

さかえ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：株式会社渡辺建築設計事務所

(評価の理由)

太陽光発電の活用や外皮性能の検討等、環境負荷低減とコスト縮減において数値を示した具体的な提案が評価されました。また、交流広場の配置やBIMの活用、バッファゾーンの確保による近隣への配慮、南側からの工事車両アクセスの提案等も評価され、全体的に高く評価されました。

次点者：有限会社ワークステーション

● 委託業務の概要

1 目的

さかえ住宅は、昭和45年に建設され、築51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）
- (2) 基本設計（その2） 令和4年4月頃から令和4年7月頃まで（予定）
※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8月頃から令和5年3月頃まで（予定）
※新築実施設計その1・解体設計その2
- (4) 実施設計（その2） 令和5年4月頃から令和5年8月頃まで（予定）
- (5) 解体工事監理 令和5年9月頃から令和6年3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12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（9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（8者より提出、1者辞退）

・株式会社渡辺建築設計事務所

- ・株式会社錬設計
- ・株式会社アーキテクト・アソシエイツ・ヨコハマ
- ・有限会社ヒロ建築設計工房
- ・株式会社ケー・アール建築研究所
- ・株式会社政所設計
- ・有限会社ワークステーション
- ・株式会社奥野設計

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) 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
- 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・高气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

(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

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

港北区日吉六丁目 13 番

イ 敷地面積

7,443.23 m²

ウ 用途地域等

第1種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）・第4種高度地区（最高高さ 20m）・準防火地域

(3) 新築建物概要

ア 法定延床面積

約 8,900 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 × 6 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 × 74 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 × 45 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 × 50 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 100 m ²	
	倉庫	適宜	市営住宅自治組織用
	備蓄庫	適宜	居住者用の飲料等の備蓄用
	その他	適宜	エントランスホール、廊下等
法定延床面積		約 8,900 m ²	
屋外施設	駐車場	備考の算出方法による	2DK及び3DK住戸の戸数に0.4を乗じた数に18台を加えた台数以上とし、そのうち1台分をバリアフリー駐車場とする。 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	1K(又は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台数以上とする。
	ごみ置場	適宜	
	その他	適宜	敷地内通路(幅員6m以上)の確保のため、人工地盤築造を検討する。

(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
	1号棟	2号棟	
延床面積	5,006.29 m ²	4,118.01 m ²	9,124.30 m ²
構造	RC造		
階数	5階	5階	
用途	市営住宅		

※その他:集会所(S造、51.67 m²)、

自転車置場、倉庫、ゴミ置場、外構構造物(樹木、浄化槽、プール等)

(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
- ・令和4年度前半：新築基本設計、解体実施設計
- ・令和4年度後半：新築実施設計、解体実施設計
- ・令和5年度：新築実施設計、解体工事
- ・令和6年度：新築工事
- ・令和7年度：新築工事