

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 要求水準書	3	集会所	集会所の要否どちらでしょうか？ 要の場合、設計標準P42の4-3-2の基準に準ずるかたちで良いでしょうか？	集会所の設置は不要です。
2 事業者募集要項	3	対象地	土地の地歴をご教示頂けますでしょうか？	従前は宅地、畑、田、道路でした。
3 事業者募集要項	9	提案書の提出部数	募集要項では副10部となっていますが、様式集P1では副5部となっています。どちらが正しいでしょうか？募集要項では副10部となっていますが、様式集P1では副5部となっています。どちらが正しいでしょうか？	副10部としてください。
4 事業者募集要項	14	表: リスク分担表 工期変更リスク	（工期変更リスク）リスク分担表では、市の責めに帰すべき事由による工期変更および引渡し遅延は市負担、事業者の責めに帰すべき事由によるものは事業者負担と整理されています。募集要項4頁記載の①設計段階における市との協議・調整、および②基盤施設整備に係る市との協議が整わず、遅延等が発生した場合の責任分担については、どのようになるのでしょうか。	事業者決定後、協議により定めることとします。
5 事業者募集要項	14	表: リスク分担表 住民対応リスク	（住民対応リスク）リスク分担表では、「募集要項等に記載された範囲内」の住民対応は市負担とされています。そのため、④工事説明会および⑤入居希望者向け内覧会・説明会の実施において、事業者の責めに帰さない事由により遅延等が発生した場合は、市が負担するとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
6 基本協定書	4	第21条（引渡し期限の変更）	第2項の「やむを得ない場合」の具体的範囲や判断基準がございましたらご教示いただけますでしょうか。	現時点では具体的な定めはございません。
7 基本協定書	7	第31条（損害賠償）	「合理的な範囲」の算定基準についてご教示ください。また、当該範囲を超える部分は事業者負担という理解でよろしいでしょうか。基準が不明確な場合、不測の支出が生じるリスクがあるため、確認をさせていただきたいと考えております。	現時点では具体的な定めはございません。

8	売買契約書	2	第4条(引渡し期限の変更)	第2項の「やむを得ない場合」の具体的範囲や判断基準がございましたらご教示いただけますでしょうか。	現時点では具体的な定めはございません。
9	売買契約書	2	第5条(設計図書の変更)	売買契約書第5条は、市の都合により設計図書の変更を求めることができる内容となっており、第3項では「必要があると認められるとき」という条件のもと、売買代金の変更や当社に生じた損害を市が負担する旨が定められています。他方で、市の都合による変更は、リスク分担表における「市の提示条件等の変更に伴う設計変更」に該当すると考えられ、同表上は市負担と整理されています。そのため、設計図書に不備がない場合であっても、リスク分担表の整理に従い、「必要があると認められるとき」に該当し、市負担となるとの理解で相違ないでしょうか。 なお、「必要があると認められるとき」とは、どのような場合を想定しているのでしょうか。	お見込みのとおりです。 「必要があると認められるとき」の想定は、具体的な例はございません。
10	質疑回答(6月2日公表)	3	番号12 市の回答	法令変更による影響のうち「通常の範囲内」は市負担とされていますが、この「通常の範囲」の具体的内容や基準がございましたらお聞かせください。	現時点では具体的な定めはございません。
11	事業者募集要項	4	基盤施設の整備	(4頁) 基盤施設工事については、具体的にどういった工事をさしますでしょうか、工事スケジュールと共にご教示いただけますでしょうか。	当該敷地内における上下水、電気、ガス、通信等のインフラ施設及び敷地造成等とします。
12	事業者募集要項	16	解体撤去コストリスク	市の指示または市の責めに帰すべき事由により工事費が増大した場合は市負担とされています。そのため、既存建物解体後に地中杭や地中埋設物が発見され、追加費用が発生した場合には、市負担となるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
13	要求水準書	6	PCBについて	「PCBを使用した機器や製品が確認された場合、法令および市の指示に従い、飛散等がないよう適切な措置を講じること」と記載されていますが、法令に基づいて処理を行う場合に費用負担も含めて、所有者である市で対応いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
14	要求水準書	6	アスベストについて	(6頁) アスベスト含有材の処理方法や既存配管の撤去について、解体撤去工事完了時における市の確認について、事業者の責めに帰さない事由により遅延や損害が生じた場合は、事業者の責めに帰すべき事由には該当しないことから、市負担となるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
15	設計標準	14	3-3-6エレベーター 5	小規模団地(20戸以下)の考え方について、団地全体の戸数で判断するのか、エレベーターを設置する住棟ごとの戸数で判断するのかご教示いただけますでしょうか。	団地全体の戸数で判断します。