

## 三春町賃貸住宅建設用地貸付事業（民間活力利用）募集要項

はじめに

近年、三春町では、少子化による自然減や社会減（転入転出の差）が著しく人口の減少が進んでいます。特に、子育て世帯、若者層においては、生活様式の多様化や核家族化が進むなか、民間が経営する賃貸住宅が少ない当町から近隣の市等へ流出することも少なくありません。また、東日本大震災による原子力発電所事故の影響などにより、転入希望者が町内に住居を確保しにくい状態が続いています。

当町は、平成20年度から少子化対策事業を重点施策として位置づけ、様々な事業を進めているところでありますが、効果的に歯止めをかけることができない状況にあります。

人口の減少は、労働力及び担い手人口の減少、消費者の減少に伴う市場の縮小、並びに町民生活の活力の低下を招くばかりでなく、地域経済や町財政にも大きな影響を及ぼす深刻な問題です。

このため、定住化を促進することを目的とした計画を策定し、現に生活している町民はもちろんのこと、町外の人々をも惹きつけることができ、魅力ある豊かな暮らしを創出できるような施策、人口減少に歯止めをかける施策を展開することにより、人口の流出及び減少を抑制したいと考えております。

この要項は、定住できる環境を整備するため、町有地を賃貸住宅（アパート）建設用地として無償で貸し出すにあたり、提案型の公募を行うためのものです。

### 1 事業の名称

賃貸住宅建設用地貸付事業（以下「本事業」という。）

### 2 事業の概要

三春町定住促進計画に基づき、町内で賃貸住宅を経営しようとする個人及び法人（事業者）に、町有地を無償で貸し付け、民間賃貸住宅の建築を促進し、もって定住環境の整備を図ります。

なお、法人（事業者）にあっては、三春町への居住（三春町への住民票の移動）を条件として、法人の従業員のための住宅（社宅等）を建築することも可能です。

### 3 貸し付ける町有地の概要

#### ●旧町営栄町住宅跡地

所在地 福島県田村郡三春町大字平沢字栄町2番100、1番1

（敷地内に水路が横断しているため、水路分約130㎡は、分筆後に、賃貸いたします。また、隣接する町有地（平沢字栄町1番1、874㎡、山林）付きで賃貸いたしますが、この土地の雑木は町が伐採後に賃貸するものとします。）

地目 宅地（現況）、栄町1番1は山林。

地積 約3,013.32㎡（うち宅地分は2,139.32㎡）

区域区分 未設定

用途地域 第1種中高層住居専用地域

建ぺい率 60%

容積率 150%

電気 東北電力（引き込み要、借主負担）

ガス 個別プロパンガス

固定資産税 固定資産税相当額を10年間奨励金として交付する

上水道 三春町上水道（引き込み要、借主負担）

雑排水	浄化槽（設置が必要、借主負担）
貸付金額	無償
貸付期間	10年から30年の間で提案者の設定に依る
担保設定	不可
交通	（1）徒歩で移動の場合 ・JR三春駅まで約7～8分 （2）車で移動の場合 ・JR郡山駅西口まで約20分 ・JR三春駅まで約2分 ・磐越自動車道郡山東ICまで約8分 ・三春町役場（中心市街地）まで約5分
その他	貸付する敷地に現存する「遊具」は、貸付敷地外に移設する。

#### 4 提供する町有地の貸付条件

- （1） 建築確認等の諸手続後に提案内容と異なることのないよう、県の県中建設事務所（特定行政庁）等関係機関と事前相談を行うこと。
- （2） 契約期間が満了したとき、又は返還命令があったときは、当該土地を原状に回復するか時価相当額で購入すること。
- （3） 契約の日から貸付期間中は、提案内容に即した土地利用を行うこと。
- （4） 契約後1年以内に住宅を建築すること。
- （5） 当該町有地の所有権、使用貸借権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定または移転を行わないこと。
- （6） 当該町有地を最善の方法をもって良好に維持管理し、又、造成及び維持管理に必要な経費は、すべて無償借受決定者が負担すること。

#### 5 申込資格

- （1） 民間事業者（法人）または個人であり、提案した事業の実施に必要な知識、資力、信用及び能力を有すること。  
なお、今回申込をする民間事業者（法人）及び個人について、町内への居住等を申込資格としないため、町外に居住等する方も申込みできる。
- （2） 管理を委託する場合、その管理会社または管理者は、郡山市又は田村郡管内に管理拠点を置く、若しくは同管内の修繕業者と修繕契約を結ぶ等、住宅管理上迅速な対応をとることが可能であること。
- （3） 提案内容を適切に実施できること。
- （4） 次のいずれにも該当しないこと。
  - ア 法律行為を行う能力を有しない者
  - イ 破産者で復権を得ない者
  - ウ 国税及び地方税を滞納している者
  - エ 会社更生法に基づく更生手続きの申し立て、または民事再生法に基づく再生手続き開始の申し立てのなされている者
  - オ 三春町建設工事等暴力団排除措置要綱による指名停止措置の対象となる法人等

#### 6 提案にあたっての条件

本事業の目的、趣旨を踏まえ、若者及び子育て世帯の定住に資する良好な事業計画であること。なお、特に次の視点に重点を置くこと。

- ・ 周辺と調和するデザイン性
- ・ 子育て世帯が定住するのにふさわしい間取り及び占有面積
- ・ 快適で良好な室内環境
- ・ 無償貸付等を反映した想定家賃
- ・ 世帯毎の駐車場

## 7 提出書類

### (1) 提案書（様式任意/10部提出）

#### ア 基本概要

- ・ 施設の特徴及び内容（平面図、立面図、配置図、間取り図等）
- ・ 建物の権利形態、運営（管理）形態
- ・ 事業継続の担保等について

#### イ 施設概要

- ・ 建物の規模及び機能
- ・ 家賃（敷金、礼金、共益費、字費を含む）
- ・ 建築面積、延べ面積
- ・ 計画建ぺい率、容積率

#### ウ 工程表、開業予定期日

#### エ 資金計画

### (2) その他提出書類（10部提出/証明書等は1部を原本とし、他はコピー可）

#### ア 法人の場合は、登記事項証明書及び直近の財務書類

#### イ 個人の場合は、確定申告書の写し

#### ウ 管理を委託する場合、委託する管理会社の登記事項証明書及び直近の財務書類

#### エ 法人（個人）県民税及び市町村民税等納税証明書

#### オ 必要に応じて、その他書類の提出を求めることがあります

## 8 提案内容の審査

### (1) 選定委員会の設置

選定に係る審査は、「三春町賃貸住宅建設用地貸付事業選定委員会設置要綱」により組織された選定委員会が行う。

なお、選定委員会は次のものをもって構成することとする。

#### ア 学識経験者（建築）

#### イ 学識経験者（財務）

#### ウ 三春町景観専門委員会委員

#### エ 町民代表

#### オ 町関係者

### (2) 提案内容のヒアリング

提案書等を基にヒアリングを行う（詳細は後日連絡）。

#### ア 期日 平成25年11月下旬

#### イ 場所 三春町役場 庁舎内 予定

#### ウ 内容 ①ヒアリングは1社（者）につき30分（説明15分、質疑15分）とする。ただし、応募者多数の場合など、都合により日時を分けて行う場合があることに留意されたい。

#### ②ヒアリングにより求める内容は、提案内容についての追加説明及び審査員からの質疑とする。

(3) 審査及び特定者の決定

(1)の委員会において、次の項目を総合的に審査及び評価を行い、最も優れた提案を行った者を特定者として1者、次点者として1者を選定する、特定者が辞退した場合など、協議が整わない場合には、次点者と協議を進めることとする。町は、選定委員会の選定結果を受け、事業予定者を決定する。

評価項目
①周辺の環境と調和するデザイン
②子育て世帯が定住するのにふさわしい間取り及び室内環境等
③無償貸付等を反映した低廉な家賃設定
④賃貸住宅の管理・運営体制
⑤再生可能エネルギーの活用

(4) 審査結果

審査結果は、特定者名及び特定の理由を記載した書面にて全員に通知するとともに、公表する。

9 募集及び選定スケジュール

(1) 募集要項の公表 平成25年10月18日(金)

(2) 提案書の受付期間

平成25年10月18日(金)から平成25年11月8日(金)まで。  
三春町役場建設課に持参。受付時間は、午前8時30分から午前12時まで及び午後1時から午後5時15分までの間とする。

(3) 募集要項等に質問がある場合は、質問書(様式任意)及び質問書を記録した電子媒体(使用ソフトはMicrosoft Word。)を建設課へ持参若しくは電子メールにより送付。なお、電話及びFAXでの受付は行わない。

質問の受付は、平成25年10月18日(金)から平成25年10月31日(金)までとする。

(4) 質問への回答は、三春町役場ホームページに掲載する。回答に当たっては、質問を行った事業者名等は公表しない。

(5) 事業予定者の決定(予定) 平成25年12月下旬

(6) 契約締結(予定) 平成26年1月上旬

10 その他

(1) 応募に必要な費用は、応募者の負担とする。

(2) 提出された応募書類は返却しない。

(3) 応募書類に虚偽がある場合は、応募を無効とする。

(4) 本土地の地盤調査は実施していない。

11 受付窓口

〒963-7796

福島県田村郡三春町字大町1番地の2

三春町役場 建設課 建築グループ

TEL 0247-62-2113

FAX 0247-62-3300

電子メールアドレス miharumg@town.miharu.fukushima.jp

ホームページアドレス <http://www.town.miharu.fukushima.jp/>