

基町第十七アパート(仮称)改築工事基本設計業務に係る設計条件等

1 業務の目的

本業務は耐震性の不足している基町第十七アパート(昭和40年度建設、RC造5階建て、管理戸数177戸)の非現地建替えに関する基本設計を行うものである。

2 基本設計条件

(1) 敷地

ア 建築予定場所

広島市中区基町(別紙5-3を参照)

イ 想定している敷地面積

約7,660 m²(敷地の境界位置及び面積は、本市が行う敷地測量及び財務省中国財務局との協議結果により、今年度内を目途に決定する予定である。敷地には広島市道(廃止予定・中1区78号線)の一部を含む。)

ウ 用途地域

第2種住居地域(建蔽率:60%/容積率300%(地区計画による低減を受ける場合には200%))

エ その他規制等

準防火地域、基町一団地の住宅施設(変更予定)、広島駐車場整備地区、広島市都心住居地域地区計画、一団地認定(変更予定)、景観計画重点地区

(2) 計画施設規模等

ア 構造等

構造:主要構造部は鉄筋コンクリート造又は鉄骨造とする

規模:建替え住戸数は現管理戸数以上

イ 施設用途・棟数:市営住宅(2棟)及び集会所(住棟内に整備することも可)を基本とする

ウ 耐震安全性の分類

官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(平成25年3月29日付け国営計第126号、国営整第198号、国営設第135号)による分類

①構造体 III類

②建築非構造部材 B類

③建築設備 乙類

(3) 形態意匠等

・広島市景観計画(重点地区)に基づくものとする

・基町高層アパートと調和したものとする

(4) 福祉環境整備

広島市公共施設福祉環境整備要綱に基づくものとする

(5) 想定している住戸タイプ（住戸タイプ及び戸数は基本設計及び実施設計において確定する。）

- ・ 1DK（約36㎡・約27戸）
- ・ 2DK(小)（約45㎡・約77戸）
- ・ 2DK(大)（約50㎡・約33戸）
- ・ 3DK(小)（約65㎡・約26戸）
- ・ 3DK(大)（約70㎡・約13戸）
- ・ 車いす2DK(小)（約50㎡・約1戸）
- ・ 車いす2DK(大)（約65㎡・約1戸）

(6) 付帯施設

- ア 駐車場（屋外・平面・屋根なし）
- イ 自転車置場（屋外・平面・屋根あり）
- ウ 物置(倉庫)
- エ ごみ置場

(7) 共同施設等

- ア 集会所
- イ オープンスペース（広場及び緑地）

(8) スケジュール（予定）

基本設計、測量、地質調査	令和4年度
実施設計	令和5年度
新築工事	令和6年度から令和8年度
解体工事（既存の基町第十七アパート）	令和9年度

(9) その他

ア 本業務では、資料3-5「広島市市営住宅の基本仕様（以下、基本仕様という。）」を原則とするが、基本仕様と同等以下の費用で同等以上の性能・機能・品質が確保できると本市が認める場合には、基本仕様と異なる仕様を採用することができる。当該検討に当たって、受託者は本市の求める技術資料を提出するものとする。

特に、次の事項については積極的な提案を求めるものとする。

- (2) 構造計画 ③屋根
- (4) 共用部 ①住棟出入口及び玄関ホール ⑤外装材（バルコニーの手すりなど）
- (5) 専用部 イ一般向け住戸・高齢者向け住戸 ①住戸の規模・間取りのうち間取り
- (6) 付帯施設 ④広場スペース ⑤集会所又は集会室

イ 浸水対策及び避難計画に配慮した設計とすること（完成後には本市の浸水時緊急退避施設に指定される見込みである。また、広島市地域防災計画において、周辺の基町中央集会所及び基町児童館は指定緊急避難場所に、基町小学校は指定緊急避難場所及び指定避難所に指定されている。）

3 建築意匠の検討に関する留意点

旧太田川(本川)に面することから、「水の都ひろしま」にふさわしい都市景観づくりの視点で建築物の意匠を検討すること。とりわけ、基町高層アパートを背景とすることとなる旧太田川(本川)左岸からの近景及び右岸からの遠景に関しては、同アパートとの意匠調和を図り、優れた都市景観の形成を図ること。

また、基町高層アパートから本計画敷地を経て旧太田川(本川)左岸への空間・動線に連続性を持たせ、地域住民の親水性を確保する視点での外構設計を行うこと。

なお、本業務で行う外構設計には、地域のコミュニティ形成の場となるオープンスペース及び集会所（住棟内に整備することも可）の設置についての検討を含む。

4 電気・機械設備等の検討に関する留意点

各種設備設計についても、基本仕様に沿って行うこととなるが、法令や新技術等に対応するために必要な場合には、異なる仕様の適用も可能とする。

また、次に示す項目に関しては、特に検討が必要となる。

- (1) 通信・情報設備
- (2) 太陽光発電設備

5 その他の留意点

- (1) ライフサイクルコスト及びライフサイクルCO₂に関する検討を行うこと
- (2) 各住戸の居住の用に供する部分に生じさせる日影は、当該部分の床面からの高さが1.5mの水平面において5時間を超えないことを基本とする。

なお、隣棟間だけでなく、隣接の基町高層アパートとの相互の日影についても考慮すること。（出典：一団地・連担団地の総合的設計制度（広島市））

- (3) 隣棟間及び隣接の基町高層アパートとの相互のプライバシーについても考慮すること。

以上