

大熊町買取型職員宿舎建設事業第二期実施要領

令和3年4月

大熊町

【目次】

第1 事業の概要	1
1 事業の目的	
2 事業の名称	
3 事業の内容	
4 事業の流れ	
5 選定事業者の業務	
6 費用の負担	
7 事業のスケジュール	
第2 募集の内容	3
1 対象地区	
2 地区の整備方針	
3 敷地の基本条件	
4 宿舍の基本条件	
5 要求性能水準	
6 住宅等の事業費	
第3 提案内容	5
1 提案の範囲	
2 提案の項目	
第4 応募者の要件	7
1 共通事項	
2 参加資格要件	
第5 応募の手続き	7
1 公募の方法	
2 参加の方法	
3 選定事業者の決定	
第6 その他	11
1 契約に関する事項	
2 関係法令等	
3 その他必要な事項	
4 町の担当窓口	

大熊町買取型職員宿舎建設事業（第二期）実施要領

第1 事業の概要

1 事業の目的

大熊町（以下「町」という。）の行政機能及び防災機能の中核を担う大熊町庁舎は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災及び福島第一原子力発電所事故により、全町民が避難を強いられるとともに、町役場の主要機能は約100km西に位置する会津若松市に移転を余儀なくされたが、8年が経過した令和元年5月に新たに建設された役場庁舎で業務を再開し、それに併せ職員が町内に居住し災害時などの迅速な体制確保や、町民が安心して帰町できる町づくりを円滑に進められるようにするため、平成31年3月に職員宿舎を建設したところではありましたが、住宅不足については現在も解消されておらず、町職員や国県からの派遣職員等の住宅確保も他町村に依存していることから、民間業者が大熊町大川原地区内に職員宿舎及び付帯施設（以下、「宿舎等」という。）を新たに建設し町が買い取る事業を実施するものである。

2 事業の名称

大熊町買取型職員宿舎建設事業（第二期）（以下、「本事業」という。）

3 事業の内容

本事業は、事業者が整備した宿舎等を、町が職員宿舎として買い取るものである。なお、本要領及び提出書類説明書（以下、「様式集」という。）に記載がない事項は、本要領等に対する事業者からの質問への回答による。

4 事業の流れ

- (1) 町は、宿舎等の整備に係る提案を公募型プロポーザル方式により公募し、優秀と認められる提案を行った事業者（以下、「選定事業者」という。）を選定する。
- (2) 町は、選定事業者との間で、本事業を実施するための基本的事項を定めた協定（以下、「基本協定」という。）を締結する。
- (3) 選定事業者は、基本協定に基づき宿舎等の設計を行い、設計が完了した後、建築基準法第6条の規定に基づく確認申請書を提出する前までに、町の確認（以下、「設計確認」という。）を受ける。
- (4) 町は、選定事業者が建築基準法第6条の2に基づく確認済証及び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。）第6条に基づく設計住宅性能評価書を取得した後、選定事業者と宿舎等の売買契約（以下、「売買契約」という。）を締結し、選定事業者は、当該売買契約に基づき宿舎等を整備する。
- (5) 町は、売買契約書（案）第5条に基づく売買価格を変更する必要があるときは、

選定事業者と変更契約を締結する。

- (6) 町は、工事が完了した後、売買契約書（案）第7条に基づく買取検査を行うとともに、当該宿舎等の引渡しを受ける。

5 選定事業者の業務

本事業において、選定事業者が行う業務は次のとおりとする。

(1) 調査

- ① 測量調査（敷地の測量は未実施のため、参加希望者で実施すること。）
- ② 地質調査（スウェーデン式サウンディング調査とし、敷地内4箇所以上を調査し報告書としてまとめる）
- ③ 近隣及び電気、電話、上水道、浄化槽設置に関する必要な調査等

(2) 設計・工事監理

- ① 宿舎等の基本設計及び実施設計
- ② 住宅等の工事監理（監理書類作成・品質管理等）
- ③ 各種申請手続き（第6その他 2 関係法令等に基づく必要な手続き）

(3) 施工

- ① 宿舎等の新築（建築設備・外構工事を含む）
- ② 各種申請手続き（第6その他 2 関係法令等に基づく必要な手続き）
- ③ 安全確保等の近隣対策（公衆災害の防止に係る安全対策、近隣挨拶や作業後の清掃等、工事現場において一般的に実施する対策）
- ④ 室内の空气中化学物質濃度の測定（更生労働省が公表している濃度指針以下とすることとし、工事完了後に施工者等が実施する）
- ⑤ その他土地の状況に応じた住宅等の敷地の整備に必要な業務

(4) 宅地建物取引

- ① 宿舎等の売買・引渡しに関する業務

(5) その他

- ① 維持管理業務に係る仕様書作成業務
- ② その他、本事業において必要となる業務

6 費用の負担

本事業における町及び選定事業者の費用負担は次のとおりとする。

(1) 町の負担

選定事業者が行う各種調査や手続き、設計・工事監理・工事費など宿舎等の建設・引渡しに関するもので、宿舎等を買取る上で必要な費用を負担する。

(2) 選定事業者の負担

町が宿舎等を買取るまでの事業実施に要する全ての費用を負担する。

7 事業のスケジュール

本事業の実施期間は、基本協定締結日から選定事業者が町に宿舎等を引渡すまでの期間とし、予定スケジュールは以下に示すとおりとする。なお、宿舎等の引渡しスケジュールは各選定事業者の提案に基づき決定するが、本事業における町への最終的な引渡期限は、令和4年3月下旬とする。

日 程	内 容
令和3年4月9日	実施要領等の公表、公募開始
令和3年4月9日 ～令和3年4月22日	実施要領等に関する質問受付期間
令和3年4月28日	実施要領等に関する質問への回答公表
令和3年4月30日 ～令和3年5月18日	参加申込受付及び参加資格審査書類提出期限
令和3年5月19日	参加資格審査書類の審査
令和3年5月24日	提出書類審査の審査結果通知
令和3年5月25日 ～令和3年6月7日	技術提案書の提出期限
令和3年6月15日	技術提案書の審査
令和3年6月下旬	選定業者の決定
令和3年7月上旬	大熊町買取型職員宿舎建設事業協定締結
令和3年8月下旬	設計確認
令和3年8月下旬	売買契約締結
令和3年8月下旬 ～令和4年3月中旬	建築工事
令和4年3月下旬	売買（変更）契約
令和4年3月下旬	買取検査
令和4年3月下旬	宿舎の引き渡し

第2 募集の内容

1 対象地区

(1) 対象地区

大熊町大字大川原字南平地内

(2) 周辺環境

本地区は、県道いわき浪江線の西側に位置している。また、近隣には役場庁舎、商業施設等が位置し、現在は、交流施設の整備が行われる。

2 地区の整備方針

本地区は、以下の整備方針に沿って整備するものとする。

- (1) 入居する職員のプライバシーの確保
- (2) 敷地周辺の環境・景観との調和
- (3) 建物の経年劣化の低減及び維持管理経費の縮減

3 敷地の基本条件

(1) 基本事項

双葉郡大熊町大字大川原字南平地内 約2,600㎡

宿舍等を建設する敷地は、民地であり、町が地権者より借り受ける。また農業振興地域のため、農地転用後の着工となる。

(2) 周辺道路

- ① 地区の北側道路の町道西72号線

(3) 地域地区

- ① 都市計画区域内
- ② 用途地域：なし

4 宿舍の基本条件

(1) 基本事項

職員宿舍建築物は、下記条件及び建築基準法、消防法の住宅関係法令並びに職員宿舍建設事業に関する要求水準書を全て満たす建物で、構造は鉄骨造としオール電化とする。

(2) 宿舍に関する事項

- ① 屋根 メンテナンスを考慮し勾配屋根とし、落ち着いた色彩とすること。
- ② 外壁 落ち着いた色彩とし、かつ、敷地周囲の景観と調和させること。
- ③ 鉄骨造2階建てとし地階は設けない
- ④ 1LDK(40㎡以上)22戸とする、共同住宅、長屋など住宅の種別については提案による。

(3) 屋外付帯施設等

- ① 駐車場については各戸1台(22台)を確保し、共同駐車場は提案による。
- ② 屋根付駐輪所については提案による。(必ず含める必要は無い)
- ④ 屋外倉庫を各戸1箇所設ける。(冬タイヤが収納できる程度の大きさ)

5 要求性能水準

町が宿舍等に求める性能水準（以下、「要求水準」という。）は以下によるほか、別に定める「大熊町買取型職員宿舍建設事業に関する要求性能水準書」による。ただし、「大熊町買取型職員宿舍建設事業に関する要求性能水準書」は基本として示すものであり、同等以上の提案を妨げないがこれによりがたい場合は協議を行い、町の承諾を得ること。

(1) 基本事項

- ① 各住戸の居室は、十分な日照が確保されること。
- ② 屋根及び外壁は、雨水の浸入を防止し、構造方法に応じた防水措置を施すこと。
（10年以上の保証または当該保証と同等以上の性能を有すること。）
- ③ 防火性能は、建築基準法の規定を満足すること。

(2) 住宅性能等級

- ① 品確法に基づく性能表示を行うものとし、「別紙 大熊町買取型職員宿舍建設事業第二期要求性能水準書」に示す性能を確保すること。
- ② 指定住宅性能評価機関が交付する、設計及び建設に関する住宅性能評価書を取得すること。

6 宿舍等の事業費

事業費は、以下の金額を見込み、選定業者の提案価格による。

なお、実施設計図書及び内訳明細書の内容については、町は選定業者に意見を述べることもできるとともに、協議のうえ、調整することができるものとする。

契約限度額：360,000,000円（消費税及び地方消費税を含む。）

第3 提案内容

1 提案の範囲

本事業においては、宿舍等建設にかかる技術的内容、宿舍等の建設工期 や売買価格に関する提案を求め、総合的に評価するものとする。

2 提案の項目

(1) 宿舍等建設の事業実施体制における提案すること。

(提案の視点)

- ① 人員及び資材確保等を含めた具体的な施工体制
- ② 建設工期（設計期間を含む）の確実性及び工期短縮のための工夫
- ③ リスク管理など事業の実施に必要な事項の配慮
- ④ 技術者の能力・事業実績
- ⑤ 事故防止・安全対策等に関する取組

(2) 住居等・住まいづくりに関する提案

住居等のコンセプト及び宿舎等の品質確保、入居者に対する配慮等について提案すること。また、本要領で示す要求水準等を満たす住宅の平面図・立面図等を提案することとする。

(提案の視点)

- ① 棟の配置計画・住戸計画のコンセプト
- ② 住居の性能・品質の確保
- ③ 景観や周辺環境との調和に配慮した建築デザイン
- ④ 入居する職員のプライバシー確保
- ⑤ 大熊町ゼロカーボンビジョンに沿った提案

(3) 宿舎等の建設工期に関すること

宿舎等の建設工期を様式集の様式2-4により提案すること。

(提案の視点)

工程の短縮など宿舎等の早期整備に対する提案（建設工期についての留意点）

- ① 建築工事着工日を令和3年8月16日以降の事業者において着工可能な日に設定し、建設工期を提案すること。

注：令和3年8月16日は、建設工期を算出するために現状で町が設定する最短の着工可能日であり、実際の建築工事着工日とは異なる。（建築工事の着工日が確定したとき、引渡期限の変更の要否について協議を行う。ただし、本事業における最終引渡期限は変更しない。）

- ② 建設工期とは、基本協定書（案）第24条第1項の竣工検査が完了する日までとする。
- ③ 売買契約の際に工期の根拠となるため、実現可能な建設工期を記入する。
- ④ 様式2-6の事業工程表と整合させるものとし、調査（地質調査等）、設計（基本設計及び実施設計）、（建築基準法第6条の規定に基づく確認申請）の審査、住宅性能評価（品確法第6条の規定に基づく設計及び建設住宅性能評価）の審査等に要する期間を含む。
- ⑤ 地縄張り作業や丁張り作業、仮設物（仮設トイレ・仮設事務所・仮囲い等）設置作業期間及び年末年始等の休工日を含む。

(4) 売買価格に関すること

町に対する宿舎等の売買価格を提案すること。本価格提案は実施要領第2の6宿舎等の事業費記載の契約限度額を上限とする。

(提案の視点)

廉価で要求水準を備えた売買価格

第4 参加事業者の要件

1 共通事項

事業者は、それぞれ次に掲げる資格要件を満たすこと。

(1) 役割分担

参加事業者は、参加資格要件を満たす設計者、工事監理者、施工者、宅地建物取引事業者を配置し、それぞれ適切に役割を分担するものとする。

(2) その他

- ① 関係法令に基づく業務及び営業停止等の処分を受けている者は、参加事業者にはなれないものとする。
- ② 参加事業者が、応募書類等の受付日以降に資格要件を欠く事態が生じた場合は、原則として失格とする。ただし、町がやむを得ないと認める場合は当該要件を満たすものとする。

2 参加資格要件

- ① 県内に本店又は支店を置いていること。
- ② 元請けとして次の施工実績を有すること。鉄骨造の新築賃貸住宅等（宿舍、寮、アパートなど）工事（延べ面積400㎡以上）を年間10棟以上（最近10年間において最も実績のある12ヶ月間での棟数）
- ③ 宅地建物取引事業者の免許を有すること。
- ④ 建築工事業の許可を受けていること。
- ⑤ 建築士事務所登録を行っていること。
- ⑥ 建築士事務所（元請け）として、次の設計及び工事監理の実績を有すること。鉄骨造の新築賃貸等住宅工事（延べ面積400㎡以上）（最近5年間）
- ⑦ 上記⑤及び⑥は、同要件を満たす建築士事務所に委託する場合は不要とする。

第5 参加の手続き

1 公募の方法

① 公表日時

令和3年4月9日（金）

② 公表方法

町のホームページ（以下「ホームページ」という。）で公表する。

（実施要領、様式集、事業者評価基準、基本協定書（案）、売買契約書（案））

(2) 実施要領等に関する質問

質問の受付及び回答を以下のとおり行う。

① 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、様式集に定める「実施要領等に関する質問書」(様式 1-4) に記入し、FAXにて下記提出先に提出し、確実に届いているか電話にて確認すること。なお、送り状は不要。

② 提出期間

令和3年4月9日(金)から令和3年4月22日(木)午後5時必着

③ 提出先

本要領第6の4に記載する町の担当窓口とする。

④ 回答

質問に対する回答は、令和3年4月28日(水)よりホームページで公表する。

2 参加の方法

参加申込み及び参加書類の正本は押印のある原本(添付書類含む)とし、副本は正本のコピーとする。

(1) 参加申込受付及び参加資格審査書類提出

本事業に対する参加申込受付及び参加資格審査書類提出は、以下のとおり行うこととする。

① 提出方法

様式集に定める様式1-1から様式1-4を正本1部、副本2部用意し、持参により提出すること。

⑧ 提出期間

令和3年4月30日(金)から令和3年5月18日(火)
(午前9時から午後5時(ただし、正午から午後1時までの間は除く))

③ 提出先

本要領第6の4に記載する町の担当窓口とする。

⑨ 審査結果

参加表明資格の審査結果は、令和3年5月24日(月)に、郵送により通知する。
町は結果について、ホームページ等で公表する

(2) 技術提案書の提出

参加事業者は、技術提案書を以下により提出することとする。

① 提出方法

様式集に定める様式2-1から様式2-6を正本1部、副本6部用意し、持参により提出すること。

② 提出期間

令和3年5月25日(火)から令和3年6月7日(月)
(午前9時から午後5時(ただし、正午から午後1時までの間は除く))

③ 提出先

本要領第6の4に記載する町の担当窓口とする。

(3) 提出書類

参加事業者が作成・提出する応募書類は下記のとおりとする。

①参加申込受付及び参加資格審査書類

名 称	様 式
参加申込書	1-1
参加資格確認申請書兼誓約書	1-2
資格確認調書 (商業登記簿謄本(又は現在事項全部証明書)の写し、印鑑登録証明書の写し) (納税証明書(所得税、法人税、消費税、県民税、事業税)の写し)	1-3
実施要領等に関する質問書	1-4

②提案書

名 称	様 式
提案書提出書	2-1
応募者の適格審査チェックリスト	2-2
宿舍建設に関する提案書 ①事業実施体制や住居等・住まいづくりに関する提案 ②平面図(1/200~1/300) ・室名・床面積等を記載すること。 ③立面図(1/200~1/300) ・色彩計画等を明示すること。	2-3
建設工期・売買価格提案書	2-4
資金調達計画書	2-5
事業工程表	2-6

(4) 応募にあたっての留意事項

① 実施要領の承諾

参加者は、本要領の記載内容を承諾した上で応募すること。

② 費用負担等

書類の作成及び提出など事業参加に関し必要な費用は、すべて事業者の負担とする。

③ 公正な執行

事業者は、公正に手続きを執行しなければならない。なお、この執行が困難と認

められる場合またはその恐れがある場合は、当該事業者を参加させないことがある。また、後日不正な行為が判明した場合には、契約等を解除することがある。

④ 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、また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。

⑤ 参加の無効

次のいずれかに該当する参加は無効とする。

- 1) 参加資格がない者によるもの
- 2) 参加書類等に虚偽の記載をした者によるもの
- 3) 記名押印のない提案書によるもの
- 4) 誤字、脱字等により意思表示が不明確なもの
- 5) 参加者が2以上の提案をしたもの
- 6) その他参加に関する条件に違反したもの

(5) 提案書の取扱い

① 著作権

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

② 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等を用いた事業手法、工事材料、施工・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。

③ 町の提示資料の取扱い

町が提供する資料は、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。

④ 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、提案書における誤字等の修正についてはこの限りではない。

⑤ 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。

3 選定事業者の決定

(1) 評価体制

町は、中立かつ公正に事業者を選定することを目的として、以下の委員で構成される

審査委員会を設置し、別に定める事業者評価基準により、応募内容の評価を行う。

- ① 副町長〔審査委員長〕
- ② 総務課長
- ② 復興事業課長
- ③ 産業課長
- ⑤ 建築技術職員 1 名

(2) 審査方法

本評価は、参加申込書及び参加資格審査書類提出時に町が行う参加資格審査のほか、以下の２段階審査方式により実施する。なお、参加資格審査において要件を満たさない場合は、以下の第２次審査は行わない。

① 第１次審査

第４の２に定める事項を審査し、一つでも要件を満たさない事業者は失格とする。

② 第２次審査

審査委員会において技術提案及び、建設工期売買価格等の適格評価等に関する審査を行う。

③ 事業者の選定

事業者の選定については、総合評価点の最も高い提案をした者を選定事業者と決定する。また、総合評価点の最も高い提案をした者が２以上あるときは、該当者来庁のうえくじ引きにより選定事業者を選定する。なお町は選定事業者との間で優先的に基本協定の書の合意に関する協議を行うものとし、選定事業者との協議が整わない場合に、次点者と協議を行うものとする。

④ 選定結果の公表

結果については、審査結果通知書を令和３年６月下旬に参加者に郵送する。また、町は結果について、ホームページ等で公表する。

(3) その他

- ① 町は、応募者が故意に選定委員に接触するなど、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。
- ② 本事業における事業者の選定過程において、参加者が無い、あるいは、いずれの参加者も事業目的の達成が見込めない等の理由により、本事業の実施が困難と判断した場合は、事業者を選定せず、その旨を速やかに公表する。

第６ その他

１ 契約に関する事項

(1) 契約に関する協議

町は、提案内容に基づき選定事業者との協議を実施し、事業の実施内容を明確にした上で、当該事業者と基本協定及び売買契約を締結するものとする。

(2) 基本協定の締結

基本協定は、選定事業者が決定し、事業内容の事前協議を行った後に締結する。

(3) 売買契約等の締結

売買契約書の内容は、その締結前であれば、提案内容に応じた文言修正を可能とする。またこの契約は町議会において当該契約に係る議案が議決された時をもって本契約としての効力が生じるものとする

(4) 基本協定書、売買契約書の作成費用

契約内容の検討に係る選定事業者側の弁護士費用、印紙代など、作成に要する費用は選定事業者の負担とする。

2 関係法令等

本業務の実施にあたって適用すべき基準及び遵守すべき法令等は次のとおりとする。
遵守すべき法令等

- ・ 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）
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・ 民法（明治 29 年法律第 89 号）
- ・ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ・ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 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）
- ・ 福島県建築基準法施行条例（昭和 26 年福島県条例第 60 号）
- ・ 福島県建築基準法施行細則（昭和 47 年福島県規則第 79 号）
- ・ 福島県景観条例（平成 10 年福島県条例第 13 号）
- ・ 人にやさしいまちづくり条例（平成 7 年福島県条例第 22 号）
- ・ 大熊町の定める条例、規則、実施要綱等
- ・ その他本事業に関連する法令、県及び市町村で定める条例及び規則等

3 その他必要な事項

- (1) 情報公開及び情報提供 本事業に関する情報は、ホームページ等により適宜提供する。

4 町の担当窓口

大熊町役場 総務課 管財係

〒979-1306

福島県双葉郡大熊町大字大川原字南平1717

電話：0240-23-7579（管財係直通）

FAX：0240-23-7845

E-mail：kimura-akihiro@town.okuma.fukushima.jp

※土日祝日の対応は除く

※受付時間は午前9時から午後5時（ただし、正午から午後1時までの間は除く）