

珠洲市災害公営住宅整備方針

令和7年3月

珠 洲 市

－ 本 編 －

1	珠洲市災害公営住宅整備方針の基本的な考え方	1
2	供給計画	2
(1)	全体計画	2
(2)	本市全体における供給予定戸数の設定	3
(3)	地区別の供給予定戸数の設定	3
(4)	供給方針	5
(5)	住戸タイプ（型別供給計画）	10
(6)	整備手法	11
3	地域特性に配慮した取組	13
(1)	地域風土に沿った住棟・住戸計画	13
(2)	高齢者等に対応した整備	14
(3)	地域コミュニティを維持する供給計画	15
(4)	防災機能の導入	15
(5)	地域環境への配慮	16
(6)	将来の状況変化への対応	16
4	年度別供給目標	17
(1)	年度別供給予定戸数	17
(2)	標準的な整備スケジュール	17
5	既存公営住宅や応急仮設住宅の活用	18
(1)	既存公営住宅の活用	18
(2)	木造の応急仮設住宅の有効活用	18

－ 本 編 －

6	入居の条件	19
(1)	入居資格要件（原則）	19
(2)	入居者の募集方法	21
(3)	家賃の設定	21

－ 資 料 編 －

1	珠洲市の概要	22
2	被災状況	28
3	関連計画	33
4	災害公営住宅ストック活用の事例	42
5	住まいの意向調査結果概要（令和6年6月・9月実施）	43

1 珠洲市災害公営住宅整備方針の基本的な考え方

目的

- この方針は、「令和6年能登半島地震及び令和6年奥能登豪雨による『珠洲市復興計画』」の基本方針「暮らしとコミュニティ」に位置づけられた「災害公営住宅の整備」を達成するため、「石川県災害公営住宅整備指針」を基に、**地域コミュニティを維持し、高齢者等にやさしく安全で快適な住宅を供給する基本的な事項**を定めるものです。

役割

- 災害公営住宅は、災害により住宅を失い、自力で住宅の再建が難しい被災世帯に対して、地方公共団体が国の助成を受けて整備する賃貸住宅（公営住宅）であり、**被災した市民の生活再建の場となり、将来にわたり珠洲市に住み続けられるよう供給・整備**します。
- また、将来的には移住者の受け入れなども想定しながら、地域特性やコミュニティなどに配慮し、**持続可能な復興や新たな地域づくりにつながるよう災害公営住宅を管理**します。

基本的な考え方

① 「復興まちづくり方針」との整合

- ・ 被災を受けた既成市街地・集落について地区・集落ごとの復興まちづくり協議会等において「新たなまちのかたち」が検討され、住民主体のまちづくりを進めていることから、**市民の合意形成が図られた復興まちづくり方針に整合した災害公営住宅を整備**します。

② 災害公営住宅の早期供給の工夫

- ・ 地域特性を活かした良質な住宅を迅速に供給するため、**住宅の基本性能を確保しながら住戸計画・設計の標準化**を進め、**地域実情に応じた最適な整備手法・住宅タイプの選定等**に取り組みます。
- ・ 住まいの意向調査結果を基に、復興まちづくりの検討と密に連携しながら、**災害公営住宅の適地を選定し、用地の確保**に向けた体制を整えます。

③ 将来を見据えた住宅計画

- ・ 高齢の被災者が多いことから**高齢者も安全で安心した生活ができるように配慮した設計仕様を基本**とするとともに、**地域コミュニティや福祉施設等と連携できる住宅**の整備を推進します。
- ・ 被災の経験を踏まえ、**防災的な機能を備えた施設・設備の導入**を検討します。
- ・ 災害公営住宅の中長期的な活用を見据え、移住者の受け入れなど将来的なニーズを把握するとともに、**利活用を想定した用地確保・構造等**を計画します。

2 供給計画

(1) 全体計画

- 計画期間は、令和7(2025)年度から令和11(2029)年度の5か年を目標とし、きめ細やかに被災世帯の意向を確認した上で、ニーズに対して過不足のない災害公営住宅を整備します。
 - 災害公営住宅の供給にあたっては、令和6年度に3回に分けて実施した住まいの意向調査結果を基礎として、供給計画を定めます。※
なお、第3回住まいの意向調査は、地区別意見交換会等により被災世帯に向けて災害公営住宅の整備概要、想定戸数、家賃目安等を周知した上での調査結果となっています。
- ※ 第3回意向調査を令和7年1月に実施したが回答率が低かったことから、第2回意向調査の結果による供給計画とし、個別訪問等により調査を継続して実施します。精度が高まった段階で推計し、供給計画を改訂します。



整備イメージ

※実際の整備内容とは異なる場合があります

2 供給計画

(2) 本市全体における供給予定戸数の設定

- 住まいの意向調査(第2回：令和6(2024)年9月)の回答結果をもとに推計した結果、本市全体で**700**戸の災害公営住宅が必要と予測され、これを供給予定戸数と設定します。

※ 第3回意向調査の精度が高まった段階で推計し、供給計画を改訂します。

(3) 地区別の供給予定戸数の設定

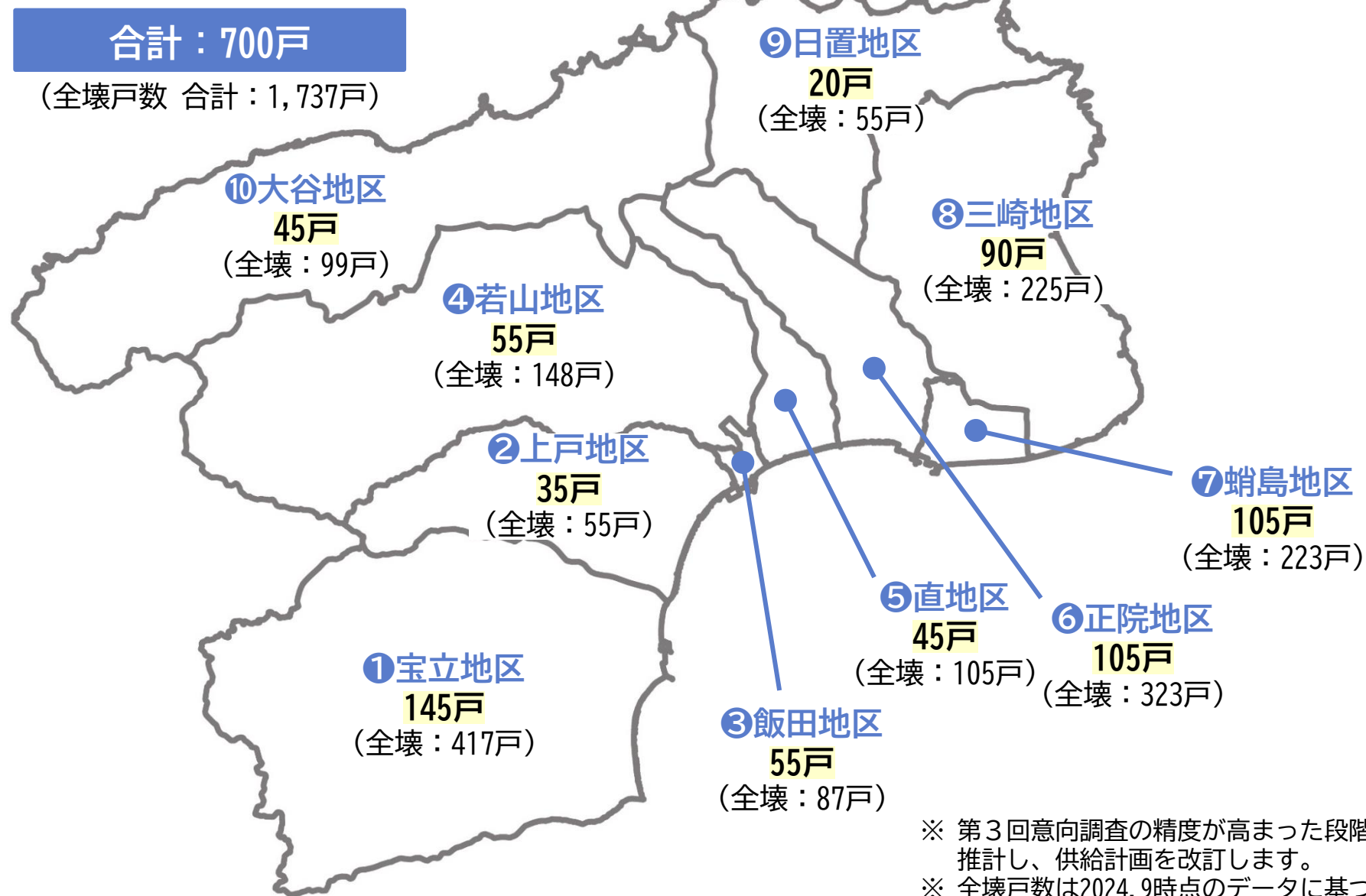
- 各地区の被災状況や、意向調査の回答結果をふまえ、右表のとおり、地区ごとに必要と想定される戸数を整備します。

※供給予定戸数は、今後の意向調査の結果等
で変更となる可能性があります。

	各地区の供給予定戸数の設定
①宝立地区	145戸
②上戸地区	35戸
③飯田地区	55戸
④若山地区	55戸
⑤直地区	45戸
⑥正院地区	105戸
⑦蛸島地区	105戸
⑧三崎地区	90戸
⑨日置地区	20戸
⑩大谷地区	45戸
合計	700戸

2 供給計画

(3) 地区別の供給予定戸数の設定



(4) 供給方針

① 敷地選定に関する基本的な考え方

- ・ 地域コミュニティを維持するため、復興まちづくり方針と密に連携を図りながら、**既成市街地・集落内又は連続した周辺の用地を基本**とします。
- ・ **廃止した市有施設や、建物が被災した市有施設の跡地は優先的に活用**します
- ・ 敷地の検討で**農地となる場合**、原則として農業振興地域の「農用地区域」を除いた、**耕作放棄地等を選定**します。
- ・ 浸水想定区域等の災害ハザードエリアを回避することが望ましいと考えますが、大半の既成市街地・集落が災害ハザードエリアでもあるため、**やむを得ず当該エリアに整備する場合は、防災上に配慮したハード・ソフト対策を講じたもの**とします。
- ・ 災害公営住宅の中長期的な活用を見据え、**将来にわたり入居者の居住が見込まれる場所や、移住・定住者が魅力的に感じる場所を敷地に選定**します。
- ・ 選定する敷地は、整備・維持管理等の合理性を考慮し、原則として、**10戸以上の住戸を整備することができる一団の土地**とします。
- ・ 災害公営住宅の立地条件や敷地選定は、次ページに示す方針に沿って検討します。

(4) 供給方針

① 敷地選定に関する基本的な考え方

<災害公営住宅の立地条件に関する方針>

- ・ 珠洲市復興計画等の上位計画との整合性が図られていること
- ・ 地区の交通利便性や生活利便性が確保されていること
- ・ 被災前の居住地と近接性が確保されていること

<敷地選定に関する方針>

- ・ 法規制や土地の利用現況からみて住宅供給に適していること
- ・ 災害等からの安全性や、衛生性が確保されていること
(嵩上げ工事などの対策を講じる場合を含む)
- ・ 敷地及び周辺のインフラが整備されていること
(道路拡幅工事などの対策を講じる場合を含む)
- ・ 地形及び敷地形状からみて住宅供給に適していること
- ・ 権利関係等からみて取得しやすい土地であること

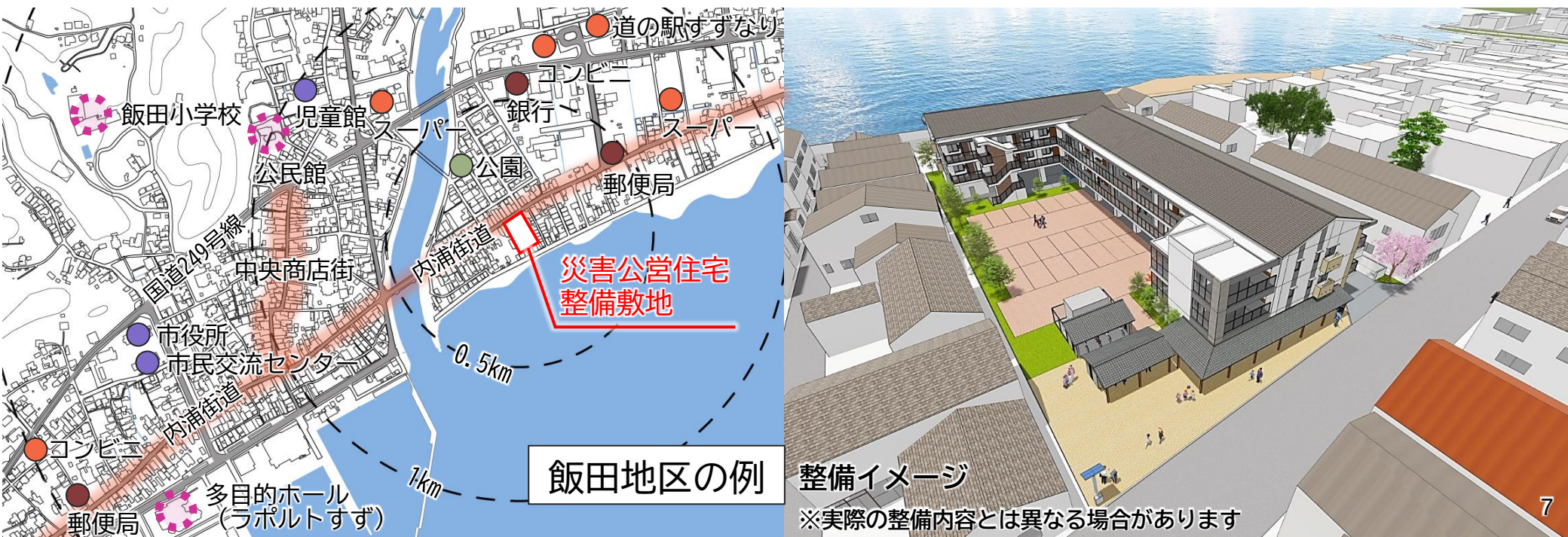
2 供給計画

(4) 供給方針

② 内浦エリア（山間部除く）

- 生活利便性の確保を考慮し、商業・医療・文教施設などが集まる「まちなか拠点」に近接する場所（徒歩圏）を優先的に選定します。
- 条件を満たす場所が見つからない場合は、既存集落に隣接し地元から自主的に提供された一団の土地、幹線道路等に隣接する耕作放棄地も敷地として選定します。
- 供給戸数が比較的多く土地を有効活用するため、

3～4階建の共同住宅タイプの整備を基本とします。



2 供給計画

(4) 供給方針

③ 外浦エリアおよび内浦エリアの山間部

- 学校・集会所等の地域拠点周辺で既存集落や幹線道路に近く、コミュニティが維持しやすい安全な場所を優先的に選定します。
- 供給戸数は比較的少なく、山間部や地形の制約があり周辺に高い建物が無いことから、**1～2階建の長屋または戸建住宅タイプ**の整備を基本とします。



2 供給計画

参考：建て方のタイプ

戸建てタイプ



白虎2団地(会津若松市)

出典：ふくしま復興情報ポータルサイト

長屋タイプ

- 2以上の住戸を**1棟に建て連ねた建物**で
各住戸に直接出入りができる建物



大ケロー一丁目町営住宅(大槌町)

共同住宅タイプ

- 1つの建物に2以上の住戸があり
共用の廊下や階段がある
建物(マンション・アパートなど)



源水町営住宅(大槌町)



川原団地(大船渡市)

2 供給計画

(5) 住戸タイプ（型別供給計画）

- 入居する被災者の世帯人数だけでなく、将来的なニーズに対応できるよう、**4つの住戸タイプ**を設定します。 ※車いすが必要な方向けの住戸も整備
- 住戸タイプごとの供給戸数は、意向調査の結果などを基に、敷地ごとに設定します。

		1LDK/ 2DK	2LDK	3LDK	4LDK
入居する世帯人数	1人	◎	○	—	—
	2人	○	◎	○	—
	3人	—	○	◎	○
	4人以上	—	—	○	◎
住戸専用面積の目安		45㎡程度	55㎡程度	65㎡程度	75㎡程度

(6) 整備手法

① 事業手法

- 市街地にあり、解体により点在する空き地となることが懸念される場所においては、地権者等から自主的に提供されるまとまった土地で、住民間で合意形成が見込まれる場合に、小規模な区画の再編などの**面整備による手法**で災害公営住宅を整備することを検討します。
- 将来的にも津波被害や土砂災害が想定され、集落内及び近接する場所に災害公営住宅に適した敷地が見つからない場合は、**安全な拠点となる場所に住宅用地を確保すること**を検討します。

② 発注方式

- 災害公営住宅の敷地は、事業主体である**市が自ら選定・取得**することを基本とします。
- 一方、災害公営住宅の供給戸数が多く、市のマンパワー不足が懸念される状況にあるため、供給・整備にあたっては、次ページに示すように、**県による建設代行方式や、URや民間事業者等による買取方式による発注方式を導入**します。また、民間事業者による土地を含めた公募型買取制度も検討します。
これらの発注方式を、戸数規模や住宅タイプにより使い分けることで、迅速な整備・供給を行います。

2 供給計画

(6) 整備手法

② 発注方式

		概要	利点	留意点
直接建設方式	市による直接建設 (設計・施工一括発注)	市が自ら市営住宅を建設し管理する。設計・施工を一括で同じ事業者が発注する方式	▶小規模事業向き ▶資金力の少ない事業者も参加可能	▶基本計画策定に時間を要する ▶工事監理や事務等のマンパワー必要
	県による建設代行	市の要請により県が災害公営住宅を建設を代行。竣工した建物は市が管理する	▶中大規模事業向き ▶監理や事務手間の軽減	▶基本計画策定に時間を要する
買収方式	UR買収	市の要請によりURが災害公営住宅の建設。竣工した建物を市が買取り管理する	▶中大規模事業向き ▶監理や事務手間の軽減	▶構造・工法が限定 ▶基本計画策定に時間を要する
	民間事業者買収	公募により選定されたハウスメーカー等が災害公営住宅を建設。竣工した建物は市が買取り管理する	▶中大規模事業向き ▶監理や事務手間の軽減	▶鉄骨造にも対応する整備基準の設定
	石川県災害公営住宅建設推進協議会買収	地元事業者が集まった協議会と協定を結び、協議会会員が災害公営住宅の建設。竣工した建物は市が買取り管理する	▶小規模事業をまとめて発注可能 ▶監理や事務手間の軽減 ▶地元による維持管理が期待できる	▶金融機関と連携し資金繰り等への配慮が必要

3 地域特性に配慮した取組

(1) 地域風土に沿った住棟・住戸計画

- 内浦エリア（山間部除く）は、**共同住宅タイプ**を基本としますが、まちなみとの調和に配慮し、階数は**3～4階建程度**とします。周辺を圧迫しないようボリューム感に配慮し、地域や敷地の状況に応じて長屋・戸建住宅タイプも検討します。
- 外浦エリアおよび内浦エリアの山間部は**長屋・戸建住宅タイプ**を基本とします。ただし、地域や敷地の状況に応じて共同住宅タイプも検討します。
- 外壁などは地場の素材を積極的に活用し、屋根は黒瓦を採用、敷地境界は生け垣や間垣とするなど、集落の風景との連続性を重視した外観とし、奥能登地域にふさわしい統一感のあるまちなみを形成・維持します。
- 特に、「いしかわ景観総合計画」において、景観形成重要エリアや特別エリアでは、当計画に定める色彩ルールなどの**景観形成基準を遵守**します。
- 冬季の暮らしに備え、**積雪対策**（雪捨て場など）や**強風対策**（フェンスなど）を行います。
- 住戸内は、**続き間や縁側、土間**（広い玄関）を設けるなど、伝統的な暮らしが継承できるよう配慮します。

3 地域特性に配慮した取組

(2) 高齢者等に対応した整備

① 住棟・住戸計画

- 高齢者や障がい者、子育て世帯等に配慮し、**敷地内はユニバーサルデザインを基本**とし、3階以上の共同住宅タイプにはエレベーターを設置します。
- 住戸内の段差の解消、手すりの設置、余裕のある水回り、通路幅など、「高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」、「石川県バリアフリー社会の推進に関する条例」に準拠します。

② 福祉施設等を併設した公営住宅

- 災害公営住宅には、日常生活に支援が必要な入居者が多くなることが想定されるため、周辺地域での施設立地の状況や敷地規模を勘案し、**地域に必要な日常生活支援機能や生活利便機能の併設（介護事業所、保健センター、診療所など）**を検討します。

③ 高齢者生活相談所等の設置

- 福祉部局と連携し、地域包括ケアの拠点として、高齢者の生活相談から見守り、声掛け、交流サロン等を実施する**高齢者生活相談所等の設置**について検討します。

3 地域特性に配慮した取組

(3) 地域コミュニティを維持する供給計画

- 地区ごとに災害公営住宅を供給し、入居者が**住み慣れた地域で住み続けられるよう配慮**します。
- 単身世帯からファミリー世帯まで、多様な世帯が共に支えながら暮らせるよう、**1つの住棟内に複数の住戸タイプ**を設けます。
- 日常的な交流が生まれやすくなるよう、数戸単位での溜まり空間、動線に沿った交流空間、地域に開かれた広場やコミュニティ施設などの**交流のための空間**を設けます。
- 団地の規模や周辺地域にも考慮して、**広場やコミュニティプラザ、生活相談・団らん室など地域の方々も使える**共用施設を設け、祭礼行事や一時避難場所として活用します。

(4) 防災機能の導入

- 津波等による浸水の懸念のある敷地では、地盤のかさ上げや住居を2階以上にするなど、**浸水被害を考慮した計画**とします。
- 土砂災害の懸念のある敷地は極力避け、災害公営住宅の敷地とする場合は**土砂災害に備えた必要な対策を講じる**こととします。
- 周辺地域の実情や敷地規模によっては、災害時の必要物資を保管する防災倉庫や、地域の一時避難所となる広場や屋上避難スペースなど、**安全・安心な暮らしを確保する機能**を導入します。また、停電・断水時にも最低限の生活を継続できる設備等の導入を検討します。

3 地域特性に配慮した取組

(5) 地域環境への配慮

- ・ **地場産材や地場の技術を活用**し、地域の産業育成につなげます。
- ・ 自然の風や日射など自然エネルギーを有効利用して快適な室内環境を作り出す**パッシブデザイン**を採用します。
- ・ 住宅の断熱性能を高めるとともに、潜熱回収型給湯器やLED省エネ機器を導入し、エネルギー消費量の削減を図ります。

(6) 将来の状況変化への対応

① 住み替え先としての活用

- ・ **利便性や安全性が確保された敷地に整備**することで、不便な場所に住む高齢者等が、安心して暮らし続けられる受け皿となるようにします。

② 他用途への転用

- ・ 市営住宅としての需要が将来的に見込めないと想定される地区では、福祉施設や地域交流拠点など、**他用途への転用をあらかじめ視野に入れた建築設計**となるよう配慮します。また、**若年・子育て層の移住・定住や、交流人口・関係人口の拡大につながる活用方法**も検討していきます。

③ 将来の敷地分割への対応

- ・ 都市計画区域内で長屋・戸建住宅タイプを整備する場合、将来敷地分割した際に、建築基準法などの法的課題（接道規制など）が発生しないよう計画します。

4 年度別供給目標

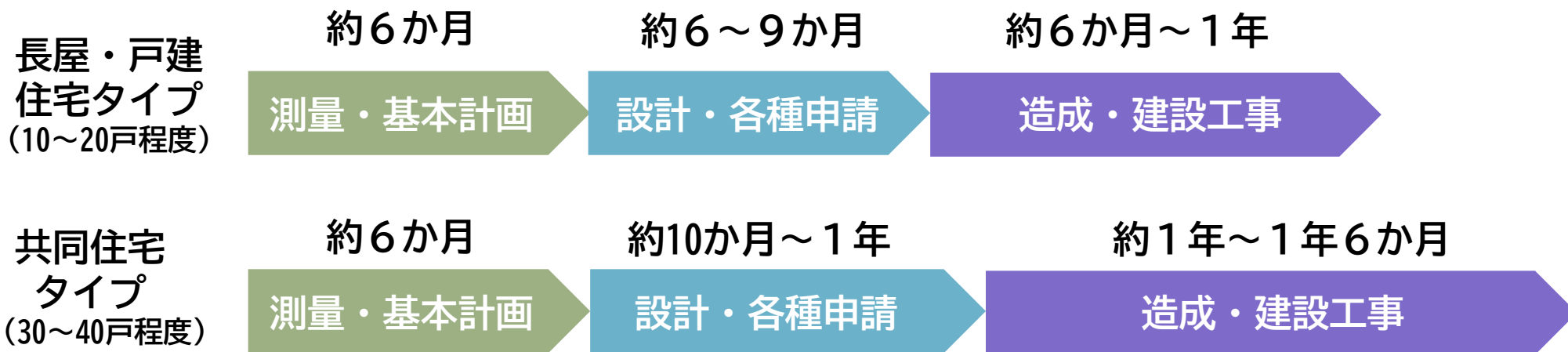
(1) 年度別供給予定戸数

- ・災害公営住宅は、敷地の選定状況や、地区別の供給戸数のバランスを考慮しながら、順序を立てて計画を進めます。**令和11年度までの5年間で700戸**を供給します。

<年度別の供給予定戸数> (竣工戸数)

	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	合計
長屋・戸建 住宅タイプ	0戸	約10戸	約50戸	約90戸	約130戸	約280戸
共同住宅 タイプ	0戸	0戸	約100戸	約140戸	約180戸	約420戸
計	0戸	約10戸	約150戸	約230戸	約310戸	約700戸

(2) 標準的な整備スケジュール



※上記は標準的なスケジュールであり、整備する戸数規模や敷地条件によって期間は変動します。

5 既存公営住宅や応急仮設住宅の活用

(1) 既存公営住宅の活用

- 市営住宅の吾妻団地(飯田)及び正院団地(正院)は、耐用年数の経過や地震による被害が大きいため、既存の住宅は解体し、災害公営住宅の用地としての活用を進めます。また、隣接する用地の状況を踏まえて団地の敷地拡張も検討します。

(2) 木造の応急仮設住宅の有効活用

- 復興まちづくり方針や意向調査結果に沿った適切な位置にある木造の応急仮設住宅は、被災世帯のニーズに応じて所用の整備を行い「災害公営住宅」としての活用を検討します。
- また、災害公営住宅に代わる市有の「公共賃貸住宅」をはじめ、以下に示すような用途での恒久的な活用を推進します。

<災害公営住宅以外の活用例>

▶公営住宅法によらない市有の「公共賃貸住宅」

-災害公営住宅と異なり、市が収入要件と家賃を決定可能。一定以上の収入のある世帯の受け皿として活用

▶市外からの移住・定住者を迎えるためのお試し住宅

-短～中期での宿泊施設としての活用

▶日常相談や地域交流・にぎわいの場となる交流拠点



折戸町第1団地

6 入居の条件

(1) 入居資格要件（原則）

- ・ **災害により住宅を失った世帯※**で、住宅に困窮している世帯が対象です。

※罹災証明書で、「住家」が「半壊」以上 + 解体済または解体予定の方

全壊

大規模半壊

中規模半壊

半壊



被災した住宅を解体済または解体予定の世帯

- ・ 上記のほか、珠洲市が実施する復興事業（土地区画整理事業、小規模住宅地区等改良事業など）により移転が必要となる世帯も対象となります。
- ・ **入居時は収入要件（入居できる収入の上限基準）はありません。**

6 入居の条件

(1) 入居資格要件（原則）

前ページの要件を満たすほかに、以下の全てを満たすことを要件とします。

- ・ 入居申込者や同居者が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する「暴力団員」でないこと
- ・ 住宅再建のための補助金制度の交付を受けていないこと

<住宅再建のための補助金制度の例>

- ✓ 「被災者生活再建支援金」（加算支援金）
- ✓ 「珠洲市被災住宅耐震改修等工事費補助金」
- ✓ 「珠洲市被災宅地等復旧支援事業の実施に関する補助金」
- ✓ 「珠洲市住まい再建支援金」
- ✓ 「珠洲市住まい修繕支援金」

- ・ 居住できる住宅を所有していないこと

6 入居の条件

(2) 入居者の募集方法

① 基本的な考え方

- ・ 災害公営住宅への入居は、公平を期す観点から、**公募による方法**を基本とします。
- ・ 地区の状況によっては、被災前に居住していた地区住民に限定した募集方法の採用や、同じ仮設住宅で形成された数名のグループでの募集方法を可能とするなど、**被災前から続くコミュニティの持続に配慮**します。

② 優先入居・特定入居の設定

- ・ 高齢者、障がい者や子育て世帯など、特に住宅確保に配慮しなければならない方々については、**特定の属性に対する戸数枠の設定、当選倍率の優遇などの配慮（優先入居）**を行います。
- ・ また、小規模な団地においては、必要に応じて、**公募によらずに入居者を選定する方法（特定入居）**も検討します。

(3) 家賃の設定

- ・ 入居者は入居後、**法律で定められた**応能応益方式の算定に基づく**家賃**を負担することとなります。また、**光熱水費・共益費・駐車場代も入居者が負担**します。