

# 人吉市買取型災害公営住宅整備事業実施要項

令和3年12月21日

告示第175号

(趣旨)

第1条 この要項は、人吉市（以下「市」という。）が行う災害公営住宅の整備において、事業者を選定し、基本協定を締結した後、当該事業者が建設した住宅を購入する買取型災害公営住宅整備事業（以下「整備事業」という。）を実施するに当たり、公営住宅法（昭和26年法律第193号）、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）及び関係する法令、規則に定めるもののほか、整備事業に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この要項において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 住宅等 災害公営住宅として整備する建物、附属施設及び共同施設をいう。
- (2) 事業者 事業者とは、次の各号のいずれかに該当するものとする。
  - ア 住宅等を建設し、販売することを目的とする個人、法人、団体又はこれらの連合体
  - イ 住宅等を建設する用地を提案し、かつ、その用地に住宅等を建設し販売することを目的とする個人、法人、団体又はこれらの連合体
- (3) 事業者募集要領 住宅等の購入先となる事業者を募集するため、事業の概要、募集の内容、提案内容、応募者の要件、応募の手續等に関する事項を定めたものをいう。
- (4) 提案書 市の募集に応じて事業者が提出する、住宅等に関する提案等を記載した書類をいう。
- (5) 提出書類説明書 提案書の作成に当たり、書類の作成方法及び様式を定めたものをいう。
- (6) 事業者審査基準 事業者を適切に選定するための審査基準をいう。
- (7) 委員会 人吉市災害公営住宅等整備事業者選定委員会設置条例（令和3年人吉市条例第43号）第2条に規定する人吉市災害公営住宅等整備事業者選定委員会をいう。
- (8) 選定事業者 提案書を提出した事業者のうち、委員会における提案書の評価が最も高い事業者をいう。
- (9) 次点事業者 提案書を提出した事業者のうち、委員会における提案書の評価が選定事業者の次に高い事業者をいう。
- (10) 基本協定 市と選定事業者による、住宅等の売買に関する基本的事項を定めた協定をいう。

- (1 1) 売買契約 市と選定事業者による、住宅等を売買するための契約をいう。
- (1 2) 買取検査 売買契約で定める検査をいう。
- (1 3) 要求水準 住宅等に求める性能水準をいう。

(整備事業の概要)

第3条 市は、事業者を公募し、提案書を評価して選定事業者及び次点事業者を決定する。

- 2 市と選定事業者は、住宅等の売買契約に先立ち、基本協定を締結する。
- 3 市と選定事業者は、住宅等の工事に着手する前に売買契約を締結する。
- 4 選定事業者は、基本協定及び売買契約に基づき、市が用意した建設用地又は選定事業者が選定した用地において住宅等を建設する。
- 5 市は、住宅等の完成後、買取検査を行い、合格と認めた場合は、選定事業者から住宅等の引渡しを受ける。

(事業者の資格要件等)

第4条 選定事業者は、市が定める期間内に住宅等を建設することができる企画力、技術力及び供給能力を有するものとし、募集時における事業者の構成、資格要件等は事業者募集要領で定めるものとする。

(購入する住宅等の条件)

第5条 市が選定事業者から購入する住宅等は、次の各号に定める条件を満たすものとする。

- (1) 事業者募集要領に示す住宅の構造、規模、戸数、要求水準その他各種条件を満たすこと。
- (2) 事業者募集要領に示す提案上限額を上限とする売買価格であること。

(選定事業者の公募)

第6条 市は、事業者募集要領に基づき、事業者を公募する。

- 2 市は、整備事業の実施に際し、住宅等の要求水準を定めるとともに、事業者を選定するための事業者審査基準を定めるものとする。
- 3 整備事業に応募しようとする事業者（以下「応募者」という。）は、整備事業に関して、事業者募集要領に定める期間内に市に対して文書で質疑を行うことができる。
- 4 市は、前項の質疑に対し、文書で回答し、併せて市のホームページ（以下「ホームページ」という。）に回答を掲載するものとする。

(応募の手續)

第7条 応募者は、事業者募集要領及び提出書類説明書を確認した上で提案書を作成し、提出期限までに市に提出しなければならない。

- 2 応募者は、前項の提案書の提出に先立ち、提出期限内に事業者募集要領に基づき、参加表明書を市に提出しなければならない。
- 3 前2項に規定する書類その他の書類の提出期間及び整備事業のスケジュール等

は事業者募集要領に記載する。

4 事業者募集要領は、ホームページにおいて公表するとともに、市住宅政策課（以下「窓口」という。）において配布する。

5 提案書の作成等に関する費用については、すべて応募者の負担とする。  
（選定事業者の決定）

第8条 委員会は、提案書の内容について、住宅等の供給体制、建設工期、売買価格、住まい、まちづくりに対する提案を総合的に評価し、選定事業者及び次点事業者を選定する。

2 市は、前項の委員会の選定を受けて選定事業者を決定した後、その結果を公表するとともに応募者に文書で通知するものとする。

3 市は、事業者の選定過程において、応募者がいない場合、いずれの応募者も事業者募集要領で示す条件に満たない場合等選定事業者の決定が困難であると判断した場合は、選定事業者を決定しないこととする。ただし、市は、選定事業者を決定しない場合は、その旨を速やかに応募者へ文書で通知するものとする。

（提案内容の確認等）

第9条 市及び選定事業者は、基本協定を締結するまでの間に提案書の内容を確認し、合意形成を図るものとする。ただし、合意形成に至らない場合、市は、選定事業者の決定を取り消すことができる。

（基本協定の締結）

第10条 市及び選定事業者は、第3条第2項の規定に基づき文書で基本協定を締結するものとする。

2 前項の基本協定には、次の各号に定める事項を記載するものとする。

(1) 住宅等の概要、整備事業期間その他整備事業に関する基本事項

(2) 売買価格及び売買契約に関する事項

(3) 市及び選定事業者の役割分担に関する事項

(4) その他、整備事業実施のために定めるべき事項

3 基本協定の締結に至らなかった場合又は前項により基本協定を解除した場合は、整備事業及びその準備行為に関して市及び選定事業者が既に支出した費用は各自の負担とし、相互に債権債務が生じないものとする。

4 市は、選定事業者と基本協定の締結に至らなかった場合は、次点事業者に対し、次点事業者を選定事業者とする申し出を行うものとする。この場合、次点事業者が申し出に了承した時点で、次点事業者を選定事業者とし、第1項から前項までの規定を適用する。

5 基本協定の有効期間は、基本協定の締結日から住宅等の引渡し完了日までとする。

（選定事業者の業務）

第11条 選定事業者は、事業者募集要領に基づき、調査、設計、工事監理、工事、

宅地建物取引等に関する業務（以下「選定事業者の業務」という。）を行うものとする。

（住宅等の設計確認）

第12条 選定事業者は、売買契約締結前に住宅等の設計図、仕様書、整備事業費内訳書その他市が必要と認める書類を作成し、市の確認（以下「設計確認」という。）を受けなければならない。

2 選定事業者は、整備事業に必要な諸手続を遅滞なく実施しなければならない。

（売買契約の締結）

第13条 市と選定事業者は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に基づく開発行為の許可、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）第6条に基づく設計住宅性能評価書を取得後、工事着手前に住宅等の売買契約を締結するものとする。

2 売買契約の締結に至らなかった場合は、整備事業及びその準備行為に関して、市及び選定事業者が既に支出した費用は各自の負担とし、相互に債権債務が生じないものとする。

3 市及び選定事業者は、基本協定の締結の日から売買契約の締結の日までの間で次の各号のいずれかに該当するときは、協議により、売買価格を変更することができる。

(1) 市の都合により生じた設計条件の変更等、選定事業者の責めによらない理由の場合で市が必要と認めるとき。

(2) 法令制定、改正等に基づく変更が生じたとき、又は生じることが確実であるとき。

(3) 日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により売買価格が不相当となったと認められるとき。

4 売買契約締結後における売買代金の変更方法は、売買契約に定めるものとする。

（整備事業内容の調整）

第14条 市は、次の各号に定める事項について、整備事業内容の調整を行うため、選定事業者に対し、必要な資料の提出を求めることができる。

(1) 住宅等に関する選定事業者の業務の内容

(2) 住宅等の売買価格の内訳

(3) その他市が必要と認める事項

2 市は、選定事業者に対し、必要に応じて住宅等に関する選定事業者の業務の進捗状況等の報告を求めることができる。

3 選定事業者は、前項の報告を求められた場合は、遅滞なくこれに応じるものとする。

（熊本県の助言等）

第15条 市は、熊本県（以下「県」という。）に対し、整備事業の実施、整備事業内容の調整等に関する助言や技術協力を求めることができる。

（資金調達）

第16条 選定事業者は、住宅等の建設に必要な一切の費用を負担するものとし、全て自己の責任において必要な資金を調達しなければならない。

2 市は、選定事業者に対する保証、出資その他資金調達に対する財政上又は金融上の支援を行う義務を負わない。

（責任分担）

第17条 整備事業の実施における市と選定事業者のリスク分担に関する考え方は、次の各号を基本とし、事業者募集要領に定めるものとする。

(1) 選定事業者が責任を持つ範囲は、次のとおりとする。

ア 提案書における事業者の提案

イ 住宅等の調査、設計、工事監理、工事、宅地建物取引等

ウ 引渡し前に生じた住宅等の損害

エ 選定事業者が選定した市と地権者の売買契約前の用地

オ 引渡し後の住宅等の品質保証

(2) 市が責任を持つ範囲は、次のとおりとする。

ア 市が事業者募集要領で示した条件等

イ 市が用意した建設用地又は市が地権者から買い取った用地

ウ 市の指示、要請等に起因するもの

エ 法令の制定、改正等による新たな負担

（住宅等の完成報告）

第18条 選定事業者は、住宅等が完成した時は、売買契約に定める書類を市に提出し、買取検査を受けなければならない。

（住宅等の買取検査）

第19条 市は、前条の書類の提出があった場合は、速やかに買取検査を行わなければならない。

2 前項の買取検査の際、市が県に助言や技術協力を求めることについては、第15条の規定を準用する。

（改善の指示）

第20条 市は、完成した住宅等が売買契約に係る設計図書の内容と異なっている場合又は事業者募集要領に示す住宅等の条件及び要求水準に適合しない場合は、選定事業者に対し、相当の猶予期限を付けて、その改善のための措置を講ずるよう求めるものとする。

（住宅等の引渡し）

第21条 選定事業者は、買取検査に合格した後、直ちに市に住宅等を引き渡すものとする。

(登記及び売買代金の支払)

第22条 市は、前条の引渡し後、速やかに住宅等の登記を行うものとする。

2 選定事業者は、住宅等の引渡し後に売買代金の請求を行うものとする。

3 市は、選定事業者から前項の規定による請求があったときは、売買契約書の定めに従い住宅等の売買代金を支払うものとする。

(協定又は契約の解除)

第23条 市は、選定事業者が、基本協定又は売買契約（以下「基本協定等」という。）に規定する協定終了又は契約解除の要件に該当することとなった場合は、基本協定等を終了又は解除するものとする。

2 前項の終了又は解除により生じた損害の負担は、基本協定等に定めるものとする。

(紛争処理等)

第24条 基本協定等の解釈について疑義が生じた場合には、市と選定事業者は、誠意をもって協議を行うものとする。

2 この整備事業に関する紛争については、熊本地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所として処理する。

(著作権等)

第25条 整備事業における提案書の著作権は、応募者に帰属するものとする。ただし、公表、展示その他この整備事業に関し必要がある場合は、市はこれを無償で使用できる。

2 応募者は、提案書に含まれる第三者の著作物について、公表、展示等の使用に関し、当該第三者の承諾を得ておくものとする。

(法改正等への措置)

第26条 関係法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、選定事業者は、それに従い整備事業を実施するものとする。

(地位の継承)

第27条 選定事業者及びその代表者の地位の承継は、基本協定等に定めるものとする。

(補則)

第28条 この要項に定めるもののほか、この要項の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要項は、令和4年1月6日から施行する。

附 則 (令和4年告示第84号)

この要項は、令和4年8月31日から施行する。