

買取災害公営住宅事業 実施要綱（案）

目次	
第1章 総則	
（総則）	
第1条	1
（用語の定義）	
第2条	1
第2章 事業企画	
（供給計画）	
第3条	1
（事業概要）	
第4条	1
第3章 公募	
（募集内容）	
第5条	2
（提案書等の提出及び事業者の確定）	
第6条	2
（事業計画の変更）	
第7条	2
（事業者選定委員会）	
第8条	2
第4章 基本協定	
（土地取得に対する担保）	
第9条	2
（土地の買取価格）	
第10条	2
（基本協定の締結）	
第11条	2
（事業計画の調整）	
第12条	2
（補助金及び交付金申請）	
第13条	3
（資金調達）	
第14条	3
第5章 設計業務	
（実施設計図書及び事業計画書の作成）	
第15条	3
（土地の所有権移転登記等）	
第16条	3
（事業協定書の変更）	
第17条	3
第6章 工事	
（工事の着手）	
第18条	3
（報告の徴収）	
第19条	3
（検査）	
第20条	3

平成24年 月

〇〇市町

買取災害公営住宅事業 実施要綱 (案)

第1章 総則

(総則)

第1条 この要綱は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災によって住宅を失った被災者の早期の住生活の再生を図るために、民間事業者が建設する共同住宅等を災害公営住宅として〇〇市町が買取供給する事業(以下「事業」という。)を実施するにあたり必要な事項を定めるものとし、公営住宅法(昭和26年法律第193号。以下「法」という。)、公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号)、公営住宅法施行規則(昭和26年建設省令第19号)、宮城県復興住宅計画(平成23年12月)、〇〇市町復興住宅計画に定めるもののほかは以下による。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 買取災害公営住宅 〇〇市町が災害公営住宅として買い取る土地、建物及びその附帯施設をいう。
- (2) 買取共同施設 〇〇市町が買取災害公営住宅の入居者のために必要と認め買い取る共同施設(児童遊園、集会場等)をいう。
- (3) 買取災害公営住宅等 買取災害公営住宅及び買取共同施設をいう。
- (4) 事業者 買取災害公営住宅等の事業を実施する者をいう。
- (5) 提案書等 事業者の選定にあたり、第5条第2項でいう募集要綱に記載する提出書類をいう。
- (6) 実施方針 買取事業の進め方、事業者の資格要件及び基本協定・締結に関する事項を定めたものをいう。
- (7) 募集要綱 事業日程、募集方法、費用負担及び提出書類に関する事項を定めたものをいう。
- (8) 要求水準書 事業地域、募集戸数及び要求する性能に関する事項を定めたものをいう。
- (9) 様式集 事業を提案するにあたり必要な様式をまとめたものをいう。
- (10) 募集要綱等 募集要綱及び募集方針をいう。
- (11) 実施要綱等 実施要綱、要求水準書及び様式集をいう。
- (12) 要綱等 募集要綱等、実施要綱等をいう。

第2章 事業企画

(供給計画)

第3条 〇〇市町は、事業を行う場合は、整備する災害公営住宅の供給計画、入居する世帯戸数、計画地域及び計画建物等の事業を行う上で必要な諸条件を整理する。

(事業概要)

- 第4条 事業者は、〇〇市町が指定する地域において建設用地を確保し、当該用地に所定の性能を有する買取災害公営住宅等を整備する。
- 2 事業者の募集は、原則として公募とする。
- 3 当該事業で整備する建築物は、新築とする。
- 4 事業期間は、募集要綱による。
- 5 〇〇市町と事業者は買取災害公営住宅等の完成後、当該土地及び建物について土地建物譲渡契約を締結するものとする。

(改善の指示) 4

第21条 (事業協定の解除) 4

第22条 (土地建物譲渡契約の締結) 4

第23条 (登記及び代金支払い) 4

第24条 4

第7章 その他 3

(議会) 3

第25条 (瑕疵担保) 3

第26条 (著作権) 3

第27条 (地位の承継) 3

第28条 (事業の中止又は廃止) 3

第29条 附則 3

※実施要綱・実施方針は同時期に公表し、事業概要を公表する。

第3章 公募

(募集内容)

- 第5条 ○○市町は、前条に基づき基本要綱及び実施方針を定め、公表する。
- 2 公募にあたって○○市町は、本要綱に基づき、募集要領等を別途定め、公表する。
- 3 募集期間、事業地域、事業規模および買取災害公営住宅等の仕様は、要求水準書による。
- 4 事業に応募しようとするものは、要綱等及び事業に関することについて質疑することができる。
- 5 ○○市町は、前項の質疑について回答しなければならない。
- 6 前2項の期日及び方法については、募集要領によるものとする。
- 7 ○○市町は、事業者を選定するにあたり、審査基準を別途定め、公表する。
- 8 ○○市町は公募事務の一部を官城県に委任することができる。

(提案書等の提出及び事業者の選定)

- 第6条 事業に応募しようとするものは、募集要領に基づき提案書等を作成し、○○市町に提出しなければならない。
- 2 ○○市町は、前項の提出があったときは、募集要領、要求水準書に適合するか提案書等を審査し、かつ買取災害公営住宅等として買い取ることが適当であると認めるときは、別途定める事業審査基準に基づき事業者を選定することができる。

(提案書等の変更)

第7条 事業者は、当該提案書等の変更を行おうとするときは、○○市町の承認を受けなければならない。

(事業者選定委員会)

第8条 ○○市町は、事業者を選定するにあたり、別に定める事業者選定委員会設置要綱に基づき、事業者選定委員会を設置する。

第4章 基本協定

(土地取得に対する担保)

第9条 事業を行う敷地の全て又はその一部が第三者の所有となっている場合は、事業者は、基本協定締結前までに、当該土地所有者と土地売買の覚書等結び、その写しを○○市町に提出しなければならない。

(土地の買取価格)

第10条 土地の買取価格は、不動産鑑定士が鑑定した額とする。
2 前項における鑑定は、事業者が基本協定前までに、その鑑定額を○○市町に提示し、承認を得るものとする。

(基本協定の締結)

第11条 ○○市町と事業者は、当該提案書等に係る買取災害公営住宅等を整備するために必要な事項を定めた、基本協定を締結するものとする。
2 締結する協定には、各号に該当する額を明示する。

- 一 前条に規定する買取価格
- 二 土地価格以外の工事費概算額

(事業計画の調整)

第12条 ○○市町は、前条の協定を締結する前に、次の各号に該当する項目について資料を求め、事業者と調整することができる。

一 事業内容

- 二 土地以外の工事費概算額
- 三 その他、○○市町が必要とする事項

(補助金および交付金申請)

第13条 ○○市町は、買取災害公営住宅等の土地取得及び建設費用について補助金及び交付金の申請を行うものとする。
2 ○○市町は、事業者に対し、前項の申請を行う際に必要な図面等の作成を求めることができる。

3 申請時期は事業者への土地建物の代金支払い前までにを行うものとする。

(資金調達)

第14条 事業者は、別段の定めがある場合を除き、事業の実施に必要な一切の費用を負担し、事業を実施するにあたり必要な資金調達を全て自己の責任において行う。
2 ○○市町は、別段の定めがある場合を除き、事業者に対する保証、出資、その他資金調達に対する財政上又は金融上の支援を行う義務を負わない。

第5章 設計業務

(実施設計図書及び事業計画書の作成)

第15条 事業者は、工事着手前に当該事業の工事費内訳書、実施設計図書及びその他○○市町で必要と認める書類等を作成し、○○市町の承認を得なければならない。

2 事業者は、事業に必要な諸手続きについて、前項で作成した書類をもとに作成し、それを行わなければならない。

(土地の所有権移転登記等)

第16条 事業者は、事業の工事着手までに事業を行う敷地の全ての土地について、所有権を有さなければならない。所有権以外の権利についても同様とする。ただし、所有権以外の権利について、○○市町の承認を受けた場合を除く。

(事業協定書の変更)

第17条 ○○市町と事業者は、締結した事業協定書を変更する必要がある場合は、双方協議のうえ、事業変更協定書を締結するものとする。

第6章 工事

(工事の着手)

第18条 事業者は、事業の工事を着手するまでに、前条までの規定を満たさなければならない。

(報告の徴収)

第19条 ○○市町は、事業者に対し、買取災害公営住宅等の整備状況等について報告を求めることができる。

(検査)

第20条 事業者は、買取災害公営住宅等の建設工事が完成したときは、○○市町の検査を受けなければならない。
2 ○○市町は、必要があると認めるときは、工事の実施状況の確認のために検査を行うことができる。

附 則

この要綱は、平成 年 月 日から施行する。

(改善の指示)

第21条 ○○市町は、事業者が第15条に基づく計画(以下、事業計画という。)に従って買取災害公営住宅等の整備を行っていないと認めるときは、事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を講じるよう指示することができる。

(事業協定の解除)

第22条 ○○市町は、事業者が前条の指示に従わないときは、事業協定を解除することができる。

(土地建物譲渡契約の締結)

第23条 第4条第5項に規定する譲渡契約に係る代金は、事業協定時に明示した額とする。

2 ○○市町と事業者の協議により次の各号の一に該当する場合には限り、前項の規定にかかわらず第11条第2項第2号の額を変更し、契約を締結することができる。

- 一 急激な物価変動がある時
- 二 事業協定時に明示した額と工事着工前に承認された計画による工事金額に相違がある時
- 三 事業者の情事事由によらない時

(登記及び代金支払い)

第24条 土地建物譲渡契約締結後に、○○市町および事業者は土地及び建物の所有名義変更をすみやかに実施する。

2 名義変更の確認された後、○○市町は土地建物代金を事業者に支払うものとする。

第7章 その他

(議会)

第25条 ○○市町は、事業を進めるにあたり必要に応じて議会の承認を得るものとする。

(瑕疵担保)

第26条 事業者は、引き渡し後に瑕疵が発覚した場合は補修等必要な措置を講じること。

(著作権)

第27条 本事業における設計図書および完成図書の著作権は、○○市町に帰属するものとする。

(地位の承継)

第28条 事業者の一般承継人又は事業者から買取災害公営住宅等の敷地の所有権若しくは、その他住宅等の建設に必要な権原を取得した者は、○○市町の承認を得て、事業者が有していた事業計画の承認に基づき地位を承継することができる。

(事業の中止または廃止)

第29条 事業者は、やむをえない理由により事業を中止し、または廃止しようとするときは、速やかに○○市町の承認を受けなければならない。

買取災害公営住宅事業 実施方針（案）

目次	
総則	
第1 事業内容に関する事項	1
1 事業の名称	
2 事業の目的	
3 事業の内容	
4 事業手法	
5 事業者の業務範囲	
6 協定及び契約に関する事項	
7 事業期間	
8 整備する災害公営住宅の条件	
9 事業に必要とされる根拠法令等	
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	2
1 事業者の選定に係る基本的な考え方	
2 事業者募集、選定スケジュール及び参加申請	
3 応募者の構成要件等	
4 提案審査に関する事項	
第3 事業の適性かつ確実な実施の確保に関する事項	3
1 基本的な考え方	
2 責任分担の概要	
3 事業の実施状況の確認	
第4 協定、契約内容の解釈について疑義に関する事項	4
1 係争事由に係る基本的な考え方	
2 管轄裁判所の指定	
第5 協定、契約の解除・事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	4
1 協定及び契約の解除に関する規定	
2 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	
3 事業の継続が困難となった場合の措置	
第6 法制上及び税制上の措置並びに金融上の支援に関する事項	4
1 法制上及び税制上の措置	
第7 応募の手続きに関する事項	5
1 応募提案書作成等に伴う費用負担	
2 応募の手続き	
資料1 リスク分担表	

平成24年 月

〇〇市町

〇〇市町買取災害公営住宅事業 実施方針（案）

総則

本方針は、事業の進め方に関して定めるものとする。

第1 事業内容に関する事項

1 事業の名称

〇〇市町災害公営住宅整備事業

2 事業の目的

東日本大震災によって住宅を失った被災者のために、民間事業者が建設する共同住宅等を災害公営住宅として〇〇市町が買取供給することによって、早期の住生活の再生を図ることを目的とする。

3 事業の内容

本事業は、公営住宅法（昭和26年6月4日法律第193号）の規定に基づき、宮城県〇〇市町（以下「市町」という。）が災害公営住宅の早期供給を図るため、事業者が設計・建設した買取災害公営住宅等を買取るものである。

4 事業手法

- (1) 事業者は、市町との協定のもと、要求水準書に記載する計画地域において建設用地を確保し、当該用地に所定の性能を有する買取災害公営住宅等を整備する。
- (2) 市町は買取災害公営住宅等の完成後、市（町）営災害公営住宅として土地・建物について土地建物譲渡契約を締結し、引渡しを受ける。
- (3) 事業者の募集は公募型とし、募集数を超えた場合の扱いについては、別に定める事業審査基準による。
- (4) 市町は、本事業の公募事務の一部を宮城県に委任できるものとする。

5 事業者の業務範囲

- 事業者が行う主な業務の範囲は次のとおりであり、詳細は募集要領に示す。
 - ・建設用地の確保、敷地造成
 - ・買取災害公営住宅等の整備
 - ・その他整備に必要な業務

6 協定及び契約に関する事項

- (1) 基本協定及び土地建物譲渡契約の締結
 - 一 市町と事業者は、事業着手前に基本協定を締結する。
 - 二 市町は、買取災害公営住宅等の建設完了を確認した後、速やかに必要な手続きを行った上で、基本協定に基づき事業者と土地建物譲渡契約を締結する。
- (2) 基本協定の内容の変更等については、実施要綱による。

7 事業期間

- (1) 平成△△年▲▲月から平成□□年■月■日とし、詳細は募集要領に記載する。
- (2) 応募者は、買取災害公営住宅等の設計工事期間、完了後の諸手続など必要事項に要する期間の検討を行った上で、入居開始予定日までの事業スケジュールを計画する。

8 整備する災害公営住宅の条件

- (1) 計画地域、住宅の規模戸数は要求水準書に記載された条件とする
- (2) 建物に関する条件は以下の項目とする。
 - 一 要求水準書に記載された内容の同等以上の性能であること。

※実施要綱・実施方針は同時期に公表し、事業概要を公表する。

二 市町が示した設計基準及び設計要領に記載された内容と同等以上の性能であること。

三 工事費の算定にあつては、標準として国で定める労務費及び市場で流通されている単価を目安とする。これによりがたい場合は見積もり等で適正な価格設定をすること。

- (3) 用地に関する条件は、以下の項目を事業の工事着工前までにおこなうこと。
 - 一 境界の確定
 - 二 事業者（グループ構成員含む。）への所有権移転
 - 三 借地権等の所有権以外の権利の抹消（但し、抹消が難しい権利が存在する場合は、質疑期間内に理由とともに質疑すること）

9 事業に必要とされる根拠法令等

- (1) 公営住宅法のほか、次に掲げる関連の各種法令を遵守することとする。
 - ・建築基準法（昭和25年法律第201号）
 - ・消防法（昭和23年法律第186号）
 - ・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）
 - ・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）
 - ・高齢者、身体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）
 - ・民法（明治29年法律第89号）
 - ・電波法（昭和25年法律第131号）
 - ・公営住宅等整備基準（平成17年国土交通省令第81号）
 - ・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）
 - ・宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）
 - ・宮城県建築基準条例（昭和35年宮城県令第24号）
 - ・宮城県建築基準法施行細則（昭和46年宮城県規則第21号）
 - ・事業を実施する地域の市町で定める条令、規則
 - ・その他本事業に関連する法令、宮城県で定める条例及び規則等

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

本事業の事業者の選定にあたり、住宅計画等の妥当性や事業実施の現実性など、多岐にわたる事業者の能力及び経験などを総合的に評価、検討し、本事業に係る契約の相手方を適正に選定するため、事業者の選定にあたっては、事業者選定委員会を設置し、事業者を選定する。

2 事業者募集、選定スケジュール及び参加申請

- (1) 募集期間、選定スケジュールは別に定める募集要領に記載する。
- (2) 事業への応募については、実施方針の内容および別に定める募集要領、要求水準書を確認し、応募者登録票を期限内に提出すること。

3 応募者の構成要件等

- (1) 応募者は、買取災害公営住宅等を建設することができる企業力、技術力及び経営能力を有する、単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。
- (2) 応募者の構成及び資格要件等については、募集要領を確認すること。

4 提案審査に関する事項

- (1) 審査体制
 - 提案書の審査は、市町および事業者選定委員会が行う。事業者選定委員会の構成は、事業者選定委員会設置要綱による。

<p>(2) 審査方法 審査は、応募者から提出された提案書等に対して下記に示す2段階に分けて実施する。 なお、第1段階審査において、必要な要件等を満たしていない場合は失格とし、各審査の詳細は、別に定める事業審査基準による。</p> <p>①第1段階審査 市町(県)に事務委託をした場合は、(以下、市町等という。)において、資格要件等の適格審査及び買取価格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、買取価格の定量的事項審査において、上限額を超えている場合は失格とする。 なお、上限額は実施要領に記載する。</p> <p>②第2段階審査 事業者選定委員会において、事業計画や土地利用、買取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、審査する。 なお、提案内容の審査にあたっては、第1段階審査を通過した応募者に対してヒアリングの実施を予定している。</p> <p>(3) 審査結果の公表及び通知 第1段階審査及び第2段階審査の審査結果の概要については、各審査を行った後に公表するとともに、応募者に通知する。</p> <p>(4) 事業者の決定 一 事業者選定委員会は、事業審査基準に基づき、事業者の評価及び選定をする。 二 市町は、事業者選定委員会において選定された事業者と本事業について基本協定の締結を行う。 三 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、応募者がいない、あるいは、いずれの応募者も要求水準に満た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して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。</p> <p>(6) 提案書の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、〇〇市町に帰属しない。ただし、公表、展示その他の場合で、この事業に必要と認めるときは、これを無償で使用できるものとする。 なお、提案書に含まれる第三者の著作物の公表、展示などの使用に関しては、使用した応募者が当該第三者の承諾を得ておくこと。また、提案書等の書類は返却しない。</p> <p>第3 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 1 基本的な考え方 買取災害公営住宅等を効率的に整備するため、市町と事業者のうち、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とする。市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。</p> <p>2 責任分担の概要 (1) 事業者が責任を持つ範囲の概要 ・ 住宅用地等の取得(用地の取得にかかる資金調達等を含む。) ・ 開発用地の造成行為 ・ 買取災害公営住宅等の設計、施工及び工事監理 ・ 買取後の買取災害公営住宅等の品質保証 ・ その他、基本協定又は土地建物譲渡契約において定める事項 (2) 買取災害公営住宅の設計、施工及び工事監理に係る責任等の分担 一 事業者の提案内容に起因する損害について、市町が指定した条件によるも</p>	<p>の以外は、事業者が責任を負うものとする。 二 事業実施中に、市町の情事理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、市町が責任を負うこととする。</p> <p>3 事業の実施状況の確認 (1) 市町は、事業者が行う業務に関して、次の各号の確認を行う。 一 設計内容 買取災害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否かについて、実施設計終了時に市町が確認を行う。 二 工事施工内容 事業者は、建築基準法に規定され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、市町が確認を行う。 また、市町は、事業者に対し、工事現場での施工状況について、報告を求めることができる。この際、建設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、市町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。 三 工事完了時 事業者は、施工記録を整備し、市町が現場で確認を行う。また、市町は、買取災害公営住宅等が要求水準書の内容に適合しないと認められる場合、基本協定に基づき、事業者に対して補修又は改造を指示することができる。 四 その他 本事業に係る募集要領等、基本協定及び譲渡契約で規定した項目について、市町が確認を行い、必要な指示をすることができる。</p> <p>第4 協定、契約内容の解釈について疑義に関する事項 1 係争事由に係る基本的な考え方 基本協定及び土地建物譲渡契約の解釈について疑義が生じた場合には、市町と事業者は誠意をもって協議を行う。 2 管轄裁判所の指定 基本協定及び土地建物譲渡契約に関する紛争については、市町の所在地を管轄する裁判所を第一審の専属管轄裁判所において行うものとする。</p> <p>第5 協定、契約の解除・事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項 1 協定及び契約の解除に関する規定 (1) 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、市町は協定又は契約を解除できるものとする。 (2) 解除の要件に該当した事業者の協定及び契約の地位を、他の事業者又は第三者が引継ぐことにより、協定又は契約に定めた事業者の債務の履行が可能であると市町が判断した場合、協定又は契約を継続できるものとする。 2 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置 事業者の責により、事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、協定及び契約で定める事由毎に、市町及び事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じる。 3. 事業の継続が困難となった場合の措置 上記2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り扱いを含め、協定及び契約の規定に従い、協定又は契約を解除し事業を終了する。</p> <p>第6 法制上及び税制上の措置並びに金融上の支援に関する事項 1 法制上及び税制上の措置</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

事業者が本事業を実施するにあたり、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7 応募の手続きに関する事項

- 1 応募提案書作成等に伴う費用負担
応募提案書作成等に関する費用については、全て応募者の負担とする。
- 2 応募の手続き
・募集要領等の公表（配布）
募集要領等は、市町のホームページ（以下「ホームページ」という。）において公表するほか、本事業に関する問い合わせ先（以下「窓口」という。）において、配布する。
3. 本事業に関する問い合わせ先

〇〇市町 ～県（〇〇担当）
〒000-0000 宮城県〇〇～
電話：000-000-
ファックス：000-000-
電子メール：@
ホームページ：http://www.abc.lg.jp

資料1 リスク分担表

リスクの種類	概要	市町	事業者	
共通事項	記載内容の変更等	●		
	1. 募集要領		●	
	2. 契約締結		●	
	3. 政策	●		
	4. 許認可	●		
	5. 第三者賠償	●	●	
	6. 住民対応	●	●	
	7. 環境問題	●	●	
	8. 発注者責任		●	
	9. 不可抗力		●	
	10. 事業の中断等		●	
計画・設計	11. 金利		●	
	1. 測量・調査	●		
	2 計画・設計・仕様変更	●	●	
	3. 各種負担金		●	
	4. 資金調達		●	
	5. 地下埋設物		●	
	6. 埋蔵文化財		●	
	建設	1. 設計・仕様変更	●	●
		2. 工事遅延	●	●
		3. 工事監理		●
		4. 工事費増大	●	●
5. 施設損傷			●	
6. 物価変動		●	●	
7. 資金調達			●	
8. 電波障害対策			●	
9. 安全性確保			●	

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	●	
	3. 4-7の水準 未達	後上記以外の事由による施設の損傷 要求水準への不適合によるもの		● ●

買取災害公営住宅事業 募集要領（案）

目次	
総則	
I 事業概要	1
1 事業名称	
2 事業期間	
3 買取費上限額	
II 事業者の募集及び応募の手続き等	1
1 応募の手続き	
2 応募者の構成要件及び資格要件等	
3 応募者の構成員の変更について	
4 応募者の制限等	
5 本事業に関する窓口及び問い合わせ先	
III 業務範囲	4
1 要求水準書に基づく全体計画・買取災害公営住宅の設計	
2 買取災害公営住宅建設工事	
IV 費用の負担	5
1 ○○市町の負担	
2 事業者の負担	
V 提案書類に関する事項	5
1 提出書類	
2 作成要領	
VI 買取災害公営住宅の建設・買取に関する条件	8
1 完成期限	
2 設計図書等の作成・変更	
3 工事の実施状況の	

平成24年 月

○○市町

〇〇市町買取災害公営住宅事業 募集要領 (案)

※募集要領、要求水準書、審査基準は同時期に公表

総則
本要領は、事業に係る募集の手続き方法や内容について定めるものとする。

I 事業概要

1 事業名称 〇〇市町買取災害公営住宅整備事業

2 事業期間

平成 年 月 日 (実施要綱等の公表)
～平成 年 月 日 (入居開始予定日)
日程 (予定) 内容

平成 年 月 日 ()	実施要綱等の公表 (ホームページ等での公表)
平成 年 月 日 ()	募集要領等の公表 (ホームページ等での公表)
平成 年 月 日 ()	事業説明会の実施
平成 年 月 日 ()	事業に対する質問受付期間
平成 年 月 日 ()	事業に対する質問への回答公表
平成 年 月 日 ()	応募者登録受付期間 (※1)
平成 年 月 日 ()	提案書の受付期間 (辞退する場合の辞退届提出締切)
平成 年 月 日 ()	第1段階審査
平成 年 月 日 ()	第2段階審査 (事業者ヒアリング)
平成 年 月 日 ()	第2段階審査 (事業者選定)
平成 年 月 日 ()	通知
平成 年 月 月	仮協定締結
平成 年 月 月	基本協定締結 (議会の議決後)
平成 年 月 月	事業着手
平成 年 月 月	竣工 (完了検査等)
平成 年 月 月	土地建物譲渡契約締結 支払い手続き
平成 年 月 日 ()	入居開始

※1 募集期間

※2 選定スケジュールは提案書等の受付から通知まで

3 買い取り費の上限額

買取災害公営住宅等の買い取り上限額は下記表による。ただし、下記表の上限額に「IV.2.1 用地取得費」は除く。

建物等の買取価格上限額 (㎡あたり)	000,000 円/㎡
--------------------	-------------

II 事業者の募集及び応募の手続き等

1 応募の手続き

(1) 要綱等の公表
公表日 平成 年 月 日 () (実施要綱等)

平成 年 月 日 () (募集要領等)
要綱等は、〇〇市町のホームページ (以下「ホームページ」という。) において公表するほか、事業に関する問い合わせ先 (以下「窓口」という。) において閲覧および配布する。
② 窓口における配布時間は、平日9:00～12:00、13:00～17:00 までとする。

(2) 事業説明会

事業内容について、次により説明会を開催する。

- ・場所 〇〇市町役所 会議室
- ・時間 平成 年 月 日 () 13:30～15:00
- ・参加者

本事業に応募予定の民間企業とする。ただし、1社につき2名を限度とする。なお、参加者は公表しない。
説明会の参加を希望する場合は、(別紙2)「募集要領等説明会参加申込書」に必要事項を記入し、平成 年 月 日 () 12:00 までに、窓口へ持参するか、ファックスまたは電子メール (添付ファイルは1.0MB以内) により送付するものとする。なお、電話による受付は行わない。
説明会へ参加する場合は、ホームページより「実施要綱等・募集要領等」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持参すること。

(3) 募集要領等への質問及び回答 (質問の受付)

① 本事業に関して質問がある場合は、(別紙3)「募集要領等に関する質問書」に所要の事項を記入し、受付期間内に窓口へ持参、ファックスまたは電子メール (添付ファイルは1.0MB以内) により送信するものとする。なお、電話による受付は行わない。

② 受付期間

平成 年 月 日 () 9:00から平成 年 月 日 () 17:00 までとする。
持参する場合の受付時間は、平日9:00～12:00、13:00～17:00 までの間とする。

(質問に対する回答)

質問に対する回答は、平成 年 月 日 () までに、ホームページにおいて公表する。なお、回答にあたっては質問を行った企業名は公表しない。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。

(4) 応募者登録票の受付

応募希望者は、(別紙4)「〇〇市町災害公営住宅買取事業 応募者登録票」等を受付期間内に窓口にて提出すること。(郵送での提出は、原則認めない。

- ・受付期間 平成 年 月 日 () から平成 年 月 日 () とする。
- ・受付時間 平日9:00～12:00、13:00～17:00 までの間とする。
- ・提出書類 別に定める様式集による。

(5) 提案書等の受付

応募者は、(様式5)提案提出書等を期限内に窓口へ提出すること。(郵送での提出は、原則認めない)

- ・提出期限 平成 年 月 日 () とする。
- ・受付時間 平日9:00～12:00、13:00～17:00 までの間とする。
- ・提出書類 別に定める様式集による。

(6) その他

- ①市町の配付する資料等
配布する資料、付属資料及び質問に対する回答は、本要領と一体のものとして扱う。
- ②費用の負担
応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。
- ③提案書等の変更の禁止
応募者から提出された提案書等の内容の変更は認めない。
- ④虚偽の記載をした場合
応募者が提案した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。
- ⑤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（平成4年5月20日法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。
- ⑥資料等の取扱い
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。
- ⑦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 応募者の構成要件及び資格要件等
(1) 応募者は、他の市町の事業に参加および事業者となっている場合でも対象とする。
(2) 応募者の構成等は以下のとおりとする。
一 応募者が応募グループとなる場合、代表企業を定めること。
二 応募企業が応募グループの構成員（以下「応募企業等」という。）のいずれも、他の応募企業等の構成員として重複参加していないこと。
三 応募企業等には、買取災害公営住宅の設計及び工事監理にあたる者（以下、「設計・工事監理にあたる者」という。）、土木工事、建築工事、設備工事及び電気工事を施工する建設業者（以下、「建設にあたる者」という。）が含まれていること。
(3) 応募資格は、応募者又は応募者グループの代表企業が宮城県内に本店を有する企業であり、以下の各号に該当すること。
一 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条に規定する免許を有する者であること。なお、グループで申し込む場合は、グループ内の一社が当該免許を有する者であれば、他会社が有していなくても差し支えない。
二 買取災害公営住宅の設計・工事監理にあたる者の満たすべき資格要件は、次のとおりとする。設計及び工事監理にあたる者が複数の場合であっても、その全ての者がそれぞれ要件を満たしていること。
・平成23・24年度〇〇市町の入札参加資格を有していること。
・建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けていること。
・提案内容と同年以上の建築物について請負契約に基づき、平成14年度より10年間の設計・監理の履行実績があること。
三 買取災害公営住宅の建設にあたる者の満たすべき資格要件は、次のとおりとする。建設にあたる者が複数の場合であっても、その全ての者がそれぞれ要件を満たしていること。
・平成23・24年度〇〇市町の入札参加資格登録業者であり、当該業種において平成23・24年度の等級付けがA以上であること。
・当該建設工事に必要な監理技術者の資格を有する者を専任で配置できること。
・提案内容と同等以上の建築物について請負契約に基づき、平成14年度より10年間の建設工事の履行実績があること。

- 3 応募者の構成員の変更について
応募者登録以降における応募グループ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や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〇〇市町に申出を行い、承諾された場合に限りに、構成員の変更及び追加を行うことができる。なお、この場合にあっては代表企業の変更は認めない。
また、応募者登録後において、応募を辞退する場合は、速やかに〇〇市町に申し出ること。
- 4 応募者の制限等
応募企業等は、次のいずれにも該当しないこと。
・入札において公正な執行を妨げ、又は公正な価格の成立を書し、若しくは不正の利益をえるため連合した者
・破産、民事再生、会社更生その他それらに準ずる手続の開始の申立てを受けた者又は申立てをした者。
・〇〇市町で競争入札参加資格審査規程による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項の規定に基づく事務所の閉鎖処分を受けている者。
・地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者。
・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を受けている者。
・最近1年間の国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている者。
・暴力団ならびに暴力団関係者
- 5 本事業に関する意図及び問い合わせ先

A市〇〇課（担当：××）
〒000-0000 宮城県A市B町
電話：000-000-0000
FAX：000-000-0001
電子メール：abc@ab.lg.jp
ホームページ：http://www.ab.lg.jp

III 業務範囲

本事業における、事業者が実施する事業範囲は（業務範囲）は以下のとおりとする。

- 1 要求水準書に基づく全体計画・買取災害公営住宅等の設計
- ・地質調査
 - ・測量
 - ・宅地造成の設計
 - ・買取災害公営住宅等の設計
 - ・建築確認申請書等の各手続き
 - ・電気、電話、ガス、上・下水道及び電波障害対策等に関する協議
 - ・設計住宅性能評価の取得
 - ・交付金申請書類の作成支援
 - ・その他必要な業務
- なお、設計の与条件等は、「要求水準書」を参照のこと。
- 2 買取災害公営住宅等建設工事
- ・工事説明会の実施
 - ・買取災害公営住宅等の建設、工事監理及びその関連業務

- ・宅地造成工事
- ・支障物撤去工事
- ・化学物質の室内濃度測定
- ・買取災害公営住宅等の建設受渡し

IV 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 ○○市町の負担
- 市町は、買取災害公営住宅等の完了検査後、速やかに必要な手続きを行った上で、事業協定に基づき、譲渡契約締結後に土地建物の買取費として代金を支払う。

- 2 買取災害公営住宅の買取費には次の各号の費用を含むものとする。

- 一 用地の買取費
 - ・用地取得費
 - ・敷地造成費
- ・赤道、青道、畦畔の処理手続きのための図書作成（付け替え等は市町の基準による）
- ・土地所有権名義変更に係る事務手数料、手続き費用

二 住宅等の買取費

- ・設計費
- ・現況高低測量等各種調査費
- ・地質調査費（ボーリング調査、土質分析）
- ・設計住宅性能評価の申請費
- ・建築確認申請費（中間及び完了検査含む）
- ・工事監理費
- ・買取公営住宅建設費
- ・一建設工事費（特殊基礎工事費、仮設工事費、工事に伴う各種保険費用、化学物質の室内濃度測定にかかる費用を含む）

一 電気設備工事費

一 機械設備工事費

一 外構工事費

・インフラ等整備費

・その他、買取公営住宅整備に係る費用

・住宅瑕疵担保履行保険に係る費用

・完成図書、引き渡し図書作成費用

・交付金申請図書等作成費用

3 事業者の負担

・提案書等応募に関する費用

・境界確定測量費

V 提案書類に関する事項

1 提出書類

事業者の選定にあたり、提案書等の受付期間内に以下の提出書類を提出すること。提出書類は、所定の様式がある場合は様式に従って提出すること。

- (1) [様式1] 会社概要（会社概要を記したパンフレットがあれば任意添付）
- (2) [様式2] 建設に関する資格及び事業実績
- (3) [様式3] 設計・工事監理に関する資格及び事業実績
- (4) [様式4] 提案提出書

- (5) [様式5] 提案価格・基本的事項の確認書
- (6) [様式6] 事業計画に関する提案書
- (7) [様式7] 価格提案書
- (8) [様式8] 買取災害公営住宅面積表
- (9) [様式9] 買取災害公営住宅仕上表
- (10) [様式10] 買取災害公営住宅工程表
- (11) 設計図書
 - ・表紙（[様式11]）
 - ・位置図、附近見取図
 - ・配置図
 - ・各階平面図
 - ・立面図
 - ・設備概要

- (12) [様式12] 参加辞退届（※ 応募者登録票の提出後、必要に応じて）

(13) 事業経歴書

(14) 宅地建物取引業法第3条に規定する免許の写し

(15) 商業登記簿謄本

(16) 印鑑証明書

(17) 有価証券報告書又はその書式に準ずるもの（過去6カ年分）

(18) 納税証明書（法人税、法人事業税、消費税。各々直近決算年度のもの）

(19) 事業予定地の土地登記簿謄本（全部事項）及び公図の写し（法務局発行）（提出日から換算して3ヶ月以内のもの）

(20) その他、提出の必要があると認めるもの

2 作成要領

提出書類は、会社名、住所、会社を特定できるマーク（社章）等は記載しないこと。各提案書類の提出部数は下記のとおりとする。なお、各様式右上の「応募番号」欄には何も記載しないこと。

- ・ [様式4] 提案提出書 1部
- ・ [様式5] 提案価格・基本的事項の確認書 10部（内、1部は綴じないこと）
- ・ [様式6] 事業計画に関する提案書 10部（内、1部は綴じないこと）
- ・ [様式7] 価格提案書 1部
- ・ [様式8] 買取災害公営住宅面積表 1部
- ・ [様式9] 買取災害公営住宅仕上表 1部
- ・ [様式10] 買取災害公営住宅工程表 1部
- ・ 設計図書 10部（内、1部は綴じないこと）

(1) 提案提出書

[様式4]に従い、必要事項を記載すること。

(2) 提案価格・基本的事項の確認書

[様式5]に従い、提案価格及び基本的事項の適否に関して自主確認すること。

(3) 事業計画に関する提案書

[様式6]に従い、以下の事項についての考え方や計画を述べること。枚数は最大2枚までにおさめること。

① 事業計画

- ・ 事業の実施方針：事業コンセプト、実施方針等

様式は伊達市の様式を参照。

- ・事業計画概要：住棟や付属施設、駐車場、植栽、緑地・空地の確保等ゾーン・住棟計画（動線計画と住戸構成、共用空間の利便性等）
- ・住戸計画（日照、採光、通風、温熱環境、ブライバシーへの配慮、各室の空間構成等）
- ② その他独自に配慮した点
 - ・まちなか居住の推進と安心して住める住環境づくり
 - ・安心して住める住環境づくり（除雪など、冬に対する対策等）
 - ・その他独自に配慮した点
- ③ 全ての入居者にやさしい安全・安心な団地づくり
 - ・利便性の高い立地条件を活用した動線計画（人、車、サービスのアクセスや周辺施設への動線等）
 - ・その他独自に配慮した点
- ④ 多様な世帯が混在し、世代間交流のある住居形成
 - ・コミュニティ形成・周辺地域との交流、安全性・防犯性、入居者の利便性への配慮
 - ・入居者間の交流を生むような、住棟・住戸配置への配慮
 - ・近隣住民への配慮
 - ・その他独自に配慮した点
- ⑤ 質の高い住宅の形成
 - ・施設管理の容易性
 - ・退去時修繕費用の低減への配慮
 - ・稼働保証期間における補修実施体制について
 - ・設備更新時の容易性及び更新周期の長い機器の採用について
- ⑥ 事業実施の確実性
 - ・事業の実施体制、同等工事以上の建築物に関する実績等
 - ・資金計画、資金源、資金調達方法等、事業の採算性について

(4) 価格提案書
[様式7]に従い、事業全体の提案価格（積算額）を記載すること。

(5) 買取災害公営住宅面積表

[様式8]に従い、買取災害公営住宅の面積表を作成すること。

(6) 買取災害公営住宅上表

[様式9]に従い、買取災害公営住宅の仕上表を作成すること。

(7) 買取災害公営住宅工程表

[様式10]に従い、事業全体の工程表を作成すること。

(8) 設計図書

設計図書は、[様式11]の表紙を付け、A3版横長左2箇所綴じで提出することと（内、1部は綴じないで提出）。設計図書のレイアウト・表現は自由とし、適宜彩色しても構わない。

一 配置図 [縮尺1:300 A3版]

- ・買取災害公営住宅、外構及び周辺道路を图示すること。
 - ・買取災害公営住宅の外構部分について、图示すること。
 - ・敷地の概要として、建築位置、敷地面積、建築面積、延床面積を記入すること。
- 二 買取災害公営住宅各階平面図 [縮尺1:200 A3版]
- ・買取災害公営住宅の各階平面図を图示すること。

- ・平面図には、室名・住戸タイプ・床面積を記載すること。
- 三 買取災害公営住宅立面図 [縮尺1:200 A3版]
- ・買取災害公営住宅の立面図は4面を图示し、着色すること。
- 四 設備概要 [縮尺任意A3版]
- ・電気設備、給排水設備、衛生設備及び空調設備の設備概要を説明すること。

資料一 1 配付資料一覧

資料名
<ul style="list-style-type: none"> ・実施方針 ・募集要領（本書） ・要求水準書 ・様式集 ・事業審査基準 ・敷地参考図 ○参考資料

VI 買取災害公営住宅の建設・買取に関する条件

買取災害公営住宅等の建設・買取条件は次のとおりとする。なお、その他の詳細は、基本協定及び譲渡契約に基づくこととする。

- 1 完成期限
 - 事業期間に基づき、事業協定書に記載した期限とする。
- 2 設計図書等の作成・変更は以下の各号による。
 - 一 事業者は、買取災害公営住宅等の設計図、構造計算書、特記仕様書、設計内訳書等（以下「設計図書等」という。）を要求水準書及び事業者提案書に従い作成し、その内容について工事着手前に〇〇市町の承認を得るものとする。
 - 二 事業者は、設計図書等を変更する場合には、事前に〇〇市町と協議し、承認を得るものとする。
- 3 工事の実施状況の確認
 - (1) 〇〇市町は、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。
 - ・杭工事の検査
 - ・基礎配筋検査
 - ・最上階の躯体の施工後の躯体検査
 - ・内装工事の検査
 - (2) 〇〇市町は、竣工後に完了検査を行う。
 - (3) 事業者は、〇〇市町の完了検査を受けた後、完成図書を〇〇市町に提出すること。
 - (4) 〇〇市町は、上記検査について宮城県へ検査依頼ができるものとする。

買取災害公営住宅事業 要求水準書 (案)

目次	
総則	
I 事業概要	1
1 名称	
II 要求水準	1
1 敷地計画	
2 建物条件	
3 事業期間	
4 全体に関する条件	
5 配置計画	
III 要求水準の確認	2
1 設計図書等	
2 工事の実施状況の確認	
3 設計標準・要求性能	
IV 住宅性能評価	2
V 化学物質の室内濃度測定	2
VI 住宅瑕疵担保履行法の手続き	3

平成24年 月

〇〇市町

〇〇市町買取災害公営住宅事業 要求水準書（案）

総則

本書は、買取災害公営住宅等に要求する項目について定めるものとする。

I 事業概要

1 名称 〇〇市町買取災害公営住宅整備事業

II 要求水準

本事業における要求水準は以下のとおりとする。

1 敷地計画

計画地域 (別紙参考)	
敷地面積 (㎡)	〇,〇〇〇㎡程度
用途地域等	用途地域：□地域 (建ぺい率×%, 容積率△%) 防火地域：□△地域 高度地区：指定なし
土地に関する 権原	1 埋蔵文化財の指定地域でないこと 2 土壌汚染地域でないこと (自然由来含む) 等

2 建物条件

計画戸数	事業対象戸数：〇戸以上 (計画戸数：△～□戸の範囲内)			
内訳	1(L)DK：戸	2LDK：戸	3LDK：戸	4(L)DK：戸
住戸専用面積	㎡程度	㎡程度	㎡程度	㎡程度
構造・階数	RC造〇～□階建			
付帯施設	駐車スペース：住戸あたり□□%分の台数を確保する 物置：住戸数分を確保する (3.3㎡/戸程度) 駐輪場：住戸あたり△〇〇%分を確保する ゴミステーション1箇所以上 等			
併設施設	集会スペース：■〇〇㎡程度 等			

※備考 住戸専用面積の増減の範囲は、上下5%とする。

3 事業期間

建物完成時期	平成△△年◇◇月末日までに建物完成・引渡し
入居時期	平成□□年4月1日に入居開始予定

※募集要領、要求水準書、審査基準は同時期に公表

※市町で検討・設定

- 4 全体に関する条件
- ① 関係法令を遵守すること。
 - ② 宮城県災害公営住宅整備指針・同設計要領に、同程度以上の性能に基づく性能と同程度の仕様とすること。
 - ③ 周辺環境に十分配慮した施設計画とすること。
 - ④ 公営住宅としての良好な住環境の確保に配慮すること。
 - ⑤ 省エネ仕様とし維持管理の向上に配慮すること。
- なお、設計仕様・要求性能は最小限又は基本の条件を示しているの、同等以上の提案を妨げるものではないこと。

5 配置計画

- ① 配置計画の策定に当たっては、周辺環境等に配慮し、電波障害や風雪等による影響を与えないよう対策を十分に講じるとともに、買取災害公営住宅の管理のし易さを確保しつつ、周辺地域との交流に配慮した計画とすること。
- ② 買取災害公営住宅の住環境について総合的に検討して事業者が設定すること。

III 要求水準の確認

1 設計図書等

- 一 事業者は、買取災害公営住宅の設計図、構造計算書、特記仕様書、設計内訳書（以下「設計図書等」という。）を買取災害公営住宅等建設に関する要求水準書及び提案書に従い作成し、その内容について着手前に〇〇市町の承認を得るものとする。
- 二 事業者は、〇〇市町の確認後の設計図書等を変更する場合には、事前に〇〇市町と協議し、承認を得るものとする。
- 三 事業者は、二の変更が事業者の帰責事由によらないものと認められる場合、〇〇市町に買取価格等の変更を求めることができる。

2 工事の実施状況の確認

- 一 〇〇市町は、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確認を行うことができる。
- 二 〇〇市町は、完了検査を行う。
- 三 事業者は、〇〇市町の完了確認を受けた後、別に示す方法により製本された完成図書を3部及びC.A.Dデータ一式を〇〇市町に提出すること。

3 設計標準・要求性能

仕様及び要求性能については、別に定める「宮城県災害公営住宅設計標準」によるが、基本の条件を示しているの、同等以上の提案を妨げるものではない。

IV 住宅性能評価

住宅の品質の確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく設計住宅性能評価を行うこと。要求性能は、「宮城県災害公営住宅設計標準」により表示している等級とすること。

V 化学物質の室内濃度測定

- 一 住宅等の整備については、居住者の健康を損なうことのないよう室内空気汚染の低減に配慮するとともに、完成した時は、化学物質等の室内濃度を測定し、検査機関からの分析結果表を〇〇市町に報告すること。
- 二 前号の測定項目及び測定値は、厚生労働省が定める室内空气中化学物質濃度の測定指針によるものとする。

【課題】
県の設計要領による仕様書を掲載する。

VI 住宅瑕疵担保履行法の手続き

- 一 保険に加入した場合は写しを〇〇市町に提出すること。
- 二 供託する場合は、土地建物譲渡契約の締結前に、供託したことを証明する
法務局が発行した書類の写しを提出すること。

買取災害公営住宅事業
買取選定委員会設置要綱（案）

目次
（目的） 1
第1章 1
（掌握事務） 1
第2章 1
（組織） 1
第3章 1
（会議） 1
第4章 1
（守秘義務） 1
第5章 1
（庶務） 1
第6章 1
（委任） 1
第7章 1
附則 1

平成24年 月

〇〇市町

〇〇市町買取災害公営住宅事業 事業者選定委員会設置要綱（案）

（目的）

第1 〇〇市町買取災害公営住宅の公募手続きによる事業者の選定にあたり、公平性、客観性を担保するとともに円滑な事業者選定を行うため、本要綱で定められた買取災害公営住宅事業者選定委員会（以下「委員会」）を設置する。

※市町の考えに基づき作成が基本。参考程度で作成

（所掌事務）

第2 委員会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 買取災害公営住宅事業の応募者の選定に関すること。

（組織）

第3 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって構成する。

- (1) 委員会の委員は、5名以内とし、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- ・ 学識を有するもの
- ・ 市民
- ・ 職員

(2) 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員が互選する。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第4 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

2 委員会の会議は、構成員の3分の2以上の出席をもって成立する。

3 委員会の会議の議事は、出席構成員の過半数をもって決する。ただし、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

（守秘義務）

第5 委員会の委員は、正当な理由がなく委員会の職務において知り得た秘密を他に漏らしてはならない。委員でなくなつた場合においても、同様とする。

（庶務）

第6 委員会の庶務は、〇〇市町××課において行う。

（委任）

第7 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は、委員長が別に定める。

附則

この要綱は、平成 年 月 日から施行する。

この要綱は、買取災害公営住宅事業が完了した時点で廃止する。

目次

第1 総則 1
第2 提案の審査 1
第3 第1段階審査の審査項目と評価方法 1
第4 第2段階審査の審査項目と評価方法 2
第5 事業者の選定方法 4

買取災害公営住宅事業
審査基準 (案)

平成24年 月

〇〇市町

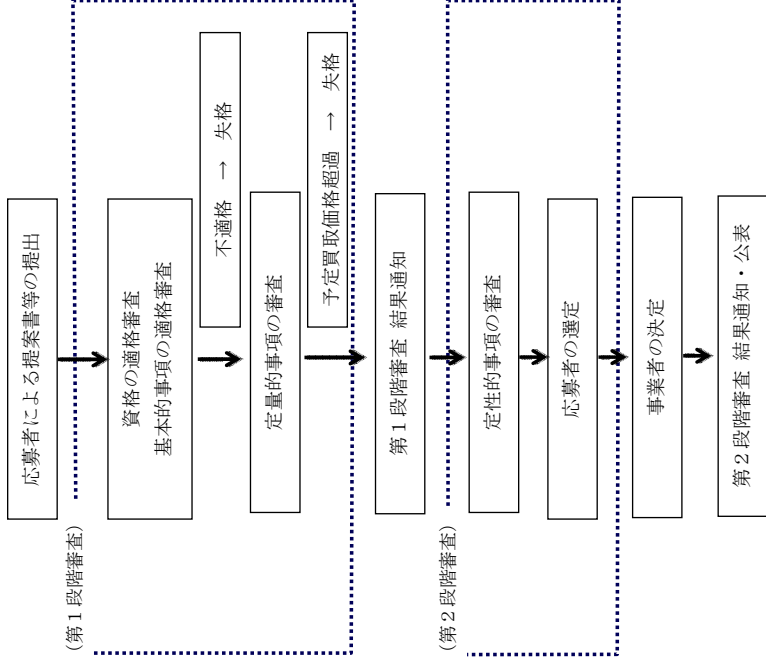
〇〇市町買取災害公営住宅事業 審査基準 (案)

第1 総則

買取災害公営住宅事業審査基準(以下「審査基準」という。)は、事業者の選定にあたり、本事業に係る契約の相手方を適正に選定するための基準を示したものである。

第2 提案の審査

審査は、応募者から提出された提案書等に対して2段階に分けて実施する。なお、第1段階審査において、必要な要件を満たしていない応募者は、失格とする。第1段階審査は、市町(県に委託した場合は、県)(以下、市町等という。)において審査することとし、第2段階審査は、事業者選定委員会において審査する。また、審査に関する事務を円滑に行うため、事務局は市町等に設ける。



第3 第1段階審査の審査項目と評価方法

第1段階審査では、次の項目について審査する。失格となった応募者は、第2段階審査を実施しない。
なお、第1段階審査の結果については、ヒアリング実施前に応募者(代表企業)へ通知する。

(1) 適格審査

応募者の構成及び資格の適格審査
募集要領 II 2「応募者の構成要件及び資格要件等」に示す事項に適合していることを審査する。審査の結果、要件を満たしていない応募者は失格とする。

二 基本的事項の適格審査

次の項目について審査する。審査の結果、要件を満たしていない応募者は失格とする。

ア 要求水準書 II「要求水準」(1～3)に定める要件に適合していること。

イ 建築基準法上の法規制について重大(致命的)な不適格箇所がないこと。

(2) 定量的事項の審査

定量的事項の審査は、提案買取価格が予定買取価格を超えている応募者について、失格とする。

ただし、「建設費が大幅に低い」等、適正な住宅性能を提供できないと事務局が判断した場合、2次審査時に審査員に対して事務局から付帯意見書を添付する等の対応を行う場合がある。

(3) 定量的事項の評価方法 (配点：20点)

定量的事項の評価は、次式で計算される係数を配点に乗じて算出される点数とし、第2段階審査における得点に加算する。

ただし、配点は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位まで求める。

係数 = (予定価格 - 提案買取価格) / (上限価格 - 最低提案買取価格)

得点 = 配点 × 係数

第4 第2段階審査の審査項目と評価方法

第2段階審査では、次の審査方法に従い各提案の採点を行う。

(1) 定性的事項の審査及び評価方法 (配点：100点)

定性的事項の審査については、各審査委員が(2)の各項目で評価を行い、配点种に次式で計算される係数を乗じたものを各項目の得点とする。

ただし、配点は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位まで求める。

係数 = (各審査委員の合計) / (5 × 審査委員の人数)

(2) 評価項目

提出された提案書及びヒアリングの内容を踏まえ、以下の各号について総合的に判断を行う。また、各委員は次の項目によって各々評価する。

各委員の評価	
極めて良好	5
良好	4
普通	3
やや不十分	2
不十分	1

一 企画に関する評価 (配点：20点)

項目	判断基準
ア 事業計画概要に関すること	○事業コンセプトが明確で、下記による県のガイドライン基本方針に沿ったものとなっているか。
イ まちづくりに関すること	○災害公営住宅に対する十分な理解、認識等が明確か。
ウ スケジュールに関すること	○事業スケジュールは適切か。
	○その他、独自にまちづくりに配慮した点。

【ガイドライン】

○まちづくり計画と整合

【課題】

「集団規定」「要求水準書の項目」「上限額」を簡易審査するチェックリストを作成する。

市町村の復興まちづくり計画と整合した、自然災害に強い、「人命を守る」とを最優先に考えての整備。

- まちづくりと連携
- 中心市街地や既存集落との関係性を保ちながら、災害公営住宅の入居者が、日常生活を安心して暮らしていくために必要となる生活利便機能や医療・福祉機能のあり方に配慮した全体計画。
- 地域コミュニティ形成に配慮
- 災害公営住宅と地域・地区の核となる施設を合わせて整備するなど、地域コミュニティを基本とした支え愛の関係が醸成できるように配慮して整備する。
- 地域特性に配慮
- 地域固有の就業特性や地域性・歴史性に起因する入居者のライフスタイルに十分配慮して整備する。
- 開かれた災害公営住宅
- 市町村の復興まちづくり計画を踏まえ、災害公営住宅が地域から孤立することがないように、地域との結びつきや開放性に配慮した住宅の整備をする。

二 計画に関する評価（配点：3.0点）

項目	判断基準
ア 敷地の位置・形状 イ 配置計画 ウ 配置計画 エ 良好なコミュニティ形成に関する評価	<ul style="list-style-type: none"> ○敷地の位置・形状は下記によるガイドライン基本方針に沿ったものか。 ○住棟や付属施設、駐車場、植栽、空地の確保等ゾーニングが適切か。 ○住棟計画（動線計画と住戸構成、共用空間の利便性等）や住戸計画（日照、採光、通風、温熱環境、プライバシー）への配慮、各室の空間構成等が適切か。 ○その他、独自にコミュニティ形成に配慮した点。

【ガイドライン】

- 安全な敷地における立地
特に津波災害に関しては、高台移転や多重防御などにより守られた安全な敷地において整備を進める。
- 避難計画と整合
地域の事情により津波による浸水の恐れのある土地において災害公営住宅を整備する場合には、避難場所へのアクセスに配慮するなど、地域の防災計画等に定められた避難計画と整合した全体計画とともに、住棟低層部の非居住化や1階床高のかさ上げなどにより入居者の安全性の確保に努め整備をする。

三 環境に関する評価（配点：2.0点）

項目	判断基準
ア 省エネ等の環境配慮に関する評価 イ 県産材の利用に関する評価 ウ 高齢者配慮に関する評価	<ul style="list-style-type: none"> ○省エネルギー対策は適切か。 ○防寒対策が適切か。 ○県産材の利用促進を行っているか。 ○少子高齢社会への配慮（ユニバーサルデザインへの対応等）が適切か。 ○その他、独自に環境配慮を行った点。

- 【課題】
県産材の定義
- ① 宮城県内で加工
 - ② 宮城県内で伐採
 - ③ 宮城県内で伐採加工

四 設計・施工に関する評価（2.0点）

項目	判断基準
ア 事業実施体制に関する評価 イ 住民対応への評価 ウ 事業の生産性に関する評価	<ul style="list-style-type: none"> ○事業の実施体制が役割に応じた構成員等となっているか。 ○設計についてノウハウを持った技術者を配置できるか。 ○施工管理体制についてノウハウを持った管理技術者を配置できるか ○施工中における近隣住民への対応への考え方が明確となっているか。 ○事業者等と同規模以上の実績があるか。 ○資金計画、資金源・資金調達方法等、事業の採算性は確実であるか。 ○その他、独自に配慮した点。

五 アフターサービス等に関する評価（1.0点）

項目	判断基準
ア 瑕疵保証期間における補修工事体制に関する評価 イ 入居者対応に関する評価 ウ 会計検査対応に関する評価	<ul style="list-style-type: none"> ○瑕疵保証期間における補修工事体制について明確となっているか。 ○入居者への機器の操作説明や開取りについての説明会が実施されるかどうか。 ○施設の設備について、利用者及び管理者が維持管理しやすい計画となっているか。 ○会計検査用の資料作成及び説明用の資料作成について対応が可能か。 ○その他、独自に配慮した点。

第5 事業者の選定方法

定量的事項の審査（2.0点）と定性的事項の審査（1.0点）の合計により、最も優れた提案を行った応募者を最優秀応募者として選定する。市町等は選定委員会において選定された最優秀応募者を事業者として決定し、決定した旨を事業者に通ずる。