

明日香村阪合地区公有地等住宅開発事業に係る
住宅等建設事業パートナー登録募集要項
(平成28年度)

【募集要項配布期間】

平成29年1月10日(火)～平成29年1月31日(火)
(土・日曜日及び祝日は除く。)

【登録受付期間】

平成29年1月30日(月)・平成29年1月31日(火)



【明日香村役場】 〒634-0111 奈良県高市郡明日香村大字岡 55 番地

TEL : 0744-54-2001 FAX : 0744-54-2440

目 次

はじめに	.....	2
手続きの流れ	.....	3
I 住宅開発事業予定地の概要	.....	4
1 住宅開発事業予定地の所在		
2 都市計画等関係		
3 住宅開発事業スケジュール		
II 申込要項	.....	5
1 住宅開発事業予定地		
2 申込資格		
3 申込方法等		
4 住宅等建設事業パートナーの審査及び決定		
5 住宅等建設の進め方		
6 住宅等建設事業パートナーの登録と役割		
III 建設指針	.....	11
1. 法規制等		
2. 建設指針		
提供資料		
1. 土地利用計画図(案)		
2. 造成計画図(案)		
3. 「明日香景観デザインマニュアル」(村ホームページにて入手のこと)		
4. 阪合地区における「設計ガイドライン(案)」		

は じ め に

奈良県明日香村では、若者の転出者数が多く、人口が減少傾向にある中で、産業振興による雇用の創出及び定住の促進に結びつく施策の展開が求められており、明日香村の歴史的風土保全の担い手を確保することが喫緊の課題となっています。

飛鳥駅周辺の市街化区域は、周囲の遺跡や山並み、農地等が一体となった優れた歴史的風土を有し、国営飛鳥歴史公園キトラ古墳周辺地区の開園などにより市街化のポテンシャルが高まっている地域であり、明日香村にふさわしい市街地の形成を図るため、計画的な市街化促進の取組が求められています。

今般、阪合(さかあい)地区公有地はランドとしての機能が明日香村近隣公園に移設されたことにより、新たな利活用が求められており、

- ・若者を中心として新たな住民を呼び込むことで、定住人口を増やし、歴史的風土保存の担い手を確保する

- ・歴史的風土の保存を図りながら、地域の特徴を捉えた上で、風致景観に十分配慮した魅力ある住宅地を形成する

ことを目的に、阪合地区全体(市街化区域)に展開するモデルケースとなるよう、隣接する民有地と併せて住宅地の整備を行うこととなりました。

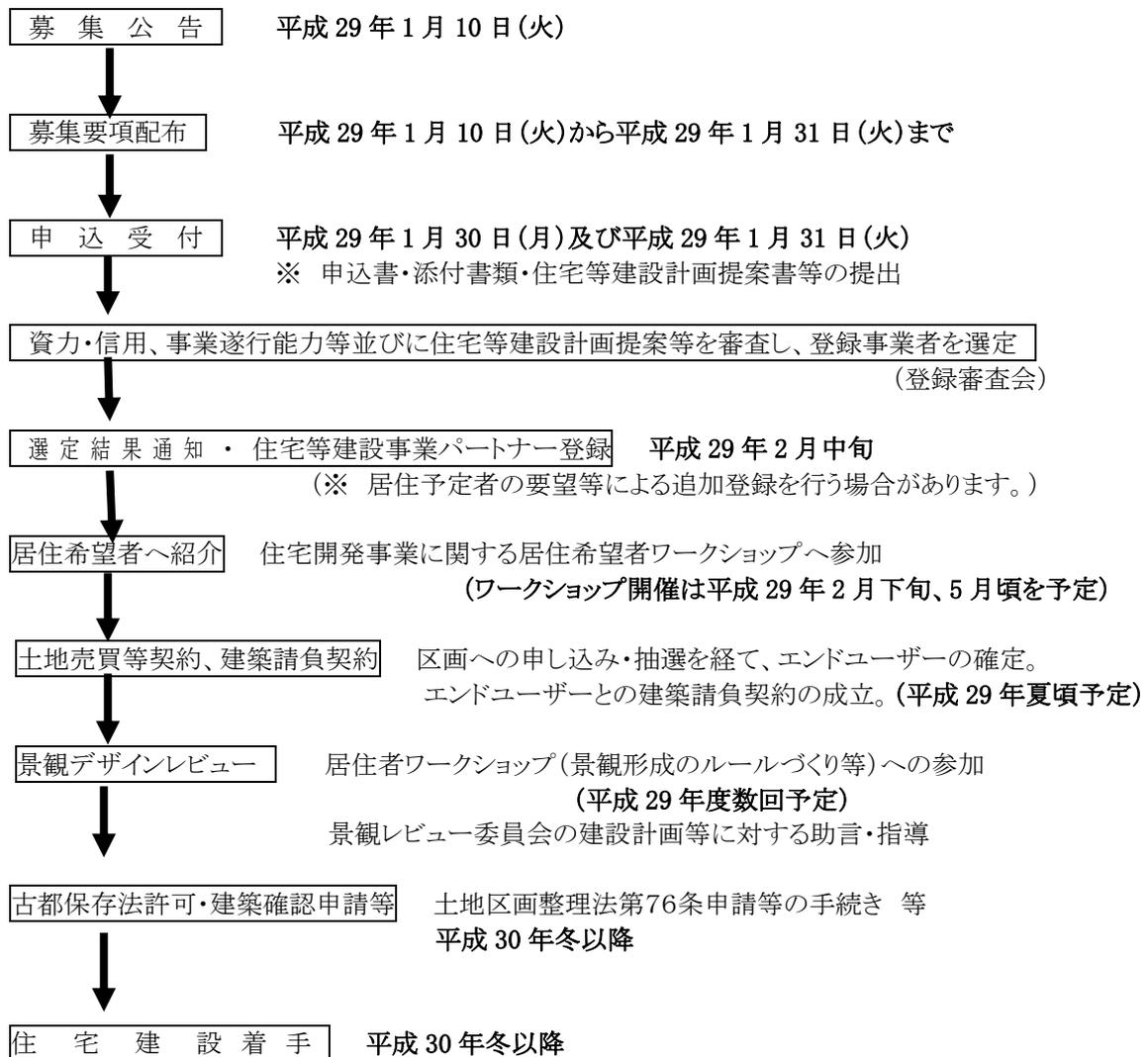
予定する土地区画整理事業に引き続き進められる、居住希望者の方々の住宅等建設に関し、意欲的にご協力いただける事業者を、審査の上、「住宅等建設事業パートナー」として登録し、登録事業者との協働による住宅づくり・まちづくりを進めたいと考えています。

このような趣旨をご理解いただき、夢ある明日香村づくりに積極的にご協力いただける住宅等建設事業パートナーへの登録申し込みをお願いします。

手続きの流れ

今回の募集は、明日香村阪合地区公有地等住宅開発事業(以下「住宅開発事業」という。)に関し、あらかじめ募集要項に住宅等の建設条件を提示し、それに対して応募のあった者の資力・信用、事業遂行能力及び住宅等建設計画提案を審査した後、基準を満たす者を住宅等建設事業パートナーとして登録しようとするものです。

登録いただくと、別途、住宅等を建設し居住を希望する者(エンドユーザー)への紹介を行い、建築請負契約が成立した場合には、必要な手続きを進めていただくこととなります。



I 住宅開発事業予定地の概要

本地区は、奈良市の南方約25km、大阪都心の南東方約38kmに位置し、近鉄吉野線「飛鳥」駅の南東方約800mに位置します。

地区の西方約400mには、一般国道169号が南北に走っています。

また、近鉄吉野線「飛鳥」駅から近鉄南大阪線を経由し、大阪「阿部野橋」駅へ約53分、「近鉄奈良」駅へは近鉄吉野線・橿原線・奈良線を経由し、約55分です。

南阪奈道路「葛城」ICを経由し、大阪市内・関西国際空港へ約1時間です。

1 開発事業予定地の所在

■ 広域図

- 大阪都心
へ約38km
- 奈良市内へ
約25km
- 大阪阿部野橋
(天王寺)へ
約53分
(近鉄南大阪線)
- 南阪奈道葛城
IC経由、大阪
市内・関空へ
約1時間



■ 周辺図



図1 位置図（広域図及び周辺図）

2 都市計画等関係

- (1) 区域区分・地域地区
 - ・市街化区域
 - ・第1種低層住居専用地域
 - ・阪合にぎわいの街特別用途地区(一部)
 - ・第2種歴史的風土保存地区
 - ・明日香風致地区(第3種風致地区)
- (2) 明日香村景観計画区域

3 住宅開発事業スケジュール

- (1) 基盤整備事業認可予定時期 平成29年4月以降(予定)
- (2) 土地売買等契約予定時期 (土地の取引が可能となる時期) 平成29年6月以降(予定)
- (3) 土地の引き渡し予定時期 (住宅等建設が可能となる時期) 平成30年冬以降(予定)

II 申込要項

本募集は、下記住宅開発事業予定地内の土地において、住宅等(住宅及び店舗等との兼用住宅、区画によっては、店舗等専用(以下「住宅等」という。))を建設し居住を希望する者(エンドユーザー)から建築請負契約等により住宅等建設工事を請け負うことを目的として、あらかじめ住宅等建設事業パートナーとして登録していただく事業者を募集するものです。

なお、登録いただいた場合でも、居住希望者(エンドユーザー)からの指名が無い等、必ずしも建築請負契約の成立が保障されるものではありません。

1. 住宅開発事業予定地

所在	開発事業予定地の面積	予定区画数	建築予定建物の種類
奈良県高市郡明日香村大字檜前682-1番地外	約1.2ha	概ね30区画程度	戸建あるいは連棟住宅 一部エリアは店舗・事務所等 (住宅併用可)

※宅地毎の所在地及び面積等については、今後の開発計画の策定により決定します。

2. 申込資格

住宅等建設事業パートナーとしての登録審査を受けるための申込資格は、原則として次の(1)から(6)までに掲げる条件を全て備えた企業とします。なお、複数の企業が共同して住宅等建設事業を行うとして申し込む(以下、「共同企業体」といいます。)場合は、全ての構成員が上記の条件を備えている必要があります。

- (1) 住宅を建設し譲渡する事業又は住宅の建築請負契約に基づき住宅を建設する事業を営む者で、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条に規定する免許を有する事業者であること。若しくは、住宅の建築請負契約に基づき住宅を建設する事業を営む者で、建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項に規定する許可を受けた建設業者であること。

- (2) 明日香村の歴史的風土の保存と創造的活用の立場にたって、健全かつ良好な住宅市街地の開発を促進する意欲を有すること。
- (3) 住宅を建設し譲渡する事業又は住宅の請負契約に基づき住宅を建設する事業の実施に必要な経験、資力、信用、販売力及びアフターサービス力を有する者であること。
(※過去 3 か年間(平成 25 年4月以降)に戸建て住宅の販売若しくは建築請負契約による完成実績が 10 戸以上あること(その内、和型瓦を乗せた和風の戸建住宅の実績を 1 戸以上有すること。)
- (4) Ⅲ「建設指針」を遵守して住宅等建設をすることができる者であること。
- (5) 会社更生法(平成14年法律第154号)、破産法(平成16年法律第75号)、若しくは民事再生法(平成11年法律第225号)の適用を受けていない又は会社法(平成17年法律第86号)により特別清算を行っていない者であること。なお、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者においては、申込資格を認める場合がある。
- (6) 申し込み時点において「明日香村建設工事等請負契約に係る入札参加資格停止措置要綱」第 2 条(9)「入札参加資格停止 別表 1～別表 3」までの各号に掲げる指名停止措置要件(以下「措置要件」という。)に該当していないこと。

なお、住宅等建設事業パートナーとして登録後も、措置要件に該当することとなったときは、当該登録を抹消することとなります。

また、登録期間中は、「明日香村建設工事等暴力団排除措置要綱」を適用し、当該要綱に該当する場合は、当該要綱の定めるところにより必要な措置を取ることとなりますので、ご承知おきください。

3. 申込方法等

(1) 申込方法

申込みについては、必要書類を完備いただき、明日香村 総合政策課まで、直接ご持参ください。なお、事前に必ず申込日時を予約してください。

申込みは、一法人一申込みに限ります。(一法人で申込みを行う場合は、別に共同企業体の構成員となり、申込みができません。また、一法人が複数の共同企業体の構成員となることもできませんのでご注意ください。)

(2) 募集要項配布期間

平成 29 年 1 月 10 日(火)～平成 29 年 1 月 31 日(火)

午前 10 時から正午、午後 1 時から午後 4 時まで(土・日曜日及び祝日は除く。)

(3) 申込受付期間

平成 29 年 1 月 30 日(月)～平成 29 年 1 月 31 日(火)

午前 10 時から正午、午後 1 時から午後 4 時まで

※ 申込期間中に申込みがなかった場合には、申込受付期間の延長及び再受付等を行う場合があります。

(4) 申込受付場所及び問合せ先

奈良県明日香村大字岡 55 番地

奈良県 明日香村

総合政策課 電話 0744-54-2001(代)

(5) 申込みに必要な書類

a 申込書類等

i 申込書(当村所定の様式を参照し、作成してください。様式は別途電子メールで送信します。)

ii 添付書類(A4ファイルにとじ込み、提出してください。)

①代表者の印鑑証明書(申込日から起算して3ヶ月以内に発行されたもの)

・共同企業体の場合、代表企業の代表者及び構成員企業の代表者の印鑑証明書が必要です。

②法人登記簿謄本(全部事項証明、申込日から起算して3ヶ月以内に発行されたもの)

③最近4か年の貸借対照表及び損益計算書(添付書類1)

④事業実績調書(添付書類2)

⑤宅地建物取引業免許の写し

⑥建設業許可証の写し(上記⑤宅地建物取引業免許の写しを提出される場合は不要)

⑦登録申込者が、共同企業体である場合は、共同企業体協定書の写し

※共同企業体協定書への記載事項

- ・目的
- ・名称
- ・事務所の所在地
- ・共同企業体の存続期間
- ・構成員の住所及び名称
- ・各構成員の分担区分
- ・意思決定機関の設置及びその運営規約
- ・幹事会社の名称及び業務
- ・構成員の連帯責任
- ・共通費用の負担区分
- ・その他当村が必要と認める事項

※ 下記 1)～2)に定める条件のうちいずれかを満たす事業者については、上記 ii の添付書類を以下の添付書類の提出で可とします。ただし、共同企業体を構成する場合は、その構成事業者すべてが該当している場合に限ります。

①代表者の印鑑証明書(申込日から起算して3ヶ月以内に発行されたもの)

②登録申込者が、共同企業体である場合は、共同企業体協定書の写し(記載事項は上記 ii と同じ)

1) 東証1部・2部、大証1部・2部、名証1部・2部に上場している企業で、かつ、募集開始時点において監理・整理ポスト割当銘柄、猶予期間入り銘柄に指定されていない企業。

ただし、募集開始時点から登録事業者決定までの間に、監理・整理ポスト割当銘柄、猶予期間入り銘柄に指定された場合は、追加資料を求めることとします。

2) 東証1部、大証1部、名証1部上場企業の50%を超える出資子会社で、かつ、その親会社が募集開始時点において監理・整理ポスト割当銘柄、猶予期間入り銘柄に指定されていない企業。

ただし、募集開始時点から登録事業者決定までの間に、監理・整理ポスト割当銘柄、猶予期間入り銘柄に指定された場合は、追加資料を求めることとします。

b 住宅等建設計画提案書（当村所定の様式を参照の上、作成してください。様式は電子メールで送信します。）

住宅等建設は、都市計画及び建築基準法や古都保存法等の関連法令等に適合させるとともに、当村が策定している「明日香景観デザインマニュアル」及び今後居住希望者ワークショップ及び明日香景観レビュー委員会等の検討によって策定される「建築等に関するルール（最低限守る必要のある事項）とガイドライン（守るよう努力すべき事項）」（現時点では、「設計ガイドライン（案）」としてお示しします。）に合致するよう計画していただく必要があります。

注）「明日香景観デザインマニュアル」は、古都保存法、明日香村風致地区条例、明日香村景観計画に基づき、建築物の新築等に関する許可等の基準を示したものです。

今回の提案は、上記を踏まえ、以下のいずれかのタイプを選択して行ってください。

新規計画タイプ：Ⅲに示す「建設指針」や「土地利用計画図（案）」に則して、③住宅等計画例において新たに住宅等1戸をモデルとして計画して、それをベースに提案書を作成していただく方法

既存計画タイプ：③住宅等計画例において、既に建設済みの住宅（和型瓦を載せた和風住宅）等の計画を示し、Ⅲに示す「建設指針」等に照らしてその改善点等も含めて提案書を作成していただく方法

①計画提案説明書

- 住宅等建設計画にかかる基本的な方針
- 計画コンセプト
- 明日香景観デザインマニュアル及び「設計ガイドライン（案）」を受けた取り組み方針
- 景観計画（視点場からの遠景、地区隣接あるいは地区内道路等から見た近景）の考え方
- モデル住宅設計の考え方又は既存住宅設計の考え方
- 敷地、駐車場等の考え方
- その他

②アフターサービス（本開発事業に適用する社内基準を示してください）

③モデル住宅設計図書又は住宅等既存計画例（白焼き、縮尺記載のこと。）

※住宅等1戸をモデルとして、i)～iii)の図面をA3版で作成（又は、既存計画の図面をA3版で整理）し、製本して下さい。

- i) 設計概要書【面積も記入してください（敷地・建築・延床（1・2階と合計面積））】
- ii) 建物等配置図及び外構計画図（駐車場含む）
- iii) 建物設計図（建物平面図、建物立面図、主要断面図、各部仕上げ表及び設備概要一覧表）

※壁面後退距離・最高高さ・建蔽率・容積率・緑地率等を記入すること。

※街並み景観審査のため、設計したモデル住宅の道路に面した側の立面図（建物の他、外構等も記載）及び道路から見た建物パース等をカラーで作成してください。既存計画例の場合は、同様の写真又はパースを添付してください。

- iv) 上記モデル設計又は既存住宅等建設の場合の建築費用(建築物・設備・外構等の概算)及び施主が受けることが可能な助成制度と金額(概算)

※明日香村には景観形成基準に適合する建築物等に対して助成金の制度がありますが、それは含まないでください。

C 提出部数(下記種別ごとに製本すること。)

- ① 申込書 1部
- ② 添付書類 1部
- ③ 住宅建設計画提案書及び図書関係書類 1式を10部

※提出いただいた申込書類等は返却いたしません。

※提出いただいた申込書類等は、居住希望者（エンドユーザー）へのワークショップ等で紹介、又は、求めに応じ閲覧していただきますのでご承知おきください。

そのため、既存計画タイプの提案の場合は、プライバシーコード等にご配慮ください。

4. 住宅等建設事業パートナーの審査及び決定

- (1) 申込時の提出書類により、申込者の資力・信用、事業遂行能力等並びに住宅等建設計画提案書を審査し、申込資格基準に適合する者を、当該住宅開発事業における住宅等建設事業パートナーに選定、登録します。

※ 審査の過程で、申込みいただいた書類等の内容について説明を求められることがあります。

※ 審査の過程において、当村が必要と判断した時は、別途資料等を提出していただく場合があります。

- (2) 審査の結果については、書面により各申込者に通知します。

※ 選考理由、結果に対する問い合わせ、異議等については一切応じられません。

5. 住宅等建設の進め方

今回の住宅開発事業予定地は約30区画程度の住宅及び店舗用地(住宅併用可)を計画しており、基盤整備事業に関しては、施行同意に基づく民間事業者による土地区画整理事業を予定しています。

一方、村の定住化促進施策の一環として、当村で募集した居住希望者（エンドユーザー（見込み顧客：現在40世帯程度））がおられ、この方々に対して優先的に土地を販売し住宅建設を行うことを考えておりますので、住宅等建設事業パートナーもこれに従っていただきます。

したがって、居住希望者（エンドユーザー）は、基盤整備事業による権利確定後に、当村を含めた各土地権利者から土地を取得（当村からの販売は一般定期借地（又は事業用定期借地）を予定）していただき、住宅建設を行うこととなります。

なお、基盤整備事業を行う予定の民間事業者は、その保留地の一部についてあらかじめ民間住宅事業者への土地譲渡を予定しており、この場合は、居住希望者（エンドユーザー）は、この民間住宅事業者を通じての土地取得となります。（当該民間住宅事業者が住宅等建設事業パートナーとして登録される場合はその者の「建築条件付宅地」となります。）

6. 住宅等建設事業パートナーの登録と役割

上記4で決定した住宅等建設事業者は、今回の住宅開発事業予定地における当村指定の住宅等建設事業パートナーとして登録します。

登録された住宅等建設事業パートナーは、今後当村が主催する居住希望者向けのワークショップ（「明日香に住まう会ワークショップ」）へ参加（今後平成28年度には1～2回予定。平成29年度も予定。）いただき、住宅等建設に関するアドバイスをお願いするとともに、居住を確定された居住希望者（エンドユーザー）の指名により建築請負契約等を締結し、法規制やⅢ「建設指針」に基づき住宅建設をしていただくこととなります。

（前述の通り、居住希望者からの指名が無い場合は当然ながら住宅建設はできません。）

なお、住宅建設の計画策定に当たっては、当村が設置した明日香景観レビュー委員会による景観デザインレビューを経ていただく予定であり、居住希望者（エンドユーザー）の意向に従って共に参加いただく場合がありますので、ご承知おきください。

今回の住宅開発事業予定地における新市街地創出の取り組みは、今後に繋がるモデル的な位置付けをしており、住宅等建設事業パートナーは、当村をはじめ基盤整備（土地区画整理）事業者及び他の登録住宅等建設事業パートナーとの連携、相互協力が必要となりますので、ご承知おきください。

住宅等建設を行うための請負契約に向けた居住を確定された居住希望者（エンドユーザー）と登録事業者との交渉は任意調整となりますが、商談開始の時期やルールは、当村の指示に従っていただきます。また、請負契約可能時期は、基盤整備事業による土地の権利者の確定（仮換地指定後）を待つて行う土地売買等契約以降となります。

なお、住宅等建設の着手は、造成工事の完了（土地の使用収益開始）及び土地の権利者への引き渡し以降（平成30年冬以降予定）となります。

住宅等建設事業パートナーの登録は、平成29年2月～平成34年1月までの期間としますが、住宅等建設の進捗状況により延長を行うことがあります。

登録期間中であっても、募集要項の申し込み資格に該当しなくなった場合、村の指示に従わなかった場合等には登録を取り消すことがあります。

また、居住を確定された居住希望者（エンドユーザー）の希望等により、住宅等建設事業パートナーを追加登録する場合がありますので、ご承知おきください。

以下余白

III 建設指針

1. 法規制等

<p>(1) 法規制等 (概要)</p>	<p>① 第一種低層住居専用地域（建築基準法・都市計画法）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の高さ： 10m以下 ・建ぺい率： 40%以下 ・容積率： 60%以下 ・外壁の後退距離：1m以上 ・北側斜線：1.25 + 5m ・日影規制：地盤面高さ1.5m、4時間未満・2.5時間未満 <p>② 阪合にぎわいの街特別用途地区（明日香村にぎわいの街建築条例）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・村道平田阿部山線から50m以内の区域 ・用途制限の緩和により、一定の床面積以内等の物品販売店舗、飲食店、自家販売のための食品製造店、学習塾等、アトリエ・工房、事務所及び資料館等、ホテル等の立地が可能 <p>③ 第二種歴史的風土保存地区（古都保存法・明日香法）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の高さ： 10m以下 ・屋根：瓦、銅板等の外観を有する材料 ・外壁：漆喰・木板等の外観を有する材料 <p>④ 第三種風致地区（明日香村風致地区条例）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の高さ： 10m以下 ・建ぺい率： 40%以下 ・外壁の後退距離：（道路側）2m以上（隣地側）1m以上 ・緑地率： 20%以上 <p>⑤ 明日香村景観計画区域（景観法・明日香村景観条例）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・階数等： 2階以下、総2階不可。 ・屋根：切妻、入母屋等の勾配屋根 ・バルコニーは設置不適。インナーバルコニーは可能な場合有。 ・色彩：マンセル表色系の数値規制
--------------------------	---

2. 建設指針

<p>(1) 建設等計画</p> <p>基本方針</p>	<p>明日香村阪合地区の公有地等住宅開発事業に関する村主催の「明日香に住まう会」ワークショップに参加するとともに、居住希望者から建築請負事業者としての「指名」を受けた場合、住宅建設等に当たっては、歴史的風土の保存を図りつつ、明日香村の新しい「集落」にふさわしい良好な居住環境、まちなみ・景観の形成を推進するために、「明日香景観デザインマニュアル」及び上記ワークショップ等で整理される「ルールとガイドライン」（現時点では「設計ガイドライン（案）」としてお示しします。以下、同じ。）にのっとり住宅建設等を行うものとする。</p> <p>※居住希望者からの「指名」については、ワークショップに参加することにより必然的に約束されるものではなく、ワークショップへの参加及び誠実な対応が「指名」を受けるための必要条件である。</p>
------------------------------	--

住宅設計等	① 「明日香景観デザインマニュアル」で規定される景観形成基準に則ること。 ② 上記ワークショップ等で整理される「ルールとガイドライン」に従うこと。 ③ 宅地の地盤高は原則として変更できない。 ④ 住宅建設及び外構工事等により、万一、敷地外へ土の搬出入が生じる場合は、事業者の責任において行うこと。 ⑤ 住宅は住宅金融支援機構の技術基準に適合させること。
敷地の設え (外構及び駐車場等)	⑥ 「明日香景観デザインマニュアル」で規定される景観形成基準に則ること。 ⑦ 上記ワークショップ等で整理される「ルールとガイドライン」に従うこと。 ⑧ 駐車場設置位置については、隣接地とのバランスに配慮するとともに、車両出入の際の安全性に配慮するよう努めてください。角地にあたる宅地は、角の交点から原則として5m以内に車両の出入り口を設置しないこと。 ⑨ 電柱及び支線その他、道路設置物の移設・撤去は原則としてできない。
その他	⑩ この指針に定めるもののほか、必要事項については、当村の指示に従うこと。

本指針は、平成29年1月10日時点のものであり、当村がエンドユーザーへ土地販売時点で変更する場合がありますので、ご承知おきください。

○提供資料

1. 土地利用計画図(案)
2. 造成計画図(案)
3. 「明日香景観デザインマニュアル」
(明日香村ホームページでご入手ください。)
4. 阪合地区における「設計ガイドライン(案)」