

東寺尾六丁目古民家保全及び耐震補強工事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。

● 結果

受託候補者：株式会社建文

(評価の理由)

復元方法の考え方において、復元に向けた調査の具体的な実施方法や、使用部材の改変履歴の残し方などの後世の改修時のことを考慮した提案がありました。また、業務の進め方では、法手続きに要する期間や、材料の入手時期を見据えた工期の設定など、スケジュールの組立て方に関する提案が評価されました。

次点者：株式会社山手総合計画研究所

● 委託業務の概要

1 目的

当該地は鶴見区東寺尾六丁目の国道1号線沿いに所在し、安政4年(1857年)に建立された茅葺の古民家(築163年)の母屋及び附属建物で形成されています。

市街地の中にありながら、茅葺の古民家(横浜市登録歴史的建造物)や庭園が良好な状態で保存されており、歴史的・文化的資源としての価値が高く、個人からの寄附を受け、古民家と庭園を生かした公園として整備する予定です。

2 一連の業務委託契約(予定)

- | | | | |
|---------------|---------|----|-----------------|
| (1) 基本設計(その1) | 令和3年9月頃 | から | 令和4年3月31日まで(今回) |
| (2) 基本設計(その2) | 令和4年4月頃 | から | 令和5年3月31日まで(予定) |
| (3) 実施設計 | 令和5年4月頃 | から | 令和6年3月29日まで(予定) |

● 実施の経緯

令和3年7月21日(水)…第二入札参加資格審査・指名業者選定委員会(実施方法等の選定)

令和3年7月27日(火)…実施の公表

令和3年8月3日(火)…参加意向申出書の提出期限(3者より申出)

令和3年8月6日(金)

…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3年8月17日(火)…質問書の提出期限

令和3年8月20日(金)…回答書の送付

令和3年8月27日(金)…提案書の提出期限(3者より提出)

・株式会社金子設計

・株式会社建文

・株式会社山手総合計画研究所

令和3年9月7日(火)…評価委員会

令和3年9月9日(木)…第二入札参加資格審査・指名業者選定委員会(受託候補者等の特定)

令和3年9月13日(月)…選定結果通知書

● 評価委員

建築局公共建築部保全推進課長（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担当係長

建築局公共建築部施設整備課担当係長

建築局公共建築部施設整備課担当

● 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、コスト縮減、施設の長寿命化に配慮しながら、下記の項目について提案してください。

(1) 既存建物を忠実に復元することに重点をおいた、耐震補強・復元方法の考え方についての提案

- ア 適切な耐震補強の考え方
- イ 適切な記録保存や部材の劣化具合に応じた復元工法
- ウ 耐震補強及び復元のバランスの取れたコスト管理

(2) 施設計画の考え方についての提案

- ア 維持管理や設備（照明、空調、水回り、電源など）の更新に対応しやすい施設計画
- イ 既存施設を効果的に活用するための増築計画
- ウ 公園整備との調和及び建物整備後の展示にも配慮した施設計画

(3) 業務の成果物等の品質確保、業務の進め方と工事監理について

- 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などの業務の進め方
- ウ 既存建物の忠実な復元に重点をおいた工事監理方法

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ます、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

横浜市では、令和元年 9 月に「公園における公民連携に関する基本方針」を策定し、これまで以上に多様な主体との連携による公園の利活用を進めていくこととしています。

公園は市登録歴史的建造物を有する歴史公園として位置付ける予定です。また、当該土地の元の所有者及び後継者の思いを尊重し、古民家及び屋敷地を都市公園として整備します。

公園の一部は農園エリアとして分区園を整備する予定で、増築する管理棟の一部は分区園の農機具倉庫の機能も併設します。

主屋の茅葺屋根主体部分は江戸時代末期の当該地域の農家住宅の姿を現す建物として保存・活用しますが、耐震性能が確保できていないことが見込まれるため、耐震補強及び復元（茅葺屋根の葺き替えを含む）を行いません。今後、魅力ある都市景観の創造に関する条例（景観条例）に基づく特定景観形成歴史的建造物の指定を検討していきます。

(2) 建築基礎調査及び耐震診断の対象建物概要

以下の表に記載の主屋、納屋①、納屋②及び納屋③の計4棟の耐震診断及び建築基礎調査を予定しております。門は劣化診断のみを想定しております。

建物名称	構造・規模	建築面積 (㎡)	床面積 (1階・2階) (㎡)		延床面積 (㎡)	建築年代
主屋	木造・2階	188.71	180.32	23.19	203.51	安政4年(1857)
納屋①	木造・2階	69.85	46.00	23.19	69.19	昭和12年(1937)頃
納屋②	木造・2階	44.34	24.23	19.87	44.10	昭和12年(1937)頃
納屋③	木造・2階	26.54	19.84	19.84	39.68	昭和43年(1972)
門	木造	3.49	—	—	—	昭和49年(1972)

なお、主屋以外の納屋は耐震診断の結果が判明次第、耐震補強の実施の有無を決定します。

耐震診断の結果次第では、補強をせずに解体する可能性もあります。

(3) 復元予定主屋の概要

耐震補強及び茅葺屋根の葺き替えを行います。

ア 用途	住宅
イ 敷地面積	3,789.50 ㎡
ウ 延床面積	203.51 ㎡※
エ 構造・規模	木造2階建て
オ 建築年	安政4年(1857年)
カ 所要室	土間、和室(5室)、縁側、厨房、浴室、便所、倉庫
キ 建物履歴	安政4年(1857年)当初建築 昭和10年～12年(1935～1937年)移築及び一部増改築 昭和47年(1972年)西側和室、便所等増改築 平成16年～17年(2004～2005年)茅葺屋根の葺き替え 平成22年～23年(2010～2011年)北側増築の内装改修
ク その他	横浜市登録歴史的建造物

※延床面積は現況の面積であり、今後関係者との協議により復元面積は変更となることがあります。

(4) 増築予定管理棟の概要

ア 延床面積	約110 ㎡
イ 構造・規模	未定・地上1階
ウ 所要室	管理人詰所 男子便所：大便器1・小便器1 女子便所：大便器2 多目的便所：大便器1 農機具倉庫(40区画分) オープンスペース 厨房(喫茶、軽食程度)

なお、上記耐震診断及び関係者協議により既存納屋の活用方針が出た際には、増築予定管理棟の機能の一部を納屋に移して活用する場合もあります。