

枚方団地建替事業提案競技
募集要項



令和2年12月

大阪府住宅供給公社

〈 目 次 〉

| | | |
|------|-----------------------|------|
| I | 趣旨 | P-3 |
| II | 優先順位 | P-4 |
| III | 競技の概要 | P-4 |
| | 1 競技名称等 | |
| | 2 競技の概要 | |
| | 3 競技スケジュール | |
| | 4 主催者及び事務局 | |
| IV | 提案条件 | P-6 |
| | 1 基本条件 | |
| | 2 「公社賃貸住宅等建替事業」計画提案条件 | |
| | 3 「公社賃貸住宅等建替事業」価格提案条件 | |
| | 4 関係法令等 | |
| V | 応募者の条件 | P-9 |
| | 1 応募者の構成 | |
| | 2 応募資格要件 | |
| | 3 その他の資格要件 | |
| | 4 禁止事項 | |
| | 5 失格要件 | |
| VI | 応募手続き他 | P-13 |
| | 1 関係資料等の配付 | |
| | 2 質疑応答 | |
| | 3 参加申込み | |
| | 4 事業提案書等の提出 | |
| | 5 プレゼンテーション | |
| | 6 その他 | |
| VII | 事業提案書等の作成 | P-15 |
| | 1 提案内容等 | |
| | 2 事業提案書の種類 | |
| | 3 事業提案書等の提出 | |
| VIII | 事業提案書等の審査 | P-20 |
| | 1 提案作品の選定 | |
| | 2 評価方法 | |
| IX | 基本協定の締結等 | P-23 |
| | 1 基本協定の締結等 | |
| | 2 業務委託契約の締結等 | |
| | 3 工事請負契約の締結等 | |
| X | その他の注意事項 | P-24 |
| | 1 著作権の取扱い | |
| | 2 特許等の取扱い | |
| | 3 その他 | |

| | | |
|-----|----------------|------|
| XI | 関係資料一覧 | P-25 |
| 1 | 敷地関係資料 | |
| 2 | 基本設計関係資料 | |
| 3 | 再開発事業・都市計画関係資料 | |
| 4 | 契約関係資料 | |
| 5 | 各種指針・基準関係資料 | |
| 6 | その他 | |
| XII | 巻末資料 | |
| 1 | 事業工程表（案） | |
| 2 | 関係資料申込書 | |

＜ I 趣旨＞

枚方団地は、京阪本線「枚方市駅」に隣接する好立地にあるが、昭和30年度の建設から65年が経過し、狭小な住戸規模、設備等の老朽化などにより居住者のニーズに対応できていない状況にある。

一方、枚方市においては、枚方市駅周辺地域において、商業施設等の活性化、交通環境の改善及び都市機能の更新などの諸課題に対応した総合的なまちづくりを進めるため、新たな整備手法を視野に入れながら、にぎわいのある魅力あふれるまちの創出に向けた「枚方市駅周辺再整備ビジョン」が平成25年3月に策定された。

この「枚方市駅周辺再整備ビジョン」の実現に向け、枚方団地を含む枚方市駅周辺地区においては、市街地再開発事業の実施により、駅前交通広場・区画道路等の公共施設整備による交通結節点機能の強化とあわせて、土地の合理的かつ健全な高度利用、多様な都市機能と都市居住の集積、歩行回遊性や防災性の向上等を総合的に推進することとされている。

大阪府住宅供給公社は「枚方市駅周辺地区市街地再開発組合」の組合員として「枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業」に参画し、枚方団地の建替えを行うことで駅前交通広場の拡充やにぎわい創出のための広場整備など、市のまちづくりに貢献する取り組みを進めることとした。

枚方団地の建替えにあたっては、特定建築者制度^{*}を活用することとしており、大阪府住宅供給公社は事業提案競技の実施により公社賃貸住宅等建替事業の事業者を選定するものである。

本提案競技は、建替事業において、大阪府住宅供給公社のマスターブランド『SMALIO』が提唱する「自分らしく、ゆとりある暮らし」を実現するため、民間事業者の持つ総合的な企画力をはじめ、設計・施工のノウハウやコスト低減等、技術力を十分に活かした意欲的な事業提案を期待するものである。

※特定建築者制度は、都市再開発法第99条の2の規定により、組合に代わって自らの負担・ノウハウにより施設建築物の建築等を行うことができる制度

<Ⅱ 優先順位>

本募集要項の優先順位は次によることとする。

- 第一位：関係法令等
- 第二位：質疑回答
- 第三位：本募集要項

<Ⅲ 競技の概要>

1 競技名称等

- (1) 競技名称： 枚方団地建替事業提案競技
- (2) 実施主体： 大阪府住宅供給公社
(現在は特定建築者の予定者であり、権利変換計画認可後、都市再開発法第99条の2の規定により特定建築者となることを予定)
- (3) 募集方式： 公募による事業提案競技
- (4) 所在地等：

| | |
|------|--|
| 団地名称 | (仮称) OPH 枚方 |
| 所在地 | 枚方市新町1丁目1番 ほか |
| 敷地面積 | 4,989.01 m ² |
| 法規制等 | 商業地域(建蔽率：80% 容積率 400%) 防火地域 枚方市駅周辺地区地区計画 |
| その他 | 埋蔵文化財包蔵地外 |

2 競技の概要

今回の提案競技は、「枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業」(以下「再開発事業」という。)の事業計画(第1回変更)に定める第2工区の施設建築物Bの設計概要や枚方市駅周辺地区地区計画等及び基本設計に基づき、公社賃貸住宅等建替事業(以下「本事業」という。)の提案を受け、枚方団地建替事業提案競技(以下「本提案競技」という。)で選定された事業者(以下「選定事業者」という。)が本事業を実施するものである。

3 競技スケジュール

| | |
|-------------|--|
| 募集要項公表 | 令和2年12月18日（金）から公社HP公表 |
| 関係資料等の申込 | 開始日：令和2年12月18日（金） 締切日：令和3年3月10日（水）17時まで |
| 質疑受付 | 開始日：令和3年1月12日（火） 締切日：令和3年1月22日（金）17時必着 |
| 質疑回答 | 令和3年2月10日（水）公社HP公表予定 |
| 参加申込み | 開始日：令和3年2月10日（水） 締切日：令和3年3月10日（水）17時必着 |
| 事業提案書等の提出期限 | 令和3年4月9日（金）17時必着 |
| プレゼンテーション | 実施する場合、別途通知 |
| 選定結果通知 | 令和3年4月下旬（予定） |
| 基本協定書の締結 | 令和3年5月下旬（予定） |
| 業務委託契約締結 | 令和3年6月上旬（予定） |
| 工事請負契約の締結 | 令和4年4月頃（予定） |

※ 応募の手続きについては、本募集要項Ⅵによる。

4 主催者及び事務局

(1) 主催者

大阪府住宅供給公社

(2) 事務局

「枚方団地建替事業提案競技事務局」

大阪府住宅供給公社

整備推進部 整備推進課 企画調整グループ

〒541-0042

大阪府中央区今橋2-3-21（藤浪ビル6階）

TEL：（06）7657-7117（直通）

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

ホームページ：https://www.osaka-kousha.or.jp/

問合せ時間：月曜日～金曜日（祝日及び年末年始は除く）の9時から17時まで

<Ⅳ 提案条件>

1 基本条件

- (1) 本事業で大阪府住宅供給公社（以下「公社」という。）が要求する性能の水準等は、「枚方団地建替事業提案競技要求水準書（以下「要求水準書」という。）（関係資料 5-1）」、「枚方団地建替事業提案競技建築・設備設計指針（以下「建築・設備設計指針」という。）（関係資料 5-2）」及び「補足説明書（関係資料 5-4）」等による。
- (2) 再開発事業の事業計画（第 1 回変更）に定める第 2 工区の施設建築物Bの設計概要（関係資料 3-1）や枚方市駅周辺地区地区計画（関係資料 3-2）及び基本設計（関係資料「2 基本設計関係資料」）に基づき提案すること。

2 「公社賃貸住宅等建替事業」計画提案条件

(1) 公社賃貸住宅等建替事業

- ① 事業内容 再開発事業の事業計画（第 1 回変更）に定める第 2 工区における良好な公社賃貸住宅等の整備
- ② 主要用途・戸数 住宅 120 戸、店舗（約 600 m²）
- ③ 構造 RC造
- ④ 階数 地上 14 階
- ⑤ 住戸プラン タイプ別に提案すること
- ⑥ 仕様等 公社賃貸住宅等の仕様は、「要求水準書」「建築・設備設計指針」及び「補足説明書」による
- ⑦ 工程計画 本募集要項Ⅶ 1 の事業工程表（案）により、本事業の工程を作成すること
- ⑧ その他
 - ・枚方市駅周辺地区地区計画に定められている第 2 工区内の地区施設（広場及び通路 2 号）の整備
 - ・大阪府都市整備部枚方土木事務所倉庫兼駐車場（以下「倉庫兼駐車場」という。）の整備

3 「公社賃貸住宅等建替事業」価格提案条件

- (1) 「公社賃貸住宅等建替事業」建設工事費等提案価格（以下「建設工事費等提案価格」という。）の上限額は、総額 3,009,600 千円（消費税及び地方消費税を含む）とし、上限額を超える提案をした場合、失格とする。
※消費税及び地方消費税は、以下「税」という。
- (2) 建設工事費等提案価格は、公社賃貸住宅等建替事業を完成するための全てを満足する価格を提案すること。

4 関係法令等

公社賃貸住宅等建替事業の実施にあたり、遵守すべき主な法令や条例等は次に示すとおりである。

このほか公社賃貸住宅等建替事業に関連する法令や条例等を遵守すること。

なお、解釈に関して基準等の中で相反する等疑義が生じた場合は、別途公社と協議の上、適否について決定することとする。

改正等なされた場合、改正等を優先すること。

(1) 法令等

- ① 建築基準法
- ② 都市計画法
- ③ 都市再開発法
- ④ 建築士法
- ⑤ 建設業法
- ⑥ 住宅の品質確保の促進等に関する法律
- ⑦ 水道法
- ⑧ 下水道法
- ⑨ ガス事業法
- ⑩ 電気事業法
- ⑪ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ⑫ エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ⑬ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ⑭ 都市の低炭素化の促進に関する法律
- ⑮ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ⑯ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ⑰ 消防法
- ⑱ 振動規制法
- ⑲ 水質汚濁防止法
- ⑳ 騒音規制法
- ㉑ 大気汚染防止法
- ㉒ 電波法
- ㉓ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ㉔ 文化財保護法
- ㉕ 労働安全衛生法
- ㉖ 個人情報保護に関する法律
- ㉗ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律
- ㉘ 屋外広告物法
- ㉙ 土壌汚染対策法
- ㉚ 道路法
- ㉛ 宅地造成等規制法
- ㉜ 都市公園法

- ③③ 宅地建物取引業法
- ③④ 景観法
- ③⑤ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- ③⑥ 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律
- ③⑦ 手すり先行工法等に関するガイドライン
- ③⑧ その他関連法令

(2) 大阪府の条例等

- ① 大阪府建築基準法施行条例
- ② 大阪府福祉のまちづくり条例
- ③ 大阪府安全なまちづくり条例
- ④ 大阪府屋外広告物法施行条例
- ⑤ 大阪府生活環境の保全等に関する条例
- ⑥ 大阪府景観条例
- ⑦ 大阪府自然環境保全条例
- ⑧ 大阪府文化財保護条例
- ⑨ 大阪府温暖化の防止等に関する条例
- ⑩ 大阪府障害者雇用の促進と就労の支援に関する条例

(3) 枚方市の条例等

- ① 枚方市開発事業等の手続等に関する条例
- ② 枚方市みどりの基本計画

(4) 公社要求基準

- ① 「枚方団地建替事業提案競技建築・設備設計指針」(関係資料 5-2)
- ② 「公共住宅建設工事共通仕様書」(最新版)
- ③ 大阪府安全なまちづくり条例に基づく「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」
- ④ 大阪府住宅供給公社 防犯カメラ管理及び運用に関する要綱(関係資料「6 その他」)
- ⑤ 大阪府住宅供給公社個人情報保護規程(関係資料「6 その他」)
- ⑥ 大阪府住宅供給公社契約関係暴力団排除措置要綱(関係資料「6 その他」)

(5) その他

- ① 公共建築工事標準仕様書(建築工事編)最新版
- ② 公共建築工事標準仕様書(電気設備工事編)最新版
- ③ 公共建築工事標準仕様書(機械設備工事編)最新版
- ④ 公共建築設備工事標準図(電気設備工事編)最新版
- ⑤ 公共建築設備工事標準図(機械設備工事編)最新版

<V 応募者の条件>

1 応募者の構成

本提案競技の応募者は以下の応募資格要件等を満たす者とする。

- (1) 本提案競技は一応募者につき一提案とする。
なお、複数の企業で構成する「特定建設工事共同企業体」（以下「特定JV」という。）の企業が他の特定JVとして提案することは不可とする。
- (2) 特定JVは、代表者がとりまとめを行うとともに、本提案競技について、責任を持って確実に遂行する役割を果たすこと。
- (3) 特定JVの代表者の変更は認めない。
特定JVの代表者以外の構成員については、公社がやむを得ないと認めた場合に限り、変更ができるものとする。

2 応募資格要件

本提案競技の応募者は、事業提案書等の提出期限日において各応募資格要件を全て満たす者とし、提案内容を実現する能力及び実績をもつ企業とする。

- (1) 本事業を適切に実施できる実績と能力を備え、令和元年、令和2年度において大阪府住宅供給公社の建設工事等入札等参加資格（建築一式工事）の登録を行っている「AA等級の単体企業」（以下「単体企業」という。）又はAA等級の企業を含む複数の企業で構成する特定JVとする。ただし、令和元年、2年度において大阪府住宅供給公社の建設工事等入札等参加資格（建築一式工事）の登録がない場合でも、建設業法第27条の23第2項の規定による経営事項審査の結果の総合評定値（建築一式工事）（以下「経審総合評定値」という。）が1,370点以上の企業はAA等級とみなして応募可能とする。なお、経審総合評定値の有効期間は審査基準日から1年7ヶ月の間である。
- (2) 単体企業での応募及び特定JVの結成にあたっては、次に示す該当項目の条件を全て満たしていること。（1企業で2営業所以上ある場合、1営業所で応募すること）
 - ① 特定JVで応募する場合の構成は、AA等級を代表構成員とする2者もしくは3者JVとする。なお、組み合わせは、表1による。

表1 特定JVで応募可能な等級区分の組み合わせ

| | 応募可能な等級区分の組み合わせ |
|------|--|
| 特定JV | AA+AA、AA+A、AA+B AA+AA+AA、AA+AA+A、AA+AA+B、 AA+A+A、AA+A+B、AA+B+B |

- ② 特定JVの代表者は、経審総合評定値が上位でかつ出資比率が最大であること。
- ③ 特定JVの一構成員の出資比率は、2者JVの場合は30%以上、3者JVの場合は20%以上とし、経営形態は共同施工方式とすること。

(3) 単体企業及び特定JVの構成員は以下の条件の全てを満たすこと。

ただし、以下の④及び⑤については、特定JV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。

- ① 建設業法第15条第1項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を有していること。
- ② 本提案競技における、他の特定JVの構成員でないこと。
- ③ 建設業法第27条の23の規定による経営事項審査の審査基準日が事業提案書等提出期限日の1年7ヶ月以上前でないこと。
- ④ 8階建て以上のRC造又はSRC造の共同住宅（ワンルームマンション及び寄宿舍を除く。）で、延床面積4,770㎡以上又は戸数72戸以上の施工実績を有していること。
なお、当該実績は、募集要項配付日から起算して過去10年間に竣工したものに限り、(同日において工事中であるものを含む。) また、元請負人として受注し、かつ、一つの契約によりなされたものであること。特定JVの構成員としての実績の場合は、当該特定JVの形態は、共同施工方式によるもので、当該特定JVの構成員としての出資比率が20%以上であるものに限り、特定JVとしての実績の場合は特定JVの代表構成員が元請として施工した実績とする。
- ⑤ 次の要件を全て満たす建設業法第26条第2項の規定による監理技術者を本事業に専任で配置すること。
 - (a) 一級建築施工管理技士又は一級建築士の資格を有する者又は建設業法第15条第2号ハの規定による認定を受けた者であること。
 - (b) 8階建て以上のRC造又はSRC造の共同住宅（ワンルームマンション及び寄宿舍を除く。）で、延床面積4,770㎡以上又は戸数72戸以上の工事監理実績を有していること。
なお、当該実績は、募集要項配付日から起算して過去10年間に竣工したものに限り、(同日において工事中であるものを含む)
 - (c) 建設業法第27条の18第1項の規定による監理技術者資格者証を有する者、かつ、監理技術者講習修了者で、事業提案書等の提出期限日から起算して過去3ヶ月以上の雇用関係があること。
 - (d) 各工事請負工事契約締結日において他の工事に従事していないことが確認できる者であること。
- ⑥ 設計企業は、次の(a)から(c)の要件を満たしていることとし、複数の企業で設計業務を分担する場合も(a)から(c)の全ての要件を満たす者で構成すること。また、代表者を事業提案書等提出時に設計実績調書（様式1-11）にて届けること。
なお、単体企業以外の者又は特定JVの構成員以外の者に設計業務を担当させる場合は、(d)の要件も満たすこととする。この場合、設計業務を担当させる者を特定JVの構成員とする必要はない。
 - (a) 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。
 - (b) 8階建て以上のRC造又はSRC造の共同住宅（ワンルームマンション及び寄宿舍を除く。）で、延床面積4,770㎡以上又は戸数72戸以上の設計実績を有していること。なお、当該実績は、募集要項配付日から起算して過去10年間に竣工したものに限り、(同日において工事中であるものを含む)。

- (c) 設計企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、かつ、上記（b）の実績に係る業務に従事した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。）を本業務に専任で配置できること。また、少なくとも毎週1回は会社にて、管理技術者が出席する打合せを行える体制を整えること。
- (d) 会社の建設工事等入札等参加資格（建築設計・監理）の登録を行っていること。

3 その他の資格要件

次の要件の全てに該当しない者であること。

- ① 法人でない者
- ② 成年被後見人
- ③ 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人
 - ア 成年被後見人又は被保佐人若しくは外国の法令上これらと同様に取り扱われている者
 - イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
 - ウ 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者
 - エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
 - オ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人がアからエまでのいずれかに該当する者
- ④ 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、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
- ⑤ 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
- ⑥ 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
- ⑦ 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
- ⑧ 破産者で復権を得ない者
- ⑨ 地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者（同項各号のいずれかに該当する事実があった後2年を経過した者を除く）又は、その者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者
- ⑩ 大阪府公共工事等に関する暴力団排除措置要綱等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。）
- ⑪ 大阪府住宅供給公社契約関係暴力団排除措置要綱（関係資料「6 その他」）に該当すると認められる者

4 禁止事項

応募者は、公社職員から直接、間接に協力を受けてはならない。

5 失格要件

- (1) 応募者登録申込書に記載された者が、事業提案書等の提出期限日に次のいずれかに該当する場合。
 - ① 国、大阪府、枚方市又は公社の入札参加停止措置を受けている場合。
 - ② 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。
 - ③ その他提案に必要な免許等で同様の行政処分を受けている場合。
- (2) 建設工事費等提案価格の総額が、本募集要項Ⅳ3(1)に示す価格(税込)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) 本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。

<VI 応募手続き他>

1 関係資料等の配付

本提案競技に関する関係資料等の配付を希望する場合は、本募集要項Ⅻ 2の関係資料申込書の本募集要項Ⅲ 3に記載の日時までに事務局宛にメールにて提出すること。申込者へ別途取得方法を通知する。

2 質疑応答

(1) 質疑受付

本募集要項Ⅲ 3に記載の日時までに、質疑書(様式1-1-①~②)を事務局宛にメールで提出すること。電話やFAX等での質疑や質疑受付期間外の質疑は一切受け付けない。なお、本書はメールでの提出後、速やかに郵送にて提出すること。

(2) 質疑回答

質疑書にて受け付けた質疑及び回答について、本募集要項Ⅲ 3に記載の日時に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及び修正として取り扱う。

3 参加申込み

本提案競技への参加を希望する者は、本募集要項Ⅲ 3に記載の日時までに、「事業提案競技参加申込書」(様式1-2)を事務局宛にメールで提出すること。なお本書は、メールでの提出後、速やかに郵送にて提出すること。

なお、定められた期限までに参加申込書の提出がない場合は不参加とみなす。

4 事業提案書等の提出

事業提案書等提出書類の詳細は、本募集要項Ⅶ による。

事業提案書等は下記のとおり事務局宛に提出すること。

- ・提出期限：本募集要項Ⅲ 3に記載の事業提案書等の提出期限日時までに提出すること。
- ・提出方法：郵送により提出すること。持参による提出は受け付けない。
なお、特定JVで提案する場合は代表者が提出すること。
- ・定められた期限までに事業提案書等の提出がない場合は辞退とみなす。

5 プレゼンテーション

プレゼンテーションを実施する場合、事業提案書等を提出した応募者に別途通知する。

6 その他

事務局メールアドレス宛に送信後、受信通知が届かない場合、事務局宛に電話で問い合わせること。なお、これに関し不利益を受けても、会社は一切の責任を負わない。

<Ⅶ 事業提案書等の作成>

1 提案内容等

(1) 提案に求める視点

(仮称) OPH 枚方では、駅に隣接した立地の利便性を活かして、若年世帯や子育て世帯等の入居促進に資する入居者一人一人のニーズに沿ったハード・ソフト両面からの住宅サービスの提供を考えており、これまでの設備、仕様に加え、下線部の設備を新たに導入することで、住宅の質はもちろんのこと入居者の生活の質を高め、『SMALIO』が提唱する「自分らしく、ゆとりある暮らし」の実現をめざしている。

「安全・安心」：ダブルロック(玄関・サッシュ)、非接触によるエントランス・EV の操作
備蓄倉庫・かまどベンチ(集会所)

災害の停電時における蓄電池によるEV 低速運転設備の導入

太陽光発電による集会所への電力供給(住棟屋上)

「便利・快適」：Wi-Fi 対応、システムキッチン、床暖房設備、浴室乾燥機、温水洗浄暖房便座
スマートフォンと連動する設備

外出先からの来客対応(エントランスのインターホン)

外出先からの見守り対応(モニター付きインターホン)

配達通知(宅配ボックス)

「環境、省エネ」：ペアガラスや断熱材等により品確法による断熱性能等級4を確保

今回、上記の設備に加え、以下の視点を踏まえた、民間事業者の持つ総合的な企画力をはじめ、設計・施工のノウハウやコスト低減等技術力を十分に生かした意欲的な提案を求めるものである。

- ・若年世帯、子育て世帯等を支援するための工夫
- ・感染症対策や働き方改革等による新しい生活様式への対応
- ・入居者のライフスタイルにあわせた集会所等の新たな活用方法
- ・駅前交通広場に隣接した地区施設の広場や、店舗による賑わいを創出
- ・災害時における施設の継続利用への対応

(2) 提案内容

① 整備計画

整備計画の作成にあたっては、以下のア～クについて、本募集要項Ⅶ1(1)やⅦ2(2)①イの評価項目の内容と提案内容の補足説明図(関係資料2-6)を踏まえ提案すること。

ア 配置・動線等計画

イ 住戸プラン

ウ 集会所等の新たな活用方法

エ 緑化計画

オ 災害時に対応した取組み

カ コスト縮減や品質向上等の取組み

キ 商業店舗の業種及び広場の活用方法

ク 提案者独自の提案

- ② 整備費用
- ③ 整備スケジュール

2 事業提案書の種類

(1) 「公社賃貸住宅等建替事業」提案書

- 下表の整備計画及び整備スケジュールについて、表紙を除き 25 枚以下にて提案すること。また、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。
- 選定事業者は、実施設計時には⑨仮設計画図、⑩日影図、⑪日照図について、特定業務代行者^{*}や再開発事業の事業計画に定める各工区の事業者と調整のうえ、公社との協議により作成すること。

※特定業務代行者は、枚方市駅周辺地区再開発組合からの委託により施工に関する業務等（解体工事と再開発事業の事業計画に定める第 3 工区の本体工事及び公共施設整備等）を実施する事業者。

【整備計画及び整備スケジュール】

| 図面名称 | 様式番号・縮尺 | 留意事項 |
|--------------------------------------|---------|---|
| ①提案趣旨説明書 | 2-1-① | ○提案の趣旨について記載すること。 |
| ②提案内容説明書 | 2-1-② | ○整備計画における本募集要項Ⅶ1(2)①ア～クについて、本募集要項Ⅷ2(2)①イ加算点の評価項目等の記載内容を踏まえた提案内容を説明すること。 ※提案内容は、選定事業者の提案に基づき、公社との協議により決定する。 |
| ③配置計画図 *平面図（関係資料 2-2）を踏まえて提案すること。 | S=1：500 | ○配置計画図は 1 階平面図と兼ねて作図すること。 ○住棟、ごみ置場、駐車場、バイク置場、倉庫兼駐車場の配置は平面図（関係資料 2-2）のとおりとすること。その他、附属施設の配置は提案すること。 ○入居者、店舗利用者、車両（ごみ収集車及び消防車含む）、バイク、自転車などの出入口、動線（出入り口から最終目的地まで）を図示すること。 ○附属施設、地区計画に定められている広場及び通路 2号、倉庫兼駐車場も作図すること。 ○敷地面積を記載し、あわせて地区計画に定められている広場及び通路 2号の面積も記載すること。 |
| ④各階平面図 | S=1：500 | ○1 階、2 階、基準階及び最上階平面図を作図すること。なお、段落ちになっている場合は全ての最上階を表記すること。 ※1、2 階平面図には立体駐車場及び倉庫兼駐車場も作図すること。 |
| ⑤間取り図及び求積図 | S=1：100 | ○住戸プラン、集会所プランを提案し、各室毎の面積を記載すること。 ○ガス温水床暖房の想定位置を明示すること。 |

| | | |
|--|---------|--|
| ⑥立面図 | S=1:500 | ○4面（東西南北各面）を作図すること。 ○住棟、自走式立体駐車場、倉庫兼駐車場、集会所（別棟で計画する場合）について作図すること。 |
| ⑦断面図兼法的斜線図 | S=1:500 | ○断面図兼法的斜線図を作図すること。 ○断面図については、南北及び東西軸で住棟、自走式立体駐車場、倉庫兼駐車場、集会所（別棟で提案する場合）、敷地境界、歩行者動線などの宅盤レベルがわかるよう記載すること。 ○道路斜線、隣地斜線、採光斜線、その他法的な制限を明示し満足していることが確認できるようにすること。 ○切断位置がわかるように、キープランを付けること。 |
| ⑧造成平面図及び造成断面図 *断面図(関係資料2-4)を踏まえて提案すること。 | S=1:500 | ○造成計画を提案すること。 ○宅盤レベルも記載すること。 ○敷地高低差がわかる位置で断面図を作成すること。 |
| ⑨仮設計画図 | — | ○再開発事業の事業計画に定める第2工区の工事用仮設計画（仮囲い及び工事車両進入ゲート含む）、施工計画（周辺工事用車両通行ルート、交通誘導員配備位置等）を提案すること。 |
| ⑩日影図（等時間日影・時刻日影図） | — | ○建築基準法に基づく日影図を作成すること。 |
| ⑪日照図 | — | ○複合日照図を作成すること。 （GL=+1.5m） |
| ⑫全体鳥瞰図（カラーパース） | — | ○駅前広場側からのアングル、通路2号側（北側）からのアングル、エントランスホールの内観の計3枚を提出すること。 |
| ⑬整備スケジュール | — | ○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。 |

(2) 「公社賃貸住宅等建替事業」建設工事費等提案書

公社賃貸住宅等を整備するための全てを満足する価格を提案すること。

- ① 建設工事費等提案価格は、様式2-2-①により作成すること。
- ② 建設工事内容内訳は、様式2-2-②～2-2-④により作成すること。

3 事業提案書等の提出

(1) 提出図書

事業提案を行うものは下記について提出すること。

- ① 「公社賃貸住宅等建替事業」提案書（様式2-1-①～②ほか）
- ② 「公社賃貸住宅等建替事業」建設工事費等提案書（様式2-2-①～2-2-④）

- ③ 要項・要求水準書等遵守事項チェックリスト（様式2-3）
- ④ 応募者登録申込書（様式1-3）
 特定JVの場合は、本募集要項V2（2）①表1による組み合わせを確定の上、特定JVの代表者を定め提出すること。
- ⑤ 単体企業（特定JV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。
- (a) 「使用印鑑届」（様式1-4-①、1-4-②）
 - (b) 「委任状」（様式1-5-①、1-5-②）
 - (c) 申込者の「印鑑証明書」
 ※事業提案書の提出期限日を基準に3ヶ月以内のもの
 - (d) 資格要件に関する添付書類
 - ・建設業許可証明書の写し
 - ・経営規模等評価結果通知書／総合評定認定値通知書（経審）の写し
 - ・その他（他の指定書類で資格要件を証明できるものは除く）
 - (e) 申込者は以下の資料のうち該当する書類を添付すること。
 - ・会社定款の写し
 - ・法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）の原本
 ※事業提案書の提出期限日を基準に3ヶ月以内のもの
 - ・会社案内、事業経歴書等の概要（事業実績等）
 - ・最近3ヶ年の営業報告書
 - ・その他会社が指示する書類
- ⑥ 誓約書（様式1-6）
- ⑦ 特定建設工事共同企業体協定書（様式1-7）※単体企業の場合は除く
- ⑧ 工事実績調書（様式1-8）
- ⑨ 配置予定監理技術者資格等調書（様式1-9）
- ⑩ 設計担当者届出書（様式1-10）
- ⑪ 設計を担当する者に必要な資格に関する下記の図書等
 なお、単体企業以外の者又は特定JVの構成員以外の者が設計業務を担当する場合は、(e)の図書を提出すること。
- (a) 建築士事務所登録通知書の写し
 - (b) 設計実績調書（様式1-11）
 - (c) 配置予定管理技術者の資格証等の写し（一級建築士の資格を証する免許証）
 及び雇用関係を証する書類（資格者本人の健康保険証）
 - (d) 配置予定管理技術者資格等調書（様式1-12）
 - (e) 大阪府住宅供給公社建設工事入札等参加資格（建築設計・監理）登録通知書の写し
- ⑫ 事業提案書の概要（公表用）（様式1-13）
- ・公表することを前提として作成すること。
 - ・あくまでも事業提案書の概要であることから、上記①の事業提案書の提案内容に対する付加や補足はしないこと。
- ⑬ その他、会社が追加で指定する書類

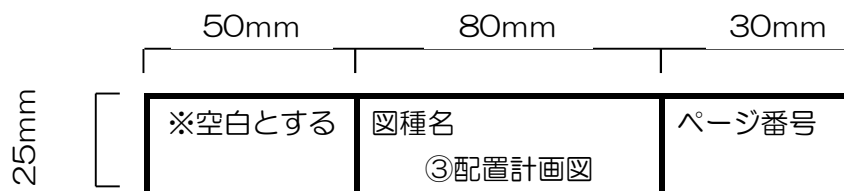
(2) 提出部数と作成方法

①「公社賃貸住宅等建替事業」提案書

- ア 製本（左綴15部・バラ1部）の計16部（JIS規格A3サイズ横）を提出すること。
- イ カラー、白黒については問わない。ただし、全体鳥瞰図、配置計画図、立面図はカラーとする。
- ウ 用紙はA3版横とし、配置図（関係資料2-1）と方位を合わせて作成すること。なお、A3に収まらない場合はA3サイズに折込みも可とする。
- エ 紙質は自由とする。
- オ 事業提案書は、横書きを原則とし、文字の大きさは見やすさに配慮すること。
- カ 事業提案書の内容及び製本には応募企業名がわかるものは一切記載しないこと。
- キ 模型等、募集要項で要求している資料以外の提出はしないこと。
- ク 表紙には、競技名称を記入すること。
- ケ 下図のとおり図種名、頁番号を各頁右下隅に記入すること。

●記入例

（※図種名は本募集要項Ⅶ2（1）表の図面名称によること。）



- ②「公社賃貸住宅等建替事業」建設工事費等提案書（様式2-2-①～④）は、封筒を使用し封印の上、1部提出すること。なお、封筒に「競技名称」「建設工事費等提案書同封」と記載すること。
- ③ 本募集要項Ⅶ3（1）③～⑪の書類は、二穴A4サイズのファイルに綴じた状態で1部提出すること。また、ファイル背表紙には「競技名称」「応募者名」を記載すること。なお、書類は取り外しが可能なものとする。
- ④ 本募集要項Ⅶ3（1）⑫の事業提案書の概要（公表用）（様式1-13）は、A4版横とし、表紙を含み5枚で作成のうえ1部提出すること。図面はカラーとし、図毎にA4用紙一枚に納めること。
- ⑤ 保存データの提出
CD-R（1枚）を提出すること。
 - ア 保存データ
 - (a) PDF形式、1枚ごとに分割
 - ・「公社賃貸住宅等建替事業」提案書（様式2-1-①～②ほか）
 - ・事業提案書の概要（公表用）（様式1-13）
 - (b) Excelデータ
 - ・「要項・要求水準書等遵守事項チェックリスト」（様式2-3）
 - イ 保存形式
 - ・Microsoft Windows10で使用できるようにすること。
 - ・Microsoft Excel 2016で使用できるようにすること。
 - ウ CD-R本体に「競技名称」「応募者名」を記載したラベルを貼り付けること。

<Ⅷ 事業提案書等の審査>

1 提案作品の選定

- (1) 応募者から提案を受けた事業提案書等（以下「提案作品」という。）の審査は、公社が設置する「枚方団地建替事業提案競技作品選定委員会」（以下「選定委員会」という。）が行う。
- (2) 提案作品の審査に際し、必要に応じて応募者にヒアリングを行う場合がある。
- (3) 選定委員会は、最優秀作品を選定する。ただし、最優秀作品を選定しない場合がある。
- (4) 選定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。選定事業者の辞退は原則不可とする。
- (5) 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。
- (6) 選定委員会は、非公開とする。
- (7) 選定委員の氏名については、選定事業者選定後に公表する。
- (8) 選定結果は、文書にて応募者全員に通知するとともに、公社のホームページ等で公表する。なお、結果の問い合わせについては一切応じない。

2 評価方法

(1) 評価方法

評価は、除算方式による総合評価方式とし、以下の評価項目と配点で、点数化した定性的事項（計画面）を定量的事項（価格面）で除した得点を各応募者の得点とする。その得点（評価値）を選定委員会の審査結果とし、最も得点の高い作品を最優秀作品とする。

なお、最も高い得点が同点の場合、定量的事項が低い方を最優秀作品とする。

更に、定量的事項も同点の場合、応募者によるくじ引きで最優秀作品を決定する。

【得点の算定式】

- 得点（評価値）＝
$$\frac{\text{定性的事項（計画面）}}{\text{定量的事項（価格面）}} = \frac{\text{基礎点評価（100点）} + \text{加算点（最高40点）}}{\text{（各応募者の建設工事費等提案価格} \div \text{建設工事費等提案価格の上限額）} \times 100$$
- 得点は小数第3位を四捨五入して求めるものとする。

(2) 評価項目と配点

① 定性的事項（計画面）

定性的事項（計画面）の技術評価点は最高140点とし、下記算定式により算出する。

【算定式】

- 技術評価点 ＝ 基礎点（100点）＋加算点（最高40点）
- 得点は小数第3位を四捨五入して求めるものとする。

ア 基礎点（100点）

本募集要項、「要求水準書」、「建築・設備設計指針」「補足説明書」等の条件を満足していれば100点を付与する。

イ 加算点（最高40点）

下記の評価項目(a)～(h)における提案内容について評価し配点する。

○評価項目

(a) 配置・動線等計画の提案（配点5点）

- ・入居者の利便性を考慮した各附帯施設の配置、動線計画
- ・バリアフリー、歩車分離等に配慮した配置、動線計画
- ・エントランスに至る通路などの防犯対策
- ・駅前広場側のエントランスの魅力ある空間の提案
- ・通路2号側のエントランスの魅力ある空間の提案
- ・エントランスホールの魅力ある空間の提案

(b) 住戸プランの提案（配点7点）

- ・若年世帯、子育て世帯等の入居促進をイメージした各住戸プランの提案
- ・コートハンガーや手洗い設置等の玄関廻りの工夫やテレワークスペースとして活用できる工夫など、感染症対策や働き方改革による新しい生活様式等に対応した工夫の提案
- ・将来の間取りの需要の変化に容易に対応できる構造の工夫の提案

(c) 集会所等の新たな活用方法の提案（配点7点）

- ・セカンドリビングとしての利用やコミュニティ広場と一体利用などの集会所の新しい活用方法の提案
- ・コワーキングスペースの確保などの新しい生活様式等に対応した工夫の提案

(d) 緑化計画の提案（配点3点）

- ・緑豊かでゆとりある良好な住環境の提案
- ・周辺に対する圧迫感や景観に配慮した色彩豊かな植栽計画の提案
- ・広場におけるみどりの創出の提案

(e) 災害時に対応した取組みの提案（配点3点）

- ・災害時における集会所の継続利用等の工夫の提案
- ・コミュニティ広場における災害時の対策の工夫の提案

(f) コスト縮減や品質向上等の取組みの提案（配点3点）

- ・コスト縮減に寄与する独自の工法等の提案
- ・設備の維持管理の容易性や、コストを維持しながら性能、品質を向上させる等の品質向上等に関する提案

(g) 商業店舗の業種及び広場の活用方法の提案（配点5点）

- ・健康を支えるクリニックと薬局、交流の場としても機能するカフェ等の賑わいを創出する商業店舗（業種）の提案
- ・一括借上方式等空き店舗のリスク軽減となる賃貸方式の採用など、公社の経営リスクが軽減される運営方法、維持管理の提案
- ・地区施設の広場の活用方法とその付属設備の提案

(h) 提案者独自の提案（配点7点）

- 若年世帯、子育て世帯等を支援するための工夫の提案
- 省エネルギーや再生可能エネルギーの活用、環境配慮に対する提案等
- その他独自の提案

※新しい生活様式：厚生労働省が、新型コロナウイルス感染症専門家会議からの提言を踏まえ、新型コロナウイルスを想定した感染拡大を予防するための「新しい生活様式」として整理したもの

② 定量的事項（価格面）

定量的事項(価格面)は、下記算定式により算出する。

【算定式】

- 定量的事項（価格面） = $\frac{\text{（各応募者の建設工事費等提案価格）}}{\text{（建設工事費等提案価格の上限額）}} \times 100$
- 得点は小数第3位を四捨五入して求めるものとする。

<Ⅹ 基本協定の締結等>

1 基本協定の締結等

- (1) 選定事業者と枚方団地建替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 4-1）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30日以内に基本協定を締結しないときは、違約金として、建設工事費等提案価格（税込）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、最優秀作品の提案スケジュールに基づき提案内容を実施するものとする。
- (4) 選定事業者は、基本協定の締結日以降、再開事業の事業計画に定める第2工区の維持管理、防犯対策及び安全対策など必要な管理を行うこと。
- (5) 公社賃貸住宅等建替事業の実施設計業務は公社担当課の担当者と協議・調整の上、進めることとする。

2 業務委託契約の締結等

- (1) 基本協定締結後、公社賃貸住宅等建替事業の実施設計における業務委託契約等を選定事業者又は本募集要項V2(3)⑥(d)の条件を満たす設計企業と締結する予定である。なお、業務委託契約には「業務委託契約書【案】」（関係資料 4-3）を使用する。
- (2) 業務委託代金額は提案金額の範囲内とし、仕様は本募集要項を遵守すること。
- (3) 業務委託契約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等も含むものとする。
- (4) 選定事業者と基本協定締結以降、業務委託契約を締結しないときは、違約金として提案による業務委託費（税込）の100分の2に相当する金額を公社に支払うこと。
- (5) 「業務委託契約書【案】」（関係資料 4-3）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等

- (1) 本体工事着工前に、公社賃貸住宅等建替事業の仮囲い設置工事及び建設工事等の工事請負契約を締結する予定である。
- (2) 各工事請負金額は提案金額の範囲内とし、仕様は本募集要項を遵守すること。
- (3) 工事請負契約書は「工事請負契約書【案】」（関係資料 4-2）を使用する。
- (4) 選定事業者と基本協定締結以降、各工事請負契約を締結しないときは、違約金として、建設工事費等提案価格（税込）の100分の2に相当する金額を公社に支払うこと。

<X 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等の著作権は応募者に帰属する。ただし、選定事業者の事業提案書等は、公社が本提案競技の著作物を無償で利用できることを許諾し、本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。

※選定事業者の事業提案書等やそれを基にした設計図面、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できない。
- (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) 社会資本整備総合交付金にかかる関係書類等の作成に協力すること。
- (6) 本募集要項と現状の枚方団地が異なる場合、現状を優先することとし、関係法令等が変更等された場合は、変更後を優先することとする。
なお、それらに伴う提案価格の変更は行わない。
- (7) 選定された提案内容の変更協議をすることがある。
- (8) 本提案競技を中止する場合、公社ホームページにて公表する。

<XI 関係資料一覧>

会社が提供する資料と現状が異なる場合、現状を優先すること。

1 敷地関係資料

- 1-1 付近見取り図
- 1-2 現況平面図
- 1-3 現況設備調査図
- 1-4 用地実測図（現況）
- 1-5 用地実測図（施設建築敷地）
- 1-6 ボーリングデータ

2 基本設計関係資料

- 2-1 配置図
- 2-2 平面図
- 2-3 立面図
- 2-4 断面図
- 2-5 基本設計報告書（抜粋）
- 2-6 提案内容の補足説明図

3 再開発事業・都市計画関係資料

- 3-1 枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業 事業計画書（第1回変更）
- 3-2 枚方市駅周辺地区地区計画
- 3-3 面積表・配置設計図

4 契約関係資料

- 4-1 基本協定書【案】
- 4-2 工事請負契約書【案】
- 4-3 業務委託契約書【案】

5 各種指針・基準関係資料

- 5-1 枚方団地建替事業提案競技要求水準書
- 5-2 枚方団地建替事業提案競技建築・設備設計指針
- 5-3 実施設計業務委託仕様書
- 5-4 補足説明書
- 5-5 公社中高層共同住宅・瑕疵補修基準
- 5-6 公社住宅等かし補修取扱要領

6 その他

2 関係資料申込書

※別紙添付資料を使用して申し込むこと。