

# 【震一7】 地域特性を踏まえた官民連携による災害公営住宅の整備に係る検討調査 (対象箇所:岩手県田野畑村)

【実施主体】田野畑村 ①

## 目的

田野畑村では、津波被害により住宅を失った被災者の居住の安定を図るため、民間事業者等のノウハウ・事業力を活用し、早期に災害公営住宅等の供給を進める必要がある。また、田野畑村における災害公営住宅は、地域材を使った地域型復興住宅(木造公営住宅)を地域の生産体制によって整備することが望まれている。

このため、本調査では民間のノウハウを活かしながら、地域の住宅生産体制を最大限に活用した官民連携による災害公営住宅の整備手法を検討する。

## 目次

1. 地域の生産体制を活用した災害公営住宅の整備手法の検討
2. 住宅供給マスタープランの策定と住宅性能の水準担保の検討
3. 外部アドバイザー導入の検討
4. 計画的な地域材の供給体制構築の検討
5. 事業者公募開始から買取までの迅速な事業手順の検討

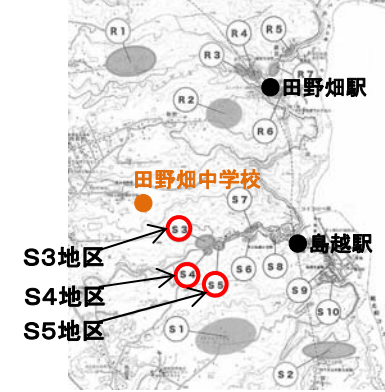
## これまでの経緯

- H23.9 田野畑村復興基本計画策定(整備方針・整備プログラムの決定)
- H24.3 田野畑村復興実施計画策定(移転候補地及び跡地の土地利用方針の決定)
- H24.6 高台団地測量、用地交渉、造成計画及び住戸基本計画の検討など事業の具体化
- H24.9 造成工事着工(一部)。災害公営住宅の供給手法の検討準備

## 施設の概要

- ・島越地区松前沢(S3・S4・S5地区)における災害公営住宅約10戸の供給。
- ・伝統的居住形式である曲家を踏襲した住戸プランにより、4タイプ程度の住宅を街並みやコミュニティ形成に配慮して整備する。

＜事業候補地区位置＞



## 結論

### 1. 地域の生産体制を活用した災害公営住宅整備手法の検討

#### (1) 建設方式の選択

公営住宅の3つの建設方式(右表参照)の比較から、買取方式は早期大量供給とともに事務手間の軽減、工事監督・検査等に要するマンパワーを補い、同時に品質の確保を図ることができる手法である。地域住宅生産体制の育成においても、地元企業との企業グループの組成を条件づけることにより可能である。また、設計施工一括発注方式と買取方式の比較においても、行政の労力軽減による復興事業全体の早期推進の点から、買取方式を最も適した建設方式とした。

#### (2) 買取方式の方向性

地域住宅生産体制が参画し易い買取方式に向け、島越地区松前沢(S3・S4・S5地区)では、資金調達や供給能力等の観点から、地元建設会社(中規模以上)と戸建木造住宅の実績が豊富な地元工務店等との企業グループの組成が有効であるとし、供給能力に応じた募集戸数単位を検討した。

建設方式	概要	村のメリット	村のデメリット
直接建設方式	・従来型の建設方式。村が設計と施工をそれぞれ発注し、村が工事を監督する。	・設計と施工の分離により、各々の段階で最適な検討・実施が可能。	・契約などにより時間を要する。 ・事務や工事監理にマンパワーを要する。
設計・施工一括発注方式	・設計施工を一括して村が発注し、村が工事監理を行う。	・早期供給が可能	・事務や工事監理にマンパワーを要する。
買取方式	・民間事業者が設計と施工・工事監理を行い、建設した住宅を災害公営住宅として買い取る。 ・阪神淡路大震災等で実績があり、評価されている方式	・早期供給が可能 ・事務や工事監理のマンパワーの低減が可能。 ・民間活力により、早期大量供給と品質確保が可能。	・民間資金により建設されるため、資金力のある事業者に限定される。

## 結論(続き)

### 2. 住宅供給マスタープランの策定と住宅性能の水準担保策の検討

被災世帯への意向調査をもとに地区別住戸タイプ別供給戸数を把握し、住宅供給マスタープランとしての具体性を確保しつつ、住宅の品質確保に向けて、集落再生に向けた住宅地計画の詳細検討、耐久性向上に向けた仕様や要求性能水準の設定等を検討した。

### 3. 外部のアドバイザー導入の検討

公募から買取・引渡しに至るアドバイザー業務を検討した結果、外部アドバイザーにより、あらかじめ基本設計図書の作成及び住宅性能水準の規定を設け、事業者選定以降のアドバイザー業務は、民間との基本協定において工事監理業務のモニタリングや設計調整会議の義務付けることで置き換え、業務の簡略化と迅速化を図ることとした。

### 4. 計画的な地域材の供給体制構築の検討

地域の森林組合、林業・木材事業者による適時・的確な材料供給に向け、森林組合や製材業者の供給能力を踏まえた上で、広域調整機能を有する関係組織との連携のもと、周辺地域の木材供給者との連携による地域材供給に関する調整を推進した。

### 5. 事業者公募開始から買取までの迅速な事業手順の検討

事業者公募から買取・引渡しまでの期間短縮のため、公募事業の枠組み検討とともに、基本設計図書や標準仕様書の作成等を並行させ、公募書類案を作成した。募集方式についても、設計者と施工者のグループ応募方式の他、設計者と施工者を別途選定する方式など、様々なパターンの検討を行った。

### 6. まとめ

買取方式による早期供給とともに、基本設計及び要求性能水準等を募集条件として示すことで品質を確保することとした。特に大量供給における品質の安定化に際して、地区別ではなく住戸タイプ別の買取事業とし、仕様の統一を図るとともに、建設住宅性能評価制度を導入することで、品質の安定化と完了検査に関わる労務軽減を図ることとした。相隣環境の形成に向けては、配置計画、植栽についても別途、外部アドバイザーによる見識を活かした計画図を作成し、民間事業者の事業推進力を活かしながらもよりきめの細かい生活環境の形成を図ることとした。

## 事業化に向けた今後の展望

### 【今後の事業展開】

- ・平成25年早期に島越地区松前沢(S3・S4・S5地区)の事業者を決定し、実施設計・施工を実施し、平成25年夏に災害公営住宅約10戸の買取契約、引き渡しを行う予定。
- ・平成25年秋にS2地区(24戸)、R1地区(20戸)、R7地区(7戸)の基盤整備が完了するため、引き続き同様の手法で、平成25年度内に同地区への災害公営住宅の供給を図る。

### 【今後の課題】

- ・必要となる地域材の確保に向け、供給体制・ルートの確立を図るとともに、選定された事業者への材料供給が確実にいえるよう、融資などの資金面での手当てが課題となる。
- ・今後の職人の不足に対応できる周辺地域を含めた連携体制、資材高騰に対応できる買取価格のルール設定が課題となる。