

買取型公営住宅整備事業

(柏寿台団地第1工区)

— 募集要項 —

音更町

目 次

第1	事業内容に関する事項.....	1
第2	事業者の募集及び選定に関する事項.....	1
1	応募の手続.....	1
2	応募者の構成要件.....	3
3	応募者の構成員の変更について.....	3
第3	提案の審査等.....	4
1	審査体制.....	4
2	審査方法.....	4
3	審査項目.....	4
4	優先交渉権者の決定.....	4
5	事業者の選定をしない場合.....	5
6	著作権及び提案書の取扱いについて.....	5
7	契約に関する基本的な考え方.....	5
8	売買代金額の基本的な考え方.....	5
第4	提案に関する条件等.....	6
1	事業範囲.....	6
2	費用の負担.....	6
3	買取型公営住宅の建設・買取に関する条件.....	7
4	契約に関する事項.....	7
5	事業の実施に係る責任等の分担.....	8

第1 事業内容に関する事項

買取型公営住宅整備事業（柏寿台団地第1工区）—実施方針— 第1に基づく

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1 応募の手続

(1) 募集要項等の公表（配布）

募集要項等は、町のホームページにおいて、令和6年7月19日（金）から閲覧できる（資料-1の配布資料一覧参照。）ほか、事業に関する町の間合せ先（以下「窓口」という。）において令和6年7月19日（金）から配布する。

(2) 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6年7月25日（木）10：30～
開催場所	音更町役場 3階 301会議室

説明会参加者は、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、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、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。

(3) 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) 実施方針等への質問等及び回答

（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6年7月19日（金）～令和6年7月31日（水）
---------	---------------------------

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。

(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6年8月6日(火)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) 参加表明書の受付

事業に応募しようとする者は、参加表明書(様式集 様式1)に必要な事項を記入し、窓口へ持参又は郵送(簡易書留)すること。

参加表明書を提出した企業名は公表しない。

参加表明の受付期間	令和6年7月19日(金)～令和6年8月9日(金)
-----------	--------------------------

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。郵送の場合は、受付期間の日付の消印があるものを有効とする。

(6) 提案書等の提出期限

応募者は、提案書等を窓口へ持参すること。提案書等の作成要領及び様式は、別に定める様式集による。

なお、提案書等の郵送による提出は受け付けない。

提案書の提出期限	令和6年11月1日(金)午後5時
----------	------------------

(7) その他

ア 町の配布する資料等

町の配布する資料、附属資料及び質問に対する回答は、本要項と一体のものとして扱う。

イ 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。

ウ 提案書等の変更の禁止

提出した提案書等の内容の変更は認めない。

エ 虚偽の記載をした場合

提案書等に虚偽の記載が認められた場合には、応募を無効にするとともに、失格とする。

オ 使用する言語及び単位

本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

カ 資料等の取扱い

町が配布する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用してはならない。

キ 応募者の複数提案の禁止

1 応募者につき1提案とする。

2 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する。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、最近10年以内（平成26年度以降）に公営住宅（買取公営住宅を含む。）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。
- ・ 最近10年以内（平成26年度以降）に公営住宅（買取公営住宅を含む。）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

3 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。

第3 提案の審査等

1 審査体制

提案書の審査は、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。）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

(1) 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。

(2) 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量的事項について総合的に評価、審査する。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。

3 審査項目

(1) 第1段階審査（事務局による審査）

ア 適格審査

(ア) 資格の適格審査

(イ) 基本的事項の適格審査

イ 定量的事項の審査（提案金額に関する評価）

(2) 第2段階審査（審査委員会による審査）

ア 定性的事項の審査

(ア) 事業計画に関する評価

(イ) 個別テーマに関する評価

(ウ) 設計図書の評価

(エ) その他の評価

4 優先交渉権者の決定

審査委員会は、審査基準に基づき定量的事項審査と定性的事項審査を総合的に評価して提案書の優劣を町長に答申する。町長は、審査委員会からの答申を受け、第1順位の提案をしたグループを優先交渉権者として事業の実施に向けた協議を行う。この協議が整わない場合は、次点の者から順に事業の実施に向けた交渉を行う。

5 事業者の選定をしない場合

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。

6 著作権及び提案書の取扱いについて

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。

7 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。

8 売買代金額の基本的な考え方

(1) 売買代金の額は、基本協定書に明示する。

(2) 実施設計後に行う見積合せの結果、見積額が基本協定書に定める売買代金の額と異なるときは、見積額が売買代金の額を下回る場合又は実施設計期間中に町が要求水準書を変更したこと等の事業者の責めによらない事情による場合は、協議により売買代金を変更する。

(3) 基本協定締結から12か月を経過後に賃金水準又は物価水準の変動により売買代金額が著しく不相当となった場合は、売買代金額の変更を求めることができる。

(4) 特別な要因により事業の期間内に主要な工事材料の価格に著しい変動を生じ、売買代金額が著しく不相当となった場合は、売買代金額の変更を求めることができる。

(5) 急激なインフレーション又はデフレーションにより売買代金額が不相当となった場合は、売買代金額の変更を求めることができる。

(6) 買取型公営住宅等の工事完了後、要求水準書、設計図書等の内容に適合することについて町の検査を受けた後、基本協定に基づく売買代金額で売買契約を締結する。

第4 提案に関する条件等

1 事業範囲

事業における、事業者が実施する事業範囲（業務範囲）は以下のとおりとする。

(1) 全体計画・買取公営住宅の検討

- ・買取型公営住宅の設計（測量等各種調査を含む。）
- ・設計住宅性能評価の取得
- ・社会資本整備総合交付金申請書類の作成支援
- ・建築確認申請等の手続
- ・電気、電話、ガス、上・下水道、電波障害対策等に関する協議
- ・仮称柏寿台西公園整備予定地の確保
- ・その他必要な業務

なお、設計の条件等は、「要求水準書」を参照のこと。

(2) 買取型公営住宅建設工事

- ・買取型公営住宅用地の確定
- ・支障建築物等の解体除却
- ・買取型公営住宅の建設、工事監理及びその関連業務
- ・支障電柱等の協議・申請
- ・化学物質の室内濃度測定
- ・買取型公営住宅の町への売渡し

2 費用の負担

本事業における、費用の負担は以下のとおりである。

(1) 町の負担

町は、住宅等の竣工後に公営住宅として買い取り、当該整備に係る費用を買取型公営住宅の売買代金として支払う。

ア 買取型公営住宅の売買代金の額

町は、以下の費用について、町が提示する買取上限額以下で事業者との協議により決定した額を買取型公営住宅の売買代金として事業者を支払う。

買取型公営住宅の売買代金には以下の費用が含まれる。

- ・設計及び各種調査費
- ・買取型公営住宅用地の確定費用（公園整備予定地を含む。）
- ・設計住宅性能評価申請手数料
- ・建築確認申請等の手数料
- ・工事監理費
- ・建設工事費（建築、電気設備、機械設備、解体等）
- ・外構工事費
- ・仮設工事費

- ・各種保険費
- ・支障電柱移設費等
- ・化学物質の室内濃度測定に係る費用
- ・その他買取型公営住宅整備に係る費用

(2) 事業者の負担

町が手続を行う必要がある各種交付金申請のための資料、会計検査用資料及び完成図書等の作成費用は、事業者が負担する。

3 買取型公営住宅の建設・買取に関する条件

買取型公営住宅の建設・買取条件は次のとおりとする。

なお、その他の詳細は、基本協定及び売買契約に基づくこととする。

(1) 完成期限等

事業者は、基本協定を締結後、調査、実施設計、建築確認申請等の手続を行い、見積合せによる売買価格の確認及び町の設計図書承諾後に工事に着手し住宅を完成させ、町が実施する完了検査後、速やかに必要な手続を行った上で、遅くとも令和8年6月30日（火）までに売買契約を締結することができるように工事の完成日を計画すること。

また、事業者の提案する完成予定日及び売買契約予定日が町の提示する日より早まることは特に支障はない。

(2) 設計図書等

ア 事業者は、買取型公営住宅の設計図、構造計算書、特記仕様書等（以下「設計図書等」という。）を買取型公営住宅の建設に関する要求水準書及び提案書に従い作成し、その内容について工事着手前に町の確認を受けるものとする。

イ 事業者は、アの確認後に設計図書等を変更する場合には、事前に町と協議し、承認を得るものとする。

ウ 事業者は、イの変更が事業者の帰責事由によらないものと町が認める場合は、町に売買代金額の変更を求めることができる。

(3) 工事の実施状況の確認

ア 町は、工事が設計図書等に従い遂行されていることの確認のため、各種検査の実施又は各種の試験及び検査の結果の確認を行うことができる。

イ 町は、完成検査を行う。

ウ 事業者は、町の完了確認を受けた後、完成図書を町に提出すること。

4 契約に関する事項

基本協定及び売買契約に関する基本的事項は、次のとおりとし、その他の詳細については基本協定及び売買契約による。

(1) 基本協定及び売買契約の締結

町と事業者は、事業の実施に向けて必要となる事項等について、設計等業務着手前に基本協定を締結する。

町は、買取型公営住宅の完了確認後、速やかに必要な手続きを行った上で、基本協定に基づき、売買契約を締結する。

(2) 協定及び契約の解除に関する規定

事業者が協定又は契約解除の要件に該当することとなった場合は、町は協定又は契約を解除できるものとする。

5 事業の実施に係る責任等の分担

事業実施に係る責任等の分担は、次のとおりとする。

なお、その他の詳細は基本協定及び売買契約による。

設計・建設・工事監理に係る責任等の分担

- (1) 事業者の提案内容に起因する損害について、町が指定した条件によるもの以外は、事業者が責任を負うものとする。
- (2) 事業実施中に、町の帰責事由によって設計変更や工期の延長、建設費用の増加等が生じた場合には、町が責任を負うこととする。

配布資料一覧

公表スケジュール (予定)	資料名	公表方法		
		コピー 配布	ホーム ページ	庁内で 閲覧
令和6年7月 19日(金)～	・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	○	○	○
	・基本協定書案・売買契約書案	○	○	○
	・【参考資料】			
	・音更町公営住宅条例		○	○
	・音更町公営住宅の整備の基準に関する規則		○	○
	・高齢者が居住する住宅の設計に係る指針			○
令和6年8月 6日(火)～	・北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針			○
	・ZEH水準適合に係る公営住宅整備ガイドライン			○
	・音更町公営住宅等長寿命化計画			○
	・実施方針等の質問に対する回答	○	○	○

事業に関する町の間合せ先

■音更町建設部建築住宅課住宅係

〒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：kenchikujuutakuka@town.otofuke.hokkaido.jp

町ホームページ：http://www.otofuke.hokkaido.jp

別紙1 買取型公営住宅整備事業（柏寿台団地第1工区）スケジュール

	日 程（予定）	内 容
1	令和6年 7月19日（金）	実施方針等公表（ホームページにて公表） <ul style="list-style-type: none"> ・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（～7/31） 参加表明書受付開始（～8/9）
2	令和6年 7月25日（木）	実施方針等説明会
3	令和6年 7月31日（水）	実施方針等に関する質疑受付締切り
4	令和6年 8月 6日（火）	質疑に関する回答
5	令和6年 8月 9日（金）	参加表明書提出期限
6	令和6年 8月14日（水）	【参加資格審査】審査結果通知書（提案者番号通知）
7	令和6年11月 1日（金）	提案書提出期限
8	令和6年11月 5日（火）	【第1段階審査】事務局による審査
9	令和6年11月 中旬	【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6年11月 中旬	仮協定の締結
11	令和6年12月 中旬	基本協定の締結
12	令和6年12月 中旬	議会の議決
13	令和6年12月 中旬～ <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content; margin: 5px auto;"> 事業者の提案する スケジュールによる </div> 遅くとも 令和8年6月30日（火）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

FAX送信票

宛先：音更町建設部建築住宅課 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1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	() —

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1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1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。