

中村町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。

● 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、浴室の無い等居住性能の低い現在の中村町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、現在の住宅の単身世帯戸数を一定数確保しつつ、子育て世帯など多様な世帯や世代が居住できるミクストコミュニティを形成するため、既存の住宅より戸数を増やした上で計画します。

2 一連の業務委託契約（予定）

(1) 基本設計	契約締結日	から	令和3年3月26日まで（今回）	※新築基本設計
(2) 実施設計（その1）	令和3年4月頃	から	令和4年3月頃まで（予定）	※新築実施設計その1 ・解体設計その1
(3) 実施設計（その2）	令和4年4月頃	から	令和4年6月頃まで（予定）	※新築実施設計その2
(4) 実施設計（その3）	令和5年10月頃	から	令和6年3月頃まで（予定）	※解体設計その2
(5) 工事監理	令和4年8月頃	から	令和7年3月頃まで	

● 実施の経緯

令和2年4月30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5月8日（金）…実施の公表

令和2年5月18日（月）…参加意向申出書の提出期限（20者より申出）

令和2年5月21日（木）…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5月28日（木）…質問書の提出期限

令和2年6月4日（木）…回答書の送付

令和2年6月18日（木）…提案書の提出期限（20者より提出）

- ・株式会社錬設計
- ・株式会社田村設計室
- ・株式会社政所設計
- ・株式会社日生建築計画研究所
- ・有限会社宮本建築設計事務所
- ・株式会社バク建築設計事務所
- ・ユタカナアーキテクト
- ・株式会社金子設計
- ・株式会社シグマ建築企画
- ・有限会社ワークステーション
- ・株式会社日創設計
- ・株式会社国設計
- ・株式会社ダン総合設計

- ・株式会社松本陽一設計事務所
- ・株式会社田辺設計
- ・株式会社川喜田建築設計事務所
- ・株式会社飯田善彦建築工房
- ・株式会社ユー・アール・ユー総合研究所
- ・有限会社小倉一級建築士事務所
- ・株式会社渡辺建築設計事務所

令和2年7月15日(水)…評価委員会

令和2年8月3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 副局長

建築局 住宅部長

建築局 公共建築部 施設整備課担当課長

建築局 公共建築部 営繕企画課長

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 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 ライフサイクルコスト縮減に配慮した施設計画
- オ 低炭素対策及び省エネルギー対策等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 南区中村町3丁目211番地及び211番地の2

イ 敷地面積 現状：約1,800㎡ 新築時：2,300㎡

(隣接する本市健康福祉局の土地との所管換え等を行うため、現状と新築時で敷地範囲、面積が変わる予定です)

ウ 用途地域等 第一種住居地域（容積率200%、建蔽率60%）
第4種高度地区（最高現20m）

(3) 新築建物概要

ア 法定延床面積 約2,900㎡（外廊下、外部階段等を含めた施工延床面積は約3,900㎡）

イ 構造 未定

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。

オ その他

表1 「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㎡×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㎡×14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㎡×14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㎡	
	倉庫	適宜	市営住宅自治組織用。
	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 2,900 ㎡	
屋外施設	駐車場	24台以上	計画戸数の40%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。
	駐輪場	71台以上	
	児童遊園	50㎡以上	
	ごみ置場	適宜	
	既存擁壁の築造替	適宜	
	その他	適宜	

(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	1,103.04 m ²	628.17 m ²	1,731.21 m ²
構造	RC造		
階数	4階	3階	
用途	市営住宅		

※その他外構構造物（樹木、浄化槽、藤棚、砂場等）

(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
- ・令和3年度：新築実施設計・解体実施設計
- ・令和4年度：新築実施設計・擁壁工事・解体工事（2号棟）
- ・令和5年度：新築工事・解体実施設計
- ・令和6年度：新築工事・解体工事（1号棟）

● 結果

受託候補者：株式会社田辺設計

（評価の理由）

施設計画において、コスト縮減の数値を示した提案や、防犯、防災についての検討など、幅広く具体的な提案が評価されました。また、先行して道路後退を行い、工事車両に対する安全性を確保している提案について評価されました。

次点者：株式会社日生建築計画研究所