珠洲市買取型復興公営住宅整備事業

（仮称）仁江町団地

事業者募集要項

令和８年１月

珠　洲　市

【目 次】

第１　定義----------2
　１　本事業の概要 ----------2
　２　募集要項等の定義 ----------2
　３　用語の定義 ----------2

第２　事業に関する事項----------3
　１　事業名称、目的等 ----------3
　２　整備する住宅等の概要 ----------3
　３　事業方式及び業務範囲 ----------3
　４　事業期間及びスケジュール----------5

第３　事業者の参加資格及び選定に関する事項----------6
　１　応募する事業者の備えるべき参加資格要件----------6
　２　応募手続等----------8
　３　選定事業者の決定方法----------11

第４　応募に関する条件----------12
　１　整備内容及び契約等に関する事項 ----------12
　２　売買価格について ----------12

第５　契約に関する基本的な考え方----------12
　１　基本協定の締結 ----------12
　２　売買契約の締結----------12
　３　基本協定、復興公営住宅等売買契約に係る契約書作成費用----------12

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　本事業に関する市の担当部署----------15

別表１：事業者の提案額等の内訳---------- 16
別表２：提出書類リスト---------- 17

第１　定義

１　本事業の概要

珠洲市（以下「市」という。）が実施する「珠洲市買取型復興公営住宅整備事業（仮称）仁江町団地」（以下「本事業」という。）は、事業者が敷地整備、復興公営住宅の設計および整備等を行い、完成した住宅等を市が買い取る事業である。

２　募集要項等の定義

本募集要項は、本事業の事業者選定にあたって応募の手続き方法や内容を示すものである。

次表に掲げる書類も本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、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。

表：配付資料一覧

No.	名称	内容
1	事業者募集要項	本事業について、事業者の応募の手続き方法や内容を示すもの
2	要求水準書	本事業において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	事業者審査基準	本事業の事業者を選定するための方法及び評価基準等を示すもの
4	提出書類説明書（様式集）	事業者の応募にあたり、書類の作成方法及び様式を定めたもの
5	基本協定書（案）	市と事業者が締結する基本協定書の案
6	売買仮契約書（案）	市と事業者が締結する売買仮契約書の案
7	添付資料	資料１　配置図 資料２　測量図 資料３　上下水道台帳 資料４　道路台帳 資料５　土地利用計画図 資料６　珠洲市復興公営住宅設計標準

３　用語の定義

この募集要項等に記載する用語のうち「珠洲市買取型復興公営住宅整備事業実施要項」に定めるものについては、その意義を適用する。

第２　事業に関する事項

１　事業名称、目的等

（１）事業名称

珠洲市買取型復興公営住宅整備事業（仮称）仁江町団地

（２）事業主体

珠洲市

（３）事業の目的

本事業は、令和６年能登半島地震において、住宅を失った被災者の居住の安定を早期に図ることを目的とする。なお、現況地目が塩田の土地と海岸隆起（新たに生じた土地）上に仮置きした残土上に整備するもの。

２　整備する住宅等の概要

<table>
<tr><td>対象地</td><td>石川県珠洲市仁江町　地内</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>8,485.55 ㎡</td></tr>
<tr><td>法令規制</td><td>都市計画区域外</td></tr>
<tr><td>全体計画</td><td>・資料５「土地利用計画図」に基づく土地利用とする。</td></tr>
<tr><td>住戸タイプ及び戸数</td><td>・戸建て１０戸とし、以下のとおりとする。
<table>
<tr><td>タイプ
（間取り）</td><td>１LDK</td><td>２LDK</td><td>３LDK</td><td>４LDK</td></tr>
<tr><td>住戸専用面積
（サンルームを除いた面積）※１</td><td>約 45 ㎡</td><td>約 55 ㎡</td><td>約 65 ㎡</td><td>約 75 ㎡</td></tr>
<tr><td>入居対象世帯</td><td>１～２人</td><td>２～３人</td><td>３～４人</td><td>４人以上</td></tr>
<tr><td>戸数　※２</td><td>２戸</td><td>６戸</td><td>２戸</td><td>０戸</td></tr>
</table>
※１　住戸規模は壁芯計算で算出する。上記の面積にサンルーム 3.5～4.5 ㎡を加えたものを住戸専用面積とする。なお、サンルームは居室内（外壁部分等は断熱）として整備する。
※２　各タイプの戸数は、±１戸の変更は可能とする。</td></tr>
<tr><td>付帯施設等</td><td>外部物置、駐車場、ゴミ置場等</td></tr>
<tr><td>敷地の整備</td><td>基盤施設の整備を含む。</td></tr>
</table>

３　事業方式及び業務範囲

（１）事業方式

市が事業者を選定した後、事業者が第２－２に示した住宅等を整備し、整備後、市が住宅等を買い取る。

（２）整備にともなう業務の範囲

選定事業者は、住宅等の設計、施工及びそれに伴う許認可、各種手続き等について、以下を実施するものとし、その詳細については要求水準書で定める。

①　住宅等の建設に関する調査・設計

・基本・実施設計図書の作成

・地質調査及び調査結果報告書の作成

・工事費内訳書の作成
・確認済証の取得
・設計住宅性能評価の取得
・設計段階での市との協議調整（市による設計の承認）
・その他住宅等の整備に必要な業務

② 基盤施設の整備
・基盤施設の整備に係る市との協議、各段階で実施するモニタリングへの対応
・基盤施設の整備に係る設計及び申請手続きの図書作成ならびに関係機関との協議
・都市計画法 37 条に係る申請手続きの図書作成ならびに関係機関との協議
・基盤施設の施工
・基盤施設の施工に関する工事監理
・確定測量、完成図書の作成、公有財産台帳登録関係書類等の作成支援
・開発工事の完了検査に係る対応
・その他事業の実施に必要な業務

③ 住宅等の整備
・近隣調査及び安全対策
・工事説明会の実施
・復興公営住宅、駐車場、外構等の建設工事
・市が提出する交付金、補助金等の申請書類の作成支援
・検査済証の取得
・建設住宅性能評価の取得
・ホルムアルデヒド等の室内空気中化学物質の濃度測定
・住宅瑕疵担保履行法に基づく手続き
・完成図書の作成
・公有財産台帳登録関係書類等の作成支援
・その他住宅等の整備に必要な業務

④ 住宅等の工事監理

⑤ 入居希望者を対象とした内覧会・説明会の実施

⑥ 宅地建物取引
・復興公営住宅の売買・引渡に関する業務

⑦ その他①～⑥を実施する上で必要な関連業務

（３）費用負担

選定事業者は、市が復興公営住宅を買い取るまでの事業実施に要する費用を負担する。

（４）事業者の募集及び選定方法

事業者の募集及び選定は、「公募型プロポーザル方式」により実施し、事業者の提案内容を市が審査し、選定事業者を決定する。

４　事業期間及びスケジュール

本事業の事業期間は、基本協定締結日から復興公営住宅の市への引渡しが完了するまでの期間とする。

なお、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。

	日程	内容
1	令和８年１月 27 日（火）	募集要項等の公表
2	令和８年１月 27 日（火）～ 令和８年２月５日（木）午後４時	事業者募集要項等に関する質問受付（第１回）
3	令和８年２月 10 日（火）	質問に対する回答・公表
4	令和８年１月 27 日（火）～ 令和８年２月 12 日（木）午後４時	参加表明書及び応募資格の適格審査に関する書類（以下「参加表明書等」という）の受付期間
5	令和８年２月 16 日（月）	第１段階審査（応募資格の審査） 応募資格審査結果通知
6	令和８年２月 16 日（月）～ 令和８年２月 24 日（火）午後４時	事業者募集要項等に関する質問受付（第２回）
7	令和８年２月 26 日（木）	質問に対する回答・公表
8	令和８年２月 16（月）～ 令和８年３月９日（月）午後４時	提案書の受付期間
9	令和８年３月 10 日（火）（予定）	審査委員会のプレゼン日時の案内 （書類不備による失格あり）
10	令和８年３月 16 日（月）（予定）	第２段階審査（提案書の審査） 審査委員会の開催 参加者による提案内容の説明
11	令和８年３月 18 日（水）（予定）	選定事業者の決定
12	令和８年３月　頃	基本協定の締結
＜事業開始＞		
13	基本協定の締結後、市と選定事業者との協議で決定した日 （令和８年４月頃）	住宅等の設計着手
14	令和８年 12 月　頃	売買契約の締結
15	令和８年 12 月～令和 10 年１月 31 日	住宅等の建設
16	令和９年 12 月　頃	売買（変更）契約
17	令和 10 年１月　頃	住宅等の買取検査、引渡し

第３　事業者の参加資格及び選定に関する事項

１　応募する事業者の備えるべき参加資格要件

（１）応募する事業者の構成等

ア．事業者は、本事業を実施することを予定する単体企業、事業協同組合または特定建設工事共同企業体（以下「建設工事共同企業体」という。）、設計業務に係る共同企業体（以下「設計共同体」という。）及び住宅等を売買する企業によって構成されるグループ（以下「事業者グループ」という。）とする。

イ．事業者グループは、構成する企業（以下、構成員）を代表する企業（以下「代表企業」という。）を選定する。代表企業は、ウ.に定める建設企業から選定するものとし、本事業において次の責を負うものとする。

(ｱ) 本事業への応募手続きや選定事業者として選定された場合の契約協議などを、事業者グループを代表して行う。

(ｲ) 選定事業者として選定された場合は、事業者グループの代表として、事業全体を統括管理し、市及び関係機関への報告、協議及び調整等を行う。

ウ．事業者グループは、次の企業で構成するものとする。なお、構成員のうち１者が、次の(ｱ)～(ｴ)の複数を担うことは妨げない。

(ｱ) 復興公営住宅等を設計する企業（以下「設計企業」という。）

(ｲ) 復興公営住宅等を施工する企業（以下「建設企業」という。）

(ｳ) 復興公営住宅等の工事監理を行う企業（以下「工事監理企業」という。）

(ｴ) 復興公営住宅等を売買する企業（以下「売買企業」という。）

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

（２）応募する事業者の資格要件

事業者は、事業を適切に実施できる能力を備える者であり、参加表明書等の受付日において、それぞれ次に掲げる要件（以下「応募資格」という。）を全て備えていなければならない。

①　事業者共通の資格要件

次に掲げる項目に該当する者は、事業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．破産法（平成 16 年６月２日法律第 75 号）第 256 条による復権の決定を受けていない者

キ．地方自治法施行令第 167 条の４第２項各号のいずれかに該当すると認められる者（同項各号のいずれかに該当する事実があった後２年を経過した者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者

ク．建設業法第 28 条第３項又は第５項の規定による営業停止命令を受けている者
ケ．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
コ．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
サ．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（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があった場合を除く。
シ．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き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項の再生計画の認可の決定が確定した場合を除く。
ス．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
セ．破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産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
ソ．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
タ．珠洲市建設工事等請負業者の指名停止に関する要綱の規定による競争入札参加資格の指名停止措置を受けている者
チ．珠洲市における令和７・８年度建設工事又は測量・建設コンサルタント等の業務競争入札参加資格者名簿に登録されていない者であって、珠洲市建設工事請負業者の指名停止に関する要綱に係る指名停止等措置基準の別表に掲げる行為（応募書類の受付日から当該別表に掲げる行為毎に、対応する期間を遡った日以後のものに限る。）を行った者
ツ．珠洲市暴力団排除条例（平成 24 年３月 23 日条例第 10 号）の規定による排除措置を受けている者

② 設計企業

設計企業が１者の場合は、次のア～エの全ての要件を満たしていること。設計企業として複数の構成員がいる場合は、そのうち代表する１者はア～エの全ての要件を、その他全ての構成員はイ、ウの要件を満たすこと。

ア．石川県内に本店、支店又は営業所を置いていること。
イ．建築士法第 23 条の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。
ウ．平成 27 年４月１日から令和７年３月 31 日までの１０年間の間に元請けとして受注し完了した、木造又は鉄骨造平屋以上かつ延べ面積 500 ㎡以上の新築工事に係る設計業務の元請けとしての実績を有すること。
エ．設計企業と直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。

③ 建設企業

建設企業が１者の場合は、次のア～エの全ての要件を満たしていること。２者以上で「建設工事

共同企業体」を結成する場合は、オの要件を全て満たすとともに、代表企業が次のア～オ全ての要件を、その他全ての構成員はア・イ及びエの要件を満たしていること。

ア．建設業法第３条第１項に規定する営業所を石川県内に置いていること。

イ．平成 27 年４月１日から令和７年３月 31 日の１０年間の間に元請けとして受注し完了した、木造又は鉄骨造平屋以上かつ延べ面積 500 ㎡以上の建築工事の施工実績を有すること。

ウ．経営事項審査結果（本事業の応募資格審査の日から１年７ヶ月以内のもの）における建築一式の完成工事高が別表１に示す各団地の工事費及び整備費の上限額の合計以上であること。

エ．建設業法第 26 条第２項の規定による監理技術者について、全工事期間、一級建築施工管理技士若しくは一級建築士の資格を有する者を本業務に専任で配置できること。

オ．建設工事共同企業体の結成に当たっては、次の（ｱ）～（ｴ）の全て満たしていること。

（ｱ）建設工事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）建設工事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。

（ｳ）構成員の出資比率の最小限度は 20%（２構成員の場合は 30%）とし、代表者の出資比率は構成員中最大とすること。

（ｴ）建設工事共同企業体を結成した構成員は、他の事業者の構成員（他の事業者の構成員である共同企業体の構成員を含む。）ではないこと。

④　工事監理企業

工事監理企業は、次のア～ウの全ての要件を満たしていること。工事監理企業として複数の構成員が要る場合は、そのうち代表する１者はア～ウの全ての要件を、その他すべての構成員はイの要件を満たすこと。

ア．建築士法第 23 条の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。

イ．平成 27 年４月１日から令和７年３月 31 日までの１０年間の間に元請けとして受注し完了した、木造又は鉄骨造平屋以上かつ延べ面積 500 ㎡以上の新築工事に係る工事監理業務の元請けとしての実績を有すること。

ウ．工事監理企業と直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（監理業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。

⑤　売買企業

売買企業は、次のア、イの要件の全てを満たしていること。

ア．石川県内に本店、支店又は営業所を置いていること。

イ．宅地建物取引業法第３条に基づく免許を有すること。

⑥　その他

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。

２　応募手続等

（１）質問及び回答の公表

参加表明及び募集要項等の内容に関しての質問の受付及び回答の公表は以下のとおり。

受付期間　：［第１回］令和８年２月５日（木）午後４時まで（必着）
　　［第２回］令和８年２月 24 日（火）午後４時まで（必着）

提出方法　：質問の内容を簡潔にまとめ、「事業者募集要項等に関する質問書」（様式１）に記入の上、下記に電子メールにて提出すること。

提出先　　：珠洲市環境建設課
　　メールアドレス：kenchiku@city.suzu.lg.jp
回答・公表：［第１回］令和８年２月 10 日（火）に珠洲市ホームページにて公表
　　［第２回］令和８年２月 26 日（木）に珠洲市ホームページにて公表

（２）応募書類の提出

応募書類は、珠洲市環境建設課に持参又は郵送にて提出すること。電子メールやファックスによる提出は認めない。

受付は、午前 10 時～午後４時までとする。ただし、正午～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。

応募に必要な書類は別表２の２応募資格の適格審査及び３提案書に示すとおりである。具体的な記載方法等は「提出書類説明書（様式集）」を参照すること。

①　応募資格の適格審査

受付期間　：令和８年１月 27 日（火）～令和８年２月 12 日（木）午後４時まで（必着）
提出先　　：珠洲市環境建設課　（珠洲市役所２階）
提出部数　：正１部、副２部、電子データ一式
［（Microsoft Word 形式及び Adobe PDF 形式）を格納したＣＤまたはＤＶＤ１部］
※提出後、本プロポーザル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）。

②　提案書

受付期間　：令和８年２月 16 日（月）～令和８年３月９日（月）午後４時まで（必着）
提出先　　：珠洲市環境建設課　（珠洲市役所２階）
提出部数　：正１部、副 10 部、電子データ一式
［（Microsoft Word 形式及び Adobe PDF 形式）を格納したＣＤまたはＤＶＤ１部］

（３）応募にあたっての留意事項

ア．募集要項等の承諾

事業者は、募集要項等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、全て事業者の負担とする。

ウ．公正な応募の確保

事業者は「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。また、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、当該事業者を参加させず、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) 一つの事業者が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．応募書類等の扱い

提出された応募書類等は返却しない。

キ．本事業に関する提案内容を記載した提案書の取扱い

本事業に関する提案内容を記載した提案書の取扱いは、次の（ｱ）～（ｵ）のとおりである。

(ｱ) 著作権

本事業に関する提案書の著作権は事業者に帰属する。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、市は提案書の全部又は一部を無償で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事業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、本事業の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、通貨は日本円、単位は計量法に定めるもの、時刻は日本標準時とする。

（４）参加表明書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事業者の構成員が、参加表明書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．参加表明書等の受付日から選定事業者決定日までの間に、事業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事業者の構成員（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、事業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の責を負わない。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事業者の構成員（ただし、代表企業を除く。）の変更ができるものとし、市は変更後の事業者と基本協定を締結できるものとする。

３　選定事業者の決定方法

選定事業者の決定は、提出された応募資格の適格審査に関する書類、提案書により行う。

（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、事業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、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、応募する事業者が無い、あるいは、いずれの事業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

審査は、第１段階審査（応募資格審査）、第２段階審査に分けて実施し、その評価に応じ、選定事業者を選定する。なお、第１段階審査において要件を満たさない事業者については、第２段階審査は行わない。

ア 第１段階審査

市が、応募資格の適格審査を行い、第３第１項に示す資格要件いずれか１つでも満たしていない場合は、失格とする。

イ 第２段階審査

審査委員会において、住宅等の供給体制に関する提案、住まい・まちづくりに関する提案、施工計画に関する提案等の定性的事項の審査、さらに定量的事項（建設工期、売買価格）の審査を行う。

審査委員会は、事業者より提案内容の説明を受け、質疑を行う。

(ｱ) 日時、会場：令和8年3月16日（月）
（令和8年3月10日（火）までに、代表企業へ開催日時、会場を別途通知する。）

(ｲ) 説明、質疑応答：準備時間５分、提案説明 20 分、質疑応答 20 分。
（事業者からの応募数により変更することがある。）

(ｳ) 出席者　　：事業者から５名以内、代表企業から必ず１名以上参加すること。

(ｴ) 提案説明　：事業者が特にアピールしたい点等について説明すること。

プレゼンテーション用ソフトの使用も可とするが、提案書に基づくものとし、新たな提案等は行わないこと。新たな提案を行った場合、失格とする場合がある。スクリーン及びプロジェクターは事務局にて準備するが、それ以外は事業者にて準備すること。なお、WEB会議ツール等を使用した電磁的方法により開催する場合もあるため、対応できるようにしておくこと。

（３）選定事業者の決定及び結果の公表

① 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を決定する。

② 結果及び評価の公表

選定結果は、応募した事業者の代表企業に文書で通知する。また、令和８年３月 18 日（水）以降、選定結果を珠洲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　応募に関する条件

１　整備内容及び契約等に関する事項

整備内容については、本要項のほか「要求水準書」によるものとする。

契約については、本要項のほか「基本協定書（案）」「売買仮契約書（案）」によるものとする。

２　売買価格について

（１）事業者の提案上限額等

提案する売買価格（以下「提案売買価格」という。）については、別表１に定める額を参照し、金額欄に上限額を明記している項目の提案売買価格は、当該金額を上限とすること。

なお、提案売買価格には、売買企業の業務費用を含む。

（２）住宅等の売買価格

売買価格は、選定事業者の提案売買価格を参考とし、市と選定事業者とで協議の上、売買契約の締結時までに確定するものとする。

また、売買契約に当たっては、選定事業者が作成した設計図書及びその他成果品に基づき、市が精査し、売買価格が適正であると認めた上で、締結するものとする。

第５　契約に関する基本的な考え方

１　基本協定の締結

選定事業者に選定された後、選定事業者の提案内容をもとに、事業の具体的な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。協定の締結をもって、本事業に着手するものとする。

２　売買契約の締結

基本協定に基づき、市と選定事業者は、売買契約を締結する。

３　基本協定、復興公営住宅等売買契約に係る契約書作成費用

契約内容の検討に係る事業者側の弁護士費用、印紙代など、売買契約書の作成に要する費用は、選定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を市と選定事業者が適正に分担することにより、低廉で良質な復興公営住宅等が提供されることを前提とする。

２　予想されるリスクと責任分担

市と選定事業者による基本的なリスク分担の考え方については、下表「リスク分担表」に記載の通りであり、詳細は「基本協定書（案）」「売買契約書（案）」に記載のとおりである。

表：リスク分担表

○：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	選定事業者
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		事業者の事由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	○	
	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	○	
			上記以外の法令の変更		○
		許認可リスク	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		○
			市の事由による事業者の許認可の取得遅延	○	
		税制度リスク	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（住宅等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	募集要項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、通常の予見可能な範囲を超えるもの	○	△

リスクの種類			リスクの内容	負担者	
				市	選定事業者
	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		○
復興公営住宅整備	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、要求水準の変更に関するもの	○	
			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		○
	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		住宅等の完成後、市による検査で発見された要求水準の不適格・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク		買取代金の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	住宅等の損傷リスク		引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			市	選定事業者
	瑕疵担保リスク	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵又は住宅等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の中止		○
	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、選定事業者の清算手続きに伴う評価損益等		○

第７　本事業に関する市の担当部署

珠洲市環境建設課建築住宅係　復興公営住宅担当

電話番号　　：０７６８－８２－７７５６
ファックス番号　　：０７６８－８２－０６２６
メールアドレス　　：kenchiku@city.suzu.lg.jp
ホームページアドレス：https://www.city.suzu.lg.jp/

別表１：事業者の提案額等の内訳

	項　　目	対　　象	金　　額	
1	設計・工事監理費	設計費、工事監理費 ※測量・地盤調査、外構設計、性能評価等に係る申請作業等を含む。	上限額	54,000千円
2	住宅本体工事費	住宅本体（10 戸） ※杭工事、地盤改良工事は含まない。	上限額	下記算定方法参照
3	屋外付帯施設整備費	駐車場、団地内通路、外部物置、広場、児童遊園、ごみ置き場、上下水道の第１升以降の敷地内配管、電気配線、プロパンガス庫、受水槽、テレビ共視聴設備、植栽	上限額	47,610千円
4	基盤施設整備費		想定した額を提示すること	
5	上記以外で必要な費用		想定した額を提示すること	
	合計（１～５）		上限額	754,000千円

・上記金額には、消費税を含む。
・上記各項目の金額には、住宅等の売買、引渡し費用を含む。
・上記金額には、建築確認、住宅性能評価等に関する申請手数料は含まない。申請手数料の確定後に市と協議し売買代金に含めるものとする。
・上記金額には、給水加入金、下水道受益者負担金は含まない。
・上記金額には、杭、地盤改良工事の金額は含まない。

住宅本体工事費の算定について
・住宅本体工事費は、計画した平均床面積に応じて、「令和７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の一部改正について（令和７年12月16日　国土交通事務次官通知）」に基づき、算出する。
・当該通知に基づき、計画した構造に応じて定められた数字を用いる。珠洲市は地域５・豪雪地区とする。

別表２：提出書類リスト

１ 説明会及び質問

名　称	様　式
事業者募集要項等に関する質問書	1

２ 応募資格の適格審査

名　称	様　式
参加表明書（単体企業用、連合体用） （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）	2-1
委任状	2-2
参加事業者構成表	2-3 ①、②
参加事業者連絡先一覧表	2-4
資格確認調書（単体企業）	2-5 ①～③
資格確認調書（設計企業）	2-6
資格確認調書（工事監理企業）	2-7
資格確認調書（建設企業）	2-8
資格確認調書（売買企業）	2-9

３ 提案書

名　称	様　式
提案書提出書（単独事業者用、連合体用）	3-1
応募者の適格審査チェックリスト	3-2
提案に関する計画概要　A4版１枚	3-3
住宅等の供給体制に関する提案書　A4版１枚	3-4①
住まい・まちづくりに関する提案書　A3版３枚	3-4②
施工計画に関する提案書　A4版１枚	3-4③
建設工期・売買価格提案書	3-5①、②
資金調達計画書	3-6
事業工程表	3-7
直近の経営事項審査の総合評定値通知書の写し（正本のみ添付）	－