

【震-1】 災害公営住宅の敷地提案型の買取制度等に関する官民連携手法の検討調査

【実施主体】岩手県 ①

目的

岩手県における東日本大震災に係る災害公営住宅の建設において、敷地提案型買取制度の導入を検討し整備の促進を図る。
このため土地・建物一体の買取事業手法について、岩手県内で具体的なニーズに対応した敷地提案型買取手法を検討するとともに、具体の公募等を通じて手法を活用するうえでの課題を整理する。

目次

- I 県及び市町村の管理状況及び買取制度の導入予定戸数等に関する基礎調査
- II 公営住宅買取制度に係る課題及び方策の検討
 - (1)敷地提案型買取制度の手法と他の手法との比較
 - (2)官民の役割分担とリスク分担の整理
 - (3)買取までの手順と検討事項の整理
- III 公営住宅買取制度の具体的な手法の検討
 - (1)公募のための具体的な条件設定及び条件設定例の検討
 - (2)事業者選定に必要な審査体制、審査基準案の作成
 - (3)手続きに必要な協定、契約書案の作成
- IV 募集要項等及び実施マニュアルの作成

これまでの経緯

- ・平成23年10月
岩手県住宅復興の基本方針策定
 - ・平成24年5～6月
県と被災市町村とで災害公営住宅建設戸数についての覚書締結
 - ・平成24年9月
災害公営住宅の整備に関する方針
- 上記計画等に基づき、岩手県内で災害公営住宅を約5,600戸供給する予定としているが、用地確保に苦慮している状況。

結論

<敷地提案型買取方式>

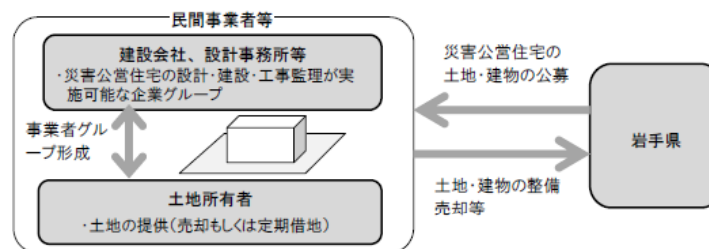
事業者が災害公営住宅の敷地と基本計画を提案し、県がプロポーザルにより事業者を選定した後、事業者が設計・施工を併せて行う。敷地と完成後の住宅を県が買い取る方式。

<敷地提案型買取方式の採用について>

- ・敷地確保に苦慮している状況において、独自の土地情報、用地確保について民間事業者のノウハウ活用が期待できる。
- ・事業者が敷地も含めて提案することにより、県が用地確保する時間等、整備期間全体での工期短縮が可能となる。
- ・設計者、施工者が事業当初から確定していることにより、事業者の資材・人員確保等が有利となり、これらリスクの軽減が可能。

<整理した実施要領等>

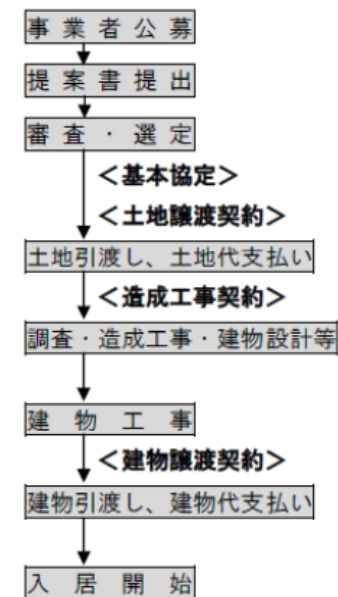
- ・岩手県で買取事業を実施するうえでの事業手順・事業条件の整理
- ・事業実施のための募集要項、事業者選定基準、応募提案書等作成要領
- ・選定事業者との協定書、売買契約書等
- ・市町村が自ら事業実施するための実施マニュアルの作成
- ・市町村で実施する際のスケジュールに応じた複数の実施方針



※建設会社等が自社所有地を提案することも可。

※土地所有者は、個人でも企業でも可。

敷地提案型買取事業の概要



事業フロー（土地先行購入型）

結論(続き)

<検討した事業条件等>

- 事業者からの公募の幅を広げるための土地・建物条件等の工夫

①浸水区域での配慮

- ・L2シミュレーションの浸水域は公募対象外
- ・ただし、適切な安全対策の提案する場合は提案可
- ・大震災津波による海水や堆積物による土壤汚染対策は県負担

②定期借地による公募への配慮

- ・地権者の持土地志向が強い土地柄を配慮
- ・定期借地による提案も可とした
- ・ただし、将来的な管理を考慮し、土地譲渡の提案を優位に評価

③被災地の状況等を考慮した提案項目の設定

- ・被災者に高齢者が多いことへの配慮
- ・「高齢者等への配慮」、「コミュニティ形成」を評価

④必要戸数を上限に複数提案を複数提案を選定する方法

- ・大規模敷地の見込まれない市街地での提案への配慮
- ・最低20戸を下限に設定
- ・必要戸数を満たすまで複数提案を選定

- 敷地を県が取得する時期

想定される3パターンから、土地代金先払いによる民間事業者の資金面でのリスク軽減及び県造成発注による大規模造成の提案抑制の観点から、②の手順を採用した。

- ①県土地先行取得、県造成等発注
- ②造成完了後、県土地買取
- ③建物完成後、県土地・建物一括買取

- 事業者の地域要件の設定

- ・復興業務への県内業者の積極的活用(地域活性化)
- ・幅広い事業者の提案を募集
- ・相反する要求を考慮し、県内事業者の参加を必須条件とせず、審査のなかで優先順位を設け、県内事業者を含むグループを優先的に評価・選定することとした。

<事業実施マニュアルの作成>

市町村においても今後、実施できるようマニュアルを作成し、かつ実施市町村のスケジュールに応じて選択できる複数の実施方針を作成した。

<宮古市において実施した公募の概要>

- ・宮古市の3地区において公募を実施(260戸)
- ・募集(提案受付)期間:平成25年2月12日~3月13日
- ・土地及び災害公営住宅
- ・戸数 最低20戸以上
事業者の確保する敷地の状況に応じた計画戸数
- ・構造等 耐火構造または準耐火構造
- ・住戸タイプ(構成比) 1DK(約45㎡) 10~15%程度
2DK(約55㎡) 50%程度
3DK(約65㎡) 30~35%程度
車椅子常用者世帯 5~10%程度
- ・付帯施設 集会所、駐車場、駐輪場、物置等

事業化に向けた今後の展望

<今後の展望>

宮古市において実施した結果を受け、募集要項、整備手法等を整理し、他の市町村においても、本方式により実施する予定。

また、市町村事業においても導入を検討できるよう、事業実施マニュアル等を市町村に提供し活用していただく予定。

<今後の検討課題>

- ・買取事業実施における造成費等の事業者リスク負担の軽減
- ・事業者が買取価格提案する上での検討材料(類似の不動産鑑定事例や具体的な標準建設費の算定事例等)の提供
- ・事業者のつなぎ資金(請負での前金払に相当するものが無い)
- ・市町村が事業実施する際の支援