

質疑回答書

事業名：珠洲市買取型復興公営住宅整備事業（仮称）正院町正院団地（神明町）

本事業に関して、質問があったことについて以下の通り回答します。

番号	頁	区分	質問内容	回答
1	15	表：リスク分担表 不可抗力リスク	表中のリスク分担表の「不可抗力リスク」について、主負担者は市、従負担者は事業者となっていますが、具体的な負担割合は、内容は不可抗力が生じた場合に、協議によって決定するという認識でよろしいでしょうか。負担割合の基準があれば、ご教示願います。	お見込のとおりです。なお、基準は現在は設けていません。
2	15	表：リスク分担表 不可抗力リスク	表中のリスク分担表の「不可抗力リスク」について、主負担者は市、従負担者は事業者となっていますが、中東情勢の影響により設備や仕様等に変更や納期遅延が生じた場合は、不可抗力事由に該当するとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
3	15	表：リスク分担表 建物物価変動リスク	表中のリスク分担表の建設物価変動リスクに関して、表中では事業者が負担者で〇となっていますが、売買仮契約書(案)第6条1項3号により、物価水準の変動により売買代金が不相当と認められる場合、協議のうえ、変更代金の変更を請求することができる定めとなります。どちらが優先して適用されますか。	物価水準の変動が、通常の範囲内は事業者負担、通常の範囲を逸脱する場合は協議により定めるものとします。
4	15	表：リスク分担表 測量・調査リスク	表中のリスク分担表の「測量・調査リスク」について、「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となった測量・調査に関するもの」は、主負担者は市、従負担者は事業者となっていますが、具体的な負担割合は測量・調査が必要となった場合に、協議によって決定することになるでしょうか。負担割合の基準があれば、ご教示願います。	お見込のとおりです。なお、基準は現在は設けていません。
5	15	表：リスク分担表 用地の瑕疵リスク	表中の用地の瑕疵リスクで文化財に関するものについて、表中では市が主負担者となっておりますが、文化財調査等で工期が遅延した場合の工期変更リスク負担者は市でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
6	10	3-3復興公営住宅(新築)の性能基準	3.劣化の軽減に関すること 3-1.劣化対策等級(構造躯体等)については、等級3を満たすこととなっておりますが、当敷地は離岸距離が200m程度の重塩害地域に該当し、小屋裏への潮風の侵入により構造躯体等の劣化が生じる恐れがあるため、一般的には小屋裏への通気口を設けない仕様とする必要があると考えます。そのため、当該地で等級3の取得は困難であり、当事業における等級を1としていただくことは可能でしょうか。	原則、珠洲市復興公営住宅設計標準(第2版)を満たすものとなりますが、協議により等級変更を認めることも可能です。
7	11	3-8復興公営住宅(新築)の性能基準	8.音環境に関すること 8-1.重量床衝撃音対策について、性能表示制度によらない方法で等級2同等以上の性能が確保できていることを、書類等を使って事前に報告することでよろしいでしょうか。	珠洲市復興公営住宅設計標準(第2版)3-1-21住宅性能評価について、等級で示せない場合は同等の性能であることを示せばよいものとしています。

8	売買仮契約書(案)	4	第16条(甲による契約の解除)	契約の解除について、乙に起因する事由による解除の規定(第16条・第20条)しかありませんので、同等の解除権を事業者にも設定いただくことはできないでしょうか。	可能と考えます。売買仮契約書の明記の内容については、選定事業者との協議により定めるものとします。
9	事業者募集要項	14	表:リスク分担表 契約リスク	表中の契約リスクで、議会で否決となった場合の費用負担リスクは町が負うものとの理解でよろしいでしょうか。	当該契約の締結に係る議案が珠洲市議会で議決されなかった場合、市はいかなる責任も負いません。ただし否決の理由が市によるものであった場合、別途協議します。
10	事業者募集要項	14	表:リスク分担表 契約リスク	表中の契約リスクに関して、町及び事業者双方の事由による場合のリスクはどちらが負担・どのように取り決めを行うのかご教示願います。	第6リスク分担等に関する事項 2予想されるリスクと責任分担のお書きにおいて、負担割合は協議により定めるものとしています。
11	事業者募集要項	13	第5 契約に関する基本的な考え方	買取型事業の場合、宅建業法と建設業法の規制を受けるため、建設業法19条の内容を売買契約書に盛り込んでいただくことは可能でしょうか。	可能と考えます。明記の内容については、選定事業者との協議により定めるものとします。
12	事業者募集要項 売買仮契約書(案)	13 2	第6条(売買代金の変更)	表中のリスク分担表の「事業に直接関係する根拠法令変更」のリスクは市負担である一方で、第6条1項2号(法令変更等が生じたとき又は生じることが確実であるとき)に該当した場合は、協議でのうえ、売買代金の変更を請求することができる定めとなります。どちらが優先して適用されますか。	事業に直接関係する根拠法令変更による影響が、通常の範囲内は市負担、通常の範囲を逸脱する場合は協議により定めるものとします。