

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】

事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

番号	区分	頁	事項	内容	回答
1	事業者募集要領	21	主要リスク分担表	表中のリスク分担表の「不可効力リスク」	不可効力が生じた場合の具体的な内容は協議する。
			不可抗力リスク	について、主負担者は市、従負担者は事業者となっていますが、具体的な内容は不可効力が生じた場合に、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。	負担割合の基準は無し。
2	事業者募集要領	21	主要リスク分担表	表中のリスク分担表の「不可効力リスク」	設備や仕様等に変更や納期遅延が生じた事由について、市と事業者で協議する。
			不可抗力リスク	について、主負担者は市、従負担者は事業者となっていますが、中東情勢の影響により設備や仕様等に変更や納期遅延が生じた場合は、不可抗力事由に該当するとの認識でよろしいでしょうか。	

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】
事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

番号	区分	頁	事項	内容	回答
3	事業者募集要領	22	主要リスク分担表	表中のリスク分担表の「測量・調査リスク	基本協定書（案）第11条より、市が設計条件の変
			測量・調査リスク	」について、「地質障害、地中障害物及び	更が必要と認めたとき、設計変更による新たな負
				埋蔵文化財の発見により新たに必要となっ	担の責の帰する事由を協議する。負担割合の基準
				た測量・調査に関するもの」は、主負担者	は無し。
				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。	
4	事業者募集要領	22	主要リスク分担表	表中の用地の瑕疵リスクで文化財に関する	市負担となる。
			用地の瑕疵リスク	もののリスク負担は市〇とありますが、文	
				化財調査等で工期が遅延した場合の工期変	
				更リスク負担者は市でよろしいでしょうか。	

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】
事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

番号	区分	頁	事項	内容	回答
5	設計標準	7	3.3復興公営住宅等の性能 別表1	3.劣化の軽減に関する事 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500m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。	選定事業者決定後、市と事業者で協議する。
6	設計標準	8	3.3復興公営住宅等の性能 別表1	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によろしいでしょうか。	等級2級と同等以上の性能確保の確認を、実測結果の説明及び資料提示により判断する。

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】
事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

番号	区分	頁	事項	内容	回答
7	事業者募集要領	21	主要リスク分担表	表中の契約リスクで、議会で否決となった	議会の否決事由により、市と事業者で協議する。
			契約リスク	場合の費用負担リスクは市が負うものとの	
				理解でよろしいでしょうか。	
8	事業者募集要領	21	主要リスク分担表	表中の契約リスクに関して、市及び事業者	生じたリスクとなる事由ごとに、市と事業者で協議する。
			契約リスク	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るを行うのかご教	
				示願います。	

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】

事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

番号	区分	頁	事項	内容	回答
9	事業者募集要領	15	6-1基本協定、 売買契約に 関する次項	②基本協定書（案）、売買仮契約書（案） の内容は、市と選定事業者が協議を行って 修正を行うことができますとありますが、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。	選定事業者決定後、市と事業者で協議する。
10	基本協定書（案）	5	引渡し期限の変更	基本協定書第22条3項に「前項の規定による	甲の責に帰する事由による設計変更が生じた場合
	売買仮契約書（案）	2		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11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。（売買仮契約 書（案）第4条3の記載も同様）	は、甲と乙で協議する。

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】
事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

番号	区分	頁	事項	内容	回答
11	売買仮契約書（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得ない場合（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。	甲に起因する事由により契約を解除せざるを得ない事案が生じた場合は、甲と乙で協議する。
		6			
12	基本協定書（案）	4	設計条件等の変更（第11条）	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、地質調査の結果、「募集要項リスク分担表/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。	設計条件等の仕様に変更が必要となったときは、乙は設計の変更を甲に求めることができる。

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】
事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

番号	区分	頁	事項	内容	回答
13	基本協定書（案）	4	協定終了	基本協定書第14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は市が負担するという認識でよろしいでしょうか。	帰責事由が市にあり、売買契約に至らなかった事案が生じた場合は、甲と乙で協議する。
14	売買仮契約書（案）	2	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号に該当した場合は、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。	第6条1項2号についてはリスク分担表を優先する。

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】
事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

番号	区分	頁	事項	内容	回答
15	事業者募集要領	4	1-7事業のスケジュール	残置物・地中埋設物の撤去・処分工事について、設計確認までに完了することとされていますが、当該工事に先立ち、建物売買契約とは別に、当該撤去・処分工事に係る契約又は覚書（建設業法第19条に規定する事項を含むもの）を締結することは可能でしょうか。	残置物・地中埋設物の撤去・処分工事に先立ち、当該工事着手前に覚書を締結することは可能である。
				基本協定のみでは当該工事への着手が困難であるため、工事着手前に契約又は覚書の締結が必要と考えております。	また、当該調査及び撤去・処分工事に要した費用については、議会の否決事由により、市と事業者で協議する。
				上記の契約又は覚書に基づき残置物・地中埋設物の調査及び撤去・処分工事を実施した後、議会承認が得られないこと等により建物売買契約が締結されなかった場合、当該調査及び撤去・処分工事に要した費用については、市にご負担いただけたらとの理解でよろしいでしょうか。	

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】
事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

[illegible]

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】

事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

番号	区分	頁	事項	内容	回答
17	事業者募集要領	18	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。	地盤調査結果により変更が生じた事由については、市と事業者で協議する。
18	事業者募集要領	6	2-4設計条件	敷地内を縦断する市道は継続使用とのこと	給水対象の既存住居があり撤去の必要なし。
			(4) 外構・附帯施設	ですが、市道沿いの給水引込管の撤去は必要	
			ア	でしょうか。	

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】

事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

番号	区分	頁	事項	内容	回答
19	事業者募集要領	6	2-4設計条件	水道加入金につきまして、提案額に含める、	既存加入金権利に係る給水引込管のメーター
			(4) 外構・附帯施設	とあります。縦断道路部分も含め、敷地内	【Ⅰ区画】
			イ	の既存の加入金権利（金額）について教え	メーター口径13mm 12個
				てください。	メーター口径25mm 2個
					【Ⅱ区画】
					メーター口径13mm 7個
					メーター口径20mm 2個
					金額は七尾市ホームページ「給水装置工事に係わ
					る費用（手数料・加入金など）」参照
					https://www.city.nanao.lg.jp/jougesuidou/kurashi/sumai/suido/shiyo/hiyo.html
20	事業者募集要領	6	2-4設計条件	下水道につきまして、「既設の公共枿を利用	本管に流れ込まないよう適切な処理をしていただ
			(4) 外構・附帯施設	用」とありますが、利用しない既存公共枿	ければ撤去の必要なし。
			イ	の撤去は必要でしょうか。	

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】

事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

番号	区分	頁	事項	内容	回答
21	事業者募集要領	5	2-1対象地区	敷地内の全ての対象地番を教えてください。	【Ⅰ区画】
			(1) 対象地区		七尾市三島町26番、27番、28番、29番、30番、31番1、31番2、32番、116番
					七尾市米町37番1、37番2、38番3、39番1、39番2、40番、42番、43番、44番、45番、47番1、47番2、48番、48番1、49番2、50番2、51番1、51番2、 <u>73番（七尾市道路）</u>
					【Ⅱ区画】
					七尾市亀山町48番、49番、50番、51番、52番1、52番2、53番、54番、55番1、55番2、56番、 <u>95番（七尾市道路）</u>
					七尾市一本杉町21番乙2、22番、23番
22	事業者募集要領	2	1-5選定事業者の業務	地質調査は基本協定締結後となりますが、事前に計画地、または近隣の地盤調査結果はありませんでしょうか。また、計画地地盤調査の結果、提案時の基礎杭や地盤改良の使用に変更が必要となった場合、提案額の変更契約は可能でしょうか。	計画地または近隣の地盤調査結果はありません。地盤調査結果により変更が生じた事由については、市と事業者で協議する。

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】
事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

番号	区分	頁	事項	内容	回答
23	事業者募集要領	2	1-5選定事業者の業務	計画地の合筆、分筆などの登記は不要でよろしいでしょうか。	選定事業者にて登記する必要はない。
24	事業者募集要領	4	1-7事業のスケジュール	基本協定締結以降の事業スケジュールは提案に基づき決定とありますが、令和10年6月下旬の住宅等の引渡しについては変更ができないとの事でよろしいでしょうか。	原則、住宅等の引渡し日は変更できない。

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】

事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

番号	区分	頁	事項	内容	回答
25	事業者募集要領	6	2-4設計条件	車椅子使用者向け住戸は不要でしょうか。	車椅子使用者向け住戸は不要である。
			(1) 住宅の規模・構造	必要な場合、Ⅰ・Ⅱ区画それぞれで必要な戸数をお示してください。	
26	事業者募集要領	6	2-4設計条件	Ⅱ区画の市道七尾西1号線に面する部分は	現在具体的な壁面位置の指定はないが、設計条件
			(1) 住宅の規模・構造	2階とする、壁面線を極力そろえる、駐車場	に記載の通り、Ⅱ区画の市道七尾西1号線に面する
			(3) 住宅の意匠	場を設けないなどの条件がありますが、駐車場	部分は2階建てとし駐車場は設けないことが条件と
				場や3階建てとする場合、道路境界から	なる。
				何m離す等の条件はありますか。	

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】
事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

番号	区分	頁	事項	内容	回答
27	事業者募集要領	6	2-4設計条件	各区画内の市道の整備費は提案額に含める	舗装構成、幅員ともに現状と同じでよい。
			(4) 外構・附帯施設	とありますが、舗装構成や幅員に指定はあ	
			ア	りますでしょうか。	
28	事業者募集要領	6	2-4設計条件	各区画南北に上水本管がございますが、そ	七尾市では、路線ごとではなく、地区ごとに水圧
			(4) 外構・附帯施設	の水圧をご教示ください。	を計測しており、御祓地区は0.25Mpaである。
			イ		

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】

事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

番号	区分	頁	事項	内容	回答
29	事業者募集要領	6	2-4設計条件	各区画による高圧、低圧引き込みにおける	引き込みにおける制約はありません。
			(4) 外構・附帯施設	制約はありますでしょうか。	
			イ		
30	事業者募集要領	7	2-4設計条件	対象敷地における残置物、地中埋設物の調査・撤去が必要となりますが、既知の埋設	既知の埋設物はないが、杭や基礎等の埋設物が想定
			(4) 外構・附帯施設	物や想定される埋設物などはございますで	される。
			サ	しょうか。	

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】

事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

番号	区分	頁	事項	内容	回答
31	事業者募集要領	6	2-4設計条件	敷地内を縦断する市道について「当該市道	確認申請上の敷地については、市道は除外したう
			(4) 外構・附帯施設	については敷地の一部とみなし」とありま	えで、別の敷地としてください。容積率、建蔽率
			ア	すが、建築確認申請における敷地設定及び	算定に係る敷地面積は、それぞれの敷地単位とす
				敷地面積算定上の取扱いをご教示ください。	る。
32	事業者募集要領	6	2-4設計条件	下水道管が被災しており一部布設替えを予	現時点で布設替えの施工時期は未定であり、事業
			(4) 外構・附帯施設	定しているとのことですが、布設替えの範	スケジュールにおける住宅等の引渡し（令和10年
			イ	囲、施工予定時期及び本事業との施工区分	6月下旬）までの工程に影響を及ぼす可能性は低
				をご提示ください。また、市施工の布設替	い。
				えが本事業工程に影響する場合の取扱いを	
				ご教示ください。	

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）御祓団地】
事業者募集要領等に関する質問書への回答

事業者募集要領等に関する質問書について、下記の通り回答します。

[illegible]