

丸森町災害公営住宅・町営住宅整備方針

令和2年6月

令和3年2月（変更）

令和3年11月（変更）

丸森町

～共に立ち上がろう 次代につなぐ新たな丸森^{まち}づくり～

目次

第1章 被災状況	1
1 令和元年東日本台風災害の概要について	1
2 町内住家の被災状況について	1
3 町営住宅等の被災状況について	2
第2章 災害公営住宅及び町営住宅整備	3
1 整備における法的根拠について	3
2 災害公営住宅の整備について	3
（1）災害公営住宅の整備とは	3
（2）入居要件	3
（3）想定家賃	3
3 町営住宅の整備（集約・建替）について	4
（1）町営住宅の整備（集約・建替）とは	4
（2）入居要件	4
（3）想定家賃	4
（4）戻り入居者の特例	5
第3章 災害公営住宅・町営住宅整備方針	6
1 整備方針の作成趣旨について	6
2 本方針と上位計画との位置づけについて	6
（1）第五次丸森町総合計画	6
（2）丸森町復旧・復興計画	6
（3）丸森町町営住宅等長寿命化計画	6
3 整備方針について	7
（1）多様な世帯に対応した活気ある未来の創造	7
（2）災害に強いまちづくりと連動した安全の確保	7
（3）町産材の活用・地元業者への発注による産業の活性化	7
（4）丸森の風土と環境への配慮による住環境の向上	7

第4章 住民意向の把握及び整備に向けた検討状況・・・・・・・・・・ 8

1	住宅再建意向調査について・・・・・・・・・・	8
(1)	住宅再建意向調査の結果概要・・・・・・・・	8
(2)	意向調査結果の反映・・・・・・・・	11
(3)	今後の意向調査の進め方・・・・・・・・	11
2	災害公営住宅等の整備に向けた検討状況について・・・・・・・・	11
(1)	災害公営住宅・・・・・・・・	11
(2)	町営住宅等・・・・・・・・	11
(3)	住宅構造・・・・・・・・	12
3	災害公営住宅等の整備概要について・・・・・・・・	13
(1)	整備地区・整備戸数・・・・・・・・	13
(2)	整備イメージ・・・・・・・・	13
(3)	供給する住戸タイプ・・・・・・・・	13
(4)	住戸タイプ別の標準的な間取り・・・・・・・・	13
(5)	整備手法・・・・・・・・	14
(6)	<u>整備スケジュール・・・・・・・・</u>	<u>14</u>
4	住宅設計基準について・・・・・・・・	15

第5章 住宅整備後の維持管理等・・・・・・・・・・ 16

1	災害公営住宅・町営住宅集約建替後の維持管理等について・・・・・・・・	16
(1)	維持管理・・・・・・・・	16
(2)	被災者以外の入居・・・・・・・・	16
2	入居後の良好なコミュニティ形成への配慮について・・・・・・・・	16
(1)	入居前の状況把握・・・・・・・・	16
(2)	入居後における配慮・・・・・・・・	16

資料編

別紙1 「整備イメージ」

別紙2 「住戸タイプ別標準間取り」

第1章 被災状況

1 令和元年東日本台風災害の概要について

令和元年10月12日から13日にかけて本町を襲来した「令和元年東日本台風」は、大内地区の雨量観測地点での総雨量612mmをはじめ、町内6箇所の観測地点でこれまでの記録を大きく上回る大雨となりました。時間雨量でも丸森笠松で78mmを記録するなど、町内全域でこれまでに経験したことのない大雨により、阿武隈川支流河川の決壊・越水・内水氾濫や土砂崩れ等が発生し、町内全域において、住家に大きな被害をもたらしました。

表1 町内各観測所の雨量及び河川の水位（令和元年10月12～13日）

観測所	総雨量 (mm)	最大時間雨量 (mm)	最大時間雨量記録日時
丸森	427	60	10月12日午後11時
内川	314	54	10月12日午後10時 (以降破損により欠測)
笠松	560	78	10月12日午後10時
筆甫	594	74	10月12日午後8時
大内	612	77	10月12日午後10時
大張	481	55	10月12日午後10時

河川名	観測所	最高水位 (m)	降り始めからの上昇 (m)	最高水位記録日時
内川	内川	—	8.71	浸水により欠測(10月12日午後9時に9.84mを記録)
雉子尾川	山居	7.11	6.74	10月12日午後11時20分

出典：丸森町資料

2 町内住家の被災状況について

町内における住家の被災は、全壊101件、大規模半壊205件発生し、全体の被害件数は1,062件にも及んでいます。特に、阿武隈川支流河川の決壊・越水等、内水氾濫の影響を受けた、丸森・金山地区で大きな被害となりました。

表2 地区別の住家被害件数

地区	被災 (件)					計
	全壊	大規模半壊	半壊	準半壊	一部損壊	
丸森	70	132	239	6	76	523
金山	4	30	164	1	28	227
筆甫	7	7	25	0	15	54
大内	7	4	36	1	38	86
小斎	4	25	11	0	9	49
館矢間	2	1	7	3	45	58
大張	3	4	15	0	13	35
耕野	4	2	14	0	10	30
合計	101	205	511	11	234	1,062

出典：丸森町資料（令和2年5月31日現在）

3 町営住宅等の被災状況について

町営住宅等の被災状況は、住家被害同様、丸森・金山地区に集中し、町営住宅等の大半は平坦部に所在しているため、内水氾濫により大きな被害を受けました。（鳥屋、神明、竹谷及び金山の各住宅は、公営住宅法に基づく町営住宅に該当）

表3 町営住宅等の被災件数

名称	建設年度	地区	管理戸数	被災 (件)					計
				全壊	大規模半壊	半壊	準半壊	一部損壊	
鳥屋住宅	S41~43	丸森	15	0	0	9	0	0	9
神明住宅	S47~61	丸森	106	0	46	46	0	0	92
竹谷住宅	S51~53	丸森	21	0	0	17	0	0	17
サンパレス千刈場	H25~26	丸森	12	0	0	9	0	0	9
サンパレス千刈場第2	H28	丸森	6	0	0	3	0	0	3
エミグランド	H30	丸森	5	0	0	0	0	4	4
金山住宅	S61~63	金山	11	0	0	11	0	0	11
コーポ金山	H18	金山	1	0	0	1	0	0	1
東大門住宅	H15	館矢間	8	0	0	0	0	8	8
合計			185	0	46	96	0	12	154

※名称は被災した住宅のみを記載し、また、被災件数に空き住戸は含まれない。

第2章 災害公営住宅及び町営住宅整備

1 整備における法的根拠について

本町では、今般の台風災害により、町民の住む住宅の滅失被害が発生したことや公営住宅法に基づいて設置された既存の町営住宅において、住宅としての機能が大きく低下する被害を受けたことから、同法で規定する補助制度を活用して、災害公営住宅の建設（公営住宅法第8条）及び被災した町営住宅の建替（公営住宅法第36条）を実施するものです。

2 災害公営住宅の整備について

（1）災害公営住宅の整備とは

災害により本町では相当数の住家で全壊被害があったため、公営住宅法第8条により国の補助の特例を受けて新たに整備する、被災者専用の町営住宅です。

（2）入居要件

- ① 災害時に居住していた住家が、修繕や補修では住宅の機能を回復することができない程度の損傷を受け、住宅を失った方
- ② 入居を希望する世帯の合計所得が基準以下の方
- ③ 持ち家を新築又は修繕したり、被災後に民間の賃貸住宅（みなし仮設住宅を除く）へ入居していない方
- ④ 暴力団員でないこと

※上記①～④の全てに該当する方が対象となります。

（3）想定家賃

災害公営住宅の家賃は、丸森町営住宅条例に基づき、入居する住宅の規模・設備、所得状況、さらに各世帯の状況によって異なります。

そのため、次表は住戸タイプ別の標準的家賃の目安となります。

住戸タイプ 月額所得の目安	1LDK(2DK) (45~60㎡)	2LDK(3DK) (55~70㎡)	3LDK(4DK) (65~80㎡)
0~104千円以下	15,000 ~ 20,700	18,300 ~ 24,200	21,600 ~ 27,600
104千円超~123千円以下	17,300 ~ 23,900	21,100 ~ 27,900	25,000 ~ 31,900
123千円超~139千円以下	19,800 ~ 27,300	24,200 ~ 31,900	28,600 ~ 36,500
139千円超~158千円以下	22,300 ~ 30,800	27,200 ~ 36,000	32,200 ~ 41,100
158千円超~186千円以下	25,500 ~ 35,300	31,100 ~ 41,100	36,800 ~ 47,000
186千円超~214千円以下	29,400 ~ 40,700	35,900 ~ 47,500	42,500 ~ 54,300

※月額所得の算定は、家族構成等によって異なるため、各世帯の状況を確認した上で家賃を決定します。また、入居後も所得状況等により毎年度変動します。

※上表はR2.6.30現在の丸森町営住宅条例をもとに算出した目安となります。

3 町営住宅の整備（集約・建替）について

(1) 町営住宅の整備（集約・建替）とは

災害により、各町営住宅が被災したため、公営住宅法第36条に基づき、解体・撤去後、新たに整備する町営住宅です。

なお、今回の整備においては、丸森町営住宅条例第6条の2第1項第10号の入居者資格の特例により、災害時に被災した町営住宅へ入居していた方（以下「戻り入居者」という。）を優先します。

(2) 入居要件

- ① 入居を希望する世帯の合計所得が基準以下の方
- ② 住宅に困窮していることが明らかの方
- ③ 現在、同居している又は同居しようとする親族がいる方
- ④ 町税等の滞納がない方
- ⑤ 暴力団員でないこと

※①~⑤の全てに該当する方。ただし、戻り入居者は上記要件に関わらず入居できます。（⑤を除く。また、④では、滞納があれば納入計画等の提出により完納の見込みのある方）

(3) 想定家賃

建替する町営住宅は、災害公営住宅同様、丸森町営住宅条例に基づき、入居する住宅の規模・設備、所得状況、さらに各世帯の状況によって異なります。

そのため、次表は住戸タイプ別の標準的家賃の目安となります。

住戸タイプ 月額所得の目安	1LDK(2DK) (45~60㎡)	2LDK(3DK) (55~70㎡)	3LDK(4DK) (65~80㎡)
0~104千円以下	15,000 ~ 20,700	18,300 ~ 24,200	21,600 ~ 27,600
104千円超~123千円以下	17,300 ~ 23,900	21,100 ~ 27,900	25,000 ~ 31,900
123千円超~139千円以下	19,800 ~ 27,300	24,200 ~ 31,900	28,600 ~ 36,500
139千円超~158千円以下	22,300 ~ 30,800	27,200 ~ 36,000	32,200 ~ 41,100

※月額所得の算定は、家族構成等によって異なるため、各世帯の状況を確認した上で家賃を決定します。また、入居後も所得状況等により毎年度変動します。

158千円超~186千円以下	25,500 ~ 35,300	31,100 ~ 41,100	36,800 ~ 47,000
186千円超~214千円以下	29,400 ~ 40,700	35,900 ~ 47,500	42,500 ~ 54,300

※集約建替した町営住宅の月額所得の上限は158千円となりますが、入居する世帯の状況によって、上限額を超えても入居できる場合があります。

※上表はR2.6.30現在の丸森町営住宅条例をもとに算出した目安となります。

(4) 戻り入居者の特例

戻り入居者については、従前の家賃から急激な家賃の上昇による負担を軽減するため、丸森町営住宅条例第36条による家賃の特例を適用します。

なお、特例は入居後5年まで、下表のとおり段階的に減額されます。

入居期間	率	特例適用例：	入居期間	特例適用後家賃
1年以下の場合	6分の5	従前家賃	1年目	14,000
1年を超え2年以下の場合	6分の4	⇒ 12,000円	2年目	16,000
2年を超え3年以下の場合	6分の3	新住宅家賃	3年目	18,000
3年を超え4年以下の場合	6分の2	⇒ 24,000円	4年目	20,000
4年を超え5年以下の場合	6分の1	の場合	5年目	22,000
			6年目	24,000

計算式：新住宅家賃－従前家賃＝家賃差額

新住宅家賃－（家賃差額×入居期間に応じた率）＝特例適用後家賃

第3章 災害公営住宅・町営住宅整備方針

1 整備方針の作成趣旨について

丸森町災害公営住宅・町営住宅整備方針（以下「本方針」という。）は、次に示す上位計画を踏まえ、計画的かつ迅速に令和元年東日本台風による災害から、被災者の生活再建に向けて災害公営住宅及び町営住宅（以下、「災害公営住宅等」という。）を整備するとともに、将来にわたり安心して暮らせる住環境の提供を目的として作成するものです。

2 本方針と上位計画との位置づけについて

（1）第五次丸森町総合計画

本町のまちづくりの指針となる「第五次丸森町総合計画（計画期間：平成27～令和6年度）」に記載する次の方針を踏まえ、高齢者や障がい者、子育て世代等、幅広い世代が魅力を感じる住環境の提供に努めます。

基本方針8 住み続けたいと思える快適で魅力的なまちづくり

（2）丸森町復旧・復興計画

令和元年東日本台風災害からの復旧・復興に向け策定した「丸森町復旧・復興計画（計画期間：令和2～6年度）」に記載する次の施策を踏まえ、安心して暮らすことのできる住まいの再建に向け、一日でも早い住宅供給に努めます。

基本施策1 安らぎのある暮らしの再建

基本施策2 災害に強く魅力あふれるまちの創造

（3）丸森町町営住宅等長寿命化計画

安全で快適な住まいを将来にわたり確保するため策定した「丸森町町営住宅等長寿命化計画（計画期間：平成24～令和3年度）」（以下「長寿命化計画」という。）に記載する下記全4方針を踏まえ、将来を見据えた整備と計画的な維持管理により、安全で安心した住まいの提供に努めます。

方針1 日常的な維持管理の推進

方針2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

方針3 多様なニーズやライフステージに対応した住宅施策の検討

方針4 豊かな自然を活かすとともに積雪・寒冷気候に対応した住宅供給の推進

3 整備方針について

本方針に基づく災害公営住宅等の整備は、令和元年東日本台風により、被災前に居住していた家屋が全壊等により引き続き居住することができなくなった方を対象とする「災害公営住宅」及び甚大な浸水被害を受け解体する、神明、鳥屋及び竹谷の各町営住宅を「集約・建替」するものであり、いずれの住宅も、災害による被災者が主に入居する住宅となります。

また、本方針は「1 整備方針の作成趣旨について」や「2 本方針と上位計画との位置づけについて」で示したように、今般の災害からの復旧のみならず、本町のまちづくりを進める上で重要な施設になることから、将来を見据えたものでなければなりません。

以上を踏まえ、災害公営住宅及び町営住宅については、次の項目を重視した整備に努めてまいります。

(1) 多様な世帯に対応した活気ある未来の創造

高齢者や障がい者への配慮、安心して子育てできる環境形成、ペット同伴での入居希望等のニーズに対応しながら、安心できる住まいの提供と併せ、良好なコミュニティ形成への配慮により、活気のある未来が創造できるよう整備に努めます。

(2) 災害に強いまちづくりと連動した安全の確保

丸森町復旧・復興計画の重点プロジェクト「安全・安心の拠点形成プロジェクト」に掲げるように、いざというときに安心して身を寄せる拠点の一つとして、災害に備えた一時避難機能を有する、RC造（鉄筋コンクリート造）中層階の整備により、将来において周辺住民の安全を確保できる施設となるよう整備に努めます。

(3) 町産材の活用・地元業者への発注による産業の活性化

丸森町復旧・復興計画の重点プロジェクト「町産材を活用した災害公営住宅整備・町営住宅再建プロジェクト」に掲げるように、町産材の活用及び地元業者への発注により、災害により疲弊した本町経済や産業の活性化に努めます。

(4) 丸森の風土と環境への配慮による住環境の向上

本町の自然環境・気候を踏まえた良好な住環境を提供するとともに、居住者に安全・安心な住環境を継続して提供するため、予防保全的な維持管理に努めます。

第4章 住民意向の把握及び整備に向けた検討状況

1 住宅再建意向調査について

(1) 住宅再建意向調査の結果概要

①調査目的

被災された方々の一日でも早い安らぎのある暮らしの再建のため、住宅の再建（建設・購入・修繕）、災害公営住宅・町営住宅への入居等、被災者した方の意向を確認し、それぞれの「住まいの再建」に向けた相談や、住宅再建支援策の基礎資料として活用するため実施しました。

②調査対象及び調査方法

項目	内容
調査対象	①プレハブ仮設住宅及びみなし仮設住宅入居者 ②①以外の被災者（在宅避難者等）
調査方法	郵送による配付、回収
調査期間	令和2年4～5月

③配付数及び回収結果

対象	配布数 (世帯)	回収数 (世帯)	回収率
プレハブ仮設	173	166	96.0%
みなし仮設	96	96	100.0%
在宅	163	141	86.5%
その他	0	2	—
合計	432	405	93.8%

④意向調査結果（抜粋）

ア 希望している今後の住まいの予定

今後の住まい 対象者	災害公営住宅 町営住宅	自宅再建 (修繕・建替)	自宅新築	民間賃貸 (戸建)	民間賃貸 (PA/MA)	再建済	その他	計
プレハブ仮設	117	29	5	1	1	2	11	166
みなし仮設	21	42	6	7	7	0	13	96
在宅	8	55	6	6	2	47	19	143
合計	146	126	17	14	10	49	43	405

イ 災害公営住宅・町営住宅希望場所

被災時住まい 希望場所	持家	民間賃貸	町営住宅	社宅	その他 (不明含)	計
神明地区	19	2	68	0	0	89
竹谷地区	15	2	21	0	0	38
その他(不明含)	3	3	10	0	3	19
合計	37	7	99	0	3	146

※町営住宅への戻り入居者を除くと、災害公営住宅の入居希望はおおむね50世帯を見込む。

ウ り災判定結果(災害公営・町営住宅希望者)

今後の住まい り災判定	災害公営住宅 町営住宅希望世帯
全壊	16
大規模半壊	52
半壊	73
一部損壊	2
不明、無回答	3
合計	146

エ 世帯人数と希望間取り

今後の住まい 希望間取り・世帯人数	災害公営住宅 町営住宅希望世帯	割合	割合 不明除き
1LDK	60	41%	47%
2LDK	52	36%	41%
3LDK・4LDK	15	10%	12%
不明、無回答	19	13%	
合計	146	100%	100%

オ 入居希望者年代別人数・世帯状況

今後の住まい 年代別	災害公営住宅 町営住宅希望者	世帯状況	
0～18歳	52	災害公営住宅・町営住宅希望 世帯全146のうち18歳以下 がいる世帯数(子育て世帯)	29
19～39歳	52		
40～64歳	75	災害公営住宅・町営住宅希望 世帯全146のうち高齢者 (65歳以上)がいる世帯	87
65～74歳	39		
75歳以上	63	上記のうち高齢者(65歳以 上)のみの世帯	68
合計	281		

カ 要介助者の状況

障害者・要介護有無	今後の住まい 災害公営住宅 町営住宅希望者	障害者手帳あり 要介護認定あり 世帯数
障害者手帳あり	18	18
障害者手帳なし	263	
計	281	
要介護認定あり	21	20
要介護認定なし	260	
計	281	

キ 車保有台数

今後の住まい 車保有台数	災害公営住宅 町営住宅希望世帯	割合	平均 台数
0台	33	23%	1.16
1台	61	42%	
2台	33	23%	
3台	11	8%	
不明	8	5%	
計	146	100%	

ク ペット飼育者

今後の住まい	災害公営住宅 町営住宅 希望世帯	ペット種類
ペット有無		
ペット飼育 している	13	犬 6
ペット飼育 していない	127	猫 5
不明、無回答	6	インコ 1
計	146	不明 1
		計 13

(2) 意向調査結果の反映

意向調査結果を踏まえ、被災者の多様な世帯のニーズに対応することが重要です。高齢者や障がい者等の要配慮世帯、子育て世帯を優先する一方で、生活の長期化の点から共助や近隣同士の支え合いも重要となるため、要配慮者が特定の住宅に集中しないようにするとともに、要配慮者の優先入居とコミュニティ維持のバランスも考慮することが必要です。

さらに、入居者の駐車スペースの確保や被災時のペット飼育者への配慮等、被災した方々が安心して暮らせるよう、意向の反映に努めます。

(3) 今後の意向調査の進め方

入居希望地区や住戸タイプ等、整備に必要な入居希望者の意向を反映するため、被災者へのさらなる調査を実施します。

2 災害公営住宅等の整備に向けた検討状況について

(1) 災害公営住宅

町内の住家の被災状況は、第1章に記載のとおり「全壊」が101戸あり、激甚災害指定における制度上（※1）、その半数を上限として整備が可能であり、また、意向調査を踏まえると、本町における災害公営住宅は、制度上の上限となる50戸を必要整備戸数として進めます。

また、整備地区は、居住後の利便性、今後の河川改修及び内水対策による安全性の向上を勘案し、町営住宅建替と一体的整備が可能となる、神明住宅敷地付近に新たな土地を取得し、有利な交付金（※2）の最大限活用により整備を進めます。

※1 激甚災害指定における制度

公営住宅法第8条第1項第1号に基づく、令和元年12月17日付け「罹災者公営住宅の建設等に係る国庫補助率の引上げ」の告示に基づく建設費補助（全壊家屋200戸以上を100戸以上とし、その1/2の住宅建設における国庫補助率の引き上げ）

※2 有利な交付金

近傍同種家賃より、低い家賃に抑えるため国から交付される家賃低廉化事業による交付金（激甚災害指定により当初5年間交付率引き上げ及び用地取得により交付期間延伸）

(2) 町営住宅等

町営住宅等の被災状況は、第1章の3に記載のとおりですが、長寿命化計画、建築後の経過年数及び被災程度等を考慮しながら、次に記載する考え方により整備を進めます。

① 鳥屋住宅

長寿命化計画において「用途廃止」（非現地建替え）としており、解体・撤去し、「神明地区」に集約する。

② 神明住宅、竹谷住宅

浸水等の被災状況及び耐用年限(※)の30年を経過していることから、修繕を断念し、解体・撤去後、河川改修等による安全性の向上を勘案し、現地における建替を行う。

③ サンパレス千刈場、千刈場2

浸水により相当の被害を受けたが、耐用年限前であることから、令和2年度中に修繕し、継続して使用する。

④ エミグラント、東大門住宅

被災程度も軽く既に復旧済であり、継続して使用する。

⑤ 金山住宅、コーポ金山

浸水等により相当の被害を受けたが、他の住宅と比較すると経過年数が短いことから、河川改修による安全性の向上を勘案し、令和2年度中に修繕し、継続して使用する。（金山住宅は一部国の災害復旧事業費補助）

(3) 住宅構造

災害公営住宅等は、構造の特性等を踏まえた上で、入居者の安全・安心な住まいの供給を最優先とし、財政面や将来も見据えて整備します。

① 木造の特性

ア 一般的に低層階での建設となり、広い建設用地が必要となる。

イ 近隣からの見守り等が可能であり、高齢者等への配慮や良好なコミュニティ形成が期待できる。

ウ 地元の木材や工務店を最大限活用する協議会方式の検討ができる。

エ RC造との比較で、安価で整備できると同時に建設に要する期間が短い。

オ 耐用年限(※)が30年でRC造との比較で短く、将来発生しうる新たなニーズや人口増減等による、需要変化への対応が可能となる。

② 鉄筋コンクリート造（RC造）の特性

ア 少ない敷地面積で多世帯の入居が可能になることから、用地確保が比較的容易である。

イ 多層階での建設が可能となり、想定する最大の浸水深を踏まえた、入居者の垂直避難及び周辺住民の避難が可能となる。

ウ 木造との比較で、整備に要する費用が高く、建設に時間を要する。

エ 耐用年限(※)が70年と長く、将来において安定した住宅供給が可能となる。

※耐用年限：公営住宅法施行令第13条第1項に基づき構造別に規定

3 災害公営住宅等の整備概要について

(1) 整備地区・整備戸数

災害公営住宅等の整備地区及び整備戸数は、意向調査結果、被災した町営住宅戸数及び安全性を考慮し、下表のとおり計画します。

なお、今後も継続的に住宅再建に係る意向調査を実施し、被災者の意向の変化を的確に把握し、整備戸数と構造等を確定していきます。

住宅等名称	整備地区	整備戸数	構造・階層	備考	(参考)	
					被災前戸数 (解体戸数)	被災時 入居戸数
災害公営住宅	神明地区	50	RC造中層階 木造低層階	新設	—	—
鳥屋住宅	神明地区	0	—	集約	15	9
神明住宅	神明地区	90	RC造中層階 木造低層階	建替え	106	92
竹谷住宅	竹谷地区	20	木造低層階	建替え	21	17
合計		160			142	118

(2) 整備イメージ

別紙1のとおり

(3) 供給する住戸タイプ

世帯構成	住戸タイプ		
	1LDK(2DK)	2LDK(3DK)	3LDK(4DK)
1人	◎(※1)	—	—
2人	◎	○(※2)	—
3人	○	◎	—
4人	—	○	◎
5人以上	—	○	◎
住居専用面積の目安	45~60㎡	55~70㎡	65~80㎡
タイプ別整備比率(※3)	約50%	約40%	約10%

※1：◎＝世帯構成に特に適した住戸タイプ ※2：○＝世帯構成に適した住戸タイプ

※3：令和2年4月に実施した住宅再建意向調査結果をもとにしたおおまかな整備比率。

(4) 住戸タイプ別の標準的な間取り

別紙2のとおり

(5) 整備手法

災害公営住宅等の整備に当たっては、本方針に沿って主な手法を比較検討した結果、最適な手法である、協議会方式を採用します。また、構造は木造及びRC造を検討していますので、町内事業者等と調整・連携を図り、早期の協議会発足により、町内事業者で施工できる体制を構築し、「オール丸森」による整備を推進します。

なお、協議会で実施できない設計・施工があれば、部分的な直接発注や公募型買取方式も並行して検討し、早期の住宅再建に繋がるよう進めます。

※整備に際し想定される主な手法

① 直接建設方式

町が設計から工事までの各段階において、本整備方針を加味しながら、直接入札・発注する方式です。

契約した業者との打ち合わせを重ねながら整備を進めますが、各段階における業者選定等に時間を要します。

② 買取方式

ア 公募型買取方式

民間からの公募により、町が事業計画内容を審査し業者を選定します。選定した業者と町が協定を締結し、選定業者が事業計画に沿って設計・工事を行い、完成後に町が買い取る方式です。

民間のノウハウを活用できると同時に、一連の設計・工事を計画に沿って進められるため、効率的に工事を進めることができます。

一方で、町産材や地元業者の活用等の本整備方針に基づく募集要領の作成、民間業者選定手続き等、初期段階に時間を要します。

イ 協議会方式

地元業者や森林組合等で構成する協議会の設立後、協議会と町が協定を締結し、協議会が設計・工事を行い、完成後に町が買い取る方式で、東日本大震災の際に、地元工務店等の復興を観点とし、主に木造住宅建築に採用された手法です。

町産材の計画的な供給が可能になるほか、協議会会員となる地元業者が直接関わるため、町内産業の活性化が期待できます。

(6) 整備スケジュール

整備住宅	内容等(構造)	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
災害公営住宅 (神明北地区)	整備手法決定	→			
	設計・造成・工事	木造	→ 入居開始(神明北地区)		
		RC造	→ 入居開始(神明北地区)		
町営住宅 集約・建替 (神明地区) (竹谷地区)	解体・撤去		→		
	整備手法決定	→			
	設計・工事	木造	→ 入居開始(竹谷地区)		
		RC造	→ 入居開始(神明地区)		
共通	意向調査・入居者決定	→			

4 住宅設計基準について

災害公営住宅・町営住宅の基本的性能は、次のとおり確保します。

項目	性能	
構造の安定	大地震、暴風、積雪に対して倒壊・崩壊しない構造性能を確保します。	等級1 (※1)
火災時の安全	住宅内や近隣の住宅などで火災が発生した際に、「人命や身体が守られること」と「財産が守られること」に必要な性能を確保します。	等級2
劣化の軽減	住宅を長く快適に使用するために、柱や土台などに使用される材料の劣化を軽減する対策をします。	等級3
維持管理への配慮	建物を長く使用するために、日常の点検や補修、寿命を迎えた配管の更新工事などのメンテナンスをしやすくするための対策をします。	等級2
温熱環境	冷暖房を効率的に行うために、壁や窓の断熱など住宅の省エネルギーのための対策をします。	等級4
空気環境（化学物質）	シックハウス症候群の原因となる有害な物質の発散量が基準内の（極めて少ない）材料を使用します。	等級3
光・視環境	居室には十分な面積の窓等を設け、視覚に大きな負担をかけないように必要な明るさを確保します。	— (※2)
音環境	床や壁を音が伝わりにくい厚さや材料にしたり、窓やドアから音が漏れないようにする対策をします。	等級2
高齢者等への配慮	階段や段差など移動時の安全性の確保、介助のしやすさなどに着目したバリアフリーの工夫など、高齢者等への配慮をします。	等級3

※1：等級は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度による性能等級。

なお、数値の大きい方が高性能となる。

※2：「光・視環境」については、住宅性能表示制度において等級の定めがない。

第5章 住宅整備後の維持管理等

1 災害公営住宅・町営住宅集約建替後の維持管理等について

(1) 維持管理

長寿命化計画へ新たに位置づけることにより、良好な管理とニーズ多様化への対応に努めます。また、前章「4 住宅設計基準について」に記載する、「維持管理への配慮」により整備し、計画的な維持管理と町内事業者との連携により、安心して暮らせる住まいの提供に努めます。

(2) 被災者以外の入居

災害公営住宅は、意向調査により居住希望数を把握し整備しますが、全希望者入居後に空き住戸が発生した場合は、被災者以外の方の入居について検討します。

また、他の町営住宅の経年・劣化に伴い廃止する代替の住宅として、順次一般の町営住宅としての活用を進めます。

2 良好なコミュニティ形成への配慮について

(1) 入居前の状況把握

プレハブ仮設団地における、良好なコミュニティを引き継げるよう、入居前の状況を把握し、入居の際の安心した生活に繋がるよう努めます。

(2) 入居後における配慮

入居後間もない時期の不安を取り除けるよう、関係団体等と連携し、災害公営住宅等の団地内及び周辺住民との良好なコミュニティ形成への配慮に努め、被災者の安心した生活に1日でも早く繋がるよう努めます。

また、将来においても、高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住宅として、引き続き関係団体等との連携により進めます。