

## 第2章

---

災害公営住宅の整備

## 序 節 初動期の対応

### 1 平成23年3月～5月

3月11日に発生した地震とその後に襲来した津波により、沿岸地域では想像を絶する大惨事となった。

大津波は堤防や橋梁等の土木構造物を破壊、信号機や道路標識等も倒れ、海岸部に近い市街地ではほとんどの建築物が流失し、一面がれきに覆われ、道路の位置すら分からないような惨状であった。

さらに、地殻変動の影響で地盤沈下が発生し、水が引かずに冠水状態が続くなど、陸路で被災地へ向かうことは難しく、防災無線等の通信手段を通じて現地の情報入手するなど、限られた行動しか取れなかった。

沿岸部の工場や製油所が被害を受け、また、流通機能が麻痺したため、当初の数週間は食料や燃料の確保が極めて難しい状況であった。

食料品店は日々行列ができ、一人あたりの購入可能な商品数も制限され、また、ガソリンスタンドに徹夜で並んだものの、上限10L分しか給油できないなど厳しい状況であった。

そのような中、住宅関連の初動としては、震災翌日の平成23年3月12日に「応急仮設住宅建設チーム」が住宅課内に設置され、被災市町及びプレハブ建築協会等関係機関との調整を開始した。

用地の選定は原則市町が担うこととされたが、市町によっては役場機能が失われており、また、通信網が断絶していたため、初期の協議調整は特に難航した。

同日、建築宅地課所管の「被災建築物応急危険度判定」が開始されている。

一方、国土交通省住宅局のリエゾン（災害対策現地情報連絡員）が住宅課に派遣され、同局職員が常駐し、被害状況の確認や仮設住宅の建設等に関する本省との様々な折衝にあたった。

県と本省との調整役として、被災自治体の立場で本省協議等に尽力していただき、仮設住宅の建設等緊急的な災害対応を円滑に進めるための大きな助けとなった。

応急仮設住宅は発災から17日後の3月28日に工事が始まり、その1か月後の4月28日に第一次分（13市町1,312戸）が完成、入居開始となった。

県では、「宮城県震災復興計画」の策定・推進・進捗管理や、復興施策の総合調整などを行うことを目的として、4月22日に「宮城県震災復興本部」（本部長：知事）を設置、第1回会議を開催し、「宮城県震災復興基本方針（素案）」について議論された。

また、土木部においては、宮城県震災復興計画の土木・建築行政分野における部門別計画である「宮城県社会資本再生・復興計画」の策定を主目的として、5月1日に以下の3チームが組織され、テーマ別に検討部会（筆頭：部次長（技術担当））の設置・運営や被災市町・国等関係機関との協議調整などを分担した。

- ・復興まちづくりチーム
- ・沿岸防災対策チーム
- ・復興住まいづくりチーム

「復興住まいづくりチーム」は当初、建築職2名が配属され、被災市町の復興まちづくり計画の策定と併せた住宅供給計画等の検討を進めた（おって1名が配属され、計3名体制となった）。

5月24日に「第1回復興住宅検討会」（所管：住宅課、アドバイザー：大学（院）教授6名）を開催し、復興住宅建設用地の確保や復興住宅の建設・供給方法等について議論が交わされた。

一方、国においては、東日本大震災に対応するため4月22日に補正予算が閣議決定され、5月2日に国土交通省に1兆1,589億円が配分された。このうち、住宅対策として住宅局に配分された額は1,557億2千万円（うち災害公営住宅整備事業1,457億5千万円）となっている。

## 2 平成23年6月～7月

交通網・通信網の復旧が進み、また、各市町において復興住宅の検討を徐々に進められるようになってきたことから、「復興住まいづくりチーム」は、復興住宅に関する情報や課題の共有化を図ることなどを目的に、6月2日～17日の間に沿岸15市町を訪問し、意見交換を行った。この時点で、災害公営住宅の建設意向がある市町は12市町（仙台市、石巻市、気仙沼市、名取市、多賀城市、岩沼市、東松島市、亘理町、山元町、七ヶ浜町、女川町、南三陸町）であった。

### <意見交換内容>

- ① 住宅の被害状況
- ② 復興計画等の策定状況
- ③ 災害査定取組状況
- ④ 住宅再建への支援
- ⑤ 公的住宅の供給
- ⑥ 集団移転
- ⑦ 人的対応
- ⑧ その他問題 等

### <浮き彫りになった課題等>

- ① 災害復興本部（企画課等）と建設部局（建築課等）との連携不足
- ② 復興住宅用地確保の困難性
- ③ 災害査定受検の困難性（マンパワー不足等）
- ④ 仮設住宅建設業務に追われ、復興住宅の検討に移れない市町が多数
- ⑤ 多数の災害公営住宅建設後の維持管理に対する不安
- ⑥ 人口減少・少子高齢化への対応
- ⑦ 国や県による供給への期待（要請）

このような市町訪問・意見交換結果等も踏まえながら、7月12日に開催した「第2回復興住宅検討会」では、「選択肢を持った多様な住宅供給の検討」などについて議論が交わされている。

その他、市町に対する支援の一環として、7月28日に「復興住宅市町村連絡調整会議」を設置、第1回会議を開催し、その後2箇月に1回程度の頻度で定期的に行い、情報の共有化を図るなど、市町との連携を深めていった（平成27年度末までに27回開催）。

さらに、「復興住まいづくりチーム」は、県・UR都市機構による建設支援や、民間買取、借上方式について国土交通省住宅局に相談し、また、市町の支援方針・支援体制についてUR都市機構職員と協議するなど、関係機関と随時協議・調整を行いながら、多数の災害公営住宅を早期に整備するための体制・手法等について検討を進めていった。

例えば、災害公営住宅の必要戸数を仙台市を除き1万戸程度と仮定し、県とUR都市機構が5千戸ずつ建設支援するというようなことが検討されていた。

なお、この時期に県で考えていた**災害公営住宅整備の基本方針**は次のとおりである。

- 1) 地域課題への対応として基礎自治体である市町による整備・管理が原則
- 2) 県は被災状況等に応じ市町からの要請により災害公営住宅等の建設を支援

※1. 「復興まちづくりチーム」は、7月1日付けで新たに設けられた「復興まちづくり推進室」に移行した。

※2. 県は、7月29日に「東日本大震災からの復興の基本方針」を決定した。

## 3 平成23年8月～9月

「復興住まいづくりチーム」は、第1回復興住宅市町村連絡調整会議（7月28日開催）において、沿岸15市町に対し、復興住宅に関する検討状況等について照会し（調査票を配布、記入依頼）、8月に結果を取りまとめた。

また、8月23日～26日の間に行われた復興まちづくり推進室による市町訪問・意見交換結果と併せ、この時期の市町の状況は次のとおりであった。

## ＜市町の状況＞

- ・整備戸数を整理している市町：
  - 仙台市2,000戸、塩竈市315戸、多賀城市100戸
- ・建設候補用地がある市町：
  - 仙台市、塩竈市、南三陸町（志津川字沼田等）
- ・その他の市町でも必要戸数や建設候補地等の検討が進みつつあった
- ・ただし、応急仮設住宅建設用地の確保すら困難な状況で恒久住宅用地の確保は更に困難
- ・震災復興計画や復興まちづくり計画の策定（市街地整備の全体像の確立）が優先
- ・復興住宅用地確保のための市街地開発事業が必要（被災エリアは既存宅地利用不可）

## ＜県の支援に対する要望等＞

- ・県受託による代行整備希望：10市町
- ・民間買取の公募手続き等を県が実施することを希望：10市町
- ・県営住宅の整備：7市町（石巻市、気仙沼市、多賀城市、東松島市、山元町、利府町、女川町）
- ・宮城県住宅供給公社への管理委託
- ・供給計画（計画戸数等）の策定支援：山元町、南三陸町
- ・民間買取公募の実施に当たって、県がアドバイザー等として関与：東松島市

県による建設支援は、「市町村からの受託による代行整備」を主軸として検討が進められ、用地が確保できる市町があればいち早く支援できるよう、9月補正予算で災害公営住宅受託費として150戸分の設計委託費1億円を計上した。

また、土木部では、市街地開発において必要な都市計画法及び農地法等関係法令の規制緩和の検討や復興まちづくり・復興住宅整備に必要な事業費の想定などを行い、それを基に、県は、被災市町村と共同で、法規制の緩和（弾力的運用）や復興事業の予算確保（地方負担の軽減）等について国に強く要望を行った。

一方、災害公営住宅整備事業の実施に必要な「住宅減失戸数の災害査定」については、「復興住宅市町村連絡調整会議」等を通じて県と市町が情報を共有しながら共同で準備を進め、国土交通省及び財務省職員が査定官となり、9月1日から1回目開始され、11月1日までの2か月間実施された。

本震災は次のような特殊事情を踏まえて国・県・市町で協議した結果、簡易的な手法（航空写真・津波浸水図等を活用する机上査定）で実施することが認められ、それにより、災害査定に係る労力の軽減と時間の短縮が図られた。

## ＜災害査定簡素化の要因＞

- ・震災被害が甚大かつ広範に及んだこと
- ・被災自治体のマンパワー不足
- ・津波浸水・地盤沈下地域の現地調査が困難

さらに、応急仮設住宅については、9月28日に県建設分（21,519戸）が全戸完成し、一つの区切りを迎えた。

## 4 平成 23 年 10 月～12 月

「宮城県震災復興計画」は、県民説明会や宮城県震災復興本部会議等における議論を経て、9 月 15 日に県議会（平成 23 年 9 月定例会）に議案提出し、10 月 18 日に可決された。

これを受け、土木部においては、土木・建築行政分野における部門別計画として、「社会資本再生・復興計画」を策定・公表した。

建築・住宅分野の計画である「宮城県復興住宅計画」については、10 月 25 日に開催した「第 3 回復興住宅検討会」（最終回）において議論を行い、11 月 1 日に骨子案を策定し、住宅課記者発表資料「災害公営住宅の整備について」により、災害公営住宅の整備スケジュール等を初めて公表した。

- ・災害公営住宅の整備戸数（県試算）  
15 市町で 1 万 2,000 戸
- ・概算事業費  
2 千億円
- ・整備スケジュール  
平成 23 年～27 年度（5 年間）

「宮城県復興住宅計画」については、その後庁内関係各課及び関係機関等との最終調整などを経て、12 月 20 日に開催された県議会常任委員会（建設企業委員会）において、策定の報告を行った。

一方、国の財政支援としては、「平成 23 年度補正予算（第 3 号）」の概算が 10 月 21 日に閣議決定し、10 月 28 日に第 179 回国会へ提出された。これを受け、11 月 14 日付け国土交通省住宅局住宅総合整備課から各都道府県住宅行政担当課あて事務連絡「東日本大震災に係る追加的な国庫補助及び地方財政措置の取り扱いについて」により、東日本大震災復興交付金の概要等が示された。例えば、「当該交付金では、従来の補助事業による地方負担分のうち、その 50%について追加的な補助を行うこと」などが明文化されている。（※災害公営住宅整備事業の場合、激甚災害補助率 3/4+追加補助 1/8=7/8）

このことについては、11 月 16 日に開催した「第 3 回復興住宅市町村連絡調整会議」において、国土交通省住宅局総合整備課長等から県及び市町に対して説明を行っていただくなど、周知を図った。

さらに、12 月 26 日に東日本大震災復興特別区域法（平成 23 年 12 月 14 日法律第 122 号）が施行され、地方自治体が各種計画を策定することにより、次のような事項が実施可能となった。

- ・「復興推進計画」に基づく特区制度（規制緩和）
- ・「復興整備計画」に基づく市街地開発事業等の特例措置（開発及び農地転用等の特例許可・ワンストップ許可等）
- ・「復興交付金事業計画」に基づく復興事業の実施・予算配分等

また、「復興住まいづくりチーム」は、県や UR 都市機構による建設支援の具体的方法等について検討を進め、12 月 21 日開催の「第 4 回復興住宅市町村連絡調整会議」において、次のような事項を報告した。

- ・県受託（平成 23 年度中設計着手予定）  
石巻市：旧石巻市内 2 箇所  
東松島市：鳴瀬給食センター跡地  
亘理町：荒浜地区（用地確保予定）  
山元町：新山下駅周辺、他 1 箇所
- ・UR 都市機構支援  
塩竈市、多賀城市、東松島市等と調整中
- ・直接建設、民間買取  
仙台市：田子、荒井東、鹿野地区で設計着手  
荒井西地区で民間買取基本協定締結  
石巻市：民間買取公募に関する説明会を実施

（参考）

- ・「復興住まいづくりチーム」は、12 月 1 日付け、東京都及び愛知県職員各 1 名ずつが自治法派遣により配属され、宮城県職員 3 名と併せて 5 名体制となった。
- ・応急仮設住宅は、11 月 4 日に市町建設分（山元町、女川町及び南三陸町計 523 戸）が完成、12 月 26 日に気仙沼市からの追加要請分 53 戸（県建設）が完成し、全ての建設が終了した（計 406 団地 22,095 戸、うちグループホーム型 290 戸）。ただし、寒さ対策等追加工事は平成 24 年 11 月末まで続いた。
- ・住宅減失戸数の査定（第 2 回）が 11 月 28 日～12 月 3 日の期間で行われた。

## 5 平成24年1月～3月

「復興住まいづくりチーム」は、県による建設支援に関する市町との協定方法等を取り決め、1月31日開催の「第5回復興住宅市町村連絡調整会議」において、手続きフローや協定書のひな形等を市町に示した。

これに基づき、2月から3月にかけて4市町と順次設計の業務施行協定を締結した。

2月13日

- ・東松島市 鳴瀬給食センター跡地地区  
(共同住宅 20戸程度)

2月20日

- ・亘理町 荒浜地区 (共同住宅 100戸程度)

3月27日

- ・山元町 新山下駅周辺地区第1期  
(長屋住宅 50戸程度)
- ・石巻市 吉野町地区 (共同住宅 180戸程度)  
黄金浜地区 (共同住宅 70戸程度)

なお、これら災害公営住宅の設計等復興事業の予算については、各自治体が1月31日に「復興交付金事業計画」を初めて策定・申請し、3月2日に復興庁から各自治体あて交付可能額通知(第1回)がなされている。

(参考)

- ・2月10日に内閣の下に復興庁が創設され、県内には宮城復興局が設置された。
- ・4月1日付けで同局へ県の土木職員2名が出向した。
- ・復興交付金第1回交付可能額(概数):7県計3,055億円(国費2,510億円)(うち災害公営住宅整備事業等32市町村1,357億円)
  - ・うち宮城県:19市町1,438億円(国費1,162億円)(うち災害公営住宅整備事業等14市町594億円)
- ・住宅滅失戸数の査定(第3回)が3月5日～16日の期間で行われ、災害査定戸数が確定した(県計:滅失戸数41,454戸、災害公営住宅整備限度20,728戸)。
- ・災害公営住宅の建設支援等を推進するため、4月1日に「復興住宅整備室」が新設され、「復興住まいづくりチーム」は同室に移行した。

## <参考1>平成23年度の県の関連予算

### 【9月補正】

県による建設支援は「受託による代行整備」を基本として検討が進んだことから、9月補正では、新規事業「災害公営住宅建設受託事業費」として500戸分の設計委託費322,933千円を要求し、1億円が配分された(事務費含む)。

### 【2月補正】

県受託による建設支援の制度スキームが明確になり、市町と敷地や設計内容等の具体的協議が進んだことに加え、復興交付金制度も確立されたことから、2月補正予算で「災害公営住宅建設受託事業費」を増額要求し、満額回答の440戸分374,418千円(274,418千円増)が配分された。

一方、5月補正で仮置きした「災害公営住宅建設事業費」90,458千円については、皆減とした。

### ■災害公営住宅建設受託事業費(単位:千円)

費目	9月補正	2月補正後	精算額	繰越額
設計等	95,240	356,589	0	139,409
事務費	4,760	17,829	6,546	0
計	100,000	374,418	6,546	139,409

※2月補正と(精算額+繰越額)の差額は不用処理

## <参考2>復興住まいづくりチームの人員配置

「復興住まいづくりチーム」の平成23年度における宮城県職員(建築職)配置の経過は次のとおり。

※土木部長名兼務辞令の日付及び人数(役職名(当時))

H23.5.01:1名(部技術副参事)

H23.5.16:1名(技術主査)~10.31まで

H23.7.01:1名(技術主査)

H23.9.20:1名(技術主査)

また、12月1日に東京都及び愛知県から各1名ずつ建築職員が派遣され、同チームに配属された。

※東京都職員は平成24年2月1日に職員入れ替わり。

## ＜参考3＞復興住まいづくりチーム職員が作成した当時のメモ(抜粋)

H23. 5. 29

## 復興住宅の整備に向けて

## ■背景

## ●住宅被害の状況

○住宅の被害状況については、十分把握されていない

## ●避難所の避難者の状況

○392施設に27,753人が避難所での生活 (H23. 05. 25現在)

## ●応急仮設住宅の建設の進捗

○当初3万戸の応急仮設住宅の建設を想定

○市町村からの建設要望戸数について調査した結果、必要戸数は22,847戸 (H23. 05. 16現在)

・第1次から第8次までで13,902戸の建設着手 (H23. 05. 19現在)

→今後建設予定は8,945戸

・完成戸数は5,164戸 (H23. 05. 19現在)

○課題等

・地元での仮設住宅建設へのこだわり

・困難な地元での用地の確保

－一部の市町では、造成により用地の確保の動き

○完成時期は平成23年8月中旬を目標

## ●復興まちづくり計画の策定

○県において、沿岸被災市町のランドデザインを検討し、復興まちづくり計画案を市町に提案

## ■今後の方針

## ●当面の方針

○応急仮設住宅整備から復興住宅の建設への移行

○公的住宅供給を中心とした復興住宅の整備

## ■今後の対応

## ●復興住宅に関する市町村への情報提供

○災害公営住宅制度、防災集団移転事業等関連する情報提供  
→ 6月初旬

## ●選択肢を持った多様な住宅供給の検討、提案

○避難所、仮設住宅等から恒久的な住宅確保への道筋の市町村への提案

・今後の生活再建のイメージにつながるもの

・将来の住宅確保に対する安心感の醸成

○選択が可能な多様な事業手法の検討、提案

## ●復興まちづくり計画案への住宅整備計画の検討

○沿岸被災市町の復興まちづくり計画案と連携した住宅整備の検討 → 復興まちづくり計画の動きに連動

○復興住宅検討会の開催、意見の集約

## ●災害公営住宅建設の検討

○県としての建設・供給方針の検討、決定

○具体的建設計画の検討 (第1次)、公表

○災害査定準備

・住宅被害状況の調査、整理

・国に対する災害査定簡素化等の要望

・住民意向の調査

→ 復興まちづくり計画調査に合わせて実施

○市町村支援

・個別市町村との復興住宅建設に向けた協議

○市町村に対する人的支援

・UR都市再生機構職員 (建築、住宅専門) の派遣幹旋

## ●民間の住宅供給に対する支援策の検討

○民間賃貸住宅、個人による住宅再建等に対する支援策の検討

## ●復興住宅計画の策定

○県全体の復興住宅計画

○沿岸被災市町の「まちづくり計画」と連動した復興住宅計画

## ●課題等

○部内組織体制の整備

・現状：復興計画策定チーム内 (三浦、高橋)

－ 人員の不足、増員

○コンサルタントへの委託

・住宅分野の専門的知識を持って、多様なデータの収集、分析が必要であることから、計画策定ノウハウを持ったコンサルタントの協力が必要

－ 現時点で予算無し、早期の確保が必要

○予算等

・復興住宅計画策定のための委託費等の予算は、現時点で確保されていない

・住生活基本計画策定のための予算は既に確保済みであるが、その予算の執行を平成24年度に延期することで執行停止となっている



## H23. 7. 5 復興住宅計画の策定

### ■市町村の状況

#### ●復興住宅に関する市町村への情報提供・ヒアリングを実施

- 災害公営住宅制度、災害査定のプロロー等情報提供、市町村の取組み状況、方針等のヒアリング（H23.06.02-17）
  - ・情報提供：災害公営住宅制度、小規模住宅地区改良事業等
- 災害公営住宅の建設意向がある市町
  - ・12市町で建設意向
    - 仙台市、石巻市、気仙沼市、名取市、多賀城市、岩沼市、東松島市、亶理町、山元町、七ヶ浜町、女川町、南三陸町
  - ※塩竈市、松島町、利府町については、災害公営住宅の整備について現時点で意向なし。
- 上記市町村は、災害公営住宅に関する激甚扱いにより、滅失した住戸の5割以下の災害公営住宅の建設が可能

#### ●ヒアリングから見える市町の状況、問題点・課題等

- 用地確保が困難
  - ・高台移転等の計画に合わせて区画整理事業、防災集団移転事業等が検討されているが、事業費負担、スケジュール等が不明確
  - ・仮設住宅建設用地ですら確保困難な状況であり、恒久的な住宅に対する用地の手当てはさらに困難
  - ・区画整理事業等により用地を確保した上でないと、住宅整備が出来ない地区も多数
  - ・市街化調整区域での用地確保、建設の可能性を検討
- 災害公営住宅に関する災害査定に対する取組みが困難
  - ・災害査定スケジュールに合わせた資料の作成等が困難
  - ・被災住民のリスト作成、災害公営住宅への入居意向調査の実施が困難な市町あり
- 仮設住宅に関する業務に追われ、復興住宅への取組みを意識していない市町が多い
  - ・災害公営住宅への取組みを進めている市町：  
東松島市、多賀城市、山元町
- 大幅な増加が予想される公営住宅の維持管理への不安
  - ・予算、人員体制等・木造戸建て災害公営住宅の建設、払い下げに対する興味
- 人口減少、少子高齢化への対応方針
  - ・人口流出への懸念
  - ・高齢化のさらなる進展に対する不安
- 住宅計画、建設に関するマンパワーの不足
- 国、県による供給の要請

### ■県としての市町村支援等の検討

#### ●公営住宅整備の原則

- 地域課題への対応として基礎自治体である市町村による整備・管理が原則
- 災害公営住宅を中心とした復興住宅の整備についても市町村が原則

#### ●県としての市町村支援の方針

- 現状
  - ・早急の大量供給が必要
  - ・行政機能も著しく低下している市町もある
  - ・滅失住宅が、住宅数の半数を超える町もある
  - ・滅失住宅が、1万棟を超える市もある
- 支援（案）
  - ・災害状況等に応じ一定条件のもとで、県は、災害公営住宅等の建設を支援
  - ※「災害状況等に応じた一定条件」については、別途検討

#### ●市町村ストックの改善、建て替えの推進

- 東日本大震災を契機に、市町村が管理する老朽化の著しい簡易耐火構造、木造の不良ストックの解消を図り、必要とされる住宅の確保のため、建て替えを促進

### ■復興住宅をめぐる現状・課題等

#### ●壊滅的な住宅被害

- いまだに残る避難所生活者
- 多数の地域外への2次避難者、県外避難者
- 応急仮設住宅の建設場所の確保の問題

#### ●絶対的な住宅不足への対応

- 津波被害による住宅の滅失→絶対的な住宅不足
- 自立再建が困難な状況
- 復興住宅のための用地確保が困難
- 浸水区域での再建不可能な状況

#### ●沿岸被災市町の復興に向けた動き

- 行政機能の低下・マンパワーの不足
- 被害の大きなエリアについては建築基準法による建築規制
- 沿岸被災市町の「まちづくりの計画案」（たたき台）を県において検討、市町へ提案
  - ・集団移転・高台居住等の取組
  - ・復興まちづくりに対する経費と時間の問題
- 各々の市町が復興計画の策定に着手

#### ●人口減少・少子高齢社会のさらなる進展

- 人口減少・高齢化の進展の中での災害
- 集落、コミュニティの維持

#### ●仮設住宅整備から恒久的な住宅供給への移行へ

- 応急仮設住宅の整備は8月末を目途に完了予定であり、恒久的な住宅供給へシフト
- 公的住宅供給を中心とした復興住宅の整備へ

### ■選択肢を持った多様な住宅供給の検討

※以下の住宅供給の仕組み等について具体的スキームを検討中、国と調整の上、市町村に提案予定

#### ●地域で自分の家を持ち、住み続ける → 入居者への譲渡を前提とした住宅

- 小規模集落等における木造戸建て公営住宅の整備、譲渡
- 特定の入居者への譲渡を前提とした計画
- 入居者への早期譲渡

#### ●地域で集まって住む、支え合って住む → 住民組織等への譲渡を前提とした住宅

- 小規模集落における木造低層集合住宅形成の整備
- 市町村による整備、地域のまちづくり協議会等への住宅譲渡、管理
- 公共用地、定期借地方式による土地確保
- 地域に必要な第1次産業関連施設の併設
- コレクティブハウジング等新たな住まい方

#### ●地域で一生活み続ける → 土地資産を入居権利等へ転換する仕組み

- 既存土地等の評価を新たな住宅へ入居する権利等へ転換
- リバースモーゲージ的な仕組みにより家賃負担のない住宅
- 福祉法人等による管理運営

#### ●交流人口の増加、観光振興との連動 → 民宿等への用途変更を前提とした住宅

- 小規模集落等における木造集合・戸建て形式の住宅整備・譲渡
- 市町村による整備、民宿等の交流施設への用途変更
- 大震災を契機としてつながったボランティア等との交流

#### ●高齢者が地域で安心して住み続ける → 高齢者福祉施設等への用途変更を前提とした住宅

- 共同住宅形式での住宅整備、社会福祉法人等へ譲渡、用途変更
- 借地、公共用地、定期借地等による土地の確保
- 借上方式による民間による整備も視野
- グループホーム、コレクティブハウジング的な形態
- NPO、社会福祉法人等への早期譲渡
- 高齢者生活支援施設等の併設

#### ●民間による事業提案の募集

→ 民間建設を誘導し、地元住宅産業の活性化を目指す

- 市街地での展開
- 復興まちづくり計画等との連動
- 関連事業者による事業提案の募集
- 住宅不足の早期解消を図る
- 借上げ、買取り制度等を活用
- 民間住宅産業の活用と活性化
- 人口減少、少子高齢社会における公的住宅の過剰ストックの回避
- 民間事業者からの提案募集による、付加価値の高い住宅供給も可

#### ●仮設住宅の再利用による住宅供給

#### ●既存制度を活用した住宅供給

- 建設・買取り・借上げ方式による災害公営住宅等の整備

### ■事業手法の整理

#### ●既存制度の枠組み

- 公的な住宅の整備：既存制度
  - ・公営住宅
  - ・災害公営住宅
  - ・改良住宅
  - ・特定優良賃貸住宅
  - ・地域優良賃貸住宅 等
- 災害公営住宅建設
  - ・建設タイプ：通常のケース
  - ・買取りタイプ：大量供給、民間活用、行政マンパワーの不足解消
  - ・借上げタイプ：将来の管理負担を避けるための民間利用

#### ●既存用地を活用した復興住宅整備

- 既造成宅地活用
  - ・住宅供給公社用地の活用
  - ・区画整理事業による未利用地等の活用
  - ・市街化調整区域内の利用可能地 → 開発許可の検討
- 住宅整備
  - ・災害公営住宅等
  - ・個人住宅建設、建て売り住宅建設に対する支援

#### ●インフラ整備と連動した復興住宅整備

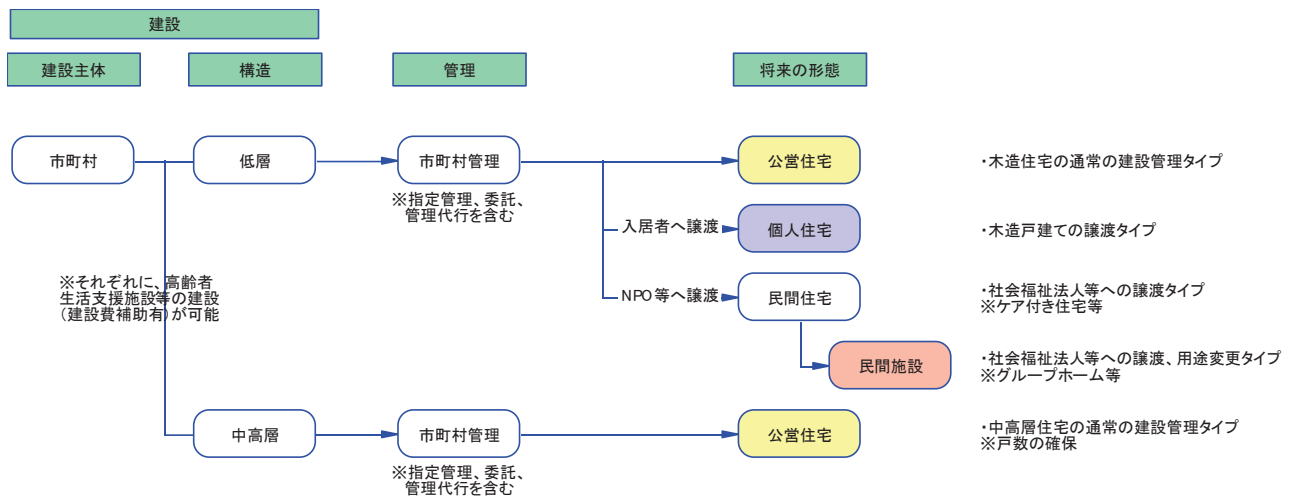
- 土地の確保
  - ・被災市街地復興土地区画整理事業による安全な土地の確保
  - ・防災集団移転事業による土地の確保
  - ・小規模住宅地区改良事業による整備：既存集落内
  - ・住宅地区改良事業：既存市街地内
  - ・市街化調整区域内の土地の開放
- 住宅整備
  - ・災害公営住宅、改良住宅 等
  - ・従前土地等を新たな公的住宅へ権利変換

#### ●整備手法に関する提案

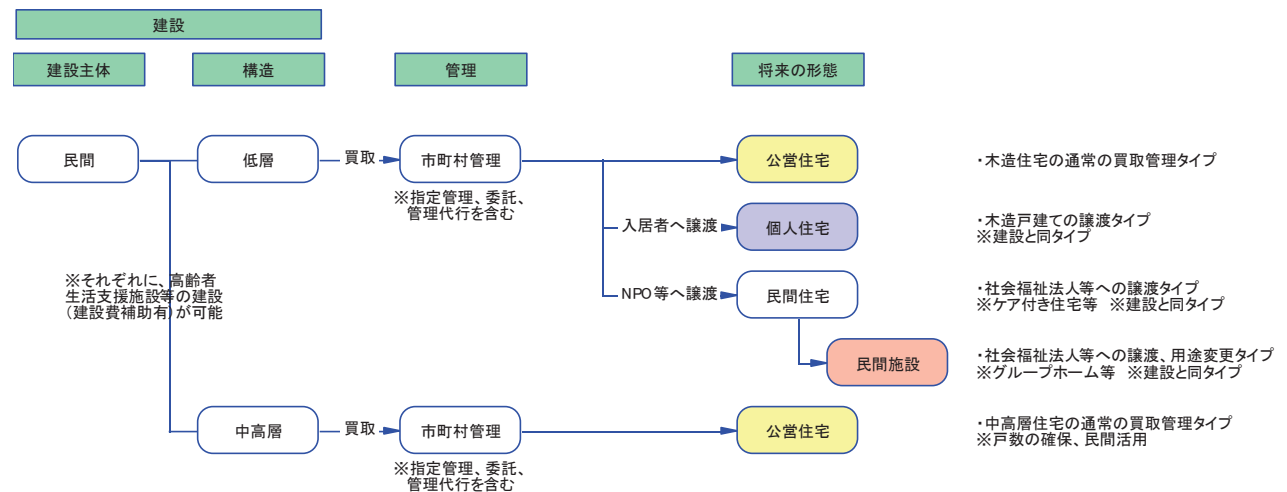
- UR等へ一括委託による整備
- 行政マンパワー不足への対応
- 住民参加の建設プロセス支援
- アドバイザー、専門家、コーディネーター、ファシリテーターの派遣等
- 仮設住宅におけるコミュニティの維持

## ■災害公営住宅制度を基本とした整備スキーム

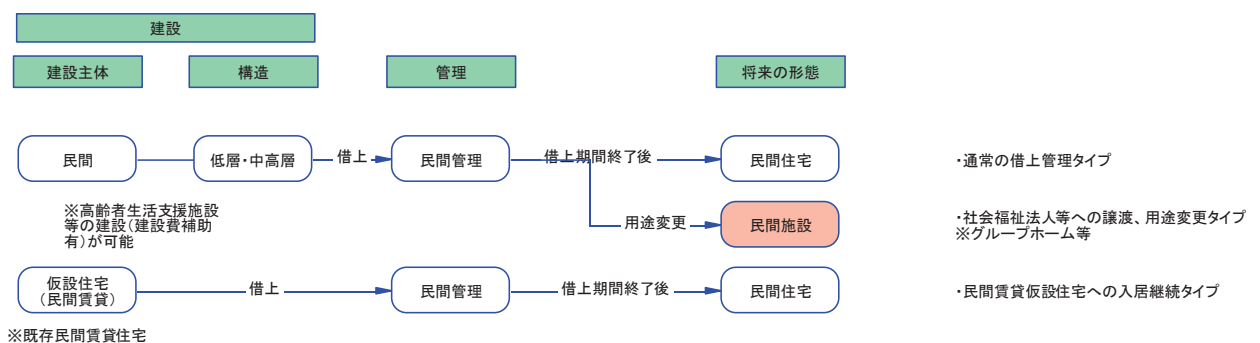
### ●建設



### ●買い取り



### ●借り上げ



### H23. 8. 29 復興住宅に関する取組

#### ■災害公営住宅

##### ●整備方針

- 基礎自治体である市町村による整備・管理を原則
- 県としての支援
  - ・市町村からの依頼により県による建設支援
    - 9月補正予算で150戸の受託による設計費を計上
- 県営住宅の建設
  - ・県営住宅の整備 → 未定、方針決定要

##### ●災害復興住宅整備戸数の検討(案) ※未精査

- 住宅需要 : 65,000戸(平成23～27年度)
- 災害公営住宅整備 : 11,000戸(平成23～27年度)

##### ●情報提供・調整

- 市町村と県が連携して整備を進めるため、連絡調整会議を設置し、情報共有や各種調整を実施
- 多様な供給方法を整理、市町村に提案

##### ●スケジュール

- 今後、早期に土地が確保された場合
  - ・木造住宅の場合、最短で平成24年度での供給が可能
  - ・RC中層の場合、最短で平成25年度での供給が可能
- 前半：平成23～25年度
  - ・建設用地の確保が困難なことから、民間事業者が建設する住宅の買い取り(市町村)を前提とした事業提案募集の実施
    - 用地とセットの提案
    - 新たなモデルとしての提案 等
  - ・用地が確保されている場合は、市町村の依頼による県の代行等による建設支援
- 後半：平成25～27年度
  - ・防災集団移転促進事業等による用地の確保が進むことから、公共団体による直接建設を中心
  - ・市町村の依頼による県の代行等による建設支援

##### ●市町村の状況

- 現時点で整備計画があるのは仙台市のみ
- 他の市町村は、応急仮設住宅建設用地の確保ですら困難な状況であり、恒久的な住宅用地の確保は更に困難な状況
- 住宅用地を防災集団移転促進事業、被災市街地復興土地区画整理事業で確保しようとしている市町村は、事業に時間を要することとなり、事業の進捗に合わせた住宅建設となるため、現時点では未定
- 復興まちづくり推進室主催の市町村ヒアリングにおける状況把握：8月23日～26日
  - ・早期着手可能な具体的な地区等は現時点ではなし
  - ・復興計画等により全体計画を定めてからの整備スタートとなる
  - ・県に対する建設要望、県営住宅の整備要望あり
  - ・具体的な相談を持ちかけられており、今後、個別に対応予定

##### ○市町村別の状況(整備意向のある13市町)

- ・仙台市 計画戸数：2,000戸、平成23年度：600戸設計着手
- ・石巻市 整備計画検討中
- ・気仙沼市 計画戸数：2,000戸、既成市街地での用地候補あり：市営住宅建て替え(田中)
- ・塩竈市 平成23年度中に用地取得予定：浦戸、北浜・港浜地区、200戸から300戸
- ・名取市 整備計画はこれから、閑上地区に災害公営住宅検討
- ・多賀城市 西部地区(市街化調整区域等)での整備検討、仙台港背後地周辺での整備検討(避難ビルとの合築等)、当面100戸程度、平成23年度設計着手
- ・岩沼市 整備計画はこれから
- ・東松島市 480戸から800戸(大曲地区、立沼地区、牛網・浜市地区、野蒜地区、宮戸地区)、小規模住宅地区改良についても検討
- ・亘理町 荒浜地区、公共ゾーン周辺、既成市街地での建設検討
- ・山元町 9月のアンケート調査集計により検討
- ・七ヶ浜町 最大300戸程度、高齢者優先
- ・女川町 高台移転地区での早期着手
- ・南三陸町 整備計画は9月以降

##### ●県の支援に対する市町村の意向

- 災害公営住宅を建設する土地について候補地(一部)があるのは3市町
  - ・仙台市、塩竈市(浦戸桂島、野々島、寒風沢ほか)、南三陸町(志津川字沼田ほか)
- 市町村に代わって県が災害公営住宅を建設することを希望しているのは10市町
- 民間事業者を対象とした提案募集を県が行うことを希望しているのは10市町
- その他の要望
  - ・県営住宅の建設(7市町：石巻市、気仙沼市、多賀城市、東松島市、山元町、利府町、女川町)
  - ・市営住宅の維持管理(宮城県住宅供給公社に管理委託したい(多賀城市))
  - ・供給計画(計画戸数等)の策定支援(山元町、南三陸町)
  - ・民間事業者に対する提案募集を市町が行った場合のアドバイザー(東松島市)

##### ■国への要望等

##### ●今年度の国からの予算配分について

- 第1次補正配分(宮城県)：45,700百万円(4,121戸)
- 建設用地の確保が大きなネックで仙台市以外の市町村については、整備戸数の検討、計画も未了
  - 次年度以降の事業着手となるため、今年度分の国費の受け入れについて本省繰り越し等の対応を検討要望、基本的に了解(平成23年7月15日住宅局伊藤住宅総合整備課長へ)

##### ●内閣官房東日本大震災復興対策本部宮城県現地対策本部事務局への説明：平成23年7月14日

- 災害公営住宅等に関する要望事項等を説明

## H24. 3. 27 復興住まいづくりチームの取組

### ■災害査定

- 災害査定の一層の簡素化により、整備予定の市町では受検しており12月までに完了。(H23. 09-12)
- 災害の規模、被害の状況から、査定は簡素化され実施
- 「災害により滅失した住宅に居住していた者」の取扱い変更：H23. 11・従来の災害公営住宅入居者は「災害により滅失(全壊、全焼、全流出)した住宅に居住していた者」であったが、11月に「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」が追加
- ※滅失 = 全壊、全焼、全流出
  - ・上記扱いに伴い、追加査定を実施
- 追加査定 (H24. 03. 05-16)
  - ・今回14市町で実施→合計21市町で実施完了
    - 戸数等の上乗せ：10市町
    - 新たに査定：4町

### ■災害公営住宅整備計画

#### ●整備方針：宮城県復興住宅計画

- 市、町による災害公営住宅の整備及び管理を基本
- 宮城県全体の災害公営住宅の早期整備に向けて、県は市町村当住宅の建設支援を行い、一部は県営住宅として整備
- 民間事業者等と連携した災害公営住宅の早期整備への取組
- 入居者への家賃の低廉化を図り、良質で低廉な災害公営住宅を供給

#### ●整備期間：平成23年度から27年度までの5年間

#### ●全体戸数：約12,000戸

- 県による建設支援：約5,000戸、内、1,000戸程度を県営住宅として整備予定
- 整備期間：平成23年度～27年度の5箇年
- 年度別戸数(完成戸数)

#### ●整備方針

- 少子高齢社会に対応した住まいづくり
- まちづくり計画との連動
- 地域コミュニティの維持を図るための取組
- 住民の意向や再建に向けた取組みへの配慮
- 地域振興・地域産業に配慮した整備
- 地域特性・地域環境に配慮した整備
- 基本性能の確保と環境負荷の低減
- 先導的モデルの取組

#### ●市町別災害公営住宅整備

- 整備予定の市町：17市町  
仙台市、石巻市、塩竈市、気仙沼市、名取市、多賀城市、岩沼市、登米市、栗原市、東松島市、大崎市、亶理町、山元町、松島町、七ヶ浜町、女川町、南三陸町
- 現在、整備を検討している町：4町

・利府町、大郷町、涌谷町、美里町

#### ●災害公営住宅整備の問題・課題等

- 建設用地の確保
  - ・応急仮設住宅建設用地の確保ですら困難な状況であり、恒久的な住宅用地の確保は更に困難な状況
  - ・住宅用地を防災集団移転促進事業、被災市街地復興土地区画整理事業で確保しようとしている市町村は、事業に時間を要することとなり、事業の進捗に合わせた住宅建設となるため、住宅建設時期について現時点では未定
  - ・集団移転等への対応
    - 災害公営住宅整備については、用地造成費が補助対象となる(平成25年度まで)ことから、防災集団移転事業の地区内で先行して用地買収、造成を行うことが可能
  - ・集団移転事業とは別に整備可能な地域については、津波被害の無かった既成市街地内での早期建設を検討
- 県及び市町村の整備体制について
  - ・平成27年度末を目標に、県内で1万戸を超える災害公営住宅を整備していくことになり、事業を実施するための体制整備が必要となる。
  - ・建築の技術職員がほとんどいない市町村もあり、また、近年、公営住宅の整備事業を実施していない市町村も多く、ノウハウ、マンパワーが絶対的に不足している。
  - ・県としても、災害公営住宅整備のための体制整備が必要となる。
  - ・市町村においても県整備以外への対応としての体制の整備が必要となり、事業スケジュールに合わせた体制整備を県及び市町村ともに検討する必要がある。
  - ・県としては市町村当住宅建設を前提として、平成24年度を目処に災害公営住宅整備に向けた組織体制強化を検討
  - ・市町村の買い取りを前提にした、URによる住宅建設の要請を行っている
  - ・民間事業者による借り上げ、買い取りを前提とした提案募集を実施予定
- 災害公営住宅の管理体制について
  - ・災害公営住宅の性格上、住宅を失った被災者はどこでも入居できることから、市町村を越えた入居希望等が多くなる可能性もあり、県内の災害公営住宅の全体での入居募集手続き等の検討が必要となる。
  - ・全ての災害公営住宅ができあがると、県内の公営住宅の管理戸数が現在の約1.5倍にもなり、市町村における管理に対する負担増が懸念される。
  - ・災害公営住宅の入居募集等の事務手続きの一元化を検討
  - ・借り上げ型の災害公営住宅の供給
  - ・入居者、NPO等への譲渡等についての検討

#### ■県営災害公営住宅整備

#### ●県営住宅の整備について

- 整備戸数：約1,000戸
- 災害公営住宅のニーズ把握、整備戸数等の計画は市町が実施
- 県営の災害公営住宅は、市町による災害公営住宅の整備計画の枠内での建設
- 県としては、市町当住宅の建設支援を先行的に進め、県営

住宅は補完的整備

- 現時点で、災害公営住宅の計画が未策定の市町が多く、県営住宅としての具体的な建設市町・場所については、市町の整備計画が出そろった後に調整

### ■県による災害公営住宅の建設支援について

#### ●全体戸数：約12,000戸

- 県による建設支援：約5,000戸、  
内、1,000戸程度を県営住宅として整備予定
- 整備期間：平成23年度～27年度の5箇年

#### ●災害公営住宅整備方針：宮城県復興住宅計画（H23.12）

- 市、町による災害公営住宅の整備及び管理を基本
- 宮城県全体の災害公営住宅の早期整備に向けて、県は市町村営住宅の建設支援を行い、一部は県営住宅として整備
- 民間事業者等と連携した災害公営住宅の早期整備への取組
- 入居者への家賃の低廉化を図り、良質で低廉な災害公営住宅を供給

#### ●建設支援方針：第3回復興住宅市町村連絡調整会議（H23.11.16）

- 県が支援を行う基準（原則）
  - ・各市町が計画する災害公営住宅の総戸数の原則5割以内（約5,000戸）
  - ・建設場所が決まっている（建設用地は基本的に市町が準備）
  - ・RC造中高層の集合住宅団地
  - ・モデル的、先導的な住宅団地（ex. 地域コミュニティに配慮した木造戸建て住宅団地等）
  - ・建設場所は浸水区域ではない（建築制限がかかっていない）こと
- 方式：市町村からの県への委託による方式
  - ・区分（設計、工事）及び年度ごとに支払い

#### ●建設支援に係る県予算の状況

- 平成23年度予算
  - ・設計：440戸：石巻市、東松島市、亶理町、山元町
- 平成24年度当初予算
  - ・設計：1,350戸
  - ・工事：1,150戸

#### ●平成24年度の対応（案）：第6回復興住宅市町村連絡調整会議で提示

- 市町により平成24年度中に用地が確保され、設計に着手可能な場合は、各市町が整備する災害公営住宅総戸数の5割を超える場合でも、県による建設支援を検討する。
- ※具体的な地区について要望がある場合は、早期に相談願います。
- ※現時点での具体的な相談等：七ヶ浜町：200戸、亶理町、松島町 等

<参考>URによる整備の状況

- URによる整備を3,000戸程度と想定していたが、上乘せが検討されている。
- 市町によっては、URに委託する区画整理事業等の面的整備に合わせ、セットで地区内の災害公営住宅整備を行う

ケースが想定される。

### ■民間事業者を対象とした災害公営住宅の公募について

#### ●県が公募を行う災害公営住宅

- 市町が買い取り、または、借り上げることを前提として、災害公営住宅を建設する民間事業者の公募事務を市町に代わって県が実施
  - ①「土地」＋「災害公営住宅」
  - ②「災害公営住宅」＋「併設施設」
  - ③「土地」＋「災害公営住宅」＋「併設施設」
  - ④先導的モデル事業としての整備

#### ●買い取り方式検討会

- 買い取り方式について、具体的な実施に向けた検討会を市町村と開催予定。
  - ・現在、意向等を確認中（第6回市町村連絡調整会議）

### ■災害公営住宅整備状況

#### ●県による整備

- 平成23年度事業着手
  - ・東松島市：鳴瀬地区 20戸 H24.02.13協定締結
  - ・亶理町：荒浜地区 100戸 H24.02.21協定締結
  - ・石巻市：2地区 250戸 年度内での協定締結予定
  - ・山元町：2地区 70戸 年度内での協定締結予定
- 平成24年度以降着手予定（調整中）
  - ・東松島市：矢本地区（矢本東保育所跡地） 20戸
  - ・七ヶ浜町：5地区 200戸
    - 町によるプロポーザル実施、県による建設支援
  - ・石巻市、亶理町、松島町、山元町 等

#### ●URによる整備

- 基本協定締結＋事業着手
  - ・塩竈市：伊保石地区40戸、錦町地区40戸 H24.02.01
  - ・多賀城市：桜木地区（仮称）150戸 H24.03.30予定
- 基本協定締結
  - ・東松島市：H24.02.29（野蒜地区、東矢本地区）
  - ・南三陸町：H24.03.02（戸倉地区、入谷地区）
  - ・石巻市：H24.03.10（旧石巻市内）
  - ※3市町とも、災害公営住宅に関して地区を特定した要請は未了
- パートナーシップ協定締結
  - ・女川町：H24.03.01（先行地区、沿岸部）
  - ※災害公営住宅に関して地区を特定した要請は未了
- URによる整備を検討、調整している市町
  - ・塩竈市：既に2地区については事業着手しているが、他地区（浦戸地区）における整備を調整中
  - ・名取市：閑上地区、下増田地区
  - ・多賀城市：桜木地区 等
  - ・山元町：新山下駅周辺

●仙台市 ※平成24年2月6日公表

- 第1段階：6地区 642戸
- 第2段階：11地区 1,092戸

●市町村が買い取り手法で整備予定

- 大崎市：大崎市内

●借り上げ公募

- 石巻市：借り上げ方式での公募実施済み

●その他整備が具体化している地区

- 岩沼市：玉浦西地区 ※防災集団移転促進事業と一体的に整備

■UR調整

●支援

- 災害公営住宅整備にあたり、URが面整備、災害公営住宅整備について支援することを検討
- 各被災市町村に原則として、2名（土木・建築）を配置
- 整備方針、役割分担について調整中
  - ・面整備とセットの場合等 → UR
- 市町によっては、URに委託する区画整理事業等の面的整備に合わせ、セットで地区内の災害公営住宅整備を行うケースが想定される。

■住宅局直轄調査

●調査概要

- 災害公営住宅整備に係る調査を実施：平成24年3月まで
  - ・宮城県（南部）における災害公営住宅の計画・供給手法に係る検討：アルセッド
  - ・宮城県（北部）における災害公営住宅の計画・供給手法に係る検討：アークポイント
- 調査内容は、ニーズ調査、基本計画、基本設計等、必要と想定される項目
- 都市局で実施している直轄調査では、災害公営等の復興住宅の対応ができていないため、市町村別の検討の他、地域振興等のテーマ別調査も実施
- 県が市町との間に入り、各種調整
- 平成24年3月で終了

■要望事項等（住宅関係）

●政府要望事項

- 災害公営住宅整備、復旧に伴う国庫支出金交付率の嵩上げ及び交付対象範囲の拡大
- 地域優良賃貸住宅整備に伴う国庫支出金交付率の嵩上げ及び交付対象範囲の拡大
- 住宅地区改良事業の国庫支出金交付率の嵩上げ及び交付対象範囲の拡大
- 民間住宅再建における支援制度の創設

●特区要望事項

- 復興まちづくり推進特区
  - ・被災市街地の復興に必要となる住宅の供給促進
    - － 公営住宅法、被災市街地復興特別措置法の弾力運用
    - － 災害公営住宅整備のための国庫支出金の嵩上げ及び補助期間の延長
    - － 災害公営住宅への入居基準の緩和
    - － 災害公営住宅の譲渡処分に関する承認基準の緩和
  - ・地域優良賃貸住宅の整備の促進
    - － 地域優良賃貸住宅の整備のための国庫支出金の嵩上げ及び補助対象の拡大
  - ・住宅地区改良事業等の促進
    - － 住宅地区改良事業及び小規模住宅地区改良等事業の国庫支出金の嵩上げ
    - － 住宅地区改良事業及び小規模住宅地区等改良事業の採択要件の緩和
  - ・住宅整備の促進
    - － 既存法制度にとらわれない住宅を公的に供給する仕組みの創設

●災害公営住宅に関する災害査定についての要望事項

- ※既に一部の簡素化が図られているが、更なる簡素化を要望
- 災害公営住宅整備計画書に添付する滅失住宅の個別写真提出について、罹災証明等の関係書類で代替可とする
- 滅失住宅の個別リスト（一戸ずつの地名地番等を記載）に代えて、滅失住宅の戸数のみの調査提出で可とする
- 滅失住宅の戸数が多いため、災害査定の抽出対象の事前提示

●今後の要望等

- 災害公営住宅の用地取得造成費は平成25年度までの対応となっており、その延長を要望していく。

## 第1節 住宅関連の災害査定等

災害公営住宅整備事業は、公営住宅法に基づく補助事業であり、適用に当たっては、初めに被災自治体が国の関係機関による住宅減失戸数の査定を受けて減失戸数を確定し、整備可能戸数を決定する必要がある。

事業を実施している県内21市町のうち、大郷町を除く20市町が激甚災害指定を受けており、それら市町における整備可能戸数は、減失戸数の1/2以内とされている。

(※一般災害の場合は同1/3以内)

県内の住宅減失戸数の査定は、国土交通省東北地方整備局及び財務省東北財務局の職員が査定官となり、県及び市町が共同で受ける形で、発災から半年後の平成23年9月から始まり、3回にわたって実施され、平成24年3月に全ての査定が完了した。

※平成28年3月に栗原市及び利府町の追加査定を実施

住宅減失戸数の査定は現地で行われる事が基本であるが、被害規模が甚大かつ広域にわたったことに加え、現地は地盤沈下で冠水したほか、津波により全流出した家屋はそこに存在していたのかどうかすら判断できない状態であった。

故に、現地確認は困難を極め、通常的手法で進めた場合、相当な時間と労力が必要と見込まれ、査定自体が復興の妨げになってしまうことが懸念された。

そこで、関係する国、県及び市町において、査定の簡素化について協議し、被災前後の地図及び航空写真、あるいは被災後の浸水図などを基に簡素化した机上査定の考え方が導入された。その結果、査定の省力化と短時間化が図られ、概ね半年の期間で全ての査定を完了させることができた。

### 1 住宅減失戸数の査定概要

#### (1) 「減失住宅の戸数」に関する災害査定が必要

「減失」とは、全壊・全流出・全焼したもの。被害の程度として、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、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をさす。

本震災では特例として、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が追加対象となった。(平成23年11月3次補正)

これを受け、追加で第3次の減失戸数の査定を実施した。

- ・戸数の上乗せ：10市町
- ・新たに査定：4町

(利府町、大郷町、涌谷町、美里町)

#### ※大規模半壊・半壊

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べ床面積の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壊割合の20%以上50%未満のものをさす。

#### (2) 査定で認められた減失住宅戸数の1/2以内の戸数の整備(激甚災害)が可能

著しく激甚である災害が発生して、住宅の減失戸数が多大である場合には、「激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律」(以下、「激甚法」という。)第22条の規定による激甚災害指定の告示がなされ、災害により減失した住宅の戸数の5割に相当する戸数を限度として、災害公営住宅の整備を行うことができる。

#### (3) 災害公営住宅に関する激甚災害法第22条に基づく国土交通省告示(激甚災害指定市町)

##### ①平成23年4月28日告示435号

- ・仙台市、石巻市、気仙沼市、名取市、岩沼市、登米市、東松島市、大崎市、亘理町、山元町、七ヶ浜町、女川町、南三陸町

##### ②平成23年6月30日告示688号

- ・塩竈市、多賀城市、松島町、涌谷町、美里町

##### ③平成24年2月22日告示190号

- ・白石市、栗原市、利府町

(※大郷町は一般災害)



## 2 被災公営住宅の災害査定

### (1) 公営住宅の復旧に関する査定＝災害査定

#### 1) 現地査定

現地を確認するほか、写真、被災状況聴取等を勘案して、滅失住宅及び復旧費を確定するもの。

#### 2) 机上査定

写真、被災状況聴取により、滅失戸数及び復旧費を確定するもの。

国土交通省住宅局が所管する既設公営住宅の災害復旧に関する災害査定は、県が47団地、市町村（仙台市除く）が32団地、計79団地において3次に分けて実施した。その結果は下表のとおり。

査定日	自治体名	上段：申請		団地数
		下段：査定		
		戸数	申請額（千円）	
		戸数	査定額（千円）	
H23. 10. 24 ～10. 28	美里町	36	11,951	7
		33	10,063	
	東松島市	124	119,465	5
		124	119,465	
	計	160	131,416	12
		157	129,528	
H23. 12. 6	石巻市 (改良)	60	98,711	1
		60	98,711	
H23. 12. 12 ～12. 22	石巻市	63	54,657	7
		62	48,718	
	塩竈市	52	6,665	1
		52	6,665	
	気仙沼市	8	2,558	1
		8	2,558	
	多賀城市	59	9,537	1
		59	9,376	
	登米市	2	3,633	1
		2	3,622	
	栗原市	112	75,663	8
		112	72,401	
	計	296	152,713	19
	295	143,340		
合計		516	382,840	32
		512	371,579	
H23. 12. 12 ～12. 22	宮城県	3,595	2,232,953	47
		3,438	2,199,503	

## 3 住宅滅失戸数の査定の実施

### (1) 災害公営住宅整備事業の実施

事業の実施に当たっては、滅失住宅の戸数について災害査定を受ける必要がある。本県での災害査定は国土交通省東北地方整備局により実施され、財務省東北地方財務局が立会って実施された。

(進め方)

#### ①災害速報の提出

県が各市町の被害状況を取りまとめ、国に提出

#### ②災害公営住宅整備計画書の提出

事業主体が県を経由して国に提出

#### ③住宅滅失戸数の査定

国土交通省査定官、財務省立会官、県立会者により実施

### (2) 査定方法の簡素化（歩合査定）

災害公営住宅の整備予定のない市町村では、同一都道府県内で現地査定、又は机上査定を実施した他市町村の総合査定率を、当該市町村の査定率として、住宅滅失戸数を確定する方法（歩合査定）も可能である。

### (3) 本震災による査定方法の簡素化

- 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にて実施された。

実施期間：平成23年9月～12月(1,2回),

平成24年3月(3回)及び

平成28年3月(4回に分けて実施)

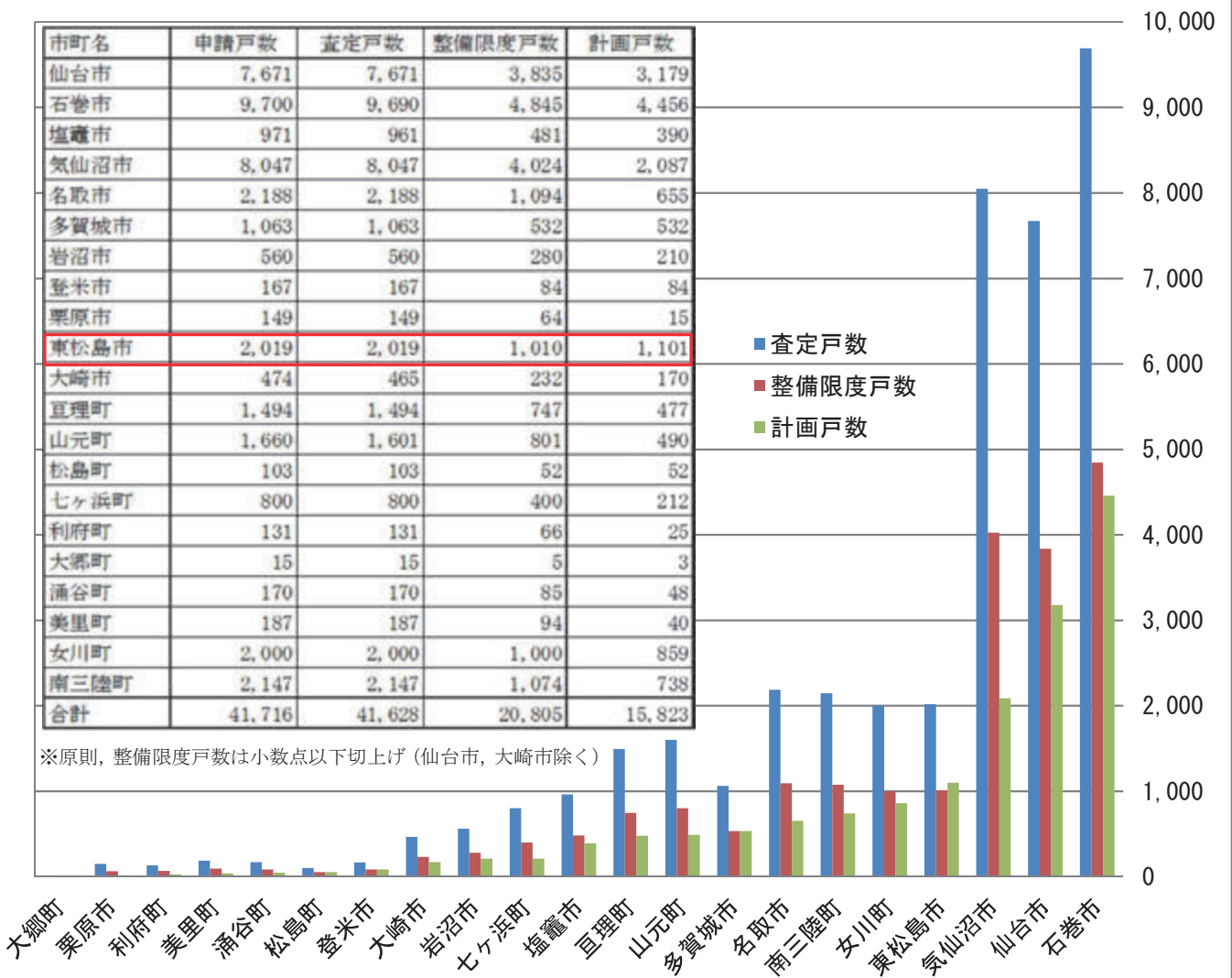
4 査定戸数を超える整備

市町における被災者の意向調査の結果、当該市町の整備計画書に記載した、整備限度戸数を超える整備が必要となった場合、国等と協議の上、県内他市町の整備限度戸数で余った戸数を融通して整備することも可能である。

査定戸数・整備限度戸数・計画戸数

市町名	申請戸数	査定戸数	整備限度戸数	計画戸数
仙台市	7,671	7,671	3,835	3,179
石巻市	9,700	9,690	4,845	4,456
塩竈市	971	961	481	390
気仙沼市	8,047	8,047	4,024	2,087
名取市	2,188	2,188	1,094	655
多賀城市	1,063	1,063	532	532
岩沼市	560	560	280	210
登米市	167	167	84	84
栗原市	149	149	64	15
東松島市	2,019	2,019	1,010	1,101
大崎市	474	465	232	170
亶理町	1,494	1,494	747	477
山元町	1,660	1,601	801	490
松島町	103	103	52	52
七ヶ浜町	800	800	400	212
利府町	131	131	66	25
大郷町	15	15	5	3
涌谷町	170	170	85	48
美里町	187	187	94	40
女川町	2,000	2,000	1,000	859
南三陸町	2,147	2,147	1,074	738
合計	41,716	41,628	20,805	15,823

※原則、整備限度戸数は小数点以下切上げ（仙台市、大崎市除く）

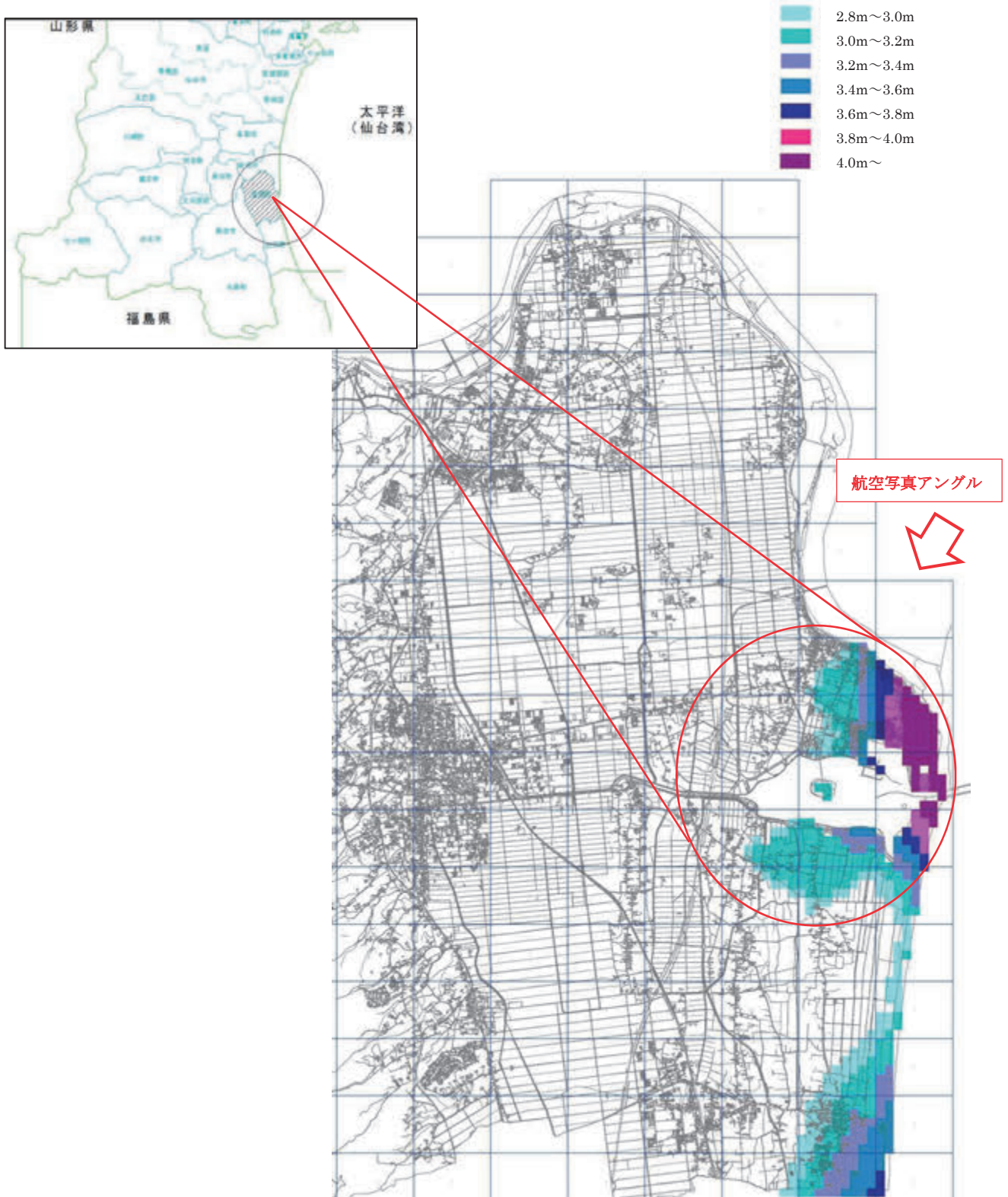


### 【事例：亶理町島の海地区】

査定方法の簡素化により、「震災前後の航空写真」＋「浸水深マップ（3.0m以上）」＋「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した。

(参考：亶理町の浸水深マップ，100mメッシュ図)

※浸水深マップ：洪水・津波などで浸水した際の、水面から地面までの深さ。浸水高。



亶理町鳥の海地区の被災前後写真



(写真提供：(社) 東北建設協会)

## 第2節 県における計画策定等

甚大な被害を受け、多くの尊い命を失い、県民の多くが大きな悲しみと喪失感を抱いていた中で、行政サイドには将来に向けた復興のビジョンを早期に住民に示すことが求められていた。県及び各市町では、避難救助や避難者支援、応急仮設住宅の建設などと並行して、発災から時をおかずして復興計画の策定に取組み始めた。

県においては、学識経験者の意見なども踏まえ、発災から7箇月後の平成23年10月に「宮城県震災復興計画」を策定し、次いで土木・建築分野における計画として、同年同月に「宮城県社会資本再生・復興計画」を取りまとめ、「災害に強いまちづくり宮城モデル」の構築に向けて始動した。

さらに、同年12月には、住宅分野の計画である「宮城県復興住宅計画」を策定し、市町と共に、住宅復興に向けた様々な取組みを展開していった。

「宮城県復興住宅計画」においては、当初、災害公営住宅の整備戸数を1万2,000戸と想定し、平成

27年度までに全戸完成を目標としていたが、各市町において被災者の住宅再建意向調査が進んだことから、平成24年4月には計画を1万5,000戸に改定した。さらに、平成26年10月の最終改定においては、計画戸数を精査して1万5,561戸とすると共に、3年半の間の復興の進捗を踏まえ、全戸完成の目標を平成29年度に改めた。

災害公営住宅の整備に当たっては、被災地の地域特性や社会情勢などを踏まえ、将来の高齢化社会やエネルギー事情を見据えると共に、震災の教訓である防災の視点なども含めて、県内統一的な整備方針や基準が必要と考えられていた。加えて、そこに住まう被災者の方々にとっては、なじみのない施設であり、災害公営住宅が果たしてどういうものかを分かりやすく説明する必要がある。このことから、県においては、そのための冊子づくりに取組み、挿絵などもちりばめながら、平成24年7月に「宮城県災害公営住宅整備指針<ガイドライン>」等を取りまとめた。

### 1 宮城県震災復興計画

(平成23年10月策定)

～宮城・東北・日本の絆 再生からさらなる発展へ～

「宮城県震災復興計画」は、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震により、甚大な被害を被った本県の今後10年間（平成32年度まで）の道筋を示すために策定したものであり、宮城県議会（平成23年9月定例会）で計画案が議決され、10月に公表されたものである。

復興を成し遂げるには、従来とは異なる新たな制度設計や手法を取り入れることが不可欠であるため、「提案型」の計画としており、5つの基本理念を掲げている。

- 1 災害に強く安心して暮らせるまちづくり
- 2 県民一人ひとりが復興の主体・総力を結集した復興
- 3 「復旧」にとどまらない抜本的な「再構築」
- 4 現代社会の課題を解決する先進的な地域づくり
- 5 壊滅的な被害からの復興モデルの構築

また、「緊急重点事項」を11項目掲げており、その最初に、「(1)被災者の生活支援」として、「応急仮設住宅整備、公的住宅供給、住宅再建支援、被災者の心のケア等」を掲げている。

更に、10項目の「復興のポイント」があり、土木・建築分野に関連する項目として、(1)災害に強いまちづくり宮城モデルの構築を掲げ、「高台移転、職住分離、多重防御による大津波対策など、沿岸防災の観点から被災教訓を活かした災害に強いまちづくりを推進する。」としている。

同様に、「(7)再生可能なエネルギーを活用したエコタウンの形成」を掲げ、「被災地の復興に当たっては、新たな都市基盤にクリーンエネルギーの活用を組み込んだまちづくりを積極的に推進する。」としている。

これらの「緊急重点事項」や「復興のポイント」に基づき、土木部の計画である「社会資本再生・復興計画」及び住宅・建築分野の計画である「宮城県復興住宅計画」を策定し、災害公営住宅の整備など、被災者の住宅再建支援のための各種施策を展開している。

## 〔宮城県震災復興計画〕住宅関係抜粋

## (1) 基本理念

1. 災害に強く安心して暮らせるまちづくり
  - ・今回の災害の原因や被害を検証し、空間的な暮らし方や歴史的観点を踏まえたハード・ソフト両面の対策を講じることにより、同等の災害が起こっても人命が失われることのない、災害に強く安心して暮らせるまちづくりを目指す。

## (2) 計画期間

10年間（目標：平成32年度）

- 1) 復旧期 3年間（H23～25年度）
  - ・被災者支援を中心に生活基盤や公共施設を復旧させる。
- 2) 再生期 4年間（H26～29年度）
  - ・直接の被災者だけでなく、震災の影響により生活・事業等に支障を来している方々への支援を更に充実していくとともに、本県の再生に向けたインフラ整備などを充実させる。
- 3) 発展期 3年間（H30～32年度）
  - ・県政の発展に向けて、戦略的に取組を推進していく。

## (3) 復興のポイント

10項目を復興計画実現のためのポイントとし、その実現に向けて国へ提案・要望するとともに、県民や市町村と一体となった取組を推進

- 1) 災害に強いまちづくり宮城モデルの構築（ねらい）

本県沿岸部に位置する市町は、地震による被害に加え、大規模な津波により壊滅的な被害を受けた。このため、高台移転、職住分離、多重防御による大津波対策など、沿岸防災の観点から被災教訓を活かした、災害に強いまちづくりを推進する。

（具体的な取組）

## ①まちづくり支援

市町の意向を把握しながら、各地域の被災状況や地域特性を考慮した「復興まちづくり計画（案）」の作成と、壊滅的な被害を受けた沿岸被災市町のまちづくりを支援する。

人口流出の防止、コミュニティの維持、少子高齢化社会への対応等も考慮した新たな住まいづくりを提案する。

- 7) 再生可能なエネルギーを活用したエコタウンの形成（ねらい）

地球温暖化防止のためのCO2排出削減、省エネルギーの推進、及び原子力発電所の稼働停止の影響による、エネルギー確保の観点から、今後、太陽光やバイオマスなどの再生可能エネルギーの導入や、エネルギー性能の高い設備への転換など、クリーンエネルギーを最大限活用していくことが課題となっている。このため、被災地の復興に当たっては、新たな都市基盤にクリーンエネルギーの活用を組み込んだまちづくりを積極的に推進する。

（具体的な取組み）

## ①環境に配慮したまちづくりの推進

エネルギー性能の高い設備の導入や、太陽光発電、バイオマス発電、地熱・廃熱発電、小水力発電、風力発電等による分散型電源の確保を支援し、災害に強く環境に配慮したまちづくりを推進する。

## ②復興住宅における太陽光発電の全戸整備

被災した住宅の再建や復興住宅の建設に当たり、太陽光発電を積極的に導入するほか、燃料電池や蓄電池なども備えた自立・分散型エネルギーハウスの普及促進を図る。

## ③スマートグリッドやコージェネレーションによる先進的な地域づくり

太陽光発電などの分散型エネルギーを自立的かつ効率的に地域全体で共有するための機能や、国の電力買取の優遇制度を活用し、脱化石燃料の推進や、再生可能エネルギーの活用における先進的な地域を目指す。

## (4) 分野別の復興の方向

- 1) 環境・生活・衛生・廃棄物

## ①被災者の生活環境の確保

## 2. 被災者の住宅確保

避難者の生活拠点を早急に確保するため、応急仮設住宅を2万2千戸建設するとともに、民間賃貸住宅や公営住宅等も利用しながら必要な戸数を提供する。また、生活再建に向け恒久的な居住環境を確保するため、被災市町のまちづくり計画を踏まえ、災害公営住宅を中心とする公的住宅供給を進める。

なお、災害公営住宅の建設に当たっては、用地確保を含めた民間事業者からの事業提案等の手法も活用するとともに、民間賃貸住宅の借り上げや買取り等により、早期の住宅供給に努める。

さらに、被災者が住宅を再建する場合には、県産材による住宅等の新築支援のほか、住宅金融支援機構が行う災害復興住宅融資等を活用し、被災者の住宅再建を支援する。

## (5) 緊急重点事項

- 1) 被災者の生活支援

現在も、県内外に多数の避難者がおり、食料・日用品等の生活物資や、生活拠点の確保が緊急的な課題となっていることから、必要な物資の確保を図るとともに、応急仮設住宅2万2千戸の建設や民間賃貸住宅の借上げ、被災住宅の再建・補修など各種住宅支援を行うほか、集団避難者の応急仮設住宅への入居を支援するなど、被災者の安定した生活を確保する。

住宅の復興に当たっては、災害公営住宅を中心とする公的住宅供給を進めることにより、必要な住宅確保に努める。また、住宅金融支援機構が行う災害復興住宅融資を活用し、被災者の住宅の再建を支援する。

さらに、被災者の生活相談や心のケア、資金面などの支援を行うとともに、避難所や応急仮設住宅における保健衛生の向上など、幅広い生活支援を行う。

## 2 宮城県社会資本再生・復興計画

(平成 23 年 10 月策定)

「宮城県社会資本再生・復興計画」は、「宮城県震災復興計画」の土木・建築行政分野における部門別計画で、土木部が所管する全ての事業の目標を示し、その着実な推進と進行管理を図るための行政運営計画であり、震災前に策定していた「土木行政推進計画」に代わる計画として位置付けている。

同計画は、「宮城県震災復興計画」の策定スケジュールに準じる形で平成 23 年 5 月末までに骨子案を作成し、その後、3つの検討会(復興まちづくり検討会、公共土木施設構造検討会、復興住宅検討会)が各々に市町等関係機関と調整し、また、市町における震災復興計画等との整合性も図りながら重要項目を検討していった。

そして、土木部政策会議での決定を経て、平成 23 年 10 月に計画を公表した。

### 「宮城県社会資本再生・復興計画」住宅関係抜粋

#### (1) 計画の位置付け

「宮城県震災復興計画」の土木・建築行政分野における部門別計画としての位置付け

#### (2) 基本理念

次世代に豊かさを引き継ぐことのできる、持続可能な宮城の県土づくり

#### (3) 基本方針

県民の命と生活を守り、震災を乗り越え、宮城のさらなる発展に繋げる土木・建築行政の推進

#### (4) 基本目標

- 1) 壊滅的な被害を回避する、粘り強い県土構造への転換
- 2) いつまでも安心して快適に暮らすことができる生活基盤の整備
- 3) かつてない賑わいや、活力に満ちた東北の発展と、宮城の飛躍を支える交流・産業基盤の整備

#### (5) 主要施策(住宅関係)

- 1) 快適で安心できる住まいづくりの推進
  - ・災害公営住宅等の整備
  - ・民間住宅の供給支援

## 3 宮城県復興住宅計画

(平成 23 年 12 月 21 日策定)

平成 23 年 10 月、東日本大震災からの復興への道筋を示す「宮城県震災復興計画」及び、土木・建築分野における部門別計画である「社会資本再生・復興計画」の策定を受け、避難所や仮設住宅での生活を余儀なくされている被災者の方々に、今後の生活の基盤である住宅分野におけるビジョンを示すための計画である。

土木・建築行政分野における 3つの検討会の中の一つに位置付けられた「復興住宅検討会」では、有識者を通じて、様々な角度から検討を進めた。

そして、同年 11 月 1 日に骨子案を策定し、その後、各市町における住宅分野の計画と整合を図るなど連携を図りつつ、平成 23 年 12 月 21 日に計画を公表した。

### (1) 計画の目的と位置付け

#### 1) 目的と位置付け

「宮城県震災復興計画」及び、土木・建築分野別計画の「社会資本再生・復興計画」を踏まえ、住宅分野における取組み等をまとめたもの。

#### 2) 計画期間

平成 23 年度から平成 32 年度までの 10 年間

### (2) 基本的な考え方

基本理念 再生と持続 ～人・住まい・地域～

「人命を守る」ことを最優先に、被災者の生活地域を再生、再構築し、市町村のまちづくり計画と連動し、安全性が確保され、安心して暮らせる環境と持続性をもった魅力ある住まいづくりを推進する。

### (3) 基本目標

#### 1) いのちを守る安全安心な住まい

- ①地震等の自然災害に対し、安全で安心して暮らせることができる生活環境を整備する。
- ②「人命を守る」ことを最優先に、建物の倒壊を防ぎ安全性が確保された住宅を整備する。

#### 2) 暮らしを支える住まいづくり

- ①生活のよりどころとなる住宅を、早期かつ円滑に供給するため官民が連携して整備する。

②自立再建が困難な被災者に対し、公的住宅を中心とした住まいを供給する。

### 3) 地域社会と連携した住宅供給

①まちづくり計画との連動による、魅力ある地域づくりを促進する。

②地域特性に配慮し、持続可能な地域の再生、住まいづくりを推進する。

## 4) 基本方針

### 1) 安全・安心な住まい

①住宅の耐震性や耐火性の向上を図り、安心して暮らせる生活環境と安全な住まいの普及を図る。

②地震や津波被害から人命を守るため、「逃げる」ための環境整備と安全な住まいの整備を促進する。

### 2) 住民が中心となるまちづくり、住まいづくり

①これまで住み慣れた地域でのコミュニティ再生・再構築を図り、住民が中心となった復興を推進する。

②自分たちのまちを自分たちでつくるという意識を形成しながら地域の復興を図る。

### 3) 官民の連携と地域産業振興

①市町村、県、民間の連携により、多様な住宅供給を進め、早期に住宅再建をする。

②地域特性を考慮し地域産材の活用や地域工務店との連携により地域産業の活性化に寄与する。

### 4) 新たな住まい方と多様な住まい方

①持家住宅からの転換、支え合う仕組みによる住まい方の検討など、多様な住まい方を提案する。

②新たなライフスタイルの実現に向け、医療・福祉分野との連携を図り、新たな住まい方を提案する。

### 5) 新しい技術の導入

①省エネルギーに配慮した仕様、再生可能エネルギーの活用など、環境に優しく快適な住まいづくりを行う。

②災害時の一時的エネルギーの確保や、先導的モデル事業としての展開を図り、魅力ある地域を形成する。

## 5) 復興住宅に対する施策・取組

今後、整備が必要と見込まれる72,000戸の住宅整備を推進する。

### 1) 応急的な住宅への支援

関係機関と連携しながら、各種助成制度の情報提供や、入居者へのケア等の支援を継続的にを行い、恒久的な住宅への移行を支援する。

### 2) 自力再建への支援

国の取組みや施策を活用し、個人の自力再建に向けて適切な支援を行う。

### 3) 公的住宅の供給促進

自ら住宅を確保することが困難な方に対し、災害公営住宅を中心として、良質で低廉な家賃の公的賃貸住宅を早期に供給を図る。

## 6) 災害公営住宅等の整備

### 1) 整備期間

平成23年度から平成27年度までの5年間

### 2) 整備戸数：約12,000戸

県における建設支援：約5,000戸

(内1,000戸程度を県営として整備)

[表：市町別整備戸数]

市町名	整備戸数	市町名	整備戸数
仙台市	2,000	東松島市	860
石巻市	3,000	大崎市	(100)
塩竈市	(300)	亘理町	(400)
気仙沼市	(2,000)	山元町	500
名取市	(800)	松島町	(20)
多賀城市	(100)	七ヶ浜町	200
岩沼市	100	女川町	(700)
登米市	(60)	南三陸町	(1,000)
栗原市	(20)		

※整備戸数は今後の市町の調査等により変更の可能性あり。  
※( )書きの整備戸数は、市町で未確定のため、市町へのヒアリングや応急仮設住宅等に入居している世帯数などを基に、県が試算したものを示す。



〔表：年次計画（年次別完成戸数）〕

年次	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	計
戸数	300	3,100	4,500	4,100	12,000

※現状で想定しているスケジュールであり、面整備等の進捗に合わせて変更が想定される。

### 3) 整備方針

- ◇市、町による災害公営住宅の整備及び管理を基本とする。
- ◇県は市町の建設支援を行い、一部は県営住宅として整備する。
- ◇民間事業者等と連携し、早期整備に取り組む。
- ◇入居者への家賃の低廉化を図る。

- ①少子高齢社会に対応した住まいづくり  
高齢者生活支援施設等の合築や併設、高齢者対応住宅の整備、バリアフリー、ユニバーサルデザイン
- ②まちづくり計画との連動  
まちづくり計画を踏まえた住宅整備、より安全な地域への集積・集約化、コミュニティに配慮した空間づくり
- ③地域コミュニティの維持を図るための取組  
地域で支え合う新しい住まい方に対応、コモンスペースやコミュニティ施設の配置、住民主体の整備
- ④住民の意向や再建に向けた取組みへの配慮  
地域の持つライフスタイルや多様な居住形態に対応、持続性あるまちづくり・住まいづくり、家賃負担の軽減
- ⑤地域振興・地域産業に配慮した整備  
地域産業の振興と連動、県産材を使用し地元の大工・工務店による木造住宅、用途変更や観光産業等への転用
- ⑥地域特性・地域環境に配慮した整備  
地域の景観や地形を活用し、自然環境と調和した魅力あるまちづくり、持続可能なパッシブ住宅の整備
- ⑦基本性能の確保と環境負荷の低減  
高気密高断熱による省エネルギー化、住宅性能表示制度の適用、維持管理のしやすさや耐久性を高める工夫
- ⑧先導的モデルの取組  
再生可能エネルギーの非常時における電源の確保、非常時の防災施設として、避難ビル機能の導入のモデル展開

### 4) 整備手法

- ①多様な供給方式による早期整備  
県及び市町による直接建設・買取り・借上げを地域実情に合わせ活用
- ②県による市町村支援：5,000戸  
うち、1,000戸程度は県営住宅を建設
- ③民間事業者等と連携した整備  
提案募集型の整備手法の活用や、モデル的事業の展開

### (7) 復興住宅の整備促進方策

国、県そして市町村と民間事業者等の連携により、国の様々な施策や復興特区制度を活用し、実行に向けて継続的に国への働きかけと、必要に応じて各市町村への進行管理を行い、復興住宅の整備を推進する。

## 4 宮城県復興住宅計画の改定

## (1) 第1回改定(平成24年4月4日)

平成23年12月に宮城県復興住宅計画を策定し、公表したが、その時点における各市町の整備計画戸数は、意向調査が完了していない市町が多かったこともあり、県による試算を反映した暫定的な整備戸数の市町が多かった。

その後、各市町で行った被災者の意向調査が進み、平成24年度末の時点で、大方の市町において整備計画戸数が整理できたことや、新たに災害公営住宅を整備する市町が加わったことを反映するため、平成24年4月4日に本計画の見直しを公表した。

## 1) 主な見直しの内容

①災害公営住宅の整備戸数及び年次計画の見直し  
市町における住民意向調査の結果等を踏まえ、17市町、約1万2,000戸から21市町、約1万5,000戸に変更(3,000戸増)

## 2) 市町別整備戸数

市町名	整備戸数	市町名	整備戸数
仙台市	2,800	亘理町	400
石巻市	(4,000)	山元町	600
塩竈市	300	松島町	40
気仙沼市	2,200	七ヶ浜町	250
名取市	(1,000)	利府町	(20)
多賀城市	361	大郷町	(5)
岩沼市	224	涌谷町	50
登米市	(50)	美里町	(60)
栗原市	(20)	女川町	715
東松島市	860	南三陸町	1,000
大崎市	150		

※整備戸数は今後の市町の調査等により変更の可能性あり。  
※( )書きの整備戸数は、市町で未確定のため、市町へのヒアリングや応急仮設住宅等に入居している世帯数などを基に、県が試算したもの。

## 3) 年次計画(年次別完成戸数)

年次	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	計
戸数	300	3,500	5,000	6,200	15,000

※現状で想定しているスケジュールであり、面整備等の進捗に合わせて変更が想定される。

## (2) 第2回改定(平成26年10月7日最終改定)

被災者の住宅再建意向の変化に伴い、各市町において整備計画の見直しが行われたことを踏まえ、整備戸数を精査するとともに、震災後の

復旧・復興工事の増大により、区画整理事業や防災集団移転促進事業等の面整備事業における造成工事に時間を要したことなどから、全戸完成時期を見直した。

また、災害公営住宅の整備戸数に、市町の想定を超えるような著しい増加がないこと、協議会方式が新たに導入されたことなどから、県の市町支援の内容を見直した。

## 1) 災害公営住宅の整備戸数、全戸完成時期の見直し

- ①整備戸数 約15,000戸 → 15,561戸  
②全戸完成時期 平成27年度 → 平成29年度

## 2) 年度別完成戸数(累計)

年次	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
戸数	50	1,301	5,324	4,880	2,741	1,265
累計	50	1,351	6,675	11,555	14,296	15,561

※現状で想定しているスケジュールであり、面整備等の進捗に合わせて変更が想定される。

## 3) 災害公営住宅整備に係る県の市町支援内容

- ①県の市町支援は、すべて設計・工事の受託により実施(整備戸数:約2,700戸)  
②協議会方式により、8市町において、約2,000戸を整備  
※協議会方式:地元の設計者、工務店、木材供給者等により設立した協議会等が、木造の災害公営住宅を設計・施工し、市町が買い取る方式

## 4) 計画策定後、新たに生じた課題への対応

計画策定後、復興住宅の整備にあたり、新たに顕在化した課題について整理し、その対応について記載した。

- ①被災者の住宅再建意向の的確な把握  
②建設工事の加速化  
③資材や労働力不足への対応  
④災害公営住宅の適正な管理 など

## 5) 各種データの最新値への更新

住宅の被害状況、仮設住宅への入居状況、災害公営住宅の市町別整備戸数等について最新の数値に更新した。

## 県営災害公営住宅の整備について

当初計画では、最大1,000戸程度整備する計画であったが、その後の各市町の意向調査結果や整備状況等を鑑み、被害の大きかった市町においても、公募買取や協議会方式による買取手法の活用や、県への委託等により対応出来る目処がついたことから、関係市町とも協議した上で、平成26年10月時点における宮城県復興住宅計画の見直しにともない県営の整備は必要なくなったと判断した。

参考までに、県営での整備を想定していた段階で検討していた方針等としては次のとおり。

### (1) 県受託における支援方針・基準・原則

第3回復興住宅市町村連絡調整会議にて

- ①各市町が計画する災害公営住宅の総戸数の原則 5割以内（約5,000戸）  
⇒5割を超えても可。（H24年度より）
- ②建設場所が決まっている。  
（建設用地は基本、市町が準備）
- ③RC造中高層の集合住宅団地  
⇒H24年度より、木造も可
- ④モデル的、先導的な住宅団地  
（例：地域コミュニティに配慮した木造戸建て住宅団地等）
- ⑤建設場所は浸水区域ではない（建築制限がかかっていない）こと。

### (2) 県営住宅の整備戸数：約1,000戸

平成23年12月策定した宮城県復興住宅計画

### (3) 県営住宅の整備について

第5回復興住宅市町村連絡調整会議にて

- ①災害公営住宅のニーズ把握、整備戸数等の計画は市町が実施
- ②県営の災害公営住宅は、市町による災害公営住宅の整備計画の枠内での建設
- ③県としては、市町営住宅の建設支援を先行的に進め、県営住宅は補完的整備
- ④現時点で、災害公営住宅の計画が未策定の市町が多く、県営住宅としての具体的な建設場所については、市町の整備計画が出そろった後に調整

### (4) 県営住宅の整備方針

第2回災害に強いまちづくり宮城モデル構築推進委員会（平成24年6月）にて、県営住宅の補完的整備としての位置付け

- ①整備必要戸数の増加により、災害査定の限度戸数を超えるようなケースへの対応
- ②市町の枠組みを超えた広域的な被災者の移動により必要となる整備への対応
- ③管理戸数の極端な増加により、管理負担が極端に増加するようなケースへの対応
- ④先導的なモデルとしての取組

### (5) 課題・問題点

- ①被災沿岸市町の人口流出等への配慮
- ②県営住宅整備用地の確保  
（県としての用地の確保）
- ③家賃設定や減免等に関して、同一地域での市町営と県営との整合性の確保
- ④県営住宅を先行することにより、県営住宅整備の要望の増大
- ⑤募集窓口が2つになることによる混乱の回避
- ⑥復興交付金計画への位置付け

### (6) 予算状況

#### 1) 平成23年度

5月補正：150戸分の設計費：90,458千円

→2月補正：5月補正をゼロに補正

復興住宅計画を策定し、方針を定めたことによる対応

#### 2) 平成24年度

当初予算：ゼロ査定

3月補正：設計150戸100,000千円

※当初予算は見送られたものの、その後すぐに3月補正として計上された。予算は復興交付金基幹事業として位置付け、ただし、事業計画は各市町の整備計画がまとまった段階で調整

→2月補正：3月補正をゼロに補正

#### 3) 平成25年度

当初予算：設計200戸200,000千円

→2月補正：当初予算をゼロに補正

### 5 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18日策定)

県内で、過去に例のない1万5千戸もの戸数を一度に整備するに当たって、災害公営住宅の住宅性能に差が生じないようにするため、高齢者等への配慮すべき基本的な考え方や備えるべき基本的性能、地域の実情に応じたコミュニティの形成など、過去の実例にとらわれることのない、現在における仕様や地域に配慮した具体的な取組み方法を示す必要があった。策定にあたっては福祉部局と連携し、仙台市の協力のもと、公営住宅の現場見学を実施し、福祉部局の意見も反映しながら検討を進めた。

また、被災者の多くは一戸建ての住まいの方が多く、集合住宅自体に馴染みのない方や、「公営住宅」自体を知らない被災者も多く、どのような住宅なのかを、図や挿絵などを用いて、より分かりやすく解説するものが必要であった。

これらを取りまとめるために、国、県、市町、UR都市機構、そして福祉部局が連携し、平成24年7月18日に策定し、公表した。

#### (1) ガイドラインの位置付け

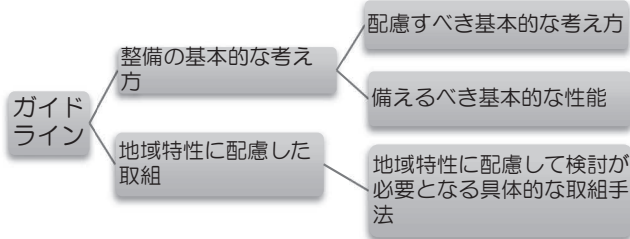
宮城県内で整備を行う災害公営住宅を対象とし、「宮城県復興住宅計画」の基本目標を達成するため、災害公営住宅整備の基本的な考え方や、地域特性に配慮した取組みを示したものの。

#### (2) 基本目標

- 1) いのちを守る安全安心な住まい
- 2) 暮らしを支える住まいづくり
- 3) 地域社会と連携した住宅供給

災害公営住宅整備の基本的な考え方では、「宮城県復興住宅計画」に位置付けられた災害公営住宅等の整備方針を踏まえ、配慮すべき基本的な考え方と備えるべき基本的な性能を示す。地域特性に配慮した取組みでは、地域特性に配慮して検討が必要となる具体的な取組み手法を示す。

このガイドラインの考え方を基本とし、快適で安心できる良好な居住空間を備えた、災害に強いまちづくり宮城モデルとしての災害公営住宅の整備を地域の実情に応じて推進する。



[図：概念図]

#### (3) 世帯構成に応じた住戸タイプの目安について

※1

住戸タイプ ※2	2K /1DK	1LDK /2DK	2LDK /3DK	3LDK /4DK
世帯構成				
1人	◎	○	—	—
2人	◎	◎	○	—
3人	—	◎	◎	○
4人	—	○	◎	◎
5人以上	—	—	○	◎
住戸専用 面積の目安	35~50 ㎡	45~60 ㎡	55~70 ㎡	65~80 ㎡

※1：災害公営住宅の事業主体である市町村が、地域の実情を踏まえ別の基準を定めた場合は、その基準を適用  
 ※2：◎＝世帯構成に特に適した住戸タイプ  
 ○＝世帯構成に適した住戸タイプ

#### (4) 基本的性能等

項目	性能※1	等級
構造の安定	大地震、暴風、積雪に対して倒壊・崩壊しない構造性能を確保します。	1
火災時の安全	住宅内や近隣の住宅などで火災が発生した際の安全を確保します。	2
高齢者等への配慮	階段や段差など移動時等における安全性を確保します。	3
温熱環境	壁や窓の断熱など住宅の省エネルギーのための対策をします。	4
音環境	音が伝わりにくく、音が漏れにくい対策をします。	2
光・視環境	十分な面積の窓等を設け、必要な明るさを確保します。	-
空気環境	シックハウスの原因となる有害物質の発散量の少ない材料を使用します。	3
劣化の軽減	柱や土台などに使用される材料の劣化を軽減する対策をします。	3
維持管理への配慮	日常の点検や補修、更新工事等の維持管理がしやすい対策をします。	2

※1：災害公営住宅の事業主体である市町村が、地域の実情を踏まえ別の基準を定めた場合は、その基準を適用  
 ※2：等級は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度による性能等級。ただし、「光・視環境」については、等級の定めがない。

## 1) 国が示す参酌基準との比較

- ①高齢者への配慮：共用部分の一部  
等級3 → 等級4
- ②維持管理への配慮：専用配管  
等級2 → 等級3

## 2) 太陽光発電システムの導入について

低炭素社会の実現やエネルギー制約への対応のために、再生可能エネルギーの導入を積極的に推進する。そのため、太陽光発電システムの導入について将来の屋根貸し制度等への対応を見込み、あらかじめ配管設置や太陽光発電パネルの荷重を考慮した設計を推進する。

### (5) 地域特性に配慮した取組

「宮城県復興住宅計画」の災害公営住宅の整備方針について、各事業主体が地域特性に配慮し、独自の施策に基づき取り組む具体的な手法を示す。

災害公営住宅等の整備方針	具体的な取組手法
1 少子高齢社会に対応した住まいづくり	子育て支援施設や高齢者生活支援施設等の整備、緊急通報装置等の設置、将来の状況変化への対応等
2 まちづくり計画との連動	防災的な機能の導入、津波避難ビルへの指定、歩いて暮らせるまちづくり等
3 地域コミュニティの維持を図るための取組	コレクティブハウジングの導入、地域コミュニティへの配慮、住民主体によるコミュニティの形成等
4 住民の意向や再建に向けた取組みへの配慮	多様な世帯への対応、地域特性への配慮、東日本大震災特別家賃低減事業の導入等
5 地域振興・地域産業に配慮した整備	地域産材、地域工務店の活用による地域産業の振興、将来の状況変化への対応、入居者やNPOへの譲渡等
6 地域特性・地域環境に配慮した整備	地域環境への配慮、地域特性への配慮、住民主体によるコミュニティの形成等
7 基本性能の確保と環境負荷の低減	自然エネルギーの利用による環境負荷の低減等
8 先導的モデルの取組	太陽光発電の導入、防災的な機能の導入、地域でエネルギーを最適利用するための仕組み(CEMS)の導入等



## 6 設計標準・設計要領

(平成24年7月18日策定)

(平成25年4月改訂)

(平成25年10月改訂)

県内で整備した災害公営住宅が整備手法などの違いにより、地区ごとに違った性能や品質の建物ができることを避けるため、県内で整備する災害公営住宅の仕様を統一し、かつ、一定水準の品質や性能を確保する必要があったことから、各市町の担当者や整備に係る設計者などの関係者に対し基本的な仕様を標準化するとともに、設計する際の必要事項を具体的に示す必要があった。そのため、市町、UR都市機構と協同し、標準的な仕様を整理した。

また、入居希望者には高齢者が多いこともあったため、福祉部局と連携し、実際に完成した災害公営住宅の現場を確認しながら、浴室の手すりの追加設置やトイレの出入り口への配慮などについて検討し、採用した。

これを踏まえて、平成24年7月18日にガイドラインと合わせ、災害公営住宅整備仕様として「宮城県災害公営住宅設計標準」(設備は設計要領)を策定し、公表した。

### (1) 目的

災害公営住宅の設計を行うにあたっての必要な事項を定め、また、関連する根拠法令を包括的にまとめることにより、業務の円滑かつ適正な執行を図ることを目的とする。

### (2) 適用範囲

県内で整備を行う災害公営住宅に適用する。

なお、市町の方針や地域等における実情、または制度及び、その運用による実情については、市町の方針等による。

### (3) 基本方針

災害公営住宅の設計にあたり、「宮城県復興住宅計画」の整備方針及び「宮城県災害公営住宅整備指針〈ガイドライン〉」に定める基本的な考え方によるほか、県及び市町など事業主体の各種計画を踏まえるものとする。

県産材の利用促進に向けて、県で発注する木造の災害公営住宅の県産材使用に係る発注仕様を取り決め、仕様書等に明記することとした。

### (1) 県産材の定義

「県産材」とは、合法的な手続きを経て伐採された宮城県内産の丸太を加工した木材で、次に掲げる方法で証明されたものをいう。

①森林・木材産業関係団体が認定する合法木材供給事業者が、県内で伐採された丸太を使用していることを納品書等で明記した木材

②森林法(昭和26年法律第249号)に基づく伐採に関する手続が行われたことを証する書類(以下「伐採届出書等」という。)の写しにより、県内で伐採されたこと及び伐採手法を明らかにした木材

※証明の具体的な確認方法については、次の書類を提出することにより行う。

①に関しては、証明書または納品書

②に関しては、伐採届出書の写し及びこの伐採された木材を使用していることを明記した納品書

※定義は、県産材利用エコ住宅普及促進事業補助金交付要綱及びQ&Aに準じて設定を行った。

### (2) 使用部材

木材関係業界団体との協議を行い、従来からの主要構造部材に加え、下地材を追加した。

#### ①主要構造部材

土台、柱、梁、桁、間柱、筋交い、棟木、母屋、垂木、小屋梁、小屋束、大引、根太、筋交い又は根太の代わりに使用する構造用合板、野地板又は野地板の代わりに使用する構造用合板

#### ②下地材

野縁、野縁受、吊木、吊木受、くも筋交い、胴縁及び外胴縁

### (3) 使用率

宮城県木材共同組合及び宮城県森林組合連合会の意見を反映し、製材又は合板を使用し、40%以上とした。

①JAS(日本農林規格)認定工場において生産される県産材を使用したJAS規格製品であるもの。

②①以外の場合は「優良品やぎ材」の認証を受けたもの。

※製材のJAS等級については2級とし、「優良品やぎ材」についても同様とする。

※主要構造部材の製材の含水率は20%以下、下地材の含水率は15%以下とする。

※使用率の確認方法については、請負者(施工者)が提出する「木びろい表」を基に確認を行う。

※使用率の計算方法については、次式のとおりとする。

県産材使用率(%)

= (主要構造部材及び下地材に使用される1) 及び2)の合計) (m<sup>3</sup>) / (主要構造部材及び下地材の合計) (m<sup>3</sup>)



## 第3節 市町における計画策定等

各市町においても県と同様に、震災復興計画の策定が進められ、県内自治体で最初に岩沼市が「震災復興計画ランドデザイン」を策定し、平成23年8月に公表した。

他の市町においても、学識経験者を交えた会議等において震災復興計画の議論を重ね、平成23年12月までに全ての市町において震災復興計画を策定し、各地域で復旧・復興事業が本格化していったところである。

復興事業の主体は市町であるが、震災復興計画に基づき、復興事業計画を具体化させていくために

は、住民の再建への思い、気持ちを十分に汲み取ることが求められ、極めて重要な課題であった。

しかしながら、震災により大変な思いをし、苦しい避難生活を送っていた被災者の方々にとっては、金銭的なことも含め、将来のことを早期に決めることは簡単なことではなく、市町としてもある程度時間をかけながら、丁寧に対応することが必要であった。そのような中で、各市町では、他自治体からの多数の応援職員の力も借りながら、住民の意向把握に努め、徐々に事業計画が具体化していった。

### 1 各市町における計画策定等

被災した各市町では、被災した直後の避難生活や応急仮設住宅での生活から、いち早く、自力再建や恒久住宅等への安定した生活へ移るためにも、復興の目指すべき方向性やまちづくりの方針を定めた震災復興計画を策定し、公表することにより、被災者へ今後のビジョンを一早く示す必要性があった。

各市町ではマンパワー不足に対応するため、他都道府県や他市町村からの派遣職員による業務支援を受け、かつ、調査業務等は民間コンサルへの委託等により、早期の取りまとめを目指した結果、ほぼ全ての市町では、平成23年12月までの間に策定を終えた。

また、有識者を交えた検討会の設置や、住民による公聴会などを実施し、計画策定に向け幅広い意見を募り、集約した。

各市町では、自ら策定した震災復興計画に基づき、各分野で具体的な事業を進めるための指針等、様々な特色ある計画を策定している。その具体的な取組例は次のとおりである。

#### ①石巻市

「景観ガイドライン」の策定

#### ②南三陸町

「被災者の意向調査の結果を踏まえた（災害公営住宅）供給計画」の策定

（以上は、国土交通省住宅局直轄調査を活用）

#### ③岩沼市

「災害公営住宅設計ガイドライン」の策定

策定にあたって、有識者や被災地区の被災者

の代表者らで構成する「まちづくり検討会」を設置し、住民主体で検討を進めた。

#### ④山元町

「コンパクトシティ」の形成

駅周辺の既存市街地が津波による甚大な被害を受けたため、JR常磐線の移設に伴い建設される新駅を核としたコンパクトシティの形成を目的として、新市街地の計画を策定した。

#### ※コンパクトシティ

都市的土地利用の郊外への拡大を抑制すると同時に中心市街地の活性化が図られた、生活に必要な諸機能が近接した効率的で持続可能な都市のこと。

#### （1）住宅再建意向調査の実施

平成23年5月～11月に渡る約半年の間で、被災市町では被災者を対象とした住宅再建意向調査を実施した。

しかしながら、避難所生活から仮設住宅に移って間もない時期であり、かつ、住宅再建に対する公的助成制度等の全容が明らかでない状況であったことから、情報不足などにより住宅再建の意向を決められない世帯が多く、回収率は低い結果となった。

阪神・淡路大震災における被災地域が主として都市部で、被災者には賃貸住宅の方も多かったのに対し、本震災では津波による被災した地域は主に地方沿岸部であり、特に住宅の持ち家率が高い地域であった。このことから、「公営住

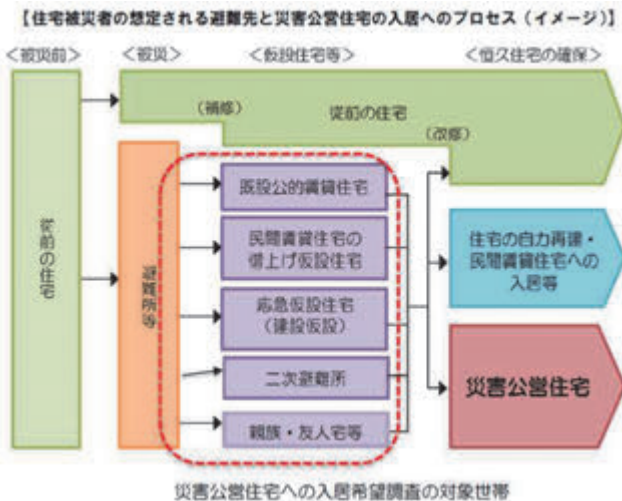
宅」自体になじみがない世帯が多く、被災者が災害公営住宅への入居を含めた再建方法の選択に迷う一因にもなっていた。

また、時間の経過とともに、避難先からの通勤や通学、買い物や病院などの生活環境に慣れたことなどにより、被災者の意向が変化し、災害公営への入居から自力再建へ動く世帯や、逆に資金的な理由等により自力再建を断念し、公営住宅へと希望が変わる世帯もあった。

このようなことから、各市町においては被災者が再建方法を決定する一助となるよう、災害公営住宅や防災集団移転促進事業等制度の説明や、再建方法の違いによる資金計画シミュレーションの比較提示など、きめ細かな対応を心がけながら意向調査の精度を高めると共に、意向の変化を的確に把握することに努めた。

意向調査の方法は、調査票に記入してもらうアンケート形式を基本とし、回答がなく意向が把握出来ない方に対しては個別訪問や電話等による確認を実施した。

また、庁舎内への相談窓口の設置や仮設住宅等における個別相談会の開催なども実施した。



## (2) 整備戸数の把握と確定

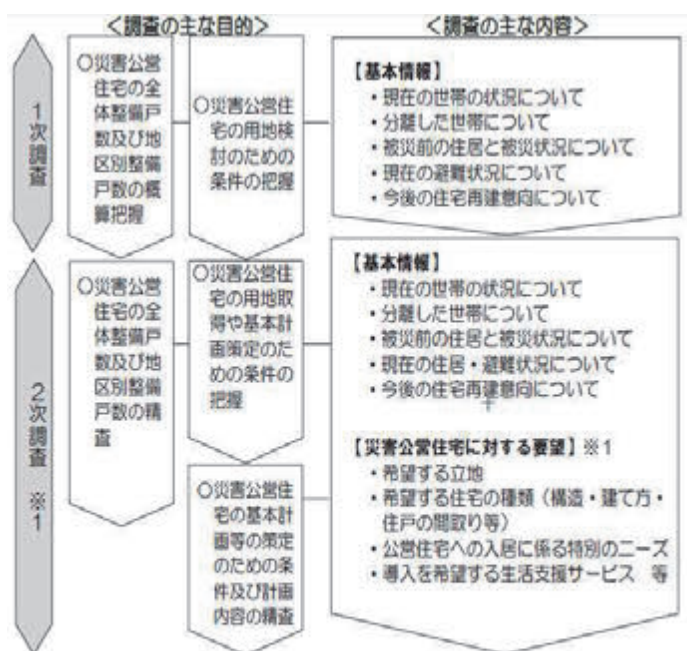
### 1) 意向調査の実施

意向調査を実施するに当たり、需要量、潜在的な需要層等の把握を含め、目的に応じた調査票案の作成が必要となる。併せて、災害公営住宅への入居や自力での住宅再建を判断するために、再建方法や各種支援制度の解説書をまとめたガイドブックや説明書の作成等を行い、被災者の選択肢の情報提供を行う必要があった。

市町内の被災者（市町外避難者含む）を対象にきめ細かく被災者の要望を把握するために、希望する住宅の再建手法、従前居住地別・希望地別の調査が実施された。

(主な調査項目)

- ・ 避難状況、被災状況の把握
- ・ 住宅再建の意向の把握
- ・ 世帯構成、年齢
- ・ 被災時居住区、希望地区
- ・ 居住の継続、払下げの希望
- ・ 障害者、要介護者等の有無
- ・ 移動手段、年収等、ペットの有無 など



※1：2次調査は数回にわたって実施することが考えられる。この場合、各調査の時点で検討している災害公営住宅の計画イメージや家賃負担想定額の幅を具体的に示すなどして、調査を重ねるにつれ整備戸数の確定や計画内容の精査につながるより具体的な意向が把握できるよう工夫する必要がある。

### 2) 地区別需要量の把握と算定

各市町では、被災者からの住宅再建意向調査結果を集計・分析し、全体の整備戸数及び地区別戸数の設定を行った。

当初は、住宅再建方法を決められない被災者が多く回収率が低かったため、供給計画の策定に当たっては回収率で割り戻して見込みをたてるなどの対応が必要であった。



### 3) 整備戸数の確定方法

[表：一般的なフロー]

	被災者	市町
①	被災者への意向調査	地区ごとに集計し、必要な整備戸数を把握
②	被災者への再意向調査 (継続し、実施)	地区ごとに、整備戸数・構造・住戸タイプを算出
③	仮申し込み 事前登録	型別整備供給計画の精査・確定
④	本申し込み	抽選等による入居者の確定
⑤	再申し込み	再抽選の実施

※離半島部等入居者が限定されるケース：①→④

[表：意向調査から供給計画までの事例：石巻市]

年月	内容
H23. 10	災害復興住宅供給計画策定
H23. 12	震災復興基本計画策定
H24. 3	今後の住まいに関する意向調査(第1回)
H24. 4	災害復興住宅供給計画改定(第1回)
H24. 6~8	今後の住まいに関する個別面談会
H24. 8	災害公営住宅地区別整備計画(暫定)策定 災害公営住宅入居意向調査
H24. 10	災害公営住宅地区別整備計画策定
H24. 12	今後の住まいに関する意向調査(第2回)
H25. 6	河北二子地区移転希望者意向調査
H25. 8	災害復興住宅供給計画改定(第2回)
H25. 9	事前登録制度の全体計画公表
H25. 9~11	復興公営住宅事前登録受付
H26. 7~8	第2回復興公営住宅事前登録受付
H26. 12	災害復興住宅供給計画一部改定 (4,000戸→4,500戸に変更)
H27. 4	災害復興住宅供給計画改定(第3回)
H28. 11	災害復興住宅供給計画一部改定 (4,500戸→4,700戸に変更)
H29. 3	災害復興住宅供給計画改定(第4回)
H29. 3	復興公営住宅事前登録受付完了
H30. 3	災害復興住宅供給計画改定(第5回) (4,700戸→4,456戸に変更)

〔表：市町別復興計画等策定一覧〕

市町名	策定時期	名称	市町名	策定時期	名称
仙台市	H23. 4	震災復興基本方針	大崎市	H23. 6	震災復興基本方針
	H23. 5	震災復興ビジョン		H23. 10	震災復興計画
	H23. 5	復興公営住宅の整備方針	亘理町	H23. 9	震災復興基本方針
	H23. 11	震災復興計画		H23. 12	震災復興計画
	H24. 2	復興公営住宅の整備方針（改正）	山元町	H23. 8	震災復興基本方針
	H24. 8	復興公営住宅の整備方針（改正）		H23. 12	震災復興計画
	H25. 11	復興公営住宅の整備方針（改正）	松島町	H23. 7	震災復興基本方針
石巻市	H23. 4	震災復興基本方針		H23. 8	松島復興への提言
	H23. 10	災害復興住宅供給計画		H23. 12	震災復興計画
	H23. 12	震災復興基本計画	七ヶ浜町	H23. 4	震災復興基本方針
	H24. 4	災害復興住宅供給計画（改定）		H23. 8	基本計画（骨子）
	H25. 8	災害復興住宅供給計画（改定）		H23. 11	震災復興計画（前期基本計画）
	H26. 12	災害復興住宅供給計画（一部改定）		H23. 11	震災復興計画（前期基本計画）
	H27. 4	災害復興住宅供給計画（改定）	H26. 2	震災復興計画（前期更新版）	
H28. 11	災害復興住宅供給計画（一部改定）	利府町	H23. 9	震災復興基本方針	
H29. 3	災害復興住宅供給計画（改定）		H23. 12	震災復興計画	
塩竈市	H30. 3	災害復興住宅供給計画（改定）	涌谷町	H24. 3	復興まちづくりマスタープラン（案）
	H23. 12	塩竈市震災復興計画		H24. 10	復興まちづくりマスタープラン
	H26. 9	塩竈市災害公営住宅総合案内		H25. 1	涌谷町災害公営住宅整備計画
気仙沼市	H28. 2	塩竈市災害公営住宅総合案内（改定）	美里町	—	—
	H23. 10	気仙沼市震災復興計画	女川町	H23. 9	復興計画
H24. 10	災害公営住宅整備方針	H25. 2		女川町災害公営住宅等整備基本計画	
名取市	H23. 10	震災復興計画	南三陸町	H23. 9	震災復興計画（素案）
	H25. 2	災害公営住宅整備計画		H23. 12	震災復興計画
多賀城市	H23. 4	震災復興基本方針		H24. 3	震災復興計画（改訂）
	H23. 12	震災復興計画		H24. 3	災害公営住宅整備計画
岩沼市	H23. 4	震災復興基本方針		H25. 3	震災復興計画（改訂）
	H23. 8	震災復興計画グランドデザイン		H26. 3	震災復興計画（改訂）
	H23. 9	震災復興計画マスタープラン		H27. 2	震災復興計画（改訂）
	H25. 9	震災復興計画マスタープラン（改訂）	白石市	H23. 9	東日本大震災復興計画
	H25. 1	災害公営住宅設計ガイドライン		H24. 11	東日本大震災復興計画（改訂）
	H25. 9	震災復興計画マスタープラン（改訂）	角田市	H23. 8	震災復旧・復興基本計画
H30. 6	震災復興計画マスタープラン～フォローアップ計画～	H23. 10		宮城県震災復興計画	
登米市	H23. 12	震災復興計画	宮城県	H23. 10	宮城県社会資本再生・復興計画
東松島市	栗原市	震災復興ビジョン		H23. 12	宮城県復興住宅計画
				H23. 4	東日本大震災復旧・復興指針
	H23. 6	震災復興基本方針		H24. 7	宮城県災害公営住宅整備指針
	H23. 9	復興まちづくり計画骨子		H24. 7	宮城県災害公営住宅設計標準
	H23. 11	震災復興住宅（災害公営住宅）整備計画（素案）		H25. 4	宮城県災害公営住宅設計標準（改訂）
	H23. 12	復興まちづくり計画		H25. 10	宮城県災害公営住宅設計標準（改訂）
	H24. 8	震災復興住宅（災害公営住宅）整備計画		H26. 10	宮城県復興住宅計画（改定）
	H25. 5	震災復興住宅（災害公営住宅）整備計画（改定）			
H25. 9	災害公営住宅ガイド				

## 2 復興まちづくりと災害危険区域

### (1) 各市町の復興まちづくり（住宅再建）

沿岸の被災市町は、津波被災地域において、建築基準法等の規定により地域を指定して（※指定行為は特定行政庁）一定期間無秩序な開発を抑制し、その間に、復興まちづくりの基本となる「震災復興計画」の策定を進めた。

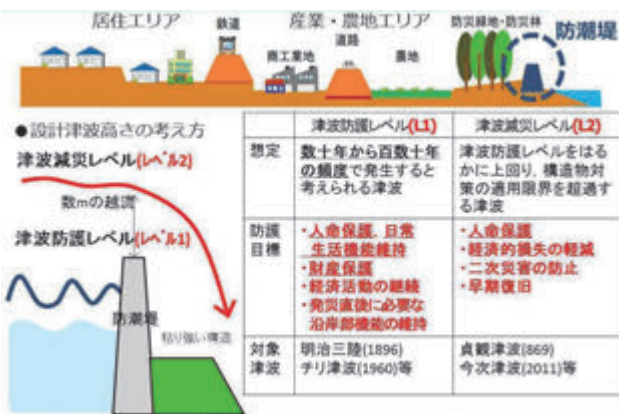
（※震災直後の建築制限については、第1章 第2節 5の被災地の建築制限の項に記載）

各市町では、平成23年12月までに順次策定した「震災復興計画」に基づき、今回のような大津波に対して安全性が確保される地域に居住地を移転することを基本とし、安全性の確保が難しい地域は産業用地等（原則非可住地）とする土地利用方針により復興まちづくり（住宅再建）を進めた。

県の北部と南部では地形の条件等が異なることから、復興まちづくり（住宅再建）は、平野部が狭く、背後が山間部となっている県北地域では、高台移転・職住分離を基本とし、平野部が広がる県南地域では、高盛り道路等の整備を組み合わせ合わせた多重防御により津波を減衰し、浸水想定エリアを縮小した上で、内陸移転あるいは現地再建を基本としている。

※復興まちづくりを進めるに当たっては、下図のとおり、津波に対する防御レベルを分け、レベル別に防護目標を定めている。

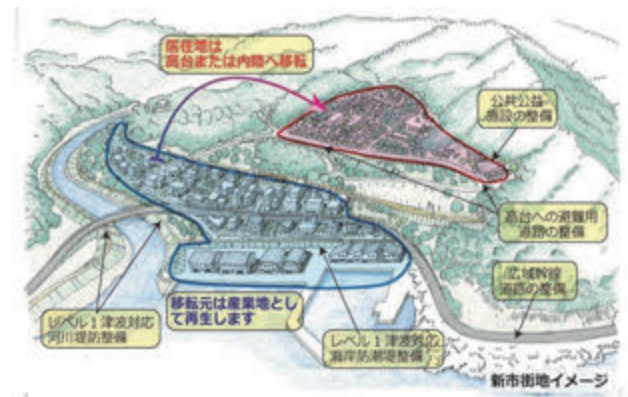
- ・レベル1：数十年から百数十年の頻度で発生すると考えられる津波に対する防護レベル
- ・レベル2：津波防護レベルをはるかに上回るような巨大津波（今回のような大津波）に対する防護レベル



〔図：津波防御レベルの考え方〕



〔図：高台移転・多重防御イメージ〕



〔図：新市街地イメージ〕



〔図：沿岸市町の復興まちづくりパターン〕

### (2) 災害危険区域の指定

可住地・非可住地の設定にあたって、各市町においては、今回の津波をモデル化し、復旧・復興事業により整備される防潮堤・河川堤防、高盛り道路及び宅地の嵩上げ等の構造物・地形条件や潮位等を設定して津波シミュレーションを実施した。

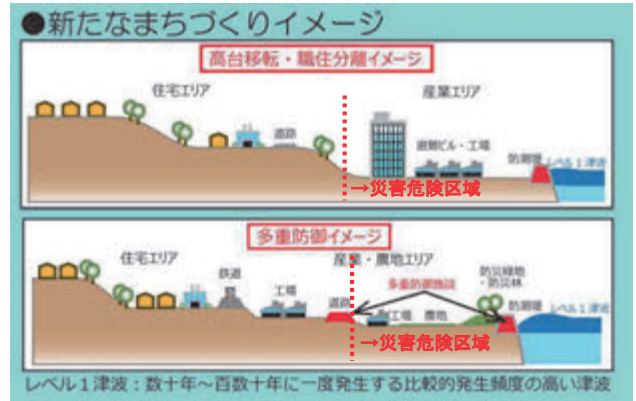
そして、東日本大震災において、津波の浸水

浸が2mを超えた地域で住家被害が甚大であった調査結果等を踏まえ、概ね、津波シミュレーション結果により浸水深が2m超となる地域を特定し、非可住地（建築制限地域）とした。（気仙沼市は浸水深が0mを超える地域を建築制限地域とし、東松島市及び山元町は想定浸水深の高さによりエリアを三分割し、段階的な建築制限・禁止を規定している）

各市町では、将来にわたって建築規制を担保し、住民の生命と財産を守ることを目的に、建築基準法第39条の規定に基づき災害危険区域に関する条例を制定（又は変更）し、非可住地における住宅等の建築を禁止又は制限している。

※住宅の高台移転あるいは内陸移転を進めるに当たって、各市町では、「防災集団移転促進事業」（集落等单位で集団移転）あるいは「がけ

地近接等危険住宅移転事業」（住戸単位で個別移転）を活用しているが、これらの事業は、住宅の移転元地について、建築基準法第39条等により住宅等の建築を禁止することが事業適用の要件とされている。



〔図：復興まちづくりと災害危険区域〕

〔表：沿岸市町における災害危険区域指定状況（平成31年3月31日現在）〕

市町名	指 定 理 由	区域内面積 (ヘクタール)	建築制限の内容		
			住居 建築禁止	住居 建築制限	非住居 建築制限
仙台市	急傾斜地崩壊	30.190	×	○	×
	地すべり	7.392	○	○	○
	津波高潮出水	1,213.800	○	×	×
石巻市	津波高潮出水	1,696.000	○	×	×
塩竈市	津波高潮出水	13.906	○	×	×
気仙沼市	津波高潮出水	1,390.000	×	○	○
名取市	津波高潮出水	769.000	○	○	×
岩沼市	津波高潮出水	1,056.000	○	○	×
東松島市	津波高潮出水	1,202.000	○	○	×
亘理町	津波高潮出水	545.000	○	○	○
山元町	津波高潮出水	1,945.000	○	○	×
七ヶ浜町	津波高潮出水	199.208	○	×	○
女川町	津波高潮出水	269.000	○	○	○
南三陸町	津波高潮出水	666.120	○	×	×
計	津波高潮出水	11,002.616			

※県内では、本表以外に、丸森町で災害危険区域を指定している。

## 第4節 災害公営住宅の整備状況等

宮城県復興住宅計画の策定を進める段階から1万戸を超える多数の災害公営住宅の必要性が認識されていた。また、仮設住宅等で不自由な生活を送る被災者の方々に対して一日でも早く恒久住宅を提供するためには、事業主体である市町において絶対的にマンパワーとノウハウが不足していた。

通常の公共事業のように市町が直接設計・工事を進めていくだけではなく、県やUR都市機構など関係機関が分担するとともに、積極的に民間活力を導入することが必須と考えられたことから、まず初めに国・県・市町・UR都市機構などが連携し、整備手法と役割分担の検討を進めた。

そして、各市町においては、地域の実情に応じて次の6つの整備手法を組み合わせることで災害公営住宅の整備を進めてきた。

- ①市町直接建設
- ②県受託
- ③民間買取
- ④協議会方式（民間買取）
- ⑤UR都市機構買取
- ⑥借上げ

②の県受託は、県が市町から委託を受けて設計・工事を代行して実施し、完成物を市町に引き渡すものであり、県における発注方法等は通常の公共工事と同じである。

③～⑤は買取方式に分類される。

③の民間公募買取については、県内で過去に実績がなかったことから、国・県・市町が連携して事業の手順を検討し、民間事業者との協定書のひな形を策定するなど標準的なルールを設定した上で各市町が

活用を進めてきたところであるが、特に用地不足という問題も大きかったことから、市町によっては敷地の選定を含め、土地建物一体で公募を行った事例もある。

④の協議会方式は、今回の震災を契機に県・市町が検討し、地域の建築関連団体等と調整しながら導入を進めた手法であり、主に半島部などにおける木造住宅の整備に適用されている。これは、地元の設計者、工務店及び木材供給者等が構成員となって設立された協議会等が、地域材等を使用して住宅を整備するものであり、地域に密着し、官民が連携して取り組む好例となっている。

⑤のUR都市機構買取は、UR都市機構が市町からの要請を受けて設計・工事を実施し、完成した建物を市町が買い取る手法である。

UR都市機構は、土地区画整理事業等面整備においても積極的に市町を支援していることから、都市部において市街地整備と一体で災害公営住宅を建設するような地区を主として分担している。同機構においては、プロポーザル方式及び総合評価方式により設計施工一括で建設事業者を決定している。

また、各市町においてはコミュニティ形成、高齢者の生活及び省エネルギー等に配慮した設計や、まちづくりと連動して地域一体型通信サービス・エネルギー供給計画を進めるなど、地域の実情に応じて様々な工夫を凝らし、特色のある施策を展開している。

地域の実情に精通した市町が事業主体となり、積極的に民間・地域の関係者とも連携を図りながら整備を進めてきた結果、平成31年3月に計画戸数15,823戸全戸が完成した。

[表：整備手法別一覧]

手法別		内容
直接建設	①直接建設	市町が、自ら設計・工事をを行い整備する方法
	②県受託（委託）	市町から委託を受け、県が市町に代わり整備する方法
買取	③民間買取	協定を締結後、民間事業者が設計・工事をを行い、市町が買い取る方法
	④協議会方式	地元工務店等が協同で法人化等を行い、市町と協定を締結した上で木造災害公営住宅を整備し、市町が買い取る方法
	⑤UR都市機構	都市再生機構法に基づく要請により整備し、市町が買い取る方法
⑥借上げ		新築や既存の民間賃貸住宅を市町が災害公営住宅として借り上げる方法

## 1 整備状況と推移

## (1) 各市町の整備状況

津波による被害を受けなかった内陸部の市町では、市街地内の未利用地など既存宅地を活用することにより、比較的早期に建築工事に着手することができたため、大規模造成などの必要もなく、労働者不足や資材高騰などの影響等による工期の遅れもなく、早期に整備を進めることができた。

沿岸北部の市町は、市街地が壊滅的な被害を受けたことにより、一からまちづくり計画を策定する必要が生じたため、住民や有識者などからなる検討会を設置し、度重なる議論が行われた。その結果、安心して暮らせる居住地の確保に向けて高台移転や平坦部への嵩上げを伴う大規模な造成工事や道路等のインフラ整備が必要となった。つまり、県沿岸北部は岬と小さな湾が複雑に入り組んだ海岸線をなし、居住に適した平地部が極めて少ないリアス式海岸という地形の特徴により、山林を切り開く形式の高台移転や既存市街地の嵩上げなど、造成工事に多くの時間を要する傾向にある。また、上記により他の復旧・復興事業の集中時期と重なり、労務・資材不足等の影響もあり、当初は想定していなかった復興の遅れが生じた。

一方、県南部は海からのなだらかな平地が広がり、農業にも適した地形となっており、平坦な農地を活用するなどにより、用地確保・造成工事に要する時間が比較的短い傾向にある。

結果として、津波被害が大きかった沿岸部でも県北部と県南部において進捗のスピードに違いが見られ、地形の特徴の違いによる用地取得・造成工事の難易度が進捗の差における大きな要因の一つと考えられる。

[表：各市町の災害公営住宅整備戸数]

市町名	整備戸数
01 仙台市	3,179 戸
02 石巻市	4,456 戸
03 塩竈市	390 戸
04 気仙沼市	2,087 戸
05 名取市	655 戸
06 多賀城市	532 戸
07 岩沼市	210 戸
08 登米市	84 戸
09 栗原市	15 戸
10 東松島市	1,101 戸
11 大崎市	170 戸
12 亘理町	477 戸
13 山元町	490 戸
14 松島町	52 戸
15 七ヶ浜町	212 戸
16 利府町	25 戸
17 大郷町	3 戸
18 涌谷町	48 戸
19 美里町	40 戸
20 女川町	859 戸
21 南三陸町	738 戸
計	15,823 戸

## (2) 各手法別整備戸数

### 1) 手法別割合

直接建設	4,993 戸	(31.6%)
買取方式	10,608 戸	(67.0%)
借上げ	222 戸	(1.4%)
計	15,823 戸	

・買取方式は、全体整備戸数の2/3を占めており、その内訳は、「民間買取」が27.6%、「UR都市機構買取」が24.8%、「協議会方式」が14.6%となっている。

・本震災を契機に整備手法の活用が広まった「公募型民間買取」や「協議会方式」は、合わせて全体の42.2%を占めており、復興の加速化・効率化、及び地元との協同を図る上でも、効果的な整備手法だったと言える。

・「県受託」は、当初最大5,000戸(うち、約1,000戸は県営)の整備を想定したが、地域の実情に精通している市町が「公募型民間買取」や「協議会方式」を積極的に採用したことから、県の整備(受託)戸数は2,229戸となっている。

(※別途、設計のみの受託が379戸あり。)

・借上げ方式については、阪神・淡路大震災における借上げ期間終了後の教訓を踏まえたことや、本震災による補助制度が拡充され、市町の財政負担が軽減されたことなどにより、直接建設方式や買取方式を採用しやすくなったことから、整備戸数は222戸のみにとどまっている。

### 2) 形式別整備戸数

共同住宅	11,498 戸	(72.7%)
戸建住宅	3,044 戸	(19.2%)
長屋住宅	1,281 戸	(8.1%)
計	15,823 戸	

・共同住宅が全体の約7割を占めており、用地不足による高層化・高密度化を図る必要があったと推察される。

・離半島部を中心に「協議会方式」による木造の戸建・長屋住宅の建設が推進された。

### 3) 構造別整備戸数

木造	3,869 戸	(24.5%)
鉄骨造	2,585 戸	(16.3%)
R C造	8,546 戸	(54.0%)
P C造	823 戸	(5.2%)
計	15,823 戸	

・木造の約60%が、協議会方式による整備であり、地域の工務店等の活用が図られた。

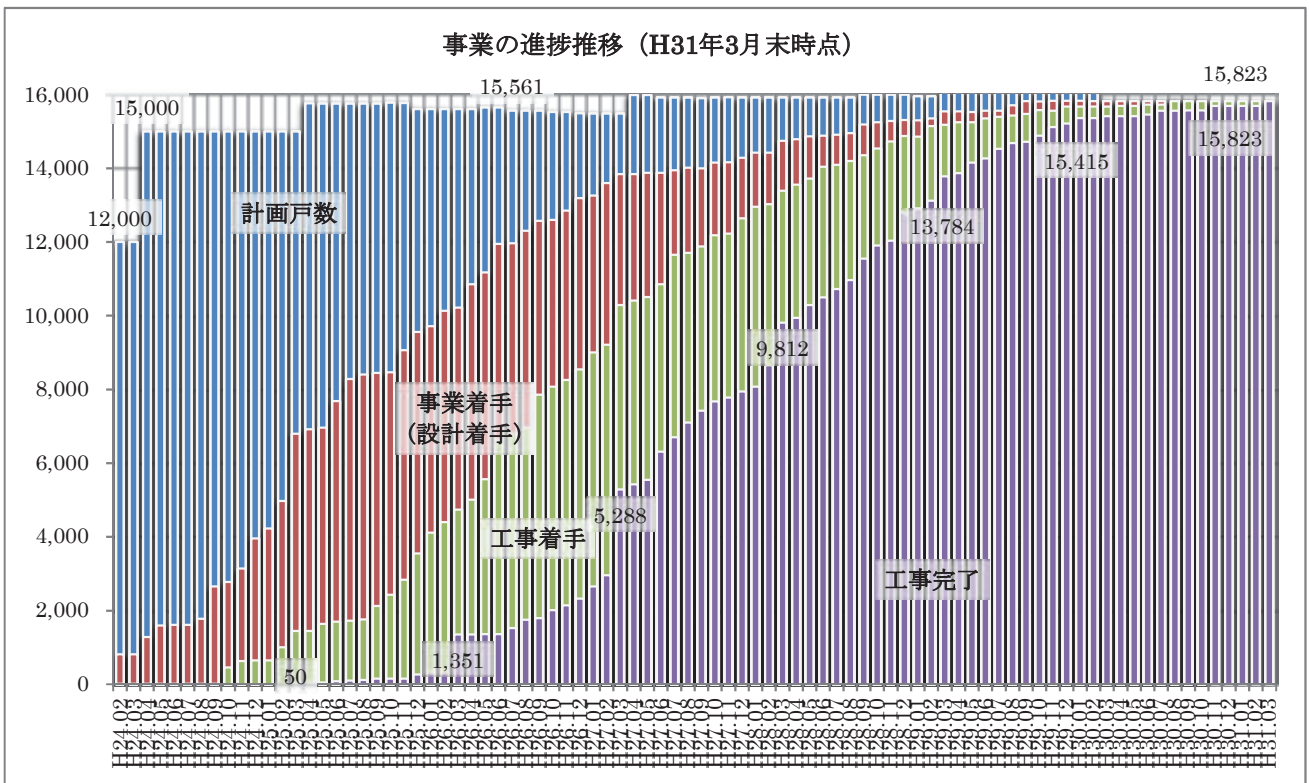
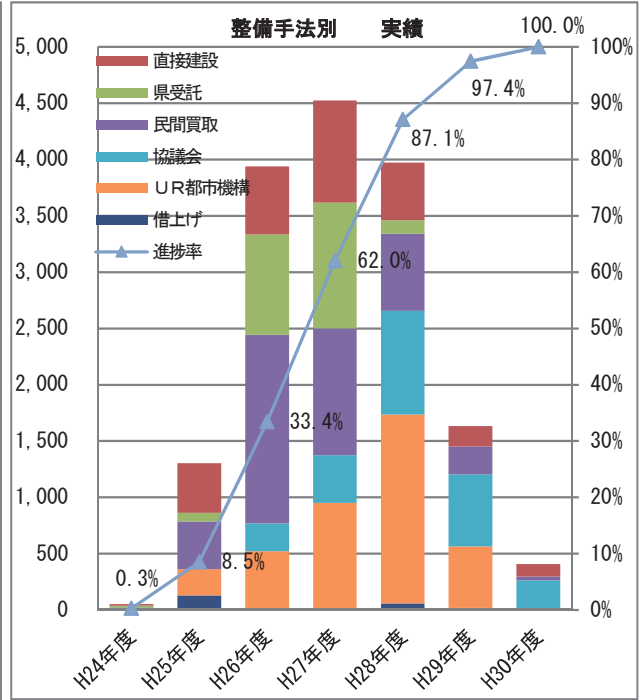
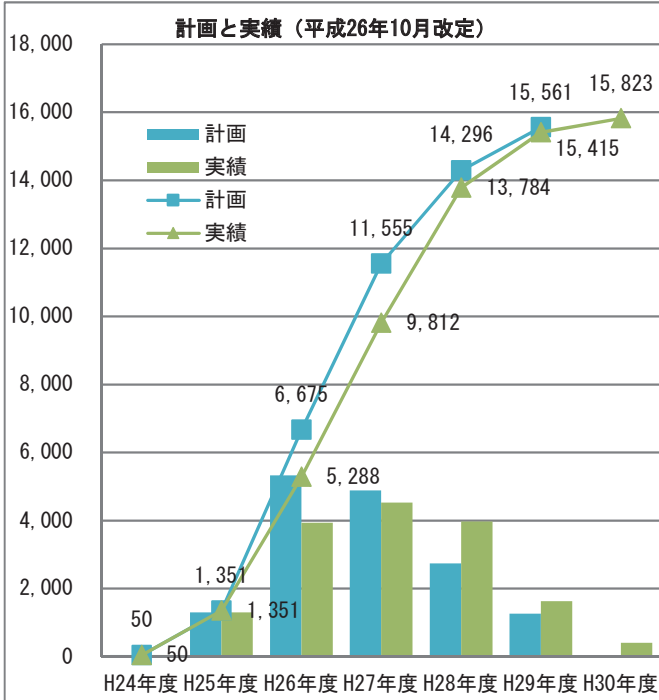
・工期短縮や労働者確保困難な状況から、現場の作業の効率化を図れるP C工法が全体の約5%となった。

[表：手法別年次計画表]

手法別内訳		H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	計
直接建設	直接建設	12	439	602	907	511	180	113	2,764
	県受託	18	78	894	1,118	121	-	-	2,229
	計	30	517	1,496	2,025	632	180	113	4,993
買取	民間買取	-	424	1,672	1,127	686	423	32	4,364
	協議会	-	-	249	421	921	464	263	2,318
	UR都市機構	-	231	520	951	1,676	548	-	3,926
	計		655	2,441	2,499	3,283	1,435	295	10,608
借上げ		20	129	-	-	57	16	-	222
計		50	1,301	3,937	4,524	3,972	1,631	408	15,823
累計		50	1,351	5,288	9,812	13,784	15,415	15,823	-
割合		0.3%	8.5%	33.4%	62.0%	87.1%	97.4%	100.0%	100.0%

[表：計画の推移と実績]

	計画戸数	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	計
当初計画	12,000	300	3,100	4,500	4,100				12,000
H24.4改定	15,000	300	3,500	5,000	6,200				15,000
H26.10改定	15,561	50	1,301	5,324	4,880	2,741	1,265		15,561
	(累計)	50	1,351	6,675	11,555	14,296	15,561		
実績	15,823	50	1,301	3,937	4,524	3,972	1,631	408	15,823
	(累計)	50	1,351	5,288	9,812	13,784	15,415	15,823	
	完成率	0.3%	8.5%	33.4%	62.0%	87.1%	97.4%	100.0%	





### (3) 整備戸数の推移

平成23年12月の計画策定時点では、市町の被災者への住宅再建に関する意向調査では、回収率が低いことなどによる精度の低さや、災害公営住宅を整備するか否かを検討中の市町村があったことにより、約3か月後の平成24年4月に、再度整備戸数を見直すこととなった。

その後、市町によって継続的かつ、きめ細やかな意向調査が行われ、平成25年4月以降、計画戸数は15,500～16,000戸の範囲で推移し、大きな変動が見られなかった。これは、被災者の方々に具体的な支援策等の情報が入ってきたことや、仮設住宅等における生活が落ち着いてきたことにより、震災後約2年を経て、住宅再建の見通しを立てられるようになってきたためと推察される。

一方、仮設住宅入居者の中には意向確認がとれない方や、再建方法を決めかねている方がいることから、戸別訪問や電話等を行い、きめ細やかな意向確認を継続すると共に、将来の生活設計が見通せない方などに対しては福祉部局と連携したサポートが必要だった。

### (4) 整備計画と整備実績

平成27年度までの整備計画戸数(11,555戸)に対して、平成27年度末の整備実績戸数は9,812戸であり、85%の達成率であった。その原因としては、被災者の意向調査結果を踏まえた計画の見直し、造成工事に時間を要したことや本格化する復旧・復興工事による労働者不足、資材不足等が工事の遅れや延期につながったものである。

また、平成25年度第4四半期～平成26年度第2四半期の期間に、県内で入札不調が多発したことも影響を与えている。建設業協会や関係団体との意見交換を実施し、実際に工事に要する費用を確保するため、国へ標準建設費の増額を協議するなど予算の確保に努めた。

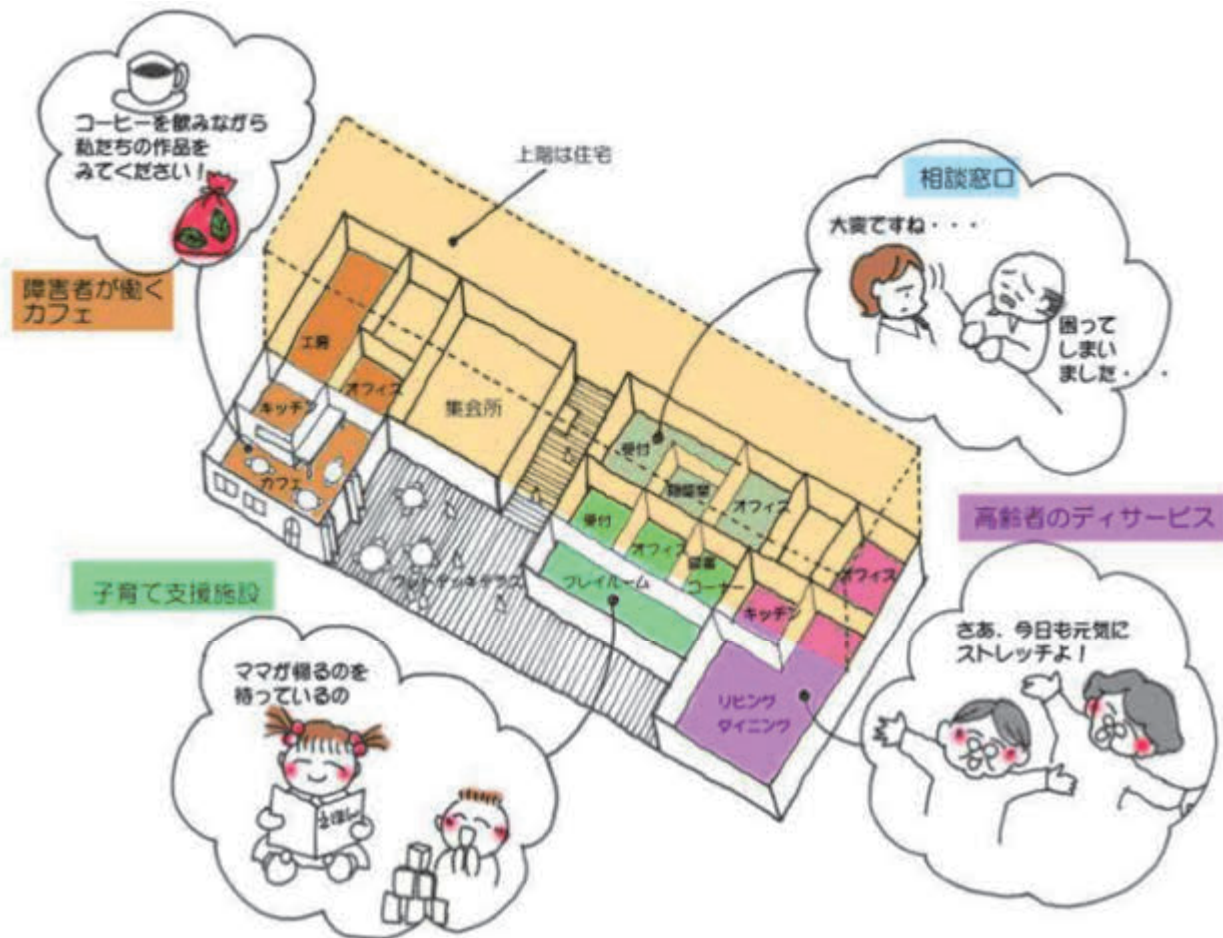
災害公営住宅だけでなく、自力再建する方々にも影響はあり、業者が決まっても、すぐに工事着手できないなどの影響や、震災前と比較し建設コストが上昇するなどした。一方で、住宅メーカーなどの民間業者の支援による「復興プ

ラン」などによる低コスト住宅の提案もあり、被災者の復興の一助になった。

2 各市町の特徴的な整備等

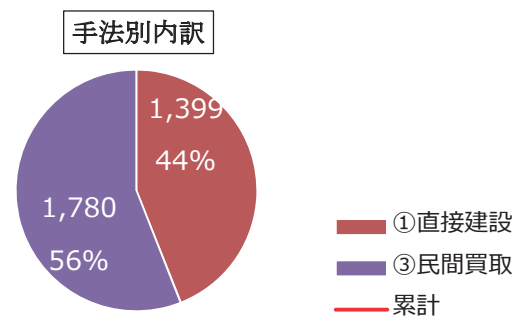
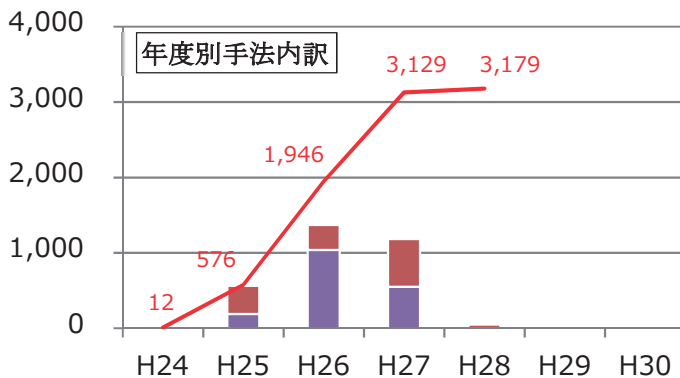
宮城県災害公営住宅整備指針<ガイドライン>への対応

災害公営住宅等の整備方針	具体的な取組み手法
1 少子高齢社会に対応した住まいづくり	子育て支援施設や高齢者生活支援施設等の整備，緊急通報装置等の設置，将来の状況変化への対応等
2 まちづくり計画との連動	防災的な機能の導入，津波避難ビルへの指定，歩いて暮らせるまちづくり等
3 地域コミュニティの維持を図るための取組	コレクティブハウジングの導入，地域コミュニティへの配慮，住民主体によるコミュニティの形成等
4 住民の意向や再建に向けた取組みへの配慮	多様な世帯への対応，地域特性への配慮，東日本大震災特別家賃低減事業の導入等
5 地域振興・地域産業に配慮した整備	地域産材，地域工務店の活用による地域産業の振興，将来の状況変化への対応，入居者やNPOへの譲渡等
6 地域特性・地域環境に配慮した整備	地域環境への配慮，地域特性への配慮，住民主体によるコミュニティの形成等
7 基本性能の確保と環境負荷の低減	自然エネルギーの利用による環境負荷の低減等
8 先導的モデルの取組	太陽光発電の導入，防災的な機能の導入，地域でエネルギーを最適利用するための仕組み（CEMS）の導入等



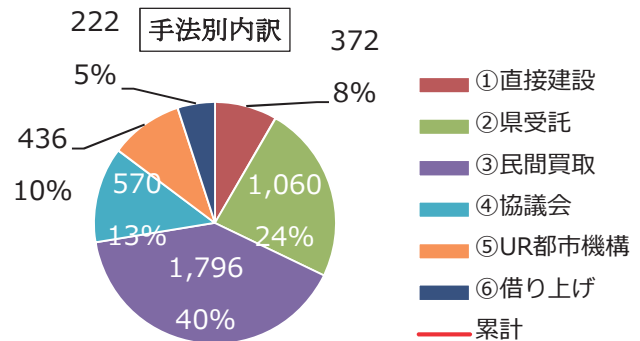
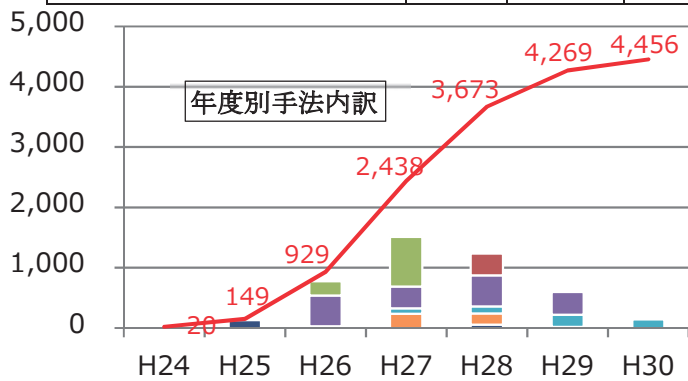
(1) 仙台市

整備手法		直接建設と民間買取の2つの手法で整備							
ガイドライン	少子高齢	(田子西地区) 障害児親子通園施設の併設 (鹿野地区) 高齢者生活支援施設に隣接							
	地域コミュニティ	地域に開放された集会所、公園、広場等を整備。 既存町内会とのコミュニティ形成促進							
	住民意向・再建	市独自の家賃減免を実施							
	環境負荷の低減	共用部のLED照明の設置、雨水貯留タンク設備の設置、太陽光発電設備を設置 (田子西地区) エコタウンプロジェクト※ ※特定のエネルギー供給に依存せず、暮らしに必要なエネルギーを自ら効率的・経済的につくりだすことのできるエネルギー地産地消型のまちのモデルづくり							
	先導的モデル	一部、PC工法の採用							
構造		W造：38戸 S造：119戸 RC造：2,717戸 PC造：305戸 計：3,179戸							
住宅形式別		戸建：92戸 長屋：0戸 共同：3,087戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	①直接建設	12	373	330	634	50	-	-	1,399
買取	③民間買取	-	191	1,040	549	-	-	-	1,780
計		12	564	1,370	1,183	50	-	-	3,179
累計		12	576	1,946	3,129	3,179	-	-	-
割合		0.38%	18.12%	61.21%	98.43%	100.00%	-	-	-

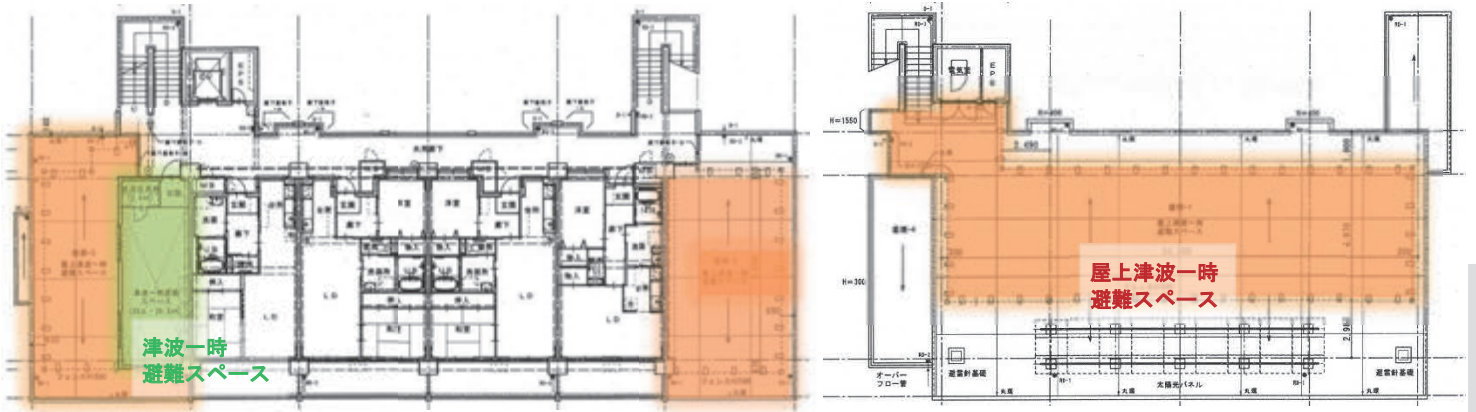


(2) 石巻市

整備手法		全ての手法を活用して整備 『既存借上型市営住宅制度※』による短期間での災害公営住宅を整備 ※石巻市独自の手法で、市が民間の賃貸住宅を住戸単位で借り上げ、災害公営住宅として転用・供給するもの。							
ガイドライン	少子高齢	(南中里一丁目地区、日和が丘一丁目地区) <b>高齢者生活支援施設合築</b>							
	まちづくり	<b>一時避難スペース、(防災) 備蓄倉庫、津波避難ビル</b> の指定							
	地域コミュニティ	一部：リビングアクセス、共助型復興住宅の整備、地域に開放された集会所、公園、広場等を整備、入居説明会等によるワークショップ等のコミュニティ促進活動の実施							
	住民意向・再建	市独自の家賃減免を実施、敷金の全額減免							
	地域振興・地域産業	協議会による木造災害公営住宅を整備							
	地域特性・地域環境	一時避難所、防災倉庫、避難施設の設置、 <b>かまどベンチ、防災トイレ</b> の設置							
	環境負荷の低減	<b>太陽光発電設備</b> を設置、スマートコミュニティ※ ※太陽光発電、蓄電池、エネルギー管理システム(CEMS)を活用し、「災害に強く、環境にやさしいまちづくり」を図るため、エネルギーの見える化を行い、平常時は低炭素なエコタウン、災害時にも灯りと情報が途切れない安全・安心なまちの形成を官民連携し推進							
先導的モデル	(新蛇田南地区) P C工法の採用								
構造	W造：872戸 S造：1,370戸 RC造：1,736戸 PC造：478戸 計：4,456戸								
住宅形式別	戸建：678戸 長屋：278戸 (うち、既存借上：4戸) 共同：3,500戸 (うち、既存借上：69戸)								
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	①直接建設	-	-	3	-	361	-	8	372
	②県受託	-	-	236	824	-	-	-	1,060
買取	③民間買取	-	-	512	357	517	378	32	1,796
	④協議会	-	-	14	93	114	202	147	570
	⑤UR都市機構	-	-	15	235	186	-	-	436
⑥借り上げ		20	129	-	-	57	16	-	222
計		20	129	780	1,509	1,235	596	187	4,456
累計		20	149	929	2,438	3,673	4,269	4,456	-
割合		0.45%	3.34%	20.85%	54.71%	82.43%	95.80%	100.00%	-

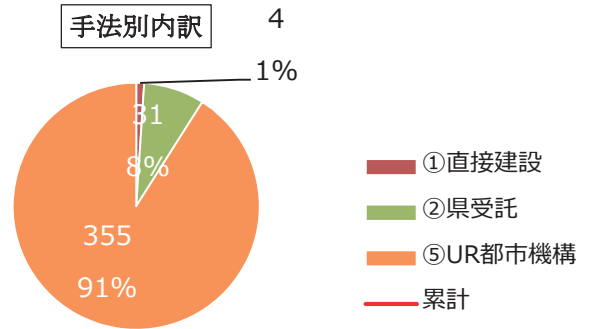
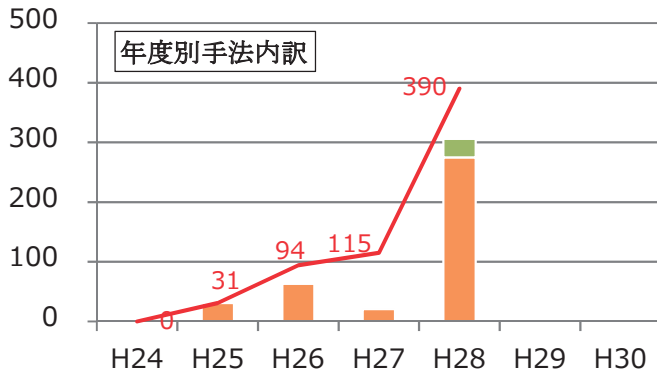


▼津波一時避難スペース(屋上, 屋内(26人))



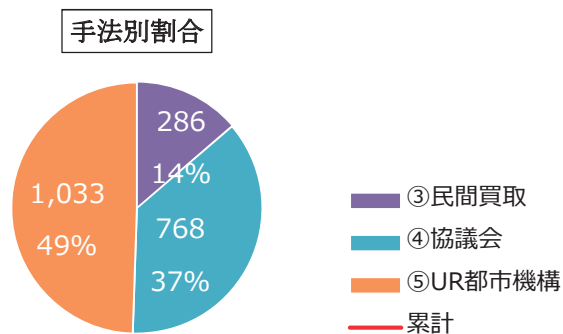
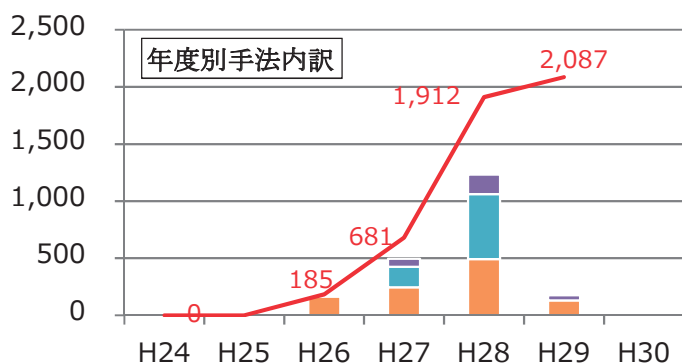
(3) 塩竈市

整備手法		UR都市機構買取を主に、直接建設と一部県受託により整備 離島部（野々島、桂島、朴島、寒風沢島）の整備							
ガイドライン	少子高齢	(清水沢地区)：高齢者生活支援施設（老人憩の家）、集会所の通所介護活用、リビングアクセス							
	まちづくり	(北浜地区)津波に対する安全性を考慮し、1階を非住居用途							
	地域コミュニティ	地域に開放された集会所、公園、広場等を整備 一部リビングアクセスを導入							
	住民意向・再建	市独自の家賃減免を実施							
	地域振興・地域産業	板倉工法（木造建築の伝統工法）による離島部の集会所を整備							
	環境負荷の低減	一部、太陽光発電設備を設置							
	先導的モデル	(錦町地区)PC工法の採用							
構造		W造：79戸 S造：0戸 RC造：271戸 PC造：40戸 計：390戸							
住宅形式別		戸建：44戸 長屋：20戸 共同：326戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	①直接建設	-	-	-	-	4	-	-	4
	②県受託	-	-	-	-	31	-	-	31
買取	⑤UR都市機構	-	31	63	21	240	-	-	355
計		0	31	63	21	275	-	-	390
累計		0	31	94	115	390	-	-	-
割合		0%	7.95%	24.10%	29.49%	100.00%	-	-	-

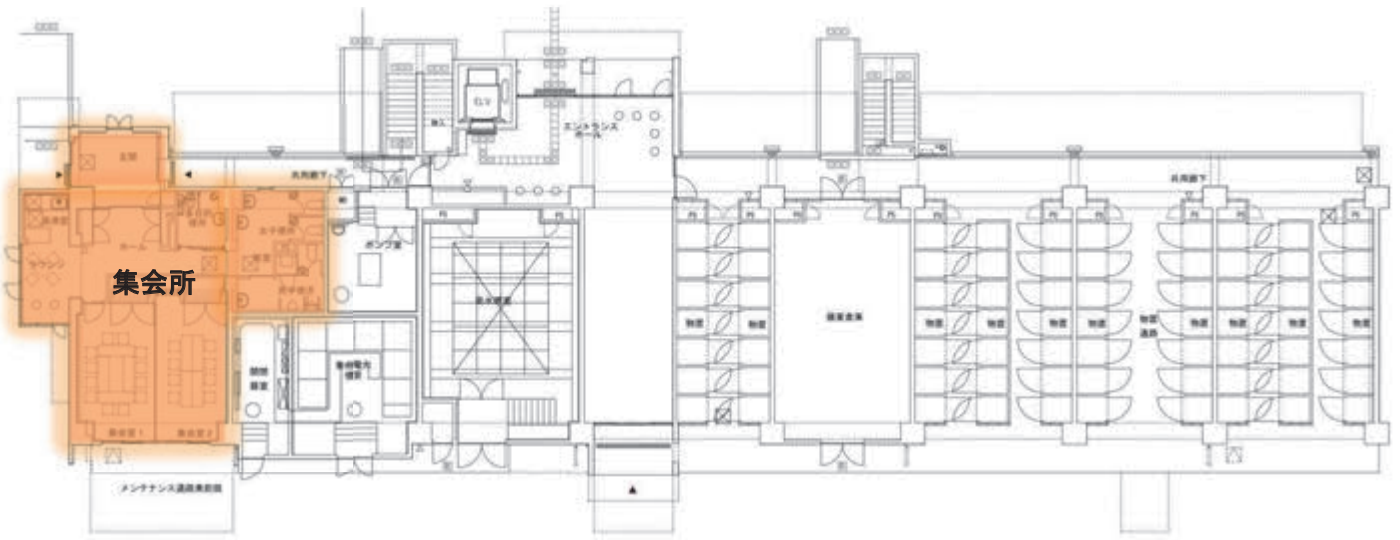


#### (4) 気仙沼市

整備手法		共同住宅はUR都市機構買取と民間買取，戸建木造住宅は全て協議会により整備							
ガイドライン	少子高齢	(鹿折地区) 福祉拠点施設併設，高齢者相談室 (L S A)							
	まちづくり	一時避難スペース，防災倉庫を整備 内湾地区：優良建築物整備事業を活用し「共同化事業」として店舗を併設							
	地域コミュニティ	集会所，公園，広場等を整備							
	住民意向・再建	市独自の家賃減免を実施 敷金の全額減免							
	地域振興・地域産業	協議会による木造災害公営住宅を整備，共同化事業による店舗併設							
	環境負荷の低減	一部太陽光発電設備を設置，共用部にLED照明を導入							
構造		W造：768戸 S造：224戸 RC造：1,095戸 PC造：0戸 計：2,087戸							
住宅形式別		戸建：550戸 長屋：218戸 共同：1,319戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
買取	③民間買取	-	-	-	72	169	45	-	286
	④協議会	-	-	20	178	570	-	-	768
	⑤UR都市機構	-	-	165	246	492	130	-	1,033
計		0	0	185	496	1,231	175	-	2,087
累計		0	0	185	681	1,912	2,087	-	-
割合		0%	0%	8.86%	32.63%	91.61%	100.00%	-	-



▼四反田住宅 1階平面図



UR (気仙沼市四反田地区)



集会所 (内観)

UR (気仙沼市四反田地区)

第1章

第2章

第3章

第4章

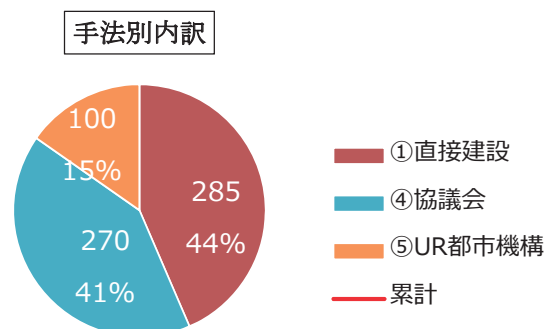
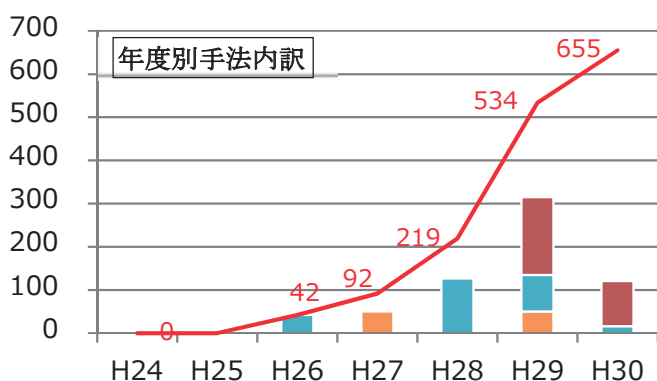
第5章

第6章



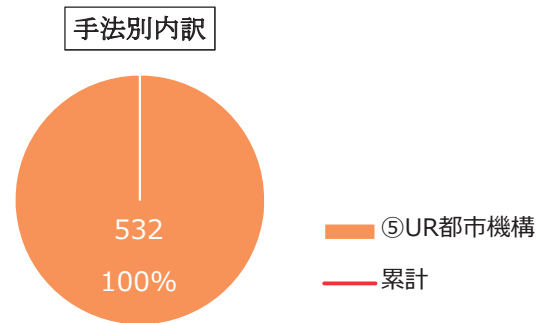
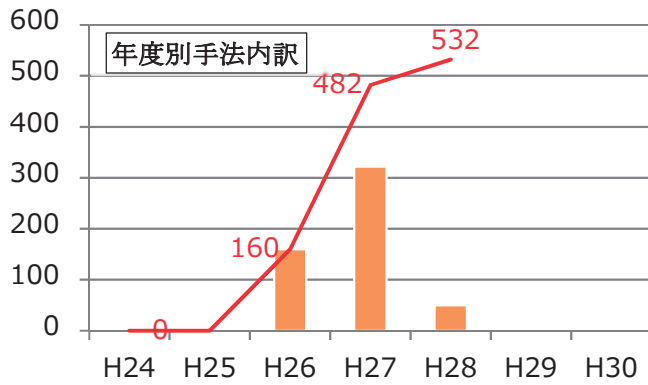
### (5) 名取市

整備手法		戸建木造住宅は、全て協議会により整備（買取） 共同住宅は、UR都市機構買取と直接建設（設計施工一括発注）により整備							
ガイドライン	まちづくり	（関上地区）津波に対する安全性を考慮し、 <b>1階を非住居用途</b> 、一時避難スペース、防災倉庫を整備							
	地域コミュニティ	地域に開放された集会所、多目的スペース、井戸端コーナー、公園、広場等を整備							
	住民意向・再建	市独自の家賃減免を実施 敷金の全額減免							
	地域振興・地域産業	協議会による木造災害公営住宅を整備、 <b>農業共同作業所</b> の設置							
	環境負荷の低減	一部共用部にLED照明の導入							
構造		W造：270戸 S造：0戸 RC造：385戸 PC造：0戸 計：655戸							
住宅形式別		戸建：270戸 長屋：0戸 共同：385戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	①直接建設	-	-	-	-	-	180	105	285
買取	④協議会	-	-	42	-	127	85	16	270
	⑤UR都市機構	-	-	-	50	-	50	-	100
計		0	0	42	50	127	315	121	655
累計		0	0	42	92	219	534	655	-
割合		0%	0%	6.41%	14.05%	33.44%	81.53%	100.00%	-



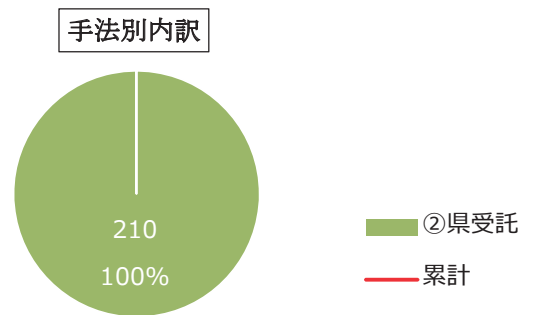
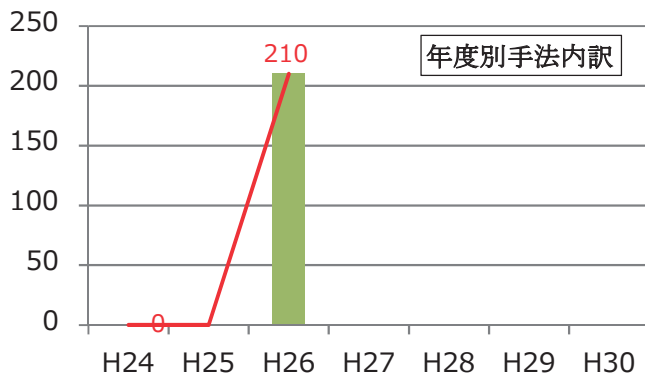
(6) 多賀城市

整備手法		共同住宅のみとし、全てUR都市機構買取により整備							
ガイドライン	少子高齢	(桜木地区) 保育所を合築 全ての地区に集会所及び高齢者生活相談所、緊急通報装置を設置							
	まちづくり	一時避難スペース、備蓄倉庫を整備							
	地域コミュニティ	地域に開放された集会所、公園、広場等を整備							
	住民意向・再建	市独自の家賃減免を実施							
	地域特性・地域環境	(桜木地区・宮内地区) 津波浸水区域内に整備する地区は、1階ピロティ形式で整備							
	環境負荷の低減	全地区に太陽光発電設備の設置、共用部にLED照明の設置							
構造		W造：0戸 S造：0戸 RC造：532戸 PC造：0戸 計：532戸							
住宅形式別		戸建：0戸 長屋：0戸 共同：532戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
買取	⑤UR都市機構	-	-	160	322	50	-	-	532
計		0	0	160	322	50	-	-	532
累計		0	0	160	482	532	-	-	-
割合		0%	0%	30.08%	90.60%	100.00%	-	-	-



(7) 岩沼市

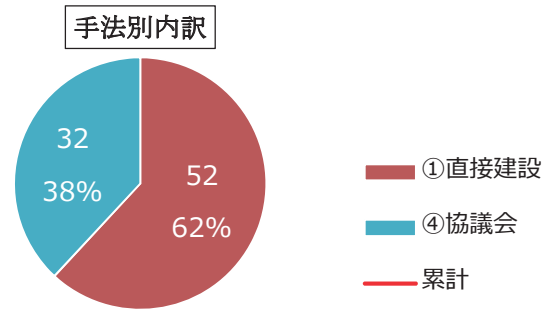
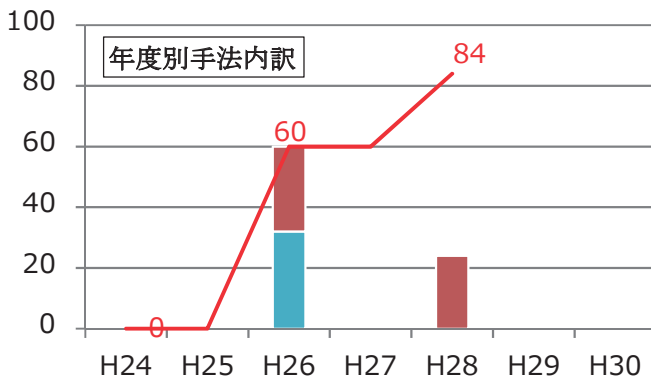
整備手法		木造住宅のみとし、全て県受託により整備							
ガイドライン	少子高齢	将来、緊急通報装置が設置できるよう先行配管							
	まちづくり	防災集団移転促進事業と災害公営住宅整備事業を一体としてまちづくりを進め、県内の先導的役割を果たした。							
	地域コミュニティ	「まちづくり協議会」主導による従前の地区ごとに区域を定め、既存のコミュニティに配慮。(既存集落単位での整備)							
	住民意向・再建	市独自の家賃減免を実施 敷金の全額減免							
	環境負荷の低減	屋根貸し事業による太陽光発電設備を設置							
	先導的モデル								
構造		W造：210戸 S造：0戸 RC造：0戸 PC造：0戸 計：210戸							
住宅形式別		戸建：7戸 長屋：151戸 共同：52戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	②県受託	-	-	210	-	-	-	-	210
計		0	0	210	-	-	-	-	210
累計		0	0	210	-	-	-	-	-
割合		0%	0%	100.00%	-	-	-	-	-



第1章  
第2章  
第3章  
第4章  
第5章  
第6章

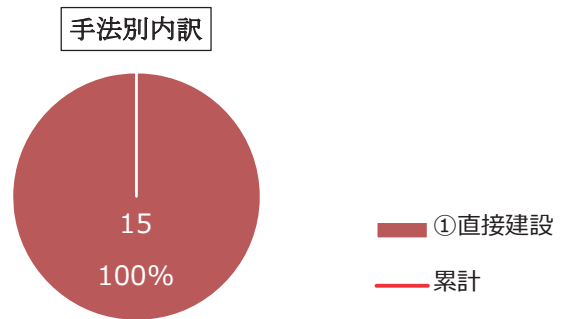
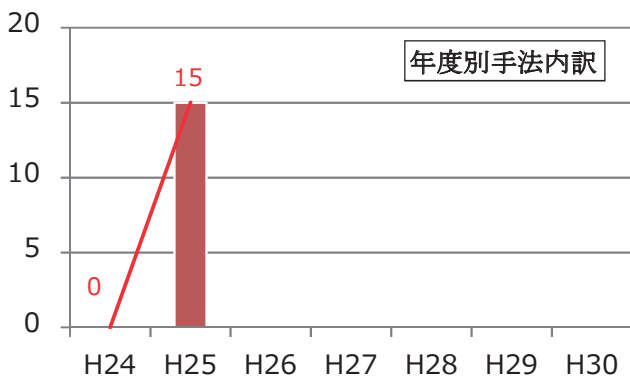
(8) 登米市

整備手法		直接建設と協議会の2つの手法で整備 近隣被災市町の被災者の定住する意向を受け、24戸を追加整備							
ガイドライン	少子高齢								
	地域コミュニティ	地域に開放された集会所、公園、広場等を整備 (迫西大網第二地区) 入居者間での交流を促すため中廊下型の共同住宅として計画							
	住民意向・再建	市独自の家賃減免を実施							
	地域振興・地域産業	協議会による木造災害公営住宅を整備							
	環境負荷の低減								
	先導的モデル								
構造		W造：60戸 S造：24戸 RC造：0戸 PC造：0戸 計：84戸							
住宅形式別		戸建：60戸 長屋：0戸 共同：24戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	①直接建設	-	-	28	-	24	-	-	52
買取	④協議会	-	-	32	-	-	-	-	32
計		0	0	60	-	24	-	-	84
累計		0	0	60	60	84	-	-	-
割合		0%	0%	71.43%	71.43%	100.00%	-	-	-



(9) 栗原市

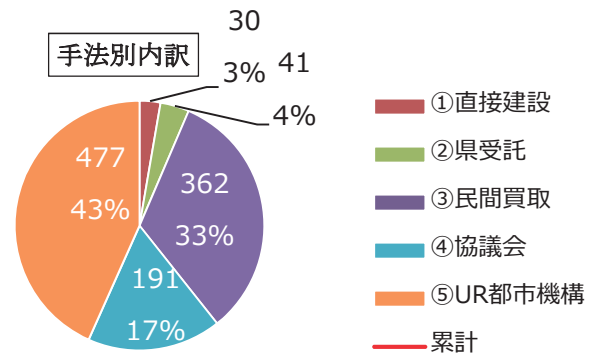
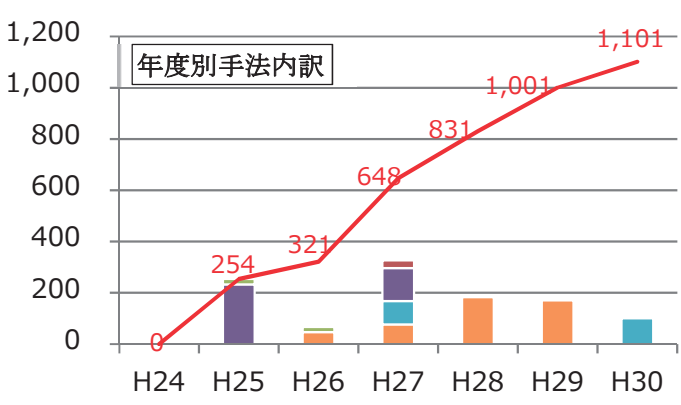
整備手法		全て直接建設で整備。既存の市所有地を活用し、早期に整備が完了							
ガイドライン	少子高齢								
	住民意向・再建	市独自の家賃減免を実施							
	地域振興・地域産業	地元の工務店を活用							
	環境負荷の低減								
	先導的モデル								
構造		W造：15戸 S造：0戸 RC造：0戸 PC造：0戸 計：15戸							
住宅形式別		戸建：1戸 長屋：14戸 共同：0戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	①直接建設	-	15	-	-	-	-	-	15
計		0	15	-	-	-	-	-	15
累計		0	15	-	-	-	-	-	-
割合		0%	100.00%	-	-	-	-	-	-



第1章  
第2章  
第3章  
第4章  
第5章  
第6章

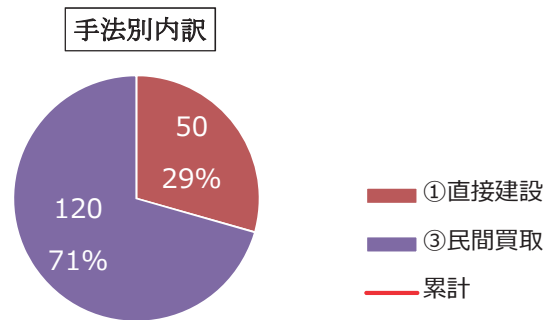
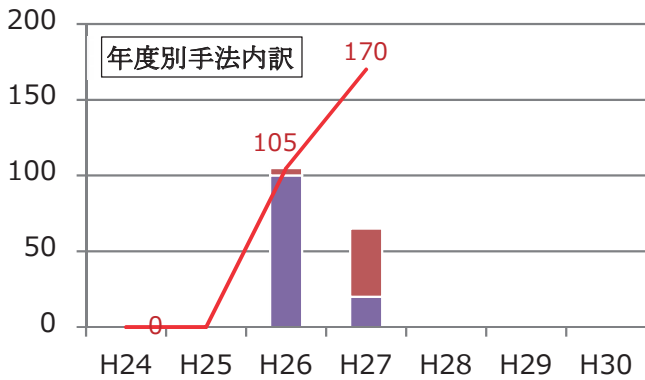
(10) 東松島市

整備手法		借上げ以外の整備手法を活用し整備 特に、大規模な造成工事等基盤整備が必要な地区は、UR都市機構により造成と災害公営住宅を一体整備							
ガイドライン	少子高齢	緊急通報装置の設置							
	まちづくり	(鳴瀬)一時避難スペース, 防災倉庫を整備							
	地域コミュニティ	地域に開放された集会所, 公園, 広場等を整備 (矢本東保育所跡地) <b>リビングアクセス</b>							
	住民意向・再建	市独自の家賃減免を実施 敷金の全額減免							
	地域振興・地域産業	協議会による木造災害公営住宅を整備							
	環境負荷の低減	太陽光発電設備+蓄電池を設置 (柳の目北地区) スマート防災エコタウン							
	先導的モデル	鉄骨造の採用, 災害公営住宅建設用地の工区分けによる先行造成							
構造		W造: 621戸 S造: 362戸 RC造: 118戸 PC造: 0戸 計: 1,101戸							
住宅形式別		戸建: 627戸 長屋: 119戸 共同: 355戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	①直接建設	-	-	-	30	-	-	-	30
	②県受託	-	21	20	-	-	-	-	41
買取	③民間買取	-	233	-	129	-	-	-	362
	④協議会	-	-	-	91	-	-	100	191
	⑤UR都市機構	-	-	47	77	183	170	-	477
計		0	254	67	327	183	170	100	1,101
累計		0	254	321	648	831	1,001	1,101	-
割合		0%	23.07%	29.16%	58.86%	75.48%	90.92%	100.00%	-



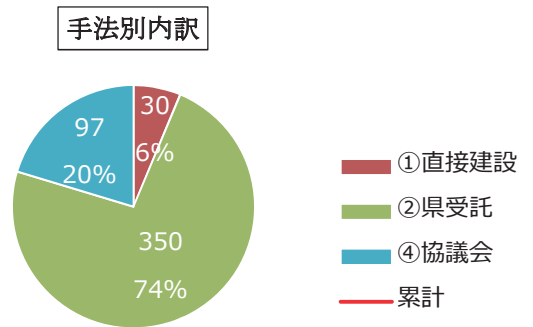
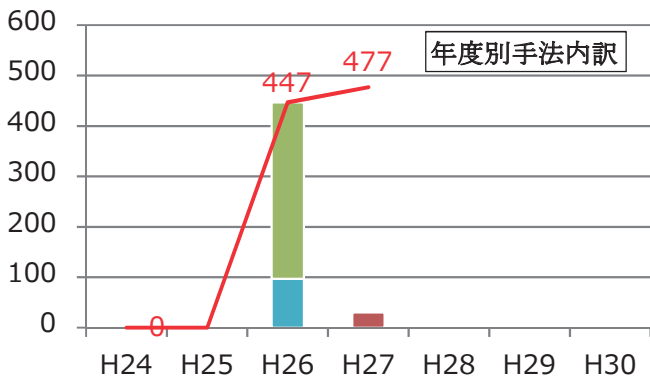
(11) 大崎市

整備手法		直接建設と民間買取の2つの手法により整備							
ガイドライン	少子高齢								
	地域コミュニティ	地域に開放された集会所、公園、広場等を整備							
	住民意向・再建	市独自の家賃減免を実施							
	地域振興・地域産業	建設は、地元の工務店・業者を活用							
	環境負荷の低減	共同住宅タイプは、共用部へLED照明を採用							
構造		W造：50戸 S造：20戸 RC造：100戸 PC造：0戸 計：170戸							
住宅形式別		戸建：6戸 長屋：44戸 共同：120戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	①直接建設	-	-	5	45	-	-	-	50
買取	③民間買取	-	-	100	20	-	-	-	120
計		0	0	105	65	-	-	-	170
累計		0	0	105	170	-	-	-	-
割合		0%	0%	61.76%	100.0%	-	-	-	-



(12) 亘理町

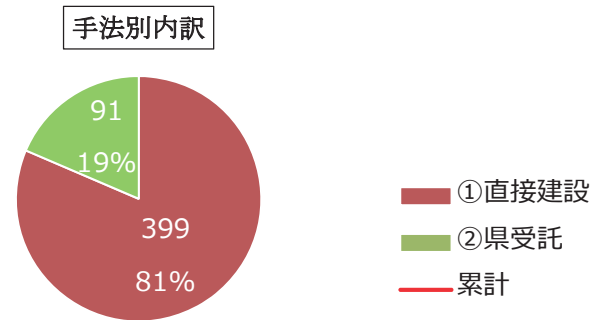
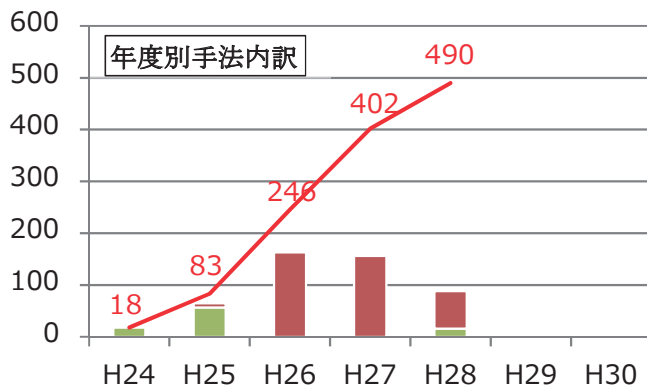
整備手法		直接建設，県受託，協議会方式により整備							
ガイドライン	少子高齢	地域住民の利用に配慮した集会所の設置							
	まちづくり	(荒浜地区)津波浸水区域を考慮した1階床高さ，2階の集会所及び連絡通路(コミュニティデッキ)の設置							
	地域コミュニティ	地域に開放された集会所，公園，広場等を整備							
	住民意向・再建	町独自の家賃減免を実施，敷金を1箇月分に減免							
	地域振興・地域産業	協議会による木造災害公営住宅を整備							
	環境負荷の低減	一部太陽光発電設備+蓄電池の設置							
構造		W造：97戸 S造：0戸 RC造：380戸 PC造：0戸 計：477戸							
住宅形式別		戸建：97戸 長屋：0戸 共同：380戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	①直接建設	-	-	-	30	-	-	-	30
	②県受託	-	-	350	-	-	-	-	350
買取	④協議会	-	-	97	-	-	-	-	97
	計	0	0	447	30	-	-	-	477
累計		0	0	447	477	-	-	-	-
割合		0%	0%	93.71%	100.0%	-	-	-	-





(13) 山元町

整備手法		直接建設（設計・施工一括発注）と県受託の2つの手法により整備 県受託：つばめの杜において県内初の災害公営住宅が完成							
ガイドライン	少子高齢	緊急通報装置の設置， つばめの杜において子育て支援施設の整備							
	まちづくり	面整備地区内に防災拠点施設を整備							
	地域コミュニティ	地域に開放された <b>集会所，公園，広場</b> 等を整備							
	住民意向・再建	町独自の家賃減免を実施 敷金を1箇月分に減免							
	環境負荷の低減	既存市街地の移転にともない，コンパクトシティ化※ <b>屋根貸し事業による太陽光発電設備</b> の設置 ※：被災した沿岸部の集落を内陸に新たに造成する3つの新市街地へ集約し，町をコンパクト・スリム化							
構造		W造：193戸 S造：281戸 RC造：16戸 PC造：0戸 計：490戸							
住宅形式別		戸建：153戸 長屋：300戸 共同：37戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	①直接建設	-	8	163	156	72	-	-	399
	②県受託	18	57	-	-	16	-	-	91
計		18	65	163	156	88	-	-	490
累計		18	83	246	402	490	-	-	-
割合		3.67%	16.94%	50.20%	82.04%	100.00%	-	-	-



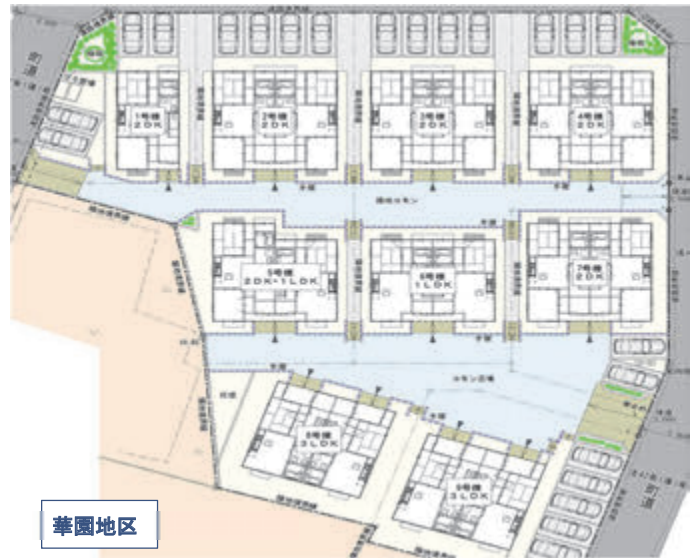
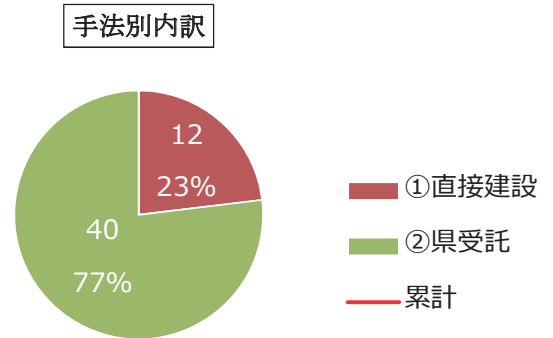
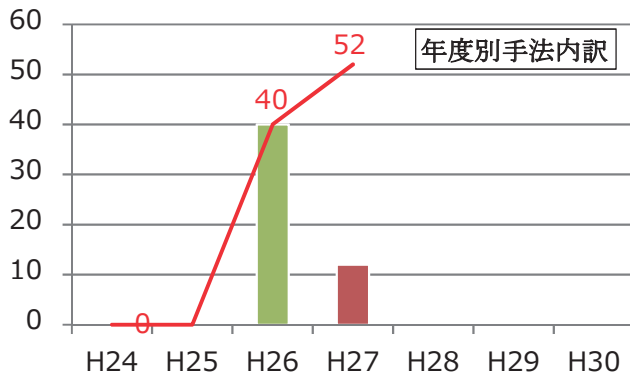
県受託（山元町山下駅周辺地区第一期）



県受託（山元町山下駅周辺地区第二期）

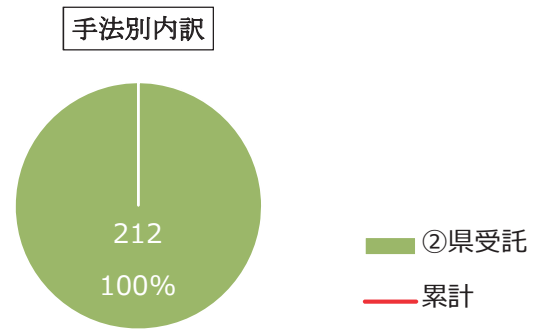
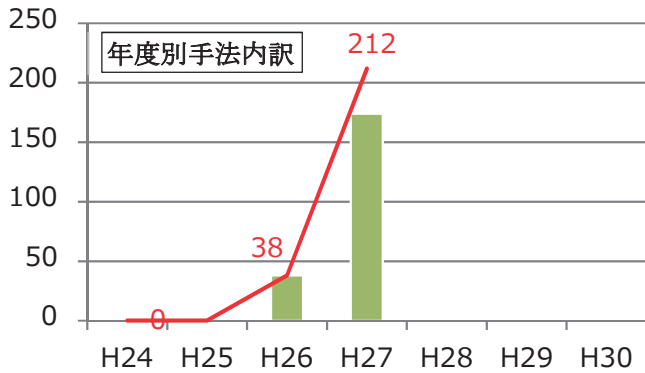
(14) 松島町

整備手法		直接建設と県受託の2つの手法により整備							
ガイドライン	少子高齢	将来、緊急通報装置が設置できるよう先行配管							
	地域コミュニティ	既存団地内の整備による既存町内会への誘導							
	住民意向・再建	町独自の家賃減免を実施、敷金の全額減免							
	地域振興・地域産業	町直接発注による地元工務店の活用 既存の住宅団地内の空き宅地を災害公営住宅用地として有効活用							
	環境負荷の低減								
構造		W造：52戸 S造：0戸 RC造：0戸 PC造：0戸 計：52戸							
住宅形式別		戸建：18戸 長屋：34戸 共同：0戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	①直接建設	-	-	-	12	-	-	-	12
	②県受託	-	-	40	-	-	-	-	40
計		0	0	40	12	-	-	-	52
累計		0	0	40	52	-	-	-	-
割合		0%	0%	76.92%	100.00%	-	-	-	-



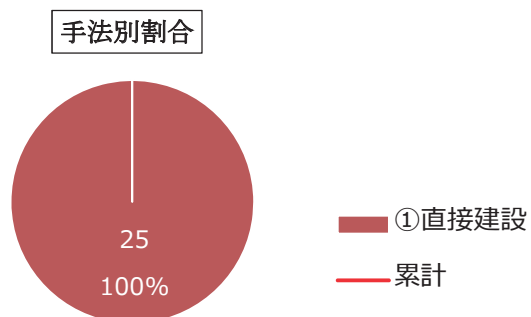
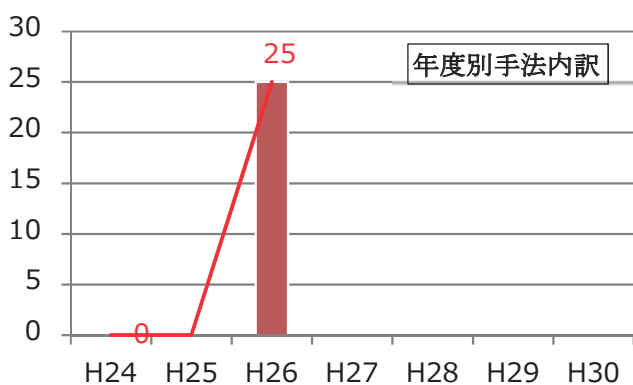
(15) 七ヶ浜町

整備手法		全て県受託により整備 設計者は、町によるプロポーザルにより選定							
ガイドライン	少子高齢	全地区でリビングアクセス，低層3階建て以下							
	地域コミュニティ	既存集落ごとに整備を実施（松ヶ浜，菖蒲田浜，花淵浜，吉田浜，代ヶ崎浜）							
	住民意向・再建	町独自の家賃減免を実施，敷金の全額減免							
	環境負荷の低減	一部共用部にLED照明を導入，屋根貸し事業による太陽光発電設備の設置							
構造		W造：38戸 S造：0戸 RC造：174戸 PC造：0戸 計：212戸							
住宅形式別		戸建：0戸 長屋：38戸 共同：174戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	②県受託	-	-	38	174	-	-	-	212
計		0	0	38	174	-	-	-	212
累計		0	0	38	212	-	-	-	-
割合		0%	0%	17.92%	100.00%	-	-	-	-

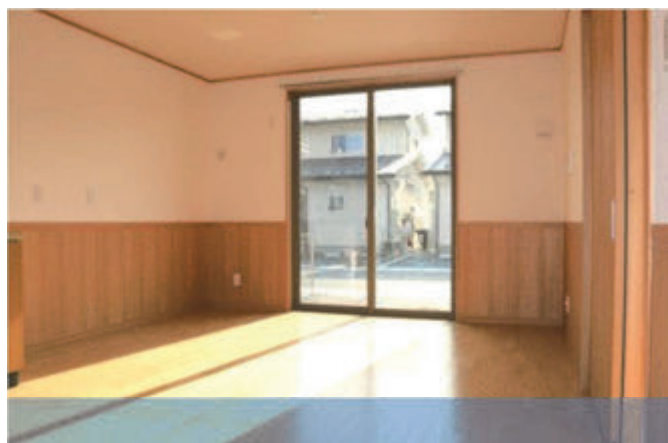


(16) 利府町

整備手法		直接建設により整備							
ガイドライン	住民意向・再建	町独自の家賃減免を実施							
	地域振興・地域産業	地元工務店の活用							
構造		W造：25戸 S造：0戸 RC造：0戸 PC造：0戸 計：25戸							
住宅形式別		戸建：0戸 長屋：25戸 共同：0戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	①直接建設	-	-	25	-	-	-	-	25
	計	0	0	25	-	-	-	-	25
	累計	0	0	25	-	-	-	-	-
	割合	0%	0%	100.00%	-	-	-	-	-



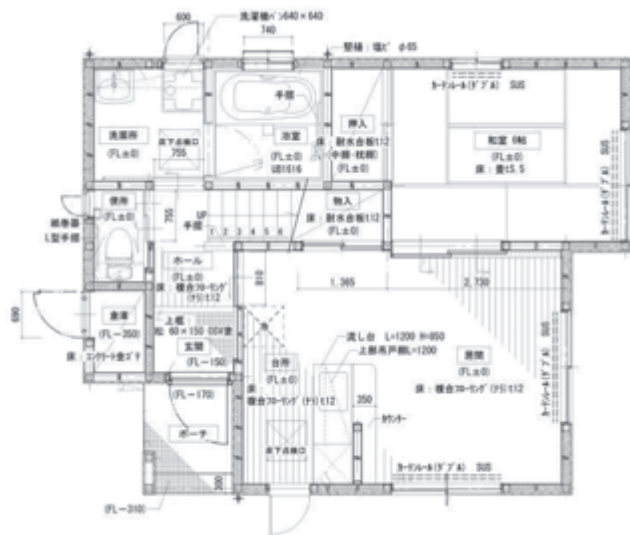
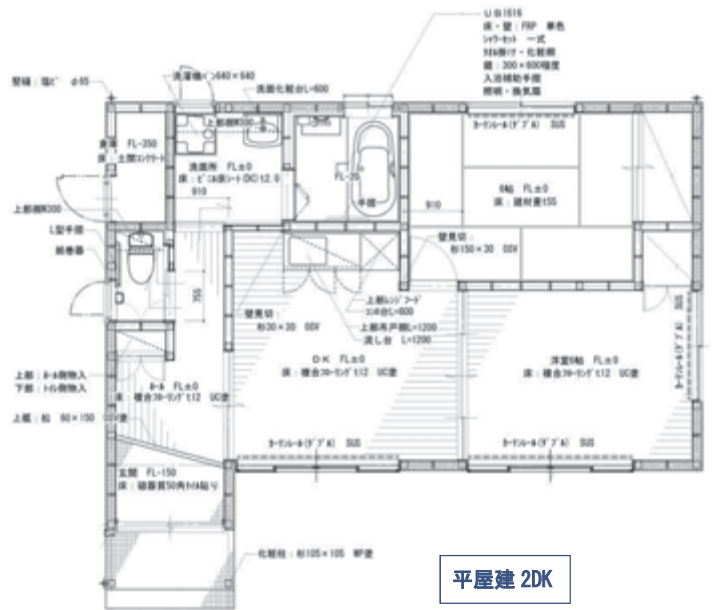
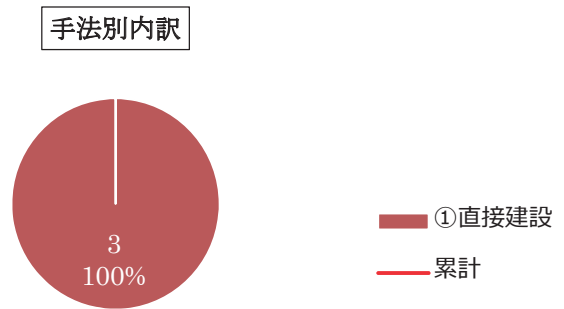
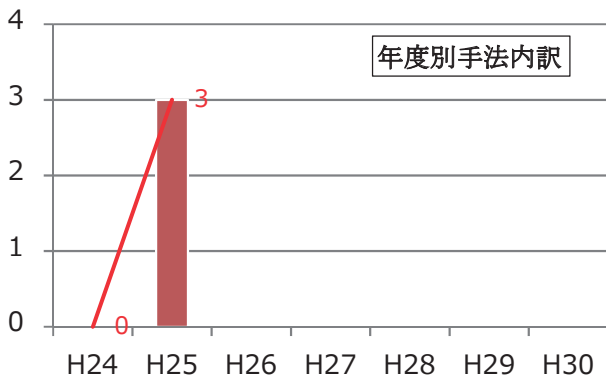
直接建設(利府町加瀬地区)



直接建設(利府町加瀬地区)

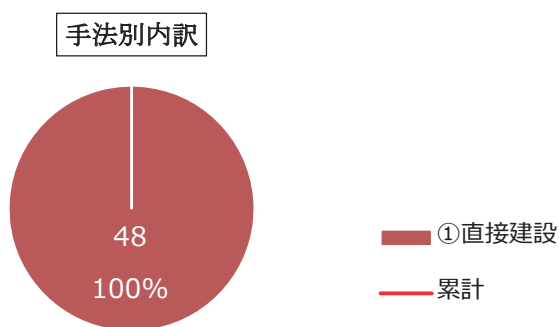
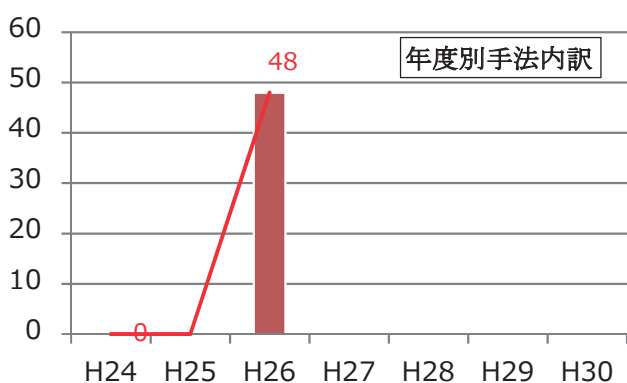
(17) 大郷町

整備手法		直接建設により整備							
ガイドライン	住民意向・再建	-							
	地域振興・地域産業	地元工務店の活用							
構造		W造：3戸 S造：0戸 RC造：0戸 PC造：0戸 計：3戸							
住宅形式別		戸建：3戸 長屋：0戸 共同：0戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	①直接建設	-	3	-	-	-	-	-	3
計		0	3	-	-	-	-	-	3
累計		0	3	-	-	-	-	-	-
割合		0%	100.0%	-	-	-	-	-	-



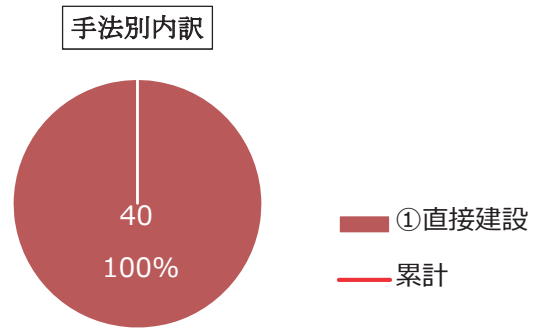
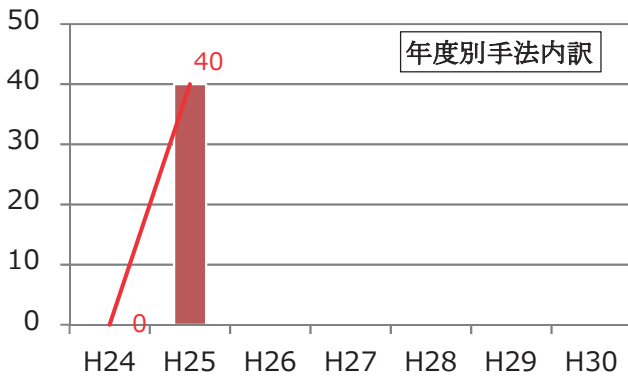
(18) 涌谷町

整備手法		全て直接建設により整備							
ガイドライン	住民意向・再建	町独自の家賃減免を実施							
	地域コミュニティ	福祉部局+町社会福祉協議会と連携し、「地域コミュニティづくり」を実施							
	地域振興・地域産業	地元工務店の活用							
構造		W造：48戸 S造：0戸 RC造：0戸 PC造：0戸 計：48戸							
住宅形式別		戸建：32戸 長屋：16戸 共同：0戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	①直接建設	-	-	48	-	-	-	-	48
計		0	0	48	-	-	-	-	48
累計		0	0	48	-	-	-	-	-
割合		0%	0%	100.00%	-	-	-	-	-



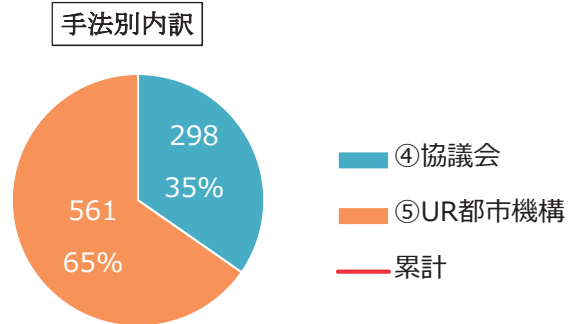
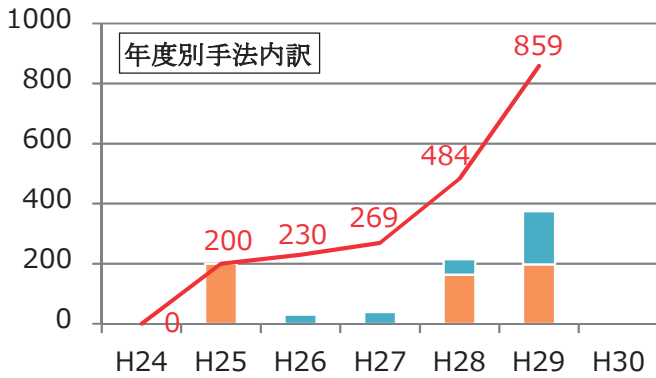
(19) 美里町

整備手法		全て直接建設により整備							
ガイドライン	住民意向・再建	-							
	地域振興・地域産業	地元工務店の活用							
構造		W造：40戸 S造：0戸 RC造：0戸 PC造：0戸 計：40戸							
住宅形式別		戸建：16戸 長屋：24戸 共同：0戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	①直接建設	-	40	-	-	-	-	-	40
計		0	40	-	-	-	-	-	40
累計		0	40	-	-	-	-	-	-
割合		0%	100.00%	-	-	-	-	-	-



(20) 女川町

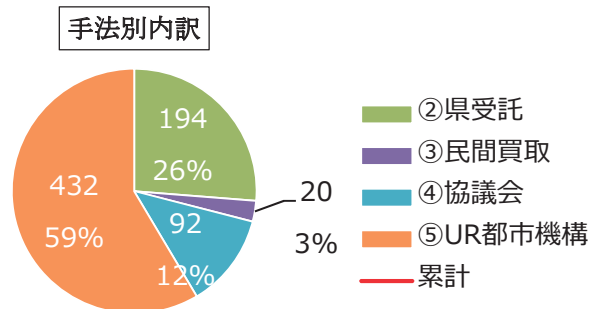
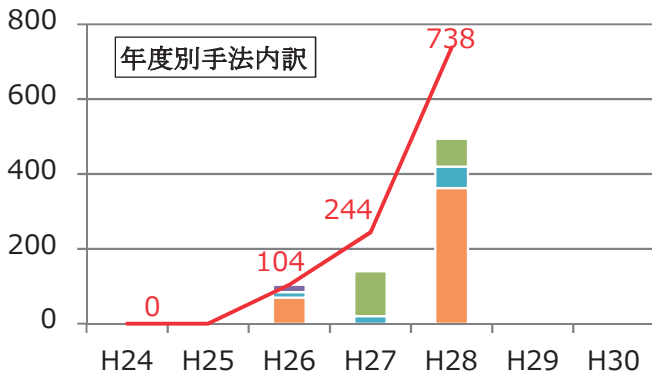
整備手法		共同住宅は全てUR都市機構買取，戸建木造住宅は全て協議会により整備							
ガイドライン	少子高齢	地域住民の利用に配慮した <b>集会所</b>							
	まちづくり	新たなまちづくり計画と連動した整備供給計画							
	地域コミュニティ	地域に開放された <b>集会所，公園，広場等</b> を整備							
	住民意向・再建	町独自の家賃減免を実施							
	地域振興・地域産業	協議会による木造災害公営住宅を整備							
	環境負荷の低減	<b>太陽光発電設備</b> の設置							
	先導的モデル	(陸上競技場跡地) <b>PC工法</b> の採用							
構造		W造：298戸 S造：0戸 RC造：561戸 PC造：0戸 計：859戸							
住宅形式別		戸建：298戸 長屋：0戸 共同：561戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
買取	④協議会	-	-	30	39	52	177	-	298
	⑤UR都市機構	-	200	-	-	163	198	-	561
計		0	200	30	39	215	375	-	859
累計		0	200	230	269	484	859	-	-
割合		0%	23.28%	26.78%	31.32%	56.34%	100.00%	-	-





(21) 南三陸町

整備手法		直接建設，借上げ以外の整備手法を活用し整備							
ガイドライン	少子高齢	(志津川東地区) 福祉モール※ ※高齢者等を支援する福祉サービス拠点や地域支え合いの拠点となる施設を災害公営住宅に隣接							
	まちづくり	新たなまちづくり計画と連動した整備供給計画 防災無線の整備							
	地域コミュニティ	地域に開放された <b>集会所，公園，広場等</b> を整備 「まちづくり懇談会」や集会所の利用方法に向けたワークショップの実施							
	住民意向・再建	町独自の家賃減免を実施，敷金の全額減免							
	地域振興・地域産業	協議会による木造災害公営住宅を整備							
	先導的モデル	基盤整備の工区分け							
構造		W造：92戸 S造：185戸 RC造：461戸 PC造：0戸 計：738戸							
住宅形式別		戸建：92戸 長屋：0戸 共同：646戸							
手法別内訳		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
直接建設	②県受託	-	-	-	120	74	-	-	194
	③民間買取	-	-	20	-	-	-	-	20
買取	④協議会	-	-	14	20	58	-	-	92
	⑤UR都市機構	-	-	70	-	362	-	-	432
計		0	0	104	140	494	-	-	738
累計		0	0	104	244	738	-	-	-
割合		0%	0%	14.09%	33.06%	100.00%	-	-	-



第5節 災害公営住宅の入居募集と管理

1 入居募集方法及び入居決定の方針

基本的に入居資格を満たしている被災者を対象に公募を行うが、市町によっては、災害公営住宅の管理運営や入居者の募集方法等を検討する運営検討会や管理運営検討委員会を設置し、学識経験者や民生委員、行政区長などの意見等を取り入れ、入居資格の条件や優先入居枠等の条件を設定した。

(1) 入居資格と条件

1) 災害公営住宅への入居資格条件

- ①被災し滅失した住宅に居住していたこと
- ②現在、住居に困窮していること
- ③市町税等の滞納がないこと
- ④入居者が暴力団でないこと
- ⑤連帯保証人の有無

※③及び⑤は市町により独自に設定

本震災における入居者資格は、  
災害により滅失した住宅に居住していた方

||

I 全壊、全焼、全流失

+

II 大規模半壊、半壊であつて、  
解体することを余儀なくされた方

(従来は、Iのみが対象となるが、平成18年3月2日国交省住宅局総務課長補佐通知に基づく事業主体判断により、IIも対象とした。)

※同居親族要件・入居収入基準は適用除外された。

2) 入居者資格の特例

入居収入基準の適用除外の期間が3年から、復興推進計画に記載する公営住宅の建設に要する期間(平成33年3月11日)まで拡充された。

(特区対応)

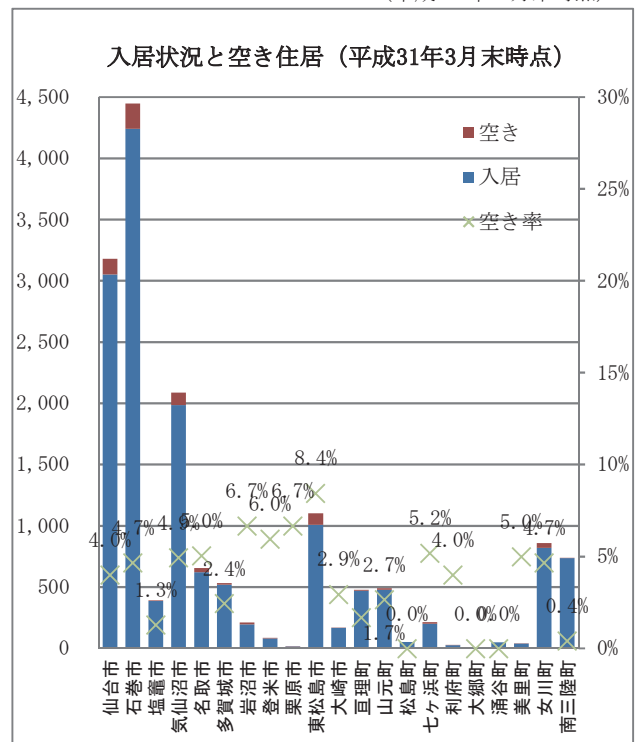
災害公営住宅の建設に要する期間(最大10年)

上記により、災害公営住宅の供給が完了するまでは、被災者等が収入に関わらず入居できるよう措置された。

[表：入居状況と空き住戸]

市町名	管理戸数		入居戸数	空き住戸	空き率
	団地数	戸数			
仙台市	48	3,179	3,052	127	4.0%
石巻市	133	4,447	4,240	207	4.7%
塩竈市	9	390	385	5	1.3%
気仙沼市	35	2,087	1,984	103	4.9%
名取市	7	655	622	33	5.0%
多賀城市	4	532	519	13	2.4%
岩沼市	6	210	196	14	6.7%
登米市	7	84	79	5	6.0%
栗原市	3	15	14	1	6.7%
東松島市	17	1,101	1,008	93	8.4%
大崎市	6	170	165	5	2.9%
亶理町	7	477	469	8	1.7%
山元町	4	490	477	13	2.7%
松島町	2	52	52	0	0.0%
七ヶ浜町	5	212	201	11	5.2%
利府町	1	25	24	1	4.0%
大郷町	1	3	3	0	0.0%
涌谷町	3	48	48	0	0.0%
美里町	3	40	38	2	5.0%
女川町	28	859	819	40	4.7%
南三陸町	8	738	735	3	0.4%
計 (21市町)	337	15,814	15,130	684	4.3%

(平成31年3月末時点)



## (2) 入居者の決定方法

### 1) 公募以外の入居（特定入居）：10 市町

離半島部や災害規模の比較的小さな市町においては、意向調査時点で、入居希望者が特定できたことにより、住宅に対して特定の者の入居を行った地区もあった。

（その他の対象事例）

#### ①面的整備事業による移転者

被災市街地の復興にかかる住宅市街地総合整備事業等の面的整備事業により、移転が必要になった者が対象

#### ②解消が見込まれる仮設住宅入居者

用地返還を求められている仮設団地や仮設団地の集約などにより、仮設住宅の早期解消が見込まれる団地入居者を対象 など

### 2) 優先的な入居

#### ①優先入居枠の設定：12 市町

##### ア 社会的弱者の順位による入居選考

高齢者や障害者等の特に配慮が必要な社会的弱者について優先枠を設定

##### イ 仮設住宅入居者枠の設定

1 回目の抽選に漏れた場合、2 回目以降、仮設住宅入居者の移転促進として入居枠を設定

#### ②グループ入居の設定：5 市町

コミュニティ維持の観点から、仮設住宅の募集でも行われたように、グループ単位での募集を実施

- ・従前居住地のコミュニティ
- ・仮設住宅のコミュニティ など

### 3) 優遇措置による入居

#### ①抽選優遇の設定：8 市町

ア 高齢者や障害者等の特に配慮が必要な社会的弱者について優遇枠を設定

イ 世帯構成・従前や現在の居住地等のマッチングを当選確率に反映

#### ②優遇の手法

- ・倍率優遇方式（抽選の球数を増やす）
  - ・ポイント方式（要配慮項目を点数化する）
  - ・優先順位方式（当選後の優先順位を決める）
- など 2 種類以上の方式を併用しているケースが多い。

## (3) その他入居管理

### 1) ペット可能住戸の設定

#### ①条件付き可：14 市町

ア 一代限り限定

イ 棟単位で分離

ウ 戸建て住宅のみ

#### ②不可：7 市町

管理条例「迷惑行為等の禁止」を理由に、「入居のしおり」にペットの飼育の不可を明記

### 2) 敷金の取扱い

通常、入居にあたり家賃の 2～3 箇月分の敷金と一般的であるが、市町では全額免除や一部免除・独自減免などにより柔軟な対応を実施している。

敷金	全額減免	家賃 1 箇月	家賃 3 箇月
市町数	8 市町	2 町	11 市町

### 3) 市町民税の滞納要件の取扱い

市町によっては、全額納付または分割納付の誓約書にて対応するほか、滞納要件を外した市町もある。

### 4) 入居促進に向けて

引越し費用等に関する独自支援を行っている市町が多い。

### 5) 入居に際しての保証人の取扱いについて

平成 27 年 9 月 15 日付けで、復興庁及び国土交通省の連名で、柔軟な対応の通知がなされた。

## (4) 家賃算定方法

### 1) 応能応益家賃

通常の公営住宅と同様に入居者の収入（応能）と住宅の規模・立地等（応益）により決定

### 2) 家賃の算出方法

＝家賃算定基礎額（政令において 8 区分に設定）  
 ×市町村立地係数（地価状況を勘案して国が決定）  
 ×規模係数（広さに関する係数）  
 ×経過年数係数（竣工からの経過年数に係る係数）  
 ×利便性係数（立地、設備等の利便性）  
 によって算出される。

### 3) 東日本大震災による特別措置

被災者の多くは、年金暮らしなどの低所得者が多く、特別措置として「東日本大震災特別家賃低減事業」が新設された。本震災の被災者のうち、特に低所得な入居者の家賃負担を軽減するため、各市町による特別な家賃の低減事業に対して国が支援を行う。

(対象) 収入 8 万円以下の被災者が入居している  
災害公営住宅

## 2 管理手法と状況

主な管理手法には、①直営管理、②管理代行制度の活用、③指定管理者制度の活用、④個別委託の活用の4つに大別される。

本県では、本震災を契機に、災害公営住宅を整備する市町は、管理戸数が大幅に増加することを踏まえ、マンパワー不足などにより直接管理から宮城県住宅供給公社への管理代行による管理へと切り替わったケースが多い状況である。

(平成 31 年 3 月末時点)

直営管理	管理代行	指定管理
7 市町	13 市町	5 市町

※重複あり、別途検討中の市町あり  
※震災前は、市町の管理代行なし

### (1) 管理代行制度

#### 1) 管理代行制度とは

市町などの事業主体以外の公的主体が、公営住宅及びその共同施設について、管理の一部を代わって行うことができるもので、指定管理者制度で実施できる行為に加えて、入居者の決定等、事業主体に代わって権限を行使する業務を行うことができ、一貫したサービスの提供が可能である。

#### 2) 実施主体及び対象施設

中立・公平性が求められることから、地方公共団体若しくは地方住宅供給公社のみが管理代行を行うことができる。管理代行できる対象施設は、公営住宅法で規定される公営住宅及びその共同施設のみとなる。

#### 3) 代行できる業務の範囲

公営住宅法第 3 章の規定のうち、家賃の決定並びに家賃・敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免を除いた範囲で、管理を代行させることができる。

#### 4) 必要な手続き

事業主体(管理者)の同意を得る必要があり、議会の議決は必要ないが、代行主体及び業務の範囲等についての公告が必要となる。

(2) 指定管理者制度

1) 指定管理者制度とは

公の施設（公営住宅等）について、議会の議決を経て民間事業者等に管理業務の一部（補助的行為、事実行為）を委託することができる。

2) 実施主体及び対象施設

法人その他の団体を指定でき、広く民間事業者への委託が可能。対象施設は公の施設となり、公営住宅や改良住宅、特定公共賃貸住宅やその共同施設などが可能である。

3) 代行できる業務範囲

公平な住宅施策の観点から、行政判断が不要な機械的事務、事実行為など補助的事務に限定される。

4) 必要な手続き

指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲等を条例に定める必要がある。また、指定は期間を定めて行うため、あらかじめ議会の議決が必要となる。

(3) 個別委託

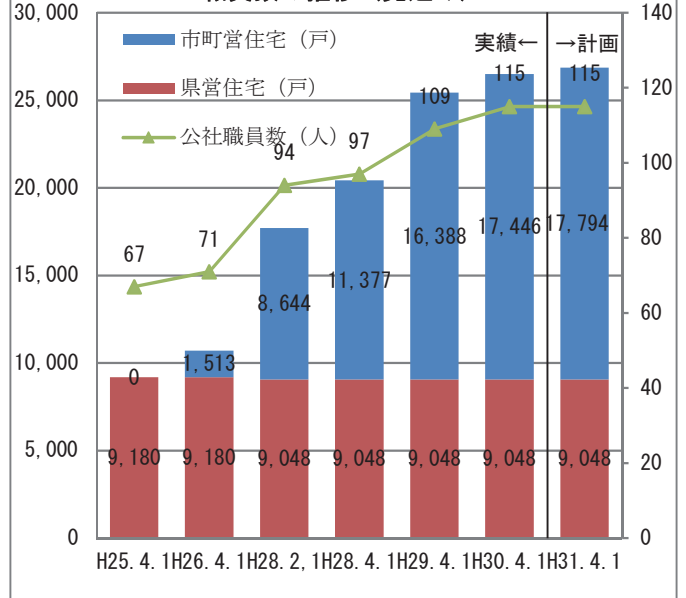
管理職員の配置などにより、施設維持のみ外部へ委託するケースなど、主な管理は市町で直接管理を行い、職員で対応できない箇所のみを部分的に外部へ委託する市町もある。

〔表：宮城県住宅供給公社への管理委託等状況〕

市町	管理委託等戸数	内訳			開始時期(予定)
		災害公営	既存公営	その他	
石巻市	5,772	4,447	1,077	248	H27. 2
塩竈市	1,094	390	535	169	H30. 4
気仙沼市	2,601	2,087	430	84	H27. 1
名取市	973	655	318		H28. 10
多賀城市	849	532	317		H26. 4
岩沼市	466	210			H26. 11
			256		H27. 6
東松島市	1,400	1,001	399		H26. 4
大崎市	1,921	170			H27. 4
			1,612	139	H27. 10
亘理町	680	477	203		H26. 8
山元町	626	490	136		H28. 4
七ヶ浜町	212	212	0		H27. 4
女川町	974	859	107	8	H28. 4
南三陸町	874	738	136		H26. 4
合計	18,442	12,268	5,526	648	

※その他は、改良・特公賃・事業主体営等であり、管理代行ではなく、指定管理もしくは個別管理。  
(平成 31 年 3 月末時点)

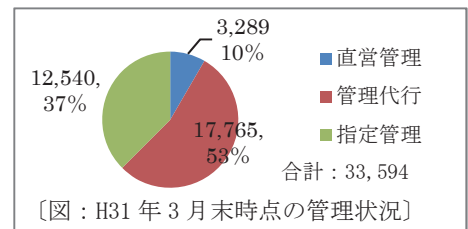
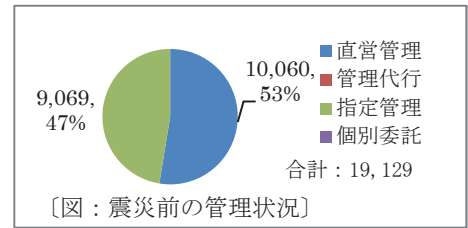
宮城県住宅供給公社における管理代行戸数と職員数の推移（見込み）



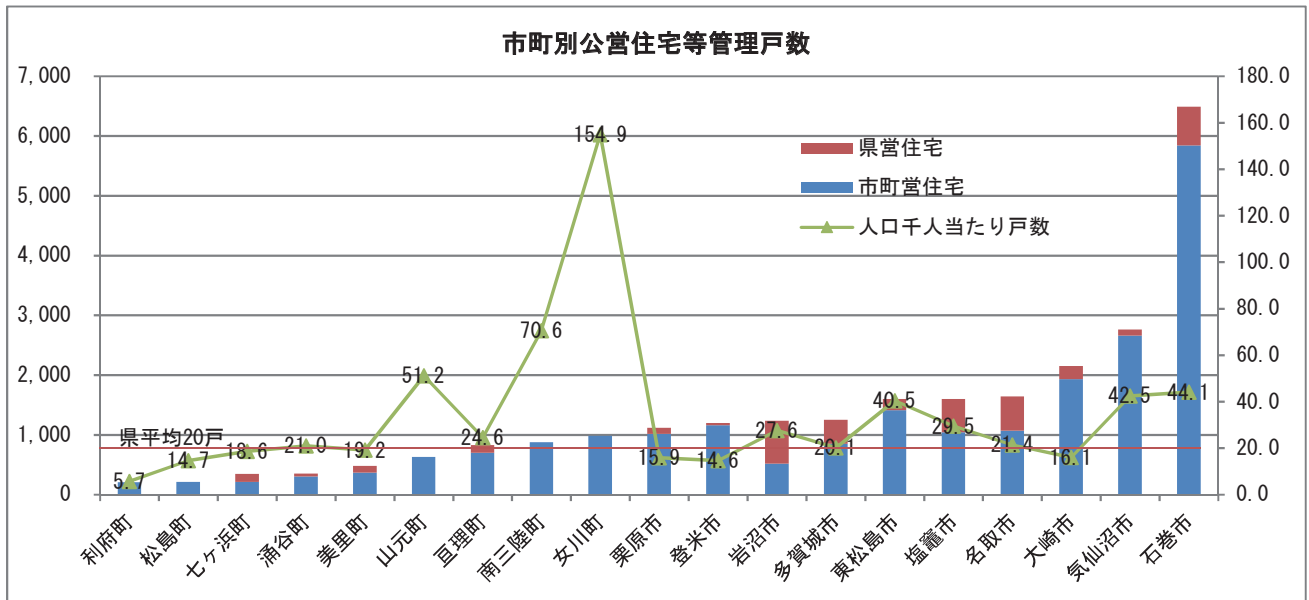
[震災前・後の管理状況]

(震災後：平成31年3月時点)

市町名	直営管理 (戸数)		管理委託 (戸数)		指定管理等 (戸数)	
	震災前	震災後	震災前	震災後	震災前	震災後
仙台市					9,069	11,892
石巻市	1,690			5,495		248
塩竈市	535			925		169
気仙沼市	546			2,517		84
名取市	477			973		
多賀城市	317			849		
岩沼市	354			466		
登米市	880	1122				
栗原市	877	982				
東松島市	557			1,400		
大崎市	1,700			1,782		139
亶理町	219			680		
山元町	220			626		
松島町	157	212				
七ヶ浜町	20			212		
利府町	125	230				
大郷町	102	117				
涌谷町	255	295				
美里町	326	331				
女川町	303			966		8
南三陸町	400			874		
計	10,060	3,289	0	17,765	9,069	12,540



※指定管理等には個別管理を含む



※市町営住宅：公営住宅，特定公共賃貸住宅，改良住宅，災害公営住宅を含む（H31年3月末時点）  
 ※仙台市：市営住宅11,892戸，県営住宅4,606戸，合計16,498戸，千人当たり15.1戸  
 ※宮城県全体：市町営住宅37,554戸，県営住宅9,048戸，合計46,603戸，千人当たり20.0戸

<参考>管理代行制度と指定管理者制度の比較

実施主体			
管理代行制度		指定管理者制度	
地方公共団体, 地方住宅供給公社		法人その他の団体 (公共団体, 民間事業者 等)	
施設の範囲			
管理代行制度		指定管理者制度	
公営住宅又はその共同施設		公の施設 (公営住宅, 改良住宅, 特定公共賃貸住宅, 共同施設等)	
必要な手続き			
管理代行制度		指定管理者制度	
事業主体の同意, 公告, (条例)		条例, 期間の設定, 議会の議決	
業務の範囲			
項目	事業主体	管理代行	指定管理
<b>入居者の募集・入退去</b>			
募集住戸, 時期, 方針等の決定	○	○	×
入居者の募集作業 (案内作成・配布・広報・受付等)	○	○	○
入居者の審査	○	○	○
入居者の決定	○	○	×
入居許可書等の交付	○	○	○
単身入居が認められない要件の該当性判断のための調査, 市町村への意見徴求	○	○	×
同居, 入居承継の承認	○	○	×
同居, 入居承継の相談, 受理, 通知等	○	○	○
明渡請求の決定 (高額所得者, 不正入居等)	○	○	×
明渡請求の通知等	○	○	○
明渡期限の延長許可	○	○	×
明渡訴訟, 強制執行	○	×	×
収入超過者に対する他住宅の斡旋決定	○	○	×
収入超過者に対する他住宅の斡旋行為	○	○	○
<b>家賃・収納関係事務</b>			
家賃, 敷金の決定	○	×	×
家賃, 敷金の通知	○	○	○
家賃, 敷金の徴収	○	※1	※1
家賃, 敷金の収納	○	※1	※1
納入通知書等の発送	○	○	○
家賃等のデータ入力	○	○	○
収入申告 (調査票配布, 回収)	○	○	○
収入調査 (照会確認)	○	※2	×
収入超過者, 高額所得者認定	○	×	×
家賃減免の決定	○	×	×
家賃減免の相談, 申請受理, 通知等	○	○	○
明渡請求を受けた者に対する金銭の決定	○	×	×
明渡請求を受けた者に対する金銭の徴収	○	×	×
家賃滞納者に対する損害賠償請求	○	×	×
<b>管理一般</b>			
苦情, 入居者間トラブルへの対応	○	○	○
入居者マナーの啓発	○	○	○
団地管理, 美化等の指導, 連絡調整	○	○	○
防火管理者等の専任や指導	○	○	○
広報誌の作成, 配布	○	○	○
<b>財産管理</b>			
模様替え, 増築, 他用途との併用の許可	○	○	×
模様替え, 増築, 他用途との併用申請受理, 通知	○	○	○
目的外使用の許可	○	×	×
目的外使用の申請受理, 通知	○	○	○
団地の巡回, 不法占拠等への対処	○	○	○
<b>施設維持</b>			
新築, 改修計画の策定	○	×	×
修繕, 保守点検	○	○	○
清掃	○	○	○
<b>駐車場</b>			
駐車場の斡旋 (募集, 受付)	○	○	○
駐車場使用者の決定	○	○	○
駐車場使用料の決定	○	○	○
駐車場使用料の徴収・収納・滞納整理	○	○	○
使用に係る訴訟事務	○	○	○

※1 地方自治法施行令第158条に基づき個別に業務委託が可能

※2 公営住宅法第29条第1項(高額所得者の明渡し)又は第30条第1項(収入超過者に対する住宅のあっせん)該当に限る

### 3 災害公営住宅への被災者以外の入居

各市町においては、住民意向調査の結果を踏まえて整備戸数を決定しているが、住宅再建意向の変化等による入居希望者の減少や、一度入居した被災者の退去などにより、災害公営住宅に空き住戸が発生している。

一方、災害公営住宅の入居要件を満たさない被災者もあり、また、空き住戸は将来的に各市町の経済的負担が大きくなることから、平成27年9月の国土交通省東北地方整備局の見解を踏まえ、県と各市町が協議の上、平成27年11月に災害公営住宅の被災者以外の入居に係る県内の統一的な対応方針を策定した。

#### (1) 国土交通省の見解

平成27年9月に東北地方整備局都市・住宅整備課から「災害公営住宅の空き住戸対策について」以下のとおり見解が示された。

##### 1 入居関係

(1) 災害から3年が経過した後で、被災者を対象とする募集を十分に行っても入居希望者がおらず、空き住戸がある場合には、収入などの要件に適合する方を公募の上で入居させることが可能であること。

※なお、「募集を十分に行っても」とは、各事業主体において、県内全域の被災者向けに随時募集を相当期間実施するなどにより、一般公募後に入居を希望する被災者が現れないことを確認できるに足るものであることを意図している。

(2) 災害公営住宅に一般の住宅困窮者を入居させるか否かについては、各事業主体において、入居を希望する被災者がいないことを確認した上で、復興の進捗状況や被災者の住まい確保に関する意向等を把握し、総合的に判断すること。

##### 2 国庫補助関係

(1) 災害公営住宅に被災者ではない住宅困窮者を入居させた場合であっても、被災者の意向を踏まえた適切な整備計画の策定及び適時適切な整備計画の見直しが行われており、やむを得ず余剰が発生したものと認められる場合は、補助率差額分の国費返還が必要とは考えていない。

#### (2) 対応方針

県と各市町が協議の上、平成27年11月19日に以下のとおり当面の対応方針として「災害公営住宅の被災者以外の入居に係る国土交通省の見解を踏まえた対応方針について」を策定した。

##### 1) 対応方針

- ・被災者以外の入居募集は、各市町内の災害公営住宅の整備が全て完了した後とする。
- ・被災者の入居は、平成28年度以降とする。
- ・国土交通省の見解1-(1)※に記載のある「相当期間」とは、「3か月～6か月程度」とする。
- ・国土交通省の見解1-(2)に記載のある「入居を希望する被災者がいないことを確認」とは、当該災害公営住宅に入居が想定される被災者に意向調査し、当該住宅への入居希望がないことを確認した場合とする。

##### 2) 入居に係る流れのイメージ

- ①空き住戸発生  
↓
- ②当該住宅に入居が想定される被災者への意向調査の実施（入居希望者分の住戸を確保）  
↓
- ③県内全域の被災者を対象とした随時募集の実施（3か月～6か月程度）  
※市町から県への募集案内を提供  
※県は各市町へ情報提供、県HPに登載  
↓
- ④なお空き住戸がある場合に  
・随時募集の延長  
・不測に備えた空き住戸確保（募集停止等）  
・一般公募の開始  
等を総合的に判断  
※市町から県へ一般公募の情報提供

#### (3) 対応方針の改定

複数の市町から、被災者以外の入居募集の開始時期に関し、柔軟な対応について提案があったことから、各市町からの意見を踏まえて、2度の改訂を実施した。



①平成28年8月4日改訂（下線部が改訂箇所）

・被災者以外の入居募集は、原則として各市町内の災害公営住宅の整備が全て完了した後とする。ただし、個別の事情によりやむを得ないと判断される場合については、各市町内全ての災害公営住宅の工事に着手した後とする。

②平成29年5月26日改訂（下線部が改訂箇所）

・国土交通省の見解を踏まえ、被災から6年経過し災害公営住宅が全戸完成した市町も出てきており、被災者の意向が固まっている事業主体もあったため、県内全域で各市町による意向調査が完了し、かつ、入居を希望する被災者がいないことを確認した事業主体においては、事業主体の判断により、「県内全域の被災者向けの随時募集」を省略することができるものとした。

・なお、当分の間、空き住戸のうち一定の数の住戸については一般公募を保留するなど、一般入居開始後に被災者の意向変更があった場合にも対応できるよう措置を講ずるものとする。

（4）入居要件の緩和

一部市町においては、被災者以外の入居を行ったものの空き住戸が見受けられる状況にある。更なる入居促進のため、入居要件のうち、収入基準の引き上げや、世帯人数の緩和（単身入居可）等を検討、実施している。

平成27年11月19日策定 宮城県住宅課  
 平成28年8月4日下線部改定  
 平成29年5月26日波線部改定

**災害公営住宅への被災者以外の入居に係る国土交通省の見解を受けた対応方針について**

災害公営住宅への被災者以外の入居については、下記参考の「国土交通省の見解」を踏まえ、これまで県と各市町が協議の上、とりまとめた当面の対応方針により、適切に運用されてきたところです。

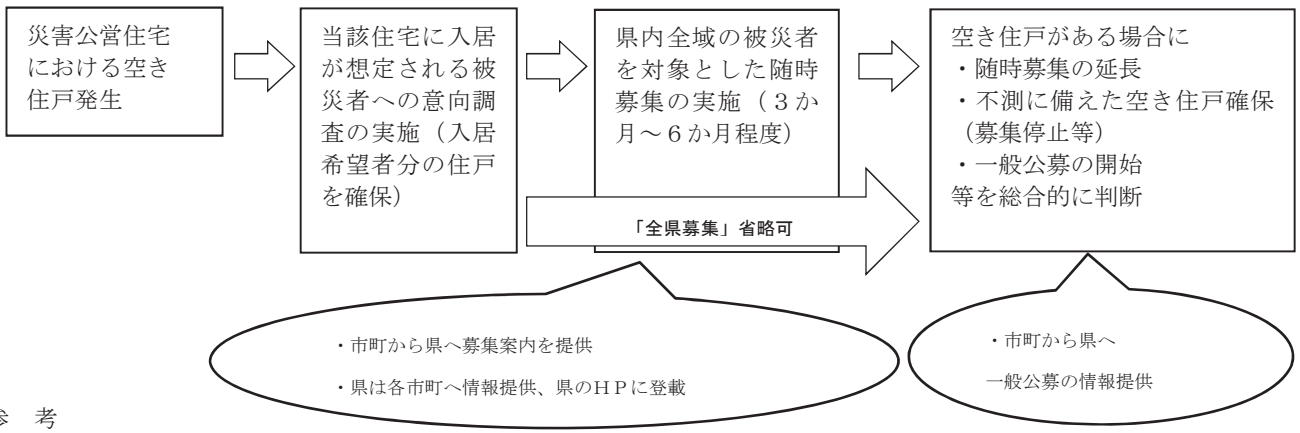
今年度に入り、平成24年度に管理が開始された災害公営住宅が順次6年目を迎えることや各市町における被災者意向調査が進んでいることから、これを踏まえ、県と各市町が協議の上、とりまとめた当面の対応方針は、下記のとおりです。

記

**【国土交通省の見解を受けた対応方針】**

- 被災者以外の入居募集は、原則として各市町内の災害公営住宅の整備が全て完了した後とする。ただし、個別の事情によりやむを得ないと判断される場合については、各市町内全ての災害公営住宅の工事に着手した後とする。
- 国土交通省の見解1-(1)※に記載のある「相当期間」とは、「3か月～6か月程度」とし、見解1-(2)に記載のある「入居を希望する被災者がいないことを確認」とは、当該災害公営住宅に入居が想定される被災者に意向調査し、当該住宅への入居希望がないことを確認した場合とする。ただし、県内全域で各市町による意向調査が完了し、かつ、入居を希望する被災者がいないことを確認した事業主体においては、事業主体の判断により、国土交通省の見解1-(1)※に記載のある「県内全域の被災者向けの随時募集」を省略することができるものとする。
- なお、当分の間、空き住戸のうち一定の数の住戸については一般公募を保留するなど、一般入居開始後に被災者の意向変更があった場合にも対応できるよう措置を講ずるものとする。

《災害公営住宅への被災者以外の入居に係る流れのイメージ》



参 考

**【災害公営住宅の空き住戸対策について】**

国土交通省の見解  
 平成27年9月東北地方整備局都市・住宅整備課

1 入居関係

(1) 災害から3年が経過した後で、被災者を対象とする募集を十分に行っても入居希望者がおらず、空き住戸がある場合には、収入などの要件に適合する方を公募の上で入居させることが可能であること。

※ なお、「募集を十分に行っても」とは、各事業主体において、県内全域の被災者向けに随時募集を相当期間実施するなどにより、一般公募後に入居を希望する被災者が現れないことを確認できるに足るものであることを意図している。

(2) 災害公営住宅に一般の住宅困窮者を入居させるか否かについては、各事業主体において、入居を希望する被災者がいないことを確認した上で、復興の進捗状況や被災者の住まい確保に関する意向等を把握し、総合的に判断すること。

2 国庫補助関係

(1) 災害公営住宅に被災者ではない住宅困窮者を入居させた場合であっても、被災者の意向を踏まえた適切な整備計画の策定及び適時適切な整備計画の見直しが行われており、やむを得ず余剰が発生したものと認められる場合は、補助率差額分の国費返還が必要とは考えていない。

[表：各市町の一般公募に向けた取組状況（平成31年3月末時点）]

市町名	計画戸数	完成戸数	全県対象の募集戸数※1	全県対象の随時募集期間	一般公募（開始時期）	被災者以外のべ入居戸数	空戸数※2
仙台市	3179	3179	—	—	H29.6.6～	188	127
石巻市	4456	4456	—	—	H31.3～	28	207
塩竈市	390	390	—	—	H29.10.1～	62	5
気仙沼市	2087	2087	—	—	H29.8.1～	176	103
名取市	655	655	—	—	H30.10.22～	66	33
多賀城市	532	532	—	—	H29.12.1～	17	13
岩沼市	210	210	6(0)	H29.3.1～ H29.5.31まで	H29.9.1～	10	14
登米市	84	84	—	—	—	—	5
栗原市	15	15	2(0)	H29.8.15～ H30.9.30まで	H30.10.1～	2	1
東松島市	1101	1101	—	—	H30.12.10～	29	93
大崎市	170	170	27(3)	H27.12.21～ H28.6.30まで	H28.12.1～	27	5
亘理町	477	477	85(23)	H28.3.1～ H28.9.30まで	H29.4.1～	70	8
山元町	490	490	19(0)	H29.6.5～ H29.10.31まで	H29.11.1～	35	13
松島町	52	52	—	—	—	—	0
七ヶ浜町	212	212	5(0)	H28.7.1～ H28.9.30まで	29.1.11～	39	11
利府町	25	25	—	—	H31.3.1～ (被災者優先)	—	1
大郷町	3	3	—	—	—	—	0
涌谷町	48	48	4(1)	H27.12.21～ H28.3.31まで	H28.4～	5	0
美里町	40	40	—	—	H30.4～	13	2
女川町	859	859	53(4)	H29.6.1～	H30.2.1～	53	40
南三陸町	738	738	4(0)	H28.8.15～ H28.10.14まで	H28.10.17～	105	3

※1 全県対象の募集戸数は、全県募集を実施した時の募集戸数、( )内はその期間内での入居戸数

※2 空戸数は、平成31年3月末時点での災害公営住宅の空き住戸の戸数

