

中能登町復興公営住宅整備事業

事業者募集要領

令和7年4月

中能登町

目 次

第1 事業の概要	1
1-1 事業の目的	1
1-2 事業の名称	1
1-3 事業の概要	1
1-4 事業の流れ	1
1-5 選定事業者の業務	1
1-6 費用の負担	3
1-7 事業のスケジュール	3
第2 募集の内容	4
2-1 対象地区	4
2-2 地区の整備方針	4
2-3 敷地の基本条件	4
2-4 設計条件	4
2-5 留意事項	4
2-6 要求性能水準等	5
2-7 住宅等の建設費	5
第3 提案の内容	6
3-1 提案の範囲	6
3-2 提案の項目	6
第4 応募者の要件	7
4-1 共通事項	7
4-2 参加資格要件	8
第5 応募の手続き	9
5-1 公募の方法	9
5-2 応募の方法	9
5-3 選定事業者の決定	10
第6 その他	12
6-1 協定・契約に関する事項	12
6-2 リスク分担に関する事項	12
6-3 関係法令等	12
6-4 その他必要な事項	13
6-5 町の担当窓口	13

第1 事業の概要

1-1 事業の目的

中能登町(以下「町」という。)では、令和6年1月に発生した能登半島地震の被害により住宅を失った被災者の恒久的な住まいを確保するために、復興公営住宅建設の準備を進めている。

この事業は、町が買い取ることを前提として、民間事業者が復興公営住宅を整備することで、復興公営住宅の整備の迅速かつ円滑な推進を目的としている。

なお、中能登町復興公営住宅整備事業(以下「本事業」という。)事業者募集要領(以下「本要領」という。)で使用する用語の定義は、別に定める「中能登町復興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。

1-2 事業の名称

中能登町復興公営住宅整備事業

1-3 事業の概要

本事業は、事業者が整備した住宅等を、町が復興公営住宅等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。

1-4 事業の流れ

- 町は、住宅等の整備に係る提案を公募し、事業者を選定する。
- 町は、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。
- 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、町の確認(以下「設計確認」という。)を受ける。
- 町は、選定事業者との間で、工事の着手前に住宅等の売買契約(以下、「売買契約」という。)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。
- 町は、売買代金を変更する必要があるときは、選定事業者との間で変更契約を締結する。
- 町は、工事が完了した後、完成検査を行い、当該住宅等の引渡しを受ける。

1-5 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) 調査

- ① 地質調査(「別表1-調査等業務の内容」による。)
- ② 近隣及び電気、電話、ガス、上下水道等に関する必要な調査等
- ③ 工損調査(事前・事後)

(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(監理書類作成・品質管理等)
- ③ 各種申請手続き(「6-3 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
- ② 各種申請手続き(「6-3 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(「別表1-調査等業務の内容」による。)
- 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(確定測量・分筆・登記等を含む。)

(5) 提出書類

① 売買契約時

設計図書	設計図面
	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。)
	省エネルギー基準に適合することを証する計算書等
	敷地内排水計画等
	擁壁等の構造計算書・安定計算書等
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
	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
その他	町が必要と認めるもの

② 完成検査時

完成図書	完成図面
	完成写真(隠ぺい部分、施工状況等を含む)
法定手続き書類	建築基準法による確認申請書、検査済証
	住宅の品質の確保の促進等に関する法律による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
	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律による住宅瑕疵担保保険付保証証明書
出荷証明書	木材、畳表に関する出荷証明書
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
	町が必要と認めるもの

その他

- ① 補助金申請等のための資料、会計検査用資料の作成支援
- ② 実施要項第15条第2項に基づく、事業内容の調整等への対応
- ③ その他、本事業において必要となる業務

1-6 費用の負担

選定事業者は、地代を除き、調査等業務、設計業務から各地測量・分筆・登記、水道事業分担金、下水道事業分担金、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。

1-7 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町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、本事業における町への最終的な引渡し期限は、令和8年7月下旬とする。

事業者募集要領等の公表・配布	令和7年4月3日(木)
事業説明会の開催	令和7年4月10日(木)
参加表明に関する質問書の受付	令和7年4月4日(金)～令和7年4月17日(木)
参加表明に関する質問への回答・公表	令和7年4月24日(木)
参加表明	令和7年4月4日(金)～令和7年5月8日(木)
参加表明資格審査結果公表及び通知	令和7年5月15日(木)
事業者募集要領等に関する質問書の受付	令和7年5月16日(金)～令和7年5月22日(木)
事業者募集要領等に関する質問への回答・公表	令和7年5月29日(木)
提案書の受付	令和7年6月5日(木)～令和7年8月7日(木)
事業者から提案説明及び質疑応答	令和7年8月中旬
選定事業者の決定	令和7年8月中旬
基本協定締結	令和7年8月下旬
仮売買契約締結	令和7年9月上旬
設計確認(建築確認・住宅性能評価)	令和7年10月下旬
売買契約	令和7年11月
建設工期(敷地造成・建築施工)	令和7年12月～令和8年6月
完成検査	令和8年7月上旬
住宅等の引渡し	令和8年7月下旬 (本事業における最終引渡期限)

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

第2 募集の内容

2-1 対象地区

- 対象地区：石川県鹿島郡中能登町能登部下九参部1-1(別図1を参照のこと)
- 現状敷地の地目：宅地
- 周辺環境：中能登町行政サービス庁舎に隣接し、各種公共施設、商業施設に近接
- 敷地北側は県道、西側は町道に接する。

2-2 地区の整備方針

本地区は、以下に掲げる整備基本理念に沿って整備するものとする。

(1) 「あんしん」のある住宅

入居者の安全が確保され、地域の防災機能に配慮した住宅

(2) 「あたたかさ」のある住宅

自然素材使用により入居者があたたかさを感じ、ユニバーサルデザインに配慮した住宅

(3) 「ふれあい」のある住宅

多様な世帯の入居や交流に配慮し、居住者間や地域住民とのコミュニケーションを図りやすい土地利用

2-3 敷地の基本条件

(1) 基本事項

敷地面積：約5,000㎡ 別図1-3(敷地測量図)の条件を満たすこと。

(2) 道路

計画敷地の北側は県道、西側は町道に接している。

(3) 地域地区

- ① 都市計画区域外(建築基準法に基づき知事が指定する区域(平成27年3月13日石川県告示第103号))
※建築基準法第6条に基づく確認済証を取得とすること。
- ② その他：都市ガス供給区域外、公共下水道区域内

2-4 設計条件

(1) 住宅の規模・構造

- ① 住戸の建設戸数は、20戸とする。
- ② 規模は、1階建てとする。
- ③ 4㎡程度の多目的に利用できる空間(物置)を確保する。

(2) 住戸タイプ

- ① Aタイプ(10戸) 戸当たり延べ面積：標準約60㎡(2LDK)
- ② Bタイプ(10戸) 戸当たり延べ面積：標準約50㎡(1LDK)
- ③ 2LDKの1部屋は和室とすること。

(3) 外構・附帯施設等

- ① 団地内ゴミ置き場を1か所計画すること。
- ② 駐車場(1台2.5m×5.0m以上)を1LDK1戸当たり1台程度、2LDK1戸当たり2台程度確保すること。

(4) 造成・配置条件

- ① 団地内道路は幅員6m(側溝含む)以上とし、町へ引き渡し後、町道認定する。
- ② 団地の境界部分には敷地擁壁を新設する。

2-5 留意事項

- ① ユニバーサルデザインを前提とした設計とすること。
(参考)石川県バリアフリー社会の推進に関する条例(石川県)
(URL <https://www.pref.ishikawa.lg.jp/kenju/bf-tebiki/index.html>)

- ② 木材、畳表その他すべての使用材料については、県産資材の採用に努めること。なお、県産資材とは、県内で生産、産出又は製造されたものをいう。
- ③ 可能な範囲で内装の自然素材利用を行うこと。
- ④ 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。
- ⑤ エネルギー消費性能を含む環境負荷やライフサイクルコスト及び維持管理費の低減、維持保全の容易さに努めること。
- ⑥ 計画する住宅等は、周囲の基調となる景観と調和を図り、景観のまとまりを保つこと。
- ⑦ 緑地、広場については、維持管理費に配慮した樹木・床仕上げ他、外構工事一式とすること。

2-6 要求性能水準等

町が住宅等に求める要求性能水準は以下による。

(1) 基本事項

- ① 各住戸の居室は、十分な日照が確保されること。
(冬至日で4時間以上の日照を確保することを原則とする。)
- 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。)

(2) 住宅性能等級

- 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、中能登町復興公営住宅等設計標準 復興公営住宅等の性能 別表1(復興公営住宅等を新築する場合の設計にあたり満たすべき住宅の性能)に示す性能を確保すること。
- ② 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。
- ③ その他の性能については、中能登町復興公営住宅等設計標準によること。

(3) その他

- ① 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。
- ② 保険の加入者は、「第4 応募者の要件 4-2参加資格要件 (4)売却事業者」とする。

2-7 住宅等の建設費

(1) 事業者の提案額等

提案する売買価格(以下「提案売買価格」という。)については、別表2(事業者の提案額等)に定める額を参照し、金額欄に基準額と明記している項目の提案売買価格は、当該金額を目途とすること。

(2) 住宅等の売買価格

売買価格は、選定事業者の提案売買価格を参考とし、町と選定事業者とで協議の上、売買契約の締結時までには確定するものとする。

また、売買契約に当たっては、選定事業者が作成した設計図書及びその他成果品に基づき、町が精査し、売買価格が適正であると認めた上で、締結するものとする。

第3 提案の内容

3-1 提案の範囲

本事業においては、住宅等の供給体制や住まい、まちづくりへの提案、住宅等の提案建設工期や売買価格、その他本事業に関する独自提案を求め、総合的に審査するものとする。
なお、提案にあたっては提案内容に沿った金額とし、事業費の削減に努めること。

3-2 提案の項目

(1) 住宅等の供給体制に関すること

本事業における住宅等の供給体制、住宅供給体制の確実性を提案すること。
(提案の視点)

県内の住宅生産者が連携した住宅等の供給体制(設計事務所、施工者、資材供給事業者、宅地建物取引業者、建材業者等の連携・協力)

住宅等供給体制の確実性(人員及び資材確保等を含めた具体的な施工体制)

(2) 住まい、まちづくりに関すること

団地全体の配置計画、造成計画、景観計画や住戸計画、入居者間や周辺住民とのコミュニティについて配慮したことや、高齢者や多様な世帯への入居に関し配慮したことを提案すること。

また、住棟の配置計画図及び本要領で示す要求水準等を満たす住宅の平面図・立面図等を提案することとし、住戸タイプ別に各1戸計画すること。

(提案の視点)

- ① 団地全体の配置計画、平面計画、立面計画、及び断面計画に関する配慮
- ② 住戸計画のコンセプト(住戸の住まい方等高齢者を含む多様な世代の入居及び地域の気候・風土特性に関する配慮等)
- ③ 入居者の孤立や孤独死を防止するためなど入居者間や周辺住民とのコミュニティに関する配慮(ただし、集会所は不要)
- ④ 県産材の積極的な活用
- ⑤ エネルギー消費性能を含む環境負荷やライフサイクルコスト及び維持管理費の低減、維持保全の容易さについて
- ⑥ 景観や周辺環境との調和(建築形態や屋根素材、色彩等)について

(3) 住宅等の建設工期に関すること

住宅等の建設工期を提出書類説明書の様式3-4「建設工期・売買価格提案書」により提案すること。

(建設工期の注意点)

- ① 建設工期とは、事業着手日から基本協定書(案)第23条第1項の完成検査が完了する日までとする。
- ② 事業着手日は、令和7年8月中旬(選定事業者決定予定日)に設定して、建設工期を提案すること。
- ③ 売買契約の際に工期の根拠となるため、実現可能な建設工期を記入する。
- ④ 売買契約の締結は、町議会の議決が必要となるため、設計確認から正式売買契約までは、30日程度の期間を見込み、建設工期を提案すること。(様式3-6「事業工程表」にこの期間を明示すること。)
- ⑤ 様式3-6「事業工程表」と整合させるものとし、調査(地質調査等)、設計(基本設計及び実施設計)、建築確認、住宅性能評価(品確法第6条の規定に基づく設計及び建設住宅性能評価)の審査等に要する期間を含む。
- ⑥ 地縄張り作業や丁張り作業、仮設物(仮設トイレ・仮設事務所・仮囲い等)設置作業期間及び年末年始等の休工日を含む。

(4) 売買価格に関すること

設計・工事監理費を含む宅地造成費用及び新築住宅の売買価格並びに附帯施設及び共同施設の売買価格を提出書類説明書の様式3-4「建設工期・売買価格提案書」により提案すること。

第4 応募者の要件

4-1 共通事項

(1) 応募者の構成等

- ① 応募者は、②に掲げる事業者で構成される連合体とし、連合体には、④に規定する代表事業者を定めること。ただし、応募者が1の事業者で構成される場合には、この限りでない。
- ② 応募者は、次の事業者で構成すること。
 - 1) 住宅等を設計する事業者(以下「設計事業者」という。)
 - 2) 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。)
 - 3) 住宅等を建設する事業者(以下「建設事業者」という。)
 - 4) 住宅等を売却する事業者(以下「売却事業者」という。)
- ③ 連合体を構成する事業者(以下「構成事業者」という。)のうち、密接な資本関係があり、事実上一体の事業者とみなすことができる場合で、4-2参加資格要件(1)から(4)の複数の要件を満たす者は、当該業務を兼ねることができる。
- ④ 代表事業者は、次に掲げる者とする。
 - 1) 代表事業者は、建設事業者であること。
 - 2) 代表事業者は、本事業への応募手続を代表して行う。
 - 3) 選定事業者となった場合は、代表事業者は事業期間中、連合体の代表として事業全体の統括管理のほか、町、県及び関係機関との報告、協議及び調整等を行う。
- ⑤ 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 破産者で復権を得ない者
- 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
 - 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 中能登町工事等請負・委託契約に係る指名停止等の措置要領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 中能登町工事等請負・委託契約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、中能登町入札参加者の指名停止に関する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 中能登町暴力団排除条例(平成24年条例第1号)の規定による排除措置を受けている者

4-2 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。

- 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) 最新の石川県の格付等級又は経営事項審査において、建築一式工事評点780点以上を有していること。

(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、平成26年4月1日から令和6年3月31日までの10年間ににおいて累計床面積500㎡以上の公営住宅、もしくは戸建て住宅の設計の実績を有していること。
- 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、平成26年4月1日から令和6年3月31日までの10年間ににおいて累計床面積500㎡以上の公営住宅、もしくは戸建て住宅の設計の実績を有していること。
- 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) 売却事業者

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

5-1 公募の方法

(1) 募集要領等の公表

- ① 公 表 日:令和7年4月3日(木)
- ② 公表方法:ウェブサイトで公表(事業者募集要領、提出書類説明書、事業者審査基準、基本協定書(案)、売買契約書(案)を各1部)する。
- ③ 配布期間:令和7年4月3日(木)から令和7年5月8日(木)

(2) 説明会の開催

- ① 本要領等に関する説明会の開催日時・場所及び申込み方法は次のとおりとする。
- ② 開催日時:令和7年4月10日(木)13時30分から(13時より受付)
- ③ 開催場所:中能登町役場行政サービス庁舎 3階 301会議室
- ④ 参加申込:以下により期間内に申し込むこと。

(申込方法)提出書類説明書に定める「事業者募集要領等に関する説明会参加申込書」(様式1-1)に必要事項を記入し、電子メールにて下記申込先に提出すること。
なお、電話等による質問は受け付けない。

(申込期間)令和7年4月3日(木)から令和7年4月8日(火)午後5時必着

(申 込 先)本要領第6の5に記載する町の担当窓口とする。

(3) 参加表明に関する質問

参加表明に関する質問の受付及び回答を以下のとおり行う。

- ① 提出方法:質問の内容を簡潔にまとめ、提出書類説明書に定める「参加表明に関する質問書」(様式1-2)に記入し、電子メールにて下記提出先に提出すること。なお、電話等による質問は受け付けない。
- ② 提出期間:令和7年4月4日(金)から令和7年4月17日(木)午後5時必着
- ③ 提 出 先:本要領第6の5に記載する町の担当窓口とする。
- ④ 回 答:質問に対する回答は、令和7年4月24日(木)より町のウェブサイトで公表する。

(4) 募集要領等への質問

本要領等の記載内容に対する質問の受け付け及び回答を以下のとおり行う。

- ① 提出方法:質問の内容を簡潔にまとめ、提出書類説明書に定める「事業者募集要領等に関する質問書」(様式1-3)に記入し、電子メールにて下記提出先に提出すること。なお、電話等による質問は受け付けない。
- ② 提出期間:令和7年5月16日(金)から令和7年5月22日(木) 午後5時必着
- ③ 提 出 先:本要領第6の5に記載する町の担当窓口とする。
- ④ 回 答:質問に対する回答は、町のウェブサイトで公表する。
(回答・公表日)令和7年5月29日(木)

5-2 応募の方法

参加表明書及び提案書の正本は押印のある原本(添付書類含む)とし、副本は正本の写し(押印のないもの)とする。

(1) 参加表明書の提出

本事業に対する参加の表明は、以下のとおり行うこととする。

- ① 提出方法:提出書類説明書に定める様式2-1から様式2-9を正本1部用意し、持参又は簡易書留郵便により提出すること。
- ② 提出期間:令和7年4月4日(金)から令和7年5月8日(木) 午前9時～正午及び午後1時～午後5時。土・日・祝日を除く。
(簡易書留郵便による場合は令和7年5月8日(木)までに必着。)
- ③ 提 出 先:本要領6-5に記載する町の担当窓口とする。
- ④ 審査結果:参加表明資格の審査結果は、令和7年5月中旬より、郵送により通知する。また、参加表明の有無をウェブサイトで公表する。

(2) 提出書類

応募者が作成・提出する応募書類は「別表3-応募書類リスト」のとおりにする。

(3) 応募にあたっての留意事項

① 募集要領の承諾

応募者は、実施要項、本要領の記載内容を承諾した上で応募すること。

② 費用負担等

応募書類の作成及び提出等応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とする。

③ 公正な執行

応募者は、公正に手続きを執行しなければならない。なお、この執行が困難と認められる場合またはその恐れがある場合は、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 公募の中止・延期

公募が公正に実施することができないと認められるとき、または災害その他やむを得ない理由がある場合には、公募の実施を延期し、若しくは取り止めることがある。

⑤ 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

(4) 提案書の取扱い

① 著作権

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時及びその他町が必要と認める時には、町は提案書の全部又は一部を無償で利用できるものとする。

② 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等を用いた事業手法、工事材料、施工・維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。

③ 町の提示資料の取扱い

町が提供する資料は、本公募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

④ 応募書類等の変更禁止

応募書類等の変更はできない。

⑤ 使用言語、単位及び時刻

本件公募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨は円、時刻は日本標準時とする。

5-3 選定事業者の決定

(1) 審査体制

町は、中立的かつ公正に事業者を選定することを目的として、学識経験者等で構成する事業者選定委員会を設置し、別に定める事業者審査基準により、応募内容の審査を非公開にて行う。

(2) 審査方法

本審査は、参加表明書提出時に町が行う参加資格審査のほか、以下の2段階審査方式により実施する。なお、参加資格審査において要件を満たさない場合は、以下の審査は行わない。

① 第1段階審査

町が、資格要件、基本的事項、建設工期、売買価格等の適格審査を行い、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。

② 第2段階審査

事業者選定委員会において、住宅等の供給体制、住まい、まちづくりへの提案、建設工期、売買価格を総合的に審査する。

事業者選定委員会は、事業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8月上旬までに、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20分、質疑応答20分。

3) 出席者：応募事業者から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：応募事業者が特にアピールしたい点等について説明することし、模型などの持ち込みは禁止する。

プレゼンテーション用ソフトは使用可とするが、提案書に基づくものとし、新たな提案等は行わないこと。新たな提案を行った場合、失格とする場合もある。

モニター、HDMI ケーブルは事務局にて準備するが、それ以外は事業者にて準備すること。

③ 事業者の選定

町は、②の審査結果を踏まえて、選定事業者及び次点事業者を選定する。

④ 選定結果の公表

選定結果は、令和7年8月中旬までに応募者に文書で通知し、併せてウェブサイト上で公表する。（電話等による問合せは不可とする。）

(3) 事業者の決定

町は、選定事業者と協議し、基本協定を締結する。ただし、やむを得ない理由により選定事業者と基本協定締結に至らなかった場合は、町は次点事業者に対し、次点事業者を選定事業者とする申し出を行う。この場合、次点事業者が申し出に了承した時点で、次点事業者を選定事業者とする。

(4) 参加者を特定できる記載事項の禁止

① 提出書類の提案書の作成にあたっては、審査の客観性を確保するため、応募者（構成事業者を含む。）を特定できるような表示（名称、商号その他これらに類するもの）は、一切付さないこと。

② 提案書に町が指定する書類以外の書類又は資料の添付等があった場合には、その書類及び資料を提案書から除くとともに、悪質と判断される場合には、その応募者を失格とする。

(5) その他

① 町は、応募者が故意に事業者選定委員に接触する等、不正行為を行ったと認められる場合は、選定対象から除外する。

② 事業者の選定過程において、応募者がいない場合、あるいは、いずれの応募者も事業者募集要領で示す条件に満たない場合等、選定事業者の決定が困難であると判断した場合は、選定事業者を決定しないこととする。また、決定しない場合は、その旨を速やかに応募者あて文書で通知する。

第6 その他

6-1 協定・契約に関する事項

(1) 協定・契約に関する協議

町は、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) 基本協定の締結

基本協定は、選定事業者と、事業内容の確認を行った後に締結する。

(3) 売買契約等の締結

売買契約書(案)の内容は、設計確認内容に応じた修正を行う。

(4) 基本協定書、売買契約書の作成費用

契約内容の検討に係る選定事業者側の弁護士費用、印紙代等、作成に要する費用は選定事業者の負担とする。

6-2 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、町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及び町及び選定事業者による分担の考え方は、「別表4-主要リスク分担表」のとおりとする。

6-3 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。

- ・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)
- ・宅地造成及び特定盛土等規制法(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。

6-4 その他必要な事項

本事業に関する情報は、町のウェブサイト等により適宜提供する。

6-5 町の担当窓口

本事業に関する町の担当窓口は次のとおりとする。

中能登町役場 土木建設課

〒929-1692 石川県鹿島郡中能登町能登部下91-23 (行政サービス庁舎2階)

TEL:0767-72-3921 FAX:0767-72-3929

電子メールアドレス: dobokukensetsu@town.nakanoto.ishikawa.jp

ウェブサイト: 中能登町トップページより検索「復興公営住宅」

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。 ①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 ホルムアルデヒド/トルエン/キシレン/エチルベンゼン/スチレン ②測定箇所数 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。	

【別表2】

事業者の提案額等

	項 目	対 象	金 額	
1	設計・工事監理費	設計費、工事監理費、許認可・検査対応費 ※【別表1】の調査等業務含む。	基準額	44,038千円
2	住宅新築工事費	住宅本体(20戸) ※杭工事、地盤改良工事、工損調査(事前・事後)を含む。	基準額	474,260千円
3	附帯施設・ 共同施設整備費	駐車場(集合駐車場も可)、構内通路、ごみ置き場、側溝、汚水・雨水の排水施設、配管・配線施設、敷地整備、残土場外搬出処分、その他外構等(フェンス等安全施設を含む)、水道事業分担金・下水道事業分担金	基準額	41,780千円
4	宅地造成工事費	道路(幅員6m以上、側溝含む)、広場、既設杭撤去、残土処分等各工種	基準額	171,510千円
5	上下水道工事費	上水道工事、下水道工事 (本管、給水管、下水取付管)	基準額	50,097千円
6	その他	確定測量・分筆・登記等	基準額	3,850千円
7	合 計		基準額	785,535千円

※上記金額には、消費税を含む。

※令和7年度建設物価(予測)に調整済

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、②
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(売却事業者)	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
住宅等の供給体制及び住まい、まちづくりに対する提案書	3-3 ①～③
建設工期・売買価格提案書	3-4 ①、②
資金調達計画書	3-5
事業工程表	3-6

【別表4】

主要リスク分担保

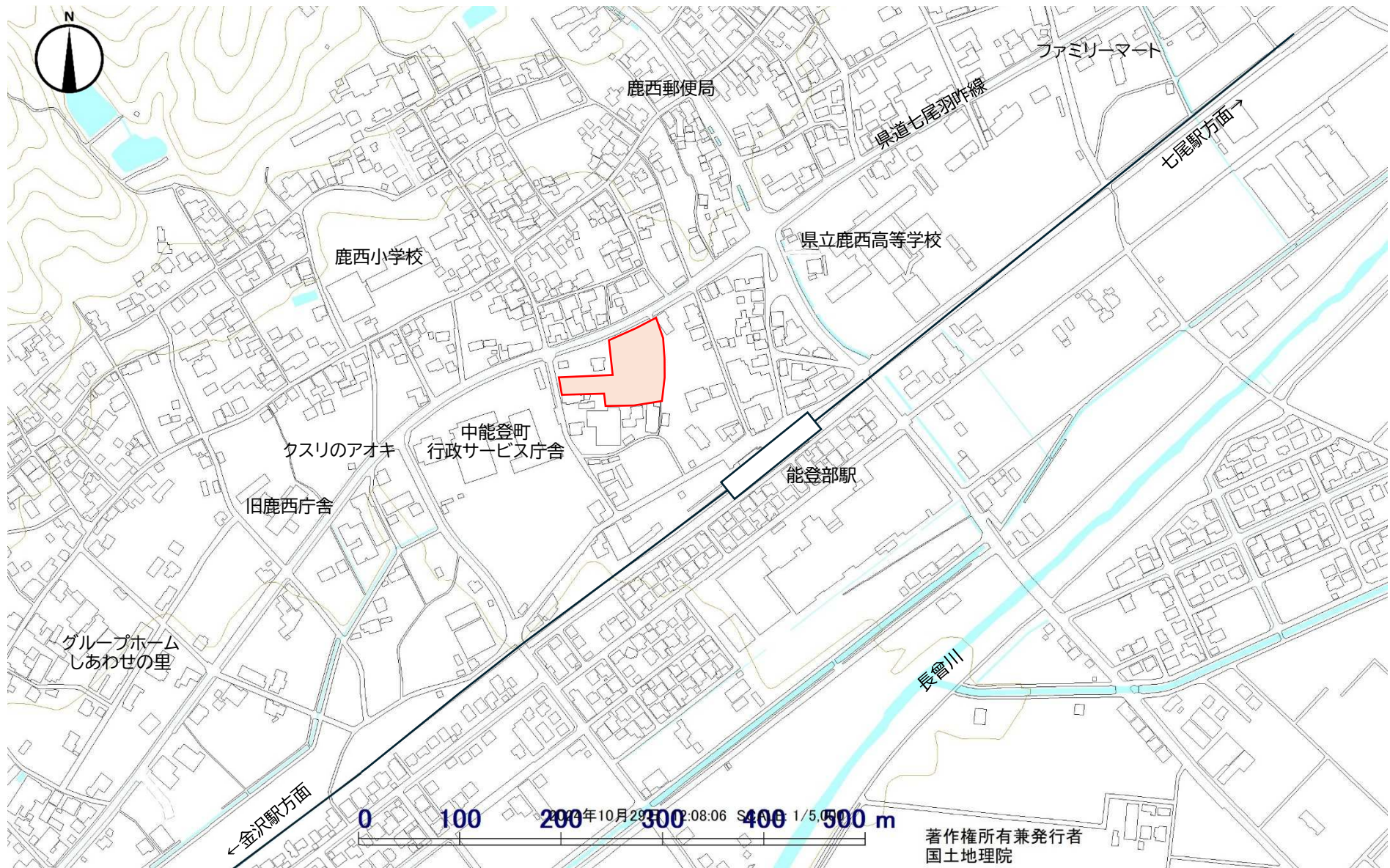
○:主負担(リスクが顕在化した場合に原則として負担を行う)

△: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	
				町	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		上記以外の町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町に関わる政策の変更・ 中断・中止	○	
			事業に関わる法令の変更、新たな規制法の成立	○	
		法制度	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	
		町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 (住宅等の町への所有権移転前)		○
			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	入札説明書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		町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		○
2 公営住宅整備	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		町が実施した測量・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	○	△
			町の提示条件の不備、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		○
			町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		○

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			町	事業者
	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	町の指示及び町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	町の指示及び町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、町による検査で発見された要求水準の不適合・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等に生じた損傷		○
	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	町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		○

別図1-1



別図1-2

