

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）三崎町宇治団地

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	14 15	リスク分担表 別表 1	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の詳細をご教示ください。	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。
2	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。
3	事業者募集要項	14	リスク分担等に関する事項	リスク分担等に関する事項の契約リスクで、議会で否決となった場合の費用負担リスクは市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、否決された理由が市によるものであった場合、別途協議します。
4	事業者募集要項	14	リスク分担等に関する事項	契約リスクに関して、市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。	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。
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。	お見込みのとおりです。
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いますが、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。
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。

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）三崎町宇治団地

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
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のでしょうか。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。
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。

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）三崎町宇治団地

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
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いますが、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	その他	—	—	敷地内の高低差処理の擁壁や水路等があれば、その位置や内容についてご教示ください。	当該敷地において擁壁等はありません。
14	事業者募集要項	3	（2）整備にともなう業務の範囲 ②基盤施設の整備	都市計画区域内(非線引き区域)敷地面積2425㎡のため、開発許可申請は不要と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。