

実施方針等による意見回答書

No	資料名	頁	第	大項目	小項目	細目1	細目2	細目3	項目名	意見事項	回答
1	別紙1	2		2					建設物価変動リスク	前回公募の事業契約書（案）別紙12では、物価変動率の1.5%は事業者負担と読み取れます。昨今の急激な物価上昇の状況下においては、不可抗力にも関わらず事業者の負担が大きくなりすぎると考えます。従って、インフレスライド条項に従い、事業者負担は物価変動率の0～1.0%とすることについてご検討をお願いします。（国からも通達にて、インフレスライド条項の適用について適切な運用が自治体に要請されていると思います）	ご意見として承ります。
2	別紙1	2		2					建設物価変動リスク	前回公募の事業契約書（案）別紙12における物価変動率の計算では、 $\alpha 2$ は協議実施開始日の属する月までの直近12か月間の平均値とありますが、急激な物価上昇の状況下で12か月間の平均値では物価上昇の状況が適切に反映できないと考えます。従って、直近3か月の平均値とすることについてご検討をお願いします（刊行物の単価の更新期間が3か月であることを考慮）。	ご意見として承ります。
3	別紙1	2		2					建設物価変動リスク	前回公募の事業契約書（案）別紙12では、物価変動率の参照指標として、建設物価及び建設工事デフレーターが示されていますが、木造住宅の指標となっています。本事業で整備する建替住宅は戸建住宅と異なるため、RC集合住宅の指標の方が実態に近いと考えられます。従って、RC集合住宅の指標も選択できるようにご検討をお願いします。	参照指標は木造住宅と考えます。木造住宅以外で望ましい指標がある場合は、対価の変更協議を行う際に市と協議の上、決定します。
4	別紙1	2		2					建設物価変動リスク	前回公募の事業契約書（案）別紙12では、建設工事費の変更は残工事の変更が対象になっていますが、工事期間中の物価上昇が適切に反映できないと考えます。従って、出来高に対して物価変動率を掛ける計算方法に変更することについてご検討をお願いします（大阪府や東大阪市等でも同様の計算方法が採用されています）。	ご意見として承ります。
5	実施方針 別紙1	2							建設物価変動リスク	前回公募では、建設工事の変更対象は残工事費分となっておりましたが、工事期間中の物価上昇を適切に反映するため、出来高相当額を変更対象とすることをご検討願います。	ご意見として承ります。
6	実施方針	26	4	1					立地に関する事項	建築基準法第48条ただし書き許可による用途規制の緩和を行うことも可能とあるが、2ランク上まで認めていただきたい。	建築基準法48条ただし書き許可を検討する場合には、事前に建築住宅課にご相談ください。