

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)宇出津・松波団地)

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	事業者募集要項	18	別表1①宇出津団地 6敷地整備費	敷地内の民間住宅の解体は別途工事ですか。	本事業に含みます。
2	要求水準書	3	第2.2.(1).① 付帯施設等	集会所の構造は、復興公営住宅の構造種別と合わせる必要はありますか。	構造種別は問いません。
3	事業者審査基準	4	第3.2-2.表-3 2 住宅等の売買価格	宇出津団地の既存建物解体について、解体金額は審査対象外だが、アスベストがどの程度有るのか不明なため、工期・工事費はどのように提案すればよいですか。	本公募にあたり、事業期間にアスベスト除去工事を考慮し設定していますので、アスベスト有りとし提案ください。
4	事業者審査基準	4	第3.2-2.表-3 2 住宅等の売買価格	上記同様、既存建物の杭本数や位置が不明なため、建物と干渉した場合、予期せぬ工期・工事費が発生する恐れがある。それを含め提案すべきですか。	上記回答同様、事業期間の設定において解体工事全般を含め、本体設計中に既存解体工事を並行すれば工期内に終わるものと想定しています。予期せぬ事柄が生じた場合には、事業者と発注者で協議を行います。
5	事業者審査基準	4	第3.2-2.表-3 1 住宅等の建設工期	宇出津団地の既存建物解体は、12月から着手可能ですか。	可能です。
6	事業者募集要項	9	第3.1.(2).③建設企業	建設企業の用途実績とし、「イ.共同住宅」とあるが、「寄宿舍」は該当しますか。	建築基準法で定められている「共同住宅」を求めます。
7	要求水準書	3	第2.2.(1).① 住戸タイプ	S・M・Lタイプ全てにおいて、和室の配置は不要ですか。	提案によるものとします。
8	資料6 設計標準	8	第3章.3-5.6 浴室	各浴室サイズが小さいように感じる。設計標準で示す基本サイズを、多少大きく変更し提案しても問題はないですか。	問題ありません。

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)宇出津・松波団地)

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
9	要求水準書	3～4	第2.2.(1)階数等	階数「一部2階建て以下も可とする」とありますが、総2階建ての提案をしてもよろしいでしょうか。	原則、3階建てとし、一部2階建て以下を可とするという趣旨です。
10	事業者募集要項	5	業務範囲	5項③町が提出する交付金、補助金等の申請書類と、要求水準書5頁(4)「交付金申請書類の作成支援」について、公営住宅法8条に基づく補助金のことでしょうか。	お見込みのとおりです。
11	事業者募集要項	6	事業スケジュール	「事業期間・スケジュール」の13の「売買(変更)契約」の「変更」はどのような意図か。R9年3月中旬ごろまでに、売買契約を締結し、その後に変更契約を締結するということでしょうか。また、基本協定12条では、「基本協定締結後、速やかに売買契約を締結する」と規定されていますが、売買契約の締結時期はどちらが優先されますでしょうか。	売買(変更)契約の「変更」の意図は、売買契約(当初)を基に、住宅の杭工事費など変更が生じた工事費を加えた額をもって、最終売買価格とする趣旨です。 また売買契約(当初)締結時期の目安として、住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条に基づく設計住宅性能評価書の取得後、設計図書が完成し、売買代金に関する合意が整う時期を想定します。
12	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。	ご理解のとおりです。
13	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。

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)宇出津・松波団地)

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
14	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○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相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。
15	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。
16	事業者募集要項	17	解体撤去コスト(工事費増大リスク)	要項17頁のリスク分担表の「解体撤去コスト(工事費増大リスク)」について、要求水準書6頁では「アスベストの処理費用は売買価格に反映すること」と記載がされているが、「既存施設等」に想定以上のアスベストが含まれる場合のコスト増のリスクの負担者は町でよろしいでしょうか。	要求水準書P.6記載のとおり、事業者が「既存施設等」に含有されるアスベストの使用状況調査を適切に実施したうえで、売買価格にその処理費用を反映することとしています。

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)宇出津・松波団地)

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
17	事業者募集要項	16 17	解体撤去コスト(工事費増大)リスク 工期変更(工事遅延)リスク	事業費算定や工期想定のために必要な資料(既存施設の杭伏図やアスベスト含有の有無が分かる資料等)が無いため、正確な事業費や工期の想定が出来ません。 これによって発生する事業費の増額及び工期の延長等のリスクは町負担という認識でよろしいでしょうか。	No.15,16の回答をご参照ください。
18	事業者募集要項	20	(参考)住宅本体工事費の算定について	住宅本体工事費は、「令和6年度における住宅局所管事業に係る標準建設費について」に基づき、次の算定式により算出する、とありますが、令和7年度版が国交省より公表されております。昨今の建設費の増大もあるため令和7年度版の標準建設費にて算定したいと考えていますがよろしいでしょうか。	本事業では令和6年度の標準建設費が適用されますので、令和6年度版とお考えください。
19	資料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	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。
20	資料6 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、両方の設備を整備してください。

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)宇出津・松波団地)

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
21	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いますが、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、設計業務、調査業務、解体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。
22	基本協定書(案)	5	18条	基本協定書18条の既存施設等の解体撤去及び19条の住宅等の建設の合意は、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。
23	要求水準書	7	住宅瑕疵担保履行法に基づく手続き	要求水準書7頁の5(2)住宅瑕疵担保履行法に基づく手続きの3点目について、当社は多数の住宅供給を行っており、その住宅全てにかかる金額について、複数回に分けて供託を行っていますが、提出する書類の写しは、供託金額すべてにかかる証明書が必要でしょうか。	直近の供託状況の分かる資料をご提出ください。(供託する供託所の名称、所在地等を全てご説明ください。)
24	その他			売買契約の議会付議の予定月をご教示願います。	提案いただいた事業工程表を基に、選定事業者と協議し取り決めますが、現在の想定はR8年6月頃です。

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)宇出津・松波団地)
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
25	事業者募集要項	5	整備にともなう業務の範囲	事業者の業務に入居希望者を対象とした内覧会・説明会とありますがどのようなものを想定されていますか？開催時期、回数等の想定はございますか？	入居募集(R9.1)を見据え、安心して入居いただけるよう、復興公営住宅のPRとし魅力ある提案の特徴や実現に向けた取組、工事中の写真などを用いた工事中の説明会を2回程度、竣工前に、入居決定した方を対象に、各団地2～3日に分けて行う想定ですが、詳細は現場の工事進捗状況等に応じて調整させていただきます。
26	事業者募集要項	16	リスク分担表	松波団地(仮称)の計画地は更地になる前は、何か建物及び工作物があったのでしょうか。事業者募集要項P16のリスク分担表の通り、予見できない地質、地中障害は貴町のリスクと判断してもよろしいでしょうか	平成3年まで以下の建物が存在しました。 ・木造2階建 鶏舎 床面積 1F 464.46㎡ 2F 446.28㎡ ・木造平屋建 鶏舎 床面積 49.58㎡ ・木造平屋建 物置 床面積 29.75㎡ 平成3年以降は商業店舗の駐車場として現在と同じ土地利用状況と推測されます。なお前面道路側に看板柱等の工作物が設置されています。 リスク分担については、基本協定書(案)第8条をご参照ください。
27	要求水準書	3～4	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のでしょうか？事業者の提案によるものと認識してよろしいのでしょうか？	お見込みのとおりです。
28	要求水準書	6	解体撤去	既存建物の残置物については工事費に含むという認識でよろしいのでしょうか？	お見込みのとおりです。
29	要求水準書	6	解体撤去	残置物はすべて処分すると認識してよろしいのでしょうか？	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)宇出津・松波団地)

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
30	要求水準書	6	解体撤去	存置する樹木は既存の位置のままでよろしいでしょうか？例えば計画地内での移植は可能でしょうか？	既存樹木を有効に活用できる提案であれば、可能とします。ただし、移植に伴い樹木が枯れた場合は、選定事業者の責において同等樹木を植樹してください。
31	要求水準書	6	解体撤去	既存杭または地下工作物(地下タンク以外)について、計画に支障がない場合は在置してもよろしいでしょうか？	地下構造物は基本撤去とするが、周囲宅地や道路に影響を及ぼす恐れがある場合や、杭など撤去することで地盤に大きな変動を起こす場合は存置を認めます。
32	要求水準書	6～7	解体撤去、建設着手	工事中に隣地の工作物、家屋に修繕等の費用が発生する場合は事業者負担になる想定でしょうか？	お見込みのとおりです。
33	要求水準書	6～7	解体撤去、建設着手	土日、祝日の工事を行ってもよろしいでしょうか？	国のガイドライン等に照らして、週休二日の確保に努めてください。また、騒音規制法等で禁止されている工事は実施しないでください。 止むを得ない理由で、土曜日、日曜日、祝祭日の工事を実施する場合は、町に事前に申し出るとともに、近隣住民への説明と同意取得をお願いします。
34	基本協定書(案)	4	第13条 売買契約が締結できなかった場合の協定終了	第13条の1項にて売買契約締結に至らなかった場合、本協定も終了となる旨が定められており、2項にてそれまでに発生した費用は事業者負担になる旨が記載されていますが、売買契約締結に至らない原因が事業者が無い場合でも事業者がリスクを負うような印象を受けました。原則協議の上で負担を取り決めるものとし、事業者に帰責事由がある場合のみ、事業者負担とするのは難しいでしょうか	町に帰責事由がある場合に、当該費用を事業者の負担とするものではありません。これを前提に、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。

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)宇出津・松波団地)

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	第 32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えました。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、適正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。
36	資料2. 測量図	1	測量図	公募資料にある測量図は境界確定されたものと認識してよろしいでしょうか。工事中の境界復元するために、今回測量した測量事務所を紹介して頂けるでしょうか。	お見込みのとおりです。選定事業者へ測量委託資料一式貸与するとともに測量事務所を報告します。
37	能登町復興公営住宅設計標準	8	住戸専用部分(新築)の標準仕様等	台所の仕様を確認するといわゆるセクショナルキッチンを想定されていますが、システムキッチンの提案は可能でしょうか、最近では機能的なシステムキッチンのニーズが高いため	No.20の回答をご参照ください。
38	資料7-1既存施設等	1	既存施設等	解体予定の住宅に木造の民間住宅、2棟がございいますが、所有者の解体同意が取れてい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。

以上