

平取町借上げ(BOT方式)公営住宅等整備事業
(本町みどりが丘住宅団地第1工区)

— 実施方針、募集要項 —

令和8年1月

平取町

目 次

第1章 事業内容に関する事項	1
1. 事業の名称	1
2. 事業に供される公共施設等の種類	1
3. 公営住宅等整備のテーマ	1
4. 事業の目的	1
5. 事業の概要	1
6. 事業手法	2
7. 事業者の業務範囲	2
8. 事業者の収入及び負担	3
9. 事業期間	6
10. 事業スケジュール	6
11. 事業に必要とされる根拠法令等	6
第2章 事業者の募集及び選定に関する事項	7
1. 事業者選定に関する基本的事項	7
2. 事業者選定のスケジュール（予定）	8
3. 応募者の備えるべき参加資格要件	8
4. 応募者の構成員の変更について	9
5. 契約に関する基本的な考え方	9
第3章 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施に関する事項	10
1. 基本的な考え方	10
2. 責任分担の概要	10
3. 町による事業者の実施状況の確認	10
第4章 公営住宅等の設計、建設に関する条件等	11
1. 立地条件	11
2. 土地に関する事項	11
3. 公営住宅等の概要	11
第5章 協定、契約の解除について疑義が生じた場合における措置に関する事項	13
1. 係争事由に係る基本的な考え方	13
2. 管轄裁判所の指定	13
第6章 事業の実施が困難となった場合の措置に関する事項	13
1. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	13
2. 事業の継続が困難となった場合の措置	13
第7章 法制上及び税制上の措置に関する事項	13
1. 法制上及び税制上の措置	13
第8章 その他事業の実施に関し必要な事項	14
1. 提案書作成等に係る費用の負担	14
2. 情報提供	14
3. 説明会の開催	14
4. 実施方針等に関する質問等の受付及び回答の公表	14
5. 実施方針等の変更	15

第1章 事業内容に関する事項

1. 事業の名称

平取町借上げ（BOT方式）公営住宅等整備事業（本町みどりが丘住宅団地第1工区）（以下「本事業」という。）

2. 事業に供される公共施設等の種類

公営住宅、教員・職員住宅、民間賃貸住宅、共同施設（駐車場等）

3. 公営住宅等整備のテーマ

民間との連携による、人と環境に配慮し、多様な世帯が混在する
まちなかにふさわしい団地づくり

4. 事業の目的

みどりが丘住宅団地建替事業に際し、優れた企画力・技術力等の総合力を備えた民間企業の創意工夫により、官民のパートナーシップのもとに計画的な公営住宅等の供給を図ることを目的とする。

5. 事業の概要

- (1) 事業用地に建替公営住宅8戸、民間賃貸住宅20戸及び関連する公共施設の整備を行う（民間賃貸住宅のうち12戸は、町が教員・職員住宅として20年間一括して借り上げる）。
- (2) 建替公営住宅の維持管理を令和30年3月31日まで行う。（何らかの事情により期間を短縮する場合は、協議により決定する）
- (3) 民間賃貸住宅の維持管理を少なくとも令和20年3月31日まで行う。
- (4) 建替公営住宅の所有権を移転する。

参考：工区別の整備予定戸数

	公営住宅	民間賃貸住宅		
			うち教員・職員住宅 (町が一括借上)	民間賃貸住宅 (事業者が運営)
I工区	8戸	20戸	12戸	8戸
II工区	10戸	20戸	12戸	8戸
III工区	10戸	20戸	12戸	8戸
IV工区	10戸	16戸	8戸	8戸
V工区	2戸	8戸	8戸	—
計	40戸	84戸	52戸	32戸

6. 事業手法

(1) 公営住宅

- ・公営住宅法に基づき借上げ（BOT方式）により実施する。
- ・事業者は、建替住宅を設計及び建設した後、建替住宅の維持管理を行い、町に所有権を移転する。

(2) 教員・職員住宅

- ・民間賃貸住宅のうち、12戸を教員・職員住宅として町が20年間一括して借り上げる（町の建設費補助を活用することも可）。

(3) 民間賃貸住宅

- ・事業者は、所定の性能を有する住宅を設計及び建設し、維持管理を行う（町の建設費補助を活用することも可）。

7. 事業者の業務範囲

事業者が行う主な業務は次のとおりであり、その他の詳細は本事業に係る募集要項等に示す。

(1) 既存職員住宅解体業務（R8年度4戸、R9年度5戸、各棟付属物置等）

a. 解体実施設計業務

b. 既存住宅解体業務

解体建物：R8 CB造 50㎡×1棟 62㎡×3棟 各棟付属物置等

R9 CB造 50㎡×1棟 62㎡×4棟 各棟付属物置等

(2) 住宅整備業務（公営住宅、民間賃貸住宅（教員・職員住宅））

a. 設計業務

①調査業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査、インフラ調査、埋設物調査等）

②住宅の基本・実施設計業務

③住宅用地の道路等整備に関する設計業務

④その他関連業務

b. 建設業務

①住宅の建設工事業務

②住宅用地の地中工作物の撤去

③住宅用地の敷地・道路等整備業務

④その他関連業務

c. 工事監理業務

①建替住宅の建設工事監理業務

d. 交付金申請関連業務（公営住宅のみ）

①社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務（特例加算に係るものも含む）

②会計検査院実地検査の支援業務

(3) 住宅維持管理業務

- a. 住宅の電気機械設備保全業務
- b. 屋外団地内敷地の保全業務
- c. 住宅の計画修繕業務
- d. 住宅及び敷地の定期調査業務
- e. 住宅入居者における共益費の管理運営業務
- f. 入居前、退去後の修繕業務

(4) 建替住宅所有権移転業務

- a. 住宅所有権移転に係る要求水準及び手続き業務

(5) その他

- a. 不確定な要素があった場合は協議のうえ決定するものとする（アスベスト等）

8. 事業者の収入及び負担

(1) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、住宅整備業務に係る対価（以下「住宅整備対価」という。）、住宅維持管理業務に係る対価（以下「維持管理対価」という。）から構成される。

町は、事業期間中及び事業期間終了後に、事業者に対し、選定事業を実施するために町及び事業者が締結する特定事業契約に定める額を支払う。

a. 住宅整備対価

町は、住宅整備業務に係る住宅整備費のうち、国庫補助金の対象となる経費部分について、国庫補助金を活用し、令和9年2月頃を予定している施設整備の期間終了後に支払う予定であり、それ以外の住宅整備費のうち、一部についても地方債を活用し施設整備の期間終了後に支払う予定である（A 住宅整備対価（一括分））。それ以外の建替住宅整備費は、建替住宅の供用開始から事業期間中に、事業者に対し事業契約に定める額を平準化して支払う（B 住宅整備対価（割賦分））。

b. 維持管理対価

町は、維持管理業務費（SPCを設置する場合は、その設置及び運営費を含める。）について、公営住宅の維持管理期間にわたり、事業者に対し事業契約に定める額を支払う（C 住宅維持管理対価）。

c. 教員・職員住宅借上料

町は、教員・職員住宅について、住宅の借上期間にわたり、空き室に対して事業者に対し事業契約に定める額を支払う。

d. 民間賃貸住宅家賃収入

民間賃貸住宅の家賃収入は、直接、事業者の収入とする。

e. 売電収入

公営住宅の太陽光発電における電力は共用部の電力に供給し、余剰分の電力は売電とし住宅の維持管理費に充当するものとする。（その他利用方法の検討）

町が事業者を支払うサービス対価等の構成

費用項目		明細、支払いの対象
サービス対価	住宅整備対価 (一括分)	A (1)「公営住宅住宅整備業務」に係る以下の費用のうち一括支払分 ①設計業務 ②既存住宅解体業務 ③建設業務 ④工事監理業務 ⑤交付金申請関連業務
	住宅整備対価 (割賦分)	B (1)「公営住宅整備業務」に係る以下の費用のうち割賦支払分 ①建設業務 ②工事監理業務 ③交付金申請関連業務 (2)その他の費用（工事中金利、融資手数料、設計・建設期間中の保険料、SPC 組成費（設立する場合）、設計・建設期間中の SPC 運営費、公租公課（不動産取得税）等） (3)割賦金利（変動金利）
	住宅維持管理対価	C (1)「公営住宅維持管理業務」に係る以下の費用 ①建替住宅の電気機械設備の点検、保守及び監視業務 ②外構の保全業務 ③住宅の計画修繕業務 ④住宅及び敷地の定期調査業務 ⑤住宅共用部の管理運営業務 ⑥入居前、退去後の修繕業務 (2)その他の費用（建替住宅所有権移転業務費、維持管理期間中の保険料、維持管理期間中の SPC 運営費、公租公課（固定資産税）等）
教員・職員住宅借上料	D	(1)教員・職員住宅の家賃

※消費税率が変更された場合には、変更後の税率について適切に支払うものとする。

公営住宅に対するサービス対価等の支払い方法

費用項目		明細、支払いの対象
サービス対価	住宅整備対価 (一括分)	A <ul style="list-style-type: none"> 事業者は、令和8年度において、基本・実施設計、既存住宅解体工事の完了した部分に係る住宅整備対価（一括分）について、終了後30日以内にサービス対価Aとして町に請求書を提出する。 令和9年度において、建替住宅については町への貸渡が完了した部分、道路等については供用開始した部分に係る住宅整備対価（一括分）について、上記サービス対価Aの令和8年度分を除いた額についての1/2を、終了後30日以内にサービス対価Aとして町に請求書を提出する。 町は、請求書受理日から30日以内にサービス対価Aを支払う。
	住宅整備対価 (割賦分)	B <ul style="list-style-type: none"> 事業者は、住宅整備業務完了後、住宅整備対価から上記サービス対価Aの合計を除いた額について、終了後30日以内にサービス対価Bとして町に請求書を提出する。 町は、請求書受理日から30日以内にサービス対価Bを支払う。 サービス対価Bは、令和10年度分から令和29年度分まで毎年度1回、計20回に分けて支払う。
	住宅維持管理対価	C <ul style="list-style-type: none"> 事業者は、各年度終了後30日以内に町にサービス対価Cの請求書を提出する。（協定締結後に協議より決定する） 町は、請求書受理日から30日以内にサービス対価Cを支払う。 サービス対価Cは、令和10年度分から令和29年度分まで毎年度1回、計20回に分けて支払う。
教員・職員住宅借上料		D

(2)事業者の負担

a. 住宅整備費

事業者は、住宅整備業務に要する費用を、(1) aの町からの支払いがあるまでの間、負担する。

b. 維持管理費

事業者は、住宅維持管理業務に要する費用を、(1) bの町からの支払いがあるまでの間、負担する。

c. 民間賃貸住宅運営費

事業者は、民間賃貸住宅運営の実施に係る一切の費用を負担する。

9. 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約の締結日の翌日から令和30年3月までとする。

10. 事業スケジュール

本事業のスケジュール（予定）は次のとおりである。

特定事業契約の締結	令和8年5月頃
施設整備の期間及び竣工期限	令和8年6月から令和10年2月
民間賃貸住宅の運営開始時期	令和10年4月頃
住宅への本移転完了予定	令和10年4月頃
住宅の維持管理期間	竣工日から令和30年3月31日
住宅の所有権移転及び事業終了	令和30年3月

11. 事業に必要とされる根拠法令等

本事業を実施するにあたって、事業者は関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし、準備すること。

- ① 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- ② 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ③ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ④ 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）
- ⑤ 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）
- ⑥ 高齢者、身体障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- ⑦ 景観法（平成16年法律第110号）
- ⑧ 民法（明治29年法律第89号）
- ⑨ 電波法（昭和25年法律第131号）
- ⑩ 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）
- ⑪ 北海道建築基準法施行条例（昭和35年北海道条例第33号）
- ⑫ 平取町営住宅管理条例（平成9年2月3日条例第2号）
- ⑬ 北海道ユニバーサルデザイン公営住宅設計指針（改訂版）
- ⑭ ZEH水準適合に係る公営住宅整備ガイドライン
- ⑮ 平取町営住宅整備基準に関する条例（平成25年3月5日条例第4号）
- ⑯ 平取町民間賃貸住宅等建設促進事業補助金交付要綱（交付区分1 家賃上限撤廃予定）
- ⑰ 平取町教員・職員賃貸住宅等建設促進事業補助金交付要綱（仮称）
- ⑱ その他本事業に関連する法令、条例等

第2章 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者選定に関する基本的事項

(1) 基本的な考え方

本事業は、民間事業者に委ねる各業務を通じて、民間事業者の効率的・効果的かつ安定的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定にあたっては、住宅の設計能力、建設能力、維持管理能力、及び民間賃貸住宅の運営能力等を総合的に評価することとする。

(2) 選定の方法

本事業における事業者の募集及び選定にあたっては、競争性・透明性の確保に配慮した上で、本事業に係る対価及び提案内容等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

(3) 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階で実施する。なお、各審査書類の提出方法等については、募集要項等の公表時に明らかにする。

a. 資格審査

応募者に対し、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。

b. 提案審査

資格審査通過者に対し、提案内容を記載した提案書類の提出を求める。

(4) 審査委員会の設置

町は、町職員等から構成される「平取町借上げ（BOT方式）公営住宅等整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置する。

(5) 事業者を選定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、町の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により本事業を実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

(6) 著作権及び提案書等の取扱いについて

提案書等の著作権は、それぞれの応募者に帰属するが、審査及び審査結果の公表等の必要な範囲において公表・展示できるものとするとともに、その他町が必要と認めるときには、町はこれを無償で使用できるものとする。

提案書等の非公開を求める場合には、その旨を提案書等に記載すること。この記載がない場合は、公開に同意したものとみなす。また、非公開を希望した場合においても「非公開を希望した旨」は公開する。

なお、提案書等の書類は返却しない。

2. 事業者選定のスケジュール（予定）

（1）事業者の募集及び選定のスケジュール

別紙1「平取町借上げ（BOT方式）公営住宅等整備事業（本町みどりが丘住宅団地第1工区）スケジュール」に記載。

3. 応募者の備えるべき参加資格要件

（1）応募者の構成等

① 応募者は、公営住宅等を建設することができる企画力、技術力及び経営能力を有する単独企業又は複数の企業等で構成されるグループ（以下「応募者グループ」という）とする。

② 応募者の構成等

- ・ 応募者が応募者グループとなる場合は、代表企業を定めること。
- ・ 応募者の構成員のいずれも、他の応募者の構成企業として重複参加していないこと。
- ・ 応募者の構成員には、公営住宅等の設計、工事監理、建設に当たる者が含まれること。また、事業者は北海道内に本店、本社又は支店を有する企業等であること。

（2）応募者の資格要件

応募者グループの構成員のうち、公営住宅等の設計、工事監理、建設に当たる者の満たすべき資格要件は、次のとおりとする。

設計、工事監理及び建設に当たる者が複数の場合にあっても、その全ての者がそれぞれの要件を満たしていること。

a. 公営住宅等の建設に関する資格要件

- ・ 令和7・8年度平取町入札参加資格を有していること。
- ・ 当該建設工事に必要な監理技術者の資格を有する者を専任で配置できること。
- ・ 提案内容と同等工事以上の建築物について請負契約に基づき、建設工事の履行実績があること。

b. 公営住宅等の設計・工事監理に関する資格要件

- ・ 令和7・8年度平取町入札参加資格を有していること。
- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けていること。
- ・ 設計を行う者は、公営住宅等、その他これに関連する施設等の設計業務を遂行する能力があると客観的に認められる実績を有する者であること。

（3）応募者の制限等

応募者には、次のいずれにも該当する構成員を含まないこと。

- ・ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。
- ・ 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がなされている者。
- ・ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者。

- ・民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者。
- ・競争入札参加資格者指名停止事務処理要領に基づく指名停止の措置を受けている者。
- ・建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定に基づく事務所の閉鎖処分を受けている者。
- ・「本町みどりが丘住宅団地建替基本計画業務」の受託者と資本関係若しくは人的関係がある者。
- ・国税、道税及び市町村税を滞納している者。

4. 応募者の構成員の変更について

参加表明以降における応募者の構成員の変更及び追加は、原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合又は資格要件及び応募者の制限等に抵触するような事態が生じた場合は町と協議を行い、町が承諾した場合に限り、構成員の変更及び追加を行うことができる。

5. 契約に関する基本的な考え方

- ・町は、優先的交渉権者となった応募者と事業の実施に向けて必要となる事項等について協議し、事業着手前に基本協定を締結する。
- ・事業期間中に、グループを変更又は変更しなければならない場合においては、施工区分の責任の所在を明確にし、協議の上グループを変更することが出来る。

第3章 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施に関する事項

1. 予想されるリスクと責任分担

(1) 基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業者が担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、業務の実施に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、町が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、町が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

町と事業者の責任分担は、原則として資料1「リスク分担表」によることとする。
なお、最終的なリスク分担については、特定事業契約書において明確にする。

(3) 保険

事業者は、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で付保するものとする。

2. 提供されるサービス水準

本事業において実施するサービスの内容及び水準（以下「要求水準」という。）については、要求水準書において提示する。

3. 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、特定事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。

なお、特定事業契約締結にあたっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により特定事業契約の保証を行う。

4. 事業終了後の措置

事業期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合は、特定事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

第4章 公営住宅等の設計、建設に関する条件等

1. 立地条件

- ・建設地 平取町本町 105-7 の内, 105-15 の内 (公営住宅用地)
平取町本町 106-1 の内, 106-10 の内 (教員・職員住宅用地)
平取町本町 107-2 の内 (民間賃貸住宅用地)
- ・敷地面積 公 営 住 宅 960 m²程度+1150 m²程度=2110 m²程度
教員・職員住宅 1500 m²程度
民間賃貸住宅 900 m²程度

2. 土地に関する事項

町は、住宅を建設する用地（以下「住宅用地」という。）については特定事業契約日から事業完了までの間、公営住宅については事業者は無償で貸し付ける。教員・職員住宅及び民間賃貸住宅については、貸付とする。貸付額は次のとおり。

- ・貸付額：年額 198.4 円/m²

3. 公営住宅等の概要

公営住宅の設計・施工仕様は、平取町公営住宅条例及び平取町公営住宅の整備の基準に関する規則を満たすこととし、その他の詳細は、募集要項等で示す。

公営住宅の配置に当たっては、周辺施設への日照、電波受信障害等の悪影響を与えないよう十分配慮するとともに、入居者の居住環境にも配慮すること。

また、周辺住民への対応は、事業者の責任において行う。

・公営住宅

施設	概要			
公 営 住 宅	構 造	木造低層（平屋建て）		
	型 別	(単身者向) 1LDK	(2人以上世帯向) 2LDK	(3人以上世帯向) 3LDK
	住戸専用面積	50 m ² 程度	60 m ² 程度	70 m ² 程度
	整備戸数	4戸	3戸	1戸
駐車スペース	8区画以上を整備 アスファルト舗装（区画線、番号）			
物 置	1住戸につき2～3 m ² /戸程度で住戸組み込みも可とする。			
自転車置場	整備する			
外構工事	提案を受けた外構工事一式（植栽、花壇、外灯など）			

・教員・職員住宅

施 設	概 要			
教員・職員住宅	構 造	木造低層（平屋建て又は2階建て）		
	型 別	（単身者向） 1LDK	（2人以上世帯向） 2LDK	（3人以上世帯向） 3LDK
	住戸専用面積	45㎡程度	60㎡程度	75㎡程度
	整 備 戸 数	8戸	2戸	2戸
駐 車 ス ペ ース	12区画以上を整備 アスファルト舗装（区画線、番号）			
物 置	1住戸につき2～3㎡/戸程度で住戸組み込みも可とする。			
自 転 車 置 場	整備する			
外 構 工 事	提案を受けた外構工事一式（植栽、花壇、外灯など）			

・民間賃貸住宅

施 設	概 要			
民間賃貸住宅	構 造	木造低層（平屋建て又は2階建て）		
	型 別	（単身者向） 1LDK	（2人以上世帯向） 2LDK	（3人以上世帯向） 3LDK
	住戸専用面積	45㎡程度	60㎡程度	75㎡程度
	整 備 戸 数	4戸	4戸	—
駐 車 ス ペ ース	8区画以上を整備 アスファルト舗装（区画線、番号）			
物 置	1住戸につき2～3㎡/戸程度で住戸組み込みも可とする。			
自 転 車 置 場	整備する			
外 構 工 事	提案を受けた外構工事一式（植栽、花壇、外灯など）			

第5章 協定、契約の解除について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1. 係争事由に係る基本的な考え方

基本協定及び売買契約の解釈について疑義が生じた場合には、町と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、基本協定又は売買契約に定める具体的な措置に従う。

2. 管轄裁判所の指定

基本協定及び契約に関する紛争については、札幌地方裁判所を第一審の裁判所とする。

第6章 事業の実施が困難となった場合の措置に関する事項

1. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、基本協定で定める事由ごとに、町及び事業者の責任に応じて、必要な措置を講じる。

2. 事業の継続が困難となった場合の措置

1の措置を講じたにもかかわらず、事業の継続が困難となった場合は、本事業に係る資産の取り扱いを含め、基本協定の規定に従い終了する。

第7章 法制上及び税制上の措置に関する事項

1. 法制上及び税制上の措置

事業者が本事業を実施するに当たり、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、それによることとする。

第8章 その他事業の実施に関し必要な事項

1. 提案書作成等に係る費用の負担

提案書作成等に係る費用については、応募者の負担とする。

2. 情報提供

本事業に関する情報提供は、町のホームページを通じて適宜行う。

3. 説明会の開催

(1) 実施方針等の説明会

実施方針等の内容について、次により説明会を開催する。

説明会開催日時	令和8年 2月 6日(金) 13:30～
開催場所	ふれあいセンターびらとり 1階小会議室

説明会参加者は、本事業に参加予定の民間企業とする。

説明会参加を希望する場合は、実施方針等説明会参加申込書(別紙2)に所要の事項を記入し、令和8年2月5日(木)午後5時までに受付窓口へ持参、FAX又は電子メール(添付ファイル)により申し込むものとする。なお、都合により申し込みができなかった参加希望者についても当日の参加を受け付ける。

説明会に参加する場合、町のホームページから実施方針等をダウンロードし持参するか、事前に配布を受けたものを当日持参すること。

(2) 敷地の見学

応募予定者は、現地確認を行うことができる。ただし、現入居者の管理する敷地への立入りその他、現入居者の生活に支障を及ぼす行為は厳に慎むこと。

4. 実施方針等に関する質問等の受付及び回答の公表

(1) 質問等の受付

① 本事業に関して意見又は質問がある場合は、実施方針等に関する意見・質問書(別紙3)に質問事項等を記入し、受付期間内に窓口へ持参、ファックス又は電子メール(添付ファイル)により送信するものとする。なお、電話での受付は行わない。

② 1件の質問に対し、1枚の用紙を使用するものとする。

質問の受付期間	令和8年2月6日(金)～令和8年2月13日(金)
---------	--------------------------

持参する場合の受付時間は、午前9時から午後5時までの間とする。ファックス又は電子メールでの受付は、受付開始日の午前9時から受付終了日の午後5時までの間に受信したものを有効とする。

(2) 質問等に対する回答

受け付けた質問等に対する回答は、令和8年2月24日(火)から町のホームページで公

表する。なお、回答に当たって質問等を行った企業名等は公表しない。

また、意見の表明と解されるものについては、回答しないことがある。

5. 実施方針等の変更

実施方針、募集要項等を公表後における応募者からの提案や質問等を踏まえ、実施方針等の内容を見直し、変更することがある。この場合は、町のホームページでその内容を公表する。

本事業に関する町の問い合わせ先

■平取町建設水道課

〒055-0192 沙流郡平取町本町28番地

ファックス：01457-2-3988

電子メール：kenchiku@town.biratori.lg.jp

町ホームページ：<http://www.town.biratori.hokkaido.jp>

資料1 リスク分担表

負担者：●主分担、▲従分担

	リスクの種類	概要	町	事業者	備考
共通事項	募集要項リスク	募集要項等の誤り及び内容の変更に関するもの等	●		
	契約リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	●	●	※1
		上記以外の町の事由による契約締結の遅延・中止	●		
		事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止		●	
	応募リスク	応募手続きに係る費用の負担		●	
	法令変更リスク	本事業の実施に直接関連する、法令の変更に伴う増加費用	●		
		上記以外の法制度・許認可の新設・変更		●	
	税制変更リスク	事業者の利益に課せられる税制度の変更、新設	●		
		上記以外の税制度の変更、新設		●	
	許認可リスク	事業者の責めによらない、町が取得すべき許認可の遅延	●		
		上記以外の事由による許認可の取得遅延		●	
	住民対応リスク	本事業の実施に関する住民の反対運動、訴訟、要望等	●		
		上記以外に関する住民の反対運動、訴訟、要望等		●	
	不可抗力リスク	戦争、風水害、地震、公衆衛生上の事態、その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲を超えるもの	●	▲	※2
	環境問題リスク	事業者の業務に起因する環境問題（騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電話障害等）に関する対応		●	
	第三者賠償リスク	町の責めに帰すべき事由に起因する第三者への賠償	●		
		上記以外の事由による第三者への賠償		●	
	用地の瑕疵リスク	町があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害や地中障害物等		●	
上記以外の地質障害、地中障害物等		●			
物価変動リスク	物価変動によるコストの増大	●	▲	※3	
性能リスク	要求水準未達によるもの（施工不良を含む）		●		
資金調達リスク	事業の実施に必要な資金調達・確保		●		
金利リスク	基準金利の設定時点までの金利変動	●			
	基準金利の設定後の金利変動	●	▲	※4	

※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでに掛かった町、事業者の費用は、それぞれの負担とする。

※2 不可抗力リスクは、一定の金額以下は事業者負担、それを超える金額は町が負担する。

※3 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合は調整する。

※4 事業期間中、一定周期で基準金利の見直しを行う。

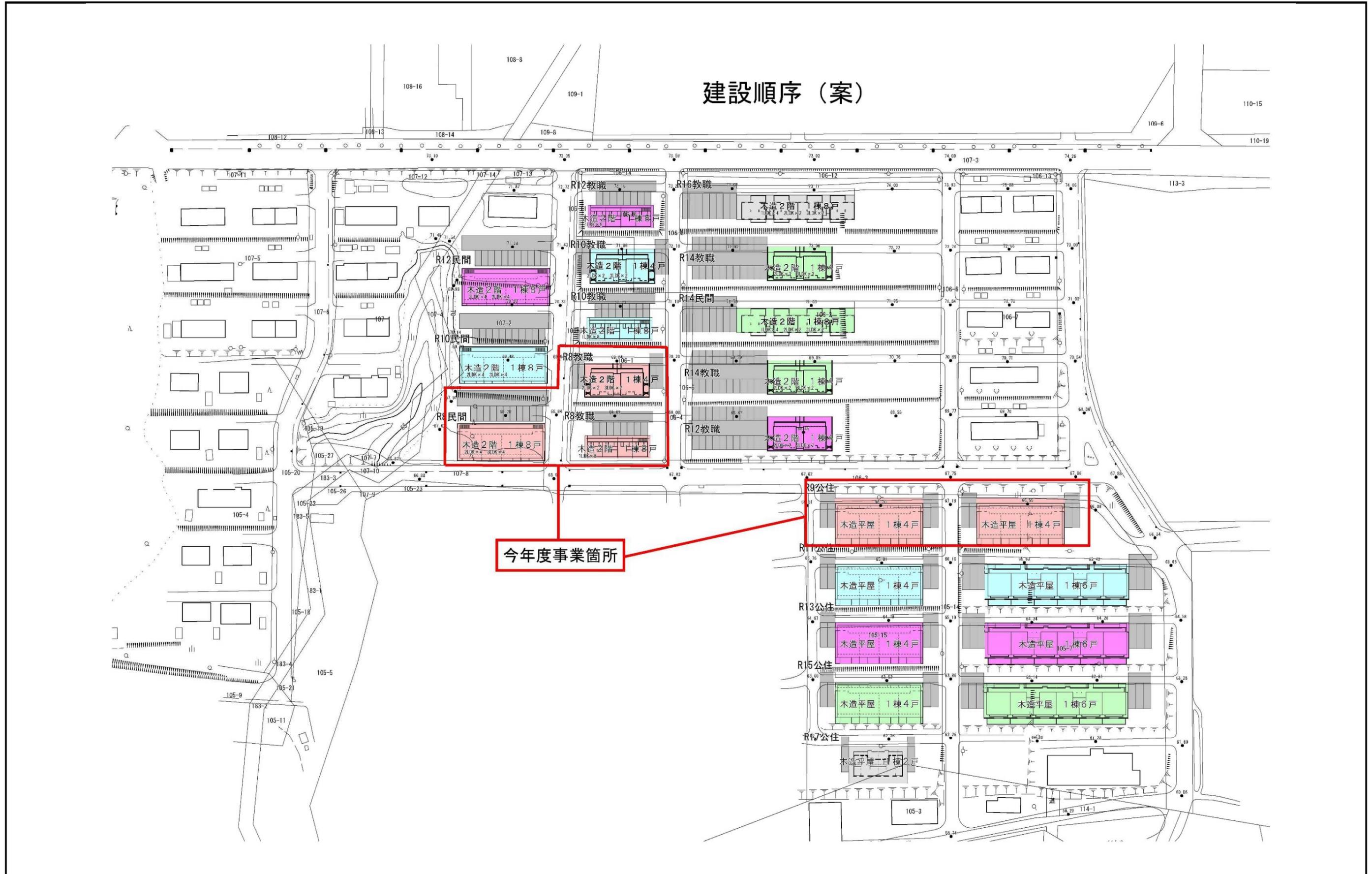
	リスクの種類	概要	町	事業者	備考	
計画・設計・建設	測量・調査リスク	本町が提示した測量・調査の不備	●			
		民間事業者が実施した測量・調査に関するもの		●		
	設計遅延・設計費の増大リスク	町の指示又は町の事由による設計の完了遅延・設計費の増大	●			
		上記以外の事由による設計の完了遅延・設計費の増大		●		
	計画・設計変更リスク	町の指示又は町の事由による大幅な計画・設計変更	●			
		上記以外の事由による大幅な計画・設計変更等		●		
	工事遅延・工事費の増大リスク	要求水準書の不備、町の指示による工事遅延、工事費の増大	●			
		上記以外の事由による工事遅延、工事費の増大		●		
	施設損害リスク	町の事由による施設の損害	●			
		上記以外の事由による施設の損害		●		
工事監理リスク	工事監理の不備によるもの		●			
施設の瑕疵リスク	住宅竣工後、事業契約に規定する契約不適合責任期間中に見つかった施設の瑕疵			●		
	住宅竣工後、事業契約に規定する契約不適合責任期間後に見つかった施設の瑕疵	●				
維持管理・運営	遅延リスク	町の指示又は町の事由による供用開始の遅延に関するもの	●			
		上記以外の事由による供用開始の遅延に関するもの		●		
	施設の瑕疵リスク	事業終了後、事業契約に規定する契約不適合責任期間中に見つかった施設の瑕疵			●	
		事業終了後、事業契約に規定する契約不適合責任期間後に見つかった施設の瑕疵	●			
	維持管理・運営費増大リスク	町の指示又は町の事由による維持管理・運営費の増大	●			
		入居者の事由による維持管理費の増大（入居者の通常の使用によるものを除く）	●			
		上記以外の事由による維持管理・運営費の増大		●		
	瑕疵損傷リスク	町の責めによる施設の損傷	●			
		上記以外の事由による施設の損傷		●		
	修繕費増大リスク	一般修繕及び空家修繕費の増大	●			
計画修繕費の増大			●			
譲渡手続きリスク	施設譲渡の手続きに伴う諸費用に関するもの		●			



凡例

●	基点
—	備注
⊙	雑排水(マンホール)
⊗	汚水(マンホール)
● ○	消火栓・防火水槽

事業年度	令和6年度		
工事名	平取町本町みどりが丘住宅団地 建替基本計画策定委託業務		
図面名	現況平面図		
縮尺	A1 : 1:1000	図面番号	
沙流郡平取町			



別紙1 平取町借上げ（BOT方式）公営住宅等整備事業（本町みどりが丘住宅団地第1工区）
スケジュール

	日程（予定）	内 容
1	令和8年 1月30日（金）	実施方針等公表（ホームページにて公表） ・実施方針 ・募集要項 ・要求水準書 ・様式集 ・プロポーザル審査基準（事業上限額） ・基本協定書案、売買契約書案 実施方針等説明会参加申込み開始（～2/5） 実施方針等に関する質疑受付開始（～2/13） 参加表明書受付開始（～3/6）
2	令和8年 2月 5日（木）	実施方針等説明会参加申込み締切り（当日参加も可）
3	令和8年 2月 6日（金）	実施方針等説明会 － 建設用地確認
4	令和8年 2月13日（金）	実施方針等に関する質疑受付締切り
5	令和8年 2月24日（火）	質疑に関する回答
6	令和8年 3月 6日（金）	参加表明書提出期限
7	令和8年 3月13日（金）	【参加資格審査】審査結果通知書（提案者番号通知）
8	令和8年 4月24日（月）	提案書提出期限
9	令和8年 5月12日（火）	【第1段階審査】事務局による審査
10	令和8年 5月15日（金）	【第2段階審査】審査委員会による審査 （プレゼンテーション、ヒアリング）
11	令和8年 5月 下旬	基本協定の締結
12	令和8年 6月～ <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content; margin: 5px auto;"> 事業者の提案する スケジュールによる </div> 遅くとも 令和9年〇月〇日（〇）までに契 約を締結すること。	実施設計（設計性能評価申請、建築確認申請等） 公営住宅技術審査（日高振興局） 【見積合せ】 工事着手 工事完了 竣工検査 契約締結、工事完成引渡、表題登記及び保存登記
13		■ 管 理 開 始

FAX送信票

宛先：平取町建設水道課 行き

FAX : 01457-2-3988

※ 会場準備のため、令和8年2月5日(木)までにご送付ください。
(申込みできなかった方は、当日参加も受け付けます。)

令和 年 月 日

平取町借上げ(BOT方式)公営住宅等整備事業 (本町みどりが丘住宅団地第1工区) 実施方針等説明会参加申込書

令和8年2月6日(金)の実施方針等説明会に参加します。

企 業 名	
担 当 者	
電 話	() —
F A X	() —

平取町借上げ(BOT方式)公営住宅等整備事業 （本町みどりが丘住宅団地第1工区） 実施方針等に関する意見（提案）・質問書

平取町借上げ（BOT方式）公営住宅等整備事業（本町みどりが丘住宅団地第1工区）
実施方針等について、次のとおり意見（提案）・質問を提出します。

企 業 名		
意見・質問項目	該当するものを○で囲んでください (1) 意見（提案） (2) 質問	タイトル
「実施方針等」 の 該 当 箇 所	(○○ページの第○の○の○…… ○○○)	
内 容		

- 注1 意見（提案）・質問は、簡潔かつ具体的に記入してください。
- 注2 意見（提案）・質問は、この様式1枚につき1件とします。
- 注3 意見（提案）・質問については、個別にはお答えしません。