

令和6年10月17日 改訂版

(仮称) 北八幡屋住宅建設事業提案競技

募集要項

令和6年9月

大阪市住宅供給公社

## 〈 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 競技の内容	
	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 計画提案条件	
	3 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-12
	1 関係資料等の閲覧申込み	
	2 質疑応答	
	3 参加申込み	
	4 事業提案書等の提出	
	5 その他	
VII	事業提案書等の作成	P-13
	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-17
	1 事業提案の選定	
	2 評価方法	

IX	基本協定の締結等	P-19
1	基本協定の締結等	
2	建築設計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-21
1	著作権の取扱い	
2	特許等の取扱い	
3	その他	
XI	提出資料一覧	P-22
XII	関係資料一覧	P-22
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	
	巻末資料	P-23
	事業工程表（参考）	

## < I 趣旨 >

北八幡屋住宅は、Osaka Metro 中央線「朝潮橋」から徒歩 10 分圏内に位置し、国道 172 号線（通称）「みなと通り」や阪神高速道路「天保山」出入口に近接するなど交通の利便性がよく、大阪市営総合公園の「八幡屋公園」に隣接した住居系エリアに立地しています。

大阪市住宅供給公社は、令和 5 年度に「中期経営計画」を策定し、良質な住まいの提供、脱炭素社会の中で求められる環境への配慮、地域も含めた防災機能の強化を目指すこととしています。

この度、中期経営計画の方針を踏まえ当住宅を建て替えるにあたり、品質の向上・施工の効率化によるコスト縮減や工期短縮など、民間事業者の技術力を十分に活かした意欲的な建設計画の提案を期待して、設計と施工を一括で発注するデザインビルド方式による建設事業提案競技を行います。



## <Ⅱ 優先順位>

本募集要項の優先順位は次による。

1. 関係法令等
2. 質疑回答
3. 本募集要項

## <Ⅲ 競技の概要>

### 1 競技名称等

- (1) 競技名称 : (仮称) 北八幡屋住宅建設事業提案競技
- (2) 実施主体 : 大阪市住宅供給公社 (以下、「公社」という。)
- (3) 募集方式 : 公募による建設事業提案競技
- (4) 計画概要 :

団地名称	(仮称) 北八幡屋住宅
所在地	港区港晴3丁目6番2号
敷地面積	1,228.285 m <sup>2</sup>
法規制等	第1種住居地域 (建蔽率:80% 容積率200%) 準防火地域

- (5) 既存建物概要:

既存建物名称	北八幡屋住宅
既存建物概要	構造 : RC造5階建 管理開始: 昭和38年度 建物用途: 店舗併存住宅 戸数等 : 賃貸住宅52戸+店舗3区画 現地状況: 賃貸住宅居住者・店舗はすべて退去済み 現地は建物を閉鎖し未解体 一部退去者の残置物有
その他	外壁塗装にアスベスト含有 煙突管(11本)にアスベスト含有 地中内にRCの群杭有、影響範囲は撤去必要

### 2 競技の内容

今回の提案競技は、北八幡屋住宅において賃貸住宅の建設事業(以下「本事業」という。)を実施するにあたり、公社が要求する性能、機能、技術等に関する事業提案を募集して、性

能・仕様・価格等の要素を総合的に評価し、事業者を選定する。選定された事業者は、自らの事業提案に基づき下記業務を行う。

設計： 基本設計(提案された設計性能の確認)、実施設計(解体撤去工事設計業務を含む)、各申請書類作成から認定等取得までの手続き、入居者募集資料の作成

施工： 解体撤去工事、建設工事、付帯工事、外構工事

なお、業務の詳細は「(仮称)北八幡屋住宅建設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)」を参考にすること。

### 3 競技スケジュール

募集要項公表	令和6年9月2日(月)から公社HPにて公表
関係資料等の閲覧申込み	開始日：募集要項公表から 締切日：令和6年10月18日(金)17:00必着
質疑応答	質疑受付 令和6年9月27日(金)9:00~17:00必着
	質疑回答 令和6年10月4日(金)公社HP公表予定
参加申込み	開始日：令和6年10月4日(金) 締切日：令和6年10月25日(金)17:00必着
事業提案書等の提出期限	令和6年12月13日(金)17:00必着
選定結果通知	令和7年2月下旬(予定)
基本協定書の締結	令和7年3月上旬(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

大阪市住宅供給公社

(2) 事務局

大阪市住宅供給公社 企画部 企画事業課

〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4番20号 住まい情報センター6階

TEL : (06) 6882-7010 (直通)

メール : kikaku@osaka-jk.or.jp

ホームページ : <https://www.osaka-jk.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

## <Ⅳ 提案条件>

### 1 基本条件

- (1) 本事業で公社が要求する性能、機能、技術の水準等については、要求水準書、「(仮称)北八幡屋住宅建設事業提案競技建築・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「(仮称)北八幡屋住宅建設事業提案競技補足説明書(以下「補足説明書」という。)(関係資料3-3)」等に基づくこと。
- (2) 本事業にあたっては、大阪市や関係機関(道路管理者・警察・消防・水道・下水道・電気・ガス・電話・学校等)と十分に協議及び調整を行うこととし、申請手続き等は(仮称)北八幡屋住宅建設事業提案競技(以下「本提案競技」という。)で選定された事業者の責任において行うこと。また、これらにかかるすべての費用は、提案価格に含むものとする。

### 2 計画提案条件

事業内容	ファミリー層を中心とした良好な賃貸住宅の設計・施工
戸数	住戸29戸程度
構造	鉄筋コンクリート造
階数	4階建程度(法規制等による)
住戸プラン	タイプ別に提案すること
仕様等	賃貸住宅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」等による
工程計画	本募集要項の事業工程表(参考)により、事業スケジュールを作成すること。ただし、引渡し期限は、令和9年10月末とすること。なお、入居開始日は、令和9年12月1日を予定している。

### 3 価格提案条件

- (1) (仮称)北八幡屋住宅建設事業提案競技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977百万円とし、下限額は825百万円とする(消費税及び地方消費税(以下「税」という。)を除く)。  
建設工事費等提案価格は上下限額の範囲内とし、それ以外は失格とする。
- (2) 建設工事費等提案価格は、本事業を完成するための全ての費用を満たす価格として提案すること。また、設計、解体撤去工事、建設工事の業務ごとに契約を締結するため、各業務にかかる費用の内訳を(仮称)北八幡屋住宅建設事業提案競技建設工事費等提案価格書(以下「建設工事費等提案価格書」という。)(提出資料4)に記載すること。

## 4 関係法令等

本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、それ以外に本事業に関連する法令や条例等があれば遵守すること。

なお、基準等の解釈に関して疑義が生じた場合は、別途公社と協議の上決定する。また、改正がなされた場合などは、原則、改正後の法令や条例等を採用すること。

### (1) 法令等

- ① 建築基準法
- ② 都市計画法
- ③ 建築士法
- 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 文化財保護法
- ㉔ 労働安全衛生法
- ㉕ 個人情報保護に関する法律
- ㉖ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律
- ㉗ 屋外広告物法
- ㉘ 土壌汚染対策法
- ㉙ 道路法
- ㉚ 駐車場法
- 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 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



- ⑳ 手すり先行工法等に関するガイドライン
  - ㉑ その他関係法令、施行規則、要領、要綱、実施基準等
- (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 その他関係条例、施行規則、要領、要綱、実施基準等
- (3) 大阪市の条例等
- ① 大阪市建築基準法施行条例
  - ② 大阪市都市景観条例
  - ③ 大阪市みどりのまちづくり条例
  - ④ 大阪市建築の環境配慮に関する条例
  - ⑤ 建築物における駐車施設の附置等に関する条例
  - ⑥ 大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例
  - ⑦ 大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領
  - ⑧ 大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱
  - ⑨ 大阪市建設リサイクルガイドライン
  - ⑩ その他関係条例、施行規則、要領、要綱、実施基準等
- (4) 各種指針・基準関係資料等
- 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」(関係資料 3-3)
  - ④ 「建築設計業務委託特記仕様書」(関係資料 3-4)
  - ⑤ 「中高層共同住宅・契約不適合補修基準」(関係資料 2-4)
- (5) その他
- ① 公共住宅建設工事共通仕様書 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 建築物解体撤去工事共通仕様書 最新版
  - ⑧ 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 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（応募は企業内の営業所単位で行うことも可とする。ただし、同一企業内で複数の営業所からの応募は認めない。）。  
なお、企業が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。）として応募することは可能とする。ただし、当該企業が、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、構成する企業の中から代表企業（以下「代表者」という。）を定め、その代表者は、構成する企業（以下「構成員」という。）の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。ただし、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。
- (4) 特定JVは、必ずしも設計事務所を、その構成員としなくても良い。

### 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、次の応募資格要件を全て満たし、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6・7・8年度大阪市入札参加有資格者名簿（02A建築工事）の登録があり、応募時点で経営事項審査における総合評定値（P点）を1,100点以上取得し、大阪市内に本支店が存する企業、または、当該企業を中心とした特定JVであること。
- (2) 特定JVの結成にあたっては、次に示す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、(1)に該当する企業を代表構成員とする2者又は3者による共同企業体とする。なお、すべての構成員は、令和6・7・8年度大阪市工事請負入札参加有資格者名簿（02A建築工事、02C解体工事）、令和5・6・7年度大阪市測量・建設コンサルタント等入札参加有資格者名簿（300：建築設計・監理、400：設備設計・監理）のいずれかに登録している企業であること。
  - ② 特定JVの代表者は、他のすべての構成員と比して出資比率が下回らないこと。
  - 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%以上であること。
  - ④ 設計業務を行う者で特定JVの構成員とならない場合は、特定JVの代表者が設計担当者届出書（提案事業者提出資料一式（提出資料3様式q-1、q-2））を提出すること。また、複数の企業で設計業務を分担する場合は、設計業務の中で代表者を定め、届け出ること。なお、設計担当者届出書により設計業務を行う者は、令和5・6・7年度大阪市測量・建設コンサルタント等入札参加有資格者名簿（300：建築設計・監理、400：設備設計・監理）に登録している企業であること。
- (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（設計業務を行うものを除く。）。
- 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ヶ月以上経過していないこと。
- ④RC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3,000㎡以上又は戸数30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、元請負人として受注したものであること。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) 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3,000㎡以上又は戸数30戸以上の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10年間に竣工したものに限り、元請負人として受注したものであること。
- (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、事業提案競技参加申込書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) 工事請負契約締結日（解体撤去工事及び建設工事）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単体企業での設計部門、特定JVの構成員、及び特定JV構成員とならない設計企業・担当者（以下これらの者を「設計担当者」という。）は、次の（a）から（c）の全ての要件を満たすこと。また、複数の企業で設計業務を分担する場合は、代表者が次の（a）から（c）の全ての要件を満たすこと。
- (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3,000㎡以上又は戸数30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、元請負人として受注したものであること。
- (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、管理技術者は、少なくとも毎週一回は公社で開催する打合せに出席できる体制を整えること。

### 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 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破産者で復権を得ない者もしく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、その執行を終わっていない者
  - (エ) 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 条に規定する純禁治産者
  - (オ) 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
  - (カ) 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
  - (キ) 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(カ)までのいずれかに該当する者
- ③ 大阪市住宅供給公社契約規程第 7 条第 2 項及び第 3 項の規定に該当する者
- ④ 雇用保険法（昭和 49 年法律第 116 号）に基づく雇用保険、健康保険法（大正 11 年法律第 70 号）に基づく健康保険及び厚生年金保険法（昭和 29 年法律第 115 号）に基づく厚生年金保険（以下「社会保険」という。）に事業種として加入していない者。ただし、各社会保険について法令で適用が除外されている場合は除く。
- ⑤ 事業提案競技参加申込書に申し込みをした者及び特定 J V 構成員並びに特定 J V の構成員とならない設計担当者が、事業提案競技参加申込書の提出期限日に次のいずれかに該当する者
  - (ア) 大阪市住宅供給公社競争入札参加停止措置要綱に基づく参加停止を受けている者
  - (イ) 大阪市住宅供給公社契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外処置を受けている者
  - (ウ) 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者
  - (エ) 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者

## 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 失格要件

- (1) 建設工事費等提案価格の総額が、本募集要項Ⅳ 3 (1) に示す上限額を超える若しくは下限額を下回る提案をした場合
- (2) 提出した書類等に虚偽の記載等がある場合
- (3) 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 関係資料等の閲覧申込み

本提案競技に関する関係資料等の閲覧を希望する場合は、関係資料等の閲覧申込書（提出資料1）を令和6年10月18日（金）（17：00 必着）までに事務局宛にメールにて提出すること。申込者には、取得方法を別途通知する。

### 2 質疑応答

#### （1）質疑受付

令和6年9月27日（金）（9：00～17：00 必着）に質疑書（提出資料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。

#### （2）質疑回答

質疑に対する回答について、令和6年10月4日（金）に公社ホームページにて公表する予定。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、要求水準書等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、事業提案競技参加申込書（提案事業者提出資料一式（提出資料3様式a））及び該当提出資料（提案事業者提出資料一式（提出資料3様式b～t））を下記のとおり事務局宛に提出すること。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、事業提案書等は受け付けない。

- ・提出期間： 令和6年10月4日（金）～令和6年10月25日（金）（17：00 必着）までに提出すること。
- ・提出先： 本募集要項Ⅲ4に記載の事務局宛
- ・提出方法： 二穴A4サイズのフラットファイル（ファイル背表紙には「競技名称」「応募者名」を記載。）に綴じ、郵送により提出すること。なお、持参による提出は受け付けない。特定JVで提案する場合は、代表者が提出すること。  
なお、本提案競技の応募にあたっての入札保証金は免除する。

### 4 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Ⅶ3による。なお、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。

- ・提出期限： 令和6年12月13日（金）（17：00 必着）までに提出すること。
- ・提出先： 本募集要項Ⅲ4に記載の事務局宛
- ・提出方法： 郵送により提出すること。なお、持参による提出は受け付けない。特定JVで提案する場合は、代表者が提出すること。

## 5 その他

事務局へ上記の資料を送付（メール、郵送により）後は、必ず電話により送付物を事務局が受信、受領しているか確認を行うこと。事務局から受信、受領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。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) 提案にあたって

公社は本募集要項の趣旨のとおり、良質な住まいの提供、脱炭素社会の中で求められる環境への配慮、地域も含めた防災機能の強化を目指すこととしていることから、当住宅については、特に新婚・子育て世帯をはじめとする中堅層が安全で安心して快適に暮らせる住宅の供給を行うこととしている。

提案にあたっては、要求水準書・設計指針に定める各要件を満足するとともに、(2)の計画コンセプトや提案に求める視点等を踏まえた、民間事業者のもつ総合的な企画力をはじめ、設計・施工のノウハウなど技術力を十分に活かした意欲的な内容を求めます。

#### (2) 計画コンセプト

新婚・子育て世帯が安全で安心して暮らすことができ、環境や地域防災に配慮した住まいの提供
---

#### (3) 提案に求める視点

- A) 子育て世帯に配慮した安全・安心に住み続けることができる工夫
- B) 環境にやさしく、周辺地域に調和した住まいの工夫
- C) 災害時における防災拠点としての工夫
- D) その他の工夫

#### (4) 提案内容

##### ①建物及び附属施設等の整備計画

建物及び附属施設等の計画整備計画の作成にあたっては、本募集要項Ⅶ1(1)～(3)やⅦ2(2)の評価項目を踏まえた提案とすること。

- ②事業工程表
- ③建設工事費等提案価格書（提出資料4）
- ④要求水準書等遵守事項確認書（提出資料5）

### 【参考】

- (1) 「大阪市住まい公社 中期経営計画(令和5年度～令和9年度) (令和5年6月)  
(<https://www.osaka-jk.or.jp/kousha/open-information>)
- (2) 「～5つの安心～ 大阪市子育て安心マンション認定制度(安全型)」(令和6年4月)  
(<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000152967.html>)

(3) 「大阪市防災力強化マンション認定制度」(令和6年4月)

(<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000048313.html>)

## 2 事業提案書の種類

(1) 提案書一式

下表に記載する提案書に求める図面等は表紙を除き 20枚以下(A3サイズ)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。

※説明書の文字フォントサイズは 11pt.以上とすること。ただし、図面内の文字に関しては自由とする。

表 提案書に求める図面等

図面名称	縮尺	留意事項
建 物 及 び 付 属 施 設 等 の 計 画	① 提案趣旨説明書	○提案の趣旨(コンセプトや特徴)について記載すること。
	② 全体パース	○カラーパースを作成すること。アングルは自由
	③ 提案内容説明書	○本募集要項Ⅶ1及びⅧ2(2)加点評価項目について、提案内容を説明すること。 ○提案は、加点評価項目のタイトルに合わせて、具体的に説明すること。 ※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実施を決定する。
	④ 配置計画図	S=1:200 ○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。 ○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。
	⑤ 各階平面図	S=1:200 ○1階及び基準階、最上階平面図、屋上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。
	⑥ 間取り図及び求積図	S=1:100 ○住戸のプランを提案し、各プランの面積を記載すること。

	⑦ 立面図	S=1 : 200	○4面（東西南北各面）を作図すること。 ○外壁仕上げ材の計画を記載すること。
	⑧ 断面図 兼 法的斜線図	S=1 : 200	○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、敷地境界がわかるよう記載すること。 ○切断位置がわかるようにすること。 ○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。
	⑨ 基礎図	S=1 : 200	○基礎形式及び形状、杭長さなどがわかる図面とすること。
	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図すること。
	⑪ 避難経路及び入居者のセキュリティゾーンに関する説明書	—	○災害時における入居者及び地域住民の避難経路（1階出入口から屋上まで）をわかりやすく説明すること。 ○オートロックのセキュリティゾーンを明示すること。
	⑫ 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。 ・エントランスの内観 ・各住戸の内観 ・その他独自の提案部分
工程表	⑬ 事業工程表	—	○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。また、本事業は提案事業工程表に沿って事業を進めていく。

## （2）建設工事費等提案価格書

本事業を行うための全てを満たす価格を建設工事費等提案価格書（提出資料4）の資料を使用し提案すること。また、大阪市や関係機関、公的機関、各認定取得に伴う協議・申請手続き等にかかるすべての費用を提案価格に含むものとする。なお、提案価格は税抜き価格として記載すること。

## （3）要求水準書等遵守事項確認書

上記（1）提案書で判断できない項目については、要求水準書等遵守事項確認書（提出資料5）により確認するため必ず提出すること。



### 3 事業提案書等の提出

#### (1) 提出図書等

事業提案を行う者は下記について提出すること。

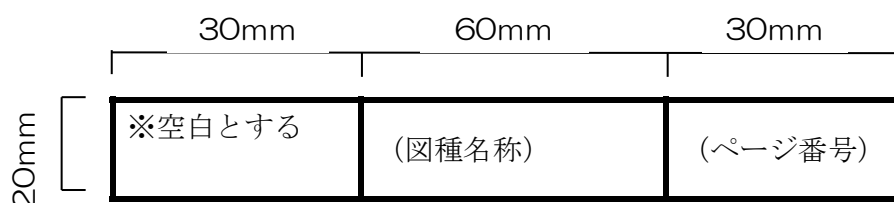
- ① 提案書一式
- ② 建設工事費等提案価格書（提出資料 4）
- ③ 要求水準書等遵守事項確認書（提出資料 5）
- ④ その他、公社が追加で指定する書類

#### (2) 提出部数と作成方法

##### ①提案書一式

- ア 製本（左綴 14 部※・バラ 1 部）の計 15 部（JIS 規格 A3 サイズ横、片面コピー）を提出すること。※左側から綴じ代を 2 c m 設けること。
- イ カラー、白黒については問わない。ただし、全体パース、部分パース、配置計画図はカラーとする。
- ウ 用紙は A3 版横とし、図面等は北を上にして作成すること。
- 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等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、本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 提案書一式には、図面名称、ページ番号を各ページ右下隅に記入すること。

##### ●記入例



- ②建設工事費等提案価格書（提出資料 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」「建設工事費等提案価格書同封」と記載すること。

##### ③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

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。

- ・提案書一式
- ・要求水準書等遵守事項確認書（提出資料 5）

##### イ 保存形式

・Microsoft Windows11 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 事業提案の選定

- (1) 応募者から提案を受けた事業提案書等（以下「事業提案」という。）の審査は、提出された事業提案をもとに事務局において審査を行う。事務局は必要に応じて、事業提案の内容について応募者にヒアリングを行う場合がある。
- (2) 大阪市住宅供給公社契約事務審査委員会において、事務局審査の評価を受けた後選定を行う。
- (3) 本提案競技において、最優秀事業提案1者及び次点1者を選定する。ただし、事業提案の内容により選定しない場合がある。
- (4) 最優秀事業提案者（以下「選定事業者」という。）の辞退は原則不可とする。
- (5) 提案後に本募集要項Vに記載の条件を満たさなくなった場合は選定結果を取り消すこととする。
- (6) 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。また、選定結果を取り消された事業者は、大阪市住宅供給公社入札参加停止措置要綱に基づく停止措置を行う。
- (7) 選定結果は、文書にて応募者全員に通知するとともに選定事業者及び次点の者を公社のホームページで公表する。

### 2 評価方法

#### (1) 評価方法

評価は、総合評価方式（除算方式）とし、以下の評価項目と配点で、点数化した技術評価点を提案価格で除した得点を各応募者の得点とする。その得点（評価値）を公社の審査結果とし、最も得点の高い作品を最優秀事業提案とする。

なお、得点が高点の場合、技術評価点が高い方を最優秀事業提案とする。

更に、技術評価点も同点の場合、事業者によるくじ引きで最優秀事業提案を決定する。

#### 【除算方式の算定式】

$$\text{評価値} = \frac{\text{技術評価点}}{\text{提案価格}} \times 100,000,000$$

- ・ 技術評価点は、標準点を100点と加減点50点(最高150点)を合計した点数とする。
- ・ 提案価格は、消費税及び地方消費税を除いた価格とする。
- ・ 得点は小数点以下第4位未満を切り捨てる。

(2) 評価項目と配点

技術評価点の点数は最高 150 点とし、次の算定式により算出する。

【算定式】

$$\text{技術評価点} = \text{標準点 (100点)} + \text{加減点 (最高50点)}$$

(標準点)	(配点)
要求水準書の遵守	100点
建築・設備設計指針の遵守	
補足説明書の遵守	

※上記3項目を満足していれば100点を付与。1項目でも不備があった場合0点とする。

加点評価項目	合計50点
A) 子育て世帯に配慮した安心・安全に住み続けることができる工夫	計15点
1 安心して子育てができる共用部空間の提案	
2 快適に家事・育児ができる生活動線の提案	
3 子どもの年齢や世帯構成の変化に対応でき、長く住み続けられる可変性のある住戸プランの提案	
B) 環境にやさしく、周辺地域に調和した住まいの工夫	計15点
1 パッシブデザインの視点を取り入れた快適な空間の提案	
2 サステナブル資材や再生建材を活用した共用部空間の提案	
3 周辺の景観に配慮しつつ調和のとれた外観デザインの提案	
C) 災害時における防災拠点としての工夫	計5点
1 防災に関連する要求水準書や建築・設備設計指針等を踏まえ、その内容をより向上させる提案または新たな視点からの提案	
D) その他の工夫	計15点
1 事業期間を短縮する具体的な方法や工法等の提案	
2 維持管理が容易かつ、ランニングコスト削減に配慮した仕様の提案	
3 その他上記(A～C)以外の独自の提案	

減点評価項目
E) 整備戸数による事業性の工夫
・ 29戸未満の住戸戸数の場合、1戸減るごとに5点減点
・ 本募集要項Ⅶの様式基準、1違反に対して1点減点

## <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「(仮称)北八幡屋住宅建設事業提案競技」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 2-1-1、2-1-2)」を使用する。
- (2) 本募集要項Ⅵ 3 のとおり、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(税抜)の 100 分の 3 に相当する金額を公社に支払わなければならない。
- (3) 選定事業者は、基本協定の締結後速やかに、提案した事業工程表に基づき本事業を実施すること。
- (4) 選定事業者は、基本協定の締結日以降、敷地内の維持管理、防犯対策及び安全対策など必要な管理を行うこと。
- (5) 本事業の実施設計業務は、公社担当者と協議・調整の上進めること。

### 2 建築設計業務委託契約の締結等

- (1) 基本協定締結後、本事業の実施設計における建築設計業務委託契約を本募集要項Ⅴ 2 (3) ⑥の条件を満たす設計担当者と締結する予定である。  
なお、建築設計業務委託契約には「建築設計業務委託契約書(関係資料 2-2)」を使用する。
- (2) 建築設計業務委託契約金額は提案金額とし、仕様等は要求水準書、建築・設備設計指針等を遵守すること。
- (3) 建築設計業務委託契約は公社担当者と協議・調整の上、進めることとし、関係機関との協議、及びそれに伴う資料作成業務並びに申請手続き業務等も含むものとする。
- (4) 本募集要項Ⅴ 2 (3) ⑥の条件を満たす設計担当者は基本協定締結の翌日から 30 日以内に建築設計業務委託契約を締結しなければならない。
- (5) 選定事業者は、基本協定締結以降、設計担当者が建築設計業務委託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(税抜)の 100 分の 3 に相当する金額を公社に支払わなければならない。
- (6) 建築設計業務委託契約金額は、令和 8 年度以降に支払う。

### 3 工事請負契約の締結等

- (1) 工事請負契約は、解体撤去工事及び建設工事の工事請負契約をそれぞれ締結する。
- (2) 工事請負契約金額は提案金額とし、仕様等は要求水準書、建築・設備設計指針等を遵守すること。
- (3) 工事請負契約書は「工事請負契約書(関係資料 2-3)」を使用する。
- (4) 選定事業者は基本協定締結以降、解体撤去工事の工事請負契約を締結しないときは、違約金として、建築設計業務委託契約金額(税抜)を除く建設工事費等提案価格(税抜)の 100 分の 3 に相当する金額を公社に支払わなければならない。

- (5) 解体撤去工事の工事請負金額の支払いは令和8年度以降に支払う。
- (6) 基本協定書締結以降に物価変動があった場合は、解体撤去工事及び建設工事の契約金額は工事請負契約書第26条に準じて変更する。
- (7) 上記(6)は、一般財団法人 建設物価調査会の公表している建築費指数（都市別指数 大阪 集合住宅 RC造）を参考に協議する。
- (8) 上記(6)(7)により大幅な物価上昇となった場合、選定事業者との協議により公社は建設工事請負契約を取りやめることができる。
- (9) 選定事業者が基本協定締結以降、建設工事に係る工事請負契約を締結しないときは、違約金として、建築設計業務委託契約金額（税抜）及び解体撤去工事請負契約金額（税抜）を除く建設工事費等提案価格（税抜）の100分の3に相当する金額を公社に支払うこと。
- (10) 選定事業者は工事請負契約書を締結と同時に、工事請負契約書第5条の保証を付さなければならない。また、第5条第2項にある保証の額は、建設工事請負契約金額（税込）の100分の5以上としなければならない。
- (11) 令和8年度以降に支払う解体撤去工事、建設工事の前払い金は、工事請負金額の4割以内で最高限度額は3億円とする。

## <X その他の注意事項>

### 1 著作権の取扱い

提出された提案書一式の著作権は応募者に帰属する。ただし、選定事業者の提案書一式は、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、著作財産権及びその他の権利を公社に一切主張しないものとする。

また、選定事業者の提案書一式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、大阪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本事業に係る全てを含むものとする。

### 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、施工方法及び維持管理方法等）を使用した結果生じた責任は、提案を行った選定事業者が負うものとする。

### 3 その他

- (1) 提出された事業提案書等は、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) 敷地関係資料（関係資料 1-1～1-6）と現状の「北八幡屋住宅」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、変更後の関係法令等を優先すること。なお、それらに伴う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行うことがある。
- (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 提出資料一覧>

- 1 関係資料等の閲覧申込書
- 2 質疑書
- 3 提案事業者提出資料一式
- 4 建設工事費等提案価格書
- 5 要求水準書等遵守事項確認書

## <XII 関係資料一覧>

関係資料等の閲覧申込書（提出資料1）を申請した者に以下資料の閲覧パスワードを交付する。

### 1 敷地関係資料※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。

- 1-1 付近見取り図
- 1-2 現況平面図
- 1-3 確定測量関係
- 1-4 既存建物関係
- 1-5 ボーリングデータ
- 1-6 アスベスト分析結果報告書（外壁塗材のみ）

### 2 契約関係資料

- 2-1-1 基本協定書【案】（単体企業用）
- 2-1-2 基本協定書【案】（特定建設工事共同企業体用）
- 2-2 建築設計業務委託契約書
- 2-3 工事請負契約書
- 2-4 中高層共同住宅・契約不適合補修基準

### 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 補足説明書
- 3-4 建築設計業務委託特記仕様書

# <巻末資料>

## 事業工程表（参考）

※関係機関との協議スケジュールについては、改めて関係機関と協議すること

年度	令和6年度				令和7年度								令和8年度								令和9年度																																																																																																															
年	2024年				2025年								2026年								2027年																																																																																																															
月	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																																																																																												
	※募集要項公表	※参加申し込み締め切り		※事業提案書等の提出期限	※選定結果通知	※基本協定書の締結	※実施設計業務委託契約の締結										※解体撤去工事請負契約の締結																						※建設工事請負契約の締結																						※入居募集広告掲載開始																								※建物引渡																								※入居開始																							
設計・工事					設計																																																																																																																															
					基本設計				実施設計				申請関係																																																																																																																							
設計・工事													解体撤去工事																																																																																																																							
																					建設工事（各種検査含む）																																																																																																															
																					工事監理委託																																																																																																															
提出料																																																																																																																																				
																					入居募集用VR画面等																																																																																																															
																								入居募集用写真等																																																																																																												

- ・建築物省エネルギー性能表示評価（ZEH-MOriented）
- ・設計住宅性能評価書、確認済証等

各制度の申し込みの提出

- ・大阪市子育て安心マンション認定制度→大阪市へ提出
- ・大阪市防災力強化マンション認定制度→大阪市へ提出

各制度の完了報告書の提出