

人吉市買取型災害公営住宅（土地建物提案型）整備事業
（東校区地区）

事業者募集要領

令和5年1月

人吉市

【 目 次 】

第1	事業の概要・・・・・・・・・・	1	第5	応募の手続・・・・・・・・・・	12
1	事業の目的		1	公募の方法	
2	事業の名称		2	質問の受付	
3	事業の内容		3	応募の方法	
4	事業の流れ		4	供給計画の認定、選定事業者の決定	
5	選定事業者の業務				
6	費用の負担		第6	その他・・・・・・・・・・	14
7	事業のスケジュール		1	基本協定、売買契約に関する事項	
8	提出書類		2	リスク分担に関する事項	
			3	関係法令等	
第2	募集の内容・・・・・・・・・・	4	4	その他必要な事項	
1	対象地区		5	市の担当窓口	
2	地区の整備方針				
3	事業用地の基本条件		別表1	調査等業務の内容・・・・・・・・	17
4	設計条件		別表2	事業者の提案額等・・・・・・・・	18
5	留意事項		別表3	応募書類リスト・・・・・・・・	21
6	要求性能水準等		別表4	主要リスク分担表・・・・・・・・	22
7	住宅等の建設費、売買価格				
			別図1	対象区域図（広域）・・・・	24
第3	提案内容・・・・・・・・・・	8	別図2	洪水浸水想定区域図・・・・	25
1	提案の範囲				
2	提案の項目				
第4	応募者の要件・・・・・・・・・・	9			
1	共通事項				
2	参加資格要件				

人吉市買取型災害公営住宅（土地建物提案型）整備事業（東校区地区）事業者募集要領

第1 事業の概要

1 事業の目的

人吉市（以下「市」という。）では、令和2年7月豪雨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、災害公営住宅の整備を進めている。

この事業は、民間事業者が事業用地を選定及び確保した土地を市が買い取り、当該土地に選定事業者が住宅等を整備し、当該住宅等を市が災害公営住宅として買い取ることにより、事業用地の確保や整備期間の短縮を図り、災害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、本要領で使用する用語の定義は、人吉市買取型災害公営住宅整備事業実施要項（令和3年人吉市告示第175号。以下「実施要項」という。）の規定による。

2 事業の名称

人吉市買取型災害公営住宅（土地建物提案型）整備事業（東校区地区）

3 事業の内容

本事業は、公募により事業者自ら事業用地の選定及び当該土地への住宅等の整備（以下「供給計画」という。）をする選定事業者を決定し、当該選定事業者が整備した住宅等を、災害公営住宅として市が買い取るものである。また、住宅等の事業用地については、市が当該土地に権利を有するすべての者（以下「地権者」という。）の合意の上、当該地権者から直接買い取るものとする。

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。

4 事業の流れ

- (1) 市は、住宅等の整備に係る供給計画を公募する。応募者は、供給計画認定申請に当たり、必ず供給計画と事業内容について市との事前相談を経ること。
- (2) 応募者は事業用地を選定、確保し、売買に向け地権者と協議、売買契約の合意を得ること。
- (3) 人吉市災害公営住宅等整備事業者選定委員会（以下「委員会」という。）において事業者審査基準に基づき供給計画を審査の上、供給計画の認定及び選定事業者を決定する。

なお、市は認定に当たり、団地毎の整備戸数調整のため、条件を付すことがある。

- (4) 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。
- (5) 選定事業者は、基本協定に基づき住宅等の基本設計や近隣住民への説明などを行い、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。
- (6) 市は、認定された供給計画の事業用地について、鑑定評価を実施の上、地権者と売買契約を締結し、住宅等の整備用地として取得する。

- (7) 市は、選定事業者との間で、工事の着手前に住宅等の売買契約を締結する。選定事業者は、売買契約に基づき住宅等を整備する。
- (8) 市は、売買代金を変更する必要があるときは、売買事業者との間で変更契約を締結する。
- (9) 市は、工事完了後、買取検査を行い、当該住宅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) 土地の整備
 - ア 確保した事業用地の売買に向け、市と地権者との連絡調整
 - イ 測量（事業用地の境界及び高さ）、求積
 - ウ 支障物撤去（建物、工作物、立木等）
- (2) 調査
 - ア 地質調査（別表1－調査等業務の内容1による。）
 - イ 近隣及び電気、電話、電波障害、上下水道、開発許可等に関する必要な調査等
 - ウ 近隣関係住民への事業説明会、工事説明会の実施
- (3) 設計・工事監理
 - ア 住宅等の基本設計及び実施設計
 - イ 住宅等の工事監理（工事監理書類作成・品質管理等）
 - ウ 各種申請手続（第6その他3関係法令等に基づく必要な手続）
 - エ 開発及び宅地造成の設計（必要な場合に限る。）
- (4) 工事
 - ア 住宅等の新築
 - イ 各種申請手続（第6その他3関係法令等に基づく必要な手続）
 - ウ 室内の空气中化学物質濃度の測定（別表1－調査等業務の内容2による。）
 - エ 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）
 - オ その他土地の状況に応じた住宅等の事業用地の整備に必要な業務
- (5) 宅地建物取引
 - 住宅等の売買、引渡しに関する業務
- (6) その他
 - ア 補助金申請等のための資料の作成
 - イ その他本事業において必要となる業務

6 費用の負担

選定事業者は、住宅等を引き渡すまでの事業実施に要する建設事業者、設計事業者、工事監理事業者、売買事業者、すべ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市に住宅等を引き渡すまでの

期間とし、事業スケジュールは以下に示すとおりとする。

なお、基本協定締結後の住宅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、本事業における市への最終的な引渡し期限は、令和6年7月中旬とする。

事業者募集要領等の公表・配布	令和5年1月16日（月）～ 令和5年2月13日（月）
参加表明に関する質問書の受付	令和5年1月16日（月）～ 令和5年2月6日（月）
参加表明に関する質問への回答・公表	令和5年2月10日（金）
参加表明書の提出及び参加表明書提出に関する事前相談	令和5年1月16日（月）～ 令和5年2月13日（月）
事業者募集要領等に関する質問書の受付	令和5年1月16日（月）～ 令和5年2月6日（月）
事業者募集要領等に関する質問への回答・公表	令和5年2月10日（金）
参加表明資格審査結果公表及び通知	令和5年2月15日（水）
供給計画に関する事前相談（必須）	令和5年1月16日（月）～ 令和5年3月15日（水）
供給計画認定申請書の提出	令和5年3月6日（月）～ 令和5年3月16日（木）
委員会審査(供給計画の認定)	令和5年3月24日（金）（予定）
選定事業者の決定・公表	令和5年3月29日（水）（予定）
地権者との協議(仮契約)	令和5年3月下旬～ 令和5年4月上旬
基本協定締結	令和5年4月中旬
近隣関係住民への事業説明会の開催	令和5年4月中旬～5月中旬 （基本協定締結後）
地権者との境界立会、土地売買契約	令和5年6月
設計確認 （開発許可、建築確認、住宅性能評価）	令和5年7月上旬～
売買契約	令和5年8月上旬
建設工期 （事業者の完成検査完了の日まで）	令和5年8月中旬～ 令和6年7月5日（金）
買取検査	令和6年7月上旬
住宅等の引渡し	令和6年7月中旬 （本事業における最終引渡し期限）

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

※ 事前相談とは、様式における記載内容、記入方法、添付書類等に関する事のほか、供給計画に関する事項があります。供給計画に関する事前相談は必須です。特に事業用

地に関しては、提案前に必ず市へ事前相談をすること。

※ 質問については、質問書にて受付期間内に提出すること。

8 提出書類

(1) 売買契約時

設計図書	設計図面
	設計内訳書（数量根拠が分かる資料を含む。）
	構造計算書（構造計算を行った場合に限る。）
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
	構造計算適合性判定通知書の写し（適合判定が必要な場合に限る。）
	都市計画法に基づく開発許可書の写し（開発許可申請が必要な場合に限る。）
	住宅の品質確保の促進等に関する法律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

(2) 買取検査時

完成図書	完成図面
	完成写真（隠ぺい部分、施工状況等を含む。）
法定手続き書類	建築基準法による確認申請書、確認済証、中間検査合格証、検査済証
	都市計画法による開発許可申請書、開発許可書、検査済証（必要な場合に限る。）
	住宅の品質確保の促進等に関する法律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	木材、畳表に関する出荷証明書
保証書	浴槽、洗濯機パン、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

第2 募集の内容

1 対象地区、募集戸数

(1) 対象地区

東校区地区（別図1を参照のこと）

事業用地は、対象地区内の道路に接道している土地を応募者が選定し、地権者が本事業に合意をしている土地とする。

なお、提案の前に必ず市へ事前相談を行うこと。

(2) 募集戸数

住戸の募集戸数は、45戸とする。

募集戸数未満の供給計画の提案は受け付けない。ただし、3団地以下での提案は可能とする。

2 地区の整備方針

本地区は、以下に掲げる熊本県災害公営住宅等整備基本理念第4に沿って整備するものとする。

(1) 「あんしん」のある住宅

災害時における入居者の安全が確保され、地域の防災機能に配慮した住宅

(2) 「あたたかさ」のある住宅

住宅の木質化を図り、ユニバーサルデザインに配慮した住宅

(3) 「ふれあい」のある住宅

多様な世帯の入居や交流に配慮し、居住者間や地域住民とのコミュニケーションを図りやすい住宅

3 事業用地の基本条件

(1) 基本事項

ア 都市計画区域内

※ 建築基準法第6条に基づく確認済証及び必要に応じ都市計画法第29条に基づく開発許可を取得とすること。また、設計や申請にあたり事前調査や協議を十分行うこと。

イ 洪水浸水想定区域内（別図2参照）

洪水浸水想定区域内の場合は、災害に対する配慮を協議の上、提案すること。

ウ 公共下水道区域内

エ 事業用地は、原則として建築基準法上の道路に6m以上接すること。

オ 地権者は、供給計画の事業用地として計画、提案、申請及び市との売買契約に合意していること。

カ 同一事業用地における同一事業者の複数の提案は認めない。

4 設計条件

(1) 住宅の規模・構造

ア 住戸数は一団の土地に15戸以上とする。

イ 複数の事業用地で計画する場合は3団地以内とする。

ウ 耐火構造の共同住宅とすること。

エ 3階建て以上はエレベーターを設置すること。

(2) 住戸タイプ

ア Aタイプ（26戸） 戸当たり延べ面積＝42～45㎡（1LDK）

イ Bタイプ（16戸） 戸当たり延べ面積＝52～55㎡（2LDK）

ウ Cタイプ（3戸） 戸当たり延べ面積＝62～65㎡（2LDK）

※ 原則、タイプ別に同一平面プラン（反転を含む。）とすること。また、同一平面プランの住戸面積に1㎡以上の差がない計画とすること。

※ 2団地以上で計画する場合、1の団地に同一の住戸タイプが偏在することがないように、それぞれの団地にできるだけ均等に3タイプを分散して配置すること。

(3) 外構・附帯施設等

ア 団地内ゴミ置き場を適宜計画すること。

イ 屋根付き駐輪場（1台0.5m×2.0m以上）及び駐車場（1台2.5m×5.0m以上）を住戸数以上の台数確保すること。

ウ 洪水浸水想定区域内の場合は、1階住戸の床面を擁壁の設置を伴う盛土による嵩上げ、又はピロティ等で令和2年7月豪雨水位以上の高さまで上げること。
当該事業用地の豪雨水位等については事前に市に問合せをすること。

(4) 熱源（オール電化住宅）

団地内、住棟内で用いる全ての熱源は電気とすること。

(5) 集会所

ア 複数団地で計画する場合は、各団地に設置すること。

イ 個別集会所（60㎡程度）とする。また、緊急避難場所として活用予定のため、厨房、便所、空調設備、備品倉庫など必要な機能を有すること。

ウ 集会所の床面は最大浸水想定区域（L2）の浸水高さ以上の位置に設けること。

エ 集会所及び住棟共用廊下部分の電源設備として、太陽光発電施設3KW、蓄電施設9KWH以上を設けること。

オ 太陽光発電施設は最大浸水想定区域（L2）の浸水高さ以上の屋上、蓄電施設は屋内に設けること。

5 留意事項

(1) 計画する災害公営住宅は、熊本県災害公営住宅等整備基本理念及び熊本県災害公営住宅等整備指針に基づき設計すること。

（URL <http://www.pref.kumamoto.jp/soshiki/117/2416.html>）

(2) ユニバーサルデザインを前提とした設計とすること。

（参考）ユニバーサルデザイン建築ガイドライン（熊本県）

（URL <http://www.pref.kumamoto.jp/soshiki/115/4282.html>）

(3) 木材、その他すべての使用材料については、人吉・球磨産資材及び熊本県産資材の採用に努めること。

なお、人吉・球磨産資材とは、人吉・球磨管内で生産、産出又は製造されたものをいい、熊本県産資材とは、熊本県内で生産、産出又は製造されたものをいう。

(4) 内装の木質化を積極的に行うこと。

(5) 使用材料は県内で一般流通しているものを基本とすること。

(6) メンテナンスのしやすさや耐久性、環境負荷低減（省エネ、省資源等）に配慮した

計画とすること。

- (7) 計画する住宅等は、人吉市景観条例等に配慮し、周囲の基調となる景観と調和を図り、景観のまとまりを保つこと。
- (8) 集会所の位置については、入居者や地域住民のコミュニケーションに配慮した位置とすること。
- (9) 計画する災害公営住宅は、「人吉市復興計画（第1期）」及び「人吉市復興まちづくり計画（令和4年3月改定）」に配慮した計画とすること。

6 要求水準等

市が住宅等に求める性能水準等は以下による。

(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。

（冬至日で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年以上の保証又は当該保証と同等以上の性能を有すること。）

(2) 住宅性能等級

ア 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく性能表示を行うものとし、人吉市災害公営住宅等設計標準3.2災害公営住宅等の性能別表1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。また、断熱等性能等級は5等級、一次エネルギー消費量等級については6等級とすること。

その他の性能については、人吉市災害公営住宅等設計標準によること。

(3) 外構

本事業において、都市計画法第29条に基づく開発行為の許可を取得する必要がある場合は、開発許可の基準に適合させた上で、公園、緑地又は広場等の配置計画についても提案すること。ただし、詳細な調査が必要な部分については、想定で計画をすること。

参考：（「都市計画法による開発許可制度と開発許可申請の手引き」（令和4年4月熊本県土木部建築住宅局建築課）

（URL <http://www.pref.kumamoto.jp/soshiki/115/4629.html>）

(4) その他

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に基づく保険加入又は供託の手續等を行うこと。

保険の加入者は、第4応募者の要件、2参加資格要件、(4)売買事業者とする。

7 住宅等の建設費、売買価格

実施要項第5条第2号に規定する提案上限額は、以下の住宅等の建設費、売買価格の上限額及び各種条件を満たすこと。

(1) 供給計画における事業者の提案額等

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2に定める額

を参照し、金額欄に上限額と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、売買事業者の費用を含む。

(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は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。

(3) 土地の売買価格

市が行う不動産鑑定評価に基づき決定する。

なお、土地の売買契約は地権者と別途締結する。

第3 提案内容

1 提案の範囲

本事業は、民間事業者が対象区域内に選定、確保した土地において、住宅等の供給体制や住まい、まちづくりへの提案、住宅等の提案 建設工期や売買価格、その他本事業に関する独自提案を求め、総合的に審査するものとする。

事業用地は原則として対象地区内（別図1）とするが、事業用地の一部が対象地区に接道するか、又は地区を跨いでもよいものとする。地区を跨ぐ場合は事業用地の過半が地区内であること。

なお、提案に当たっては提案内容に沿った提案売買価格とし、事業費の削減に努めること。

2 提案の項目

(1) 住宅等の供給体制に関すること

本事業における住宅等の供給体制、住宅供給体制の確実性を提案すること。

（提案の視点）

ア 県内の住宅生産者が連携した住宅等の供給体制（設計事務所、施工者、木材供給事業者、宅地建物取引業者、開発行為の設計・施工体制、建材業者等の連携・協力）

イ 事業用地確保の確実性（事業用地として計画することや売買することに地権者全員が合意していることを確認できる書類等の提出）及び住宅等供給体制の確実性（人員及び資材確保等を含めた具体的な施工体制）

(2) 住まい、まちづくりに関すること

集会所を含め団地全体の配置計画や住戸計画、入居者間や周辺住民とのコミュニティについて配慮したことや、高齢者や多様な世帯への入居に関し配慮したことを提案すること。

また、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とし、A～Cタイプ住戸を各1戸計画すること。

（提案の視点）

ア 団地全体の配置計画などに関する配慮

イ 住戸計画のコンセプト（住戸の住まい方など高齢者を含む多様な世代の入居に関

する配慮など)

ウ 入居者間や周辺住民とのコミュニティに関する配慮

エ 人吉・球磨産資材（木材など）及び熊本県産資材の積極的な活用

オ 環境負荷やライフサイクルコストの低減、維持保全の容易さについて

カ 景観や周辺環境との調和（屋根素材や色彩など）について

(3) 住宅等の建設工期に関すること

住宅等の建設工期について以下のことに留意の上、提出書類説明書の様式 3-4 「建設工期・売買価格提案書」により提案すること。

ア 建設工期とは、事業着手日から基本協定書（案）第 24 条第 1 項の完成検査が完了する日までとする。

イ 事業着手日は、令和 5 年 3 月 29 日（供給事業者決定予定日）に設定して、建設工期を提案すること。

ウ 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。

エ 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。）。

オ 現地建設工事着手は、令和 5 年 8 月中旬からに設定すること。

カ 様式 3-6 「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）、人吉市景観条例、開発許可、建築確認（一団地認定が必要な場合はそれを含む。）、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）、その他本事業に係る全ての審査等に要する期間を含む。

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期を含む。

キ 労働基準法及び働き方改革の推進等を遵守した建設工期を提案すること。

(4) 売買価格に関すること

設計・工事監理費を含む住宅本体の売買価格並びに附帯施設及び共同施設の売買価格を提出書類説明書の様式 3-4 「建設工期・売買価格提案書」により提案すること。

第 4 応募者の要件

1 共通事項

(1) 応募者の構成等

ア 応募者は、イに掲げる事業者で構成される連合体とし、連合体には、エに規定する代表事業者を定めること。ただし、応募者が 1 の事業者で構成される場合には、この限りでない。

イ 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。）

ウ 連合体を構成する事業者（以下「構成事業者」という。）のうち、密接な資本関係があり、事実上一体の事業者とみなすことができる場合で、2 参加資格要件の(1)か

- ら(4)までの複数の要件を満たす者は、当該業務を兼ねることができる。
- エ 代表事業者は、次に掲げる者とする。
- (7) 代表事業者は、建設事業者であること。
- (イ) 代表事業者は、本事業への応募手続を代表して行う。
- (ウ) 選定事業者となった場合は、代表事業者は事業期間中、連合体の代表として事業全体の統括管理のほか、市、県及び関係機関との報告、協議及び調整等を行う。
- オ 構成事業者は、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者
- 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者
- 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者
- カ 破産者で復権を得ない者
- 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条の第1項又は第2項の規定による再生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。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条又は第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 人吉市工事等請負・委託契約に係る指名停止等の措置要領（平成6年人吉市告示第52号）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 人吉市工事等請負・委託契約に係る一般競争入札及び指名競争入札の有資格者以外の者であって、人吉市工事請負・委託契約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ごとに、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 人吉市暴力団排除条例（平成23年条例第17号）第9条の規定による排除措置を受けている者

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すべ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、次のすべての要件を満たす者であること。

ア 熊本県内に本店、支店又は営業所を置いていること。

イ 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。

ウ 令和4年度の熊本県の格付等級又は経営事項審査において建築一式工事A1又はA2等級を有していること。

(2) 設計事業者

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。

ア 熊本県内に本店、支店又は営業所を置いていること。

イ 建築士法の規定による建築士事務所登録を受けていること。

ウ 建築士事務所として、平成25年1月1日から令和4年12月31日までの10年間において、提案する構造で3階建て以上かつ延べ面積2,000㎡以上の建築物の新築設計の完了実績を有していること。

エ 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) 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。

ア 熊本県内に本店、支店又は営業所を置いていること。

イ 建築士法の規定による建築士事務所登録を受けていること。

ウ 建築士事務所として、平成25年1月1日から令和4年12月31日までの10年間において、提案する構造で3階建て以上かつ延べ面積2,000㎡以上の建築物の新築工事監理の完了実績を有していること。

エ 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。

(4) 売買事業者

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あること。

- ア 熊本県内に本店、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。

第5 応募の手続

1 公募の方法

(1) 募集要領等の公表

- ア 公表日 : 令和5年1月16日(月)
- イ 公表方法 : 市のホームページ(以下「ホームページ」という。)で公表するとともに、本要領第6に記載する市の担当窓口で配付する。
- ウ 配布期間 : 令和5年1月16日(月)から令和5年2月13日(月)まで(開庁日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで)

2 質問の受付

(1) 参加資格に関する質問

- ア 提出期間 : 令和5年1月16日(月)から令和5年2月6日(月)午後5時まで
- イ 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」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質問は受け付けない。)
- ウ 提出先 : 本要領第6に記載する市の担当窓口とする。
- エ 回答 : 令和5年2月10日(金)までにホームページに掲載する。

(2) 事業者募集要領等に関する質問

- ア 提出期間 : 令和5年1月16日(月)から令和5年2月6日(月)午後5時まで
- イ 提出方法 : 質問の内容を簡潔にまとめ、「事業者募集要領に関する質問書」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質問は受け付けない。)
- ウ 提出先 : 本要領第6に記載する市の担当窓口とする。
- エ 回答 : 令和5年2月10日(金)までにホームページに掲載する。

3 応募の方法

(1) 参加表明書の提出、参加表明書提出に関する事前相談

- 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5年1月16日(月)から令和5年2月13日(月)まで
簡易書留郵便の場合は、令和5年2月13日(月)必着
持参の場合は、開庁日の午前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。
- ウ 提出先 : 本要領第6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。参加表明書の提出に関する事前相談期間は、令和5年1月16日(月)から令和5年2月13日(月)までとする。

(2) 供給計画書の提出に関する事前相談

供給計画書の提出に当たっては必ず事前相談を行うこと。

供給計画書の提出に関する事前相談の期間は、令和5年1月16日（月）から令和5年3月15日（水）までとする。

(3) 供給計画書の提出

ア 提出方法：様式3-1から様式3-7までの正本1部、副本4部、電子データ（MicrosoftWord形式及び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のディスク媒体で提出すること。

なお、提出された供給計画書については、返却しないものとする。

イ 提出期間：令和5年3月6日（月）から令和5年3月16日（木）まで
簡易書留郵便の場合は、令和5年3月16日（木）必着
持参の場合は、開庁日の午前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。

ウ 提出先：本要領第6に記載する市の担当窓口とする。

エ その他：受理された供給計画書の修正（書類の追加・除却等を含む。）は一切認めない。

(4) 応募に当たっての留意事項

ア 応募者は、実施要項、本要領、提出書類説明書（様式集）、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。

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

ウ 応募者は、公正に手続を行わなければならない。

エ 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。

オ 応募書類は、人吉市情報公開条例（平成13年人吉市条例第1号）に基づく情報公開請求の対象となる可能性があります。

(5) 供給計画書の取扱い

ア 供給計画書の著作権は応募者に帰属する。ただし、応募者は、市に対し、供給計画書の内容を自由に公表することを許諾しなければならない。

イ 応募者は供給計画書の作成に当たり、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている履行方法を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。

ウ 市が提供する資料は、供給計画書の作成以外の目的に使用することはできない。

4 供給計画の認定及び選定事業者の決定

(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、委員会を設置し、別に定める事業者審査基準に基づき、応募内容の評価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、提案された供給計画の認定及び選定事業者を決定する。

ア 参加資格審査

市（事務局）が、本要領第4の1(2)応募者の共通の資格要件及び2参加資格要件

について審査する。1つでも要件を満たしていない場合は、失格とする。

イ 第1段階審査

市（事務局）が、基本的事項、建設工期、売買価格等の適格審査を行い、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。

ウ 第2段階審査

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、建設工期、売買価格を総合的に審査する。

(3) 参加資格審査、第1段階審査及び第2段階審査の結果の公表

ア 参加資格審査の結果の公表

参加資格審査の結果は、令和5年2月20日（月）に応募者に文書で通知し、併せて参加表明の有無をホームページで公表する（電話等による問合せは不可とする。）。

イ 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5年3月29日（水）まで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（電話等による問合せは不可とする。）。

(4) 選定事業者の決定

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 審査において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点以上となる応募がない場合は、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

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) 基本協定書及び売買契約書の締結について、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。

(4) 市と選定事業者の契約は、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ない。

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ものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

一般的なリスクの内容及び市及び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。

3 関係法令等

本業務の実施に当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）
- ・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）
- ・その他関係諸法令及び関連諸規程

(2) 適用基準等

- ・熊本県災害公営住宅等整備基本理念（令和3年4月1日施行）
- ・熊本県災害公営住宅等整備指針（令和3年4月1日施行）
- ・熊本県災害公営住宅等整備指針運用基準（平成29年2月14日施行）
- ・人吉市災害公営住宅等設計標準（令和4年1月制定）

4 その他必要な事項

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。

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。

（担当窓口）

人吉市役所復興建設部住宅政策課災害公営住宅建設室

〒868-8601 人吉市西間下町7番地1（庁舎2階）

TEL：0966-22-2111（内線2234）

FAX：0966-24-7869

電子メールアドレス：saigaikouei jyutaku@hitoyoshi.kumamoto.jp

ホームページ：人吉市トップページより検索「災害公営住宅」

調査等業務の内容

	調査名	実施内容等	備考
1	地質調査	<p>事業用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。</p> <p>(1) 調査 ボーリング調査(建物規模による必要本数)</p> <p>(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。</p> <p>(3) 土壌汚染・地下埋設物に関する調査</p> <p>(4) 埋蔵文化財発掘調査</p>	
2	室内空気中の化学物質の濃度測定	<p>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。</p> <p>(1) 測定物質 ア ホルムアルデヒド イ トルエン ウ キシレン エ エチルベンゼン オ スチレン</p> <p>(2) 測定箇所数 各団地において、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。</p> <p>(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。</p>	

【別表2】

事業者の提案額等

項目	対 象	金 額	
1 設計・工事監理費	設計費、工事監理費 ※ 集会所を含む。 ※ 【別表1】の調査等業務含む。 外構や開発行為に関するものを含む。 事業用地の敷地測量及び用地測量を含む。	上限額	1団地 42,600千円 2団地 46,300千円 3団地 51,400千円
2 住宅本体工事費 (エレベーターを含む。)	住宅本体(45戸) ※ 杭工事、地盤改良工事は含まない。 ※ 汚水・雨水の第1次枡以降の排水施設整備費は含まない。 ・1～2階の場合はエレベーター不要 ・3階～5階の場合、エレベーターの機械設備部分の工事費は右金額欄の金額による ・ <u>6階以上の場合、住宅本体工事費の算定式に含まれる。</u>	上限額	住宅本体工事費は算定式参照 エレベーター 11,000千円/基
3 集会所工事費(太陽光発電、蓄電施設を含む。)	個別集会所(60㎡)	上限額	14,800千円/所
4 住宅の杭又は地盤改良工事費			近隣の既存地質調査資料はないため、想定した額を提示すること。
5 外構・附帯施設工事費、 共同施設整備費、 事業用地整備費	駐車場、駐輪場及び構内通路、ごみ置き場、側溝、汚水・雨水の第1次枡以降の排水施設、配管・配線施設、不用土場外搬出処分、その他外構等(フェンス等安全施設を含む。)事業用地整備(擁壁設置を伴う計画事業用地の嵩上げ)、進入口(架橋)、調整池や排水溝の設置などの工事費	上限額	擁壁設置を伴わない造成工事 15千円/㎡ (ただし、高さ1m以上の擁壁設置を伴う事業用地全体の嵩上げ又は調整池の整備が必要な場合は、10千円/㎡を加算。)
6 用地費	供給計画提案時は提案額とする。 地権者との売買価格については、市が行う不動産鑑定評価に基づき決定する。	提案額	〇〇,〇〇〇千円

- ・上記金額には、消費税を含む。
- ・上記各項目の金額には、売買事業者の費用を含む。
- ・上記金額には、開発許可、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、給水装置負担金、下水道受益者負担金は含まない。
- ・住宅本体工事費は、次の表の算定式(1)及び(2)で算出した金額のいずれか小さい方

	㉑	㉒	(1)	(2)
耐火構造 住棟タイプ	1戸当り標準 床面積 (㎡/戸)	1戸当り主体 附帯工事費 (千円/㎡)	1戸当り平均床面積> ㉑の場合	1戸当り平均床面積≤ ㉑の場合
高層棟 6階以上	101.1	18,830	㉒×建設戸数	㉒×建設戸数×(1戸 当り平均床面積+4 4) / 145.1
中層棟 3～5階	94.0	18,200	㉒×建設戸数	㉒×建設戸数×(1戸 当り平均床面積+4 4) / 138.0
低層棟 2階建て	79.3	16,840	㉒×建設戸数	㉒×建設戸数×(1戸 当り平均床面積+4 4) / 123.3
低層棟 平屋建て	74.7	19,990	㉒×建設戸数	㉒×建設戸数×(1戸 当り平均床面積+4 4) / 118.7

1戸当たり平均床面積は、住戸専用部分及び共用部分（エレベーターホール部分及びピロティ面積を含み、バルコニー面積の1/3を加える。）の床面積の合計を住戸数で割った面積とする。集会所の面積は共用部に含まない。

(参考) 事業費算定例を下記に示す。

設定条件：中層棟（5階建1棟）住戸プラン Aタイプ 42㎡ 15戸、
Bタイプ 52㎡ 10戸、
Cタイプ 62㎡ 2戸、
共用部分 790㎡ 1戸当たりの平均床面積76.44㎡
エレベーターを1基設置

中層棟（4階建1棟）住戸プラン Aタイプ 42㎡ 11戸、
Bタイプ 52㎡ 6戸、
Cタイプ 62㎡ 1戸、
共用部分 700㎡ 1戸当たりの平均床面積85.33㎡
エレベーターを1基設置

1	設計・工事監理費等（2団地）	<u>46,300千円</u>
2	住宅本体工事費	<u>428,871 + 307,018 = 735,889千円</u>
	（中高層3～5階建1戸当たりの平均床面積76.44㎡、85.33㎡のため 算定式(2)を適用）	
3	中層棟 エレベーター設置工事費は算定式に含まれないため加算 エレベーター（2基）	<u>22,000千円</u>
4	集会所工事費（60㎡×2箇所）	<u>29,600千円</u>
5	住宅の杭又は地盤改良工事費	<u>0,000千円</u>
6	外構・附帯施設工事費	
	共同施設整備費	
	駐車場、外構、設備工事費	
	事業用地整備（嵩上げ）、調整池など	
		<u>37,500 + 37,500 = 75,000千円</u>

応募書類リスト

1 参加表明及び参加者募集要領等に関する質問

名 称	様 式
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

名 称	様 式
参加表明書(単独事業者用、連合体用)	2-1
委任状 (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)	2-2
参加事業者構成表 (滞納がない証明書(所得税・法人税・消費税・県民税・事業税)の写し)	2-3① 2-3②
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)	2-5① 2-5②
参加資格確認調書(設計事業者)	2-6
参加資格確認調書(工事監理事業者)	2-7
参加資格確認調書(建設事業者)	2-8
参加資格確認調書(売買事業者)	2-9

3 供給計画書

名 称	様 式
供給計画認定申請書(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
住宅等の供給体制及び住まい、 まちづくりに対する提案書(団地毎に作成)	3-3① 3-3② 3-3③
建設工期・売買価格提案書	3-4① 3-4②
資金調達計画書	3-5
事業工程表	3-6
計画概要表(団地毎に作成)	別紙1-1 別紙1-2
建設計画地の全部事項証明書(令和4年10月1日以降取得のもの)	-
建設計画地の公図の写し(令和4年10月1日以降取得のもの)	-
建設計画地の現況写真 (事業用地境界線を赤線で明示し、撮影位置を示した見取図添付)	-
供給計画書申請に係る同意書(地権者全員分)	3-7

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）

	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	○	
			事業に関わる法令の変更、新たな規制法の成立	○	
		法制度	上記以外の法令の変更		○
			事業に必要な許認可の取得遅延又は取得困難		○
		許認可	市の事由による事業者の許認可取得の遅延	○	
			消費税の範囲変更及び税率変更等	○	
		税制度	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	入札説明書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		○
	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、通常の見込み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		○	
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	○	△	

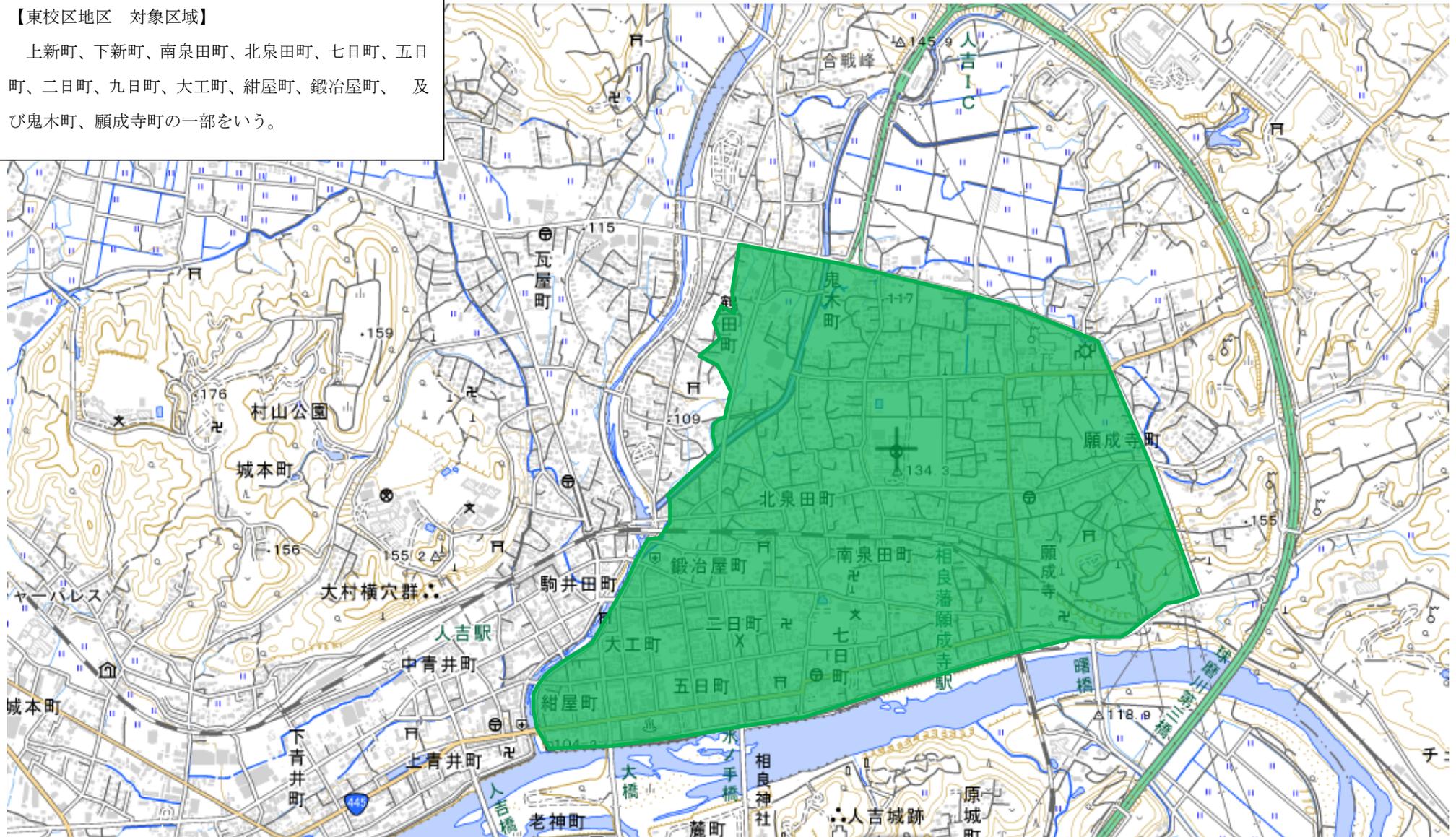
	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
2 公 営 住 宅 整 備	設計変更リスク	市の提示条件の不備、要求水準の変更によるもの	○	
		事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
		市による開発の影響によるもの	○	
	用地の確保リスク	事業用地の確保等に関するもの		○
		事業用進入路や資材置き場等確保に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク	文化財に関するもの(市の文化課で確認できる範囲)		○
		土壌汚染に関するもの(登記簿等で確認できる範囲)		○
		上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	○	
	工期変更 (工事遅延)リスク	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 不適合・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		○
瑕疵担保リスク	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵又は施設の隠れた 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		○	
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		○

対象区域図

別図1

【東校区地区 対象区域】

上新町、下新町、南泉田町、北泉田町、七日町、五日町、二日町、九日町、大工町、紺屋町、鍛冶屋町、及び鬼木町、願成寺町の一部をいう。



洪水浸水想定区域図（想定最大規模）

出典：国土地理院 重ねるハザードマップ

別図 2

洪水浸水想定区域（想定最大規模）
河川が氾濫した際に浸水が想定される区域と水深（想定し得る最大規模の降雨（計画規模を上回るもの））

凡例

20m ~
10m ~ 20m
5m ~ 10m
3m ~ 5m
0.5m ~ 3m
0.5m ~ 1m
~ 0.5m
~ 0.3m

