

第10章

# 戸建て住宅の 再建

第1節 戸建て協議会 (112)

第2節 宅地抽選 (118)

第3節 戸建て住宅の再建 (120)

## 第1節 戸建て協議会

### 1 戸建て協議会の設立

戸建て住宅の再建を希望した47世帯は、玄界島の復興にあたり、戸建て住宅を建設する世帯が共同・協力して、建設費用の低減や工事の進捗を図り、まちづくりのルールを定め美しく暮らしよい住まいづくりを行うことを目的として、「玄界島戸建て協議会（以下、戸建て協議会）」を平成18年8月7日に設立した。

玄界島は離島であり、戸建て住宅の建設のみならず、工事等を実施するには、海上運搬や資材置き場、大工等の職人の通勤・宿泊等が課題となること、また、特に今回の復興事業において戸建て住宅を再建するには、約50戸もの住宅が一斉に工事に着手し、完成するため、工程調整の難航等が予想された。

また、戸建て住宅は、公共事業により福岡県や福岡市が建設するものではなく、戸建て住宅希望者それぞれが施主になり、住宅を建設する（各個人の資力により建設する）ことから、この検討は戸建て住宅希望の47世帯により行うこととした。

<活動内容>

- ① 「玄界島戸建て住宅建設ガイドライン」の策定と遵守
- ② 建設協力会（戸建て住宅の建設会社による組織）の設立
- ③ 共同事業の実施
- ④ その他戸建て住宅協議会の目的達成に必要な業務

<共同事業>

- ① 戸建て建設受注者による建設協力会の設立と協議・運営及び工程調整
- ② 海上輸送の効率化
- ③ 水道管引き込み工事
- ④ 設備その他備品等の共同購入
- ⑤ 地鎮祭など祝事
- ⑥ 資材置き場、現場事務所、作業員宿舍等の設置
- ⑦ 生コンの共同購入

### 2 玄界島ぶろぼ

戸建て協議会では、①建設予定者の全員が「数軒まとめて発注することで満足できる住宅を安く建てたい」と考えていること、②平成20年4月に皆そろって島に戻るため、全ての住宅を平成20年3月に完成させること、③新たに建設する50戸の住宅は新しい玄界島の大きな景観要素となるため、一定のルールを守りお互いの生活環境に配慮した美しい島づくりとしたいと考えていること、から、プロポーザル方式（以下、玄界島ぶろぼ）により、建設会社を選定することとした。

（ただし、必ずしもこの玄界島ぶろぼにより建設会社を選定する必要は無いこととした。）

また、戸建て協議会は、玄界島ぶろぼで選定された建設会社に発注した場合はもちろん、玄界島ぶろぼで選定された建設会社以外に発注した場合も、各世帯の発注会社は必ず「建設協力会」に加入し、工程調整や共同事業を協力して実施していくことや、その内容を玄界島ぶろぼの条件とすることを確認した。

まず、戸建て協議会では、玄界島ぶろぼを実施するに当たり、平成18年12月に「玄界島ぶろぼ説明書」として、そのルールをとりまとめ、同月18日には、全68社（団体含む）に対し、案内状・説明書を送付した。

<玄界島ぶろぼの概要：説明書より>

#### ①目的

玄界島において、戸建て住宅の再建にあたり、下記に示すように「円滑で効率的な住

宅建設」や「玄界島らしい景観づくり」及び「共同発注等により安く住宅を建設すること」を推進するために協力してもらえ

る戸建て建設事業者（5～10社程度）を選定するもの。

ア) 離島であり、厳しい施工環境となっているが、建設予定者の全員が「数軒まとめて発注することで満足できる住宅を安く建てたい」と考えていること。

イ) 平成20年4月に皆揃って島に戻るため、全ての住宅を平成20年3月に完成させること

ウ) 新たに建設する50戸の住宅は新しい玄界島の大きな景観要素となるため、一定のルールを守り、お互いの生活環境に配慮した美しい島づくりとしたいこと。

②運営主体 玄界島復興対策検討委員会 戸建て協議会

③参加資格要件

玄界島ぶろぼの目的に同意できる建設事業者であり、かつ、以下の条件を満たす者。

ア) 本プロポーザルの主旨を理解し、離島で厳しい施工環境にある中で玄界島に期間内（平成20年春入居予定）に5棟以上同時に建設・施工可能であること。

イ) 個別交渉による建設受注戸数の多少に拘わらず、施工スケジュールの調整や共同発注等によるコスト縮減の方法等を検討し、実施運営するための（仮称）建設協力会を他の戸建て建設事業者と設立し参加すること。

ウ) 建設業法並びに建築士法の届け出を福岡県知事のもとに提出していること。

エ) 監理技術者として一級建築士を設置していること。

オ) 主任技術者として一級施工管理技術者を設置していること。

カ) 一級建築士又は一級施工管理技士を当該現場に管理技術者として配置することが可能なこと。

キ) 監理技術者及び主任技術者は提出者の事業所に所属し、玄界島内における戸建て住宅建設事業に配置できること。等

④選定方法

ア) 第1次選考：参加表明書による選考

参加表明書により、建設業務実績・技術者資格・技術者数・同時期に建設可能な棟数（5棟以上）を確認し、プロポーザルの参加資格に適合する戸建て建設事業者を選考する。

イ) 第2次選考：技術提案書による選考

玄界島における戸建て住宅づくりの主旨に関する技術提案書（住宅性能、コスト縮減等に関するもの）の提出を受け、提案書を戸建て希望者に公開。その後、提案書に対して戸建て希望者のうちのプロポーザル参加希望世帯で投票を行い、その結果に基づく協議の結果から、15社程度の戸建て建設事業者を第3次選考の候補者として選考する。

（記載内容）

a) 玄界島における安全・安心な住まいづくりについて

・工法、地震、台風、火災等の災害対策に関する技術対策

・塩害、白蟻対策に関する技術対策

・耐久年数や保証・保険について

・アフターサービスの体制

b) 玄界島における短期間で円滑な工事運営について

・受注（設計・工事監理・施工）体制に関する提案

・指定期間内における同時建設戸数とその根拠となる体制

・これまで離島であるが故にコスト高であった施工費を共同発注等により縮減できる項目とその内容に関する提案



・短期間での同時施工となる建設事業を円滑に進めるための工夫と建設事業者の協力体制に関する提案、これまでの経験・実績

c) 玄界島における島民みんなが満足できる住まいづくりについて

- ・玄界島戸建て住宅建設ガイドラインに関する提案
- ・事務局で作成した参考図(統一図面)をもとにした価格の目安
- ・玄界島戸建て住宅建設ガイドラインをもとにした「玄界島モデルプラン」及び価格の提示(統一図面ではなく、社の仕様に応じたプランの提示)
- ・施工事例見学先若しくは展示場の場所・問い合わせ先

ウ) 第3次選考: 公開面談(プレゼンテーション)による選考

戸建て希望者で15社程度の戸建て建設事業者からのプレゼンテーション(30分程度[20分説明・10分質疑応答])を受け、各個人が発注を希望する対象となる戸建て建設事業者の候補を5~10社程度、戸建て希望者のうちのプロポーザル参加世帯の投票・協議により選考する。

⑤ 玄界島ぶろぼによる選定後の工事受注と建設協力会

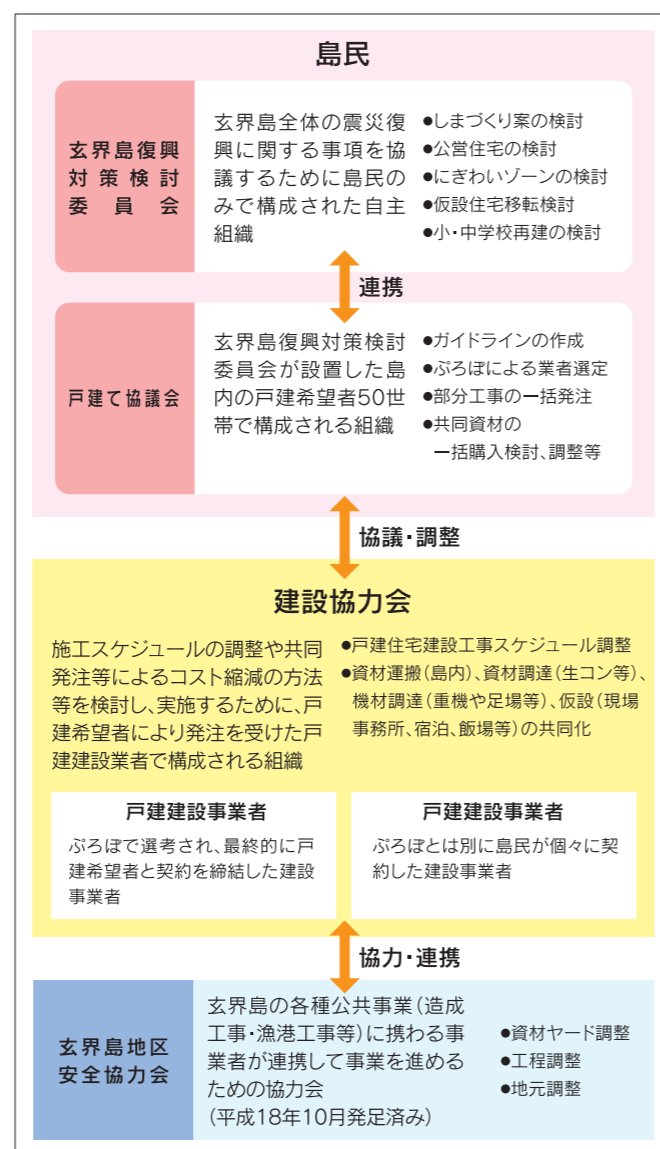
ア) 選考後の工事受注

第3次選考後は玄界島内の戸建て希望者との個別面談の機会が設けられ、その後個別契約により工事受注の運びとなる。そのため、受注棟数は事業者により異なることが想定されるため、選定された全ての事業者に受注が保証されているわけではない。

イ) 建設協力会の設立・運営

選定され、その後の島民との個別面談により住宅建設を受注した戸建て建設事業者は、本プロポーザルとは別に個別に決定している数社の戸建て建設事業者とともに、建設協力会を設立し、施行スケジュールの調整や共同発注等によるコスト削減の方法等を検討し、実施運営する。この場合、建設受注戸数の多少に拘わらず、全ての戸建て建設事業者がこの建設協力会に参加することを本プロポーザルの条件とする。

建設協力会と戸建て協議会の関係図



案内状・説明書を送付した結果、同月26日のメ切までに19社もの参加表明書が提出され、以後、1次審査(1月27日)、2次審査(3月3日)、3次選考(公開面談)(3月26日)を経て、13社に絞られた。戸建て協議会では、4月以降、この13社の中から実際に建設工事の請負契約を締結する業者を各世帯で検討し、最終的には、玄界島ぶろぼに参加した建設会社からは8社が受注することになった。(玄界島ぶろぼ以外の受注業者は9社)

その流れは次のとおり。

1. 参加要請の相手(案内状の送付): 68社 (送付: 12月18日)

<相手方の選定方法>

- ①市販の住宅雑誌(住まいNET福岡2006vol.2(住まいづくりデザインセンター福岡))に記載されている福岡ビルダーリストの中から福岡都市圏に会社を置く事業者を抽出。(48社)
- ②「(社)九州住宅建設産業協会」、「(社)日本木造住宅産業協会九州支部」、「(社)福岡県建設業協会」、「(社)プレハブ建築協会九州支部」、「(社)日本建築家協会九州支部」、「福岡市住宅供給公社」の6団体を追加。(6社)
- ③島民が推薦したい(ぶろぼの案内状を送付してもらいたい)事業者を追加。(14社)

2. 応募(参加表明書の提出): 19社(メ切: 12月26日)

昭和建設(株)、(株)多々良福岡支店、西日本菱重興産(株)福岡支社、(株)ベネックホーム、積水ハウス(株)、平成建設(株)、(株)内藤工務店、(株)西幸工務店、ウベハウス(株)福岡支店、(株)タチカワ、ジェイアール九州住宅(株)、(株)采建築社、大和商工リース(株)福岡支店、(仮)玄界島戸建て住宅設計・建設共同企業体、神鋼スチールフレーミンググループ九州支部((株)エコシステム)、タマホーム(株)、早稲田大学理工学部建築学科+(株)エトウ、(株)谷川建設、東日本ハウス(株)福岡支店(以上、19社、参加表明書提出順)

3. 1次選考: 19社 → 19社

戸建て協議会で協議の結果、参加表明書を提出した19社全てに第2次選考のための「技術提案書」の作成を依頼することとした。

4. 2次選考: 19社 → 13社(開催: 3月3日)

<選考方法>

- 島民から「良い業者を選べない」との意見が出たため、「落選すべき業者」を1人6票で投票した。
- なお、落選すべき業者は、これまでの各社から提出された「参加表明書」や「技術提案書」の記載不備事項等をもとに各人で選定を行った。

<選考された13社>

昭和建設(株)、西日本菱重興産(株)福岡支社、積水ハウス(株)、平成建設(株)、(株)内藤工務店、(株)西幸工務店、ウベハウス(株)福岡支店、(株)タチカワ、ジェイアール九州住宅(株)、神鋼スチールフレーミンググループ九州支部((株)エコシステム)、タマホーム(株)、早稲田大学理工学部建築学科+(株)エトウ、(株)谷川建設



戸建て協議会での投票の様子(2次選考)



投票結果の確認(2次選考)

5.3次選考:13社 → 13社(開催:3月26日)

<選考方法>

○3月13日に開催した事業者プレゼン(公開面談)をもとに、「各個人が発注を希望する対象となる戸建て建設事業者の候補」を1人最大5票まで投票可能として選定。

○投票の結果、13社全てに最低でも1人は投票したため、全て合格となった。

※前述のとおり、この13社から最終的に建設工事の請負契約に至ったのは8社である。



3月13日に開催した玄界島ぶろほのプレゼンテーションの様子



3. 戸建て住宅建設ガイドラインの策定

玄界島は、都市計画区域外であったことから、建ぺい率・容積率が無指定であり、これまで無秩序に、かつ、密集して住宅が建設され、一種独特の景観を形成していた。

今回、戸建て協議会では、47戸の戸建て住宅が同時期に建設されるため、これまでの島固有の景観や暮らしを活かした美しく住みよい環境づくりを目的として、「玄界島戸建て住宅建設ガイドライン」を策定した。

- 建物自体の安全性や室内環境 = 単体性能
  - 建築基準法に沿って、建て主と業者で自発的に確保
- 例) 構造強度、防火性能、採光・換気など室内環境、バリアフリー等

- 相隣環境や集落全体の安全性・防災性・住みやすさなど
  - 玄界島戸建て住宅建設ガイドラインで戸建て協議会で自発的に確保
- 例) 建物の高さ、家と家との間の空間、家と家との間の仕切方、道路側の囲い方等

<ガイドラインの要旨>

次の項目について戸建て協議会の皆が必ず守ること「絶対守る」と、特別の事情が無い限りは美しい島づくりのために守りたいこと「こうしましょう」の2通りのルールを定めた。

絶対守る	こうしましょう
<b>建物の配置=壁面後退</b> ○宅地-宅地境界 = 75cm ○宅地-北側擁壁境界 = 75cm ○宅地-南側道路境界 = 150cm 囲いの作り方	<b>囲いの作り方</b> ○隣地境界は、安全でかつ圧迫感の少ないものにしましょう。 (高いブロックで囲むのはやめましょう)
<b>建物の階数</b> ○原則2階まで	<b>屋根の形</b> ○屋根は勾配屋根としましょう。
<b>敷地の囲い</b> ○隣地との敷地の囲い(塀)は、原則として高い方の敷地、東側は東の敷地、西側は西の敷地が設置する。	<b>外壁の仕上げや色</b> ○外壁は下見板貼りなど、落ち着いた感じの素材を使いましょう。また、奇抜な色を前面に使うことはやめましょう。
<b>屋根の色 ※</b> ○屋根は黒系の屋根材とし、落ち着いた色合いの家並みとする。	<b>門口灯</b> ○夜道の安全・安心のために、各戸門口に照明をつけましょう。
	<b>シンボルツリー</b> ○各戸門口にシンボルツリーを植えましょう。

※「屋根の色」については、住宅の設計終了後、ガイドラインとのチェックを行っている際に「落ち着いた色合い」が各個人によりとらえ方が異なることが問題となり、戸建て協議会で検討した結果「絶対守る」から「こうしましょう」に変更された。

※ガイドラインの内容については資料編を参照。