

志賀町買取型復興公営住宅整備事業〔富来地域その1〕
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	質問内容	回 答
1	事業者募集 要領	22	【別表4】主要リスク分 担表 不可抗力リスク	要領 22 頁のリスク分担表の「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。	不可抗力が生じた場合の具体的な内容は、協議によって決定します。
2	事業者募集 要領	23	【別表4】主要リスク分 担表 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 条第 1 項第三号により、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相当と認められる場合は、協議によって決定します。

志賀町買取型復興公営住宅整備事業〔富来地域その1〕
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	質問内容	回 答
3	事業者募集 要領	23	【別表4】主要リスク分 担表 測量・調査リスク	要領23頁のリスク分担表の「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。	基本協定書（案）第10条より、町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によって決定することになります。
4	事業者募集 要領	23	【別表4】主要リスク分 担表 工期変更(工事遅延)リスク	用地瑕疵リスクで文化財に関するもののリスク負担は町〇とありますが、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町でよろしいでしょうか。	町負担となります。
5	資料3 志賀町復興 公営住宅等 設計標準	8	3. 3 復興公営住宅等 (新築)の性能	設計標準3.3別表1性能基準の、音環境に関するもののうち、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、書類等を使って事前に報告することによろしいでしょうか。	事前報告いただくことで問題ありません。

志賀町買取型復興公営住宅整備事業〔富来地域その１〕
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	質問内容	回 答
6	資料 3 志賀町復興 公営住宅等 設計標準	29	(参考資料)別表 7	台所 IH コンロとありますが、p28 にプロパンガス供給の場合の記載もあり、どちらで提案しても可との認識でよろしいでしょうか。	台所については、高齢者世帯への安全配慮として、IH コンロを採用して下さい。プロパンガスの供給は給湯のみを想定しています。
7	基本協定書 (案)	3	第 13 条第 2 項	基本協定書第 13 条第 2 項について、売買契約を締結できなかった場合に協定を終了し、それまでに事業者が事業に要した費用は事業者負担の表記となっていますが、協議により実費の精算をしていただくことは可能でしょうか。また、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、調査業務などに要した費用の一切は町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。
8	事業者募集 要領	20	【別表 2】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。	基本協定書（案）第 10 条より、町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によって決定することになります。

志賀町買取型復興公営住宅整備事業〔富来地域その1〕
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	質問内容	回 答
9	事業者募集 要領	12	4－2 参加資格要件	実績として、『鉄骨造又は鉄筋コンクリート造の共同住宅（3階以上且つ15戸以上）の新築団地を1団地（複数の住棟で構成）以上』とありますが、複数住棟のうち1棟でも鉄骨造又は鉄筋コンクリート造の共同住宅（3階以上且つ15戸以上）が含まれていれば問題ないでしょうか。	複数住棟の内、1棟でも鉄骨造又は鉄筋コンクリート造の共同住宅（3階以上且つ15戸以上）が含まれていれば問題ありません。
10	事業者募集 要領	6	（3）外構・附帯施設	「サ 以上について、選定事業者決定後、町内の関係各課、関係事業者と調整・協議を進め、計画内容を詰めること。」との記載がありますが、町内の関係各課との協議により工事金額が増額、または工期が延長等となる場合、売買金額と工期の変更協議は可能でしょうか。	基本協定書（案）第10条より、町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によって決定することになります。
11	事業者募集 要領	4 9	1－7 事業のスケジュール ※1 建設工期についての留意点	9頁 建設工期についての留意点イでは『設計確認から売買契約までは、30日程度の期間を見込み』とありますが、4頁 事業スケジュールでは【設計確認：令和8年6月上旬】、【売買契約：令和8年6月中旬】となっております。提案時の事業スケジュールはどちらにあわすべきでしょうか？	売買契約の令和8年6月中旬をスケジュールとしてください。

志賀町買取型復興公営住宅整備事業〔富来地域その１〕
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	質問内容	回 答
12	別図		別図	事業説明会で配布された敷地平面図と、募集要領資料の一筆図(平面図)の敷地形状が異なりますがどちらが正でしょうか。また、別図２現況図他で、敷地と北側歩道との間に隙間状の土地がありますが、隣地の扱いとなるのでしょうか。	配付された CD (CAD データ) を正として下さい。 敷地と北側歩道の細長い土地は道路用地（町有地）です。隣地扱いとして下さい。
13	事業者募集要領	22	【別表４】主要リスク分 担表 許認可リスク	「事業に必要な許認可の取得遅延又は取得困難」のリスク負担者は事業者とありますが、要領書 p6(3)外構・附帯施設アの、町道 1082 号(役所裏通り線)を拡幅整備する必要がある場合に事業者が県と協議を行った結果、協議が整わない場合のリスク負担は町にあるとの理解でよろしいでしょうか。また、協議に当たり必要な手続きをご教示願います。	基本協定書（案）第 10 条より、町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によって決定することになります。
14	事業者募集要領	7	２－６ 要求性能水準等	日照の確保について冬至で 4 時間以上とされていますが、日の出から日の入りまでの間と考えるのかそれとも建築基準法の日影規制と同様に 8：00～16：00 の間と考えるのかどちらでしょうか？	建築基準法の日影規制と同様に 8：00～16：00 の間になります。

志賀町買取型復興公営住宅整備事業〔富来地域その1〕

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	質問内容	回 答
15	事業者審査 基準	5	①「災害に強い生活再建 を支える住まいづくり」 を実現できる提案である こと	構造や耐火性能の違いは得点の評価要素に なりますでしょうか？（軽量鉄骨と重量鉄 骨）、（耐火構造と準耐火構造）等。	構造や耐火性能の違いを単独に評価要素とはして おりません。定性的事項の評価の「住まい・まち づくりに関する提案」では、選定委員会の委員が 評価した場合に得点になります。
16	事業者募集 要領	5	（1）住宅の規模・構造 ア 住戸の建設戸数は 63 戸程度とする	事業説明会時に建設戸数は 63 戸程度とのお 話がありましたが、戸数の追加は得点の評 価要素になりますでしょうか？	戸数の追加への得点の評価については、特に設け ておりません。63 戸程度を計画してください。
17	事業者募集 要領	6	車椅子住戸の戸数、面積	公募資料からは、 50～55 ㎡(1LDK)で 2 戸、 60～65 ㎡(2LDK)で 4 戸、 と読み取れますが、 車椅子の方の利便性を考慮し、 60～65 ㎡(1LDK)で 2 戸、 70～75 ㎡ (2LDK) で 4 戸、 と読み替えて提案しても宜しいでしょ うか？	原則、車椅子住戸でも 50～55 ㎡(1LDK)、60～65 ㎡(2LDK)で提案してください。利便性を考慮し、 大きな住戸面積で提案することを否定はしませ んが、面積が入居者の家賃に影響する点も考慮し 提案してください。