

令和 6 年度

新町サテライト(マルチハビテーション)住宅改修設計・施工一括事業

実施方針

厚真町

## I. 事業内容全般に関する事項

### 1. 事業の名称

新町サテライト（マルチハビテーション）住宅改修設計・施工一括事業（以下「本事業」という。）

### 2. 事業に供される公共施設の種類の種類

新町シェアオフィス附属住宅（町単独住宅）

### 3. 事業の目的

厚真町市街地（厚真町役場）より東に約1.0kmに存する新町シェアサテライトオフィスに附属する住宅のうち、未改修の2棟を改修し、オフィス利用者や企業合宿のほか二地域居住や山村留学者等の短中期居住を目的とした利用者層の受け皿として多機能居住（マルチハビテーション）用住宅として運用可能に整備することを目的とする。

### 4. 整備のテーマ

- ・ 関係人口の増加、地域活性化に寄与する住宅整備
- ・ 学生の研究、企業合宿等にも対応可能なスペース提案
- ・ デュアルライフ、デュアルスクール利用者に対応可能な住宅整備
- ・ 環境負荷が少なく、快適な住環境の提供

### 5. 事業内容

本事業は、厚真町（以下「町」という。）が所有する新町シェアオフィス附属住宅（町単独住宅）のうち、未改修の2棟2戸を、要求水準書に基づき事業者が実施設計・改修するものである。

### 6. 事業手法

事業者は、町が所有する新町シェアオフィス附属住宅（町単独住宅）を、要求水準書に基づいた設計・施工一括請負契約によりマルチハビテーション住宅を整備する。

町は、改修工事完了後に完成検査を行ない、引渡しを受ける。

### 7. 事業者の業務範囲

事業者が行う主な業務は次のとおりであり、その他の詳細は本事業に係る募集要項等に示す。

#### (1)住宅(マルチハビテーション住宅の整備)

- ・ 住宅に関する調査、設計及び改修工事
- ・ 工事監理及び現場管理
- ・ 近隣対応、対策
- ・ 電波障害調査、対策
- ・ 住宅整備に関する各種申請等の業務
- ・ その他これらを実施する上で必要な関連業務

## (2)その他の業務

- ・ 交付金申請手続き等の資料、データの提供
- ・ 事業者は、各種交付金申請及び会計検査対応において、町が必要とする資料等の提供を行う。

## 8. 町の支払いに関する事項

事業者に対する町の支払いは、契約書の記載内容による。

## 9. 事業スケジュール

別紙1「令和6年度新町サテライト（マルチハビテーション）住宅改修設計・施工一括事業スケジュール」に記載する。

## 10. 事業に必要な根拠法令等

次に掲げる関連の各種法令に遵守することとする。

- ・ 建築基準法（昭和25 年法律第201 号）
- ・ 消防法（昭和23 年法律第186 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）
- ・ 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）
- ・ 高齢者、身体障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18 年法律第91 号）
- ・ 民法（明治29 年法律第89 号）
- ・ 電波法（昭和25 年法律第131 号）
- ・ 北海道建築基準法施行条例（昭和35 年北海道条例第33 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）
- ・ その他本事業に関連する法令、条例等

## II. 事業者の募集及び選定に関する事項

### 1. 事業者の選定に係る基本的考え方

本事業の事業者の選定に当たり、改修計画等の妥当性や事業実施の確実性ほか、事業者の能力及び経験などを総合的に評価し、本事業に係る契約の相手方を適正に選定するため、事業者の選定にあたっては「公募型プロポーザル方式」を採用し、最も優れた提案を行った応募者を最優秀応募提案者として選定する。

### 2. 事業者選定のスケジュール

別紙1「令和6年度新町サテライト（マルチハビテーション）住宅改修設計・施工一括事業スケジュール」に記載する。

### 3. 応募者の要件

#### (1) 応募者に求める能力等

応募者は、本事業で求める住宅の改修工事を実施するにあたり、企画及び設計・監理能力を有し、施工においても管理及び実施体制を確保することが可能な経営能力を有する単独企業又は、グループであること。

#### (2) 応募者の構成等

- ・ 応募者がグループとなる場合は、代表企業を定めること。
- ・ グループ構成員は、他の応募者のグループ構成企業として重複参加していないこと。
- ・ グループ構成員には、住宅改修工事に係る設計、工事監理、施工に当たる者が含まれること。
- ・ 単独企業又は応募グループの代表企業については厚真町入札参加資格名簿に登録されている企業であり、かつ東胆振地域（苫小牧市、白老町、安平町、厚真町、むかわ町）又は千歳市内に本店、本社又は支店を有する企業等であること。また、構成員は北海道内に本店、本社又は支店を有する企業等であること。

### 4. 応募者の資格要件等

応募者は、単独・グループの別によらず、以下に掲げる資格要件を全て満たすこととする。

#### (1) 施工者に関する資格要件

- ・ 当該改修工事に必要な監理技術者の資格を有する者を専任で配置できること。
- ・ 過去5年以内（令和元年以降）に木造住宅及び類似する規模の木造建築物の新築又は改修工事を元請事業者の立場で請負い、履行した実績を有すること。
- ・ 当該改修工事に必要な建設業許可（建築一式工事、ほか必要な許可）を有すること。

#### (2) 設計・工事監理に関する資格要件

- ・ 建築士法第23条の規定に基づく一級または二級建築士事務所の登録を受けていること。
- ・ 過去5年以内（令和元年以降）に木造住宅及び類似する規模の木造建築物の新築又は改修工事において設計及び監理業務を受託し、履行した実績を有すること。
- ・ 当該改修工事において業務管理責任者及び主任技術者を配置できること。

### 5. 応募者の制限等

応募者が単独企業の場合は、次のいずれにも該当しないこと。また、応募者グループの場合は、次のいずれにも該当する代表者、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。
- ・ 商法（明治32年法律第48号）第381条の規定による整理開始の申し立て、または、通告がなされている者。
- ・ 破産法（大正11年法律第71号）第132条若しくは第133条の規定による破産申し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条の規定による会社更生手続開始の申し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きの申し立てがなされている者。
- ・競争入札参加資格者指名停止要綱(平成10年1月29日告示第1号)第2条による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。
- ・最近1年間の国税、道税及び市町村税を滞納している者。

## 6. 応募者の構成企業の変更について

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や特に町が認めた場合(指名停止等に該当する場合を除く)、また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。なお、この場合にあっても代表企業の変更は認めない。また、参加表明後において、応募を辞退する場合は、速やかに町に申し出ること。

## 7. 提案審査に関する事項

### (1) 審査体制

技術提案書の審査は、令和6年度新町サテライト(マルチハビテーション)住宅改修設計・施工一括事業審査委員会(以下「審査委員会」という。)を設置して行う。審査委員会の構成については、別に定める。

### (2) 審査方法

- ・審査委員会は、応募者により提出された提案書等により審査を行う。
- ・参加資格審査として、町において、応募者から提出された参加表明書の書類について参加資格要件の適否を審査し、要件を満たしていなかった場合は失格とする。
- ・提案書の提出時に事務局において、基本的事項及び定量的事項について審査する。基本的事項を満たしていない場合、または、予定価格を超えている場合は失格とする。
- ・審査委員会ヒアリング審査として、審査委員会により、定性的事項について総合的に審査する。
- ・その他の詳細については、本事業に係る募集要項等に示す。

### (3) 審査項目

- ・事業計画、住宅の改修計画等の評価
- ・設計及び工事監理に係る業務費及び工事価格に関する事項等
- ・その他、詳細については、本事業に係る募集要項等に示す。

### (4) 審査の結果の公表及び通知

最優秀提案者について、公表するとともに応募者に通知する。

### (5) 事業者を選定しない場合

事業者の募集、提案の審査及び選定において、最終的に応募者がいない、あるいは、いずれの応募者の提案においても公的財政負担の縮減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

でないとは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)著作権及び応募提案書等の取り扱いについて

提案書等の著作権は町に帰属しないが公表、展示その他の場合で、町がこの事業に関し必要と認めるときは、町はこれを無償で使用できるものとする。なお、提案書等の書類は返却しない。

### 8. 契約に関する基本的考え方

町は、優先交渉権者となった応募者と請負契約締結に向けて、必要となる事項等について工事着手前に協議を行なう。

事業者は、町が実施する完成検査後、速やかに必要な手続きを行った上で、受渡しを行なう。

## Ⅲ. 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ着実な実施の確保に関する事項

### 1. 基本的考え方

効率的な整備を目指した住宅の供給を行うため、町と事業者のうち事業執行上のリスクを最も良く管理することができる者が、当該リスクを分担することを基本に、町と事業者のリスク分担は、原則として「資料1 リスク分担表」による。

その他の詳細事項については、本事業に係る募集要項において示す。

### 2. 責任分担の概要

事業者が責任を持つ範囲の概要は次のとおりとする。

- ・住宅の設計、工事監理及び施工
- ・住宅の要求水準の確保

なお、具体的な責任範囲は、本事業に係る募集要項等によるものとし、請負契約で規定する。

### 3. 町の支払いの概要

町は次の費用を事業者に支払う。

なお、その他の詳細は、本事業に係る募集要項等によるものとし、請負契約で規定する。

- ・町と事業者で協議し決定した工事費、設計費、工事監理費

### 4. 町による事業の実施状況確認

町は、事業者の実施業務に関して、次の事項に対する確認を行う。

なお、その他の詳細は、本事業に係る募集要項等によるものとし、請負契約で規定する。

#### (1)実施設計時

町は、事業者によって行われた設計が、新町サテライト（マルチハビテーション）住宅改修設計・施工一括事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）の内容に適合するものであるか否かについて確認を行う。

## (2)工事施工時

事業者は、建築基準法で規定される工事監理者を指定して工事監理を行い、定期的に工事施工及び工事監理の状況についての町の確認を受ける。

また、事業者は、町が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告を行うとともに、工事現場での施工状況の確認を受ける。

## (3)工事完成時

事業者は、施工記録を用意し、現場で町の確認を受ける。

この際、町は施設の状況が要求水準書の内容に適合しないと認められる場合は、請負契約に基づき、補修または改造を指示することができる。

## IV. 住宅改修の設計、施工に関する事項

### 1. 立地条件

- ・建設地：勇払郡厚真町新町105番地の内
- ・現況：建物有り

### 2. 住宅改修の概要

設計・施工仕様は、住宅改修に関する要求水準を満たすこととし、その他の詳細は、本事業に係る募集要領等で示す。住宅の配置に当たっては現状のままとする。

### 施設概要(現状)

- ①住戸数 2戸
- ②構造・階数 木造（軸組工法）、地上1階建
- ③延床面積（住戸） B-5,-8棟：71.62㎡  
物置 1住戸につき1箇所 有り  
オイルタンク 有り

## V. 協定・契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

### 1. 係争事由に係る基本的考え方

請負契約の解釈について疑義が生じた場合には、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、請負契約に定める具体的な措置に従う。

### 2. 管轄裁判所の指定

請負契約に関する紛争については、厚真町の所在地を管轄する裁判所において行うものとする。

## VI. 事業の継続が困難になった場合の措置に関する事項

### 1. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、請負契約で定める事由毎に、町及び事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じる。

## 2. 事業の継続が困難となった場合の措置

1の措置を講じたにもかかわらず、事業の継続が困難となった場合は、本事業に係る資産の取り扱いを含め、請負契約の規定に従い、事業を終了する。

## VII. 法制上及び税制上の措置、金融上の支援に関する事項

### 1. 法律上及び税制上の措置

事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上または税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

## VIII. その他、事業の実施に必要な事項

### 1. 応募提案書作成等に伴う費用負担

応募提案書作成等に関する費用については、全て応募者の負担とする。

### 2. 情報提供

本事業に関する情報提供は、厚真町ホームページを通じて適宜行う。

### 3. 実施方針等に関する説明会の開催

#### (1) 説明会について

本事業の内容及び実施方針等について、説明会は行ないません。

#### (2) 改修対象住宅の現地確認会

次の日時において、対象住宅に担当職員を派遣することとしており、担当職員立会のもと、応募希望者は現地確認を行うことができる。

・ 日時：令和6年10月11日（金） 集合：役場別館前 14：00 現地：14：10～

#### (3) 改修対象住宅の現地確認会の申込方法

・ 当該確認会に出席を希望する場合は別紙2「現地確認会参加申込書」に所定の事項を記入し、確認会当日に持参の上、事務局に提出すること。

・ 参加者は、一社につき最大2名とする。

### 4. 実施方針等に関する質問の受付及び回答

#### (1) 実施方針等に関する質問の受付

令和6年10月8日（火）から10月15日（火）までの間、本事業に関する町の問い合わせ先において、実施方針等に関する応募希望者からの質問を受け付ける。

・ 本事業に関して質問がある場合には、（様式12）「質問書」に所定の事項を記入し、本事業に関する町の問い合わせ先へ持参、ファックス、または電子メール（添付ファイル）により送付するものとし、電話での受付は行わない。

## (2)実施方針等に関する質問の回答

質問に関する回答は、令和6年10月17日（木）までに、ホームページにおいて公表する。

なお、回答に当たっては質問を行った企業名は公表しない。

## 5. 実施方針等の変更

実施方針等公表後における応募希望者からの質問等を踏まえ、実施方針等の内容を見直し、変更を行うことがある。

変更を行った場合は、ホームページを通じて速やかに公表し、その変更の内容がスケジュールに影響を及ぼすと考える場合には、変更後のスケジュールも示す。

## 6. 本事業に関する町の問い合わせ先(受付窓口)

厚真町役場 産業経済課経済グループ

郵便番号059-1692 勇払郡厚真町京町120番地

TEL：0145-27-2486（直）

FAX：0145-27-3944

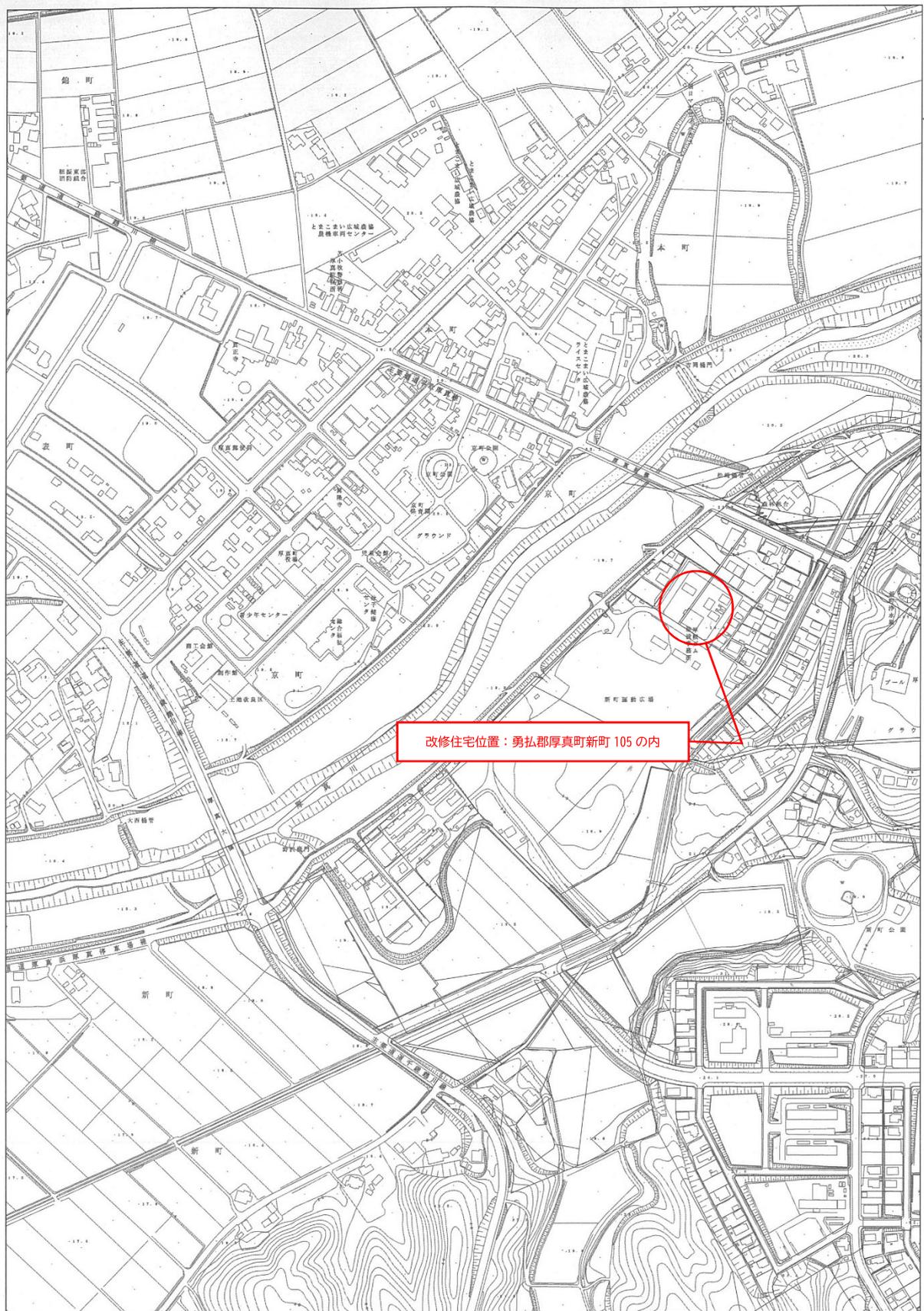
電子メール：keizai@town.atsuma.lg.jp

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

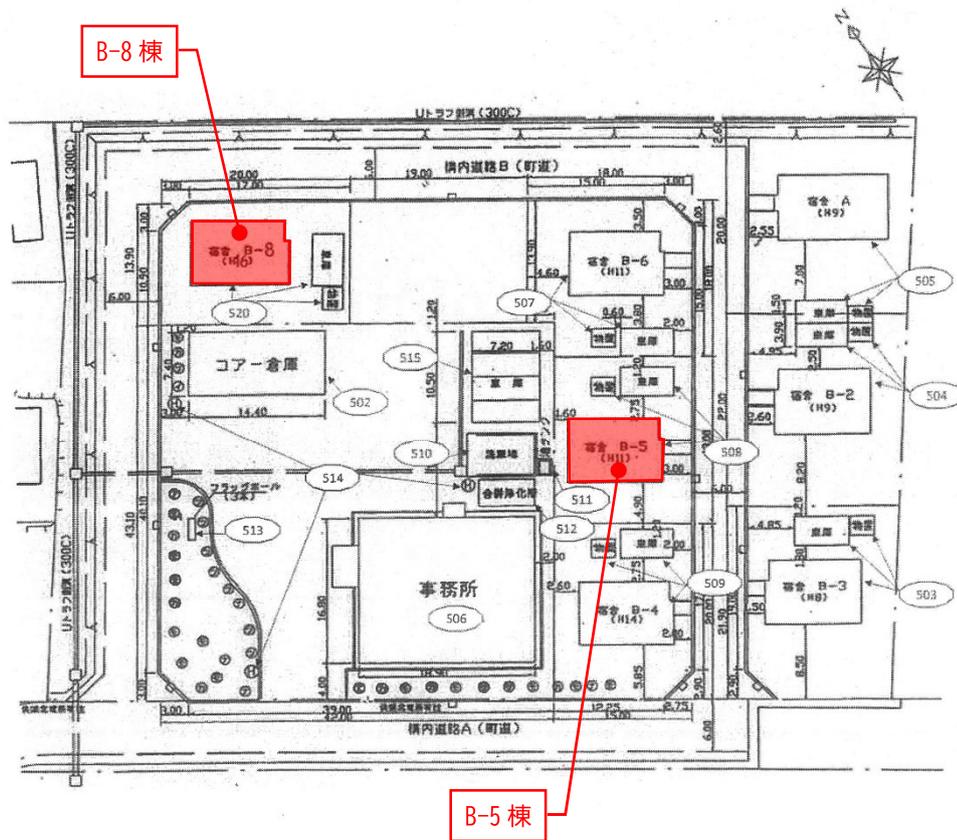
資料1 リスク分担表

種 類	内 容	リスク分担	
		町	事業者
<b>■共通事項</b>			
1.募集要項	記載内容の変更等	●	
2.契約締結	事業者の事由による契約締結遅延等		●
3.政策	町の政策変更による事業の変更・中断・中止等	●	
4.許認可取得遅延	町の事由による許認可等取得遅延	●	
	上記以外の事由による許認可等取得遅延		●
5.第三者賠償	事業者の事由による第三者賠償等		●
	上記以外の事由による第三者賠償	●	
6.住民対応	本事業に対する(町の要求に起因する)反対運動等	●	
	事業者の提案内容・業務に対する苦情等		●
7.環境問題	町の要求に起因する環境問題	●	
	事業者の提案内容・業務に起因する環境問題		●
8.発注者責任	事業者が発注する契約の管理・内容変更等		●
9.不可抗力	工事完成前の不可抗力	●	●
10.事業の中断等	町の事由による事業の中断等	●	
	事業者の事由による事業の中断等		●
11.金利	金利の変動		●
<b>■計画・設計</b>			
1.測量・調査	町が実施した測量・調査に関するもの	●	
	上記以外の測量・調査に関するもの		●
2.計画・設計・仕様変更	町の事由による変更・遅延	●	
	上記以外の事由による変更・遅延		●
3.各種負担金	インフラ整備等の追加コストの発生		●
4.資金調達	金融機関等からの資金調達の不足等		●
5.地下埋設物	町が行った調査または明示した資料の範囲内における地下埋設物に	●	
	上記以外の事由による事業の中断・遅延等		●
6.埋蔵文化財	埋蔵文化財	●	
7.土地の瑕疵(土壌汚染)	土地の瑕疵(土壌汚染)	●	
<b>■施工</b>			
1.設計・仕様変更	町の事由による変更	●	
	上記以外の事由による変更		●
2.工事遅延	町の事由による完工遅延	●	
	上記以外の事由による完工遅延		●
3.工事監理	工事監理に関するもの		●
4.工事費増大	町の事由による工事費増大	●	
	上記以外の事由による工事費増大		●
5.施設損傷	施設損傷		●
6.物価変動	建設期間中におけるインフレ・デフレ		●
7.資金調達	金融機関等からの資金調達の不足等		●
8.電波障害対策	電波障害対策費の上昇		●
9.安全性確保	事業者の事由による事故等の発生		●
<b>■完成引渡し後</b>			
1.建物瑕疵	建物瑕疵		●
2.施設損傷	入居者の事由による施設の損傷	●	
	上記以外の事由による施設の損傷		●
3.サービス水準未達	要求水準への不適合によるもの		●

資料2 改修住宅付近見取図



資料3 改修住宅全体配置図

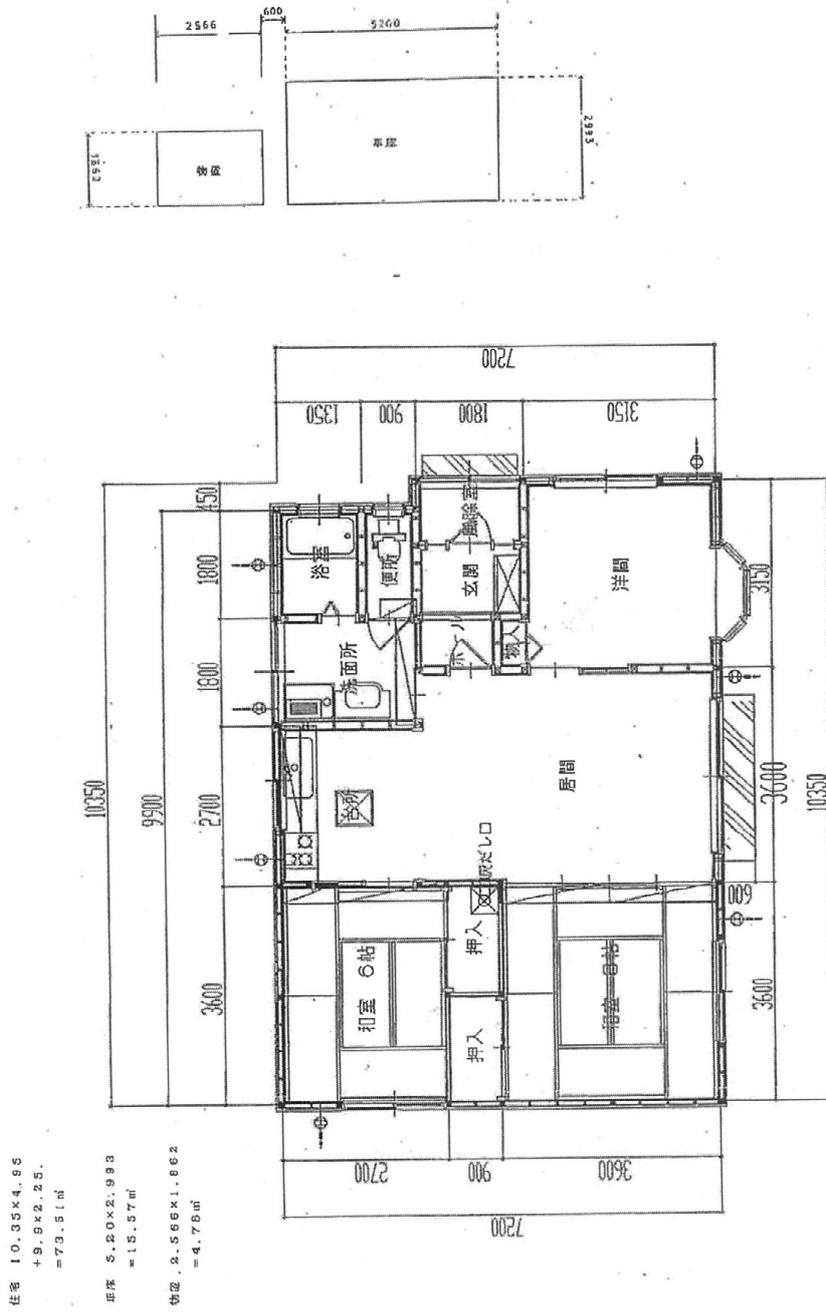


■B-5棟について

- ・当該住宅は、屋根の水下側の軒及び淀が破損しているため、その修理工事も改修工事費として見込むこととする。

資料 4 改修住宅現状平面図(B-5、B-8棟)

平面図



別紙1 新町サテライト(マルチハビテーション)住宅設計・施工一括事業スケジュール

日 程 (予 定)	内 容
令和6年10月8日(火)	公募型プロポーザル参加者募集開始(厚真町ホームページにて) 【公開・配布資料】 ・実施方針 ・募集要項 ・要求水準書 ・公募型プロポーザル選定審査基準 ・様式集 実施方針等に関する質問の受付開始 参加表明書受付開始 提案書受付開始
令和6年10月11日(金)	改修対象住宅現地確認会
令和6年10月15日(火)	実施方針等に関する質問締切 17:00 まで ・質問は様式12を用い、持参、メール又はFAXにて提出すること。 ・質問一つにつき1枚とする。
令和6年10月21日(月)	参加表明書提出締切 17:30 まで ・持参又は郵便にて提出すること。 ・参加表明書は期日、時間内に受領したものに限り有効とする。
令和6年11月5日(火)	提案書提出締切 17:30 まで ・持参又は郵便にて提出すること。 ・提案書は期日、時間内に受領したものに限り有効とする。 第1段階審査(事務局)
令和6年11月7日(木)	第1段階審査結果通知 ・応募担当者へメールによる通知とする。
令和6年11月12日(火) ※予定	第2段階審査(プレゼン・質疑応答) ・実施日時は、第1段階審査の結果と合わせて通知する。
令和6年11月18日(月) ※予定	審査結果及び優先交渉権者の公表
令和6年11月25日(火)	設計・施工一括業務請負契約締結
令和6年12月6日(金)	設計内容確認・協議
令和6年12月上旬～令和7年3月21日(金)	改修工事実施
令和7年3月24日(月)	完成検査、受渡し

※参加表明書について、提出後に事務局の参加資格要件適否審査を実施し、失格となった応募者には令和6年10月23日(水)までにその旨を通知する。

※提案書について、提出後に事務局の基本事項及び提案事業費の適否審査を実施し、失格となった応募者には令和6年11月7日(木)までにその旨を通知する。

## 現地確認会参加申込書

令和6年10月11日(金)

集合:14:00 厚真町役場別館前

現地:14:10~

参加事業者名: \_\_\_\_\_

所在地: \_\_\_\_\_

①参加者 役職・氏名 \_\_\_\_\_

②参加者 役職・氏名 \_\_\_\_\_

※参加者は一社につき、最大2名とします。  
※必要事項を記載の上、当日持参ください。