

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)柳田第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	頁	事項	内容	回答
1	1. 事業者募集要項	9	(2)応募する事業者の資格要件 ③建設企業	オの開発許可を得た工事の施工実績について、開発工事は100%出資の子会社が実施しており、その実績を用いても構わないか。	2者以上で「建設工事共同企業体」を結成する場合は、代表企業がア～エの全ての要件を満たし、構成員はイ及びエ、もしくはエ及びオの要件を満たせばよい。従って、オの要件を満たし、かつ事業者共通の資格要件を満たす社がJVの構成員になれば、要件は満たせることになります。
2	2. 要求水準書	10	(1)住宅の戸数・付帯施設等	S, M, Lの3タイプを整備することとなっているが、整備方針図を見ると、北入り住戸と南入り住戸がイメージされている。各タイプで南入り、北入りといった間取りの違うものを計画してもよいか。	問題ありません。
3	2. 要求水準書	10	(1)住宅の戸数・付帯施設等	平屋建て2戸1連棟型の住宅とされているが、2住戸が通路を介して繋がっている住宅を計画してもよいですか。	屋根を一体としていただければ、通路程度の空間を介してつながる住宅を計画することは可能です。
4	2. 要求水準書	10	(1)住宅の戸数・付帯施設等	上記の場合、その通路等の部分をどのように扱いますか。	共用部分として、共用部分面積に参入してください。
5	1. 事業者募集要項	4	業務の範囲について	造成工事完了後の確定測量・境界標の設置・合筆・分筆・地目変更・土地表題(法定外部分)登記等は誰が行う予定でしょうか。	事業者で実施した上で、引き渡していただきます。
6	4. 様式集	38 様式3-7	提案内容について	宅地ごとの分筆を行いますか。 また、将来の分筆を想定した提案としたら良いでしょうか	敷地全体を合筆の上、公共施設用地を分筆していただくことを想定しています。宅地ごとの分筆については、当面は予定していませんが、将来の利用を想定した提案をしていただくことは可能です。
7	1. 事業者募集要項	4～5	3 事業方式及び業務範囲 (2)整備にともなう業務の範囲	①-2 基盤施設整備にかかる許認可等及び②-2 住宅等の整備の業務項目どちらにも補助金等の申請書類の作成支援の記載がありますが、どちらも公営住宅法8条に基づく補助金と認識してよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。

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)柳田第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	頁	事項	内容	回答
8	2. 要求水準書	1	計画の基本方針	「長期にわたって活用される」とありますが、長期とは、設計標準の復興公営住宅の性能基準に基づき、劣化対策等級2相当の2世代50～60年程度を想定すればよろしいですか。	50～60年程度に限定するものではありませんが、概ねお見込みの期間程度は活用するものと想定していただいて結構です。
9	2. 要求水準書	1	計画の基本方針	「他用途の施設として有効活用」とありますが、具体的に想定されている用途はありますか。	特にありません。
10	2. 要求水準書	3	基盤施設整備工事等設計図書一式	基盤の図番が1～79までございますが、3,6,15が開示されていませんでした。開示いただくことは可能でしょうか？	事業者選定後に開示することは可能です。
11	2. 要求水準書	6	(2)各工事の要求水準① 道路・水路整備	要求水準には、“緑道 快適な歩行空間を確保するため舗装材料、色彩を工夫すること”と記載ありますが、基盤施設整備工事等設計図書を確認するとT4-号線(緑道部分)の舗装はアスファルト舗装のように思えました。要求水準と基盤施設整備工事等設計図書どちらが正でしょうか？	要求水準書を正としてください。設計変更のために改めて協議が必要となり工期の延期が伴うようなものとはせず、軽微な材料等の変更にとどめてください。
12	2. 要求水準書	7	(2)各工事の要求水準③ 公園整備	要求水準には“緑化にあたっては周辺に生息するような植物(在来種)による緑化を図ることとし、外来種の利用はできるだけ避けること。”と記載ありますが、基盤施設整備工事等設計図面[基盤]図番70に記載ある、モッコウバラは中国原産の外来種です。要求水準に併せて、公園の植栽も変更する認識でよろしいでしょうか？(区域・造成・排水等以外の変更)	お見込みのとおりです。
13	2. 要求水準書	9	(2)各工事の要求水準	要求水準には“浄化槽は、各住戸に5 人槽(必要処理人員4 人想定)”と記載ありますが、各棟に1基する計画は提案可能でしょうか？ 人員は設計標準P21の計算を参照します。(棟の延べ面積で計算)	円滑に管理できるよう、各戸に1基で計画してください。
14	2. 要求水準書	10	日照時間	日照を確保する時間について、南面隣地の雑木林による日影時間は除いてよろしいですか。	各住戸の日照確保にはできるだけ配慮と工夫をお願いします。ただし、要求水準書で規定する「冬至日の4時間以上の日照を確保」の算定にあたっては、敷地外の雑木林による日影時間を算入する必要はありません。

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)柳田第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	頁	事項	内容	回答
15	2. 要求水準書	11	(3) 屋外・附帯施設等に関する事項	ごみ置場は、”10 戸程度に1か所設けるものとし、材質や容量、扉の仕様は既存施設に準じること”と記載ありますが、既存施設の仕様とは、どの仕様のことでしょうか？	ごみ収納庫はボックスタイプが主流であり、環境に配慮しかつ耐久性の良いものを選定してください。なお選定の際には町担当者と協議の上、承認を得ること。
16	2. 要求水準書	11	(3) 屋外・附帯施設等に関する事項	来客者用駐車場の台数や、サイズの記載がございませんが、事業者提案によるものと認識してよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
17	2. 要求水準書	10～11	住宅等の整備内容に関する要求水準	住宅棟及び集会所の構造についての想定はされているでしょうか？事業者の提案によるものと認識してよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
18	2. 要求水準書	10	住宅等の整備内容に関する要求水準	各住戸タイプにおいて和室の設置は必要でしょうか？	必須ではありません。
19	3. 事業者審査基準	4	(2) 売買価格	提案価格について、”事業者が提出する様式3-3②「売買価格提案書(内訳)」で提案する価格のうち”と記載ありますが、評価される金額は様式3-3①に記載する”復興公営住宅団地の売買価格のうち審査対象額”(3-3②「売買価格提案書(内訳)」の合計金額)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。
20	5. 基本協定書(案)	7	第 31 条 損害賠償	事業者にのみ損害賠償責任を課す内容のように思いました。貴町、事業者の双方に損害賠償責任を課すような内容に変更することは可能でしょうか？	町に帰責事由がある場合は、適切に対応することを前提としていますので、内容の変更は現時点では考えていません。
21	6. 整備方針図	1	整備方針図	敷地を東西に横切る、歩行者動線について(バス停や公園、宅地内付近を通る動線)基盤施設整備工事等設計図面[基盤]に詳細な形状や舗装の想定がございませんでしたが、この動線に関しては、事業者の外構計画によるものと判断してもよろしいでしょうか？(法面部分については、図面の通りに計画)	お見込みのとおりです。 なお、当該部分の法面の位置等の変更については、開発計画変更の許可を必要としない「軽微な変更」として処理できる場合は、認められる場合があります。

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)柳田第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	頁	事項	内容	回答
22	6-2.土地利用計画図	-	cadデータ	公開頂いているCADデータに道路計画平面図にある外構道路がありません。反映されているCADデータをいただけますか？また、開発許可申請の際のCADデータを頂けないでしょうか。	外構道路を反映したCADデータを提供いたしますが、形状を固定するものではありません。 なお、開発許可申請のCADデータは現時点では提供できません。
23	8-1.基盤施設整備工事等設計図面〔基盤〕	57	造成計画平面図	敷地南側のW6-2号線の形状が図面によって異なりますが、W6-2号線、道路横断図(2)を正とし、図番18の道路計画平面図が最終的な道路図と判断してよろしいでしょうか	お見込みのとおりです。
24	8-1.基盤施設整備工事等設計図面〔基盤〕	図番9	敷地横断図	A路線の断面図が記載されていますが、他の路線の断面図は開示可能でしょうか？図番7にはAの他にB,D,Eの切断線の記載があります。	開示することは可能です。希望される場合はご連絡ください。
25	8-1.基盤施設整備工事等設計図面〔基盤〕	図番59	構造物詳細図(3)	階段工の詳細図がございいますが、開示されている資料では設置場所がわかりませんでした。どこに設置する想定でしょうか？東にある調整池と寺分川の間でしょうか？ここから川へ降りるような計画？	お見込みのとおりです。図面番号76における調整池外側の東突端部から寺分川側へ連絡するものです。
26	8-1.基盤施設整備工事等設計図面〔基盤〕	図番60	舗装計画平面図	バス停のある外構道路について、こちらの舗装は、外構道路舗装と記載ありますが、具体的にどのような舗装でしょうか開示されている資料では確認できませんでした。開発道路のような路盤厚めにしているアスファルト舗装？	開発道路と同水準としてください。 なお、要求水準書p11(3)②に記載している「通路は、(2)①に示す道路築造・舗装に準じること」は、P.6の第2.2.(2)①を指します。 要求水準書を訂正します。
27	8-1.基盤施設整備工事等設計図面〔基盤〕	図番60,24	舗装計画平面図	舗装計画平面図を確認するとT4-号線(緑道部分)に特殊道路舗装と記載ありますが、これは図番24に記載ある路盤がt-15ほどのアスファルト舗装のことを指しているのでしょうか？またこの舗装は軽微な変更の範囲内であれば変更することは可能でしょうか？	特殊道路舗装は図番24のアスファルト舗装を標準として変更することは可能です。 ※特殊道路舗装とは特殊道路(歩行者用道路)の舗装を差し、特殊な舗装を求めるものではありません。
28	8-1～4基盤施設整備工事等設計図面	-	-	最終の開発図面や申請書関係の資料の開示はできますか？最終の計画を確認したいです。	公開している開発図面は最終図です。なお、申請関係書類は事業者決定後、選定事業者へ開示いたします。

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)柳田第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	頁	事項	内容	回答
29	資料6.整備方針図	1	整備方針図	南側の丘や雑木林の影により、敷地南側の範囲はかなり日影になっていました、このエリアに住棟を配置する場合、この日影の影響で住戸の日照不良になる可能性をどのように考えていますか	NO14と同様です。
30	資料7能登町復興公営住宅設計標準	4	住棟形式	12/10の説明会にて、住戸と住戸の間に共用部を設けた提案も可(共用部のある低層住宅)とのことでしたが、その案を計画した場合、資料7能登町復興公営住宅設計標準における住棟形式や性能基準の分類は低層長屋と同じものと判断してよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
31	資料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	棟番号のサイン表示について、棟の番号の振り分け方に何かルール等はございますか？	特段の指定やルールは設けておりません。設計者の提案により計画していただいて差し支えありません。
32	その他	-	-	柳田第1団地の入居対象世帯の年齢層をご教示ください。(タイプ別に)	入居世帯は未定ですが、第2回入居意向調査では、30代～90代の方が入居希望と回答しています。
33	事業者募集要項	15	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 表:リスク分担表「不可抗力リスク」	“天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の予見可能な範囲を超えるもの”の事業者欄の“△”の例をご教示ください。	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ので、「△」と記載しています。
34	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 ① 基盤施設に係る業務	本事業の業務範囲に基盤施設の整備(「基盤施設整備工事等設計図書一式」に基づき施工)とありますが、本工事については建設業法24条の規定により建設工事の請負契約とみなされるため、同法19条各号を基本協定書に定めていただくことは可能でしょうか。	可能と考えます。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。

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)柳田第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	頁	事項	内容	回答
35	基本協定書(案)	4	13条2項	基本協定書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書は終了し、それまでに事業者が事業に要した費用は事業者負担の取り決めとなっておりますが、本事業では基本協定書締結後に売買契約締結前に基盤施設整備に着手することになるため、協議により実費の精算をしていただくことは可能でしょうか。また、売買契約に至らなかった帰責事由が町にある場合はこの限りではないとありますが、設計業務、調査業務、基盤施設整備業務などに要した費用の一切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ませんが、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。 また、基盤整備事業についても同じ取扱いと考えます。
36	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 ① 基盤施設に係る業務	「基盤施設の整備」で、「ただし、要求水準書で定める内容に応じた事業者の提案や、復興公営住宅等の建築設計に対応して必要となる基盤施設の設計変更は、事業者が提案する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て設計変更を認めることがある。」と記載されている一方で、基本協定書の第21条では、設計変更がやむをえない場合、引渡し期限の変更を認めると記載されています。基本協定書の記載が正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ない限り、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た設計変更のみを認めます。
37	事業者募集要項	5	3 事業方式及び業務範囲 (3)費用負担	「(3)費用負担」で「選定事業者は、町が復興公営住宅団地を買い取るまでの事業実施に要する費用を負担する。」と記載されており、売買仮契約書の議会の議決に付すべき契約の特則の第2条でも、議決されなかった場合は、受注者に対していかなる責任を負わないと定めています。質疑NO.35と同様の費用負担を協議することでよろしいでしょうか。また、売買契約の議会付議の予定月をご教示願います。	NO.36と同様に考えます。なお、売買契約の議会付議予定月は、売買契約の見込みが立った段階で、直近の議会に付議することで調整します。
38	資料7 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	設計標準3-3性能基準の、音環境に関するもののうち、8-1重量床衝撃音対策及び8-2軽量床衝撃音対策について、平屋のため対象外でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

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)柳田第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	頁	事項	内容	回答
39	資料7 能登町復興公営住宅設計標準	23	標準整備範囲	キッチンコンロは入居者対応とありますが、ビルトインコンロ付きキッチンを事業者の費用負担で設置してもよろしいでしょうか。	コンロは入居者設置とします。入居者が、IH、ガスのいずれかを選択して設置できるように、両方の設備を整備ください。
40	事業者募集要項	15	住民対応リスク	募集要項リスク分担表で住民対応リスクが事業者が主負担者〇となっていますが、事業そのものに係る住民反対等のリスクは町が主負担者〇との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
41	事業者募集要項	15	不可抗力リスク	要項15頁のリスク分担表の「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。	不可抗力により引渡し期限の変更が生じた場合の扱いについては、基本協定書(案)第22条、第28条、売買仮契約書(案)第4条、第15条をご参照ください。
42	事業者募集要項	16	建設物価変動リスク	募集要領別表3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〇となっていますが、売買仮契約書(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。
43	事業者募集要項	16	測量・調査リスク	要項16頁のリスク分担表の「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。
44	事業者募集要項	4	3 事業方式及び業務範囲 ②住宅等の建設に係る業務	令和4年の建築基準法改正により、都市計画区域外においては、【構造によらず、階数2以上又は延べ面積200㎡超の建築物】が確認申請の対象となりましたが、今回計画する住棟について上記に該当しない住棟を計画する場合は確認申請は不要と考えてよろしいでしょうか。	建築基準法に基づく確認申請の要否については、建築主事等の所管行政庁の指導に従い、適切に手続を行ってください。

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)柳田第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	頁	事項	内容	回答
45	事業者募集要項	19	(参考)住宅本体工事費の算定について	『住宅本体工事費 = 1戸当たり主体附帯工事費×2×0.043×3× 建設住戸数』は、『住宅本体工事費 = 1戸当たり主体附帯工事費×2 ×(1+0.043×3)× 建設住戸数』という解釈で宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。 事業者募集要項を訂正します。
46	要求水準	6	(2)各工事の要求水準 ①道路・水路整備 道路	「南西端部に転回場を設けること。」について、転回場は敷地南で接している前面道路も含んで転回できる計画としてもよろしいでしょうか。またその場合、開発申請の変更申請が必要でしょうか。	敷地南で接している前面道路(開発区域外)は町道ではないため、開発区域内で転回できる計画としてください。なお、南西端部の台形部分(S1-2水路西側)を転回場として計画してありますが、形状を変更する場合は変更申請が必要となります。

以上