

(仮称)北八幡屋住宅建設事業提案競技 質疑書回答書

令和6年9月27日付けで提出された質疑事項について、次のとおり回答いたします。

令和6年10月4日
大阪市住宅供給公社

番号	資料名	ページ	質疑事項	回答
1	募集要項	10	応募資格要件のワンルームマンションの定義をご教示ください。	専用面積(各住戸に供する専用部分のうち、メーターボックス、パイプスペース、ベランダ、出窓を除いた部分の壁芯で算定した面積)が35㎡以下の小規模住戸のみで構成されるマンションをイメージしています。
2	募集要項	10	共同住宅の実績で分離発注の建築工事のみの受注は実績になりますでしょうか。	大阪市発注の市営住宅建設工事など、建築工事のみの受注実績も対象となります。
3	募集要項	10	2.応募資格条件(3)⑤配置予定技術者実績において求めている実績は監理技術者としての実績でしょうか、現場代理人としての実績は可能でしょうか。	監理技術者としての実績とします。
4	募集要項	10	配置予定技術者は要求実績保有者であれば複数人提出しても良いでしょうか。技術者不足の為、人員配置に苦慮していますご配慮願います。	担当する可能性のある複数名を登録いただき、その中から工事着手前に実際の担当者を決定いただいても問題ありません。
5	募集要項	23	添付されているスケジュールですが、解体工事着手時期に制限はございますでしょうか。また参考スケジュールで工期が不足している場合は着手を前倒しで提案することは可能でしょうか。	添付スケジュールは、想定スケジュールとして参考に添付しているもので、工事時期が変更になっても問題ありません。ただし、募集要項P20のとおり解体工事費用の支払いは、令和8年度以降になることをご承知ください。
6	要求水準書	2	第2基本的事項1業務内容(2)業務の詳細内容④住宅金融支援機構の「子育て世帯省エネ賃貸住宅の建設融資」の基準適合長期優良住宅に関する基準については適合対象外とし、建築・設備設計指針の1.①.k)を基準と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
7	要求水準書	4	(4)エ.住戸には2以上の居住室を設けることになっていますが、40㎡台の住戸は1LDKとしても宜しいでしょうか。	問題ありません。

(仮称)北八幡屋住宅建設事業提案競技 質疑書回答書

令和6年9月27日付けで提出された質疑事項について、次のとおり回答いたします。

令和6年10月4日
大阪市住宅供給公社

番号	資料名	ページ	質疑事項	回答
8	要求水準書	7	(3)測量業務の登記手続きは、必要でしょうか。	必要ありません。
9	建築・設備設計指針	6 16 21	建築工事 1. 計画条件 ③住戸計画 d)居室 12行目・熱交換型換気システムを設置すること。と記載がありますが、機械設備工事 V. 換気設備工事の項目及び設備機器等一覧表(住棟、住戸)に記載がありません。熱交換型換気システムは無しと考えて宜しいでしょうか。	熱交換型換気システムは必要です。
10	建築・設備設計指針	7	h)台所にキッチン間口は2,100mm以上となっておりますが、40㎡台の住戸については1,800mm以上としても宜しいでしょうか。	指針のとおり間口2100mm以上としてください。
11	建築・設備設計指針	9	⑥大阪市防災強化マンション認定を取得するために必要となる、防災倉庫内に収納すべき物品は公社より支給されるものと考えてよろしいでしょうか	防災倉庫の収納物品は、提案価格には含みません。
12	建築・設備設計指針	12	⑫「電磁調理器用電気配線、ホックスを設置」とありますが、これは将来対応と考えてよろしいでしょうか？また将来対応を想定し、IH用200V電源、及び全戸IHを想定した電気容量・受変電設備も見込んでおく必要はありますでしょうか。	「電磁調理器用電気配線、ボックスを設置」は、将来対応となります。電気容量・受変電設備は見込んでおいてください。
13	建築・設備設計指針	13	エレベーターの工事費ですが、メーカーメンテナンス契約を条件としてよろしいでしょうか。	メーカーメンテナンス契約としてください。
14	建築・設備設計指針	16	機械設備工事 III.給湯設備工事(1)ガス給湯用ドレン排水管を設置すること。と記載がありますが、給湯器がバルコニー設置となる場合、ドレン排水は、バルコニー排水溝へ放流する方法として宜しいでしょうか。	給湯器はメーターボックス内に設置してください。また、共用廊下(側溝を含む)に排水が流れないように対策を講じてください。

(仮称)北八幡屋住宅建設事業提案競技 質疑書回答書

令和6年9月27日付けで提出された質疑事項について、次のとおり回答いたします。

令和6年10月4日
大阪市住宅供給公社

番号	資料名	ページ	質疑事項	回答
15	建築・設備設計指針	16	機械設備工事 V. 換気設備工事(1) 台所②換気に使用するダクトは、フレキシブルダクトとし貫通部から1800mmには防露を施工する。と記載がありますが、基準法他を満足させる為、ダクトは亜鉛鉄板スパイラルダクトとし、断熱としてロックウール50mm巻き若しくは消防認定品20mm巻きにての提案として宜しいでしょうか。	問題ありません。
16	建築・設備設計指針	16	機械設備工事 V. 換気設備工事(1) 台所②ダクトの端末にSUS製バンドキャップ(FD付)を取り付ける。と記載がありますが、法的に必要な部分へのFD取付は不要と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
17	建築・設備設計指針	16 17	機械設備工事 V. 換気設備工事(2)浴室・洗面所①浴室暖房乾燥機を設置する。②天井換気扇は2室用とし、洗面所を副吸込とする。と記載があります。②の天井換気扇を浴室暖房換気乾燥機と読み替えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
18	建築・設備設計指針	16 17	機械設備工事 V. 換気設備工事(2)浴室・洗面所①浴室暖房乾燥機を設置する。②天井換気扇は2室用とし、洗面所を副吸込とする。と記載があります。②の天井換気扇を浴室暖房換気乾燥機を3室用とし、洗面所、便所へ副吸込口を設置する方法を提案しても宜しいでしょうか。	トイレは別換気としてください。
19	建築・設備設計指針	17	機械設備工事 V. 換気設備工事(2)浴室・洗面所③(3) 便所②にて排気に使用するダクトは、硬質ポリ塩化ビニル管(VU)を使用すると記載されていますが、平成12年建設省告示第1412号において、延焼の恐れがある外壁の当該風道の開口部から1m以内の距離にある部分是不燃材料又は耐火二層管(内管VP)とするか、ダクト外壁部にFDを設置する必要があるかと思いますが、延焼の恐れがある外壁はないものと考えて宜しいでしょうか。	計画によっては延焼を考慮する必要があります。関係法令に従い対応してください。

(仮称)北八幡屋住宅建設事業提案競技 質疑書回答書

令和6年9月27日付けで提出された質疑事項について、次のとおり回答いたします。

令和6年10月4日
大阪市住宅供給公社

番号	資料名	ページ	質疑事項	回答
20	建築・設備設計指針	17	機械設備工事 V. 換気設備工事(2)浴室・洗面所③(3) 便所②にて排気に使用するダクトは、硬質ポリ塩化ビニル管(VU)を使用すると記載されていますが、防露、断熱の記載がありません。防露、断熱は不要と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
21	建築・設備設計指針	20	「1面に地震対策として補強板を設置すること」となっていますが、「補強板」とはどのようなものでしょうか。ご教示下さい。	建築・設備設計指針(P.6.21行目)「・地震時の家具転倒対策として、居室の壁、……。」と同じ内容になります。
22	建築・設備設計指針	-	機械設備工事において、消火設備の項目がありません。不要又は別途と考えて宜しいでしょうか。	平面計画等により必要な消防設備を設置してください。共用部の消火器を含めて、消防設備は本提案価格に含みます。
23	補足事項説明書	8	50.「本事業の履行 ～ 選定事業者の負担とすること」とありますが、これはあらゆる事象の追加(例えば地中障害や不可抗力など)も含めるとの理解でしょうか。	提供する現状建物図等から想定できない地中障害物は契約変更の協議対象となります。不可抗力事項のリスクの分担は、契約関係資料の建築設計業務契約書及び工事請負契約書のとおりです。
24	その他	-	「大阪市子育て安心マンション認定」の〈視点5(3)〉にあるソフト面からの支援等について、公社としてどのようなサービス(例えば地域への施設開放や図書室の設置など)が可能かご教示ください。または事業者が計画した内容に従い、公社が継続して実施することが出来ることを前提に提案してよろしいでしょうか。	公社の賃貸住宅は非常駐管理としております。この管理体制で継続して実施することが出来る提案をお願いします。