

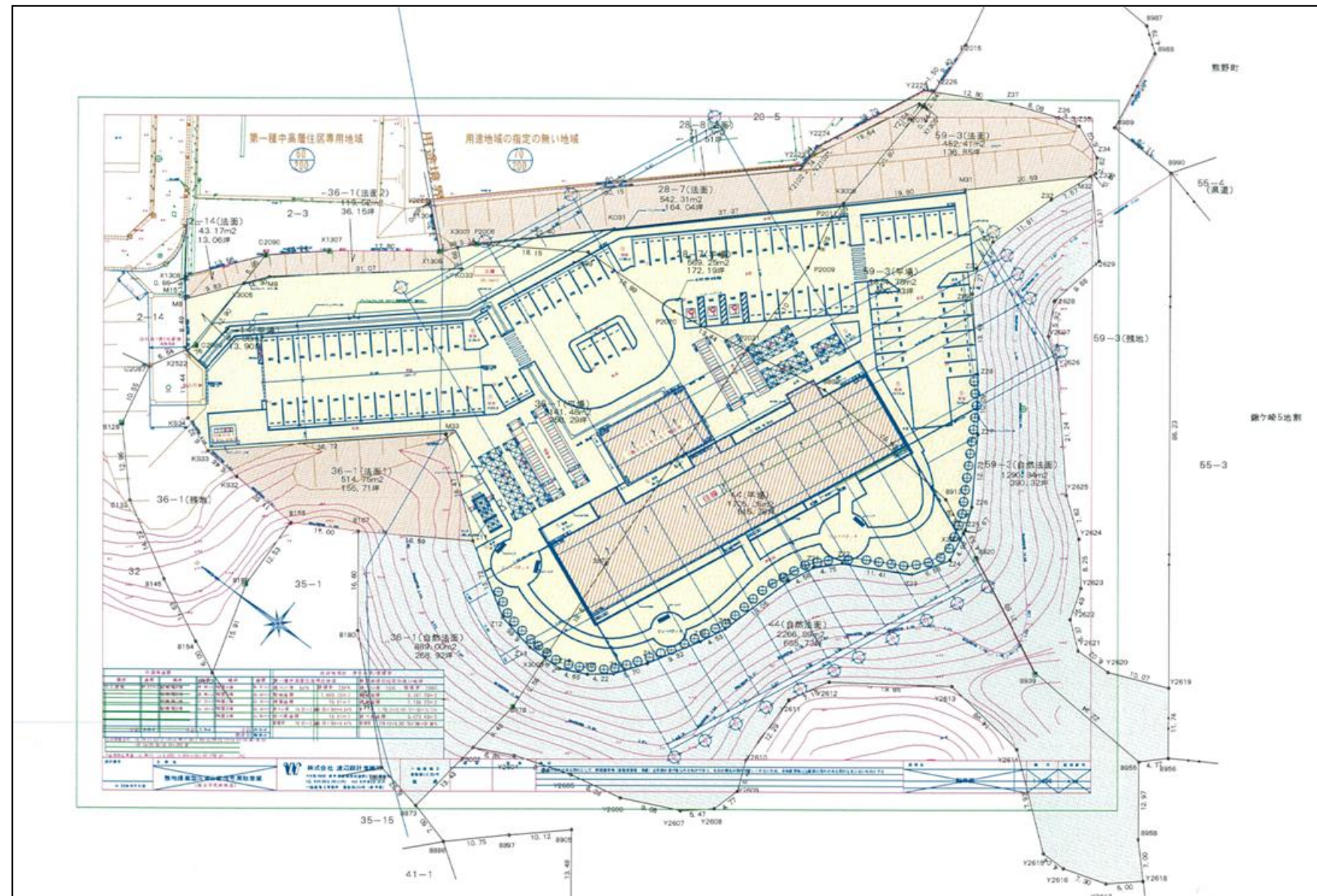
岩手県における多様な発注方式・工法に関わる取組

	従来の発注方式	設計施工一括選定方式	敷地提案型買取方式
内 容	設計と施工の受注者をそれぞれ選定、発注する。	設計と施工の受注者を一括して選定し、発注する。 工事監理は別の建築設計事務所に委託する。	事業者が敷地と基本計画を提案し、県が選定後、選定業者が設計・施工を併せて行う。 用地と完成後の住宅を県が買い取る。
手 順	＜用地取得＞ ・候補地選定、内諾 ・用地測量(業者選定・契約) ・鑑定評価（ 同上 ） ・譲渡交渉、契約、引渡し 設計者公募・選定 ・業務仕様書作成 ・入札公告 ・入札 ＜設計委託契約＞ 建築物等設計 ※設計費支払い ＜施工者公募・選定＞ ・設計書等作成 ・入札公告 ・入札 ・事後審査 〔請負契約議案提出〕 ＜工事請負契約＞ 建築工事等 完成・引渡し ※工事費支払い 入居開始 ＜用地取得＞ ・候補地選定、内諾 ・用地測量(業者選定・契約) ・鑑定評価（ 同上 ） ・譲渡交渉、契約、引渡し 事業者公募・選定 ・計画条件決定 ・プロポーザル公募 ・審査・選定（選定委員会） ＜基本協定締結＞ 〔議会へ重要案件報告〕 ＜設計委託契約＞ 建築物等設計 ※設計費支払い 〔請負契約議案提出〕 ＜工事請負契約＞ 建築工事等 完成・引渡し ※工事費支払い 入居開始 主な応募者要件 ○ 構成要件 ・ 複数の構成員（設計事務所及び施工会社の組合せ、コンソーシアム） ・ 単体企業の設計部門と施工部門の組合せも可 ○ 設計者の資格要件 ・ 建築業務登録され県内に本店があること ・ 3 階以上で延床面積 1,000 ㎡以上の建築物の設計実績 など ○ 施工者の資格要件（代表者） ・ 建築一式A級で県内に主たる営業所 ・ 3 階以上で延床面積 1,000 ㎡以上の建築物の施工実績 など 主な審査基準 ○ 見積価格 ○ 設計者の実績等 ・ 業務実績 ・ 業務成績評定 ○ 施工者の実績等 ・ 施工実績 ・ 工事成績評定 ・ 配置技術者 ・ 地域精通度 ○ 業務の実施方針 ○ 施設計画 ・ 住棟・住戸計画・高齢者等への配慮 ・ コミュニティ形成 ・ 環境負荷 ・ ライフサイクルコストの低減 ○ 施工計画 ・ 工期の短縮 ・ 品質の確保 契約・支払条件 ○ 設計業務と建設工事は分離して契約 ○ 工事は、構成員の形態に応じて 3 工種（建築、電気、機械）まで分割して契約が可能 事業者公募・選定 ・計画条件決定 ・プロポーザル公募 ・審査・選定（選定委員会） ＜基本協定締結＞ 〔財産取得議案提出〕 建築物等設計 建築工事等 ＜売買契約＞ 完成・引渡し ※買取費支払い 入居開始 公営住宅・土地の主な条件 ○ 20 戸以上の共同住宅（耐火構造または準耐火構造）（第 2 回公募はおおむね 20 戸に緩和） ○ 県に土地を引き渡す前に土地に係わる第三者の権利を抹消 ○ 津波浸水シミュレーションに基づく想定浸水範囲を除く（敷地嵩上等の安全対策をすれば可） 買取価格と費用負担 ○ 土地の買取価格等 造成工事後の完成宅地の状態で、県が実施する不動産鑑定評価に基づき決定 ○ 災害公営住宅の買取価格 災害公営住宅買収の買取価格は、補助限度額である標準建設費等を上限とし、事業者の提案価格による ○ 土地整備に係る事業者の費用負担 土地境界確定費、従前建築物除却費、土地に関する調査費、宅地造成費など。 主な審査基準 ○ 事業計画に関する評価 ・ 実施体制や工程計画 ・ リスク管理 ・ その他の配慮事項 ○ 土地に関する評価 ・ 立地条件 ・ 環境や安全性 ○ 施設計画 ・ 住棟・住戸計画 ・ 高齢者等への配慮 ・ コミュニティ形成 ・ 環境負荷 ・ ライフサイクルコストの低減 ・ 地域まちづくりへの貢献 ○ 買取提案価格		
工期短縮		設計者と工事施工者を一括で選定することにより、選定手続きの期間を短縮する。 設計期間中に施工準備が可能であり、不足が予想される職人や資材を手配する期間を確保して工期延長のリスクを低減する。	工事等については左記に同じ。 用地を確保する作業は民間事業者が実施するため、整備期間全体での短縮が可能。
実績等	・ 山田町豊間根地区 （鉄骨造 3 階建、72 戸）	・ 大船渡市綾里地区（RC 造 3 階建、30 戸）・ 陸前高田市西下地区（RC 造 4 階建、40 戸） ・ 宮古市八木沢地区（RC 造 5 階建、50 戸）・ 宮古市上鼻地区（RC 造 5 階建、30 戸） ・ 山田町妻の神地区（PC 造一階建、70 戸）・ 大船渡市赤碕地区（RC 造 3 階建、20 戸）	・ 宮古市磯鶏地区（軽量鉄骨造 2 階建、30 戸） ・ “ 佐原地区（RC 造 5 階建、50 戸） ・ “ 宮町地区（軽量鉄骨造 3 階建、20 戸） ・ “ 西町地区（RC 造 5 階建、30 戸） ・ “ 鴨崎町地区（S 造 3 階建、20 戸） ・ “ 実田団地（S 造 3 階建、17 戸）

宮古市佐原地区の様子

鉄筋コンクリート造 5 階建て 50 戸

※平成 26 年 4 月 7 日現在 造成中。



【配置図】



【造成中】

宮古市宮町地区の様子

鉄筋コンクリート造 5 階建て 30 戸

※造成無し



【配置図】



【計画地】