

平成29年度第一回

釜石市建物提案型復興公営住宅買取事業

(東部地区浜町(仮称))

事業者募集要項

平成29年5月

岩手県釜石市

## 【目 次】

第 1	募集要項の定義	1
第 2	事業の内容	2
1	事業内容に関する事項	2
(1)	事業名称	2
(2)	事業に供される公共施設	2
(3)	公共施設の整備者の名称	2
(4)	事業の目的	2
(5)	事業方式	2
(6)	業務範囲	2
(7)	費用負担	3
(8)	事業期間	4
(9)	事業スケジュール	4
第 3	民間事業者の募集及び選定に関する事項	5
1	民間事業者の募集及び選定の方法	5
2	応募者の備えるべき参加資格要件	5
(1)	応募者の構成等	5
(2)	応募者の資格要件	5
(3)	応募者の共通の資格要件	7
(4)	応募書類等の受付日以降の取り扱い	8
3	募集手続等	8
(1)	募集要項等に関する質問及び回答・公表	8
(2)	応募書類の提出	8
(3)	応募に当たっての留意事項	9
4	選定事業者（優先交渉権者）の決定方法	10
(1)	審査に関する基本的な考え方	10
(2)	審査の概要	11
(3)	選定事業者の決定及び公表	11
第 4	公募に関する条件	12
1	復興公営住宅整備に関する事項	12
2	復興公営住宅買取に係る契約等に関する事項	12
3	復興公営住宅買取に係る契約額について	12
第 5	契約に関する基本的な考え方	13
1	契約協議	13
2	基本協定の締結	13
3	復興公営住宅譲渡契約等の締結	13
4	基本協定、復興公営住宅譲渡契約等に係る契約書作成費用	13
第 6	リスク分担等に関する事項	13
1	基本的考え方	13
2	予想されるリスクと責任分担	13
第 7	その他事業の実施に関し必要な事項	13
1	議会の議決	13
2	情報公開及び情報提供	13
3	手続きの取消し	13
4	本事業に関する市の担当部署	13
別紙 1	リスク分担表	14
別紙 2	街区配置図及び計画条件	17

## 第1 募集要項の定義

本募集要項は、釜石市（以下「市」という。）が実施する「平成29年度第一回釜石市建物提案型復興公営住宅買取事業（東部地区浜町（仮称）」（以下「本事業」という。）について、民間事業者の募集の手続き方法や内容を示すものである。

募集要項に添付されている次に掲げる書類も募集要項と一体のものとして、これらを「募集要項等」と定義する。なお、実施マニュアルと募集要項等とに相違がある場合は、募集要項等の規定を優先するものとする。

又、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質問・回答によることとする。

表 配布資料一覧

No.	名 称	内 容
1	事業者募集要項	本事業について、民間事業者の募集の手続き方法や内容を示すもの
2	別添資料① 「要求水準書」	本事業において民間事業者が実施する業務について、市が求める性能の水準を示すもの
3	別添資料② 「事業者選定審査基準」	本事業に係る契約の相手方を選定するための方法及び評価基準等を示したもの
4	別添資料③ 「応募提案書等作成要領（様式集）」	応募者の提出する提案書の書式
5	別添資料④ 「基本協定書（案）」	市と民間事業者が締結する基本協定の案
6	別添資料⑤ 「復興公営住宅譲渡契約書（案）」	市と民間事業者が締結する復興公営住宅譲渡契約書の案
7	別添資料⑥ 実施マニュアル	本事業の基本的な考え方や実施手順
	添付資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・案内図</li> <li>・参考敷地図</li> <li>・敷地周辺写真</li> <li>・上水道台帳</li> <li>・下水道台帳</li> <li>・敷設雨水幹管詳細図（横断図等）</li> <li>・東部地区復興基図</li> <li>・東部地区の3つのプロジェクト</li> <li>・東部地区全体図</li> <li>・津波災害一次避難場所エリア図(東部地区)</li> <li>・釜石市復興公営住宅設計ガイドライン</li> <li>・岩手県災害公営住宅設計標準</li> <li>・災害危険区域の指定区域を明らかにした図面（東部地区）</li> <li>・津波被災地域における土地利用に関するガイドライン</li> </ul>
	参考資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等整備事業対象要綱</li> <li>・公営住宅整備事業等補助要領</li> <li>・平成29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</li> <li>・[新旧] 住宅局所管事業に係る標準建設費等について</li> </ul>

## 第2 事業の内容

### 1 事業内容に関する事項

#### (1) 事業名称

平成29年度第一回釜石市建物提案型復興公営住宅買取事業（東部地区浜町（仮称））

#### (2) 事業に供される公共施設

復興公営住宅（付帯施設等を含む。以下「復興公営住宅等」という。）

#### (3) 公共施設の整備者の名称

釜石市長 野田 武則

#### (4) 事業の目的

本事業は、東日本大震災において甚大な被害を受けた中心市街地東部地区において、市が先導的に復興公営住宅の建設を通じて一早く市民に対し安心して豊かな生活が送れることを示すためのものである。又、市の施策であるフロントプロジェクトや近隣の復興公営住宅を含む、地域のコミュニティの活性化を目指した、市民に対する復興公営住宅の提案である。

なお、実施に当たっては、最近の被災地沿岸部を取り巻く建設市場状況を踏まえ、民間事業者から復興公営住宅等の整備計画の提案を受け、事業者を選定した後、事業者が設計及び建設した建物を市が買取る「建物提案型買取方式」とする。又、事業者選定に関しては、時間を短縮しながらも、参加する事業者を広く公募し、様々な提案を受けることができる「簡易公募型」プロポーザル方式を採用するものとする。

#### (5) 事業方式

ア. 本事業は、市が所有する敷地において、民間事業者から復興公営住宅等の整備計画の提案を受け、事業者が設計し、建設した建物を市が買い取る「建物提案型買取方式」により実施する。

イ. 市は、民間事業者の提案をもとに、本事業の事業者を選定し、選定された民間事業者(以下「選定事業者」という。)と基本協定を締結する。

ウ. 市は、基本協定締結後、選定事業者の提案をもとに、選定事業者と概算金額による譲渡契約を締結する。

エ. 基本協定締結後に、選定事業者は復興公営住宅等の建設に関する調査・設計等を実施する。造成工事が必要な場合は、選定事業者は造成工事もあわせて実施する。

オ. 選定事業者は、復興公営住宅等を建設し、完成後に市は選定事業者より、復興公営住宅等を買取る。

#### (6) 業務範囲

民間事業者が行う主な業務は次のとおりである。なお、業務の詳細については、別添資料①「要求水準書」に記載するものとする。

##### ① 復興公営住宅等の建設に関する調査・設計

- ・復興公営住宅等の基本設計及び実施設計
- ・建築確認申請等の各種申請手続き
- ・設計住宅性能評価の取得
- ・市が提出する交付金申請書類の作成支援
- ・その他事業の実施に必要な業務

##### ② 復興公営住宅建設敷地の造成等

- ・宅地造成工事

- ・その他土地の状況に応じた復興公営住宅等の敷地の整備に必要な業務
- ③ 復興公営住宅等の建設及び工事監理
  - ・近隣調査及び対策
  - ・復興公営住宅等の建設工事及び工事監理
  - ・建設住宅性能評価の取得
  - ・化学物質の室内濃度測定
  - ・住宅瑕疵担保履行法に基づく手続き
  - ・その他復興公営住宅等の整備に必要な業務
- ④ 復興公営住宅等の譲渡
- ⑤ 入居希望者並びに近隣居住者を対象とした説明会の実施
- ⑥ その他これらを実施する上で必要な関連業務

## (7) 費用負担

本事業における費用負担の概要は次のとおりである。

### 1) 市の負担

#### ① 復興公営住宅等の買取費

- ア. 設計費
- イ. 地中埋設物、土壌汚染等に関する調査・対策費
- ウ. 設計、建設住宅性能評価の申請費
- エ. 建築確認申請費
- オ. 工事監理費
- カ. 宅地造成費（提案内容によって、現況から新たな造成が必要な場合）
- キ. 復興公営住宅及び附帯施設建設費
  - ・建築工事費（特殊基礎工事費、仮設工事費、本体工事に伴う各種保険費用、化学物質の室内濃度測定にかかる費用を含む。）
  - ・電気設備工事費
  - ・機械設備工事費
  - ・外構工事費
- ク. その他、復興公営住宅等の設計や建設に係る費用
- ケ. 住宅瑕疵担保履行保険にかかる費用
- コ. 完成図書、引渡図書作成費用

### 2) 事業者の負担

- ア. 市が復興公営住宅を買い取るまでの間、事業実施に係る全ての費用を負担する。
- イ. 以下の費用は、民間事業者が負担する（提案価格、買取費には含まないもの）。
  - ・応募書類等の作成及び提出等、応募に関し必要な費用
  - ・市が手続きするために必要とする、国費の交付申請等のための資料、会計検査用資料作成費用及び入居希望者並びに近隣居住者に対する説明会資料作成費用

## (8) 事業期間

本事業の事業期間は、基本協定締結日から民間事業者が提案する復興公営住宅の市への引渡しが終了するまでの期間とする。引渡期限は民間事業者の提案に基づき市と民間事業者が協議して決定するが、原則として平成30年12月15日（金）までとする。

## (9) 事業スケジュール

本事業の予定スケジュールは、概ね次に示すとおりである。

基本協定締結以降のスケジュールは民間事業者の提案によるが、原則として平成30年12月15日（金）までに復興公営住宅の市への引渡しを終了すること。

日 程	内 容
平成29年5月29日（月）	実施方針、募集要項等の公表
平成29年5月29日（月）～ 平成29年6月9日（金）	募集要項等に関する質問受付
平成29年6月12日（月）	募集要項等に関する質問に対する回答・公表
平成29年5月29日（月）～ 平成29年6月16日（金）	参加表明書の受付期間
平成29年6月19日（月）	応募資格審査結果通知
平成29年6月20日（火）～ 平成29年6月30日（金）	提案の受付期間
平成29年7月3日（月）	第1段階（基本的事項）審査結果通知
平成29年7月10日（月）	第2段階審査 提案事業者への公開ヒアリング （プレゼンテーション、質疑応答） 選定事業者（優先交渉権者）の決定
} スケジュールは事業者の提案による  市と事業者が協議して決めた日 （ただし、遅くとも平成30年12月15日（金））	選定事業者（優先交渉権者）との事前協議 基本協定の締結 概算金額による譲渡契約書の締結 調査・設計、宅地造成等 建築工事着工 竣工（竣工検査、買取検査） 建物譲渡契約の締結  建物引渡完了

### 第3 民間事業者の募集及び選定に関する事項

#### 1 民間事業者の募集及び選定の方法

民間事業者の選定に当たっては、本事業の実施に係る対価の額及び提案内容を総合的に評価する簡易公募型プロポーザルによるものとする。

#### 2 応募者の備えるべき参加資格要件

##### (1) 応募者の構成等

ア. 応募者は、以下の要件を満たす企業（以下「構成員」という。）で構成されるグループとし、応募手続を代表して行う企業（以下「代表企業」という。）を定めるものとする。

ただし、(2) 応募者の資格要件 - ④その他 - イに該当する場合はこの限りでない。

イ. 応募者は、次の企業で構成するものとする。

(ア) 復興公営住宅を設計する企業（以下「設計企業」という。）

(イ) 復興公営住宅を建設する企業（以下「建設企業」という。）

(ウ) 復興公営住宅の工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）

ウ. 応募書類等の受付日後においては、原則として応募者の構成員の変更及び追加は認めないものとする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として応募者の構成員（ただし、代表企業を除く。）の変更・追加ができるものとする。

エ. 当該事業において、応募者の構成員は、他の提案を行う応募者の構成員になることはできないものとする。

オ. 応募者の構成員は、他の提案を行う応募者の構成員と資本関係又は人的関係において次の(ア)～(オ)のいずれかに該当する者でないこととする。

(ア) 他構成員の発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。

(イ) 他構成員の資本総額の 50%を超える出資をしていること。

(ウ) 他構成員が、発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。

(エ) 他構成員が、資本総額の 50%を超える出資をしていること。

(オ) 代表権を有する役員が、他構成員の代表権を有する役員を兼ねていること。

##### (2) 応募者の資格要件

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 設計企業

設計企業は、次のアからウのすべての要件を満たしていること。複数の設計企業で業務を分担する場合は、構成員のうち少なくとも 1 者がアからウのすべての要件を満たし、その他の者は、ア及びイの要件を満たすこと。

ア. 建築士法の規定による一級建築士事務所として登録を受けていること。

イ. 釜石市平成 27・28 年度市営建設工事等請負資格者名簿（業種：コンサル業務／建築）

若しくは、岩手県平成 28・29 年度建設関連業務競争入札参加資格者名簿（業種：建築）

に登録されたものであること。ただし、④その他 - イに該当する場合はこの限りでない。

ウ. 平成 14 年 4 月 1 日以降に元請けとして、一つの契約において延床面積 500 m<sup>2</sup>以上の建築物の新築工事又は改築工事に係る設計業務の実績を有すること。

## ②建設企業

建設企業は、次のアからウのすべての要件を満たしていること。2者以上でエの要件を満たす特定建設工事共同企業体（以下「共同企業体」という。）を結成する場合は、構成員のうち少なくとも1者が次のアからウのすべてを満たし、その他の者は、建設工事についてアの要件を満たしていること。

ア. 釜石市平成 27・28 年度市営建設工事等請負資格者名簿若しくは、岩手県平成 27・28 年度県営建設工事競争入札参加資格者名簿の建築一式工事に登録されたものであること。

イ. 平成 14 年 4 月 1 日以降に元請けとして、一つの契約において延床面積 500 m<sup>2</sup>以上の建築物の工事（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 項第五号に規定する主要構造部(以下、「主要構造部」という。）を施工したものに限る。）を施工した実績を有すること。共同企業体の構成員としての実績の場合は、当該共同企業体の形態は、共同施工方式によるもので、当該共同企業体の構成員としての出資比率が 20%以上であるものに限る。

ウ. 次の要件をすべて満たす建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 26 条第 2 項の規定による監理技術者を本業務に専任で配置できること。

(ア) 建設業法施行令（昭和 31 年政令第 273 号）第 27 条の 8 に定める一級建築施工管理技士若しくは建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 2 条第 1 項第二号に定める一級建築士の資格を有する者又は建設業法第 15 条第 2 号ハの規定による認定を受けた者であること。

(イ) 監理技術者又は主任技術者として延床面積 500 m<sup>2</sup>以上の建築物の工事監理（主要構造部を施工したものに限る。）をした実績を有すること。

エ. 共同企業体の結成に当たっては、次の要件をすべて満たしていること。

(ア) 共同企業体の代表者は、出資比率が構成員中最大である者であって単独の企業であること。

(イ) 共同企業体の経営形態は、共同施工方式によるものであること。

## ③工事監理企業

工事監理企業は、次のアからウの要件のすべてを満たしていること。なお、複数の工事監理企業で業務を分担する場合、すべての工事監理企業が次のすべての要件を満たしていること。

ア. 建築士法の規定による一級建築士事務所として登録を受けていること。

イ. 釜石市平成 27・28 年度市営建設工事等請負資格者名簿（業種：コンサル業務／建築）若しくは、岩手県平成 28・29 年度建設関連業務競争入札参加資格者名簿（業種：建築）に登録されたものであること。ただし、④その他 - イに該当する場合はこの限りでない。

ウ. 平成 14 年 4 月 1 日以降に元請けとして、一つの契約において延床面積 500 m<sup>2</sup>以上の建築物の工事監理の実績を有していること。

## ④その他

ア. 特定共同企業体を結成して参加する場合には、特定共同企業体協定書を締結すること。

イ. ①～③の要件をすべて満たしている建設企業で、釜石市平成 25・26 年度市営建設工事等請負資格者名簿若しくは、岩手県平成 25・26 年度県営建設工事競争入札参加資格者名簿の建築一式工事に登録されている者が設計、建設、工事監理を一括して行う場合に限り、釜石市平成 27・28 年度市営建設工事等請負資格者名簿（業種：コンサル業務／建築）若しくは、岩手県平成 28・29 年度建設関連業務競争入札参加資格者名簿（業種：建築）の資格を有していなくても資格要件を満たすものとする。



### (3) 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意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. 破産者で複権を得ない者
- キ. 建設業法第 28 条第 3 項又は 5 項の規定による営業停止命令を受けている者
- ク. 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の停止命令を受けている者
- ケ. 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
- コ. 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（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 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を含む。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（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）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（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認上の建築物の工事監理の実他の者は、建設工事について岩手県、県可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争応募資格の再認定がなされた場合を除く。
- サ. 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続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。
- シ. 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
- ス. 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
- セ. 釜石市建設工事等暴力団排除措置要綱（平成 14 年釜石市告示第 124 号）の別表に掲げる措置要件のいずれかに該当する者
- ソ. 「審査委員会」の各委員との資本関係又は人的関係において、次に掲げる(ア)から(オ)までのいずれかに該当する者
  - (ア) 委員が発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。
  - (イ) 委員が資本総額の 50%を超える出資をしていること。
  - (ウ) 委員が所属する企業が、発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。
  - (エ) 委員が所属する企業が、資本総額の 50%を超える出資をしていること。
  - (オ) 委員が役員又は従業員となっていること。

#### (4) 応募書類等の受付日以降の取り扱い

応募資格を有すると認められた応募者の構成員が、応募書類等の受付日以降に応募資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

- ア. 応募書類等の受付日から選定事業者決定日までの間に、応募者の構成員に応募資格要件を欠くような事態が生じた場合には、原則として失格とする。ただし、市がやむを得ないと認め、市の承認を条件として応募資格要件を欠く応募者の構成員（ただし、代表企業を除く。）の変更をする場合は、この限りでない。
- イ. 選定事業者決定日から基本協定の締結日までの間に、応募者の構成員に応募資格要件を欠くような事態が生じた場合には、市は基本協定を締結しないことがある。これにより基本協定を締結しない場合でも市は一切責を負わない。ただし、市がやむを得ないと認め、市の承認を条件として応募資格要件を欠く応募者の構成員（ただし、代表企業を除く。）の変更ができるものとし、市は変更後の応募者と基本協定を締結できるものとする。

### 3 募集手続等

#### (1) 募集要項等に関する質問及び回答・公表

募集要項等に記載の内容に関して、質問の受付及び回答の公表を以下の要領で行う。

受付期間：平成 29 年 5 月 29 日（月）～平成 29 年 6 月 9 日（金）午後 5 時<必着>

提出方法：質問の内容を簡潔にまとめ、「募集要項等に関する質問書」（様式 1-1）に記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出

提出先：釜石市復興推進本部復興住宅整備室 jutaku@city.kamaishi.iwate.jp

回答の公表：平成 29 年 6 月 12 日（月）に釜石市ホームページにて公表

#### (2) 応募書類の提出

応募書類は、釜石市復興住宅整備室に持参又は郵送にて提出すること。電送（ファックス）による提出は認めない。受付は、午前 10 時から午後 5 時までとする。ただし、正午から午後 1 時までの間、日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日を除く。

##### ① 参加表明書及び応募資格の適性審査に関する書類

受付期間：平成 29 年 5 月 29 日（月）～平成 29 年 6 月 16 日（金）午後 5 時<必着>

提出部数：正 1 部、副 1 部

※提出後、本業務への参加を辞退する場合は、速やかに辞退届を提出すること（様式は任意）。

様式	名称	備考
2-1	参加表明書	提案書提出前に提出
2-2	委任状	グループの代表者への権限の委任
2-3	参加者構成概要表	—
2-4	参加構成企業連絡先一覧	—
2-5	設計企業に関する資格確認調書	企業、業務実績、予定管理技術者の要件等を確認
2-6	建設企業に関する資格確認調書	
2-7	工事監理企業に関する資格確認調書	
—	納税証明書（発行の日から 3 箇月以内のもの） ・「法人税」及び「消費税及地方消費税」について未納税額のない証明（その 3 の 3） ・「法人事業税」	全ての構成員分提出

## ② 提案書

受付期間：平成29年6月20日（火）～平成29年6月30日（金）午後5時<必着>

提出部数：正1部、副10部

審査委員会：平成29年7月10日（月）

	名 称	備 考
3-1	提案書提出書	—
3-2	基本的事項の適格審査チェックリスト	—
3-3	価格提案書	建物の提案額や内訳等を記載
3-4	事業計画に関する提案書	事業実施体制、工程計画上の工夫、リスク管理計画等についての提案を記載
3-5	施設計画に関する提案書	計画コンセプト、配置計画、住棟・住戸計画、景観計画、高齢者等への配慮、コミュニティ形成、環境負荷低減・ライフサイクルコストの低減等についての提案を記載
3-6	事業工程表	—
3-7	建築計画概要書	提案建物の諸元等
4-1	設計図書（表紙）	—
4-2	全体配置図（縮尺 1/200）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅、付帯施設、外構及び周辺道路を図示すること。</li> <li>・公営住宅は1階平面図とし、公営住宅平面図には住戸タイプ・床面積を記載すること。</li> <li>・公営住宅平面図は各住戸の界壁が記載されていればよい。</li> </ul>
4-3	平面図（縮尺 1/200）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅の基準階平面図を図示すること。</li> <li>・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示すること。</li> <li>・平面図には室名・住戸タイプ・床面積を記載すること。</li> <li>・壁については、各住戸の界壁が提示されていればよい。</li> </ul>
4-4	断面図（縮尺 1/200）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断面位置は任意とし、2面以上とする。</li> <li>・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示すること。</li> <li>・切断位置が分かるようキープランをつけること。</li> <li>・断面図には住戸タイプ・床面積を記載する必要はない。</li> <li>・壁については、各住戸の界壁が提示されていればよい。</li> <li>・高さ、敷地断面や敷地外からの斜線制限を記入し、建築基準法第56条の規定を満たしていることを表すこと。</li> </ul>
4-5	立面図（縮尺 1/200）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2面以上とする。</li> <li>・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示すること。</li> </ul>

## (3) 応募に当たっての留意事項

## ア. 本件募集要項の承諾

応募者は、募集要項の記載内容を承諾の上、応募すること。

## イ. 費用負担等

応募書類等の作成及び提出等応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とする。

## ウ. 公正な応募の確保

応募者は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（昭和 23 年法律第 54 号）に抵触する行為を行ってはならない。又、公正に公募を執行できないと認められる場合又はその恐れがある場合は、当該応募者を参加させず、又は公募の実施を延期し、若しくは取り止めることがある。

なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

#### エ. 公募の中止・延期

公募が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、公募の実施を延期し、若しくは取り止めることがある。

#### オ. 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

- (ア) 応募資格がない者による応募
- (イ) 代表企業以外の者による応募
- (ウ) 応募書類等に虚偽の記載をした者による応募
- (エ) 記名押印のない提案書による応募
- (オ) 誤字、脱字等により意思表示が不明確な応募
- (カ) 応募者及びその代理人のした二つ以上の応募
- (キ) その他募集に関する条件に違反した応募

#### カ. 応募書類等は返却しない。

#### キ. 本件事業に関する提案内容を記載した提案書（事業提案）の取扱い

##### (ア) 著作権

本事業に関する提案書（事業提案）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市が必要と認める時には、市は提案書（事業提案）の全部又は一部を使用できるものとする。

##### (イ) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、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。

##### (ウ) 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、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。

##### (エ) 応募書類等の変更禁止

応募書類等の変更はできない。ただし、提案書（事業提案）における誤字等の修正についてはこの限りでない。

##### (オ) 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、単位は計量法に定めるもの、通貨は円、時刻は日本標準時とする。

## 4 選定事業者（優先交渉権者）の決定方法

選定事業者（優先交渉権者）の決定方法は簡易公募型プロポーザル方式とし、審査は市が応募資格を有すると認めた者について、別添資料②「事業者選定審査基準」に基づき応募書類により行う。

### (1) 審査に関する基本的な考え方

市は、本事業において簡易公募型プロポーザル方式により公募を実施するに際し、中立かつ公正な事業者選定が行われるよう意見聴取を行うことを目的として、審査委員会を設

置する。

市は、審査委員会の審査結果に基づき選定事業者を決定する。ただし、応募者が故意に委員に接触し、不正行為を行ったと認められる場合は、選定対象から除外することとする。

なお、民間事業者の募集、審査及び選定事業者の決定の過程において、応募者が無い、あるいは、いずれの応募者も事業目的の達成が見込めない等の理由により、本事業を民間事業者が実施することが適当でないと判断された場合には、選定事業者を決定せず、その旨を速やかに公表する。

## (2) 審査の概要

審査においては、先ず市が、資格要件の適格審査、基本的事項の適格審査、買取価格等の適格審査を行い、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。

次いで審査委員会は、公開ヒアリングとし、事業計画に関する定性的事項の審査、施設計画に関する定性的事項の審査、さらに定量的事項の審査を行う。

## (3) 選定事業者の決定及び公表

### ①選定事業者の決定

市は、(2)の審査結果を踏まえて、上位評価者より選定事業者（優先交渉権者）及び次点の事業者として決定する。

### ②結果及び評価の公表

選定結果は、事業者決定後、応募者の代表企業に文書で通知し、併せて選定結果を釜石市のホームページ上で公表する予定である。なお、電話等による問合せには応じない。

## 第4 公募に関する条件

### 1 復興公営住宅整備に関する事項

復興公営住宅の整備条件については、別添資料①「要求水準書」によるものとする。

### 2 復興公営住宅買取に係る契約等に関する事項

復興公営住宅買取の契約の考え方については、別添資料④「基本協定書（案）」、別添資料⑤「復興公営住宅譲渡契約書（案）」によるものとする。

### 3 復興公営住宅買取に係る契約額について

復興公営住宅及び附帯施設建設費については、国が示す標準建設費※を上限に、民間事業者の提案価格による。なお、最終的な契約に当たっては、民間事業者が作成した実施設計図書及び内訳明細書を基に、市が標準建設費に関し精査し、標準建設費を超えないことを確認する。

※標準建設費とは、公営住宅法（昭和26年法律第193号）、住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）等の規定による住宅局所管事業についての国の補助金額の算定の基準となる建設費で国土交通大臣が定める。なお、平成29年度の標準建設費においては「平成29年度における住宅所管事業に係る標準建設費等について（平成29年3月31日付け国住備第477号、国住整第45号、国住市第130号）」を適用する。

参考：平成25年度竣工の災害公営住宅の標準建設費（岩手県及び釜石市直接建設）

	敷地面積	構造階数	戸数	標準建設費額		
				a 主体附帯工事費	b 特例加算	a+b 標準建設費
A 団地	1,536 m <sup>2</sup>	RC造 5階建	34戸	451,894千円 (公営住宅法戸当たり 平均面積：83.2 m <sup>2</sup> /戸) (地区区分：多雪寒冷、Ⅱ)	140,907千円 (特殊基礎工事費、EV 設置工事費、消防用設備 工事費、特殊屋外附帯工 事費、その他特別工事 費、集会所整備費)	592,801千円 (17,435千円/ 戸)
B 団地	3,025 m <sup>2</sup>	RC造 5階建	32戸	436,160千円 (公営住宅法戸当たり 平均面積：93.8 m <sup>2</sup> /戸) (地区区分：多雪寒冷、Ⅲ)	164,950千円 (特殊基礎工事費、EV 設置工事費、消防用設備 工事費、特殊屋外附帯工 事費、その他特別工事 費、集会所整備費)	601,110千円 (18,784千円/ 戸)
C 団地	1,426 m <sup>2</sup>	RC造 4階建	13戸	177,177千円 (公営住宅法戸当たり 平均面積：93.8 m <sup>2</sup> /戸) (地区区分：多雪寒冷、Ⅲ)	97,763千円 (特殊基礎工事費、特別 規模増工事費、EV設置 工事費、消防用設備工事 費、高齢者等向け特別設 備等工事費、雪害防除工 事費、特殊屋外附帯工事 費、作業所設置工事費、 その他特別工事費)	274,940千円 (21,149千円/ 戸)

## 第5 契約に関する基本的な考え方

### 1 契約協議

市は、提案内容に基づき、選定事業者（優先交渉権者）と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、選定事業者と基本協定及び譲渡契約を締結するものとする。

### 2 基本協定の締結

選定事業者（優先交渉権者）に選定された後、事業内容について事前協議を行った後に基本協定を締結する。

### 3 復興公営住宅譲渡契約等の締結

市と選定事業者は、基本協定締結後、認定事業者の提案をもとに、選定事業者と概算金額による譲渡契約を締結する。又、市は、選定事業者との契約の締結に際し、契約締結までの間に、提案内容に応じた文言への修正を行うことは可能であることとする。

### 4 基本協定、復興公営住宅譲渡契約等に係る契約書作成費用

契約内容の検討に係る民間事業者側の弁護士費用、印紙代など、契約書の作成に要する費用は、民間事業者の負担とする。

## 第6 リスク分担等に関する事項

### 1 基本的考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、リスクを適正に分担することにより、市にとってより低廉で良質な復興公営住宅の提供が受けられることを前提とする。

### 2 予想されるリスクと責任分担

市と民間事業者の基本的なリスク分担の考え方については、別紙「リスク分担表」に記載の通りであり、詳細は別添資料④「基本協定書（案）」、別添資料⑤「復興公営住宅譲渡契約書（案）」に記載のとおりである。

## 第7 その他事業の実施に関し必要な事項

### 1 議会の議決

本事業の買取りについては、釜石市議会の本事業に関する議案の可決をもって確定する。

### 2 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、釜石市のホームページ等を通じて適宜行う。

### 3 手続きの取消し

釜石市一般会計予算案が可決されなかった場合等にあつては、本件に係る手続きを取止めることがある。

### 4 本事業に関する市の担当部署

釜石市復興推進本部復興住宅整備室

TEL：0193-22-2111（内線 433）

FAX：0193-22-9505

電子メールアドレス：[jutaku@city.kamaishi.iwate.jp](mailto:jutaku@city.kamaishi.iwate.jp)

ホームページアドレス：<http://www.city.kamaishi.iwate.jp/>

## 別紙1 リスク分担表

	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
共通	提供した情報リスク	募集要項等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○		
	契約リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	○	△	
		上記以外の市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	政治・行政 リスク	本事業に直接的影響を及ぼす市に関わる政策の変更・中断・中止	○	
			法制度 リスク	事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立	○
		許認可 リスク	上記以外の法令の変更		○
			事業者の必要な許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○
		税制度 リスク	市の事由による事業者の許認可取得遅延	○	
			消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	○	
			法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		○
			建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（復興公営住宅の市への所有権移転前）		○
			事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	○	
		上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		○	
	社会 リスク	住民対応 リスク	入札説明書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 リスク	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
		環境問題 リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、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	市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、通常の見込み可能な範囲を超えるもの	○	△		

○：主負担（リスクが顕在化した場合に原則として負担を行う）

△：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、又は限定的に負担を行う）



	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				市	事業者
共通	経済 リスク	資金調達 リスク	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
		金利 リスク	金利変動		○
		物価 リスク	インフレ・デフレ	○	
公 営 住 宅 整 備	発注者責任リスク		市の指示の不備、変更による契約内容の変更	○	
			事業者の指示・判断の不備、変更による契約内容の変更		○
	測量・調査リスク		市が実施した測量・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		○
			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	○	
	設計変更リスク		市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
			事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
			事業者側の開発の影響によるもの		○
	用地の確保リスク		事業用地の確保に関するもの	○	
			事業用地以外で事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク		文化財に関するもの	○	
			土壌汚染に関するもの	○	
			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	○	
	工期変更 (工事遅延) リスク		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	○	
			事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延		○
建設コスト (工事費増大) リスク		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○		
		上記以外の事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大		○	
建設物価変動リスク		建設物価の価格変動に関するもの	△	○	

○：主負担（リスクが顕在化した場合に原則として負担を行う）

△：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、又は限定的に負担を行う）

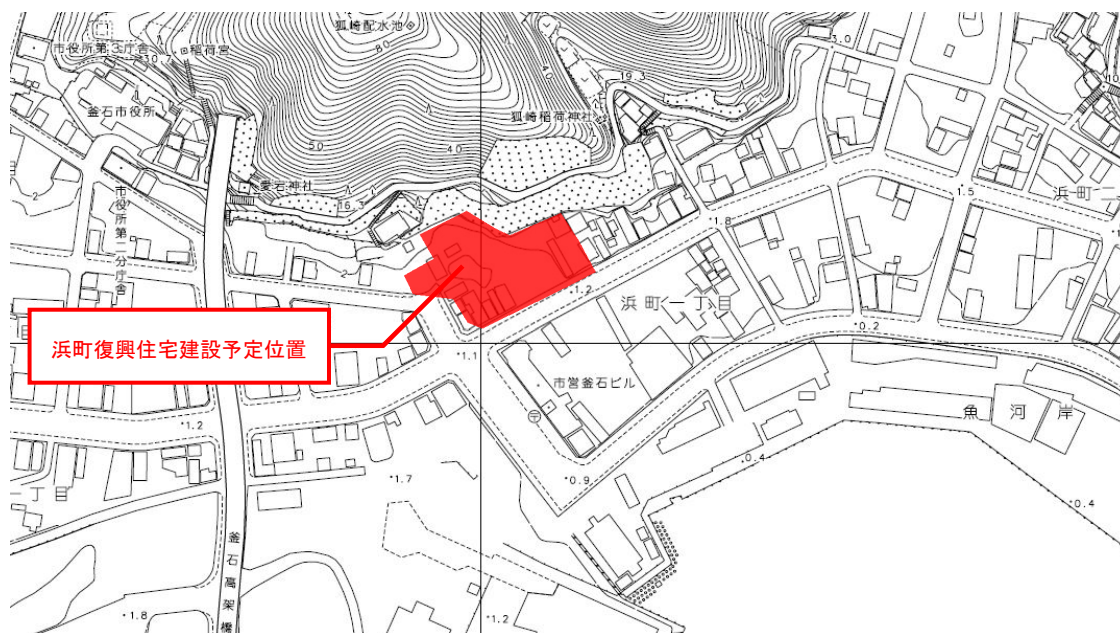
	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
公 営 住 宅 整 備	工事監理リスク	工事監理の不備によるもの		○
	住民対応リスク	建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの		○
	警備リスク	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○
	第三者の使用に伴うリスク	請負人の使用に関するもの		○
	要求水準未達成リスク	施設完成後、市による検査で発見された要求水準の不適合・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	公営住宅整備費の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
	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		市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		○
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		○

○：主負担（リスクが顕在化した場合に原則として負担を行う）

△：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、又は限定的に負担を行う）

## 別紙２ 街区配置図及び計画条件

## ■ 街区配置図



## ■ 計画条件

東部地区浜町（仮称）	
地名地番	釜石市浜町一丁目40-1 他
敷地面積	3,644.90㎡
用途地域等	都市計画区域内 商業地域（建ぺい率：80%容積率：400%） 近隣商業地域（建ぺい率：80%容積率：300%） 戦災復興地区 一団地の津波防災拠点市街地形成施設（東部地区） 急傾斜地崩壊危険区域
防火指定	準防火地域
道路	西側：都市計画道路只越鳥ヶ沢線 幅員：20m （建築基準法第42条第1項第4号道路指定予定） 南側：都市計画道路釜石駅前線 幅員：15m （建築基準法第42条第1項第4号道路指定予定）
インフラ設備	給水管・公共下水・ガス・電気
日影規制	なし
その他	予定着工可能日：平成30年1月