

(仮称) 川崎市生田・生田乳児保育園
改築設計業務委託
プロポーザル説明書

平成29年2月

1 目的

本市では「川崎市公共建築物等における木材の利用促進に関する方針」における「国産木材の使用」や「新改築の場合の単位面積あたりの木材使用量（建物用途に応じて0.005～0.01（m³/m²）」等の具体的目標に基づき、市内の公共建築物の整備に際して積極的な木造木質化を図ることを目指しています。

本説明書は、以上の背景を踏まえた公共木造建築物づくりに向けて、簡易公募型プロポーザルにより、木造の建築計画の基本的な考え方や架構計画等の技術提案を求め、提案者の知識、技能、経験等を見極め、本業務に最も適した業者を選定するにあたり、審査するために必要な事項を定めるものとします。

2 件名 (仮称) 川崎市生田・生田乳児保育園改築設計業務委託プロポーザル

3 業務の内容 別紙1 業務説明資料のとおり

4 選定方針

設計者の特定は、「企業の業務実績等」及び「課題に対する提案」の評価により行います。また、評価は書類審査により行い、1者を特定します。(ヒアリングは実施しません。)

なお、多数の応募が予想される場合は、プロポーザル選定委員会において、あらかじめ定めた評価基準に基づき、提案書について1次審査を行い、応募者を選抜した上で、2次審査において1次審査で選抜された応募者から、最優秀者及び優秀者を特定することとします。

5 プロポーザルに関するスケジュール (予定)

区分	項目	日程
書類審査	プロポーザルの公告についての予告 (市ホームページ掲載)	平成29年1月31日(火)～
	プロポーザルの公告及び説明書等の 配布(市ホームページ掲載) ※注1	平成29年2月13日(月)～
	質問受付	平成29年2月13日(月)～2月16日(木)正午まで
	質問回答(市ホームページ掲載)	平成29年2月21日(火)
	プロポーザル参加意向申出書及び技術 提案書等の提出 ※注2	平成29年2月28日(火)正午まで
	書類審査	平成29年3月9日(木)
	結果発表(一部非公表・通知) ※注3	平成29年3月31日(金)頃

※注1) 応募者について、7に示した資格を満たしているかどうかの資格審査については、11に示す書類審査時に併せて行います。資格審査の結果、当該応募者に資格がないと認められたときは、失格の扱いとなります。

※注2) 本プロポーザルの評価は書類審査のみで行われるため、技術提案書の提出後、書類審査までの間に、各応募者に対し技術提案書の内容等に関する簡易な質疑を行う場合があります。その場合は、上記スケジュールが5日程度延長される場合があります。

※注3) 川崎市情報公開条例に基づき、公にすることにより、審査関連事務の公正又は適正な執行を妨げるおそれがある情報については、一部非公表とする場合があります。

6 プロポーザル説明書等の配布

(1) 配布資料

ア (仮称) 川崎市生田・生田乳児保育園改築設計業務委託プロポーザル説明書

イ (仮称) 川崎市生田・生田乳児保育園改築設計業務委託プロポーザル補足資料

(2) 配布期間

平成29年2月13日（月）から

(3) 配布方法

川崎市まちづくり局施設整備部ホームページから入手するものとします。

<http://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/26-5-1-0-0-0-0-0-0.html>

7 参加資格要件

(1) 応募者の資格要件

応募者は、単体の企業で次の各号の全てを満たすものとします。（ただしエについては、企業又は管理技術者個人の実績とします。）

ア 建築士法第23条の3第1項の規定に基づく一級、二級又は木造建築士登録事業者であること。

イ 平成29年2月13日時点で、川崎市の競争入札参加資格を有し、登録事業者であること。

ウ 川崎市内に本社が所在していること。

エ 次の(ア)及び(イ)の条件を満たす建築物の基本・実施設計及び設計監理業務を一連で行った実績があること。

(ア) 構造が「木造」である、延べ面積50㎡以上の「非住宅」施設（倉庫、車庫等を除く）であること。

(イ) 平成20年2月13日から平成29年2月13日までの間にしゅん工していること。

※発注者、建物用途と規模構造、しゅん工時期、企業又は管理技術者個人が従事したこと等が確認できる書類（計画通知書、設計契約書、雑誌掲載記事等の写し）を添付してください。

オ 本業務の履行期間内に、一級建築士免許取得後5年以上の経験を有する管理技術者、一級、二級又は木造建築士免許取得後5年以上の経験を有する意匠主任技術者及び構造主任技術者を配置すること。

また、構造主任技術者は上記の要件に加え、木造建築物の許容応力度設計の経験を有していること。なお、管理技術者は、応募者の組織に所属していること。

カ 意匠、構造の各主任技術者に加え、5年以上の業務経験かつ本業務対象施設と同等以上の設計に関する実績を有する電気設備主任技術者及び建築士法第2条第5項又は第10条2の2第2項に規定する建築設備に関する知識及び技能につき国土交通大臣が定める資格（建築設備士又は設備設計1級建築士）を有する機械設備主任技術者を、それぞれ1名配置できる者であること。

キ 意匠、構造、電気設備及び機械設備の各主任技術者に加え、5年以上の業務経験かつ「木造」で延べ面積500㎡以上の施設に関する実績を有する工事費算出のための積算主任技術者を、それぞれ1名配置できる者であること。

ク その他、次の1～5のいずれにも該当しない企業であること。

1 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者

2 次の申立てがなされている者

a 破産法第18条又は第19条の規定による破産手続開始の申立て

b 会社更生法第17条に基づく更生手続開始の申立て

c 民事再生法第21条の規定による再生手続の申立て

3 川崎市における建設工事又は物品買入れ等に係る指名に関する規定に基づき、現に指名停止措置を受けている者

4 国税、都道府県税、市区町村税を滞納している者

5 事業者等又はその代表者等が次のいずれかに該当するとき

a 代表者等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6項に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

- b 暴力団（暴力団対策法第2条第2項に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- c 代表者等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
- d 代表者等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
- e 代表者等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(2) 協力者又は協力事務所の資格要件

応募者は、本業務に関する管理技術者及び主任担当技術者（意匠）を除く、担当業務分野について、協力者又は協力事務所（以下「協力者等」という。）を加えることができます。

協力者等は、(1)ク（構造主任技術者に関しては(1)オ、電気設備及び機械設備主任技術者に関しては(1)カ、積算主任技術者に関しては(1)キに掲げる条件も必要）に掲げる条件を満たす者とします。

協力者等となった者及びその者の所属する建築設計業者は本プロポーザルの応募者となるできません。

8 提出書類等

本プロポーザルにおける提出書類及び提出方法は、以下の通りとする。

(1) 提出書類及び提出部数

	提出書類		提出部数
1	参加意向申出書	(様式-1)	1部
2	質問書	(様式-2)	1部
3	技術提案提出書	(様式-3)	1部
4	管理技術者・主任技術者一覧	(様式-4)	12部
5	協力事務所同意書	(様式-5)	1部
6	応募者の主要業務実績の詳細、設計業務の実施方針	(様式-6)	12部
7	課題に対する技術提案	(様式-7)	12部

(様式-1～3)及び(様式-5)、(様式-4)及び(様式6)に関する実績確認書類等は各1部提出とする。

(様式-4)及び(様式-6～7)は、まとめて左上1箇所をクリップ留めで12部提出とする。

(2) 提出先（事務局）

担当部署	川崎市まちづくり局施設整備部施設計画課
所在	〒210-8577 川崎市川崎区宮本町6番地明治安田生命川崎ビル9F
電話番号	044-200-2965（直通）
FAX	044-200-3971
E-mail	50sisetu@city.kawasaki.jp

- (3) 提出期限 「5 プロポーザルに関するスケジュール（予定）」記載のとおり
- (4) 提出方法 持参又は郵送（郵送の場合は書留郵便とし、期限までに到着するように発送してください。）により提出し、かつPDFデータとして、電子メー

ル又は CD-ROM にて提出ください。

9 質問受付及び回答

- (1) 質問受付 (様式-2) に記入の上、「5 プロポーザルに関するスケジュール (予定)」に示す期日に、電子メールの添付ファイル (Microsoft Word 形式及び PDF 形式 (社印入)) として事務局に送信してください。また、事務局より着信を確認した旨をメールにて返送するので、それにより着信を確認してください。
- (2) 回答 提出された質問及び回答は「5 プロポーザルに関するスケジュール (予定)」に示す期日までに、次のホームページに掲載いたします。
- <http://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/26-5-1-0-0-0-0-0-0.html>

10 技術提案書の作成及び提出

技術提案書は、別添の所定の書式 (様式-3~6) に基づき作成するものとします。所定の書式以外の使用は認めず、所定の様式以外の書類については受理しません。

また、提出期限までに提出されない場合は辞退したものとみなします。貴社が辞退した場合でも、貴社が不利益な扱いを受けることはありません。

なお、技術提案書には、応募者等を推測させる情報 (氏名、名称、住所、ロゴマーク等) は記載できません。※記載があった場合は、失格の扱いとなります。

(1) 作成要領

ア 「管理技術者・主任技術者一覧 (様式-4)」について

- ① 氏名、平成29年2月13日現在の年齢、本設計業務で携わる分野に関する保有資格 (一級建築士、建築設備士、構造設計一級建築士、設備設計一級建築士、二級建築士、木造建築士、建築積算士に限る) 及び実務経験年数を記載してください。また管理技術者に限り、CPD単位を取得している場合は、取得単位数も記載して下さい。
(※CPD単位とは、(公財) 建築技術教育普及センターを事務局とするCPD運営会議の認定する講習を受講し取得した単位)
- ② 管理技術者は、「7 参加資格要件 (1) 応募者の資格要件 エ」に該当する設計実績を1件以上記載してください。
- ③ 業務実績の記載件数は3件までとし、設計及び監理業務が完了しているものとしてください。
- ④ 業務実績は管理技術者又は担当技術者として関わったプロジェクト等について記入してください。なお、プロジェクト等については、現在の会社での実績のみを記入してください。
- ⑥ 技術提案書提出時における手持ちの設計業務を記載してください。(特定後未契約のものも含む、設計意図伝達業務は除く。)
- ⑦ 文字は注記等を除き原則として10ポイント程度以上の大きさとし、記入欄の大きさについては適宜調整してください。また、写真や図版等の記載は不可とします。

イ 「応募者の主要業務実績の詳細、設計業務の実施方針 (様式-6)」について

- ① (様式-6) をフォーマットとし、A4用紙縦使いで1枚とします。
- ② 応募者の主要業務実績は (様式-4) の記載より、代表的な実績を2事例程度選定した上で、写真 (外観・内観) 等を添付し、業務の技術的特徴 (設計コンセプト等) を文章により簡潔かつ具体的に記述してください。なお可能な限り、今回業務と同種・類似の業務と思われる実績の提出を求めます。
- ③ 設計業務の実施方針については、本プロポーザルの目的を十分理解した上で、以下の3つの (提案のポイント) に関して、文章により簡潔に記載することとします。なお、写真やイメージ図等の使用は不可とします。

(提案のポイント)

- ・本業務を実施するために組織している取組体制の特徴や配慮事項
 - ・本業務を実施するために想定している作業スケジュール
 - ・コスト管理に対する考え方(予定工事費を守るための方策等)
- ④ 文字は注記等を除き原則として10ポイント程度以上の大きさとし、所定の様式に収まる範囲で記述してください。ただし、枠の大きさについては適宜調整してかまいません。

ウ 「課題に対する技術提案(様式-7)」について

- ① (様式-7)をフォーマットとし、A3用紙横使いで1枚とします。
- ② 次の課題に関する提案を記載してください。

課題：建設及び維持管理コスト抑制に十分配慮した、外部空間(園庭等)との連続性が感じられる、明るく開放感にあふれた保育室及び保育室周りの空間計画について

保育室は子どもたちの日常における最も主要な生活の場となることから、安心・安全・快適な空間であることはもちろん、子どもたちがのびのびと自由に心地よく遊べる空間であることが重要になります。

つきましては、上記のような機能性、実用性、品質等を十分確保した上で、子どもたちの健やかな育成の場にふさわしい「木の保育園」のイメージを強く印象づけることのできる保育室及び保育室周りの空間計画について提案して下さい。

- ③ 提案内容は「(別紙2)簡易公募型プロポーザル技術提案書評価基準」の(表1)で示した◆の事項ごとに記載することとし、5項目までを限度とします。(提案項目が多い場合は、要点を絞った上で、1つ1つの記載内容の密度を上げる等することで5項目以内におさまるようにしてください。)
- ④ 表現方法は文章を基本とします。また、文章を補完するための最小限の写真あるいはイメージ図、イラスト等の使用は可とします。
- ⑤ ③及び④より、審査においては「◆の項目や④の比重等を考慮して提案がまとめられているか」「文章を基本とした提案になっているか」「提案する設計の方針や手法とそれらを提案する理由が明確に書かれているか」「図」が文章の補完となっているか(「図」から文章で伝えたいことが把握できるか)等も評価の対象となります。
- ⑥ 説明文に使用する文字は10ポイント程度以上の大きさ、イメージ図等に挿入する文字は6ポイント以上とし、所定の様式に収まる範囲で記述してください。ただし、枠の大きさについては適宜調整してかまいません。
- ⑦ 多色刷りを可とします。

11 書類審査

(1) プロポーザル選定委員会

技術提案書に関する審議及び当該業務に最も適した提案者の特定は、次に示す委員会で行います。

名称	(仮称)川崎市生田・生田乳児保育園改築設計業務委託プロポーザル選定委員会		
所掌事務	技術提案書の評価及び特定に関すること		
委員	委員長	内野 俊之	(まちづくり局施設整備部長)
	副委員長	大石 直生	(まちづくり局施設整備部調整・支援担当課長)
	委員	木村 弘一	(まちづくり局施設整備部公共建築担当課長)

(2) 評価項目

「(別紙2)簡易公募型プロポーザル技術提案書評価基準」に掲げる評価のポイントに基づいて評価を行います。

12 その他

- (1) 技術提案書の作成及び提出等に係る費用は貴社の負担とします。
- (2) 無効となる技術提案書、失格となる提案者
 - ア 技術提案書の提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの。
 - イ 本書に指定する技術提案書の作成様式及び記載上の留意事項に示された条件に適合しないもの。
 - ウ 技術提案書に記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの。
 - エ 技術提案書に記載すべき事項以外の内容が記載されているもの。
 - オ 許容された表現方法以外の表現方法が用いられているもの。
 - カ 虚偽の内容が記載されているもの。
 - キ 本プロポーザル方式による設計者選定に関して選定委員会との接触があった者。
 - ク 二次審査に出席しなかった者。
- (3) 特定結果の通知

技術提案書を提出した者のうち、当該業務に最も適した提案者として特定された者及び特定されなかった者に対して、書面により結果を通知します。なお、特定された場合であっても、提案内容の履行を保證するものではありません。
- (4) 手続において使用する言語及び通貨
 - ア 言語 日本語
 - イ 通貨 日本国通貨
- (5) 契約書作成の要否
要する。
- (6) 技術提案書の取扱い
 - ア 本プロポーザルにおいて提出された書類は返却しません。また、川崎市は、この書類を保存、記録及び公表する権利を有するものとし、使用料等は無償とします。
 - イ 技術提案書の提出後、川崎市の判断により補足資料の提出を求めることがあります。
- (7) その他
 - ア 技術提案書に記載した管理技術者及び担当技術者は、病気、死亡、退職等極めて特別な場合を除き、変更することはできません。
 - イ 技術提案書の作成のために川崎市において作成された資料は、川崎市の了解なく公表、使用することはできません。
 - ウ 本プロポーザル方式による設計者選定は、受託者の選定を目的に実施するものであり、契約後の業務においては必ずしも提案内容に沿って実施するものではありません。
 - エ 技術提案書の提出は、1社につき1案のみとします。
 - オ 現地説明会は開催しません。なお、独自に現地調査を行う場合は、近隣住民及び施設利用者等に迷惑がかからないよう十分配慮してください。
 - カ メールにて送信する添付ファイルの容量は2MBまでとし、2MBを超える場合は、複数に分割して送信するか、LZH形式にて2MB以下に圧縮してから添付し送信してください。
 - キ 川崎市は、特定された提案者と、後日、当該業務委託を締結します。なお、業務委託条件・仕様等は、契約段階において若干の修正を行うことがあります。
 - ク 参加意向申出書の提出後契約締結までの手続期間中に指名停止となった場合には、以後の本件に関する手続の参加資格を失うものとします。なお、特定された提案者が、参加資格を失った場合には、次順位の者と手続を行います。
 - ケ 概算業務価格（上限）は約30,000千円（税込）を予定しています。なお、左記概算業務価格（上限）には、既存保育園の解体設計業務委託料が含まれておりますが、解体設計業務については、本プロポーザルの業務対象とはなりません。
 - コ 概算工事価格（上限）は約580,000千円（税込）を予定しています。なお、左記概算工事価格（上限）は、今後の予算編成の動向等により削減される場合があります。

(別紙1)

業 務 説 明 資 料

本説明書に記載した内容は、基本的に本プロポーザル方式による設計者選定のみの設定条件であるため、将来の業務（設計）実施の条件となるものではありません。

- 1 件名 (仮称) 川崎市生田・生田乳児保育園改築設計業務委託
- 2 趣旨・目的 生田・生田乳児保育園の狭隘化及び園舎の老朽化による建替え整備にあたり、本市の「川崎市公共建築物等における木材の利用促進に関する方針」に基づき、次世代を担う子ども達をのびのび育む保育園、また木材を主要構造部分及び仕上げ材に活用した温かみのある木の保育園づくりを進めるため、簡易プロポーザル方式により技術提案を求め、計画の基本的な考え方、木造の架構計画、環境への配慮等を募り、審査することにより、優れた設計事務所を選定するものとします。
- 3 履行期限 契約の日から平成30年6月30日まで
- 4 履行場所 川崎市多摩区西生田3-15-10
- 5 業務概要
 - ・(仮称) 川崎市生田・生田乳児保育園改築基本実施設計 一式
 - ・(仮称) 川崎市生田・生田乳児保育園(既存建物)解体設計 一式
 - ・行政手続き等 一式
- 6 条件・仕様
 - (1) 地域地区の指定
市街化区域、第一種低層住居専用地域(建ぺい率:50%、容積率:100%)、第1種高度地区、準防火地域
 - (2) 周辺及び敷地の状況
計画地は、小田急線読売ランド駅から徒歩5分の位置にあり、周囲は戸建住宅が連亘する閑静な市街地であることから、地域に開かれた親しみやすい施設とすることが求められると共に、周辺環境との景観の調和や安全性、騒音、日影、視線等への十分な配慮も必要です。
さらに、周辺道路も比較的狭隘であること等から、建築計画だけでなく、施工計画の面からも十分な検討を行ってください。
 - (3) 敷地面積
計画敷地 約1,714㎡
 - (4) 敷地の状況
西側敷地境界線部分には高低差があるため、アプローチ計画等の際のバリアフリーには十分配慮して下さい。また、敷地の南側は、歩行者が通行可能な通路が確保されていますが、通路の中心線から保育園側は、当該保育所の敷地の一部となります。
なお、計画地北側隣接地には中規模集合住宅の整備が予定されています。
 - (5) 建物規模及び構造
 - ①新築建物
2階建とし、延べ面積は950㎡程度とします。
また、構造は「木造」とします。
(木材を主要構造部並びに仕上げ材等に活用すること)

②解体建物

鉄筋コンクリート造平屋建て、延べ面積は約 442 m²です。

(6) 施設機能

「(仮称) 生田・生田乳児保育園改築設計業務委託プロポーザル補足資料」に基づくことを基本としますが、今後の検討の中で変更が生じる可能性があります。

7 事業工程 (予定)

平成29年4月～平成30年6月	設計業務期間
平成30年10月～平成31年9月	工事期間
平成31年10月	供用開始

8 参考資料

- (1) 敷地案内図 P10
- (2) 敷地形状図 P11
- (3) 「(仮称) 川崎市生田・生田乳児保育園改築計画ゾーニングイメージ」 P12

(別紙2)

簡易公募型プロポーザル技術提案書評価基準

1 1次審査について（書類審査）

多数の応募が予想される場合は、技術提案書の「企業の業務実績等」における提案内容群について、以下のポイントの評価により、提案書の1次審査を行い、2次審査を行う者を選定する。

評価のポイント	① 応募者の業務実績
	② 業務遂行に支障のない実施体制
	③ 実施方針の的確性、妥当性

2 2次審査について（書類審査）

各応募者（1次審査がある場合は、1次審査で選定された応募者）に対し、技術提案書の「課題に対する提案」における提案内容群について、以下のポイントの評価により、最優秀者及び優秀者を特定する。

評価のポイント	① (表1の)各提案事項◆において、「コスト」を十分考慮した上で、「木造の特性」や「木空間の見せ方」に配慮した提案
	② 提案における「的確性」「実現性」「独創性」（一般論でなく、合理的かつ現実的な施設整備を裏付ける提案）

表1 提案事項と評価の配分

	提案事項	評価の配分		
		コスト	木造の特性	木空間の見せ方
課題に対する提案	◆（構造上の合理性を踏まえた）平立面計画	◎	◎	○
	◆スパン・モジュール計画	◎	○	○
	◆（木を効果的に見せる）内外装・ディテール計画	◎	○	◎
	◆材料の性能や特徴に応じた木材の選定	◎	○	○
	◆建築意匠と調和した設備計画	◎	△	○
	◆木造に応じた設備設計・省エネ手法	◎	○	△
	◆総合的なコスト検討	◎	○	○

※ ◎は、特に重視する項目を示す。

※ 上記提案事項以外の提案内容については、記載内容に応じて適宜採点を行う。

2 評価方法

(1) 1次審査

a.事務局にて、技術提案書を元に応募者の評価を行い、2次審査対象者を原則として、5者程度選定する。

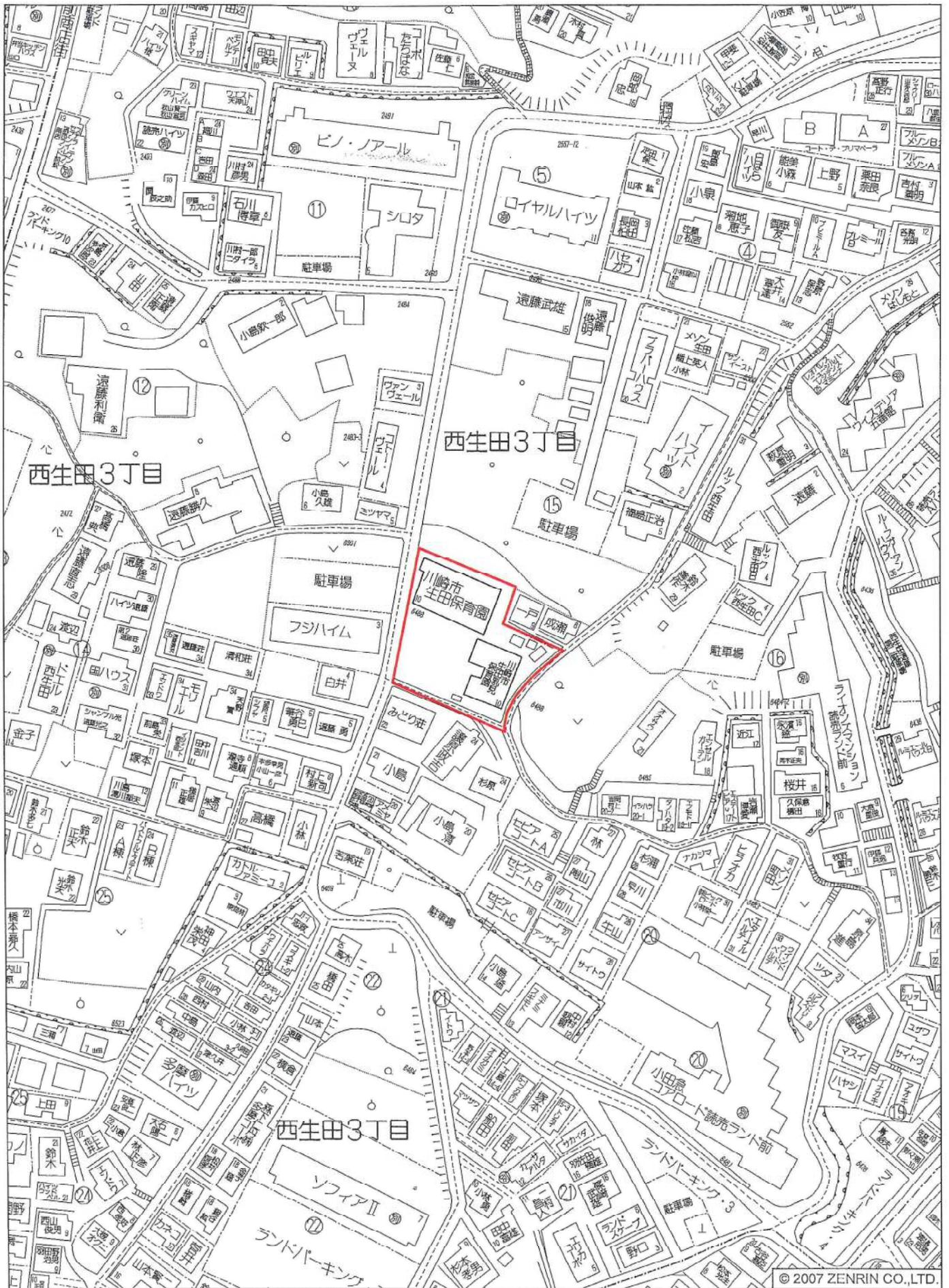
(2) 2次審査

a.各プロポーザル選定委員にて、技術提案書を元に応募者の評価を行い、最優秀者及び優秀者を特定する。

b.各プロポーザル選定委員は◆印の各評価項目について、原則として、A（良い）、B（やや良い）、C（標準）、D（やや不足）、E（不足）の5段階で評価を行った上で、各段階に応じた点数配分にて採点を行う。また、特に重視する◎印の項目については、採点の割増を行う。総合得点の高い順に1位から3位まで3者を選定する。

(3) 評価点が同点となった場合は、出席した選定委員の多数決により過半をもって特定する。

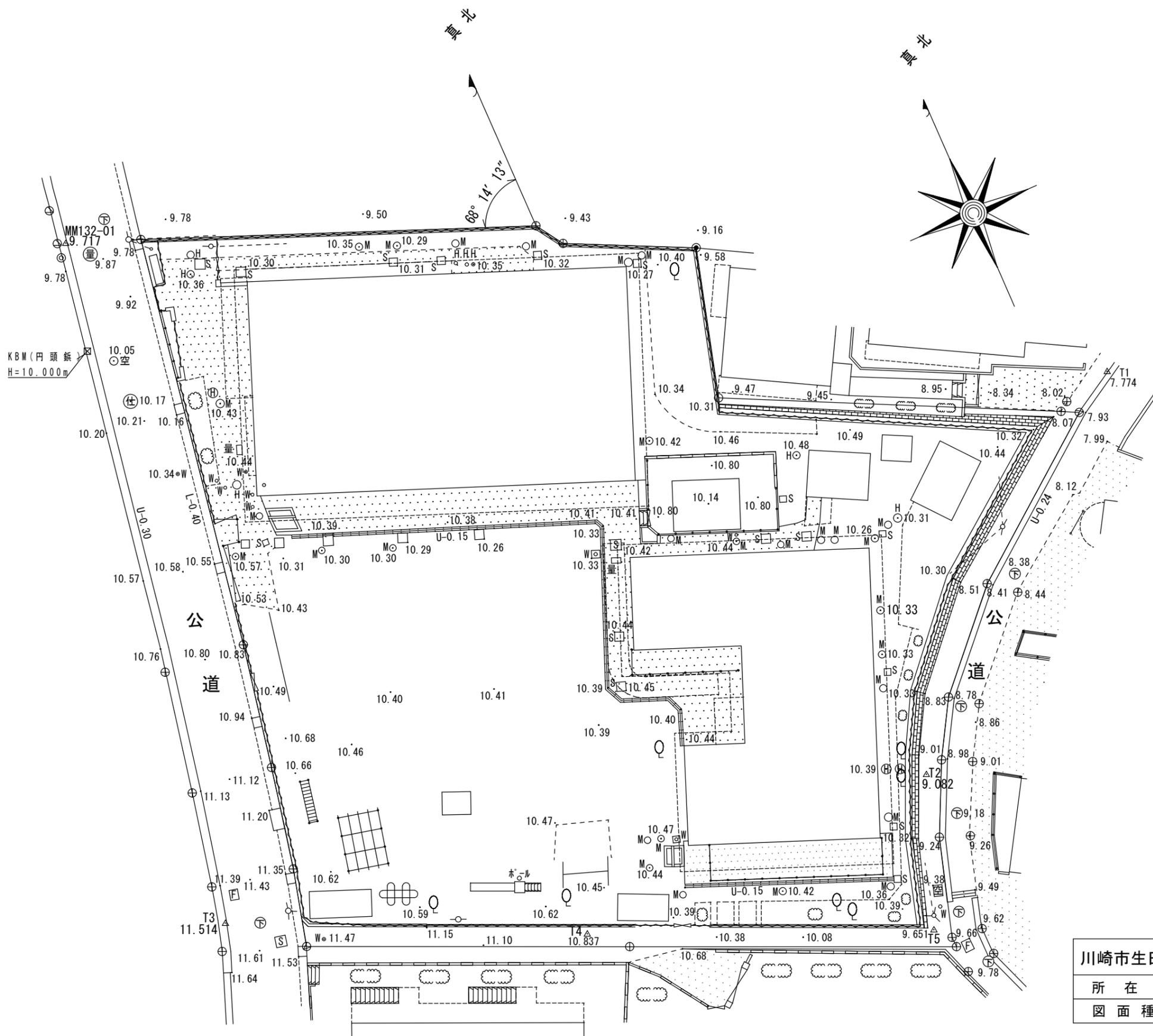
案内図



© 2007 ZENRIN CO., LTD.

多摩区西生田3丁目付近

縮尺 1 / 1,500 | 45m

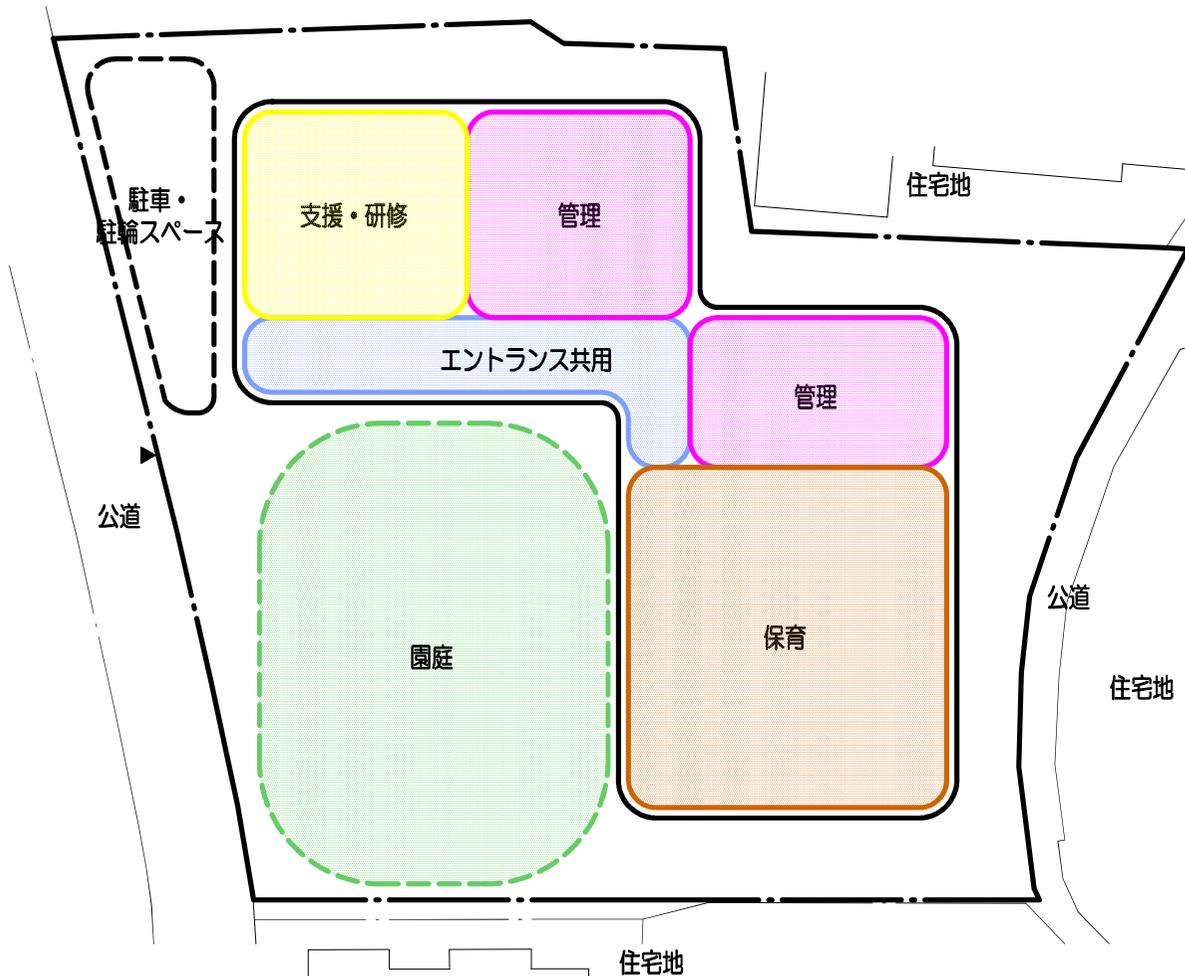


凡 例	
⊙ ⊙ ⊙ ⊙	コンクリ杭
⊕	金属標
△ ^{T1} 7.774	基準点
⊕	下水
⊕	仕切弁
○ H	汚水
○ 空	空気弁
□ F	消火栓
⊕ □ 量	量水器
□ S	雨水
○ M	マンホール(未分類)
○ W	制水弁・止水弁・止水弁
—	U字側溝
—	L型側溝・柵
—	ブロック塀
—	柵
—	ネットフェンス
—	電柱・支線
—	階段
—	グレーチング
—	コンクリート叩き
—	間知ブロック
○	独立樹
—	門扉
○	植栽
·	独標点

川崎市生田・生田乳児保育園ほか1園敷地測量委託
 所在地 川崎市多摩区西生田6488番1
 図面種別 用地平面図 (縮尺) 1/250

(仮称)川崎市生田・生田乳児保育園改築計画 ゾーニングイメージ

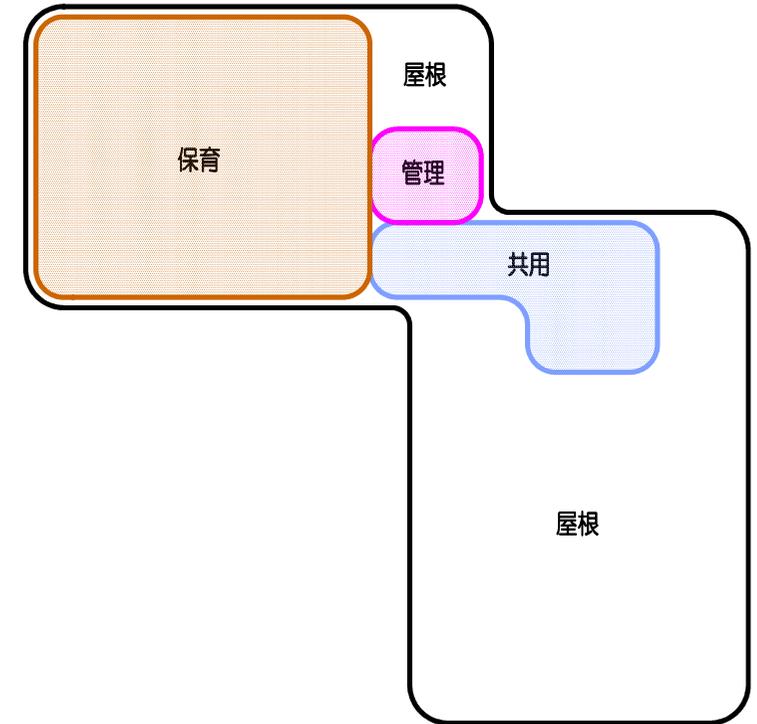
アパート予定地



配置・1階ゾーニング

ゾーン分け凡例	
管理	
保育	
支援・研修	
共用	
園庭	

※本ゾーニング図は現在検討中の基本計画案に基づき作成しております。今後の設計では、本ゾーニングをベースにより詳細な検討を進めていきます。



2階ゾーニング

建築面積	約635㎡
延べ面積	約950㎡
1階床面積	約620㎡
2階床面積	約330㎡