

人吉市買取型災害公営住宅整備事業（相良地区）審査報告書

1. 審査経緯及び審査結果

人吉市買取型災害公営住宅整備事業（相良地区）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ました。

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ました。

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す。

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ました。

その結果、選定事業者は④者、次点事業者は②者となりました。

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人吉市相良地区の災害公営住宅の整備を進めるものですが、非定形の敷地形状や約1mの敷地嵩上げや集会所を最大浸水想定（6.1m）以上に集会所を設けるなどの条件のもと、居住者の安全や快適性、交流はもとより、周辺住民に対する一時避難所としての機能性やコミュニティの創造、球磨川や周辺の山並みとの調和などが求められていました。5つのグループの方から工夫を凝らし、熱のこもった提案を頂き、選定委員会としても、今後の地域の復興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④者は、人吉市内に本社を置く事業者を中心とした連合体を構築し、検討体制に被災者を組み込むなど、確実かつ丁寧な供給体制を確認することができました。そして、住まい・まちづくりへの提案については、球磨川と共に暮らす「大きな家」をテーマとして、5階建1棟、6階建2棟となる分棟形式とし、周辺景観との調和を図りつつ、多様な世代が暮らしやすい住宅を提案しています。特に、立ち寄りやすく使いやすいコミュニティスペースやエレベーター近くの「イドバタ」という共有スペース、非定形の敷地

形状を存分に活かした多様なオープンスペース、復興まちづくり計画への言及など、住民のみならず周辺を巻き込んだコミュニティづくりに関して、豊かな工夫を提案されています。また車寄せや各階に設けられたブリッジなど、機能性にも十分に配慮されています。多くの提案がまだうまく消化・洗練されておらず、分棟の良さが活かし切れていないなどの課題も見られましたが、そのような課題に対しては今後の努力を期待するとして、最も可能性が豊かな案として高く評価されました。

次点となった②者については、豊富な実績に基づく供給体制について高く評価されるとともに、5階建3棟の分棟は、意匠も洗練され、周辺景観ともよく調和しています。また住戸プランや車寄せなどの機能性に関しても、よく検討されており、確実性の高い提案でありました。一方で、3階のみのブリッジでは日常および避難時にも使いづらいのではないかという懸念とともに、提案工事の予算規模が大きく、その実現性には不安が生じるものであります。またオープンスペースは住棟と駐車場で分断されており、他事業による太陽光発電で覆われるとすると住環境の面で魅力の少ないものになるのではないかという懸念も生じました。建設工期を含め、総合的に審査した結果、非常に僅差ではありますが、選定には至りませんでした。

①者の提案は、コミュニティパークというテーマのもと、6階建と7階建2棟の住棟と敷地中央のふれあい広場が一体となった明快な構成を持った提案でした。また地元産木材を使用したふれあいスペースの木ルーパーもユニークなものでした。しかし、供給体制に対する不十分な表現や7階建が山並み景観を阻害しないかという懸念、木ルーパーのメンテナンスなどの課題により選定には至りませんでした。

⑤者の提案は、かしのき広場を中心にピロティ形式の8階建2棟を並べたものです。ピロティ上部で、最大浸水想定を超えており、最も安全性の高い安心感のある提案でした。また、すでに企業間協定書を締結し、災害公営住宅の実績のある市町村にアンケートを取るなど、実施にあたっての入念な準備も行っています。しかし、高層になることの景観的なインパクトや共用部からのやや閉鎖的な集会所などが課題となり、選定には至りませんでした。

⑥者の提案は、ピロティ形式の8階建1棟のものです。すべての住戸に、均質で快適な住環境を確保するとともに、ピロティ形式によって安全性も高いものでした。また、「たまり」のみち広場や菜園の提案など、周辺住民も含めたコミュニティ形成への配慮もありました。三つの集会所は、多様性がある一方で、利用者を限定するとともに閉鎖的ではないかという懸念も生じました。また、やや高く長い壁面となることの景観的インパクトや周辺の住環境への影響も不安視され、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は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4年4月5日

人吉市買取型災害公営住宅整備事業（相良地区）

選定委員会

委員長 星野 裕司

副委員長 迫田 浩二

委員 小路永 守