

公社茶山台団地16棟活用
事業提案競技

質疑回答書

令和7年1月31日

大阪府住宅供給公社

公社茶山台団地16棟活用事業提案競技
質疑回答書

No.	タイトル	質問	回答	種別
1	外壁塗装デザイン	外壁塗装のデザインに関しまして、デザインが必須となる箇所は妻側（2面）を想定していますが相違ないでしょうか？※桁側は塗装までは検討していますが、デザインを行わない想定で考えています。	提案によります。なお、募集要項25ページⅦ2（2）表の審査項目「事業内容の先進性・デザイン性」に記載のとおり、定性的事項（計画面）の審査対象です。	2
2	間仕切り壁について	浴室、キッチン間の間仕切り壁の撤去は可能でしょうか？撤去不可の場合、配管の都合により穴をあけても大丈夫でしょうか。	室内躯体壁の撤去可能範囲については関係資料1～7によりますので、撤去は不可とします。ただし、配管に伴う躯体壁の開孔については、可とします。なお、開孔する場合は、設計時において公社と協議の上、最小限の開孔寸法としてください。	3
3	間仕切り壁について	洗面の垂れ壁は躯体でしょうか。躯体の場合撤去しても大丈夫でしょうか。		3
4	コア抜き	電気温水器をバルコニーに設置した場合、外壁にコアを抜いてもいいとのことですが、φ75の1か所ですらず、温水と給水の排水を2か所通さないといけない場合何φまで開けることが出来ますか。	募集要項12ページⅢ1（3）⑥には、「クーラースリーブ開孔（75φ以下）は、原則、バルコニーに面した既存壁の各住戸1か所のみ認めるものとする」と記載しています。クーラースリーブの他に、電気温水器用等の開孔は可とします。なお、開孔する場合は、設計時において公社と協議の上、最小限の開孔寸法としてください。	3
5	現状の配管について	室内の配管について現状はどうなっていますでしょうか？天井配管でしょうか？	住棟完成図（関係資料1～3 181枚目から185枚目、187枚目）をご確認ください。ただし、改修住戸（募集要項4ページⅠ3（2）記載のBタイプ・新Bタイプ）の洗面排水については、図面と異なる場合がありますので現状を優先してください。	5
6	16号棟北東側給排水管の移設可否	15号棟と同様の耐震補強工事を検討していますが、外付けの耐震ブレースの設置検討位置に給排水管設備（計量器）が埋設されています。移設可能でしょうか？、またその費用負担は施工者側になりますでしょうか？	移設可能ですが、移設位置については設計時に公社と協議の上、決定してください。なお、移設に伴う費用は、耐震改修工事及び大規模修繕工事費用の提案価格に含むものとします。ただし、募集要項15ページⅢ4の条件価格を満たす提案としてください。	5
7	共用部の維持管理	団地自治会が管理する共用部の清掃範囲はどこまでになりますか？（共用階段・16号棟ベランダ側庭、共用階段前駐車場6台の付近等も対象でしょうか？）事業者側で直接手配が必要な維持管理項目はありますか？	貸付範囲の維持管理については、団地全体の共用部の維持管理を考慮し、選定事業者・公社・団地自治会と協議の上、決定します。	7
8	入居者向け駐車場利用の可否	ファミリータイプ住戸を10戸〜で検討していますが、敷地内の6台分の駐車場では全戸分の確保が難しいことが想定されます。エリア的にも駐車場無しでのリーシングは支障がありますので、敷地外駐車場で16号棟向けに利用可能な区画はございますでしょうか？	茶山台団地内には利用可能な駐車場空き区画があります。なお、利用可能な駐車区画については、公社及び団地自治会との協議の上、決定します。	7
9	仮設(足場・仮設トイレ等)の条件	左記の設置条件はどのようになりますでしょうか。設置するうえでの制約がありましたらご教示願います。	補足説明書（関係資料3－3）によります。	7

公社茶山台団地16棟活用事業提案競技
質疑回答書

No.	タイトル	質問	回答	種別
10	資材置き場	建物（ベランダ側）敷地内を資材及び廃材置き場として利用が可能でしょうか？貸付敷地範囲のどのあたりなら可能でしょうか？	資材置き場等の設置場所については、提案によります。なお、設置前に、公社及び団地自治会の承諾を受けてください。その他、補足説明書6ページ（４）⑥によります。	7
11	募集要項記載のパートナー事業者等との協議について	募集要項においては度々パートナー事業者等との連携を重視するように記載がありますが、P10の「パートナー事業者等との定例会議への参加」は、貴社も参加されている既存の会議体への参加という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。	7
12	募集要項P6の事業概要スキーム図について	住戸部分に関しては、貴社から定期建物賃貸借契約で賃借した弊社（コミュニティ活性化等事業者）からサブリース事業者に定期建物賃貸借契約で転賃、サブリース事業者から入居者に普通賃貸借契約で更に転賃（ただし、一定期間経過後からの新規契約は定期建物賃貸借契約への切替を予定）という座組を想定しております。また、テナントとの契約に関しても、定期建物賃貸借契約に限らず、使用賃貸借契約の締結や、弊社での直接使用の可能性も含めて検討している状況です。このように、スキーム図と異なり弊社から先の入居者やテナントとの契約が必ずしも定期建物賃貸借契約にならない座組になることが想定されますが、支障ございませんでしょうか。	住居部分について、公社との貸付期限（令和34 年3 月31 日）の期間満了を想定した場合は、お見込みのとおりです。 ただし、途中解約の場合は除きます。 テナントについては、お見込みのとおりです。 （参照） 募集要項：11ページⅢ 1（2）⑤、（3） 定期建物賃貸借契約書【案】（関係資料2-4） ：第22条・第23条	7
13	関係資料2-1基本協定書及び2-4定期建物賃貸借契約書(案)について	これらの書面につきましては、今後貴社との協議によって内容を調整することは可能でしょうか？	基本協定書は原則、案文（関係資料2-1）にて締結します。定期建物賃貸借契約は、提案内容によって、案文（関係資料2-4）をもとに協議の上、調整する場合があります。	7

〔種別〕

- ・応募資格に関する事 ．．．．． 1
- ・建築のうち意匠に関する事 ．．．．． 2
- 構造に関する事 ．．．．． 3
- ・設備のうち電気設備に関する事 ．．．． 4
- 給排水設備に関する事 ．．． 5
- ・申込書等に関する事 ．．．．． 6
- ・その他 ．．．．． 7