

住宅再建・復興まちづくりの隘路打開のための総合対策 ①
(これまでの加速化措置のフォローアップ と追加措置)

資料

- 集中復興期間の平成27年度末に向け、住宅再建・復興まちづくりを計画通りに確実に進捗できるよう、これまでの加速化措置の実施状況を踏まえつつ、把握された隘路等を打開するため、
- Ⅰ 災害公営住宅・高台移転事業（1）発注・入札契約段階、2）施工段階、3）用地取得段階）、Ⅱ 民間住宅の自立再建等について、これまでの加速化措置を充実・補完した「住宅再建・復興まちづくりの隘路打開のための総合対策」をとりまとめた。

ステージ	これまでの加速化措置	追加措置
計画策定	課題：被災者が住宅再建の完成時期が見通せず不安を抱えている 措置：「住まいの復興工程表」の策定（四半期毎に更新） 現状：市町村毎・地区毎に、住宅再建の最新の見通しを提示	
用地取得	課題：所有者不明、相続手続未了（遺産分割協議中）等の取得困難な用地が多く存在 措置： 1）財産管理制度の活用 ・財産管理人候補者確保を日司連等に要請 ⇒ 要請開始（H25.3）→ 588人（H26.12） ・手続の簡素化・迅速化（裁判所の取組） ⇒ 全体で半年以上かかると懸念 → 裁判所の審理は3週間程度 2）取得困難地を区域から外す（柔軟な区域変更） ・事業区域変更手続き簡素化 ⇒ 防集事業342地区のうち、259地区（届出156地区）で区域変更（H26.11） 3）被災市町村への人的支援等 ・権利者調査や用地取得事務の補償コンサルタント等への外注促進 ⇒ 防集実施26市町村のうち24市町村で実施（H26.11） ・日司連と協力し、司法書士を復興庁で採用し市町村に駐在させる取組 ⇒ 8市町村に9名駐在（H26.12） ・関係省庁職員からなる「用地加速化支援隊」を創設し、9市町村に延べ50回訪問（H26.12） 現状：防集事業（移転先）の用地取得率 48%（H25.9）→ 91%（H26.11）に上昇	<凡例> 赤字：課題 黒字：措置 青字：現状 課題：特定地区における難航事案の解決 措置：「用地加速化支援隊」によるきめ細やかな支援（Ⅲ－（1）） ・用地取得が完了していない箇所の原因を把握し、財産管理制度や土地収用制度の活用といった対策について、市町村をきめ細やかに実務支援（「用地加速化支援隊」）

住宅再建・復興まちづくりの隘路打開のための総合対策 ② (これまでの加速化措置のフォローアップ と追加措置)



復興庁

Reconstruction Agency

ステージ	これまでの加速化措置	追加措置
用地取得	課題：防潮堤・道路等柔軟な区域変更が困難な事業で土地収用手続きが必要な用地が存在 措置：土地収用手続きの迅速化 (被災地特化型土地収用手続き・収用加速化7本柱) ① 測量・設計を並行実施 ② 説明会の開催方法の効率化(用地説明会等と兼ねて開催) ③ 復興事業での早期事業認定申請ルール(3年8割ルール(※)⇒設計確定前から準備開始) ④ 事業認定手続期間の短縮(標準約3カ月⇒2カ月(実績は、概ね50日で認定)) ⑤ 権利者調査の合理化(ガイドラインの作成・周知) ⑥ 緊急使用の活用 ⑦ 収用裁決手続の迅速化 ※ 用地取得率80%又は用地幅杭打設後3年のいずれか早い時期までに収用手続に移行するルール 現状：測量から用地取得 当初6年予定→3年で完了見込 (釜石市鶴住居川・片岸海岸の防潮堤モデル事業)	<凡例> 赤字：課題 黒字：措置 青字：現状
埋文調査	課題：埋蔵文化財発掘調査に迅速化が必要 (被災自治体ノウハウ・マンパワー不足など) 措置：全国から専門職員を派遣など ・埋蔵文化財について遺跡の個々の状況に応じた柔軟な対応を図るよう、国から自治体に周知徹底 ・専門職員の派遣 32名(H24年度)→70名(H25年度)→69名(H26年度) ・発掘調査にかかる経費(人件費も含む)について、全額国で負担(30.7億円(H26.12時点)) 現状：埋蔵文化財発掘調査を迅速化し、工期に影響を与えず工事に着手 ・山田町(防集)(18か月⇒5か月)、広野町(災害公営)(6か月⇒3か月)、南相馬市(災害公営)(12か月⇒4.5か月)	
発注・入札契約	課題：地方公共団体の人員不足など (膨大な発注業務、マンパワー不足・ノウハウ不足など) 措置：被災自治体への人的支援の強化、都市再生機構の活用、買い取り方式など発注方式の工夫の周知等 ・都市再生機構の現地体制強化 ⇒ 218人(H24.11) ⇒ 412人(H27.1) ・CM方式の活用 ⇒ 約6年 ⇒ 約4年半(最大1年半短縮) 現状：地方公共団体で設計・工事等の発注業務に遅れが出ないように取り組んでいる	

住宅再建・復興まちづくりの隘路打開のための総合対策 ③
(これまでの加速化措置のフォローアップと追加措置)

ステージ	これまでの加速化措置	追加措置
発注・ 入札契約	課題：建設関係の技術者・技能者や資材等の円滑な確保、入札不調など 措置：技能者・技術者の広域的確保・効率的活用、資材の供給体制の強化 ・人件費の上昇傾向を踏まえ、公共工事設計労務単価を引き上げ (被災3県 +31.2%、全国 +23.2% (H24年度比)) ・現場事務所運営経費、建設作業員の確保等に資する現場諸経費割増し (共通仮設費 1.5倍 現場管理費 1.2倍) ・災害公営住宅の標準建設費をH25.9に15%引き上げ等、H26.4にも引き上げ (中層耐火構造で6.4%) 現状：一部で不調は発生しているものの、発注ロット大型化等の工夫により、ほぼ契約済みとなっており、事業は着実に進捗	課題：災害公営住宅の建築工事は、造成工事の進展に伴い、今後も多くの発注・入札契約が見込まれることから、円滑な実施に向けた取組が重要 措置：学校や庁舎等の公共建築工事における発注・入札契約の確実な実施 (Ⅰ－(1)) ・災害公営住宅のみならず、学校や庁舎等の公共建築工事を含め、国土交通省の営繕工事で導入している見積活用による実勢を踏まえた予定価格の設定や適切な工期設定を行う積算手法(「営繕積算方式」等)の普及・促進 災害公営住宅の建築工事における発注・入札契約の確実な実施 (Ⅰ－(2)) ・工事契約後の物価上昇への適切な設計変更等の対応の導入・徹底 被災3県の災害公営住宅の標準建設費の更なる引上げ (Ⅰ－(3)) ・被災地による工事費の状況や特殊な条件下での工事実施に対応するため災害公営住宅の標準建設費(国庫補助対象上限額)について更なる引き上げ(H27.1 (併せて、被災地を含む全国分について平成27年度予算案で措置))
施工	課題：建設関係の技術者・技能者や資材等の円滑な確保、入札不調など 措置：技能者・技術者の広域的確保・効率的活用、資材の供給体制の強化 ・資材に対して、 ① 生コンプラント設置 国2基 (H26.9稼働) 宮城県4基 (H26.5稼働) 民間10基 ② 発注者・建設業団体・資材団体等で需給見通しを共有、供給円滑化 <凡例> 赤字：課題 黒字：措置 青字：現状	課題：工事工程管理等に関する発注者(県・市町村)のマンパワー不足・ノウハウ不足への支援 措置：「工事加速化支援隊」による市町村支援の強化 (Ⅱ－(1)) ・工事工程表の確認ノウハウや近接する工事間調整等の先進事例の横展開などを図り、個別事案の対応を含め、市町村をきめ細やかに支援(「工事加速化支援隊」) 課題：災害公営住宅における人材や資材等の円滑な確保 措置：災害公営住宅の建築工事における資材調達人材確保の円滑化 (Ⅱ－(2)) ・災害公営住宅における工事業者・現場間の資材調達・人材のマッチングサポートの開始・展開

住宅再建・復興まちづくりの隘路打開のための総合対策 ④ (これまでの加速化措置のフォローアップ と追加措置)

ステージ	これまでの加速化措置	追加措置
住宅建築	課題：被災者の住宅再建の円滑化、迅速化が必要 (土地の早期引き渡し、住宅建築のノウハウ不足、住宅資材や職人不足など) 措置：住宅着工までの手続短縮、ワンストップ相談会、工務店人材・資材融通、確保等 現状：宅地供給の本格化を踏まえ、きめ細かく対応	課題：これから宅地供給が本格化することから、被災者による住宅建築の円滑化、早期化に向けた支援が重要 措置：住宅ローン利用時の市町村と金融機関との調整の円滑化（Ⅳ－（１）） - 住宅ローンの実行の早期化に関して、金融機関等と市町村との間で調整が必要な事項等を取りまとめ、金融機関等に参考とするよう要請するとともに、市町村に周知 「住まいの復興給付金」の相談体制の強化（Ⅳ－（２）） - 相談窓口の開設（予定）、市町村向け説明会の実施 被災者への造成した宅地地盤に係る情報提供及び相談対応の強化（Ⅳ－（３）） - 被災者への造成した宅地地盤に係る情報提供及び相談対応強化を市町村に周知
商業再生	課題：住宅地の復興と合わせ、生活インフラとしての商業機能・商店街の再生が不可欠 措置：商業集積・商店街再生の支援制度の強化 - 商業集積・商店街再生の基本的な指針の提示（被災自治体向け） - 商業施設の整備等に関する支援 - 商業施設等復興整備事業による支援（川内村） - 暮らし・にぎわい再生事業（須賀川市） - 専門家派遣・人材育成等の支援 - 震災復興支援アドバイザー、市町村まちづくり担当者研修実施（計6回、186名） 現状：住宅地の復興に間に合わせ、まちの商業機能・商店街の再生を図る	<凡例> 赤字：課題 黒字：措置 青字：現状
移転元地	課題：防災集団移転促進事業による移転元買取地のあり方が課題 措置：移転元買取地の譲渡・交換等の取扱いの明確化（通知） 移転元買取地の使用・貸付けの取扱いの明確化（通知）	課題：多くの市町村で、防災集団移転促進事業の移転元地のあり方や活用についての検討に着手 措置：防災集団移転促進事業の移転元地の活用に関する事例集の作成（Ⅴ－（１）） 防災集団移転促進事業の移転元地のあり方や活用について検討の一助となるよう、移転元地を有効活用している事業実施事例や関連する施策を紹介する事例集を作成

I - (1) 学校や庁舎等の公共建築工事における発注・入札契約の確実な実施

○学校や庁舎等の公共建築工事を確実・円滑に実施するため、災害公営住宅の取組みと整合を取り、実勢価格や現場実態を的確に反映した適正な予定価格を設定するための積算手法(『営繕積算方式』等)を普及・促進

直轄工事(営繕工事)の積算手法を地方公共団体へ**情報提供**し、個別相談等に**丁寧に対応**

『営繕積算方式』(実施中)

- 適切な**工期設定**や市場価格との乖離が認められる工種の**見積活用** ⇒(※1)
- 現場実態**に合った**共通仮設費**の積上 ⇒(※1)
- 物価上昇**等への的確な対応 ⇒(※2)

積算の見える化(強化)

- 「**見積活用方式**」の適用の明確化
・入札説明書等に明記
- 共通仮設の積上項目**の明確化
・設計図書等への条件明示、公開数量書に明記(設計変更可能)

共通費の調査(追加)

- 共通仮設費及び現場管理費の実態調査

地方公共団体等への普及・促進(強化)

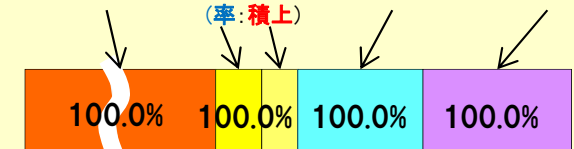
- 「**営繕積算方式**」の活用及び「**積算の見える化**」に関する『**マニュアル**』を作成し、**臨時説明会**を実施
- 「**公共建築相談窓口**」等において、**個別事案の相談**に**丁寧に対応**
- 積算情報(単価等)**の共有
- 設計や建設業の各団体に説明会**を実施

《 積算例 》

◆標準積算(H26.04) [100.0%]

【市場単価、標準的な共通仮設積上げ
(揚重機スポット、仮囲い、交通誘導警備員)】

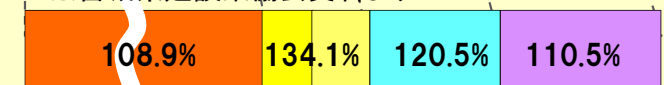
直接工事費 共通仮設費 現場管理費 一般管理費等



(100.0%:100.0%)

◆(※1) 被災地状況を反映 [111.0%]

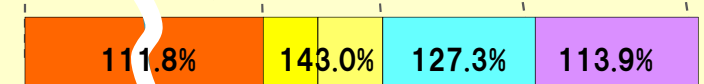
【実勢単価(見積活用)＋共通仮設の積上げ
(揚重機月極調達等)＋工期連動(3ヶ月加算)】
※宮城県建設業協会資料より



(113.4%:160.9%)

◆(※2) 工期延期＋価格変動 [114.6%]

【工期1ヶ月延長＋型枠、鉄筋加工10%上昇】



(117.8%:175.5%)

I - (2) 災害公営住宅の建築工事における発注・入札契約の確実な実施

II - (2) 災害公営住宅の建築工事における資材調達、人材確保の円滑化

○ 災害公営住宅 工事確実実施プログラム (H26.9.27 国土交通省復興加速化会議(第4回)においてとりまとめ)

○ 災害公営住宅の工事を確実・円滑に実施するため、被災地の個別の実情を踏まえ、発注・入札段階、工事実施段階、工事後の精算段階等における的確な対応策を導入・徹底し、その実施状況をきめ細かく把握。

災害公営住宅 工事確実実施プログラム

継続して取組む対策＋さらなる導入・徹底を図る対策

入札・契約確実化

●実勢に対応した予定価格の設定

- 適切な**工期設定**や実勢との乖離が認められる工種の**見積活用**
- 現場実態**にあった**共通仮設費**の積上
- 見積活用**と**共通仮設の積上項目**の明確化
- 共通仮設費及び現場管理費**について、実態把握のための調査を実施し、結果を踏まえ、**経費率等への反映を検討**
- 県・市町村・URが**見積情報を共有する体制整備**(URを核として実施)

●実勢に応じた補助金上限額の設定

変化への対応を確実化

●物価上昇等への的確な対応

- 予定価格設定時から契約時点、又は、その後の物価上昇に対応するための**設計変更やインフレスライド条項、精算等の適切な対応**

※公共建築工事における取組みと整合を取って進める。

工事実施を確実化

●資材・人材のマッチングサポートの開始・展開

- 工事業・現場間の**資材調達・人材確保の円滑化を図るための情報共有システムと体制を整備**
- 国において関係団体に協力要請**

(岩手県においては既に開始。宮城県・福島県においても順次開始)

●URによる現地支援

- 事業手法・工法等を情報提供
- 資材対策等の連絡体制

●上記の取組を市町村にも働きかけるとともに、取組情報の周知徹底による建設業者の受注環境整備

●個別地区の課題に対し、きめ細かく対応(復興庁の「工事加速化支援隊」と連携)

●プログラムの実施状況を把握(プログラムの実施状況を把握し、工事の確実な実施をフォローアップ)

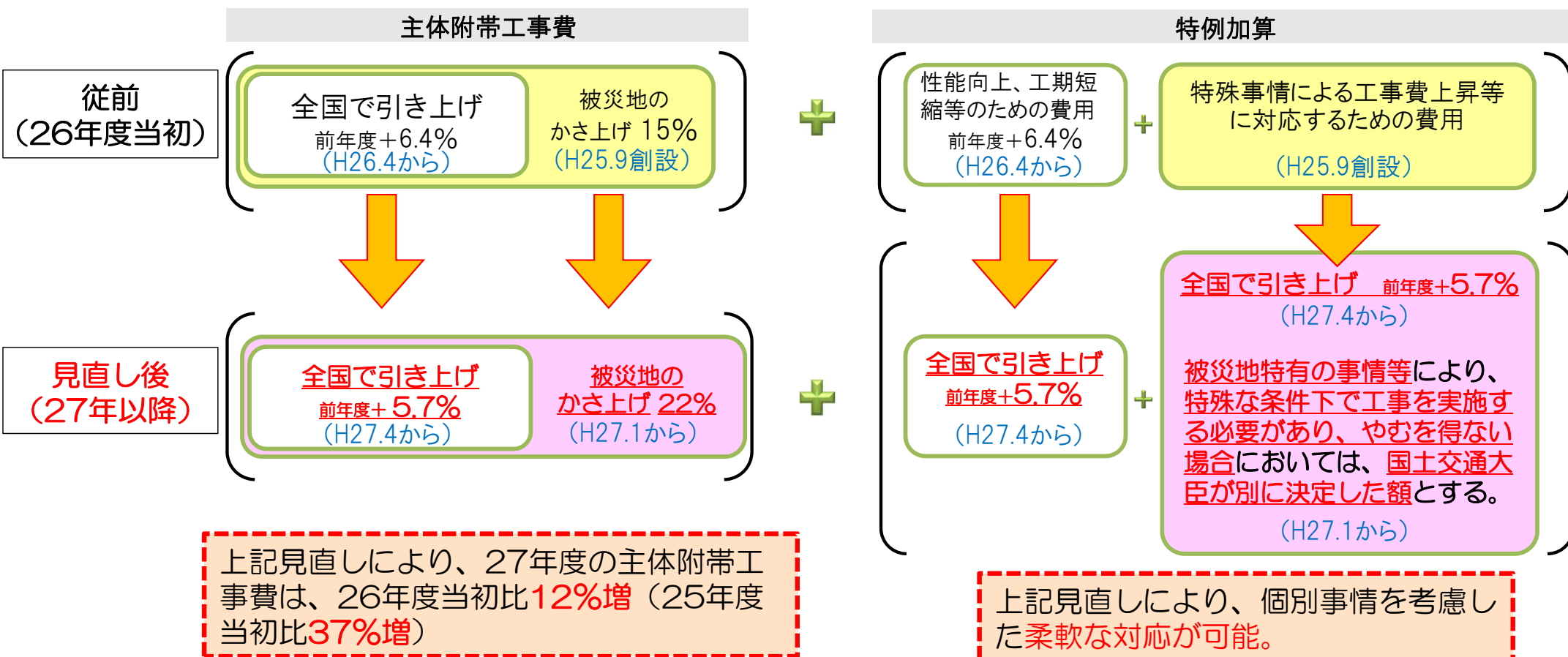
I - (3) 被災3県の災害公営住宅の標準建設費の更なる引上げ

○ 被災3県における標準建設費のさらなる見直し

○ 被災3県における公営住宅に適用される標準建設費(補助対象上限額)について、被災地における工事費の状況や、軟弱地盤、離島部における工事実施等の特殊な条件に対応するため、さらなる引き上げを措置。
(併せて、平成27年度予算案において、全国の標準建設費について、物価変動を踏まえた見直しを行う)

見直し内容 (中層の場合)

※標準建設費:公営住宅法に基づき、住宅の立地・構造・階数等に応じ、毎年の物価変動を反映して国土交通大臣が定める額。



※ 主体附帯工事費+特例加算 (EV設置+雪害防除+性能向上+特殊事情) の総額の試算例【仙台市、中層耐火構造・片廊下型 3階建を想定】
25年度当初 約1,950万円/戸 → 26年度当初 約2,590万円/戸 → 27年度当初 約2,850万円/戸+α

Ⅱ－（１）「工事加速化支援隊」等による市町村支援

被災者に安心できる住まいを一日でも早く一戸でも多く確保するため、県・市町村の「工事实施段階」の課題解決に向け、平成26年8月に「工事加速化支援隊」を創設（国土交通省住宅局・都市局と連携）。**11月より、同省大臣官房官庁営繕部と連携し、学校、病院等の公共建築物について課題を把握した場合、同部により支援を実施。**

背景・必要性

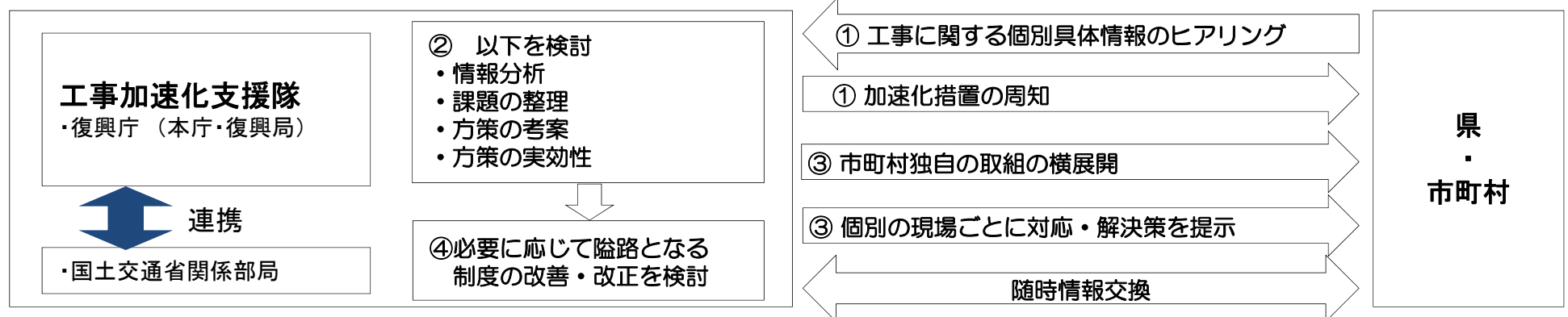
- 被災地における復旧・復興事業が本格化し、復興のステージが「計画策定」「用地取得」から「工事实施」の段階に移行
- 「工事实施段階」では個別具体の課題が現場で発生
- 災害公営住宅や高台移転の事業主体である県・市町村が掲げる目標どおりの完成に向け、直接市町村へ出向き、個別地区ごとの課題に対し、きめ細かく支援を行う新たな取組が必要

⇒ **工事加速化支援隊の創設**

ねらい・活動内容

- 復興庁の市町村担当参事官等・復興局で構成する工事加速化支援隊が、国交省と連携し、直接県・市町村に出向いて遅延状況やその理由、今後の見通し等について聞き取り、市町村への支援を行う。
 - ① 5弾に及ぶ加速化措置を周知する。
 - ② 市町村独自の有効な取組の横展開を図る。
 - ③ 個別の現場ごとに対応・解決を図る。
 - ④ 必要に応じて隘路となっている制度の改善・改正の検討を行う。

（参考） 体制図



Ⅲ-（１）「用地加速化支援隊」によるきめ細やかな支援

現状

○防災集団移転促進事業（移転先）の用地取得率は、この１年で約48%（H25.9）から約91%（H26.11）へ上昇（岩手県83%、宮城県95%、福島82%）。

取組

○用地取得が完了していない防災集団移転促進事業の全地区についてその原因を把握した上で、「用地加速化支援隊」がきめ細かな実務支援を行い、個別具体的な難航事案を解決。

（取組手法）

○用地加速化支援隊が、市町村を計50回訪問し実務支援中（H26.12）。

例）土地収用制度の活用支援を行った大船渡市及び大槌町の事例では、通常約4～12カ月要する都市計画事業の認可から裁決申請までの期間を約2カ月及び約3週間にそれぞれ短縮。

◇用地取得の取り組みフロー

用地に関する課題について 抽出・整理

- ・用地協議内諾済で詳細設計待ち
- ・地権者合意が得られない難航事案

- ・行方不明者
- ・共有地、多数相続
- ・古い担保権の多数相続
- ・事業反対者
- ・補償額不満者

個別案件ごとの解決策提案

- 供用時期を見据えた用地処理工程を提案した上で
- ・財産管理人の活用
- ・土地収用法の活用
- ・補償方針の検証
- ・権利者調査業務、登記業務等の外注

それぞれの手法の具体的活用について、これまでより踏み込んだきめ細かな支援を行い、

**個別課題の解決・
用地取得の加速化へ**

※関連する取組

- ・復興庁が採用し、市町村に駐在させている司法書士との連携により用地事務処理を迅速化（8市町村に9名駐在）。
- ・市町村の担当職員が用地事務を遂行する際の有益な情報を取りまとめた「用地加速化支援隊ニュース」を配信（9/24第1号、12/5第2号）。

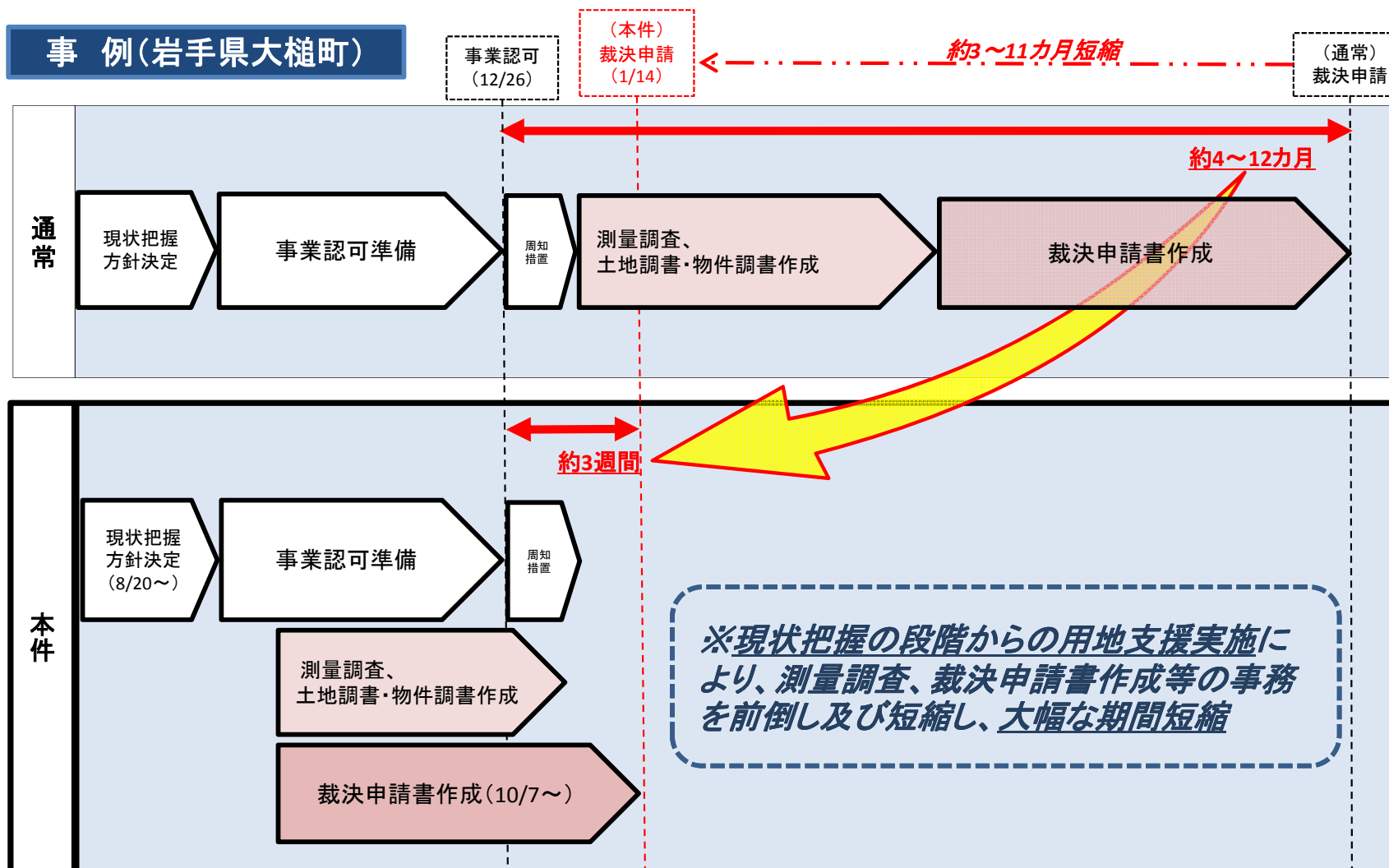
(参考)

用地加速化支援隊による支援事例

土地収用制度の活用を前提とした用地取得に関する総合的なマネジメントを実施することにより、通常約4～12カ月※1要する、都市計画事業の認可から県収用委員会への裁決申請書提出までの期間について、約3週間に短縮。→計画的な住宅再建・復興まちづくりの実現

※1 国及び県が施行する復興事業の例

事例(岩手県大槌町)



【実務支援の実施経過】

- ・第1回(平成26年8月20日)
- ・第2回(平成26年8月22日)
- ・第3回(平成26年8月29日)
- ・第4回(平成26年9月18日)
- ・第5回(平成26年10月2日)
- ・第6回(平成26年10月7日)
- ・第7回(平成26年10月31日)
- ・第8回(平成26年11月13日)
- ・第9回(平成26年11月21日)
- ・第10回(平成26年11月25日)
- ・第11回(平成26年12月1日)
- ・第12回(平成26年12月9日)

※平成26年12月26日

都市計画事業認可

周知措置(看板設置)

- ・第13回(平成27年1月5日)

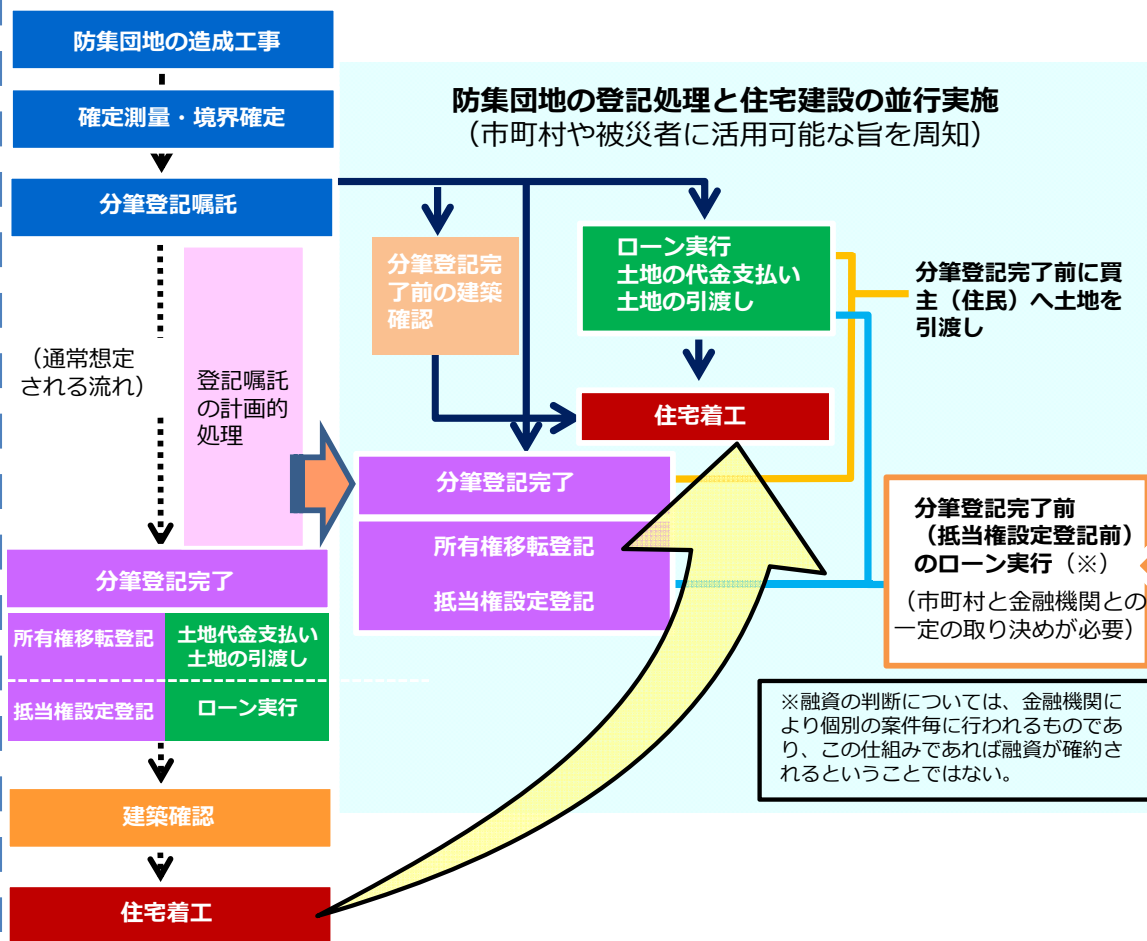
※平成27年1月14日

裁決申請

Ⅳ－（１） 住宅ローン利用時の市町村と金融機関との調整円滑化

- 加速化措置（第５弾）において、防集団地の造成完了から被災者による住宅着工までの期間短縮の取組をとりまとめ。
- 今般、第５弾の取組のうち住宅ローンの実行の早期化に関して金融機関等と市町村との間で調整が必要な事項等を取りまとめ、金融機関等に参考とするよう要請するとともに、市町村に周知。

造成工事完了から被災者による住宅着工までの期間の短縮【第５弾】



- 分筆登記前（抵当権設定登記前）の住宅ローン実行に関する調整方法（※）をとりまとめ
 - ・金融機関等に対して、調整方法を周知・提案し、参考とするよう要請
 - ・市町村に対して、担当職員向けに作成したQ & A等によって調整方法を周知
- ※金融機関の抵当権設定登記申請を、市町村から買主（住民）への所有権移転登記の嘱託・申請と同時に行う方法を明確化
 - 所有権移転登記前に第三者への所有権移転登記・抵当権設定登記等がされるリスクを回避

- 上記に加えて、
 - ①買戻し特約の登記がされる場合
 - ②土地区画整理事業地の換地処分公告前に住宅ローンを利用する場合
 - ③宅地を賃貸する場合についても、調整方法をとりまとめ、同様に周知・提案・要請
- ※金融機関の融資については、経営判断による。

所有権移転登記と抵当権設定登記の同時嘱託・申請

- 所有権移転登記後に第三者への所有権移転登記・抵当権設定登記がされるリスクを回避
- 調整方法は、以下のいずれかの方法。③の方法は、復興庁が金融機関等に提案しているもの。
 - ①日程調整して、市町村の所有権移転登記の嘱託と金融機関等・買主の抵当権設定登記の申請を同時に行う方法
 - ②買主が抵当権設定登記の申請を委任する司法書士に、市町村が所有権移転登記の申請を委任する方法
 - ③買主が抵当権設定登記の申請を委任する司法書士に、市町村が所有権移転登記の嘱託書を交付する方法
- 当該調整方法は、分筆登記前（抵当権設定登記前）に住宅ローンを利用する場合だけでなく、①分筆登記後、土地の所有権移転登記前に住宅ローンを利用する場合、②土地区画整理事業地の換地処分公告前に住宅ローンを利用する場合（※）も同じ。
※一部の金融機関等においては、保留地譲受権等を譲渡担保とすることにより行われている。

市町村が買戻しの特約の登記をする場合の調整方法

- 買戻しの実行により、担保不動産の担保価値がなくなるリスク等を回避
- 調整方法は、市町村が買戻しを実行するときの返還金（買戻代金）を金融機関等が代理受領することの承諾等

市町村が宅地を賃貸する場合の調整方法

- 賃貸借契約解除により担保不動産である建物が収去される（担保価値がなくなる）リスク等を回避
- 調整方法は、地代不払い等により市町村が賃貸借契約を解除しようとするときに金融機関等に連絡することの承諾等

被災地の司法書士への周知

- 日本司法書士会連合会に対し、住宅ローンの円滑な実施のため、被災地の司法書士への周知等を依頼
- ※司法書士は、所有権移転登記と抵当権設定登記の同時嘱託・申請の調整方法において嘱託・申請代理人又は使者となる。

Ⅳ－（２）「住まいの復興給付金」の相談体制の強化

- 住まいの復興給付金制度は 被災者について、復興まちづくりに係る区域指定や宅地造成の時期など外的な要因により被災者間で生じる負担の不均衡を避けるため、住宅再取得等に係る標準的な消費税の負担増加に対応し得る措置として、給付措置を行うもの。26年12月末時点での給付承認件数は累計814件。
- 申請の円滑化、周知の強化のため、①市町村向け説明会の（再度）実施やPR資料の市町村窓口への配布依頼、②申請者向けの対面窓口の設置（予定）、などに取り組んでいるところ。

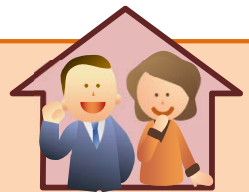
<制度概要>

建築・購入

給付対象者

以下の要件を全て満たす者が給付対象者（原則）

- ①被災住宅※1を所有していた者
- ②再取得住宅※2を所有している者
- ③再取得住宅に居住している者



※1：り災証明書で「全壊」、「大規模半壊」、「半壊」又は「一部損壊」の認定を受けた住宅又は原子力災害による避難指示区域等内にある住宅のことをいう。

※2：被災住宅に代わり、新たに建築・購入した住宅。

給付額

給付単価

$$\text{給付額} = \text{被災住宅の床面積（※1）} \times \begin{cases} \text{税率8\%時: 5,130円} \\ \text{税率10\%時: 8,550円} \end{cases} \times \text{再取得住宅の持分割合}$$

- （※1）
- ・ 区分所有の場合は、専有部分の床面積。
 - ・ 登記上、用途が「居宅」以外を含む場合、居宅部分の床面積。
 - ・ 給付する床面積の上限は、175㎡。175㎡以上の場合は、175㎡分を給付。

対象住宅

消費税率8%又は10%の適用を受けている期間に、建築・購入された新築住宅又は宅建業者が販売した中古住宅で、その床面積が以下の要件を満たす住宅。

- ・ 建築の場合：13㎡以上
- ・ 購入の場合：50㎡以上（地上3階以上の共同住宅の場合：30㎡以上）

補修

給付対象者

以下の要件を全て満たす者が給付対象者（原則）

- ①被災住宅を所有している者
- ②被災住宅の補修工事を発注した者
- ③補修した被災住宅に居住している者



給付額

被災住宅の床面積に、り災状況に応じた給付単価をかけた額（①）と実際に支払った補修工事費（税抜）に増税分の消費税に相当する額のどちらか少ない方を給付

【り災状況に応じた給付単価を掛けた額（①）】

$$\text{給付額} = \text{被災住宅の床面積（※1）} \times \text{給付単価（※2）}$$

（※1）区分所有の場合は、専有部分の床面積。登記上、用途が「居宅」以外を含む場合、居宅部分の床面積

（※2）給付単価は、以下のとおり。

	8%時	10%時
全壊（流出）・原災	1,680円	2,800円
大規模半壊	1,650円	2,750円
半壊（床上浸水）	1,380円	2,300円
一部損壊（床下浸水）	840円	1,400円

対象住宅

消費税率8%又は10%の適用を受けている期間に補修工事を行った被災住宅。

IV-（３）被災者への造成した宅地地盤に係る情報提供及び相談対応の強化

- 復興まちづくり事業※により造成し、引き渡した宅地において、地盤補強が必要とされたケースが生じていることを踏まえ、市町村に対し、造成した宅地地盤に関する情報提供や住宅建築時の相談対応を十分に行うよう周知（H26.9.11通知）

※防災集団移転促進事業、土地区画整理事業、津波復興拠点整備事業、漁業集落防災機能強化事業のことをいう

背景

- 復興まちづくり事業を行っている市町村においては、建築基準法の規定を参考に地盤の長期許容応力度の目標を設定し、開発許可の基準を踏まえて造成工事を行うなど適切に宅地造成を実施。
○適切に宅地造成が行われている場合であっても、建築主及び建築事業者が、建築物の形態や構造等を踏まえ、より安全な住宅を建築するために地盤補強を選択するケースがある。

必要性

- 移転者が宅地造成や住宅建築工事に関する十分な情報や選択肢を把握し、適切な住宅建築工事を実施できるようにすることが重要

対応

- 「復興まちづくり事業による宅地造成に係る情報提供及び相談対応について」（H26.9.11通知）
市町村に対し、造成した宅地地盤に関する情報提供や住宅建築時の相談対応を十分に行うよう周知

<造成した宅地地盤に関する情報の提供>

- ・移転者に対して、宅地造成工事の内容や、地盤調査結果等の宅地地盤に関する情報を、宅地の引き渡し前に十分に提供し、説明を行うこと
- ・適切に宅地造成が行われている場合であっても、住宅建築時に、建築事業者がより安全な住宅を建築するために地盤補強を推奨する可能性があり、費用負担が発生する場合があることについて、事前に説明を行い、理解を得ておくこと

<住宅建築時の相談対応>

- ・独自の相談窓口の設置、各県の居住支援協議会等による相談窓口や住まいるダイヤルの活用により、移転者に対し事業者に関する情報の提供や相談対応を行うこと（相談窓口設置等に係る費用は、東日本復興交付金を充当可能）

* 事業者団体等を通じ建築事業者にもこれに関連する周知をあわせて実施

○ 被災自治体の職員が、防災集団移転促進事業の移転元地のあり方や活用について検討する一助となるよう、
復興まちづくり・地域づくりの事業を実施するにあたり、移転元地を有効活用している事業実施例や関連する施策を紹介する事例集を作成。

- 市町村が、防災集団移転促進事業の移転元地のあり方や活用について検討を行う際に参考としていただくことを想定。
- 移転元地を含む復興まちづくり・地域づくりの事業を進めている市町村の事例をとりまとめて紹介。
- 併せて、事例において活用されている土地区画整理事業等の事業手法や関連する事業手法を紹介。

商業用地、水産加工業用地として整備
(岩手県山田町)

-
- The map illustrates the urban planning area of Tsurumi City, highlighting several key zones and landmarks:
- 土地区画整理事業 (防集移転元地) (商業・水産加工等)**: A green-bordered area in the upper left, indicating a land reclamation project for commercial and aquatic processing.
 - 土地区画整理事業 (住宅地等)**: A blue-bordered area in the middle left, indicating a land reclamation project for residential areas.
 - 商業集積エリア**: A red-bordered area in the center, indicating a commercial concentration area.
 - 災害危険区域**: A dashed black line area on the right, indicating a disaster risk zone.
 - JR陸中山田駅**: A black dot in the lower left, indicating the JR Rikugoshima Station.
 - 津波復興拠点 (商業・業務施設等)**: A yellow-bordered area in the lower center, indicating a tsunami recovery base for commercial and business facilities.
- Other landmarks include the **山田町役場** (Yamada Town Hall) and the **山田川** (Yamada River).

○ 県が事業主体となり、津波により甚大な被害を受けた沿岸部の農地等(693ha)を対象に、ほ場の大区画化及び移転元地(約20ha)の集約を計画。

岩沼地区

○ 農山漁村地域復興基盤総合整備事業(復興交付金)を活用し、大区画のほ場を整備するとともに農業用施設用地等として活用するため、移転元地を集約。

土地改良換地制度により移転元地を特定

土地改良換地制度により移転元地を特定
用途用地(非農用地)として集約
↓
農業用施設用地等として活用