

人吉市災害公営住宅（土地建物提案型）整備事業について （東校区地区）

日 時：令和5年5月30日（火） ①午後2時～ ②午後7時～
場 所：人吉市役所 2階 201、202大会議室

（説明会次第）

1. 整備手法について
2. 選定事業者の決定までの経緯について
3. 整備計画について
4. 質疑・応答

1. 整備手法について

●土地建物提案型とは

参加事業者が、建設用地を選定して（地権者の同意を得る）事業者募集要領等に基づいて、土地建物（計画、用地選定、設計、施工）を提案する方式（民間施工）で、完成した土地と建物を本市が買い取る。

●建物提案型とは

参加事業者が、本市が準備する用地に事業者募集要領等に基づいて建物（計画、設計、施工）を提案する方式（民間施工）で、完成した建物を本市が買い取る。

●直接建設型とは

本市が、計画、用地取得、設計を行い、入札により施工業者を決定し、建物を施工、完成するもの。（従来の公共事業方式）

1. 整備手法について

●事業者募集要領等の主な募集内容

- ・募集戸数 45戸
- ・事業用地 地権者は、市と売買契約に合意していること。
- ・団地数 一団地の土地に15戸以上3団地以内
- ・エレベーター 3階建て以上設置
- ・住戸タイプ 1LDK (26戸42㎡)、2LDK (16戸52㎡)、
2LDK (3戸62㎡)
- ・熱源 オール電化
- ・集会所 集会所 (60㎡程度)
- ・使用材料 人吉・球磨産資材及び熊本県産資材の採用に努める。
- ・提案対象区域 別添対象区域図参照

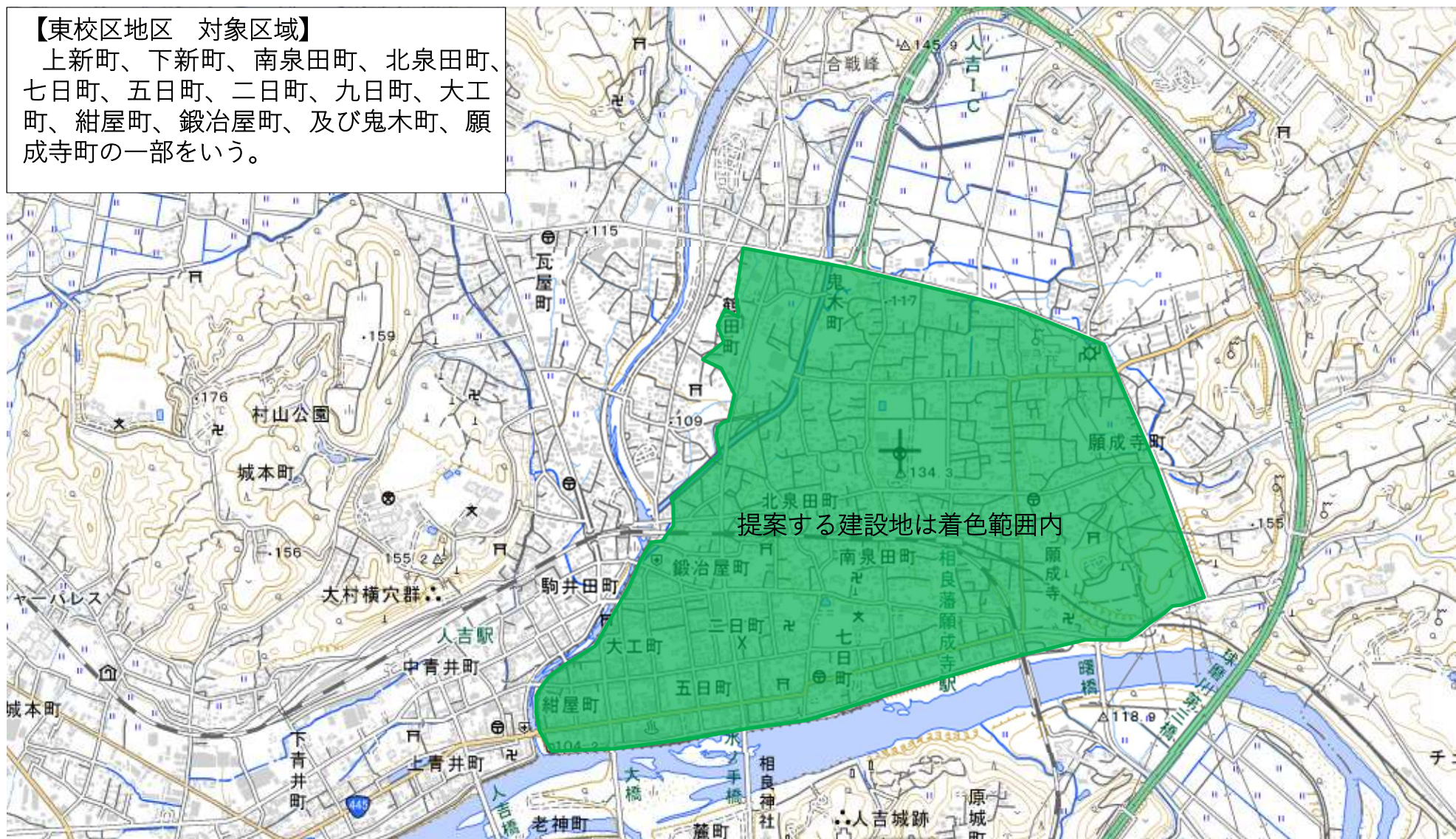
●事業審査基準

- ・選定方法 本審査基準に基づき、事業用地確保の確実性、住まい、まちづくりの提案、建設工期、売買価格等を総合的に審査し、選定業者を選定する。
- ・選定体制 人吉市災害公営住宅等整備事業選定委員会が審査する。
- ・選定手順 参加資格審査(事務局)→第1段階審査(事務局)→第2段階審査(委員会)
- ・審査 事業者名を伏せて審査を行う。

1. 整備手法について

【東校区地区 対象区域】

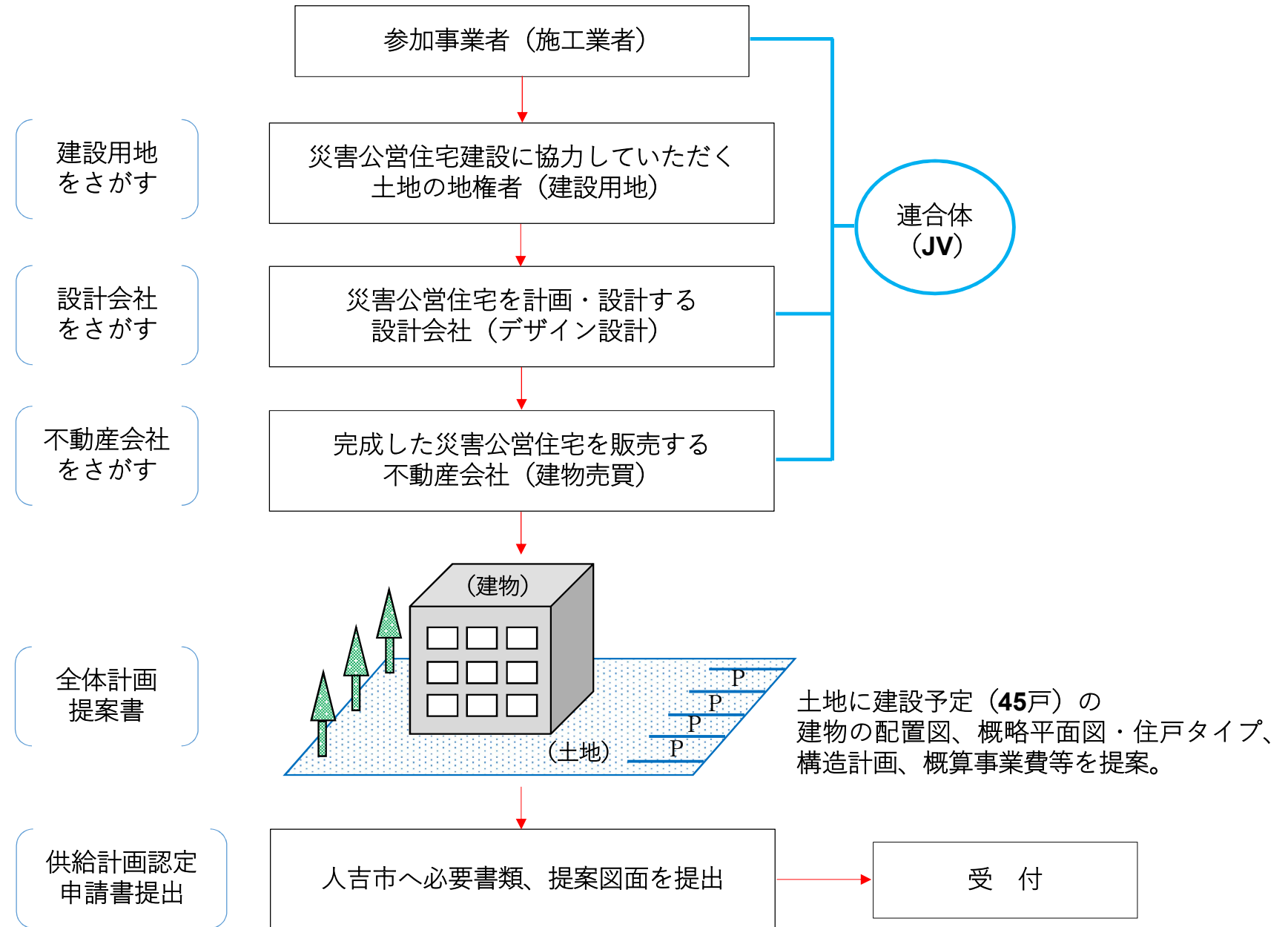
上新町、下新町、南泉田町、北泉田町、七日町、五日町、二日町、九日町、大工町、紺屋町、鍛冶屋町、及び鬼木町、願成寺町の一部をいう。



対象区域図

2. 選定事業者の決定までの経緯について <災害公営住宅 土地建物提案型フロー>

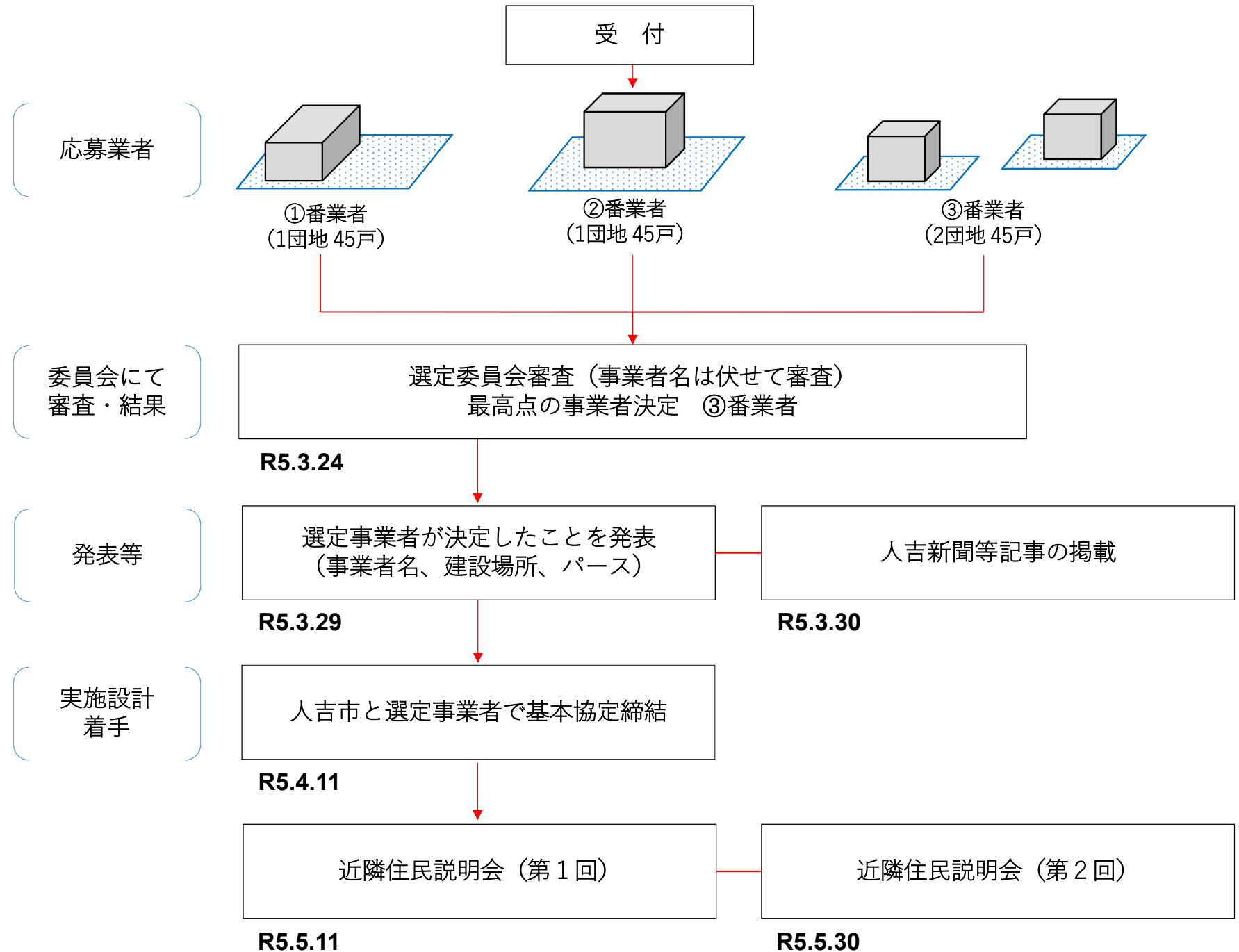
事業者募集要領等公表 R5.1.16



R5.3.16

（次頁へ）

2. 選定事業者の決定までの経緯について



3. 整備計画について

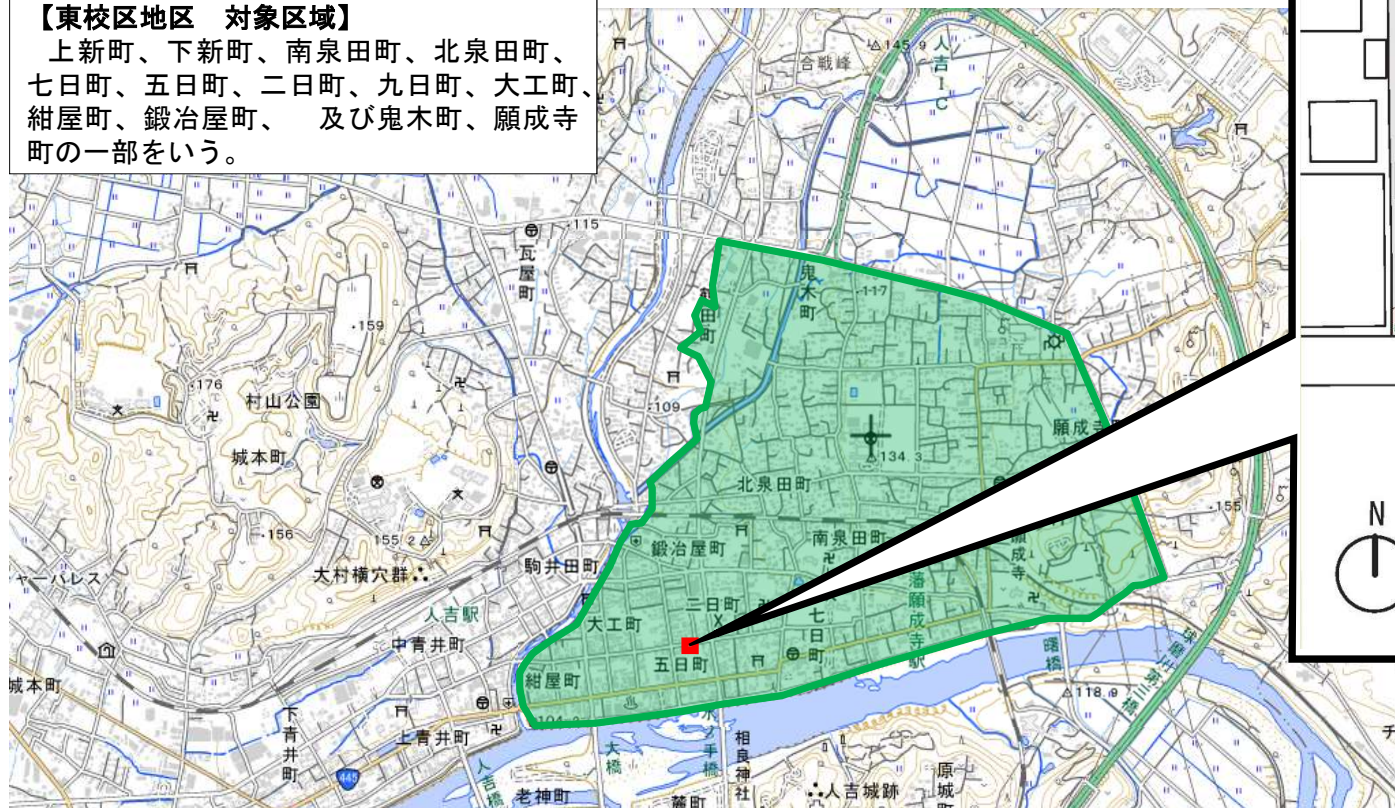
～災害公営住宅整備事業（東校区地区）の概要～



災害公営住宅整備事業（東校区地区）の概要 ①

【東校区地区 対象区域】

上新町、下新町、南泉田町、北泉田町、七日町、五日町、二日町、九日町、大工町、紺屋町、鍛冶屋町、及び鬼木町、願成寺町の一部をいう。



配置図

災害公営住宅整備事業（東校区地区）の概要 ②

【人吉市復興まちづくり計画】

第3章 復興まちづくり計画の基本方針

1 今後の治水対策を踏まえた復興まちづくりの考え方【復興まちづくりの視点】

視点1 暮らしを支える住まいの再建

③長期的な住まいの確保

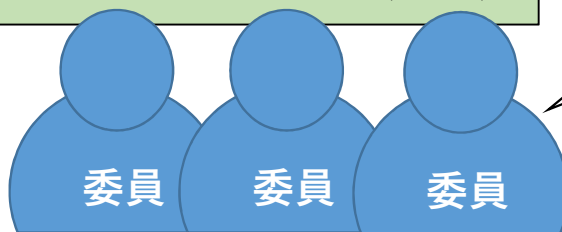
- ・自力で住宅再建することが困難な被災者のために災害公営住宅等を整備します。
- ・市有地を活用し整備することで、早期に一定戸数を確保します。（相良町を候補地とした災害公営住宅の建設）
- ・また、市中心部の再生に合わせた整備を行うことで、まちなか居住の実現につながる検討を行います。

（抜粋）

【選定委員会（講評）】

選定事業者となった③者の提案は、中心市街地に敷地を設定していることに大きな特徴があります。人口減少などの課題を抱えつつ復興を目指している中心市街地において、災害公営住宅によって居住人口を確保できることの意義は大きい。大きな敷地を確保することが困難であるため、大工町と九日町の2団地にそれぞれ5階建を建設していますが、それぞれが1階をピロティ、集会所を3階とすることで必要な安全性を確保すると同時に、周辺住民にとっての一時避難所となることも期待できます。また、街路に面してふれあい広場を設置するなど、街並みにも配慮しています。

（原文まま抜粋）



人吉市買取型災害公営住宅（土地建物提案型）
整備事業（東校区地区） 選定委員会

災害公営住宅整備事業（東校区地区）の概要 ③



【大工町】（26戸）

構造：鉄筋コンクリート造 5階建

1階：ピロティ、駐車場、EVホール
ふれあい広場

2階：住戸、ふれあいテラス

3階：住戸、ふれあい集会所（≒60㎡）
蓄電池

4～5階：住戸

屋上：太陽光設備

ピロティの柱は、仕上げ材に人吉球磨産材の木材を使用する。温かみを演出し景観へ配慮する。



ふれあいテラス

道路側にある2階のふれあいテラスは、1階のふれあい広場から、アクセスしやすい入居者と地域住民との交流スペースになります。道路からもアクセスしやすいので緊急時の一時避難場所としての活用ができます。



ふれあい集会所

3階のふれあい集会所は、人々の交流の場となり、災害時には一時避難場所、防災拠点としての活用ができます。

災害公営住宅整備事業（東校区地区）の概要 ④



【九日町】（19戸）

構造：鉄筋コンクリート造 5階建

1階：ピロティ、駐車場、E Vホール
ふれあい広場

2階：住戸

3階：住戸、ふれあい集会所（≒60㎡）
蓄電池

4～5階：住戸

屋上：太陽光設備

ピロティの柱は、仕上げ材に人吉球磨産材の木材を使用する。温かみを演出し景観へ配慮する。



ふれあい広場

通りに面したふれあい広場は、団地内や地域住民との交流を図り、コミュニティを形成します。

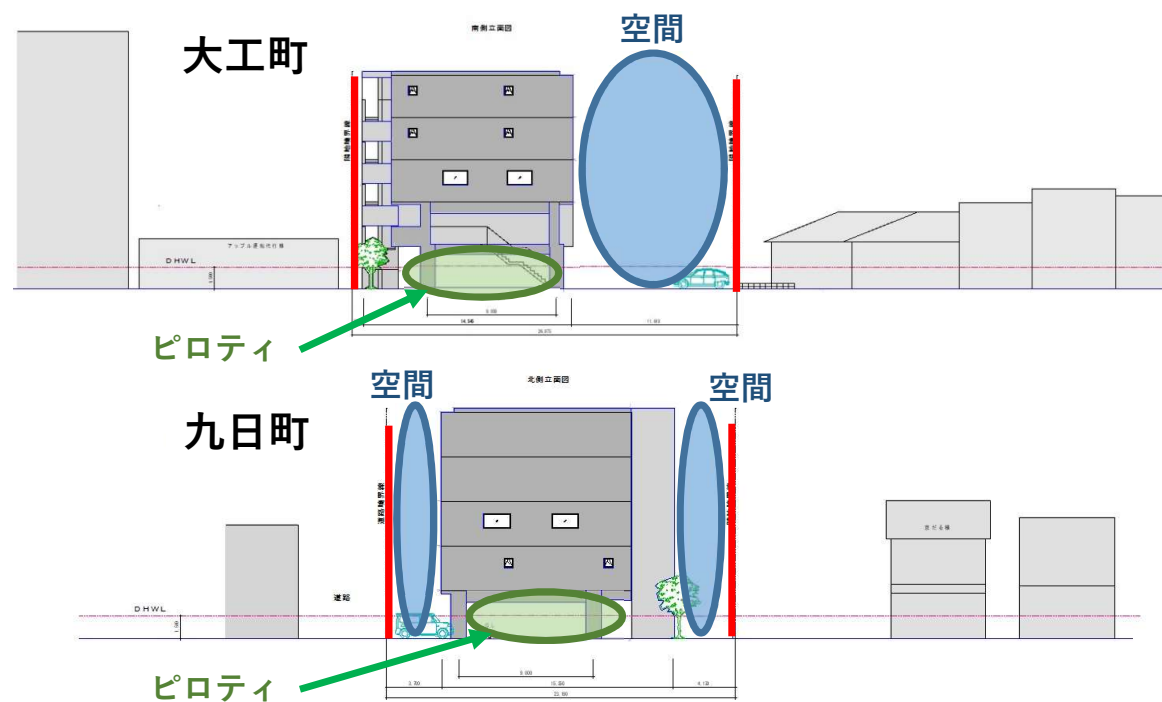
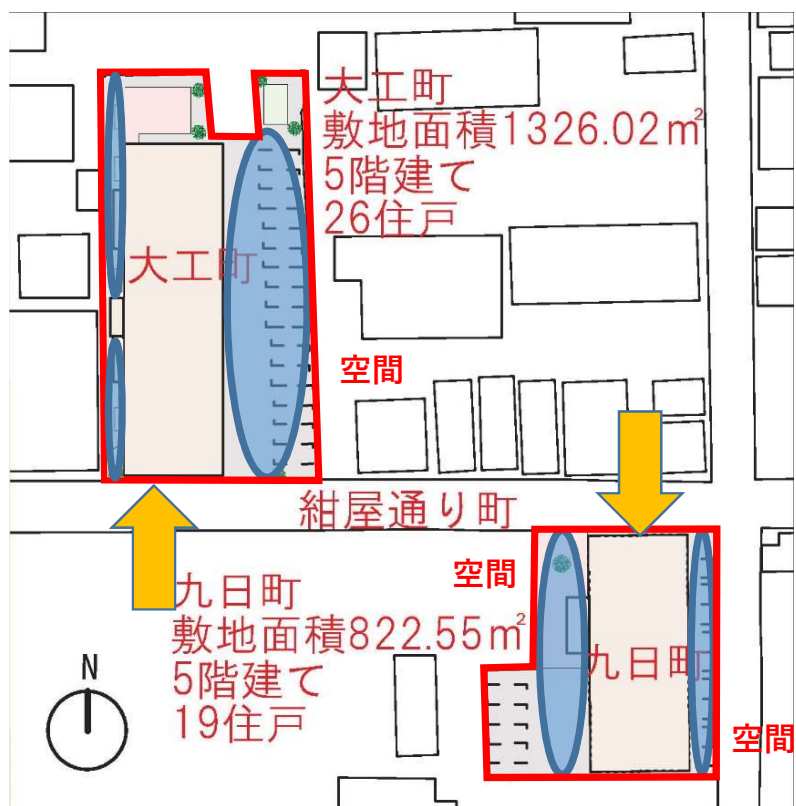


ふれあい集会所

3階のふれあい集会所は、人々の交流の場となり、災害時には一時避難場所、防災拠点としての活用ができます。地域住民の方々にもアクセスしやすく気軽に利用しやすい環境とすることで地域のコミュニティを形成します。

災害公営住宅整備事業（東校区地区）の概要 ⑤

※通りの正面から見た立面図

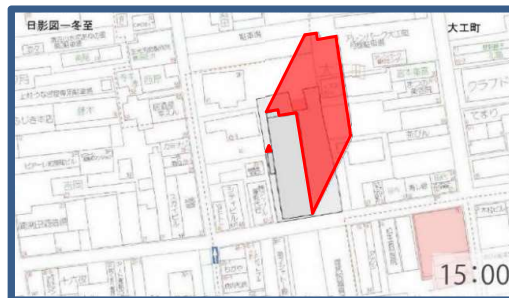
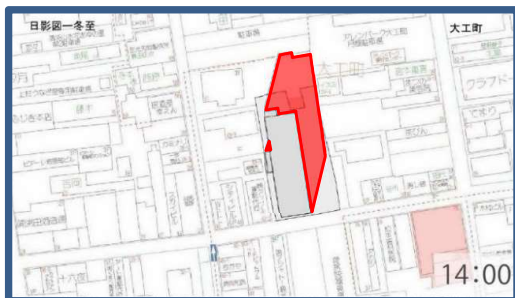
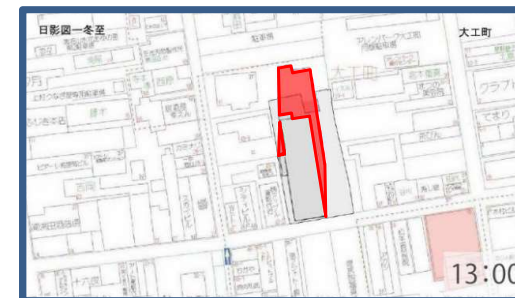
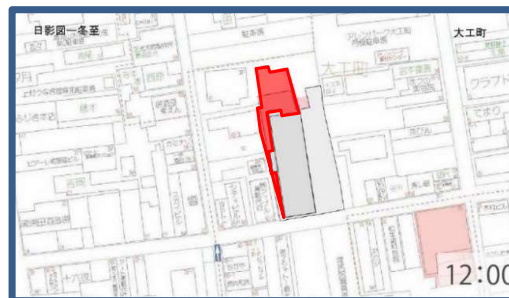
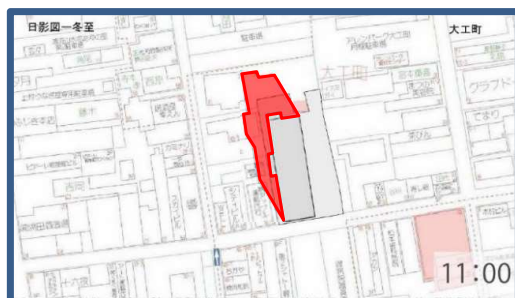
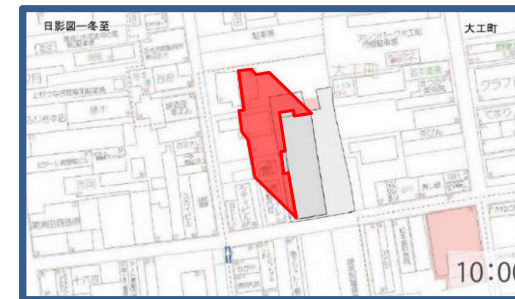
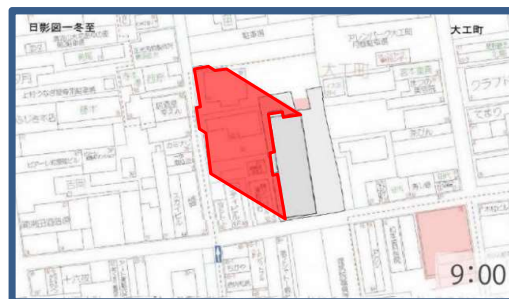
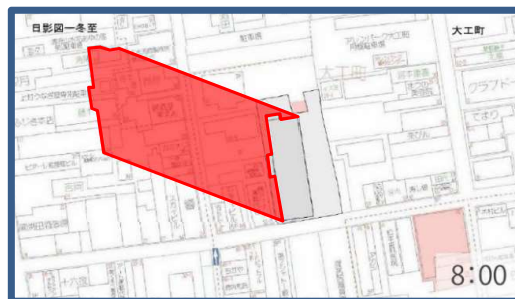


- 境界から建物まで一定の距離を取り、空間を確保することで、圧迫感や日陰の範囲を軽減。
- 1階をピロティにすることで、水害に対する安全性とコミュニティスペースを確保し、開放感を演出。

災害公営住宅整備事業（東校区地区）の概要 ⑥

大工町 《日影図》

【冬至】
日の出から日の入りまでの時間が、一年で最も短い日（影が最も長い）

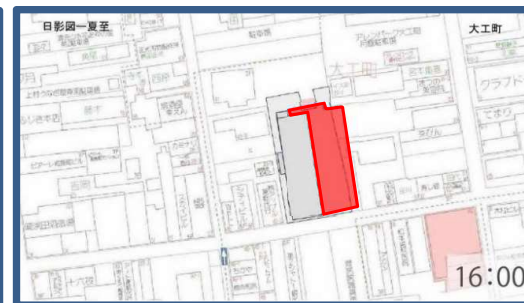
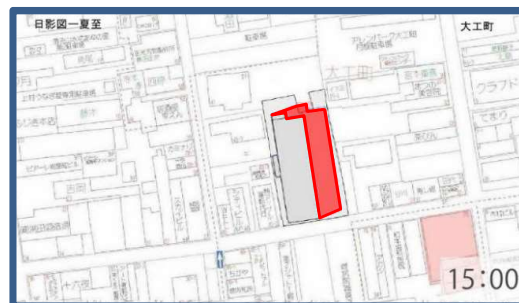
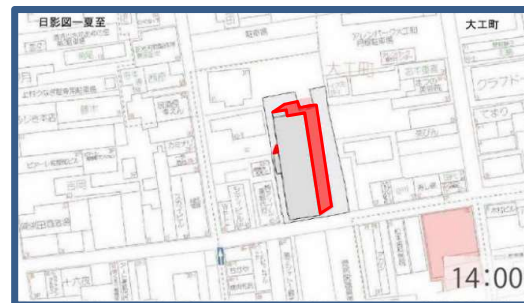
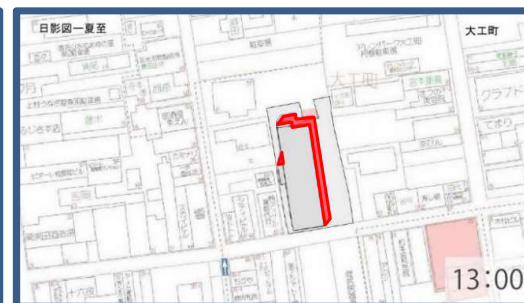
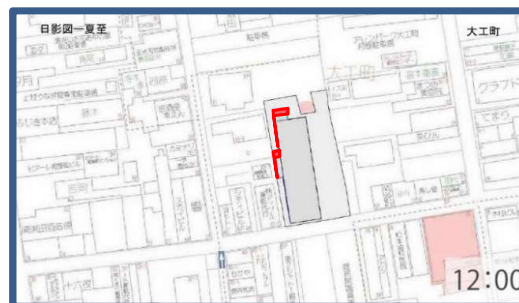
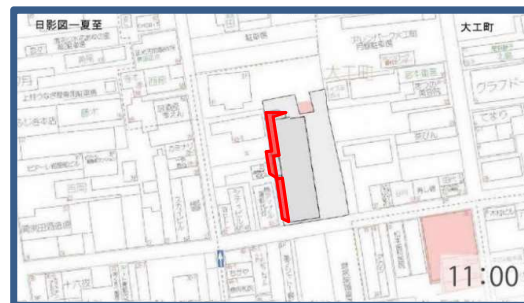
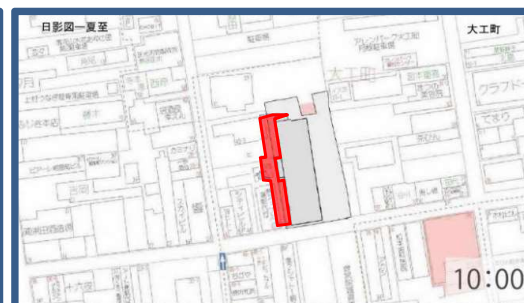
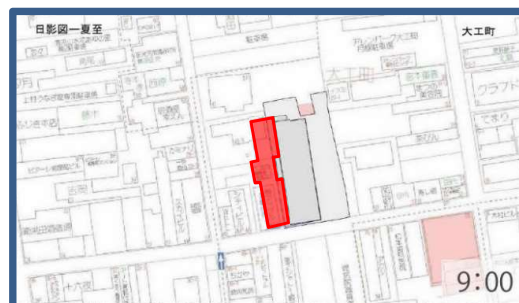
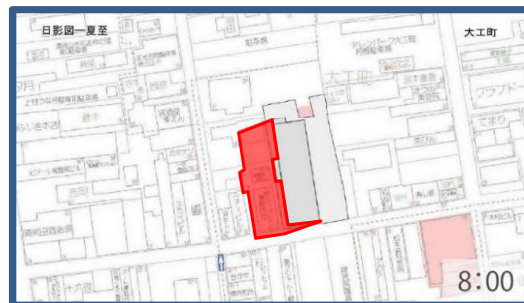


災害公営住宅整備事業（東校区地区）の概要 ⑦

大工町 《日影図》

【夏至】

日の出から日の入りまでの時間が、一年で最も長い日（影が最も短い）



災害公営住宅整備事業（東校区地区）の概要 ⑧



九日町 《日影図》

【冬至】
日の出から日の入りまでの時間が、一年で最も短い日（影が最も長い）

災害公営住宅整備事業（東校区地区）の概要 ⑨



九日町 《日影図》

【夏至】
日の出から日の入りまでの時間が、一年で最も長い日（影が最も短い）

災害公営住宅整備事業（東校区地区）の概要 ⑩

■今後の事業スケジュール

令和5年6月下旬	土地の売買契約 (設計・審査・建築許可)
8月上旬	建物の売買契約・工事着手
令和6年7月5日	工事完了
7月中旬	検査・引渡し
8月中旬	入居開始