

ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業 実施要綱

(趣旨)

第1条 本要綱は、福島市(以下「市」という。)が市営住宅の整備において、受注者が建設した住宅等を、市が買取りした後に、受注者が住宅等の建物等管理をおこなう、「ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業」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)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 本事業及び本要綱において、用語の定義は、別紙1「用語の定義」による。

(事業概要)

第3条 事業者の募集は公募とし、提案書等を評価し優先交渉権者等を決定する。

2 市及び優先交渉権者は、事業着手に先立ち、基本協定及び住宅等の売買契約を締結する。

3 売買契約の金額が、福島市議会の議決に付すべき財産の取得に相当する額であるときは、それらの議決後、締結する。

4 受注者は、基本協定及び売買契約に基づき、市が提供する用地において、整備要求水準書及び提案書を満足する住宅等を整備する。

5 市は、住宅等の工事の完成後、買取検査をおこなう。

6 受注者は、内覧対応等の広報宣伝業務を実施した後に、完成引渡し書を、市に提出する。

7 市は、住宅等の引渡しを受け、代金を支払う。

8 市と受注者は、引渡しを行った住宅等の管理業務委託契約を締結する。

9 受注者は、契約に基づき、住宅等の建物等管理を行う。

(実施方針等)

第4条 市は、事業を実施するにあたり、実施方針及び整備要求水準書を定めるものとする。

2 市は、事業者の募集にあたり、募集要領及び提出書類説明書(様式集)を定めるものとする。

3 市は、優先交渉権者を選定するに当たり、評価基準を定めるものとする。

4 事業者は、提案書の提出にあたり、前3項に規定する事項及び事業に関して、市に対し書面により質疑することができるものとする。

5 市は、事業者の質疑にあたり、提出書類説明書(様式集)により質問書の様式を定めるものとする。

(提案書の提出及び優先交渉権者等の選定)

第5条 事業者は、募集要領等を確認した上で、参加表明書及び提案書を作成し、期限内に提出しなければならない。

2 市は、ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業 受注者選定審査委員会を設置し、評価基準に基づき優先交渉権者等を選定する。

3 市は、同委員会の選定結果に基づき、優先交渉権者等を決定する。

4 優先交渉権者等の選定過程において、事業者がいない場合、あるいは、いずれの事業者も募集要領で示す条件に満たない場合等、優先交渉権者等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、その旨を公表する。

(受注者の決定)

第6条 市は、優先交渉権者等と基本協定に関する交渉を行い、受注者を決定する。

(提案書の変更)

第7条 優先交渉権者等は、提案書を提出してから基本協定を締結するまでの間に提案書に変更が生じたときは、直ちに申し出て、市の承認を受けなければならない。

- 2 市は、前項の変更が評価に影響があると認めるときは、優先交渉権者等の選定を取消することができる。

(基本協定の締結及び変更)

第8条 市及び優先交渉権者は、本事業を実施するために必要な事項を定めた基本協定を書面により締結する。

- 2 前項の基本協定には、次の事項を記載するものとする。
 - (1)事業の名称
 - (2)実施場所
 - (3)施設の概要
 - (4)予定履行期限
 - (5)売買価格及び売買契約に関する事項
 - (6)業務委託見込金額及び業務委託契約に関する事項
 - (7)その他市長が必要と認める事項
- 3 市及び受注者は、協定した内容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ものとする。
- 4 売買価格が議会の議決に付すべき財産の取得に相当する額であるときは、それらの議決後に基本協定の締結をおこなう。
- 5 市は、前項の議案が議会で否決された場合は、基本協定を締結しない。
- 6 基本協定の締結に至らなかった場合は、本事業及びその準備期間行為に関して市及び優先交渉権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。

(売買契約の締結)

第9条 市と受注者は、前条に基づく基本協定を締結し、住宅等の売買契約を締結する。

- 2 売買価格が議会の議決に付すべき財産の取得に相当する額であるときは、それらの議決後に売買契約の締結をおこなう。
- 3 市は、前項の議案が議会で否決された場合は、売買契約を締結しない。
- 4 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期間行為に関して市及び優先交渉権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。
- 5 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。ただし、次条第3項に起因する売買価格の変更は実施しない。

(住宅等の設計の確認)

第10条 受注者は、建築確認の前に、住宅等の設計図、仕様書、事業費内訳書、その他市長が必要と認める書類等を作成し、市の設計確認を受けなければならない。

- 2 受注者は、本事業に必要な諸手続きを、工事着手までに遅滞なく実施しなければならない。
- 3 市は、設計確認後に、受注者の責めに帰すべき事由により発生した設計内容変更について売買価格の変更を行う義務を負わない。

(事業内容の調整)

第11条 市は、基本協定を締結する前に、次に該当する項目について資料を求め、優先交渉権者と調整することができる。

- (1)設計内容、売買価格の内訳
- (2)建物等管理に関すること及び業務委託見込金額の内訳
- (3)その他市長が必要と認める事項
- 2 市は、受注者に対し、必要に応じて住宅等に関する工事進捗状況の報告を求めることができるものとし、受注者は、遅滞なくこれに応じるものとする。
- 3 受注者は、工事着手に先立ち、実施工程表を市に提出する。
- 4 市は、必要に応じて、施工現場を確認することができる。
- 5 受注者は、施工中である住宅等が、本契約で定めた条件を満たしていることについて、市の確認を求めることができる。

(資金調達)

第12条 受注者は、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。ただし、前金払いが必要な場合については、市と受注者の協議により決定する。

2 市は、受注者に対する保証、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13条 事業の実施における市と受注者のリスク分担に関する考え方は、次の各号を基本とし、別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 設計確認及び売買契約締結後に、諸手続きにおいて発生した設計内容変更
- エ 引き渡し前に生じた住宅等の損害
- オ 内覧対応等の広報宣伝業務の際に生じた住宅等の損害
- カ 引き渡し後の住宅等の品質保証

(2) 市が責任を持つ範囲は、以下のとおりとする。

- ア 市が、募集要領等で示した条件等
- イ 市が、貸与する敷地の状況
- ウ 市が、設計確認及び売買契約締結後に行った指示、要請等に起因するもの
- エ 売買契約後の法令の制定、改正等による新たな負担

(住宅等の完成)

第14条 受注者は、住宅等が完成したときは、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15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。

(改善の指示)

第16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、または募集要領等に示す住宅の条件及び要求水準に適合しない場合、市は、受注者に対し、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17条 受注者は、買取検査に合格し、内覧対応等の広報宣伝業務を行った後に、市に住宅等を引き渡すものとする。

(代金支払い)

第18条 受注者は、住宅等の引き渡し後に代金の請求を行うこととし、市は受注者に住宅等の代金を支払うものとする。

(管理業務委託契約の締結)

第19条 市と受注者は、住宅等の引渡し後、すみやかに管理業務委託を締結する。

(管理業務委託の内容)

第20条 受注者は、業務委託仕様書(案)に基づき、建物等管理を行う。

(契約の解除)

第21条 市は、受注者が、基本協定又は売買契約並びに業務委託契約(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。

(1)受注者から基本協定等の解除の申し出があった場合は、市及び受注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。

(2)受注者が、本要綱及び本要綱に基づく規定等に違反した場合

(3)受注者から第 24 条の申し出があり、市が承認した場合

(紛争処理等)

第 22 条 基本協定等の解釈について疑義が生じた場合には、市と受注者は、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)

第 23 条 本事業における設計図書及び完成図書の著作権は、受注者に帰属し、使用权は市に帰属するものとする。

2 事業者は、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。

(事業の中止又は廃止)

第 24 条 受注者は、やむをえない理由により事業を中止し、又は廃止しようとするときは、速やかに市の承認を受けなければならない。

(その他)

第 25 条 この要綱の実施に関し必要な事項は、福島市長が別に定める。

別紙1

用語の定義

- ①「本事業」とは、ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業をいう。
- ②「住宅等」とは、本事業で整備管理する市営住宅及びその附帯施設並びに外構をいう。
- ③「買取整備」とは、基本協定及び売買契約に基づき、市が住宅等を買取することをいう。
- ④「建物等管理」とは、基本協定及び管理業務委託契約並びに業務委託仕様書(案)に基づき、受注者が住宅等を管理することをいう。
- ⑤「基本協定」とは、市と受注者による、住宅等の売買及び建物等管理に関する基本的事項を定めた協定をいう。
- ⑥「売買契約」とは、市と受注者による住宅等を売買するための契約をいう。
- ⑦「管理業務委託契約」とは、市と受注者による住宅等の建物等管理するための契約をいう。
- ⑧「事業者」とは、本事業の受注者選定プロポーザルに参加する者(法人、団体及びこれらのグループ)をいう。
- ⑨「優先交渉権者等」とは、事業者のうち、市が本事業の基本協定の候補として選定する優先交渉権者及び次点の者をいう。
- ⑩「受注者」とは優先交渉権者のうち、市が本事業の基本協定を締結したもののいう。
- ⑪「募集要領」とは、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。
- ⑫「実施方針」とは、事業内容、事業者の募集、選定、協定、契約等に関する事項を定めたものをいう。
- ⑬「整備要求水準書」とは、本事業で購入する住宅等に求める性能水準を定めたものをいう。
- ⑭「業務委託仕様書(案)」とは、本事業で建物等管理する業務委託の仕様を定めたものをいう。
- ⑮「評価基準」とは、提案書の評価にあたり、適正評価するための基準を定めたものをいう。
- ⑯「提出書類説明書」とは、提案書の作成に当たり、必要な書類の作成方法及び様式をまとめたものをいう。
- ⑰「提案書」とは、市の募集に応じて、事業者が提出した住宅等に関する提案等を記載した書類をいう。
- ⑱「設計図書」とは、売買契約に添付する住宅等の設計図、仕様書、事業費内訳書、カタログ等の完成予定図をいう。
- ⑲「設計確認」とは、市が整備要求水準書及びプロポーザル技術提案書に基づき、受注者から提出された資料を確認する作業をいう。
- ⑳「応急対応」とは、地震等災害の際に、入居者及び近隣居住者に対し、建物等に関連した被害の拡大等を阻止することを目的とした応急的な対応をいう。
- ㉑「災害復旧」とは、地震等災害の際に、住宅としての機能を以前の状態に回復することを目的とした恒久的な修繕又は工事をいう。
- ㉒「修繕要望」とは、入居者等から寄せられる住宅等の修繕要望をいう。
- ㉓「一般修繕」とは、修繕要望のうち、別に定める「修繕のしおり」により、受注者の負担で行う修繕をいう。
- ㉔「空家修繕」とは、新たに空室が発生した場合に、別に定める「空家修繕基準」により行う修繕をいう。
- ㉕「計画修繕」とは、住宅等を一定の時期(周期)に計画的に修繕していくことをいう。