令和7年度

買取型子育て支援住宅整備事業

(上厚真エコタウン)

— 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（上厚真エコタウン）（以下「本事業」という。）

2. 本事業に供される公共施設の種類の種類

地域優良賃貸住宅（戸建て形式・共同施設なし）

3. 本事業のテーマ

- ・脱炭素化に資するとともに子育て環境に配慮された暮らす人に優しい安全・安心な住まいの提供
- ・多様なライフスタイルに対応し、コミュニケーションを取りやすい住環境の提供

4. 事業の目的

本事業は、厚真町（以下「町」という。）の脱炭素化に資するゼロ・エネルギー・ハウス（以下「ZEH」という。）として公的賃貸住宅の整備を目指し、住宅設備や断熱性能等のエネルギー関連に関して高い専門性と知識を有し、かつ企画力、デザイン力、実績に優れた民間事業者から提案を受け、そのノウハウによって、より高性能で高品質な住宅整備を行なうことを目的とする。

5. 事業の内容

本事業は、町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・建設した住宅を町が地域優良賃貸住宅（子育て支援住宅）として買取するものである。工区ごとの整備棟数等は、「要求水準書2. 施設計画に関すること」に示すとおり。

6. 事業手法

- ・公募型プロポーザルにより最も優れた提案者を本事業の事業者として選定する。
- ・町の要求水準を満たす完成住宅を売買契約により町が買取する買取型事業とする。
- ・事業者が設計及び工事監理、施工を一括して行うデザインビルド方式（以下「DB方式」という。）とする。

7. 事業者の業務範囲

業務範囲は、別紙資料－1のとおり。

8. 町の支払いに関する事項

- ・町は、事業者から工事完成通知が提出された際に完成した住宅が設計内容及び要求水準と相違がないか、また、不具合の有無について完成検査により確認する。
- ・事業者は完成検査に合格した場合に売買契約に基づいて住宅代金の請求書を町に提出する。
- ・町は、事業者から適法な請求があった日から30日以内に代金を支払う。

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7年5月1日（木）から閲覧できる。

（別紙資料-2参照）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、募集要項等に関する質問書（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整備中の状態である。

(4) 募集要項等への質問及び回答

（質問等の受付）

①本プロポーザルについて質問がある場合は、募集要項等に関する質問書（別紙1）に質問事項を記入し、受付期間内に窓口へ持参するか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7年5月1日（木）～令和7年5月16日（金）

・ 受付窓口

別紙資料-2を参照

・ 受付時間

①窓口持参の場合：平日 午前9時～午後5時

②FAX・メールの場合：受付最終日の日付で受信したものを有効とします。

（質問等に対する回答）

質問等に対する回答は、令和7年5月22日（木）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。

(5) 参加表明書の受付

（参加表明の受付）

①本プロポーザル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。

②共同企業体等（グループ等）による参加の場合は、委任状も合わせて提出すること。

③参加表明書を提出した企業名は公表しない。

④参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。

参加表明書の受付期間：令和7年5月1日（木）～令和7年6月1日（日）

- ・受付窓口

別紙資料－2参照

- ・受付時間

①窓口持参の場合：平日 午前9時～午後5時

②郵送の場合：受付期間内の消印があるものを有効とします。

(6) 提案書等の提出期限

(提案書等の受付)

①応募者は、提案書等を窓口へ持参又は郵送すること。

②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。

提案書の受付期間：令和7年5月22日(木)～令和7年6月23日(月)

- ・受付窓口

別紙資料－2参照

- ・受付時間

①窓口持参の場合：平日 午前9時～午後5時

②郵送の場合：受付期間内の消印があるものを有効とします。

(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。ただし、専門用語、通貨以外の単位、製品名称等の提案内容に必要な呼称等に限り、日本語以外の言語も可とする。

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。

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、設計者、工事監理者、施工者からなる共同企業体等（グループ等）または、それら業務を一括して履行する体制、能力を有する単体企業であることを要件とする。

応募者は、それぞれ以下に示す要件を満たすものとする。

①共通要件

本事業に応募しようとする単体企業又は共同企業体の代表企業が施行者の場合は、**表-1**で示す、東胆振圏に本社又は本店があり、且つ、**表-2**で示す付加条件を満たすこと。共同企業体の代表企業が、設計者、工事監理者の場合は、**表-1**で示す、東胆振圏及び道央圏に本社、本店又は主要な支社、支店、営業所があり、且つ、**施工者は表-1**で示す、東胆振圏に本社又は本店があること。さらに、**表-2**で示す付加条件を満たすこと。

表-1 応募者の本社、本店または主要な支社、支店、営業所の所在地について

エリア名		対象市町
1	東胆振圏	厚真町、苫小牧市、安平町、むかわ町
2	道央圏	札幌市、北広島市、恵庭市、千歳市、江別市、岩見沢市

表-2 応募者の所在別 付加条件

所在地		付加条件
1	厚真町内	ア 共同企業体等で応募する場合、施工期間中の現場運営及び管理については、厚真町内の事業者が窓口となって苦情や事故についても迅速に対応できる体制を構築すること。 イ 共同企業体等で応募する場合、アフターメンテナンス及び定期点検等について厚真町内の事業者が窓口となって迅速に対応できる体制を構築すること。
2	厚真町以外	ア 施工期間中の現場運営及び管理については、監理技術者または現場代理人が現場に常駐又は巡回し、苦情や事故についても窓口となって迅速に対応できる体制を構築すること。 イ アフターメンテナンス及び定期点検等について、初期対応を迅速(当日、翌日)に行なえる体制を構築すること。 ウ 施工の一部、又は資材、物品、食料等の購入について厚真町内の企業及び店舗を積極的に利用すること。

②設計者または単体企業の設計能力の要件（全てに該当すること。）

- ア 一級建築士又は二級建築士事務所登録をしていること。
- イ 業務処理責任者及び主任技術者を配置できること。
- ウ ZEHの設計にあたり、専門知識及び技術力を有していること。※(1)
- エ 寒冷地の木造住宅設計にあたり、企画力及び技術力、デザイン力を有していること。

※(1)：以下のいずれかを満たすこととする。

- ア B I S、B I S-E、B I S-M、ZEHプランナー等の資格保有者が所属している。
- イ ZEH、ZEB、北方型住宅等、認定長期優良住宅等の設計実績が有ること。
※ZEHには、ZEH+、HEAT20 認証住宅（G1～G3）、LCCM住宅を含む。
※ZEBには、Nearly、Ready、Orientedを含む。
※北方型住宅等は、北方型住宅2020、北方型住宅ZEROとする。
※認定長期優良住宅等は、認定長期優良住宅、認定低炭素住宅とする。

③工事監理者^{※(2)}または単体企業の工事監理能力の要件（全てに該当すること。）

・設計者または単体企業の設計能力の要件と同様とする。

※(2)：工事監理者は、設計者と同一の事業者が兼ねることを可とする。

④施工者または単体企業の施工能力の要件（全てに該当すること。）

ア 元請事業者として、直近3年以内(令和4年4月1日以降)にZEH水準^{※(3)}以上の性能を有する木造住宅の施工実績^{※(4)}（発注者は官民間問わず）が3棟以上あること。又は、元請事業者として、直近5年以内(令和2年4月1日以降)に厚真町発注の木造建築物（住宅・非住宅とも）の新築または改修施工実績^{※(4)}があること。

イ 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。

ウ 監理技術者及び主任技術者を3ヶ月以上の雇用関係のある者から専任で配置できること。

※(3)：ZEH水準とは、表－3に示す住宅とする。

※(4)：施工実績は、元請事業者（JVの場合は構成員も含む）として受注した工事で期間内の竣工棟数とする。

表－3 ZEH水準に該当する住宅

住宅の種別		性能等に関する概要
1	ZEH・ZEH+	I・II地域において国が定めるUa値及びBEIを満たし、かつ創エネにより年間の消費エネルギーと創出エネルギーの収支が実質0以下となる住宅
2	ZEH水準	I・II地域において国が定めるUa値及びBEIを満たし、創エネ設備を搭載することでZEHとなる水準の性能を有する住宅
3	認定長期優良住宅	I・II地域において国が定める認定基準を満たした長期優良住宅
4	HEAT20住宅	I・II地域において（一社）20年先を見据えた日本の高断熱住宅研究会が定める「HEAT20 G1～G3水準」の住宅シナリオに適合する住宅
5	北方型住宅	北海道が定める北方型住宅2020及び北方型住宅ZEROの基準に適合する住宅
6	認定低炭素住宅	I・II地域において国が定める認定基準を満たした低炭素住宅

(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。

第3章 提案の審査等

1. 審査体制

提案書の審査は、買取型子育て支援住宅整備事業公募型プロポーザル方式選定委員会（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、提案金額及び性能・技術導入、技術力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。また、提案金額及び定量的事項の審査において別紙「審査基準」第3章 第1段階審査の審査項目と評価方法で定める得点に満たない場合は、第1段階審査を不通過とする。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、選考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

選考委員会において、事業計画、個別テーマ、住戸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（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

ア 提案金額に関する評価 イ 性能・技術導入に関する評価 ウ 技術力の評価

(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 住戸計画の評価 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. 審査結果に対する質問・異議申し立てについて

町は、本プロポーザルにおいて、第1段階審査及び第2段階審査ともに審査結果に対する質問又は、異議申し立てについては、一切対応しないものとする。

8. 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、以下のとおり協定または契約を締結する。

①基本協定

町と優先交渉権者の双方で協議し、業務内容等の協議が整った際に「基本協定」を締結する。

②仮売買契約及び売買契約（本契約）

基本協定締結後、事業者は設計業務を行い、完了後に設計成果について町の検査を受けることとする。検査に合格の際、買取額を定め「仮売買契約」を締結し、厚真町議会において契約及び財産取得の承認議決を得る。議決後、「売買契約（本契約）」を締結し、工事着手とする。

③完成検査及び支払い

事業者は住宅の工事が完了した際、町に完成通知書を提出し、町の完成検査を受検すること。なお、支払いについては本要項の第1章 8. 町の支払いに関する事項のとおりとする。

9. 買取金額の基本的な考え方

- ①買取金額は、原則プロポーザル提案書において提示された金額とする。
- ②通常想定範囲の賃金・物価水準の変動があった場合も売買代金額の変更は原則認めない。
- ③以下に示す事由があった場合、町及び事業者で協議の上、買取価格の変更を行う場合がある。
(減額及び増額いずれも適用する。)
 - ア 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、買取金額が著しく不相当となった場合
 - イ 急激なインフレーションまたはデフレーション等により買取金額が不相当となった場合
 - ウ 地盤調査の結果、杭の長さ等に著しい変更が生じた場合

第4章 提案に関する条件等

1. 費用等の負担

本事業における、費用等の負担は以下のとおりとする。

ア 町の負担

- ①本事業で整備する住宅の買取代金
町は、本事業で整備する住宅が完成した際に完成検査を実施し、合格の場合に売買契約で定めた金額にて事業者へ代金を支払う。
- ②買取代金には別紙資料-1で示す成果品等を含む。
- ③補助金申請にかかる北海道との打合せ旅費等の経費一式（町職員分のみ）

イ 事業者の負担

- ①プロポーザル応募にかかる費用一式（提案書等の作成費用及び交通費等の経費一式）
- ②買取代金に含まれる成果品の作成にかかる費用以外で事業者が必要とする経費一式
- ③議会または補助金申請に際して、町が事業者へ提供を求める資料作成経費一式

2. 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) 完了・完成期限等について

- ①実施設計業務の完了
令和7年10月上旬
ただし、議会等の資料として使用が見込まれる設計図書については別途協議による。
- ②買取り住宅の完成
令和8年2月下旬 基準法完了検査受験・完成検査受験
令和8年2月28日（土）工事完了
- ③買取り住宅の引渡し
請求書提出後、町から支払いが行われた日を引渡し日とする。

(2) 設計及び工事監理業務・設計成果品等について

- ①設計及び工事監理業務は、**別紙資料－1**で示す業務内容及び成果品とする。
- ②事業者は、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、設計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) 施工・検査及び試験・工事成果品について

- ①施工に関する業務等については、**別紙資料－1**で示す業務内容及び成果品とする。
- ②各試験及び検査（地盤調査、気密測定、VOC測定、生コン受入等）については工事監理者、監理技術者または現場代理人のいずれかが立会または確認すること。
- ③事業者は、町の完成検査における指摘事項、是正事項について速やかに対応すること。
- ④事業者は、町担当者の現場確認等について容認及び協力すること。

(1) 業務範囲

業務区分	業務内容
設計業務	設計図、竣工図の作成
	設計内訳書の作成
	建築確認申請・完了検査業務（申請業務一式）
	設計性能評価（申請業務一式）、エネルギー収支に係る計算等
	設計根拠資料作成（数量・設備選定根拠・構造計算等）
	補助金申請協力業務（特例加算設計内訳書及び説明図作成）
工事監理業務	施工内容と設計内容の突合確認、指示・指導
	各種検査等の立会確認または、指示・指導
	施工状況の確認及び検査（配筋・金物・断熱・防腐処理等）
	工事監理報告の記録及び作成
施工業務	住宅の建築工事一式（建築・電気・機械・外構・再エネ）
	現場管理業務一式（工程管理、安全管理、発注業務、近隣対応等）
	設計者、工事監理者との打合せ
	各種検査等の立会確認
	工事成果品（工事記録、工事写真、取扱い説明書等）の作成・整理
	検査協力（完了検査、完成検査、町担当者の現場確認）
	視察・研修協力

(2) 成果品一覧

業務区分	成果品	数量	規格等
設計業務	① 設計図・竣工図	各2	A3 白焼き図及び製本＋CADデータ
	② 設計内訳書	1部	A4 ファイル綴じ
	③ 設計根拠資料	1部	A4 ファイル綴じ
	④ 特例加算設計内訳書	1部	A4 ファイル綴じ
	⑤ 特例加算説明図	1部	A4 ファイル綴じ＋CADデータ
	⑥ ①～⑤の電子データ	1セット	光学ディスク、メモリ等のメディアに保存格納
	⑦ 確認申請書等	1部	副本・確認済証・検査済証 原本
	⑧ 設計性能評価書	1部	原本
工事監理業務	① 工事監理報告書	2部	A4 ファイル綴じ・電子データ
	② 社内検査報告書	2部	A4 ファイル綴じ・電子データ
施工業務	① 住宅本体(外構等含む)	—	1工区：3棟3戸 2工区：2棟2戸
	② 工事記録・工事写真帳	1部	A4 ファイル綴じ・電子データ
	③ 各種試験報告書	各2	気密試験、VOC測定、地盤調査 原本
	④ 取扱い説明書	2部	A4 ファイル綴じ 原本・写し（管理用）
	⑤ 主要資材品質証明等	1部	断熱材・建具・木材・再エネ設備の仕様等が分かるもの
	⑥ 各保証書等	各1	A4 ファイル綴じ 原本

※CADデータは、原則dxf形式とすること。（jww形式も可とする。）

※設計内訳書、数量調書はMicrosoft Excelで作成すること。

※その他資料は、Microsoft Wordで作成すること。

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7年5月1日(木)～	・募集要項	○	
	・要求水準書	○	
	・審査基準	○	
	・様式集	○	
	【参考資料】		
	・北海道UD公営住宅整備指針（改訂版）	○	
	・北海道公営住宅UDガイドブック2018	○	
	・北方型住宅技術解説書	○	
	・隣地地盤調査データ（R6建設地調査データ）	○	
	・新築住宅の住宅性能表示制度かんたんガイド	○	
令和7年5月22日(木)	・募集要項等に関する質疑回答	○	

◇問い合わせ窓口

- ・募集要項等に関する質問事項の受付
- ・参加表明書の受付
- ・提案書の受付

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
TEL：0145-27-3179 / FAX：0145-27-2328
E-Mail：seisaku@town.atsuma.lg.jp
町ホームページ：<https://www.town.atsuma.lg.jp/office/>

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7年5月1日(木)	・募集要項等公表(町ホームページ) ・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7年5月16日(金)	・募集要項等に関する質問受付締切
3	令和7年5月22日(木)	・募集要項等に関する質問回答公表(町ホームページ) ・提案書受付開始
4	令和7年6月1日(日)	・参加表明書受付締切(持参の場合、5月30日17時)
5	令和7年6月6日(金)	・参加資格審査 審査結果通知書(メール送付)
6	令和7年6月23日(月)	・提案書受付締切
7	令和7年6月26日(木)	・第1段階審査 審査結果通知書(メール送付)
8	令和7年7月3日(木)	・第2段階審査 プレゼンテーション・ヒアリング
9	令和7年7月9日(水)	・優先交渉権者公表(町ホームページ)
10	令和7年7月18日(金)	・基本協定締結
11	令和7年7月下旬 ～令和7年10月上旬	・設計期間 ・各種申請等
12	令和7年9月上旬	・仮売買契約締結
13	令和7年9月下旬	・売買契約締結(厚真町議会で契約に関する承認議決後)
14	令和7年10月上旬 ～令和8年2月28日(土)	・住宅建設工事 ・建築基準法完了検査(令和8年2月下旬) ・町の完成検査(令和8年2月下旬)
15	令和8年3月中旬	・引渡し

※引渡しは、工事完了後に請求を受けてから町が事業者を支払いを行った日とする。

※8～13は、予定であり、変動する場合があります。

質 問 書

厚真町長 様

買取型子育て支援住宅整備事業（上厚真エコタウン）募集要項等について、次のとおり質問を提出します。

企 業 名 等		
質 問 事 項	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 質問は、簡潔かつ具体的に記入してください。

注2 質問は、この様式1枚につき1件とします。

注3 質問については、個別にはお答えしません。