

羽咋市買取型災害公営住宅整備事業

事業者募集要領

令和7年2月19日

羽咋市

【 目 次 】

第 1 事業の概要・・・・・・・・・・・・・1	別表 1 調査等業務の内容・・・・・・・・・・20
1 事業の目的	別表 2 応募書類リスト・・・・・・・・・・21
2 事業の名称	別表 3 主要リスク分担表・・・・・・・・・・23
3 事業の内容	
4 事業の流れ	別図 1 案内図
5 選定事業者の業務	別図 2 位置図
6 費用の負担	別図 3 用地平面図
7 事業のスケジュール	別図 4 現況図
	別図 5 造成計画平面図
第 2 募集の内容・・・・・・・・・・・・・5	別図 6 横断図 (1)
1 対象地区	別図 7 横断図 (2)
2 敷地の基本条件	別図 8 区域境界断面図
3 整備方針	別図 9 放流部拡大図
4 要求水準	別図 10 貯留槽参考図
5 住宅等の建設費	別図 11 上水道図
	別図 12 下水道図
第 3 提案の内容・・・・・・・・・・・・・10	別図 13 ボーリング柱状図
1 提案の範囲	
2 提案の項目	
第 4 応募者の要件・・・・・・・・・・・・・11	
1 共通事項	
2 参加資格要件	
第 5 応募の手続き・・・・・・・・・・・・・14	
1 公募の方法	
2 質問の受付	
3 応募の方法	
4 選定事業者の決定	
第 6 その他・・・・・・・・・・・・・18	
1 基本協定、売買契約に関する事項	
2 リスク分担に関する事項	
3 関係法令等	
4 その他必要な事項	
5 市の担当窓口	

羽咋市買取型災害公営住宅整備事業 事業者募集要領

第1 事業の概要

1 事業の目的

羽咋市（以下「市」という。）では、令和6年能登半島地震により住宅を失った被災者の居住の安定を確保するために、災害公営住宅の整備を進めている。

この事業は、民間事業者が、災害公営住宅として整備する住宅等を市が買い取ることにより、災害公営住宅の整備を迅速かつ円滑に推進することを目的としている。

なお、本要領で使用する用語の定義は、別に定める「羽咋市買取型災害公営住宅整備事業実施要項（以下「実施要項」という。）」の規定による。

2 事業の名称

羽咋市買取型災害公営住宅整備事業

3 事業の内容

本事業は、事業者が整備した住宅等を、市が災害公営住宅として買い取るものである。

なお、実施要項、本要領及び提出書類説明書に記載がない事項は、事業者からの質問への回答によるものとする。

4 事業の流れ

- (1) 市は、住宅等の整備に係る提案を公募し、事業者を選定する。
- (2) 市は、選定事業者との間で、本事業を実施するための基本協定を締結する。
- (3) 選定事業者は、基本協定に基づき住宅等の設計を行い、設計が完了した後、市の確認（以下「設計確認」という。）を受ける。
- (4) 市は、選定事業者（売買事業者）との間で、工事の着手前に住宅等の売買契約を締結する。選定事業者は、売買契約に基づき住宅等を整備する。
- (5) 市は、売買代金を変更する必要があるときは、選定事業者（売買事業者）との間で変更契約を締結する。
- (6) 市は、工事が完了した後、買取検査を行い、当該住宅等の引渡しを受ける。

5 選定事業者の業務

本事業において、選定事業者が行う業務は次のとおりとする。

(1) 事前調査

市が提示した調査結果で不足と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

- ① 地盤調査
- ② 近隣及び電気、電話、上下水道等に関する必要な調査等
- ③ その他必要な調査

(2) 設計・工事監理

- ① 住宅等の基本設計及び実施設計
- ② 住宅等の工事監理（工事監理書類作成・品質管理等）
- ③ 各種申請手続き（「第6その他3関係法令等」に基づく必要な手続き）

(3) 施工

- ① 住宅等の新築（建築設備、外構工事を含む）
- ② 各種申請手続き（「第6その他3関係法令等」に基づく必要な手続き）
- ③ 室内の空气中化学物質濃度の測定
- ④ 安全確保等の近隣対策（公衆災害の防止に係る安全対策、近隣挨拶や作業後の清掃等、工事現場において一般的に実施する対策）
- ⑤ その他土地の状況に応じた住宅等の敷地の整備に必要な業務

(4) 宅地建物取引

- ① 住宅等の売買・引渡しに関する業務

(5) その他本事業の実施に必要な業務

- ① 周辺影響調査及び補償（周辺家屋、電波障害等）
- ② 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）
- ③ 事後対策（周辺家屋補償等）
- ④ 交付金等申請関係書類等の作成支援
- ⑤ 会計実地検査における資料作成の支援
- ⑥ 石川県による実地検査等の対応
- ⑦ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

(6) 提出書類

①売買契約時

設計図書	設計図面（意匠図、構造図、外構図、電気設備図、機械設備図）
	設計内訳書（数量根拠がわかる資料を含む）
	構造計算書（構造計算を行った場合に限る）
その他成果品	各種測量成果品
	地質調査結果報告書
	設計標準適合チェックリスト
	補助金申請用の仕分け図面、内訳書
法定手続き書類	宅地建物取引業に関する重要事項説明書
	建築基準法に基づく確認済証の写し
	住宅の品質の確保の促進等に関する法律に基づく設計住宅性能評価書の写し
その他	市が必要と認めるもの

②買取検査時

完成図書	完成図面（意匠図、構造図、外構図、電気設備図、機械設備図）
	完成写真（隠ぺい部分、施工状況等を含む）
法定手続き書類	建築基準法に基づく確認申請書、確認済証、中間検査合格証、検査済証
	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価に関する申請書、評価書
	住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵担保保険付保証証明書
出荷証明書	木材等に関する出荷証明書、ミルシート、コンクリート配合計画書及び強度等試験結果
保証書	浴槽、洗濯機パン、屋根板金、屋上防水保証等
保全に関する資料	建築物等の利用に関する説明書、機器取扱い説明書、機器性能試験成績書、主要な材料・機器一覧表等
その他	売買契約時の提出書類から変更が生じたもの
	市が必要と認めるもの

6 費用の負担

選定事業者は、住宅等を引き渡すまでの事業実施に要する全ての費用を負担する。

7 事業のスケジュール

本事業の実施期間は、基本協定締結日から選定事業者が市に住宅等を引き渡すまでの期間とし、事業スケジュールは以下に示すとおりとする。

なお、基本協定締結後の住宅等の引渡しスケジュールは各選定事業者の提案に基づき決定するが、本事業における市への最終的な引渡し期限は、令和 8 年 10 月下旬とする。

事業者募集要領等の公表・配布	令和 7 年 2 月 19 日（水）～ 令和 7 年 3 月 11 日（火）
事業説明会の開催	令和 7 年 3 月 3 日（月）
参加表明に関する質問書の受付（※ 1）	令和 7 年 2 月 19 日（水）～ 令和 7 年 3 月 4 日（火）
参加表明書の提出	令和 7 年 2 月 19 日（水）～ 令和 7 年 3 月 11 日（火）
事業者募集要領等に関する質問書の受付（※ 1）	令和 7 年 2 月 19 日（水）～ 令和 7 年 3 月 17 日（月）
参加表明資格審査結果通知	令和 7 年 3 月 下旬
提案書の提出	令和 7 年 4 月 2 日（水）～ 令和 7 年 4 月 14 日（月）
プレゼンテーション・ヒアリング	令和 7 年 4 月 下旬
選定事業者の決定	令和 7 年 5 月 1 日（木）（予定）
基本協定締結	令和 7 年 5 月 中旬
仮売買契約締結	令和 7 年 8 月 中旬（予定）
本売買契約締結	令和 7 年 9 月 下旬（議会の議決後本契約）
工事着手（準備工事、仮設工事）	令和 7 年 10 月 月上旬
開発行為の工事完了の公告 （都市計画法第 36 条第 3 項）	令和 7 年 10 月 下旬
現場工事着手（仮設工事は先行して着手可）	令和 7 年 11 月 4 日（火）（予定）
工事完了（各種検査受検含む）	令和 8 年 10 月 20 日（火）（予定）
住宅等の引渡し期限 （買取検査後に引渡しを行う）	令和 8 年 10 月 下旬） （本事業における最終引渡し期限）
入居開始	令和 8 年 11 月

※ 1 質問に対する回答は、随時、市ホームページで公表する。

※ 2 月上旬とは月の 1 日～10 日、中旬とは月の 11 日～20 日、下旬とは 21 日～月の最終日。

第2 募集の内容

1 対象地区

(1) 対象地区

石川県羽咋市鶴多町鶴多田 40 番 1、41 番 1、42 番 1、44 番 1、45 番 1、
法外公共物の一部（別図 1 及び 2 参照）

2 敷地の基本条件

(1) 基本事項

敷地の基本条件は、次のとおりである。

項目	内 容
位置	石川県羽咋市鶴多町鶴多田 40 番 1 他
面積	約 5,100 m ²
都市計画区域	区域内（区域区分非設定）
用途地域	指定なし
指定建蔽率	60%
指定容積率	200%
高度地区	指定なし
地区計画	指定なし
防火・準防火地域	指定なし
日影規制	指定なし
斜線制限	道路斜線：適用距離 20m、勾配 1.5 隣地斜線：立上り 20m、勾配 1.25
積雪荷重	100cm
基準風速	30m/sec
地域面粗度区分	Ⅲ
いしかわ景観総合条例	景観計画区域
土砂災害特別警戒区域 ／土砂災害警戒区域	指定なし
洪水浸水想定区域	区域内 (※造成工事により敷地全体を 浸水想定高さ以上に嵩上げする)
埋蔵文化財包蔵地	指定なし

※敷地 C A D データが必要な場合は、第 6 その他 5 市の担当窓口へ連絡すること。

(2) 道路

計画敷地の西側は市道に接している。工事用車両の出入りは、仮設通路を設け西側市道からとする。

3 整備方針

次の各項目に示す内容を十分に考慮した上で計画すること。

(1) コミュニティの形成への配慮

住棟における住戸、共用空間（玄関ホール、エレベーター・階段ホール、廊下等）の配置に当たっては、入居者同士の交流やコミュニケーションが生まれるような工夫を行い、良好なコミュニティの形成を促進すること。

(2) 長寿命化・ライフスタイルの変化への配慮

整備される住宅は、原則70年以上の使用を想定し、将来の変化に対応可能となるよう、躯体構造、居住空間、設備・配管の構造を工夫すること。

(3) 周辺住環境への配慮

日照・風害・電波障害・騒音・悪臭・プライバシー・圧迫感等、近隣・周辺に対する影響に十分配慮すること。

(4) 景観への配慮

地域の景観やまちなみとの調和に配慮した配置及びデザインとすること。

(5) 安全・防犯への配慮

施設計画では、孤独死防止、安全性の確保、防犯に配慮し、次の事項に留意すること。

(6) 高齢者等への配慮

高齢者や障がい者、子育て世代等、誰もが安心して生活・利用ができるユニバーサルデザインに配慮すること。

(7) 北陸地方の気候を踏まえた利便性・安全性の配慮

市の気候に関する特性を踏まえ、入居者の利便性・安全性に配慮すること。

(8) 地球環境・環境共生への配慮

地球温暖化防止をはじめ、環境負荷の抑制に配慮した事業とすること。

(9) 市営住宅の維持管理への配慮

供用開始後の維持管理の容易性や、維持管理コストの縮減に配慮すること。

4 要求水準

(1) 住宅の整備戸数と住戸タイプ【整備戸数提案型】

住戸の整備戸数は65戸程度とする。ただし、最低限整備する住戸（以下、「基本住戸」という。）として58戸整備することとし、その住戸タイプは下表のとおりとする。

また、58戸を超えて整備する住戸（以下、「加算住戸」という。）の住戸プランの割合は、下表のとおりとする。加算住戸を整備した場合は加点の対象とする。詳細は「羽咋市買取型災害公営住宅整備事業事業者選定基準(以下「事業者選定基準」という。)」を参照のこと。

住戸タイプ	間取り	戸当たり床面積	【基本住戸】 整備戸数	【加算住戸】 タイプ別割合
Aタイプ	1DK	45～50㎡	28戸	5
Bタイプ	2DK	55～60㎡	24戸	4
Cタイプ	3DK	65～70㎡	6戸	1
			計 58戸	

住戸タイプは、タイプ別に同一平面プラン（反転を含む。）が望ましい。

また、単一住戸タイプによる住棟計画は極力避け、コミュニティの形成に配慮し混在させること。

全ての住戸は、高齢者でも対応できるように介助用車いすが使用できる住戸とすること。また、車椅子利用者向け住戸をAタイプ又はBタイプで1戸以上設けること。

(2) 住宅等の構造・規模

構造は鉄骨造又は鉄筋コンクリート造を基本とし、準耐火構造以上とすること。

(3) 住宅の階数

階数は3階以上とし、2階以上の全住戸にエレベーターでアクセスできること。

(4) 住宅の建物形式

建物形式は共同住宅とする。棟数の指定はしないが、エレベーターの設置台数が少なくなる計画が望ましい。

(5) 住戸の計画概要

全て洋室とする。屋内物干しスペース（サンルームやその他の物干しスペース）を設けること。屋内物干しスペースはサンルームとする場合も含め、屋内（断熱ラインの内側）とする。

(6) 住戸の設備概要

コンロはIH対応のみとする。給湯はガス給湯器とする。ユニットバスは、自動湯はり、追い炊き機能付きとする。大便器は、洗浄・暖房便座とする。インターホンはカメラ付とする。水道スマートメーター設置による見守り機能を予定している。

(7) 共用部の計画概要

共用の宅配ボックスを設ける。ストレッチャー対応のエレベーターとする。共用駐車スペース・車寄せ等を設ける。

(8) 集会所

- ① 集会所を設けること。また、給湯、便所、空調設備、備品倉庫など必要な機能を有すること。集会所は単独棟とするか、住棟内に設けるかは、提案による。ただし、悪天候時の住戸からのアクセスに配慮すること。
 - ② 集会所及び住棟共用廊下部分の電源設備として、太陽光発電施設、蓄電施設を設けること。容量等は提案による。
- (9) 外構・附帯施設等
- ① 計画敷地の現況は田であり、計画敷地は洪水ハザードマップにおける浸水想定区域内である。このため、造成工事として、敷地を浸水想定の水位以上の高さまで擁壁の設置を伴う盛土による嵩上げを行う。また、埋設型調整池も設置する。この造成工事及び都市計画法に基づく開発行為に係る許可申請手続きは本業務外とする。造成工事の詳細については、別図を参照のこと。
 - ② 敷地の雨水排水は、基本的に埋設型調整池を経由して排水する。敷地から敷地外への排水先は、敷地の北東の角とする。配置計画では、埋設型調整池の形状および位置を提案のこと。埋設調整池については別図を参照のこと。提案内容を踏まえ、造成工事において埋設型調整池の最終的な計画を決定する。
 - ③ 計画敷地への主動線は、西側市道から計画、提案すること。また、敷地の北東部の角に、法定外公共物へ接続する階段を設けること。
 - ④ 北側・東側・南側にはフェンス（メッシュ・目隠し）を設けること。
 - ⑤ 建物周囲に管理用の通路スペースを確保すること。
- (10) その他
- ① 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく性能表示を行うものとし、羽咋市災害公営住宅等設計標準 3. 2 災害公営住宅等の性能別表 1 に示す性能を確保すること。指定住宅性能評価機関が交付する設計及び建設に関する住宅性能評価書を取得すること。
 - ② 屋根及び外壁は、雨水の浸入を防止し、構造方法に応じた防水措置を施すこと。
(10 年以上の保証または当該保証と同等以上の性能を有すること。)
 - ③ 使用材料は県内で一般流通しているものを基本とすること。
 - ④ メンテナンスのしやすさや耐久性、環境負荷低減（省エネ、省資源等）に配慮した計画とすること。
 - ⑤ 建材は塩害に配慮した仕様とすること。外部の金属は、ステンレスの場合は鏡面仕上げ同等（もらい錆対策のため H L 仕上げは原則認めない）とし、鉄の場合は溶融亜鉛メッキ仕上げとする。
 - ⑥ 引渡し後、内装及び設備機器（配管、配線含む）の修繕等については、実施業者を限定しないものとする。
 - ⑦ 給排水管については、地震などの災害により容易に破損、脱落が生じない材料、工法で設計、施工すること（電気融着継手、フレキ継手等）。
 - ⑧ 排水管の通気方法は、屋外開放方式または屋内通気方式とし、屋内通気方式の場合は容易にメンテナンスを行えるよう設計、施工すること。
 - ⑨ 屋外埋設配管（給水、ガス）が容易にメンテナンスを行えるようなルートで設計、施工すること（埋設シート、埋設標等を入れること）。
 - ⑩ その他の性能については、羽咋市災害公営住宅等設計標準によること。

⑪ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令（平成 19 年政令第 395 号）に基づく保険加入又は供託の手続き等を行うこと。保険の加入者は、第 4 応募者の要件、2 参加資格要件、（4）売買事業者とする。

5 住宅等の建設費

（1）事業者の提案売買価格

提案する売買価格（以下「提案売買価格」という。）については、下記に定める標準額を参考とすること。なお、提案売買価格には、売買事業者の費用を含む。

なお、この提案売買価格には、地質調査費、設計費、工事監理費等必要な経費のほか、工事費として特殊基礎工事、建築工事、屋外附帯施設工事、外構工事、設備工事、各種負担金、売買事業者の費用等、建設に必要な経費全てを含むものとする。ただし、水道加入金、下水道受益者負担金は含まない。

提案売買価格の上限は、25 億円とする。

	項目	対象	標準額（税込）
1	設計・工事監理費	設計費、工事監理費 ※調査業務は含まない	101,000 千円
2	建設費	住戸、集会場、外構、その他全ての工事	国土交通大臣が定める標準建設費等の額

（2）住宅等の売買価格

住宅等の売買価格は、事業者が整備基準等により実施設計を行い作成した設計図面及び内訳明細書を、羽咋市が国の補助金額算定基準である標準建設費、公共建築工事積算基準、建築数量積算基準・同解説等を参考に比較積算し、算出金額の妥当性を判断した上で、市と選定事業者とで協議の上、売買契約の締結時までに確定するものとする。ただし、公募時において事業者から提示された提案売買価格を超えることはできない。

なお、この提案売買価格には、地質調査費、設計費、工事監理費等必要な経費のほか、工事費として特殊基礎工事、建築工事、屋外附帯施設工事、外構工事、設備工事、各種負担金、売買事業者の費用等、建設に必要な経費全てを含むものとする。

第3 提案の内容

1 提案の範囲

提案の範囲は、住宅計画、事業実施体制、建設工期及び売買価格とする。

2 提案の項目

提案項目は下表のとおりである。また、提案する際は、事業者選定基準に記載の評価項目と主な評価の視点を踏まえ提案すること。設計条件や要求水準で定めている最低限の基準を満足した計画内容はもちろんであるが、最低限の基準を超える計画内容を積極的に提案すること。なお、提案にあたっては提案内容に沿った提案売買価格とし、事業費の削減に努めること。

- (1) 配置計画に関すること
- (2) 住戸プランに関すること
- (3) ユニバーサルデザインへの配慮に関すること
- (4) 安全・防犯への配慮に関すること
- (5) 北陸地方の気候を考慮した計画に関すること
- (6) 環境負荷の低減に関すること
- (7) 維持管理・材料選定・LCC低減に関すること
- (8) 事業実施体制、施工管理、品質確保に関すること
- (9) 建設工期に関すること
- (10) 売買価格に関すること

第4 応募者の要件

1 共通事項

(1) 応募者の構成等

- ① 応募者は、以下の要件を満たす事業者とし、連合体の場合は、連合体を代表して②に規定する役割を担う事業者（以下「代表事業者」という。）を定めること。
- ② 代表事業者は、次を行うこと。
 - ア 本事業への応募手続を代表して行う。
 - イ 選定事業者となった場合は、事業期間中、連合体の代表として事業全体の総括管理のほか、市及び関係機関との報告、協議及び調整等を行う。
- ③ 応募者は、次の事業者で構成すること。
 - ア 住宅等を設計する事業者（以下「設計事業者」という。）
 - イ 住宅等を工事監理する事業者（以下「工事監理事業者」という。）
 - ウ 住宅等を建設する事業者（以下「建設事業者」という。）
 - エ 住宅等を売却する事業者（以下「売買事業者」という。）
- ④ 連合体を構成する事業者（以下「構成事業者」という。）のうち、2 参加資格要件の（1）から（3）の複数の要件を満たす者は、当該業務を兼務することができる。
- ⑤ 応募書類等の受付日後においては、原則として構成事業者の変更及び追加は認めない。ただし、市がやむを得ないと認めた場合又は、事業の効率的執行上、極めて有効と判断される場合は、市の承認を得て、構成事業者の変更・追加ができるものとする。
- ⑥ 構成事業者は、他の提案を行う応募者の構成事業者になることはできない。

(2) 応募者の共通の資格要件

次に掲げる項目に該当する者は、応募者の構成員になれないものとする。

- ① 成年被後見人
- ② 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 項の規定によりなお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 条に規定する準禁治産者
- ③ 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
- ④ 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
- ⑤ 営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ⑥ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 256 条による復権の決定を受けていない者
- ⑦ 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当すると認められる者（同項各号のいずれかに該当する事実があった後 2 年を経過した者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者
- ⑧ 建設業法第 28 条第 3 項又は 5 項の規定による営業停止命令を受けている者
- ⑨ 宅地建物取引業法第 65 条第 2 項又は第 4 項の規定による業務の停止命令を受けている者
- ⑩ 建築士法第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者

- ⑪ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立て（以下「更生手続開始の申立て」という。）をしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定があった場合を除く。
- ⑫ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- ⑬ 会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項（会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律第 107 条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。）の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者
- ⑭ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産手続開始の申立てをなされていない者であること。
- ⑮ 過去 1 年間の国税、地方税その他公租公課について滞納している者
- ⑯ 羽咋市入札参加資格者指名停止措置要綱の規定による競争入札参加資格の指名停止措置を受けている者
- ⑰ 羽咋市における建設工事又は建設コンサルタント等業務に係る一般競争入札及び指名競争入札の有資格者以外の者であって、羽咋市入札参加資格者指名停止措置要綱の別表に掲げる行為（応募書類の受付日から当該別表に掲げる行為毎に、対応する期間を遡った日以後のものに限る。）を行った者
- ⑱ 羽咋市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 17 号第 9 条）の規定による排除措置を受けている者

2 参加資格要件

応募者は、事業を適切に実施できる能力を備える者であり、応募書類等の受付日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていなければならない。

（１）建設事業者

次の要件を満たしていること。複数の事業者で業務を分担する場合も、次のすべての要件を満たす者であること。

- ① 石川県内に本店、支店又は営業所を置いていること。
- ② 建設業法に基づく建設業許可（建築工事業）を受けていること。
- ③ 元請けとして次の施工実績を有すること。本店、支店又は営業所のいずれの実績かは問わない。

鉄骨造又は鉄筋コンクリート造の 3 階以上の公営住宅（30 戸以上）の新築工事を 1 棟以上（平成 27 年 2 月 1 日から令和 7 年 1 月 31 日までの 10 年間で完了したもの）

（２）設計事業者

次の要件を満たしていること。複数の事業者で業務を分担する場合も、次のすべての要件を満たす者で構成すること。

- ① 石川県内に本店、支店又は営業所を置いていること。
- ② 建築士法の規定による建築士事務所登録を受けていること。
- ③ 建築士事務所として、次の設計の実績を有すること。本店、支店又は営業所のいずれの実績かは問わない。

鉄骨造又は鉄筋コンクリート造の3階以上の公営住宅（30戸以上）の新築工事を1棟以上（平成27年2月1日から令和7年1月31日までの10年間で完了したもの）

- ④ 設計及び工事監理業務は、それぞれ異なる構成事業者が担当することができる。

（3）工事監理事業者

次の要件を満たしていること。複数の事業者で業務を分担する場合も、次のすべての要件を満たす者で構成すること。

- ① 石川県内に本店、支店又は営業所を置いていること。
- ② 建築士法の規定による建築士事務所登録を受けていること。
- ③ 建築士事務所として、次の工事監理の実績を有すること。本店、支店又は営業所のいずれの実績かは問わない。

鉄骨造又は鉄筋コンクリート造の3階以上の公営住宅（30戸以上）の新築工事を1棟以上（平成27年2月1日から令和7年1月31日までの10年間で完了したもの）

- ④ 設計及び工事監理業務は、それぞれ異なる構成事業者が担当することができる。

（4）売買事業者

次の要件を満たしていること。

- ① 石川県内に本店、支店又は営業所を置いていること。
- ② 宅地建物取引業法第3条に基づく免許を有すること。

第5 応募の手続き

1 公募の方法

(1) 事業者募集要領等の公表・配布

- ① 公表日 : 令和7年2月19日(水)
- ② 公表方法 : 市ホームページで公表するとともに、市地域整備課で配付する。
- ③ 配布期間 : 令和7年2月19日(水)から令和7年3月11日(火)まで
(午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで。土日祝日を除く。)

(2) 説明会の開催

- ① 開催日時 : 令和7年3月3日(月)午後2時00分から
(午後1時30分から受付)
- ② 開催場所 : 羽咋すこやかセンター 2階 第3研修室
(羽咋市鶴多町亀田17番地)
- ③ 申込方法 : 「事業者募集要領等に関する説明会参加申込書」を電子メールで提出すること。
- ④ 申込期限 : 令和7年2月28日(金)正午まで
- ⑤ 申込先 : 本要領第6に記載する市の担当窓口とする。

2 質問の受付

(1) 参加表明に関する質問

- ① 提出期間 : 令和7年2月19日(水)から令和7年3月4日(火)午後5時まで
- ② 提出方法 : 質問の内容を簡潔にまとめ、「参加表明に関する質問書」に記入し、電子メールにて提出すること。(電話、ファックス等による質問は受け付けない。)
- ③ 提出先 : 本要領第6に記載する市の担当窓口とする。
- ④ 回答 : 随時、市ホームページに掲載する。なお、最終の回答は、令和7年3月7日(金)までに市ホームページに掲載する。

(2) 事業者募集要領等に関する質問

- ① 提出期間 : 令和7年2月19日(水)から令和7年3月17日(月)午後5時まで
- ② 提出方法 : 質問の内容を簡潔にまとめ、「事業者募集要領等に関する質問書」に記入し、電子メールにて提出すること。(電話、ファックス等による質問は受け付けない。)
- ③ 提出先 : 本要領第6に記載する市の担当窓口とする。
- ④ 回答 : 随時、市ホームページに掲載する。なお、最終の回答は、令和7年3月26日(水)までに市ホームページに掲載する。

(3) 参加表明書又は提案書の提出に関する相談

相談とは、様式における記載内容、記入方法、添付書類に関する事に限る。

- ① 相談期間 : 参加表明書 令和7年2月19日(水)から
令和7年3月11日(火)まで
提案書 令和7年2月19日(水)から令和7年4月14日(月)まで
- ② 相談時間 : 電話、面談による相談は、開庁日の午前9時から正午まで及び午後1時

から午後4時までに行うこと。

- ③ 相談方法：電子メール、電話、面談によること。
- ④ 相談先：本要領第6に記載する市の担当窓口とする。
- ⑤ 回答：相談者に対して個別に回答し、公表する必要がある場合を除き、市ホームページへの掲載は行わない。

3 応募の方法

(1) 参加表明書の提出

- ① 提出方法：様式2-1から様式2-9までの正本1部を、簡易書留郵便又は持参により提出すること。
- ② 提出期間：令和7年2月19日(水)から令和7年3月11日(火)まで
簡易書留郵便の場合は、令和7年3月11日(火)必着
持参の場合は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までに提出すること。ただし、土日祝日を除く。
- ③ 提出先：本要領第6に記載する市の担当窓口とする。
- ④ その他：受理された参加表明書の修正(書類の追加・除却等を含む。)は一切認めない。
- ⑤ 参加資格審査の結果の通知：参加資格審査の結果は、令和7年3月下旬に応募者に文書で通知する。(電話等による問い合わせは不可とする。)

(2) 提案書の提出

- ① 提出方法：様式3-1から様式3-8までの正本1部、副本9部、電子データ(MicrosoftWord形式 AdobePDF形式)を、簡易書留郵便又は持参により提出すること。電子データはCD又はDVDのディスク媒体で提出すること。
なお、提出された提案書については、返却しないものとする。
- ② 提出期間：令和7年4月2日(水)から令和7年4月14日(月)まで
簡易書留郵便の場合は、令和7年4月14日(月)必着
持参の場合は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までに提出すること。ただし、土日祝日を除く。
- ③ 提出先：本要領第6に記載する市の担当窓口とする。
- ④ その他：受理された提案書の修正(書類の追加・除却等を含む。)は一切認めない。

(3) 応募にあたっての留意事項

- ① 応募者は、実施要項、本要領、提出書類説明書(様式集)、事業者選定基準、基本協定書(案)及び売買契約書(案)の記載内容を承諾した上で応募すること。
- ② 応募書類の作成及び提出など、応募に要する費用は、すべて応募者の負担とする。
- ③ 応募者は、公正に手続きを行わなければならない。なお、この執行が困難と認められる場合又はその恐れがある場合には、当該応募者を参加させないことがある。また、後日不正な行為が判明した場合には、契約等を解除することがある。
- ④ 本事業を公正に実施することができないと認められるとき、又は、災害その他やむを得ない理由がある場合には、本事業の実施を延期又は中止することがある。

(4) 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

- ① 応募資格がない者による応募
- ② 代表事業者以外の者による応募
- ③ 応募書類等に虚偽の記載をした者による応募
- ④ 記名押印のない提案書による応募
- ⑤ 誤字、脱字等により意思表示が不明確な応募
- ⑥ 同一応募者（連合体の構成事業者であることを含む。）が行った２以上の応募
- ⑦ その他募集に関する条件に違反した応募

(5) 提案書の取扱い

- ① 本事業に関する提案書の著作権は応募者に帰属する。ただし、事業者の選定に関する情報の公表及びその他市が必要と認める時には、市は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。
- ② 応募者は提案書の作成にあたり、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている履行方法を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。
- ③ 市が提供する資料は、提案書の作成以外の目的に使用することはできない。
- ④ 応募書類等の変更はできない。ただし、提案書における誤字等の訂正についてはこの限りではない。
- ⑤ 本件公募に関して使用する言語は日本語、通貨は日本円、単位は計量法に定めのあるもの、時刻は日本標準時とする。

4 選定事業者の決定

(1) 審査体制

市は、中立かつ公正に事業者を選定することを目的として、事業者選定委員会を設置し、別に定める事業者選定基準により、応募内容の審査を非公開により行う。

(2) 選定方法

本審査は、参加資格審査、第一次審査、第二次審査に分けて実施し、その評価を基に選定事業者及び次点事業者を選定する。

① 参加資格審査

市が、参加資格要件を審査し、いずれか１つでも要件を満たしていない場合は、失格とする。

② 第一次審査

市が、基本的事項、事業工程及び資金調達の適格審査を行い、いずれか１つでも要件を満たしていない場合は、失格とする。

③ 第二次審査

事業者選定委員会は、提案書の内容を総合的に評価する。

事業者選定委員会は、応募者より提案内容の説明を受け、質疑を行う。

1) 日時・会場：令和７年４月下旬

(代表事業者へ開催日時、会場を別途通知する。)

2) 説明、質疑応答：準備時間５分、提案説明３０分、質疑応答２０分。(提案者の公募数により変更することがあります。)

3) 出席者：応募者から５名以内、代表事業者から必ず１名以上参加すること。

4) 提案説明：応募者が特にアピールしたい点等について説明のこと。

プレゼンテーション用ソフトや模型の使用も可とするが、提案書に基づくものとし、新たな提案等を行わないこと。新たな提案を行った場合、失格とする場合もある。スクリーン及びプロジェクターは事務局にて準備するが、それ以外は応募者にて準備すること。

(3) 第一次審査及び第二次審査の結果の公表

第一次審査及び第二次審査の結果は、令和7年5月上旬までに応募者に文書で通知する。(電話等による問い合わせは不可とする。)

(4) 選定事業者の決定

市は、実施要項第8条の規定に基づき選定事業者を決定し、同第10条の規定に基づき基本協定を締結する。

(5) その他

- ① 市は、応募者が故意に事業者選定委員会の委員に接触するなど、不正行為を行ったと認められる場合は、その応募者による応募は無効とする。
- ② 応募者がいない場合、審査において全ての応募者が失格となった場合、又は、第二次審査において評価点が60点以上となる応募者がいない場合は、選定事業者を決定しないこととし、その旨を応募者に文書で通知する。

第6 その他

1 基本協定、売買契約に関する事項

- (1) 市は、提案内容に基づき選定事業者と協議を実施し、事業の実施内容を明確にした上で、基本協定及び売買契約を締結するものとする。
- (2) 基本協定書（案）、売買契約書（案）の内容は、市と選定事業者とが協議を行って、修正を行うことができる。
- (3) 基本協定及び売買契約の締結について、選定事業者が実施する内容検討、書類作成等に要する弁護士費用、印紙代等の一切の費用は、選定事業者の負担とする。

2 リスク分担に関する事項

- (1) 基本的な考え方
本事業においては、市と選定事業者が様々なリスクを適正に分担し、低廉で良質な住宅等が提供されることを優先するものとする。
- (2) 予想されるリスクと責任分担
一般的なリスクの内容並びに市及び選定事業者による分担の考え方は、「別表3－主要リスク分担表」のとおりとする。

3 関係法令等

本業務の実施にあたって適用すべき基準及び遵守すべき法令等は次のとおりとする。

- (1) 遵守すべき法令等
 - ・ 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
 - ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
 - ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）
 - ・ 建設業法（昭和24年法律第100号）
 - ・ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）
 - ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
 - ・ 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）
 - ・ 農地法（昭和27年法律第229号）
 - ・ 森林法（昭和26年法律第249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）
 - ・ 水道法（昭和32年法律第177号）
 - ・ 下水道法（昭和33年法律第79号）
 - ・ 浄化槽法（昭和58年法律第43号）
 - ・ ガス事業法（昭和29年法律第51号）
 - ・ 電気事業法（昭和39年法律第170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）
 - ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）
 - ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
 - ・ 消防法（昭和23年法律第186号）
 - ・ 振動規制法（昭和51年法律第64号）
 - ・ 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）

- ・騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- ・大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- ・電波法（昭和25年法律第131号）
- ・廃棄物の処理および清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- ・文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- ・労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- ・高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成6年法律第44号）
- ・高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）
- ・個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57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）
- ・景観法（平成16年法律第110号）
- ・屋外広告物法（昭和24年法律第189号）
- ・手すり先行工法等に関するガイドライン（厚生労働省平成21年4月策定）
- ・土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
- ・道路法（昭和27年法律第180号）
- ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）
- ・砂防法（明治30年3月30日法律第29号）
- ・その他関係諸法令及び関連諸規程

（2）適用基準等

- ・羽咋市災害公営住宅等設計標準

4 その他必要な事項

本事業に関する情報は、市ホームページ等により適宜提供する。

5 市の担当窓口

本事業に関する市の担当窓口は次のとおりとする。

羽咋市 産業建設部 地域整備課 都市計画係

〒925-8501 石川県羽咋市旭町ア 200 番地（羽咋市役所 2 階）

TEL：0767-22-9645（直通） FAX：0767-22-4484

電子メールアドレス：kensetsu@city.hakui.lg.jp

ホームページ：羽咋市トップページより検索 「買取型災害公営住宅」

調査等業務の内容

	調査名	実施内容等	備 考
1	地盤調査	敷地の土質強度等を的確に把握し、住宅の基礎構造設計を適切に行うため、次の調査を実施すること。なお、市が先行して実施した地盤調査で足る場合は、実施しなくてもよい。 ①調査 ボーリング調査 ②解析等 上記調査で得られた資料を基に、地質・土質を適切に解析し、報告書として取りまとめて提出する。	
2	室内空気中の化学物質の濃度測定	住宅の室内空気質は、厚生労働省が公表している濃度指針値以下とすることとし、測定は、工事完了後に、工事施工者等が実施する。 ①測定物質 1) ホルムアルデヒド 2) トルエン 3) キシレン 4) エチルベンゼン 5) スチレン ②測定箇所数 建設戸数の1割以上かつ各棟、各タイプの住戸で、各住戸2室以上の居室で測定する。 ③その他 採取の条件・方法等は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準による。	
3	建造物によるテレビ受信障害調査（事前・事後）	地上デジタル放送(羽咋)局のテレビ受信障害に対する調査を実施すること。(一社)日本 CATV 技術協会中部支部発行「建造物によるテレビ受信生涯調査要領」に準拠のこと。 ①事前調査 建築前の事前調査(机上検討含む) ②事後調査 建築後の事後調査	

応募書類リスト

1 説明会及び質問

名 称	様 式
事業者募集要領等に関する説明会参加申込書	1-1
参加表明に関する質問書	1-2
事業者募集要領等に関する質問書	1-3

2 応募資格の適格審査

名 称	様 式
参加表明書(単独事業者用、連合体用)	2-1
委任状 (商業登記簿謄本(又は現在事項全部証明書)の写し、印鑑登録証明書の写し)	2-2
参加事業者構成表 (納税証明書(所得税・法人税・消費税・県民税・事業税)の写し)	2-3 ①、②
参加事業者連絡先一覧表	2-4
参加資格確認調書(単独事業者)	2-5 ①～③
参加資格確認調書(設計事業者)	2-6
参加資格確認調書(工事監理事業者)	2-7
参加資格確認調書(建設事業者)	2-8
参加資格確認調書(売買事業者)	2-9

3 提案書

名 称	様 式
提案書提出書(単独事業者用、連合体用)	3-1
応募者の適格審査チェックリスト	3-2
計画概要書	3-3
技術提案書(5枚程度)	3-4
売買価格提案書	3-5
資金調達計画書	3-6
建設工期提案書	3-7
事業工程表	3-8

4 設計図書

名 称	様 式
パース（鳥瞰図、アイレベル図）	4-1
体配置図（縮尺：1/500 程度）	4-2
内外部仕上表	4-3
各階平面図（縮尺：適宜）	4-4
断面図（縮尺：適宜）	4-5
立面図（縮尺：適宜）	4-6
各住戸平面詳細図（縮尺：適宜）	4-7
日影図	4-8

主要リスク分担表

○：主負担（リスクが顕在化した場合に原則として負担を行う）

△：従負担（リスクが顕在化した場合の負担が主負担に比べて少ない又は限定的に負担）

	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				市	事業者
1 共 通	提供情報リスク		募集要領等記載内容の誤り及び変更等	○	
	契約リスク		上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○	
			事業者の事由による契約締結の遅延・中止		○
	応募リスク		応募費用に関するもの		○
	制 度 関 連 リスク	政治・行政	本事業に直接的影響を及ぼす市に関わる政策の変更・ 中断・中止	○	
		法制度	事業に関わる法令の変更、新たな規制法の成立	○	
			上記以外の法令の変更		○
		許認可	事業に必要な許認可の取得遅延又は取得困難		○
			市の事由による事業者の許認可取得の遅延	○	
		税制度	消費税の範囲変更及び税率変更等	○	
			法人の利益や運営に係る税制の新設・変更等		○
			建物所有に関する税制の新設・変更等 (住宅等の市への所有権移転前)		○
			事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更	○	
			上記以外の法人税の新設・変更等		○
	社 会 リスク	住民対応	募集要領等に記載されている範囲のもの	○	
			提案内容に係るもの		○
		第三者賠償	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
		環境問題	工事等による騒音・振動・地盤沈下・地下水断絶、大気・ 水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○
	債務不履行リスク		市の債務不履行による中断・中止	○	
			事業者の債務不履行による中断・中止		○
	不可抗力リスク		天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の 予見可能な範囲を超えるもの	○	△
	経 済 リスク	資金調達	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
		金利	金利変動		○
	発注者責任リスク		要求水準の不備、変更による契約内容の変更	○	
			事業者の指示・判断の不備、契約内容の変更		○
	測量・調査リスク		市が実施した測量・調査に関するもの	○	
			事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
			地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新 たに必要な測量・調査に関するもの	○	△

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
2 公 営 住 宅 整 備	設計変更リスク	市の提示条件の不備、要求水準の変更によるもの	○	
		事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
		市による開発の影響によるもの	○	
	用地の確保リスク	事業用地の確保等に関するもの	○	
		事業用進入路や資材置き場等確保に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク	文化財に関するもの	○	
		土壌汚染に関するもの	○	
		上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	○	
	工期変更 (工事遅延)リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき工期変更、引渡しの遅延	○	
		事業者の責めに帰すべき工期変更、引渡しの遅延		○
	建設コスト (工事費増大)リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき工事費の増大	○	
		上記以外の事業者の責に帰すべき工事費の増大		○
	建設物価変動リスク	建設物価の価格変動に関するもの		○
	工事監理リスク	工事監理の不備によるもの		○
	住民対応リスク	建設に伴う周辺環境等の変化に係る苦情処理等		○
	警備リスク	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○
	第三者使用に伴う リスク	請負人の使用に関するもの		○
	要求水準未達成リスク	施設完成後、市による検査で発見された要求水準の不 適格・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	住宅等整備費の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
	瑕疵担保リスク	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵又は施設の隠れた 瑕疵の担保責任		○
	工事の中止リスク	市の指示による工事の中止	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による工事の中止		○
	安全管理リスク	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加 及び遅延が生じたもの		○
3 そ の 他	事業終了リスク	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会 社の清算手続きに伴う評価損益等		○