

**志賀町 買取型復興公営住宅整備事業
[富来地域その1]**

事業者募集要領

令和7年10月

志賀町

【目 次】

| | |
|---------------------|----|
| 第1 事業の概要 | 1 |
| 1-1 事業の目的 | |
| 1-2 事業の名称 | |
| 1-3 事業の内容 | |
| 1-4 事業の流れ | |
| 1-5 選定事業者の業務 | |
| 1-6 費用の負担 | |
| 1-7 事業のスケジュール | |
| 第2 募集の内容 | 5 |
| 2-1 対象地区 | |
| 2-2 地区の整備方針 | |
| 2-3 敷地の基本条件 | |
| 2-4 設計条件 | |
| 2-5 留意事項 | |
| 2-6 要求性能水準等 | |
| 2-7 住宅等の建設費 | |
| 第3 提案内容 | 8 |
| 3-1 提案の内容 | |
| 3-2 提案の項目 | |
| 第4 応募者の要件 | 10 |
| 4-1 共通事項 | |
| 4-2 参加資格要件 | |
| 第5 応募の手続き | 13 |
| 5-1 公募の方法 | |
| 5-2 質問の受付 | |
| 5-3 応募の方法 | |
| 5-4 選定事業者の決定 | |
| 第6 その他 | 17 |
| 6-1 基本協定、売買契約に関する事項 | |
| 6-2 リスク分担に関する事項 | |
| 6-3 関係法令等 | |
| 6-4 その他必要な事項 | |
| 6-5 町の担当窓口 | |
| 【別表1】調査等業務の内容 | 19 |
| 【別表2】事業者の提案額 | 20 |
| 【別表3】提出書類リスト | 21 |
| 【別表4】主要リスク分担表 | 22 |

志賀町買取型復興公営住宅整備事業[富来地域その1]

事業者募集要領

第1 事業の概要

1-1 事業の目的

志賀町（以下「町」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、復興公営住宅の整備を進めている。

この事業は、民間事業者が、復興公営住宅として整備する住宅等を町が買い取ることにより、復興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「志賀町買取型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

志賀町買取型復興公営住宅整備事業[富来地域その1]

1-3 事業の内容

本事業は、事業者が整備した住宅等を、町が復興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。

1-4 事業の流れ

本事業の流れは、次のとおりとする。

- ① 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。
- ② 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。
- 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、町の確認（以下「設計確認」という。）を受ける。
- ④ 町は、選定事業者が都市計画法第29条（昭和43年法律第100号）に基づく開発行為の許可、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条に基づく確認済証の交付、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）（以下「住宅品質確保法」という。）第6条に基づく設計住宅性能評価書の取得した後、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。
- ⑤ 町は、売買代金を変更する必要が生じたときは、選定事業者との間で売買（変更）契約を締結する。
- ⑥ 町は、工事が完了した後、買取検査を行い、当該住宅等の引き渡しを受ける。

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 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
- ② 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（工事監理書類作成・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（建築設備・外構工事を含む）
- 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 室内の空気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

(5) 提出書類

●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） |
| その他成果品 | 各種測量成果品 |
| | 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、内訳明細書 |
| 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 |
| | 都市計画法に基づく開発許可書の写し |
| | 住宅品確法に基づく設計住宅性能評価書の写し |
| その他 | 町が必要と認めるもの |

●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 | 都市計画法による開発許可申請書、開発許可書、検査済証 |
| | 建築基準法による確認申請書、確認済証、検査済証 |
| | 住宅品確法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 |
| | 住宅瑕疵担保履行法による住宅瑕疵担保保険付保証証明書 |
| 出荷証明書等 | 木材、畳表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 |
| 保証書 | 浴槽、洗濯機パン防水保証、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 |

(6) その他

- 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（周辺家屋調査等）
- 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 石川県による実施検査等の対応
- ⑦ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

1－6 費用の負担

選定事業者は、町が住宅等を買い取るまでの事業実施に要する全ての費用を負担する。工事が完了した後、売買契約書（案）の第10条の規定により、住宅等の引き渡しと併せ、事業者は町より売買価格を支払われるものとする。

1－7 事業のスケジュール

事業者募集・選定のスケジュールは「①事業者募集要領等の公表・配布」～「⑧選定事業者の決定」までの期間として、以下の通りである。

なお「⑨基本協定締結」後のスケジュールは、選定事業者の提案に基づき決定するが、町への最終的な引き渡し期限は、令和9年6月下旬とする。

※提案書で事業者に求める建設工期は、「⑧選定事業者の決定（＝事業者着手日）」～「⑬事業者の完成検査完了の日」の期間である。（本紙「第3 提案内容」の「(2) 定量的事項」を参照）

| 項目 | 日程 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| ①事業者募集要領等の公表・配布 | 令和7年10月22日(水)～ 令和7年11月11日(火) |
| ②事業説明会の開催 | 令和7年11月4日(火) |
| ③質問書の受付 (事業者募集要領、参加表明書、提案書に関する質問) | 令和7年10月22日(水)～ 令和7年11月7日(金) |
| ④参加表明書の提出 | 令和7年10月22日(水)～ 令和7年11月11日(火) |
| ⑤参加表明資格審査結果公表及び通知 | 令和7年11月14日(金) |
| ⑥提案書の提出 | 令和7年11月14日(金)～ 令和7年12月5日(金) |
| ⑦事業者プレゼンテーション・ヒアリング | 令和7年12月19日(金)(予定) |
| ⑧選定事業者の決定 | 令和7年12月26日(金)(予定) |
| ⑨基本協定締結 | 令和8年1月9日(金)(予定) |
| ⑩設計確認 | 令和8年6月上旬 |
| ⑪売買契約 | 令和8年6月中旬 |
| ⑫建設工期(事業者の完成検査完了の日まで) | 令和8年6月下旬～ 令和9年6月中旬 |
| ⑬事業者の完成検査完了の日 | 令和9年6月23日(水)(予定) |
| ⑭売買(変更)契約 | 令和9年6月下旬 |
| ⑮買取検査 | 令和9年6月下旬 |
| ⑯住宅等の引渡し | 令和9年6月下旬 (本事業における最終引渡期限) |

第2 募集の内容

2-1 対象地区

(1) 対象地区

石川県羽咋郡志賀町富来領家町甲66番1 外10筆

(2) 周辺環境

国道249号より一本裏手の市街地。敷地北側には、スーパーマーケット、ドラッグストア、敷地西側にはコミュニティセンターが立地。周辺は、低層住宅、農地が混在する。<別図1を参照のこと>

2-2 地区の整備方針

本地区は、「志賀町復興公営住宅等整備方針」(令和7年7月)の「2.復興公営住宅等整備の理念・方針」に沿って整備するものとする。

2-3 敷地の基本条件

(1) 敷地面積

・約7,845m²<別図2を参照のこと>

(2) 道路

- ・敷地北側、町道1083号（領家コミュニティー線、幅員12m）に接道
- ・敷地東側 町道1082号（役所裏通り線、幅員4m）に接道

(3) 地域地区・上下水道

- ・都市計画区域内、用途地域未指定
- ・建ぺい率／容積率 **60%**／200%

建築基準法第6条に基づく確認済証及び都市計画法第29条に基づく開発許可を取得すること
・その他：プロパンガス、公共下水道区域内

2-4 設計条件

(1) 住宅の規模・構造

- ア 住戸の建設戸数は63戸程度とする。
- イ 構造は、鉄骨造または鉄筋コンクリート造の共同住宅とすること。
- ウ 階数は3階以上とすること。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。
- エ 棟数の指定ないが、エレベーターの設置台数が少ない計画が望ましい。

(2) 住戸タイプ

ア Aタイプ (32戸) 戸当り延べ面積=50~55 m² (1LDK)

※内、車椅子使用者向け住戸を2戸設けること。

イ Bタイプ (29戸) 戸当り延べ面積=60~65 m² (2LDK)

※内、車椅子使用者向け住戸を4戸設けること。

ウ Cタイプ (2戸) 戸当り延べ面積=70~75 m² (3LDK)

※原則、タイプ別に同一平面プラン（反転を含む）とすることが望ましい。また、单一住戸タイプによる住棟構成は不可とし、コミュニティーの形成に配慮し混在させること。

(3) 外構・附帯施設

ア 対象敷地の整備にあたり、都市計画法第29条に基づく開発行為の許可を受ける必要がある。計画内容によっては、敷地東側の町道1082号（役所裏通り線）を拡幅整備する等が必要な場合があるため、買取事業者決定後、事業者は県と協議を行うこと。また敷地内の雨水排水処理のための調整池を設置する必要がある。調整池の整備費は、提案売買価格に含める。

イ 下水道は、町道1082号（役所裏通り線）の下水本管に取り付け管を整備し、対象敷地に接続することを想定する（ただし、計画内容によっては、接続する下水本管を変更する必要があるため、選定事業者決定後、関係課との協議が必要である）。

上水道は、町道1002号（住吉線）から、地区に引き込み管（専用給水管）を整備し、対象敷地に接続すること。専用給水管は、町道1083号（領家コミュニティ一線）下に敷設させ、止水弁や排泥弁付の本管並みの性能を有すること。敷地周辺の上下水道の状況を踏まえ、受水槽の設置や口径を提案すること（町道1002号（住吉線）の上水本管の静水圧は、4.8Pa）。上下水道の引き込みに係る工事費、及び水道加入金、下水道の受益者負担金は、提案売買価格に含める。

＜別図3～別図8-2を参照のこと＞

エ 対象地区への電気、電話、CATVのケーブルの引き込みは、原則、既存電柱に沿った方法を提案すること。

オ 造成工事に際しては、必要に応じて、宅地造成及び特定盛土等規制法令に基づく協議、手続きを行うこと。

カ 駐車場（1台2.5m×5.0m以上）を63台程度確保すること。ただし、車椅子使用者向け駐車場（6台）は、3.5m×5.0m以上とすること。

キ 駐輪場を設置（台数は住戸数に対して原則50%程度）すること。

ク 団地内にゴミ置場を適宜計画すること（設置場所等）。

ケ 対象地区内に公園と集会所を整備すること。また、緊急避難場所として活用するため、集会室、湯沸室、便所、物置に加え、備蓄倉庫、空調設備等必要な機能を有すること。集会所の規模は、85 m²程度とすること。

サ 以上について、選定事業者決定後、町内の関係各課、関係事業者と調整・協議を進め、計画内容を詰めること。

2-5 留意事項

- ア 対象敷地の整備は、復興公営住宅の整備を目的とするため、都市計画法37条に基づき、開発にかかる工事完了・公告する前に、建築確認申請・確認済証の交付を受け、工事着工を可能とする（建築物の使用は開発行為に関する工事の検査済証の交付まで制限される）。開発にあたり、県との事前協議・調整しながら、的確な時期で検査を受け、事業を進めること。
- イ 対象敷地は現行農地だが、当該事業は公共事業として取り扱うため、「農地転用」を必要としない。選定事業者決定後、工事の着手前に「公共事業の使用届」を提出すること。
- ウ 計画する復興公営住宅は、「志賀町復興公営等住宅整備方針（令和7年7月）」に基づき設計すること。

2-6 要求性能水準等

町が住宅等に求める性能水準（以下「要求性能水準」という。）は「志賀町買取型復興公営住宅等設計標準」による。ただし、「志賀町買取型復興公営住宅等設計標準」は基本として示すものであり、これによりがたい場合は設計段階で協議を行い、町の了承を得ること。

（1）基本事項

- ア 各住戸の居室は、十分な日照が確保されること。
(冬至で4時間以上の日照を確保することを原則とする。)
- イ 屋根及び外壁は、雨水の侵入を防止し、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

- ア 住宅品確法に基づく性能表示を行うものとし、「志賀町買取型復興公営住宅等設計標準」に示す性能を確保すること。
- イ 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。
- ウ その他の性能については、「志賀町買取型復興公営住宅等設計標準」によること。

（3）外構

- ア 本事業は、都市計画法第29条に基づく開発行為の許可を取得する必要があるため、開発許可の基準に適合させること。公園、緑地又は広場等の配置計画についても提案すること。ただし、詳細な調査が必要な部分については、想定で計画をすること。

（4）その他

- ア 建築基準法に基づく建築確認申請、都市計画法に基づく許可のほか、関係法令に基づく届出等を行うこと。
- イ 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等を行うこと。
なお、保険の加入者は、第4応募者の要件4-1(1)③(工)売買事業者とする。

2-7 住宅等の建設費

(1) 事業者の提案上限額等

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、金額欄に上限額を明記している項目の提案売買価格は、当該金額を上限とすること。なお、提案売買価格には、売買事業者の費用を含む。

提案売買価格の上限は、2,623,000千円とする。

(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。

なお、実施設計図書及び内訳明細書の内容について、町は選定事業者と協議の上、調整することができるものとする。

第3 提案内容

3-1 提案の内容

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、施工計画に関する提案、住宅等の提案建設工期や売買価格を総合的に審査するものとする。

なお、提案にあたっては、「志賀町買取型復興公営住宅整備事業事業者審査基準」の「3-3 第2段階審査」に示す評価の視点及び方法を参照した上で、提案内容に沿った金額の提示と、事業費縮減に努めること。

3-2 提案の項目

事業者には、「第2 募集の内容」に基づく住宅等を整備するにあたり、次の「定性的事項」と「定量的事項」について提案を求める。

(1) 定性的事項

①住宅等の供給体制に関する提案

本提案が、県内の住宅生産者と連携した、堅実な事業推進体制が確保されていること
②住まい・まちづくりに関する提案

本提案が、「志賀町復興公営住宅等整備方針」で掲げる基本理念・方針を踏まえ、「富来地域その1」の特性を考慮した住まい・まちづくりを推進すること

③施工計画に関する提案

本提案が工期の遵守や短縮、品質確保、施工中の安全対策、周辺への配慮をされた取組であること

(2) 定量的事項

①住宅等の建設工期に関する提案

「建設工期※¹」を提案すること。ただし、「第1 事業の概要」で町が考える「1－7 事業のスケジュール」の建設工期の期間に収まること。

②住宅等の売買価格に関する提案

「売買価格※²」を提案すること。ただし、本要領の「別表2 事業者の提案額等」で定める上限額に収まっていること。

以上の事業者の提案について、選定委員会が総合的に審査し、選定事業者を選定するものとする。

なお、提案にあたっては、「志賀町買取型復興公営住宅整備事業事業者審査基準」の「3－3 第2段階審査」に示す評価の視点及び方法を参照した上で、提案内容に沿った金額の提示と、事業費縮減に努めること。

※1 建設工期についての留意点

ア 【建設工期】 = 【①事業者着手日】～【②完成検査が完了する日】までの期間

- ① 事業者着手日：選定事業者決定予定日（令和7年12月26日）
- ② 完成検査が完了する日：基本協定書（案）第23条に基づく

イ 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）

ウ 様式3－6「事業工程表」と整合させるもの

設計（基本設計及び実施設計）、建築確認、住宅性能評価（住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条の規定に基づく設計及び建設住宅性能評価）、その他本事業に係るすべての審査等に要する期間を含む。

エ 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。

オ 労働基準法及び働き方改革関連法に基づいた建設工期を提案すること

※2 売買価格についての留意点

「住宅本体工事等の売買価格」と「その他整備費の売買価格」の合計として、提出書類説明書様式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、以下の要件を満たす事業者とする。
連合体の場合は、連合体を代表して、次の②(イ)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、町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、「4-2 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、町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、町の承認を得て、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、本事業の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。

- ア 成年被後見人
- イ 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
- ウ 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もの
- エ 民法第17条第1項の規定による契約締結に関する同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もの
- オ 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もの
- カ 破産法（平成16年6月2日法律第75号）第256条による復権の決定を受けていない者
- キ 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
- ク 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命令を受けている者
 - ケ 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停止命令を受けている者
 - コ 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
 - サ 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。
 - シ 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き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。
 - ス 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
 - セ 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る者
 - ソ 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
 - タ 志賀町建設工事請負業者の指名停止に関する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
 - チ 志賀町における令和7・8年度建設工事競争入札参加資格者以外の者であって、志賀町建設工事請負業者の指名停止に関する要綱に係る指名停止等措置基準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
 - ツ 志賀町暴力団排除条例（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。複数の事業者で業務を分担する場合も、次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。

鉄骨造又は鉄筋コンクリート造の共同住宅(3階以上且つ15戸以上)の新築工事を1団地(複数の住棟で構成)以上(平成27年1月1日から令和6年12月31日までの10年間で完了したもの)

(2) 設計事業者及び工事監理事業者

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、次の設計及び工事監理の実績を有すること。

鉄骨造又は鉄筋コンクリート造の共同住宅(3階以上且つ15戸以上)の新築工事を1団地(複数の住棟で構成)以上(平成27年1月1日から令和6年12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) 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

5-1 公募の方法

(1) 募集要領等の公表

- ア 公表日：令和7年10月22日（水）
- イ 公表方法：ホームページで公表するとともに、町の担当窓口において配布する。
- ウ 配布期間：令和7年10月22日（水）から令和7年11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

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。

- ア 開催日時：令和7年11月4日（火）午後2時から（午後1時より受付）
- イ 開催場所：志賀町役場 31会議室（予定）
- ウ 申込方法：「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、電子メールで提出すること。（電話、ファックス等による質問は受け付けない。）
- エ 申込期限：令和7年10月31日（金）午後5時必着
- オ 申込先：本要領6-5に記載する町の担当窓口とする。

5-2 質問の受付（参加表明・事業者募集要領、提案書に関する質問）

質問の受け付け及び回答を以下のとおり行う。

- ア 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」（様式1-2）「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。）
- イ 提出期間：令和7年10月22日（水）から令和7年11月7日（金）午後5時必着
- ウ 提出先：本要領6-5に記載する町の担当窓口とする。
- エ 回答：隨時、町のホームページに掲載する。

5-3 応募の方法

(1) 参加表明書の提出

- ア 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。
- イ 提出期間：令和7年10月22日（水）から令和7年11月11日（火）まで
簡易書留郵便の場合は、令和7年11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。（土・日・祝日を除く。）
- ウ 提出先：本要領6-5に記載する町の担当窓口とする。
- エ 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。

簡易書留郵便の場合、投函後、本要領6-5に記載する町の担当窓口に電子メールにて連絡すること。(電話、ファックス等による質問は受け付けない。)

オ 審査結果：参加表明資格審査の結果は、令和7年11月14日（金）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

ア 提出方法：様式3-1から様式3-6までの正本1部、副本1部、電子データ（Microsoft Word 形式又は Adobe PDF 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。

イ 提出期間：令和7年11月14日（金）から令和7年12月5日（金）まで
簡易書留郵便の場合は、令和7年12月5日（金）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。（土・日・祝日を除く。）

ウ 提出先：本要領6-5に記載する町の担当窓口とする。

エ その他の：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。

簡易書留郵便の場合、投函後、本要領6-5に記載する町の担当窓口に電子メールにて連絡すること。(電話、ファックス等による質問は受け付けない。)

（3）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）、事業者審査基準、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 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 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使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、本件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 応募書類の変更禁止：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修正についてはこの限りではない。
- 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、通貨は日本円、単位は計量法に定めるもの、時刻は日本標準時とする。

5－4 選定事業者の決定

(1) 審査体制

町は、中立かつ公正に事業者を選定することを目的として、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より行う。

(2) 選定方法

本審査は、参加資格審査、第1段階審査、第2段階審査に分けて実施し、その評価に応じ、選定事業者及び次点事業者を選定する。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、参加資格要件、基本的事項、建設工期、売買価格、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。
- ② 第2段階審査：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、施工計画に関する提案、建設工期、売買価格を総合的に審査する。選定委員会は、応募者より提案内容の説明（プレゼンテーション）を受け、質疑（ヒアリング）を行う。

第2段階審査開催日時：令和7年12月19日（金）（予定）

※令和7年12月12日（金）までに、代表事業者へ開催日時、会場、説明・質疑応答の方法等について文書で通知する。（問い合わせは不可とする。）

(3) 第1段階審査及び第2段階審査の結果の公表

第1段階審査及び第2段階審査の結果は、令和7年12月26日（金）までに応募者に文書で通知し、併せてホームページで公表する。（審査内容についての問い合わせは不可と

する。)

(4) 選定事業者との基本協定締結

町は、実施要項第 10 条の規定に基づき、選定事業者と協議し、基本協定を締結する。

(5) その他

ア 町は、応募者が故意に選定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。

イ 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 2 段階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

6-1 基本協定、売買契約に関する事項

- ① 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 基本協定書（案）、売買契約書（案）の内容は、町と選定事業者が協議を行って、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。

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、町及び町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。

（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）
- ・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）
- ・労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）及び働き方改革関連法（平成 30 年法律第 71 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）
- ・土壤汚染対策法（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

- ・志賀町復興公営住宅等設計標準

6-4 その他必要な事項

本事業に関する情報は、町のホームページ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。

志賀町役場 まち整備課

〒925-0198

石川県羽咋郡志賀町末吉千古 1 番地 1 志賀町役場（2 階）

T E L : 0767-32-1111 (内 214)

電子メールアドレス : machiseibi@town.shika.lg.jp

【別表1】

調査等業務の内容

| | 調査名 | 実施内容等 | 備 考 |
|---|-----------------|---|-----|
| 1 | 地質調査 | <p>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、町が先行して実施した地質調査で足る場合は、実施しなくてもよい。</p> <p>①調査 SWS 試験、ボーリング調査</p> <p>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。</p> | |
| 2 | 室内空気中の化学物質の濃度測定 | <p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | |

【別表2】

事業者の提案額

| 項目 | 対象 | 金額（千円） |
|-------------------|-------------------------------|---------------|
| 1 設計・工事監理費 | 地質調査、基本設計・実施設計、工事監理 等 | 上限額 159,000 |
| 2 住宅新築工事費 | 新築工事、EVの設置、集会所の設置等 ※杭工事を含む | 上限額 2,106,000 |
| 3 宅地造成工事費、上下水道工事費 | 粗造成、上下水道整備、調整池整備等 | 上限額 202,000 |
| 4 外構工事費 | | 上限額 143,000 |
| 5 その他 | 建築確認、住宅性能評価等に関する申請手数料等 | 上限額 13,000 |
| 合計 | | 上限額 2,623,000 |

- ・上記金額には、消費税を含む。
- ・上記各項目の金額には、住宅等の売買、引渡し費用を含む。
- ・住宅新築工事費の内、住宅本体工事費の上限額は、「令和7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に基づく。

【別表3】

提出書類リスト

1 説明会及び質問

| 様式名称 | 様式番号 | |
|----------------------|-------|-----|
| | 単独事業者 | 連合体 |
| 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

| 様式名称 | 様式番号 | |
|-------------------------|--------|--------|
| | 単独事業者 | 連合体 |
| 参加表明書（単独事業者用、連合体用） | 2-1① | 2-1② |
| 委任状 | — | 2-2 |
| 参加事業者構成表 | — | 2-3 |
| 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）、各添付書類 | 2-5①～⑤ | — |
| 参加資格確認調書（設計事業者）、各添付書類 | — | 2-6①～③ |
| 参加資格確認調書（工事監理事業者）、各添付書類 | — | 2-7①～③ |
| 参加資格確認調書（建設事業者）、各添付書類 | — | 2-8①～③ |
| 参加資格確認調書（売買事業者）、各添付書類 | — | 2-9①～③ |

3 提案書

| 様式名称 | 様式番号 | |
|-------------------------------|--------------|-------|
| | 単独事業者 | 連合体 |
| 提案書提出書（単独事業者用、連合体用） | 3-1① | 3-1② |
| 応募事業者の適格審査確認票 | 3-2 | |
| 住宅等の供給体制に関する提案 | 3-3① | |
| 住まい、まちづくりに関する提案（全体計画） | 3-3②、③ | （A3版） |
| 住まい、まちづくりに関する提案（住棟・住戸計画） | 3-3④ | （A3版） |
| 【添付資料】団地配置図、住棟住戸平面図、立面図、パース等 | 様式自由、A3版5枚程度 | |
| 施工計画に関する提案 | 3-3⑤ | |
| 建設工期・売買価格提案書 | 3-4①、② | |
| 資金調達計画書 | 3-5 | |
| 事業工程表 | 3-6 | |
| その他 | | |
| 直近の経営事項審査の総合評定値通知書の写し（正本のみ添付） | | |

【別表4】

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）

△：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 | 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 | ○ | |
| | | 上記以外の法令の変更 | | ○ |
| | | 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 | ○ | |
| | | 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 | 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 | | ○ |
| | | 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 | 事業の実施に必要な資金調達・確保 | | ○ |
| | | 金利変動 | | ○ |

| | リスクの種類 | リスクの内容 | 負担者 | |
|---------------------------------|----------------------|---|-----|-----|
| | | | 町 | 事業者 |
| 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 | | ○ |
| | 設計変更リスク | 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となった測量・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 | | ○ |
| | 用地の確保リスク | 町による開発の影響によるもの | ○ | |
| | | 事業用地の確保等に関するもの | ○ | |
| | 用地の瑕疵リスク | 事業用進入路や資材置き場等確保に関するもの | | ○ |
| | | 文化財に関するもの | ○ | |
| | | 土壤汚染に関するもの | ○ | |
| | 工期変更 (工事遅延) リスク | 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 | ○ | |
| | | 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め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 | 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 | | ○ |

