

金岡東・B団地建替事業提案競技

質疑回答書

令和4年5月

大阪府住宅供給公社

質問する資料名		募集要項				質問	種別	回答	
No.	タイトル	頁	該当箇所						
1	競技スケジュールについて	5	III	3		プレゼンテーションの実施は無いと考えてよろしいでしょうか。	8	ご質問のとおりです。	
2	諸官庁等の協議先	6	1	(2)	(3)	本提案競技におきまして、諸官庁等への協議を行いますが、各協議先及び担当者が決まっているものがありましたら、御教示をお願いします。	8	現時点では確定しておりません。	
3	ペット共生に関すること	15	VII	1	(4) ①	エ	現金岡東・B団地において、ペットの飼育ルールは作成されておられますか。また、新団地へ引き継ぎされますか。	8	金岡東団地自治会の同意により、入居者のペット飼育を許可しており、公社は自治会への承認を行っている状況です。既存団地において、公社によるペット飼育のルール等は作成しておりません。なお、建替後団地におけるペットの飼育規則等は、本事業に伴い公社にて新たに作成しますが、現時点で詳細は決まっております。
4	提案書に求める図面等について	16	VII	2	(1)		表紙を除き25枚以内で、提案書に求める図面等①～⑯以外に提案内容を示す資料・図面を適宜添付しても宜しいですか。(例)外構計画図等	8	ご質問のとおりです。
5	土地利用計画図について	16	VII	2	(1) ③		区域設定は別途座標にて提案することとありますが、記載方法については任意の基準点からの追い出す方法で宜しいでしょうか。	7	ご質問のとおりです。関係資料1-4-1～1-4-3「用地実測図」に記載の座標を参照し、事業者にて任意の基準点を定めて提案してください。なお、基準とした座標点を明記してください。
6	造成平面図の添付について	17	VII	2	(1)		造成平面図及び造成断面図について※必要に応じて提案すること、とありますが特に造成をせず提案者が不要と判断した場合は、提案書に添付不要と考えて良いですか。	8	造成を要しない提案においては、造成平面図及び造成断面図は不要です。ただし、建設残土が発生する場合は、提案内容説明書もしくは土地利用計画図に予測される発生土量を記載してください。
7	⑨造成平面図及び造成断面図について	17	VII	2	(1) ⑨		計画地は高低差もほとんど無いため、擁壁が発生しない場合は⑨造成平面図及び造成断面図については作成不要でしょうか。	7	
8	事業提案書の概要(公表用)(様式1-14)について	19	VII	3	(1) ⑬		公表用のパースは、事業提案書の⑬全体パースの南東、北西、夜間南側アングルの3枚と同じと考えてよろしいでしょうか。なお、公表用の様式には(1)～(3)共、全体鳥瞰図と記載されていますが、鳥瞰図は無くアレイレベルからのパースでも良いか、もしくは、少なくとも南東アングルは鳥瞰パースとするのかご教示下さい。	7	ご質問のとおりです。ただし、全体パースはすべて鳥瞰図にて作成してください。
9	広場とプレイロットについて	22	VIII	(2) ①	(a) ii		2項目目の「敷地内の広場」と3項目目の「プレイロット」は兼ねることも可と考えて良いですか。また集会所と一体的な利用ができるオープンスペースも兼ねることができると考えて良いですか。	5	敷地内の広場とプレイロットを兼ねることは不可とします。敷地内の広場は、堺市開発行為等の手続に関する条例の遵守を前提に計画してください。要求水準書14ページの第3.1.(3).⑥記載の「オープンスペース等」は「プレイロット等」の誤記となりますので訂正いたします。
10	広場とプレイロットについて	22	VIII	2	(2) (a) ii		文言の定義として、広場とは【堺市指導基準による広場】、プレイロットとは、【入居者が集会所と一体的に利用できる空間】という認識で宜しいでしょうか。		ご質問のとおりです。なお、集会所と一体利用できるプレイロットに加え、敷地内に別途プレイロット等の空間を追加する提案も可とします。
11	プレイロットについて	22	VIII	2	(2) (a) ii		集会所と一体的に利用できるプレイロットの配置計画について、セキュリティライン内外かについては提案によるものという事で宜しいでしょうか。	5	集会所と一体利用できるプレイロットはオートロックのセキュリティ範囲外に計画してください。
12	南北軸について	22	VIII	(2) ①	(b) ii		両エリアの入居者が利用できる「南北軸」は、ペットを連れて歩くことができるものと考えて良いですか。	5	ご質問のとおりです。ただし、南北軸はペットを連れて入居者と一般住宅棟の入居者がともに利用するエリアのため、ペットを連れて歩くルート等については、視覚的に区分がわかるよう工夫して提案してください。
13	南北軸について	22	VIII	(2) ①	(b) ii		南北軸内に団地のシンボルとして一般住宅棟とペット共生住宅棟の入居者がともに交流できる魅力的な空間の提案。とありますが南北軸内ではなく南北軸に接して設けることも可能でしょうか。	5	可とします。ただし、南北軸より直接利用できるなど開かれた空間として計画してください。
14	広場について	22	VIII	2	(2) ①	(a) ii	「敷地内の広場は、緑道から直接アクセスできるオープンな空間とし…」とありますが、堺市指導基準では「広場外周部はコンクリート構造物及びメッシュフェンス等を設置すること」とあります。広場入口(2ヶ所以上)以外の緑道沿いを、一定の連続したメッシュフェンスで区切っているでもオープンな空間として評価して頂けるのでしょうか。	5	自主管理広場のため、堺市宅地開発等に関する指導基準に基づく外周部へのコンクリート構造物等の設置は不要です。ただし、緑道側は敷地境界を明確にしなが、高さの低いフェンスや生垣等により閉鎖感がなく、広場の様子を周囲から視認できる工夫を提案してください。なお、1階住戸に対するプライバシーへの配慮も提案してください。
15	ペットについて	23	VIII	2	(2) (d) i		対象動物は犬、猫という認識で宜しいでしょうか。		建築・設備設計指針に記載のとおり、成犬時または成猫時の体重を10kg以下、かつ2頭以下の飼育を予定しております。

16	ペット共生住宅内の仕上げについて	23	VIII	2	(2)	① (d) i	住戸内の仕上げは、より耐久性のあるものとし、材料の接合部などに尿や吐き戻しによる悪臭が染み込まない工法や仕様様の提案とありますが、ペット共生住宅等整備基準②住戸計画⑦仕上等共通事項に記載されているフローリング以外の材料の提案も可能でしょうか。(材料の接合部について)	1	ペット共生住宅棟整備基準に記載のとおりとし、継ぎ目等の処理に関する工夫を提案してください。
17	敷地範囲について	27	XI	1	1-4		東・南側境界ライン際の植栽帯は敷地外と考えてよろしいでしょうか。	8	関係資料1-3-1~1-3-3「用地平面図」を参照してください。会社の敷地境界より外側の緑道植栽帯等は、堺市所有地となります。緑道より公社敷地へのアプローチを設ける場合、出入口の形状等は堺市との協議によります。
18	敷地関係資料について	27	XI	1			1-2-1現況平面図、1-3-1用地平面図のCADデータを提供いただけないでしょうか。	8	別途申込書の提出により、貸与します。
19	敷地関係資料について	27	XI	1			CADデータ図をいただけませんでしょうか。(1-2-1 ~ 1-4-3)	8	
20	関係資料4-1 区域設定図	27	XI	4	1		建替計画区域に1-02棟と1-03棟の間の駐輪場が跨いでいるように見えますが、全て撤去対象でしょうか。	8	建替計画区域と活用地区の境界線の提案により当該駐輪場が使用不可となる場合は、すべて撤去して仮設の代替施設を通路とともに設置してください。なお、境界線は南北に概ね直線にて計画してください。
21	関係資料4-1 区域設定図	27	XI	4	1		8棟整備区域がわかる座標値はありますか。1-08棟に干渉しない位置で任意に設定で宜しいでしょうか。	8	座標値はありません。8棟整備区域を任意に設定することは可としますが、入居者の生活に支障のないよう配慮してください。
22	基本協定書における請負契約について	4条					基本協定書第4条記載の工事についてはそれぞれを工事開始までに請負契約締結するという理解で宜しかったでしょうか。もしくは複数の工事を1本の契約書で締結する事も可能と考えて宜しかったでしょうか。	8	基本協定書及び募集要項に記載の各工事と設計業務について、それぞれで契約を締結します。なお、開発など別途工事が発生する際もそれぞれで工事請負契約を締結する場合があります。
23	本体工事における請負契約について	25条	1				NO24の質疑についてそれぞれの時期に締結とする場合、基本協定書締結時の本体工事金額について、請負契約締結時に25条の各号記載内容に該当する内容の協議は可能でしょうか。	8	基本協定締結後の物価上昇等による工事費及び委託費の変更は行いません。建設工事費等提案価格にそれらを見込んで提案してください。なお、工事請負契約の締結後は、契約書に基づき協議します。
24	提案価格について	6	IV	3	(1)		提案価格の上限価格が提示されておりますが現在、資材及び労務費等の価格が予想以上に高騰しております。本体工事は2024年2月着手になっており価格の予想がつかえません。単品スライドは協議していただけますか。	8	
25	工事請負契約の締結等	25	IX	3	(2)		募集要項には工事請負契約金額は提案金額の範囲内と記載されておりますが、基本協定書締結から工事請負契約までの間に著しい物価上昇が起こった場合は、工事請負契約書案に記載の物価変動に基づく請負代金の変更が適用されますでしょうかご教示ください。	8	
	賃金又は物価の変動に基づく請負代金の変更	75条	1	(2)					

- ※1 質問する資料毎に、本様式を作成すること。
※2 行が不足する場合は、適宜増やすこと。
※3 Microsoft Excelにより作成すること。
※4 該当箇所の記入にあたり、数値、記号は半角で記入すること。
※5 タイトルは、該当箇所の本文中のタイトルを記載すること。
※6 種別欄は、質疑の内容に応じて次の記号を記入すること。
○計画提案条件に関すること ①建築のうち 意匠に関すること…1
構造に関すること…2
②設備のうち 電気に関すること…3
給排水衛生に関すること…4
③屋外計画に関すること…5
○応募資格に関すること…6
○申込書等に関すること…7
○その他 …8

質問する資料名		要求水準書					質問	種別	回答
No.	タイトル	該当箇所							
		頁	第	項	項				
1	既存建物の解体について	2	第2	1	(1)		既存建物の杭については、新築建物に影響しない範囲で残置可能でしょうか。	8	既存建物の基礎及び杭等埋設物はすべて撤去してください。
2	基本的事項に関して	2	第2	1	(2)	⑥	既存建物の解体に関し、新しく建設する建物に干渉しない基礎は残置しても宜しいでしょうか、ご教示ください。	2	
3	既存のインフラ設備について	2	第2	1	(2)	①	敷地内を経由するインフラ設備の状況(南側学校への供給等)を開示いただけますでしょうか。	3	敷地内のインフラ設備については、関係資料1-5「既存建物関係」を確認してください。他敷地への供給状況については、各供給業者等にご確認ください。
4	基本的事項に関して	2	第2	1	(2)	⑥	既存住棟の解体撤去に関して、配布されている既存建屋図面にて解体撤去を行います。図面には記載されていないものが出た場合は変更契約対象となるのでしょうか、ご教示ください。	2	図面に記載の無い構造物や予期しない地中埋設物の撤去に伴う追加費用は協議によります。ただし、それによる本体工事の引渡し時期の延期は認めません。
5	1-08棟東側、1-02棟及び1-03棟の間にある駐輪場および歩行者動線の代替え措置について	4	第2	2	(2)	④	本工事引き渡し時には代替駐輪場も代替通路も撤去、整地と考えてよろしいですか	8	本工事引渡し後の戻り移転者の引越しが完了した段階で撤去及び整地を実施してください。
6	工事車両動線について	4	第2	2	(2)	①	計画地に至る道路大型規制通行許可については、取得可能と考えてよろしいでしょうか。	8	堺市との協議によります。
7	工事車両動線について	4	第2	2	(2)	①	トレーラーを含む大型車両の通行に際し、前面道路の東西交差点に存在するロータリーについては、バリカー撤去の上で通行可能と考えてよろしいでしょうか。	8	大型車両の通行に伴う市道内のバリカーや歩道の防護柵等の撤去については、堺市との協議によります。
8	事業用地について	4	第2	2	(3)	①	事業用地を「建替計画区域」と「活用区域」に分割とあります。活用区域はどのような計画になるのでしょうか。(住宅系、非住宅施設等)ご教示ください。	8	活用地区域の跡地利用や解体時期は未定です。
9	活用区域の解体時期について	10	2	(5)	⑦		活用区域及び8棟整備区域の解体時期について開示願います。	8	
10	事業用地について	4	第2	2	(3)	①	8棟整備区域について、建替計画区域の中に存在していますが、建設用地から外れております。8棟整備区域はどのような利用となりますか。また、その区域の提案は今回競技で不要と考えてよろしいでしょうか。	8	本競技にて、8棟整備区域の計画案を示してください。ただし、8棟整備区域は提案のみとし、本事業にて施工は行いません。そのため、それぞれで完結する計画を提案してください。
11	8棟整備区域について	4	第2	2	(3)	①	8棟整備区域は公社賃貸住宅建替事業の敷地外と考え、新規建替86条認定区域外、計画通知敷地外として日影規制および降地斜線などの法規制については隣地として扱うことで良いですか。	8	ご質問のとおりです。
12	一団地認定について	4	第2	2	(3)	①	86条の認定取り消しとありますが、現状の認定に関する書類、図面等は現存し、取り消しに利用できると考えてよろしいでしょうか。	1	建築基準法第86条認定の資料は現存しておりません。昭和62年の同法改正に伴う公告時の照会資料のみとなります。
13	インフラ切替について	4	2	2	(2)	③	仮囲い設置エリア内に入っているものは全て切替必要でしょうか。それともインフラと干渉しない位置に仮囲い設置エリアを任意に設定し、インフラ切替は不要とすることは可能でしょうか。	4	関係資料4-1「区域設定図」を参照のうえ、仮囲い設置エリア内のインフラはすべて切替対象となります。また、解体する既存住棟のインフラ及び切替より不要となったインフラなどの埋設管等はすべて撤去してください。
14	開発行為等	5	第2	2	(3)	②	現時点において、関係各局の協議を直接行ってもよろしいでしょうか。	1	ご質問のとおりです。
15	堺市開発手続き条例の手続き緩和による民間開発誘導について	5	第2	2	(3)	②	本敷地は新金岡駅より800m以内の区域の為、民間開発誘導(鉄道駅周辺の都市住宅)による条例緩和の対象地になりますが、一方しか車道のある道路に接道していない為、緩和不可という認識で宜しいでしょうか。	8	ご質問のとおりです。ただし、要求水準書に記載のとおり、堺市開発行為等の手続きに関する条例第7条ただし書き及び同条例施行規則第16条1項により、条例協議を要しない場合があります。
16	広場面積	5	第2	2	(3)	②	必要広場面積について「金岡東団地内」の緩和とはどのようなものでしょうか。	5	堺市宅地開発等に関する指導基準4ページの4.(1).イ.c記載の「金岡東住宅団地内」として面積緩和となります。

17	8棟整備区域の対応について	5	第2	2	(3)	①	エ	8棟整備区域約300㎡の部分に付いては本体工事引き渡し時には現状のままでの引渡しと考えて良いですか	ご質問のとおりです。ただし、8棟整備区域の既存住棟周辺については、入居者の障害にならない範囲で本工事の施工範囲を提案してください。ただし、本工事及び8棟整備区域でそれぞれ完結する計画としてください。
18	8棟整備区域について	5	2	(3)	①	エ		8棟整備区域は建築確認敷地から除いた計画とするという認識で宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
19	8棟整備区域について	5	2	(3)	①	エ		将来駐車スペースを8棟整備区域に計画することは可能でしょうか。なお、8棟解体後の整備については本事業の落札者が実施するというで宜しいでしょうか。	将来用駐車場スペースとして提案することは可とします。なお、8棟整備区域は提案のみとし、本事業にて施工は行いません。そのため、それぞれで完結する計画を提案してください。
20	8棟整備区域について	9	第2	2	(4)	①	オ	8棟整備区域を駐車場の別途将来駐車場スペースとして考えて良いですか。	8
21	将来用駐車場について	9	第2	2	(4)	①	オ	8棟整備区域に将来駐車場の設定をしても良いでしょうか。	5
22	境界線について	5	第2	2	(3)	①	エ	区域設定図を参考に選定事業者にて南北に概ね直線にて境界線を提案し、計画すること。とありますが、境界線の調整は可能でしょうか。また8棟整備区域を含む建替計画区域の面積の上限、下限はありますでしょうか。	南北に概ね直線であれば境界線の調整は可能です。また、建替計画区域面積の制限はございません。
23	西側隣地境界線について	5	第2	2	(3)	①	オ	西側隣地境界線には目隠しフェンスの設置となっていますが、スチール製H1800品程度でよろしいでしょうか。	アルミ製の目隠しフェンスとし、下部ブロック等を含めてH=2000程度で計画してください。
24	敷地概要	5	第2	2	(3)	①		建替計画区域において南側敷地境界及び東側境界線は、道路境界線として考えてよろしいでしょうか。	敷地南側と東側に隣接する緑道は建築基準法上の道路扱いではないことを堺市に確認しております。そのため、建替計画区域の南側及び東側の敷地境界線は、隣地境界線として計画してください。
25	開発行為等	5	第2	2	(3)	②		建替事業地としての申請は建替計画区域とし都市計画法29条の開発行為に当たらないと考えてよろしいでしょうか。	本事業において要求水準書に記載のとおり防火水槽の設置があるため、開発行為に該当します。なお、詳細は堺市との協議によります。
26	建築基準法86条(一団地認定)の認定について	5	第2	2	(3)	②	オ	建築基準法86条の認定についてですが、堺市 複数建築物設計制度のしおりでは平均69㎡以上とすることなどの規定がありますが、要求水準を遵守する計画としても、一団地認定可能ということで宜しいでしょうか。	建替後団地における一団地認定については、堺市の認定基準に対し、本事業の特性による理由書等を公社より提出して協議することで、基準の緩和を受けることが不可ではない旨を堺市に確認しております。
27	建築基準法86条(一団地認定)の認定について	5	第2	2	(3)	②	オ	既存住棟について一団地認定を再取得する際、現行の日影規制に抵触すると思いますが、既存建物の日影規制等については堺市と協議されていますでしょうか。また、平均地盤などがわかる資料はありますでしょうか。	一団地認定取消・再認定等に関して、既存住棟の金岡東B団地3-09棟及び3-10棟の日影が既存不適格となる可能性があり、堺市に許可を得る必要があります。選定事業者により詳細資料を作成し、公社及び選定事業者が堺市と協議することになります。許可事務の流れについては、堺市の「許可申請手続きのしおり」をご参照ください。
28	消防活動について	6	第2	2	(3)	③	オ	消防活動空地に至る消防車両が通行する部分とベトを連れて歩くことができるエリアの通路が交差することは可能でしょうか。	堺市との協議によります。
29	消防活動空地について	6	2	2	(3)	③	オ	消防活動空地について、協議によっては代替え措置は可能でしょうか。	堺市との協議によります。
30	消防機関へ通報する火災報知設備について	7	2	(3)	③	カ		管理人室等に常時通報する電話を設置した場合は不要とすることができるとありますが、電話器の設置及び開通手続きは公社側にて対応と考えてよろしいでしょうか。	電話器の設置及び開通手続きは本事業に含むため、選定事業者にて対応してください。
31	その他 関西電力柱・NTT柱について	7	2	(3)	④	ア		各戸分電盤の参考品番について、計測アダプタ付きとなっておりますが、計測アダプタの目的及び連携先についてご教示いただけないでしょうか。	計測アダプタの目的は将来用としていますが、利活用していただくことは可能です。
32	埋蔵文化財について	7	第2	2	(3)	④	エ	「周知の埋蔵文化財包蔵地には該当せず・・・届出は不要との判断を受けている。」とありますが、埋蔵文化財が出土した場合は工期を含め変更対象となりますでしょうか、ご教示ください。	工事中に埋蔵文化財が発見された場合は、発掘調査費用は別途工事となりますが、工事中断に係る費用や工期の変更は状況に応じた協議となります。

33	構造について	8	第2	2	(4)	①	イ	「RC造とする」とありますが、付属棟については鉄骨造としてもよろしいでしょうか。	2	自転車置場及びバイク置場、集会所はPC又はS造の提案も可としますが、木造は不可とします。 なお、集会所をRC造以外とする場合は、RC造と同等以上の遮音性能を有する仕様で提案してください。
34	構造について	8	第2	2	(4)	①	イ	集会所や電気室など付属棟についてはRC造の壁式構造の採用は可能ですか。	2	ご質問のとおりです。
35	公社賃貸住宅等の構造について	8	2	2	(4)	①	イ	構造はRC造とすると思いますが、集会所などの付属施設についても同様にRC造でしょうか。国交省より木材利用の促進が進められている昨今の実情を鑑み、木造とすることは可能でしょうか。	2	質疑No.33の回答によります。 なお、内装の下地や仕上での木材使用は可とします。
36	一般住宅棟 タイプ別戸数について	9	2	2	(4)	①	エ	各タイプについて、複数の間取りプランの提案は可能でしょうか。(例えばA-1タイプの中で複数プランの提案等)	1	提案は可とします。 ただし、関係法令、建築・設備設計指針等を遵守して計画してください。 また、採用プランは公社にて決定し、プランによる建設工事費等提案価格の変更は行いません。
37	駐車場について	9	2	2	(4)	①	オ	駐車場は機械式駐車場や自走式駐車場の採用は可能でしょうか	5	機械式は不可ですが、周辺に十分配慮した位置でRC造(腰壁を含む)の1層2段自走式立体駐車場の提案は可とします。 また、立体駐車場の1階は、柱を含まずに建築・設備設計指針に記載の駐車場区画寸法を確保してください。 なお、車椅子使用者用及び将来駐車スペースなどは立体駐車場以外の地上面で計画し、それ以外の駐車場区画については、立体駐車場内外の振り分けは提案とします。 ただし、すべて建設工事費等提案価格内で計画してください。
38	駐車場について	13	第3	1	(3)	③		駐車場は平面駐車場で計画すること。とありますが、自走式立体駐車場で計画することは良いですか。または機械式ピット2段駐車場で計画は良いですか。もし3種類の駐車場が設置可能な場合はそれらの優先順位をお教えください。	5	
39	バイク置場について	10	第2	2	(4)	①	オ	バイク置場34台以上とありますが、建築・設備設計指針P9では「電動式自転車置場及びバイク置場の必要台数は200%以上の内数とする」とあるので、駐輪場を合計340台とすると、自転車:272台、電動自転車:34台、バイク置場:34台と考えて良いでしょうか。	5	ご質問のとおりです。 電動式自転車置場34台以上、バイク置場34台以上を確保したうえで自転車置場は272台以上を計画してください。
40	金岡東団地1-06号棟用地の既存建物解体撤去工事について	10	第2	2	(5)	③		1-06号棟用地での解体工完了後の処置ですが、本体工事中は工事用作業スペースとして使用し、本体工事引き渡し時には整地の後再生砕石敷き込みの状態での引渡しと考えてよろしいですか	8	ご質問のとおりです。 ただし、詳細は自治会との協議によります。 なお、引き渡し時は整地し、雑草対策及び雨水流出対策を講じてください。
41	活用地区域および8棟整備区域の仮囲いについて	10	第2	2	(5)	⑦		戻り入居者の引越し完了後に行う活用地区域および8棟整備区域の敷地周囲に対しての仮囲い設置位置については、現状あるフェンスの内側に設置すると考えてよろしいですか。また、その仮囲いは支給と考えてよろしいですか	8	敷地境界線付近にて仮囲いを設置してください。また、仮囲い設置については、要求水準書18ページの第3.7記載の内容をご参照ください。
42	ZEH-M Oriented の認定について	11	第3	1	(1)			ZEH-M Oriented の認定仕様(認定取得に伴うエアコン設置は不可)とありますが、住戸のみ非設置でのプログラム入力と考えてよろしいでしょうか。	8	ご質問のとおりです。
43	住戸計画について	11	第3	1	(2)	①		「専有面積50㎡及び55㎡の住戸タイプは開放感があり、家族とのコミュニケーションに配慮した対面式システムキッチン」とありますが、60㎡の住戸は対面式キッチンとしなくても良い という解釈でよろしいでしょうか。	1	建築・設備設計指針7ページの(1).③.h)記載のとおりです。
44	ZEH-M Orientedについて	12	第3	3	(2)	②		ZEH-M Orientedは認定を取得することとありますが、補助金を受け取るための申請はないと考えてよろしいでしょうか。	1	ご質問のとおりです。
45	サブエントランスとエントランスの関係について	12	3	1	(3)	2		エントランスとサブエントランスの間には自動扉による区分けを行い、とありますが、隣接させる必要はありますか。提案によるものとしてよろしいでしょうか。	5	サブエントランスの設置位置は提案によりますが、要求水準書及び建築・設備設計指針のとおり、オートロックのセキュリティ内かつ自動扉を介して共用部に接続させ、共用部の衛生環境を悪化させない計画としてください。
46	建替え計画区域を縦断する動線について	13	3	1	(2)	③		入居者以外が通り抜け出来ないオートロック等にて工夫し、とありますが、セキュリティ内ではなく通り抜け出来ないようにするという提案も可能ということでしょうか。	5	ご質問のとおりです。
47	駐輪場について	13	第3	1	(3)	②		歩行者との接触がない動線を計画すること。とありますが「南北軸」は歩行者と自転車の通行は可能でしょうか。不可の場合は駐輪場車路又は市道20号線から駐輪すると考えて良いでしょうか。	5	南北軸での歩行者と自転車の通行は可とします。 ただし、安全に通行できるよう十分な幅員を確保し、仕上げ等により通行路の区分を提案してください。 また、自転車と歩行者の交差は最小となるよう提案してください。

48	引越車両の寄り付きについて	13	第3	1	(3)	③	引越し時の車両等の動線を配慮した計画とすること。とありますが住棟エントランスなどに寄り付く必要がありますでしょうか。必要な場合は距離の目安をお教えください。	5	入居者の利便性を考慮して提案してください。		
49	ドッグランについて	14	第3	1	(3)	⑤	堺市指導基準による広場設置面積の一部で入居者専用のドッグラン100㎡程度を計画すること。とありますが、ドッグランはペット共生エリア内に設けかつオートロック設備によりペット共生住宅居住者のみ使用可能と考えて良いですか。またその場合でも堺市基準の広場の一部として認められると考えてよいですか。	5	ご質問のとおりです。		
50	広場について	14	第3	1	(3)	⑤	「堺市指導基準による広場設置面積の一部で入居者専用のドッグラン100㎡程度を計画すること。」とありますが、堺市の指導基準では「占有は認めない」とあります。広場内に住民専用のドッグランを設けても差支えないでしょうか。	5	広場は堺市への帰属をせずに自主管理を行います。そのため、ドッグランは入居者専用としながら、堺市宅地開発等に関する指導基準による広場設置面積の一部として構いません。		
51	「プレイロットや広場等」について	14	第3	1	(3)	⑤	「プレイロットや広場等」とありますが、堺市指導基準による広場とプレイロットは別の空間で、プレイロットは入居者専用の利用と考えてよろしいでしょうか。	5	ご質問のとおりです。ただし、ドッグランを含む広場面積は、堺市開発行為等の手続に関する条例の遵守を前提に計画してください。なお、集会所と一体利用ができるプレイロットはオートロックのセキュリティ範囲外で入居者専用とせず、それ以外に設置するプレイロットは提案によります。		
52	プレイロットについて	14	第3	1	(3)	⑤	プレイロットはセキュリティエリア外と考えてよろしいでしょうか。また、必要面積下限値などがありましたらご教示お願い致します。	5	集会所と一体利用するプレイロットはオートロックのセキュリティ範囲外としてください。必要面積は提案によります。		
53	プレイロットについて	14	第3	1	(3)	⑤	プレイロットはペット禁止と考えてよろしいでしょうか。	5	集会所と一体利用するプレイロットはペット禁止となります。なお、集会所と一体利用できるプレイロットに加え、敷地内に別途プレイロット等を設置する場合は設置位置のエリアによります。		
54	プレイロットについて	14	第3	1	(3)	⑤	プレイロットは幼児エリアを設ける等、年齢別に分ける想定は必要でしょうか。	5	提案によります。		
55	ドッグラン内の給水栓について	14	第3	1	(3)	⑤	ドッグラン内の給水栓は入居者のみの使用が限定できるようシャワーヘッドなど囲むボックスを設置とありますが、入居者以外の水の利用禁止という趣旨で、ペット共生住宅整備基準の機械設備工事項目に記載されている参考品番同様のシャワー付水栓柱使用によらず、出水ハンドルの利用制限方法を提案することでよろしいでしょうか。	4	不可とします。		
56	雨水貯留槽について	15	第3	1	(3)	⑩	雨水貯留槽は住戸下部以外の建物基礎地中梁間を利用しても良いですか。	8	可とします。		
57	風環境予測図について	16	第3	1	(4)	④	風環境予測図は実施設計時に作成し計画に反映すると考えて宜しいでしょうか。	5	風害対策が必要な場合は事業提案書提出時に対策案を計画に反映してください。なお、風環境予測図は実施設計及び計画説明会等にて提出してください。		
58	外壁アスベスト除去工事について	19	第3	8	(1)	⑥	外壁アスベスト除去工事においてウォータージェット工法(水を使った工法)、ディスクグラインダー等でのクレン方法等が考えられます。除去方法に指定等はありませんでしょうか。御指示ください。	8	関係法令を遵守してください。		
59	一般住宅棟 タイプ別戸数について	22	2	2	(4)	①	エ	戸数調整について2DK,3DKの戸数増は何戸まで可能でしょうか。	1	提案によりますが、各専有面積の住戸数は要求水準書に記載の戸数を遵守し、間取りによる戸数調整は最小限としてください。	
60	敷地データについて								本敷地のCADデータをいただけませんか。	8	別途申込書の提出により、貸与します。
61	真北について								真北のわかる図面及びCADデータをご提供いただけませんか。	8	別途申込書の提出により資料を貸与しますが、測量図面に真北の記載がないため、堺市のホームページをご参照のうえ事業者にて真北測定をしてください。

※1 質問する資料毎に、本様式を作成すること。

※2 行が不足する場合は、適宜増やすこと。

※3 Microsoft Excelにより作成すること。

※4 該当箇所の記入にあたり、数値、記号は半角で記入すること。

※5 タイトルは、該当箇所の本文中のタイトルを記載すること。

※6 種別欄は、質疑の内容に応じて次の記号を記入すること。

- 計画提案条件に関すること ①建築のうち 意匠に関すること…1
構造に関すること…2
②設備のうち 電気に関すること…3
給排水衛生に関すること…4
③屋外計画に関すること…5

○応募資格に関すること…6

○申込書等に関すること…7

○その他…8

質問する資料名		建築・設備設計指針					質問	種別	回答
No.	タイトル	頁	該当箇所			項			
1	設計用地震力を1.1倍以上とする	1	(1)	①	c		一次設計については、主要構造部材の検定比が(1/1.1=0.9以下)と読み替えてもよろしいですか。 二次設計については、保有水平耐力を1.1倍以上確保すると読み替えてもよろしいですか。	2	構造計算において、設計用地震力を1.1倍以上としてください。
2	主要な柱のせん断補強筋を溶接閉鎖型またはスパイラル筋	1	(1)	①	c		外周フープのみと考えるとよろしいでしょうか。	2	質疑No.1を満たすように構造設計を行うのであれば、主要な柱のせん断補強において、外周フープのみ溶接閉鎖型せん断補強筋又はスパイラル筋により行ってください。
3	居室は小梁の無い計画とする	1	(1)	①	c		圧迫感に配慮した上で小梁付きスラブの計画は可能と考えるとよろしいでしょうか。	2	建築・設備設計指針に記載のとおり、居室は小梁のない計画としてください。
4	ピット内については、設備配管に配慮し、原則小梁のない計画とする	1	(1)	①	c		設備配管に留意した、小梁付きスラブの計画は可能と考えるとよろしいでしょうか。	2	ピット内に小梁を設ける場合は、設備配管に十分配慮し、計画してください。
5	陸屋根の塗膜防水について	1	(1)	①	d		陸屋根部分は塗膜防水とすることとありますが、塗膜防水以上の防水能力を有するアスファルト防水やシート防水を採用することは可能でしょうか。	1	建築・設備設計指針に記載のとおりです。
6	手摺壁について	1	(1)	①	d		一部金属手摺等を部分的に設置することは可とありますが、昨今の分譲マンションで一般的に利用されているガラス手摺も採用可能でしょうか。	1	諸官庁の許可が得られる仕様とし、入居者のプライバシー確保や恐怖感への配慮に加え、維持管理に配慮された仕様であれば可とします。 ただし、網入りガラスの使用は不可とします。
7	バルコニーについて	7	(1)	①	d		「手摺壁の構造は原則として鉄筋コンクリート製とし、一部金属製手摺等を部分的に設置することは可とする。」とありますが、バルコニーの手摺壁はアルミ堅格子の一部利用及びガラスは可(一般住戸棟に限る)と考えるとよろしいでしょうか。 また、部分的とはどの程度を想定されていますでしょうか。	1	バルコニー手摺壁への堅格子設置は不可とし、ガラスの使用については質疑No.6の回答によります。 なお、部分的な設置については、提案によります。
8	手摺壁の構造は原則RCとする	1	(1)	①	d		周辺環境に調和するように配慮したデザインとして、金属手摺等をメインに考えるとよろしいでしょうか。	1	建築・設備設計指針に記載のとおりです。
9	EVホールについて	4	(1)	②	b		「エレベーター待ちの溜りスペース(有効1,500×1,500)を確保すること」とありますが、共用廊下幅員の一部と兼用してもよろしいでしょうか。	1	兼用は不可とします。 エレベーターの溜りスペースは共用廊下を含まず建築・設備設計指針に記載の寸法を確保してください。
10	エレベーター待ちの溜りスペースについて	4	(1)	②	b		エレベーター待ちの溜りスペース(有効1,500×1,500)は共用廊下部分を含んでも宜しいでしょうか。	1	
11	EV予備シャフトについて	4	(1)	②	c		EV予備シャフトの扉設置部開口についての仕上仕様をご指示ください。	1	EV予備シャフトの点検口はシャフト内に人が進入できる開口を確保し、意匠に配慮した仕様としてください。
12	屋外階段について	4	(1)	②	d		住棟の屋外階段については最上階の屋根は必要でしょうか。	1	ご質問のとおりです。
13	玄関扉について	5	(1)	③	b		ドアハンドルのプッシュプルハンドルに於いて参考品番:楕ゴール AtoM-E G, AtoM-Pocketとありますが、電池錠タイプと電気錠タイプがあります。電池錠タイプと電気錠タイプと考えると宜しいでしょうか。	1	電気錠タイプとします。
14	各室への出入口の有効寸法について	5	(1)	③	c		各室への出入口の有効寸法は原則750以上とすること。ただし扉の厚み及び取手の出幅は除くありますが、建具枠の有効寸法750以上ということと宜しいでしょうか。	1	建築・設備設計指針23ページ及び24ページに記載のとおり、引戸を基本とし、有効開口750mm以上を確保してください。 なお、やむを得ず開き戸で計画する場合、扉を外した状態で有効開口750mm以上を確保できる計画としてください。
15	クーラー室外機について	6	(1)	③	d		室外機は共用部に床置きを基本としますが、2段積みは可能でしょうか。 また、バルコニーに設置は可能でしょうか。	1	2段積みは不可とします。 また、バルコニーへの室外機設置は共用部での設置と同様になります。

16	防犯複層ガラスについて	6	(1)	③	d			防犯複層ガラスの設置は、1階のみとし2階以上は複層ガラスと考えて宜しいでしょうか。	1	建築・設備設計指針に記載のとおりです。
17	防犯複層ガラスについて	6	(1)	③	d			面格子付のサッシは防犯複層ガラスではなく複層ガラスと考えて宜しいでしょうか。	1	
18	面格子について	6	(1)	③	d			サッシュのガラスは防犯複層ガラスとすることあるが、共用廊下に面する窓や1階の妻窓には面格子が必要でしょうか。	1	
19	サッシのガラスについて	6	(1)	③	d			「サッシュのガラスは防犯複層ガラスとすること。」とありますが、延焼のおそれのある部分にかかる部分が発生した場合、防火設備に対応したガラスは網入り菱側ガラスとしてよろしいでしょうか。	1	建築・設備設計指針に記載のとおりです。なお、諸官庁が許可する仕様としてください。
20	居室の壁の補強板について	6	(1)	③	d			居室の壁のいずれか1面に地震対策として補強板を設置とあるが、戸境のコンクリート壁部を想定する場合、直壁ではなく補強板設置用に壁をふかすとの理解で宜しいでしょうか。	1	ご質問のとおりです。
21	収納について	7	(1)	③	i			収納については工場生産品を採用可能でしょうか。	1	ご質問のとおりです。
22	界壁の開口補強について	11	(1)	⑧				住戸間の界壁には需要の変化によって、とありますが、全住戸に対して対応必要でしょうか。それとも対応箇所を限定しての提案も可能でしょうか。	2	対応箇所を限定した提案も可とします。
23	自家用受変電設備工事	12	(1)	②				自家用は設置しないこととありますが、契約容量が50KW以上となる場合は設置してもよろしいでしょうか。	3	原則として、契約容量が50kW以上とならないよう提案してください。
24	住宅内電気設備	12	(5)	①				各戸分電盤の参考品番について、計測アダプタ付きとなっていますが、計測アダプタの目的及び連携先についてご教示いただけないでしょうか。	3	要求水準書の質疑No.31の回答を参照してください。
25	住宅内電気設備	12	(5)	④				照明器具について、LEDは器具一体型と考えてよろしいでしょうか。	3	ご質問のとおりです。
26	Wi-Fi-設備工事	13	(7)					インターネット(Wi-Fi設備)については全戸加入方式と考えて宜しいでしょうか。	3	ご質問のとおりです。
27	水道集中検針システム用配管配線工事	14	(10)					堺市水道局による各戸検針が対応可能ですが水道集中検針システムは必要でしょうか。	3	水道局との協議内容を優先します。
28	住棟共用給水管材について	17	I	(2)	①			原則ポリエチレン管とありますが、給水ポンプ2次側の住戸給水系統のみと考えて宜しいでしょうか(各階廊下水栓や集会所系統は含まない)ご教示願います。	4	ご質問のとおりです。また、各階廊下水栓や集会所系統などの共用系統の小口径は含みません。
29	各住戸の配管管材について	17	I	(4)	④			サヤ管ヘッダー工法との指定がありますが、管材の指定が御座いましたらご教示願います。	4	使用管材については、「公共建築工事標準仕様書(機械設備工事編)」に準じます。
30	ポンプ室について	17	I	(1)	⑥			直結増圧給水方式を採用できる場合、ポンプをポンプ室ではなく各棟の階段下部等に設置計画の提案は可能でしょうか。	4	棟内への設置は不可とします。
31	共用排水系統について	18	II	(2)	①②			各戸便所系統と洗面浴室系統の排水をひとつの集合管で合流させる提案は可能でしょうか。	4	排水方式については各市町村の指導を優先とします。台所系統以外の雑排水と汚水の合流は可とします。
32	住棟排水設備について	18	II	(3)	②			共用系統は、原則として汚水と雑排水は分離系統とすること。とありますが集合管を使用して合流させても宜しいですか。	4	
33	排水立管管材について	18	II	(3)				排水立管管材の記載がありませんが、防火区画及び共住区画を貫通可能な管材で選定して宜しいでしょうか。ご教示願います。	4	ご質問のとおりです。
34	住戸のエアコンについて	17 ~ 26						住戸のエアコンを設置する記載が見当たりませんが、実装無しと考えて宜しいでしょうか。	4	住戸へのエアコン設置は不要です。ただし、補強板及びスリーブ、コンセント等は建築・設備設計指針に基づき設置想定位置に計画してください。

35	各階共用廊下水栓について	19	VI	(2)	II		各階共用廊下水栓は1フロアに対する設置個所数をご教示願います。	4	建物の形状によりですが、20mのホースリールで包含できるよう計画してください。
36	ガス温水式床暖房について	20		(1)			ガス温水式床暖房はLDKまたはDKに設置とし、とありますが、追加でその他の居室にも設置することは可能でしょうか。	4	提案によります。
37	共用階段の有効幅員について	32	第2章	第22条			賃貸住宅整備基準第22条に記載されている共用階段の基準について、「共用階段は、次のアからオ(ただし、住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合にあつては、第四号及び第五号)までに掲げる基準に適合していなければならない。」とありますが、第四号及び第五号とは、どこを指しているのでしょうか。 (共用階段及び踊場の有効幅員は120cm以上必要かの確認)	1	賃貸住宅整備基準第22条の条文中記載の「第四号及び第五号」は誤記であり、同条文の「エ及びオ」と読み替えてください。
38	階段の幅員について	32	第1章	第22条	ア		階段及び踊場の有効幅員は、120cm以上とは、補助手摺は含めないと理解して宜しいでしょうか。	1	関係法令等を遵守してください。
39	外壁貫通部のガラリについて	39	(1)	④			外壁貫通部に設ける給気口もすべて防音型での提案と考えてよろしいでしょうか。	4	外壁貫通部に設置するガラリは全て防音型としてください。

※1 質問する資料毎に、本様式を作成すること。

※2 行が不足する場合は、適宜増やすこと。

※3 Microsoft Excelにより作成すること。

※4 該当箇所の記入にあたり、数値、記号は半角で記入すること。

※5 タイトルは、該当箇所の本文中のタイトルを記載すること。

※6 種別欄は、質疑の内容に応じて次の記号を記入すること。

- 計画提案条件に関すること
 - ①建築のうち 意匠に関すること・・・1
 - 構造に関すること・・・2
 - ②設備のうち 電気に関すること・・・3
 - 給排水衛生に関すること・・・4
 - ③屋外計画に関すること・・・5

○応募資格に関すること・・・6

○申込書等に関すること・・・7

○その他・・・8

質問する資料名		補足説明書 (仮囲・解体・本体)【案】					質問	種別	回答
No.	タイトル	該当箇所							
		頁	項						
1	解体工事について	全					既存杭についてですが、撤去の記載がありませんが、全撤去(全箇所及び全長)となるのでしょうか。その場合、設計積算上の杭の種類、杭径、杭長、本数についてご教授願います。	8	既存杭は全て撤去してください。また、既存杭の詳細は、関係資料1-5「既存建物関係」にある金岡東団地の確認申請図面で図面番号No.11からNo.14を、金岡東B団地は確認申請図面にある構造図の図面番号No.11からNo.14を参照し、本数等を算出してください。既存杭長は金岡東団地の確認申請図面No.13より杭長8mのコンクリートパイルを想定し、杭径は各団地の当該確認申請図面を確認してください。

- ※1 質問する資料毎に、本様式を作成すること。
- ※2 行が不足する場合は、適宜増やすこと。
- ※3 Microsoft Excelにより作成すること。
- ※4 該当箇所の記入にあたり、数値、記号は半角で記入すること。
- ※5 タイトルは、該当箇所の本文中のタイトルを記載すること。
- ※6 種別欄は、質疑の内容に応じて次の記号を記入すること。
 - 計画提案条件に関すること
 - ①建築のうち 意匠に関すること・・・1
 - 構造に関すること・・・2
 - ②設備のうち 電気に関すること・・・3
 - 給排水衛生に関すること・・・4
 - ③屋外計画に関すること・・・5
 - 応募資格に関すること・・・6
 - 申込書等に関すること・・・7
 - その他・・・8