

井口堂・B団地建替事業提案競技 募集要項



令和 6 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 - 7
	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 - 10
	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 - 14
	1 現地確認（任意）	
	2 関係資料等の配付	
	3 質疑応答	
	4 参加申込み	
	5 事業提案書等の提出	
	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 - 23
	1 提案作品の選定	
	2 評価方法	
IX	基本協定の締結等	P - 27
	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 - 28
	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 - 29
1	敷地関係資料	
2	契約関係資料	
3	各種指針・基準関係資料	
4	その他	
XII	巻末資料	P - 30
1	事業工程表（案）	
2	現地確認参加申込書	
3	関係資料等申込書	

＜Ⅰ 趣旨＞

大阪府住宅供給公社の賃貸住宅『SMALIO』には、一人一人のライフスタイルに応じて、すべての人に自分らしく、ゆとりある暮らしをお届けしたいという想いが込められています。また、2050年の「公社がめざす将来像」とその実現に向けた方向性を描き示した『将来ビジョン 2050～“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ～』では、国際目標「SDGs（持続可能な開発目標）」の実現に向けて「暮らし」「まち」「社会」の3つの視点からこれから先の公社がめざす将来像を掲げ、新たな価値を創造しながら安全で安心な住まいの提供に努めています。

今回、建替事業提案競技を実施する「井口堂団地」と「井口堂B団地」は、昭和34年度及び昭和35年度に建設され、二子塚古墳や旧街道に囲まれた歴史的で閑静な住宅街のなかにある団地として運営して参りましたが、建設から60年以上が経過し、建物の老朽化や耐震性の問題を抱えるなど、現代の居住ニーズや住宅設備に対応できない状況となっています。また、周辺地域においても、団地建設当初からの水路橋や住宅の密集した地域のため、車両のすれ違いなどが困難な道路や団地及び周辺戸建住宅街への幹線道路からの消防車両の寄り付きに課題を抱えています。

これらのことから、当団地の建替事業では、周辺道路の整備を実施するとともに、若年層や子育て世帯などに魅力的で安心して暮らせる住宅の供給を行い、交通環境の改善を含めた安全・安心で住みよい地域環境の整備を行います。

さらに、団地建設において、地域の防災力の向上やコミュニティ形成の促進、再生可能エネルギーの活用などに取組むことで、「公社がめざす将来像」の実現を図っていきます。

これらの実現のため、民間事業者の持つ総合的な企画力をはじめとした設計・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す。

＜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 : 井口堂・B 団地建替事業提案競技

(2) 実施主体 : 大阪府住宅供給公社

(3) 募集方式 : 公募による事業提案競技

(4) 計画概要 :

団 地 名 称	(仮称) OPH 井口堂
所 在 地	池田市井口堂 2 丁目 9 番ほか
計画地面積	約 5,100 m ² (開発区域面積) 区域設定図 (関係資料 4-1) 参照
法 規 制 等	第 1 種中高層住居専用地域 (建蔽率: 60% 容積率 200%) 第 2 種高度地区 大阪国際空港の制限表面区域 (航空法第 49 条第 1 項ほかによる高さ制限) 建築基準法第 22 条指定区域
そ の 他	試掘調査により埋蔵文化財包蔵地外を確認済

(5) 既存団地概要:

既存団地名称	井口堂団地、井口堂 B 団地
	敷地全体で一団地認定済
全体敷地面積 (世界測地系)	約 11,214 m ²
既存建物概要	昭和 34 年度・昭和 35 年度建設 住 棟: RC 造 4 階建 7 棟 200 戸 付属施設: 集会所、駐輪場、その他

2 競技の概要

今回の提案競技は、井口堂 B 団地 1 号棟、2 号棟、3 号棟、及び井口堂団地 4 号棟の用地で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、井口堂・B 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 6 年 12 月 17 日（火）から公社 HP にて公表
現地確認（任意）	参加申込期間：令和 6 年 12 月 17 日（火） ～令和 6 年 12 月 24 日（火）17 時必着 現地確認日：別途通知 （令和 7 年 1 月 15 日（水）等 予定）
関係資料等の申込	開始日：募集要項公表から 締切日：令和 7 年 5 月 30 日（金）17 時必着
質疑受付	開始日：令和 7 年 1 月 17 日（金） 締切日：令和 7 年 1 月 31 日（金）17 時必着
質疑回答	令和 7 年 2 月 20 日（木）公社 HP 公表予定
参加申込み	開始日：令和 7 年 2 月 20 日（木） 締切日：令和 7 年 5 月 30 日（金）17 時必着
事業提案書等の提出期限	令和 7 年 6 月 20 日（金）17 時必着
選定結果通知	令和 7 年 7 月中旬（予定）
基本協定書の締結	令和 7 年 8 月初旬（予定）
実施設計業務委託契約の締結	令和 7 年 8 月下旬（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

「井口堂・B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 計画グループ

〒541-0042

大阪市中央区今橋2-3-21（藤浪ビル6階）

TEL：（06）7657-7117（直通）

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

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

問合せ：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

※競技名称及び事務局名は前回競技時と同様ですが、事務局メールアドレスが変更されておりますので、ご注意ください。

なお、募集要項、要求水準書及び設計指針等についても、前回競技時と一部内容を変更しております。

<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、「井口堂・B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 3-1）」、「井口堂・B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 3-2）」及び「補足説明書【案】（関係資料 3-4）」等による。
- (2) 池田市との協議、整備及び申請等手続きは、本提案競技で選定された選定事業者の責任で行うこと。
また、それらにかかるすべての費用は、提案価格内に含むものとする。
- (3) 事業実施にあたっては、周辺自治会や近隣住民、関係機関等と十分に協議及び調整を行うこと。

2 「公社賃貸住宅等建替事業」計画提案条件

公社賃貸住宅等建替事業

- ① 区 域 設 定 「区域設定図（関係資料 4-1）」を参考に、本事業を建替計画区域と帰属区域、活用地区域に設定する。
- ② 事 業 内 容 本事業における良好な公社賃貸住宅等の整備

各種設計、仮囲い設置工事、インフラ切替工事、既存建物等解体工事、
公社住宅等建設工事（ガス設備機器工事除く。）、開発道路拡幅整備工事、
水路橋架け替え工事 等
- ③ 主要用途・戸数 住戸 52 戸、集会所など
- ④ 構 造 R C 造
- ⑤ 階 数 5 階建以下（法規制等に準ずる。）
- ⑥ 住 戸 プ ラ ン タイプ別に提案すること
- ⑦ 仕 様 等 公社賃貸住宅等の仕様は本募集要項及び関係資料の「要求水準書」、「建築・設備設計指針」、「補足説明書【案】」等による。
- ⑧ 工 程 計 画 本募集要項Ⅺ 1.の事業工程表（案）を参考に実現可能な事業スケジュールを事業者にて提案すること。

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 2,278,100 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。また、公社賃貸住宅等建替事業に関連するその他法令や条例等も遵守すること。

なお、解釈に関して基準等の間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 建築土法
- ④ 建設業法
- ⑤ 住宅の品質確保の促進等に関する法律
- ⑥ 水道法
- ⑦ 下水道法
- ⑧ ガス事業法
- ⑨ 電気事業法
- ⑩ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ⑪ エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ⑫ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ⑬ 都市の低炭素化の促進に関する法律
- ⑭ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ⑮ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ⑯ 消防法
- ⑰ 振動規制法
- ⑱ 水質汚濁防止法
- ⑲ 騒音規制法
- ⑳ 大気汚染防止法
- ㉑ 電波法
- ㉒ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ㉓ 改定既存建築物の吹付けアスベスト粉塵飛散防止処理技術指針・同解説（平成 18 年 9 月）
- 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
- ㊱ 道路法
- ㊲ 宅地造成等規制法
- ㊳ 都市公園法
- ㊴ 宅地建物取引業法
- ㊵ 景観法
- ㊶ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律

- ③⑥ 手すり先行工法等に関するガイドライン
- ③⑦ 航空法
- 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 等

(3) 池田市の条例等

- ① 池田市開発指導要綱
- ② 池田市開発指導要綱細則
- ③ 池田市環境保全条例
- ④ 池田市環境保全条例施行規則
- ⑤ 池田市総合計画 等

(4) 公社要求基準

- ① 「要求水準書」（関係資料 3-1）
- ② 「建築・設備設計指針」（関係資料 3-2）
- ③ 「補足説明書【案】」（関係資料 3-4）
- ④ 「公共住宅建設工事共通仕様書」（最新版）
- ⑤ 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」
- 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 4-3）
- ⑦ 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 4-4）
- ⑧ 大阪府住宅供給公社個人情報保護規程（関係資料 4-5）

(5) その他

- ① 建築物解体工事共通仕様書 最新版
- ② 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）最新版
- ③ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）最新版
- ④ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）最新版
- ⑤ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）最新版
- ⑥ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）最新版
- ⑦ 建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル

（令和 3 年 3 月厚生労働省労働基準局安全衛生部化学物質対策課 環境省水・大気環境局待機環境課）

＜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。(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)

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、単体企業又は他の特定JVとして提案することは不可とする。

- (2) 特定JVは、代表構成員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の代表構成員の変更は認めない。

特定JVの代表構成員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7年3月時点で大阪府住宅供給公社の建設工事等入札参加資格(建築一式工事)を有している「AA等級の単体企業」(以下「単体企業」という。)又はAA等級若しくはA等級の企業を代表構成員とした特定JVとする。

- (2) 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 特定JVで応募する場合の構成は、AA等級又はA等級の企業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、 A+A、A+A+A

- ② 特定JVの代表構成員は、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価値(建築一式工事)(以下「経審総合評価値」という。)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、特定JVで応募する場合は、以下の④及び⑤を代表構成員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 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 1,770 m²以上又は戸数 32 戸以上の新築工事实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15 年間に竣工したものに限る。（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で受注した工事を実績とする場合も元請けによるものとし、当該JVの形態は共同施工方式で、構成員としての出資比率が20%以上であるものに限る。
- ⑤ 次の(a)から(d)の要件を全て満たす建設業法第26条第2項の規定による建築一式工事に係る監理技術者を配置すること。
監理技術者は本事業に専任配置することを基本とするが、近隣対応等に支障がないよう一定期間重複して配置するなどの措置により、責任のある体制が構築できる場合は工事ごとで配置することも可とする。なお、本体工事以外で配置する監理技術者の資格要件は次の⑥に記載する。
配置を予定する監理技術者については、事業提案書等の提出時に配置予定監理技術者資格等調書（様式 1-9）を提出すること。
- (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もしくは建設業法第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) 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。
 - (c) 各工事請負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。
 - (d) 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 1,770 m²以上又は戸数 32 戸以上の新築工事实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 15 年間に竣工し、かつ、一つの契約によりなされたものに限る。（同日において工事中であるものを含む。）
- ⑥ 本体工事以外の監理技術者について、本体工事とは別の技術者を配置する場合は、上記⑤の資格要件のうち、(d)については次のいずれかに読み替えることを可とする。
ただし、その場合も上記⑤の(a)から(c)の条件は満足すること。
- (d-1) RC 造、SRC 造又は S 造の解体で延床面積 600 m²以上（建物用途は問わない）の工事实績を有していること。
 - (d-2) 主任又は監理技術者として RC 造又は SRC 造の新築工事で通算工期が3年以上の実績を有していること。
- ⑦ 設計企業は、次の(a)から(c)の全ての要件を満たすこと。複数の企業で設計業務をそれぞれ分担する場合も(a)から(c)の全ての要件を満たす者で構成し、設計企業の代表者を事業提案書等提出時に設計実績調書（様式 1-12）にて届けること。
また、設計共同体（以下「設計JV」という。）として設計業務を行う場合については、(a)から(c)の全ての要件を満たす者で構成し、「設計共同体協定書」（様式 1-11）と各構成員の設計実績調書（様式 1-12）を提出すること。

なお、単体企業以外の者又は特定JVの構成員以外の者に当該業務をさせる場合は、(d)の要件も満たすこととする。その場合の適用範囲は、複数の企業で設計業務を分担する場合は設計企業の代表者のみ、設計JVの場合は各構成員ともに(d)の要件を満足すること。

- (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) 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 1,770 ㎡以上又は戸数 32 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15年間に竣工し、かつ元請けとして一つの契約によりなされたものに限る。（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回は公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) 令和7年3月時点で大阪府住宅供給公社の建設工事等入札参加資格（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 4-3）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、池田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 に示す上限額（税込）を超える提案をした場合
- （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 現地確認（任意）

既存の状態確認のため、現地確認を希望する場合は、本募集要項Ⅲ 3 に記載された競技スケジュール記載の日時までに本募集要項Ⅻ 2 の現地確認会参加申込書を事務局宛にメールで提出すること。現地確認会の日時等は、別途申込者へ案内を送付する。

2 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 3 の関係資料等申込書を本募集要項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。申込者には、別途取得方法を通知する。

3 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、1-1-②）を Excel データにて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

質疑に対する回答について、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。

4 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し、本書はメールでの提出後に速やかに郵送すること。
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。

5 事業提案書等の提出

事業提案書等は下記のとおり事務局宛に提出すること。なお、提出書類の詳細は、本募集要項Ⅶによる。

- ・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。（郵送等の履歴を確認できるように考慮すること。）
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。

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、公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) 計画コンセプト

《信頼・魅力づくりによる地域力の創出》

- ・再生可能エネルギーの活用や防災設備の導入で安全・安心な住まいを提供する。
- ・道路や水路橋の整備で団地周辺の課題を解決し、住む地域への信頼を養う。
- ・公園やコモンスペースの整備で、コミュニティ形成に寄与する場を創出し、地域や住まいへの魅力を付加する。
- ・信頼、魅力ある団地整備が軸となり、未来の地域力を創出する。

(2) 提案に求める視点

「（仮称）OPH 井口堂」は、駅から 1 km圏内で閑静で落ち着きある住宅街の立地を活かし、若者・子育て世帯等の入居を促進するため、安全・安心な居住環境を提供するものである。

そのために、時代ニーズに沿った住宅サービスの提供だけでなく、周辺道路の改善等による、住みよい地域づくりにも貢献し、「自分らしく、ゆとりある暮らし」を提供する『SMALIO』として、親しみや愛着を持たれる住まいを目指す。

本提案競技では計画コンセプトを踏まえつつ、以下の視点について民間事業者のもつ総合的な企画力をはじめ、設計・施工のノウハウや技術力などを十分に活かしながら、特に仕様の低下を避けたコスト低減を実現するなどの意欲的な提案を求めるものである。

- ・団地と地域をつなぐ魅力的な屋外空間の工夫
- ・日常生活において利便性が高く、安全・安心な動線や配置等の工夫
- ・若年世帯や子育て世帯が安心して住み続けられ、時代ニーズにも配慮した間取りの工夫
- ・安全・安心な暮らしの供給を継続する工夫
- ・自社のもつノウハウ等を最大限に活かした施工計画等の工夫

など

(3) 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～カについて、本募集要項Ⅶ 1 やⅦ 2（2）①イの評価項目を踏まえた提案とすること。

ア. 屋外空間計画（ゾーニング）などに関すること

イ. 動線計画やサイン計画などに関すること

ウ. 間取りに関すること

エ. 防犯に関する事

オ. 災害や環境対策に関する事

カ. 施工計画等に関する事

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 枚程度にて提案すること。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。

表 2 提案書に求める図面等

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。 ○太陽光発電システムの概要及び削減電力量、削減電気代等（見込）を提案すること。 太陽光発電システムがない場合の想定全電力量及び電気代を記載したうえで、システムによる削減電力量等を算出して提案すること。
②提案内容説明書	2-1-②	○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施工計画等説明書	2-1-②	○本募集要項Ⅷ2(2)①イ加算点(f)の記載内容を踏まえ、実現性を踏まえた効率的な施工計画等について、提案内容を説明すること。 ○水路橋架け替え工事の施工計画等について、図などを用いて分かりやすく説明すること。 ○7号棟解体工事の施工計画等について、図などを用いて分かりやすく説明すること。 ○自社のノウハウ等を活かしたコスト低減及び管理体制、コスト対応策の説明をすること。
④土地利用計画図	S=1:1000	土地利用計画を提案すること。 ○「区域設定図（関係資料 4-1）」を参考に「建替計画区域」の土地利用計画を提案すること。 なお、歩行者、車両、バイク、自転車等の出入り口及び周辺道路まで含んで作図すること。 ○提案による「建替計画区域」、「帰属区域」、「活用地区域」の区域設定を明示し、各々の敷地面積を記載すること。 また、これらの区域設定は、別途座標にて提案すること。 ○建替計画区域の北側に設定する活用地区域は、両区域の境界線を提案のうえ明確にし、当該活用地区域で想定される現実的な土地利用も提案すること。

⑤配置計画図	S=1：500	配置計画図を提案すること。 ○配置計画図は1階平面図と兼ねて作図し、住戸にはタイプを記載すること。 ○帰属公園は将来の活用地域開発時の整備範囲も含め、全容を作図すること。 ○外構及び周辺道路まで含んで作図すること。 ○歩行者、車両（ごみ収集車及び消防車等含む）、バイク、自転車などの動線（出入り口から最終目的地まで）を図示すること。 ○駐輪場等の付属施設もすべて作図すること。 ○オートロックのセキュリティゾーンを明示すること。
⑥各階平面図	S=1：500	1階及び基準階、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。
⑦間取り図 及び求積図	S=1：100	○住戸及び集会所のプランを提案し、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。
⑧立面図	S=1：500	○4面（東西南北各面）を作図すること。 なお、集会所を含め、複数棟を提案する場合は、全棟4面を作図すること。 ○タイル貼り等外壁などの仕上げ材の計画を記載すること。
⑨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、南北及び東西軸にて住棟、集会所、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。
⑩造成平面図 及び造成断面図 <u>*必要に応じて提案すること。</u>	S=1：500	造成計画を提案すること。 ○擁壁の記載（新設する場合）とともに仕上がり宅盤レベルも提案すること。（土量計算も含む。） ○敷地高低差がわかる位置にて断面図を作成し、擁壁部分（新設する場合）についても断面図を作成すること。 ○「建替計画区域」と「活用地区域」の宅盤レベルが確認できる図面を作成すること。

⑪外構計画図	S=1：500	外構計画を提案すること。 ○敷地内の植栽の種類や舗装仕上げ、敷地境界の仕様等を分かりやすく記載すること。 ○緑化面積及び緑化率を記載すること。
⑫仮設計画図 及び 施工計画図	—	○建替計画区域の工事用仮設計画（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。 ○整備順序における仮設計画の変化がわかるよう提案すること。 ○特に 7 号棟解体及び水路橋架け替え、道路拡幅における仮設計画図及び施工計画図は具体的に記載すること。 ○活用地区域の管理用仮設計画（仮囲い及び管理用進入口含む）を提案すること。
⑬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。
⑭日照図	—	複合日照図を作成すること。（GL=+1.5m）
⑮全体パース （使用枚数は自由）	—	カラーパースを作成すること。 ○南西および南東側アングル、夜間西側アングル
⑯部分パース （使用枚数は自由）	—	カラーパースを作成すること。 ○既存団地 1 号棟から 4 号棟の西側に面する道路（以下「南北道路」という。）沿いに広がる空間における日常的な交流の様子 ○災害時の一時的な避難拠点として活用される集会所及び屋外空間の様子 ○地域に賑わいを創出する帰属公園の様子 ○住棟エントランス内観 ○その他独自の提案部分
⑰整備スケジュール	—	基本協定締結から建物仮使用による引渡し、開発道路拡幅整備工事、仮設水路橋設置期間、水路橋架け替え工事、本検査及び活用地区域の仮囲い設置、最終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 2-2-②～③により作成すること。

3 事業提案書等の提出

(1) 提出図書

事業提案を行う者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2-2-①～③）
- 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1-4-①～②）
 - (b) 「委任状」（様式1-5-①～②）
 - (c) 「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
 - ・大阪府住宅供給公社建設工事入札等参加資格（建築一式工事）登録通知書の写し
 - ・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) 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
 - ・その他公社が指示する書類
- 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1-10-①～②）
- ⑪ 設計共同体協定書（様式1-11）※設計JVの場合のみ
- ⑫ 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)と(f)の書類を提出すること。
 - (a) 建築士事務所登録通知書の写し
 - (b) 設計実績調書（様式1-12）
 - (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1-13）

- (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
- (f) 設計を担当する者の「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
- (g) 「委任状」（様式1-5-①～②）※設計JVの場合のみ
- ⑬ 事業提案書の概要（公表用）（様式1-14）
 - ・公表することを前提として作成すること。
 - ・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。
 - ・配置計画図において、添付図面内に活用区域が含まれる場合は、区域内を白抜きにすること。
- ⑭ その他、公社が追加で指定する書類

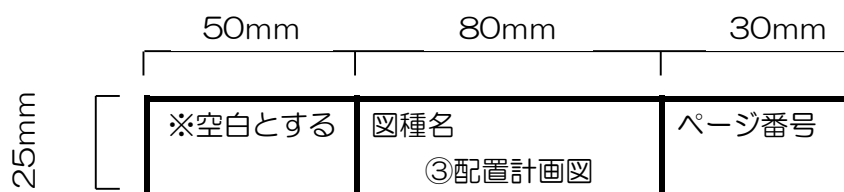
（２）提出部数と作成方法

①「公社賃貸住宅等建替事業」提案書

- ア 製本（左綴19部・バラ1部）の計20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、全体パース、土地利用計画図、配置計画図、外構計画図、立面図はカラーとする。
- ウ 用紙はA3版横とし、北を上にして作成すること。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2-2-①～③）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）③～⑫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）⑬の事業提案書の概要（公表用）（様式1-14）は、A4版横とし、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枚ごとに分割及び一括のデータを提出すること。

- ・「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1-14）

(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 Windows11 で使用できるようにすること。
- ・Adobe Acrobat Reader で使用できるようにすること。
- ・Microsoft 365 Excel 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「井口堂・B 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、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】

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

(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】

$$\bullet \text{定性的事項（計画面）評価点} = \text{基礎点（100点）} + \text{加算点（最高40点）}$$

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【案】」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)～(f)における内容を参考に提案書を作成すること。また、各項目に記載の配点により評価を行い加算点とする。

(評価項目)

(a)『屋外空間計画（ゾーニング）などに関すること』（配点 10 点）

i) 良好な景観を形成しながら、魅力的な施設を創出する工夫

- ・建物は、近隣建物のスケール等を考慮し、壁面等のしつらえの工夫により圧迫感を軽減するとともに、周辺の景観と調和するデザインの提案
- ・住棟エントランスは、質感のあるファサードや木目調デザインの採用等により、温かみや上品さの感じられる玄関口とする提案
- ・集会所は、プレイロットとの一体利用や日常的に使用しやすい室内空間により、多様な活動を受けとめる提案
- ・帰属公園は、子どもの興味・関心を引く遊具や見守りスペースの設置等により、日々のびやかに活動できる場を形成するとともに、地域に賑わいを創出する提案

ii) 団地と地域をつなぐ魅力的な屋外空間の工夫

- ・東側住宅街へ圧迫感のない住棟配置のうえ、南北道路沿いは、ベンチ等を設けながら歩道状の広がりある空間とし、入居者や地域住民が日常的な交流を育む場（以下「コモンスペース」という。）とする提案
- ・コモンスペースは、鮮やかな低～中木を中心とした植栽で彩り、植栽豊かでかつ見通しの良い空間とする提案
- ・コモンスペース沿いや敷地東側に設ける小路沿いの境界は、周囲と視覚的に馴染みつつ調和のあるデザインの提案

(b)『動線計画やサイン計画などに関すること』（配点 4 点）

i) 日常生活において利便性が高く、安全・安心な動線や配置の工夫

- ・多様な世代の入居者が安心して過ごせるよう、バリアフリーや歩車分離に配慮し、緑豊かで四季を感じるなど演出感のある動線計画の提案
- ・ごみ置場や駐車場、駐輪場、バイク置場などの付属施設は、入居者の生活動線を考慮した配置とし、生活の利便性を高める提案
- ・わかりやすく認識でき、興味と親しみを感じるサイン計画の提案

ii) 機能性と特色のある敷地内アプローチの工夫

- ・地域の顔となるコモンスペースは、南北道路の歩車分離を意識した計画としつつ、魅力的でデザイン性のあるメインアプローチの提案
- ・エントランスに向かうサブアプローチとして、敷地南側及び東側の境界沿いに、趣ある仕上げ等により小路を設け、敷地周囲に連続性を持たせる工夫の提案

(c)『間取りに関すること』(配点6点)

i) 若年世帯や子育て世帯が安心して住み続けられ、時代ニーズにも配慮した間取りの工夫

- ・バルコニーに面する居間等を明るく開放的な空間とする提案
- ・育児や家事において、安全な機能を備えた住宅設備や家事動線に配慮した間取りの提案
- ・子育て世帯のニーズに合わせた多様な収納スペースの提案
- ・ライフスタイルの変化に応じ、建具にて間取りの変更ができる可変性のあるプラン等の提案

ii) 維持管理費用を削減しながら環境配慮に対応する工夫

- ・維持管理に優れながら住まい手に還元される日常の省エネに資する提案
- ・住戸内の仕様・設備と共用部は、維持管理が容易で費用負担を軽減する提案

(d)『防犯に関すること』(配点3点)

i) 防犯性やプライバシーを確保しながら魅力的な空間構成の工夫

- ・敷地や建物周囲など敷地外周からの視認性に配慮し、住民の安全を考慮した配置計画の提案
- ・敷地内の動線は柔らかな光で照らすなど、夜間における防犯性と魅力の向上の両立に配慮した提案
- ・1階住戸への進入防止対策は意匠性もあるセキュリティ仕様の提案など、接地階の安全性と魅力の向上に資する提案

(e)『災害や環境対策に関すること』(配点7点)

i) 安全・安心な暮らしの供給を継続する工夫

- ・昼夜を問わず災害時に高齢入居者の一時的な避難拠点として利用できる集会所及び集会所と屋外空間の一体利用を可能とする提案
- ・日常的に災害対策用設備等の認識や利用方法への理解を深める工夫されたサインなどの提案
- ・帰属公園は防災パーゴラ等の災害対策用設備を設置し、団地とともに防災力の高い空間とする提案
- ・過度な維持管理を要さず、緊急時に団地内ライフラインを一定期間維持できる提案
- ・環境負荷への低減や災害時の被害軽減における提案
- ・その他災害対策や環境に配慮した独自の提案

(f)『施工計画等に関すること』(配点 10 点)

i) 自社のもつノウハウ等を最大限に活かした施工計画等の工夫

- 水路橋の架け替えにおいては、効率的かつ水路への影響を最小限とする施工方法と費用の提案
- 実現性をふまえた効率的な施工計画により、工事期間中における入居者や近隣住民の暮らしと利便性に対して負担を軽減させる提案
- 効率的な事業展開などによる事業コストの低減、機能低下や安価な見た目にならない工事コストの低減を可能とする具体的な提案
- 建設コスト管理体制及びコスト上昇時の対応方法の提案

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 5 位を四捨五入して求めるものとする。

＜Ⅸ 基本協定の締結等＞

1 基本協定の締結等

- (1) 選定事業者と「井口堂・B 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 2-1)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 45 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)の総額の 100 分の 5 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、建替計画区域の維持管理、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 V 2 (3) ⑦ (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 2-3)を使用する。
- (2) 業務委託代金額は提案金額の範囲内とし、仕様などは本募集要項及び関係資料等を遵守すること。
- (3) 業務委託契約は公社担当課の担当者と協議・調整の上で進め、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委託に含むものとする。
- (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) 本実施設計業務は公社担当課の担当者と協議・調整のほか、設計企業と公社が業務委託契約を締結する場合も含め、選定事業者による建設コストの適切な管理を実施し、進めること。

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等設置及びインフラ切替、当該団地 1 号棟から 4 号棟の既存建物等解体撤去及び建替計画区域南側等開発道路整備工事の工事請負契約、本体建設工事(ガス設備機器工事除く)の工事請負契約、当該団地 5 号棟から 7 号棟の敷地に対する仮囲い設置及び残存する既存建物等解体撤去(7 号棟西側隣地の地番 426 番 3 及び 426 番 7 に現存する家屋等含む。)、インフラ等閉栓撤去及び開発道路等整備工事の工事請負契約の締結を予定する。
また、仮設水路橋設置又は既存水路橋の補強工事、水路橋架け替え工事は、単独での工事請負契約を締結せずに上記のいずれかの工事請負契約と併せて契約するものとする。
なお、並行する工事や連続して実施する工事など、契約の工事内容を上記より分離又は結合する場合は、法令等に基づくとともに協議により変更できるものとする。
(「区域設定図(関係資料 4-1)」参照)

- (2) 各工事請負金額は提案金額の範囲内とし、仕様などは本募集要項及び関係資料等を遵守すること。
- (3) 工事請負契約書は「工事請負契約書【案】(関係資料 2-2)」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、違約金として基本協定書第 14 条に基づき、建設工事費等提案価格(税込)の100分の10に相当する金額を公社に支払うこと。なお、それまでの業務委託契約や各工事請負契約の実施有無は考慮しない。
- (5) 基本協定締結より工事請負契約までの期間で、物価水準の変動などの特別な要因により提案された建設工事費等提案価格が不適当となった場合は、基本協定書第 6 条に基づく協議後に価格改定を行うものとする。なお、工事請負契約締結後は契約約款によるものとする。

＜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) 本募集要項と現状の「井口堂・B団地」が異なる場合は現状を優先する。
また、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、それらに伴う建設工事費等提案価格の変更は行わない。
- (6) 選定された提案内容の変更協議をすることがある。
- (7) 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＞

公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 現況測量関係
- 1-4 確定測量関係
- 1-5 既存建物関係
- 1-6 ボーリングデータ
- 1-7 アスベスト分析結果報告書
- 1-8 水路橋測量図

2 契約関係資料

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

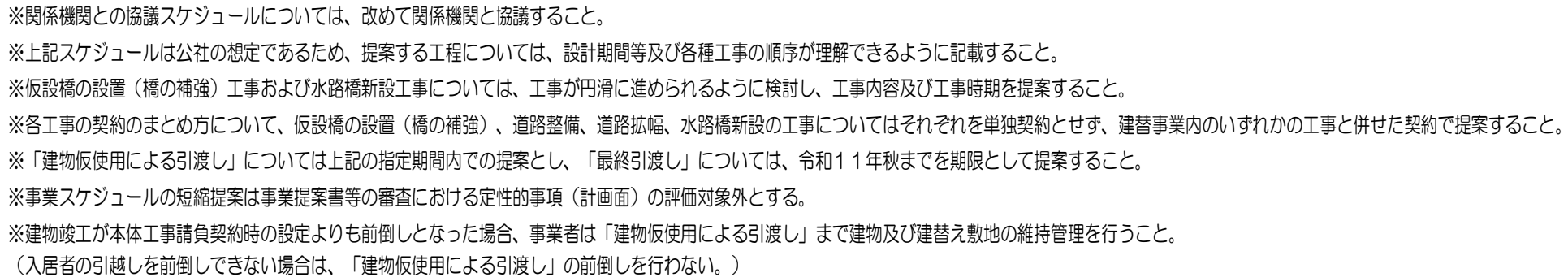
3 各種指針・基準関係資料

- 3-1 要求水準書
- 3-2 建築・設備設計指針
- 3-3 実施設計業務委託仕様書【案】
- 3-4 補足説明書（仮囲い・解体・本体）【案】
- 3-5 公社中高層共同住宅・契約不適合補修基準
- 3-6 公社住宅等契約不適合補修取扱要領

4 その他

- 4-1 区域設定図
- 4-2 開発及び提案条件整理図
- 4-3 大阪府住宅供給公社契約関係暴力団排除措置要綱
- 4-4 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
- 4-5 大阪府住宅供給公社個人情報保護規程
- 4-6 7号棟西側隣接地に関する補足資料

1 事業工程表（案）



2 現地確認参加申込書

※別紙添付資料を使用して申し込むこと。

3 関係資料等申込書

※別紙添付資料を使用して申し込むこと。