

山北町水上住宅整備事業

審査講評

令和3年4月

山北町水上住宅整備事業優先交渉権者審査委員会

山北町水上住宅整備事業優先交渉権者審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、山北町水上住宅整備事業（以下「本事業」という。）について、山北町水上住宅整備事業優先交渉権者決定基準（令和2年9月16日公表。以下「決定基準」という。）に基づき、提案価格及び提案内容の審査を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定したので、その審査結果及び審査講評を報告します。

令和3年4月1日

山北町水上住宅整備事業優先交渉権者審査委員会
委員長 藤 賀 雅 人

目 次

I	審査経緯	1
1.	審査委員の構成	1
2.	審査委員会の審査経緯	1
II	審査結果	2
1.	応募参加資格要件の確認（一次審査）	2
2.	提案内容審査（二次審査）	2
(1)	審査概要	2
(2)	審査結果	2
(3)	総合評価値の結果	3
III	審査講評	4
1.	優先交渉権者の評価	4
(1)	事業計画	4
(2)	全体	4
(3)	住戸計画	4
(4)	交流環境	4
(5)	その他	4
2.	その他の提案者の評価	5
(1)	グループ2	5
(2)	グループ3	5
(3)	グループ4	5
3.	総評	6
(1)	景観・デザインの検討	6
(2)	屋外空間の改善の検討	6
(3)	室内計画の改善の検討	6
(4)	木質化の検討	6
(5)	30年間持続的なコミュニティ形成等への対応の検討	7
(6)	入居率維持の検討	7

I 審査経緯

1. 審査委員の構成

	氏名	役職等	専門分野
委員長	藤賀 雅人	工学院大学建築学部まちづくり学科准教授	都市計画・住環境、コミュニティ
委員	濱田 幸一	株式会社建設技術研究所理事	建築・経済
	竹山 幸夫	神奈川県県西土木事務所 計画建築部長	土木・建築
	山崎 佐俊	山北町副町長	町行政総括
	瀬戸 靖	山北町参事兼企画政策課長	総合計画
	井上 茂明	山北町財務課長	契約・財政
	稲葉 展史	山北町農林課長	農政
	府川 博文	山北町参事兼上下水道課長	ライフライン
	荻野 直美	山北町都市整備課長	町道・開発指導
	露木 博文	山北町定住対策課長	住宅・定住総合対策

2. 審査委員会の審査経緯

	開催日	議題
第1回	令和2年5月14日	○審査委員会設置趣旨 ○委員長・副委員長の選出 ○山北町水上住宅整備事業の概要について ○優先交渉権者決定基準について
第2回	6月5日	○整備スケジュールの変更について * 書面開催
第3回	8月18日	○要求水準書について ○優先交渉権者決定基準について
第4回	令和3年2月9日	○一次採点結果について ○提案書の評価について ○ヒアリングの実施について
第5回	2月24日	○提案者ヒアリング ○審査 ○優先交渉権者の選定・町長へ報告

II 審査結果

本事業では、提出された提案書を審査委員会において審査し、総合評価値を算出した。審査の概要及び総合評価値の結果については以下の通りである。

1. 応募参加資格要件の確認（一次審査）

応募表明があった5グループの応募資格審査申請書等を審査し、全てのグループが応募参加資格要件を満たしていることを確認した。

2. 提案内容審査（二次審査）

応募表明があった5グループのうち1グループが辞退し、4グループから提案書の提出を受け、審査委員会で審査を実施した。

（1）審査概要

価格提案書に記載された提案価格が、町の設定した予定価格の範囲内であることを確認し、提案内容の審査を実施した。

提案内容の審査は、審査基準に従い書面の内容を評価して一次採点を下し、提案者からのヒアリングを通じ、一次採点の結果を補正し、審査委員会での議論を通じて審査した。

（2）審査結果

審査委員会は、提案価格及び提案内容を評価した結果、最も得点の高い事業者を優先交渉権者として、次の得点の高い事業者を次点交渉権者として選定した。

1) 優先交渉権者

応募参加グループ名称： やまきた水上住宅パートナーズ（グループ1）

代表企業： 日本PFIインベストメント株式会社

構成・協力企業： 株式会社アイ・エフ建築設計研究所、株式会社丸山工務所、株式会社荻野工業、今泉建設株式会社、株式会社ユーマーClass

提案価格： 788,420,849円（税込）

2) 次点交渉権者

応募参加グループ名称： 山と水と夢プロジェクト（グループ2）

代表企業： 芙蓉建設株式会社

構成・協力企業： 株式会社蒼設計、一般社団法人あすぼ

提案価格： 792,312,816円（税込）

(3) 総合評価値の結果

		配点	グループ1 優先交渉権者	グループ2 次点交渉権者	グループ3	グループ4
価格点		10	9.95	9.90	10.00	9.81
提案内容評価点		90	69.21	67.89	66.58	62.43
事業計画	資金調達/収支の妥当性	(5)	3.83	3.33	3.85	3.35
	実施体制	(3)	2.55	2.50	2.48	2.38
	リスクへの対応	(2)	1.75	1.60	1.23	1.43
全体	景観	(8)	6.70	6.30	6.40	4.60
	移住・定住促進に資する工夫	(7)	5.25	4.55	4.90	4.73
住戸計画	配置計画	(4)	3.20	3.40	2.85	2.70
	住棟の躯体等	(6)	5.25	4.70	4.80	5.25
	住戸計画	(8)	5.88	6.25	5.63	5.35
	住棟の快適性	(6)	4.55	4.55	4.55	4.25
	施工計画・全体工程	(6)	4.85	4.00	5.15	4.20
	維持管理・運営計画	(6)	4.70	4.30	4.05	4.05
	特に強調したい工夫	(3)	2.25	2.63	2.03	2.03
交流環境	配置計画	(5)	3.50	3.50	3.63	3.63
	コミュニティスペースの整備	(5)	3.25	4.13	3.75	3.25
	コミュニティスペースの運営管理	(5)	3.50	4.00	3.25	3.25
	特に強調したい工夫	(2)	1.50	1.60	1.55	1.30
その他	ライフサイクルコスト	(2)	1.60	1.55	1.70	1.30
	地域経済への配慮	(4)	2.70	2.75	2.75	3.20
	その他の独自提案	(3)	2.40	2.25	2.03	2.18
総合評価値		100	79.16	77.79	76.58	72.24

III 審査講評

1. 優先交渉権者の評価

(1) 事業計画

資金調達/収支の妥当性は、銀行からの融資確約書・融資条件書などの提出があり、金融機関との事前の検討がなされており、提出された長期収支表や返済計画等が評価された。

実施体制は、責任体制が明確に定められており、高く評価された。

リスクへの対応の考え方が示され、質疑の中でも論理立てた説明がなされた。本事業における大きなリスク要因である入居率に関する考え方が明確であり、その点が高く評価された。

(2) 全体

景観は、建物は低層型の分棟配置、河川沿いへの四季を感じられる植栽計画、夜間景観の提案などが評価された。

移住・定住促進に資する工夫は、入居募集段階からの情報発信や現地見学、ライフスタイル発信型賃貸住宅の募集案内などが高く評価された。

(3) 住戸計画

配置計画は、歩車分離がなされており安全な環境が評価された。

住棟の躯体等は、RC造を採用したことによる耐震性、防音性等が高く評価された。

住戸計画及び住棟の快適性は、屋外空間と合わせたライフスタイルを楽しむ間取りとして一定の評価がなされた。

施工計画・全体工程は、施工時間や工事車両の通行への配慮、騒音や防塵対策、いずれも水準以上であり、評価された。

維持管理・運営計画は、RC造を採用したことによる修繕やメンテナンスへの配慮などが評価された。

(4) 交流環境

配置計画は、住宅の中心に配置され、歩車分離がなされており安全な環境が評価された。

コミュニティスペースの整備及び運営管理は、空間の使い方やコミュニティを醸成するイベント開催など、実現性のあるものとして評価された。

(5) その他

ライフサイクルコストは、高耐久性の資材の提案、メンテナンス性に配慮した設備・仕上げの提案があり、評価された。

地域経済への配慮は、複数の町内企業が参画しており、一定の評価がなされた。

その他の独自提案は、対象地周辺の土地活用について、様々な提案があり、評価された。

2. その他の提案者の評価

(1) グループ2

住宅の配置・施設については、子育て世帯に配慮された安全な配置計画、他グループと比較しても多様な住戸プランについて評価された。

コミュニティ醸成については、専用のコミュニティ施設を設け、一般社団法人による常駐による運営管理が評価された。

一方で、本事業の趣旨を踏まえた住戸専有面積、本事業に合わせたコミュニティ施設の運営管理の工夫と持続性、町内企業に偏重した施設の運営管理体制に関する課題が指摘された。

(2) グループ3

明確なターゲット設定とそれに応じた豊富なアイデアが評価された。

住宅の配置・施設については、多様に配置されたコミュニティ施設、実現性の高い施工計画・工程計画について評価された。

一方で、事業計画、敷地内の配置計画（プライバシー配慮、交通面の安全性・利便性）、本事業に合わせたコミュニティ醸成や施設の運営管理の実現性に関する課題が指摘された。

(3) グループ4

住宅の配置・施設については、生活音に配慮された戸建てタイプの住戸、耐震性に配慮された木造工法が評価された。

グループの構成員は、代表企業をはじめ2市8町内の企業が多く、地域経済への配慮が評価された。

一方で、本事業に合わせた住戸デザインの工夫、全体の配置計画の工夫、住戸を踏まえた駐車場の配置、コミュニティ広場の活用やコミュニティ醸成の実現性に関する課題が指摘された。

3. 総評

本事業は、定住対策及び東山北駅周辺のまちづくりに取り組む山北町にとって、新たな施策の一躍を担うものである。今回提出された全ての提案は、本事業の趣旨を踏まえた提案であり、住環境の整備に留まらず移住者・定住者を呼び込むための工夫が凝らされており、その熱意と努力に対して深く敬意を表したい。

本審査委員会では、厳正かつ公正に審査を行った。全ての提案は一定の評価がなされ、審査結果は均衡した結果となった。

そのような中でも、優先交渉権者の提案は総合的な観点から安定した、実現性の高い提案がなされており、この点が他のグループよりも優位であると判断された。

なお、今後の整備にあたっては、委員から優先交渉権者の提案をさらに高めるため、下記の事項に関して意見が出された。優先交渉権者はこれら意見に真摯に向き合い、本事業の目的の実現に向けた質の向上のため、可能な限りの検討を求めます。

(1) 景観・デザインの検討

対象敷地は JR 御殿場線から目に飛び込む場所にある中で、箱型の住戸は周囲の家並みの中での調和・見え方が懸念される。提案資料は敷地内の見え方の資料に留まっていることから、関係者への説明も念頭に、敷地周囲の状況も加味した景観のあり方について十分な検討を望む。

白色の外観は時間の経過の中で汚れが目立つなど、その景観を 30 年間維持する上ではきめ細やかな維持管理が求められます。30 年間にわたり維持管理を前提とした対応を十分な検討を望む。

(2) 屋外空間の改善の検討

住宅プランについて、収納物を少なくするライフスタイルを提案されているが、サービステラスに物置が設置される恐れがある。物置は景観上の阻害要因となり、建築基準法にも抵触することから、維持管理のルール of 明確等の対応を望む。

南側住棟（かえで棟）のアプローチ空間は他の住棟に比べて寂しい印象であることから、外構の質を高めるよう十分な検討を望む。

(3) 室内計画の改善の検討

住宅プランによっては日照のほとんどない LDK やサービスルーム（洗濯物干し場）の住宅があること、収納スペースが非常に少ない住戸があること、リビングから直接入るトイレなど、使いづらと思われるものがある。水回り機能の配置、扉の向きや引き戸の方向、階段の位置など、基本となる室内計画の修正などの十分な検討を望む。

(4) 木質化の検討

建築物は RC 造で外観も温かみのある外観と受け取れないことから、木質化のコンセプトを明確に打ち出して、住戸内外の木材活用の工夫を望む。

敷地内部のデッキ空間はコミュニティ空間として入居者や周辺住民も来訪する顔となる場所で

あることから、町産材の活用の検討を望む。

(5) 30年間持続的なコミュニティ形成等への対応の検討

住民参加型のイベント等が3年を目途に開催するとされているが、30年間にわたる良好なコミュニティ形成や継続的な入居者募集が求められる。コミュニティ醸成やこれまで本町に移住・定住できていなかった都市住民を引き入れるため、中長期にわたる戦略ビジョンを作成し、運営期間中に随時自己検証し、更新するなど、責任をもった対応を望む。

(6) 入居率維持の検討

提案されている住戸は面積が小さいことから、都市住民が住んでみたいと思える魅力をつくり、入居率の確保に責任をもった対応を望む。