

災害公営住宅供給のポイント（案）

平成 30 年 3 月

国土交通省四国地方整備局

目次

はじめに	1
1. 災害公営住宅の供給に向けた事前準備の必要性	2
1-1. 四国における住宅の被害想定	2
(1) 南海トラフ巨大地震の被害想定について（第一次報告）	2
(2) 住宅被害の様相	2
1-2. 近年の大規模災害における災害公営住宅の供給実績	3
1-3. 災害公営住宅の供給に向けた課題と事前準備の必要性について	4
(1) 想定される必要戸数	4
(2) 事前準備の必要性について	4
2. 災害公営住宅の概要	5
2-1. 災害公営住宅制度	5
(1) 適用条件	6
(2) 整備手法	7
(3) 家賃の低廉化対策	9
2-2. 災害公営住宅の供給フロー	10
3. 災害公営住宅の供給のポイント	11
3-1. 計画段階	
(1) 住宅被害状況の把握	11
(2) 既存公営住宅の被害状況の把握と復旧	13
(3) 再建意向の把握	13
(4) 住宅供給フレームの検討	17
(5) 供給計画の策定・見直し	23
(6) 災害査定（滅失戸数の査定）	32
3-2. 整備段階	
(7) 災害公営住宅基本計画の策定	34
(8) 個別団地・住棟の設計	42
3-3. 入居・管理段階	
(9) 入居者の募集・選定	47
(10) 適切な維持管理	53

はじめに

- ・被災後は、応急仮設住宅などの厳しい環境での生活を余儀なくされるとともに、仮の住まいが長期化することで被災者の健康悪化や精神的な疲労、地域コミュニティの衰退などの問題が発生します。
- ・そこで、一刻も早い被災者の生活再建を図るための恒久的な住宅の供給・再建が必要となります。
- ・しかし、自宅を失ったことによって、自らの力で新たな住宅を再建することが困難となる被災者も多数見込まれます。
- ・そのため、低廉な賃貸住宅として災害公営住宅を提供することが求められます。
- ・本ポイント（案）は、災害公営住宅の供給に向けた大まかな流れと必要なポイントについて整理しており、その必要性や事前の検討を進めるために活用いただくためのものです。
- ・なお、本ポイント（案）は災害公営住宅を対象としていますが、恒久住宅の供給・再建に当たっては、自力再建への支援をはじめ、地域優良賃貸住宅や公社・公団住宅（分譲・賃貸）、民間住宅（分譲・賃貸）による供給を含めて検討する必要があることに留意ください。

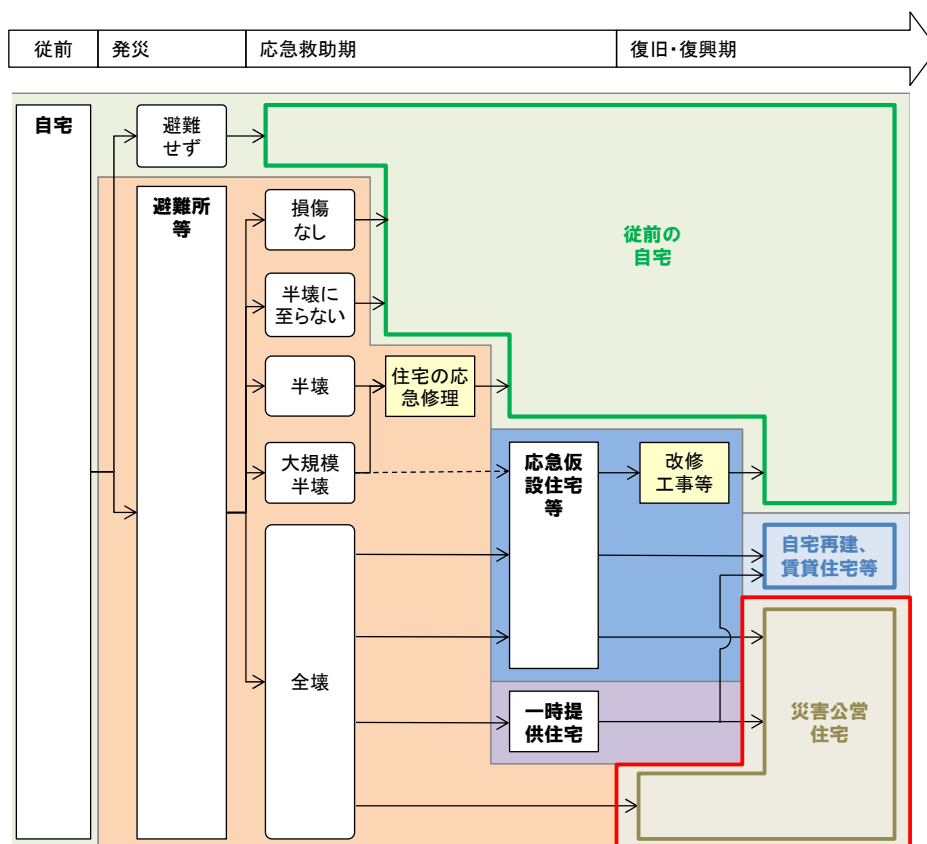


図 恒久的な住宅確保までのフロー

1. 災害公営住宅の供給に向けた事前準備の必要性

1-1. 四国における住宅の被害想定

(1) 南海トラフ巨大地震の被害想定について（第一次報告）

・内閣府の公表によると、南海トラフ巨大地震によって想定される住宅の被害想定（全壊棟数）は、最大で約 61 万棟となることが示されています。

表 1-1 全壊棟数（地震動：陸側ケース、津波ケース④、冬 18 時、風速 8m/s） (棟)

	揺れ	液状化	津波	急傾斜地崩壊	火災	合計
徳島県	約 90,000	約 4,400	約 11,000	約 500	約 22,000	約 128,000
香川県	約 37,000	約 4,600	約 800	約 100	約 12,000	約 55,000
愛媛県	約 117,000	約 7,400	約 10,000	約 400	約 53,000	約 188,000
高知県	約 167,000	約 1,400	約 49,000	約 1,100	約 22,000	約 239,000
					合計	約 610,000

(注) 今回の被害想定は、マクロの被害を把握する目的で実施しており、都府県別の数値はある程度幅をもって見る必要がある。また、四捨五入の関係で合計が合わない場合がある。

資料：中央防災会議防災対策推進検討会議南海トラフ巨大地震対策検討ワーキンググループ「南海トラフ巨大地震の被害想定について（第一次報告）平成 24 年 8 月 29 日」より

(2) 住宅被害の様相

・四国地方における約 213 万棟の建物のうち、約 30%が全壊することが想定されています。そのため、被災者の応急的な住まいの確保だけでなく、生活再建を図るための大量の恒久的な住宅（災害公営住宅含む）の確保も重要な課題となります。

表 1-2 建物棟数に対する住家被害の割合

	建物棟数※ ¹ (棟)	内閣府被害想定(全壊棟数) (棟)	参考 住宅総数のうち空き家数 ※ ² (戸)
徳島県	291,990	約 128,000 (43.8%)	64,000
香川県	473,567	約 55,000 (11.6%)	80,900
愛媛県	916,685	約 188,000 (20.5%)	123,400
高知県	448,120	約 239,000 (53.3%)	69,800
合計	約 2,130,000	約 610,000 (28.6%)	338,100

() は建物棟数における全壊棟数の割合

※ 1 建物棟数は各県の被害想定算出に当たって用いられた棟数

※ 2 平成 25 年度住宅・土地統計調査の結果より

1-2. 近年の大規模災害における災害公営住宅の供給実績

- ・近年の大規模災害における災害公営住宅の供給実績は以下のとおりです。
- ・被害の規模によって供給量は異なるものの、概ね住家被害（全壊棟数）の20%程度が計画・整備されています。

表 1-3 災害公営住宅の供給実績（平成 29 年 10 月末時点）

		計画戸数	完成戸数	参考 住家被害 (全壊棟数)
阪神・淡路 大震災	兵庫県	25,100	25,421	104,004
	大阪	*	681	895
	合計	25,100 (24.1%)	26,102 (24.9%)	104,899
東日本大 震災	岩手県	5,872	4,930	19,507
	宮城県	16,093	14,886	83,002
	福島県(津波・地震向け)	2,807	2,807	15,224
	青森県	67	67	308
	茨城県	274	274	2,629
	千葉県	49	49	801
	長野県	28	28	0
	新潟県	6	6	0
合計	25,196 (20.7%)	23,047 (19.0%)	121,471	
熊本地震	熊本県	1,575	0	8,665
	大分県	0	0	10
	合計	1,575 (18.2%)	0	8,675

*不明（ ）は住宅被害（全壊棟数）に対する割合

※以下の資料を基に作成

■阪神・淡路大震災

- 兵庫県「阪神・淡路震災復興計画最終3か年推進プログラム（平成14年12月）」
- 兵庫県HP「阪神・淡路大震災の市町被害数値（平成18年5月19日消防庁確定）」
- 大阪府「大阪府地域防災計画（平成29年12月修正）」

■東日本大震災

- 復興庁「東日本大震災被災者向け災害公営住宅及び民間住宅等用地の供給状況（平成29年10月末）について」
- 消防庁「平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震 第156報 別紙 平成29年9月8日（金）」

■熊本地震

- 熊本県「災害公営住宅の整備予定戸数について」平成29年10月30日現在
- 熊本県「災害公営住宅の整備状況について」平成29年10月30日現在
- 消防庁「熊本県熊本地方を震源とする地震（第109報）」平成29年12月14日

1-3. 災害公営住宅の供給に向けた課題と事前準備の必要性について

(1) 想定される必要戸数

- ・近年の大規模災害による供給実績（住家被害に対する災害公営住宅の供給割合（20%程度））を踏まえると、南海トラフ巨大地震の発生に伴って四国地方で必要となる災害公営住宅の戸数は、約12万戸と想定されます。

表 1-4 想定される災害公営住宅の必要戸数

	内閣府被害想定（全壊棟数） （棟）	住家被害に対する災害公営住宅（住戸）の供給割合 （仮定）	想定される災害公営住宅の必要戸数
徳島県	約 128,000	20%	約 25,600 戸
香川県	約 55,000	20%	約 11,000 戸
愛媛県	約 188,000	20%	約 37,600 戸
高知県	約 239,000	20%	約 47,800 戸
合計	約 610,000	20%	約 122,000 戸

(2) 事前準備の必要性について

- ・想定される災害公営住宅の必要戸数は、阪神・淡路大震災や東日本大震災の4倍を超えています。
- ・そのため、住宅の耐震化や防火設備の充実など、住家の被害軽減を図るための防災対策を進めるとともに、災害公営住宅の供給の流れやポイントを担当部局にて共有し、予め検討・準備しておくことが必要となります。

2. 災害公営住宅の概要

2-1. 災害公営住宅制度

- ・災害公営住宅制度とは、地震、暴風雨、洪水、高潮その他の異常な自然現象により住宅を失った低額所得者に賃貸するための公営住宅を整備（建設や買取り）する場合において、地方負担を軽減する特例制度のことです。
- ・応急仮設住宅を解消する段階においても自力で住宅を確保できない世帯に対しては、公営住宅の供給により住宅確保を支援することが必要となります。なお、この際には、既存の公営住宅を十分活用しながら、必要に応じて建替・補修、整備、入居者資格の緩和、家賃の減免、家賃補助等を行うことが必要です。

表 2-1 災害の場合の公営住宅の特例の概要

		通常の公営住宅	災害公営住宅 <small>(※法律により「災害公営住宅」の名称が規定されているわけではないことに注意)</small>	
			一般災害	激甚災害指定された場合
補助範囲			当該災害により滅失した戸数の3割まで	当該災害により滅失した戸数の5割まで
適用滅失数			滅失戸数が被災地全域で500戸以上又は一市町村の区域内で200戸以上もしくはその区域内の住宅戸数の1割以上	激甚災害指定基準を満たしている場合、滅失住宅の戸数が100戸以上又は当該市町村の住宅戸数の1割以上を満たす市町村
入居対象	入居資格	収入分位50%を限度に地方公共団体が条例で定める収入以下の者	収入分位50%を限度に地方公共団体が条例で定める収入以下の者	当該災害により滅失した住宅に居住していた者について収入要件なし
	入居制限※1		災害発生の日から3年間は、当該災害により住宅を失った者	災害発生の日から3年間は、当該災害により住宅を失った者
補助率	整備	建設・買取	国：原則1/2 地方：1/2	国：3/4 地方：1/4
		借上※2	国：2/3×原則1/2 地方：2/3×原則1/2 民間：1/3	国：2/5 地方：2/5 民間：1/5
	家賃低廉化	国：20年間 原則1/2	国：20年間 2/3	国：当初5年間 3/4 6～20年目 2/3

※1 補助の特例適用時 ※2 共同施設整備費のみ対象

* 東日本大震災では、東日本大震災復興交付金制度、福島再生加速化交付金制度により、災害公営住宅については補助率が増加しています。

参考資料

- 内閣府「復旧・復興ハンドブック」平成28年3月
- 国土交通省国土技術政策総合研究所：長谷川洋「災害公営住宅の計画策定のポイント及び供給の迅速化について」平成28年度中部ブロック災害時住宅支援に係る連絡調整会議講演資料、平成28年11月11日

(1) 適用条件

- ・災害公営住宅の特例については、被害の程度によって適用される補助等が異なります。
災害による住宅の滅失戸数が表 2-2 の条件に当てはまる場合、災害公営住宅として特例措置を受けることができます。なお、無制限に公営住宅を整備できるものではなく、補助範囲となる戸数が定められています。
- ・住宅の被害の程度については、表 2-3 に示すとおりです。

表 2-2 災害の場合の公営住宅の建設等に係る国の補助の特例(公営住宅法第 8 条 1 項)

種類	建設費等補助率	補助範囲	適用滅失数
通常の公営住宅	原則 1/2		—
災害公営住宅	2/3	当該災害により滅失した戸数の 3 割 まで	○滅失戸数が被災地全域で 500 戸以上又は一市町村の区域内で 200 戸以上もしくはその区域内の住宅戸数の一割以上
激甚災害指定された場合	3/4	当該災害により滅失した戸数の 5 割 まで	○以下のいずれかの激甚災害指定基準を満たしている場合、激甚災害法施行令第 41 条にもとづいて、滅失住宅の戸数が 100 戸以上又は当該市町村の住宅戸数の 1 割以上を満たす市町村で、補助の特例の対象となる。 (激甚災害指定基準) ・滅失戸数が被災地全域で概ね 4,000 戸以上 ・滅失戸数が被災地全域で 2,000 戸以上であり、かつ一市町村の区域内で 200 戸以上又はその区域内の住宅戸数の一割以上 ・滅失戸数が被災地全域で概ね 1,200 戸以上であり、かつ一市町村の区域内で 400 戸以上又はその区域内の住宅戸数の二割以上

表 2-3 住宅の被害区分(公営住宅整備事業等補助要領第 1 8 第 3 項)

被害区分		被害の程度
滅失	全壊 全流出 全焼	住宅の損壊、焼失若しくは流失した部分の床面積がその住宅の延床面積の 70%以上に達した程度のもの又は住宅の主要な構成要素の経済的被害が住宅全体に占める損害割合の 50%以上に達した程度のもの。
損傷	半壊 半焼	住宅の損壊部分とその住宅の延床面積の 20%以上 70%未満のもの又は住宅の主要な構成要素の経済的被害が住宅全体に占める損害割合の 20%以上 50%未満のもの。
	その他	上記以外のもの。

(注 1) 損壊とは、住宅に被災による損傷、劣化、傾斜等の変化が生じることにより、補修を行わなければ被災前の機能を復元し得ない状況に至ることをいう。

(注 2) 主要な構成要素とは、住宅の構成要素のうち造作等を除いたものであって、住宅の一部として固定された設備を含むものをいう。

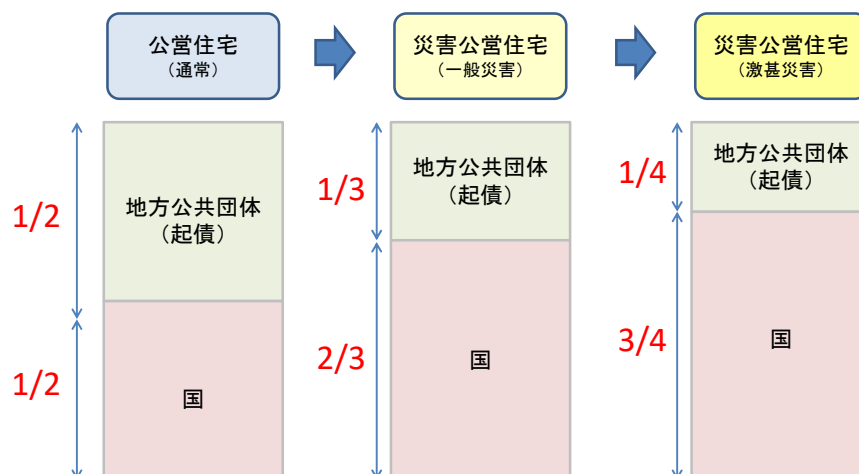
※東日本大震災については、「大規模半壊・半壊であって、通常の修繕では居住することができない等の理由により解体することを余儀なくされたもの」についても「滅失」として取り扱われている。

(2) 整備手法

- ・災害公営住宅の整備に当たっては、地域の実情や被害規模に応じ、適切な手法を選択し整備を図ることとなります。
- ・整備手法としては、直接建設、買取り、借上げの3つが基本となります。それぞれの手法の概要及び国・地方等の費用負担については、次のとおりです。

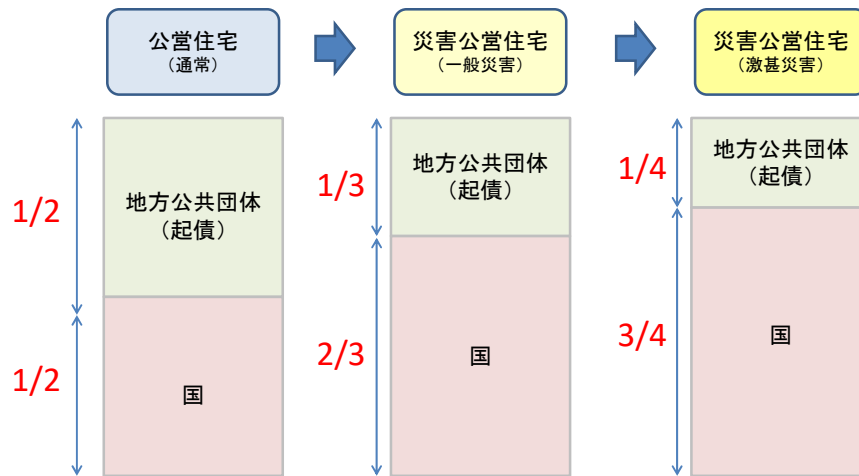
① 地方公共団体による直接建設

- ・地方公共団体が公営住宅の設計・施工等を発注し建設を行うもので、公営住宅を建設するために必要な土地の所有権等の取得や宅地の造成も事業に含まれます。
- ・事業主体の意向を細部まで反映できるなど、計画の自由度は高いことが特徴です。一方、設計・工事発注等に係る行政のマンパワーが必要となります。
- ・整備費については、国の補助及び地方公共団体負担（起債）により調達し、家賃等により償還を行うものです。地方公共団体の負担は、通常の場合、事業費の1/2、一般災害の場合1/3、激甚災害の場合1/4となります。



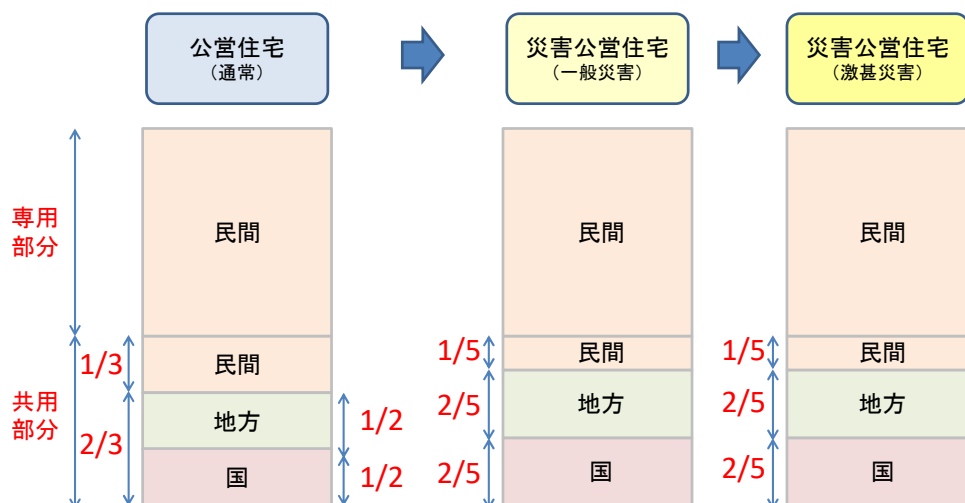
② 買取り公営住宅

- ・民間事業者が自ら設計・施工等を行い、完成した建物を公営住宅として地方公共団体が買い取ることをいい、その建物を買い取るために必要な土地の所有権等を取得することも事業に含まれます。
- ・設計・工事発注等に係る行政のマンパワー不足を解消できるとともに、業者選定等に係る期間の短縮が可能となることなどが特徴です。一方、業者選定や契約事務等が煩雑となります。
- ・整備費については、国の補助及び地方公共団体負担（起債）により調達し、家賃等により償還を行うものです。地方公共団体の負担は、通常の場合、買取りに要する費用の1/2、一般災害の場合1/3、激甚災害の場合1/4となります。



③ 借上げ公営住宅

- ・民間事業者が建設又は保有する建物を公営住宅として地方公共団体が賃借するものです。
- ・初期投資が大幅に少なく、将来の公営住宅需要の変化に対応した供給量の調整が可能となることが特徴です。一方、契約満了時において、入居者への明け渡し対応や住み替え需要の集中発生などの可能性があります。
- ・整備費については、民間事業者が資金調達し、借上げ料を地方公共団体が支払うものです。なお、共用部分等の整備費については補助対象となっており、地方公共団体の負担は、通常は整備費用の2/3のうち1/2、一般災害・激甚災害の場合2/5となります。



(3) 家賃の低廉化対策

- ・災害公営住宅の家賃は、通常の公営住宅と同様に入居者の収入（政令月収）・世帯構成と住宅の規模・立地等により地方公共団体が設定することとなります（図 2-1）。
- ・なお、建設費等を踏まえて本来必要となる家賃との差額分については、国の家賃低廉化補助を受けることとなり、通常の場合は差額分の 1/2、一般災害の場合は 2/3、さらに激甚災害の場合は当初 5 年間 3/4 となります（表 2-4）。
- ・そのため、被災者が支払い可能な範囲の家賃を設定することとなりますが、被災状況等の特別な事情を踏まえ、必要があると認められるときはさらに家賃を減免することができます（公営住宅法第 16 条 4 項）。

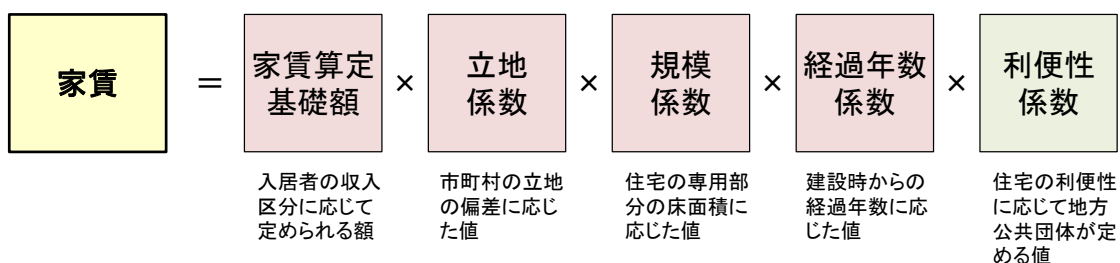


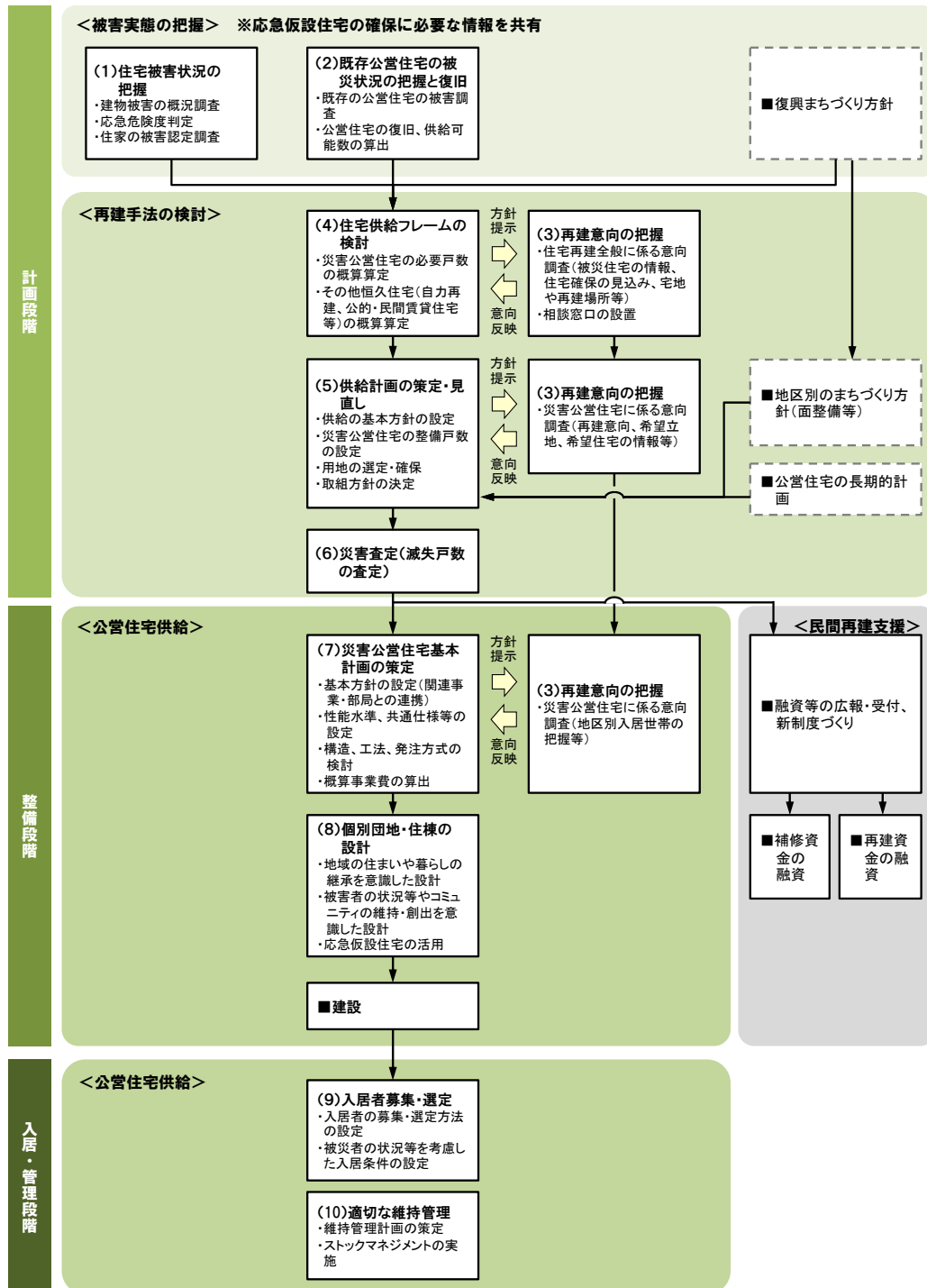
図 2-1 家賃の算定方法（応能応益制度）

表 2-4 災害の場合の公営住宅の家賃に係る国の補助の特例（公営住宅法第 17 条 2 項）

種類	家賃対策補助率	補助範囲	補助期間
通常の公営住宅	1/2		○公営住宅管理開始日から起算して 5 年以上 20 年以内の範囲で政令で定める期間
災害公営住宅	2/3	当該災害により滅失した戸数の 3 割 まで	
激甚災害指定された場合	2/3 当初 5 年間は 3/4	当該災害により滅失した戸数の 5 割 まで	

2-2. 災害公営住宅の供給フロー

- ・災害公営住宅の供給の大まかなフローは以下の次のように整理できます（災害の規模や類型等によっては異なる場合がある）。なお、災害公営住宅の供給計画については、被災者の意向や住宅被害の実態によって、適宜見直すこととなります。
- ・各項目について、次ページ以降に概要、ポイント、事例等を整理しています。



以下の資料を基に作成

○内閣府「復旧・復興ハンドブック」平成 28 年 3 月

○国土交通省住宅局「大規模災害時における災害公営住宅等の円滑な供給方策の調査検討」平成 28 年 3 月

3. 災害公営住宅の供給のポイント

3-1. 計画段階

(1) 住宅被害状況の把握

- ・生活再建に向けて必要となる恒久的な住宅の戸数を算出するため、住宅被害戸数について把握する必要があります。
- ・そのため、災害対策本部等で収集される住宅被害情報や応急危険度判定調査の結果等から、震災直後における住宅被害戸数の概況を把握します。
- ・なお、市町村は逐次把握した住宅被害情報を県に報告します。県はそれらを取りまとめ、国に報告します。ただし、公営住宅建設の前提となる住宅減失戸数は、災害救助法における応急仮設住宅建設のための住宅被災戸数とは異なる点に留意が必要です。

○建物の被害調査

- ・大地震による住家被害が発生した場合、住家の被害認定調査の他に、被災建築物応急危険度判定（応急危険度判定）や被災度区分判定といった建物被害調査を実施することとなります。
- ・それぞれの調査目的に応じて、その調査の実施時期が以下のとおり異なります。
 - ◇人命に関わる二次災害の防止を目的とした「応急危険度判定」については、被災後概ね1週間から10日後までの完了を目途として、被災直後から実施されることとなります。
 - ◇罹災証明書の交付を目的とした「住家の被害認定調査」については、経済的被害を証明するもので、被災規模等の把握や、調査体制の構築、罹災証明書の交付時期等を踏まえて調査方針を決定した後、「応急危険度判定」の終了時期と前後して調査が実施されていくこととなります。
 - ◇被災者が再調査を依頼した際に行われる「住家の被害認定調査（再調査）」及び建物所有者が民間建築士等に依頼することにより行われる「被災度区分判定」については、各々「住家の被害認定調査（第2次調査）」及び「応急危険度判定」の後、被災建物の復旧修理を行う前に実施することとなります。

表 3-1 建物被害調査

	住家の被害認定調査	応急危険度判定調査	被災度区分判定調査
調査目的	住家に係る罹災証明書 の交付	二次災害の防止	被災建築物の適切かつ 速やかな復旧
実施主体	市町村	市町村（県・応急危険 度判定協議会が支援）	建物所有者
調査員	主に行政職員（罹災証 明書の交付は行政職 員のみ）	応急危険度判定士（行 政又は民間の建築士 等）	民間建築士等
判定内容	住家の損害割合（経済 的被害の割合）の算出	当面の使用の可否	継続使用のための復 旧の要否
判定結果	全壊・大規模半壊等	危険・要注意・調査済	要復旧・復旧不可能等
判定結果の 表示	罹災証明書に判定結 果（被害の程度）を記 載	建物に判定結果を示 したステッカーを貼 付	判定結果を依頼主に 通知

○内閣府「災害に係る災害認定業務 実施体制の手引き」平成 29 年 3 月を基に作成

取組に当たっての留意点・ポイント

○早期の検討に向けた必要戸数（概算）の把握

- ・被災者の住宅再建に向けて、まずは一時的な居住の安定を図るため、応急仮設住宅の整備に取り掛かることとなります。ただし、将来的に災害公営住宅を含む恒久的な住宅の整備を見据えると、予めそれらの用地との調整を行うことが必要となります。
- ・そのため、応急危険度判定の結果や応急仮設住宅に係る調査などを活用し、必要戸数の概算から建設候補地の検討を進めることが重要です。

○応急仮設住宅の有効利用の検討

- ・応急仮設住宅の整備に当たっては、恒久的な使用を前提にした設計や改修による恒久化など、後に災害公営住宅として有効利用を図る視点から検討を行うことも重要です。

(2) 既存公営住宅の被災状況の把握と復旧

- ・既存の公営住宅について被害状況を調査し、補修・補強による現状維持戸数や建て替えによる供給可能戸数を算出します。
- ・なお、著しい損傷が見られない公営住宅については、供給計画の策定に先立って早期の復旧を進めます。

○被災状況の調査及び供給可能戸数の算出

- ・既存公営住宅の被害状況や、被災者がすぐに利用できる空き家の状況を把握します。
- ・居住者の安全を優先し、応急緊急的な対応を実施するとともに、被災の状況に応じた復旧計画の立案を行います。
- ・その際、既存の公営住宅の復旧によって新たに供給が可能となる住宅戸数の算出を行います。

(3) 再建意向の把握

- ・恒久的な住宅の必要戸数を算出するため、被災者の住宅再建（自力再建や公営住宅ニーズ等）に関する意向調査を実施する必要があります。

○被災者に対する意向調査の実施

- ・市町村は、被災者に対するアンケート調査や聞き取り調査等により、災害公営住宅への入居希望等（災害公営住宅への入居を希望するのか、自力再建とする意向なのか等）を把握します。
- ・なお、被災者の意向は、時間の経過とともに変化するものです。また大規模災害の場合は、災害公営住宅の供給が段階的となり、一定の期間を要することとなります。このため意向調査は、住宅再建全般に係る調査や災害公営住宅に係る調査など、定期的に、段階的に行う必要があります。
- ・住宅再建全般に係る調査としては、全住宅被災世帯を対象とし、被災前の生活や住宅の状況、被災・避難の状況等の基本情報を把握します。併せて、住宅再建（持家の自力再建・補修、災害公営住宅への入居等）の基本的な考え方・方針、まちづくりへの意向、施策ニーズ等を把握します。
- ・災害公営住宅に係る調査は、施策対象者に対して、意向調査を繰り返し実施し、災害公営住宅の需要や入居希望者の特性等を把握します。

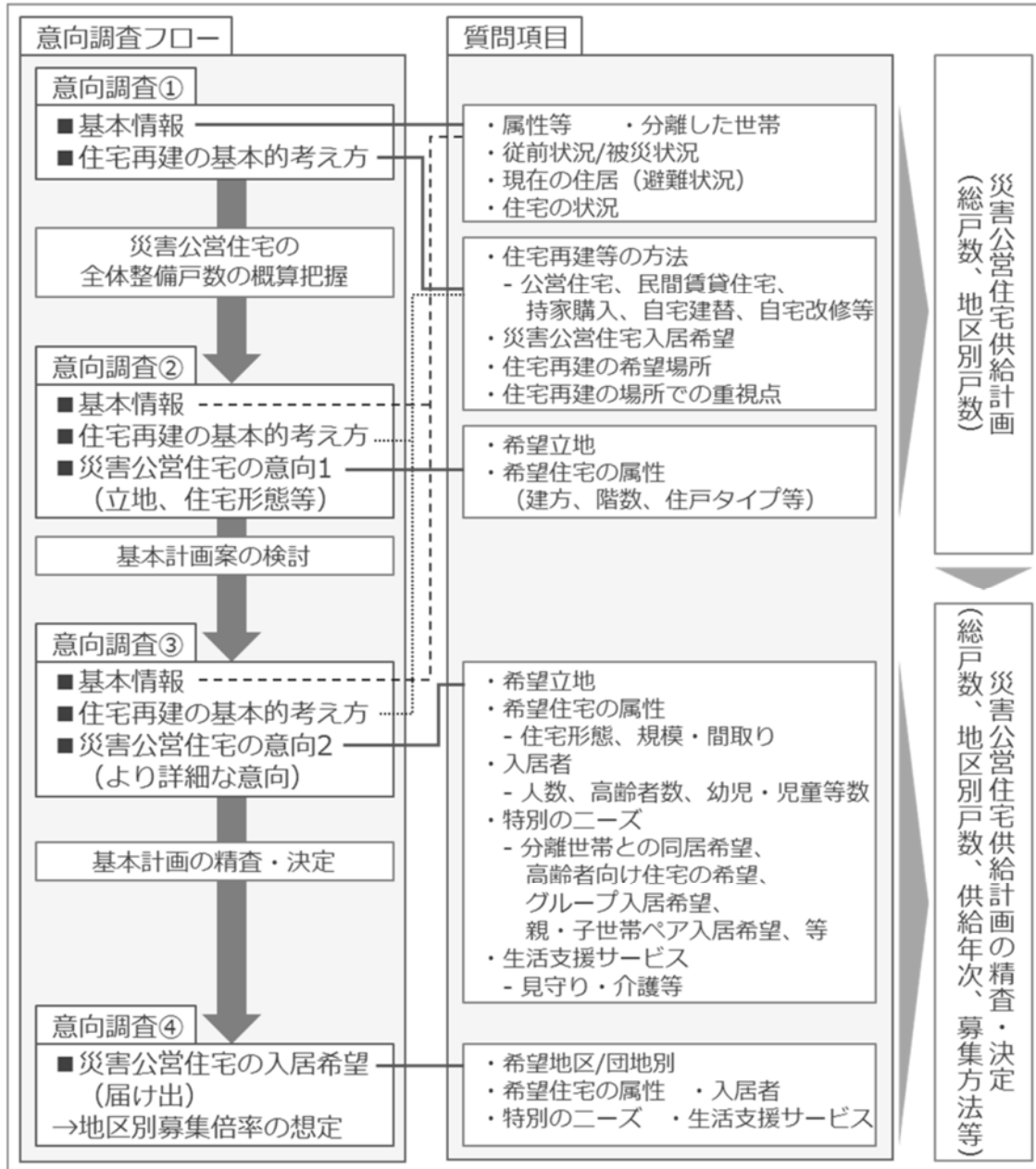


図 意向調査フローと段階ごとの質問項目（例）

取組に当たっての留意点・ポイント

○被災者が広域に避難している場合の調査対象の把握

- ・被災者が建設型仮設住宅のみではなく、民間住宅や親戚縁者宅等、被災地区以外に広域に避難している場合もあるため、まずは調査対象の把握が重要となります。
- ・諸事情により被災後に分離した世帯の追跡が困難な場合があり、調査の仕方（調査票の組み方）を工夫する必要があります。例えば、調査票を2つにわけて作成し、従前同一世帯であったものが被災後は別の場所に独立して避難生活を送っている場合は、一方の調査票を転送するような方法が考えられます。

○効果的で確実な実施方法

- ・被災者の状況をきめ細く把握するためには、アンケート調査に加え、応急仮設住宅における調査員の訪問による聞き取り調査や、集会所での個別面談での聞き取り調査等も併用することも考えられます。
- ・個別面談や訪問調査による意向調査は、時間と手間がかかりますが、遺漏無く情報が取得できるため、事前準備を十分行い実施する必要があります。
- ・また基本的な調査項目や発送等に必要な案内文等については、予め様式等を定めておくことが考えられます。
- ・段階的に調査を実施する場合、第一・第二次調査については、面的整備事業や災害公営住宅事業等の事業毎に行うのではなく、横断的・一元的に意向調査を行うことが望まれます。
- ・被災者の意向をアンケートで調査する場合には、未回答者への督促や個別回収とする等、回収率を上げるための工夫を行う必要があります。また、調査を「仮申込み」として位置づけて実施することも考えられます。

○意向調査時における被災者への適切な情報提供

- ・意向調査時には、住宅再建支援策、災害公営住宅の計画概要や想定家賃、集団移転の場合は当該事業計画の概要等、被災者が生活再建の方針を客観的に検討できるような解説資料を準備することが望まれます。
- ・例えば、戸建型で将来的に譲渡（払い下げ）を想定した災害公営住宅を計画することがありますが、このような場合には、当該災害公営住宅を譲り受ける場合の費用と、自力再建する場合の費用とが比較できるよう費用シミュレーションを示すことが考えられます。

○調査結果の供給フレームへの反映

- ・意向調査の結果は災害公営住宅の整備計画に反映させることとなりますが、調査の段階で自立再建でも災害公営住宅の入居希望でもない「その他」や「未回答」の世帯数の取扱は、特に留意する必要があります。
- ・どの程度災害公営住宅の入居意向が変化するかは初期の段階では想定が難しいため、例えば、「その他」分は災害公営住宅の最後の工程で対応することとし、時間がある程度経った段階で再調査を行い計画変更で反映させる等の対応が考えられます。

○被災者台帳への反映

- ・他部局とも連携しながら被災者台帳等を整備し、意向調査で得た情報や結果等を、従前居住地・罹災証明の判定・支援金等の需給状況・応急仮設住宅等の情報とともに一元管理することが重要です。
- ・また、被災者台帳等には、情報や意向の変更や災害公営住宅への入居・住宅の自力再建状況等も記録し、継続的に情報を管理することが重要です。

<事例> 大槌町 一括仮申込みの実施

- ・大槌町では、災害公営住宅と防災集団移転促進事業宅地の仮申し込み等を一本化した調査を実施し、役場窓口等で調査票の配布、仮申込みの受付等が実施された。

A：防災集団地 仮申込み書・届け出書

大槌町長 榎川 謙 様
次のとおり相違ありませんので、防災集団地に仮申込み/届け出を行います。
なお、仮申込みの申請に際し、町長の個別確認が必要となりますのでご注意ください。
また、この申込み書に記載内容に虚偽の記載があるときは、仮申込みを取り消すことも可能です。

仮申込み書
氏名 大槌 太郎 本人連絡先 自宅 (0593) 42-2111
電話番号 (0593) 422-4567
届出住所 〒026-1113 大槌 太郎 大槌町大槌町1番3号

届出の世帯員名簿
1. 世帯主 大槌 太郎 2. 同居の家族 大槌 花子 3. 同居の家族 大槌 一郎

大槌町大槌町1番3号

氏名	性別	生年月日
大槌 太郎	男	45年 5月 5日
大槌 花子	女	46年 3月 3日
大槌 一郎	男	10年 7月 20日

1. 私は大槌町が整備する防災集団地への移転を希望するので、仮申込みをします。
仮申込み地区名 ① 町方、小枝・舟形地区 ② 赤浜地区
③ 安渡地区

仮申込み団地名 本町 団地

2. 私は大槌町が整備する防災集団地への移転を希望しますが、希望する先が被災時の住居と同じ地区ではないので、届け出を提出します。
届け出地区名 ① 町方、小枝・舟形地区 ② 赤浜地区
③ 安渡地区 ④ 渡瀬集落地

3. 私は、土地・建物を店舗新住宅とするなど、商業利用することを誓約します。
申込み書(本人) 氏名

B：災害公営住宅 仮申込み書・届け出書 (おとも)

大槌町長 榎川 謙 様
次のとおり相違ありませんので、災害公営住宅に仮申込み/届け出を行います。
なお、仮申込みの申請に際し、町長の個別確認が必要となりますのでご注意ください。
また、この申込み書に記載内容に虚偽の記載があるときは、仮申込みを取り消すことも可能です。

仮申込み書
氏名 大槌 太郎 本人連絡先 自宅 (0593) 42-2111
電話番号 (0593) 422-4567
届出住所 〒026-1113 大槌 太郎 大槌町大槌町1番3号

届出の世帯員名簿
1. 世帯主 大槌 太郎 2. 同居の家族 大槌 花子 3. 同居の家族 大槌 一郎

大槌町大槌町1番3号

1. 私は、大槌町が管理する災害公営住宅への入居を希望するので、仮申込みをします。
仮申込み団地名 大槌 1 団地 2 団地 3 団地
仮申込み地区名 ① 町方、小枝・舟形地区 ② 赤浜地区 ③ 安渡地区 ④ 渡瀬集落地
⑤ 大槌町大槌町1番3号

2. 私は、町方が管理する災害公営住宅への入居を希望するので、届け出を提出します。(事前協議とはなりません)

仮出住所名 ① 町方、小枝・舟形地区 ② 赤浜地区 ③ 安渡地区 ④ 渡瀬集落地

B：災害公営住宅 仮申込み書・届け出書 (うら)

大槌町長 榎川 謙 様
次のとおり相違ありませんので、災害公営住宅に仮申込み/届け出を行います。
なお、仮申込みの申請に際し、町長の個別確認が必要となりますのでご注意ください。
また、この申込み書に記載内容に虚偽の記載があるときは、仮申込みを取り消すことも可能です。

仮申込み書
氏名 大槌 太郎 本人連絡先 自宅 (0593) 42-2111
電話番号 (0593) 422-4567
届出住所 〒026-1113 大槌 太郎 大槌町大槌町1番3号

届出の世帯員名簿
1. 世帯主 大槌 太郎 2. 同居の家族 大槌 花子 3. 同居の家族 大槌 一郎

大槌町大槌町1番3号

1. 私は、大槌町が管理する災害公営住宅への入居を希望するので、仮申込みをします。
仮申込み団地名 大槌 1 団地 2 団地 3 団地
仮申込み地区名 ① 町方、小枝・舟形地区 ② 赤浜地区 ③ 安渡地区 ④ 渡瀬集落地
⑤ 大槌町大槌町1番3号

2. 私は、町方が管理する災害公営住宅への入居を希望するので、届け出を提出します。(事前協議とはなりません)

仮出住所名 ① 町方、小枝・舟形地区 ② 赤浜地区 ③ 安渡地区 ④ 渡瀬集落地

調査票の例

参考：仮申し込みのご案内、平成26年11月、大槌町

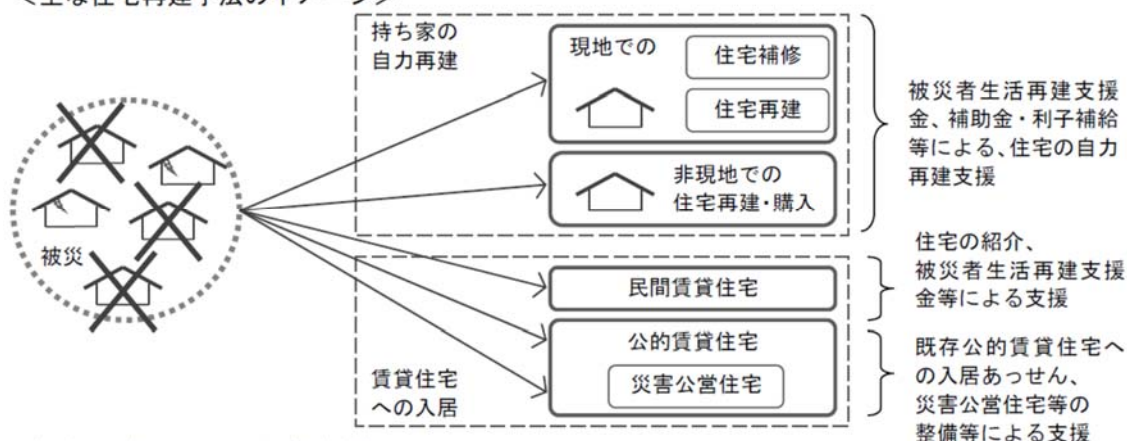
(4) 住宅供給フレームの検討

- ・恒久的な住宅の必要戸数及び供給可能戸数の検討結果と、引き続き実施される住宅被害戸数の詳細把握に基づき、以下の想定から住宅の供給フレームを検討します。
- ・なお、応急仮設住宅として借上げを検討する際に把握した民間住宅の情報も踏まえて供給可能数を算出します。
 - ◇都市計画事業との連携による恒久的な住宅の供給計画量
 - ◇自力で持ち家を再建・修復、購入、民間賃貸住宅に入居する世帯数の想定
 - ◇災害公営住宅など低家賃の公営住宅の供給計画量

○自力再建支援と災害公営住宅の供給方針の検討

- ・被災住宅の状況と自力再建の見込み等を勘案し、自力再建と災害公営住宅等の公的賃貸住宅による住宅再建の戸数の目標を設定します。なお、必要に応じて自治体独自の自力再建支援策についても検討します。

<主な住宅再建手法のイメージ>



○必要供給戸数の推計

- ・住宅の滅失戸数と被災者の住宅再建意向等を踏まえ、災害公営住宅の必要戸数を推計し、供給フレームを設定します。

取組に当たっての留意点・ポイント

○段階的・定期的な入居意向の確認と計画変更の方針について

- ・復興初期の段階では、被災者の意向（自力再建か、災害公営住宅等へ入居を希望するのか）が定まらないことも多く、供給フレームの設定も困難です。
- ・時間とともに災害公営住宅への入居希望は増減するため、段階的（定期的）な意向調査等により、供給フレームの見直しを行う必要があります。
- ・また供給フレーム（必要戸数）の変更が生じた場合に、どこで調整を行うか（計画戸数の多い団地の後工区で行う等）について、予め検討しておくことも重要です。

○中長期的な視点での検討

- ・災害公営住宅の供給フレームは、まちづくりの方向性や人口動態等を踏まえ、中長期的な見通しを踏まえた上で設定することが重要となります。

○地域コミュニティへの配慮

- ・住宅再建の意向調査の結果を踏まえ、地方公共団体における全体としての必要戸数に加えて、従前の地区・集落ごとのまとまったコミュニティ単位での必要戸数を把握することが望まれます。

○住宅形態について

- ・戸建て持家が住宅形態の主体である地方都市においては、災害公営住宅についても戸建て住宅のニーズが大きくなる傾向がありますが、次の点に留意が必要です。
 - ◇払い下げを想定した戸建住宅の供給については、将来の公営住宅としての維持管理の必要性や、入居者の支払い能力等の状況を整備（入居）時点で明確には予測できないため、その供給戸数については注意が必要
 - ◇高齢単身世帯は、集住による見守り機能やコミュニティ形成の確保、管理コスト等の観点からは、集合住宅への居住を誘導することが望ましい場合がある

○民間住宅の活用

- ・ 公的住宅の供給計画を策定する際には、民間住宅を活用する観点が重要です。
- ・ 大規模災害後は、公営住宅へのニーズが高まりますが、大量の公営住宅を抱えることは、被災地方公共団体にとって、その後の維持・管理面で長期的な負担が大きくなります。できるだけ民間による住宅供給を活用・誘導するような住宅の緊急整備計画とすることで、公営住宅建設の負荷を減らし、民間の住宅建設へのインセンティブを与えることが望まれます。
- ・ 大量の住宅が滅失した場合、特に民間賃貸住宅は再建後の家賃高騰が避けられないことから、従前家賃とのバランスを考慮した一定の家賃補助なども重要な検討課題となります。

<事例> 神戸市 住宅供給フレーム

・「神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画」では、住宅供給フレームとして3か年の供給目標戸数82,000戸、既着工住宅等の供給見込み戸数が10,000戸あると考えられたため、災害公営住宅や民間住宅等による新規住宅の建設目標は72,000戸とされた。

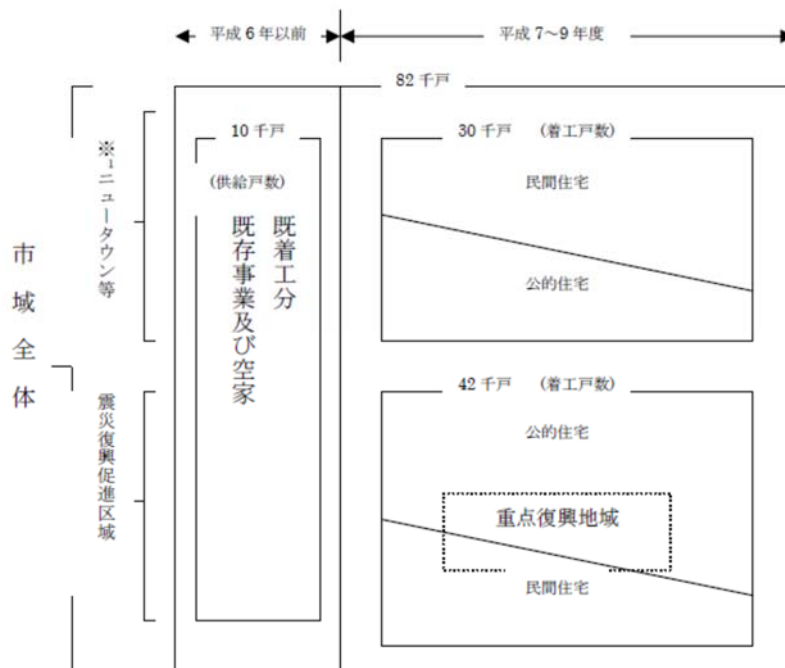


図 住宅供給フレーム

(見直し前)		(見直し後)	
公営住宅	10,000	公営住宅	16,000
神戸市	7,500	神戸市	10,500
兵庫県	2,500	兵庫県	5,500
特定優良賃貸住宅	10,500	特定優良賃貸住宅	6,900
神戸市	7,500	神戸市	5,700
兵庫県	3,000	兵庫県	1,200
再開発系住宅	4,000	再開発系住宅	4,000
公団・公社住宅	15,900	公団・公社住宅	13,500
公団	12,900	公団 *1	10,500
神戸市公社	2,000	神戸市公社	2,000
兵庫県公社	1,000	兵庫県公社	1,000
民間住宅	31,600	民間住宅	31,600
(うち公的助成)	(4,600)	(うち公的助成)	(4,600)
合計	72,000	合計	72,000

図 新規住宅の整備目標の変遷

参考資料：阪神・淡路大震災の概要及び復興、平成23年1月、神戸市

取組に当たっての留意点・ポイント

○県と市町村との役割分担について

- ・災害の種類、規模、行政を含めた被災状況、平常時の公営住宅整備の実施状況等を踏まえ、当該災害における災害公営住宅の供給方針を定めます。
- ・市町村に対する県の主な役割としては、次の点が挙げられます。
 - ①供給及び管理に当たっての事業主体としての役割
 - ②供給の事業主体として（整備後直ちに移管も含め）の役割
 - ③供給に当たっての技術支援、事業代行者等としての役割

<事例> 岩手県 災害公営住宅の整備に当たっての県と市町村の役割分担

- ・岩手県では、災害公営住宅の整備に当たって県と市町村で役割分担を行っており、県は県下の被災者を広域的に受け入れるための十分な戸数の災害公営住宅を建設し、市町村は市町村内或いは限定的な地域内の被災者を受け入れるために地域の個別のニーズを重視した災害公営住宅の建設を行っている。

市町村	全体戸数	うち		うち	
		市町村建設 市町村管理	県建設	県管理	市町村管理
洋野町	4	4	0	0	0
久慈市	11	11	0	0	0
野田村	102	76	26	0	26
田野畑村	68	68	0	0	0
岩泉町	51	51	0	0	0
宮古市	793	422	371	187	184
山田町	831	284	547	273	274
大槌町	980	480	500	250	250
釜石市	1,418	1,220	198	126	72
大船渡市	828	265	563	280	283
陸前高田市	1,000	300	700	350	350
合計	6,086	3,181	2,905	1,466	1,439

参考資料：災害公営住宅の整備に関する方針、平成25年9月、岩手県

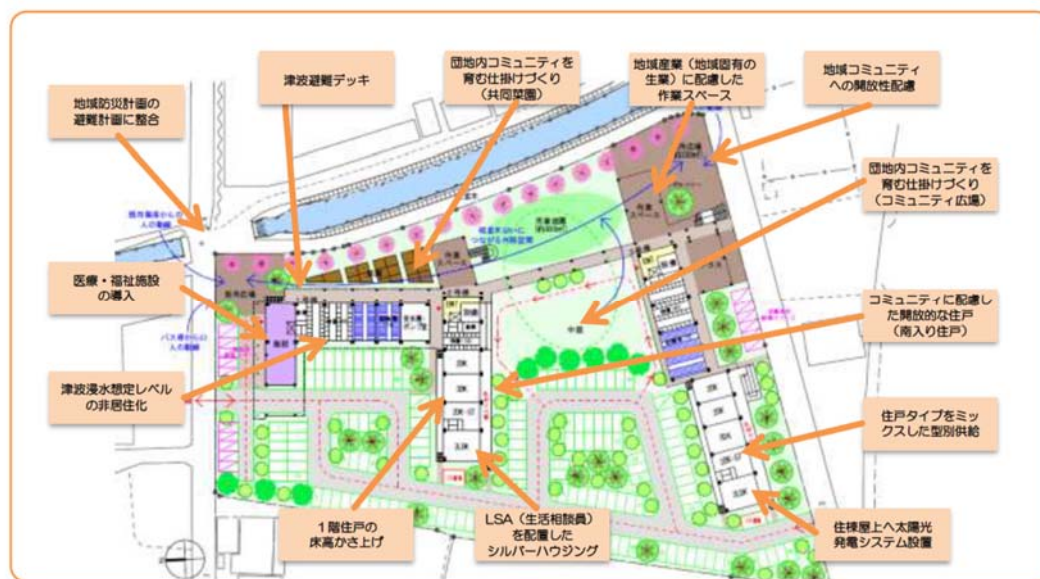
＜事例＞ 宮城県 災害公営住宅の整備に当たっての県と市町の役割分担

- ・宮城県では、市町による災害公営住宅の整備及び管理を基本とし、県は市町の行政能力の低下やマンパワー不足や建築等技術職員の不足を補うため、市町が行う整備事業への支援等を行った。
- ・具体的には、市町からの委託により県が市町営の災害公営住宅の建設支援を行うとともに、災害公営住宅の整備にあたって配慮すべき基本的な考え方等をまとめたガイドラインを作成している。

■整備手法別の整備戸数（平成 26 年 10 月時点）

整備手法	直接建設		買い取り			借上げ	計
	市町発注	県受託	UR	協議会方式	その他民間	民間	
戸数	1,800	2,700	4,000	2,000	4,900	150	約 15,550

■ガイドラインにおける災害公営住宅整備のイメージ（中高層住宅団地の例）



参考資料：宮城県復興住宅計画、平成 26 年 10 月、宮城県

宮城県災害公営住宅整備指針＜ガイドライン＞、平成 24 年 7 月、宮城県

(5) 供給計画の策定・見直し

- 供給フレームを踏まえ、災害公営住宅の供給計画を策定します。
- 供給計画では、供給方針、整備方法（建設又は買取り）地域別、世帯形態別の供給戸数、計画期間、建設候補地等を示します。
- また、公営住宅等の家賃の設定、家賃補助等についても検討します。
- 地方公共団体が民間賃貸住宅を借り上げ、公営住宅として被災者に転貸するなど、民間賃貸住宅を公営住宅として積極的に活用することも検討します。

(5) - 1 供給の基本方針と供給計画の立案

○復興計画等を踏まえた供給計画の立案

- ・供給フレーム（目標供給戸数）を具現化するため、地域特性や地域毎の被災の状況を踏まえ、どの地区にどのような構造（中高層の共同住宅か、低層の長屋・戸建て形式か等）の災害公営住宅を、いつまでに何戸供給するか、という供給計画を検討します。
- ・復興計画に災害公営住宅供給の考え方が位置づけられている場合は、その計画の内容を踏まえたものとする必要があります。また、その他平常時に策定された計画等において、予め災害時の対応等が記載されているものがあれば、それらを踏まえたものとし、住生活基本計画や公営住宅ストックの活用計画（公営住宅等長寿命化計画）等がある場合は、これらの計画における将来的な公営住宅需要等を踏まえ、供給計画を立案します。
- ・防災集団移転促進事業や復興土地区画整理事業等、面的にインフラを整備しその区画の中で災害公営住宅の供給を計画する場合には、当該事業計画の方針を踏まえたものとする必要があります。
- ・なお、災害公営住宅については、一般の公営住宅整備に対する補助よりも高率の補助が適用されることから、被災者ニーズに基づかない過大な戸数の整備が行われた場合等は国費返還の対象となるので注意が必要です。

○災害公営住宅の地域配分

- ・地域別の供給配分の検討も求められます。例えば、人口が集積する市街地と集落が点在する中山間部等とがある市町村の場合、災害公営住宅の地域的なバランスを考慮する必要があります。
- ・被災者のニーズを踏まえつつ、後の管理面の負担も考慮して、災害公営住宅を市街地中心部に集約整備するのか、周辺部にも分散配置するのか、検討する必要があります。
- ・一次産業が生業である場合は、被災者が地域を離れることが難しい場合があります。

取組に当たっての留意点・ポイント

○中長期的な視点による供給計画の立案について

- ・災害公営住宅の供給計画（地区毎の供給戸数や構造・建て方、スケジュール等）は、都市計画マスタープランや住生活基本計画等の平時の上位計画、及び復興計画等の上位計画を踏まえつつ、まちの復興や自力再建を含めた住まいの再建、長期的なまちづくり・住宅政策のなかで、災害公営住宅がどのような役割を担うのかを検討した上で設定することが重要となります。
- ・また災害公営住宅の供給、応急仮設住宅の管理、応急仮設住宅から災害公営住宅への入居促進、その後の公営住宅としての維持管理（事業によっては借上返還や譲渡（払い下げ）時期も含む）まで、一連の流れを想定して供給計画を検討することも重要です。
- ・初動期には与条件が確定せず、計画立案に時間がかかることもありますが、まずは大まかな計画のもとスタートさせ、段階を追って精査していくことが必要となります。
- ・時間がない中でも、後の維持管理面の課題等も踏まえて公共団体による恒久住宅整備のあり方を熟慮し、「災害公営住宅」の供給計画、及び供給体制を整えることが肝要です。
- ・インフラ整備や複数の地権者との調整等・整備完了まで時間がかかるため、災害公営住宅全体の供給計画の中で、希望者の意向等も踏まえ、バランスよく位置付ける必要があります。
- ・造成（基盤整備）後に住宅建築という単純な手順ではなく、早期事業の執行の要請に対応する観点からも、造成計画と建築計画を一体的に行うことが望まれます。そのため、関連する部局と情報共有し、一体的に検討を進める連携体制づくりを早期に行う必要があります。
- ・地域によっては、インフラ整備や複数の地権者との調整等により、災害公営住宅の着工まで時間がかかることがあるため、整備予定時期を想定した供給計画を策定する必要があります。

○供給手法の検討（直接建設、借上・買取等）

- ・災害公営住宅の供給が一定以上となると直接建設での供給には限界があるため、間接的な供給手法の導入も含めて供給計画を検討する必要があります。
- ・供給手法は次のようなものがありますが、それぞれの供給可能性を考慮しながら供給目標を達成するための手法を選定します。2)～4) の場合は事業者との調整・連携が不可欠となります。
 - 1) 直接建設・管理するもの
 - 2) 既存または新築の住宅を、災害公営住宅として買い取り、管理するもの
 - 3) UR都市機構や民間事業者に建設を要請して、完成した住宅を買い取り、管理するもの
 - 4) 既存または新築の住宅を、災害公営住宅として事業者から借り上げ、管理するもの

表 3-2 災害公営住宅の整備手法の特徴について

手法	概要	利点	留意事項
建設	自ら災害公営住宅を建設し、管理する	①建設費（用地取得・造成費を含む）は国庫補助と地方債で賄われるため、建設時に一般財源が不要 ②地方債は、家賃収入（家賃低廉化助成を含む）で償還 ③福祉施設を併設できる等、計画の自由度が高い	①用地取得、建設監理等のための職員が必要
買取	既存住宅等を買い取り、災害公営住宅として管理する	①短期間で災害公営住宅を供給できる ②買取費（用地取得費を含む）は国庫補助と地方債で賄われるため、買い取り時に一般財源が不要 ③地方債は、家賃収入（家賃低廉化助成を含む）で償還	①既存物件の存在が不可欠 ②計画の自由度が低い
	都市再生機構や民間事業者に建設を要請して、完成した住宅を買い取り、災害公営住宅として管理する	①買取費（用地取得費を含む）は国庫補助と地方債で賄われるため、買い取り時に一般財源が不要 ②地方債は、家賃収入（家賃低廉化助成を含む）で償還 ③福祉施設を併設できる等、計画の自由度が高い ④設計・建設工事の各段階での入札手続きや建設監理等のための職員が不要	①建設とは異なり、事業者は前払いを受けることはできない
借上	既存住宅を借上げ、災害公営住宅として管理する	①短期間で災害公営住宅を供給できる ②用地取得や建設のための初期投資が不要 ③将来、不要になった場合には、借上げを終了することにより災害公営住宅の管理を終了できる	①既存物件の存在が不可欠 ②計画の自由度が低い ③管理期間中、財政負担（借上費と家賃の差額の一部）が発生 ④借上げ期間終了後の住まいの確保

取組に当たっての留意点・ポイント

○供給手法の相違によるメリットとデメリットの把握について

- ・災害公営住宅の供給には、多様な手法がありますが、それぞれのメリット、デメリットを理解した上で選択する必要があります。
- ・例えば、借上型の災害公営住宅は、設計・監理等の業務が発生しないというメリットがありますが、将来的に所有者へ返還する必要があるため、返還期に円滑に入居者の住み替え等を行う準備が必要です。十分、住民に情報が伝わっていない場合は、住み替えに苦慮することも想定されます。
- ・供給手法毎に、維持管理面も見通して手法を選択することが肝要です。

○職員のスキル向上への取組・公的住宅事業主体との連携等について

- ・災害発生後にはそれぞれの自治体が自らの判断で事業計画をつくり、事業を執行していく必要がありますが、公営住宅整備事業について未経験である職員も多いことが想定されます。大規模災害の場合は制度の特例や時限的な制度創設等も多く措置されるため、このことも含めて、公営住宅整備に係るスキルを短期に身に着けるプログラム等が必要となります。
- ・職員で建設事業をマネジメントすることが難しい場合は、公的事業者への建設代行の委託や買取、借上等の手法により供給することが考えられるため、予めUR都市機構・住宅供給公社や地元の建設関係団体と協定を締結しておくことで円滑に事務を遂行することができます。

○型別の住宅供給の検討

- ・供給計画策定においては、被災者の世帯人員、家族構成等に応じた適正な規模の住宅供給に努める必要があります。
- ・被災世帯の実態に応じた効率的な供給を行うため、世帯の人員、家族構成等に基づく世帯類型に対応した複数の面積・住戸型別の標準プランを設定し、アンケート調査等により得られた、世帯類型別世帯数の比率に応じて標準プラン毎の供給戸数を設定します（以下「型別供給」という）。

○高齢者等に配慮した住宅等の検討

- ・高齢者等は、住宅のハード面・ソフト面において特に配慮が必要な被災者のための住宅（高齢者対応やペット共生住宅等、居住者の特定のニーズに応じたしつらえ、設備機器の設置、サービスの提供等が付加された住宅を想定）を供給することを検討します。
- ・特に、単身高齢者については、高齢者の日常生活の支援や見守り等が必要となり、高齢者が安心して暮らせるためのハード面、ソフト面の対応が求められます。

取組に当たっての留意点・ポイント

○型別供給について

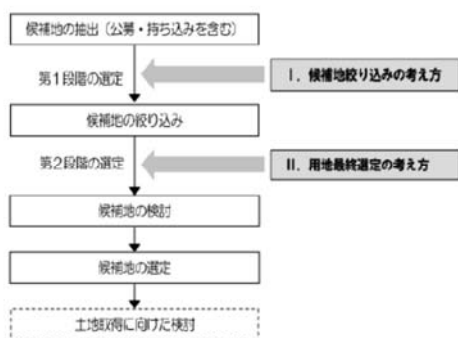
- ・型別供給の配分設定については、被災世帯への意向調査等を参考に、地区・団地毎に設定していくこととなりますが、世帯の高齢化や小規模化が進む状況においては、入居世帯の多くを単身や2人世帯が占めることも想定されます。このような場合、世帯規模等をそのまま型別供給の配分に落とし込むと、入居後のコミュニティ形成や将来のストック管理等に影響がでる可能性があります。
- ・できるだけ特定の団地や住棟に型別配分の偏りがでないよう、他団地等とのバランスを考慮したり、発注前段階や管理段階で型別供給配分の変更を行うことができるよう、設計計画上の工夫をしたりすること等が考えられます。

(5)-2 用地選定方針の決定、用地確保の取組

○候補地選定プロセスの検討（明確化）

- ・災害公営住宅の候補地としては公有地、民間からの提供申し出による用地、不動産関係団体等への情報提供依頼に基づく用地等が想定されます。
- ・公有地については、応急仮設住宅用地として利用されることもありますが、後の災害公営住宅への円滑な移行を考えると、応急仮設住宅用地に災害公営住宅を建設する余地を残しておくことにも配慮が必要です。
- ・平常時において、事前に応急仮設住宅・災害公営住宅の候補地をセットで洗い出し、県や市町村との間で情報共有しておくことが望まれます。
- ・民間からの用地提供の申し入れ等については、後の事業費の増大やトラブル防止の観点からも、個別判断は避けるべきです。公有地も含め、適地であるかどうかを客観的に判断するための基準と手順を予め作成し、敷地選定プロセスを明確にしておく必要があります。
- ・また候補地を絞り込む段階では、法規制を満たしつつ、住戸日照や駐車場、屋外の共用スペース等を確保し必要戸数を当該用地で確保できるのか、建て方や構造等を含めた検証（密度スタディ等）を行う必要があります。

<参考> 敷地選定フロー



<参考> 最終選定の判断の視点と要件

視点	要件
1) 立地する地区について	①上位計画との整合性が図られていること
	②地区の交通利便性が確保されていること
	③地区の生活利便性が確保されていること
	④従前居住地との近接性が確保されていること
2) 当該敷地について	⑤法規制からみて住宅供給に適していること
	⑥土地の利用現況からみて住宅供給に適していること
	⑦敷地及び周辺のインフラが整備されていること
	⑧敷地の安全性が確保されていること
	⑨敷地の衛生性が確保されていること
	⑩地形及び敷地形状からみて住宅供給に適していること
	⑪権利関係からみて取得しやすい土地であること

出典：「東日本大震災における復興公営住宅の供給に関する制度・技術マニュアル」2012（平成24）年8月 福島県

○既成市街地での用地確保が困難な場合の調達方法

- ・既成市街地での用地確保が困難な場合には、応急仮設住宅用地の転用、敷地提案型の買取事業の実施等、民間事業者等が所有する用地の募集・活用、面整備事業の事業区域内での用地調達等の対応方法が考えられます。

○被災市町村での立地が困難な場合の対応

- ・津波被害、水害等、市町村の広域が被災している場合は、地勢上、当該市町村内に災害公営住宅の適地を確保できない場合が想定されます。このような場合は、県とも調整しつつ、協定等を締結した他の市町村と連携した災害公営住宅等の供給を検討する必要があります。

取組に当たっての留意点・ポイント

○立地選定に関する留意点等

- ・さらなる被災の可能性を考慮して立地選定を行うことが必要です。特に、津波、土砂災害等、繰り返し被災する可能性のある立地は避けて選定します。
- ・また従前居住地や仮設住宅のコミュニティの継承、生業継続の可能性等、日常生活に必要となる小売店舗や医療施設等からの距離や交通利便性にも配慮する必要があります。
- ・住宅再建の迅速化の観点から、面的整備に先行して、災害公営住宅の整備を進める場合、都市計画上等の望ましくない立地での供給にならないよう、まちづくりや面的整備との連携を意識した立地（敷地）の確保に配慮する必要があります。

○分散型の公営住宅

- ・被災地が点在した場合や地形的な制約がある場合には、集合住宅の建設が困難な場合もあります。本来望ましい形態ではありませんが、地域の実情や被災者の実態等を的確に把握し、分散化するなど最も適切な公営住宅建設の方法を検討する必要があります。

○災害公営住宅基本計画の検討の着手

- ・被災者の仮設住宅から恒久住宅への移行を速やかに進めるためには、供給全体計画が確定する前であっても、具体的な供給についての基本計画の検討を開始することも必要です。
- ・災害公営住宅の供給の必要性が絶対的に見込まれる場合は、詳細な意向が把握・確定される前であっても、用地取得の手続きや基本計画の策定を開始し、それと並行して居住者の意向調査を繰り返し行いながら、具体の基本計画・基本設計の内容や全体の供給計画を順次固めていくという進め方法も可能です。

(5)-3 関連事業・部局との連携

○復興まちづくり（市街地整備部局）との連携・事前調整

- ・住宅部局による災害公営住宅供給の検討や自力再建支援と並行して、道路等の社会基盤の整備や宅地造成等の復興まちづくりが進行するため、災害公営住宅の供給・整備は、これらの事業を所掌するまちづくり部局（復興計画、都市計画、市街地整備、道路等、社会資本整備を所掌する部局）と連携しながら進めていく必要があります。

○平常時の福祉・医療サービス体制及び関連施設の被災状況の把握

- ・被災した地区の平常時（従前）の福祉・医療体制や、当該地区に福祉・医療サービスを提供する福祉ネットワーク拠点等の被災状況について、福祉部局に確認します。
- ・また、災害公営住宅の入居者に既存の福祉ネットワーク等により生活支援サービスを提供できるかどうか、福祉部局に確認する。

○関係部局との連携等による併設施設等の検討

- ・福祉部局等と相談し、立地環境、生活関連施設の被災状況、想定される入居者の特性等から、入居者の生活支援や地域の福祉サービス展開のために、災害公営住宅に併設すべき福祉サービス施設を検討します。
- ・施設整備に当たっては、ハード整備と生活支援サービス供給の方法を総合的に計画するとともに、対象となる災害公営住宅へのサービス導入方法についても検討します。

取組に当たっての留意点・ポイント

○面的整備事業において、早期に災害公営住宅を供給するための工夫

- ・面的整備事業区域内に災害公営住宅を供給する場合、造成期間（地盤ができあがらないと、基礎工事に着手できない）や、道路・上水道・下水道（下流側から整備される）のインフラ整備スケジュールとの調整が必要となります。
- ・また災害公営住宅用地を土地利用計画に組み込むために、事業を所掌する部局や事業者、合意形成のための協議組織等との調整が必要であり、単独で災害公営住宅を供給・整備する場合と比較し、時間を要します。
- ・事業工程等を踏まえ、移転先の事業区域において災害公営住宅の供給・整備を先導的プロジェクトとして位置づける等、計画段階から早期供給のための工夫を検討することが望まれます。

(5)-4 供給フレーム・基本方針等の見直し

○定期的な意向調査の実施、調査結果を踏まえた各地区・団地の整備戸数の見直し

- ・復興事業や災害公営住宅の整備が長期間にわたる場合には、住まいの再建意向や災害公営住宅への入居意向に変化が生じやすくなります。
- ・定期的に意向調査を行うとともに、その結果と既に入居を開始している団地の空き家の状況、再建意向の不明確な世帯の数や状況を整理・把握します。そしてこれを踏まえてこれから設計や建設を行う地区について、整備地区や整備戸数の見直し等を行い、全体計画戸数の調整を行います。

取組に当たっての留意点・ポイント

○整備戸数を調整する手法の準備

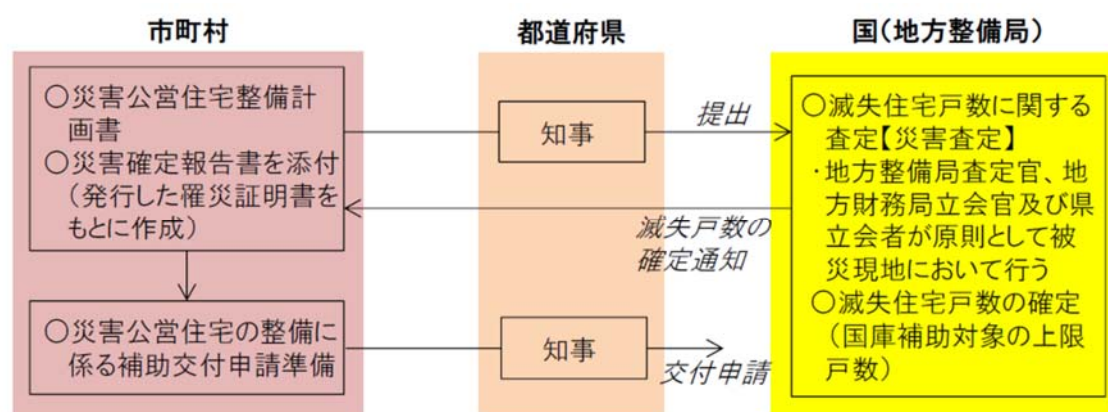
- ・地区内や団地内の災害公営住宅を段階的に供給して、最終工区等で戸数調整を図ることや、最終整備地区（基盤整備の関係等により整備が遅い地区等）で戸数調整を図ること等が考えられます。

(6) 災害査定（滅失戸数の査定）

- ・災害公営住宅の建設等の戸数は住宅滅失戸数の5割（激甚災害の場合。一般災害の場合は3割）とされていることから、滅失戸数の算定を行う必要があります。
- ・そのため、罹災証明書の発行状況（認定調査結果）を踏まえて、滅失戸数の算定を行います。
- ・なお、滅失戸数のうち、全ての世帯が災害公営住宅に入居するわけではないため、必要十分な供給に当たっては、被災者の住宅再建意向を踏まえる必要があります。

○災害査定（滅失戸数の査定）

- ・災害公営住宅整備事業の実施に当たっては、以下のフローに基づいて滅失住宅の戸数について災害査定を受けることとなります。
- ・滅失戸数は、住家の被害認定調査により「全壊」、「全流出」、「全焼」と判定された住宅戸数となります（P6参照）。



○災害公営住宅整備計画書等の作成

- ・災害査定を受ける際に、災害公営住宅整備計画書等の提出が必要となります。そのため、被害調査や供給計画等を踏まえて、次の資料を作成する必要があります。
- ◇災害公営住宅整備計画書（滅失戸数、整備計画戸数等を記載）
- ◇住宅災害確定報告書（世帯数、住宅総戸数、住宅滅失戸数等を記載）
- ◇罹災者名簿（地名地番、世帯主氏名等を記載）
- ◇滅失住宅位置図（罹災者名簿との対応番号を位置に明示）
- ◇住宅罹災写真（罹災者名簿と対応した滅失住宅の状況写真）

取組に当たっての留意点・ポイント

○災害公営住宅整備の補助率嵩上げの適用・戸数限度（補助要件）について

- ・災害公営住宅の特例については、整備する地域にかかわらず、激甚法第22条により告示された地域（市町村単位）で滅失した住宅に居住していた者のための災害公営住宅を整備する場合に適用されます。この場合、県・市町村どちらでも事業主体となることが可能です。
- ・戸数限度の算定は被災地全体が母数となるため、当該事業主体の地域内の滅失住宅戸数のみでは判断できない場合があります、県や地方整備局等への相談が必要となります。

<事例> 宮城県 査定方法の簡素化と事前準備

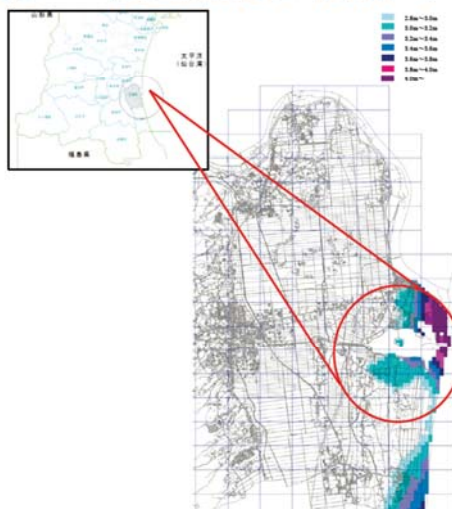
- ・震災前後の航空写真や罹災証明書発行時の判定資料等から、滅失住宅の災害査定が行われたことにより、大幅に査定を簡略化されています。
- ・大規模災害に対しては、災害査定を早期に終える手法の一つとして、机上査定が査定方法に取り入れられることも考えられます。

災害査定の簡素化のポイント

住宅滅失戸数の査定は
現地確認が基本



- ①全流失した場合 → 被災前後の航空写真で判断
- ②浸水深により全壊判定 → 被災前後の航空写真+浸水深マップ(3.0m以上)で判断
- ③上記以外 → 罹災証明書発行時の判定資料等



■写真 3-1-9：亘理町鳥の海地区の被災前後写真
写真提供：東北地域づくり協会

■図 3-1-19：亘理町鳥の海地区の例、浸水深マップ、100m メッシュ図
「震災前後の航空写真」+「浸水深マップ」+「住宅地図」を用いて、全流失や全壊家屋の戸数の査定を実施例

査定方法のイメージ

3-2. 整備段階

(7) 災害公営住宅基本計画の策定

- ・基本計画では、敷地条件を整理しながら、住宅供給の基本方針、配置計画や住棟・住戸の標準プラン等を検討します。
- ・基本計画においては、地区の目標供給戸数と開発密度の関係に加え、地域の暮らし方や住様式への配慮、立地・敷地条件、入居想定者のニーズ、供給に要する工期、供給後の管理コスト等の総合的見地から、ふさわしい住宅の形態（建て方、階数等）を検討します。

(7)-1 計画・設計基本方針等の設定

○計画・設計ガイドライン等の策定

- ・災害公営住宅の大量供給に当たって、プロジェクトごとの住宅の質のバラつきをできるだけ小さくするよう、また多くの担当者や計画・設計者等が共通した考えをもって、円滑に計画・設計を進めることができるよう、各団地に共通する整備の基本的な考え方や、地域特性への配慮等を示す計画・設計ガイドライン（整備指針）等を策定します。
- ・計画・設計ガイドライン（整備指針）等には、主に以下の内容を定めます。
 - ◇災害公営住宅計画の共通テーマ（まちづくりとの連携、高齢者・コミュニティ形成等への配慮、景観・地域特性への配慮、環境への配慮の考え方等）
 - ◇共通テーマに沿った団地計画、住棟計画の基本方針・具体的な取組イメージ
 - ◇団地、住戸、住棟に係る基本性能（要求水準）、共通仕様
 - ◇世帯人員に対応した標準的な住戸面積・型式の設定及び間取りのイメージ（標準プラン）
 - ◇円滑な供給に向けた取組の方針（設計の省力化、発注方式や構造の工夫等）

○被災世帯や地域の住まいの状況に応じた基本性能、共通仕様等の設定

- ・被災世帯や地域の住まいの状況、各自治体の有する公営住宅整備基準に係る条例等を踏まえ、団地計画・住棟計画の基本方針、災害公営住宅に求める基本性能、基本仕様等を検討します。
- ・高齢者対応のほか、地域の風土や暮らし・住まい方の特徴等を踏まえた住宅の間取りや仕様のうち、共通となりそうなものは取り込むことができるものは、基本性能や基本仕様に取り込みます。（例：駐車場の台数、屋根のデザイン（勾配や材料）、積雪・凍結や強風への対応、給湯熱源（ガス、電気、灯油）等）
- ・全ての災害公営住宅に共通の基本性能・仕様等のほか、必要に応じて構造別の基本性能・仕様等を定めます。

○住戸規模別・型別の標準間取りイメージ（標準プラン）の設定

- ・被災世帯に災害公営住宅の規模や間取りイメージを持ってもらうために、基本方針にもとづき世帯人員や住まい方等を想定した上で、住戸規模（面積）・型式を設定し、これを具体化した標準プランを作成します。（標準プラン作成には、その後の設計の省力化・円滑化の効果もある。）
- ・複数の建て方（共同住宅、長屋、戸建住宅）での供給を行う場合、建て方ごとに住戸面積・標準プランを作成するとともに、車いす対応住戸等の標準プランも作成しておきます。
- ・供給計画の早期段階に、建て方別、規模・型式別の標準プランを準備しておくことは、被災世帯の災害公営住宅入居意向調査の添付資料として活用する等、有効な取組となります。
- ・また、必要に応じて各型式別の供給戸数の標準的な構成比を設定します。
- ・地域の住文化や生活習慣等の個別性、地域性により、一律の標準プランでの対応が難しい場合には、必要に応じて、標準プランを基本とした個別設計での検討可能な余地を残しておくことが重要です。

○個別団地の整備方針（基本計画）の検討

- ・各地区・団地の供給予定戸数等も考慮しながら、各団地の大枠の整備方針を定めるための基本計画検討を行います。
- ・基本計画検討においては、計画・設計ガイドライン（整備指針）のほか、敷地の立地条件（地域地区、地域特性、周辺状況等）を踏まえながら、主に以下の検討を行います。
 - ◇上位計画、立地条件や土地利用、地域動線、法的条件の整理と、それらを踏まえた計画の基本方針の検討
 - ◇配置基本計画検討（戸数密度、団地形態、建物形態（戸建住宅、長屋、共同住宅）、階数・構造（中層、高層等）等の比較検討）、動線計画検討・住戸・住棟の大枠の計画・形態条件の設定、施設計画の検討、事業費概算
- ・特に面的整備事業と一体的な災害公営住宅整備の場合や、福祉施設やコミュニティ施設の併設等を行う場合には、災害公営住宅以外の住宅や施設との一体的な環境形成（生活動線確保、まちなみ景観形成、相隣環境の担保等）にも十分配慮した基本計画検討を行うことが重要です。

取組に当たっての留意点・ポイント

○計画・設計ガイドライン等の策定目的とその位置づけ（適用範囲）

- ・複数の事業主体において災害公営住宅を大量に供給する必要がある場合には、設計・計画ガイドライン策定の必要性があると考えられます。
- ・災害公営住宅計画・設計ガイドラインの位置づけとしては、主に以下の2つが考えられます。
 - ◇当該地域に災害公営住宅を供給する、複数の事業主体に共通するものとして策定
 - ◇当該事業主体が供給する災害公営住宅に適用するものとして策定
- ・市町村が策定する場合には、県から提示された計画・設計ガイドラインを参考としながら、市町村の復興計画及び住宅復興方針に照らして独自の条件等を抽出し適用内容（特記事項等）を加えるほか、地域の気候特性や暮らしを踏まえた住まいの特徴、周辺と調和する景観形成のあり方等を踏まえた住棟デザイン等について、適用内容を加えることが考えられます。
- ・公営住宅であるため、条例で定める公営整備基準が適用され、一定の性能に保つことが必要となります。（補助要件となる）
- ・標準建設費が補助の上限として定められているので、地域性や景観面を優先して華美なものとならないようにする必要があります。（事業主体の単独負担であれば可能）

○高齢者、障がい者等弱者への配慮

- ・災害公営住宅に入居する被災世帯には、高齢者や障がい者等が多いことが予想され、これらの要配慮者が、自立的に生活再建を果たせるよう、団地内（屋外）・住棟共用部分・住戸等、生活環境の多様な側面からの配慮が必要であり、これらに係る団地計画、住棟計画の基本方針を示すことが重要となります。
- ・入居者どうしの見守りにつながる住戸配置・プランニングの考え方や、単身〜ファミリー世帯等による多世代交流・多世代居住を促進する型別配分や住戸配置等、基準には示すことができない配慮事項を基本方針として定性的に示すことも重要です。

(7)-2 性能水準・共通仕様等の設定

○標準設計図等の設定

- ・直接建設方式で同様なプランを繰り返し発注するような場合は、設計の省力化、コスト縮減を図るため標準的な仕様書や標準設計図を設定しておくことが考えられます。既に平常時より活用している標準（共通）仕様書等がある場合はそれらを利用することも考えられます。
- ・特に、戸建て形式の住宅等の平常時に建設・供給しないような建築物の整備が想定されている場合は、一定の質を確保する上からも標準設計図書等を準備しておくことが望まれます。
- ・また、買取方式等の供給方式を採用する場合には、条例等で定める公営住宅として必要な基準や、その他、地域特性に応じた計画・設計上の配慮事項等が満たされるよう、要求性能水準等を定めておく必要があります。

取組に当たっての留意点・ポイント

○地域や各プロジェクト固有の課題への対応

- ・標準仕様書や標準設計図等の作成は、災害公営住宅の円滑な整備・工期短縮・性能水準の確保が主な目的であり、各団地の設計においてはこれらを踏まえつつ、プロジェクトにおける個別課題に対応した設計とする必要があります。
- ・資材や材料を地域材に限定してしまうと、需要が多くなると供給量が追いつかなくなる場合があります。供給側の状況を確認することが重要です。

(7)-3 供給方式、構造・工法等の検討

○多様な供給方式、発注方式等の検討

- ・大量の建設工事や土木工事が必要とされる復興や、広範囲における復興の場合等には、一時期に設計や工事が集中することから、資材不足や高騰、人材不足等が生じ、災害公営住宅の円滑な整備が進まない可能性があります。
- ・このような場合、事業主体では災害公営住宅の円滑・早期整備を目指して、地域や広域の建設業界の実情や復興事業の進行状況を踏まえた、適切な整備手法（発注・調達方式）等の選択を検討します。
- ・災害公営住宅の主な整備手法としては、地方公共団体が直接建設する方法（直接建設方式）、民間事業者等が建設した住宅を地方公共団体が災害公営住宅として買取る方法（買取方式）、民間事業者等が建設した住宅を地方公共団体が災害公営住宅として一定期間借上げる方法（借上げ方式）があります。
- ・また地方公共団体が直接建設する直接建設方式には、設計と施工を分離してそれぞれ発注する在来発注方式と、設計・施工を一体で発注する設計施工一括方式があります。
- ・発注方式の工夫には、災害公営住宅の円滑な整備とともに、事業主体の発注事務、設計管理・工事監理事務等を効率化することや、民間事業者等のノウハウや調整能力を活用したコスト縮減等の効果が見込まれます。
- ・UR都市機構が面的整備事業を担っている場合には、買取方式による住宅団地整備と組み合わせることで、面的整備事業と災害公営住宅整備事業の一体的な対応が可能となります。
- ・面的整備事業を伴う場合、コンサルタント（土木、都市計画、建設、住宅等）とゼネコン等による民間企業グループに、土地区画整理事業や防災集団移転促進事業等と災害公営住宅事業をまとめて事業委託する、いわゆるコンストラクションマネジメント（CM）方式の導入も、広範かつ数多くの事業の同時施工を進めていくうえで、有効な手法のひとつとなります。

○既存ストックの改修による供給の検討

- ・早期供給や既存ストックの有効活用、コスト縮減等を目的に、雇用促進住宅等を買収した上で改修し、これを災害公営住宅として供給することや、被災した既存公営住宅を改修して災害公営住宅として供給すること等も必要に応じて検討することが必要です。
- ・既存ストックを災害公営住宅とする場合には、費用対効果も考慮しつつ、新築と著しく性能・仕様の差が生じない（性能等の差により入居が進まないことのない）よう、内装・設備等の更新・改善、住戸内や共用部分のバリアフリー化等の性能向上改修等を行うことが望まれます。 —

取組に当たっての留意点・ポイント

○供給方式等の選択・発注方法の留意点

- ・供給方式（建設、買取と借上）によって、補助対象や補助率が異なっていることに注意する必要があります（建設と買取は同じ）。
- ・個別地区の工事規模が小さく、不調・不落のおそれがある場合には、複数地区をまとめて一括発注することも考えられます（受注可能事業者の状況を加味した発注区分の検討）。

○分離発注方式と一括発注方式について

- ・設計・施工分離発注方式は一般的な発注形態であり、公共事業としての発注機会の公平性や透明性を確保することができます。一方で、設計・施工のそれぞれの段階で入札手続きが必要となり、入札に係る手続き期間や行政側の労力が必要となります。
- ・設計・施工一括発注方式は、設計者と施工者を同時に決めるため、設計期間中に資材や人材の準備できることや、また多様な工法・施工者のノウハウを活用することができることにより、合理的な設計・施工が可能となり、工期短縮を見込むことができます。ただし、事業者選定にあたり、提案される案を評価する上での手順、評価方法、審査委員の選定等、予め準備しておく必要があります（発注までの準備期間が必要）。

○地域の住宅生産体制の活用

- ・地域に根ざした生産体制を構築している中小建設業者、工務店等へ、在来工法による災害公営住宅を発注することにより、地域性を踏まえながら早期にかつ地域特性に対応した住宅を供給することができます（将来にわたる維持管理対応上の効果も期待）。

○「買取方式」についての留意点

- ・買取方式においては、自治体と事業者の間で基本協定を締結した上で、事業者が所定の住宅の建設を行い、自治体が建設された住宅の状況を確認した後に、譲渡契約を締結して買取金額が支払われます。そのため買取方式には、前払い金はなく、材料調達や人手の手配、設計や工事等の実施等、竣工までの費用の手当てを事業者が行う必要があります。資金調達力を有する事業者でないと対応が難しいことに留意する必要があります。

- ・このため買取方式を採用する際には、地元の中小事業者が参画可能とするため、地方公共団体において銀行と連携・協力して、工事出来高に応じた資金融通のしくみ等の前払い金に代わる制度の導入も、必要に応じて検討する必要があります。
- ・特例加算等の補助金を活用する場合は、買取価格の積算根拠（内訳）を求められることがあるため、補助申請にあたり根拠資料を準備しておくことが望まれます。

(7) - 4 設計・建設等に係る連携体制の構築

○地域工務店等、建設関係団体との連携

- ・木造在来構法の災害公営住宅の供給では、早期供給や生業の復興や産業の活性化等を目的に、地域の工務店等が整備の役割を担うことが考えられますが、大量の木造災害公営住宅の受注に答える体制や能力が不足している場合も多く見られます。
- ・このような場合には、地域の工務店等の受注体制を強化するため、地方公共団体が工務店等の組織化（協議会等の設立）を支援した上で、協議会等と災害公営住宅の整備に係る基本協定を結び、買取方式により計画的・安定的に災害公営住宅整備を進めることが考えられます。
- ・協議会形成、組織化のメリットとしては次の3つが挙げられる。
 - ◇平常時を超える需要に対応し木造の災害公営住宅を一括して受注できる体制を、地元を中心に構築することができる
 - ◇施工する事業者の確保、資機材の調達等が効率的に行うことができる
 - ◇地元事業者が施工することで、完成後の住宅のメンテナンス等が地元で実施できる
- ・前述のような地域工務店等の協議会の他、木造在来構法に限らず、地域の有力企業や全国的に展開する住宅事業者等との連携により、災害公営住宅の供給の円滑化を図ることも検討する必要があります。

取組に当たっての留意点・ポイント

○地域工務店等による協議会設立について

- ・木造住宅の生産体制は脆弱な場合が多く、協議会を設立する場合には、設計者団体（建築士会、建築士事務所協会、JIA等）や建設業協会、大工組合、建具組合、畳組合、県森林組合や木材業協同組合連合会、地域型木造住宅推進団体等が、県や全建連、全建総連、JBN（工務店サポートセンター）、住宅関連事業者等の支援を受けながら住宅復興支援活動を行う、という方向が考えられます。
- ・なお、協議会が災害公営住宅整備のための協定を市町村と締結するにあたり、地域の工務店等の受注機会が損なわれないよう、できるだけ地域の工務店等の協議会への参加を促すこと等が求められます。
- ・また買取方式による発注については、請負工事のように前払い金を支払うしくみがないため、ある程度資金力のある事業者でないと受注が難しくなります。協議会等への発注を想定する場合、金融機関と連携する等して完成前に工務店等へ資金を融通するしくみを検討することも必要です。

(8) 個別団地・住棟の設計

- ・災害公営住宅基本計画等を踏まえて、個別団地・住棟の設計を行います。
- ・設計に当たっては、地域の住まいや暮らしの継承を意識した設計や被災者の状況等や、コミュニティの維持・創出を意識した設計に努める必要があります。

(8) - 1 地域の住まいや暮らしの継承を意識した設計

○地域の住まい方や暮らしを反映した住宅の計画・設計

- ・地域の気候・風土や住まいの特徴を把握した上で、災害公営住宅の計画・設計を行います。
- ・また、世帯構成や住まい方の特性を想定した上で、住戸の間取り構成（各室の広さや動線計画）、水廻り室の配置、採光や通風の確保等について検討します。あわせて内装材等での地域材・地域部品（建具、畳等）の活用を検討します。

○周辺とのなじみ等を考慮した外観、屋外等のデザイン

- ・住宅を建設する地域を対象とした景観計画や景観形成に関する条例等（国立公園法等の規制を含む）が策定されている場合には、その規定を遵守した計画とすることが必要です。また立地により、地域の伝統的なまちなみとの融合、調和等についても考慮し、検討を行います。

○防災・被災を考慮した設計

- ・災害公営住宅の立地や将来の被災の可能性に応じて、災害時の地域の一時的な避難場所や防災拠点としての役割を災害公営住宅に持たせることを検討します。
- ・具体的には防災備蓄倉庫の整備や、太陽光発電の採用（平時には共用部分の弱電設備等に活用し、災害時には自立運転機能を活用した電力供給が可能）、津波被害が想定される立地では屋上等の避難スペースの確保や、津波被害のない階への集会所・防災備蓄倉庫の設置等を検討します。

取組に当たっての留意点・ポイント

○地域の伝統や住文化継承への配慮

- ・生活習慣や暮らし方の特性は、地域固有の気候条件や建築材料、施工技術等に根ざして培われている場合も多くあります。伝統的な暮らしの継承を図ることが、住みやすい住宅を生み、結果的に地域の技術者・後継者等の育成等につながることも期待されます。
- ・地域の木材を構造材、仕上げ・下地材等に活用することや、地域で生産される畳や襖、木製建具、瓦や左官材料等の建築材料（地場産材）を積極的に採用すること等は、地域の住文化継承のほか、地域の産業振興や経済復興のために重要です。

○地域に根ざした集落形成、まちなみ形成への配慮

- ・同じ住棟や住宅が、多数、連続して建ち並び、均質で単調な景観とならないよう、住棟配置や形態のバリエーション等に留意することが重要です。
- ・新たな住宅地開発においては、地域の特徴的な地勢（里山や谷戸等）や地形等、地域で長年親しまれてきた景観特性を継承・活用することも重要です。斜面地を活かした宅盤設定や等高線に沿う形状の道路計画、既存の緑の存置や自然の風景の借景等、従前にその場所にあった特性を継承する計画づくりに留意が必要です。
- ・中山間部、離半島部集落等において、自力再建住宅と一体的な新たな集落形成を図る面的整備事業等の場合には、災害公営住宅を在来木造住宅として、集落の空間構成や景観特性の継承に配慮する等、コストも考慮しつつ可能な範囲で一体性を担保し、自力再建住宅と連携した良好な住宅地景観形成に務める必要があります。

○住宅整備・維持管理コスト縮減への配慮

- ・地域の住文化の継承や良好な景観形成への配慮が必要とはいえ、災害公営住宅は税金を充てて整備されるものであることから、華美にならないように配慮することが不可欠です。
- ・必要な性能の確保と住文化の継承や景観に配慮しつつ、流通部材の活用や仕上げ・仕様の工夫、木材や瓦等は効果的な部位に使用を限定する、適切な基礎・杭構法の選定等、建設コスト縮減へ向けた取組を行い、簡素かつローコスト、維持管理のしやすい住宅を整備することが重要です。

○防災・災害時へ配慮

- ・新規造成宅地に災害公営住宅を整備する場合には、特に盛土造成部分における基礎方式の選定・設計等に、留意する必要があります。
- ・防災備蓄倉庫等については、整備後の定期的なメンテナンス（備蓄品の点検や交換、補充等）が必要であり、災害公営住宅の自治会や地域の自治会等との連携についてもあらかじめ検討しておく必要があります。
- ・津波被害の可能性のある立地においては、将来の被災を防ぐために災害公営住宅を高台に整備する手法が多く用いられますが、既成市街地の再生や全体の整備コスト削減の観点からは、市街地に敷地を確保し、少量のかさ上げを行って防災性を担保する手法や1階をピロティ（駐車場や店舗スペース）として整備する等の手法についても、比較検討する必要があります。

(8)-2 被災者の状況等や、コミュニティの維持・創出を意識した設計

○基本方針にもとづいた住宅等の配置・プランの検討

- ・敷地周辺の状況等や地域全体の土地利用、動線計画等を踏まえ、住棟・集会施設・その他併設施設等について、配置計画、住戸計画、施設計画等を検討します。
- ・なお、高齢者向け住宅やペット飼育可能な住宅の設計についても検討します。

○コミュニティ形成等に配慮した設計の検討

- ・災害により家族や地縁コミュニティを失った被災者が、さらに災害公営住宅への入居を契機として、避難所や応急仮設住宅で育んだコミュニティから切り離されてしまうような場合があります。
- ・災害公営住宅の計画に当たっては、従前コミュニティの維持や新たなコミュニティの創出等、コミュニティの維持、継承に慎重かつ十分に配慮した計画とする必要があります。

取組に当たっての留意点・ポイント

○高齢者等への配慮

- ・住宅の専用部分・共用部分における高齢者等への配慮については、各自治体が条例で定めた整備基準に適合することが求められます。整備基準の内容は自治体により異なる可能性はあるものの、国の示す参酌基準においては、住宅性能表示制度の評価方法基準「高齢者等配慮対策等級」の等級3を満たすことが求められています。
- ・一定規模以上の共同住宅については、自治体の定めるバリアフリー条例や福祉のまちづくり条例等において、共用部分や屋外空間に関する基準が定められており、これらを満たすことも必要となります。自治体自らが定めた基準であることから、条例の適用対象とならない小規模な共同住宅であっても、基準を満たすことが望まれます。

○生活再建へ配慮した「互助・共助」の暮らしづくり

- ・災害公営住宅への入居を契機に、被災者が生活を再建していくためには、従前コミュニティの継承だけでなく、入居後のコミュニティ形成や、住民相互の見守り等への配慮が重要です。
- ・災害公営住宅に入居する被災者には高齢世帯が多うえ、特に地方部等においては、それまで共同住宅居住の経験のない高齢単身世帯等が多いと考えられます。災害公営住宅での共同居住に馴染み、コミュニティのなかで生活を再建していくためには、「互助・共助」の暮らしづくりが自然に促されるような計画上の工夫等を、十分に検討する必要があります。

○集会所や広場の計画について

- ・災害公営住宅におけるコミュニティの形成のためには、集会所や広場等、集会やイベントのための空間を計画することも必要です。集会所については、団地の規模・戸数に対応した適切な広さ・仕様のものとする必要があります。また地域開放型の集会所とする場合には、利用目的や人数、管理運営の体制・手法等を想定した上で、計画する必要があります。
- ・一方で、戸数の少ない場合や面的整備事業と一体的に整備される場合においては、地域のコミュニティ形成や効率的な施設整備の観点から、災害公営住宅としての集会所を整備せず、地域の集会所等を皆で活用すること（面的整備事業の場合は、そのために、全体の配置計画等を工夫すること）についての検討が必要となる場合もあります。

○地域コミュニティとの繋がりについて

- ・災害公営住宅は閉鎖的な住宅地として整備されるべきではなく、公共のものとして地域に開かれ、また周辺地域のコミュニティに溶け込むものとして整備される必要があります。
- ・そのためには、地域歩行者動線との連続に配慮した団地内歩行者動線の計画や、周辺地域と共同で使用する屋外空間（広場や共同花壇等）や集会所の設計内容、管理方法等についても検討する必要があります。

3-3. 入居・管理段階

(9) 入居者の募集・選定

- ・被災者の入居に向けて、入居条件や募集方法を設定します。
- ・また、入居に当たっては、コミュニティが形成されるよう支援するとともに、必要に応じて入居の促進を図ります。

(9)-1 入居条件、募集方法の設定

○法令に基づく入居資格要件の確認

- ・災害公営住宅の入居者は公営住宅法第24条第2項に基づき、災害発生日から3年間は災害により住宅を失ったものでなければならないことと規定されています。
- ・また、被災市街地復興特別措置法第21条（公営住宅及び改良住宅の入居者資格の特例）の規定に該当する場合は、災害時発生後3年間は災害により住宅を失ったものであって、住宅に困窮している者であれば、収入にかかわらず入居させることができます。
- ・その他、特例として認められる条件の有無等を確認する必要があります。

○入居条件の設定

- ・上記の法令で定められた資格のほか、住宅再建の補助受領の有無、平常時に求めている公営住宅入居資格（市税滞納有無、暴力団員でないこと等）有無の確認の必要性については、事業主体において判断し、入居資格を設定します。
- ・その際、大規模災害時には、保証人を確保することが困難な場合や、手持ち資金に余裕がない場合が多いことから、平常時は求められている保証人や敷金を無くす等の取り扱いを検討することが必要です。
- ・また、被災者については、特定入居が可能であることから、集落単位で公募によらずまとめて入居させるといった対応も可能です。
- ・特定の居住者を想定した住宅を企画する場合は、それぞれの企画に応じた入居条件（資格要件）の設定を検討します。
- ・ペット飼育可能な住棟等を整備する場合には、飼育の条件や管理上のルール等を定め、募集の早い段階から情報提供をしておくことが重要です。

○優先入居対象、抽選方法等の設定

- ・高齢者や障がい者、子育て世帯等、住まいの確保について特に配慮を要する世帯については、必要に応じて優先入居の対応を実施します。
- ・従前居住地区での暮らしの継続を確保しようと考えられる場合には、当該地区に従前居住していた世帯に入居条件を限定することや、公募によらず当該公営住宅への入居

(特定入居) を行う等を実施します。

- ・優先入居条件やグループ入居の導入を踏まえた抽選方法、住戸位置の決め方等を設定します。

○公募に向けた説明資料の作成、公募、団地見学会等の実施

- ・公募対象団地や入居条件、優先入居対象、団地や間取りの概要、入居予定時期、を被災者に伝えるための資料等を作成し、公募にあわせて（あるいは事前に）配布・HP掲載等を行います。
- ・整備地区や戸数が非常に多く、復興・入居までの時間がかかる場合には、被災者の住まい確保の見通しをたてやすくするため、また、整備戸数の調整等を目的として、可能な限り早い段階で、全団地（もしくは地区内の複数団地）を対象とした仮申込みを行うことも検討します。
- ・災害公営住宅の整備内容、スケジュールが決まった段階で本申込み（入居者公募・選定）を実施します。その際、地域単位又は地域バランスをとりながら、まとめて実施することが望まれます。

取組に当たっての留意点・ポイント

○災害公営住宅への入居資格の確認

- ・仮設住宅に入居し災害公営住宅への入居を希望している世帯でも、災害公営住宅への入居資格のない世帯もあり、仮申込みや本申込時、もしくは事前相談の段階に、罹災証明の有無や住宅再建の補助受領の有無等を、被災世帯のデータベース等を用いて確認する必要があります。
- ・被災者生活再建支援法に基づく生活再建支援金として支給される住宅再建に係る加算支援金（「建設・購入」「補修」「賃借」）は、公営住宅に入居しない世帯を対象として支給されていることから、入居資格審査時に需給の有無を確認することが求められています。
- ・その後の事情の変化により、自力再建等ができなくなった方については、支援金担当部局と調整して対処を検討する必要があります。
- ・罹災証明を受けた世帯が1つの住戸に入居することが原則であるものの、災害公営住宅への入居までにやむを得ず世帯分離する（世帯が2つ以上に分かれる）こともあるため、入居資格要件の確認方法や入居住戸の単位等については個別事情を踏まえた柔軟な対応を検討する必要があります。

○被災者への的確な情報提供の実施

- ・複数の災害公営住宅団地を整備する場合には、被災者が早期に住宅・生活再建を考慮ができるよう、団地の位置（周辺の交通や各種施設の立地を含む）、入居条件、優先入居対象、各団地の建て方・階数・戸数・整備時期や間取り等を示すパンフレット等を作成し、供給計画が概ねかたまった時点で被災者に配布・説明し、情報提供することが求められます。
- ・入居者が負担する家賃の算定に当たっては、各種控除の適用があり、初めての方にはわかりにくいいため、パンフレット等には計算手順を示すものを資料に添付するほか、説明会での試算等を行うこと等が有効です。
- ・これらの資料は、被災者が災害公営住宅への入居（申込み）を判断するのにも役立つほか、全団地（あるいは地区）同時の仮申込み等を行う際にも役立てることが可能です。

(9)-2 入居時のコミュニティ形成支援

○入居予定世帯の状況調査・整理による、要見守り世帯の把握

- ・入居世帯や住戸位置の決定後、福祉部局と連携し、申込み時の情報を活用し、災害公営住宅各団地における入居世帯の要介護・要支援度、障がい者の有無と障がいの状況、定期的な訪問等の見守りが必要な高齢単身・2人世帯等に関する情報を把握し、福祉部局と共有します。

○要見守り世帯に対する継続的な訪問等の実施

- ・入居後は福祉部局と連携し、要見守り世帯に対する継続的な見守り支援のしくみを検討します。

取組に当たっての留意点・ポイント

○入居者や地域住民との交流機会の創出、団地自治会形成に向けた支援

- ・応急仮設住宅等から災害公営住宅入居するにあたり、新しい近隣関係をつくることは、入居者にとって相当な負担となるため、説明会等を利用し入居前に事前に交流する機会を設けることが重要となります。事前交流会では、顔見知りづくり、入居者どうしの見守りにつながるよう、住宅部局等の主導によって、自己紹介やお互いの住戸位置の確認等を行うことが考えられます。
- ・また入居後も団地自治会の活動が軌道に乗るまでは、福祉部局やNPO等と連携し、活動を支援することや、地域の自治会のなかで交流の機会を設けていくことが考えられます。

○仮設住宅からの見守り支援等の継続

- ・災害公営住宅の入居とともに、応急仮設住宅等では毎日のようにあった支援員等からの見守りや交流がなくなると、高齢の入居者が不安に感じ、また孤立していく可能性も高いと考えられます。福祉部局と連携しながら仮設住宅で行われていた訪問・集会所でのイベント等を、頻度を調整しながらも一定期間継続して行うことが重要となります。

(9)-3 入居促進

○入居を促進するための、入居基準等の見直し

- ・供給された災害公営住宅の公募の結果、入居者が埋まらず空き家が発生してしまうことがあります。空き家の発生パターンには次のようなことが考えられますが、このような発生パターンに応じた対応策を検討する必要があります。
 - 1) 立地のミスマッチ
 - 2) 住宅タイプ（建て方）のミスマッチ
 - 3) 住戸規模・型式のミスマッチ
 - 4) 需要自体の減少（自力再建へ変更、転出、死亡等）
- ・具体的には、当初の条件として設けていた従前居住地区等の条件や、住戸の大きさに応じて設定した入居可能世帯の条件（人数等）を見直すこと、当該自治体以外の被災世帯の受け入れを進めること等、需要と供給のミスマッチを生じている場合はその解消を図ることを検討します。

取組に当たっての留意点・ポイント

○整備戸数を調整する手法の準備

- ・地区内や団地内の災害公営住宅を段階的に供給して、最終工区等で戸数調整を図ることや、最終整備地区（基盤整備の関係等により整備が遅い地区等）で戸数調整を図ること等が考えられます。

○被災世帯の入居を促進するための取組

- ・災害公営住宅への入居による仮設住宅の解消を図る上では、必要に応じた、入居条件の見直しとともに、仮設住宅等から災害公営住宅への入居促進の取組を展開していくことが必要となります。
- ・入居条件の変更は（これから新規募集を行うものを含む）全ての団地を対象とすることも、空き家の発生している地区・団地等に限定して行うことも考えられます。
- ・なお、当初居入居募集時条件と、見直し後の入居募集条件に大きな差が生じる場合には、既入居世帯に対して説明を行うことも重要です。

○一般公営住宅への切り替え

- ・発災から3年を経過した後は、被災者以外の低所得者を公募により入居させることが可能となりますが、3年の経過を持って機械的に一般公募するのではなく、様々な入居促進手法をとり、災害公営住宅への入居を希望する世帯がないこと（住まいの復興が完了していること）を確認した上で、一般公営住宅に切り替える必要があります。
- ・一般公営住宅への切り替えについては、当該市町村の住まいの復興状況等に加え、隣接する市町村や県内市町村の住まいの復興状況や応急仮設住宅の入居状況等を踏まえ、県と市町村が連携しながら慎重に判断する必要があります。

(10) 適切な維持管理

(10) -1 中長期的な維持管理計画の策定と維持管理体制の構築

○既存公営住宅と災害公営住宅の中長期的な維持管理プログラムの検討

- ・人口や世帯の状況と将来予測、公営住宅需要動向と将来予測、将来の建て替え事業量ピークの予測等を踏まえ、将来にわたって維持すべき公営住宅ストック総量や中長期にわたって活用すべき団地・活用期間、建て替え事業量の平準化の考え方等を含む、維持管理プログラム（ストックマネジメント計画）を策定します。
- ・なお、新たな長寿命化計画策定指針では、長寿命化計画の策定過程で作成することとなります。

○ストックを適切に維持管理するための計画（長期修繕計画）等の策定

- ・維持管理プログラムを踏まえ、災害公営住宅等を、中長期にわたって良好に維持管理し、また入居者が安全で快適な日常生活を送ることができるよう、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用等を含む維持管理計画（長期修繕計画）を策定します。
- ・長期修繕計画に付与された費用情報等に基づき、当該自治体が災害公営住宅等を適切に維持管理するための費用の見通し等を把握すると共に、予算計上を行います。
- ・公営住宅の近傍同種家賃は、修繕費相当分が計上されていることから、当該費用相当分を基金として積み立てる等により、安定的な財源の確保を図ります。
- ・中長期的な維持管理プログラムや長期修繕計画の内容から、計画期間内（10年間）に実施しようとするストック改善や建替え、用途廃止、点検・修繕等について公営住宅等長寿命化計画として定めます。

○大量の災害公営住宅等を維持管理・運営するための手法についての検討

- ・大量の災害公営住宅等の管理・運営を適切に進めるにあたり、住宅部局内の体制を整えるほか、必要に応じ、行政の管理業務の負担軽減・民間ノウハウの導入を図るための官民連携手法について検討します。

取組に当たっての留意点・ポイント

○中長期的な活用プログラム

- ・ 需要の推移を踏まえた老朽ストックの用途廃止による管理戸数の適正化が必要です。
- ・ 戸数変動することを見据えた効率的な管理体制（民間等への指定管理の活用）が求められます。
- ・ 大量の災害公営住宅を整備する場合には、自治体の管理する公営住宅ストック量が、従前の数倍に跳ね上がることもあり、中長期的な視点に基づく活用プログラムの策定が重要となります。
- ・ また公営住宅ストック量の増加に伴い、維持管理に係る業務量も増えることが予想され、適切な維持管理の実施に向けた、長期修繕計画の策定、維持管理体制の構築が重要となります。

(10) -2 供給方式に応じたストックマネジメントの実施

○借上住宅の返還に向けた検討

- ・返還期限の数年前（阪神・淡路大震災の神戸市の場合、約6年前）に、借上住宅の今後の活用方針（継続的な借り上げか、返還か等）を、公営住宅需要動向と将来予測等を踏まえて、中長期的な維持管理計画等において検討します。
- ・今後の活用方針について、住宅の所有者に対する説明を実施するほか、借上期限後も継続して入居を希望する入居者に対する考え方（継続入居の可否、直接契約時の家賃・敷金等）について、所有者と相談・確認します。
- ・所有者との相談結果等を踏まえて、活用方針を入居者に伝えるとともに、今後の住まいに係る意向調査や説明会等を行います。
- ・住宅を返還する場合には、必要に応じて、入居者の他の公営住宅空き家への住み替えあっせんや、移転費補助等について検討、実施します。また意向調査の結果、高齢者等の移転に配慮を要する入居者がいる場合には、住み替え等に係る複数の支援メニューを検討し、また住み替えを円滑に進めるための方策を実施します。

○住宅の譲渡（払い下げ）に向けた検討

- ・事業主体は、耐用年限の4分の1を経過した公営住宅について、公営住宅として管理する必要がない（ニーズがない）場合は、時価により入居者等に譲渡することが可能です。
- ・入居者に譲渡（払い下げ）を行う場合には、これに先立ち、譲渡価格、譲受人の条件、所有権移転・譲渡住宅の引渡、他手続き等を管理条例に基づく譲渡規則等で定める必要があります。
- ・また、公営住宅譲渡の対価は、公営住宅の整備若しくは共同施設の整備、又はこれらの修繕若しくは改良に要する費用に充てるため、これを積み立てなければならないことから、必要に応じて条例により基金とし、管理することも検討します。

取組に当たっての留意点・ポイント

○入居時における、期間限定の借上住宅であることの説明

- ・借上方式で整備した災害公営住宅については、借上期間終了時には所有者に返還を行う必要があります。このため入居に際しては、当該住宅が借上住宅であり、借上期間経過後、入居者は他の公営住宅へ移転又は退去の必要があることをきちんと説明し、理解を求めた上で入居を決定しておくことが必要不可欠です。

