

# 喜連団地住戸内塗装業務 企画提案競技募集要項

## 1 本業務の趣旨

大阪府住宅供給公社（以下、「公社」という。）では、DIY やリノベーションによる多様な世帯のニーズに合った間取りの変更等に取り組んでいる。また、令和 2 年度に公社 DIY ブランド名称を「つくろう家」に改め、DIY 賃貸住宅の市場を広めていく取り組みも進めている。

本業務では、増加傾向にある 4, 5 階の空き住戸に、ターゲットとする若年層の入居者を誘引するため、団地らしさを活かしつつも塗装及び DIY の魅力で新たな暮らしを提案することにより、喜連団地への入居促進を目指すものである。

## 2 業務内容

### (1) 業務名称

喜連団地住戸内塗装業務

### (2) 業務内容

#### ①ペイントリノベーション

住戸内における壁・天井等の塗装箇所にかかる配色デザインの提案及び塗装業務

#### ②レクチャー付き DIY

住戸内における壁・天井等の塗装箇所について、入居予定者に対する DIY 支援業務及び入居予定者による DIY 箇所以外の塗装業務

### (3) 実施内容・条件

別紙仕様書のとおり

### (4) 業務期間

契約締結日 から 令和 4 年 3 月 3 1 日（木）まで

### (5) 業務対象

#### ①団地概要

団地名：喜連団地

所在地：大阪市平野区喜連 2 丁目 6 番

建設年度：昭和 42 年度

アクセス：大阪メトロ谷町線「喜連瓜破」駅から徒歩 2 分

管理戸数：350 戸

#### ②対象住戸

計 5 戸

ペイントリノベーション 2 戸（7 棟 5 階 309 号室、9 棟 5 階 309 号室）

レクチャー付き DIY 3戸 (4棟4階107号室、4棟5階210号室、7棟4階108号室)  
間取り 2LDK / 専有面積 44.58㎡  
平面図、展開図は別添資料参照。  
※公社にて2LDKへ間取り変更し、塗装以外の空家修繕工事を行う。

(6) 条件価格

本業務の合計額の上限は次のとおりとし、上限額を超える提案は失格とする。

①ペイントリノベーション	②レクチャー付き DIY	条件価格 (上限額)
2戸	3戸	160万円 (税込)

(7) 事務局

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

所在地 〒541-0042 大阪市中央区今橋2丁目3番21号

電話番号 06-6203-5534 (平日9:00~17:45)

Mail [danchisaisei@osaka-kousha.or.jp](mailto:danchisaisei@osaka-kousha.or.jp)

### 3 企画提案競技参加者の資格条件

(1) 次のアからサまでのいずれにも該当しない者であること。

ア 成年被後見人

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

オ 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。

カ 破産者で復権を得ない者。

キ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16条）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として使用する者。

ク 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。）

ケ 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。）

コ 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。

サ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条第1項に規定する観察処分を受けた団体に該当する者。

(2) 提案内容を実現する実績を持ち、仕様書に基づき誠実に業務を履行できる法人であること。

## 4 企画提案競技参加の手続き

### (1) 提出書類

企画提案競技に参加する者は、以下のアからオに掲げる書類を提出すること。

#### ア 企画提案書（様式1）

企画提案内容にあたっては仕様書を遵守し、次の事項を盛り込んで指定の様式1に記載すること。

- ①ペイントリノベーション：住戸内の配色デザイン提案のコンセプト
- ②レクチャー付きDIY：住戸内塗装DIYの初心者向けプラン内容

#### イ 類似業務の実績（様式2）

過去3年以内の塗装業務の実績を最大3件まで指定の様式2-1, 2に記載すること。

<記載事項>

様式2-1：・施工内容（建物、塗料、施工方法等）

- ・配色コンセプト
- ・住戸内写真（施工前、施工後）

※同規模（請負金額）以上の住戸内塗装業務に限る。

様式2-2：・塗装ワークショップ内容（開催頻度、対象者、方法、準備物品等）

#### ウ 喜連団地住戸内塗装業務価格提案書（様式3）

指定の様式3に次のとおり記載すること。

- ・価格提案書（表面）には、ペイントリノベーション2戸、レクチャー付きDIY3戸の合計を記載すること。
- ・提案価格内訳書（裏面）には、ペイントリノベーション、レクチャー付きDIYのそれぞれの戸あたり価格を記載すること。
- ・金額には消費税及び地方消費税を含むこと。

#### エ 実務実施体制（任意様式）

実務にあたり、勤務体制について記載すること。

※現場責任者は現場施工者又はDIY講師担当者等他の担当を兼ねることができる。

<記載事項>

- ・現場責任者
- ・配色デザイン提案
- ・現場施工者
- ・DIY講師担当者
- ・その他業務に関わるもの

#### オ 会社概要（任意様式）

### (2) 提出期限

令和3年5月19日（水）～令和3年6月7日（月）17時【必着】

### (3) 提出部数

- (1) のア、イ 各4部（正本1部、副本3部）、CD-R（PDFデータ）1枚
- (1) のウ～オ 各1部

- ・正1部については、宛先は「大阪府住宅供給公社」、業務名は「喜連団地住戸内塗装業務」とし、事業者の住所、商号又は名称、代表者職氏名を記載のうえ、代表者印を押印すること。
- ・副3部は、表紙については、宛先は「大阪府住宅供給公社」、業務名は「喜連団地住戸内塗装業務」と記載するのみで、社名等の記載や押印を一切行わないこと。
- ・CD-Rは、(1)のア、イの書類についてPDFデータを書き込むこと。  
ただし、副本データと同様に提案者が判別できるような記載等は一切行わないこと。

#### (4) 提出方法

事務局 (P2「2(7)事務局」) へ郵送にて提出すること。

※郵送以外の提出方法は受け付けない。

※送付後、提出期限までに事務局あてに電話又はメールにて受理確認を行うこと。

#### (5) 失格事項

- ・提案価格の総額がP2「2(6)条件価格」に示す価格(税込)を上回った場合。
- ・提出した書類等に虚偽の記載等がある場合。
- ・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。
- ・提出した書類等に虚偽の記載をし、又重要な事実を記載していなかった場合。
- ・重複による応募が確認された場合。
- ・法令に違反すると認められる場合。
- ・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。

#### (6) その他

- ・採否に関わらず、提出された書類は返却しない。
- ・企画提案書の作成及び提出等に要する費用は、応募者の負担とする。
- ・提出された企画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、公社が本企画提案競技の著作物を無償で利用できることを許諾し、企画提案競技の著作物にかかる著作人格権、著作財産権その他権利も公社に一切主張しないものとする。

#### (7) 現地確認(任意)

喜連団地の対象住戸の空家、モデルルームの現地確認を希望する場合は、下記URLより希望時間を選択し予約すること。見学は対象住戸の空家(空家修繕工事中)、モデルルームの各1部屋ずつで1組4名以下、1時間以内とする。

ア 開催日時

令和3年5月26日(水) 13時～17時

イ 申込期間

令和3年5月19日(水)～令和3年5月26日(水) 午前10時まで

ウ 申込方法

予約サイト Airリザーブより予約すること。

(持参、郵送、メール、電話、FAXでの申込は受け付けない。)

<https://airrsv.net/kire-openroom/calendar>



## (8) 質問の受付

本要項及び仕様書の内容に関して質問がある場合は、質問書（様式4）を提出すること。

### ア 提出期間

令和3年5月19日（水）～令和3年5月31日（月）正午まで【必着】

### イ 提出方法

電子メールを用い、件名を「質問書」とし、下記「ウ」の提出先へメール送信すること。

※メール以外での質問は受け付けない。

※送付後、提出期間中に事務局あてに電話又はメールにて受理確認を行うこと。

### ウ 提出先

[danchisaisei@osaka-kousha.or.jp](mailto:danchisaisei@osaka-kousha.or.jp)

（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）

### エ 質問回答方法

公開開始：令和3年6月2日（水）

公開場所：大阪府住宅供給公社ホームページ

※質問がない場合は「質問なし」の旨を公開する。

## 5 契約候補者の選定

### (1) 選定方法

公募型企画提案競技（プロポーザル方式）とする。

なお、選定に際しては、公社が設置する「選定委員会」（非公開）において、提出された企画提案書内容を「(3) 審査項目」に基づいて総合的に評価し、契約候補者1者を選定する。

### (2) 選定基準

応募者より提出された企画提案書の内容を、定性的事項80点と定量的事項20点の合計100点満点とし、合計点を各応募者の審査点とする。その審査点を審査委員会の審査結果とし、その得点が最も高い者を契約候補者として選定する。

### (3) 審査項目

#### ア 定性的事項

審査項目	審査内容	配点
① ペイントリノベーション 住戸内の配色デザイン提案のコンセプト	ターゲットとする若年層に適した提案となっているか。	10
	入居意欲を高める提案がされているか。	10
	「団地らしさ」を活かした配色の提案がされているか。	10
	付加価値のある塗料を使用しているか。	10
		①計 40点
② レクチャー付きDIY 住戸内塗装DIYの初心者向けプラン内容	DIY初心者がスケジュール通りに実施可能なプラン内容か。	10
	DIY初心者が選択できるような幅を持ったプラン内容か。	10
	新型コロナウイルス感染対策がされているプラン内容か。	10
	ワークショップ経験があるか。	10
		②計 40点
		ア 合計 80点

#### イ 定量的事項

審査項目	審査内容	配点
提案価格	最低提案価格（税込）を応募者が提案する価格（税込）で除した数値に20点を乗じて点数化する。（なお、算出された得点の小数第2位以下は切り捨てとする。）  <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <math display="block">\text{得点} = 20 \text{点} \times \frac{\text{最低の提案価格}}{\text{応募者の提案価格}}</math> </div>	20
		イ 合計 20点

### (4) 採点の取扱い

- ・定性的事項の合計点が48点に満たない応募者は選定対象としない。
- ・定性的事項と定量的事項の合計点が2者以上の提案で同一となった場合、定性的事項の得

点が高い提案を上位とする。なお、定性的事項も同一の場合は、くじ引きにより契約候補者を決定する。

#### (5) 契約候補者の選定と契約

- ・ 審査の結果、最も得点が高い応募者を契約候補者として選定する。
- ・ 選定後、契約候補者は本公社と発注業務の使用内容について協議の上、その詳細を決定し業務の発注準備が整った段階で契約を締結する。
- ・ 契約候補者が契約の締結を辞退した場合、又は契約締結時までに応募要件を満たしていないことが判明した場合には、次点の応募者を契約候補者とする。
- ・ 契約にあたっては、法令を遵守する。

## 6 契約候補者の公表

契約候補者の選定後、大阪府住宅供給公社ホームページにて公表する。  
選定結果については、後日応募者全員に電子メールにて通知する。

## 7 契約保証金の支払い

契約候補者は、契約金額の100分の5以上の契約保証金を納めること。

## 8 その他

提出された企画提案書等について情報公開請求があった場合には、「大阪府住宅供給公社における大阪府情報公開条例の施行に関する規程」に基づき取り扱う。

以 上

# 仕 様 書

対象住戸について、下記の仕様・条件に基づき計画及び実施すること。

## 記

### 1 業務期間

契約締結日 から 令和4年3月31日（木）まで

※レクチャー付き DIY 対象3住戸については、入居予定者が業務期間内に決定しない場合は、双方の協議により契約内容を変更する場合がある。

### 2 実施内容

#### (1) ペイントリノベーション

団地ならではの間取りや室内空間を活かしつつも、現代に合わせた新しい暮らしを表現した配色デザインの提案及び塗装業務

※公社にて、以下の住戸内工事を実施。

- ・ 2LDK への間取り変更。(CF 仕上げ：サンゲツ HM-10045)
- ・ 建具は塗装用に仕様変更。(襖縁：スプルー材、襖紙：サンゲツ RE51519)
- ・ 住戸内塗装以外の空家修繕工事

<参考：2020 年度実施プラン>

<https://www.osaka-kousha.or.jp/oph-search/kiredanchi-event/index.html#plan2>

#### (2) レクチャー付き DIY

初心者向けの DIY プランの提案や、材料・道具の使い方の指導等入居予定者への DIY 実施を支援する業務及び入居予定者による DIY 箇所以外の住戸内塗装業務

スケジュールに関しては別添資料参照。

※入居予定者が自らの部屋を DIY するため、鍵渡し後1ヵ月間を施工期間とする。

※公社にて、以下の住戸内工事を実施。

- ・ 2LDK への間取り変更。(CF 仕上げ：サンゲツ HM-10045)
- ・ 建具は塗装用に仕様変更。(襖縁：スプルー材、襖紙：サンゲツ RE51519)
- ・ 住戸内塗装以外の空家修繕工事

<参考：2020 年度実施プラン>

<https://www.osaka-kousha.or.jp/oph-search/kiredanchi-event/index.html#plan1>

### (3) 材料仕様書等の作成

ペイントリノベーション及びレクチャー付き DIY 対象住戸において、「材料仕様書（使用した塗料のメーカー、品番等）」及び「住戸内配色指定図」の作成業務

<材料仕様書>

- ・内容：使用塗料のメーカー、品番等について
- ・形式：PDF データ

<住戸内配色指定図>

- ・内容：使用塗料の塗装範囲について  
※住戸の図面は公社より提供する。
- ・形式：PDF データ

## 3 実施条件

### (1) ペイントリノベーション

- ・2色以上の塗料を使用すること。

<塗装範囲について>

- ・汚れ落とし、素地調整含む住戸内塗装（洗面所・浴室塗装部分含む）をすること。
- ・天井、壁の木部等、現状の塗装部分は全て塗装すること。  
※膜天井、キッチン、窓ガラス、アルミサッシ、鋼製建具等の鉄部は塗装不可。
- ・事業者による塗装範囲において、検査完了後1年間の瑕疵に対応すること。
- ・その他塗装範囲に関しては施工前に発注者と協議の上、決定すること。

<塗料について>

- ・ホルムアルデヒド放散等級のF☆☆☆☆の塗料を使用すること。
- ・VOC（揮発性有機化合物）を含まない塗料を使用すること。
- ・漆喰、珪藻土を含む塗料は使用しないこと。
- ・その他特殊塗料の使用に関しては発注者と協議すること。

### (2) レクチャー付き DIY

- ・入居予定者と住戸内塗装及びDIYレクチャーの日程調整をすること。
- ・DIY講師（技術指導）を鍵渡し後1ヵ月以内で、2日間以上実施すること。
- ・DIYプラン（塗装箇所、塗料の色等）は入居予定者が選べるようにすること。  
※入居予定者のプラン検討時における説明、サポート含む。
- ・入居予定者が使用する養生、塗装道具を貸与すること。

#### <塗装範囲について>

- ・汚れ落とし、素地調整含む住戸内塗装（洗面所・浴室塗装部分含む）をすること。
- ・入居予定者が行う DIY の塗装部分以外の住戸内塗装をすること。
- ・天井、壁の木部等、現状の塗装部分は全て塗装すること。  
※膜天井、キッチン、窓ガラス、アルミサッシ、鋼製建具等の鉄部は塗装不可。
- ・事業者による塗装範囲において、検査完了後1年間の瑕疵に対応すること。
- ・その他塗装範囲に関しては施工前に発注者と協議の上、決定すること。

#### <塗料について>

- ・ホルムアルデヒド放散等級の F☆☆☆☆の塗料を使用すること。
- ・VOC（揮発性有機化合物）を含まない塗料を使用すること。
- ・漆喰、珪藻土を含む塗料は使用しないこと。
- ・その他特殊塗料の使用に関しては発注者と協議すること。

### (3) 材料仕様書等の作成

#### <材料仕様書（使用した塗料のメーカー、品番等）>

- ・使用する塗料は全て記載すること。
- ・プロモーションに活用できるような写真、イラスト等の素材を提供すること。

#### <住戸内配色指定図>

- ・住戸内で塗装した範囲について全て記載すること。
- ・住戸管理用に保存するため、写真等を用いて作成すること。

### (4) その他

- ・委託期間中に新規に発生する業務があれば協議の上、対応すること。

## 4 工期・納期

### (1) ペイントリノベーション（2戸）

令和3年7月1日（木）～令和3年7月16日（金）

※空家修繕工事の状況により、工期開始日が前後する場合があります。

### (2) レクチャー付き DIY（3戸）

令和3年9月13日（月）～令和4年3月31日（木）

※入居申込状況や入居予定者の契約手続き状況により、工期開始日が前後する場合があります。

### (3) 材料仕様書等の作成

ペイントリノベーション（2戸）：令和3年8月13日（金）

レクチャー付きDIY（3戸）：各住戸入居予定者のレクチャー最終日より1か月以内

## 5 業務委託料の支払い方法

1戸毎に検査完了後、請求を受けた日から40日以内に、本業務委託料を支払うものとする。支払額は、「喜連団地住戸内塗装業務提案価格内訳書」に記載の金額とする。

## 6 業務実施にあたっての留意事項

- (1) 受託者は、常に発注者と密接な連絡を取り業務を遂行すること。
- (2) 関係法令を遵守し、利用者の安全に十分配慮して業務を実施すること。
- (3) 本業務の施工中は業務内容、連絡先を掲示し入居者へ周知すること。
- (4) 本業務を実施するための消耗品、水道光熱費等にかかる必要経費は受託者の負担とする。ただし、レクチャー付きDIY対象住戸にかかる水道光熱費等は入居者の負担とする。
- (5) 本業務により発生する廃棄物は「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき事業者の責任において適正な処理を行うこと。
- (6) 受託者は、入居者等とのトラブルや業務中に発生した事故等については、至急発注者に報告し、指示を受けること。
- (7) 工事車両の運行については十分注意すること。  
※工事車両用の駐車場は、団地内の空き区画を確保する予定である。
- (8) 仮設錠の取扱いについては十分注意すること。  
※事業開始前に仮設錠を1つ貸与する。本業務終了後は速やかに返却すること。
- (9) 受託者は、業務上知り得た個人情報を含む一切の情報について、発注者の承認なく第三者に漏らしてはならない。本業務終了又は契約解除後においても同様とする。
- (10) 受託者の故意、過失により、発注者又は第三者（以下「相手方」という。）に損害を与えた場合には、相手方に対し、その損害を賠償すること。
- (11) その他、業務に関し不明な点は、発注者に確認し、その指示を受けること。
- (12) 本仕様書に定めのない事項、又はこの仕様書に関して疑義が生じたときは、双方協議の上、定めるものとする。

以上

## 実施スケジュール（予定）

### 募集要項公告

- 令和3年5月19日（水）

### 現地確認会

- 申込期間 令和3年5月19日（水）～5月26日（水）10時まで
- 開催日 令和3年5月26日（水）13時～17時

### 質疑応答

- 提出期間 令和3年5月19日（水）～5月31日（月）正午まで
- 回答公開 令和3年6月 2日（水）

### 応募締切

- 提出期限 令和3年6月 7日（月）17時まで

### 選定結果通知

- 結果公告 令和3年6月11日（金）

### 業務委託契約書締結

- 令和3年6月14日（月）以降

ペイントリノベーション（2戸：7棟309号室、9棟309号室）  
レクチャー付きDIY（3戸：4棟107号室、4棟210号室、7棟108号室）

- ペイントリノベーション施工 : 令和3年7月1日（木）～16日（金）（予定）  
※空家修繕工事の状況により工期が前後する可能性あり
- オープンルーム : 令和3年8月21日（土）、22日（日）10時～16時
- 入居募集開始 : 令和3年8月23日（月）10時～
- レクチャー付きDIY現地打合せ : 入居申込み後（令和3年8月23日（月）～）
- レクチャー付きDIY住戸内塗装 : 入居者鍵渡し日後（令和3年9月13日（月）～）
- レクチャー付きDIY : 令和3年9月20日（月）～