

長寿命環境配慮住宅モデル事業

審査結果

平成 23 年 8 月
東京都都市整備局

【目次】
長寿命環境配慮住宅モデル事業審査結果

第1	事業の全体概要・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1	事業名	
2	事業用地	
3	事業の趣旨	
4	事業の目的	
5	事業の方針	
6	事業の進め方	
7	事業期間	
8	事業スケジュール	
第2	事業者の募集及び選定・・・・・・・・	3
1	募集及び選定の方法	
2	募集の経緯	
3	審査の経緯	
第3	審査結果・・・・・・・・	5
1	応募者一覧	
2	審査内容	
3	審査項目別審査結果	
4	審査委員会の審査講評	

第1 事業の全体概要

1 事業名

長寿命環境配慮住宅モデル事業

2 事業用地

東京都府中市美好町二丁目 52 番 1 (地番) (面積 2,150.40 m²)

3 事業の趣旨

東京において取り壊される住宅の平均築後年数が欧米諸国に比べて短いことや、建設廃棄物の問題が深刻化していることから、今後は良質な住宅ストックの形成を図り、適切な維持管理を行い、社会全体で長期に渡って活用していくことが求められる。

また、環境面から住宅を捉えると、2005年度における家庭部門のCO₂排出量は1990年度比で全体平均を大きく上回る16%の増加となっていることから、省エネルギー化など住宅性能の向上による環境負荷の低減が強く求められている。

こうした状況を受け、「『10年後の東京』への実行プログラム 2011」(2010年12月)において、都用地を活用し、民間事業者の創意工夫のもと、長寿命で環境への影響にも配慮した住宅をモデル的に供給することとした。

この施策を具体化する取組として、今回、東京都は「長寿命環境配慮住宅モデル事業」を実施する。

4 事業の目的

(1) 低炭素型都市に向けた先導的な環境配慮住宅の普及

低炭素型都市を目指した環境にやさしい先導的モデル住宅を、一般仕様と同程度の価格水準で提示し、普及促進を図る。

(2) 新たな住まい・住まい方の都民に対する意識啓発

環境に配慮し、長く住み続けられる設計方法や住まい方のほか、入居後の省エネ効果の検証結果などを示し、広く都民に情報発信して意識啓発を図る。

(3) 中小工務店の技術力向上と活性化

中小工務店の経験や創意工夫を活かし、環境配慮など社会的ニーズに即した住まいづくりへの取り組みを促し、技術力の向上と活性化を図る。

5 事業の方針

(1) 地域特性を活かした高水準な環境配慮

一般的な省エネ設備機器だけに依存せず、採光や通風の工夫、多摩産材等の地域材の活用など、地域環境を踏まえて高水準の環境配慮性能を備えた住宅モデルを提示する。

(2) 健康・快適で愛され続ける住まい

ライフステージやライフスタイルの変化への対応や、維持管理のしやすさ、健康に配慮した住まいづくりを実現する。

(3) 住環境に配慮した街区の形成とマネジメント

街並み景観やコミュニティの形成、エネルギー等の効率的利用と併せ、居住者によるエリアマネジメントなど、個々の住宅だけでなく街区全体での取り組みを図る。

6 事業の進め方

(1) 事業者の募集及び選定

東京都は事業者を募集し、事業予定者を決定する。

※「事業予定者」とは、募集要項に基づき実施される審査委員会で選定され、東京都と基本協定を締結する予定者をいう。

(2) 事業者との基本協定の締結

東京都と事業予定者で、事業実施に係る基本協定を締結する。事業予定者は、基本協定締結後、事業者となり、基本協定に基づき、事業を実施する。

(3) 事業用地の売払い

東京都は基本協定に基づき、土地買受者に事業用地を売り払う。

(4) 埋蔵文化財調査

事業者は埋蔵文化財の発掘調査に関して府中市関係部署と協議、調整を行う。

(5) 住宅の建設、分譲、公開

事業者は住宅の設計、建設、分譲を行うとともに、工事プロセス及び完成時において、現場を一般に公開する。

(6) エネルギー使用量の計測及び省エネルギー効果等の検証

事業者は分譲した住宅について、電気、ガス、水道、灯油等のエネルギー使用量を一定期間継続して計測し、一般的な住宅との比較により省エネルギー、CO₂削減等の効果に関する検証を行う。

7 事業期間

事業期間は、基本協定締結の日の翌日から5年以内の東京都の指定する日までとする。

8 事業スケジュール

今後、以下のスケジュールを予定している。

平成23年9月～10月頃：基本協定締結・土地売買契約締結、事業着手

分譲済み住戸から検証業務開始

平成25年9月頃：住宅等の整備完了期限

平成28年9月頃：検証業務終了

第2 事業者の募集及び選定

1 募集及び選定の方法

選定に当たっては「一般公募型プロポーザル方式」を採用し、本事業への参加を希望する民間企業グループ(1社単独での応募も可)を公募した。提案書等の審査は、長寿命環境配慮住宅モデル事業審査委員会(以下「審査委員会」という)が行い、最優秀提案応募者及び次点を選定した。東京都は、その選定結果を踏まえ、事業予定者及び次点を決定した。

2 募集の経緯

以下の日程に従って、応募等の手続を行った。

事業実施方針の公表	平成22年12月27日(月)
事業実施方針の説明会	平成23年1月13日(木)
事業実施方針に対する意見書・質問書受付	平成23年1月17日(月) ～平成23年1月21日(金)
事業実施方針に対する質問回答書の公表	平成23年2月17日(木)
事業者募集要項等の公表	平成23年3月11日(金)
事業者募集要項等の説明会	平成23年3月18日(金)
公募スケジュールの変更	平成23年4月4日(月)
応募参加希望表明書受付及び事業者募集要項等への質問書受付	平成23年3月24日(木) ～平成23年4月12日(火)
事業者募集要項等への質問回答書の公表	平成23年5月10日(火)
提案書等の受付	平成23年7月1日(金)

※ 東日本大震災の影響により、一部公募スケジュールを変更した。

3 審査の経緯

(1) 審査体制

学識経験者等の外部委員から構成される審査委員会を設置し、審査基準に基づき審査を行った。

審査委員会の構成は以下のとおりである。

審査委員長	松村 秀一
審査委員	佐土原 聡
審査委員	秋元 孝之
審査委員	渡 和由
審査委員	大野木 孝之
審査委員	今井 克治

(順不同、敬称略)

(2) 審査の経緯

審査委員会は以下の日程、内容で行った。

第1回	事業実施方針（案）	平成22年8月30日（月）
第2回	事業実施方針（案）	平成22年9月22日（水）
第3回	審査基準（案）	平成22年12月22日（水）
第4回	審査基準（案）、提案様式集（案）、審査の進め方の検討、現地視察	平成23年1月28日（金）
第5回	審査の進め方の検討	平成23年3月28日（月）
第6回	提案内容の審査	平成23年7月26日（火）
第7回	応募者ヒアリング、提案内容の審査、最優秀提案応募者及び次点の選定	平成23年8月17日（水）

第3 審査結果

1 応募者一覧

平成23年7月1日に提案書等を受け付けたところ、以下の5グループから応募があった。

	提案名
A	スマートタウン・美好～人と地球と家計にやさしい街～
B	美好の森を育てるプロジェクト
C	太陽と街が“はぐくむ”住まい
D	園路がつむぐ庭物語
E	環境新時代、適正価格で創る「東京のまち」発信プロジェクト

※ 受付順にA～Eとする。

2 審査内容

応募者から提出された提案書等に対し、各事項の適格審査（基本的事項、経営状況、応募資格要件、提案条件）で条件を満たした提案について、企画提案内容の審査を行い、その評点の合計で最優秀提案応募者及び次点を選定した。

（1）適格審査

ア 基本的事項

基本的事項の応募者の条件を満たしていない場合、必要な書類を提出していない場合、土地買受価格が事業者募集要項に定める応募最低価格を下回る金額の提案を行った場合は失格とする。

イ 経営状況

評価基準を満たしていない場合は失格とする。

ウ 応募資格要件

所定の条件を満たしていない場合は失格とする。

エ 提案条件

必要な提案条件を満たしていない場合は失格とする。

（2）企画提案内容の審査

提案について、以下の視点から審査する。

審査項目	配点
ア 長寿命化に関する評価	10 点
イ 環境配慮及び街区の形成とマネジメントに関する評価	40 点
ウ 工事プロセス及び完成時における現場公開とエネルギー量の計測、省エネルギー効果等の検証に関する評価	10 点
エ 事業収支計画及び事業者が東京都に支払う土地買受価格	20 点
オ 総合評価	20 点
合 計	100 点

3 審査項目別審査結果

審査委員会では、各グループを提案受付順にAグループからEグループとし、構成員名を伏せて審査を行った。

(1) 適格審査結果

適格審査事項（基本的事項、経営状況、応募資格要件、提案条件）について、全てのグループの提案が、条件を満たしていることを確認した。

(2) 審査委員会による最優秀提案応募者及び次点の選定結果

【最優秀提案応募者】

（提案名）園路がつむぐ庭物語

（構成員）◎相羽建設株式会社

有限会社野沢正光建築工房

（◎は代表企業）

【次点】

（提案名）環境新時代、適正価格で創る「東京のまち」発信プロジェクト

（構成員）◎株式会社アキュラホーム

株式会社小林建設

（◎は代表企業）

4 審査委員会の審査講評

今回の事業は、住宅の長寿命化と環境配慮への新たな取り組みであり、募集に当たっては、地域環境を踏まえた高水準の環境配慮性能を備えた住宅モデル、ライフステージ等への変化に対応した長く住み続けられる住宅の工夫、街並み景観やコミュニティの形成等の街区全体での取り組みといった提案に加え、工事プロセス及び完成時における現場公開、エネルギーの計測・CO₂削減効果検証を行うという高度かつ複数の条件設定の提案を求めるものとなりました。

こうした条件設定にもかかわらず、応募された提案はいずれも、それぞれ本事業の趣旨を理解した意欲的かつ優れたものでした。具体的には、全提案から可変性のある間仕切り空間、自然採光や通風への配慮に重点が置かれた住戸計画、居住者同士のコミュニティ形成への配慮、工事現場の積極的な公開などがあり、今後の長寿命環境配慮住宅のあり方として期待できるものでした。応募された全ての企業の皆様に、深く感謝の意を表します。

以下に各提案の講評を記します。グループ別に、最優秀提案応募者及び次点の提案については企画提案内容の審査項目ごとに、その他の提案については、グループのアルファベット順に、全体を通じた評価結果を示します。

(1) 最優秀提案応募者 Dグループ（園路がつむぐ庭物語）

ア 長寿命化に関する評価

内部に構造壁を設置しないため、間取り変更に対応できること、設備配管等の変更や更新も容易に行えることにより、将来のライフステージ等への変化に配慮している点、建具を原則吊引き戸とし、床の敷居をなくしてフラットとすることで生活のしやすさに配慮している点が評価された。

イ 環境配慮及び街区の形成とマネジメントに関する評価

太陽光発電やソーラーシステムの採用による自然エネルギーの活用などの様々な提案が高く評価された。また、「公園の中に建つように境界線を意識せずに自由に暮らす」考え方のもとに考案された、各住戸をずらして配置する独特の住宅配置計画とすることで、住宅の間の園路（共有スペース）に多様性を生み出している点、日照や通風を含めた外部環境のシミュレーションに基づく配置計画、住戸内部と外部の空間の連続性が高く評価された。さらに、災害用井戸を設置する等、防災面での配慮がなされている点や、季節や地域性を考慮した樹種選定など、きめ細かな植栽計画が評価された。

ウ 工事プロセス及び完成時における現場公開とエネルギー量の計測、省エネルギー効果等の検証に関する評価

現場公開や構造見学会に加え、インターネットを活用し、中継・動画配信する点が意欲的であるとして評価された。また、エネルギー使用量をデータ解析した上で、居住者に対し、省エネルギーの実現に向けた取組を支援していく点や、モデルハウスを拠点に環境に優しい「暮らし方教室」を開催することで、エネルギー消費の少ない暮らしを伝える取組などが評価された。

エ 事業収支計画及び事業者が東京都に支払う土地買受価格

土地買受価格、分譲価格ともに妥当であり、また事業収支のバランスもよく、一定の評価がなされた。

オ 総合評価

地域の大学との共同により、随所に独自性のある提案がされている点が高く評価された。また、コミュニティ形成に寄与する仕掛けや、園路の管理などのマネジメント面において、全体的に意欲的な提案が評価された。

（２）次点 エグループ

（環境新時代、適正価格で創る「東京のまち」発信プロジェクト）

ア 長寿命化に関する評価

住まい手が動かせる可動間仕切収納の採用などによる間取りの可変性、10 年間という長期の無料定期点検などの細やかなサポート体制、住まいに愛着を持つ仕掛けとして、省エネルギー環境を学習する場を提案するなど、長寿命化のコンセプトを具体化する提案について評価された。

イ 環境配慮及び街区の形成とマネジメントに関する評価

事業地内にテーマの異なる 3 つのコモン（共有スペース）を配置し、太陽光発電、地中熱など様々な自然エネルギーを採用する意欲的な取組となっている点が評価された。また、非常時に対するまちづくりの対策として、コモン内に設置した蓄電池により共同溝を通じて全戸に緊急電力を供給する点等、防災的な観点からも評価された。

ウ 工事プロセス及び完成時における現場公開とエネルギー量の計測、省エネルギー効果等の検証に関する評価

現場公開の実施については、自社の全国工務店ネットワークを活かして、広く情報発信する点が評価された。

エ 事業収支計画及び事業者が東京都に支払う土地買受価格

土地買受価格、分譲価格ともに妥当であり、また事業収支のバランスもよく、一定の評価がなされた。

オ 総合評価

自然エネルギーの積極的な活用のほか、コモンを活用したカースペースシェアなど、コミュニティ形成に寄与する仕掛けが提案されている点が評価された。

（３）Ａグループ

蓄電池を標準装備とし非常時の停電対策に配慮している点や、実績ある工法で複数の中小工務店が共同して取り組み、グループ内での施工の分担を具体的に検討している点が評価された。一方で、配置計画については、共有アプローチなどのスペースの設置等については評価されたものの、そこに面する各住戸のプライバシー確保にさらなる工夫が必要との意見があった。また、「風を呼ぶ遊歩道」の通風の確保や、目標とするライフサイクル CO₂削減率に到達していない点が課題として指摘された。

(4) Bグループ

環境に優しい住まい方の提案として、太陽光発電で作られた電力のうち、売電した電力量のCO₂削減相当量に応じてインセンティブを付与するというグリーン電力証書活用の取組は、入居者の環境に対する意識を高めるものとして評価された。また、土地買受価格が他の提案に比べて高く、かつ分譲価格が低い点について高く評価された。一方で、街区全体の取組みとして、緑をテーマとしたまちづくりは一定の評価がされたものの、配置計画や共有スペースの提案について更なる工夫が必要との意見があった。

(5) Cグループ

団地管理組合による共有スペースの維持・管理・運営などのマネジメントの提案、防災備品庫の点検、防災訓練などを通じてLCP（生活継続計画）概念を認識・情報共有する点、組合内でのエコポイント制度など居住者が楽しみながら省エネルギー活動を行える仕組みづくりを検討している点の他、景観協定に関する具体的な基準を提案している点が評価された。一方で、共有スペースの配置計画とコミュニティ形成の関係について更なる工夫が必要との意見があった。