

( 公 印 省 略 )  
令和6年11月22日

応募登録企業 各位

兵庫県住宅供給公社  
理事長 西谷 一盛

明石鷹匠団地建替事業にかかる事業提案競技の質疑回答について

標記の件について、下記のとおり回答します。

記

| No. | 質 疑 事 項   | 回 答  |
|-----|---|--|
| 1   | 自転車置場は、平面式を平面式とありますが、一部を二段式としてよろしいでしょうか？  | 明石市開発事業条例に適合するものとします。  |
| 2   | 各タイプの戸数と面積は厳守でしょうか？   | 募集要項P9のⅢ. 1. (4) ⑥のとおりです。  |
| 3   | 近隣対策は請負者の責で行うものと考えておりますが、近隣説明会等に貴公社からも出席いただけるのでしょうか？  | 近隣説明会等は適宜出席する予定です。   |
| 4   | 地中障害は別途工事としてよろしいですか？  | お見込みのとおりです。  |
| 5   | 提案図書の段階では ZEH-M Oriented の機種を想定で選定し金額を算定しますがよろしいでしょうか？  | お見込みのとおりです。  |
| 6   | ・実施設計で詳細計算考えています。<br>ZEH-M Oriented の設計して機種を選定し・提案致します  | お見込みのとおりです。  |
| 7   | ・機種金額については増減をお願いしますでしょうか？   | 増減は行いませんので、機種金額等見込んで価格の提示をしてください。  |
| 8   | 設計条件必須設備の内、エアコン(各住戸主室に1台設置)と有りますが、例えば2LDKの住戸の場合は、実装3組にて考えたらいしいでしょうか。<br>P7<br>P12 に於いて、“全居室にエアコン設置を想定”とあり実装とはなっておりません。<br>ご指示お願い致します。 | エアコンの各住戸主室に1台設置は、例えば2LDKの住戸の場合、LDKに1台設置ということです。<br>それ以外の居室については、入居者がエアコンを設置出来るように位置を想定し、コンセント、クーラーズリーブ等必要なものを計画してください。 |
| 9   | 同上必須設備の内、防火井戸1ヶ所設置とあり、P9に“仕様、手押しポンプ(汲み上げ深さ8m程度)と打込パイプ程度のもの”と記載有りますが、図面等仕様の解るものが有りましたら頂きたいのですが。  | 別図を参考としてください。  |

|    |  |  |
|----|--|--|
| 10 | <p>既存建物のアスベスト調査5ヶ所されており、一部外壁塗材(吹付・塗装?)からアスベスト(クリソチル)が検出されていますが、全面飛散防止対応と致します。</p> <p>現地確認の上、アスベスト追加調査が必要と思われませんが予算計上しても宜しいでしょうか。</p> | <p>関係法令等を遵守した工法としてください。</p> <p>また、現地確認のうえ、アスベスト追加調査が必要となった場合、調査は公社が実施しますので、予算計上は不要です。</p>  |
| 11 | <p>昇降機について、引渡し後のメーカー保守契約は、別途と考えたら宜しいでしょうか。</p>   | <p>お見込みのとおりです。</p>   |
| 12 | <p>既存建物の現地確認で内部見学は出来るのでしょうか?</p>   | <p>内部見学は出来ません。</p>   |
| 13 | <p>提出見積書について、見積書/提出様式-7及び見積明細書/提出様式-8迄として、その下の中項目は不要と考えて宜しいでしょうか。</p>  | <p>お見込みのとおりです。</p>   |
| 14 | <p>募集要項のP12-3 その他、図書優先順位の優先はP7【必要設備】を優先と考えて宜しいですか?</p> <p>又、設計性能標準仕様書と内容が重なる物もありますがP7【必要設備】以外のものは、設計性能標準仕様書から判断すべきでしょうか?</p>         | <p>募集要項P12のⅢ. 3. (2)のとおりです。</p>  |
| 15 | <p>P8, ⑨ 明石ケーブルテレビと協議とありますが、ケーブルテレビによる視聴とし地デジ及びBS/CSアンテナ等は設置不要という事でしょうか。</p>   | <p>明石ケーブルテレビと協議のうえ、入居者が月額利用料の負担なく地上波再送信が可能な場合に限り、地デジアンテナの設置が不要です。なお、BS/CSアンテナは設置が必要です。</p> |
| 16 | <p>P10, (7) 石綿現有調査報告書の調査箇所以外で石綿含有調査が必要となった場合の費用は別途追加と考えて宜しいでしょうか。また、PCBについては使用機器はないものと考えて宜しいでしょうか。</p>                               | <p>石綿含有調査は質疑番号10の回答のとおりです。</p> <p>PCBはお見込みのとおりです。</p>                                      |
| 17 | <p>P11, ⑥ (キ) パースはカラー全体鳥瞰以外ではどの程度必要でしょうか。(外観・内観及び枚数)</p>   | <p>パースはカラー全体鳥瞰1枚のみとします。</p>  |
| 18 | <p>P11, ⑦ 道路境界明示及び隣地境界協定は済んでおり、それらに係る費用は工事価格から除くと考えて宜しいでしょうか。</p>  | <p>お見込みのとおりです。</p>   |
| 19 | <p>P11, ⑦ 現況平面図のデータは提供頂けると考え、設計に必要な現地調査は行いますが、改めての平面(地形)測量は不要と考えて宜しいでしょうか。</p>   | <p>お見込みのとおりです。</p> <p>なお、現況平面図データは、メールで送付します。</p>  |
| 20 | <p>P11, (2) ② 実施設計及び工事監理における部分払いはありますでしょうか。ある場合は建設工事の8回とは別で考えるのでしょうか。</p>  | <p>実施設計と工事監理の部分払いはありません。</p>   |
| 21 | <p>近隣対策として施工前、完工後の家屋調査は必要でしょうか?必要な場合、対象家屋(件数)をご教示願います</p>  | <p>工事に起因する損害対応については工事受注者の責となりますので、家屋調査については、要否も含め提案者にて見込んでください。</p>                        |
| 22 | <p>仮囲い、外部足場の範囲・仕様をご教示願います。</p>   | <p>提案者にて見込んでください。</p>  |

|    |   |   |
|----|---|---|
| 23 | 石綿分析調査は101号室の分析結果となっておりますが各部屋共通との認識でよろしいでしょうか。                          | お見込みのとおりです。   |
| 24 | 石綿除去の工法をご教示願います。  | 関係法令等を遵守した工法としてください。                                  |
| 25 | 上屋解体の工法（地上解体、階上解体）をご教示願います。   | 提案者にて見込んでください。  |
| 26 | 廃棄物処分先の指定はございますか。   | 指定はありませんが、関係法令を遵守のうえ、適正な処分先を選定してください。                 |
| 27 | 廃棄物運搬は10t積級での積算でよろしいでしょうか。  | 提案者にて見込んでください。  |
| 28 | 基礎等撤去跡の埋戻し材をご教示願います。  | 良質土により埋戻してください。                                       |
| 29 | 外構撤去範囲をご教示願います。   | 敷地境界内のすべて（舗装、縁石、遊具、植栽、埋設管、受水槽等の工作物）及び計画に伴う敷地外工事の範囲です。 |
| 30 | 現場事務所、備品、監督員詰所等の規模、数量をご教示願います。  | 指定はありませんが、定例打合せが出来る程度のスペースは確保してください。                  |
| 31 | 残置物（動産品、家電リサイクル対象品、ゴミなど）は無いものと考えてよろしいですか。                               | お見込みのとおりです。   |
| 32 | 南北隣地境界沿いにフェンス等の設置は必要でしょうか。  | 必要です。   |
| 33 | ごみ置場の屋根・扉は条例で原則設置しないよう記載がありますが必要でしょうか。                                  | 関係法令等に基づき設計をしてください。                                   |
| 34 | 戸数が41戸であればタイプの割り振り変更は可能でしょうか。可能であればどの程度まででしょうか。                         | 変更は可能ですが、可能な限り提示している条件に近づけてください。                      |
| 35 | 工事監理は重点監理でしょうか。   | お見込みのとおりです。   |
| 36 | 募集要項P2 本事業とは別途の埋蔵文化財発掘調査の調査期間（3ヵ月を予定）が延びた場合は、その後の建設工事も順次延期との考えで良いでしょうか。 | 協議によりますが、建設工事に影響を及ぼすほど調査期間が大幅に延びた場合、工期延期をします。         |
| 37 | 募集要項P7 「主に導入する必須設備 Wi fi 設備」は、情報入線、ルーターの実装は必要でしょうか。                     | 実装が必要です。<br>また、要項記載料金の範囲内で通信事業者が設置する方式も可とします。         |
| 38 | 募集要項P12 （3）設計変更等「既存RC杭等の撤去」とありますが、既設図面では存在しません。入札上は無いものとしての見積で宜しいでしょうか。 | お見込みのとおりです。   |
| 39 | 設計性能標準仕様書（電気設備）（機械・ガス設備）の施工業者に「兵庫県建築工事入札参加資格者より選定のこと」とありますが、絶対条件でしょうか。  | お見込みのとおりです。   |

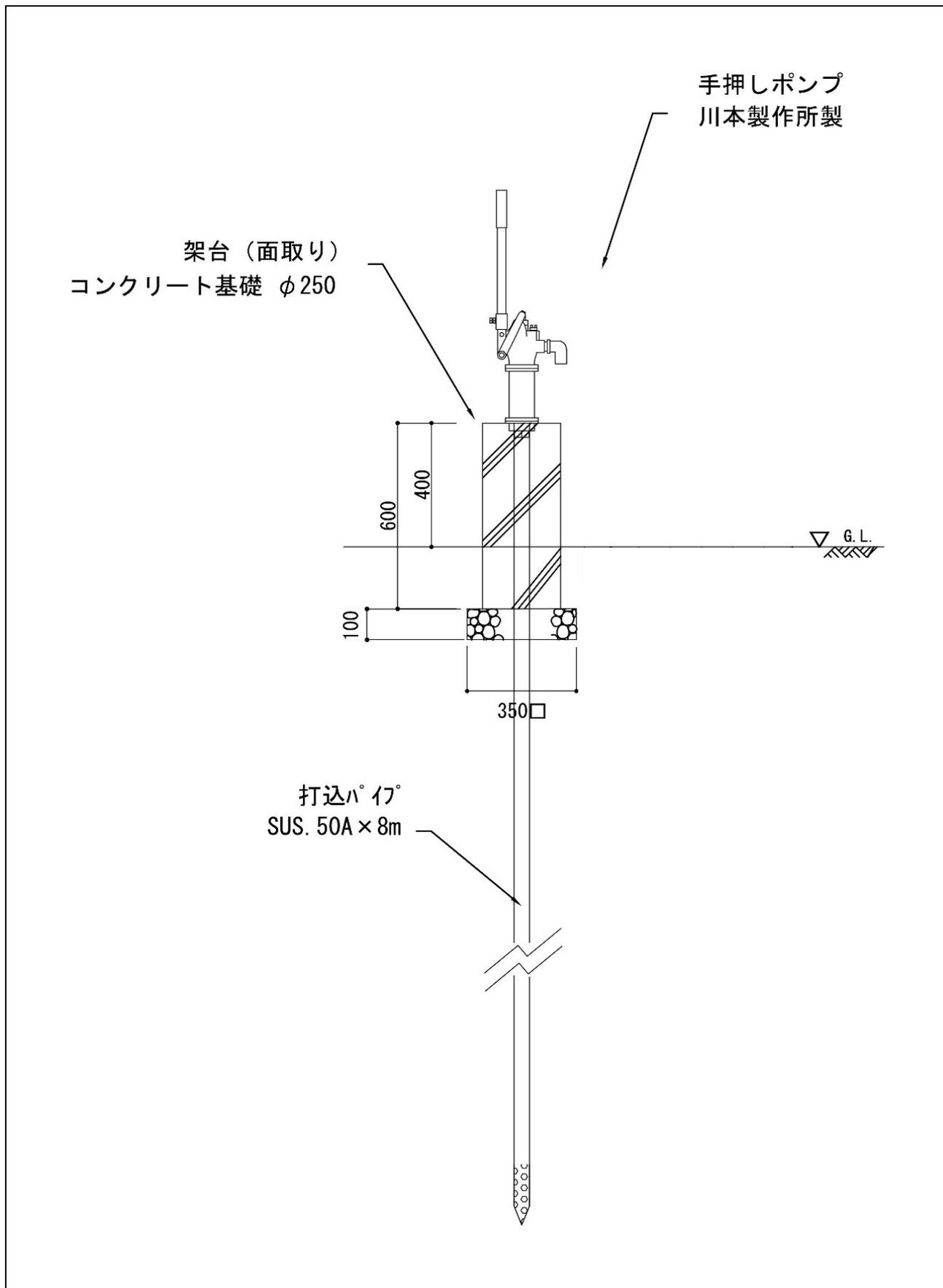
|    |  |  |
|----|--|--|
| 40 | <p>事業実施に係る特記事項</p> <p>「交通誘導員は適切に配置」とありますが、常駐は必要でしょうか。大型車の進退場が多い日を選定しての配置で宜しいでしょうか。</p>   | <p>近隣の状況等により提案者で判断してください。</p> <p>なお、増員等に伴う設計変更は行いません。</p>                                  |
| 41 | <p>事業実施に係る特記事項</p> <p>「敷地内外の構造物、建築物等は十分に調査、必ず写真撮影」とあります。第三者機関による近隣家屋調査は必要でしょうか。その場合は、近隣範囲をお示し下さい。</p>                              | <p>近隣家屋調査の調査機関については、特に指定はありません。</p> <p>また、近隣範囲については、質疑番号21の回答のとおりです。</p>                   |
| 42 | <p>募集要項 P.10(6)-③に 6×12mの消防活動空地を設けることとありますが、消防協議のうえ確保が困難と判断され上下操作式の避難ハッチ対応で了承を得た場合は、6×12m活動空地の設置はせず、すべて代替の避難ハッチ対応としてよろしいでしょうか。</p> | <p>明石市消防局との協議によります。</p>  |
| 43 | <p>駐車場及び駐輪場台数は、行政指導上確保必要な最低台数でよろしいでしょうか。</p>   | <p>お見込みのとおりです。</p>   |
| 44 | <p>募集要項 P.9(5)-③にゴミ置場は扉及び屋根の設置とありますが、行政指導上設置不可の場合は行政指導に従うものとしてよろしいでしょうか。</p>   | <p>質疑番号33の回答のとおりです。</p>  |
| 45 | <p>募集要項 P.9(4)-⑥住戸計画表に記載の専有面積及び戸数の「程度」とは、例えば3戸程度→2戸でも可と考えてよろしいでしょうか。</p>   | <p>お見込みのとおりです。</p>   |
| 46 | <p>住戸専有部について、「設計性能標準仕様書」に記載の内容から住戸の規模に応じて変更可と考えてもよろしいでしょうか。</p> <p>→例) 50㎡台のシステムキッチン 2250→2100<br/>60㎡台の浴室 1216→1418 等</p>         | <p>お見込みのとおりです。</p> <p>ただし、システムキッチンは全タイプとも最低寸法を L2100程度とし、ユニットバスは全タイプとも1216サイズとしてください。</p>  |
| 47 | <p>「設計性能標準仕様書」P.9.3.エ)耐風に記載の内容で玄関ドアの防風スクリーン等の風対策は本計画にも適用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。</p> <p>なお、玄関前防風スクリーンはデザインを優先し、設置しなくてもよろしいです。</p>                            |
| 48 | <p>「設計性能標準仕様書」P.152.ケ)収納 専有面積の9%以上を収納確保とありますが、トイレ収納棚(吊戸棚)やカウンター下部収納等 床～天井までない収納も面積に含めてもよろしいでしょうか。</p>                              | <p>含めないでください。</p>  |
| 49 | <p>ゴミ置場の位置について、道路に面しての配置が難しい場合、敷地内でパッカー車が転回できるようにとの行政指導なのですが、敷地内でのパッカー車の乗り入れ及び転回、チェーンゲート設置に場合はリモコンを収集業者に渡してよいものと考えてよろしいでしょうか。</p>  | <p>ゴミ置場の位置、パッカー車の乗り入れ及び転回については、明石市の指導に基づき計画してください。</p> <p>なお、出入口にはチェーンゲート等を設置しないでください。</p> |

|    |  |  |
|----|--|--|
| 50 | エアコン室外機想定位置を計画するにあたり手摺等足がかり水平距離寸法等の規定がありましたらご教授ください。   | 公社の規定はありませんが、600mm以上確保してください。  |
| 51 | バルコニー及び開放廊下から1階外部(駐車場や通路等)への落下防止庇の設置が必要な場合、メッシュ状のものでよろしいでしょうか。また、メッシュ目寸法等の規定もございましたらご教授ください。                     | メッシュ状のものについては、お見込みのとおりです。<br>また、メッシュ目寸法等は、公社の規定はありません。   |
| 52 | 居室の窓のカーテン引代寸法の規定がございましたらご教授ください。(片引きの場合と、両引きの場合)   | 公社の規定はありません。   |
| 53 | 住戸内、分電盤設置位置は下足スペースもしくは便所内の壁面など規定はございますでしょうか。   | 設計性能標準仕様書(電気設備)P.18「XI 各住戸2.分電盤」のとおりです。  |
| 54 | 敷地東側道路境界沿いに設置してあるメッシュフェンス及び立上りコンクリート基礎は本件工事の解体工事に含むと考えて宜しいでしょうか。御指示ください。   | お見込みのとおりです。  |
| 55 | 敷地北側の隣地境界線沿いにコンクリートブロックの上にH500程度のメッシュフェンスが設置されていますが、コンクリートブロック共に本件工事敷地内部の構造物とされますので、解体工事に含むと考えて宜しいでしょうか。御指示ください。 | お見込みのとおりです。  |
| 56 | 既存解体対象建物の屋上床平場の既存防水の種類が不明です。防水の種類及びアスベスト含有の有無をご指示ください。現状で確認不可の場合は入札決定後の施工時の調査により設計変更対応工事と考えて宜しいでしょうか。御指示ください。    | 屋上床平場は立上り部と同じゴム系シート防水で、アスベストの含有はありません。   |
| 57 | 解体工事工程につきまして、募集要項の資料において約2ヶ月の見込みとなっておりますが、アスベスト除去および本体・外構解体も含めます3.5か月程度必要かと思われます。全体工程の延長等は可能でしょうか。               | 解体工事及び建築本体工事の全体の工程内で調整していただき、全体工程の延長はしないものとします。  |
| 58 | 募集要項IV-2-①(P13)に「それぞれ合わせて20枚程度」とありますが、「(1)提案内容説明書」、「(2)設計図等」、「(3)見積書等」全てを合わせて20枚または20x3=60枚のどちらの意味でしょうか。         | (1)～(3)の資料の合計枚数が20枚程度/部で、その20枚程度の資料をPDF化し、CDに焼き込みしたものが1枚と、印刷したものが3部です。<br>CD : 1枚<br>印刷物 : 3部(20枚程度) |
| 59 | 住棟の基礎は特殊基礎とありますが、埋蔵文化財調査の結果に関わらず支持層までの杭基礎を採用してよいと考えてよろしいでしょうか。また、基礎フーチング底レベルに関して設計上の配慮は不要でしょうか?                  | 杭基礎の採用については、お見込みのとおりです。<br>また、基礎フーチング底レベルに関して、設計上の配慮は不要です。   |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 60 | <p>募集要項Ⅱ-6- (9) 採用企業の決定 (P6)、別紙資料-3 (P21) について「プレゼンテーションを実施する可能性がある」と記載がありますが、実施するのでしょうか。実施する場合は、プレゼン方式、説明用資料作成等について要綱を教えてください。</p>                | <p>プレゼンテーションの実施は未定です。<br/>実施する場合の詳細は、決定次第お知らせします。</p> |
| 61 | <p>募集要項Ⅱ-6- (9) 採用企業の決定 (P6)、別紙資料-3 (P21) について2月下旬にプレゼンテーションを含めた審査、採用企業の決定と記載がありますが、決定通知は3月上旬頃になるのでしょうか。<br/>全体工程にあまり余裕がありませんので、詳しい日程を教えてください。</p> | <p>採用企業の決定通知は2月下旬の予定で、事業実施に関する契約締結は3月中旬の予定です。</p>     |
| 62 | <p>募集要項Ⅲ-1- (3) -⑥~⑫ (P8) に給水等、各関係機関と「協議すること」と記載がありますが、本事業提案競技中に協議しても良いとのことでしょうか。</p>  | <p>お見込みのとおりです。</p>                                    |
| 63 | <p>募集要項Ⅲ-1- (5) -⑤防火水槽 (P9)、(6) -③消防活動空地で、「明石市消防局と協議すること」と記載がありますが、本事業提案競技中に協議しても良いとのことでしょうか。</p>  | <p>お見込みのとおりです。</p>                                    |
| 64 | <p>募集要項Ⅲ-2- (1) -③- (ウ) (P11) 確認申請について、建築基準法の一部改正に基づき、民間の指定確認検査機関への提出としますが宜しいでしょうか。</p>  | <p>お見込みのとおりです。</p>                                    |
| 65 | <p>募集要項Ⅲ-2- (1) -③- (オ) 住宅性能評価 (カ) BELS (P11) 申請について、民間の検査機関への提出としますが宜しいでしょうか。</p>   | <p>お見込みのとおりです。</p>                                    |
| 66 | <p>募集要項Ⅲ-2- (1) -③- (エ) 積算内訳書作成 (P11) について、事業提案競技時に工事価格を提出していますので、募集要項Ⅲ-2- (3) -①に記載の工事請負金額内訳明細書であると考えて宜しいでしょうか。</p>                               | <p>お見込みのとおりです。</p>                                    |
| 67 | <p>募集要項Ⅲ-2- (1) -④工事監理業務 (P11) に必要な日数等の条件はありますでしょうか。重点監理と考えて宜しいでしょうか。</p>  | <p>質疑番号35の回答のとおりです。<br/>また、必要な日数等の条件はありません。</p>       |
| 68 | <p>募集要項Ⅲ-2- (3) -③ (P12) に既存RC杭等の撤去と記載があるが、解体除却建物参考設計図には杭が見当たりません。RC杭は無いものと考えて宜しいでしょうか。<br/>RC杭がある場合は、位置、杭径、本数、長さが分かる資料を頂けますか。</p>                 | <p>RC杭はないものと考えてください。<br/>また、杭の図面はありません。</p>           |

|    |  |  |
|----|--|--|
| 69 | 募集要項IV-2-①提案図書はA3サイズと記載がありますが、提出様式2～8についてもA3サイズで作成でしょうか。   | お見込みのとおりです。<br>ただし、提出様式7と8はA3サイズ1枚にならべて作成してください。   |
| 70 | 現地調査及び敷地内への立ち入りは可能でしょうか。   | 敷地内への立ち入りは出来ません。   |
| 71 | 募集要項IV-1-(1)については提案書式、文字フォント、文字サイズは全て任意と考えてよろしいでしょうか。  | お見込みのとおりです。  |
| 72 | 開発については事前協議済みと考えてよろしいでしょうか。  | 事前協議は行っていません。  |
| 73 | 敷地内及び敷地周辺の高低差についてわかる資料はございますか。   | 資料はありません。  |
| 74 | 埋蔵文化財の調査については事前に試掘や調査を行っていますか。   | 試掘調査を行っています。   |
| 75 | 「明石鷹匠団地建替事業 事業提案協議 性能発注方式「設計・施工・価格提案型」募集要項」と「設計性能標準仕様書【賃貸(校舎直接供給型)共同住宅辺】」に記載の相違がある場合、前者を優先と考えてよろしいでしょうか。   | お見込みのとおりです。  |
| 76 | 防災井戸について、非常時の生活用水(便所等)と考え1日に必要な量を確保できるもの、と考えてよろしいでしょうか。また井戸水の貯水槽は必要でしょうか。  | 防災井戸については、募集要項P9のⅢ. 1. (5) ④及び質疑番号9の回答の別図を参考とした仕様としてください。<br>なお、非常時に便所の排水に利用出来る程度を考えています。<br>また、貯水槽は必要ありません。 |
| 77 | 本工事は、「週休2日制度」の対象工事でしょうか。<br>対称の場合、週休2日制度の考え方をご指示下さい。   | 対象工事ではありません。   |
| 78 | 募集要項(明石鷹匠団地建替事業スケジュール)P16で解体工事終了から建物本体工事着手までの期間(埋蔵文化財本調査期間)の配置技術者は、本事業に拘束されないものと考えてよろしいでしょうか。<br>また、解体工事期間と建物本体工事期間について、配置技術者は同一の者としなくてもよろしいでしょうか。 | お見込みのとおりです。  |

(別 図)



防災井戸 (参考図)