

尾張屋橋住宅建替事業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：株式会社日生建築計画研究所

(評価の理由)

北側にバルコニーを設置する提案については冬季の日照確保の面で課題が残りますが、敷地西側に集会所と児童遊園を集約し、住民同士のコミュニティ形成に寄与する配置計画等、施設計画についての様々な提案が評価されました。また、基本構想案からの面積低減等、積極的なコスト縮減やBIMの採用についての提案が評価されました。

次 点 者：株式会社田村設計室

● 委託業務の概要

1 目的

尾張屋橋住宅は、昭和49年に建設され、築47年が経過しています。「横浜市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）」において、法定耐用年限前に優先的に再生を行う住宅として位置づけられているため、建て替えを行います。

なお、今後20年程度は公営住宅の需要は大きく変わらないと想定されることから、市営住宅の役割を踏まえ、現在とほぼ同数の戸数を維持します。

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4年3月31日まで（今回）
※新築基本設計その1
- (2) 基本設計（その2） 令和4年4月頃から令和4年6月頃まで（予定）
※新築基本設計その2
- (3) 実施設計（その1） 令和4年7月頃から令和5年3月頃まで（予定）
※新築実施設計その1・解体設計
- (4) 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）
※新築実施設計その2
- (5) 解体工事監理 令和5年6月頃から令和6年1月頃まで（予定）
- (6) 新築工事監理 令和6年4月頃から令和7年5月頃まで（予定）

● 実施の経緯

令和3年4月28日（水）…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3年5月11日（火）…実施の公表

令和3年5月20日（木）…参加意向申出書の提出期限（13者より申出）

令和3年5月26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3年6月2日（水）…質問書の提出期限

令和3年6月8日（火）…回答書の送付

令和3年6月22日(火)…提案書の提出期限(12者より提出、1者辞退)

- ・株式会社田村設計室
- ・株式会社金子設計
- ・株式会社国設計
- ・ユタカナアーキテクツ
- ・株式会社じつ建築設計事務所
- ・株式会社ユー・アール・ユー総合研究所
- ・株式会社日生建築計画研究所
- ・株式会社日創設計
- ・有限会社宮本建築設計事務所
- ・株式会社飯田善彦建築工房
- ・株式会社建光設計
- ・株式会社ダン総合設計

令和3年7月16日(金)…評価委員会

令和3年8月2日(月)…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

建築局公共建築部営繕企画課長(委員長)

建築局公共建築部施設整備課長(副委員長)

建築局公共建築部電気設備課長

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、コスト縮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) 施設計画の基本的な考え方についての提案

- ア 鉄道や高架道路からの騒音振動、視線等を含む敷地条件や近隣環境へ配慮した施設計画
- 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 浸水対策等、防災面に配慮した施設計画

(2) 脱炭素社会に向けた環境負荷低減及び省エネルギーの考え方についての提案

- ア 再生可能エネルギー等の導入など環境負荷低減に配慮した施設計画
- イ 高断熱・高気密化など省エネルギー対策に配慮した施設計画
- ウ 本市の公共建築物における木材の利用の促進に関する方針を踏まえ、施設の特性を考慮した効果的な木材の活用方法

(3) コスト縮減についての提案

- ア 耐久性・可変性・更新性など施設の長寿命化に配慮した施設計画

イ イニシャルコスト・ランニングコストの縮減のための具体的方策

(4) 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

(5) 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

敷地内において、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

西区西平沼町 7 番 4 号

イ 敷地面積

1,236.77 m²

ウ 用途地域等

近隣商業地域（容積率 200%、建蔽率 80%）・第 5 種高度地区（最高限 20m）・準防火地域

(3) 新築建物概要

ア 法定延床面積

約 2,400 m²

イ 構造

RC 造（想定）

ウ 階数

未定

エ 所要室等

表 1 「所要室等一覧」を参照してください。

表1 「所要室等一覧」

部門	室名	面積・数量	備考
住宅専有部	1 K (又は1 R)	25~30 m ² ×5戸程度	就寝室1室、台所、浴室、便所、物入を設ける。
	1 DK	30~35 m ² ×20戸程度	就寝室1室、食事室、台所、浴室、便所、物入を設ける。
	2 DK	45~50 m ² ×10戸程度	就寝室2室、食事室、台所、浴室、便所、物入を設ける。
	3 DK	55~60 m ² ×10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	集会所	約 70 m ²	
	倉庫	適宜	市営住宅自治組織用
	防災備蓄庫	適宜	居住者用の食料等の備蓄用
	その他	適宜	エントランスホール、廊下等
法定延床面積		約 2,400 m ²	
屋外施設	駐車場	9台以上	合計計画戸数の20%以上の台数を想定することとし、そのうち一台分をバリアフリー駐車場とする。 機械式、立体駐車場は不可とする。
	駐輪場	備考の算定方法による	1R及び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 ² 以上	車動線と交差しない安全な場所に配置する。
	ごみ置場	適宜	
	その他	適宜	敷地西側の東京ガスのガスガバナーの移設は原則行わない。

(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」

延床面積	1,939.60 m ²
構造・階数	壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造 5階建
築年	昭和49年度 竣工
用途	市営住宅

※その他：外構構造物（集会室、ポンプ室、自転車置場、防火水槽、遊具、砂場、樹木等）

(5) その他

ア 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3年度：新築基本設計その1
- ・令和4年度：新築基本設計その2・新築実施設計その1、解体実施設計
- ・令和5年度：新築実施設計その2・解体工事
- ・令和6～7年度：新築工事