

輪島市買取型災害公営住宅整備事業（門前地区） 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	募集要項	1	選定事業者の業務	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。	必要な登記は市で行います。
2	募集要項	8	提案内容	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	不要です。
3	募集要項	8	提案内容	団地全体の配置計画において、南ブロックの西側と北側にある既存道路を利用した計画は良いでしょうか	周辺環境に配慮した計画としてください。
4	事業者募集要領	5	3 敷地の基本条件 (3) 地域地区	本要領においては建築基準法第6条に基づく確認済証及び検査済証の取得を求められております。この場合、各住棟の接道に関する要件はどのように解釈すればよいかご教示いただけますでしょうか。もし、接道義務が不要であれば、確認申請はどのような内容になりますでしょうか。	3章の規定を除いた申請になります。
5	事業者募集要領	5	3 敷地の基本条件 (3) 地域地区	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。	よろしいです。（計画を基に奥能登土木総合事務所建築課に確認すること）
6	事業者募集要領	5	・3 敷地の基本条件 (1) 基本事項 ・別図6	「市が別途発注する開発許可及び宅地造成工事により、調整池の整備、周辺地盤に合わせた粗造成、敷地に至る上下水道管の整備は実施する。」とありますが、それらの計画図や、市発注の開発工事と民間事業者工事の工事区分（上下水管の整備範囲・道路整備・宅盤整備・地下埋設物工事〈電線・ガス・通信〉など）に関する資料、その他関連資料を一式ご提示いただけますか。（別図6の「買取事業図」に記載のある「上下水幹線から各宅地への引込管」を開発工事の区分とすると団地内通路整備などの工事がスムーズと考えます。別図6の場合、「開発工事」～「民間工事」～「開発工事」の流れとなり、「発注者が異なる工事」が入れ替わる工程調整が必要となり、事業スケジュールの遅延につながるリスクがあります。）	敷地内通路の両端から1m先に公共樹を市にて設置致します。そこから先の枝管を本事業にて整備します。計画図については、「04_事業者募集要領」の巻末にあります「別図6」をご参照ください。
7	事業者募集要領	5	3 敷地の基本条件 (1) 基本事項	市が別途発注する開発設計（開発申請含む）業務及び宅地造成工事業務について、いつ、どのような方法で受注者が決定されるかご教示ください。	令和8年1月中に入札にて決定する予定です。
8	事業者募集要領	5	3 敷地の基本条件 (1) 基本事項	市が別途発注する業者と協議し調整する「調整責任」は市にあるという理解でよろしいでしょうか。また、主要リスク分担表で許認可の取得リスクが事業者にとっていますが、市の責任との理解でよろしいでしょうか。（上記調整業務の遅延による許認可申請スケジュール等事業スケジュール遅延の可能性含む）	調整責任者は事業者となります。また、主要リスク分担表で許認可の取得リスクについても事業者となります。
9	売買契約書案			売買契約書案では建設業法の記載事項(工期や工事中止の際の処理など)が記載されていませんが特定後に修正は可能でしょうか。 また、別紙「議会の議決に付すべき契約の特則」の2条にて、発注者は、輪島市議会で議決されなかった場合でも、受注者に対していかなる責任も負わないものである。とありますが、議決されない帰責事由が乙にない場合、設計業務や調査業務等に要した費用の一切は市が負担するという認識でよろしいでしょうか？また、その場合、上記内容を売買契約書に記載いただくことは可能でしょうか。	事業者募集要領15ページ第6（2）から、協議により修正は可能です。また、費用負担については当該事案が発生した際に協議致します。
10	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の一切は市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。

11	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。	よろしいです。
12	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別表 1	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でよろしいでしょうか。	よろしいです。
13	事業者募集要領	5	3 敷地の基本条件 (1) 基本事項	「開発工事R9.4中旬完了。建設工事着手予定R9.3上旬。」について、市発注工事と民間工事での1.5か月の工事重複期間の現場安全管理責任の所在についてご教示ください。	当該事案が発生した際に協議します。
14	提出書類説明書	23	(注意事項)	『住戸のタイプ別平面図を提案すること』とありますが、各住戸タイプ(S・M・L・車いす住戸)の代表的な住戸のみでよろしいでしょうか？	よろしいです。
15	災害公営住宅設計標	7及び12	サンルーム	P7別表2「1.住宅計画」③住戸内にサンルームを設けると記載があり、P12の「15.サンルーム」は○がなく、空欄となっています。どちらを優先すれば良いでしょうか。	「住戸内にサンルームを設ける」を優先してください。
16	事業者募集要領	21	【別表3】主要リスク分担表 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、賃金・物価水準の変動により売買代金が不相当と認められるとき、協議の上変更金額を定めることとされています。事業期間中に賃金・物価の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項第三号より、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当と認められる場合は、協議によって決定します
17	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、主負担者は市、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るとき、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。
18	資料6 輪島市災害公営住宅設計標準	13	車椅子使用車向け住戸 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う仕様です。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。
19	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。
20	売買契約書(案)	4,5	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。
21	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。
22	その他		各種資料の提示	資料提示のお願い。下記資料の提示をお願いできますでしょうか。 (現況測量図・地盤調査・上下水(下水管底)・土壌汚染など)	資料については、別途発注の委託に含まれているため現在はありません。
23	その他		提案する配置計画と事業費見積り、売買価格の考え方	現況測量図がない場合、提示いただいた宅盤レベル資料をもとに想定して計画を進めることとなりますが、実際の開発工事で、提案時に想定した工事内容に変更が生じたことに伴い“提案時点での計画・事業費”と“実際の計画・事業費”に差が生じた場合、「売買(変更)契約」は実際の計画・事業費に基づく金額で締結するという認識でよろしいでしょうか。	宅盤レベルは、市発注の事業者と協議しながら進めるため、提案時の工事内容に無理がなければ事業費に差が生じることはないと考えています。
24	その他		開発工事実施設計	開発工事は市の発注業者にて、という記載はありますが、開発工事の実施設計は市発注の業者にて行われるとの認識でよろしいでしょうか。	よろしいです。