

宮城県復興住宅計画



宮城県土木部住宅課

平成23年12月

宮城県復興住宅計画

〈 目 次 〉

1. 計画の目的と位置づけ	3
(1) 目的と位置づけ.....	3
1) 「宮城県震災復興計画」、「宮城県社会資本再生・復興計画」との関連.....	3
2) 宮城県復興住宅計画の目的.....	3
(2) 計画期間.....	4
(3) 住宅をめぐる現状.....	4
1) 住宅の被害状況.....	4
2) 地域別の特徴.....	5
3) 住宅をめぐる状況.....	5
4) 仮設住宅の整備状況.....	6
(4) 復興に向けての課題.....	7
1) 壊滅的な住宅被害と絶対的な住宅不足.....	7
2) 沿岸被災市町の復興に向けた動き.....	7
3) 人口減少・少子高齢社会への対応.....	7
2. 復興住宅計画の基本的な考え方	8
(1) 基本理念：コンセプト.....	8
(2) 基本目標.....	8
1) いのちを守る安全安心な住まい.....	8
2) 暮らしを支える住まいづくり.....	8
3) 地域社会と連携した住宅供給.....	8
3. 基本方針	9
(1) 安全・安心な住まい.....	9
(2) 住民が中心となるまちづくり、住まいづくり.....	9
(3) 官民の連携と地域産業振興.....	9
(4) 新たな住まい方と多様な住まい方.....	9
(5) 新しい技術の導入.....	9
4. 復興住宅に対する施策・取り組み	10
(1) 応急的な住宅への支援.....	10
1) きめ細かな相談活動と情報提供の実施.....	10
2) 地域福祉と連携したサポート体制の整備.....	10

宮城県復興住宅計画

(2) 自力再建への支援.....	10
1) 公的な助成制度による再建支援.....	10
2) 地域振興や福祉と連動した普及促進.....	12
(3) 公的住宅の供給促進.....	12
1) 災害公営住宅の整備.....	12
2) 公的賃貸住宅の制度を活用した整備.....	12
(4) 今後の検討及び取り組み.....	13
5. 災害公営住宅等の整備.....	14
(1) 計画戸数.....	14
1) 整備期間.....	14
2) 整備戸数.....	14
3) 年次計画.....	14
(2) 整備方針.....	14
1) 少子高齢社会に対応した住まいづくり.....	14
2) まちづくり計画との連動.....	15
3) 地域コミュニティの維持を図るための取り組み.....	15
4) 住民の意向や再建に向けた取り組みへの配慮.....	16
5) 地域振興・地域産業に配慮した整備.....	16
6) 地域特性・地域環境に配慮した整備.....	16
7) 基本性能の確保と環境負荷の低減.....	16
8) 先導的モデルの取り組み.....	17
(参考) 整備ガイドライン.....	17
(3) 整備手法.....	18
1) 多様な供給方式による早期整備.....	18
2) 県による市町支援 ～県の役割～.....	19
3) 民間事業者等と連携した整備.....	19
6. 復興住宅の整備推進方策.....	20
(1) 国・県・市町村と民間事業者等の連携による整備推進.....	20
(2) 国への働きかけと実行に向けての予算確保.....	20
(3) 「(震災)復興特区制度」の効果的活用.....	20
(4) 進行管理.....	20
(5) 将来への展開.....	20

1. 計画の目的と位置づけ

(1) 目的と位置づけ

1) 「宮城県震災復興計画」、「宮城県社会資本再生・復興計画」との関連

平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震により、大きな地震動と、その後に続いた大津波により、本県沿岸部を中心に甚大な被害が生じました。死者、行方不明者合わせて1万人を超え、三陸沿岸及び仙台湾沿岸部の市街地や農漁村集落では、道路や港湾・漁港などのインフラはもとより、建築物の全半壊や流失等多大な被害を受け、内陸部においても地震による全半壊の住宅被害が多く発生しました。

本県では、復興に向けた基本理念や復興の方向性などを示す「宮城県震災復興基本方針」を発災1ヶ月後の4月11日に発表し、続いて、学識経験者からなる「宮城県震災復興会議」を設置し、県民の意見を伺いながら今後10年間に取組む復興施策などを盛り込んだ提案型の「宮城県震災復興計画」を同年10月に策定しました。

また、大震災からの復興に向けた土木・建築行政分野における基本理念をはじめ、今後10年間の主要施策や行動計画などを盛り込んだ土木部における震災復興の基本計画として、「宮城県社会資本再生・復興計画」を策定しました。特に甚大な被害を被った沿岸被災市町の再生・復興に向け、「沿岸被災市町グランドデザイン」の検討を重要なテーマとして位置づけ、復興住宅検討会を含む3つの検討会を設置しました。

宮城県復興住宅計画は、これらの計画に基づき、住宅分野における取り組み等をまとめたものです。

2) 宮城県復興住宅計画の目的

地震による倒壊や津波による家屋の流出や浸水などにより、生活基盤となる住まいを失い、避難所や仮設住宅などでの生活を余儀なくされている県民に対して、復興に向けて、快適で安心できる良好な居住空間を備えた恒久的な住宅を、早期かつ円滑に整備し、今後の生活のイメージやビジョンを持てるように、その道筋となる「復興住宅計画」を策定します。

宮城県復興住宅計画

(2) 計画期間： **10年間（平成23年度～平成32年度）**

(3) 住宅をめぐる現状

津波による建物の流失や地震動による住宅被害、宅地の地盤崩壊など、県内では全・半壊合わせて17万戸以上の住宅被害が生じており、避難生活者も多数に上ったことから、早急に生活基盤である居住環境を改善するよう応急仮設住宅の建設や、民間賃貸住宅の借り上げによる仮設住宅の確保を実施しました。

1) 住宅の被害状況

住宅被害：全壊 78,451 棟、半壊 100,663 棟、一部損壊 190,971 棟

浸水：床上 7,053 棟、床下 11,009 棟、非住家被害 27,819 棟

市町村名	住宅被害（棟）			市町村名	住宅被害（棟）		
	全壊	半壊	一部損壊		全壊	半壊	一部損壊
仙台市	23,166	59,394	91,741	川崎町	0	14	300
石巻市	22,357	11,021	20,364	丸森町	1	32	506
塩竈市	758	3,722	6,091	亘理町	2,483	1,074	2,116
気仙沼市	8,486	2,509	4,108	山元町	2,211	1,064	1,111
白石市	40	520	2,052	松島町	215	1,422	1,259
名取市	2,805	1,027	9,560	七ヶ浜町	729	460	1,067
角田市	13	150	915	利府町	52	746	3,140
多賀城市	1,687	3,255	5,269	大和町	41	202	1,693
岩沼市	723	1,590	2,655	大郷町	46	163	689
登米市	190	1,323	3,101	富谷町	18	602	4,946
栗原市	55	344	4,571	大衡村	0	9	764
東松島市	5,432	5,495	3,580	色麻町	0	14	194
大崎市	561	2,182	8,418	加美町	8	28	674
蔵王町	15	137	1,070	涌谷町	134	618	785
七ヶ宿町	0	0	0	美里町	129	608	3,059
大河原町	9	134	1,212	女川町	2,923	338	664
村田町	9	113	623	南三陸町	3,142	166	1,214
柴田町	13	187	1,460	計	78,451	100,663	190,971

(災害対策本部資料より 2011/11/30 17:00 現在)

2) 地域別の特徴

◆沿岸部と平野部

・三陸沿岸部の女川町や南三陸町では、津波の被害による全壊率¹が高く、市街地が壊滅的な被害を受けました。

・仙台市や石巻市では全壊棟数が20,000棟を超えるなど、多くの住宅が全壊となっています。

◆地震被害

・大崎市や登米市などの内陸部でも地震による全半壊が多く、被害が拡大しています。

3) 住宅をめぐる状況

◆持ち家率

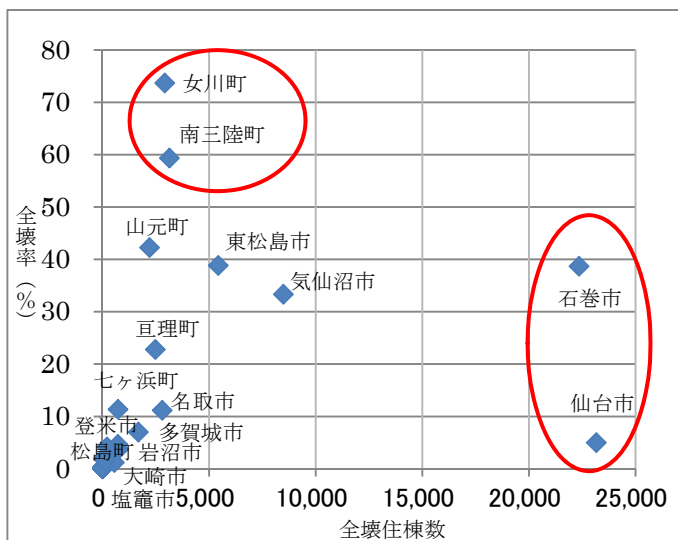
・津波被害を受けた市町のうち山元町や亶理町は持ち家率が85%を超えるなど多くの市町で60%を超えている状況にあります。

・仙台市や多賀城市は、賃貸住宅の割合が高くなっています。

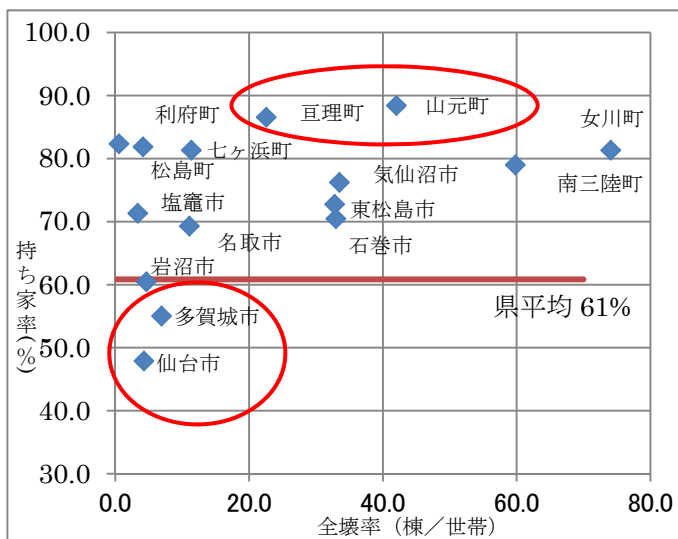
◆高齢者(65歳以上)率と

全壊率

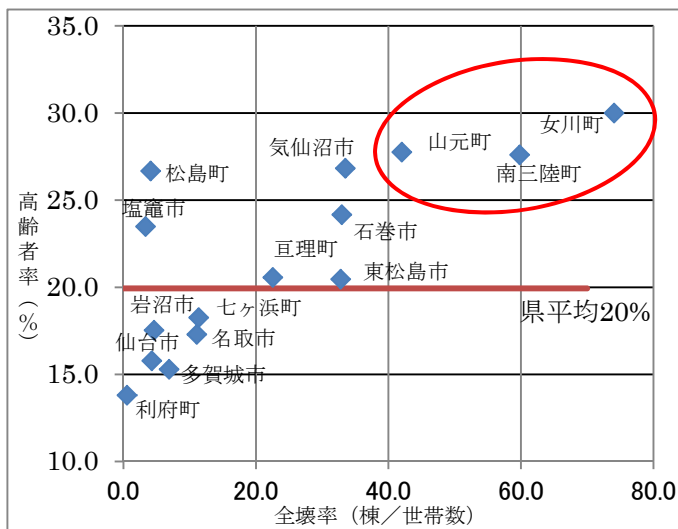
・津波被害を受けた市町のうち女川町や南三陸町、山元町は高齢者率も高く自力再建が困難な状況が想定されます。



(社会・人口統計体系、H20住宅・土地統計調査より H23.11.30)



(社会・人口統計体系、H20住宅・土地統計調査より H23.11.30)



(社会・人口統計体系、H20住宅・土地統計調査より H23.11.30)

¹ 全壊率=全壊住家数(棟)/世帯数

宮城県復興住宅計画

◆人口減少

・仙台圏以外の地域では、全域で人口減少が続いており、かつ、ほとんどの地域で減少幅も大きくなってきています。

(単位) 千人・%	平成12年～17年		平成17年～22年			
	人口推移	増減率	人口推移	増減率		
仙南圏	194	191	-1.9	191	183	-3.9
仙台圏	1,437	1,463	1.8	1,463	1,490	1.8
大崎圏	225	218	-1.9	218	210	-3.4
栗原圏	84	80	-5.5	80	74	-6.6
登米圏	93	89	-4.7	89	83	-6.0
石巻圏	229	221	-3.7	221	213	-3.4
気仙沼圏	102	96	-5.5	96	90	-5.9

(宮城県震災復興・企画部統計課より H23.10.1)

4) 仮設住宅の整備状況

① 応急仮設住宅：406 団地 22,095 戸数

市町村	建設団地数	建設戸数	市町村	建設団地数	建設戸数
仙台市	19	1,523	亶理町	5	1,126
石巻市	131	7,297	山元町	11	1,030
塩竈市	7	206	七ヶ浜町	7	421
気仙沼市	93	3,504	女川町	30	1,294
名取市	8	910	南三陸町	58	2,195
多賀城市	6	373	大郷町	1	15
岩沼市	3	384	美里町	2	64
東松島市	25	1,753	計	406	22,095

(宮城県土木部住宅課より 2011/11/22 現在)

② 民間賃貸住宅借上制度による仮設住宅：24,751 戸数

市町村名	戸数	市町村名	戸数	市町村名	戸数	市町村名	戸数
仙台市	8,147	登米市	209	川崎町	7	富谷町	94
石巻市	6,433	栗原市	30	丸森町	22	大衡村	1
塩竈市	335	東松島市	1,274	亶理町	674	色麻町	0
気仙沼市	1,584	大崎市	400	山元町	742	加美町	30
白石市	213	蔵王町	29	松島町	73	涌谷町	47
名取市	1,213	七ヶ宿町	2	七ヶ浜町	214	美里町	69
角田市	128	大河原町	95	利府町	109	女川町	430
多賀城市	1,291	村田町	8	大和町	47	南三陸町	312
岩沼市	408	柴田町	80	大郷町	1	計	24,751

※他に既設公営住宅等 704 戸数あり

(宮城県保健福祉部震災援護室より 2011/11/14 現在)

(4) 復興に向けての課題

1) 壊滅的な住宅被害と絶対的な住宅不足

- ◇ 地震や津波被害により、多くの住宅が流出・全半壊となったことから、絶対的な住宅不足の状況であり、被災者のニーズに対応して早期の住宅確保が求められます。
- ◇ 一時的な住まいである応急仮設住宅から恒久的な住宅への移行に向け、家族単位での生活の確保や地域コミュニティの維持等を考慮し、早期かつ円滑に進める必要があります。
- ◇ 高齢者等の自己再建が困難な被災者への対応や、津波浸水区域における建築制限等により再建が困難な状況に対応するため、住宅再建のための資金の確保や、土地を所有する形態から、利用する、借りることにより住宅を再建する形態への転換等が求められます。

2) 沿岸被災市町の復興に向けた動き

- ◇ 津波による甚大な被害による市町村の行政機能の低下や、マンパワーの不足が深刻なことから、復興住宅計画の策定や公的住宅整備に向けた体制の整備が必要となります。
- ◇ 集団移転・高台居住等に向けて、住民の意向確認やスケジュール、整備手法、コストなどを整理し、まちづくりの計画を早期に策定し、インフラ整備や面整備を進め、安全な住宅用地の早期確保が必要となります。
- ◇ 広域におよぶ壊滅的な被害の中、人口流失や産業振興への対応、安全性と利便性のバランスをとり、それぞれの地域に対応した個別のビジョンを定め、まちづくりを進める必要があります。

3) 人口減少・少子高齢社会への対応

- ◇ 人口減少・少子高齢化が進行する中で、地域の再生、住宅の再生を進めていく必要があります。
- ◇ 地域コミュニティを維持し、多世代が暮らすまちづくりを進めるなど、持続可能な地域形成が求められます。
- ◇ 今後、増加することが予想される高齢社会における各種サービスの提供等に対応するため、住宅分野と医療・福祉分野との連携した取り組みが求められます。

2. 復興住宅計画の基本的な考え方

(1) 基本理念：コンセプト

再生と持続 ～人・住まい・地域～

「人命を守る」ことを最優先に、被災者の生活や地域を再生、再構築し、市町村のまちづくり計画と連動し、安全性が確保され、安心して暮らせる環境と持続性をもった魅力ある地域・住まいづくりを推進します。

(2) 基本目標

1) いのちを守る安全安心な住まい

- ◆ 地震、台風、大雨等の自然災害に対し、安全性が高く、安心して暮らすことができる生活環境を整備します。
- ◆ 「人命を守る」ことを最優先に、災害時においても、建物の倒壊を防ぎ、安全性が確保された住宅整備を推進します。

2) 暮らしを支える住まいづくり

- ◆ 復興に向けて、生活のよりどころとなる住宅を早期かつ円滑に供給するため、官民が連携し、多様な整備手法を用いて、恒久的な住宅整備を図ります。
- ◆ 自立再建が困難な被災者に対し、生活再建と安定した生活確保に向けて、公的住宅を中心とした住まいの供給を進めます。

3) 地域社会と連携した住宅供給

- ◆ まちづくり計画をふまえた住まいづくりを進めることにより、魅力ある地域づくりを促進します。
- ◆ 地域の文化、自然、歴史等に配慮し、持続可能な地域の再生、住まいづくりを進めます。

3. 基本方針

(1) 安全・安心な住まい

- ◆ 既存住宅ストックを含め、住宅の耐震性や耐火性の向上を図り、安心して暮らせる生活環境と、安全な住まいの普及を図ります。
- ◆ 地震や津波災害から人命を守るため、まちづくり計画をふまえ、避難路や避難場所等の確保により、「逃げる」ための環境整備と安全な住まいの整備を促進します。

(2) 住民が中心となるまちづくり、住まいづくり

- ◆ 住民に対する意向調査などを通じて、これまで住み慣れた地域でのコミュニティ再生、再構築を図るとともに、住民が中心となった復興を進めます。
- ◆ まちづくりや住まいづくりのプロセスを共有することにより、自分たちのまちを自分たちでつくるという意識を形成しながら地域の復興を進めます。

(3) 官民の連携と地域産業振興

- ◆ 市町村・県、民間の連携により、多様な住宅供給を進め、早期の住宅再建を図ります。
- ◆ 地域特性を考慮し、地域産材の活用や地域工務店との連携などにより、地域の実情に合った住宅供給を進め、地域産業の活性化に寄与します。

(4) 新たな住まい方と多様な住まい方

- ◆ 戸建て持家住宅からの転換や、地域コミュニティを基本とした支え合う仕組みによる住まい方等を検討するなど、多様な住まい方の提案を行っていきます。
- ◆ 少子高齢社会における新たなライフスタイルの実現に向けて、医療・福祉分野との連携を図り、新たな住まい方を提案していきます。

(5) 新しい技術の導入

- ◆ 地球環境問題への対応や地域資源の活用により、省エネルギーに配慮した仕様、再生可能エネルギーの活用などにより、環境に優しく、快適な住まいづくりを推進します。
- ◆ 太陽光発電など新しい技術の導入により、災害時の一時的なエネルギーの確保や、先導的モデル事業としての展開を図り、魅力ある地域の形成を目指します。

4. 復興住宅に対する施策・取り組み

現状や課題に対し、今後、整備が必要と見込まれる 72,000 戸※の住宅整備を推進します。

※住宅戸数については、今後の調査等により変更になる可能性があります。

(1) 応急的な住宅への支援

関係機関、関係団体等と連携しながら、再建へ向けた各種助成制度の情報提供や、入居者のケア、地域コミュニティの維持のための支援を継続的に行い、仮設住宅から恒久的な住宅への移行を支援します。

1) きめ細かな相談活動と情報提供の実施

県民からの住宅相談に応じるとともに、ホームページや広報誌などを活用し、再建に向けた住まいの情報を積極的に発信し、早期に恒久的な住宅への移行を支援します。

◆ 各種住まい情報の提供

- ・ 仮設住宅、公共住宅、民間住宅への入居に関する相談や情報の提供
- ・ 支援機構等を通じて住宅の新築や修繕の融資等に関する情報の提供
- ・ 関係機関や関係団体との連携による情報の提供や発信の支援
- ・ 市町村による住宅相談事業の支援

2) 地域福祉と連携したサポート体制の整備

- ・ 仮設住宅においては、新たなコミュニティ形成の場となる集会所などのコミュニティスペースにサポートセンターを設置し、市町社会福祉協議会、NPO、社会福祉法人などと連携し、福祉的ケアの実施や様々な相談、生活支援などに幅広くサポートする体制を整え、支援していきます。

(2) 自力再建への支援

国の取り組みや施策を活用し、個人の自力再建に向けて適切な支援を行います。

1) 公的な助成制度による再建支援

国における取り組みや、生活再建支援金制度、住宅金融支援機構等を活用した取り組みや基金を活用し、被災者の住宅の自立再建を支援します。

宮城県復興住宅計画

- ◆ 国における施策・取り組み
 - ・被災者生活再建支援事業
 - ・応急修理制度事業
 - ・個人版私的整理ガイドラインによる既存債務処理（2重ローン対策）
 - ・住宅金融支援機構による災害復興住宅融資、利息の軽減
 - ・住宅建築物等安全ストック形成事業
（耐震改修、がけ地近接等危険住宅移転事業）
 - ・ソーラーハウス促進事業（太陽光発電システム補助金）
 - ・分散型エネルギー設備導入促進事業
- ◆ 市町村が中心となっていく事業等
 - ・土地区画整理事業
 - ・防災集団移転促進事業
 - ・市街地再開事業
 - ・高齢者生活支援施設等併設事業
 - ・優良建築物等整備事業
- ◆ 県における施策・取り組み
 - ・利息相当額の助成による二重ローン対策
 - ・太陽光発電システム補助金
 - ・県産材利用エコ住宅普及促進事業
 - ・木造住宅等耐震化促進事業：「みやぎ方式」による木造住宅耐震助成事業
 - ・地域型復興住宅モデル事業支援
関係団体が進める「みやぎ復興住宅モデル事業」としての地域住宅生産システムの構築の支援等

＜参考＞被災者の住宅再建に係る各種支援モデルシミュレーション

支援方法		(万円)													備考
		全壊			大規模半壊			半壊			一部損壊				
被害程度	再建方法	建設・購入	補修	民間賃貸	建設・購入 (既存解体)	補修	民間賃貸	建設・購入 (既存解体)	補修	民間賃貸	建設・購入	補修	民間賃貸		
国 による 支援	被災者生活再建支援法による被災者生活再建支援金	300	200	150	300	150	100	300	—	—	—	—	—		
	災害救助法による応急修理制度	—	52	—	—	52	—	—	52	—	—	—	—		
	住宅用太陽光発電システム補助金	19.2	19.2	—	19.2	19.2	—	19.2	19.2	—	19.2	19.2	—	4.8万円/kw補助 4kwシステムを想定	
	住宅金融支援機構による災害復興住宅融資	○	○	—	○	○	—	○	○	—	○	○	—	建設・購入：当初5年間無利子 補修：当初5年間1%金利	
	個人版私的整理ガイドラインによる既存債務整理	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
小 計		319.2	271.2	150	319.2	271.2	100	319.2	71.2	0	19.2	19.2	0		
県 による 支援	住宅再建支援事業(案) (二重ローン対策)	50	50	—	50	50	—	50	50	—	50	50	—	既存住宅債務500万円以上 新規住宅債務500万円以上	
	太陽光発電システム補助 (環境政策課)	10	10	—	10	10	—	10	10	—	10	10	—	2.5万円/kw(上限10万円) 4kwシステムを想定	
	県産材利用エコ住宅普及促進 事業(林業振興課)	50	—	—	50	—	—	50	—	—	50	—	—	建設の場合のみ補助	
小 計		110	60	0	110	60	0	110	60	0	110	60	0		
総 支 援 額		429.2	331.2	150	429.2	331.2	100	429.2	131.2	0	129.2	79.2	0		

2) 地域振興や福祉と連動した普及促進

産業振興等の新規施策や取り組み等による復興メニューを含めた各種制度の活用を推進します。

◆ 地域の特性を活かした木造住宅の建設支援

県産材を使用し、地域の大工・工務店を活用した「みやぎ版住宅」の取り組みを通して、木造住宅の整備促進と地域振興を図ります。

◆ 介護基盤復興まちづくり整備事業

日常生活圏で医療・介護等のサービスを一体的・継続的に提供する「地域包括ケア」の体制を整備するため、既存の介護基盤緊急整備等臨時特例基金を活用して小規模特別養護老人ホームや認知症高齢者グループホーム等の基盤整備を行うことに加え、訪問介護ステーション等を建設するなど、地域において連携して機能するためのモデル的事業を図ります。

<参考>地域包括ケアシステム

機能分化や重層的に住民を支える医療・介護サービスのネットワークを構築し、住み慣れた地域（日常生活圏）で必要な医療・介護サービスを継続的・一体的に受けることのできる体制（地域包括ケアシステム）づくりを行います。

(3) 公的住宅の供給促進

災害により住宅を失い、自ら住宅を確保することが困難な方に対して、安定した生活を確保してもらうために、災害公営住宅を中心として、良質で低廉な家賃の公的賃貸住宅を早期に供給を図ります。

1) 災害公営住宅の整備

災害により滅失した住宅の居住者に賃貸し、市町や県が整備する災害公営住宅を供給します。

- ・災害公営住宅整備事業（用地取得造成を含む）
- ・既存公営住宅の復旧事業
- ・災害公営住宅家賃低廉化事業
- ・東日本大震災特別家賃低減事業

2) 公的賃貸住宅の制度を活用した整備

中所得者層向けの賃貸住宅や高齢者向けの優良賃貸住宅など、以下の事業等を活用し、住宅再建を促進します。

- ◆ 災害復興型地域優良賃貸住宅建設事業（民間事業者の賃貸住宅の供給促進）
高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定に特に配慮が必要な世帯向けの賃貸住宅として、位置づけられている住宅です。

- ◆ 住宅地区改良事業

不良住宅が密集し、保安衛生等に関して危険又は有害な状況にある地区において、環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的整備を行う事業である住宅地区改良事業を活用し、被災地のインフラ・改良住宅の整備を進めます。

- ◆ 小規模住宅地区改良事業

不良住宅が集合するなど生活環境の整備が遅れている地区において、住環境の改善を図るため住宅の建設、建築物の敷地の整備を行う事業で、被災集落のコミュニティを維持しつつ改良住宅の整備を進めます。

（４）今後の検討及び取り組み

- ◆ 住生活基本計画の見直し等

長期的な住まいづくりの総合的計画である「住生活基本計画」の見直しを進めるとともに、既存公共住宅のストック活用のための「長寿命化計画」のもと、住宅セーフティネット機能の充実に向け、既存住宅ストックの改善と有効活用を図ります。

- ・ 県営住宅ストック総合改善事業
- ・ 県営住宅リフォーム事業（みやぎ型ストックマネジメントの実践）

- ◆ 仮設住宅の再利用等の検討

仮設住宅の入居状況の変化に伴う集約化や、恒久的住宅への利用について検討します。

5. 災害公営住宅等の整備

(1) 計画戸数

1) 整備期間：平成23年度～27年度の5箇年

2) 整備戸数：約 **12,000戸** の災害公営住宅を整備します。

※整備戸数の内、1000戸程度は県営住宅として整備予定です。
 ※戸数は今後の市町の調査や計画等により変更の可能性があります。

市町別整備戸数 (単位：戸)

市町名	計画戸数	市町名	計画戸数	市町名	計画戸数
仙台市	2,000	岩沼市	100	山元町	500
石巻市	3,000	登米市	(60)	松島町	(20)
塩竈市	(300)	栗原市	(20)	七ヶ浜町	200
気仙沼市	(2,000)	東松島市	860	女川町	(700)
名取市	(800)	大崎市	(100)	南三陸町	(1,000)
多賀城市	(100)	亘理町	(400)		

※整備戸数は今後の市町の調査等により変更する可能性があります。

※() 書きの整備戸数は、市町で未確定のため、市町へのヒアリングや応急仮設住宅等に入居している世帯数などを基に、県が試算したものです。

3) 年次計画 (年次別完成戸数) (単位：戸)

年次	H23	H24	H25	H26	H27	計
戸数	-	300	3,100	4,500	4,100	12,000

※現状で想定しているスケジュールであり、面整備等の進捗に合わせ、変更が想定されます。

(2) 整備方針

- ◆ 市、町による災害公営住宅の整備及び管理を基本とします。
- ◆ 宮城県全体の災害公営住宅の早期整備に向けて、県は市町村営住宅の建設支援を行い、一部は県営住宅として整備します。
- ◆ 民間事業者等と連携して災害公営住宅の早期整備に取り組みます。
- ◆ 入居者への家賃の低廉化を図り、良質で低廉な災害公営住宅を供給します。

1) 少子高齢社会に対応した住まいづくり

- ◇ 医療・福祉分野との連携により、高齢者生活支援施設等の合築や併設などの住宅整備を促進します。

宮城県復興住宅計画

- ・高齢者生活支援施設：デイサービス、生活相談サービス、診療所、所訪問看護ステーション
- ・障害者福祉施設：グループホーム、ケアホーム、身体障害者福祉センター
- ・子育て支援施設：保育所、放課後児童クラブ、児童家庭支援センター等

◇ L S A（ライフサポートアドバイザー）を配置したシルバーハウジング等の高齢者対応住宅の整備を進め、特に高齢化の進行している地域に関しては、将来の在宅でのケア等に対応可能な空間計画に配慮します。

◇ バリアフリー化やユニバーサルデザインを取り入れた住まいづくりと、多世代のライフスタイルに対応した多様な住まいの供給を推進します。

- ・ソーシャルミックスを考慮した入居者の選定やL S Aの配置

2) まちづくり計画との連動

◇ 歩いていける距離に避難路や避難場所を適切に整備し、夜間非常照明付誘導灯の設置等の検討を行い、集団移転、高台居住、区画整理事業等のまちづくり計画を踏まえた住宅整備を推進します。

◇ より安全な地域への集積・集約化を図り、土地の高度利用による共有空間、緑地等の確保や、コモン広場、緑道等の適切な設置により避難場所や避難経路を確保します。また、津波による浸水の可能性がある場所では、建物に避難機能をもたせるよう検討を進めます。

◇ 住宅団地内における土地利用や街区構成においては、コミュニティに配慮した空間づくりを推進します。

◇ 公共施設や商業施設、福祉・医療施設との連携を図り、歩いていける距離に生活に必要な機能を確保するなど、利便性の向上へ一体的な整備に取り組んでいきます。 ・小規模多機能型施設（交流、学校・医療・福祉施設を拠点に集積）

3) 地域コミュニティの維持を図るための取り組み

◇ コレクティブハウジングの整備など、地域で支え合う新しい住まい方に対応した整備を推進します。

◇ 小公園、集会所、コミュニティプラザ等のコモンスペースやコミュニティ施設の配置と、多世代が住む環境に配慮し、地域イベント活動にも活用できる空間づくりを推進します。

◇ 住宅の整備プロセスにおいては、建築の専門家等の参加によりワークショップを開くなどコミュニティの形成維持に配慮し、住民主体の整備を図ります。

4) 住民の意向や再建に向けた取り組みへの配慮

- ◇ きめ細かな住民意向調査等により、住宅ニーズを把握し、従来から地域の持つライフスタイルや多様な居住形態に対応し、持続性のあるまちづくり、住まいづくりを推進します。
- ◇ 被災者の復興に向けた取り組みに配慮し、災害公営住宅の家賃負担の軽減化を図ります。また、特に収入が低い入居者に対しては、東日本大震災特別家賃低減事業を活用し、一層の軽減を図ります。

5) 地域振興・地域産業に配慮した整備

- ◇ 地域産業と連動した倉庫や作業場、器具庫の併設、共同農園、漁業体験施設などの一体的な整備を検討し、県産材を使用し、地元の大工や工務店による木造住宅の建設等により、地域産業の振興と連動した住宅整備を推進します。
- ◇ 人口減少少子高齢社会に対応し、住宅の福祉施設への用途変更や、観光産業などと連動した民宿への転用など、将来に向けての活用方法などを検討します。
- ◇ 入居者やNPOへの譲渡も視野に入れた住宅整備の検討を行い、住み替えに対応した選択可能な住宅供給についても検討します。

6) 地域特性・地域環境に配慮した整備

- ◇ 地域の景観や地形を活かし、かつ、歴史や文化を再生し継承するデザインや空間づくりにより、自然環境と調和した魅力ある市街地や集落形成を推進します。
- ◇ 開口部への日射ルーバーや、軒や庇による日差しの調整、斜面風、海風、山風等の風の道の活用や吹抜による換気の採用、雨水貯水タンクの設置など持続可能なパッシブ住宅の整備を図ります。

7) 基本性能の確保と環境負荷の低減

- ◇ 高气密高断熱などの基本的な住宅性能の確保と断熱性能の向上による環境負荷の低減と省エネルギー化を図り、建物の長寿命化とライフサイクル CO2削減を促進します。
- ◇ 建物全体の耐震性を高め、かつ、住宅性能表示制度の適用により、安全で性能の高い住宅整備を進めます。
- ◇ 将来にわたる維持管理のしやすさや、防腐・防蟻処理、ベタ基礎の採用、骨太材の使用、共用部へのLED照明の設置などの耐久性を高める工夫を取ります。

8) 先導的モデルの取り組み

- ◇ 団地内庭園灯や外灯などの共用部分への電力供給を前提とした再生可能エネルギーである太陽光発電の導入、太陽光パネルのベランダ設置による非常時における電源の確保などを検討するとともに、バイオマス燃料の活用などの導入を検討します。
- ◇ 地域でのスマートグリッドなどの取り組みに将来対応できるように、配管等の先行的な取り組みを検討します。
- ◇ 非常時の防災施設として、避難経路と合わせた避難ビルとしての機能の導入についてモデル的な取り組みを推進します。

<参考>整備ガイドライン

	集団移転	拠点市街地形成	沿岸集落	現地再生
少子高齢	バリアフリー,ユニバーサルデザイン,生活支援施設,福祉施設,子育て支援施設等のハード整備とL S A等のソフトの充実			
	集会所のコミュニティ施設,小公園,コモンスペース,小規模多機能型施設			
形態構造	木造低層+中高層	木造低層+中高層	木造低層	R C中高層集合
コミュニティ	コミュニティ形成・維持 コレクティブ ハウス等	コミュニティ形成 コレクティブ ハウス等	コミュニティ維持 コレクティブ ハウス等	コミュニティ 再生
まちづくり 地域特性・ 産業	コンパクト, 共同農園 共同菜園 地域木材等の活用	コンパクト 地域木材等の活用	農漁業・観光への 対応 地域木材の活用	多重防御, 安全性の向上, 避難ビル, 避難施設化
住宅以外 の機能の 導入	作業スペース, 共用スペース, 器具庫,倉庫等の 併設	福祉施設等との 合築	作業スペース, 共用スペース 農漁業体験施設	公共施設,利便 施設との併設
将来への 活用,手法	払い下げ, ケア付き住宅への 転用	払い下げ, ケア付き住宅への 転用	払い下げ, 民宿等への用途 変更	借り上げ (旧市街地)

(3) 整備手法

1) 多様な供給方式による早期整備

整備手法としては、直接建設・買い取り・借り上げの3つの種類があり、これらを地域の実情に合わせて選択することで、早期整備を進めます。

直接建設	概要	市町、県が災害公営住宅を直接建設し管理する手法（通常の整備手法） 委託：市町からの要請により、県やURが建設し市町へ引渡
	特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・用地取得や造成などの整備に時間やマンパワーが必要である。 ・建設費が国庫補助と地方債で賄われるため、建設時に一般財源が不要 ・家賃収入が地方債償還額を上回る場合、管理後も財政負担が生じない。 ・福祉施設を併設できるなど、計画の自由度が高い。
買い取り	概要	民間事業者等が建設した住宅を市町が買い取り公営住宅として管理する手法
	特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・大量供給、民間活用、行政マンパワーの不足解消される。 ・建物完成までは民間事業者等が必要な資金を自ら調達して事業を行うため、市町村は建物引渡時に買取資金を調達するだけで済む。 ・委託型に比べ、民間事業者等への支払いや国庫補助申請等に要する事務手間が少ない。 ・性能発注方式により、実施設計から工事の施工まで一括して行うことによりおのおの発注・業者選定を行う場合に比べ工期が短縮可能
借り上げ	概要	民間事業者等が建設した住宅を市町が一定期間借り上げ、公営住宅として供給する手法
	特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の管理負担の軽減、民間利用 ・直接建設方式に比べ、土地の取得費、建設費等の多額の初期投資を必要とせず、効率的な公営住宅の供給が可能 ・公営住宅の供給が少ない既成市街地等における民間住宅の借上げにより、公営住宅ストックの地域偏在の改善が可能 ・期限を区切った借上げにより、建替・災害時の一時的・緊急的需要への対応を含む地域の公営住宅需要の変化に対応した供給量調整が可能

2) 県による市町村支援 ～県の役割～

- ◆ 市町の行政能力の低下、マンパワー不足や建築等技術職員が不足しており、被災者向けの災害公営住宅をはじめとする復興住宅の整備や関係市町が行う整備事業への支援を行います。
- ◆ 県全体の早期復興に向けて、整備手法等に関する提案や民間等への一括委託などを図り、住宅供給を確実に実施します。

◇ 県による災害公営住宅整備に関する市町村支援

- ・市町からの委託により県が市町営の災害公営住宅の建設支援を行います。
- ・民間事業者から借り上げ、買い取りを前提とした提案募集の実施を県が行い、早期供給を促進します。
- ・募集手続きのワンストップ化を図るため、市町、県の公営住宅の募集業務を一元的に実施する検討を行います。
- ・市町村の復興住宅計画策定に対する支援を行います。

◇ 県による建設支援：5,000戸

- ・内、1,000戸程度を県営の災害公営住宅として建設します。
- ・建設スケジュール（年次別完成戸数） （単位：戸）

年次	H23	H24	H25	H26	H27	計
戸数	-	150	1,300	1,850	1,700	5,000

※現状で想定しているスケジュールであり、面整備等の進捗に合わせ、変更が想定されます

3) 民間事業者等と連携した整備

- ◇ 早期供給や民間ノウハウの活用、人材不足への対応のため、借り上げ型や買取（委託）型の提案募集型の整備手法を活用します。また、用地確保の事業期間の短縮や民間ノウハウの活用によるモデル的事業の展開を図ります。

例) 提案募集型：用地＋住宅タイプ、用地＋住宅＋併設施設タイプ等

モデル的事業：高齢者対応グループホーム、

コミュニティ維持コレクティブハウス

- ◇ 借り上げ型住宅など、将来の膨大なストックの維持管理の負担低減に配慮します。
- ◇ 公募による民間からの事業提案の募集の実施
市町のマンパワー不足の対応のため、民間のノウハウの採用し、早期に供給を促進するとともに、地域資源の活用や地域産業の活性化を促します。

6. 復興住宅の整備推進方策

(1) 国・県・市町村と民間事業者等の連携による整備推進

沿岸市町に限らず、内陸市町村においても住宅に少なからぬ震災被害が発生していることから、県では市町村と連携して、国における様々な施策を活用し、住宅の復興を進めます。

また、災害公営住宅の整備においては、民間に対して提案募集などを実施し、民間のノウハウを活用し、官民あげて取り組みます。

行政のマンパワー不足等に対応するため、国による直轄調査を活用するとともに、専門家の参画や他県等からの人的支援をもらい、早期復興を図ります。

(2) 国への働きかけと実行に向けての予算確保

地方の財政力を大幅に超えた事業費負担の低減や、復興に必要な様々な提案や要望、制度の変更等について国へ継続的に要望していきます。

特に災害復興交付金や地方交付税などの国による継続的な財源措置が必要不可欠であり、強く働きかけていきます。

(3) 「(震災)復興特区制度」の効果的活用

地域の実情に合わせた特例措置や税・財政・金融上の支援措置のワンストップ化などの特区制度を活用し、住宅の早期供給を図ります。

(4) 進行管理

各市町の住宅の復興に対する取り組みについて、長期的な視点と短期的な視点を加味し、継続的に住民の意向や経済状況、各種支援制度等を総合的に判断しながら必要に応じたフォローアップと、事業の進捗にあわせて計画の柔軟な見直しを行います。

また、復興住宅市町村連絡調整会議を定期的で開催し、情報の共有化や新たな課題等に向けて取り組みます。

(5) 将来への展開

未曾有の震災による甚大な災害からの復興に向けて、更なる取り組みを検討するとともにノウハウを蓄積し、新たな災害等への対応に向け、今後の施策に反映していきます。