

令和6年度
只見町建物提案型公営住宅買取事業
事業計画及び公募説明書

令和6年1月

福島県只見町

只見町の「建物提案型公営住宅買取事業」に係る応募等については、この事業計画及び公募説明書によるものとします。

1. 契約権限及び名義者について

福島県只見町 町長 渡部 勇夫

2. 事業の概要について

(1) 事業の名称

只見町建物提案型公営住宅買取事業

(2) 事業の目的

只見町においては公営住宅の整備を行うこととしています。この度、建物提案型公営住宅買取事業を民間事業者（以下「事業者」という。）に委ねることで良品質な施設に、入居者が安心して生活できる環境づくりを目的として本事業を実施するものです。

(3) 事業内容等

事業者から公営住宅及び付帯施設等（以下「住宅等」という。）の提案を公募し、選定された事業候補者が只見町の用意した土地に建設した住宅等を買取る形式での公営住宅整備事業です。

事業者は只見町と協議の上、住宅等の設計、建築、外構、その他の関連業務を行うこととします。

建物仕様については、別紙「公営住宅提案仕様書」のとおりです。

(4) 工事完成日（引渡し日）

令和7年6月末 ※令和7年3月中旬までに入居可能な状態とする

(5) 事業期間

契約締結の日から令和7年6月末

(6) 事業用地概要

所在地番：只見町大字小林字下照岡520-1、519-1（別紙位置図を参照）

敷地面積：約748m²

(7) 本事業のスケジュール

① 令和6年1月15日～令和6年3月29日

○公募開始

○参加表明書の質問受付及び回答

② 令和6年4月1日～令和6年4月5日

○参加表明書の受付

③ 令和6年4月8日～令和6年4月12日

○提案書の提案者選定及び非選定通知

- ④ 令和6年4月15日～令和6年5月15日
 - 提案書の受付
 - 提案書の質問受付及び回答
- ⑤ 令和6年5月17日
 - 提案者のヒアリング
- ⑥ 令和6年5月22日
 - 優先交渉権者の決定（通知）
- ⑦ 令和6年〇月議会へ議案提出 ※建築確認通知後
 - 事業本契約締結
- ⑧ 令和7年6月末（住宅部分については令和7年3月中旬まで）
 - 引渡し期限

3. 応募者の備えるべき参加資格について

(1) 応募者の参加要件等

応募者は単独企業（以下「参加企業」という。）又は複数の企業で構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とし、参加企業又は参加グループの構成員のいずれも、以下の要件を満たすこととします。

なお、参加グループで申し込む場合には、参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続きを行ってください。

また、優先交渉権者として決定されたものについては、事業契約締結までに本資格要件を欠くような事態が生じた場合は、失格とします。

ア 令和5年度・令和6年度只見町建設工事等入札参加資格者名簿に登録されている者であること。ただし、未登録者は追加登録申請ができるものとする。

イ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続中の者でないこと。

エ 参加企業、参加グループの構成員又はこれらの企業と関連あるもの（資本もしくは人事）のいずれかが、他の参加企業、参加グループの構成員として参加していないこと。

オ 只見町暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団又は同条第2号に規定する暴力団等若しくはこれらと社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。

(2) 応募者の構成員などの資格等要件

参加企業又は参加グループのうち、設計、建築・外構及び工事監理に当たる者は、それぞれ以下の要件を満たすこととします。

なお、ア、イ及びウのうち、複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施する

ことができます。

ア 設計に当たる者は、次の要件を満たすこととする。

- (ア) 経営状況が健全であること。
- (イ) 不正又は不誠実な行為がないこと。
- (ウ) 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行っていること。
- (エ) 平成25年度以降に、共同住宅の用に供する建物の設計業務に従事し、完了した経験を有する総括技術者又は主任技術者を有すること。
なお、同じ技術者が複数の役割及び分野を担当することを妨げるものではない。

イ 建築・外構に当たる者は、次の要件を満たすこととする。

- (ア) 経営状況が健全であること。
- (イ) 不正又は不誠実な行為がないこと。
- (ウ) 提案内容に対する建設業法（昭和24年法律第100号）の許可業種につき許可を有して営業年数が5年以上である者であること。
- (エ) 平成25年度以降に、元請けとして共同住宅の用に供する建物の工事実績があること。
- (オ) 平成25年度以降に、元請けとして完成・引渡しが完了した「共同住宅の用に供する建物」の基準を満たす工事に対応した新築工事を施工した実績を有する主任技術者又は監理技術者を専任で配置できること。

ウ 工事監理に当たる者は、次の要件を満たすこととする。

- (ア) 経営状況が健全であること。
- (イ) 不正又は不誠実な行為がないこと。
- (ウ) 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行っていること。
- (エ) 平成25年度以降に、共同住宅の用に供する建物の工事監理実績を有する者を配置できること。

4. 事業者の責任の明確化等、事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項について

(1) 只見町と事業者の責任分担

ア 責任分担の考え方

本事業は、只見町と事業者が適正に責任分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業者が担当する業務については、事業者が責任を持って遂行することとする。

なお、責任分担については別紙「主要リスク分担表」によるものとする。

5. 事業計画又は事業契約書の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項について

(1) 紛争が生じた場合の基本的な考え方

事業計画又は事業契約書の解釈について疑義が生じた場合、その他契約に関して紛争が生じた場合には、只見町と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は事業契約書に定める措置に従うものとします。

(2) 管轄裁判所の指定

契約に関する紛争については、只見町を管轄とする裁判所を管轄裁判所とする。

6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項について

事業の継続が困難となる事由について事業者の責めに帰す場合、只見町の責めに帰す場合、いずれの責めにも帰さない不可抗力等の事由による場合に分けて、それぞれの措置を事業契約書において規定するものとする。

なお、基本的な考え方は次のとおりです。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

ア 事業者の提供するサービスが事業契約書に定める要求水準を下回る場合、その他事業契約書で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、只見町は事業者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができるものとする。

事業者が当該期間内に修復をすることができなかつた場合は、只見町は事業契約を解除することができるものとする。

イ 事業者が倒産し又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、只見町は事業契約を解除することができるものとする。

ウ 前各号の規定により事業契約を解除した場合、只見町は事業契約に定めるところに従い、只見町が負うべき債務の放棄及び損害賠償の請求を行うことができるものとする。

(2) 只見町の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

ア 只見町の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は事業契約を解除することができるものとする。

イ 前号の規定により事業契約を解除した場合、只見町は事業者に生じる損害を賠償するものとする。

(3) いずれの責めにも帰さない不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合

ア 不可抗力その他只見町又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、只見町と事業者は事業継続の可否について協議を行うこととする。

イ 一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面によるその旨の通知をすることにより、只見町及び事業者は事業契約を解除することができるものとする。

7. 優先交渉権者の決定方法等について

(1) 優先交渉権者の決定方法

本件公募に応募した者で、前記3の参加資格を満たした者からの提案書に基づきヒアリングを行い、選考委員会において評価点が最上位の者を本事業の優先交渉権者として決定します。

なお、最上位の提案が同点で複数ある場合は、価格評価点の高い者を上位優先交渉権者とします。

応募者が1者のみの場合、別紙2「只見町建物提案型公営住宅買取事業」に係る提案内容審査表及び様式6「事業費内訳書」の各審査項目における要求水準を満たした場合は、優先交渉権者として決定します。

(2) 審査基準

ア 資格審査

下記9「参加表明書の提出」により提出された参加表明書に基づき、前記3「応募者の備えるべき参加資格」に定める本件公募への参加資格の有無についての審査を行う。審査結果については文書等で通知を行う。

イ 提案内容審査

上記アの資格審査により本件公募への参加資格を満たした応募者から、下記10「提案書の提出」により提出された提案書について、別紙2「只見町建物提案型公営住宅買取事業に係る提案内容審査表」及び様式6「事業費内訳書」に基づき審査を行う。

なお、応募者が1者のみの場合は、定量的項目審査のみを行い、加点項目審査は行わない。

8. 契約に関する事項について

只見町と優先交渉権者は、提案内容等に基づいて只見町の要求水準をより満足できるよう交渉を行い、事業仮契約書締結期日までに双方合意に至った場合は、事業仮契約を締結することとします。

なお、只見町議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例に基づき、事業本契約については議会議決後に締結することとします。

9. 参加表明書の提出について

本件公募に応募を希望する者は下記（１）により「参加表明書」を作成し、（２）により提出して下さい。

（１）作成方法等

参加表明書は（様式１）により作成することとし、グループの構成員については、委任状（様式２）を添付してください。

ア 単独の企業で応募する場合

参加する企業について「会社（企業）の概要」と併せて作成すること。

作成に当たっては、前記３（２）「応募者の構成員などの資格等要件」を満たしていることを証明する書類（様式３～５）を添付すること。

イ グループで応募する場合

代表企業について作成し「会社（企業）の概要」については、代表企業及びグループ構成員の全てについて作成すること。

作成に当たっては、前記３（２）「応募者の構成員などの資格等要件」を満たしていることを証明する書類（様式３～５）を添付すること。

（２）提出期間及び提出場所、並びに提出方法等

ア 提出期間

令和６年４月１日（月）から令和６年４月５日（金）まで

※受付時間：役場の開庁日午前９時から午後５時まで

イ 提出場所

只見町役場農林建設課建設係

〒９６８－０４２１

福島県南会津郡只見町大字只見字町下 2591-30

ウ 提出方法

提出期間内に持参又は郵送により提出すること。郵便の場合は簡易書留郵便など配達完了が確認できる方法とし、期日までに必着とする。

エ 提出部数 正本１部 副本１部

10. 提案書の提出について

前記７（２）アの資格審査に合格した応募者は、下記（１）により「提案書」を作成し、（２）により提出して下さい。

（１）作成方法等

提案書を下記ア～エの事項毎に任意の様式にて作成してください。オについては様式６に記載して下さい。

【提案事項】

ア 配置図、平面図、立面図、景観イメージ図、面積表等

- イ 居室設備等の詳細説明資料
 - ウ 会社概要書（「企画提案者の能力」が確認できる内容を具備すること）
 - エ その他の参考資料
 - オ 事業費内訳書（様式6）
- (2) 提出期間及び提出場所、並びに提出方法等

ア 提出期間

令和6年4月15日（月）から令和6年5月15日（水）まで
※受付時間：役場の開庁日午前9時から午後5時まで

イ 提出場所

只見町役場農林建設課建設係
〒968-0421
福島県南会津郡只見町大字只見字町下 2591-30

ウ 提出方法

提出期間内に持参又は郵送により提出すること。郵便の場合は簡易書留郵便など配達完了が確認できる方法とし、期日までに必着とする。また、提出書類のデータを収録したCD等も併せて提出すること。

エ 提出部数 正本1部 副本6部

※電子データは1部

11. 参加表明書及び提案書に関する質問書の提出について

- (1) 当該事業の応募者は、参加表明書に関して質問がある場合は、下記により事前に質問書を提出して下さい。

なお、提出期間内に提出されなかったもの、指定した提出方法に従わないもの、及び口頭による質問には一切回答できません。

ア 提出方法

参加表明書に関する質問書（別添様式）により作成し、下記メールアドレス宛に件名を「只見町建物提案型公営住宅買取事業質問書」として、添付し送信すること。

メールアドレス：kensetsu@town.tadami.lg.jp

イ 提出期限

令和6年1月15日（月）から令和6年3月29日（金）まで
※受付時間：役場の開庁日午前9時から午後5時まで

ウ 質問の回答

参加表明書の質問書に対する回答は、令和6年4月3日（水）までに質問者へ原則としてメールにより回答するとともに、事業全体に係る内容のものについては、町ホームページにおいても公表する。

(2) 当該事業の応募者は、提案書に関して質問がある場合は、下記により事前に質問書を提出して下さい。

なお、提出期間内に提出されなかったもの、指定した提出方法に従わないもの、及び口頭による質問には一切回答できません。

ア 提出方法

提案書に関する質問書（別添様式）により作成し、下記メールアドレス宛に件名を「只見町建物提案型公営住宅買取事業質問書」として、添付し送信すること。

メールアドレス：kensetsu@town.tadami.lg.jp

イ 提出期限

令和6年4月15日（月）から令和6年5月8日（水）まで

※受付時間：役場の開庁日午前9時から午後5時まで

ウ 質問の回答

提案書の質問書に対する回答は、令和6年5月10日（金）までに質問者へ原則としてメールにより回答するとともに、事業全体に係る内容のものについては、町ホームページにおいても公表する。

1.2. 提案書のヒアリングについて

提出された提案書をもとに下記のとおりヒアリングを実施します。

ア ヒアリング日時

令和6年5月17日（金）※予定

イ ヒアリング場所

只見町役場

ウ ヒアリング方法

1 応募者あたり20分間のプレゼンテーションの後に20分間の質疑応答時間を設けます。

※日時等の詳細については後日通知します。

1.3. 選考結果について

選考結果については、令和6年5月22日（水）に文書にて通知します。

1.4. 特記事項

ア 応募者が提出した提案書等の内容の変更、差し替え及び訂正は認めません。

イ 応募者が提出した提案書等に故意に虚偽の記載がある場合は応募を無効とします。

ウ 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年法

- 律第51号)に定めるところによるものとします。
- エ 応募者が提出した提案書等の著作権はそれぞれの応募者に帰属しますが、本事業の範囲において公表・閲覧するとき、その他只見町が必要と認めるときは只見町は無償で使用できるものとします。
 - オ 応募者が提出した提案書等は返却しません。
 - カ 只見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することを禁じます。
 - キ 応募者は只見町が要請した場合、追加資料の提出又はヒアリング等に応じるものとします。
 - ク 本件公募により知り得た情報は他に漏らしてはならないものとします。
 - ケ 本件公募に係る資料の作成等、一切の費用は応募者の負担とします。
 - コ 本事業の契約については、予算の成立・議会の議決をもって本契約とします。