

地域振興、暮らしの支援への災害公営住宅ストックの活用のすすめ

—災害公営住宅ストックの利活用に向けたガイドブック—

復興庁

○ガイドブック作成の背景と目的

東日本大震災からの復興に際しては、主として地震・津波被害で家を失った方、原発事故に伴う避難指示により転居を余儀なくされた方等のための公的賃貸住宅として、被災地全体で約3万戸の災害公営住宅が整備されました。

それらの災害公営住宅は、被災した方々の生活再建に重要な役割を果たすだけでなく、地域の復興まちづくりにも寄与しうる、大切な住宅ストックとなっています。その一方で、元より住宅需要が少ない地域においては、被災者退去後の空き家の発生や、居住者の高齢化によるコミュニティ維持の難しさなど、様々な課題の発生も見込まれます。

本ガイドブックは、地方公共団体において総合計画や復興まちづくり計画の策定、公営住宅管理に関わる方々を対象に、地域や地区・集落の魅力を踏まえつつ、課題を解決するための手法の手がかり、あるいは展開の場として、災害公営住宅ストックを有効活用するための手法を解説するとともに、それらに関連する事例を紹介するものです。

■地域振興、暮らしの支援への災害公営住宅ストックの活用のすすめ

—災害公営住宅ストックの利活用に向けたガイドブック—

目 次

○はじめに

○地域振興、暮らしの支援への災害公営住宅ストックの活用のすすめ

- | | |
|---------|--------------------------|
| STEP0 | 地域や地区・集落の『未来に向けた取組』の発意 |
| STEP1-1 | 地域の将来像や暮らしのあり方を『俯瞰的に考える』 |
| STEP1-2 | 住まいの現状と課題を『リアルに把握する』 |
| STEP2 | 災害公営住宅ストックを『戦略的に活用する』 |

○公営住宅等の利活用事例

〇はじめに

●復興まちづくりについて

東日本大震災の被災地においては、新たなまちの基盤となるインフラ整備、公共・公益施設や防災・減災施設等の整備、災害公営住宅をはじめとする公的住宅や自力再建住宅用地の整備等の復興事業を多角的に進めてきました。

特に地震・津波被災地域においては、生活に密着したインフラの復旧・再築はおおむね終了するとともに、住まいの再建も平成 30 年度末でおおむね完了し、産業・生業の再生も着実に進展し始めており、復興の総仕上げの段階に入っています。

また被災地は、震災以前から人口減少や産業空洞化といった顕著な地域課題を抱えています。今後の復興・再生に当たっては、これらの課題解決により「まちに人が戻る」ことを目指すのみならず、被災地外からも多くの方々が訪問し、あるいは移り住むような、魅力あふれる地域を創造することを目指すことも大切と考えられます。

地域や地区・集落の課題解決及び魅力あふれる地域の創造に向けては、眠っている地域資源の発掘・活用や創造的な産業復興、地域のコミュニティ形成に取り組む地方公共団体・NPO・企業等の多様な主体の連携を強化するとともに、これらの取組を通じて蓄積されたノウハウの普及・展開を図ることも重要です。



[復興まちづくりを考える]

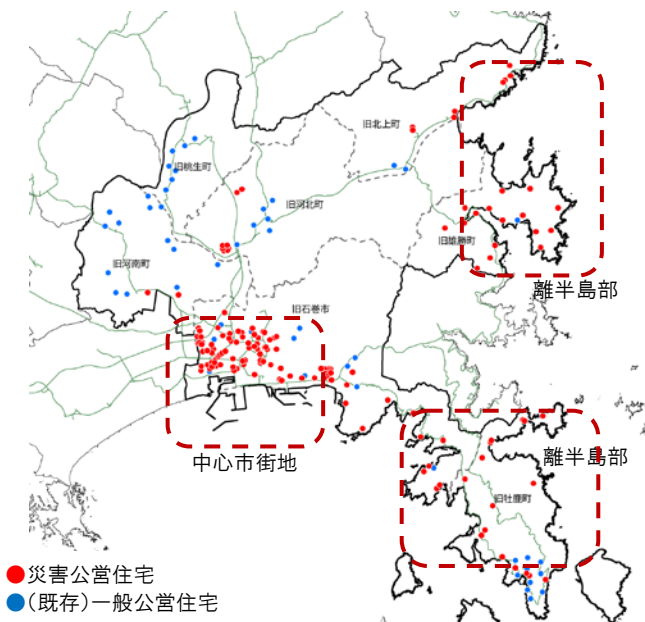
●災害公営住宅について

東日本大震災で住家を失い、自ら住宅を確保することが困難な方のための恒久的な住まいを確保することを目的に、各地方公共団体では多くの災害公営住宅を供給してきました(被災地全体で約3万戸)。

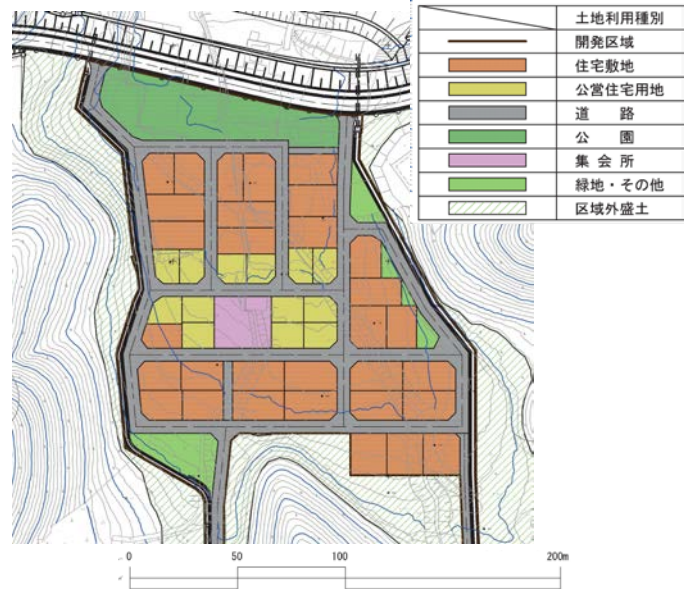
東日本大震災からの復興における災害公営住宅の主な特徴の例は、以下の通りです。

⇒地方公共団体によっては、

- ・既存の公営住宅等のストック数を大きく上回る災害公営住宅を整備したこと
- ・従前には公営住宅等のなかった立地(中心市街地・離半島部等)にも整備したこと
- ・防集・漁集・土地区画整理等の事業と一体的に、地域や地区・集落を構成する要素の一部として整備したこと
- ・一般的な公営住宅等に用いられる構造形式(RC造、木造)のほかに、重量鉄骨造や軽量鉄骨造、PC造等、多様な構造・工法により整備したことが挙げられます。



[公営住宅(2014年度末時点)と災害公営住宅の分布の例]
出典;石巻市公共施設等総合管理計画(2016年)



[防集団地と災害公営住宅の一体的な整備の例]
出典;釜石市 HP

また、東日本大震災の災害公営住宅の建設及び管理に対しては、以下のような特例措置を設け、住まいの復興を促進するとともに、将来の維持管理の負担の軽減を図ってきました。

- ・災害公営住宅の建設等が完了するまでの間、入居資格要件の特例(被災者等であれば収入にかかわらず入居可能)の適用
- ・建設費等を対象とした、復興交付金による前例のない手厚い支援
- ・災害公営住宅の管理開始から10年間は、特に収入の低い方の家賃を減免する際に要する費用の一部を支援する特別家賃低減事業の実施
- ・譲渡処分の制限期間の短縮(耐用年数の1/4経過→1/6経過)や、譲渡対価の用途制限の緩和

さらに災害公営住宅のコミュニティ形成支援や様々な生活支援、高齢者等の見守り支援等の取組を推進してきました。

こうした被災者の見守りや心身のケア、災害公営住宅等への移転に伴うコミュニティ形成、生きがいのための「心の復興」や、暮らしの再建の支援は、引き続き重要な課題となっています。

STEP0 地域や地区・集落の『未来に向けた取組』の発意

—地域や地区・集落の課題解決に向けて 貴重な災害公営住宅ストックをみんなで活かしませんか。

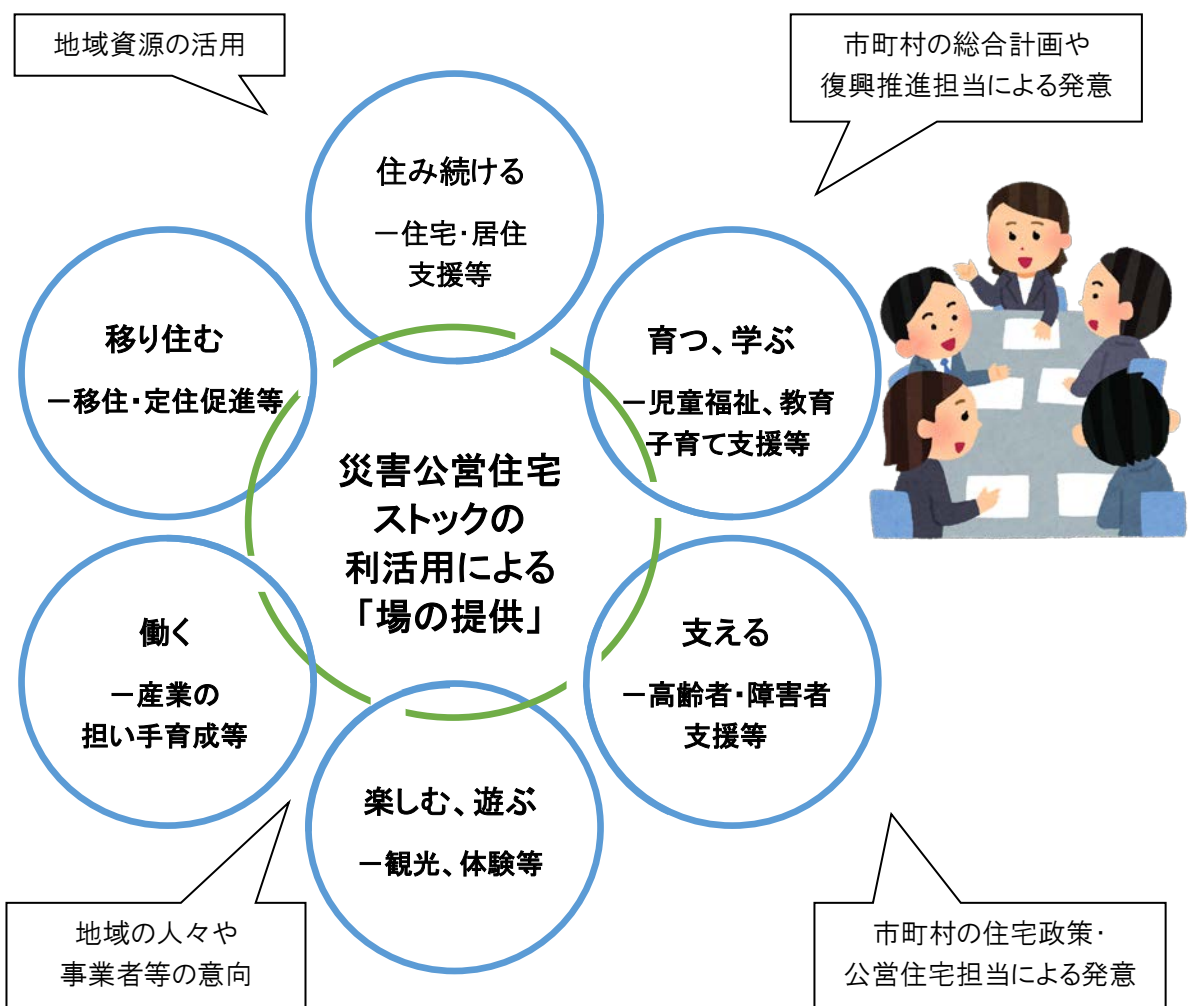
●課題の解決を図る「場」

災害公営住宅を含む、公営住宅のマネジメント計画としては、地方公共団体が策定する『公営住宅等長寿命化計画』があります。この計画の策定及び計画に基づく取組により、ストックのマネジメントや長寿命化を図ることは、地方公共団体の住宅政策上も、財政上も、非常に重要です。

一方で、住宅セーフティネットの形成と維持という視点のみからストックの活用手法・事業手法を検討するだけでは、復興・まちづくりを考えるうえで十分とは言えません。

災害公営住宅は、住宅自体が新しいことに加え、一定水準以上の性能や設備を備えた質の高いものであり、将来にわたる地域の貴重な資源として多くの可能性を有する優良なストックでもあります。

まずは住宅の立地する地域や地区・集落の現状と、まちづくり、住まい、福祉、産業などの各部局の抱える課題を皆で共有しましょう。そして、多様なアイデア・視点と様々な手法をかけあわせ、課題の解決を図るための「場」として、貴重な資源である住宅ストックの利活用を考えてみませんか。



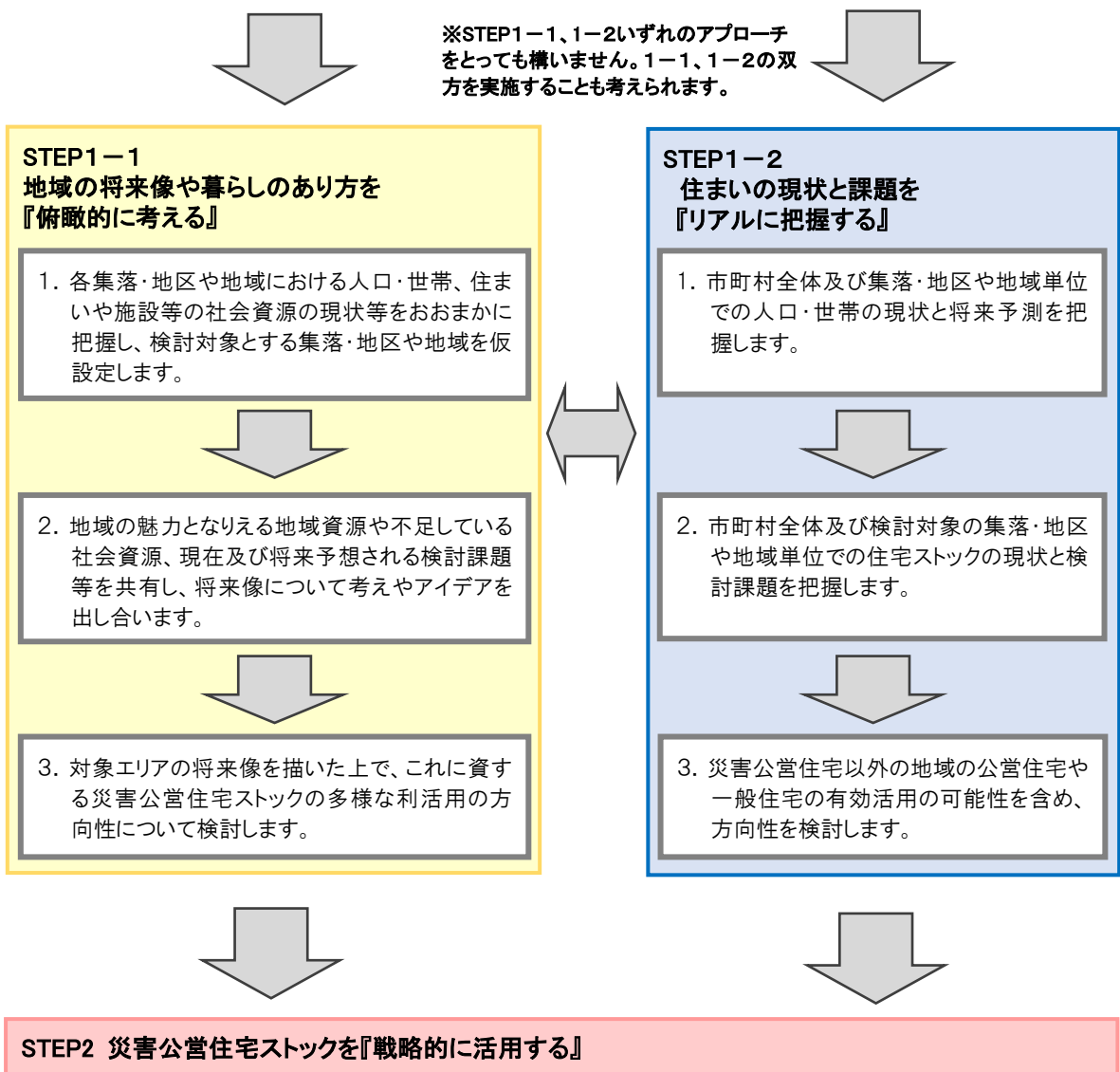
[利活用の発意]

●本ガイドブックの使い方と構成

本ガイドブックや既存公営住宅の活用事例等を参考に、利活用の方向性と手法を見定めることを想定しています。短期～長期の時間軸を設定して計画を作り、その実現に向けた取組(＝災害公営住宅ストックのマネジメント)を行うことで、地域や地区・集落が抱えている様々な課題の解決に、災害公営住宅ストックを有効活用するための手がかりとして参照して下さい。

マネジメントを進めるうえで必要となる検討作業の内容や手順、留意点等を、順番やアプローチの視点によって大きく3つのステップに分けて解説します。

STEP0 地域や地区・集落の『未来に向けた取組』の発意



STEP1-1 地域の将来像や暮らしのあり方を『俯瞰的に考える』

庁内横断的な取組として、災害公営住宅を含む集落・地区や、これらを包含する地域の地域資源や課題等を共有し、地域の将来像や暮らしのあり方と、それに応じた災害公営住宅ストック活用の多様な方向性について俯瞰的に考えます。

1. 各集落・地区や地域における人口・世帯、住まいや施設等の社会資源の現状等をおおまかに把握し、検討対象とする集落・地区や地域(「対象エリア」とする)を仮設定します。

【Do! ;実施すべき内容】

- 自治体全体の人口・世帯、高齢化の状況等を、既往の総合計画や統計資料から把握します。
- 同じく各地域、集落・地区の状況等を、小地域の統計や地域に携わる方の実感などから把握します。
- 各地域の災害公営住宅等、既存公営住宅、福祉施設・生活利便施設、観光施設等の立地状況・位置等を把握し、地図上などに視覚的に整理します。
- 復興担当部局やまちづくり部局等において、今後の維持・存続等に課題を有することが想定され、かつ他部局との検討・意見交換の対象とすることが必要な集落・地区「対象エリア」を設定します。

【Notes;留意点等】

- 例えば、下表のような施設を対象にデータを収集して、地図上などに視覚的に整理することが考えられます。
- 福祉関連施設は、福祉ニーズへの対応・充足状況を把握するための重要な要素となります。
- 商業施設や通所介護施設など、利用者が移動して利用する施設については、その利用者の居住地と施設との位置関係、距離等が重要です。

■整理の対象とする施設の例

施設種別	施設種別(細目)	データの収集元(例)
公的住宅	・市営住宅(既存、災害) ・県営住宅(既存、災害) ・その他の公的賃貸住宅等(UR、公社等)	・内部で把握している公営住宅等リスト ・公営住宅等管理活用計画、長寿命化計画 ・県・市町村住生活基本計画、住宅マスタープラン等
子育て・教育施設	・学校(小中高大) ・保育所・幼稚園	・内部で把握している教育施設リスト ・国土数値情報の学校区データ
福祉施設	・地域包括支援センター ・介護保険サービス事業所(入所系、通所系、サービス拠点) ・有料老人ホーム ・サービス付き高齢者向け住宅	・内部で把握している福祉施設リスト ・介護保険事業所情報提供システム ・サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム ・国土数値情報の福祉施設データ
医療施設	・医院・診療所	・内部で把握している医療施設リスト ・国土数値情報の医療機関データ ・医師会 HP
生活利便施設	・地域集会所 ・郵便局、銀行・信金・ATM ・スーパー、コンビニ、ショッピングモール ・鉄道駅、バス停	・内部で把握している公的・公益施設リスト ・国土数値情報の「市町村役場等及び公的集会施設データ」「郵便局データ」「鉄道時系列データ」「バス停データ」 ・iタウンページ
その他	・民宿、ホテル、旅館等 ・農協・漁協等 ・スポーツ・娯楽施設等 ・その他	・iタウンページ ・インターネット地図サイト

- 施設の立地状況を簡便に把握するには、自治体所有のリストのほか、インターネットの地図サイト等を利用することも考えられます。ただし、この方法ではデータの真偽や網羅性に欠ける可能性があることに留意が必要です。

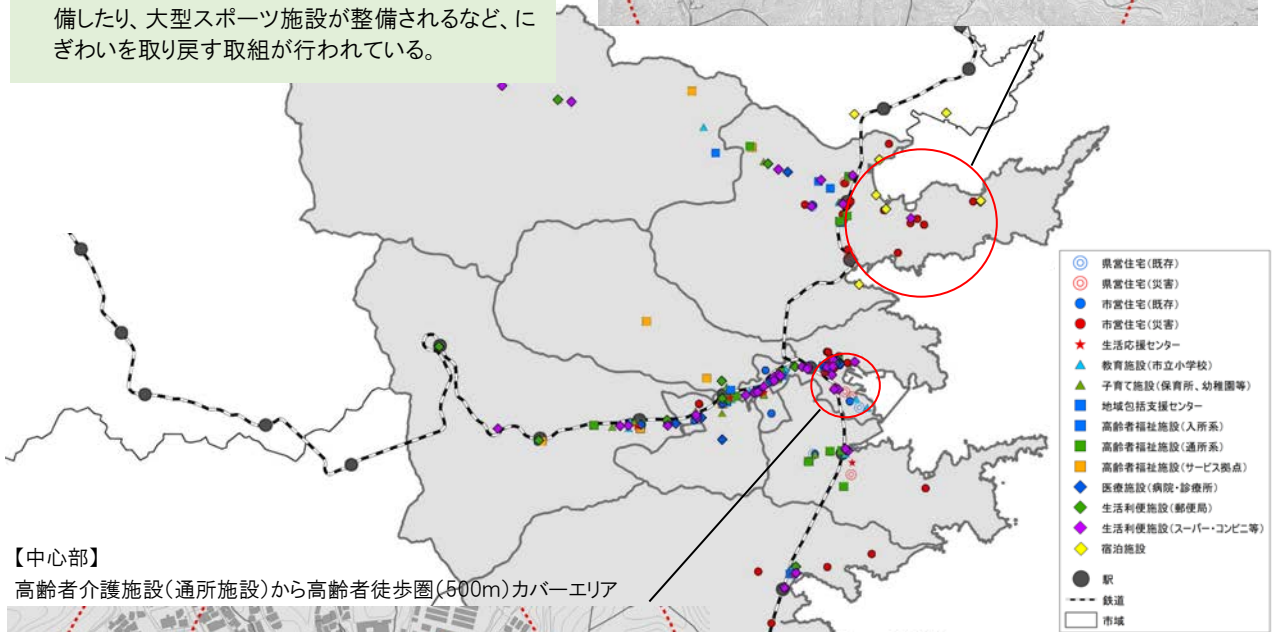
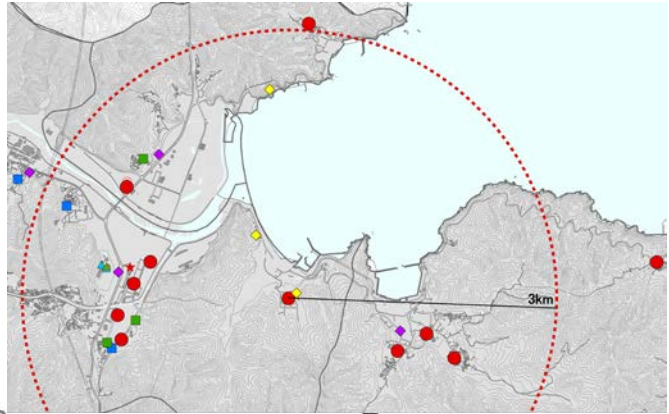
- 対象エリア内で即地的な検討を行うことを見据え、施設の立地状況や相互の距離を視覚的に整理(プロット)することが重要です。また地盤の高さ情報(等高線や標高等)を併せて表示することで、以降の検討に役立ちます。
- 広域を対象とする施設と、限定的エリアを対象とする施設とが混在する可能性があるため、施設の特質を見極め、限定エリア対象の施設については利用圏域を同心円で示すなど、表示方法等を工夫することも有効です。
- 既存の地図上に手書きでプロットしていくアナログ作業でも構いませんが、地理情報システム(以下、「GIS」)の活用も有効です。GISでは、収集・整理した各施設の所在地の情報を、地図上に表示することも可能です。
- 市町村全域を対象として検討を開始しても構いませんが、対象エリアを限定して設定する方が、論点を絞り、具体的かつ実効性のある議論をし易くなります。

■施設立地状況の把握(釜石市を例とした場合)

■地域状況の読み取り【離半島部】

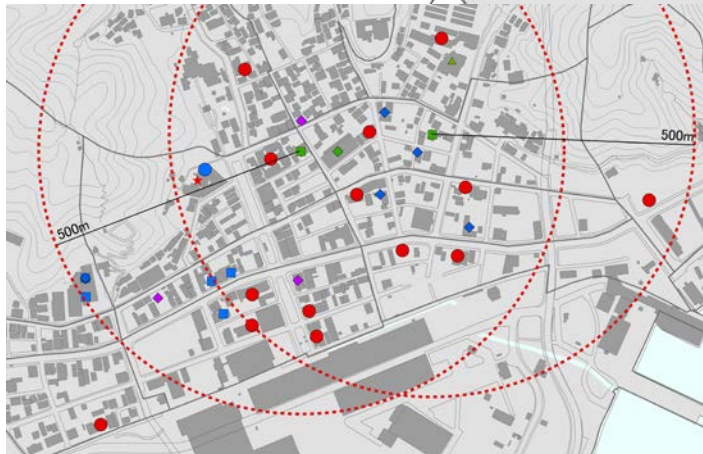
- 公的・公益施設・商店等も少なく、自動車利用が前提となっている。今後、高齢化が進み自動車も使えなくなると、生活上不便をきたすことが予想される。
- 見守り拠点である生活応援センターや、地域包括ケアの中心となる地域包括支援センターも、広大な区域をカバーすることとされている。
- 介護施設・医療施設へのアクセスが不便で、自動車ですら数十分を要するエリアもある。
- 一方、被災跡地に砂浜を再生しキャンプ場を整備したり、大型スポーツ施設が整備されるなど、にぎわいを取り戻す取組が行われている。

【山間部・離半島部】



【中心部】

高齢者介護施設(通所施設)から高齢者徒歩圏(500m)カバーエリア



■地域状況の読み取り【中心部】

- 公的・公益施設は比較的多く立地している。
- 介護サービス利用の際に、通所系施設は利用エリアが限られる。訪問系施設は中心部に立地し、ここが全市への訪問の拠点となっている。
- 津波被害にあった地区は、今後も最大レベルの津波で浸水が予想されるエリアであるが、安全性に配慮しつつ都市機能の中心地として整備されることとなっている。

※高齢者徒歩圏: 高齢者の一般的な徒歩圏である半径 500 m(立地適正化計画等において都市機能や居住を誘導する区域を設定・検討している都市向けの指標)

2. 地域の魅力となりうる地域資源や不足している社会資源、現在及び将来予想される検討課題等を共有し、地域の将来像について考えやアイデアを出し合います。

(1) 市内の様々な部局間で意見交換する。

【Do! ;実施すべき内容】

- 住宅、福祉、教育、産業振興等、市内の部局に広く呼びかけ、あらかじめ検討対象とする地域、地区・集落に係る基礎情報、提起する課題を各担当者に伝えた上で、担当者に集まってもらいます。
- 検討対象となる地域、地区・集落が現在(及び将来)抱える問題等について、それぞれが報告し、問題の所在や論点を共有します。
- 今後、数年～十数年を見越して、対象エリアの土地利用や住民の生活に大きな影響を与える計画(企業の進出や縮小など、産業構造や就労環境に影響を与える要素や、再開発、公共施設の移転・大規模開発の計画など)や、多くの人が集まるイベント誘致や開催等の予定の有無を確認します。
- 意見交換の内容を踏まえつつ、公開されている県、市町村全体、あるいはまちづくり構想の対象となる特定の地域に対して定められた、主な行政計画(上位・関連計画に位置づけられるもの)や報告書等を収集し、内容を確認します。

【Notes ;留意点等】

- 複雑化した今日の政策課題を解決するためには、特定施策のみのアプローチでは、解決が難しい場合があります。
- 検討にあたっては、まちづくりや住宅に近い担当者だけでなく、福祉や教育、産業・就労、地域振興、コミュニティ形成など、様々な視点から施策に取り組む人に、広く参加を呼びかけることが大切です。
- 博覧会・見本市、スポーツ大会(国体や世界大会)、文化芸術祭等の開催は、イベント当日(1日～数週間)のにぎわいだけでなく、「発意～準備～イベント～地域への定着」を通じて、地域活性化に持続的に寄与する仕掛け・取組を期待できます。
- 論点が発散する場合には、総合計画等に示される、既往の行政計画項目やその内容等に照らし、各人が持ち寄った地域の施策項目のなかで関連づけが可能なものを抽出し、各々紐付けていくことも考えられます。
- しかし、持ち寄った施策項目が、必ずしも上位計画に則ったものである必要はなく、地域の実情に応じた実効性のあるものを選定してもよいでしょう。
- 敢えて上位・関連計画等を把握する意義は、これまでの計画で「対象エリア」にどのような課題や方向性が示されているかを知ると共に、検討を進めようとする様々な施策展開にあたり、それらが上位計画に沿うものかどうか等を知っておくことにあります。
- 場合により、有識者や専門家、コンサルタント等に議論に加わってもらうと、俯瞰的な視点を補えるほか、多くの意見を収斂して、方向性を定める手助けとなる場合があります。

幅広く関係者を集めた話し合い(イメージ)



対象エリアの土地利用に大きな影響を与える計画の例

○中心地の再開発事業(釜石市の例)



■参照すべき上位計画の例(出典:国土技術政策総合研究所 地域安心居住機能の戦略的ストックマネジメント技術の開発)

名称	情報把握の視点(例)
総合計画・都市計画マスタープラン	・公共団体が目指す将来の都市構造や土地利用の方針と、公営住宅等の立地状況との関係性を整理し、各ストックの再編や活用を検討するための基礎情報とする。 ・特に都市機能や居住機能の誘導を図る地域の中心部や拠点的な地域や、市街化の抑制や縮退を図る区域の位置づけ等、公営住宅等の立地にも関連する可能性がある土地利用の規制誘導方向を把握・整理する。
まち・ひと・仕事創生総合戦略	・都道府県及び市町村の総合戦略の中で、都市政策や住宅政策に関する取り組みについて位置づけ等がある場合は関連情報を把握・整理する。
立地適正化計画	・都市機能誘導区域や居住誘導区域の位置づけがある場合、これら区域と公営住宅等の立地との関係性について整理する。公営住宅等を活用した都市機能誘導区域内の誘導施設の整備や、居住誘導区域外の公営住宅等を除却し区域内に再建する場合は交付金の活用が可能であるため、これら区域の位置づけに留意する。
住生活基本計画	・都道府県や当該公共団体の住生活基本計画における住宅政策、特に、民間賃貸住宅の空家に関する課題や活用の方向並びに要支援世帯に関する実態・課題や取り組み方針等を整理する。
公営住宅等長寿命化計画	・現行長寿命化計画における、公営住宅等需要の推計や各ストックの活用方針等を整理する。 ・また、必要に応じて都道府県営住宅の長寿命化計画での各ストックの活用方針をあわせて整理する。
公共施設等総合管理計画	・当計画における公営住宅等に関する位置づけや、公営住宅等の再編・活用と連携できる可能性がある公共施設についてはその再編等の方向性を把握・整理する。
中心市街地活性化計画	・中心市街地区域での定住人口増加等の施策の一環としての公営住宅等の供給や、民間賃貸住宅の空家活用等の位置づけ等、公営住宅等の活用と密接に関連する事項について把握・整理する。

※上記以外にも、高齢者福祉や子育て支援関連計画等、当該地域における公営住宅等の活用方向を踏まえ、必要に応じて関連計画を確認、把握することが望ましい。

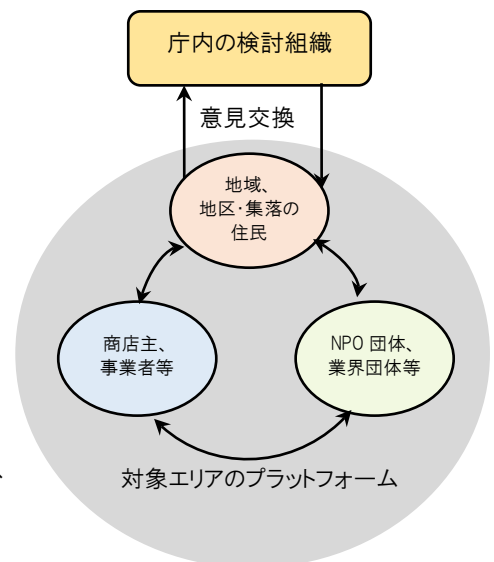
(2)地域住民や事業者等と意見交換するプラットフォームをつくる。

【Do! ;実施すべき内容】

- なるべく早い段階で、検討対象となる地域、地区・集落の住民や、そこで様々な事業(福祉や生活関連産業等)を行う事業者と意見交換を行う場(プラットフォーム)を設置します。
- 「対象エリア」の住まいや暮らしに関する問題点や課題、その解決方法や将来像について、幅広く意見交換するために、対象エリアの多様な関係者に集まってもらいます。
- 「対象エリア」で想定される将来課題や住まい・暮らしの問題点、それらの解決につながるアイデア等をそれぞれの立場で出し合い、項目別(例えば政策テーマ別)にまとめます。

【Notes;留意点等】

- プラットフォームに集まってもらう地域住民としては、地域、地区・集落の代表、町内会長、商工会長、民生委員、地区で活動するボランティア活動の代表、農林漁業組合等の代表、学校長などが挙げられます。これを機会に、街づくり、地域づくりに主体的に関わってもらえる人材の発掘を行うことが重要です。
- 市町村の総合計画等の策定期間と一致する場合には、それらの庁内検討体制や市民意向聴取の機会等を活用して、同時に「まちづくり構想」を検討することも考えられます。
- 「対象エリア」において描く「まちの将来ビジョン」に関連する事業(介護福祉事業、農林水産業、生活関連サービス業、建設業(大工、工務店、設計事務所等)、商業(スーパーや日常買い回り品等)の担い手(事業者等)にも事業環境や事業意欲、条件や課題等を出してもらい、双方向で意見交換しておくことも考えられます。



3. 対象エリアの将来像を描いた上で、これに資する災害公営住宅ストックの多様な利活用の方向性について検討します。

(1) まちの将来ビジョンを設定し、その実現に向けて充実すべき社会資源等を確認する。

【Do!;実施すべき内容】

○対象エリアの暮らしがどのようなものであれば望ましいか、について話し合い、端的に示すようなワードやセンテンスを探し出し、10～20年後を想定した「まちの将来ビジョン」をまとめます。

○「まちの将来ビジョン」の実現に向け、優れた地域特性や活用すべき地域資源を確認します。

○「まちの将来ビジョン」の実現に向け、充実すべき社会資源や機能を下記のような観点から抽出し、今後充実させるべき社会資源やその方向性を確認します。

(例)

* 人口や世帯の推移状況等から抽出される課題は何か。(例: ●●地区では、子育て世帯、若年世帯の社会減少が著しく積極的な転入増を図ることが必要。▲▲地区では、保育所や学童等、子育て支援施設が局所的に不足している地域がある。)

* 高齢者や要介護認定者、施設の立地状況等から抽出される課題は何か。(例: 中心部では福祉施設が充足しているが、離半島部の■■地区では福祉ニーズが極めて高いにもかかわらず施設がない。)

* 上記で挙げた課題の解決につながる、市民ニーズに対応した取組がされているか、あるいは将来的に予定されているか。

【Notes;留意点等】

○「まちの将来ビジョン」のまとめ 人口・世帯、福祉等の状況と施設の立地状況、将来の社会動向等を総合的・複合的に概観した上で、まちづくりの観点から組み立てを進めることが重要です。

○検討にあたっては中心部と山間部・離半島部等の地域によって着目すべき観点が異なる場合があることにも留意が必要です。

【中心部の場合】

- ・震災後、沿岸部からの移り住みや復興需要による人口増が起こっているエリアもあります。
- ・これらの現象が長期的なものか一時的なものかを見極め、将来の地域の姿を想定する必要があります。

【離半島部・山間部の場合】

- ・以前から徐々に進行していた人口減少・少子高齢化が震災により加速し、存続が危ぶまれる集落も生じています。
- ・移住・定住を図り集落を存続させていくのか、あるいは縮退も視野に入れて検討するのか、まちづくりの大きな方向性を共通認識化することが大切です。

○大切にしたい地域資源や不足している機能を発見するためには、「住む」「支える」「学ぶ」「育てる」「働く」「遊ぶ」など、多様な視点からの意見交換を行い、集約することも大切です。

○「対象エリア」が目指す将来像を達成するための、まちづくり構想を端的に現すスローガン(行動宣言)は、そこに関わる多様な人の方向性を共有するのに役立ち、また参加意識を醸成する効果があります。

コラム:「まちの将来ビジョン」の例 「宮城の将来ビジョン」に掲げる将来像の実現に向けた実施計画より

1. 震災復興の総仕上げ～力強くきめ細やかな復興の推進
2. 地域経済の更なる成長
3. 安心していきいきと暮らせる宮城の実現
4. 美しく安全なまちづくり

(2)災害公営住宅ストックの多様な利活用についてイメージする。

【Do! ;実施すべき内容】

- (1)の地域資源の有効活用や今後の社会資源の充実に向け、複数の部局が連携・協調・相互補完して実施することでシナジー効果を生み出す可能性のある取組等について意見交換を行い、実効性の高い方策(施策テーマ/支援メニュー)を整理します。
- 今後充実させるべき社会資源のうち、特に活動等のための「場」を必要としている施策等について、具体的な活動や取組の内容、必要なスペース等を確認し、災害公営住宅ストックを利活用した多様な「場」の提供の可能性について検討します。
- 地域復興や福祉、教育、就労など、様々な施策カテゴリーごとに、実効性の高い施策テーマや取組を抽出し、各々に関連する災害公営住宅ストック利活用のイメージを紐づけして整理すると、多様な利活用の政策的位置づけが徐々に見えてきます。

【Notes;留意点等】

- 地域の将来像を考える上での軸となる、いくつかの「背景」を設定し、そのカテゴリーごとに、課題や地域資源、関連行政サービスを表形式に整理すると、多面的に課題を俯瞰して話し合い易く、相互の理解・認識を深めるのに役立ちます。
- この段階では、必ずしも既往の住宅メニューに捉われず、「地域(集落)に、こういう住宅、こういう場があれば…」と思われるものを列挙し、施策効果の高そうなものについて具体化するための方策を探っていく、という手法も考えられます。

■災害公営住宅ストック利活用のイメージ(例)

施策カテゴリー	実効性の高い施策テーマ等	関連する住宅ストック利活用のイメージ
●地方創生・地域振興施策	<ul style="list-style-type: none"> ・IJU ターン者向け住まいの確保 ・〇〇版 CCRC の実現 ・観光・レク、スポーツのまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> ・移住者お試し居住住宅 ・IJU ターン者用住宅 ・NPO等、地域の支援者向けの住宅 ・2地域居住セカンドハウス ・定住促進住宅
●高齢者・障害者福祉施策	<ul style="list-style-type: none"> ・人生100年時代の住まい・くらしづくり ・地域包括ケアの充実 ・すべての人にやさしいまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス付き高齢者住宅 ・認知症グループホーム ・障害者グループホーム ・障害者の作業所等
●教育・児童福祉施策	<ul style="list-style-type: none"> ・次世代を担う子どもたちの育成 ・豊かな教育環境、児童環境の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・職員住宅(教員、保育士等) ・子育て世帯用住宅
●産業振興、就労施策	<ul style="list-style-type: none"> ・企業や工場、流通センター誘致 ・豊かな就労環境の実現 	<ul style="list-style-type: none"> ・中堅勤労者用住宅 ・農業の担い手住宅、農地付き住宅 ・漁業権付き住宅
●住宅・居住環境施策	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅セーフティネットの構築、補完 ・地域居住環境の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・みなし特公賃住宅 ・ひとり親世帯向けシェアハウス ・多世代型シェアハウス ・学生向けシェアハウス ・自立再建住宅(戸建て住宅の払い下げ) ・公営住宅の集会所
●コミュニティ・環境施策	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な交流の「場」の創出 ・自助・協力のまちづくり推進 ・明るく楽しいまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> ・ソーシャル・ハウジング

STEP1-2 住まいの現状と課題を『リアルに把握する』

住宅政策・公営住宅担当が中心となり、地域の住宅需要やストックの抱える課題にフォーカスし、これらを俯瞰的に把握した上で、災害公営住宅ストック利活用の方向性を検討します。

1. 市町村全体及び集落・地区や地域単位での人口・世帯の現状と将来予測を把握します。

【Do! ;実施すべき内容】

- 市町村全体及び対象エリアの地域の持続性を見通すため、人口・世帯や年齢構成の推移を確認します。
- 既往の計画・統計や集落・地区の実態や印象を踏まえて、現状及び将来予測を把握します。
- また、高齢化率や要介護度別人口などの福祉の状況も併せて把握します。

【Notes;留意点等】

■人口・世帯などの社会動態を把握する上での留意点

- 人口や世帯、高齢化等の状況は、中心部と山間部・離半島部とでは、現状、将来共に著しく傾向が異なることが想定されます。このため、地域の特徴を確実に捉えられるよう、対象エリアの単位を適正に設定することが重要です。下表に、中心部、山間部・離半島部による推移把握上のポイントと、データソースを例示します。

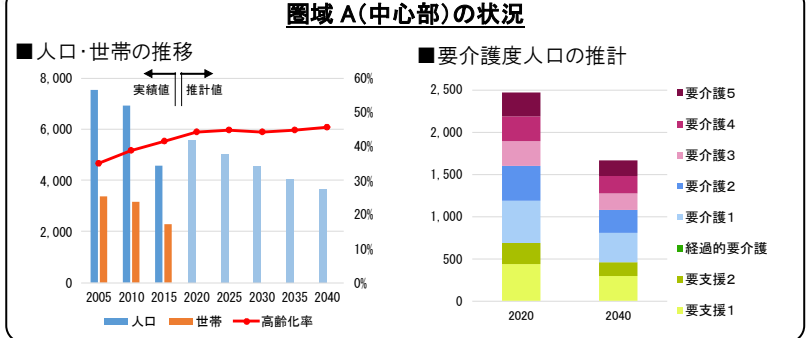
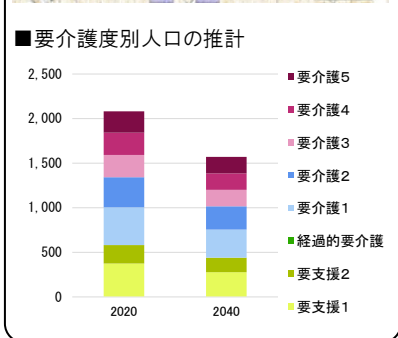
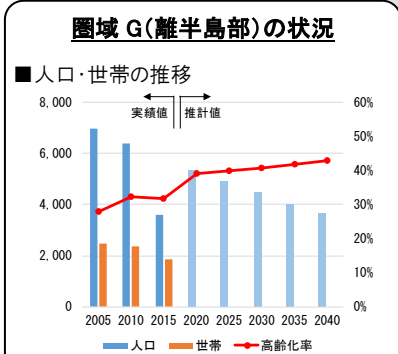
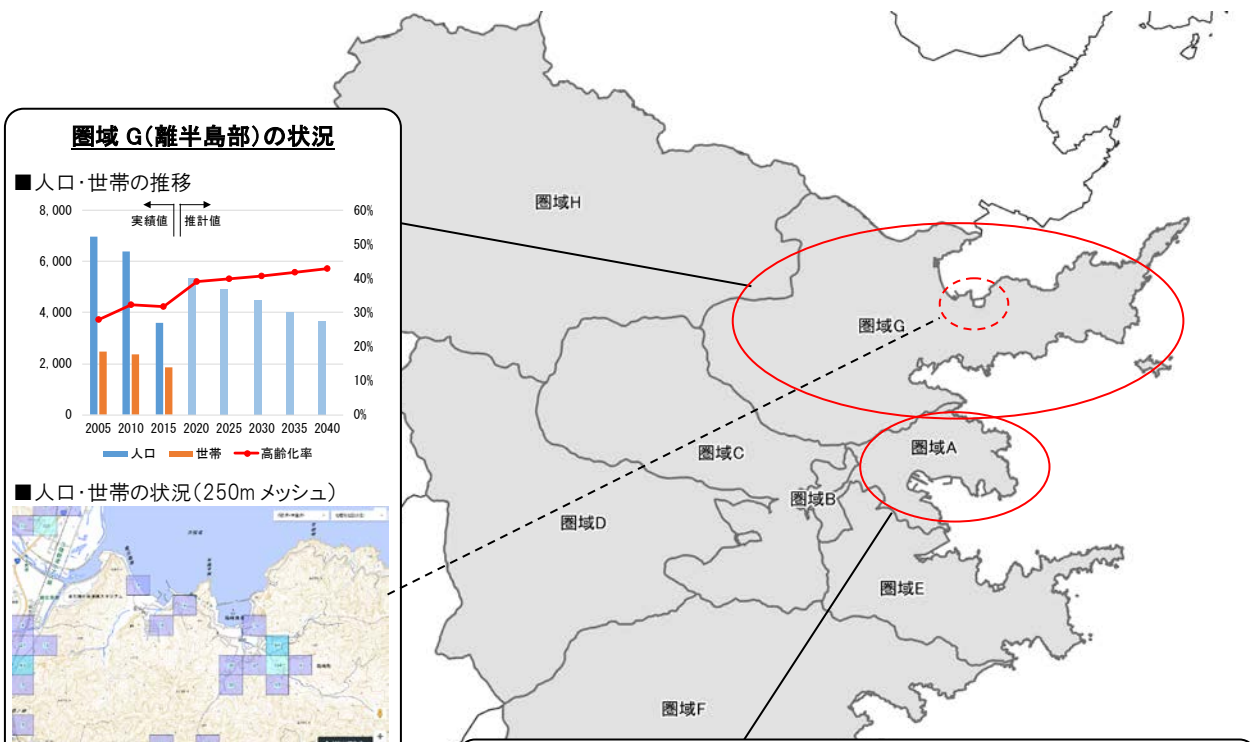
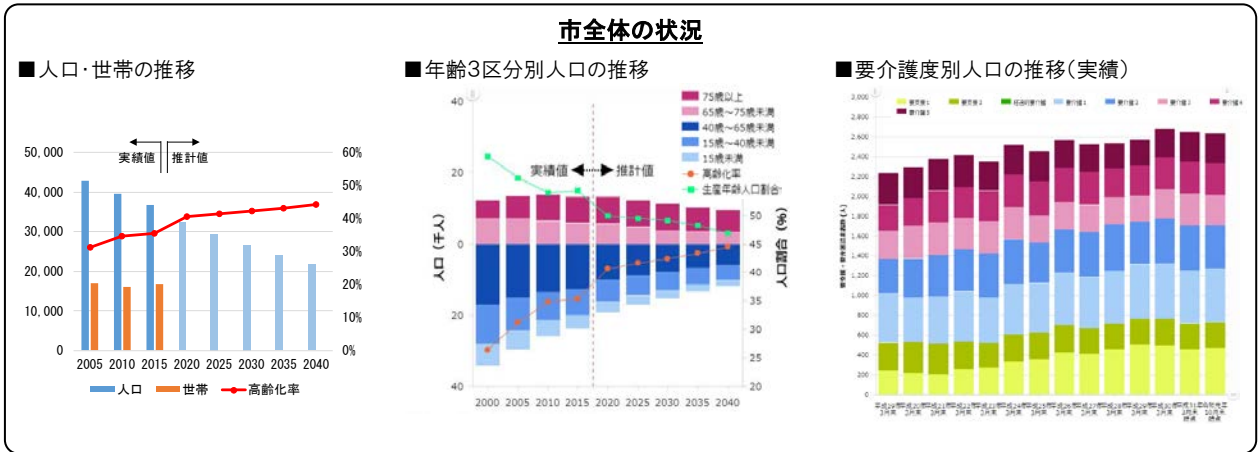
	推移把握上のポイント	データソース
中心部の場合	・一定規模以上のまとまりをもった集団を対象とすることから、町丁目単位で把握することが考えられます	・国勢調査の小地域集計 (https://www.e-stat.go.jp/)
山間部・離半島部の場合	・町丁目が大きく設定された地区では、検討対象とする集団の規模がより小さいことから、町丁目単位よりも小さい250mメッシュデータ等により把握することが考えられます	・国勢調査の小地域集計の「地図で見る統計(GIS)」によるメッシュデータ (https://jstatmap.e-stat.go.jp/jstatmap/main/base.html)

- 地域の即地的な状況把握のためには、「地図で見る統計(統計 GIS)」を活用し、国勢調査の小地域集計の結果を地図上に表示することも考えられます。
- 少子高齢化の状況を把握するには、人口の現状値、将来値を、年齢三分区(年少人口・生産年齢人口・老年人口)別に把握し、各区分の推移を概観することが重要です。
- 当該エリアの将来的な持続性について見通しを立てるためには、住民基本台帳を活用し、地域ごとの自然増減(出生・死亡)、社会増減(転入・転出)の状況を把握することも有効です。

■福祉の状況(高齢化・要介護度別人口等)を把握する上での留意点

- 地域、地区・集落の持続可能性を推し量るためには、高齢化の進行、要介護認定者の増加など、福祉に係る状況把握も併せて行うことが望ましいでしょう。超高齢化が進んだ場合、福祉面での持続可能性が地域の持続可能性に影響することも考えられます。
- 要介護度別人口のこれまでの推移は、各自治体の介護保険事業計画等で示されているほか、厚生労働省の地域包括ケア「見える化」システム(<https://mieruka.mhlw.go.jp/>)からも簡単に把握することができます。
- 将来の要介護度別人口を推計する場合、現時点の高齢者人口に対する要介護度別割合を算定し、将来の高齢者人口に乗じることが考えられます。ただし、この手法は年齢ごとの要介護度の現状が、将来にわたって継続することが前提となります。そのため、85歳以上の高齢者が著しく増加していく場合には、要介護度認定者は推計結果よりも多くなる可能性が高いことに留意が必要です。

■人口・世帯や高齢化等の福祉の状況の整理イメージ(釜石市を例とした場合)



■地域状況の読み取り(例)

- ・市全体として震災前から人口減少傾向にあった。特に離半島部は、少子高齢化が顕著。
- ・津波被害を受けた沿岸部から内陸部への人口移動が見られる。そのため、離半島部の人口減少が加速。
- ・身の回りの世話や排せつが自分ひとりではできず、常に介護が必要な要介護3～5認定者は、今後減少すると予測される。

2. 市町村全体及び検討対象の集落・地区や地域単位での住宅ストックの現状と検討課題を把握します。

【Do! ;実施すべき内容】

①地域の住宅事情を概観する。

- 住宅政策として検討を進めるにあたり、災害公営住宅以外も含めた地域の住宅ストックの総体としての課題を認識する足がかりとして、対象地域にどのような住宅が、どの程度あるのかを概観します。
- 把握する住宅は、持家、民間賃貸住宅、空き家などの一般住宅のほか、災害公営住宅や既存公営住宅などの公的賃貸住宅を対象とし、これらの築年数、構造、建て方、所有関係等について調べます。
- 公的賃貸住宅については、団地や地域ごとの入居世帯の属性（年齢や家族構成）や直近5年間程度の応募状況、空き家数を把握し、少子高齢化や空き家化などの現状と将来的な見通しを立てます。
- 震災後、ボランティアや起業のため、地域外から移り住み、地域の課題解決に向けた取組を行っているケースがある場合には、このような移住者に対する住まいの供給・調達状況も確認します。

②住宅需要を把握する。

- ①で概観した地域の住宅事情と比較し、将来的な住宅ストックの活用可能性を検討するため、対象地域の将来の住宅需要の動向を把握します。
- 収入や年齢等の面から民間賃貸住宅に円滑に入居することが困難な世帯や、持家に居住していても住宅の性能や劣化状況等の面から、住まいに困っている世帯等による住宅需要が、現時点及び将来的にどの程度発生するかを予測します。

③住宅の充足状況の確認と活用可能な住宅の状況を把握する。

- 対応可能な住宅が充足しているか確認するため、①の住宅事情と、②の住宅需要を比較します。
- 上記の確認の結果、住宅が充足していることが明らかになった場合、災害公営住宅をはじめとする住宅ストックを、地域のまちづくりどの程度利活用することが可能か、検討します。

【Notes;留意点等】

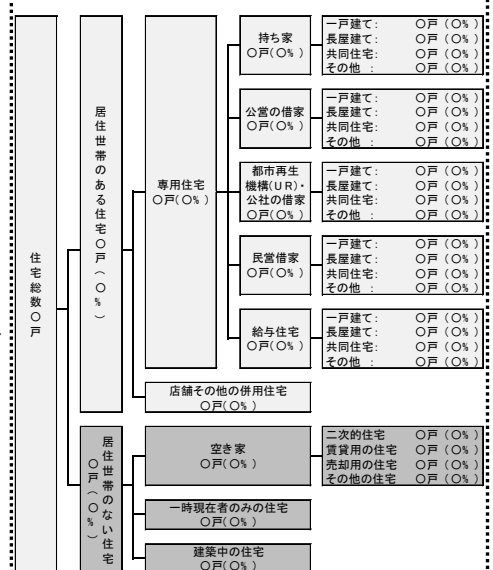
■地域の住宅事情を把握する上での留意点

- 持家、民間賃貸住宅、空き家などの一般住宅については、住宅・土地統計調査を用いて把握することが一般的です。ただし、人口が1万5千人未満の町村は、住宅・土地統計調査に記載されていません。また、町丁目などのより細かい地域事情は同調査では把握できないため、適宜、国勢調査の「住居の種類」や「住宅の所有の関係」の結果を用いることが考えられます。
- 災害公営住宅や既存公営住宅などの公的賃貸住宅については、築年数、構造、建て方などの基礎情報のほか、台所、浴室などの設備、エレベーター、手摺、段差などのバリアフリー化の状況等を一覧表で整理します。

■住宅需要・活用可能な住宅の状況を把握する上での留意点

- 中心部と山間部・離半島部では、世帯の居住形態、生計の立て方など、生活様式が異なると考えられるため、地域の違いに着目して住宅需要と活用可能な住宅の状況を把握する必要があります。
- 地域の特質の違いと、それに応じた把握方法のイメージは、次頁を参照して下さい。

○住宅ストック全体の把握イメージ



■地域の特質の違いに着目した住宅需要・活用可能な住宅の状況の把握方法のイメージ

		中心部の場合(…下記 A)	山間部・離半島部の場合(…下記 B)
住宅需要の把握	地域の特質	<ul style="list-style-type: none"> 中心部においては、借家居住世帯が一定程度おり、給与や年金等を中心に生計を立てている世帯が多く占める。 借家居住世帯の収入に着目し、低額所得であることを住宅需要として把握することが適切と考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 生計の中心が必ずしも給与と所得ではない世帯が一定程度居住している可能性がある。 そのため、低額所得であることのみが、住まいに困っている要因とは必ずしも言い切れず、多様な視点から、地域の世帯状況・生活状況を実態として把握することが肝要となる。
	把握方法	<ul style="list-style-type: none"> 「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に位置付けられている「ストック推計プログラム」の活用により『著しい困窮年収未満の世帯』を算定し、これを住宅需要として考える。 ※このプログラムは、国土交通省から各自治体に配布。『著しい困窮年収未満の世帯』とは、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である借家居住世帯数。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の生活様式や就業状況等については、民生委員やケースワーカー、各種地域支援活動団体、福祉事業者等が把握していると想定される。 これらを所管する福祉、就労、産業などの関連部局・団体へのヒアリングにより住宅需要を把握する。 ※中心部と同様に、ストック推計プログラムを活用した上で、上記の方法による把握を行うことが考えられる。
活用可能な住宅の把握	地域の特質	<ul style="list-style-type: none"> 住宅需要が将来にわたり相応に見込まれ、対応可能な住宅ストックも一定程度存在している。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅需要へ対応可能な住宅が立地的にも、量的にも限定されている可能性が高い。
	把握方法	<ul style="list-style-type: none"> 当該地域における住宅需要と対応可能な住宅のボリュームを量的に比較し、いつ、どの程度の戸数が余剰するか確認する。 	<ul style="list-style-type: none"> 住まいに困っている世帯について、住宅の立地、属性(高齢者、障害者、低額所得者、子育て世帯など)、年齢、就業状況等を具体的に把握する。 住宅について、災害公営住宅をはじめとする活用可能なストックの立地、築年数等を把握する。 両者の状況を、例えば地図上に表示して概観する。

●A. 中心部における住宅需要と活用可能な住宅の状況の把握イメージ

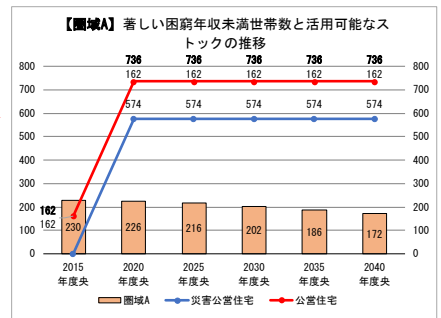
■住宅需要(著しい困窮年収未満の世帯)の推移

	2015年度末	2020年度末	2025年度末	2030年度末	2035年度末	2040年度末
市全体	1,144	1,125	1,074	1,004	926	853
圏域A	230	226	216	202	186	172
圏域B	264	259	248	232	214	197
圏域C	387	381	364	340	314	289
圏域D	22	21	20	19	17	16
圏域E	114	112	107	100	92	85
圏域F	6	6	6	5	5	4
圏域G	82	81	77	72	67	61
圏域H	2	2	2	2	2	2

■活用可能な住宅の状況の推移

	2015年度末	2020年度末	2025年度末	2030年度末	2035年度末	2040年度末
市全体	741	2,057	1,897	1,738	1,578	1,578
圏域A	162	736	736	736	736	736
圏域B	96	306	274	242	210	210
圏域C	88	120	91	61	32	32
圏域D	0	0	0	0	0	0
圏域E	176	307	248	190	131	131
圏域F	0	70	70	70	70	70
圏域G	119	418	378	339	299	299
圏域H	0	0	0	0	0	0

■両者の推移の比較



●B. 山間部・離半島部における住宅需要と活用可能な住宅の状況の把握イメージ

離半島部の災害公営住宅

■住宅概要
 構造:木造
 建設年:2016年
 戸数:5戸

■入居者の状況等
 ・現在は4世帯が入居。
 ・うち1世帯が自立再建のため退去する予定。今後、空き家となる見込み。

住宅需要①(地区の概況)
 ・高齢者のいる世帯が約74%、高齢者のみ世帯が約35%、高齢単身者が約15%と高齢化が特に著しい。
 ・18歳未満のいる世帯は約15%。

住宅需要②(個別事情1)
 ・高齢単身者(95歳)が居住。
 ・要介護度が進行し、介護サービスを利用しているが、高齢者向けの住まいへの住み替えを希望。

住宅需要②(個別事情2)
 ・高齢夫婦(夫92歳、妻89歳)が居住。
 ・住宅が老朽化しており、耐震性が不足している可能性あり。改修が必要だが、改修費の負担が困難。

活用可能な住宅の状況①(地区の概況)
 ・持ち家が約90%、借家が約10%。
 ・築年数が古く、老朽化している住宅が総じて多い。
 ・住戸規模は中心部よりも大きい傾向。

活用可能な住宅の状況②(個別事情1)
 ・隣接する住宅に居住する世帯が所有する空き家。
 ・旧耐震であるが状態は良く、軽微な改修による活用可能性がある。

3. 公営住宅や地域の一般住宅の有効活用の可能性を探り、方向性を検討します。

【Do! ;実施すべき内容】

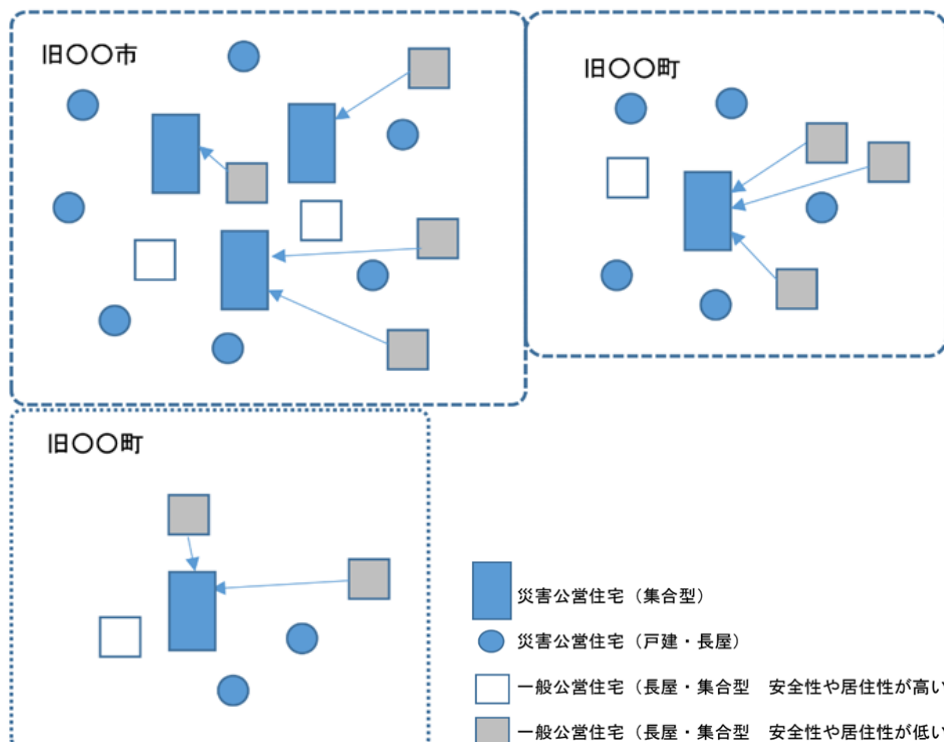
- 前項までの状況把握を踏まえ、公営住宅の管理や利活用、または地域の一般住宅の有効活用等の可能性を探り、方向性を検討します。
- さらに、地域の住宅事情や住宅需要を踏まえ、災害公営住宅についても本来目的を阻害しない範囲で他の目的に沿った住宅への転用や、地域貢献のための機能の付加、老朽化した一般公営住宅の集約先としての活用など、利活用の可能性を検討します。

【Notes;留意点等】

■住宅の管理や活用の方向性の検討を行う上での留意点

- 既存公営住宅や災害公営住宅などの公的賃貸住宅については、別途策定する長寿命化計画等において、当該住宅を今後何年間使うか、供用期間内においてはどのような方針で修繕や改善等を行っていくかといったハード上の観点から、その管理や活用の方向性が位置付けられます。当項では、長寿命化計画等の内容と連動し、前項で整理した地域ごとの住宅需要と活用可能な住宅の状況を踏まえ、例えば、「老朽化した一般公営住宅の管理戸数を将来的に減少させ、災害公営住宅に集約していく」ことや、「民間賃貸住宅の積極的な活用を図っていく」等の方向性を検討します。
- これらの方向性の検討にあたっては、下図のように、地域ごとの公営住宅等の立地状況を勘案することが肝要です。また、公営住宅を他用途として活用するには、譲渡、目的外使用、用途廃止など、所定の手続きが必要となります。それらの具体的な手法については、STEP3を参照してください。
- 一方、地域の一般住宅については、特に山間部・離半島部において、活用可能な住宅をより即地的な状況として把握できる可能性があります。そのため、「築40年未満の比較的劣化が少ない戸建て住宅の空き家：〇〇戸については、軽微な改修を行い、地域のまちづくりに活用する」といった具体的な方向性を検討します。

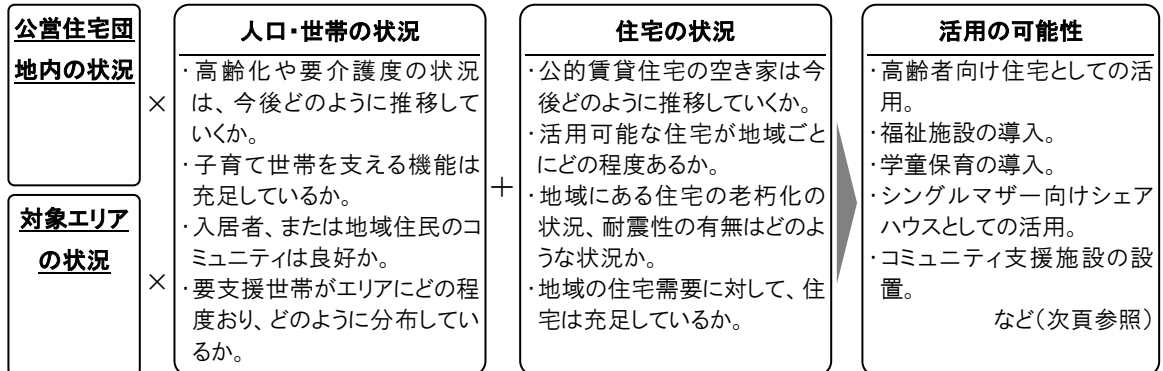
■災害公営住宅を活用した老朽化した一般公営住宅の集約のイメージ



■住宅活用の可能性の検討を行う上での留意点

○下図のように、これまでに整理してきた団地内及び対象エリア全体の状況を総合的に捉え、より具体的な活用内容の検討を行います。

□住宅の活用内容の検討の考え方プロセス



○住宅の活用内容は、下記のように、より具体的にイメージしておくことが重要です。

例) 離半島部のエリアにおいて、持家居住者の住宅が著しく老朽化し、かつ70代の高齢者であるため、住宅改修にかかる費用負担が難しい状況が生じている。一方で、年齢が理由で民間賃貸住宅への入居が難しいため、こうした世帯の住み替え先として災害公営住宅を活用する。

例) 子育て支援施設の不足が課題となっている地域において、空室となった災害公営住宅の1階住戸を改修して、保育所を整備する。

STEP2 災害公営住宅ストックを『戦略的に活用する』

総合計画や企画、復興担当者と住宅政策・公営住宅担当者が連携することにより、集落・地区や地域の、将来像の実現や安定した暮らしの担保に向け、様々な手法で災害公営住宅ストックを活用することを検討します。

1. 災害公営住宅ストックの活用計画をたてる

(1) 取り組むべき内容を集約・整理し、活用アイデアを抽出する。

【Do! ;実施すべき内容】

- これまでに収集したデータや抽出した課題をベースに、庁内の関係各課が集まり、当該エリアの状況(課題の所在や将来像など)を改めて共有します。
- その上で、当該エリアの課題解決に向けた、災害公営住宅ストックの利活用の可能性について、アイデアを出し合います[※]。まずは、住宅として利用することだけにこだわらず、課題解決に向けた「道具」として捉え、自由に発想を広げ、庁内横断的に様々な角度から意見を出し合います。
- 各課が持つ政策目的や地域課題と、それに応じた住宅ストックの活用手法を抽出・整理することが望ましく、その際には、職員ワークショップの開催なども有効です。この場では、住宅ストックの活用の方向性と各課が進めている施策に齟齬がないかも併せて確認・検証します。

【Notes;留意点等】

- ※ 事前に様々な先進事例を知っておくことで、発想が広がる可能性もありますので、巻末の〈公営住宅等の利活用事例〉を参照してください。
- 公営住宅ストックの利活用を実現するにあたっては、その利用者や活用目的の趣旨等により、様々な制約や手続き等があります。しかしこの段階では、そうした現実には縛られず、自由な発想で様々な活用イメージを想定することが重要です。
- 災害公営住宅には、住まいの他にも、集会施設や駐車場、その他の屋外施設、広場等が設けられている場合があります。こうした施設や屋外空間を多用途に活用するアイデア(青空市の開催、地域交流スペースとしての活用等)も出し合しましょう。
- 利活用を考える災害公営住宅が、既存集落や自立再建住宅等と併存・混在する場合、既成市街地に近接するなどの場合には、より良い集落・地区、市街地、地域づくりにつながるよう、まちづくりの視点に立った配慮も重要です。
- 具体的には、地域コミュニティや自治活動への配慮、地域包括ケアの視点や福祉環境向上への配慮、交通インフラ、市街地環境、地域景観向上への配慮、地域資源の活用などがあります。
- また、まちづくり、地域づくりにはその担い手の存在と、その担い手が活躍できる環境づくりが重要となります。そうした担い手やキーパーソンとなる人にも着目して、アイデアを練りましょう。

○職員ワークショップ



○住宅としての活用例(群馬県シングルマザー向けシェアハウス)



写真;群馬県 HP

○住宅以外としての活用例(URの1階住戸をカフェにリノベーション)



写真;UR 都市機構 HP

■災害公営住宅ストック活用のイメージ(例)

政策目的や地域課題など (下段;担い手、キーパーソン等)	住宅ストック活用手法 (住宅を用いることで政策効果を上げる取組のアイデア、手法等)		
	住宅として活用		住宅以外として活用 (施設や屋外空間含む)
	公営住宅	公営住宅以外の住宅として活用(目的外使用を含む)	
●地域振興施策 少子化対策、人口減少対策 地方創生、移住定住対策 (UIJ ターン者、地域プロデューサー、地域おこし協力隊)	<ul style="list-style-type: none"> ・隣居・近居用住宅 ・若年単身向け募集(特定目的入居) 	<ul style="list-style-type: none"> ・移住者お試し居住住宅 ・IJU ターン者用住宅 ・移住・転住用住宅 ・NPO等、地域の支援者向けの住宅 ・2地域居住セカンドハウス ・定住促進住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所 ・お祭り・イベント広場 ・地域開放型集会所・体験宿泊・研修施設、街なか(分散型)ホテル、民泊 ・スタジオ・工房
●高齢者福祉施策 高齢者福祉の向上 地域包括ケア、高齢者施設 高齢者住宅、障害者住宅 (社協、ケアマネ、福祉事業者)	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け募集(特定目的入居) ・シルバーハウジング、LSA 用住宅 ・コレクティブ・ハウジング、共助型公営住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス付き高齢者住宅(分散型等) ・認知症グループホーム 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域包括支援センターの出先機関 ・デイサービス(高齢者・障害者・認知症) ・小規模多機能 ・訪問系サービス事業拠点
●障害者福祉施策 (社協、福祉事業者)		<ul style="list-style-type: none"> ・障害者グループホーム ・障害者の作業所等 	<ul style="list-style-type: none"> ・授産施設 ・障害者生活訓練の場
●教育・児童福祉施策 教育改革、学校再編 幼保一体改革 (教育委員会、教職員、学校関係者、ボランティア)	<ul style="list-style-type: none"> ・新婚、子育て世帯向け募集(特定目的入居) 	<ul style="list-style-type: none"> ・職員住宅(教員、保育士等) ・子育て世帯向け公共賃貸住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模保育事業所、一時預かり事業所、家庭保育室、 ・認定こども園 ・学童施設 ・学習塾
●産業振興、就労施策 企業誘致、勤労者対策 就労環境向上、 特産品開発 (営農者、ボランティア)		<ul style="list-style-type: none"> ・中堅勤労者用住宅 ・農業の担い手向け住宅、農地付き住宅 ・漁業権付き住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・農泊・牧場レストラン ・道の駅・農産品即売所 ・シェアオフィス・倉庫 ・企業の研修・保養施設 ・IT・ベンチャー等のサテライトオフィス
●住宅・居住環境施策 住宅セーフティネットの確保 地域住宅生産体制の整備 (居住支援協議会、不動産業、地域住宅生産者)	<ul style="list-style-type: none"> ・被災者向け住宅(災害公営住宅) ・住宅困窮者向け住宅(一般公営住宅) ・就労支援プロジェクト付き公営住宅 ・ペット飼育対応住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・みなし特公賃住宅 ・シングルマザー向けシェアハウス ・多世代型シェアハウス ・学生向けシェアハウス ・自立再建住宅(譲渡) ・公営住宅の集会所 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちかど広場、多目的スペース ・団地の地域生活拠点化 ・青空市、分け合い広場 ・シェア畑
●コミュニティ・環境施策 地域コミュニティ再生、環境整備 自助・共助、エネルギー整備 明るいむらづくり (民生委員、ボランティア)	<ul style="list-style-type: none"> ・その他、住民がいきいきと暮らすための取組等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ソーシャル・ハウジング 	<ul style="list-style-type: none"> ・子供食堂 ・地域文庫 ・地域の居場所(多世代型交流施設) ・日替りマスターのカフェ ・認知症カフェ

(2) 実現のための手法を多面的に検討する

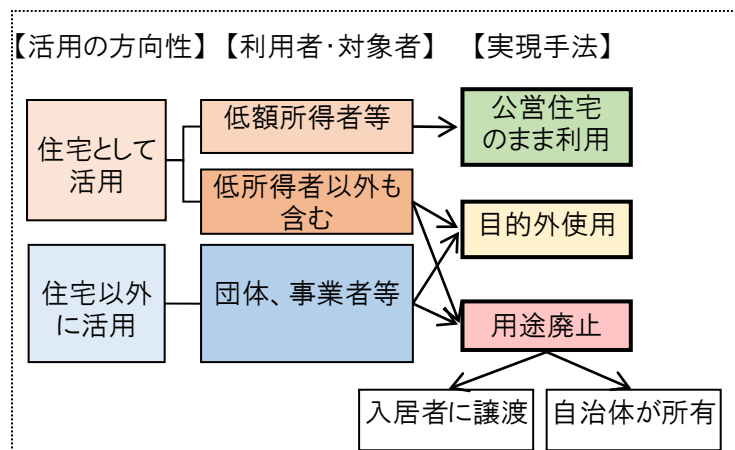
【Do! ;実施すべき内容】

- 前項で出された多様な災害公営住宅ストック活用のアイデアの中から、当該地域・地区・集落の特性や課題を踏まえ、最も効果的と考えられる活用手法について、何点かに絞り込みます。
- その際、特定の地域課題だけに特化した方策を選ぶのではなく、各課が横断的に連携することにより、より広く政策効果が高められる方策となるよう、多様な側面から議論を深めます。

【Notes;留意点等】

- 以前から温めていた当該エリアの将来構想等がある場合には、既存住宅ストックを活用することで、新たなハード整備が不要となることから、チャレンジし易くなる可能性があります。
- 例えば、「福祉活動を展開している団体の活動拠点がなくて困っている」、「復興支援のボランティアの泊まる場所が無く遠方から通っている」、「地域おこし協力隊が住むのに手ごろな住宅が無い」などのように、既に現場に生じているニーズに対応することは、実現可能性の高い活用策となります。
- 災害公営住宅ストックの利活用にあたり、住宅として利用する場合、住宅以外に活用する場合とは実現手法が異なります。利用者や活用目的の趣旨等により、「目的外使用」と「用途廃止」2つの選択肢が挙げられます。
- 「目的外使用」や「用途廃止」の原則はP23 に示すとおりですが、近年は弾力的な運用も行われています。国土交通省地方整備局建政部において、自治体からの様々な相談に応じています。
 - ー例えば、従来「目的外使用」には国土交通大臣の承認手続きが必要でしたが、現在、地域再生計画認定により、地方整備局長への事後報告でも実施が可能となっています。
 - ー東日本大震災の災害公営住宅の入居者等への「譲渡処分の制限期間」は、耐用年限の 1/6 以上の経過に短縮され、木造住宅の場合 5 年で「譲渡処分」が可能です。

○災害公営住宅ストックを活用した実現手法選定のイメージ



○目的外使用の例

- ・千葉県一宮町
 - ・既存の町営住宅を改装し一般の賃貸住宅では保管場所等に苦慮するサーフボードやウェットスーツ等の保管場所を確保した住宅を供給
- 出典;内閣官房「地域再生計画における公的不動産活用の状況」(H30.3.7)

○用途廃止の例

- ・夕張市の社会福祉法人に譲渡または貸与し、福祉系の施設へ転用する事例



図;H26 年度財務省財政制度分科会夕張市長提出資料

○災害公営住宅の譲渡の例

- ・相馬市程田明神前住宅
- ・2013 年 3 月、46 棟完成
- ・2019 年 1 月、23 棟を払下げ



写真;相馬市住宅再建瓦版 最終号

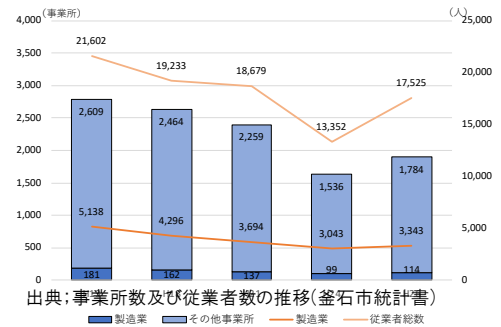
【参考1】中心部市街地における検討例(モデルプラン)

ここでは中心市街地における災害公営住宅ストック活用計画について、具体的にイメージしやすいように、三陸沿岸の自治体を検討対象としたモデルプランを例示します。(注：現時点で実際に検討されているものではありません)

【モデルプラン A-①】中心部のにぎわい創出と交流促進に向けた拠点づくり

【背景と課題認識】

- 従前から、都市機能が集積していたが、東日本大震災の津波により、多くの公共公益施設が甚大な被害を受けた。
- 復興の中核となるエリアの再生に加え、にぎわい創出を目的とし、商業・文化・情報交流の拠点整備が行われた。
- また、被災した住民が安心して戻ることができる災害公営住宅を多数整備し、定住人口の回復を促進。



【基本方針】

- 徒歩圏内に都市機能が集積した中心市街地のにぎわい創出、鉱工業や水産業などの地域産業振興や就労対策の一環として、従業員等の住まいの確保を行う。
- 災害公営住宅の空き家を、製造業・小売業や医療・福祉・教育現場、NPO やボランティア等で働く若者や子育て世帯向けの住宅として活用する。

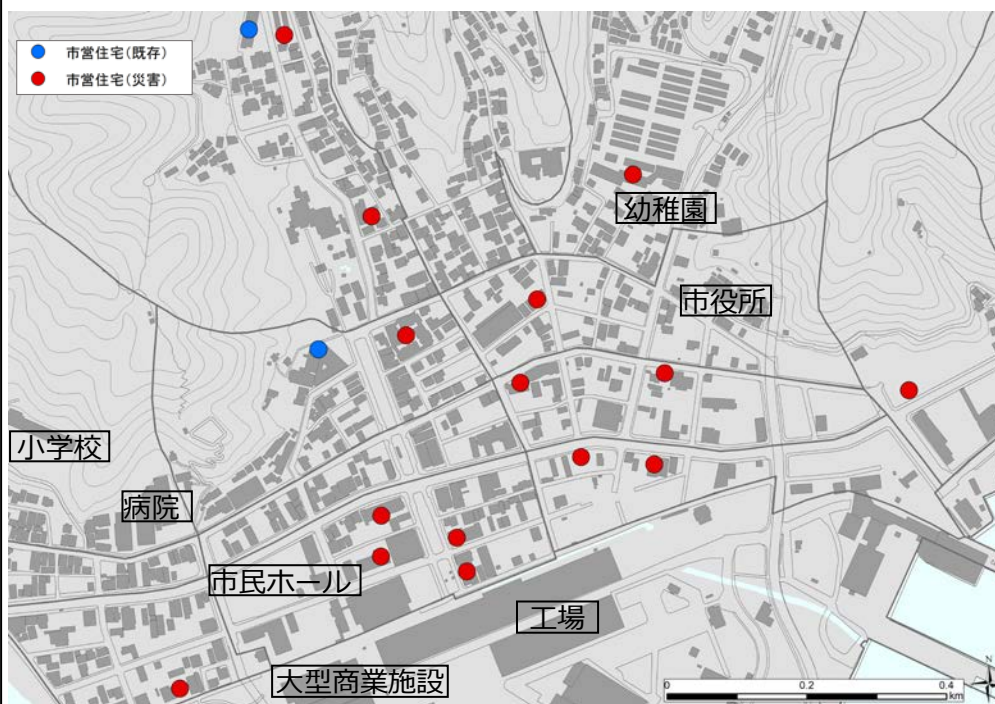
【事業化に向けた横断的連携の要点】

- 産業振興部局の産業育成やUIターン施策等との連携。
- 中心市街地活性化(中活)計画等との連動。
- 公営住宅等管理活用計画、長寿命化計画等との連携。



出典：フロントプロジェクト1 施設配置イメージ図(釜石市HP)

(中心市街地における都市機能と公営住宅の立地状況)



図：釜石市中心部

中心地区	既存公営	災害公営
住宅数	2	15
整備戸数	74	430
空き家(R2,3)	2	2



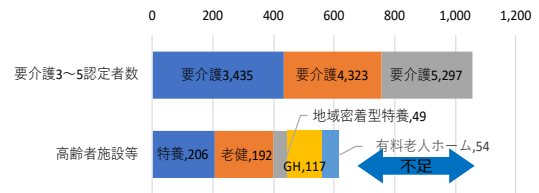
写真：釜石市HP

【モデルプラン A-②】高齢者が安心して住み続けられる住宅・住環境づくり

【背景と課題認識】

- 高齢者比率や要介護認定率は今後も上昇。医療・介護・生活支援サービスが切れ目なく提供される地域包括ケア体制の整備が急務。
- 中心市街地に居住する介護が必要な高齢者数に比して、対応可能な施設・住宅数が不足。
- 高齢者の多くは、可能な限り現居住エリアの自宅での生活継続を希望しており、生活圏の変化にも対応できない。

図：要介護3～5認定者数と高齢者の入居施設等



介護老人福祉施設(特養)	206	人
介護老人保健施設(老健)	192	人
地域密着型介護老人福祉施設	49	人
認知症グループホーム(GH)	117	人
有料老人ホーム※1	54	室
サービス付き高齢者向け住宅※2	0	戸
合計	618	

出典：釜石市第7期介護保険事業計画
 ※1：岩手県有料老人ホーム届出一覧(R2.2.1)
 ※2：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

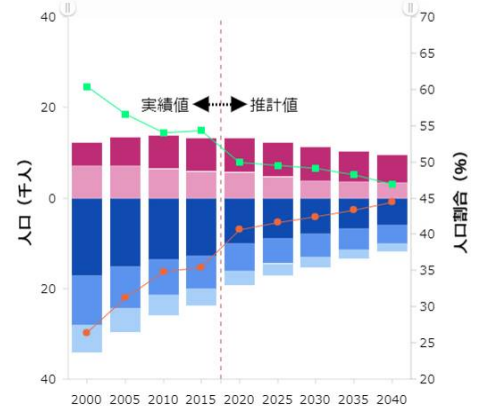
【基本方針】

- 少しの見守りと支援があれば、在宅で生活できる健常な高齢者に対して、介護施設と住宅の役割を分担して対処。
- 住み慣れた地域で、安心して自分らしい生活を続けることができるよう、災害公営住宅の空き家を、サービス付き高齢者住宅として活用。
- また、災害公営住宅の空き家を、介護事業所の事務所や従業員の住まいとして活用することも考えられる。

【事業化に向けた横断的連携の要点】

- 高齢者保健福祉計画等との連携・整合が必要。
- 社会福祉協議会や民間の介護施設サービス事業者等との連携も必要。

図：釜石市の年齢3区分別人口の推移



(出典) 2000年～2015年まで：総務省「国勢調査」
 2020年以降：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018))」

(活用のイメージ)

区分	面積
区分1	5.6帖 (キッチンあり)
区分2	9.3帖

出典：サービス付き高齢者向け住宅整備事業 説明会資料

【モデルプラン A-③】ひとり親世帯への居住支援

【背景と課題認識】

- ひとり親世帯数が増加傾向にあり、離婚前後の世帯の居住支援が求められている。
- 特に収入が不安定なイメージを持たれやすい母子家庭は、民間市場での住まい探しが困難。不動産事業者や自治体などによる、空き物件等を活用したシングルマザー向けシェアハウス事業の先進事例がある。
- 移動が少なく、仕事をしやすい中心市街地における住宅支援は、自立に向けた効果的な取組となる。



出典: (上)男女共同参画白書 令和元年版
(下)岩手県ひとり親世帯等実態調査結果報告書(R.1.12)

【基本方針】

- 災害公営住宅の空き家を、例えばフロア単位等でシングルマザー、DV被害者専用シェアハウスとして活用する。
- 入居者同士が、互いの生活や育児について協力し合いながら暮らせるよう、共同リビングを設ける。
- 公営住宅の収入要件(収入月額が15万8千円まで(小学校未就学世帯等は21万4千円まで))を満たさない世帯には、目的外使用(みなし特公賃等)の手続きを行う。



写真: 民間のシングルマザー専用シェアハウスの居室と共同リビングの例

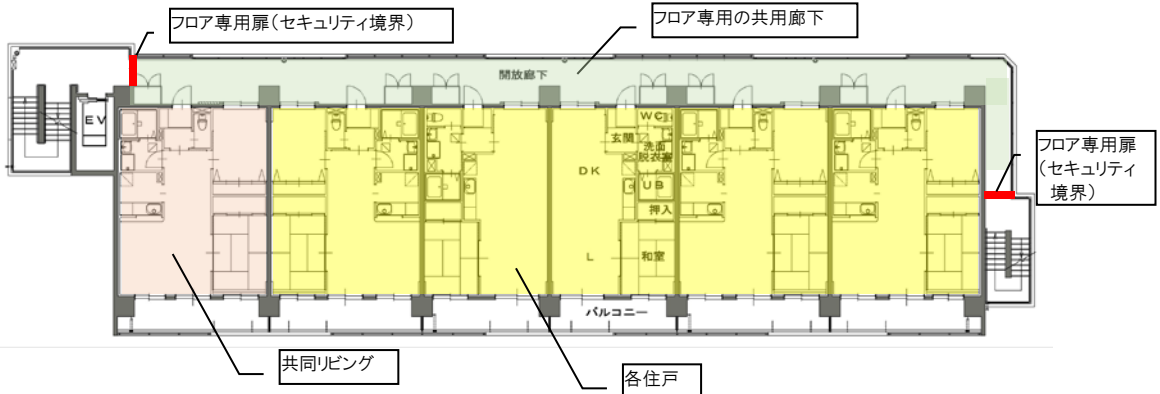
みなし特定公共賃貸住宅は、本来、住宅に困窮する低額所得者に対して供給している公営住宅の空室を、公営住宅法の規定に基づいて「中堅所得者」に供給する住宅のこと

	公営住宅	みなし特公賃
政令月収	158,000円以下	158,000円～487,000円
家賃	収入により変動	一定額

【事業化に向けた横断的連携の要点】

- 子ども・子育て支援事業計画等との連携・整合。
- 居住支援協議会や民間の不動産事業者、支援団体等との連携も必要。

(活用のイメージ)



フロア専用扉

写真(4点): ぐんまスマイルライフ(<https://smilelife.pref.gunma.jp/pc/childrearing/sharehouse/>)



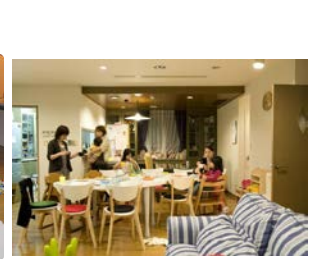
フロア専用廊下



各住戸



共同リビング



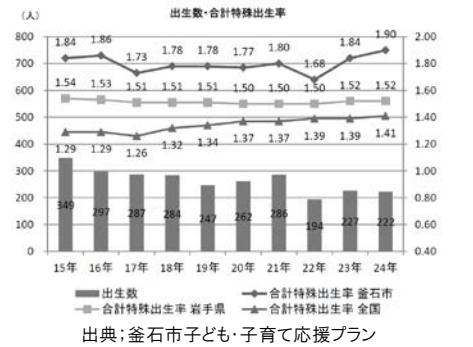
シェアハウスでの交流イメージ

写真: マザーポートHP (<https://motherport.net/column/1>)

【モデルプラン A-④】職住育近接による福祉と利便性の向上

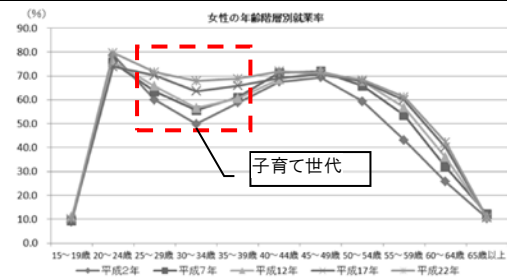
【背景と課題認識】

- 出生数は減少傾向だが、就労する母親が増えたため保育ニーズは増加。子育てに関する負担感や孤立感に対応し、子育て支援の充実が求められている。
- 保育ニーズには、保育施設の定員を増やして対応しているが、就労機会の多い中心市街地に、職住育近接の住環境づくりが一層求められる。



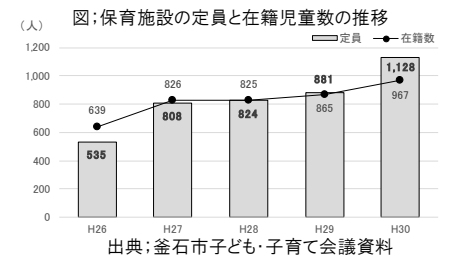
【基本方針】

- 災害公営住宅の空き家を、「目的外使用」、もしくは「用途廃止」することにより、小規模保育所や子育て支援施設などの福祉的拠点として活用する。
- 子育てでパパ・ママの交流スペース・居場所や、保育・教育関係従業員の住まいとしての活用も考えられる。



【事業化に向けた横断的連携の要点】

- 子ども・子育て支援事業計画等との連携・整合。
- 民間のサービス事業者(保育事業、ファミリーサポート事業等)等との連携も必要。



(活用のイメージ)

小規模保育所 子育て支援スペース

0歳児保育室 1歳児保育室 2歳児保育室

シャワー室 調理室

間仕切 新設

間仕切 新設

押入 撤去

押入 撤去

＜改修費用＞
約800万円(事業者負担は4分の1)

＜改修に対する補助＞
「島本町小規模保育設置促進事業補助金」として、事業者費の4分の3を事業者に交付(内訳)
・安心こども基金 事業者費の3分の2
・島本町負担分 事業者費の12分の1

＜安心こども基金＞
国の子育て支援対策臨時特別交付金により、都道府県に造成された基金のこと。認定こども園や保育所の新設や増改築などの施設整備等を実施する事業者に対し、市町村を通じて交付される。

＜負担割合のイメージ＞(大阪府島本町における事例)

町 1/12 約70万円
事業者負担 1/4 約200万円
町 2/3 約530万円



写真：小規模保育事業として活用した例(大阪府営住宅ストック活用事例集)

【参考2】離半島部における検討例(モデルプラン)

ここでは離半島部における災害公営住宅ストック活用計画について、具体的にイメージしやすいように、三陸沿岸の自治体を検討対象としたモデルプランを例示します。(注:現時点で実際に検討されているものではありません)

【モデルプラン B-①】立地特性を最大限に活かした都市部との交流人口の増大

【背景と課題認識】

- 大津波の被害により全世帯が被災、集落全体を高台に移転させ復興を図っている。
- 地区内には、世界的スポーツイベントが誘致される等、スポーツ・レクゾーンとしての再生を目指している。
- 近接する集落でも、観光・レク機能の復興を目指し、海水浴場の砂浜復旧と、従前集落跡にキャンプ場やレストハウスが整備された。



写真: 釜石 DMCHP



写真: 岩手県観光ポータルサイト

【基本方針】

- 被災前から名のある砂浜の再生と共に、この海岸を利用した体験学習の受け皿としての集落再生を目指す。
- 10戸の災害公営+集会所を活用し、体験学習のための研修施設(宿泊棟+セミナー室)としての再生を図る。

【事業化に向けた横断的連携の要点】

- 観光・レクリエーション担当部局やDMO(Distination Management Organization)と住宅部局が連携する事により、団地の総合的再生を検討する。
- 集会所に厨房を整備する他、団地敷地内の余剰地を活用して、集落民との交流広場、来客用駐車場等を整備。
- 事業者として、近隣の海岸観光施設の指定管理者等との連携も想定される。
- 近隣の民宿とも連携し、来客受入れ、食事サービスを提供。

株式会社かまいしDMC(平成30年4月2日設立)	
目的	RWC2019の開催及びポストRWCを見据えて、釜石市観光振興ビジョン「オープン・フィールド・ミュージアム構想」を展開するため、市と一体になって各団体との連携協力のもとに観光地域づくりに取り組む
株主	釜石市、河東英宜、株式会社パソナ東北創生、岩手銀行、東北銀行、北日本銀行、釜石商工会議所
事業	<ul style="list-style-type: none"> ○広告代理事業 ○旅行業(調査関連、体験ツアー「Meetup Kamaishi」、防災学習プログラムの取組、企業研修、インターンシップ・外国人交流)、RWC2019開催への機運醸成) ○地域商社事業(ふるさと納税推進関連、地域食材販売事業、ハラル・ベジタリアン対策)

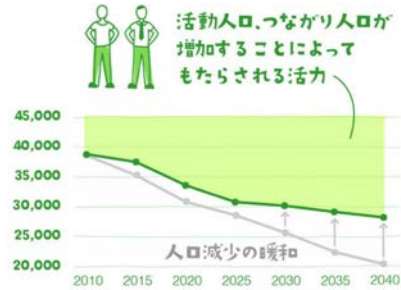


【モデルプラン B-②】都市部との交流人口の拡大による移住・定住の促進

【背景と課題認識】

- 震災から9年が経過し、復興関連工事従事者やボランティアなども徐々に減少して、活動人口は減りつつある。
- 農林漁業、水産業、酪農、伝統工芸、豊かな自然、郷土芸能、住民との温かな交流などの魅力発信、UI ターン創出の取組もあり、人口の社会減は改善傾向にある。

釜石市オープンシティ戦略の基本的な考え方



【基本方針】

- 体験ツアー等の開催により交流人口を拡大し、都市部との関わりを増やすことで、お試し居住や移住につなげる。
- 災害公営住宅の空き家を、「目的外使用」もしくは「用途廃止」することにより、お試し居住・移住者用の住宅として活用する。

【事業化に向けた横断的連携の要点】

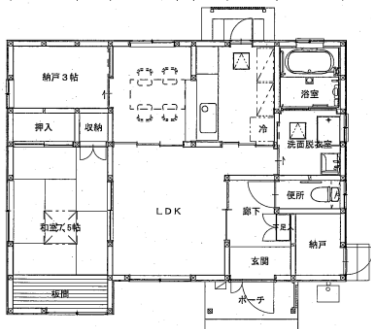
- 自治体の UI ターン施策(定住奨励金・定住者住宅取得補助金・借上げ住宅・移住コーディネーター等)との連携。
- UI ターン希望者への情報提供やUIターンの交流・定住サポートなどを行う「岩手移住計画」は、任意団体ながら、仕事・住まい探しも支援。
- 住まいの確保だけでなく、様々な就労支援策と連携することにより、実効性を高めることが可能。

いわて移住体験ツアー



写真:災害公営住宅(戸建て)の屋内イメージ

図:釜石市災害公営戸建て 55 mタイプ



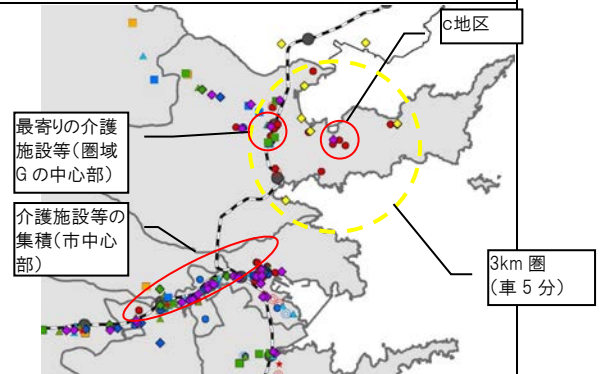
	 (釜石市へJターン)	 (洋野町へUターン)	 (金ヶ崎町へTターン)
動機・きっかけ	震災後、人々の暮らしはきっと変わる。新しい生き方を求め、向かった故郷	漁師の祖父と交わした約束を実現！家族をともなって洋野町へ移住	きっかけは大好きな宮沢賢治の童話。移住ツアーでの体験を機に憧れの岩手へ
移住の苦労	被災地で知り合いが一人もいなかったの住まいがなかなか見つからなかった。	1、2年がダメでも簡単に夢を諦めないで。3年目、4年目に頑張ろうと思うことです。	車がないと生活しにくい。ガソリン代、冬場の灯油代など光熱費もそれなりにかかります。
岩手の魅力	豊かな森、鉄の町、薪ストーブメーカーが揃っている。被災地だからこそその可能性。	三陸屈指の漁場で仕事をする手応えと醍醐味は格別なもの。漁師仲間の繋がりも強い。	目に映る景色がとても美しく、自然が身近にある。何しろ食べものが美味しいです。

出典:移住定住ポータルサイト「いわてイーハート一部に入ろう！」

【モデルプラン B-③】地域の福祉拠点創出による、住み続けられる住環境づくり

【背景と課題認識】

- 震災により地区の人口減少・高齢化が加速し、圏域Gでは、2015年の65歳以上の高齢化率は32%、2040年には43%と予測されており、高齢者の介護福祉ニーズが高まっている。
- 圏域Gにおいて、介護拠点は人口・事業所が集積する中心部に多く立地しており、c地区等の時間距離のある山間部・離半島部の高齢者は、ケアを受けづらく、送迎も非効率となっている。



【基本方針】

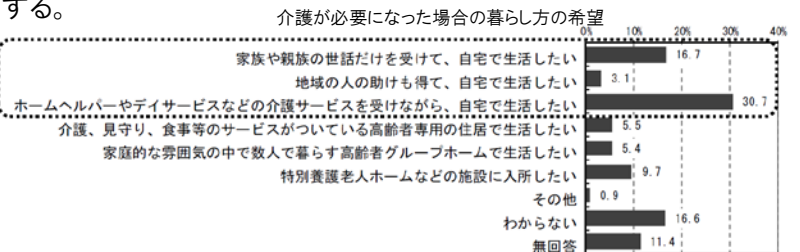
- 見守りや少しの生活支援があれば自宅で暮らし続けられる高齢者が一定数いると考えられることから、これらのニーズに応える。
- 災害公営住宅の空き家を、福祉・介護事業者のサテライト事務所(例、ヘルパーステーション)として活用する。

	市全体	圏域G
2015年総人口	36,800人	3,600人
同 高齢化率	35.4%	31.7%
2040年高齢化率(予測)	44.2%	42.8%

出典: 釜石市人口ビジョン

【事業化に向けた横断的連携の要点】

- 高齢者保健福祉計画等との連携・整合による地域包括ケアの視点が必要。
- 民間のサービス事業者等との連携も必要。
- 集会所で行われているふれあいリビングなど、高齢者の日中の居場所活動との連携が必要。



出典: 釜石市高齢者保健福祉計画

ヘルパーステーション (訪問介護事業所のサテライトオフィス)

写真: サテライトオフィスイメージ

図: 釜石市災害公営戸建て55㎡タイプ

ふれあいサロンなど 日中の居場所づくり

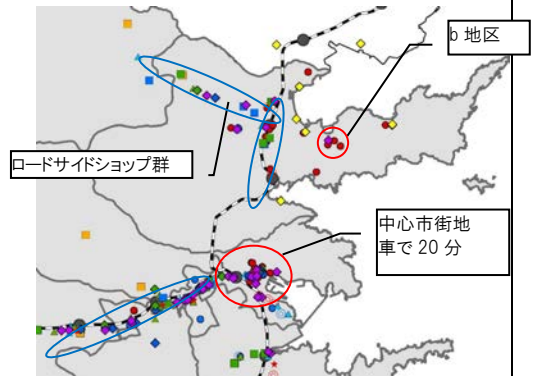
写真: ふれあいサロンイメージ(左: NPOカリタス釜石 HP, 右: COOPいわて HP)



【モデルプラン B-④】生活利便の向上に資する、集落の拠点づくり

【背景と課題認識】

- 集落に商店等はなく、買い物は市の中心部まで行く必要がある。公共交通機関が通っていないため、車なしでは日常生活に不便な立地。
- 高齢者世帯の増加など家族形態の変化や生活意識の多様化により、地域社会のつながりが希薄となり、地域で支え合う体制が弱体化しつつある。
- 免許証返納者等の買い物弱者に対する支援が必要。



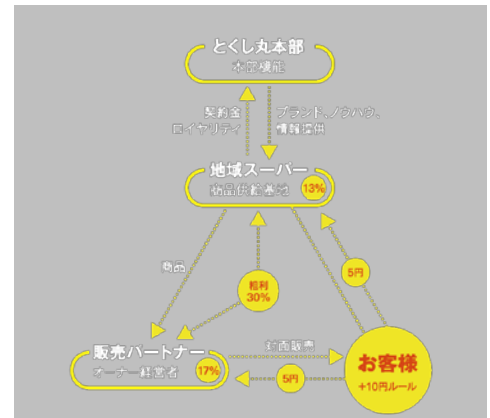
【基本方針】

- 災害公営住宅の屋外空間を活用、複数の事業者や NPO 等が集い、定期的にマルシェ(青空市)を開催し、集落の生活拠点づくりを図る。
- 高齢者の孤立・孤食の防止、及びコミュニティ活性化を目指し、災害公営住宅の集会所において定期的に食事提供(ふれあい会食等)を行う。
- 自動運転や新たなモビリティ導入のためのステーションとしての活用も視野に入れ検討。

【事業化に向けた横断的連携の要点】

- 過疎地域自立促進計画との整合。
- 農協・漁協やスーパー等民間事業者、地域の活動団体との連携

図：移動スーパーの事業の仕組み



画像：株式会社とくし丸HP



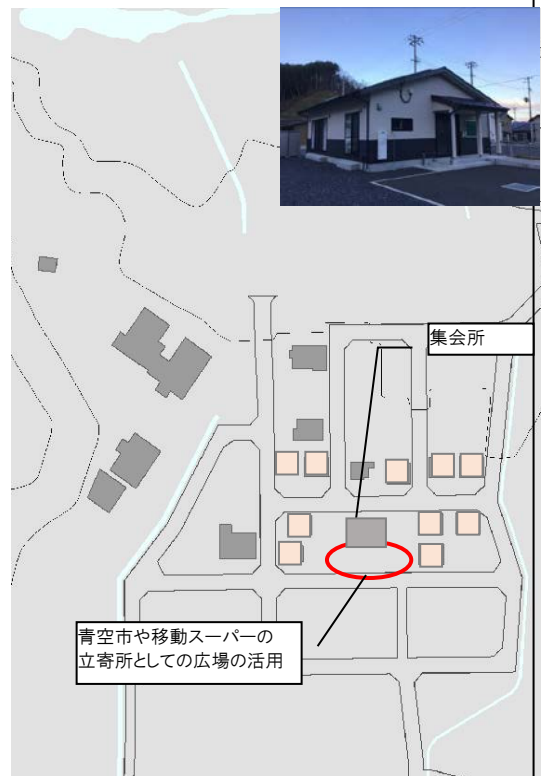
写真：朝市イメージ

写真：移動スーパーイメージ



写真：ふれあい会食イメージ(大阪府営住宅ストック活用事例集)

▼参考：新たなモビリティの可能性

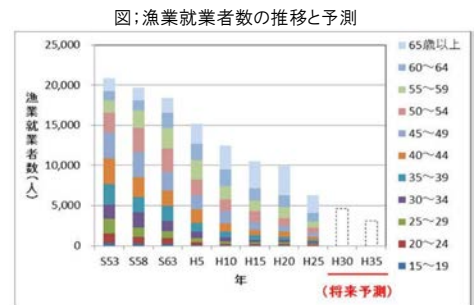


青空市や移動スーパーの立寄所としての広場の活用

【モデルプラン B-⑤】産業基盤としての漁業を継承する、次代の担い手づくり

【背景と課題認識】

- 漁業就業者数は減少の一途を辿り、著しい高齢化と併せ、地域の漁業経営基盤が不安定化している。
- 担い手となる新規就業者数を確保するため、「地域再生営漁計画」に基づく就業希望者の受入が必要。
- 当該集落においても、漁協、漁業経営体、市が連携して、次代を担う就業希望者の確保を推進する必要がある。

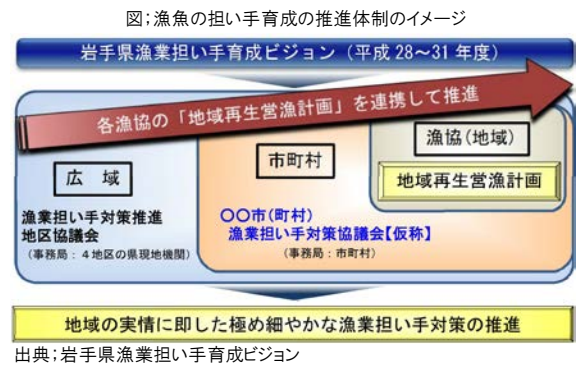


【基本方針】

- 漁家子弟以外の就労者を確保するため、市町村に「漁業就業者育成協議会」を設けて取り組みを進めている場合もあり、新規就業希望者の住宅確保の面で連携する。
- 集落に立地する災害公営住宅の空き家を、新規の地域漁業就労者用住宅(賃貸、無償提供等)として活用する。

【事業化に向けた横断的連携の要点】

- 「漁業就業支援フェア」等での就業情報の提供と併せて、住宅確保や生活開始のための相談会等を実施する。
- 隣接する地域交流センターを活用して、海産物を利用した特産品開発、製造を行うことも考えられる。

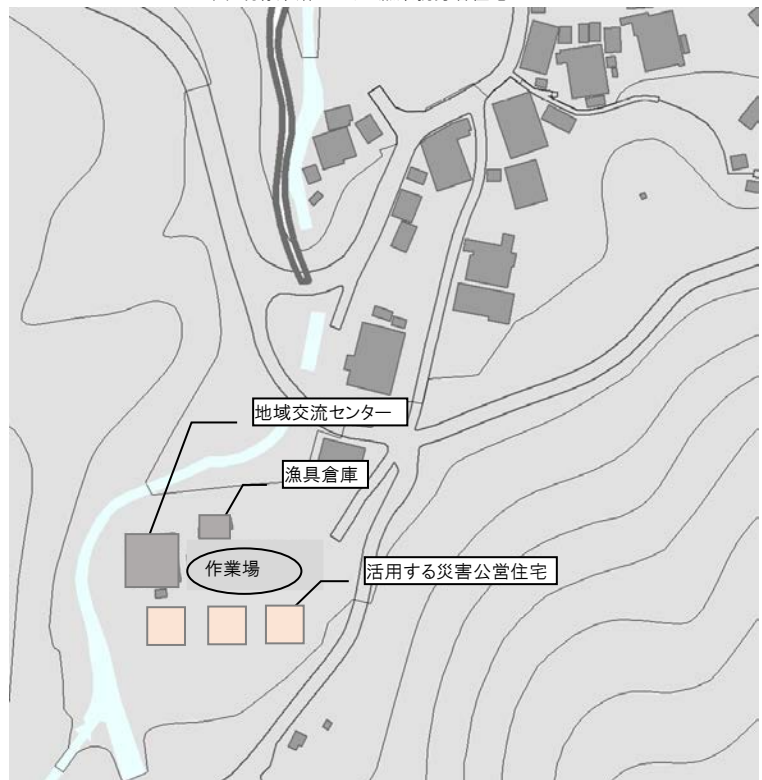


写真：災害公営住宅(木造戸建て)のイメージ



写真：漁具倉庫+作業場のイメージ

図：既存集落における漁業就労者住宅のイメージ



【モデルプラン B-⑥】災害に強い漁港機能の整備事業と連動した集落の活性化

【背景と課題認識】

- かつてはかつお節製造で賑わった漁港は、現在、ワカメ、コンブ、ホタテ等の養殖業が中心となっている。
- 元々急傾斜地に形成された漁村集落だったため、壊滅的な被害は免れたが、港に近い狭小低地の住宅が被災。
- 災害に強い漁港機能の整備と共に、縮退傾向にある集落の機能強化や活性化につながる事業が求められる。



【基本方針】

- 被災宅地や低地の公用地等を活用し、漁業従事者のための、養殖資材置場や漁具干場等の整備、水産業共同利用施設等の整備による「浜の拠点」を整備する。
- 集落のなかで最も高台に位置する災害公営住宅、及び隣接する地域交流センター(広い小学校跡地を利用)を活用し、特産品開発や加工場の整備、季節就労者のための宿泊施設を整備し、「山の拠点」を整備する。
- 生業を支える「浜の拠点」「山の拠点」の二極型集落構造により、集落の活性化を図る。

【事業化に向けた横断的連携の要点】

- 生産加工場の整備だけでなく、就労時間中の子育て支援(保育)施設も整備することも考えられる。
- 二極の間の移動手段として、軽トラックだけでなく、高齢者のパーソナル・モビリティを導入することで安全性の向上を図る。

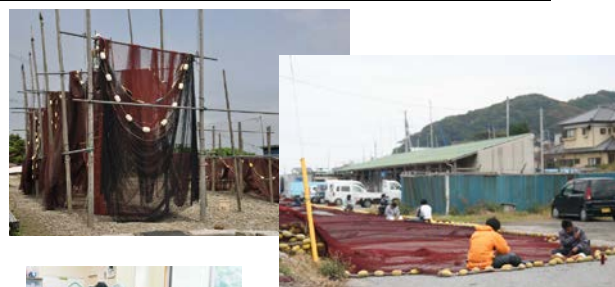
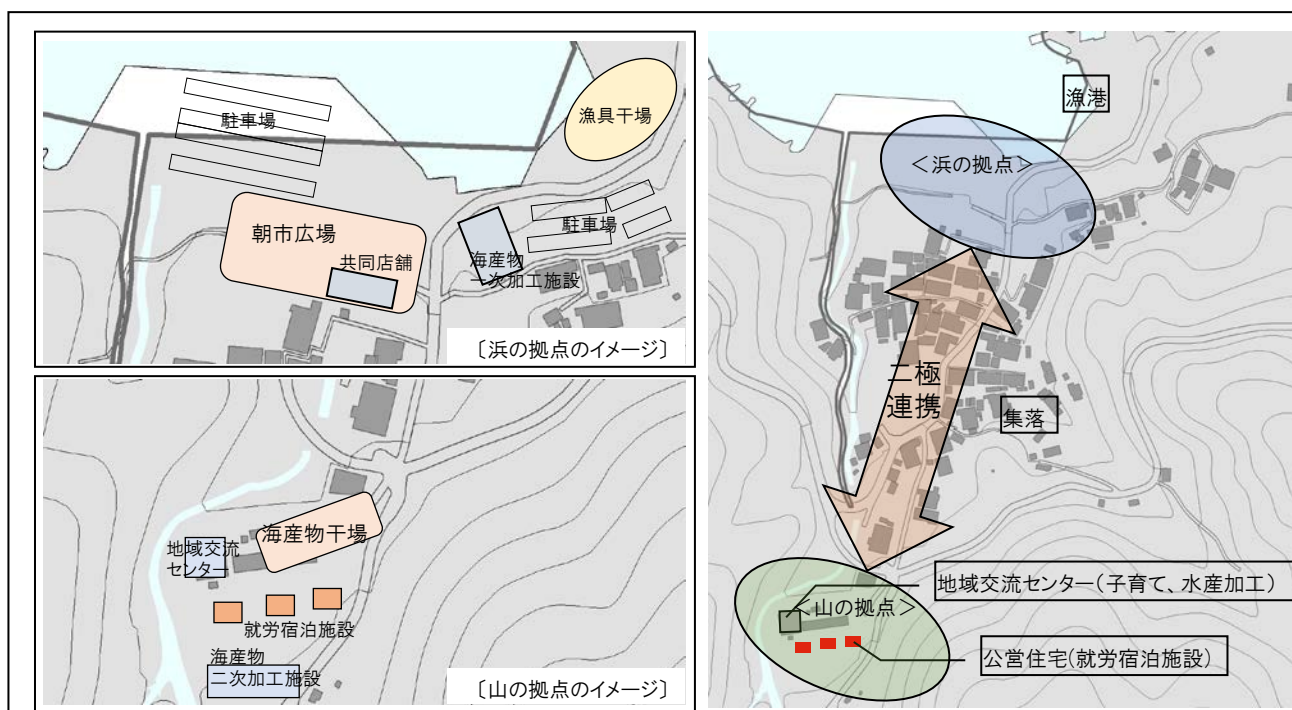


写真: 浜の拠点のイメージ



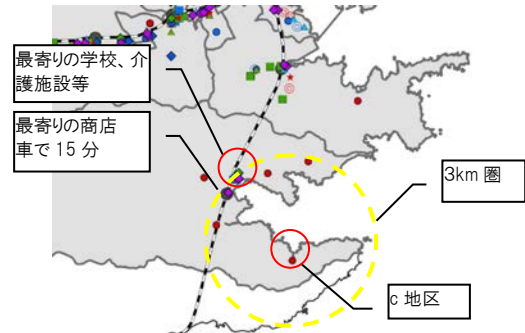
写真: 山の拠点のイメージ



【モデルプラン B-⑦】住宅ストックを活用した医療・介護・健康の相談への対応(まちの保健室)

【背景と課題認識】

- 圏域Fの c 地区は、最寄りの商店や学校まで直線距離で 3km 以上、移動距離は 7km 以上離れており、子ども・高齢者にとって生活利便性が低い。
- 復興まちづくり計画に呼応した市の健康分野の計画では、健康寿命延伸が重要な要素。
- 超高齢化、人口減少などにより、今後、公共交通の導入は見込めない。従来型的手段だけでなく、オンデマンド交通、ライドシェア(相乗り)、自動運転など新たな仕組みの導入が必要。



【基本方針】

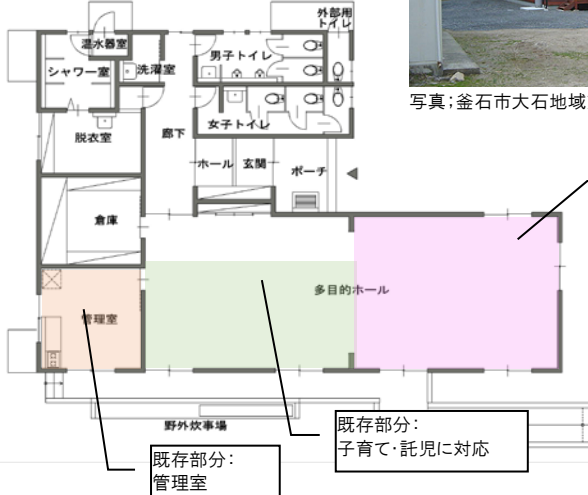
- 健康を動機づけとして来街者や定住者の増加を図るため、健康寿命延伸やフレイル予防の拠点として、住宅ストックを改修し、地域交流センターを整備する。
- 子どもから高齢者までどの年代にも役に立つ情報発信やイベントなど、参加型の健康づくり拠点とする。
- 集落内の移動はパーソナルモビリティ、遠距離移動はライドシェア(相乗り)型モビリティとする。

【事業化に向けた横断的連携の要点】

- 保健福祉部局、まちづくり部局と連携し、地域住民のステーション(ハブ)として機能させる。
- 企業協賛や機材提供、ボランティア等を募る。
- 子育て・託児機能との重ね合わせも検討する。

参考;新たなモビリティの例

●パーソナルモビリティ	●ライドシェア型モビリティ
○電動車椅子	○自動運転型小型バス
	
出典: WHILL ○シニアカー	○ゴルフカート
	
出典: https://www.4wheelnews.com	出典: グリーンスローモビリティの導入に向けたポイント集 国交省




既存部分: 管理室

既存部分: 子育て・託児に対応

増築部分: まちの保健室として活用

健康相談・健康器具利用のイメージ



出典: 柏市 まちの健康研究所「あ・し・た」




写真: 都営戸山ハイツ「暮らしの保健室」




写真: 金石市大石地域交流センター(増築後)

【モデルプラン B-⑧】縮退傾向にある集落でのお試し居住を通じた移住・定住の促進

【背景と課題認識】

- 半島部漁村集落でありながら、大津波の被災は僅かであり、集落最奥部に3戸の災害公営住宅が整備された。
- 震災前からの集落人口の減少は震災以降も続き、14世帯24人(H31.3)となり、空き家も発生している。
- 唯一の産業である漁業の後継者不足、就業人口減少により、集落は緩やかな縮退傾向が続いている。



写真：集落内に点在する空き家(Google Map)

【基本方針】

- 集落内の民間住宅の空き家のうち、活用可能なものを選定し、空き家バンクに登録、移住者用の住宅等での活用を図る。
- 災害公営で発生した空き家を、移住お試し住宅として活用し、登録空き家のリノベーション+取得へと誘導する。

【事業化に向けた横断的連携の要点】

- 空き家バンクを所掌する部局と連携し、集落内空き家の実態、利活用の可能性を検証し、お試し居住との連動を図る。
- 漁業、海産物加工・販売のみならず、伝泊や介護福祉、林業等、移住者の就労に関する支援も幅広く行う。

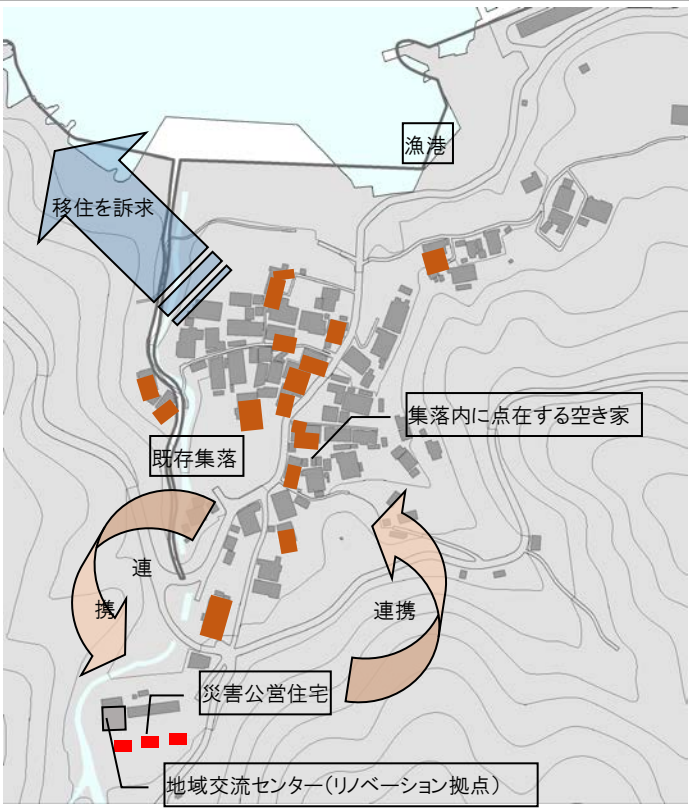
図：空き家バンクの基本スキーム



出典：釜石市 HP



写真：空き家の再生イメージ



2. 住宅ストックの活用を実行する

(1)アクションプラン+ロードマップをつくる

【Do! ;実施すべき内容】

- 選択した住宅ストックの利活用に向けて、具体のアクションプラン(活動計画等)を作成します。
- また同時に、時間軸を考慮し、作業の流れや手順をロードマップ(工程表)として整理します。

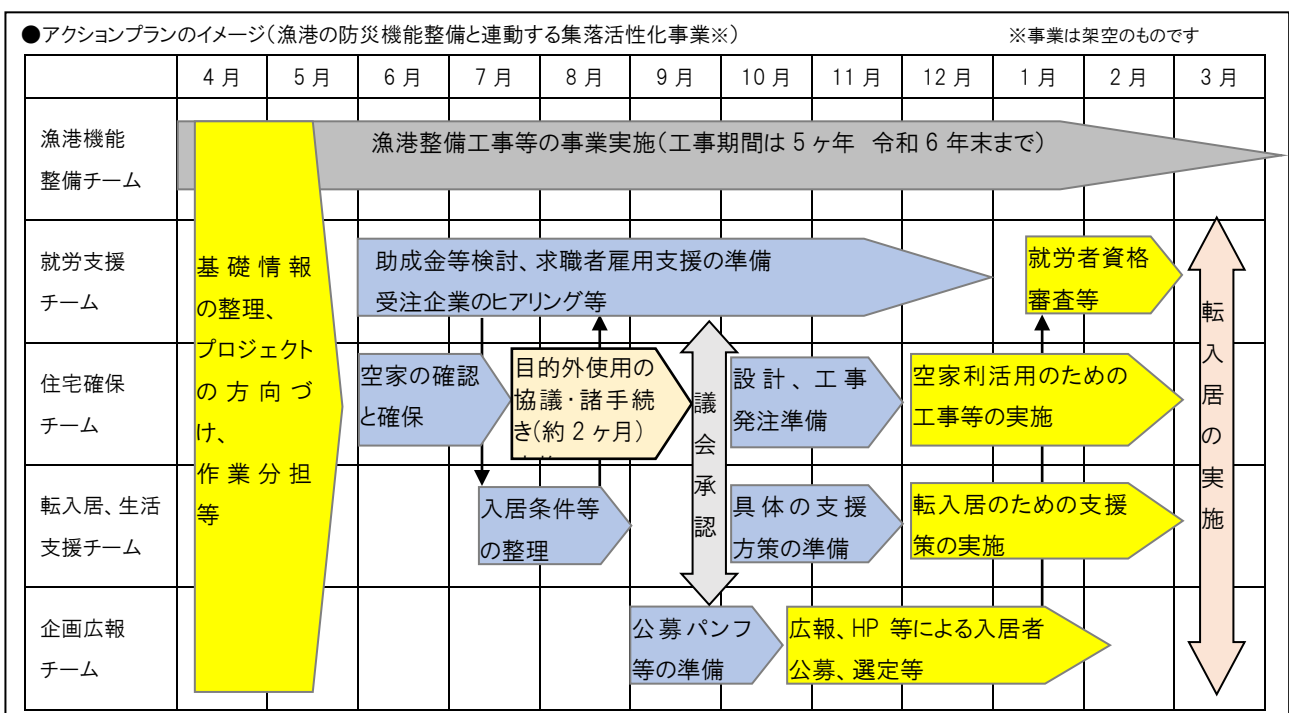
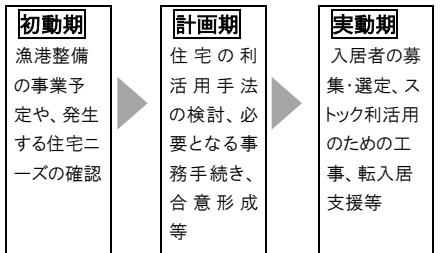
【Notes;留意点等】

- アクションプランは、まず初めにゴール(達成すべき成果と目標年次等)を定め、そのゴールに到達するまでの作業の流れや手順(道すじ)等について、時系列で整理します。
- その際は、作業担当者(担当部署)、関連手続きやそれに要する期間、市民や議会説明のタイミング、財政面での対処等の事項を、相互関係も加味して整理することが必要です。
- 取組の進捗を適切に管理するため、アクションプランには作成・更新日時を記入し、常に関連各課が最新時点のものを共有し、定期的に進捗状況を確認、必要に応じて更新することが大切です。
- 災害公営住宅ストックを利活用する際の「目的外使用」や「用途廃止」には、一定の手続き期間を要する場合があります。どのような手続き期間が必要となるか、あらかじめ理解してロードマップに反映しておきましょう。⇒(2)諸手続等について知る を参照
- 同様に、各種関係者・関係機関との合意形成、議会手続き等の期間、改修利用する場合の工事期間等も考慮する必要があります。
- 自治体にとって初めての場合も予想されますので、関係機関(県や地方整備局)のアドバイスを得ながら進めることも大切です。

○事業の目標、アウトプット

漁港の防災機能整備と連動する集落活性化に向けた、就労者・移住者向け住宅の供給(令和2年度末までに実施を予定)

○事業プロセス



(2) 諸手続等について知る

【Do! ;実施すべき内容】

- 選択した災害公営住宅ストックの利活用にあたり、その利用目的や内容、利用主体、期間等に応じ、協議や手続き等が必要となるため、予めそれを理解しておきます。
- 必要に応じ、予め関係機関(県や地方整備局)と、「目的外使用」や「用途廃止」の要不要、手続き等について協議し、間違いの無い手順や予定を組んでおくことが肝要です。
- 上記手順や要する期間等は、漏れの無いようロードマップに加えておきます。

【Notes;留意点等①】

- 「目的外使用」;公営住宅は、本来の入居対象者の入居を阻害せず、適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で、本来の目的以外の用途に用いることができます。
- 「目的外使用」の用途としては、公営住宅法や高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)で規定するもののほか、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律(補助金適正化法)第22条に基づく大臣承認を得た上で、事業主体が地方自治法第238条の4第7項(行政財産の使用許可)に基づく許可を行うことにより、目的外に使用できる場合があります。
- また、通知により、予め明示された「目的外使用」の類型については、承認手続等が簡素化されています。(事後報告により承認があったものと取扱う。下記「2. 通知で明示されているもの」参照)。
- 「用途廃止」;事業主体は、公営住宅等が災害その他の特別の事由により、これを引き続いて管理することが不相当であると認め、国交大臣の承認を得たときに、「用途廃止」が可能となります。
- また、耐用年限を勘案して、国交大臣の定める期間を経過した場合、又は、法定建替えに係る国土交通大臣の承認を得たとき、「用途廃止」が可能となります。

■公営住宅の「目的外使用」が認められるものの類型の整理

種類	公営住宅の「目的外使用」が認められるものの類型	備考
1. 法令で明示されているもの	①公営住宅法 -1 グループホーム事業(虐待を受けた児童等、認知症高齢者、精神障害者、知的障害者、身体障害者)、ホームレス自立支援事業【第45条第1項】 -2 みなし特定公共賃貸住宅【第45条第2項】 ②高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法) -1 登録住宅【第21条第1項】 -2 高齢者向け優良賃貸住宅【第51条第1項】	
2. 通知で明示されているもの	・災害被災者 ・配偶者からの暴力被害者(DV被害者)※ ・犯罪被害者等※ ・外国人(留学生)＜留学生向けの宿舍の確保が困難な状況である場合＞※ ・離職者＜解雇等により住居の退去を余儀なくされる者等＞ ※ ・シックハウス症候群患者※ ・地域再生計画に基づくもの＜農業研修、コミュニティ拠点、お試し移住住宅事業など＞ ※ 注1 ・地域対応活用する場合＜若年単身世帯、UJターンなど＞※ 注2	※包括承認対象…事後報告により承認があったものと取扱うこととされている(個々に原則としての承認期間が定められている)
3. その他、個別に承認を受けることとされているものの例	・集会所、一時生活支援事業の宿泊施設など	・事前の個別承認が必要 ・承認期間は定められていないが、個別の協議が必要

注1 地域再生推進のための公営住宅の目的外使用承認の柔軟化(平17.1.1 国住総第147号)

注2 公営住宅の地域対応活用(平21.2.27 国住備第117号)

【Notes; 留意点等②】

○「譲渡処分(払い下げ)・用途廃止等」; 公営住宅の財産処分の取扱いは、「住宅局所管補助事業等により取得した財産等の取扱いについて」(平成 20 年 12 月 22 日国住総第 67 号)の対象外となっており、平成 8 年公営住宅法改正通知(最終改正平成 24 年)等に基づく、用途廃止基準、譲渡処分基準により取り扱われることとなります。

○なお、東日本大震災の被災地域では、東日本大震災復興特別区域法により、復興推進計画において罹災者公営住宅等供給事業を盛り込み、内閣総理大臣の認定を受けた場合には、復興推進計画の区域内に存する公営住宅等の譲渡制限期間を耐用年限の「4 分の 1」から「6 分の 1」に短縮するとともに、譲渡対価の使途を公営住宅の整備等のみならず、地域住宅計画に基づく事業に要する費用にも充てることを可能としています。

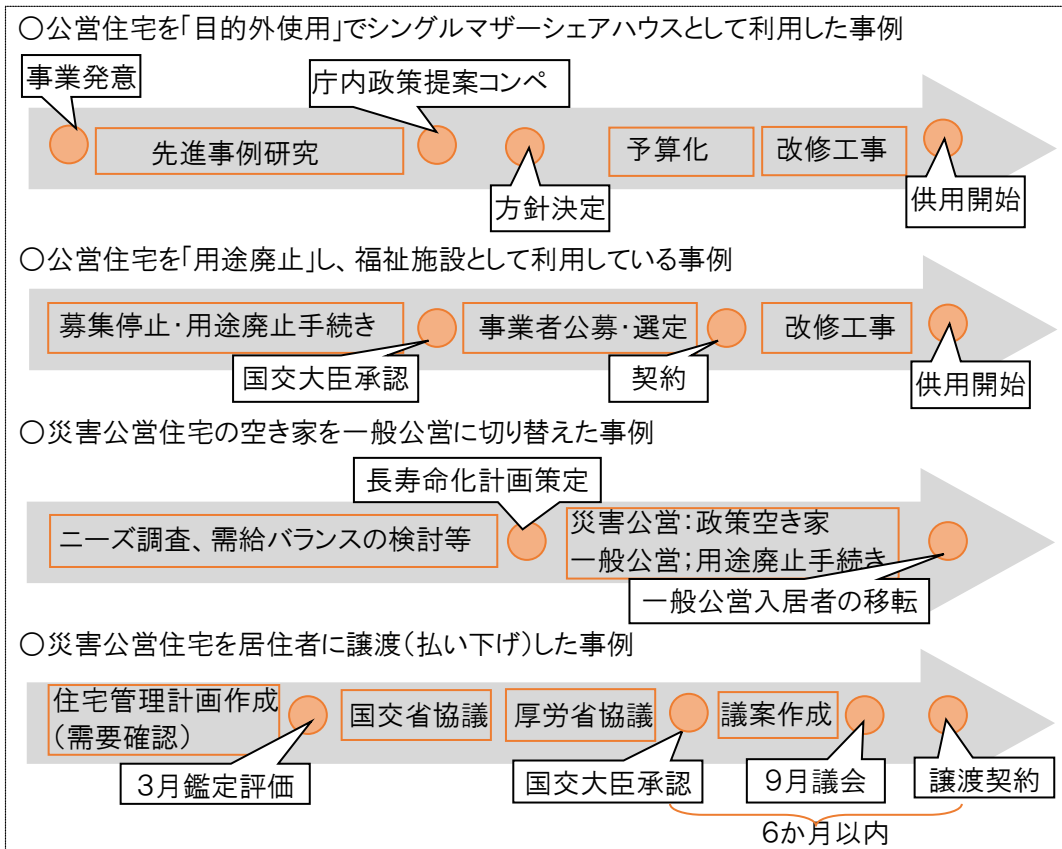
■ 公営住宅法上の用途廃止手続及び新規整備時の充当予算の適正化法上の整理

ケース	対象	用途廃止			譲渡承認		
		主な用途廃止基準	用途廃止基準の対象	処分条件	主な譲渡承認基準	譲渡承認基準の対象	処分条件
ケース① 建物・土地双方に補助を受けて整備した公営住宅	建物	管理期間が 10 年を経過した公営住宅であって、公営住宅本来の入居対象である定額所得者の入居を阻害せず、公営住宅の管理に支障を及ぼさないこと等	公営住宅法 補助金適正化法	特になし※	・耐用年限の 1/4 (※東日本大震災は 1/6) を経過していること ・入居者がその譲渡を希望しており、かつ、譲渡対価の支払い能力があること等	公営住宅法 補助金適正化法	譲渡対価は公営住宅・共同施設の整備等に充当
	土地		公営住宅法 補助金適正化法	特になし		公営住宅法 補助金適正化法	譲渡対価は公営住宅・共同施設の整備等に充当
ケース② 建物のみ補助を受けて整備した公営住宅	建物	管理期間が 10 年を経過した公営住宅であって、公営住宅本来の入居対象である定額所得者の入居を阻害せず、公営住宅の管理に支障を及ぼさないこと等	公営住宅法 補助金適正化法	特になし※	・耐用年限の 1/4 (※東日本大震災は 1/6) を経過していること ・入居者がその譲渡を希望しており、かつ、譲渡対価の支払い能力があること等	公営住宅法 補助金適正化法	譲渡対価は公営住宅・共同施設の整備等に充当
	土地		公営住宅法	—		公営住宅法	—

※ストック改善事業については、原則として、ストック改善事業要綱に規定されている工事種別毎の要件期間を処分制限期間と捉えて処分することが考えられる。(※)

○下記に、公営住宅の利活用に関する実際の事例について、大まかな事業手順を整理していますので、参照してください。また、必要となる諸手続等については、手続きの内容や状況によって、必要となる期間が異なる場合があるため、あらかじめ関係機関(県や地方整備局)と協議をおこない、遺漏のないよう留意してください。

■ 公営住宅の利活用にあたっての、事業手順等のイメージ



(3)アクションプランに基づき、体制づくり・資金等の準備を行う。

【Do! ;実施すべき内容】

- アクションプラン(事業計画やロードマップ)に従い、それらを推進するために必要な体制づくり、担当者の決定を行うと共に、必要となる財源の確保や資金調達等を行います。
- アクションプランの目指す災害公営住宅ストックの利活用の達成だけでなく、それを契機として本来の地域課題等への対応が重要となります。対象とする集落・地区、地域の将来構想の達成に向けた人材育成等(コミュニティ支援、生活支援、就労支援等)も進めます。
- 防災集団移転促進事業の移転元地等の利活用(民間事業等を含む)などと組み合わせる事により、対象とする集落・地区、地域の総合的な活力の向上と、元地エリア内の未利用地の縮減へ向けた取り組みとを両立させるような発想も重要となります。

【Notes;留意点等】

- 災害公営住宅ストックを活用して地域課題の解決に取り組むにあたっては、活用事業のみでの達成を目指すのではなく、民間事業者や地域住民等とともに、息の長い取り組みとする必要があります。
- そのためにも実行段階の初期から、地域活動の担い手の確保や育成についても考慮し、住まいの確保はあくまでそのための条件と認識しておくことが肝要です。
- 地元の自治活動団体や事業関連団体等とも連携し、地域の将来像を共有し、自助、共助とのバランスを取りながら、共に地域課題を解決していく機運を高めていきましょう。
- 震災後、地元へ愛着・魅力を感じてUターンする若者が増えたり、地域企業の新たなチャレンジも行われています。このような萌芽を的確に捉え、将来構想の達成に向けた人材育成を進めます。
- 住宅利活用に必要となる初期投資に加え、それを契機に地域課題を解決していくための事業費見込み、中長期的な事業収支や補助金等を勘案し、無理のない事業計画の立案も肝要です。
- 被災した地域企業は事業力や企画力に窮していることも多く、マッチング機会づくり等により、大手の支援企業との連携事業を創出することも、事業の安定化のために検討する価値があります。
- 防災集団移転促進事業の移転元地等の利活用においては、課題解決に資する土地利用の方向性を見定め、土地の交換や集約、交換税制※を活用して事業性を高める等の工夫も考えられる。

■防災集団移転促進事業の移転元地等の利活用事例

(防集移転元地等の活用に関する事例集(追加版);復興庁H29.6より)

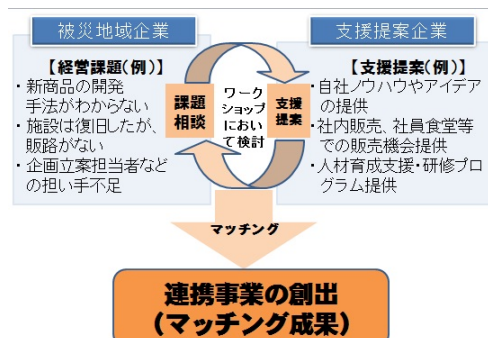
土地利用の方向性	被災地で実施された事業の例
被災前の生業の再生	・漁業従事者の資材置場、網置場、干場等整備
コミュニティの維持・強化	・土地交換によるコミュニティ広場等整備
雇用創出による活性化	・民間事業者による農業施設整備 ・商業用地・水産加工工業用地整備
追悼・伝承、復興祈念	・追悼・鎮魂の場や、都市公園の整備
集約型まちづくり	・公有地の集約による産業用地等整備
その他	・交換税制※を活用した復興事業用地の確保

- 地元で就職した若者たちの思い
- ・仕事を通じて地元の良さを感じる
- ・安心できる環境で私生活も充実
- ・地方でもグローバルな仕事ができる



出典:地域における人材確保ノウハウブック(H31.1 復興庁)

- 地域復興マッチング「結の場」



出典:復興庁HP

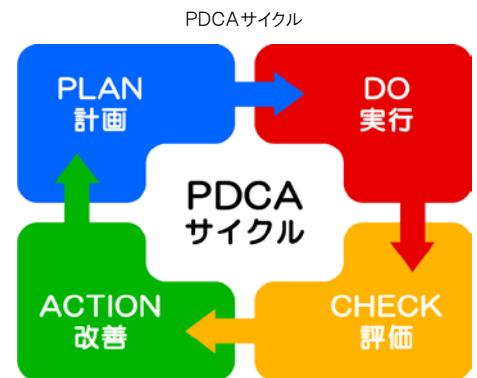
(4) 総合的ストックマネジメントの展開へ向けて

【Do! ;実施すべき内容】

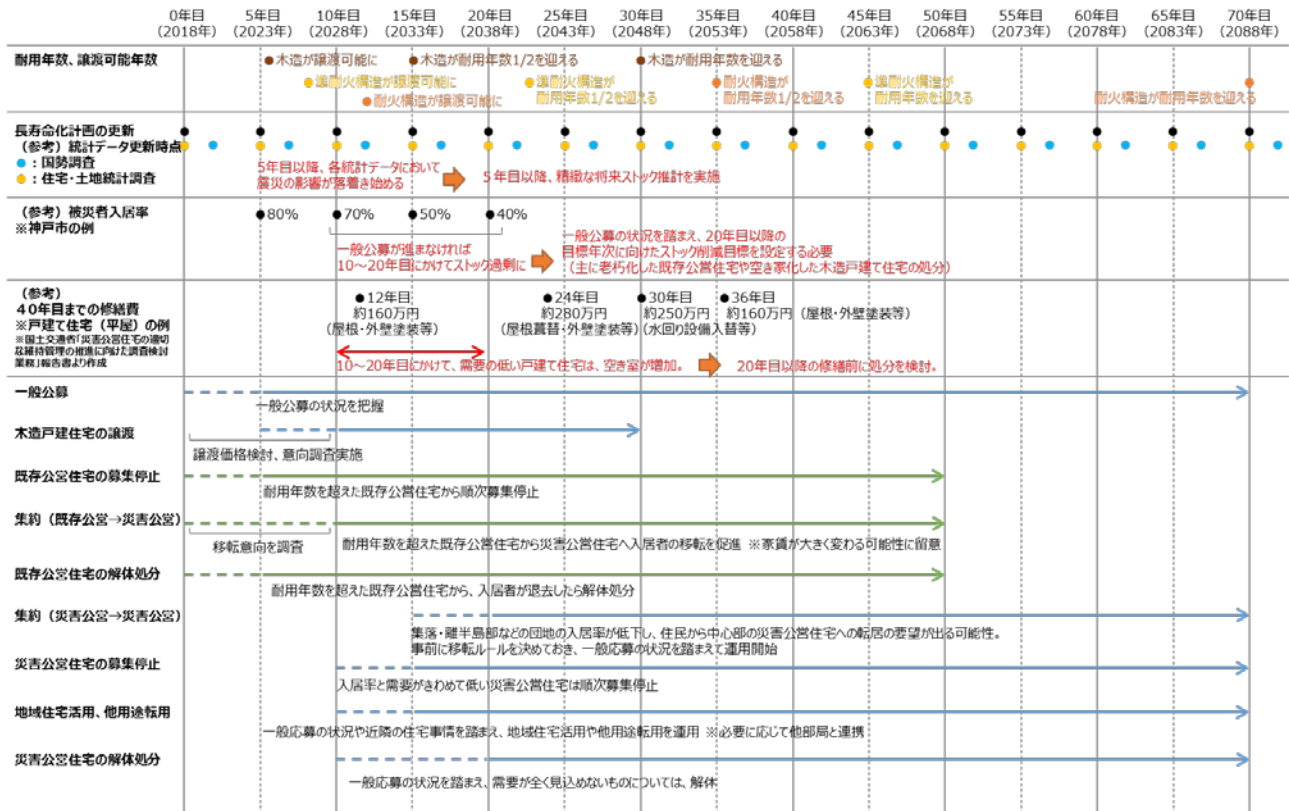
- 対象とする集落・地区、地域の将来構想の達成に向けた、災害公営住宅ストックの利活用等にあたっては、その結果も踏まえた地域の公営住宅ストック等の状況を総合的に捉えたストックマネジメント(長寿命化計画等の立案等)を行うことが重要となります。
- その際には、単に入居率の推移や住宅需要予測をするだけでなく、災害公営住宅ストックの立地特性、耐用年数や譲渡可能年数、既存公営住宅のストックの状況等を加味します。
- 公営住宅等長寿命化計画策定指針を参照しつつ、地域の実情や将来像を踏まえて検討します。

【Notes;留意点等】

- 復興に伴う地域の経済状況や社会環境の変化をつぶさに予測することは困難であるため、将来にわたる需要予測や管理活用計画は、一度に精緻なものを組み立てようとせず、5年程度ごとに評価し、状況変化に応じて適宜見直しを行うことが重要です。
- PDCAサイクルに則り、PLAN(計画を立て)、DO(これを実行し)、CHECK(評価し)、ACT(改善して次につなぐ)ことが、無駄なく確実に最大の政策効果を担保するために重要です。



ストックマネジメント取り組みスケジュール (イメージ)



出典;復興庁 災害公営住宅のストックマネジメントに関する調査報告書(2019.3)

○公営住宅の利活用事例

【目的外使用による空き住戸の活用】

千葉県長生郡一宮町の事例	
事業名	サーファー向け移住促進住宅事業
所在地	大村住宅（千葉県長生郡一宮町東浪見 7125 番地）
団地概要	昭和 45～47 年に建設された計 36 戸の長屋タイプの公営住宅
事業手法	地域再生計画を活用した公営住宅における目的外使用
目的	サーファーの移住に着目した、移住・定住の促進を図ることを目的とする。
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・サーファーの移住促進住宅が整備されるまで、既存の町営住宅を改装し、サーフボードやウェットスーツ等の保管場所を確保した住宅を供給することにより、サーファーの移住者向けの入居を促進する。 ・平成 27 年度時点で6戸あった空住戸のうち1戸を平成 28 年度の 1 年間を目的外使用。
家賃・入居条件	・団地内の当時の入居者と同等の使用料とし、入居者は移住者のサーファーに限定。
備考	・大村住宅は定期募集をするほどの応募の見込みがなく、町 HP で公募し、先着で入居を受け付けている。団地全体で年間5件程度の相談はあるが入居が進んでいない状況であった。



【目的外使用による空き住戸の活用(移住促進に向けた活用)】

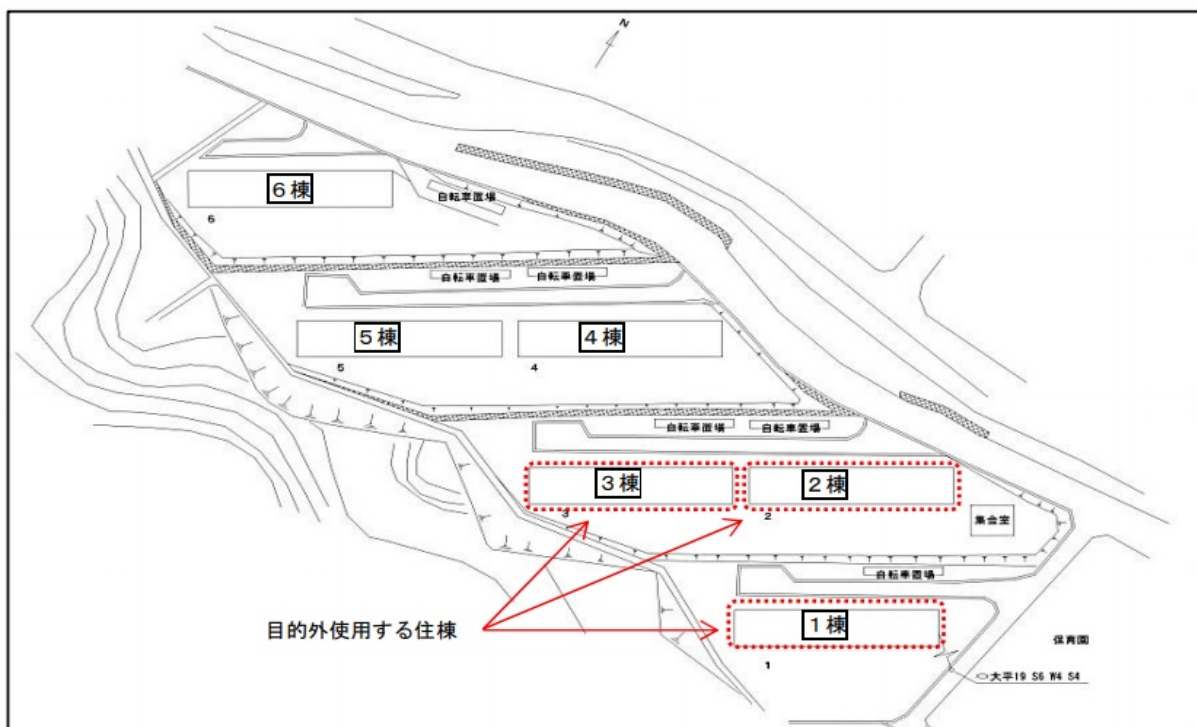
岐阜県の事例	
事業名	お試し移住住宅事業
所在地	岐阜県下呂市少ヶ野 616 番地 1
団地概要	昭和 47 年度に建設された 10 戸の市営住宅
事業手法	地域再生計画で、創業又は移住を検討する者を対象に既存の市営住宅をお試し居住の住居として提供。
目的	空き家、空き店舗を有効活用するとともに、下呂市と都市住民との交流を拡大して定住促進による地域の活性化及び、物件提供者、物件利用者の利便を図ることを目的。
事業概要	・人口減少に歯止めをかけるため、下呂市にある魅力的な観光資源等をPRすることにより、移住定住の促進を図る。そのため、地域への移住を検討するものを対象に、先ずはお試し移住など短期の居住体験を可能とし、市内への移住に結びつけるため、空き家となっている既存の市営住宅を活用し、お試し移住の施設として提供する。また、地域の資源充実と特産品による産業の振興を推進するにあたり、地域の資源の発掘・ブラッシュアップや特産品の開発等につながる“地域の力”となる人材確保を図るため、地域において創業等を検討するものを対象に空き家となっている既存の市営住宅を活用し、創業環境の場を提供する。活用する市営住宅は、市の中心に位置し、観光の核となる下呂温泉街を抱えている下呂地域に立地する市営住宅の空き家を活用する。
家賃・入居条件	目的外使用する期間は1年間とする。ただし、公営住宅のストック(空き)状況等を勘案した上で、公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害せず、公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で、目的外使用を行う期間を更新する。 ・団地内の現在の入居者と同等の使用料。
備考	当住戸は、平成 21 年から1戸が空き家となっている。平成 26 年9月を最後に新規入居が無く、空き家の戸数は平成 26 年度に2戸、平成 27 年度は4戸と増加している。市営住宅は、ホームページ・広報誌などで広く入居者募集を行っているが、平成 26 年以降当団地への応募は無い状態が続いている。



出典;下呂市 地域再生計画 情報発信プラットフォームで下呂市観光の「ひと・もの」まちづくり

【目的外使用による空き住戸の活用(健康福祉に資する活用)】

滋賀県の事例	
事業名	県営住宅の空き家を活用したコミュニティ再生モデル事業
所在地	(石山南団地)滋賀県大津市大平二丁目 33
団地概要	昭和 48 年に建設された計 180 戸の公営住宅
事業手法	県営住宅の空き家を活用したコミュニティ再生計画における目的外使用
目的	地域活力の低下・コミュニティ機能の衰退等が進む団地において、空き家 を地域の実情に合わせて有効活用することで、住宅団地を再生させ、地域コミュニティの活性化を図ることを目標とする。
事業概要	子育て支援や高齢者生活支援等を行う NPO 法人等に県営住宅の空き家を提供し、子育て支援、高齢者生活支援等に活用することで、地域コミュニティの活性化を図り、入居者や地域の方々が安心していきいきと暮らせる魅力ある住宅団地づくりを進める。さらに、自治会活動等への参加を条件として、住宅に困窮している大学生に空き家を提供し、地域コミュニティの活性化を図る。併せて、県営住宅ストック総合改善事業を実施し、安全安心で快適な住環境の形成、維持を図っていく。
家賃・入居条件	・目的外使用する期間は1年間とする。ただし、公営住宅の空き状況を勘案した上で、公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害せず、公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で、目的外使用を行う期間を更新する ・住宅用途として使用する場合入居者の収入の区分のうち、最も収入の低い区分における家賃算定基礎額により算出した額とする。
備考	・過去3年間にわたり定期募集の応募倍率がゼロに近い状態である。 ・空き家率 25%と特に著しく高い団地である。(県営住宅平均 6.9%) ・団地内高齢化率が 48.6%であり、全世帯数が 135 世帯であるが、そのうち単身高齢者世帯数が 33 戸と全体の 24.4%にのぼり、自治会活動の維持が困難である。



出典:滋賀県 地域再生計画 県営住宅の空き家を活用したコミュニティ再生計画

【目的外使用による空き住戸の活用(健康福祉に資する活用)】

大阪市の事例	
事業名	学習支援と夜の居場所と子育てサロン事業
所在地	ひらき住宅 大阪市西成区中開 3 丁目
団地概要	市営住宅の 1 階空き住戸
事業手法	団地や地域の活性化につながるコミュニティビジネス等の活動拠点として市営住宅を提供
目的	高齢化の進展などの課題に対応するため、高齢者の生活支援や子育てサービスの提供
事業概要	子どもや親が本来持っている力(エンパワー)を引き出し、自己肯定感を高めることで、貧困の連鎖を断ち切ることを目的とする。具体的には、子どもの居場所や学習支援を行い、また子育て層にはサロンを開設、子育て・子育て 支援を行う。①中高生の夜の居場所事業 ②子育てサロンの運営 ③子どもの学習支援事業 ④課題を抱えた子ども達のおかえりごはん会 ⑤地域教育機関との連携拠点事業 ⑥世代間交流事業
家賃・入居条件	・使用料は、住戸の広さ、築年数等により異なる。 ・最長 4 年間使用可能。(ただし、1 年毎の更新手続きが必要です。また、4 年経過後に当該住戸が再度プロポーザル募集の対象となった場合において、引き続き住戸の使用を希望するときは、改めて応募していただき、審査を受ける必要があります。)
備考	平成 28 年度は、9 団地を対象に活動団体を募集したところ、5 団地に対して 5 団体から応募があった。

【目的外使用による空き住戸の活用(健康福祉に資する活用)】

大阪府の事例	
事業名	特定公共賃貸住宅の空室を子育て支援拠点に活用
所在地	(島本江川住宅)大阪府三島郡島本町江川一丁目 15 番 17-102 号
団地概要	昭和 59 年から平成 2 年に建設された 564 戸の府営住宅
事業手法	大阪府営住宅ストック総合活用計画における府営住宅の目的外使用
目的	府営住宅ストックの地域資源化の推進のため子育て支援拠点としての活用を促進
事業概要	安心して子育てができる環境を整備するため、特定公共賃貸住宅の空室を活用し、小規模保育など子育て支援拠点としての活用を推進する。
家賃・入居条件	目的外使用する期間は1年間とする。使用料は大阪府公有財産規則により算出した額とし、近傍同種の住宅の家賃以下で決定する。 ・条件は公営住宅の本来入居者と同等とし、その他、目的外使用に係る主な条件は、使用目的以外の用途に供せず、大阪府が公用に供するために必要な場合に許可の取り消しができること。また、入居者及び使用者は自治会活動に参加すること。
備考	・島本町の意向に基づき、待機児童対策のため府営住宅の空き室を小規模保育事業に活用。 ・既存住戸の活用により、新たに整備する場合と比較し、短時間・低コストで開設が可能。 ・改修費用は、「安心こども基金」の小規模保育設置促進事業を活用。 ・住戸内の壁や天井、サッシに防音対策を行い、近隣住民に配慮。

【目的外使用による空き住戸の活用(地域活動への学生の参加によるコミュニティ活性化に向けた活用)】

京都市の事例	
事業名	京都市, 京都橘大学及び醍醐中山団地町内連合会の地域連携事業
所在地	醍醐中山団地 (京都市伏見区醍醐中山町 39 番地 2)
団地概要	昭和 50 年に建設された親子ペア住宅*親子ペア住宅とは、若年夫婦世帯とその親である高齢者世帯(どちらかが 60 歳以上の高齢者夫婦又は 60 歳以上の単身の親世帯をいう。)の 2 世帯で構成されており、それぞれについて一般住宅の申込資格を備え、かつ、入居者が合わせて 4 人以上となることが入居要件である住宅。2 つの部屋は、玄関は別だが、ベランダで繋がる構造となっている。
事業手法	「京都市地域コミュニティ活性化推進条例」の取組による市営住宅における目的外使用
目的	<ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの活性化とパートナーシップのまちづくり ・大学のまち・学生のまち京都 大学・学生の国際化の推進 ・市営住宅ストックの有効活用
事業概要	本事業は、京都橘大学が、市営住宅の空き住戸を活用し、そこに学生(留学生を含む。)がルームシェア形式で居住することにより、住民として団地の活動に参加するとともに、大学が、団地内に地域と連携する拠点となる「地域連携センター」の分室を設置・運営し、子育て世帯や高齢者の支援等を行うことで、団地の活性化を目指す 全国初の取組である。団地にとっては、自治会活動への学生の参加により、地域コミュニティの活性化に資するものとなり、大学にとっては、学生に対して実践的な社会経験を積む場を提供すること等ができる。具体的な支援活動については、今後、大学と団地が協議しながら決定していく予定である。
家賃・入居条件	大学が窓口となり団地への入居者(留学生を含む)を選定し、学生はルームシェア形式で居住。
備考	京都市の市営住宅は、一般的には非常に人気があり何倍もの競争率があるが、国の政策の親子 2 世帯がペアで住むというが世相に合わないのか、空き家がたくさん存在する。これを活かして新たな取組が始まった。



出典:京都市 HP 共同記者会見資料

【目的外使用による空き住戸の活用(地域活動への学生の参加によるコミュニティ活性化に向けた活用)】

札幌市の事例	
事業名	学生への市営住宅提供事業
所在地	もみじ台団地 N 団地 16～28 号棟(札幌市厚別区もみじ台北 4 丁目)
団地概要	昭和 46 年度に建設された市営住宅
事業手法	市営住宅における目的外使用
目的	市営団地の空き住居を学生に提供し、学生が団地に住んで自治会活動に参加することで、地域活力の活性化に貢献することを目的とする。
事業概要	入居した学生は自治会活動に参加し、清掃活動やお祭りなどのイベントに協力する。北星学園大学は、入居者募集・入居者選考、入居する学生への指導や支援などについて協力する。
家賃・入居条件	家賃は 1 か月 1 万 2 千円で、敷金などの初期費用はかからない。家賃のほか、自治会費や冬季の暖房費が別途かかる。
備考	札幌市の市営住宅では、入居者の高齢化が進みつつあり、自治会活動の担い手が不足するなど、地域のコミュニティ活動が低下している。札幌市は、市営団地の空き住居を学生に提供し、学生が団地に住んで自治会活動に参加することで、地域活力の活性化に貢献してほしいと北星学園大学へ依頼。

【譲渡処分による災害公営住宅の提供】

相馬市の事例	
事業名	災害公営住宅払い下げ事業
所在地	①程田明神前地区住宅団地(23棟)／②尾浜細田東地区住宅団地(53棟)
団地概要	平成25年～平成26年に建設された災害公営住宅
事業手法	譲渡処分
目的	被災者が地域で自分の家を持ち住み続けられるよう、災害公営住宅を入居者に対して払い下げる。
事業概要	<p>・公営住宅法に基づく譲渡処分による、希望する入居者へ災害公営住宅の払い下げ。</p> <p>・意向調査の結果、①程田明神前地区住宅団地では全46棟のうち23棟、②尾浜細田東地区住宅団地では全65棟(井戸端長屋を除く)のうち53棟の入居者が払い下げを希望したため、これらの住宅を譲渡処分する。残りの住宅は公営住宅として引き続き賃貸を行う。</p> <p>【参考】</p> <p>程田明神前地区住宅団地の場合、国が認める譲渡価格は約456万～547万円であり、市が独自に積立てた基金から1戸あたり約71万円を補助し、入居者が負担する払い下げ価格は385万～476万円となる。最終的に、払い下げを辞退した3棟を除く20棟の入居者が払い下げを受け事業完了した。</p>
制度概要	<p>・事業主体は、耐用年限の4分の1を経過した公営住宅について、公営住宅として管理する必要がない(ニーズがない)場合は、建築費から減価償却分を差し引いた複成価格または時価により入居者に譲渡することが可能。(東日本大震災に際して建設された災害公営住宅は、東日本大震災復興特別区域法により、耐用年限の6分の1(木造住宅の場合は5年)を経過した後に国に譲渡処分申請が可能)</p> <p>・入居者に譲渡する場合には、これに先立ち、譲渡価格、譲受人の条件、所有権移転・譲渡住宅の引渡、他手続き等を管理条例に基づく譲渡規則等で定める必要がある。</p> <p>・また、公営住宅の譲渡の代価は、公営住宅の整備若しくは共同施設の整備、又はこれらの修繕若しくは改良に要する費用に充てるため、これを積み立てなければならないことから、条例により基金を設立し管理することとなる。</p> <p>・国に譲渡処分申請手続きを行うためには、耐用年限の6分の1を経過し、かつ6ヶ月以内の不動産鑑定評価が必要。また国から譲渡処分の承認があった場合は承認の日から6ヶ月以内に譲渡契約を締結しなければならない。</p>

【目的外使用の概要】

概要	<p>公営住宅は、本来の入居対象者の入居を阻害せず、適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で、公営住宅法や高齢者住まい法で規定する公営住宅の使用に関するもののほか、補助金適正化法第22条に基づく大臣承認を得た上で、事業主体が地方自治法第238条の4第7項(行政財産の使用許可)に基づく許可を行うことにより、目的外使用(使用許可)させることができる。</p> <p>また、通知により予め公営住宅の目的外使用が認められる類型を明示し、承認手続等を簡素化しているものもある。</p>
目的外使用の対象	<p>1. 法令で明示しているもの</p> <p>①公営住宅法</p> <p>-1 グループホーム事業(虐待を受けた児童等、認知症高齢者、精神障害者、知的障害者、身体障害者)、ホームレス自立支援事業【第45条第1項】</p> <p>-2 みなし特定公共賃貸住宅【第45条第2項】</p> <p>②高齢者住まい法</p> <p>-1 登録住宅【法第21条第1項】</p> <p>-2 高齢者向け優良賃貸住宅</p> <p>2. 通知で明示しているもの</p> <p>・災害被災者・配偶者からの暴力被害者(DV被害者)※・犯罪被害者等※</p> <p>・外国人(留学生)＜留学生向けの宿舍の確保が困難な状況である場合＞※</p> <p>・離職者＜解雇等により住居の退去を余儀なくされる者等＞※・シックハウス症候群患者※</p> <p>・地域再生計画に基づくもの＜農業研修、コミュニティ拠点、お試し移住住宅事業など＞※注1</p> <p>・地域対応活用する場合＜若年単身世帯、UJターンなど＞※注2</p> <p>3. その他、個別に承認しているものの例</p> <p>・集会所、一時生活支援事業の宿泊施設など</p> <p>※包括承認の対象…事後報告により承認があったものと取扱うこととされている。</p> <p>注1 地域再生推進のための公営住宅の目的外使用承認の柔軟化(平17.1.1 国住総第147号)</p> <p>地域再生推進のためのプログラム(平成16年2月27日地域再生本部決定)が決定され、地域再生計画認定地域に限定して効果を持つ支援措置として「公営住宅における目的外使用承認の柔軟化」が位置付けられた。また、「地域再生の六月に募集した提案に対する政府の対応方針」(平成16年9月10日地域再生本部決定)が決定され、地域再生認定地域に限定して効果を持つ支援措置として「公営住宅における目的外使用承認の柔軟化(対象の拡大)」が位置付けられ、公営住宅の住宅以外の用途への目的外使用が可能となった。</p> <p>注2 公営住宅の地域対応活用(平21.2.27 国住備第117号)</p> <p>地方分権改革推進委員会の勧告の趣旨を踏まえ、各地方公共団体が地域の実情を勘案し、若年単身世帯、UJターンにより地域に居住しようとする者等に対して公営住宅ストックを弾力的に活用できるよう措置された。</p>

【用途廃止の概要】

概要	<p>事業主体は、公営住宅等が災害その他の特別の事由によりこれを引き続いて管理することが不適当であると認める場合に国交大臣の承認を得たとき、耐用年限を勘案して国交大臣の定める期間を経過した場合、法定建替えに係る国土交通大臣の承認を得たとき、用途廃止が可能。</p>						
用途廃止条件	<p>1. 公営住宅法第44条第3項</p> <p>-1 災害その他の特別の事由により引き続いて管理することが不適当の場合で大臣承認を得たとき</p> <p>-2 耐用年限を勘案して大臣が定める期間を経過した場合</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">耐火構造の住宅</td> <td style="width: 30%;">70年</td> </tr> <tr> <td>準耐火構造の住宅</td> <td>45年</td> </tr> <tr> <td>木造の住宅(耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く)</td> <td>30年</td> </tr> </table> <p>-3 法定建替事業による除却に伴う用途廃止の大臣承認を得た場合(第37条第1項関係)</p> <p>2. 用途廃止承認基準(平8.8.30 住総発第135号)</p> <p>・次のいずれかに該当し、かつ、補修又は移転することが不適当である場合でなければ、原則として承認しないものとする。</p> <p>注3</p> <p>イ 公営住宅等の建替えを行うに当たって、公営住宅建替事業として施行できないとき</p> <p>ロ 住宅地区改良事業又は小規模住宅地区改良事業の施行によるとき</p> <p>ハ 災害により損傷を受けたとき</p> <p>ニ 都市計画事業等を施行するため必要であるとき</p> <p>ホ 管理期間が10年を経過した公営住宅であって、公営住宅の本来の入居者対象者である低額所得者の入居を阻害せず、公営住宅の管理に支障を及ぼさないとき</p> <p>注3:平8.8.30 住総発第135号により、用途廃止承認基準に該当する場合には国土交通大臣への報告により承認があったものとして取り扱うこととされている。</p>	耐火構造の住宅	70年	準耐火構造の住宅	45年	木造の住宅(耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く)	30年
耐火構造の住宅	70年						
準耐火構造の住宅	45年						
木造の住宅(耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く)	30年						

【目的外使用の柔軟化について】

地域再生推進のための公営住宅の目的外使用承認の柔軟化 国土交通省

概要

地域再生推進のためのプログラム（平成16年2月27日地域再生本部決定）が決定され、地域再生計画認定地域に限定して効果を持つ支援措置として「公営住宅における目的外使用承認の柔軟化」が位置付けられた。また、「地域再生の六月に募集した提案に対する政府の対応方針」（平成16年9月10日地域再生本部決定）が決定され、地域再生認定地域に限定して効果を持つ支援措置として「公営住宅における目的外使用承認の柔軟化（対象の拡大）」が位置付けられ、公営住宅の住宅以外の用途への目的外使用が可能となった。これらを踏まえ、これらに係る大臣承認の手続きを簡素化する。

目的外使用承認の柔軟化について

<手続き>

- 地方公共団体は対象予定団地等を含めて記載した地域再生計画の認定申請を内閣総理大臣に行う。
- 地域再生計画の認定を受けた場合（変更の認定を受けた場合を含む。）には、地域再生計画認定地域に限定して効果を持つ支援措置として、当該公営住宅を目的外使用したとき又は住宅以外の用途に目的外使用したときから1ヶ月以内に目的外使用した団地名等を地方整備局長等に報告することにより、大臣承認があったものとして取扱う。

<目的外使用の対象>

住宅用途として目的外使用する場合には五を除く全てを、住宅以外の用途として目的外使用する場合には一を除く全てを対象とする。

- 一 目的外使用の用途については、住宅用途として目的外使用するものであること。
- 二 目的外使用については、公営住宅の空家を使用すること。
- 三 目的外使用に係る期間については、1年以内で設定すること。また、地域の実情と公営住宅のストックの状況等を勘案した上で、公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害せず、公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で目的外使用に係る期間を更新することが可能であること。
- 四 目的外使用の使用料については、近傍同種の住宅の家賃以下で適切に設定すること。
- 五 目的外使用の用途に応じ、他の法令等の基準を満たすことが必要となる場合には、それらの基準を満たしていることを確認すること。

【災害公営住宅の用途廃止・譲渡処分の特例について】

避難者等向け災害公営住宅の用途廃止・譲渡処分の特例 東日本大震災災害公営住宅

居住制限者及び特定帰還者向けに整備した災害公営住宅に係る将来の管理負担の軽減を図るため、柔軟な用途廃止や入居者等への譲渡を可能とするよう措置する。

通常時

災害時（東日本大震災の場合）

居住制限者及び特定帰還者向けの場合

用途廃止の特例

第29条・41条
関係

以下のいずれかの場合において、用途廃止可能。

- ① 災害等その他の特別の事由によりこれを引き続いて管理することが不相当であると認める場合において、国土交通大臣の承認を得たとき
- ② 耐用年数を経過したとき
（木造：30年、準耐火構造：45年、耐火構造：70年）
- ③ 公営住宅の建て替えをするとき

事業主体の区域内の住宅事情から上記対象者用災害公営住宅を引き続き管理する必要がない場合は用途廃止可能（国土交通大臣へ事後報告（承認不要））

居住制限者及び特定帰還者向けに整備する地方公共団体の将来の管理負担の軽減を図るため措置

公営住宅の入居者等への譲渡

第29条・41条
関係

○ 譲渡までの期間

- ① 耐用年限の1/4を経過していること

	木造の住宅	準耐火構造の住宅	耐火構造の住宅
耐用年限	30年	45年	70年
耐用年限の1/4	7.5年	11.25年	17.5年

- ② 公営住宅として維持管理する必要がないこと

○ 譲渡対価の用途

公営住宅の整備・修繕費用等に充てなければならない。

○ 譲渡までの期間

- ① 耐用年限の1/6を経過していること

	木造の住宅	準耐火構造の住宅	耐火構造の住宅
耐用年限	30年	45年	70年
耐用年限の1/6	5年	7.5年	11.7年

- ② 公営住宅として維持管理する必要がないこと

○ 譲渡対価の用途

地域住宅計画に基づく事業に充てることも可能とする。

公営住宅の地域対応活用について

平成21年2月27日付け国住備第117号「公営住宅の地域対応活用について」を発出

対応方針

各地方公共団体が地域の実情を勘案し、UJ Iターンにより居住しようとする者等に対して目的外使用により公営住宅ストックを弾力的に活用できるよう措置する。【地域対応活用】

地域対応活用の内容

<手続き>

- 地域対応活用の対象予定団地等を記載した地域対応活用計画をあらかじめ地方整備局等へ申請し、承認を受ける。
- 地域対応活用を実施した時から1ヶ月以内に、地方整備局等へ報告する。

<地域対応活用の対象>

- ①公営住宅の空家を使用すること。
- ②地域対応活用に係る期間については、原則として1年以内で設定すること。
ただし、公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害しない等一定の条件のもと、更新可能。
- ③地域対応活用によって入居を認められる者は、当該地域において現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。
- ④地域対応活用の使用料は、近傍同種の住宅の家賃以下で公営住宅の入居者家賃の決定に準じて、適切に設定すること。

地域振興、暮らしの支援への災害公営住宅ストックの活用のすすめ

—災害公営住宅ストックの利活用に向けたガイドブック—

令和2年12月 復興庁