

官民連携による多様な災害公営住宅供給手法の  
組み合わせによる早期復興の実現調査業務

報 告 書

平成 30 年 2 月

益城町

(株) 市浦ハウジング&プランニング



## 目次

1. 本調査の概要.....	1
1-1 調査の目的 .....	1
1-2 調査の流れ .....	3
1-3 自治体の概要.....	5
1-4 事業発案に至った経緯・課題 .....	12
(1) 自治体が抱えている課題.....	12
(2) 上位計画との関連性.....	13
(3) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等 .....	22
(4) 当該事業の発案経緯.....	23
1-5 検討体制の整備 .....	24
(1) 庁内の検討体制 .....	24
(2) 民間の関係者との協力体制.....	24
2. 当該事業の概要 .....	25
2-1 対象地の概要.....	25
2-2 施設機能の検討 .....	27
(1) 地域住民や関係者のニーズ等の整理 .....	27
(2) 施設機能等の整理.....	27
3. 本調査の内容.....	29
3-1 調査内容 .....	29
(1) 今後の住まいに関する意向調査.....	29
(2) 民間事業者に対するサウンディング調査.....	36
4. 事業化検討 .....	44
4-1 事業手法等の検討.....	44
(1) 事業手法・スキームの整理.....	44
(2) 参考にした類似事例.....	45
(3) 手法を比較する際の評価の項目 .....	49
(4) 手法別の期待される効果.....	51
4-2 法令等の整理.....	55
(1) 制約となる法令等の解釈.....	55
(2) 利用できる補助金、行政からの支援又は規制緩和等 .....	55
4-3 リスク分担の検討.....	56
(1) リスク分担の考え方.....	56
(2) リスク分担表（案）の整理.....	56
4-7 検討結果・結論 .....	59

(1) 本件調査の結果得られた示唆 .....	59
(2) 調査結果及び示唆に基づく結論.....	59
(3) 本件調査で得られた、他事業等で参考となる可能性のある事項.....	64
5. 今後の進め方.....	65
5-1 ロードマップ.....	65
(1) 事業化に向けてのスケジュール（例） .....	65
(2) 今後の検討事項等.....	67
5-2 想定される課題 .....	67
(1) 事業化の各段階における検討テーマ .....	67
(2) 課題解決のために想定される手段、検討すべき事項.....	67

## 1. 本調査の概要

### 1-1 調査の目的

平成 28 年熊本地震により、本町では、町内住家の全壊及び大規模半壊が約 3,500 棟と甚大な被害を被ったことなどを受けて、災害公営住宅を 300 戸供給することを決定した。

被災世帯の多くは、宅地地盤被害や経済事情等から自力再建や災害公営住宅入居の判断が流動的な状況にある。こうした住宅再建需要等を踏まえて、早期復興の推進とともに、災害公営住宅における中長期的な需給のミスマッチを防ぎ過剰な管理負担を抑えた的確な供給を実現する、新たな官民連携手法を構築する必要がある。

町内で新たな住宅供給を図るには、市街化区域に隣接する農地の転用や自力再建困難な用地の活用等により一団の敷地を確保する必要があり、民間事業者による地権者協力誘導等の活用が求められる。地域の住宅需給条件に柔軟に対応できる実施可能な供給手法を的確に提供することが、供給側の課題となっている。

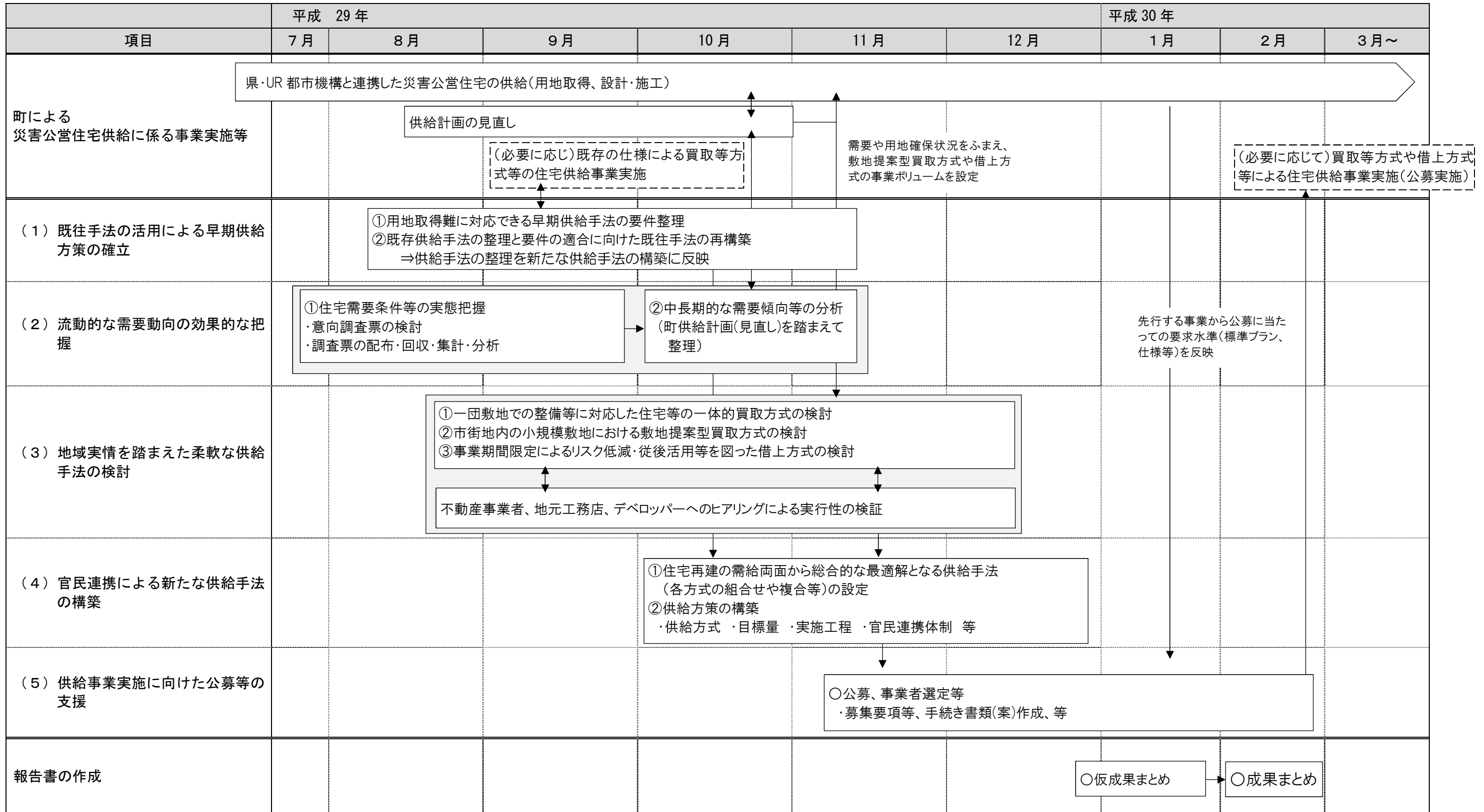
本調査においては、熊本地震において甚大な被害を受けた熊本県上益城郡益城町において、災害公営住宅の発注方式・公募条件等を検討することにより、民間の優れた企画力や技術力などを活用した災害公営住宅の早期供給を推進することを目的としている。



1-2 調査の流れ

調査の流れについて以下に示す。

■官民連携による多様な災害公営住宅供給手法の組み合わせによる早期復興の実現調査 業務工程







### 1-3 自治体の概要

#### (1) 地勢、面積

益城町は熊本県のほぼ中央部に位置し、県庁所在地・熊本市の東隣に接している。面積は65.67km<sup>2</sup>で、東西に約11km、南北に約13kmとなっており、北は菊池郡菊陽町、大津町、北東は阿蘇郡西原村、南は御船町、南西は嘉島町、西は熊本市と隣接する。

町役場から、「熊本県庁」まで8.5km、空の玄関口「阿蘇くまもと空港」まで7.5km、陸の玄関口「益城・熊本空港IC」まで6kmの至近距離にある。

東部から南部にかけては九州山脈系に属する山地で、海拔480mの城山をはじめ、朝来山、船野山、飯田山の四峰が連なり、北部一帯は畑地を中心とした益城台地、中央部は水田地帯が広がり熊本平野の一環を形成している。

出典：益城町町勢要覧2013

#### (2) 気候

熊本地方は、熊本平野を中心として夏は蒸し暑く、冬の冷え込みが厳しい内陸的な気候となっている。

九州山地の西側にあたるため、東シナ海から入ってくる暖かく湿った空気が入りやすく、大雨や集中豪雨が発生しやすくなっている。特に梅雨時期の雨は多く（6・7月の2ヶ月間に、年間降水量の約4割が降る）、たびたび土砂災害や洪水の被害をもたらす原因にもなる。

出典：熊本地方気象台HP

#### ■ 益城町の位置



※熊本県市町村要覧（平成28年8月）を一部加工

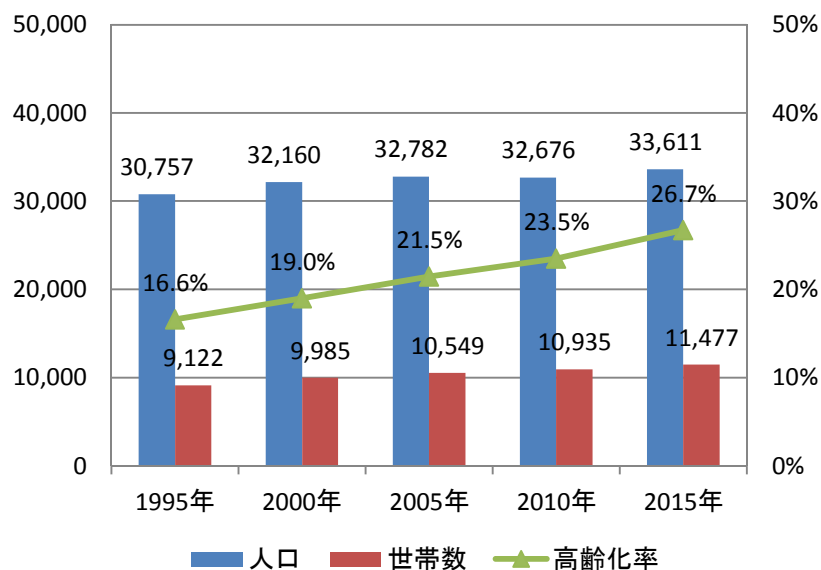
### (3) 人口、世帯数等（被災前）

平成 27（2015）年の人口は 33,611 人、世帯数は 11,477 世帯となっている。

町の人口は平成 17（2005）年をピークに一度減少したが、平成 27（2015）年には再度増加に転じている。世帯数は微増傾向にある。

高齢化率は増加傾向であり、平成 27（2015）年には 26.7%となり、県の平均（25.6%）よりも高くなっている。

#### ■ 人口、世帯数、高齢化率の推移（出典：国勢調査）



#### ■ 人口、世帯数等の状況

人口	世帯数	平均世帯人員（県 2.5 人）	高齢化率（県 25.6%）
33,611 人	11,477 世帯	2.9	26.7%

出典：平成 27 年国勢調査

### (4) 住宅の状況（被災前）

持ち家率が高く、また一世帯当たりの延べ面積（118.64 m<sup>2</sup>）も県平均（101.66 m<sup>2</sup>）より高い。

#### ■ 住宅の概要

持ち家 <sup>※1</sup>	借家・その他 <sup>※1</sup>	合計 <sup>※1</sup>	一世帯あたりの延べ面積 <sup>※2</sup> （熊本県平均：101.66 m <sup>2</sup> ）
8,042（75%）	2,613（25%）	10,655（100%）	118.64 m <sup>2</sup>

※1 出典：平成 22 年国勢調査

※2 出典：平成 25 年住宅土地統計調査

### (5) 公営住宅等の概要

公営住宅法に基づく公営住宅は町営住宅が 359 戸あり、県営住宅はない。その他町営住宅として、活性化住宅が 12 戸ある。

町営住宅の構造は全て耐火構造となっている。

益城町公営住宅等長寿命化計画（平成 24 年 2 月）によれば、60 歳以上の高齢者のいる世帯は、101 世帯（入居世帯数（366 世帯）の 27.6%）であり、世帯の高齢化が進んでいる。

益城町公営住宅等長寿命化計画（平成 24 年 2 月）における活用方針では、全団地を個別改善として位置づけ、惣領団地及び市ノ後団地については長寿命化型改善を実施することとしている。

#### ■ 公営住宅等の住宅ストックの概要

公営住宅管理戸数等	団地数		棟数		戸数		
	県営住宅	0	0	0	0	0	
	町営住宅	4	20	359			
	合計	4	20	359			
町営住宅の建設年代 ／構造別戸数	1969 年以前	1970 年代	1980 年代	1990 年代	2000 年代	合計	
	低層耐火（2 階建）	0	0	8	0	0	8
	中層耐火	0	0	240	111	0	359
	合計	0	0	248	111	0	359

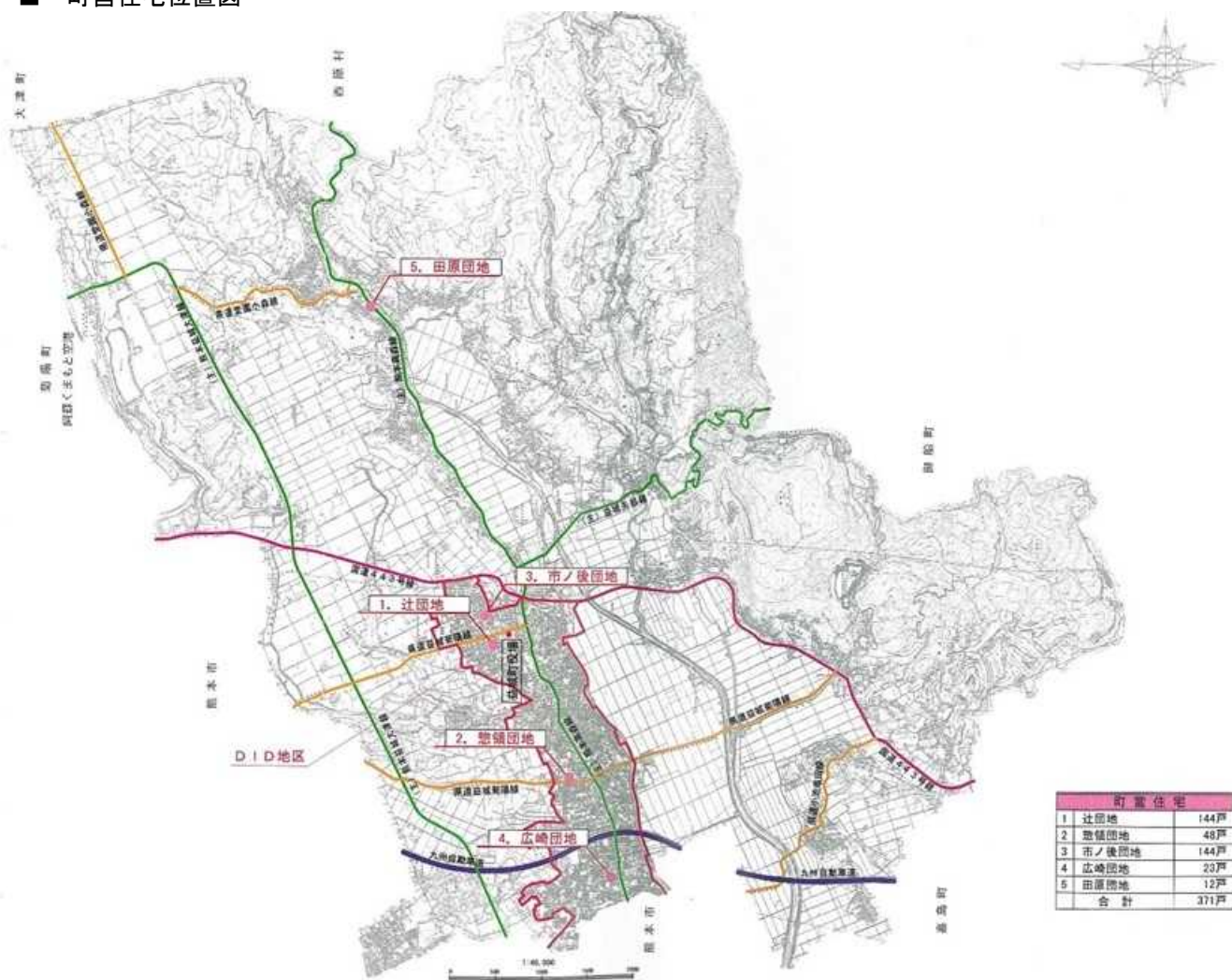
出典：益城町公営住宅等長寿命化計画（平成 24 年 2 月）

■ 町営住宅一覧表

種別	No.	団地名	住所	棟数	戸数	建築年度	構造	団地・住棟別活用計画
公営	1	辻団地	宮園 685 番地	9 棟	144 戸	S56～61	中耐	個別改善
公営	2	惣領団地	惣領 1471 番地	2 棟	48 戸	S53・54	中耐	長寿命化型 個別改善
公営	3	市ノ後団地	木山 544 番地 辻の城 399 番地 1	8 棟	144 戸	S63～H4	低耐 中耐	長寿命化型 個別改善
公営	4	広崎団地	広崎 852 番地	1 棟	23 戸	H10	中耐	個別改善
活性化住宅	5	田原団地	田原 248 番地 1	1 棟	12 戸	H10	中耐	個別改善
		合計		21 棟	371 戸			

出典：益城町公営住宅等長寿命化計画（2012（平成24）年2月）

■ 町営住宅位置図



出典：益城公営住宅等長寿命化計画（平成24年2月）

(6) 熊本地震による住家被災状況の概要

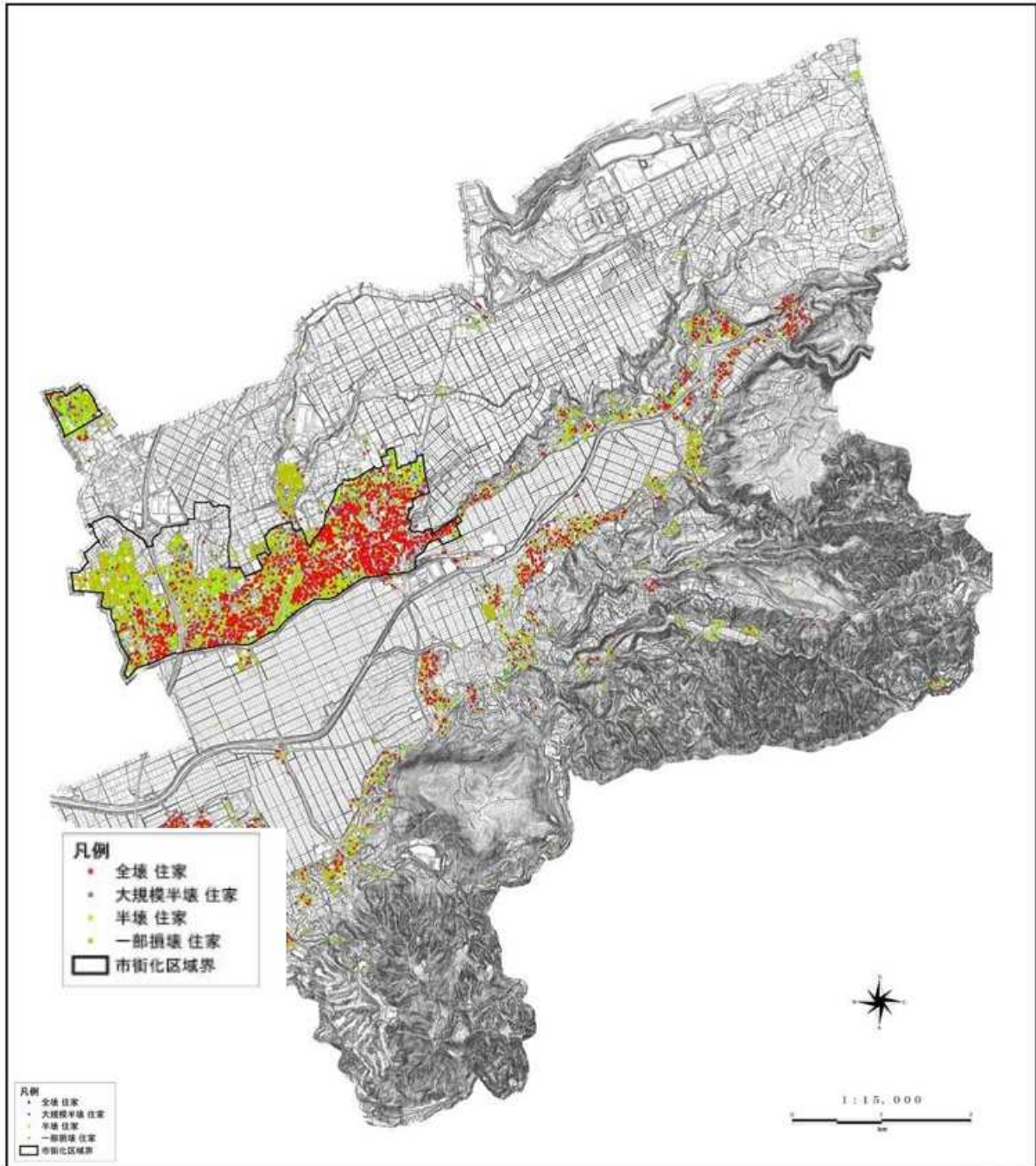
熊本地震により、町内の全域に渡って宅地や建物が甚大な被害を受け、全壊棟数は 3,529 棟、大規模半壊：993 棟、半壊：2,812 棟、一部損壊：4,646 棟となっている。

■ 益城町における住家被災状況

熊本地震による住家被害の状況 (単位：件)				
全壊	大規模半壊	半壊	小計	一部損壊
3,529	993	2,812	7,334	4,646

※ 出典：熊本県 HP「熊本地震等に係る被害状況について (第 224 報)」(平成 29 年 3 月 14 日)  
住家被害に伴う罹災証明書の交付申請受付件数等の状況 罹災証明書交付件数による

■ 家屋被災状況図





(7) 応急仮設住宅の整備状況

応急仮設住宅は建設応急仮設住宅：1,562戸（18団地）、借り上げ応急仮設住宅：1,309戸の合計2,871戸となっている（平成28年10月31日時点）。

福富仮設団地は、車いす使用者などに配慮したバリアフリー型仮設住宅として整備され、町内唯一の木造仮設団地となっている。

なお避難所は、最大18カ所が設けられたが、平成28年10月30日に閉鎖されている。

■ 応急仮設住宅の整備戸数

	建設型	借り上げ型	合計
整備戸数	1,562	1,309	2,871

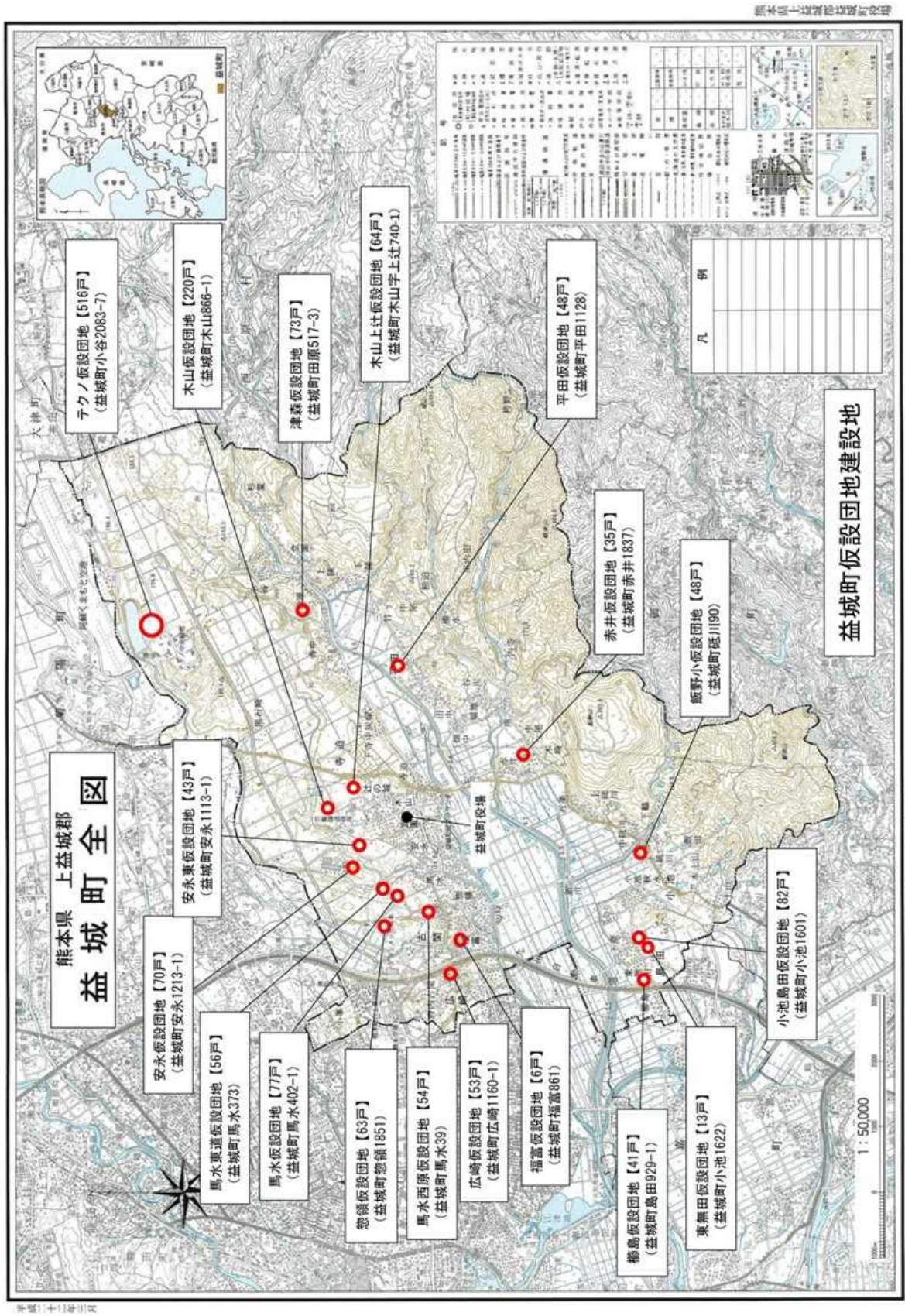
出典：益城町提供資料（平成28年10月31日時点）

■ 応急仮設住宅一覧表

No.	団地名	住所	戸数	構造	備考
1	テクノ仮設団地	小谷 2083 番地 7	516	軽量鉄骨造	
2	赤井仮設団地	赤井 1837 番地	35	軽量鉄骨造	
3	飯野小仮設団地	砥川 90 番地	48	軽量鉄骨造	
4	小池島田仮設団地	小池 1601 番地	82	軽量鉄骨造	
5	広崎仮設団地	広崎 1160 番地 1	53	軽量鉄骨造	
6	馬水仮設団地	馬水 402 番地 1	77	軽量鉄骨造	
7	安永仮設団地	安永 1213 番地 1	70	軽量鉄骨造	
8	木山仮設団地	木山 866 番地 1	220	軽量鉄骨造	
9	津森仮設団地	田原 517 番地 3	73	軽量鉄骨造	
10	馬水東道仮設団地	馬水 373 番地	56	軽量鉄骨造	
11	平田仮設団地	平田 1128 番地	48	軽量鉄骨造	
12	櫛島仮設団地	島田 929 番地 1	41	軽量鉄骨造	
13	馬水西原仮設団地	馬水 39 番地	54	軽量鉄骨造	
14	安永東仮設団地	安永 1113 番地 1	43	軽量鉄骨造	
15	惣領仮設団地	惣領 1851 番地	63	軽量鉄骨造	
16	東無田仮設団地	小池 1622 番地	13	軽量鉄骨造	
17	木山上辻仮設団地	木山 740 番地 1	64	軽量鉄骨造	
18	福富仮設団地	福富 861 番地	6	木造	バリアフリー対応
			1,562		

出典：益城町 HP

■ 仮設住宅位置図



出典：益城町 HP

## 1-4 事業発案に至った経緯・課題

### (1) 自治体が抱えている課題

先述のとおり、町内の全域に渡って宅地や建物が甚大な被害を受け、町では、居住継続が困難な大量の被災世帯に対して、応急仮設住宅（みなし仮設住宅を含む）を約 2,800 戸、うち建設住宅は約 1,500 戸（18 団地）を整備した。

町内の住戸は持ち家が多数を占めることから、これら世帯の多数は自力再建を図ることが予想される。しかし、宅地地盤の被害状況や経済状況、被災世帯の多くは高齢者世帯であること等により自力再建が容易でない状況が懸念される。

平成 28 年 12 月にこれら世帯に対して住まいの再建意向等を調査したところ、住宅再建にあたり新たな災害公営住宅への入居を選択肢の一つと考える世帯が相当数見られた。

この調査結果を踏まえて、町では、災害公営住宅を 300 戸供給することとし、また、町内の各校区に配置することを決定している。加えて、災害公営住宅用地を新たに取得するため、用地取得費の予算措置を定めたところである。

ただし、これら世帯における災害公営住宅入居希望の判断や町による建設用地の確保等は、未だ定まらない状況であることから、これら世帯の判断を促し、また、災害公営住宅供給を的確に進めるため、直接供給以外の方策を予め用意する必要がある。

災害公営住宅入居希望は、供給箇所や住宅形態等によって変動する可能性がある。このため、災害公営住宅入居希望は、町による住宅用地の確保の状況や自力再建に関する情報提供等を提示しながら、改めて把握する必要がある。

このような状況の中、早期の災害公営住宅供給へ向け、町の抱える喫緊の課題として、以下が考えられる。

#### 課題（1）既往手法の再構築による災害公営住宅供給手法の確立

- ・ 用地取得難に対応できる早期供給手法の要件整理
- ・ 既存供給手法の特徴整理と要件の適合に向けた既往手法の再構築

#### 課題（2）流動的な需要動向の効果的な把握

- ・ 住宅需要条件等の実態把握
- ・ 中長期的な需要傾向の分析

#### 課題（3）地域実情を踏まえた柔軟な供給手法の検討

- ・ 一団敷地での整備等に対応した住宅等の一体的買取方式の検討
- ・ 市街地内の小規模敷地における敷地提案型買取方式の検討

#### 課題（4）官民連携による新たな供給手法の構築

- ・ 住宅再建の需給両面から総合的な最適解となる供給手法の設定

#### 課題（5）供給事業実施に向けた公募等の支援

- ・ 各制度の適用に向けた募集要項等手続き等



## (2) 上位計画との関連性

### ① 益城町復興計画（平成28年12月）

復興の基本理念として、「住民生活の再建と安定【くらし復興】」、「災害に強いまちづくりの推進【復興まちづくり】」、「産業・経済の再生【産業復興】」の3つを掲げ、復興将来像として「住み続けたいまち、次世代に継承したいまち」を位置づけている。

益城町復興計画（平成28年12月）において、災害公営住宅の供給は、住民生活の再建と安定に向けた取組みとして位置づけられており、被災者が復興に向けて今後の生活への展望が持てるように必要な機能等を供えて整備することとされている。

市街地部である広安・木山地域では、整備を円滑に進めるため、被災市街地復興推進地域の指定を行ったほか、木山交差点を中心とした復興土地区画整理事業を計画している。

## ○ 土地利用の構想

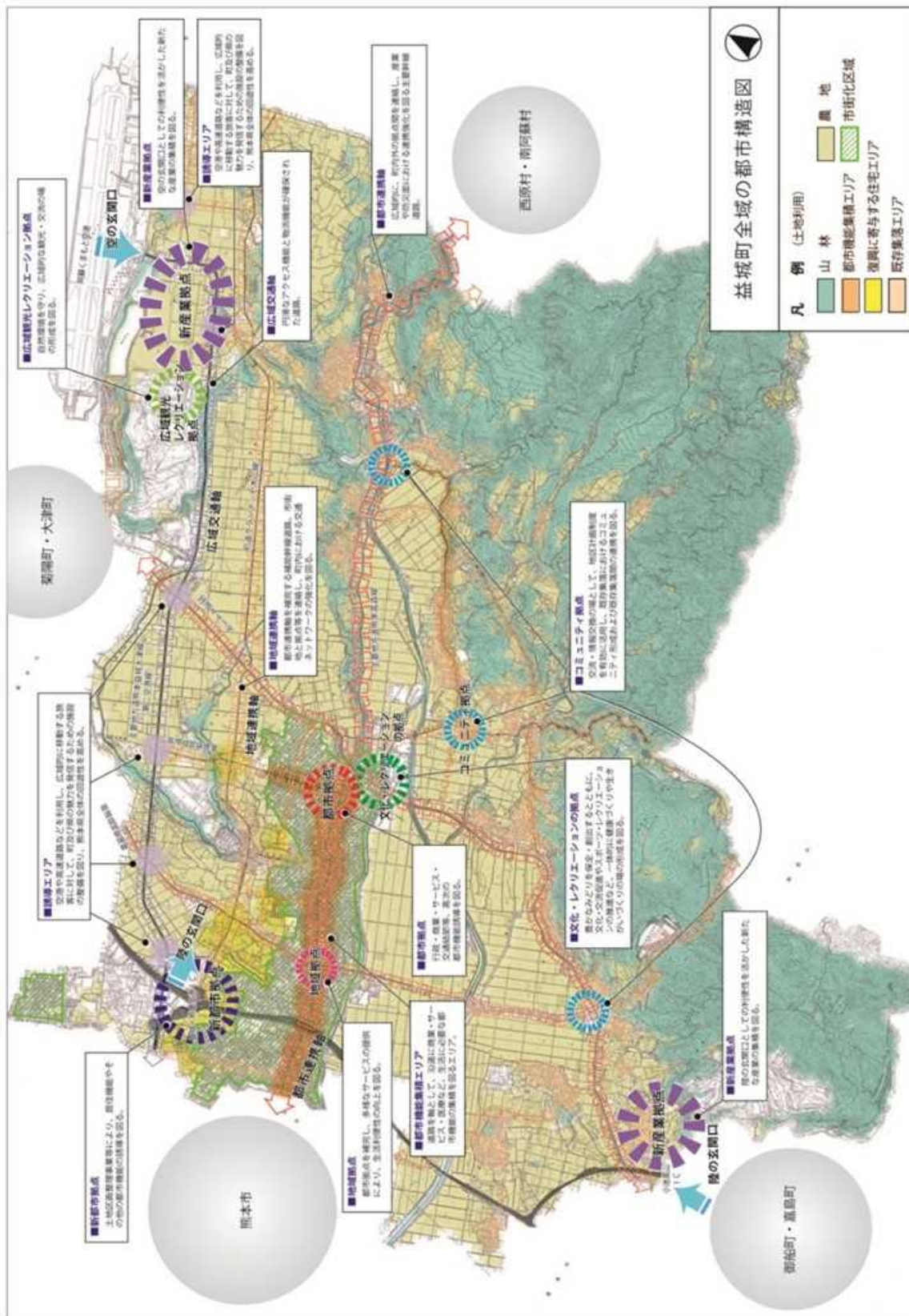
### ■ 広安・木山地域

- ・ 県道熊本高森線を中心軸と位置づけ、拡幅を目指す。都市・住宅基盤の再生・再構築や新たな整備による質の高いまちの拠点づくりを進めながら、安全で潤いのある住宅エリアとする。
- ・ 県道熊本高森線より北側のエリアは、狭あい道路の解消等を図りながら、現地再建を進めていく住宅エリアとする。
- ・ 市街地より北側の地域及びグランメッセ木山線沿道においては、復興に寄与する住宅や商業、サービス、防災・公共機能等を配置する新住宅エリアの整備を進める。

### ■ 飯野・福田・津森地域

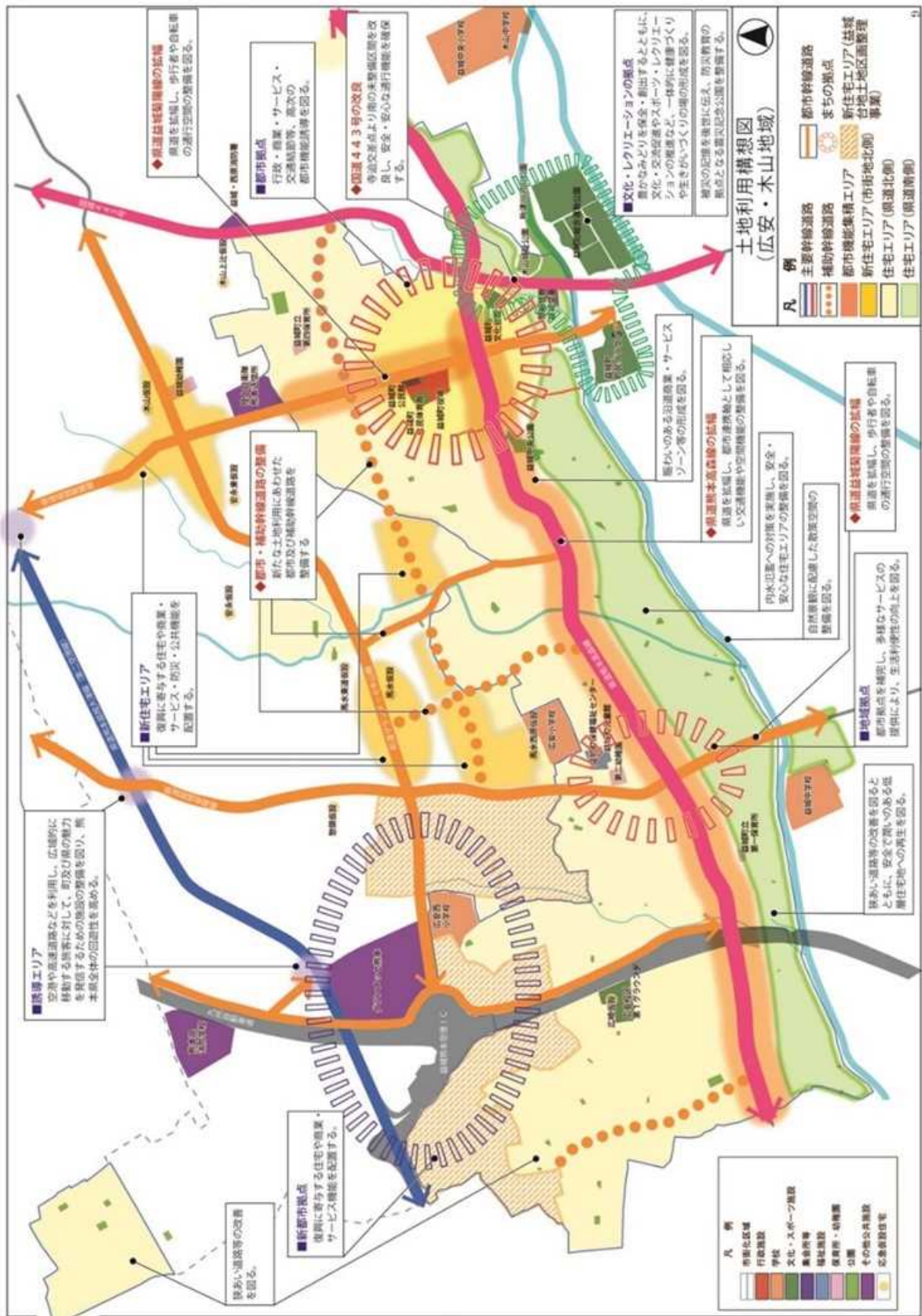
- ・ 各校区の公民館分館や郵便局等が位置するエリアを中心として、地区計画制度を有効に活用し、コミュニティ拠点の整備を進める。

■ 土地利用構想図



出典：益城町復興計画

■ 土地利用構想図（広安・木山地域）



出典：益城町復興計画



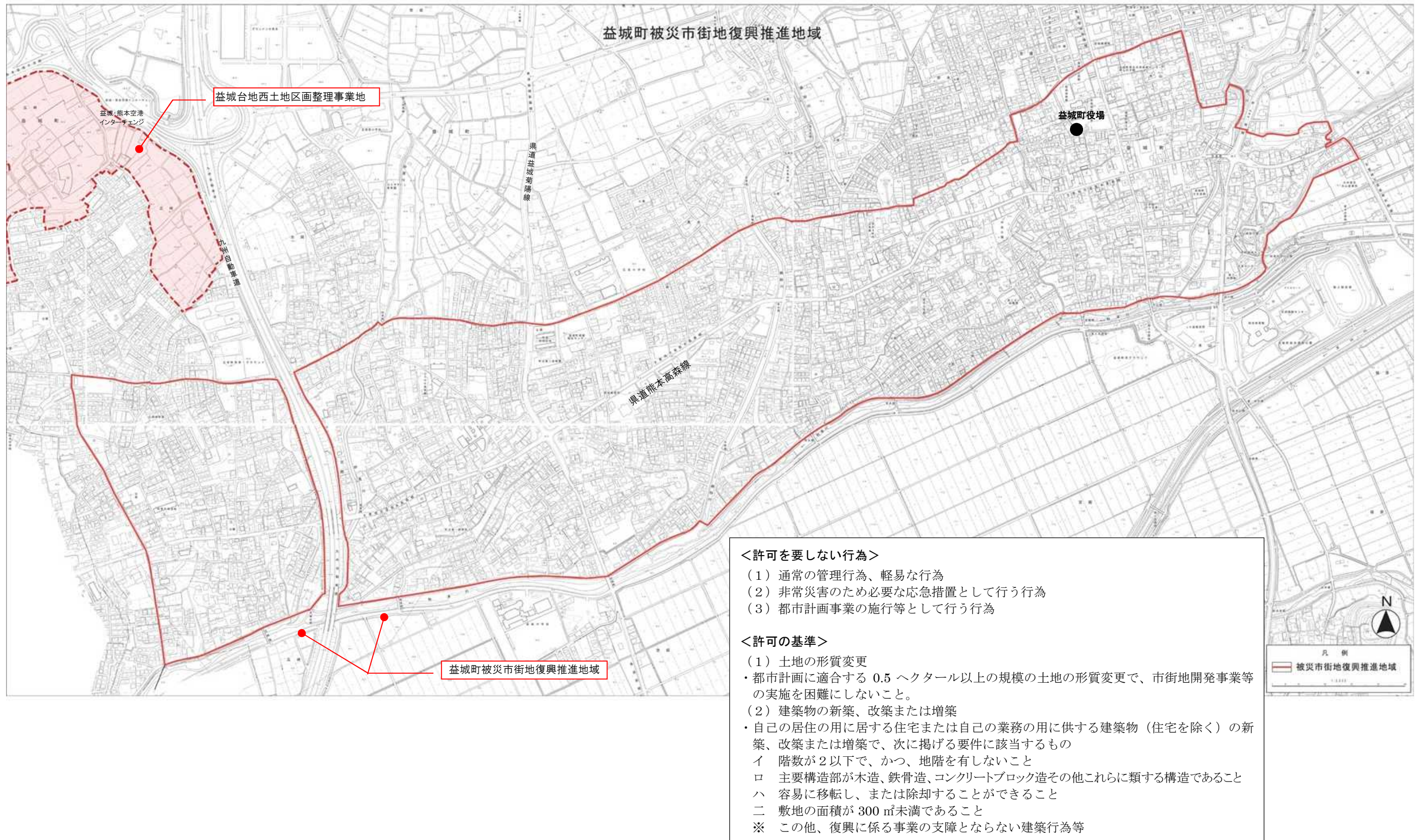




■ 益城町被災市街地復興推進地域の指定

益城町では、平成 28 年熊本地震により被害を受けた市街地について、安全で災害に強いまちづくりを推進するため、平成 29 年 3 月 10 日に益城町被災市街地復興推進地域（約 222.5ha）の都市計画決定。

この地域では、平成 30 年 4 月 13 日まで、土地の形質の変更または建物の新築、改築若しくは増築をしようとする場合、益城町長の許可を受けることが必要となり、今後、市街地の緊急かつ健全な復興のため、土地区画整理事業や地区計画の都市計画決定など、市街地の整備改善に必要な手続きを進めていくこととしている。







## ■ 木山復興土地区画整理事業について

### <益城町復興計画における木山地区の位置付け>

復興まちづくりの取り組みに、「都市拠点や地域拠点の整備を進める」項目があり、以下のとおり位置づけられている。

◆都市拠点(益城町役場を中心とするエリア＝木山地区)

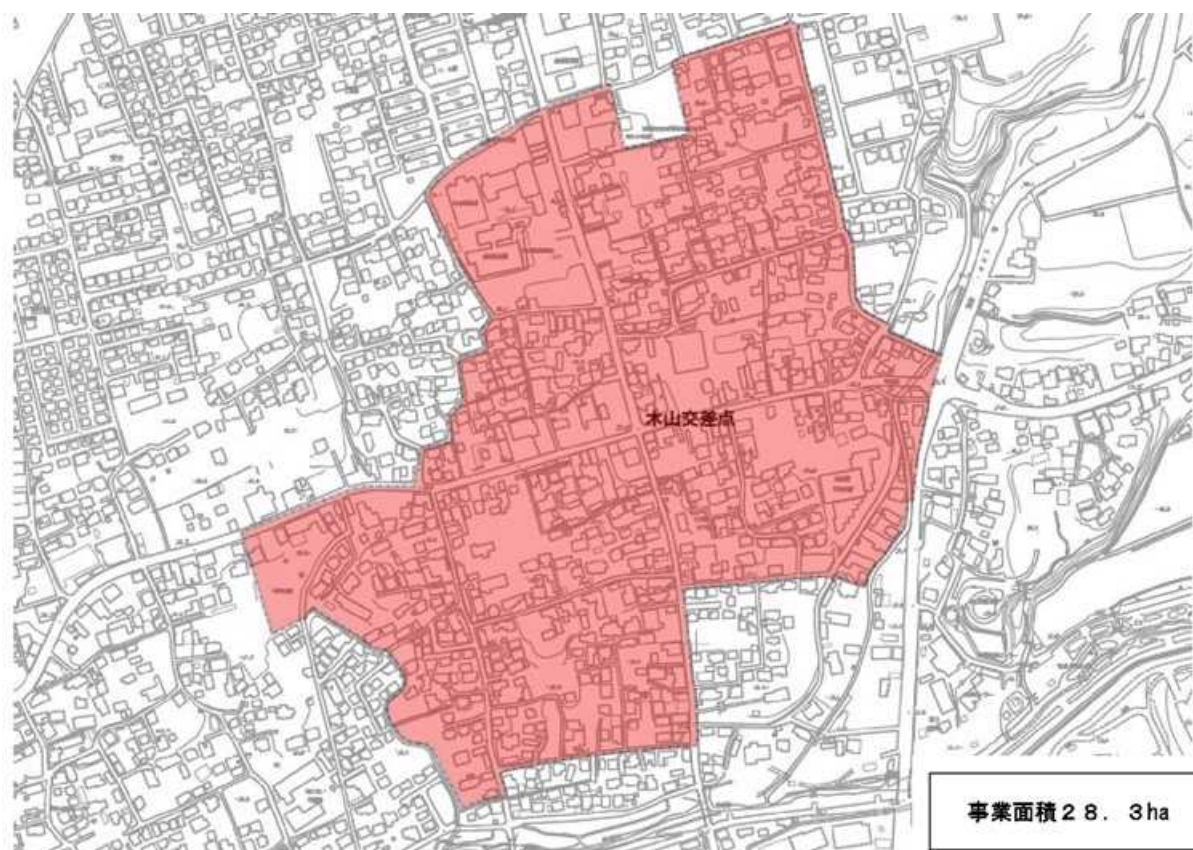
行政・商業・医療福祉・サービス・交通結節等、高次の都市機能の誘導を図る

これに基づき、木山交差点を中心とした被災市街地復興土地区画整理事業を計画している。

### <現在の状況等>

町では、事前説明会や意向調査を実施しながら、事業の実施へ向けた検討を進めている。

意向調査を踏まえた区域案は以下のとおりである。



### <スケジュール(予定)>

平成 29 年 7 月 施行区域の都市計画決定の住民説明会

平成 30 年 3 月 施行区域の都市計画決定

平成 30 年 6 月 事業計画の決定(事業認可)

## ② 公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月）

### <計画の位置づけ>

公共施設等総合管理計画は、本町の上位計画である「益城町総合計画」を下支えする計画であり、「益城町行政改革大綱」と連動して、各政策分野の中で公共施設面の取組みに対して横断的な指針を提示するものである。またこれまでに策定した個別の公共施設計画については、本計画を上位計画と位置づけ、本計画の方針との整合性や計画自体の実現可能性を検証することとしている。

### <計画期間>

平成 28 年度～65 年度までの 38 年間

当初の平成 28 年度～平成 35 年度までの 8 年間の第 1 期として、以後 10 年間ごとに第 2 期～第 4 期に分け、具体的なアクションプランを策定。

### <公営住宅の基本方針>

公営住宅（16 団地）については、施設状況や維持管理状況、利用・運営状況、施設コスト等をふまえ、以下のとおり基本方針を定めている。

- 公営住宅では、町営惣領団地と辻団地の老朽化が進行している。
- 一方、利用状況をみると、公営住宅は高い入居率を維持しているが、民間の共同住宅（賃貸住宅等）の建設も進んでおり、民間活力も取り込んだ住環境の提供を行うことが可能となっている。公営住宅の役割を適切に見極めながら町営住宅の維持管理を行い、PPP 導入の可能性についても検討していく。
- また、施設の維持については、長寿命化計画を立て、計画的に維持していく。



### ③ 益城町公営住宅等長寿命化計画（平成 24 年 2 月）

益城町公営住宅等長寿命化計画（平成 24 年 2 月）における活用方針では、全団地を個別改善として位置づけ、惣領団地及び市ノ後団地については長寿命化型改善を実施することとしている。

災害公営住宅の供給により、町の保有する公営住宅等ストックは倍増することが想定され、その維持管理や更新に対してどのように取り組んでいくか検討する必要がある。公営住宅等以外の公共施設を含めた町有施設全体の管理計画（公共施設等総合管理計画）の方針に基づき、公営住宅等の長寿命化やストックマネジメントの実行計画である公営住宅等長寿命化計画の見直しが必要となる。

#### ■ 町営住宅一覧表（再掲）

種別	No.	団地名	住所	棟数	戸数	建築年度	構造	団地・住棟別活用計画
公営	1	辻団地	宮園 685 番地	9 棟	144 戸	S56～61	中耐	個別改善
公営	2	惣領団地	惣領 1471 番地	2 棟	48 戸	S53・54	中耐	長寿命化型 個別改善
公営	3	市ノ後団地	木山 544 番地 辻の城 399 番地 1	8 棟	144 戸	S63～H4	低耐 中耐	長寿命化型 個別改善
公営	4	広崎団地	広崎 852 番地	1 棟	23 戸	H10	中耐	個別改善
活性化住宅	5	田原団地	田原 248 番地 1	1 棟	12 戸	H10	中耐	個別改善
		合計		21 棟	371 戸			

出典：益城町公営住宅等長寿命化計画（平成 24 年 2 月）

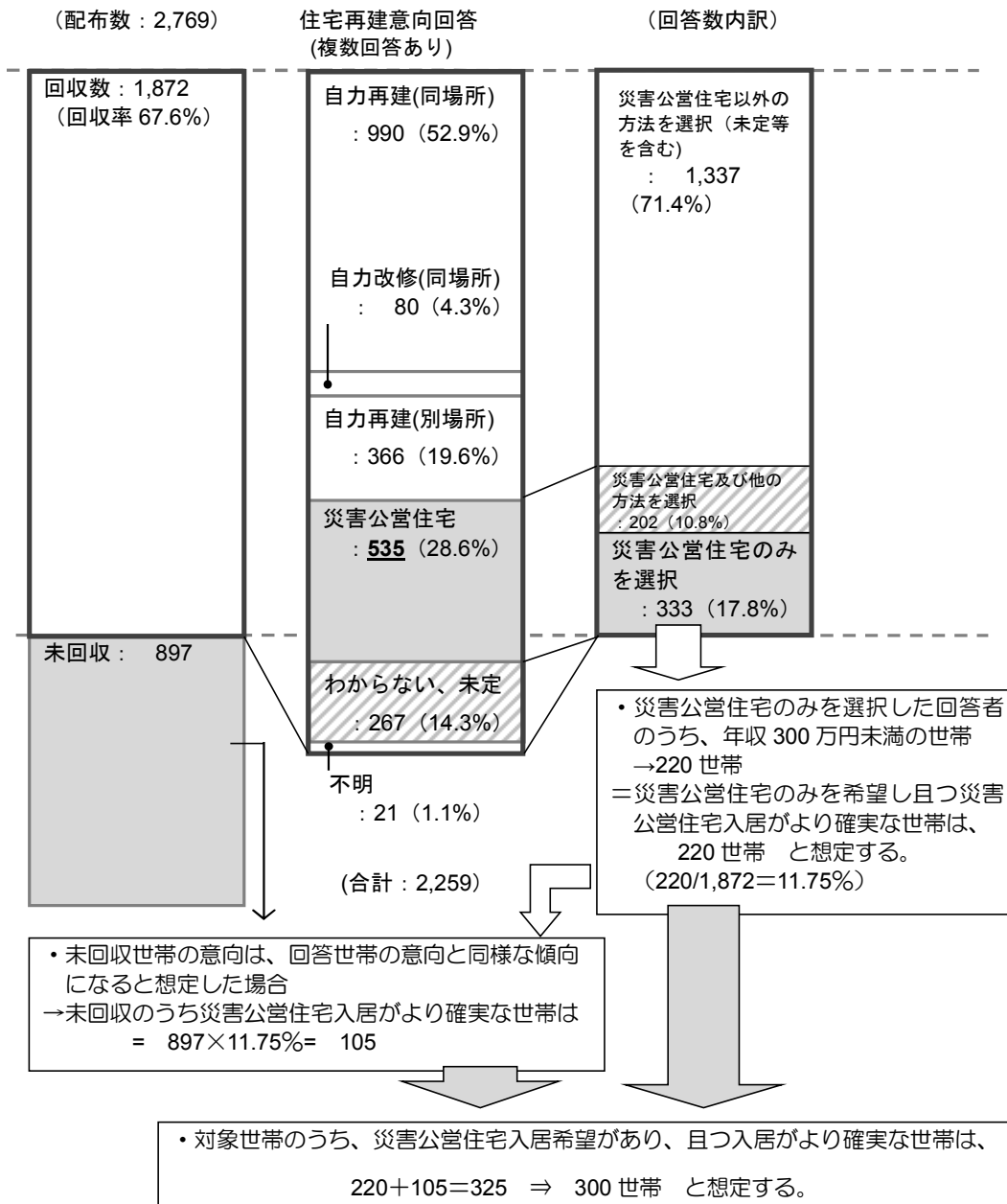
### (3) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

#### ①熊本地震における住まい・集落等の復旧に係る検討業務（中部）／平成 29 年 3 月国土交通省

平成 28 年熊本地震の被災市町村では、非常に多くの住宅が全壊・半壊等の被害を受けた。地震により住宅を失った被災者の方々は、応急仮設住宅等において不便な仮住まいを強いられており、早急な住まい・暮らしの復旧が求められていることを踏まえ、熊本県下の 10 市町村を対象に、住まい・集落等の復旧に係る検討業務が行われることとなった。

当調査においては、被災地の住まい・集落等の復旧を推進することを目的として、被災者に対する今後の住まいの意向に関するアンケート調査の実施、分析を行い、当面必要な災害公営住宅戸数の推計を行ったほか、災害公営住宅等の供給計画及び整備の基本方針の検討や用地取得に向けたボリュームスタディなどを実施している。

#### ■ 被災世帯の意向分析に基づく災害公営住宅供給戸数の想定



#### (4) 当該事業の発案経緯

町では、復興計画の策定に向けた意向調査において、町営住宅希望世帯が一定数存在することを把握している。また、仮設住宅居住世帯に対して、大学協力による調査を通じて、復興住宅への入居を希望する世帯が多数存在することを把握している。

国土交通省による「熊本地震における住まい・集落等の復旧に係る検討業務(中部)」では、町の災害公営住宅供給に係る検討を支援しており、上記意向調査が実施されている。この調査において、住宅再建意向の回答結果では、災害公営住宅のみを選択回答した世帯が約 330 世帯ある。ただし、供給計画においては、一定の年収がある世帯であっても災害公営住宅入居を選択していることや未回答世帯があることなどを勘案する必要がある。

また、災害公営住宅入居希望は、供給箇所や住宅形態等によって変動する可能性がある。このため、災害公営住宅入居希望は、町による住宅用地の確保や自力再建に関する情報提供等を踏まえて、改めて把握する必要がある。

## 1-5 検討体制の整備

### (1) 庁内の検討体制

平成 29 年度より、災害公営住宅に関する所管部局(復興整備課災害公営住宅係(係長 1 名、係員 4 名))が新設され、早期の災害公営住宅供給に向けた専属的な対応を図っている。

また、有識者や関係団体、地元代表、町議会議員による災害公営住宅検討委員会(委員長：熊本県立大学・澤田道夫准教授)に諮りながら災害公営住宅の入居基準の決定や整備に向けた議論を行っている。

さらには、財政や福祉との連携しながら、災害復興の加速化を図るため、企画財政課や生活再建支援課等も交えながら、打合せ・検討を進めているところである。

### (2) 民間の関係者との協力体制

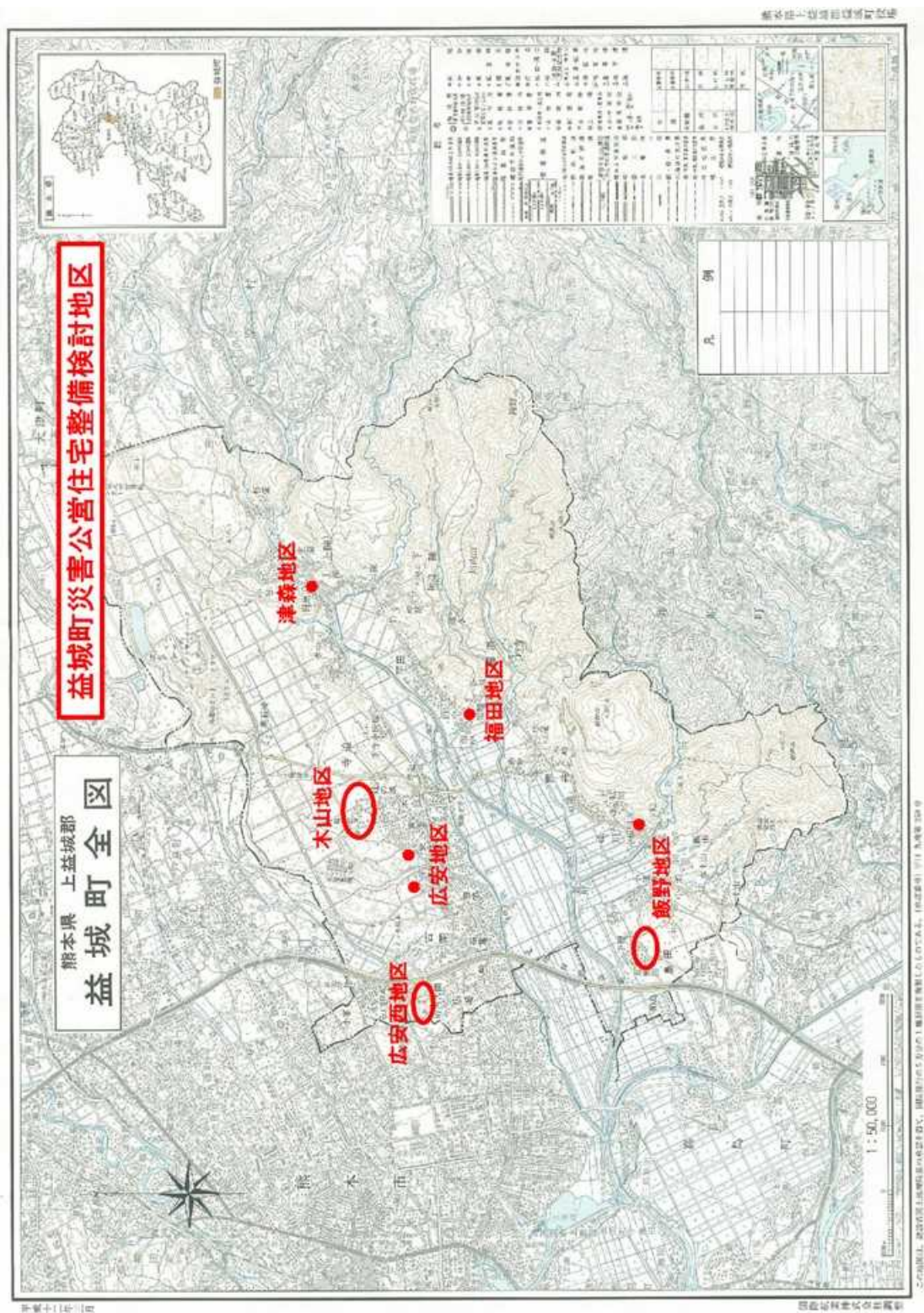
町ではUR都市機構及び熊本県と災害公営住宅の整備やそれに係る技術支援等に関する協定を締結しており、この協定に基づき、以下の公営住宅整備に係る事業検討が進められている。

協定	公営住宅整備に係る事業検討		
平成 28 年熊本地震における災害公営住宅の整備に係る基本協定／UR都市機構	益城町広安西地区A工区・B工区災害公営住宅基本計画検討等業務		
		構造	戸数
	A工区	R C造・5階建て	約 77 戸
	B工区	R C造・5階建て	約 44 戸
	益城町馬水地区他1地区災害公営住宅基本計画検討等業務		
		構造	戸数
熊本地震による災害公営住宅整備に係る技術支援等に関する協定／熊本県	馬水地区	R C造・5階建て	約 108 戸
	安永地区	R C造・4階建て	約 90 戸
	益城町買取型災害公営住宅整備事業(砥川・福原・田原地区)		
		構造	戸数
	砥川地区	木造・平家	10 戸
	福原地区	木造・平家	10 戸
田原地区	木造・平家	10 戸	

## 2. 当該事業の概要

### 2-1 対象地の概要

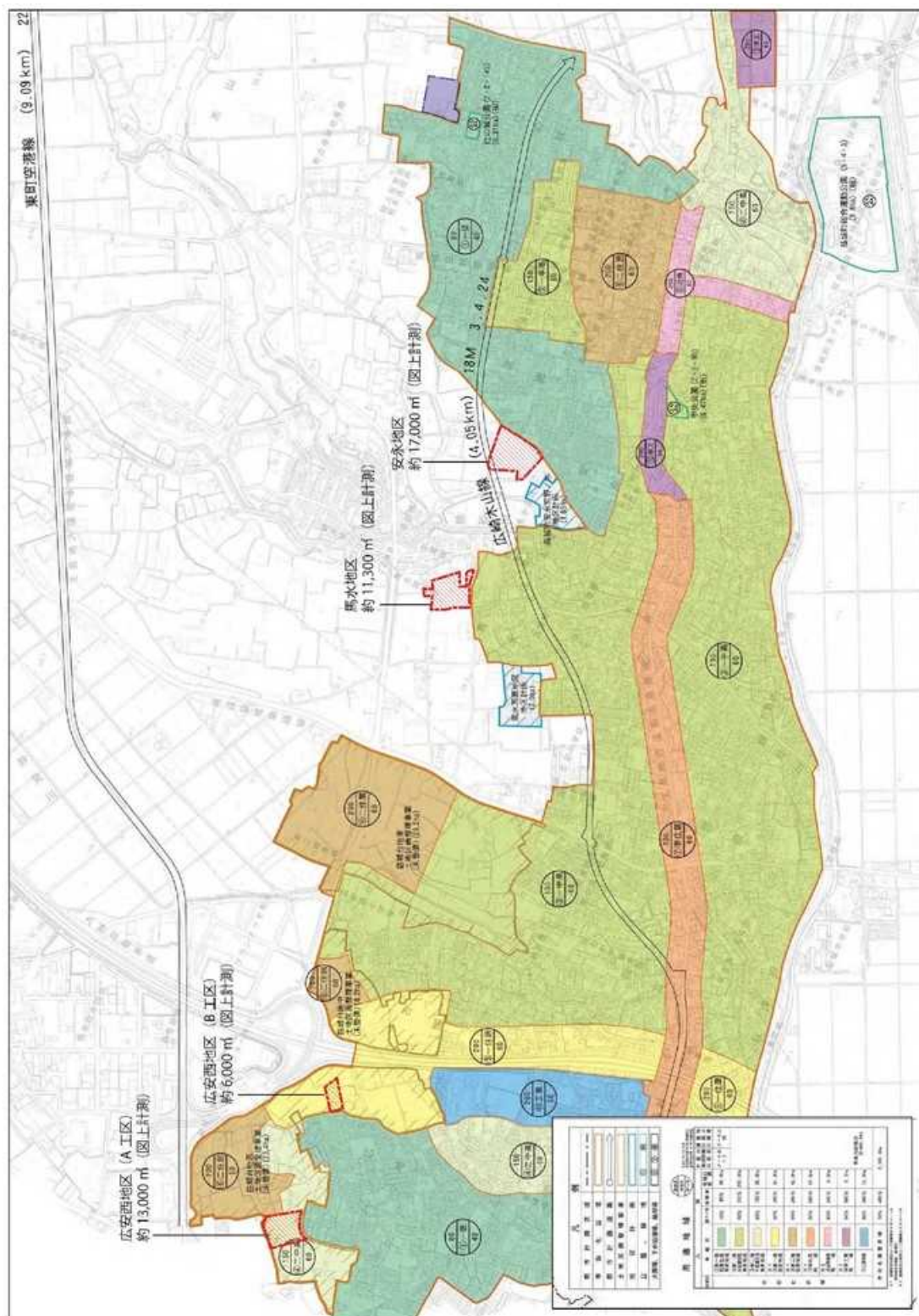
町では、下図のとおり災害公営住宅整備検討地区を定めている。集落部（飯野地区、福田地区、津森地区）の整備は町の直接建設（県の技術支援）により実施する予定であるため、本事業は町内の都市計画区域内における市街地部（木山地区、広安地区、広安西地区）を対象とする。





都市計画図を下に示す。UR都市機構による整備検討箇所は、広安西地区（A工区・B工区）は、いずれも益城台地西土地区画整理事業地内となっており、馬水地区及び安永地区は市街化区域に隣接する市街化調整区域の立地となっている。

■ 益城町都市計画図



## 2-2 施設機能の検討

### (1) 地域住民や関係者のニーズ等の整理

町では、「益城町における災害公営住宅の供給方針について／2017年10月益城町復興整備課」を策定し、平成28年12月に策定した「益城町復興計画」及び災害公営住宅検討委員会で提案された意見を基に、入居希望者のニーズや入居後のくらしやすさ・コミュニティ形成などに配慮した、安全・安心な災害公営住宅及び周辺の整備に努め、以下の観点を目標に災害公営住宅を供給することとしている。

次頁に災害公営住宅の供給に当たっての基本的考え方について抜粋掲載する。

### (2) 施設機能等の整理

先述のとおり「益城町における災害公営住宅の供給方針について／2017年10月益城町復興整備課」において整理されているほか、満たすべき性能や基準について、「益城町災害公営住宅等設計標準／平成29年11月 益城町」として整理されている。

## ■災害公営住宅の供給にあたっての基本的考え方

### ●災害公営住宅の供給にあたっての基本的考え方

平成28年12月に策定した「益城町復興計画」及び災害公営住宅検討委員会で提案された意見を基に、入居希望者のニーズや入居後のくらしやすさ・コミュニティ形成などに配慮した、安全・安心な災害公営住宅及び周辺の整備に努め、以下の観点を目標に災害公営住宅を供給する。

- ・ だれもが使いやすいユニバーサルデザインを導入する
- ・ 周辺のまち並み・景観との調和がとれた建物を建設する
- ・ 災害時の安全確保(避難経路・避難スペース・防災備蓄スペース)、緊急車両の進入や担架の搬入がしやすい設計を取り入れる
- ・ 周辺地域とのコミュニティに配慮した建物の配置とする
- ・ 歩いて行ける範囲への生活に必要な機能(商業施設等)の配置を検討する
- ・ 住環境を整えるための公共交通の整備に努める
- ・ 隣接住戸のプライバシーや騒音問題が起こりにくいよう配慮する
- ・ 多様な世帯に対応できるように公営住宅としての活用ができるような間取りの設計を とする
- ・ 周辺の公民館や避難場所の位置を考慮し、防災拠点としての機能が必要であれば、設計に取り入れる など

### ●供給場所

まとまった量の供給を図るとともに、校區別需要等を踏まえて供給場所を設定する。特に、住まいの形態や暮らし・コミュニティ等の特徴を考慮して、市街地部と集落部とに大別し、それぞれでの供給方針を設定する。

#### ①市街地部における供給方針

- ・ まとまった規模の需要に対応する住宅供給を図る。
- ・ 住みなれた生活圏域での継続居住意向に応え、校区区分等に配慮した供給を図る。

#### ②集落部における供給方針

- ・ 集落における暮らしの再建・コミュニティに着目し、需要に応じた供給を図る。
- ・ 生活支援サービスの提供や自助・互助の充実化、地域活性化などを考慮して供給を図る。
- ・ 地域の風土景観に馴染む住宅供給を図る。

出典：益城町における災害公営住宅の供給方針について（2017年10月益城町復興整備課）



### 3. 本調査の内容

#### 3-1 調査内容

##### (1) 今後の住まいに関する意向調査

###### ① 調査の目的

益城町では、熊本地震から半年余り経過した平成 28 年 12 月に応急仮設住宅またはみなし仮設住宅に入居する 2,769 世帯を対象に、「今後の住まいに関する意向調査」を実施した。その後、従前居住地の状況や住宅再建に関する情報が整理されるにつれ、被災世帯における今後の住まいに関する意向が変化していること、前回調査で対象としていなかった在宅や親族宅等へ避難している世帯（仮設住宅に入居されていない世帯）が 1,000 世帯程度あることから、これらの世帯の意向が大きく災害公営住宅の整備戸数に反映されることが考えられる。

そこで、本調査においては調査対象を、住宅のり災証明が半壊以上の世帯（7,284 世帯）に拡げて住まいの再建に関する意向調査を行うこととした。本調査はさらなる復旧・復興に向けた取り組みを進めていくことを目的として、住宅自力再建支援策の検討、災害公営住宅等の供給等に向け、被災世帯の今後の住まいの再建方法や予定時期等の意向を把握することとした。

###### ② 実施内容

###### <対象世帯>

熊本地震により町内で被災した世帯で、被災した住宅のり災証明が半壊以上の世帯

###### <調査の方法>

配布：現在の住まいへの郵送（返信用封筒を同封）

回収：町役場への郵送

###### <調査期間>

調査期間は、2017 年 7 月 3 日から 7 月 31 日まで

7 月 24 日未回答世帯に対し、案内はがきを送付

###### <調査項目>

大項目	細目
被災世帯と住まいについて	世帯主年齢、現在の住所、現在の住まいの種別、被災時の住宅のある地区 現在の同居人数、世帯主の就業状況、世帯年収 被災した住宅の所有関係、被災状況、応急修理制度の利用状況 など
今後の住宅再建等の意向	今後の住宅再建や住まいの確保に関する現在の考え、予定や状況 等
新たに整備される災害公営住宅について	入居予定の家族(人数、要介護認定、障がい者の有無、ペットの有無、自動車保有台数) 希望する住宅タイプ(構造・建て方)、希望する間取り・面積、希望する校区 入居に当たって不安に感じる事
住宅再建、住宅の確保に向けた現時点で困っていること	—

###### <配布数・回収数>

配布数	回収数（回収率）
7,284 票	4,636 票（63.6%）

※平成 29 年 8 月 11 日到着分まで

### ③ 調査結果

調査結果の概要は下記のとおり。

#### ■今後の住宅再建や住まいの確保について \*今後の意向及び現在の住まいが不明の場合を除く

		今後の意向				合計
		震災前と同じ住所に自宅を再建	震災前に住んでいた住宅を修理	震災前とは別の住所に移転	新たに整備される災害公営住宅	
現在の住まい	応急仮設住宅	46.1%	3.8%	7.6%	42.5%	100%
	みなし仮設住宅	50.5%	4.0%	23.0%	22.5%	100%
	公営住宅	34.1%	12.2%	29.3%	24.4%	100%
	自宅	11.6%	82.5%	5.1%	0.7%	100%
	知人・親戚宅	45.7%	10.9%	34.8%	8.7%	100%
	その他	32.7%	15.4%	38.6%	13.4%	100%

#### ■災害公営住宅の希望校区

飯野	広安	広安西	木山	福田	津森	不明
6.4%	28.3%	17.2%	28.2%	2.5%	4.0%	13.3%

### ④ 調査結果等を踏まえた災害公営住宅整備戸数の設定

町では、災害公営住宅の入居対象世帯の基本的な考え方として、「①熊本地震により住宅が滅している世帯」かつ「②現に住宅に困窮しており、自力では住宅再建が難しいこと。」として整理した。

さらに、「自力では住宅再建が難しい」について、年収要件や優先すべき世帯なども含め検討を行い、整備戸数の方針を示した。

## 災害公営住宅の入居対象世帯基本的な考え方

### ■災害公営住宅への入居前提条件(対象世帯の絞り込み)

#### ①熊本地震により住宅が減している世帯

・居住する家屋のり災判定が全壊の世帯または大規模半壊・半壊で家屋を解体していること。

#### ②現に住宅に困窮しており、自力では住宅再建が難しいこと。

・居住できる家を所有していないこと。

・安定した住居を確保できないこと。

※被災者生活再建支援制度の加算金を受給または申請中の世帯は対象外

## 整備戸数を検討するうえで 「自力では住宅再建が難しい」と考えられる世帯の定義

### ●案1:世帯人員数に関係なく、世帯年収が一律300万円未満

(第1回益城町災害公営住宅供給方針と同じ考え方)

くまもと型復興住宅(約1,000万円)を新たに建てる場合、ローン返済額は約2.63万円となる(土地は所有している・全額をローン借入・金利0.63%の35年契約と設定)。年収300万円程度であれば月額2.6万円の負担に耐え得ると考えられる。

### ●案2:世帯人員に応じて、基準となる世帯年収額を設定し世帯年収を問わず優先すべき世帯

(人員ごとに必要となる部屋の面積が異なるため)

#### ■ <案2の各条件>

##### ■ 世帯人員に応じた基準世帯年収額

1人世帯	:250万円未満
2~3人世帯	:350万円未満
4人以上世帯	:400万円未満

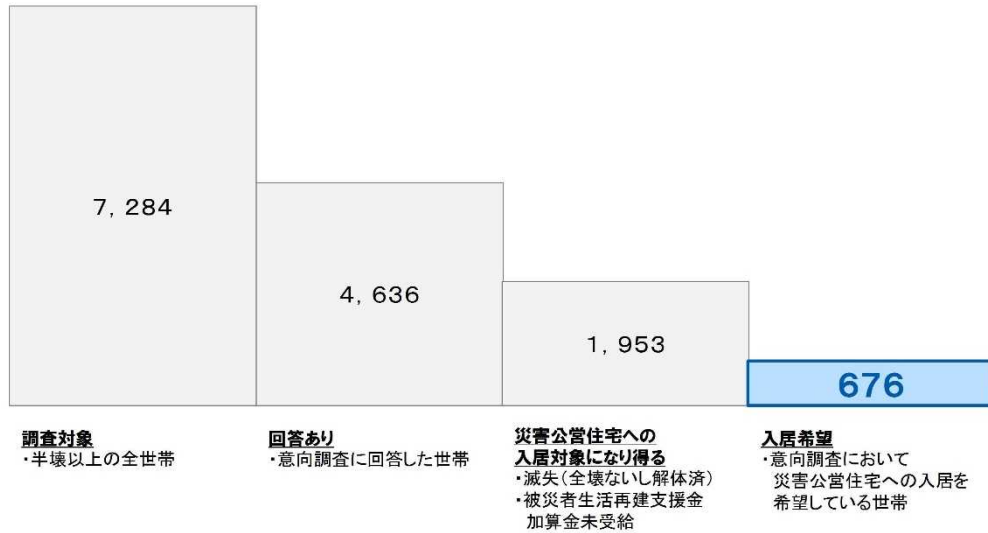
##### ■ 世帯年収を問わず優先すべき世帯

65歳以上のみの世帯

身体障害者手帳1・2級、療育手帳A1・A2、精神障害者保健福祉手帳1級の世帯員がいる世帯

要介護1~5の世帯員がいる世帯

## 整備戸数を検討する対象数

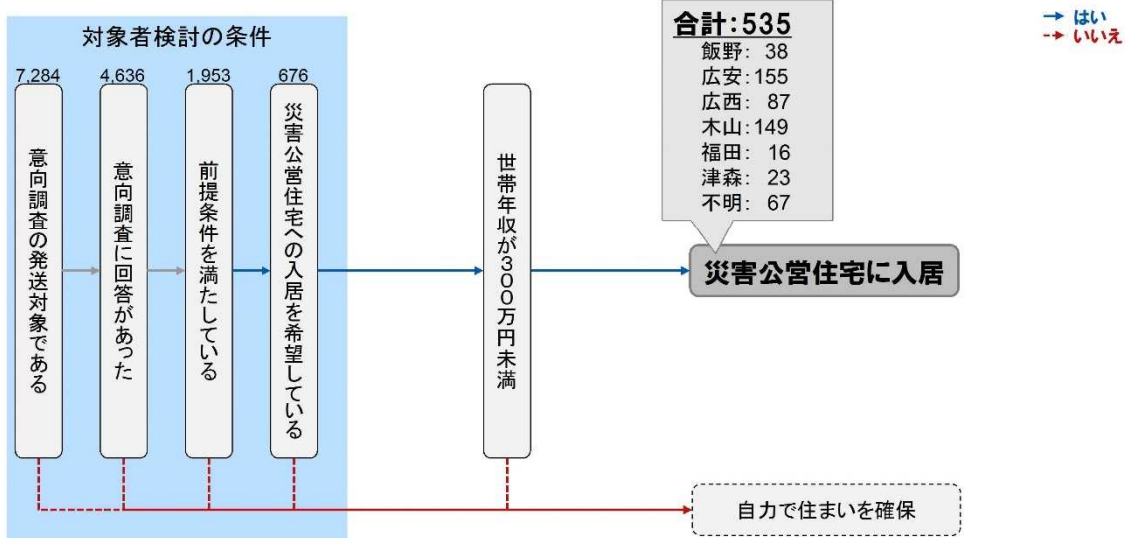


2

### 災害公営住宅整備戸数の検討(案1)

資料7

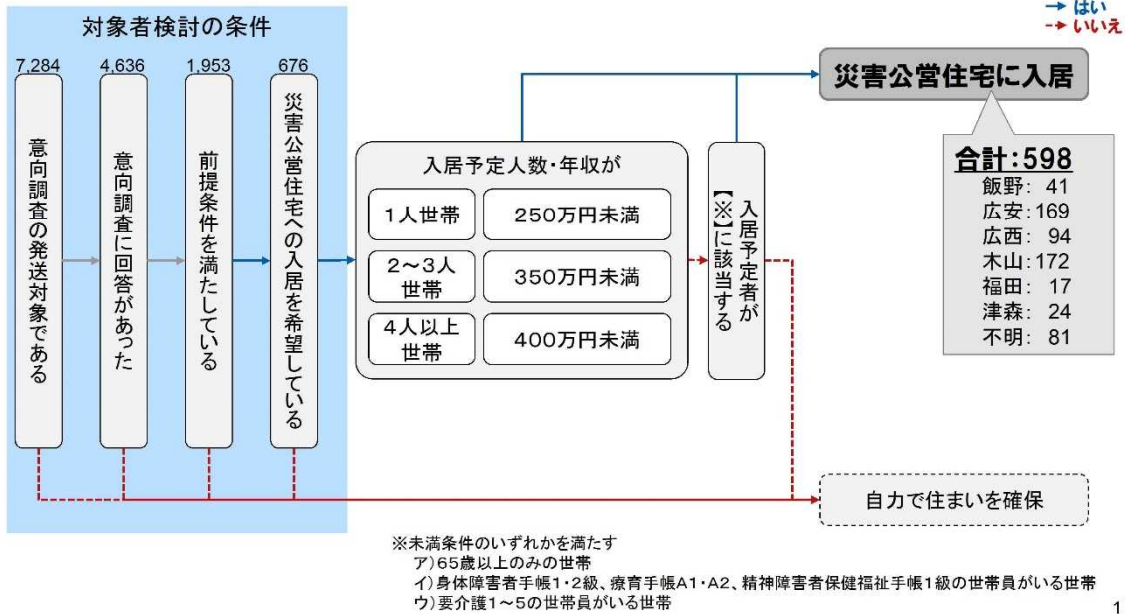
世帯年収要件を一律とし、その入居希望者数に基づいて、整備戸数を検討する  
(第1回益城町災害公営住宅供給方針と同じ考え方)



0

災害公営住宅整備戸数の検討(案2)

世帯人員ごとに年収要件を定めた上で、  
「優先的に支援すべき世帯」を加えて、整備戸数を検討する



1

まとめ

整備戸数の提案

	整備戸数方針(案)		整備戸数方針(案)
1) 年収要件(一律)	535	➡	540
2) 年収要件(人員数別)+優先	598		600
3) 要件なし	676		680

2

## ⑤ 災害公営住宅の供給方針

町では、災害公営住宅検討委員会における意見等をふまえ、以下のとおり災害公営住宅の供給方針を定め、当面 680 戸を目標とすることとした。

### 益城町における災害公営住宅の供給方針について

2017年10月

益城町復興整備課

#### ●災害公営住宅の目的

災害公営住宅は、平成28年熊本地震により住宅を滅失し、自力では住宅再建が難しい方のために、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

#### ●災害公営住宅の供給にあたっての基本的考え方

平成28年12月に策定した「益城町復興計画」及び災害公営住宅検討委員会で提案された意見を基に、入居希望者のニーズや入居後のくらしやすさ・コミュニティ形成などに配慮した、安全・安心な災害公営住宅及び周辺の整備に努め、以下の観点を目標に災害公営住宅を供給する。

- だれもが使いやすいユニバーサルデザインを導入する
- 周辺のまち並み・景観との調和がとれた建物を建設する
- 災害時の安全確保（避難経路・避難スペース・防災備蓄スペース）、緊急車両の進入や担架の搬入がしやすい設計を取り入れる
- 周辺地域とのコミュニティに配慮した建物の配置とする
- 歩いて行ける範囲への生活に必要な機能（商業施設等）の配置を検討する
- 住環境を整えるための公共交通の整備に努める
- 隣接住戸のプライバシーや騒音問題が起こりにくいよう配慮する
- 多様な世帯に対応できるように公営住宅としての活用ができるような間取りの設計をとする
- 周辺の公民館や避難場所の位置を考慮し、防災拠点としての機能が必要であれば、設計に取り入れる など

#### ●供給場所

まとまった量の供給を図るとともに、校区別需要等を踏まえて供給場所を設定する。特に、住まいの形態や暮らし・コミュニティ等の特徴を考慮して、市街地部と集落部とに大別し、それぞれでの供給方針を設定する。

##### ①市街地部における供給方針

- ・まとまった規模の需要に対応する住宅供給を図る。
- ・住みなれた生活圏域での継続居住意向に応え、校区区分等に配慮した供給を図る。

##### ②集落部における供給方針

- ・集落における暮らしの再建・コミュニティに着目し、需要に応じた供給を図る。
- ・生活支援サービスの提供や自助・互助の充実化、地域活性化などを考慮して供給を図る。
- ・地域の風土・景観に馴染む住宅の供給を図る。

●供給方式

町による住宅建設（「直接工事方式」）に加えて、民間が整備した住宅を町が買い取って災害公営住宅として被災者に供給する「買取方式」や、民間賃貸住宅を町が借り上げて災害公営住宅として被災者に供給する「借上方式」など、民間活力を活かした多様な供給方式の導入を併せて検討する。

●自力再建に向けての支援

被災者による自力での住宅再建を推進するため、熊本地震復興基金による復興メニュー等を活用し、被災者による自力再建に向け支援を行う。

●供給戸数

供給戸数は、平成28年熊本地震により住宅が滅失し、自力では住宅再建・住宅確保が困難な世帯に対し、当面680戸を目標として災害公営住宅を供給するが、被災者の自力再建の推進を図りながら、町の中長期的な財政状況も勘案し、民間賃貸住宅の供給動向等を踏まえて必要戸数を適宜見直しする。

## (2) 民間事業者に対するサウンディング調査

### ① 実施目的

東日本大震災等の過去の大規模災害時においても、用地取得が困難な中、民間事業者等を活用した「土地建物提案型買取方式」による災害公営住宅の供給が行われた。益城町においても、用地取得が困難な中で、早期の災害公営住宅供給を実現するため、民間事業者の事業参画意欲や事業に参画する場合に望ましい事業手法・事業条件について把握することを目的としてサウンディング調査を実施する。

### ② 実施内容

以下の選定基準に合致する東北で実績のある大手ハウスメーカー2社を対象としてヒアリング調査を実施した。

#### <調査対象>

対象企業	東日本大震災における取組実績
A社	東北3県で1,087戸（H29.07時点）
B社	東北3県で3,049戸（H29.05時点）

出典：各社提供資料

#### <対象企業の選定基準>

- 東日本大震災において、「土地建物提案型買取方式」による災害公営住宅整備事業への参画実績のある事業者
- 熊本県内に支店を有するなど、地域事情に精通し、これまでも県内における賃貸アパート供給や宅地開発等に関して十分な実績のある事業者

#### <調査方法>

ヒアリング調査により事業参画意向や条件、市場の状況等を把握する

#### <ヒアリング項目>

##### 1 災害公営住宅供給計画の概要 …概要説明の後、意見等を確認

	項目	細目、備考
①	供給量	見通し（供給予定戸数、供給場所）
②	対象敷地	・供給促進及び管理のための条件設定等（敷地規模（戸数）、法規制、基盤施設条件 等）
③	住戸住棟	・標準規模、需要・事業計画に応じた規模等の方針 …入居対象世帯像及び管理者側条件より検討



## 2 民間事業者の関与について …次の事業に対する参画候補者として意見等を確認

○敷地提案及び買い取りによる災害公営住宅の供給

○民間賃貸住宅借り上げによる災害公営住宅の供給

	項目	細目、備考
①	事業目的	・導入目的、メリット（効果）と想定課題
②	事業実施体制 （関係者の役割）	・自治体の役割及び負担 ・民間事業者の役割
③	事業概要	・事業ボリューム、時期 ・スケジュール（工程、手順）、（適正な）事業期間 ・住宅の整備及び管理（体制）

## 3 民間事業者における災害公営住宅供給条件

	項目	細目、備考
①	敷地条件	・候補敷地の状況（地区、立地条件、居住環境等）
②	関連事業施工実績	（参画要件として提示予定）
③	町内実績	（類似実績を参考に把握）
④	実施体制	（事業規模等に依じた体制等の可能性）
⑤	建築士事務所登録等資格	（参画要件、体制の参考情報として把握）
⑥	供給可能量	・可能な事業量、スケジュール ・資金計画面の条件（価格等） ※市場動向の影響
⑦	事業条件（敷地）	・立地（地区、法的条件、基盤条件、居住環境） ・土地所有者等の条件（取得手続き（契約）の状況・内容）
⑧	事業条件（住宅）	・構造・工法・住戸形態・規模等 ・施設併設対応
⑨	事業資金	・買取（事業後支払）に対する資金調達面の対応等
⑩	検討課題（意見）等	・法規制緩和対応等

## 4 その他

- ・県・町内住宅市場状況（災害公営住宅供給関連）  
（持家建設動向、民間賃貸住宅需給動向、工事単価、資材・職人調達状況、等）

### ③ 調査結果

8月末～12月にかけて、公営住宅整備事業への取り組み実績のある事業者に対してサウンディング調査を実施し、町内において買取型、借上型ともに公募事業実施の可能性があることが明らかとなった。調査結果の概要について次頁に示す。

## ■ヒアリング調査結果の概要（まとめ）

### 1. 借上型災害公営住宅事業の（実現可能な）条件

#### 1) 地区

- ・市街地部で複数箇所の候補がある。

#### 2) 敷地条件等

- ・まとまった敷地規模の確保は容易でない。500 m<sup>2</sup>未満の場合もある。（最小戸数規模 10 戸程度とすることには比較的理解あり）

#### 3) 対象戸数

- ・制限なし（明確な制約条件等はなし）

#### 4) 借上期間

- ・1社は、事業収支（事業資金調達への制約）上、事業期間は30年となる、と回答
- ・1社は、管理負担の削減等を条件として、事業期間20年での事業収支が成立、と回答（全額借入、借入金利約1.2%、管理費等負担を伴わない場合、等の条件付き）  
（建築費（外構込）10,000万円＋消費税＋諸費用の全額を借入により賄うと想定、  
建築物仕様：軽量S造10戸（50 m<sup>2</sup>/戸、2LDK）、駐車場20台）

※借上期間終了後に一般民間賃貸住宅として供用する事については、事業試算上見込めない。

#### 5) 賃料設定

- ・近傍同種家賃で予め設定すること。（上記試算では家賃6.4万円/月＋駐車料0.3万円/台）

#### 6) 住戸条件

- ・一般的な民間賃貸住宅をもとに最小限の仕様を想定  
（事業期間後の転用を想定しないため、予め公営住宅仕様に拠って用意）

### 2. 買取型災害公営住宅事業の（実現可能な）条件

#### 1) 地区

- ・市街地部で複数箇所の候補がある。

#### 2) 敷地条件等

- ・特になし（最小戸数規模10戸程度とすることには比較的理解あり）

#### 3) 対象戸数

- ・制限なし（明確な制約条件等はなし）

#### 4) 住戸条件

- ・公営住宅標準仕様と一般的な民間賃貸住宅仕様との乖離を整合できるよう配慮を要望

#### 5) その他

- ・事業者条件（県内本社、JV設置等）の配慮を要望
- ・建設費助成等の支援を要望
- ・現時点では借地希望はなし

## ■ヒアリング調査結果からの考察

### 1. 借上型災害公営住宅事業条件の設定方針(案)

#### 1) 地区

- ・市街地部を対象として、住民要望に沿った地区区分を設定

#### 2) 敷地条件等

- ・制約なし

#### 3) 対象戸数

- ・10戸以上を原則とする。

#### 4) 借上期間

- ・10年以上20年以内とする。

また、借上げ期間が短い提案を優位に評価する。

- ・事業期間を20年として事業収支の成立を見込んだ事業者の試算は、家賃等収入の見込みが周辺市場家賃より高く(70千円/戸・月(駐車場収入込))なっています。民間事業者が算出した建築費・借入金返済額(20年借入)等に対して、家賃等収入を周辺市場並み(60千円/戸・月)とすれば、収支は僅かであり事業成立の限界に近いと推察します。これより、事業条件について借上げ期間を20年と設定した場合、参画する事業者を見込むことは可能と考えます。

全額借入、借入金利約1.2%5年固定、管理費等負担を伴わない場合、等の条件付き建築費(外構込)10,000万円+消費税+諸費用の全額を借入により賄うと想定、建築物仕様:軽量S造10戸(50㎡/戸、2LDK)、駐車場20台(2台/戸)

- ・借上げ期間の短縮化について、民間事業者の意見は、「オーナーによる借入金の返済計画(20年)に対して公営住宅借上期間をより短くする場合、オーナー側の事情により借上げ期間終了後の家賃収入等リスクをどこまで見込めるかの判断による」という意見です。借上げ期間を短く設定する場合のリスク(マイナス)要因には、

- ・空家の発生に伴う家賃収入の低下

があり、借入計画の見直し(借入期間の長期化等)に応じて可能になると考えます。

- ・このことから、借上げ期間は、20年を最長にするとともに、期間の短縮化については、事業者の努力(リスク負担)を誘導する設定が望ましいと考えます。

- ・借上げ期間の最短期間は、居住世帯の生活の安定化や頻繁な移転を避けることへの配慮等の定性的な観点から、10年とすることが考えられます。

(なお、上記仮定において10年で借入金返済を回る場合、年間返済額11,891千円確保に必要な家賃は約102千円/戸と試算され市場家賃とは乖離することから、オーナー側は自己資金の持ち出しなど相応のリスクを抱えることが推察されます。)

- ・事業資金調達の制約により借上げ期間を30年とする要望については、賃貸住宅経営におけるリスクをオーナー及び金融機関側で見ないという判断に近いので、借上げ期間の短縮化を図る観点からは望ましくないものと整理します。

## 5) 賃料設定

- ・近傍同種家賃等より設定する。

(例 惣領 新築3F建 ・60㎡2LDK ; 7.0万円、 ・50㎡2DK : 6.6万円  
 木山 新築2F建 ・53㎡2LDK ; 6.4万円 など H30.1.30suumo掲載 )

## 6) 住戸条件

- ・「益城町災害公営住宅設計標準」等に適合すること

※一般的な民間賃貸住宅仕様と乖離する仕様については次のとおり。

### <標準的仕様の比較>

	益城町災害公営住宅設計標準	一般的な民間賃貸住宅仕様
居室	和室を1室以上設ける。	(不要の場合) 洋室とする。
玄関 靴置場	(特に指定なし)	ゲタ箱の設置
浴室	ユニットバスの規格は、共同住宅については1216~1317型、一戸建住宅については1316~1616型を標準とする。 ただし、住戸面積とのバランスを考慮し決定する。	1616型が標準 1216型の採用は可能 (コスト高の要因となりうる) 周辺物件との差別化のため浴室乾燥機を備える場合もある
洗面ユニット	(特に指定なし)	シャンプードレッサー (w600程度)
便座	(特に指定なし)	温水洗浄便座
台所	流し台、コンロ台	コンロ込み (システムキッチン) 対面配置 オール電化 等

## 2. 買取型災害公営住宅事業の(実現可能な)条件

### 1) 地区

- ・市街地部を対象として、住民要望に沿った地区区分を設定

### 2) 敷地条件等

- ・制約なし

### 3) 対象戸数

- ・10戸以上を原則とする。

### 4) 住戸条件

- ・「益城町災害公営住宅設計標準」等に適合すること

※一般的な民間賃貸住宅仕様と乖離する仕様については上記表参照のとおり。

## ■ 検討すべき公募条件の例

### I. 土地に関する要件等

#### 1. 事業場所

項目	条件例
(1) 公募時の町による指定方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・●●校区●●戸のような表現とする(具体の地域までは明示しない)</li> <li>・もしくは校区のうち、特に望ましい(建ててほしい、見込みのある)エリアを明示の上指定する(過度な限定はできない、表現に工夫が必要)</li> </ul>
(2) 農地転用や保安林解除の取り扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・早期に供給可能な用地を前提に、市街地部での建設を前提とし、農地転用や保安林解除などの許可が下りない区域ではないことを要件とする</li> </ul>

#### 2. 土地面積

項目	条件例
(1) 土地面積の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定戸数以上の及び付帯施設(駐車場、駐輪場など)が整備可能な土地面積を最低条件とする</li> <li>・建設後の維持管理などを踏まえ、まとまりのある用地を優位に評価</li> </ul>

#### 3. 土地の環境・安全性等

項目	条件例
(1) 接道等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幅員 6m以上の道路に接道していること。また、敷地内に新たに道路を整備する必要がある場合は、道路幅員を6m以上とした上で、前面道路に円滑に接続すること。</li> </ul>
(2) 上下水道等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・下水道が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すること。</li> </ul>
(3) がけ崩れ・出水等への対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
(4) 地中埋設物等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。既知の地中埋設物等の撤去が必要な場合は、民間事業者の提案する工期に撤去期間を見込むものとする。なお、撤去等に係る費用は民間事業者の負担とする。また、予期せぬ地中埋設物等が発見された場合は、民間事業者が費用を負担した上で除却する。</li> </ul>
(5) 土壌汚染	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。なお、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する。</li> </ul>

- ・上記のほか、4. 土地の契約等に関する要件、5. 土地の所有者等に関する要件、6. 土地に係わる第三者の全ての権利等に関する要件、7. 複数の土地を提案する場合の取り扱い 等の条件整理が必要。

## II. 施設計画に関する条件

### 1. 全体に関する条件

項目	条件例
(1)周辺環境	・適用法令を遵守した上で、周辺環境に十分に配慮すること。
(2)緑化等	・緑化等により周辺の景観に配慮すること。
(3)意匠・景観	・建物の色彩、デザイン等がまちなみ景観に与える影響に配慮すること。 ・建物の他、駐車場、付帯設備及び工作物についても、緑化や建物との一体化やデザインの統一を図ること。
(4)安全・防犯	・歩者分離を行うなど歩行者に安全な計画とすること。 ・駐車場への入口は、周辺道路や交差点の位置、交通量を考慮して、安全に留意した配置とすること。 ・住戸、住棟の計画に際して、防犯性の向上に努めること。 ・配置計画等に際し、できるだけ死角が生じないよう、見通しの確保に努めること。
(5)コミュニティ形成	・良好なコミュニティ形成がなされるように、住棟及び付帯施設の計画や外構計画に配慮すること。 ・特に、集会施設や小公園等の配置については、周辺からの利用も考慮し、入居者のみならず周辺住民とのコミュニティ形成に配慮すること
(6)高齢社会等への対応	・高齢者、障害者等誰もが安心して生活できるよう、住戸内、住棟共用部分や敷地内通路等の屋外空間のバリアフリー化を図ること。 ・住戸等は、将来の入居形態の変化に配慮し、長期間活用することを念頭に、可変性等に配慮した計画に努めること。
(7)環境負荷低減・ライフサイクルコスト	・省エネルギー等への環境負荷低減、ライフサイクルコストの低減、メンテナンススピリティの向上を図ること。

### 2. 災害公営住宅の計画に関する条件

#### (1) 住宅・付帯施設等

項目	条件例																
構造・階数	・耐火構造又は準耐火構造の共同住宅 ⇒スケジュール(工期)は別途条件として提示、構造種別は民間提案に任せる ・2階以上の住宅を提案する場合はEVを設置すること。ただし、周辺地域に配慮し、4階建て以下とする。																
戸数	・最低●戸以上、各校区で以下の必要戸数を上限に、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 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>校区</th> <th>木山</th> <th>広安</th> <th>広安西</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戸数</td> <td>●戸</td> <td>●戸</td> <td>●戸</td> </tr> </tbody> </table>	校区	木山	広安	広安西	戸数	●戸	●戸	●戸								
校区	木山	広安	広安西														
戸数	●戸	●戸	●戸														
住戸タイプ及び構成比率	・提案する戸数に応じて、以下の構成比などを考慮した計画とすること。 ・1DKタイプは将来の2戸を1戸として改修できるよう計画すること <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>間取り</th> <th>専有面積</th> <th>入居対象</th> <th>構成比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1DK</td> <td>40～50 m<sup>2</sup></td> <td>単身</td> <td>●%</td> </tr> <tr> <td>2DK</td> <td>50～60 m<sup>2</sup></td> <td>2人</td> <td>●%</td> </tr> <tr> <td>3DK又は2LDK</td> <td>60～70 m<sup>2</sup></td> <td>3人</td> <td>●%</td> </tr> </tbody> </table>	間取り	専有面積	入居対象	構成比	1DK	40～50 m <sup>2</sup>	単身	●%	2DK	50～60 m <sup>2</sup>	2人	●%	3DK又は2LDK	60～70 m <sup>2</sup>	3人	●%
間取り	専有面積	入居対象	構成比														
1DK	40～50 m <sup>2</sup>	単身	●%														
2DK	50～60 m <sup>2</sup>	2人	●%														
3DK又は2LDK	60～70 m <sup>2</sup>	3人	●%														

項目	条件例
	※専有面積は、壁芯計算で算出し2㎡までの増減は認める。 ※住戸専用面積には、住戸内PSの面積は含めるが、バルコニー部分及び廊下に面するPSとMBの面積は含まないものとする。
付帯施設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場：平面式駐車場により戸当たり1台以上設置すること。駐車場を近傍隔地で確保する場合は事前協議が必要。 車椅子常用者用住戸には、住戸に近接した位置に車椅子使用者用駐車場を設置し、住戸から駐車場までの車椅子での移動に配慮すること。(車椅子住戸を設ける場合の表現)</li> <li>・駐輪場：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こと。サイクルラックの利用は不可とする。住棟に組み込んでかまわない。</li> <li>・集会所：集会所は●㎡以上として設置する。</li> <li>・ごみ置き場：町担当課と協議のうえ、構造、面積、配置は決定する。</li> <li>・コモンスペース：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>

## (2) 住宅性能評価

### ①要求性能

- ・住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）に基づく性能表示を行う。要求性能は、熊本県災害公営住宅等整備指針運用基準に基づき、以下に表示する等級以上とすること。

### ②性能評価の取得

- ・指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付を受けること。

### ■要求性能

- ・「益城町災害公営住宅整備基準／平成29年11月 益城町」による

## 4. 事業化検討

### 4-1 事業手法等の検討

#### (1) 事業手法・スキームの整理

災害公営住宅の主な整備手法としては、自治体が直接建設する方法（直接建設方式）、民間事業者等が建設した住宅を自治体が災害公営住宅として買取る方法（買取方式）、民間事業者等が建設した住宅を自治体が災害公営住宅として一定期間借上げる方法（借上げ方式）がある。

現在、町では直接建設を進めるための用地取得交渉を進めているところであり、状況が整い次第、順次検討を進めていくこととしている。直接建設分にあっては、町職員のマンパワー不足を補完し、円滑な事業推進を図るため、熊本県及び都市再生機構との協定に基づき検討・整備が進められることとなっている。

一方で、特に市街地部においては、用地取得が難航していること、7月に実施した第2回意向調査を踏まえた整備戸数を満たすためには町が確保しつつある用地のみでは充足しないことなどを踏まえ、応急仮設住宅の供与期限が迫る中で、早期に安全安心な住まい（災害公営住宅）を供給することを目指し、民間事業者を活用する土地建物提案型の買取方式や借上方式の実施に向けた検討を行うこととした。

#### <災害公営住宅を整備する主な整備手法>

手法	概要
直接建設方式	自ら災害公営住宅を建設し、管理する。
買取方式	既存住宅等を買取り、災害公営住宅として管理する。 都市再生機構や民間事業者に建設を要請して、完成した住宅を買取って災害公営住宅として管理する。
借上方式	(新築／既存)住宅を借上げ、災害公営住宅として管理する。



## (2) 参考にした類似事例

熊本県内において先行する事例として、土地建物提案型買取方式による公募事業（宇城市）及び買取方式（敷地は村が選定の上提示）による公募事業（西原村）について概要を整理する。

### ■買取方式により災害公営住宅を整備する市町村（宇城市、西原村）の公募概要

		宇城市	西原村
事業目的等		公募により市の認定を受けた民間事業者等が、市営住宅として建設する建物及び土地を市が買い取ることで建設用地の確保や整備期間の短縮を図り、被災者への住宅の早期供給を図る。	大工・工務店など、県内の民間事業者が、災害公営住宅として整備する木造住宅等を村が買い取ることで、災害公営住宅の整備を迅速かつ円滑に推進することを目的としている。 【整備方針】「あんしん」のある住宅、「あたたかさ」のある住宅、「ふれあい」のある住宅
事業方式		敷地提案型買取方式	買取方式（敷地は村が選定）
手順の概要		H29.7.28 事業説明会の開催	H29.8.31 事業説明会の開催
		H29.7.31～8.25 事前相談(必須)	H29.8.25～9.6 参加表明書の提出
		H29.9 中旬 選定委員会審査(事業者選定)	H29.9.11～10.2 提案書の提出
		H29.9 中旬 供給計画認定通知(仮認定通知)	H29.10.20 選定事業者の決定
		H29.9 下旬 基本協定締結	H29.10 下旬 基本協定締結
		H29.9 下旬～11 月上旬 基本設計、近隣住民説明	H30.1 下旬 設計確認
		H29.11 下旬 建設計画認定申請 <b>1年5ヶ月</b>	H30.1 下旬 売買契約 <b>9ヶ月</b>
		H29.11 下旬 建設計画認定通知(本認定通知)	H30.1～7 下旬 建築工事
		H30.1.15 土地建物譲渡仮契約	H30.7 下旬 売買(変更)契約
		H30.3 月上旬 土地引渡し・土地買取代金支払い	H30.7 下旬 買取検査
		H30.3 月上旬 工事着手	H30.7 下旬 住宅等の引渡し
		H30.1 下旬 竣工(買取検査等)、買取額確定	
		H31.2.28 買取検査後、引渡し	
	基本条件	土地	宇城市（松橋町・小川町・不知火町）地区の宇城都市計画区域内
建物		<p>【建て方・構造】共同住宅または長屋</p> <p>【戸数】松橋町：50戸、小川町：20戸、不知火町：10戸</p> <p>【住戸タイプ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1DK（40～50㎡）、2DK・1LDK（50～60㎡）、3DK・2LDK（60㎡以上）</li> <li>1DK、2DK、1LDKを全体の4～5割、3DK、2LDKを全体の5～6割とすること。</li> <li>1DKを設ける場合は将来2戸を1戸として改修できる計画とすること。</li> </ul>	<p>【建て方・構造】一戸建て住宅木造平屋建</p> <p>【戸数・住戸タイプ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aタイプ（30戸）：2LDK（60～65㎡）</li> <li>Bタイプ（15戸）：3LDK（70～75㎡）</li> </ul> <p>※和室を一室設けること</p> <p>【屋根】切妻または勾配屋根。色は暗灰色や黒、暗穩色などを原則とし景観と調和させる。</p> <p>【外壁】中穩色、暗穩色、暗青色などを原則とし景観と調和させる。</p>

	<p>【集会所】40㎡以上 【駐車場】1住戸あたり1台</p>	<p>【団地の調和】屋根及び外壁等は団地全体の色彩と調和させる。 【集会所】木造平屋建て、約60㎡ 【駐車場】1住戸あたり2台 【設計条件】「熊本県災害公営住宅等整備基本理念」「熊本県災害公営住宅等整備指針」に基づき設計すること、村が住宅に求める要求水準に合致すること</p>												
外構等	--	<p>【敷地内通路】原則幅員6m以上 【法面処理】原則擁壁等は設置しない 【造成】大規模な切り土、盛り土は行わない</p>												
提案上限額	--	<p>住宅本体工事費等</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>事項</th> <th>提案上限額(税込)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>設計工事管理費 ※設計費(地質調査費等を含む)、工事監理費</td> <td>46,200千円</td> </tr> <tr> <td>住宅本体工事費</td> <td>614,800千円</td> </tr> <tr> <td>集会所本体工事費</td> <td>19,000千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>付帯施設・共同施設整備費等</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>事項</th> <th>提案上限額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>付帯施設・共同設備整備費 ※構内通路、ゴミ置き場等</td> <td>159,000千円</td> </tr> </tbody> </table>	事項	提案上限額(税込)	設計工事管理費 ※設計費(地質調査費等を含む)、工事監理費	46,200千円	住宅本体工事費	614,800千円	集会所本体工事費	19,000千円	事項	提案上限額	付帯施設・共同設備整備費 ※構内通路、ゴミ置き場等	159,000千円
事項	提案上限額(税込)													
設計工事管理費 ※設計費(地質調査費等を含む)、工事監理費	46,200千円													
住宅本体工事費	614,800千円													
集会所本体工事費	19,000千円													
事項	提案上限額													
付帯施設・共同設備整備費 ※構内通路、ゴミ置き場等	159,000千円													
買取価格	買取額はi)市の積算額、ii)標準建設費その他の額、iii)事業者の提案価格のうち最低価額に基づき決定	選定事業者が提案する買取価格。付帯施設・共同施設の売買価格は、選定事業者が提案した価格を参考とし、村と選定事業者が協議の上売買契約締結までに確定												
参加資格要件	※本社・本店の所在地等の要件なし	<p>【建設業者】県内に本店を置いていること。元請けとして、木造の新築工事を年間23棟以上の実績を有すること。 【設計業者及び工事監理事業者】熊本県内に本店を置いていること。木造住宅の新築工事の実績を有すること。 【売却事業者】熊本県内に本店を置いていること。</p>												
審査方法・評価項目等	<p>【評価項目】</p> <p>①立地条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・交通利便性(JR駅、バス停までの距離)</li> <li>・生活利便性(公共施設、購買施設、病院等までの距離)</li> <li>・敷地環境(公園までの距離等)</li> </ul> <p>②事業計画(周辺環境への配慮等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・環境への配慮(敷地面積に対する空地等の率)</li> <li>・現状の敷地(敷地の状況、土地利用計画等)</li> <li>・土地取得方法(契約手法)</li> <li>・駐車場計画(駐車場設置率)</li> <li>・事業予算(1戸当たりの提案価格)</li> </ul>	<p>【第1段階審査】</p> <p>村が、審査要件、基本的事項、売買価格等の適格審査を行い、いずれか1つでも要件を満たしていない場合は失格とする。</p> <p>【第2段階審査】</p> <p>審査委員会において、住宅等の供給体制、住まい・まちづくりへの提案、建設工期、売買価格を総合的に審査する。</p> <p>【事業者の選定】</p> <p>村は、②の審査結果を踏まえて、選定事業者及び次点事業者を選定する。</p>												

(参考) 既存借上型公営住宅の公募例 (石巻市 釜大街道・中心地区平成 29 年第 2 回募集)

(1) 募集概要

募集戸数	10 戸程度
募集型別	1 人世帯用 (1K/1DK/1LDK/2DK 等) 7 戸程度 2 人世帯用 (2LDK/3DK 等) 3 戸程度
募集対象	民間賃貸住宅の所有者

(2) 募集要件

対象住宅	①平成 29 年 11 月 20 日時点で空住戸がある住宅または平成 29 年 11 月 20 日までに完成する新築の住宅 ②昭和 56 年 (1981 年) 6 月 1 日以降に着工した住宅 (新耐震基準により新築した住宅) ③借上開始予定日から耐用年数 (木造 30 年、準耐火構造 45 年、耐火構造 70 年) に至るまで 10 年以上の住宅 ④石巻市既存借上型市営住宅選定基準 (「石巻市既存借上型市営住宅制度の手引き」参照) による採点が 30 点以上の住宅	
借上期間	①建物の耐用年数を上限 ②入居者が希望する期間 (原則として一代限り) ※ 2 年毎に契約更新	
借上料	標準建設費、公共補償基準による再建築費を比較し、低い額により算定した公営住宅法に定める近傍同種家賃と、希望借上料を比較して最も低い額とする。	
共益費・駐車場料金	共益費及び駐車場料金は民間賃貸住宅所有者が入居者から直接徴収する	
借上基準概要	住戸数	同一敷地内の住宅 (住棟) の内、1 戸以上
	形式・構造	建て方・構造は問わない。
	駐車施設	1 台/戸以上
	住戸専用面積	1 人世帯用 : 25 m <sup>2</sup> 以上とし、55 m <sup>2</sup> を上限 ※ただし 1 K の場合の居室は 13 m <sup>2</sup> 以上に限る 2 人世帯用 : 56 m <sup>2</sup> 以上とし、65 m <sup>2</sup> を上限
	浴室・洗面所	住戸内にあり、便所と独立していること。
	火災警報器	すべての居室、台所及び住戸内の階段に設置されていること。
	ペット	室内でペット (犬又は猫) の飼育が可能であること。
	その他	共同住宅、長屋住宅 (2 階建以上) は、原則として各住戸に専用バルコニーがあること。
管理 (修繕) の区分	市が行う管理 (修繕) は、借り上げる住戸内の軽微な維持修繕及び入居者の退去に伴う経常修繕とする。事業者の方は、これまで通り建物全体の修繕等を行う。	

資料 : 平成 29 年第 2 回石巻市既存借上型復興住宅の募集について

(3) 選定基準（評価項目と評価点数表）

項目・区分		評価内容と点数（総計 120 点）		
①立地条件評価項目（60点）				
※徒歩 5 分は 400m まで、徒歩 10 分は 800m まで、徒歩 15 分は 1200m まで、徒歩 20 分は 1600m まで				
	(1) 交通利便性 (10点)	(JR 駅又はバス停の内いずれか 1 項目) JR 駅 徒歩 5 分以内=10 点、10 分以内=7 点、15 分以内=4 点、20 分以内=2 点 バス停 徒歩 5 分以内=5 点、10 分以内=4 点、15 分以内=2 点、20 分以内=1 点		
	(2) 生活利便性 (50点)	公共施設	幼稚園・保育所までの距離	徒歩 5 分以内=3 点、10 分以内=2 点、15 分以内=1 点
			通学区域の小学校までの距離	徒歩 5 分以内=3 点、10 分以内=2 点、15 分以内=1 点
			通学区域の中学校までの距離	徒歩 5 分以内=2 点、10 分以内=1 点
		市役所・総合支所・支所までの距離	徒歩 5 分以内=10 点、10 分以内=7 点、15 分以内=4 点、20 分以内=2 点	
	公益施設	<病院等> 総合的病院等までの距離	(総合病院等又は内科系診療所等までの内のいずれか 1 項目) 徒歩 5 分以内=10 点、10 分以内=7 点、15 分以内=4 点、20 分以内=2 点	
		内科系診療所等までの距離	徒歩 5 分以内=5 点、10 分以内=4 点、15 分以内=2 点、20 分以内=1 点	
	商業施設	<公園> 地区公園、近隣公園等までの距離	徒歩 5 分以内=2 点、10 分以内=1 点	
<商業施設> スーパー・大型店までの距離		(スーパー・大型店又は日用品小売店舗までの内のいずれか 1 項目) 徒歩 5 分以内=20 点、10 分以内=15 点、15 分以内=7 点、20 分以内=5 点		
	日用品小売店舗までの距離	徒歩 5 分以内=15 点、10 分以内=10 点、15 分以内=5 点、20 分以内=3 点		
②建物条件評価項目（60点）				
	(1) 築年数 (30点)	5 年以内=30 点、10 年以内=25 点、20 年以内=5 点		
	(2) 設備 (10点)	物置=3 点、駐輪場=3 点、駐車場 2 台目以上=4 点		
	(3) 構造 (5点)	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造=5 点		
	(4) 住戸形式 (10点)	一戸建て=10 点、長屋=5 点		
	(5) 住戸数/団地 (5点)	3 戸以上=5 点		

資料：石巻市既存借上型市営住宅転用計画に関する選定基準

### (3) 手法を比較する際の評価の項目

災害公営住宅を整備する手法を比較する際の評価項目について、以下に整理する。比較に当たっては、先行例に基づき、一般的な事業の流れ、契約、支払い等の事務手続きの手順等、書く整備手法の特徴を整理した上で、整備に当たっての課題となる用地確保、工期短縮、人員確保、地域活性化の観点より評価することとしている。

#### <整備手法比較に当たっての評価項目>

手順		・一般的な事業の流れ、契約・協定などの時期、支払い時期等について
整備手法の特徴	財政負担	・国費、地方債、賃貸借上の場合は事業者の負担等
	体制	・災害公営住宅供給に係る設計・積算・工事監理等に対する行政職員の役割
	工期短縮等民間ノウハウ活用	・契約等の手続きや民間事業者の創意工夫(工法等)による工期短縮をはじめとした民間ノウハウ活用
	計画条件や整備水準の担保	・計画条件や整備水準の担保について
	整備費の支払い	・整備費支払いの時期や手続きについて
	事業者の資金繰り	・事業者の資金繰りについて
	事業者参画可能性	・事業者から見た参画のしやすさ
	その他	
整備に当たっての評価	用地確保	用地確保の観点からの評価
	工期短縮	工期短縮の観点からの評価
	人員確保(作業省力化)	行政側の人員確保の観点からの評価
	地域活性化(地域還元)	地域活性化の観点からの評価



(4) 手法別の期待される効果

災害公営住宅の整備手法のうち、直接建設方式、設計・施工一括発注方式、買取方式、借上方式について、下表に比較整理する。

これらの手法のうち、買取方式については、民間事業者のノウハウを活用し、敷地を含めて事業者に提案を求める敷地提案型（土地・建物提案型）買取方式がある。益城町においては、整備の迅速性はもとより、整備敷地が不足するということが、災害公営住宅整備にあたっての大きな課題となっており、工期の短縮と早期の用地確保を図れる敷地提案型買取方式は、東日本大震災の復興の過程においても、有効な手法として機能している。本手法の導入にあたっては、被災地の実情を考慮した条件設定が必要なこと、事業者の参画可能性が予測しにくい等の課題があるため、具体的に公募を進めるための手順や事業者の参画しやすさを考慮した事業条件等を十分に検討する必要がある。

借上げ方式による供給実績もあるが、買取方式に対して、民間事業者（土地所有者）のメリットが少ないこと等から、公募をしたものの応募事業者がなかった自治体も見受けられ、近年では既に供給されている民間賃貸住宅を1戸単位で活用する「既存借上げ」による事業が実施されている。

■災害公営住宅の新築整備手法

	直接建設方式 (従来型、設計・施工分離発注方式)	設計・施工一括発注方式 (建物のみ)	買取方式 (建物のみ)	土地・建物提案型買取方式	借上げ方式 (新築)
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方公共団体が自ら公営住宅を設計・建設する。</li> <li>設計と施工を分離して発注する従来型の方式であり、公共発注においては最も一般的。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方公共団体が設計と施工を一括して発注する方式。</li> <li>契約は、設計、施工それぞれの段階で行う場合と、一括して行う場合がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者等が自らの費用で設計・施工し、完成した住宅を災害公営住宅として、地方公共団体が買い取る方式。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者等が敷地と基本計画を提案し、地方公共団体が選定後、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地方公共団体が買い取る方式。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者が新築した住宅を地方公共団体が借り上げ、公営住宅として管理する方式</li> <li>借り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。</li> </ul>
手順	<pre> graph TD     A[用地取得] --&gt; B[設計者公募・選定]     B --- C[&lt;設計委託契約&gt;]     B --&gt; D[建物設計]     D --- E[※設計費支払い(各年度等)]     D --&gt; F[施工者公募・選定]     F --- G[&lt;工事請負契約&gt;]     F --&gt; H[建物工事]     H --&gt; I[建物完成・引渡し]     I --- J[※工事費支払い(各年度等)]     I --&gt; K[入居開始]     K --&gt; L[建物維持管理]                     </pre>	<pre> graph TD     A[用地取得] --&gt; B[事業者公募・選定]     B --- C[&lt;基本協定締結&gt;]     B --- D[&lt;設計委託契約&gt;]     B --&gt; E[建物設計]     E --- F[※設計費支払い]     E --&gt; G[建物工事]     G --- H[&lt;工事請負契約&gt;]     G --&gt; I[建物完成・引渡し]     I --- J[※工事費支払い]     I --&gt; K[入居開始]     K --&gt; L[建物維持管理]                     </pre> <p>設計、施工一括で契約する場合もある。支払い方法などは契約内容による</p>	<pre> graph TD     A[用地取得] --&gt; B[事業者公募・選定]     B --- C[&lt;基本協定締結&gt;]     B --&gt; D[建物設計]     D --&gt; E[建物工事]     E --&gt; F[建物完成・引渡し]     F --- G[※買取費支払い(完成後一括)]     F --&gt; H[&lt;建物売買契約&gt;]     F --&gt; I[入居開始]     I --- J[国費申請(家賃低廉化)]     I --&gt; K[建物維持管理]                     </pre>	<pre> graph TD     A[事業者公募・選定] --- B[&lt;基本協定締結&gt;]     A --&gt; C[建物設計]     C --&gt; D[建物工事]     D --&gt; E[建物完成・引渡し]     E --- F[※買取費支払い(完成後一括)]     E --&gt; G[&lt;土地・建物売買契約&gt;]     E --&gt; H[入居開始]     H --- I[※建物工事前の用地買い取りも可能]     H --- J[※用地は定期借地契約とする場合もあり、借地料は先行一括払いの事例が多い。]     H --&gt; K[建物維持管理]                     </pre>	<pre> graph TD     A[事業者公募・選定] --- B[&lt;基本協定締結&gt;]     A --&gt; C[建物設計]     C --&gt; D[建物工事]     D --&gt; E[建物完成]     E --&gt; F[入居開始]     F --- G[&lt;建物賃貸借契約&gt;]     F --- H[※借上費支払い]     F --- I[国費申請(家賃低廉化)]     F --&gt; J[入居者退去時の修繕]                     </pre>
財政負担	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設費には国費と地方債を充当。地方債償還は家賃収入を充当。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設費には国費と地方債を充当。地方債償還は家賃収入を充当。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設費には国費と地方債を充当。地方債償還は家賃収入を充当。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設費には国費と地方債を充当。地方債償還は家賃収入を充当。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者自ら資金調達して住宅建設するが、共用部分整備費の2/5を地方公共団体が負担。</li> <li>借り上げ期間中は継続して財政負担（借り上げ費と家賃の差額の一部）が生じる</li> </ul>
体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・積算・工事監理等を行う技術職員が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・積算・工事監理等を行う技術職員が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・積算・監理等は事業者の責任で実施</li> <li>発注者（地方公共団体）は、業務遂行のチェックが必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・積算は事業者の責任で実施</li> <li>発注者（地方公共団体）は、業務遂行のチェックが必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・積算は事業者の責任で実施</li> <li>発注者（地方公共団体）は、業務遂行のチェックが必要。</li> </ul>





	直接建設方式 (従来型、設計・施工分離発注方式)	設計・施工一括発注方式(建物のみ)	買取方式(建物のみ)	土地・建物提案型買取方式	借上げ方式(新築)
工期短縮等民間ノウハウ活用	・従来型の手法であり、実施設計まで公共側が行う。 ・民間事業者のノウハウ活用による事業スケジュールの効率化は困難。	・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。 ・事業者のノウハウを発揮することによる設計・施工期間の短縮を図れる。 ・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。	・事業者選定後は手続きが不要であることや、事業者のノウハウを発揮することによる設計・施工期間の短縮を図れる。	・事業者選定後は手続きが不要であることや、事業者のノウハウを発揮することによる設計・施工期間の短縮を図れる。 ・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。	・事業者選定後は手続きが不要であることや、事業者のノウハウを発揮することによる設計・施工期間の短縮を図れる。 ・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。
計画条件や整備水準の担保	・実施設計まで公共側が行うため、計画条件の履行や整備水準の確保は確実である。	・要求水準書の提示や標準プランの指定等を実施し、計画条件や整備水準などを担保する。	・要求水準書の提示や標準プランの指定等を実施し、計画条件や整備水準などを担保する。	・要求水準書の提示や標準プランの指定等を実施し、計画条件や整備水準などを担保する。 ・協定において土地に関するリスク分担等を明確化し、整備水準(品質)の確保や瑕疵の防止を図る。	・整備基準等を指定することで、計画条件や整備水準を担保する。
整備費の支払い	・着手時、中間時(年度毎の出来高等)、竣工時など数回にわたる。	・設計と工事は別々に契約。 ・工事費については、前払い、中間払い等通常の工事と同様の支払い方法をとする。	・原則、完成後一括支払いであり、支払いに係る事務手続きが少なくて済む。	・原則、完成後一括支払いであり、支払いに係る事務手続きが少なくて済む。 ・工事着手前に土地代のみ先行的に支払う場合もある。	・原則、完成後一括支払いであり、支払いに係る事務手続きが少なくて済む。 ・事業主体(町)と事業者の賃貸借契約に基づき、賃料を支払い
事業者の資金繰り	・通常の工事中つなぎ資金で対応可能	・通常の工事中つなぎ資金で対応可能	・引き渡し時まで、設計費、工事費ともに民間事業者の資金で対応する必要がある。	・引き渡し時まで、設計費、工事費ともに民間事業者の資金で対応する必要がある。	・建物完成まで、設計費、工事費ともに民間事業者の資金で対応する必要がある。
事業者参画可能性	・従来型の手法であり、参画しやすい。	・従来型の事業と資金計画や事業リスクに差がなく、比較的参画しやすい。	・比較的参画しやすいが、工事費等の資金繰りについては留意が必要。	・完成後一括支払いのため、受注者は資金準備ができる者に限定される。	・完成後補助金申請、交付となるため、受注者は資金準備ができる者に限定される。
その他	—	—	—	・敷地を公共で準備しないので、土地の瑕疵等のリスク、造成・調査費等の負担について、公共・事業者での役割分担をどうするか検討が必要	・借上げ期間中においては、空室であっても一定家賃負担が生じる。 ・借上げ期間終了後の受け皿住宅や入居者移転等、居住者対応が必要。
用地確保	△用地確保が前提となる。	△用地確保が前提となる。	△用地確保が前提となる。	○事業者による用地確保が期待できる。	○事業者による用地確保が期待できる。
工期短縮	△工期短縮は見込みにくい。	○直接建設方式に比べ、工期短縮が見込める。	○直接建設方式に比べ、工期短縮が見込める。	○直接建設方式に比べ、工期短縮が見込める。	○直接建設方式に比べ、工期短縮が見込める。
人員確保(作業省力化)	△通常業務と同様の技術員が必要。	△通常業務とほぼ同様の技術員が必要。(直接建設より省力化は可能)	○可能な限り外部化を図ることで、技術員の不足に対応。	○可能な限り外部化を図ることで、技術員の不足に対応。	○可能な限り外部化を図ることで、技術員の不足に対応。
地域活性化(地域還元)	○地元企業が参画しやすく、地域活性化につながる。	○地元企業が参画しやすく、地域活性化につながる。	△地元企業の参画には事業条件の工夫が必要	△地元企業の参画には事業条件の工夫が必要	△地元企業の参画には事業条件の工夫が必要



## 4-2 法令等の整理

### (1) 制約となる法令等の解釈

本事業の実施を検討するうえで制約となる法令等の解釈は特段ないと考えられる。

### (2) 利用できる補助金、行政からの支援又は規制緩和等

#### ●災害公営住宅整備事業

##### ■目的

平成28年熊本地震によって被災し住宅を滅失した者に対し、災害公営住宅の整備を迅速に行うことにより、熊本地震からの早期の復旧・復興を図る。

##### ■事業の概要

平成28年熊本地震で住宅を滅失した者のため、地方公共団体が行う公営住宅の整備事業に対する一部補助。

##### ■補助金・助成内容

	平常時の公営住宅	災害公営住宅	
		一般災害	激甚災害
災害の規模		・被災地全域で500戸以上又は一市町村の区域内で、200戸以上若しくはその区域内の住宅戸数の1割以上が滅失	・被災地全域で概ね4,000戸以上の住宅が滅失した災害等
熊本地震における対象市町村		・右記以外の市町村	・100戸以上又は全住宅の1割以上が滅失している市町村  熊本市、宇土市、宇城市、阿蘇市、大津町、西原村、南阿蘇村、御船町、嘉島町、益城町、甲佐町
建設費等補助率	・建設/買取 45% ・借上※ 2/3×45%	・建設/買取 2/3 ・借上※ 2/5	・建設/買取 3/4 ・借上※ 2/5
家賃対策補助	・1/2	・2/3	・2/3（当初5年間3/4）

※借上は共同施設整備費が補助対象

### 4-3 リスク分担の検討

#### (1) リスク分担の考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、リスクを適正に分担することにより、町にとってより低廉で良質な災害公営住宅等の提供が受けられることを前提とする。

#### (2) リスク分担表（案）の整理

事業実施に当たってのリスク分担表（案）を以下に整理する。

	リスクの種類	リスクの内容	負担者			
			町	事業者		
共通	提供した情報リスク	募集要項等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○			
	契約リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	○	△		
		上記以外の町の事由による契約締結の遅延・中止	○			
		事業者の事由による契約締結の遅延・中止		○		
	応募リスク	応募費用に関するもの		○		
	制度関連リスク	政治・行政リスク	本事業に直接的影響を及ぼす町に関わる政策の変更・中断・中止	○		
			法制度リスク	事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立 上記以外の法令の変更	○	
		許認可リスク	事業者の必要な許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○	
			町の事由による事業者の許認可取得遅延	○		
		税制度リスク	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	○		
			法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		○	
			建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（災害公営住宅等の町への所有権移転前）		○	
			事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの 上記以外の法人税の新設・変更に関するもの	○		
		社会リスク	住民対応リスク	募集要項等に記載されている範囲のもの	○	
				提案内容に係るもの		○
	第三者賠償リスク		業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○	
	債務不履行リスク	環境問題リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○	
			町の債務不履行による中断・中止	○		
			事業者の債務不履行による中断・中止		○	
	不可抗力リスク		天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見可能な範囲を超えるもの	○	△	

○：主負担（リスクが顕在化した場合に原則として負担を行う）

△：従負担（リスクが顕在化した場合の負担が主負担に比べて少ない、又は限定的に負担を行う）

	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				町	事業者
共通	経済 リスク	資金調達 リスク	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
		金利リスク	金利変動		○
		物価リスク	インフレ・デフレ	○	
公営住宅 整備	発注者責任 リスク		町の指示の不備、変更による契約内容の変更	○	
			事業者の指示・判断の不備、変更による契約内容の変更		○
	測量・調査 リスク		事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
			地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
	設計変更 リスク		町の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
			事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
			事業者側の開発の影響によるもの		○
	用地の確保 リスク		事業用地の確保に関するもの		○
			事業用地以外で事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵 リスク		文化財に関するもの	△	○
			土壌汚染に関するもの		○
			上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	△	○
	工期変更 (工事遅延) リスク		町の指示及び町の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	○	
			事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延		○
	建設コスト (工事費増大) リスク		町の指示及び町の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○	
		上記以外の事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大		○	
建設物価変動 リスク		建設物価の価格変動に関するもの	△	○	

○：主負担（リスクが顕在化した場合に原則として負担を行う）

△：従負担（リスクが顕在化した場合の負担が主負担に比べて少ない、又は限定的に負担を行う）

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			町	事業者
公営住宅整備	工事監理リスク	工事監理の不備によるもの		○
	住民対応リスク	建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの		○
	警備リスク	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○
	第三者の使用に伴うリスク	事業者の使用に関するもの		○
	要求水準未達成リスク	施設完成後、町による検査で発見された要求水準の不適合・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	買取代金の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
	瑕疵担保リスク	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵又は施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
	工事の中止リスク	町の指示による工事の中止		○
		事業者の責めに帰すべき事由による工事の中止		○
安全管理リスク	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの		○	
その他	事業終了リスク	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業者の清算手続きに伴う評価損益等		○

○：主負担（リスクが顕在化した場合に原則として負担を行う）

△：従負担（リスクが顕在化した場合の負担が主負担に比べて少ない、又は限定的に負担を行う）

## 4-7 検討結果・結論

### (1) 本件調査の結果得られた示唆

本件調査の結果により、災害公営住宅の供給方式として直接供給に加えて、間接供給（買取方式、借上方式）の事業実施可能性が確認された。これらの状況を踏まえ災害公営住宅供給方式選択及び戸数設定方針（案）について整理する。

### (2) 調査結果及び示唆に基づく結論

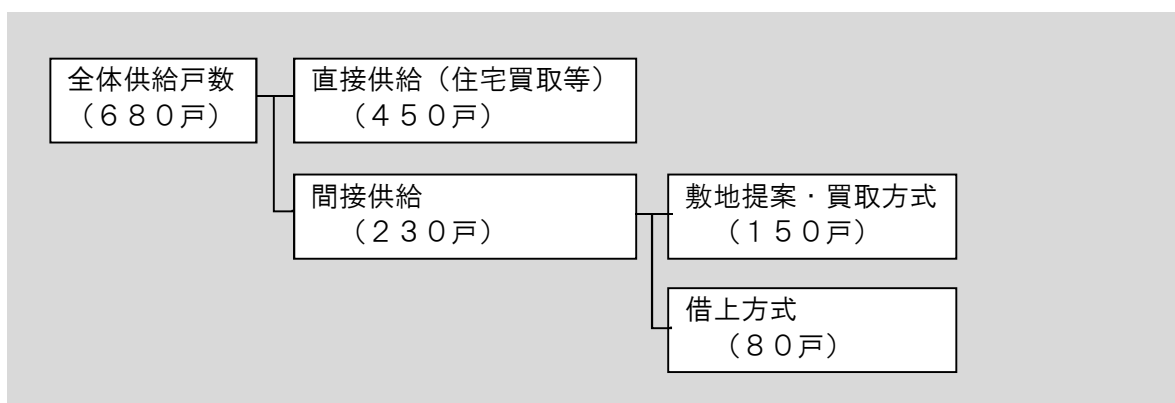
#### ■災害公営住宅供給方式選択及び戸数設定方針(案)

##### 1. 供給フレームの設定

以下のとおり災害公営住宅の供給フレームについて設定する。

（後述の供給方式や戸数設定と並行して検討）

#### <災害公営住宅供給フレーム（案）>



#### ○直接供給

町が所有する敷地において、町が自ら災害公営住宅を建設供給することを示す。ここでは、県やUR都市機構との協定に基づく災害公営住宅整備を含む。

#### ○間接供給

用地不足や町のマンパワー不足に対応し、出来るだけ早期かつ円滑に災害公営住宅を供給するため、公募事業等により、民間事業者から建物及び敷地を買取または借り上げることで災害公営住宅を供給する。ここでは、以下の敷地提案型買取方式及び借上方式のことを示す。



### ○敷地提案・買取方式

町が、(民間)事業者が整備する公営住宅及び住宅敷地を買い取り、災害公営住宅（及び一般公営住宅）として使用する。

### ○借上方式

町が、(民間)事業者が整備する公営住宅及び住宅敷地を一定期間借上げ、災害公営住宅として使用する。

## 2. 供給方式選択の方針

①災害公営住宅の供給方式は、必要な供給量を確保するため、土地所有者の土地活用意向（土地の売却または所有継続）の選択に対応可能となるよう、住宅・敷地を買い取る場合と借り上げる場合を用意する。

②公営住宅管理戸数（供給量）は、(対象世帯の) 需要量に応じて設定する。また、管理（財政）負担を抑えるため、必要戸数を満たしつつ、将来的な管理戸数が最小限となるように供給方式を選択する。

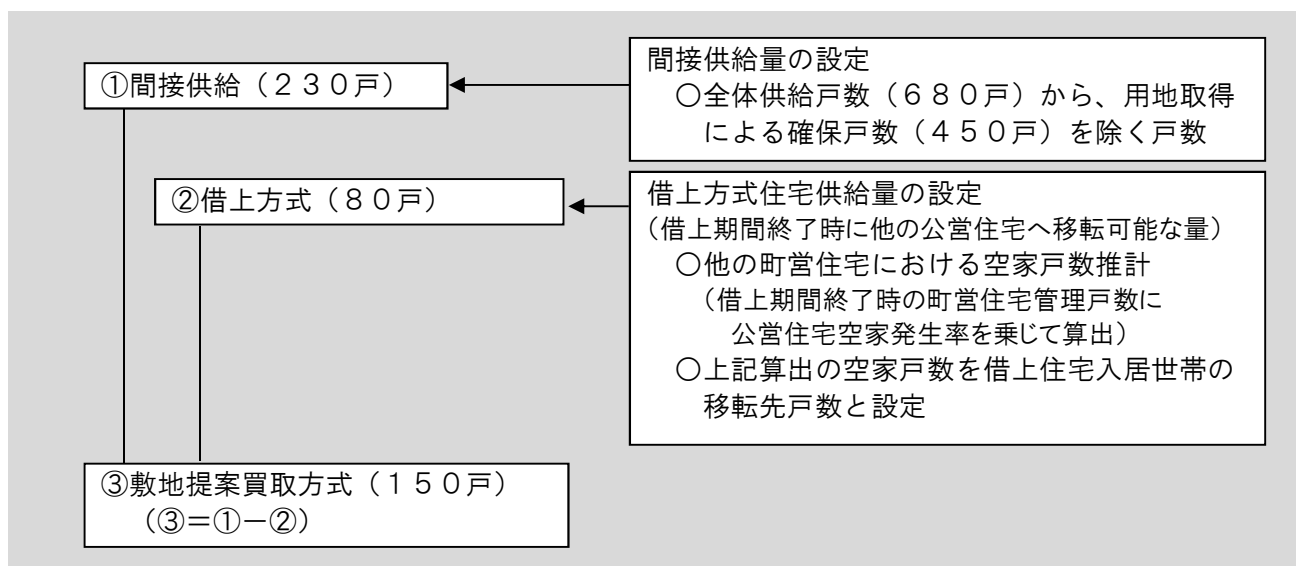
⇒供給方式の選択については、供給量の変更が容易な「借上方式による供給戸数を最も多くする」ように、選択する。ただし、借上方式による供給戸数は、入居世帯が借上期間終了時に他の公営住宅へ移転可能な量を上限とする。

## 3. 戸数設定方針

以下に災害公営住宅の戸数設定の考え方（概要）を示す。

今回新たに供給する災害公営住宅のほか、既存町営住宅の集約再整備等、中長期的なストックマネジメントの観点より間接供給による戸数の内訳を設定した（詳細は次頁参照）。

### ■戸数設定の考え方（概要）



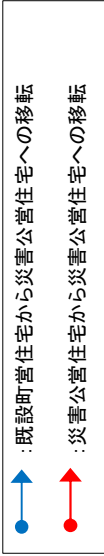
■災害公営住宅戸数（借上方式供給戸数上限値）の検討

●災害公営(借上)住宅戸数を、借上期間終了時(20年後)に入居世帯が災害公営(買取)空家へ移転可能であることを条件として設定

※既設町営住宅の用途廃止に伴う移転先住戸の確保についても災害公営住宅空家で確保することを想定

注：空家発生率＝年2.7%(＝現行退去率(10戸/371戸・年))

- ①耐用年限10年前より新規募集(空家募集)を実施しない
- ②災害公営住宅入居世帯は当初10年間退去は発生しないと仮定する
- ③災害公営住宅の空家は借上住宅移転先の確保を優先する(下表では考慮しない)



□戸数推計

団地名	対象地区別戸数(H29.11)		管理戸数	構造	耐用年数*	経過年数	最終年度	年代別入居戸数推計										
	飯野	山田						H30	H40	H50	H60	H70	H80	H90				
惣領団地	48		48	RC	70	39	H60	48	48	37								
辻団地	144		144	RC	70	36	H63	144	144	110								
市ノ後団地	144		144	RC	70	29	H70	144	144	110								
広崎団地	23		23	RC	70	17	H82	23	23	23	計209世帯 空家83戸 への移転	23						18
田原団地	12		12	RC	70	17	H82	12	12	12	計206世帯 空家162戸 への移転	12						10
既設町営住宅 計			371					371	371	326	への移転	145						28
災害公営(県)	50	20	30	W	30	0	H59	100	100	77	59							
災害公営(UR買取)	120	180	50	RC	70	0	H99	350	350	267	250	267						204
災害公営(民間買取)	50	100	150	S	45	0	H74	150	150	88	88	115						
災害公営(借上)		80	80	S	20	0	H49	80	80	61	61							
災害公営住宅 計	50	120	230	20	30			680	680	520	397	382						267
入居世帯数 合計			1051					1051	1051	891	723	527						295

\*：公営住宅法施行令、借上げ期間は想定

移転対象世帯数(a)	61	206	225	28	204
移転可能戸数(空家戸数)(b)	83	162	83	83	0
空家戸数-移転対象世帯(b-a)	22	-44	-142	55	-204

【空家戸数の算定例】

$$350 - 267 = 83$$

$$350 - 250 = 100$$

$$150 - 88 = 62$$

「空家戸数-移転対象世帯(b-a)」がマイナスとなる場合は、受皿住宅の不足が生じることがあるため、建物建て替えを検討する必要がある。

管理戸数	1051	1051	1051	971	724	570	535
既設町営等建替戸数	0	0	45	140	0	0	205

※耐用年限を迎える既設町営及び災害公営住宅の受皿住宅として既設町営住宅の一部を建て替えることを想定

【借上方式戸数(上限値)の設定】

借上方式による災害公営住宅戸数は、20年後(H50)の災害公営住宅空家が約80戸(350-267=83)となることを見越して、上限を80戸と設定する。

(既設町営住宅や集落部災害公営住宅空家への移転は考慮しないとする)

(災害公営(民間買取)への移転は、20年後に再移転が予定されることから、移転対象外とする)

【検討課題】

H60及びH70時点では、移転対象世帯数が移転可能戸数(空家戸数)を上回る

⇒ 移転先住戸を確保するため、既設町営住宅の一部で建替等事業を実施する必要がある

#### 4. 応募戸数と募集戸数との調整について（応募戸数；募集基準を充足する戸数）

○いずれの方式においても、応募戸数が募集戸数未満である場合は、不足分について追加募集を行うこととする。

○ただし、応募状況によっては再募集時の方式変更などについても考慮する。

応募戸数の状況		採択戸数の設定	追加募集
買取方式	借上方式		
募集以上	募集以上	各方式とも募集戸数とする	追加募集しない
募集以上	募集未満	買取方式の採択戸数は募集戸数までとし、借上方式の採択戸数は応募戸数とする。	借上方式の募集未満戸数について追加募集を行う (応募状況によっては買取方式募集への変更も検討)
募集未満	募集以上	借上方式の採択戸数は募集戸数までとし、買取方式の採択戸数は応募戸数とする。	買取方式の募集未満戸数について追加募集を行う
募集未満	募集未満	各方式の採択戸数は応募戸数とする	各方式の募集未満戸数について追加募集を行う

#### 5. 各供給方式における応募案件の評価について（評価方針（基準）、用いるデータ、数値等）

○募集時の要件として、地区別及び住戸型式（規模）別戸数配分を示す。

※これらの要件による募集戸数に対して応募戸数が不足する場合は、採択戸数の確保を優先して、各要件の過不足状況を調整する。

○応募戸数が募集戸数を上回る場合の個別案件に対する採択の判断は、費用負担（買取価格や家賃負担額等）の少ない提案を優先して採択する。

※この他には、町による管理費用負担等を考慮して、戸数規模や立地特性（利便性、集約化）等による相違を考慮することが想定される。

##### 【予め町が示した要件に基づいて判断】

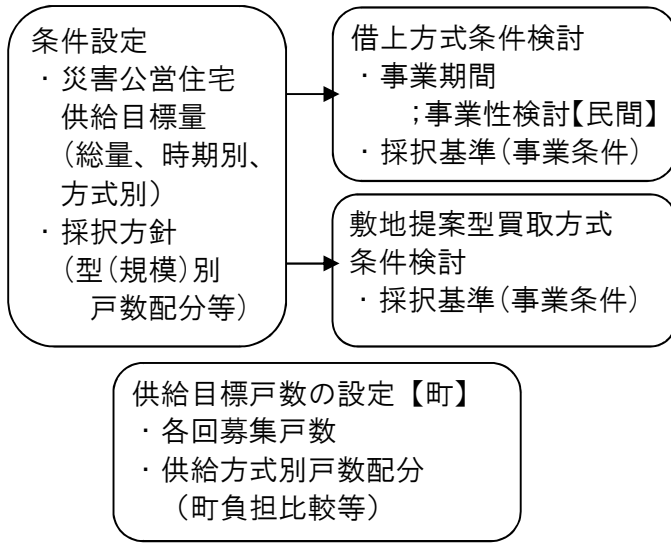
要件	評価の方針（基準）
①地区	・地区別戸数配分（要件）に合致する案件を採択
②戸数・型別配分	・住戸型式（規模）別戸数配分（要件）に合致する案件を採択

##### 【応募者（事業者）情報に基づいて判断】

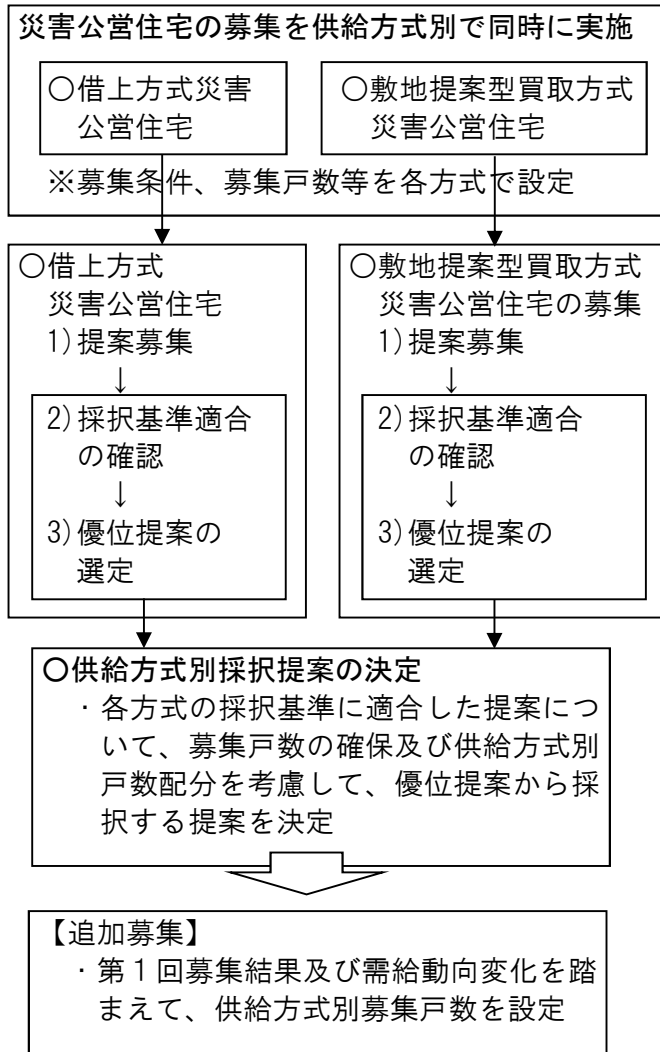
評価項目	評価の方針（基準）
③住宅取得価格等	・応募資料に示す買取希望価格や借上に要する費用（家賃等）により求められる負担額（戸当たり）の低い案件を採択

(参考) 供給方式選択手順まとめ(案)

■ 供給方式選択プロセス(案)



【募集の開始】



| 町による条件設定等 | 検討テーマ

・ 目標戸数 【町】  
・ 募集要件、計画条件・基準  
(設計標準等より)

供給方式別事業条件【民間】  
・ 借上期間での事業採算性検討  
・ 売却価格等の事業採算性把握  
・ 採択方針・基準への対応等  
(構造、規模等)

方式別予定戸数の設定【町】  
・ 借上方式採択条件の検討  
(移転先住戸確保方策等)  
・ 方式別戸数の設定理由となる町費用負担の検討

方式別募集要項等の設定【町】  
・ 手続き等  
(採択プロセス等)  
・ 優位提案の選択方針  
(要件適合、地区別戸数配分等との調整)

採択提案決定方法【町】  
・ 募集戸数確保 (別記)  
(方式別戸数配分見直し)  
・ 方式別優位提案の選択

追加募集準備 【町】  
・ 需給変動を踏まえた目標戸数の見直し  
(仮登録状況等より)  
・ 方式別募集戸数(再設定)

### (3) 本件調査で得られた、他事業等で参考となる可能性のある事項

本調査の実施により、大規模災害時における効率的な災害公営住宅供給に向け以下の内容等が明らかとなった。今後も生じることが予想される大規模災害時等が生じた際において、対応にあたる地方公共団体では本調査成果を水平展開することで災害公営住宅の早期供給に向けた取り組みの実現が期待できる。

#### ●多様な災害公営住宅供給手法の組み合わせによる円滑かつ早期供給に向けた取り組み

地方公共団体が直接供給する手法に加えて、間接供給（敷地提案型）買取方式や借上方式）を採用することで、民間ノウハウの活用による円滑で早期の災害公営住宅供給が可能となる。特に、小規模自治体等では復興復旧に係る行政職員のマンパワーが不足することが想定され、それらを補完し、円滑な整備検討を進める上で、民間事業者を活用することは有効である。

例えば、用地自体は地方公共団体などが準備可能な場合は、敷地を指定した上で、買取公募事業を実施するなど、地域の実情に応じ、供給手法を組み合わせることが考えられる。

#### ●借上型の導入による一時的な需要増や中長期的な需要変動への対応

借上型の導入により、一時的な需要増や中長期的な需要変動に対応した供給が可能となる。これにより、地方公共団体においては当初の需要増に対応可能であるとともに、直接建設や買取型等の供給と比べて財政負担を軽減できる。

被災世帯の入居中においても、所有者との維持管理負担に係る役割分担を工夫することにより、行政負担の軽減を図ることができることに加えて、借上期間満了後には管理戸数の縮小も可能である。

ただし、借上期間満了に伴い、入居世帯の受け皿住宅の確保が必要となることや入居世帯に対する丁寧な説明による移転誘導を図ることが必要となってくる。







## (2) 今後の検討事項等

現在実施している災害公営住宅入居に関する仮申込み（平成30年1月15日～2月28日）の状況をふまえ、必要戸数や地区別配分、型式配分などの見直しを実施する。

仮申込みの結果と町による土地確保の状況等をふまえ、「4-7 検討結果・結論」で整理した検討プロセスに基づき、再度供給方式別の戸数を設定したうえで、公募事業の実施を行う。

## 5-2 想定される課題

### (1) 事業化の各段階における検討テーマ

#### ○災害公営住宅供給（町直接供給と公募事業供給）間の共通点・相違点、配分等の整理

- ・立地、利便性、住宅の性能・仕様、供給時期等 ……入居者からみた留意事項

#### ○募集段階における需要変化や入居誘導等の配慮（変動要素とリスク低減策）

- ・年数経過による被災世帯の意向変化の見込み（過剰供給抑制の検討）、応急仮設住宅の早期解消に向けた入居先誘導の検討（需要喚起等）

#### ○借上方式において退去時期に生じる課題

- ・阪神・淡路大震災において供給された借上方式の災害公営住宅においては、借上期間満了に伴う退去が円滑に進まずトラブルとなっているケースもあり、本町においても同様の事象が生じることを想定し、対応を図る必要がある。

### (2) 課題解決のために想定される手段、検討すべき事項

#### ○公募における要求水準の提示

- ・住宅性能については、公募時における要求水準として提示することで、直接供給分と同等の水準を確保する。

#### ○定期の意向把握の実施による必要戸数の精査

- ・災害公営住宅の事前登録（仮申込）や面談等を通じ、自力再建を含めた適切な住宅再建への誘導を行う。また、これらを通じ把握した被災世帯の意向や状況に応じ、定期に必要な戸数の精査を実施する。
- ・上記により災害公営住宅の過剰供給の抑制を図るとともに、応急仮設住宅の早期解消を図る。

#### ○借上方式における丁寧な説明と移転住宅の確保に向けた準備

- ・退去手続きを円滑にするための事前準備・対応（入居者への契約前、契約時などの説明、書類の取り交わし、退去時期等における周知方法の検討（広報、通知の発出など））
- ・退去（代替）住宅の確保（町営住宅の募集停止（政策空き家の実施）による空き室確保等）

