪府生活環境の保全に関する条例」等の規定に基づく所定の手続きを行った上で適切に処理すること。なお、参考資料として設計図書（関係資料3-1、3-2、3-3）とアスベスト含有調査報告書（関係資料6）を提供する。

（竣工から相当年数経過しているので、図面と現状が異なる場合は現状を優先すること。）

(8) オリジナルの未発表作品とすること。

4. 応募資格条件

応募者の備えるべき要件等（以下「応募資格要件」という。）は次のとおりとし、応募者は、提出期限日において応募資格要件を満たす者とし、提案内容を実現する能力及び実績をもつ法人とする。提出期限日までに要件を満たさない場合は、失格とする。

（1）応募者の構成

- ① 応募者は、当該事業を適切に実施できる実績と能力を備え、単体法人又は複数の法人によって構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。
- ② 応募グループは、当該グループを統括する一の法人（以下「代表企業」という。）及び構成員から成り、代表企業が応募手続きを行うものとする。
- ③ 複数の応募グループに重複して応募することは不可とする。

（2）応募者に共通の要件として、次の①～⑬に該当しない者。

- ① 成年被後見人。
- ② 民法の一部を改正する法律（平成 11 年法律第 149 号）附則第 3 条第 3 項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法（明治 29 年法律第 89 号）第 11 条に規定する準禁治産者。
- ③ 被保佐人であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの。
- ④ 民法第 17 条第 1 項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの。
- ⑤ 営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの。
- ⑥ 破産者で復権を得ない者。
- ⑦ 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- ⑧ 経営状態が著しく不健全であると認められる者。（会社更生法に基づく更正手続開始の決定又は民事再生法に基づく再生手続開始の決定を受けた者を除く）
- ⑨ 大阪府暴力団等排除措置要綱に基づく入札参加除外措置を受けている者又は同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当すると認められる者。（同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、その措置期間に相当する期間を経過したと認められる者を除く。）
- ⑩ 大阪府住宅供給公社契約関係暴力団排除措置要綱に該当すると認められるもの。
- ⑪ 大阪府内に事業所を有する者にあつては、府税に係る徴収金を滞納している者。
- ⑫ 大阪府の区域内に事業所を有しない者にあつては、主たる事業所の所在地の都道府県における最近 1 事業年度の都道府県税に係る徴収金を滞納している者。
- ⑬ 最近 1 事業年度の消費税及び地方消費税を滞納している者。

（3）業務を行う者の資格等要件

① 建設業務を行う者

建設業務を行う者（以下「建設企業」という。）は次の要件を満たしていることとし、複数の法人で建設業務を分担する場合も全ての要件を満たす者で構成すること。ただし、(イ)については、応募グループで応募する場合に、構成員のいずれか 1 者が満たしていること。また、建設業務の代表者を提出期限日に建設業務担当者届出書（関係資料 4-8）にて届けること。

(ア) 建設業法別表第一の上欄に掲げる建設工事の種類のうち、建築一式工事の許

可を有していること。

- (イ) 主任技術者（建設業法第 26 条第 1 項、第 3 項の規定に該当すること。）を専任で配置すること。また、当該建設企業と提出期限日以前に 3 カ月以上の雇用関係があること。
- ② 設計業務を行う者（以下「設計企業」という。）は次の要件を満たしていることとし、複数の構成員で設計業務を分担する場合も全ての要件を満たす者で構成すること。ただし、(イ) については 1 社が満たしていること。また、設計業務の代表者を提出期限日に設計業務担当者届出書（関係資料 4-1 1）にて届けること。
 - (ア) 建築士法第 23 条第 1 項及び第 3 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
 - (イ) 一級建築士である管理技術者（設計業務上の管理等を行う者をいう。）を本業務に配置できること。
- ③ 上記①②以外の業務を行う者も応募グループの構成員となることができる。

5. その他留意事項

- (1) 応募者は、当公社職員から直接、間接に協力を受けてはならない。
- (2) 単体法人又は応募グループが、提出期限日に次のいずれかに該当する場合は失格とする。
 - ① 国、都道府県、各市町村等の行政機関の指名停止の措置及び指名除外の措置を受けている場合。
 - ② 建設業法第 28 条第 3 項若しくは第 5 項の規定による営業停止の処分を受けている場合。
 - ③ 提出した書類等に虚偽の記載をし、また、重要な事実を記載していなかった場合。
 - ④ 審査の公平性に影響のある行為があったと認められる場合。
- (3) 価格や施工、維持管理等で実現可能な提案を行うこと。総合評価点が上位でも、著しく実現性に疑問がある提案については、契約交渉の相手方として選定しないことがある。

<Ⅲ. 応募方法>

1. 関係資料の配布

本業務に関する関係資料の配布を希望する場合は、別紙1「関係資料配布申込書」を事務局宛にメールにて提出すること。申込者へ別途ダウンロード URL を送付する。

2. 現地確認

現地確認を希望する場合は、別紙2「現地確認申込書」を平成29年5月17日（水）午後5時までに事務局宛にメールにて提出すること。日時等は別途申込者へ案内を送付する。

3. 質疑応答

(1) 質疑受付

①応募資格に関する質疑について

平成29年6月14日（水）午後5時まで（必着）に質疑書（関係資料4-1-1）を事務局アドレス宛で、必着日時までにメールで提出すること。

②その他の質疑について

平成29年5月29日（月）午後5時まで（必着）に質疑書（関係資料4-1-2）を事務局アドレス宛で、必着日時までにメールで提出すること。

※上記①②について、電話やFAXでの質疑や質疑書提出後の質疑は一切受け付けない。

(2) 質疑回答

①上記（1）の①（応募資格）に関する質疑については、送付のあったメールアドレスへ個別に回答する。（メール送付のあった日から起算して3営業日の午後5時までに回答を行う。）

②上記（1）の②（その他の質疑）に関する質疑については、質疑書にて受け付けた質疑および回答について、平成29年6月2日（金）公社ホームページにて公表する予定である。なお、質疑回答後の質疑は一切受け付けない。

また、本質疑回答については、その内容を「本募集要項の追加および修正」として取り扱う。

4. 応募書類の提出

(1) 応募書類は、下記のとおり事務局宛に提出すること。

①次の（2）に示す書類（応募資格に関する提出書類）の提出について

- ・提出期限：平成29年6月26日（月）午後5時まで（必着）
- ・提出方法：送付により提出すること。

②次の（3）に示す書類（提案書等の提出書類）の提出について

- ・提出期限：平成29年6月26日（月）午後5時まで（必着）
- ・提出方法：送付により提出すること。

※上記①および②において、送付は到着確認が可能な手段を取るものとし、提出期限内に到着するよう送付すること。

※提出期限内において上記①の書類のみを先に提出し、応募資格の有無を確認することは可能である。

(2) 応募資格に関する提出書類 各 1 部

- ① 誓約書（関係資料4-5）
- ② 応募者登録申込書（関係資料4-2-1または4-2-2） 応募グループの場合、組み合わせを確定のうえ、代表企業を定め提出すること。
- ③ 単体法人(応募グループにおいては構成員を含む全員)は下記書類を提出すること。
 - ・「使用印鑑届」（関係資料4-3-1、4-3-2）
 - ・「委任状」（様式4-4-1、4-4-2）
 - ・ 応募者の「印鑑証明書」（※提出期限日を基準に3ヶ月以内のもの）
 - ・ 法人の場合、法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）の写し（※提出期限日を基準に3ヶ月以内のもの）
- ④ 資格要件に関する添付書類
 - ・ 建設業許可証明書の写し
 - ・ 1級建築士事務所登録の写し
 - ・ 1級建築士の資格を証する免許証の写し
 - ・ 主任技術者資格者証の写し
- ⑤ 共同企業体協定書（関係資料4-6）（※ グループ応募の場合）
- ⑥ 会社概要（関係資料4-7）
- ⑦ 建設業務担当者届出書（関係資料4-8）
- ⑧ 工事实績調書（関係資料4-9）
- ⑨ 配置予定主任技術者資格等調書（関係資料4-10）
- ⑩ 設計業務担当者届出書（関係資料4-11）
- ⑪ 設計実績調書（関係資料4-12）
- ⑫ 配置予定管理技術者資格等調書（関係資料4-13）
- ⑬ 法人税、消費税及び地方消費税等の納税証明書の写し（※最新のもの）
- ⑭ その他会社が追加で指定する書類

(3) 提案書等の提出書類

① 提案書（一式）

- ・表紙を除き12枚以下[A3横使い]にて提案すること。
- ・製本（左綴10部・バラ1部の計11部、A3サイズ横）して提出すること。
- ・提案書の表紙には業務名を記載すること。ただし、企業名など応募者が特定できる表記は不可とする。
- ・提案については、図示のほか文章やスケッチ等を用いて可能な限り明示すること
- ・それぞれの住戸プランの提案が分かるようにすること。

| | 書類名称 | 様式番号 | 留意事項 |
|---|-----------------------------|--------------|---|
| 1 | 提案趣旨説明書 設計コンセプト 住戸プラン | 自由 | <ul style="list-style-type: none"> ・本業務の着眼点や実施方針、重視する設計上の配慮事項等、設計のポイントについて記載すること。 ・本業務の提案を求める内容については、必ず明記すること。 ・レイアウト、着色は自由とする。 |
| 2 | 内部仕上げ表 設備機器リスト | 関係資料 4-15 | |
| 3 | 工程計画・ 設計施工体制 | 自由 | <ul style="list-style-type: none"> ・提案競技スケジュールを基に基本協定締結から工事竣工引渡しまでの工程を提案すること。 |
| 4 | その他 | 自由 | <ul style="list-style-type: none"> ・躯体を撤去する場合、既存入居者に配慮する観点で、施工方法等について提案すること。 ・排水計画について提案すること。 ・床及び壁の仕様について、下階及び隣戸の住環境に配慮した内容を記載すること。 ・特殊な施工方法を採用する場合は記載すること。 ・住戸改善に係る情報発信方法の提案をすること。 |

② 価格提案書（関係資料4-17）

- ・消費税込みの価格を記入すること。
- ・封印の上、1部提出すること。封筒には必ず、「業務名称」と「応募者登録申込書に記載の応募者名」を記載すること。

③ 事業提案書の概要（公表用）（関係資料4-14）

- ・A3版用紙の横使い、1部
- ・各住戸間取り図は、住戸プラン毎に（提案書でパースを使用している場合はそれも含む）作成すること。
- ・公表することを前提として作成すること。
- ・上記①の提案書の提案内容に対する付加や補足はしないこと。

④ 提案概要書（関係資料4-16）10部

- ・評価項目に沿って提案内容の要点と提案書の該当ページを記載すること。

⑤ 電子データ（CD-R）1枚

- ・保存データ：(3) ①（PDF形式・1枚ごとに分割）、③・④（Word形式）、前項(2) ⑧・⑩（Word形式）
- ・windows7で使用できるようにすること。
- ・MicrosoftWord2010で使用できるようにすること。
- ・CD-R本体に「業務名称」「応募者名」を記載したラベルを貼り付けること。

＜Ⅳ. 事業者選定方法＞

1. 提案作品の選定

- (1) 提案作品の審査は、公社が設置する「平成 29 年度大阪府住宅供給公社茶山台団地・香里三井 C 団地住戸改善事業に係る事業提案競技審査委員会」（非公開・以下「審査委員会」という。）において、書類審査を実施し、最優秀作品の選定を行う。
- (2) 選定事業者の決定と通知・公表 審査委員会で最優秀と認められた作品の応募者を選定事業者として 1 者選定する。選定結果については、全応募者に文書で通知し、選定事業者名と全応募者の総合評価点（応募者名を伏せたもの）は公社のホームページにて公表する。なお、選定結果に関する質疑、異議申し立ては一切受け付けないものとする。選定事業者は、通知日以降すみやかに基本協定書を締結する。選定事業者の辞退は原則不可とする。
- (3) 選定事業者の選定結果を取り消した場合、次点の者を選定事業者とする。

2. 審査基準

(1) 審査方法

審査は、以下の審査項目と配点で数量化した定性的事項と定量的事項の合計点を各提案者の得点とする。その得点を審査委員会の審査結果として最も得点の高い作品を最優秀作品とする。

(2) 審査項目と配点

① 【A 業務】 【B 業務】 定性的事項（計画面）

| 評価項目 | 評価の視点 | 配点 | |
|----------|----------|--|----|
| 提案 内容 | 機能性 | <ul style="list-style-type: none"> ・親世代、子世代双方にとって使い勝手を良くするための工夫がされているか。 ・子育て世帯が安心して暮らせる工夫がされているか。 ・水回り設備の機能が向上しているか。 ・若年の夫婦世帯や単身世帯にとって使いやすく工夫されているか。 | 40 |
| | 将来性（可変性） | <ul style="list-style-type: none"> ・子どもの成長に合わせた間取りの変更など柔軟な対応ができる工夫がされているか。 ・家族構成の変化に対応できるような工夫がされているか。 | 20 |
| | 先進性・新規性 | 子育てや住まい方に対して、これからの社会へ提案するものであるか、また今までにない効果的で新しい提案があるか。 | 20 |
| | デザイン性 | <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯及び若年の夫婦世帯や単身世帯を引き付ける魅力的なデザインとなっているか。 ・通路となるバルコニー部分が魅力的なデザインとなっているか。 | 20 |
| | 広報効果 | 取り組みや広報手段などにおいて、話題を呼ぶような仕掛けが提案されているか。 | 10 |
| 合計点 | | 110 | |

① 【C 業務】 定性的事項（計画面）

| 評価項目 | | 評価の視点 | 配点 |
|------|----------|---|-----|
| 提案内容 | 機能性 | <ul style="list-style-type: none"> ・親世代、子世代双方にとって使い勝手を良くするための工夫がされているか。 ・子育て世帯が安心して暮らせる工夫がされているか。 ・水回り設備の機能が向上しているか。 ・入居者によるDIYを喚起するような工夫がされているか。 | 40 |
| | 将来性（可変性） | <ul style="list-style-type: none"> ・子どもの成長に合わせた間取りの変更など柔軟な対応ができる工夫がされているか。 ・DIYを行うことで、自由な間取りが実現できるか。 | 20 |
| | 先進性・新規性 | 子育てや住まい方に対して、これからの社会へ提案するものであるか、また今までにない効果的で新しい提案があるか。 | 20 |
| | デザイン性 | 子育て世帯を引き付ける魅力的なデザインとなっているか。 | 20 |
| | 広報効果 | 取り組みや広報手段などにおいて、話題を呼ぶような仕掛けが提案されているか。 | 10 |
| | | 合計点 | 110 |

② 定量的事項（価格面）30点

- ・最低提案価格（税込み）を提案者が提案する価格（税込み）で除した数値に30点を乗じて点数化する。なお、得点は小数第2位を四捨五入して求めるものとする。

$$\text{【算定式】} \\ \text{定量的事項の得点} = 30\text{点} \times \frac{\text{（最低の提案価格）}}{\text{（提案者の提案価格）}}$$

③ 合計点

（計画点（定性的事項）110点・価格点（定量的事項）30点⇒計140点満点）

(2) 提案内容に関する評価点の下限

定性的事項の合計点が66点に満たない提案は、最優秀作品としての選定対象としない。

(3) 定性的事項と定量的事項の合計点が同一となった場合の取り扱い 定性的事項の合計点の高い提案を上位とし、定性的事項の合計点も同一の場合は定量的事項の合計点の高い提案を上位とする。なお、定量的事項の合計点も同一の場合はくじ引きにより上位を決定する。

＜V. 契約等の締結＞

1. 基本協定書の締結

- (1) 「選定事業者」と「平成 29 年度大阪府住宅供給公社茶山台団地・香里三井 C 団地住戸改善事業設計・施工業務」の実施に関する基本協定を締結する。なお、基本協定の締結は「基本協定書（案）」（関係資料 7）を使用する。
- (2) 本提案競技の応募にあたっての入札保証金は免除する。ただし、「選定事業者」が、選定結果の通知日の翌日から 20 日以内に基本協定を締結しないときは、違約金として、提案価格（税込み）の 100 分の 2 に相当する金額を公社に支払うこと。
- (3) 「選定事業者」は、基本協定の締結後速やかに、応募作品の工程計画に基づき提案内容を実施するものとする。
- (4) 代表企業は共同企業体協定書（関係資料 4-6）による代表者となるものとする。

2. 設計業務委託契約の締結

- (1) 基本協定締結後、提案された内容に基づき、「選定事業者」と速やかに設計の業務委託契約を締結する予定である。なお、設計の業務委託契約には「業務委託契約書【案】」（関係資料 8）を使用する。
- (2) 設計の業務委託代金額は提案金額の範囲内とし、仕様は建築・設備設計指針（関係資料 1）を遵守すること。
- (3) 設計業務は公社担当課の担当者との協議・調整の上、進めることとし、関係機関との協議、並びにそれに伴う資料作成業務及び申請手続き業務も含むこととする。
- (4) 「業務委託契約書【案】」（関係資料 8）第 3 条（契約の保証）に規定するいずれかの方法により契約の保証を行うこと。ただし、契約金額が 150 万円以下である場合は除く。

3. 工事請負契約の締結

- (1) 「選定事業者」と設計業務完了後、速やかに工事請負契約を締結する予定である。なお、工事請負契約には「工事請負契約書【案】」（関係資料 9）を使用する。
- (2) 工事請負代金額は提案金額の範囲内とし、仕様は建築・設備設計指針（関係資料 1）を遵守すること。
- (3) 「工事請負契約書【案】」（関係資料 9）第 4 条（A）（契約の保証）に規定するいずれかの方法により契約の保証を行うこと。

4. その他

「選定事業者」と基本協定締結以降、設計の業務委託契約及び工事請負契約を締結しないときは、違約金として提案価格（税込み）の 100 分の 2 に相当する金額を公社に支払うこと。

<Ⅵ. その他の注意事項>

1. 著作権の取扱い

提出された事業提案書の著作権は応募者に帰属する。ただし、「選定事業者」の応募作品は、公社が本事業提案競技の著作物を無償で利用できることを許諾し、事業提案競技の著作物にかかる著作人格権、著作財産権その他の権利も公社に一切主張しないものとする。

また、今回の事業提案書やそれを基にした基本設計図面、外形（デザイン）や機能（動線計画など）を表現したもの、市等の関係機関との協議及び申請のために作成した資料等を含むものとする。

2. 特許の取扱い

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づき、第三者の権利の対象として保護されているもの（事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等）を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った「選定事業者」が負うものとする。

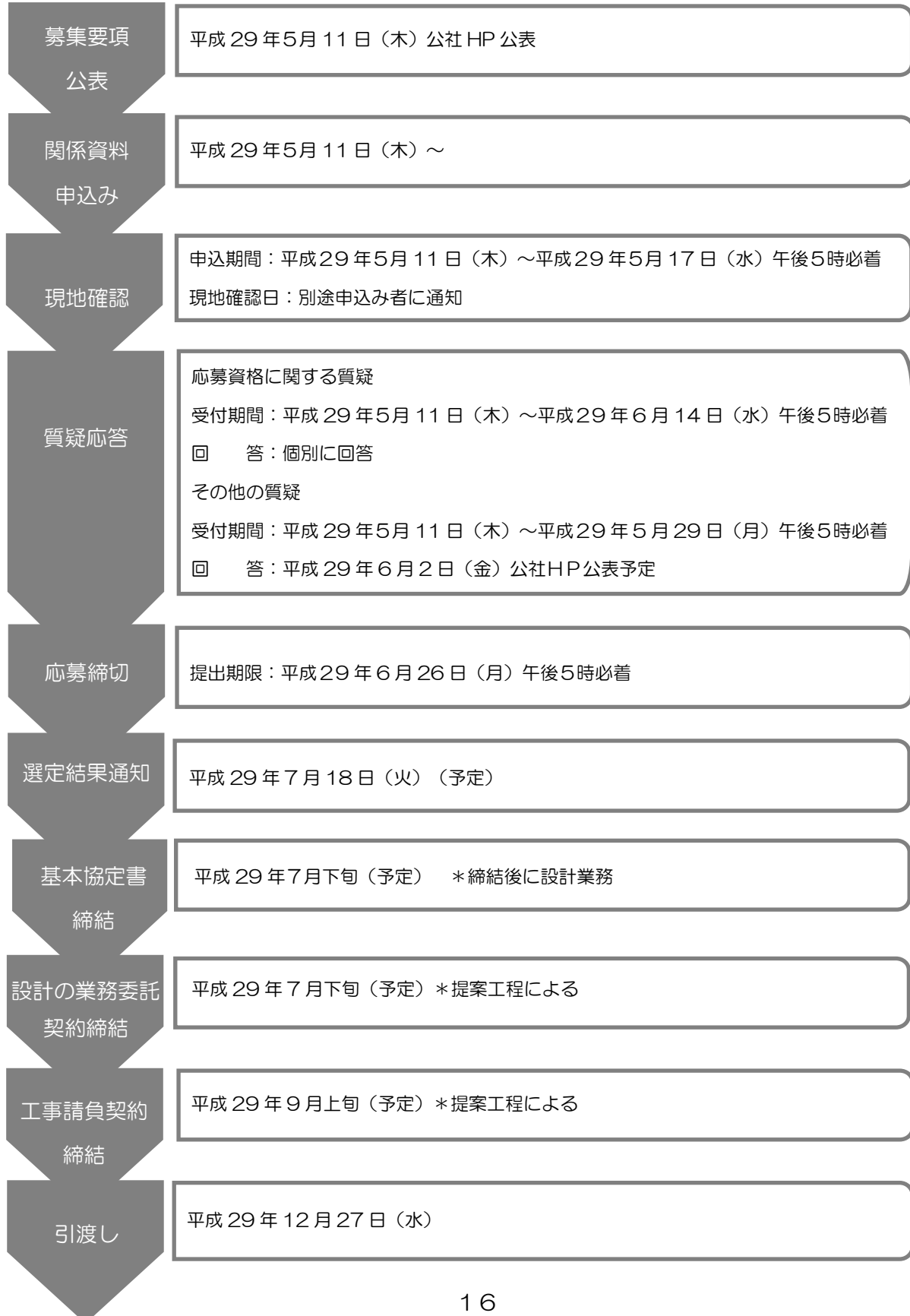
3. その他

- (1) 提出された応募作品は、審査の結果に関わらず、返却しない。また、【A 業務】および【B 業務】については、堺市との連携による補助対象事業であり、提出された資料は堺市と共有するものとする。
- (2) 応募者は、関係資料4-14の「事業提案書の概要（公表用）」について、公社が審査結果の公表、選定に関する情報の公表にあたって公社が必要と認める時には、審査の結果の順位に関わらず、承諾を得ず使用できることをあらかじめ許諾し、「事業提案書の概要（公表用）」にかかる著作者人格権、著作財産権その他の権利を公社に一切主張しないものとする。
- (3) 提案に要する諸費用は、応募者の負担とする。
- (4) 諸官庁などへの手続きが必要な場合、応募者の責任において行うこと。

<Ⅶ. 巻末資料>

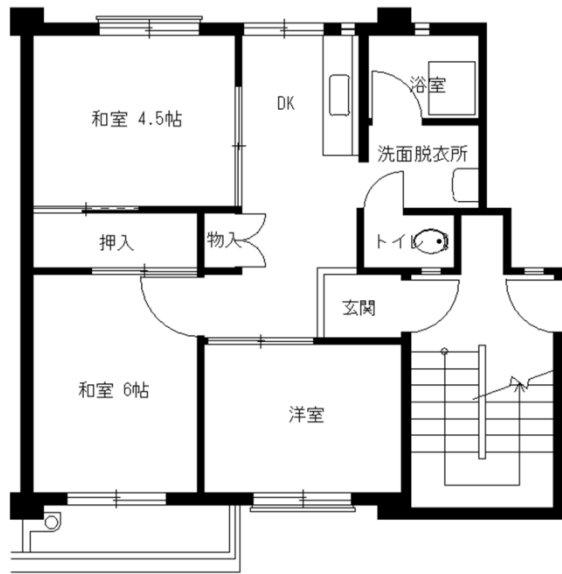
1. 業務スケジュール

※以下のスケジュールは予定であり、変更する場合がある。

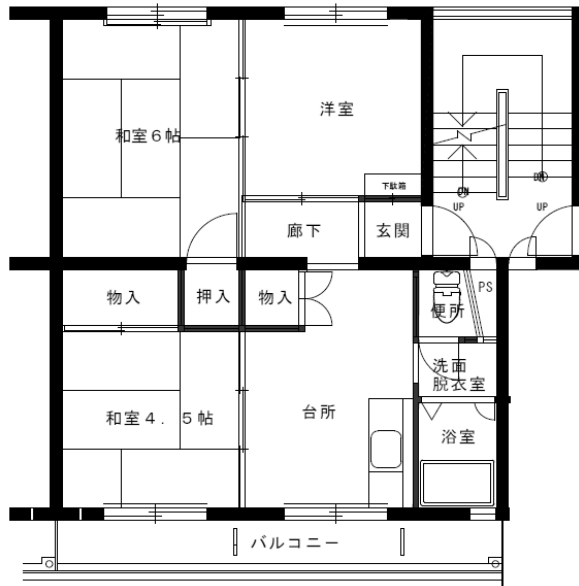


2. 既存間取りタイプ

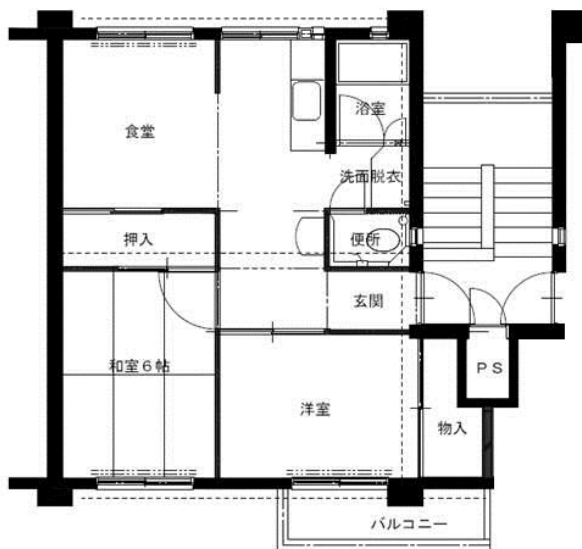
①



②



③



3. C-2 RCタイプ2戸1化リノベーションプラン提案条件



図 RCタイプ2戸1化リノベーションプラン住戸（109棟109号室、110号室）

- 範囲1内において2戸1化リノベーションプランを計画すること。
範囲内で水まわり設備（台所・便所・洗面脱衣所・浴室）の仕様は3.(3)仕様を示すとおり、「建築・設備設計指針」（関係資料1）を参照すること。
なお、範囲2は必須ではないが、リノベーションプラン計画についても期待する。