

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))

別添資料⑥ 実施マニュアル

平成29年5月

岩手県釜石市

【目次】

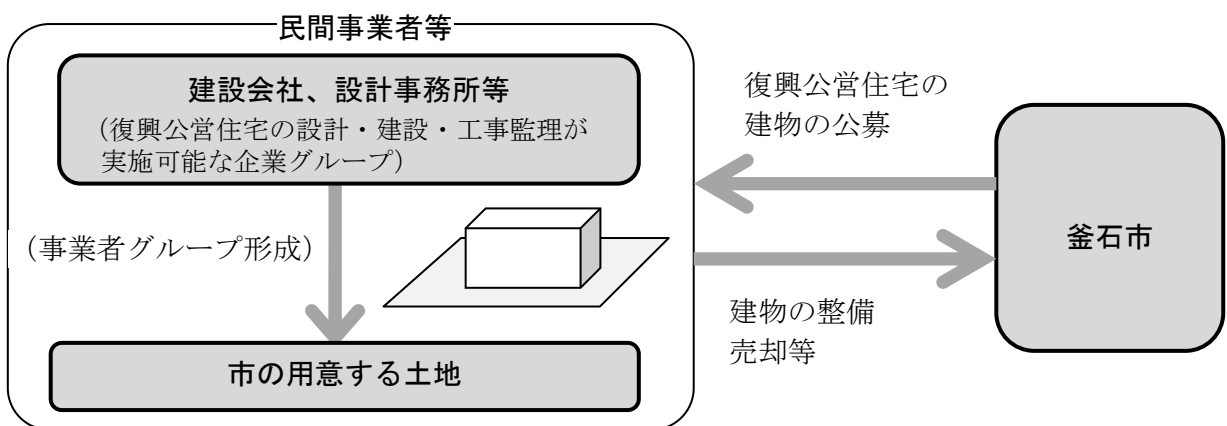
1. 本マニュアルの位置づけ.....	1
2. 建物提案型復興公営住宅買取事業とは.....	1
3. 事業者の業務範囲.....	1
4. 買取価格と費用負担.....	1
5. 応募者の主な資格・構成要件.....	2
6. 復興公営住宅の主な条件.....	2
7. 事業手順の解説.....	3
STEP 1 事業者募集要項の公表.....	4
(1) 事業者募集要項の公表.....	4
STEP 2 募集・提案書受付.....	4
(1) 募集要項等への質疑受付・回答.....	4
(2) 参加表明書・応募資格の適性審査に関する書類の提出.....	4
(3) 提案書の提出.....	4
STEP 3 事業者選定.....	4
(1) 審査の実施・事業者の選定.....	4
(2) 審査結果の公表・事業者への通知.....	5
(3) 基本協定及び概算金額による譲渡契約の締結.....	6
STEP 4 設計・調査業務等.....	6
(1) 調査・設計の実施.....	6
(2) 事業計画書の作成、買取価格の精査.....	7
(3) 工事着手の承諾.....	7
STEP 5 工事業務～引渡し.....	7
(1) 工事業務・工事監理業務の実施.....	7
(2) 竣工検査の実施.....	8
(3) 買取検査の実施.....	8
(4) 建物売買契約の締結.....	8
(5) 引渡し・買取代金の支払い.....	8
(6) 会計検査の支援.....	9

1. 本マニュアルの位置づけ

- ・本マニュアルは、釜石市が実施する「建物提案型復興公営住宅買取事業」の基本的な考え方や実施手順等を示すものである。
- ・なお、本マニュアルは、事業の基本的な考え方や実施手順を示したものであり、詳細な公募条件は、募集要項等による。

2. 建物提案型復興公営住宅買取事業とは

- ・「建物提案型復興公営住宅買取事業」とは、東日本大震災により住宅を失った被災者の居住の安定の確保を図る復興公営住宅の建設に当たって、住宅を建設する民間事業者等（民間の建設会社等）が市の用意する用地に住宅を建設し、完成後に復興公営住宅として市が買取る事業である。



3. 事業者の業務範囲

- ①復興公営住宅等の建設に関する調査・設計（各種申請業務含む。）
- ②復興公営住宅建設敷地の造成等（必要に応じて）
- ③復興公営住宅等の建設・工事監理
- ④復興公営住宅等の譲渡
- ⑤その他これらを実施する上で必要な関連業務

4. 買取価格と費用負担

①復興公営住宅買取に係る契約額

- ・復興公営住宅及び附帯施設建設費は、国が示す標準建設費を上限に、買取価格は、民間事業者等の提案価格による。なお、最終的な契約に当たっては、民間事業者等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。

②建物買取額に含まれる内容

- (ア) 民間事業者等が実施する各種測量・試験費、設計費、工事監理費等の必要な経費等

- (イ) 工事費：特殊基礎工事費、建築工事費、屋外附帯施設工事費、外構工事費、設備工事費、電波障害対策工事費、各種負担金等で建設に必要なもの

③事業者の負担

- ・民間事業者等は市が復興公営住宅を買取るまでの間、事業実施に係る全ての費用を負担する。

5. 応募者の主な資格・構成要件

応募者の主な資格・構成要件については、「事業者募集要項」に定めるものとする。

- ①応募者は、以下の業務が実施可能な企業・個人で構成されるグループであること。
 - (ア) 公営住宅の設計を行う企業（以下「設計企業」という。）。一級建築士事務所登録されていること。
 - (イ) 公営住宅の建設を行う企業（以下「建設企業」という。）。建設企業の内一社は、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ていること。
 - (ウ) 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。）。一級建築士事務所登録されていること。
- ②設計企業、建設企業、工事監理企業は、一つの契約において、延床面積 500 m²以上の建築物の設計・建設・工事監理等の実績を有すること。
- ③設計企業、工事監理企業は、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）に登録されていること。ただし、同一企業が施工、設計及び工事監理を一括して行う場合、釜石市平成 25・26 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 26・27 年度建設関連業務競争入札参加資格者名簿（業種：建築）の登録であっても可とする。
- ④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ない者
- ⑤民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）及び会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）による再生又は再生の手続き中でないこと。
- ⑥暴力団関係者が関与していないこと。

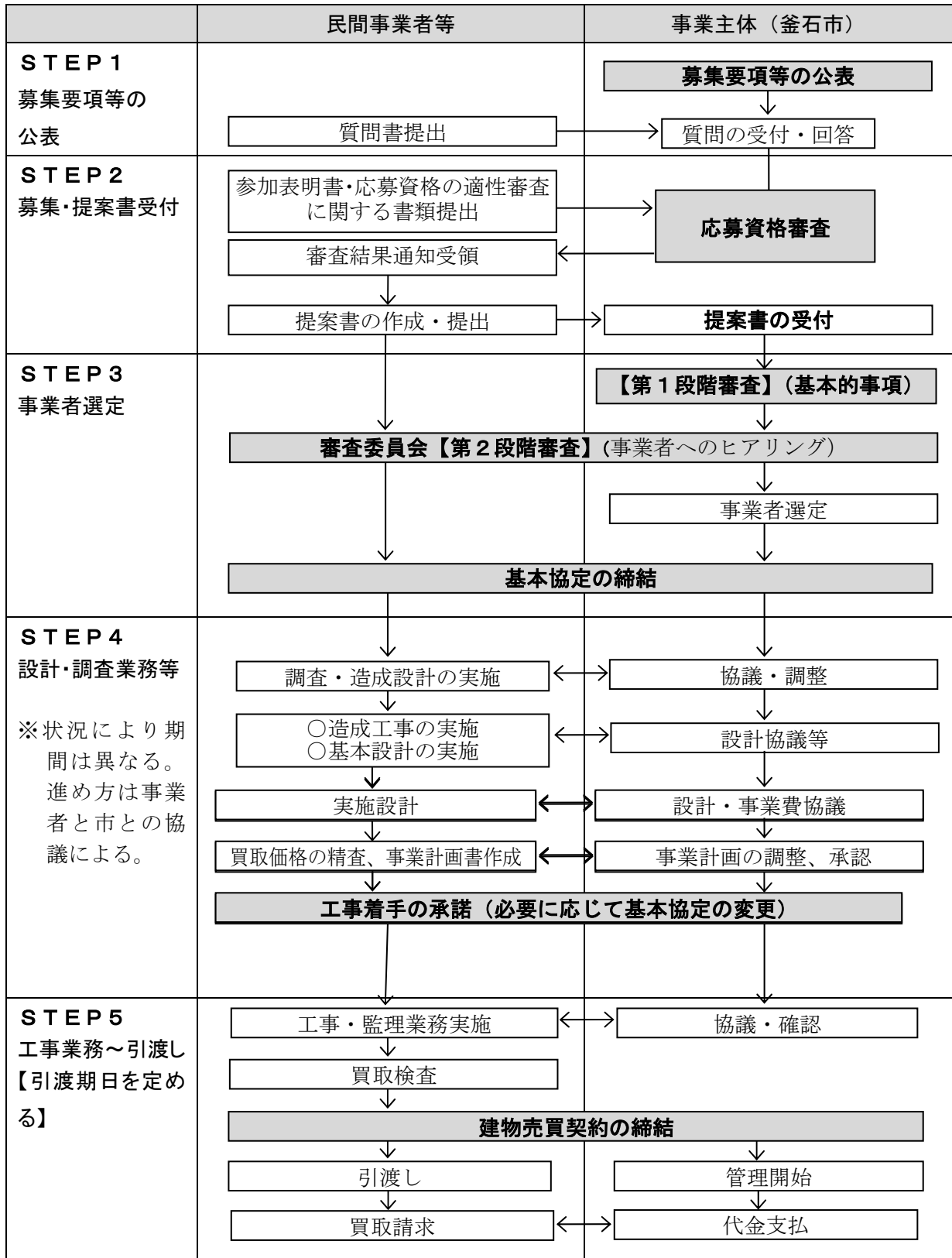
6. 復興公営住宅の主な条件

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」に定めるものとする。

- ①復興公営住宅の設計・工事に当たっては、公営住宅法、建築基準法等の各種法令や岩手県や釜石市の条例・基準等を遵守すること。又、公共住宅事業者等連絡協議会編「公共住宅建設工事共通仕様書」などの最新版の仕様書に基づくこと。
- ②復興公営住宅の設計・建設に当たっては、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）に基づく設計及び建設住宅性能評価を取得すること。要求性能は、岩手県災害復興公営住宅設計標準に基づき、要求水準書に設定する。
- ③復興公営住宅の設計に当たっては、「釜石市復興公営住宅ガイドライン」の内容を遵守すること。
- ④民間事業者等は、工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、市に報告すること。
- ⑤民間事業者等は、住宅瑕疵担保履行法に基づき保険加入又は供託の手続きを行うこと。

7. 事業手順の解説

・本事業の流れは概ね以下に示すとおり。



STEP 1 事業者募集要項の公表

(1) 事業者募集要項の公表

- ・市は事業者の選定に当たって、実施方針に基づき作成した募集要項及び関連書類を公表する。
- ・募集要項は、釜石市復興住宅整備室ホームページ内に掲載し、ホームページからのダウンロードにより、民間事業者等が取得できるようにする。

STEP 2 募集・提案書受付

(1) 募集要項等への質疑受付・回答

- ・市は、募集要項等の公表後に、民間事業者等に応募・提案してもらうに当たって、一定期間質問を受け付ける。
- ・民間事業者等からの質問等の受付は、釜石市復興住宅整備室への電子メールにて行う。
- ・集まった質問等は市で回答を作成後、釜石市復興住宅整備室のホームページ内への掲載等により、民間事業者全体に幅広く公表する。

(2) 参加表明書・応募資格の適性審査に関する書類の提出

- ・民間事業者等は、本事業に参加する場合、期日までに応募提案書等作成要領（様式集）に定める様式にて、参加表明書を釜石市復興住宅整備室に提出する。
- ・受付に当たっては、市は必要な書類・部数が揃っているか確認し、不足がある場合は、提出を受け付けない。

(3) 提案書の提出

- ・民間事業者等は、募集要項等に示す条件を踏まえ添付する様式等を用いて、提案書を作成し、提出期間内に、釜石市復興住宅整備室に持参にて提出する。提案書の作成に当たっては要求水準書や応募提案書等作成要領を参照とする。
- ・受付に当たっては、市は必要な書類・部数が揃っているか確認し、不足がある場合は、提出を受け付けない。

STEP 3 事業者選定

(1) 審査の実施・事業者の選定

1) 審査方法

- ・提案書の審査は、以下の手順に基づき第1段階審査と第2段階審査の2段階で実施する。

2) 第1段階審査

- ・第1段階審査は、応募のあった全ての提案を対象に、基本的事項の適格審査、買取価格等の適格審査を実施する。
- ・審査については、要件を満たしているかを事務的に判断することから、審査委員の意見は求めず、担当部署での審査とする。
- ・審査の結果、一つでも不満足のものがある提案は失格とする。
- ・審査の結果通知は、提案書の提出があった代表企業に対し、個別に送付する。

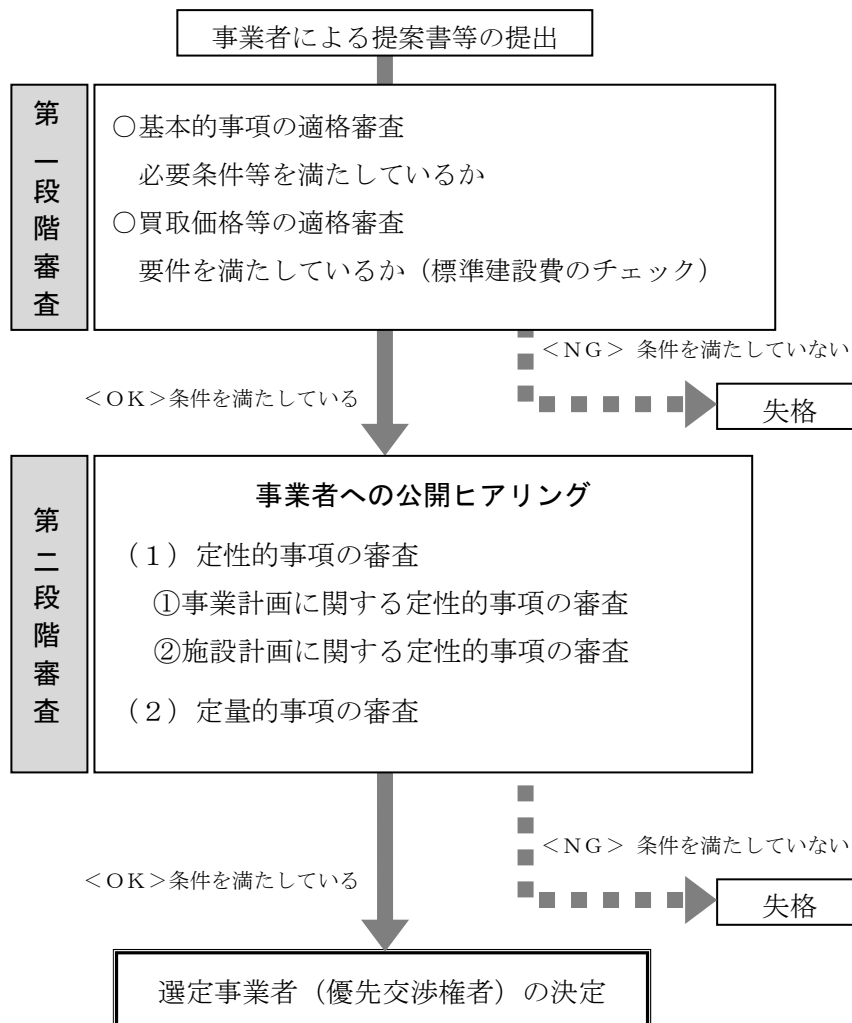
3) 事業者ヒアリング

- ・第2段階審査は、提案事業者への公開ヒアリング（プレゼンテーション 15 分、質疑応答 20 分）を行い、①定性的事項の審査、②定量的事項の審査を行う。
- ・①定性的事項の審査については、事業計画、施設計画について、評価項目・配点を定め審査する。
- ・②定量的事項の審査については、建物の金額について審査する。

4) 事業者（優先交渉権者）の選定

- ・事業者ヒアリングと第2段階審査の結果を踏まえ、総合的に評価の高い事業者から優先交渉権者と次点の事業者を選定する。
- ・選定された事業者には、市より事業者内定通知を送付する。

■ 審査フロー



(2) 審査結果の公表・事業者への通知

- ・審査結果については、公平性を期するために、釜石市復興住宅整備室のホームページ等で、審査の経過・審査方法・審査結果について公表する。
- ・並行して、応募のあった全ての民間事業者等に、選定・非選定の旨を記す通知を送付する。
- ・なお、選定されなかった応募者から、非選定理由の照会があった場合は、理由等の説明を書面等により民間事業者等へ送付する。

(3) 基本協定及び概算金額による譲渡契約の締結

- ・選定された事業予定者（優先交渉権者）と基本協定書案を基に協定内容を詳細に協議した上で、基本協定を締結する。
- ・又、選定されなかった他の民間事業者等との間で不公平な取扱いとならないように、基本的な事業条件（主な計画条件等）については原則として変更はしない。
- ・基本協定の締結後、選定された事業予定者（優先交渉権者）と市は、事業予定者の提案をもとに、概算金額による譲渡契約を締結する。
- ・優先交渉権者と市との交渉において、何らかの理由で交渉が決裂したものと市が判断した場合、以降の交渉権は次点の事業者が持ち、市と基本協定締結に向けて協議を行う。又、次点の事業者との交渉が成立せず、基本協定の締結に至らなかった場合、市は本事業を取りやめる。

※基本協定に明示する買取価格は民間事業者等による提案価格と記載するが、事業者による実施設計後に積算結果等を元に買取価格の調整を行った場合は、協定内容を変更することがある。

STEP 4 設計・調査業務等

(1) 調査・設計の実施

- ・民間事業者等は、提案内容に応じて、必要な調査・設計を実施する。以下は、造成工事が必要な場合の進め方の例を解説する。実際の手順については、民間事業者等の提案に基づき決定する。

1) 調査・測量等

- ・民間事業者等は、各種必要な調査・測量等を実施する。業務の内容は民間事業者等からの提案内容を元に、市と事業者が協議し、決定する。
- ・民間事業者等は、電気、電話、ガス、上・下水道及び電波障害対策等に関する調査や各々の関係機関と必要な協議・調整を行う。

2) 宅地造成の設計等

- ・民間事業者等は提案の内容に応じて、調査・測量の結果に基づき宅地造成設計を実施する。

3) 復興公営住宅の基本設計、住民説明等

- ・民間事業者等は、復興公営住宅等の基本設計図書等を関係法令、要求水準書及び提案書等に基づいて作成し、内容について市の承諾を得る。
- ・民間事業者等は、設計に当たって、業務の進捗状況に応じて設計図書の確認を受けるなど、市と十分に打ち合わせを行う。
- ・民間事業者等は、計画及び業務の実施に際して、開発許可等が必要な場合は関係官公署と適宜これらに関する協議及び調整を行う。
- ・民間事業者等は、必要に応じて入居予希望者等に対し、説明会を実施する。

4) 造成工事の実施

- ・民間事業者等は、宅地造成の設計内容に基づき、敷地の造成工事を実施する。又、敷地の状況に応じて必要な業務（地質調査や土壌調査結果等に応じて、地盤改良や土壌汚染対策等）がある場合は、造成工事と並行し、実施する。

5) 復興公営住宅の実施設計、各種申請・許認可等

- ・民間事業者等は、復興公営住宅等の実施設計図書等を関係法令、要求水準書及び基本設計図書等に基づいて作成し、内容について市の承諾を得る。
- ・民間事業者等は、当該施設の着工までに、建築確認申請等の各種許認可・申請手続きを済ませた上で市に設計図書等を提出する。

6) 設計住宅性能評価の申請

- ・民間事業者等は、市が示す要求性能を満たすように、品確法に基づき性能表示を行い、指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書の交付を受ける。

(2) 事業計画書の作成、買取価格の精査

- ・実施設計終了後に、民間事業者側で実施設計に基づき買取価格を精査する。市は、事業計画書（設計図、数量内訳書、積算等）の提出を民間事業者等より受け、必要に応じて内容の調整を行う。
- ・民間事業者等は、市が実施する東日本大震災復興交付金申請書関係書類の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠に係る各種資料の作成等、市の支援を行うこと。

(3) 工事着手の承諾

- ・市は、交付金交付決定後に庁内で住宅取得について決済をとる。その後、民間事業者等に対して工事着手を承諾する旨を通知する。
- ・工事着手に当たって、双方での取り決めを改めて明確にするために、必要に応じて協定を変更する場合がある。

STEP 5 工事業務～引渡し**(1) 工事業務・工事監理業務の実施****1) 工事着手前の工程・体制等の確認**

- ・民間事業者等は、工事着手前に施工計画書、工事工程・許認可取得、施工体制等について、市に資料の提出・報告をする。

2) 近隣調査・対策

- ・民間事業者等は、着工に先立ち、近隣住民との調整を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保する。又、建物及びその工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、問題があれば適切な対策を講じる。近隣への説明等を実施し、工事工程等について了解を得る。

3) 工事の実施・監理業務の実施等

- ・民間事業者等は、建設工事や工事監理業務着手後は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について、定期的に市に報告する。又、市は、必要に応じて民間事業者等へ状況の説明を要求する。
- ・民間事業者等は、施工に関する検査又は試験の実施について事前に市に通知する。必要に応じて、市はこれらの検査等に立ち会い、状況を確認する。
- ・民間事業者等は、建築基準法に規定する工事監理者を定め、工事監理を行う。工事監理企業は、工事監理者を専任で設置し、氏名・資格等の必要な事項について、市に提出する。

- ・工事監理者は、復興公営住宅の建設工事が設計図書及び要求水準書等に基づき適切に行われていることを確認する。

4) 建設住宅性能評価の申請

- ・民間事業者等は、市が示す要求性能を満たすように、品確法に基づき性能表示を行い、指定住宅性能評価機関より、建設住宅性能評価書の交付を受ける。

5) 化学物質の室内濃度測定

- ・民間事業者等は、工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を測定実施機関（保健所又は建築物空気環境測定業の登録業者）において行い、室内空気質の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、市に報告する。

6) 住宅瑕疵担保履行法の手続き

- ・民間事業者等は、住宅瑕疵担保履行法に基づき保険加入又は供託の手続きを行う。

(2) 竣工検査の実施

- ・建設・工事監理業務終了後、民間事業者等は自らの責任及び必要において、復興公営住宅の竣工検査及び設備・器具等の試運転を実施する。
- ・民間事業者等は、その日程及び内容等を事前に市に対して書面にて通知する。なお、市は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。
- ・民間事業者等は、竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、必要に応じて検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告する。

(3) 買取検査の実施

- ・竣工検査終了後、民間事業者等からの要請により、市は民間事業者等の立ち合いの下、買取検査を実施する。
- ・買取検査は、市が示す買取検査基準に基づき実施する。
- ・買取検査に当たって、民間事業者等は、設備・器具等の取扱いに関する市への説明を、竣工検査による試運転とは別に実施する。
- ・民間事業者等は、買取検査に際し、必要な完工図書一式を提出する。市は、必要とする完工図書一式の内容を事前に確認する。市は、必要に応じて買取検査の際に、現場と設計図書との照合を行う。

(4) 建物売買契約の締結

- ・買取検査合格後に、民間事業者等と市の間で、復興公営住宅の引渡しや買取り代金の支払いを定めた建物売買契約を締結する。

(5) 引渡し・買取代金の支払い

- ・民間事業者等は復興公営住宅を市に引渡し、所有権を市に移転する。市は、民間事業者等の請求に基づき、復興公営住宅の買取代金を支払う。

(6) 会計検査の支援

- ・国の会計実地検査の対象となることから、市が受検するに当たって、民間事業者等は、資料作成や会計検査院への説明の支援を行う。

【本マニュアルの問い合わせ先】

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

TEL：0193-22-7379（直通）

電子メールアドレス：jutaku@city.kamaishi.iwate.jp