

2-1 県による事業着手と避難市町村との役割分担

1 県による直接整備の事業着手

福島県は、復興公営住宅の事業着手に時間を要したが、それには様々な要因があった。県は、かつて歴史的に福島市、郡山市、いわき市、会津若松市といった都市部を中心に市町村営の公営住宅供給の補完的な役割として県営住宅を建設してきた。しかし、住宅政策の転換に伴って、県では新規建設を行わず、既存ストックの立替えや改善を中心に行ってきた。そのような状況下で、東日本大震災と原子力災害が発生し、新規建設に伴う用地の選定や買収が宅地需要の旺盛な時期の中で、課題となった。

平成24年度当初予算では、公営住宅の整備は、市町村が主体で実施すべきという県の基本方針に従い、市町村営の復興公営住宅1,000戸を県が代行整備する計画であった。しかし、原子力災害による避難自治体からは、「広域行政を調整する観点から代行業でなく県が事業主体となって整備してほしい」との要望が出され、平成24年6月議会から県による直接整備が議論された。

当時は、避難者一人一人の意向を確認できる状況ではなかったことから、入居希望者が多いと想定されたいわき市、郡山市、会津若松市の3市で500戸を整備するため、平成24年9月議会で補正予算を確保し実質のスタートを切った。この時点において、すでに発災から1年6ヶ月が経過している。

2 市町村の動き

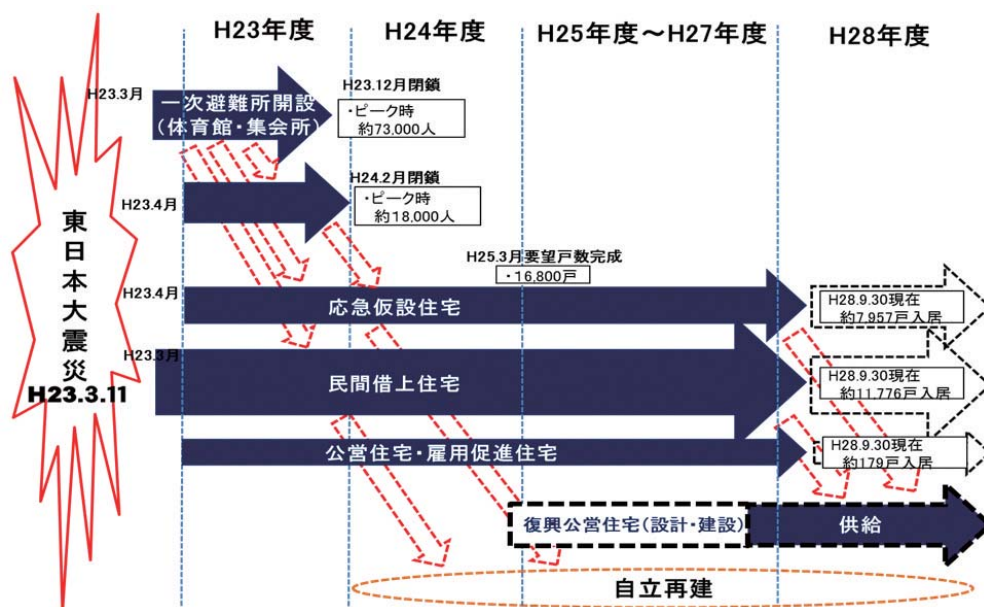
福島県内では、市町村が独自に復興公営住宅を建設する動きもあった。区域の一部に避難指示が出された川俣町、川内村、飯館村では、住民のコミュニティ維持を目的に、自らの区域内に住宅建設を決めた。また、葛尾村では、主な避難先である三春町に村営住宅を建設した。

一方、受入先の市町村(以下「受入自治体」という。)が復興公営住宅を建設した事例もあった。本宮市には浪江町及び大熊町民向けの、桑折町には浪江町民向けの、大玉村には富岡町民向けの復興公営住宅がそれぞれ建設された。受入自治体が事業に手を出すのは、避難者の定着等の問題があり、難しい状況であったが、避難元の市町村(以下「避難元自治体」という。)との協議・調整を経て実現している。なお、このうちの大玉村営横堀平団地と桑折町営桑折駅前団地は、市町村からの要請に基づき県が代行業で整備した。

3 住民意向調査の実施

復興公営住宅の計画地、整備戸数については、各方に避難している住民の意向が重要であるため、平成25年度に国(復興庁)、県、避難元自治体の共同で住民意向調査を実施した。これは、避難期間中の生活環境の改善を図り、長期避難者に対する支援策の具体化を進めるための調査であり、今後の希望する住まい方として復興公営住宅の入居希望の有無や希望場所の設問を入れて実施したものである。

この調査結果を踏まえ、復興公営住宅の必要な整備箇所と整備戸数を算出した。



2-2 復興公営住宅整備計画

県は、住民意向調査の結果（H25.5.7復興庁公表）を基に、平成25年6月に「第一次福島県復興公営住宅整備計画」を策定した。

新生ふくしま復興推進本部会議で第一次計画として決定し、再度の住民意向調査や関係市町村との協議等を重ねながら、精度を高めて見直していくこととした。

第一次福島県復興公営住宅整備計画の内容

＜基本的な考え方＞

- ・復興公営住宅はコミュニティ維持・形成の場
- ・コミュニティ集会所等を併設する など

＜整備戸数及び整備箇所＞

＜整備戸数＞全体で概ね3,700戸

＜整備箇所＞いわき市 概ね1,800戸

南相馬市 概ね410戸 など

＜スケジュール＞H27年度までの入居を目指す

＜建設に当たっての考え方＞

- ・玄関から居室内まで、段差のないバリアフリー
- ・3階建て以上の建物にはエレベーターを整備
- ・コミュニティ集会所等を併設するなど交流する場の提供

＜入居の考え方＞

- ・コミュニティ維持のため、市町村単位の入居に配慮
- ・親族同士等、複数世帯での入居（グループ入居）に配慮
- ・高齢者、障がい者、妊婦を含む子育て世帯に配慮



コミュニティ集会所のイメージ

また、避難者の意向は状況により変わっていくことから住民意向調査は定期的に行われ、この結果、復興公営住宅の入居希望者が増えたため、平成25年12月に整備計画を改定した。

第二次福島県復興公営住宅整備計画の内容

＜改定内容＞

- ・全体で4,890戸を福島市ほか15市町村に整備する。

【市町村別の内訳】※市町村含む

福島市	会津若松市	郡山市	いわき市	二本松市	南相馬市	川俣町	三春町	田村市、本宮市、桑折町、大玉村、川内村 他
430戸	100戸	570戸	1,760戸	340戸	900戸	170戸	220戸	400戸

- ・第一次整備計画の3,700戸は、平成27年度末までに、第二次計画で上乗せした1,190戸は、平成27年度以降早期に入居できるよう整備する。
- ・用地の状況を踏まえ、戸建てや2戸1棟の住宅も整備する。
- ・ペットが飼育できる住宅も整備する。
- ・木造住宅や内装材へ県産木材の活用に配慮する。



2戸1棟の住宅のイメージ



1階部分のイメージ

2-3 予算措置

【平成24年度】

当初予算では、市町村営の復興公営住宅整備計画の策定を支援するための調査・検討の費用と1,000戸分の代行整備の事業費を予算化した。

しかしながら、役場機能が移転し、職員が少ない市町村では、復興公営住宅を独自に建設できる体制に至らなかったことから、県営の復興公営住宅の整備に着手することを決定し、平成24年度9月補正予算に先行500戸分の用地取得造成費及び測量試験費を計上した。

【平成25年度】

平成25年度当初予算においては、平成24年度に整備着手した500戸分の建設費に加え、新たに県営1,000戸分の用地取得造成費等を計上した。また、代行による復興公営住宅の整備費として500戸分の用地取得造成費等を計上した。

平成25年度6月補正においては、県営復興公営住宅の整備加速化を目的に、設計者・施工者一括選定方式や買取方式などの民間活用方式を導入するため、県営1,000戸分の建設費に債務負担行為を設定した。これ以降の予算編成においても債務負担行為を積極的に活用することにより、柔軟に絶え間なく整備を推進することが可能となった。

平成25年6月に第一次福島県復興公営住宅整備計画を策定したことを受け、平成25年度9月補正予算において、新たに県営1,700戸分の用地取得造成費を計上した。これにより、整備計画戸数3,700戸分全ての整備に着手することが可能となった。

【平成26年度】

平成26年度当初予算においては、県営分として、前年度に着手した2,700戸分の整備費に加え、平成25年12月策定の第二次福島県復興公営住宅整備計画で上乗せした1,190戸分の用地取得造成費等を計上した。また、代行分として327戸分の整備費を計上した。これにより、平成26年度当初予算までに県営4,390戸と代行327戸の整備費が予算化され、これに市町村が直接整備することとなった173戸を加えることにより、第二次整備計画に基づく全体整備戸数4,890戸の整備に着手することが可能となった。

【平成27年度以降】

平成27年度以降は、本格的な建設工事の着手に伴い、建設費を中心に多額の予算を計上した。ピーク時となる平成28年度の当初予算においては、復興公営住宅の整備費として約623億円を計上しており、土木部全体の当初予算に占める割合が約19%にも上る金額となった。また、震災発生前の平成23年度における土木部全体の当初予算が約991億円であったことを踏まえると、復興公営住宅の整備は、これまでに例を見ない大規模な住宅整備を、短期間で実施した事業であったことが窺える。

復興公営住宅整備促進費 事業費一覧

年度	予算額（千円）		決算額 ^{※3} （千円）
	当初	最終	
H24	^{※1} 5,589,875	2,044,554	1,040,689
H25	31,961,450	25,869,467	8,607,005
H26	45,029,401	15,785,762	19,943,540
H27	38,632,025	36,703,524	30,486,062
H28	62,340,153	58,550,623	65,639,803
H29	52,912,675	43,630,185	47,639,528
H30	5,205,015	^{※2} 5,205,015	^{※2} 5,205,015
合計	241,670,594	197,071,620	183,834,789

※1：平成24年度の予算額（当初）は、9月補正予算に計上した県営分の予算額。

※2：平成30年度の予算額（最終）及び決算額は、当該年度の当初予算額。

※3：決算額は、繰越額を含む。

2-4 用地取得の経過

円滑な生活拠点の確保・整備のため、国、県、避難元自治体及び受入自治体による協議会を設置した。復興公営住宅の整備用地の確定は、協議会の事務担当者会議(個別部会)によって行った。

協議会の設置

〈設置趣旨〉

避難期間が長期に及ぶ避難者等のための生活拠点の確保、整備等に向けた検討を促進するため、国、県、避難元自治体及び受入自治体からなる協議会を設置

〈協議事項〉

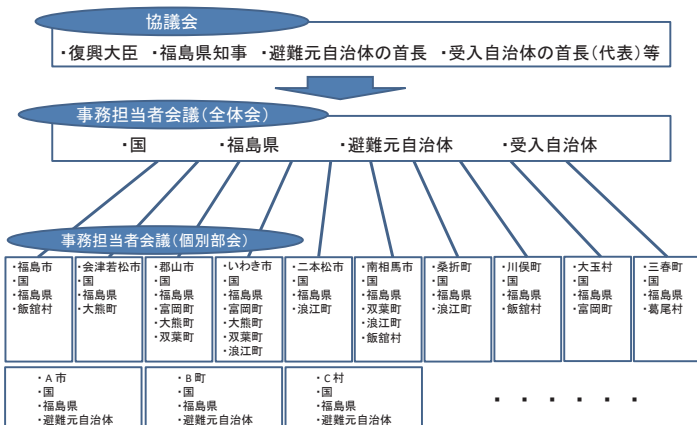
- 1 長期避難者等の生活拠点を確保するため、移転期間、移転規模、整備方法、制度的課題等について検討・調整する。
- 2 避難元自治体のニーズに応じて、受入自治体と連携しつつ、復興公営住宅のモデル的整備について、検討・調整する。

〈協議会の構成〉

- 1 復興大臣、福島県知事、避難元自治体の首長及び受入自治体の代表の首長等により、「協議会」を構成
- 2 国、福島県、避難元自治体及び受入自治体の事務担当者により「事務担当者会議(全体会)」を構成
- 3 協議事項を円滑に進めるため、事務担当者会議(全体会)に受入自治体毎の「事務担当者会議(個別部会)」を設置

(参考)

長期避難者等の生活拠点の検討のための協議会の構成



復興公営住宅の用地選定が本格化した平成25年度～平成26年度は、東日本大震災からの復旧・復興が進み県内の住宅需要が高まっていた時期でもあったため、復興公営住宅の建設用地として一定規模以上のまとまった宅地の選定に苦慮した。

また、選定できた用地であっても、農地や山林など大規模な宅地造成が必要であったため、想定以上に設計や工事に時間がかかるケースがあった。一日も早い用地取得が復興公営住宅の早期完成に直結するため、県では、様々な手法や制度の活用により用地取得期間の短縮に取り組んだ。

1 土地情報カルテの作成

用地選定において各用地の比較検討を容易に行えるよう、評価指標や位置図などを一目で認識できる土地情報カルテを作成した。このカルテを基に法的制限や整備にあたっての技術的課題、さらには整備戸数や配置レイアウトなどの検討を行った。



2 用地決定フローの明確化

選定した用地を決定するためのフローを明確化して、意思決定を円滑化した。

3 土地面積の算定に係る特例措置の活用

土地所有者が避難しているなど、測量や境界立会いに長時間を要することが想定されたため、東日本大震災等の災害復旧・復興事業において土地の全筆が買収対象となる場合に限り、登記面積による買収を可能とする特例措置を活用した。

これにより地権者合意から契約締結までに要する期間を大幅に短縮することができた。

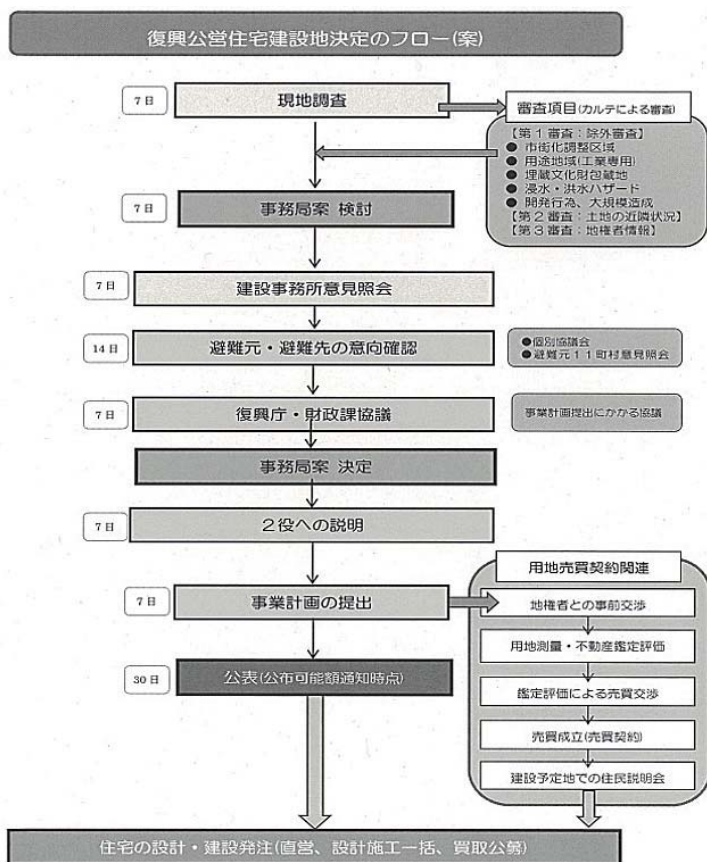
4 用地取得に係る課税の特例措置の活用

被災地内にある土地を復興事業等のために買い取る場合に適用される譲渡所得の特別控除(2,000万円控除)や50戸以上の災害公営住宅を整備するために土地を買い取る場合等に適用される譲渡所得の特別控除(5,000万円控除)を活用し、地権者合意の円滑化を図った。

このような取組により、平成24年度後半から始まった用地取得は、平成28年度後半までの4年間で県営住宅の計画戸数4,485戸分全て(約85ha)を取得することができた。

その他、候補用地の選定にあたり、以下の点に留意し用地交渉を進めた。

- (1) 受け入れ側自治体の意向(地区の学校の受け入れ体制や周辺住民に与える影響など)
- (2) 避難元自治体の意向
- (3) 地区代表者の意向(町内会長や区長など)
- (4) 候補用地のほとんどは複数の所有者であったことから、地権者代表者(世話人的な方)の協力の意向、敷地の中央や接道箇所土地所有者の意向(敷地計画に大事な場所であるため、利用できないと計画が出来なくなるため)



造成工事着工前



造成工事完了後

大規模造成工事の例(福島市北沢又団地)

2-5 造成設計の経過

県の復興公営住宅は、市町村の災害公営住宅整備から一歩遅れてスタートしたため、すぐにでも住宅整備に着手できる更地は郡山市やいわき市などの一部に限られ、29地区については、造成整備に伴う用地が選定され、買収された。

そもそも福島県では、県営住宅の整備において宅地造成の実績は少なかったことから、宅地整備業務のノウハウに乏しく、また県全域での復旧・復興の膨大な業務を抱え、新たな宅地整備業務に対する職員の配置は、大変厳しい状況であった。

このような状況ではあったが、仮設住宅から恒久的住宅へ早期に移行するため、4,890戸もの復興公営住宅を短期間に整備する必要があったことから、以下のような取組を実施し、復興公営住宅の供給の加速化を図った。

1 復興公営住宅宅地整備業務のアウトソーシング

宅地整備業務は、主に土木系専門職の担うところが大きく、復旧・復興の膨大な業務を抱え、他県等からの派遣職員の応援を得て執行している状況にある中、新たな宅地整備業務に対する職員の配置は、厳しい状況であった。

こうしたことから、復興公営住宅の宅地の早期整備と県業務の増大を抑制するために、県の業務の一部を外部機関へ委託するアウトソーシングが必要であるということで、宅地整備に必要な測量・地質調査、開発計画、開発協議等の許認可調整から設計までをひとまとめにした造成業務委託を発注し、復興公営住宅の供給の加速化を図った。

委託先は、公平性、透明性を担保でき、かつ、宅地整備に係る一連業務を公的機関から受託した実績のある「公益財団法人福島県区画整理協会」、「一般財団法人ふくしま市町村支援機構」の2機関とした。

また、建築住宅課に配属された土木職員のみでは、膨大な業務委託の指導・監督が困難であったため、土木部内の他の課の技術系職員に監督員をお願いするなどの協力をもらいながら、部内一丸となってこの難局を乗り切った。

各団地毎の測量設計期間

No.	団地名	市町村	用地買収完	造成測量設計	期間	造成工事着手
1	北沢又	福島市	H27.3.31	H26.9.16 ~ H27.10.21	1年1ヵ月	H27.10.27
2	北沢又(北沢又2)	福島市	H27.3.31	H27.3.2 ~ H27.12.28	10ヵ月	H28.2.1
3	東段2	桑折町	—	H27.3.2 ~ H27.11.26	9ヵ月	H27.12.11
4	横根平	大玉村	—	H26.3.17 ~ H27.3.31	1年	H26.9.29
5	根柄山	二本松市	H26.4.21	H26.3.17 ~ H27.3.31	1年	H27.3.4
6	石倉	二本松市	H26.12.25	H26.7.1 ~ H27.7.10	1年	H27.7.21
7	若宮	二本松市	H26.12.22	H27.1.7 ~ H27.10.30	10ヵ月	H27.10.26
8	表	二本松市	H26.12.22	H27.1.7 ~ H27.10.16	9ヵ月	H27.11.6
9	壁沢	川俣町	H27.6.10	H26.7.31 ~ H27.8.31	1年1ヵ月	H27.7.29
10	守山駅西	郡山市	H26.7.2	H26.6.20 ~ H27.5.29	11ヵ月	H27.6.12
11	平沢	三春町	H26.10.31	H26.6.20 ~ H27.4.30	10ヵ月	H27.4.13
12	石崎北・石崎南	田村市	H27.3.31	H26.7.31 ~ H27.8.31	1年1ヵ月	H27.10.23
13	南湖南	白河市	H27.11.19	H26.9.16 ~ H28.3.10	1年半	H28.2.3
14	城北	会津若松市	H26.9.19	H26.7.1 ~ H27.3.31	9ヵ月	H27.5.1
15	上町	南相馬市	H27.9.10	H26.1.30 ~ H27.3.31	1年2ヵ月	H27.1.30
16	北原	南相馬市	H26.4.8	H26.1.30 ~ H27.3.31	1年2ヵ月	H26.12.16
17	牛越	南相馬市	H27.5.8	H26.6.20 ~ H27.10.26	1年4ヵ月	H27.10.16
18	西町	南相馬市	H26.10.23	H26.11.12 ~ H27.10.5	11ヵ月	H27.9.7
19	下北迫	広野町	H27.8.24	H27.3.2 ~ H28.6.30	1年4ヵ月	H28.6.28
20	繁ノ前	いわき市	H26.12.26	H26.1.30 ~ H27.3.31	1年2ヵ月	H27.2.17
21	高萩(上代・小島原)	いわき市	H27.8.18	H26.7.1 ~ H27.6.12	11ヵ月半	H27.9.15
22	四ツ倉	いわき市	H27.3.31	H26.6.20 ~ H28.2.19	1年8ヵ月	H27.12.7
23	平赤井	いわき市	H27.9.10	H26.11.12 ~ H28.7.29	1年8ヵ月	H28.1.22
24	下矢田	いわき市	H27.5.26	H27.1.7 ~ H27.11.13	10ヵ月	H28.2.2
25	下神白	いわき市	H25.10.4	H25.2.28 ~ H25.10.30	8ヵ月	H25.10.8
26	磐崎	いわき市	H27.9.17	H27.2.24 ~ H28.12.20	1年10ヵ月	H28.11.11
27	北好間	いわき市	H26.12.26			
28	勿来酒井	いわき市	H28.12.19			
29	泉本谷	いわき市	H27.3.10			

設計から施工までURI一括委託

2 プロジェクトチーム会議(PT会議)の実施

県土木部では、「復興公営住宅チーム」や「県土基盤チーム」など、部内各課の副課長以上を構成メンバーとした「県土復興再生推進チーム」を編成し、復旧・復興の加速化を図った。

「復興公営住宅チーム」においては、「許認可関係・関係事業の連絡調整、情報共有」を図ることにより、復興公営住宅整備地区における課題の解消を図り、早期整備を進めた。

3 検算業務実施方法の改善(ワンストップ検算)

従来は実施設計書の検算業務を「造成設計を実施している本庁」と「工事監督を行う出先事務所」が各々行い、20日間程度の日数を要していたが、両者が一堂に会して検算業務を実施し、その場で「図面」や「数量計算」、「設計書」の修正を行う体制に見直し、発注までの期間を大幅に短縮することができた。

4 ワンストップ方式の協議実施

開発協議等事前協議については、「造成設計を実施している本庁」及び「出先事務所（許可権者が関係市である場合は関係市）」の担当職員など関係者が一堂に会して協議を実施し、その場で決定するワンストップ方式を取り入れた。

5 街区デザインの導入

（公財）福島県区画整理協会では、新たなコミュニティづくりと、その受け入れ地域とより良い関係で生活していただけることを願って、街区形成の考え方をまとめた「街区デザインガイドライン」を作成し、以下の復興公営住宅の造成設計において活用している。

- ・三春町平沢団地
- ・いわき市高萩団地
- ・郡山市守山駅西団地
- ・川俣町壁沢団地



高萩団地街区計画案



高萩団地パース①



高萩団地パース②

福島県復興公営住宅のための
街区デザインガイドライン

4. 向う三軒両隣の近所づき合いができる宅地
～コモンの導入でコミュニティ単位の近隣関係をつくる～

通常の区画道路を基本とした街区では、均質で区切りのない宅地が続き、自分の近隣環境の特徴が意識できません。これが自分の近隣環境に変化がなくなり、近所付き合い（コミュニティ）の意識も薄れしづらくなります。コモンの考えを導入してコミュニティの意識が広がり、近隣づき合いの意識が生まれ、近所付き合いが生まれます。通常の区画道路の街区でもコミュニティのまとまりを認識して連続した街区をつくれます。

・各用地の人や自動車の出入りが想定される道路は、通常の6m幅の道路のアスファルト舗装でなく、できるだけ道路の幅が狭くなるコモンとして設計する。

・区画道路で計画する場合も、クルドック（狭小路）やクランク道路で、コミュニティのまとまりをつくる。

・コモンはポエティックな考え方を導入して、住環境や道路環境を良くし、歩行者や中居住者に快適なコミュニティ活動が発生しやすい場とする。

コモンの事例1
(園芸プランニング)

コモンの事例2
(遊具あそび場)

コモンの事例3
(建物の壁)

『街区デザインガイドライン』

2-6 モデルルームの開設

住民意向調査において今後の住まい方をどうするか決めかねている方が多かったことや、避難者の方々から復興公営住宅のイメージがわからないとの意見をいただき、復興公営住宅の入居を判断する材料となるよう、間取り等を実際に見ることが出来る先行展示施設(モデルルーム)を郡山市といわき市に設置した。

モデルルームの概要

〈展示期間〉

平成26年2月～平成28年1月末(郡山市)
～平成28年12月末(いわき市)

午前10時～午後5時

休館日:毎週水曜日、12月30日～1月3日

〈展示場所〉

- ①郡山市 麓山1丁目1-1(郡山合同庁舎前)
- ②いわき市 小名浜字辰巳町23

〈モデルルームの間取り〉

- ①郡山市:標準設計タイプ
- ②いわき市:キッチン対面型タイプ



標準設計タイプ



キッチン対面型タイプ



〈情報発信〉

郡山市に設置したモデルルームの部屋の間取りや復興公営住宅の建設計画、建設中の様子を紹介した動画「福島県復興公営住宅～モデルルームのご紹介～」をweb上に公開した。

また、県外に避難されている方に対しては、モデルルームの無料見学バスツアーを実施した。



Youtube で動画を公開



開所式の様子



内覧会の様子

復興公営住宅モデルルーム来場者実績数

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
平成25年度											1,769	3,007	4,776
郡山											86	1,252	1,338
いわき											1,683	1,755	3,438
平成26年度	1,936	1,360	599	478	509	591	418	333	204	226	280	253	7,187
郡山	854	596	253	210	200	214	243	204	97	90	130	99	3,190
いわき	1,082	764	346	268	309	377	175	129	107	136	150	154	3,997
平成27年度	272	263	185	133	174	182	250	161	139	150	92	122	2,123
郡山	100	134	93	68	70	73	76	76	57	77			824
いわき	172	129	92	65	104	109	174	85	82	73	92	122	1,299
平成28年度	116	104	61	92	102	98	85	80	64				802
郡山													
いわき	116	104	61	92	102	98	85	80	64				802

総来場者数 14,888人

2-7 生活サポート施設、診療所の整備

避難元自治体の拠点となる復興公営住宅の団地には、住宅整備に合わせ、市町村が避難者支援に必要なサポートを提供する施設(生活サポート施設)を整備した。

高齢者サポート拠点では、復興公営住宅に入居する高齢者の方々に対する生活支援に必要な生活サポートとして、総合相談、デイケアサービス、見守り活動などを実施している。

また、診療所では、復興公営住宅の入居者や周辺避難者の診療を実施している。

1 高齢者サポート拠点の整備

復興公営住宅に入居する高齢者の方々等に対する総合相談、デイケアサービス、見守り活動等によるサポートを行うための施設を整備した。

〈主な機能〉

食堂兼機能回復訓練室、静養室・休憩室
浴室、脱衣所、トイレ、更衣室
洗濯室、厨房、事務室、相談室 等

〈設置に関する費用分担〉

躯体・内装：県
機器：町村

団地名		主な入居対象市町村
二本松市	根柄山	浪江町
	石倉	
三春町	平沢	富岡町
いわき市	勿来酒井	双葉町



高齢者サポート施設の整備 (石倉団地)

2 診療所スペースの整備

復興公営住宅の入居者及び周辺避難者等が利用する診療所のスペースを整備した。

〈主な機能〉

診察室、処置室、検査室、歯科治療室、
医局、ミーティング室、事務受付
リハビリテーション室

〈設置に関する費用分担〉

躯体：県
内装・機器：町村

団地名		主な入居対象市町村
二本松市	石倉	浪江町
いわき市	北好間	富岡町、大熊町
	勿来酒井	
		双葉町



診療所スペースの整備 (石倉団地)

2-8 様々な発注方式導入の経緯

県は、平成26年8月に整備スケジュールの見直し(遅れ)を公表した。整備が遅れた主な要因は以下のとおりである。

- ・ 除染や公共土木施設の復旧、大型施設の発注があり労働者、作業員が不足していたこと。
- ・ 用地の選定(避難先と避難元の協議)や地権者との交渉(価格、税制、相続問題など)に時間を要したこと。
- ・ 住宅用地としてふさわしい土地が既に仮設住宅で占められていたため、結果的に軟弱地盤の土地を買収せざるを得なくなり、大規模な造成工事が必要となったこと。

県では、整備の遅れに対応するため様々な工夫を実施した。

1 RC造標準設計の採用 (452戸)

整備の初期段階においては、早期の設計完了を目指し、平成15年度に県で作成していた福島県公営住宅標準設計マニュアル(以下、「マニュアル」という。)を見直すこととなった。

このマニュアルは、平成10年に県営住宅東桜ヶ丘団地を対象として実施された「ローコスト公共住宅設計プロポーザル競技」(このプロポーザルは、次段階において、標準化を図り、普及可能なローコスト化を目指した公共住宅の標準設計とすることも目的としていた。)によって採用された考え方を基にしており、基本方針は、それまでの公共住宅に求められた安全性・居住性・住環境の確保、周辺環境との調和、コミュニティの醸成等の要素を踏まえた上で、以下の点に配慮した21世紀型の公共住宅としていた。

- ・ ローコスト化(建設から改修、解体までのコストを削減)
- ・ 公共住宅としての品質の確保
- ・ 機能の向上
- ・ 省エネルギーへの配慮
- ・ 建築物の長寿命化
- ・ リサイクル循環型社会への配慮
- ・ 公共住宅の標準化

コンセプトとしては、これまでの集合住宅は、それぞれの要素(居室、水回り、共用部分等)を一体のものとして計画されていたため、融通性がなく、改修に対応しにくいものであったことから、各々の要素ごとに必要な性能と、求められる内容を検討、各要素を再構成し、様々な展開が可能なシステムをつくることとした。

具体的には、居室と水回りを分離して配置し、住戸を非構造壁で区画して形成(耐用年数の違う躯体部分(スケルトン)と内装及び設備部分(インフィル)を分離)することで将来の改修を容易にし、ライフサイクルコストの低減及び建物の長寿命化を実現できるシステムを採用した。

このマニュアルにより、今回整備する復興公営住宅の課題に対応できると考えられたこと、また、避難者の意向等が分からない中で、様々なバリエーションを採用できること等の理由から活用を図ることとした。



標準設計による復興公営住宅スタディ模型

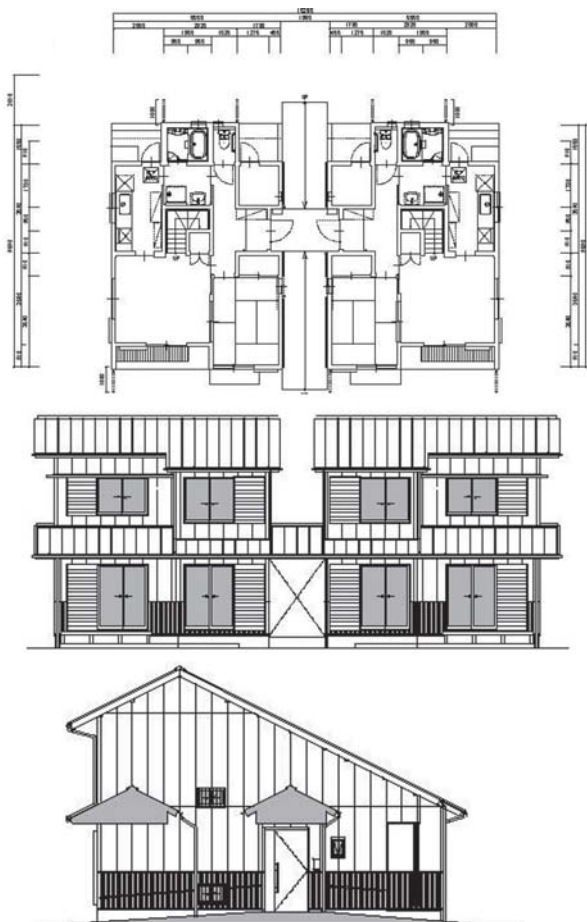


2 木造標準図の活用 (98 戸)

県営復興公営住宅の計画時においては、戸建て住宅を希望する市町村が多数あった。

木造の復興公営住宅については、地域経済活性化の観点から、地域材や地域の木造生産体制(設計者・工務店等の施工者グループ)の活用を図りたかったが、地元の中小工務店においては、大規模な供給は不可能な状況であり、小規模なロットに分割して発注することが検討された。しかし、一つの団地内に複数の事業者が参入する場合、各者によってデザインや仕様等が著しく異なるものが建設されることは問題があるため、仕様等の統一を図る必要があった。

そのため、国土交通省及び国土技術政策総合研究所の直轄調査により、配置計画基本検討と木造住宅の標準図作成が行われ、二本松市根柄山団地、田村市石崎団地、会津若松市城北団地において活用した。



木造標準図

3 PC工法の採用 (1,521 戸 (UR 整備分除く))

復旧・復興工事の増加に伴い、型枠・鉄筋工などの作業員や生コンクリートといった資材が不足したため、RCの標準設計に加え、工場で製作された床・壁・屋根を現地で組み立てることで省力化が図られるプレキャストコンクリート(PC)工法を採用した。

PC工法の採用により、在来工法と比べて工期短縮が実現するとともに、多くの地区で同時に施工することも可能となった。



PC建込み状況

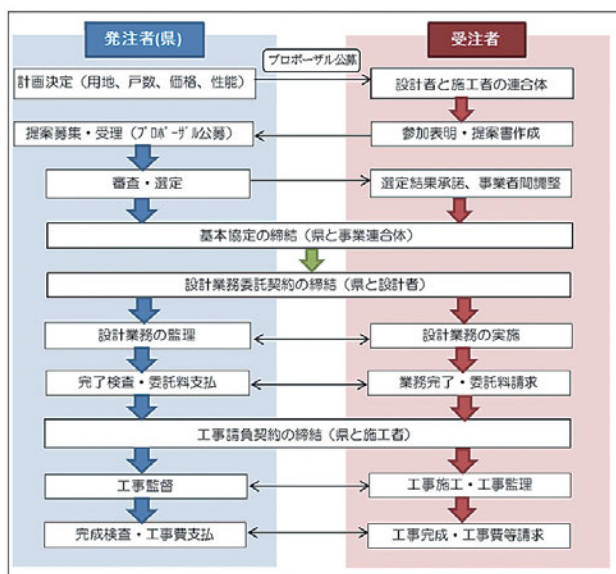
4 設計者・施工者一括選定方式 (118 戸)

「設計者・施工者一括選定方式」は、プロポーザルによって設計者と施工者を予め選定することで、民間ノウハウの活用や工期の短縮が図られる発注方式である。

平成24年度末、民間活力を導入するに当たり、既にこの方式により災害公営住宅の整備を始めていた岩手県を視察し、利点や留意点等の調査結果を参考に制度設計を行った。

この方式は、県による公募に対して、設計者と施工者による連合体が設計及び工事に要する費用、工期、施工方法等を提案し、県は、最も優秀と認められる事業連合体と協定を締結する。

設計の段階から施工の準備(資材・人材の確保、施工計画の策定)が可能となり、工期の短縮や発注手続きの期間を省略することができたが、設計業界と施工業界のマッチングが難しいという課題に直面し、導入した団地は限定的となった。



設計者・施工者一括選定方式のフロー

5 木造買取方式（768戸）

県営復興公営住宅の整備については、第一次整備計画において、総戸数3,700戸が計画され、主に既成市街地での用地確保及び当該用地での共同住宅の整備を実施してきたが、避難元自治体及び受入自治体との調整により、木造による市街地周辺部での建設の方針が示された。

また、管理技術者や型枠工、鉄筋工といった専門職等の人材が不足するなかで、県内の大工・中小工務店の活用が可能であり、さらに地域材の活用や地域住宅産業の活性化に有効であるとの認識から、木造での整備加速化への期待が高まった。

木造の復興公営住宅整備においては、大工・中小工務店が担い手と想定され、建設技術的には対応可能と考えられたが、公共工事の経験が少なく工事監理等関係書類の作成に不慣れであった。また、こうした中小工務店は、民間市場を中心として活動していたことから、県の入札参加登録となっていない事業者も相当数あったが、それらの活用なくして加速化は困難だった。

こうした現状と課題を踏まえ、中小工務店の活用による買取方式を導入し、整備の加速化を図った。

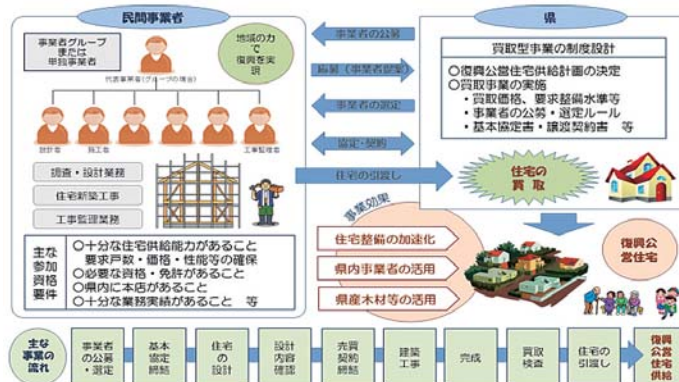
この方式は、木造戸建て又は2戸1棟の住宅を対象としており、県内に本店を置く民間事業者を参加条件とした。

住宅については、性能評価制度や瑕疵担保制度が法的に確立されていたことから、これらの制度

を活用し、必要な性能を担保した。事業の流れについては、県による公募に対して、事業連合体または単独事業者が、費用、工期、施工方法を提案し、県は、選定委員会を開催し、最も優れた事業連合体等と契約に関する協定を締結した。その後、実施設計を行い、工事着手前に事業連合体等の代表事業者と売買契約を締結し、完成後に県が住宅を取得した。

民間事業者の提案によるPC基礎や木造パネル工法等を採用することで住宅整備の加速化(1～6ヶ月工期短縮)が実現したほか、地域の力で復興を実現することができた。

また、請負契約に基づく監督者が不要なことから県職員の業務量の増大を抑制できた。



買取方式（木造）のフロー

6 中層買取方式（641戸）

復興公営住宅の早期整備のため、3階建て以下の共同住宅に、建築工事の工期短縮、建設作業員・資材不足へ対応できる構造方法を限定しない建物提案型買取方式(以下、「中層買取方式」という。)を導入した。

導入の理由、背景は以下のとおりである。

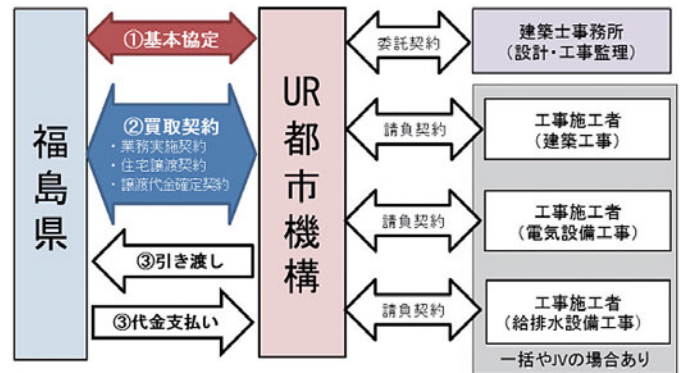
- ・用地取得の遅れや、造成設計・工事が必要となり、全体の整備スケジュールが大幅に遅れていたこと。
- ・鉄骨造(3階以下)の場合、工場生産資材の割合が高く、工期短縮、労務者・資材不足の対応が可能であったこと。
- ・工事量の増大に備え、労務者・資材不足に備える必要があったこと。
- ・整備を加速化するため、設計者・施工者一括選定方式、URによる買取方式、木造住宅の買取方式(県内事業者を対象)を導入しているが、さらなる加速化が必要であったこと。

また、中層買取方式に係る基本方針は以下のとおりとした。

- ・ 建設用地を県が示し、公募により民間事業者から建物等の提案を受け、選定後、事業者が設計、建設した建物等を県が買い取る。
- ・ 買取価格は、事業者の提案価格とするが、県において適正な内容か確認する。
- ・ 公募・選定は、県内事業者に配慮して、県内事業者を対象とした地区を設定するとともに、県内+全国を対象に公募する地区も設定し、さらなる整備促進を行う。ただし、県内に本店がある事業者に対し地域性による加点をすることで、県内事業者に配慮する。
- ・ 募集規模は、一工区約80戸程度以内とする。

中層買取方式を導入した結果、民間のノウハウ活用(型式認定住宅、特許工法の採用等)による工期短縮や工事契約事務の省略、県による工事監理が不要となるなどのメリットがあり、3~6ヶ月程度の工期短縮に成果を上げた。

なお、設計性能評価及び建設性能評価の取得を木造買取方式と同様に義務付け、必要な住宅性能を確保した。



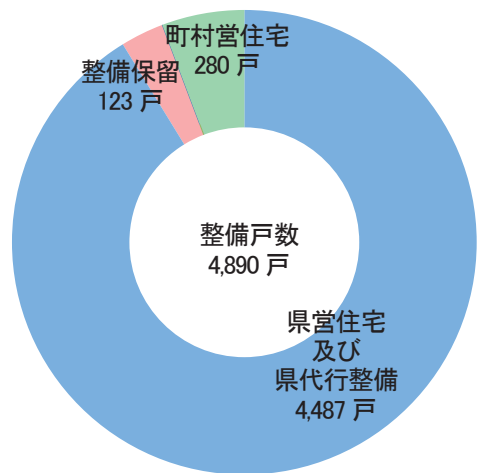
買取方式(木造)のフロー

※UR都市機構への支援要請については、第3章 3-6 UR都市機構への支援要請 参照

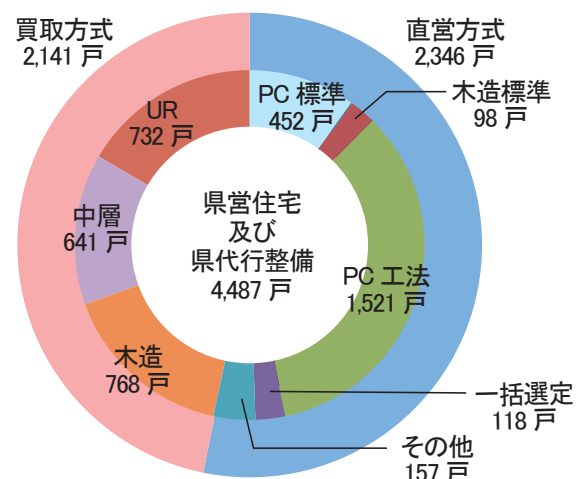
8 全体計画における事業主体別発注方式別の割合

整備計画に掲げた4,890戸のうち、県営住宅及び県代行整備の戸数は4,487戸、整備保留123戸、町村営280戸となっている。

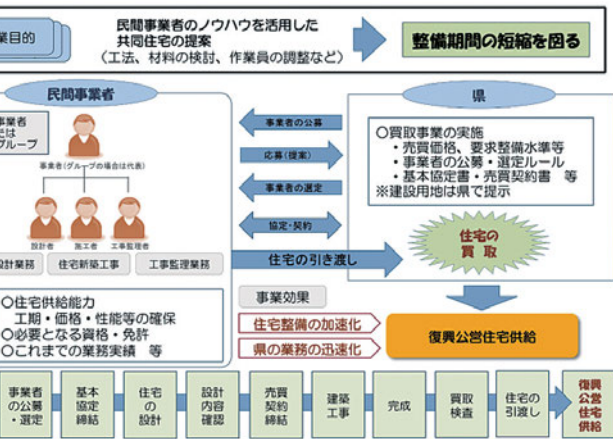
また、県営住宅及び県代行整備の4,487戸のうち、直営方式は2,346戸(52.3%)、買取方式は2,141戸(47.7%)となっており、そのタイプ別の内訳は、グラフのとおりである。



全体整備戸数における事業主体の割合



県営住宅及び県代行整備における発注方式の割合



7 UR都市機構からの買取方式 (732戸)

県では、早期に大量の住宅を整備する必要があらることから、平成25年11月に独立行政法人都市再生機構(以下「UR都市機構」という。)と基本協定を締結し、いわき市内の1,000戸程度の建設を要請した。

UR都市機構に要請することで、県の技術者不足を解消するとともに、整備のエンジンが2つとなり、短期間で大量供給に大きく貢献した。

2-9 CLT工法の導入

1 導入の背景

CLT(Cross Laminated Timber(直交集成板))は、挽き板(ラミナ)を層ごとに直交するように積層接着してパネル化した木質材料で、平成28年3月及び4月に構造設計や防耐火設計に関する技術基準告示が公布・施行され、国としても一般的な工法として普及・拡大を促進している。

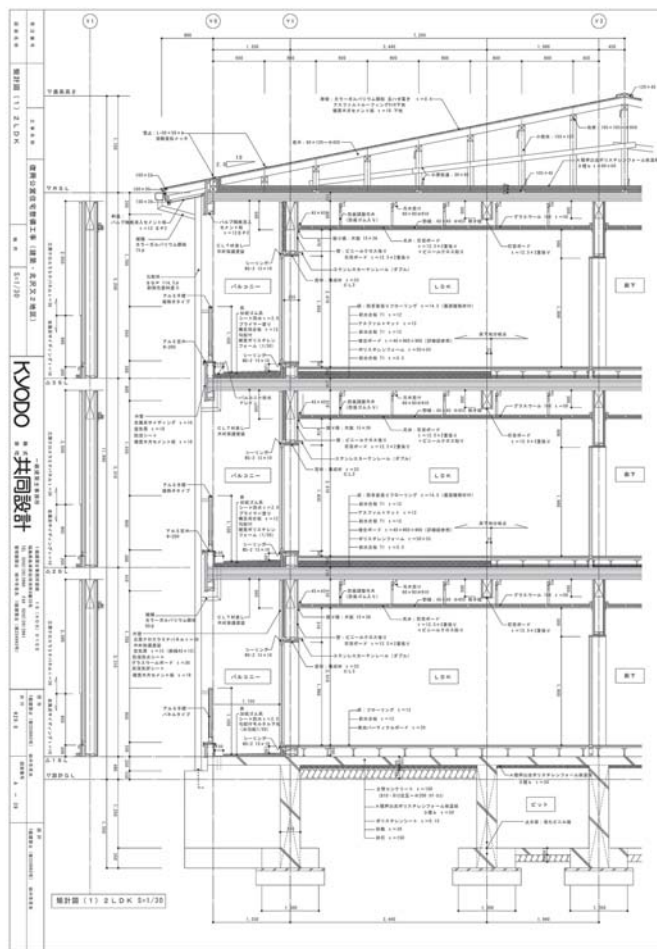
県では、以下の2団地(3工区)でCLTを導入することにより、新技術の普及を図るとともに、ふんだんに木を用いることで安心とやすらぎのある居住環境を提供できると考えている。

- ・福島市北沢又団地 2棟60戸
- ・いわき市磐崎団地(北) 2棟57戸
- ・いわき市磐崎団地(南) 2棟51戸※整備保留中

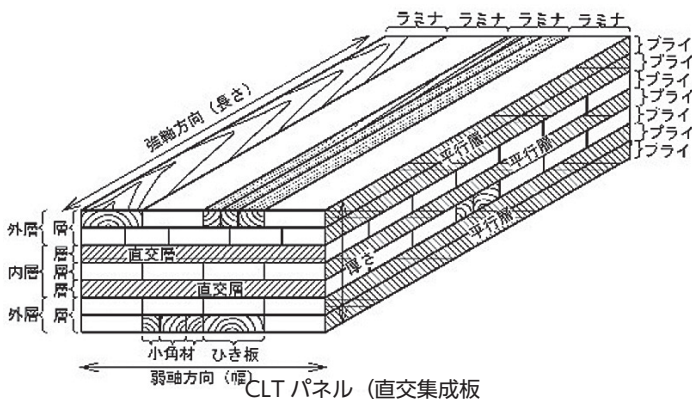
2 普及に向けた課題と導入の効果

CLTは、今後普及が進むものと考えられるが、現時点では流通量が多くはなく、パネルの材料費、加工費、施工費ともに在来の工法と比較して、割高である。また、RC造と比較して、遮音対策や外壁の仕上げ等の付加工事が必要となるため、その分割高となっているが、今回、県で導入する復興公営住宅は、国内でも前例のない規模のCLT建築物であり、言わばトップランナーとしての役割も担っている。

今後は、県内で蓄積された技術が全国に広がることも期待され、全国に先駆けて導入する意義は大きいと考えている。



矩計図(北沢又団地)



磐崎団地(北工区)

2-10 周辺インフラ整備

1 背景

復興公営住宅の整備に関連して、事業説明や用地交渉等を行った際に、近隣住民や立地市町村等から道路・排水等の設置や改修要望が寄せられた。

対応方法の検討にあたり、要望について復興庁と協議した結果、「復興公営住宅に関連した整備の必要性の明確化」や、「施設管理者が事業主体になるべき」との意見が示された。

2 復興庁からの意見

(1) 整備の必要性

復興公営住宅に関連したものでなければ、コミュニティ復活交付金の対象とはならない。

(2) 事業主体・予算の調整

復興公営住宅の地区内であれば、復興公営住宅の整備として対応可能であるが、地区外であれば、施設管理者が主体的に整備する必要がある。

3 対応方針

復興庁からの意見を踏まえ、以下のような方針で、寄せられた要望に対応することとした。

(1) 整備の必要性

復興公営住宅整備に関連した必要性を整理し、明確にした上で、復興庁と協議を実施し、交付対象事業として認めてもらう。

(2) 事業主体・予算の調整

事業主体は施設管理者がなることで関係者と調整を行い、あわせて、事業費を確保していただき、県と施設管理者で役割分担のもと整備を行う。

このような取組により、各施設管理者が主体となり「歩道空間の整備」「右折レーンの設置」「線道路からの進入路の整備」などを実施した。

一部の箇所においては、県と施設管理者で役割分担を行い、「設計・用地買収まで」を市町村が、「工事」を県が代行して実施する方式により整備している箇所もある。

復興公営住宅の整備に関連して整備した、あるいは整備する箇所については、表の通りである。

No.	事業名	関連団地	市町村	事業主体	事業費 (百万円)	事業概要
1	道路事業(成出・稲荷前線)	北沢又	福島市	市	37	道路拡幅 L=115.7m W=5.5(9.0)m
2	道路事業(下成出・上屋敷線)	北沢又	福島市	市	84	道路拡幅 L=251.0m W=5.5(9.0)m
3	道路事業(上成出・中谷線)	笹谷	福島市	市	90	道路拡幅 L=55.5m W=6.0(4.0)m
4	国道118号交差点改良事業	年貢	会津若松市	県	760	交差点改良 右折レーン・消雪施設
5	県道須賀川三春線交差点改良事業	守山駅西	郡山市	県	150	交差点改良 交差点拡幅
6	県道小名浜四倉線交差点改良	下神白	いわき市	県	270	交差点改良 右折レーン・市道部拡幅
7	県道赤井停車場拡幅事業	平赤井	いわき市	県	50	道路拡幅 L=130m W=7.0~10.5m
8	小名浜平線交差点改良事業	下矢田	いわき市	県	111	交差点改良 右折レーン
9	道路事業(大道北2号線)	小名浜大原	いわき市	市	63	道路拡幅 L=600m W=7.5m
10	道路事業(御宝殿3号線外1線)	勿来酒井	いわき市	市	113	道路拡幅 L=260m W=5.0~6.0m
11	道路事業(中川原・外川原線外1線)	北好間	いわき市	市	448	歩道整備 L=300m W=10.0~12.0m
12	道路事業(本谷・洞線)	泉本谷	いわき市	市	565	道路拡幅 L=830m W=10.0m
13	道路事業(久保・下矢田線外3線)	下矢田	いわき市	市	329	道路拡幅 L=728m W=6.0~8.0m
14	道路事業(野木前1号線外1線)	磐崎	いわき市	市	550	道路拡幅 L=160m W=10.0m
15	道路事業(江栗馬場・沼ノ川線)	勿来酒井	いわき市	市	19	道路拡幅 L=130m W=4.0m
16	道路事業(町通・内田線)	勿来酒井	いわき市	市	250	道路拡幅 L=590m W=6.0m
17	コミュニティ交流広場整備	勿来酒井	いわき市	市	98	広場整備 A=24,300㎡
18	二本松安達線拡幅	石倉	二本松市	県	43	道路拡幅 L=100.0m W=6.0(10.0)m
19	道路事業(浮内・細野線外1線)	表	二本松市	市	144	道路拡幅 L=326.5m W=5.5(9.0)m
20	環状一号線整備事業	上町	南相馬市	市	292	道路拡幅 L=320m W=16.0m
21	道路事業(町道2001号線外2路線)	東段	桑折町	町	126	道路拡幅 L=382.3m W=6.0m
22	町道中島・諏訪線道路改良事業	壁沢	川俣町	町	235	道路改良 L=109.9m W=9.0m
23	水道施設整備事業	壁沢	川俣町	町	30	水道整備 配水管布設替
24	災害公営住宅コミュニティ広場整備	横堀平	大玉村	村	41	広場整備 A=8,000㎡
25	道路事業(血久保・前ヶ岳線外1線)	横堀平	大玉村	村	195	道路拡幅 L=879.05m W=7.0m
26	三春町道改良事業	恵下越	三春町	葛尾村	16	道路改良 進入路の改良・右折レーン
27	三春町道改良事業(谷戸四合田線)	平沢	三春町	町	54	道路改良 L=296.9m W=4.0(5.0)m

4 周辺インフラ整備事例

【壁沢団地：町道中島・諏訪線道路改良工事】

- ・概算事業費 235百万円
- ・工事概要 L=109.9m(うち橋梁 16.1m)
W= 9.0m(橋梁部10.2m)

県営復興公営住宅へのアクセス道路として想定される町道壁沢線が、既に朝夕、通勤車両により交通渋滞している状況であった。

今後、復興公営住宅への入居が進んだ場合、さらなる混雑が生じて大きな事故につながりかねないため、新橋架橋も含め、町道中島・諏訪線の東側の未改良部分を整備し、国道349号に接続することにより、通行車両の円滑で安全な交通と入居者の安全・安心の確保のため、復興公営住宅の整備と併せて道路改良を行った。

整備に当たっては、県と施設管理者で役割分担を決め、川俣町で測量設計までを実施し、工事は県が代行事業として実施した。



【下矢田団地：小名浜平線交差点改良事業】

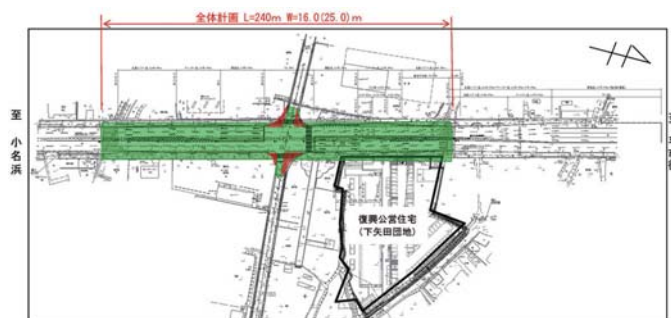
- ・概算事業費 111百万円
- ・工事概要 右折レーンを設置

下矢田団地においては、県道小名浜平線からのアクセスを計画しているが、当該路線は現状でも交通量が約3万台/日ある主要な道路であるため、復興公営住宅への入居が進んだ場合に小名浜平線の交通渋滞が想定された。

また、当該箇所の県道は片側2車線あり、本線上に滞留することは、県道の渋滞と大きな事故につながりかねず、入居者の住宅への出入りが非常に危険になることが想定された。

事故や渋滞が起きれば、入居者、近隣住民への生活への影響も大きくなる。

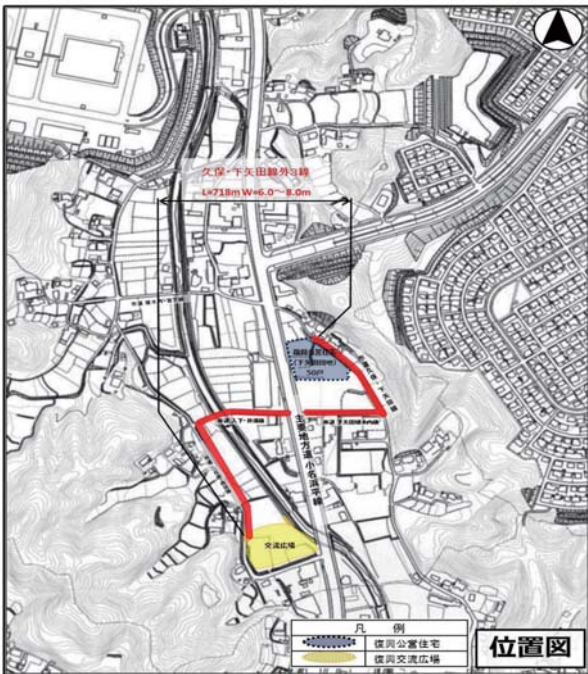
このため、県道通行車両の円滑で安全な交通と入居者の安心・安全を確保するため、住宅の整備と併せて交差点改良を行うこととなった。



【下矢田団地：道路事業(久保・下矢田線外3線)】

- ・概算事業費 329百万円
- ・工事概要 L=728m W=6.0~8.0m

下矢田団地から主要幹線道路までのアクセス道路となる市道については、歩道が未整備であることから、今後車両交通量の増加に伴い歩行者の安全性及び円滑な交通が危惧され、いわき市民はもとより、長期避難者の良好な生活環境に大きな支障を来す恐れがあるため、交通環境の改善を目的として計画された。



【下神白団地：県道小名浜四倉線交差点改良工事】

- ・概算工事費 270百万円
- ・工事概要 ①下神白側の市道を拡幅
②県道小名浜四倉線を拡幅し右折レーンを設置

いわき市小名浜地区には県営の復興公営住宅200戸に加え、いわき市営災害公営住宅166戸も建設されることから、公営住宅への入居が進んだ場合、いわき市小名浜地区の主要道路である県道小名浜四倉線の交通渋滞が想定された。

この交通渋滞の解消や公営住宅入居者及び周辺居住者の安心・安全な生活確保のため交差点改良が行われた。

