

第4章

各種制度の拡充等

第1節 東日本大震災復興特別区域法による特例

東日本大震災からの復興に向けて、各種事業の円滑かつ迅速な推進と、活力ある日本の再生に資することを目的として、平成23年12月26日に「東日本大震災復興特別区域法」が施行された。

復興特別区域制度は、震災により一定の被害が生

じた区域（「特定被災区域」という。）において、その全部又は一部の区域が特定被災区域である地方公共団体（「特定地方公共団体」という。）が、計画策定を行い、国に認められた場合には、特例措置が講じられることとされている。

1 復興推進計画（特区）

根拠法：東日本大震災復興特別区域法
（平成23年12月14日 法律第122号）

個別の規制、手続の特例や税制上の特例等を受けるための計画で、県及び市町村が、単独または共同で計画を作成し、内閣総理大臣の認定を受けたものについて、特例が認められる。

（1）特例の種類

- ①規制、手続に関する特例 → 全15項目、うち、2項目が災害公営住宅に関するもの
- ・入居者資格要件の緩和
 - ・譲渡処分に関する緩和
- ②税制に関する特例 → 所得税：1項目、法人税：5項目
- ・土地等

（2）災害公営住宅に関する特例

1）入居者資格要件の緩和

（東日本大震災復興特別区域法第20条）

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（同居親族要件、入居収入基準）も満たすものとみなす。

※通常は災害発生の日から3年間（被災市街地復興特別措置法第21条）

2）譲渡処分に関する緩和

（東日本大震災復興特別区域法第21条）

①災害公営住宅等の入居者等への譲渡制限期間を、耐用年限の6分の1に短縮する。

※通常は耐用年限の4分の1

（公営住宅法第44条第1項）

※譲渡処分については、制限期間の他、承認基準が定められている。

（参考）耐火構造の耐用年限70年

木造の耐用年限30年

②処分等の手続に係る緩和

（東日本大震災復興特別区域法第22条）

市町の将来の管理コストの低減や地域のニーズに対応するため、譲渡に係る要件等を見直し、災害公営住宅等の用途廃止、社会福祉法人等による使用及び他の地方公共団体への譲渡について、国土交通大臣の承認を受けたものとみなす。

※通常は国土交通大臣の個別承認が必要

（公営住宅法第44条、第45条、第46条）



県では、県と県内市町村の共同で計画を作成し、平成25年10月10日申請し、平成25年10月29日に内閣総理大臣の認定を取得。

（主な承認内容）

①入居者資格要件の緩和

（平成33年3月11日までの発災から10年間）

②譲渡処分に関する緩和

耐用年限の1/4 → 1/6

（木造の場合：7.5年→5年）

2 復興整備計画（復興整備協議会）

（東日本大震災復興特別区域法 第4章）

通常は、事業を行う上で様々な手続きを行わなければならないため、復興の円滑かつ迅速な推進のためには、各種の手続きをワンストップ処理できる制度が必要であった。「復興整備計画」は、これに対応するための、土地利用の再編等における迅速な復興事業のための特例許可及び手続きのワンストップ化等の特例を受けるための計画である。

市町村が単独または県と共同で計画を作成し、復興整備協議会の協議を経て公表することにより、特例（許認可等があったものとみなす）が認められる。

（1）特例の種類

①復興整備事業に係る許認可等の特例

- 例)・農地法（農地転用許可）
 - ・都市計画法
（開発許可，都市計画事業の認可）
 - ・農振法（開発許可）
 - ・森林法（開発許可）

②土地利用基本計画の変更等の一元的処理

- 例)・市街地開発事業
（都市計画決定（土地区画整理事業））
- ・土地利用基本計画の森林地域
- ・都市計画決定（道路）

③復興整備事業に関する特例

- 例)・集団移転促進事業計画，
都市計画道路事業

（2）災害公営住宅に関する特例

- ・敷地の造成を行うにあたって、農地転用の許可の特例や、開発行為等の許可の特例が適用可能
- ・市街化調整区域においても、復興整備計画に位置付けることで、開発行為等の許可が可能となる。

3 復興交付金事業計画

通常、復興事業は、国の補助事業で行われ、様々な補助メニューを活用して事業を進めることになるが、事務手続きが複雑で、かつ、補助メニューごとの手続きなどでスピード化を図れないため、本震災では、東日本大震災復興特別区域法における復興の円滑かつ迅速な推進に向け、手続きの簡素化及び一括化するため復興交付金制度が創設された。

「復興交付金事業計画」は、地域の復興に必要な事業について記載し、交付金の交付を受けるための計画で、市町村が単独または県と共同で計画を作成し、内閣総理大臣（復興庁（局）経由）に提出する必要がある。

（1）災害公営住宅に関連する特例の種類

- ・地方負担の軽減
- 追加的な国庫補助：地方負担分の 50%及び効果促進事業の 80%を国庫補助

（2）東日本大震災復興交付金

1) 復興交付金制度

- ・復興地域づくりを支援する新たな交付金
- ・基幹事業：被災地方公共団体の復興地域づくりに必要なハード事業を幅広く一括化
（5省40事業）

2) 基幹事業（住宅関連）

- ・災害公営住宅整備事業（D-4）
- ・災害公営住宅家賃低廉化事業（D-5）
- ・東日本大震災特別家賃低減事業（D-6）

3) 効果促進事業

基幹事業に関連して自主的かつ主体的に実施する事業（基幹事業の 35%を上限）

〔表：災害公営住宅整備等事業に関する補助率〕

事業名	通常補助率	追加	実質補助率	地方負担率	
災害公営住宅整備事業 (用地取得造成費含む)	激甚災害	3/4	1/8	7/8	1/8
	一般災害	2/3	1/6	5/6	1/6
災害復興型地域優良賃貸住宅整備事業	18/100等	3/100等	21/100等	なし※	
高齢者生活支援施設等併設事業	1/2	1/12	7/12	なし※	
災害公営住宅家賃低廉化事業	3/4(当初5年)	1/8	7/8	なし※	
	2/3(以降15年)	1/6	5/6		
東日本大震災特別家賃低減事業	1/2	1/4	3/4	なし※	

※地方負担率なし：地方負担分を震災復興特別交付税として措置される。（ただし、災害公営住宅整備事業等は対象外）

第2節 災害公営住宅制度の拡充等

震災から9か月後の平成23年12月14日に「東日本大震災復興特別区域法」が成立し、著しい被害を受けた地域の速やかな復興のために、被災した地方公共団体が自らの復興プランの下で進める地域づくりを財政面で支援することを目的に、「復興交付金」（平成24年1月16日要綱制定）が創設され、新たな担当として、平成24年2月10日に「復興庁」が設置された。

復興交付金を活用するメリットは2つあげられる。

①ワンストップ化：

通常の補助事業の場合、事業ごとの申請が必要であるが、復興交付金は、自ら作成する計画に含まれる全ての事業をパッケージで財政的な手当が受けられる。

②執行の弾力化・手続きの簡素化：

事業間での資金の流用や基金の創設などにより執行が弾力化されており、また、交付金の交付・繰越などの手続きが通常の補助事業の場合より簡素化され、より迅速に手続きを進めることが可能となっている。

また、復興交付金は、従来の災害補助に比べて補助率が高くなっており、かつ、地方負担分が震災復興特別交付税で措置されることから（復興交付金の効果促進事業の一部を除く）、実質的には地方負担のない制度になっている。なお、災害公営住宅整備事業等は、家賃収入があることから対象から除かれた。

災害公営住宅整備事業については、激甚災害における建設費の補助率が通常3/4であるのに対して、復興交付金は7/8とされ、また、補助対象外であった用地取得造成費が補助対象に加えられるなど、地方負担が低減されるよう補助対象が拡充されている。

更に、復旧・復興事業の集中により労務・資材不足が発生し、震災前に比べて建設費が高騰しているが、それらに対応できるよう、随時補助限度額の引上げ等がなされている。

以上のように、被災地における災害公営住宅整備やその他の復興事業については、復興交付金の創設等により事業主体の財政負担が大きく軽減され、全国からの多大な支援を受けながら、被災者の一日も早い生活再建に向けて、各種の復興事業が鋭意進められた。

1 災害公営住宅整備事業

（1）一般災害の整備要件等

（公営住宅法（昭和26年法律第193号）第8条関係）

国は、次に該当する場合において、事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低所得者に賃貸するために公営住宅の建設等をするときは、その費用の2/3を補助するもの。

1）地震、洪水、高潮等

地震、暴風雨、洪水、高潮その他の異常な天然現象により住宅が滅失した場合で、①その滅失した戸数が被災地全域で500戸以上又は②一市町村の区域内で200戸以上若しくは③その区域内の住宅戸数の1割以上であるとき。

2）火災

火災により住宅が滅失した場合で、その滅失した戸数が被災地全域で200戸以上又は一市町村の区域内の住宅戸数の1割以上であるとき。

（2）激甚災害の整備要件等

1）激甚災害の指定

（激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律（昭和37年法律第150号）第2条関係）

国民経済に著しい影響を及ぼし、かつ、当該災害による地方財政の負担を緩和し、又は被災者に対する特別の助成を行なうことが特に必要と認められる災害が発生した場合には、当該災害を激甚災害として政令で指定するもの。

2）激甚災害指定の要件

（激甚災害指定基準（昭和37年中央防災会議決定）第8関係）

公営住宅建設事業に対する補助の特例措置（法第22条）を適用すべき激甚災害は次のいずれかに該当する災害とする。〔災害指定〕

- ①当該災害による住宅の滅失戸数が被災地全域でおおむね4,000戸以上である災害
- ②当該災害による住宅の滅失戸数が被災地全域でおおむね2,000戸以上であり、かつ、1市町村の区域内で200戸以上又はその区域内の住宅戸数の1割以上である災害
- ③当該災害による住宅の滅失戸数が被災地全域でおおむね1,200戸以上であり、かつ、1市町村の区域内で400戸以上又はその区域内の住宅戸数の2割以上である災害

3) 公営住宅建設事業の補助対象となる地域

〔地域指定〕 (同法施行令第41条関係)
公営住宅建設事業の補助対象となる地域(法第22条第1項の政令で定める地域)は次のとおり。

- ①その市町村の区域内にある住宅で激甚災害により滅失したものの戸数が100戸以上
- ②その市町村の区域内にある住宅の戸数の1割以上である市町村の区域。

〔表：災害公営住宅の整備要件一覧〕

	一般災害	激甚災害	
対象	大郷町	20市町	
災害の規模	①被災地全体で500戸以上	【災害指定】 ①被災全域で4,000戸以上	
	②1市町村で200戸以上	②被災全域で2,000戸以上かつ、1市町村で200戸以上、又は、区域内の全住宅の1割以上 ③被災全域で1,200戸以上かつ、1市町村で400戸以上、又は、区域内の全住宅の2割以上	
	③区域内の全住戸の1割以上	【地域指定】 ①1市町村で100戸以上 ②区域内の全住戸の1割以上	
整備限度戸数	災害により滅失した住戸の3割	災害により滅失した住戸の5割	
補助率	建設等	2/3	3/4
	借上げ	2/5 整備費のみ	2/5 ※共同施設整備費のみ
	家賃	2/3	3/4 ※6年目からは2/3

(3) 東日本大震災（復興交付金）の特例

通常の災害復旧、復興事業は、国の様々な補助メニューを活用して事業を進めることになるため、事務手続きが複雑であり、かつ、補助メニューごとの手続きなど、スピード化が図れないため、本震災では、東日本大震災復興特別区域法における復興の円滑かつ迅速な推進に向けて、手続きの簡素化及び一括化するため復興交付金が創設された。

1) 整備に係る補助率の嵩上げ

災害公営住宅整備事業(直接建設・買取り)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)となっている。

借上げについては、激甚災害が補助率3/5であるのに対して、復興交付金は建設等と同じく自治体負担の1/2が加算され、補助率7/10となっている。(※民間の負担割合は変更なし)

2) 補助対象の拡充

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る(補助率7/8)。

3) 効果促進事業の拡充

基幹事業と関連して地域の特性に即して自主的かつ主体的に実施する事業又は事務を行うことができる。基幹事業総額の35%を上限、交付率80%に拡充された。(通常、補助率50%)

(災害公営住宅整備事業の例)

- ・駐車場整備
- ・防災無線設置
- ・入居促進に向けた活動費 など

4) 家賃補助の拡充と新設

通常の災害公営住宅では、入居者の家賃負担を軽減するため「家賃低廉化事業」により、被災者が入居している災害公営住宅に、近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額を補助している。(収入超過者及び高額所得者を除く)

更に、東日本大震災の被災者のうち、特に低所得な入居者の家賃負担を、より軽減するため、「東日本大震災特別家賃低減事業」により国が

支援を行っている。

収入要件：月収8万円以下

〔表：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 買取り	国：概ね45% 地方：概ね55%	国：2/3 地方：1/3	国：3/4 地方：1/4	国：7/8 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		20年間：概ね45%	20年間：2/3	当初5年間：3/4 6～20年目：2/3	当初5年間：7/8 6～20年目：5/6(※1)
特別家賃低減(※2)					3/4(※1)

※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」事業から更に軽減するための特別措置

東日本大震災に係る災害公営住宅の補助対象

補助対象＝基幹事業（①②③④）＋効果促進事業（⑤）

①調査・設計等＝特定工事

- ・工事の実施のため必要な測量，調査，設計にかかる金額
- ・既設公営住宅等の除却に係る金額

②住棟の建設＝標準建設費＝主体附帯工事費＋特例加算

- <主体附帯工事費>立地条件・構造・階数等により決定される金額
- <特例加算>特別な工事により費用を要する場合，主体附帯工事費に加算される金額

③共同施設の整備＝特定工事＋共同施設整備費

- <特定工事>道路，緑地，給水施設，排水処理施設その他公営住宅等の建設に関連して実施する必要のある工事に係る金額
- <共同施設整備費>児童遊園，集会所，通路その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設の整備に係る金額

④用地取得等＝土地取得費＋造成費 ※東日本大震災による補助対象の追加

- <土地取得費>用地の取得に要する費用（借地権の取得に要する費用を含む）
- <造成費>盛土，切土，地盤改良等の土工事及び擁壁の設置等の宅地造成並びに取付け道路工事，給水工事などそれぞれ管理を他に移管する部分に要する費用

⑤駐車場の整備等＝効果促進事業

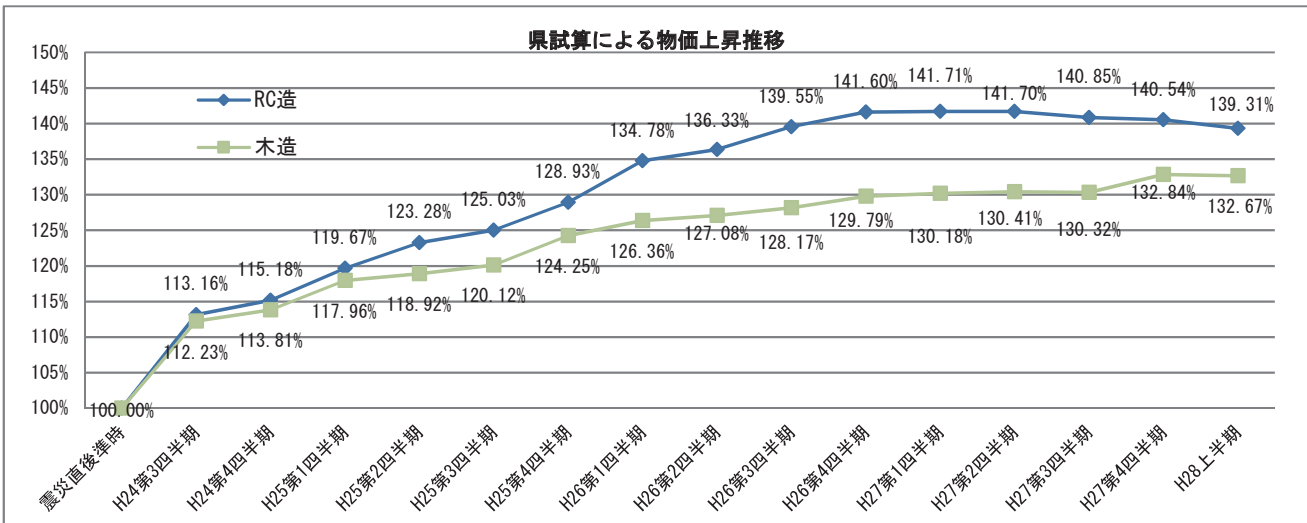
- <効果促進事業>基幹事業に関連して地域の特性に即して自主的かつ主体的に実施する事業又は事務

2 標準建設費の見直し等

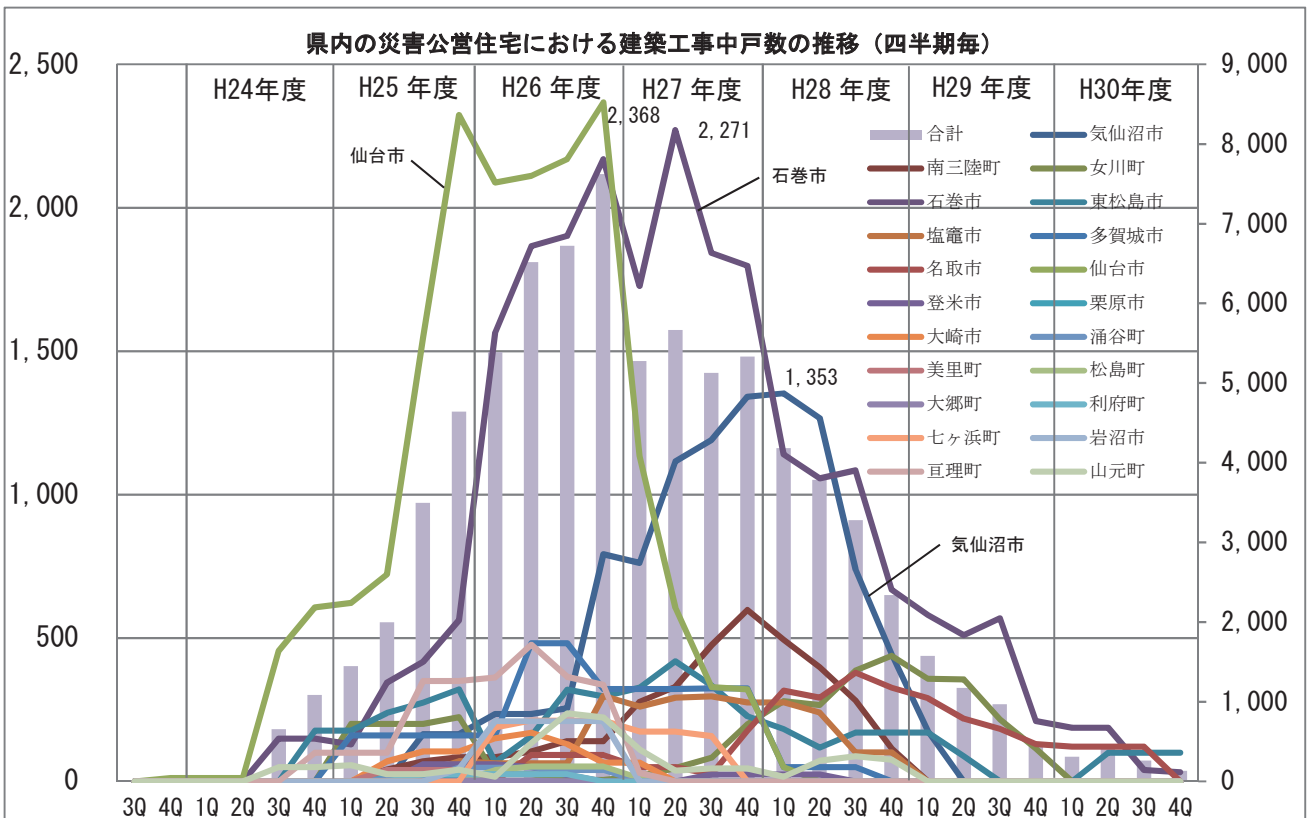
東日本大震災では、復旧・復興事業の増大とともに、労務費の高騰や資材不足による資材の高騰などが生じた。入札不調や不落になると再度入札手続きが必要になり、2~3か月程度遅れが生じることになる。早期供給に向け、入札による不調・不落対策は重要な要素であり、これを確実になくすため、建設業協会や施工業者へのヒアリングなどを実施するとともに、建設費高騰額を試算し、東北地方整備局を通じて補助限度額の増額などの協議を重ねた。

中でも、県単価と実際の見積りでは、鉄筋工や型枠工などの単価に乖離が見受けられたため、施工業者へのヒアリングにより、見積単価を採用することや、適切な工期の算出を行うなどして不落対策を実施した。

これらのことを踏まえ、被災地の工事費高騰等への対応として、岩手・宮城・福島の三県においては、特例的に国による補助限度額の割増し等がなされている。



※建設物価調査会による建築費指数（仙台市：鉄筋コンクリート造共同住宅、木造住宅）+県単価により試算



※ 合計には、登米市、栗原市、大崎市、涌谷町、美里町、松島町、大郷町、利府町を含む

(1) 標準建設費＝「主体附帯工事費」＋「特例加算」

標準建設費とは、建設にかかる費用の補助限度額であり、当該公営住宅の設計・工事等の内容に基づき、毎年度、国土交通省から示される「平成〇〇年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に従って、主体附帯工事費及び特例加算を積み上げて計算される金額である。

1) 主体附帯工事費

地区、地域・構造・階数等により決定される金額

2) 特例加算

特別な工事により費用を要する場合に加算される金額

(2) 被災3県における特例

岩手・宮城・福島の被災3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たことから、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、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る。

1) 主体附帯工事費の見直し経緯

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H23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)
⑦平成28年 4月1日～	平成28年度の標準建設費の改訂 物価変動分

	(中層 3.5%等)
⑧平成29年 4月1日～	平成29年度の標準建設費の改訂 物価変動分 (中層 4.8%等)
⑨平成30年 4月1日～	平成30年度の標準建設費の改訂 物価変動分 (中層 -0.5%等)

2) 特例加算の拡充

平成25年9月1日付で、被災地の工事費上昇等への対応として標準建設費の改正と併せ、特例措置として新規に「その他特別工事費」の枠が設置された。

①同附則第2条第3項：別表第2(15)

「その他特別工事費①」

ア 上限額：1戸あたり2,868,000円

地域特有の実情等により、性能の向上又は工期の短縮等を図るために特別の工事を実施する場合に適用する。

イ 適用範囲

環境共生のための設備等で標準化されたもの以外、当該地域特有の事情により必要な設備等

ウ 具体例

太陽光発電設備や蓄電池の設置

②同附則第2条第3項別表第2(15)

「その他特別工事費②」

ア 上限額：1戸あたり2,868,000円

地域特有の事情等により、特殊な条件下で工事を実施する必要がある、やむを得ない場合においては、国土交通大臣が別に決定した額で適用する。

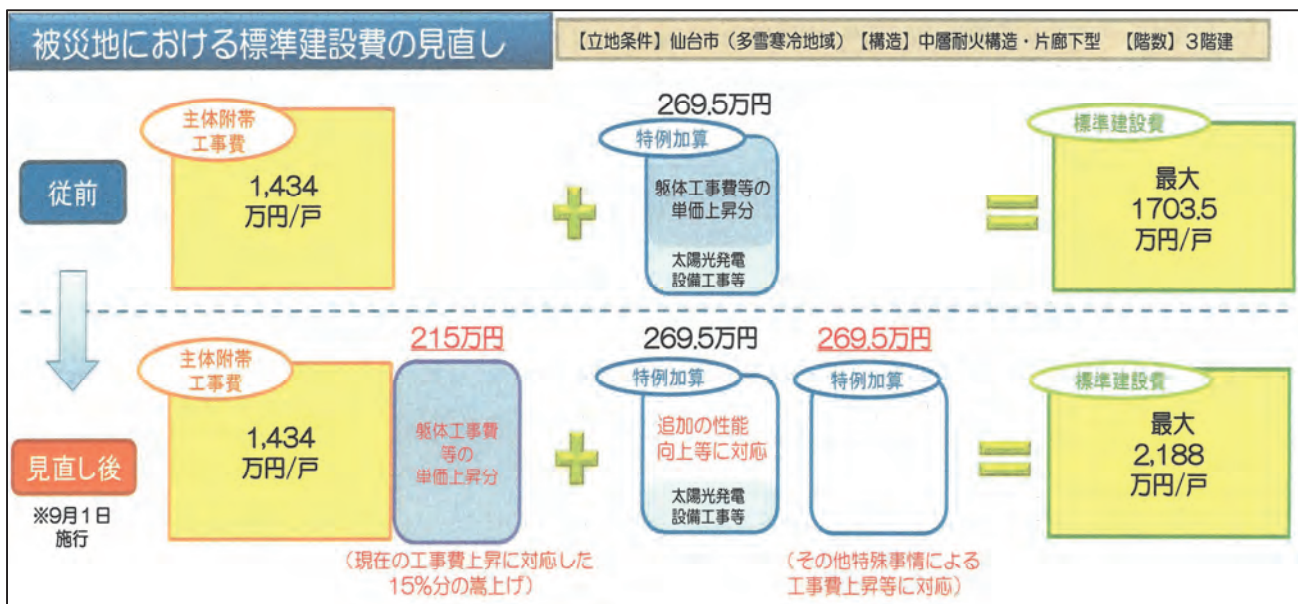
また、その他特別の事情がある場合に適用する。

イ 適用範囲

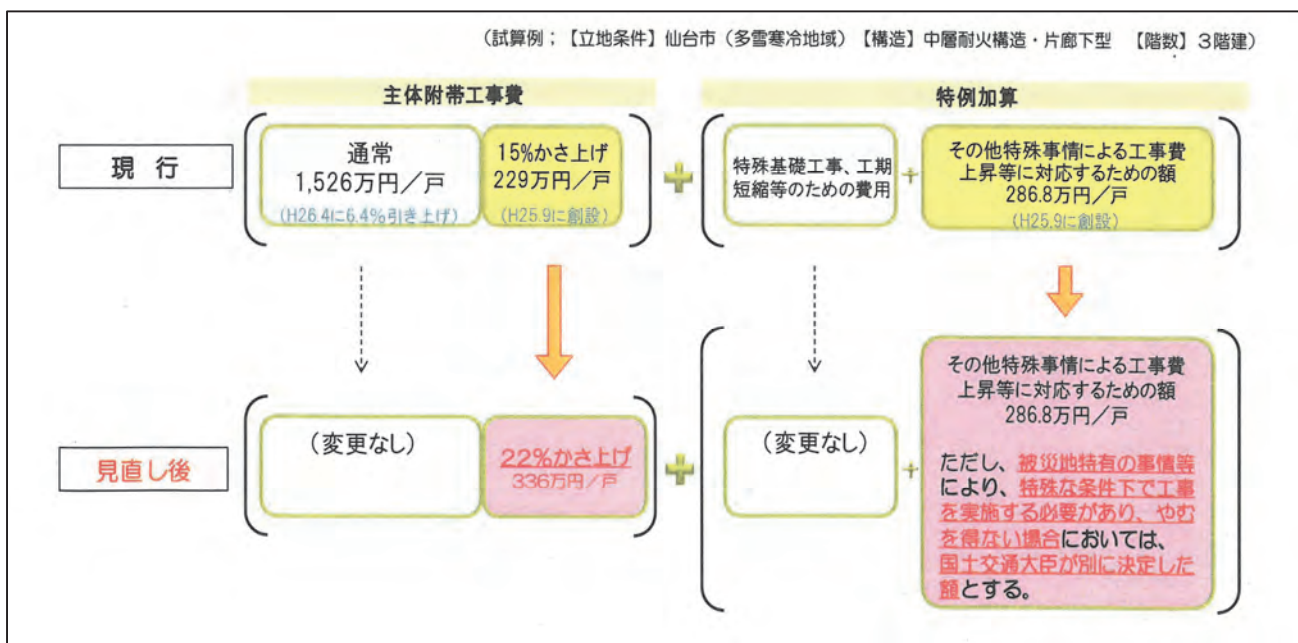
予測されない事故等による手戻り工事、特別な事情による工事費の増額等(その他特別工事費①を除くものに該当)

ウ 具体例

- ・バランス釜との差額、
- ・景観に配慮した勾配屋根や地形の特殊性による雁行型等の差額
- ・インプレスライド
- ・労働者確保、宿泊所建設 等



〔図：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：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）

（具体例）

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

3) 限度額を超過した場合の取扱い

平成26年1月頃から平成26年6月頃まで、特に沿岸北部地域において、復旧・復興事業の増加による需給状況が逼迫したことによる入札不調が多発した。その対策として、建設業協会との意見交換会や建設工事施工業者へのヒアリング等を行い、見積り単価の採用や、職人不足に対応するため、パネルやユニット等の積極的な採用と、一部ではPC工法を採用するなどの対応を取り、入札の不調・不落対策を実施した。

また、災害公営住宅の建設用地は、軟弱地盤の地区も多く、支持層まで50～60m必要な地区もあるなど、地盤条件が悪いことによる建設費のコストアップが生じた。このことにより、国の補助限度額を超える事例が発生したため、国と協議を行い、平成27年7月7日に特例が認められた。

「地域特有の事情により、特殊な条件下で工事を実施する必要がある、やむを得ない場合においては、国土交通大臣が別に決定した額」の適用例

- ① 特殊な地盤条件に起因して特殊基礎工事費が増大した場合
- ② 災害公営住宅の整備箇所が離半島部に位置していることにより、資機材の運搬や工事従事者の移動に係る費用が増大した場合
- ③ 一定の地域において、建設工事の需給状況が逼迫したことにより、特に工事費が増大した場合

3 災害公営住宅の入居者資格

(1) 通常の公営住宅の入居者資格

(公営住宅法第23条関係)

公営住宅の入居者は、次の要件を具備する者でなければならない。

- 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、同居親族要件及び収入要件は条例で定められる。

(2) 災害公営住宅の入居者資格の特例

災害公営住宅は、公営住宅に比べて入居者資格が緩和されており、その要件は次のとおりである。(同法第24条関係)

- 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
- ※いずれの災害の場合も、災害発生の日から3年経過後は、158,000円以下

(3) 東日本大震災の特例

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。

(特区法に基づく措置：第2節参照)

1) 災害公営住宅の入居者資格の特例措置

特例措置の対象となる者(被災者等)

- ・災害により滅失※した住宅に居住していた者
- ※「滅失」となる被害の程度
- ・全壊、全焼、全流失
 - ・大規模半壊・半壊であって、通常の修繕では居住することができない等の理由により、解体することを余儀なくされたもの

4 災害公営住宅の家賃

(1) 東日本大震災特別家賃低減事業

被災者のうち特に住宅に困窮する低額所得者に対して、地方公共団体が災害公営住宅等の家賃を、一定期間、入居者が無理なく負担しうる水準まで低減する費用を国が支援する事業である。平成28年度において、県内の災害公営住宅の入居者の内、特別家賃低減事業の対象者が約8割に達することから、被災者の生活再建や低所得者の生活維持のためには、特別家賃低減措置の延長等が望まれており、県としても6年目以降についても入居者の負担割合を据え置くことや支援期間の延長について政府要望を行った。

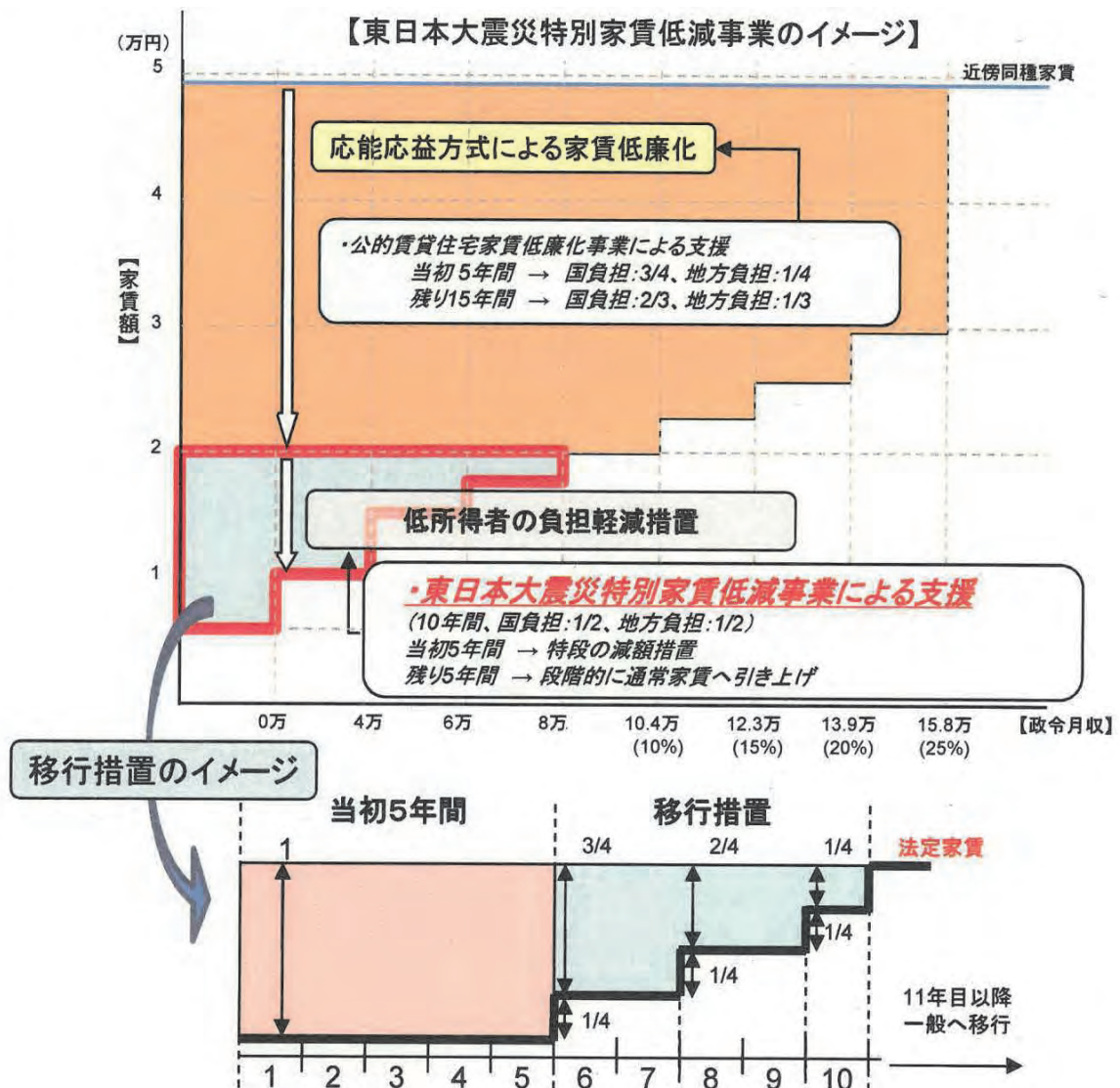
これに対し国からは、東日本大震災においては、住宅の建設補助や家賃補助の補助率のかさあげなど十分な補助を実施しており、これ以上の追加支援は難しい旨が示された。

平成29年11月21日付けで国から通知のあった事務連絡では、災害公営住宅に入居している東日本大震災特別家賃低減事業の対象となる者や収入超過者の家賃について、被災市町が独自に減免することが可能である旨が示された。

1) 補助対象・補助要件

- ・東日本大震災の被災者に賃貸又は転貸する災害公営住宅等に居住する入居者の家賃について、地方公共団体が、入居者に無理なく負担しうる水準まで減免する場合に要する費用。
- ・家賃減免については以下の考え方により実施

- ①当初5年間：特段の減額措置
- ②以降5年間：段階的に通常家賃へ引き上げ



(出典：国土交通省住宅局)

(2) 収入超過者の家賃

災害公営住宅への入居については、入居資格要件の緩和により収入要件は不要であるが、入居後は公営住宅法が適用される。

入居後3年経過し、入居者収入基準を超える収入がある世帯は、収入超過者として認定されることとなり、住宅の明け渡し努力義務が生じるほか、家賃は段階的または即時に近傍同種家賃となる。また、高額所得者として認定された場合には、住宅の明け渡し義務が生じるほか、家賃は近傍同種家賃となる。

近傍同種家賃の算出方法等については、公営住宅法等に定められているが、災害公営住宅の近傍同種家賃については算出基礎となる住宅の建設費等が震災に伴う資材費や労務費の高騰等により高額となっており、仙台市内の民間賃貸住宅でも月額10万円程度であれば一定程度の住宅に入居可能であるのに対し、県内の災害公営

住宅の近傍同種家賃には月額15万円を超える住宅が相当数あるほか、中には月額20万円を超える住宅も存しており、収入超過者等として認定された際、入居者の家賃に影響を及ぼしている。

(3) 市町の家賃低減等への独自の対応

東日本大震災特別家賃低減事業の対象者や収入超過者について、地方公共団体の条例により独自の減免を行っている市町もある。市町独自の取組みについては、平成29年11月の国からの通知に先がけ、女川町、南三陸町が独自減免、名取市が家賃補助等の取組を実施してきた。他市町では、国からの通知を受け、それ以降に特別家賃低減事業や収入超過者等への減免等の対応について検討が本格化し、事業主体である市町が地域の実情等を総合的に勘案して対応方針を決定しており、現時点において次表のとおりとなっている。

特別家賃低減事業・収入超過者の対応の決定・検討状況			R2.3.31現在
No	市町村	特別家賃低減事業の対応	収入超過者の対応
1	仙台市	管理開始後10年間、特別低減対象者の家賃は1～5年目の額に据置き、11年日以降は、一般の公営住宅の高減制度を見直し、一本化を行う方針	対応予定なし (本市においては、民間賃貸住宅における空き住戸が十分にあり、また、家賃についても幅広い金額設定がなされているため、収入や生活条件など個々の事情に応じた選択が可能ことから、収入超過者への対応の必要性はないものと考えている。)
2	石巻市	管理開始後10年間、特別低減対象者の家賃は1～5年目の額に据置き、11年日以降20年目まで段階的に減額幅を縮小。	入居後は割増家賃分を据置き(管理開始から最大8年間)。その後の家賃の上昇も緩やかにする。
3	塩竈市	管理開始後10年間、特別家賃低減対象者の家賃は1～5年目の額に据置き、11年日以降は、一般の公営住宅と同じ取扱いを行う。	令和元年度まで、本来家賃額に加算される額を減免する。
4	気仙沼市	管理開始後10年間、特別低減対象者の家賃は1～5年目の額に据置き、11年日以降15年目まで段階的に減額幅を縮小。	入居10年間は割増家賃分を減免、11年日以降段階的に、最長5年かけて家賃引上げ。
5	名取市	管理開始後10年間、特別低減対象者の家賃は1～5年目の額に据置き。	管理開始から10年間は割増家賃分を減免(H31年度から施行)。
6	多賀城市	管理開始後10年間、特別低減対象者の家賃は1～5年目の額に据置き。	対応予定なし。
7	岩沼市	管理開始後10年間、特別低減対象者の家賃は1～5年目の額に据置き。	管理開始から10年間は割増家賃分を減免(H31年度から施行)。
8	釜石市	世帯収入が月額72,000円以下の世帯を対象に管理開始後6～10年目は5年目までの家賃に減免する。 11年目からは市条例に基づく一般の市営住宅と同様の取扱いとする。	対応予定なし
9	栗原市	管理開始から5年間の最大減免期間を2年間延長して、7年間とし、8年目から10年目までの3か年に緩和期間を設け、11年目から通常の公営住宅家賃とする。	対応予定なし
10	東松島市	管理開始から10年間は据置き、11年日以降段階的に減額幅を縮小、11年日以降の減額期間については検討中。	収入超過者となってから5年間は割増家賃分を据置き、その後の家賃の上昇も緩やかにする。
11	大崎市	管理開始から5年間の最大減免期間を2年間延長して、7年間とし、8年目から10年目までの3か年に緩和期間を設け、11年目から通常の公営住宅家賃とする。	対応予定なし。(市内における民間賃貸住宅では空き住戸を十分に有しているため、収入の実情に応じ選択可能と考える)
12	亘理町	令和2年度まで延長する。平成33年度以降については国の補助制度の動向を踏まえ再検討する。	令和2年度まで、近傍同種家賃の家賃割増分の1/2を減免する。平成33年度以降については国の補助制度の動向を踏まえ再検討する。
13	山元町	管理開始後10年間、特別低減対象者の家賃を1～5年目の額まで減免。	管理開始後10年間、割増家賃を減免。
14	松島町	入居時に十分に説明しており、住民の理解を待っているため、独自減免は実施しない。	対応予定なし(収入状況に応じ民間住宅への入居も可能と考えている)
15	七ヶ浜町	管理開始後10年間、特別低減対象者の家賃は1～5年目の額に据置き、11年日以降の対応、一般の公営住宅の独自減免制度を見直しについては今後検討	団地ごとに、5年間割増賃料を減免。なお、6年日以降の対応は検討中
16	利府町	R1/6/26に災害公営住宅入居者へ住民説明会を行い、理解を得たため独自減免は実施しない。	平成31年度についてのみ、本来家賃額に加算される額を減免する(H31年度のみ運用処理)。
17	大郷町	入居時に十分に説明しており、住民の理解を待っているため、独自減免は実施しない。	対応予定なし(収入状況に応じ民間住宅への入居も可能と考えている)
18	涌谷町	入居時に十分に説明しており、住民の理解を待っているため、当初の予定通り、国の制度で取り組む。	建物管理開始から10年間は独自減免を行う。 災害公営住宅において、収入超過者及び高額所得者の減免後の家賃は、建設管理開始から10年間、通常の家賃算定により算出した家賃としている。
19	美里町	入居時に十分に説明しており、住民の理解を待っているため、当初の予定通り、国の制度で取り組む。	他の民間賃貸住宅ストックが十分にあり、入居時に十分に説明しており、住民の理解を待っている。
20	女川町	独自減免実施済み(1～8年50%、～10年40%、～12年30%、～14年20%、15年目10%の減免)	独自減免実施済み(1～8年50%、～10年40%、～12年30%、～14年20%、15年目10%の減免)
21	南三陸町	低減事業対象者としては実施しない ただし、生活保護水準以下の世帯に対し5年目の家賃に据置き	入居開始から8年目までは家賃の割増賃金は徴収しない。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第3節 税金控除等

被災者のための住宅団地等の用地確保を円滑に進めるため、住宅団地の用地を譲渡する者に対し、所得税等に係る課税の特例措置が講じられた。

(租税特別措置法第33条第1項第2号)

特例措置は、東日本大震災に係る特例として講じられている措置(2,000万円の特別控除)のほか、通常制度に該当することで特例措置(5,000万円の特別控除)の適用が可能

(1) 【2,000万円の特別控除】

特定住宅被災市町村の区域内にある土地等が、平成28年3月31日までの間に、復興事業等の用に供するために、地方公共団体等により買取られる場合には、土地等の譲渡所得について、2,000万円の特別控除を適用

譲渡価格が2,000万円を超えるなどにより住宅団地用地の取得に難航する場合、土地収用等の強制譲渡の場合の特例措置(通常制度)を適用する事で5,000万円の特別控除を適用することも可能。

(2) 【5,000万円の特別控除】

以下のような場合で、地方公共団体等により住宅団地の用地を買取られる際は、土地等の譲渡所得について5,000万円の特別控除を適用

①土地収用法、都市計画法等の規定に基づき収用される場合

→一団地の津波防災拠点市街地形成施設

→一団地の住宅施設

(一団地における50戸以上の集団住宅等)

②収用権を背景に買取られる場合(収用手続きを経ることを要しない)

→都市計画事業認可が行われている場合

→都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の住宅施設(一団地における50戸以上の集団住宅等)のために買取られる場合

※敷地の整備は事業施行者(地方公共団体)が行い、住宅施設の建設は被災者が行う場合も含む。

この場合、復興交付金事業計画や各種基幹

事業の事業計画等により住宅施設が確実に建設されることを確認する。

③50戸以上の一団地の住宅経営に係る事業の用に供するために買取られる場合

→災害公営住宅等の整備を行う場合

(3) 東日本大震災復興特別区域法の一部改正

(平成26年4月23日成立)

土地収用手続きの更なる迅速化をはかり、復興整備事業の円滑化、迅速化に寄与することを目的に、東日本大震災復興特別区域法(以下「特区法」という。)が改正された。

1) 改正内容

復興整備事業の追加

「小規模団地住宅施設整備事業」

一団地における5戸以上50戸未満の集団住宅及びこれらに附帯する通路、その他の施設の整備に関する事業・土地収用法に基づく土地収用対象事業の拡大及び手続きの簡素化

2) 改正による特例等

小規模団地住宅施設整備事業を復興整備計画に記載することにより、以下の2つの特例が受けられる。

①租税特別措置法第33条第1項第3号の4に基づく所得税等の5,000万円控除が適用

一団地における集団住宅等の施設を、都市計画法第11条第1項第8号に規定する「一団地の住宅施設(都市施設)」とみなすことが可能になる。

また、この施設について都市計画決定し、都市計画法第59条に規定する認可等を受けて事業を実施する場合、その事業用地を都市計画法第56条に基づき買取る場合には、用地を譲渡する者に対し、所得税等の5,000万円控除が適用される。

なお、都市計画決定に係る手続きは特区法第48条、都市計画事業の認可に係る手続きは特区法第49条第4項第3号により簡素化される。

②土地収用法による収用の対象事業となる。

