

南会津町「さゆり荘建設事業基本設計委託業務」プロポーザル審査総評

1. 審査総評

現南会津町さゆり荘は昭和49年に現在の敷地に建設され、施設の老朽化と敷地が土砂災害特別警戒区域に新たに指定される見通しから、移転建て替えを行うこととなった。本プロポーザルは、先に南会津町と福島県建築設計協同組合が締結した「さゆり荘建設事業基本設計委託業務」の設計担当者を選定するためのものである。

本プロポーザルでは以下のような6つの特定課題を設定した。町営である施設の地域活性化拠点提案として1.「観光と地域活性化拠点としての在り方」を、行政と地域住民が協働で施設をつくるための提案として2.「基本設計を取りまとめるプロセス」を、宿泊施設、温泉施設のあり方についての提案として3.「利用者にとって居心地のいい宿」を、町営であるということについての4.「働きやすい環境の宿」の提案や、5.「地元と連携した頼れる宿」についての提案を求めることとした。さらには事業が2ヶ年に及ぶため6.「建設事業年度に配慮した提案」を求めることとした。

本プロポーザルの審査では、第一次審査では公開審査によりヒアリング対象者を決定し、第二次審査では公開ヒアリングを経て最優秀提案者1者、優秀提案者1者を選定することとした。

プロポーザル提案書提出期限である平成30年5月24日までに13者の提案があり、審査会までに各審査委員が応募者の氏名を伏せた形で提案書の読み込みを行い、6月4日に審査会を行った。

審査会の第一次審査では、はじめに失格要件に該当する提案書の有無について確認を行った。組合では現在までプロポーザルの実施について、特に提案書の表現について議論を重ねており、昨今の3Dソフトの普及やBIMの導入等を考慮し、イメージパースについてはより具体的な表現を認めることとした。よって本プロポーザルにおいてもより具体的にイメージパース等が提示されることとなった。また、一方で平面図等の詳細な表現については、今回もイメージに留めることとし、この点で大きく逸脱する提案書は認められなかった。

受付番号1(以下、【提案1】と記す)は、全体的に提案の記述が少なく独自の視点や分析が見受けられない点が気になった。特に観光拠点施設としての提案、宿としての魅力づくり、温泉を含む提案が少なく映った。CGパースを効果的に使用して表現した寝湯についてはイメージがよく伝わったが、エントランス内に温泉街のシークエンスをつくるという提案は、かつての温泉宿がそうであったように「囲い込み」を彷彿

とさせ今日的ではないのではという委員からの指摘もあった。

【提案2】は、客室や温泉施設に関する提案がより具体的に示されており、また乾燥室を夏季にはバイク車庫で利用する等の提案を積極的に展開した案であった。一方で観光拠点施設としての提案は食とイベントが主で、協働スペースがほとんど確保されていない等、さらなる提案が欲しいところであった。

【提案3】は、観光拠点施設としての位置づけが明快になっており、「4つの広場」や散策・ウォークといったヘルスツーリズム等の提案が唯一具体的に示された案であった。構造区分、工期区分も他提案と比較してもより明確に示されていた。ミクスコミュニティの概念が取り入れられていて、協働型のワークショップでは展開が期待できる点も特徴として映った。さらに宿としての魅力づくり、温泉を含む提案があると一層際立った提案であったと思う。

【提案4】は、提案書のまとめ方が明快で表現も美しい内容のものであった。10年後のランドスケープを意識した点も評価できる。「ローカルシェアスペース」が外部広場と繋がって観光拠点施設としての魅力を発揮できる可能性のある提案であった。さらに地域資源活用の具体例である「ローカルシェアスペース」をどのように展開するか発展性が示されているとよかった。宿としての魅力づくり、温泉を含む提案が少し弱く、特に客室が単調な印象を受けた。他にない温泉の提案が含まれているとさらに説得力が高まったと思う。

【提案5】は、配置提案の特に客室の分化について、地域特性や歴史性を踏まえて積極的な提案を展開した案である。中央の廊下と分化した客室の向き、棟間隔の狭さが気になるのと、水盤や土墨の工費が懸念された。しかし、宿としての個室化の魅力は捨てがたいところであった。

【提案6】は、体験型宿泊拠点施設を明確に位置付けており、地域活性化の点では期待できる提案である。一方、具体的には交流ラウンジとテラスでそれを賄う点で少し提案が弱い印象となった。低層で環境に馴染ませる点は頷けるが、客室分棟と通路等の雪だまりが懸念される。温泉施設や星観察の場は階上に設置したほうが有効ではなかったかと思う。

【提案7】は、非常に多くの提案が盛り込まれており、提案書としては充足している印象の一方で、拠点としての施設の在り方や客室、温泉施設の提案が少し弱く、また建物のヒダが多い点で雪庇、雪だまりが心配なのと、動線計画に問題が残る提案に映った。

【提案8】は、提案書の構成やイメージはすっきりとまとまっていて好感の持てるものであったが、一方、この提案で一番気になった点はICTやデジタルサイネージ等の活用で、本来的に南会津地域の良さを享受しようとするとき、これらと対極にあるべきではないかとも考えられる。他、客室や温泉の具体的な提案に乏しい点も気になった。

【提案9】は、外観スケッチの印象は端正で景観上期待できるものであるが、拠点施設としての提案に少し欠ける点と広場の想定位置が奥まっております広がりを持たせる点で難しい印象があった。さらに客室や温泉の具体的な提案が欲しいところである。

【提案10】は、朝市の提案、太極拳やヨガ等のヘルスツーリズムの提案、宿泊棟ではライブラリー等が提案されている。サービスエリア、宿泊エリア、温泉エリアを明確に区分しているが、サービスエリアと温泉エリアが離れており、動線上運営に少し難があるように映った。直線的な回廊で朝市や展示等を仕掛けているが、拠点づくり、協働の場づくりとしては弱い印象であった。

【提案11】は、「かまくらのようなメインファサード」が建物形態、スケールの点で南会津の景観上馴染まない印象を受けた。地域活性化拠点施設としての提案や宿、温泉の提案にも欠ける印象であった。提案書のスペルミスが委員から多く指摘があったことも付け加えたい。

【提案12】は、集約した施設提案でまとまりがあり実現性が高い点は評価の高い提案であった。一方で地域拠点施設としての魅力の場が設けにくい提案で、エントランス空間、外部広場がゆったりと拡張する提案がされているとよかったと思う。客室と温泉の具体的な提案がされている点も評価できるが、なかなか従来型の施設の枠を出ていない印象であった。

【提案13】は、広域的な回遊の意識はあるが具体的なプログラムや空間に反映されていない点が残念であった。また施設構成の明快な区分、建物形態の景観上の配慮が欲しい提案であった。

以上のような各提案の特徴について議論した後、ヒアリング対象者の選定に入った。審査委員ひとり5票を投じその集計結果を参考にさらなる議論を重ねることとした。投票結果は以下のようなものである。

第一次審査会投票結果(審査委員各5票)

提案者	No.1	No.2	No.3	No.4	No.5	No.6	No.7	No.8	No.9	No.10	No.11	No.12	No.13
得票数	0	4	5	5	1	4	0	2	1	0	0	3	0
ヒアリング対象者		●	●	●	●	●						●	

投票の結果、はじめに5票と4票を獲得したNo.2、No.3、No.4、No.6をヒアリング対象とすることを確認した。次に3票を獲得したNo.12をヒアリング対象とするか協議し加えることとした。次に2票を獲得した提案を加えるか否かを議論したところ、得票のあったNo.5、No.8、No.9を一緒に議論すべきという意見があり、了承を得てこの3案のうちヒアリング対象としたい提案があるか諮ったところ、No.5の客室を分化

する提案を対象としたい意見が2名の委員から挙がった。全員に諮ったところ一致でNo.5をヒアリング対象とすることとなった。

以上のような経緯で、第一次審査会ではヒアリング対象者をNo.2、No.3、No.4、No.5、No.6、No.12の6者とすることを決議した。

6月9日の二次審査会では、一提案あたり説明を10分、質疑応答を15分としてヒアリングを行った。ヒアリングでは一次審査会で挙げられた疑問点や不足する部分の追加説明、取り組み体制等について改めて確認を行った。

ヒアリング終了と同時に審査委員各2票を投じて、その投票結果を参考に選定の協議に入ることにした。投票の結果は以下のとおりである。

第二次審査会ヒアリング後投票結果(審査委員各2票)

提案者	No.2	No.3	No.4	No.5	No.6	No.12
得票数	0	4	3	1	2	0

【提案3】【提案4】及び【提案6】は、総合力で優っており、一次審査、ヒアリング後の得票でもその評価がはっきりとした形となった。【提案5】も票を獲得したが、やはり土塁と水盤にかかるコスト、独立した客室の快適性については依然心配な案であるという意見が多かった。【提案3】【提案4】【提案6】については総合力で僅差ではあるが、現在までの審査における意見と得票の順位で【提案3】【提案4】が【提案6】より優位と判断でき、この点を協議したところ【提案3】【提案4】の決選投票とすることで合意したため審査員各1票を投じる最終投票を行うこととなった。投票結果は以下のとおりである。

第二次審査会最終投票結果(審査委員各1票)

提案者	No.3	No.4
得票数	3	2

投票結果を踏まえながら再度この2提案について意見交換を行った。2案とも施設配置や構成は類似している。サービスエリアを東側に集約し2階に温泉施設を配している。客室は西側に片廊下型で配置し北側のバルコニーで夕日や星空を眺められるようにしている。【提案3】は耐火構造のコアで分節することで木質化を図る計画に対して【提案4】はRCをベースに木質化、木造も検討するという提案である。客室と道路側雪の問題は共通であるが、【提案3】は当初から2mのRC基礎を提案している。地域活性化拠点施設という点では、【提案3】は「4つの広場」による具体的な提案と空間活用、ミクストコミュニティの手法を展開できているのに対して、【提案4】はロー

カルシェアスペースの広場等への拡張、「沢のランドスケープ」と名付けられた10年間をかけてランドスケープを構想するという提案を行っている。

以上のような2提案の特徴を確認しながら、投票結果のとおりとするか、さらなる議論を重ねるか諮ったところ、僅差ではあるが投票結果とすることで一致に至った。よって、最優秀提案者を【提案3】、優秀提案者を【提案4】とすることで決議した。

2. 審査結果

審査会開催日：平成30年6月9日

最優秀者：受付番号3 株式会社 内田建築設計事務所

優秀者：受付番号4 株式会社 はりゅうウッドスタジオ

3 審査委員会の構成

審査委員長	会津大学短期大学部	柴崎 恭秀
審査委員	株式会社 石井建築事務所	鈴木 俊之
審査委員	株式会社 温泉ビューティ研究所	石井 宏子
審査委員	南会津町南郷総合支所	馬場 宗一
審査委員	南会津町商工観光課	羽染 正巳

平成30年6月20日付 以上