

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）宝立町春日野団地・上戸町北方団地

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	区分	頁	事項	質問内容	回答
1	事業者募集要項	3	整備する住宅等の概要	「各タイプの戸数は、±1戸の変更は可能とする。」は、総住戸数25戸は確保した上でタイプ別の戸数の増減を意味するのか、それとも住戸数22～28戸の範囲での増減を意味するのかどちらでしょうか？	総住戸数25戸は確保した上でタイプ別の戸数の増減を指します。
2	事業者募集要項	4	3 事業方式及び業務範囲 (2) 整備にともなう業務の範囲	②に記載の基盤施設ですが、想定される基盤施設を具体的にご教示ください。	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。
3	事業者募集要項	9 16	③建設企業の資格要件 リスク分担表	解体撤去工事に関する記載がありますが、当該敷地において解体撤去対象となる建築物や構築物等がございますでしょうか？	当該敷地において解体撤去対象となる建築物や構築物等はありません。 併せて事業者募集要項を訂正します。 【訂正箇所】 p.8～9 第3 1 (2) ③建設企業及び④工事監理企業に対する『施設等の解体撤去に係る工事の施工実績』 ⇒削除 p.16 『既存施設等の解体撤去工事』に関するリスク分担表 ⇒削除
4	事業者募集要項	13	第5契約に関する基本的な考え方	基本協定書（案）及び売買契約書（案）については市と事業者とが協議を行って、内容を修正する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。
5	事業者募集要項	14	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。
6	事業者募集要項	14	リスク分担表 不可抗力リスク	主負担者は町、従負担者は事業者となっておりますが、具体的な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。	お見込みのとおりです。負担割合の基準も含めて、協議により定めるものとします。

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）宝立町春日野団地・上戸町北方団地

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	区分	頁	事項	質問内容	回答
7	事業者募集要項	21	リスク分担表 建設物価変動リスク	表中では事業者が主負担者で○となっていますが、売買契約書（案）第6条1項三号により、物価水準の変動により売買代金が不適当と認められる場合、協議の上変更金額を定めることとされています。事業期間中に資材等の物価上昇が見込まれた場合は設計変更の対象とし、金額の変更を協議するという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
8	事業者募集要項	20	リスク分担表 測量・調査リスク	「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、主負担者は町、従負担者は事業者となっていますが、具体的な内容は測量・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。	お見込みのとおりです。負担割合の基準も含めて、協議により定めるものとします。
9	基本協定書（案） 売買契約書（案）	5 2	引渡期限の変更	基本協定書第21条3項に「前項の規定による引渡期限の変更を事由とする売買代金の変更は行わない。」との記載がありますが、第10条2項に甲の責に帰する事由での設計変更による新たな負担は市がこれを負担すると記載があります。設計変更に起因する引渡期限の変更に伴い現場経費などに変更が生じた際は売買代金の変更が行われるとの認識でよろしいでしょうか。（売買契約書（案）第4条3の記載も同様）	お見込みのとおりです。
10	売買契約書（案）	4	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）しかありませんが、甲に起因する事由により契約を解除せざるを言えない場合（例えば、募集要項に記載の内容への近隣住民の反対により工事着工ができない場合など）、違約金やそれまでに発生した調査・設計費用を乙にお支払いいただくことは可能でしょうか。	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。

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）宝立町春日野団地・上戸町北方団地

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	区分	頁	事項	質問内容	回答
11	基本協定書（案）	3	第10条（設計条件等の変更）	設計変更は甲のみが求めることができる記載となっておりますが、地盤調査の結果、「募集要項リスク分担表/復興公営住宅整備/用地の瑕疵リスク」に該当し、基礎杭や地盤改良の仕様に変更が必要になったときは、乙からも設計変更を求めることができ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。
12	基本協定書（案）	3	第13条（売買契約が締結できなかった場合の協定終了）	基本協定書第13条2項について、売買契約が締結できなかった場合に協定は終了し、それまでに事業者が事業に要した費用は事業者負担となっておりますが、売買契約に至らなかった帰責事由が市にある場合、設計業務や調査業務等に要した費用は町が負担するという認識でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
13	設計標準	6	住宅性能評価	3.劣化の軽減に関する事項 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、宝立町春日野団地は離岸距離が200m以内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、当該地における等級を1としていただくことは可能でしょうか。	原則として、3-1. 劣化対策等級（構造躯体等）については、等級3を満たすこととしますが、選定事業者との協議により等級変更を認めることとします。
14	提出書類説明書（様式集）	25	（注意事項）	（様式3-4②）『住戸のタイプ別平面図を提案すること』とありますが、各住戸タイプ（1LDK、2LDK、3LDK、車いす住戸）の代表的な住戸のみでよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。

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）宝立町春日野団地・上戸町北方団地

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	区分	頁	事項	質問内容	回答
15	提出書類説明書（様式集）	23 25 26	提案書作成枚数について	提案書様式（様式3-4①）（様式3-4②）（様式3-4③）について、それぞれA4判1枚、A3判3枚、A4判1枚の計5枚の提出となっていますが、宝立春日野と上戸町合わせて5枚提出か、各団地ごとに5枚ずつ作成の計10枚の提出どちらになります	各団地ごとに5枚ずつ作成の計10枚とします。
16	宝立土地利用計画図		賑わいゾーンの別事業	賑わいゾーンの別事業内容、事業スケジュール、敷地分割範囲などをご教示ください。	賑わいゾーンは、地元住民主体の敷地活用を想定しており、事業内容・事業スケジュールは検討中ですが、広場等の住民交流スペースを想定しています。本事業区域のうち「珠洲市宝立町春日野い字9」を活用予定としています。
17	宝立土地利用計画図		敷地内水路	敷地内に水路がありますが、全て維持して計画する必要がありますか。維持する必要がある場合、水路の盛替え等は可能でしょうか。	敷地内水路は維持することとします。水路の盛替え等は検討可能としますが、協議のうえ決定します。
18	宝立・上戸土地利用計画図		基盤レベル	敷地内の基盤想定レベルをご教示ください。	当該敷地と周辺道路との高低差が無いように、事業者側で基盤レベルを設定してください。
19	その他		地盤調査結果	宝立、上戸共の敷地地盤調査結果資料をご教示ください。	本事業に地質調査を含むため、敷地地盤調査結果資料はありません。