

七尾市復興公営住宅整備方針

令和7年7月

七 尾 市

七尾市復興公営住宅整備方針

目 次

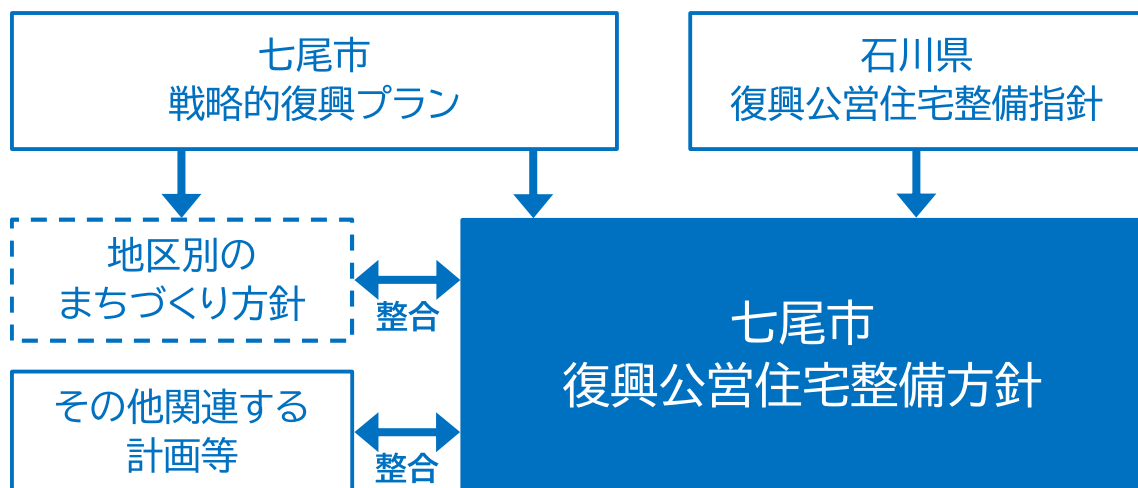
1. はじめに	1
(1) 目的と位置づけ	1
(2) 基本理念	2
2. 整備計画	3
(1) 全体整備計画	3
(2) 地区別整備計画	3
(3) 事業手法	4
(4) 事業スケジュール	5
3. 整備方針	6
(1) 敷地選定	6
(2) 住棟形式	7
(3) 住戸タイプ	8
(4) 家賃設定	8
(5) 入居要件	9
(6) 住戸・住棟の整備基準	10

1. はじめに

(1) 目的と位置づけ

七尾市復興公営住宅整備方針は、「七尾市戦略的復興プラン」(令和7年2月策定)に示された復興のまちづくりの将来像「すべての暮らしと営みに幸せを みんなの笑顔が輝くまち」の実現に寄与するため、重点プロジェクト「被災者一人ひとりに寄り添った生活再建プロジェクト」にも位置づけられている「災害公営住宅の建設」を推進することを目的に、市内で行われる復興公営住宅の整備について基本的な考え方を示すものです。

この整備方針は、七尾市戦略的復興プランのほか、「石川県復興公営住宅整備指針」(令和7年3月策定)に基づいて定めます。また、今後、各地区で復興に向けたまちづくり方針等が策定された場合には、それらとも整合するよう、必要に応じて本方針の改定を行います。



復興公営住宅の役割

- 復興公営住宅は、災害で住宅を失い、自力での住宅再建が難しい被災者向けに、市が整備し低廉な家賃で賃貸する公営住宅です。
- 復興公営住宅の整備は、誰もが明日への希望を持てる生活の実現に向けた、被災者の恒久的な住まいの確保に寄与します。
- また、将来的には移住者の受け皿としても活用するなど、創造的復興や持続可能なまちづくりにつながる役割も期待されます。

(2) 基本理念

復興公営住宅の整備は、次に掲げる理念に基づいて進めていきます。

○ 早期の生活再建を支える住まいづくり

住宅の確保が自力では困難な被災者の生活再建を早期に実現するため、地域の状況に合わせた整備手法や住宅タイプの選択、住戸計画・設計の標準化などの工夫により、良質な住まいの迅速な整備を目指します。

○ 安心安全な住まいづくり

被災経験を踏まえ、災害時における入居者の安全が確保されるとともに、周辺地域の防災性を向上させる住まいづくりを目指します。

○ 一人ひとりに寄り添う住まいづくり

ユニバーサルデザインに配慮した計画を行うことなどにより、被災者一人ひとりの状況に寄り添い、高齢世帯、単身世帯など多様な被災世帯の暮らしを支えることのできる住まいづくりを目指します。

○ まちの持続を支える住まいづくり

地域のコミュニティ維持に配慮するとともに、まちの次代を担う子どもたちを安心・安全に育むことのできる住まいづくりを目指します。また、ライフサイクルコストや環境性能、将来的な状況変化を意識した整備を行い、長く使うことのできる住まいづくりを目指します。

○ 地域資源を活かした住まいづくり

地域の景観と調和した住まいづくりを目指すとともに、地場の材料や技術の活用に努めるなど、地域の生業や経済の活性化につながる住まいづくりを目指します。

○ 将来を見据えた住宅計画

将来的には入居者の退去や地域の人口減少、高齢化が進行することが予想されます。そのため、復興公営住宅を地域資源として中長期的な活用を見据え、高齢者福祉施設の転用や移住・定住促進策としての活用など有効な利活用を想定した用地確保・構造等を計画します。

2. 整備計画

(1) 全体整備計画

計画期間は、令和7年度から令和9年度までの3か年とし、被災世帯の意向をきめ細やかに確認した上で、ニーズに対して過不足のない復興公営住宅を整備します。

市全体の整備予定戸数は、**388 戸**と設定します。

(2) 地区別整備計画

下表のとおり、地区ごとの整備予定戸数を設定します。

地区		整備予定戸数
七尾地区 (268 戸)	御祓	78 戸
	袖ヶ江	30 戸
	東湊	20 戸
	矢田郷	50 戸
	和倉・石崎	56 戸
	西湊	34 戸
田鶴浜地区		52 戸
中島地区		48 戸
能登島地区		20 戸
七尾市合計		388 戸

※2. (1)及び2. (2)に示している整備予定戸数は、令和6年度から令和7年度にかけて実施した住まいの復興に関するアンケートの回答結果から、現時点で必要と推定される戸数です。今後、入居希望と回答された方への意向調査の精度が高まった段階で再度集計し、整備計画を改定します。

(3) 事業手法

① 事業手法

復興公営住宅は、公営住宅法(昭和26年法律第193号)や激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律(昭和37年法律第150号)等に基づいて、市が事業主体となり、国の助成を受けて整備します。

復興公営住宅の整備には、ある程度のまとまった広さをもつ敷地が必要です。

なお、復興公営住宅を整備する敷地は、既存の市有地を活用するか、市が新たに取得した土地を活用することを基本とします。

② 発注方式

復興公営住宅の整備にあたっては、市が直接建設するほかに、県が建設を代行する、民間事業者が建設した復興公営住宅を市が買い取るなど、多様な発注方式が考えられます。整備戸数や住戸タイプ、建設敷地の取得状況などに応じてこれらの発注方式を使い分け、復興公営住宅の迅速な整備を進めます。

発注方式		整備の流れ
直接建設方式	市による直接建設	● 市が自ら設計や施工を事業者が発注し、復興公営住宅を建設
	県による建設代行	● 市の要請により、県が設計や施工を事業者が発注して復興公営住宅を建設 ● 竣工した復興公営住宅を、県が市に引き渡す
買取方式	民間事業者買取	● 市が公募によって選定した民間事業者が、市の指定する敷地に復興公営住宅を建設 ● 竣工した復興公営住宅を、市が民間事業者から買い取る
	石川県復興公営住宅建設推進協議会買取	● 地元事業者が集まった協議会と市が協定を結び、協議会の会員が復興公営住宅を建設 ● 竣工した復興公営住宅を、市が協議会の会員から買い取る
	民間事業者買取(敷地提案型)	● 市が公募によって選定した民間事業者が復興公営住宅の整備敷地を提案し、市が当該敷地を取得 ● 民間事業者が当該敷地に復興公営住宅を建設 ● 竣工した復興公営住宅を、市が民間事業者から買い取る

(4) 事業スケジュール

復興公営住宅の整備は、下表に示す通り4つの期間に分けて進め、令和9年度までの完成を目指します。

地区		整備予定戸数				
		第1期	第2期	第3期	第4期	合計
七尾地区	御祓	—	—	—	78 戸	78 戸
	袖ヶ江	—	—	30 戸	—	30 戸
	東湊	—	—	—	20 戸	20 戸
	矢田郷	—	—	—	50 戸	50 戸
	和倉・石崎	—	—	56 戸	—	56 戸
	西湊	14 戸	—	—	20 戸	34 戸
田鶴浜地区		—	12 戸	40 戸	—	52 戸
中島地区		—	48 戸	—	—	48 戸
能登島地区		—	20 戸	—	—	20 戸
七尾市全体	合計	14 戸	80 戸	126 戸	168 戸	388 戸

※2. (1)及び2. (2)に示す整備予定戸数が改定された場合、上表に示す整備予定戸数も併せて変更になる可能性があります。

3. 整備方針

(1) 敷地選定

復興公営住宅を整備する敷地は、次に掲げる考え方に基づいて選定します。

<整備に適した敷地の選定>

- ✓ 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。
- ✓ 七尾市戦略的復興プラン等の上位計画との整合性が図られている敷地を選定します。
- ✓ 住み慣れた地域での暮らしや地域コミュニティを維持するため、既存の市街地や集落の中または近接した敷地を選定します。
- ✓ 迅速な整備を進めるため、市有の低未利用地や廃止した市有施設の跡地を優先的に活用します。
- ✓ 新たに土地を取得する場合は、権利関係等からみて取得しやすい敷地を選定します。
- ✓ 様々な属性の入居者が暮らせるよう、公共交通の利便性や買物等の生活利便性が確保された敷地を選定します。
- ✓ 復興公営住宅の中長期的な活用を見据え、移住・定住者が魅力的に感じる等、将来にわたって入居者の居住が見込まれる敷地を選定します。
- ✓ 敷地や周辺のインフラが整備されている敷地を選定します。
- ✓ 地形や敷地形状からみて住宅整備に適している敷地を選定します。

<整備に適さない土地の除外>

- ✓ 農業振興地域の農用地区域にある敷地や、現に耕作を行っている敷地は原則として選定しません。
- ✓ 住宅の建築が禁止されている工業専用地域にある敷地は選定しません。
- ✓ 災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域)にある敷地は選定しません。
- ✓ 災害イエローゾーン(土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域、津波災害警戒区域、ため池浸水想定区域)にある敷地はなるべく選定しないこととしますが、やむを得ずそのような敷地を選定する場合には、ハード・ソフトの両面から防災対策を講じた復興公営住宅を整備します。
- ✓ その他、法規制や土地の利用現況からみて住宅整備に適さない敷地は選定しません。

(2) 住棟形式

整備する復興公営住宅の住棟形式は、戸建て住宅(2戸1棟長屋、平屋建てもしくは2階建て、木造もしくは鉄骨造)または集合住宅(3～5階建て程度、鉄骨造もしくは鉄筋コンクリート造)とし、状況に応じて地区ごとに決定します。

<地区ごとの住棟形式>

地区		住棟形式
七尾地区	御祓	集合住宅
	袖ヶ江	集合住宅
	東湊	集合住宅
	矢田郷	集合住宅
	和倉・石崎	集合住宅
	西湊	集合住宅
田鶴浜地区		長屋住宅、集合住宅
中島地区		長屋住宅
能登島地区		集合住宅

<住棟形式の解説>

住棟形式	イメージ	特徴
2戸1棟 長屋住宅		● 階数は1～2階建て程度 ● 建物構造は木造または鉄骨造 ● 周辺に高い建物が無い場合、街並みに調和した計画が可能 ● バリアフリーに対応しやすい
集合住宅		● 階数は3～5階建て程度 ● 建物構造は鉄骨造または鉄筋コンクリート造 ● 限られた敷地面積で多くの住戸数を確保できる ● 津波などによる浸水が想定される場合、ピロティ化等の対策が可能

(3) 住戸タイプ

住戸タイプは、初期に入居する被災者の世帯人数だけでなく、将来的なニーズにも対応できるよう、下表に示す2種類を設定します。住戸タイプごとの具体的な整備戸数は、意向調査の結果などを基に、敷地ごとに決定していきます。

住戸タイプ	間取り	想定世帯人員	戸当たり面積	整備戸数の目安
Aタイプ	2LDK	3人以下	60～65㎡	全体整備戸数の約8割
Bタイプ	3LDK	3人以上	75～80㎡	全体整備戸数の約2割

(4) 家賃設定

復興公営住宅は賃貸住宅のため、家賃が発生します。復興公営住宅の家賃は、公営住宅法に基づき、入居世帯の収入と住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数などに応じて、市が毎年度世帯ごとに決定します。想定される家賃のイメージを下表に示します。

世帯人数	世帯構成	家賃の目安
1人	60代前半の単身者(会社勤め) (世帯年収 約 300 万円) 	(例)60㎡(2LDK): 3.0 万円 /月 程度
2人	年金暮らしの70代夫婦 (世帯年収 約 300万円 (220万円+80万円)) 	(例)60㎡(2LDK): 1.8 万円 /月 程度
3人	片働きの夫婦 子ども 1 人(未就学児) (世帯年収 約 440 万円) 	(例)60㎡(2LDK): 3.5 万円 /月 程度
3人	共働き夫婦 子ども 1 人(小学生) (世帯年収 約 600 万円 (400 万円+200 万円)) 	(例)70㎡(3LDK): 5.5 万円 /月 程度
4人	共働き夫婦 子ども2人(中学生、高校生) (世帯年収 約 600 万円 (500万円+100万円)) 	(例)70㎡(3LDK): 4.1 万円 /月 程度

※上記のほか、水道光熱費や共益費、駐車場使用料も入居者が負担します。

※入居時に収入要件(入居できる収入上限基準)はありませんが、入居から 3 年が経過すると、「一定の収入」がある方は、家賃が段階的に引き上げられます。

(5) 入居要件

復興公営住宅は公営住宅法等に基づいて整備される市営住宅です。入居する場合は、次に掲げるすべての要件を満たす必要があります。

<復興公営住宅の入居要件>

- ✓ 令和6年能登半島地震により七尾市内で居住していた持ち家又は賃貸住宅が被災し、その住宅の罹災証明書が、**全壊**、**大規模半壊**、**中規模半壊**、**半壊**のいずれかで、**解体済又は解体予定の世帯**であること。
- ✓ 仮設住宅や避難先などに居住しており、居住できる住宅がないこと。
- ✓ 申し込み世帯に暴力団員がいないこと。
- ✓ 市税などの滞納がないこと。

※被災者生活再建支援制度の加算支援金を申請(受給)している世帯は復興公営住宅に入居できません。

※復興公営住宅への入居は、被災時の世帯(仮設住宅や避難先に入居している世帯)の単位が前提となります。原則として、復興公営住宅への入居を機に世帯分離することはできません。

※復興公営住宅への入居については、収入要件(入居できる収入上限基準)はありません。

(6) 入居者の募集方法

アンケートによる入居希望者やアンケート実施の後に入居要件に該当した者など、幅広い世帯に対して令和7年9月以降に「(仮)入居事前申込調査」を実施して、最終的な整備戸数計画に反映します。

入居者の募集方法については、この「(仮)入居事前申込調査」において聞き取りした入居希望地区に入居者として選定する方法(特定入居)を予定しています。

また、高齢者や障がい者、子育て世帯など、階数、住戸タイプに配慮を要する世帯については、必要に応じて優先入居の対応措置を予定しております。

なお、上記選定方法により入居者および入居地区を確定させることから、原則、公募による入居者募集は行いません。

※階数や間取りごとの応募数が募集戸数を上回った場合は抽選を行います。

(7) 住戸・住棟の整備基準

復興公営住宅の住戸・住棟は、1. (2)の基本理念も踏まえ、次に掲げる考え方に基づいて計画します。

● 円滑・適正な復興公営住宅の整備

- ✓ 設計にあたって必要な事項や関連する根拠法令を包括的にまとめた「七尾市復興公営住宅等設計標準」を定め、これに基づいた計画を行います。

● 災害に対する安全性の確保

- ✓ 万が一の自然災害でも被害を低減できる計画とします。
- ✓ 一定の広さがある住宅団地では、地域の安心・安全にもつながる計画とします。
例) 集会所等を防災拠点として機能させる計画
- ✓ 災害時でも自立した生活が送れることを目指し、太陽光発電設備を設置したオフグリッド住宅の整備を検討します。

● 誰もが安心・快適に暮らせる住環境の実現

- ✓ 耐震性、耐火性、適切な日照・通風・採光等、住宅としての基本性能を確保し、快適な居住環境を計画します。
- ✓ 高齢者、子ども、障害のある方も含め、誰もが安心して暮らせる住宅とします。
例) ユニバーサルデザイン^(注1)の採用、住宅内事故等への安全措置を講ずる設計、歩車分離型の屋外動線計画

● 地域コミュニティの維持

- ✓ オープンスペースや付帯施設の計画にあたっては、コミュニケーションが創出しやすくなるよう努めます。

● 地球環境への配慮

- ✓ ZEH水準^(注2)の住戸性能を確保し、地球環境に配慮した計画とします。

● ライフサイクルコスト等への配慮

- ✓ 長寿命化やライフサイクルコスト、将来の修繕に配慮した設計とします。
例) 耐久性の高い建材や設備の選択、維持管理しやすい設計

● 地域特性を活かした計画

- ✓ 気候特性や敷地の立地環境、隣接敷地などの条件を考慮します。
- ✓ 七尾らしい街並みや風景の継承のため、地域の景観と調和した住宅地とします。
例) 建物の形態や色彩の配慮、地域産木材の使用
- ✓ 地域経済の活性化に寄与すべく、地域産材を積極的に使用します。

● 地域の自然環境との調和

- ✓ 自然に恵まれた地域であることを踏まえ、外構計画を工夫し、生物多様性や環境負荷に配慮します。

(注1) ユニバーサルデザイン：障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず誰もが利用しやすいようデザインする考え方のことをいいます。

(注2) ZEH水準：太陽光発電等による創エネルギーと組み合わせることで一次エネルギー消費量を実質ゼロにするZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)が実現できるような、断熱性能・エネルギー消費性能の高い水準をいいます。