

「戸建災害公営住宅の譲渡処分手続に係る情報収集結果」 についてのフォローアップ

情報収集の背景

- ◇ 東日本大震災で岩手県、宮城県、福島県の3県（以下「東北3県」という。）を中心に約3万戸の災害公営住宅が整備
- ◇ 災害公営住宅について、事業主体である地方公共団体においては、被災者退去後の空き家の発生や、居住者の高齢化によるコミュニティ維持の難しさなど、様々な課題の発生が見込まれることから、将来に向けた維持管理等を検討
- ◇ このうち、公営住宅ストックの活用方法の一つである譲渡処分について、地方公共団体から戸建災害公営住宅の手続面等で疑問点があるなどの意見や、有識者から譲渡処分は管理コストの縮減に寄与することなどの意見が聞かれたことから、東北管区行政評価局において、東北3県の地方公共団体で情報収集を実施

情報収集結果（令和6年5月公表）

- 16市町村に情報収集を実施した結果、6市町村から譲渡処分手続が分からないとの意見あり
- 地方公共団体からの情報収集結果を基に、東北地方整備局に制度の解釈等を確認しながら、戸建災害公営住宅の譲渡処分手続について、以下のとおり整理
 - 各段階における実施手続、留意事項等
 - 譲渡処分承認基準
 - 情報収集で聞かれた疑問点等に対するQ & A
- この情報収集結果を戸建公営住宅を管理する地方公共団体に周知すべく、東北地方整備局や復興局に提供

国の行政機関の動き

- 関係機関が開催する実務担当者会議等の場や、地方公共団体を個別訪問した際に周知
- 情報収集結果について、復興庁HPに掲載し周知

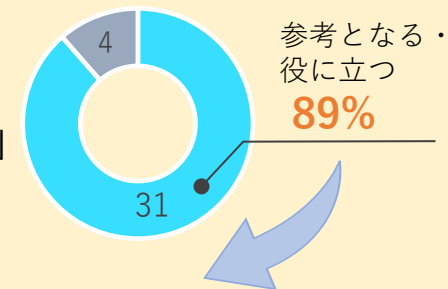


市町村担当者の反応

戸建災害公営住宅を管理しているとした35市町村のうち、約7割が既に将来に向けた維持管理を検討※

※ 検討中を含む。

○情報収集結果について、31市町村が「参考となる・役に立つ」と回答



参考となる・役に立つ内容は？（複数回答あり）

① 各段階における実施手続	23
② 譲渡処分承認基準	21
③ Q & A	13

参考となる・役に立つと思われる内容や、実際に参考となった内容は？

- ・ 譲渡処分の基本的なスキームについて参考となった。
- ・ 実際に譲渡処分を検討する地方公共団体には、**内容の全て**が参考になる。
- ・ 制度及び実務経験が浅いため**全体的**に参考となった。
- ・ 譲渡処分の実績がまだないため、譲渡処分に至った理由の一つとして**入居者の希望により行われた事例**もあるということで参考になった。
- ・ 譲渡処分の**進め方や留意点・問題点**等、実際に**譲渡処分を実施した地方公共団体の意見**が**手続の流れ**に沿って紹介されており、要所が分かりやすい。
- ・ 「**市町村の声**」でどのような状況で譲渡処分を実施しているか参考となった。
- ・ **スケジュールや実施手順、有識者の意見**が参考となった。
- ・ **スケジュール例**が示されており、事務の手続がイメージしやすい。
- ・ 現在管理している戸建災害公営住宅は無いが、譲渡処分に関する**具体的な手順**について理解を深めることができた。
- ・ 譲渡処分を行う際の**必要な手続や必要な期間**等について参考となった。
- ・ **スケジュール例**も他市町村への聞き取りを検討していたため、情報共有は非常に助かった。事前協議の**譲渡処分承認基準**も整理しやすいように説明があり参考になった。
- ・ **譲渡処分承認基準**が示されており、事前に譲渡処分が可能かどうか確認することができる。
- ・ 譲渡処分承認申請書に**基準ハ、基準二等を満たす理由**を記載しなければならないため参考となった。
- ・ **譲渡処分承認基準**が明文化されていたため。
- ・ **不動産鑑定評価から時間が経過した場合の対処**など、今後考えられる課題に対応した**Q&A**となっている。
- ・ 将来、譲渡希望者がいた場合、**譲渡処分承認基準**を参照できる。

初めて分かった内容は？

- ・ 譲渡処分の検討段階から完了までの細かな流れや押さえておくべき点
- ・ 手続のスケジュールや譲渡処分承認基準の留意点
- ・ 譲渡処分承認（6か月）の有効期間について
- ・ 事前協議や本申請の流れ、主な必要書類について
- ・ 事前協議と本申請に必要な期間について
- ・ 譲渡処分に係る「市町村独自の補助」について、様々な考え方があること（P6※）
- ・ 過疎地域とそれ以外の地域での譲渡可能期間の相違点
- ・ 一般公営住宅と災害公営住宅の譲渡処分における相違点
- ・ 「譲渡処分承認基準ホ」について、入居者には被災者のほか、一般公募による入居者も含まれること（P15※）
- ・ 戸建住宅だけでなく、連棟式住宅も譲渡処分の対象となること
- ・ 不動産鑑定 of 再評価手法について
- ・ 譲渡処分する際に入居期間の長短は問わないこと

※ ページ番号は、[「戸建災害公営住宅の譲渡処分手続に係る情報収集結果」別紙（令和6年5月東北管区行政評価局）](#)のページ番号を指す。

具体的に活用したい場面は？

- ・ 資料を基に、譲渡希望の相談があった際に具体的に説明できる。
- ・ 人事異動の際に、次の担当者へ引き継ぎたい。
- ・ 意向調査により、譲渡希望者がいた場合に活用できる。
- ・ 将来、譲渡処分を行うことになった際には、基本資料として活用したい。
- ・ 譲渡処分の手続におけるマニュアルとして活用したい。
- ・ Q&Aに該当する具体的な課題に直面した場合に大いに活用できると思われる。
- ・ 今後、譲渡処分を実施する際のスケジュールなどの進捗確認に活用したい。
- ・ 次回以降の譲渡処分申請時に参考としたい。

その他

- ・ 一般公営住宅においては、老朽化もあり、入居者からの譲渡希望の相談は無いが、災害公営住宅においては、収入が高額となった入居者から希望があった場合に、譲渡処分が実施できれば、住宅に係るランニングコストの軽減につながると感じた。
- ・ 市町村単独で情報を収集するのは、人足や時間的に困難である。他市町村と共通する情報をまとめてもらえると、検討する段階から業務が円滑に進むと考える。