

# 球磨村買取型小規模改良住宅整備事業（神瀬地区）審査報告書

## 1. 審査経緯及び審査結果

球磨村買取型小規模改良住宅整備事業（神瀬地区）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6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B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神瀬地区において小規模改良住宅の整備を進めるものですが、入居者間や周辺住民との交流を図ることはもとより、災害リスクの低減、景観や周辺環境との調和が求められており、6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。

まず、選定事業者となったB者については、災害公営住宅事業での設計・施工実績を持つ経験豊富な事業者による地域に根差した事業体制が評価されました。そして、住まい・まちづくりに対する提案では「故郷と寄り添う 咲み集う暮らし」と題して、団地内や近隣住民とのコミュニティの形成を配慮した敷地計画を行い、その中に、個人のプライバシーに配慮した雁行配置の住戸計画、ZEHレベルの省エネ性能や高い耐震性など、住戸そのものの性能の高さなども評価されました。また、地区で解体される石垣の石を花壇に再利用するなど、神瀬の自然環境や景観と調和を図っている点、敷地内に周辺住民も利用できる避難動線を設けるなど、減災や縮災に配慮した細やかな工夫なども評価のポイントになりました。

次点となったE者の提案は、「段階的なふれあいの場が新たなコミュニティとプライバシーを形成して出来るゆたかな暮らし」と題して、「みんなの広場」、「ふれあい前庭」、「ふれあい下屋」の3つの交流空間を通じて、地域住民との交流の場や自然なコミュニケーションの場を設け、住民の孤立化予防やセキュリティ維持に配慮するとともに、各住戸の間におく庭を設け、互いのプライバシーにも十分配慮された提案でありました。避難路で分割された敷地に住戸を配すことで全体として余裕のある敷地計画となりましたが、独立性の高い住戸への配慮、奥まった場所に設けられた屋外広場の利用しやすさなどに課題がみられ、惜し

くも次点事業者となりました。

C者の提案は集落景観を意識した住棟配置と建物構造であり、また、災害や安全にも十分配慮された提案でした。しかしながら、地域住民との交流への配慮、住戸や路地の配置計画が他の提案と比較してやや劣り選定には至りませんでした。A者の提案は、風土から地域の住宅の継承として地域の古い民家建築を現代的にアレンジした住戸を、プライバシーと風通しに配慮して、敷地内に雁行配置した提案でありました。神瀬の風土をよく研究し、また、地域の景観に配慮された提案内容でありましたが、暮らしやすさや提案内容の実現性の懸念が払しょくできませんでした。D者の提案は、「安心感」、「おもいやり」、「心身の安らぎ」を生む家をコンセプトに、安全性に配慮した上で開放的で独立した空間を生み出す住戸配置とライフサイクルコストを意識した提案内容でした。しかしながら、他の提案と比較して計画の熟度が低く選定には至りませんでした。F者は、シンプルな敷地計画と多様な世代の入居に配慮した建物の提案でした。神瀬の景観や自然環境への配慮、団地内や地域住民との交流などについての具体的な提案が少なく、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5年3月28日

球磨村買取型小規模改良住宅整備事業（神瀬地区）

選定委員会

委員長 柿本 竜治

委員 門崎 博幸

委員 小路永 守