

令和 7 年度  
下川町教員住宅建設買取事業

－ 実施方針 －

下 川 町

## 第 1 章 事業内容に関する事項

### 1 事業の名称

令和 7 年度下川町教員住宅買取事業（以下「本事業」という。）

### 2 事業に供される施設の種類

教員住宅及びその付帯施設

### 3 事業の目的

町有地に、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を導入し、公民のパートナーシップのもとに良質で、経済的負担の少ない教員住宅の供給を図ることを目的とする。

### 4 事業内容

本事業は、下川町（以下「町」という。）が建設計画している用地（町有地）に事業者が設計・建設した住宅等を、町が教員住宅として買取るものである。

### 5 事業手法

- ・事業者は、当該町有地等に所定の性能を有する住宅等を整備する。
- ・町は住宅の完成後、教員住宅として買取ることとする。

### 6 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を示す

#### ① 買取教員住宅の整備

- ・買取教員住宅整備に関する設計・建設
- ・工事監理
- ・近隣対応及び対策
- ・電波障害調査および対策
- ・買取教員住宅整備に伴う各種申請等の業務
- ・その他これらを実施する上で必要な関連業務

#### ② その他の業務

- ・町の手続き等の資料の提供

事業者は、各関係機関の手続き及び住宅等の維持管理において、町が必要とする資料等の提供を行う。

### 7 建設費の支払いに関する事項

事業者に対する建設費の支払いは、町と事業者が協議して決定した買取額に対して、工事完成後請求のあった日から 30 日以内に支払う。また、事業者は建設費にかかる前払金、中間前金払

の申出をすることが出来るものとする。

## 8 事業スケジュール（予定）

別紙 1 「令和 7 年度下川町教員住宅買取事業スケジュール」に記載

## 9 事業に必要とされる根拠法令等

次に掲げる関連の各種法令に拠ることとする。

- ・ 建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年 7 月 24 日法律第 186 号）
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年 6 月 23 日法律第 81 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 5 月 31 日法律第 104 号）
- ・ 民法（明治 29 年 4 月 27 日法律第 89 号）
- ・ 住生活基本法（平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号）
- ・ 特定住居瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年 5 月 30 日法律第 66 号）
- ・ エネルギーの使用の合理化及び非石油エネルギーへの転換等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・ その他関連法令、条例等

# 第 2 章 事業者の募集及び選定に関する事項

## 1 事業者の選定に係る基本的な考え方

本事業の事業者の選定にあたり、住宅計画や事業実施の確実性など、多岐にわたる事業者の能力や経験などを総合的に評価、検討し、本事業に係る契約の相手方を適正に選定するため、事業者の選定にあたっては、「プロポーザル方式」を採用し、最も優れた提案を行った応募者を最優秀応募提案者として選定する。

## 2 事業者選定のスケジュール（予定）

別紙 1 「令和 7 年度下川町教員住宅建設買取事業スケジュール」に記載。

## 3 応募者の構成要件

- ① 応募者は、買取教員住宅を設計・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、他の応募者の構成員として重複参加していないこと。

- ・応募者の構成員には、買取教員住宅の設計、工事監理、建設にあたる者が含まれること。
- ・応募者は下川町内またはその近隣市町村に本店を有する企業であること。

#### 4 応募者の資格要件等

応募者グループの構成員のうち、買取教員住宅の設計、工事監理、建設にあたる者の満たすべき資格要件は、次のとおりとする。

##### ① 買取教員住宅の建設に関する資格要件

- ・下川町内またはその近隣市町村に本店を有する企業であること。
- ・当該建設工事に必要な技術者等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。
- ・建設業の許可があること。

##### ② 建物の設計・工事監理に関する資格要件

- ・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又は二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、提案内容と同等規模以上の設計実績があること。

##### ③ その他

- ・令和 7・8 年度下川町入札参加資格を有していないものについて、令和 7 年度下川町教員住宅建設買取事業－募集要項－第 2 章（4）③により書類を提出すること。

#### 5 応募者の制限等

応募者が単独企業の場合は、次のいずれにも該当しないこと。また、応募者グループの場合は、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 条もしくは第 19 条の規定による破産手続開始の申し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 条の規定による会社更生手続開始の申し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きの申し立てがなされている者。
- ・下川町競争入札参加資格指名停止事務処理要領（平成 12 年 5 月 22 日）第 2 条による指名停止の処置を受けている者。
- ・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。
- ・国税・道税及び市町村税を滞納している者。

## 6 応募の構成員の変更について

応募者登録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（指名停止等に該当する場合を除く）、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。

なお、この場合にあっても代表企業の変更は認めない。また、応募者登録後において、応募を辞退する場合は、速やかに町に申し出ること。

## 7 審査に関する事項

### ① 審査体制

応募提案の審査は、下川町教員住宅建設買取事業に係るプロポーザル選考委員会（以下「選考委員会」という。）が行う。選考委員会の構成については、下川町教員住宅建設買取事業に係るプロポーザル選考委員会設置要綱（令和 6 年 6 月 27 日教委訓令第 3 号）により定める。

### ② 審査方法

- ・ 選考委員会は、応募者により提出された応募提案書により審査を行う。
- ・ 応募者から提出された参加表明等の書類について、参加資格要件の適否の確認を行う。要件を満たしていない場合は失格とする。
- ・ 第 1 段階審査として、事務局において、提示価格の定量的事項について審査し、予定価格を超えている場合は失格とする。
- ・ 第 2 段階審査として、委員より、事業計画及び事業実施の確実性などの定性的事項について総合的に評価、審査する。
- ・ その他の詳細については、本事業に係る募集要項等に示す。

### ③ 審査項目

- ・ 事業計画、買取教員住宅の施設計画などの評価
- ・ 事業実施の確実性
- ・ 買取価格に関する事項等
- ・ その他、詳細については、本事業に係る募集要項等に示す。

### ④ 審査結果の公表及び通知

審査結果の概要については公表するとともに、応募者に通知する。

### ⑤ 事業者の選定しない場合

事業者の募集及び選定において、最終的に応募者がいない、あるいはいずれの応募者も公的財政負担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、事業者の選定を行わず、その旨を公表する。

### ⑥ 著作権および応募提案書等の取り扱いについて

応募提案書等の著作権は、町に帰属しないが、公表、展示その他の場合で、町がこの事業に関し必要と認めるときは、町はこれが無償で利用できるものとする。

技術提案書等の非公開を求める場合には、その旨を技術提案書に記載すること。記載なき

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。なお応募提案書等の書類は返却しない。

## 8 契約に関する基本的な考え方

- ① 本事業実施にあたっての契約は、最優秀者に選定された者を優先交渉権者として随意契約するものとする。なお、最優秀者と契約ができない場合は、当該優先交渉権を取り消し、次順位応募提案者を優先交渉権者として随意契約を行うものとする。
- ② 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、契約に定める具体的な措置に従う。
- ③ 契約に関する紛争については、旭川地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

# 第3章 事業者の責任の明確化等事業の適性かつ確実な実施の確保に関する事項

## 1 基本的な考え方

効率的な整備及び管理を目指した住宅の供給を行うため、町と事業者のうち事業執行上のリスクを最も良く管理することができる者が、当該リスクを分担することを基本に、町と事業者のリスク分担は、原則として「資料－1 リスク分担表」による。その他の詳細事項については、本事業に係る募集要項において示す。

## 2 責任分担の概要

事業者が責任を持つ範囲の概要は次のとおりとする。

- ・買取教員住宅の設計、工事監理及び建設
- ・買取教員住宅の要求水準の確保

なお、具体的な責任範囲は、本事業に係る募集要項等によるものとし、請負契約で規定する。

## 3 建設費等の支払いの概要

町は次の費用を事業者に支払う。

なお、その他の詳細は、本事業に係る募集要項等によるものとし、請負契約で規定する。

- ① 町と事業者で協議し決定した価格

## 4 町による事業の実施状況の確認

町は、事業者の実施業務に関して、次の事項に対する確認を行う。

なお、その他の詳細は、本事業に係る募集要項等によるものとし、請負契約で規定する。

- ① 基本設計・実施設計時

町は、事業者によって行われた設計が、買取教員に関する要求水準書の内容に適合するものであるか否かについて確認を行う。

② 工事施工時

事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を指定して工事監理を行い、定期的に工事施工及び工事監理の状況について町の確認を受ける。

また、事業者は、町が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告を行うとともに工事現場での施工状況の確認を受ける。

③ 工事完成時

事業者は、施工記録（成果品）を用意し、現場で町の確認を受ける。この際、町は施設の状況が買取教員住宅に関する要求水準書の内容に適合しないと認められる場合は、補修又は改造を指示することができる。

## 第 4 章 買取教員住宅の設計、施工に関する事項

### 1 立地条件

- ・建設地 上川郡下川町南町 81 番地 1 の内
- ・現況 更地 上下水道有
- ・地域 都市計画区域内（非線引き） 第一種中高層住居専用地域  
建蔽率 60% 容積率 200%

### 2 買取教員住宅の概要

買取教員住宅の概要は次のとおりとする。

- ・設計・施工仕様は、買取教員住宅建設に関する要求水準を満たすこととし、その他詳細は、本事業に係る募集要項等で示す。
- ・本事業における木材は、最大限下川町産材を使用することを条件とする。
- ・買取教員住宅の配置にあたっては、周辺住宅への日影、電波受信障害等の悪影響を与えないように十分配慮するとともに、道路除雪及び敷地内除雪に配慮し、周辺住民への対応は、事業者の責任において行う。

## 第 5 章 事業の継続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、契約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修復その他の措置を講じる。

## 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契約の規定に従い、事業を終了する。

## 第 6 章 法制上及び税制上の措置並びに金融上の支援に関する事項

### 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あたり、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 7 章 その他事業の実施に関し必要な事項

### 1 応募提案書作成等に伴う費用負担

応募提案書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。

### 2 情報公開および情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜行う。

### 3 実施方針等に関する説明会の開催

#### ① 説明会の開催

この「実施方針」の内容の他、「募集要項」、「要求水準書」、「選定審査基準」、「様式集」（以下、「実施方針等」という。）について、次により説明会を開催する。

- ・ 日 時 － 令和 7 年 5 月 19 日 14 : 30～15 : 30 まで
- ・ 場 所 － 下川町公民館 3 階会議室 B
- ・ 参加者 － 本事業に参画予定の民間企業。ただし、1 企業につき 2 名までとする。

#### ② 参加申込み方法等

- ・ 当説明会に出席を希望する場合は、別紙 2 「実施方針等説明会参加申込書」に所定の事項を記入し、令和 7 年 5 月 15 日 17 時 15 分までに本事業に関する下川町の問い合わせ先へ持参、ファックス、または電子メール（添付ファイル）により送付するものとし、電話による受付は行わない。
- ・ なお、都合により申込みができなかった参加希望者は、当日の出席も受け付ける。出席にあたっては、下川町ホームページより「実施方針」等をダウンロードして持参すること。
- ・ 実施方針等に関する質問は別途書類形式で行うため、当日の口頭での質問は受け付けない。



#### 4. 実施方針等に関する質問の受付および回答の公表

##### ① 実施方針等に関する質問の受付

- ・ 令和 7 年 5 月 19 日から 5 月 23 日の 8 時 30 分から 17 時 15 分までの間、本事業に関する下川町の問い合わせ先において、実施方針等に関する応募者からの質問（以下「質問」という。）を受け付ける。
- ・ 本事業に関して質問がある場合には、[様式 6]「令和 7 年度下川町教員住宅建設買取事業に関する質問書」に所定の事項を記入し、本事業に関する下川町の問い合わせ先へ持参または電子メール（添付ファイル）により送信するものとし、電話の受付は行わない。持参する場合の受付時間は、午前 9 時から正午まで、および午後 1 時から午後 5 時までの間とする。電子メールでの受付は、受付開始日の午後 1 時から受付終了日の午後 5 時までの間に受付窓口のメールアドレスにおいて受信したものを有効とする。
- ・ 1 件の質問に対し、1 枚の用紙を使用すること。

##### ② 実施方針等に関する質問の回答

提出された質問に対しては、令和 7 年 5 月 26 日に F A X で応募者全員に回答する。なお、回答にあたっては質問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、回答しない場合がある。

#### 5. 実施方針等の変更

実施方針等公表後における応募希望者からの質問を踏まえ、実施方針等の内容を見直し、変更を行う場合がある。

#### 6. 本事業に関する下川町の問い合わせ先（受付窓口）

##### ■下川町教育委員会教育課

〒098-1206 下川町幸町 95 番地

ファックス：01655-4-3939

電子メール：s-kyouiku@town.shimokawa.hokkaido.jp

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

資料－1 リスク分担表

|          | リスクの種類      | 概要                                         | 町 | 事業者 |
|----------|-------------|--------------------------------------------|---|-----|
| 共通事項     | 募集要項        | 記載内容の変更等                                   | ● |     |
|          | 契約締結        | 事業者の事由による契約締結遅延等                           |   | ●   |
|          | 政策          | 町の政策変更による事業の変更・中断・中止等                      | ● |     |
|          | 許認可取得遅延     | 町の事由による許認可等取得遅延                            | ● |     |
|          |             | 上記以外の事由による許認可等取得遅延                         |   | ●   |
|          | 第三者賠償       | 事業者の事由による第三者賠償等                            |   | ●   |
|          |             | 上記以外の事由による第三者賠償                            | ● |     |
|          | 住民対応        | 本事業に対する（町の要求に起因する）反対運動等                    | ● |     |
|          |             | 事業者の提案内容・業務に対する苦情等                         |   | ●   |
|          | 環境問題        | 町の要求に起因する環境問題                              | ● |     |
|          |             | 事業者の提案内容・業務に起因する環境問題                       |   | ●   |
|          | 発注者責任       | 事業者が発注する契約の管理・内容変更等                        |   | ●   |
| 計画・設計    | 測量・調査       | 町が実施した測量・調査に関するもの                          | ● |     |
|          |             | 上記以外の測量・調査に関するもの                           |   | ●   |
|          | 計画・設計・仕様変更  | 町の事由による変更・遅延                               | ● |     |
|          |             | 上記以外の事由による変更・遅延                            |   | ●   |
|          | 各種負担金       | インフラ整備等の追加コストの発生                           |   | ●   |
|          | 資金調達        | 金融機関等からの資金調達の不足等                           |   | ●   |
|          | 地下埋設物       | 町が行った調査又は明示した資料の範囲内における地下埋設物に起因する事業の中断・遅延等 | ● |     |
|          |             | 上記以外の事由による事業の中断・遅延等                        |   | ●   |
|          | 埋蔵文化財       |                                            |   | ●   |
|          | 土地の瑕疵（土壌汚染） |                                            | ● |     |
| 建設（除却含む） | 設計・仕様変更     | 町の事由による変更                                  | ● |     |
|          |             | 上記以外の事由による変更                               |   | ●   |
|          | 工事遅延        | 町の事由による完工遅延                                | ● |     |
|          |             | 上記以外の事由による完工遅延                             |   | ●   |
|          | 工事監理        | 工事監理に関するもの                                 |   | ●   |
|          | 工事費増大       | 町の事由による工事費増大                               | ● |     |
|          |             | 上記以外の事由による工事費増大                            |   | ●   |
|          | 施設損傷        |                                            |   | ●   |

令和 7 年度下川町教員住宅建設買取事業

－ 実施方針 －

|     |          |                   |   |   |
|-----|----------|-------------------|---|---|
|     | 物価変動     | 建設期間中におけるインフレ・デフレ |   | ● |
|     | 資金調達     | 金融機関等からの資金調達の不足等  |   | ● |
|     | 電波障害対策   | 電波障害対策費の上昇        |   | ● |
|     | 安全性確保    | 事業者の事由による事故等の発生   |   | ● |
| 建設後 | 建物瑕疵     |                   |   | ● |
|     | 施設損傷     | 入居者の事由による施設の損傷    | ● |   |
|     |          | 上記以外の事由による施設の損傷   |   | ● |
|     | サービス水準未達 | 要求水準への不適合によるもの    |   | ● |

別紙1 下川町教員住宅建設買取事業スケジュール

|    | 日 程（予定）               | 内 容                                                                                                                                                                                      |
|----|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 令和7年5月12日             | <p>実施方針等公表（下川町ホームページにて公表）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施方針</li> <li>・ 募集要項</li> <li>・ 要求水準書</li> <li>・ 選定審査基準</li> <li>・ 様式集</li> </ul> <p>実施方針等説明会参加申込み開始（～5/15まで）</p> |
| 2  | 令和7年5月15日             | 実施方針等説明会参加申込み締め切り（当日参加も可）                                                                                                                                                                |
| 3  | 令和7年5月16日             | <p>実施方針等説明会</p> <p>実施方針等に関する質疑受付開始（5/16～5/22）</p>                                                                                                                                        |
| 4  | 令和7年5月22日             | 実施方針等に関する質疑受付締め切り                                                                                                                                                                        |
| 5  | 令和7年5月26日             | 質問に関する回答                                                                                                                                                                                 |
| 6  | 令和7年5月26日             | 参加表明書提出受付開始                                                                                                                                                                              |
| 7  | 令和7年5月28日             | 参加表明書提出期限                                                                                                                                                                                |
| 8  | 令和7年5月29日             | 参加資格審査通知書送付（受付番号通知）                                                                                                                                                                      |
| 9  | 令和7年6月5日              | 技術提案書提出期限                                                                                                                                                                                |
| 10 | 令和7年6月9日～             | 第1段階審査（基本的事項適格審査・定量的事項審査）                                                                                                                                                                |
| 11 | 令和7年6月10日             | <p>第2段階審査（定性的事項適格審査）－ヒアリング実施</p> <p>最優秀応募者の選定－決定－通知</p> <p>－ 詳細協議 －</p>                                                                                                                  |
| 12 | 令和7年6月12日～            | <p>仮協定の締結</p> <p>実施設計、建築確認申請</p>                                                                                                                                                         |
| 13 | 令和7年7月上旬～中旬           | 議会 財産の取得の議案上程                                                                                                                                                                            |
| 14 | 令和7年7月上旬～中旬           | 本協定の締結（議会議決日に本協定）                                                                                                                                                                        |
| 15 | 令和7年7月中旬<br>～令和8年3月中旬 | 工事期間 約8ヵ月                                                                                                                                                                                |
| 16 | 令和8年3月中旬              | 竣工検査                                                                                                                                                                                     |
| 17 | 令和8年3月中旬              | 工事完成引渡                                                                                                                                                                                   |
| 18 | 令和8年3月下旬              | ■ 入 居 開 始                                                                                                                                                                                |

別紙 2 実施方針等説明会参加申込書

## FAX送信票

宛先：下川町教育委員会教育課 行き

**FAX : 01655-4-3939**

※ 会場や資料の準備のため、**令和 7 年 5 月 15 日**までにご送付ください。  
(ご都合により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

## 令和 7 年度下川町教員住宅建設買取事業 実施方針等説明会参加申込書

**令和 7 年 5 月 19 日**の実施方針等説明会に参加します。

|                       |                      |   |    |  |
|-----------------------|----------------------|---|----|--|
| 企業名※                  |                      |   |    |  |
| 参加者氏名<br>(1 企業 2 名まで) | (申込窓口)<br>部署名<br>役 職 |   | 氏名 |  |
|                       | 部署名<br>役 職           |   | 氏名 |  |
| 電 話                   | (申込み窓口)              |   |    |  |
|                       | ( )                  | — |    |  |
| F A X                 | ( )                  | — |    |  |