

添牛内賃貸住宅買取事業

— 募集要項 —

幌加内町

第1章 事業内容に関する事項

添牛内賃貸住宅買取事業－実施方針－第1章に基づく

第2章 事業者の募集および応募の手続き等

1. 応募の手続き

(1) 募集要項等の公表

① 募集要項等は、幌加内町のホームページ（以下「ホームページ」という。）において、令和4年6月1日から閲覧できる。（資料-1の公表方法一覧参照）

(2) 募集要項等に関する説明会

募集要項等の内容について、次により説明会を開催する。

① 日 時 令和4年6月10日 11:00～11:30 まで〔終了後建設用地見学〕

② 場 所 幌加内町役場 住民研修室

③ 参加者 本事業に参画予定の民間企業とし、1社につき3名までとする。なお、企業名は公表しない。

参加を希望する場合は、事業実施方針等説明会参加申込書へ所定の事項を

記入し、令和4年6月8日17:00までに本事業に関する幌加内町の

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、電話による受付は行わない。

なお、都合により申込みができなかった参加希望は当日参加も可とする。

④ 資料の持参

説明会へ参加する場合は、幌加内町ホームページより「募集要項等」をダウンロードして持参すること。

(3) 募集事項等に関する質問の受付および回答の公表

(質問の受付)

① 本事業に関して質問がある場合には、[様式 6]「添牛内賃貸住宅買取事業に関する質問書」に所定の事項を記入し、本事業に関する問い合わせ先へ持参、または電子メール（添付ファイル）により送信するものとし、電話の受付は行わない。

② 1件の質問に対し、1枚の用紙を使用する。持参する場合は、記入した質問書を紙媒体で提出すること。

③ 受付期間

令和4年6月10日から令和4年6月17日とする。

持参する場合の受付時間は、午前9時から午前12時および午後1時から午後5時まで

の間とする。電子メールでの受付は、受付開始日の午後1時から受付終了日の午後5時までの間に受付窓口のメールアドレスにおいて受信したものを有効とする。

(質問に対する回答)

提出された質問に対しては、令和4年6月17日FAXで応募者全員に回答するとともに、幌加内町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、回答しない場合がある。

(4) 参加表明登録の受付

参加希望者は①の受付期間に、③の提出書類を1部、窓口提出する。（原則郵送での提出は認めない。）

なお、参加表明登録書を提出した企業名は公表しない。

① 受付期間 令和4年6月17日から令和4年6月24日とする。

- ② 受付時間 午前9時から午前12時および午後1時から午後5時までの間とする。
- ③ 提出書類
 - A) [様式1] 参加表明書
 - B) [様式2] グループ構成員表
 - C) [様式3] 会社概要（各企業）
 - D) 法人登記簿謄本の写し（各企業：提出日より3ヶ月以内に発行されていること。）
 - E) 各種許認可の取得を証する書類の写し（一級建築士事務所の登録及び建設業の許可等）の写
 - F) [様式4] 建設に関する資格及び事業実績
 - G) [様式5] 設計に関する資格及び事業実績

(5) 提案書の提出期限

参加表明登録事業者は、次に定める提出期限内に提出書類を受付窓口を持参すること。
(郵送での提出は認めない。)

- ① 提出期限 令和4年6月24日とする。
- ② 提出時間 午前9時から午前12時および午後1時から午後5時までの間とする。
- ③ 提出書類「第5章-1」を参照のこと。
- ④ 提案書の作成等について、質問がある場合は[様式6]「添牛内賃貸住宅買取事業に関する質問書」に所定の事項を記入し、本事業に関する 幌加内町の問い合わせ先へ持参、または電子メール（添付ファイル）により送信するものとし、電話の受付は行わない。

(6) その他

- ① 町の配布する資料等
町の配布する資料、付属資料およ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
応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。
- ③ 提案書等の変更の禁止
応募者から提出され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
応募者が提案した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 使用する言語および単位
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（平成4年5月20日法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。
- ⑥ 著作権
応募者が提出した提案書等の著作権は、それぞれの応募者に帰属するが、本応募提案の審査等に必要範囲において公表・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。
- ⑦ 提案書等の取扱い
応募者が提出した提案書等は返却しない。
- ⑧ 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。
- ⑨ 応募者の複数提案の禁止
1 応募者、1 提案とする。

2. 応募者の構成要件

添牛内賃貸住宅買取事業－実施方針－第2章3. 応募者の構成要件によるほか次による。

- (1) 応募者は、構成企業が本事業を遂行上果たす役割を明らかにすること。
- (2) 応募者の構成企業のいずれかが、他の応募者の構成企業として、重複参加していないこと。
- (3) 構成員の制限の適用
 - ① 構成員の制限の適用の対象となる期間は、参加表明書を提出した日から買取額の支払いが終了する日までとする。
 - ② 構成員の制限の対象となる期間に、応募者として申請した者が構成企業の制限に抵触した場合は、当該応募者は失格とする。
 - ③ 構成企業の制限の対象となる期間に、応募者の構成企業として申請した者が構成企業の制限に抵触した場合も、当該応募者は失格とする。
 - ④ ③に関わらず、応募者が町の指定する期間内に当該制限に抵触した構成企業を除外し、かつ除外しても応募に伴う全ての条件が満たされるための手当てを行い、その内容を町が承諾した場合は当該応募者を失格としないものとする。

3. 応募者の資格要件等

添牛内賃貸住宅の建設及び設計、工事監理を行う構成員が、事業実施に当たって満たすべき資格要件は、添牛内賃貸住宅買取事業－実施方針－第2章4. 応募者の資格要件①②に基づく。

4. 応募者の構成員の変更について

添牛内賃貸住宅買取事業－実施方針－第2章6. 応募者の構成員の変更についてによる。

第3章 提案の審査等

1. 審査体制

本事業の事業者の選定にあたり、本事業に係る契約の相手方を適正に選出するため、添牛内賃貸住宅買取事業選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置する。

審査委員会は、副町長を委員長とし、委員は委員長が選任するもので組織する。

審査委員会は、庶務を遂行するため、幌加内町建設課に事務局を置く。

2. 審査方法

- (1) 参加表明審査は、応募者から提出された参加表明書等の書類について、「第2章 参加に関する条件」に提示した参加資格要件の適格事項を審査し、その結果を応募者に通知する。

このとき、要件を満たしていない場合は失格とする。失格となった場合は、提案審査に応募することができない。

- (2) 提案審査

参加資格審査通過者から提出された提案書類に関する審査を、2段階に分けて実施する。

なお、第1段階審査において、必要な要件等を満たしていない場合は失格とする。

各審査における詳細は、審査委員会で定める添牛内賃貸住宅買取事業審査基準（以下「審査基準」という。）による。

① 第1段階審査

事務局において、提示価格の定量的事項について審査し、事業予算額を超えている場合は失格とする。

第1段階審査を通過し、第2次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、審査委員会にて追加資料提出の要望があった場合には、この限りではないものとする。

② 第2段階審査

審査委員会は、事業計画や土地利用、添牛内賃貸住宅の計画および事業実施の确实

性等の定性的事項について総合的に評価、審査する。

なお、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に対してヒアリングを行う。

3. 審査項目

- (1) 参加資格審査（町・事務局による審査）
 - ① 応募者の構成及び資格の適格審査
- (2) 第1段階審査（町・事務局による審査）
 - ① 基本的事項の適格審査
 - ② 定量的事項の審査（価格）
- (3) 第2段階審査（選定委員会による審査）

定性的事項の審査

 - ① 事業計画に関する評価
 - ② 添牛内賃貸住宅の建設計画に関する評価
 - ③ 事業実施の確実性の評価

4. 優先交渉権者の決定

審査委員会は、審査基準に基づき、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。町は、審査委員会において選定された最優秀応募者を優先交渉権者として決定する。

5. 事業者の選定をしない場合

事業者の募集および選定において、最終的に応募者がいない、あるいは、いずれの応募者も公的財政負担の縮減、工期の短縮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. 著作権および提案書の取扱いについて

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。

7. 協定に関する基本的な考え方

- ① 本事業実施にあたっての契約は、最優秀者に選定された者を優先交渉権者として随意契約するものとする。なお、最優秀者と契約ができない場合は、当該優先交渉権を取り消し、次順位応募提案者を優先交渉権者として随意契約を行うものとする。
- ② 協定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、契約に定める具体的な措置に従う。
- ③ 協定に関する紛争については、旭川地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

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は（業務範囲）は以下のとおりとする。

- (1) 添牛内賃貸住宅の検討
 - －実施方針－第4章2. 添牛内賃貸住宅の概要によるほか次による。
 - ・添牛内賃貸住宅の設計
 - ・建築確認申請書等の手続き
 - ・電気、電話、上・下水道等に関する協議

- ・その他必要な業務
なお、設計の与条件等は、「要求水準書」を参照のこと。
- (2) 添牛内賃貸住宅建設工事
 - ・添牛内賃貸住宅の建設、工事監理およびその関連業務
 - ・新設電柱等の協議・申請
 - ・化学物質の室内濃度測定
 - ・添牛内賃貸住宅の町への受渡し

2. 費用の負担

本事業における、費用の負担は次のとおりである。

(1) 町の負担

町は、添牛内賃貸住宅整備に係る費用を買取代金として支払う。

① 買取代金

町は、以下の費用について、町が提示する事業予算以下の事業者が提案した価格を買取金額として事業者を支払う。

工事請負金額には以下の費用が含まれる。

- ・ 設計及び各種調査費
- ・ 建築確認申請費
- ・ 工事監理費
- ・ 建設工事費
- ・ 電気設備工事費
- ・ 機械設備工事費
- ・ 外構工事費
- ・ 仮設工事費
- ・ 各種保険費用
- ・ 化学物質の室内濃度測定にかかる費用
- ・ 樹木の伐採、伐根 3本程度
- ・ 路床排水

② 本工事以外費用の定め

- ・ 用地造成費用（用地形状により必要）
- ・ 杭工事費用（地盤により必要）
- ・ 湧水処理費用（地盤により必要）
- ・ 合併処理浄化槽本体設置費用
- ・ 登記費用

(2) 事業者の負担

町が手続きを行う必要がある各種交付金申請のための資料、完成図書等の作成費用は、事業者が負担する。

3. 添牛内賃貸住宅の建設に関する条件

添牛内賃貸住宅の建設条件は次のとおりとする。なお、その他の詳細は、協定に基づくこととする。

(1) 完了期限等

事業者は、令和5年3月中旬までの期限内に、提案に基づく添牛内賃貸住宅を完成し、町が実施する完了確認後、速やかに必要な手続きを行った上で、令和5年4月1日より入居が開始できるように町と契約を締結すること。

(2) 設計図書等

- ① 事業者は、住宅の設計図、構造計算書、特記仕様書、設計内訳書等（以下「設計図書

等」という。)を添牛内賃貸住宅の建設に関する要求水準書および提案書に従い作成し、その内容について着手前に町の確認を得るものとする。

- ② 事業者は、①の確認後、設計図書等を変更する場合には、事前に町と協議し、確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認める場合は、町に契約額等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、各種検査の実施または各種の試験および検査の結果の確認を行うことができる。
- ② 町は、完了確認を行う。
- ③ 事業者は、町の完了確認を受けた後、完成図書を町に提出すること。

4. 協定に関する事項

協定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契約による。

- ① 本事業実施にあたっての契約は、最優秀者に選定された者を優先交渉権者として随意契約するものとする。なお、最優秀者と契約ができない場合は、当該優先交渉権を取り消し、次順位応募提案者を優先交渉権者として随意契約を行うものとする。
- ② 協定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、契約に定める具体的な措置に従う。
- ③ 協定に関する紛争については、旭川地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

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、その他の詳細は契約による。

(1) 添牛内賃貸住宅の設計・施工・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。

第5章 提案書類に関する事項

1. 提出書類

事業者の選定にあたり、提案書の期間内に以下の提出書類を提出すること。提出書類は、所定の様式がある場合は様式に従って提出すること。

- (1) [様式8] 提案提出書
- (2) [様式9] 提案価格・基本的事項の確認書
- (3) [様式10] 事業計画に関する提案書

事業実施にあたり、以下の事項についての考え方や計画を述べること。

- ① 事業計画
 - ・ 事業の実施方針
 - ・ 事業計画概要
- ② 添牛内賃貸住宅の建設計画
 - ・ 添牛内賃貸住宅の土地利用計画
 - ・ 添牛内賃貸住宅の住棟や住戸の計画
- ③ 事業実施の確実性
 - ・ 事業の実施体制

- ・ 資金計画
- (4) [様式 11] 価格提案書
- (5) [様式 12] 添牛内賃貸住宅面積・仕上表
- (6) [様式 13] 添牛内賃貸住宅工程表
- (7) [様式 14] 設計図書
 - ① 配置図
 - ② 添牛内賃貸住宅面積平面図
 - ③ 添牛内賃貸住宅面積立面図
 - ④ 設備概要
 - ⑤ 提案宣伝書

2. 作成要領

提出書類は、各様式の所定の欄に、町より送付された資格審査通知書に記載の番号を記載し、会社名、住所、会社を特定できるマーク（社章）等は記載しないこと。

各提案書類の提出部数は下記のとおりとする。

- | | |
|------------------|-----|
| ① 提案提出書 | 1 部 |
| ② 提案価格・基本的事項の確認書 | 7 部 |
| ③ 事業計画に関する提案書 | 7 部 |
| ④ 設計図書 | 7 部 |

(1) 提案提出書

[様式 8]の書類を 1 部提出する。

(2) 提案価格・基本的事項の確認書

[様式 9]に従い、提案価格及び基本的事項の適否に関して自主確認すること。

(3) 事業計画に関する提案書

[様式 10]に従い、事業全体に関するポイントとなる点を要点として記載すること。

(4) 価格提案書

[様式 11]に従い、事業全体の提案価格（積算額）を記載すること。

(5) 添牛内賃貸住宅面積・仕上表

[様式 12]に従い、団地の面積・仕上表を作成すること。

(6) 添牛内賃貸住宅仕上表

[様式 13]に従い、事業全体の工程表を作成すること。

(7) 設計図書

設計図書は、[様式 14]の表紙を付け、A 3 版横長左 2 箇所綴じで提出する。設計図書は適宜彩色しても構わない。

① 配置図 [縮尺 1 : 3 0 0 A 3 版]

- ・ 添牛内賃貸住宅、外構及び周辺道路を図示すること。
- ・ 添牛内賃貸住宅の外構部分について、図示すること。
- ・ 敷地の概要として、建築位置、敷地面積、建築面積、延床面積を記入すること。

② 添牛内賃貸住宅平面図 [縮尺 1 : 1 0 0 A 3 版]

- ・ 添牛内賃貸住宅の各階平面図を図示すること。
- ・ 平面図には、室名・住戸タイプ・床面積を記載すること。

③ 添牛内賃貸住宅立面図 [縮尺 1 : 1 0 0 A 3 版]

- ・ 添牛内賃貸住宅の立面図で、南面を含む 2 面以上とし着色すること。

④ 設備概要 [縮尺任意 A 3 版]

- ・ 電気設備、給排水設備、衛生設備及び空調設備の設備概要を説明すること。

⑤ 提案宣伝書 [A 3 版]

- ・ 様式は所定のものとする。

資料 1

公表方法一覧

公表スケジュール (予定)	資料名	公表方法		
		データ 配布	ホーム ページ	庁内で 閲覧
令和4年6月1日	・募集要項		○	
	・敷地参考図		○	○
	・建設に関する要求水準書		○	
	・審査項目		○	
	・提案様式集		○	
	・参考資料			
令和4年6月17日	・募集要項等の質問に対する回答		○	

※ホームページによる公表は、提案書等提出日である7月8日まで掲載する。

□本事業に関する幌加内町の問い合わせ先（受付窓口）

■幌加内町建設課
 〒074-0492 雨竜郡幌加内町字幌加内 4699 番地
 ファックス：0165-35-2127
 電子メール：nagano.ryoutaro@town.horokanai.hokkaido.jp
 幌加内町ホームページ：http://www.town.horokanai.hokkaido.jp