

本節の詳細については、宮城県ホームページ掲載の「東日本大震災からの復興 災害公営住宅整備の記録」を合わせて参照されたい。(http://www.pref.miyagi.jp/site/ej-earthquake/seibinokiroku.html)

## 第3節 復興住宅の整備

### 第1項 応急仮設住宅の供給

#### 1. 応急仮設住宅の供与状況

(1) 制度（災害救助法（昭和22（1947）年10月18日法律第118号））

第4条第1項第1号に「救助」の種類の一つとして「応急仮設住宅の供与」が規定されている。応急仮設住宅の供与は、災害により住家が全壊、全焼又は流失などして居住する住家がない方で、自らの資金では住宅を得ることができない方を対象とすることが原則である。

いつ、どこで、どのような災害が発生するか予測がつかないことから、応急仮設住宅（プレハブ仮設住宅）の速やかな建設を行うため、県では、阪神・淡路大震災を契機として一般社団法人プレハブ建築協会と「災害時における応急仮設住宅の建設に関する協定書」（平成8（1996）年4月1日付）を締結していた。

応急仮設住宅は一般に、いわゆる「プレハブ仮設住宅」のことを指しているが、不足や遅れを補うため、民間の賃貸住宅（マンション、アパートや貸家など）を県が貸主から借り上げ、応急仮設住宅として供与する、いわゆる「みなし仮設住宅」による供給も併せて行った。

※みなし仮設住宅とは

震災などで住居を失った被災者が、民間事業者の賃貸住宅を仮の住まいとして入居した場合に、その賃貸住宅を国や自治体が提供する「応急仮設住宅」に準じるものとみなすこと。

(2) 供与戸数

- ・プレハブ仮設住宅の建設 15市町 406団地 22,095戸
- ・みなし仮設住宅（最大） 25,137戸

※その他、既存の公営住宅等も応急仮設住宅として供与している。

県及び市町村は、震災前から、県のガイドラインや国の用地選定方針に基づき、上下水道や電力などのライフラインが整備されており、災害に対する安全性の高い公有地をプレハブ仮設住宅用地として選定していたが、それらの大部分が津波により浸水してしまった地域もあり、また、必要戸数が想定を大幅に上回る数となったことから、用地の確保は難航し、公有地だけでは対応できず、民有地も活用することとなった。

建設当初は、道路の寸断や燃料不足により、資材の輸送及び労働者の確保等が困難であった。市町村や県を越えて避難する被災者も多く、建設地の確保や入居者の情報を把握するのに苦慮した。また、市街地が壊滅的な被害を受けた地域や、海と山が迫るリアス式海岸の地域では、建設適地が少なく、用地確保が極めて困難な状況であったが、市町村職員が用地の確保に奔走し、平成23（2011）年12月末までに全戸完成に至った。なお、プレハブ応急仮設住宅は、県による整備を基本としたが、山元町、女川町及び南三陸町では、木造応急仮設住宅等を町自ら建設した。

表 2-18 町自ら建設した戸数

市町別	地区数	建設戸数
山元町	2	284
女川町	1	189
南三陸町	2	50
計	5	523

表 2-19 県外・市町外への建設

被災元市町	建設した市町
気仙沼市	→ 岩手県一関市(320戸)
女川町	→ 石巻市(290戸)
南三陸町	→ 登米市(486戸)

表 2-20 団地の土地区分による内訳

公有地	239 団地	うち,学校用地	34 団地
		ほか	205 団地
私有地	167 団地	-	

表 2-21 土砂災害警戒区域への建設

市町名	特別警戒区域	警戒区域
気仙沼市	-	4 団地
女川町	1 団地	3 団地
南三陸町	-	2 団地 (登米市)
計	1 団地	9 団地

※県は、特別警戒区域に建設した1団地に大型土嚢を設置した。市町村へは入居者への周知や災害の発生が予想される場合の速やかな避難誘導體制を依頼し、整備した。

## 2. 整備経緯

表 2-22 整備経緯

年月日	主 要 概 要
平成 23 年 3 月 14 日	・「災害時における応急仮設住宅の建設に関する協定」に基づき、一般社団法人プレハブ建築協会（以下「プレ協」という。）に対して、応急仮設住宅（プレハブ仮設住宅）1 万戸の建設を要請。
平成 23 年 3 月 17 日	・市町営住宅の被災状況や応急仮設住宅（プレハブ仮設住宅）の建設用地、建設要望戸数等の聞き取り調査のため、県職員（11 班体制）が沿岸被災市町巡回を開始。
平成 23 年 3 月 22 日 ～24 日	・民間賃貸借上げ住宅に係る制度の市町村説明会を開催（保健福祉部）
平成 23 年 3 月 28 日	・プレハブ仮設住宅の建設開始（避難者約 12 万人）
平成 23 年 4 月 1 日	・巡回調査の結果、必要戸数を概ね 3 万戸と判断し、プレ協へ 2 万戸の追加建設を要請（要請戸数合計 3 万戸）
平成 23 年 4 月 19 日	・応急仮設住宅の供給事業者の提案を公募（～28 日） ・応急仮設住宅の供与事務の一部を市町村に委任
平成 23 年 4 月 28 日	・第 1 次建設分完成、被災者の入居開始（13 市町 1,312 戸）。
平成 23 年 5 月 19 日	・市町村に対し建設戸数に関するニーズ調査を実施し、必要戸数を 2 万 3 千戸に下方修正。
平成 23 年 9 月 28 日	・県建設分全戸完成（21,519 戸）
平成 23 年 11 月 4 日	・市町建設分全戸完成（523 戸） → 県分と合わせ 400 団地 22,042 戸
平成 23 年 11 月 23 日	・気仙沼市からの追加要請による着工
平成 23 年 12 月 26 日	・追加建設分完成（6 団地 53 戸） → 総計：15 市町 406 団地 22,095 戸（※グループホーム型 290 戸含む。） ・寒さ対策等追加工事①（外壁断熱材設置、窓の二重サッシ化・複層ガラス化、消火器設置、暖房器機設置）完了
平成 24 年 1 月 15 日	・追加工事②（風除室設置、スロープ廊下下屋設置、暖房便座設置）完了。
平成 24 年 3 月 10 日	・追加工事③（水道管等の追加凍結防止対策）完了。
平成 24 年 3 月 21 日	・追加工事④（棟間通路及び駐車場の舗装等）完了。
平成 24 年 11 月 30 日	・追加工事⑤（風呂の追い焚き機能追加、物置設置）完了。
※被災市町からの要望に基づいて、被災者の障害状態に合わせた高齢者・障害者向けのグループホーム型仮設住宅を整備（5 市 2 町で計 36 棟 290 戸、表中の建設戸数の内数）。	



図 2-119 コンテナを利用した多層型応急仮設住宅 女川町運動公園野球場地区



図 2-120 地元協議会による木造応急仮設住宅 南三陸町歌津地区

第1章

「災害に強い  
まちづくり」宮城  
モデル」の構築

第2章

「安全安心な  
まちづくり」

第3章

「災害に強い  
「道路」・「港湾」・  
「空港」等

第4章

「早期復旧と復興の  
加速化に向けた  
取組

第5章

「震災教訓の伝承  
「311」伝承・減災  
プロジェクト

第6章

「復旧・復興事業に  
よる課題

第7章

「復旧・復興事業に  
よる整備効果  
事例集



図 2- 121 住宅部会のプレハブ仮設住宅



図 2- 122 規格部会のプレハブ仮設住宅

表 2-23 市町村別仮設住宅整備一覧

市町名	プレハブ仮設住宅（戸）											みなし 仮設住宅 （戸）(D)	合計 （戸） (C+D)
	団地数	住戸タイプ				グループホームタイプ			小計 (C=A+B)				
		1DK	2DK	3K	計(A)	高齢者 向け	障害者 向け	計(B)	買取	リース			
仙台市	19	139	1,239	127	1,505	18		18	1,523	1,290	233	9,180	10,703
石巻市	131	812	4,942	1,399	7,153	88	56	144	7,297	7,010	287	4,598	11,895
塩竈市	7	66	115	25	206				206	98	108	537	743
気仙沼市	93	589	2,497	373	3,459	45		45	3,504	3,220	284	1,411	4,915
白石市												203	203
名取市	8	57	775	57	889	16	5	21	910	628	282	916	1,826
角田市												209	209
多賀城市	6	22	332	19	373				373	274	99	1,158	1,531
岩沼市	3	72	236	76	384				384	60	324	600	984
登米市												414	414
栗原市												61	61
東松島市	25	299	1,009	419	1,727	16	10	26	1,753	1,061	692	956	2,709
大崎市												566	566
蔵王町												32	32
七ヶ宿町												0	0
大河原町												141	141
村田町												14	14
柴田町												191	191
川崎町												6	6
丸森町												16	16
亶理町	5	171	784	171	1,126				1,126	830	296	268	1,394
山元町	11 (2)	374 (146)	470 (82)	186 (56)	1,030 (284)				1,030 (284)	643 (284)	387	85	1,115
松島町												180	180
七ヶ浜町	7	96	232	93	421				421	164	257	94	515
利府町												188	188
大和町												84	84
大郷町	1	2	12	1	15				15	15	0	11	26
富谷町												120	120
大衡村												2	2
色麻町												1	1
加美町												25	25
涌谷町												97	97
美里町	2		42	22	64				64	64	0	105	169
女川町	30 (1)	315 (74)	830 (74)	140 (43)	1,285 (189)	9		9	1,294 (189)	1,237 (189)	57	59	1,353
南三陸町	58 (2)	101 (8)	1,860 (8)	207 (8)	2,168 (50)	27		27	2,195 (50)	2,055 (50)	140	56	2,251
合計	406 (5)	3,115 (228)	15,375 (188)	3,315 (107)	21,805 (523)	219	71	290	22,095 (523)	18,649 (523)	3,446	22,584	44,679

※山元町、女川町及び南三陸町の（ ）書きは、整備戸数のうち、町で自ら建設した戸数  
 ※戸数は平成24年8月10日時点

第1章

「災害に強い  
まちづくり宮城  
モデル」の構築

第2章

「安全安心な  
まちづくり」

第3章

「災害に強い  
「道路」「港湾」  
「空港」等

第4章

「早期復旧と復興の  
加速化に向けた  
取組」

第5章

「震災教訓の伝承  
3.11伝承・減災  
プロジェクト」

第6章

「復旧・復興事業に  
よる課題」

第7章

「復旧・復興事業に  
よる整備効果  
事例集」

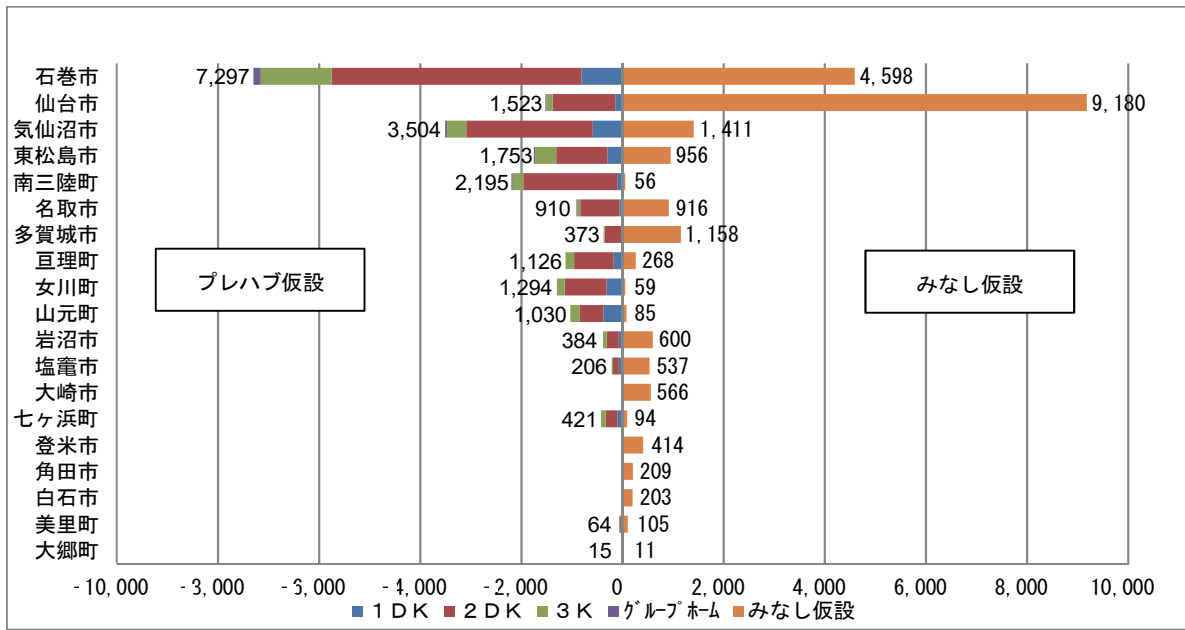


図 2- 123 市町村別仮設住宅整備一覧（抜粋）

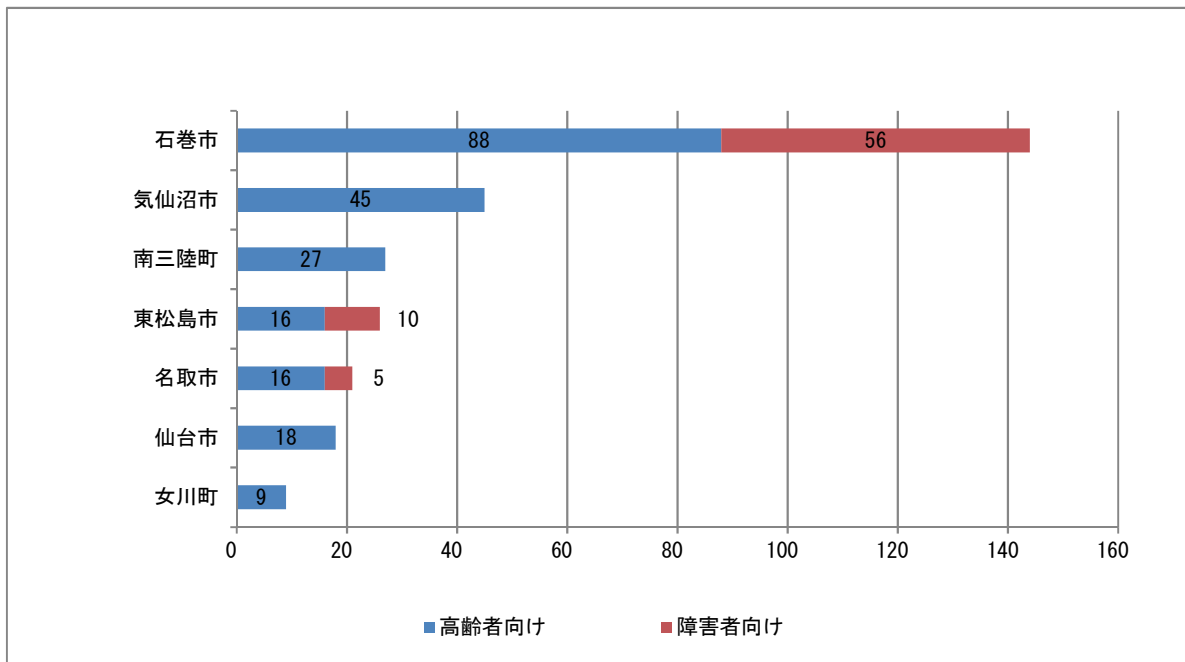


図 2- 124 プレハブ仮設 グループホームタイプ別一覧

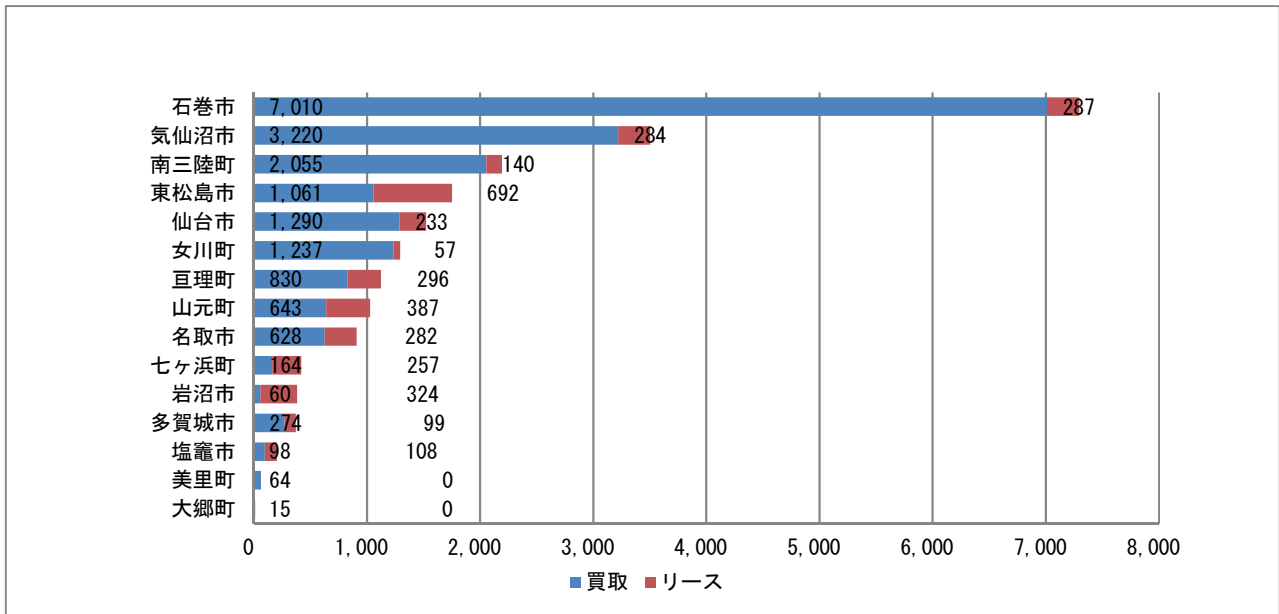


図 2-125 プレハブ仮設住宅 買取・リース別一覧

#### ※買取とリースについて

(一社)プレハブ建築協会では、一つの災害により必要とする応急仮設住宅のうち、1万戸まではリース契約とし、1万戸を超えた戸数については販売契約(買取)とすることを原則としている。

東日本大震災では、建設場所が複数の県にまたがったことから、本県では3,446戸をリース契約とし、18,649戸が販売契約となった。

#### 【参考】市町村によるプレハブ応急仮設住宅の建設

市町村からプレハブ応急仮設住宅の建設意向が示されたため、平成23(2011)年4月19日に、県は県内に応急仮設住宅を供給可能な要件適合事業者として、リストに登載される供給事業者との契約に係るプレハブ応急仮設住宅の供与事務の一部を市町村に委任する通知を行い、5月10日に同リストを市町村に送付した。

##### 〔応急仮設住宅供給事業者リスト〕

応急仮設住宅の供給事業者の提案を公募したもの

(事務局：一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会)

- ・輸入住宅資材を用いた応急仮設住宅の公募結果：応募件数 322 件  
うち、県内に供給可能な要件適合件数：204 件
- ・県における応急仮設住宅の公募結果：応募件数 156 件  
うち、要件適合件数 77 件



応急仮設住宅標準図  
一般図（組立ハウス）2DK 9型 平面図

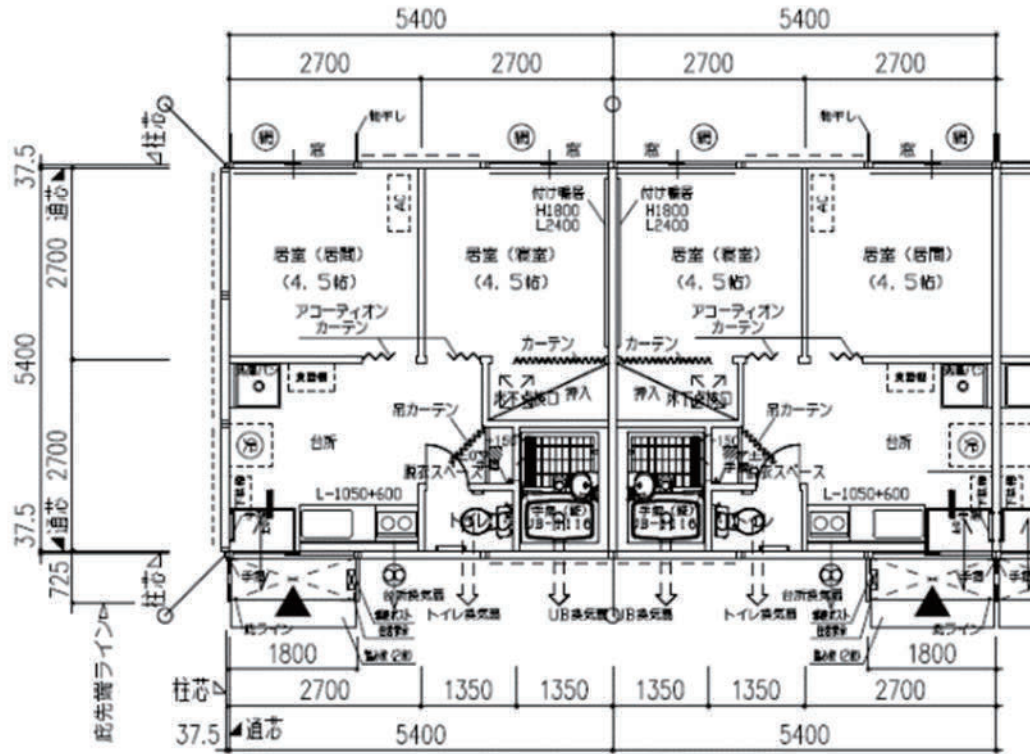


図 2-126 応急仮設住宅標準図①

応急仮設住宅標準図  
一般図（組立ハウス）3K 12型 平面図（タイプ・1）

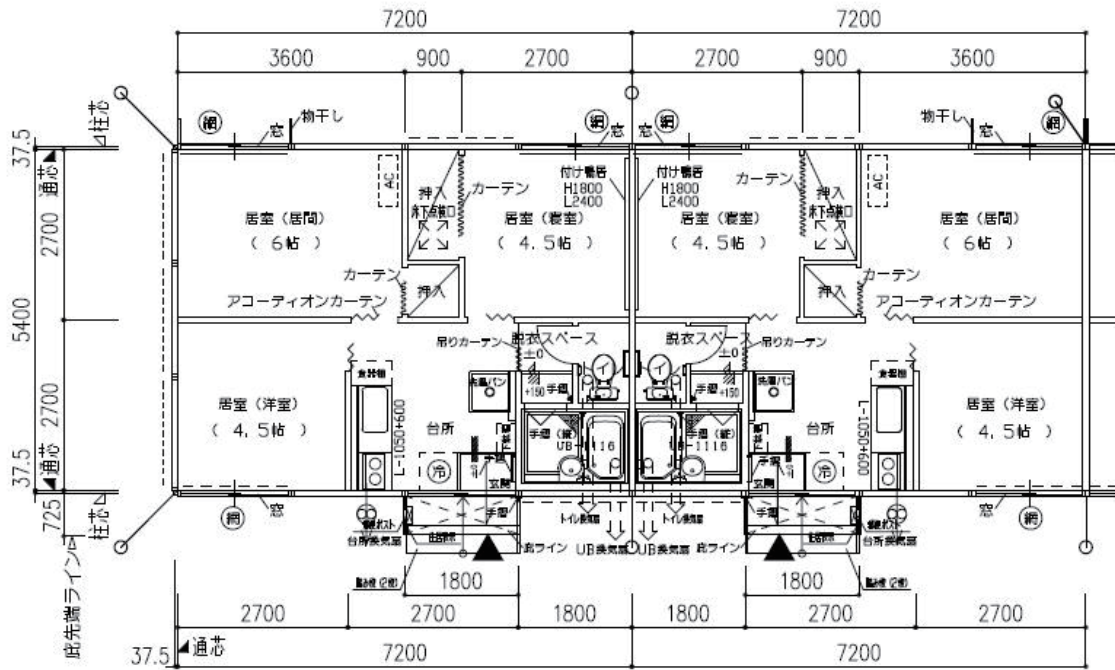


図 2-127 応急仮設住宅標準図②

第1章

「災害に強い  
まちづくり宮城  
モデル」の構築

第2章

「安全安心な  
まちづくり」

第3章

「災害に強い  
「道路・港湾」等

第4章

「早期復旧と復興の  
加速化に向けた  
取組

第5章

「震災教訓の伝承  
「311」伝承・減災  
プロジェクト

第6章

「復旧・復興事業に  
よる課題

第7章

「復旧・復興事業に  
よる整備効果  
事例集



第1章 「災害に強い  
まちづくり」宮城  
モデル」の構築

第2章 「安全安心な  
まちづくり」

第3章 「災害に強い  
「空港」等

第4章 早期復旧と復興の  
加速化に向けた  
取組

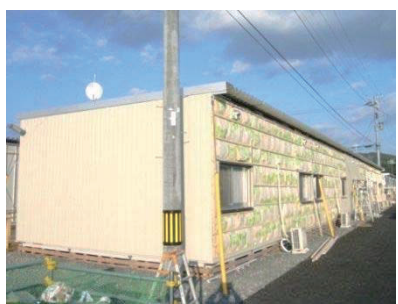
第5章 震災教訓の伝承  
「311」伝承・減災  
プロジェクト

第6章 復旧・復興事業に  
よる課題

第7章 復旧・復興事業に  
よる整備効果  
事例集



断熱材の追加



断熱材の追加, 二重サッシ



棟間舗装・凍結防止対策



風除室



スロープ下屋



舗装・排水工事

図 2-130 <参考> 寒さ対策等の追加工事



取替後 (20号)

取替前 (16号)

追焚き機能追加



物置設置

図 2-131 <参考> 風呂の追焚き機能追加及び物置の設置工事

### 3. 応急仮設住宅の利活用

東日本大震災により被災し、住家が全壊、全焼又は流失するなどして、居住する住家がない被災者に対して、災害救助法に基づき応急仮設住宅を供与しているが、災害公営住宅など恒久住宅への転居状況等を踏まえ、市町村と協議の上、順次その供与を終了することとなる。

平成25(2013)年7月31日、七ヶ浜町では、応急仮設住宅の再編を行い、県内初の応急仮設住宅の解体を完了した。(跡地に災害公営住宅を整備した。)その他の市町村においても、順次解体を進めている。

また、応急仮設住宅は、(一社)プレハブ建築協会からの買取が多かったことから、以下のような取組も行われた。

#### (1) 入居者への無償譲渡

県では、平成26(2014)年度から入居者が応急仮設住宅を退去する際に備え付け什器備品を引き続き利用することを希望する場合は、無償譲渡していたが、今後、供与を終了する応急仮設住宅の更なる利活用を図るため、平成27(2015)年3月に入居者以外に対して応急仮設住宅(建物)及び什器備品を無償譲渡する方針を決定し、平成27(2015)年4月より希望に応じて対応することとした。

(備品等の処分)

平成26(2014)年3月27日付けで関係市町あて県の取扱い方針を定めた「供与を終了したプレハブ応急仮設住宅の什器備品の無償譲渡について」を通知

- ・対象者：プレハブ仮設住宅の入居者
- ・譲渡する物品：入居者が使用していた物品で、容易に取り外すことができる什器備品を瑕疵担保補償なし、現状引渡しを条件にして無償譲渡(エアコン、物置、ガスコンロ、暖房器具、カーテンなど)  
※取り外し、設置費用等はすべて入居者負担
- ・平成28(2016)年8月18日時点の市町の状況  
無償譲渡の実施時期を決定：13市町

#### (2) 市町村等への無償譲渡

平成27(2014)年3月27日付けで関係市町あて県の取り扱いを定めた「供与を終了したプレハブ応急仮設住宅の無償譲渡について」通知

- ・県内市町村(原則)、公益性を有する団体(社会福祉法人等)、自治会、非営利法人(医療法人等)に対し、供与を終了して不要となるプレハブ応急仮設住宅及び住宅備品(ガス、石油器具を除く)を無償譲渡するもの。

## 4. 供与期間の延長

県では、震災から5年間までは、市町村単位で1年毎の一律延長を行ってきたが、災害公営住宅等の整備により住宅が不足する状況が概ね解消する市町村においては、特定の要件に該当する方について供与を延長する「特定延長」の考え方を導入することとし、国との延長協議を進め、平成27（2015）年1月27日に5年から6年への延長に関する方針と合わせて、特定延長の導入を公表した。

### (1) 供与期間延長に関する手続き

#### 1) プレハブ応急仮設住宅

入居契約については、災害救助法の適用による期間延長は自動更新

#### 2) 民間賃貸借上げ住宅

再契約（2回目）と同様に、貸主、入居者双方の同意を得た上で、貸主、借主（宮城県）、及び入居者の3者間で、再契約（2回目）の終期の翌日を始期とする1年間の新たな契約を締結

### (2) 平成30（2018）年度までに供与終了した市町村

表 2-24 平成30（2018）年度までに供与終了した市町村

年間	供与終了（予定）市町
3年間 （平成25年度まで）	3町 七ヶ宿町，川崎町，色麻町
4年間 （平成26年度まで）	18市町村 白石市，角田市，登米市，栗原市，蔵王町，大河原町，村田町，柴田町，丸森町，松島町，利府町，大和町，大郷町，富谷町，大衡村，加美町，涌谷町，美里町
5年間 （平成27年度まで）	2市 岩沼市，大崎市
6年間 （平成28年度まで）	3市町 仙台市，亶理町，七ヶ浜町
7年間 （平成29年度まで）	3市町 塩竈市，多賀城市，山元町
8年間 （平成30年度まで）	1町 南三陸町
9年目以降	5市町 石巻市，名取市，女川町，気仙沼市，東松島市

### (3) 応急仮設住宅の供与期間の延長

5市町の供与期間の10年目延長について、国と協議を行い令和元（2019）年7月1日付で同意を得て、特定延長による対応が可能となった。

1) 一律延長（平成 29（2017）年度まで）

住宅が不足する状況が継続する被災市町にさらなる 1 年間の供与期間延長。

（対象：3 市町）石巻市，名取市，女川町

2) 特定延長（平成 28（2016）年度以降）

供与期間内に住宅再建先となる災害公営住宅等が完成せず，恒久的に入居できないなどの特定の要件に該当する方に対し供与期間を延長。

	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31/R1年度	R2年度
石巻市 名取市		当初2年間	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	
気仙沼市		当初2年間	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	
女川町		当初2年間	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目		
東松島市		当初2年間	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目		
南三陸町		当初2年間	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目			
塩竈市		当初2年間	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目				
多賀城市 山元町		当初2年間	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目				
仙台市 亶理町 七ヶ浜町		当初2年間	3年目	4年目	5年目	6年目					
岩沼市 大崎市		当初2年間	3年目	4年目	5年目						
白石市 ほか 17市町村		当初2年間	3年目	4年目							
七ヶ宿町 川崎町 色麻町		当初2年間	3年目								

一律延長  
 特定延長

図 2- 132 応急仮設住宅の供与期間

## 5. (参考) 災害救助法に基づく「住宅の応急修理制度」について

### (1) 事業の概要

「東日本大震災」により「全壊・大規模半壊又は半壊した住宅」を市町村が業者に依頼して一定の範囲内で応急修理する制度

### (2) 対象世帯

以下の全ての要件を満たす世帯が対象

- 1) 大規模半壊又は半壊の被害を受けたこと。(市町村が発行する罹災証明書が必要)。  
なお、全壊の場合でも、応急修理をすることにより、居住が可能となる場合は対象。
- 2) 応急修理を行うことによって避難所等への避難を要しなくなると見込まれること。
- 3) 応急仮設住宅(民間賃貸住宅を含む)を利用しないこと。

### (3) 所得制限等

前年の世帯全体の年収等が以下のいずれかに該当する世帯が対象。

- 1) 世帯全体の年収が 500 万円以下の場合
- 2) 世帯全体の年収が 500 万円超, 700 万円以下で, かつ, 世帯主が 45 歳以上又は要援護世帯
- 3) 世帯全体の年収が 700 万円超, 800 万円以下で, かつ, 世帯主が 60 歳以上又は要援護世帯  
ただし, 大規模半壊又は全壊の住家被害を受けた世帯については, 所得制限なし。

### (4) 住宅の応急修理の内容

住宅の応急修理は居室, 炊事場, 便所等の日常生活に必要な欠くことのできない部分であり, より緊急を要する箇所について実施する。緊急度の優先順は次のとおり。

- 1) 屋根・柱・床・外壁・基礎等
- 2) ドア・窓等の開口部
- 3) 上下水道・電気・ガス等の配管・配線
- 4) 衛生設備

注 1) 地震の被害と直接関係のある修理のみが対象

注 2) 内装に関するものは原則として対象外

注 3) 家電製品は対象外

(5) 限度額

- 1) 一世帯あたりの限度額は52万円
- 2) 同一世帯（1戸）に2以上の世帯が居住している場合でも、上記1)の一世帯あたりの限度額以内となる

(6) その他

このほか、全壊か大規模半壊の被害を受けた住宅は、被災者生活再建支援金を使って「住宅の応急修理制度」と合わせて住宅の修補をおこなうことができる。

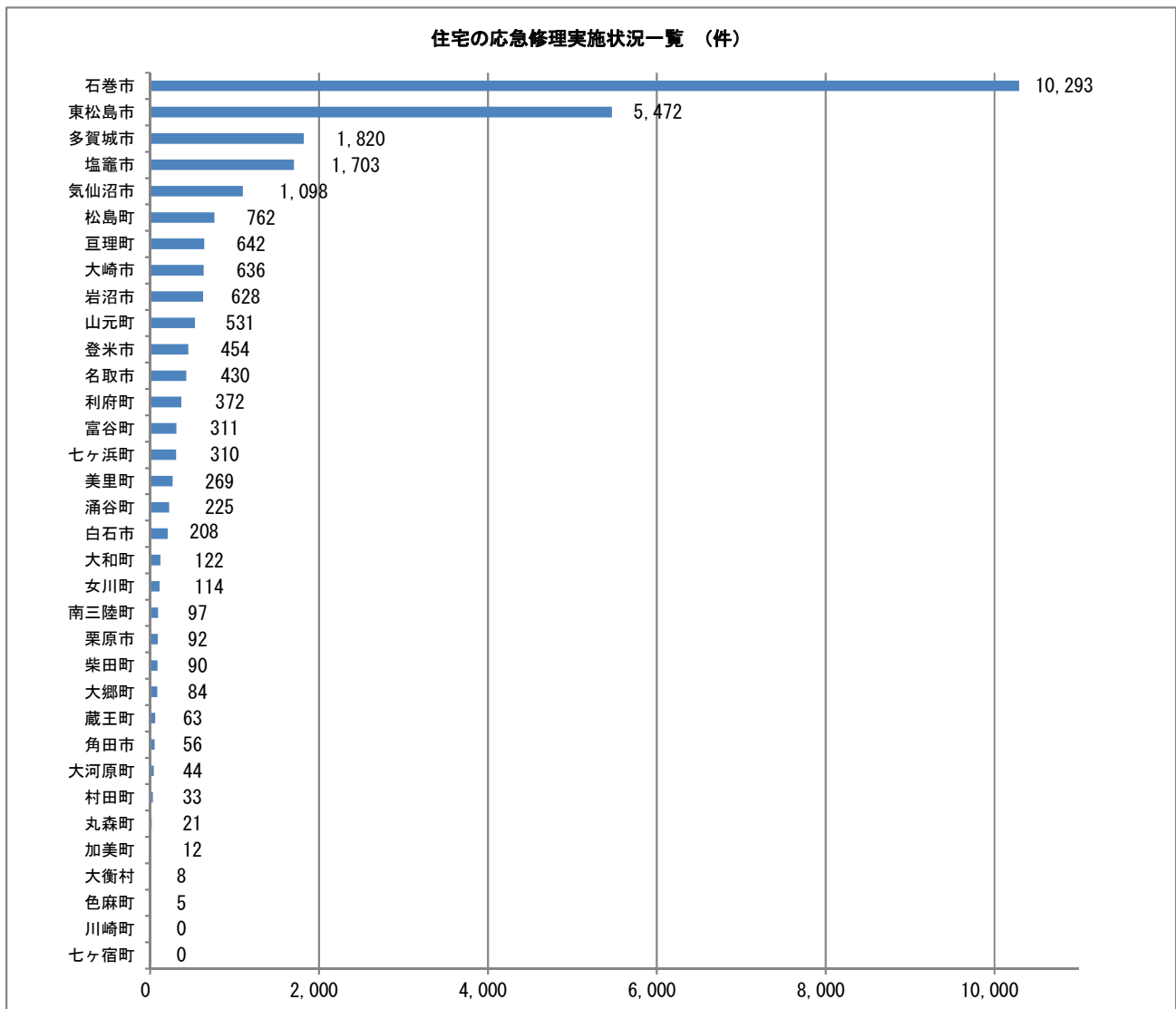


図 2-133 住宅の応急修理実施状況一覧（件）



表 2- 25 住宅の応急修理実施状況一覧 (平成 25 (2013) 年 3 月末時点 単位: 件)

市町村名	申請 受付	完了 報告	応急修理 受付締切日
仙台市	33,643	33,643	平成 24 年 3 月 30 日
石巻市	10,293	10,293	平成 24 年 3 月 31 日
塩竈市	1,703	1,703	平成 24 年 1 月 31 日
気仙沼市	1,098	1,098	平成 23 年 12 月 26 日
白石市	208	208	平成 23 年 11 月 30 日
名取市	430	430	平成 24 年 1 月 31 日
角田市	56	56	平成 23 年 10 月 31 日
多賀城市	1,820	1,820	平成 24 年 1 月 31 日
岩沼市	628	628	平成 23 年 12 月 28 日
登米市	454	454	平成 23 年 11 月 30 日
栗原市	92	92	平成 23 年 10 月 31 日
東松島市	5,472	5,472	平成 23 年 12 月 22 日
大崎市	636	636	平成 23 年 12 月 28 日
蔵王町	63	63	平成 23 年 10 月 31 日
七ヶ宿町	0	0	平成 23 年 10 月 31 日
大河原町	44	44	平成 23 年 10 月 31 日
村田町	33	33	平成 23 年 10 月 31 日
柴田町	90	90	平成 23 年 11 月 30 日
川崎町	0	0	平成 23 年 10 月 31 日
丸森町	21	21	平成 23 年 10 月 31 日
亘理町	642	642	平成 23 年 12 月 28 日
山元町	531	531	平成 23 年 12 月 28 日
松島町	762	762	平成 24 年 1 月 31 日
七ヶ浜町	310	310	平成 24 年 1 月 31 日
利府町	372	372	平成 24 年 1 月 31 日
大和町	122	122	平成 24 年 1 月 31 日
大郷町	84	84	平成 24 年 1 月 31 日
富谷町	311	311	平成 23 年 12 月 28 日
大衡村	8	8	平成 23 年 10 月 31 日
色麻町	5	5	平成 23 年 11 月 30 日
加美町	12	12	平成 23 年 11 月 30 日
涌谷町	225	225	平成 23 年 11 月 30 日
美里町	269	269	平成 23 年 12 月 22 日
女川町	114	114	平成 24 年 1 月 31 日
南三陸町	97	97	平成 24 年 1 月 31 日
合計	60,648	60,648	

第 1 章

「災害に強い  
まちづくり宮城  
モデル」の構築

第 2 章

「安全安心な  
まちづくり」

第 3 章

「災害に強い  
「道路」・「港湾」・  
「空港」等

第 4 章

「早期復旧と復興の  
加速化に向けた  
取組」

第 5 章

「震災教訓の伝承  
311 伝承・減災  
プロジェクト」

第 6 章

「復旧・復興事業に  
よる課題」

第 7 章

「復旧・復興事業に  
よる整備効果  
事例集」

## 第2項 災害公営住宅及び復興住宅の整備

### 1. 計画策定

#### (1) 宮城県復興住宅計画（平成23（2011）年12月21日策定）

宮城県復興住宅計画は平成23（2011）年10月に、東日本大震災からの復興への道筋を示す「宮城県震災復興計画」及び、土木・建築分野における部門別計画である「社会資本再生・復興計画」の策定を受け、避難所や仮設住宅での生活を余儀なくされている被災者の方々に、今後の生活の基盤である住宅分野におけるビジョンを示すための計画である。

土木・建築行政分野における3つの検討会の中の一つに位置付けられた「復興住宅検討会」では、有識者を通じて、様々な角度から検討を進めた。

そして、同年11月1日に骨子案を策定し、その後、各被災市町における住宅分野の計画と整合を図るなど連携を図りつつ、同年12月21日に宮城県復興住宅計画を公表した。

#### 1) 本計画の位置付けと計画期間

##### ① 位置付け

「宮城県震災復興計画」及び、土木・建築分野別計画の「社会資本再生・復興計画」を踏まえ、住宅分野における取組等をまとめたもの。

##### ② 計画期間

平成23（2011）年度から平成32（2020）年度までの10年間

#### 2) 基本理念

再生と持続 ～人・住まい・地域～ 「人命を守る」ことを最優先に、被災者の生活や地域を再生、再構築し、市町村のまちづくり計画と連動し、安全性が確保され、安心して暮らせる環境と持続性をもった魅力ある住まいづくりを推進する。

#### 3) 基本目標

##### ① いのちを守る安全安心な住まい

- (i) 地震等の自然災害に対し、安全で安心して暮らせることができる生活環境を整備する。
- (ii) 「人命を守る」ことを最優先に、建物の倒壊を防ぎ安全性が確保された住宅を整備する。

##### ② 暮らしを支える住まいづくり

- (i) 生活のよりどころとなる住宅を、早期かつ円滑に供給するため官民が連携して整備する。
- (ii) 自立再建が困難な被災者に対し、公的住宅を中心とした住まいを供給する。

##### ③ 地域社会と連携した住宅供給

- (i) まちづくり計画との連動による、魅力ある地域づくりを促進する。
- (ii) 地域特性に配慮し、持続可能な地域の再生、住まいづくりを推進する。

#### 4) 基本方針

##### ① 安全・安心な住まい

- (i) 住宅の耐震性や耐火性の向上を図り、安心して暮らせる生活環境と安全な住まいの普及を図る。
- (ii) 地震や津波被害から人命を守るため、「逃げる」ための環境整備と安全な住まいの整備を促進する。

##### ② 住民が中心となるまちづくり、住まいづくり

- (i) これまで住み慣れた地域でのコミュニティ再生・再構築を図り、住民が中心となった復興を推進する。
- (ii) 自分たちのまちを自分たちでつくると意識を形成しながら地域の復興を図る。

##### ③ 官民の連携と地域産業振興

- (i) 市町村、県、民間の連携により、多様な住宅供給を進め、早期に住宅再建を促進する。
- (ii) 地域特性を考慮し地域産材の活用や地域工務店との連携により地域産業の活性化に寄与する。

##### ④ 多様な住まい方と新たな住まい方

- (i) 持家住宅からの転換、支え合う仕組みによる住まい方の検討など、多様な住まい方を提案する。
- (ii) 新たなライフスタイルの実現に向け、医療・福祉分野との連携を図り、新たな住まい方を提案する。

##### ⑤ 新しい技術の導入

- (i) 省エネルギーに配慮した仕様、再生可能エネルギーの活用など、環境に優しく快適な住まいづくりを促進する。
- (ii) 災害時の一時的エネルギーの確保や、先導的モデル事業としての展開を図り、魅力ある地域を形成する。

#### 5) 復興住宅に対する施策・取組

今後、必要と見込まれる 72,000 戸の復興住宅の整備を推進する。

##### ① 応急的な住宅への支援

関係機関と連携しながら、各種助成制度の情報提供や、入居者へのケア等の支援を継続的に行い、恒久的な住宅への移行を支援する。

##### ② 自力再建への支援

国の取組や施策を活用し、個人の自力再建に向けて適切な支援を行う。

##### ③ 公的住宅の供給促進

自ら住宅を確保することが困難な被災者に対し、災害公営住宅を中心として、良質で低廉な家賃の公的賃貸住宅を早期に供給を図る。

## 6) 災害公営住宅等の整備

## ① 整備期間

平成 23 (2011) 年度から平成 27 (2015) 年度までの 5 年間

## ② 整備戸数：約 12,000 戸

県による被災市町の建設支援：約 5,000 戸（内 1,000 戸程度を県営として整備）

表 2-26 被災市町別整備戸数

単位：戸

被災市町名	整備戸数	被災市町名	整備戸数
仙台市	2,000	東松島市	860
石巻市	3,000	大崎市	(100)
塩竈市	(300)	亶理町	(400)
気仙沼市	(2,000)	山元町	500
名取市	(800)	松島町	(20)
多賀城市	(100)	七ヶ浜町	200
岩沼市	100	女川町	(700)
登米市	(60)	南三陸町	(1,000)
栗原市	(20)		

※整備戸数は今後の市町の調査等により変更の可能性あり。

※（ ）書きの整備戸数は、被災市町で未確定のため、被災市町へのヒアリングや応急仮設住宅等に入居している世帯数などを基に、県が試算したものの。

表 2-27 年次計画（年次別完成戸数）

単位：戸

年次	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	計
戸数	300	3,100	4,500	4,100	12,000

※現状で想定しているスケジュールであり、面整備等の進捗に合わせて変更が想定される。

## ③ 整備方針

- ◇市、町による災害公営住宅の整備及び管理を基本とする。
- ◇県は被災市町の建設支援を行い、一部は県営住宅として整備する。
- ◇民間事業者等と連携し、早期整備に取り組む。
- ◇入居者への家賃の低廉化を図る。

## (i) 少子高齢社会に対応した住まいづくり

高齢者生活支援施設等の合築や併設、高齢者対応住宅の整備、バリアフリー、ユニバーサルデザイン

## (ii) まちづくり計画との連動

まちづくり計画を踏まえた住宅整備、より安全な地域への集積・集約化、コミュニティに配慮した空間づくり

- (iii) 地域コミュニティの維持を図るための取組
  - 地域で支え合う新しい住まい方に対応， コモンスペースやコミュニティ施設の配置， 住民主体の整備
- (iv) 住民の意向や再建に向けた取組への配慮
  - 地域の持つライフスタイルや多様な居住形態に対応， 持続性あるまちづくり・住まいづくり， 家賃負担の軽減
- (v) 地域振興・地域産業に配慮した整備
  - 地域産業の振興と連動， 県産材を使用し地元の大工・工務店による木造住宅， 用途変更や観光産業等への転用
- (vi) 地域特性・地域環境に配慮した整備
  - 地域の景観や地形を活用し， 自然環境と調和した魅力あるまちづくり， 持続可能なパッシブ住宅の整備
- (vii) 基本性能の確保と環境負荷の低減
  - 高气密高断熱による省エネルギー化， 住宅性能表示制度の適用， 維持管理のしやすさや耐久性を高める工夫
- (viii) 先導的モデルの取組
  - 再生可能エネルギーの非常時における電源の確保， 非常時の防災施設として， 避難ビル機能の導入のモデル展開

#### ④ 整備手法

- (i) 多様な供給方式による早期整備
  - 県及び被災市町による直接建設・買取り・借上げを地域実情に合わせ活用
- (ii) 県による被災市町村の建設支援
  - 5,000戸** うち， **1,000戸**程度は県営住宅を建設
- (iii) 民間事業者等と連携した整備
  - 提案募集型の整備手法の活用や， モデル的事業の展開

#### 7) 復興住宅の整備促進方策

国， 県そして市町村と民間事業者等の連携により， 国の様々な施策や復興特区制度を活用し， 実行に向けて継続的に国への働きかけと， 必要に応じて各被災市町への進行管理を行い， 復興住宅の整備を推進する。

## (2) 宮城県復興住宅計画の改定

## 1) 第1回改定（平成24（2012）年4月4日）

平成23年12月に「宮城県復興住宅計画」を策定し、公表したが、その時点における各被災市町の整備計画戸数は、意向調査が完了していない市町が多かったこともあり、県による試算を反映した暫定的な整備戸数の被災市町が多かった。

その後、各被災市町において被災者の意向調査が進み、平成24（2012）年度末の時点で、大方の被災市町において整備計画戸数が整理できたことや、新たに災害公営住宅を整備する被災市町が加わったことを反映するため、平成24（2012）年4月4日に本計画の見直しを公表した。

## ① 主な見直しの内容

## (i) 災害公営住宅の整備戸数及び年次計画の見直し

被災市町における意向調査の結果等を踏まえ、17市町、約12,000戸から21市町、約15,000戸に変更（3,000戸増）

## ② 被災市町別整備戸数

表 2-28 被災市町別整備戸数

単位：戸

市町名	整備戸数	被災市町名	整備戸数
仙台市	2,800	亘理町	400
石巻市	(4,000)	山元町	600
塩竈市	300	松島町	40
気仙沼市	2,200	七ヶ浜町	250
名取市	(1,000)	利府町	(20)
多賀城市	361	大郷町	(5)
岩沼市	224	涌谷町	50
登米市	(50)	美里町	(60)
栗原市	(20)	女川町	715
東松島市	860	南三陸町	1,000
大崎市	150		

※整備戸数は今後の被災市町の調査等により変更の可能性あり。

※（ ）書きの整備戸数は、被災市町で未確定のため、被災市町へのヒアリングや応急仮設住宅等に入居している世帯数などを基に、県が試算したもの。

## ③ 年次計画（年次別完成戸数）

表 2-29 年次計画（年次別完成戸数）

単位：戸

年次	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	計
戸数	300	3,500	5,000	6,200	15,000

※現状で想定しているスケジュールであり、面整備等の進捗に合わせて変更が想定される。

2) 第2回改定（平成26（2014）年10月7日最終改定）

被災者の住宅再建意向の変化に伴い、各被災市町において整備計画の見直しが行われたことを踏まえ、整備戸数を精査するとともに、震災後の復旧・復興工事の増大により、区画整理事業や防災集団移転促進事業等の面整備事業における造成工事に時間を要したことなどから、全戸完成時期を見直した。

また、災害公営住宅の整備戸数に、被災市町の想定を超えるような著しい増加がないこと、協議会方式が新たに導入されたことなどから、県の被災市町支援の内容を見直した。

① 災害公営住宅の整備戸数、全戸完成時期の見直し

(i) 整備戸数 約15,000戸 → 15,561戸

(ii) 全戸完成時期 平成27年度 → 平成29年度

② 年度別完成戸数（累計）

表 2-30 年度別完成戸数（累計）

単位：戸

年次	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
戸数	50	1,301	5,324	4,880	2,741	1,265
累計	50	1,351	6,675	11,555	14,296	15,561

※現状で想定しているスケジュールであり、面整備等の進捗に合わせて変更が想定される。

③ 災害公営住宅整備に係る県の被災市町支援の内容

(i) 県の被災市町支援は、すべて設計・工事の受託により実施（整備戸数：約2,700戸）

(ii) 協議会方式により、8被災市町において、約2,000戸を整備

※協議会方式：地元の設計者、工務店、木材供給者等により設立した協議会等が、木造の災害公営住宅を設計・施工し、市町が買い取る方式

④ 計画策定後、新たに生じた課題への対応

計画策定後、復興住宅の整備にあたり、新たに顕在化した課題について整理し、その対応について記載した。

(i) 被災者の住宅再建意向の的確な把握

(ii) 建設工事の加速化

(iii) 資材や労働力不足への対応

(iv) 災害公営住宅の適正な管理 など

⑤ 各種データの最新値への更新

住宅の被害状況、仮設住宅への入居状況、災害公営住宅の被災市町別整備戸数等について最新の数値に更新した。

## (3) 宮城県災害公営住宅整備指針&lt;ガイドライン&gt;（平成24（2012）年7月18日策定）

県内で、過去に例のない15,000戸もの戸数を一度に整備するに当たって、災害公営住宅の住宅性能に差が生じないようにするため、高齢者等への配慮すべき基本的な考え方や備えるべき基本的性能、地域の実情に応じたコミュニティの形成など、過去の実例にとらわれることのない、現在における仕様や地域に配慮した具体的な取組方法を示す必要があった。策定にあたっては福祉部局と連携し、仙台市の協力のもと、公営住宅の現場見学を実施し、福祉サイドの意見も反映しながら検討を進めた。

また、被災者の多くは一戸建ての住まいの者が多く、集合住宅自体に馴染みのない被災者や、「公営住宅」自体を知らない被災者も多く、どのような住宅なのかを、図や挿絵などを用いて、より分かりやすく解説するものが必要であった。

これらを取りまとめるために、国、県、市町、UR都市機構、そして福祉部局が連携し、平成24（2012）年7月18日に策定し、公表した。

## 1) ガイドラインの位置付け

県内で整備を行う災害公営住宅を対象とし、「宮城県復興住宅計画」の基本目標を達成するため、災害公営住宅整備の基本的な考え方や、地域特性に配慮した取組を示したもの。

## 2) 基本目標

- ① いのちを守る安全安心な住まい
- ② 暮らしを支える住まいづくり
- ③ 地域社会と連携した住宅供給

災害公営住宅整備の基本的な考え方では、「宮城県復興住宅計画」に位置付けられた災害公営住宅等の整備方針を踏まえ、配慮すべき基本的な考え方と備えるべき基本的な性能を示す。

地域特性に配慮した取組では、地域特性に配慮して検討が必要となる具体的な取組手法を示す。

このガイドラインの考え方を基本とし、快適で安心できる良好な居住空間を備えた、災害に強いまちづくり宮城モデルとしての災害公営住宅の整備を地域の実情に応じて推進する。

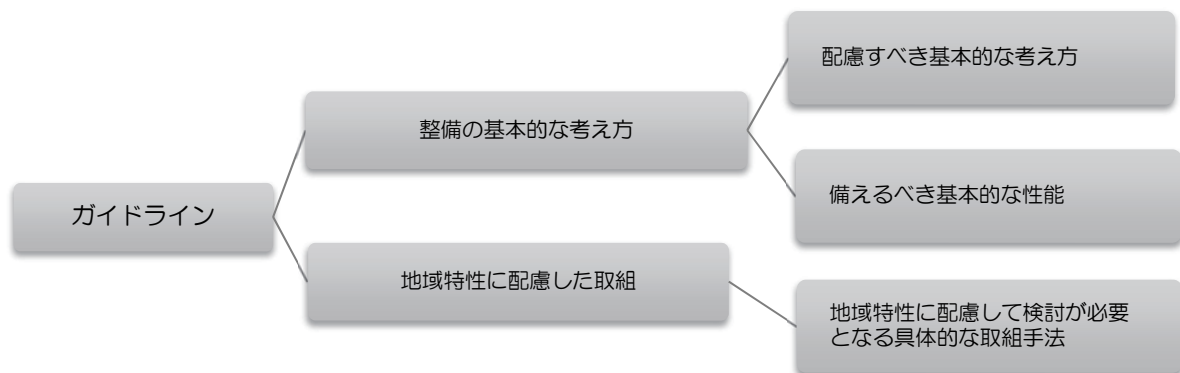


図 2-134 宮城県災害公営住宅整備指針 概念図



3) 世帯構成に応じた住戸タイプの目安について

表 2-31 住戸タイプの目安※1

世帯構成 \ 住戸タイプ ※2	2K /1DK	1LDK /2DK	2LDK /3DK	3LDK /4DK
1人	◎	○	—	—
2人	◎	◎	○	—
3人	—	◎	◎	○
4人	—	○	◎	◎
5人以上	—	—	○	◎
住戸専用 面積の目安	35~50 m <sup>2</sup>	45~60 m <sup>2</sup>	55~70 m <sup>2</sup>	65~80 m <sup>2</sup>

※1：災害公営住宅の事業主体である被災市町が、地域の実情を踏まえ別の基準を定めた場合は、その基準を適用

※2：◎ = 世帯構成に特に適した住戸タイプ

○ = 世帯構成に適した住戸タイプ

4) 基本的性能等

表 2-32 住宅の基本的性能等

項目	性能※1	等級※2
構造の安定	大地震、暴風、積雪に対して倒壊・崩壊しない構造性能を確保します。	1
火災時の安全	住宅内や近隣の住宅などで火災が発生した際の安全を確保します。	2
高齢者等への配慮	階段や段差など移動時等における安全性を確保します。	3
温熱環境	壁や窓の断熱など住宅の省エネルギーのための対策をします。	4
音環境	音が伝わりにくく、音が漏れにくい対策をします。	2
光・視環境	十分な面積の窓等を設け、必要な明るさを確保します。	-
空気環境	シックハウスの原因となる有害物質の発散量の少ない材料を使用します。	3
劣化の軽減	柱や土台などに使用される材料の劣化を軽減する対策をします。	3
維持管理への配慮	日常の点検や補修、更新工事等の維持管理がしやすい対策をします。	2

※1：災害公営住宅の事業主体である被災市町が、地域の実情を踏まえ別の基準を定めた場合は、その基準を適用

※2：等級は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度による性能等級。ただし、「光・視環境」については、等級の定めがない。

① 国が示す参酌基準との比較

(i) 高齢者への配慮：共用部分の一部

等級3 → 等級4

(ii) 維持管理への配慮：専用配管

等級2 → 等級3

② 太陽光発電システムの導入について

低炭素社会の実現やエネルギー制約への対応のために、再生可能エネルギーの導入を積極的に推進する。そのため、太陽光発電システムの導入について将来の屋根貸し制度等への対応を見込み、あらかじめ配管設置や太陽光発電パネルの荷重を考慮した設計を推進する。

5) 地域特性に配慮した取組

「宮城県復興住宅計画」の災害公営住宅の整備方針について、各事業主体が地域特性に配慮し、独自の施策に基づき取組む具体的な手法を示す。

表 2- 33 地域特性に配慮した取組

災害公営住宅等の整備方針	具体的な取組手法
1 少子高齢社会に対応した住まいづくり	子育て支援施設や高齢者生活支援施設等の整備，緊急通報装置等の設置，将来の状況変化への対応等
2 まちづくり計画との連動	防災的な機能の導入，津波避難ビルへの指定，歩いて暮らせるまちづくり等
3 地域コミュニティの維持を図るための取組	コレクティブハウジングの導入，地域コミュニティへの配慮，住民主体によるコミュニティの形成等
4 住民の意向や再建に向けた取組への配慮	多様な世帯への対応，地域特性への配慮，東日本大震災特別家賃低減事業の導入等
5 地域振興・地域産業に配慮した整備	地域産材，地域工務店の活用による地域産業の振興，将来の状況変化への対応，入居者やNPOへの譲渡等
6 地域特性・地域環境に配慮した整備	地域環境への配慮，地域特性への配慮，住民主体によるコミュニティの形成等
7 基本性能の確保と環境負荷の低減	自然エネルギーの利用による環境負荷の低減等
8 先導的モデルの取組	太陽光発電の導入，防災的な機能の導入，地域でエネルギーを最適利用するための仕組み（CEMS）の導入等

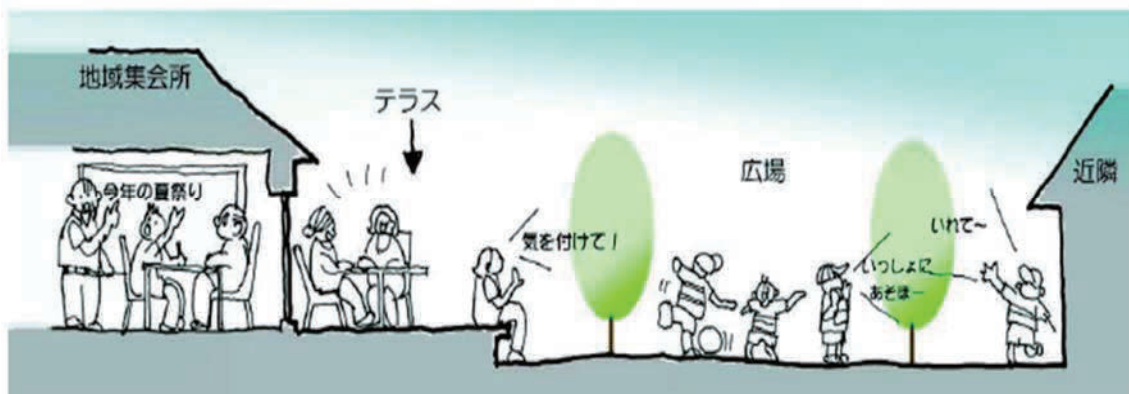


図 2- 135 地域特性に配慮した取組イメージ

(4) 設計標準・設計要領（平成 24（2012）年 7 月 18 日策定，平成 25（2013）年 4 月第 1 回改訂，平成 25（2013）年 10 月第 2 回改訂）

県内で整備した災害公営住宅が整備手法などの違いにより，地区ごとに違った性能や品質の建物ができるところを避けるため，県内で整備する災害公営住宅の仕様を統一し，かつ，一定水準の品質や性能を確保する必要があったことから，各被災市町の担当者や整備に係る関係者に対し基本的な仕様を標準化し，示す必要があった。

被災市町の担当者や設計者向けに災害公営住宅を設計する際の必要な事項を具体的に示すため，市町，UR 都市機構と協同し，標準的な仕様を整理したものである。

また，入居希望者には高齢者が多いこともあったため，福祉部局と連携し，実際に完成した災害公営住宅の現場を確認しながら，浴室の手すりの追加設置やトイレの出入り口への配慮などについて検討し，採用した。

平成 24（2012）年 7 月 18 日にガイドラインと合わせ，災害公営住宅整備仕様として「宮城県災害公営住宅設計標準」（設備は設計要領）を策定し，公表した。

1) 目的

災害公営住宅の設計を行うにあたっての必要な事項を定め，また，関連する根拠法令を包括的にまとめることにより，業務の円滑かつ適正な執行を図ることを目的とする。

2) 適用範囲

県内で整備を行う災害公営住宅に適用する。なお，市町村の方針や地域等における実情，または制度，運用による実情があるものについては，市町村の方針等による。

3) 基本方針

災害公営住宅の設計にあたり，「宮城県復興住宅計画」の整備方針及び「宮城県災害公営住宅整備指針〈ガイドライン〉」に定める基本的な考え方によるほか，県及び市町村など事業主体の各種計画を踏まえるものとする。

(5) 木造災害公営住宅の県産材の活用

県産材の利用促進に向けて，県で発注する木造の災害公営住宅の県産材使用に係る発注仕様を取り決め，仕様書等に明記することとした。

1) 県産材の定義

「県産材」とは，合法な手続きを経て伐採された県内産の丸太を加工した木材で，次に掲げる方法で証明されたものをいう。

- ① 森林・木材産業関係団体が認定する合法木材供給事業者が，県内で伐採された丸太を使用していることを納品書等で明記した木材

- ② 森林法(昭和 26 (1951) 年法律第 249 号)に基づく伐採に関する手続が行われたことを証する書類(以下「伐採届出書等」という。)の写しにより、県内で伐採されたこと及び伐採手法を明らかにした木材

※証明の具体的な確認方法については、次の書類を提出することにより行う。

①に関しては、証明書または納品書

②に関しては、伐採届出書の写し及びこの伐採された木材を使用していることを明記した納品書

※定義は、県産材利用エコ住宅普及促進事業補助金交付要綱及びQ & A に準じて設定を行った。

## 2) 使用部材

木材関係業界団体との協議を行い、従来からの主要構造部材に加え、下地材を追加した。

### ① 主要構造部材

土台、柱、梁、桁、間柱、筋交い、棟木、母屋、垂木、小屋梁、小屋束、大引、根太、筋交い又は根太の代わりに使用する構造用合板、野地板又は野地板の代わりに使用する構造用合板

### ② 下地材

野縁、野縁受、吊木、吊木受、くも筋交い、胴縁及び外胴縁

## 3) 使用率

「宮城県木材共同組合」及び「宮城県森林組合連合会」の意見を反映し、製材又は合板を使用し、40%以上とした。

- ① JAS(日本農林規格)認定工場において生産される県産材を使用した JAS 規格製品であるもの。  
② ①以外の場合は「優良品やぎ材」の認証を受けたもの。

※製材の JAS 等級については 2 級とし、「優良品やぎ材」についても同様とする。

※主要構造部材の製材の含水率は 20% 以下、下地材の含水率は 15% 以下とする。

※使用率の確認方法については、請負者(施工者)が提出する「木びろい表」を基に確認を行う。

※使用率の計算方法については、次式のとおりとする。

県産材使用率(%)

= (主要構造部材及び下地材に使用される 1) 及び 2) の合計) (m<sup>3</sup>) / (主要構造部材及び下地材の合計) (m<sup>3</sup>)

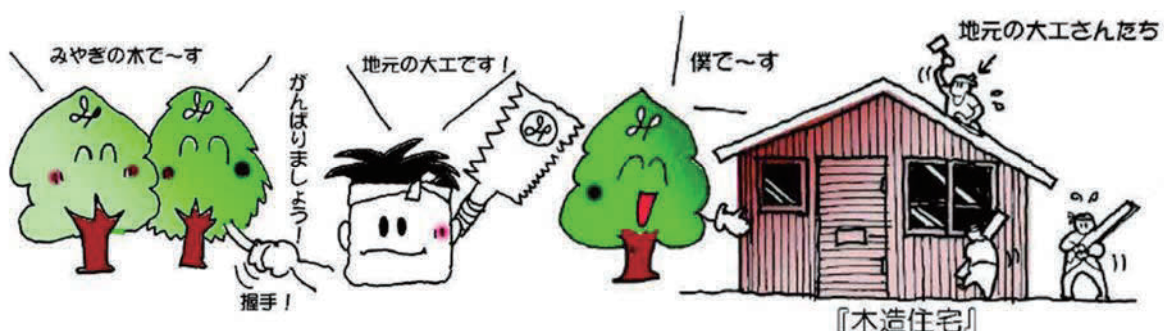


図 2- 136 県産材の活用イメージ

## 2. 被災市町における計画策定等

各被災市町においても県と同様に、震災復興計画の策定が進められ、被災市町で最初に岩沼市が「震災復興計画グランドデザイン」を策定し、平成 23 (2011) 年 8 月に公表した。

他の被災市町においても、学識経験者を交えた会議等において震災復興計画の議論を重ね、平成 23 (2011) 年 12 月までに全ての被災市町において震災復興計画を策定し、各地域で復旧・復興事業が本格化していったところである。

復興事業の主体は被災市町であるが、震災復興計画に基づき、復興事業計画を具体化させていくためには、住民の再建への思い、気持ちを十分に汲み取ることが求められ、極めて重要な課題であった。

しかしながら、震災により大変な思いをし、苦しい避難生活を送っていた被災者の方々にとっては、金銭的なことも含め、将来のことを早期に決めることは簡単なことではなく、被災市町としてもある程度時間をかけながら、丁寧に対応することが必要であった。そのような中で、各被災市町では、他自治体からの多数の応援職員の力も借りながら、住民の意向把握に努め、徐々に事業計画が具体化していった。

### (1) 各被災市町における計画策定等

被災した各市町では、被災した直後の避難生活や応急仮設住宅での生活から、いち早く、自立再建や恒久住宅等への安定した生活へ移行行くためにも、復興の目指すべき方向性や復興まちづくりの方針を定めた震災復興計画を策定し、公表することにより、被災者へ今後のビジョンを一早く示す必要性があった。

各被災市町ではマンパワー不足に対応するため、他都道府県や他市町村からの派遣職員による業務支援を受け、かつ、調査業務等は民間コンサルへの委託等により、早期の取りまとめを目指した結果、ほぼ全ての被災市町では、平成 23 (2011) 年 12 月までの間に策定を終えた。

また、有識者を交えた検討会の設置や、市町民による公聴会などを実施し、計画策定に向け幅広い意見を募り、集約した。

各被災市町では、自ら策定した震災復興計画に基づき、各分野で具体の事業を進めるための指針等、様々な特色ある計画を策定している。その具体的な取組例は次のとおりである。

#### ① 石巻市

「景観ガイドライン」の策定

#### ② 南三陸町

「被災者の意向調査の結果を踏まえた（災害公営住宅）供給計画」の策定

（以上は、国土交通省住宅局直轄調査を活用）

#### ③ 岩沼市

「災害公営住宅設計ガイドライン」の策定にあたって、有識者や被災地区の被災者の代表者らで構成する「まちづくり検討会」を設置し、住民主体で検討を進めた。

#### ④ 山元町

コンパクトシティの形成

駅周辺の既存市街地が津波による甚大な被害を受けたため、JR常磐線の移設に伴い建設される新駅を核としたコンパクトシティの形成を目的として、新市街地の計画を策定した。

※コンパクトシティ

都市的土地利用の郊外への拡大を抑制すると同時に中心市街地の活性化が図られた，生活に必要な諸機能が近接した効率的で持続可能な都市のこと。

2) 住宅再建意向調査の実施

平成 23 (2011) 年 5 月～11 月に渡る約半年の間で，全被災市町では被災者を対象とした住宅再建意向調査を実施した。

しかしながら，避難所生活から仮設住宅に移って間もない時期であり，かつ，住宅再建に対する公的助成制度等の全容が明らかでない状況であったことから，情報不足などにより住宅再建の意向を決められない世帯が多く，回収率も低い結果であった。

阪神・淡路大震災における被災地域が主として都市部で，被災者には賃貸住宅の方も多かったのに対し，本震災では津波による被災した地域は主に地方沿岸部であり，特に住宅の持ち家率が高い地域であった。このことから，「公営住宅」自体になじみがない世帯が多く，被災者が災害公営住宅への入居を含めた再建方法の選択に迷う一因にもなっていた。

また，時間の経過とともに，避難先からの通勤や通学，買い物や病院などの生活環境に慣れたことなどにより，被災者の意向が変化し，自力再建へ動く世帯や，逆に資金的な理由等により自立再建を断念し，公営住宅へと希望が変わる世帯もあった。

このようなことから，各被災市町においては被災者が再建方法を決定する一助となるよう，災害公営住宅や防災集団移転促進事業等制度の説明や，再建方法の違いによる資金計画シミュレーションの比較提示など，きめ細かな対応を心がけながら意向調査の精度を高めるとともに，意向の変化を的確に把握することに努めた。

意向調査の方法は，調査票に記入してもらうアンケート形式を基本とし，回答がなく意向が把握出来ない者に対しては個別訪問や電話等による確認を実施した。

また，庁舎内への相談窓口の設置や仮設住宅等における個別相談会の開催なども実施した。

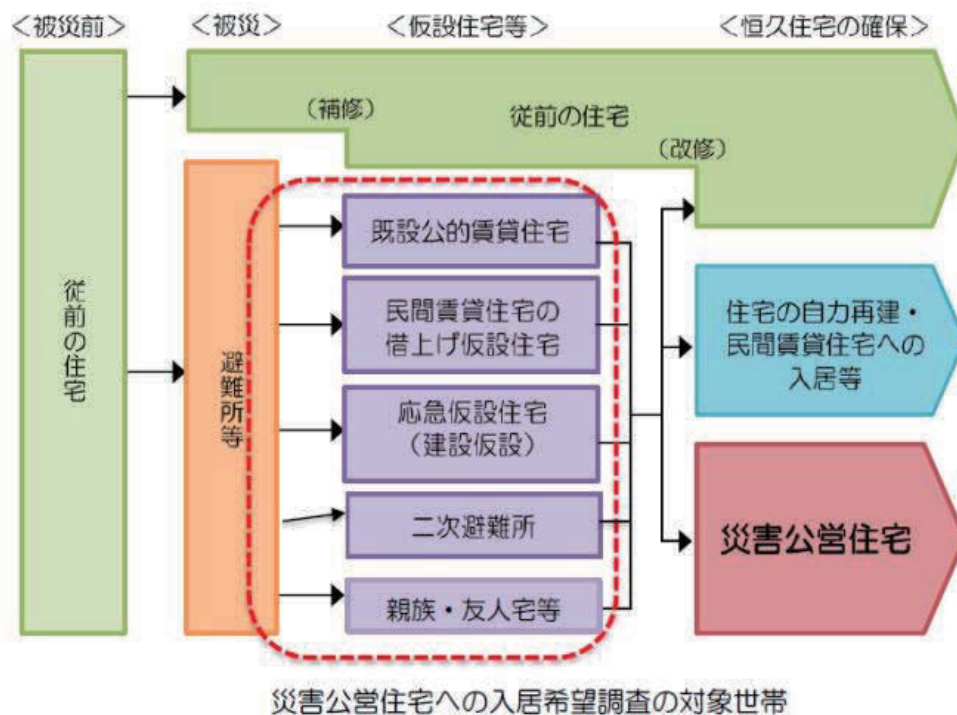


図 2- 137 住宅被災者の想定される避難先と災害公営住宅の入居へのプロセス (イメージ)

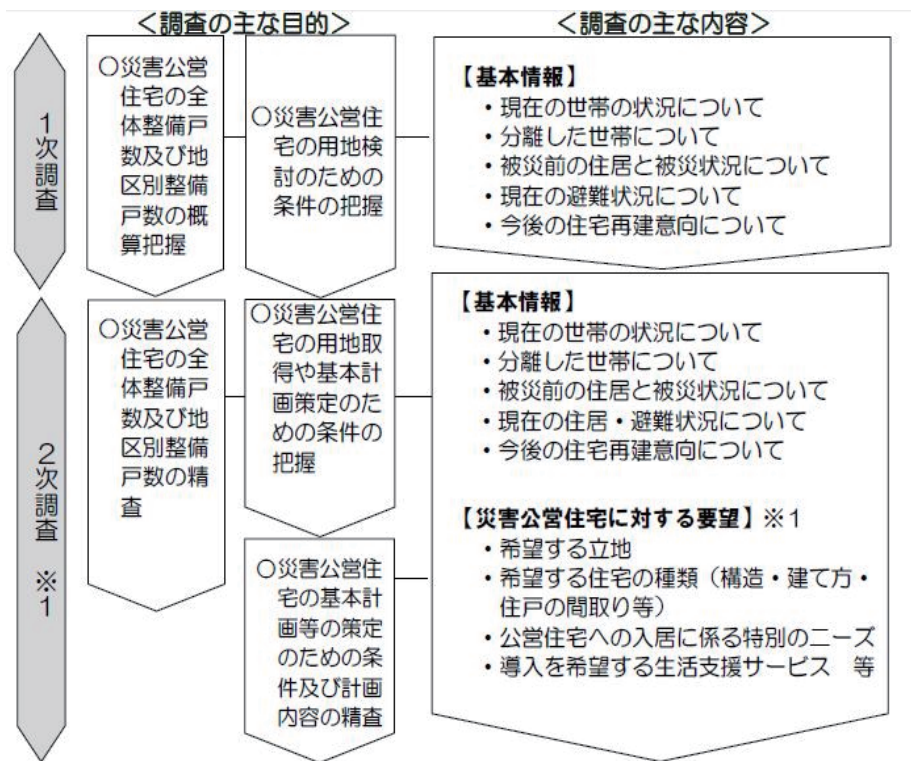
① 意向調査の実施

意向調査を実施するに当たり、需要量、潜在的需要層等の把握を含め、目的に応じた調査票案の作成が必要となる。併せて、災害公営住宅への入居や自力による住宅再建を判断するために、再建方法や各種支援制度の解説書をまとめたガイドブックや説明書の作成等を行い、被災者の選択肢の情報提供を行う必要がある。

市町内の被災者（市町外避難者含む）を対象としてきめ細かく被災者の要望を把握するために、希望する住宅の再建手法、従前居住地別・希望地別の調査が実施された。

（主な調査項目）

- ・ 避難状況、被災状況の把握
- ・ 住宅再建の意向の把握
- ・ 世帯構成、年齢
- ・ 被災時居住区、希望地区
- ・ 居住の継続、払下げの希望
- ・ 障害者、要介護者等の有無
- ・ 移動手段、年収等、ペットの有無 など



※1：2次調査は数回にわたって実施することが考えられる。この場合、各調査の時点で検討している災害公営住宅の計画イメージや家賃負担想定額の幅を具体的に示すなどして、調査を重ねるにつれ整備戸数の確定や計画内容の精査につながるより具体的な意向が把握できるよう工夫する必要がある。

図 2- 138 意向調査の目的と内容

② 地区別需要量の把握と算定

各被災市町では、被災者からの住宅再建意向調査結果を集計・分析し、全体の整備戸数及び地区別戸数の設定を行った。当初は、住宅再建方法を決められない被災者が多く回収率が低かった

第1章 「災害に強いまちづくり宮城モデル」の構築

第2章 安全安心な「まちづくり」

第3章 「道路」・「港湾」・「空港」等 「災害に強い」

第4章 早期復旧と復興の加速化に向けた取組

第5章 「伝承」・「減災」 震災教訓の伝承プロジェクト

第6章 復旧・復興事業による課題

第7章 復旧・復興事業による整備効果事例集

ため、供給計画の策定に当たっては回収率で割り戻して見込みをたてるなどの対応が必要であった。

### ③ 整備戸数の確定方法

表 2-34 一般的なフロー

	被災者	被災市町
①	被災者への意向調査	地区ごとに集計し、必要な整備戸数を把握
②	被災者への再意向調査 (継続し、実施)	地区ごとに、整備戸数・構造・住戸タイプを算出
③	仮申し込み事前登録	型別整備供給計画の精査・確定
④	本申し込み	抽選等による入居者の確定
⑤	再申し込み	再抽選の実施

※離半島部等入居者が限定されるケース：①→④



表 2- 35 意向調査から供給計画までの事例：石巻市

年月	内容
H23.10	災害復興住宅供給計画策定
H23.12	震災復興基本計画策定
H24. 3	今後の住まいに関する意向調査（第 1 回）
H24. 4	災害復興住宅供給計画改定（第 1 回）
H24. 6～8	今後の住まいに関する個別面談会
H24. 8	災害公営住宅地区別整備計画（暫定）策定 災害公営住宅入居意向調査
H24.10	災害公営住宅地区別整備計画策定
H24.12	今後の住まいに関する意向調査（第 2 回）
H25. 6	河北二子地区移転希望者意向調査
H25. 8	災害復興住宅供給計画改定（第 2 回）
H25. 9	事前登録制度の全体計画公表
H25. 9～11	復興公営住宅事前登録受付
H26. 7～ 8	第 2 回復興公営住宅事前登録受付
H26.12	災害復興住宅供給計画一部改定 (4,000 戸→4,500 戸に変更)
H27. 4	災害復興住宅供給計画改定（第 3 回）
H28.11	災害復興住宅供給計画一部改定 (4,500 戸→4,700 戸に変更)
H29. 3	災害復興住宅供給計画改定（第 4 回）
H29. 3	復興公営住宅事前登録受付完了
H30. 3	災害復興住宅供給計画改定（第 5 回） (4,700 戸→4,456 戸に変更)

第 1 章

「災害に強い  
まちづくり宮城  
モデル」の構築

第 2 章

「安全安心な  
まちづくり」

第 3 章

「災害に強い  
「道路」・「港湾」・  
「空港」等

第 4 章

「早期復旧と復興の  
加速化に向けた  
取組」

第 5 章

「震災教訓の伝承  
311 伝承・減災  
プロジェクト」

第 6 章

「復旧・復興事業に  
よる課題」

第 7 章

「復旧・復興事業に  
よる整備効果  
事例集」

### 3. 災害公営住宅の整備状況

「宮城県復興住宅計画」の策定を進める段階から10,000戸を超える多数の災害公営住宅の必要性が認識されていたが、仮設住宅等で不自由な生活を送る被災者に対して一日でも早く恒久住宅を提供するためには、事業主体である被災市町において絶対的にマンパワーとノウハウが不足していた。

通常の公共事業のとおり、被災市町が直接設計・工事を進めていくだけではなく、県やUR都市機構など関係機関が分担するとともに、積極的に民間活力を導入することが必須と考えられたことから、まず初めに、国・県・市町・UR都市機構などが連携し、整備手法と役割分担の検討を進めた。

そして、各被災市町においては、地域の実情に応じて次の6つの整備手法を組み合わせ、災害公営住宅の整備を進めてきた。

- ①被災市町直接建設
- ②県受託
- ③民間買取
- ④協議会方式（民間買取）
- ⑤UR都市機構買取
- ⑥借上げ

②の県受託は、県が被災市町から委託を受けて設計・工事を代行して実施し、完成物を被災市町に引き渡すものであり、県における発注方法等は通常の公共工事と同じである。

③～⑤は買取方式に分類されるが、⑤のUR都市機構買取は、UR都市機構が被災市町からの要請を受けて設計・工事を実施し、完成した建物を被災市町が買い取る手法である。

UR都市機構は、土地区画整理事業等面整備においても積極的に市町を支援していることから、都市部において市街地整備と一体で災害公営住宅を建設するような地区を主として分担している。同機構においては、プロポーザル方式及び総合評価方式により設計施工一括で建設事業者を決定している。

③の民間公募買取については、県内で過去に実績がなかったことから、国・県・市町が連携して事業の手順を検討し、民間事業者との協定書のひな形を策定するなど標準的なルールを設定した上で各被災市町が活用を進めてきたところであるが、特に用地不足という問題も大きかったことから、被災市町によっては敷地の選定を含め、土地建物一体で公募を行った事例もある。

④の協議会方式は、今回の震災を契機に県・被災市町が検討し、地域の建築関連団体等と調整しながら導入を進めた手法であり、主に半島部などにおける木造住宅の整備に適用されている。これは、地元の設計者、工務店及び木材供給者等が構成員となって設立された協議会等が、地域材等を使用して住宅を整備するものであり、地域に密着し、官民が連携して取組む好例となっている。

また、各被災市町においてはコミュニティ形成、高齢者の生活及び省エネルギー等に配慮した設計や、復興まちづくりと連動して地域一体型通信サービス・エネルギー供給計画を進めるなど、地域の実情に応じて様々な工夫を凝らし、特色のある施策を展開している。

このように地域の実情に精通した被災市町が事業主体となり、積極的に民間・地域の関係者とも連携を図りながら整備を進めてきた結果、平成31(2019)年3月に計画戸数15,823戸全戸が完成した。

表 2-36 整備手法別一覧

手法別		内容
直接建設	①直接建設	被災市町が、自ら設計・工事を行い整備する方法
	②県受託（委託）	被災市町から委託を受け、県が市町に代わり整備する方法
買取	③民間買取	協定を締結後、民間事業者が設計・工事を行い、被災市町が買い取る方法
	④協議会方式	地元工務店等が協同で法人化等を行い、被災市町と協定を締結した上で木造災害公営住宅を整備し、被災市町が買い取る方法
	⑤UR都市機構	都市再生機構法に基づく要請により整備し、被災市町が買い取る方法
⑥借上げ		新築や既存の民間賃貸住宅を被災市町が災害公営住宅として借り上げる方法

(1) 整備状況と推移

1) 各被災市町の整備状況

津波による被害を受けなかった内陸部の被災市町では、市街地内の未利用地など既存宅地を活用することにより、比較的早期に建築工事に着手することができたため、大規模造成などの必要もなく、労働者不足や資材高騰などの影響等による工期の遅れもなく、早期に整備を進めることができた。

沿岸北部の被災市町は、市街地が壊滅的な被害を受けたことにより、一から復興まちづくり計画を策定する必要が生じたため、住民や有識者などからなる検討会を設置し、度重なる議論が行われた。その結果、安心して暮らせる居住地の確保に向けて高台移転や平坦部への嵩上げを伴う大規模な造成工事や道路等のインフラ整備が必要となった。つまり、県沿岸北部は岬と小さな湾が複雑に入り組んだ海岸線をなし、居住に適した平地部が極めて少ないリアス式海岸という地形の特徴により、山林を切り開く形式の高台移転や既存市街地の嵩上げなど、造成工事に多くの時間を要する傾向にある。また、上記により他の復旧・復興事業の集中時期と重なり、労務・資材不足等の影響もあり、当初は想定していなかった復興の遅れが生じた。

一方、県南部は海からのなだらかな平地が広がり、農業にも適した地形となっており、平坦な農地を活用するなどにより、用地確保・造成工事に要する時間が比較的短い傾向にある。

結果として、津波被害が大きかった沿岸部でも県北部と県南部において進捗のスピードに違いが見られ、地形の特徴の違いによる用地取得・造成工事の難易度が進捗の差における大きな要因の一つと考えられる。

第1章  
「災害に強い  
まちづくり宮城  
モデル」の構築

第2章  
「安全安心な  
まちづくり」

第3章  
「災害に強い  
「道路」「港湾」  
「空港」等

第4章  
「早期復旧と復興の  
加速化に向けた  
取組」

第5章  
「震災教訓の伝承  
3.1 伝承・減災  
プロジェクト」

第6章  
「復旧・復興事業に  
よる課題」

第7章  
「復旧・復興事業に  
よる整備効果  
事例集」

表 2-37 災害公営住宅の整備状況（平成 31（2019）年 3 月 31 日時点）

市町名	計画戸数	事業着手戸数		うち、工事着手戸数		うち、工事完了戸数	
			進捗率		進捗率		進捗率
01 仙台市	3,179戸	3,179戸	100.0%	3,179戸	100.0%	3,179戸	100.0%
02 石巻市	4,456戸	4,456戸	100.0%	4,456戸	100.0%	4,456戸	100.0%
03 塩竈市	390戸	390戸	100.0%	390戸	100.0%	390戸	100.0%
04 気仙沼市	2,087戸	2,087戸	100.0%	2,087戸	100.0%	2,087戸	100.0%
05 名取市	655戸	655戸	100.0%	655戸	100.0%	655戸	100.0%
06 多賀城市	532戸	532戸	100.0%	532戸	100.0%	532戸	100.0%
07 岩沼市	210戸	210戸	100.0%	210戸	100.0%	210戸	100.0%
08 登米市	84戸	84戸	100.0%	84戸	100.0%	84戸	100.0%
09 栗原市	15戸	15戸	100.0%	15戸	100.0%	15戸	100.0%
10 東松島市	1,101戸	1,101戸	100.0%	1,101戸	100.0%	1,101戸	100.0%
11 大崎市	170戸	170戸	100.0%	170戸	100.0%	170戸	100.0%
12 亶理町	477戸	477戸	100.0%	477戸	100.0%	477戸	100.0%
13 山元町	490戸	490戸	100.0%	490戸	100.0%	490戸	100.0%
14 松島町	52戸	52戸	100.0%	52戸	100.0%	52戸	100.0%
15 七ヶ浜町	212戸	212戸	100.0%	212戸	100.0%	212戸	100.0%
16 利府町	25戸	25戸	100.0%	25戸	100.0%	25戸	100.0%
17 大郷町	3戸	3戸	100.0%	3戸	100.0%	3戸	100.0%
18 涌谷町	48戸	48戸	100.0%	48戸	100.0%	48戸	100.0%
19 美里町	40戸	40戸	100.0%	40戸	100.0%	40戸	100.0%
20 女川町	859戸	859戸	100.0%	859戸	100.0%	859戸	100.0%
21 南三陸町	738戸	738戸	100.0%	738戸	100.0%	738戸	100.0%
計	15,823戸	15,823戸	100.0%	15,823戸	100.0%	15,823戸	100.0%

## (2) 各手法別整備状況

## 1) 手法別割合（平成 31（2019）年 3 月 31 日時点）

- ①直接建設： 4,993 戸（31.6%）
- ②買取方式： 10,608 戸（67.0%）
- ③借上げ： 222 戸（1.4%）
- 計： 15,823 戸

- ・買取方式は、全体整備戸数のおよそ 2/3 を占めており、その内訳は、「民間買取」が 27.6%、「UR 都市機構買取」が 24.8%、「協議会方式」が 14.6%となっている。
- ・本震災を契機に整備手法の活用が広まった「公募型民間買取」や「協議会方式」は、合わせて全体の 42.4%を占めており、復興の加速化・効率化、及び地元との協同を図る上でも、効果的な整備手法だったと言える。
- ・「県受託」は、当初最大 5,000 戸（うち、約 1,000 戸は県営）の整備を想定したが、地域の実情に精通している被災市町が「公募型民間買取」や「協議会方式」を積極的に採用した

ことから、県の整備（受託）戸数は2,229戸となっている。（※別途、設計のみの受託が379戸あり。）

- ・借上げ方式については、阪神・淡路大震災における借上げ期間終了後の教訓を踏まえたことや、本震災による補助制度が拡充され、被災市町の財政負担が軽減されたことなどにより、直接建設方式や買取方式を採用しやすくなったことから、整備戸数は222戸のみにとどまっている。

## 2) 形式別整備戸数

（平成31（2019）年3月31日時点）

- ①共同住宅：11,498戸（72.7%）
  - ②戸建住宅：3,044戸（19.2%）
  - ③長屋住宅：1,281戸（8.1%）
- 計：15,823戸

- ・共同住宅が全体の約7割を占めており、用地不足による高層化・高密度化を図る必要があったと推察される。
- ・離半島部を中心に「協議会方式」による木造の戸建・長屋住宅の建設が推進された。

## 3) 構造別整備戸数

（平成31（2019）年3月31日時点）

- ①木造：3,689戸（24.5%）
  - ②鉄骨造：2,585戸（16.3%）
  - ③R C造：8,546戸（54.0%）
  - ④P C造ほか：823戸（5.2%）
- 計：15,823戸

- ・木造の約60%が、協議会方式による整備であり、地域の工務店等の活用が図られた。
- ・工期短縮や労働者確保困難な状況から、現場の作業の効率化を図れるPC工法が全体の0.5%を占めた。

表 2- 38 手法別年次計画表（平成 31（2019）年 3 月 31 日時点）

手法別内訳		H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	計
直接建設	直接建設	12	439	602	907	511	180	113	2,764
	県受託	18	78	894	1,118	121	-	-	2,229
	計	30	517	1,496	2,025	632	180	113	4,993
買取	民間買取	-	424	1,672	1,127	686	423	32	4,364
	協議会	-	-	249	421	921	464	263	2,318
	UR都市機構	-	231	520	951	1,676	548	-	3,926
	計		655	2,441	2,499	3,283	1,435	295	10,608
借上げ		20	129	-	-	57	16	-	222
計		50	1,301	3,937	4,524	3,972	1,631	408	15,823
累計		50	1,351	5,288	9,812	13,784	15,415	15,823	-
割合		0.3%	8.5%	33.4%	62.0%	87.1%	97.4%	100.0%	100.0%

表 2- 39 計画の推移と実績（実績は平成 31（2019）年 3 月 31 日時点）

	計画戸数	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	計
当初計画	12,000	300	3,100	4,500	4,100				12,000
H24.4 改定	15,000	300	3,500	5,000	6,200				15,000
H26.10 改定	15,561	50	1,301	5,324	4,880	2,741	1,265		15,561
	(累計)	50	1,351	6,675	11,555	14,296	15,561		
実績	15,823	50	1,301	3,937	4,524	3,972	1,631	408	15,823
	(累計)	50	1,351	5,288	9,812	13,784	15,415	15,823	
	完成率	0.3%	8.5%	33.4%	62.0%	87.1%	97.4%	100.0%	

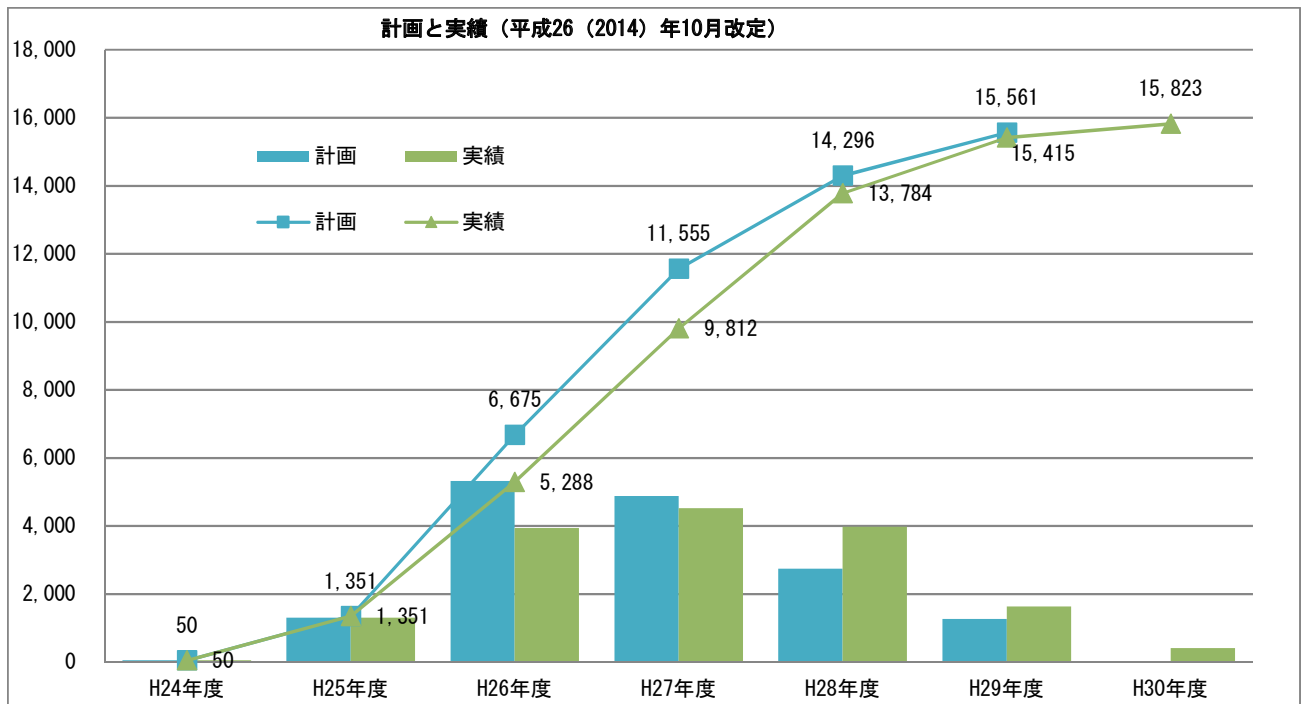


図 2-139 平成 26 年 10 月改訂における計画と実績・予定 (平成 31 年 3 月 31 日時点)

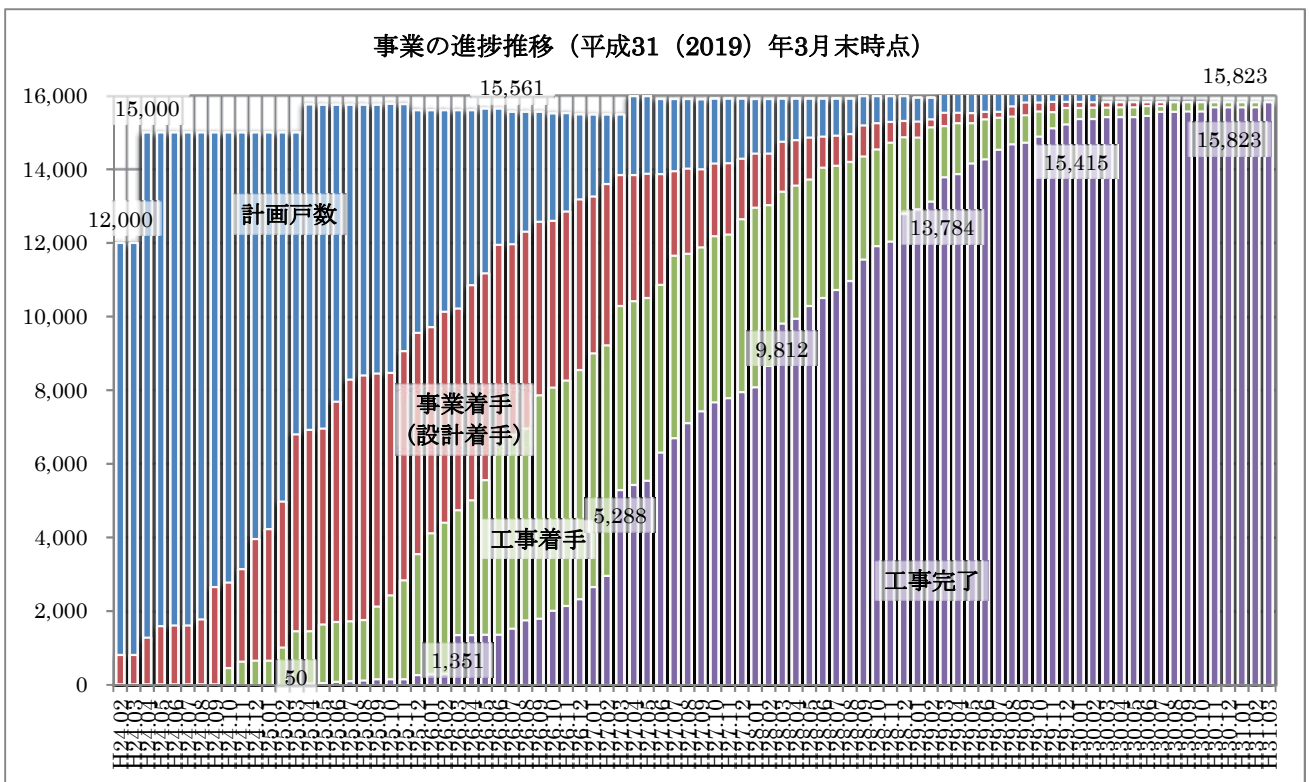


図 2-140 時系列 (計画戸数・事業着手・工事着手・工事完了戸数) の推移 (平成 31 (2019) 年 3 月 31 日時点)

### (3) 整備戸数の推移

平成23(2011)年12月の計画策定時点では、被災市町の被災者への住宅再建に関する意向調査では、回収率が低いことなどによる精度の低さや、災害公営住宅を整備するか否かを検討中の市町があったことにより、約3ヶ月後の平成24(2012)年4月に、再度整備戸数を見直すこととなった。

その後、被災市町によって継続的かつ、きめ細やかな意向調査が行われ、平成25(2013)年4月以降、計画戸数は15,500~16,000戸の範囲で推移し、大きな変動が見られなかった。これは、被災者の方々に具体的な支援策等の情報が入ってきたことや、仮設住宅等における生活が落ち着いてきたことにより、震災後約2年を経て、住宅再建の見通しを立てられるようになってきたためと推察される。

一方、仮設住宅入居者の中には意向確認がとれない方や、再建方法を決めかねている被災者がいることから、戸別訪問や電話等を行い、きめ細やかな意向確認を継続するとともに、将来の生活設計が見通せない方などに対しては福祉部局と連携したサポートが必要だった。

### (4) 整備計画と整備実績

平成27(2015)年度までの整備計画戸数(11,555戸)に対して、平成27(2017)年度末の整備実績戸数は9,812戸であり、85%の達成率であった。その原因としては、被災者の意向調査結果を踏まえた計画の見直し、造成工事に時間を要したことや本格化する復旧・復興工事による労働者不足、資材不足等が工事の遅れや延期につながったものである。

また、平成25(2013)年度第4四半期~平成26(2014)年度第2四半期の期間に、県内で入札不調が多発したことも影響を与えている。建設業協会や関係団体との意見交換を実施し、実際に工事に要する費用を確保するため、国へ標準建設費の増額を協議するなど予算の確保に努めた。

災害公営住宅だけでなく、自力再建する被災者にも影響はあり、業者が決まっても、すぐに工事着手できないなどの影響や、震災前と比較し建設コストが上昇するなどした。住宅メーカーなどの民間業者の支援による「復興プラン」などによる低コスト住宅の提案もあり、被災者の復興の一助になった。



## 4. 災害公営住宅の入居募集と管理

### (1) 入居募集方法及び入居決定の方針

基本的に入居資格を満たしている被災者を対象に公募を行うが、被災市町によっては、災害公営住宅の管理運営や入居者の募集方法等を検討する運営検討会や管理運営検討委員会を設置し、学識経験者や民生委員、行政区長などの意見等を取り入れ、入居資格の条件や優先入居枠等の条件を設定した。

#### 1) 入居資格と条件

##### ① 災害公営住宅への入居資格条件

- (i) 被災し滅失した住宅に居住していたこと
- (ii) 現在、住居に困窮していること
- (iii) 市町税等の滞納がないこと
- (iv) 入居者が暴力団でないこと
- (v) 連帯保証人の有無

※(iii)及び(v)は被災市町により独自に設定

本震災における入居者資格は、

災害により滅失した住宅に居住していた被災者

||

全壊、全焼、全流失

+

大規模半壊、半壊であって、解体することを余儀なくされた被災者

※同居親族要件・入居収入基準は適用除外された。

##### ② 入居者資格の特例

入居収入基準の適用除外の期間を3年から、復興推進計画に記載する公営住宅の建設に要する期間（平成33（2021）年3月11日）まで拡充された。

（特区対応）

災害公営住宅の建設に要する期間（最大10年）

上記により、災害公営住宅の供給が完了するまでは、被災者等が収入に関わらず入居できるよう措置された。

表 2- 40 入居状況と空き住戸（平成 31（2019）年 3 月末時点）

被災市町名	管理戸数		入居 戸数	空き 住戸	空き率
	団地数	戸数			
仙台市	48	3,179	3,052	127	4.0%
石巻市	133	4,447	4,240	207	4.7%
塩竈市	9	390	385	5	1.3%
気仙沼市	35	2,087	1,984	103	4.9%
名取市	7	655	622	33	5.0%
多賀城市	4	532	519	13	2.4%
岩沼市	6	210	196	14	6.7%
登米市	7	84	79	5	6.0%
栗原市	3	15	14	1	6.7%
東松島市	17	1,101	1,008	93	8.4%
大崎市	6	170	165	5	2.9%
亘理町	7	477	469	8	1.7%
山元町	4	490	477	13	2.7%
松島町	2	52	52	0	0.0%
七ヶ浜町	5	212	201	11	5.2%
利府町	1	25	24	1	4.0%
大郷町	1	3	3	0	0.0%
涌谷町	3	48	48	0	0.0%
美里町	3	40	38	2	5.0%
女川町	28	859	819	40	4.7%
南三陸町	8	738	735	3	0.4%
計 (21 市町)	337	15,814	15,130	684	4.3%

## 2) 入居者の決定方法

### ① 公募以外の入居（特定入居）：10 市町

離半島部や災害規模の比較的小さな被災市町においては、意向調査時点で、入居希望者が特定できたことにより、住宅に対して特定の者の入居を行った地区もあった。

（その他の対象事例）

#### (i) 面的整備事業による移転者

被災市街地の復興にかかる住宅市街地総合整備事業等の面的整備事業により、移転が必要になった者が対象

#### (ii) 解消が見込まれる仮設住宅入居者

用地返還を求められている仮設団地や仮設団地の集約などにより、仮設住宅の早期解消が見込まれる団地入居者を対象 など

### ② 優先的な入居

#### (i) 優先入居枠の設定：12 市町

ア 社会的弱者の順位による入居選考

高齢者や障害者等の特に配慮が必要な社会的弱者について優先枠を設定

イ 仮設住宅入居者枠の設定

2 回目以降、仮設住宅入居者の移転促進として入居枠を設定

#### (ii) グループ入居の設定：5 市町

コミュニティ維持の観点から、仮設住宅の募集でも行われたように、グループ単位での募集を実施

・従前居住地のコミュニティ

・仮設住宅のコミュニティ など

### ③ 優遇措置による入居

#### (i) 抽選優遇の設定：8 市町

ア 高齢者や障害者等の特に配慮が必要な社会的弱者について優遇枠を設定

イ 世帯構成・従前や現在の居住地等のマッチングを当選確率に反映

#### (ii) 優遇の手法

・倍率優遇方式（抽選の球数を増やす）

・ポイント方式（要配慮項目を点数化する）

・優先順位方式（当選後の優先順位を決める）

など2種類以上の方式を併用しているケースが多い。

## 3) その他入居管理

### ① ペット可能住戸の設定

#### (i) 条件付き可：14 市町

ア 一代限り限定

イ 棟単位で分離

ウ 戸建て住宅のみ

## (ii) 不可：7市町

管理条例「迷惑行為等の禁止」を理由に、「入居のしおり」にペットの飼育の不可を明記

## ② 敷金の取扱い

通常、入居にあたり家賃の2～3ヶ月分の敷金が一般的であるが、被災市町では全額免除や一部免除・独自減免などにより柔軟な対応を実施している。

表 2- 41 敷金の取扱い

敷金	全額減免	家賃1ヶ月	家賃3ヶ月
市町数	8市町	2町	11市町

## ③ 市町民税の滞納要件の取扱い

被災市町によっては、全額納付または分割納付の誓約書にて対応するほか、滞納要件を外す方向で検討している市町もある。

## ④ 入居促進に向けて

引越し費用等に関する独自支援を行っている被災市町が多い。

## ⑤ 入居に際しての保証人の取扱いについて

平成27(2015)年9月15日付けで、復興庁及び国土交通省の連名で、柔軟な対応の通知がなされた。

## 4) 家賃算定方法

## ① 応能応益家賃

通常の公営住宅と同様に入居者の収入(応能)と住宅の規模・立地等(応益)により決定

## ② 家賃の算出方法

＝家賃算定基礎額(政令において8区分に設定)×市町村立地係数  
(地価状況を勘案して国が決定)×規模係数(広さに関する係数)×経過年数係数  
(竣工からの経過年数に係る係数)×利便性係数(立地, 設備等の利便性)  
によって算出される。

## ③ 東日本大震災による特別措置

被災者の多くは、年金暮らしなどの低所得者が多く、特別措置として「東日本大震災特別家賃低減事業」が新設された。本震災の被災者のうち、特に低所得な入居者の家賃負担を軽減するため、各被災市町による特別な家賃の低減事業に対して国が支援を行う。

(対象) 収入8万円以下の被災者が入居している災害公営住宅

## (2) 管理手法と状況

主な管理手法には、①直接管理、②管理代行制度の活用、③指定管理者制度の活用、④個別委託の活用の4つに大別される。

県では、本震災を契機に、災害公営住宅を整備する被災市町は、管理戸数が大幅に増加することを踏まえ、マンパワー不足などにより直接管理から宮城県住宅供給公社への管理代行による管理へと切り替わったケースが多い状況である。

表 2-42 災害公営住宅の管理手法（平成 31（2019）年 3 月末日時点）

直営管理	管理代行	指定管理
7 市町	13 市町	5 市

※重複あり、別途検討中の被災市町あり

※震災前は、市町村の管理代行なし

### 1) 管理代行制度

#### ① 管理代行制度とは

市町村などの事業主体以外の公的主体が、公営住宅及びその共同施設について、管理の一部を代わって行うことができるもので、指定管理者制度で実施できる行為に加えて、入居者の決定等、事業主体に代わって権限を行使する業務を行うことができ、一貫したサービスの提供が可能である。

#### ② 実施主体及び対象施設

中立・公平性が求められることから、地方公共団体若しくは地方住宅供給公社のみが管理代行を行うことができる。管理代行できる対象施設は、公営住宅法で規定される公営住宅及びその共同施設のみとなる。

#### ③ 代行できる業務の範囲

公営住宅法第 3 章の規定のうち、家賃の決定並びに家賃・敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免を除いた範囲で、管理を代行させることができる。

#### ④ 必要な手続き

事業主体（管理者）の同意を得る必要があり、議会の議決は必要ないが、代行主体及び業務の範囲等についての公告が必要となる。

### 2) 指定管理者制度

#### ① 指定管理者制度とは

公の施設（公営住宅等）について、議会の議決を経て民間事業者等に管理業務の一部（補助的行為、事実行為）を委託することができる。

## ② 実施主体及び対象施設

法人その他の団体を指定でき、広く民間事業者への委託が可能。対象施設は公の施設となり、公営住宅や改良住宅、特定公共賃貸住宅やその共同施設などが可能である。

## ③ 代行できる業務範囲

公平な住宅施策の観点から、行政判断が不要な機械的事務、事実行為など補助的事務に限定される。

## ④ 必要な手続き

指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲等を条例に定める必要がある。また、指定は期間を定めて行うため、あらかじめ議会の議決が必要となる。

## 3) 個別委託

管理職員の配置などにより、施設維持のみ外部へ委託するケースなど、主な管理は市町村で直接管理を行い、職員で対応できない箇所のみを部分的に外部へ委託する市町村もある。

表 2-43 住宅供給公社による管理状況（平成 31（2019）年 3 月末時点）

市町	管理委託等戸数	内訳			開始時期（予定）
		災害公営	既存公営	その他	
石巻市	5,772	4,447	1,077	248	H27. 2
塩竈市	1,094	390	535	169	H30. 4
気仙沼市	2,601	2,087	430	84	H27. 1
名取市	973	655	318		H28.10
多賀城市	849	532	317		H26. 4
岩沼市	466	210			H26.11
			256		H27. 6
東松島市	1,400	1,001	399		H26. 4
大崎市	1,932	170			H27. 4
			1,612	139	H27.10
亶理町	680	477	203		H26. 8
山元町	626	490	136		H28. 4
七ヶ浜町	212	212	0		H27. 4
女川町	974	859	107	8	H28. 4
南三陸町	874	738	136		H26. 4
合計	18,442	12,268	5,526	648	

表 2-44 〔震災前・後の管理状況〕

(震災後：平成 31 (2019) 年 3 月時点)

市町名	直営管理 (戸数)		管理委託 (戸数)		指定管理等 (戸数)	
	震災前	震災後	震災前	震災後	震災前	震災後
仙台市					9,069	11,892
石巻市	1,690			5,495		248
塩竈市	535			925		169
気仙沼市	546			2,517		84
名取市	477			973		
多賀城市	317			849		
岩沼市	354			466		
登米市	880	1122				
栗原市	877	982				
東松島市	557			1,400		
大崎市	1,700			1,782		139
亘理町	219			680		
山元町	220			626		
松島町	157	212				
七ヶ浜町	20			212		
利府町	125	230				
大郷町	102	117				
涌谷町	255	295				
美里町	326	331				
女川町	303			966		8
南三陸町	400			874		
計	10,060	3,289	0	17,765	9,069	12,540

## 第1章

「災害に強い  
まちづくり宮城  
モデル」の構築

## 第2章

「安全安心な  
まちづくり」

## 第3章

「災害に強い  
「道路」・「港湾」・  
「空港」等

## 第4章

早期復旧と復興の  
取組  
加速化に向けた

## 第5章

震災教訓の伝承  
「3」伝承・減災  
プロジェクト

## 第6章

復旧・復興事業に  
よる課題

## 第7章

復旧・復興事業に  
よる整備効果  
事例集

【参考】＜参考＞管理代行制度と指定管理者制度の比較

実施主体	管理代行制度	指定管理者制度
	地方公共団体、地方住宅供給公社	法人その他の団体（公共団体、民間事業者等）
施設の範囲	管理代行制度	指定管理者制度
	公営住宅又はその共同施設	公の施設 (公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅、共同施設等)
必要な手続き	管理代行制度	指定管理者制度
	事業主体の同意、公告、(条例)	条例、期間の設定、議会の議決

業務の範囲	項目	事業主体	管理代行	指定管理
<b>入居者の募集・入退去</b>	募集住戸、時期、方針等の決定	○	○	×
	入居者の募集作業（案内作成・配布・広報・受付等）	○	○	○
	入居者の審査	○	○	○
	入居者の決定	○	○	×
	入居許可書等の交付	○	○	○
	単身入居が認められない要件の該当性判断のための調査、市町村への意見徴求	○	○	×
	同居、入居承継の承認	○	○	×
	同居、入居承継の相談、受理、通知等	○	○	○
	明渡請求の決定（高額所得者、不正入居等）	○	○	×
	明渡請求の通知等	○	○	○
	明渡期限の延長許可	○	○	×
	明渡訴訟、強制執行	○	×	×
	収入超過者に対する他住宅の斡旋決定	○	○	×
	収入超過者に対する他住宅の斡旋行為	○	○	○
	<b>家賃・収納関係事務</b>	家賃、敷金の決定	○	×
家賃、敷金の通知		○	○	○
家賃、敷金の徴収		○	※1	※1
家賃、敷金の収納		○	※1	※1
納入通知書等の発送		○	○	○
家賃等のデータ入力		○	○	○
収入申告（調査票配布、回収）		○	○	○
収入調査（照会確認）		○	※2	×
収入超過者、高額所得者認定		○	×	×
家賃減免の決定		○	×	×
家賃減免の相談、申請受理、通知等		○	○	○
明渡請求を受けた者に対する金銭の決定		○	×	×
明渡請求を受けた者に対する金銭の徴収		○	×	×
家賃滞納者に対する損害賠償請求		○	×	×
<b>管理一般</b>		苦情、入居者間トラブルへの対応	○	○
	入居者マナーの啓発	○	○	○
	団地管理、美化等の指導、連絡調整	○	○	○
	防火管理者等の専任や指導	○	○	○
	広報誌の作成、配布	○	○	○
<b>財産管理</b>	模様替え、増築、他用途との併用の許可	○	○	×
	模様替え、増築、他用途との併用申請受理、通知	○	○	○
	目的外使用の許可	○	×	×
	目的外使用の申請受理、通知	○	○	○
	団地の巡回、不法占拠等への対処	○	○	○
<b>施設維持</b>	新築、改修計画の策定	○	×	×
	修繕、保守点検	○	○	○
	清掃	○	○	○
<b>駐車場</b>	駐車場の斡旋（募集、受付）	○	○	○
	駐車場使用者の決定	○	○	○
	駐車場使用料の決定	○	○	○
	駐車場使用料の徴収・収納・滞納整理	○	○	○
	使用に係る訴訟事務	○	○	○

※1 地方自治法施行令第158条に基づき個別に業務委託が可能

※2 公営住宅法第29条第1項(高額所得者の明渡し)又は第30条第1項(収入超過者に対する住宅のあっせん)該当に限る



### (3) 災害公営住宅への被災者以外の入居

各被災市町においては、住民意向調査の結果を踏まえて整備戸数を決定しているが、住宅再建意向の変化等により、入居希望者が減少し、災害公営住宅に空き住戸が発生している。

一方、災害公営住宅の入居要件を満たさない被災者もあり、また、空き住戸は将来的に各被災市町の経済的負担が大きくなることから、平成27(2015)年9月の国土交通省東北地方整備局の見解を踏まえ、県と各被災市町が協議の上、平成27(2015)年11月に災害公営住宅の被災者以外の入居に係る県内の統一的な対応方針を策定した。

#### 1) 国土交通省の見解

平成27(2015)年9月に東北地方整備局都市・住宅整備課から「災害公営住宅の空き住戸対策について」以下のとおり見解が示された。

#### 1 入居関係

(1) 災害から3年が経過した後で、被災者を対象とする募集を十分に行っても入居希望者がおらず、空き住戸がある場合には、収入などの要件に適合する方を公募の上で入居させることが可能であること。

※なお、「募集を十分に行っても」とは、各事業主体において、県内全域の被災者向けに随時募集を相当期間実施するなどにより、一般公募後に入居を希望する被災者が現れないことを確認できるに足るものであることを意図している。

(2) 災害公営住宅に一般の住宅困窮者を入居させるか否かについては、各事業主体において、入居を希望する被災者がいないことを確認した上で、復興の進捗状況や被災者の住まい確保に関する意向等を把握し、総合的に判断すること。

#### 2 国庫補助関係

(1) 災害公営住宅に被災者ではない住宅困窮者を入居させた場合であっても、被災者の意向を踏まえた適切な整備計画の策定及び適時適切な整備計画の見直しが行われており、やむを得ず余剰が発生したものと認められる場合は、補助率差額分の国費返還が必要とは考えていない。

## 2) 対応方針

県と各被災市町が協議の上、平成27(2015)年11月19日に以下のとおり当面の対応方針として「災害公営住宅の被災者以外の入居に係る国土交通省の見解を踏まえた対応方針について」を策定した。

## ① 対応方針

- ・被災者以外の入居募集は、各被災市町内の災害公営住宅の整備が全て完了した後とする。
- ・被災者の入居は、平成28(2016)年度以降とする。
- ・国土交通省の見解1-(1)※に記載のある「相当期間」とは、「3ヶ月～6ヶ月程度」とする。
- ・国土交通省の見解1-(2)に記載のある「入居を希望する被災者がいないことを確認」とは、当該災害公営住宅に入居が想定される被災者に意向調査し、当該住宅への入居希望がないことを確認した場合とする。

## ② 入居に係る流れのイメージ

## (i) 空き住戸発生



## (ii) 当該住宅に入居が想定される被災者への意向調査の実施（入居希望者分の住戸を確保）



## (iii) 県内全域の被災者を対象とした随時募集の実施（3ヶ月～6ヶ月程度）

※市町から県への募集案内を提供

※県は各被災市町へ情報提供，県HPに登載



## (iv) なお空き住戸がある場合に

- ・随時募集の延長
  - ・不測に備えた空き住戸確保（募集停止等）
  - ・一般公募の開始
- 等を総合的に判断

※被災市町から県へ一般公募の情報提供

### 3) 対応方針の改定

複数の被災市町から、被災者以外の入居募集の開始時期に関し、柔軟な対応について提案があったことから、各市町からの意見を踏まえて、2度の改訂を実施した。

#### ①平成 28 (2016) 年 8 月 4 日改訂 (下線部が改定箇所)

- ・被災者以外の入居募集は、原則として各被災市町内の災害公営住宅の整備が全て完了した後とする。ただし、個別の事情によりやむを得ないと判断される場合については、各被災市町内全ての災害公営住宅の工事に着手した後とする。

#### ②平成 29 (2017) 年 5 月 26 日改訂 (下線部が改定箇所)

- ・国土交通省の見解を踏まえ、被災から6年経過し災害公営住宅が全戸完成した被災市町も出てきており、被災者の意向が固まっている事業主体もあったため、県内全域で各被災市町による意向調査が完了し、かつ、入居を希望する被災者がいないことを確認した事業主体においては、事業主体の判断により、「県内全域の被災者向けの随時募集」を省略することが出来るものとした。
- ・なお、当分の間、空き住戸のうち一定の数の住戸については一般公募を保留するなど、一般入居開始後に被災者の意向変更があった場合にも対応できるよう措置を講ずるものとする。

### 4) 入居要件の緩和

一部被災市町においては、被災者以外の入居を行ったものの空き住戸が見受けられる状況にある。更なる入居促進のため、入居要件のうち、収入基準の引き上げや、世帯人数の緩和(単身入居可)等を検討、実施している。

表 2- 45 各被災市町の一般公募に向けた取組状況（平成 31（2019）年 3 月 31 日時点）

市町名	計画戸数	完成戸数	全県対象の募集戸数※1	全県対象の随時募集期間	一般公募（開始時期）	被災者以外のべ入居戸数	空戸数※2
仙台市	3179	3179	—	—	H29.6.6～	188	127
石巻市	4456	4456	—	—	H31.3～	28	207
塩竈市	390	390	—	—	H29.10.1～	62	5
気仙沼市	2087	2087	—	—	H29.8.1～	176	103
名取市	655	655	—	—	H30.10.22～	66	33
多賀城市	532	532	—	—	H29.12.1～	17	13
岩沼市	210	210	6(0)	H29.3.1～ H29.5.31 まで	H29.9.1～	10	14
登米市	84	84	—	—	—	—	5
栗原市	15	15	2(0)	H29.8.15～ H30.9.30 まで	H30.10.1～	2	1
東松島市	1101	1101	—	—	H30.12.10～	29	93
大崎市	170	170	27(3)	H27.12.21～ H28.6.30 まで	H28.12.1～	27	5
亘理町	477	477	85(23)	H28.3.1～ H28.9.30 まで	H29.4.1～	70	8
山元町	490	490	19(0)	H29.6.5～ H29.10.31 まで	H29.11.1～	35	13
松島町	52	52	—	—	—	—	0
七ヶ浜町	212	212	5(0)	H28.7.1～ H28.9.30 まで	29.1.11～	39	11
利府町	25	25	—	—	H31.3.1～ (被災者優先)	—	1
大郷町	3	3	—	—	—	—	0
涌谷町	48	48	4(1)	H27.12.21～ H28.3.31 まで	H28.4～	5	0
美里町	40	40	—	—	H30.4～	13	2
女川町	859	859	53(4)	H29.6.1～	H30.2.1～	53	40
南三陸町	738	738	4(0)	H28.8.15～ H28.10.14 まで	H28.10.17～	105	3

※1 全県対象の募集戸数は、全県募集を実施した時の募集戸数、（ ）内はその期間内での入居戸数

※2 空戸数は、平成 31（2019）年 3 月末時点での災害公営住宅の空き住戸の戸数

## 第3項 災害公営住宅の整備に向けた様々な取組

### 1. 整備手法

通常の災害公営住宅の整備は、被災市町による直接建設や、UR都市機構からの買取で整備されることが多いが、災害公営住宅の整備を進めていく上で、壊滅的な被害を受けた被災市町においては、被災者支援や避難所の運営、その他の業務に追われ、圧倒的なマンパワー不足に陥った。また、昨今の行政（建築）職員数の減少や、公営住宅の整備に関するノウハウ不足が大きな課題であった。

県内では過去に例のない、12,000戸（最終的に約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の早期移行を進めるために、これらの課題に速やかに対応する必要があった。

また、阪神・淡路大震災との大きな違いの一つとして、津波による被害が甚大であったことから、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、住宅は、現地再建ではなく、高台・内陸移転で進められることとなった。そのため、災害公営住宅の建設用地の確保が大きな課題であった。

つまり、「マンパワー」+「ノウハウ」+「建設用地」の3つの課題に対応するため、被災市町による直接建設や、UR都市機構による買取手法のみでは、早期対応が難しいため、民間のノウハウを含めた整備手法を検討する必要に迫られた。

そのため、民間事業者による土地を含めた公募型買取制度の検討や、地元の資材供給業者、設計事務所、工務店をグループ化した、地元の協議会による整備、県受託による市町営災害公営住宅の整備について検討を進めることとなった。

平成23（2011）年12月の「宮城県復興住宅計画」策定時（計画戸数12,000戸）の事前調整段階では、仙台市の2,000戸については、建築職員数やノウハウといった観点からも、仙台市が自ら整備することが可能と考えられたため、県では、各被災市町に整備計画等のヒアリングを実施するとともに、UR都市機構と協議を重ね、仙台市を除く被災市町の整備戸数の半数程度（約5,000戸）を県が被災市町から受託し、同じくUR都市機構も最大5,000戸の整備することを想定した。

併せて、民間等の力を積極的に活用するため、国、県、市町で連携し、公募型民間買取の手法について検討し、具体的な進め方や民間事業者との協定締結方法等について共同で取りまとめた。その後、各被災市町では公募型民間買取の活用が進んでいったところである。

更には、県・市町・地域建設関係者で連携し、協議を重ね、地域の特性を活かし、地域関係者が共同で取組む手法として、協議会方式（民間買取の一種）を確立し、特に離半島部等における戸建て木造住宅の整備において、積極的に活用が図られた。

災害公営住宅の整備計画戸数については、その後の詳細な意向調査等を経て、平成27（2015）年12月時点では、約16,000戸まで増大しているが、県、市町、UR都市機構、民間事業者等が共に整備に取組み、互いに調整、分担しながら進めてきた結果、平成31（2019）年3月に計画戸数15,823戸全戸が完成した。

表 2- 46 手法別年次計画表（平成 31（2019）年 3 月 31 日時点）（再掲）

手法別内訳		H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	計
直接建設	直接建設	12	439	602	907	511	180	113	2,764
	県受託	18	78	894	1,118	121	-	-	2,229
	計	30	517	1,496	2,025	632	180	113	4,993
買取	民間買取	-	424	1,672	1,127	686	423	32	4,364
	協議会	-	-	249	421	921	464	263	2,318
	UR都市機構	-	231	520	951	1,676	548	-	3,926
	計		655	2,441	2,499	3,283	1,435	295	10,608
借上げ		20	129	-	-	57	16	-	222
計		50	1,301	3,937	4,524	3,972	1,631	408	15,823
累計		50	1,351	5,288	9,812	13,784	15,415	15,823	-
割合		0.3%	8.5%	33.4%	62.0%	87.1%	97.4%	100.0%	100.0%

## (1) 「公募型民間買取」による整備

「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村が公募により民間事業者を選定・基本協定の締結をし、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村が買い取る手法である。

公募型民間買取には、敷地を市町村が用意し、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あった。

この手法については、県及び被災市町において過去に採用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」を設置し検討を進めた。

### 1) 検討会の目的

東日本大震災によって被害を受け、住宅を失った被災者の居住の安定を図るために、早期に災害公営住宅等を供給する必要があるが、短期間で大量の住宅を整備するためには、事業主体である被災市町による対応のみならず、民間と協力し、効率的な供給が行える体制の整備が求められた。

この検討会では、県内の被災市町が実施する公募型の買取手法による災害公営住宅整備について、共通的な事項を整理することにより、公募型買取災害公営住宅整備事業の円滑な執行及び、早期整備を図ることを目的とした。

#### ① メリット

- (i) 自治体における設計・積算・監理に要するマンパワー不足の解消
- (ii) 民間事業者のノウハウ活用による工期短縮、コスト低減・提案
- (iii) 整備費の支払いが完成時一括で済むことによる支払い事務の省力化
- (iv) 土地取得を含めた公募内容とすることによる用地確保事務の省力化

#### ② デメリット

- (i) はじめに、選定基準・審査基準等を策定する必要がある。
- (ii) 土地や建物の費用の妥当性の確認と検証方法を含め価格審査に時間を要する。
- (iii) 公募したが、応じる事業者がいるか否かが事前に把握しにくい。  
(ふたを開けてみるまで分からない。)
- (iv) 設計・積算・監理等に要するマンパワーの課題は解消するが、公募実施による事務の手間が発生する。
- (v) 要求通りに行われているか、事業の適正な執行をチェックする職員が必要となる。

### 2) 検討会の体制

#### ① 検討会

以下の関係機関をメンバーとして検討会を設けた。

- ・ 県
- ・ 仙台市、石巻市、塩竈市、気仙沼市、名取市、多賀城市、登米市、東松島市、大崎市、亘理町、女川町、南三陸町（計12市町）
- ・ UR都市機構

## ② ワーキンググループ

検討会の下でケーススタディを行うことを目的とし、県及びUR都市機構並びに公募型買取の実施が具体化している仙台市、石巻市、東松島市及び大崎市をメンバーとしてワーキンググループを設置した。

実施手法の整理、要領（案）等を作成し、検討会に報告することにより検討を進めた。

## ③ 検討会・ワーキンググループの主な検討経緯

表 2-47 検討会・ワーキンググループの主な検討経緯

年月日	主な内容
検討会 平成 24 (2012) 年 5月 21 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 検討会の体制と進め方</li> <li>・ 事例紹介</li> </ul>
第 1 回 WG 5月 25 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 課題の意見交換・整理</li> <li>・ 基本方針～募集までのスキーム整理</li> <li>・ 各市町の検討状況</li> </ul>
第 2 回 WG 6月 20 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施フロー、要綱の内容の検討</li> <li>・ 実施手法の検討</li> </ul>
第 3 回 WG 6月 29 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居までのフロー</li> <li>・ 要領の検討</li> <li>・ 事業者選定基準等評価手法の検討</li> </ul>
第 4 回 WG 7月 18 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 買取価格の設定方法</li> <li>・ 募集要領時の上限価格の設定方法</li> </ul>
中間報告 7月 23 日	第 9 回復興住宅市町村連絡調整会議にて中間報告
8月 22 日	国（東北地方整備局）との協議
最終報告 9月 11 日	第 10 回復興住宅市町村連絡調整会議にて成果の報告



### 3) 主な検討内容

#### ① 実例をケーススタディ

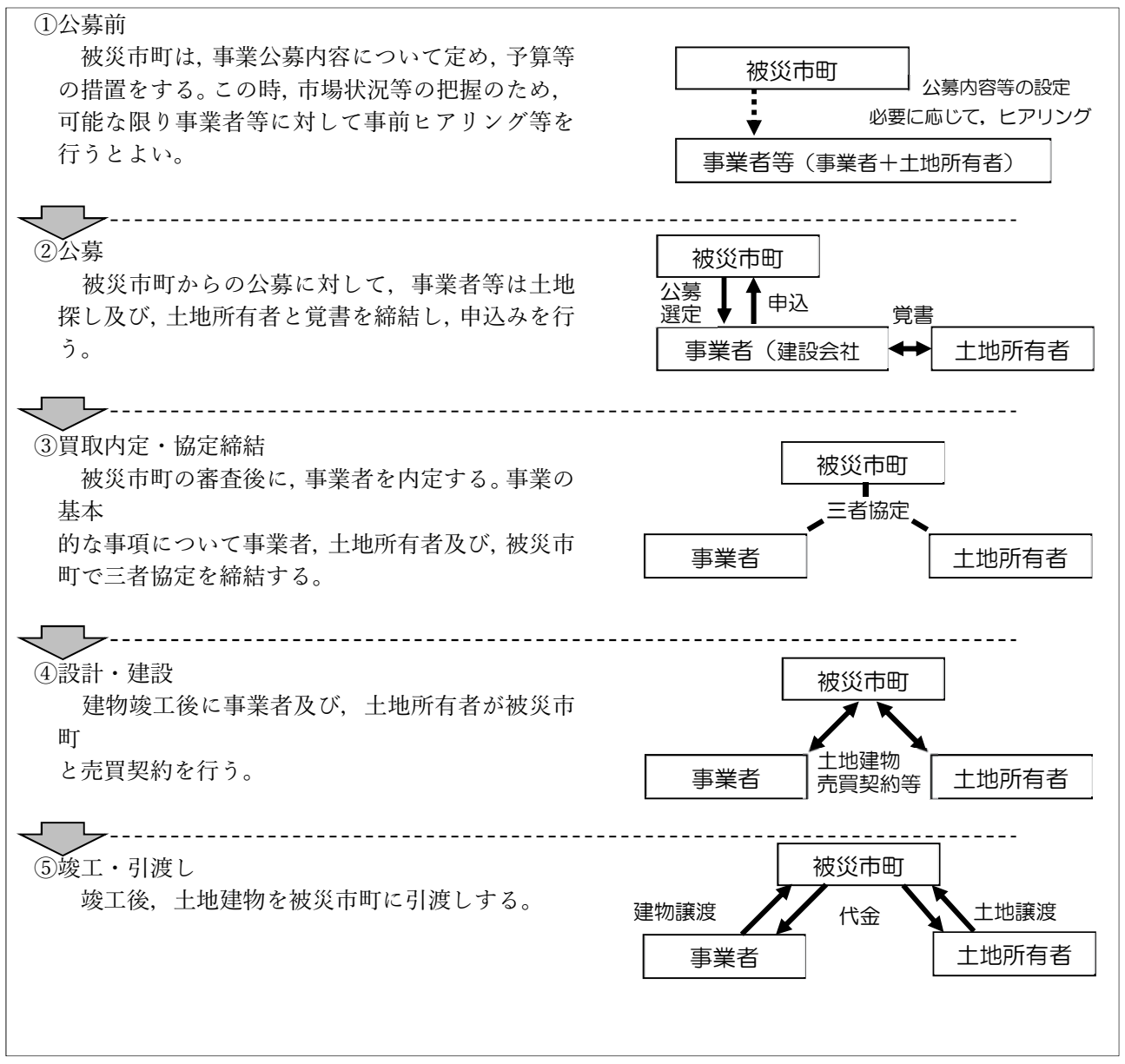
具体のケースを想定した公募型買取の事業スキームの整理、要領等の作成

- ・「土地+建物」一体の買取事業スキーム
- ・公募による実施

#### ② 「土地+建物」一体の買取事業スキーム

国の買取制度報告書（「官民連携による地域特性を踏まえた災害公営住宅等の整備に係る検討業務（H23（2011）年度）」）や、先行して実施していた大崎市の事例を参考にしながら、ワーキンググループの中で実施手法を整理

### 4) 検討結果 ～「土地+建物」一体の事業の流れ～



## 5) 検討会における成果物

## ① 公募に関する各資料

## (i) 実施要綱

事業を実施することについて、基本的事項を定めたもの。

## (ii) 実施方針

事業の進め方について定めたもの。

## (iii) 募集要領

事業に係る募集の手続き方法や、内容について定めたもの。

## (iv) 要求水準書

買取災害公営住宅等に要求する項目と、水準について定めたもの。

## (v) 様式集

事業に要する様式集

## (vi) 審査基準

事業の審査基準についてまとめたもの。

## ② 参考様式

## (i) 基本協定書

## (ii) 土地/建物譲渡契約書

## (iii) 事業者選定委員会設置要綱

## 6) 実施にあたっての課題と方針

## ① 買取価格設定の考え方について

## (i) 土地及び建物等の買取価格

土地及び建物等の買取価格については、買取側である公共団体が、適正な価格であるかどうかを審査し、買取価格を設定する必要がある。

## (ii) 土地の価格設定

不動産鑑定による評価や、近隣の路線価・公示地価、固定資産税評価額等を参考とし、設定する。

## (iii) 建物等の価格設定

- ・実施設計完了後に提出される設計図書や事業計画書を基に、買取価格を設定する。
- ・必要に応じて、事業者には公共団体の指定様式で内訳書を作成・提出してもらい、価格のチェックができるようにする（公共単価等）。
- ・未造成地は、事業者から提出された造成計画をもとに、造成費用を算定する。

② 土地所有者との関係

(i) 税制優遇

土地所有者への税制優遇<sup>※</sup>を考慮する場合、租税特別措置法における対象要件を満たすほか、地方公共団体へ譲渡することが前提となる事から、公共団体と土地所有者による直接契約が必要となる。

※税制優遇

被災者のための住宅団地の整備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）の適用が可能である。

7) 整備状況

全体の整備計画戸数 15,823 戸のうち、公募型民間買取は 4,364 戸で 27%を占めている。なお、公募型民間買取のほか、協議会方式およびUR都市機構からの買取りを含めた「買取り」全体では 10,608 戸で 67%を占める。

表 2- 48 整備状況（買取り）（平成 31（2019）年 3 月末時点）

整備手法	市町数	戸数	割合	
① 民間買取	6	4,364	27%	42%
② 協議会（方式）	8	2,318	15%	
③ UR 都市機構	8	3,926	25%	
買取計	12	10,608	67%	
全体計画戸数	21	15,823		

第1章 「災害に強いまちづくり宮城モデル」の構築

第2章 安全安心な「まちづくり」

第3章 「道路」「港湾」「空港」等「災害に強い」

第4章 早期復旧と復興の加速化に向けた取組

第5章 震災教訓の伝承「31」伝承・減災プロジェクト

第6章 復旧・復興事業による課題

第7章 復旧・復興事業による整備効果事例集

## (2) 「協議会方式」による整備

「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（以下「地元事業者」という。）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、完成した住宅を被災市町が買い取る手法である。「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る。

## 1) 協議会方式の検討・成立

## ① 背景

東日本大震災においては、住家被害が甚大であったことから（県内の全壊・半壊合計：約24万棟、一部損壊：約22万棟）、震災直後の地元工務店は、被災地域の復旧工事等顧客対応に忙殺され、新たな工事への対応が難しく、復興住宅の新築は、全国展開の住宅メーカーやパワービルダー、他地域の工務店が受注することが多かった。

そのような状況の元、地域に密着した地元事業者は、「自分たちで出来ることは自分たちで行う」という考えの元に協同し、地域特性に配慮した木造災害公営住宅の整備を進めることで、生業を含め、地域に根付いた復興に貢献していく、という機運が高まった。

## ② 協議会方式の検討

協議会方式については、最初に南三陸町の職員が検討を始めた。南三陸町では、地域の工務店等が連携し、地域の資材・技術力を活用して木造応急仮設住宅を整備した経緯があり、そのノウハウを災害公営住宅整備に活用することを考えたものである。

南三陸町は、最初（平成24（2012）年1月）に宮城県森林組合連合会に話をもちかけ、同連合会は県東部地方振興事務所登米地域事務所（林業・地域振興）に相談を行ったことから、その後、この三者（仮設住宅建設時にも連携）が中心となって検討を進めた。

並行して地元事業者の代表者等も交えた意見交換を実施したほか、公営住宅法への適合性等について助言を受けるため、適宜、県気仙沼土木事務所（建築）への相談等も行った。

更に、南三陸町の復興まちづくり・災害公営住宅整備についてはUR都市機構が大きく関与していたことから、UR都市機構南三陸地域事務所も検討に加わった。なお、検討において、UR買取スキームを大いに参考にしたところである。

以上のように、協議会方式については、検討段階から地元事業者、林業関係団体、行政及びUR都市機構が連携して進めていったものである。

## ③ 南三陸町と協議会の基本協定締結

協議会方式の検討における大きな課題は、公募等の手続きによらず、南三陸町が特定の団体と協定を締結（随意契約）して災害公営住宅整備事業（買取方式）を行うことの妥当性であった。

当初は、UR買取として、UR都市機構が協議会へ設計・施工を発注することを検討したが、同機構においても入札等を経ずに特定の団体と随意契約をすることは難しいことから、南三陸町とUR都市機構の関係と同様に、南三陸町と協議会が協定を締結することを想定した。

このことについては、南三陸町と協議会が協定を締結することの妥当性が客観的に判断されるよう、協議会が「提案書」を作成して南三陸町に提出し、南三陸町はその提案書の内容を町議会に諮り、承認を得ることとした（平成24（2012）年2月）。

「提案書」において、事業提案の趣旨や木材の供給体制、協議会の構成や受注・施工体制を記載し、地域産業の振興や地域に根ざした復興に資する事業であり、地元事業体が共同して進めるものであることを示した。

そして、南三陸町と協議会及び関係者等が具体の進め方について協議調整を進め、平成 24 (2012) 年 5 月に町議会の承認を受け、南三陸町と協議会が基本協定を締結した。その後の事業の流れは、通常の買取方式と同様となっている。

#### ④ 他市町への普及

南三陸町の取組がケーススタディとなり、協議会方式の一定のスキームが確立されたのを受け、他市町もそれを参考に、地元事業体の連携を促し、また、県の関係機関に相談するなどしながら、協議会方式の導入を進めた。

協議会方式は 8 市町が導入したが、南三陸町と登米市を除く 6 市町の協議会は法人格（一般社団法人又は協同組合）を有するなど、地域の実情に応じて各市町で一部異なった形態をとっている。

#### ⑤ 協議会の主な活動内容（例）

- (i) 木造災害公営住宅の建設体制構築に向けた、協議会会員の連携強化
- (ii) 災害公営住宅の建設に係る、地域材や労務調達等の連携促進
- (iii) 民間の復興住宅建設の促進に関する情報交換
- (iv) その他、協議会の目的を達成するために必要な活動

#### ⑥ 事業の流れ

- (i) 地元事業体が協議会を設立（法人化、つなぎ融資）
- (ii) 協議会が提案書を作成し、市町へ提出
- (iii) 市町が提案書を検討、議会承認（協定締結の可否）
- (iv) 市町と協議会との協定締結（議会承認）
- (v) 市町から協議会への整備要請（整備内容の調整）
- (vi) 協議会会員による設計・施工及び施工監理
- (vii) 協議会会員による補助金算定等関係図書の整備等
- (viii) 市町と協議会との譲渡契約
- (ix) 市町が協議会から買取（宅建業免許）

## ⑦ 実施している市町（5市3町）

表 2-49 協議会方式の実施状況（平成 31（2019）年 3 月末時点）

市町名	協議会名 (設立時期)	地区数	整備 戸数
石巻市	石巻地元工務店協同組合 (平成 25 (2013) 年 10 月 2 日設立)	48	570
気仙沼市	(一社) 気仙沼地域住宅生産者ネットワーク (平成 24 (2012) 年 3 月 2 日設立)	18	768
名取市	(一社) 名取市復興公営住宅建設推進協議会 (平成 25 (2013) 年 8 月 8 日設立)	3	270
登米市	登米市木造災害公営住宅建設推進協議会 (平成 25 (2013) 年 2 月 5 日設立)	2	32
東松島市	東松島市工務店協同組合 (平成 25 (2013) 年 11 月 22 日設立)	6	191
亘理町	(一社) 亘理町木造災害公営住宅建設推進協議会 (平成 25 (2013) 年 9 月 11 日設立)	5	97
女川町	(一社) 女川町復興公営住宅建設推進協議会 (平成 25 (2013) 年 2 月 23 日設立)	22	298
南三陸町	南三陸町木造災害公営住宅建設推進協議会 (平成 24 (2012) 年 4 月 11 日設立)	7	92
計	8 市町	111	2,318

(3) UR 都市機構による整備

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った。

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いただいたことにより、早期整備につながった。

1) 各被災市町との基本協定等の締結状況

表 2-50 各被災市町との基本協定等の締結状況

市町名	年月日	協定内容
石巻市	平成 24 (2012) 年 3 月 10 日	基本協定
	平成 24 (2012) 年 10 月 1 日	覚書
	平成 25 (2013) 年 3 月 13 日	協力協定 (新門脇)
	平成 28 (2016) 年 7 月 1 日	協定 (コミュニティ形成)
塩竈市	平成 24 (2012) 年 2 月 1 日	基本協定
	平成 28 (2016) 年 4 月 11 日	協定 (コミュニティ形成)
気仙沼市	平成 24 (2012) 年 6 月 27 日	覚書
	平成 24 (2012) 年 6 月 27 日	協力協定 (鹿折, 南気仙沼)
名取市	平成 25 (2013) 年 3 月 21 日	基本協定 (下増田地区)
	平成 26 (2014) 年 8 月 28 日	基本協定 (高柳地区)
多賀城市	平成 24 (2012) 年 3 月 30 日	基本協定
東松島市	平成 24 (2012) 年 2 月 29 日	覚書
	平成 24 (2012) 年 3 月 29 日	協力協定 (野蒜, 東矢本)
女川町	平成 24 (2012) 年 3 月 1 日	パートナーシップ協定
	平成 24 (2012) 年 5 月 11 日	基本協定
	平成 24 (2012) 年 7 月 19 日	復興まちづくり事業協定
	平成 25 (2013) 年 7 月 31 日	覚書 (離半島部民間買取)
	平成 26 (2014) 年 5 月 21 日	覚書 (中心部民間買取)
南三陸町	平成 27 (2015) 年 4 月 1 日	覚書 (公共施設整備)
	平成 24 (2012) 年 3 月 2 日	覚書
	平成 24 (2012) 年 5 月 11 日	基本協定
	平成 24 (2012) 年 8 月 6 日	協力協定 (志津川)

※覚書：復興まちづくり計画等の被災市町との全体的な協力。(女川町を除く)

※基本協定：災害公営住宅整備の具体的な地区の協力。

※協力協定：市街地整備 (面整備) の具体的な地区の協力の協力。ただし、災害公営住宅整備への協力が同時期の場合は、本協定に含む。

## 2) 建設支援（UR 都市機構買取）

各市町村からの要請を受けて、UR 都市機構が設計から工事までを行い、完成した住宅を市町村が買い取る手法である。

他に、市街地整備事業を含めたCM方式<sup>\*</sup>や、用地購入を含めた支援も実施している。また、整備後のコミュニティ形成についても支援を実施している。

## ※CM方式

「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CM（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又は一部を行うもの。

表 2- 51 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%

割合：市町計画戸数に対する UR 都市機構の整備割合



## (4) 県受託による整備

### 1) 受託による建設支援

マンパワー不足や建築職員の不在による技術力が不足している市町に代わり、県が市町から受託して設計及び工事を行い、市町に引き渡す方法で、直接建設に含まれる。

県の受託においては、設計関連業務と工事関連業務とを分けて協定締結し、設計内容を取りまとめた結果を踏まえて工事費を明確にすることで、市町の工事予算の確保に柔軟に対応した。また、市町の要望により、工事のみ地元業者へ発注したいケースなどに対応できるメリットがあった。

デメリットは、設計と工事について、各々の発注によるため、全体スケジュールの短縮を図りにくい点があったが、国土交通省住宅局直轄調査による基本計画を活用することで、基本設計期間の短縮を図ったり、他地区で先行した住戸プランを活用することと合わせ、実施設計のみで対応したり、発注期間の間に、内部で基本計画等を検討することにより、設計期間の短縮を図った。

また、工事においてはユニット品や規格品等の既製品を積極的に採用するなど、労働者の省労力化と現場での作業の効率化を推進するとともに、工事監理を設計コンサルと同じコンサルへ委託することにより、事務の効率化を図った。

#### ① 県受託方式

被災市町からの県への依頼に基づく方式で、区分（設計、工事）及び年度ごとに精算を行う。

#### 【みやぎ方式】

被災市町による整備・管理を基本とするが、県が設計・工事を代行することで被災市町を支援する。

- ・地方分権の時代において、住宅行政の基本は市町村村という考え方である。
- ・復興まちづくりとの整合性を図るとともに、地域の実情や課題解決への取組、被災者の意向を適切に把握し、意向に沿った住宅整備・管理を進めるため、計画段階から被災市町が中心に事業を進めた。また、マンパワーの不足している被災市町の負担を低減するため、県は支援という立場で整備を進めることとした。
- ・具体的には、住民の意向、被災市町の意向を実現するため、災害公営住宅整備のノウハウ、人員(他県からの派遣技術職員)を県に結集し、設計・工事の業務を県が代行する。
- ・業務を進める中で、震災を契機とした地域課題であるコミュニティの維持・形成、少子高齢化対策やエネルギー問題への取組などを県が被災市町と一緒に考え、その実現を目指すこととしている。

#### 【参考】

岩手県では、市町村に代わり、県自らが用地取得から設計・工事を行い、建物完成後に県から市町村へ譲渡する手法を行っている。その間、一般財源の確保が必要となる。

## ② 受託内訳

9市町 27地区（別途：設計のみ5地区 379戸）

表 2- 52 県受託市町の地区数及び整備戸数一覧

市町名	地区数	整備戸数	割合※1
石巻市	7地区	1,060戸	24%
塩竈市	1地区	31戸	8%
岩沼市	1地区	210戸	100%
東松島市	2地区	41戸	4%
亶理町	3地区	350戸	73%
山元町	3地区	91戸	19%
松島町	2地区	40戸	77%
七ヶ浜町	5地区	212戸	100%
南三陸町	3地区	194戸	26%
計	27地区	2,229戸	14%

※1 割合：市町計画戸数に対する県受託の整備割合

## ③ 整備戸数（完成ベース）

表 2- 53 県受託による整備戸数

	H24	H25	H26	H27	H28
設計	427	1,383	782	16	-
累計	427	1,810	2,592	2,608	-
工事	18	78	894	1,118	121
累計	18	96	990	2,108	2,229

## 2) 県受託のフロー

## ① 受託前

(i) 被災市町からの事前相談を受け、

- ・ 現地確認
- ・ 土地、建物のボリュームチェック
- ・ 法規制等の確認 などを行い、

(ii) 必要なコストや事業スケジュールを試算し、

- ・ 復興交付金の配分額の確認
- ・ 被災市町の子算措置状況を確認
- ・ 事業の工期や概算額を算出 など

## ② 県と被災市町で協定締結

### ③ 受託後

#### (i) 発注作業

県の入札・契約制度に基づき、

- ・一般競争
- ・指名競争 などにより入札を実施

#### (ii) 委託業者，工事施工業者の決定・契約

#### (iii) 定例打合せ等

- ・県及び被災市町担当者を交え，内容確認や検討を行いながら進める。

#### (iv) 設計・工事完成

- ・設計成果品，建物引渡し
- ・実際に要した額にて精算
- ・補助対象額の整理 などを行い

#### (v) 業務完了報告



図 2-141 県受託（山元町新山下駅周辺地区）



図 2-142 県受託（石巻市黄金浜北地区）



図 2-143 県受託（南三陸町志津川西地区）



図 2-144 県受託（七ヶ浜町葛蒲田浜地区）

## (5) 「借上げ」による整備

## 1) 借上げ方式とは

民間賃貸住宅を市町村が棟単位あるいは住戸単位で借上げ、市営住宅（災害公営住宅）として転用・供給する制度である。この制度を利用する民間賃貸住宅の所有者は、一定期間、入居者の有無に関わらず借上料が支払われるが、公営賃貸住宅となることから、借上げる建物は一定の基準や条件を満たすことが必要となる。

なお、県内では石巻市のみ借上げ方式を採用している。

## 2) 借上げ基準の例（石巻市）

## ① 棟単位での建設借上げ型

- ・耐火構造（鉄筋コンクリート造または鉄骨造）の共同住宅で新築のもの
- ・借上げ期間は20年
- ・借上料は近傍同種家賃と比較して、周辺の同種の市場家賃と均衡を失わないよう、石巻市と事業者が協議
- ・戸数は、一団の土地に原則として20戸以上
- ・型式の配合割合は、1LDK住戸を全戸数の10%~30%、3LDKまたは4LDK住戸を全戸数の20%以上であること。また、原則として車いす住戸を設置
- ・東日本大震災により浸水被害のあった地域については、1階部分を非可住の用途とすること

## ② 住戸単位での既存借上げ型

- ・新耐震基準で建てられている住宅
- ・借上開始予定日から耐用年数（木造30年、準耐火構造45年、耐火構造70年）に至るまでの期間が10年以上の住宅
- ・借上期間は耐用年数が上限であり、入居者が希望する年数（原則一代限り）
- ・2年毎に契約更新
- ・借上料は近傍同種家賃と希望借上料を比較して低い額
- ・住戸専用面積は25㎡以上とし55㎡を上限
- ・浴室及び洗面所は住戸内にあり便所と独立
- ・入居者が居ない場合、解約通知日の2か月後に借上げ契約を解除

## 3) 借上げ方式による整備戸数（戸）

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
石巻市	20	129	0	0	57	16	0

※H24, H25…棟単位での建設借上げ型（149戸）

H28, H29…住戸単位での既存借上げ型（73戸）

第1章  
「災害に強い  
まちづくり宮城  
モデル」の構築

第2章  
「安全安心な  
まちづくり」

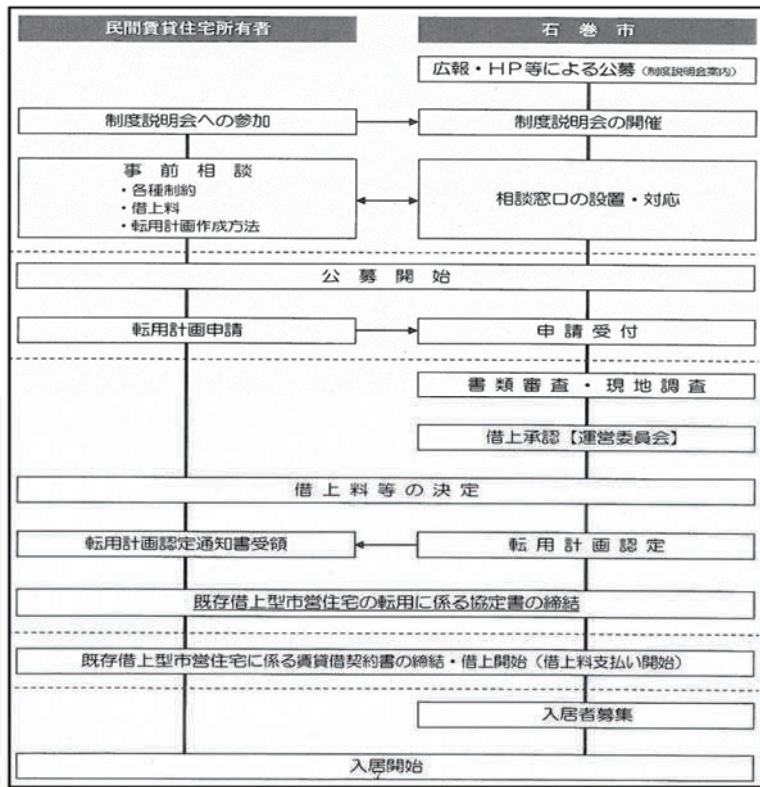
第3章  
「災害に強い  
道路」「港湾」  
「空港」等

第4章  
「早期復旧と復興の  
加速化に向けた  
取組」

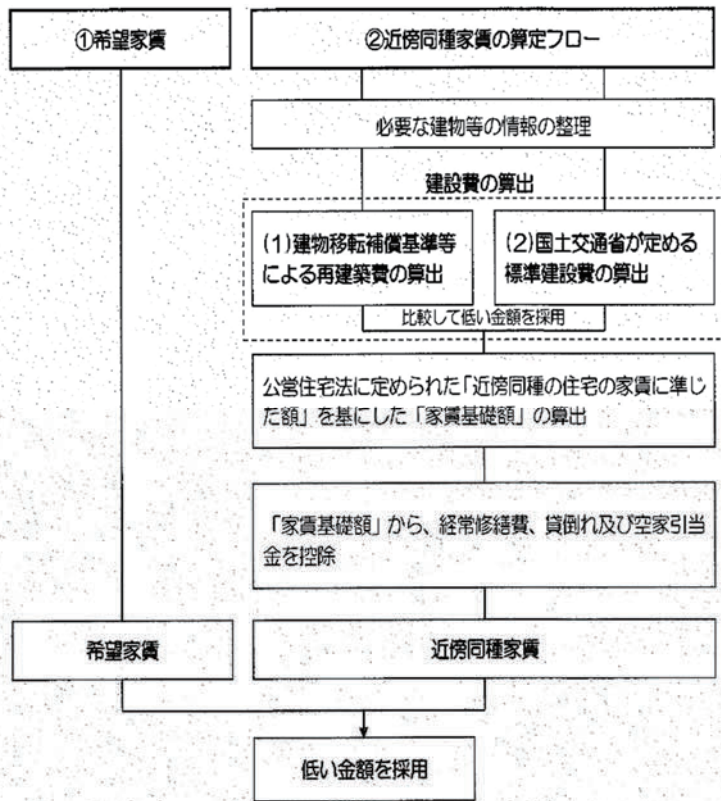
第5章  
「震災教訓の伝承  
3」伝承・減災  
プロジェクト

第6章  
「復旧・復興事業に  
よる課題」

第7章  
「復旧・復興事業に  
よる整備効果  
事例集」



〔図 2-1451 石巻市既存借上型市営住宅制度運用〕



〔図 2-146 借上料算定の基本的な考え方（フロー）〕

## 2. マンパワー不足の解消に向けた取組

震災により壊滅的な被害を受けた沿岸部の市町では、復旧・復興事業を担う新設部署を設置したが、建築・土木職等技術職員や用地取得に対応する職員が圧倒的に不足していた。

そのため、国、県及び他都道府県、他市町村、民間からの派遣や、各自治体における再雇用、再任用、任期付き職員の採用などを実施したが、それでも不足する状況であった。

各被災市町では、県を通じて国等へ職員派遣を要請し、地方自治法に基づく職員派遣による人的支援を得ているが、復旧・復興事業の進展・集中に伴い、マンパワー不足は続いている。

被災市町ではマンパワー不足解消の一助として、造成工事など面整備等の関連事業や福祉との横断的な連携を図るための様々な会議や検討会が設置され、そのための資料の作成業務を積極的に外部委託するなどの対策をとった。

### (1) 県の組織体制

#### 1) 応急仮設住宅建設チーム

応急仮設住宅の建設においては、20,000戸を超える整備が見込まれたため、震災の翌日から住宅課内に「応急仮設住宅建設チーム」を設置し、国、他都道府県やUR都市機構等から人的支援を受けながら、官民一体で応急仮設住宅建設の早期完成に向けて取り組んだ。

県では、プレハブ仮設住宅の建設にあたり、1週間サイクルで対応にあたった。最初の3日間で被災市町村からの建設候補地の提示を受け、次の3日間で現地確認を行い、これに並行して設計を進めて発注を繰り返すこととなったが、過去に前例のない数の整備を早期に行うために、状況次第では、土日祝日もなく業務につき、着工から引渡しまでは、概ね1ヶ月以内で完了するよう対応した。

特に、県では、平成19(2007)年度に発生した「宮城県北部連続地震」において、応急仮設住宅を建設する業務を担当した経験のある職員を配置することにより、初動体制からより迅速な対応をとることができた。同様に、UR都市機構等の阪神・淡路大震災を体験している者を含め、延べ2,862人の支援をいただき、国、県、市町村、関係者の方々の支援のもと、およそ半年間で大方の整備を終えることができた。

#### ① 期間

平成23(2011)年3月12日(震災翌日)～同年9月30日

#### ② 主な取組

- ・ 仮設住宅用地の現地確認調査等
- ・ 仮設住宅の建設発注業務
- ・ 業界団体等との調整 等

#### ③ 県と市町の役割分担

被災市町では、建設用地の候補地や建設要望戸数のとりまとめを行い、県は被災市町からの提示を受け、現地確認から整備までを実施した。

④ 人員体制（応急仮設住宅支援に係る派遣職員数）

表 2- 54 応急仮設住宅支援に係る派遣職員数

派遣・出向元	派遣先		合計
	宮城県	市町	
国土交通省	126	-	126
UR 都市機構	915	320	1,235
都道府県	669 4 都道府県	-	669 4 都道府県
市町村	832 9 市	-	832 9 市
合計	2,542 4 都道府県 9 市	320	2,862 4 都道府県 9 市

（単位：人 ※延べ人数）

2) 復興住まいづくりチーム

東日本大震災からの復興に向け、震災後 10 年間の復興の道筋を示す「宮城県震災復興計画」の策定に当たっては、「宮城県震災復興基本方針（素案）」を策定し、広く有識者から専門的な意見を聴取するために、「宮城県震災復興会議」が設置され、平成 23（2011）年 5 月から 8 月まで計 4 回会議が開催された。

県土木部においても、土木・建築行政分野の部門別計画として「宮城県社会資本再生・復興計画」を策定し、更に、住宅分野における復興計画策定等に対応するため、平成 23（2011）年 5 月に「復興住まいづくりチーム」が設置された。

当初は、震災からの復旧・復興に向けた県全体及び土木・建築分野における計画策定に係わる検討や、土木・建築分野における検討部会である「復興住宅検討会」の事務局として運営を行っていた。また、市町村に対し、被災した既存の公営住宅の災害査定の手法や、住宅減失戸数の査定、災害公営住宅の整備手法など国と連携し、「復興住宅市町村連絡会議」を開催した。

市町村に限らず、県においても復旧・復興事業が多く、新設部署に配置できる人員には限界があることから、兼任などにより柔軟に対応した。また、平成 23（2011）年 12 月からは、派遣職員による支援をいただき、被災市町訪問等により整備計画の策定状況などの情報収集等の業務を行っていた。

今後に向けて、初動体制をいかに構築・確保するか、検討すべき最優先課題の一つといえる。

① 目的

- ・復興住宅計画の策定、推進
- ・被災市町の復興まちづくりと整合した復興住宅の実現
- ・県による災害公営住宅等の建設

## ② 主な業務

- (i) 県による災害公営住宅等の基本計画，基本設計
- (ii) 復興住宅に関わる各種事業計画案の検討，作成
  - ・災害公営住宅整備計画
  - ・地域優良賃貸住宅整備事業
  - ・住宅地区改良事業
  - ・小規模住宅地区改良事業 等
- (iii) 市町村計画策定支援
- (iv) 復興住宅整備に関する事業手法の検討
- (v) 復興まちづくり計画における復興住宅計画案の検討
- (vi) 民間による住宅供給に対する支援等の検討
- (vii) 住宅供給公社の既開発用地を活用した復興住宅供給支援案の作成
- (viii) 復興住宅検討会の運営 等

## ③ 期間

平成 23 (2011) 年 5 月 1 日～平成 24 (2012) 年 3 月 31 日

## ④ 主な取組

- ・復興住宅市町村連絡調整会議の開催
- ・復興住宅検討会の開催
- ・土木部内における住宅分野の連絡調整
- ・「宮城県復興住宅計画」策定
- ・災害査定への対応
- ・市町訪問による情報収集，意見交換 等

## ⑤ 人員体制

	平成 23 (2011) 年 5 月～9 月	平成 23 (2011) 年 10 月	平成 23 (2011) 年 11 月	平成 23 (2011) 年 12 月 ～平成 24 (2012) 年 3 月
宮城県	3	4	3	3
東京都	-	-	-	1
愛知県	-	-	-	1
合計	3	4	3	5

## 3) 復興住宅整備室の設置

平成 24 (2012) 年 4 月に恒久的な住宅を早期に整備することを目的として，復興住宅整備室が（県土木部内に）県受託による災害公営住宅の建設に関することなどを所管する組織として設置された。

県のプロパー職員のみでは，通常業務や被災した県有施設等の復旧業務に追われ，配置できる人員に限度があるため，全国から派遣職員の支援をいただきながら体制の整備を進めた。

また，全国的に技術職員の削減・縮小により，建築職，特に設備職員が不足している状況であった。そのため，当初は設備担当が少なく，一人当たり複数の現場を掛け持ちする状態で，日中は現場へ行き，帰庁後に事務処理を行うこととなり，夜遅くまで業務を行う必要があった。

更に，派遣期間が 3 ヶ月間と短い者は，宮城の地理や支援業務に慣れた頃には，もう帰ってし



まうことになり、その都度、引継ぎ業務などが生じ、プロパー職員も派遣職員もお互いに大変であった。

一方、2年、3年と長期派遣の者は、業務の引継ぎや方法などを新たな派遣職員へ直接、指導していただくなど、プロパー職員としては大変ありがたかった。この状況は、各被災市町にも共通しており、県と被災市町のお互いの担当者が、同時期に異動や交代する場合などでは、後任の職員への負担が大きかった。特に、年度末や年度初めは、業務の引継ぎや、後任の顔と名前、被災市町の地理的位置関係や、各被災市町の手法などを覚えるだけでも大変なことだった。

① 期間

平成 24 (2012) 年 4 月 1 日～平成 29 (2017) 年 3 月 31 日

② 主な取組

(i) 企画・計画業務

- ・「宮城県復興住宅計画」、整備計画・整備方針等の見直し及びフォローアップ
- ・復興住宅市町村連絡調整会議等の開催
- ・市町村への助言、支援等（必要戸数・整備手法等の検討、復興交付金、など）

(ii) 市町村営住宅整備支援・受託業務関係（根拠法：地方自治法第 252 条の 17）

- ・災害公営住宅の設計・工事（市町から受託）
- ・ガイドラインや設計標準等の策定
- ・災害公営住宅に関する技術的助言

③ 人員体制の推移

表 2-55 復興住宅整備室の職員数推移（人）

年度	班	宮城県			派遣職員		計
		建築	設備	事務	建築	設備	
平成 24 (2012) 年 4 月 1 日	1	7	0	1	6	1	15
平成 24 (2012) 年 10 月 1 日		7	1	1	12(2)	4(1)	25
平成 24 (2012) 年 11 月 1 日		7(1)	1	1	12	4	25
平成 25 (2013) 年 1 月 1 日		7	1	1	12(2)	4	25
平成 25 (2013) 年 4 月 1 日	2	8(2)	2	2(1)	14(12)	4(2)	30
平成 25 (2013) 年 10 月 1 日		8	2	2	13(3)	5(1)	30
平成 26 (2014) 年 4 月 1 日	3	9(2)	4	2(1)	14(7)	4(3)	33
平成 26 (2014) 年 9 月 1 日		9	5	2	14	4	34
平成 26 (2014) 年 10 月 1 日		9	5	2	14(2)	4(1)	34
平成 26 (2014) 年 12 月 1 日		9(1)	5	2	14	4	34
平成 27 (2015) 年 4 月 1 日	4	10(3)	7(1)	2	13(10)	3(2)	35
平成 27 (2015) 年 10 月 1 日		10	7	2	12(1)	2	33
平成 28 (2016) 年 4 月 1 日	3	8	6(1)	2	5	0	21
平成 28 (2016) 年 10 月 1 日		8	6	2	4(1)	0	20

※派遣頂いた都道府県

北海道、秋田県、山形県、東京都、富山県、岐阜県、愛知県、福岡県、熊本県、大分県、宮崎県

※（ ）は人の入れ替わりを表す

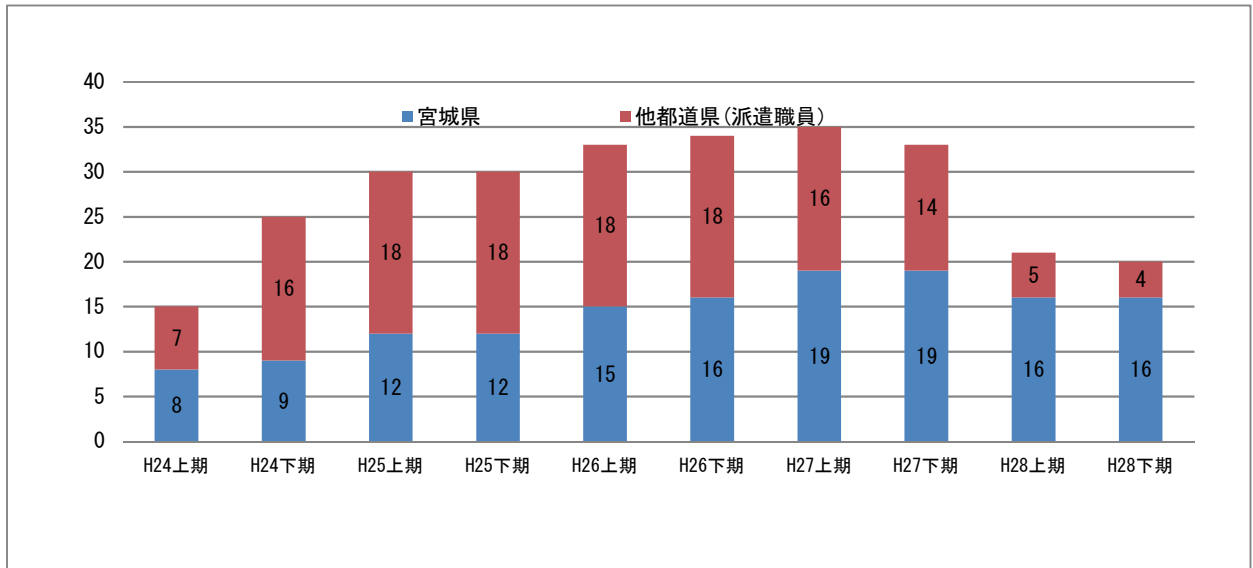


図 2-147 復興住宅整備室の職員数推移（人）

#### 4) 土木部市町支援チーム

東日本大震災から3年が経過し、防災集団移転促進事業、被災市街地復興土地区画整理事業、災害公営住宅整備事業などの住宅・まちづくり事業が本格化する一方で、被災者の生活再建に向けた意向の変化などにより、被災市町間で復興の進捗に差が生じ、また、事業計画の見直しが必要になるなど、復興ステージの推移に応じたさまざまな課題が浮かび上がってきていた。

そのため、県と被災市町間で情報を共有し、被災市町が抱える課題の解決に向けて、「土木部市町支援チーム」を設置した。

災害公営住宅の整備事業に関しては、主に住宅課と復興住宅整備室で被災市町を訪問し、その時点における状況や課題に関して意見交換や情報共有を図り、共通した課題には、復興住宅市町村連絡調整会議などの場にて課題を取り上げた。

##### ① 期間

平成 25 (2013) 年 3 月～

##### ② 主な取組

###### (i) 市町訪問, 意見交換

- ・ 整備スケジュールと進捗状況
- ・ 国費（交付金）の内訳整理状況
- ・ 公募・入居状況

###### (ii) 課題と対応策の検討

- ・ 災害公営住宅の整備計画（戸数・手法等）の確定
- ・ 整備の推進
- ・ 復興まちづくり事業との連携
- ・ 交付金算定根拠の整理
- ・ 空き住戸対策

##### ③ 体制

###### (i) 県土木部

・次長（技術担当，都市／住宅建築）

(ii) 県土木部関係課

- ・住宅課／復興住宅整備室
- ・都市計画課／復興まちづくり推進室
- ・建築宅地課

④ 対象市町（※下線：重点的に支援する市町）

気仙沼市，南三陸町，登米市，大崎市，石巻市，東松島市，女川町，七ヶ浜町，塩竈市，多賀城市，名取市，亶理町，山元町，仙台市など

⑤ 訪問経緯

表 2- 56 市町訪問実績

年度	月日	市町名
H25 (2013)	6.12	石巻市，女川町（個別相談）
	6.13	涌谷町，美里町（個別相談）
	3.25	名取市，南三陸町
	3.26	気仙沼市
	3.27	石巻市，東松島市，女川町
H26 (2014)	5.20	名取市
	5.26	石巻市
	5.27	気仙沼市，南三陸町
	5.29	東松島市，女川町
	8.19	石巻市
	9.20	気仙沼市
H27 (2015)	9.30	名取市，亶理町
	4.16	石巻市
	5.12	南三陸町
	5.13	東松島市
	5.19	気仙沼市
	5.20	名取市
	5.22	松島町，七ヶ浜町
	5.26	登米市，大崎市
	6. 2	塩竈市，多賀城市
	6. 3	仙台市
	6. 9	亶理町，山元町
	6.10	石巻市，女川町
	8.11	名取市
	8.21	石巻市
	10. 6	気仙沼市
	10. 9	女川町
10.16	石巻市，南三陸町	
10.19	名取市	
10.20	塩竈市	
10.27	東松島市，七ヶ浜町	
10.28	山元町	

	10.30	仙台市
	11.6	多賀城市
	11.12	登米市
	1.26	東松島市
	1.29	塩竈市
	2.2	石巻市, 気仙沼市
	2.4	南三陸町
	2.4	名取市
	2.10	女川町
H28 (2016)	4.13	塩竈市
	4.19	名取市
	4.26	石巻市
	5.19	気仙沼市
	5.13	石巻市
	5.25	石巻市
	5.26	女川町
	5.27	南三陸町
	6.3	東松島市
	7.19	名取市
	8.25	名取市
	9.1	石巻市
	9.2	気仙沼市, 南三陸町
	9.13	塩竈市
	10.6	石巻市
	10.3	名取市
	10.20	東松島市
	11.2	名取市
	11.11	石巻市
	12.2	名取市
	2.1	山元町
	2.2	気仙沼市
	2.7	名取市
	2.8	南三陸町
	2.9	石巻市
	2.14	東松島市, 女川町
2.15	塩竈市	
H29 (2017)	6.1	気仙沼市
	6.2	石巻市, 多賀城市
	6.7	岩沼市, 亶理町
	6.8	南三陸町
	6.13	名取市
	6.15	東松島市, 女川町
	8.9	名取市, 山元町
	8.24	栗原市, 大崎市
	8.25	石巻市, 利府町
	8.29	塩竈市, 松島町
	8.30	七ヶ浜町

第1章  
「まちづくり宮城  
モデル」の構築  
「災害に強い」

第2章  
「まちづくり」  
安全安心な

第3章  
「道路」「港湾」等  
「空港」等  
「災害に強い」

第4章  
早期復旧と復興の  
加速化に向けた  
取組

第5章  
震災教訓の伝承  
「311」伝承・減災  
プロジェクト

第6章  
「復旧・復興事業に  
よる課題」

第7章  
「復旧・復興事業に  
よる整備効果」  
事例集

H30 (2018)	11.7	東松島市, 女川町
	11.10	栗原市, 美里町
	11.15	石巻市
	11.16	山元町
	11.17	大郷町, 涌谷町
	11.22	登米市
	1.17	石巻市, 東松島市
	1.19	気仙沼市, 女川町
	1.23	塩竈市, 利府町, 七ヶ浜町
	1.24	多賀城市, 松島町
	1.30	登米市, 南三陸町
	1.31	大郷町, 涌谷町, 美里町
	2.2	栗原市, 大崎市
	2.6	仙台市
	2.7	岩沼市, 亶理町
	2.8	名取市, 山元町
	6.7	岩沼市, 亶理町
	6.8	塩竈町, 涌谷町
	6.12	石巻市, 女川町
	6.13	東松島市, 南三陸町
	6.14	気仙沼市
	6.15	名取市, 山元町
	8.1	気仙沼市
	8.3	女川町, 南三陸町
	8.7	名取市, 亶理町
	8.8	岩沼市, 山元町
	8.21	涌谷町, 美里町
	8.22	栗原市, 大崎市
	8.23	登米市, 大郷町
	8.28	塩竈市, 利府町
	8.29	石巻市, 東松島市
	8.30	多賀城市, 七ヶ浜町
	8.31	松島町
	9.4	仙台市
	10.22	亶理町
10.23	東松島市	
10.24	気仙沼市	
10.30	名取市, 山元町	
11.2	多賀城市, 石巻市	
11.7	登米市, 大崎市	
1.8	登米市	
1.9	大崎市, 美里町	
1.10	大郷町, 涌谷町	
1.11	栗原市	
1.15	石巻市, 南三陸町	
1.16	女川町	

1.17	気仙沼市
1.22	利府町
1.23	七ヶ浜町
1.24	塩竈市, 松島町
1.29	名取市, 亶理町
1.30	岩沼市, 山元町
2.5	東松島市
2.8	多賀城市

(2) 被災市町の組織体制

13 被災市町では、災害公営住宅整備事業の早期整備に向けて部署を新設し、復興庁及び他都道府県・市町村等から派遣された人員を配置した。

平成 31（2019）年 3 月末時点で県内の災害公営住宅整備は全て完了しており、災害公営住宅の担当部署は、既存の公営住宅管理担当部署と統合されている被災市町が多い。

表 2- 57 各市町の新設部署一覧

市町名	新設部署名
仙台市	都市整備局公共建築部復興公営住宅室
石巻市	復興事業部復興住宅課
塩竈市	震災復興推進局復興推進課
気仙沼市	建設部災害公営住宅整備課
名取市	震災復興部復興まちづくり課
多賀城市	建設部復興建設課
岩沼市	建設部復興・都市計画課
東松島市	建設部建設課復興住宅班
亶理町	復興まちづくり課
山元町	震災復興整備課建築営繕室
七ヶ浜町	復興推進課
利府町	震災復興推進室
南三陸町	復興事業推進課

（平成 28（2016）年 3 月時点）



市町名	部署名
仙台市	都市整備局住宅政策部市営住宅管理課
石巻市	建設部住宅課
塩竈市	建設部定住促進課
気仙沼市	建設部建築・公営住宅課
名取市	震災復興部生活再建支援課
多賀城市	建設部都市計画課
岩沼市	建設部施設管理課
東松島市	建築住宅課住宅班
亶理町	施設管理課
山元町	建設課
七ヶ浜町	建設課
利府町	都市整備課
南三陸町	建設課

（平成 31（2019）年度）

## (3) 様々な人的支援

15 沿岸被災市町への人的支援として、県は、様々な復旧・復興事業に従事する派遣職員や任期付き職員を採用し、派遣している。

復旧・復興事業の本格化にともない、人的支援も増加している状況があるほか、職員不足に対し、多くの被災市町では、独自に他都道府県及び他市町村から直接応援を受けている。

表 2-58 15 沿岸被災市町への人員支援状況(平成 28 (2016) 年 3 月時点)

(例) 派遣職員	平成 27 (2015) 年度			
	建築	電気	機械	小計
①県外自治体	58	9	7	74
うち、代行採用	(15)	(2)	(2)	(19)
②宮城県(代行採用)	12	2	1	15
③県内市町村	9	-	-	9
④復興庁	6	1	-	7
計	85	12	8	105
任期付職員				
⑤民間(採用)	0	2	0	2
⑥独自採用	33	5	4	42
計	33	7	4	44
全体計	118	19	12	149

(凡例)

- ①国を通じて全国自治体から県内被災市町へ派遣した職員数 (うち、代行採用した職員数)
- ②県が代行採用し、県内被災市町へ派遣した職員数
- ③県内各市町村から、他の県内被災市町へ派遣した職員数
- ④復興庁から、宮城県及び県内被災市町へ派遣した職員数
- ⑤民間企業等から、宮城県及び県内被災市町へ派遣した職員数
- ⑥各被災市町における任期付職員を採用した数

※災害公営住宅以外の事業への支援も含む



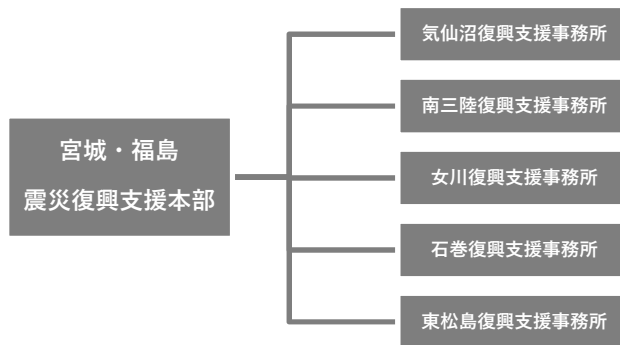
#### (4) 「UR 都市機構」による支援

UR 都市機構は、平成 16（2004）年に旧都市基盤整備公団と旧地域振興整備公団の地方都市開発整備部門とから設立された独立行政法人で、阪神・淡路大震災における復興支援を契機に、地方公共団体との適切な連携のもと、災害に強いまちづくりを推進している。

東日本大震災においては、発生直後から職員を被災地に派遣して復旧・復興活動に取り組んでおり、支援する 22 の被災公共団体のうち、本県では 8 被災市町で復興市街地整備事業や災害公営住宅建設事業等の復興支援を行っていただいた。

特に、気仙沼市、南三陸町、石巻市、女川町及び東松島市の北部沿岸 5 市町においては、市街地整備事業と災害公営住宅整備事業を併せ、復興まちづくり全般について支援していただいた。

##### 1) 支援体制



（平成 27（2015）年 12 月時点）

##### 2) 主な取組

###### ① 復旧支援

- ・被災者への UR 賃貸住宅の提供（延べ 970 戸）
- ・応急仮設住宅建設用地の提供（約 8 ha）
- ・応急仮設住宅建設支援要員の派遣（延べ 1,235 名）
- ・被災宅地危険度判定士の派遣（3 名）

###### ② 復興計画策定支援等

被災市町村における復興計画策定等の技術支援のため職員を派遣（岩手、宮城、福島 の 3 県併せて、1 県 18 市町村、延べ 61 名）

###### ③ 復興まちづくり支援

22 の被災公共団体と復興まちづくりを協力して推進するための覚書、協定書を締結。

- ・被災市街地復興土地区画整理事業
- ・津波復興拠点整備事業
- ・災害公営住宅整備事業等

###### ④ 関係機関等との意見交換

月 1～2 回程度の頻度で、県と定例打合せを行い、情報共有及び意見交換等を実施した。また、UR 都市機構の持つノウハウ等を含め、災害公営住宅整備指針<ガイドライン>や設計標準・設計要領など岩手県及び福島県を含めた三県の調整もを行い、策定した。

物価高騰や入札不調、不落などの懸案事項が生じた場合等は、随時、国・県等関係機関と

連携しながら対応した。

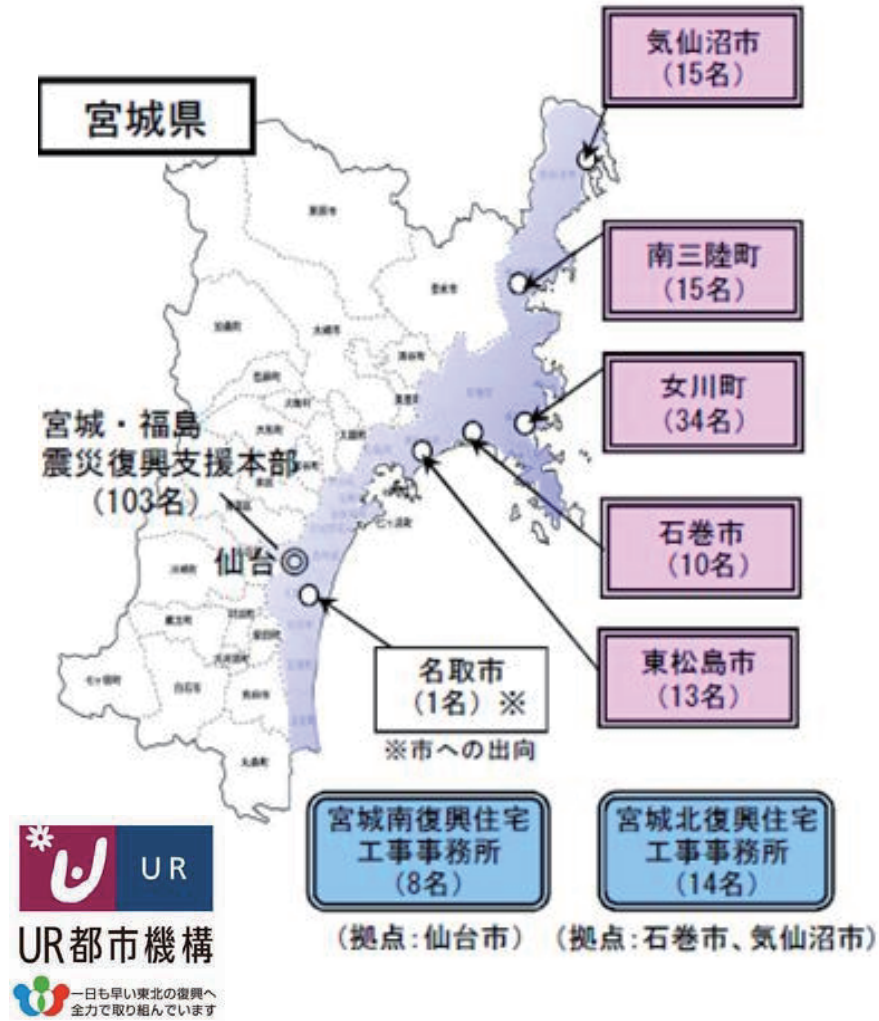


図 2-148 支援人員配置状況

## (5) その他の県の支援

### 1) 各被災市町で実施する公募型買取、プロポーザルにおける審査員等

#### ① 仙台市、石巻市、東松島市及び大崎市における選定委員会の審査員

各市町で実施される選定委員会の委員として、事業者からの提案に対し、助言・審査等を行い支援した。

#### ② セケ浜町による簡易プロポーザルの実施支援及び審査員

町、大学、県が協同し、町の意向に基づいて地域コミュニティに配慮するため、被災した地区（松ヶ浜地区、菖蒲田浜地区、花洲浜地区、吉田浜地区、代ヶ崎浜地区）ごとに整備を行う考えのもと、プロポーザルを実施し、地区毎に設計事務所を選定した。その後、全地区を県受託により設計及び工事を実施した。

### 2) 県主導による簡易プロポーザルの実施

岩沼市玉浦西地区において、岩沼市の復興まちづくり計画の主旨を受け、被災した地区ごとに地域性や特徴に応じて設計事務所を選定する方法を提案し、実施した。

#### ① 地区及び市全体の災害公営住宅の設計管理するマスターアーキテクトの選定

② 被災した6つの地区（相野釜地区、藤曾根地区、二野倉地区、長谷釜地区、蒲崎地区、新浜地区）

を地域の近い3地区にまとめ、各々の特徴を表す3つの設計事務所を選定

### 3) 会議による情報共有化等

県が事務局となって復興住宅市町村連絡調整会議や管理勉強会等を開催し、被災市町間のほか、関係機関との情報共有や意見交換を進め、被災市町への指導・助言を実施している。

### 4) 県有地の用地情報の提供（平成24（2012）年7～8月）

震災直後は、災害公営住宅の建設用地の確保が困難であり、国や県では、各々の所有する土地で、活用の目処がない土地に関する情報を、関係市町に情報提供を行い、有効利用を図った。

#### ① 情報提供した地区数：49地区

#### ② 市町村における検討地区

- ・仙台市泉区市名坂
- ・石巻市泉町
- ・多賀城市桜木

#### ③ 活用された地区

- ・多賀城市所有地の桜木地区災害公営住宅整備地区の隣接地だったこともあり、県から多賀城市への払下げが成立し、駐車場として整備された。

### 3. 確実な復興へ向けた取組

復旧・復興工事の本格化にともなう建設資材の不足による物価高騰や労働者不足による労務単価の高騰などにより、特に、平成25(2013)年度から26(2014)年度にかけて、工事の入札不調・不落が多発した。また、請負業者においては、下請け業者が見つからないため、労働者を遠方から連れてくることによる宿泊費等の追加費用が生じ、工期にも影響を及ぼした。そのために、官民連携し、情報共有を図り、かつ、意見交換をするための会議を設けるなどの必要に迫られた。

そして、県や市町等工事発注者においては、会議の場で議論された内容を基に、積算・入札方法の柔軟な運用、適切な予定価格・工期の設定など、時々の状況に応じた様々な対策を講じた。

その結果、平成26(2014)年度後半以降は入札不調・不落工事もなくなり、各地区で概ね順調に工事が進んだ。

表 2- 59 復興住宅整備室発注件数と不調件数（平成 28（2016）年 3 月末時点）

		建築	電気	機械	昇降機	計
平成 24 (2012) 年度	発注件数	6	4	5	2	17
	不調件数	2	1	3	0	6
	不調率	33.3%	25.0%	60.0%	0.0%	35.3%
平成 25 (2013) 年度	発注件数	27	14	13	5	59
	不調件数	7	1	1	0	9
	不調率	25.9%	7.1%	7.7%	0.00%	15.3%
平成 26 (2014) 年度	発注件数	27	23	22	7	79
	不調件数	5	4	3	0	12
	不調率	18.5%	17.4%	13.6%	0.0%	15.2%
平成 27 (2015) 年度	発注件数	4	3	3	3	13
	不調件数	0	0	0	0	0
	不調率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
計	発注件数	64	44	43	17	167
	不調件数	14	6	7	0	27
	不調率	21.2%	13.6%	16.3%	0.0%	16.2%

※年度仕分けは開札日

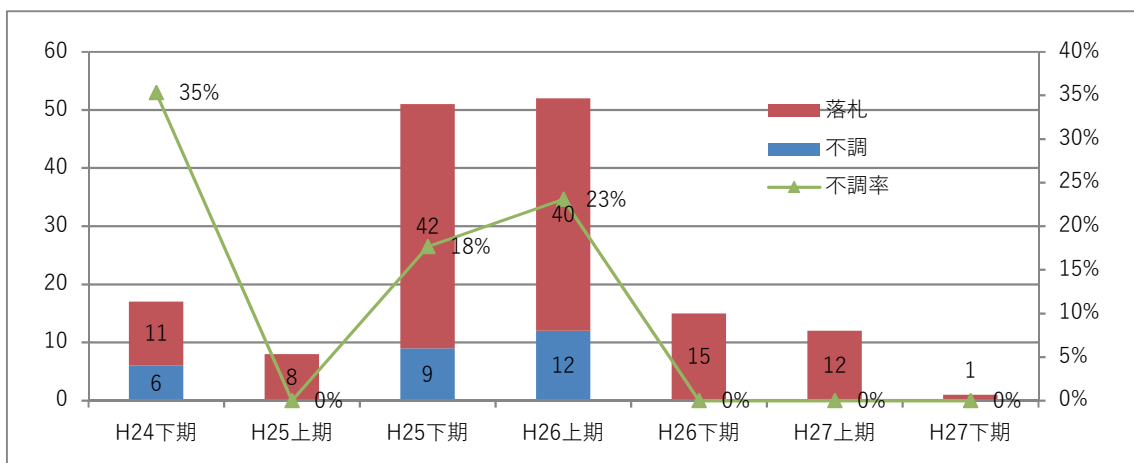


図 2- 149 復興住宅整備室発注件数と不調件数

(1) 国の復旧・復興事業の施工確保対策

(平成 26 (2014) 年 2 月 7 日 総務省・国土交通省通知「公共工事の円滑な施工確保について」)

1) 入札参加者、技術者等の確保

① 発注ロットの拡大

→近接工事、同一工種工事などを束ねて発注

② 入札参加資格の地域要件の拡大、施工実績要件又は等級要件の緩和

→設定範囲の拡大等

③ 被災地域内外の建設業者で結成する復興 J V 制度の活用

④ C M 方式の活用

→1 回の発注で、複数地区の調査、設計、工事施工までの契約が可能な入札契約方式

⑤ 一人の主任技術者による 2 以上の工事現場の管理

→10km 程度の近接した現場の兼務可能

⑥ 技術者及び現場代理人の配置緩和措置の適切な活用

→現場代理人の常駐義務の緩和可能

2) 予定価格・工期の適切な設定

① 最新の公共工事設計労務単価・資材単価の活用

→労務単価の見直しを前倒して、適用

② 市場高騰期における労務費・資材費の見積活用による積算の実施

→価格変動が著しい特定の地域について、見積りを積極的に活用

③ 宿舍設置に伴う費用の積上げ計上

→積算時に、宿泊施設の必要戸数の建設費用を共通仮設費の積上げ分として計上

④ 施工箇所が点在する工事の間接費の算定

→積算時に、点在する施工箇所ごとに共通仮設費及び現場管理費を計上

⑤ 作業効率低下に対応した適切な積算（復興係数による間接工事費補正）

→復興係数を乗じて間接工事費を増額補正※土木工事のみ

⑥ 作業効率低下に対応した適切な積算（復興歩掛の活用）

→土工 3 工種、コンクリート工 29 工種について日当たり作業量を低減した復興歩掛を用いて積算など

⑦ 工期における余裕期間の設定

→事前に建設資材、労働者確保等の準備を行うための余裕期間を設定

3) 宿泊費、価格高騰等に伴う契約変更

① 積算時から契約時まで単価が変動した場合における最新単価に基づく契約変更

(通称：契約時単価入替による設計変更)

② 宿泊費等に係る間接費の設計変更

→地域外から技術者・労働者を確保するために施工者が必要とする宿泊費や長距離通勤費用について設計変更可能

- ③ 建設資材の遠隔地からの調達，供給先引渡しに伴う設計変更  
→地域外から資材を調達するため輸送費等の調達費用について設計変更可能
- ④ 資材価格の高騰に伴う単品スライド条項に基づく契約額変更（手続きの簡素化）  
→生コン等の対象品目毎に単価変動に伴う工事費の増分の一部を単品スライド条項に基づき設計変更可能
- ⑤ 物価変動に伴うインフレスライド条項に基づく契約額変更  
→物価変動に伴う工事費の増分の一部を発注者が支払うインフレスライド条項に基づき設計変更可能
- ⑥ 資材，労務単価等の価格変動に伴う全体スライド条項に基づく契約額変更  
→資材，労務単価等の価格変動に伴う工事費の増分の全体スライド条項に基づき設計変更可能
- ⑦ 適切な工期延長対応  
→受注者の責によらない事由として工事の一時中止命令や工期延長可能

## (2) 県の施工確保対策

県では，国の対策と合わせ，建設業団体等との意見交換会を実施し，早期整備に向け，入札不調等の対策を講じた。

### 1) 実勢に対応した予定価格の設定

- ① 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  
→当初から労務・資材不足を踏まえた適切な工期設定を実施済み。また，建設関係団体の意見等を踏まえ，平成26（2014）年7月から実勢との乖離が認められる工種の見積単価の採用について対応（事例：型枠工事）
- ② 現場実態にあった共通仮設費の積上  
→当初から公共建築工事積算基準に基づき，積上対象となっている仮囲いや交通誘導員などの費用を積上げで計上
- ③ 共通仮設費積上項目の明確化  
→当初から仮囲いや交通誘導員などについて工事特記仕様書で明示し対応。更に，平成26（2014）年11月から揚重機械器具についても明示し対応
- ④ 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  
→国において実態把握の調査・分析した結果，共通仮設費に揚重機械器具費を計上し，工事特記仕様書で明示し対応
- ⑤ 県・市町村・UR都市機構が見積情報を共有する体制整備  
→国により，県・市町村・UR都市機構が参加した見積情報を共有する体制を，平成26（2014）年11月に整備し対応

### 2) 民間事業者との意見交換会の実施

県土木部営繕課，復興住宅整備室では，平成26（2014）年5月に一般社団法人宮城県建設業協会各支部との意見交換会を実施した\*。意見交換会での意見等を踏まえて，発注する災害公営住宅，庁舎，学校施設等の円滑な施工を確保するため，平成26（2014）年7月7日「公共建築

工事の円滑な施工確保に係る当面の取組について」を定めて、次のとおり取組を進めている。  
なお、この取組は、建設関係団体等へ通知し、県ホームページでも公表した。

#### ※意見交換会の実施日と関係団体

平成 26（2014）年 5 月 9 日 一般社団法人宮城県建設業協会気仙沼支部

平成 26（2014）年 5 月 13 日 同登米支部

平成 26（2014）年 5 月 14 日 同大崎支部，同石巻支部

#### ① 見積単価の適切な採用

県単価（複合単価・市場単価）が実勢価格と乖離していることが認められた場合は、見積単価を採用する。

#### ② 工場生産品等の積極的な採用

工場生産品等の既製品を積極的に採用し、一層の工期の短縮化、工事の省力化を図る。

#### ③ 「同等品可」の積極的な運用

製品が材料・寸法等により限定されないよう、図面には「同等品可」を明示するとともに、監督員から現場代理人に周知する。

#### ④ 施工者からの施工提案の積極的な採用

工期の短縮化や工事の省力化に資する施工者からの施工提案については、積極的に採用し、このことを監督員から現場代理人に周知する。

#### ⑤ 労務・資材不足を踏まえた適切な工期の設定

労務・資材不足の状況については、今後も継続的に情報収集するとともに、現場からの声も参考にしながら、適切に工期を設定する。

#### ⑥ 適切な合併発注等の推進

合併工事の組合せは、工種が異なる工事の合併は極力避けるとともに、適切に工期を設定する。

#### ⑦ 応札しやすい発注見通しの公表

入札の計画が立てやすいよう、公共建築工事の発注見通しを「四半期」ではなく「月」単位で営繕課、設備課、住宅課及び復興住宅整備室のホームページで公表する。

### 3) 物価上昇等への的確な対応

予定価格設定時から、契約書等に基づいて全ての物件の契約時点における単価入替による設計変更、インフレスライド条項の適用や変更精算等について適切に対応した。

### 4) 住宅復興マッチングサポート事業

自力再建による住宅建築工事の本格化に伴い、発生が危惧される工務店の不足、建築職人の不足、建築資材の不足に対し、情報の共有と資材、職人等の融通を図り、被災された方の円滑な住宅再建を促すことを目的とした事業で、平成 27（2015）年 4 月から実施した。

#### ① 工務店紹介支援（住宅再建希望者向け）

頼める会社が見つからない、予算が分からないという悩みを抱えた住宅再建希望者の方へ、工務店の情報を提供し、一日でも早い着工を支援

- ② 職人紹介支援（登録事業者向け）  
工務店からの依頼に対応出来る職人の検索と情報提供を実施
- ③ 資材確保支援（登録事業者向け）  
工務店からの依頼に対応出来る資材の検索と情報提供を実施

表 2- 60 マッチングサポート事業実績（平成 30（2018）年 12 月末時点）

年度	工務店紹介			職人紹介		
	申込	応答	成立	申込	応答	成立
H27	24	157	14	1	2	1
H28	23	184	11	2	0	0
H29	49	189	21	1	0	0
H30	9	14	6	0	0	0
計	105	544	52	4	2	1

※登録業者数は 894 社

※資材確保支援は実績なし

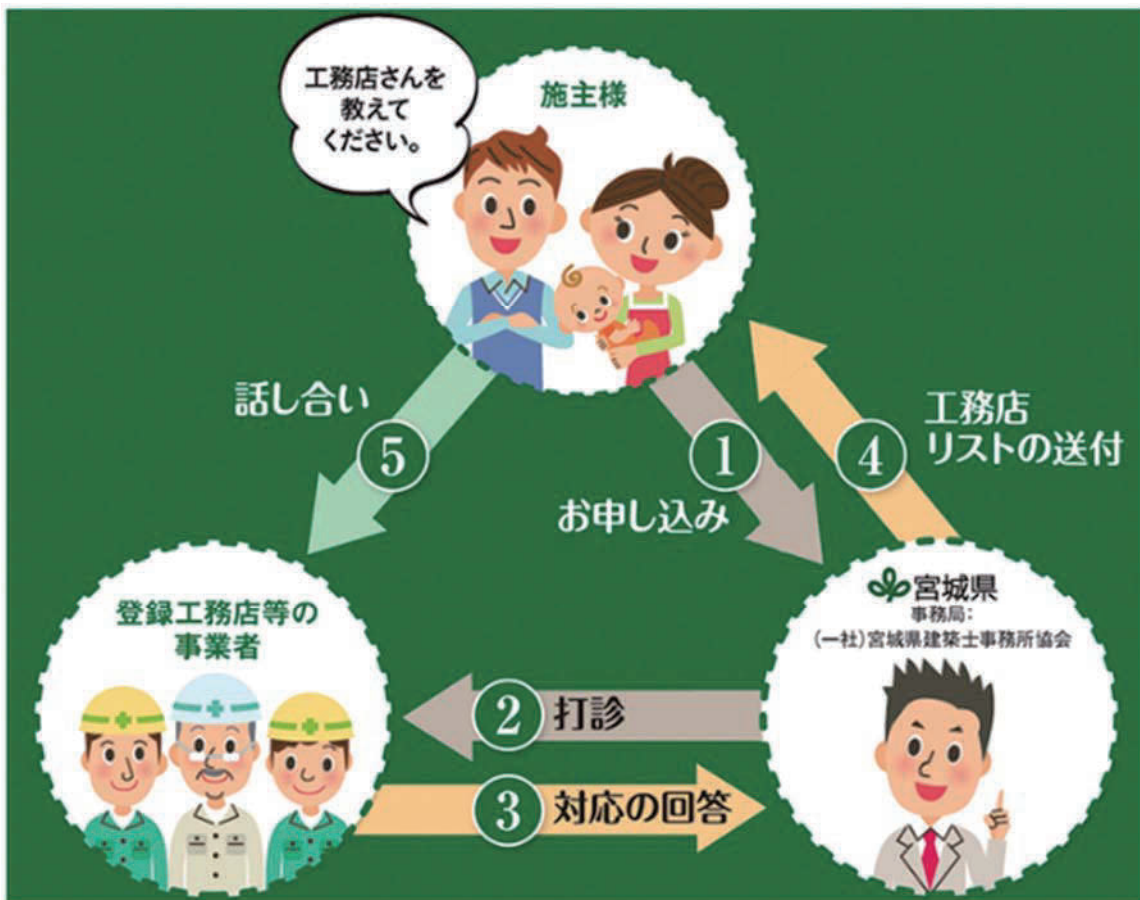


図 2- 150 マッチングサポートイメージ



(3) 営繕積算方式

学校や庁舎等の公共建築工事を確実に・円滑に実施するため、災害公営住宅の取組と整合を取り、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）の普及・促進を図った。

- ・実勢価格や現場実態を的確に反映した適正な予定価格の設定，施工条件の変更や物価変動等に対する適切な対応
- ・国の統一基準である「公共建築工事積算基準」に基づく積算に加え，国交省発注の営繕工事における円滑な施工確保対策としてとりまとめた各種対応策を適切に活用し，積算する方法

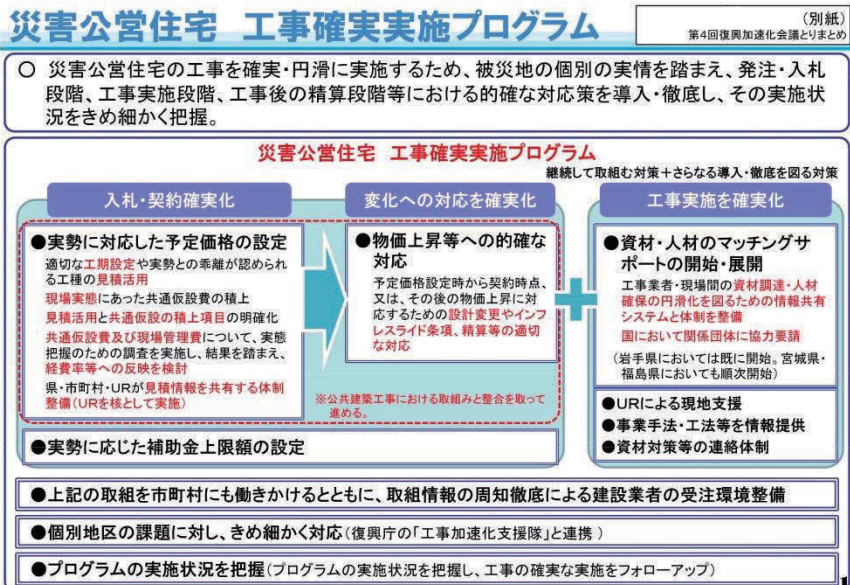
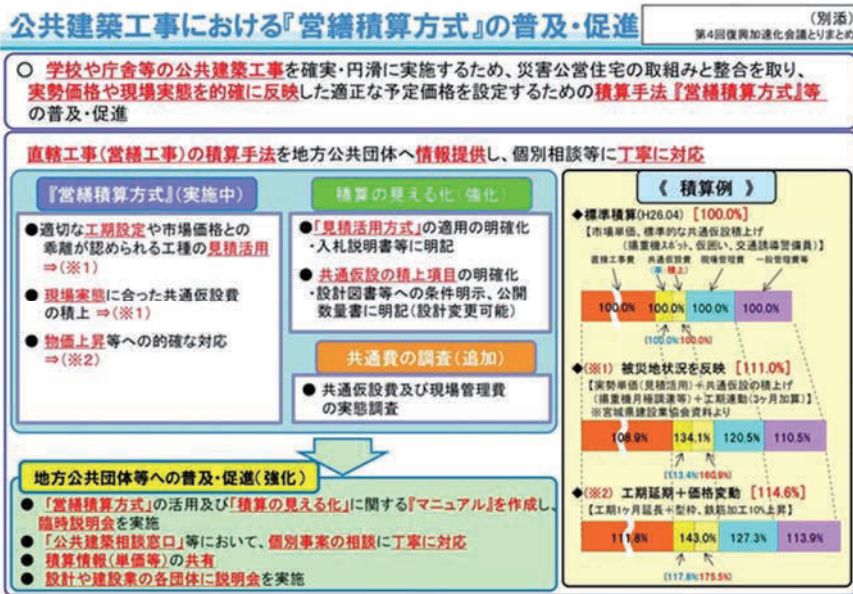


図 2-151 平成 26 (2014) 年 9 月 29 日付け国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知抜粋

## (4) 災害公営住宅工事確実実施プログラム（平成26（2014）年9月）

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、①発注・入札段階、②工事実施段階、③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する。

## ①入札・契約確実化

実勢に対応した予定価格の設定

## ②変化への対応を確実化

物価上昇等への的確な対応

## ③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

## (5) 県の入札・契約制度の取組

## 1) インフレスライド条項の適用（平成24（2012）年3月21日～）

東日本大震災において、特に被災が大きい本県における賃金等の急激な変動に対応するため、県発注の工事に関して、工事請負契約書第25条第6項の運用を国土交通省に準じ定め、同条項を適用した。

災害公営住宅新築工事では、複数年にまたがる工事もあるため、2回におよぶ設計変更を行った事例もある。

（対象）賃金水準の変更がなされた日以降残工事量に対する資材、労務単価等

（請負者の負担）残工事費の1.0%

（再スライド）可能（本県において、賃金水準の変更の都度、適用可能）

※復興住宅整備当室の実績：計20件

（25（2013）年度3件、26（2014）年度13件、27（2015）年度4件）

## 2) 現場代理人の常駐緩和措置（平成25（2013）年4月1日～）

東日本大震災に伴う復旧・復興工事及び通常工事等とし、入札時等の仕様書に記載があることや、現場代理人が、監理技術者又は専任の主任技術者と兼務しないことなどの条件を満たす2件の工事間で、現場代理人の兼務を認めることができるようにした。

※復興住宅整備室の実績：なし

3) 工事請負契約締結後における単価適用年月変更（平成 24（2012）年 8 月 20 日～）

東日本大震災に伴う復旧・復興工事が本格化する中、特定の資材の価格が短期間に高騰し、積算時点で設定している設計単価と工事請負契約締結時点での資材価格等に差が生じている可能性があることから、当初契約締結後に単価適用年月を変更して設計単価を変更する。

発注～契約期間における物価高騰に対応するため、契約時に契約時点への単価入替を実施し、設計変更の対象として対応した。

※復興住宅整備室の実績：発注案件全て実施

4) 被災地以外からの労働者確保に要する費用（平成 25（2013）年 4 月 1 日～）

復旧・復興事業が本格化する中、労働者確保がひっ迫し、地域外からの労働者確保が更に必要になる場合が生じ、契約締結後、やむを得ない事由等により労働者確保に要する方策に変更があった場合に必要となる費用について設計変更で対応した。

※復興住宅整備室の実績：計 3 件

5) 東日本大震災の復旧・復興事業における労働者宿舍設置に関する試行（平成 25（2013）年 11 月 1 日～）

東日本大震災の復旧・復興事業の本格化により、復旧・復興事業に従事する労働者が宿泊施設を近隣で確保できない地域が生じた。

このような地域においては、復旧・復興事業を円滑に進めるため工事に従事する労働者の宿舍を新たに確保する必要があることから、労働者宿舍設置に係る費用に必要な事項「東日本大震災の復旧・復興事業における労働者宿舍設置に関する試行要領（建築工事関係）」（所管：営繕課）を定めた。

※復興住宅整備当室の実績：なし

6) 年度またぎ発注

従来、年度単位での発注を行うが、復旧・復興工事の本格化に伴い、平成 25（2013）年度末に、年度をまたいだ工事発注を試行した。

これにより、従来は年度末の 1 カ月半程度の期間に公告・入札等の手続きができないが、その期間を有効に活用でき、早期復興に向けて取組めた事例である。

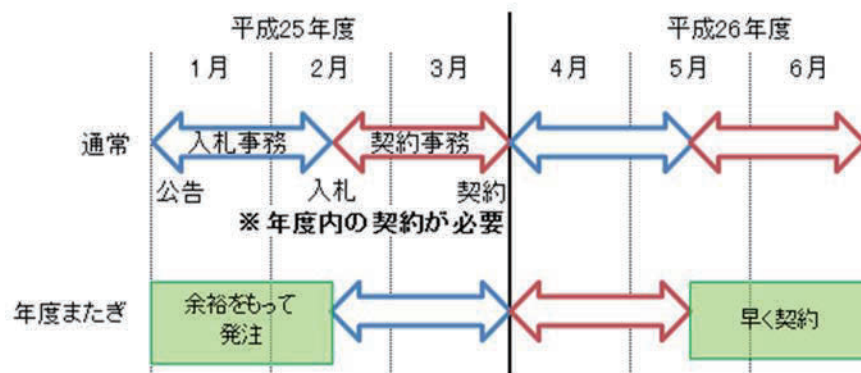


図 2- 152 年度またぎ発注

## (6) その他の取組

## 1) 在来工法以外の構造・工法の採用

労働者不足・資材不足等による入札不調対策や早期復興に向けた工期短縮を図るため、一部の地区ではプレキャストコンクリート造（通称、「PC工法」という。RC造の一種）や鉄骨造を採用した。

## ① PC工法の採用

## (i) 経緯・理由

- ・工期短縮及び施工品質の確保
- ・型枠工や鉄筋工らのRC造の職人不足への対応
- ・検討項目として、在来のRC造よりコストが上昇するため、費用対効果についての検討が必要

## (ii) メリット

- ・工期短縮、現場での省力化や施工品質の確保

## (iii) デメリット・課題等

- ・費用対効果を高めるために、プランの標準化やスケールメリットが得られる計画立案等の工夫が必要
- ・PC工法に不慣れな施工業者が多い。
- ・敷地形状による作業性やストックヤードの確保が必要

## (iv) 事例

- ・仙台市，石巻市，塩竈市，女川町

## ② 鉄骨造（軽量鉄骨造プレハブ工法等）の採用

## (i) 経緯・理由

- ・施工品質の確保
- ・職人・労働者不足，資材不足への対応
- ・工期の長期化，資材の高騰 など

## (ii) メリット

- ・現場での省力化，工期短縮，品質の確保

## (iii) デメリット・課題等

- ・一括ないし一式見積りが多く，その内容の確認や精査に時間を要する。
- ・標準的な仕様や性能等が，整備基準に合うか否かにより，費用や工期が変わる可能性がある。
- ・公共積算に対応していないため，積算のやり直し等が生じた。

## (iv) 事例

- ・東松島市，山元町

## 2) 「設計・施工一括発注方式」による整備

公共工事は設計と施工の分離発注が一般的であるが，整備スピードを高められるなどの

利点から、名取市や山元町では、直接建設において、設計と工事を一括して発注する【設計・施工一括発注方式】を採用している。また、UR都市機構においても、設計・施工一括発注方式を採用している。

(i) メリット

- ・発注等の事務手続きを一部省略できるなど、時間短縮等による早期供給が可能になる。
- ・事業者が設計施工を一括で担うことで、経費節減や工期短縮、施工を意識した合理的な設計のノウハウが発揮されやすい。
- ・マンパワーの低減が図れる。

(ii) デメリット

- ・積算見積りが一括ないし一式見積りが多く、内容確認や単価の確認が難しい。
- ・公共積算に対応していないため、積算のやり直し等が生じる可能性がある。

3) 官民連携による共同建替え事業の取組

官民連携の共同建て替え事業スキーム ～優良建築物等整備事業の採択～

気仙沼市内湾地区の中心市街地においては、まとまった土地を確保しにくいため、買取型の災害公営住宅の整備と、地域住民の店舗等の再建とを複合する官民連携の共同建替え事業を計画した。

事業に当たっては、国土交通省住宅局の直轄調査を活用し、地権者等関係者の合意形成、実施主体の明確化、事業スキームの構築・具体化等を進めた。

(i) メリット

- ・補助金や融資制度、税の優遇が受けられる。
- ・非常災害時の補助率の適用により、1/3→2/5
- ・面積要件の緩和により、地域面積 1,000 m<sup>2</sup>→500 m<sup>2</sup>
- ・避難施設整備費等への補助対象の拡充

(ii) デメリット

- ・地権者等関係者の合意形成に時間を要する可能性がある。

※共同化事業の基本的な枠組み（気仙沼市災害公営住宅整備課）

- ・ ①共同街区内で、②共同建物（災害公営+商店等）及び③自力再建店舗を合わせて構成する。
- ・ ②共同建物に係る計画・設計・建設等は、地権者等により構成された組合等が主体となる。
- ・ 市は、土地区画整理事業による基盤の整備、災害公営住宅の買取りなどにより間接的に支援する。

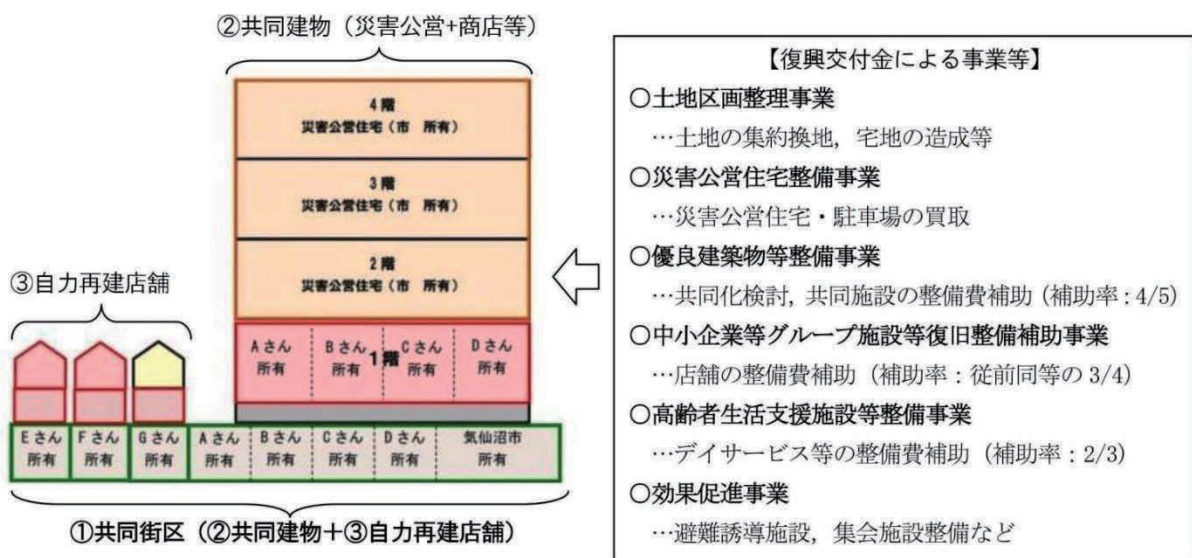


図 2- 153 災害公営住宅整備における共同化事業

#### 4) その他

各媒体を活用し、被災者だけに限らず県民や県外避難者へ復旧・復興の進捗状況や完成写真などの情報発信を実施している。

（例）

- ・ 県及び各市町村ホームページ
- ・ みやぎ被災者生活支援ガイドブック
- ・ 新聞への隔月掲載
- ・ 年度ごとの復興の記録（宮城県土木部版）
- ・ みやぎふるさとブック など

## 4. 国の支援・民間活力との連携・推進

早期復旧・復興に向けて、官だけによる対応では難しく、民間や大学等との連携を図ることが必要であった。特に、マンパワー不足への対応として、積極的に外部への業務委託を進めた。

例えば、国がコンサルタントに委託し、被災市町における基本計画の策定支援や、意向調査を含めた供給計画の策定を支援するなど、被災市町に直接、復興まちづくりに係るコンサルタントの支援が入ることにより、コンサルタントの持つノウハウを活用した早期の計画作成などが可能となった。また、大学と連携することにより過去の大震災における検証事例などの情報共有や対応策を検討することができた。

### (1) 国土交通省住宅局との連携・推進

#### 1) 国土交通省住宅局による直轄調査

東日本大震災による、被災者向けの災害公営住宅について、地方公共団体における、迅速かつ効率的な供給を推進するため、国が住宅整備に係る基本コンセプトや標準設計の策定を行い、その効果を被災公共団体に広く提供することを目的とした。

調査にあたり、国が被災地の地方公共団体と連携し、建築士や住宅生産者等の団体、地域の住民団体等からの協力を得ながら調査を実施した。

#### 2) 本県に関する主な取組内容

##### 【平成 23 (2011) 年度の取組】

##### ① 各被災市町における基本計画の検討

各被災市町における災害公営住宅の建設候補地の基本計画の検討を支援することにより、早期に基本・実施設計に移行できるよう支援を行った。

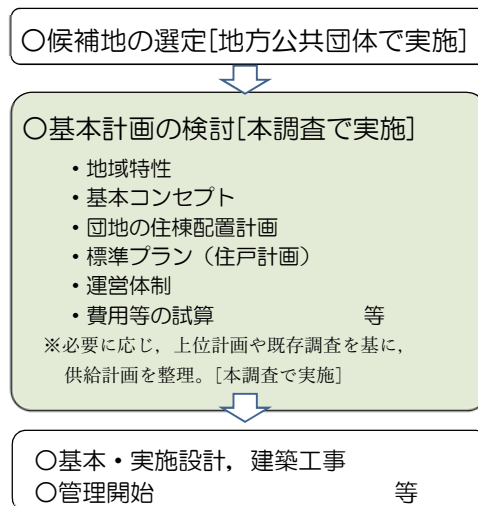


図 2- 1542 基本計画の主な検討内容

##### ② 災害公営住宅供給計画の策定支援

被災市町の希望により、被災者の意向調査から災害公営住宅供給計画の策定に関して、支援を行った（例：南三陸町）。

##### ③ 景観ガイドライン（基本配慮事項）策定支援

被災市町の希望により、災害公営住宅整備に係る指針を策定する支援を行った

(例：石巻市)。

#### ④ テーマ別検討

国では、安心して生活できる空間の創出に向けて、今後検討が必要と見込まれる「防災・危機管理」、「環境」、「コミュニティ・高齢者」、「地域活性化」の4つのテーマを設定し、検討を行った。



図 2- 155 テーマ別検討イメージ

例：防災・危機管理

- ・浸水域における津波避難ビル型災害公営住宅
- ・電源設備・かまどベンチなど

#### 【平成 24(2012) 年度の取組】

- ① 各被災市町各地区の災害公営住宅供給計画・基本計画等検討及び策定支援（例：気仙沼市）
- ② 災害公営住宅供給計画に係る課題の検討
- ③ 災害公営住宅供給計画を策定する段階における型別供給等の課題対応への検討（例：七ヶ浜町）

#### 【平成 25 年（2013） 度の取組】

- ① 災害公営住宅の早期供給を推進するための検討
- ② 地域特性の整理及び災害公営住宅に関する計画策定
- ③ 災害公営住宅管理計画及び応急仮設住宅の集約検討
- ④ コミュニティの拠点形成としての「集会所設計マニュアル」の策定（例：南三陸町）

#### 【平成 26（2014） 年度の取組】



- ① 災害公営住宅と併設して整備する福祉・交流拠点の検討の進め方（例：南三陸町）
- ② 災害公営住宅の恒久住宅への移行促進に向けた対応について
- ③ 災害公営住宅整備後の公営住宅の適正なストックマネジメントに向けた考え方について
- ④ 災害公営住宅の入居者募集等に係るヒアリング調査

**【平成 27（2015）年度の取組】**

- ① 多様な供給方式・工法に対応した災害公営住宅の供給を推進するための調査検討
- ② 災害公営住宅の適切な維持管理の推進に向けた調査検討
- ③ 災害公営住宅の円滑な入居等に向けた調査検討
- ④ 大規模災害時における災害公営住宅等の円滑な供給方策の調査検討

(2) 民間事業者や大学との連携・推進

過去の大震災における検証事例などの情報共有や、対応策を検討することができるなど、幅広い知識や経験などを得るため、大学と連携し、講座を開催した。

1) 様々な取組

- ① 「東日本大震災における災害復興公営住宅計画の実践的手法に関する連続講座」  
 -阪神・中越・玄界島から学ぶ住宅供給手法-  
 生業・コミュニティへの配慮、地場産材の活用、孤独死を防ぐ住宅づくり、  
 長期的な管理計画

主催：東北大学災害科学国際研究所（災害復興実践学分野）

後援：宮城県

協力：立命館大学，アーキエイド

コーディネーター

立命館大学 塩崎賢明

東北大学 小野田泰明

東北工業大学 福留邦洋 ほか

開催日時・テーマ

第1回	平成 24（2012）年 10 月 20 日（土） 10:30～17:30
	・復興公営住宅の供給戦略：経年で見る管理問題 ・高齢者問題をどう考えるか ほか
第2回	平成 24（2012）年 10 月 28 日（日） 11:00～17:10
	・コミュニティと災害復興公営住宅：山間・漁村集落における展開 ・孤独死を防ぐ住宅づくり ほか

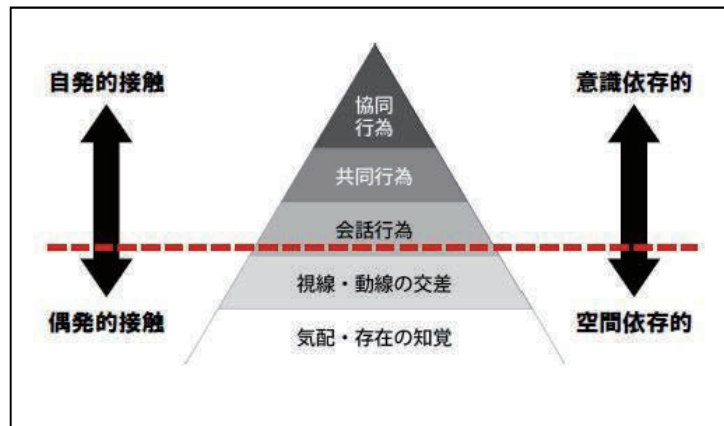


図 2- 1563 自発的意識と偶発的空間



図 2- 157 講座の様子

① 定期借地権を活用した復興交付金事業に関する検討会

- ・ 財団法人都市農地活用支援センター及び定期借地権推進協議会主催による塩竈市の離島におけるケーススタディ

② 各種研修・交流会への講師派遣等

- ・ 都市住宅学会地域コミュニティ住宅計画研究会
- ・ 不動産ファンドフォーラム
- ・ すまいづくりまちづくり情報交流会
- ・ 高齢者の住宅を考える宮城の会

2) 民間事業者との意見交換会の実施（再掲 12P 前）

県土木部営繕課，復興住宅整備室では，平成 26（2014）年 5 月に一般社団法人宮城県建設業協会各支部との意見交換会を実施した<sup>\*</sup>。意見交換会での意見等を踏まえて，発注する災害公営住宅，庁舎，学校施設等の円滑な施工を確保するため，各種取組を進めている。

※意見交換会の実施日と関係団体

平成 26（2014）年 5 月 9 日 一般社団法人宮城県建設業協会気仙沼支部

平成 26（2014）年 5 月 13 日 同登米支部

平成 26（2014）年 5 月 14 日 同大崎支部，同石巻支部

## 5. 県・市町での部局間連携

### (1) 災害に備えた復興まちづくりとの連携・推進

各市町では、復興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た。

#### 1) 避難場所として指定する屋上広場の整備

高層建築物や高台が周辺に無いなど、津波発生時の避難場所が確保できない地域において、地域防災計画に基づき、避難場所として指定する屋上広場を有する災害公営住宅を整備したもので、避難場所の表示板も設置した事例



図 2-158 屋上へ一次避難スペースを確保



図 2-1594 団地内+近隣住民の方が見やすい位置への標識設置

2) 防災倉庫，備蓄倉庫の設置

近隣の想定される避難者数を考慮し，避難場所として必要な防災倉庫や備蓄倉庫を設置した事例



図 2-160 屋上へ一次避難スペースと隣接し，防災倉庫を設置



図 2-161 防災倉庫の内部の様子

3) 津波浸水を想定した対策

津波シミュレーション結果により，津波による浸水が想定される敷地における対策例

- ① 1階床高の嵩上げ
- ② ピロティ形式とし，駐車場等に利用
- ③ 1階を非居住系居室として利用



図 2-162 1階をピロティとし，2階を渡り廊下でつないだ事

#### 4) かまどベンチ, 防災トイレの設置



図 2-163 かまどベンチを組み替えると「かまど」へ



図 2-164 防災トイレで, 両側の脚部分が防災トイレへ

#### 5) 停電時に備えた太陽光発電設備及び蓄電池の設置



図 2-165 屋上へ太陽光発電設備を設置



図 2-166 蓄電池設備の設置事例

第1章

「災害に強い  
まちづくり宮城  
モデル」の構築

第2章

「安全安心な  
まちづくり」

第3章

「災害に強い  
「道路」・「港湾」・  
「空港」等

第4章

「早期復旧と復興の  
加速化に向けた  
取組

第5章

「震災教訓の伝承  
311伝承・減災  
プロジェクト

第6章

「復旧・復興事業に  
よる課題

第7章

「復旧・復興事業に  
よる整備効果  
事例集

## (2) 福祉部局との連携

## 1) 検討会・ワーキンググループの設置

## ① 「地域コミュニティ支援ワーキンググループ」

被災地において、仮設住宅から災害公営住宅への移行が進むにつれて良好な地域コミュニティの形成に向けた取組が必要となっており、ひとり暮らし高齢者等の要支援者に対する見守り体制等、少子高齢化や過疎化等地域情勢も踏まえた課題を共有し、これからの地域福祉のあり方を探るものである。

## ② 整備部局と福祉部局を交えた検討会等の実施

各市町においても、定期的に横断的な情報共有や意見交換を行うための検討会等が設置された。

- ・要支援者の情報共有、各種支援
- ・入居前の懇談会、入居者説明会等を利用したコミュニティ形成支援
- ・自治会活動立ち上げへの行政支援 など

## ③ 応急仮設住宅利活用検討会

- ・プレハブ仮設における建物自体や備品等の有効活用を検討するため、福祉部門と整備部門とでの検討会が設置された。結果、備品や一部プレハブ仮設の利活用が促進された。
- ・南三陸町では、町で直接建設した木造応急仮設住宅の定住促進住宅への利活用を図っている。

## ④ 南三陸町における「福祉と住まいの連携モデル整備検討会」

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る。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る。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、自宅ですできるだけ永く住み続けられる「共助強化型住宅」が必要と考えられている。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）」（以下、「施設」という。）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る。

この構想は、被災地での共通した喫緊の課題への対応と、近い将来の地域包括ケアシステム構築につながると考えられることから、災害公営住宅と福祉・医療との連携を図り地域全体で支え合うモデルとして、具体的かつ実現可能な計画を策定し、県内各地への取組に反映していくことを目的として設置した。

**【福祉モール】とは**

- ・「介護関連施設」と、「生活サービス提供施設」等の複合施設である、地域の支え合いの拠点となる「地域交流施設」
- ・「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

**「福祉モール」＝地域福祉と交流施設の合築**

整備施設	整備主体	活用を検討している補助事業
介護関連施設	民間事業者 (社会福祉法人等)	高齢者生活支援施設等整備事業 (復興交付金)
生活サービス提供施設		

(構成)

- ・日本建築学会 (アドバイザー)
- ・南三陸町：保健福祉課，地域包括センター，建設課，復興事業推進課
- ・宮城県社会福祉協議会
- ・UR 都市機構：南三陸復興支援事務所，  
協力：日東設計事務所
- ・国土交通省住宅局直轄調査チーム：建築研究所，国土技術政策総合研究所，  
アークポイント，(協力) ジオ・プランニング
- ・宮城県：保健福祉部長寿社会政策課，社会福祉課，土木部復興住宅整備室

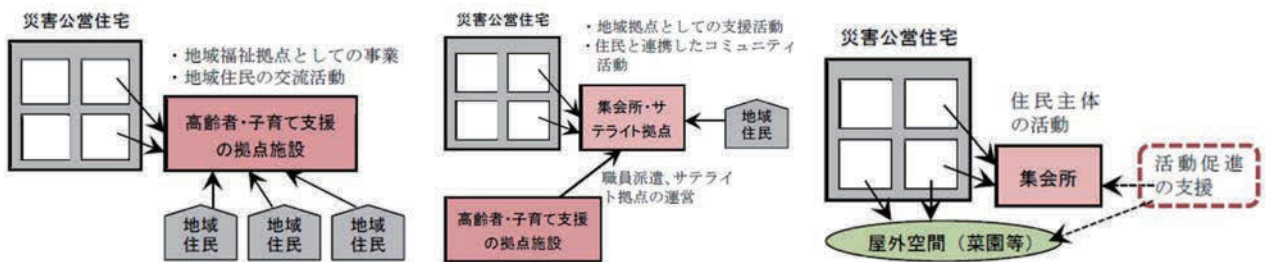


図 2-167 福祉交流拠点のイメージ

第1章 「災害に強いまちづくり」宮城モデル」の構築

第2章 「安全安心なまちづくり」

第3章 「災害に強い「空港」等

第4章 早期復旧と復興の加速化に向けた取組

第5章 「震災教訓の伝承プロジェクト」

第6章 復旧・復興事業による課題

第7章 復旧・復興事業による整備効果事例集

## 2) 高齢者への対応・取組

各被災市町では、災害公営住宅の入居者の高齢化率が高いことを受け、単身高齢者等への見守りや孤立等の防止対策として、様々な取組を行った。

## ① 空間スペースへの取組

- ・ 居所づくり：集会所やみんなの広場、エレベーターホール周辺へのベンチ等居所スペースを確保し、健康増進、コミュニティ形成の場として活用
- ・ 高齢者等生活支援：相談室兼 LSA 執務室スペースの設置（確保）
- ・ 緊急通報装置の設置や、将来、対応できるよう先行配管・配線の設置
- ・ リビングアクセスなどによる見守りしやすい環境の整備（互助・共助）
- ・ 花壇や広場等のスペースと生活動線が連続した繋がりとなる配置計画

## ② 現地視察によるガイドライン等への反映

被災者の多くが高齢者で、かつ、災害公営住宅への入居者の高齢化率が高いことを考慮し、福祉サイドと整備サイドで連携し、実際に建った災害公営住宅を視察することで、廊下の幅やトイレの出入り口の向き、浴槽側への手すりの追加設置などをガイドラインや設計標準・要領等に反映した。

## (3) 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る。

国においては、発電会社が家庭の屋根を借りて太陽光発電をできるようにする「屋根貸し」制度を新設する方針となっている。

県では、被災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などについて、関係部局と調整・協力のうえ実施した。

## 1) 基本方針

- ① 地域における、今後のスマートグリッドなどの取組に対応して、「屋根貸し」を前提とした事業者による太陽光パネルの設置が可能になるよう、以下の対応を先行的に実施する。
  - ・ 屋根へのパネル設置が可能となるよう荷重を見込み、構造計算を行う。
  - ・ パネル設置のための鉄骨フレーム等の施工が可能な屋根仕様、構造（架台の設置のための基礎を設置）とする。
  - ・ 関連する設備の配線ルート、設備機器設置場所の確保等の対応を設計に反映させる。
- ② 「屋根貸し」の仕組みに対応できるように、目的外使用の基準を定める。
  - ・ 「屋根貸し」の際には、電気事業者から非常時の電源供給を求める等の対応を検討する。



## 2) 対象とする住宅

- ① 県営・市町村営の災害公営住宅
- ② 被災公営住宅の再建住宅 等

## 3) 取組

県環境生活部が主体となり，被災市町における災害公営住宅の整備に対して，県の方針等を説明し，上記基本方針により対応するよう要請し，県全体の災害公営住宅整備の基準として調整を図った。

## 4) 環境に配慮した取組例

- ・ 災害公営住宅整備に伴う太陽光発電設備の設置と共用部への供給
- ・ 各被災市町の政策によるエコタウン，スマートコミュニティの実施
- ・ 「宮城県震災復興計画」に準じた太陽光発電のための屋根貸し事業への対応
- ・ 共用部へのLED電球採用
- ・ 外灯の太陽光発電利用 など



図 2- 168 東松島市スマート防災エコタウン



図 2- 1695 屋根貸し事業（岩沼市玉浦西地区）

第1章  
「災害に強い  
まちづくり宮城  
モデル」の構築

第2章  
「安全安心な  
まちづくり」

第3章  
「災害に強い  
「道路」・「港湾」  
等

第4章  
早期復旧と復興の  
加速化に向けた  
取組

第5章  
震災教訓の伝承  
「311」伝承・減災  
プロジェクト

第6章  
復旧・復興事業に  
よる課題

第7章  
復旧・復興事業に  
よる整備効果  
事例集

## 第4項 各種制度の拡充等

### 1. 災害公営住宅制度の拡充等

震災から9ヶ月後の平成23(2011)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(2012)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(2012)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、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、地方負担が軽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、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〕

- (i) 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
- (ii) 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
- (iii) 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。

- (i) 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
- (ii) 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 2- 61 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区域内の 全住戸の 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
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		
補助率	建設等	2/3	3/4
	借上げ	2/5 ※共用部分の整備費のみ	2/5 ※共用部分の整備費のみ
	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について、より低所得者の軽減を行うため、国が支援を行う。

収入要件：月収 8 万円以下

表 2- 62 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 <sup>*1</sup>
	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 <sup>*1</sup> 民間:1/5
	用地取得造成費				国 :7/8 地方:1/8 <sup>*1</sup>
	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 <sup>*1</sup> 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 <sup>*1</sup>
特別家賃低減 <sup>*2</sup>					3/4 <sup>*1</sup>

※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

第1章 「災害に強い  
まちづくり」宮城  
モデル」の構築

第2章 「安全安心な  
まちづくり」

第3章 「災害に強い  
道路」「港湾」  
「空港」等

第4章 早期復旧と復興の  
加速化に向けた  
取組

第5章 震災教訓の伝承  
「311」伝承・減災  
プロジェクト

第6章 復旧・復興事業に  
よる課題

第7章 復旧・復興事業に  
よる整備効果  
事例集

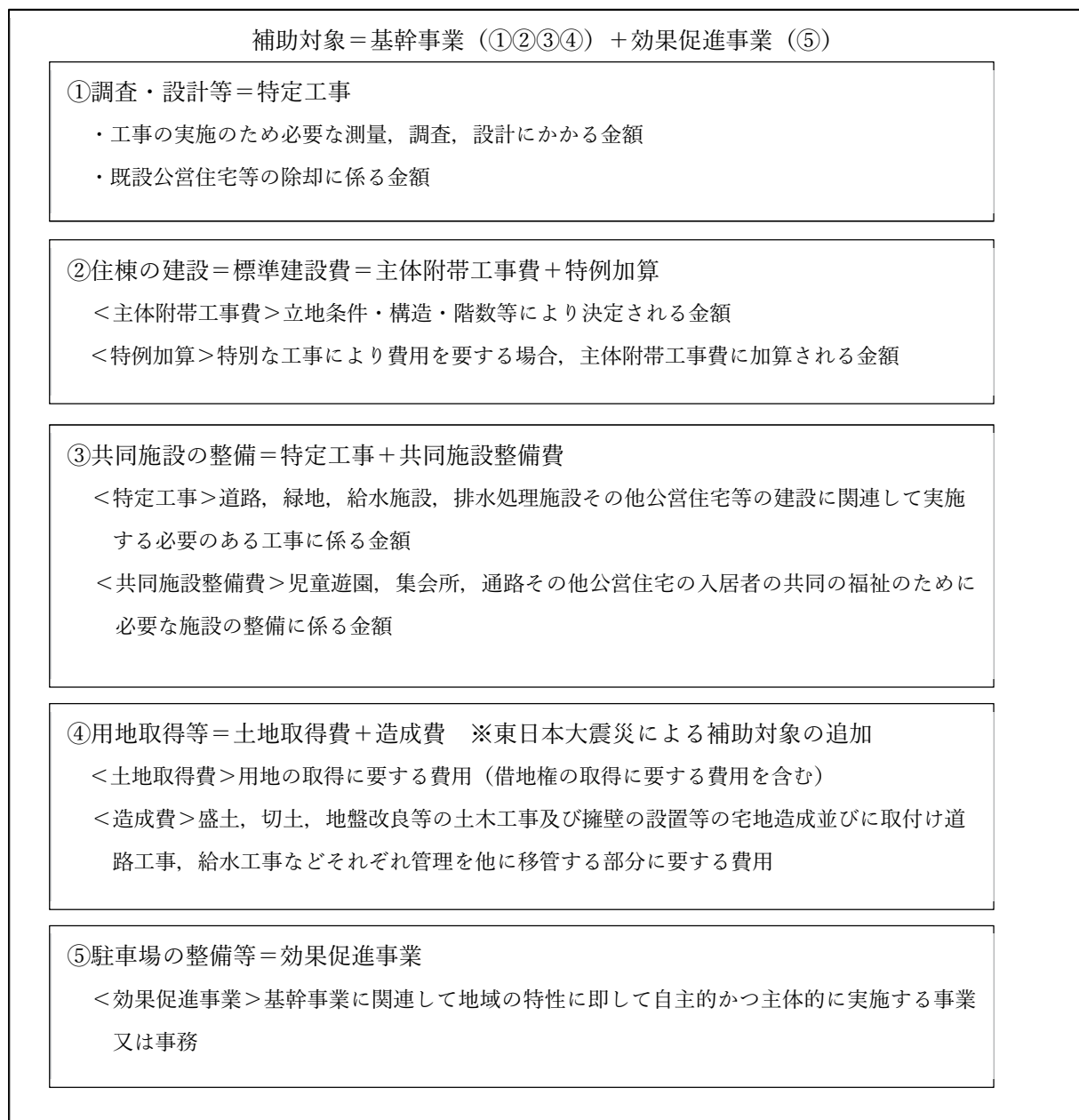


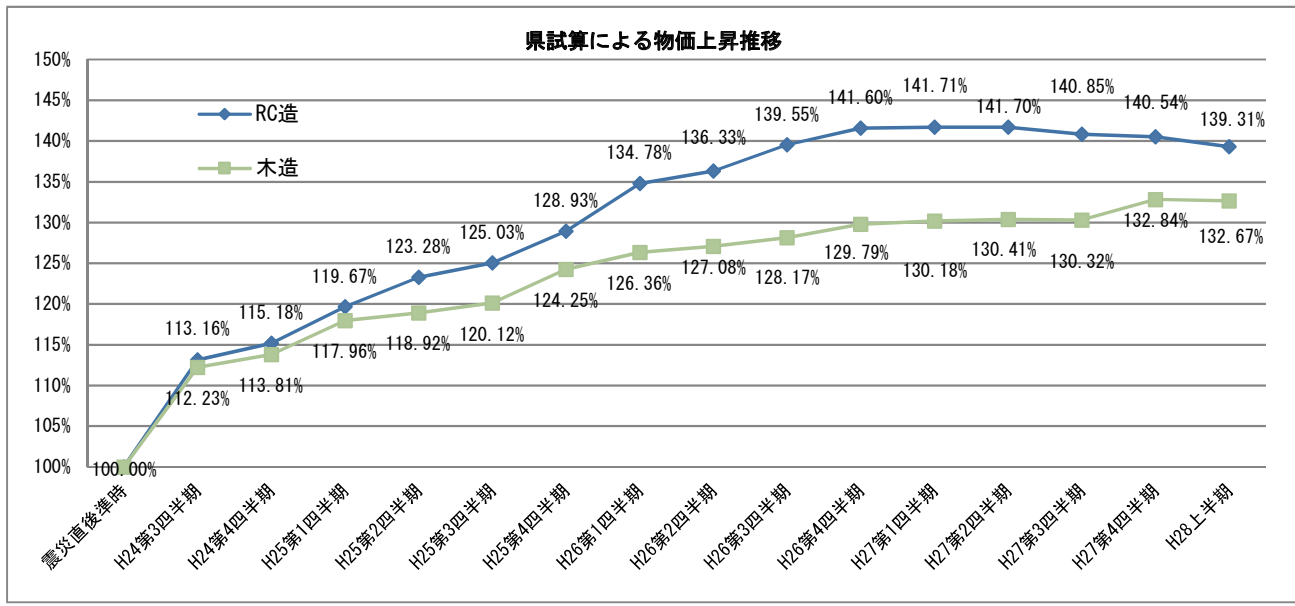
図 2-170 東日本大震災に係る災害公営住宅の補助対象

(2) 標準建設費の見直し等

東日本大震災では、復旧・復興事業の本格化とともに、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ヶ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。

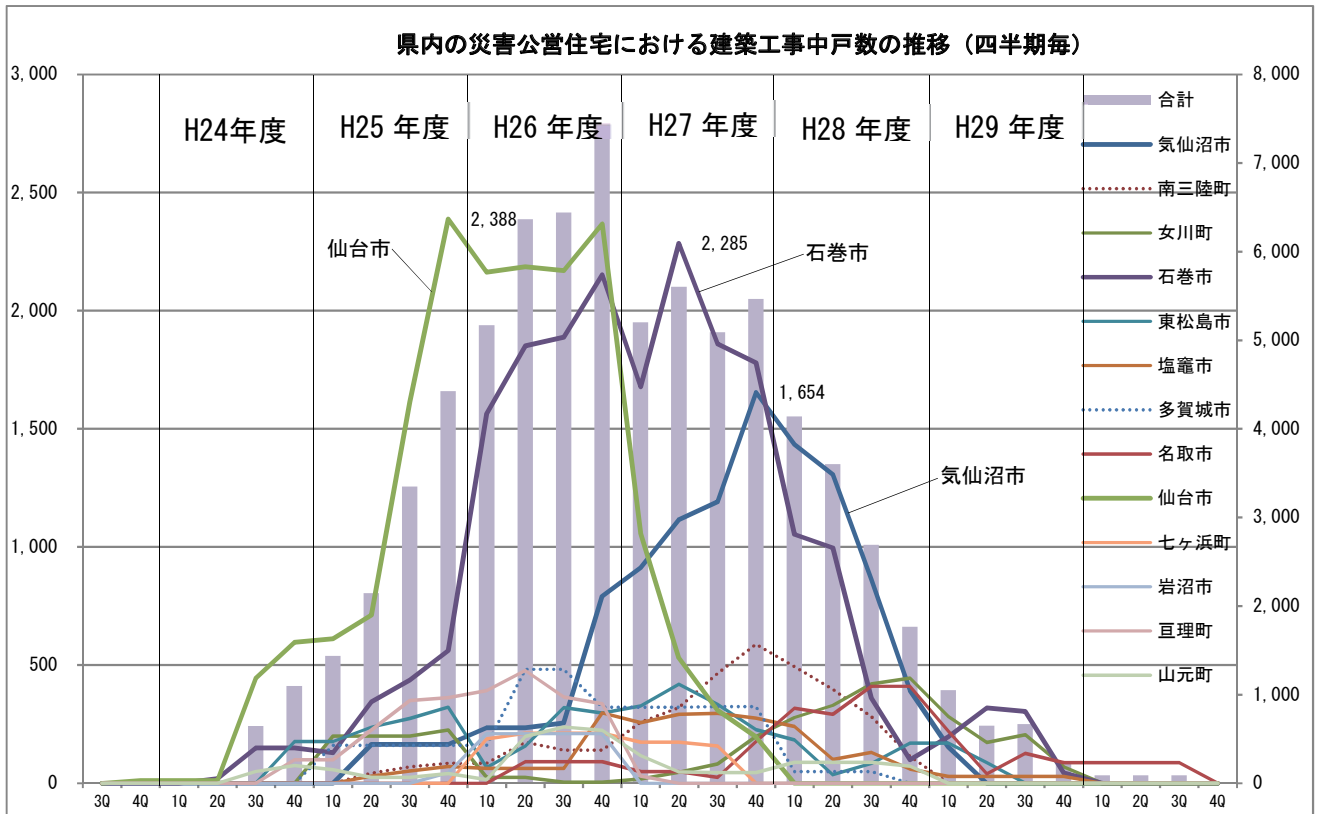
中でも、県単価と実際の見積りでは、鉄筋工や型枠工などの単価に乖離が見受けられたため、施工業者へのヒアリングにより、見積単価を採用することや、適切な工期の算出を行うなどして不落対策を実施した。

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

図 2- 171 県試算による物価上昇推移



※平成 28（2016）年 12 月 31 日時点

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

図 2-172 県内の災害公営住宅における建築工事中戸数の推移（四半期毎）

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(2012)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(2013)年 5月15日～	平成25(2013)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(2013)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(2014)年 4月1日～	平成26(2014)年度標準建設費の改訂 物価変動分+消費税分 (中層6.4%等)
⑤平成27(2015)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(2015)年 4月9日～	平成27(2015)年度の標準建設費の改訂 物価変動分 (中層5.7%等)

### ② 特例加算の拡充

平成25(2013)年9月1日付けで、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。

#### (i) 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

(ii) 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

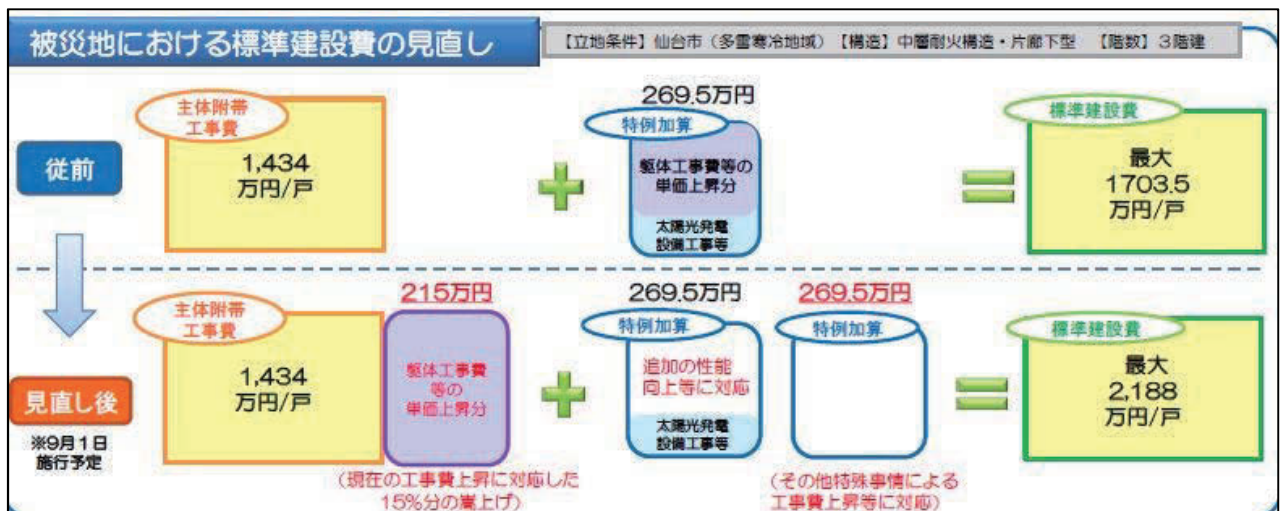
地域特有の事情等により、特殊な条件下で工事を実施する必要がある、やむを得ない場合においては、国土交通大臣が別に決定した額で適用する。また、その他特別の事情がある場合に適用する。

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
- ・ インフレスライド
- ・ 労働者確保、宿泊所建設 等



(出典：国土交通省住宅局)

図 2-173 被災地における標準建設費の見直し例：③平成 25 (2013) 年 9 月 1 日～

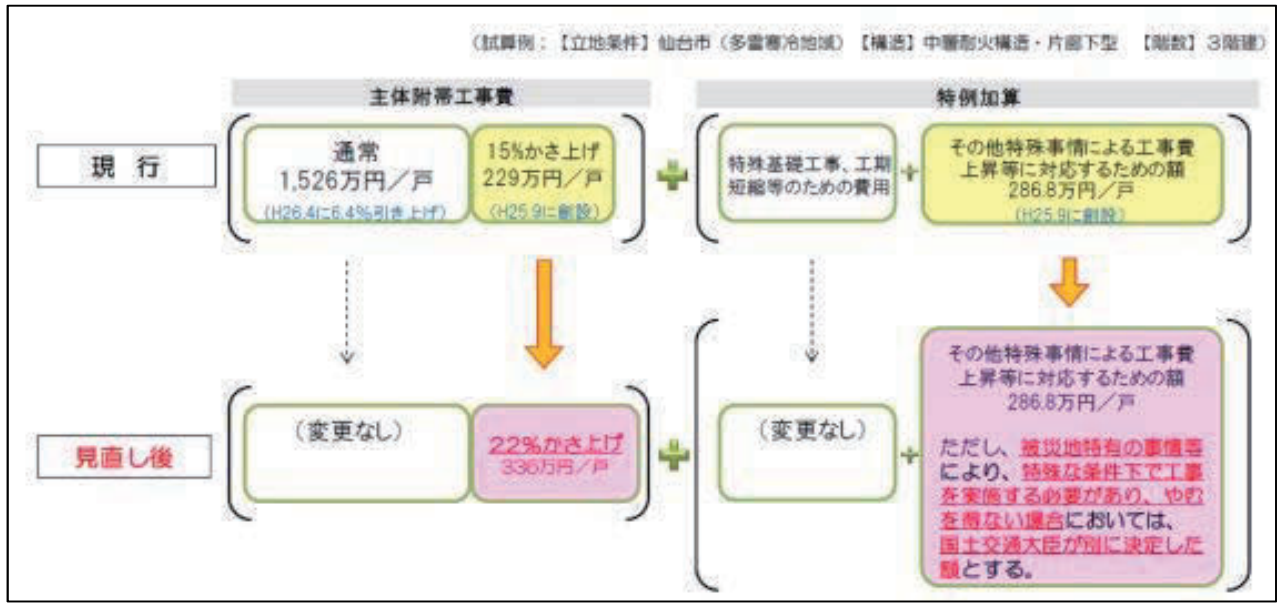


図 2-174 被災地における標準建設費の見直し例：⑤平成 27 (2015) 年 1 月 1 日～

(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】

平成 25 (2013) 年度当初約 1,950 万円/戸 → 平成 26 (2014) 年度当初約 2,590 万円/戸

→ 平成 27 (2015) 年度当初約 2,850 万円/戸 +  $\alpha$

③ 限度額を超過した場合の取扱い

平成 26 (2014) 年 1 月頃から同年 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とり、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 (2015) 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り、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（2012）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

## 2. 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（2011）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（2011）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）

(i) 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

(ii) 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）

市町村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(2013)年10月10日に申請し、同年10月29日に内閣総理大臣の認定を取得。

(主な承認内容)

- ア 入居者資格要件の緩和  
(平成33(2021)年3月11日までの発災から10年間)
- イ 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となる。
- ・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 2-63 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) 2/3(以降15年)	1/8 1/6	7/8 5/6	なし*
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1章  
「災害に強い  
まちづくり宮城  
モデル」の構築

第2章  
「安全安心な  
まちづくり」

第3章  
「災害に強い  
「道路」・「港湾」  
「空港」等

第4章  
「早期復旧と復興の  
加速化に向けた  
取組」

第5章  
「震災教訓の伝承  
3.1 伝承・減災  
プロジェクト」

第6章  
「復旧・復興事業に  
よる課題」

第7章  
「復旧・復興事業に  
よる整備効果  
事例集」

### 3. 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）の適用が可能である。

#### (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（2016）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する。

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である。

#### (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する。

##### 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。

##### ③ 50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