

呉市災害公営住宅(公募型・建物提案型)の手引き

この手引きは、「令和元年度呉市災害公営住宅(公募型・建物提案型)買取事業募集要領」の内容について解説するものとなっております。

[募集要領と合わせてご覧ください](#)

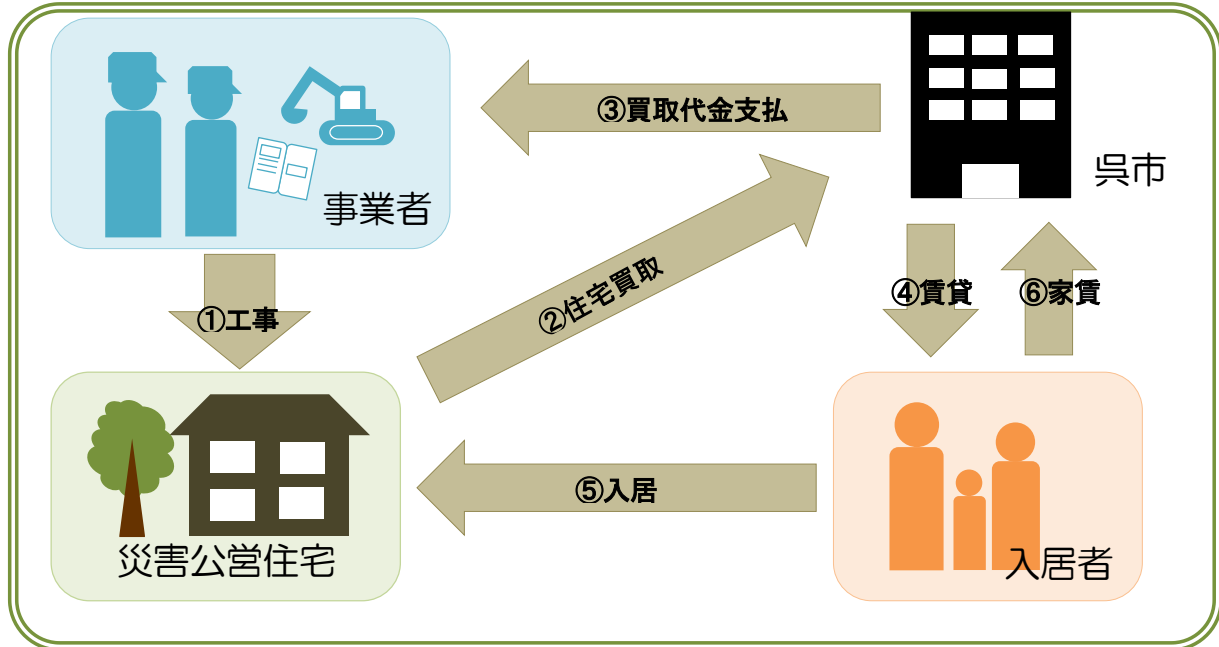
令和元年度

呉市 都市部 住宅政策課

I 買取災害公営住宅(公募型・建物提案型)とは

買取災害公営住宅は、市の所有している土地に、民間事業者の皆様から受けた提案により住宅を建設し、完成後に市が買い取り、災害公営住宅として供給するものです。

今回提案を募集する住宅は、平成30年7月豪雨により住宅を滅失した方のために供給する住宅となります。



II 主な基準

市として良質な賃貸住宅を供給するため、整備基準や方針などを定めていますので、これらの内容を遵守することが必要となります。

1 計画にあたっての条件等

提案の内容は次の条件に基づいて行ってください。同等以上の性能や効果が期待できる提案をしていただくことは可能ですが、条件に合致しない提案や、要求を満たしていない提案をすることはできません。計画条件について疑問などがある場合は、期日までに募集要領に添付されている質疑書を市へ提出してください。

■計画条件（提案条件等については、募集要領を参照）

(1) 住宅の計画にあたっては、以下の基準に沿ったものとなるよう確認してください。

・公営住宅法

健康で文化的な生活を営むに足る住宅の整備を目的とした法律です。

・呉市災害公営住宅（公募型・建物提案型）整備基準

買取災害公営住宅に関する整備の内容について定めた基準です。全体的な計画に関係するものです。

・呉市災害公営住宅（公募型・建物提案型）の供給計画に関する選定基準（以下「選定基準」といいます。）

提案内容を評価する基準です。計画の内容のほか、整備の実施体制等も評価の対象となります。

(2) 光熱水費を抑制できる計画にしてください。

Ⅲ 事業の流れ

日程、参加資格については、募集要領をご確認ください。

1 参加表明の手続等

(1) 資料の配布

資料は呉市ホームページに掲載するほか、問合せ先において閲覧及び配布します。

(2) 参加表明の提出

持参又は郵送により問合せ先に1部提出してください。提出に当たっては、応募者に関する書類（資格及び事業実績等）が必要です。（⇒V-1参照）。

電送（ファックス、電子メール等）による提出は受け付けません。郵送する場合は、一般書留又は簡易書留で送付してください（一般書留又は簡易書留以外の方法により郵送されたものは受け付けません）。参加表明資格の審査結果は、郵送により通知します。

(3) 質疑及び回答

質疑がある場合は、募集要領の「質疑書」に所要の事項を記入し、ファックス又は電子メールより提出してください。電話による受付は行いません。

質疑及び回答は、別途ホームページに掲載します。なお、回答に当たっては質疑を行った者又はグループ名は公表しません。また、意見の表明と解されるものについては回答しません。

2 供給計画認定申請（仮認定）

買取災害公営住宅の応募者には、申請受付期間内に供給計画認定（仮認定）の申請をしていただきます。

持参又は郵送により問合せ先に2部（正本1部、副本1部）提出してください。申請に当たっては、事業計画に関する書類（価格提案書、工程表、事業計画に関する提案書等）、計画図書（建物概要の内容の分かる配置図や各階平面図等）が必要です（⇒V-2参照）。

電送（ファックス、電子メール等）による提出は受け付けません。郵送する場合は、一般書留又は簡易書留で送付してください（一般書留又は簡易書留以外の方法により郵送されたものは受け付けません）。

3 関係機関との協議等

申請に当たっては、事前に関係機関との協議を行う必要があります。

【主な協議機関】

① 金融機関 ※融資の可否について

- ・ 本事業では、建物の完成後に買い取りをするため、市からの支払いは引渡しの段階となります。
- ・ 工事を実施するために、事業者等の資力信用が問われるため、資金計画が金融機関の融資を前提としている場合、融資の見込みについて確認します。早めに金融機関との相談を進めてください。
- ・ 住宅金融支援機構から融資を受ける場合は、機関保証を行う一般財団法人住宅改良開発公社との協議も必要となります。

② その他

- ・ 建築基準法・都市計画法等の関係法令について、十分に確認してください。
- ・ 提案内容が、後に開発指導等で大幅な変更とならないよう十分に協議ください。
- ・ 近隣住民との紛争が生じた場合は、認定などを見合わせることもあります。

4 最優秀応募者の選定

呉市災害公営住宅（公募型・建物提案型）買取事業候補者選定委員会（以下「選定委員会」といいます。）において、供給計画認定申請のあった事業者の評価を行います。評価に当たっては、計画プレゼンテーション及びヒアリングを実施し、定性的事項と定量的事項について評価します。その結果に基づき、選定委員会において最優秀応募者を選定します（「定性的事項の詳細」及び「計画プレゼンテーションとヒアリング」については、V-3、V-4を参照してください。）。

定性的事項		定量的事項
①企画提案に関する評価	②住宅計画に関する評価	・ 価格の評価
③住戸計画に関する評価	④設計、施工に関する評価	・ 工期の評価

5 基本協定の締結

選定された応募者（以下「事業者」といいます。）と市の間で、買取災害公営住宅の供給に必要な事項についての協定を締結します。

なお、令和元年度9月定例会における予算の成立を条件とし、基本協定締結は予算成立後に行うこととします。

6 建設計画の認定

基本協定の締結と並行して、買取災害公営住宅の整備内容を記した建設計画及び関係書類を作成し、建設計画認定の申請をしていただきます。なお、建設戸数は、市が別途指示します。

市は申請内容を整備基準等と照合し、当該建設計画の認定をします。（⇒V-5参照）

7 建築確認・設計住宅性能評価等

建設計画の認定を受けた後に、建築基準法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」といいます。）に基づく設計住宅性能評価書の取得の前提となる実施設計を行い、設計住宅性能評価書を取得するとともに、確認済証は譲渡等仮契約締結前に交付を受けてください。

設計に当たっては、整備基準と整合させてください。

なお、確認済証・設計住宅性能評価書等の書類を取得した際は、市に報告してください。

8 譲渡契約の締結～工事着手

住宅の建設工事に着手するまでに建物の譲渡仮契約を市と締結していただきます。契約に関する条件等は双方で十分に確認しておく必要がありますので、協議・調整等に御協力ください。

なお、譲渡契約は、市議会の承認を得たときに本契約としての効力を生じます。

また、工事着手に当たり、事業者（グループの場合はグループ代表者）と建設に当たる者が異なる場合は、両者により締結された工事請負契約について、書面により市に報告してください。

9 竣工・完了報告・完了検査

全ての工事が完了し、建築基準法の検査済証を取得した後に、工事完了報告書及び建築基準法の検査済証を提出していただきます。報告に当たっては、化学物質の室内濃度測定の実施報告書及び品確法に基づく設計住宅性能評価書を提出してください。

報告書を受領した後、市は買取検査を行います。検査の結果が良好であれば、その旨を工事完了認定通知書により通知します。

10 引渡し・支払

支払いは建物の引渡し後に行います。また、住宅の引渡しに当たって、各施設の鍵や図面、各設備の取扱説明書等、管理に必要なものを提出してください。

IV 提案額の注意事項

選定された応募者が、建設計画の認定を申請する際に、供給計画認定申請時の提案額を超える申請は原則認められません。提案額には想定される経費を十分に見込むようにしてください。

V 参加表明の手続, 供給計画認定申請に必要なもの

1 参加表明の手続に必要なもの

	チェック欄	必要書類	内容
1 応募者に関する書類			
①	<input type="checkbox"/>	参加表明書	募集要領 様式第1号
②	<input type="checkbox"/>	参加資格審査調書	募集要領 様式第2号
③	<input type="checkbox"/>	会社概要	会社パンフレット等
④	<input type="checkbox"/>	略歴書, 資産に係る調書	法人の場合は, 直前2年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書並びに定款又は寄付行為を添付
⑤	<input type="checkbox"/>	設計に関する資格要件を証明する書類	一級建築士事務所登録通知書の写し
⑥	<input type="checkbox"/>	建設に関する資格要件を証明する書類	建設業許可証明書の写し(申請時において有効であるもの), 経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書の写し(有効かつ最新のもの), 監理技術者資格者証の写し(両面), 監理技術者講習修了証の写し, 監理技術者との雇用関係を証明するものの写し(保険証等)
⑦	<input type="checkbox"/>	宅地建物取引業法に関する資格要件を証明する書類	宅地建物取引業者免許証の写し
⑧	<input type="checkbox"/>	グループ構成表(任意書式)	グループの場合は, 構成員ごとに③~⑦のうち該当するものを添付
⑨	<input type="checkbox"/>	委任状(任意書式)	代理者申請をおこなう場合等, 当該代理人に委任することを証する書類

※ 提出部数 1部

2 供給計画認定申請（仮認定申請）に必要なもの

	チェック欄	必要書類	内容
1 事業計画に関する書類			
①	<input type="checkbox"/>	供給計画認定申請書	取扱要領 様式第1号
②	<input type="checkbox"/>	申請内容に関する一覧表	取扱要領 別紙1
③	<input type="checkbox"/>	基本設計に係る計画概要表	取扱要領 別紙2-1, 2-2
④	<input type="checkbox"/>	価格提案書	取扱要領 別紙3-1, 3-2 <u>各項目の金額は税・経費を含むものとし、税率に注意してください。</u> ・提案価格は本事業を実現するために必要な全体事業費とし、実施設計協議において、整備基準、関連工事調整等により必要となる改善、修正も包括したものとしてください。 （不測の事態による変更は別途協議とします。）
⑤	<input type="checkbox"/>	工程表	取扱要領 別紙4
⑥	<input type="checkbox"/>	事業計画に関する提案書	提案項目に基づき作成。（A3判カラー2枚）
2 計画図書（建築図面とし、イラスト、コメント等の書き込みは最小限に）			
①	<input type="checkbox"/>	位置図	縮尺1/30,000程度
②	<input type="checkbox"/>	付近見取図	縮尺1/10,000程度
③	<input type="checkbox"/>	配置図 兼 外構図	縮尺1/500程度で外構図を兼ねる スロープの幅員、こう配を記入したもの
④	<input type="checkbox"/>	仕上表	取扱要領 別紙5
⑤	<input type="checkbox"/>	各階平面図	各室の用途及び設備の概要を示したもの ※住棟等のサイズに応じて複数枚に分割可とする
⑥	<input type="checkbox"/>	立面図、断面図等	縮尺 適宜
3 その他			
①	<input type="checkbox"/>	委任状（任意書式）	代理者申請をおこなう場合等、当該代理人に委任することを証する書類
②	<input type="checkbox"/>	市長が必要と認めるもの	

※ 申請様式はホームページからダウンロードできます。

※ 図面はすべてA3判としてください。

※ 申請書は2部（正本1部・副本1部）作成し、A4判ファイルに綴じてください。

※ 申請書の主要な書式、図面にはインデックスを付けてください。

3 事業計画に関する提案項目

(1) 事業計画を提案するに当たっては、次の項目に沿って内容を検討してください。

1 企画提案
(1) 地域分析と各対象地区の整備方針
2 住宅計画
(1) 配置計画 (2) コミュニティ形成 (3) まちづくりへの貢献 (4) デザイン・景観形成
3 住戸計画
(1) 住戸プラン (2) 建物の階層構成を生かしたプラン提案 (3) 材料の選定 (4) 維持管理
4 設計・施工
(1) 施工実績 (2) 事業実施取組体制 (3) 施工実施体制 (4) 地元企業の参画 (5) 瑕疵対応

※ 詳細は「呉市災害公営住宅（公募型・建物提案型）の供給計画に関する選定基準」を確認してください。

(2) 事業計画提案書の作成に当たっては、次の事項に留意してください。

ア 上記提案項目に沿った内容としてください。

イ 事業者の実施する範囲以外の土地，場所，構造物に関する提案はできません。

ウ 提案事業者の名前を記載することはできません。

エ 提案事業者を特定できる，及び特定できうる内容を記載することはできません。

例：特殊認定工法，登録商標等の名称，会社や関係事業所の所在地及び具体的な構成人数等

オ 実現不可能または実現を確約できない提案をすることはできません。

例：提案時点で認定等の手続中の工法を採用したもの

現行法規に合致していないことが明らかなものなど

カ 計画条件に合致していない，または過剰な提案はできません。

例：住戸が指定されている面積より大きい（小さい）もの

立体駐車場の整備により駐車場計画をするものなど

4 計画プレゼンテーション及びヒアリングについて

選定委員会において、提出のあった供給計画書について事業者から、計画プレゼンテーションとヒアリングを実施します。

なお、計画プレゼンテーション及びヒアリングについては、次の点に注意してください。

- (1) 供給計画認定申請受付後にプレゼンテーションの実施日時と資料の提出について、市より通知しますので、指定された日時までに指定部数を提出してください。なお、プレゼンテーションに当たっては、パソコン上の配布資料データをプロジェクターに投影して説明することができます。
 - ① 選定委員会への事前配付資料
 - ・ 事業計画提案書（カラーA3判2枚）、工程表及び計画図書（仕上表を除く）
 - ・ 片面印刷、15部、主要なページにインデックスを付したもの
 - ・ 資料は1部毎に左肩をクリップ留め（ファイル等は不要）
 - ② プロジェクター用の説明資料データ
 - ・ 配布資料の内容だけで構成する。
 - ・ 内容の分割、拡大等は可能とするが、変更、追加は不可とする。
 - ・ データ形式は、最新のWindows、Microsoft office、Adobe Readerに対応するもの
 - ・ プロパティを含め、事業者名の記載は不可とする。
- (2) 以下の事実が発覚した場合、当該応募者を失格とします。
 - ① 定時刻に10分以上遅刻した場合
 - ② 他の応募者と接触し情報交換をした場合
 - ③ 応募者の関係者が身分を偽ってプレゼンテーションを見学した場合
 - ④ プレゼンテーション中に会社名を知らせた場合
 - ⑤ プレゼンテーション中に録音、録画をした場合
 - ⑥ 指定された資料以外のものを使用した場合
 - ⑦ その他、全体の進行を妨げる行為があった場合

5 建設計画認定申請（本認定）に必要なもの

	チェック欄	必要書類	内容
1 事業計画に関する書類			
①	<input type="checkbox"/>	建設計画認定申請書	
②	<input type="checkbox"/>	申請内容に関する一覧表	
③	<input type="checkbox"/>	基本設計に係る計画概要表	
④	<input type="checkbox"/>	価格提案書	
⑤	<input type="checkbox"/>	整備基準チェックリスト	
⑥	<input type="checkbox"/>	事業収支計画表	
⑦	<input type="checkbox"/>	近隣関係住民への事業説明報告書	
2 設計図書			
①	<input type="checkbox"/>	設計概要書	
②	<input type="checkbox"/>	位置図	
③	<input type="checkbox"/>	付近見取図	
④	<input type="checkbox"/>	配置図	
⑤	<input type="checkbox"/>	面積表	建築基準法及び公営住宅法による面積を明示
⑥	<input type="checkbox"/>	各階平面図	
⑦	<input type="checkbox"/>	タイプ別平面詳細図	収納率、各部屋の有効面積等を明記
⑧	<input type="checkbox"/>	求積図	
⑨	<input type="checkbox"/>	立面図、断面図	
3 その他			
①	<input type="checkbox"/>	委任状	代理者により申請等をおこなう場合等
②	<input type="checkbox"/>	市長が必要と認めるもの	

※ 図面はすべて A3 判としてください。

※ 申請書は 2 部（正本 1 部・副本 1 部）作成し、A4 判ファイルに綴じてください。

※ 申請書の主要な書式、図面にはインデックスを付けてください。

VI 申請上の留意事項

1 申請者について

- ① 申請者は、本市が所有する用地に買取災害公営住宅等を建設する者です。
- ② 暴力団関係者が申請者となることはできません。

2 建設計画認定申請での建設戸数

建設計画認定申請での建設戸数については、本市が別途指示する戸数を使用してください。

3 建設計画認定申請の内容を訂正する場合

建設計画認定申請書の提出後に、計画内容の訂正が生じた場合は、速やかに申し出てください。

VII 買取価格の決定、請求事務

1 買取災害公営住宅に関する事務の基本原則

① 建物の買取りに関する基本的流れ（詳細については別途「取扱要領」参照）

買取価格は、事業者の提案価格を市で積算し妥当性を判断します。

事業者	呉市	事務の内容
供給計画認定申請 ↓	仮認定通知	概算買取価格を確認
基本協定書の締結 ↓	基本協定書の締結	買取契約に関する基本的な事項について協定書の締結
建設計画認定申請 ↓	建設計画認定通知	建設戸数は本市が指示した戸数 整備基準等への適合を確認し、認定後に実施設計に着手
譲渡契約書の締結 ↓	譲渡契約書の締結	買取価格を決定し契約 <u>※契約には計画建物に関する建築基準法の確認済証が必要です。</u>
工事の完了 ↓	完了検査	基本協定書、譲渡契約書及び建設計画認定申請書等の内容に基づき、現地及び書類を検査し、契約履行を確認
引渡し	代金の支払い	

② 後払いの原則

市では、買取災害公営住宅の買取代金を完成後に一括で支払うため、前金払・中間前金払の支払いはありません。このため、事業者は市が買取代金を支払うまでの間、事業費相当額を立て替えておく必要があります。

2 その他

買取災害公営住宅の建設事業費には国の補助金が充てられていることから、補助金の適正な執行について会計検査院の検査（以下「会計検査」といいます。）が実施されます。会計検査の受検者は市ですが、現地調査及び補助金の使途に関する書類検査の際に、事業者や工事請負業者、設計事務所の方に立会等のご協力をお願いすることがあります。

また、市と事業者との契約は、建物譲渡契約であり、建設業法に規定する請負契約には該当しません。よって、事業者と下請業者等の間にトラブル等が発生した場合、市は一切関与しませんので、事業者の責において解決してください。

Ⅷ 建設計画認定後の手続に関する留意事項

1 建設計画認定から着工までの手続に関する制限

買取災害公営住宅の建設には、次のような制限がありますので留意してください。

- ① 実施設計は、建設計画認定後に行うこと。
- ② 建築確認済証は、譲渡契約締結の前に交付を受けること。

2 建設計画認定後の変更

建設計画認定後の計画内容の変更は原則認めません。変更が生じる場合は、その理由と内容を市に報告してください。変更の理由と内容が著しく合理性を欠くものであるときは、認定を取り消すことがあります。

3 工事施工中の監理

建物の品質の確認を行うため、工事施工中は、国土交通省大臣官房官公庁営繕部監修【工事写真の撮り方】に掲げる基準により、施工状況等の写真撮影を行い、買取検査時に市へ提出してください。また、各試験結果についても報告等を提出する必要があります。

4 報告事項

次の場合には報告書の提出が必要となります。また、必要に応じて現地での確認を行います。

- ① 建築確認済証の交付を受けたとき。
- ② 建設工事に関わる契約を締結したとき。（事業者構成員の間で工事請負契約がある場合）
- ③ 建設工事が完了（建築基準法の検査済証受領後）したとき。

工事が完了した時は、工事完了報告書を提出してください。市が現地にて検査を行います。検査の目的は、市が買取りを行う上で支障になる部分がないこと、設計どおりに建物等が整備されていることなどを確認することです。検査の結果、手直し等の必要があれば、引き渡し前に速やかに措置を講じていただきます。

また、併せて化学物質の室内濃度測定実施報告書及び品確法に基づく建設住宅性能評価書も提出していただきます。

- ④ その他市長が報告を求めたとき

Ⅸ 問合せ先

担当部署	電話等	E-mail	住所	ホームページ
呉市都市部 住宅政策課	TEL 0823-25-3830 FAX 0823-24-6831	zyutaku@city.kure.lg.jp	〒737-8501 呉市中央4丁目 1番6号	https://www.city.kure.lg.jp/

※窓口：9時から12時まで、13時から17時まで（土・日・祝日を除きます）