

32) 災害公営住宅の維持管理 [復興前期・復興後期]

- 【課題】① 大量の災害公営住宅の維持管理をどのように効率的に行うか
 ② 空き住戸や空き宅地が発生した場合どのように利活用するか
 ③ 災害公営住宅を中長期的にどのように維持管理していくか

【東日本大震災における状況と課題】

東日本大震災では、約3万戸の災害公営住宅が建設された⁽¹⁾。公営住宅全体の管理戸数が震災前の数倍に増加した地方公共団体もみられ⁽²⁾、被災市町村や県では維持管理をいかに効率的に行うかが課題となった。

各地方公共団体は被災者の住宅再建意向の継続的な調査を行った上で整備したが、それでも一定数の空き住戸や空き用地が発生し、その利活用方策が求められている。

災害公営住宅は被災者向けに建設されるものであるが、被災者退去後は一般の公営住宅と同様に扱われるため、既存の公営住宅と合わせた中長期的な維持管理をいかに行うか検討が求められた⁽²⁾。

【東日本大震災における取組】

・管理業務の外部委託・効率化（課題①）

宮城県の各被災市町は直営の管理ができない場合、県営住宅等の管理業務を行っていた宮城県住宅供給公社に管理業務を委託した。2018年度末時点で約2/3の市町が同公社へ委託している。その際、各市町で入居資格要件（税滞納者の取扱いや連帯保証人の要否等）等が異なっていたことから、市町、公社及び県の間で入居管理事務の標準化を図るよう調整が進められた⁽²⁾。

福島県では、入居者から施工瑕疵や修繕・改善要望等様々な不具合等の情報が寄せられたため、2016年に不具合等の対応について通知を出し、関係者の多い不具合対応に関して、災害公営住宅の指定管理者、施工者等の役割分担と事務手続きを明確にした。さらに、入居者から不具合等の情報を受けた際に、関係機関が迅速に対応できるよう修繕等受付簿兼報告書の様式を統一した。また、四半期ごとに不具合の内容をまとめた事例集を作成し、管理を行っている各建設事務所・指定管理者に配布した⁽³⁾。

・空き住戸や空き用地の利活用（課題②）

宮城県の各被災市町では、空き住戸が発生した際に、入居者の追加募集や、部屋タイプのミスマッチに対応するために入居者の人数要件の緩和を行った。追加募集や要件緩和を行っても入居者が決まらない住宅については、一定期間県内全域の被災者を対象とした募集等を行った上で、通常の公営住宅として被災者以外の入居を認めた。その他、UIJターンの受入れ等で活用を図った市町もみられた。また、空き用地が発生した際には、災害公営住宅団地内又は地域の公共用地（公園・緑地・共同広場・集会所等）としての活用や、市町が復興交付金を返還し一般宅地分譲を行った⁽²⁾⁽⁴⁾（事例32-1）。

なお、被災者以外の入居を認めた取組について、過去の被災地では、被災者以外の入居者にも一般の住宅への入居が困難な人（所得制限、ひとり暮らし高齢者、障害者など）が多くなり、復興から時間が経過するにつれて、災害公営住宅の支え合いや見守りが機能しなくなった事例もみられており⁽⁵⁾、今後の見守り活動等の継続が課題となっている。

→関連項目：12) 恒久住宅移行後の見守り

・既存公営住宅も含めた全体的な長寿命化計画策定（課題③）

宮城県の各被災市町では、復興交付金の効果促進事業等を活用して、既存公営住宅も含めた公営住宅全体の維持管理・更新コストを縮減するための長寿命化計画を改定（策定していない市町につ

1. 住宅・まちづくり、生活環境の整備

いては新規策定)しており、2020年度までに災害公営住宅を整備した全 21 市町が改定・新規策定する予定となっている⁽²⁾。

・災害公営住宅の払い下げ(課題③)

将来の災害公営住宅の管理負担の低減等のため、東日本大震災復興特別区域法により、災害公営住宅の払い下げ時期を通常より早めることが可能となった。それを受け、2018年に福島県相馬市が木造戸建の災害公営住宅の払い下げを行った。平屋と2階建ての2タイプの戸建てで、払い下げ価格は385~476万円/戸であった。そのうち70万円/戸を市が基金から支援した。売却資金は市営住宅の維持管理等に充てた。相馬市以外の市町でも払い下げを検討しており、2019年度末時点で宮城県女川町が国の承認済み、仙台市が国との協議を重ねている⁽²⁾⁽⁶⁾。ただし、相馬市では、当初は払い下げを希望していたが実際には払い下げを受けなかった世帯もみられ、今後の実態を踏まえた検討が求められる。

・解体の前倒しの可能性(課題③)

人口減少による赤字化を避けるため、国立社会保障・人口問題研究所の人口推計等に基づき独自に将来的な収支試算を行い、解体時期を当初想定した管理開始70年後から前倒しして、40年後から鉄筋コンクリート造の災害公営住宅の解体に着手する可能性を示した地方公共団体がみられた⁽⁷⁾⁽⁸⁾。

・家賃低廉化事業、特別家賃低減事業に関する国の支援の継続(課題③)

東日本大震災に係る災害公営住宅の入居者の居住の安定を図るため、国は家賃低廉化事業及び特別家賃低減事業による支援を行ったが、第1期復興・創生期間後となる2021年度以降も、各被災地方公共団体の災害公営住宅に係る今後の財政運営状況、過去の大規模災害における取組事例、国と地方の適切な役割分担、管理開始時期が異なる被災地方公共団体間の公平性等をふまえ⁽⁹⁾、管理開始10年後までの家賃低廉化事業の補助率嵩上げ及び特別家賃低減事業を継続することとした。

→関連項目：10) 災害公営住宅入居者への支援

【教訓・ノウハウ】

① 管理業務の外部委託や役割分担等の標準化・明示を行う

- ・ 膨大かつ多様な災害公営住宅の管理業務に対応するため、業務の外部委託も有効である。関係者が多い場合には、入居者・管理者・施工者等の役割分担・手続きの明確化を行う。その際、対応の事例集を作成することも検討する。

② 空き住戸・用地発生時には入居要件緩和や被災者以外の利活用等を進める

- ・ 災害公営住宅には空き住戸・用地が生じた場合には、地域における公営住宅に対するニーズ等の状況も踏まえた上で、追加募集や入居要件緩和、公共利用、被災者以外への開放等を行うこと等を検討する。

③ 払い下げ制度の活用や解体までを見据えた中長期的な維持管理を行う

- ・ 長寿命化計画の策定による計画的な修繕や払い下げによる維持管理コストの低減等を進め効率的に中長期的な維持管理を行う。
- ・ 統計データ等をもとに将来的な収支の試算をすることで、より経済的な管理のあり方を検討できる可能性がある。

1. 住宅・まちづくり、生活環境の整備

<出典>

- (1) 復興庁「東日本大震災被災者向け災害公営住宅及び民間住宅等用地の供給状況（令和2年8月末）について」
2020年9月30日 https://www.reconstruction.go.jp/topics/main-cat1/sub-cat1-12/20200930_jutakukyokyu.pdf
- (2) 宮城県土木部住宅課「東日本大震災からの復興 災害公営住宅整備の記録」2020年6月
<https://www.pref.miyagi.jp/site/ej-earthquake/seibinokiroku.html>
- (3) 福島県土木部「復興公営住宅整備記録 原子力災害による避難者の生活再建に向けて」2018年3月
<https://www.pref.fukushima.lg.jp/site/portal/hukkoukouei-juutaku-seibikiroku.html>
- (4) 河北新報「気仙沼市が移住者受け入れ 災害公営住宅を活用」2020年12月16日
<https://kahoku.news/articles/20201215khn000063.html>
- (5) 特定非営利活動法人全国コミュニティライフサポートセンター「マンガでわかる 災害公営住宅への転居期の課題と地域コミュニティづくり」2014年12月, p, 31,
https://www.clc-japan.com/research/pdf/2013_07.pdf
- (6) 日本経済新聞「福島県相馬市、災害公営住宅を払い下げ 被災地で初」2018年12月4日
<https://www.nikkei.com/article/DGXMZ038533960U8A201C1L01000/>
- (7) 河北新報「災害公営住宅解体 30年前倒し 気仙沼市方針、赤字回避へ独自試算」2020年9月8日
https://sp.kahoku.co.jp/tohokunews/202009/20200908_11011.html
- (8) 気仙沼市「東日本大震災調査特別委員会 令和2年9月4日開催」2020年9月9日
<https://www.kesenuma.miyagi.jp/sec/s019/010/010/020/002/20200908164629.html>
- (9) 復興庁「「復興・創生期間」後における東日本大震災からの復興の基本方針」2019年12月20日閣議決定
https://www.reconstruction.go.jp/topics/main-cat12/sub-cat12-1/20191220_kihonhoshin.pdf