

公社茶山台団地 16 棟活用
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]	1
1. 背景と目的	1
2. 団地概要	2
3. 住棟概要	3
[II. 事業提案競技の概要]	5
1. 競技名称等	5
2. 事業概要	5
3. 提案内容	6
4. 補助金事業への応募	7
5. 事業継続の可否について	7
6. 事業スケジュール	8
7. 主催者及び事務局	9
[III. 提案条件]	10
1. 「コミュニティ活性化等事業（「利便施設等導入」含む）」提案条件	10
2. 「定期建物賃貸借契約に伴う貸付」賃料提案条件	12
3. 「耐震改修・大規模修繕工事」計画提案条件	13
4. 「耐震改修・大規模修繕工事」価格提案条件	15
5. 公社と各選定事業者との役割分担一覧表	16
[IV. 応募者の条件]	17
1. 応募者の構成	17
2. 資格要件	17
3. 禁止事項	18
4. 失格要件	19
[V. 応募手続き]	20
1. 関係資料の配布	20
2. 現地確認会	20
3. 質疑応答	20
4. 事業提案書等の提出	20
5. プレゼンテーション	21
6. その他	21
[VI. 事業提案書等の提出書類]	21
1. 応募資格に関する提出書類	21
2. 事業提案書に関する提出書類	22
[VII. 事業提案書等の審査]	24

1. 提案作品の選定	24
2. 評価方法	24
[VIII. 契約締結等手続き]	26
1. 基本協定書の締結	26
2. 設計業務委託契約の締結	26
3. 工事請負契約の締結	26
4. 定期建物賃貸借契約の締結	27
[IX. その他の注意事項]	27
1. 著作権の取扱い	27
2. 特許等の取扱い	27
3. 優先順位	27
4. その他	27
[X. 関係資料一覧]	29

[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、団地再生のリーディングプロジェクト団地である茶山台団地での取り組みを通じて、堺市が策定した「SENBOKU New Design」における人口減少や高齢化、若年世帯の転出、公的賃貸の老朽化等の課題解決に向け、地域のまちづくりとコミュニティ活性化をめざし、平成27年度から「茶山台としょかん」や「やまわけキッチン」等、住民主導の自立した地域コミュニティの推進を行い、住戸内リノベーションの「ニコイチ」等と併せてソフト・ハードの両面から団地再生の取り組みを進めています。

今後、これらの取り組みをさらに加速し、団地住民の満足度向上及び、地域のまちづくりに貢献するために、茶山台団地16棟を団地再生事業に活用します。

つきましては、茶山台団地16棟において、将来にわたって多様な世代が快適に住み続けられる「持続発展可能なまち」の実現に向け、公社や連携するパートナー事業者等※のこれまでの取り組みを踏まえつつ、民間事業者の柔軟な発想と企画力等を発揮いただくことで、本団地や地域の魅力を向上し、入居者と地域住民が交流し、「いきいきと暮らす」ことができる「茶山台団地16棟の活用提案」を公募します。

※パートナー事業者等とは

団地内で運営している「茶山台としょかん」「やまわけキッチン」「DIYのいえ」「茶山台ほけんしつ」等の運営者及び団地自治会等

※泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画（泉北ニューデザイン推進協議会）

https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/senbokusaisei/gaiyou/kyogikai/koutekikaitei.files/koutekikeikaku_honpen_R404.pdf

2. 団地概要

昭和 46 年に管理開始した茶山台団地は、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ある。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てきた。

しかし、社会環境の変化やニーズの多様化により、様々な社会的課題を抱えており、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る。一方で、大阪府・堺市・公社などで構成する泉北ニューデザイン推進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る。

団地名	茶山台団地
所在地	堺市南区茶山台 2 丁 1 番・2 番
敷地面積	8.80ha
管理開始	昭和 46 年 4 月
地域・地区	第 1 種中高層住居専用地域 準防火地域
交通	泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅まで 徒歩約 13～15 分
管理戸数	923 戸 ※16 棟 40 戸は平成 29 年 8 月に経営廃止 済みのため、管理戸数より除外 ※16 棟含め、敷地全体で一団地認定済み
付属施設	集会所（7・19・24 棟の計 3 棟） 駐輪場



※団地内に以下の施設を運営

- ・「茶山台としょかん」 … 19 棟（集会所）
- ・「やまわけキッチン」・「茶山台ほけんしつ」 … 21 棟
- ・「DIY のいえ」 … 16 棟
- ・7 棟（集会所）については集会所を改修し、働く世代の交流の場づくりを進めている。

「茶山台団地におけるコミュニティ拠点一覧」（関係資料 4-1）参照

※参考 URL

<https://www.osaka-kousha.or.jp/oph-search/report/0086>

3. 住棟概要

(1) 対象住棟概要

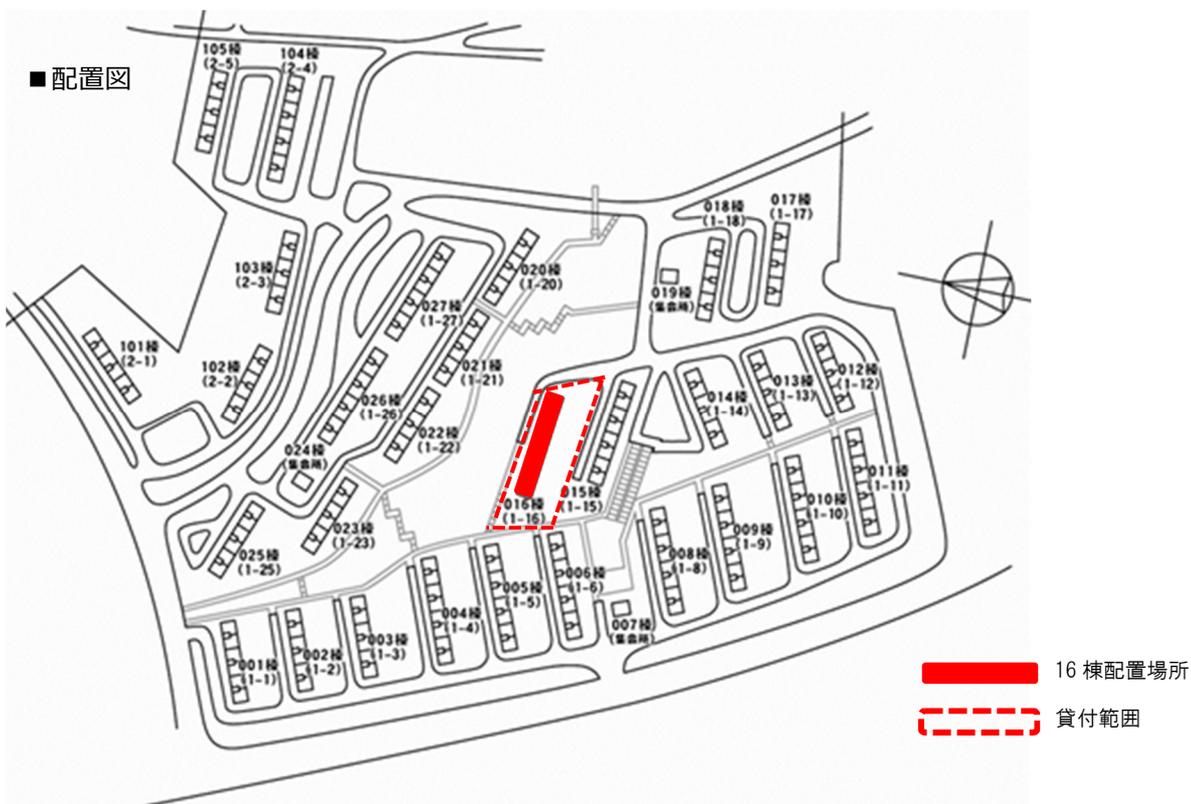
対象住棟	16棟
用途	共同住宅
構造	鉄筋コンクリート造（ラーメン構造） ※耐震性能は、「耐震診断関係書類」（関係資料 1-5）を参照のこと。
階数・戸数	5階建・40戸
専有面積	44.98 m ²
建築面積	426.28 m ²
延べ面積	2,104.00 m ²

(2) 貸付範囲

貸付範囲：16棟住棟及び

16棟住棟周辺敷地 約2,130m²（16棟北側駐車場6区画含む）

※16棟住棟敷地範囲については本提案競技で選定された事業者（以下「選定事業者」という。）決定後、募集要項5ページⅡ2「事業概要」に記載の便民施設等の導入を含む公社茶山台16棟活用事業の16棟全体の事業を行う者（以下「コミュニティ活性化等事業者」という。）と「16棟住棟周辺貸付敷地範囲【案】」（関係資料1-8）を基に、公社と貸付範囲を決定すること。
なお、貸付範囲の管理境界ポイントには事業者の負担においてピン等で明示を行うこと。



410 B	階段室	409 E	310 B	階段室	309 E	210 B	階段室	209 E	110 B	階段室	109 E
408 B		407 E	308 B		307 B	208 E		207 E	108 B		107 E
406 E		405 E	306 B		305 E	206 E		205 E	106 B		105 B
404 E		403 B	304 B		303 E	204 E		203 E	104 E		103 B
402 E		401 新B	302 E		301 B	202 E		201 E	102 新B		101 E

※階段室側から見た配置図

※101・102・103・104号室（計4室）は、「DIYのいえ」として本事業の工事着手する令和8年3月31日まで公社はパートナー事業者と使用貸借契約を締結する予定である。

■住戸間取り

①Bタイプ（2LDK）



15T-R10-N
専用面積：44.98㎡
バルコニー面積：3.30㎡

②新Bタイプ（2LDK）



15T-R10-N
専用面積：44.98㎡
バルコニー面積：3.30㎡

③Eタイプ（3DK）



15T-R10-N
専用面積：44.98㎡
バルコニー面積：3.30㎡

※階段室を中心に、反転プランあり。図面と現状が異なる場合は現状を優先すること。

※全タイプともラーメン構造であるため、柱型は「①Bタイプ」「③Eタイプ」も「②新Bタイプ」と同形状とする。

[Ⅱ. 事業提案競技の概要]

1. 競技名称等

- (1) 競技名称 : 茶山台団地 16 棟活用事業提案競技
- (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

2. 事業概要

提案する事業者は、茶山台団地 16 棟を活用し、泉北ニュータウン地域における将来にわたって多世代が快適に住み続けられる「持続発展可能なまち」の実現に向け、事業者の創意工夫を活かし、多様な住宅や子育て、高齢者支援施設等（以下「利便施設等」という。）多世代交流ができる機能を導入するものとする。本事業では、公社がコミュニティ活性化等事業者と借地借家法 38 条に定める定期建物賃貸借契約を締結し、マスターリース方式で茶山台団地 16 棟を貸付する。

また、16 棟の活用にあたり、建物を継続して使用することとするが、経年による建物の機能回復のため、「耐震改修工事」及び「大規模修繕工事」（外壁改修その他計画修繕工事）についても本事業で実施する。（詳細は募集要項 16 ページⅢ 5「公社と各選定事業者との役割分担一覧表」参照）

なお、求める事業提案は以下の（1）（2）をあわせた総合的なものとする。

（1）コミュニティ活性化等事業（「利便施設等」導入等含む）

16 棟の活用にあたり、コミュニティ活性化等事業者と定期建物賃貸借契約を締結し、コミュニティ活性化等事業者は利便施設等の導入やその他住戸を活用することにより、地域コミュニティを活性化し、団地や周辺地域の魅力向上を図る。

（2）耐震改修工事・大規模修繕工事

①耐震改修工事

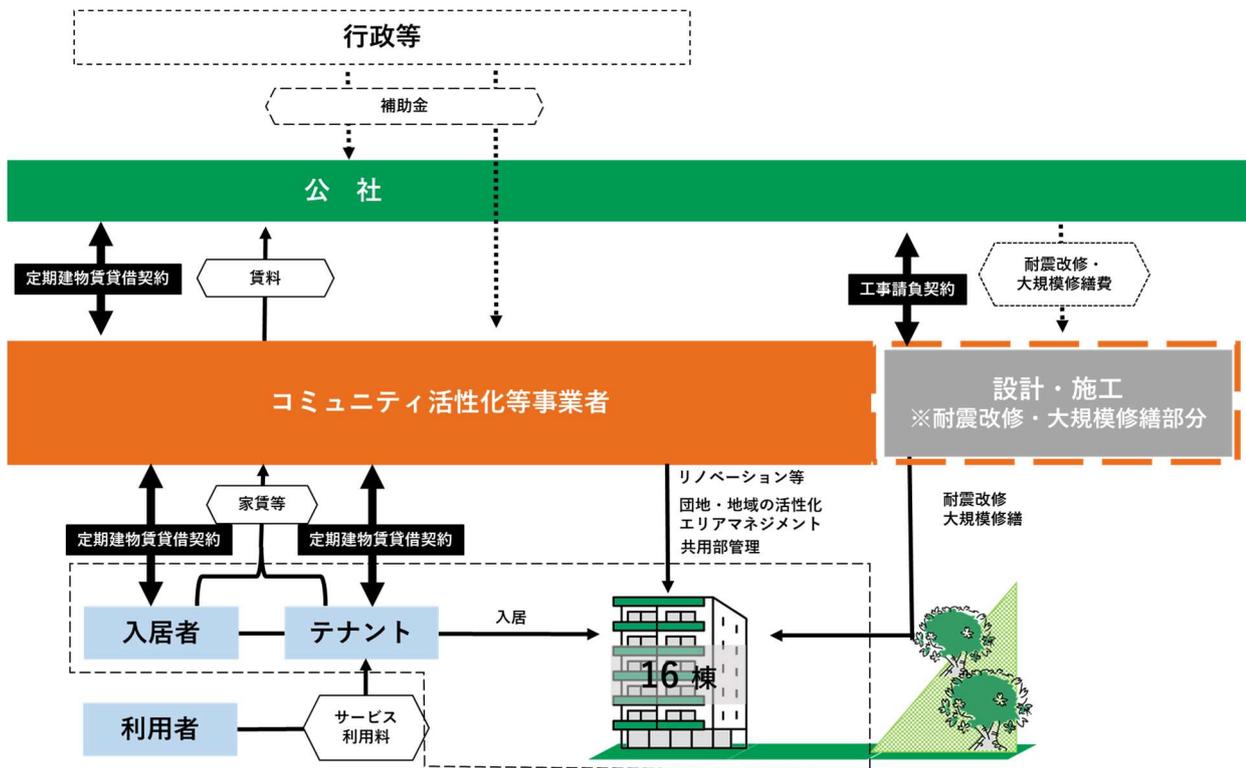
事業者からの耐震改修工事の施工方法などの提案に沿って、公社と設計者は設計業務委託契約、公社と施工者は工事請負契約を締結し、当該設計及び工事を行う。

②大規模修繕工事

「大規模修繕工事仕様書」（関係資料 3-2）をもとに、公社と設計者は設計業務委託契約、公社と施工者は工事請負契約を締結し、当該設計及び工事を行う。

公社と耐震改修工事・大規模修繕工事の設計業務委託契約を締結し、設計業務を行う者を以下「設計者」、公社と耐震改修工事・大規模修繕工事の工事請負契約を締結し、施工業務を行う者を以下「施工者」という。

(事業概要スキーム図)



3. 提案内容

- (1) 「コミュニティ活性化等事業（利便施設等導入含む）」計画
- (2) 「定期建物賃貸借契約に伴う貸付」賃料
- (3) 「耐震改修・大規模修繕工事」計画
- (4) 「耐震改修・大規模修繕工事」価格

※募集要項 10 ページⅢ「提案条件」参照

4. 補助金事業への応募

本事業はコミュニティ活性化等事業者との共同で、国土交通省「住まい環境整備モデル事業」(人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業) 又は「空家対策モデル事業」の応募を予定し、その採択を前提として実施する。

以下内容が補助対象範囲とする。

公社発注分	選定事業者発注分
<ul style="list-style-type: none">・耐震改修工事・大規模修繕工事	<ul style="list-style-type: none">・ 利便施設等改修工事・ 住戸内改修工事・ その他本事業に伴う改修工事

※補助対象範囲には設計及び工事監理業務も含まれるが、応募時期により公社発注分の設計業務を除く場合がある。

※採択された補助金については、設計・工事監理を含んだそれぞれの事業費総額にて按分する。

※補助事業の応募については、公社と協議の上、公社と共同提案で応募すること。なお、「住まい環境整備モデル事業」と「空家対策モデル事業」をあわせて補助対象範囲で採択を受けることができない。

※当該年度中の事業着手（設計業務だけでも可）が必要となる。

(参考) 令和 6 年度事業 (令和 6 年度は両事業とも応募終了) の URL

「住まい環境整備モデル事業」(人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業)

①<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001737546.pdf>

②<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001755034.pdf>

「空家対策モデル事業」

①<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001739335.pdf>

②<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001757942.pdf>

5. 事業継続の可否について

本事業については以下のいずれかに該当する場合、事業継続可否について公社と協議を行うこと。なお、協議内容により本事業を実施しない場合がある。

- (1) 補助金事業の採択がされなかった場合
- (2) 天災、急激な物価上昇等の不可抗力による場合
- (3) その他公社がやむを得ないと判断した場合

6. 事業スケジュール

(1) 提案競技スケジュール

募集要項公表	令和6年12月25日(水)から公社ホームページにて公表
関係資料等の申込み	申込期間：令和6年12月25日(水)～令和7年1月22日(水)17時
現地確認会	申込期間：令和6年12月25日(水)～令和7年1月9日(木)17時 開催日：令和7年1月15日(水)
質疑応答	受付期間：令和6年12月25日(水)～令和7年1月22日(水)17時 回答：令和7年1月31日(金)公社ホームページにて公表
事業提案書等 応募締切	提出期限：令和7年3月14日(金)17時必着(郵送又は持参)
選定結果公表	令和7年4月中旬 予定
基本協定書締結	令和7年5月中旬 予定
設計業務委託 契約書締結	令和7年5月下旬 予定
工事請負契約書 締結	令和8年3月 予定
賃貸借契約書 締結	令和9年3月 予定

※応募の手続きについては、募集要項20ページ「V. 応募手続き」による。

(2) 事業全体スケジュール(予定)



※募集要項 10 ページⅢ (2) ③に記載のパートナー事業者等との協議については基本協定締結後、速やかに開始すること。

※工事については令和8年4月1日以降の着工とすること。

ただし、軽微な作業については事前に公社の承諾を得た場合は施工可能とする。

7. 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

「公社茶山台団地 16 棟活用事業提案競技事務局」

大阪府住宅供給公社

総務企画部 経営戦略室 企画課 事業開発グループ

〒541-0042

大阪市中央区今橋2-3-21（藤浪ビル5階）

TEL：(06) 6203-5452（直通）

メールアドレス：[innovation-suishin\(a\)osaka-kousha.or.jp](mailto:innovation-suishin(a)osaka-kousha.or.jp)

※メールを送信する場合は、(a)を@に置換えること。

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

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

[Ⅲ. 提案条件]

1. コミュニティ活性化等事業（「利便施設等導入」含む）提案条件

（1）基本条件

- ①コミュニティ活性化等事業者は定期建物賃貸借契約締結後、利便施設等を含む対象住棟及び周辺敷地（貸付範囲）について管理運営を行うこと。なお、16 棟周辺敷地の貸付範囲及び面積については「関係資料 1-8」を基に、コミュニティ活性化等事業者が提案を行うこと。
- ②堺市等関係機関との協議、整備及び申請等手続きは、コミュニティ活性化等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、コミュニティ活性化等事業者の負担とする。
- ③事業実施にあたっては、団地住民やパートナー事業者等、関係機関・団体等と十分に協議及び調整を行うこと。
- ④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 1-2~4）については参考資料とする。なお、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。
- ⑤オリジナルの未発表作品とすること。

（2）利便施設等導入条件

以下条件に則し、茶山台団地及び茶山台エリアの発展に寄与する利便施設等を提案すること。なお、コミュニティ活性化等事業者は一体的に運営及び管理を行うこと。なお、事業の実施にあたっては、有償・無償は問わない。

①計画コンセプト

本事業の趣旨を踏まえ、「SENBOKU New Design」におけるまちづくりの方向性との整合を図るとともに、団地内の既存コミュニティ拠点（茶山台としょかん、やまわけキッチン等）との相乗効果や機能の分担等が期待できるよう留意し、団地住民等の利便性の向上やパートナー事業者等の連携促進に資する事業を進めていくこと。なお、用途の制限などにより、活用が制限される場合は、堺市等と協議すること。

②16 棟の仕様

茶山台団地及び茶山台団地エリアの発展に寄与するため、1 階の 4 住戸以上は 16 棟入居者以外（団地入居者・地域住民等）も利用できる利便施設等とし、屋外空間を一体とした多様な住まい方や子育て・高齢者等多世代交流ができる機能等を導入すること。なお、それ以外の住戸の活用についてはコミュニティ活性化等事業者の提案による。

③パートナー事業者等との定例会議への参加

利便施設等は既存コミュニティとの相乗効果が図れるものとするため、基本協定締結後、本事業期間中（原則、令和 34 年 3 月 31 日まで）は、パートナー事業者等と月 1 回程度の定例会議に参加すること。

④提案内容の変更について

選定後のパートナー事業者等との協議や、泉北ニューデザイン推進協議会の取組み等により、提案内容のまま実施されない場合がある。

⑤その他の留意事項

住居の提案の場合は、住居の賃借人の資格等については、少なくとも次の条件とすること。

- ・合理的な理由なく、性別・年齢・家族構成等による申し込みの制限を設けないこと。
- ・動物（観賞用の鳥類・魚類を除く）の飼育は不可とする。
- ・入居者とは、公社との貸付期限（令和34年3月31日）までの賃貸借契約とすること。
（定期建物賃貸借契約等）
- ・「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でないこと
- ・住宅及び敷地内において「大阪府薬物の濫用の防止に関する条例」第2条第1号から第6号までに掲げる薬物又は第9条4項に規定する知事指定薬物の製造・栽培・販売・授与又は販売若しくは授与の目的での所持（法令又は条例の規定により行うことができる行為は除く。）を行わないこと。
- ・その他共同住宅の秩序を乱し、公社及び16棟を含む団地全体の入居者の迷惑になることを行わないこと。

（3）貸付条件

公社は、募集要項5ページⅡ2「事業概要」について、以下の条件により、マスターリース方式による定期建物賃貸借契約を締結し、コミュニティ活性化等事業者に貸付する。

①貸付期間

令和9年4月1日から令和34年3月31日までの25年間

ただし、貸付開始時期が変更となる場合は公社と協議の上、原則25年間定期建物賃貸借契約を締結すること。

②解約条件

貸付開始より10年以内の途中解約は認めない。

③賃借権の譲渡又は転貸

コミュニティ活性化等事業者は本事業について公社に承認を受けた場合、本建物を転貸することができる。また転借人の変更等が生じた場合も同様とする。その他管理・運営における転借人の条件はコミュニティ活性化等事業者と同等とし、コミュニティ活性化等事業者は、転借人に対して、本建物の使用・運営・管理等に関する内容を遵守させる義務を負い、転借人が本事業において不適切な行為を行った場合は、コミュニティ活性化等事業者の責任により必要な措置を講じなければならない。なお、賃貸借の譲渡や担保権の設定を行うことはできない。

④用途の制限

コミュニティ活性化等事業者は、関係法令及び社会状況等の変化に対応して用途の変更が必要とされる場合は、公社との協議及び了承の上で変更可能とする。その場合、コミュニティ活性化等事業者の責任において堺市等関係機関との協議を行うこと。

⑤建物等の返還

- ・貸付期間終了時、若しくは公社又はコミュニティ活性化等事業者のいずれかにより定期建物賃貸借契約が解除された時は、公社の指定する期日までに、コミュニティ活性化等事業者の負担により、16棟内の動産及び貸付敷地内の工作物を収去した上で、住棟を公社に返還すること。
- ・なお、住居の場合、コミュニティ活性化等事業者と入居者との賃貸借期間はコミュニティ活性化等事業者との貸付期限までとする。

- ・募集要項 13 ページⅢ2（2）に記載の中途解約の場合、コミュニティ活性化等事業者は自らの責任に利便施設等の賃貸借契約等を終了し、公社に返還すること。住居の場合は公社との協議による。
- ・コミュニティ活性化等事業者は、本事業で付加したすべての造作・設備等について、公社に対しその買取り請求又はその新設、改造、修繕等に要した費用の請求を行うことができない。その新設、改造、修繕等につき、あらかじめ公社の承認を得た場合、又は公社の指示によって行った場合も同様とする。

⑥コミュニティ活性化等事業者にて改修する条件

- ・現状有姿にて選定事業者が工事に着手するため、残置物等の撤去が必要な場合は、選定事業者の費用負担において処分すること。
- ・クーラースリーブ開孔（75φ以下）は、室外機置場の関係上、原則、バルコニーに面した既存壁の各住戸1か所のみ認めるものとする。
ただし、開孔位置等については事前に公社と協議の上、コンクリート壁の貫通はダイヤモンドカッターを使用するものとし、作業前に全ての箇所について、鉄筋探査機（超音波探査機等）により調査を行い、公社の承諾を得てから貫通作業を行うものとする。なお、その調査や作業中の状況を記録、写真撮影の上、それらをまとめ報告書を作成し、公社に提出すること。
- ・室内のアスベストについては、関係法令に則ってコミュニティ活性化等事業者の責任において適切に処理すること。なお、処分に伴う費用はコミュニティ活性化等事業者の負担とする。
- ・既存室内コンクリート壁の撤去可能範囲は「関係資料 1-7」によるが、撤去する場合は耐震性能がIs 値 0.6 以上確保していることを確認するため、募集要項 14 ページⅢ3（3）①記載の第三者判定機関による耐震改修計画評価を受けること。

⑦その他

- ・定期建物賃貸借契約期間中はコミュニティ活性化等事業者にて 16 棟住棟全体の火災保険に加入すること。
- ・団地自治会が管理している共用部の維持管理に要する費用を貸付範囲分に応じて自治会へ支払うこと。（共用部の清掃、植栽管理、水道光熱費等）
- ・団地内の駐輪場及び駐車場（貸付範囲の 6 区画は除く）の使用に関する運用は、公社及び団地自治会との協議にて決定すること。
- ・空家修繕等の一般修繕費用について、公社は負担しない。
- ・その他の事項については、公社とコミュニティ活性化等事業者にて締結する定期建物賃貸借契約書に定める。

2. 「定期建物賃貸借契約に伴う貸付」賃料提案条件

（1）賃料

項目	条件価格
賃料	年額 800 万円以上（税抜き）

※消費税及び地方消費税を以下、「税」という。

- ①貸付開始から 1 年間はコミュニティ活性化等事業者のリーシング期間を考慮して、提案価格の半額とする。

- ②今後、社会経済情勢の大幅な変動等により、著しく不相応となった場合には、公社とコミュニティ活性化等事業者の協議により貸付料を改定することができるものとする。

(2) 保証金

①賃料1年分に相当する金額

- ②当該保証金は、25年間の定期建物賃貸借契約期間満了時に、コミュニティ活性化等事業者が敷地内の工作物を収去したことを公社が確認した後、未払債務等を差し引いて、無利息にてコミュニティ活性化等事業者へ返還する。なお、貸付開始より10年を経過し、コミュニティ活性化等事業者より中途解約の申し入れがあった場合、保証金は違約金として徴収し、コミュニティ活性化等事業者へ返還しない。

(3) 支払方法

①賃料

- ・賃料は、毎月の支払いとする。当月分の賃料を公社の指定する期日（非営業日の場合は翌営業日）までに、公社が発行する納入通知書により、金融機関で納入すること。支払いに要する費用はコミュニティ活性化等事業者が負担すること。なお、月払いの支払額については均等割りとするが、端数が生じる場合は公社との協議により決定すること。
- ・賃料の支払いが遅延した場合、公社はコミュニティ活性化等事業者に対して延滞料を請求する。延滞料は、納付期限後の翌日から納入する日までの日数に応じ、年14.6%の割合を乗じて計算した額とし、延滞料に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる。

②保証金

- ・保証金は、定期建物賃貸借契約締結前に、公社が発行する納入通知書により、指定期日までに一括して支払うこと。なお、指定期日までに保証金の支払いが完了されない場合は、締結を予定する定期建物賃貸借契約を破棄し、別途定める違約金を請求する場合がある。

3. 「耐震改修・大規模修繕工事」計画提案条件

(1) 基本条件

- ①本事業の耐震改修工事及び大規模修繕工事は以下により設計・工事を行うこと。
- ・「実施設計業務委託仕様書【案】」（関係資料3-1）
 - ・「大規模修繕工事仕様書」（関係資料3-2）
 - ・「補足説明書」（関係資料3-3）
- ②堺市等との協議、整備及び申請等手続きは、設計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、設計者の負担による。
- ③事業実施にあたっては、団地住民やパートナー事業者等、関係機関・団体等と十分に協議及び調整を行うこと。
- ④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1-2~4）については参考資料とする。なお、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。
- ⑤オリジナルの未発表作品とすること。

(2) 建築機能条件

①計画コンセプト

本事業の趣旨を踏まえ、提案すること。

②安全・安心に留意した施設計画

建物の安全性に配慮するとともに、既存建物を活用するため可能な範囲でユニバーサルデザインの理念に則り、誰もが安心でき、使いやすいものとする。

③環境負荷低減への配慮

建築資材廃棄物の排出抑制など環境への負荷の低減に配慮すること。

④当該工事にあたっての留意事項

工事車両の通行に際しては、十分な安全対策を講じるとともに、特に耐震改修工事においては、近隣住棟にお住いの方への生活環境に配慮した施工について十分考慮すること。

⑤上記①～④については当該工事範囲（耐震工事及び大規模修繕工事費用）を除くコミュニティ活性化等事業の工事範囲についても同様とする。

(3) 耐震改修工事について

①耐震性能

耐震性能は、 I_s 値 0.6 以上確保するものとし、第三者判定機関による耐震改修計画評価を受けるものとする。

②耐震改修工法

耐震改修工法は、提案による。なお、実施に当たっては、設計者において堺市等関係機関と協議を行うものとし、それに伴う費用は設計者の負担とする。なお、住民の生活動線や今回導入する利便施設等へのアプローチ等を阻害しないものとする。

(4) 大規模修繕工事について

①工事内容

工事内容・仕様等については「大規模修繕工事仕様書」（関係資料 3-2）による。

なお、仕様については「大規模修繕工事仕様書」と同等以上とすること。

〔主な修繕内容〕

・外壁改修工事

（躯体劣化部補修・外壁塗装・雨水縦管・バルコニーパーテーションボード塗装（枠共））

・鉄部塗装工事

（玄関扉（両面枠共）・窓設置の落下防止柵・バルコニー手摺、ダストシュート（扉共））

・屋上防水工事、バルコニー側溝

・汚水縦管、雑排水縦管の更生又は更新、給水縦管（水道メーターへの接続まで）の更新

※コンクリート床、壁の新規貫通、及び既存貫通部への修正等の貫通は、ダイヤモンドカッターを使用するものとし、作業前に全ての箇所について、鉄筋探査機（超音波探査機等）により調査を行い、公社の承諾を得てから貫通作業を行うものとする。また管周囲の補修も本工事に含むものとする。なお、その調査や作業中の状況を記録、写真撮影の上、それらをまとめ報告書を作成し、公社に提出すること。

※上記の外壁改修工事・鉄部塗装工事の塗装範囲について、現状塗装箇所は塗装替え、非塗装箇所は塗装しない。設備ボックス等の焼付塗装については原則、塗装替え不要とする。

※屋上防水については過去2回、既存防水層から重ね工法にて施工しているため、本事業において既存防水層を撤去の上、改修すること。

※外壁及び屋上防水のアスベスト調査を設計時に実施し、その調査費用は設計者の負担とする。
また調査にてアスベストが確認された場合は「大規模修繕工事仕様書」（関係資料3-2）、「補足説明書」（関係資料3-3）等及び関係法令に則って適切に処理することとし、その費用については提案価格に含め提案すること。

※外壁改修工事及び屋上防水改修の躯体補修箇所は「大規模修繕工事仕様書」で提示する参考数量により価格提案すること。なお、足場仮設後に打診調査等を行い、公社にて確認した上で、補修箇所を決定する。最終の補修箇所にて設計変更の対象（精算払い）とする。補修箇所については図面に記入し、数量調書を提出すること。

※屋外共用部については公社の工事内容には含まない。

②外壁塗装デザイン

外壁塗装について、本事業にふさわしい色彩デザイン（外壁塗装等）を提案の上、工事を行うこと。
なお、工事実施前に堺市景観条例に基づく大規模建築物等の届出が必要なため、届出前にあらかじめ堺市景観条例に基づく事前協議を行うこと。

4. 「耐震改修・大規模修繕工事」価格提案条件

項目	条件価格
耐震改修工事及び大規模修繕工事費用 ※設計業務委託費用を含む	1億3,000万円以下（税抜き）

5. 公社と各選定事業者との役割分担一覧表

事業段階	項目	公社	各選定事業者	備考
設計	貸付範囲の面積確定		○	
	外壁アスベスト含有調査		○	公社発注設計
	建物躯体調査（目視）		○	//
	耐震改修設計（市協議・申請含）		○	//
	耐震改修計画評定（第三者機関）		○	//
	大規模修繕設計（市協議含）		○	//
	補助金申請書類作成・申請	○	○	
	利便施設等計画に係る地元協議	協力	○	
	利便施設等設計		○	
	住戸リフォーム設計		○	
工事	耐震改修工事		○	公社発注工事
	大規模修繕工事		○	//
	利便施設等工事		○	
	住戸リフォーム工事		○	
	貸付範囲内屋外工事		○	
	公社発注工事の工事監理	○		
維持管理※	住棟専用部分		○	
	住棟(建物躯体・外部防水)に関する こと	○		建物定期点検含む
	住棟(建物躯体・外部防水以外)に関する こと		○	消防点検含む
	貸付範囲内の屋外施設・駐車場・敷地		○	
	公租公課（建物・貸付敷地）	○		

※ 修繕負担区分については、提案内容に基づき協議により別途定める。

[IV. 応募者の条件]

本提案競技の応募者の応募資格要件等は、以下のとおりとし、特記がない場合は事業提案書等の提出期限日において応募資格要件を満たすものとし、提案内容を実現する能力及び実施を持つものとする。

1. 応募者の構成

- (1) 応募者は募集要項 5 ページⅡ 2 「事業概要」の(1)(2)をあわせた複数の法人によって構成される応募グループ（以下「応募グループ」という。）とする。ただし、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「代表事業者」という。）及び構成員から成る。なお、コミュニティ活性化等事業者が代表事業者となり、応募手続きを行うこととし、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) 本提案競技は一応募者につき一提案とし、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。
- (4) 代表事業者の変更は認めない。なお、代表事業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. 資格要件

(1) 「設計者」の資格要件

設計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、②③については1者が満たしていること。

- ①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。
- ②一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。
なお、当該事務所と提案書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。
- ③RC造又はSRC造の共同住宅（寄宿舍含む）で延べ面積 1,200 m²以上の耐震改修工事の設計実績を1件以上有していること。

(2) 「施工者」の資格要件

「施工者」は法人であり、次の要件をすべて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（以下「特定JV」という。）場合も全ての要件を満たす者で構成すること。ただし、②③については、特定JVの場合に、構成員のいずれか1者が満たしていること。

- ①建設業法別表第一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。
- ②監理技術者（建設業法第 26 条第 2 項の規定に該当すること。）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) 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当該施工法人と提案書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) 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。

③RC造又はSRC造の共同住宅（寄宿舍含む）で延べ面積 1,200 m²以上の耐震改修工事の工事実績を1件以上有していること。

④工事請負契約締結日までに大阪府の建設工事等入札等参加資格の登録を行うこと。

本工事にかかる施工管理については、公社の工事監理のもと、施工者による自主管理とする。

なお、公社は工事監理業務を第三者へ委託予定である。

(3) 「コミュニティ活性化等事業者」の資格要件

①本提案競技の代表事業者とし、法人であること。

②コミュニティ活性化等事業者及び転借人は宅地建物取引業法により免許を受けている宅地建物取引業者であること。なお、転貸する場合、転借人の宅地建物取引業免許の写しは公社の承認時に提出すること。

(4) その他の資格要件（共通要件）

応募者に共通の要件として、次のいずれにも該当しない者であること。

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、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 第 2 項各号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 事業年度の法人税、市税、消費税及び地方消費税を滞納している者

3. 禁止事項

応募者は、公社職員から直接又は間接的に協力を受けてはならない。

4. 失格要件

- (1) 単体法人又は応募グループが、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、堺市又は公社の入札参加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) 募集要項 12 ページⅢ 2 (1)「賃料」の条件価格を下回った場合又は 15 ページⅢ 4「耐震改修工事及び大規模修繕工事費用」の条件価格を上回った場合
- (3) 募集要項 17 ページⅣ 2「資格要件」に該当しない場合
- (4) 提出した書類等に虚偽の記載等がある場合
- (5) 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
- (6) 審査の不公平に影響のある行為があったと認められた場合
 - ① 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
 - ② 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. 応募手続き]

1. 関係資料の配布

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、令和6年12月25日(水)から令和7年1月22日(水)17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/20241225_chayama16/mail1/mail.asp

2. 現地確認会

現地確認を希望する場合は、令和6年12月25日(水)から令和7年1月9日(木)17時までに下記URLの現地確認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/20241225_chayama16/mail2/mail.asp

- (1) 開催日時 : 令和7年1月15日(水)
- (2) 集合(受付)場所 : 茶山台団地 16棟前
- (3) 集合時間 : 事務局にて指定の上、令和7年1月10日(金)にメールにて連絡する。
- (4) 特記事項 : 参加者は1グループ6名までとする。

※既存建物の状況を確認するためにも、極力参加されたい。

※住戸タイプごと(最上階含む)及び屋上の現地確認可能。ただし、雨天の場合は安全面を考慮し、屋上点検口からの目視確認とする。

3. 質疑応答

(1) 質疑受付

受付期間	令和6年12月25日(水)から令和7年1月22日(水)17時まで
提出方法	応募様式-4「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」とすること。

※上記について電話やFAX及び受付期間外の質疑は一切受け付けない。

(2) 質疑回答

質疑に対する回答について、令和7年1月31日(金)公社ホームページにて公表する。なお、回答に対する質疑は一切受け付けない。

4. 事業提案書等の提出

事業提案書等の応募に係る提出書類一式は令和7年3月14日(金)17時までに郵送又は持参にて事務局宛に提出すること。(郵送等の履歴を確認できるように考慮すること。)

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は、代表事業者に別途案内する。

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は、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。

[VI. 事業提案書等の提出書類]

1. 応募資格に関する提出書類

	書類名称	様式番号
応募グループの構成	応募グループ参加申込書(グループ名称、コミュニティ活性化等事業者(代表事業者)、設計者、施工者)	応募様式-1
コミュニティ活性化等事業者	代表事業者(コミュニティ活性化等事業者)が提出する書類 ・宅地建物取引業免許の写し	
設計者	設計共同体構成員参加申込書 (設計共同体の場合のみ提出、単体は不要)	応募様式-2-1
	設計者が提出する書類一式(設計共同体の場合は構成員全て) ・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ヵ月以内のもの、法人のみ提出 ・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 ・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	
	設計実績調書 ※RC造又はSRC造の共同住宅(寄宿舍含む)で延べ面積1,200㎡以上の耐震改修工事の設計実績を1件以上有していること ・設計実績調書に記入する物件の契約書の写し及び設計概要がわかる図面	応募様式-2-2
	配置予定管理技術者資格資格等調書 ※一級建築士の資格を証する免許証等及び雇用関係を証する書類 ※配置予定管理技術者資格等調書に記入する物件の契約書の写し及び設計概要がわかる図面	応募様式-2-3
施工者	JV構成員参加申込書 (JVの場合のみ提出、単体は不要)	応募様式-3-1
	施工業者が提出する書類一式	

	書類名称	様式番号
	<ul style="list-style-type: none"> 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ヵ月以内のもの 建設業許可証明書の写し ※建設業法第15条第1項の規定に基づく建築一式工事の許可を有すること 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 	
	<u>工事实績調書</u> ※RC造又はSRC造の共同住宅（寄宿舍含む）で延べ面積1,200㎡以上の耐震改修工事の工事实績を1件以上有していること <ul style="list-style-type: none"> 工事实績調書に記入する物件の工事請負契約書の写し及び工事概要がわかる図面 	応募様式-3-2
	<u>配置予定監理技術者資格等調書</u> <ul style="list-style-type: none"> 当該者の監理技術者資格者証の写し ※監理技術者は本事業に専任で配置すること ※監理技術者と当該施工法人が提案書提出期限日から起算して3ヶ月以上の雇用関係があること	応募様式-3-3
提出部数	各1部	

2. 事業提案書に関する提出書類

	書類名称	様式番号	提出部数
提出書類	① <u>事業提案書表紙</u> ※応募者名は記入しないこと	提案様式-1	A3サイズ 横 製本左綴り 12部 バラ1部
	② <u>テーマ</u> <ul style="list-style-type: none"> 本事業の主旨や実施方針、企画上の配慮事項等、企画のポイントについて記載すること 	提案様式-2	
	③ <u>企画コンセプト等</u> <ul style="list-style-type: none"> 事業提案コンセプトを基に応募者自ら設定したコンセプトを説明すること <u>事業提案コンセプト</u> <ul style="list-style-type: none"> 募集要項 25 ページⅦ2（2）イ「加算点」に記載されている審査基準の審査項目・審査内容について必ず明記すること 住棟全体の活用及び1階利便施設等のコンセプトを明記すること 		
	④ <u>全体パース（1面）</u> <ul style="list-style-type: none"> 外壁デザイン及び1階利便施設等と屋外空間のつながりがわかるもの 		

	書類名称	様式番号	提出部数
⑤	<u>1 階利便施設等平面図</u> ・屋外空間とのつながりがわかるもの	提案様式-2	
	<u>耐震改修工事の改修方法がわかるもの</u> 平面図及び立面図（又は断面図）に改修内容を明記すること		
	<u>工程計画、設計施工体制等</u> ・基本協定書締結からコミュニティ活性化等事業開始までの工程を提案すること ・耐震改修工事・大規模修繕工事の工事期間・完成時期も明記すること		
	<u>住棟全体の計画図</u> ・立面図に用途を明記すること		
	<u>コミュニティ活性化等事業による管理運営の体制</u>		
	<u>価格提案書</u> ・年間貸料提案価格 ・工事費及び設計費提案価格 <u>工事費及び設計費 価格提案内訳</u>	提案様式 3-1	
⑩		提案様式 3-2	1 部
	<u>電子データ (CD-R)</u> ・Windows11 で使用できるようにすること ・MicrosoftOffice365 で使用できるようにすること ・「提案競技名称」「応募者名」のラベルを貼り付けること ・保存データ （1）事業提案書（PDF 形式） （2）工事費及び設計費 価格提案内訳（ワード） （3）事業提案書でを使用した画像データ（JPEG 形式）		

※事業提案書は A3 サイズ 10 枚程度（横製本左綴り）にて提出すること。

※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。

※事業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。

※事業提案書のカラー・白黒について問わないが、提出書類「④全体パース」についてはカラーとすること。

※事業提案書は企業名など応募者が特定できる表記は、記載しないこと。

（特に、「⑦工程計画、設計施工体制等」「⑨コミュニティ活性化等事業による管理運営の体制」には、注意すること。）

[VII. 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「公社茶山台団地 16 棟活用事業提案競技 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、文書にて全応募者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】

$$\cdot \text{得点（評価値）} = \frac{\text{①定性的事項（計画面）}}{\text{②定量的事項（価格面）}}$$

$$\text{①定性的事項（計画面）} = \text{基礎点評価（100点）} + \text{加算点（最高40点）}$$

$$\text{②定量的事項（価格面）}$$

$$= \frac{\text{（賃料下限値} \times 24.5 \text{年間} - \text{耐震改修工事及び大規模修繕工事の設計費} \cdot \text{工事費の総額の上限値）}}{\text{（提案者の賃料} \times 24.5 \text{年間} - \text{提案者の耐震改修工事及び大規模修繕工事の設計費} \cdot \text{工事費の総額）}}$$

・得点（評価値）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）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】

・定性的事項（計画面）評価点 = 基礎点（100 点）+ 加算点（最高 40 点）

ア 基礎点（100 点）

本募集要項等の応募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）

以下の審査項目・審査内容を基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。

審査項目	審査内容	得点
事業内容の的確性	・ 事業目的及び内容を踏まえた的確な提案となっているか。	5
	・ 「SENBOKU New Design」に掲げる理念や基本方針のもと、泉北ニュータウンにある「魅力的な要素」×住民のライフスタイルの組み合わせから生まれる泉北ニュータウンならではの多様で豊かな暮らし方に沿った提案となっているか。	5
団地の魅力向上・既存コミュニティへの波及効果	・ 提案内容が団地や地域の魅力向上や周辺への波及効果が期待できる内容となっているか。	5
	・ 団地内にあるパートナー事業者等の活動との連携を見据えた提案となっているか。	5
事業内容の先進性・デザイン性	・ 事業者の柔軟な発想が活かされた先進性や創意工夫のある提案となっているか。	5
	・ 建物計画や屋外計画のデザイン性に優れているか。	5
事業内容の持続可能性	・ 事業を実施する上で、十分な体制が構築されているか。	5
	・ 長期の事業期間を踏まえ、持続可能な提案となっているか。	5
計		40

②定量的事項（価格面）は、下記算定式により算出します。

【算定式】

・定量的事項（価格面）

$$= \frac{(\text{賃料下限値} \times 24.5 \text{ 年間} - \text{耐震改修工事及び大規模修繕工事の設計費} \cdot \text{工事費の総額の上限值})}{(\text{提案者の賃料} \times 24.5 \text{ 年間} - \text{提案者の耐震改修工事及び大規模修繕工事の設計費} \cdot \text{工事費の総額})}$$

・定量的事項（価格面）は小数第 4 位を四捨五入して求めるものとする。

[VIII. 契約締結等手続き]

1. 基本協定書の締結

- (1) 選定事業者と「公社茶山台団地 16 号棟活用事業」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、提案価格（税込み）の 100 分の 5 に相当する金額を公社に支払うこと。
- (3) 上記（2）の提案価格は「賃料の 1 年分」及び「耐震改修工事及び大規模修繕工事の設計費・工事費の総額」の合計とする。
- (4) コミュニティ活性化等事業者は「基本協定書協定書【案】」による代表事業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、「耐震改修工事及び大規模修繕工事」の設計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 2-2）を使用する。
- (2) 設計の業務委託代金額は提案価格の範囲内とし、仕様は本募集要項を遵守すること。
- (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、地元自治会・関係機関等との協議、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) 「耐震改修工事及び大規模修繕工事」の設計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「耐震改修工事及び大規模修繕工事の設計費」の提案価格（税込）の 100 分の 2 に相当する金額を公社に支払うこと。
- (5) 「業務委託契約書【案】」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) 「耐震改修工事及び大規模修繕工事」の施工者と設計業務完了後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-2-3）を使用する。
- (2) 工事請負代金額は提案価格の範囲内とし、仕様は本募集要項を遵守すること。
- (3) 「工事請負契約書【案】」第 4 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。
- (4) 「耐震改修工事及び大規模修繕工事」の施工者と基本協定締結以降、工事請負契約を締結しないときは、違約金として「耐震改修工事及び大規模修繕工事の工事費」の提案価格（税込）の 100 分の 10 に相当する金額を公社に支払うこと。
- (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工事費等提案価格が不適当となった場合は、「基本協定書【案】」第 11 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。

4. 定期建物賃貸借契約の締結

- (1) コミュニティ活性化等事業者と「耐震改修工事及び大規模修繕工事」完了後以降に、定期建物賃貸借契約を締結する予定である。なお、定期建物賃貸借契約は「定期建物賃貸借契約【案】」（関係資料2-4）を使用する。
- (2) 賃料額は提案価格とし、本募集要項を遵守すること。
- (3) コミュニティ活性化等事業者と基本協定締結以降、定期建物建物賃貸借契約を締結しないときは、違約金として「賃料」の提案価格（税込）1年分に相当する金額を公社に支払うこと。
- (4) なお、敷地貸付範囲については土地の占有許可申請を公社へ提出の上、公社が承諾する。占有許可期間はコミュニティ活性化等事業者の貸付期間とする。

[IX. その他の注意事項]

1. 著作権の取扱い

- (1) 提出された事業提案書等の著作権は応募者に帰属するものとする。ただし、選定事業者の事業提案書等は、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。
- (2) 今回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、堺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

- (1) 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. 優先順位

- (1) 本事業要項の優先順位は次によること。
 - 第一位：関係法令等
 - 第二位：質疑回答
 - 第三位：本募集要項

4. 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権人格権、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) 諸官庁等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「茶山台団地 16 棟」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、それらに伴う提案価格の変更は行わない。
- (6) 本事業は、国土交通省の「住まい環境整備モデル事業」(人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業) 又は「空き家対策モデル事業」の応募を行う予定である。コミュニティ活性化等事業者との共同提案による応募を予定しており、補助金申請に伴う必要な資料作成に協力すること。
- (7) 選定された提案内容の変更協議をすることがある。

[X. 関係資料一覧]

「X.関係資料一覧」は別添「関係資料一覧」データ添付による。

1. 16棟関係資料

- 1-1. 団地概要
- 1-2. 住棟配置図
- 1-3. 住棟完成図
- 1-4. 改修工事図面
- 1-5. 耐震診断関係書類
- 1-6. アスベスト調査結果（室内の天井）
- 1-7. 既存室内コンクリート壁の撤去可能範囲
- 1-8. 16棟住棟周辺貸付敷地範囲【案】

2. 契約関係資料

- 2-1. 基本協定書【案】
- 2-2. 業務委託契約書【案】
- 2-3. 工事請負契約書【案】
- 2-4. 定期建物賃貸借契約書【案】
- 2-5. 大阪府住宅供給公社契約関係暴力団排除措置要綱
- 2-6. 大阪府住宅供給公社個人情報保護規程

3. 耐震改修・大規模修繕工事基準関係

- 3-1. 実施設計業務委託仕様書【案】
- 3-2. 大規模修繕工事仕様書
- 3-3. 補足説明書

4. その他

- 4-1. 茶山台団地におけるコミュニティ拠点一覧
- 4-2. （参考）茶山台団地入居者への対面ヒアリングによる16棟に望む利便施設等
- 4-3. 知っていますか？茶山台団地
- 4-4. もっと知りたい！茶山台団地