

【先導的都市型エコ住宅供給事業者
募集プロポーザル実施要領】

平成24年6月
大阪市

目 次

	ページ
I. 総則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1. 主旨	
2. 事業対象地	
3. 事業予定者の決定	
4. スケジュール	
II. 申込みについて・・・・・・・・・・・・・・・・	4
1. 応募資格	
2. 申込みの手順等	
III. 土地利用計画条件及び契約上の主な特約・・・・・・・・	7
1. 計画提案に求める考え方	
2. 計画提案に求める条件	
3. 契約上の主な特約	
IV. 申込みに必要な書類の作成・・・・・・・・	1 2
1. 申込みに必要な書類	
2. 提出にあたっての注意事項	
V. 計画提案審査・・・・・・・・・・・・・・・・	1 7
1. 審査	
2. 計画提案審査結果の通知	
VI. 価格提案審査・・・・・・・・・・・・・・・・	1 9
1. 価格提案審査に参加できない者	
2. 価格提案審査及び開封	
3. 申込保証金の還付等	
4. 契約説明会	
VII. 土地売買契約の締結等・・・・・・・・	2 2
VIII. 申込保証金の帰属・・・・・・・・	2 3
IX. 所有権の移転等・・・・・・・・	2 3
X. その他・・・・・・・・	2 3
1. 留意事項	
2. 著作権等	

(別添) 物件調書、様式集、土地売買契約書 (案)

(参考資料) 求める条件と評価項目について

I. 総則

I-1. 主旨

地球温暖化が進行するなか、省エネルギー化を図り、CO₂をはじめとする温室効果ガスの排出量を削減することは、わが国においても非常に重要な課題となっており、本市ではこれまでも、大阪市環境基本計画を定め、省エネルギー・省CO₂技術の導入や再生可能エネルギーなどの活用促進、風・水・緑などの自然資源の活用を図るなど、低炭素社会の構築を目指しています。

また、先の東日本大震災による原発事故を契機として、現在、新エネルギーの活用などエネルギー政策の見直しに向けた様々な取組みが求められており、大都市の主要な構成要素の一つである住宅においても、省エネルギー・省CO₂化を進めるとともに、再生可能エネルギー等を活用してエネルギーの自給度を高めるなどエネルギーセキュリティの確保を進めることが重要となっています。

こうした省エネルギーなどに配慮された住宅は、近年、比較的規模の大きな敷地を確保することができる郊外地域において、モデル的な取組みが見られるようになってきました。しかし、本市は全域が市街地化しており、敷地面積が比較的小さい、周辺建物による日影等の影響を受けやすいといった大都市特有の課題があります。

本プロポーザルは、こうした大都市特有の課題に配慮しながら、設計上の工夫や高効率設備の導入による省エネルギー・省CO₂化、また、エネルギーセキュリティの確保に向けた創エネ・蓄エネ設備の活用などが図られた、先導的な都市型エコ住宅のモデルとなる優秀な提案を求めるものです。

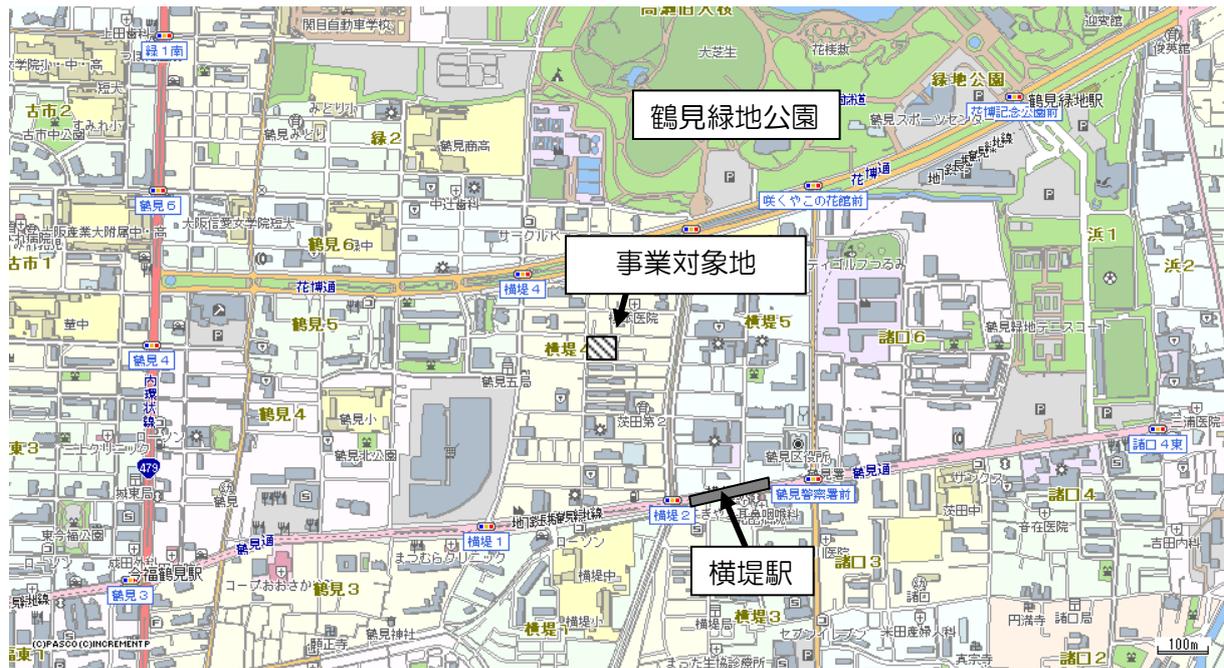
供給された先導的都市型エコ住宅がモデルとなって、そのアイデアが広く活用されることにより、市域全体の住宅のエネルギーセキュリティが高まり、住宅地としての魅力が一層向上することを期待します。

I-2. 事業対象地

詳しくは物件調書をご覧ください。

所在地	地目	地積(m ²)	用途地域	予定価格(円)
大阪市鶴見区横堤4丁目121番1 (横堤4丁目13番街区)	宅地	2,899.85	第一種住居地域	430,000,000

(事業対象地の位置図)



I-3. 事業予定者の決定

応募申込者が提示した計画提案の内容について、外部有識者からなる評価会議での意見を参考に、優秀な提案を選定し、その中から、予定価格以上で最も高い価格を提示した者を事業予定者とします。

事業予定者は本市と土地売買契約を締結した後、計画提案に基づき事業を実施していただくこととなります。

I-4. スケジュール

内 容	日 程
質疑受付	平成 24 年 6 月 14 日～6 月 22 日
質疑回答最終更新日 (質疑回答公表期限)	平成 24 年 6 月 27 日 (平成 24 年 8 月 22 日)
申込受付期間	平成 24 年 8 月 20 日～8 月 22 日
審査結果の通知	平成 24 年 9 月 6 日
不服申立て期間	平成 24 年 9 月 10 日～9 月 11 日
不服申立審査結果通知	平成 24 年 9 月 18 日
価格提案審査日	平成 24 年 9 月 19 日
土地売買契約の締結期限	平成 24 年 10 月 3 日
売買代金(残金)の支払期限	契約締結後 1 月以内

Ⅱ. 申込みについて

Ⅱ-1. 応募資格

(1) 次の①～⑤の全てに該当する法人が応募することができます。共同企業体を構成した上で応募する場合は、全ての構成員が⑤を満たし、①～④については、構成員全体で全ての条件を備えていけばよいものとします。なお、土地売買契約及び所有権移転登記は、「Ⅳ-1 (1) 応募申込書」に記載された事業者の名義（共同企業体の場合は代表事業者の名義）で行い、土地の共有による申込みはできませんのでご注意ください。資格判定の基準日は、申込書類の提出日とします。

- ① 建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所のいずれかの登録を行っていること。ただし、計画提案の住宅の実施設計ができること。
- ② 建設業法第 3 条第 1 項の規定に基づく、建築一式工事につき一般建設業又は特定建設業の許可を受けていること。
- ③ 建設業法第 3 条第 1 項の規定に基づく、土木一式工事につき一般建設業又は特定建設業の許可を受けていること。
- ④ 自ら土地を取得して住宅開発及び販売を行う者で、宅地建物取引業法第 3 条に規定する大阪府知事又は国土交通大臣の免許を有する者。
- ⑤ 申込書類の提出日の属する月の前々々月末日時点において納期が到来している、大阪市の税に係る徴収金（法人市民税、固定資産税・都市計画税〔土地・建物〕、固定資産税〔償却資産〕、特別土地保有税、軽自動車税、事業所税、市たばこ税、延滞金）及び消費税及び地方消費税を完納し、滞納がないこと。

(2) 上記 (1) に該当する法人であっても、次の①、②に該当する者は申込の資格がありません。なお、資格判定の基準日は、申込書類の提出日とします。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- ② 大阪市暴力団排除条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者に該当する者。

※大阪市暴力団排除条例第 2 条

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力団 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。以下「法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。
- (2) 暴力団員 法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。
- (3) 暴力団密接関係者 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして市規則で定める者をいう。

※大阪市暴力団排除条例施行規則第 3 条

条例第 2 条第 3 号の市規則で定める者は、次のいずれかに該当する者とする

- (1) 自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団又は暴力団員を利用した者

- (2) 暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団又は暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益又は役務の供与（次号において「利益の供与」という。）をした者
- (3) 前号に定めるもののほか、暴力団又は暴力団員に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる相当の対償のない利益の供与をした者
- (4) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者
- (5) 事業者で、次に掲げる者（アに掲げる者については、当該事業者が法人である場合に限る。）のうち暴力団員又は前各号のいずれかに該当する者のあるもの
 - ア 事業者の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該事業者に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）
 - イ 支配人、本店長、支店長、営業所長、事務所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所、事務所その他の組織（以下「営業所等」という。）の業務を統括する者
 - ウ 営業所等において、部長、課長、支店次長、副支店長、副所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、それらと同等以上の職にある者であつて、事業の利益に重大な影響を及ぼす業務について、一切の裁判外の行為をする権限を有し、又は当該営業所等の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にあるもの
 - エ 事実上事業者の経営に参加していると認められる者
- (6) 前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを相手方として、公共工事等に係る下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結した事業者

Ⅱ－２．申込みの手順等

(1) 申込みの受付

- ・本要領「Ⅲ．土地利用計画条件及び契約上の主な特約」を十分踏まえた上で「Ⅳ．申込みに必要な書類の作成」の内容にしたがって所定の書類を整え、次の要領で提出してください。

○申込受付期間 平成 24 年 8 月 20 日(月)～平成 24 年 8 月 22 日(水)

~~午前 9 時 30 分～正午、午後 2 時～午後 5 時~~

午前 9 時 30 分～午後 1 時、午後 2 時 30 分～午後 5 時

~~土曜日及び日曜日は受付を行いません。~~

~~なお、夏季の節電対策により、受付時間を変更することがあります。その際には、大阪市都市整備局ホームページにおいてお知らせしますので、申込みされる前には、必ずご確認ください。~~

○申込受付場所 大阪市北区中之島 1 丁目 3－20 (大阪市役所本庁舎 6F)

大阪市都市整備局住宅部建設課 (建設設計グループ)

○提出方法

申込者は、申込みに必要な書類を申込受付場所に直接持参するものとします。送付、電話、ファックス、インターネットによる受付は行いません。書類に不備がある場合は受け付けません。また受付時間以外の受付は一切行いません。

- ・応募申込者 (応募申込者が共同企業体の場合はその代表事業者のみ) に対しては、計画提案を含め所定の書類が揃っていることを確認した後、「応募申込受付証」を交付します。
- ・書類に虚偽の記載があった場合は受付を取り消します。
- ・書類の提出後は、その追加・修正を一切認めません。
- ・書類はいかなる理由でも返却しません。
- ・本市が申込みの受付に際し取得する個人情報、本市不動産の契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、大阪市個人情報保護条例により制限されています。
- ・事業予定者決定後の土地売買契約及び所有権移転登記は、「Ⅳ－1 (1) 応募申込書」に記載された事業者の名義 (共同企業体の場合は代表事業者の名義) 以外では行いません。また、申込受付以降に応募資格がないことが判明した場合は、応募申込の受付を取り消し、以降のプロポーザルには参加できません。

(2) 質疑書の受付

- ・本プロポーザルに関する質疑は、質疑書 (様式 1-1、様式 1-2) に必要事項を記入して、電子メールにて下記電子メール送付先まで送付してください。なお、件名は「質疑書送付」としてください。

○受付期間 平成 24 年 6 月 14 日(木)～平成 24 年 6 月 22 日(金)午後 5 時まで

○電子メール送付先 ecoproposal@city.osaka.lg.jp

(3) 質疑書の回答

- ・質疑に対する回答要旨は大阪市都市整備局ホームページで公表します。なお、回答にあたっては質疑書提出者の名称は記載しません。

- ・事業実施上必要と認められるものについてのみ回答し、意見の表明と解されるものについては回答いたしません。
 - ・回答要旨については、質疑書受付以降順次公表し、平成24年6月27日（水）に最終の更新をします。
- 回答公表期限 平成24年8月22日（水）まで

Ⅲ. 土地利用計画条件及び契約上の主な特約

Ⅲ－1. 計画提案に求める考え方

次の各項目を踏まえ、敷地面積が比較的小さい、周辺建物の日影等の影響を受けやすいといった大都市特有の課題に配慮しながら、設計上の工夫や先端設備機器の導入等により、省エネルギー性能やエネルギー自給度の向上が図られた、先導的な都市型エコ住宅のモデルを提案してください。

なお、提案にあたっては、本事業対象地を取巻く社会状況や物理的な条件などの固有の課題を踏まえることはもちろんのこと、本事業対象地のみならず、大都市の既成市街地における一般的な戸建て住宅のモデルとなるような都市型エコ住宅の計画としてください。

○住宅の省エネ・創エネ・蓄エネに関すること

- ・通風・採光等の工夫により自然エネルギーを利用したり、建物の断熱性能を高めることなどにより、住宅の基本的な省エネルギー性能の向上を図ってください。
- ・さらに、住宅内及び外構部に設置する照明・給湯・空調等の各種設備について、省エネ型の機器を導入するなど、住宅と設備トータルで省エネルギー性能の向上を図る取組みを提案してください。
- ・創エネ・蓄エネ設備である発電・蓄電設備を活用し、住宅で消費するエネルギーをより多く自給する計画を提案してください。
- ・また、今後の設備機器の技術革新等にも対応するよう、こうした設備機器の維持更新なども考慮した提案をしてください。

○良好な住環境の形成に関すること

- ・自然採光や通風を確保するための敷地割りや建物の配置、共用空間における省エネ・創エネ技術等の導入などにより、事業対象地全体として省エネルギー性能やエネルギー自給度の向上を図ってください。
- ・エネルギーに関する観点からの取組みのみならず、まちなみや周辺環境との調和にも配慮し、できる限り一団の街区の形成を図り、維持管理が行える仕組みづくりなども視野に入れながら、良好な住環境を形成する計画となるよう提案を行なってください。

○事業の実施に関すること

- ・事業予定者に選定された後、計画提案に基づきどのように円滑に事業を実施するか、また、どのように将来にわたって良好な状態を維持していくのか提案してください。

Ⅲ－２．計画提案に求める条件

(1) 提案にあたり遵守すべき事項

- ① 20戸以上の戸建て住宅を建設すること。
- ② 各戸の敷地面積は80㎡以上とすること。
- ③ 全ての住宅について、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）に基づく認定を受けること。
- ④ 省エネルギー性能やエネルギー自給度の向上に資する設備として、最低限、次に掲げる設備を設置することとし、各設備は別表に掲げる要件を満たすものであること。ただし、別表に掲げる要件と同等以上の性能を有するもので本市が認めるものはこの限りではない。

(ア) 発電・蓄電設備

全ての住宅において、次に掲げる設備のうち2以上の設備を設置すること。

- ・ 太陽光発電システム
- ・ 燃料電池コージェネレーションシステム
- ・ 蓄電池

(イ) 高効率給湯設備

全ての住宅に設置する給湯設備は、次に掲げる設備のいずれかとすること。

- ・ CO₂冷媒ヒートポンプ給湯器
- ・ 潜熱回収型給湯器
- ・ ガスエンジン給湯器
- ・ 燃料電池コージェネレーションシステム

(ウ) エネルギー制御に資する設備

全ての住宅について、次に掲げる設備のいずれかを設置すること。

- ・ HEMS
- ・ 省エネナビ等

- ⑤ 建物の外壁は道路から1m以上セットバックしその部分に適切に植栽するとともに、敷地面積の3%以上を緑化し、まちなみに配慮した緑化を行うこと。なお、緑化面積は、樹木、植栽柵等の水平投影面積とする。
- ⑥ 事業対象地東側通路に面して出入り口を設けないこととし、境界にフェンス等を設置するなど明確に分離すること。

(2) その他の遵守事項

建築基準法、都市計画法関連法規、関連条例、大阪市の「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領」等の要綱・要領をはじめとする関連法令を遵守すること。

別表 設備要件

設備機器	要件
太陽光発電システム	<p>以下の各号の要件に適合するもの。</p> <p>(1) エネルギー供給事業者による非化石エネルギー源の利用及び化石エネルギー原料の有効な利用の促進に関する法律（平成 21 年法律第 72 号）第 2 条第 1 項の規定に基づく電気事業者の配電線と連系していること。</p> <p>(2) 太陽電池モジュールは、財団法人電気環境研究所（JET）の認証を受けていること、若しくは、一般社団法人太陽光発電協会が交付する「住宅用太陽光発電導入支援対策費補助金」の適合機種であること。</p> <p>(3) 各戸に設置する公称最大出力は 1.0 kW 以上であること。</p> <p>(4) 未使用品であること。</p>
燃料電池コージェネレーションシステム	<p>以下の各号の要件に適合するもの。</p> <p>(1) 定格運転時において 0.5 から 1.5 kW の発電出力があること。</p> <p>(2) 定格運転時における低位発熱量基準（LHV 基準）の総合効率が 80% 以上（高位発熱量基準（HHV 基準）で 72% 相当以上）であること。</p> <p>(3) 貯湯容量 50 リットル以上のタンクを有し燃料電池ユニット部の排熱を蓄えられること。</p> <p>(4) 未使用品であること。</p>
蓄電池	<p>以下の各号の要件に適合するもの。</p> <p>(1) 太陽光発電システム等と連系すること。</p> <p>(2) 停電時には、家庭電力を自動バックアップし、非常用電源として活用できること。</p> <p>(3) 蓄電池容量が 1.0 kWh 以上で、かつ定格出力が 500W 以上であること。</p> <p>(4) 未使用品であること。</p>
CO ₂ 冷媒ヒートポンプ給湯器	<p>以下の各号の要件に適合するもの。</p> <p>(1) 社団法人日本冷凍空調工業会の JRA4050:2007R 規格に基づく年間給湯効率（以下「年間給湯効率」という。）が 3.1 以上であること。ただし、次に掲げる機器については、年間給湯効率が 2.7 以上であること。</p> <p>ア 塩害地向け機種</p>

	<p>イ 薄型2缶タイプ ウ 角型1缶タイプ エ タンク 200 リットル以下の小容量タイプ オ 一体型タイプ カ 多機能タイプ</p> <p>(2) 未使用品であること。</p>
潜熱回収型給湯器	<p>都市ガスを燃料とし、潜熱を回収する熱交換器を備えているガス給湯器であって、以下の各号の要件に適合するもの。</p> <p>(1) 給湯熱効率が 90%以上であること。 (2) 定格給湯能力が 60 号以下であること。 (3) 未使用品であること。</p>
ガスエンジン給湯器	<p>都市ガスを燃料とするガスエンジン給湯器であって、以下の各号の要件に適合するもの。</p> <p>(1) ガスエンジンユニットの発電及び排熱利用の総合効率が低位発電量基準（LHV 基準）で 80%以上であること。 (2) 貯湯容量が 90 リットル以上であること。 (3) 未使用品であること。</p>
HEMS	<p>太陽光発電システム、燃料電池コージェネレーションシステム、蓄電池等と連系し、自動的にエネルギー制御を行ない、かつ、エネルギーの消費状況を可視化できること。</p> <p>なお、エネルギーの自動制御機能を備えていない、可視化機能のみの機器は「省エネナビ等」とみなす。</p>
省エネナビ等	<p>財団法人省エネルギーセンターの定める「省エネナビ」名称使用の機器システム条件に適合し登録がなされているもの、若しくは、当該条件と同等以上の性能を有していると認められるエネルギー消費の可視化モニター。</p>

Ⅲ－３．契約上の主な特約

土地売買契約には次の特約を付しますので、「事業者及び買受人」はこれらの定めに従っていただきます。

(1) 禁止する用途

- ① 契約締結の日から起算して5年を経過する日までの期間について、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供することはできません。また、本市との契約締結の日から5年を経過する日までの期間内に、第三者に所有権を移転し又は権利を設定する場合(抵当権を除きます。)には、その残存期間についてこの用途制限を書面により承継させ、当該第三者に対してその義務を履行させなければなりません。
- ② 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2号に規定する暴力団、その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供することはできません。また、第三者に所有権を移転し又は権利を設定する場合(抵当権を除きます。)には、この用途制限を書面により承継させ、当該第三者に対してその義務を履行させなければなりません。
- ③ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供することはできません。また、第三者に所有権を移転し又は権利を設定する場合(抵当権を除きます。)には、この用途制限を書面により承継させ、当該第三者に対してその義務を履行させなければなりません。

(2) 転売制限等について

契約締結の日から起算して5年を経過する日までの期間について、住宅の分譲の場合を除き、事業者及び買受人が本件土地の所有権を第三者に移転し、又は権利(抵当権を除く。)を設定してはなりません。ただし、事業承継等で当転売制限及び下記(3)から(5)に定める義務の履行を第三者に書面により継承させ、第三者に対して義務を履行させる場合で、書面による大阪市都市整備局長の事前承認を得る場合は、この限りではありません。

(3) 計画提案の遵守並びに事業着手期限及び完了期限等について

- ① 「事業者及び買受人」は、本事業対象地の開発に際し、建築確認申請を行う前に、本プロポーザルにおいて提案した内容を遵守した「建築計画書」を大阪市都市整備局長に提出し、承認を得ること。
- ② 「事業者及び買受人」は計画提案の内容を遵守し、契約締結後2年以内に住宅等の建設工事に着手し、契約締結後5年以内に全ての工事を完了しなければなりません。

(4) 事業者及び買受人の大阪市調査等への協力について

上記(1)(2)(3)に定める義務の履行状況を確認するため、市が実地調査し、又は所要の報告を求めることがあります。その場合は協力する義務があります。

(5) 違約金について

上記(1)(2)(3)の特約に違反した場合には売買代金の3割、上記(4)の特約に違反した場合

には売買代金の1割を本市に対して違約金として支払っていただきます。

(6) 買戻特約について

上記(1)(2)(3)の特約に違反したときは、本市による買戻しを実施する場合があります。買戻しの期間は契約締結日から5年を経過する日までとし、買戻特約を登記することに同意するものとします。

IV. 申込みに必要な書類の作成

- ・ 次の各項目に基づいて書類を作成してください。
- ・ 計画提案書の作成にあたっては、本プロポーザルの主旨を理解し、「Ⅲ. 土地利用計画条件及び契約上の主な特約」を十分に踏まえたものとしてください。

IV-1. 申込みに必要な書類

(1) 応募申込書（様式2-1、様式2-2） 1部

- ・ 共同企業体を構成する場合は、代表事業者を定めてください。この場合、「共同企業体応募申込書」も提出してください。
- ・ 土地の共有による申込みはできません。

(2) 計画提案書（指定の様式） 6部

A. 全体計画に関すること

① 提案主旨書（様式3） 1枚

- ・ 先導的都市型エコ住宅のモデル提案するに当たり、「I-1. 主旨」及び社会状況や周辺状況などを踏まえながら、どのような住宅・住宅地づくりを進めるのかを述べた上で、「Ⅲ-1. 計画提案に求める考え方」への対応について各項目ごとの特筆すべき事項を総括的に表現してください。
- ・ 文章を補完するための写真、イラスト、イメージ図等が必要な場合は、適宜貼付してください。

B. 住宅の省エネ・創エネ・蓄エネに関すること

「① 提案主旨書」に述べた内容に即した具体的な提案を「② モデル住宅の平面図及び屋根伏図」及び「③ モデル住宅の立面図及び断面図」により表現してください。また、「④ 住宅の省エネ・創エネ・蓄エネにかかる効果検証計画書」により、提案による効果とその検証方法について表現してください。

② モデル住宅の平面図及び屋根伏図（2モデル）（様式4） 6枚以内

- ・ 縮尺は任意とします。
- ・ 「Ⅲ-1. 計画提案に求める考え方」の主旨を最もよく反映したと考えられる標準的なモデル住宅（2モデル）の配置図兼1階平面図、1階を除く各階平面図及び屋根伏図を作成し、設備機器の設置状況についても記載してください。

- ・配置図兼1階平面図には、緑化部分を示すとともに、緑化面積、敷地面積に対する緑化面積の割合を記載してください。
- ・断熱性能の向上や自然採光・通風など自然エネルギーを利用した省エネルギーへの工夫及び省エネ設備機器の導入による省エネルギーへの工夫について、図面及び必要に応じてイラスト等を活用しながら表現してください。
- ・また、発電・蓄電設備の組合せによるエネルギー自給度の向上に向けた工夫について、図面及び必要に応じてイラスト等を活用しながら表現してください。
- ・本事業対象地内ではモデル住宅（2モデル）に準じた仕様の住宅を計画していただきますが、それ以外の仕様の住宅がある場合は、その概要を示すとともに、「⑦配置計画図」において、事業対象地全体におけるモデル住宅及びモデル住宅以外の仕様の住宅の配置計画などの整備方針を示してください。

③ モデル住宅の立面図及び断面図（2モデル）（様式5） 4枚以内

- ・縮尺は任意とします。
- ・「Ⅲ－1. 計画提案に求める考え方」の主旨を最もよく反映したと考えられる標準的なモデル住宅（2モデル）の立面図及び断面図を作成し、立面図は東西南北4面について作成してください。
- ・断熱性能の向上や自然採光・通風など自然エネルギーの利用による省エネルギーへの工夫及び省エネ設備機器の導入による省エネルギーへの工夫について、図面及び必要に応じてイラスト等を活用しながら表現してください。
- ・また、発電・蓄電設備の組合せによるエネルギー自給度の向上に向けた工夫について、図面及び必要に応じてイラスト等を活用しながら表現してください。
- ・本事業対象地内ではモデル住宅（2モデル）に準じた仕様の住宅を計画していただきますが、それ以外の仕様の住宅がある場合は、その概要を示すとともに、「⑦ 配置計画図」において、事業対象地全体におけるモデル住宅及びモデル住宅以外の仕様の住宅の配置計画などの整備方針を示してください。

④ 住宅の省エネ・創エネ・蓄エネにかかる効果検証計画書（様式6） 3枚以内

- ・提案の結果として得られる効果について、省エネルギー性能及びエネルギー自給度の2つの観点からその効果・目標値などを定量的に示し、その根拠について説明してください。
- ・なお、建物竣工後、「省エネ・創エネ・蓄エネにかかる効果」について、本計画書に基づき自ら評価を行い、大阪市に報告してもらいます。その際のデータの収集方法や期間、評価等の方法について提案してください。

（参考）本プロポーザルにおける省エネルギー性能、エネルギー自給度の考え方

- ・省エネルギー性能については、住宅と設備の総合的な取組みにより、従来の環境性能の場合と比較して、削減されるエネルギー消費量の度合いをいいます。
- ・エネルギー自給度については、当該住宅で消費されるエネルギーを、創エネ・蓄エネ設備により自給自足できるエネルギー量の度合いをいいます。ただし、創エネ設備により得られたエネルギーであっても、当該住宅地で消費しない場合は、自給度には含めないものとしてください。

⑤ 計画諸元表（様式 7）

- ・応募時点での計画案を示してください。
- ・計画戸数や、敷地面積及び延床面積の最大・最小・平均面積などを記載してください。

⑥ 設備機器設置計画表（様式 8-1、様式 8-2）

- ・応募時点での計画案を示してください。
- ・「⑦ 配置計画図」で記入する区画番号に応じて、住宅ごとに設置する設備機器のリストを記載してください。事業実施時に設備機器の変更は可能ですが、事前に本市と協議した上で同等以上の性能があると認められる場合に限りです。

C. 良好な住環境の形成に関すること

「① 提案主旨書」に述べた内容に即した具体的な提案を「⑦ 配置計画図」、「⑧ 透視図」により表現してください。

⑦ 配置計画図（様式 9） 4 枚以内

- ・縮尺は任意とします。
- ・事業対象地内のまちなみや景観はもとより、周辺のまちなみとの調和についての配慮や、良好な住環境の維持管理に向けた工夫などについて、図面及びイラスト等を活用しながら表現してください。
- ・また、事業対象地全体での省エネルギーの実現に向けた、住棟配置や敷地内通路等共用部分などにおける工夫についても図面及び必要に応じてイラスト等を活用しながら表現してください。
- ・区画割り、住戸配置及び外構を表現し、外構は緑地、広場等の位置などがわかるようにしてください。
- ・各区画には区画番号を記入してください。
- ・モデル住宅以外の仕様の住宅がある場合はそれらも含め、事業対象地全体における住宅の配置計画などの整備方針を示してください。

⑧ 透視図（様式 10） 1 枚

- ・景観やまちなみ等に関する考え方が分かるよう、敷地全体を示す外観透視図としてください。

D. 事業実施に関すること

上記 A、B、C を実現するための実施計画を表現してください。

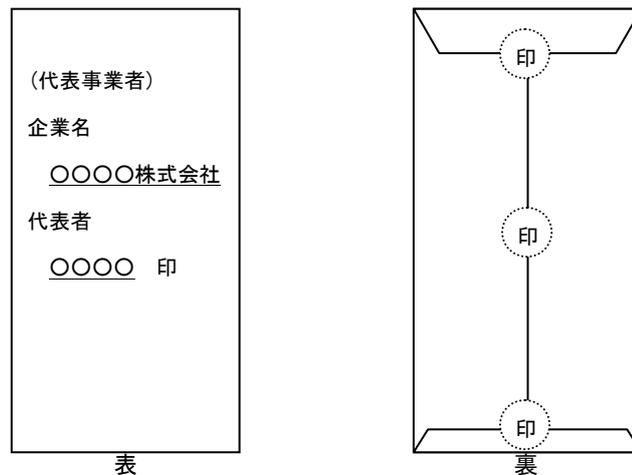
⑨ 事業実施計画書（様式 11） 2 枚以内

- ・建売・売建等の販売手法や販売スケジュールなどの提案内容を実現するための販売計画について具体的に記載してください。
- ・住宅販売後の補修や住宅地の保全、設備機器の更新などのアフターサービスについて、記載してください。

(3) 価格提案書（様式 12） 1 部

- ・ 価格提案書には、物件の土地購入希望価格の総額を表示してください。
- ・ 訂正の容易な筆記具（鉛筆など）で記入しないでください。必ずボールペン又はペンで記入してください。
- ・ 年月日は、申込書類の提出日を記入してください。
- ・ 住所、会社名、氏名等は、応募申込をされたとおりに記入し、実印を必ず押印してください。
- ・ 価格提案書に記入する金額は、総額で、1 枠に 1 字ずつ「1、2、3……」と記入し、金額の前枠に「¥」、「金」、又は押印による『留印』をつけてください。
- ・ 訂正する場合は、誤記部分に——を引き、押印し、正しく書き直してください。金額欄の訂正は、誤った数字だけでなく、金額全てに——を引き、押印し、正しく書き直してください。
- ・ 価格提案書を無地封筒（長型 3 号）に入れ、糊付け、割印し、表に事業者（共同企業体の場合は代表事業者）の企業名、代表者名を記載し、実印を押印の上、提出してください。
- ・ 割印は、実印で 3 ヶ所（上・中・下）に押印してください。

価格提案書を入れた封筒（見本）



※価格提案審査の際には、価格提案書に記載された価格の 100 分の 10 以上（1 円未満切上げ）を申込保証金として納付することになります。

(4) 応募申込者に関する資料 各 1 部

（共同企業体の場合 ①～⑦はすべての事業者、⑧～⑩は該当する事業者のみ提出してください。）

- ① 誓約書（様式 13）
- ② 印鑑証明書（発行後 3 ヶ月以内のものに限ります。）
- ③ 登記事項証明書又は登記簿謄本（発行後 3 ヶ月以内のものに限ります。登記事項証明書の場合は、「現在事項証明書」「履歴事項全部証明書」のいずれでも結構です。）
- ④ 定款（最新のもの）

- ⑤ 事業報告書（応募申込者の事業内容がわかるもの（パンフレット等も可）で最新のもの）
- ⑥ 消費税及び地方消費税の納税証明書（「その3」又は「その3の3」で提出すること）
- ⑦ 大阪市税に関する誓約書（様式14）及び大阪市税に関する調査に対する承諾書（様式15）
- ⑧ 一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の登録を証明する書類（写）
- ⑨ 一般建設業又は特定建設業の許可を受けていることを証明する書類（写）
- ⑩ 宅地建物取引業登録を証明する書類（写）

IV-2. 提出にあたっての注意事項

- ・計画提案書（様式3～11）は指定の用紙サイズで6部作成することとし、下部中央に通し番号（ページ番号）をつけ、左側綴じでレール式ファイルで製本してください。また、あわせてPDF形式で電子データ化し、CD-ROMにより提出してください。
- ・提出書類（様式2-1, 2-2, 13, 14, 15）、計画提案書（様式3～11）の6部の内1部、価格提案書（様式12）、及び「IV-1-（4）. 応募申込者に関する資料①～⑩」については、表面に提出書類の有無をチェックした提出書類チェック票（様式16）を貼り付けた封筒に入れたうえで、必ず封緘して提出してください。
- ・計画提案書に、応募申込者の企業名及び企業名が分かるブランド名、ロゴマーク等は一切記入しないでください。
- ・計画提案についてのプレゼンテーションはありません。ただし、本市が必要と認めた場合は、計画提案書についてヒアリング等を求めることがあります。
- ・計画提案書の図面にはそれぞれ縮尺を記入してください。
- ・文字の大きさ
計画提案書に使用する文字の大きさは、10.5pt以上としてください。
- ・使用言語及び単位
提出書類及び質疑等における使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また、数字はアラビア数字を用いてください。
- ・申込みできる提案数の制限
申込みは一法人又は一共同企業体につき一つに限ります。また、一法人が複数の共同企業体を通じて二以上の申込みを行うことは出来ません。
- ・費用負担
応募申込者が本プロポーザルに要した費用は、すべて応募申込者の負担とします。
- ・提出された計画提案書については、大阪市の提示した土地利用計画条件を満たしているかを確認するためのものであり、その計画の細部まで法令等に基づく承認を行うものではありません。

V. 計画提案審査

V-1. 審査

(1) 審査方法

- ・応募申込者が本プロポーザルに参加する資格を有していることを確認した上で、提出された計画提案書の内容について、本市が開催する学識経験者、弁護士、不動産鑑定士からなる評価会議（非公開）において、提出された提案が本要領の内容を十分理解し、「Ⅲ-2. 計画提案に求める条件」に定める基準を満たしているだけでなく、「Ⅲ-1. 計画提案に求める考え方」の各項目を満足しているかどうかについて評価を行います。審査において、必要に応じ、応募申込者に対してヒアリング等を行うことがあります。
- ・審査は原則として提出書類に基づいて行い、提案内容が「Ⅲ-2. 計画提案に求める条件」を満たしていることを確認した上で、評価会議では、下記(2)に定める評価項目について、主旨の理解度や先進性、有効性などの観点から評価を行います。
- ・その評価を参考に本市で審査を行い、優秀と認められる提案をした者を選定し、価格提案審査への参加資格を有するものとします。
- ・評価会議の委員の氏名は、事業予定者の決定・公表後、公表します。

(2) 評価項目

- ・計画提案書の評価項目及び評価の重み付けやポイントは次のとおりです。

①全体計画に関する評価 (10%)	
「Ⅰ-1. 主旨」や「Ⅲ-1. 計画提案に求める考え方」を踏まえ、どのように計画コンセプトや整備方針を組み立てているかについて評価します。	【評価関連様式】 (様式3)提案主旨書
・社会・周辺状況を踏まえることはもちろんのこと、本事業対象地のみならず、既成市街地においても建設可能となるような都市型エコ住宅のモデルとなる計画となっているか	
②住宅の省エネ・創エネ・蓄エネに関する評価 (50%)	
住宅の建築的な工夫や設備機器の組合せが「Ⅲ-1. 計画提案に求める考え方」の関連事項を踏まえた提案となっているかについて、その先進性、有効性などの観点から評価します。	【評価関連様式】 (様式4)モデル住宅の平面図及び屋根伏図 (様式5)モデル住宅の立面図及び断面図 (様式7)計画諸元表 (様式8-1)設備機器設置計画表(総括表) (様式8-2)設備機器設置計画表(区画別) (様式6)住宅の省エネ・創エネ・蓄エネにかかる効果検証計画書
【省エネルギー性能に関する評価 (25%)】 ・通風・採光等の工夫により自然エネルギーを利用したり、建物の断熱性能を高めることなどにより、住宅の基本的な省エネルギー性能の向上を図っているか ・さらに、住宅内及び外構部に設置する照明・給湯・空調等の各種設備について、省エネ型の機器を導入するなど、住宅と設備トータルで省エネルギー性能の向上を図る取組みが提案できているか	
【エネルギー自給度に関する評価 (15%)】 ・創エネ・蓄エネ設備である発電・蓄電設備を活用し、住宅で	

<p>消費するエネルギーをより多く自給する計画が提案できているか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・また、今後の設備機器の技術革新等にも対応するよう、こうした設備機器の維持更新なども考慮した提案ができていますか <p>【効果・検証に関する評価 (10%)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・省エネ性能や自給度向上にかかる効果の提案が合理的か、その効果の検証方法が的確か 	
<p>③良好な住環境の形成に関する評価 (30%)</p>	
<p>住棟配置や共用部分での取組み、まちなみや景観についての計画が「Ⅲ－１．計画提案に求める考え方」の関連事項を踏まえた提案となっているかについて、その先進性、有効性などの観点から評価します。</p>	<p>【評価関連様式】</p> <p>(様式9)配置計画図 (様式10)透視図</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・自然採光や通風を確保するための敷地割りや建物の配置、共用空間における省エネ・創エネ技術等の導入などにより、事業対象地全体として省エネルギー性能やエネルギー自給度の向上を図っているか ・エネルギーに関する観点からの取組みのみならず、まちなみや周辺環境との調和にも配慮し、できる限り一団の街区の形成を図り、維持管理が行える仕組みづくりなども視野に入れながら、良好な住環境を形成する計画となるような提案ができていますか 	
<p>④事業実施に関する評価 (10%)</p>	
<p>事業実施計画が「Ⅲ－１．計画提案に求める考え方」を踏まえ、事業の実現性を十分に検証した提案となっているかについて、その先進性、有効性などの観点から評価します。</p>	<p>【評価関連様式】</p> <p>(様式11)事業実施計画書</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・事業予定者に選定された後、計画提案に基づきどのように円滑に事業を実施するか、また、どのように将来にわたって良好な状態を維持していくのかについて、提案ができていますか 	

(3) 評価の考え方

- ・全般にわたって、既に普及している先端的な技術等を導入し、効果が見込まれる工夫がなされていることはもとより、さらに、今後、普及が見込まれる最先端の技術・ノウハウの先行的な導入や独自の技術・ノウハウの活用などにより、先導的な都市型エコ住宅のモデルに相応しい効果が見込まれる有効提案がなされていると認められるものについて優秀な提案と評価します。

V-2. 計画提案審査結果の通知

- ・計画提案審査結果については、平成24年9月6日(木)までに応募申込者全員(応募申込

者が共同企業体の場合はその代表事業者のみ) に対し「計画提案審査結果通知書」により通知します。

- ・平成 24 年 9 月 6 日(木) 午後 5 時まで、通知がない場合は、9 月 7 日(金) 午後 5 時まで、大阪市都市整備局住宅部建設課(団地再生グループ) まで電話(06-6208-8421: 電話連絡の受付時間は午前 9 時 30 分から正午、午後 2 時から午後 5 時まで)にて連絡してください。
- ・結果について、不服のある場合は申し立てが出来ます。不服を申し立てようとする者は 9 月 10 日(月)から 9 月 11 日(火) 午後 5 時までの間に都市整備局住宅部建設課(団地再生グループ) まで申し出てください。

VI. 価格提案審査

VI-1. 価格提案審査に参加できない者

- ・「V. 計画提案審査」において選定されなかった者は価格提案審査に参加できません。
- ・なお、応募申込時より価格提案審査時までの間において、「II-1. 応募資格(1)及び(2)」の要件を欠くこととなった場合、又は要件を欠いていることが判明した場合は、価格提案審査に参加できません。

VI-2. 価格提案審査及び開封

(1) 価格提案審査及び開封の日時

価格提案審査日	平成 24 年 9 月 19 日(水)
受付時刻	午前 9 時 30 分～
開封時刻	午前 10 時 30 分

※上記受付時に都市整備局住宅部建設課(団地再生グループ)(大阪市役所本庁舎 1F)で申込保証金の納付をしていただき、その後、都市整備局入札室に移動して下さい。開封は、入札室に設置している時計が、午前 10 時 30 分になると同時に開始します。

(2) 価格提案審査及び開封の執行場所

大阪市北区中之島 1 丁目 3-20 (大阪市役所本庁舎 6F)
大阪市都市整備局入札室

(3) 提出書類等(当日持参するもの)

- ① 応募申込受付証
- ② 委任状(本市所定様式、代理人により参加する場合のみ)
- ③ 実印(代理人により参加する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑)
- ④ 申込保証金納付書(代理人により参加をする場合は、「参加人」欄には応募申込書の申請者の実印を押印してください。ただし、「受取人」欄は受任者の印鑑となります。)
- ⑤ 銀行振出小切手(自己宛小切手)(下記(4)参照)

※②、④については、「計画提案審査結果通知書」の送付に併せて交付します。

(4) 申込保証金

- ・ 価格提案審査参加者は、価格提案審査当日、受付時間に都市整備局住宅部建設課事務室で申込保証金を納付してください。
- ・ なお、申込保証金の納付は、本市の発行する申込保証金納付書により、銀行振出小切手で行ってください。

<銀行振出小切手の見本>

小 切 手					
支払地	○ ○ ○	銀行	支店	大阪 ○○○ ○○○ ○○○○	
	(株)				
金額		¥			
上記の金額をこの小切手と引替えに 持参人 様へお支払いください。					
振出日	平成	年	月	日	
振出地	○ ○ ○				
振出人	(株)	銀行	支店	支店長	○ ○ 印

(注)

- ① 大阪手形交換所に加盟する金融機関の本・支店が振り出した小切手としてください。(見本参照)
- ② 価格提案書に記入した金額の100分の10以上の金額(1円未満切上げ)の小切手を用意してください。
- ③ 振出人、支払人とも同一金融機関になります。ただし、郵便局(株)が振り出したものは、同一とはなりません。
- ④ 持参人払式としてください。
- ⑤ 「振出日」欄は、平成24年9月12日(水)以降のものとしてください。
- ⑥ 上記①～⑤の要件を充たした小切手以外は受領できません。

(5) 価格提案審査

- ・ 「V. 計画提案審査」において選定され、上記(3)提出書類等を提出した者を対象に価格提案審査を行います。
- ・ 価格提案審査においては、事前に価格提案審査参加者より提出された価格提案書を開封し、本市の予定価格以上で、かつ、最高金額をもって価格提案をした者を事業予定者として決定します。

(6) 価格提案書の書き換え等の禁止

- ・ 価格提案審査参加者は、事前に提出した価格提案書の書き換え、引換え及び撤回をすることは出来ません。

(7) 開封

- ・開封は、価格提案審査参加者立ち会いのもとで行います。
- ・価格提案審査参加者が開封に立ち会わなかった場合は、当該価格提案審査事務に関係のない本市職員を立ち合わせます。
- ・開封に立ち会わなかった場合は、開封の結果について異議を申し立てることはできません。

(8) 価格提案審査の無効

次のいずれかに該当する価格提案は、無効とします。

- ① 予定価格を下回る価格による価格提案
- ② 価格提案審査参加資格がない者のした価格提案
- ③ 指定の日時までに提出しなかった価格提案
- ④ 申込保証金を納付しない者又は申込保証金が所定の額に達しない者がした価格提案
- ⑤ 価格提案書に所定の記名押印がない価格提案
- ⑥ 本市が提示した価格提案書（様式 12）を用いないでした価格提案
- ⑦ 価格提案審査参加者が 2 以上の価格提案をしたときは、その全部の価格提案
- ⑧ 金額又は価格提案審査参加の氏名その他主要部分が識別し難い価格提案
- ⑨ 訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等による価格提案
- ⑩ 価格提案に関し不正な行為を行った者がした価格提案
- ⑪ その他価格提案に関する条件に違反した価格提案

(9) くじによる事業予定者の決定

- ・本市の予定価格以上でかつ最高金額の価格提案をした者が 2 以上あるときには、直ちにくじにより事業予定者を決定します。
- ・この際に、価格提案書に押印した印鑑が必要です。
- ・当該価格提案審査参加者のうち、くじを引かない者がある場合は、本市が指定した者（価格提案審査参加事務に関係のない職員）が価格提案審査参加者に代わってくじを引き、事業予定者を決定します。

(10) 価格提案審査結果・経過の公表

- ・事業予定者が決まったときは、事業予定者名及びその価格提案金額を、事業予定者がいないときはその旨を、開封に立ち会った価格提案審査参加者に公表します。
- ・価格提案審査後の問合せに対しては、事業予定者名及びその価格提案金額を回答するとともに、本市ホームページにおいて、事業予定者名及びその価格提案金額を掲載します。また、事業予定者の計画提案書の一部若しくは全部をホームページ等で公表します。
- ・平成 24 年 10 月 4 日（木）から、全価格提案審査参加者の価格提案金額及び価格提案審査参加者名を記載した価格提案審査経過調書を作成し、都市整備局住宅部建設課事務室において、閲覧方式により公表します。

(11) 価格提案審査の中止

- ・不正が行われるおそれがあると認めるとき又は、災害その他やむを得ない理由があるとき

は、価格提案審査を中止又は価格提案審査の期日を延期することがあります。

VI-3. 申込保証金の還付等

- ・事業予定者以外の者が納付した申込保証金（小切手）は、開封後返還しますので、所定の場所に申込保証金納付書を提出してください。
- ・なお、申込保証金は、その受入期間について利息をつけません。

VI-4. 契約説明会

- ・事業予定者に対しては、契約手続の説明会を価格提案審査終了後、引き続き都市整備局住宅部で行います。
- ・契約説明会には、事業予定者の代表者又は代理人が必ず出席してください。
- ・正当な理由がなく、契約説明会に出席しない場合は、事業予定者の資格を取り消します。

VII. 土地売買契約の締結等

(1) 土地売買契約の締結

- ・事業予定者と本市は、平成 24 年 10 月 3 日（水）までに土地売買契約を締結します。
- ・土地売買契約の締結は、「IV-1（1）応募申込書」に記載された代表事業者名義で行います。
- ・土地売買契約書（案）は別添資料を参照してください。
- ・また、事業予定者決定以降に価格提案審査参加資格がないことが判明した場合は、契約の締結を行わず、契約の締結以降に価格提案審査参加資格がないことが判明した場合は、その契約を解除することがあります。
- ・なお、「事業予定者」は、土地売買契約を締結した後、「事業者及び買受人」となります。

(2) 契約保証金

- ・土地売買契約の締結と同時に、申込保証金を契約保証金に充当します。
- ・契約保証金は、売買代金と契約保証金との差額の支払いと同時に、売買代金に充当します。

(3) 売買代金

- ・本契約締結後、1 ヶ月以内に本市の発行する納入通知書により残額をお支払いください。
- ・期限内に残額のお支払いがないなどの理由により、売買契約を解除したときは、契約により既納の契約保証金は本市に帰属し返還できません。

(4) 違約金

- ・事業予定者が「II-1. 応募資格（2）の②」に該当しないことを証するため関係機関に照会し、その結果、契約が解除された場合においては、事業予定者は、売買代金の 3 割の金額の違約金を本市に対して支払うものとします。

VIII. 申込保証金の帰属

- ・事業予定者が正当な理由なく、指定する期限までに契約を締結しないときは、事業予定者決定の効力を失い、既納の申込保証金は、本市に帰属し返還できません。

IX. 所有権の移転等

(1) 所有権の移転時期

- ・売買物件の所有権は、売買代金全額の支払いがあったときに「事業者及び買受人」に移転します。
- ・所有権移転と同時に物件を引き渡したものとします。現地での物件の引渡しは行いません。
- ・なお、物件は、現状有姿のまま引き渡すものとします。

(2) 登記手続

- ・所有権移転登記手続は、本市において行います。

X. その他

X-1. 留意事項

- ・土地売買契約書に貼付する収入印紙及び所有権移転登記申請の際に必要な登録免許税、その他契約の締結及び履行に関する一切の費用については、事業者及び買受人の負担になります。
- ・正当な理由なく指定する期限までに契約を締結しなかった場合、及び契約締結後、条項違反等により契約を解除した場合は、一定期間、本市の実施する一般競争入札に参加できません。
- ・「事業者及び買受人」が共同企業体を構成した上で、本プロポーザルに参加している場合、応募申込以降契約の締結までに、その構成員を変更することはできません。なお契約締結後、構成員を変更する場合は、「II-1. 応募資格」の各要件を満たし、「共同企業体応募申込書」に記載した役割分担を継承するとともに、書面により大阪市都市整備局長の事前承認を得る必要があります。
- ・本要領に定めのない事項は、地方自治法、同施行令及び本市契約規則等の関係諸法令に定めるところによって処理します。

X-2. 著作権等

- ・計画提案書類等の知的財産（知的財産基本法（平成14年法律第122号）第2条に規定される知的財産をいう。）に係る権利及び著作権については、それぞれの応募申込者に帰属しますが、計画提案書類等について、公表、展示、その他本市が必要と認めるときには、協議の上、本市が無償で使用できるものとします。