

令和3年度
公社茶山台団地住戸改善事業 事業提案競技

質疑回答書

令和3年6月17日

大阪府住宅供給公社

No.	タイトル	質問	回答	種別
1	応募資格条件	現在、一級建築士の資格申請中ですが、どの時点で応募資格条件が必要ですか。応募作品提出時に資格取得ができない場合は応募条件を満足した応募者の構成を検討しています。	募集要項11ページ7.に記載のとおり、応募者は、提出期限日において応募資格要件を満たしてください。	1
2	応募資格条件	5月末で設計が完了し、着工するプロジェクトを設計実績に加えてもよろしいか？（7月中旬竣工予定）	回答1によります。	1
3	応募資格条件	共同住宅における住戸を企業主導型保育園に改修した設計実績を有する場合は、本事業の応募資格を満たすかどうかお伺いします。	共同住宅における住戸改修であれば、募集要項12ページ7.(3)②(ウ)の応募資格条件を満たします。	1
4	応募資格条件	共同住宅における住戸改修実績は、解体工事の必要の無いがらんどう状態からの設計実績でも良いでしょうか。	回答3によります。	1
5	応募資格条件	共同住宅における住戸改修の設計実績について、発注者が弊所の共同代表の自宅のため、設計契約金額を0円としております。この場合も設計実績とすることは可能でしょうか。	回答3によります。	1
6	応募資格条件	実績について、独立する前の自邸の集合住宅リノベーションの実績でも参加可能でしょうか？自邸のため設計契約書はありません。	回答3によります。	1
7	応募資格条件	改修実績の内、構造種別に制限はあるか？木造の改修実績でもよいか？	木造の改修実績について、共同住宅における住戸改修であれば、募集要項12ページ7.(3)①(ウ)及び②(ウ)の応募資格条件を満たします。	1
8	応募資格条件	施工業務を行う法人が、複数の設計業務を行う者と重複して応募すること。	募集要項11ページ7.(1)③に記載のとおり、複数の応募グループに重複して応募することは不可とします。	1
9	応募資格条件	代表企業は個人事業者でも良いでしょうか。	募集要項11ページ7.(1)②に記載のとおり、代表企業は法人としてください。	1
10	応募資格条件	弊社は法人ではなく個人事業主であります。工務店が法人であれば、「応募グループ」を組み、工務店を代表企業とする事で本コンペの応募資格は満たされると考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。	1
11	応募資格条件	その他の構成員として企画にて参加予定である。募集要項には法人登記事項証明書が必要とあるが、法人でない場合は不要と考えてよいか。不要の場合、その他必要な書類はあるか？	その他の構成員として企画に参加する場合は、法人である必要はなく、募集要項9・10ページ6.(1)⑥⑦に記載のとおり、参加申込書（その他の構成員）と併せて、「市税、消費税及び地方消費税等の納税証明書の写し（滞納していないことが分かるもの）」を提出してください。	1

令和3年度公社茶山台団地住戸改善事業 事業提案競技
 質疑回答書【No.1~No.15 令和3年6月4日質疑回答分】

No.	タイトル	質問	回答	種別
12	応募資格条件	P9の提出書類③施工業務を行うものが提出する書類の法人登記事項証明書の写しに「※法人企業のみ」とありますが、施工も法人でなくても良いのでしょうか。その場合、代表企業が法人であれば、良いということでしょうか。	募集要項11ページ7.(1)①及び(3)①に記載のとおり、施工業務を行う者は、単体法人又は複数の法人によって構成される者としてください。	1
13	関係資料	先程のオンライン事業説明会の際に触れていましたが、リノベ45の既存図面はいつ頂けるでしょうか。ニコイチの既存図面しか見当たりません。	ラーメン構造（105棟）の既存図面（参考図）につきまして関係資料の追加資料として、 こちら（建築・電気・給排水・ガス） よりダウンロードしてください。 なお、現場と相違がある場合は現場を優先してください。	-
14	関係資料	オンラインの説明会質疑でもありましたが、リノベ45の図面が見当たりませんが配布はされないのでしょうか？	回答13によります。	-
15	関係資料	ニコイチの既存図面一式は関係資料3で全てですか？リノベ45の既存図面一式はありますか？あればいただきたいです。	回答13によります。	-

No.	タイトル	質問	回答	種別
16	応募資格条件	募集要項11ページ7.(1)①に「設計業務を行うものは法人である必要はない」とありますが、法人ではない一級建築士事務所（個人事業主です）が単体で応募することは可能でしょうか？	募集要項11ページ7.(1)②に記載のとおり、代表企業は法人となるため、設計業務を行う者が法人でない場合は単体で応募することができません。	1
17	応募資格条件	応募資格要件（12ページ（3）②（ウ））には「共同住宅における住戸改修の設計実績が一件以上あること」とありますが、プロジェクトの設計が提出期限日までに完了していれば、工事中でも同プロジェクトを設計実績に加えてもよい、と解釈してよろしいでしょうか？ 提出期日までに設計が完了していて、それが契約書などで確認できれば実績としてカウントしてよいか、提出日までに竣工していないと、実績としてカウントできないか、をご教示ください。	回答1によります。設計業務を行う者については、提出期限日における設計実績による工事完了を問いません。	1
18	応募資格条件	7-(3)-②-（ウ）に「共同住宅における住戸改修の実績が1件以上あること」とありますが、長屋（木造）の改修は実績としてもよろしいでしょうか？	長屋（木造）は共同住宅のため住戸改修であれば、募集要項12ページ7.(3)②(ウ)の応募資格条件を満たします。	1
19	応募資格条件	7-(3)-②-（ウ）に「共同住宅における住戸改修の実績が1件以上あること」とありますが、コーポラティブハウスの新築における住戸設計は実績としてもよろしいでしょうか？	新築工事の設計であれば、募集要項12ページ7.(3)②(ウ)の応募資格条件を満たしません。	1
20	応募資格条件	共同住宅における改修実績はあるのですが、自邸のため設計契約をしておりません。この場合、募集要項12ページ7.(3)②(ウ)により応募資格があることは先日の質疑回答の通りかと思いますが、提出書類の「設計契約書の写し」の代わりにどのような書類を提出すればよろしいでしょうか？	設計実績調書（応募様式-6）に「共同住宅であることが判断できる写真（この場合、2枚まで使用可）」の添付又は「共同住宅名を含んだ住所」の記載をしてください。	1
21	応募資格条件	上の「No.20」について、「設計契約書の写し」の代わりに何かしらの書類が必要になった場合、設計当時と現在とでは設計事務所名が異なります（最近、事務所名を変更しました）。この場合、「設計当時の一級建築士事務所登録の写し」と「現時点での一級建築士事務所登録の写し」を提出すれば宜しいでしょうか？開設者と管理建築士につきましては、いずれも私自身となり変更はございません。	建築士法第23条の5に該当する場合は、都道府県知事への届出の写しを提出してください。	1
22	応募資格条件	当事務所が個人事業ですので、参加申込書に記載の法人名と相違が出ますが宜しいでしょうか？（識別するのに不便でないでしょうか）	設計業務を行う者は募集要項9ページIV6.(1)④を提出してください。 その他は回答9及び16によります。	1

No.	タイトル	質問	回答	種別
23	応募資格条件	<p>大学研究室と共同での提案を想定しております。 その場合の参加申込書の記入に関して 代表企業 弊社(応募資格を満たす) 施工企業 弊社指定(応募資格を満たす) 設計業務 弊社(応募資格を満たす) その他構成員 大学研究室 上記にて想定しているが、問題はないでしょうか。 また、その他構成員について、法人事項証明書などの必要書類の提出が出来ない場合 その他構成員の参加申込書は提出しないことも可能でしょうか。</p>	<p>募集要項11・12ページ記載の資格条件を満たしていれば応募は可能です。その他は回答11によります。</p>	1
24	応募資格条件	<p>設計実績調書は応募資格の確認のためのものであり、審査には影響しないという認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。ただし、応募の資格条件を満たしていなければ失格となります。</p>	1
25	意匠	<p>床・壁・天井等の既存仕上げについて、既存のまま残しとする事は可能でしょうか。 既存残しとして容認される範囲は御座いますでしょうか。</p>	<p>設計指針Ⅲ1(2)に記載のとおり、天井・壁・床の表面仕上げ材はすべて更新としますが、塗装やクリーニングを含む補修についても可とします。 ただし、補足説明書3ページ(3)④c)に該当する箇所については適切に処理してください。</p>	2
26	意匠	<p>新設壁を合板等とした場合、仕上げを素仕上げとする事は可能でしょうか。</p>	<p>可能ですが、手垢汚れ等に考慮してクリア塗装等の対応をしてください。</p>	2
27	意匠	<p>壁・天井を既存RC現しとする場合、塗装等(例えばクリア塗装)の仕上げを施さなければなりませんでしょうか。</p>	<p>提案によりますが、壁については手垢汚れが目立つ場合、クリア塗装等の対応をしてください。</p>	2
28	意匠	<p>過去の受賞作品を拝見すると、既存建具を利用した案が見受けられますが、既存建具の既存利用は可能でしょうか</p>	<p>設計指針Ⅲ1(3) i)に記載のとおり、既存建具を再利用する場合、表面仕上げ材は補修してください。</p>	2
29	意匠	<p>床仕上げの下地は既存利用可能でしょうか。 例:タイルカーペットを敷く下地として、既存和室畳下既存合板下地に直接施工する等。</p>	<p>可能です。</p>	2
30	意匠	<p>玄関扉の塗装は施工金額に含むとあるが、デザイン提案及び決定を行える認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>玄関扉は共用部分のため、公社が指定する現状色としてください。</p>	2
31	意匠	<p>【カーテンレールはダブルを設置すること】とありますが、アルミサッシの内側に障子など建具を設置する場合はカーテンレールを設置しなくともよいでしょうか。それともいかなる仕様であろうとカーテンレールは必須でしょうか。</p>	<p>遮光や覗き見防止等カーテンと同様の機能を有した上で、アルミサッシの内側に障子など建具を設置することは可能です。なお、その場合、カーテンレールの設置は不要です。</p>	2

No.	タイトル	質問	回答	種別
32	意匠	【既存のスラブ厚が薄いため、現状以上に遮音に配慮した仕様】とありますが、現状と同等以上と考えてよいでしょうか。それとも、LL-45など具体的な基準があるのでしょうか。また、住戸内を隙間なく防音する必要がありますか、玄関土間や浴室など防音施工にくい箇所は対象外と考えてよいでしょうか。	玄関土間や浴室等も含み現状と同等以上に遮音に配慮した仕様としてください。	2
33	意匠 給排水設備	給排水ルートなどの水回り位置の大幅な変更は可能でしょうか。	設計指針を満たした上で提案によります。ただし、実施設計時に給排水ルートが維持管理上困難と判断した場合は公社との協議により変更を指示する場合があります。	2
34	意匠	ニコイチ洗面所上の天井について、懐が確保されており天井仕上げ高さが低くなっておりますが、天井をはがし既存天井現しとすることは可能でしょうか。若しくは給排水管が通っており、現状天井現しは不可となりますでしょうか。	可能です。その他は回答33によります。	2
35	意匠	洗面器について、必ず洗面脱衣室に設置しなければなりませんでしょうか。	浴室に接して洗面器を設置する場合は洗面脱衣室を設け、脱衣室の出入口には扉を設置してください。	2
36	意匠	【システムキッチンを設置すること】とありますが、単体の製品として販売されているキッチンでないと不可でしょうか。家具制作してその中に設備機器を据え付ける形式は不可でしょうか。	維持管理面に考慮し、将来的に取替できる設備機器の採用は可能です。ただし、設計指針Ⅲ1(8)に準じてください。	2
37	意匠	リノベ45キッチンについては、システムキッチンとしW2100以上とする必要は御座いますでしょうか。また、無い場合は最小限のキッチン幅をご教授ください。	設計指針Ⅲ1(8)を満たした上でシステムキッチンのサイズは幅1,800mm以上としてください。	2
38	意匠	【システムキッチンを設置すること。なお、ニコイチはサイズを幅2100mm以上とする。】とありますが、対面型やL型のキッチンを採用し、そのトータル長さが2100mm以上としてもよいでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、L型のキッチンを採用する場合は内側の長さを2,100mm以上確保してください。	2
39	意匠	【レンジフード付き】とありますが、商品としてシステムキッチンと一体販売されているもの以外不可ということでしょうか。それとも設備機器メーカーのシステムキッチンと、換気扇メーカーのキッチン用換気扇をそれぞれ採用してもよいでしょうか。	設計指針を満たしていれば、システムキッチンとレンジフードをそれぞれ採用することは可能です。	2
40	意匠	【ニコイチはトイレを各室1か所ずつ設置し】とありますが「各室」の意味をお教えてください。例えば6棟209+210であれば、209に1か所、210に1か所、合計2か所必要、という意味でしょうか、それとも、209または210に1か所、という意味でしょうか。	ニコイチは改修前の各室1ヶ所ずつの計2ヶ所設置してください。	2

No.	タイトル	質問	回答	種別
41	意匠	リノベ45給湯器について、現状は屋外設置となっておりますが、ユニットバス設置時には屋外設置とするとメンテナンスが困難となると思われます。適宜屋内設置若しくはバルコニー設置を検討するの か、もしくはあくまで既存屋外設置位置となり屋外から梯子をかける等のメンテナンスとなるのでしょうか。	給湯器をサービスバルコニーに設置する場合は、給湯器の保守・点検が容易にできるようにサービスバルコニーへの出入口（既存利用可）を確保してください。また、浴室は浴槽を設置し、出入口を除く四方の壁及び天井はパネル貼り（双和化学「SKパネル」同等品以上）、床はシート貼り（TOLI「バスナリアルデザイン」同等品以上）としてください。その他の仕様は設計指針Ⅲ1(7) ii に準じてください。なお、床及び壁の立ち上がりの防水は公社にて実施します。 	2
42	意匠	リノベ45浴室について、現地確認に伺った際、現状の天井高さや室内寸法においてユニットバスが入らない懸念が御座いましたが、こちらは問題なく設置できる認識で宜しいでしょうか。	回答41によります。	2
43	意匠	浴室と洗面の間の壁、浴室とキッチンの間の壁は撤去不可という認識でよろしいでしょうか。また、現在浴室からバルコニーへの出入口がありますが、この出入口は使用できる（塞がない）計画にするということでしょうか。	浴室・洗面間の壁、浴室・台所間の壁は募集要項6ページⅢ1.(2)に記載のとおり、撤去はできません。また、浴室からバルコニーへの出入口については回答41によります。	2
44	意匠	105住戸を見学した際に、既存天井スラブが爆裂し鉄筋が露出している部分が確認できましたが、この補修は条件価格に含まれますか？また解体後に同様の問題がさらに発見された場合も条件価格内で全て補修を行う必要があるでしょうか 	105棟105号(リノベ45)室の天井露筋箇所の補修は公社にて実施します。その他天井・床の軽微なクラック補修は本事業費に含まれます。なお、天井の露筋箇所は公社による試料採取のために発生しました。	2
45	意匠	既存PC・RCの床・壁・天井の状態がわかる写真はございますでしょうか	現地確認会を実施したため、ご質問の写真は提示いたしません。	2
46	構造	ニコイチ住戸、PC板の配筋図、構造図はございますか	ご提示する図面はありません。	3
47	電気設備	【リノベ45については現状の分電盤仕様と同等とすること】とありますが、更新が必須でしょうか。再利用してもよいですか？	関係資料①設計指針Ⅱ1(2)④に記載のとおり、樹脂製の扉付きとし、その他は現状の分電盤仕様と同等としてください。	4

No.	タイトル	質問	回答	種別
48	工事車両等	【工事車両用の駐車場は、団地内の空き区画を利用する予定】とありますが、解体工事の廃材搬出時や本工事の資材搬入時に、工事住戸近傍に一時的に工事車両を停車することは可能でしょうか	公社及び自治会との協議によりますが、協議内容により解体工事に伴う廃材搬出時や資材の搬入時の工事車両を停車することは可能です。	6
49	工事車両等	現場解体等での産廃排出用の車両置き場等は御座いますでしょうか。	回答48によります。	6
50	工事車両等	工事用の駐車場は提供していただけるのでしょうか。ご提供いただける場合、何台分ほど駐車可能でしょうか。	補足説明書3ページ(3)⑤b)に記載のとおり、工事車両用の駐車場は、団地内の空き区画を利用する予定です。なお、工事実施時の空き区画となるため、公社が指定した場所とし、5台程度は確保いたします。	6
51	工事車両等	廃材用コンテナ、駐車場の利用に関しては昨年の質疑回答と同内容になる認識でよろしいでしょうか。	回答48及び50によります。	6
52	条件価格	提案価格内訳 に関しては様式の通り、解体費、工事費(解体費を除く)、設計費、のみの区別で違いがないという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、条件価格には募集要項3ページII3.「条件価格に含むもの」を含みます。	6
53	条件価格	設計・施工費はニコイチ2住戸+リノベ45x1住戸合算で1800万円という事で宜しいでしょうか	お見込みのとおりです。その他は回答52によります。	6
54	応募様式	提案様式2の提出枚数について各項目(テーマ・設計コンセプト・住戸プラン等)項目ごとに1枚ずつの提出が必要でしょうか。 様式2の中に全ての項目を記載するのか、若しくは枚数の制限は無く適宜必要となる枚数で提出でしょうか。	提案様式2の提出枚数についての規定はなく、応募者の提案によります。ただし、募集要項10ページIV6.(2)④「住戸プラン等」は住戸プランごとに1枚以上使用してください。	6
55	応募様式	提出書類④住戸プラン等に関して、住戸プランごとに1枚使用することとありますが、住戸プランごとに2枚以上になっても構わないでしょうか。	構いません。その他は回答54によります。	6
56	応募様式	提案様式2について、各住戸プランでA3版1枚での提案という認識であっていますでしょうか。	回答54及び55によります。	6
57	応募様式	解体範囲の図示について、どのような図面が必要でしょうか。 具体的な記載方法をご教授願います。	解体前(既存)の平面図(必要に応じて断面図)を作成し、既存の仕様材料を室・部位ごとに記載の上、撤去・存置範囲を明記してください。	6
58	条件価格	募集要項p.3「3.条件価格」 条件価格に含むものとして、広告に必要なCG内観パースとありますが、こちらは提案書提出時に必要でしょうか、事業者決定後に必要でしょうか。	選定事業者決定後、詳細内容は公社と協議の上、提出してください。なお、応募作品にイメージパース等を提出された場合は、最優秀作品選定時の報道掲載資料(ホームページ・SNS等)として使用させていただきます。	6

No.	タイトル	質問	回答	種別
59	その他	提案にペット（具体的には猫）の活動を含んだものを想定しています。 その場合1匹の場合は飼育可能でしょうか。複数匹の場合は何匹まで飼育可能でしょうか。 例としてキャットウォークがバルコニーに及ぶ提案は可能でしょうか。 又、上記を含んだ商業利用は可能でしょうか。	茶山台団地では猫を含むペットの飼育は認めていません。	6
60	その他	関係資料IV(3)について、定例会議は週1回程度とありますが、設計者の立ち合いが必須となりますでしょうか、設計者が工務店からの報告等によるオンラインリモート監理とする事は可能でしょうか。	工事期間中の定例会議（週1回程度）について設計業務を行う者は施工業務を行う者立会のもと、オンラインによる出席は可能とします。ただし、監理者は設計指針IV1(3)に記載の立会必須内容について、定例会議を除き現地立会が必要です。	6
61	その他	【オープンルーム実施等に伴い、補修及び清掃が必要となった場合の費用を条件価格に含む】とありますが、具体的なオープンルームの実施計画をお示してください。実施回数、対象は専門家向けか一般向けか、全工事住戸行うのか一部住戸のみか。	オープンルームは、公社にて本事業の全事業住戸を対象に入居希望予定内覧者及び関係者・マスコミ等に対し工事引渡し後に実施予定です。なお、工事引渡し後における補修・清掃が必要となった場合は瑕疵補修箇所を除き、公社にて実施いたします。	6
62	その他	オープンルームの実施は条件価格に含まれますか？広告資料の作成や印刷、当日の立会い、手袋やスリッパの準備、見学者案内、見学者が内部を損傷したり汚さないように対策を行うこと（養生や見学者への注意喚起説明）は条件価格に含まれますか？	回答61によります。なお、オープンルーム開催案内等に伴う資料作成の協力は本事業に含み、資料の印刷・スリッパ等の備品は公社にて準備いたします。当日の立会等は公社との協議によりますが、可能な範囲でご協力をお願いします。	6