

災害公営住宅の整備に関する方針

1. 趣旨

この方針は、岩手県における東日本大震災の被災者の方々に対する災害公営住宅の整備について、基本的な事項を定めるものです。

なお、この方針は、現時点での検討状況等を踏まえて作成したものであり、今後の状況を踏まえて適宜見直しをする予定です。



公営住宅の例（備後第一アパート）

2. 災害公営住宅の整備に当たっての県と市町村の役割分担

(1) 役割分担の考え方

- ① 県においては、県下の被災者を広域的に受け入れる必要があることから、被災地のニーズに応じて、災害公営住宅をより早く、十分な戸数を建設することを重視して進めていきます。また、市町村においては、市町村内或いは限定的な地域内の被災者を対象とした災害公営住宅を建設する必要があることから、漁村集落等に対応した小規模団地の建設など、地域の個別のニーズを重視して進めていきます。
- ② 災害公営住宅は、約 6,100 戸の需要が見込まれています。このうち、約 2,900 戸を県が建設し、残りを市町村が建設・管理します。また、県が建設する約 2,900 戸のうち、半数の約 1,500 戸について県が管理し、残りについては市町村が管理します。

(2) 市町村毎の建設・管理戸数

災害公営住宅の市町村毎の建設・管理戸数については、被災者の方々への意向調査等の結果を踏まえ、以下の表のとおり想定しています。なお、今後の情勢の変化に応じて、これらの戸数については、県と市町村で協議の上、柔軟に見直していく予定です。

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

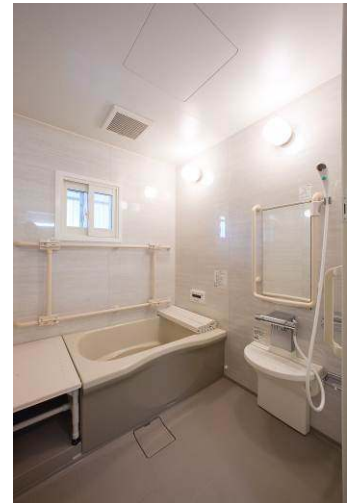
3. 災害公営住宅の建設や運営に関する考え方

(1) 建設する場所に関すること

- ① 津波による大きな被害を受けた土地には、原則として、災害公営住宅を建設しません。ただし、防潮堤の整備や盛土等の対策により、そのような被害を受ける可能性が低くなる土地については、この限りではありません。
- ② 復興が予定される市街地からできるだけ近い土地に建設するなど、市街地や集落の将来的な復興計画を勘案して、建設場所を選定します。

(2) 建物の設計に関すること

- ① 県営の災害公営住宅については、想定される入居者の世帯構成に配慮するとともに、高齢者、障がい者や子育て世帯など多様な世帯や将来の世帯構成の変化に対応するため、「岩手県営の災害公営住宅の住戸タイプ別供給イメージ」（別紙1）をベースとして、個別の設計を行います。
- ② 災害公営住宅の住宅性能に関しては、「岩手県災害公営住宅設計基準（案）」（別紙3）に従って、国が定める参酌基準と同等又はそれ以上のものとします。
- ③ 地場産材を使用した木造住宅や勾配屋根を有する鉄筋コンクリート造など、各地域の特性に応じた多様な住宅の建設を推進し、街並みの形成にも配慮します。
- ④ コミュニティの維持や入居者同士の交流に配慮することとし、入居者同士の交流を促す集会所等の共用スペース、小公園や植栽の整備等を推進します。
- ⑤ 地域の実情や必要性に応じて、居住支援機能や防災機能を兼ね備えた、複合的機能を有する災害公営住宅の建設を検討します。
- ⑥ 共用部分のバリアフリー化を図るなど、高齢者等が外出しやすい環境とするとともに、交流を促す設えに配慮します。
- ⑦ 駐車場及び駐輪場については、原則として、建設戸数以上の数を確保します。



バリアフリー仕様の便所・浴室（備後第一アパート）

(3) 入居者の募集・選定に関すること

- ① 高齢者、障がい者や子育て世帯など、特に住宅確保に配慮しなければならない方々については、当選の確率を高めるなどの配慮をします。
- ② 地域ごとのコミュニティ維持に配慮するため、数名のグループでの入居募集・選定も検討します。
- ③ 県営住宅の入居者の募集・選定については、市町村と協議をした上で、入居戸数の一定割合を市町村内などの限定的なエリアの被災者とするなどの配慮をします。
- ④ 市町村営住宅では、漁村等に建設される小規模な団地において、必要に応じて、公募を行わないで入居者を指定する方法を検討します。

(4) 維持管理に関すること

- ① 災害公営住宅の家賃については、復興交付金等を活用することにより、特に低所得の被災者の方々が通常の公営住宅よりも低廉な家賃で入居することができるよう配慮します。
- ② 災害公営住宅に入居する際の敷金については、負担の軽減について検討します。
- ③ これまでと同様の組織体制では、公営住宅の適切な維持管理が困難になる可能性があるため、指定管理者制度の導入等、体制の増強に向けた検討をします。
- ④ 集会所等については、入居者の交流に資する各種集会のほか、福祉部局等と連携してコミュニティ促進に資する活動を行えるよう配慮します。
- ⑤ 市町村が管理する災害公営住宅については、将来的に居住者の希望があった場合に適正な価格で払い下げることについて検討します。

4. 災害公営住宅の整備の早急化に関する取組み

(1) 標準設計等の活用

住宅の基本性能を確保しながら仕様等の標準化を進め、建設コストの削減や工期の短縮を図ります。

(2) 用地の確保の推進

県及び市町村が十分連携し、用地の確保に向けて最大限の努力をします。そのため、(社)岩手県宅地建物取引業協会や(社)全日本不動産協会岩手県本部と協力して民間事業者からの情報提供を促すとともに、市町村と協力して県民からの情報提供をお願いするための広報を行います。

(3) 設計・施工一括発注方式の導入

設計と工事を別々に発注する従来の方式では、入札等の手続きに時間を要することから、従来の方式に加え、設計と工事を一括で発注する方式も導入します。

その際には、設計と工事の期間がより短いものを高い評価点とすることを検討するとともに、将来の建替コストのピークカットや整備期間の短縮を図るため、立地状況に応じた公営住宅の構法として鉄骨造等を指定することも検討します。(別紙2参照)

(4) 敷地提案型買取方式の検討

通常の方法では、県や市町村が用地を確保した上で、建物の建設をする事業者を募ることとなりますが、用地の確保をさらに進めるため、事業者が敷地の提案と設計・施工を行う敷地提案型方式の導入について検討します。(別紙2参照)

(5) さらなる災害公営住宅の整備の早急化に関する手法の検討

将来的に、災害公営住宅の建設が著しく進まない場合には、早急化に向けた新たな手法も検討します。



災害公営住宅完成イメージ

(別紙 1)

県営の災害公営住宅の住戸タイプ別供給イメージ

1. 住戸タイプと供給のイメージ

県営災害公営住宅については、被災者等入居者の家族構成や立地条件等によって生ずる多様なニーズに対応するため、以下の表のような住戸タイプを想定し、それぞれを概ね一定の構成比で供給することとします。

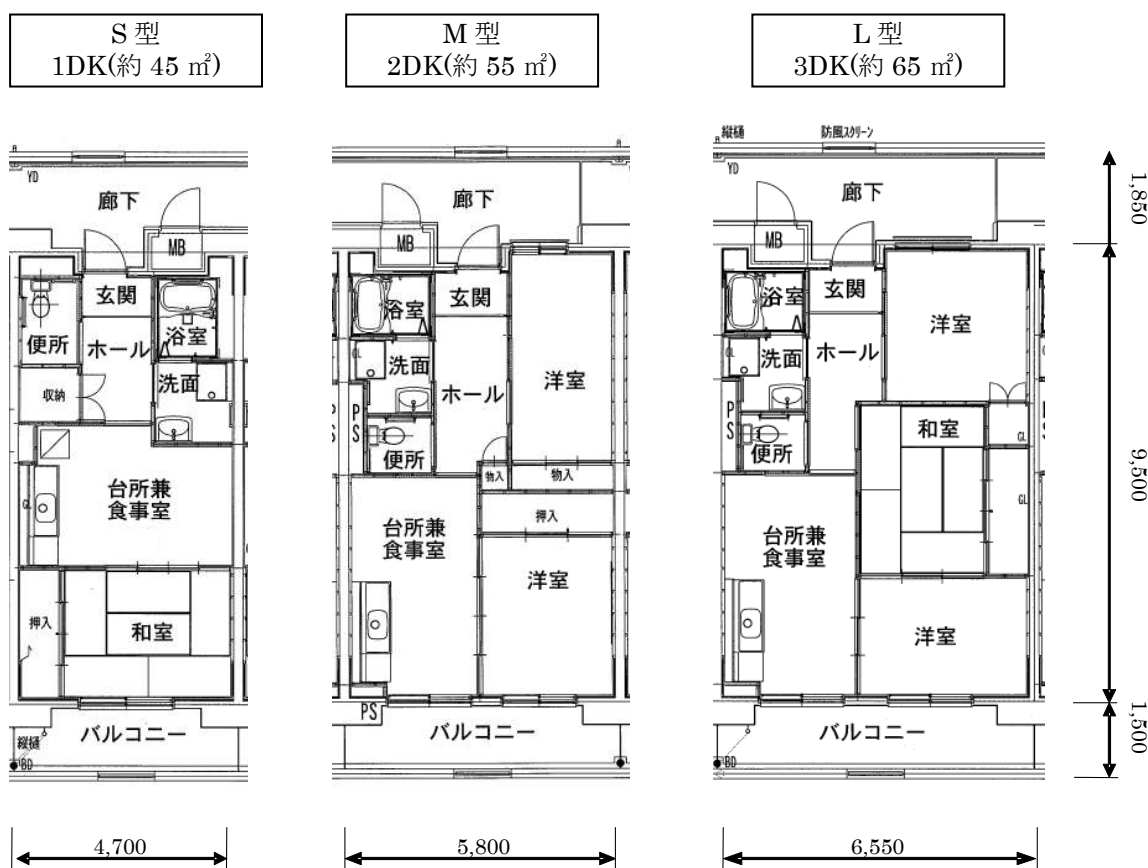
住戸タイプ	標準住戸規模 (専用面積)	間取り※1	入居対象世帯	構成比	家賃※2
S	約 40 m ²	1DK	単身 (高齢者等)	10～15%程度	約 15,200 円
M	約 55 m ²	2DK	一般 (2人以上)	50%程度	約 19,000 円
L	約 65 m ²	3DK	一般 (3人以上)	30～35%程度	約 24,800 円
M-K L-K	約 55 m ² 約 65 m ²	1DK 2DK	車椅子常用者世帯	5～10%程度	約 24,800 円

※1：4DK（一般（大家族世帯））の整備は、入居者の世帯構成を考慮し別途対応する。

※2：家賃については、月収 10 万円程度の世帯を想定したものであり、入居者の収入等により異なる。

2. 住戸タイプ別の標準的な間取り

各住戸タイプは、以下の平面図を標準的な間取りとして、個別の設計を進めます。



(別紙2)

災害公営住宅の整備手法の概要

方式	概要	規模・対象等	概ねの団地数 (50程度を想定)
直接建設方式	従来型の建設方式であり、県が設計と施工をそれぞれ発注し、県が工事監理を行う。	・大規模団地 ・用地が早期に取得できたもの	20～30団地程度
設計・施工一括発注方式	設計と施工を一括して発注し、県が工事監理を行う。直接建設方式に比較して手続や設計・工事期間が短縮できる。	・比較的規模の大きな団地 ・用地が早期に取得できたもの	10～15団地程度
買取方式	事業者が設計・施工を行って建設した公営住宅を買い取る方式。用地は県が準備する。	・比較的規模の小さい団地	
敷地提案型買取方式	用地の確保をさらに進めるため、事業者が敷地の提案と設計・施工を行う方式。用地も含め県が買い取る。	・比較的規模の小さい団地 ・用地確保が特に困難な地域	0～5団地程度

