七尾市買取型復興公営住宅整備事業

（仮称）御祓第３団地

事業者募集要領

令和８年１１月

七尾市

【目 次】

第1 事業の概要…… 1
1-1 事業の目的
1-2 事業の名称
1-3 事業の内容
1-4 事業の流れ
1-5 選定事業者の業務
1-6 費用の負担
1-7 事業のスケジュール
第2 募集の内容…… 5
2-1 対象地区
2-2 地区の整備方針
2-3 敷地の基本条件
2-4 設計条件
2-5 要求性能水準等
2-6 住宅等の建設費
第3 提案内容…… 7
3-1 提案の内容
3-2 提案の項目
第4 応募者の要件…… 8
4-1 共通事項
4-2 参加資格要件
第5 応募の手続き…… 11
5-1 公募の方法
5-2 質問の受付
5-3 応募の方法
5-4 選定事業者の決定
第6 その他…… 14
6-1 基本協定、売買契約に関する事項
6-2 リスク分担に関する事項
6-3 関係法令等
6-4 その他必要な事項
6-5 市の担当窓口
【別表1】調査等業務の内容…… 16
【別表2】事業者の提案額…… 17
【別表3】提出書類リスト…… 18
【別表4】主要リスク分担表…… 19

七尾市買取型復興公営住宅整備事業

（仮称）御祓第３団地

事業者募集要領

第１　事業の概要

１－１　事業の目的

七尾市（以下「市」という。）では、令和6年能登半島地震により住宅を失った被災者の居住の安定を確保するために、復興公営住宅の整備を進めている。

この事業は、民間事業者が、復興公営住宅として整備する住宅等を市が買い取ることにより、復興公営住宅の整備を迅速かつ円滑に推進することを目的としている。

なお、本事業者募集要領（以下「本要領」という。）で使用する用語の定義は、別に定める「七尾市買取型復興公営住宅整備事業実施要項（以下「実施要項」という。）」の規定による。

１－２　事業の名称

七尾市買取型復興公営住宅整備事業[（仮称）御祓第3団地]

１－３　事業の内容

本事業は、事業者が整備した住宅等を、市が復興公営住宅として買い取るものである。

なお、実施要項、本要領及び提出書類説明書に記載がない事項は、事業者からの質問への回答によるものとする。

１－４　事業の流れ

本事業の流れは、次のとおりとする。

① 市は住宅等の整備に係る提案を公募する。

② 七尾市買取型復興公営住宅整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、事業者審査基準に基づき提案書を審査の上、市は選定事業者を決定する。

③ 市は選定事業者との間で、本事業を実施するための基本協定を締結する。

④ 選定事業者は、基本協定に基づき住宅等の設計を行い、設計が完了した後、市の確認（以下「設計確認」という。）を受ける。

⑤ 市は、選定事業者が建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第6条に基づく確認済証の交付、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）（以下「住宅品確法」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、工事の着手前に住宅等の売買契約（以下「売買契約」という。）を締結する。選定事業者は、売買契約に基づき住宅等を整備する。

⑥ 市は、売買代金を変更する必要が生じたときは、選定事業者との間で売買（変更）契約を締結する。

⑦ 市は、工事が完了した後、買取検査を行い、当該住宅等の引き渡しを受ける。

１－５　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･地質調査･雨水排水対策調査･残置物及び地中埋設物調査（「別表１－調査等業務の内容」による。）

② 近隣及び電気、電話、ガス、上下水道、開発許可等に関する必要な調査等

（２）設計・工事監理

① 住宅等の基本設計及び実施設計

② 住宅等の工事監理（工事監理書類作成･品質管理等）

③ 各種申請手続き（「6-3 関係法令等」に基づく必要な手続き）

（３）施工

① 対象敷地における残置物、地中埋設物撤去に係る処分工事

② 住宅等の新築（建築設備･外構工事を含む）

③ 各種申請手続き（「6-3 関係法令等」に基づく必要な手続き）

④ 室内の空気中化学物質濃度の測定（「別表１－調査等業務の内容」による。）

⑤ 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）

⑥ 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 住宅等の売買･引渡しに関する業務

（５）提出書類

●売買契約前

残置物、地中埋設物撤去に係る資料	残置物、地中埋設物撤去に係る調査結果、撤去に係る処分工事費見積書、撤去に係る処分工事の結果資料など

●売買契約時

設計図書	設計図面（意匠図、構造図、外構図、電気設備図、機械設備図）
	設計内訳書（数量根拠がわかる資料を含む）
	構造計算書（構造計算を行った場合）
	省エネルギー基準に適合することを証する計算書等
	敷地内排水計画等
	擁壁等の構造計算書･安定計算書等
その他成果品	各種測量成果品
	地質調査結果報告書

	設計標準適合チェックリスト
	補助金申請用の仕分け図面、内訳明細書
法定手続き書類	宅地建物取引業に関する重要事項説明書
	建築基準法に基づく確認済証の写し
	住宅品確法に基づく設計住宅性能評価書の写し
その他	市が必要と認めるもの

●買取検査時

完成図書	完成図面（意匠図、構造図、外構図、電気設備図、機械設備図）
	完成写真（隠ぺい部分、施工状況等を含む）
法定手続き書類	建築基準法に基づく確認申請書、確認済証、中間検査合格証、完了検査済証
	住宅品確法による設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価に関する申請書、評価書
	住宅瑕疵担保履行法による住宅瑕疵担保保険付保証証明書
出荷証明書等	木材に関する出荷証明書、コンクリート配合計画書、ミルシート、各種試験結果報告書
保証書	浴槽、洗濯機パン防水保証、屋根板金、屋上防水保証等
保全に関する資料	建築物等の利用に関する説明書、機器取扱い説明書、機器性能試験成績書、主要な材料・機器一覧表等
その他	売買契約時の提出書類から変更が生じたもの
	市が必要と認めるもの

（6）その他

① 補助金申請等のための資料、会計検査用資料の作成等

② その他、本事業において必要となる業務

1－6 費用の負担

選定事業者は、住宅等を買い取るまでの事業実施に要する全ての費用を負担する。

１－７　事業のスケジュール

事業者募集要領等の公表･配布～選定事業者の決定までのスケジュールは、以下の①～⑧までの期間の通りである。

なお「⑨基本協定締結」以降の事業スケジュールは、選定事業者の提案に基づき決定する（本要領の「3―2提案の項目」の「（4）住宅等の建設工期に関する提案」を参照）。市への最終的な引き渡し期限は、令和 10 年 7 月中旬とする。

①事業者募集要領等の公表･配布		令和 8 年 11 月 27 日（金）～ 令和 8 年 12 月 28 日（月）
②質問書の受付 （参加表明書、事業者募集要領等）		令和 8 年 11 月 27 日（金）～ 令和 8 年 12 月 11 日（金）
③参加表明書の提出		令和 8 年 11 月 27 日（金）～ 令和 8 年 12 月 28 日（月）
④参加表明資格審査結果公表及び通知		令和 9 年 1 月 6 日（水）
⑤提案書の提出		令和 9 年 1 月 6 日（水）～ 令和 9 年 1 月 19 日（火）
⑥事業者プレゼンテーション･ヒアリング		令和 9 年 1 月 29 日（金）（予定）
⑦選定事業者の決定		令和 9 年 2 月 2 日（火）（予定）
⑧基本協定締結		令和 9 年 2 月 9 日（火）（予定）
⑨残置物、地中埋設物の撤去	調査及び設計	基本協定締結後
	処分工事の完了	設計確認までに
⑩設計確認		令和 9 年 6 月初旬
⑪売買契約		令和 9 年 6 月中旬
⑫建設工期（事業者の完成検査完了の日まで）		令和 9 年 6 月下旬～ 令和 10 年 6 月 16 日（金）
⑬売買（変更）契約		令和 10 年 6 月下旬
⑭買取検査		令和 10 年 7 月上旬
⑮住宅等の引渡し		令和 10 年 7 月中旬 （本事業における最終引渡期限）

※ 上旬とは月の 1 日～10 日、中旬とは月の 11 日～20 日、下旬とは 21 日～月の最終日。

第２　募集の内容

２－１　対象地区

（１）対象地区

石川県七尾市阿良町 106 番 35 ほか　　＜別図1を参照のこと＞

（２）周辺環境

周辺は、低層住宅、商店等が混在する市街地。 ＜別図2を参照のこと＞

２－２　地区の整備方針

本地区は、「七尾市復興公営住宅整備方針（令和7年7月）」の「(2)基本理念」に沿って整備するものとする。

２－３　敷地の基本条件

敷地面積･形状	＜別図2を参照のこと＞ 敷地面積:約 740 ㎡
道路	＜別図3を参照のこと＞ 敷地北側は市道七尾西 11 号線、西側は市道七尾西7号線に、南側は市道七尾西2号線に接続。
地域地区･上下水道	＜別図4、5を参照のこと＞ ア　七尾都市計画区域内（区域区分無し）、商業地域 指定容積率／指定建蔽率 ： 400%／80% 防火地域･準防火地域 ※建築基準法第6条に基づく確認済証を取得すること。 イ　その他:プロパンガス利用、公共下水道区域内

２－４　設計条件

（１）住宅の規模・構造

ア　住戸の建設戸数は、10 戸の共同住宅とすること。住棟数は事業者提案とする。

イ　構造は、木造、鉄骨造、RC 造のいずれかとすること。

ウ　階数について、2 階までとする。

エ　エレベーターは設置しない。

（２）住戸面積

A タイプ（10 戸）　戸当たり延床面積 60～65 ㎡（2LDK）

※原則、同一平面プラン（反転を含む）とすることが望ましい。

※車椅子使用者向け住戸は不要。

（３）外構・附帯施設

ア　上水道の引き込み位置と口径を提案すること。下水道について既設の公共桝を利用して、

接続の仕方を提案すること。引き込みにかかる工事費及び水道加入金、受益者負担金は提案額に含めること。

イ 対象敷地への電線、電話等は、敷地内に引込柱を立て、住棟に配線工事を行うこと。

ウ テレビの受信設備は、CATV 対応とすること。

エ 造成工事に際しては、必要に応じて、宅地造成及び特定盛土等規制法令に基づく協議、手続きを行うこと。

オ 対象敷地の計画に合わせて、敷地内の雨水排水処理のため調整池等の設置を検討すること。調整池等の整備費は、提案額に含める。

カ 駐車場(1台 2.5m×5.0m以上)を 10 台確保すること。車椅子使用者向け駐車場の整備は不要。

キ 駐輪場を 10 台設置すること。

ク 団地内にゴミ置場を適宜計画すること。(設置場所等)

ケ 集会所の整備は不要。

コ 対象敷地における残置物、地中埋設物の撤去を行うこと。

サ そのほか、対象敷地の計画に合わせて、必要な施設がある場合は提案すること。

シ 以上について、選定事業者決定後、市内の関係各課、関係事業者と調整・協議を進め、計画内容を詰めること。

２－５ 要求性能水準等

市が住宅等に求める性能水準(以下「要求性能水準」という。)は「七尾市復興公営住宅等設計標準」による。 ただし、「七尾市復興公営住宅等設計標準」は基本として示すものであり、これによりがたい場合は設計段階で協議を行い、市の了承を得ること。

（１）基本事項

ア 各住戸の居室は、十分な日照が確保されること。
(冬至で4時間以上の日照を確保することを原則とする。)

イ 屋根及び外壁は、雨水の侵入を防止し、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)

（２）住宅性能

ア 住宅品確法に基づく性能表示を行うものとし、「七尾市復興公営住宅等設計標準」に示す性能を確保すること。

イ 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

ウ その他の性能については、「七尾市復興公営住宅等設計標準」によること。

（３）その他

ア 建築基準法に基づく建築確認申請、関係法令に基づく届出等を行うこと。

イ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令(平成 19 年政令第 395 号)に基づく保険加入又は供託の手続等を行うこと。
なお、保険の加入者は、第4 応募者の要件4－1(1)③(エ)売買事業者とする。

２－６　住宅等の建設費

（１）事業者の提案額の上限

提案額については、「別表2－事業者の提案額」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額は、当該金額を上限とすること。なお、提案額には、売買事業にかかる手数料等を含む。

提案額の上限は、655,284 千円とする。

（２）住宅等の売買代金

売買代金は、選定事業者による提案額及び「2-4　設計条件　(4)サ」の選定事業者から提示された対象敷地における残置物、地中埋設物撤去費用を参考とし、市と選定事業者とで協議の上確定する。

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、売買代金が適正であると認めた上で、締結する。

なお、実施設計図書及び内訳明細書の内容について、市は選定事業者と協議の上、調整することができる。

第３　提案内容

３－１　提案の内容

本事業は、住宅等の供給体制や住まい・まちづくりへの提案、施工計画に関する提案、建設工期の提案、提案額を、総合的に審査する。

なお、提案にあたっては、「七尾市買取型復興公営住宅整備事業事業者審査基準」の「3－3　第2段階審査」に示す評価の視点及び方法を参照した上で、提案内容に沿った金額の提示と、事業費縮減に努めること。

３－２　提案の項目

（１）住宅等の供給体制に関する提案

七尾市復興公営住宅の基本理念「早期の生活再建を支える住まいづくり」を推進する体制の確実性を提案すること。

（２）住まい・まちづくりに関する提案（全体計画、住棟・住戸計画）

七尾市復興公営住宅の基本理念「安心安全な住まいづくり」「一人ひとりに寄り添う住まいづくり」「まちの持続を支える住まいづくり」「地域資源を活かした住まいづくり」を実現する団地の「全体計画」と「住棟・住戸計画」を提案すること。

提案に際して、住棟の配置計画図及び本要領で示す要求性能水準等を満たす住宅の平面図、立面図等を提案すること。

（３）施工計画に関する提案

住宅等の建設工期の提案をするにあたり、工期の遵守や短縮に向けた提案、品質確保に向けた提案や施工中における安全対策、周辺への配慮を提案すること。

（４）住宅等の建設工期に関する提案

住宅等の建設工期※を提出書類説明書様式３－４①②「建設工期・建設費提案書」により提案すること。

（５）住宅等の建設費に関する提案

「住宅本体工事等費」と「その他整備費」の合計として、提出書類説明書様式３－４①②「建設工期・建設費提案書」により提案すること。

※建設工期についての留意点

ア 【建設工期】＝【①事業者着手日】～【②完成検査が完了する日】までの期間

① 事業者着手日：選定事業者決定予定日（令和 9 年 2 月 2 日）

② 完成検査が完了する日：基本協定書（案）第 24 条に基づく。

イ 売買契約の締結は、市議会の議決が必要となるため、設計確認から売買契約までは、30 日程度の期間を見込み、建設工期を提案すること。（様式３－６「事業工程表」にこの期間を明示すること）

ウ 様式３－６「事業工程表」と整合させるもの。

測量、地質調査等、設計（基本設計及び実施設計）、建築確認、住宅性能評価（住宅の品質確保の促進等に関する法律第６条の規定に基づく設計及び建設住宅性能評価）、その他本事業に係るすべての審査等に要する期間を含む。

エ 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。

オ 労働基準法及び働き方改革関連法に基づいた建設工期を提案すること。

第４　応募者の要件

４－１　共通事項

（１）応募者の構成等

① 応募者は、以下の要件を満たす事業者とする。

連合体の場合は、連合体を代表して、次の②（イ）に規定する役割を担う事業者（以下「代表事業者」という。）を定めること。

② 代表事業者は、次を行うこと。

（ア） 本事業への応募手続を代表して行う。

（イ） 選定事業者となった場合は、事業期間中、連合体の代表として事業全体の総括管理のほか、市及び関係機関との報告、協議及び調整等を行う。

③ 応募者は、次の事業者で構成すること。

（ア） 住宅等を設計する事業者（以下「設計事業者」という。）

（イ） 住宅等を工事監理する事業者（以下「工事監理事業者」という。）

（ウ） 住宅等を建設する事業者（以下「建設事業者」という。）

（エ） 住宅等を売却する事業者（以下「売買事業者」という。）

④ 連合体を構成する事業者（以下「構成事業者」という。）のうち、「４－２ 参加資格要件」

の(1)から(3)の複数の要件を満たす者は、当該業務を兼務することができる。

⑤ 応募書類等の受付日後においては、原則として構成事業者の変更及び追加は認めない。ただし、市がやむを得ないと認めた場合又は、事業の効率的執行上、極めて有効と判断される場合は、市の承認を得て、構成事業者の変更・追加ができるものとする。

⑥ 構成事業者は、本事業の他の提案を行う応募者の構成事業者になることはできない。

（２）応募者の共通の資格要件

次に掲げる項目に該当する者は、応募者の構成員になれない。

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権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 条の第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 七尾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 七尾市における令和7･8年度建設工事･建設コンサルタント等業務競争入札参加資格者以外の者であって、七尾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 七尾市暴力団排除条例(平成24年条例第4号)の規定による排除措置を受けている者

４－２　参加資格要件

応募者は、事業を適切に実施できる能力を備える者であり、応募書類等の受付日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていなければならない。

（１）建設事業者

次の要件を満たしていること。複数の事業者で業務を分担する場合も、次の要件を満たす者であること

① 石川県内に本店、支店又は営業所を置いていること。

② 建設業法に基づく建設業許可(建築工事業)を受けていること。

③ 元請けとして次の施工実績を有すること。

木造･鉄骨造･RC 造のいずれかの共同住宅(10 戸以上)の新築施工業務を1団地以上(平成 28 年1月1日から令和7年 12 月 31 日までの 10 年間で完了したもの、または令和 8 年度中に完了予定のもの)

（２）設計事業者及び工事監理事業者

次の要件を満たしていること。複数の事業者で業務を分担する場合も、次のすべての要件を満たす者で構成すること

①石川県内に本店、支店又は営業所を置いていること。

②建築士法の規定による建築士事務所登録を受けていること。

③建築士事務所として、次の設計及び工事監理の実績を有すること。

木造･鉄骨造･RC 造のいずれかの共同住宅(10 戸以上)の新築設計業務及び新築工事監理業務を1団地以上(平成 28 年1月1日から令和7年 12 月 31 日までの 10 年間で完了したもの、または令和 8 年度中に完了予定のもの)

④ 設計及び工事監理業務は、それぞれ異なる構成事業者が担当することができる。

（３）売買事業者

次の要件を満たしていること。

①石川県内に本店、支店又は営業所を置いていること。

②宅地建物取引業法第3条に基づく免許を有すること。

第５　応募の手続き

５－１　公募の方法

募集要領等の公表

ア　公　表　日：令和 8 年 11 月 27 日（金）

イ　公表方法：ホームページで公表するとともに、市住宅再建課において配布する。

ウ　配布期間：令和 8 年 11 月 27 日（金）から令和 8 年 12 月 28 日（月）まで （午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで。土・日・祝日を除く。）

５－２　質問の受付

参加表明、事業者募集要領等に関する質問の受け付け及び回答を以下のとおり行う。

ア　提出方法：質問の内容を簡潔にまとめ、「参加表明に関する質問書」（様式1-1）、「事業者募集要領等に関する質問書」（様式1-2）に記入し、電子メールにて提出すること（電話、ファックス等による連絡は受け付けない。）

イ　提出期間：令和 8 年 11 月 27 日（金）から令和 8 年 12 月 11 日（金）午後5時必着

ウ　提　出　先：本要領6-5に記載する市の担当窓口とする。

エ　回　　答：随時、市のホームページで回答する。

５－３　応募の方法

（１）参加表明書の提出

ア　提出方法：様式2-1から様式2-9までの正本1部を、簡易書留郵便又は持参により提出すること。

イ　提出期間：令和 8 年 11 月 27 日（金）から令和 8 年 12 月 28 日（月）まで
簡易書留郵便の場合は、令和 8 年 12 月 28 日（月）必着
持参の場合は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までに提出すること（土・日・祝日を除く。）

ウ　提　出　先：本要領6-5に記載する市の担当窓口とする。

エ　そ　の　他：受理された参加表明書の修正（書類の追加・除却等を含む。）は、一切認めない。
簡易書留郵便の場合、投函後、本要領6-5に記載する市の担当窓口に電子メールにて連絡すること。（電話、ファックス等による連絡は受け付けない。）

オ　審査結果：参加表明資格審査の結果は、令和 9 年 1 月 6 日（水）に応募者に文書で通知する。（問い合わせは不可とする。）

（２）提案書の提出

ア　提出方法：様式3-1から様式3-6までの正本1部、副本 5 部、電子データ（MicrosoftWord 形式又は AdobePDF 形式）を、簡易書留郵便又は

持参により提出すること。電子データは、CD 又は DVD ディスク媒体で提出すること。なお、提出された提案書については、返却しないものとする。

イ 提出期間：令和 9 年 1 月 6 日（水）から令和 9 年 1 月 19 日（火）まで
簡易書留郵便の場合は、令和 9 年 1 月 19 日（火）必着
持参の場合は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までに提出すること。（土・日・祝日を除く。）

ウ 提 出 先：本要領6-5に記載する市の担当窓口とする。

エ そ の 他：受理された参加表明書の修正（書類の追加・除却等を含む。）は、一切認めない。
簡易書留郵便の場合、投函後、本要領6-5に記載する市の担当窓口に電子メールにて連絡すること。（電話、ファックス等による連絡は受け付けない。）

（３）応募にあたっての留意事項

① 応募者は、実施要項、本要領、提出書類説明書（様式集）、事業者審査基準、基本協定書（案）及び売買契約書（案）の記載内容を承諾した上で応募すること。

② 応募書類の作成及び提出など、応募に要する費用は、すべて応募者の負担とする。

③ 応募者は、公正に手続きを行わなければならない。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、当該応募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 本事業を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、本事業の実施を延期又は中止することがある。

（４）応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

① 応募資格がない者による応募

② 代表事業者以外の者による応募

③ 応募書類等に虚偽の記載をした者による応募

④ 記名押印のない提案書による応募

⑤ 誤字、脱字等により意思表示が不明確な応募

⑥ 同一応募者（連合体の構成事業者であることを含む。）が行った2以上の応募

⑦ その他募集に関する条件に違反した応募

（５）提案書の取扱い

① 著作権：本事業に関する提案書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。

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。

③ 市の提示資料の取扱い：市が提供する資料は、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、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。

５－４　選定事業者の決定

（１）審査体制

市は、中立かつ公正に事業者を選定することを目的として、選定委員会を設置し、別に定める事業者審査基準により、応募内容の審査を非公開により行う。

（２）選定方法

本審査は、参加資格審査、第1段階審査、第2段階審査に分けて実施し、その評価に応じ、選定事業者及び次点事業者を選定する。なお、参加資格審査において要件を満たさない場合は、以下の審査は行わない。

① 第1段階審査：市が、参加資格要件、基本的事項、建設工期、建設費、資金調達の適格審査を行い、いずれか1つでも要件を満たしていない場合は、失格とする。

③ 第2段階審査：選定委員会において、住宅等の供給体制、住まい・まちづくりへの提案、施工計画に関する提案、建設工期、建設費を総合的に審査する。選定委員会は、応募者より提案内容の説明（プレゼンテーション）を受け、質疑（ヒアリング）を行う。

開催日時：令和 9 年 1 月 29 日（金）（予定）

※令和 9 年 1 月 22 日（金）に、代表事業者へ開催日時、会場、説明・質疑応答の方法等について文書で通知する。（問い合わせは不可とする。）

（３）第１段階審査及び第２段階審査の結果の公表

第1段階審査及び第2段階審査の結果は、令和 9 年 2 月 2 日（火）（予定）に応募者に文書で通知し、併せてホームページで公表する。（審査内容についての問い合わせは不可とする。）

（４）選定事業者との基本協定締結

市は、実施要項第 10 条の規定に基づき、選定事業者と協議し、基本協定を締結する。

（５）その他

ア 市は、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、その応募者による応募は無効とする。

イ 応募者がいない場合、審査において全ての応募者が失格となった場合、又は、第2段階審査において評価点が 60 点以上となる応募者がいない場合は、選定事業者を決定しないこととし、その旨を応募者に文書で通知する。

第６　その他

６－１　基本協定、売買契約に関する事項

① 市は、提案内容に基づき選定事業者と協議を実施し、事業の実施内容を明確にした上で、基本協定及び売買契約を締結するものとする。

② 基本協定書（案）、売買契約書（案）の内容は、市と選定事業者とが協議を行って、修正を行うことができる。

③ 基本協定及び売買契約の締結について、選定事業者が実施する内容検討、書類作成等に要する弁護士費用、印紙代等の一切の費用は、選定事業者の負担とする。

６－２　リスク分担に関する事項

（１）基本的な考え方

本事業においては、市と選定事業者が様々なリスクを適正に分担し、低廉で良質な住宅等が提供されることを優先する。

（２）予想されるリスクと責任分担

一般的なリスクの内容、市及び市選定事業者による分担の考え方は、「別表4－主要リスク分担表」のとおりとする。

６－３　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。

（１）遵守すべき法令等

・公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
・建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
・建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
・建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
・宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
・都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
・宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
・農地法（昭和 27 年法律第 229 号）
・森林法（昭和 26 年法律第 249 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）
・水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
・下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
・浄化槽法（昭和 58 年法律第 43 号）
・ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
・電気事業法（昭和 39 年法律第 170 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）
・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）

・消防法(昭和 23 年法律第 186 号)
・振動規制法(昭和 51 年法律第 64 号)
・水質汚濁防止法(昭和 45 年法律第 138 号)
・騒音規制法(昭和 43 年法律第 98 号)
・大気汚染防止法(昭和 43 年法律第 97 号)
・電波法(昭和 25 年法律第 131 号)
・廃棄物の処理および清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)
・文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号)
・労働基準法(昭和 22 年法律第 49 号)及び働き方改革関連法(平成 30 年法律第 71 号)
・労働安全衛生法(昭和 47 年法律第 57 号)
・高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律(平成 6 年法律第 44 号)
・高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成 13 年法律第 26 号)
・個人情報の保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 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)
・景観法(平成 16 年法律第 110 号)
・屋外広告物法(昭和 24 年法律第 189 号)
・手すり先行工法等に関するガイドライン(厚生労働省平成 21 年 4 月策定)
・土壌汚染対策法(平成 14 年法律第 53 号)
・道路法(昭和 27 年法律第 180 号)
・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成 12 年法律第 57 号)
・砂防法(明治 30 年 3 月 30 日法律第 29 号)
・その他関係諸法令及び関連諸規程

(2)適用基準等

・七尾市復興公営住宅等設計標準

6－4　その他必要な事項

本事業に関する情報は、市のホームページ等により適宜提供する。

6－5　市の担当窓口

本事業に関する市の担当窓口は次のとおりとする。

七尾市役所　住宅再建課

〒926-8611

石川県七尾市袖ケ江町イ部 25 番地　七尾市役所(2階)

TEL:0767-53-8468(直通)

電子メールアドレス: saiken@city.nanao.lg.jp

【別表1】

調査等業務の内容

	調査名	実施内容等	備 考
1	測量調査	敷地整備、建物設計に必要な測量を実施すること。	
2	雨水排水対策調査	雨水排水対策を適切に講じるため、敷地整備に伴う雨水流量や流出形態の変化等を把握すること。	
3	地質調査	敷地の土質強度等を的確に把握し、住宅の基礎構造設計を適切に行うため、次の調査を実施すること ① 調査 SWS 試験、ボーリング調査 ② 解析等 上記調査で得られた資料を基に、地質・土質を適切に解析し、報告書として取りまとめて提出する。	
4	残置物及び地中埋設物調査	対象敷地における残置物、地中埋設物撤去に係る必要な調査を実施すること。	
5	室内空気中の化学物質の濃度測定	住宅の室内空気質は、厚生労働省が公表している濃度指針値以下とすることとし、測定は、工事完了後に、工事施工者等が実施する。 ① 測定物質 1）ホルムアルデヒド 2）トルエン 3）キシレン 4）エチルベンゼン 5）スチレン ② 測定箇所数 建設戸数の1割以上かつ各棟、各タイプの住戸で、各住戸2室以上の居室で測定する。 ③ その他 採取の条件・方法等は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準による。	

【別表2】

事業者の提案額

	項目	対象	金額（千円）	
❶	設計・工事監理費	地盤調査、敷地整備（造成）設計、新築基本設計、実施設計、工事監理、測量、工損調査	上限額	32,577
❷	住宅新築工事費	※杭工事、地盤改良工事を含む	上限額	535,000
❸	宅地造成工事費、上下水道工事費		上限額	36,800
❹	外構工事費		上限額	36,800
❺	その他	建築確認、住宅性能評価等に関する申請手数料等	上限額	14,107
合計			上限額	655,284

・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。
・住宅新築工事費の内、住宅本体工事費の上限額は、「令和8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」に基づく。

（参考）対象敷地における残置物、地中埋設物調査・撤去に係る費用

項目	金額（千円）	
対象敷地における残置物、地中埋設物撤去に係る調査・設計費	参考額	3,680
対象敷地における残置物、地中埋設物撤去に係る処分工事費	参考額	73,600
合計	参考額	77,280

・基本協定締結後、設計確認までの間に、選定事業者は対象敷地における残置物、地中埋設物の調査・撤去を実施すること。基本協定書には、残置物、地中埋設物の調査・撤去に関する条文を記載する。
・上記金額は、対象敷地における残置物、地中埋設物調査・撤去に係る費用の参考額である。
・売買仮契約書における売買代金には当該費用を含めることから、基本協定締結後、選定事業者は残置物、地中埋設物撤去に係る調査を実施し、当該費用を算出した結果を七尾市に報告すること。
・なお、当該費用は今回の提案額には含めない。従って、選定委員会における審査項目・評価基準・配点の対象とはならない。

【別表3】

提出書類リスト

1　説明会及び質問

様式名称	様式番号	
	単独事業者	連合体
参加表明に関する質問書	1-1	
事業者募集要領等に関する質問書	1-2	

2　応募資格の適格審査

様式名称	様式番号	
	単独事業者	連合体
参加表明書（単独事業者用、連合体用）	2-1①	2-1②
委任状	―	2-2
参加事業者構成表	―	2-3
参加事業者連絡先一覧表	―	2-4
参加資格確認調書（単独事業者）、各添付書類	2-5①～⑤	―
参加資格確認調書（設計事業者）、各添付書類	―	2-6①～③
参加資格確認調書（工事監理事業者）、各添付書類	―	2-7①～③
参加資格確認調書（建設事業者）、各添付書類	―	2-8①～③
参加資格確認調書（売買事業者）、各添付書類	―	2-9①～③

3　提案書

様式名称	様式番号	
	単独事業者	連合体
提案書提出書（単独事業者用、連合体用）	3-1①	3-1②
応募事業者の適格審査確認票	3-2	
住宅等の供給体制に関する提案	3-3①	
住まい、まちづくりに関する提案（全体計画）	3-3②、③ （A3 版）	
住まい、まちづくりに関する提案（住棟・住戸計画）	3-3④ （A3 版）、別紙	
【添付資料】団地配置図、住棟・住戸平面図、立面図、パース等	書式自由、A3 版5枚程度	
施工計画に関する提案	3-3⑤	
建設工期・建設費提案書	3-4①、②	
資金調達計画書	3-5	
事業工程表	3-6	
その他		
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）		

【別表4】

主要リスク分担表

○：主負担（リスクが顕在化した場合に原則として負担）

△：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）

	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				市	事業者
1 共通	提供情報リスク		募集要領等記載内容の誤り及び変更等	○	
	契約リスク		上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○	
			事業者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	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	事業に関わる法令の変更、新たな規制法の成立	○	
			上記以外の法令の変更		○
		許認可	事業に必要な許認可の取得遅延又は取得困難		○
			市の事由による事業者の許認可取得の遅延	○	
		税制度	消費税の範囲変更及び税率変更等	○	
			法人の利益や運営に係る税制の新設・変更等		○
			建物所有に関する税制の新設・変更等 （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	○	
			上記以外の法人税の新設・変更等		○
	社会リスク	住民対応	募集要領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	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害 ※必要に応じて、専門事業者による工損調査を実施すること（工損調査費については、工損調査等業務費積算基準に基づき積算すること。）		○
		環境問題	工事等による騒音・振動・地盤沈下・地下水断絶、大気・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	○	△
	経済リスク	資金調達	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
		金利	金利変動		○

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
2公営住宅整備	発注者責任リスク	要求水準の不備、変更による契約内容の変更	○	
		事業者の指示・判断の不備、契約内容の変更		○
	測量・調査リスク	市が実施した調査に関するもの	○	
		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	市の提示条件の不備、要求水準の変更によるもの	○	
		事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
		市による開発の影響によるもの	○	
	用地の確保リスク	事業用地の確保等に関するもの	○	
		事業用進入路や資材置き場等確保に関するもの		○
	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工期変更、引渡しの遅延	○	
		事業者の責めに帰すべき工期変更、引渡しの遅延		○
	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工事費の増大	○	
		上記以外の事業者の責めに帰すべき工事費の増大		○
	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	建設に伴う周辺環境等の変化に係る苦情処理等		○
	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	施設完成後、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	住宅等整備費の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
	契約不適合リスク	契約不適合責任の期間中に発見された契約不適合又は施設の隠れた契約不適合の責任		○
	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		○
3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、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等		○