

質問回答書

事業名： 能登町買取型復興公営住宅整備事業（（仮称）白丸・松波第2・小木第1団地）
 本事業に関して、質問があったことについて、以下のとおり回答します。

番号	区分	項	事項	内容	回答
1	事業者募集要項	16	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。	計画時点では予測し得ない、通常の事業リスクの範囲を明らかに超える自然的又は人為的事象が発生した場合に、個別の状況を踏まえて判断します。
2	事業者募集要項	16	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、主負担者は町、従負担者は事業者となっていますが、中東地域の紛争等、国際情勢の急激な変化に起因する「資材供給停止」・「著しい価格高騰」については、通常の価格変動・調達リスクを超える事象として、「不可抗力」またはこれに準じた取扱いとして整理されとの理解でよろしいでしょうか。	上記1に同じです。
3	事業者募集要項	17	表：リスク分担表 建物物価変動リスク	表中の建設物価変動リスクに関して、表中では事業者が主負担者で○となっていますが、売買仮契約書（案）第6条三号により、物価水準の変動により売買代金が高額と認められる場合、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。

番号	区分	項	事項	内容	回答
4	事業者募集要項	17	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。	事業者による地質調査結果等の扱いは基本協定書（案）第8条をご参照ください。
5	事業者募集要項	17	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のリスク負担は町〇とありますが、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町でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
6	能登町復興公営住宅 設計標準	5	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。	設計標準通りで計画してください。

番号	区分	項	事項	内容	回答
7	能登町復興公営住宅 設計標準	6	3－3 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。	当該評価項目に係る性能評価（設計、建設共） の取得は必須ですが、工期内に取得ができない 場合は、事前に設計標準に規定する等級以上の 性能を確保していることが分かる書類を提出し てください。
8	事業者募集要項	19	【別表1】事業者の提案額	住宅新築工事費に杭工事が含まれますが、地盤 調査の結果で地盤改良や杭長・本数などが変更 になった場合は協議により金額を変更してい ただくことは可能でしょうか。	当初の設計および見積が妥当であれば、内容に 応じて協議の可能性はあります。
9	事業者募集要項	16	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。	個別の状況を踏まえて判断します。
10	事業者募集要項	16	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。	個別の状況を踏まえて判断します。
11	事業者募集要項	15	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。	建設業法関連規定の明記内容については、選定 事業者と協議・整理のうえ、基本協定書に定め るものとします。

番号	区分	項	事項	内容	回答
12	基本協定書（案） 売買取引契約書（案）	63	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町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。（売買取引契約書（案）第4条3の記載も同様）	「甲の責に帰する事由での設計変更」の具体的な内容が不明確なため、現時点では明確な回答ができかねますが、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経緯や原因を精査の上、判断します。
13	基本協定書（案） 売買取引契約書（案）	62	引渡期限の変更	中東情勢に伴う（関連するものを含む）建設資材や住設機器等の納入時期の遅れによる工事遅延は、21条の“不可抗力”に含まれると認識で良いでしょうか。	個別の状況を踏まえて判断します。
14	売買取引契約書（案）	62	売買代金の変更	第6条に、次の項目を加えていただくことは可能でしょうか。 「四 中東情勢に伴う（関連するものを含む）建設資材の高騰等、建設コストに変更が生じたとき。」	仮契約書の締結にあたって、選定事業者と協議のうえ、判断します。

番号	区分	項	事項	内容	回答
15	売買仮契約書（案）	56	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。	契約の解除における「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」の具体的な内容が不明確なため、現時点では明確な回答ができかねますが、契約が締結できなかった経緯や原因を精査の上、判断します。
16	基本協定書（案）	4	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保/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？	原則として、やむを得ない特段の事情がある場合に限り、設計変更の協議を認めます。ただし、事業者募集要項に記載のとおり、完成引き渡し時期での引渡しが可能であることと、要求水準を満たすこと、開発許可権者が認めることを条件とします。
17	基本協定書（案）	5	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町にある場合、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？	売買契約が締結できなかった場合における「町に帰責事由がある場合」の具体的な内容が不明確なため、現時点では明確な回答ができかねますが、契約が締結できなかった経緯や原因を精査の上、判断します。

番号	区分	項	事項	内容	回答
18	売買仮契約書（案）	3	第6条（売買代金の変更）	リスク分担表では「事業に関わる法令の変更」のリスクは市負担となっておりますが、第6条1項2号に該当した場合でも、負担者は協議で決定することになっておりますが、どちらが優先されるのでしょうか？	リスク分担表は原則として負担を行う主負担に「○」を付しています。リスク内容により個別の状況を踏まえて協議のうえの判断となります。
19	小木第1団地＜資料③-6＞		残地物について	現在、現地に残っているRC柱跡について、当該整備工事が乗り込むときの状況はどのような状態なのかご教示下さい。（すべて撤去されている状態で、当該整備工事が乗り込むとの認識でよろしいでしょうか。）	現状のままですので、必要な敷地整備については事業範囲と考えてください。
20	全団地共通			2mの敷地延長部分については、通行ができればスロープや階段等の工作物の設置は問題ないでしょうか？	石川県建築基準条例等の規定に適合するものとしてください。
21	小木第一団地 要求水準書	6	隣地側側溝について	要求水準書P.6では「西側側溝」を、資料③-5_敷地条件図では「東側側溝」を「存置し機能を継承」と記載があります。敷地の東西どちらの側溝も存置し機能を継承という解釈でよろしいでしょうか。	要求水準書の「西側の側溝」が誤りです。「東側の側溝」に訂正します。
22	小木第一団地 要求水準書	6	都市計画道路区域内の付帯施設について	都市計画道路予定区域内への平面駐車場の計画は可とありますが、都市計画道路整備後においては、敷地内での各戸基本1台の駐車場整備は不要としてもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

番号	区分	項	事項	内容	回答
23	04_様式集 基本的事項の適格審査 チェックリスト 3-2①～③	32～34	復興公営住宅に関する要求 水準 「1. 施設整備内容」	「土地利用方針図」とは、計画条件図・整備方針図・敷地条件図の全てを指してい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。
24	白丸団地 資料①－6_整備方針図			自力再建宅地(戸建5区画)の詳細があれば、ご教示ください。(階数、プラン、居住者想定、設計施工業者など)	お示しできるものではありません。
25	白丸団地 資料①－4_電柱位置計画図			北側の電柱位置は確定で、ここから区画道路に向けて電力を引き込みの想定でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
26	松波第2団地 資料②－5_敷地条件図			緑地については接道の必要はないと考えてよいでしょうか？	お見込みのとおりです。

以上