

## 福島県買取型復興公営住宅整備事業実施要綱

### (趣旨)

第1条 本要綱は、福島県（以下、「県」という。）が行う復興公営住宅の整備において、住宅を建設し販売する事業者を選定し、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「買取型復興公営住宅整備事業」（以下、「本事業」という。）を実施するにあたり、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、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 この要綱において、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 復興公営住宅として整備する建物及びその附帯施設をいう。
- (2) 事業者 住宅等を建設し、販売することを目的とする事業者（個人、法人、団体及びこれらの連合体）をいう。
- (3) 募集要領 住宅等の購入先となる事業者を選定するため、事業日程、募集方法、費用負担、手続き、購入条件、提案書等に関する事項を定めたものをいう。
- (4) 提案書 県の募集に応じて、事業者が提出する復興公営住宅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いう。
- (6) 評価基準 事業者を適切に選定するための評価基準をいう。
- (7) 選定事業者 提案書を提出した事業者のうち、選定委員会の審査を経て、県が復興公営住宅の購入先として決定した事業者をいう。
- (8) 基本協定 県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。
- (9) 売買契約 県と選定事業者又はその代表者による、住宅等を売買するための契約をいう。
- (10) 要求水準 復興公営住宅として購入する住宅等に求める性能水準をいう。

### (住宅購入計画)

第3条 県は、住宅等の購入に関し、事業期間、建設地、戸数、構造規模、要求水準等の必要な条件を整理し、住宅等購入のための事業計画を定める。

### (事業の概要)

- 第4条 県は、事業者を公募し、提案書を評価して選定事業者を決定する。
- 2 県と選定事業者は、住宅等の売買契約に先立ち、基本協定を締結する。
  - 3 県と選定事業者又はその代表者は、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、県が用意した建設用地（以下「敷地」という。）において、住宅等を建設する。
  - 5 県は、住宅等の工事の完成後、買取検査を行い、住宅等の引き渡しを受ける。

### (事業者の資格要件等)

第5条 選定事業者は、県が定めた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、資格要件等は募集要領で定める。

### **(購入する住宅等の条件)**

第6条 県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) 募集要領に示す住宅の構造、階数、規模、戸数、要求水準及び各種条件を満たすこと。
- (2) 募集要領に示す工事費及び調査・設計費を上限とする売買価格であること。
- (3) 工事費及び調査・設計費は、国が定める標準建設費と比較して適正な内容であること。

### **(選定事業者の公募)**

第7条 県は、この要綱に基づき、選定事業者が行う業務内容、応募の方法等を示す募集要領を定め、事業者を公募する。

- 2 県は、事業の実施に際し、住宅等として必要な性能を定めるとともに、事業者を選定するための評価基準を定める。
- 3 本事業に応募しようとする事業者（以下「応募者」という。）は、前2項に規定する事項及び本事業に関して、県に書面により質疑を行うことができる。
- 4 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き渡し完了日までとする。

### **(応募の手続き)**

第8条 応募者は、募集要領を確認した上で提案書を作成し、県に提出しなければならない。

- 2 応募者は、提案書の提出に先立ち、期限内に参加表明書を提出しなければならない。
- 3 募集期間及び選定スケジュール等は、募集要領に記載する。
- 4 募集要領は、県のホームページ（以下「ホームページ」という。）において公表し、県土木部建築総室及び各建設事務所建築住宅課（以下「窓口」という。）において配布する。
- 5 提案書の作成に関する費用については、全て応募者の負担とする。

### **(選定事業者の決定)**

第9条 県は、公正に選定事業者を選定するため、「福島県買取型復興公営住宅事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）を設置する。

- 2 選定委員会は、提案書の内容について、施工等の体制、建設工期、売買価格、履行の確実性、住宅やまちづくりに関する提案及び事業者の能力・経験等を総合的に評価し、事業者を選定する。
- 3 県は、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通知する。
- 4 事業者の選定過程において、応募者がいない場合、あるいは、いずれの応募者も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、当該事業者を決定しないこととする。また、決定しない場合は、その旨を速やかに公表する。

### **(提案書の変更)**

第10条 選定事業者は、基本協定を締結するまでの間に、提案書の錯誤の修正又は内容変更が必要となった場合には、直ちに県に申し出て、県の承諾を得なければならない。

- 2 前項の修正、変更が選定事業者としての要件に影響を及ぼす場合、県は、選定事業者の決定を取消することができる。

### **(基本協定の締結)**

第11条 県と選定事業者は、事業に着手する前までに書面により基本協定を締結する。

- 2 前項の基本協定において、次の各号に定める事項を記載する。
  - (1) 住宅等の概要、事業期間その他事業に関する基本事項
  - (2) 売買見込価格及び売買契約に関する事項

(3) 県及び選定事業者の役割分担に関する事項

(4) その他、事業実施のために定めるべき事項

3 前項の予定買取価格が、福島県議会（以下、「議会」という。）の議決に付すべき財産の取得に該当する額であるときは、原則として、基本協定締結後すみやかに議会に当該議案を提出する。

4 県は、前項の議案が議会で否決された場合は、基本協定を解除する。

5 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、本事業及びその準備行為に関して県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。

6 県と選定事業者は、締結した基本協定を変更する必要がある場合は、双方協議のうえ、変更協定書を締結する。

### **(住宅等の設計の確認)**

第12条 選定事業者は、建築確認申請の前に、住宅等の設計図、仕様書、事業費内訳書、その他知事が必要と認める書類等を作成し、県の確認（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、本事業に必要な諸手続き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 県と選定事業者またはその代表者は、選定事業者が建築確認済証を取得した後、かつ、建築工事の着手前に、住宅等の売買契約を締結する。

2 売買契約の締結に至らなかった場合は、本事業及びその準備行為に関して、県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 県及び選定事業者又はその代表者は、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) 選定事業者の責めによらない理由で、県が特に認めるとき。

(2) 急激な物価変動があるとき。

4 売買契約締結後における売買価格の変更方法は、売買契約に定める。

### **(事業内容の調整)**

第14条 県は、事業に関する必要な調整を行うため、選定事業者に、次の各号に定める資料の提出を求めることができる。

(1) 住宅等の調査・設計、工事、工事監理の内容に関するもの

(2) 住宅等の販売価格の内訳に関するもの

(3) その他、知事が必要と認めるもの

2 県は、選定事業者に対し、必要に応じて住宅等の工事進捗状況等の報告を求めることができるものとし、選定事業者は、遅滞なくこれに応じるものとする。

### **(資金調達)**

第15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とともに、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 県は、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16条 事業の実施における県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、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、以下のとおりとする。

- ア 提案書における事業者の提案
- イ 住宅等の調査・設計、工事施工及び工事監理
- ウ 引き渡し前に生じた住宅等の損害
- エ 引き渡し後の住宅等の品質保証

(2) 県が責任を持つ範囲は、以下のとおりとする。

- ア 県が募集要領等で示した条件等
- イ 県が貸与する敷地の状況
- ウ 県の指示、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17条 選定事業者は、住宅等が完成したときは、売買契約に定める書類を県に提出し、買取検査を受けなければならない。

### **(住宅等の買取検査)**

第18条 県は、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。

### **(改善の指示)**

第19条 完成した住宅等が設計確認を受けた内容と異なっているとき、または募集要領に示す住宅の条件及び要求水準に適合しない場合、県は、選定事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善のための措置を講じるよう求めるものとする。

### **(住宅等の引き渡し)**

第20条 選定事業者は、買取検査に合格した後、直ちに県に住宅等を引き渡すものとする。

### **(登記及び代金支払い)**

第21条 県は、前条の引き渡し後、速やかに住宅等の登記を行う。

2 選定事業者は、住宅等の引き渡し後に代金の請求を行うこととし、県は選定事業者に住宅等の代金を支払うものとする。

### **(協定又は契約の解除)**

第22条 県は、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。）の解除要件に該当することとなった場合は、基本協定等を解除する。

2 選定事業者から基本協定等の解除の申し出があった場合は、県及び選定事業者の責任に応じて必要な修復を講じることとし、修復することが困難である場合は、基本協定等を解除する。

3 前2項の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23条 基本協定等の解釈について疑義が生じた場合には、県と選定事業者は、誠意をもって協議を行う。

2 この事業に関する紛争については、福島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24条 本事業における提案書等の著作権は、応募者に帰属する。ただし、公表、展示その他の事業に関し必要がある場合は、県はこれを無償で使用できるものとする。

なお、提案書等の書類は返却しない。

2 応募者は、提案書等に含まれる第三者の著作物について、公表、展示などの使用に関する当該第三者の承諾を得ておくこととする。

#### (法改正等への措置)

第25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、それに従い本事業を実施することとする。

#### (地位の承継)

第26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。

#### (代行事業の準用)

第27条 県が、市町村から市町村営災害公営住宅の整備を受託して本事業を実施する場合（以下「代行事業」という。）は、第11条第3項の「福島県議会」は「住宅等の財産を取得する市町村の議会」と、第20条第1項及び第21条第1項の「県」は「住宅等の財産を取得する市町村」と読み替え準用する。

2 前項のほか、代行事業において市町村が実施すべき事項は、基本協定等に定めるものとする。

#### (その他)

第28条 この要綱の実施に関し必要な事項は、知事が別に定める。

#### 附 則

この要綱は、平成26年5月13日から施行する。