穴水町買取型復興公営住宅整備事業（（仮称）稲荷団地） 事業者募集要項等に関する回答書

番号		頁	区分	質問内容	回答
1	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	必要に応じて協議を行い、甲が乙に対して設計の変更を求めることとします。
2	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町にある場合、設計業務や調査業務等に要した費用は町が負担するという認識でよろしいでしょうか	協議により負担割合を含めて決定します。帰責理由が乙にある場合も同様とします。
3	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	負担割合の基準も含めて、協議により決定します。
4	基本協定書（案） 売買契約書（案）	5 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町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）	甲の責に帰する事由での設計変更に起因する場合については、その通りです。 状況に応じ、協議により決定します。
5	事業者募集要領	6	設計条件	集会場（集会室）の整備は要求に含まないものとみてよいか	よろしいです。
6	事業者募集要項	22	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町が負うものとの理解でよろしいでしょうか	否決の状況に応じ、協議により決定します。
7	事業者募集要項	22	不可抗力リスク	募集要領別表４表中のリスク分担表の「不可抗力リスク」について、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	よろしいです。 負担割合の基準も含めて、協議により決定します。
8	事業者募集要項	23	建設物価変動リスク	募集要領別表４表中の建設物価変動リスクに関して、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	よろしいです。 変更金額については、協議により決定します。
9	事業者募集要項	22	測量・調査リスク	募集要領別表４表中のリスク分担表の「測量・調査リスク」について、「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	よろしいです。 負担割合の基準も含めて、協議により決定します。
10	復興公営住宅設計標準	8	復興公営住宅（新築）の性能基準	設計標準3-3性能基準の、音環境に関することのうち、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、書類等を使って報告することでよろしいでしょうか	設計標準で求める住宅性能を、性能表示制度によらない方法とする場合、設計段階において書類を提出し、協議により決定します。