買取型公営住宅整備事業

（柏寿台団地第2工区）

― 実施方針 ―

音更町

目　次

第１　事業内容に関する事項. 1
１　事業の名称. 1
２　事業に供される公共施設の種類. 1
３　事業のテーマ. 1
４　事業の目的. 1
５　事業の内容. 1
６　事業手法. 1
７　事業者の業務範囲. 1
８　町の支払に関する事項. 2
９　事業スケジュール. 2
１０　事業に必要とされる根拠法令等. 2

第２　事業者の募集及び選定に関する事項. 3
１　事業者の選定に係る基本的な考え方. 3
２　事業者選定のスケジュール（予定）. 3
３　応募者の構成要件. 3
４　応募者の構成員の変更について. 4
５　提案審査に関する事項. 4
６　契約に関する基本的な考え方. 5

第３　事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施に関する事項. 5
１　基本的な考え方. 5
２　責任分担の概要. 5
３　町による事業者の実施状況の確認. 5

第４　買取型公営住宅等の設計、建設に関する条件等. 7
１　立地条件. 7
２　買取型公営住宅の概要. 7

第５　協定、契約の解除について疑義が生じた場合における措置に関する事項. 7
１　係争事由に係る基本的な考え方. 7
２　管轄裁判所の指定. 7

第６　事業の実施が困難となった場合の措置に関する事項. 8
１　事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置. 8
２　事業の継続が困難となった場合の措置. 8

第７　法制上及び税制上の措置に関する事項. 8
１　法制上及び税制上の措置. 8

第８　その他事業の実施に関し必要な事項. 8
１　提案書作成等に係る費用の負担. 8
２　情報提供. 8
３　説明会の開催. 8
４　実施方針等に関する質問等の受付及び回答の公表. 9
５　実施方針等の変更. 9

第１　事業内容に関する事項

１　事業の名称

買取型公営住宅整備事業（柏寿台団地第２工区）（以下「事業」という。）

２　事業に供される公共施設の種類

公営住宅、共同施設（駐車場等）

３　事業のテーマ

・全ての人にやさしい安全・安心な住まい
・世代間交流によるコミュニティの創出

４　事業の目的

柏寿台団地整備事業に際し、優れた企画力・技術力等の総合力を備えた民間企業の創意工夫により、官民のパートナーシップのもとに計画的な公営住宅の供給を図ることを目的とする。

５　事業の内容

事業は、音更町（以下「町」という。）が所有する敷地に、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）の規定に基づき、事業者が設計・建設した住宅等を町が公営住宅及び共同施設として買い取るものである。

６　事業手法

・事業者は、町が所有する敷地に所定の性能を有する、住宅等を整備する。
・事業者は、建設に支障となる既存住宅等の解体撤去を行う。
・町は住宅等の完成後、これを公営住宅及び共同施設として買い取る。

７　事業者の業務範囲

事業者が行う主な業務は次のとおりであり、その他の詳細は事業に係る募集要項等に示す。

（１）買取型公営住宅の整備
・買取型公営住宅に関する調査、設計及び建設
・支障建築物等の解体除却。
・工事監理
・近隣対応及び対策
・買取型公営住宅の建設に関する各種申請等の業務
・その他これらを実施する上で必要な関連業務

（２）その他の業務
・社会資本整備総合交付金申請等及び会計検査対応において、町が必要とする資料等の提供

８　町の支払に関する事項

事業者に対する町の支払は、町と事業者が協議して決定した売買代金を、売買契約締結後に適法な請求があった日から３０日以内に支払う。

９　事業スケジュール

別紙１「買取型公営住宅整備事業（柏寿台団地第２工区）スケジュール」に記載

１０　事業に必要とされる根拠法令等

次に掲げる関連の各種法令等を遵守することとする。

(1) 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
(2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
(3) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
(4) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）
(5) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
(6) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
(7) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
(8) 民法（明治 29 年法律第 89 号）
(9) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
(10) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
(11) 北海道建築基準法施行条例（昭和 35 年北海道条例第 33 号）
(12) 音更町公営住宅条例（平成 9 年音更町条例第 2 号）
(13) 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針
(14) 北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針
(15) ＺＥＨ水準適合に係る公営住宅整備ガイドライン
(16) 音更町公営住宅の整備の基準に関する規則（平成 25 年音更町規則第 10 号）
(17) 音更町公営住宅等長寿命化計画
(18) その他本事業に関連する法令、条例等

第２　事業者の募集及び選定に関する事項

１　事業者の選定に係る基本的な考え方

応募者の提案による事業計画（土地利用計画、住宅計画等）の妥当性、取組方針、事業実施の確実性、事業費等を総合的に審査し、事業の事業者を適正かつ公平に選定するため、「公募型プロポーザル方式」を採用し、音更町買取型公営住宅整備事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、最優秀提案者として選定された事業者を優先交渉権者として事業実施に向けた協議を行う。

２　事業者選定のスケジュール（予定）

別紙１「買取型公営住宅整備事業（柏寿台団地第２工区）スケジュール」に記載

３　応募者の構成要件

（１）　買取型公営住宅を設計・建設できる企画力、技術力及び経営能力を有する**①施工事業者**と**②設計等事業者**で構成するグループとする。グループの代表者は、施工事業者の代表企業とし、グループの構成企業は、他の提案者グループの構成企業として重複参加していないこと。

①　施工事業者の資格要件

- 音更町内に本社又は本店を有し、音更町における建設工事等競争入札参加資格者名簿において「建築工事」の登録を有する２社以上の企業で構成する共同企業体であること。
- 代表企業は、音更町における建設工事等競争入札参加資格者名簿において「建築工事」の格付がＡ等級に登録されていること。
- 代表企業は、特定建設業（建築）の許可を受けていること。
- 代表企業は監理技術者を、その他の企業は監理技術者又は主任技術者を３か月以上の雇用関係のある者を専任で配置できること。
- 代表企業は、平成２６年度以降に公営住宅（買取型公営住宅を含む。）等の公共賃貸住宅の建築主体工事を元請として施工した実績があること。

②　設計等事業者の資格要件

- 北海道内に本社又は本店を有し、音更町における建設工事等競争入札参加資格者名簿において「建築設計」の登録を有する一級建築士事務所であること。
- 工事監理者を配置できること。
- 平成２６年度以降に公営住宅（買取型公営住宅を含む。）等の公共賃貸住宅を設計した実績があること。

（２）　応募者の制限等

応募者には、次のいずれにも該当する構成員を含まないこと。

- 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
- 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産手続開始の申立てがなされている者

・会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者
・民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者
・競争入札参加資格者指名停止事務処理要領に基づく指名停止の措置を受けている者
・建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定に基づく建築士事務所の閉鎖処分を受けている者

4　応募者の構成員の変更について

参加表明以降における応募者の構成員の変更及び追加は、原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合又は資格要件及び応募者の制限等に抵触するような事態が生じた場合は町と協議を行い、町が承諾した場合に限り、構成員の変更又は追加を行うことができる。

5　提案審査に関する事項

（1）　審査体制

提案書の審査は、審査委員会を設置して行う。

審査委員会委員の氏名は、審査結果とともに後日公表する。

（2）　審査方法

ア　第１段階審査

事務局において、資格要件等の適格審査及び提案金額の定量的事項について審査し、適格審査に適合しない場合又は提案金額の定量的事項審査において、買取上限額を超えている場合は失格とし、買取上限額はプロポーザル審査基準に記載する。

第１段階審査を通過し、第２段階審査へ進んだ応募者に対して町から新たに提案に関する資料を求めることは想定していない。ただし、審査委員会において追加資料提出の要望があった場合はこの限りでない。

イ　第２段階審査

審査委員会において、事業計画や土地利用、買取型公営住宅の計画及び事業実施の確実性等の定性的事項について総合的に評価、及び審査をする。提案内容の審査に当たって、第１段階審査を通過した応募者のプレゼンテーション及びヒアリングを予定している。

ウ　審査項目

・事業計画、土地利用計画、買取型公営住宅等の施設計画等
・事業実施の確実性
・提案金額

その他詳細については、募集要項等に示す。

エ　審査結果の公表及び通知

審査結果の概要は、町のホームページに公表するとともに応募者に通知する。

オ　事業者を選定しない場合

事業者の募集及び選定において、最終的に応募者がいない、又はいずれの応募者も公的財政負担の縮減などの事業実施の効果が見込めない等の理由により、本事業を実施することが

適当でないと判断された場合には、事業者の選定を行わず、その旨を公表する。

カ　著作権及び提案書等の取扱いについて

提案書等の著作権は、それぞれの応募者に帰属するが、審査及び審査結果の公表等の必要な範囲において公表・展示できるものとするとともに、その他町が必要と認めるときには、町はこれを無償で使用できるものとする。

提案書等の非公開を求める場合には、その旨を提案書等に記載すること。この記載がない場合は、公開に同意したものとみなす。

また、非公開を希望した場合においても「非公開を希望した旨」は公開する。

なお、提案書等の書類は返却しない。

６　契約に関する基本的な考え方

町は、優先交渉権者となった応募者と事業の実施に向けて必要となる事項等について、協議の上で仮協定を締結し、議会において本事業による財産の取得について議決された場合に基本協定を締結する。

事業者は、町が実施する買取型公営住宅の完了確認後、速やかに必要な手続を行った上で、売買契約を締結する。

第３　事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施に関する事項

１　基本的な考え方

効率的な整備及び管理を目指した買取型公営住宅の供給を行うため、町と事業者のうち事業執行上のリスクを最も良く管理することができる者が、当該リスクを分担することを基本に、町と事業者のリスク分担は、原則として「資料１　リスク分担表」による。

その他の詳細事項については、募集要項に示す。

２　責任分担の概要

事業者が責任を持つ範囲の概要は次のとおりとする。

・買取型公営住宅等の設計、建設及び工事監理

・買取型公営住宅の要求水準の確保

・支障建築物の解体除却

なお、具体的な責任範囲は、募集要項等によるものとし、基本協定及び売買契約で規定する。

３　町による事業者の実施状況の確認

町は、事業者の実施業務に関して、次の事項の確認を行う。

なお、その他の詳細は、本事業に係る募集要項等によるものとし、基本協定書及び売買契約書で規定する。

（１）基本設計・実施設計時

町は、事業者によって行われた設計が、買取型公営住宅等に関する要求水準書の内容に適

合するものであるか確認を行う。

（２）工事施工時

事業者は、建築基準法に規定する工事監理者を指定して工事監理を行い、定期的に工事施工及び工事監理の状況についての町の確認を受ける。

また、事業者は、町が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告を行うとともに、工事現場での施工状況の確認を受ける。

（３）工事完成時

事業者は、施工記録を用意し、町の検査を受ける。この際、町は、施設の状況が要求水準書の内容に適合しないと認められる場合は、基本協定に基づき、補修又は改造を指示することができる。

第４　買取型公営住宅等の設計、建設に関する条件等

１　立地条件

・建　設　地　　音更町柏寿台２番地３８、３９、４０、４１、雄飛が丘北区５番地１
・敷 地 面 積　　約４，０９２㎡
・用 途 地 域　　第１種中高層住居専用地域

２　買取公営住宅の概要

設計・施工仕様は、音更町公営住宅条例及び音更町公営住宅の整備の基準に関する規則を満たすこととし、その他の詳細は、募集要項等で示す。

買取公営住宅の配置に当たっては、周辺施設への日照、電波受信障害等の悪影響を与えないよう十分配慮するとともに、入居者の居住環境にも配慮すること。

また、周辺住民への対応は、事業者の責任において行うこと。

施　　設	概　　要		
買取公営住宅	構　　造	木造低層（平屋又は２階建て）	
	型　　別	（単身者、二人世帯向） ２ＤＫ　又は　１ＬＤＫ	（二人以上世帯向） ２ＬＤＫ
	住戸専用面積	５３㎡程度 （面積は±５％以内）	６６㎡程度 （面積は±５％以内）
	整 備 戸 数	１４戸	１４戸
駐車スペース	２８区画以上を整備　アスファルト舗装（区画線及び番号）		
物　　置	１住戸につき２～３㎡／戸程度で住戸組込みも可とする。		
自転車置場	整備する。		
外構工事	提案を受けた外構工事一式（植栽、花壇、外灯等）		
解体工事	・既存公営住宅４棟１６戸（屋外物置その他附帯施設を含む。）の解体・撤去		

第５　協定、契約の解除について疑義が生じた場合における措置に関する事項

１　係争事由に係る基本的な考え方

基本協定及び売買契約の解釈について疑義が生じた場合には、町と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、基本協定又は売買契約に定める具体的な措置に従う。

２　管轄裁判所の指定

基本協定及び売買契約に関する紛争については、釧路地方裁判所を第一審の裁判所とする。

第６　事業の実施が困難となった場合の措置に関する事項

１　事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、基本協定で定める事由ごとに、町及び事業者の責任に応じて、必要な措置を講じる。

２　事業の継続が困難となった場合の措置

１の措置を講じたにもかかわらず、事業の継続が困難となった場合は、本事業に係る資産の取扱いを含め、基本協定書の規定に従い終了する。

第７　法制上及び税制上の措置に関する事項

１　法制上及び税制上の措置

事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

第８　その他事業の実施に関し必要な事項

１　提案書作成等に係る費用の負担

提案書作成等に係る費用については、応募者の負担とする。

２　情報提供

本事業に関する情報提供は、町のホームページを通じて適宜行う。

３　説明会の開催

（１）実施方針等の説明会

実施方針等の内容について、次により説明会を開催する。

説明会開催日時	令和７年１０月１６日（木）１０：３０～
開催場所	音更町役場　３階　３０８会議室

説明会参加者は、本事業に参加予定の民間企業とする。

説明会参加を希望する場合は、買取型公営住宅整備事業実施方針等説明会参加申込書（別紙２）に所要の事項を記入し、説明会前日までに受付窓口へ持参、ファクス又は電子メール（添付ファイル）により申し込むものとする。

なお、都合により申込みができなかった参加希望者についても当日の参加を受け付ける。電子メールでの提出については件名を「買取型公営住宅説明会参加申込」とすること。

説明会に参加する場合、町のホームページから実施方針等をダウンロードして持参するか、事前に配布を受けたものを当日持参すること。

（２）敷地の見学

応募予定者は、現地確認を行うことができる。

４　実施方針等に関する質問等の受付及び回答の公表

（１）質問等の受付

ア　事業に関して意見又は質問がある場合は、実施方針等に関する意見・質問書（別紙３）に質問事項等を記入し、受付期間内に窓口へ持参、ファクス又は電子メール（添付ファイル）により送信するものとする。

なお、電話での受付は行わない。

イ　１件の質問に対し、１枚の用紙を使用するものとする。

質 問 の 受 付 期 間	令和７年１０月１０日（金）～令和７年１０月２１日（火）

持参する場合の受付時間は、午前９時から午後５時までの間とする。ファクス又は電子メールでの受付は、受付開始日の午前９時から受付終了日の午後５時までの間に受信したものを有効とする。なお、電子メールで質問する場合は、件名を「買取型公営住宅に関する質問」とすること。

（２）質問等に対する回答

受け付けた質問等に対する回答は、令和７年１０月２４日（金）から町のホームページで公表する。なお、回答に当たって質問等を行った企業名等は公表しない。

また、意見の表明と解されるものについては、回答しないことがある。

５　実施方針等の変更

実施方針、募集要項等を公表後における応募者からの提案や質問等を踏まえ、実施方針等の内容を見直し、変更することがある。この場合は、町のホームページでその内容を公表する。

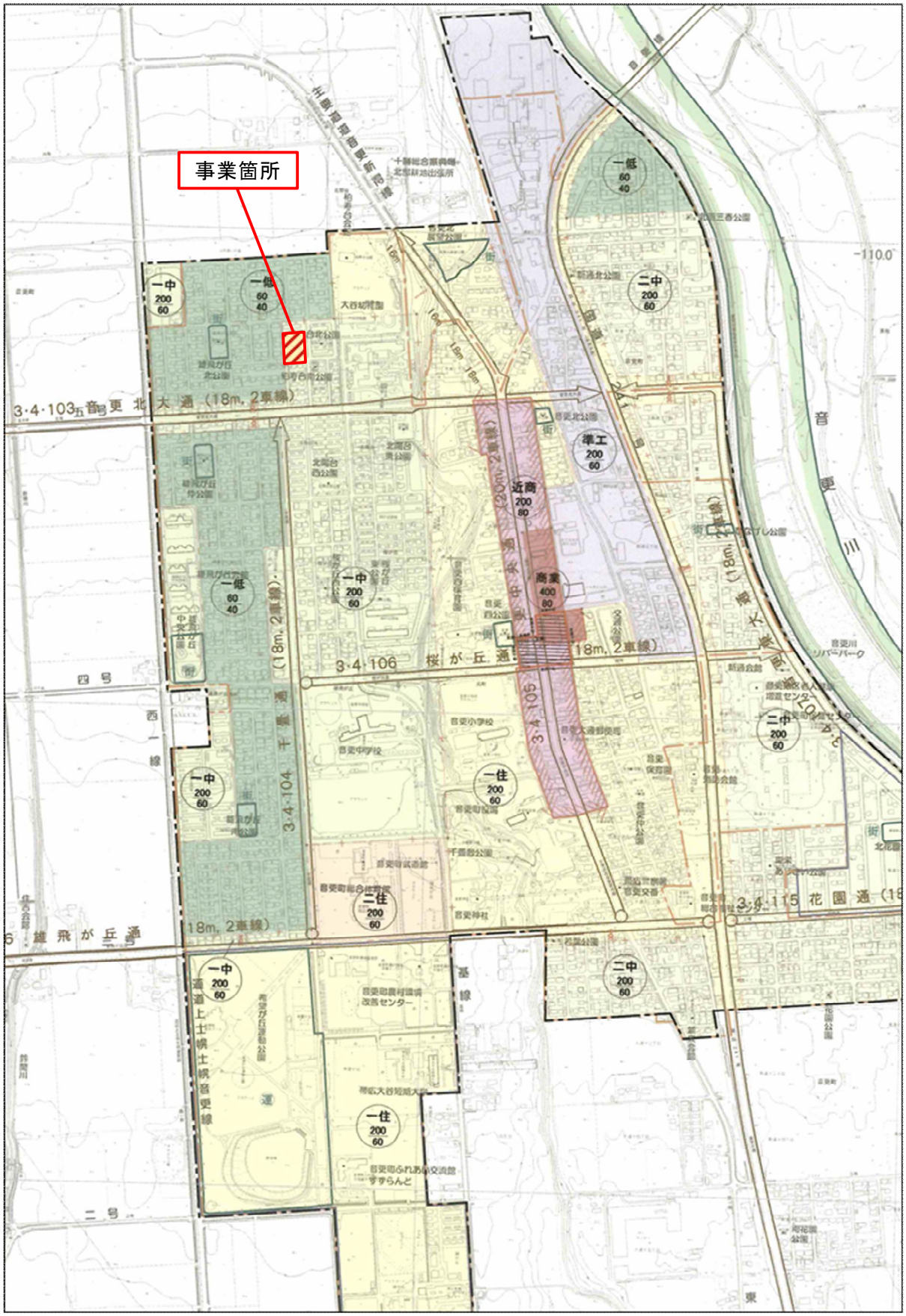
事業に関する町の問合せ先

■音更町建設部住宅課公営住宅係
〒080-0198　河東郡音更町元町２番地
ファクス：0155-42-2142
電子メール：jyuutaku@town.otofuke.hokkaido.jp
町ホームページ：http://www.otofuke.hokkaido.jp

資料１　リスク分担表

	リスクの種類	概要	町	事業者
共通事項	1　募集要項	記載内容の変更等	●	
	2　契約締結	事業者の事由による契約締結遅延等		●
	3　政策	町の政策変更による事業の変更・中断・中止等	●	
	4　許認可取得遅延	町の事由による許認可等取得遅延	●	
		上記以外の事由による許認可等取得遅延		●
	5　第三者賠償	事業者の事由による第三者賠償等		●
		上記以外の事由による第三者賠償	●	
	6　住民対応	本事業に対する（町の要求に起因する）反対運動等	●	
		事業者の提案内容・業務に対する苦情等		●
	7　環境問題	町の要求に起因する環境問題	●	
		事業者の提案内容・業務に起因する環境問題		●
	8　発注者責任	事業者が発注する契約の管理・内容変更等		●
	9　不可抗力	買取り前の不可抗力	●	●
	10　事業の中断等	町の事由による事業の中断等	●	
		事業者の事由による事業の中断等		●
	11　金利	金利の変動		●
計画・設計	1　測量・調査	町が実施した測量・調査に関するもの	●	
		上記以外の測量・調査に関するもの		●
	2　計画・設計・仕様変更	町の事由による変更・遅延	●	
		上記以外の事由による変更・遅延		●
	3　各種負担金	インフラ整備等の追加コストの発生		●
	4　資金調達	金融機関等からの資金調達の不足等		●
	5　地下埋設物	町が行った調査又は明示した資料の範囲内における地下埋設物に起因する事業の中断・遅延等	●	
		上記以外の事由による事業の中断・遅延等		●
	6　埋蔵文化財		●	
	7　土地の瑕疵（土壌汚染）		●	
建設	1　設計・仕様変更	町の事由による変更	●	
		上記以外の事由による変更		●
	2　工事遅延	町の事由による完工遅延	●	
		上記以外の事由による完工遅延		●
	3　工事監理	工事監理に関するもの		●
	4　工事費増大	町の事由による工事費増大	●	
		上記以外の事由による工事費増大		●
	5　施設損傷			●
	6　物価変動	設計、建設期間中における物価変動		●
		設計、建設期間中における急激なインフレ・デフレ	●	●
	7　資金調達	金融機関等からの資金調達の不足等		●
	8　電波障害対策	電波障害対策費の上昇		●
	9　安全性確保	事業者の事由による事故等の発生		●
買取後	1　建物瑕疵			●
	2　施設損傷	入居者の事由による施設の損傷	●	
		上記以外の事由による施設の損傷		●
	3　サービス水準未達	要求水準への不適合によるもの		●

資料２　位置図


事業箇所
3・4・103 音更北大通（18m, 2車線）
3・4・106 桜が丘通（18m, 2車線）
3・4・104 千鳥通（18m, 2車線）
3・4・105 中央通（20m, 2車線）
3・4・115 花園通（18
雄飛が丘通（18m, 2車線）
音更川
一低
一中
二中
一住
二住
準工
近商
商業

資料３　参考敷地図

柏寿台団地【第２工区】
（第１工区）
2-45
2-44
2-43
2-42
2-41
2-40
2-39
2-38
道路幅員8.000
≒63.770
≒75.980
≒49.379
≒47.724
7.086
9.899
柏寿台
雄飛が丘北区
2-65
2-59
2-51
2-49
2-6
2-7
2-34
2-28
2-23
2-22
2-17
2-12
2-37
5-2
5-1
1-35
1-37
1-39
1-41
1-4
1-216
1-48
1-49
1-50
1-5
1-51
1-52
1-53
1-54
1-55
1-56
1-57
1-18
1-19
1-180
7
8
9

紙１　買取型公営住宅整備事業（柏寿台団地第２工区）スケジュール

	日　程（予定）	内　　容
１	令和７年１０月１０日（金）	実施方針等公表（ホームページにて公表） ・実施方針 ・募集要項 ・要求水準書 ・様式集 ・プロポーザル審査基準(買取上限額) ・基本協定書案、売買契約書案 実施方針等に関する質疑受付開始　（～10/21） 参加表明書受付開始　（～10/31）
２	令和７年１０月１６日（木）	実施方針等説明会
３	令和７年１０月２１日（火）	実施方針等に関する質疑受付締切り
４	令和７年１０月２４日（金）	質疑に関する回答
５	令和７年１０月３１日（金）	参加表明書提出期限
６	令和７年１１月　６日（木）	**【参加資格審査】**審査結果通知書（提案者番号通知）
７	令和８年　１月１３日（火）	提案書提出期限
８	令和８年　１月１４日（水）	**【第１段階審査】**事務局による審査
９	令和８年　１月　下旬	**【第２段階審査】審査委員会による審査** **（プレゼンテーション、ヒアリング）**
１０	令和８年　２月　上旬	仮協定の締結
１１	令和８年　３月　下旬	議会の議決
１２	令和８年　３月　下旬	基本協定の締結
１３	令和８年　３月　下旬～ 事業者の提案する スケジュールによる 遅くとも 令和１０年３月１５日（水）まで に売買契約を締結すること。	実施設計(設計性能評価申請、建築確認申請等) 公営住宅技術審査（十勝総合振興局） 【見積合せ】 工事着手 工事完了 竣工検査 売買契約締結、工事完成引渡、表題登記及び保存登記
１４		**■　管　理　開　始**

別紙２　買取型公営住宅整備事業
　　実施方針等説明会参加申込書

FAX送信票

宛先：音更町建設部住宅課　行き
FAX ： 0155－42－2142

令和　　年　　月　　日

音更町長　小　野　信　次　宛て

買取型公営住宅整備事業
（柏寿台団地第2工区）
実施方針等説明会参加申込書

企　業　名	
担　当　者	
電　　話	（　　）　　―
Ｆ　Ａ　Ｘ	（　　）　　―

別紙３（実施方針等に関する意見・質問書）

令和　　年　　月　　日

音更町長　小　野　信　次　宛て

買取型公営住宅整備事業
（柏寿台団地第２工区）
実施方針等に関する意見（提案）・質問書

買取型公営住宅整備事業（柏寿台団地第２工区）実施方針等について、次のとおり意見（提案）・質問を提出します。

企　業　名		
意見・質問項目	該当するものを○で囲んでください (1)　意見（提案）　(2)　質問	タイトル
「実施方針等」の該当箇所	（○○ページの第○の○の○‥‥‥ ○○○）	
内　　容		

※　意見（提案）・質問は、簡潔かつ具体的に記入してください。
※　意見（提案）・質問は、この様式１枚につき１件とします。
※　意見（提案）・質問については、個別にはお答えしません。