

綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業

施設建築物基本計画作成業務

仕 様 書

※ P. 1・2 赤字記載部分は、平成28年6月24日付け加筆・修正しました。

平成28年6月
横浜市住宅供給公社

1. 委託件名

綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業 施設建築物基本計画作成業務

2. 委託業務内容

「綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業」の計画実現のため、横浜市住宅供給公社と協議のうえ、計画条件及び方針等を総合的に検討し、施設建築物の基本計画の作成を行うこと。なお、当該地区で同時期に委託する、公共施設基本計画作成業務及び事業基本計画作成業務受託者とも調整を図りながら、業務を実施すること。

3. 委託業務期間

契約締結日より平成29年3月31日まで

4. 計画地の所在

横浜市港北区綱島東1丁目

※ 検討区域は、別紙「事業区域図」の範囲とするが、今後変更となる場合がある。(平成28年6月24日付け修正) その場合には、最終計画エリアにおいて基本計画をまとめるものとする。なお、具体のエリアについては、プロポーザル応募資格審査通過者に追加資料として提示するものとする。

5. 敷地概要及び施設建築物概要(計画条件)

本計画条件は、当地区再開発事業の権利者組織「再開発準備組合」により検討・形成されてきた現時点の内容であり、今後の当地区再開発事業にかかる都市計画決定に至る過程において変更の生じる可能性がある。

本業務はこれら内容が変更の場合も含めて当該都市計画決定時点において確定されることにより、業務の成果についても確定、業務が完了したものとする。

(1) 敷地概要

① 施行区域

施行区域は、以下の線に囲まれた部分で、面積は約6,000㎡。

東側 都市計画道路第3・4・21号 東京丸子横浜線(幅員20m:未整備)の既存道路中心線を区域東端とする。

北側 市道新吉田第172号の既存道路中心線を区域北端とする。

西側 市道綱島第81号の既存道路中心線を区域西端とする。

南側 県道子母口綱島3007の既存道路中心線を区域南端とする。

②土地利用計画

- ・既存の市道綱島第 87 号は廃道し、全体を 1 筆 1 敷地として施設建築物を計画する。
- ・施行地区各辺外周部の道路はそれぞれ拡幅予定となっているが拡幅量は現状未定。
- ・敷地外周各辺については、高度利用地区により 2 m 以上(平成 28 年 6 月 24 日付け加筆)の壁面の位置の制限がかけられる予定がある。
- ・現在都市計画手続き中の「綱島東一丁目地区地区計画」において、「綱島街道を安全に横断できる立体横断施設の整備を推進する」とされており、これを踏まえて検討する必要がある。(平成 28 年 6 月 24 日付け加筆)

③敷地概要

敷地面積	約 3, 6 0 0 m ²
用途地域等	
用途地域等	商業地域、防火地域、第 7 種高度地区 ※予定
建 蔽 率	7 0 % (高度利用地区適用) ※予定
容 積 率	7 0 0 % (高度利用地区適用) ※予定
許容高さ制限	1 0 0 m 以下 ※予定
その他制限等	敷地各辺：壁面の位置の制限 2 m ※予定

※ 上記記載の用途地域等、建蔽・容積率、許容高さ・その他制限等は、今後行政等と協議をしていく上での想定レベルの内容であり、決定したものではありません。(平成 28 年 6 月 24 日付け加筆)

④建築物等概要 (予定)

【計画用途】

- ・共同住宅(分譲・権利者取得住宅)
- ・商業施設(権利者取得店舗含む)
- ・駐車・駐輪場(住宅用)
- ・駐車・駐輪場(商業施設用)

※ 参考資料として、基本構想時点での計画案を添付する。【参考資料 4】(資格審査通過者のみに配布)

ただし、当該案は、基本構想時点での参考案であり、本委託業務における計画条件となるものでありません。また、本案は以下に記載する懸案項目があるほか、行政他と協議中もしくは未協議事項が含まれていることを了承下さい。

- ・区域外周の計画道路の幅員・断面構成については、協議中のものであり、確定したものではありません。
- ・区域への車両出入口は決定したものではありません。また基本構想案では、住宅用駐車場出入口と店舗他用駐車場出入口を共用した案としていますが、駐車場法・大規模店舗立地法・交通管理者他との協議により、出入口位置を分離する指導を受ける場合があります。
- ・基本構想案では、建物高さ約 75m にて基準容積を満足していますが、事業採算性の確保の観点から、商品性に劣る北向き住戸を無くし、商品性の高い住戸床面積の最大化を念頭に、最大限の高さ(最高限 100m)で容積を最大限まで消化する計画案を検討することを基本計画案作成の基本方針とします。
- ・商業施設は、権利者取得床と保留床から構成されるが、保留床の需要予測等は未実施であり、導入施設の検討・事業者へのヒアリング協力を依頼する場合があります。

6. 委託内容

- (1) 設計対象となる施設建築物の規模、建築形式等の設計上の基本的条件を確定するために必要な各種の基本的条件に関する設計・企画等の業務及びそれに伴う官公庁等との協議。
- (2) 設計対象となる施設建築物が要する工事費予算を確定するために必要な業務。
- (3) 設計対象となる施設建築物が周辺環境に及ぼす影響を事前に把握する業務。
- (4) 設計対象となる施設建築物が要する基本工程を確定するために必要な業務。
- (5) 都市計画決定手続きにかかる官公庁との協議及び協議に必要となる資料の作成業務。

7. 作成図書

作成する図書は以下の通りとする

(1) 建築(意匠)

- ①目次
- ②敷地概要
- ③敷地現況図
- ④計画要件
- ⑤敷地求積図
- ⑥基本方針・コンセプト等
- ⑦配置計画図
- ⑧動線計画図
- ⑨建物概要表
- ⑩建物面積表(所有(管理)区分を反映)
- ⑪標準仕上表
- ⑫平面図(住宅棟:標準住戸割図(数案))
- ⑬立面図(各面)
- ⑭断面図
- ⑮標準住戸平面図
- ⑯外構配置計画図(緑化等計画図、公開空地求積図)
- ⑰日影図
- ⑱パース
- ⑲防災基本計画図(避難・防災概要等)
- ⑳駐車場・駐輪場計画図(大規模店舗立地法・駐車場条例他駐車場等附置義務算定表含む)
- ㉑その他必要な図書・図面

(2) 建築(構造)

- ①構造基本計画図(基本方針、上部・基礎・工法選定等)
- ②その他必要な図書・図面

(3) 電気設備

- ①電気設備基本計画図(基本方針・概要等)
- ②その他必要な図書・図面

(4) 機械設備(給排水衛生設備・空調換気設備・給湯暖房設備)

- ①機械設備基本計画図(基本方針・概要等)
- ②その他必要な図面・図書

(5) 工事費概算書

- ①主要な工事に関しては、単価算定の基礎資料を提出すること。
- ②別途、解体・整地費用の概算額を算出すること。
- ③詳細については、公社担当者と協議すること。

(6) その他資料

- ①官公庁及び企業者協議資料
- ②協議議事録
- ③模型(周辺含むボリューム模型)
- ④概略工程計画(現況の解体・整地を含めた、概略仮設計画含めた新築工事期間の検討)
- ⑤その他都市計画決定手続きに要する必要資料の提供

8. 提供資料

業務委託実施に当たり、委託者には以下資料を提供する。

- ・事業区域図
- ・現況測量図

なお、提供資料は本業務実施以外の目的での使用の一切を禁ずる。

9. 成果品提出方法

(1) 提出場所

横浜市神奈川区栄町 8 番地 1 ヨコハマポートサイドビル 5 階
横浜市住宅供給公社 街づくり事業部 街づくり事業課

(2) 提出部数

- ① 7. の作成図書 必要部数
- ② 原図・原稿 一式
- ③ 報告書、打合せ議事録 3 部
- ④ CD-R (①②③の作成データ) 1 枚 (データ形式は監督員の指示による)

(3) 提出期限

平成 29 年 3 月 31 日まで

10. 作成図書等の取扱いおよび留意事項

(1) 著作権

本作成図書等における著作権は、当公社に帰属するものであり、原図、原稿等は、公社へすべて提出すること。

(2) 作成業務

作成内容、その他全般に対する決定にあたっては、公社担当者と協議のうえ、決定すること。業務完了後も質疑、不明箇所、その他計画・企画上の質問に対し、その都度協議・意見を求める場合があります。

(3) その他

関係官公庁等との協議を行うこと。

網島駅東口駅前地区市街地再開発事業
施設建築物基本計画作成業務
仕様書

正誤表（平成28年6月24日付け）

No.	頁	正	誤
1	P.1 4.	※ 検討区域は、別紙「事業区域図」の範囲とするが、 <u>今後変更となる場合がある</u> 。その場合には、最終計画エリアにおいて基本計画をまとめるものとする。なお、具体のエリアについては、プロポーザル応募資格審査通過者に追加資料として提示するものとする。	※ 検討区域は、別紙「事業区域図」の範囲とするが、 <u>現在地元権利者と計画エリアについて調整中であり、今後計画区域を一部拡大する場合がある</u> 。その場合には、最終計画エリアにおいて基本計画をまとめるものとする。なお、具体のエリアについては、プロポーザル応募資格審査通過者に追加資料として提示するものとする。
2	P.2 5.(1) ②	・敷地外周各辺については、高度利用地区により <u>2 m以上</u> の壁面の位置の制限がかけられる予定がある。	・敷地外周各辺については、高度利用地区により 2 mの壁面の位置の制限がかけられる予定がある。
3	P.2 5.(1) ②	・ <u>現在都市計画手続き中の「網島東一丁目地区地区計画」において、「網島街道を安全に横断できる立体横断施設の整備を推進する」とされており、これを踏まえて検討する必要がある。</u>	※ なお、当該施設建築物については、隣接する新網島駅前地区第一種市街地再開発事業施設建築物と 2 階レベルにおいて歩行者デッキを接続する構想があります。
4	P.2 5.(1) ③	※ <u>上記記載の用途地域等、建蔽・容積率、許容高さ・その他制限等は、今後行政等と協議をしていく上での想定レベルの内容であり、決定したものではありません。</u>	記載なし