

応募登録企業 各位

兵庫県住宅供給公社

理事長 糟谷 浩行

(仮称)スミールコート甲南山手建設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	募集要項p5.Ⅱ-6(5)③その他 辞退届の提出期限が令和8年4月27日(月)午後4時までとあるが、5月25日(月)の質疑回答の内容によって随時、辞退届を受理いただくことは可能か。	辞退する場合は、別添の「提案図書等の提出辞退届」を令和8年7月7日(火)午後4時までに提出してください。
2	募集要項p7.Ⅲ-1(3)①敷地条件 敷地南側道路は建基法第42条2項道路のため、道路中心線から2mの範囲は建蔽・容積率算定の敷地面積から除外するほか、消防用活動空地や塀等を設置できないと考えてよいか。また、当該道路に面する既設ネットフェンスH=1100は残置した計画としてよいか。	当該範囲の取り扱いについてはお見込みのとおりですが、当該道路に面する既設ネットフェンスは、基礎を含めて撤去してください。 なお、当該道路を含めた敷地境界沿いは、当住宅及び近隣双方のプライバシーに配慮した計画としてください。
3	募集要項p7.Ⅲ-1(3)④排水⑤給水⑥電気⑨ガス 各種インフラ関係について事業者と協議すること、とあるが具体的な敷地や計画を提示して協議したうえで提案してよいか。	お見込みのとおりです。
4	募集要項p7.Ⅲ-1(3)⑩消防用設備・消防水利 神戸市消防局と協議すること、とあるが具体的な敷地や計画を提示して協議したうえで提案してよいか。	お見込みのとおりです。
5	募集要項p7.Ⅲ-1(3)④排水 雨水排水については浸透工法とすること、とあるが地盤調査の場所によっては地下水位がGL-1.30mと比較的高い箇所もある。合流管に排水することも提案可能か、あるいは下水道事業者との協議次第か。	雨水排水については、浸透枳等を採用するなど、雨水の流出量を抑制する計画としてください。 なお、雨水排水の放流先については、神戸市の基準に従ってください。

6	<p>募集要項p8.Ⅲ-1(4)⑦その他 子育て世帯どうしの交流を促す施設については、居住者限定になるか、あるいはセキュリティを確保したうえで、地域住民にも開かれた施設としてよいか。</p>	居住者限定としてください。
7	<p>募集要項p9.Ⅲ-1(7)埋蔵文化財調査 建設工事着手までの埋蔵文化財調査に関する文化財課との日程調整、範囲確認・立会い、調査の一切については兵庫県住宅供給公社の管轄と考えてよいか。</p>	お見込みのとおりです。
8	<p>募集要項p9.Ⅲ-2(1)①工事価格 住戸専用床面積当たり550,000円/m<sup>2</sup>(消費税等相当額を除く)については、社会情勢に起因する物価高騰のスライド条項が認められるか。</p>	お見込みのとおりです。
9	<p>募集要項p10.Ⅲ-2(1)③(ク)近隣説明 別添資料集⑧ 事業実施にかかる特記事項 近隣説明用図面の作成費用は実施設計業務費に含み、計画説明は協力事項とするが、説明会日程調整・周知、会場確保や要望のとりまとめ等の一切については兵庫県住宅供給公社の管轄と考えてよいか。</p>	お見込みのとおりです。
10	<p>募集要項p10.Ⅲ-2(1)⑥、(3)③工事価格から除く費用 予期せぬ対策工事を必要とした場合について、埋蔵文化財調査の支障となる地中障害物の撤去等は建設工事着手前のため、工事範囲外と考えてよいか。</p>	お見込みのとおりです。
11	<p>募集要項p10.Ⅲ-2(1)⑥工事価格から除く費用 整備区域図に記載の敷地求積図については境界確定済みと考えてよいか。境界確定測量や登記費用は工事価格から除くものとしてよいか。</p>	お見込みのとおりです。
12	<p>募集要項p11.Ⅲ-2(3)③残存杭の取扱い 残存杭については既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン(一般社団法人日本建設業連合会)に基づき、地盤の安定性を維持するために、発注者・土地所有者である兵庫県住宅供給公社の管理責任の元、残置させた計画としてよいか。</p>	<p>別添資料集-④ 杭解体撤去平面図において、凡例図で示す杭は、地盤面から約18mまで削孔して既存杭の撤去を行ったが、先端と判断できる部分が確認できなかった杭を示しています。従って、地盤面から18m以深及び掘削孔周辺に杭の一部が残存している可能性があります。</p> <p>募集要項P11 Ⅲ-2(3)③の記載内容「一部杭が残存している」とは、上記の杭のことであると理解してください。</p>

13	募集要項p12.IV-1応募提案図書の内容 ③完成予想図については写実的な外観イメージパースでもよいか。	お見込みのとおりです。
14	別添資料集① 1-1 設計性能標準仕様書 1.建築 p.11 IV-4,オ 高齢者対応-緊急時の救助 便所・浴室・主寝室に非常用コールボタンを設置することとあるが、本計画は子育て世帯を対象にしていることを考慮して不要としてもよいか。	設置するものとして計画してください。
15	別添資料集①1-2 設計性能標準仕様書 2.設備共通 p.11 IV-5,イ 給湯機 潜熱回収型ガス給湯機16号フルオートタイプとあるが、子育て世帯の入居(3~4人)であることを考慮して20号・24号に適宜変更してよいか。	給湯機の仕様については、「設計性能標準仕様書 2.設備共通 p.5 IV. 機械・ガス設備 5. 給湯設備」の記載事項のとおりとします。
16	別添資料集①1-3 設計性能標準仕様書 3.電気設備 p.13 VII-1,オ 管理室 受信機、連動操作盤及び親字電話機などは管理室に設置することとあるが、当該建物は管理人が常駐して管理されるか。	管理人は常駐しませんが、火災信号受信時は管理室扉が解錠する対応としてください。
17	別添資料集①1-3 設計性能標準仕様書 3.電気設備 p.20 XI-5,エ 洗濯室 備考欄に乾燥機が設置可能なように配置するとあるが、洗面所、洗濯室が脱衣室兼用の場合は脱衣室の項目を適用として、乾燥機を考慮しなくてよいか。(仮にガス衣類乾燥機を設置可能とする場合、ガス・排気計画が必要となりコスト影響が大きい。)。	設計性能標準仕様書の当該箇所は照明器具に係る項目となっており、乾燥機の設置が想定される箇所に壁付け灯を配置しない等の注意事項として記載しています。 また、ガス衣類乾燥機の設置想定は不要です。
18	別添資料集② 安全確保19項目 ③洗面・脱衣室の床はクッション材とあるので、設計性能標準仕様書1.建築 p17の住戸専用部の標準仕上表の洗面・脱衣室の床:ビニル床シートt2.0は不採用としてよいか。	お見込みのとおりです。 クッション床(CF)としたうえで、水や石けん水に濡れでも滑りにくい仕上げ(すべり抵抗値の高い材料の使用等)としてください。
19	別添資料集② 安全確保19項目 ⑨チャイルドフェンス等の設置について、物件Aの事例写真のように下地処理まででも補助対象となるが(子育て支援型共同住宅サポートセンター確認済み)、本計画ではフェンス自体設置まで求められるか。	下地処理のみでも可とします。

20	別添資料集⑦ 酒造用地下水保全 酒造期の毎年10月より翌年3月末までの6ヶ月は原則として地下工事を避けるよう記載がある。工事着手予定の8月から2ヶ月間で杭・基礎工事を完了できれば可能だが、あくまで要望事項のため、場合によっては10月以降に地下工事が差し掛かることもやむを得ないと考えてよいか。	工程についてはお見込みのとおりです。 ただし、酒造期に地下工事を行う場合は、酒造組合との協議において、十分な地下水保全対策を求められることを想定した計画としてください。
21	必要諸室に管理室の明記がありませんが不要と考えるても宜しいでしょうか。	管理室は必要です。 また、質疑番号16の回答を参照してください。
22	ボーリング資料に液状化検討の書類が見受けられませんが、事業主側で実施される予定はありますでしょうか。	実施する予定はありません。
23	基本設計図書完了の成果物提出は必要ないと考えて宜しいでしょうか(図面・仕様書・積算書など)	お見込みのとおりです。
24	実施設計業務に含まれる積算内訳書について数量は官庁基準・単価は民間基準、提出様式はExcelとしますが宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
25	受領しているボーリングデータは、灘五郷酒造組合が推奨する方法(オールコアボーリング)ではないですが事業主側で追加調査される予定はありますでしょうか。 予定がなく、事業費で実施し差異が生じた場合は別途精算対象と考えて宜しいでしょうか。	追加調査を実施する必要はないものとして、提案してください。
26	提出図書内訳に全タイプ平面図を記載とありますが単純な左右反転タイプでも記載が必要でしょうか。	反転タイプの図面は不要です。
27	要求事項書 P8 住戸計画に記載のある〇〇程度は何%程度までを想定されていますか。	提案者にて判断してください。

28	募集要項P12、応募提案図書内容リストにて③完成予想図の留意事項で「1枚のみとすること。」とありますが、これは、用紙が1枚のみという理解でよろしいでしょうか。(1枚の用紙に複数枚の完成予想図が配置されているのは可でしょうか。)	お見込みのとおりです。
29	設計性能標準仕様書 建築 P5 3-キ-②における「パイプシャフト」とは、「共用となる設備縦管を納めるスペース全て」という理解でよいでしょうか。	お見込みのとおりですが、共用排水管のパイプシャフトについては、質疑番号32の回答を参照してください。
30	設計性能標準仕様書 建築 P10 4-ア-②において、「居室からバルコニーに出る部分の床仕上り段差はH180mm以下とする。」とありますが、これは、単純段差で18mm以下ということでしょうか。(跨ぎ不可でしょうか)	住宅性能表示制度 高齢者等配慮対策等級(専用部分) 等級3の基準によってください。
31	設計性能標準仕様書 建築 P14 2-エにおいて、「台所の作業場スペース」とは「システムキッチンの天板上の作業スペース」という理解でよろしいでしょうか。	流司台の前面から、対面の壁(食器棚等の設置を想定する場合はその前面)等までのスペースを指します。
32	住宅性能表示制度等級表で各住戸4.維持管理の等級が2となっています。「住宅の品質確保の促進等に関する法律」によると「共用排水管が、専用部分に立ち入らないで更新できる位置」となっております。一方で別添資料「設計性能標準仕様書-建築」のP11では5.ウ)音環境では「パイプシャフトが教室に面する場合は・・・」との記述があります。これは、住戸内にPSがあるのを前提としているようにも解釈でき、矛盾しているようです。住戸内にPSを設置することは不可でしょうか	募集要項の住宅性能表示制度等級表の【住棟】4.維持管理への配慮のうち、4-3.更新対策(共用排水管)については等級2としていますが、住戸プランの計画によっては、公社提示基準を下回る提案も可とします(住戸プランを含めて総合的に審査します)。
33	・MDF盤以降、各住戸までは配線工事は別途と考えてよろしいでしょうか	設計性能標準仕様書に記載のとおり、共用設備の警報移報用及び構内配線(MDF～IDF間の配線)以降は、空配管とします。
34	敷地現況図 整地計画平面図に記載の各既存物について、解体費用を本工事費に含みますか。 また含む場合、どこまでの範囲を解体と考えればよろしいですか。	整地計画平面図に記載する敷地内の工作物は、全て撤去するものとして計画し、その費用は本工事に含まれます。

35	<p>本物件に関して、スライド条項の適用は、認められていますか。また、中東情勢の影響において、先行きが不透明なこともあり、様々な資材等の発注制限により工期の遅れ等も懸念されます。工程の柔軟な対応も検討願います。</p>	<p>スライド条項については、質疑番号8の回答のとおりです。</p> <p>また、中東情勢の影響については、工事請負契約前の状況により、必要であれば協議します。</p>
36	<p>募集要項、設計性能標準仕様書(電気) 設計性能標準仕様書(電気)P16において項目X、集会所(室)の項目の記載がありますが、募集要項8ページ目のⅢ.提案条件 1.設計条件(4)住棟・住戸計画 ⑦その他において、集会所は不要と指示があります。募集要項より、集会所は無と考えるて宜しいですか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
37	<p>設計性能標準仕様書(電気) 設計性能標準仕様書(電気)P14内、Ⅷ.受変電 1.一般事項 イ)において、電気室が必要な場合は借室電気室とするという記載がありますが、敷地内に構内電力会社柱を建柱し、電力会社の柱上トランスを設ける場合は、借室電気室は不要となります。 電力会社と協議の上、構内電力会社柱方式が採用できる場合は、借室電気室方式を採用しなくても宜しいですか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
38	<p>第1次審査通過後の企業によるプレゼンテーションについて、ヒアリングの制限時間はどの程度ですか。また、プレゼンテーション参加人数は、何名程度まで可能ですか。ご指示ください。</p>	<p>提案図書の説明20分、質疑応答20分、参加人数2～3名を予定していますが、改めて通知します。</p>
39	<p>子育て支援型共同住宅推進事業補助金で整備が必要な安全確保⑩項目の中に「⑩防犯カメラ(録画機能のあるカメラ付きインターホン設置を含む)」がありますが、共用部の防犯カメラは、本工事外の別予算にて設置され、本工事では「設置可能となる配管等の配慮」を行うのみで⑩の内容を満たせるものと考えますが、支障ありませんでしょうか。</p>	<p>共用部の防犯カメラは空配管対応とし、住戸インターホン設備はカメラ付きドアホンとモニター付きインターホンとしてください。</p>
40	<p>住戸玄関のカメラ付きインターホン(録画機能)について、機種により録画機能無しのものもありますが、録画機能は必須でしょうか。</p>	<p>録画機能付きとしてください。</p>
41	<p>別添資料集-③敷地現況図 既存建物の電気設備、給排水管、ガス管は地中も含めすべて撤去は完了していると考えてよろしいでしょうか。御指示ください。</p>	<p>敷地内下水公共枿及び下水本管からの引き込み配管以外は撤去されています。</p>

42	別添資料集-⑦ 酒造用地下水保全に関する灘五郷酒造組合からの要望事項より本物件の地中の工事に関しては要望事項に倣うと考えてよろしいでしょうか。御指示ください。	要望事項の内、酒造期の地下工事の回避については、事業スケジュール上、対応することが困難であるため、酒造組合との協議において、地下工事期間中における十分な地下水保全対策を求められることを想定した計画としてください。
43	別添資料集-⑦ 酒造用地下水保全に関する灘五郷酒造組合からの要望事項よりかかる費用は本工事見積金額に含むと考え、対策費用の具体的な金額をご教示ください	地下水保全対策にかかる費用については、建設工事費の見積りに含めてください。金額については、提案内容に則した基礎構造計画、工程計画、仮設計画により見積りしてください。
44	計画敷地は海岸線より1km未満の為、本物件はと塩害対策仕様が必要でしょうか。御指示ください。	特に必要としません。
45	計画敷地北側の敷地外の現場打ちコンクリート側溝は既存改修利用と考えてよろしいでしょうか。御指示ください。	お見込みのとおりです。
46	現状の計画敷地内にある排水溝、集水桝、フェンス等は解体撤去物として本工事に含むと考えてよろしいでしょうか。御指示ください。	質疑番号34の回答のとおりです。
47	別添資料集-③ 敷地現況図 敷地計画平面図の南側隣地境界沿いの既存鉄筋コンクリート組立塀残置は構造図の鉄筋コンクリート組立塀詳細図を指していると考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
48	上記が正の場合、敷地計画平面図の既存鉄筋コンクリート組立塀残置の壁天レベル(12.31、12.34)と構造図の鉄筋コンクリート組立塀詳細図の高さが相違しているように思われます。敷地計画平面図の既存鉄筋コンクリート組立塀残置と構造図の鉄筋コンクリート組立塀詳細図の壁は同じ壁と考えてよろしいでしょうか。御指示ください。	別添資料集-③ 敷地現況図 敷地計画平面図に記載している壁天レベル(12.31、12.34)は誤りで、構造図の鉄筋コンクリート組立塀詳細図の高さが正です。
49	別添資料集-③ 敷地現況図の既存杭の『約18mまで掘削したが、先端が出てこなかった杭』に関して既存杭は無いものとして見積を行い、杭施工時に障害があった場合には精算工事対象と考えてよろしいでしょうか。御指示ください。	別添資料集-④ 杭解体撤去平面図において、凡例図で示す杭については、質疑番号12の回答のとおりですので、杭工事については、これを見込んだ工法を提案してください。

50	工期 灘五郷酒造組合からの要望事項で酒造期(10月～3月)は地下工事回避の旨、要望がありますが、現在の建設工事の工程に影響すると考えられますが問題ないでしょうか。(ご提示いただいている事業スケジュールに倣うと当該期間に基礎工事を実施していると想定されます)	質疑番号20の回答のとおりです。
51	計画上、行政確認をしておきたい箇所(ゴミ置場位置など)がある場合、現時点で行政への確認を行っても良いでしょうか。	お見込みのとおりです。
52	住戸計画の専有面積の目安・程度は、例えば50㎡台は51～53㎡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。
53	提出図書で完成予想図は、鳥瞰パースでよろしいでしょうか。また、アングルに指定ありますでしょうか。	完成予想図のアングルの指定はありません。
54	提出図書で立面図は、主要2面とありますが、完成予想パースで見えてくる面を作図でよろしいでしょうか。もしくは、共用廊下側とバルコニー側は必須など指定ありますでしょうか。	指定はありません。
55	昨今、急激な物価水準等の上昇や中東情勢の影響を受け、資材等の納入が発生し、遅延する等による工期延長や事業費増額の物件が増加しています。本事業におきましても、インフレスライド適用やコスト上昇について、ご対応いただけるものと考えてよろしいでしょうか。	質疑番号35の回答のとおりです。
56	敷地周囲の境界明示はどこまでとれていますでしょうか。(官民明示・民民明示)	質疑番号11の回答のとおりです。
57	募集要項書内P11に、既存杭が一部残存していると記載ありますが、別添資料集-④では全撤去とありますが、他に残存杭があるのでしょうか。	質疑番号12の回答のとおりです。

58	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、北側(廊下側)のサッシについては通常の複層ガラスと考えて宜しいでしょうか。	ZEH-M Orientedの省エネ水準を満足するものとなります。
59	世界情勢が不安定な状況でインフレ傾向が続いていますが今回計画でインフレライドは適用されるものと考えて宜しいでしょうか。	質疑番号35の回答のとおりです。
60	週休二日制採用ですが、工期が短いように思われます(前回、鷹匠団地 週休二日制対象外で16ヶ月)今回は週休二日制採用で16ヶ月です。週休二日制採用18～19ヶ月必要と思われまます。工期延長は可能でしょうか、ご指示願います。	事業スケジュール(工事完成:令和10年11月下旬)に沿った提案としてください。
61	エレベーターの保守点検は設置したメーカーと契約する前提条件と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
62	住戸内造作・建具仕上については、最近の県営住宅に倣うなどの制約は無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。
63	「子育て支援型共同住宅推進事業パンフレット」についての確認 ・「不審者の侵入防止」ですが、防火設備でガラスが網入りの場合は防犯フィルム貼り不要と考えて宜しいでしょうか。	網入りガラスは「不審者の侵入防止」の対策に該当しません。  子育て支援型共同住宅の整備内容・水準については、下記URLより資料のダウンロードが可能ですので、参考としてください。  参考URL <a href="https://kosodate-sc.jp/?page_id=150">https://kosodate-sc.jp/?page_id=150</a>
64	南側2項道路の道路境界線と隣地境界線のポイントの位置を教えてください。	敷地南側の建築基準法第42条第2項道路については、別図を参照してください。

65	設計性能標準仕様書V.各部・各室のしつらえ3.付属施設 ① 駐車場②平面式において1区画スペースが2.5m×5.0mを標準としているが、神戸市共同住宅駐車施設確保に関する基準では2.3m×5.0mですが、幅2.3mでも可能ですか。	2.5m×5.0mを標準としてください。
66	玄関ドア前の防風スクリーンの設置 不要と考えて宜しいですか？	お見込みのとおりです。
67	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 行っても宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。
68	設計性能標準仕様書V.各部・各室のしつらえ 1.住棟共用部 ク)その他において、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 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)引渡し備品等 ①のとおりです。
69	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】において、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 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。
70	設計性能標準仕様書 III.計画の基本要件2.配置計画エ)において、車の寄り付きの設置 必須と考えてよろしいでしょうか。	必須ではありません。
71	設計標準仕様書 III.計画の基本要件1.景観計画 エ)において、原則として屋根形状 勾配屋根とすることと記載がありますが、陸屋根 NGとなりますでしょうか。	原則、勾配屋根としていますが、陸屋根でもよろしいです。
72	募集要項 III.提案条件1.設計条件 (3)敷地利用計画 住棟・住戸計画 ⑥住戸計画において表に記載の専有面積及び戸数の「程度」とは、例えば60㎡4戸程度→3戸 55㎡21戸程度→22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。

73	別添資料集-④ 実施施工139本の杭撤去との記載があります。残存している杭の位置を教えてください。☒杭のことでしょうか。	質疑番号12の回答のとおりです。
74	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。
75	事業提案競技審査委員会は公社の役職員のみで構成されるのでしょうか。	回答は控えさせていただきます。
76	敷地面積は1,775.97㎡として計画しておりますが、よろしいでしょうか。 ※南側2項道路の東西方向が幅員1.87m、南北方向が1.80m(各々隣地概要書にて確認)であり、それぞれ中心後退2.0mにより算定しております。	質疑番号64の回答のとおりです。
77	中東情勢などの要因により、7月7日提案時から価格上昇が発生した場合、インフレスライド条項の適用は可能でしょうか。	質疑番号35の回答のとおりです。
78	中東情勢などの要因により、購入資材の調達が大幅に遅延した場合、工期について協議は可能でしょうか。	質疑番号35の回答のとおりです。
79	埋蔵文化財調査に係る仮設工事一式につきまして、別途工事としてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

80	<p>既存杭抜き跡が密にあります。新設建物において杭が干渉した場合、下記のいずれの考え方となりますでしょうか。</p> <p>① 18mまでの摩擦反力は無視する。  ② 杭抜き跡が被っている影響範囲を除いて摩擦を考慮する。  ③ 杭抜き穴を200kN/m<sup>2</sup>以上で埋戻しているため、自然地盤と同等として摩擦反力を考慮する。</p> <p>また、地質調査報告書に液状化の判定がありませんが、N値10程度の砂質(礫質)地盤は液状化の可能性が高いと思われます。液状化については、想定の上で考慮した方がよろしいでしょうか。</p>	<p>提案者において判断してください。</p>
81	<p>兵庫県住宅供給公社発注案件仕様は、国土交通省仕様に基づくものと考えてよろしいでしょうか。  (例:ケーブル類)</p>	<p>公共住宅建設工事共通仕様書に準拠してください。</p>
82	<p>インターホン設備と自動火災報知設備は、連動ではなく個別設備としてよろしいでしょうか。  (総務省例第40号)</p>	<p>総務省令第40号に基づき計画してください。</p>
83	<p>現況図CADデータのご提供をお願いいたします。</p>	<p>CADデータはありません。  敷地の作図については、提案者において、募集要項P.19 整備区域図の座標より作成してください。</p>
84	<p>募集要項内 整備区域図(測量図)の方位シンボルは真北でしょうか。</p>	<p>方位は、平面直角座標系の北ですが、真北については提案者において確認してください。</p>