

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）東湊団地】  
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	16	基本協定、 売買契約に 関する事項	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 売買仮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。
2	事業者募集要領	21	リスク分担表 不可効力リスク	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。	不可抗力が生じた場合の具体的な内容は協議する。 負担割合の基準は無し。

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）東湊団地】  
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	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。	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する。
4	事業者募集要領	22	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する。負担割合の基準 は無し。

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）東湊団地】  
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	基本協定書（案）	5	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	甲の責に帰する事由による設計変更が生じた場合は、甲と乙で協議する。
	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。（売買仮契約書（案）第4条3の記載も同様）	
6	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。

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）東湊団地】

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	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。	参考として、近隣で行ったボーリング調査の資料を閲覧にて提供する。（市営万行住宅） 基礎杭や地盤改良の工法を検討したうえで、事業提案を行うこと。
8	基本協定書（案）	3	第13条（売買契約が締結できなかつた場合の協定終了）	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つ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、売買契約に至らなかつ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つた事案が生じた場合は、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）東湊団地】  
 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	事業者募集要領	19	提案額	住宅新築工事費に杭工事、地盤改良工事を 含むとありますが、地盤調査結果等をご提 示いただけますか。	「1-5選定事業者の業務」の通り、地質調査は選 定事業者が実施し、その結果を踏まえ、杭工事、 地盤改良工事を実施する。
12	事業者募集要領	19	提案額	宅地造成工事費について、想定される宅地 造成レベルや計画をご教示いただけますか。	測量及び地質調査は選定事業者が実施し、その結 果を踏まえ、選定事業者で検討する。

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）東湊団地】  
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	事業者募集要領	21	リスク分担等に関する事項	リスク分担等に関する事項の契約リスクで、議会で否決となった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。	議会の否決事由により、市と事業者で協議する。
14	事業者募集要領	21	リスク分担等に関する事項	契約リスクに関して、市及び事業者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。	生じたリスクとなる事由ごとに、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）東湊団地】  
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	5	2-4設計条件	鉄骨造には軽量鉄骨造は含まれるでしょうか。	軽量鉄骨造も含まれる。
16	事業者募集要領 別図4・5	6	外構・附帯施設イ	別図では既存の給水引込及び公共柵があるようですが、 ・既存給水引込管の口径及び既得加入金権利 ・既設公共柵の（道路面からの）深さについて教えていただけないでしょうか。	既存給水引込管の口径は20mm、既得加入金権利はメーター口径13mm2個分、既設公共柵の深さは0.8mである。

