

輪島市買取型災害公営住宅整備事業
(門前地区)

事業者募集要領

令和7年11月

輪島市

【 目 次 】

第1	事業の概要・・・・・・・・・・1	第5	応募の手続き・・・・・・・・・・12
1	事業の目的	1	公募の方法
2	事業の名称	2	質問の受付
3	事業の内容	3	応募の方法
4	事業の流れ	4	選定事業者の決定
5	選定事業者の業務		
6	費用の負担	第6	その他・・・・・・・・・・15
7	事業のスケジュール	1	基本協定、売買契約に関する事項
		2	リスク分担に関する事項
第2	募集の内容・・・・・・・・・・4	3	関係法令等
1	対象地区	4	その他必要な事項
2	地区の整備方針	5	市の担当窓口
3	敷地の基本条件		
4	設計条件	別表1	調査等業務の内容・・・・・・・・18
5	留意事項	別表2	応募書類リスト・・・・・・・・19
6	要求性能水準等	別表3	主要リスク分担表・・・・・・・・20
7	住宅等の建設費		
		別図1	案内図(広域)・・・・・・・・22
第3	提案内容・・・・・・・・・・8	別図2	敷地図・・・・・・・・・・23
1	提案の範囲	別図3	洪水浸水想定区域図・・・・24
2	提案の項目	別図4	土砂災害警戒区域図・・・・25
		別図5	道路種別図・・・・・・・・・・26
第4	応募者の要件・・・・・・・・・・10	別図6	整備範囲・・・・・・・・・・27
1	共通事項		
2	参加資格要件		

輪島市買取型災害公営住宅整備事業（門前地区）
事業者募集要領

第1 事業の概要

1 事業の目的

輪島市（以下「市」という。）では、令和6年能登半島地震及び令和6年奥能登豪雨により住宅を失った被災者の居住の安定を確保するために、災害公営住宅の整備を進めている。

この事業は、民間事業者が、災害公営住宅として整備する住宅等を市が買い取ることにより、災害公営住宅の整備を迅速かつ円滑に推進することを目的としている。

なお、本要領で使用する用語の定義は、別に定める「輪島市買取型災害公営住宅整備事業実施要項（以下「実施要項」という。）」の規定による。

2 事業の名称

輪島市買取型災害公営住宅整備事業（門前地区）

3 事業の内容

本事業は、事業者が整備した住宅等を市が災害公営住宅として買い取るものである。

なお、実施要項、本要領及び提出書類説明書に記載がない事項は、事業者からの質問への回答によるものとする。

4 事業の流れ

- (1) 市は、住宅等の整備に係る提案を公募し、事業者を選定する。
- (2) 市は、選定事業者との間で、本事業を実施するための基本協定を締結する。
- (3) 選定事業者は、基本協定に基づき住宅等の設計を行い、設計が完了した後、市の確認（以下「設計確認」という。）を受ける。
- (4) 市は、選定事業者（売買事業者）との間で、工事の着手前に住宅等の売買契約を締結する。選定事業者は、売買契約に基づき住宅等を整備する。
- (5) 市は、売買代金を変更する必要があるときは、選定事業者（売買事業者）との間で変更契約を締結する。
- (6) 市は、工事が完了した後、買取検査を行い、当該住宅等の引渡しを受ける。

5 選定事業者の業務

本事業において、選定事業者が行う業務は、次のとおりとする。

(1) 調査

- ① 地質調査（「別表1－調査等業務の内容」による。）
- ② 近隣及び電気、電話、上下水道、雨水排水協議等に関する必要な調査等

(2) 設計・工事監理

- ① 住宅等の基本設計及び実施設計
- ② 住宅等の工事監理（工事監理書類作成・品質管理等）
- ③ 各種申請手続（「第6その他3関係法令等」に基づく必要な手続）

(3) 施工

- ① 住宅等の新築（建築設備・外構工事を含む。）
- ② 各種申請手続（「第6その他3関係法令等」に基づく必要な手続）
- ③ 室内の空气中化学物質濃度の測定（「別表1－調査等業務の内容」による。）
- ④ 安全確保等の近隣対策（公衆災害の防止に係る安全対策、近隣挨拶や作業後の清掃等、工事現場において一般的に実施する対策）
- ⑤ その他土地の状況に応じた住宅等の敷地の整備に必要な業務

(4) 宅地建物取引

- ① 住宅等の売買・引渡しに関する業務

(5) 提出書類

① 売買契約時

設計図書	設計図面（意匠図、構造図、外構図、電気設備図、機械設備図）
	設計内訳書（数量根拠がわかる資料を含む。）
	構造計算書（構造計算を行った場合に限る。）
その他成果品	各種測量成果品
	地質調査結果報告書
	設計標準適合チェックリスト
	補助金申請用の仕分け図面、内訳書
法定手続書類	宅地建物取引業に関する重要事項説明書
	建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく確認済証の写し
	住宅の品質の確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく設計住宅性能評価書の写し
その他	市が必要と認めるもの

② 買取検査時

完成図書	完成図面（意匠図、構造図、外構図、電気設備図、機械設備図）
	完成写真（隠ぺい部分、施工状況等を含む。）
法定手続き書類	建築基準法による確認申請書、確認済証、中間検査合格証、検査済証
	住宅の品質確保の促進等に関する法律による設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価に関する申請書、評価書
	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) による住宅瑕疵担保保険付保証証明書 木材、畳表に関する出荷証明書、ミルシート、コンクリート配合計画書
出荷証明書	浴槽、洗濯機パン、屋根板金、屋上防水保証等
保証書	建築物等の利用に関する説明書、機器取扱説明書、機器性能試験成績書、主要な材料・機器一覧表等
保全に関する資料	売買契約時の提出書類から変更が生じたもの
その他	市が必要と認めるもの

(6) その他

- ① 補助金申請等のための資料、会計検査用資料の作成等
- ② その他、本事業において必要となる業務

6 費用の負担

選定事業者は、住宅等を引き渡すまでの事業実施に要する全ての費用を負担する。

7 事業のスケジュール

本事業の実施期間は、基本協定締結日から選定事業者が市に住宅等を引き渡すまでの期間とし、事業スケジュールの目安は以下に示すとおりとする。

なお、基本協定締結後の住宅等の引渡スケジュールは各選定事業者の提案に基づき決定するが、本事業における市への最終的な引渡期限は、令和 10 年 3 月下旬とする。

(造成工事の進捗により、引き渡し時期が遅れる場合があります。)

事業者募集要領等の公表・配布	令和 7 年 11 月 25 日 (火) ~ 令和 7 年 12 月 8 日 (月) 午後 5 時
事業説明会の開催	令和 7 年 12 月 10 日 (水)
参加表明に関する質問書の受付	令和 7 年 11 月 25 日 (火) ~ 令和 7 年 12 月 9 日 (火) 午後 5 時
参加表明に関する質問への回答・公表	令和 7 年 12 月 15 日 (月)
参加表明書の提出 参加表明書に関する事前相談期間	令和 7 年 11 月 25 日 (火) ~ 令和 7 年 12 月 22 日 (月) 午後 5 時
事業者募集要領等に関する質問書の受付	令和 7 年 11 月 25 日 (火) ~ 令和 7 年 12 月 25 日 (木) 午後 5 時
事業者募集要領等に関する質問への回答・公表	令和 8 年 1 月 9 日 (金)
参加表明資格審査結果公表及び通知	令和 8 年 1 月 16 日 (金)
提案書の提出 提案書提出に関する事前相談期間	令和 8 年 1 月 16 日 (金) ~ 令和 8 年 2 月 3 日 (火) 午後 5 時
応募者からの提案説明及び質疑応答	令和 8 年 2 月 24 日 (火) (予定)
選定事業者の決定	令和 8 年 3 月上旬 (予定)

基本協定締結	令和 8 年 3 月中旬（予定）
設計確認 （建築確認、住宅性能評価、雨水排水協議等）	令和 8 年 9 月上旬
売買契約	令和 8 年 9 月下旬
建設工期（事業者の完成検査完了の日まで）	令和 10 年 2 月 28 日
売買（変更）契約	令和 10 年 3 月中旬
買取検査	令和 10 年 3 月下旬
住宅等の引渡し	令和 10 年 3 月下旬 （本事業における最終引渡期限） （造成工事の進捗により、引き渡し時期が遅れる場合があります。）

※上旬とは、月の 1 日～10 日、中旬とは、月の 11 日～20 日、下旬とは、21 日～月の最終日。事前相談とは、様式における記載内容、記入方法、添付書類に関することに限る。質問については、質問書にて受付期間内に提出すること。

第 2 募集の内容

1 対象地区

（1）対象地区

輪島市門前町日野尾 1 字（別図 1、2 を参照のこと）

敷地は北下がりで高低差のある農地及び一部宅地である。

浸水想定区域、土砂災害警戒区域に一部かかっており、災害に対する配慮が必要な地区である。

中央の道路により、北ブロック・南ブロックに分かれている。北ブロックの宅地部分は北側道路に接道している。南ブロックは中央の道路、および南、西側道路に接道している。

（2）周辺環境

周辺は戸建て住宅や農地が面しているほか、道路を挟んで西側は明敬寺、南側は總持寺が立地している。

2 地区の整備方針

本地区は、輪島市災害公営住宅整備方針の 1（3）災害公営住宅の役割に沿って整備するものとする。

3 敷地の基本条件

（1）基本事項

敷地面積：約 19,500 m²（北ブロック約 9,102 m²・南ブロック約 10,398 m²）

敷地CADデータが必要な場合は、まちづくり推進課の担当窓口から貸与する。

市が別途発注する開発許可及び宅地造成工事により、調整池の整備、周辺地盤に合わせた粗造成、敷地に至る上下水道管等の整備は実施する。（詳細は別途発注事業者と協議し調整する）

開発許可予定 令和8年10月上旬、造成工事完了予定 令和9年4月中旬

建設工事着手可能予定 令和9年3月上旬

(2) 道路

計画敷地の周辺道路は市道。（別図5参照）

(3) 地域地区

- ① 都市計画区域外 用途地域・防火/準防火地域・建ぺい率・容積率の指定無し
※建築基準法第6条に基づく確認済証及び検査済証を取得すること。また、設計や申請にあたり事前調査や協議を十分行うこと。
- ② 洪水浸水想定区域（別図3参照）
- ③ 土砂災害警戒区域（別図4参照）
- ④ その他：公共下水道区域内

4 設計条件

(1) 住宅の規模・構造

住戸の建設戸数は、70戸とする。

構造は木造の平屋の長屋建てとすること。

(2) 住戸タイプ

- ① Sタイプ（32戸） 戸当たり延べ面積＝50～55m²（1LDK）
うち車いす対応住戸 1戸60～65m²程度
- ② Mタイプ（35戸） 戸当たり延べ面積＝60～65m²（2LDK）
うち車いす対応住戸 1戸70～75m²程度
- ③ Lタイプ（3戸） 戸当たり延べ面積＝70～75m²（3LDK）

原則、タイプ別に同一平面プラン（反転を含む。）とすること。

(3) 外構・附帯施設等

- ① 団地内にごみ置場を適宜計画すること。箇所数、設置場所等は、選定事業者決定後に市の清掃事業の担当課（環境対策課）と協議を行うこと。
- ② 平置き駐車場（1台2.5m×5.0m以上）を全戸数分（100%）確保すること。
- ③ 屋根付き駐輪場（1台0.5m×2.0m以上）を各戸に1台以上確保すること。
（住棟内に組み込むことも可）
- ④ 周辺道路の給水本管・汚水管の状況を踏まえ、市が別途発注する宅地造成工事による上下水道管整備と調整し、宅地内の上下水道施設を計画すること。必要に応じて受

水槽を設置するとともに、敷地内の汚水排水施設を計画する。

必要に応じてプロパンガス庫を設けること。計画敷地内の配電設備については、引込み柱以降地中化とし、借室は設けないこと。

- ⑤ 土砂災害の懸念のある部分は、土砂災害に備えた必要な対策を講じること。
- ⑥ 計画敷地への動線は、市道から適切に進入できるよう計画、提案すること。
- ⑦ 計画敷地内には、各戸へのアクセス、積雪の除雪のしやすさ、歩行者の安全性、変化のある街並み形成等を考慮し団地内通路（車路及び歩行者通路）を計画すること。また、敷地内の歩行者動線は、北側道路から北ブロックと南ブロックを抜け、門前支所方面に抜けていくルートを考慮し計画すること。

道路接道部は、必要に応じて拡幅しても良い。

- ⑧ 道路により区分される2つのブロックのつながりを考慮した外構計画とする。
- ⑨ 敷地内に合計600㎡程度（3%）の緑地（(6)広場含む）を設けること。
- ⑩ 周辺建物との関係や總持寺祖院側からの見え方に配慮すること。

（4）調整池

2,980㎡程度の調整池を北ブロックに設ける。（別途発注工事）

メンテナンス性に配慮した計画とすること。

隣接民地の建物・地盤との関係、周辺の景観等に配慮した計画とすること。

（5）集会所

集会所は共用集会所（120㎡）程度とする。

また、緊急避難場所として活用予定のため、厨房、便所、空調設備、備品倉庫など必要な機能を有すること。

（6）広場空間等

- ① 計画敷地内に地域のコミュニティ形成の中心の場とし集会所に隣接して300㎡以上の広場を設け、集会場からの動線や利用に配慮した計画を提案すること。
- ② 上記の広場空間に加え、入居者同士の身近なコミュニティ形成を図れる広場や交流を図れるスペース（ベンチ等）を適宜提案すること。

（7）熱源

輪島市災害公営住宅設計標準（令和7年9月）を踏まえ計画すること。

5 留意事項

- （1）計画する災害公営住宅は、「輪島市災害公営住宅整備方針」及び「輪島市災害公営住宅設計標準（令和7年9月）」に基づき設計すること。
- （2）ユニバーサルデザインを前提とした設計とすること。
- （3）木材、その他全ての使用材料については、石川県産資材の採用に努めること。
- （4）可能な範囲で内装の木質化を積極的に行うこと。
- （5）使用材料は、県内で一般流通しているものを基本とすること。

- (6) メンテナンスのしやすさや耐久性、環境負荷低減（省エネ、省資源等）に配慮した計画とすること。
- (7) 計画する住宅等は、輪島市景観条例（平成 21 年輪島市条例第 50 号）等に配慮し、周囲の基調となる景観と調和を図り、景観のまとまりを保つこと。
- (8) 集会所の位置については、入居者や地域住民のコミュニケーションに配慮した位置とすること。
- (9) 計画する災害公営住宅は、「輪島市復興まちづくり計画」に配慮した計画とすること。

6 要求性能水準等

市が住宅等に求める要求性能水準等は、次に掲げるところによる。

(1) 基本事項

- ① 各住戸の居室は、十分な日照が確保されること。
（冬至日で4時間以上の日照を確保することを原則とする。）
- ② 屋根及び外壁は、雨水の浸入を防止し、構造方法に応じた防水措置を施すこと。
（10年以上の保証又は当該保証と同等以上の性能を有すること。）

(2) 住宅性能等級

- ① 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく性能表示を行うものとし、輪島市災害公営住宅設計標準（令和7年9月）3. 2災害公営住宅等の性能別表1に示す性能を確保すること。
- ② 指定住宅性能評価機関が交付する設計及び建設に関する住宅性能評価書を取得すること。
- ③ その他の性能については、輪島市災害公営住宅設計標準（令和7年9月）によること。

(3) 外構

管理のしやすさを考慮した外構計画とすること。

(4) その他

建築基準法に基づく建築確認申請のほか、関係法令に基づく届出等を行うこと。
特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令（平成19年政令第395号）に基づく保険加入又は供託の手続等を行うこと。
保険の加入者は、第4応募者の要件、2参加資格要件、（4）売買事業者とする。

7 住宅等の建設費

(1) 事業者の提案額等

提案する売買価格（以下「提案売買価格」という。）については、地質調査費、設計費、工事監理費等必要な経費のほか、工事費として建築工事、屋外附帯施設工事、外構工事、設備工事、各種負担金、売買事業者の費用等、建設に必要な経費全てを含むものとする。

提案売買価格の上限は、2,500,000千円（税込）とする。

※別途市が発注する開発許可に伴う宅地造成工事等は除いた額

※住宅の杭工事費、地盤改良工事費は除いた額

(2) 住宅等の売買価格

売買価格は、選定事業者の提案売買価格を参考とし、市と選定事業者とで協議の上、売買契約の締結時までには確定するものとする。

また、売買契約に当たっては、選定事業者が作成した設計図書及びその他成果品に基づき、市が精査し、売買価格が適正であると認めた上で、締結するものとする。

なお、実施設計図書及び内訳明細書の内容について、市は選定事業者と協議の上、調整することができるものとする。

第3 提案内容

1 提案の範囲

本事業においては、住宅等の供給体制や住まい、まちづくりへの提案、建設工期や売買価格、その他本事業に関する独自提案を求め、総合的に審査するものとする。

なお、提案にあたっては提案内容に沿った提案売買価格とし、事業費の削減に努めること。

2 提案の項目

(1) 住宅等の供給体制に関すること。

本事業における住宅等の供給体制、住宅供給体制の確実性を提案すること。

(提案の視点)

- ① 県内の住宅生産者が連携した住宅等の供給体制（設計事務所、施工者、木材供給事業者、宅地建物取引業者、開発行為の設計・施工体制、建材業者等の連携・協力）
- ② 住宅等供給体制の確実性（住宅等供給体制の確実性（設計・施工等の具体的な体制、資材確保等の具体的な手段・体制等）

(2) 住まい、まちづくりに関すること。

集会所を含め団地全体の配置計画や住戸計画にあたり、入居者の利便性や安全・安心を考慮した動線計画・機能配置、入居者間や周辺住民とのコミュニティについて配慮したことや、高齢者や多様な世帯への入居に関し配慮したことを提案すること。また、勾配屋根・黒瓦・下見板張り・白壁など輪島らしい住まい・街並みの特徴を踏まえた景観形成、面的な住宅地として単調となりすぎない変化のある街並み、周辺の集落・自然環境との調和に配慮したことを提案すること。

なお、住棟の配置計画図及び本要領で示す要求性能水準等を満たす住宅の平面図、立面図等を提案することとし、S～Lタイプ住戸を各1戸以上計画すること。

※開発許可・設計等は別途市で発注予定であるが、本提案においては、調整池や宅地内道路の基盤計画を含め区域全体の計画を提案すること。市が別途発注する開発許可に係る設計は、選定事業者の提案内容を踏まえ実施する予定である。

(提案の視点)

- ① 団地全体の配置計画のコンセプト(利便性・安全性を考慮した動線計画や機能配置、団体全体としての住環境や街並み形成の考え方など)
- ② 住戸計画のコンセプト(住戸の住まい方など高齢者を含む多様な世代の入居に関する配慮など)
- ③ 入居者間や周辺住民とのコミュニティに関する配慮
- ④ 石川県産資材(木材など)の積極的な活用
- ⑤ 環境負荷やライフサイクルコストの低減、維持保全の容易さに関する配慮
- ⑥ 景観や周辺環境との調和(壁面・屋根素材や色彩、形状など)に関する配慮

(3) 住宅等の建設工期に関すること。

住宅等の建設工期を提出書類説明書の様式3-4「建設工期・売買価格提案書」により提案すること。

(建設工期についての留意点)

- ① 建設工期とは、事業着手日から基本協定書(案)第23条第1項の完成検査が完了する日までとする。
- ② 事業着手日は、令和8年3月上旬(選定事業者決定予定日)に設定して、建設工期を提案すること。
- ③ 売買契約の際に工期の根拠となるため、実現可能な建設工期を記入する。
- ④ 売買契約の締結は、市議会の議決が必要となるため、設計確認から売買契約までは、30日の期間を見込み、建設工期を提案すること。(様式3-6「事業工程表」にこの期間を明示すること。)
- ⑤ 別途市が発注する開発許可に伴う37条申請が下りる時期を踏まえ本提案における現地建設工事着手は、令和9年3月上旬からに設定すること。
- ⑥ 様式3-6「事業工程表」と整合させるものとし、調査(地質調査等)、設計(基本設計及び実施設計)、輪島市景観条例、建築確認、住宅性能評価(住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条の規定に基づく設計及び建設住宅性能評価)、その他本事業に係る全ての審査等に要する期間を含む。また、設計初期段階では別途市が発注する開発許可事業者の設計と協議調整しながら進めること。
地縄張り作業や丁張り作業、仮設物(仮設トイレ・仮設事務所・仮囲い等)設置作業期間及び年末年始等の休工日を含む。
- ⑦ 労働基準法(昭和22年法律第49号)及び働き方改革の推進等を遵守した建設工期を提案すること。

(4) 売買価格に関すること。

設計・工事監理費を含む住宅本体の売買価格並びに附帯施設及び共同施設の売買価格を提出書類説明書の様式3-4「建設工期・売買価格提案書」により提案すること。

第4 応募者の要件

1 共通事項

(1) 応募者の構成等

- ① 応募者は、②に掲げる事業者で構成される連合体とし、連合体には、④に規定する代表事業者を定めること。ただし、応募者が1の事業者で構成される場合は、この限りでない。
- ② 応募者は、次に掲げる事業者で構成すること。
 - 1) 住宅等を設計する事業者（以下「設計事業者」という。）
 - 2) 住宅等を工事監理する事業者（以下「工事監理事業者」という。）
 - 3) 住宅等を建設する事業者（以下「建設事業者」という。）
 - 4) 住宅等を売却する事業者（以下「売買事業者」という。）
- ③ 連合体を構成する事業者（以下「構成事業者」という。）のうち、代表事業者と密接な資本関係があり、事実上一体の事業者とみなすことができる場合で、2参加資格要件の（1）から（4）の複数の要件を満たす者は、当該業務を兼ねることができる。
- ④ 代表事業者は、次に掲げる者とする。
 - 1) 代表事業者は、建設事業者であること。
 - 2) 代表事業者は、本事業への応募手続を代表して行う。
 - 3) 選定事業者となった場合は、代表事業者は事業期間中、連合体の代表として事業全体の統括管理のほか、市、県及び関係機関との報告、協議及び調整等を行う。
- ⑤ 構成事業者は、他の提案を行う応募者の構成事業者になることはできない。

(2) 応募者の共通の資格要件

次に掲げる項目に該当する者は、応募者の構成員になれないものとする。

- ① 成年被後見人
- ② 民法の一部を改正する法律（平成11年法律第149号）附則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法（明治29年法律第89号）第11条に規定する準禁治産者
- ③ 被保佐人であって契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ④ 民法第17条第1項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ⑤ 営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ⑥ 破産者で復権を得ない者
- ⑦ 地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者（同項各号のいずれかに該当する事実があった後2年を経過した者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者
- ⑧ 建設業法第28条第3項又は5項の規定による営業停止命令を受けている者
- ⑨ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第65条第2項又は第4項の規定による業務の停止命令を受けている者

- ⑩ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者
- ⑪ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立て（以下「更生手続開始の申立て」という。）をしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定があった場合を除く。
- ⑫ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- ⑬ 会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項（会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律第 107 条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。）の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者
- ⑭ 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をなされていない者であること。
- ⑮ 過去 1 年間の国税、地方税その他公租公課について滞納している者
- ⑯ 輪島市建設工事請負事業者等の指名停止に関する要綱（平成 18 年輪島市告示第 113 号。以下「指名停止要綱」という。）の規定による競争入札参加資格の指名停止措置を受けている者
- ⑰ 輪島市工事等請負・委託契約に係る一般競争入札及び指名競争入札の有資格者以外の者であって、指名停止要綱の別表に掲げる行為（応募書類の受付日から当該別表に掲げる行為毎に、対応する期間を遡った日以後のものに限る。）を行った者
- ⑱ 輪島市暴力団排除条例（平成 24 年輪島市条例第 1 号）の規定による排除措置を受けている者

2 参加資格要件

応募者は、事業を適切に実施できる能力を備える者であり、応募書類等の受付日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていなければならない。

(1) 建設事業者

次の要件を満たしていること。複数の事業者で業務を分担する場合も、次の全ての要件を満たす者であること。

- ① 石川県内に本店、支店又は営業所を置いていること。
- ② 建設業法（平成 24 年法律第 100 号）に基づく特定建設業許可（建築工事業）を受けていること。
- ③ 令和 7 年度の輪島市の格付等級において、建築一式工事 A 等級を有していること。
- ④ 元請けとして、木造 10 戸以上の住宅団地を建設
（平成 27 年度 1 月 1 日から令和 6 年 12 月 31 日までの 10 年間で完了したもの）

(2) 設計事業者

次の要件を満たしていること。複数の事業者で業務を分担する場合も、次の全ての要件を満たす者で構成すること。

- ① 石川県内に本店、支店又は営業所を置いていること。
- ② 建築士法の規定による建築士事務所登録を受けていること。
- ③ 建築士事務所として、木造10戸以上の住宅団地の設計
(平成27年1月1日から令和6年12月31日までの10年間で完了したもの)
- ④ 設計及び工事監理業務は、それぞれ異なる構成事業者が担当することができる。

(3) 工事監理事業者

次の要件を満たしていること。複数の事業者で業務を分担する場合も、次の全ての要件を満たす者で構成すること。

- ① 石川県内に本店、支店又は営業所を置いていること。
- ② 建築士法の規定による建築士事務所登録を受けていること。
- ③ 建築士事務所として、木造10戸以上の住宅団地の工事監理
(平成27年1月1日から令和6年12月31日までの10年間で完了したもの)
- ④ 設計及び工事監理業務は、それぞれ異なる構成事業者が担当することができる。

(4) 売買事業者

次の要件を満たしていること。複数の事業者で業務を分担する場合も、次の全ての要件を満たす者であること。

- ① 石川県内に本店、支店又は営業所を置いていること。
- ② 宅地建物取引業法第3条に基づく免許を有すること。

第5 応募の手続き

1 公募の方法

(1) 募集要領等の公表

- ① 公表日 : 令和7年11月25日(火)
- ② 公表方法 : ホームページで公表するとともに、市まちづくり推進課より配付する。
- ③ 配布期間 : 令和7年11月25日(火)から令和7年12月8日(月)まで
(開庁日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで)

(2) 説明会の開催

- ① 開催日時 : 令和7年12月10日(水) 午後2時から(午後1時30分から受付)
- ② 開催場所 : 輪島市役所 新館2階 中会議室
- ③ 申込方法 : 「事業者募集要領等に関する説明会参加申込書」を電子メールで提出すること。
- ④ 申込期限 : 令和7年12月1日(月)午後5時まで
- ⑤ 申込先 : 本要領第6に記載する市の担当窓口とする。

2 質問の受付

(1) 参加資格表明に関する質問

- ① 提出期間：令和7年11月25日(火)から令和7年12月9日(火)午後5時まで
- ② 提出方法：質問の内容を簡潔にまとめ、「参加表明に関する質問書」に記入し、電子メールにて提出すること。（電話、ファックス等による質問は受け付けない。）
- ③ 提出先：本要領第6に記載する市の担当窓口とする。
- ④ 回答：令和7年12月15日(月)までに市のホームページに掲載する。

(2) 事業者募集要領等に関する質問

- ① 提出期間：令和7年11月25日(火)から令和7年12月25日(木)午後5時まで
- ② 提出方法：質問の内容を簡潔にまとめ、「事業者募集要領等に関する質問書」に記入し、電子メールにて提出すること。（電話、ファックス等による質問は受け付けない。）
- ③ 提出先：本要領第6に記載する市の担当窓口とする。
- ④ 回答：令和8年1月9日(金)までに市のホームページに掲載する。

(3) 参加表明書又は提案書の提出に関する相談

相談とは、様式における記載内容、記入方法、添付書類に関する事に限る。

- ① 相談期間：参加表明書令和7年11月25日(火)から令和7年12月22日(月)まで
提案書 令和8年1月16日(金)から令和8年2月3日(火)まで
- ② 相談時間：電話、面談による相談は、開庁日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までに行うこと。
- ③ 相談方法：電子メール、ファックス、電話、面談によること。
- ④ 相談先：本要領第6に記載する市の担当窓口とする。
- ⑤ 回答：相談者に対して個別に回答し、公表する必要がある場合を除きホームページへの掲載は行わない。

3 応募の方法

(1) 参加表明書の提出

- ① 提出方法：様式2-1から様式2-9までの正本1部を、簡易書留郵便又は持参により提出すること。
- ② 提出期間：令和7年11月25日(火)から令和7年12月22日(月)まで
簡易書留郵便の場合は、令和7年12月22日(月)必着
持参の場合は、開庁日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで提出すること。
- ③ 提出先：本要領第6に記載する市の担当窓口とする。
- ④ その他：受理された参加表明書の修正（書類の追加・除却等を含む。）は一切認めない。

- ⑤ 審査結果:参加資格審査の結果は、令和8年1月16日(金)に応募者に文書で通知し、併せて参加表明の有無をホームページで公表する。(電話等による問合せは不可とする。)

(2) 提案書の提出

- ① 提出方法:様式3-1から様式3-6までの正本1部、副本8部、電子データ(MicrosoftWord形式AdobePDF形式)を、簡易書留郵便又は持参により提出すること。電子データはCD又はDVDのディスク媒体で提出すること。なお、提出された提案書については、返却しないものとする。
- ② 提出期間:令和8年1月16日(金)から令和8年2月3日(火)まで
簡易書留郵便の場合は、令和8年2月3日(火)必着
持参の場合は、開庁日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで提出すること。
- ③ 提出先:本要領第6に記載する市の担当窓口とする。
- ④ その他:受理された提案書の修正(書類の追加・除却等を含む。)は一切認めない。

(3) 応募にあたっての留意事項

- ① 応募者は、実施要項、本要領、提出書類説明書(様式集)、事業者審査基準、基本協定書(案)及び売買契約書(案)の記載内容を承諾した上で応募すること。
- ② 応募書類の作成及び提出などに応募に要する費用は、全て応募者の負担とする。
- ③ 応募者は、公正に手続を行わなければならない。
- ④ 本事業を公正に実施することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、本事業の実施を延期又は中止することがある。

(4) 提案書の取扱い

- ① 提案書の著作権は応募者に帰属する。ただし、応募者は、市に対し、提案書の内容を自由に公表することを許諾しなければならない。
- ② 応募者は、提案書の作成にあたり、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている履行方法を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。
- ③ 市が提供する資料は、提案書の作成以外の目的に使用することはできない。

4 選定事業者の決定

(1) 審査体制

市は、中立かつ公正に事業者を選定することを目的として、選定委員会を設置し、別に定める事業者審査基準により、応募内容の審査を非公開により行う。

(2) 選定方法

本審査は、参加資格審査、第1段階審査、第2段階審査に分けて実施し、その評価に応じ、選定事業者及び次点事業者を選定する。

① 第1段階審査

市が、参加資格要件、基本的事項、建設工期、売買価格、資金調達の適格審査を行い、いずれか1つでも要件を満たしていない場合は、失格とする。

② 第2段階審査

事業者選定委員会において、住宅等の供給体制、住まい、まちづくりへの提案、建設工期、売買価格を総合的に審査する。

事業者選定委員会は、応募者より提案内容の説明を受け、質疑を行う。

1) 日時、会場：令和8年2月24日（火）予定（令和8年2月17日（火）までに、代表事業者へ開催日時、会場を別途通知します。）

2) 説明、質疑応答：準備時間5分、提案説明20分、質疑応答20分。

3) 出席者：応募者から5名以内、代表事業者から必ず1名以上参加すること。

4) 提案説明：応募者が特にアピールしたい点等について説明すること。

プレゼンテーション用ソフトや模型の使用も可とするが、提案書に基づくものとし、新たな提案等を行わないこと。新たな提案を行った場合、失格とする場合もある。

スクリーン及びプロジェクターは事務局にて準備するが、それ以外は応募者にて準備すること。

(3) 第1段階審査及び第2段階審査の結果の公表

第1段階審査及び第2段階審査の結果は、令和8年3月上旬までに応募者に文書で通知し、併せてホームページで公表する。（電話等による問合せは不可とする。）

(4) 選定事業者の決定

市は、実施要項第10条の規定に基づき、選定事業者と協議し、基本協定を締結する。

(5) その他

① 市は、応募者が故意に選定委員に接触するなど、不正行為を行ったと認められる場合は、その応募者による応募は無効とする。

② 応募者がいない場合、審査において全ての応募者が失格となった場合、又は第2段階審査において評価点が60点以上となる応募者がいない場合は、選定事業者を決定しないこととし、その旨を応募者に文書で通知する。

第6 その他

1 基本協定、売買契約に関する事項

(1) 市は、提案内容に基づき選定事業者と協議を実施し、事業の実施内容を明確にした上で、基本協定及び売買契約を締結するものとする。

(2) 基本協定書（案）、売買契約書（案）の内容は、市と選定事業者とが協議を行って、修正を行うことができる。

- (3) 基本協定及び売買契約の締結について、選定事業者が実施する内容検討、書類作成等に要する弁護士費用、印紙代等の一切の費用は、選定事業者の負担とする。

2 リスク分担に関する事項

(1) 基本的な考え方

本事業においては、市と選定事業者が様々なリスクを適正に分担し、低廉で良質な住宅等が提供されることを優先するものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

一般的なリスクの内容及び市及び選定事業者による分担の考え方は、「別表3－主要リスク分担表」のとおりとする。

3 関係法令等

本業務の実施にあたって適用すべき基準及び遵守すべき法令等は次のとおりとする。

(1) 遵守すべき法令等

- ・ 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）
- ・ 建設業法（昭和24年法律第100号）
- ・ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）
- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・ 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）
- ・ 農地法（昭和27年法律第229号）
- ・ 森林法（昭和26年法律第249号）
- ・ 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）
- ・ 水道法（昭和32年法律第177号）
- ・ 下水道法（昭和33年法律第79号）
- ・ 浄化槽法（昭和58年法律第43号）
- ・ ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- ・ 電気事業法（昭和39年法律第170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年法律第104号）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- ・ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ・ 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- ・ 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- ・ 電波法（昭和25年法律第131号）

- ・廃棄物の処理および清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- ・文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- ・労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- ・高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成6年法律第44号）
- ・高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）
- ・個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- ・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）
- ・景観法（平成16年法律第110号）
- ・屋外広告物法（昭和24年法律第189号）
- ・手すり先行工法等に関するガイドライン（厚生労働省平成21年4月策定）
- ・土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
- ・道路法（昭和27年法律第180号）
- ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）
- ・砂防法（明治30年3月30日法律第29号）
- ・その他関係諸法令及び関連諸規程

（2）適用基準等

- ・石川県復興公営住宅整備指針（令和7年3月）
- ・輪島市災害公営住宅設計標準（令和7年9月）
- ・輪島市市営住宅等整備基準（令和7年9月）

4 その他必要な事項

本事業に関する情報は、市のホームページ等により適宜提供する。

5 市の担当窓口

本事業に関する市の担当窓口は次のとおりとする。

輪島市役所 建設部 まちづくり推進課

〒928-8525 輪島市二ツ屋町2字29番地

TEL：0768-23-1156 FAX：0768-23-1198

電子メールアドレス：machi@city.wajima.lg.jp

ホームページ：輪島市トップページより検索 「災害公営住宅」

調査等業務の内容

	調査名	実施内容等	備考
1	地質調査	事業者の提案により、必要であれば実施することを可とする。	
2	室内空気中の化学物質の濃度測定	<p>住宅の室内空気質は、厚生労働省が公表している濃度指針値以下とすることとし、測定は、工事完了後に、工事施工者等が実施する。</p> <p>①測定物質</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ホルムアルデヒド 2) トルエン 3) キシレン 4) エチルベンゼン 5) スチレン <p>②測定箇所数</p> <p>建設戸数の1割以上かつ各棟、各タイプの住戸で、各住戸2室以上の居室で測定する。</p> <p>③その他</p> <p>採取の条件・方法等は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準による。</p>	

応募書類リスト

1 説明会及び質問

名 称	様 式
事業者募集要領等に関する説明会参加申込書	1-1
事業者募集要領等・参加表明に関する質問書	1-2

2 応募資格の適格審査

名 称	様 式
参加表明書(単独事業者用、連合体用)	2-1
委任状 (商業登記簿謄本(又は現在事項全部証明書)の写し、印鑑登録証明書の写し)	2-2
参加事業者構成表 (納税証明書(所得税・法人税・消費税・県民税・事業税)の写し)	2-3 ①、②
参加事業者連絡先一覧表	2-4
参加資格確認調書(単独事業者)	2-5 ①,②,③
参加資格確認調書(設計事業者)	2-6
参加資格確認調書(工事監理事業者)	2-7
参加資格確認調書(建設事業者)	2-8
参加資格確認調書(売買事業者)	2-9

3 提案書

名 称	様 式
提案書提出書(単独事業者用、連合体用)	3-1
応募者の適格審査チェックリスト	3-2
住宅等の供給体制及び住まい、まちづくりに対する提案書	3-3 ①～④
建設工期・売買価格提案書	3-4 ①、②
資金調達計画書	3-5
事業工程表	3-6

主要リスク分担表

○：主負担（リスクが顕在化した場合に原則として負担を行う）

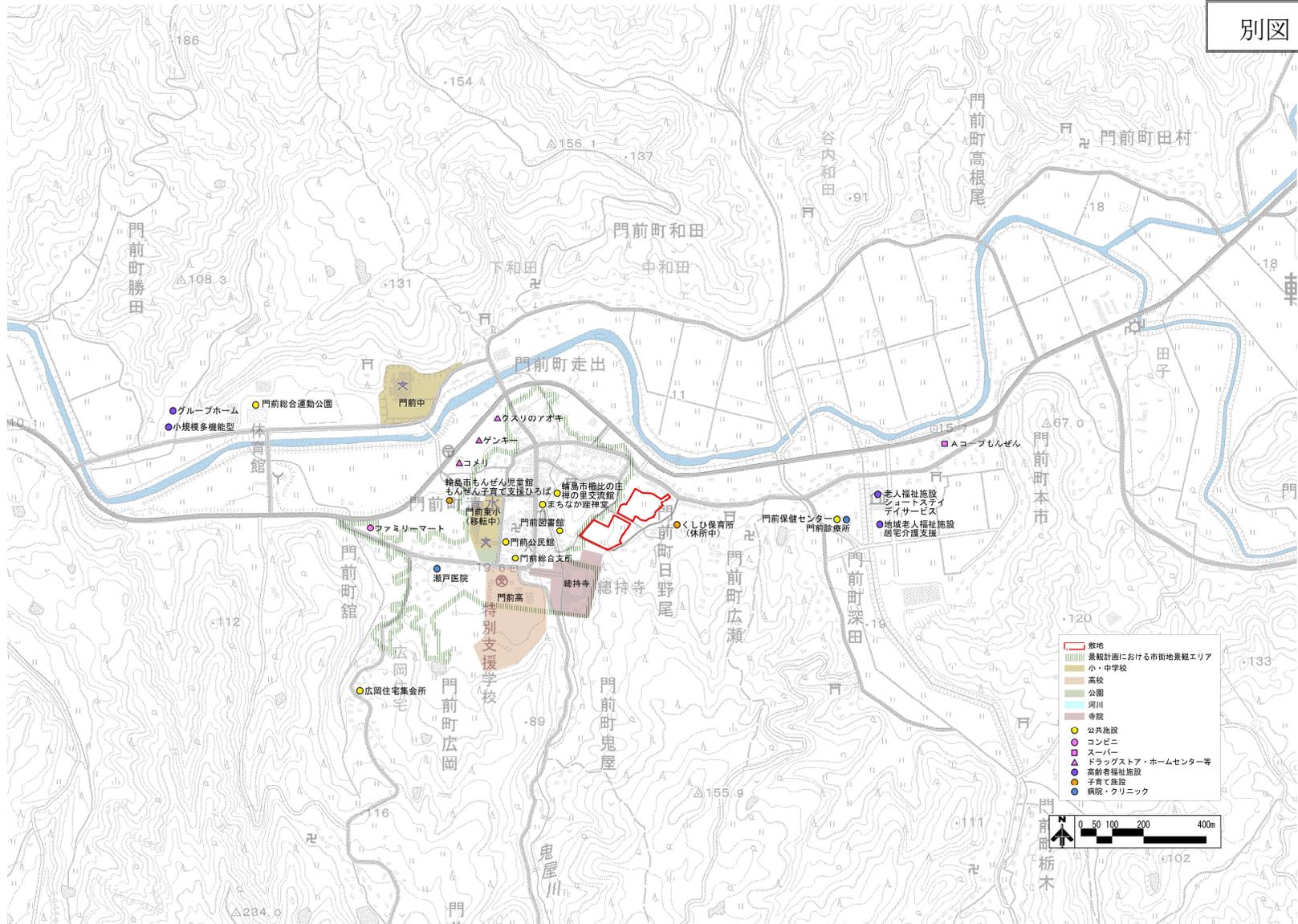
△：従負担（リスクが顕在化した場合の負担が主負担に比べて少ない又は限定的に負担）

	リスクの種類		リスクの内容	負担者		
				市	事業者	
1 共 通	提供情報リスク		募集要領等記載内容の誤り及び変更等	○		
	契約リスク		上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○		
			事業者の事由による契約締結の遅延・中止		○	
	応募リスク		応募費用に関するもの		○	
	制 度 関 連 リ スク	政治・行政	本事業に直接的影響を及ぼす市に関わる政策の変更・ 中断・中止	○		
			法制度	事業に関わる法令の変更、新たな規制法の成立	○	
		許認可	上記以外の法令の変更		○	
			事業に必要な許認可の取得遅延又は取得困難		○	
		税制度	市の事由による事業者の許認可取得の遅延	○		
			消費税の範囲変更及び税率変更等	○		
			法人の利益や運営に係る税制の新設・変更等		○	
			建物所有に関する税制の新設・変更等 (住宅等の市への所有権移転前)		○	
			事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更	○		
				上記以外の法人税の新設・変更等		○
	社 会 リ スク	住民対応	入札説明書等に記載されている範囲のもの	○		
			提案内容に係るもの		○	
		第三者賠償	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○	
			環境問題	工事等による騒音・振動・地盤沈下・地下水断絶、大気・ 水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○
	債 務 不 履 行 リ スク		市の債務不履行による中断・中止	○		
			事業者の債務不履行による中断・中止		○	
不 可 抗 力 リ スク		天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の 予見可能な範囲を超えるもの	○	△		
経 済 リ スク	資金調達	事業の実施に必要な資金調達・確保		○		
	金利	金利変動		○		
発 注 者 責 任 リ スク		要求水準の不備、変更による契約内容の変更	○			
		事業者の指示・判断の不備、契約内容の変更		○		
測 量 ・ 調 査 リ スク		市が実施した測量・調査に関するもの	○			
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		○		
		地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新 たに必要な測量・調査に関するもの	○	△		

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
2 公 営 住 宅 整 備	設計変更リスク	市の提示条件の不備、要求水準の変更によるもの	○	
		事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
		市による開発の影響によるもの	○	
	用地の確保リスク	事業用地の確保等に関するもの	○	
		事業用進入路や資材置き場等確保に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク	文化財に関するもの	○	
		土壌汚染に関するもの	○	
		上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	○	
	工期変更 (工事遅延)リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき工期変更、引渡しの遅延	○	
		事業者の責めに帰すべき工期変更、引渡しの遅延		○
	建設コスト (工事費増大)リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき工事費の増大	○	
		上記以外の事業者の責に帰すべき工事費の増大		○
	建設物価変動リスク	建設物価の価格変動に関するもの		○
	工事監理リスク	工事監理の不備によるもの		○
	住民対応リスク	建設に伴う周辺環境等の変化に係る苦情処理等		○
	警備リスク	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○
	第三者使用に伴う リスク	請負人の使用に関するもの		○
要求水準未達成リスク	施設完成後、市による検査で発見された要求水準の不 適格・施工不良に関するもの		○	
支払遅延・不能リスク	住宅等整備費の支払の遅延・不能に関するもの	○		
施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○	
瑕疵担保リスク	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵又は施設の隠れた 瑕疵の担保責任		○	
工事の中止リスク	市の指示による工事の中止	○		
	事業者の責めに帰すべき事由による工事の中止		○	
安全管理リスク	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加 及び遅延が生じたもの		○	
3 そ の 他	事業終了リスク	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会 社の清算手続きに伴う評価損益等		○

案内図 (広域)

別図 1



敷地図

別図 2



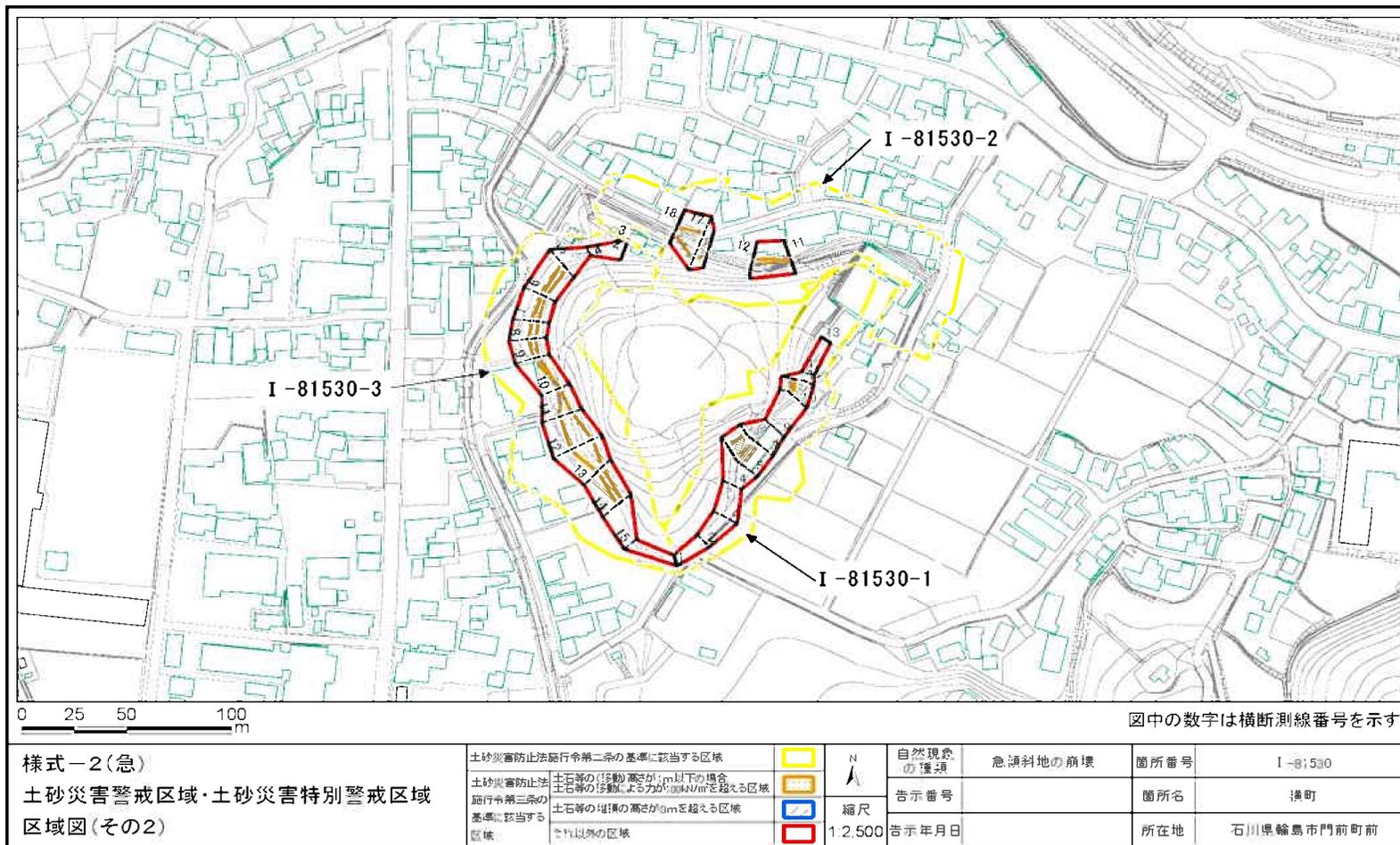
洪水浸水想定区域図（想定最大規模）

別図 3



土砂災害警戒区域図

土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書(その2)



道路種別図

別図5



整備範囲

別図6

開発許可事業

買取事業（今回公募）

