

令和３年度真狩村民間賃貸共同住宅等建設補助事業

公募型プロポーザル事業者募集要項

令和３年４月

真　　狩　　村

## [目 次]

第 1	事業の目的及び内容	1
1	事業の名称	1
2	事業の目的	1
3	事業の内容	1
4	事業に必要とされる根拠法令等	1
第 2	事業者の募集及び応募の手続き等	2
1	事業者の選定に係る基本的な考え方	2
2	事業者募集等のスケジュール	2
3	応募の手続き	2
4	応募者の構成要件	3
第 3	提案の審査等	3
1	提案の審査体制	3
2	提案の審査方法	3
3	提案の主な審査項目	4
4	選定結果の通知	4
第 4	提案に関する条件	4
1	事業範囲に関する条件	4
2	費用の負担	4
3	賃貸住宅整備に関する条件	4
4	事業の実施に係る責任等の分担	5
第 5	建設業務に関する事項	5
1	事業場所に関する条件	5
2	土地利用に関する条件	5
3	施設計画に関する条件	5
第 6	維持管理業務に関する事項	6
1	業務実施上の基本的な考え方	6
2	業務の範囲	6
第 7	補助内容	6
1	補助に関する条件	6
2	補助金の額	7

## 第 1 事業の目的及び内容

### 1 事業の名称

真狩村民間賃貸共同住宅等建設補助事業（以下「本事業」という。）

### 2 事業の目的

新たに真狩村内に民間資金を活用した共同住宅等（以下「賃貸住宅」という。）の建設促進を図り、村民の住宅環境の向上及び移住・定住の促進を図ることを目的とする。

### 3 事業の内容

本事業は民間事業者（以下「事業者」という。）が設計・建設した賃貸住宅を、住宅に困窮する住民及び本村に移住する者の賃貸住宅として提供するものである。

#### （1）施設の種類

賃貸住宅、駐車場及びその附属施設

#### （2）事業方法

- ① 事業者は、当該建設用地に所定の性能を有する賃貸住宅を整備する。
- ② 村は賃貸住宅の完成後、事業者に対し、賃貸住宅の整備費の一部を事業者からの申請により補助する。

#### （3）事業者の業務範囲

事業者が行う主な業務は次のとおりである。

##### ① 賃貸住宅の整備

- ア 賃貸住宅の整備に関する調査・設計及び建設
- イ 工事監理
- ウ 近隣対応・対策
- エ 電波障害調査・対策
- オ 賃貸住宅整備に伴う各種申請等の業務
- カ その他これらを実施する上で必要な関連業務

##### ② 賃貸住宅の維持管理に係る業務

賃貸住宅（建築設備を含む）、駐車場及びこれに附属する施設の修繕及び法定点検等の維持管理業務。

##### ③ その他の業務

村の補助申請手続き等の資料の提供

事業者は、各種交付金申請において、村が必要とする資料等の提供を行う。

#### （4）事業のスケジュール（予定）

- |           |                |
|-----------|----------------|
| ① 事業者の選定  | 令和 3 年 5 月中旬   |
| ② 事業期間    |                |
| ・ 設計・工事着手 | 令和 3 年 5 月下旬以降 |
| ・ 工事完成期日  | 令和 4 年 2 月末日まで |

### 4 事業に必要とされる根拠法令等

次に掲げる関連の各種法令に拠ることとする。

- ① 建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）
- ② 消防法（昭和 23 年 7 月 24 日法律第 186 号）
- ③ 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 5 月 31 日法律第 104 号）
- ④ 借地借家法（平成 3 年 10 月 4 日法律第 90 号）
- ⑤ 民法（明治 29 年 4 月 27 日法律第 89 号）
- ⑥ 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 5 月 30 日法律第 66 号）
- ⑦ その他関連法令、条例等

## 第2 事業者の募集及び応募の手続き等

### 1 事業者の選定に係る基本的な考え方

本事業の事業者の選定に当たり、建設用地の土地利用計画や住宅計画、修繕計画等の妥当性や事業実施の確実性など、多岐にわたる事業者の能力や経験などを総合的に評価、検討し、本事業に係る契約の相手方を適正に選定するため、事業者の選定に当たっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、優れた提案を行った応募者を優秀応募提案者として選定する。

### 2 事業者募集等のスケジュール

事業者募集等のスケジュールは次のとおりとする。

日 程（予定）	内 容
令和3年4月19日（月）	① 募集の周知（ホームページ等公表）
令和3年4月19日（月） ～ 令和3年5月25日（火）	② 募集要項等配付期間及び提案書等の受付期間
令和3年5月26日（水） ～ 令和3年6月4日（金）	③ 書類審査、事業者の選定・通知

### 3 応募の手続き

#### （1）募集要項等の配付

- ① 募集要項等は、真狩村のホームページ（以下「ホームページ」という。）において、令和3年4月19日（月）から閲覧できるほか、本事業に関する村の問い合わせ先（企画情報課企画情報係、以下「窓口」という。）において、令和3年4月19日（月）から令和3年5月25日（火）（土・日・祝日を除く、以下同じ。）まで配付する。
- ② 配付時間は、午前8時45分から正午及び午後1時から午後5時30分までの間とする。

#### （2）提案書等の受付

応募者は、提案書等を受付日時に窓口へ持参すること。提案書等の作成要領及び様式は、別に定める提案様式集による。なお、提案書等の郵送による提出は受け付けない。

提案書等の受付日時は、令和3年4月19日（月）から令和3年5月25日（火）までの午前8時45分から正午まで及び午後1時から午後5時30分までの間とする。

#### （3）その他

- ① 村の配付する資料等  
村の配付する資料、付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  
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  
応募者が提出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 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、その他村が必要と認める時には、村はこれを無償で利用できるものとする。
- ⑥ 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。

- ⑦ 資料等の取扱い  
村が配付する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用してはならない。
- ⑧ 応募者の複数提案の禁止  
1 応募者、1 提案とする。（ただし、事業者の募集については、1 棟毎に行うこととし、同一事業者が2 棟申込むことは妨げない。よって、2 棟申込む事業者が、1 棟毎に異なる提案を行うことについては構わない。）

#### 4 応募者の構成要件

- (1) 応募者は、民間賃貸住宅を設計・建設し、安定して修繕及び法定点検等の維持管理を行うことができる企画力、技術力及び経営能力を有する事業者で、村内に住所を置く個人又は村内に事業所を置く法人とする。
- (2) 応募者の制限  
応募者は、次のいずれにも該当しないこと。
  - ① 商法（明治32年法律第48号）第381条の規定による整理開始の申し立て又は、通告がなされている者。
  - ② 破産法（大正11年法律第71号）第132条もしくは第133条の規定による破産申し立てがなされている者。
  - ③ 会社更生法（昭和27年法律第172号）第17条の規定による会社更生手続開始の申し立てがなされている者。
  - ④ 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きの申し立てがなされている者。
  - ⑤ 真狩村競争入札参加資格者指名停止事務処理要領（平成12年6月1日制定）に基づき、指名停止の処置を受けている者。
  - ⑥ 建築士法（昭和25年法律第202号）第26条第2項の規定に基づき事務所の閉鎖処分を受けている者。
  - ⑦ 「第3 提案の審査等」において定める選定委員会の委員又は委員と資本若しくは人事面において、次に掲げるア又はイに該当する者。
    - ア 委員が役員（公益法人の場合にあつては理事である場合を含む。）又は職員である者。
    - イ 委員が発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資総額の100分の50を超える出資をしている者。
  - ⑧ 国税、道税、市町村税を滞納している者。

### 第3 提案の審査等

#### 1 提案の審査体制

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定するため、真狩村民間賃貸共同住宅等建設補助事業公募型プロポーザル選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し、審査を行う。

#### 2 提案の審査方法

審査は、選定委員会の委員により事業計画、賃貸住宅の設計内容及び事業実施の確実性などの定性的事項について総合的に評価し、提案内容の審査に当たっては、応募者に対し、必要に応じてヒアリングを実施して行う。

また、審査における詳細は、選定委員会で定める真狩村民間賃貸共同住宅等建設補助事業公募型プロポーザル審査基準（以下「審査基準」という。）による。

- ① 実施時期 令和2年5月下旬（予定）
- ② 実施場所 応募者（事業者）に別途通知する。

### 3 提案の主な審査項目

#### (1) 適格審査

- ① 資格の適格審査
- ② 基本的事項の適格審査

#### (2) 定性的事項の審査

- ① 事業計画に関する評価
- ② 賃貸住宅の建設計画に関する評価
- ③ 賃貸住宅の維持管理に関する評価
- ④ 事業実施の確実性の評価

※要点等の記載がない場合、その項目は評価しないので記載漏れに注意すること。

### 4 選定結果の通知

選定委員会による審査結果を、プロポーザル審査結果通知書により通知する。

## 第4 提案に関する条件

### 1 事業範囲に関する条件

本事業における、事業者の業務範囲は次のとおりとする。

#### (1) 土地の権利

事業者は、建設用地の活用のために、工事着手に先立ち、建設用地等の売買及び賃借のために必要な業務を行う。

#### (2) 賃貸住宅等の整備、維持管理

##### ① 賃貸住宅の設計・建設・工事監理

事業者は、賃貸住宅整備に当たって必要となる設計図書を作成し、賃貸住宅の建設・工事監理を行う。

また、事業者は、賃貸住宅の設計・建設・工事監理に当たって必要となる次の事項を行うこととする。

- ア 電気、電話、ガス、上下水道に関する協議
- イ 電波障害調査・対策
- ウ 近隣住民への説明、対応、対策
- エ 各種許認可等の取得
- オ その他必要な業務

##### ② 賃貸住宅の維持管理

事業者は住宅の修繕及び法定点検等、維持管理を行うこととする。

### 2 費用の負担

本事業における、費用の負担の概要は次のとおりとする。

#### (1) 事業者の負担

##### ① 事業者は、次に掲げる建設用地の活用に必要な全ての費用を負担する。

- ア 建設用地等の売買及び賃借するために必要な費用
- イ 敷地の二次造成・賃貸住宅の整備・維持管理等に要する費用

##### ② 村が手続を行う必要がある各種補助申請のための資料及び完成図書等の作成費用は、事業者が負担する。

### 3 賃貸住宅整備に関する条件

賃貸住宅の建設条件は次のとおりとする。

(1) 完成期限等

事業者は、令和4年2月末日（予定）までの提案に基づく期限内に賃貸住宅を完成し、村が実施する完了確認後、速やかに必要な手続きを行い、入居が開始できるようにすること。

(2) 設計図書等

① 事業者は、賃貸住宅の設計図書等を作成し、その内容について着工前に村の確認を得るものとする。

② 事業者は、村の確認後の設計図書等を変更する場合には、事前に村と協議し確認を得るものとする。

(3) 工事の実施状況の確認

村は、補助金の適正な執行を確認するため完成検査を行うこととし、この完成検査を完了確認とする。

#### 4 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。

(1) 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は、事業者が責任を負うものとする。

② 計画内容、建設工事に係る近隣への説明は事業者が行うこととし、村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) 民間施設の設計・施工・工事監理に係る責任等の分担

建設用地における利用可能容積の活用により、民間施設の整備を行う場合においては、全て事業者の責任において実施するものとする。

(3) 賃貸住宅の維持管理に係る責任等の分担

入居者の帰責事由による修繕及び住戸内部の軽微な修繕を除き、賃貸住宅の修繕や法定点検等の維持管理については事業者が責任を負うものとする。

### 第5 建設業務に関する事項

#### 1 事業場所に関する条件

(1) 敷地条件

① 建設用地 真狩村

② 用途区域 村内全域

(2) 位置図、現況図、土地利用平面図

#### 2 土地利用に関する条件

土地利用計画については、事業者の提案とする。ただし、建設に関する条件を満たす賃貸住宅の建設用地を確保すること。

#### 3 施設計画に関する条件

(1) 住宅の戸数

・間取り 1LDK以上

・戸数 4戸以上

・住戸専用面積 制限はありません

(2) 全体に関する条件

① 各戸に玄関、便所、浴室、台所、給湯設備及び暖房設備が設置されていること。

② 各戸に真狩村防災無線の戸別受信機等の設置環境を整えること。

③ 組立式仮設住宅でないもの。

- ④ 関係法令を遵守すること。
- ⑤ 周辺環境に十分配慮した施設計画をすること。
- (3) 配置計画
  - ① 配置計画の策定に当たっては、周辺環境等に配慮し、電波障害や風雪害等による影響を与えないよう対策を十分に講じるとともに、賃貸住宅の管理のしやすさを確保しつつ周辺地域との交流に配慮した計画とすること。
  - ② 賃貸住宅の住環境について総合的に検討して事業者が設定すること。
- (4) 附帯施設
  - ① 物置を全戸分確保すること（住戸に組み込みも可とする）。
  - ② 駐車場を全戸分確保すること。

## 第6 維持管理業務に関する事項

### 1 業務実施上の基本的な考え方

賃貸住宅の維持管理に関する業務は、事業者が入居者に係る募集、家賃の決定や徴収、敷金の徴収・返還、入退去事務、修繕の受付等の業務を行い、事業者は、賃貸住宅（建築設備を含む）、駐車場及びその附帯施設並びに共同施設（以下「本施設」という。）を、良好な状態に維持管理を行うこととする。

### 2 業務の範囲

事業者が行う業務範囲は次のとおりとする。ただし、（6）に示す業務は除くものとする。  
業務の時期等の決定に当たっては、入居者の利便及びその影響に十分配慮すること。

- (1) 計画修繕
 

外壁仕上げや屋根等、経年変化等により、その機能が失われるものについて、建物の維持管理のために計画的に行う修繕。
- (2) 一般修繕
 

経常的な本施設の破損、損壊若しくは劣化した状況を復旧するために行う修繕。
- (3) 災害など復旧工事の修繕
 

災害など被害を受けた部位及び設備等を復旧するために行う修繕。
- (4) 保守点検業務
 

本施設に設ける設備の保守点検に関する維持管理業務。
- (5) 敷地内工作物等の維持管理業務
  - ① 賃貸住宅の敷地内に設置する通路、雨水排水設備等の維持管理業務。
  - ② 冬期における除排雪の適切な維持管理業務。
- (6) 事業者の業務範囲外
 

次に掲げる業務は、事業者の業務範囲外とする。

  - ① 入居者の責めに帰すべき事由による修繕
  - ② 住宅内部の軽微な修繕

## 第7 補助内容

### 1 補助に関する条件

#### (1) 補助対象経費

住宅の建設工事に要する費用（本工事費、附帯工事費、機械機器費、外構工事費、土地造成費、測量及び試験費、設計管理費等）

※土地の取得及び賃貸に係る費用、既存建物の解体撤去費用、租税公課、住宅性能評価、登記、



及び各種手続き料の事務費は対象外とする。

(2) 補助対象者

- ① 村内に賃貸住宅を新築し、その所有者となる個人又は法人。
- ② 賃貸住宅建設に係る土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権、賃借権等を有すること。
- ③ 賃貸共同住宅建設工事着工前であって、当該年度内に竣工できる者。
- ④ 公租公課に滞納がない者。

(3) 補助対象となる賃貸住宅

- ① 村内の賃貸住宅の新築工事。なお、建設業者については村内外を問わない。
- ② 補助対象者本人及び2親等以内の親族が入居しないこと。
- ③ 従業員用住宅としないこと。なお、同棟に従業員等を入居させるための住戸を併存させる場合は、玄関等の共用部が、賃貸共同住宅入居者専用と従業員等専用に明確に分かれた建設方法であって、かつ、村長が認めた場合に限る。ただし、従業員等専用部分の面積は、補助金交付算定面積の対象外とする。
- ④ 関係法令に違反する住宅でないこと。
- ⑤ 賠償金又は補償金を国、道又は村から受けていないこと。

## 2 補助金の額

- ① 建主の住所が村内者の場合は、延べ床面積に1平方メートル当たり4万円を乗じた額又は、1戸当たり300万円のどちらか少ない額とし、建設する賃貸共同住宅1棟につき1,200万円を限度とする。ただし、算出した額に1万円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた金額とする。
- ② 建主の住所が村外者の場合は、延べ床面積に1平方メートル当たり3万円を乗じた額又は、1戸当たり240万円のどちらか少ない額とし、建設する賃貸共同住宅1棟につき1,000万円を限度とする。ただし、算出した額に1万円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた金額とする。

本事業に関する村の問い合わせ先

真狩村役場企画情報課企画情報係

住 所 〒048-1631 虻田郡真狩村字真狩 1 1 8 番地

TEL 0136-45-3613

FAX 0136-45-3162

電子メール kikaku@vill.makkari.lg.jp

ホームページ <https://www.vill.makkari.lg.jp/>