

第1章 災害公営住宅供給の流れ

1.1 災害公営住宅とは

公営住宅は、公営住宅法（以下、「法」）に基づき、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」（法第1条）ものであり、「地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。」（第2条第二号）と規定されている。

国の補助については、通常、公営住宅の建設等に擁する費用の1/2とされている（法第7条）が、一定の要件に該当する災害の場合に災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸する公営住宅の建設等（災害公営住宅）の場合、補助率は2/3に引き上げられる。（法第8条）

ここでいう「滅失」とは、全壊・全流出・全焼のことをいい、「住宅の損壊、消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70%以上に達した程度のもの又は住宅の主要な構成要素の経済的損害が住宅全体に占める損害割合の50%以上に達した程度のもの」とされている（公営住宅整備事業等補助要領第18第3項）。東日本大震災においては、「滅失」に「大規模半壊・半壊¹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」が追加された。

さらに、激甚災害に対処するための特別な財政援助等に関する法律（以下、「激甚災害法」）に基づき、激甚災害として指定された災害に係る公営住宅の建設等の場合、激甚災害法により補助率は3/4とされる。

加えて東日本大震災における災害公営住宅については、東日本大震災復興交付金による追加的な国庫補助により、国の負担割合は7/8に引き上げられる。また、通常補助対象とならない用地取得造成費も補助対象となる。ただし、地方負担に対する特別な地方交付税の措置は行われていない。（表1-1）

入居者は、原則として①同居親族要件、②入居収入基準、③住宅困窮要件の3要件を満たす者である必要がある（法第23条）。

大規模災害においては、被災市街地復興特別措置法第21条の規定により、当該災害により滅失した住宅に居住していた者及び都市計画事業等の実施に伴い移転が必要となった者については、当該災害が発生した日から起算して3年を経過するまでの間は、公営住宅の入居が可能とされている。

¹住宅の損壊、消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損害が住宅全体に占める損害割合の20%以上50%未満のもの

さらに、東日本大震災復興特別区域法に基づく「復興推進計画」に記載した災害公営住宅の建設に要する期間（最長 10 年間）については公営住宅の入居が可能とされた。（東日本大震災復興特別区域法第 19 条）（表 1-1）

表 1-1 災害公営住宅制度の概要（H26.5.13 国土交通省住宅局 住団連説明資料より）

		一般の公営住宅	災害公営住宅（※法律により「災害公営住宅」の名称が規定されているわけではないことに注意）			
			一般災害	激甚災害	東日本大震災	
入居対象	入居者資格	収入分位50%を限度に地方公共団体が条例で定める収入以下の者	収入分位50%を限度に地方公共団体が条例で定める収入以下の者	当該災害により滅失した住宅に居住していた者について収入要件なし	当該災害により滅失した住宅に居住していた者について収入要件なし	
	入居者制限（補助の特例適用時）		災害発生の日から3年間は、当該災害により住宅を失った者	災害発生の日から3年間は、当該災害により住宅を失った者	災害発生の日から3年間は、当該災害により住宅を失った者	
補助率	整備	建設・買取	国：概ね45% 地方：概ね55%	国：2/3 地方：1/3	国：3/4 地方：1/4	国：7/8 地方：1/8（※）
		借上（共同施設整備費のみ対象）	国：2/3×概ね45% 地方：2/3×概ね55% 民間：1/3	国：2/5 地方：2/5 民間：1/5	国：2/5 地方：2/5 民間：1/5	国：7/10 地方：1/10（※） 民間：1/5
		用地取得造成				国：7/8 地方：1/8（※）
		高齢者生活支援施設				国：7/12 地方：1/12（※） 民間：1/3
	家賃低廉化	20年間 概ね45%	20年間 2/3	当初5年間 3/4 6～20年目 2/3	当初5年間 7/8 6～20年目 5/6（※）	
特別家賃低減				3/4（※）		

※ 東日本大震災復興交付金制度の対象となる場合の、地方負担分の1/2にあたる追加負担を含む。

1.2 災害公営住宅供給の流れ

災害公営住宅供給の基本的なフローを図 1-1 に示す。

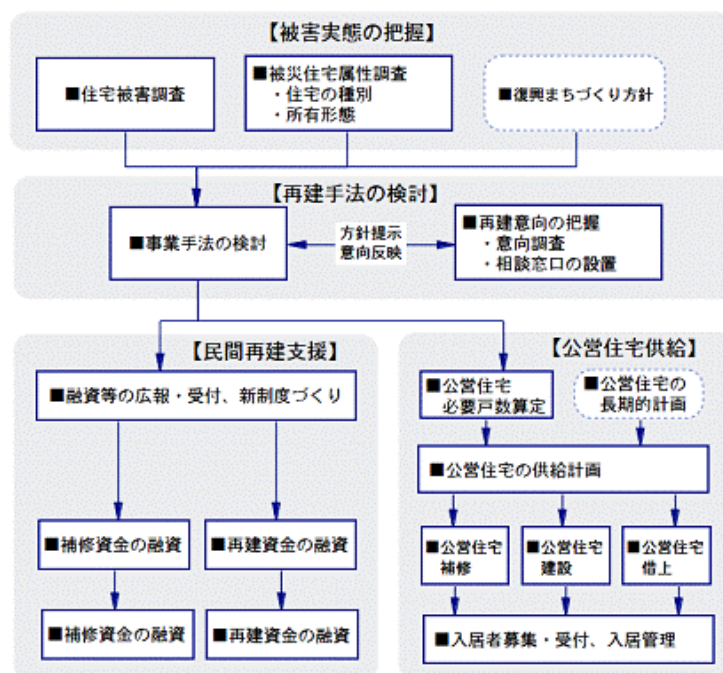


図 1-1 住宅確保・再建支援のフロー（内閣府 HP 災害対応資料集より）

災害公営住宅の整備に当たって、まず必要戸数の算定を行うが、災害公営住宅の建設等の戸数は滅失戸数の5割（激甚災害の場合。一般災害の場合は3割）とされていることから、滅失戸数の算定を行う必要がある（図1-1【被害実態の把握】■住宅被害調査、■被災住宅属性調査）。

しかしながら、東日本大震災において入居資格の緩和があるとはいえ、住宅を滅失した者すべてが災害公営住宅に入居するわけではないため、必要十分な災害公営住宅の供給に当たっては、被災者の住居に関する意向調査が不可欠である（図1-1【再建手法の検討】■再建意向の把握）。

全体の供給戸数が概ね固まった後、市町村単位での供給計画（整備計画）が定められる。供給計画においては、入居希望者の世帯状況、希望等を踏まえ、地域別、型別の供給戸数、供給（建設、入居）時期、供給主体等が示されることが一般的である。

その後、具体の敷地において、建設の場合であれば、基本計画の検討、基本設計・実施設計、建設の各段階に移行していく。（表1-2参照）

表1-2 計画策定のプロセス及び各段階の主な検討事項、必要情報等（参考文献14）

	概要	主な検討事項	必要な情報・条件
① 基本計画	・事業・施策の方向性や敷地に関する条件を整理しながら、基本方針（考え方）や配置計画等を策定	○地域特性の整理 ○周辺条件等の整理 ○土地条件の把握 ○基本方針の検討 ○配置計画の検討 ○住棟・住戸の標準プランの検討 ○施設・サービス導入の考え方の整理 ○概算事業費の把握	・建物形式 ・住宅規模別供給量の目安 ・概ねの敷地境界 ・都市計画関連情報 ・開発等に関する基準 ・建築基準関連法令・条例等
② 基本設計	・基本計画でまとめた方針等を基に、実施設計を行うための基本的な条件を定めるための設計	○住宅供給計画 ○配置設計の検討 ○供給処理計画、基盤整備計画 ○建築・構造・設備の基本設計 ○住戸の詳細設計の検討 ○施設の詳細計画の検討 ○概算事業費の算定 ○関連部局との協議	・供給計画等（型別供給の確定に必要な情報） ・測量データ ・敷地に関する詳細情報（地質、埋設管の状況等） ・事業予算の目安等
③ 実施	・見積を作成し、工事の実施に必要な詳細事項を定めるための設計	○建築、構造、設備（電気・給排水）屋外土木・造園等の実施設計図書の作成 ○仕様書の作成 ○工事費の積算	・事業予算等

設計		○事業の申請図書の作成	
----	--	-------------	--

基本計画は建築設計に向けての最初期の段階のスタディであり、表 1-2 で示した必要な条件が変化すれば、設計内容は変わるものである。東日本大震災においては、過去に例をみない大規模な津波被害があったため、防潮堤、鉄道、道路等の公共交通インフラの整備、現地再建、高台移転等のまちづくりの方針決定について時間を要する市町村も多く、直轄調査においては、住民に対する住まいの再生イメージを示すため、仮想敷地（地権者の合意のない敷地を含む）における基本計画の検討を行った例もあった。