

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【再公募】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	設計性能標準仕様書【賃貸(公社直接供給型)共同住宅編】の§1. 建築の15頁、ケ)収納 に記載された「収納面積」は、洋室や廊下の物入れの壁芯による水平投影面積の合計と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
2	上記「収納面積」には、当該物入れの天袋や天棚の有無は考慮しないものと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
3	上記「収納面積」には、システムキッチンや吊り戸棚の収納部分、及びトイレの収納棚は考慮しないものと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
4	上記「収納面積」の求め方が正しい場合、住戸専有面積 40 m ² の1DK 住宅にはその 9%として 3.60 m ² の収納面積が要求されます。物入れの奥行きを600mmと仮定すると合計幅が 6,000 mm必要となり、「…よう努めること。」とは記載されていますが、現実的ではないと考えます。 収納面積比率を低減することは可能でしょうか。可能な場合は、最低比率をご指示下さい。	可能としますが、収納面積比率は8%を目安としてください。
5	設計性能標準仕様書【賃貸(公社直接供給型)共同住宅編】の§2. 設備共通6頁、及び§4 機械・ガス設備4頁において、各々6. 空調設備、カ)空調設備工事として記載された「主室に部屋の大きさに見合う高効率空調機(冷暖房定格エネルギー消費効率区分(イ)を満たす)を1台設置すること。」に関して、「主室」とは「DK 又は LDK」を示すものと考え、洋室の空調機は入居者が設置するものと考えてよろしいでしょうか。	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。 それ以外の居室については、入居者がエアコンを設置できるように位置を想定し、コンセント、クーラースリーブ等必要なものを計画してください。
6	エアコンの設置は各住戸1台主室に設置とし、主室以外の居室にはエアコンが設置できるようスリーブ、コンセント等の設置のみと考えて宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。

7	既存建物について、アスベスト調査報告書に東面外壁仕上塗材(改修塗料)、階段裏仕上塗材(改修塗料)にアスベスト含有が報告されていますが、全て改修工事の外壁仕上塗材・階段裏仕上塗材がアスベスト含有建材と考えて宜しいですか？ また、前述の仕上塗材以外にアスベスト含有建材はないと考えて宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。 また、その他の建材については不明ですが、解体工事時には関係法令を遵守のうえ、適切に処理してください。
8	既存建物について、PCB を含む建材・設備器具はないものと考えて宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。
9	募集要項 P8(4)③ 敷地地盤の調査結果を基に特殊基礎を想定と記載がありますが、特殊基礎の指定がありますか？ また、杭基礎の採用は可能でしょうか？	特殊基礎の指定はありません。 杭基礎の採用は可能です。
10	募集要項 P7(3)① 西側道路については建築基準法第42条2項道路であると記載されていますが、セットバックのポイントは現況は位置図のK7及びK2でしょうか？ また、確認申請等申請上の敷地面積はセットバックを考慮した敷地面積と考えて宜しいでしょうか？ セットバックが生じた部分は舗装補修のみと考えて宜しいでしょうか？	K7及びK2のポイントは、敷地測量上の隣地との境界ポイントであり、セットバックしたポイントとはしておりません。 確認申請(計画通知)等、申請上の敷地面積はセットバックを考慮したものとしてください。 セットバックした部分の処理は明石市との協議によります。
11	原設計図に消火栓、浄化槽の記載がありますが、改良工事等で撤去済み(配管含む)と考えて宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。
12	現況図に受水槽の記載があります。受水槽の図面をご提示願います。	提示できる図面はありません。
13	監督員詰所、仮囲い等指定仮設がございましたら、ご指示をお願いします。	監督員詰所は、定例打合せができる程度のスペースを確保してください。 仮囲いは、近隣に配慮した仕様としてください。
14	北側隣地境界線において敷地内工作物が境界線上に設置されているようですが、既存工作物撤去等について協議済みと考えて宜しいでしょうか？ また、その敷地境界に撤去されたフェンス・コンクリートブロックの撤去以外に生じる費用は別途と考えて宜しいでしょうか？ 別添(No.9)参照	H500程度のフェンス及び基礎ブロック(1段)については、北側隣地所有のものであり、別途とし、その下のブロック塀は、公社所有のものであり、解体工事に含みます。 以上のことは、協議済みですが、今後の設計及び工事にあたっては、引き続き協議が必要です。 フェンス・コンクリートブロックの撤去以外に生じる費用は提案価格に含みます。 ブロック塀等の撤去後、フェンス等の設置費用は外構工事に含みます。
15	敷地内の有線柱、支線柱の撤去には協議済みと考えて宜しいでしょうか？ また、その撤去費用は別途工事と考えて宜しいでしょうか？	関電柱(タカショウマチ 18W1)の撤去については申請済みですが、その他の電柱等移設に係る協議及び費用については、提案価格に含みます。

16	埋蔵文化財について、届出・本調査の調整は不要と考えて宜しいですか？ また、本調査期間中は解体工事に設置した仮囲い等仮設物は存置し費用も提案に含むと考えて宜しいですか？	お見込みのとおりです。
17	駐車場について、明石市開発事業における手続き及び基準等に関する条例で定める駐車1台当たりの大きさは幅 2.25m、奥行き 5m以上とあります。この基準に従うと考えて宜しいですか？	設計性能標準仕様書 § 1 建築 P15 3 イ) ②に記載の寸法としてください。
18	自転車駐輪場について、台数や区画サイズの指定はあるでしょうか。また、スライドラック等の駐輪設備仕様の指定はあるでしょうか。	公社としての指定はありませんが、明石市開発事業条例に適合するものとしてください。
19	バイク置場について、募集要項他設置に関する記載がございませんので、設置不要と考えて宜しいですか？ 必要な場合は台数と区画サイズご指示ください。	公社としての規定はありませんが、提案者にて計画してください。
20	緑地について、兵庫県環境の保全と創造に関する条例においては、ZEH-M Oriented とした建物では、義務緑化面積の一部を緩和できるようですが、緩和面積の採用可能と考えて宜しいですか？	お見込みのとおりです。
21	募集要項 P11⑤(ア) 既存建物及び屋外の解体除却一式(再利用の指定のあるものは除く)とあります。再利用の指定のあるものをご指示願います。 別添(No.9)参照	再利用の指定はありません。
22	既存建物において、残存物(動産品、家電製品、家具、ごみ等)はないものと考えて宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。
23	工事監理は重点監理と考えて宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。
24	既存建物において、杭基礎、地盤改良等の特殊基礎はないものと考えて宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。
25	募集要項 P7(3)⑤ 雨水排水については浸透工法とすることとあります。 浸透工法の仕様・適用範囲等の指定がありましたらご指示願います。	明石市開発事業条例等に適合するものとしてください。
26	既存建物の現況確認の機会を設けていただくことは可能でしょうか？	既存建物の現況確認の機会を設けることはできません。
27	設計性能標準仕様書に記載のある、玄関ドア前の防風スクリーンの設置は不要と考えて宜しいですか？	お見込みのとおりです。 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。
28	既存建物の屋上はゴム系シート防水と考えて宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。
29	本事業提案期間中に関係各機関(消防局、水道局他)との協議は行っても宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。

30	参考資料:賃貸(公社直接供給型)共同住宅編にて I.総則 5.住宅金融支援機構 賃貸住宅建設融資に関する技術基準の適用の一覧にて 「ZEH」と共に「子育て配慮賃貸住宅」の記載があります。 当計画において「子育て配慮賃貸住宅」の適合は必須でしょうか？(募集要項には特記無。)	必須です。
31	参考資料:賃貸(公社直接供給型)共同住宅編にて I.総則 5.住宅金融支援機構 賃貸住宅建設融資に関する技術基準の適用の一覧にて「ZEH」と共に「子育て配慮賃貸住宅」の記載があります。これらの手続は業務に含まれないと解していいのでしょうか？ 募集要項 III.提案条件 2.価格提案条件(1) ③実施設計業務費には含まれておりません。	お見込みのとおりです。 ただし、手続きに必要な図面等の作成は実施設計業務に含みます。
32	参考資料:賃貸(公社直接供給型)共同住宅編にて V.各部・各室のしつらえ 1.住棟共用部の一覧にて ク)管理用倉庫の記載があります。 管理用倉庫内に設置備品機器等の指定はありますか？	設計性能標準仕様書 § 2 設備共通 P6 IV機械・ガス設備 8 その他 エ)引き渡し備品等 ①のとおりです。
33	募集要項 III.提案条件 1.設計条件 (1)基本コンセプト 【主に導入する必須設備】にて ⑤宅配ボックスのボックス数、サイズ等の仕様について規定はありますか？	仕様については、設計性能標準仕様書 § 1 建築 P13 V 各部・各室のしつらえ 1住棟共用部 ア)のとおりです。 ボックス数・サイズ等については、提案者にて計画してください。
34	設計性能標準仕様書 III-2-エより 車の寄り付きの設置は必須と考えてよろしいでしょうか。	必須ではありません。
35	設計性能標準仕様書IV-3-オ-③について 付鴨居及びフック等の設置個所のご指示をお願いします。	家具等の配置に考慮し、提案者にて計画してください。
36	住戸計画について、ルーフバルコニーが計画可能な住戸については、設置すべきでしょうか。 また、設置する際の仕様規定はあるでしょうか。	ルーフバルコニーは必要としていません。
37	防災井戸の設置について水質検査は必要でしょうか。 また、検査費用については別途と考えて宜しいでしょうか。	飲用とはしないので必要ありません。

38	解体工事期間については募集要項では4カ月間の予定が見込まれていますが、アスベスト撤去・本体・外構を含めると5カ月程度必要と考えられます。 この場合、全体工程を延長するものと考えて宜しいでしょうか。	全体工程の中で調整してください。
39	土留め等の地中仮設物は存置可能と考えて宜しいでしょうか。	土留め等の地中仮設物は、全て撤去してください。
40	電気自動車等の充電設備は不要でしょうか。 必要な場合、数量と仕様についてご指示ください。	不要とします。
41	計画敷地は海岸線より1km以上離れていると考えて塩害対策仕様は適応不要と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
42	住戸提案 :住戸床面積について 最大専用面積は 60 m ² 程度の室を根拠に1割増の65 m ² 程度と考えよろしいでしょうか？	できる限り 60 m ² に近づけてください。
43	参考資料:賃貸(公社直接供給型)共同住宅編にて Ⅱ.一般事項 1.景観計画にて イ)高層化による圧迫感を軽減すること。 とありますが、階数の上限規定はありますか？ また、その判断方法についてもご教示ください。	階数に上限規定はありませんが、日影規制の算定方法は閉鎖方式により計画してください。
44	参考資料:賃貸(公社直接供給型)共同住宅編にて Ⅱ.一般事項 2.配置計画にて ア)日照時間を4時間以上確保すること。 とありますが、こちらは建基法 86 条の認定にかかる敷地内別棟間の審査内容と解し、当計画には該当しないと考えてよろしいでしょうか？	建基法 86 条の規定にかかわらず、各住戸の主たる居室で 4 時間以上の日照時間が確保できるよう計画してください。
45	参考資料:賃貸(公社直接供給型)共同住宅編にて Ⅳ.各部の基本性能 4.高齢者対応にて オ)緊急時の救助のため非常用コールボタンを設置すること。 とありますが、当計画は子育て世代を対象とした計画の為に防止を考慮し設置不要と考えてよろしいでしょうか？	設置するものとしてください。
46	参考資料:賃貸(公社直接供給型)共同住宅編にて Ⅴ.各部・各室のしつらえ 1.住棟共用部の一覧にて キ)バルコニーの出寸法の記載があります。 こちらはバルコニーの有効奥行寸法でしょうか？ バルコニー手摺外面の出寸法でしょうか？	バルコニーの出寸法は、芯々の寸法とします。

47	設計性能標準仕様書 §1.建築P.11に「Low-E複層ガラスとする」とありますが、アルベサッシについては樹脂複合サッシまでは見込まなくてよろしいでしょうか。	仕様上、樹脂複合サッシが望ましいですが、ZEH-M Oriented の評価を達成すれば、必ずしも樹脂複合サッシは見込まなくてもよろしいです。
48	敷地南側境界沿いに隣地マンションの土留めコンクリート及びフェンスがありますので、今回工事においては南側に土留め及びフェンスは不要と考えて宜しいでしょうか。	必要とします。
49	電柱等移設・撤去図において電柱移設について申請は本工事、移設負担金は別途と考えて宜しいでしょうか。	質疑番号15の回答のとおりです。
50	決定、契約後に物価水準や賃金水準が著しく上昇した場合のインフレーション条項の適用は頂けますでしょうか。	お見込みのとおりです。
51	事業スケジュール(P16)で令和7年11月上旬より実施設計となっていますが、基本設計等、公社との詳細協議はなく、すぐに実施設計開始と考えて宜しいでしょうか。	詳細協議と並行して、実施設計をしてください。
52	募集要項Ⅲ-2-(1)-③-(エ)積算内訳書作成(P10)について、事業提案競技時に工事価格を提出しますので、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。	お見込みのとおりです。
53	現状配置図を頂いていますが、レベルの記載がありません。敷地内及び敷地周辺の高低差のわかる資料はございますか。	資料はありません。
54	募集要項 7P(3)敷地利用計画の①敷地条件において、西側道路については、建築基準法第42条2項道路の指示がありますが、道路幅員が4m未満につきセッバック(道路後退)が生じると思いますが、セッバック部分の処置を見込む必要はありますか？(現状のまま後退線のみ発生させるか若しくは現状の擁壁等のやり替え含む？)	セッバックする位置への擁壁等のやりかえは含みます。 また、セッバックして道路となる部分の費用は含みません。
55	募集要項 7P(3)敷地利用計画の④団地進入路及び団地内通路において、入居者が迂回せずに直接西側へ出入りできるような出入口を設置すること。との条件がありますが、西側道路への歩行者用の出入口と考えてよろしいですか？(車両出入口は東側県道からの条件があるため、自転車も県道から)	お見込みのとおりです。
56	募集要項 10P③(エ)積算内訳書作成費用について、積算内訳書とは「設計見積の内訳書」で、価格提案の「建設工事費」とは別と考えてよろしいですか。	価格提案の「建設工事費」に基づく積算内訳書を作成してください。

57	上記の場合、数量根拠、単価根拠まで必要ですか。 数量根拠:積算基準に基づいたものを提出するのでしょうか。 単価根拠:市場単価等に該当しないものは業者見積(基本3者見積)という方法になるのでしょうか。	数量計算書は必要です。 単価根拠は不要です。
58	設計性能標準仕様書 § 1. 建築 P8 3. 日常安全性 ア)防犯 ・外部サッシは鍵付きクレセントとするとありますが、鍵とは上下式ロックでしょうか。もしくはシリンダー錠 キーでしょうか。	シリンダー錠キーとします。
59	募集要項P13IV応募提案図書等1.応募提案図書の内容 ③完成予想図で「1枚のみ」とありますが、配置図、平面図、立面図、断面図等の図面に設計意図をわかりやすく説明するためイメージスケッチ等を挿入するのはよろしいですか。	よろしいですが、完成予想図は必須とします。
60	募集要項P13IV応募提案図書等1.応募提案図書の内容 ⑫住戸平面図で「全タイプの平面図を作成のこと」とありますが、部分的なバリエーションの場合は異なる部分のみの追加作図でよろしいですか。	お見込みのとおりです。
61	敷地東側道路沿いに設置してあるメッシュフェンス及び立ち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。	お見込みのとおりです。
62	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思われるので、解体工事に含むと考えて宜しいでしょうか。	H500程度のフェンス及び基礎ブロック(1段)は別途とし、その下のブロック堀は解体工事に含みます。
63	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。	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。
64	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。	お見込みのとおりです。
65	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。	お見込みのとおりです。

66	「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。	質疑番号27の回答のとおりです。
67	「設計性能標準仕様書」P.15 2.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ないものと考えてよろしいですか。	含めないでください。
68	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。
69	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。また、メッシュ目寸法等は、公社の規定はありません。
70	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。
71	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。
72	本事業において、インフレスライドは適用されと考えてよろしいでしょうか。	質疑番号50の回答のとおりです。
73	設計条件で階数が一部6階建て以上とありますが、低層の箇所(3 階)～高層の箇所(9 階)が混在してもよいものと解釈してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
74	応募提案図書の中の完成予想図(パース)は前回と同様に俯瞰パースでしょうか。 また、パース提案資料が 1 枚のみとなっていますが、必要書類が俯瞰パースの場合は、俯瞰パース以外のパースは添付できないものということでしょうか。 ※イメージスケッチをその他図書の補足として挿入する形式も NG でしょうか。	完成予想図は俯瞰パース 1 枚とし、その他のイメージスケッチは質疑番号59の回答のとおりです。
75	設計標準仕様書の景観計画の項目において、原則として屋根形状は勾配屋根とすることと記載がありますが、陸屋根は NG となりますでしょうか。 もしくは、アプローチ等の庇形状を勾配屋根とするという解釈でもよろしいでしょうか。	原則、勾配屋根としていますが、陸屋根でもよろしいです。
76	応募要項の中で住戸詳細図は全タイプを作成のこととありますが、反転タイプや部分的に異なる箇所については、該当住戸の部分図として同図面に作図する方式でもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。