七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）矢田郷団地】
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）矢田郷団地】
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	表中では事業者が主負担者で〇となっていますが、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適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。
			建設物価変動リスク		
4	事業者募集要領	22	リスク分担表	「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に帰する事由を協議する。負担割合の基準は無し。
			測量・調査リスク		

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）矢田郷団地】
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
	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	合は、甲と乙で協議する。
				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	甲に起因する事由により契約を解除せざるを得な
				よる解除の規定（第16条・第20条）しかあ	い事案が生じた場合は、甲と乙で協議する。
				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。	

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）矢田郷団地】
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。（七尾中学校） 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。

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）矢田郷団地】
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	設計標準	8	住宅性能評価	8-1重量床衝撃音対策　等級2 当社床仕様は国土交通大臣特別認定工法を取得しており、性能評価書が提出できないため、同等以上の性能があることを資料を提出することにより判断していただくことは可能でしょうか。	性能評価は必須であり、同等以上の性能の確認は性能評価機関等が判断することとなる。
10	設計標準	1	1.4適用基準	各種基準等と同様の設計仕様であることを、協議により確認していただくことで、変更は可能でしょうか。	各種基準等と同等以上と確認した場合は協議する。

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）矢田郷団地】
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）矢田郷団地】
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）矢田郷団地】
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	6	（3）外構・附帯施設	法的に消防水利施設が不要な提案でも本計画では、消防水利施設の設置は必要でしょうか。	事業者募集要領（3）外構・附帯施設ウに記載の通り、消防水利施設を新設すること。
16	事業者募集要領	5	2-4設計条件	敷地に収まるようでしたら2階建てのご提案でもよろしいでしょうか。	事業者募集要領（1）住宅の規模・構造ウ・エに記載の通り、3階以上（エレベーター付）で設計すること。

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）矢田郷団地】
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	5	周辺環境	農地が混在する市街地との事ですが、農地転用手続きもこの事業に含まれますか。	七尾市で手続きする。
18	事業者募集要領	6	外構・附帯施設	造成設計のため、近隣敷地のボーリング調査結果を参考資料として閲覧可能でしょうか。	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。（七尾中学校）

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）矢田郷団地】
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	外構・附帯施設	造成埋立てにあたって、田んぼ表土処理の方法は指定ございますか。	原則、表層30cm程度は場外処分とする。 ただし、良質土での盛土と同等以上の強度が確認できれば協議する。
20	事業者募集要領	5	対象地区	南側敷地境界線の位置が判別できる資料の提示は可能でしょうか。	（別添資料1）矢田郷団地実測平面図　参照

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）矢田郷団地】
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	2	調査	開発許可の記載がありますが、開発許可申請が必要という事でしょうか。	都市計画法第29条（昭和43年法律第100号）に基づく開発行為の許可申請が必要である。
22	事業者募集要領	2	調査	測量について、基準点等の提供は頂けますか。	基準点等のデータは無し。 選定事業者が行う業務内容に含んでいる。

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）矢田郷団地】
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	調査	雨水排水対策調査の際に、既存の開発の資料提供は可能ですか。 （七尾中学校の整備、周辺水路の検討成果、南側アルビスの開発図書）	参考として、七尾中学校の開発資料を閲覧にて提供する。
24	事業者募集要領	5	対象地区	敷地に該当する地番を全て教えてください。	・七尾市藤橋町卯24番1、25番2、25番4、25番5、26番1、27番1、28番1、29番1、30番1、94番、95番、100番、101番、102番、104番 ・七尾市藤橋町ラ7番2

七尾市買取型復興公営住宅整備事業【（仮称）矢田郷団地】
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	別図2		敷地形状	測量データ等、正確な敷地形状が分かる資料はご提供頂けますでしょうか。	（別添資料1）矢田郷団地実測平面図　参照