

本節の詳細については、宮城県HP掲載の「東日本大震災からの復興 災害公営住宅整備の記録（中間報告）」を合わせて参照されたい。（<http://www.pref.miyagi.jp/site/ej-earthquake/seibinokiroku.html>）

## 第3節 復興住宅の整備

### 第1項 応急仮設住宅の供給

#### 1. 応急仮設住宅の供与状況

(1) 制度（災害救助法（昭和22年10月18日法律第118号））

第4条第1項第1号に「救助」の種類の一つとして「応急仮設住宅の供与」が規定されている。

応急仮設住宅の供与は、災害により住家が全壊、全焼又は流失などして居住する住家がない方で、自らの資金では住宅を得ることができない方を対象とすることが原則である。

いつ、どこで、どのような災害が発生するか予測がつかないことから、応急仮設住宅（プレハブ仮設住宅）の速やかな建設を行うため、県では、阪神・淡路大震災を契機として一般社団法人プレハブ建築協会と「災害時における応急仮設住宅の建設に関する協定書」（平成8年4月1日付）を締結していた。

応急仮設住宅は一般に、いわゆる「プレハブ仮設住宅」のことを指しているが、不足や遅れを補うため、民間の賃貸住宅（マンション、アパートや貸家など）を県が貸主から借り上げ、応急仮設住宅として供与する、いわゆる「みなし仮設住宅」による供給も併せて行った。

※みなし仮設住宅とは

震災などで住居を失った被災者が、民間事業者の賃貸住宅を仮の住まいとして入居した場合に、その賃貸住宅を国や自治体が提供する「応急仮設住宅」に準じるものとみなすこと。

(2) 供与戸数

- ・プレハブ仮設住宅の建設 15市町 406団地 22,095戸
- ・みなし仮設住宅（最大） 26,056戸

※その他、既存の公営住宅等も応急仮設住宅として供与している。

県及び市町村は、震災前から、県のガイドラインや国の用地選定方針に基づき、上下水道や電力などのライフラインが整備されており、災害に対する安全性の高い公有地をプレハブ仮設住宅用地として選定していたが、それらの大部分が津波により浸水してしまった地域もあり、また、必要戸数が想定を大幅に上回る数となったことから、用地の確保は難航し、公有地だけでは対応できず、民有地も活用することとなった。

建設当初は、道路の寸断や燃料不足により、資材の輸送及び労働者の確保等が困難であった。

市町や県を越えて避難する被災者も多く、建設地の確保や入居者の情報を把握するのに苦慮した。

また、市街地が壊滅的な被害を受けた地域や、海と山が迫るリアス式海岸の地域では、建設適地が少なく、用地確保が極めて困難な状況であったが、市町職員が用地の確保に奔走し、平成23年12月末までに全戸完成に至った。なお、プレハブ応急仮設住宅は、県による整備を基本としたが、山元町、女川町及び南三陸町では、木造応急仮設住宅等を町自ら建設した。

表 2-20 町自ら建設した戸数

市町別	地区数	建設戸数
山元町	2	284
女川町	1	189
南三陸町	2	50
計	5	523

表 2-21 県外・市町外への建設

被災元市町	建設した市町
気仙沼市	→ 岩手県一関市(320戸)
女川町	→ 石巻市(290戸)
南三陸町	→ 登米市(486戸)

表 2-22 団地の土地区分による内訳

所有地	団地数	土地区分	
		うち、学校用地	ほか
公有地	239 団地	34 団地	205 団地
民有地	167 団地	-	

表 2-23 土砂災害警戒区域への建設

市町名	特別警戒区域	警戒区域
気仙沼市	-	4 団地
女川町	1 団地	3 団地
南三陸町	-	2 団地 (登米市)
計	1 団地	9 団地

※県は特別警戒区域に建設した1団地に大型土嚢を設置。市町へは入居者への周知や災害の発生が予想される場合の速やかな避難誘導體制を依頼し、整備した。

## 2. 整備経緯

表 2-24 整備経緯

年月日	主 な 概 要
平成 23 年 3 月 14 日	・「災害時における応急仮設住宅の建設に関する協定」に基づき、一般社団法人プレハブ建築協会（以下「プレ協」という。）に対して、応急仮設住宅（プレハブ仮設住宅）1 万戸の建設を要請。
平成 23 年 3 月 17 日	・市町村営住宅の被災状況や応急仮設住宅（プレハブ仮設住宅）の建設用地、建設要望戸数等の間取調査のため、県職員（11 班体制）が市町巡回を開始。
平成 23 年 3 月 22 日 ～24 日	・民間賃貸借上げ住宅に係る制度の市町村説明会を開催（保健福祉部）
平成 23 年 3 月 28 日	・プレハブ仮設住宅の建設開始（避難者約 12 万人）
平成 23 年 4 月 1 日	・巡回調査の結果、必要戸数を概ね 3 万戸と判断し、プレ協へ 2 万戸の追加建設を要請（要請戸数合計 3 万戸）
平成 23 年 4 月 19 日	・応急仮設住宅の供給事業者の提案を公募（～28 日） ・応急仮設住宅の供与事務の一部を市町村に委任
平成 23 年 4 月 28 日	・第 1 次建設分完成、被災者の入居開始（13 市町 1,312 戸）。
平成 23 年 5 年 19 日	・市町村に対し建設戸数に関するニーズ調査を実施し、必要戸数を 2 万 3 千戸に下方修正。
平成 23 年 9 年 28 日	・県建設分全戸完成（21,519 戸）
平成 23 年 11 月 4 日	・市町建設分全戸完成（523 戸） → 県分と合わせ 400 団地 22,042 戸
平成 23 年 11 月 23 日	・気仙沼市からの追加要請による着工
平成 23 年 12 月 26 日	・追加建設分完成（6 団地 53 戸） → 総計：15 市町 406 団地 22,095 戸（※グループホーム型 290 戸含む。） ・寒さ対策等追加工事①（外壁断熱材設置、窓の二重サッシ化・複層ガラス化、消火器設置、暖房器機設置）完了
平成 24 年 1 月 15 日	・追加工事②（風除室設置、スロープ廊下下屋設置、暖房便座設置）完了。
平成 24 年 3 月 10 日	・追加工事③（水道管等の追加凍結防止対策）完了。
平成 24 年 3 月 21 日	・追加工事④（棟間通路及び駐車場の舗装等）完了。
平成 24 年 11 月 30 日	・追加工事⑤（風呂の追い焚き機能追加、物置設置）完了。
※市町からの要望に基づいて、被災者の障害状態に合わせた高齢者・障害者向けのグループホーム型仮設住宅を整備（5 市 2 町で計 36 棟 290 戸、表中の建設戸数の内数）。	

第1章

「災害に強いまちづくり  
宮城モデル」の構築

第2章

安心安全なまちづくり

第3章

災害に強い「道路」・  
「港湾」・「空港」等

第4章

早期復旧と復興の  
加速化に向けた取組

第5章

震災教訓の伝承



図 2- 94 コンテナを利用した多層型応急仮設住宅 女川町運動公園野球場地区



図 2- 95 地元協議会による木造応急仮設住宅 南三陸町歌津地区



図 2- 96 住宅部会のプレハブ仮設住宅



図 2- 97 規格部会のプレハブ仮設住宅

表 2-25 市町村別仮設住宅整備一覧

市町名	プレハブ仮設住宅（戸）											みなし 仮設住宅 （戸）(D)	合計 （戸） (C+D)
	団地数	住戸タイプ				グループホームタイプ			小計 (C=A+B)	買取	リース		
		1DK	2DK	3K	計(A)	高齢者 向け	障害者 向け	計(B)					
仙台市	19	139	1,239	127	1,505	18		18	1,523	1,290	233	9,180	10,703
石巻市	131	812	4,942	1,399	7,153	88	56	144	7,297	7,010	287	4,598	11,895
塩竈市	7	66	115	25	206				206	98	108	537	743
気仙沼市	93	589	2,497	373	3,459	45		45	3,504	3,220	284	1,411	4,915
白石市												203	203
名取市	8	57	775	57	889	16	5	21	910	628	282	916	1,826
角田市												209	209
多賀城市	6	22	332	19	373				373	274	99	1,158	1,531
岩沼市	3	72	236	76	384				384	60	324	600	984
登米市												414	414
栗原市												61	61
東松島市	25	299	1,009	419	1,727	16	10	26	1,753	1,061	692	956	2,709
大崎市												566	566
蔵王町												32	32
七ヶ宿町												0	0
大河原町												141	141
村田町												14	14
柴田町												191	191
川崎町												6	6
丸森町												16	16
亘理町	5	171	784	171	1,126				1,126	830	296	268	1,394
山元町	11 (2)	374 (146)	470 (82)	186 (56)	1,030 (284)				1,030 (284)	643 (284)	387	85	1,115
松島町												180	180
七ヶ浜町	7	96	232	93	421				421	164	257	94	515
利府町												188	188
大和町												84	84
大郷町	1	2	12	1	15				15	15	0	11	26
富谷町												120	120
大衡村												2	2
色麻町												1	1
加美町												25	25
涌谷町												97	97
美里町	2		42	22	64				64	64	0	105	169
女川町	30 (1)	315 (74)	830 (74)	140 (43)	1,285 (189)	9		9	1,294 (189)	1,237 (189)	57	59	1,353
南三陸町	58 (2)	101 (8)	1,860 (8)	207 (8)	2,168 (50)	27		27	2,195 (50)	2,055 (50)	140	56	2,251
合計	406 (5)	3,115 (228)	15,375 (188)	3,315 (107)	21,805 (523)	219	71	290	22,095 (523)	18,649 (523)	3,446	22,584	44,679

※山元町、女川町及び南三陸町の（ ）書きは、整備戸数のうち、町で自ら建設した戸数

※戸数は平成24年8月10日時点

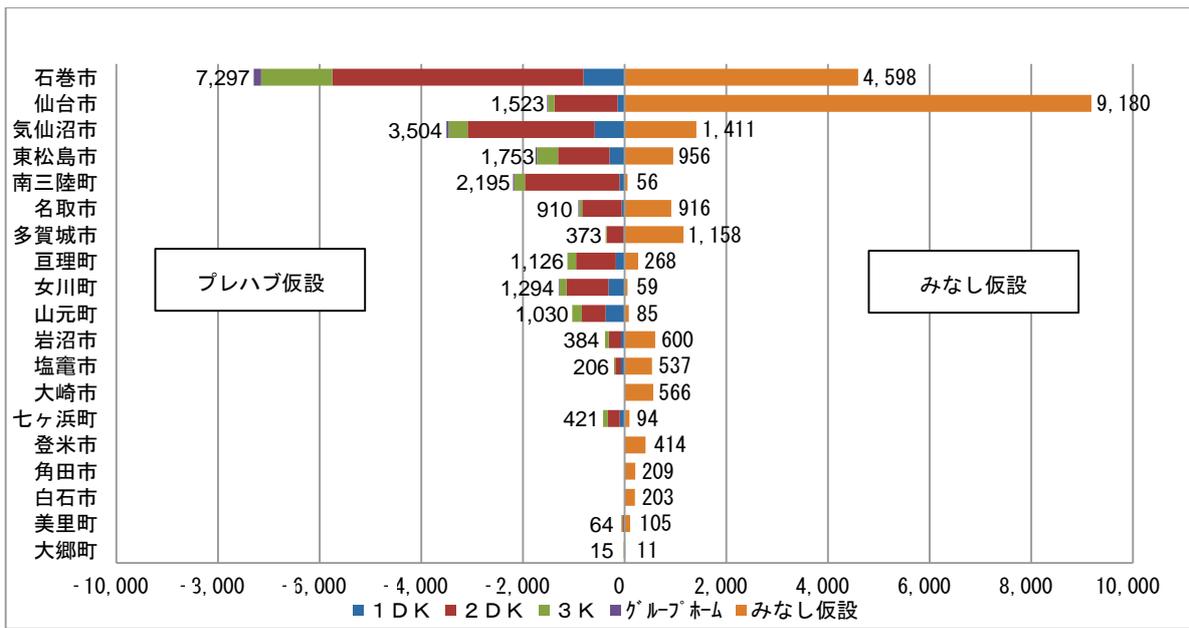


図 2- 98 市町村別仮設住宅整備一覧（抜粋）

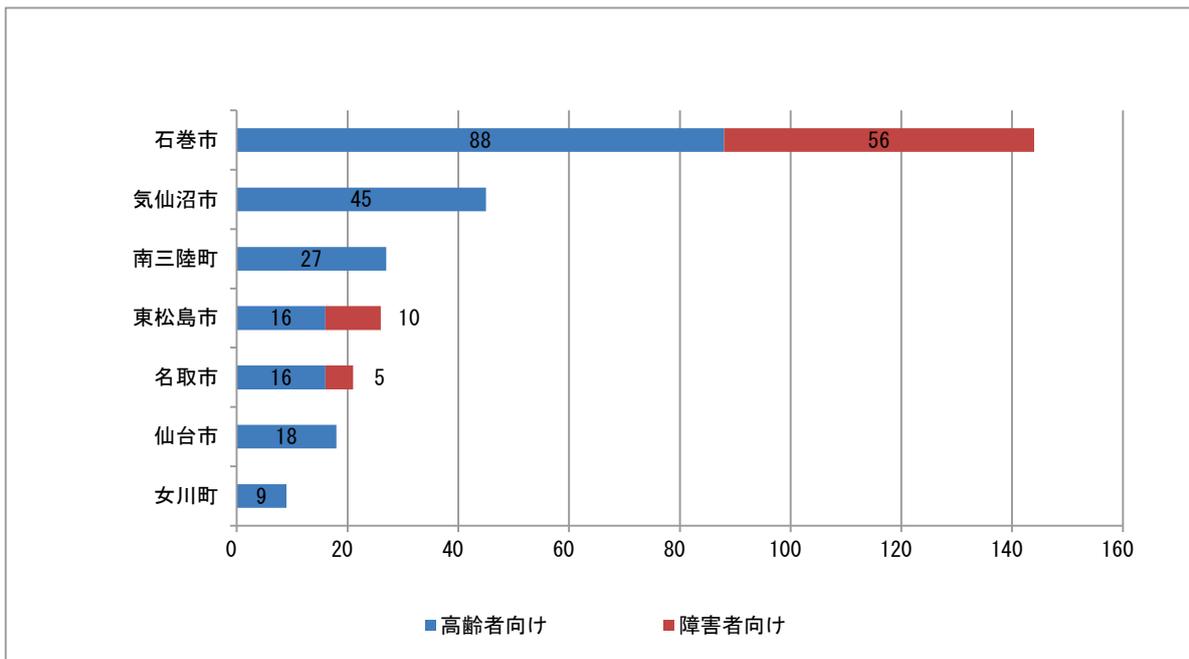


図 2- 99 プレハブ仮設 グループホームタイプ別一覧

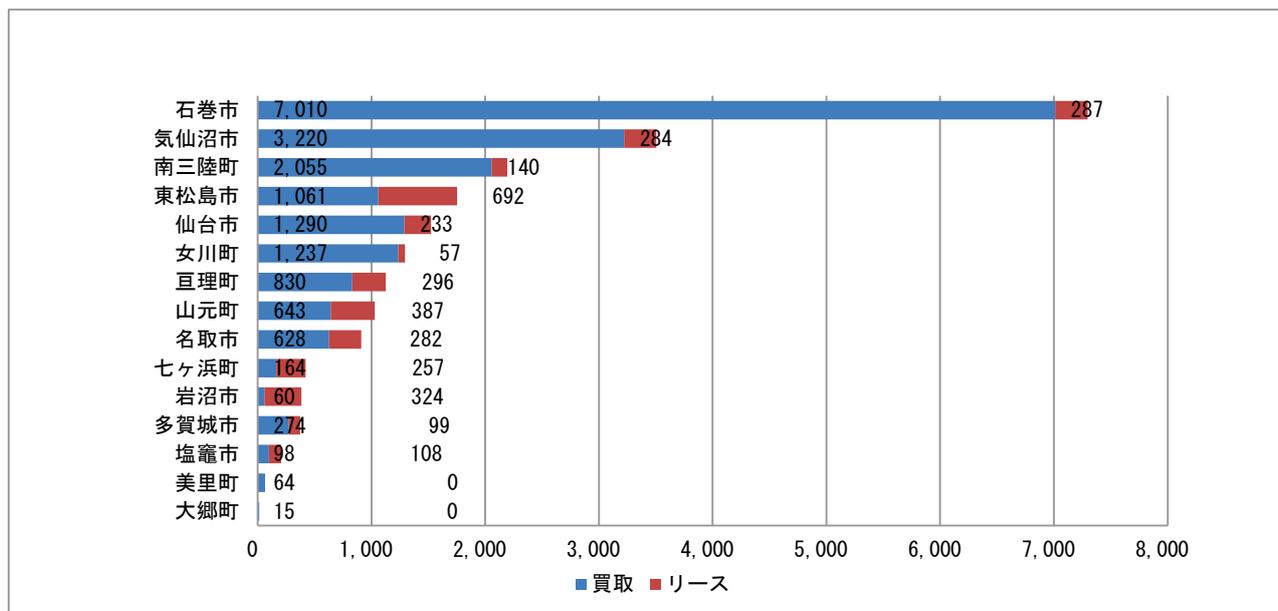


図 2-100 プレハブ仮設住宅 買取・リース別一覧

## ※買取とリースについて

(一社)プレハブ建築協会では、一つの災害により必要とする応急仮設住宅のうち、1万戸まではリース契約とし、1万戸を超えた戸数については販売契約(買取)とすることを原則としている。

東日本大震災では、建設場所が複数の県にまたがったことから、本県では3,446戸をリース契約とし、18,649戸が販売契約となった。

## 【参考】市町によるプレハブ応急仮設住宅の建設

市町からプレハブ応急仮設住宅の建設意向が示されたため、平成23年4月19日に、県は県内に応急仮設住宅を供給可能な要件適合事業者として、リストに登録される供給事業者との契約に係るプレハブ応急仮設住宅の供与事務の一部を市町村に委任する通知を行い、5月10日に同リストを市町に送付した。

## 〔応急仮設住宅供給事業者リスト〕

応急仮設住宅の供給事業者の提案を公募したもの

(事務局：一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会)

- ・輸入住宅資材を用いた応急仮設住宅の公募結果：応募件数 322 件  
うち、宮城県内に供給可能な要件適合件数：204 件
- ・本県における応急仮設住宅の公募結果：応募件数 156 件  
うち、要件適合件数 77 件

応急仮設住宅標準図  
一般図（組立ハウス）2DK 9型 平面図

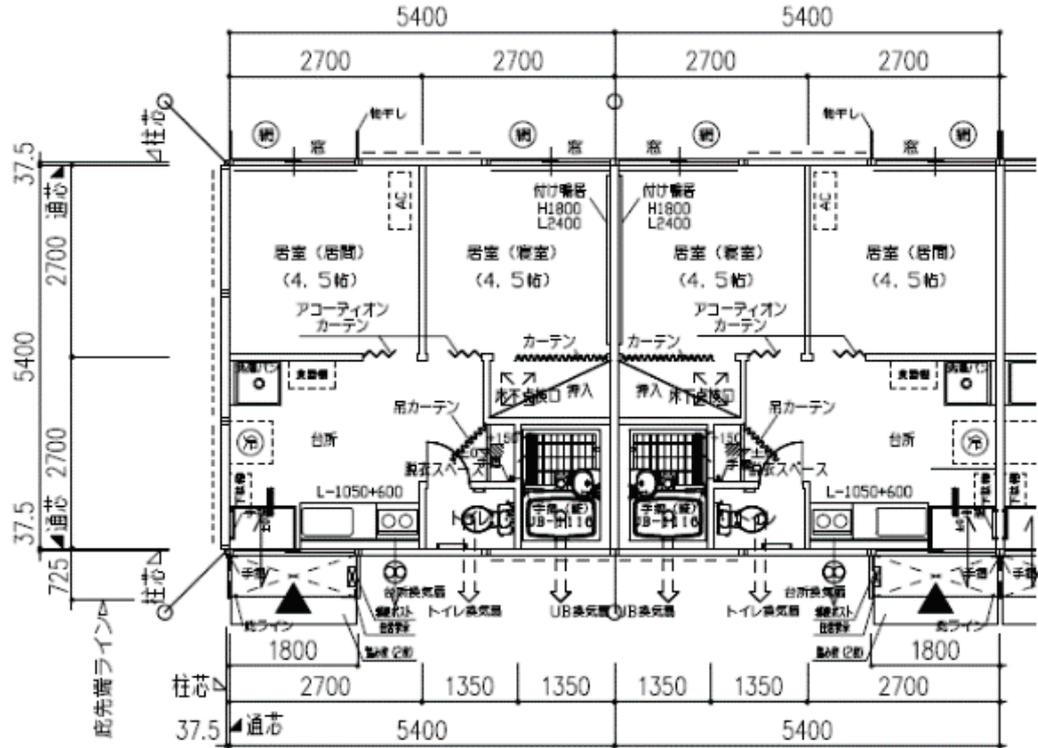


図 2- 101 応急仮設住宅標準図①

応急仮設住宅標準図  
一般図（組立ハウス）3K 12型 平面図（タイプ・1）

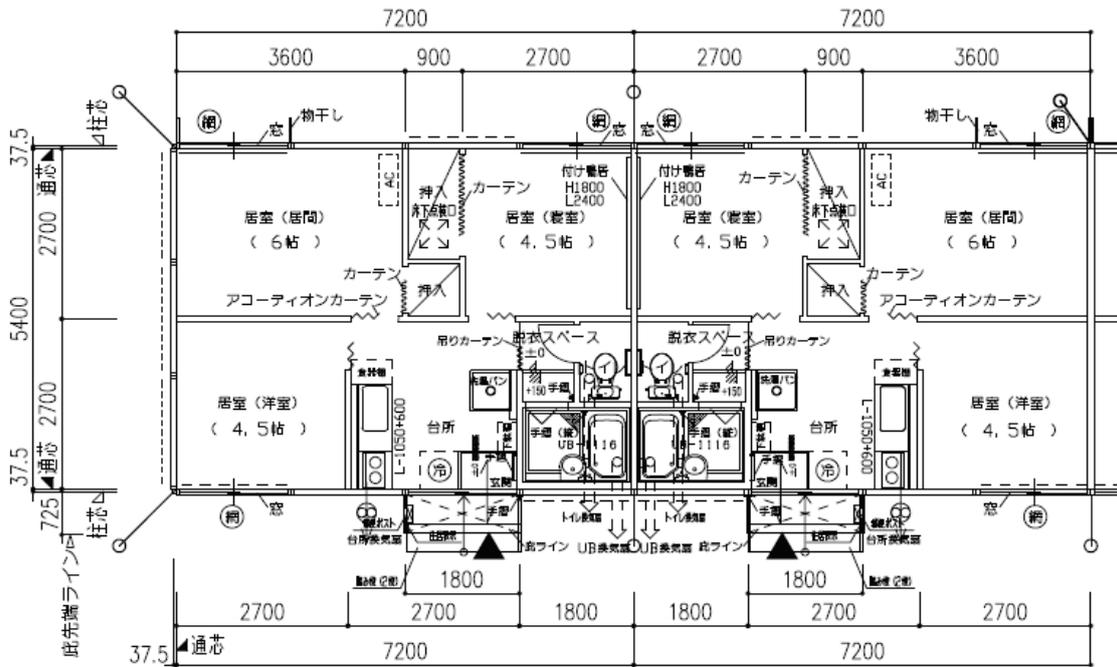


図 2- 102 応急仮設住宅標準図②

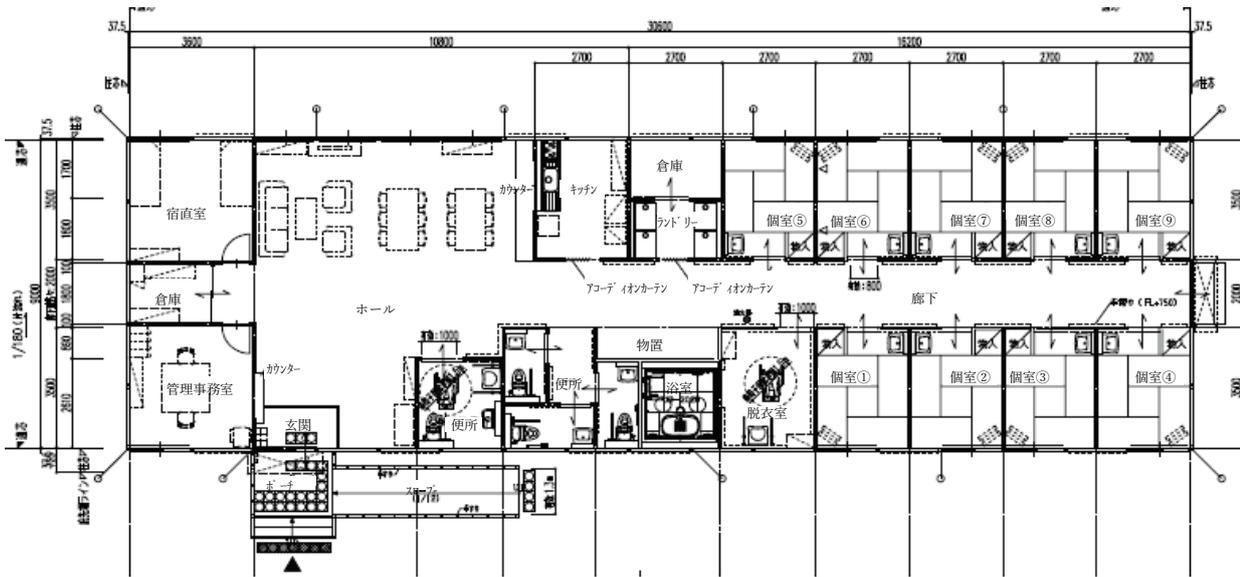
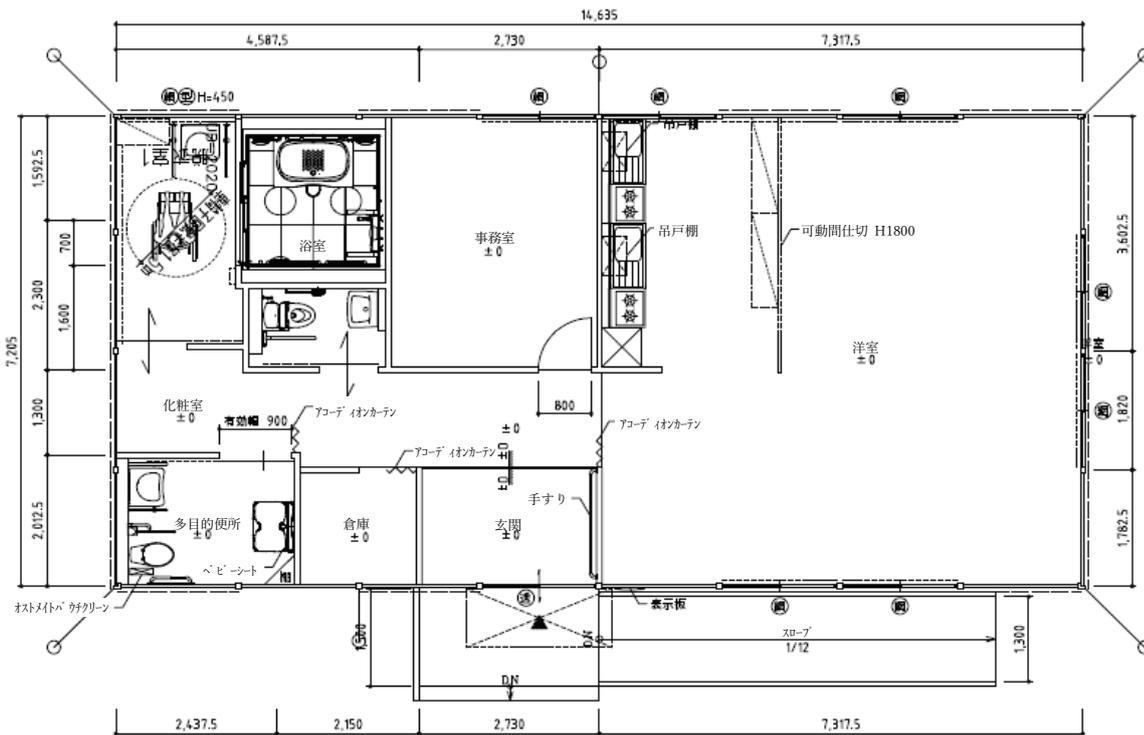


図 2- 103 <参考> グループホーム標準平面図(9室タイプ)



- 配置・面積等は集会所の設置方針を踏襲
- 高齢者対応風呂の追加
- タイプは、100㎡タイプ・150㎡タイプ・200㎡タイプの3タイプ
- 設置箇所：5市町25カ所

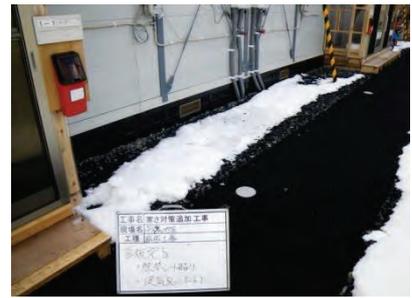
図 2- 104 <参考> サポートセンター機能付き集会所 100㎡タイプ



断熱材の追加



断熱材の追加, 二重サッシ



棟間舗装・凍結防止対策



風除室

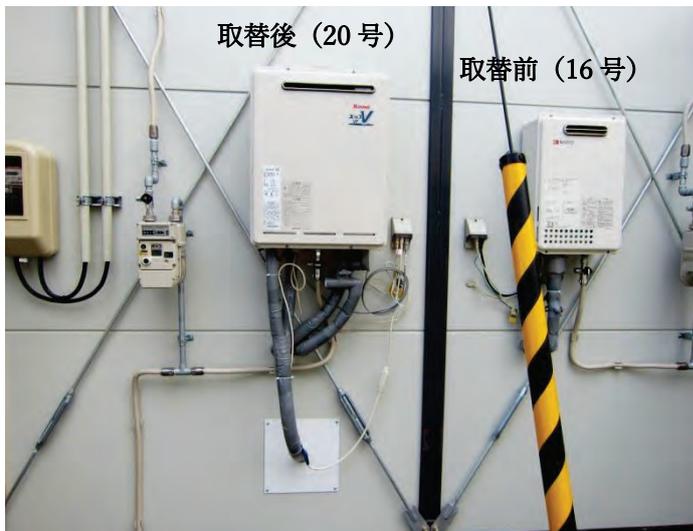


スロープ下屋



舗装・排水工事

図 2-105 <参考> 寒さ対策等の追加工事



追焚き機能追加



物置設置

図 2-106 <参考> 風呂の追焚き機能追加及び物置の設置工事

### 3. 応急仮設住宅の利活用

東日本大震災により被災し、住家が全壊、全焼又は流失するなどして、居住する住家がない被災者に対して、災害救助法に基づき応急仮設住宅を供与しているが、災害公営住宅など恒久住宅への転居状況等を踏まえ、市町と協議の上、順次その供与を終了することとなる。

平成25年7月31日、七ヶ浜町では、応急仮設住宅の再編を行い、県内初の応急仮設住宅の解体を完了した。(跡地に災害公営住宅を整備した。)その他の市町村においても、順次解体を進めている。

また、応急仮設住宅は、(一社)プレハブ建築協会からの買取が多かったことから、以下のような取組も行われた。

#### (1) 入居者への無償譲渡

県では、平成26年度から入居者が応急仮設住宅を退去する際に備え付け什器備品を引き続き利用することを希望する場合は、無償譲渡していたが、今後、供与を終了する応急仮設住宅の更なる利活用を図るため、平成27年3月に入居者以外に対して応急仮設住宅(建物)及び什器備品を無償譲渡する方針を決定し、平成27年4月より希望に応じて対応することとした。

(備品等の処分)

平成26年3月27日付けで関係市町あて県の取扱い方針を定めた「供与を終了したプレハブ応急仮設住宅の什器備品の無償譲渡について」を通知

- ・対象者：プレハブ仮設住宅の入居者
- ・譲渡する物品：入居者が使用していた物品で、容易に取り外すことができる什器備品を瑕疵担保補償なし、現状引渡しを条件にして無償譲渡(エアコン、物置、ガスコンロ、暖房器具、カーテンなど)  
※取り外し、設置費用等はすべて入居者負担
- ・平成28年8月18日時点の市町の状況  
無償譲渡の実施時期を決定：13市町

#### (2) 市町村等への無償譲渡

平成27年3月27日付けで関係市町あて県の取り扱いを定めた「供与を終了したプレハブ応急仮設住宅の無償譲渡について」通知

- ・県内市町村(原則)、公益性を有する団体(社会福祉法人等)、自治会、非営利法人(医療法人等)に対し、供与を終了して不要となるプレハブ応急仮設住宅及び住宅備品(ガス、石油器具を除く)を無償譲渡するもの。

#### 4. 供与期間の延長

県では、震災から5年間までは、市町村単位で1年毎の一律延長を行ってきたが、災害公営住宅等の整備により住宅が不足する状況が概ね解消する市町においては、特定の要件に該当する方について供与を延長する「特定延長」の考え方を導入することとし、国との延長協議を進め、平成27年1月27日に5年から6年への延長に関する方針と合わせて、特定延長の導入を公表した。

##### (1) 供与期間延長に関する手続き

###### 1) プレハブ応急仮設住宅

入居契約については、災害救助法の適用による期間延長は自動更新

###### 2) 民間賃貸借上げ住宅

再契約（2回目）と同様に、貸主、入居者双方の同意を得た上で、貸主、借主（宮城県）、及び入居者の3者間で、再契約（2回目）の終期の翌日を始期とする1年間の新たな契約を締結

##### (2) 平成28年度までに供与終了した市町

表 2-26 平成28年度までに供与終了した市町村

年間	供与終了（予定）市町
3年間 （平成25年度まで）	3町 七ヶ宿町，川崎町，色麻町
4年間 （平成26年度まで）	18市町村 白石市，角田市，登米市，栗原市，蔵王町，大河原町 村田町，柴田町，丸森町，松島町，利府町，大和町 大郷町，富谷町，大衡村，加美町，涌谷町，美里町
5年間 （平成27年度まで）	2市 岩沼市，大崎市
6年間 （平成28年度まで）	3市町 仙台市，亶理町，七ヶ浜町

##### (3) 応急仮設住宅の供与期間の延長（6年→7年）

9市町の供与期間の6年目延長について、国と協議を行い平成28年5月10日付で同意を得て、一律延長と特定延長による対応が可能となった。

###### 1) 一律延長

住宅が不足する状況が継続する被災市町にさらなる1年間の供与期間延長。

（対象：3市町）石巻市，名取市，女川町

###### 2) 特定延長

供与期間内に住宅再建先となる災害公営住宅等が完成せず、恒久的に入居できないなどの特定の要件に該当する方に対するもの。

（対象：6市町）塩竈市，気仙沼市，東松島市，南三陸町，多賀城市（継続），山元町（継続）

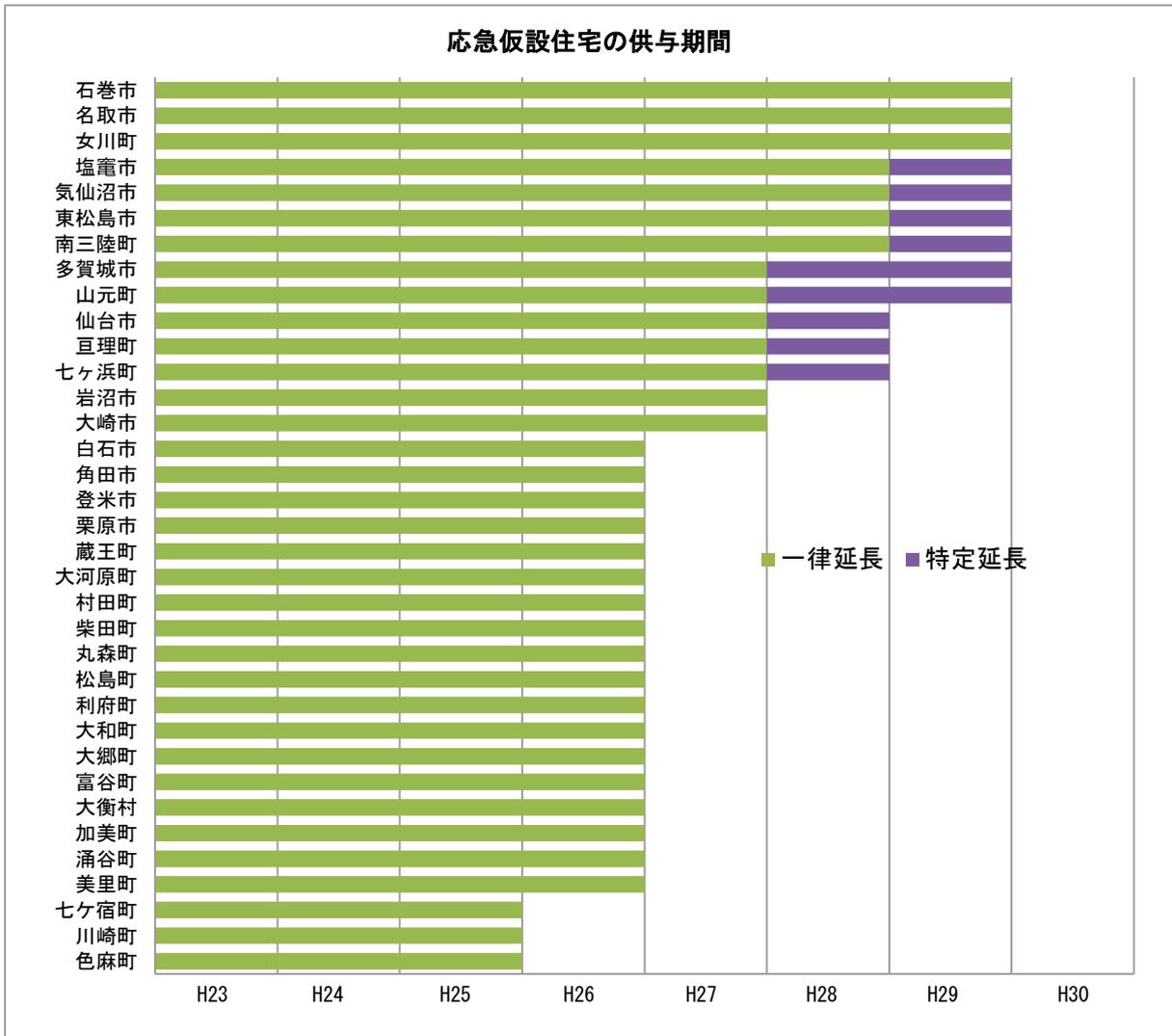


図 2- 107 応急仮設住宅の供与期間

※石巻市、名取市、女川町は、平成 30 年度から特定延長の予定

## 5. (参考) 災害救助法に基づく「住宅の応急修理制度」について

### (1) 事業の概要

「東日本大震災」により「全壊・大規模半壊又は半壊した住宅」を市町村が業者に依頼して一定の範囲内で応急修理する制度

### (2) 対象世帯

以下の全ての要件を満たす世帯が対象

- 1) 大規模半壊又は半壊の被害を受けたこと。(市町村が発行する罹災証明書が必要)。なお、全壊の場合でも、応急修理をすることにより、居住が可能となる場合は対象。
- 2) 応急修理を行うことによって避難所等への避難を要しなくなると見込まれること
- 3) 応急仮設住宅(民間賃貸住宅を含む)を利用しないこと

### (3) 所得制限等

前年の世帯全体の年収等が以下のいずれかに該当する世帯が対象。

- 1) 世帯全体の年収が500万円以下の場合
- 2) 世帯全体の年収が500万円超、700万円以下で、かつ、世帯主が45歳以上又は要援護世帯
- 3) 世帯全体の年収が700万円超、800万円以下で、かつ、世帯主が60歳以上又は要援護世帯  
ただし、大規模半壊又は全壊の住家被害を受けた世帯については、所得制限なし。

### (4) 住宅の応急修理の内容

住宅の応急修理は居室、炊事場、便所等の日常生活に必要な欠くことのできない部分であり、より緊急を要する箇所について実施する。緊急度の優先順は次のとおり。

- 1) 屋根・柱・床・外壁・基礎等
- 2) ドア・窓等の開口部
- 3) 上下水道・電気・ガス等の配管・配線
- 4) 衛生設備

注1) 地震の被害と直接関係のある修理のみが対象

注2) 内装に関するものは原則として対象外

注3) 家電製品は対象外

(5) 限度額

- 1) 一世帯あたりの限度額は52万円
- 2) 同一世帯（1戸）に2以上の世帯が居住している場合でも、上記1)の一世帯あたりの限度額以内となる

(6) その他

このほか、全壊か大規模半壊の被害を受けた住宅は、被災者生活再建支援金を使って「住宅の応急修理制度」と合わせて住宅の修補をおこなうことができる。

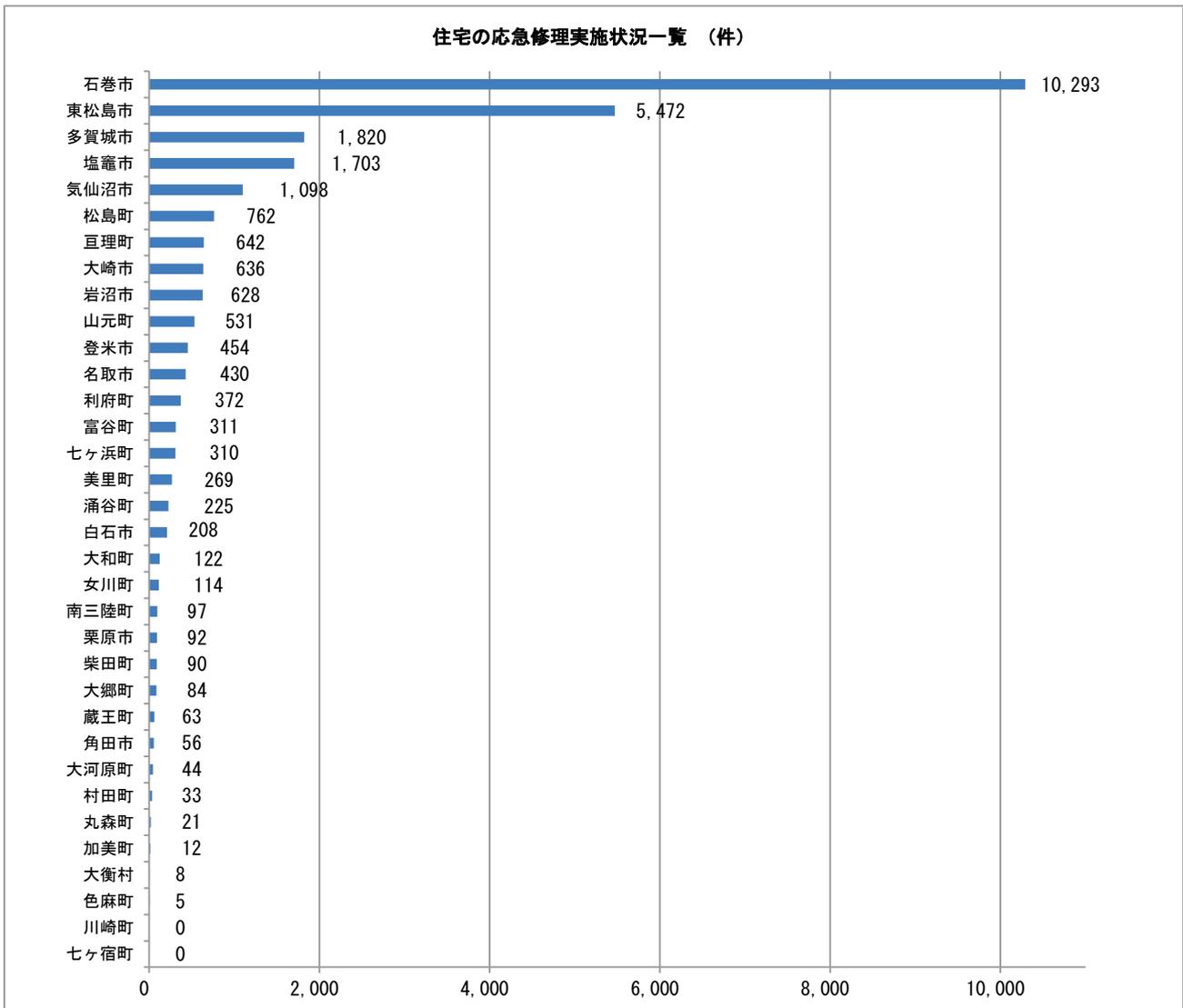


図2-108 住宅の応急修理実施状況一覧（件）

表 2-27 住宅の応急修理実施状況一覧 (平成 25 年 3 月末時点 単位：件)

市町村名	申請 受付	完了 報告	応急修理 受付締切日
仙台市	33,643	33,643	平成 24 年 3 月 30 日
石巻市	10,293	10,293	平成 24 年 3 月 31 日
塩竈市	1,703	1,703	平成 24 年 1 月 31 日
気仙沼市	1,098	1,098	平成 23 年 12 月 26 日
白石市	208	208	平成 23 年 11 月 30 日
名取市	430	430	平成 24 年 1 月 31 日
角田市	56	56	平成 23 年 10 月 31 日
多賀城市	1,820	1,820	平成 24 年 1 月 31 日
岩沼市	628	628	平成 23 年 12 月 28 日
登米市	454	454	平成 23 年 11 月 30 日
栗原市	92	92	平成 23 年 10 月 31 日
東松島市	5,472	5,472	平成 23 年 12 月 22 日
大崎市	636	636	平成 23 年 12 月 28 日
蔵王町	63	63	平成 23 年 10 月 31 日
七ヶ宿町	0	0	平成 23 年 10 月 31 日
大河原町	44	44	平成 23 年 10 月 31 日
村田町	33	33	平成 23 年 10 月 31 日
柴田町	90	90	平成 23 年 11 月 30 日
川崎町	0	0	平成 23 年 10 月 31 日
丸森町	21	21	平成 23 年 10 月 31 日
亘理町	642	642	平成 23 年 12 月 28 日
山元町	531	531	平成 23 年 12 月 28 日
松島町	762	762	平成 24 年 1 月 31 日
七ヶ浜町	310	310	平成 24 年 1 月 31 日
利府町	372	372	平成 24 年 1 月 31 日
大和町	122	122	平成 24 年 1 月 31 日
大郷町	84	84	平成 24 年 1 月 31 日
富谷町	311	311	平成 23 年 12 月 28 日
大衡村	8	8	平成 23 年 10 月 31 日
色麻町	5	5	平成 23 年 11 月 30 日
加美町	12	12	平成 23 年 11 月 30 日
涌谷町	225	225	平成 23 年 11 月 30 日
美里町	269	269	平成 23 年 12 月 22 日
女川町	114	114	平成 24 年 1 月 31 日
南三陸町	97	97	平成 24 年 1 月 31 日
合計	60,648	60,648	

## 第2項 災害公営住宅及び復興住宅の整備

### 1. 計画策定

#### (1) 宮城県復興住宅計画（平成23年12月21日策定）

平成23年10月に、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、被災者の生活や地域を再生、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

(i) 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。

(ii) 「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

(i) 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。

(ii) 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

(i) 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。

(ii) 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

- (i) 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。
- (ii) 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

- (i) 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。
- (ii) 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

- (i) 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。
- (ii) 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

- (i) 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。
- (ii) 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

- (i) 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。
- (ii) 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 2- 28 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。

表 2- 29 年次計画（年次別完成戸数）

年次	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 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。

(i) 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

(ii) 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

## (iii) 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

## (iv) 住民の意向や再建に向けた取組への配慮

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

## (v) 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

## (vi) 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

## (vii) 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

## (viii) 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

## (i) 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

## (ii) 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

## (iii) 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。

## (2) 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

## (i) 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12,000戸から21市町、約15,000戸に変更（3,000戸増）

## ② 市町別整備戸数

表 2-30 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	亶理町	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、県が試算したものの。

## ③ 年次計画（年次別完成戸数）

表 2-31 年次計画（年次別完成戸数）

年次	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27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

(i) 整備戸数 約15,000戸 → 15,561戸

(ii) 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）

表 2-32 年度別完成戸数（累計）

年次	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29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

(i) 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）

(ii) 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。

(i) 被災者の住宅再建意向の的確な把握

(ii) 建設工事の加速化

(iii) 資材や労働力不足への対応

(iv) 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。

### (3) 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 15,000 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、福祉サイド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

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。

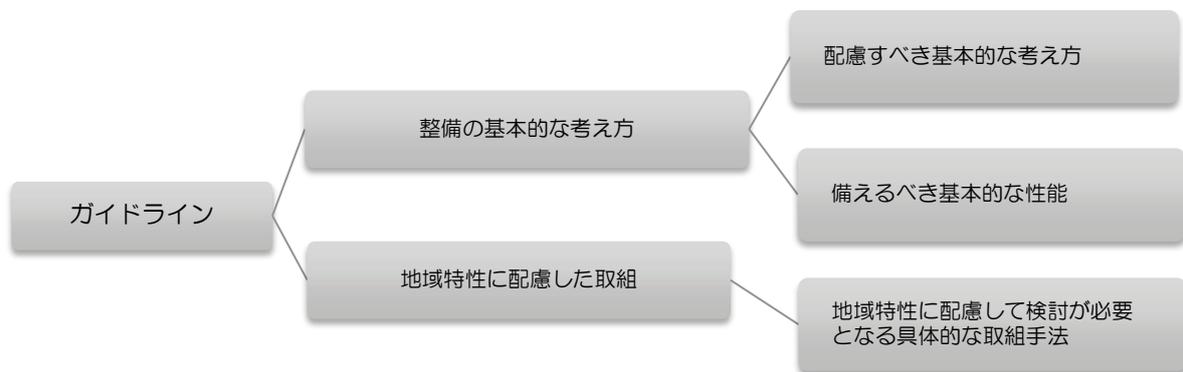


図 2-109 概念図

## 3) 世帯構成に応じた住戸タイプの目安について

表 2-33 住戸タイプの目安※1

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

※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

表 2-34 住宅の基本的性能等

項目	性能※1	等級※2
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
  - (i) 高齢者への配慮：共用部分の一部  
等級3 → 等級4
  - (ii) 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

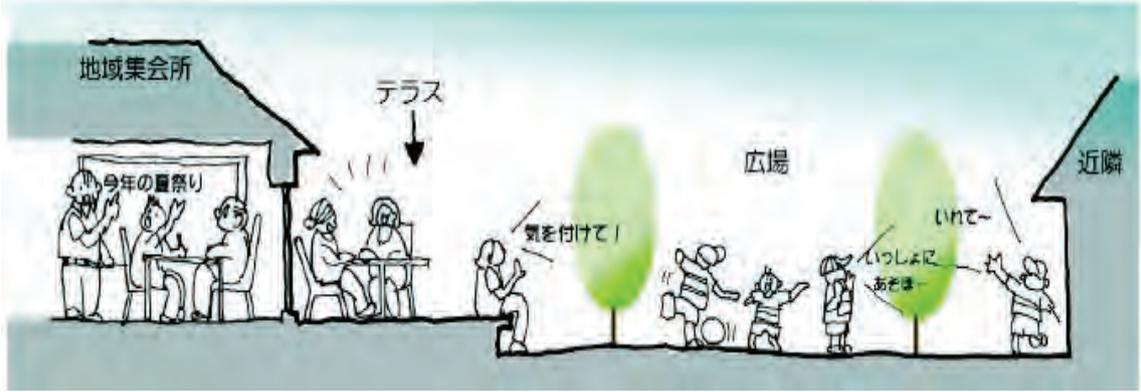
低炭素社会の実現やエネルギー制約への対応のために、再生可能エネルギーの導入を積極的に推進する。そのため、太陽光発電システムの導入について将来の屋根貸し制度等への対応を見込み、あらかじめ配管設置や太陽光発電パネルの荷重を考慮した設計を推進する。

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組む具体的な手法を示す。

表 2-35 地域特性に配慮した取組

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



## (4) 設計標準・設計要領（平成24年7月18日策定，平成25年4月第1回改訂，平成25年10月第2回改訂）

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，各市町村の担当者や整備に係る関係者に対し基本的な仕様を標準化し，示す必要があった。

市町村の担当者や設計者向けに災害公営住宅を設計する際の必要な事項を具体的に示すため，市町，UR都市機構と協同し，標準的な仕様を整理したものである。

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。

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，市町村の方針や地域等における実情，または制度，運用による実情があるものについては，市町村の方針等による。

## 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，県及び市町村など事業主体の各種計画を踏まえるものとする。

## (5) 木造災害公営住宅の県産材の活用

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。

① JAS(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。

② ①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(%)

$$= (\text{主要構造部材及び下地材に使用される 1) 及び 2) の合計 (m}^3) / (\text{主要構造部材及び下地材の合計 (m}^3))$$



## 2. 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、自立再建や恒久住宅等への安定した生活へ移行行くためにも、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、市町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、各分野で具体の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。

### 2) 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、全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、回収率も低い結果であった。

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、自力再建へ動く世帯や、逆に資金的な理由等により自立再建を断念し、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。

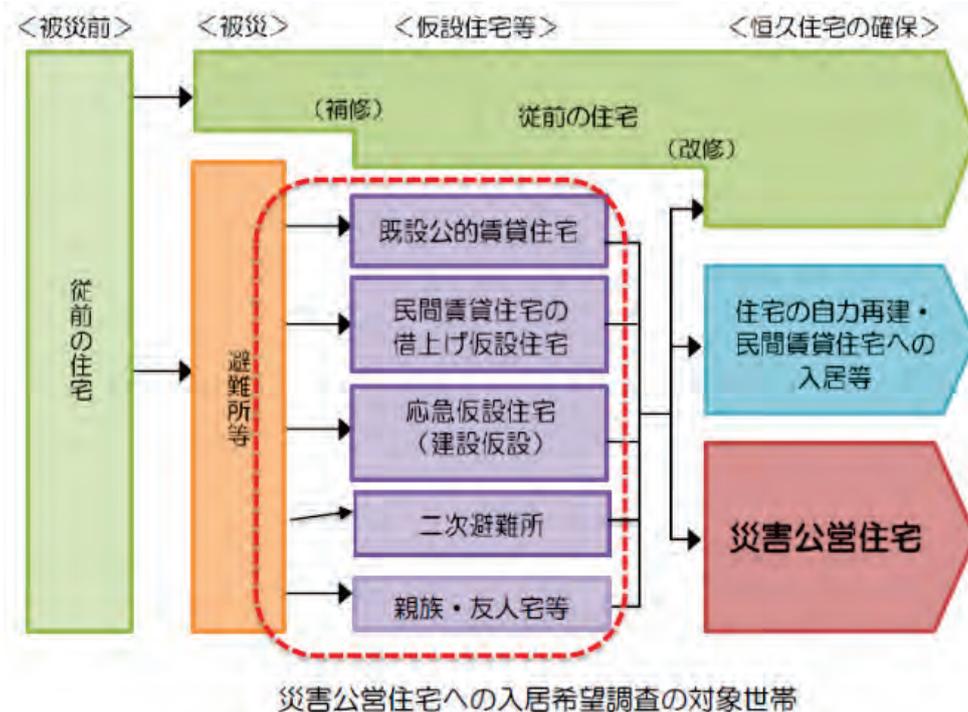


図 2- 110 住宅被災者の想定される避難先と災害公営住宅の入居へのプロセス（イメージ）

### 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による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る。

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

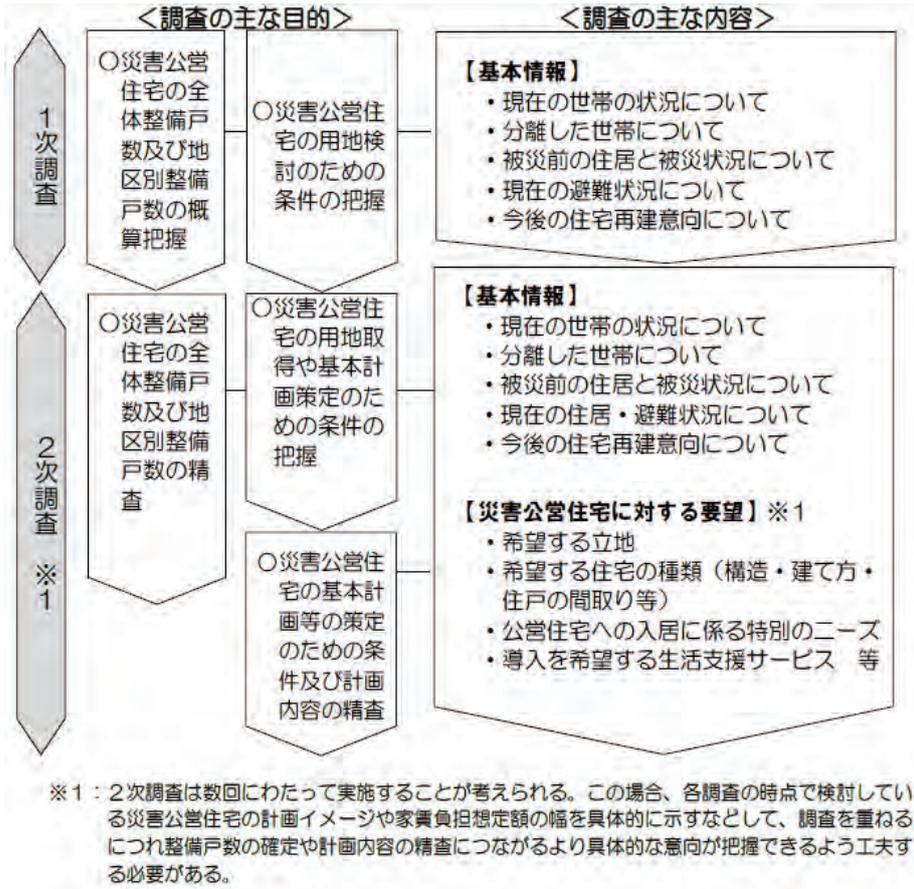


図 2- 111 意向調査の目的と内容

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 2- 36 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 2- 37 意向調査から供給計画までの事例：石巻市

年月	内容
平成 23 年 10 月	災害復興住宅供給計画策定
平成 23 年 12 月	震災復興基本計画策定
平成 24 年 3 月	今後の住まいに関する意向調査（第 1 回）
平成 24 年 4 月	災害復興住宅供給計画改定（第 1 回）
平成 24 年 6～8 月	今後の住まいに関する個別面談会
平成 24 年 8 月	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
平成 24 年 10 月	災害公営住宅地区別整備計画策定
平成 24 年 12 月	今後の住まいに関する意向調査（第 2 回）
平成 25 年 6 月	河北二子地区移転希望者意向調査
平成 25 年 8 月	災害復興住宅供給計画改定（第 2 回）
平成 25 年 9 月	事前登録制度の全体計画公表
平成 25 年 9～11 月	復興公営住宅事前登録受付
平成 26 年 7～8 月	第 2 回復興公営住宅事前登録受付
平成 26 年 12 月	災害公営住宅地区別整備計画一部改定 （4,000 戸→4,500 戸に変更）
平成 27 年 4 月	地区別計画等計画書改定（4,500 戸へ）

### 3. 災害公営住宅の整備状況

宮城県復興住宅計画の策定を進める段階から 10,000 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が、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。

通常の公共事業のとおり市町が直接設計・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共に、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ところである。

- 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が、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。

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、官民が連携して取組む好例となっている。

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。

このように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 28 年 3 月末時点で、計画戸数約 16,000 戸の 6 割を超える 9,812 戸の災害公営住宅が完成するなど、着実に整備が進んでいる。

表 2- 38 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 2- 39 災害公営住宅の整備状況（平成 28 年 3 月 31 日時点）

市町名	計画戸数	事業着手戸数		うち、工事着手戸数		うち、工事完了戸数	
			進捗率		進捗率		進捗率
01 仙台市	3,179 戸	3,179 戸	100.0%	3,179 戸	100.0%	3,129 戸	98.4%
02 石巻市	4,500 戸	3,643 戸	81.0%	3,466 戸	77.0%	2,438 戸	54.2%
03 塩竈市	419 戸	419 戸	100.0%	390 戸	93.1%	115 戸	27.4%
04 気仙沼市	2,133 戸	2,133 戸	100.0%	1,814 戸	85.0%	681 戸	31.9%
05 名取市	716 戸	618 戸	86.3%	269 戸	37.6%	92 戸	12.8%
06 多賀城市	532 戸	532 戸	100.0%	532 戸	100.0%	482 戸	90.6%
07 岩沼市	210 戸	210 戸	100.0%	210 戸	100.0%	210 戸	100.0%
08 登米市	84 戸	84 戸	100.0%	84 戸	100.0%	60 戸	71.4%
09 栗原市	15 戸	15 戸	100.0%	15 戸	100.0%	15 戸	100.0%
10 東松島市	1,010 戸	1,001 戸	99.1%	831 戸	82.3%	648 戸	64.2%
11 大崎市	170 戸	170 戸	100.0%	170 戸	100.0%	170 戸	100.0%
12 亶理町	477 戸	477 戸	100.0%	477 戸	100.0%	477 戸	100.0%
13 山元町	490 戸	490 戸	100.0%	418 戸	85.3%	402 戸	82.0%
14 松島町	52 戸	52 戸	100.0%	52 戸	100.0%	52 戸	100.0%
15 七ヶ浜町	212 戸	212 戸	100.0%	212 戸	100.0%	212 戸	100.0%
16 利府町	25 戸	25 戸	100.0%	25 戸	100.0%	25 戸	100.0%
17 大郷町	3 戸	3 戸	100.0%	3 戸	100.0%	3 戸	100.0%
18 涌谷町	48 戸	48 戸	100.0%	48 戸	100.0%	48 戸	100.0%
19 美里町	40 戸	40 戸	100.0%	40 戸	100.0%	40 戸	100.0%
20 女川町	866 戸	657 戸	75.9%	457 戸	52.8%	269 戸	31.1%
21 南三陸町	738 戸	738 戸	100.0%	702 戸	95.1%	244 戸	33.1%
計	15,919 戸	14,746 戸	92.6%	13,394 戸	84.1%	9,812 戸	61.6%

(2) 各手法別整備状況

1) 手法別割合（平成 28 年 3 月 31 日時点）

- ①直接建設： 4,996 戸 (31.4%)
- ②買取方式： 10,337 戸 (65.0%)
- ③借上げ： 149 戸 ( 0.9%)
- ④調整中： 437 戸 ( 2.7%)
- 計 : 15,919 戸

- ・買取方式は、全体整備戸数のおよそ2/3を占めており、その内訳は、「民間買取」が27.5%、「UR都市機構買取」が24.7%、「協議会方式」が14.9%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42.4%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2,258戸となっている。（※別途、設計のみの受託が350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149戸のみにとどまっている。

## 2) 形式別整備戸数

（平成28年3月31日時点）

- ①共同住宅： 11,180戸（70.3%）
- ②戸建住宅： 3,028戸（19.0%）
- ③長屋住宅： 1,274戸（8.0%）
- ④調整中： 437戸（2.7%）
- 計： 15,919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

（平成28年3月31日時点）

- ①木造： 3,923戸（24.6%）
- ②鉄骨造： 2,141戸（13.5%）
- ③RC造： 7,704戸（48.4%）
- ④PC造ほか： 1,714戸（10.8%）
- ⑤調整中： 437戸（2.7%）
- 計： 15,919戸

- ・木造の約61%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PC工法が全体の1割を占めた。

表 2- 40 手法別年次計画表（平成 28 年 3 月 31 日時点）

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 調整中	計
直接 建設	直接建設	12	439	602	907	651	40	87	2,738
	県受託	18	78	894	1,118	121	29	-	2,258
	計	30	517	1,496	2,025	772	69	87	4,996
買取	民間買取	-	424	1,672	1,127	687	127	337	4,374
	協議会	-	-	249	421	1,020	586	98	2,374
	UR都市機構	-	231	520	951	1,726	498	-	3,926
	計		655	2,441	2,499	3,433	1,211	435	10,674
借上げ		20	129	-	-	-	-	100	249
計		50	1,301	3,937	4,524	4,205	1,280	622	15,919
累計		50	1,351	5,288	9,812	14,017	15,297	15,919	-
割合		0.3%	8.5%	33.2%	61.6%	88.1%	96.1%	100.0%	100.0%

（調整中，437 戸）

表 2- 41 計画の推移と実績（実績は平成 28 年 3 月末時点）

	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・予定	15,919	50	1,301	3,937	4,524	4,205	1,280	622	15,919
	(累計)	50	1,351	5,288	9,812	14,017	15,297	15,919	
	完成率	0.3%	8.5%	33.2%	61.6%	88.1%	96.1%	100.0%	

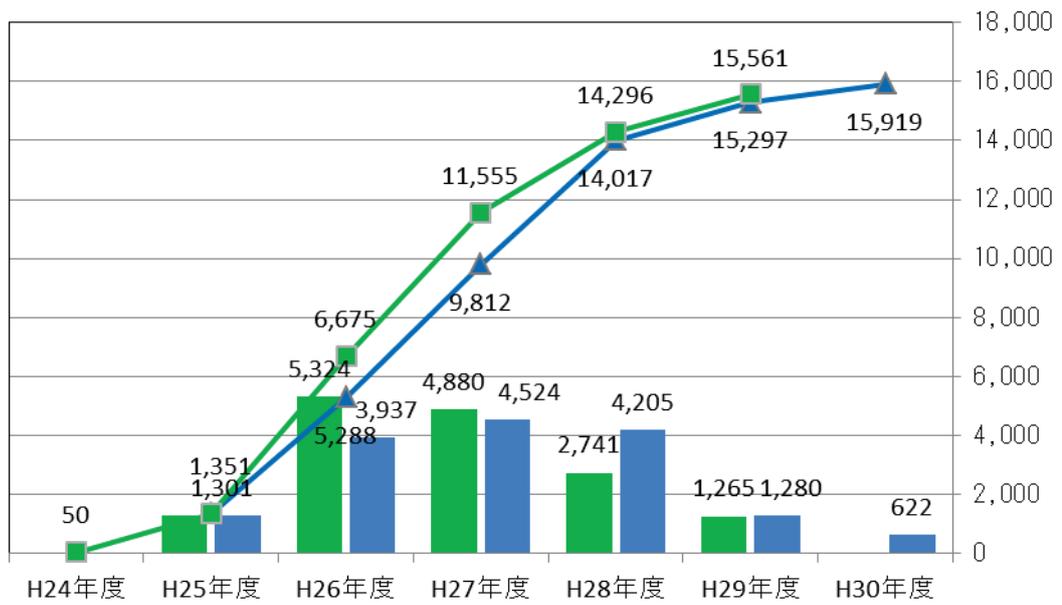


図2-112 平成26年10月改訂における計画と実績・予定（平成28年3月末時点）

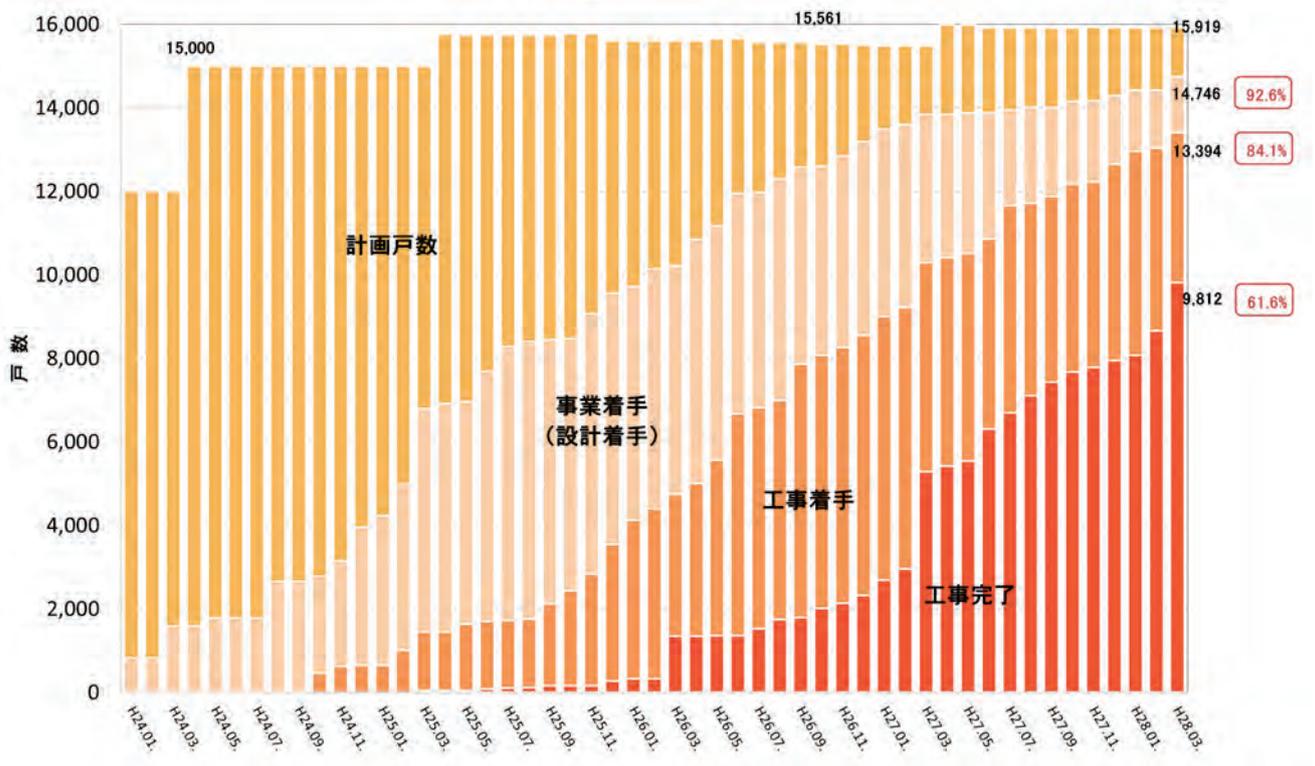


図2-113 時系列（計画戸数・事業着手・工事着手・工事完了戸数）の推移（平成28年3月末時点）

### (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ヶ月後の平成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となっている。

### (4) 整備計画と整備実績

平成26年度の目標に対して、平成27年度末の実績は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。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ている。

## 4. 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

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

※(iii)及び(v)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

||

全壊, 全焼, 全流失

+

大規模半壊, 半壊であって, 解体することを余儀なくされた方

※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を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 2- 42 入居状況と空き住戸（平成 27 年 12 月末時点）

市町名	募集戸数		入居予定	空き住戸	空き率
	団地数	戸数			
仙台市	43	2,760	2,704	56	2.0%
石巻市	48	1,667	1,614	53	3.1%
塩竈市	8	115	108	7	6.0%
気仙沼市	14	453	406	47	10.3%
名取市	2	92	91	1	1.0%
多賀城市	2	208	208	0	0.0%
岩沼市	4	210	200	10	4.7%
登米市	5	60	60	0	0.0%
栗原市	3	15	14	1	6.6%
東松島市	15	604	592	12	1.9%
大崎市	6	170	131	39	22.9%
亘理町	11	477	393	84	17.6%
山元町	26	373	368	5	1.3%
松島町	3	52	52	0	0.0%
七ヶ浜町	6	212	170	42	19.8%
利府町	1	25	25	0	0.0%
大郷町	1	3	3	0	0.0%
涌谷町	3	48	42	6	12.5%
美里町	3	40	34	6	15.0%
女川町	7	258	257	1	0.3%
南三陸町	5	104	100	4	3.8%
計 (21 市町)	216	7,946	7,572	374	4.7%

## 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）

## (i) 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

## (ii) 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

## (i) 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

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

## (ii) 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

## (i) 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

## (ii) 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

## (i) 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

(ii) 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ヶ月分の敷金が一般的であるが、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。

表 2- 43 敷金の取扱い

敷金	全額減免	家賃1ヶ月	家賃3ヶ月
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、滞納要件を外す方向で検討している市町もある。

## 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直接管理、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。

表 2-44 災害公営住宅の管理手法（平成 28 年 3 月末日時点）

直営管理	管理代行	指定管理
9 市町	13 市町	2 市

※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 2- 45 住宅供給公社による管理状況（平成 27 年 12 月末時点）

市町	管理委託開始年度	管理委託予定戸数	内訳		開始時期(予定)
			災害公営	既存公営	
石巻市	平成26年	5,106	4,500	1,353	平成27年 2 月
塩竈市	平成29年	954	419	535	平成29年 4 月
気仙沼市	平成26年	2,658	2,133	1,515	平成27年 1 月
名取市	平成28年	1,070	716	354	平成28年10月
多賀城市	平成26年	849	532	317	平成26年 4 月
岩沼市	平成26年	514	210		平成26年11月
				304	平成27年 6 月
東松島市	平成26年	1,409	1,010	704	平成26年 4 月
大崎市	平成27年	1,801	170		平成27年 4 月
				1,770	平成27年10月
亶理町	平成26年	696	477	219	平成26年 8 月
山元町	平成28年	630	490	140	平成28年 4 月
七ヶ浜町	平成27年	212	212	0	平成27年 4 月
女川町	平成28年	979	864	115	平成28年 4 月
南三陸町	平成26年	873	738	135	平成26年 4 月
合計		17,751	11,971	5,780	

表 2- 46 〔左：震災前の最新時点の管理状況〕

市町名	指定管理 (戸数)	個別管理 (戸数)	直営管理 (戸数)
仙台市	9,069	-	-
石巻市	-	-	1,690
塩竈市	-	-	535
気仙沼市	-	-	546
名取市	-	-	477
多賀城市	-	-	317
岩沼市	-	-	354
登米市	-	884	-
栗原市	-	-	877
東松島市	-	-	557
大崎市	-	-	1,700
亘理町	-	-	219
山元町	-	-	220
松島町	-	-	157
七ヶ浜町	-	-	20
利府町	-	-	125
大郷町	-	-	102
涌谷町	-	-	255
美里町	-	-	326
女川町	-	-	303
南三陸町	-	-	400
計	9,069	884	9,180



〔右：平成 27 年 12 月末時点の管理状況〕

指定管理 (戸数)	住宅供給公社 (戸数)	個別管理 (戸数)	直営管理 (戸数)
8,495	-	2,771	-
-	3,020*	-	-
-	0*	-	650*
-	978*	-	-
-	0*	-	446*
-	525*	-	-
-	514	-	-
-	-	876	-
-	-	-	804
-	1,003*	-	-
-	1,801	-	-
-	696	-	-
-	0*	-	513*
-	-	-	212
-	212	-	-
-	-	-	150
-	-	-	105
-	-	-	303
-	-	-	348
-	979	-	-
-	239*	-	-
8,495	9,967	-	3,531

※今後整備する災害公営住宅及び、将来、直接管理から住宅供給公社へ委託予定

【参考】＜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	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り、入居希望者が減少し、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 ヶ月～6 ヶ月程度」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

#### (i) 空き住戸発生



#### (ii) 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）



#### (iii) 県内全域の被災者を対象とした随時募集の実施（3 ヶ月～6 ヶ月程度）

※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



#### (iv) 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、平成28年8月5日に以下のとおり対応方針を改定した。(下線部が改定箇所)

- 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。

表 2- 47 各市町の一般公募に向けた取組状況（平成28年12月31日時点）

市町名	計画戸数	完成戸数	空戸数 <sup>※1</sup>	全県対象の募集戸数 <sup>※2</sup>	全県対象の随時募集期間	一般公募
涌谷町	48	48	6	4 (1)	平成27年12月21日～平成28年3月31日まで	平成28年4月に実施済み (3戸募集し3戸入居)
大崎市	170	170	39	27 (3)	平成27年12月21日～平成28年6月30日まで	平成28年12月1日～
亘理町	477	477	85	85 (23)	平成28年3月1日～平成28年9月30日まで	未実施
七ヶ浜町	212	212	37	5 (0)	平成28年7月1日～平成28年9月30日まで	未実施
南三陸町	738	738	34	4 (0)	平成28年8月15日～平成28年10月14日まで	平成28年10月17日～

※1 空戸数は、全県募集開始時点の戸数

※2 全県募集戸数、及び（ ）内は全県募集期間中の入居戸数