

輪島市買取型災害公営住宅整備事業（広江地区） 第1回事業者募集要領等に関する質問に対する回答

番号	区分	項	事項	内容	回答
1	事業者募集要領	5	住戸タイプ	「原則、タイプ別に同一平面プラン（反転含む）とすること」についての質問です。これはLタイプなら3戸とも同じプランということの理解で良かったでしょうか。2戸1棟とした場合、SタイプとLタイプの構造は問題ないでしょうか。	貴見の通りです。問題ございません。
2	事業者募集要領	5	住戸タイプ	戸当たり延べ面積ですが、Sタイプだと50～55㎡となっております。 設計の関係上で、延べ面積が若干オーバーしても大丈夫でしょうか。 当然ながら、提案売買価格の上限価格の範囲内での対応であり、面積が若干オーバーすることによる建築価格の大きな増額は無いものです。	指定の戸数が確保出来るのであれば問題ございません。
3	事業者募集要領	4	3 敷地の基本条件 (1) 基本事項	既存建物・付帯構造物の解体・撤去工事は別工事にて行うとのことですが、同工事は市が指定する別の業者が行うとの理解でよろしいでしょうか。 この場合、令和8年8月下旬までの解体・撤去工事を完了予定で建設工事の着工が翌月上旬とされているところ、解体・撤去工事が予定よりも遅延したことにより、建設工事の工期・工事代金に影響が生じた場合は、別表3の「市の責めに帰すべき工期変更、引渡しの遅延」に該当するという理解でよろしいでしょうか。	既存建物・付帯構造物の解体・撤去は貴見の通り市が指定する別の業者が行います。 解体・撤去工事が予定よりも遅延したことにより、建設工事の工期・工事代金に影響が生じた場合は、別表3の「市の責めに帰すべき工期変更、引渡しの遅延」に該当するという理解でよろしいです。
4	事業者募集要領	5	4 設計条件 (3) 外構・付帯施設等	①や②の協議が整わずに、工期等に影響が生じた場合については、別表3の「市の責めに帰すべき工期変更、引渡しの遅延」か「事業者の責めに帰すべき工期変更、引渡しの遅延」のどちらに該当するのでしょうか。	「事業者の責めに帰すべき工期変更、引渡しの遅延」に該当します。
5	基本協定書（案）	4	第16条（敷地の維持管理）	敷地の供用期間中は事業者側が同敷地の維持管理につき、善管注意義務を負うこと・維持管理費用は事業者が負担するものとされており、また、同期間中に敷地内で発生した事故等の対応責任も負うものとされています。 敷地の供用期間は、令和8年2月～であるところ、建築工事の着手日は解体工事完了予定後の令和8年9月上旬ですので、両者の間で供用されている期間が重複しています。 そのため、解体工事業者と建築工事業者の責任分担についてはどのように判断されるのでしょうか？	事故等の内容により判断致します。
6	事業者募集要領	8	2 提案の項目 (3) 住宅等の建設工期に関すること	②の事業着手日ですが、4頁【7 事業のスケジュール】では選定事業者決定予定日は令和8年2月中旬となっております。建設工期を提案する際の事業着手日はどちらにあわすべきでしょうか？	令和8年2月でご提案をお願い致します。
7	事業者募集要領	20	【別表3】主要リスク分担保 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。	不可抗力が生じた場合の具体的な内容は、協議によって決定します。
8	事業者募集要領	21	【別表3】主要リスク分担保 建設物価変動リスク	表中では事業者が主負担者で○となっておりますが、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。	売買仮契約書（案）第6条第1項三号より、事業期間中に資材等の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は、協議によって決定します

9	事業者募集要領	20	【別表3】主要リスク分担表 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。	基本協定書（案）第10条より、市が設計条件の変更が必要と認めたとき、設計変更による新たな負担の責の帰する事由を協議によって決定することになります。
10	資料6 輪島市災害公営住宅設計標準	2	総則	設計標準に記載の各種仕様や基準に関し、輪島市と協議の結果、同等以上のものであれば変更することができるという認識でよろしいでしょうか。	貴見の通りです。
11	資料6 輪島市災害公営住宅設計標準	5	3. 2 災害公営住宅の性能	設計標準3. 2別表1 8. 音環境に関するこのうち、平屋の場合は、8-1,2床衝撃音対策について対象外であり、また、8-3透過損失等級(界壁)について、性能表示制度によらない方法で表示等級と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によろしいでしょうか。	よろしいです。
12	資料6 輪島市災害公営住宅設計標準	8	3 階高等	「③居室の天井高さは2,400mm以上を標準とする。」との記載がありますが、マイナス30ミリ程度は許容いただけますか。	許容致しません。
13	資料6 輪島市災害公営住宅設計標準	13	⑬緊急通報設備	通報先、通報仕様をご教示ください。	住戸の玄関扉付近にライトを設け、非常ボタンを押すとそのライトが点滅する事で外部の人間に知らせるといった仕様です。指定管理者等の第3者に直接通知が行くというような仕様では計画しておりません。
14	資料6 輪島市災害公営住宅設計標準	15	(1) 外部仕上 屋根屋上	「アスファルト断熱防水（押さえコンクリート仕様）を標準とする」とありますが、複合シート防水（30年保証）への変更は可能でしょうか。	本事業は低層長屋住宅ですので、外部仕上・屋上仕上については、輪島市災害公営住宅設計標準の16ページ下部、（3）外部仕上（低層長屋住宅等・一戸建住宅：木造、中層共同住宅：鉄骨造：標準）をご参照ください。
15	資料6 輪島市災害公営住宅設計標準	32	各住棟玄関ホール/郵便受箱のかぎ	入居者対応に○の記載があります。番号ロック付きの製品を設置してもよろしいでしょうか。	設置は不可です。
16	資料6 輪島市災害公営住宅設計標準	32	台所/ガスコンロ・IH調理器	入居者対応に○の記載がありますが、ガスコンロまたはIH調理器付きのシステムキッチンを事業者にて設置してもよろしいでしょうか。	設置は不可です。
17	基本協定書（案） 売買契約書（案）	4 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）	よろしいです。

18	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。	当該事案が発生した際に協議致します。
19	資料6 輪島市災害公営住宅設計標準	9	3. 3 建築（共用部分）19 ピット	「①ピット高さは、原則として1,000mm以上とし、人通孔の有効寸法は内接円550mm以上とする。」との記載について、「①ピットがある場合は、ピット高さは、原則として1,000mm以上とし、人通孔の有効寸法は内接円550mm以上とする。」と読み替えてよろしいでしょうか。	本内容記載左部の項目のところに「ピット（設置する場合）」と記載しておりますので、貴見のとおりです。
20	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、「募集要領【別表3】主要リスク分担表/2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？	よろしいです。
21	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、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市にある場合、設計業務や調査業務等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？	原則、基本協定書（案）第13条第2項のとおりです。
22				敷地内インフラにつきましては、本物件は下水が近くまで来ているのでしょうか。それとも浄化槽設置となりますか。下水の場合、配管等どこまで来ているのか、本工事の施行範囲をご教示頂けますでしょうか。	本件につきましては、浄化槽設置となります。
23	提出書類説明書（様式集）		様式3-3②～④	様式3-3②～④について、枚数がそれぞれ「A3で1枚」との記載があります。住まい・まちづくりに対する提案は3枚以内という理解でよろしいでしょうか。3枚を超えることは不可ということでよろしいでしょうか。	様式3-3②～④については、事業者審査基準3ページ「（表-2）定性的事項に関する評価項目と配点」に記載の「2, 住まい、まちづくりへの提案」及び「3, 施行計画に関する提案」の2点を3枚以内にまとめて頂きますようお願い致します。 また、本内容を反映するため、提出書類説明書（様式集）の様式3-3②～④の見出しを「住まい、まちづくり及び施工計画に対する提案書」に変更しホームページに再掲載致します。