能登町復興公営住宅整備方針

令和７年９月

能 登 町

目　次

１．能登町復興公営住宅整備方針の位置づけ　１

２．復興公営住宅とは　２

３．整備の基本的な考え方について
　Ⅰ）全体計画　３
　Ⅱ）団地計画　４
　Ⅲ）住棟計画　５
　Ⅳ）住戸計画　６

４．入居要件について　７

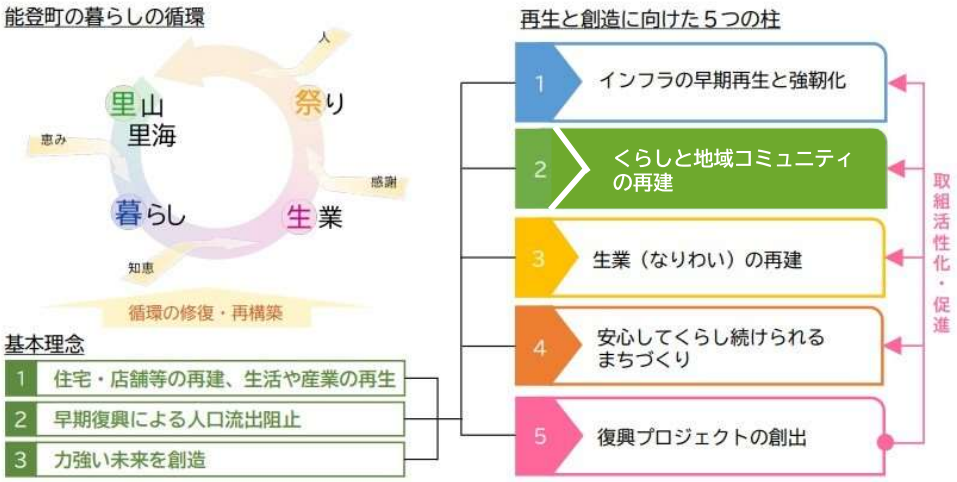
５．復興公営住宅の家賃について　８

【参考】想定家賃の算定方法　解説　９

1.能登町復興公営住宅整備方針の位置づけ

本整備方針は、『能登町復興計画』（令和７年２月策定）で定める「再生と創造に向けた５つの柱」の分野別取組「くらしと地域コミュニティの再建」に位置づける「復興（災害）公営住宅の整備」を達成するため、「石川県復興公営住宅整備指針」を基に、**地域特性や新しいコミュニティ形成、高齢者・障がい者等に配慮**しつつ、**安全・安心な生活環境**が持続する、良質な住まい（復興公営住宅）を供給するための基本的な事項を定めるものです。

令和6年能登半島地震・奥能登豪雨『能登町復興計画』



目　標	**能登の暮らしを受け継ぐ、人々が集うまち**
基本理念	○ **安全・安心な暮らし**・・・万一の災害時の備えを充実させた安全・安心に暮らせる団地 ○ **人と人が交わる暮らし**・・周辺地域の住民を含め、日々の挨拶等の交流が自然に深まる団地 ○ **つながり・戻れる暮らし**・地域コミュニティを再建・活性化し、全ての人が快適に暮らせる団地 ○ **能登町の景観を継承**・・・地域の風景との連続性を考慮した住民の誇りとなる団地 ○ **まちの活力・持続**・・・・長期にわたり生活を送ることを考慮した利便性のある団地 ○ **地域環境への配慮**・・・・地域産材や地域特性を活かした愛着ある団地
位置づけ	能登町内で整備を行う復興公営住宅は、この整備方針に基づいて進めるものとします。

2.復興公営住宅とは

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）**です。

～能登町における～

復興公営住宅の役割

- 生活再建の場となるとともに、自力での再建が難しい被災者の恒久的な住まいとなるなど、**能登町民の暮らしを底支えするもの**です。
- **町民の生活基盤となる住まいの再建に加え、地域コミュニティの再生・活性化に貢献**します。
- 計画・設計にあたっては、**「能登の里山里海」を守り、地域の大切な伝統文化を次世代に継承し復興に貢献**します。
- 魅力的な集住空間を創造するデザイン・集まって住むことで生まれる**親密な地域交流の育成**などにより、住宅地の快適性を高めていきます。
- まちの復興に積極的に貢献するものとし、**地場産材、地元企業の活用、環境負荷の軽減も検討**します。

３.整備の基本的な考え方　Ⅰ）全体計画

目　　標	・整備計画期間は、令和７年度から令和９年度末を目標とし、被災世帯の意向を確認した上で、ニーズに対し過不足のない復興公営住宅を整備します。
考 え 方	・被災者ニーズとともに、能登町の都市構造や公的住宅ストックの状況および将来の住宅需要を見越して、地区別の供給戸数を計画します。
既存公的住宅戸数	・２１５戸　（令和７年９月時点 用途廃止予定を除く）
整備計画戸数	・令和７年度に実施した意向調査の結果も考慮し、現在「検討中」
整備地区設定	・整備地区は、被災時の居住地のバランス、被災状況を考慮し計画するとともに具体的な整備場所は、意向調査を基に生活利便性や住環境を重視し選定します。
校区別戸数	

現在、整備計画戸数を検討中！

今年度（R7）実施した意向調査の結果を精査後公表いたします。

【表-1】

校区名	計画戸数（〇〇時点）	既存公的住宅戸数
宇出津		90 戸
鵜川		42 戸
柳田		50 戸
松波		21 戸
小木		12 戸
合計		215 戸

注1）令和7年9月時点（用途廃止予定を除く）
注2）計画戸数は令和7年度に実施した意向調査結果を精査後、公表いたします。

3.整備の基本的な考え方　Ⅱ）団地計画

土地利用・ゾーニング	● 周辺環境、隣接地条件等を踏まえ、住宅地としての安全性・利便性・居住性等を考慮して住宅地ゾーンを設定します。 ● 生活利便施設や高齢者・子育て世帯等向けの施設を設ける場合は、入居者および地域住民の利用を考慮して配置します。
団地全体構成・景観形成計画	● 能登町らしい美しい景観を次世代に継承するため、周辺市街地あるいは集落の風景との連続性を重視した、低い建物を基本とします。 ● まとまった規模の団地においては、単調・画一的な団地空間とせず、日常的なコミュニティ形成の促進に考慮し、一定規模の戸数単位で住戸住棟をグルーピングするなどの工夫を行います。 ● 将来を見据え「長期にわたり町の財産として有効活用できる団地計画」を推進します。
動線計画	● 高齢者・障害者や子どもが安全に出歩きやすくなること、自然にふれあい新しいコミュニティが形成されること、周辺地域とのつながりを考慮した安全な歩行者動線ネットワークを形成します。 ● 車動線については、歩行者の主要動線との分離をはかるほか、歩車共存道路とする場合には、歩行者の安全性が確保できるよう車速抑制、視認性確保や飛び出し防止などに配慮します。 ● 送迎待ちのスペースは、風雨や夏季の日射等をしのげるよう配慮します。 ● 駐車場については、低層住宅の場合、利便性を考慮した各戸配置を基本とします。共同住宅の場合、各住戸への距離に配慮し分散配置とします。 ※駐車場：原則、各戸１台分の駐車場を確保し、別途、来客用駐車場等を設けます。
広場・コミュニティ空間等の計画	● 団地規模および周辺地域の状況に応じて、公園、集会所を配置します。地域での祭礼行事や一時避難場所としての必要性を考慮し、規模や施設内容を設定します。 ● 住戸住棟のグルーピング等に応じて、コミュニティ空間となる小広場や小径を整備します。 ● 広場・コミュニティ空間等については、自然を感じうるおいを与えるよう、植栽を設けます。 ※集会所：1団地に1か所整備します。ただし、周辺の既存施設を活用できる場合や、概ね50戸未満の小規模な団地の場合は、集会所を設けない場合もあります。

３.整備の基本的な考え方　Ⅲ）住棟計画

◆住棟形式

- 敷地条件に応じたものとします。
- 地域の町並みに調和する規模感で、かつ公的住宅として整備・管理のしやすさやコストを考慮し、木造・鉄骨造の低層長屋住宅を基本に、地域性を鑑みて平屋建て２戸１連棟を推奨します。また、市街地などでは中層共同住宅とします。

低層 長屋住宅

・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

・階数は１～２階建て（立地要件が無ければ平屋を推奨）
・街並みに調和した計画が可能

・住み慣れた居住環境でコミュニティが図りやすい
・バリアフリーに対応しやすい

中層 共同住宅

・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）

・階数は３階建て
・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.整備の基本的な考え方　Ⅳ）住戸計画

◆住戸型別 供給計画

- 復興公営住宅に当初入居される被災者の世帯人数だけでなく、将来的なニーズにも柔軟に対応できるよう、下表-2に示す３種類の住戸タイプを設定します。
- 供給割合（整備戸数）については、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。

【表-2】住戸タイプ一覧

住戸タイプ		Sタイプ	Mタイプ	Lタイプ
間取り		2DK	2LDK・3DK	3LDK
住戸面積の目安		50㎡程度	60㎡程度	70㎡程度
入居世帯人数 凡例 ◎:主な入居対象 ○:希望があれば入居可 —:入居対象外	1人	◎	○	—
	2人	○	◎	○
	3人	—	◎	◎
	4人以上	—	○	◎
住戸プラン（例）				

４.入居要件について

◆入居要件（原則）

復興公営住宅は、公営住宅法等に基づいて整備される町営住宅です。
令和6年能登半島地震により住宅を失った世帯で、**住宅に困窮**している世帯の方が対象
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。

① 能登町内で居住していた持家又は賃貸住宅が被災し、その住宅「居宅」の罹災証明が「**全壊**」「**大規模半壊**」「**中規模半壊**」「**半壊**」のいずれかであること。

注）長期避難世帯の認定を受けた世帯は、罹災証明の認定結果にかかわらず、①の要件を満たします。

② 被災した住宅が「**解体済み**」または「**解体予定**」の世帯であること。

③ **住宅再建のための支援金**※を受けていないこと。

※住宅再建のための支援金とは、以下に示す制度・支援金を示す。
被災者生活再建支援金の加算支援金、自宅再建利子助成事業給付金、住宅耐震化補助制度 等

④ 被災した住宅以外で、居住できる住宅を所有していないこと。

例）現在、仮設住宅や避難先などに居住しており、その他に居住できる住宅がない。

⑤ 入居者及び同居する者が暴力団員でないこと。

注） 入居時に収入要件（収入上限基準）はありませんが、入居から4年目以降は、公営住宅法に基づき「一定以上の収入」がある方は、家賃が段階的に引き上げられます。

5.復興公営住宅の家賃について

◆世帯構成・収入による家賃算定の例

- 復興公営住宅は賃貸住宅であり、毎月家賃が発生します。
- 家賃算定は公営住宅法に基づき、入居世帯の家族構成や世帯収入・住戸タイプ等により変わります。
- 家賃は、前年の所得や住宅の経過年数等に応じて決定されるため、毎年家賃が見直されます。
- 下表-3では参考として、いくつか世帯構成を想定し、入居1年目の事例をお示しします。
  （家賃計算方法はp.9をご覧ください。）

【表-3】想定世帯構成の家賃（月額）例

世帯の構成・収入の例		家賃の算定例		
		50㎡（Sタイプ）	60㎡（Mタイプ）	70㎡（Lタイプ）
1人世帯	60代前半の単身者（会社勤め）（世帯年収約300万円）	2.7 万円/月	3.2 万円/月	－
2人世帯	年金暮らし 70代夫婦（ともに70代）（世帯年収約280万円（220万円＋60万円））	1.6 万円/月	1.9 万円/月	－
3人世帯	共働きの夫婦＋小学生1人（世帯年収約410万円（330万円＋80万円））	－	2.5 万円/月	2.9 万円/月
	片働きの夫婦＋未就学児1人（世帯年収約540万円）	－	4.3 万円/月	5.1 万円/月
4人世帯	共働きの夫婦＋子ども2人（世帯年収約500万円（400万円＋100万円））	－	2.8 万円/月	3.3 万円/月

注1）上記のほか、水道光熱費や共益費、駐車場使用料が別途必要です。
注2）入居時に収入要件（収入上限基準）はありませんが、入居から4年目以降は、公営住宅法に基づき、「一定以上の収入」がある方は、家賃が段階的に引き上げられます。

【参考】想定家賃算定方法　解説

（参考資料）石川県「住まいの再建支援ハンドブック」

◆計算ルール

▶ 所得月額の算出方法（計算式）

申込者と同居者全員の所得を合算し、各種控除を差し引いて計算します。

［←― 所得（1人ずつ計算）―→ 給与所得・公的年金所得・事業所得 － 各種控除］ ÷ 12か月 ＝ 所得月額

給与所得（※）＝ 給与等総収入金額 － 給与所得控除額 ※源泉徴収票の給与所得控除後の給与額
公的年金所得 ＝ 公的年金支給額 － 公的年金控除額

【表-4】所得月額と家賃（入居1年目）の目安

収入分位	所得月額				Sタイプ 約50㎡	Mタイプ 約60㎡	Lタイプ 約70㎡
1		～	104,000	円以下	15,600円	18,700円	21,800円
2	104,001	～	123,000	円以下	18,000円	21,600円	25,200円
3	123,001	～	139,000	円以下	20,500円	24,700円	28,800円
4	139,001	～	158,000	円以下	23,200円	27,800円	32,500円
5	158,001	～	186,000	円以下	26,500円	31,800円	37,100円
6	186,001	～	214,000	円以下	30,600円	36,700円	42,800円
7	214,001	～	259,000	円以下	35,800円	43,000円	50,100円
8	259,001	～			41,300円	49,500円	57,800円

注1）上記のほか、水道光熱費や共益費、駐車場使用料が別途必要です。
注2）障がい者・高齢者・小学校就学前の子どもがいる世帯等は、政令月収25.9万円以下の場合、収入超過者にはなりません。

「収入超過者」となる世帯

▶ 収入超過者とは

●所得月額が15.8万円を超える世帯※は、入居4年目以降は、割増家賃が発生するとともに「明渡し努力義務」が生じます。
※ 障がい者・高齢者・子育て世帯等は25.9万円を超える世帯）

●高額所得者（5年以上居住し、直近2年連続して所得月額が31.3万円を超える世帯は、「明渡し義務」が生じ、退去していただく事になります。家賃の支払いをしても、明渡しの対象であることは変わりません。

◆家賃シュミレーション（例）

▶ 所得月額算定のイメージ（2人世帯 年金暮らし70代夫婦を例に）

STEP. 1　収入から所得控除を行い、世帯員ごとに所得額を計算

夫・70代

収入　年金収入・220万円
所得　年金所得・110万円　公的年金控除（※）

妻・70代

収入　年金収入・60万円
所得　公的年金控除（※）

※控除額の詳細は市町で取得する課税証明書で確認できます。
※詳細はお住まいの市町の担当窓口までご確認ください。

STEP. 2　世帯員の所得の合計から、各種控除を差し引き、所得月額を計算

［世帯所得110万円 － 扶養控除 …… 38万円 / 所得控除 …… 10万円 / 老人扶養親族等 … 10万円］ ÷ 12か月 ＝ 43,333円（所得月額）

STEP. 3　自身の所得月額から【表-4】を参照し家賃を確認

自身の所得月額（43,333円）が、【表-4】所得月額のどこに当てはまるか確認
104,000円（分位1上限額）＞ 43,333円 ⇒ 分位「1」に該当
60㎡ の場合、18,700円/月（家賃）

＜参考＞ 各種控除一覧

控除の種類	内　容	控除額
扶養控除	申込み者を除く同居者（別居扶養親族を含む）※同居者等の人数分控除	38万円
所得控除	給与所得または公的年金に係る雑所得を有する者	10万円
障害者	障害者手帳が交付されている者	最大40万円
老人扶養親族等	70歳以上の扶養親族等で、所得48万円以下の者	10万円
特定扶養親族	16歳以上23歳未満の扶養親族で、所得48万円以下の者	25万円
寡婦	所得500万円以下で、夫と死別した後婚姻をしていない者など	27万円
ひとり親	所得500万円以下で、所得48万円以下の子と生計を一にする者など	35万円