

平成29年度

大阪府住宅供給公社茶山台団地・香里三井C団地

住戸改善事業設計・施工業務

事業提案競技

質疑回答書

平成29年 6月

大阪府住宅供給公社



|     |      |
|-----|------|
| 資料名 | 募集要項 |
|-----|------|

| No. | タイトル                            | 該当箇所 |              |     |     |  | 質問   | 回答   |
|-----|---------------------------------|------|--------------|-----|-----|--|--|--|
|     |                                 | 頁    | 項(半角で記入すること) |     |     |  |  |  |
| 1   | 募集要項                            | 5    | II           | 3   | 1   |  | 「複数の業務に重複しての応募も可とする」という記載の意味としては、例えば、A業務のみの応募でも良いということか。それとも、間取りの提案としてA～C業務で重複した内容の提案でも良いということか。どういった意図か教えてください。                       | 下記のいずれの応募も可能という意味です。<br>・A、B又はC業務のみ(1業務のみ)の応募<br>・AとB、AとC又はBとC業務(2業務)の応募<br>・A・B・C業務(3業務すべて)の応募<br><br>また、間取り(住戸プラン)については、原則として指定住戸毎に住戸プランを作成することとしていますが、既存間取りタイプが同一の場合は同じ提案プランとすることは可能です。 |
| 2   | 募集要項<br>公募内容                    | 3    | II           | 1   | (4) |  | 条件価格は、A、B、C各業務全部(5タイプ)に対する上限と考えるか。   | 募集要項P3.1.(3)に示す業務毎の業務内容について、同要項P3.1.(4)に示す条件価格の範囲内で提案してください。<br><br>例)A業務の場合:A-1の1住戸分およびA-2の1住戸分、A-3の3住戸分の計5住戸分の提案金額が1,800万円以下(税込)であること。   |
| 3   | 事業提案のねらい                        | 4    | 2            | (2) | 表1  |  | 子育て、若者層も対象だが、二世帯同居も考えているか。   | 子育て世帯・若年世帯のテーマにそっていれば、二世帯同居の提案も可能です。   |
| 4   | 募集要項】<br>事業提案にあたってのねらいと提案で求めるもの | 4    | 2            | 表1  |     |  | 住居使用方法に関する質問で「事業所を設置しないものとする」とありますが、ここで言う事業所はこういった条件で成り立つものでしょうか？<br>例えば<br>・不特定多数の人間が行き来する場合はNG<br>・金銭の授受が直接行われる場合はNG<br>と言った感じでしょうか？ | お見込みの通りです。<br>公社住宅では、事業所・事務所利用(事務所登録)は禁じています。在宅ワークや趣味における作業スペースなどを想定しています。   |
| 5   | 募集要項】<br>事業提案にあたってのねらいと提案で求めるもの | 4    | 2            | 表1  |     |  | 住居使用方法に関する質問で、<br>・ペットの飼育は可能か？<br>・楽器演奏は可能か？<br>・〇〇教室としての使用は可能か？<br>(例えばお料理教室など)   | ・ペットの飼育は不可です。<br>・楽器演奏は可能ですが、遮音性に十分配慮した計画とし、他の入居者に迷惑とならないようにしてください。<br>・〇〇教室としての使用(例えばお料理教室など)は、趣味の範囲内で行うものあれば可能です。  |
| 6   | 什器について                          |      |              |     |     |  | 完成後、オープンハウスなどで使用する什器(照明器具・家具)は、工事費用に含むべきか。   | オープンハウスなどで使用する什器(照明器具・家具)は、募集要項P4.2.(2).表2に示すものとして検討してください。<br>なお、提案された場合は提案価格に含むものとします。   |
| 7   | 工事工期について                        |      |              |     |     |  | 基本的に5戸同時期に着工、竣工と考えて良いでしょうか   | お見込みの通りです。   |

|    |                          |   |   |   |     |  |   |   |
|----|--------------------------|---|---|---|-----|--|---|---|
| 8  | 引き渡し基準について               |   |   |   |     |  | 入居者が入居時に好みの壁紙など仕上げを選べる提案を考えている。これを想定する場合、未改装部分を残して入居者を募集するなど、引き渡し時期を2期に分けることは可能か。 | 提案していただくことは可能です。また、引き渡し時期を2期に分けることも可能ですが、それぞれの引き渡し時期については選定後の協議事項とします。        |
| 9  | 入金時期について                 |   |   |   |     |  | 上記のように引き渡しを2期に分けた場合、工事費用の入金はどうなるか。  | 2期目の検査完了後、1期分と2期分を合わせて支払います。また、平成29年度事業のため、請負代金額の支払いは平成30年3月31日までに完了するものとします。 |
| 10 | 募集要項<br>応募方法             | 9 | Ⅲ | 4 | (3) |  | 提出書(一式)とは、表紙を除きA3 12枚以下とは、各A・B・C業務毎なのか、提出図面全体なのか。                                 | 提出書(一式)は、各業務毎で表紙を除き12枚以下にして提出してください。  |
| 11 | 既存状況について                 |   |   |   |     |  | 対象住戸の既存状態を把握する為に内観写真などを提供していただく事は可能でしょうか。   | 不可です。   |
| 12 | 設計関連(既存の状況、提案書の図面表記について) |   |   |   |     |  | 平面詳細図、展開図の範囲について壁下地の間柱、ボードや断熱材などの厚み寸法まで記載する必要がありますか。また、これらも評点の対象になりますか。           | 提案書への厚み寸法の記載は原則不要ですが、必要に応じて記載してください。評点については、募集要項P12～13.2.(2)の通りです。            |

|     |          |
|-----|----------|
| 資料名 | 建築設備設計指針 |
|-----|----------|

| No. | タイトル              | 該当箇所 |              |   |   |  | 質問  | 回答  |
|-----|-------------------|------|--------------|---|---|--|---|---|
|     |                   | 頁    | 項(半角で記入すること) |   |   |  |   |   |
| 1   | 躯体壁のコア抜きについて      |      |              |   |   |  | 外壁・間仕切り壁ともに、配管の為、躯体壁のコア抜きはしても良いか。   | 外壁のコア抜きは、設計指針P2.(1).①.a)のとおりです。<br>また、茶山台団地のA-1のみ間仕切り壁(躯体壁)へのコア抜きは、床スラブ天端から上(梁上)であれば可能です。但し、端部(外壁から500mm)は避けてください。    |
| 2   | 設計関連・工事関連(仕様について) |      |              |   |   |  | 給湯器の設置について、新設する場所に指定はございますか。また、ベランダ側に設置した場合、躯体へのコア抜き工事は可能でしょうか。             | 給湯器の設置位置の指定はございませんが、関連法規を遵守し、安全に配慮してください。<br>設計指針P2.(1).①.a)のとおり、躯体へのコア抜きは不可です。                                       |
| 3   | 設計関連・工事関連(仕様について) |      |              |   |   |  | 給湯器交換、換気設備の移設に伴う外壁面のコア抜きは可能でしょうか？   | 設計指針P2.(1).①.a)のとおり、躯体へのコア抜きは不可です。  |
| 4   | 設計関連・工事関連(仕様について) |      |              |   |   |  | 壁コア抜きは出来ますでしょうか？<br>コアの大きさに指定はありますか？<br>後処理方法に指定はありますか？                     | 設計指針P2.(1).①.a)のとおり、躯体へのコア抜きは不可です。<br>また、茶山台団地のA-1のみ間仕切り壁(躯体壁)へのコア抜きは、床スラブ天端から上(梁上)であれば可能です。但し、端部(外壁から500mm)は避けてください。 |
| 5   | 設計関連・工事関連(仕様について) |      |              |   |   |  | 既存塗装天井仕上げの部分は、今回施工にて既存天井面に塗装仕上げとすることは可能でしょうか？<br>また可能であれば塗料の指定などがありますでしょうか？ | 既存塗装天井仕上げの部分は、今回施工にて既存天井面に塗装仕上げとすることは可能です。<br>塗料の指定はありませんが、設計指針P2.(1).①.b)のとおりです。また、現状の吹付材が落下しないように配慮した計画としてください。     |
| 6   | 設計関連・工事関連(仕様について) |      |              |   |   |  | 浴室壁を塗装仕上げとすることは可能でしょうか？<br>また可能であれば塗料の指定などがありますでしょうか？                       | 浴室壁の塗装仕上げは不可です。   |
| 7   | 【建築計画】遮音性能        | 2    | 1            | ① | d |  | 床の遮音性能は可能な限り配慮とありますが、数値的な基準はありますか？<br>また玄関土間についても同様の配慮が必要でしょうか？             | 床の遮音性能の数値的な基準はありません。<br>玄関土間については、設計指針P2.(1).①.d)のとおり、可能な限り配慮した計画としてください。   |

|    |                |   |   |   |   |  |  |  |
|----|----------------|---|---|---|---|--|--|--|
| 8  | 床の遮音性能について     |   |   |   |   |  | 関係資料1建築設備設計指針p2に「床の遮音性能は可能な限り配慮した設計とすること」とあるが、数値目標は設定していないと考えてよいか。 | お見込みの通りです。   |
| 9  | 建築構造に関する事      |   |   |   |   |  | 最上階住戸の天井については断熱措置が必要でしょうか。   | 天井を解体し、既存の断熱材を撤去する計画とする場合は、現状の断熱材と同等以上の仕様のもので断熱処置してください。   |
| 10 | 【建築計画】断熱性能     | 2 | 1 | ① | e |  | サッシ、壁の断熱性能は可能な限り配慮とありますが、数値的な基準はありますか？<br>また範囲に指定はございますでしょうか？      | サッシ・壁の断熱性能の数値的な基準、範囲の指定はありません。   |
| 11 | 玄関扉について        |   |   |   |   |  | 玄関扉の塗装、カギの交換は今回工事外でしょうか。   | 工事範囲外です。   |
| 12 | 2戸1化プランの玄関について |   |   |   |   |  | 2戸1化プランの場合、片方の玄関での出入りができない状態にしても問題ないか。                             | 問題ありませんが、関係諸官庁との協議の結果、提案内容が変更となる場合があります。   |
| 13 | 工事関連(その他)      |   |   |   |   |  | 玄関ドア、網戸等、交換が必要な場合、交換に発生する費用は請求可能でしょうか？                             | 網戸は設計指針P2.(1).②.b)のとおり事業者の費用負担により施工してください。<br>玄関ドアについては、交換しません。  |
| 14 | 窓まわりの施工範囲について  |   |   |   |   |  | サッシと玄関ドアの施工範囲の区分分けを教えてください。  | ・サッシについて<br>事業者:クリーニング・ビートの取替え・網戸とレールの設置<br>公社:サッシのたてつけ補修・クレセント・小窓の鍵の調整<br>・玄関ドアについて<br>公社:鍵、チェーンの取替・のぞき窓、郵便受けの調整・ドアクローザーの調整 |
| 15 | 障子について         |   |   |   |   |  | 障子は既存利用可能ですか。  | お見込みの通りです。   |

|    |                               |   |   |   |   |  |   |  |
|----|-------------------------------|---|---|---|---|--|---|--|
| 16 | 【建築計画】<br>断熱性能                | 2 | 1 | ② | b |  | 屋外に面する建具は玄関扉をのぞき、網戸付とするとありますが、既存の網戸またはレールのみを再利用することは可能でしょうか？  | 内網戸・レールの再利用は不可で、撤去が必要な場合は提案金額に含みます。それ以外の網戸は監督職員と協議を行ってください。  |
| 17 | 設計関連・工事関連<br>(仕様について)         |   |   |   |   |  | 床仕上げは、置き床ではなく既存スラブに直仕上げでも宜しいでしょうか？<br>(CF、モルタル、タイル、直貼りフローリングなど)   | 可能です。但し、設計指針P2.(1).①.d)のとおりとしてください。  |
| 18 | 窓ガラスのビードについて                  |   |   |   |   |  | 窓ガラスのビード取替えは全て内部及びバルコニーから施工可能でしょうか。   | 可能です。  |
| 19 | 既存間取りタイプ③のトイレ箇所数について          |   |   |   |   |  | 関係資料1建築設備設計指針p3に「トイレは2か所計画すること。但し、既存間取りタイプ①についてはその限りではない」とあるが、①と同じく室内で2戸をつなぐことができる③も同様に2か所ある必要はないと思われるが、どのように考えたらよいか。 | 設計指針に記載の通り、2ヶ所計画して下さい。   |
| 20 | バルコニーについて                     |   |   |   |   |  | A-2、B-1においてバルコニーの壁、天井躯体および既設手摺に、木材など取付けて良いか。  | 不燃材(不燃処理でも可)であれば可能です。ただし、バルコニー床・立上り部分(防水範囲)への固定は不可です。壁及び天井躯体、手摺への固定はビスまたはボルト固定のみとしてください。   |
| 21 | 関係資料3-4<br>・茶山台団地<br>・香里三井C団地 |   |   |   |   |  | バルコニーの一面に格子・ルーバー等の設置は認められるか。  | 設置は認められますが、以下の点に留意して計画して下さい。<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>・材質は不燃材とすること</li> <li>・避難経路の妨げとならないこと</li> <li>・子どもの足掛かりとなるような計画にはしないこと</li> <li>・入居者の安全性に配慮すること</li> <li>・増築とならない計画とすること</li> <li>・消防法等、関係法令を遵守すること</li> </ul> |
| 22 | バルコニー床 化粧材について                |   |   |   |   |  | 昨年度実施の写真をホームページで拝見したところ、一部、住戸のバルコニー床化粧材に木材を使用しているように見受けられますが、不燃材以外でも提案可能でしょうか。  | 再度、関係諸官庁に確認したところ、バルコニー床化粧材に関しては、不燃材以外でも使用可能です。但し、可動としてください。  |
| 23 | 関係資料1<br>機械設備工事               | 5 |   |   |   |  | エアコンの室外はバルコニー床置が条件だが、2段積み・壁掛けは考えられるか。   | エアコンの室外機は床置きのみです。2段積み・壁掛けは不可です。  |

|    |                                     |             |                   |             |        |    |  |  |
|----|-------------------------------------|-------------|-------------------|-------------|--------|----|--|--|
| 24 | 設計関連・工事関連<br>(仕様について)               |             |                   |             |        |    | 電気配線工事において極力無いようにしますが、モールにて露出配線にて施工することは可能でしょうか？ | 可能です。  |
| 25 | 既設給水設備について                          |             |                   |             |        |    | 既設給水管はHIVPですが、継続使用可と考えるとよろしいでしょうか。               | 継続使用可能です。<br>ただし、再利用する場合は点検・補修を行ってください。  |
| 26 | 設計関連・工事関連<br>(仕様について)               |             |                   |             |        |    | 給水管及び給湯管は水道メーターからすべて入れ替える必要がありますか？               | 不要です。ただし、再利用する場合は点検・補修を行ってください。  |
| 27 | 関係資料1<br>電気設備工事<br>機械設備工事<br>ガス設備工事 | 4<br>5<br>7 | (1)<br>(3)<br>(2) | ⑩<br>①<br>① | ②<br>③ |    | いずれのタイプも、バルコニー部分に、給水・ガス・温水・配管が出来ているか。            | A業務のA-2、A-3及びB業務のB-1、B-2は、バルコニーに給水配管・ガス配管がありますが、それ以外の住戸のバルコニーにはありません。<br>詳細は関係資料3の設計図書を参照してください。 |
| 28 | 排水計画について                            |             |                   |             |        |    | 既設洗面台の排水管を洗濯機の排水管として使用して良いか。                     | 不可です。  |
| 29 | 排水管について                             |             |                   |             |        |    | 排水管やり替え工事のため、下階住戸への立ち入りは可能でしょうか。                 | 状況に応じて監督職員と協議をしてください。  |
| 30 | 募集要項<br>提案にあたってのねらい                 | 4           | II                | 2           | (2)    | 表1 | 排水ルートは既存流用が基本で、下階の天井内利用は可とするか。                   | 排水ルートは既存流用可能です。<br>下階の天井内の排水ルートは、既存利用可能ですが、新設することは不可です。  |
| 31 | 募集要項<br>提案にあたってのねらい                 | 4           | II                | 2           | (2)    | 表1 | 排水ルート 汚水と雑排水は合併用出来るか。                            | 汚水配管と雑排水配管の接続は不可です。  |



|    |               |  |  |  |  |  |   |        |
|----|---------------|--|--|--|--|--|---|--------|
| 32 | 既設ガス設備の点検について |  |  |  |  |  | 既設ガス設備(給湯器・ガス栓)を継続使用する場合、機能点検や補修作業は必要でしょうか。 | 必要です。  |
| 33 | 新設ガス給湯器について   |  |  |  |  |  | 新設ガス給湯器について、メーカー指定はありますか。                   | ありません。 |

|     |       |
|-----|-------|
| 資料名 | 補足説明書 |
|-----|-------|

| No. | タイトル       | 該当箇所 |              |   |   |  | 質問   | 回答  |
|-----|------------|------|--------------|---|---|--|--|---|
|     |            | 頁    | 項(半角で記入すること) |   |   |  |  |   |
| 1   | 工事関連(その他)  |      |              |   |   |  | 工事期間中並びに完工後専任募集期間中の現地鍵の設置について工事対象の部屋につき、工事業者等の出入り及び施錠、あっせん業者の現地案内時に使用するため空室鍵として、現地キーBOX等を玄関扉に設置し、管理することは可能でしょうか？ | 工事期間中の鍵の管理は、補足説明書P2.(3).②.c)のとおりです。<br>なお、専任募集は行いません。   |
| 2   | 工事作業時間について |      |              |   |   |  | 一般的な作業と騒音を伴う作業の指定時間などがあれば教えてください。  | 補足説明書P2.(3).②.a)のとおりです。   |
| 3   | 共通仮設について   |      |              |   |   |  | 工事車両の駐車スペース、トイレ、休憩スペースは提供していただけますか。  | 工事車両の駐車スペースは、補足説明書P3.(3).⑤.b)のとおりです。<br>トイレと休憩スペースは、補足説明書P4.(4).②のとおりです。                                |
| 4   | 交通安全管理     | 3    | (3)          | ⑤ | ⑥ |  | 工事用車両の駐車場は<br>1. レッカー車・資材搬送車等<br>2. 工事関係者の駐車スペース   | 1. レッカー車・資材搬送車等<br>駐車場の確保はできません。その都度住棟前に停車し搬出入を行ってください。<br>2. 工事関係者の駐車スペース<br>補足説明書P3.(3).⑤.b)に示すとおりです。 |
| 5   | 工事関連(その他)  |      |              |   |   |  | 工事に際して、使用可能な駐車場はありますか？   | 補足説明書P3.(3).⑤.b)のとおりです。   |
| 6   | 共通仮設について   |      |              |   |   |  | 共用階段への養生は必要でしょうか。  | 原則は補足説明書P3～4.(3).⑦.⑧)のとおりですが、必要に応じて養生してください。  |
| 7   | 共通仮設について   |      |              |   |   |  | 仮設電気、給水は提供していただけますか。   | 補足説明書P4.(4).①および②のとおりです。  |

|    |           |   |     |   |   |  |  |                                |   |
|----|-----------|---|-----|---|---|--|--|--------------------------------|---|
| 8  | 外部サッシについて |   |     |   |   |  |  | 外部サッシの美装は今回工事外でしょうか。           | 工事範囲内です。再利用の美装は、補足説明書P6.(7).⑤に示すとおりです。                  |
| 9  | 工事現場監理    | 3 | (3) | ③ | ④ |  |  | 資材・廃材の搬出入は階段利用のみか。バルコニー等は利用可か。 | 原則、階段を利用して搬出入を行ってください。その他の搬出入の方法をとる場合は、監督職員と協議を行ってください。 |
| 10 | 工事関連(その他) |   |     |   |   |  |  | 中間検査はありますか?                    | 監督職員と協議の上、必要に応じて実施します。                                  |

|     |             |
|-----|-------------|
| 資料名 | 図面・撤去可能壁位置図 |
|-----|-------------|

| No. | タイトル                         | 該当箇所 |              |  |  |  |  | 質問  | 回答   |
|-----|------------------------------|------|--------------|--|--|--|--|---|--|
|     |                              | 頁    | 項(半角で記入すること) |  |  |  |  |   |  |
| 1   | 関係資料3-4<br>・茶山台団地<br>・香里三井団地 |      |              |  |  |  |  | 巾員W1,100のバルコニーは有効な隣戸避難として考えて良いのか。                         | お見込みのとおりです。  |
| 2   | 設計関連・工事関連<br>(仕様について)        |      |              |  |  |  |  | 天井壁等に重物を引っ掛ける為のアンカー設置は可能でしょうか？<br>また、何kgまでなど指定はありますでしょうか？ | PCタイプの天井・壁およびRCタイプの5階の住戸の天井への設置は不可です。その他の住戸への設置は可能ですが、監督職員と協議してください。<br>耐荷重は、提案内容を踏まえ協議とします。 |

|     |     |
|-----|-----|
| 資料名 | その他 |
|-----|-----|

| No. | タイトル                     | 該当箇所 |              |  |  |  | 質問   | 回答   |
|-----|--------------------------|------|--------------|--|--|--|--|--|
|     |                          | 頁    | 項(半角で記入すること) |  |  |  |  |  |
| 1   | 設計関連(既存の状況、提案書の図面表記について) |      |              |  |  |  | 既存天井仕上げにアスベストは含まれていますでしょうか?  | 関係資料6に示すとおりです。   |
| 2   | 工事関連(その他)                |      |              |  |  |  | 施工後のメンテナンス保証、アフターフォローについてリノベーション工事完工後の不具合、機器等の不良、入居者からのクレーム対応等について、各々の保証期間、無償点検、無償サービスの対象範囲などについて、府公社としての基準等があれば、教えていただけますでしょうか? | 基準はありません。瑕疵保証期間は2年間とします。対象範囲は本工事の施工範囲全てです。   |
| 3   | あっせん関連                   |      |              |  |  |  | ・家賃設定や募集条件は福岡県住宅供給公社で設定すると考えて宜しかったでしょうか?<br>・現在の家賃(月額)と住戸改修後の家賃(月額・予定)を教えてください。  | ・家賃設定や募集条件は、大阪府住宅供給公社で設定します。<br>・現在の家賃(月額)は、各団地概要P2を参照してください。住戸改修後の家賃は未定です。        |
| 4   | あっせん関連                   |      |              |  |  |  | 既にリノベーションし供給された53戸の住戸の改修前の家賃(月額)と改修後の家賃(月額)を教えてください。   | 当公社では、53戸の住戸改善を行っておりませんので、お答えできません。  |
| 5   | 打ち合わせについて                |      |              |  |  |  | 設計業務、施工業務の際の定例会議の頻度を教えてください。   | 週に一回程度行います。設計業務の定例会議は、原則公社会議室にて行い、必要に応じて現場にて行います。施工業務の際の定例会議は現場にて行います。詳細は選定後決定します。 |