

住宅再建・まちづくりの復興事業促進について

- 被災者の方々が仮設住宅等における不安定な居住を余儀なくされている状況を踏まえ、
- ① 住宅再建・まちづくりに関する復興事業について、事業促進のための各種工夫を講じるなど、地元地方公共団体と政府とが一体となったスピードアップに取り組むとともに、
 - ② 被災者の方々が生活再建に向けた見通しが得られるよう、各地区等における事業工程と合わせて、住宅戸数という形で、出来る限り具体的な目標を提示するという取組を推進していくこととしたい。

スピードアップのための工夫について

- ① 事業手法や事業区域の柔軟な見直し
- ② 事業の段階的实施
- ③ 個別事業の契約・発注方法の工夫
- ④ 面整備事業から住宅再建事業への円滑な移行

資料1-2

住宅再建・まちづくりの復興事業推進に係る目標について

- スピードアップのための工夫も織り込みつつ、地区別・年度別の住宅戸数という具体的な目標の提示
⇒ 被災者へ生活再建に向けた見通しの提示
- 県単位・被災地全体での目標とりまとめ
⇒ 住宅資材や人員の確保等の対応検討にも活用

資料1-3

連携

各県推進本部の取り組み

住宅再建・まちづくり事業の スピードアップを図る工夫について 【イメージ】

平成24年12月

復興庁・国土交通省・水産庁

本資料の位置づけ

住宅再建・まちづくり事業のスピードアップを図るための方策については、今後順次、実際に行われている取り組みを踏まえて順次バージョンアップしていくことを想定しており、今回は、そのたたき台・イメージとして整理したものである。

迅速な住宅再建・まちづくりを実現するための工夫に係る視点について

事業の流れ

面整備
事業の
実施

住宅
再建
事業
の実施

視点1

事業手法や事業区域の柔軟な見直し

- ▶ 地区特性に応じ、より迅速に事業効果が発現する他の事業手法への転換を図る。
- ▶ 面整備事業区域における災害公営住宅等について事業区域から切り出し、個別に事業を実施

視点2

事業の段階的实施

- ▶ 段階的な施工により早期に住宅再建事業へ着手可能な土地を確保。

視点3

個別事業の契約・発注方法の工夫

- ▶ URへの包括委託、一括発注、CM方式など事務の省力化を図ることのできる仕組みを導入。

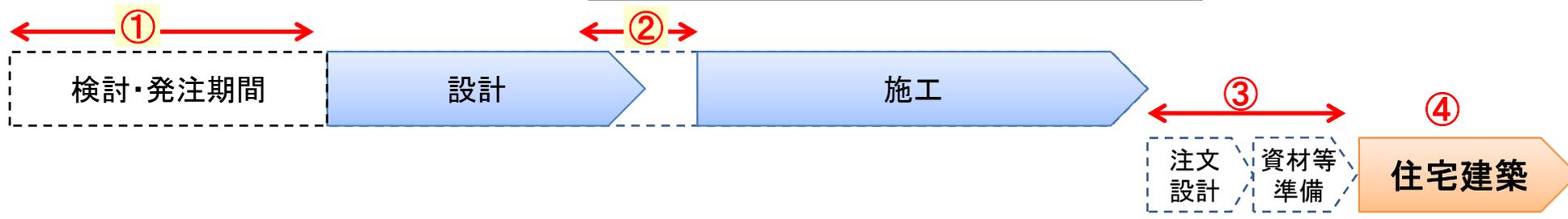
視点4

面整備事業から住宅再建事業への円滑な移行

- ▶ 被災者と建設業者のマッチングを早期に行い、面整備事業完了後、直ちに建設工事へ着手できる体制を確保
- ▶ 被災地における建設事業を担うことのできる事業者を確保

防災集団移転促進事業・漁業集落防災機能強化事業等と住宅再建事業の通常の流れと課題

- ①人手不足等により事業の具体化、発注手続きが遅れる
- ②通常は設計、施工別発注で、設計完了後、施工発注までの間に待ち期間が生じる
- ③造成完了後、実際の住宅着工までに、注文、設計、建築準備等の時間を要する
- ④建築のピーク（平成27年頃）には、資材確保、工務店の対応能力などがネックで遅れるおそれがある



事業期間の短縮イメージ



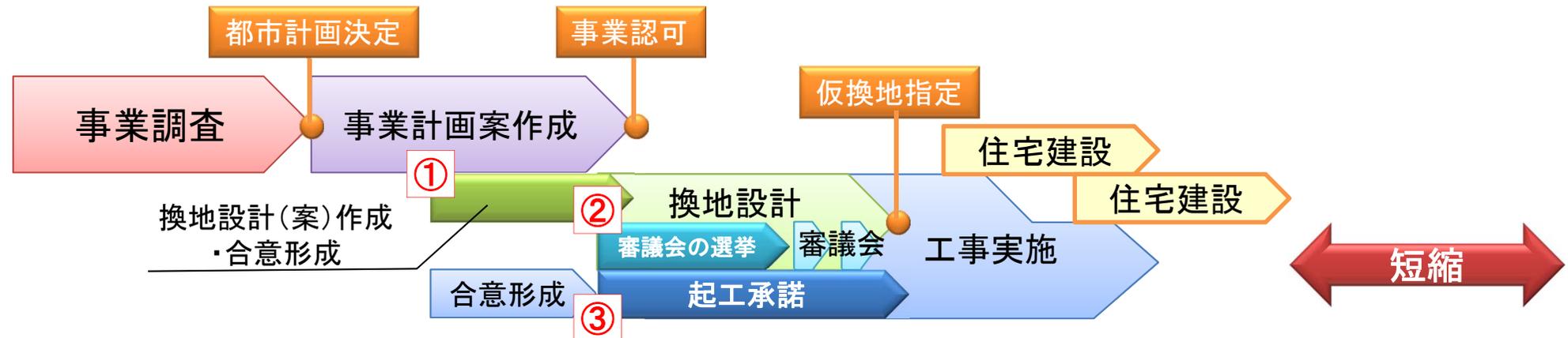
事業施行上の工夫

- (1) **CM方式の活用やURへの包括委託等**により、検討、発注をスピードアップする。
- (2) **一括発注**により、設計から施工の間の待ち時間をなくし、施工前に設計を踏まえた準備を並行実施する。また、併せて、工期短縮提案を促進する。
- (3) **段階的な造成**等で、早期に住宅着工できる宅地をできるだけ増やす。
- (4) 住宅金融支援機構や地域の工務店団体等のサポートの下、**住宅相談**(住宅再建に係る金融面、住宅設計などの準備)を実施する。

土地区画整理事業と住宅再建事業の通常の流れ



迅速化の取組を実施



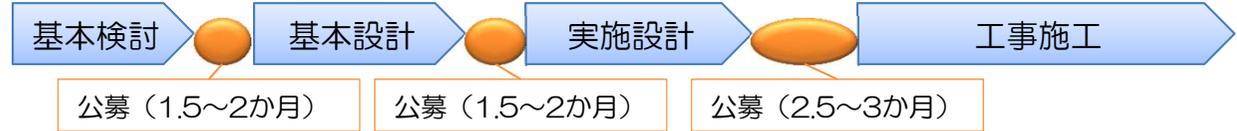
事業施行上の工夫

- ① **事業認可前に換地設計(案)を作成**し、地元調整を行うことにより、認可後の調整期間を短縮。
- ② 災害の場合における**選挙の特例を活用**し、区画整理審議会委員の選挙に係る日数を短縮。
- ③ **起工承諾により、仮換地指定に先行して工事を実施**し、工期を短縮。

整備内容に応じ災害公営住宅の発注方式を合理化することにより、工期短縮を図ることが可能

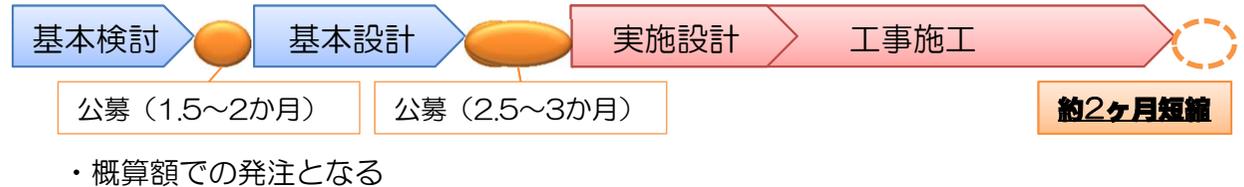
災害公営住宅の整備に係る契約・発注について 通常

- 「基本検討」「基本設計」「実施設計」「工事施工」をそれぞれ公募して選定・契約・発注



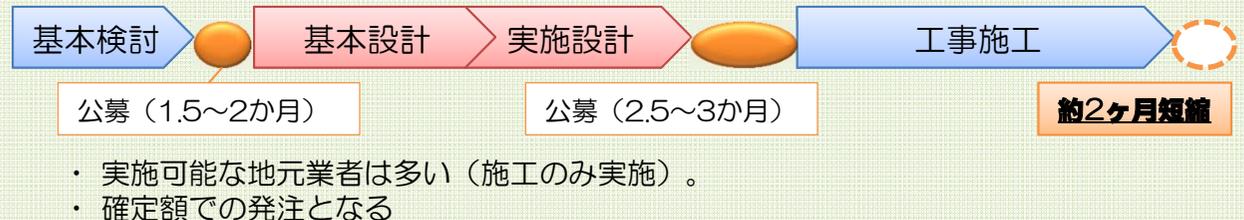
① 設計・施工一括発注方式

- 実施設計と施工を一体的に発注することで、公募回数を減らし期間短縮
- 中層住宅（併施設なし）など、整備内容が比較的簡素な場合に適用可能（設計変更への対応が困難）
- 実施可能な地元業者はやや限定的



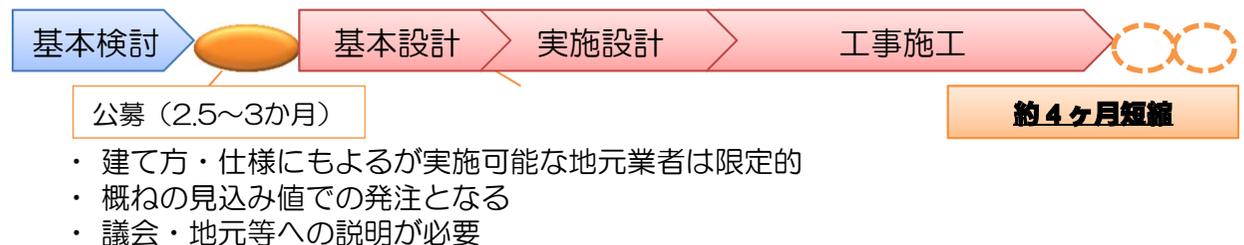
② 設計一括発注方式

- 基本設計と実施設計を一体的に発注することで、公募回数を減らし期間短縮
- 福祉施設を併設する場合など整備内容の確定まで時間がかかる場合に適用可能（施工段階まで整備内容の変更の設計への反映が可能）



③ 設計・施工完全一括発注方式

- 基本設計、実施設計及び施工を一体的に発注することで、公募回数を減らし期間短縮
- 同じプランの木造長屋やシンプルな設計のRC造等に対し適用可能（途中段階での設計変更は不可）



事業の段階実施

特に大規模な事業を計画する地区について、事業のスピードアップ、事業効果の早期発現を図るため、段階的な施行を誘導。

事業の切り出し

土地区画整理事業予定地区内の津波復興拠点整備事業、災害公営住宅整備事業等について、先行実施による事業効果の早期発現を図る。

事業手法の転換

地区特性に応じ、より迅速に事業効果が発現する他の事業手法への転換を図る。

(事例1) 事業の段階実施

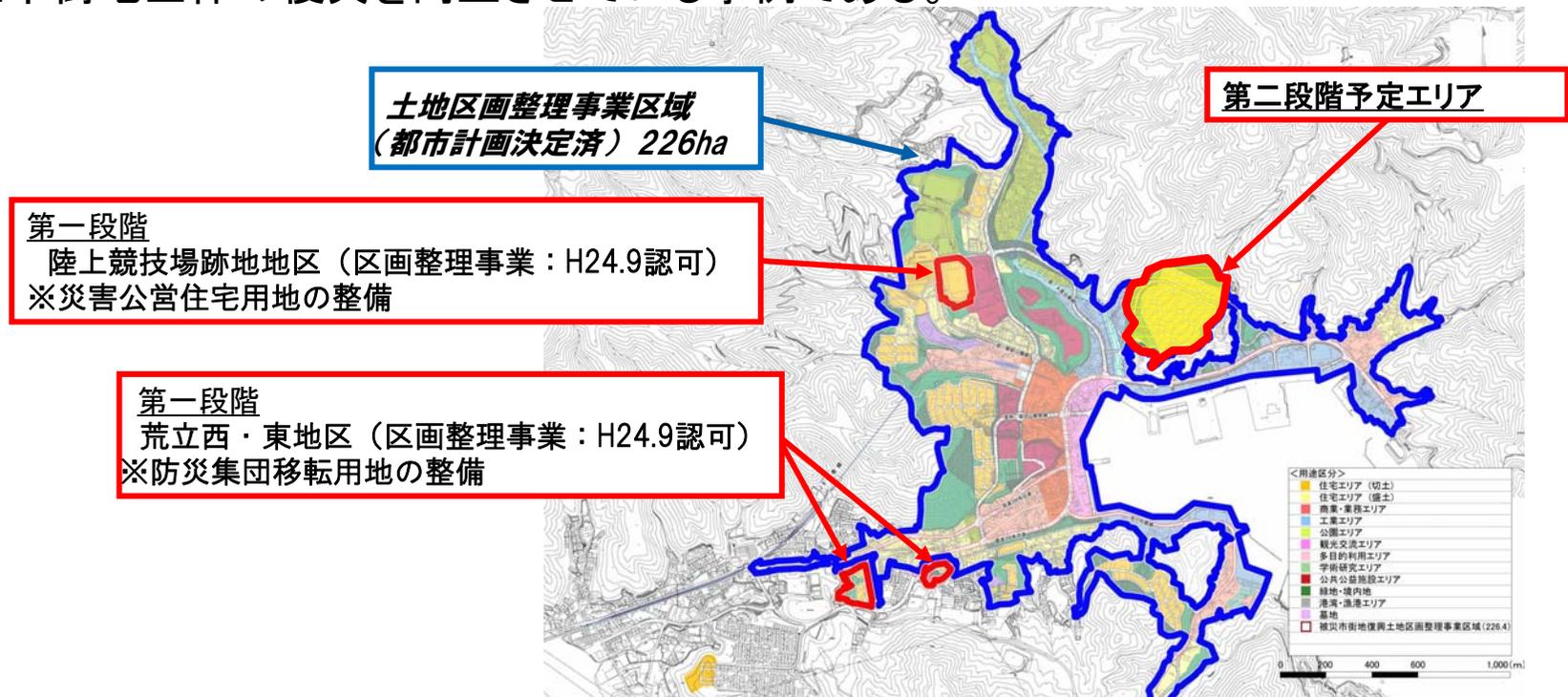
女川町地区(宮城県女川町)

平成24年3月に女川町の中心市街地を核として約226haの都市計画を決定したが、事業化の段階において、事業のスピードアップの観点から、事業着手可能な地区から段階的に実施してきている。

第一段階として、高台の自力再建者向け住宅用地及び中層の災害公営住宅用地の早期確保を目的として、2地区の土地区画整理事業について事業認可を取得し着手した。

第二段階として、高台の戸建て災害公営住宅用地の確保を目的として、1地区の土地区画整理事業について事業認可手続きを行う予定である。

これらの地区を先行させつつ、平行して残りの地区について、土地区画整理事業の他、防災集団移転促進事業、津波復興拠点整備事業、災害公営住宅整備事業等を組み合わせて実施することにより、スピードアップと市街地全体の復興を両立させている事例である。



(事例2) 事業の切り出し

女川町地区(宮城県女川町)

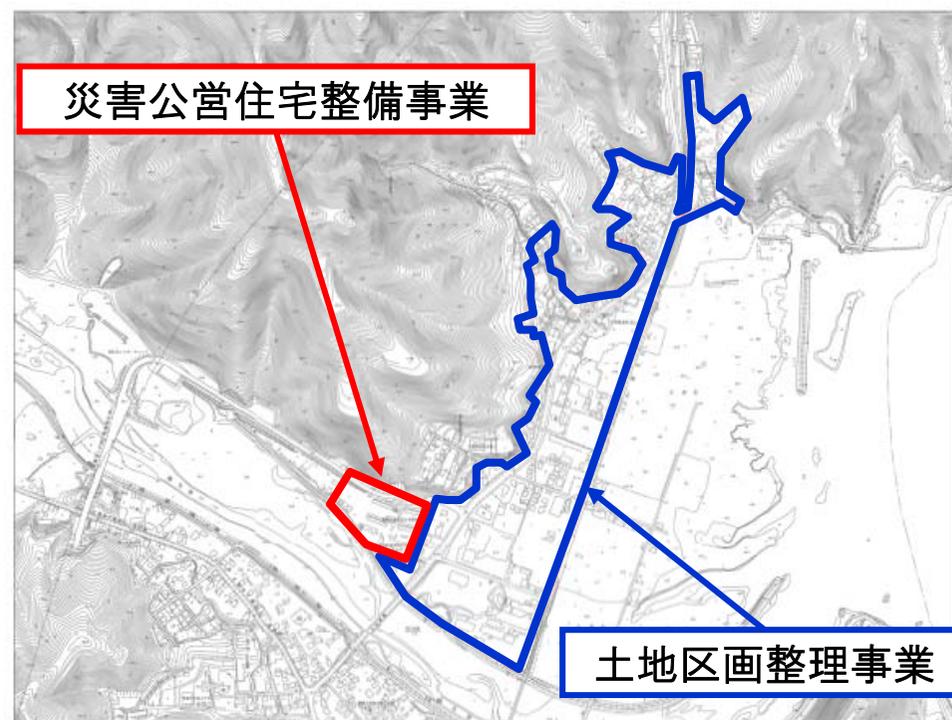
女川町の復興の中心となるであろうJR女川駅前、グループ化補助金を受けた商業者グループの受け皿の整備のために必要な先行地区について、土地区画整理事業の区域から切り出して、津波復興拠点整備事業により整備する。商業の復興を最優先に対応する事例である。



※検討中の計画であり、今後変更の可能性あり

片岸地区(岩手県釜石市)

釜石市の片岸地区において、土地区画整理事業により宅地造成する土地に中層の災害公営住宅を計画していたが、災害公営住宅の早期の供給のため、土地区画整理事業の施行地区から必要な用地を除外し、災害公営住宅整備事業において整備する。災害公営住宅の供給を最優先に対応する事例である。



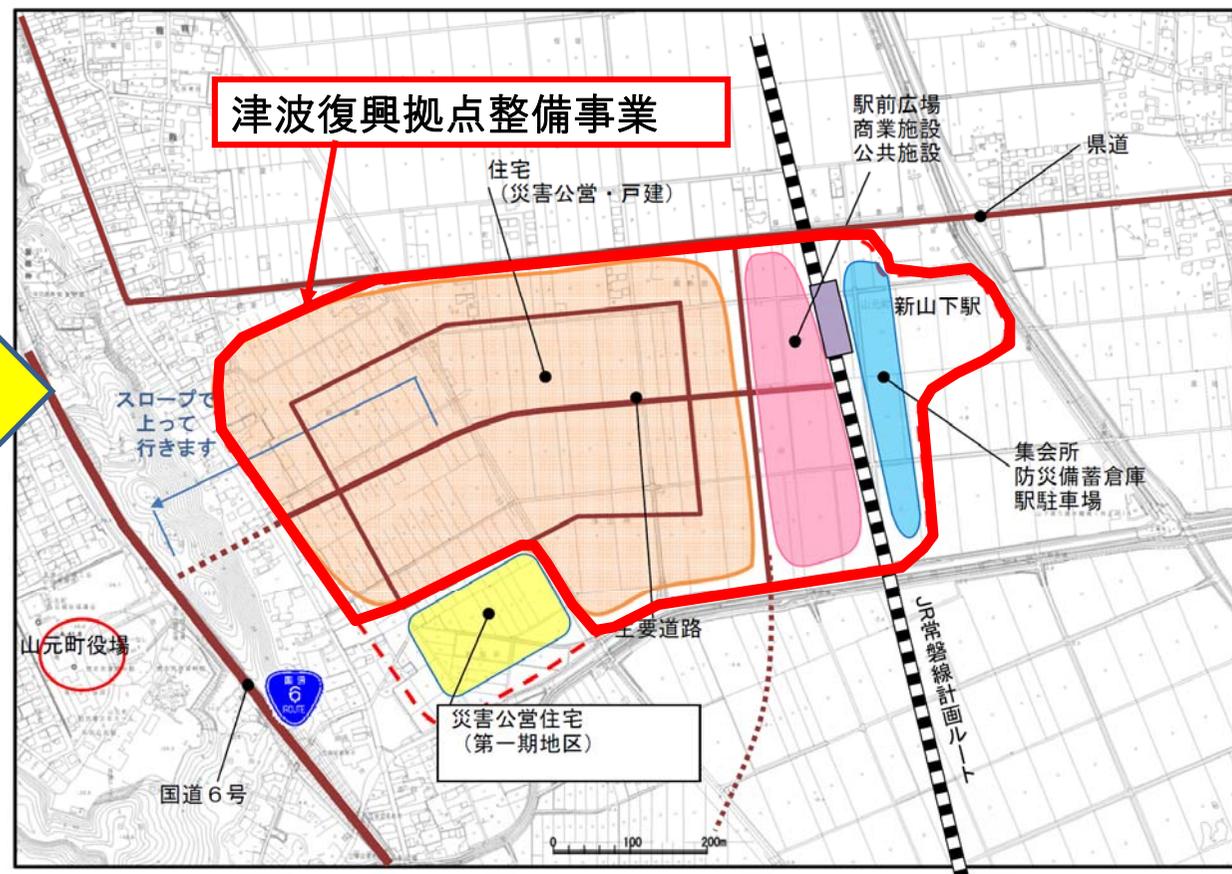
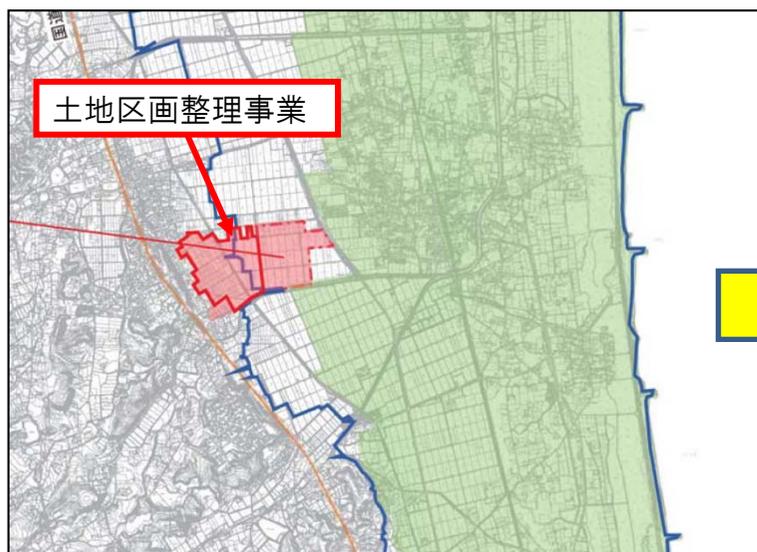
(事例3) 事業手法の転換

新山下地区(宮城県山元町)

JR常磐線の移設に伴い設置する新駅と町役場の間の市街地の整備を、換地方式をベースに土地区画整理事業を検討していたが、全面的な買収方式を前提とした津波復興拠点整備事業、公営住宅整備事業等に転換した。

駅周辺に、防災拠点等を整備することにより、近隣の町役場周辺と防災集団移転地等を一体化して、拠点市街地を迅速に整備する選択を行った事例である。

従前



住宅再建・まちづくりの復興事業推進に係る目標（イメージ）

資料1-3

		事業手法	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	
市町村単位での計画・公表	〇〇地区	面整備事業 (防災集団移転促進事業/土地区画整理事業/漁業集落防災機能強化事業)	事業計画策定					
			調査・設計					
		民間住宅等 ※造成後1年以内に完成すると想定			第1期: △戸竣工(戸建て)			第2期: ▲戸竣工(戸建て)
		災害公営住宅			□戸竣工(中層/耐火)			■戸竣工(低層/準耐火)
入居可能住宅戸数	災害公営住宅	合計 ●戸				□戸	■戸	
	民間住宅等	合計 ●戸		△戸			▲戸	
	〇×地区	災害公営住宅	工事		▼戸竣工(中層/耐火)			
入居可能住宅戸数	災害公営住宅	合計 ▼戸		▼戸				
事業地区毎に上表と同様のものを作成								
〇〇市合計								
入居可能住宅戸数	災害公営住宅	合計 ●戸	×戸	×戸	×戸	×戸	×戸	×戸
	民間住宅等	合計 ●戸*	×戸	×戸	×戸	×戸	×戸	×戸
市町村毎の計画をとりまとめ								
〇〇県合計								
入居可能住宅戸数	災害公営住宅	合計 ●戸	×戸	×戸	×戸	×戸	×戸	×戸
	民間住宅等	合計 ●戸*	×戸	×戸	×戸	×戸	×戸	×戸

※ 面的整備事業や災害公営住宅以外の民間住宅等についても計画値として盛り込むこととする

➡ 各県の計画をとりまとめることで国の計画をとりまとめ・公表