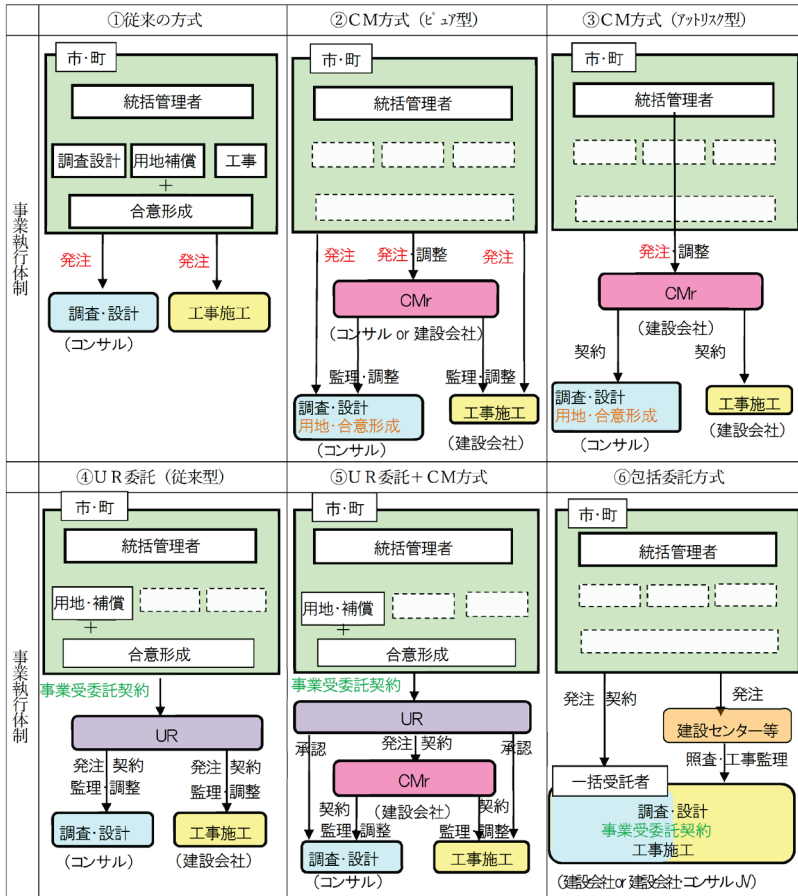


取組 | 都市再生機構等による支援

UR 都市機構では、被災直後の復興計画の策定支援に始まり、復興まちづくり事業のコーディネート業務や災害公営住宅整備事業の受託等、特に、甚大な被害を受けた県北部の被災市町を中心に支援を実施しています。平成 24 年度当初、復興まちづくり事業の発注が本格化する前に、建設会社や設計コンサルタントとの意見交換を踏まえて業務委託パターンを想定しました。



■ 図 4-2-26：復興事業実施体制のパターン

■ 表 4-2-3：各市町における復興事業の業務パターン

市町村名	土地区画整理事業（拠点含む）	防災集団移転促進事業
気仙沼市	鹿折・南気仙沼－UR+CMR(アットリスク型) 魚町・南町－市発注（一般競争）	市発注（一般競争）
南三陸町	志津川－UR+CMR（アットリスク型）	町発注（一般競争）一部 CMR
石巻市	新市街地－入札（一般競争） 既存市街地－UR+CMR(アットリスク型)	UR+CMR（アットリスク型）
女川町	UR+CMR（アットリスク型）	UR+CMR（アットリスク型）
東松島市	UR+CMR（アットリスク型）	市発注（一般競争）
塩竈市	市発注（一般競争）	災害公営との一体事業として UR
七ヶ浜町	町発注（一般競争）	町発注（一般競争）
多賀城市	市発注（一般競争）	－
名取市	市発注（設計施工一体型）	市発注（一般競争）
岩沼市	－	市発注（一般競争）
亶理町	－	町発注（一般競争）
山元町	拠点－町発注 CMR（ピュア型）	町発注（一般競争）

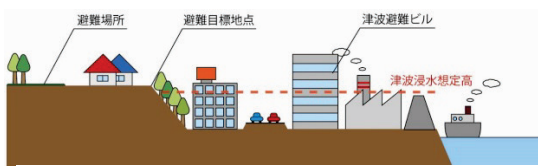
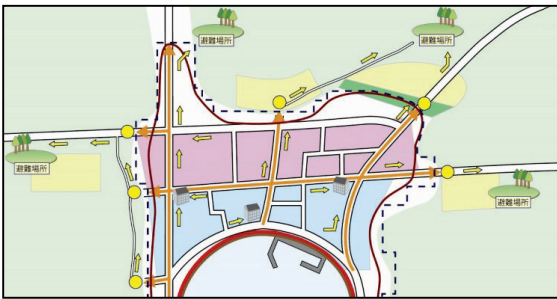
その他の支援

Point

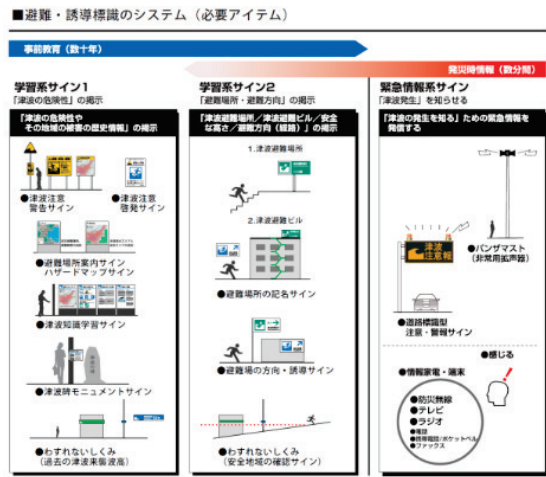
- ・復興まちづくり整備に向けて、東日本大震災での経験を踏まえ、悪条件下でも人命だけは必ず守ることのできる県の統一的な津波避難計画を策定しました。
- ・防集移転元地の利活用計画が進まない市町に対して、県で土地利用計画の策定支援を行いました。
- ・復興まちづくり事業の本格化に合わせ、各事業の調整を図り、被災者の方々が復旧・復興事業の進捗を実感できるよう情報発信に取り組みました。

取組 | 津波避難のための施設整備指針

東日本大震災の津波の際の避難行動分析によって明らかとなった課題のほか、国の動きや、既存の宮城県津波対策ガイドライン等における津波避難計画の要素を取り入れ、「津波避難のための施設整備指針」としてとりまとめました。



■ 図 4-2-27：津波避難計画検討イメージ



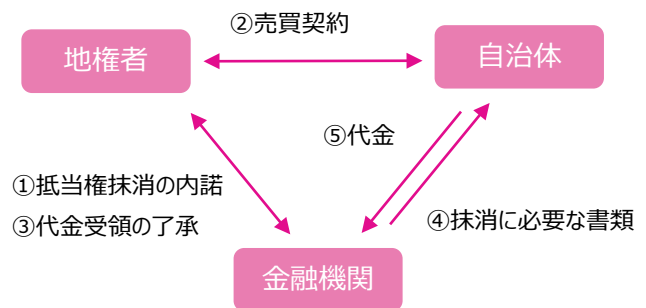
■ 図 4-2-28：避難誘導サインの検討

取組 | 防災集団移転促進事業で買い取る土地の抵当権抹消スキームの確立

関係機関との調整、金融機関向け防災集団移転促進事業勉強会、市町への実態調査、市町対象の勉強会等々を重ね、平成 24 年 11 月に「金融機関向け防災集団移転促進事業説明会」を実施し、住宅金融支援機構からスキームを提示したところ、出席した金融機関及び市町から「前向きに対応する」という意見が出されました。この時出席したのは約 50 の金融機関と 13 市町（防集事業実施の 12 市町と多賀城市）などでした。

その後も継続して市町向け説明会の開催や金融機関の問い合わせ窓口一覧の作成、貸金業協会への協力要請などを行い、平成 24 年度中に抵当権抹消に関する課題解決が図られました。これに併せて、「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」（平成 23 年 7 月 個人債務者の私的整理に関するガイドライン研究会）の活用方法の勉強会や周知も実施しています。

今回示された抵当権抹消へ向けてスキーム



1.金融機関は、土地売却代金を充当した上で住宅ローン等の債務が残った場合でも抵当権を抹消することを承諾する

2.自治体は、金融機関より抵当権抹消の内諾と関係書類の交付を受け、土地の買取を行い、代金支払後、抵当権の抹消を行う

取組 | 防集移転元地利活に向けた計画策定支援

震災後、膨大な面積（12市町で約1,142ha（平成26年6月時点））の移転促進区域が指定されましたが、震災から数年経過した時点でも、市町は未だ移転先地の基盤整備に注力していた状況で、跡地（以下、「移転元地」）の利用計画が策定され、復興交付金事業活用の目処が立っているものはごく一部にとどまっていました。

そこで、移転元地の利活用促進を図るため、「復興に向けた土地利用」を検討テーマとし、沿岸部地域における復興に向けた土地利用計画案の策定と事業の推進を図ることとしました。平成25年7月より、県庁内関係課室で構成する5つの利活用検討ワーキング（農地利用、漁業利用、公園緑地、産業利用、沿岸集落再生）を土地利用の形態に合わせ設置し、検討を行いました。



写真 4-2-19：モザイク状に分布する公有地

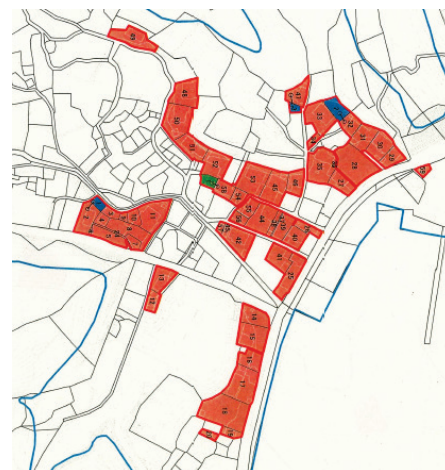


図 4-2-29：モザイク状に分布する公有地

移転元地の活用事例

● 移転元地を活用した防災公園・緑地

岩沼市千年希望の丘は、津波の力の減衰や避難場所として活用するとともに、再生可能な震災廃棄物を活用した築造により、津波の痕跡や被災者の想いを後世に伝え、さらに集落跡地等の遺構の保存による震災の記憶や教訓を国内外に発信するメモリアル公園と防災教育の場として整備を進めています。



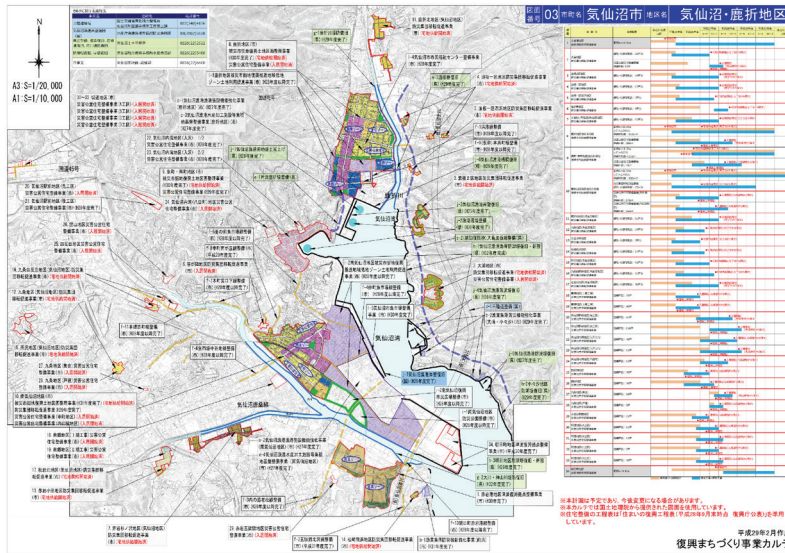
写真 4-2-20：住民との植樹祭の様子



取組 | 復興まちづくり事業カルテによる復旧・復興事業の見える化

復興まちづくりカルテを作成し、公表することで、行政機関の事業間調整による復興まちづくりの加速化や、被災者などが復興を実感できるよう地域の将来像が明示され、企業による経営計画や建設業の人員・資材の需要見通しの参考となることが期待されています。

宮城県ホームページ_復興まちづくり事業カルテ URL : <https://www.pref.miyagi.jp/site/karte/>

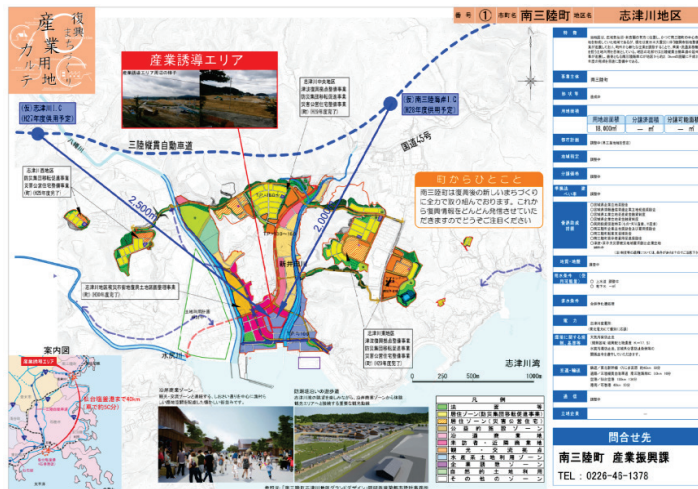


■ 図 4-2-30：復興まちづくり事業カルテ（気仙沼市気仙沼・鹿折地区の例）

取組 | 復興まちづくり産業用地カルテによる企業誘致の促進

沿岸被災市町においては、防災集団移転団地や災害公営住宅の整備など、住宅再建に係る復興まちづくりを最優先に進めていますが、並行して、防災集団移転元地等を活用した産業用地の整備を進めています。復興まちづくり産業用地カルテは、復興まちづくり事業カルテの情報に加え、産業用地の面積、優遇助成制度、アクセスなどの情報を記載し、企業立地の検討材料として活用することを目的としており、復興事業で生み出される“これから”の産業・商業用地について、その位置や規模などの情報をいち早く提供しています。

宮城県ホームページ_復興まちづくり産業用地カルテ URL : <https://www.pref.miyagi.jp/site/karte-sangyou/>



■ 図 4-2-31：復興まちづくり産業用地カルテの例（南三陸町志津川地区の例）

評価できる点

【計画策定支援】

- 災害対応業務に忙殺される被災市町に代わり、本県が復興まちづくり計画のたたき台を作成・提案することにより、市町の復興まちづくり計画策定の基礎資料となりました。
- 建築基準法第84条に基づく建築制限について、市町と連携して迅速に実施しました。また、広範囲かつ甚大な被害により復興計画の策定に時間を要することから、制限期間を延長し、通算8ヶ月の建築制限を実施したことにより、計画的なまちづくりに寄与しました。

【財源確保支援】

- 復旧・復興に要する事業費の規模を具体的に示し、被災三県及び仙台市で国に強く要望し、地方負担を伴わない新たな交付金制度が創設され、市町の目指す復興まちづくりに寄与しました。
- 制度改善や新規事業の創設により、市町の創造的復興に貢献することができました。

【人材確保支援】

- 人材確保については、国に依頼し全国規模での支援を要請しました。また、要請ルートを統一することにより、支援要請の混乱を避けることができました。
- 事業を円滑に推進するため、復興まちづくり事業のコーディネート業務の委託方法を検討し、民間のノウハウを積極的に活用することができました。

【その他の支援】

- 土地の抵当権について、住宅金融支援機構、金融庁、東北財務局と連携して抹消スキームを確立し、金融機関あて提示することにより、迅速に用地取得を行うことができました。
- 防集移転元地の利活用に向けた検討については、部局を横断してワーキンググループを設置し、幅広く検討し、市町の移転元地利活用の計画策定のきっかけとなりました。
- 復興まちづくり事業カルテにおいて、国・県・市町の各事業者及び部局を横断した情報を記載し、円滑な事業間調整に寄与しました。
- 復興まちづくり産業用地カルテについては、復興事業によって整備される産業用地を県内外に広くPRすることにより、産業用地の利活用の推進に貢献しました。

改善すべき点

- 大規模災害時における復興まちづくり計画や建築制限の可能性については、地形やインフラ状況など地域の実情に合わせて、事前に想定し、検討しておく必要があります。
- 今後のまちづくりにおいては、事前のまちづくり想定や移転先の計画と併せ、住民意向なども調査しながら、移転元地の利活用も事前に検討しておく必要があります。
- 事前の被害想定に基づき、復旧・復興事業の事業量から、必要とされる職種・人員規模を想定しておく必要があります。

(3) 復興まちづくりに関する各種法律等の運用

復興まちづくりに関する各種法律等の運用

Point

- ・前例や既存の枠組みにとらわれず、地域限定で思い切った措置や地域の創意工夫を生かしたオーダーメイドの仕組みとして、東日本大震災復興特別区域制度が創設されました。
- ・この制度により、医療、産業、住宅分野等での規制等の特例や産業再生を支援する税・財政・金融上の特例をワンストップで適用することが可能となりました。

東日本大震災復興特別区域法において、「復興推進計画」「復興整備計画」「復興交付金事業計画」の3つの計画を策定することで特例措置が講じられるため、市町村と県が共同で計画作成を行いました。

取組 | 復興推進計画

復興推進計画は、個別の規制・手続きの特例や税制上の特例等を受けるために、県、市町村が単独または共同で作成する計画です。規制・手続きの特例では、医師配置基準、工場立地の緑地規制や応急仮設建築物の存続期間の要件緩和などが実施されています。

取組 | 復興整備計画

復興整備計画を作成することにより、市街化調整区域における開発許可や農地転用許可などに係る特例措置が適用され、また、事業実施に必要な許可手続のワンストップ化により、通常の手続よりも迅速な処理が可能となりました。

復興整備計画は、市町村が単独でまたは県と共同して作成し、復興整備計画及びその実施に関し必要な事項について協議を行うため、復興整備協議会を組織します。



■ 図 4-2-32：事業実施に必要な許可手続のワンストップ化（復興庁，東日本大震災復興特別区域法資料より）

取組 | 復興交付金事業計画

県及び各市町村が自らの復興プランのもとに進める地域づくりを支援し、復興を加速させることを目的として、創設されました。復興地域づくりに必要な40のハード事業を一括化したほか、自由度の高い効果促進事業、地方負担の手当て、基金の活用等、過去の震災への対応にはない極めて柔軟な仕組みとなっています。

復興特別区域制度に基づく各種計画と特別措置

計画	復興推進計画	復興整備計画	復興交付金事業計画
趣旨	個別の規制、手続きの特例や税制上の特例を受けるための計画	復興整備事業を迅速に行うための特例許可、手続きのワンストップ化、新たな事業制度の活用等の特例を受けるための計画	復興に必要な交付金事業に関する計画
特別措置	<ul style="list-style-type: none"> ・漁業権の免許の特例 ・建築基準法における用途地域に係る制限の特例 	<ul style="list-style-type: none"> ・農地転用許可、市街化調整区域における開発許可を特例的に許可 ・土地利用基本計画の変更等に関する事項のワンストップ処理など 	国は予算の範囲内で復興交付金を交付する。
作成単位	県・市町村が単独または共同で作成	市町村が単独または県と共同で作成	
作成体制	国と地方の協議会地域協議会	復興整備協議会	-

教訓 -震災から5年が経過し、取組を振り返る-

評価できる点

- 行政主導で「復興計画」の策定を急ぐのではなく、住民の意向を可能な限り計画に反映させるには、相応の期間を必要とすることから、特例法の制定、制限期間の延長は、一定の意義がありました。
- 復興整備計画に記載される復興整備事業では各種の特例措置（手続の一元化、許可基準の緩和、事業制度の創設・拡充等）が適用され、円滑・迅速な実施が可能となりました。
- 復興整備計画の規定により、続きの簡素化の方法は示されたものの、それにより土地利用調整が不要となるものではなく、各種法令に基づく一定の手続きは残ったままでした。そのため、本県都市計画課が中心となって、従前は年2回程度の開催であった県都市計画審議会について、復興整備協議会のペースに合わせて、年平均5回程度開催し、計画策定から事業着手に至るまでの各種手続きが滞りなく行われました。

(4) 復興まちづくりにおける住民合意形成

住民合意形成

Point

- ・復興まちづくりを推進する上で、住民意向に沿ったまちづくり計画など、住民との合意形成が重要となります。

復興事業(被災市街地復興土地区画整理事業、防災集団移転促進事業等)においては、住民との合意形成が必要不可欠ですが、多様な利害関係者間(行政と住民、住民間)での意見集約が必要となるため、結果として合意形成には相当の時間を要します。

【住民意向の集約が難航する主な理由】

- ①被災市町の復興方針(歴史的地区の再生、被災集落の集約化等)と住民意向との乖離
- ②被災世帯内の高齢世帯と若年世帯との意見の相違による世帯分離

住民意向の集約が難航した事例

防災集団移転促進事業

本県の被災集落における防災集団移転促進事業を計画する際、行政サービスやコミュニティ維持の観点から、被災集落の集約化を目指したが、住民意向を尊重したため、集約が図れませんでした。



写真 4-2-21：防災集団移転団地の例

当初案 59 団地 → 現在 195 団地

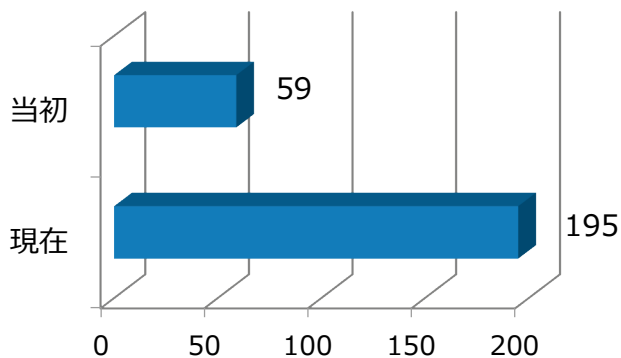


図 4-2-33：防災集団移転促進事業の計画数

被災市街地復興土地区画整理事業

現地再建等のまちづくり方針と住民意向に乖離が生じ、住民との合意形成に時間を要しています。

34 地区のうち3地区で工事未着手

(平成 28 年 3 月時点)

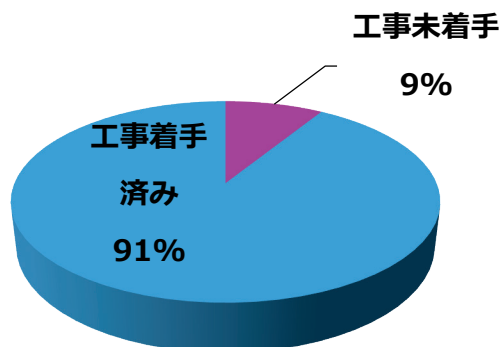


図 4-2-34：被災市街地復興土地区画整理事業の工事進捗状況

住民合意形成の例

● 岩沼市玉浦西地区

岩沼市玉浦西地区では、コミュニティ維持の観点から、避難所や仮設住宅の入居を従前のコミュニティ単位ごとに行いました。防災集団移転先選定についても、町内会長や区長などの代表者で構成する代表者会が各地区の意見集約を図った上で検討を重ね、玉浦西地区を選定しました。

市が移転先決定まで開催した地区懇談会と住民の代表者会が機能することで、県内でいち早く起工式を行うことに繋がりました。



教訓 -震災から5年が経過し、取組を振り返る-

評価できる点

- 移転後のコミュニティなどを見据えた復興まちづくりを行政と住民が一体となって進めることができました。

改善すべき点

- 被災想定に基づいた持続可能な復興まちづくりについて、被災前から行政と住民が検討しておく必要があります。
- 防災集団移転促進事業において、行政サービスやコミュニティ維持の観点から、既存集落の集約を試みましたが、生まれ育った土地への愛着や近接する生業の点等から住民合意が得られず、集約が図られなかったことから、将来を見据えた集約化を事前に検討しておく必要があります。

第3項 住まいの早期復旧

東日本大震災により住宅に被害を受けた方の中には、その被災した住宅にローンを有するケースがあり、新たにローンを組んで住宅の再建を行う場合、かなりの負担となってしまいます。そのため本県では、住宅の自立再建を目指す方への情報提供や経済的な支援など様々な取組を実施しています。

一方で、自ら住宅を確保することが困難な方のための災害公営住宅や復興住宅を整備する上で、災害危険区域などの建築制限により、住宅の現地再建ができず、高台・内陸移転するための建設用地の確保が必要になりました。また、市町においては被災者支援や避難所の運営などの業務に追われ圧倒的なマンパワー不足に陥ったため、民間買取など地域の実情に応じた手法を活用し、災害公営住宅の整備を進めました。

「災害に強いまちづくり宮城モデル」

I 安心安全なまちづくり

3. 住まいの早期復旧

「災害に強いまちづくり宮城モデル」の体系に基づく具体的な取組及び教訓

(1) 災害公営住宅及び復興住宅の整備への支援

P134へ 災害公営住宅の早期整備に向けた様々な手法による整備推進

P137へ 各種制度の拡充

P139へ 各種検討会推進

(2) 住宅の自立再建への支援

P142へ 住宅の自立再建への支援

(1) 災害公営住宅及び復興住宅の整備への支援

災害公営住宅の早期整備に向けた様々な手法による整備推進

Point

- ・壊滅的な被害を受けた市町では、被災者支援や避難所の運営、その他の業務に追われ、災害公営住宅整備業務に従事する職員が圧倒的に不足し、また、災害公営住宅の整備に関する技術・知識を備えた職員も不足しており、公営住宅整備のノウハウも不足していました。
- ・津波による被害が甚大で、津波被災地では災害危険区域などによる建築制限が設けられ、住宅の現地再建ができなかったことから、新たな災害公営住宅を高台・内陸移転し整備する上で、建設用地の確保が困難な状況でした。
- ・民間のノウハウを活用した整備手法として、「土地+建物」を一体整備する公募型民間買取や、地元の資材や技術を生かした木造住宅整備を行う協議会方式などにより早期整備に取り組みました。

取組 | 整備手法の検討

県内では、過去に例のない約 16,000 戸もの災害公営住宅を短期間に整備し、仮設住宅から恒久住宅へ早期移行を進めるために、様々な課題に対応する必要がありました。

通常の災害公営住宅整備のように、市町による直接建設や、県への委託、UR 都市機構による買取手法だけでは、早急対応が難しいことが明白であったため、民間のノウハウを活用した整備手法を検討し、整備に取り組みました。

圧倒的なマンパワー不足

ノウハウの不足

建設用地の確保



■ 図 4-2-36：災害公営住宅の整備手法

① 公募型民間買取

「公募型民間買取」は民間のノウハウや活力を最大限に活用しつつ効率的な整備を図るため、整備主体である市町が公募により民間事業者を選定、基本協定を締結し、民間事業者が住宅の設計及び工事を行い、完成した住宅を市町が買い取る手法です。

公募型民間買取には、敷地を市町が用意し、建物のみを整備する方法と、土地と建物を含めて整備する方法の2つの方法があり、本震災では災害公営住宅の建設用地を確保することに時間を要していたため、「土地」を含めた公募による整備手法は、早期供給に向けて非常に効果的でした。

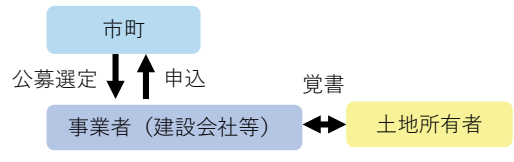
この手法については、県及び市町において過去に採用する事例がなかったことから、その進め方を関係者で検討するため、県が事務局となって「検討会」を設置して検討を進めました。

①公募前

市町は、事業公募内容について定め、予算等の措置をする。この時、市場状況等の把握のため、可能な限り事業者等に対して事前ヒアリング等を行うとよい。

②公募

市町からの公募に対して、事業者等は土地探し及び、土地所有者と覚書を締結し、申込みを行う。



③買取内定・協定締結

市町の審査後に、事業者を内定する。事業の基本的な事項について事業者、土地所有者及び、市町で三者協定を締結する。



④設計・建設

建物竣工後に事業者及び、土地所有者が市町と売買契約を行う。

⑤竣工・引渡し

竣工後、土地建物を市町に引渡しする。

■図 4-2-37：公募型民間買取「土地+建物」一体の事業スキーム

② 協議会方式

「協議会方式」は、買取手法の一種であり、地元の工務店・設計事務所・森林組合等建築資材供給者が協同して協議会を設立し、木造の災害公営住宅の設計及び工事を行い、完成した住宅を市町が買い取る方式です。「協議会方式」は、地域の資材と技術力の活用が期待され、地域振興の観点からも有効な手法であると考えられます。



■写真 4-2-22：南三陸町の木造災害公営住宅

南三陸町

⇕ 協定締結

南三陸町木造災害公営住宅建設推進協議会

町森林組合

町建設業協会

町建設職組合

県森林組合連合会など

地元林業・建設業の復興、雇用促進の観点から、協議会を設立し、木造戸建災害公営住宅の整備が実現しました。

■図 4-2-38：南三陸町の事例

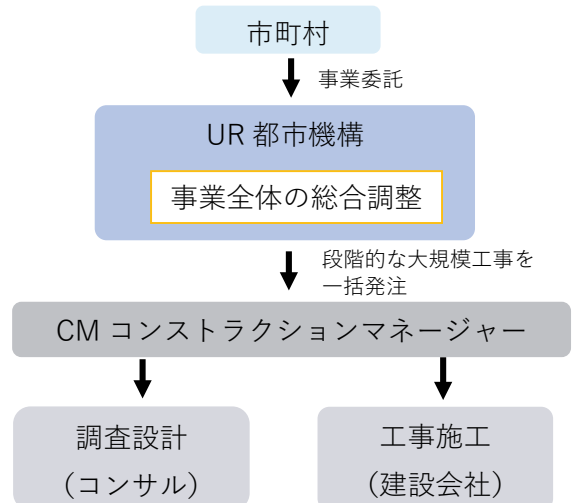
③ UR 都市機構買取

独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）は、阪神・淡路大震災における復興に向けた災害公営住宅の整備と同じく、東日本大震災においても8市町41地区3,926戸の災害公営住宅の整備を行いました。

災害公営住宅の整備のみならず、造成工事等の面整備と一体となった整備を積極的に支援頂いたことにより、早期整備につながりました。

■表 4-2-4：UR 都市機構の市町別整備状況一覧

市町別	地区数	整備戸数	割合
石巻市	9 地区	436 戸	10%
塩竈市	8 地区	355 戸	91%
気仙沼市	6 地区	1,033 戸	49%
名取市	2 地区	100 戸	14%
多賀城市	4 地区	532 戸	100%
東松島市	2 地区	477 戸	43%
女川町	6 地区	561 戸	65%
南三陸町	4 地区	432 戸	59%
計	41 地区	3,926 戸	25%



「建設生産・管理システム」の一つであり、発注者の補助者・代行者であるCMR（コンストラクション・マネージャー）が、技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立ち、設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、コスト管理などの各種マネジメント業務の全部または一部を行うもの。

■図 4-2-39：UR 都市機構による CM 方式の例



■写真 4-2-23：多賀城市桜木地区



■写真 4-2-24：女川町運動公園地区

各種制度の拡充

Point

- ・災害公営住宅整備事業の現行制度では、自治体や被災者に負担が大きく事業推進が難しい状況でした。
- ・復興交付金の補助対象となり、事業実施主体の負担が軽減されました。

取組 | 災害公営住宅整備事業の補助率の嵩上げ

災害公営住宅整備事業(直接建設・買取)については、激甚災害における補助率が3/4(自治体負担1/4)であるのに対して、復興交付金の補助率は、自治体負担の1/2分が加算され、7/8(自治体負担1/8)となっています。従来は補助対象外である「用地取得造成費」が、復興交付金では補助対象となっています(補助率7/8)。特別家賃低減として、被災者のうち、特に低所得な入居者の家賃負担について、通常の「家賃低廉化」事業をさらに軽減するための特別措置が設けられました。

■表 4-2-5：災害公営住宅整備事業等の各主体の財政負担割合

		一般公営住宅	一般災害	激甚災害	東日本大震災
整備	建設	国 :概ね 45%	国 :2/3	国 :3/4	国 :7/8
	買取	地方:概ね 55%	地方:1/3	地方:1/4	地方:1/8(※1)
	借上げ (共同施設整備費のみ対象)	国 :2/3×概ね 45% 地方:2/3×概ね 55% 民間:1/3	国 :4/5×概ね 45% 地方:4/5×概ね 55% 民間:1/5	国 :3/5 地方:1/5 民間:1/5	国 :7/10 地方:1/10(※1) 民間:1/5
	用地取得造成費				国 :7/8 地方:1/8(※1)
	高齢者生活 支援施設	国 :2/3×概ね 45% 地方:2/3×概ね 55% 民間:1/3	国 :1/2 地方:1/6 民間:1/3	国 :1/2 地方:1/6 民間:1/3	国 :7/12 地方:1/12(※1) 民間:1/3
	家賃低廉化	国 :20年間:概ね 45%	国 :20年間:2/3	国 :当初5年間:3/4 国 :6~20年目:2/3	国 :当初5年間:7/8 国 :6~20年目:5/6
	特別家賃低減(※2)				国 :3/4

※1：地方負担

東日本大震災復興交付金制度の対象となる場合の、地方負担分の1/2にあたる追加負担を含む。

※2：特別家賃低減

被災者のうち、特に低所得な入居者の家賃負担について、通常の「家賃低廉化」事業からさらに軽減するための特別措置。

取組 | 災害公営住宅の入居者資格 | 東日本大震災の特例

通常の公営住宅の入居者資格

- ①同居親族要件※：現に同居する親族がいること。(高齢者、障害者は単身も可。)
 - ②収入要件※：収入が一定水準以下であること。(原則、月収158,000円以下。)
 - ③住宅困窮要件：現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。
- ※平成24年4月1日以降は条例で定められる。

災害公営住宅の入居者資格

- ①現に住宅に困窮していることが明らかであること。(ただし、当該発生の日から3年間は、当該災害により住宅を失った者であること。)
- ②収入基準
 - ・一般災害：214,000円(各事業主体が条例で定める額)以下
 - ・激甚災害：収入基準の適用なし

東日本大震災の特例

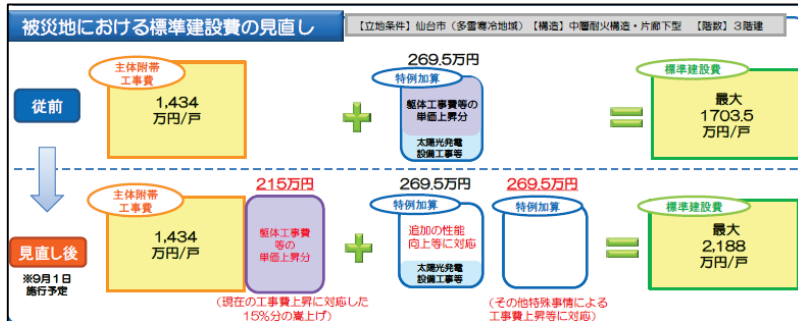
- 災害により滅失した住宅に居住していた者
災害公営住宅の建設等に要する期間が満了するまでの間(災害発生日から最大10年以内の期間)、入居者資格要件のうち、住宅困窮要件を満たせば、他の要件も満たすものとみなす。

取組 | 標準建設費の見直し

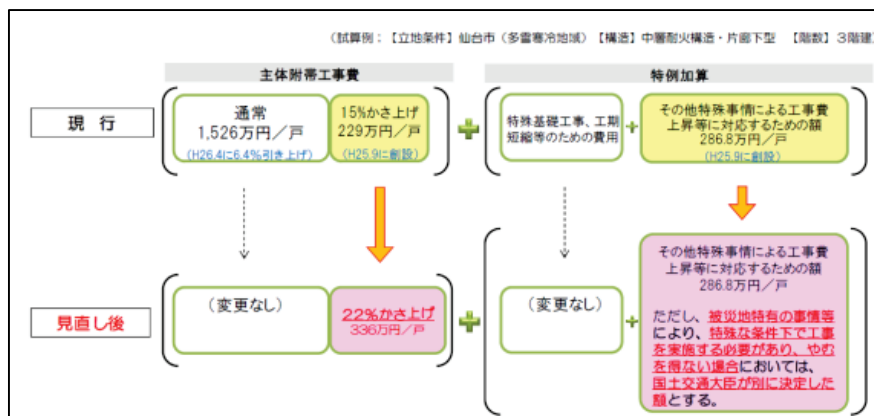
岩手・宮城・福島の被災三県においては、復旧・復興事業の集中に伴って労務・資材不足が発生し、災害公営住宅建設費の高騰が続いていることから、建設費が補助限度額を超え、事業主体の負担が大きくなるように、国土交通省住宅局においては、標準建設費を随時見直しています。標準建設費の見直しと併せ、特例措置として新規に特例加算の枠が設置されました。

■表 4-2-6：標準建設費の見直し時期と内容

見直し時期	内容
①平成 24 年 4 月 1 日～	全国では下落したが、被災地は平成 23 年度据え置き (中層:5.0%等)
②平成 25 年 5 月 15 日～	平成 25 年度標準建設費の改訂 省エネ性能向上分上昇 (中層 2.2%等)
③平成 25 年 9 月 1 日～	工事費上昇等への対応：物価高騰相当分として、特例加算に上積み計上 「主体附帯工事費」×15% ※なお残りの上昇分は、特例加算（その他工事）を適用
④平成 26 年 4 月 1 日～	平成 26 年度標準建設費の改訂 物価変動分+消費増税分 (中層 6.4%等)
⑤平成 27 年 1 月 1 日～	工事費上昇等への対応：物価高騰相当分として、特例加算に上積み計上 「主体附帯工事費」×22%
⑥平成 27 年 4 月 9 日～	平成 27 年度の標準建設費の改訂 物価変動分 (中層 5.7%等)



■ 図 4-2-40：被災地における標準建設費の見直し例 (③平成 25 年 9 月 1 日～)
出典：国土交通省住宅局



■ 図 4-2-41：被災地における標準建設費の見直し例 (⑤平成 27 年 1 月 1 日～)
出典：国土交通省住宅局

各種検討会推進

Point

- ・復旧・復興を進める中で、各市町村や再建を目指す住民に対して、適切な対応をしていくために、各種会議等を開催しました。
- ・住宅の早期復旧・復興に向けて、官だけによる対応では難しいため、積極的に民間や大学等との連携を図りました。

取組 | 復興住宅検討会

住宅の復興に向け、被災市町の復興まちづくり計画等を踏まえた住宅供給計画等の検討が必要であり、基本計画策定にあたって、幅広い視点からの意見を政策・施策に反映するため、外部有識者を交えた検討会を平成23年5月に設置しました。検討会は、同年10月まで計3回開催し、外部有識者の意見をいただき、その後の各種計画に反映しました。

○目的

被災市町の復興まちづくり計画の策定に併せた住宅供給計画等の検討

○メンバー構成

土木部次長（技術担当）を筆頭に住宅課、建築宅地課、営繕課等の関係課長で構成
アドバイザーとして外部有識者から意見聴取

取組 | 復興住宅市町村連絡調整会議

東日本大震災により被害を受けた住宅の復興について、県内の全市町村と県が連携し、情報共有や災害査定などの各種調整を行うことを目的として、平成23年7月に設置しました。災害公営住宅の整備を計画する21市町を主に、住宅減失戸数の査定、災害公営住宅の整備、管理・募集方法、入居に関する手法や自立再建を促すための取組について意見交換や情報共有を行いながら、時々の課題とその対応策を検討してきました。

○目的

住宅の復興を、市町村と県が連携して進めて行くため、情報共有や各種調整を行うこと

○メンバー構成

県、各市町村

取組 | みやぎ復興住宅整備推進会議

東日本大震災からの復興を機に、新たな時代を切り開く住宅・まちづくりを進めるために、関係機関・団体等で構成する「みやぎ復興住宅整備推進会議」を平成24年6月に設置しました。

民間事業者や各市町村による取組事例の発表など、幅広く情報共有や意見交換を実施してきました。

○目的

関係機関・団体等が住宅・まちづくりに関する情報の交換・共有を図るとともに、県民や全国に対し先進的で魅力あるみやぎの住宅・まちづくりに関する情報発信をすること

○メンバー構成

関係団体は、設計関係団体、施工関係団体、ハウスメーカー、エネルギー関連団体 など

関係機関は、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）、独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）など

行政機関は、各市町村、宮城県関係課

○成果

住宅再建相談会の開催、みやぎ復興住宅モデルプランの提案など

取組 | 被災三県の住宅復興に関する意見交換会

安全で安心できる住まいの確保に向け、各県では市町村と連携して災害公営住宅の整備や住宅再建の支援に取り組んでいます。県の枠を超えて被災三県で情報共有や意見交換を実施することにより、より一層の事業の円滑化、効率化等を図ることを目的として、平成24年7月に設置されました。

○目的

他県での事例や取組状況等の情報を共有することにより、更なる円滑化を図ること

○メンバー構成

国土交通省住宅局住宅総合整備課担当官、東北地方整備局建政部都市・住宅整備課担当官、岩手県、宮城県、福島県及び仙台市の住宅復興担当課室長等

取組 | 災害に備えたまちづくりとの連携

各市町では、まちづくり計画や地域防災計画等と連動し、津波シミュレーション結果等も踏まえ、将来の災害に備えた設備を有する災害公営住宅の整備が行われています。



■写真 4-2-25：防災トイレ

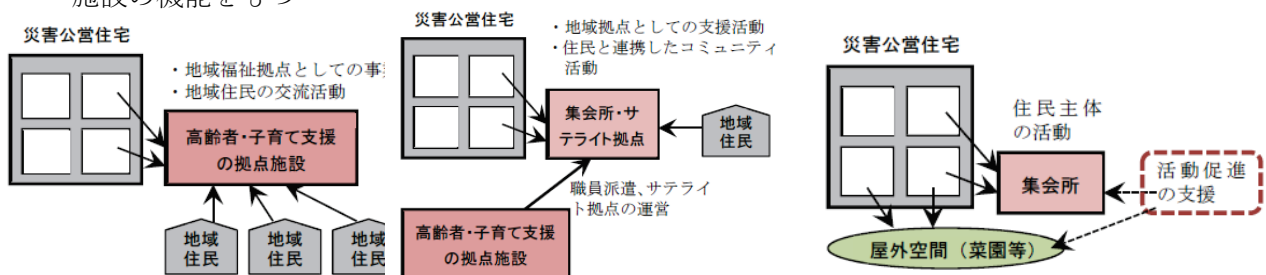
取組 | 福祉部局との連携（南三陸町の例）

南三陸町では、町の人口や世帯数に対して災害公営住宅の割合が高く、偏った人口構成がみられます。そして、時間が進むにつれてより一層その傾向を強めることが予測されています。

こうした状況を背景に、町では医療・福祉の拠点となる志津川東地区において、独居高齢者の孤立・孤独死対策である「見守り支援」や、自宅でできるだけ長く住み続けられる「共助強化型住宅」が必要と考えられています。同時に、地域拠点としての支援活動が行える「福祉モール（生活支援施設）」と隣接する災害公営住宅に合わせて整備される「集会所」との一体的な活用により地域全体で支え合う体制を構想しています。

福祉モールとは

- ・「介護関連施設」と、地域の支え合いの拠点となる「地域交流施設」の複合施設
- ・「互助・共助」を促進し、介護保険の見直しによる要支援者や軽度の要介護者を、地域でできるだけ長く住み続けられるサービスを提供するとともに、志津川地区全体での地域包括ケアの一助となる位置付け
- ・周辺住宅地の高齢者を含め食事を提供するとともに憩いの場となる食事サービス施設や、高齢者の身体面の健康を保つ介護予防活動、子供を含めた多世代交流活動などを行う健康維持施設の機能をもつ



■図 4-2-42：福祉交流拠点のイメージ

取組 | 再生可能エネルギー部局との連携

宮城県震災復興計画において、「復興のポイント7：再生可能なエネルギーを活用したエコタウンの形成」として、被災した住宅の再建や復興住宅の建設にあたり、太陽光発電を積極的に導入するほか、燃料電池や蓄電池なども備えた自立・分散型エネルギーハウスの普及促進を図ることとしています。本県では市町と共通の方針に基づき、太陽光発電設備の設置においては、災害公営住宅整備事業で整備する地区や、屋根貸し事業として整備する地区などにより、関係部局と調整・協力の上実施しました。



■写真 4-2-26：太陽光発電設置事例

教訓 -震災から5年が経過し、取組を振り返る-

評価できる点

- 災害公営住宅については、事業主体である市町においてマンパワーやノウハウが不足する中、地域の実情に応じた様々な整備手法を活用することで、県・市町・UR都市機構及び民間事業者等が連携し、円滑な整備を図ることができました。
- 各種会議における、情報共有や意見交換を通じて、国、県、各市町、大学及び民間団体などが連携し、住宅の早期復興に向けた課題に取組み、災害公営住宅整備や住宅再建支援の円滑化・効率化を図ることができました。

改善すべき点

- 公募型民間買取整備については、民間事業者は資金力が必要であるため、今後、前払い金等の方法も含めた検討が必要です。
- 協議会方式については、実勢価格の把握が難しいことや、事業者ごとに建物の標準仕様が異なるため、発注者側で仕様・基準の統一化等が必要です。
- 災害公営住宅の入居者資格において、収入要件は緩和されていますが、入居後は公営住宅に準じ、高額所得者に認定されれば住居の明け渡し義務が生じるため、こうした事例への対応について検討が必要です。