

球磨村買取型災害公営住宅整備事業（渡地区）審査報告書

1. 審査経緯及び審査結果

球磨村買取型災害公営住宅整備事業（渡地区）における事業者選定に関して、事務局による参加資格審査、第1段階審査を経た5者に関して、選定委員会による審査が行われた。

選定方法については、事業者からプレゼンテーション方式による事業提案を受けた後に採点する方法とし、既に公表されている審査基準に基づき、住宅等の供給体制、住まい・まちづくりへの提案、建設工期、売買価格等を総合的に審査し、選定事業者を決定した。

評価得点の計100点は「定性的事項の評価（80点）」と「定量的事項の評価（20点）」により構成されるが、「定性的事項」は上記、住宅等の供給体制、住まい・まちづくりへの提案について評価するものであり、「定量的事項」は住宅等の建設工期、売買価格を評価するものである。

手順としては、各委員による「定性的事項の評価」を算出し、それに基づく委員平均得点に、予め事務局にて算出した「定量的事項の評価」を加算し、各者の合計得点を計算した。

その結果、選定事業者はF者、次点事業者はE者となった。

2. 審査講評

今回の事業は、令和2年7月豪雨により住宅を失った被災者の居住の安定を確保するために渡地区の災害公営住宅の整備を進めるものですが、敷地の特性から、被災者の交流を図ることはもとより、災害リスクの低減、景観への配慮などが求められており、5つのグループの方から工夫を凝らした提案を頂きました。また、自ら被災に遭われた応募事業者の方々からは力を合わせ被災者の住まいの再建に取り組みたいという思いを直接お伺いし、今後の地域の復興の加速化に向けて心強く思った次第です。

まず、選定事業者となったF者は、これまでの買取型災害公営住宅の実績の下、企業連合体の連携体制や確実な供給体制の構築とともに、VRを使用したわかりやすい説明など、短い設計期間内に関係者との合意形成を図り、設計から工事完了に至る着実な事業実施を確認することができました。そして、住まい・まちづくりに対する提案では「自然と共存する集落」と題して、自然と共存する強さとしなやかさを備え、共に寄り添い楽しく暮らせる新たな集落として、団地全体を俯瞰し安全性と利便性に配慮された住棟や住戸の配置計画が評価されました。特に車いす利用者向け住戸からの避難やユニバーサルデザインの視点からの空間整備、入居予定者に合わせた細やかな配慮が高く評価されました。また、アプローチ経路から連続して繋がる集会所、広場の関係性が入居者間や地域との交流を導く高い効果を期待できるものでした。その一方で、背後の地層を意識したファサードについては委員からも様々な意見があり、温かさを感じられるデザインの工夫に期待を寄せたいと考えています。

次点となったE者についても、災害公営住宅の実績や県内企業との連携体制、不測の事態

に備えた全国からのバックアップ体制など事業の確実性を強く感じさせるものでした。提案は「新たな地で育む、豊かなくらしとコミュニティ」と題して、土地の特性に十分に考慮した全体配置計画や土砂災害に配慮しながら居住スペースを1階にも配置するなど、他の事業者にはない提案内容は高く評価されました。また、建物外観の形態や色彩など景観面も十分に配慮されており、選定業者とは僅差でありましたが、居住者の利便性、快適性の面で若干劣り、魅力ある独自提案の実現性への懸念から惜しくも次点業者となりました。

A者の提案は、前面道路への住棟の圧迫感を軽減するとともに、住戸の居住環境を高めるために、L型に建物を配置し、様々なコミュニティスペースを各所に配すなど、住民間のふれあいを重視した点に特徴を持つ提案でありました。シンボルツリーを配した大きな纏まりのある広場は魅力的ではあるものの、その広場の設置によって全体の配置計画が少し窮屈な提案となっており、選定には至りませんでした。

C者の提案は、光と風をうまく取り込んで建物を計画し、縁側ミマドやコミュニティバルコニーを設けるなど、住民の孤立化予防に十分に配慮した提案でありました。しかしながら、他の提案と比較して、外観的にエントランスが分かり難く、ピロティー部分の歩道の分断など、利便性やわかりやすさの面で課題がみられました。

D者の提案は、これまでの共同住宅整備の実績に裏付けられた効率的で快適性を考慮された住戸計画であり、EVを2基設置するなど実用性も考慮された提案でありました。広場や集会場が日常動線とは離れており、住戸内外の工夫など、入居者の孤立化防止のための提案がやや弱く、選定には至りませんでした。

以上が選定委員会による審査報告であります。

最後になりますが、応募していただいた事業者の皆様に感謝の意を表するとともに、一日も早い地域の復興と住まいの再建が実現されますことをご祈念申し上げます。

令和3年12月28日

球磨村買取型災害公営住宅整備事業（渡地区）

選定委員会

委員長 柿本 竜治

委員 門崎 博幸

委員 小路永 守