

東松島市工務店協同組合における木造災害公営住宅整備提案

1 趣旨

東松島市における復興関連事業の中で、市民生活の基盤となる災害公営住宅の整備推進を図るため、市内の建築設計事務所4社と建築業者18社計22社（現24社）が協同組合を平成25年11月22日に設立しました。戸建てを中心とする木造災害公営住宅業務について、東松島市と協同組合が整備に関する基本協定を締結。買取方式による設計管理から建築工事までの業務を一括し実施することを提案します。

本提案に基づく木造災害公営住宅の整備については、協定締結後1年の事業実施期間により、建築床面積70㎡程度の木造災害公営住宅100戸を整備し、東松島市へ譲渡するとともに、譲渡後の営繕管理について地元事業体としての地利を生かして対応していきます。

2 建設の基本的なコンセプト

東松島市が提唱する環境調和型「木化都市」の趣旨に賛同し、東松島市をはじめとする地域の森林資源を活用します。そして地域の住宅建設工事に携わる協同組合の技術と施工体制に基づいて、東松島市の気候風土を考慮するとともに、市内宮戸地区をはじめとする景勝地の景観へ配慮した仕様とします。内装材等には化学物質過敏症（アレルギー）を考慮した仕上げを行い、木材の特性を活かした温もりのある住宅を整備していきます。

また、戸建て平屋については、高齢者へ配慮した間取りや建具等の設置など入居する市民が快適な生活を送ることが可能な仕様としていきます。

さらに、戸建てという特性を活かし、一定期間経過後の払下げ等、整備した住宅の販売処分にも配慮した仕様による整備を行います。

3 施工体制

3-1 実施設計体制

災害公営住宅整備の基本となる実施設計プランの作成は、組合員である4社が、それぞれ建設する住宅の戸数に応じ作成していきます。

作成に際し、東松島市災害公営住宅設計標準に定められた仕様とするほか、県土木部復興住宅整備室と協議し、特例加算に対応した公営住宅の仕様に基づき設計図書を整備します。

3-2 施工管理設計体制

それぞれの施行物件を設計した事業体4社が管理するほか、工事全体の管理については、専門の資格を有する事業体に委託し管理することとしています。

3-3 木材供給加工体制

合板等下地材については、復興事業により発生した支障木及び市有林における間伐材を活用しセイホク（株）において合板を製造するという協定

に基づく東松島市産材合板を使用することとしています。

住宅の基本となる構造材については、石巻市の(株)山大と(株)ミヤウッドと協定を締結。県内産スギ材による人工乾燥材をプレカット加工した部材による建設を基本としています。

さらに、建設に必要な木材について、県産材等の地域材を原材料とし、十分に乾燥した部材を使用します。

3-4 住設資材の供給

協同組合において、標準的な仕様を設計プランにより決定。関係する住宅設備・建築資材メーカーと協議し、整備する災害公営住宅間の差異が生じないように配慮するとともに、協同組合による入札を実施します。

また、一括発注する等してコスト削減を図っていきます。

3-5 内外装工事

災害公営住宅の内外装工事については、市内の関係事業者と連携して施工することとしています。

3-6 労務管理及び労務災害等への対応

事業実施における基本的な労務管理は、労働基準法を遵守し、専従の施工管理業務担当者を配置するほか、労務災害保険等への加入、労務災害等防止のための講習会を開催するなどの対策を講じていきます。

3-7 宅地建物取引業法への対応

東松島市との協定締結後は、譲渡までの間、専従の宅地建物取引業法に基づく有資格者を配置し、譲渡手続きに支障が生じないように配慮します。

4 事業実施資金の確保について

県内の地元金融機関(七十七銀行矢本支店)と事前協議し、整備協定締結後、整備地区ごとの契約書を評価対象とする融資による資金確保を検討しています。

この場合、融資上限の想定を80%程度と想定。組合員による設計・施工における工事完了前の委託の支払い限度額も同様に設定するなど、事業運転資金に支障がないように対策を講じていきます。

東松島市災害公営住宅建設事業提案書

1 趣旨

東松島市が実施する各種推進事業のうち震災被災者の生活再建のための災害公営住宅建設について、市内の建築業等が組織した協同組合が東松島市との協定に基づき、地域材(宮城県産材等)を活用した木造の公営住宅を建設する。

- (1) **基本コンセプト** 東松島市の気候風土と調和した温かな木造住宅を市内の関係者等が一致団結して建設する。地域の建築技術を活用して、東松島市の気候風土・文化慣習と調和する住宅を供給するとともに、木造特有の天然素材活用による化学物質過敏症(アレルギー)を考慮した、人と自然に優しい木造住宅建設を目指す。
- (2) **使用する木材の種類** 県内で伐採され、かつ製材された木材を使用する。
 ①主要構造材(柱・梁桁等)・下地造作材 県産スギ・アカマツ等(45年生以上)を県内業者が伐採した材を使用
 下地材は、東松島市産材を原木に合板を製造・供給の協定を締結した地元事業者の合板を使用
 ②外壁及び屋根材、床材・天井材等 東松島市の提示する仕様書に基づく使用材料のうち、木材部分は①と同様
- (3) **木材の規格等** 住宅金融支援機構の基準による。
 ①主要構造材(柱・梁桁等)・下 乾燥材 含水率18%以下 ②床材・天井材・造作材 乾燥材 含水率15%以下
 ③外壁及び外構部材 環境負荷が少なく、塩害に強い窯業系ボード等
- (4) **部材・施工の工夫**
 ①内装仕上げ部材は化学物質過敏症に対応し、かつ耐震性・防火性のある素材を活用
 ②地域の気候特性に配慮し、自然光の採光確保や通風性を考慮する。
 ③居室内をバリアフリー化するなど、入居する市民の居住性に配慮する。

2 東松島市工務店協同組合

○地域産材(県産材等)を活用した木造の災害公営住宅等の建設を推進するため、市内関係各社の協力の下、協同組合を設立した。

東松島市工務店協同組合	
事業趣旨に賛同した東松島市内の木造住宅建設事業者とその協力関係にある事業者の総意による協同組合	
構成員	東松島市工務店協同組合員 24社 東松島市協同組合との協定締結事業者 5社(予定) 東松島市工務店協同組合協力事業者 30社(予定)
役割分担	木材調達 東松島市工務店協同組合と協定を締結した、地域材の供給が可能な主に市内事業者及び近隣市町事業者
	木材加工 東松島市工務店協同組合と協定を締結した、地域材の加工・供給を行っている近隣市町事業者
	住宅建設 協同組合組合員企業及び協同組合と協定を締結した地元事業者
	与信管理・資金調達 協同組合による地元金融機関からの借入金(具体的条件については、別途協議を行う。)
資材調達・事務局	協同組合及び住宅建設を実施する組合員企業

木造災害公営住宅建設に必要な市内協力業種一覧

市内の住宅建設に関係する以下の関係者に対し、協同組合及び組合員から協力要請を行う。
 ○外部足場 ○基礎 ○金物 ○左官 ○屋根 ○内装 ○電気 ○ガス ○塗装 ○畳・建具・サッシ ○給排水・浄化槽
 ※原則として、組合員と既存取引関係にある「市内に本社を有する企業又は個人事業者」で、以下に示すスケジュールで東松島市公営住宅整備基準の仕様に従って住宅建設が可能な事業者が対象

○住宅建設地の供給条件 用地造成、インフラ整備が完了した住宅用地

協同組合は、設計事務所4社、工務店20社で構成しており、下記基本サイクルで、70m²程度の住宅を年間100~150戸を建設し、供給することが可能である。尚、同規模の建設を2~3年間継続的に実施する体制を構築できる。

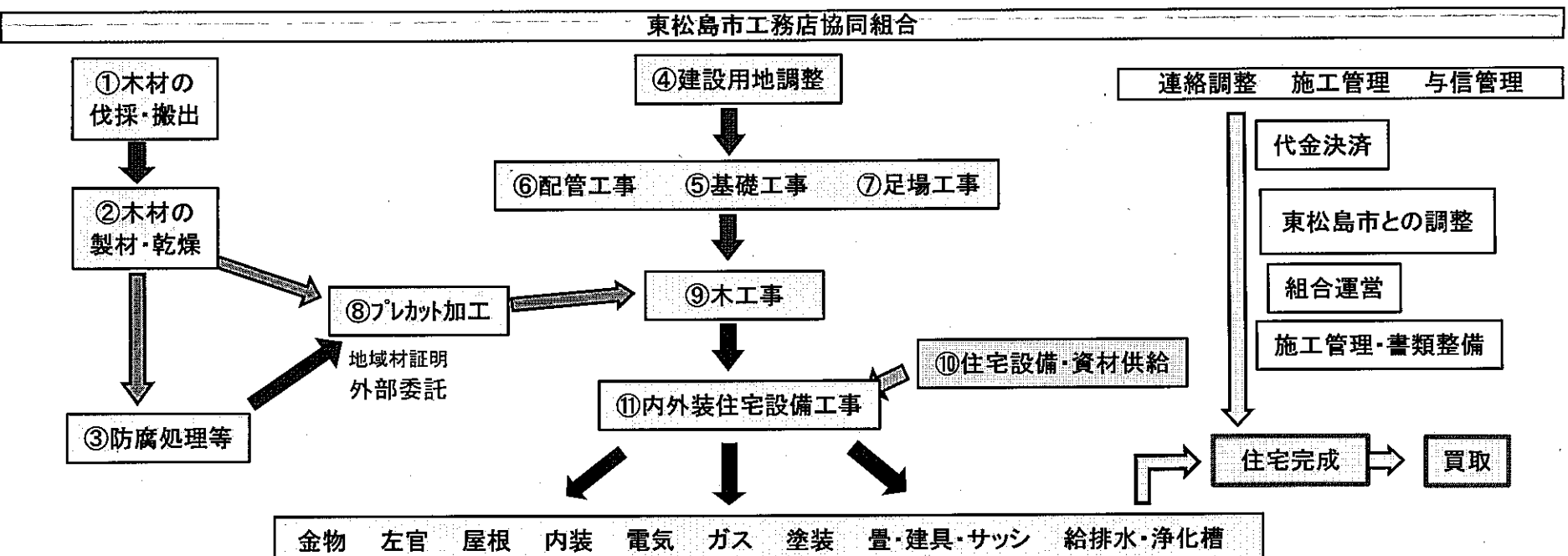
基本的な事業サイクル (100戸を1サイクルで建設)

着手準備	2~3カ月前	着手後	1カ月	2カ月	3カ月	4カ月	5カ月	6カ月	7カ月	8ヶ月	9ヶ月
事業種	協定締結	事業種	木材加工		プレカット	基礎工事	木工事	内外装住宅設備工事	外構工事	設計・施工管理	
	用地調整										

3 体制

フロー図

- 協同組合が東松島市との協定に基づき受注し、参画事業者が地区ごとに下記の体制において施工する。
 ○施工箇所が複数化した場合、協同組合事務局が施工管理体制を構築し、有資格者の確保や資材の規格・品質統一、安定的な調達を図り、早期の住宅建設に対応する。
 ○プレカット加工は、市内に加工施設がないため、組合と協定を締結した主に県産材加工を手掛ける近隣事業者が実施する。



東松島市工務店協同組合による住宅整備体制

建設工事

工務店
20社

設計・施工管理

設計事務所
4社

木材加工供給
資材住設供給

協定締結
事業体

事業運営・資金管理

協同組合
役員

A施工地	建設戸数:20戸
設計・施工管理	建設工事
尾形聖護一級建築 設計事務所	(有)ゴトウ建設工業 櫻井工務店(株) 和泉建業 櫻勝建築 辺見建築

B施工地	建設戸数:30戸
設計・施工管理	建設工事
(有)吉美設計	(株)櫻井建設 (有)梶原工務店 (有)千葉工務店 (有)千葉ハウジング 菅原工務店 松谷工務店

C施工地	建設戸数:50戸	
設計・施工管理	建設工事	
(有)大場建設設計事務所 小川設計一級建築 設計事務所	(株)村上工務店 (株)加藤工務店 池田建築 (有)田尻工務店 (株)大建ホ一ム	(有)相澤工務店 (株)小岩工務店 相澤建設 武田建築

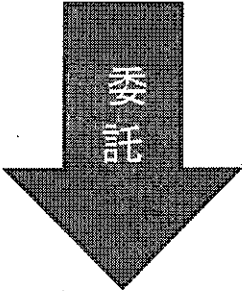
東松島市工務店協同組合による木造災害公営住宅施工体制フロー

東松島市工務店協同組合

運営経費 100戸建設で積算		
設計費管理費の25%	42,250 千円	(各種諸経費)
施工費(管理費として)3%	39,000 千円	(金利負担)
組合運営費合計	81,250 千円	

総会・理事会
 法人運営・各種契約手続き
 宅建業業務
 与信管理
 会計経理
 工事・経理書類作成
 労務管理
 特例加算への対応した基本プラン作成
 基本プランを元にした事業設計額及び実行経費の積算

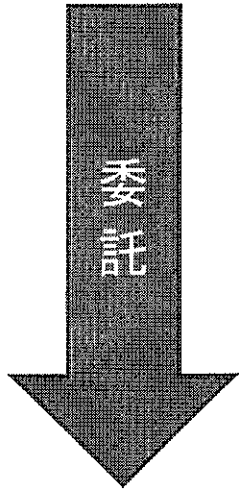
工事日報・工程写真管理・材料研修・性能評価立会etc
 保健管理・労災関係・安全講習etc



実施設計・施工管理

設計管理費 工事費の13%	169,000 千円	
	126,750 千円	(25%減後の委託費)

組合内事業体で設計業務を委託
 契約金の25%程度を組合の運営費へ

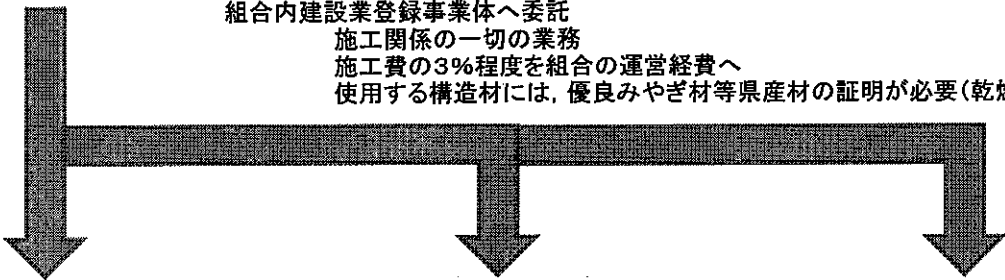


公営住宅建設施工

建設工事費	13,000千円×100戸	1,300,000 千円	
委託工事費	12,610千円×100戸	1,261,000 千円	工事3%分を組合運営費へ

組合内建設業登録事業体へ委託
 施工関係の一切の業務
 施工費の3%程度を組合の運営経費へ
 使用する構造材には、優良品やぎ材等県産材の証明が必要(乾燥材)

→ 協定事業体への木材+プレカット一括対応



登録業者直営

登録業者連携

登録業者管理のもと地元事業体施工

災害公営住宅整備の流れ

通常施工

建設面積毎の
基準価格

60m2 平屋 1,100万円
70m2 平屋 1,200万円
80m2 2階 1,300万円

東松島市

整備協定締結

東松島市からの要請に基づく公営住宅建設

実施設計・施工管理

組合側から建設工事に関する整備内容を提案し、双方の合意に基づき譲渡契約を締結し、建設工事を実施する。

建設施工

一棟150万円加算 作業小屋追加

協定

建設コストアップへの対応

東松島市工務店協同組合

理事・役員(出資金)
事業管理全般対応:各種法手続き,資金関係対応(債務保証含)

特例加算制度の活用

実施設計・施工管理
参画設計事務所 4社

法人組織の管理・運営
宅建業務(登記)
実施設計作成・確認申請
住宅性能評価対応
事業資金の管理運営

特例加算対応設計図整備

施工委託

協議

建設施工

組合員(出資有)
協同組合への参画:建設業務への対応

土木部復興住宅整備室

地区名	建設戸数
A	20

参画工務店 5社

関連事業体

地区名	建設戸数
B	30

参画工務店 6社

関連事業体

地区名	建設戸数
C	50

参画工務店 9社

関連事業体

東松島市工務店協同組合による木造災害公営住宅建設推進運営体系図

