

令和 6 年度

買取型子育て支援住宅整備事業
(上厚真ゼロカーボン・ビレッジ)

— 募集要項 —

(各工区共通)

厚真町

第1章 事業内容に関する事項

1. 事業の名称

買取型子育て支援住宅整備事業（上厚真ゼロカーボン・ビレッジ）（以下「本事業」という。）

2. 本事業に供される公共施設の種類

地域優良賃貸住宅（戸建て形式のため、共同施設なし）

3. 本事業のテーマ

- ・地球環境や子育て環境に配慮した暮らす人にやさしい安全・安心な住まいの提供
- ・多様なライフスタイルへの対応とシームレスなコミュニティの創出

4. 事業の目的

本事業に際し、優れた企画力・技術力等を有する民間企業と連携することで、高い環境性、優れた意匠性や住環境を備えた子育て支援住宅の供給を図ることを目的とする。

5. 事業の内容

本事業は、厚真町（以下「町」という。）が所有する敷地に地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）の規定に基づき、事業者が設計・建設した住宅等を町が地域優良賃貸住宅（子育て支援住宅）として買取るものである。

6. 事業手法

- ・事業者は、町が所有する敷地に所定の性能を有する住宅等を整備する。
- ・町は、住宅等の完成後、これを地域優良賃貸住宅（子育て支援住宅）として買取る。

7. 事業者の業務範囲

①買取型子育て支援住宅の整備

- ・買取型子育て支援住宅に関する調査、設計業務及び建設工事
- ・工事監理業務
- ・建設現場の施工管理及び近隣対応
- ・買取型子育て支援住宅に関する各種申請業務
- ・その他、本事業を実施する上で必要となる関連業務全般

②その他業務

- ・社会資本整備総合交付金に係る事前協議及び技術審査について資料作成及び提供
- ・社会資本整備総合交付金に係る特例加算資料の作成及び提供
- ・引渡し後に社会資本整備総合交付金に係る会計検査対応において町が必要とする資料等の作成及び提供
- ・引渡し後のアフターメンテナンス対応（定期点検、不具合対応、有償修補等）

8. 町の支払いに関する事項

- ・住宅等の建設工事が竣工した際に町は完成検査を実施し、事業者は検査の結果に応じて不具合等の手直しを行なうものとする。町は手直し後の状態を確認し、問題がなければ町と事業者で予め協議した買取金額をもって売買契約を締結する。
- ・町は、売買契約締結後に事業者から適法な請求があった日から30日以内に支払う。

第2章 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 応募の手続

(1) 募集要項等の公表（配布）

募集要項等は、町のホームページにおいて、令和6年8月2日（金）から閲覧できる。

（資料－1の配付資料一覧参照。）なお、窓口等において印刷物としての配布は行わない。

(2) 募集要項等の説明会

募集要項等の内容について、説明会は行わない。

募集要項等の内容について質問がある場合は、実施方針等に関する意見・質問書（別紙1）により提出すること。

(3) 敷地の見学

応募予定者は、現地確認を行うことができる。ただし、本事業は別途造成工事を並行して実施するため区画等は現状未整備の状態である。

(4) 実施方針等への質問等及び回答

（質問等の受付）

①本事業に関して意見又は質問がある場合は、実施方針等に関する意見・質問書（別紙1）に質問事項等を記入し、受付期間内に窓口へ持参、ファックス又は電子メール（添付ファイル）により送信するものとする。なお、電話での受付は行わない。

②1件の質問に対し、1枚の用紙を使用するものとする。

質問の受付期間：令和6年8月2日（金）～令和6年8月15日（木）

持参する場合の受付時間は、午前9時から午後5時までの間とする。ファックス又は電子メールでの受付は、受付開始日の午前9時から受付終了日の午後5時までの間に受信したものを有効とする。なお、電子メールで質問する場合は件名を「買取型子育て支援住宅に関する質問」とすること。

（質問等に対する回答）

受け付けた質問等に対する回答は、令和6年8月19日（月）から町のホームページで公表する。なお、回答に当たって質問等を行った企業名等は公表しない。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。

(5) 参加表明書の受付

事業に応募しようとする者は、参加表明書（様式集 様式1）に必要事項を記入し、窓口へ持参又は郵送（簡易書留）すること。共同企業体（グループ）による参加の場合は委任状も合わせて提出すること。また、参加表明書を提出した企業名は公表しない。

持参する場合の受付時間は、午前9時から午後5時までの間とする。郵送の場合は、受付期間の日付の消印があるものを有効とする。

参加表明後に辞退する場合は、参加辞退届（様式集 様式2）を提出すること。

（6）提案書等の提出期限

応募者は、提案書等を窓口へ持参又は郵送すること。提案書等の作成要領及び様式は、別に定める様式集による。なお、提案書等の郵送は提出期限内に届いたものののみ有効とする。

（7）その他

①町の配布する資料等

町の配布する資料、附属資料及び質問に対する回答は、本要項と一体のものとして扱う。

②費用の負担

提案書作成等に係る費用については、応募者の負担とする。

③提案書等の変更の禁止

提出し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

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

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してはならない。

⑦応募者の複数提案の禁止

応募する工区ごとに1応募者につき1提案とする。ただし、1提案内において敷地ごとに住宅の仕様やデザイン等が異なることについては可とする。

2. 応募者の構成等について

（1）応募者の構成

応募者の構成は、以下に掲げる要件を満たす単独企業又は、設計事業者と施工業者の共同企業体であることを要件とする。

I 共通要件

・応募者は、東胆振地域内（厚真町、安平町、むかわ町、苫小牧市、白老町）及び千歳市内に本社又は、本店、もしくは主要な支社、支店（営業所を含む）を有している企業であること。

ただし、共同企業体での参加の場合は、代表者がこの要件に該当することとし、構成員は、この限りではない。

・応募者は、過去5年以内（令和元年以降）に以下に掲げる項目のいずれかに該当する実績を有すること。

①厚真町発注の建設事業に係る設計等委託業務又は請負工事について元請として受託又は受注実績を有している。

- ②北方型住宅2020又は北方型住宅ZEROの設計及び施工実績を有している。
- ③東胆振地域内でZEH水準以上の住宅の設計及び施工実績を有している。
- ・応募者は、アフターメンテナンスについて以下に掲げる対応及び体制を構築できること。
 - ①引渡し日から起算して10年間アフターメンテナンスに対応する体制を維持できること。
 - ②アフターメンテナンスの担当者を正社員としての雇用関係にある者から配置し、営業日においては事業所に常駐している又は連絡のとれる体制を確保すること。
 - ③アフターメンテナンスの担当者は、実行性を考慮した事業所に配置すること。
- ・応募者は、単独又は共同企業体の代表者、構成員いずれの立場においても別の応募グループ等に重複して参加することはできない。

Ⅱ 単独企業として参加する場合の要件

- ・買取型子育て支援住宅を設計・建設できる企画力、技術力及び経営能力を有する企業であること。
- ・一級建築士又は二級建築士事務所登録をしていること。
- ・設計及び工事監理に関する業務処理責任者及び主任技術者を配置できること。
- ・監理技術者及び主任技術者を3か月以上の雇用関係のある者から選任で配置できること。
- ・本事業の施工に当り、一般又は特定いずれか必要な建設業許可（建築一式工事業）を有していること。

Ⅲ 共同企業体として参加する場合の要件

- ・買取型子育て支援住宅を設計・建設できる企画力、技術力及び経営能力を有する共同企業体であること。
- ・設計及び工事監理事業者は、一級建築士又は二級建築士事務所登録をしていること。
- ・設計及び工事監理事業者は、業務処理責任者及び主任技術者を配置できること。
- ・施工事業者は、監理技術者及び主任技術者を3か月以上の雇用関係のある者から選任で配置できること。
- ・施工事業者は、本事業の施工に当り、一般又は特定いずれか必要な建設業許可（建築一式工事業）を有していること。
- ・代表企業は、設計事業者又は施工業者のいずれでも可とする。

（２）応募者の制限等

応募者には、次のいずれにも該当する構成員を含まないこと。

- ・地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ・破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産手続開始の申立てがなされている者
- ・会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者
- ・民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者

- ・競争入札参加資格者指名停止事務処理要領に基づく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

3. 応募者の構成員の変更について

参加表明以降における応募者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又は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町と協議を行い、町が承諾した場合に限り、構成員の変更及び追加を行うことができる。

第3章 提案の審査等

1. 審査体制

提案書の審査は、厚真町買取型子育て支援住宅整備事業者選考委員会（以下「選考委員会」という。）を設置して行う。選考委員会委員の氏名は、公表しない。

2. 審査方法

（1）第1段階審査

事務局において、資格要件等の適格審査及び提案金額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は失格とする。なお、買取上限額はプロポーザル審査基準に記載する。

第1段階審査を通過し、第2段階審査へ進んだ応募者に対して町から新たに提案に関する資料を求めることは想定していない。ただし、審査委員会において追加資料提出の要望があった場合はこの限りでない。

（2）第2段階審査

審査委員会において、事業計画や土地利用、買取型子育て支援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し、審査する。提案内容の審査に当たって、第1段階審査を通過した応募者のプレゼンテーション及びヒアリングを予定している。

3. 審査項目

（1）第1段階審査（町・事務局による審査）

①適格審査

ア 資格の適格審査

イ 基本的事項の適格審査

②定量的事項の審査（提案金額に関する評価）

（2）第2段階審査（審査委員会による審査）

①定性的事項の審査

ア 事業計画に関する評価

イ 個別テーマに関する評価

ウ 設計図書の評価

エ その他の評価

4. 優先交渉権者の決定

選考委員会は、審査基準に基づき定量的事項審査と定性的事項審査を総合的に評価して提案書の優劣を町長に答申する。町長は、選考委員会からの答申を受け、第1順位の提案をした応募者を優先交渉権者として事業の実施に向けた協議を行う。この協議が整わない場合は、次点の者から順に事業の実施に向けた交渉を行う。

5. 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、最終的に応募者がいない、又はいずれの応募者も公的財政負担の縮減などの事業実施の効果が見込め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。

6. 著作権及び提案書の取扱いについて

提案書等の著作権は、それぞれの応募者に帰属するが、審査及び審査結果の公表等の必要な範囲において公表・展示できるものとするとともに、その他町が必要と認めるときには、町はこれを無償で使用できるものとする。

提案書等の非公開を求める場合には、その旨を提案書等に記載すること。この記載がない場合は、公開に同意したものとみなす。また、非公開を希望した場合においても「非公開を希望した旨」は公開する。なお、提案書等の書類は返却しない。

7. 契約に関する基本的な考え方

町は、優先交渉権者となった応募者と事業の実施に向けて必要となる事項等について協議のうえ基本協定を締結し、議会において本事業による財産の取得について議決された場合に本協定を締結する。事業者は、町が実施する買取型子育て支援住宅の完成検査後、速やかに必要な手続を行った上で、売買契約を締結する。

8. 売買代金額の基本的な考え方

- ① 売買代金の額は、実施設計により算出した額を本協定書に明示する。
- ② 実施設計後の積算額が提案書に記載の売買代金の額と異なるときは、積算額が売買代金の額を下回る場合又は設計期間中に町が要求水準書を変更したこと等の事業者の責めによらない事情による場合は、協議により売買代金を変更する。
- ③ 基本協定締結後に通常想定範囲での賃金水準又は物価水準の変動があった場合、売買代金額の変更は原則認めない。
- ④ 特別な要因により事業の期間内に主要な工事材料の価格に著しい変動を生じ、売買代金額が著しく不適当となった場合は町と事業者との協議により売買代金額の変更を認める場合がある。
- ⑤ 急激なインフレーション、デフレーションにより売買代金額が不適当となった場合は、町と事

業者で協議し、協議内容に基づき事業者は売買代金額の変更を求めることができる。

- ⑥買取型子育て支援住宅等の工事完了後、要求水準書、設計図書等の内容に適合することについて町の検査を受けた後、本協定に基づく売買代金額で売買契約を締結する。

第4章 提案に関する条件等

1. 事業範囲

本事業における、事業者が実施する事業範囲（業務範囲）は以下のとおりとする。

（１）設計等業務

- ・設計業務（計画・実施設計、作図、積算）
- ・各種調査（化学物質の室内濃度測定、気密測定、電波強度測定等）
- ・各種申請（確認申請、完了検査申請、住宅設計性能評価等）
- ・各種協議及び手続（電気引込、上水道引込、浄化槽設置等）
- ・工事監理業務
- ・社会資本整備総合交付金申請書類の作成支援
- ・その他必要な業務 ※なお、設計の条件等は、「要求水準書」を参照のこと。

（２）建設工事

- ・住宅本体の建設（建築、電気設備、機械設備、再生可能エネルギー設備）
- ・附帯建築物（物置等）の建設
- ・外構工事

2. 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）町の負担

町は、住宅等の竣工後に地域優良賃貸住宅（子育て支援住宅）として買い取り、当該整備に係る費用を買取型子育て支援住宅の売買代金として支払う。

①買取型子育て支援住宅の売買代金の額

町は、以下の費用について、町が提示する買取上限額以下で事業者との協議により決定した額を買取型子育て支援住宅の売買代金として事業者を支払う。

②買取型子育て支援住宅の売買代金には以下の費用が含まれる。

- ・設計費
- ・工事監理費
- ・各種調査費（化学物質の室内濃度測定費、気密測定費等）
- ・各種申請費（確認申請、完了検査申請、住宅設計性能評価申請手数料等）
- ・建設工事費（共通仮設、杭、基礎、屋外給排水、冬期養生費含む）
- ・再生可能エネルギー設備工事費（機器類の基礎又は架台等、電気工事費、制御装置含む）
- ・外構工事費
- ・住宅瑕疵担保責任保険料（保険料＋検査手数料）

- ・その他買取子育て支援住宅整備に係る費用として認められるもの

(2) 事業者の負担

町が手続を行う必要がある各種交付金申請のための資料、会計検査用資料及び完成図書等の作成費用は、事業者が負担する。

3. 買取型子育て支援住宅の建設・買取に関する条件

買取型子育て支援住宅の建設・買取条件は次のとおりとする。

なお、その他の詳細は、基本協定及び売買契約に基づくこととする。

(1) 完成期限等

事業者は、基本協定を締結後、調査、実施設計、建築確認申請等の手続を行い、見積合せによる売買価格の確認及び町の設計図書承諾後に工事に着手し住宅を完成させ、町が実施する完了検査後、速やかに必要な手続を行った上で、遅くとも令和7年3月19日までに売買契約を締結することができるように工事の完成日を計画すること。また、事業者の提案する完成予定日及び売買契約予定日が町の提示する日より早まることは特に支障はない。

(2) 設計図書等

- ①事業者は、買取型子育て支援住宅の設計図、構造計算書、特記仕様書等（以下「設計図書等」という。）を買取型子育て支援住宅の建設に関する要求水準書及び提案書に従い作成し、その内容について工事着手前に町の確認を受けるものとする。
- ②事業者は、①の確認後に設計図書等を変更する場合には、事前に町と協議し、承認を得るものとする。
- ③事業者は、②の変更が事業者の帰責事由によらないものと町が認める場合は、町に売買代金額の変更を求めることができる。

(3) 工事の実施状況の確認

- ①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。
- ②町は、竣工後に完成検査を行う。
- ③事業者は、町の完成検査を受けた後、完成図書を町に提出すること。

4. 契約に関する事項

基本協定及び売買契約に関する基本的事項は、次のとおりとし、その他の詳細については基本協定及び売買契約による。

(1) 基本協定、本協定及び売買契約の締結

町と事業者は、事業の実施に向けて必要となる事項等について設計等業務着手前に基本協定を締結する。町は、買取型子育て支援住宅の完成検査後、速やかに必要な手続きを行った上で、本協定に基づき、売買契約を締結する。

(2) 協定及び契約の解除に関する規定

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、町は協定又は契約を解除できるものとする。

5. 事業の実施に係る責任等の分担

事業実施に係る責任等の分担は、次のとおりとする。なお、その他の詳細は基本協定及び売買契約による。

設計・建設・工事監理に係る責任等の分担

- ①事業者の提案内容に起因する損害について、町が指定した条件によるもの以外は、事業者が責任を負うものとする。
- ②事業実施中に、町の帰責事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、町が責任を負うこととする。

資料－１

配布資料一覧

公表スケジュール (予定)	資料名	ホーム ページ	コピー 配布
令和６年８月２日(金)～	・募集要項	○	○
	・要求水準書	○	○
	・様式集	○	○
	・プロポーザル評価基準	○	○
	【参考資料】		
	・北方型住宅技術解説書	○	
	・新築住宅の住宅性能表示制度かんたんガイド	○	
令和６年８月１９日(月)	・募集要項等に関する質疑回答	○	

本事業に関する問合せ先

■厚真町まちづくり推進課政策推進グループ

〒059-1692 北海道勇払郡厚真町京町120番地

T E L : 0145-27-3179 / F A X : 0145-27-2328

E-Mail : seisaku@town.atsuma.lg.jp

町ホームページ : <https://www.town.atsuma.lg.jp/office/>

資料－２

買取型子育て支援住宅整備事業スケジュール

	日 程（予定）	内 容
1	令和６年８月２日（金）	募集要項等公表（町ホームページ） ・ 募集要項 ・ 要求水準書 ・ 様式集 ・ プロポーザル評価基準 ・ 参考資料 募集要項等に関する質疑受付開始 参加表明書受付開始
2	令和６年８月１５日（木）	募集要項等に関する質疑受付締切
3	令和６年８月１９日（月）	募集要項等に関する質疑回答
4	令和６年８月２１日（水）	参加表明書受付締切
5	令和６年８月２３日（金）	参加資格審査 審査結果通知書（メール）
6	令和６年９月１１日（水）	提案書提出期限
7	令和６年９月１３日（金）	第１段階審査：事務局による審査
8	令和６年９月中旬頃	第２段階審査：選考委員会による審査 プレゼンテーション・ヒアリング
9	令和６年９月下旬	基本協定締結
10	令和６年９月下旬～ 令和７年３月１９日（水）まで に売買契約を締結する。	実施設計（確認申請・設計性能評価申請） 技術審査（交付金に係る事前協議 胆振総合振興局） 建物施工・完成検査 売買契約締結・引渡し

実施方針等に関する意見(提案)・質問書

厚真町長 様

買取型子育て支援住宅整備事業（上厚真ゼロカーボン・ビレッジ）実施方針等について、次のとおり意見（提案）・質問を提出します。

企 業 名 等		
意見・質問事項	該当するものを○で囲んでください。 1. 意見（提案） 2. 質問	タイトル
該 当 箇 所	該当するものを○で囲んでください。 1. 募集要項 2. 要求水準書 3. 審査基準 4. その他	左記 資料の該当箇所（章、項、ページ等）
内 容		

注 1 意見（提案）・質問は、簡潔かつ具体的に記入してください。

注 2 意見（提案）・質問は、この様式 1 枚につき 1 件とします。

注 3 意見（提案）・質問については、個別にはお答えしません。