



## 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、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、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、各市町に整備計画等のヒアリングを実施すると共に、UR都市機構と協議を重ね、仙台市を除く市町の整備戸数の半数程度（約5,000戸）を県が市町から受託し、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、各市町では公募型民間買取の活用が多数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、推進に取組んだ結果、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、現在では概ね全ての住戸について、整備手法が確定し、事業が着々と進められている。

表 2- 48 手法別年次計画表（平成 28 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 調整中	計
直接 建設	直接建設	12	439	602	907	651	40	87	2,738
	県受託	18	78	894	1,118	121	29	-	2,258
	計	30	517	1,496	2,025	772	69	87	4,996
買取	民間買取	-	424	1,672	1,127	687	127	337	4,374
	協議会	-	-	249	421	1,020	586	98	2,374
	UR都市機構	-	231	520	951	1,726	498	-	3,926
	計		655	2,441	2,499	3,433	1,211	435	10,674
借上げ		20	129	-	-	-	-	100	249
計		50	1,301	3,937	4,524	4,205	1,280	622	15,919
累計		50	1,351	5,288	9,812	14,017	15,297	15,919	-
割合		0.3%	8.5%	33.2%	61.6%	88.1%	96.1%	100.0%	100.0%

(調整中, 437 戸)

## (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が買い取る手法である。

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

この手法については、県及び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。

- ・ 宮城県
- ・ 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、亶理町、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、宮城県及び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 2-49 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 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 平成 24 年 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 平成 24 年 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 平成 24 年 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 平成 24 年 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 平成 24 年 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
平成 24 年 8 月 22 日	国（東北地方整備局）との協議
最終報告 平成 24 年 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

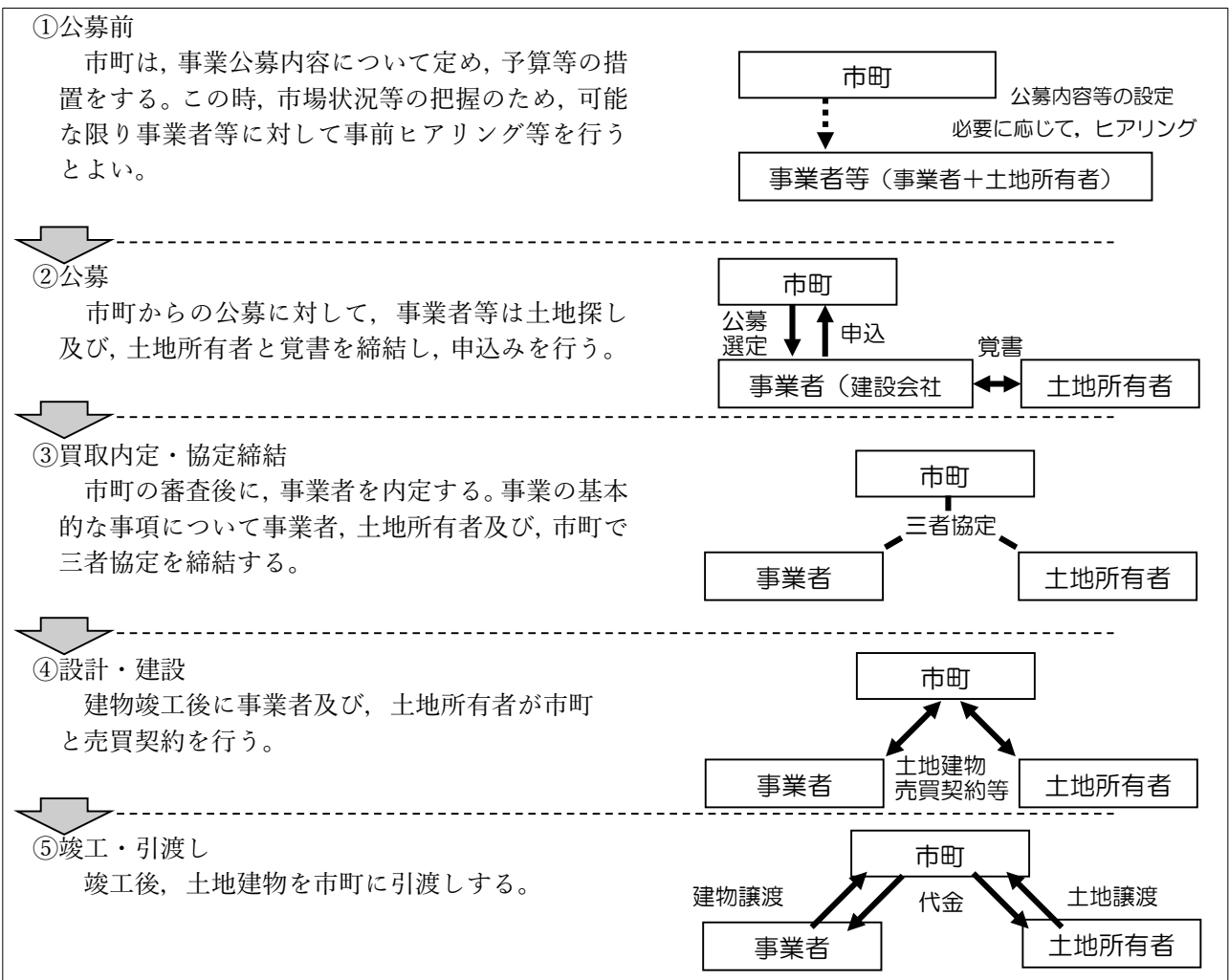
具体のケースを想定した公募型買収の事業スキームの整理、要領等の作成

- ・「土地+建物」一体の買収事業スキーム
- ・公募による実施

② 「土地+建物」一体の買収事業スキーム

国の買収制度報告書（「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（案）

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（案）

事業の進め方について定めたもの。

## (iii) 募集要領（案）

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（案）

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（案）

事業に要する様式集

## (vi) 審査基準（案）

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（案）

## (ii) 土地/建物譲渡契約書（案）

## (iii) 事業者選定委員会設置要綱（案）

## 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もとに、買取価格を設定する。
- ・必要に応じて、事業者にも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\*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15,919戸のうち、調整中437戸を除いた15,482戸に対し、UR都市機構を除く「買取り」戸数は、6,411戸(41.4%)を占める。その内訳は、木造住宅の「協議会方式」による整備が2,374戸(15.3%)、「民間買取方式」(木造・非木造)が4,037戸(26.1%)となっている。

表 2- 50 整備状況(買取り)

(平成28年3月末時点)

事業者	市町数	戸数
民間事業者	6	4,037
協議会(方式)	8	2,374
UR都市機構	8	3,926
買取計	12	10,337



## (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。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。

町は、最初（平成24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、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、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、町とUR都市機構の関係と同様に、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、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」を作成して町に提出し、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、地元事業者が共同して進めるものであることを示した。

そして、町と協議会及び関係者等が具体的な進め方について協議調整を進め、平成24年5月に町議会の承認を受け、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、地元事業者の連携を促し、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。

### 2) 協議会方式の課題等

#### ① 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

#### ② 事業の流れ

- (i) 地元事業者が協議会を設立（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）

## ③ 実施している市町（5市3町）

表 2- 51 協議会方式の実施状況（平成 28 年 3 月末時点）

市町名	協議会名（設立時期）	地区数	整備予定戸数
石巻市	石巻地元 工務店協同組合 (平成 25 年 10 月 2 日設立総会)	40	596
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 年 2 月設立, 平成 25 年 9 月 18 日設立総会)	16	812
名取市	(一社) 名取市復興公営住宅建設推進協議会 (平成 25 年 8 月 8 日設立)	3	349
登米市	登米市木造災害公営住宅建設推進協議会 (平成 25 年 2 月 5 日設立) (平成 25 年 3 月基本協定締結)	2	32
東松島市	東松島市工務店協同組合 (平成 25 年 11 月 22 日設立) (平成 26 年 3 月 20 日協定)	5	91
亶理町	(一社) 亶理町木造災害公営住宅建設推進協議会 (平成 25 年 9 月 11 日設立)	7	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 年 2 月 23 日設立)	22	305
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 年 4 月 11 日設立)	7	92
計	8 市町	102	2,374

## ④ 協議会方式導入における課題

## (i) 関係法令の適合性

## ・ 宅地建物取引業法

建物の売買に当たるため、宅建業の免許が必要

## ・ 建設業法

協議会として建設業を営まないため、建設業の許可は不要（協議会会員は、建設業法の許可（許可不要）の範囲内で建設工事を行う）

## (ii) 市町と協議会の協定（随意契約）締結の妥当性

・ 協議会が事業の提案書（地元事業者による地域に根付いた復興）を市町に提出

・ 市町において事業提案書を検討し、議会の承認を得ることで協定の締結を可能とした

## (iii) 協議会の資金調達

・ 買取手法であるため、建物完成後に市町が買い取る段階での支払いとなる

- ・そのため、公共工事の契約の様に前払金等はなく、完成までの間のつなぎ融資を受ける必要がある
- ・法人化し、市町と協定を結ぶことで協議会の信用性が向上し、金融機関からの融資を受けやすくなった

※南三陸町及び登米市の協議会は、法人化せず、県森林組合連合会から融資を受けた（同連合会は、法人化せずとも融資が可能であったが、額に一定の限度があった）

※女川町の協議会には、株式会社三菱東京UFJ銀行等による電子債権を活用した資金支援スキームが導入された

(iv) 瑕疵対応

- ・市町と協議会の買取契約書に、協議会が瑕疵担保責任を負うことを明文化している
- ・協議会として瑕疵担保保険に加入している

## (3) UR 都市機構による整備

独立行政法人都市再生機構（通称「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) 各市町との基本協定等の締結状況

表 2- 52 各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 年 3 月 10 日	基本協定
	平成 24 年 10 月 1 日	覚書
	平成 25 年 3 月 13 日	協力協定（新門協）
	平成 28 年 7 月 1 日	協定（コミュニティ形成）
塩竈市	平成 24 年 2 月 1 日	基本協定
	平成 28 年 4 月 11 日	協定（コミュニティ形成）
気仙沼市	平成 24 年 6 月 27 日	覚書
	平成 24 年 6 月 27 日	協力協定（鹿折，南気仙沼）
名取市	平成 25 年 3 月 21 日	基本協定（下増田地区）
	平成 26 年 8 月 28 日	基本協定（高柳地区）
多賀城市	平成 24 年 3 月 30 日	基本協定
東松島市	平成 24 年 2 月 29 日	覚書
	平成 24 年 3 月 29 日	協力協定（野蒜，東矢本）
女川町	平成 24 年 3 月 1 日	パートナーシップ協定
	平成 24 年 5 月 11 日	基本協定
	平成 24 年 7 月 19 日	復興まちづくり事業協定
	平成 25 年 7 月 31 日	覚書（離半島部民間買取）
	平成 26 年 5 月 21 日	覚書（中心部民間買取）
	平成 27 年 4 月 1 日	覚書（公共施設整備）
南三陸町	平成 24 年 3 月 2 日	覚書
	平成 24 年 5 月 11 日	基本協定
	平成 24 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- 53 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、設計内容をと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

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】

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、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4地区）

表 2-54 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	占有割合
石巻市	7地区	1,060戸	24%
塩竈市	1地区	60戸	14%
岩沼市	1地区	210戸	100%
東松島市	2地区	41戸	4%
亘理町	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	2,258戸	14%

※他に、設計のみ4地区 計350戸

## ③ 整備戸数（完成ベース）

表 2-55 県受託による整備戸数

	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年
設計	427	1,383	782	16	-	-
累計	427	1,810	2,592	2,608	-	-
工事	18	78	894	1,118	121	29
累計	18	96	990	2,108	2,229	2,258

## 2) 県受託のフロー

## ① 受託前

- (i) 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
  - ・市町の予算措置状況を確認
  - ・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 2-114 県受託（山元町新山下駅周辺地区）



図 2-115 県受託（石巻市黄金浜北地区）



図 2-116 県受託（南三陸町志津川西地区）



図 2-117 県受託（七ヶ浜町菖蒲田浜地区）

## 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、県及び他都道県、他市町、民間からの派遣や、各自治体における再雇用、再任用、任期付き採用などを実施したが、それでも不足している状況であった。

各市町では、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。

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、本県では、平成19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方を含め、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

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- 56 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
都道県	669 4 都道県	-	669 4 都道県
市町村	832 9 市	-	832 9 市
合計	2,542 4 都道県 9 市	320	2,862 4 都道県 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 年 5 月から 8 月まで計 4 回会議が開催された。

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 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 年 12 月からは、派遣職員による支援をいただき、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だいた。

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 年 5 月 1 日～平成 24 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 年 5 月～9 月	平成 23 年 10 月	平成 23 年 11 月	平成 23 年 12 月 ～平成 24 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 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，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りがあるため，全国から派遣職員の支援をいただきながら整備を進めている。

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になり，日中は現場

へ行き、帰庁後に事務処理を行うこととなり、夜遅くまでの業務が必要であった。

更に、派遣期間が3ヶ月間と短い方は、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大変であった。

一方、2年、3年と長期派遣いただいた方がおり、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大変ありがたかった。この状況は、各市町にも共通しており、県と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、後任の方の顔と名前、市町の地理的位置関係や、各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年4月1日～平成29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2-57 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年4月1日	1	7	0	1	6	1	15
平成24年10月1日		7	1	1	12(2)	4(1)	25
平成24年11月1日		7(1)	1	1	12	4	25
平成25年1月1日		7	1	1	12(2)	4	25
平成25年4月1日	2	8(2)	2	2(1)	14(12)	4(2)	30
平成25年10月1日		8	2	2	13(3)	5(1)	30
平成26年4月1日	3	9(2)	4	2(1)	14(7)	4(3)	33
平成26年9月1日		9	5	2	14	4	34
平成26年10月1日		9	5	2	14(2)	4(1)	34
平成26年12月1日		9(1)	5	2	14	4	34
平成27年4月1日	4	10(3)	7(1)	2	13(10)	3(2)	35
平成27年10月1日		10	7	2	12(1)	2	33
平成28年4月1日	3	8	6(1)	2	5	0	21
平成28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

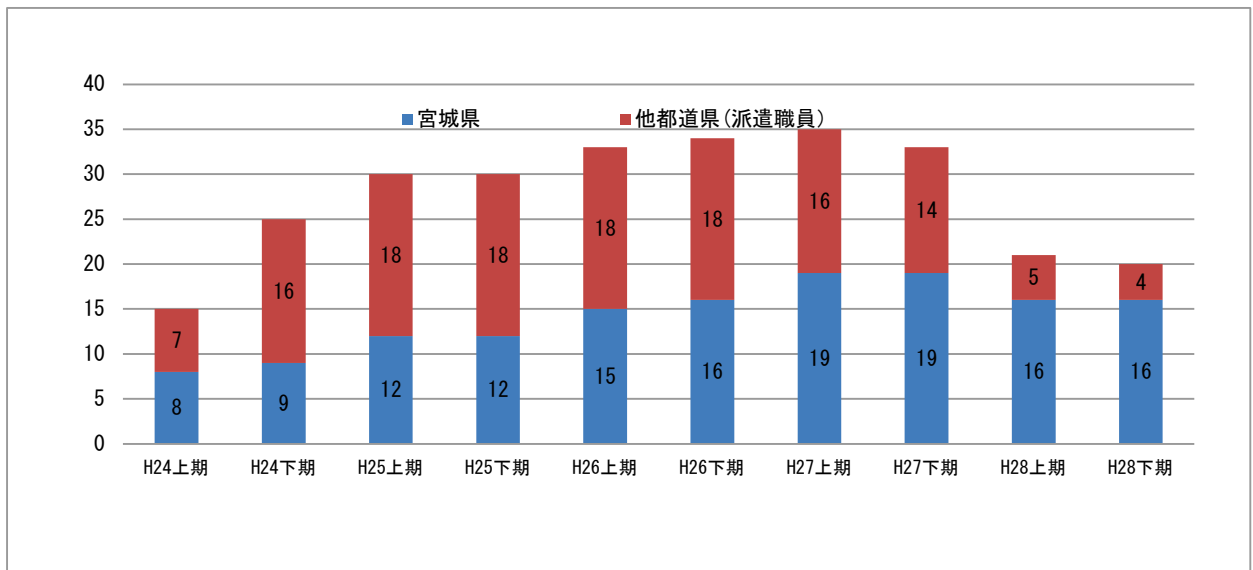


図 2- 118 復興住宅整備室の職員数推移 (人)

## 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、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 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
- ・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) 土木部

- ・ 次長（技術担当，都市／住宅建築）

(ii) 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- 58 市町訪問実績

年度	月日	市町名
平成 25	6月12日	石巻市，女川町
	6月13日	涌谷町，美里町
	3月25日	名取市，南三陸町
	3月26日	気仙沼市
	3月27日	石巻市，東松島市，女川町
平成 26	5月20日	名取市
	5月26日	石巻市
	5月27日	気仙沼市，南三陸町
	5月29日	東松島市，女川町
	8月19日	石巻市
	9月20日	気仙沼市
	9月30日	名取市，亶理町
平成 27	4月16日	石巻市
	5月12日	南三陸町
	5月13日	東松島市
	5月19日	気仙沼市
	5月20日	名取市
	5月22日	松島町，七ヶ浜町
	5月26日	登米市，大崎市
	6月2日	塩竈市，多賀城市
	6月3日	仙台市
	6月9日	亶理町，山元町
	6月10日	石巻市，女川町
	8月11日	名取市
	8月21日	石巻市
	10月6日	気仙沼市
	10月9日	女川町
	10月16日	石巻市，南三陸町
	10月19日	名取市
	10月20日	塩竈市
	10月27日	東松島市，七ヶ浜町
	10月28日	山元町

チームスタート

第1章

「災害に強いまちづくり  
宮城モデル」の構築

第2章

安心安全なまちづくり

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

	10月30日	仙台市
	11月6日	多賀城市
	11月12日	登米市
	1月26日	東松島市
	1月29日	塩竈市
	2月2日	石巻市, 気仙沼市
	2月4日	南三陸町
	2月4日	名取市
	2月10日	女川町
平成 28	4月13日	塩竈市
	4月19日	名取市
	4月26日	石巻市
	5月19日	気仙沼市
	5月13日	石巻市
	5月25日	石巻市
	5月26日	女川町
	5月27日	南三陸町
	6月3日	東松島市
	7月19日	名取市
	8月25日	名取市
	9月1日	石巻市
	9月2日	気仙沼市, 南三陸町
	9月13日	塩竈市
	10月6日	石巻市
	10月3日	名取市
	10月20日	東松島市
11月2日	名取市	
11月11日	石巻市	
12月2日	名取市	



## (2) 市町の組織体制

13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。

災害公営住宅の整備に当たっては、マンパワー不足を補うため、県への委託やUR都市機構買取、民間買取など地域の実情に応じ、様々な整備手法を活用して整備している。

表 2- 59 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
亘理町	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 年 3 月時点)

## (3) 関係機関の人的支援

沿岸 15 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- 60 15 沿岸市町への人員支援状況(平成 28 年 3 月時点)

(例) 派遣職員	平成 27 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、県内市町へ派遣した職員数
  - ③県内各市町村から、他の県内市町へ派遣した職員数
  - ④復興庁から、宮城県及び県内市町へ派遣した職員数
  - ⑤民間企業等から、宮城県及び県内市町へ派遣した職員数
  - ⑥各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

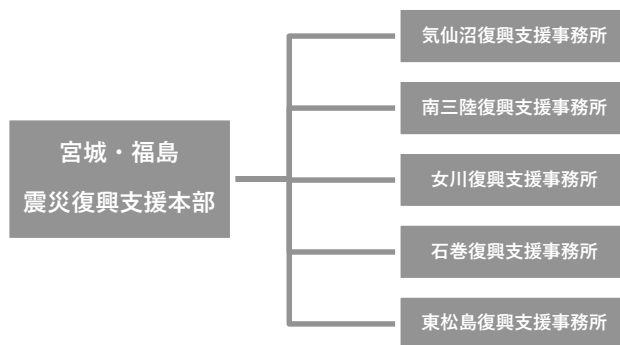
## (4) 独立行政法人都市再生機構(通称「UR 都市機構」)による支援

平成 16 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、宮城県では 8 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る。

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、まちづくり全般について支援している。

## 1) 支援体制



(平成 27 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ている。

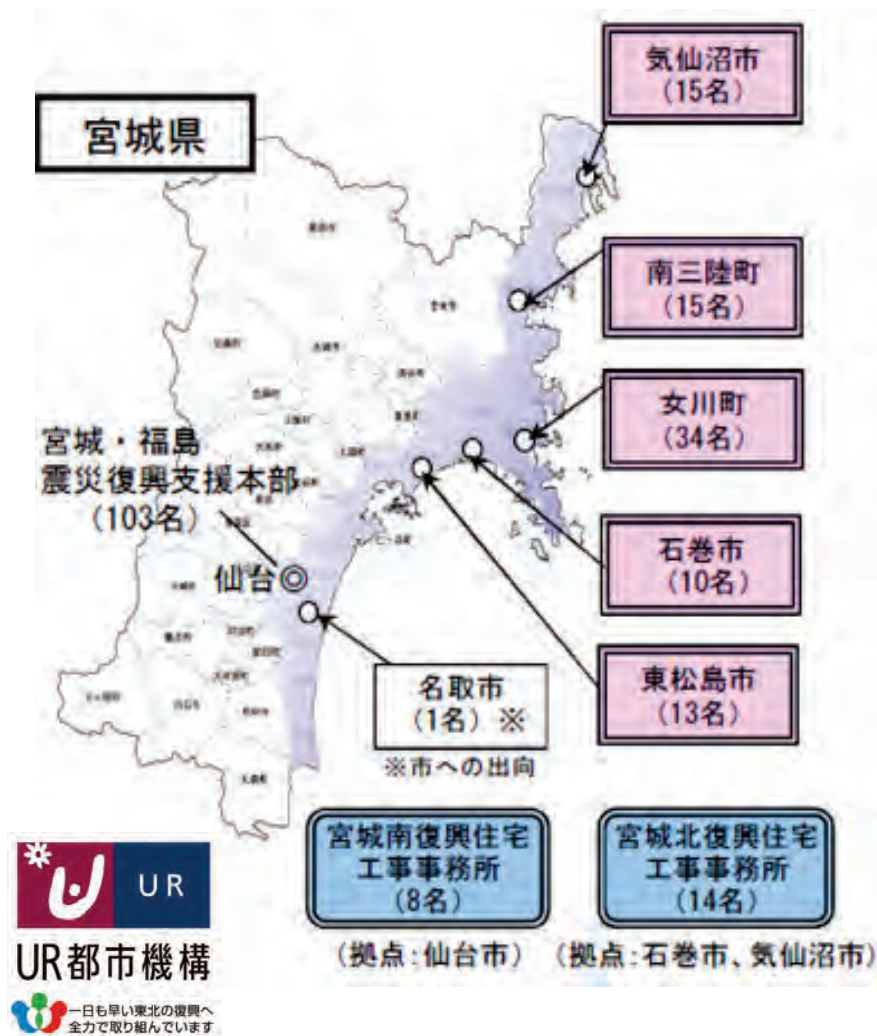


図 2-119 支援人員配置状況

## (5) 各市町の取組に対する県の支援

## 1) 各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の支援

## 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 七ヶ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，花淵浜地区，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，市の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 地区及び町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，市町間の他，関係機関との情報共有や意見交換を進め，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年度から26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てきたところである。

その結果、平成26年度後半以降は入札不調・不落工事もなくなり、現在は、各地区で概ね順調に工事が進んでいるところである。

表2-61 復興住宅整備室発注件数と不調件数（平成28年3月末時点）

		建築	電気	機械	昇降機	計
平成24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

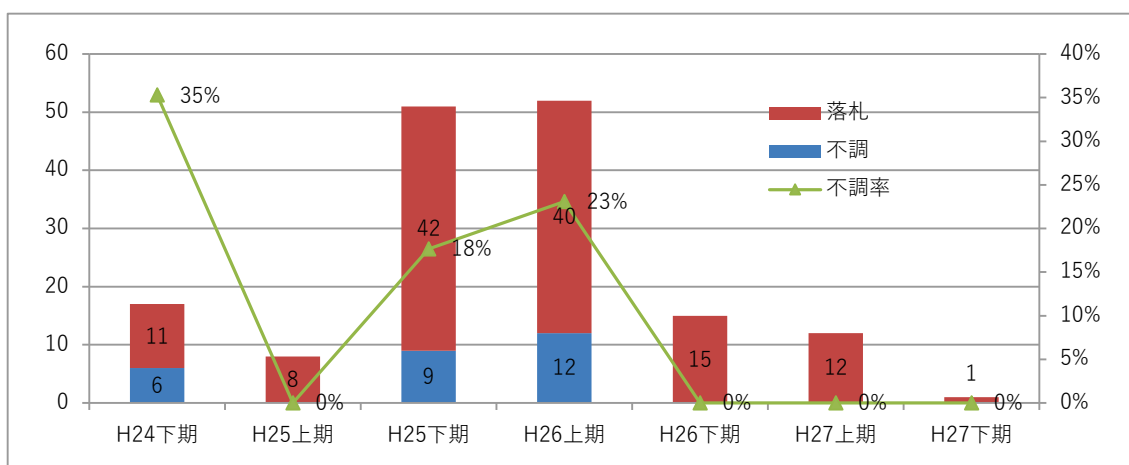


図2-120 復興住宅整備室発注件数と不調件数

## (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JV制度の活用

## ④ CM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 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 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 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 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ている。

※意見交換会の実施日と関係団体

平成26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年5月13日 同登米支部

平成26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ている。

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年4月から受付開始している。

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）

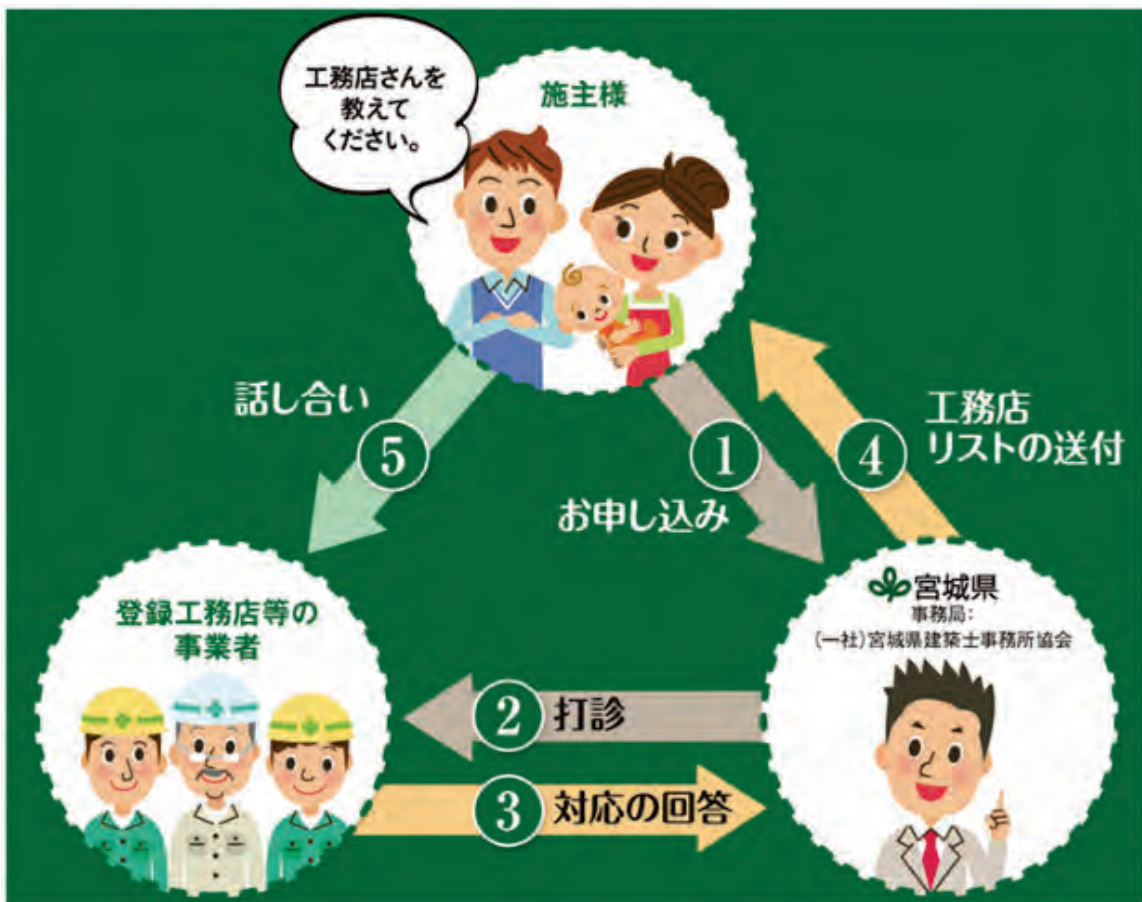
工務店からの依頼に対応出来る資材の検索と情報提供を実施

表 2- 62 マッチングサポート事業実績（平成 28 年 11 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
平成 27	24	157	14	1	2	1
平成 28	17	147	6	2	0	0
計	41	304	20	3	2	1

※登録業者数は 894 社

※資材確保支援は実績なし



(3) 営繕積算方式

学校や庁舎等の公共建築工事を確実・円滑に実施するため、災害公営住宅の取組と整合を取り、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

**公共建築工事における『営繕積算方式』の普及・促進** (別添)  
第4回復興加速化会議とりまとめ

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

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

**『営繕積算方式』(実施中)**

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

**積算の見える化・強化**

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

**共通費の調査(追加)**

- 共通仮設費**及び**現場管理費**の**実態調査**

**地方公共団体等への普及・促進(強化)**

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

**《積算例》**

◆標準積算(126.04) [100.0%]  
【市場単価、標準的な共通仮設積上げ(積算標準に基づき、仮設費、交通誘導費(備員))】

直轄工事費 共通仮設費 現場管理費 一般管理費

100.0% 100.0% 100.0% 100.0%

↑  
100.0%+100.0%

◆(※1)被災地状況を反映 [111.0%]  
【実勢単価(見積活用)+共通仮設の積上げ(積算標準月積標準等)+工期変動(3ヶ月加算)】  
※宮城県建設業協会資料より

108.9% 134.1% 120.5% 110.5%

↑  
113.4%+100.0%

◆(※2)工期延長+価格変動 [114.6%]  
【工期1ヶ月延長+型枠、鉄筋加工10%上昇】

111.0% 143.0% 127.3% 113.9%

↑  
117.8%+125.5%

**災害公営住宅 工事確実実施プログラム** (別紙)  
第4回復興加速化会議とりまとめ

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

**災害公営住宅 工事確実実施プログラム**  
継続して取組む対策+さらなる導入・徹底を図る対策

**入札・契約確実化**

- 実勢に対応した予定価格の設定**  
適切な**工期設定**や**実勢**との乖離が認められる**工種の見積活用**  
**現場実態**にあった**共通仮設費**の積上  
**見積活用**と**共通仮設の積上項目**の**明確化**  
**共通仮設費**及び**現場管理費**について、**実態把握**のための**調査**を実施し、**結果**を踏まえ、**経費率**等への**反映**を検討  
県・市町村・URが**見積情報**を共有する**体制整備**(URを核として実施)
- 実勢に応じた補助金上限額の設定**

**変化への対応を確実化**

- 物価上昇等への的確な対応**  
予定価格設定時から**契約時点**、又は、その後の**物価上昇**に対応するための**設計変更**や**インフラスライド**条項、**積算**等の**適切な対応**

※公共建築工事における取組みと整合を取って進める。

**工事実施を確実化**

- 資材・人材のマッチングサポートの開始・展開**  
工事業者・現場間の**資材調達・人材確保**の円滑化を図るための**情報共有システム**と**体制**を整備  
国において**関係団体**に**協力要請**(若手県においては既に開始、宮城県・福島県においても順次開始)
- URによる現地支援**
- 事業手法・工法等**を**情報提供**
- 資材対策**等の**連絡体制**

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

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

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

※平成 26 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より

#### (4) 災害公営住宅工事確実実施プログラム（平成 26 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 年 3 月 21 日～）

東日本大震災において、特に被災が大きい宮城県における賃金等の急激な変動に対応するため、宮城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。

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（宮城県において、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 年度 3 件、26 年度 13 件、27 年度 4 件）

##### 2) 現場代理人の常駐緩和措置（平成 25 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なった。

※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舎設置に関する試行（平成25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ている。

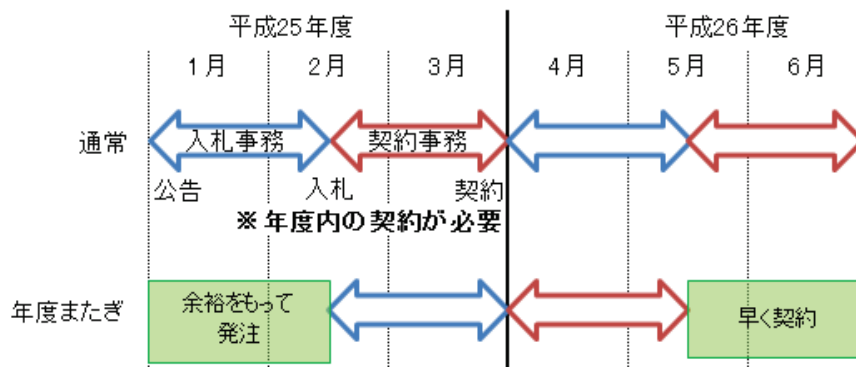
このような地域においては、復旧・復興事業を円滑に進めるため工事に従事する労働者の宿舎を新たに確保する必要があることから、労働者宿舎設置に係る費用に必要な事項「東日本大震災の復旧・復興事業における労働者宿舎設置に関する試行要領（建築工事関係）」（所管：営繕課）を定めた。

※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。



## (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

事例：仙台市、石巻市、塩竈市、女川町

#### (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

### ② 鉄骨造（軽量鉄骨造プレハブ工法等）の採用

事例：東松島市、山元町

#### (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。

## 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。





#### 4. 官・民の横断的な連携・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、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、市町に直接、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るなど幅広い知識や経験などを得ることができた。また、被災者の多くが高齢者ということもあり、ハード整備のみならず、ソフト面も踏まえた福祉部局との連携を必要とするとともに、時代との調和を図るため、環境に配慮するなどの取組も行うなどの必要が求められた。

##### (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 年度の取組】

###### ① 各市町における基本計画の検討

各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。

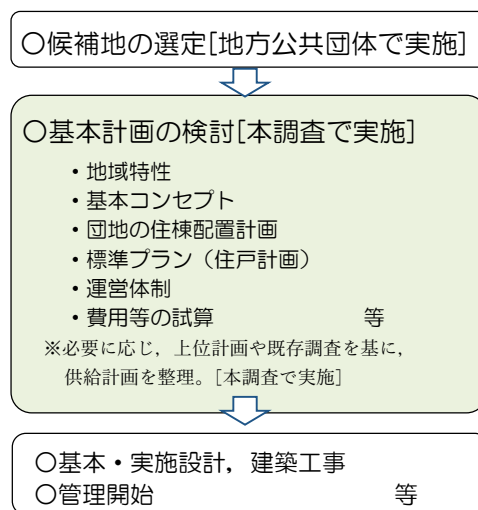


図 2- 121 基本計画の主な検討内容

## ② 災害公営住宅供給計画の策定支援

市町の希望により、被災者の意向調査から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

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 2-122 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 年度の取組】

- ① 各市町各地区の供給計画・基本計画等検討及び策定支援（例：気仙沼市）
- ② 供給計画に係る課題の検討
- ③ 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 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 入居者募集等に係るヒアリング調査

## 【平成27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 適切な維持管理の推進に向けた調査検討
- ③ 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) 災害に備えたまちづくりとの連携・推進

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

## 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 2-123 屋上へ一次避難スペースを確保



図 2-124 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- 125 屋上へ一次避難スペースと隣接し，防災倉庫を設置



図 2- 126 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- 127 1階をピロティとし，2階を渡り廊下でつないだ事例

4) かまどベンチ，防災トイレの設置



図 2- 128 かまどベンチを組み替えると「かまど」へ



図 2- 129 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- 130 屋上へ太陽光発電設備を設置



図 2- 131 蓄電池設備の設置事例

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

「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

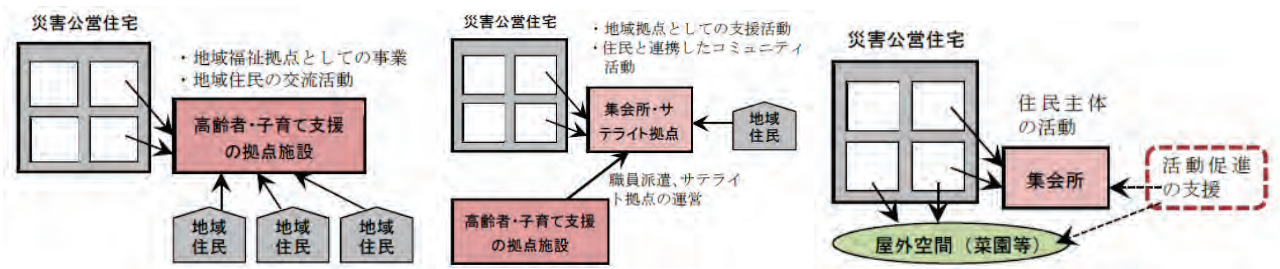


図 2- 132 福祉交流拠点のイメージ

## 2) 高齢者への対応・取組

入居者の高齢化率が高いことを受け、孤独死・孤立等の防止対策のひとつとして、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。

## (4) 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。

県では市町と共通の方針に基づき、太陽光発電設備の設置においては、災害公営住宅整備事業で整備する地区や、屋根貸し事業として整備する地区などにより、関係部局と調整・協力のうえ実施した。

## 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、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- 133 東松島市スマート防災エコタウン



図 2- 134 屋根貸し事業（岩沼市玉浦西地区）

## (5) 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

(i) 主催：東北大学災害科学国際研究所（災害復興実践学分野）

(ii) 後援：宮城県

(iii) 協力：立命館大学，アーキエイド

(iv) 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

(v) 開催日時・テーマ

第1回	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	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

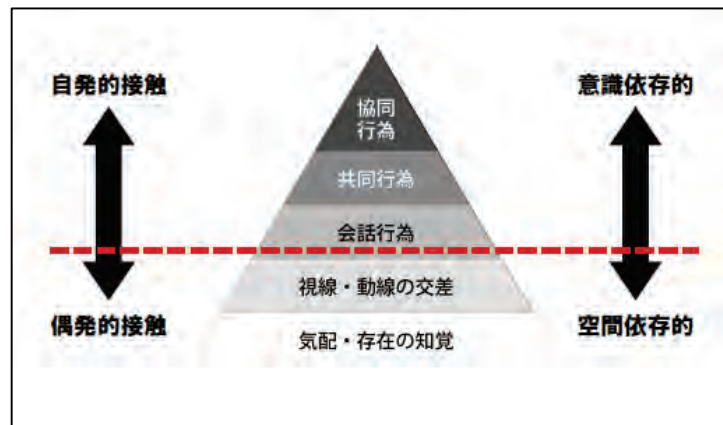


図 2- 135 自発的意識と偶発的空間



図 2-136 講座の様子

## ② 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離島におけるケーススタディ

## ③ 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 P.222）

県土木部営繕課，復興住宅整備室では，平成26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年5月13日 同登米支部

平成26年5月14日 同大崎支部，同石巻支部

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

復興交付金を活用するメリットは2つあげられる。

#### ①ワンストップ化：

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

#### ②執行の弾力化・手続きの簡素化：

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

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

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

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

以上のように、被災地における災害公営住宅整備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、鋭意進められている。

#### (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- 63 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 ②被災全域で 2,000 戸以上かつ、1 市町村で 200 戸以上、又は、区域内の全住宅の 1 割以上 ③被災全域で 1,200 戸以上かつ、1 市町村で 400 戸以上、又は、区域内の全住宅の 2 割以上
	②1 市町村で 200 戸以上		
	③区域内の 全住戸の 1 割以上		【地域指定】 ①1 市町村で 100 戸以上 ②区域内の全住戸の 1 割以上
整備限度戸数	災害により 滅失した住戸の 3 割		災害により 滅失した住戸の 5 割
補助率	建設等	2/3	3/4
	借上げ	2/5 ※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 2-64 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

補助対象 = 基幹事業 (①②③④) + 効果促進事業 (⑤)

①調査・設計等 = 特定工事

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

②住棟の建設 = 標準建設費 = 主体附帯工事費 + 特例加算

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

③共同施設の整備 = 特定工事 + 共同施設整備費

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

④用地取得等 = 土地取得費 + 造成費 ※東日本大震災による補助対象の追加

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

⑤駐車場の整備等 = 効果促進事業

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

図 2- 137 東日本大震災に係る災害公営住宅の補助対象

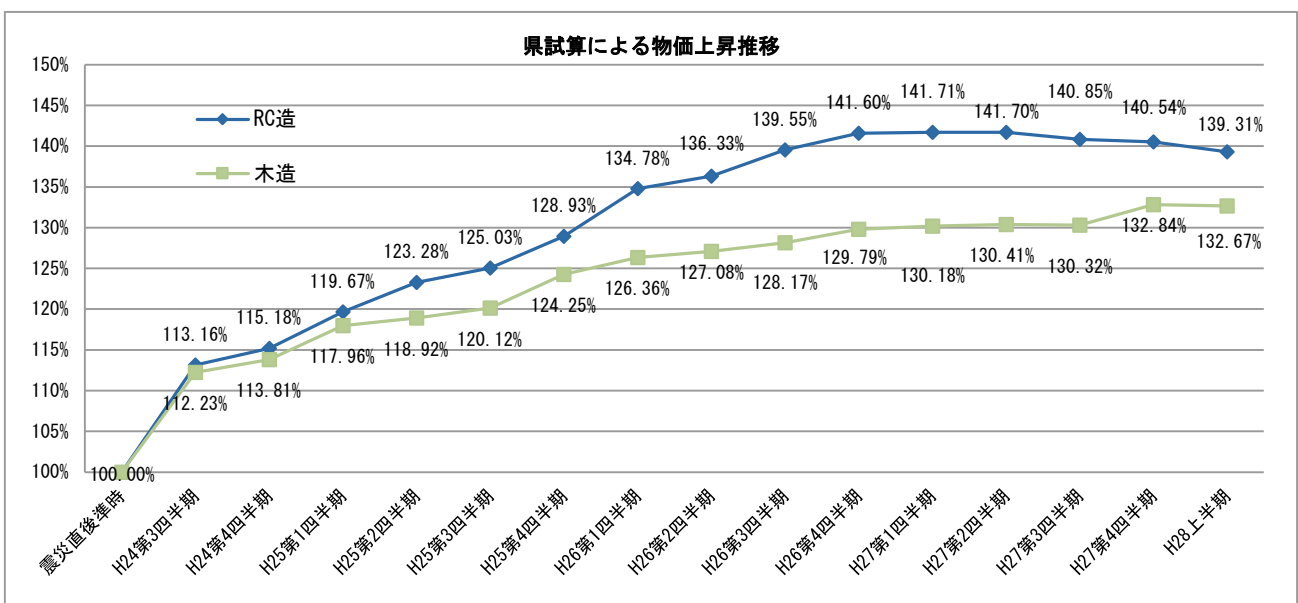


(2) 標準建設費の見直し等

東日本大震災では、復旧・復興事業の増大とともに、労務費の高騰や資材不足による資材の高騰などが生じた。入札不調や不落になると再度入札手続きが必要になり、2～3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。

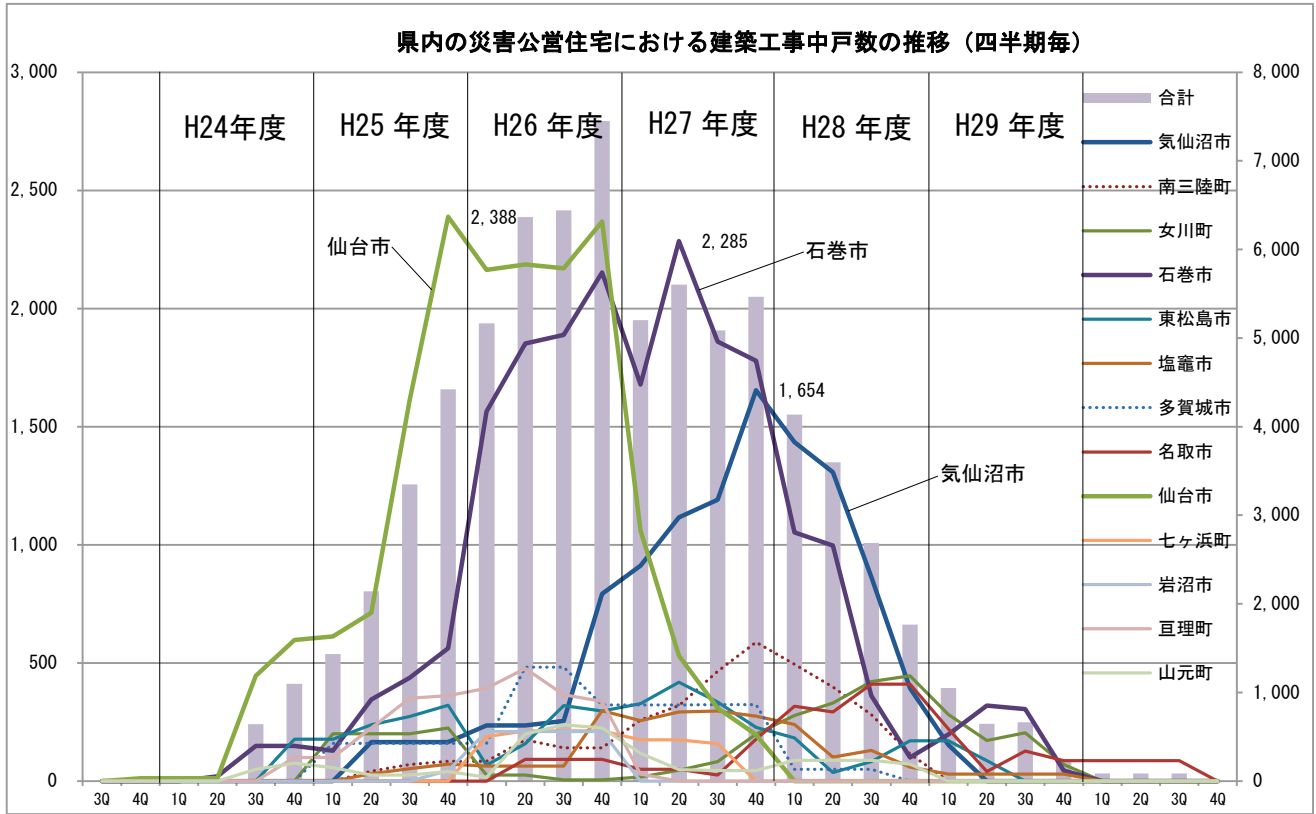
中でも、県単価と実際の見積りでは、鉄筋工や型枠工などの単価に乖離が見受けられたため、施工業者へのヒアリングにより、見積単価を採用することや、適切な工期の算出を行うなどして不落対策を実施した。

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- 138 県試算による物価上昇推移



※平成 28 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- 139 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まいよう、国土交通省住宅局においては、標準建設費を随時見直している。

## ① 主体附帯工事費の見直し経緯

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

## ② 特例加算の拡充

平成25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

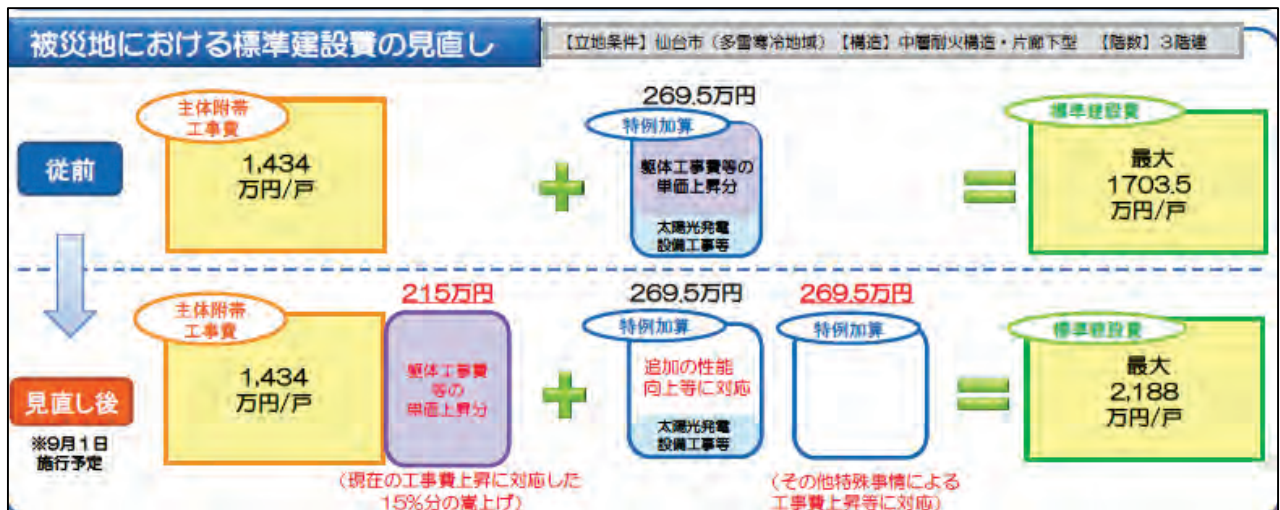
地域特有の事情等により、特殊な条件下で工事を実施する必要がある、やむを得ない場合においては、国土交通大臣が別に決定した額で適用する。また、その他特別の事情がある場合に適用する。

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）

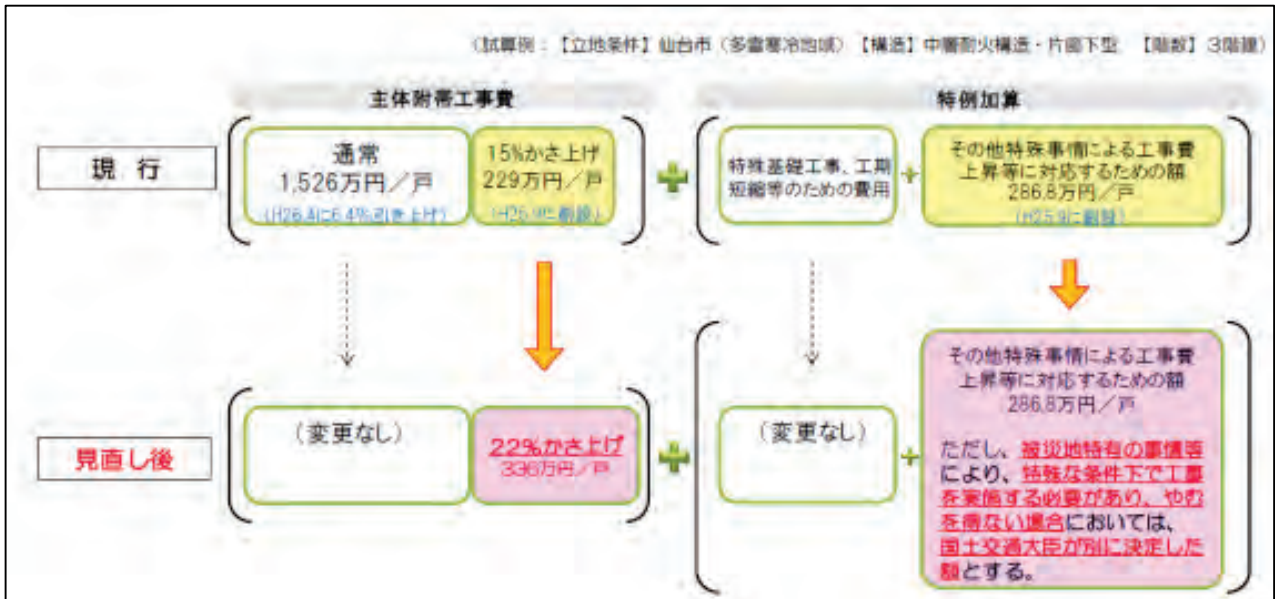
ウ 具体例

- ・ 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2-140 被災地における標準建設費の見直し例：③平成25年9月1日～



(出典：国土交通省住宅局)

図 2- 141 被災地における標準建設費の見直し例：⑤平成 27 年 1 月 1 日～

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

→ 平成 27 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 年 1 月頃から平成 26 年 6 月頃まで、特に沿岸北部地域において、復旧・復興事業の増加による需給状況が逼迫したことによる入札不調が多発した。その対策として、建設業協会との意見交換会や建設工事施工業者へのヒアリング等を行い、見積り単価の採用や、職人不足に対応するため、パネルやユニット等の積極的な採用と、一部では PC 工法を採用するなどの対応をとり、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 年 7 月 7 日に特例が認められた。

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

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

### (3) 災害公営住宅の入居者資格

#### 1) 通常の公営住宅の入居者資格（公営住宅法第 23 条関係）

公営住宅の入居者は、次の要件を具備する者でなければならない。

- ① 同居親族要件\*：現に同居する親族がいること（高齢者、障害者は単身も可）。
- ② 収入要件\*：収入が一定水準以下であること（原則、月収 158,000 円以下）。
- ③ 住宅困窮要件：現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。

※平成 24 年 4 月 1 日以降は、同居親族要件及び収入要件は条例で定められる。

#### 2) 災害公営住宅の入居者資格の特例

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

- ① 現に住宅に困窮していることが明らかであること。  
（ただし、当該発生の日から 3 年間は、当該災害により住宅を失った者であること。）

#### ② 収入基準

- ・一般災害：214,000 円（各事業主体が条例で定める額）以下
- ・激甚災害：収入基準の適用なし

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

#### 3) 東日本大震災の特例

災害公営住宅の建設等に要する期間が満了するまでの間（災害発生日から最大 10 年以内の期間）、入居者資格要件のうち、住宅困窮要件を満たせば、他の要件も満たすものとみなす。

（特区法に基づく措置：第 2 節参照）

#### ① 災害公営住宅の入居者資格の特例措置

特例措置の対象となる者（被災者等）

○災害により滅失\*した住宅に居住していた者

※「滅失」となる被害の程度

- ・全壊、全焼、全流失
- ・大規模半壊・半壊であって、通常の修繕では居住することができない等の理由により、解体することを余儀なくされたもの

## 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年12月26日に「東日本大震災復興特別区域法」が施行された。

復興特別区域制度は、震災により一定の被害が生じた区域（「特定被災区域」という。）において、その全部又は一部の区域が特定被災区域である地方公共団体（「特定地方公共団体」という。）が、計画策定を行い、国に認められた場合には、特例措置が講じられることとされている。

### (1) 復興推進計画（特区）

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

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

#### 1) 特例の種類

##### ① 規制、手続に関する特例 → 全15項目うち、2項目が災害公営住宅に関するもの

- ・入居者資格要件の緩和
- ・譲渡処分に関する緩和

##### ② 税制に関する特例

→所得税：1項目、法人税：5項目

- ・土地等

#### 2) 災害公営住宅に関する特例

##### ① 入居者資格要件の緩和（東日本大震災復興特別区域法第20条）

災害公営住宅の建設等に要する期間が満了するまでの間（災害発生日から最大10年以内の期間）、入居者資格要件のうち、住宅困窮要件を満たせば、他の要件（同居親族要件、入居収入基準）も満たすものとみなす。

※通常は災害発生日から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）

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

※通常は国土交通大臣の個別承認が必要

(公営住宅法第 44 条, 第 45 条, 第 46 条)



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

(主な承認内容)

- ア 入居者資格要件の緩和  
(平成 33 年 3 月 11 日までの発災から 10 年間)
- 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
- ・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 2-65 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。）

### 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

#### (1) 【2,000万円の特別控除】

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

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

#### (2) 【5,000万円の特別控除】

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

##### ① 土地収用法、都市計画法等の規定に基づき収用される場合

→一団地の津波防災拠点市街地形成施設

→一団地の住宅施設

(一団地における50戸以上の集団住宅等)

##### ② 収用権を背景に取り取られる場合(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)のために取り取られる場合

※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取り取られる場合

→災害公営住宅等の整備を行う場合

## (3) 東日本大震災復興特別区域法の一部改正（平成26年4月23日成立）

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

## 1) 改正内容

復興整備事業の追加

「小規模団地住宅施設整備事業」

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

## 2) 改正による特例等

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

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

一団地における集団住宅等の施設を、都市計画法第11条第1項第8号に規定する「一団地の住宅施設（都市施設）」とみなすことが可能になる。また、この施設について都市計画決定し、都市計画法第59条に規定する認可等を受けて事業を実施する場合、その事業用地を都市計画法第56条に基づき買い取る場合には、用地を譲渡する者に対し、所得税等の5,000万円控除が適用される。

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

## ② 土地収用法による収用の対象事業となる。