

2021年度助成事業
「みんなの家」の整備 事業報告書

令和8年4月

一般財団法人 熊本県建築住宅センター

目次

I はじめに

1 本報告書について	1
2 「みんなの家」整備事業について	1

II 事業概要

1 みんなの家整備の実施方法	2
2 みんなの家の整備規模・購入額・整備時期等	3
3 事業費及び事務費の支出内訳	4
4 熊本県との連携について	4
5 完成写真	
(1) 人吉市温泉町のみんなの家	6
(2) 人吉市大工町・二日町のみんなの家	8
(3) 人吉市宝来町のみんなの家	10
(4) 人吉市下新町・上新町のみんなの家	12
(5) 八代市藤本・大門のみんなの家	14
(6) 八代市中津道のみんなの家	16
(7) 球磨村渡のみんなの家	18
(8) 球磨村神瀬のみんなの家	20
(9) 球磨村中園のみんなの家	22

別添資料

(1) 公民館型みんなの家整備計画書	24
(2) 「被災した公民館に替わる「みんなの家」の整備方針」	26
(3) 被災した公民館に替わる「みんなの家」の基本仕様について	27
(4) 被災した公民館に替わる「みんなの家」の整備スキーム	29
(5) 基本協定書	30
(6) 変更基本協定書	35

I はじめに

1 本報告書について

本報告書は、「みんなの家」の整備（事業 ID2020565576）の成果物として提出する報告書である。

2 「みんなの家」整備事業について

(1) 事業期間

2021年4月1日から2026年3月31日まで

(2) 事業の目的

令和2年7月豪雨で特に被害が大きかった地域の公民館等の再建にあたって、木造型集会所「みんなの家」を整備することで、被災者の団らんの場や復興を話し合う場の形成、ひいては被災地の早期の復旧・復興を目指す。

(3) 事業の目標

令和2年7月豪雨によって、県南地域を中心に約80棟の自治公民館に被害（全壊・大規模半壊・半壊・一部損壊）が発生した。

このうち、被害が特に大きく、再建するにあたって土地の移転及び建物の新築が必要な地区においては、県の復興基金等による支援があってもなお土地購入費、建築費の自己負担が大きく、地域での再建をあきらめたり、コミュニティ形成の場が失われることが懸念される。

そこで、日本財団からの支援金を活用して木造型集会所である「みんなの家」を整備することで、被災地域の再建やコミュニティの形成を図り、早期の復旧・復興を目指す。

(4) 事業内容

	計 画	実 績
整備内容	みんなの家 10棟	みんなの家 9棟
整備場所	熊本県八代市、人吉市、球磨村（予定） 特に被害が大きく再建が困難と思われる地域 住民からの要望があった地域から、調整・協議の上、決定する。	八代市（2棟） 人吉市（4棟） 球磨村（3棟）
備 考	設計・建設段階で、設計者と地域住民など関係者を含めたワークショップを複数回行い、地域住民の要望を吸い上げた建物とする。	各みんなの家においてワークショップを実施

(5) 助成金の額

300,000,000円

Ⅱ 事業概要

1 みんなの家整備の実施方法

(1) 発注方式

- (1) 基本協定書に基づく買取型とする。
- (2) 一の売主と10棟^{*1}全てについての基本協定書を締結し、売買契約は1棟ごとに締結する。
- (3) 基本協定書の締結相手方(売主)は、令和2年7月豪雨において「みんなの家」を整備した事業者団体（(一社)熊本県優良住宅協会・(一社)KKN）のいずれか^{*2}とする。

(2) 整備条件

- (1) 県が策定する「公民館型みんなの家整備計画書」（以下「整備計画書」という。）（別添1）に基づき整備すること。
- (2) 設計は、全て県がアートポリス事業で選定する建築家により行うこと。
- (3) 設計にあたっては、意見交換会、ワークショップ等の実施により、整備するみんなの家の運営・管理者、利用者の意見を反映したものとすること。なお、これに要する費用は、売主の負担とする。
- (4) 売買価格の総額は281百万円(消費税込み)以下^{*3}とし、売主はその中から20百万円以下で県が指定する額を(2)の建築家に支払うこと。
売買価格には、①建築家に支払う設計費・監理費、②調査費・測量費、③みんなの家本体工事費、④付帯施設工事費、⑤その他、みんなの家を市町村等が使用を行う上で支障ないものとするための費用が含まれる。
- (5) 売買契約は1棟ごとに行うが、売買価格は、基本協定を前提に買主が県と協議して指定した価格とする。

(3) 1棟ごとの標準的な整備手順

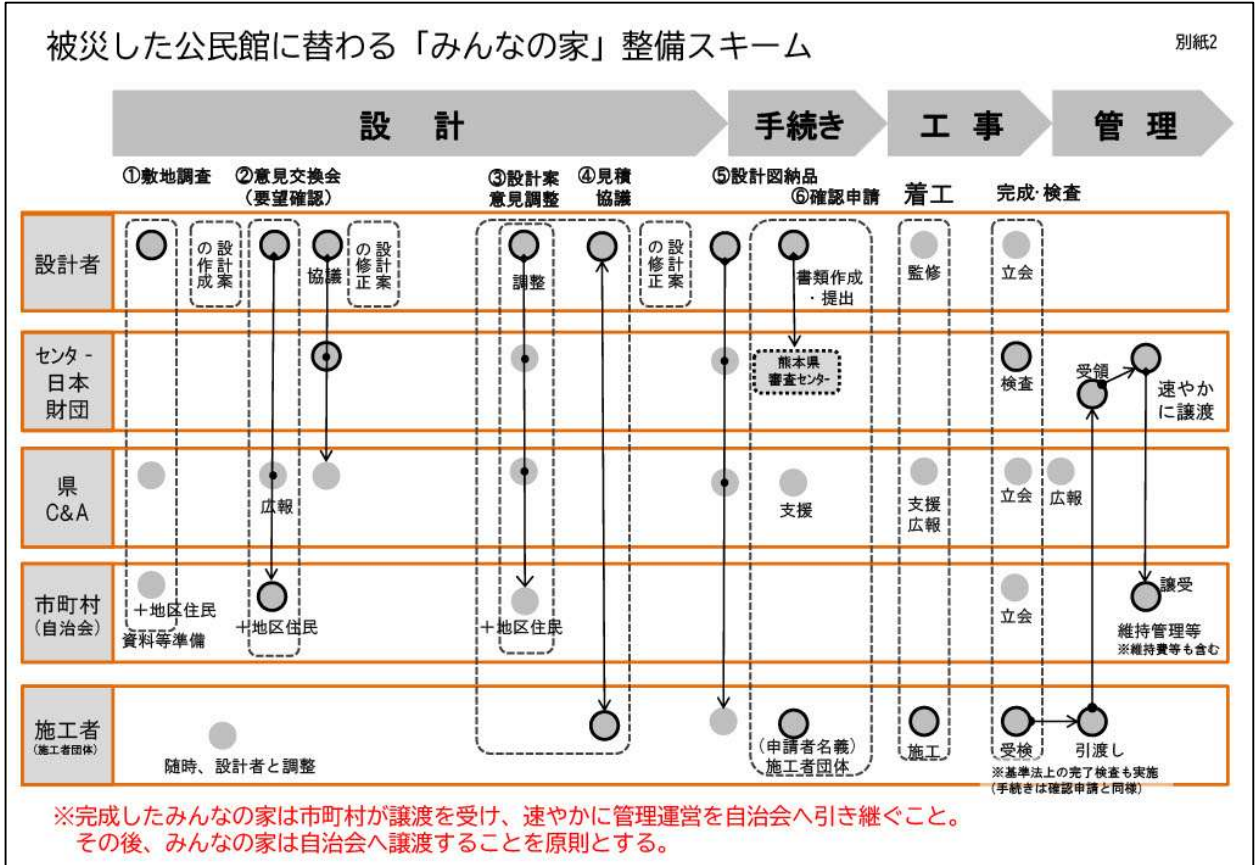
- (1) 売主（事業者団体）と基本協定書を締結
- (2) 売主が、県が選定した建築家に委託のうえ、公民館型みんなの家整備計画書の内容に即して設計（必要に応じて設計段階で本財団と協議）
- (3) (1)に基づく売買契約の締結（県と連携しながら本財団と協議を行った上で決定した買取価格で締結）
- (4) 売主が工事を実施
- (5) 本財団がみんなの家の完成確認後、(3)の契約に基づき買取
- (6) (5)と同日に市町村へみんなの家を寄贈

※1 県が策定する公民館型みんなの家整備計画書の変更により9棟を整備。

※2 (一社)KKNからは基本協定書案どおりで受諾する旨の回答があり、(一社)熊本県優良住宅協会からは費用面等に関する条件付加を求められたため、(一社)KKNとのみ締結。

※3 事業長期化による建設費高騰を受けて、令和7年8月20日に289万円以下に変更。

(4) 「みんなの家」の整備スキーム（熊本県資料より）



2 みんなの家の整備規模・購入額・整備時期等

みんなの家の名称	床面積	購入額	施工契約書			寄贈日
			商号 名称	着工	完成	
人吉市温泉町の みんなの家	105.99 m ²	35,402 千円	(有)ウエダホーム	R4.10.26	R5.3.18	R5.3.28
人吉市大工町・二日町の みんなの家	93.83 m ²	33,378 千円	(株)小川工務店	R4.12.25	R5.4.25	R5.6.5
人吉市宝来町の みんなの家	59.58 m ²	25,281 千円	(株)モリスデザイン	R5.2.23	R5.6.30	R5.7.20
人吉市下新町・上新町の みんなの家	56.49 m ²	25,281,千円	宮田建設(株)	R5.1.20	R5.6.30	R5.6.28
八代市藤本・大門の みんなの家	109.55 m ²	34,175 千円	(有)堺建設	R5.4.17	R5.8.31	R5.9.4
八代市中津道の みんなの家	60.87 m ²	23,537 千円	(有)松本工務店	R5.2.10	R5.6.20	R5.6.27
球磨村渡のみんなの家	88.60 m ²	36,675 千円	(株)五瀬建築工房	R5.8.8	R6.2.29	R6.1.17
球磨村神瀬の みんなの家	110.45 m ²	37,096 千円	(株)出田建築工房	R7.3.8	R7.6.15	R7.6.26
球磨村中園の みんなの家	101.03 m ²	37,955 千円	(株)山田工業	R7.9.15	R8.3.6	R8.3.10
合計 9棟		288,780 千円				

3 事業費及び事務費の支出内訳

みんなの家の購入費用の合計は、288,780,000円で、5年度にわたる事務費の合計は、11,676,885円、合計300,456,885円の事業費となった。このため、日本財団からの助成金300,000,000円に、その他の会計から456,885円を充当して、事業を完了した。事業費の詳細は別表1のとおりである。

4 熊本県との連携について

(1) 公民館型みんなの家整備計画書（別添資料1）

本事業の実施に関して県が定める計画書。みんなの家の整備については、「被災した公民館に替わる「みんなの家」の整備方針」、「被災した公民館に替わる「みんなの家」の基本仕様について」、「被災した公民館に替わる「みんなの家」整備スキーム」に基づき整備を行うものとすることを明記。

(2) 「被災した公民館に替わる「みんなの家」の整備方針」（別添資料2）

公民館型みんなの家整備計画書に付随する「みんなの家」の整備方針。本事業の実施にあたり、日本財団、本センター、県及び市町村の位置づけを明記。併せて対象となる公民館、建設条件、管理運営に関する事項、整備規模等について整理されている。

(3) 被災した公民館に替わる「みんなの家」の基本仕様について（別添資料3）

公民館型みんなの家整備計画書に付随する「みんなの家」の基本仕様。

(4) 被災した公民館に替わる「みんなの家」の整備スキーム（別添資料4）

公民館型みんなの家整備計画書に付随する「みんなの家」の整備スキーム。

事業名	項目	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	計
「みんなの家」 の整備	整備費（工事費）	0	34,102,000	170,527,000	0	72,451,000	277,080,000
	設計・監理費	0	1,300,000	7,800,000	0	2,600,000	11,700,000
	小計	0	35,402,000	178,327,000	0	75,051,000	288,780,000
	事業管理人件費	739,470	2,379,137	2,785,416	1,690,255	1,515,089	9,109,367
	事業管理事務費	190,243	552,462	838,764	416,194	569,855	2,567,518
	小計	929,713	2,931,599	3,624,180	2,106,449	2,084,944	11,676,885
	計	929,713	38,333,599	181,951,180	2,106,449	77,135,944	300,456,885
				事業費	300,000,000	→ 執行残	▲ 456,885
仮設団地等に おける住環境整備	住環境	1,408,888	1,162,026	1,800,000	800,000	500,000	5,670,914
	事務費等	106,379	423,745	376,914	373,837	326,000	1,606,875
	計	1,515,267	1,585,771	2,176,914	1,173,837	826,000	7,277,789
				事業費	7,200,000	→ 執行残	▲ 77,789
合計	みんなの家整備	0	34,102,000	170,527,000	0	72,451,000	277,080,000
	住環境	1,408,888	1,162,026	1,800,000	800,000	500,000	5,670,914
	事務費等	1,036,092	3,355,344	4,001,094	2,480,286	2,410,944	13,283,760
	計	2,444,980	39,919,370	184,128,094	3,280,286	77,961,944	307,734,674

市町村名	被災地区名	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	計
人吉市	温泉町	設計着手	34,102,000				34,102,000
	大工町・二日町	設計着手		32,078,000			32,078,000
	宝来町	設計着手		23,981,000			23,981,000
	下新町・上新町	設計着手		23,981,000			23,981,000
八代市	藤本・大門	設計着手		32,875,000			32,875,000
	中津道	設計着手		22,237,000			22,237,000
球磨村	渡		設計着手	35,375,000			35,375,000
	神瀬		設計着手			35,796,000	35,796,000
	中園		設計着手			36,655,000	36,655,000
委託料		1,300,000	7,800,000		2,600,000	11,700,000	
予備費					0	0	
合計			35,402,000	178,327,000	0	75,051,000	288,780,000

別表1

赤字: 事業管理入件費

みんなの家

科目	R3	R4	R5	R6	R7	合計
I 一般正味財産増減の部						
1. 経常増減の部						
(1) 経常収益						
受取補助金等	[929,713]	[38,333,599]	[181,951,180]	[2,106,449]	[76,679,059]	[300,000,000]
受取補助金等振替額	929,713	38,333,599	181,951,180	2,106,449	76,679,059	300,000,000
経常収益計	929,713	38,333,599	181,951,180	2,106,449	76,679,059	300,000,000
(2) 経常費用						
事業費	[929,713]	[38,333,599]	[181,951,180]	[2,106,449]	[77,135,944]	[300,456,885]
役員報酬	(342,900)	(810,000)	(864,000)	(332,000)	(430,200)	(2,779,100)
常勤理事報酬	342,900	810,000	864,000	332,000	430,200	2,779,100
給料手当	(198,980)	(686,793)	(986,335)	(337,404)	(264,342)	(2,473,854)
給与	120,966	447,876	598,380	201,502	156,543	1,525,267
通勤手当等	19,845	58,582	151,560	51,430	38,282	319,699
時間外手当	2,166	2,752	4,738	2,130	3,956	15,742
賞与	56,003	177,583	231,657	82,342	65,561	613,146
退職給付費用	4,115	9,043	13,828	5,337	2,761	35,084
法定福利費	93,275	240,293	274,751	91,177	102,371	801,867
会議費	0	180	0	1,184	1,973	3,337
福利厚生費	16,862	39,998	53,337	27,505	19,114	156,816
旅費交通費	18,078	63,062	144,918	269	69,132	295,459
通信運搬費	5,043	11,572	11,436	7,496	9,400	44,947
減価償却費	(49,561)	(134,485)	(170,655)	(108,686)	(101,201)	(564,588)
建物減価償却費	16,973	47,525	51,203	34,702	38,173	188,576
建築付属設備減価償却費	11,123	32,541	35,613	24,088	25,152	128,517
構築物減価償却費	1,752	4,761	4,987	1,390	1,483	14,373
什器備品減価償却費	6,748	15,337	41,480	26,704	12,547	102,816
リース資産減価償却費	12,965	34,321	37,372	0	0	84,658
ソフトウェア償却費	0	0	0	21,802	23,846	45,648
新聞図書費	369	1,133	728	738	989	3,957
消耗品費	11,618	23,258	38,931	32,930	43,990	150,727
修繕費	1,375	0	10,363	14,740	16,159	42,637
保守管理費	8,540	22,970	26,021	17,429	19,356	94,316
印刷製本費	4,628	11,946	14,437	9,311	12,728	53,050
光熱水料費	10,125	32,001	31,080	24,475	27,926	125,607
地代家賃	(8,262)	(39,584)	(57,214)	(37,364)	(38,095)	(180,519)
駐車場	8,262	39,584	57,214	37,364	38,095	180,519
賃借料	11,588	30,678	38,582	24,159	25,100	130,107
保険料	10,060	27,820	30,445	21,303	19,575	109,203
租税公課	12,485	45,384	100,574	25,960	50,039	234,442
支払負担金	1,238	3,444	3,701	2,417	2,644	13,444
支払手数料	370	1,960	2,134	1,393	2,053	7,910
交際費	170	7,380	7,865	7,086	5,417	27,918
委託費	3,890	10,894	11,672	7,781	39,951	74,188
広報費	175	464	30,960	1,930	361	33,890
報酬費	4,114	11,385	11,858	17,248	22,330	66,935
研修費	379	1,004	1,094	324	204	3,005
支払みんなの家寄付金	0	35,402,000	178,327,000	0	75,051,000	288,780,000
建物修繕引当金繰入額	7,000	19,600	21,000	14,000	22,000	83,600
出向負担金	100,200	633,008	646,502	924,337	715,415	3,019,462
雑費	4,313	12,260	19,759	10,466	20,118	66,916
経常費用計	929,713	38,333,599	181,951,180	2,106,449	77,135,944	300,456,885
当期経常増減額	0	0	0	0	△ 456,885	△ 456,885
2. 経常外増減の部						
(1) 経常外収益						
経常外収益計	0	0	0	0	0	0
(2) 経常外費用						
経常外費用計	0	0	0	0	0	0
他会計振替前当期一般正味財産	0	0	0	0	△ 456,885	△ 456,885
他会計振替額	0	0	0	0	456,885	456,885
当期経常外増減額	0	0	0	0	0	0
当期一般正味財産増減額	0	0	0	0	0	0
一般正味財産期首残高	0	0	0	0	0	0
一般正味財産期末残高	0	0	0	0	0	0
II 指定正味財産増減の部						
受取補助金等	[2,800,000]	[70,000,000]	[152,200,000]	[0]	[75,000,000]	[300,000,000]
受取民間助成金	2,800,000	70,000,000	152,200,000	0	75,000,000	300,000,000
一般正味財産への振替額	[△ 929,713]	[△ 38,333,599]	[△ 181,951,180]	[△ 2,106,449]	[△ 76,679,059]	[△ 300,000,000]
一般正味財産への振替額	△ 929,713	△ 38,333,599	△ 181,951,180	△ 2,106,449	△ 76,679,059	△ 300,000,000
当期指定正味財産増減額	1,870,287	31,666,401	△ 29,751,180	△ 2,106,449	△ 1,679,059	0
指定正味財産期首残高	0	1,870,287	33,536,688	3,785,508	1,679,059	0
指定正味財産期末残高	1,870,287	33,536,688	3,785,508	1,679,059	0	0
III 正味財産期末残高	1,870,287	33,536,688	3,785,508	1,679,059	0	0
	0	35,402,000	178,327,000	0	75,051,000	288,780,000
	929,713	2,931,599	3,624,180	2,106,449	2,084,944	11,676,885
	929,713	38,333,599	181,951,180	2,106,449	77,135,944	300,456,885

5 完成写真（熊本県HPより抜粋）

(1) 人吉市温泉町のみんなの家





完成時期 2023年3月 延べ面積 105.99平方メートル 建築面積 94.60平方メートル
設計者 乾久美子/乾久美子建築設計事務所 施工者 有限会社ウエダホーム

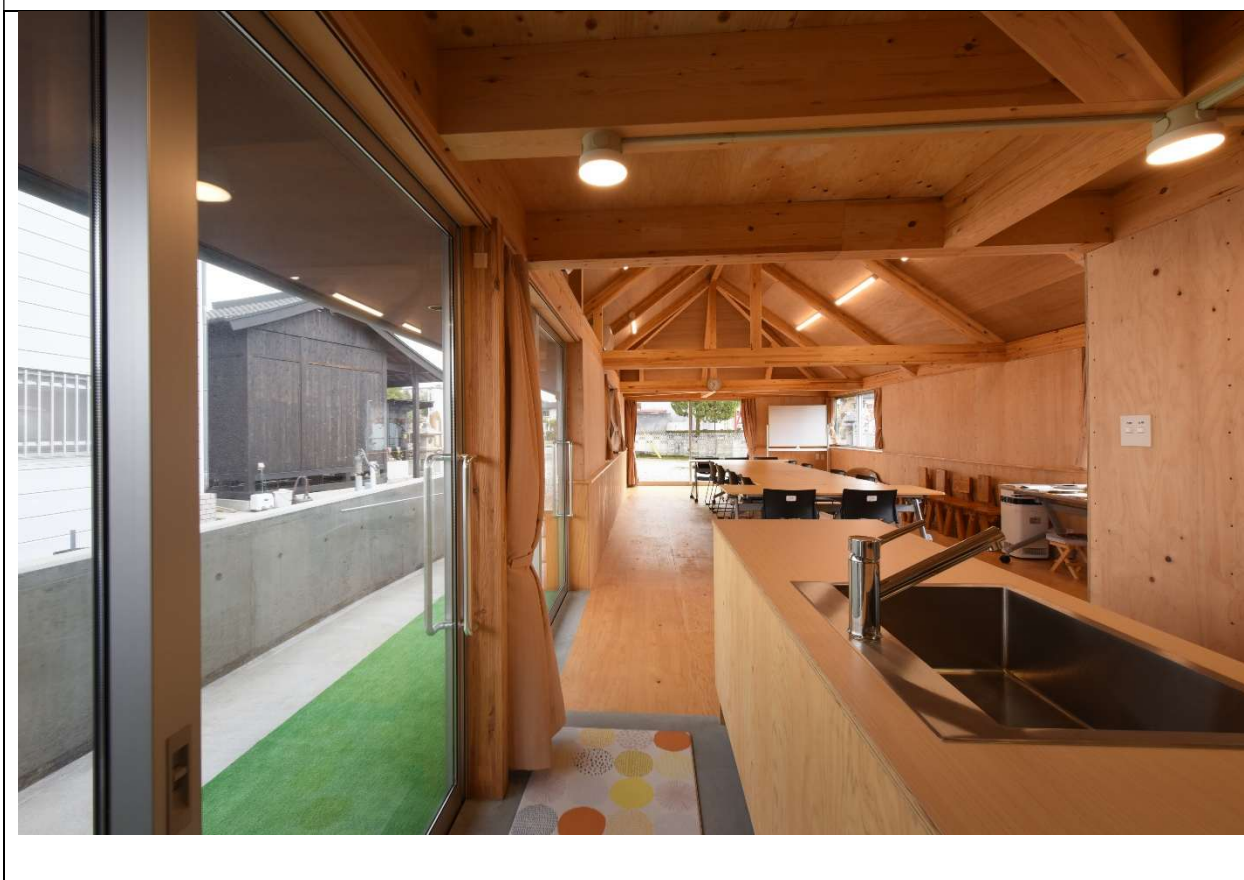
(2) 人吉市大工町・二日町のみんなの家





完成時期 2023年6月 延べ面積 92.22平方メートル 建築面積 78.56平方メートル
設計者 乾久美子/乾久美子建築設計事務所 施工者 株式会社小川工務店

(3) 人吉市宝来町のみんなの家





完成時期 2023年7月 延べ面積 59.58平方メートル 建築面積 56.73平方メートル
設計者 乾久美子／[乾久美子建築設計事務所](#) 施工者 [株式会社モリスデザイン](#)

(4) 人吉市下新町・上新町のみんなの家





完成時期 2023年6月 延べ面積 56.49平方メートル 建築面積 54.08平方メートル
設計者 乾久美子/乾久美子建築設計事務所 施工者 [宮田建設株式会社](#)

(5) 八代市中津道のみんなの家





完成時期 2023年6月 延べ面積 60.87平方メートル 建築面積 84.46平方メートル
設計者 柳澤潤／コンテンポラリーズ<外部リンク>+関東学院大学柳澤研究室+Yap Minwei
施工者 有限会社松本工務店

(6) 八代市藤本・大門のみんなの家





完成時期 2023年9月 延べ面積 89.43平方メートル 建築面積 109.55平方メートル
設計者 柳澤潤／[コンテンポラリーズ](#)＜外部リンク＞＋関東学院大学柳澤研究室＋Yap Minwei
施工者 [有限会社堺建設](#)

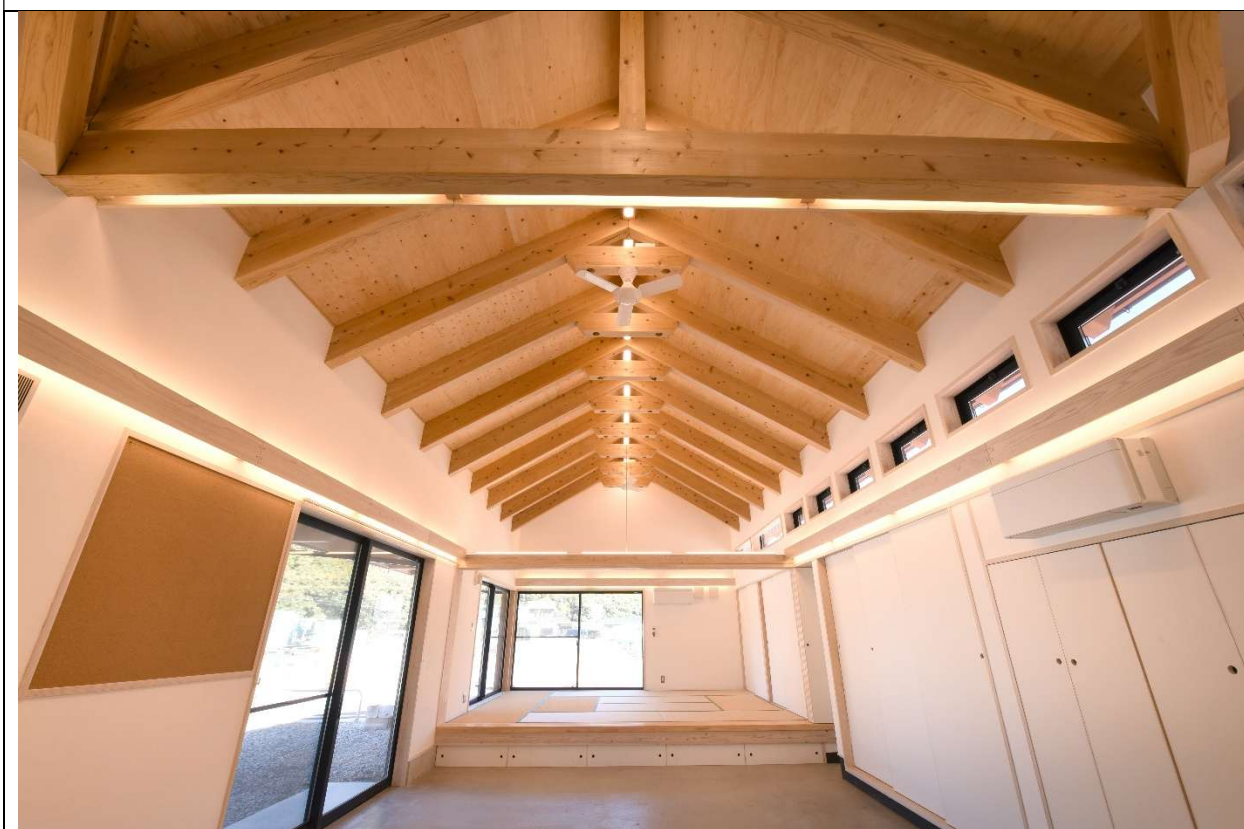
(7) 球磨村渡のみんなの家





完成時期 2024年1月 延べ面積 88.60平方メートル 建築面積 101.79平方メートル
設計者 渡瀬正記+永吉歩/設計室 施工者 株式会社五瀬建築工房

(8) 球磨村神瀬のみんなの家





完成時期 2025年6月 延べ面積 110.45平方メートル 建築面積 108.68平方メートル
設計者 渡瀬正記+永吉歩/設計室 施工者 株式会社出田建築工房

(9) 球磨村中園のみんなの家





完成時期 2026年3月 延べ面積 101.03平方メートル 建築面積 107.55平方メートル
設計者 渡瀬正記+永吉歩/設計室 施工者 株式会社山田工業

令和2年7月豪雨／日本財団みんなの家
公民館型みんなの家整備計画書
【変更3回目】

1 事業の趣旨

仮設住宅に住む被災地区の住民及び被災地区に住む住民が、創造的復興の拠点として利用する「みんなの家」を整備する。

2 整備方針等について

みんなの家の整備については、別添1「被災した公民館に替わる「みんなの家」の整備方針」、別紙1「被災した公民館に替わる「みんなの家」の基本仕様について」、別紙2「被災した公民館に替わる「みんなの家」整備スキーム」に基づき整備を行うものとする。

3 整備地区等について（下表）

市町村名		被災地区名	整備規模	予定工程
1	人吉市	温泉町	100 m ²	R3年11月頃 設計着手 R4年10月頃 工事着手 R5年3月頃 工事完了
2		大工町・二日町	100 m ²	R3年11月頃 設計着手 R4年12月頃 工事着手 R5年6月頃 工事完了
3		宝来町	60 m ²	R3年11月頃 設計着手 R5年2月頃 工事着手 R5年7月頃 工事完了
4		下新町・上新町	60 m ²	R3年11月頃 設計着手 R4年10月頃 工事着手 <u>R5年6月頃 工事完了</u>
5	八代市	藤本・大門	100 m ²	R4年1月頃 設計着手 R5年4月頃 工事着手 <u>R5年9月頃 工事完了</u>
6		中津道	60 m ²	R4年1月頃 設計着手 R5年1月頃 工事着手 <u>R5年6月頃 工事完了</u>
7	球磨村	渡	100 m ²	R4年10月頃 設計着手 R5年4月頃 工事着手 <u>R6年1月頃 工事完了</u>

8		神瀬	100 m ²	R4年10月頃 設計着手 <u>R7年3月頃 工事着手</u> <u>R7年6月頃 工事完了</u>
9		中園	100 m ²	R4年10月頃 設計着手 <u>R7年8月頃 工事着手</u> <u>R7年12月頃 工事完了</u>

※予定工程は関係者との協議により変更になる可能性あり。

4 設計料（設計・工事監修・交通費等含む）について

設計料（設計・工事監修・交通費等含む）は、130万円／棟（税込）とする。

被災した公民館に替わる「みんなの家」の整備方針

第1 事業の原則

(1) 事業主体等

- ア 一般財団法人熊本県建築住宅センターは、日本財団の資金を活用し、事業主体として「みんなの家」を整備するものとする。
- イ 日本財団は、協働事業者及び資金助成者として、「みんなの家」の整備に携わるものとする。
- ウ 県は、「みんなの家」の整備箇所及び設計者の決定並びに情報発信を行うものとする。
- エ 市町村は、「みんなの家」の整備箇所の選定を行うものとする。

(2) 建設条件等

- ア 「みんなの家」は、応急仮設住宅入居者及び被災地区の住民等が利用しやすい場所に、新築するものとする。
- イ 「みんなの家」の建設に係る費用の金額は、日本財団の支援金を活用するものとし、他の助成金及び寄付金との併用はできないものとする。なお、物品支給で、設計者及び施工者が承認したものは、活用できるものとする。
- ウ 「みんなの家」は、アートポリスプロジェクトとして取り組むものとする。

(3) 管理・運営

「みんなの家」の完成後は、事業主体から市町村等が譲渡を受け管理・運営するものとする。なお、管理・運営に係る費用は、市町村等の負担とするものとする。

第2 「被災した公民館」の要件

令和2年7月豪雨で応急仮設住宅を整備した7市町村の被災した公民館で、市町村がその整備の必要性を認めるものとする。

第3 整備基準

(1) 整備の要件

被災した公民館に替わり整備する「みんなの家」は、仮設住宅に住む被災地区の住民及び被災地区の住民が被災地区の創造的復興の拠点として利用するため、各市町村がその整備の必要性を認めるものに限るものとする。

また、整備において国、県等の支援が届かず地域の自費負担が大きい地区とする。

(2) 整備規模

整備規模の上限は、熊本地震及び令和2年7月豪雨被害により整備した応急仮設団地の「みんなの家」の整備基準に準じ、被災前の公民館利用世帯数から次のとおりとする。

- ア 世帯数 50 戸未満 : 床面積 = 約 40 m²程度
- イ 世帯数 50 戸以上 : 床面積 = 約 60 m²程度
- ウ 世帯数 80 戸以上 : 床面積 = 約 100 m²程度

※ 熊本地震では、被災した公民館に替わり整備する「みんなの家」の床面積を世帯数等により床面積を約 30 m²、40 m²、60 m²、100 m²の基準としたが、約 30 m²の整備はなかった。

今回の「みんなの家」では、世帯数が少ない地区でも、既存の公民館が 60 m²を超えることもあり整備規模を(2)のとおりとした。

(参考：熊本地震で被災した公民館の約 30 m²の基準は世帯数 20 戸未満)

令和2年7月豪雨／日本財団みんなの家

被災した公民館に替わる「みんなの家」の基本仕様について

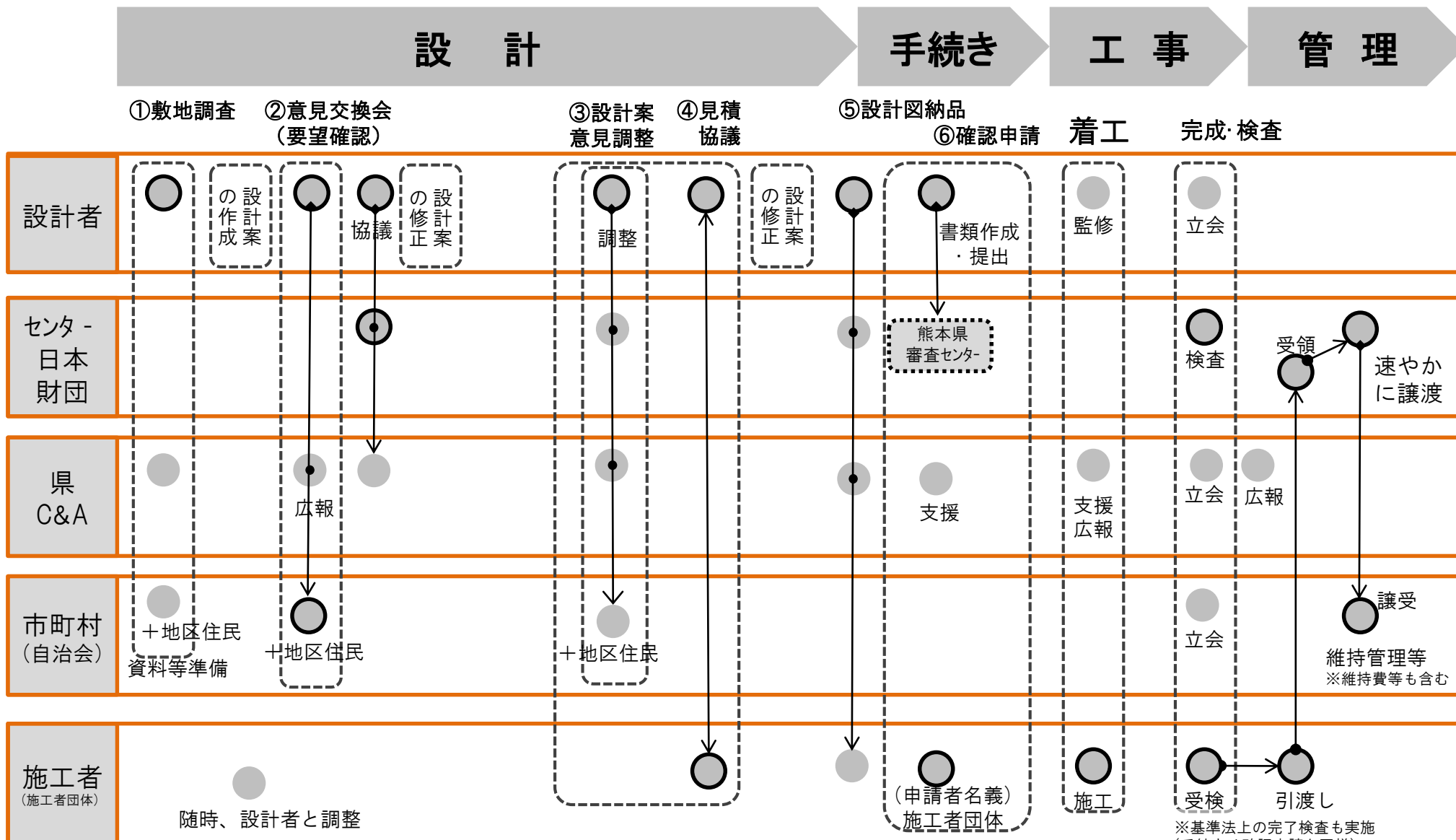
設計者は、以下の基本仕様に基づき設計図書を作成し、利用者等との意見交換で反映できる内容を検討する。

No.	種別	内容	備考
1	整備費	<p>整備費の上限は次のとおりとする。</p> <p>ア 40㎡の場合 整備費 <u>16,584</u> 千円（税込）以内</p> <p>イ 60㎡の場合 整備費 <u>20,964</u> 千円（税込）以内</p> <p>ウ 100㎡の場合 整備費 <u>31,602</u> 千円（税込）以内</p> <p><u>ただし、かさ上げ工事の影響により、着工が遅れた神瀬及び中園については、421 千円を加算する。</u></p>	<p>整備費は、確認申請手数料等を含み、設計料を含まない。</p> <p>また、敷地の特別な事情（浄化槽、地盤改良、浸水対策、転落防止対策）による追加工事費は別途加算（上限あり）。</p> <p>かさ上げ等の造成、擁壁工事、電気・給排水等の敷地外の引込みは整備費に含まない（必要な場合は地区、市町村で負担）。</p>
2	浸水対策費	<p>浸水時の修復費を抑えるための対策を行うこと。令和2年7月豪雨の浸水深に応じ、別途加算額は以下のとおりとする。</p> <p>ア 60cm 以内の場合 500 千円（税込）程度の加算</p> <p>イ 60cm を超える場合 2,500 千円（税込）程度の加算</p>	<p>例) FL の高さを上げる、床下点検口を増やす、基礎に水抜きスリーブを設ける、空調室外機やコンセントの設備位置を高所にする、壁と床の取り合い部は壁勝ちの納まりとする、腰窓の高さに見切り材を取りつけ断熱材を上下で区切る、床断熱材を発泡ボード系とするなど</p>
3	面積・規模	<p>・床面積の上限を、約 40㎡程度、約 60㎡程度、約 100㎡程度とする。</p> <p>・階数は平屋を想定。</p>	<p>上限は地区の世帯数に応じて算出。</p> <p>ア 世帯数 50 戸未満 : 床面積=約 40㎡程度</p> <p>イ 世帯数 50 戸以上 : 床面積=約 60㎡程度</p> <p>ウ 世帯数 80 戸以上 : 床面積=約 100㎡程度</p>
4	構造	原則、木造。	<p>県産資材の活用に努めること。</p> <p>例えば、木材を使用する場合は県産木材、畳を設置する場合は県産畳表の使用に努める。</p>
5	基礎	鉄筋コンクリート造を基本とする。	
6	外壁の色彩	特になし。	
7	屋根形状	特になし。	
8	ユニバーサルデザイン	<p>ユニバーサルデザインに配慮すること。</p> <p>高齢者等の利用者への配慮として、段差解消、段差への手すり設置等を検討する。</p>	<p>「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準（令和2年度改正版）」（以下、「設計標準」）を参考とする。</p> <p>例) スロープ（幅 1,200 以上、手摺り、ノンスリップ仕上、屋外勾配 1/12 以内）、出入口（幅 800</p>

			以上、引戸、取手)、便所(車いす使用に配慮、便座芯と手摺り芯の離れ350)、スイッチ・コンセント取付位置、段差がある場合の手摺り設置など
9	水回り	<ul style="list-style-type: none"> ・流し台を設置する。 ※原則、コンロはIHヒーターとする ・冷蔵庫のスペース(650×650)を確保 ・トイレを設置する。 	<p>冷蔵庫は工事費に含まない。</p> <p>トイレサイズは、「設計標準」2.7.3簡易型機能を備えた便房の設計標準(1)車椅子利用者用簡易型便房を最低のサイズとする。</p>
10	避難所機能の確保	避難所機能のある「みんなの家」とする。	避難所機能は、備蓄倉庫や雨水タンク等の設置、軒下空間の避難所利用など。
11	設備、備品等	<p>(設置するもの)</p> <p>エアコン、照明器具、TV用端子、コンセント</p> <p>(協議にて設置を検討するもの)</p> <p>以下は関係者、所轄消防等の許認可権者との協議による。</p> <p>カーテン、TEL用端子、消火器(1台)、火災報知器(適宜)、屋外に水栓、屋外照明、屋外防水コンセント(2箇所程度)の設置</p>	
12	掲示板	関係者との協議による	これまでの「みんなの家」では、屋内、屋外に掲示板(900×1,800程度)を設置。
13	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関付近に「みんなの家」の表札を設置。 ・日本財団の銘板(40cm角)を設置。 	<ul style="list-style-type: none"> ・表札は県が準備し、高さ1000mm×幅240mm程度。下地に配慮すること。 ・銘板は日本財団から提供し、設置費は「1整備費」に含む
14	完成検査	施工者は鍵3本、器具の説明書等を準備する。	設計者は必要に応じて契約図を準備する。
15	手続き	建築基準法に基づく、建築確認の手続きを行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認上の建築主は、施工者団体とし、申請手続きは、設計者が行う。(完了検査も同様。) ただし、必要に応じて県が支援する。 ・農転や登記その他必要な手続きは、市町村等が行う。
16	契約	建築確認の申請までに、熊本県建築住宅センターと施工者団体は契約手続きを行う。	設計者は契約に必要な図書を作成し、契約に協力する。
17	広報	設計者は、みんなの家完成後に設計図、竣工写真等を県に提供する。	アートポリスプロジェクトとして県が情報発信する。

※別途加算と示していない費用は全て「1整備費」に含む。

被災した公民館に替わる「みんなの家」整備スキーム



※完成したみんなの家は市町村が譲渡を受け、速やかに管理運営を自治会へ引き継ぐこと。その後、みんなの家は自治会へ譲渡することを原則とする。

令和2年7月豪雨日本財団支援公民館型みんなの家整備事業基本協定書

一般財団法人熊本県建築住宅センター（以下「甲」という。）と一般社団法人KKN（以下、「乙」という。）は、それぞれ対等な立場における合意に基づいて、令和2年7月豪雨日本財団支援公民館型みんなの家整備事業における、みんなの家等の売買に関する基本的事項を定めた基本協定（以下「本協定」という。）を締結し、信義に従い誠実にこれを履行するものとする。



（定義）

第1条 本協定における各用語は、本文中において特に明示されるものを除き、次のとおり定義する。

- 一 みんなの家等 令和2年7月豪雨で被災した公民館に代わる「みんなの家」として整備する建物及び附属施設をいう。
- 二 本事業 甲が県と協議して指定する建設用地（以下「敷地」という。）において、乙がみんなの家等を完成させ、これを甲が買い取り、市町村等に譲渡する「令和2年7月豪雨日本財団支援公民館型みんなの家整備事業」をいう。
- 三 市町村等 本事業により整備されたみんなの家等の譲渡を受け、管理・運営する市町村、自治会その他の団体等をいう。
- 四 県指定建築士等 くまもとアートポリス事業として県が指定するみんなの家等の設計者をいう。
- 五 整備計画書 県が本事業を進めるために甲と協議して作成する「公民館型みんなの家整備計画書」をいう。
- 六 売買契約 甲と乙によるみんなの家等を売買するための契約をいう。
- 七 要求水準 みんなの家等に求められる性能水準をいう。
- 八 設計図書 売買契約に添付するみんなの家等の設計図、仕様書、事業費内訳書等をいう。


（協定の構成）

第2条 整備計画書は、本協定と一体のものとして、本協定を構成する。

- 2 甲及び乙は、整備計画書が事業の進捗と共に変更されることを理解し、本事業に取り組むものとする。

（法令の遵守）

第3条 甲及び乙は、本事業を実施するにあたり、建築基準法、建築士法、建設業法、宅地建物取引業法、その他関連する法令及び条例等を遵守する。



（事業概要と範囲）

第4条 本事業において売買の対象となるみんなの家等は、整備計画書のとおりとする。

- 2 本事業の予定工程は、整備計画書に記載されたものを基本とし、状況に応じて、別途協議する。なお、この協議には、県が関与するものとする。
- 3 売買契約における売買価格の合計は、281百万円(消費税等込み)以下とし、次の各号の費用を含む。なお、第一号について県指定建築士等に支払う委託料の総額は、20百万円(消費税込み)以下で甲が県と協議して指定する額とする。
 - 一 設計費、工事監理費等

- 二 調査費・測量費
- 三 みんなの家等本体工事費
- 四 付帯施設工事費（浄化槽、側溝、浸透枡、汚水・雨水の第一次枡以降の排水施設、その他の外構整備に要する費用をいう。）
- 五 建築確認申請手数料、完了検査申請手数料、建築許可申請手数料等
- 六 その他、みんなの家等の譲渡を受けた市町村等が通常の使用を行う上で支障ないものとするための費用

（甲乙の責務）

- 第5条 本協定に基づき、甲、乙の代表者は、みんなの家等ごとの売買契約を締結する。
- 2 甲は、乙が建設したみんなの家等を適正な価格で購入する責任を負うものとする。
 - 3 乙は、自らの資金でみんなの家等を整備し、甲の確認を経て、引き渡す責任を負うものとする。

（みんなの家等の設計）

- 第6条 乙は、県指定建築士等に設計を委託し、みんなの家等の売買契約の締結に必要な設計図書を作成しなければならない。
- 2 前項の設計図書は、整備計画書及び市町村等の意見を踏まえたものとしなければならない。
 - 3 県及び甲は、乙が行う第1項の規定による設計に対して意見を述べるができるものとし、乙はこれに協力しなければならない。

（調査、測量等）

- 第7条 乙は、設計図書を作成するため、必要に応じて敷地の調査、測量、地質調査等を行うものとする。
- 2 前項の調査等の結果が、甲が提示した条件と異なる場合は、甲にその旨を報告しなければならない。

（設計等の確認）

- 第8条 乙は、県及び甲に対し、設計図書の内容が整備計画書及び市町村等の意見を踏まえたものであることについて、確認を行わなければならない。
- 2 乙は、設計図書作成の過程において疑義が生じた場合、又は必要に応じて、県及び甲に対して質問又は確認を求めることができる。

（設計条件等の変更）

- 第9条 甲は、整備計画書に示すみんなの家等の基本条件、設計条件、要求水準等(以下「設計条件等」という。)に関する変更が必要と認めるときは、乙に対しその変更内容を通知し、設計の変更を求めることができる。
- 2 前項の設計の変更による新たな負担は、甲の責に帰する事由による場合は、甲がこれを負担し、乙の責に帰する事由による場合は、乙がこれを負担する。

（建築確認申請等）

- 第10条 乙は、建築確認申請及び完了検査申請の手続きについては、甲が推薦する確認検査機関において行うよう努めるものとする。

(売買契約後の設計変更)

第11条 売買契約の締結後、設計図書に変更の必要が生じた場合の措置は、売買契約書に定める。

(売買契約の締結)

第12条 甲及び乙は、設計図書が完成し、売買代金に関する合意が整ったときは、速やかに売買契約を締結する。

(売買契約が締結できなかった場合の協定終了)

第13条 甲及び乙は、前条の売買契約を締結できなかったときは、協議し、本協定を終了することができる。

- 2 前項の規定により本協定を終了した場合は、本協定締結日から前項の終了に至るまでに本事業実施のため乙が要した費用は、全て乙の負担とし、乙から甲に対する請求はできないものとする。

(みんなの家等の建設)

第14条 乙は、仮設、施工方法その他対象物件の完成のために必要な一切の手段を自己の責任で決定するものとする。

- 2 乙は、対象物件の建設に必要な電力、用水、燃料等の調達を自己の責任で行うものとする。

(施工期間中の保険)

第15条 乙は、自己の費用において、損害保険会社との間で、工事目的物及び工事材料等を火災保険、建設工事保険（これに準ずるものを含む。）等に付さなければならない。

(施工状況の確認)

第16条 甲は、対象物件の施工状況について、乙に報告を求めることができる。

- 2 甲は、必要に応じて、施工現場を確認することができる。
- 3 乙は、施工中である対象物件が、本契約で定めた条件を満たしていることについて、甲の確認を求めることができる。

(引渡し期限の変更)

第17条 乙は、第9条の規定による設計条件等の変更、売買契約締結後の設計図書の変更、不可抗力又は法令変更等により、整備計画書に定める最終引渡し期限までの引渡しが困難な場合、甲に対して引渡し期限の変更を請求することができる。

- 2 甲は、前項の規定による変更請求があった場合、変更がやむを得ない場合には引渡し期限の変更を認めるものとする。
- 3 前項の規定による引渡し期限の変更を事由とする売買代金の変更は行わない。

(売買代金の変更)

第18条 みんなの家等ごとの売買代金の変更及び変更時期は、売買契約書に定める。

(乙による完成検査の実施)

第19条 乙は、みんなの家等の工事を完成した後、買取検査に先立ち、みんなの家等が設計図書のとおり完成されたこと等を確認するため、完成検査を実施しなければならない。

(買取検査の実施)

第20条 みんなの家等の完成後の買取検査、引渡し等については、売買契約書に定める。

(甲又は乙による協定の終了)

第21条 甲又は乙が、本協定の各条項に定める事項に違反した場合は、甲又は乙は、相手方に書面で通知することにより、本協定の全部を解除して終了させることができる。

- 2 売買契約が解除された場合は、甲は、本協定の全部を解除し、終了することができる。
- 3 乙が次のいずれかに該当する場合、甲は、本協定の全部を解除し、終了させることができる。
 - 一 乙が熊本県暴力団排除条例（平成22年熊本県条例第52号。以下この号において「条例」という。）第2条第4号に規定する暴力団密接関係者であると認められるとき。
 - 二 乙の役員又は使用人（条例第2条第4号に規定する公安委員会規則で定める使用人をいう。以下この号において同じ。）が乙若しくは第三者の不正な利益を図り、又は第三者に損害を加えることを目的として暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下この号において「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）の威力を利用したと認められるとき。
 - 三 乙の役員又は使用人が乙の行う事業に関し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなることを知りながら、法第2条第6号に規定する暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益を供与したと認められるとき。
- 4 甲は、前項の規定により本協定が終了する場合において、乙と売買契約を締結しているときは同契約を解除する。

(不可抗力等による協定の終了)

第22条 法令変更又は不可抗力により本事業の継続が困難であると認められる場合、乙は、甲に書面で通知することにより、本協定の全部を解除して終了させることができる。

(本協定上の地位の譲渡等)

第23条 乙は、甲の事前の承諾がある場合を除き、本協定上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、又は、担保に供する等の処分をしてはならない。

(著作権)

第24条 甲は、設計図書について、自らの裁量により無償利用する権利を有し、その利用の権利は、本協定の終了後も存続するものとする。

- 2 前項の設計図書及びみんなの家等が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に定める著作物に該当する場合には、著作権法第2章及び第3章に規定する著作権者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。
- 3 乙は、甲が設計図書及びみんなの家等を次の各号に掲げるところにより利用をすることができるようにしなければならず、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を自ら行使し、又は著作者（甲を除く。）をして行使させてはならない。
 - 一 設計図書又はみんなの家等の内容を公表すること。
 - 二 みんなの家等の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、甲及び甲の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。

三 みんなの家等を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。

四 みんなの家等を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。

(損害賠償)

第25条 乙は、その責めに帰すべき理由により、本協定に定める義務を履行せず甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(第三者に及ぼした損害)

第26条 乙は、乙の責めに帰する事由により第三者に損害を及ぼした場合、自らの責任で対処し、その費用を負担しなければならない。

(管轄裁判所)

第27条 本協定に起因する紛争に関する訴訟については、熊本地方裁判所を第1審の専属管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

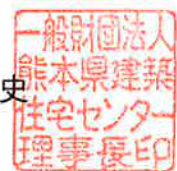
第28条 本協定に定めのない事項及び本協定の解釈に関して疑義が生じた事項については、その都度、甲及び乙が協議の上これを決定する。

2 前項の協議については、必要に応じて、県が関与する。

上記協定の締結を証するため、本協定書2通を作成し、当事者記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和3年11月1日

甲 熊本市中央区水前寺六丁目32番1号
一般財団法人熊本県建築住宅センター
理事長 磯田桂史



乙 熊本県上益城郡益城町古閑107-12
一般社団法人 KKN
代表理事 久原英司



令和2年7月豪雨日本財団支援公民館型みんなの家整備事業基本協定書の一部変更に係る協定書

一般財団法人熊本県建築住宅センター（以下「甲」という。）と一般社団法人KKN（以下、「乙」という。）が、令和3年11月1日に締結した令和2年7月豪雨日本財団支援公民館型みんなの家整備事業基本協定書（以下「原協定書」という。）の一部を変更する協定を次のとおり締結する。

（事業概要と範囲の変更）

第1条 原協定書第4条第3項中の「売買契約における売買価格の合計は、281百万円（消費税等込み）以下」を「売買契約における売買価格の合計は、289百万円（消費税等込み）以下」に改める。

（協定書の効力）

第2条 この協定書は、令和7年8月20日から効力を生ずるものとする。

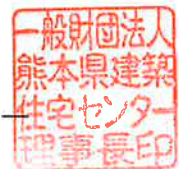
（協議事項）

第3条 この協定書に定めのない事項及び疑義の生じた場合は、甲乙協議して定めるものとする。

上記協定の締結を証するため、本協定書2通を作成し、当事者記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和7年8月20日

甲 熊本市中央区水前寺六丁目32番1号
一般財団法人熊本県建築住宅センター
理事長 岩下修



乙 熊本県上益城郡益城町古閑107-12
一般社団法人 KKN
代表理事 立山誠也

