

令和5年度
公社鴨谷台団地住戸改善事業 事業提案競技

質疑回答書

令和5年4月14日

大阪府住宅供給公社

令和5年度公社鴨谷台団地住戸改善事業 事業提案競技
質疑回答書 【No.1~7 令和5年4月7日回答分】

No.	タイトル	質問	回答	種別
1	応募資格条件	共同住宅における住戸改修の設計実績は、設計者が施主のため設計契約を交わしておりません。その場合、提出書類「設計契約書の写し」は省略できると考えてよろしいでしょうか。	共同住宅における住戸改修であれば、募集要項11ページIV.6.(3).②.(ウ)の応募資格条件を満たします。なお、設計者が施主のため契約書が存在しない場合は、設計契約書の写しの提出は不要です。ただし、設計者が施主であることが確認できる書類を提出してください。	1
2	応募資格条件	共同住宅における住戸改修の実績は、自社所有の共同住宅における設計、施工でも問題ないでしょうか。その場合、契約を交わしていないので、提出書類の「契約書の写し」は不要と考えて宜しいか。	共同住宅における住戸改修であれば、自社所有の共同住宅における設計・施工の場合であっても募集要項11ページIV.6.(3).①.(ウ)及び②.(ウ)の応募資格条件を満たします。なお、設計契約書及び工事請負契約書が存在しない場合は、契約書の写しの提出は不要です。ただし、自社所有の物件であることが確認できる書類を提出してください。	1
3	応募資格条件	設計実績について（設計者） 弊社は設立したばかりの会社のため、見合う実績がないのですが、以前勤めていた職場での実績でもよろしいでしょうか。	募集要項11ページIV.6.(3).②.(ア)に該当する設計業務を行う者（設計事務所）が募集要項11ページIV.6.(3).②.(ウ)の資格条件（共同住宅における住戸改修の設計実績が1件以上あること）を満たす必要があるため、前職での設計実績は不可とします。	1
4	応募資格条件	設計事務所と施工者が提案の段階で組んで提案をすることになるかと思いますが、施工者が大阪の会社である必要はありますか。	施工業務を行う者の所在地について、条件はありません。ただし、募集要項10.11ページIV.6.資格条件を満たしてください。	1
5	応募資格条件	「※主任技術者は本事業に専任で配置すること」とは、他現場の規模や工事価格の大小に関わらず兼任は不可ということでしょうか。	募集要項11ページIV.6.(3).①.(イ)に記載のとおり、主任技術者は専任で配置し、兼任は不可とします。	1
6	応募資格条件	「一級建築士である管理技術者(設計業務上、管理等を行う者をいう。)を本業務に配置できること。」とは、他現場の規模や工事価格の大小に関わらず兼任は不可ということでしょうか。	募集要項11ページIV.6.(3).②.(イ)に記載の一級建築士である管理技術者の兼任は可能です。	1
7	応募資格条件	契約本文（表紙、裏面の割印部分を含む）の提出で足りるでしょうか。（約款部分等は省略可能でしょうか）	工事实績調書及び設計実績調書の記載内容が確認できれば、契約書の約款部分等の提出は不要です。	1

令和5年度公社鴨谷台団地住戸改善事業 事業提案競技
 質疑回答書 【No.8~37 令和5年4月14日回答分】

No.	タイトル	質問	回答	種別
8	意匠	天井・壁の仕上げについて、クロス貼りでなく塗装でも良いのか。	設計指針3ページⅢ.1.(2). i に記載のとおり、天井・壁（間仕切り壁は除く）はクロス貼りとしてください。	2
9	意匠	「すりガラスに取り替えのこと」との記載があるが、すりガラス調のシートでも可能か。	設計指針3ページⅢ.1.(4). i に記載のとおり、コンロ横にサッシがあり、透明ガラスの場合はすりガラスに取り替えてください。	2
10	意匠	LDKの面積要件に関しては、内法寸法ではなく芯々寸法での値でしょうか。	芯々寸法で面積要件を満たしてください。	2
11	意匠	「※Aタイプ・Bタイプともにタイプ毎の3住戸はすべて同一プランとすること」とは仕上げ材の種類、色等を含めて同一とすることを意味するのでしょうか。	お見込みのとおりです。タイプ毎に仕上げ材の種類・色等を含め同一としてください。	2
12	意匠	クッションフロア・フローリング直貼りにはポリスチレンフォームを敷く事とありますが、その場合レベリングは不可とみなすかレベリングの場合どの様な断熱で行うかご指示いただけますでしょうか。	必要な場合は床下地のレベル調整を行った上、設計指針2ページⅡ.2.(3). ii に記載のとおり工事を実施してください。	2
13	意匠	内装制限がかかっているか否か、わかる範囲でお教えいただけますでしょうか。	壁・天井のクロスは準不燃材を使用してください。なお、その他内装制限を受ける範囲については建築基準法・消防法を確認の上、工事を実施してください。	2
14	意匠	参考図面を拝見すると外壁に面する壁既存断熱材t25が充填されている箇所が見受けられますが、既存断熱材がある箇所は断熱材の新設は不要と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、図面と現場で相違がある場合は現場を優先し、設計指針2ページⅡ.2.(3). i に記載のとおり工事を実施してください。	2
15	意匠	押出法ポリスチレンフォームの厚みのご指定はありますか。	設計指針2ページⅡ.2.(3). i に記載のとおり、通常の空家修繕工事においては、「押出法ポリスチレンフォーム20mm+ベニヤ板4mm+クロス貼り」にて改修しているため、同等以上の仕様としてください。	2
16	意匠	既存コンクリートにインサート打設は可能でしょうか。	可能です。	2
17	意匠	既存網戸がある箇所については、状態に応じて既存網戸を再利用しても良いでしょうか。すべて新設でしょうか。	すべて新設としてください。	2
18	意匠	既存カーテンレール（ダブル）がある箇所については、状態に応じて既存カーテンレールを再利用しても良いでしょうか。	再利用は可能です。ただし、再利用できる箇所は公社との協議によります。	2

令和5年度公社鴨谷台団地住戸改善事業 事業提案競技
 質疑回答書 【No.8~37 令和5年4月14日回答分】

No.	タイトル	質問	回答	種別
19	意匠	提案条件に「既存の浴室パン（床）の汚れ・劣化等が目立つ場合は…。箇所は公社との協議の上、決定すること。」とありますが、提案時はどのように考えればよろしいでしょうか。	設計指針4ページⅢ.1.(7). ii に記載のとおり、既存の浴室パンの床・立ち上がりはFRP防水の上、シート貼りを想定してください。	2
20	意匠	既存の防水が綺麗な箇所も見受けられたのですが、既存防水の状態に依らず条件箇所はすべてウレタン防水の施工が必要でしょうか。	お見込みのとおりです。バルコニーのウレタン防水は、既存の防水状態に関わらず、全て工事を実施してください。	2
21	意匠	手すりについては、下地補強のみとし、手すりは別途としてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、浴室については、設計指針4ページⅢ.1.(7). iii に記載のとおり工事を実施してください。	2
22	意匠	提案条件に「鉄製手摺」とありますが、アルミ製手摺は別途と考えてよろしいでしょうか。その場合「鉄製手摺」が設置されている住戸はございますでしょうか。	設計指針4ページⅢ.1.(10). i に記載のバルコニーの手摺はアルミ製のため、劣化部除去の上、サビ止めし、現状と同色で塗装することは不要です。	2
23	意匠	システムキッチンと同等の機能があれば、造作キッチンでも可能か。	造作キッチンは不可とし、設計指針4ページⅢ.1.(8). i に記載のとおり、システムキッチンを設置してください。（参考品番：(株)LIXIL「シエラス」同等品以上）	2
24	電気設備	天井をスラブ直仕上げとする際、天井埋込引掛シーリングを新たに設けるのが難しいと思いますが、露出配管とし露出で引掛シーリングを設けてもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、設計指針5ページⅢ.2.(2). ii に記載のとおり、露出配線（配管）は可能な範囲で少なくし、露出する場合はE材を使用せず、デザインに配慮した内装材等にて隠蔽してください。	4
25	給排水設備	焚口閉鎖について、外部からの閉鎖が難しい場合（特にN入り住戸）、雨が吹き込まないことを前提として、内部から閉鎖も可能か。または仮設足場を設けることは可能か。	Aタイプ（N入り住戸）については、内部（室内側）からの閉鎖も可能ですが、閉鎖方法については公社と協議の上、決定します。また、仮設足場の設置は可能ですが、費用は本事業費に含まれます。	5
26	給排水設備	焚口閉鎖の場合、外部に足場設置は可能でしょうか	回答25によります。	5
27	給排水設備	提案条件に「…トラップについては補修工事を行うこと。」とありますが、トラップはすべて補修工事を行い、排水管については既存排水管の状態に応じて修繕及び改修を行い、可能であれば既存のまま利用して良いでしょうか。	お見込みのとおりです。	5
28	その他	既存図面のCADデータがあるようでしたら、参考までにご提供いただけますでしょうか。	ご提示できるCADデータはありません。	6

令和5年度公社鴨谷台団地住戸改善事業 事業提案競技
 質疑回答書 【No.8~37 令和5年4月14日回答分】

No.	タイトル	質問	回答	種別
29	その他	工事計画について、6室同時施工と考えてよろしいでしょうか。	事業者の提案によりますが、既存入居者に配慮した工事計画としてください。なお、6住戸とも募集要項16ページ.VIII.1に記載のとおり、令和5年12月15日（金）の引渡し日を遵守してください。	6
30	その他	提案様式-2（A3用紙）について、枚数の規定はあるか。	事業提案書の枚数指定はなく、応募者の提案によります。ただし、募集要項9ページIV.5.(2).④に記載のとおり、住戸プランごとに1枚以上使用してください。	6
31	その他	「住戸プランごとに1枚使用すること」とありますが、提案様式-2はAタイプ・Bタイプそれぞれ1枚提出するため、提案に関する書類はA3サイズ3枚とA4サイズ1枚の計4枚を1部として提出でよろしいでしょうか。	回答30によります。なお、事業提案書は、価格提案書(A4サイズ)を除き、A3サイズとしてください。	6
32	その他	エアコンは本工事に含まないとの理解ですが、よろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。	6
33	その他	一時避難を伴う入居者の想定は工事住戸の隣接住戸のみと考えてよろしいでしょうか。 一時避難の対象となる入居者の範囲があればお教えください。	工事の騒音や振動等が及ぶ一時避難が必要な範囲として、隣接及び同じ階段室の住戸を想定しています。なお、過去の事例では、最大2部屋の一時避難を行っています。	6
34	その他	工事中の駐車スペースについて、空き区画を検討と記載されていますが、何台程度駐車可能と想定すればよろしいでしょうか。 また、コンテナの設置場所があるでしょうか。	補足説明書3ページ(3).⑤.b)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、最大5台は確保いたします。なお、それ以上の区画が必要な場合及びコンテナの設置場所は公社及び自治会との協議によります。	6
35	その他	工事車両用の駐車場は、何台分確保できるのか。	回答34によります。	6
36	その他	アスベスト調査についてのご指示をお願いいたします。（調査有無、検体数等）	補足説明書3ページ(3).④.c)に記載のとおり、床材に合成樹脂系タイルが確認できますので、関係法令に基づき適切に処理してください。なお、過去の事例では、石綿含有とみなし、関係法令に基づき適切に処理しています。	6
37	その他	共用部の養生、清掃については、作業終了時の清掃程度と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。既存入居者に配慮の上、適切に養生・清掃を行ってください。	6