

双葉町地域住宅ストック戦略

令和8年10月時点版



CONTENTS

1	双葉町地域住宅ストック戦略策定の目的	03
2	公共と民間による住宅ストック供給計画	04
3	公的住宅の整備推進及び民間住宅の整備促進の方策	12
4	住宅整備方針（コンセプト、住宅性能基準）	14
5	今後の進め方	16



1. 双葉町地域住宅ストック戦略策定の目的

双葉町は、福島第一原子力発電所事故に伴う長期避難の影響により、現在、町内で居住可能な住宅ストックが限られている。また、既存の住宅の入居率も高い水準で推移しており、住宅ストックの供給拡大が課題となっている。

このため、民間事業者や個人による住宅の整備の促進を図っていく必要がある。

一般的に、公営住宅をはじめとする公的住宅は、居住のセーフティネットとして整備・供給されることが多いものである*。これに加え、住宅ストックの絶対量が不足している双葉町においては、公的住宅を復興まちづくりを推進するための重要な基盤として計画的かつ戦略的に整備を進める必要がある。

このような状況を踏まえ、「双葉町復興まちづくり計画（第四次）基本構想（案）」に掲げる将来目標人口の実現に向けて、行政と民間がそれぞれの役割を担いながら連携し、計画的に住宅ストックの供給を進めるため、本戦略を策定する。

* 公営住宅法 第一条（この法律の目的）

この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。



2. 公共と民間による住宅ストック供給計画

(1) 住宅ストック供給計画の考え方

「双葉町復興まちづくり計画（第四次）基本構想（案）」に掲げる長期将来目標人口「1,500人 + α 」となる時点に必要な住宅ストックの戸数及びタイプについて、以下に示す考え方により計画する。

●前提条件

①住宅タイプ

次に示す住宅の供給を想定する。

住宅タイプ		住宅の所有者	居住形態	建物形態	入居要件
公的住宅	災害公営住宅	双葉町	賃貸	集合、戸建て	所得制限など
	福島再生賃貸住宅	双葉町	賃貸	集合、戸建て	所得制限など
民間住宅	持ち家 (戸建て住宅)	個人	持ち家	戸建て	なし
	民間賃貸住宅	個人、 民間企業	賃貸	集合、(戸建て)	なし
	寮・社宅	民間企業	賃貸	集合	企業による

②世帯人員

国勢調査の結果等を参考に次のとおり想定する。

平均世帯人員（設定）	設定の考え方	
エリア平均世帯人員	2.4人	令和2年国勢調査における「福島県一般世帯の平均値2.4人」を参照
1～2人向け間取りの物件の世帯人員	1.5人	単身世帯と2人世帯が5割ずつと仮定 (1+2)/2=1.5
3人以上向け間取りの物件の世帯人員	3.9人	令和2年国勢調査における「福島県3人以上世帯の平均値3.9人」を参照

③人口密度

住宅ストック整備の計画において、インフラの維持管理効率や地域社会の活性化等の観点から、一定の人口密度を保つ市街地を計画することが重要である。そのため、「都市計画運用指針」や震災前の双葉町の状況をふまえ、次のとおり目安とする値を設定した。なお、駅西地区街並みデザインガイドラインの検討及び駅東地区における事業化検討も、これらの人口密度を目安に検討を行った。

人口密度	目安とする数値
グロス人口密度（総人口／総面積）	40人／ha
ネット人口密度（総人口／住宅用地など居住部分の面積）	55人／ha

●戸数の計画

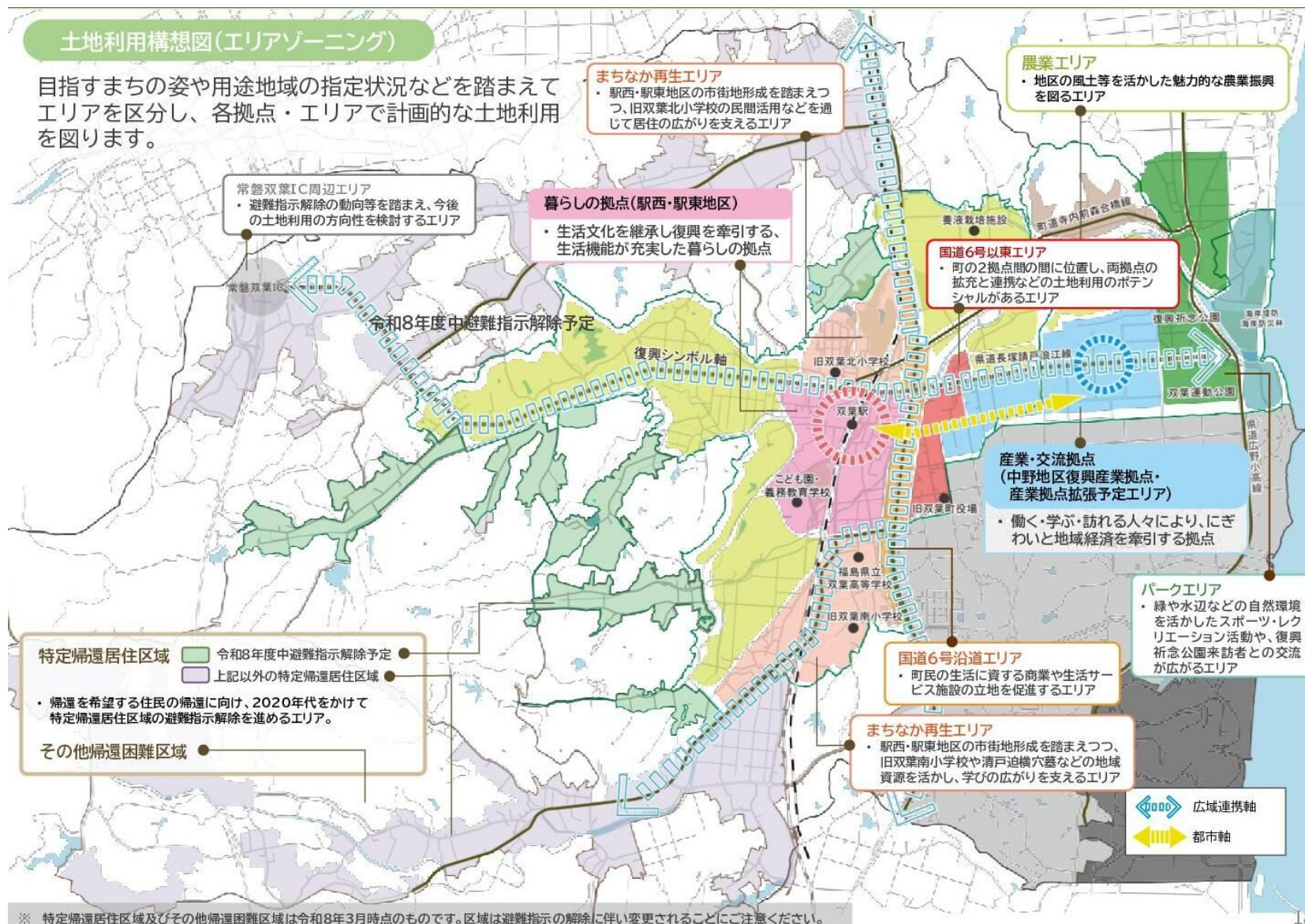
前提条件として設定した「世帯人員」と「人口密度」より、「戸数」を算出する

●住宅タイプの配分の計画

- ① 算出した「戸数」と前提条件として設定した「世帯人員」より、「居住人口」を算出する
- ② 各エリアの住宅ストックの整備は、公共と民間が分担するものとする
- ③ 「居住人口」と「世帯人員」に従い、「戸数」を間取り大・小に按分する
- ④ 民間住宅ストックは、市場性の観点から間取り小を中心に形成されるものと想定する
- ⑤ 民間住宅ストック以外の住宅を公的住宅として形成するものとする

（２）重点的に住宅ストックの供給を計画するエリア

「双葉町復興まちづくり計画（第四次）基本構想（案）」の土地利用構想図（エリアゾーニング）において、駅西地区及び駅東地区は「暮らしの拠点」に位置付けられている。これを受け、駅西・駅東地区を中心に住宅ストックの重点的な供給を図る。





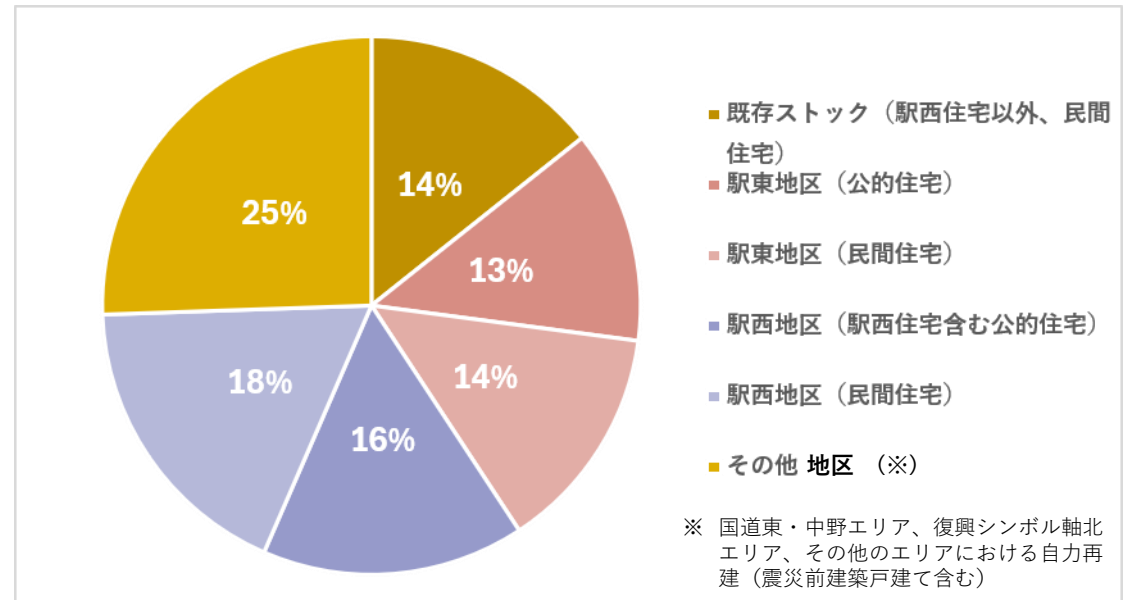
2. 公共と民間による住宅ストック供給計画

(3) 住宅ストック供給計画（地区別）

町は、「双葉町復興まちづくり計画（第四次）基本構想（案）」に掲げる将来目標人口「1,500人＋ α 」到達時に、この人口が居住する住宅ストック戸数として約980戸を目指す。このうち、公的住宅は約280戸を見込む。

[参考] 東日本大震災発生前の公的住宅ストック数：248戸

地区名称	住宅ストック数（計画）			居住人口 （想定）
	戸数	公的 住宅	民間 住宅	
既存ストック（※1） （駅西住宅以外）	140	0	140	210
駅東地区	260	130	130	620
駅西地区 （駅西住宅含む）	330	150	180	790
その他地区（※2）	250	0	250	380
合計	980	280	700	2,000



住宅ストック計画戸数の地区別割合

※1 令和6年1月1日時点

※2 その他地区：国道東・中野エリア、復興シンボル軸北エリア、その他のエリアにおける自力再建（震災前建築戸建て含む）



2. 公共と民間による住宅ストック供給計画

(3) 住宅ストック供給計画（エリア別）

町の人口が、「双葉町復興まちづくり計画（第四次）基本構想（案）」に掲げる将来目標人口「1,500人 + α 」到達時の住宅ストック戸数として、駅東地区260戸、駅西地区330戸を目指す。

約
1,500人

地区	エリア名称	整備主体別 住宅ストック数（戸）			住宅タイプ別 住宅ストック数（戸）		居住人口 （人）	人口密度 （人/ha）	整備可能 面積 （ha）	世帯人員 想定 （人/戸）	備考
		戸数	公的住宅	民間住宅	戸建て	集合					
既存ストック	集合住宅（社員寮等を含む）	126	0	126	0	130	189	0	0.0	1.5	
	戸建て（震災後建築）	10	0	10	10	0	20	0	0.0	1.5	
駅東	駅前・駅前通り周辺	100	50	50			240	55	4.4	2.4	
	旧国道・町民グラウンド周辺	30	20	10			70	55	1.3	2.4	
	新山	130	60	70			310	55	5.6	2.4	
駅西	西	100	0	100			210	260	0.8	2.1	
	原田	100	30	70			210	80	2.6	2.1	
	深谷	40	40	0			90	80	1.1	2.4	
	駅西住宅（既存 + 戸建て）	94	86	8	38	60	290	103	2.8	3.1	
小計	既存ストック（駅西住宅以外）	140	0	140	10	130	210	0	0.0	1.5	
	駅東地区	260	130	130	0	0	620	55	11.3	2.4	
	駅西地区（駅西住宅含む）	330	150	180	40	60	790	108	7.3	2.4	
既存ストック + 行政主導（駅西・駅東） 計		730	280	450	50	190	1,620	-	-	2.2	



α

その他	国道東・中野	100	0	100	-	-	150	-	-	1.5	
	復興シンボル軸北	20	0	20	-	-	30	-	-	1.5	
	その他、自力再建など	130	0	130	-	-	200	-	-	1.5	戸建て（震災前建築）120戸を含む
波及効果（その他地区） 計		250	0	250	-	-	380	-	-	1.5	

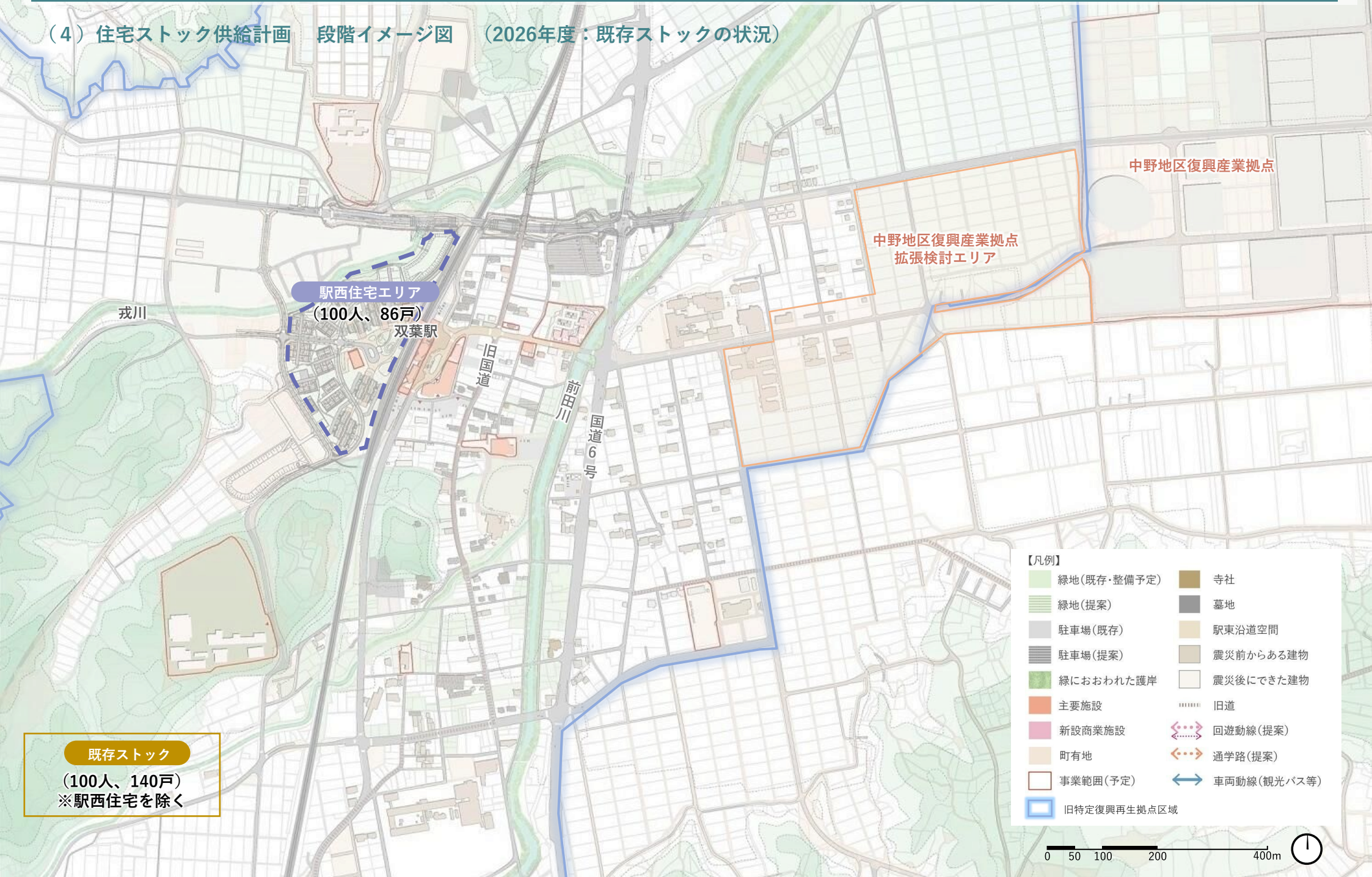


合計		980	280	700	(310)	(180)	2,000	-	-	2.0	
----	--	-----	-----	-----	-------	-------	-------	---	---	-----	--



2. 公共と民間による住宅ストック供給計画

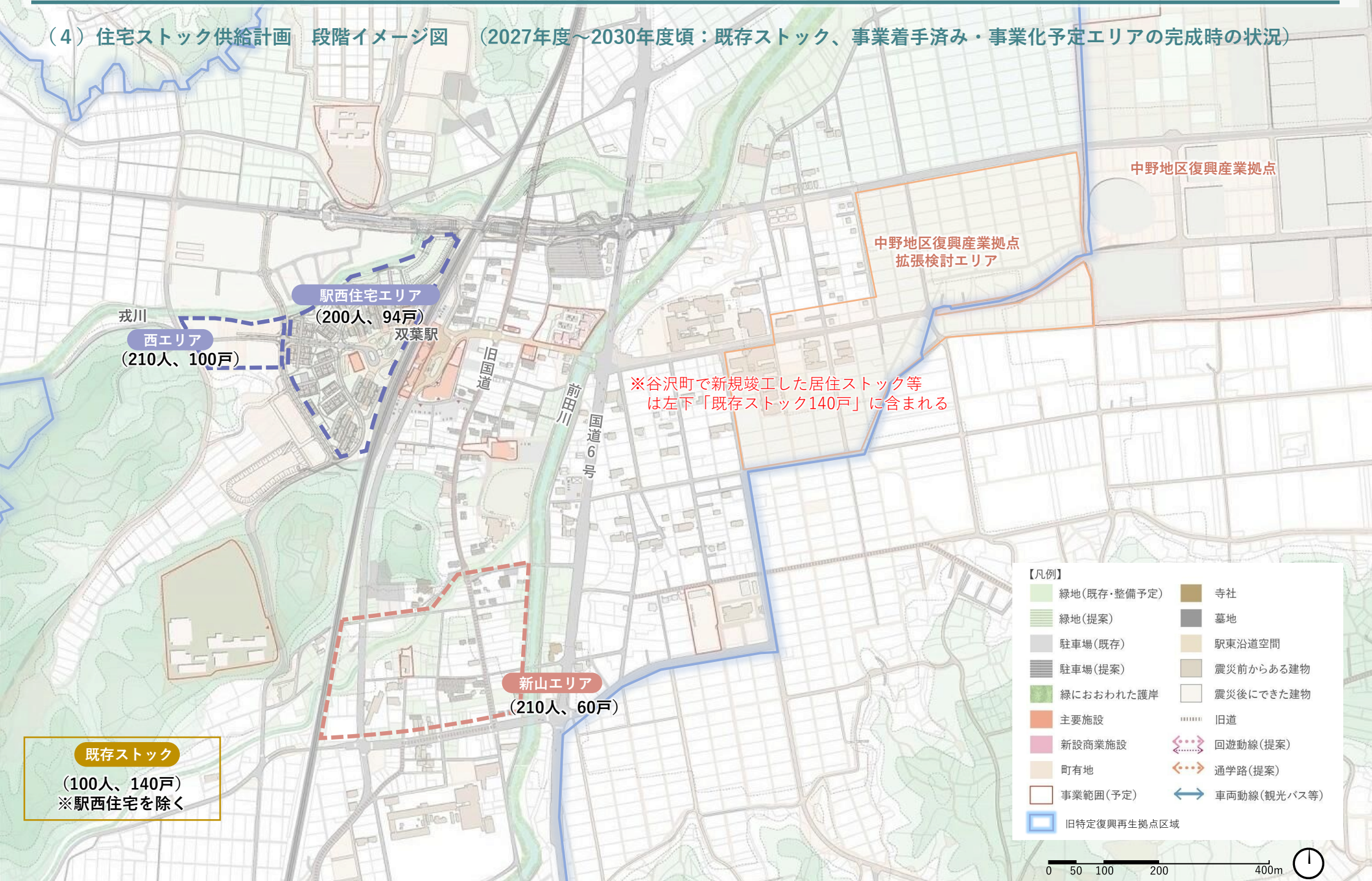
(4) 住宅ストック供給計画 段階イメージ図 (2026年度：既存ストックの状況)





2. 公共と民間による住宅ストック供給計画

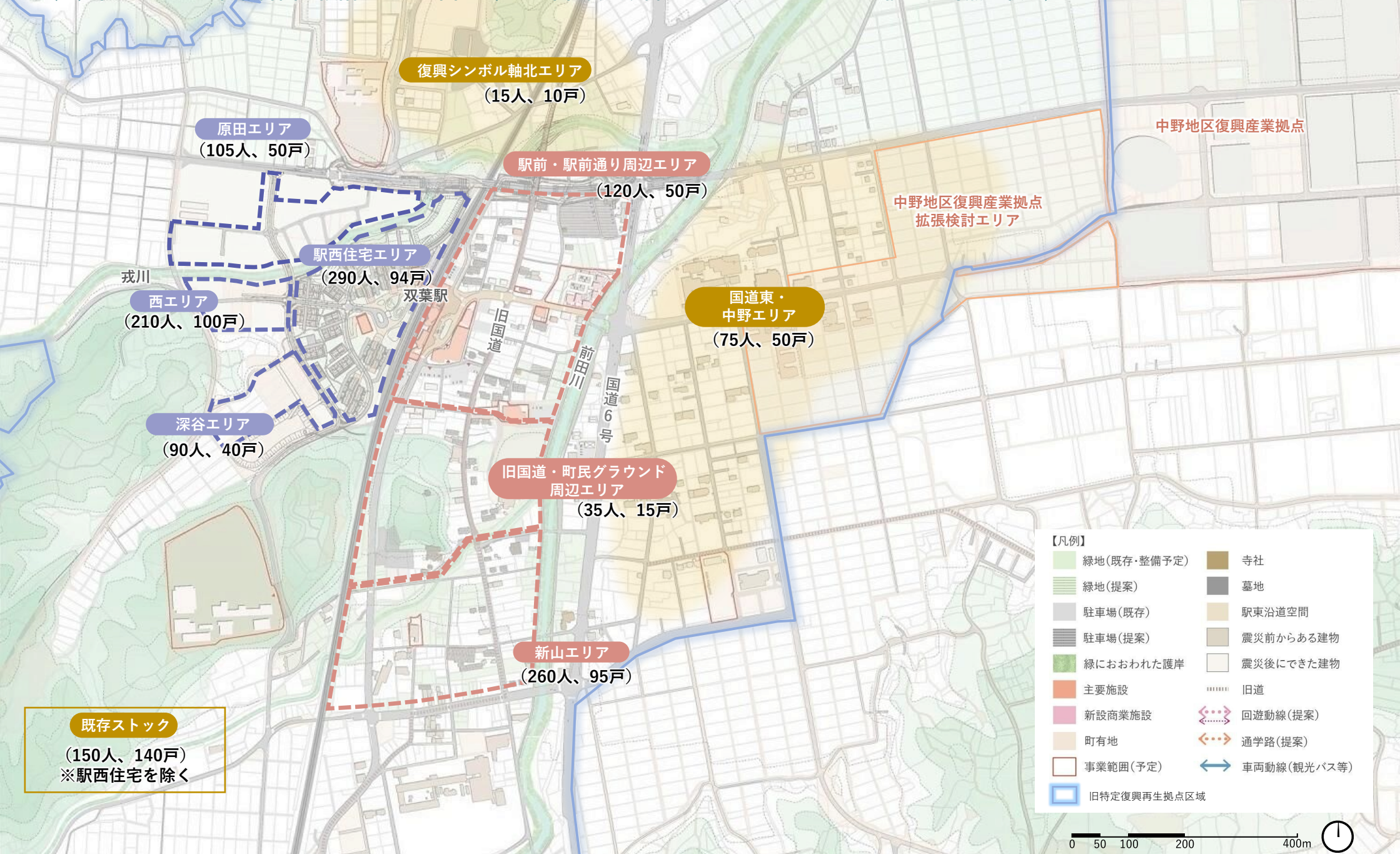
(4) 住宅ストック供給計画 段階イメージ図 (2027年度～2030年度頃：既存ストック、事業着手済み・事業化予定エリアの完成時の状況)





2. 公共と民間による住宅ストック供給計画

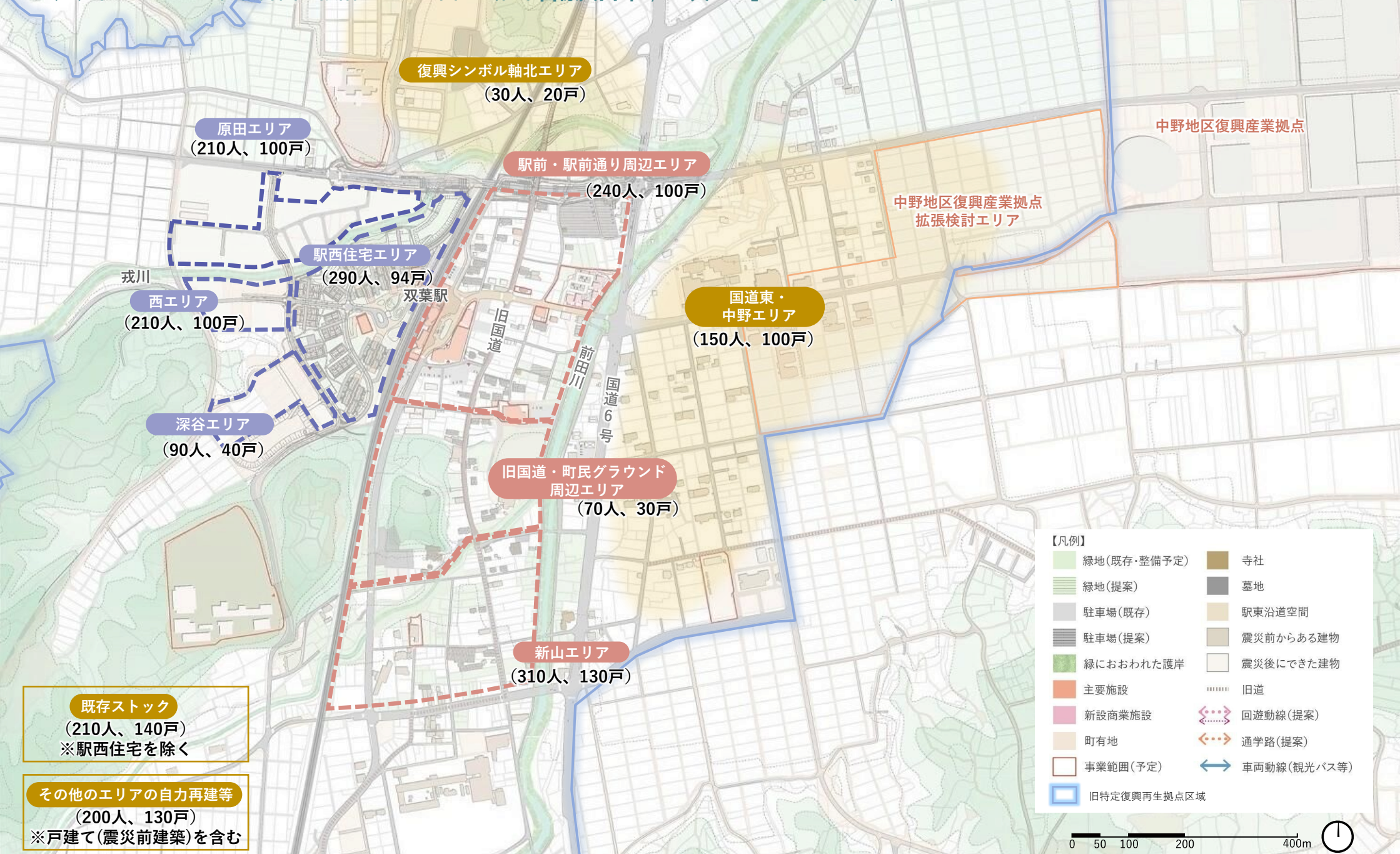
(4) 住宅ストック供給計画 段階イメージ図 (2030年代終盤以降：一定のまちづくりが進捗した時点の状況)





2. 公共と民間による住宅ストック供給計画

(4) 住宅ストック供給計画 段階イメージ図 (将来目標人口「1,500人+α」到達時の状況)





3. 公的住宅の整備推進及び民間住宅の整備促進の方策

(1) 既存の住宅供給支援事業の概要

住宅タイプ		事業主体（支援の対象）	事業の概要
公的住宅	災害公営住宅	ストック形成主体 双葉町	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害公営住宅整備事業等 住宅の建設費を支援 ・ 災害公営住宅家賃低廉化事業 入居者の家賃負担を軽減
	福島再生賃貸住宅	ストック形成主体 双葉町、 民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 福島再生賃貸住宅整備事業 住宅の建設費を支援 ・ 福島再生賃貸住宅家賃低廉化事業 入居者の家賃負担を軽減 ・ 福島再生賃貸住宅用地取得造成事業 住宅用地の取得と整備の費用を支援
民間住宅	持ち家 (戸建て住宅・ 集合住宅)	ストック形成主体 であり 居住者 帰還者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 帰還促進住宅支援事業 住宅の取得経費を補助 <ul style="list-style-type: none"> * 新築：対象経費の10/10、上限800万円 * 中古：対象経費の1/2、上限300万円 ・ 住宅修繕等支援事業 住宅の修繕経費を補助 <ul style="list-style-type: none"> * 対象経費の1/2、上限300万円 ・ 災害復興住宅融資（建設・購入）【東日本大震災】 住宅の建設・購入の場合、基本融資額の当初5年間の融資金利 0 % ・ 被災者生活再建支援金 基礎支援金（住宅の被害程度に応じて支給する支援金）及び加算支援金（住宅の再建方法に応じて支給する支援金）を給付
		ストック形成主体 であり 居住者 移住者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 来て『ふたば』住宅取得支援事業 町外からの移住者に対して、住宅の取得費及び取得した住宅のリフォーム経費を支援 <ul style="list-style-type: none"> * 補助対象経費の1/2、最大150万円 ・ 福島県12市町村移住支援金 県外からの移住を支援 <ul style="list-style-type: none"> * 支援金の使途は住宅に限定されない * 世帯：最大200万円、単身：最大120万円
	民間賃貸住宅 (集合住宅)	ストック形成主体 民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 双葉町民間賃貸住宅新築等促進事業 民間事業者による集合住宅タイプの賃貸住宅の整備における用地の取得及び建設工事を補助 <ul style="list-style-type: none"> * 用地取得：補助対象経費の40/100、上限500万円 * 建設工事(町内事業者)：補助対象経費の35/100、最大上限450万円（一戸あたり） * 建設工事(町外事業者)：補助対象経費の25/100、最大上限320万円（一戸あたり）
	寮・社宅	ストック形成主体 民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自立・帰還支援雇用創出企業立地補助金 工場等の新增設による雇用の創出及び産業集積に向け、社宅の土地取得費、土地造成費、建物取得費、設備費を補助 <ul style="list-style-type: none"> * 中小企業：4/5以内 大企業：3/4以内



3. 公的住宅の整備推進及び民間住宅の整備促進の方策

(2) 双葉町における住宅ストック形成の課題

●まとまった土地の確保

公的住宅の整備においては、まとまった広さの土地を町有地として確保することが望ましい。
以下のエリアでは、福島再生賃貸住宅等の整備推進を検討する。

駅東地区：新山エリア

駅西地区：駅西住宅エリア、原田エリア、深谷エリア

●民有地の活用促進

民有地のうち、地権者が「貸したい」意向を持つ土地は、住宅用地として活用できる可能性がある。

土地活用意向調査より以下のエリアで、借地による活用の可能性があることが明らかになっており、民間賃貸住宅や持ち家の整備促進に向けて、生活利便性が高いエリアの土地活用に向けたコーディネート等の施策を検討する。

駅東地区：駅前・駅前通り周辺エリア、旧国道・町民グラウンド周辺エリア

●将来需要を見据えた供給環境の整備

双葉町は、令和10年度春の義務教育学校・こども園の開校を予定しており、これに伴う子育て世帯の移住等が期待される。一方、町は復興の初期フェーズにあることから、暮らしを支える各種インフラの充実は途上にあり、民間賃貸住宅の市場性を見通すことは容易ではない。このため、民間賃貸住宅の整備促進に向けて、民間事業者の投資を後押しする施策の拡充を検討する。

(3) 住宅整備の推進・促進の方向性

まとまった町有地が確保できるエリアにおいては、民間の市場原理では供給が進みにくい住宅タイプを中心とした公的住宅の整備を推進する。

民有地の活用可能性があるエリアにおいては、土地活用を促進するとともに、民間事業者による住宅供給を後押しする施策を検討する。





4. 住宅整備方針

(1) 双葉町住宅整備のコンセプト

双葉町復興まちづくり計画（第四次）基本構想に掲げる基本理念「双葉ではじめる ～ ワクワクする 暮らし・学び・挑戦 ～」の実現に向け、双葉町における住宅整備は、「地域社会」「資源」「長寿命化」の3つの視点を重視し、以下の方針に基づき取り組むものとする。

本方針を公的住宅整備の基本指針とするとともに、公民連携スキームにより整備される住宅ストックや民間住宅においてもこの方針を推奨することで、双葉町全体として良質な住宅ストックの形成と復興まちづくりの推進を図る。

地域社会

地域社会の活力向上

- ・ 住・職・遊のミクストユースを可能とする建物タイプ・間取り
- ・ 「まちの拠点」となる豊かな共用スペース

居心地がよく歩きたくなるまち

今のまちと昔のまち、多様な人々の暮らしの融和

- ・ 被災前の双葉町の街並みの作法と復興に向けた新たな都市機能の導入を踏まえた街並みデザイン
- ・ 子どもやお年寄り、障がい者、外国人等、多様な人々の暮らしを受け止めるデザイン

双葉町らしく暮らしやすい、インクルーシブなまち

資源

環境負荷の低減

- ・ 地域の建材の活用
- ・ 太陽光発電設備や高断熱・高性能な省エネ機器の設置

エネルギー効率が良くネットゼロな住宅

長寿命化

長期にわたり、安全安心で快適な暮らしに貢献

- ・ 劣化対策や耐震化を講じた仕様
- ・ 維持管理性のある合理的な仕様
- ・ 可動式間仕切り等、可変性を確保した仕様

壊れにくく、改修しやすい住宅
居住者や時代のニーズの変化に対応可能な住宅



4. 住宅整備方針

(2) 双葉町において目標とする住宅性能基準

住宅性能に関する主要な5項目について、双葉町における将来の住宅ストック形成に向けた基準目標を定める。

本基準を公的住宅整備の基本指針とするとともに、公民連携スキームにより整備される住宅ストックや民間住宅においても活用を促進することで、双葉町全体として良質な住宅ストックの形成と復興まちづくりの推進を図る。

近年、気候変動への対応や環境負荷の低減を目的に、住宅性能に関する新たな性能基準や制度が導入されている。このため、「双葉町において目標とする住宅性能基準」は、2024年竣工の駅西住宅整備時に採用した基準を基本としながら、2030年に予定されているZEH水準（断熱等性能等級5）への適合義務化など、今後の基準強化にも対応可能な住宅ストックの形成を目指すものとする。

住宅性能の項目	双葉町の将来ストックの基準目標	【参考】高水準の規定事例
構造の安定	耐震等級 2	耐震等級 2 ・長期優良住宅認定基準に相当
劣化の軽減	劣化対策等級 3	劣化対策等級 3 ・国公営住宅基準（非木造）に相当 ・福島県方針（中高層）に相当
維持管理・更新への配慮	維持管理対策等級 3 （専用配管）	維持管理対策等級 3 ・長期優良住宅認定基準に相当
温熱環境	HEAT20 G2(*1) （断熱等性能等級 6）	断熱等性能等級 5 ・ZEH基準(新)に相当(*2)
エネルギー消費量	ZEH基準(新) 一次エネルギー消費量等級 6 太陽光パネル設置	一次エネルギー消費量等級 6 ・BELS 5 つ星認証に相当(*3)

*1 一般社団法人 20年先を見据えた日本の高断熱住宅研究会（HEAT20）が提案する住宅外皮水準G1～G3。

住宅省エネ基準（断熱等性能等級、一次エネルギー消費量等級）のような外皮平均熱貫流率UA値そのものではなく、省エネ地域区分の代表都市ごとに定めた「住宅シナリオ」を満たす水準。「住宅シナリオ」は、二つの指標（室温：NEB、エネルギー：EB）で説明される。

*2 現行のZEH水準（断熱等性能等級 5 及び一次エネルギー消費量等級 6）を2030年以降の新築住宅に義務づけ予定。

*3 BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）は、建築物省エネ法に基づく住宅の省エネルギー性能の評価及び表示制度。



5. 今後の進め方

双葉町にとって、住宅ストックの形成は復興まちづくりを進める上で喫緊の課題となっている。

現在、町内で居住可能な住宅ストックは戸数が限られており、入居率も高い水準で推移している。一方、双葉町復興まちづくり計画（第四次）基本構想（案）では、長期的な計画目標人口として「1,500人＋ α 」を掲げている。

今後、公共施設等の社会基盤整備や産業施策など、双葉町における各分野の取組を推進していくためには、各事業の担い手やサービスの利用者となる一定数の人口の町内居住が不可欠である。そのためにも、帰還を希望する住民や移住・定住を目指す方々に選ばれる良好な住宅ストックを整備していく必要がある。

こうした背景のもと、「双葉町地域住宅ストック戦略」を策定し、公共・民間双方による住宅ストックの供給計画を取りまとめた。

本戦略は、今後双葉町内に形成されるすべての住宅ストックを対象とし、公的住宅と民間住宅の役割分担を整理したうえで、計画的な供給を進める方針を示した。これに基づき、公的住宅については、民間による供給を期待することが難しい住宅タイプを中心に整備を進めるとともに、民間住宅については、供給拡大に向けた新たな施策の検討を進める。あわせて、社会基盤整備や産業施策など各分野の取組と連携を図りながら、町内居住人口の確保と良質な住宅ストックの形成を進め、復興まちづくりを着実に推進する。