

【震－9】地域の住宅生産状況等を踏まえた災害公営住宅の供給に係る調査業務 (対象箇所:岩手県山田町)

【実施主体】山田町

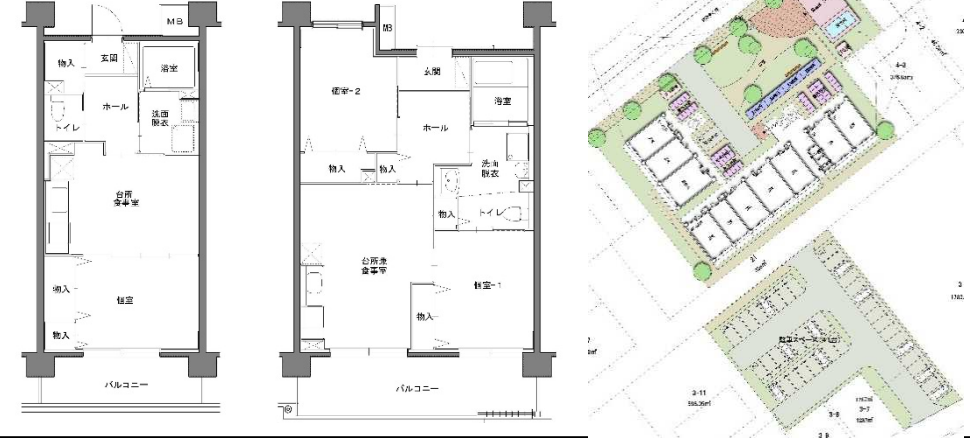
平成27年度

調査目的・これまでの経緯

山田町で予定している災害公営住宅の整備戸数は777戸であり、平成27年度に完成予定の住宅は239戸(約3割)である。
町が今後整備する災害公営住宅について、早期・円滑な供給を図るためには、民間事業者等のノウハウ・技術力の活用が最も効果的である。
これらを踏まえて、本調査では山田町における住宅生産者組織の現状・課題を踏まえた官民連携事業手法の検討と、住戸プラン・配置計画のモデル検討、要求水準・評価基準等に係る検討を同時に行うことで、良質な住宅の早期・円滑な供給と総事業費抑制の実現を図る。本調査の成果は、長崎二丁目地区における災害公営住宅の発注に必要となる公募資料として取りまとめる。
平成27年11月 本調査を開始
平成28年4月 災害公営住宅整備事業公募開始予定

施設の概要

住戸モデルプラン・配置計画モデルの検討



調査結果

1 地域建設業者の構成と供給能力等の調査結果

町内建設業者及び町外(宮古管内)の建設業者に対する受注対応力の調査の結果、目標戸数の建設には、町外の受注対応力のある建設業者が参画する供給体制が必要であることが分かった。また、宮古管内の建設業者の参画を促すためには、特定JVでの応募を認めるなど、安定した施工体制を構築した上で応募することができる公募要件設定が必要であることが分かった。

2 戸建・共同の構造・工法等の選択肢に関する調査結果

戸建住宅及び共同住宅の構造・工法については、一般的な在来木造軸組工法や在来RC造の他、木造パネル工法やS造プレハブ工法等の工業化工法の採用が考えられる。県内において木工事を担う大工等の人材不足が懸念されることや、コンクリートが不足し、価格が高騰している状況等を勘案すると、前述した工業化工法の提案についても受け入れることが望ましい。従って構造・工法については特に限定しないこととする。

3 発注方式の比較検討及び公募資料案の作成

設計施工一括方式と買取方式を比較検討し、行政のマンパワーの点から買取方式を選択する。また、買取方式の場合に課題となる民間事業者の資金調達に関して、適用可能な制度等の調査を実施し、安定した事業の実施に向けた検討を行った。さらに、町内業者の供給能力や業務実績、資金調達等に関する課題等を鑑みつつ、円滑な事業化に向けた募集区分、応募資格などの検討を行い、公募資料案を作成した。

スキーム	特徴	評価
直接建設方式	設計と施工を分離し、各段階で最適な民間事業者を選択。要行政マンパワー	△
設計施工一括方式	設計と施工を一括発注し、VE提案でコストダウン、工期縮小を図る。要行政マンパワー	△
買取方式	企業グループを公募・選定し、民間資金で設計施工後に町が買取。	○

今後の展望

■今後の予定

- <H28年4月上旬>
 - 長崎二丁目地区(共同住宅)の公募資料配布、説明会開催
- <H28年5月下旬>
 - 提案書の提出・審査・買取事業者の選定
- <H28年6月中旬～7月上旬>
 - 基本協定の締結、基本設計着手
- <H28年10～11月>
 - 工事の着工
- <H29年10～11月>
 - 長崎二丁目地区(共同住宅)の竣工・入居開始

■事業化に際しての課題

- 戸建住宅における公募条件や今後の他地区の公募に際して、本調査の成果を随時見直しながら適用することが求められる。