



中長期的活用を見据えた 災害公営住宅の供給上の 工夫について



宮城県女川町木造災害公営住宅



熊本県益城町災害公営住宅



国土交通省



はじめに

能登半島地震の被災地における恒久的な住まいの確保に向けて、現在被災者の皆様のご意向をうかがい、特に自力での再建が困難な方に対しては、地方公共団体と国が連携し、災害公営住宅の整備の適切な事業手法の検討を進めているところです。

災害公営住宅を必要とされる方に対しては、確実に供給を進めることが求められますが、今回の能登半島地震の被災地では、人口減少に伴い、中長期的には住宅自体の需要低下が見込まれます。すなわち、住宅の整備と同時に「その後」を見据えた検討も避けては通れないと考えられます。

本パンフレットでは、災害公営住宅の「被災者向けの公営住宅の供給」という枠にとどまらず、あえて、その後の住宅ストックの有効活用を見据え、参考となる先行の事例や展開の切り口を提示するものです。

その内容については、単に建築設計上の工夫だけではなく、デマンドコントロールの観点や住宅の管理運営の観点なども含め、なるべく幅広い論点を示すものとしています。

本パンフレットを嚆矢とした「能登」での各種提案と取組みの実現が、全国における今後の災害復興における災害公営住宅の「先を見据えた供給」のモデルとなるとともに、今後も能登に住まい、あるいはその地域の再生に主体的に関わってくださる方にとって、災害公営住宅ストックがその豊かな生活の一助になることを強く期待いたします。

国土交通省住宅局
住宅総合整備課



目次

1. 災害公営住宅のニーズの動向等について	…P.3
2. 災害公営住宅の中長期的活用を見据えた工夫について	…P.4
① 災害公営住宅の立地(用地選定)	…P.5
工夫1…利便性・安全性の高い用地の確保	
工夫2…郊外部における付加価値の向上	
② 災害公営住宅の事業スキーム	…P.7
工夫3 敷地提供者と共同した事業の実施	
工夫4 将来の移住者への分譲を想定した整備	
③ 災害公営住宅の配置・構造	…P.9
工夫5 他用途へ転用しやすい配置・構造(福祉施設等)	
工夫6 住戸改変を容易にする建築設計・施工の工夫	
④ 災害公営住宅の入居管理	…P.11
工夫7 多様な災害公営住宅の供給	
工夫8 災害公営住宅によるストックの先取り更新	
工夫9 民間主体等の住戸・活動拠点として活用	



1. 災害公営住宅のニーズの動向等について



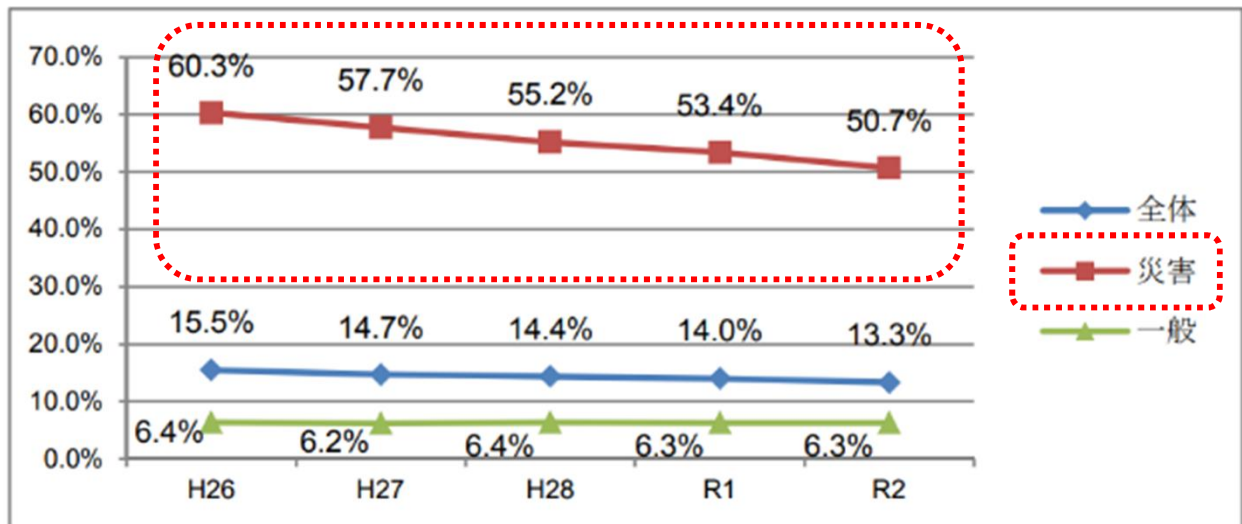
40～50年かけて、徐々に入居者は入れ替わり、地域の本来の公営住宅ニーズに収斂していく

災害公営住宅については、一定期間(原則3年)経過後は、低所得者向けの通常の公営住宅として運用していくことになる。

もとより応募倍率が高い地域であれば、被災者の退去後は、通常の公営住宅の平均入居率に落ち着いていくと考えられるが、もともと応募倍率が低い地域の場合、被災者の退去後、空室が増える可能性もある。

事例1 阪神・淡路大震災 1995(H7) の災害公営住宅における被災者の入居率

※最初の入居から約25年



『兵庫県資料今後の県営住宅のあり方について(答申)～ひょうご県営住宅整備・管理計画～ R3.6』より抜粋

事例2 東日本大震災 2011(H23) の災害公営住宅(※原発災害除く)の入居率

約90%(うち、震災被災者 約70%) (2023(R5)年度末)

※最初の入居から約10年

⇒災害公営住宅における「被災者」の入居率はいずれも毎年概ね2～2.5%ずつ減少



能登半島地震の被災地においては、災害公営住宅を整備する前段階で、「その後」を見据えた工夫が必要

能登半島地震の被災地域では、震災前の公営住宅のストックが約1,500戸(※能登北部の6市町)であった地域に、さらに同等以上の災害公営住宅の供給が見込まれている。



2. 災害公営住宅の中長期的活用を見据えた工夫について



整備フェイズごとの工夫

想定する将来の活用方法に応じ、整備フェイズごとに様々な工夫に取り組む必要がある。以降のページは、先行事例等を元に、典型的な工夫の方法を一例として紹介するものであり、実務的には入居者の条件や周辺環境に応じ、それぞれ適した方法を模索する必要がある。

1) 将来的にも公営住宅・賃貸住宅として活用

2) 将来的には持ち家として分譲

3) 将来的には住宅以外の用途として活用

① 災害公営住宅の立地(用地選定)

…P.5

工夫1 利便性の高い用地等の確保【p.5】

工夫2 郊外部における付加価値の向上【p.6】

② 災害公営住宅の事業スキーム

…P.7

工夫3 敷地提供者と共同した事業の実施【p.7】

工夫3 敷地提供者と共同した事業の実施【p.7】
工夫4 将来の移住者への分譲を想定した整備【p.8】

③ 災害公営住宅の配置・構造

…P.9

工夫6 住戸改変を容易にするための建築設計・施工の工夫【p.10】

工夫5 他用途へ転用しやすい配置・構造(福祉施設等)【p.9】

④ 災害公営住宅の入居管理

…P.11

工夫7 多様な災害公営住宅の供給【p.11】

工夫7 多様な災害公営住宅の供給【p.11】

工夫7 多様な災害公営住宅の供給【p.11】

工夫8 災害公営住宅によるストックの先取り更新【p.12】

工夫9 民間主体等の住戸・活動拠点として活用【p.13】

※譲渡・用途変更を行う場合、公営住宅法・補助金適正化法等の各種法令・規定は順守する必要。



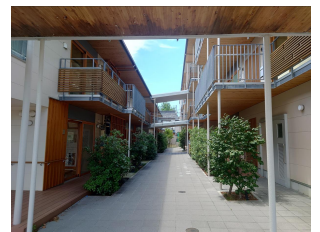
工夫1 利便性の高い用地等の確保



被災建物解体後のまちなかの土地や幹線道路沿いなどの利便性の高い土地、集落内の既存コミュニティを維持できる土地に、(場合により面的整備事業を絡めて) 災害公営住宅の用地を確保

事例 まちなかの被災用地を集約整理して公営住宅を整備(新潟県糸魚川市)

- 平成28年糸魚川市駅北大火後の復興
- 土地区画整理事業を実施し、まちなかの小規模または不整形な被災用地を集約整理
- 集約整理してまとまった土地に復興市営住宅を整備



事例 幹線道路沿い・安全な土地への近距離移転(奈良県十津川村)



- 集落の中で災害公営住宅用地を確保する際、コミュニティを維持しつつ、長期にわたり住環境を確保できるよう

- ・より安全な場所
- ・利便性の高い場所

に、近距離の移転を促すことが想定される。

集落に溶け込む復興住宅



工夫2 郊外部における付加価値の向上



郊外・集落地域でも、利便性以外の観点で宅地計画として魅力ある立地・用地選定などにより、他にない付加価値を持たせることで、将来のニーズの掘り起こし

事例 戸建型復興住宅(寄付による民営住宅)を宿泊施設として転用(宮城県石巻市)
※大学と連携した取り組み



- 高台の絶景地に整備した戸建型の住宅をワーケーション型の宿泊施設として転用
- 当初整備の段階から、地元工務店や大学と連携し、用地確保やランドスケープ計画をサポート

事例 貸菜園等を併設した住宅として供給

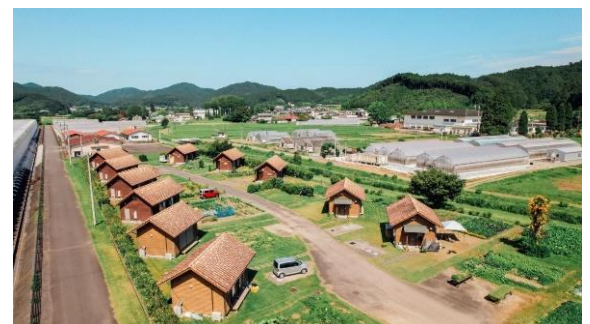
- アドバイザー付きのシェア型の貸菜園を併設した団地として運営
※団地外利用者も活用可能

UR都市機構 AURA243多摩平の森



- 周辺の空き農地等を活用し、クラインガルテン型の農地付きの宿泊・滞在施設として転用することも想定される。

クラインガルテン四万十





工夫3 敷地提供者と共同した事業の実施(差し込み型)



将来的な入居者への分譲を想定した住宅供給、借り上げ型による住宅供給など、敷地提供者と連携した事業スキーム

事例 用地寄付者への分譲を想定し戸建型の災害公営住宅を整備(石川県輪島市)

※令和7年1月時点で譲渡実績はなし

○災害公営住宅の建設

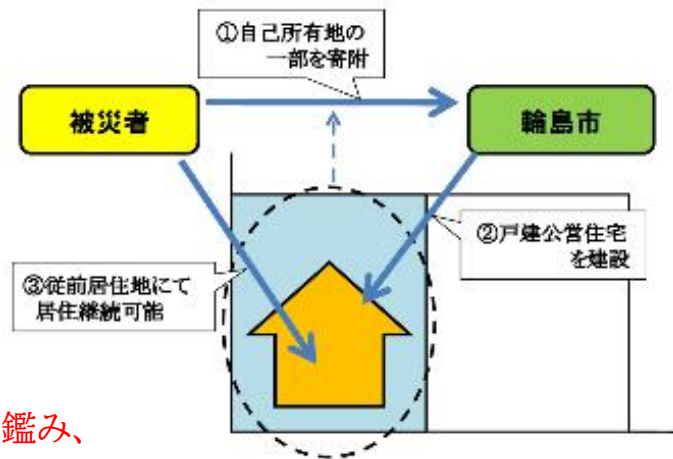
被災者から寄付を受けた従前居住地に戸建型の災害公営住宅を建設

○整備スキーム

入居から一定期間(10年)経過後、用途廃止し、希望者へ適正価格で建物を譲渡(当初寄付された土地については無償譲渡)することを想定

※将来の計画変更や相続等による事業中止リスクを鑑み、土地と建物の所有者を揃えておく必要

出典:「大規模災害における災害公営住宅供給の基本的な考え方と取組事例」(国土交通省)



取り組む場合の留意事項

- 供給戸数が少ないこと、公募をしても**他の入居希望者と競合しないことが前提**とされており、用地寄付者への分譲は、本事例以降の大規模災害(東日本大震災、熊本地震等)において採用された事例はない。
- まとまったコミュニティ単位で必要世帯数を把握する必要がある、被害が甚大で希望者が多く見込まれる場合、**きめ細かいヒアリングを実施するなど事業実施に時間を要する。**
- 入居者が高齢である等の理由から**最終的に譲渡を希望しない可能性も高く**、この場合、**市が所有し続ける**こととなり管理上の負担となる。

事例 空き地所有者による借り上げ型の公的賃貸住宅の供給(福井県大野市)

中心市街地の活性化及び歴史的町並み景観継承のために、中心市街地の空き地所有者に古い町家と統一感を持たした集合住宅を建設してもらい、市が一括して借上げ、公的賃貸住宅として中堅所得層に供給。



従前



完成後



工夫4 将来の移住者への分譲を想定した整備



移住者等への分譲を見据え、用地確保・構造等に配慮した事業スキーム

事例 戸建型住宅を移住者向けの公的賃貸住宅として整備し、用途廃止・譲渡（茨城県境町）

○地域優良賃貸住宅の建設

地方公共団体が外部からの移住者向けの公的賃貸住宅（地域優良賃貸住宅）を公有地に整備し、入居希望者に貸与する。



○一定期間経過後の譲渡

一定期間（原則25年）賃貸住宅として居住した場合、賃貸住宅としての用途廃止後、敷地及び建物を居住者に無償譲渡する。

※土地・建物の財産譲渡については、条例・規則で規定



事例 入居者ニーズに対応した若者定住促進住宅を供給（広島県安芸高田市）

過疎地域の活性化促進のための若者定住促進住宅を「お好み住宅」として、供給する。

全て木造一戸建てで、設計段階から入居者が関わって、それぞれの意向を反映して建設し、一定期間住み続けられれば（地域優良賃貸住宅として運用）、住宅を買取ることができる。



取り組む場合の懸案事項

- 当初入居者については、最終的に譲渡を受けないリスクがあり、この場合、市が所有し続けることとなり管理上の負担となる。



工夫5 他用途へ転用しやすい配置・構造(福祉施設等)



入居希望者の意向を反映しつつ、将来の他用途への転用も視野に入れた建築設計

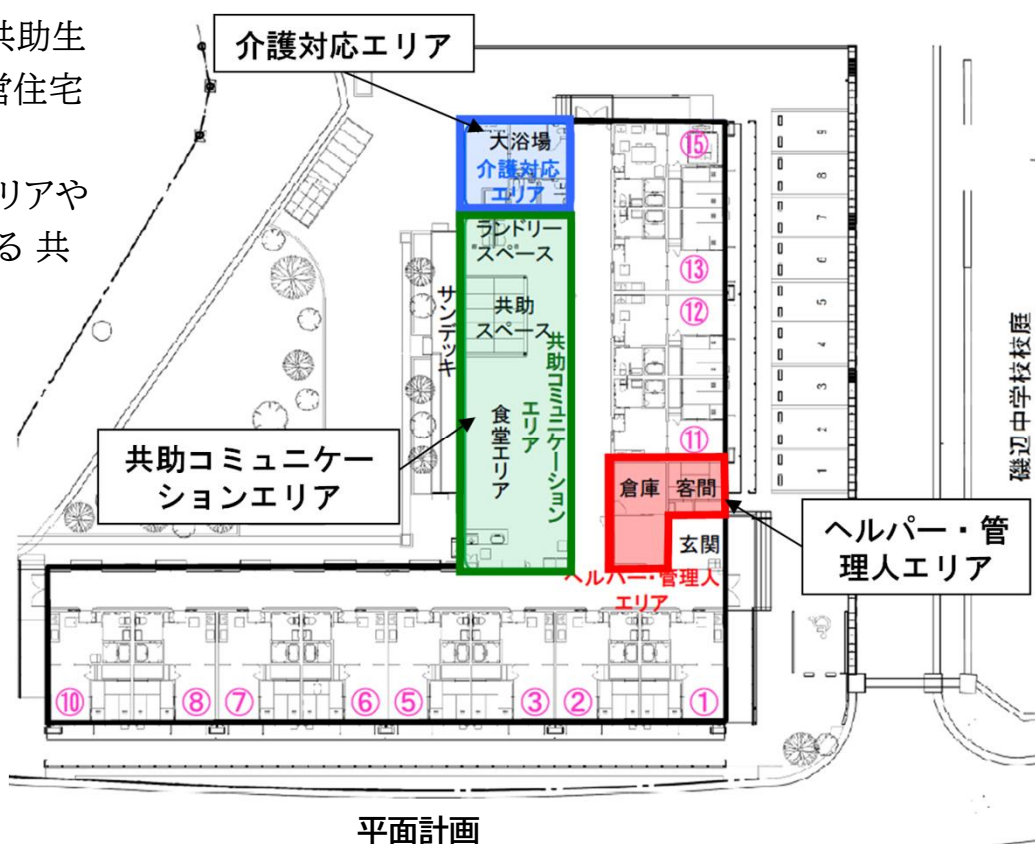
事例 将来のグループホーム等への転用を見据え、共助生活を営む災害公営住宅を整備(福島県相馬市)

○被災高齢者の孤独状態を防ぐ共助生活住宅を行う長屋型の災害公営住宅を建設

○一同に会して夕食をとる食堂エリアや団欒の場となる畳コーナーのある共助スペースを設置

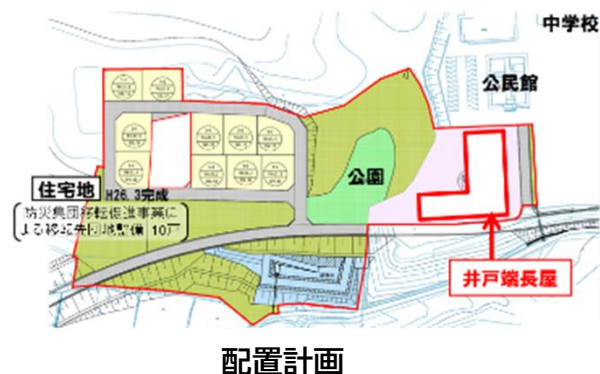
○市が地元事業者等と連携し、食配・交通・健康観察等の生活支援の体制を整え、各住民が自立的な生活を営めるよう支援

※福祉法人等が同様の生活支援等を構築するスキームも想定される。



【災害公営住宅の概要】

- ・地区名: 狐穴地区
- ・整備戸数: 共同住宅1棟12戸
- ・構造階数: 木造平屋(井戸端長屋)
- ・工期: 平成24年3月～平成25年2月
- ・事業主体: 相馬市





工夫6 住戸改変を容易にする建築設計・施工の工夫

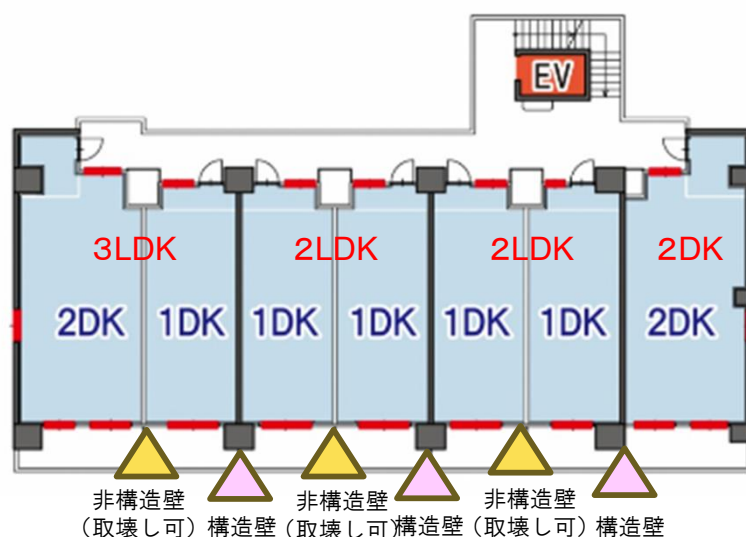


住居ニーズの変化等に応じ戸境壁を取り外す等の改修を行い、定住者向け等、より広い住宅を供給しやすくする、設計・施工上の工夫

事例 共同住宅の戸境壁の非構造壁化と将来の2戸1化(長崎県)

○共同住宅型の整備時に戸境壁に取り外しやすい非構造壁を設け、将来的に広い住戸を確保しやすくする。

※複数の間取りを上手く組み合わせることで、間取りの多様化を図ることも可能



事例 仮設住宅の住戸面積拡充を見据えた改修・再整備

※仮設住宅を改修・再整備する場合は必ずしも被災者・低所得者向けの公営住宅とする必要はなく、「移住者向け・所得がある者向け(※家賃を自由に設定)」「民間事業者の社宅や宿泊施設」などの独自の住宅とすることも可能

○長屋型仮設住宅の2戸1化
(熊本県産山村)



長屋型仮設住宅の戸境壁を撤去し、2戸の住宅を1戸の恒久住宅(村独自の住宅)として整備

○木造仮設住宅の部材活用による
恒久住宅整備(福島県会津若松市)



仮設住宅の木造部材を解体し、恒久住宅(市営住宅)の部材として再活用

※構造体はほぼ100%、全体で約2/3を再利用

※部材のユニット化・金物留めの工夫により再活用しやすい設計・施工方法をあらかじめ選択



工夫7 多様な災害公営住宅の供給



木造戸建、RC造集合住宅、仮設住宅の改修・活用など、多様な構造・広さ・立地の公営住宅を整備することで、住み替え等も許容しながら、入居者のニーズの変化にも対応

事例 多様な構造の災害公営住宅

- 平屋建て(木造・軽量鉄骨造)は、将来的に解体や転用がしやすく、比較的低コストで早期整備が可能。
- 2階建ては、家族向けの大きめの住宅に適しており、地域の豊かな景観形成にも適している。
- 中層共同建て(RC造)は、耐用年数が長く、ニーズが落ちにくい中心市街地や地域拠点に適している。



平屋建ての例



2階建ての例



中層共同建ての例

事例 恒久化も想定される仮設住宅

- 中短期需要や小規模世帯への対応には、低コストで早期整備ができる仮設住宅の活用を検討





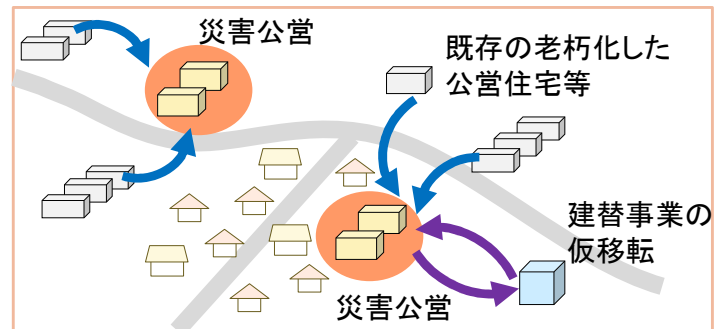
工夫8 災害公営住宅によるストックの先取り更新



災害公営住宅の空家を活用した、将来的な近隣の既存公営住宅の集約(・建替)等を検討

事例 災害公営住宅の住み替え活用

○老朽化して更新時期を迎えた既設公営住宅から、入居者希意向を踏まえつつ被災者の退去した災害公営住宅に移転集約(既存団地は最終的に用途廃止)すること等により、合理的に公営住宅事業を運営する



取り組む場合の留意点

- 既存公営住宅からの住み替えは特定入居にあたるため、周辺公営住宅における直近の応募倍率を確認し、入居希望者とのバランスに配慮する必要がある。
- また、災害公営住宅への転居(特に非現地の場合)は、生活環境が変わるとともに、転居費用や家賃上昇の負担が発生することが想定されることから、コミュニティ維持への配慮や必要な生活支援策を行うことが望ましい。
⇒ 既存公営住宅団地への併設も対策として想定される。
- 上記のような住み替えに係る支援策については、災害公営住宅の家賃を特別会計(基金)で管理し、財源とすることも想定される。

事例 既設公営住宅団地の近傍への災害公営住宅の整備

○災害公営住宅を既設公営住宅団地に隣接して整備することにより、将来的にコミュニティの連続性に配慮した住替えを実現する

※右図の事例では、既設公営住宅団地の空閑地に建設型応急住宅と災害公営住宅を併せて建設し、応急住宅からの住替えにも配慮している。



(熊本地震の事例より)



工夫9 民間主体等の住戸・活動拠点として活用



公営住宅の空き住戸について、大学生や地元企業など、地方創生に主体的に関わる方々の住戸・活動拠点として積極的に目的外使用等を推進

事例 公営住宅の空き住戸を学生向けの住戸や活動拠点として活用(目的外使用)

○大学等と連携し、団地や地域のコミュニティ活動を支援しつつ、研究活動の拠点として活用する。

1) 公営住宅を大学生向けの住戸やコミュニティ活動の拠点として活用する例は全国で盛んに行われている。
(京都橘大学の醍醐中山市営住宅での取り組み等)

2) 都市部の大学が地方部の空き家等を活用し、大学と地域との交流拠点かつ地域のコミュニティビジネスの拠点として整備する取り組みも多く実施されている。
(2007年～関西大学と丹波市の連携協定によるNPO法人佐治倶楽部の取り組み等)



看護学部
お助け隊活動
(これまでの取り組み)



関西大学佐治スタジオ

事例 地域での移住雇用者の社宅等として活用



○賃貸住宅が少ない地域において空き家活用団体等とも連携し、公共住宅を民間事業者(団体)の社宅として貸し出す。

○民間学校の教員向け、外国人技能実習者向け宿舎、スポーツ選手向けの公営宿舎等、地域のニーズに応じて小規模の活用事例がある。

○このほか、公営の公務員宿舎や研修施設としての活用方法なども考えられる。

※事業者の募集時に「ニーズ低下後の活用(転用等も含む)に係る設計の工夫」を提案させ、評価において加点ポイントにするなど、設計者からも積極的な提案を実施させることも想定される。



2025(R7)年3月

災害公営住宅の 中長期的活用を見据えた 立地・設計の工夫について

【 発 行 】 国土交通省住宅局住宅総合整備課
【技術協力】 国土交通省国土技術政策総合研究所
国立研究開発法人建築研究所
【作業協力】 (株)市浦ハウジング & プランニング