

## 洋光台住宅建替事業（A 街区）に伴う設計業務委託

本設計業務委託にあたって、公募型簡易プロポーザルを実施し、設計者選定を行いました。

### ● 委託業務の概要

#### 1 目的

「市営住宅の再生に関する基本的な考え方（平成 30 年 4 月策定）」に基づき、エレベーターが無い等老朽化が進んだ洋光台住宅について、公営住宅法に基づく法定耐用年限に先行して建替えを行います。また、現在の戸数を維持した上で、多様な世帯が居住できるミクストコミュニティに配慮した型別住戸を供給します。

多様性がある住宅を整備し、複数の棟が集積されることで生み出される余剰地を活かし、豊かな共用空間を創出することで、洋光台住宅と周辺のまちがつながることを目指します。

本プロポーザルは、A 街区の設計業務を行う設計者を選定するために実施するものです。

#### 2 一連の業務委託契約（予定）

- |                |  |
|----------------|--|
| (1) 基本設計（その 1） | 契約締結日から令和 3 年 3 月 31 日まで（今回）                           |
| (2) 基本設計（その 2） | 令和 3 年 4 月頃から令和 4 年 3 月頃まで（予定）<br>※新築基本設計その 2・解体設計その 1 |
| (3) 実施設計（その 1） | 令和 4 年 4 月頃から令和 5 年 3 月頃まで（予定）<br>※新築実施設計その 1・解体設計その 2 |
| (4) 解体工事監理     | 令和 4 年 11 月頃から令和 5 年 3 月頃まで                            |
| (5) 実施設計（その 2） | 令和 5 年 4 月頃から令和 5 年 6 月頃まで（予定）                         |
| (6) 新築工事監理     | 令和 6 年 6 月頃から令和 7 年 9 月頃まで（予定）                         |

### ● 実施の経緯

令和 2 年 10 月 22 日（木）…第一入札参加資格審査・指名業者選定委員会（実施方法等の選定）

令和 2 年 10 月 27 日（火）…実施の公表

令和 2 年 11 月 5 日（木）…参加意向申出書の提出期限（9 者より申出）

令和 2 年 11 月 11 日（水）…提案資格確認結果通知書・プロポーザル関係書類提出要請書の交付  
（全者へ交付）

令和 2 年 11 月 13 日（金）…質問書の提出期限

令和 2 年 11 月 19 日（木）…回答書の送付

令和 2 年 12 月 4 日（金）…提案書の提出期限（9 者より提出）

- ・有限会社ヒロ建築設計工房
- ・株式会社政所設計
- ・株式会社日創設計
- ・有限会社小泉アトリエ
- ・株式会社ダン総合設計
- ・株式会社川喜田建築設計事務所
- ・株式会社日生建築計画研究所
- ・株式会社アーキテクト・アソシエイツ・ヨコハマ
- ・有限会社宮本建築設計事務所

令和 3 年 1 月 14 日（木）…評価委員会

令和3年1月15日(金)…第一入札参加資格審査・指名業者選定委員会(受託候補者等の特定)

## ● 評価委員

建築局 公共建築部長 (委員長)  
建築局 公共建築部 施設整備課長 (副委員長)  
建築局 公共建築部 機械設備課長  
建築局 住宅部 住宅政策課長  
建築局 住宅部 市営住宅課担当課長

## ● 提案書の内容

### 1 提案項目

「2 提案書作成上の計画条件」を前提とし、「住環境の向上」、「環境への配慮」、「施設の長寿命化」に配慮しつつ、コスト削減の視点を念頭に下記の項目について提案してください。

#### (1) 建替計画の基本的な考え方についての提案

- ア 敷地条件や近隣環境へ配慮した施設計画及び擁壁計画
- イ 様々な世代の入居者が快適に居住するためのユニバーサルデザイン化に工夫した施設計画
- ウ 施設運営時の維持保全及び改修の容易性に配慮した施設計画
- エ 省エネルギー対策及びライフサイクルコスト削減に配慮した施設計画

#### (2) 工事中の安全・近隣環境への配慮についての提案

- ア 解体工事・新築工事中における近隣への安全配慮や近隣環境への配慮
- イ 工事を安全かつ円滑に進めるための工程計画及び仮設計画

#### (3) 業務の成果物等の品質確保、業務の進め方と取組体制についての提案

- ア 成果物等(報告書及び図面、積算関係書類等)の品質向上を図るための方法
- イ スケジュールの組立て方や管理方法、工事監理体制などの業務の進め方
- ウ 関係者間の連携等をどう行うかなどの取組体制

### 2 提案書作成上の計画条件

提案書を作成するにあたり、次のとおり計画条件を設定します。

なお、計画条件は、契約後の設計委託業務の与条件とは異なる場合があり、設計委託業務は、提案書の内容にかかわらず、契約後に提示する与条件に基づき行います。

#### (1) 計画概要

A 街区内において、市営住宅の新築及び既存建物の解体を行います。

#### (2) 新築・解体敷地概要

- ア 計画場所 磯子区洋光台五丁目5番
- イ 敷地面積 現状：約3,790 m<sup>2</sup>
- ウ 用途地域等 第1種中高層住居専用地域(容積率150%、建蔽率60%)  
第3種高度地区(最高高さ15m)

(3) 新築建物概要

ア 法定延床面積 約 3,800 m<sup>2</sup> (外廊下、外部階段等を含めた施工延床面積は約 5,200 m<sup>2</sup>)

イ 構造 RC 造 (予定)

ウ 階数 未定

エ 所要室等

表 1 「A 街区所要室等一覧」を参照してください。

表 1 「A 街区所要室等一覧」

部門	室名	面積・数量	備考
住宅専有部	1DK	約 30~35 m <sup>2</sup> ×30 戸程度	就寝室 1 室、食事室、台所、浴室、便所、物入を設ける。
	2DK	約 45~50 m <sup>2</sup> ×25 戸程度	就寝室 2 室、食事室、台所、浴室、便所、物入を設ける。
	3DK	約 55~60 m <sup>2</sup> ×25 戸程度	就寝室 3 室、食事室、台所、浴室、便所、物入を設ける。
共用部	倉庫	適宜	市営住宅自治組織用
	その他	適宜	エントランスホール、廊下等
法定延床面積		約 3,800 m <sup>2</sup>	
屋外施設	駐車場	25 台以上	2DK 及び 3DK の計画戸数の 50%以上の台数を想定することとし、そのうち 1 台分を車いす使用者用とする。 屋外に設置し、機械式、立体駐車場は不可とする。
	駐輪場	備考の算出方法による	1DK 住戸の戸数に 0.5 を乗じた数と、2DK 及び 3DK 住戸の戸数に 2 を乗じた数とを合計した数以上とする。
	児童遊園	50 m <sup>2</sup> 以上	
	ごみ置場	適宜	
	既存擁壁の築造替	適宜	既存擁壁の解体後、新たに擁壁を設置とする。宅盤の高さ変更に伴う造成も含めて検討する。
	その他	適宜	団地進入路である A、B 街区間の道路に面して広場を設け、歩行者を各棟に誘導し団地の入口を演出する。
下記の諸室は本プロポーザルの対象外とします。			
共用部	集会所・備蓄庫		別街区で設置とする。

(4) 解体建物概要

面積、構造等は表2「解体建物概要」のとおりです。

表2「解体建物概要」

	住棟		合計
	5-1号棟	5-2号棟	
延床面積	1,915.2 m <sup>2</sup>	1,915.2 m <sup>2</sup>	3,830.4 m <sup>2</sup>
構造	RC造		
階数	5階	5階	
用途	市営住宅		

※その他外構構造物（擁壁、樹木、階段）

(5) その他

整備スケジュール

下記のスケジュールを想定しています。

- ・令和2年度：新築基本設計（擁壁設計含む）
- ・令和3年度：新築基本設計（擁壁設計含む）、解体実施設計（建物のみ）
- ・令和4年度：新築実施設計（擁壁設計含む）、解体実施設計（建物のみ）、解体工事（建物のみ）
- ・令和5年度：新築実施設計（建物のみ）、擁壁工事（解体含む）
- ・令和6年度：擁壁工事、新築工事
- ・令和7年度：新築工事

● 結果

受託候補者：株式会社日創設計

（評価の理由）

業務の成果物等の品質確保について、さらに掘り下げた提案があればとの印象を受けましたが、施設計画において、ウェルカムゲートを中心とした地域とのつながりや、環境擁壁を用いた景観配慮、またコスト縮減に関する考え方など、様々な提案が評価されました。

次点者：有限会社小泉アトリエ