

平成28年度 中部ブロック災害時住宅支援に係る連絡調整会議  
講演資料(平成28年11月11日)

# 災害公営住宅の計画策定のポイント 及び供給の迅速化について

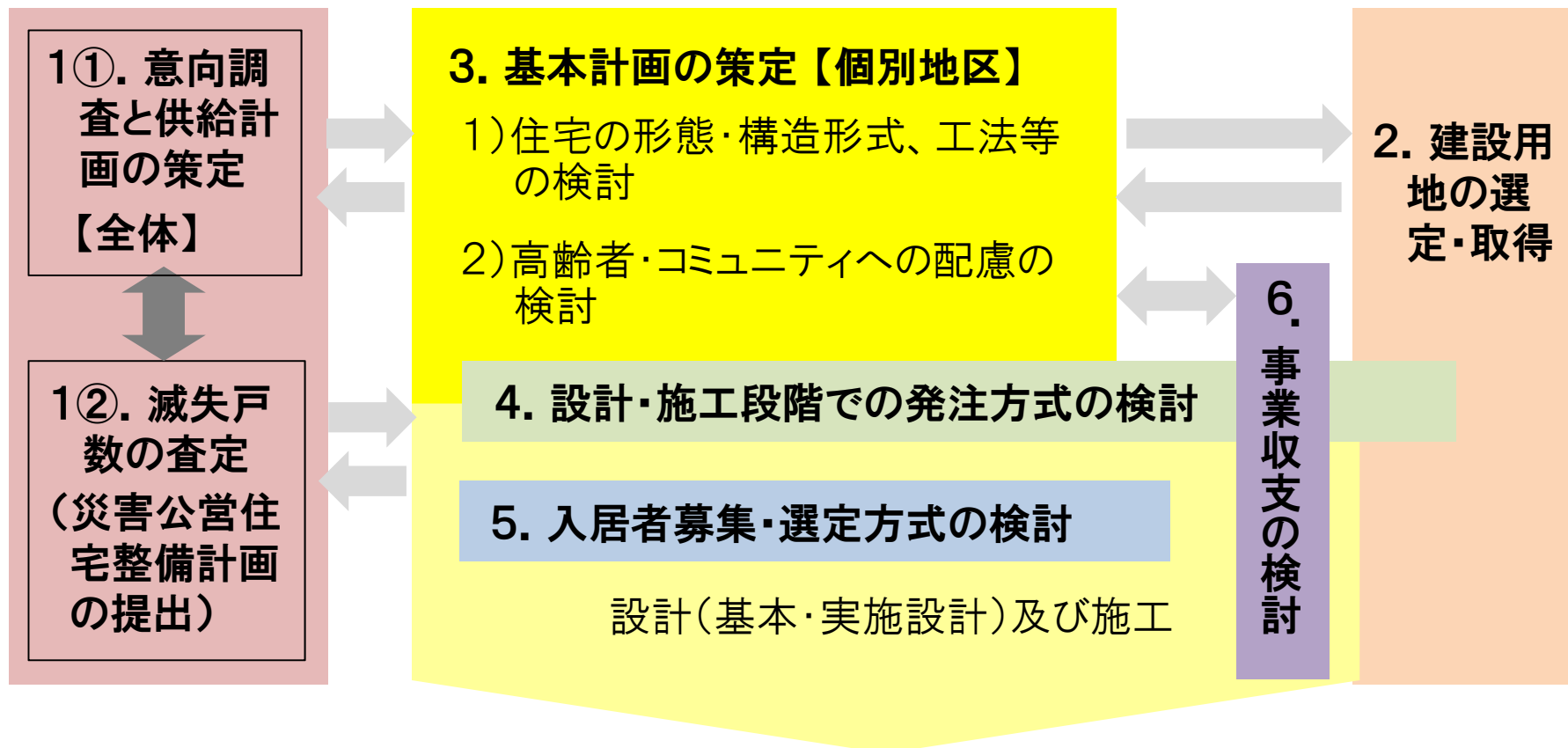
国土交通省 国土技術政策総合研究所  
住宅性能研究官 長谷川 洋

# 災害公営住宅制度の概要(その1)

		一般の公営住宅	災害公営住宅		
			一般災害	激甚災害(激甚法)	
対象市町村等の要件			次の①～③の市町村等： ①滅失住宅の戸数が被災地全域で500戸以上の区域、 ②一市町村の区域内の滅失戸数が200戸以上、③滅失住宅の戸数の割合が当該市町村の住宅戸数の1割以上	次の①又は②の市町村： ①「滅失」住宅の戸数が100戸以上、②「滅失」住宅の戸数の割合が当該市町村の住宅戸数の1割以上	
入居対象	入居者資格		収入分位50%を限度に地方公共団体が条例で定める収入以下の者	収入分位50%を限度に地方公共団体が条例で定める収入以下の者	当該災害により、「滅失」した住宅に居住していた者について、収入要件なし
	入居者制限	なし	災害発生の日から3年間は当該災害により住宅を失った者	災害発生の日から3年間は当該災害により「住宅を失った者」	
補助率	整備	建設・買取	国：概ね45% 地方：概ね55%	国：2/3 地方：1/3	国：3/4 地方：1/4
		借上 (共同施設整備費のみ対象)	国：2/3×概ね45% 地方：2/3×概ね55% 民間：1/3	国：2/5 地方：2/5 民間：1/5	国：2/5 地方：2/5 民間：1/5
		用地取得造成	なし	なし	なし
		生活支援施設	なし	なし	なし
	家賃低廉化	20年間 概ね45%	20年間 2/3	当初5年間 3/4 6～20年目 2/3	
特別家賃低減	なし	なし	なし		

# 災害公営住宅の整備・供給に係るフロー

- 「意向調査と(全体での)供給計画の策定」、「建設用地の選定・取得」、「(各地区での)基本計画の策定」を連動させながら、互いにフィードバックしつつ検討する。
- 基本計画の中で「住宅の形態・構造形式、工法」等について検討する。また、入居者の高齢化が想定され、「高齢者・コミュニティへの配慮」について検討することも重要な課題。
- さらに、供給の迅速化に資する「発注方法」や、コミュニティ形成に資する「入居者募集・選定方式」、「事業収支(建設コスト)」についても検討し、「設計・施工」の実務に繋げる。



# 1①. 意向調査と災害公営住宅の供給計画の策定(その1)

## 1. 意向調査の種類

【意向調査及び全体供給計画・各地区の基本計画のフロー(例)】

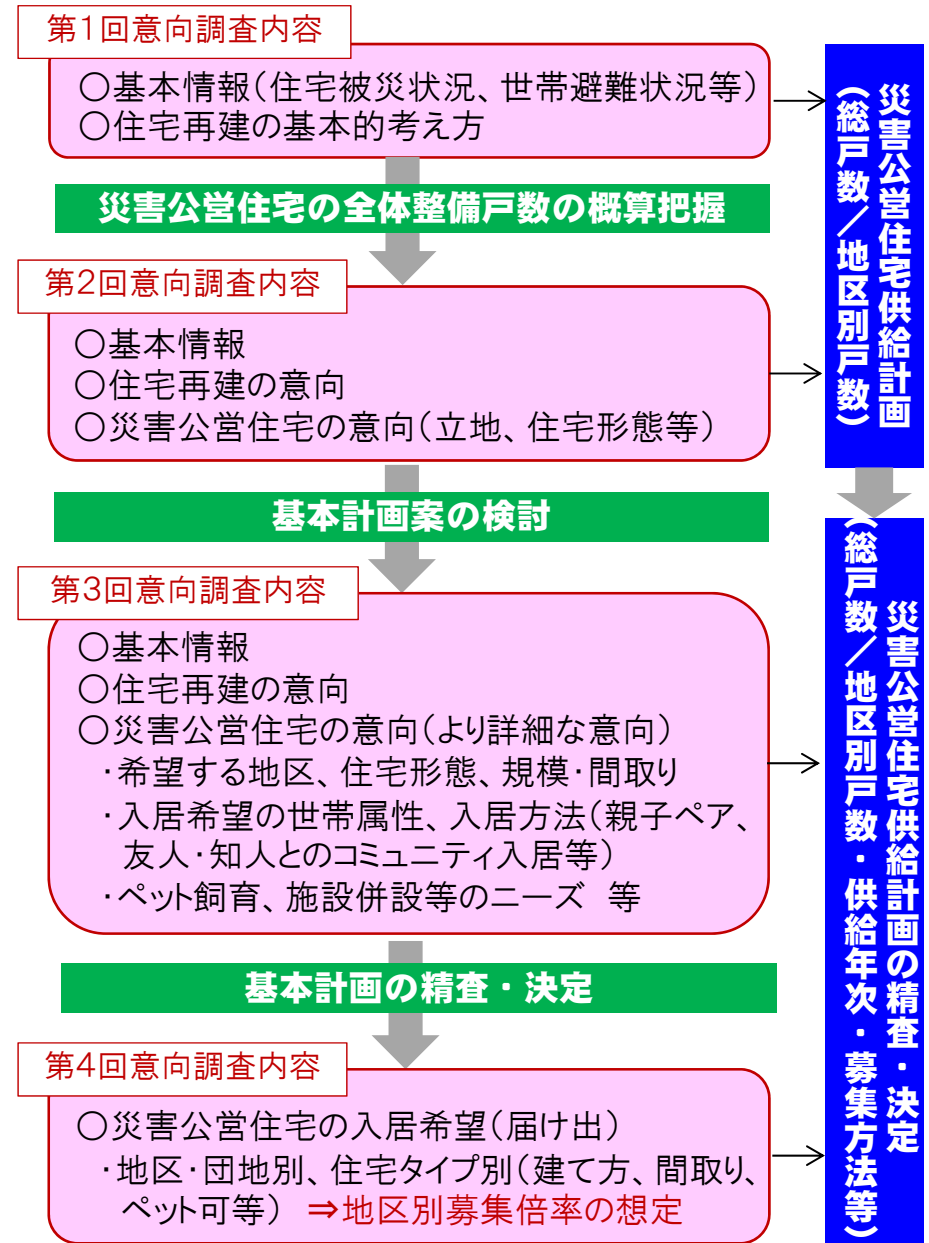
### 【住宅再建全般に係る意向調査】

- 住宅再建全般に係る調査は、**全住宅被災世帯を対**象とし、被災前の生活や住宅の状況、被災・避難の状況等の基本情報を把握する。
- 併せて、**住宅再建（持家の自力再建・補修、災害公営住宅への入居等）**の基本的な考え方・方針、施策ニーズ等を把握する。

### 【災害公営住宅に係る意向調査】

- 災害公営住宅に係る調査は、**施策対象者に対して、意向調査を繰り返し実施し、災害公営住宅の需要や入居希望者の特性等を把握する。**
- 災害公営住宅の整備戸数は、原則、次のとおり。

$$\text{施策対象世帯の希望数} = \text{必要数} = \text{整備戸数}$$

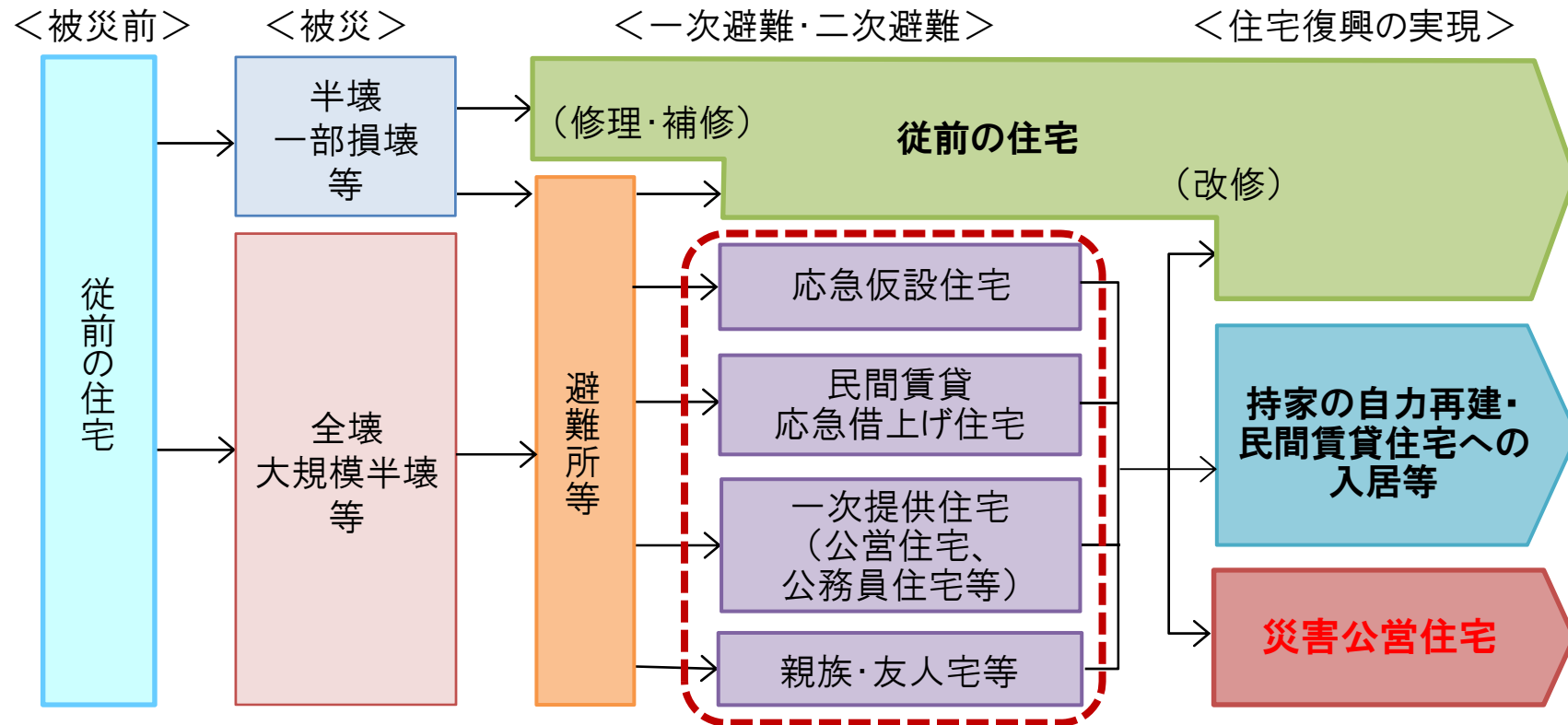


# 1①. 意向調査と災害公営住宅の供給計画の策定(その2)

## 2. 意向調査の実施の留意点

### ① 調査対象者を明確にする

- 調査対象者を明確にして、漏れ等がないように実施する。災害公営住宅(住宅再建)ニーズ調査の対象は、応急仮設住宅、民間賃貸応急借上げ住宅、一時提供住宅等に入居している世帯が想定される。
- このため、他部署とも連携し、被災者名簿(避難先住所)の整理・活用が必要。



※1: 災害公営住宅の入居対象者は、当該災害により「住宅を失った者」

災害公営住宅ニーズ(住宅再建ニーズ)の調査対象世帯※1

# 1①. 意向調査と災害公営住宅の供給計画の策定(その3)

## ② 複数回の調査と調査結果の計画検討等への反映

- 被災者の意向は刻々と変化することが考えられるため、一度の調査で意向が把握できたと決めつけるのではなく、調査を数回にわたって定期的に行い、災害公営住宅の必要戸数や計画条件・計画内容を精査していく必要がある。
- 調査を複数回実施するにあたって、各回の調査の目的・主旨を明確にして実施する。
- 調査の回数を重ねるにつれ、災害公営住宅の整備内容(地区別の整備戸数、敷地別の整備戸数、構造・建て方、住戸規模・間取り、併設する施設、想定の家賃負担額等)の決定につながる詳細情報を確実に把握できるよう、調査内容の設計を工夫する。
- 意向調査の結果を次の地区別基本計画や全体供給計画の精査に反映し、またその計画の概要を示しながら、次の意向調査を実施する。

### 【災害公営住宅のニーズに係る意向調査の項目(例)】

調査項目	概要
入居希望世帯	・世帯型・人数、世帯主年齢等
希望する立地	・具体的な地区名(行政単位区)、希望順等
希望する住宅の種類	・建て方:集合住宅(低層、エレベーター付きの中高層)、戸建て住宅、未定、その他 ・構造:非木造(RC造等)、木造、未定 ・駐車場の希望台数 ・住戸タイプ:間取り(1DK~4DK等) ・戸建ての場合の希望する敷地面積
公営住宅への入居に係る特別のニーズ	・分離避難している世帯との同居 ・気心が知れた者のグループ入居 ・障害者(車いす対応)用住宅 ・ペット(犬・猫等)飼育が可能な公営住宅の入居 ・将来の払い下げ 等

# 1①. 意向調査と災害公営住宅の供給計画の策定(その3)

## ③ 住宅再建方針を考える上での情報を提示する

- できる限り確度の高い意向を把握できるよう、住宅の再建・復興の選択肢の情報を分かりやすく示したうえで、適切な意向を引き出すように工夫することが重要。
- このため、次のような情報を分かりやすく提示する。
  - 住宅再建(持家の自力再建・補修、民間賃貸住宅への入居、災害公営住宅への入居等)の手法、各手法の特徴や留意点、支援制度等の情報を提示する。
  - 災害公営住宅については、入居に係る条件のほか、(2回目以降の調査の場合)調査時点での計画案や等を提示する。
- なお、災害公営住宅については、行政が最終的に政策決定せざるを得ない内容があること、入居希望者の意向が全て反映されるわけではないことなど、一定の制約があることを明確に示す。

### 【意向調査において提示する情報(例)】

調査目的	提示する情報
住宅再建の方針・ニーズを把握の場合	・住宅再建の手法、各手法の特徴や留意点 ・持家の再建・補修等の支援制度(補助・融資) ・持家のローン支払額と災害公営住宅の家賃イメージの比較(例) 等
災害公営住宅の入居ニーズを把握の場合	・災害公営住宅の特徴、入居対象者、入居に係る留意点 ・地区別の建て方・構造(木造戸建、中層集合等)、供給戸数のイメージ ・世帯属性(世帯人数等)別の入居可能な住戸面積・間取り、建て方・間取り・世帯収入別の想定家賃 等



# 1①. 意向調査と災害公営住宅の供給計画の策定(その4)

## ④ 意向を的確に把握する多様な調査方法

- 被災者の意向を的確に引き出すように工夫する必要がある。また、アンケート調査で回答が得られない被災者(未回答者を含む。)の意向も適宜把握する必要がある。
- このため、住宅再建方針を考える上での情報の提示に加えて、調査の実施方法についても工夫が必要。配布・回収によるアンケート調査のみに頼るのではなく、必要に応じて、調査員が各家庭を訪問して聞き取り調査(個別面談・悉皆調査)を行うなど、多様な調査方法を組み合わせるなどの対応が考えられる。

## 【調査結果を踏まえた災害公営住宅の必要戸数等の検討の留意点】

- 災害公営住宅の入居対象世帯は、住宅を失った者であることに留意が必要。  
【公営住宅法第24条2項】
- 意向調査の結果を踏まえ、地方公共団体における全体としての必要戸数に加えて、従前の地区・集落ごとのまとまったコミュニティ単位での必要戸数を把握することが望ましい。
- 戸建て持家が住宅形態の主体である地方都市においては、災害公営住宅についても戸建て住宅のニーズが大きい。次の点に留意する必要がある。
  - 払い下げを想定した戸建住宅の供給については、将来の公営住宅としての維持管理の必要性や、入居者の支払い能力等の状況を整備(入居)時点で明確には予測できないため、その供給戸数については注意が必要。
  - 高齢単身世帯は、集住による見守り機能やコミュニティ形成の確保、管理コスト等の観点からは、集合住宅への居住を誘導することが望ましい場合がある。

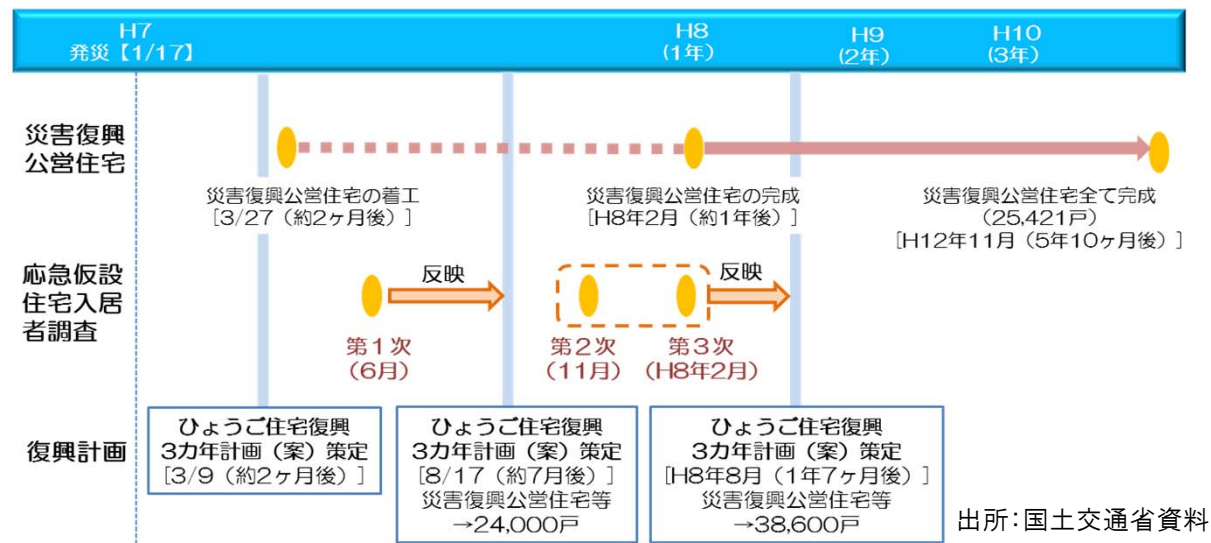


# 1①. 意向調査と災害公営住宅の供給計画の策定(その4)

## 3. 災害公営住宅の全体供給計画と地区別基本計画の関係について

- 被災者の仮設住宅から恒久住宅への移行を速やかに進めるためには、供給全体計画が確定する前であっても、具体的な供給についての基本計画の検討を開始することも必要。
- 災害公営住宅の供給の必要性が絶対的に見込まれる場合は、詳細な意向が把握・確定される前であっても、用地取得の手続きや基本計画の策定を開始し、それと並行して居住者の意向調査を繰り返し行いながら、具体の基本計画・基本設計の内容や全体の供給計画を順次固めていくという進め方をすればよい。

【阪神・淡路大震災における供給計画策定と個別地区での検討の関係】



- 被災者の居住意向等を把握するため、応急仮設住宅の入居者に対し3回の調査を実施。特に3回目の調査は悉皆調査により、入居者の属性、収入、入居希望等を正確に把握し、調査結果を反映して災害公営住宅の供給計画の見直しを行った。
- 震災から約2ヶ月後には最初の災害公営住宅を着工しており、その後に意向調査を繰り返し実施して、供給計画(ひょうご住宅復興3カ年計画)を策定している。

【雲仙普賢岳噴火災害での対応】

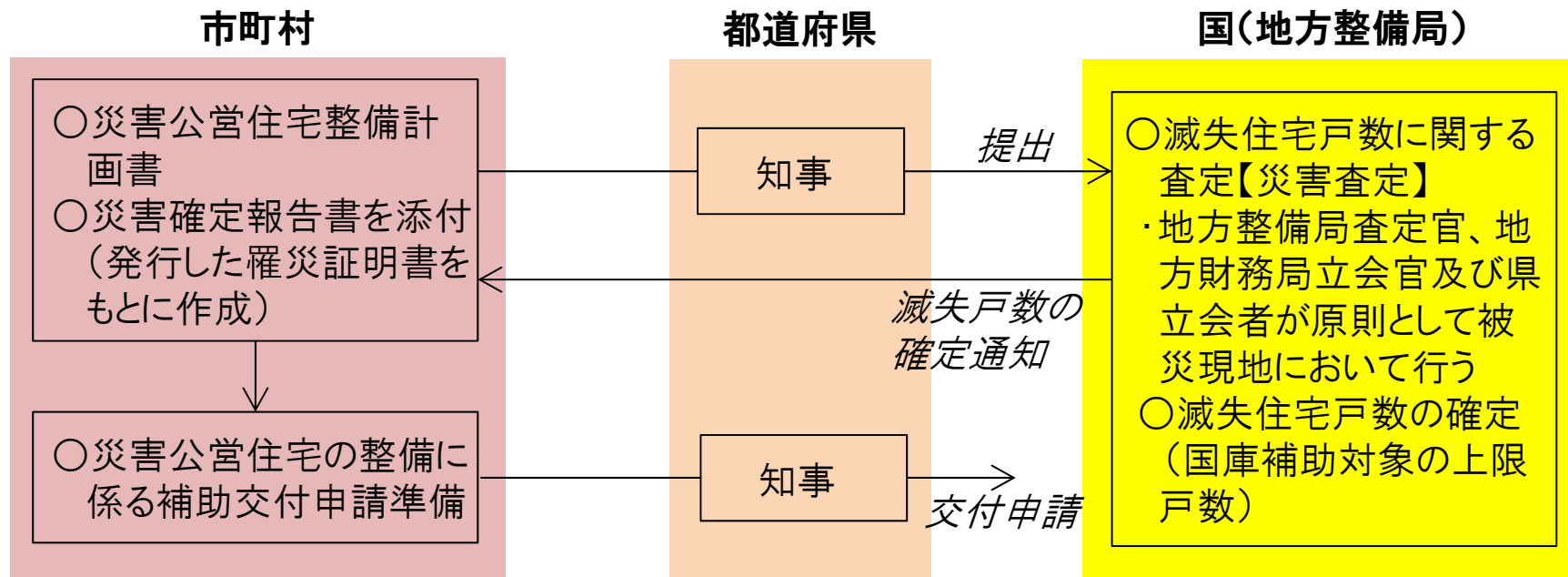
- 雲仙普賢岳噴火災害では、計842戸の災害公営住宅等を整備。
- 応急仮設住宅の必要量に対応することが困難なこと、恒久住宅の総量を早期に確保し、中・長期的な住宅対策の受け皿とする必要性から、**発災後8ヶ月の時点で、災害公営住(県営)106戸の先行建設を決定。**
- スピードを優先し、軽量鉄骨プレハブ造を採用。建設決定より約3カ月で全戸完成



軽量鉄骨プレハブ造による災害公営住宅の早期供給

## 1②. 滅失戸数の査定(災害公営住宅整備計画の提出)

- 激甚災害の告示地域に居住していて住宅を失った者向けの罹災者(災害)公営住宅として建設等される場合、建設等に要する費用に対する国庫補助率が3/4に引き上げられる(一般災害の場合は2/3)。
- 激甚災害地域の場合、災害公営住宅の国庫補助の対象となる戸数は、滅失住宅の戸数の5割までである(一般災害の場合は3割)。
- このため、意向調査を踏まえた災害公営住宅の供給計画(案)の策定と並行して、国による「滅失住宅戸数に関する査定」を受け、国庫補助の対象戸数を把握する必要がある。



## 2. 災害公営住宅の建設敷地の選定(その1)

- 災害公営住宅の建設用地は、基本的に**事業主体である地方公共団体自らが選定・確保**する必要がある。建設用地の選定・取得にあたっては、次のような点に留意。

### 1. 用地の選定基準の設定

- 民有地の取得が必要となる場合に備え、用地の選定基準を設けておく。公有地を活用する場合の評価基準としても用いる。

#### 【敷地の選定の視点と要件(例)】

視点	要件(例)
1)立地する地区 (まちづくりの視点)	①上位計画との整合性が図られていること ②地区の交通利便性や生活利便性が確保されていること ③従前居住地との近接性が確保されていること
2)当該敷地 (住宅供給の視点)	④法規制や土地の利用現況からみて住宅供給に適していること ⑤敷地の安全性や衛生性が確保されていること ⑥敷地及び周辺のインフラが整備されていること ⑦地形及び敷地形状からみて住宅供給に適していること ⑧権利関係等からみて取得しやすい土地であること

### 2. まちづくり事業との連携

- 市街地や集落が面的被害を受けた場合、まちづくり事業との連携が課題。
- 住宅再建の迅速化の観点から、**面的整備に先行して、災害公営住宅の整備を進める場合**、都市計画上望ましくない立地での供給にならないよう、**まちづくりや面的整備との連携を意識した立地(敷地)の確保**に配慮する。

## 2. 災害公営住宅の建設敷地の選定(その2)

### 3. 開発密度を想定した用地の取得

- 災害公営住宅の用地の確保にあたっては、地区ごとの整備必要戸数又は供給可能戸数を念頭に置き、“必要戸数を確保するためには、どの程度の規模の用地が必要か”、といった観点からの検討が必要。
- 建て方や階数に応じた「開発密度」を想定した、ボリュームスタディを実施する。

#### 【開発密度の設定の目安】

規模・住宅種別等		開発密度の目安 ※1
戸建住宅地 …住宅地の規模により異なる	小規模住宅地(20～30戸程度) …区画整理された宅地を活用する場合等	宅地率:70～75%程度 道路率:20～25%程度 (敷地内に駐車場1～2台を目標)
	大規模住宅地 …立地・地形等により異なる	平坦地 宅地率:65%程度 道路率:20～25%程度 (敷地内に駐車場1～2台を目標)
		丘陵地 宅地率:60%程度 道路率:20～25%程度 (敷地内に駐車場1～2台を目標)
集合住宅地 …住棟タイプにより異なる	低層集合住宅(3階以下) …準接地型(N/G比90～95%程度) …階段室型(N/G比85～90%程度) …片廊下型(N/G比80～85%程度)	利用容積率:40～70%程度 (駐車場100%以上を目標)
	中層集合住宅(4～5階) …階段室型(N/G比85～90%程度) …片廊下型(N/G比75～85%程度)	利用容積率:70～90%程度 (駐車場100%以上を目標)
	高層集合住宅(6階以上) …片廊下型(N/G比70～80%程度)	利用容積率:90～120%程度 (駐車場100%以上を目標)

※1 その他、開発公園(3～6%)、調整池、集会所等を確保

※2 N:ネット面積…戸当たりの住戸専用部分の面積

G:グロス面積…共用廊下・階段等の共用部分を含めた延べ床面積を住戸数で除した戸当たり面積

# 3. 計画策定のプロセスー基本計画から基本設計・実施設計へ

- 災害公営住宅の供給プロセスは、**用地選定**の後に入居予定者のニーズ等を踏まえつつ**基本計画**を策定し、**基本設計**及び**実施設計**の設計過程を経て、施工に至る。

## 【計画・設計の各段階の主な検討事項及び必要な情報・条件等】

	概要	主な検討事項	必要な情報・条件
① 基本計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業・施策の方向性や敷地に関する条件を整理しながら、基本方針(考え方)や配置計画等を策定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域特性、周辺条件等の整理</li> <li>○敷地条件の把握</li> <li>○基本方針</li> <li>○配置計画の検討</li> <li>○供給処理・基盤整備の方針の検討</li> <li>○住棟・住戸の標準プランの検討</li> <li>○施設・サービス導入の考え方の整理</li> <li>○概算事業費の把握</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物形式</li> <li>・住宅規模別供給量の目安</li> <li>・概ねの敷地境界</li> <li>・都市計画関連情報</li> <li>・開発等に関する基準</li> <li>・建築基準関連法令・条例 等</li> </ul>
② 基本設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本計画でまとめた方針等を基に、実施設計を行うための基本的な条件を定めるための設計</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅供給計画</li> <li>○配置設計の検討</li> <li>○供給処理計画、基盤整備計画</li> <li>○建築・構造・設備の基本設計</li> <li>○住戸の詳細設計の検討</li> <li>○施設の詳細計画の検討</li> <li>○概算事業費の算定</li> <li>○関連部局との協議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・供給計画等(型別供給の確定に必要な情報)</li> <li>・測量データ</li> <li>・敷地に関する詳細情報(地質、埋設管の状況等)</li> <li>・事業予算の目安 等</li> </ul>
③ 実施設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・見積を作成し、工事の実施に必要な詳細事項を定めるための設計</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建築、構造、設備(電気・給排水) 屋外土木・造園等の実施設計図書の作成</li> <li>○仕様書の作成</li> <li>○工事費の積算</li> <li>○事業の申請図書の作成</li> <li>○関連部局との協議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業予算 等</li> </ul>



### 3. 基本計画の策定

- 基本計画では、敷地条件を整理しながら、住宅供給の基本方針、配置計画や住棟・住戸の標準プラン等を検討する。
- 基本計画においては、**地区の目標供給戸数と開発密度の関係に加え、地域の暮らし方や住様式への配慮、立地・敷地条件、入居想定者のニーズ、供給に要する工期、供給後の管理コスト等の総合的見地から、ふさわしい住宅の形態(建て方、階数等)を検討する。**

#### 【立地や敷地周辺状況等からみた住棟タイプの設定の考え方(例)】

条件等		住棟タイプ	
低層 (3階まで)	低密	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺が集落や戸建て住宅地等で、中高層の住宅建設が望ましくない場合</li> <li>・当該敷地において、高密の住宅供給が求められていない場合 等</li> </ul>	<p><b>戸建て</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>…居住者の戸建てニーズが高い場合</li> </ul> <p><b>長屋建て</b>(2戸1、タウンハウス等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>…戸建てよりも開発密度を高めたい場合</li> </ul>
	中高密	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺が戸建て住宅地等で、中高層の住宅建設が望ましくない場合</li> <li>・当該敷地において、一定量の住宅供給が求められてる場合 等</li> </ul>	<p><b>低層準接地</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>…EVを設置せずに一定の戸数集積を実現したい場合等</li> </ul> <p><b>低層フラット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>…2階建の場合、片廊下型や階段室が想定される。</li> <li>…公営住宅整備基準(国の参酌基準)では3層以上からEV設置が必要となるため、3階建では片廊下型が基本</li> </ul>
中層 (4～5階)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺が市街化され、中層の住宅建設が可能な場合</li> <li>・当該敷地において、一定量の住宅供給が求められてる場合 等</li> </ul>	<p><b>中層フラット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>…片廊下型住棟が基本</li> </ul>	1階を非住宅用途とする場合は、フラットタイプが有効
高層 (6階以上)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地等で、高層の住宅建設が可能な場合</li> <li>・当該敷地において、相当量の住宅供給が求められてる場合 等</li> </ul>	<p><b>高層フラット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>…高層住宅の建設にあたっては、景観や周辺居住者の理解への配慮等が必要となる</li> </ul>	



### 3. 1)住宅の形態・構造形式・工法の検討

- 住宅の建て方・階数等の形態の検討にあたっては、構造形式、工法をセットで検討する。
- 特に、採用する構造・工法によっては資材や職人の確保が難しい場合も想定されることから、**工期短縮の視点からも適した住宅の形態・構造形式・工法を検討する必要がある。**

#### 【住宅の形態と構造形式・工法の関係(例)】

住宅の形態	構造形式	工法選択肢(主なものを記載)	主な施工業者等
低層住宅 ・戸建て ・2戸1建 ・長屋建て	木造	在来軸組工法	大工、地域工務店
		パネル工法	パネル施工業者 地域工務店
	S造(準耐火構造)	プレハブ工法	鉄鋼系プレハブ住宅メーカー
中・高層住宅 ・共同住宅	RC造(耐火構造)	在来工法	中小ゼネコン 大手ゼネコン
		PC工法	中小ゼネコン 大手ゼネコン
	S造(準耐火構造)	在来工法・プレハブ工法	中小ゼネコン 鉄鋼系プレハブ住宅メーカー

一般的な選択肢

実績がみられる選択肢

出典：国土交通省住宅局資料(平成25年度直轄調査取りまとめ資料)  
以下、スライド番号26ページまで同様。

以下、16頁から26頁に示している各事例の建築費は、東日本大震災の際の当時の費用であることに注意。

## 工期短縮のための工法選択等の事例

### 1) 低層(2階建て以下)の場合

### ①木造(パネル工法)

#### 工法の概要

- 外壁、床、屋根、及び間仕切り壁を木材、せっこうボード、断熱材等を用いて工場で製作し、現場に搬入して組み立てる工法。

#### 工法採用のメリット

- **労務不足への対応**:現場で下地材の取付けから仕上げていく在来工法に対し、部材は標準化、規格化され、あらかじめ工場製作されるため、職人の技量や天候に左右される現場での施工や木材加工等が少なく、一定の品質確保が可能。
- **工期短縮**:在来工法に比べて工場生産の比重が高いため、約1か月、現場での工期短縮が可能。(上棟から木工事完了まで約2ヶ月→約1ヶ月)



#### 工法採用に際しての留意点

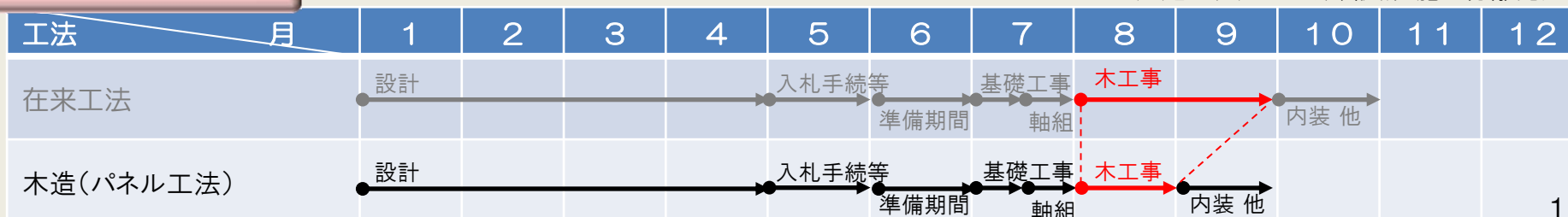
- **発注方法**:一般の建築士事務所で設計できるため、設計・施工分離でも発注が可能。
- **設計等**:柱、梁等のプレカット材との取り合いを工場で加工するため、設計段階における十分な調整が必要。また、設計工程の中にパネル図の作成工程を見込む必要がある。
- **施工業者**:パネル施工業者。パネルの生産ができる業者の協力を得ることができれば、地元施工業者でも受注可能。
- **その他**:在来工法より高くなる傾向。パネルサイズや表面材の共通化、プランの標準化等、同じ部材を大量使用することで、生産効率・施工効率の向上、コストの低減も可能。

#### 建築費(参考)

- 在来工法 :15万円~19万円/m<sup>2</sup>(事例より)
- 木造(パネル工法) :17万円~20万円/m<sup>2</sup>(事例より)

#### 標準的な工期(参考)

※戸建て(1戸当たり)、設計・施工分離発注



# 工期短縮のための工法選択等の事例

## 1) 低層(2階建て以下)の場合

## ② S造(プレハブ工法)

### 工法の概要

- 柱、はり等の軸組に軽量形鋼を用いたプレハブ工法。
- 外壁、床、屋根等を軽量形鋼、せっこうボード、断熱材等を用いて工場で製作し、現場に搬入して組み立てる「パネル方式」が一般的。(外壁、床、屋根に加えて、間仕切り壁、天井などの内装部材や設備部品、内部造作等も含めて工場で製作し、現場に搬入して組み立てる「ユニット方式」もある)

### 工法採用のメリット

- **資材不足への対応**: 木材等の資材不足が課題となっている地域においても対応が可能。
- **労務不足への対応**: 木造住宅の施工に必要な大工等の職人が不足する地域でも対応が可能。部材が標準化、規格化されあらかじめ工場製作されるため、職人の技量に左右される現場での溶接等の作業が少なく一定の品質確保が可能。
- **工期短縮**: 木造(在来工法)に比べて工場生産の比重が高く、現場での約2ヶ月の工期短縮が可能(ユニット方式では、ユニットの組み立てと屋根工事は、概ね1日で完了)



### 工法採用に際しての留意点

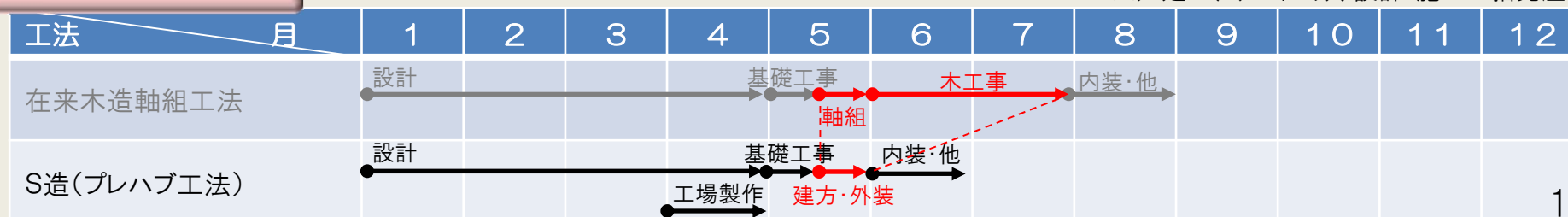
- **発注方法**: 施工者独自の技術による設計が必要となるため、設計・施工一括、又は買い取りでの発注が前提。
- **施工業者**: 鉄鋼系プレハブ住宅メーカー等。
- **その他**: ユニット工法の場合は、ボックス状ユニット(5.4m × 5.4m等)の状態での現場搬送されるため、6m以上の搬入路等が必要。

### 建築費(参考)

- 在来工法 : 15万円~19万円/㎡(事例より)
- S造(プレハブ工法) : 15万円~22万円/㎡(事例より)

### 標準的な工期(参考)

※戸建て(1戸当たり)、設計・施工一括発注



# 工期短縮のための工法選択等の事例

## 1) 低層(2階建て以下)の場合

## ② S造(プレハブ工法)

## 参考事例

所在地	福島県新地町	宮城県石巻市	宮城県気仙沼市古町
地区名	原	中里七丁目	(職員用宿舎)
事業主体	新地町	石巻市(民間 借上げ)	気仙沼市
写真等	 (パネル方式)	 (パネル方式)	 (ユニット方式)
階数・戸数 等	戸建・2階・6戸	4戸1形式・2階・20戸	集合・2階・14戸(2棟・28戸)
建設工期 ※1 (用地造成を除く)	-	約5.5ヶ月※全体では約7.0ヶ月 (H24.11~25.6)	約3.0ヶ月(H25.3~25.6)
延床面積	-	1,244㎡	576㎡
建築費 (造成費等含まず) ※2	約1億1千万円	約1億8千万円	約1億2千5百万円
戸、㎡あたり建築費	1,833万円/戸	900万円/戸 15万円/㎡	446万円/戸 22万円/㎡
備考	設計・施工:大和ハウス工業(株)		設計・施工:積水化学工業(株)

※1 建物の工事に必要な準備期間や検査期間を含む

※2 用地取得・造成、除却、設計等、住宅(住棟)建築工事以外の費用及びくい工事費を除く



# 工期短縮のための工法選択等の事例

## 1) 低層(2階建て以下)の場合

### ③木造(在来軸組工法) 参考事例

所在地	福島県相馬市	福島県相馬市	宮城県山元町
地区名	程田明神前	馬場野(馬場野山田団地2号棟)	新山下駅周辺第1期
事業主体	相馬市	相馬市	山元町(県受託)
写真等			
階数・戸数等	戸建・平屋・24戸 戸建・2階・22戸	長屋建・平屋・12戸	長屋建(2戸1形式)・ 1~2階・24戸
建設工期 ※1 (用地造成を除く)	約6.0ヶ月(H24.9~25.3) 約6.0か月(H24.9~25.3)	約6.0ヶ月(H24.2~H24.8)	約4.0か月 ※全体では約6.0か月 (H24.12~25.6)
延床面積	1,232㎡、1,275㎡	886㎡	1,679㎡
建築費 (造成費等含まず) ※2	約2億4千万円、約2億3千万円	約1億4千万円	約2億8千万円
戸、㎡あたり建築費	995万円/戸 19万円/㎡ 1,060万円/戸 18万円/㎡	1,165万円/戸 15万円/㎡	1,168万円/戸 17万円/㎡
備考		台湾赤十字社からの支援(1億円)	設計:(株)桂設計 施工:(株)八重樫工務店

※1 建物の工事に必要な準備期間や検査期間を含む

※2 用地取得・造成、除却、設計等、住宅(住棟)建築工事以外の費用及びくい工事費を除く

## 工期短縮のための工法選択等の事例

### 2) 中層 (3階建て以上) の場合

### ① RC造 (プレキャストコンクリート造)

#### 工法の概要

○ RC造の外壁、床、屋根等の部材を工場で製作し(PC:プレキャストコンクリート)、現場に搬入して組み立てる工法。

#### 工法採用のメリット

- **資材不足への対応**: RC造(在来工法)に必要な生コン等の資材不足が課題となっている地域においても対応が可能。
- **労務不足への対応**: 部材はあらかじめ工場製作されるため、RC造(在来工法)に必要な現場での鉄筋組立、型枠製作、コンクリート打設等が少ないため、これらの職人不足が課題となっている地域でも対応が可能。
- **工期短縮**: 現場ではPC部材の組立が中心となり、コンクリートの養生が必要ないため、RC造(在来工法)に比べて約2ヶ月、工期短縮が可能。



#### 工法採用に際しての留意点

- **発注方法**: 一般の建築士事務所で設計できるため、設計・施工分離でも発注が可能。
- **設計等**: PC工法を前提とした設計を行う必要がある。
- **施工者**: PC部材メーカー。PC工事の施工ができる業者の協力を得ることができれば、地元施工業者でも受注可能。
- **その他**: RC造(在来工法)より高くなる傾向。プランの標準化等、同じ部材を大量使用することで、生産効率・施工効率の向上、コストの低減も可能。

#### 建築費(参考)

- 在来工法 : 23万円～26万円/㎡(事例より)
- RC造(PC工法) : 21万円～28万円/㎡(事例より)

#### 標準的な工期(参考)

※5階建て・30戸、設計施工分離発注





工期短縮のための工法選択等の事例

2) 中層(3階建て以上)の場合

①RC造(プレキャストコンクリート造) 参考事例

所在地	福島県相馬郡新地町	福島県いわき市	宮城県牡鹿郡女川町
地区名	愛宕東	錦	女川町民陸上競技場跡地
事業主体	新地町(UＲ 買取り)	いわき市	女川町(UＲ 買取り)
写真等			
階数・戸数 等	集合・3階建・30戸	集合・4階建・64戸	集合・3～4階建・200戸
建設工期 ※1 (用地造成を除く)	約8.0ヶ月 ※全体では約13.0ヶ月 (H24.12～H25.12)	約10.0ヶ月 ※全体では約11.5ヶ月 (H25.4～H26.3)	約10.0ヶ月 ※全体では約13.0ヶ月 (H25.4～H26.4)
延床面積	2,060㎡	4,537㎡	16,203㎡
建築費 (造成費等含まず) ※2	約5億2千万円	約12億8千万円	約33億9千万円
戸、㎡あたり建築費	1,735万円/戸、25万円/㎡	約1,999万円/戸、28万円/㎡	1,694万円/戸、21万円/㎡
備考		建設中	建設中

※1 建物の工事に必要な準備期間や検査期間を含む

※2 用地取得・造成、除却、設計 等、住宅(住棟)建築工事以外の費用及びくい工事費を除く

# 工期短縮のための工法選択等の事例

## 2) 中層 (3階建て以上) の場合

### ② S造

#### 工法の概要

- 柱、はり等の軸組に重量形鋼等を用いた工法。外壁をALC版、軽量形鋼、断熱材等を用いて工場で製作し、現場に搬入して組み立てを行うプレハブ工法もある。

#### 工法採用のメリット

- **資材不足への対応**: RC造(在来工法)に必要な生コン等の資材不足が課題となっている地域においても対応が可能。
- **労務不足への対応**: RC造(在来工法)に必要な現場での鉄筋組立、型枠製作、コンクリート打設等が殆どないため、これらの職人不足が課題となっている地域でも対応が可能。  
(プレハブ工法の場合は、部材は標準化、規格化され、あらかじめ工場製作されるため、職人の技量に左右される現場での溶接等の作業が少なく、一定の品質確保が可能。)
- **工期短縮**: RC造に比べて工場生産の比重が高いため、約1ヶ月、現場での工期短縮が可能。



#### 工法採用に際しての留意点

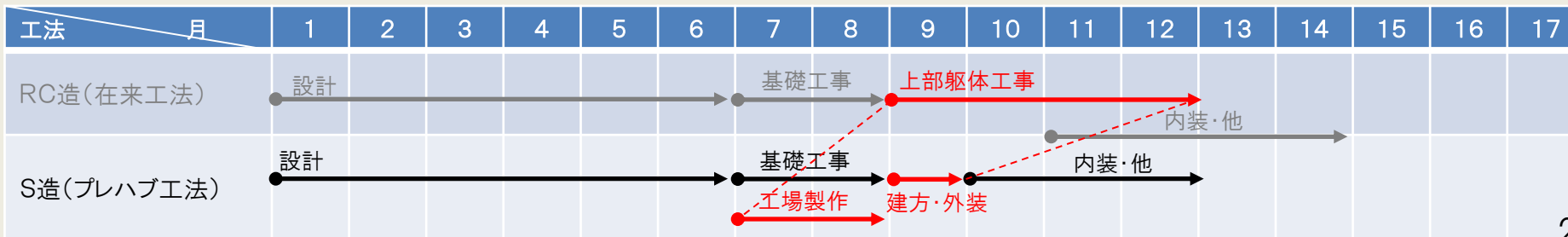
- **発注方法**: 一般の建築士事務所設計できるため、設計・施工分離でも発注が可能。  
(プレハブ工法の場合は、施工者独自の技術による設計が必要であり、設計・施工一括、又は買い取りが前提。)
- **施工業者**: 一般の建設会社。  
(プレハブ工法の場合は、鉄鋼系プレハブメーカー等。)
- **その他**: 条件によっては、RC造に比べ、建設コストが高くなる場合がある。

#### 建築費(参考)

- 在来工法 : 23万円～26万円/m<sup>2</sup>(事例より)
- S造(プレハブ工法) : 26万円～28万円/m<sup>2</sup>(事例より)

#### 標準的な工期(参考)

※5階建て・30戸、設計・施工一括発注



工期短縮のための工法選択等の事例  
2) 中層(3階建て以上)の場合

② S造

所在地	岩手県山田町	宮城県東松島市	岩手県釜石市
地区名	豊間根団地	小松谷地	上中島(I期)
事業主体	岩手県	東松島市(民間 買取り)	釜石市(民間 買取り)
写真等	 <p>(鉄骨造・在来工法)</p>	 <p>(鉄骨造・プレハブ工法)</p>	 <p>〔薄板軽量形鋼造(スチールハウス)・プレハブ工法〕</p>
階数・戸数 等	集合・3階建て・72戸	集合・3階建・156戸	集合・3階・54戸
建設工期 ※1 (用地造成を除く)	約8.5ヶ月(H25.7~26.3)	約7.0ヶ月※全体では約15.0ヶ月 (H24.12~H26.3)	約5.5ヶ月(H24.10~25.3)
延床面積	4,722㎡	10,796㎡	3,507㎡
建築費 (造成費等含まず) ※2	約12億7千万円	約28億円0千万円	約10億0千万円
戸、㎡あたり建築費	1,764万円/戸、27万円/㎡	1,797万円/戸、26万円/㎡	1,846万円/戸、28万円/㎡
備考	建設中 施工:菱和建设(株)	建設中 設計・施工:大和ハウス工業(株)	設計・施工:積水化学工業(株)

※1 建物の工事に必要な準備期間や検査期間を含む

※2 用地取得・造成、除却、設計等、住宅(住棟)建築工事以外の費用及びびく工事費を除く



## 工期短縮のための工法選択等の事例

### 2) 中層(3階建て以上)の場合

### ③内装パネル工法

#### 工法の概要

- 間仕切り壁、床、天井等の内装部材を工場で作製し、現場に搬入して組み立てる工法。

#### 工法採用のメリット

- **労務不足への対応**: 現場で下地材の取り付けから仕上げていく在来工法に対し、部材は標準化、規格化され、あらかじめ工場製作されるため、職人の技量に左右される現場での施工や木材加工等が少なく、一定の品質確保が可能。
- **工期短縮**: 在来工法に比べて約1ヶ月、現場での工期短縮が可能。設備組み込み型パネルやユニットの導入により、さらなる工期短縮が可能。



#### 工法採用に際しての留意点

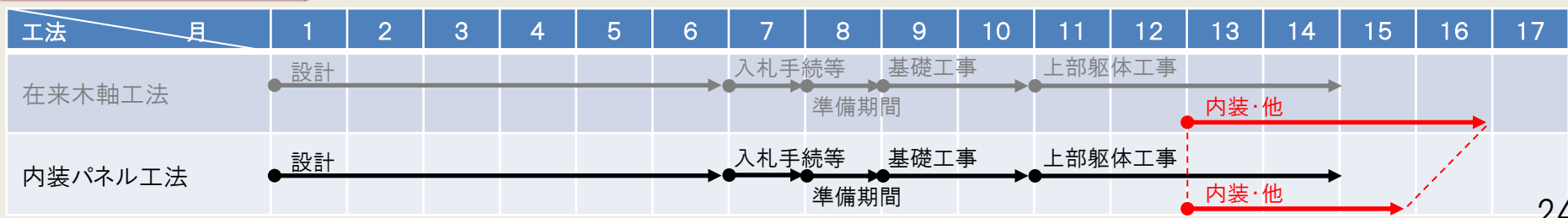
- **発注方法**: 一般の建築士事務所で設計できるため、設計・施工分離でも発注が可能。
- **設計等**: スイッチ・コンセント類の設置のための加工に関しては、工場加工が必要なため、十分な調整が必要。また、設計工程の中にパネル図の作成工程を見込む必要がある。
- **施工者**: 内装パネル施工業者。パネルの生産ができる業者の協力を得ることができれば、地元施工業者でも受注可能。
- **その他**: パネルサイズやスイッチ・コンセント配置の共通化、プランの標準化により、効率的な先行生産が可能。

#### 建築費(参考)

- 在来工法 : 140万円/戸(内装工事費)
  - 内装パネル工法 : 同程度
- ※A社の場合(住戸専用面積55㎡程度)

#### 標準的な工期(参考)

※5階建て・30戸、設計・施工分離発注



所在地	岩手県大槌町
地区名	吉里吉里
事業主体	岩手県
写真等	
階数・戸数等	集合・5階建・34戸
建設工期 ※1 (用地造成を除く)	約〇ヶ月(H24.3~H25.8)
延床面積	2,019㎡
建築費 (造成費等含まず) ※2	-
戸、㎡あたり建築費	132万円/戸(内装工事費)
備考	内装施工: 日本住宅パネル工業協同組合

※1 建物の工事に必要な準備期間や検査期間を含む

※2 用地取得・造成、除却、設計等、住宅(住棟)建築工事以外の費用及びびく工事費を除く

# 工期短縮のための工法選択等の事例

## 2) 中層(3階建て以上)の場合

### ④RC造(在来工法) 参考事例

所在地	岩手県大船渡市	宮城県東松島市	福島県いわき市
地区名	宇津野沢 他3地区(一括発注)	東松島市鳴瀬給食センター跡地	常磐
事業主体	大船渡市(UK 買取り)	東松島市(県 受託)	いわき市
写真等			
階数・戸数 等	宇津野沢 3階建・20戸/赤沢 5階建・23戸/ 上山 3階建・11戸/平林 3階建・11戸	集合・3～5階建・21戸	集合・8階建・32戸
建設工期 ※1 (用地造成を除く)	約11.5ヶ月(赤沢地区以外)※全体では 約12.5ヶ月(H25.5～H26.5)	約10.0ヶ月(H25.3～H26.1)	約16.0ヶ月(H24.11～H26.3)
延床面積	4,553㎡	1,667㎡	1,907㎡
建築費 (造成費等含まず) ※2	約11億1千万円	約3億9千万円	約4億9千万円
戸、㎡あたり建築費	1,702万円/戸、24万円/㎡	約1,837万円/戸、23万円/㎡	1,535万円/戸、26万円/㎡
備考	建設中		建設中

※1 建物の工事に必要な準備期間や検査期間を含む

※2 用地取得・造成、除却、設計 等、住宅(住棟)建築工事以外の費用及びびく工事費を除く



## 3. 2) 仮設住宅の活用による災害公営住宅化(その1)

- 東日本大震災や熊本地震の被災地では、災害公営住宅等の恒久住宅への転用を想定して、木造応急仮設住宅の供給が行われている。

### 事例:福島県K村 S応急仮設住宅

- 東日本大震災に伴う東京第一原発事故による広域避難者の帰村の受け皿として、平成24年6月完成(東日本大震災の発災から1年3ヶ月後)。
- 村の要請により、恒久住宅への転用を想定し、鉄筋コンクリート造の基礎をはじめ、建築基準法上の基準に適合して建築。⇒基礎が木杭の場合は、RC造基礎の築造を含む改修
- 1棟2戸で、間取りは2K・30㎡、3K・40㎡の2タイプ  
⇒ 2戸1改造することで、60㎡(30㎡+30㎡)、70㎡(30㎡+40㎡)の戸建住宅に。

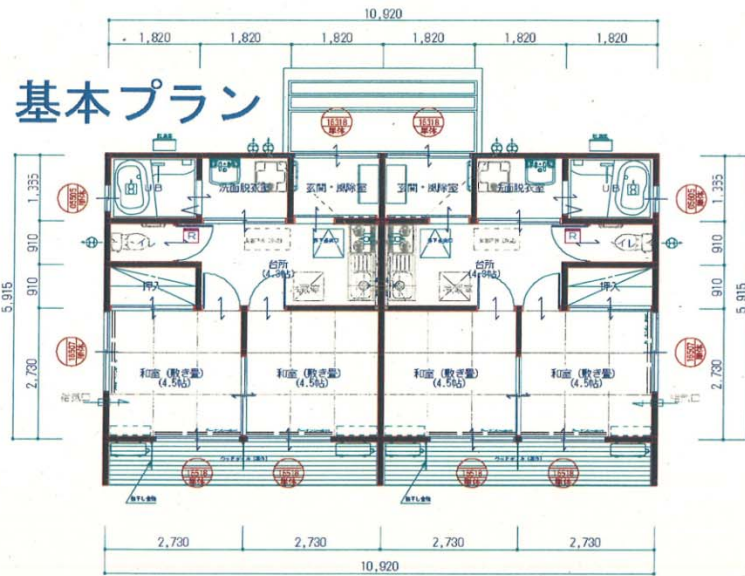


配置図



立ち上げを持つRC造基礎。1棟2戸で、南側は開放的なつくり木造であるが、外壁は耐久性を考慮して金属サイディング張り

# 3. 2) 仮設住宅の活用による災害公営住宅化(その2)



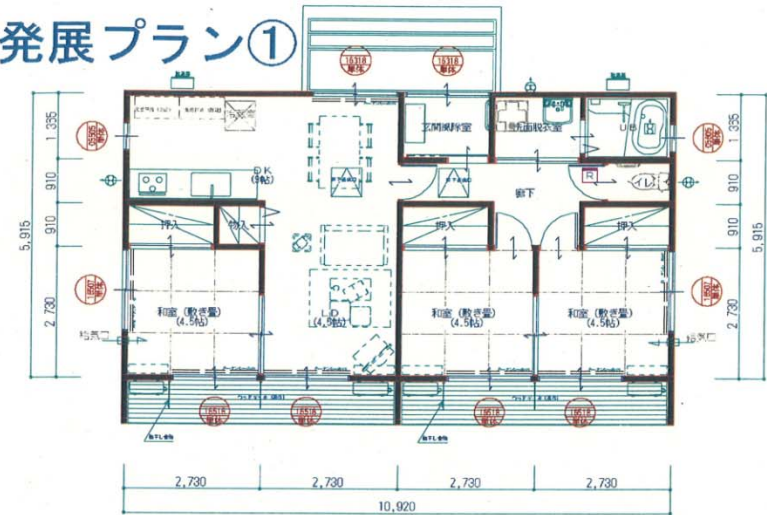
1階 平面図 S:1/100

1棟2住戸の木造応急仮設住宅として供給

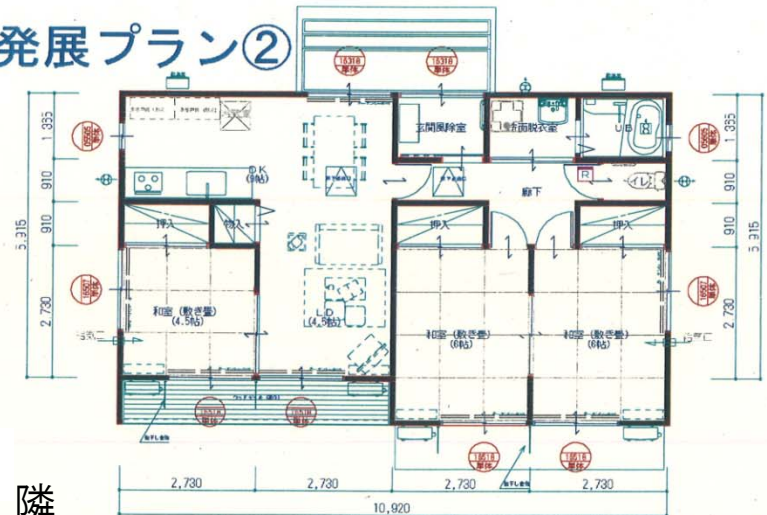
## 1) 計画面での検討事項

- 恒久住宅とした際に、駐車場等を適切に配置できるか、隣棟間隔が恒久住宅として適切か。
- 配置計画が、期待する開発密度に照らして妥当か。  
 ⇒2戸1改修では広間口の住戸となり、開発密度が低くなる。  
 ⇒一部住棟の間引き、桁行き方向への増築等の検討が必要。

## 発展プラン①



## 発展プラン②



将来は、戸境壁を開口して1住戸に間取り改造(水回りを1箇所に集約化)し、恒久住宅として活用

出所: 図面は福島県提供

## 3. 2) 仮設住宅の活用による災害公営住宅化(その3)

### 2. 制度面での検討事項

- 公営住宅として活用(転用)するのか、地方公共団体の独自施策による単独住宅として活用(転用)するかについて、事業収支を含めた検討が必要となる場合あり。

	整備基準	活用できる制度	備考
公営住宅として活用	・公営住宅等整備基準(事業主体が条例で制定)への適合が必要。	・整備費(改修費)について公営住宅等整備事業(3/4) ・家賃低廉化(3/4) ※激甚災害の場合	・工法等によって転用の難易度や検討課題が異なる。 ・公共建築において地域材(JASの乾燥材等)の使用等※を要求している場合は対応が必要。 ※「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」(平成22年法律第36号)。国の基本方針(平成22年10月4日)
単独住宅として活用	・公営住宅等整備基準に適合させる必要はない。	・社会資本整備総合交付金(45%、1/2) ・整備:効果促進事業、関連社会資本整備事業※ ・家賃減額:効果促進事業	・補助率は低い。 ・ただし、低価で譲渡を受ければ、整備費や家賃低減に係る国庫補助率が低くても、維持管理が可能となると考えられる。また、独自の簡便な家賃設定による事務の簡素が期待できる

※関連社会資本整備事業は、地方公共団体が被災者の居住安定を目的に整備費の一部を負担する賃貸住宅(入居者は公募)の場合のみ

### 3. 事業スケジュール面での検討事項

- 入居者の退去が進まないと改修による活用ができない。他の災害公営住宅の供給や自力再建の促進策を先行的に講じることが検討。



# 3. 3)高齢者・コミュニティへの配慮(その1)

## 1. 高齢者の生活ニーズへの対応

- 災害公営住宅の入居者は高齢者の比率が高いことが予想されるため、**住宅部局と福祉部局等が緊密に連携し、高齢者施設の併設、集会所を有効活用した生活支援サービスの導入**など、入居者の生活ニーズへの対応が必要。
- 施設やサービスの導入にあたっては、地域に不足する機能の導入など、周辺地域との親和性の確保が重要。「**地域包括ケア**」の拠点として**計画化**することが肝要。
- また、高齢者の見守りや介護予防等のサービス提供は、当初は行政主体(公助)となっても、**将来的に地域の自助・共助に移行させていくプログラム・しくみや担い手の育成等のマネジメント手法の検討**が必要。

### 【住宅部局と福祉部局の連携の課題と対策(例)】

#### 【住宅部局のスタンス・手順】

- ①災害公営住宅を必要とする世帯に対して、迅速な供給が至上命題。
- ②被災時でもあり、箱の整備が優先。供給後の入居者の暮らしまで見据えられていない。
- ③重度の要介護高齢者などの入居者が少ない(計画当初は入居者像が不明確)。

相反

解決

#### 【福祉部局のスタンス・手順】

- ①災害公営住宅の入居者に限定した取組みは難しい(高齢者問題は、地域全体の問題)
- ②施設の整備の場合、介護保険事業計画の整合などが必要。震災を踏まえ、福祉のマスタープランの策定・見直しをしなければ、単発的な施策は困難。

- 企画部局を中心とした、総合的な庁内の連携体制の構築
- 災害公営住宅を核とした「地域包括ケア」の視点
- 仮設住宅からの生活の連続を支える第三者の存在、計画過程への参画

# 3. 3)高齢者・コミュニティへの配慮(その2)

## 2. コミュニティの形成・維持継承への配慮

- コミュニティ形成に配慮した空間構成、必要な機能やサービス導入のほか、これまでのコミュニティの継承に配慮した入居者募集の方法などを検討することも重要。

### 【災害公営住宅の供給に係るコミュニティ配慮の検討要素(例)】

テーマ	活用可能な技術・計画要素	
1 これまでの住み慣れた環境やコミュニティを継承する	震災前のコミュニティの継承	特定入居や集落単位で募集する
		親子世代が近居・隣居できる募集方法を取り入れる 小規模散在型の住宅を整備する
	仮設住宅から連続したコミュニティの継承	グループ単位で募集する
		仮設住宅に近接した場所に住宅を整備する 仮設住宅を転用し住宅を整備する
2 団地や地域住民のつながりをつくる	入居者同士が交流する機会の創出	
	入居者と地域住民が交流する機会の創出	
3 コミュニティ形成・多世代交流に配慮した団地・住宅を計画する	交流できる空間の形成	共用空間(コモンスペース)を工夫する
		屋外空間を活用する 集会所を地域に開く
	地域の生活拠点・交流拠点の形成	地域包括ケアの拠点をつくる
		高齢者施設や子育て施設を併設する 店舗や地域食堂を併設する
4 高齢者等の心をケアする	高齢者が安心して住める住宅の整備	高齢者に配慮した住宅仕様とする
		高齢者を見守る
5 子育て世帯を支援する	子育て世帯が安心して子供を育てながら共働きできる環境の整備	子育てに配慮した住宅仕様とする
		子育て支援サービスの拠点をつくる

# 1) 高齢者向けの災害公営住宅：食堂エリアなどの共助スペース

## 【福島県相馬市・井戸端長屋(馬場野山田地区)】

### ■ 施設概要

- 共助住宅として、一同に会して食事をとる食堂エリア、団らんの場の畳コーナー、井戸端エリア(ランドリースペース等の共助スペースを設置、災害時の支援拠点としても利用
- 車椅子対応トイレや入浴介助のための大型浴槽等を配備した介護スペース、ヘルパーの待機スペース等を設置

### ■ サービス内容

- 昼食の提供(無償)、通院・買い物個別送迎サービス、お出かけミニバス、訪問移動販売等も合わせて実施(昼食提供は井戸端長屋の入居者のみ。その他のサービスは全市的に展開)。

### ■ 運営主体:市がNPOに委託して実施

### ■ 整備手法

- 災害公営住宅整備事業等 共同施設整備費

### ■ 経緯・内容

- 市長の「仮設住宅等からいち早く脱出すべきは高齢者である」という指示の下、長屋型の家庭的な環境の下で共同生活することで、孤独化や孤立化の不安を防ぎながら生活を共に助け合いながら営むことができる環境を整備することを目的。
- 「共助の精神」が反映されるよう、昼食は一同に会することとし、相互の見守りと孤立防止を兼ねる。

### ■ 工夫・課題等

- 入居者の共助による長屋の運営を意図していたが、入居者が高齢(平均年齢80歳以上)のため厳しく、市が「管理人」を設置して支援を実施。

【個室の間取り】



外観



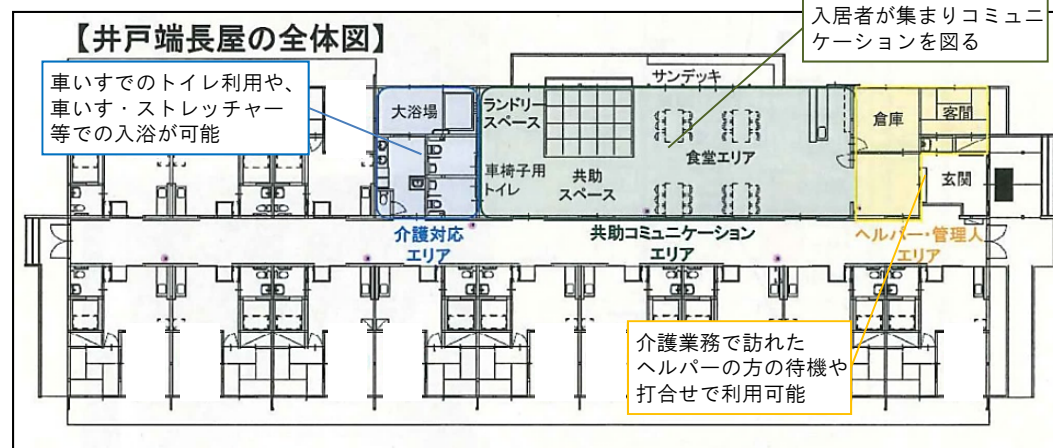
昼食の様子



### 災害公営住宅 概要

事業主体:	相馬市
構造階数:	木造長屋建(平屋)
戸数:	12戸
完成:	平成24年7月

【井戸端長屋の全体図】





## 2) 集会所の活用によるコミュニティ形成支援：「コミュニティ交流員」の配置

### 【福島県営復興公営住宅(原発避難者向け)】

#### ■ 概要

- 原発避難者向けに福島県が整備する県営復興公営住宅では、原則すべてに集会所又は集会室を併設。
- 「コミュニティ交流員」を配置し、集会所等を活用し、復興公営住宅入居者同士や周辺の避難者、さらには受入自治体の地域住民を含めた交流活動を支援。

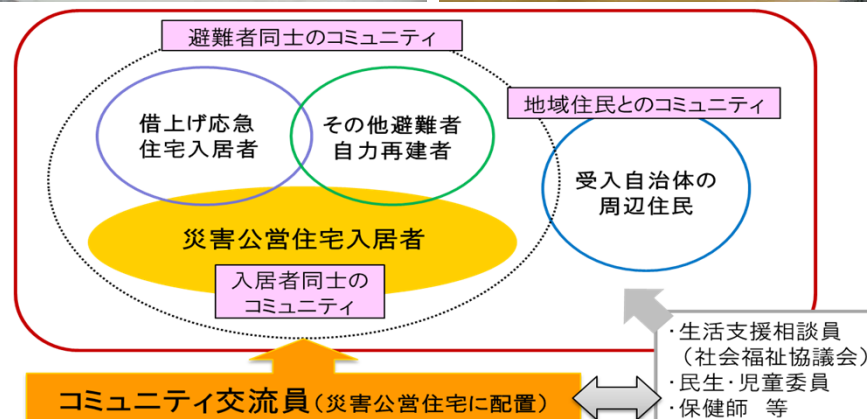
	配置	主な役割
コミュニティ交流員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・復興公営住宅100世帯に2人程度の割合で配置。</li> <li>・各コミュニティ交流員は、<u>担当団地制</u>。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・復興公営住宅入居者同士、周辺の避難者、地域住民とのコミュニティづくりに向けた交流活動の支援</li> <li>・自治会の結成の支援、イベントの企画・運営、コミュニティ情報の発信</li> <li>○巡回訪問し、各団地の集会所(復興公営住宅には規模にかかわらず集会所・集会室を併設)等を活用して活動。</li> </ul>
SV(スーパーバイザー)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>コミュニティ交流員10人に1名程度のSV</u>を配置(各SVは<u>担当エリア制</u>。福島・会津地区、郡山・二本松地区、南相馬地区、いわき地区)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティ交流員の業務内容に関する指導・監督</li> <li>・交流活動への参画と交流員に対する助言</li> <li>・交流員間の連携や情報共有を図るための企画・実施</li> <li>・地域の課題解決に関する市町村や関係団体等との連絡調整</li> </ul>
全体総括	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1名配置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務全体の進捗管理(統括)</li> <li>・SV及びコミュニティ交流員の業務に関する指導・監督</li> <li>・SV及びコミュニティ交流員の研修計画の立案・実施</li> <li>・市町村や関係団体等との連携に関する全体調整</li> </ul>

資料：福島県提供資料をもとに作成

復興公営住宅の併設集会所(木造)



食事会の準備の様子



#### ■ 経緯・内容

- 復興公営住宅の入居者の高齢化率は著しく高い(50%超)ことが予想され、広域的な避難等で入居者間や周辺地域とのコミュニティ形成が課題。
- コミュニティ交流員の役割は、①自治会の結成の支援、②集会所を活用したサロン活動等の交流企画、③定期的なイベント交流事業の実施、④コミュニティ情報の発信等。

#### ■ 課題

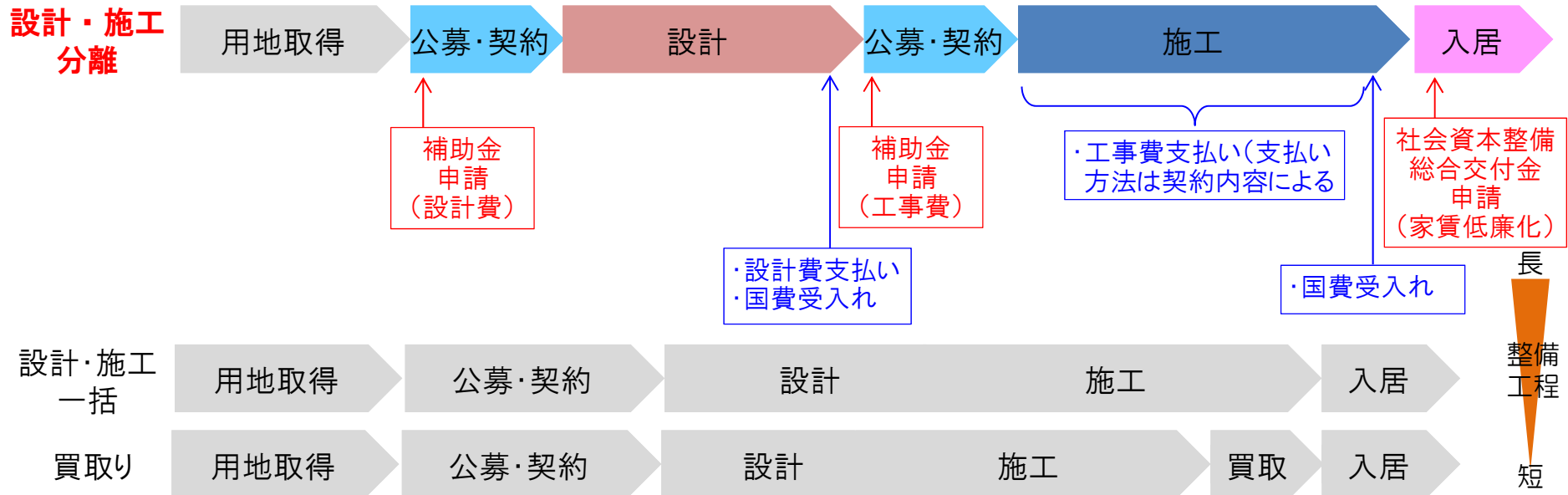
- コミュニティ形成に向けた初期の“場づくり”や“きっかけづくり”から、住民の主体性を引き出し、持続性の確保。
- 見守り活動等を行う生活支援相談員、民生・児童委員、保健師等の関係者との情報共有と活動の連携。

# 4. 設計・施工段階での発注方式(その1)

- 基本計画の策定後、基本・実施設計を行い施工段階に至る。この設計・施工段階の発注方式にはいくつかのタイプがある。

## 1. 直接建設:設計・施工分離方式

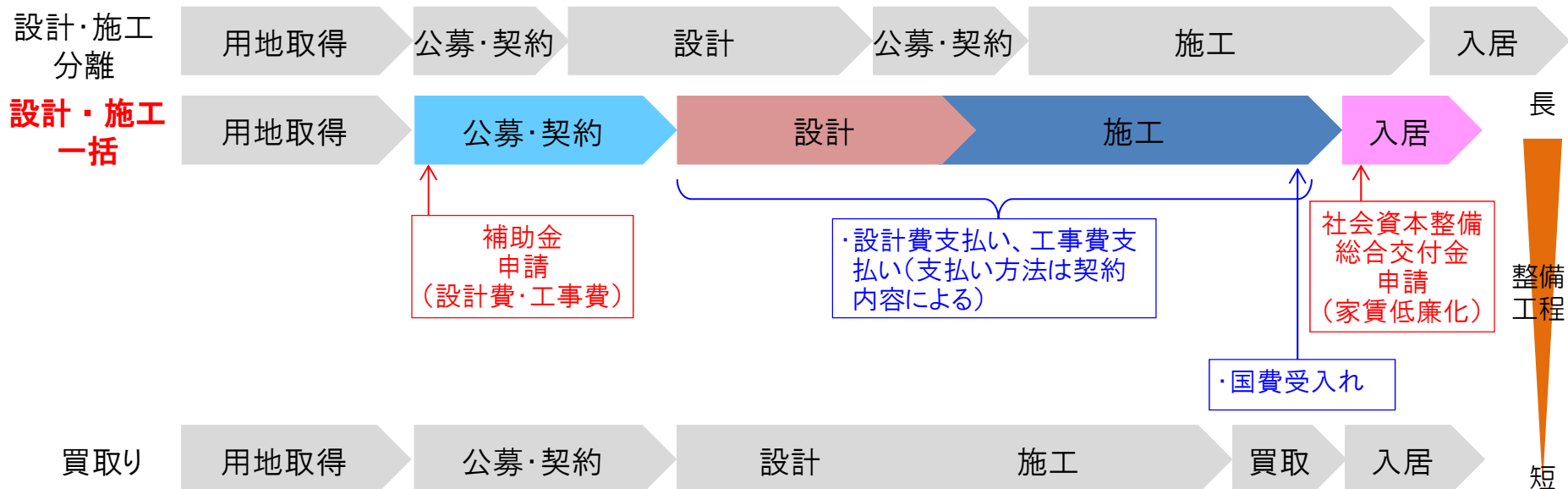
概要	利点	留意点
<p>・地方公共団体が自ら公営住宅を設計・建設する。設計と施工を分離して発注する方式で、最も一般的な発注方式。</p>	<p>①買取り方式等と比較して公共事業としての受注機会の公平性、透明性を担保することができるとともに、設計及び施工の品質を確保しやすい。</p> <p>②設計と施工を分離することで、地元業者等の幅広い事業者の参画が可能である。</p> <p>③一般的に、着手、中間金を事業者を支払うため、資金力のない事業者でも受注がしやすい。</p>	<p>①設計、施工の各段階で入札手続きが必要で、事務手続きと事務に係る期間、職員の確保が必要である。</p> <p>②工事監理等に係る事務、事務処理を担う職員の確保が必要である。</p>



# 4. 設計・施工段階での発注方式(その2)

## 2. 直接建設:設計・施工一括発注方式

概要	利点	留意点
<p>・地方公共団体が自ら公営住宅を設計・建設する。設計と施工を一括して同一業者に発注する。</p>	<p>①業者の選定時に提案される多様な工法、施工のノウハウ等を活用することにより、建築資材不足や職人不足、労務費の高騰等の影響が少ない工法の選択、工期短縮を図ることが可能。</p> <p>②入札手続きが設計・施工を合わせ1回で済むため、行政側の労力の軽減と手続きに要する期間の短縮が可能。</p> <p>③あらかじめ選定された施工者が、設計中に資材の手配や施工準備を行うことにより工期の短縮・効率化を図ることが可能。</p> <p>④一般的に、着手、中間金を事業者を支払うため、資金力のない地元事業者等でも受注がしやすい。</p>	<p>①事業者の選定にあたり、提案される案を評価する手順、評価方法(基準)をあらかじめ策定し、一般的に審査委員会の運営が必要。</p> <p>②業者公募前の基本計画の作成、工事監督に係る事務等に要する行政側の労力が必要。</p> <p>③予算額の設定と、設計・施工期間中の物価の変化への対応が必要となる。</p>



資料:国土交通省住宅局資料(平成25年度直轄調査取りまとめ資料)をもとに、熊本地震被災地向けに作成

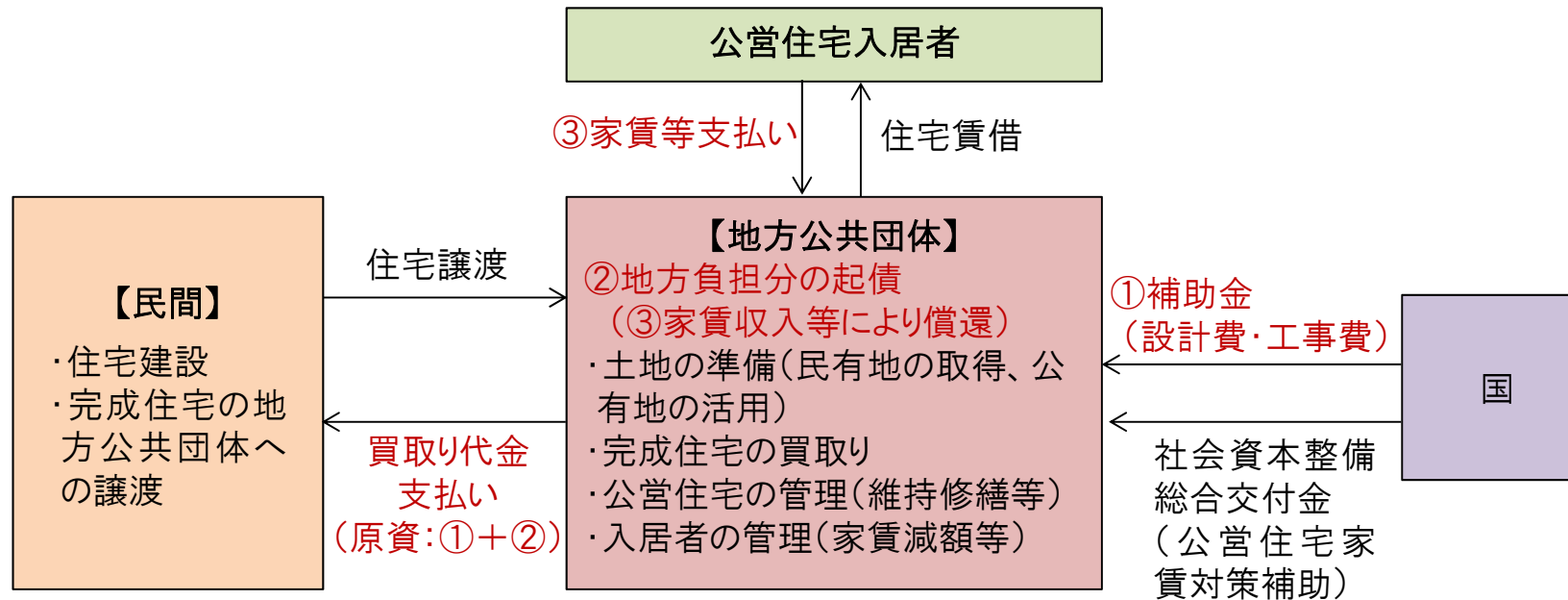
## 4. 設計・施工段階での発注方式(その3)

### 3. 買取り方式(新築)・・・東日本大震災での実績多い(全体の約半数程度)

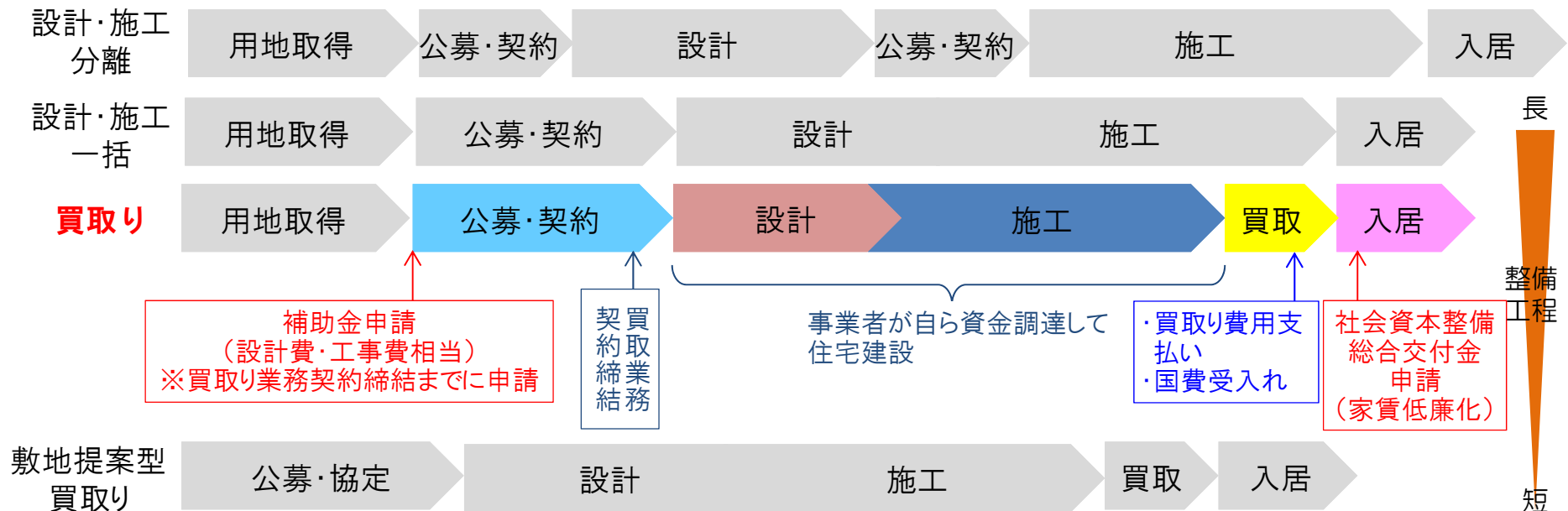
概要	利点	留意点
<p>・事業者が自らの費用で設計、施工、工事監理を行い、完成した建物を災害公営住宅として地方公共団体が買い取る方式。</p>	<p>①業者の選定時に提案される多様な工法、施工のノウハウ等を活用することにより、建築資材不足や職人不足、労務費の高騰等の影響が少ない工法の選択、工期短縮を図ることが可能。</p> <p>②入札手続きが設計・施工を合わせ1回で済むため、行政側の労力の軽減と手続きに要する期間の短縮が可能。</p> <p>③あらかじめ選定された施工者が、設計中に資材の手配や施工準備を行うことにより工期の短縮・効率化を図ることが可能。</p> <p>④完成後に地方公共団体が買取ることから、事業者への費用の支払い、補助金に係る事務が1回で済むため、行政側の労力が軽減される。</p> <p>⑤工事監督に係る事務等に要する行政側の労力の軽減が可能。</p> <p>⑥不調・不落のリスクを回避できる。</p>	<p>①事業者の選定にあたり、提案される案を評価する手順、評価方法(基準)をあらかじめ策定し、一般的に審査委員会の運営が必要。</p> <p>②行政が工事監理を直接行わないため、専門家によるアドバイザリーや住宅性能評価制度や瑕疵担保制度の活用、信頼できる応募者の参加に向けた募集条件等、一定の品質を担保する工夫が求められる。</p> <p>③自治体が仕様適合確認や積算チェックのため、事業者から積算資料、監理書類及び完成図書等の作成を求めることが必要となり、その部分については発注者、受注者双方の負担は、通常の請負方式と変わらない。</p> <p>③完成した建物を地方公共団体が買取ることから(支払いは買取り時の1回)、ある程度の資金力がある事業者でないと受注は難しい。</p>

- 設計・施工分離方式、設計・施工一括発注方式、買取り方式ともに、地方公共団体自らが土地を選定・確保する必要がある。
- 一方、「買取り方式」の一種として、事業者が敷地の提案・確保も含めて行い、用地も含め買い取る「敷地提案型買取り方式」もある。通常の買取り方式よりもさらに工期を短縮することが期待できるが、事業者が敷地を提案するための選定・評価基準をあらかじめ定めて公表しておくことが重要となる。





**買取り方式(新築住宅)の事業スキーム**



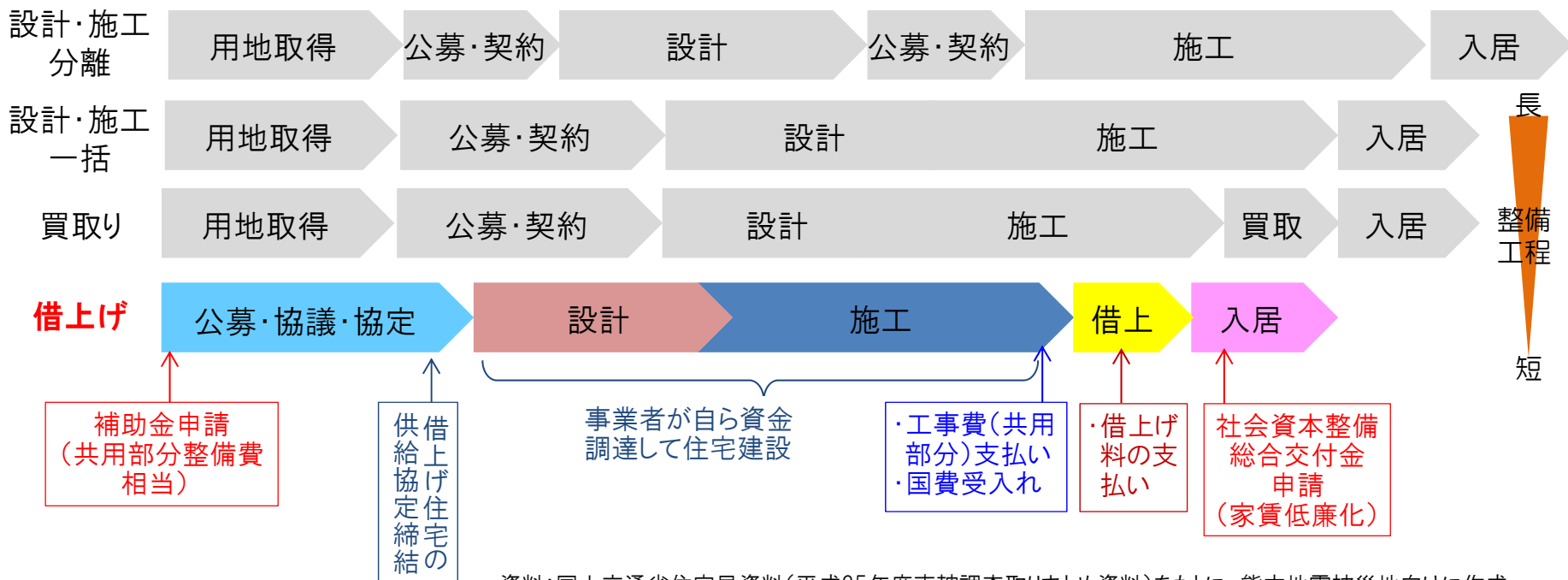
資料:国土交通省住宅局資料(平成25年度直轄調査取りまとめ資料)をもとに、熊本地震被災地向けに作成



# 4. 設計・施工段階での発注方式(その4)

## 4. 借上げ方式(新築)・・・東日本大震災での実績少ない(数自治体のみ)

概要	利点	留意点
<p>・事業者が新築した住宅を地方公共団体が借上げ、公営住宅として管理する方式。</p>	<p>①用地取得や建設のための初期投資、設計・施工・工事監理に係る行政側の事務手続きや労力の軽減(職員数の確保)が可能である。</p> <p>②公営住宅の供給が少ない既成市街地等における民間住宅の借上げにより、公営住宅ストックの地域的偏在の改善が可能である。</p> <p>③借上げ期間の設定により、地域の公営住宅需要の変化に対応した供給量調整が可能である。</p>	<p>①立地や計画内容の妥当性についての判断が必要である。</p> <p>②借上げ期間中継続して財政負担(借上げ費と家賃の差額の一部)が発生する。</p> <p>③借上げ期間終了の際に居住者への対応、居住の安定の確保等が課題となる。</p>



資料: 国土交通省住宅局資料(平成25年度直轄調査取りまとめ資料)をもとに、熊本地震被災地向けに作成

## 1) 施工予定者技術協議方式（ECI方式）（その1）

### 発注内容の概要

- 福島県須賀川市：弘法坦地区、山寺北地区
- できる限り地域の事業者を活用し、住宅復興を通じて地域経済の活性化を図ることを目標とし、市と設計業者と施工予定者が協議を行いながら、確実な工事施工に結びつけるために、新しい入札方式である「施工予定者技術協議方式（ECI方式）※」を2地区一括で採用した。

※ECI(Early Contractor Involvement)方式とも呼ばれ、計画・設計の早期段階から施工予定業者(以下、「施工予定者」という。)を選定し、施工者の有する施工性に係るノウハウ等を反映して別途選定された設計者が実施設計を行った後、積算・交渉等で施行部分の請負契約を実施する方式。

### ECI方式導入の背景

- 設計・施工一括発注方式に対応できる事業者が地元には存在しないため、設計者と施工者を別途選定する必要があった。
- その一方で、工事段階での入札不調を防止し、確実な工事施工に結びつけるために、設計段階から工事予定業者を選定し、その者が有する施工に係るノウハウを設計に反映して、工事期間を短縮する手法を導入する必要があった。

【須賀川市における災害公営住宅の整備地区の諸元】

	東町地区	馬町地区	弘法坦地区	山寺北地区
契約方式	直接建設方式	買取り方式 (民間・地元)	施工予定者技術協議方式 (民間・地元)	
入居開始予定	H27年6月末	H27年3月末	H28年3月末	H28年3月末
構造形式	集合・RC造	長屋建て・木造	集合・RC造	集合・RC造
階数	3階建	2階建	5～6階建	6階建
整備戸数	21戸	11戸	45戸	23戸
	計100戸			

### ECI方式導入の効果

- ① 実施設計段階から施工予定者が関与するため、施工上の課題を設計に反映することで、工事費の軽減及び工期の短縮が可能となる。
- ② 施工予定者は、実施設計期間中に、配置技術者や下請業者等を先行して確保できるため、準備期間が短縮でき、工期の短縮が可能となる。
- ③ 施工予定者をあらかじめ選定するため、入札不調リスクの軽減と入札期間の短縮が可能となる。

# 1) 施工予定者技術協議方式 (ECI方式) (その2)

## 事業の流れ

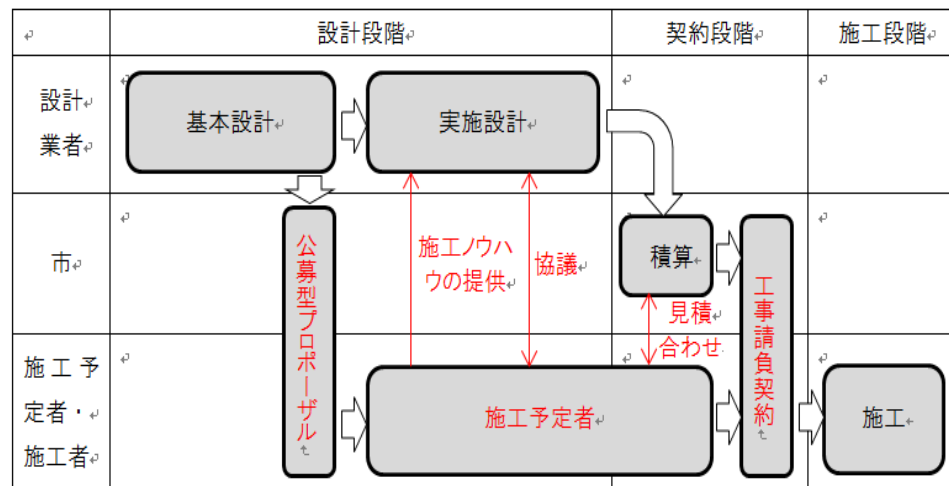
### ○施工予定者技術者の選定から施工業者としての契約までの流れ

- ア) 基本・実施設計を担う設計業者が作成した基本設計をもとに、公募型プロポーザルにより、一定の条件を満たす参加事業者から技術提案を受け、審査委員会により審査基準に基づいた審査を実施し、審査結果の順位が上位の者を施工予定者として選定する。
- イ) 市は、施工予定者と協定書を締結し、実施設計期間中は、別途特定している設計業者とともに、採択された技術提案をもとに、工事事業費を市の定める予算の範囲とすべく、工法や仕様について協議を実施する。
- ウ) 市は、設計業者が実施設計を完了させたあと、施工予定者と精算見積書の徴取を行い、見積額が予定価格以下であれば、施工者として決定し、工事請負契約を締結する。
- エ) 市は、施工予定者と工事請負契約を締結できない、又は施工予定者が契約締結後に当該契約を履行できない何らかの事由が生じたときは、アの審査により審査結果の順位が上位であった者から順に、当該契約の締結について交渉を行うことができる。この場合、協定の履行に関して施工予定技術者が既に支出した費用については、その者の負担とする。

### 施工予定者のプロポーザル協議の審査

- 有識者等からなる審査委員会を設置し、施工予定者のプロポーザル協議の審査を実施

### 【施工予定者技術者の選定から施工業者としての契約までの流れ】



主な技術提案の内容	評価の視点
① 工事工程において配慮し、短縮化を図る提案	○ 工事工程管理(全管理・品質管理、スケジュール管理、工程計画)の妥当性の評価 ○ 工期短縮に係る提案の評価
② イニシャルコスト及びランニングコストの低減に係る提案	○ 建物・設備の設計上におけるコスト低減に係る提案の妥当性の評価 ○ 建物・設備の施工上におけるコスト低減に係る提案の妥当性の評価 ○ 建物・設備の長寿命化及びランニングコスト縮減等に係る提案の評価
③ 建設の円滑化・実効性、地域貢献等に係る提案	○ 下請け業者の早期手配に係る提案の妥当性の評価 ○ 地元の協力会社の活用に係る提案の評価 ○ 資材調達・早期手配に係る提案の妥当性・実効性に係る評価

## 2) 買取り方式（その1）：福島県の事例

### 買取り方式の留意点

#### 1. 地方公共団体における 企画・基本計画の策定

- 地方公共団体において、敷地を確保し、事業の条件や公営住宅整備の基本的考え方等を取りまとめた基本計画を策定し、事業者の公募時に示す必要がある。
- また、基本計画を策定する一方で、事業者へ提案を求める範囲や、民間事業者へ達成すべき業務の水準を示す要求水準書を整理して、公表する必要がある。

#### 【基本計画段階で検討すべき事項(例)】

①整備の基本方針	整備のコンセプト
①敷地の条件	地区の状況、敷地面積、接道条件、地域地区(都市計画、用途地域等)、供給インフラ(ガス、下水道等)等
②住宅の基本条件	構造・階数、住宅戸数、住宅型別戸数、高齢者仕様・車いす仕様住戸、エレベーター、付帯施設(物置、駐車場、自転車置場、ゴミ置場等)、合築・併設施設等
③配置計画	配置の基本イメージ、敷地内土地利用のイメージ
④要求性能水準	地方公共団体で定める公営住宅等整備基準に基づく住宅の要求性能水準
⑤住宅等の建設費	建設費(1戸当たり)の上限額

#### 2. 評価方法及び評価基準の設定・公表

- 複数の事業者からの提案を評価する方法や基準、また評価の実施体制(有識者等で構成される審査・選定委員会の設置等)を定め、公表する必要がある。

### 事業者からの提案の評価方法・基準の設定例

#### 1. 評価方法

- 事業者より提出された提案書等について、住宅の供給体制、住まい・まちづくりへの提案、建設工期、売買価格等を総合的に評価し、総合評価点の高い順に選定事業者を決定する。

#### 2. 評価手順

- 参加資格評価、第1段階評価、第2段階評価に分けて実施する。参加資格評価及び第1段階評価は、県の事務局が審査するものとし、第2段階評価は、選定委員会において評価する。
- なお、参加資格評価又は第1段階評価において、必要な要件等を満たしていない場合は失格とする。

## 2) 買取り方式(その2) : 福島県の事例

### 事業者からの提案の評価方法・基準の設定例(つづき)

### 3. 評価手順

(1) 第1段階評価: 第1段階は次の項目を評価し、失格となった提案は第2段階評価を実施しない。

1) 基本的事項の適格評価: 次の項目を審査し、一つでも要件を満たさない事業者は失格とする。

- ① 要領に定める住宅の要求性能等を満足していること。
- ② 都市計画法、建築基準法等関係法令の規定に関して、重大な不適合箇所がないこと。
- ③ その他、事業の基本的な部分に関して、重大な不適切箇所がないこと。

2) 売買価格等の適格評価: 住宅等の売買価格が要領に示す建設費(上限額)を超えているときは失格とする。

(2) 第2段階評価:

- 第2段階では、「定性的事項の評価」(60点満点)、「定量的事項の評価」(40点満点)により実施し、設置した選定委員会の選定委員の評価点の合計(100点満点)により評価する。

#### 1) 定性的事項の評価項目と配点

評価基準	評価の視点	配点
1. 住宅の供給体制	① 事業の実施体制(構成員等との連携・協力)	30点
	② 住宅供給の確実性(人員及び資材確保等を含めた具体的な施工体制)	
	③ 安定的に事業を実施できる計画的な資金調達	
	④ 資材調達等における県内事業者の積極的な活用	
	⑤ リスク管理など事業の実施に必要な事項の配慮	
	⑥ 技術者の能力・事業実績	
	⑦ その他、住宅等の供給体制に関する独自提案	
2. 住まい・まちづくりへの提案	① 団地計画及び住棟・住戸計画のコンセプト	30点
	② 住宅の性能・品質の確保	
	③ 景観や周辺環境との調和に配慮した建築デザイン	
	④ 高齢者等、コミュニティの形成への配慮	
	⑤ その他、住まい・まちづくりに関する独自提案	

#### 2) 定量的事項の評価項目と配点

評価基準	評価の視点	配点
1. 住宅等の建設工期	工程の短縮など住宅等早期整備に対する提案	25点
2. 住宅等の売買価格	廉価で要求水準を備えた売買価格	15点

資料: 福島県HP情報をもとに作成



### 3) 敷地提案型買取り方式：岩手県釜石市の事例（その1）

#### 目的・概要

- 釜石市では、1,308戸の復興公営住宅を整備。
- 早期の整備を図るため、住宅を建設する民間事業者に敷地の提案も合わせて求め、市が公募する条件に合致する土地を市が買取もしくは定期借地契約により賃借した後、当該土地上に民間事業者が建設する復興公営住宅等を市が買取る方式を導入。

#### 事業の流れ

- ① 民間事業者は、市が示す要件に合致する土地と当該土地の上に建設する復興公営住宅等を市に提案。
- ② 市は民間事業者の提案をもとに、事業者を選定し、基本協定を締結。
- ③ 基本契約締結後に、選定事業者が調査・設計を実施。
- ④ 着工に先立ち、市が用地を取得又は賃借。
- ⑤ 事業者が建設し、完成後に市が買取る。

#### 市が示す土地の条件等

##### 1) 事業場所に関する要件

1. 市が指定する区域	・釜石市内の東部地区（天神町、只越町（一部を除く）、大只越町、大町、大渡町）を対象【地図で図示】
2. 提案から除外される区域	・災害危険区域（釜石東部地区）は原則として対象外とする。ただし、第2種区域内で敷地の嵩上げや建物低層階のピロティ化・非住宅化等の対策を講じる場合はこの限りではない。 ・農地転用や保安林解除等の許可が下りない区域は対象外とする。

##### 2) 土地に関する要件

1. 物的要因に関する要件	<p>・以下のすべての要件を満たすこと</p> <p>ア)復興公営住宅10戸以上と建設戸数の概ね半数程度の駐車場及び建設戸数以上の駐輪場を整備可能な面積であること。</p> <p>イ)幅員4m以上の道路に接道していること(又は敷地内に道路を整備して確保)。</p> <p>ウ)敷地の前面道路等に、上水道と下水道が整備されていること(整備されていない場合は、敷地内に合併処理浄化槽を設置)。</p> <p>エ)周辺状況より、がけ崩れや出水の恐れが予想される場合、擁壁の設置等の安全性を確保するための対策を講じること。</p> <p>オ)地中埋設物等による、事業の中断・遅延のおそれがないこと(予期せぬ地中埋設物等が発見された場合は、民間事業者が費用負担し除却)。</p> <p>カ)土地の地歴を把握できる資料等から、土壌等が汚染されている可能性が低いことが確認できること(土壌汚染が発見された場合、土壌汚染に関する調査・対策費は民間事業者が負担)。</p>
2. 権利の態様に関する要件	<p>・以下のすべての要件を満たすこと</p> <p>ア)土地所有者は、法人所有、個人所有のどちらでも可とする。</p> <p>イ)市に土地を譲渡する前又は定期借地によって貸し付ける前に、土地に係わる第三者の全ての権利等を抹消することが可能であること。</p> <p>ウ)複数の異なる事業者グループの提案の前提となっていないこと。</p>

### 3) 敷地提案型買取り方式：岩手県釜石市の事例（その2）

#### 復興公営住宅等の概要

- 建設を想定している復興公営住宅等の概要は下表のとおり。詳細については「要求水準書」による。

概要																
構造・階数	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐火構造又は準耐火構造の共同住宅とすること。</li> <li>階数は提案によるが、2F以上の住宅を提案する場合はエレベーターを設置すること。（高齢者等配慮対策等級（共用部分）→等級4）</li> <li>東部地区においては、1階部分には居室を配置しない等、「津波被災地域における土地利用に関するガイドライン」を遵守すること。</li> </ul>															
戸数	<ul style="list-style-type: none"> <li>最低10戸以上で、事業者が確保する敷地の状況に応じて計画可能な戸数を提案すること。</li> </ul>															
住戸タイプ	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案する戸数に応じて、各住戸タイプについて、以下の構成比を考慮した計画とすること（面積は壁芯計算で3㎡までの減は可能）。</li> </ul> <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <thead> <tr> <th>住戸タイプ</th> <th>標準専有面積</th> <th>間取り</th> <th>入居対象世帯</th> <th>構成比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>55㎡</td> <td>1LDK</td> <td>一般・1人以上</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>65㎡</td> <td>2LDK</td> <td>一般・2人以上</td> <td>70%</td> </tr> </tbody> </table>	住戸タイプ	標準専有面積	間取り	入居対象世帯	構成比	A	55㎡	1LDK	一般・1人以上	30%	B	65㎡	2LDK	一般・2人以上	70%
住戸タイプ	標準専有面積	間取り	入居対象世帯	構成比												
A	55㎡	1LDK	一般・1人以上	30%												
B	65㎡	2LDK	一般・2人以上	70%												
附帯施設等	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>集会所</b>：計画戸数に応じて右表の床面積以上の集会所を1箇所設置すること（住棟と同一棟、別棟いずれも可）。また、集会所の位置づけは、住民のコミュニティ施設としての役割に留まらず、有事の際の防災施設としての機能を発揮できるよう計画（防災備蓄倉庫等）。</li> </ul> <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <thead> <tr> <th>計画戸数</th> <th>床面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>80戸以上</td> <td>100㎡+(計画戸数-80)×0.32㎡</td> </tr> <tr> <td>40戸以上80戸未満</td> <td>50㎡+(計画戸数-40)×1.25㎡</td> </tr> <tr> <td>40戸未満</td> <td>50㎡程度</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>駐車場</b>：平面式駐車場により、概ね建設戸数の半数以上設置すること。</li> <li><b>駐輪場</b>：戸当たり1台以上設置すること。仕様については屋根付きとするか、住棟に組み込んでも構わない。</li> <li><b>ゴミ置き場</b>：釜石市と協議の上、構造、面積、配置を決定する。</li> <li><b>物置</b>：1戸当たり1.2㎡程度の物置を計画戸数分設置すること。設置位置は、屋外または住棟共用部いずれでもかまわない。</li> <li><b>コモンスペース</b>：敷地内に、居住者や周辺住民との交流の場となるスペースを設けること。位置や面積は事業者の提案による。</li> </ul>	計画戸数	床面積	80戸以上	100㎡+(計画戸数-80)×0.32㎡	40戸以上80戸未満	50㎡+(計画戸数-40)×1.25㎡	40戸未満	50㎡程度							
計画戸数	床面積															
80戸以上	100㎡+(計画戸数-80)×0.32㎡															
40戸以上80戸未満	50㎡+(計画戸数-40)×1.25㎡															
40戸未満	50㎡程度															

## 4) 借上げ方式：岩手県釜石市の事例

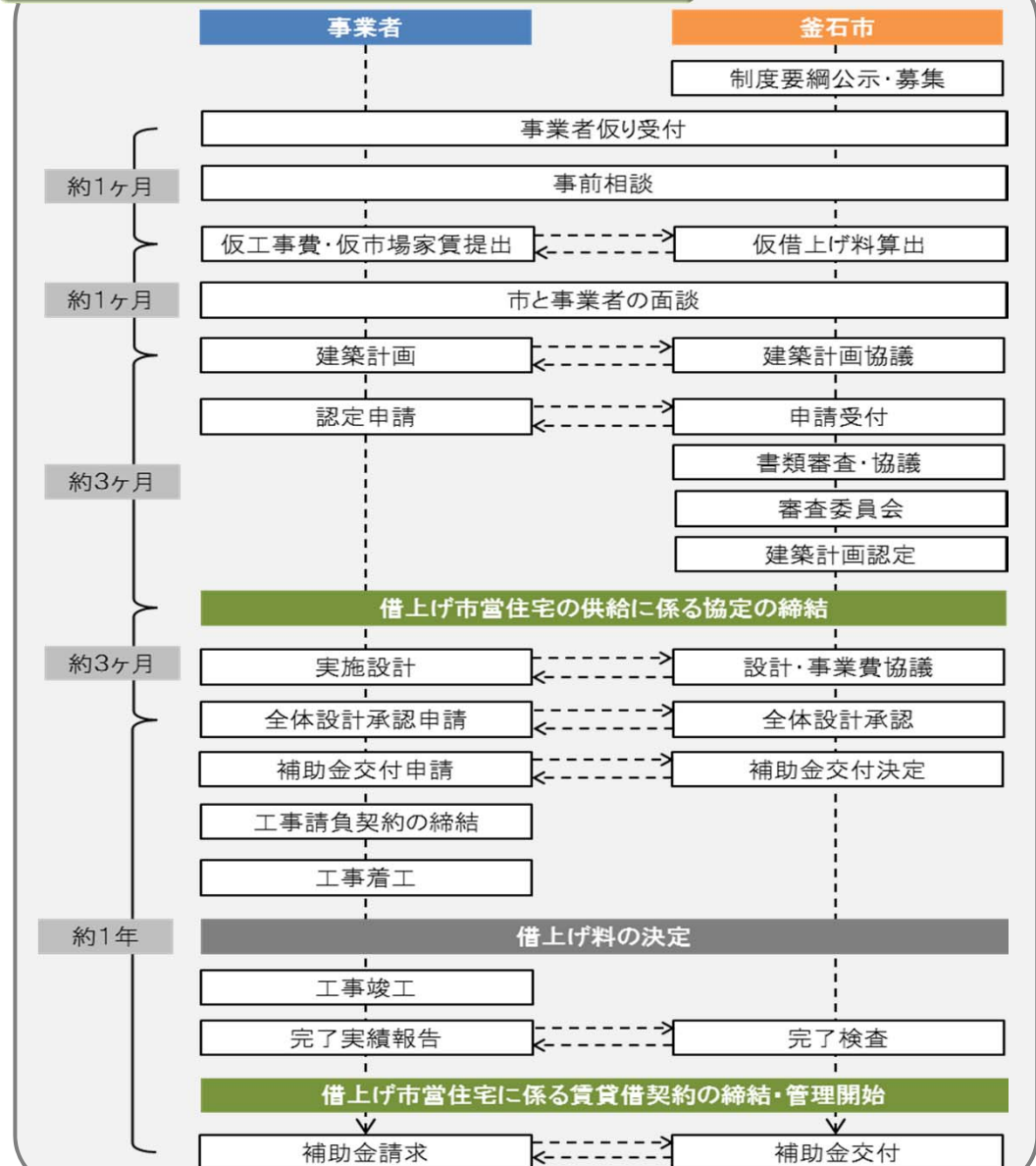
### 目的・概要

- 釜石市では、1,308戸の復興公営住宅を整備。
- 被災地沿岸部における建築工事の入札不調・不落が生じていることを踏まえ、迅速な供給に資する新たな整備手法として、**釜石市借上市営住宅制度を導入**。
- 中心市街地東部地区における復興公営住宅の整備に適用。

### 主な整備基準

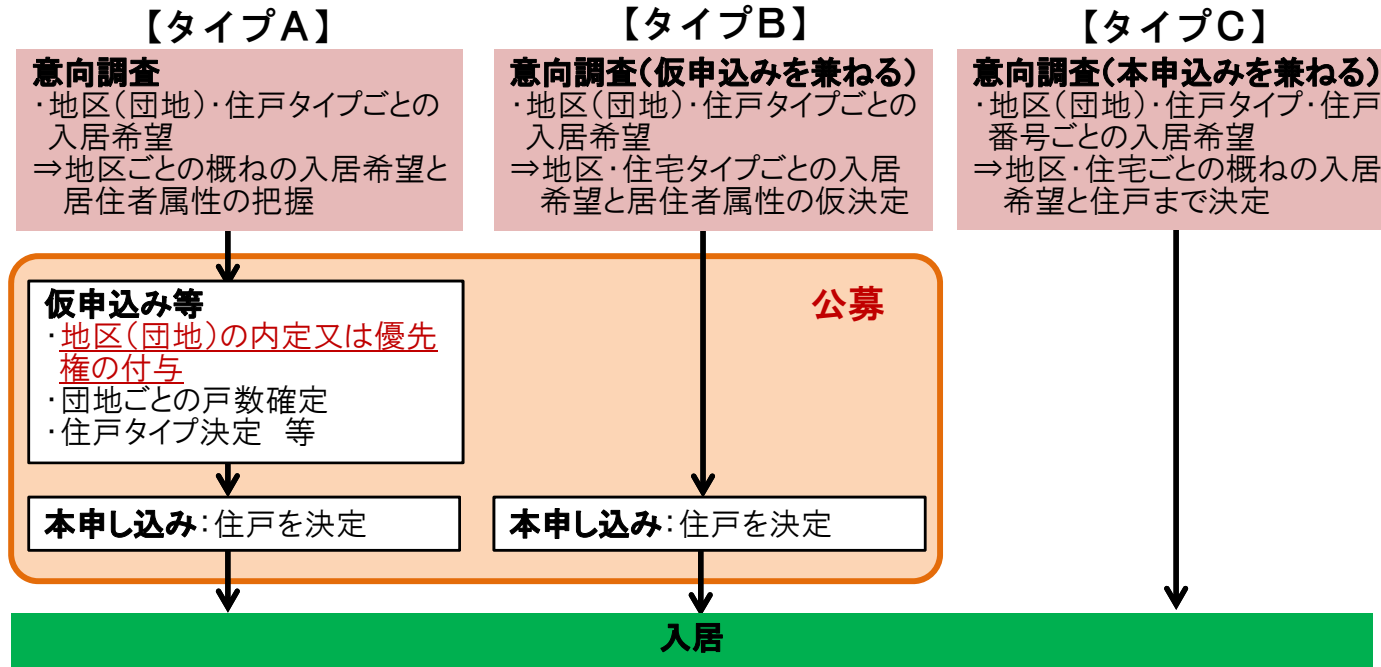
対象地区	・東部地区(天神町、只越町、大只越町、大町、大渡町)
最低戸数	・概ね5戸
対象建物	・新築の共同住宅又は長屋住宅
住戸専用面積(目安)	・1LDK:50㎡ ・2LDK:60㎡
住宅の性能	・公営住宅法及び <b>釜石借上市営住宅整備基準に適合</b> すること。
その他	・住宅の設計にあたっては、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく設計住宅性能評価、建設後には建設住宅性能評価を受けること(評価報告書の写しを提出)。 ・竣工時に、化学物質の室内濃度測定を実施し、基準値以内であることを確認のうえ報告書を提出。

### 事業の流れ・スケジュール(目安)



# 5. 入居者の募集・選定方式(その1)

## (1) 入居者の募集・選定の方法



- 入居者の募集・選定の方法は、大きくは3タイプ。
- タイプAが最も多く採用されている。「意向調査」で地区ごとの概ねの入居希望戸数と居住者属性を把握した上で、「仮申込み」を実施し、入居できる地区(団地)と住宅タイプまでを決定し、その後の「本申込み」で住戸を決定する。
- タイプAは整備戸数が多く、整備期間が長い自治体、タイプCは整備戸数が少ない自治体に比較的多い。

	(1) タイプ A	(2) タイプ B	(3) タイプ C	(4) タイプ ABC併用	(5) タイプ AB併用	(6) タイプ AC併用	(7) タイプ BC併用	(8) その他	合計 (自治 体数)
岩手県	3	2	1	0	3	0	0	0	9
	33.3%	22.2%	11.1%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
宮城県	5	2	2	2	1	0	1	0	13
	38.5%	15.4%	15.4%	15.4%	7.7%	0.0%	7.7%	0.0%	100.0%
福島県	4	0	0	0	0	0	0	3	7
	57.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	42.9%	100.0%
合計	12	4	3	2	4	0	1	3	29
	41.4%	13.8%	10.3%	6.9%	13.8%	0.0%	3.4%	10.3%	100.0%

【災害公営住宅の入居者の募集・選定の方法(平成26年8月末現在)】

出典:国土交通省住宅局資料(平成26年度直轄調査取りまとめ資料)

# 5. 入居者の募集・選定方式(その2)

## (2) 優先入居

- 特に困窮度が高く居住の安定確保が必要な者について、地域の実情を踏まえた事業主体の判断により、入居者選考において優先的に取扱うことができる(公営住宅法第25条第1項)。

### 【優先入居の取扱いが適当と考えられる世帯】

- ① 高齢者世帯      ② 障害者世帯      ③ 著しく所得の低い世帯
- ④ 母子世帯、父子世帯      ⑤ 小さな子どもがいる世帯や多子世帯等住宅困窮度の高い子育て世帯 など

### 【優先入居の方法】

募集方法	倍率優遇方式	戸数枠設定方式	ポイント方式
概要	抽選における当選率を一般の入居申込者より有利に取扱う方式	募集戸数の中に優先入居の取扱いを行う世帯の戸数枠を設ける方式	住宅困窮度の指標となる居住水準、家賃負担等の各項目について点数で評価し、合計点数の高い世帯から入居者を決定する方式
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・抽選における当選率を有利に扱うだけなので、一般の入居募集で同時に取り扱うことが可能である。</li> <li>・倍率は優遇されるものの、選考方法自体は抽選によることから、入居の可否は抽選結果次第となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募倍率の高い事業主体においても、戸数枠を設定することにより優先入居対象世帯を入居させることがより容易となる。</li> <li>・設定した枠には優先入居対象世帯しか応募できなくなることから、一般世帯向けの応募倍率への影響が生じる可能性がある。</li> <li>・一般の応募と別に戸数枠設定方式の募集をする必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の住宅困窮度合いについて、きめ細やかに様々な指標を設定し、総合的に判断することが可能である。</li> <li>・指標の設定には慎重な検討が必要である。</li> <li>・他の方式に比べ仕組みが複雑なため、わかりやすい周知が必要である。</li> </ul>

出典：国土交通省住宅局資料(平成25年度直轄調査取りまとめ資料)

- また、従前の居住地や仮設住宅で形成されたコミュニティを災害公営住宅に移すことができるよう、複数の世帯がグループで応募することを可能とする募集方法が実施されている。



1) 優先入居の採用事例

自治体名	優先入居方式	整備戸数	特徴
岩手県 宮古市	優先枠設定・ 倍率優遇 併用方式	793戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従前居住地区への申込みを優先し、コミュニティ継承に配慮。</li> <li>・抽選の場合は、<u>2割を「抽選優遇枠」として住宅確保要配慮世帯の状況に応じた倍率を設定し抽選。残りの8割は一般枠</u></li> </ul>
岩手県 陸前高田市	優先枠設定 方式	1,000戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従前居住地区への申込みを優先、<u>グループ募集などコミュニティ継承に配慮。</u></li> <li>・優先順位枠を設定。意向調査で災害公営住宅に入居希望した世帯で、かつ<u>優先世帯(障がい者世帯、ひとり親世帯、多子世帯、小学生以下の子がいる世帯等)</u>である第一順位世帯に50%の優先枠を設定</li> </ul>
宮城県 気仙沼市	優先枠設定・ 倍率優遇 併用方式	1,998戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特に配慮が必要な世帯として、防集対象世帯、従前居住地へ申込みした世帯、震災後に転校／入学した学校区への申込みした世帯の入居を確定することで、<u>新旧のコミュニティ継承に配慮</u></li> <li>・特に配慮が必要な世帯に該当しない世帯のうち、<u>住宅確保要配慮世帯に対し状況に応じて抽選倍率を2～5倍高く設定</u></li> </ul>
宮城県 塩竈市	ポイント・ 優先枠 併用方式	397戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・①防集対象者など(10%)、②単身高齢世帯など(30%)、③高齢世帯や小学生未満の子供がいる世帯(30%)、④グループ入居希望世帯(20%)、⑤一般世帯(10%)、⑥ペット希望世帯の6段階に枠を設定。</li> <li>・<u>枠によって選定方法が異なる。①：抽選、②・③：配慮すべき世帯を点数化し、合計得点が高い世帯から入居、④・⑤・⑥：抽選。それぞれ、抽選から漏れた場合には一般枠の抽選に参加可能。</u></li> </ul>
福島県 いわき市	ポイント方式	1,512戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1希望～第6希望まで回答。第1希望から順に、「選考基準表」に基づく採点によって、点数が高い順に入居者を決定。</li> <li>・従前居住地への申込み、<u>震災前後のコミュニティよるグループ入居を15点と高得点とし、新旧のコミュニティ継承に配慮。子育て世帯も得点10点と高齢世帯の4～2点に比べて高く設定。</u></li> </ul>

# 入居者募集・選定の方法

## 2) 優先入居の「ポイント方式」の事例：福島県いわき市

### 1 申込み資格

次の(1)から(3)までの条件をすべて満たす方が対象です。

(1) いわき市から東日本大震災による「り災証明」の交付を受けている方で、次の①又は②に該当する方

①「り災証明」が全壊、全焼、流出である方

②「り災証明」が大規模半壊、半壊で通常の修繕では居住できない等の理由により解体することを余儀なくされた方(「震災復興事業」に伴い解体することとなった方を除く)

※「震災復興事業」とは、土地区画整理事業、都市計画法の認可を受けて行う道路整備事業等をいう。

(2) 現に居住できる持家がない方

(3) 暴力団員でない方

※ 被災者生活再建支援制度加算支援金(貸借を除く)を受給されている方は、申込みできません。

### 7 選考方法

第1希望について、「選考基準表」に基づく採点を行い、その点数が高い順に入居者を選考し決定します。第1希望の選考から外れた方は、以下、第2希望以降も同様に選考し決定します。

※ 詳しくは、5～7ページの《選考基準表》をご覧ください。

※ 同点者が多数おり、空き戸数を上回る場合は抽選となります。

※ 選考は、第1希望、第2希望、第3希望、第4希望、第5希望、第6希望の順に優先します。

(例) 久之浜を第1希望とした者の点数が10点であり、第2希望とした者の点数が30点であった場合、点数は第2希望とした者の方が高いが、上位の第1希望が優先される。

※ 第6希望まで選考を行った結果、希望する住宅に入居できなかった場合には、聞き取りを行い、住宅の空き状況により再調整を行うこととします。

### 《選考基準表》

大項目	小項目	定義	配点	備考
地域コミュニティ形成	従前のコミュニティの形成(6ページ《注1》参照)	震災時に同じ地区に居住していた被災世帯が、グループとなって災害公営住宅への入居を希望する場合	15	「従前のコミュニティ」と「新たなコミュニティ」の複合コミュニティは認められない
	新たなコミュニティの維持・発展(6ページ《注1》参照)	震災以後同じ地区に居住している被災世帯が、グループとなって災害公営住宅への入居を希望する場合	15	「従前のコミュニティ」と「新たなコミュニティ」の複合コミュニティは認められない
地元回帰希望者	地元への居住(7ページ《注2》参照)	震災時に居住していた地区に戻る世帯	15	申込者又は同居者が地元で被災した者がいれば配点
	遠距離通勤(現時点)	震災時に居住していた地区に申し込む場合で、かつ当該地区に遠距離通勤している者がいる世帯	5	・申込者又は同居者が該当する場合に配点 ・複数人いても5点 ・遠距離とは30km以上
	学区(地元)(7ページ《注3》参照)	震災時に居住していた住居が属する学区の学校に現在も通学している子がいる世帯	5	複数人いても5点
	学区(復学)(7ページ《注3》参照)	震災時に居住していた住居が属する学区に復学する子がいる世帯	5	複数人いても5点
子育て・若年夫婦世帯	子育て世帯	18歳未満の子がいる世帯	10	複数人いても10点
	若年夫婦世帯	夫婦(婚姻中の者を含む。)の合計年齢が70歳以下の世帯	10	世帯内に合計年齢が70歳以下の夫婦がいれば10点
	ひとり親世帯	配偶者がいない者が、現に20歳未満の子を扶養している世帯	5	
	震災遺児世帯	震災により、20歳未満の者が両親を失った世帯又はひとり親世帯で同居していた親を失った世帯	5	「親を失った世帯」の「親」とは、20歳未満の子の親を指す

①

### 【募集方法の概要】

- ① グループによる応募、地元回帰希望者、子育て、高齢者、障害者等の区分ごとにポイントを配点(ポイント方式)
- ② 地域のコミュニティ形成として、震災時と同じ地区に居住していた世帯、及び震災後同じ地区に居住している世帯、のグループ3～5世帯を対象とした募集を行い高いポイントを付与
- ③ 第1希望について、点数が高い順に入居者を選考し決定

大項目	小項目	定義	配点			備考	
高齢者世帯	高齢者世帯	申込者又は同居者に高齢者がいる世帯	70歳以上	65歳以上70歳未満	昭和31年4月1日以前に生まれ、かつ65歳未満	人数に応じて配点する例) 精神障害3級の者が2人の場合: 8点(4点×2人)	
			4	3	2		
要介護者がいる世帯	障がい者要介護者世帯	申込者又は同居者が次のいずれかに該当する世帯(7)身体障害者福祉施設行規則別表第5号の1級から4級までのいずれかに該当する程度 (4)精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令第6条第3項に規定する1級から3級までのいずれかに該当する程度 (5)知的障害者A又はBのいずれかに該当する程度 (6)要介護認定又は要支援認定を受けていること	身体障害2級以上	身体障害3級	身体障害4級以下	・人数に応じて配点する例) 精神障害3級の者と知的障害Bの者がいた場合: 3点配点 ・同じ人が複数の障がいまたは要介護等の場合、いずれか高いほうの点数を配点 例) 同じ人が身体障害1級と精神障害3級の場合: 身体障害1級の3点を配点 ・障がい者のみの世帯の場合、身体上又は精神上重度の障がいがあるために常時の介護を必要とする者でその市営住宅への入居がその者の実情にたらし、適当でない場合は入居を認めない場合がある	
			3	2	1		
			精神障害1級	精神障害2級	精神障害3級		
			知的障害A	知的障害B			
			3	2			
			要介護4以上	要介護3	要介護2以下		
			3	2	1		
			要支援2及び1				
			1				
			居住の状況	別居世帯	震災に起因する事情により別居している世帯が、従前の世帯に戻る場合		5
5							
自己所有住宅の被災	震災時に申込者又は同居者が名義人となっている住宅が被災した世帯	5			複数人いても5点		
		5					
その他	世帯人数	入居希望世帯の人数に応じて	7人以上	6人		1世帯の人数	
			7	6			
			5人以上	4人	3人		
			5	4	3		

①

### 9 コミュニティ単位での申込み

震災以前から培われている地区単位のコミュニティや、震災以後に応急仮設住宅等で形成された新たなコミュニティを維持・発展させるために、コミュニティ単位での申込みも行います。

- (1) コミュニティ単位での申込みができる世帯  
次の①又は②に該当する3世帯以上5世帯以下のグループとします。  
① 震災時に同じ地区に居住していた被災世帯で、グループとなって同一団地を希望する場合。  
(例) 震災時に平薄磯に居住していた被災世帯の複数、グループで平薄磯の災害公営住宅を希望する場合。  
※ 他の地区に整備する災害公営住宅を希望する場合も可  
② 震災以後同じ地区に居住している被災世帯で、グループとなって同一団地を希望する場合。

②

- (2) 入居できる住宅  
集合住宅のみとします(戸建住宅は申込みできません)。
- (3) 申込方法  
① コミュニティ単位ごとに、コミュニティの代表者が申込必要書類をまとめて提出してください。  
② コミュニティで応募する場合は、第1希望から第6希望まですべてコミュニティでの応募とします(コミュニティ以外の応募はできません)。
- (4) 選考方法  
次の①から③の順に行います。  
① コミュニティ単位内の全ての世帯に対し、入居選考基準に基づく配点をします。  
② コミュニティ単位内の世帯の平均点を算出し、その平均点にコミュニティ用の点数を加えます。  
③ ②で算出した点数をコミュニティ単位の点数として、選考に使用し、「7 選考方法」に基づき単独世帯とともに選考したうえで、入居者を決定します。  
※ コミュニティ単位での申込みを希望すると、選考基準表の配点が加算されます。

# 6. 建設費の検討(その1)

## 1. 災害公営住宅の整備等に係る補助対象

$$\boxed{\text{補助対象}} = \boxed{\text{①調査・設計}} + \boxed{\text{(②除却)}} + \boxed{\text{③住棟の建設}} \\
 + \boxed{\text{④共同施設の整備}}$$

補助対象	内容
①調査・設計	工事の実施のため必要な測量、試験、調査及び設計に要する費用 【公営住宅等整備事業対象要綱第4第1項二】
②除却	既設公営住宅等の除却に要する費用(ただし、公営住宅等の建設等に係るものに限る。) 【公営住宅等整備事業対象要綱第4第1項二】
③住棟の建設	<主体附帯工事費> 立地条件・構造・階数等により決定される金額 <特例加算> 特別な工事により費用を要する場合、上記に加算される金額 【公営住宅法第7条第4項、第8条第5項及び平成28年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について】
④共同施設の整備	<特定工事費> 道路工事費、緑地工事費、給水施設工事費、排水処理施設工事費その他公営住宅等の建設に関連して実施する必要がある工事(ただし、団地内に限る。) 【公営住宅等整備事業対象要綱第4第1項二】 <共同施設整備費> 児童遊園、集会所、通路その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設の整備に要する費用 【公営住宅等整備事業対象要綱第4第1項三】

## 6. 建設費の検討(その2)

### 2. 災害公営住宅の整備等に係る補助制度 [標準建設費について]

- 災害公営住宅の整備等に係る補助対象のうち、住棟の建設費については、補助上の上限額(標準建設費)が定められている。
- 標準建設費は、標準的な住宅の「主体附帯工事費」を基本とし、特別な工事については加算(「特例加算」)することにより算出。

$$\text{標準建設費} = [\text{主体附帯工事費} + \text{特例加算}] \times \text{住戸数}$$

#### (1) 主体附帯工事費について

- 主体附帯工事費は、立地条件・構造・階数等により金額が決定される。
- 熊本県内の被災市町村の立地条件は、「一般地域」で、地域の区分は「IV」地域。

【平成28年度における一般地域・IV地域の主体附帯工事費(千円/戸)】

	平屋		2階建		3階建				4・5階建		6～8階
	木造 準耐火	耐火	木造 準耐火	耐火	準耐火	準耐火 (片廊下型)	耐火	耐火 (片廊下型)	耐火	耐火 (片廊下型)	耐火
劣化対策等級3 (木造住宅の場合 は等級2)を適用	12,570 (74.7)	13,160 (74.7)	13,610 (79.3)	14,510 (79.3)	13,710 (85.5)	15,070 (94.0)	14,030 (85.5)	15,420 (94.0)	13,560 (85.5)	14,910 (94.0)	14,650 (101.1)
劣化対策等級2 (木造住宅の場合 は等級1)を適用	11,970 (74.7)	12,530 (74.7)	12,960 (79.3)	13,820 (79.3)	13,660 (85.5)	15,020 (94.0)	13,970 (85.5)	15,360 (94.0)	13,510 (85.5)	14,850 (94.0)	14,480 (101.1)

※ ( )内は標準床面積。主体附帯工事費は平均床面積により決定される。整備する住宅の平均床面積が標準床面積よりも小さい場合は、面積に応じて低減される。(平均床面積+44㎡) / (標準床面積+44㎡)



## 6. 建設費の検討(その3)

### (2) 特例加算について

- 特別な工事を行うなど通常よりも費用を要する場合は、その工事内容に対して、一定額の加算を措置。

#### 【主な特例加算の限度額(平成28年度)】

対象工事	対象・概要	一戸当たり加算額
特殊基礎工事費	有効な支持地盤に直接接している場合に通常必要な基礎以外で、杭、増基礎、地盤改良、その他工事部分を対象。	3,627,000円/戸
特別規模造工事費	一戸当たり平均床面積が標準床面積を超える部分を対象。EVを設置する中層住宅の場合、EVシャフト・機械室・EVホールの合計面積を住宅戸数で除して算出。	3,900,000円/戸
エレベーター設置工事	中層住宅(3~5階建)にエレベーターを設置する場合の、エレベーター機械設備部分の工事費を対象(エレベーターホール等共用部分は「特別規模増工事費」の対象)。	31,400,000円/件
消防用設備設置工事費	法令等において設置が義務付けられた消防用設備(自動火災報知器、スプリンクラー設備、住宅用防災警報器等)の設置を行う場合	1,367,000円/戸
緊急通報システム設備設置工事費	次の住宅に緊急通報システムを設ける場合が対象。 ①シルバーハウジング・プロジェクト制度に係るもの ②老人対策のための住宅又は心身障害者世帯向け住宅で、①以外のもの。	①:1,595,000円/戸 ②:229,000円/戸
高齢者等向け特別設備等工事費	老人世帯、老人同居世帯又は心身障害者世帯のための住宅において特別の設計を行う場合又は特別の設備を設ける場合、通常の工事(公営住宅等整備基準に適合させる工事・標準化された工事)との差額を対象	3,138,000円/戸
特殊屋外附帯工事費	特殊屋外附帯工事(排水施設、道路、児童遊園、自転車置き場、外部物置、植栽等)を行う場合。「共同施設整備費」との二重計上にならないように注意が必要	1,664,000円/戸 (本加算で合併処理浄化槽の設置の場合: 2,639,000円/戸)
耐久性向上工事費	木造住宅ですみ柱12cm角以上とする、防腐・防蟻等の耐久性向上を対象	2,176,000円/戸