

「堺市と大阪府住宅供給公社による  
泉北ニュータウン住戸リノベーション促進連携事業」

## 令和2年度公社茶山台団地住戸改善事業 事業提案競技

### 募集要項

第6回  
茶山台団地  
リノベーションコンペ

ニヨイチリノベ45

2020  
応募期間  
10.08  
▼  
11.18

『これからの働き方とくらしの提案』

令和2年10月

大阪府住宅供給公社

## 【目次】

- I. 趣旨
  - 1. 背景と目的
  - 2. 団地概要
  - 3. 事業期間
  
- II. 事業内容
  - 1. 概要
  - 2. 業務内容
  - 3. 条件価格
  - 4. 対象住戸
  
- III. 提案課題
  - 1. テーマ
  - 2. 提案条件
  
- IV. 応募方法
  - 1. 関係資料の配付
  - 2. オンライン事業説明会
  - 3. 現地確認会
  - 4. 質疑応答
  - 5. 応募締切
  - 6. 提出書類
  - 7. 資格条件
  
- V. 事業者選定方法
  - 1. 提案作品の選定
  - 2. 審査基準
  
- VI. 契約締結手続き
  - 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
  - 4. 辞退について
  
- VII. その他の注意事項
  - 1. 著作権の取扱い
  - 2. 特許等の取扱い
  - 3. その他
  
- VIII. 実施スケジュール

## 《 I. 趣旨 》

### 1. 背景と目的

大阪府住宅供給公社（以下「公社」という。）では、泉北ニュータウンの茶山台団地を団地再生のリーディングプロジェクト団地と位置づけ、賑わいやコミュニティの活性化に向けた様々な取り組みを進めています。その取り組みのひとつである住戸改善事業では、平成27年度より『2戸1化リノベーション（以下「ニコイチ」という。）』や『1住戸リノベーション（以下「リノベ45」という。）』を実施し、茶山台団地における取り組みに新たな活力となる人々を呼び込めるような魅力あるプランを展開してきました。

茶山台団地が位置する泉北ニュータウンは、公園や緑地・緑道が計画的に整備されており、緑豊かな環境が魅力のひとつです。また、「泉北スタイルの家」で表現されている「仕事と暮らしのとなりあわせ」や「自然と暮らしのとなりあわせ」など、郊外型団地の特性を活かしたゆとりあるくらしの実現が可能です。

さらに近年、「新しい生活様式」の推進やそれに伴う「働き方の新しいスタイル」では、テレワークやフレックスタイムを利用して交互に家事や子育てをするなど、住宅を活用した働き方が推奨されています。このように若年夫婦や子育て世帯にとって、大きくくらし方が変化するであろう状況を見据え、今年度のテーマを「これからの働き方とくらしの提案」とします。これまで以上に民間事業者の柔軟な発想と企画力を発揮することで、茶山台団地や地域の魅力を向上させる提案を公募します。

また本事業は、堺市との連携事業である「堺市と大阪府住宅供給公社による泉北ニュータウン住戸リノベーション促進連携事業」により実施しています。

（参考）泉北スタイルの家ホームページ：<https://senbokustyle.com/>

### ■事務局

「令和2年度公社茶山台団地住戸改善事業 事業提案競技事務局（以下「事務局」という。）」

大阪府住宅供給公社

経営管理部 住宅経営課 団地イノベーショングループ

〒541-0042

大阪府中央区今橋2-3-21 藤浪ビル2階

TEL：06-6203-5534（直通）

メールアドレス：[kousha-renovation@osaka-kousha.or.jp](mailto:kousha-renovation@osaka-kousha.or.jp)

問い合わせ時間：月～金（祝日は除く）の午前9時から午後5時まで

公式ホームページ：<https://www.osaka-kousha.or.jp/>

ニコイチホームページ：<http://2ko1.danchi-renovation.com/>

リノベ45ホームページ：<http://renov45.danchi-renovation.com/>

響きあうダンチ・ライフ：<http://danchi-renovation.com/>

## 2. 団地概要

昭和45年に建設された茶山台団地は、高度成長の急速な人口増加による住宅需要へ対応するために開発された泉北ニュータウン内に位置し、総戸数900戸を超える大規模団地です。現在の泉北ニュータウンはまちびらきから50年以上が経過し、緑豊かな住環境を有するまちとして成長しました。しかし社会環境の変化やニーズの多様化により、様々な社会課題を抱えており、茶山台団地も同様に少子高齢化の影響や周辺商業機能の低下が進んでいます。一方で、大阪府・堺市・公社などで構成する泉北ニュータウン再生府市等連携協議会では泉北ニュータウンの中心である泉ヶ丘駅前の活性化に取り組んでおり、豊かな自然環境と都市的利便性が共存した魅力創造を進めています。



団地名	茶山台団地
所在地	堺市南区茶山台2丁1番
敷地面積	8.26ha
建設年度	昭和45年
地域地区	第1種中高層住居専用地域
アクセス	泉北高速鉄道泉ヶ丘駅から徒歩10分
管理戸数	928戸

## 3. 事業期間

令和2年	令和3年							
12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
事業者決定	協定書締結	解体・設計契約	本体工事契約		検査・引き渡し	オープンルーム	募集開始	
		工事						

スケジュール予定

## 《 Ⅱ. 事業内容 》

### 1. 概要

本住戸改善事業はテーマ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・工事監理を行うものである。

- (1) 業務名称：令和2年度公社茶山台団地住戸改善事業
- (2) 募集方式：事業提案競技

### 2. 業務内容

本業務は2戸1化リノベーションタイプを2住戸、1住戸リノベーションタイプを1住戸の計3住戸募集するものとする。

- (1) ヨコニコイチ：【横つながり】2戸1化リノベーション（90㎡/戸）壁式構造  
躯体壁に開口を設けず、玄関及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。
- (2) タテニコイチ：【縦つながり】2戸1化リノベーション（90㎡/戸）壁式構造  
躯体壁や床に開口を設けず、玄関から共用階段を介した行き来で上下階の2つの住戸を一体的に利用するもの。
- (3) リノベ45庭付き：1住戸リノベーション（45㎡/戸）壁式構造＋庭（12.5㎡程度）  
1階住戸のバルコニーに面する庭を階段又はスロープ等で行き来し、住戸と庭を一体的に利用するもの。

### 3. 条件価格

本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。

ヨコニコイチ	タテニコイチ	リノベ45庭付き	条件価格
1件	1件	1件	1,850万円（税込み）

- ※条件価格に含むもの：
- ・設計、施工、工事監理
  - ・公社の広告に必要なCG内観パース（3カット以上）、平面図の提供
  - ・オープンルーム実施等に伴い、補修及び清掃が必要となった場合の費用
  - ・指定住戸内外の残置物処分費

## 4. 対象住戸

### (1)住戸一覧

ニコイチ	リノベ45
2プラン	1プラン
ヨコ 23棟 107-108号室(4階)	21棟 101号室(1階) + 庭
タテ 21棟 108-110号室(4・5階)	

### (2)住戸配置

#### 23棟(ヨコニコイチ)

310	階段室	309	210	階段室	209	110	階段室	109
308		307	208		207	108		107
306		305	206		205	106		105
304		303	204		203	104		103
302		301	202		201	102		101

#### 21棟(タテニコイチ)

310	階段室	309	210	階段室	209	110	階段室	109
308		307	208		207	108		107
306		305	206		205	106		105
304		303	204		203	104		103
302		301	202		201	102		101

#### 21棟(リノベ45庭付き)

310	階段室	309	210	階段室	209	110	階段室	109
308		307	208		207	108		107
306		305	206		205	106		105
304		303	204		203	104		103
302		301	202		201	102		101

## 《 Ⅲ. 提案課題 》

### 1. テーマ

#### 「 これからの働き方とくらしの提案 」

##### (1) 提案内容

メインテーマを軸に、若年夫婦や子育て世帯などの若年層を対象地域に誘引できる魅力的なプランを提案してください。具体的には、以下3つすべての視点に基づき提案してください。

##### ○豊かな自然を感じられる

茶山台団地ではこれまで、豊かな自然環境や団地内で活かされていない余白スペースを活かし、「茶山台としょかん」や「DIYのいえ」、泉北レモンの収穫祭、コミュニティ花壇の試験実施など、郊外型団地ならではの取り組みを実施しています。そこで、このような豊かな自然環境を活かした団地全体の取り組みに加えて、本事業では住戸内においても風や光などの自然、アウトドアの雰囲気を感じながら生活できる要素を取り入れてください。

##### ○これからの働き方に対応できる

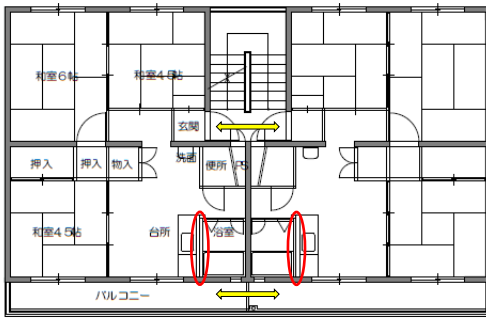
働き方の多様化により、仕事とプライベートが明確に区別しにくくなりうる状況で、住宅において物理的な境界線・心理的な境界線はどこに引くのか、そもそも必要なのが課題になると考えられます。このように働き方の変化に伴ってライフスタイルも変化していくなかで、どのようなくらし方であれば若年世帯にとって家事がしやすく働きやすいのかを提案してください。

##### ○空間を立体的に活用できる

これまでの限られた平面的なくらしから、高さ2.3mの住戸内を最大限に活かし、床レベルに差をもたせるなど、メリハリのある空間を提案してください。

## (2) タイプ別事項

### ○ヨコニコイチ（壁式構造）

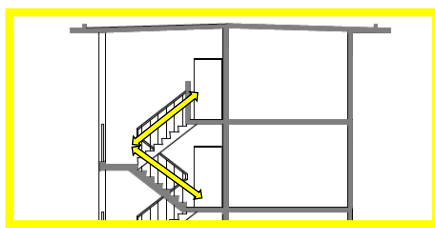


↔ 2住戸間の動線

○で囲われた部分の壁はコア抜き及び撤去することができる。

住戸内で躯体壁に開口を設けず、玄関及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したくらし方を提案してください。

### ○タテニコイチ（壁式構造）



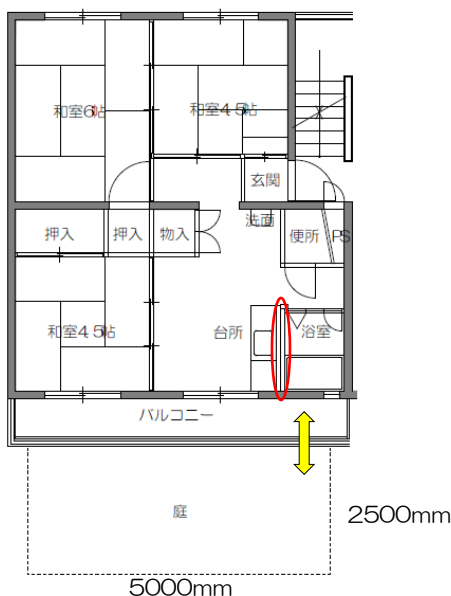
↔ 2住戸間の動線

4階、5階の上下2住戸を1住戸として提案してください。

躯体壁や床に開口を設けず、共用部の階段を介したつながりとなるため、住まい手にとってどのようなくらし方であれば良いか、くらし方も含めた提案をしてください。

※上下階の貫通部については、《巻末資料》参照

### ○1階リノベ45庭付き（壁式構造）



↔ バルコニーと庭の行き来の方法は提案内容による。

○で囲われた部分の壁はコア抜き及び撤去することができる。

1階の角住戸を庭付き住戸として提案してください。住戸内にとどまらず団地特有の広大な敷地を活かし、45㎡の限られた住戸に庭をプラスすることでくらしの可能性が広がることを期待します。

バルコニーに面する5m×2.5mの敷地を高さ1.2m程度の柵で囲い、階段またはスロープ等でバルコニーから行き来し一体利用できるようにしてください。また、今回の対象住戸は緑道に面し、見晴らしのよい棟配置であることから、周辺環境を活かしたくらしの提案を求めます。



## 2. 提案条件

対象住戸について、下記の仕様・条件等に基づいて計画すること。

(1) 仕様

- ① 「令和2年度公社団地住戸改善事業設計指針（以下「設計指針」という。）」（関係資料-1）による。ただし、関係法令に抵触する場合は関係法令を優先すること。
- ② 関係法令、公社要求基準を遵守すること。また、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。  
公社要求基準は以下の通り
  - ・「設計指針」
  - ・「公共建築工事標準仕様書（平成31年度版）」
  - ・「公共建築改修工事標準仕様書（平成31年度版）」
  - ・「公共住宅建設工事共通仕様書（平成31年度版）」
- ③ 関係資料申込により提供した資料を遵守すること。既存図面（関係資料-3）については参考資料として提供するものとする。ただし、竣工からの相当年数経過や、過去の住戸リフォーム等、図面と現状が異なる場合は現状を優先すること。

(2) オリジナルの未発表作品とすること。

## 《 IV. 応募方法 》

### 1. 関係資料の配付

本業務に関する関係資料・応募様式・提案様式の配付を希望する場合は、令和2年10月28日（水）午後5時までに下記 URL の関係資料申込フォームより申し込むこと。

[https://www.osaka-kousha.or.jp/x-whatsnew/2020-10-08\\_chayama/mail2/mail.asp](https://www.osaka-kousha.or.jp/x-whatsnew/2020-10-08_chayama/mail2/mail.asp)

### 2. オンライン事業説明会（任意）

茶山台団地におけるこれまでの取り組み及び今年度の事業趣旨についての説明会をオンラインで実施します。参加を希望する場合は、令和2年10月14日（水）午後5時までに下記 URL の事業説明会参加申込フォームより申し込むこと。

[https://www.osaka-kousha.or.jp/x-whatsnew/2020-10-08\\_chayama/mail3/mail.asp](https://www.osaka-kousha.or.jp/x-whatsnew/2020-10-08_chayama/mail3/mail.asp)

日時：令和2年10月15日（木）午前11時から30分程度

### 3. 現地確認会（任意）

現地確認を希望する場合は、令和2年10月20日（火）午後5時までに下記 URL の現地確認参加申込フォームより申し込むこと。

[https://www.osaka-kousha.or.jp/x-whatsnew/2020-10-08\\_chayama/mail1/mail.asp](https://www.osaka-kousha.or.jp/x-whatsnew/2020-10-08_chayama/mail1/mail.asp)

開催日時：令和2年10月22日（木）又は23日（金）の午前10時から午後4時

場所：茶山台団地21棟101号室

※新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、参加者は1グループ3名までとします。また、他グループとの接触を極力少なくするため、時間帯は事務局にて指定の上連絡します。

### 4. 質疑応答

#### (1) 質疑受付

応募資格について	受付期間	令和2年10月8日（木）から10月26日（月）午後5時まで
	提出方法	応募様式-7「質疑書」を事務局宛にメールにて提出すること。その際のメールのタイトルは、「質疑（応募資格）」とすること。
その他質疑について	受付期間	令和2年10月8日（木）から10月26日（月）午後5時まで
	提出方法	応募様式-7「質疑書」を事務局宛にメールにて提出すること。その際のメールのタイトルは「質疑（その他）」とすること。

※上記について電話やFAXでの質疑や質疑受付期間外の質疑は一切受け付けません。

#### (2) 質疑回答

応募資格について	メール送付のあった日から起算して3営業日の午後5時までに送付のあったメールアドレスへ個別に回答する。
その他質疑について	質疑書にて受け付けた質疑及び回答について令和2年11月2日（月）に公社ホームページにて公表する予定である。また、質疑回答後の質疑は一切受け付けません。

※その他質疑についての回答は、その内容を「本募集要項の追加及び修正」として取り扱う。

## 5. 応募締切

応募に係る提出書類一式は、令和2年11月18日（水）午後5時までに持参又は郵送にて事務局に提出すること。

## 6. 提出書類

(1) 応募資格に関する書類

	書類名称	様式番号
提出書類	① 事業提案競技 参加申込書（代表企業）	応募様式-1
	② 事業提案競技 参加申込書（施工企業）	応募様式-2
	③ 施工業務を行うものが提出する書類一式	
	・法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）の写し ※法人企業のみ	
	・建設業許可証明書の写し ※建築一式工事の許可を有すること	
	・主任技術者となりうる国家資格等の写し ※専任で配置ができるものを選定すること	
	・保険証の写し ※主任技術者と当該建設企業が提出期限日以前に 3ヶ月以上の雇用関係があること	
	・工事実績調書 ※共同住宅における住戸改修の施工実績が1件以上あること	応募様式-5
	・工事実績調書に記入する物件の工事請負契約書の写し ※個人情報に黒塗りすること	
	・法人税、消費税及び地方消費税等の納税証明書の写し ※滞納していないことがわかるもの	
	④ 事業提案競技 参加申込書（設計業務）	
	⑤ 設計業務を行うものが提出する書類一式	応募様式-3
	・法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）の写し ※法人企業のみ	
	・一級建築士事務所登録の写し	
	・一級建築士の資格を証する写し	
	・設計実績調書 ※共同住宅における住戸改修の設計実績が1件以上あること	応募様式-6
	・設計実績調書に記入する物件の設計契約書の写し ※個人情報に黒塗りすること	
	・法人税、消費税及び地方消費税等の納税証明書の写し ※滞納していないことがわかるもの	
	⑥ 事業提案競技 参加申込書（その他の構成員）	応募様式-4
	⑦ その他の構成員が提出する書類一式	
・法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書の写し）		
・法人税、所得税、消費税及び地方消費税等の納税証明書の写し ※滞納していないことがわかるもの		
・市税、消費税及び地方消費税等の納税証明書の写し ※滞納していないことがわかるもの		
提出部数	各1部	

(2) 提案に関する書類

		書類名称	様式番号	提出部数		
提出書類	①	提案書表紙	提案様式-1	A3サイズ横 製本左綴り10部 バラ1部		
		※応募者名は記入しないこと				
	②	設計コンセプト等	提案様式-2			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸プランごとに1枚使用すること</li> <li>・本業務の着眼点や実施方針、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</li> <li>・審査基準に記載されている評価項目について必ず明記し図中にプロットすること</li> <li>・住戸プランごとに暮らし方を明記すること</li> </ul>				
		③			住戸プラン等	提案様式-2
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・電気、給排水機器のアウトレット部等をプロットし、排水ルート及びSL、FL、CHを図示すること</li> <li>・住戸プランごとに1枚使用すること</li> </ul>	
	④	解体図面	提案様式-2			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体、撤去範囲を図示すること</li> </ul>				
	⑤	内部仕上げ表	提案様式-3			
	⑥	工程計画、設計施工体制等	提案様式-2			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>						
⑦	条件価格（内訳）提案書	関係資料-4	A4サイズ縦 1部			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸プランごとに工事費を記入すること</li> </ul>					
⑧	電子データ（CD-R）		1枚			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Windows10で使用できるようにすること</li> <li>・Microsoft2016で使用できるようにすること</li> <li>・「業務名称」「応募者名」のラベルを張り付けること</li> <li>・保存データ                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)提案書（PDF形式）</li> <li>(2)条件価格（内訳）提案書（PDF形式）</li> <li>(3)提案書で使用した画像データ（JPEG形式）</li> </ul> </li> </ul>					

※それぞれの住戸プランの提案かわかるようにすること。

※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。

※提案書の補足として、模型の掲出も可とする。ただし、審査の結果にかかわらず返却しない。

※提案書に使用する画像等は、著作権法に抵触しないものとする。

## 7. 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者とする。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。但し、設計業務を行う者は法人である必要はない。
- 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者。
- 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者。
- 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者。
- 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者。
- 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 施工業務を行う者（以下「施工企業」という。）は次の要件を満たしていることとし、複数の法人で施工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。但し、(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。

- (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 ヶ月以上の雇用関係があること。
  - (ウ) 平成 27 年 4 月以降の共同住宅における住戸改修の施工実績が 1 件以上あること。
- ② 設計業務を行う者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。
- (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、管理等を行う者をいう。）を本業務に配置できること。
  - (ウ) 平成 27 年 4 月以降の共同住宅における住戸改修の設計実績が 1 件以上あること。
- ③ 監理業務については自主監理とするが、監理者を定めて責任施工を行うこと。
- ④ 上記①②③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。

#### (4) 禁止事項

応募者は、公社職員から直接又は間接に協力を受けてはならない。

#### (5) 失格事項

- ① 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。
  - (ア) 国又は都道府県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。
  - (イ) 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。
  - (ウ) 宅地建物取引業法第 65 条第 2 項の規定による業務停止の処分を受けている場合。
- ② 提案価格の総額が《Ⅱ. 事業内容》3. 条件価格に示す価格（税込み）を上回った場合。
- ③ 提出した書類等に虚偽の記載等がある場合。
- ④ この募集要項に定められた条件に違反、又は不正な行為を行った場合。
- ⑤ 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。
  - (ア) 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。
  - (イ) 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。

## 《 V. 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「令和2年度公社茶山台団地住戸改善事業 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) 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、通知日以降速やかに基本協定書を締結するものとし、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。
- (4) 各住戸プランの配点が5割に満たないものは最優秀作品として選定しない。
- (5) 審査点の合計が60点に満たないものは最優秀作品として選定しない。

### 2. 審査基準

#### (1) 審査方法

審査は、以下の(2)審査項目と配点で数量化した定性的事項 90点と定量的事項 10点の100点満点とし、合計点を各提案者の審査点とする。その審査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 定性的事項（計画面）90点

住戸プラン	ヨコニコイチ	タテニコイチ	リノベ45	合計
配点	30	30	30	90

審査項目	審査内容	配点
テーマへの対応	地域の特性やテーマの趣旨を理解した提案になっているか。	10
アイデア性（ソフト面）	これからの暮らしを意識したアイデアが提案されているか。	8
デザイン性（ハード面）	独創的なデザインが提案されているか。	7
実現可能性	費用的・技術的に可能な提案、維持管理に配慮されているか。	5
		30

② 定量的事項（価格面）10点

最低提案価格を提案者が提案する価格で除した数値に 10 点を乗じて点数化する。なお、得点は小数点第2位を切り捨てて求めるものとする。

【算定式】

$$\text{定量的事項の得点} = 10 \text{点} \times \frac{\text{最低の提案価格}}{\text{提案者の提案価格}}$$



## 《 VI. 契約締結手続き 》

### 1. 基本協定書の締結

- (1) 選定事業者と「令和2年度公社茶山台団地住戸改善事業」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-6）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、条件価格（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【案】」（関係資料-7）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。契約締結後、速やかに、解体工事の図面作成をし、円滑に現場の解体工事を行えるようにすること。また本体工事の図面についても作成すること。
- (2) 設計の業務委託代金額は条件価格の範囲内とし、仕様は設計指針（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」と業務スケジュールに基づき、速やかに解体工事及び本体工事の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) 工事請負代金額は条件価格の範囲内とし、仕様は設計指針（関係資料-1）を遵守すること。

### 4. 辞退について

「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場合は、違約金として条件価格（税込み）の100分の2に相当する金額を公社に支払うこと。

## 《 VII. 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. 特許等の取扱い

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。

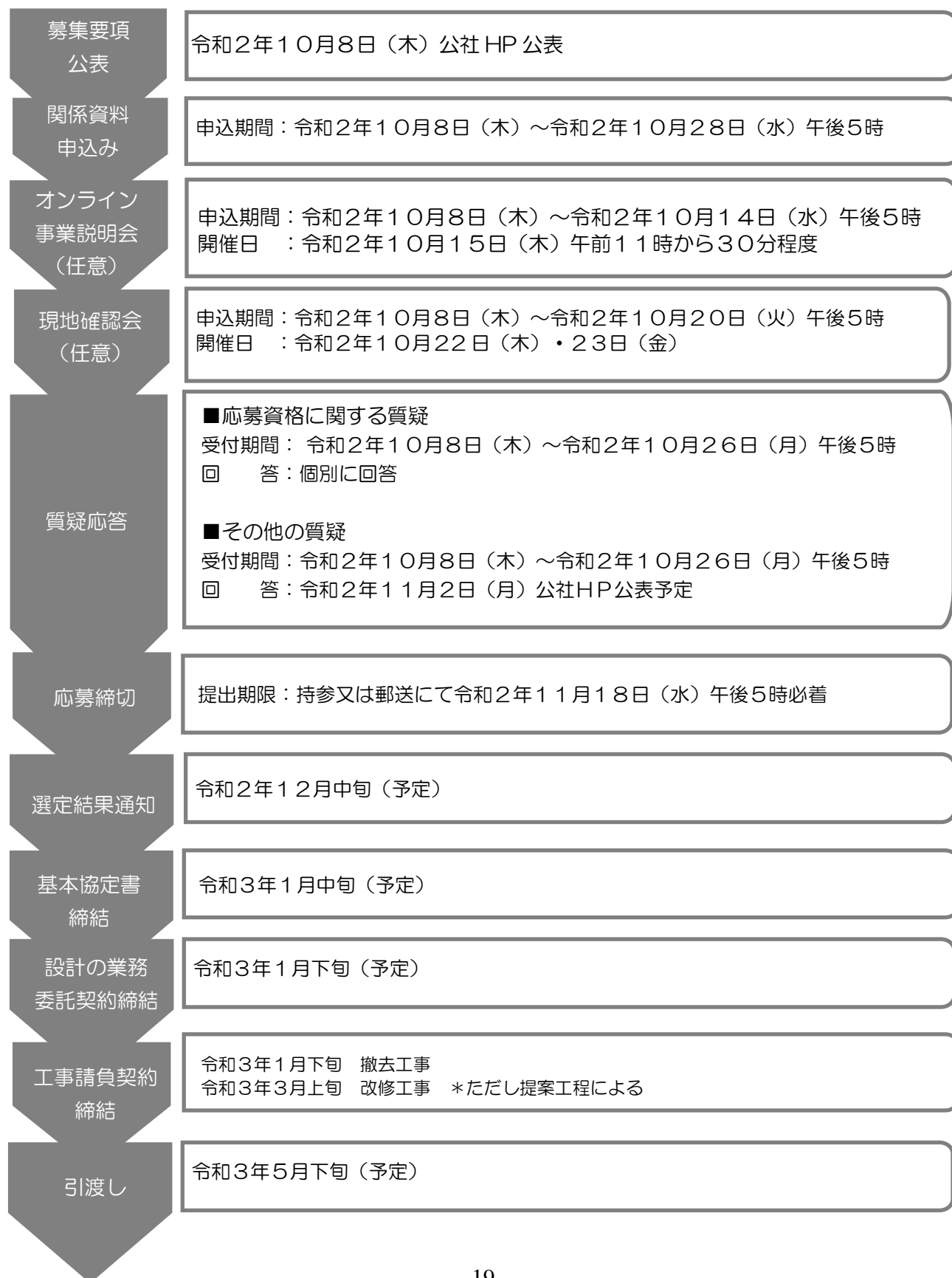
### 3. その他

- (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。
- (2) 応募者は、事業提案書の概要について、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、公社が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。
- (5) 本業務は、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。また、補助金申請に必要な資料（工事代金内訳書など）の作成に協力すること。

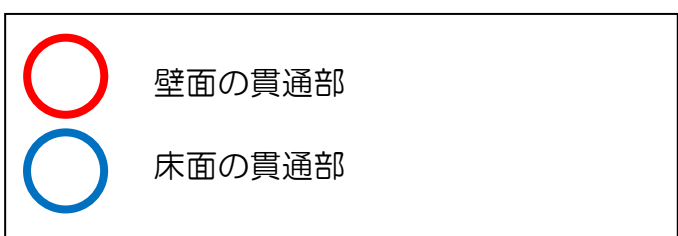
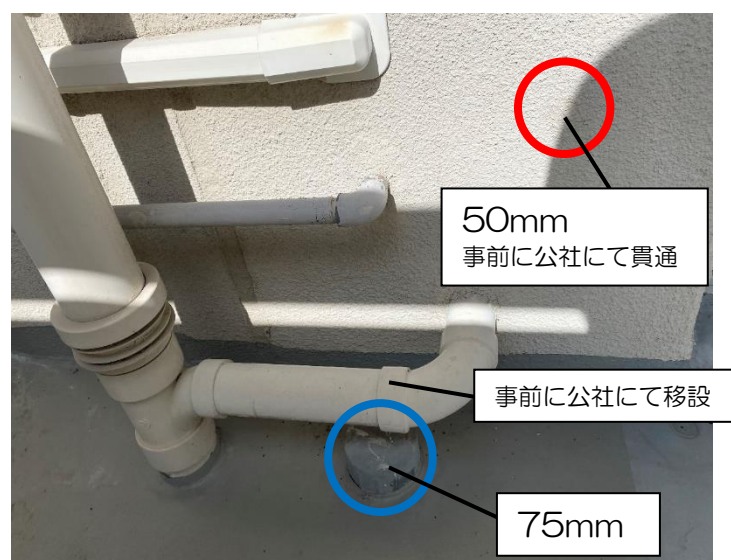
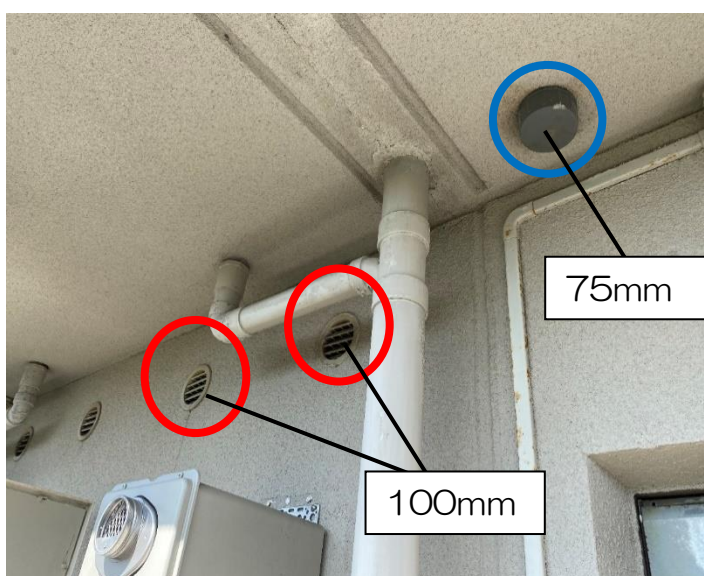
## 《 VIII. 実施スケジュール 》

### 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。



《 巻末資料 》



◇壁面・床面の開口部は写真のとおりそれぞれ呼径で50mm・75mm・100mmのVP管の貫通部を利用します。

◇壁面のモルタル詰めしている排水管跡と床面のキャップ止めしている排水管跡は事前に公社にて貫通させているものとします。

また、75mmの排水管跡と横引きの現状の排水管が干渉しているため、着工までに公社にて迂回ルートに改修しているものとします。

◇上下階で使用する設備は提案によるが、**電気幹線とインターホン設備は必須とします。**

たとえば、そのほか給湯配管やインターネット設備などが考えられますが、写真のとおり上下の貫通部が限られているため、設備を取捨選択したうえで上下階のプランを計画してください。