

○東日本大震災の被災地における市街地整備事業の運用について（ガイダンス）【新旧対照表】

改正案（平成24年6月版）	現行（平成24年1月版）
<p>■はじめに</p> <p>1. 策定の目的</p> <p>東日本大震災により被災した地域において、復興を図るべく、現在、市町村において復興計画の策定が進められているところである。この間、国土交通省では円滑かつ迅速な復興が進むよう防災集団移転促進事業、土地区画整理事業等について必要な制度改正を行うとともに、新たに津波復興拠点整備事業制度を創設したところである。本ガイダンスは、主に津波等により被災した地域の復興において活用いただくことを念頭に、適用が検討されている防災集団移転促進事業、土地区画整理事業及び新規の津波復興拠点整備事業の制度改正内容等を周知するとともに、併せて国として運用の考え方を示すことにより、円滑かつ迅速な事業実施と被災地の一日も早い復興に資することを目的とするものである。また、今後の復興まちづくりにあたっての都市デザイン面からの配慮事項について、「復興まちづくりにおける景観・都市空間形成の基本的考え方」を作成したので添付する。本資料は、景観や都市空間形成に関し、とりわけ復興の初期段階から配慮することで高い効果が見込まれる事項等について検討を行い、その成果をとりまとめたものである。上記の3事業に留まらず、今後の復興まちづくりに係る事業展開に際して、併せ</p>	<p>■はじめに</p> <p>1. 策定の目的</p> <p>東日本大震災により被災した地域において、復興を図るべく、現在、市町村において復興計画の策定が進められているところである。この間、国土交通省では円滑かつ迅速な復興が進むよう防災集団移転促進事業、土地区画整理事業等について必要な制度改正を行うとともに、新たに津波復興拠点整備事業制度を創設したところである。本ガイダンスは、主に津波等により被災した地域の復興において活用いただくことを念頭に、適用が検討されている防災集団移転促進事業、土地区画整理事業及び新規の津波復興拠点整備事業の制度改正内容等を周知するとともに、併せて国として運用の考え方を示すことにより、円滑かつ迅速な事業実施と被災地の一日も早い復興に資することを目的とするものである。また、今後の復興まちづくりにあたっての都市デザイン面からの配慮事項について、「復興まちづくりにおける景観・都市空間形成の基本的考え方」（中間とりまとめ）を作成したので添付する。本資料は、景観や都市空間形成に関し、とりわけ復興の初期段階から配慮することで高い効果が見込まれる事項等について検討を行い、その成果を中間的にとりまとめたものである。上記の3事業に留まらず、今後の復興まち</p>

<p>て参考とされたい。</p> <p>なお、本ガイダンスは、被災市町村等における意見、事業の進捗、その他関連する事業等の具体化等を踏まえて、逐次必要な事項の追加等見直しを加えるものとする。</p> <p>2. ～3. (略)</p> <p>■第一編 防災集団移転促進事業</p> <p>1. ～4. (略)</p> <p>5. 移転促進区域</p> <p>1) ～4) (略)</p> <p>5) 土地価格の評価について</p> <p>移転促進区域内の宅地等を買取る際の価格の評価については、一般の公共事業により用地を取得する場合と同様に、契約締結時における正常な取引価格により算定すること。</p> <p>公共事業用地の取得については、近傍類地の取引価格を基準として、土地の位置、形状等画地の状態、街路等の整備状況、交通アクセス等の土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量した上で、地価公示価格又は地価調査価格を規準として正常な取引価格が算定されており、被災地における公共事業用地の取得にお</p>		<p>づくりに係る事業展開に際して、併せて参考とされたい。</p> <p>なお、本ガイダンスは、被災市町村等における意見、事業の進捗、その他関連する事業等の具体化等を踏まえて、逐次必要な事項の追加等見直しを加えるものとする。</p> <p>2. ～3. (略)</p> <p>■第一編 防災集団移転促進事業</p> <p>1. ～4. (略)</p> <p>5. 移転促進区域</p> <p>1) ～4) (略)</p> <p>5) 土地価格の評価について</p> <p>移転促進区域内の宅地等を買取る際の価格の評価については、一般の公共事業により用地を取得する場合と同様に、契約締結時における正常な取引価格により算定すること。</p> <p>公共事業用地の取得については、近傍類地の取引価格を基準として、土地の位置、形状等画地の状態、街路等の整備状況、交通アクセス等の土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量した上で、地価公示価格又は地価調査価格を規準として正常な取引価格が算定されており、被災地における公共事業用地の取得に</p>	
---	--	---	--

いても同様に、契約締結時における正常な取引価格をもって補償することとなる。その際、基準とすべき被災後の土地の適当な取引事例がない場合には、被災前の取引事例を基に、震災の影響による価格形成要因の変動に伴う価格の補正を適切に行う必要がある。移転促進区域内の宅地等を買取る場合においても、上記の公共用地取得の考え方に準じて評価を行うこととし、交付要綱別表（４）に「これらの地域が災害の発生するおそれがある危険区域であることを勘案して算定した価額」とされていることにも留意して、震災に伴う土地需要の減退、道路や鉄軌道が損壊したことによる土地の効用価値の減少、災害危険区域の指定（今後指定されることとなるものを含む。）に伴う建築制限等による土地の効用価値の減少等の減価要因（マイナス側への変動）を考慮するとともに、震災後のインフラ等の復旧や地域経済の回復の見通し、復興計画等による将来における当該宅地等の効用回復の見通し等による増価要因（プラス側への変動）も併せて考慮して総合的に判断することになる。このため、それらの要因に影響を与える事項について留意するとともに、特に将来における効用回復の見通しを勘案するにあたっては、インフラ等の復旧までの期間とあわせ、移転促進区域内の土地利用について実現性の高い復興計画が策定されていることが重要である。

評価に際する鑑定評価等の依頼にあたっては、上記の留意点等を踏まえた内容が鑑定書等に明記される

においても同様に、契約締結時における正常な取引価格をもって補償することとなる。その際、基準とすべき被災後の土地の適当な取引事例がない場合には、被災前の取引事例を基に、震災の影響による価格形成要因の変動に伴う価格の補正を適切に行う必要がある。移転促進区域内の宅地等を買取る場合においても、上記の公共用地取得の考え方に準じて評価を行うこととし、交付要綱別表（４）に「これらの地域が災害の発生するおそれがある危険区域であることを勘案して算定した価額」とされていることにも留意して、震災に伴う土地需要の減退、道路や鉄軌道が損壊したことによる土地の効用価値の減少、災害危険区域の指定（今後指定されることとなるものを含む。）に伴う建築制限等による土地の効用価値の減少等の減価要因（マイナス側への変動）を考慮するとともに、震災後のインフラ等の復旧や地域経済の回復の見通し、復興計画等による将来における当該宅地等の効用回復の見通し等による増価要因（プラス側への変動）も併せて考慮して総合的に判断することになる。このため、それらの要因に影響を与える事項について留意するとともに、特に将来における効用回復の見通しを勘案するにあたっては、インフラ等の復旧までの期間とあわせ、移転促進区域内の土地利用について実現性の高い復興計画が策定されていることが重要である。

よう鑑定評価依頼書又は仕様書に条件を付す等、適切な進行管理に努められたい。

なお、被災地における公共事業用地の取得に関しては、東北地区用地対策連絡会及び同連絡会各県支部（県用対連）において土地の評価方法等に関する情報交換が行われるなど、移転促進区域内の土地評価について参考となる情報があると考えられることから、関連情報の収集に努められたい。また、不動産鑑定士が行う被災地の土地評価の指針として、社団法人日本不動産鑑定協会から「東日本大震災の被災地における不動産の価格等調査のための運用指針（No1）」が発出されているので、併せて参考にされたい。

6. 住宅団地の整備

1) 住宅団地の整備

防集事業とは、防集法第2条第2項により「この法律によって、地方公共団体が住宅の用に供する政令で定める規模以上の一団の土地（以下本編において「住宅団地」という。）を整備して移転促進区域内にある住居の集団的移転を促進するために行なう事業」とされていることから、「住宅団地の整備」は防集事業の必須要件となっている。

防集事業の実施にあたっては、新規に住宅団地を整備する場合のほか、安全な場所にある既存の住宅団地や既存集落の中にある空地を活用して住宅団地とすることも考えられるが、このような場合には、事業主

なお、被災地における公共事業用地の取得に関しては、東北地区用地対策連絡会及び同連絡会各県支部（県用対連）において土地の評価方法等に関する情報交換が行われるなど、移転促進区域内の土地評価について参考となる情報があると考えられることから、関連情報の収集に努められたい。また、不動産鑑定士が行う被災地の土地評価の指針として、社団法人日本不動産鑑定協会から「東日本大震災の被災地における不動産の価格等調査のための運用指針（No1）」が発出されているので、併せて参考にされたい。

6. 住宅団地の整備

1) 住宅団地の整備

防集事業とは、防集法第2条第2項により「この法律によって、地方公共団体が住宅の用に供する政令で定める規模以上の一団の土地（以下本編において「住宅団地」という。）を整備して移転促進区域内にある住居の集団的移転を促進するために行なう事業」とされていることから、「住宅団地の整備」は防集事業の必須要件となっている。

防集事業の実施にあたっては、新規に住宅団地を整備する場合のほか、安全な場所にある既存の住宅団地や既存集落の中にある空地を活用して住宅団地とすることも考えられるが、このような場合には、事業主

体が用地を取得すること及び過去に地方公共団体が実施した宅地開発等の土地を活用することをもって「住宅団地の整備」に該当するものとして取り扱って差し支えない。さらに、これら既存の住宅団地や既存集落内にある空地を活用するにあたって、当該空地等に係る整地や生活道路の再整備を実施する場合、これらに要する費用も交付金の対象として差し支えない。

また、移転する被災者が新たに整備される災害公営住宅に入居する場合には、当該災害公営住宅のうち、移転促進区域から移転する被災者が入居する戸数の整備を防集事業の事業計画における「住宅団地の整備」として取り扱うことができる。

2)～4) (略)

5) 住宅団地の面積

住宅団地の基準面積は、660㎡に住宅団地への移転戸数を乗じた面積に、今回の制度改正により新たに用地取得造成費が補助対象に追加された公益的施設用地の面積を加えた合計面積である。基準面積は、防集事業に係る交付金の算定に用いるものであることから、住宅団地のうち、防集事業の交付金の対象ではない敷地（住宅団地内に整備される災害公営住宅等の敷地）への移転戸数については、基準面積の算定に係る住宅団地への移転戸数には含まないことに留意しなければならない。

なお、地形条件等のために、様々な工夫をしてもなお上記の基準面積の範囲内で住宅団地を整備した場

体が用地を取得することをもって「住宅団地の整備」に該当するものとして取り扱って差し支えない。さらに、これら既存の住宅団地や既存集落内にある空地を活用するにあたって、当該空地等に係る整地や生活道路の再整備を実施する場合、これらに要する費用も交付金の対象として差し支えない。

また、移転する被災者が新たに整備される災害公営住宅に入居する場合には、当該災害公営住宅のうち、移転促進区域から移転する被災者が入居する戸数の整備を防集事業の事業計画における「住宅団地の整備」として取り扱うことができる。

2)～4) (略)

5) 住宅団地の面積

住宅団地の基準面積は、660㎡に住宅団地への移転戸数を乗じた面積に、今回の制度改正で新たに用地取得造成費が補助対象に追加された公益的施設用地の面積を加えた合計面積であり、

合には著しく狭小な住宅敷地しか確保できないような場合には、必要最小限の範囲で基準面積を超えることを妨げるものではない。ただし、この場合においても住宅敷地部分の合計面積の上限は、 330m^2 に住宅団地への移転戸数（防集事業の交付金の対象ではない敷地（住宅団地内に整備される災害公営住宅等の敷地）への移転戸数を除く。）を乗じた面積であることに留意されたい。

住宅敷地面積については、平均面積の上限が 330m^2 とされている。これはあくまで平均面積であるので、住宅団地内の個々の住宅敷地の面積が一律である必要はなく、一部に 330m^2 を超えるものがあっても平均が 330m^2 以下であれば差し支えない。また、住宅敷地回りの法面は一般的には住宅敷地の一部とみなされるため、法面の面積を含む住宅敷地の平均面積を 330m^2 以下としなければならないが、住宅団地の地形によっては実質的に住宅敷地として利用できる面積が小さくなることが想定される。このような場合には、法面を斜面緑地（公共施設）として取り扱う等により、実質的な住宅敷地の面積を確保することも考えられる。

公益的施設用地については、基準面積の3割（当該住宅団地に適する公益的施設の規模を勘案して国土

このうち住宅敷地部分の合計面積の上限は 330m^2 に住宅団地への移転戸数を乗じた面積である。

この 330m^2 は住宅敷地面積の平均値の上限であり、住宅団地内の個々の住宅敷地の面積が一律である必要はなく、また住宅敷地の一部に 330m^2 を超えるものがあっても平均が 330m^2 以下であれば差し支えない。この場合、基準面積は防集事業の交付金算定に用いるものであることから、住宅団地のうち、災害公営住宅の敷地部分は平均面積算出の対象外となる。なお、住宅敷地回りの法面は一般的には住宅敷地の一部とみなされるが、その場合には法面の面積も含む住宅敷地の平均面積を 330m^2 以下としなければならないことから、住宅団地の地形によっては実質的に住宅敷地として利用できる面積が小さくなることが想定される。このような場合には、法面を斜面緑地（公共施設）として取り扱う等により、実質的な住宅敷地の面積を確保することも考えられる。

また、公益的施設用地については、基準面積の3割（当該住宅団地に適する公益的施設の規模を勘案し

交通大臣が必要と認める場合は5割。以下同じ。)までの面積の用地取得造成費が補助対象に追加された。

なお、法令等に定められた面積に関する規定を超える規模の住宅敷地や公益的施設用地を整備する場合には、超える部分については施行者が自らの負担で整備すべきであり、用途が市町村の裁量に委ねられているとはいえ、復興交付金の効果促進事業として行うことは適切ではない。

6) (略)

7) 公益的施設的内容及び立地の考え方

今回の制度改正により、住宅団地(公益的施設用地を含む。)の面積の3割を上限に公益的施設用地の取得造成費が補助対象となった。具体的には被災者の住宅団地への移転に伴い必要となるスーパーマーケット、コンビニエンスストア、病院、郵便局、銀行、保育所、公民館、福祉施設、役場の出張所等の施設が該当する。なお、公立学校の移転・復旧に活用可能な公立学校施設災害復旧事業など、防集事業とは別に公益的施設の整備を主たる目的とした国庫補助制度がある場合には、原則としてこれらの国庫補助制度の活用を優先すること。

なお、1つの事業計画に複数の住宅団地がある場合、複数の住宅団地の合計面積の3割が上限となり、その面積を複数ある住宅団地の一つに確保すること

国土交通大臣が必要と認める場合は5割。以下同じ。)までの面積の用地取得造成費が補助対象に追加された。

なお、法令等に定められた面積に関する規定を超える規模の住宅団地や住宅敷地、公益的施設用地を整備する場合には、超える部分については施行者が自らの負担で整備すべきであり、用途が市町村の裁量に委ねられているとはいえ、復興交付金の効果促進事業として行うことは適切ではない。

6) (略)

7) 公益的施設的内容及び立地の考え方

今回の制度改正により、住宅団地(公益的施設用地を含む。)の面積の3割を上限に公益的施設用地の取得造成費が補助対象となった。具体的には被災者の住宅団地への移転に伴い必要となるスーパーマーケット、コンビニエンスストア、病院、郵便局、銀行、保育所、公民館、福祉施設、役場の出張所等の施設が該当する。なお、公立学校の移転・復旧に活用可能な公立学校施設災害復旧事業など、防集事業とは別に公益的施設の整備を主たる目的とした国庫補助制度がある場合には、原則としてこれらの国庫補助制度の活用を優先すること。

も可能である。この場合、公益的施設を設置しない住宅団地の利便性にも配慮する必要がある。

以下、防集事業において公益的施設用地を整備する場合の基本的な考え方を示す。

イ)～ロ) (略)

8) 住宅団地の宅地等を譲渡する場合の取扱い

防集事業で分譲敷地を整備する場合、分譲敷地の整備に要する費用は、住宅団地内の全ての敷地の整備に要する費用をもとに面積按分して算出するなど、適切な方法で算出すること。

防集事業により整備した敷地を分譲する場合の価額は事業主体である市町村又は道県がそれぞれ決定することとなるが、基本的には分譲時における適正な時価（不動産鑑定評価額等を参考に決定した価格）とすべきであり、分譲敷地の整備に要する費用をその譲渡収入で全額回収できるよう、住宅団地の位置や造成方法等を決定することが望ましい。

しかし、地形上の制約や安全性の確保等のため分譲敷地の整備に要する費用を分譲敷地の譲渡収入だけでは全額回収することが難しい場合も想定されることから、今回の制度改正において、国土交通大臣が特に認める場合には、分譲敷地の整備に要する費用のうち分譲敷地を適正な時価で売却した場合の譲渡収入では回収できない部分を補助対象とした。

この場合における交付要綱2-1項の経費（住宅団地の用地取得造成費）については、分譲敷地に係る用

以下、防集事業において公益的施設用地を整備する場合の基本的な考え方を示す。

イ)～ロ) (略)

8) 住宅団地の宅地等を譲渡する場合の取扱い

防集事業で分譲敷地を整備する場合、分譲敷地の整備に要する費用は、住宅団地内の全ての敷地の整備に要する費用をもとに面積按分して算出するなど、適切な方法で算出すること。

防集事業により整備した敷地を分譲する場合の価額は事業主体である市町村又は道県がそれぞれ決定することとなるが、基本的には分譲時における適正な時価（不動産鑑定評価額等を参考に決定した価格）とすべきであり、分譲敷地の整備に要する費用をその譲渡収入で全額回収できるよう、住宅団地の位置や造成方法等を決定することが望ましい。

しかし、地形上の制約や安全性の確保等のため分譲敷地の整備に要する費用を分譲敷地の譲渡収入だけでは全額回収することが難しい場合も想定されることから、今回の制度改正において、国土交通大臣が特に認める場合には、分譲敷地の整備に要する費用のうち分譲敷地を適正な時価で売却した場合の譲渡収入では回収できない部分を補助対象とした。

この場合における交付要綱2-1項の経費（住宅団地の用地取得造成費）については、分譲敷地に係る

地の取得費及び造成費の合算額から分譲によって得られる対価の合計額を控除した額を補助対象経費として取り扱うこととしており、事業計画や交付申請の際には、想定される将来の分譲時期における適正な時価を分譲価格として設定するとともに、国土交通省の求めに応じて分譲価格の決定の根拠となった鑑定書等を提出できるよう準備しておくこと。

また、分譲敷地の整備に要する費用が分譲時における適正な時価を下回る場合においては、当該敷地の整備に国費が入らないことから、分譲価格の設定は事業主体の判断で設定することとなる。

なお、当初は借地としていたものを、一定期間経過後に賃借している移転者に払い下げた場合、当該用地の取得造成に要した国費補助相当額は国庫に返還する必要があり、その返還額は払い下げ価額における国費相当額となっているので留意されたい。

9)～10) (略)

11) 住宅団地に係る公共施設整備について

住宅団地の整備に伴い必要となる公共施設の整備については、国庫補助の対象が防集法施行規則第6条第3号のア～カに規定されているが、その整備についての基本的な考え方は以下のとおり。

ア (略)

イ 飲用水供給施設

宅地内の第一止水栓までは防集事業の国庫補助対象となるが、宅地内の第一止水栓から需要者へ水を

用地の取得費及び造成費の合算額から分譲によって得られる対価の合計額を控除した額を補助対象経費として取り扱うこととしており、事業計画や交付申請の際には、想定される将来の分譲時期における適正な時価を分譲価格として設定するとともに、国土交通省の求めに応じて分譲価格の決定の根拠となった鑑定書等を提出できるよう準備しておくこと。

なお、当初は借地としていたものを、一定期間経過後に賃借している移転者に払い下げた場合、当該用地の取得造成に要した国費補助相当額は国庫に返還する必要があり、その返還額は払い下げ価額における国費相当額となっているので留意されたい。

9)～10) (略)

11) 住宅団地に係る公共施設整備について

住宅団地の整備に伴い必要となる公共施設の整備については、国庫補助の対象が防集法施行規則第6条第3号のア～カに規定されているが、その整備についての基本的な考え方は以下のとおり。

ア (略)

イ 飲用水供給施設

交付要綱別表(3)において、水道法第3条第9項の給水装置を除くとされており、配水管までは防

供給する給水管及びこれに直結する給水用具は、水道利用者が整備を行うべきものであるため、防集事業の国庫補助対象とならないことに留意する必要がある。

ウ～カ (略)

7. 国庫補助及び地方財政措置、関連税制

1) (略)

2) 関連税制

① (略)

② 地権者が住宅団地用地を事業主体に売却する場合

防集事業の施行者が被災者の移転先となる住宅団地を整備するために土地を取得した場合、当該土地を譲渡した者に対して「特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除（所得税に係る1,500万円控除）」又は東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律に基づく「一定の公共主体が取得する土地等の譲渡所得に係る特例（所得税及び法人税に係る2,000万円控除）」が適用される。

また、住宅団地を拠点施設として都市計画決定し、都市計画事業認可を取得して実施する場合は譲渡所得の特別控除（所得税に係る5,000万円控除）が適用できる。

集事業の国庫補助対象となるが、配水管から需要者へ水を供給する給水管及びこれに直結する給水用具は、水道利用者が整備を行うべきものであるため、防集事業の国庫補助対象とならないことに留意する必要がある。

ウ～カ (略)

7. 国庫補助及び地方財政措置、関連税制

1) (略)

2) 関連税制

① (略)

② 地権者が住宅団地用地を事業主体に売却する場合

防集事業の施行者が被災者の移転先となる住宅団地を整備するために土地を取得した場合、当該土地を譲渡した者に対して「特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除（所得税に係る1,500万円控除）」が適用される。

また、住宅団地を拠点施設として都市計画決定し、都市計画事業認可を取得して実施する場合は譲渡所得の特別控除（所得税に係る5,000万円控除）が適用できる。

<p>③ (略)</p> <p>8. 他事業との連携</p> <p>1) 土地区画整理事業（復興交付金の対象事業）</p> <p>① (略)</p> <p>② 移転促進区域を含む区域での土地区画整理事業の施行</p> <p>復興計画に基づく土地利用を実現するため、移転促進区域を含む区域で土地区画整理事業を実施する場合には、防集事業により取得した移転促進区域内の宅地等を従前公共用地等として活用することや、集約整形化した上で災害危険区域の建築制限に係る条例が許容する公共建築物等の敷地として活用することが可能である。ただし、取得した宅地等を土地区画整理事業で集約整形化した後に、民間に売却した場合には、当該宅地等の取得に係る交付金相当額を国庫に返還する必要があるので留意されたい。</p> <p>なお、津波被災地を土地区画整理事業等により嵩上げし、土地区画整理事業実施後はなんら建築制限を行う必要がなく、普通の一戸建て住宅の建設も可能となることが明らかである場合には、当該津波被災地の住居を集团的に移転する必要がないことから、<u>基本的には当該津波被災地に防集事業を適用することは適切ではないが、地域の状況等により、これによりがたい場合は個別に相談されたい。</u></p> <p><u>いずれにしても、防集事業と土地区画整理事業の組</u></p>		<p>③ (略)</p> <p>8. 他事業との連携</p> <p>1) 土地区画整理事業（復興交付金の対象事業）</p> <p>① (略)</p> <p>② 移転促進区域を含む区域での土地区画整理事業の施行</p> <p>復興計画に基づく土地利用を実現するため、移転促進区域を含む区域で土地区画整理事業を実施する場合には、防集事業により取得した移転促進区域内の宅地等を従前公共用地等として活用することや、集約整形化した上で災害危険区域の建築制限に係る条例が許容する公共建築物等の敷地として活用することが可能である。ただし、取得した宅地等を土地区画整理事業で集約整形化した後に、民間に売却した場合には、当該宅地等の取得に係る交付金相当額を国庫に返還する必要があるので留意されたい。</p> <p>なお、津波被災地を土地区画整理事業等により嵩上げし、土地区画整理事業実施後はなんら建築制限を行う必要がなく、普通の一戸建て住宅の建設も可能となることが明らかである場合には、当該津波被災地の住居を集团的に移転する必要がないことから、当該津波被災地に防集事業を適用することは適切ではない。</p>	
--	--	--	--

み合わせは様々想定され、地域状況等により組み合わせ方も異なることから、個別に相談されたい。

2) ~ 9) (略)

9. 復興交付金交付要綱（別表）について

1) 住宅団地の用地の取得及び造成に関する事業

従来の用地取得造成費の補助基本額は平成5年度以降改定されていなかったため、今回の制度改正に合わせて最新の額に変更した。なお、東日本大震災の被災地については、住宅団地の必要量が膨大な上に地形等の制約もあり、通常以上の造成費用が必要となることが想定されることから、特例として通常の用地取得造成費の補助基本額に23,980円/㎡を加算したものを補助基本額とし、これに基準面積を乗じた額が補助基本額となる。ただし、住宅団地に整備する住宅敷地を分譲する場合には、適正な時価で分譲する場合の分譲価格（当該分譲敷地のための用地取得造成に要した費用を上限とする。）を控除した額が補助基本額となる。

また、住宅団地の整備予定地の地形条件が著しく厳しい等の理由により、位置の選定や工法等についてコストダウンのための様々な工夫をしてもなお上記の補助基本額では対応できないことも想定されることから、国土交通大臣が特に認める場合には補助基本額を超えることができることとした。この場合、住宅団

2) ~ 9) (略)

9. 復興交付金交付要綱（別表）について

1) 住宅団地の用地の取得及び造成に関する事業

従来の用地取得造成費の補助基本額は平成5年度以降改定されていなかったため、今回の制度改正に合わせて最新の額に変更した。なお、東日本大震災の被災地については、住宅団地の必要量が膨大な上に地形等の制約もあり、通常以上の造成費用が必要となることが想定されることから、特例として通常の用地取得造成費の補助基本額に23,980円/㎡を加算したものを補助基本額とした。

さらに、地形条件等が特に厳しい場合等には

上記の補助基本額の引き上げでは対応できないことも想定されることから、国土交通大臣が特に認める場合は、補助基本額を超えることができることとした。この場合、住宅団地の位置や造成方法等について複数

地の位置や造成方法等について複数案を比較検討した結果、実施しようとしている案が安全性、経済性、利便性等の観点から最適なものであることについて事前に国土交通省と調整を行われたい。

2) ~ 3) (略)

4) 移転促進区域内の宅地及び農地の買取りに関する事業

本経費については、従前と同様、単価は設定されていない。なお、従前は移転促進区域内の全ての農地及び宅地を買い取る場合に限り補助の対象となっていたが、今回の改正により、移転促進区域内の住宅用途に係る宅地（現に住宅の用に供している敷地及び東日本大震災より滅失した住宅の敷地等。）以外の土地については買取りを行わなくとも補助されることとなった。

案を比較検討した結果、実施しようとしている案が安全性、経済性、利便性等の観点から最適なものであることについて事前に国土交通省と調整を行われたい。

なお、当該経費に係る用地の買収費及び補償費の算定に必要な鑑定等に要する経費も補助対象に含まれる。

また、住宅団地内の住宅敷地等を譲渡する場合の取扱いについては6.-8)で示したとおりである。

6.-5)に示した災害公営住宅の敷地部分の取扱いについて、交付要綱別表備考欄にある住宅団地入居戸数は、防集事業で取得造成する敷地に移転する戸数が対象となり、災害公営住宅に入居する戸数は含まれないことに留意する必要がある。

2) ~ 3) (略)

4) 移転促進区域内の宅地及び農地の買取りに関する事業

本経費については、従前と同様、単価は設定されていない。なお、従前は移転促進区域内の全ての農地及び宅地を買い取る場合に限り補助の対象となっていたが、今回の改正により、移転促進区域内の住宅用途に係る宅地（現に住宅の用に供している敷地及び東日本大震災より滅失した住宅の敷地等。）以外の土地については買取りを行わなくとも補助されることとなった。

なお、当該経費に係る用地の取得費及び移転料等

<p>5) ~ 6) (略)</p> <p>7) 事業計画等の策定に関する事業</p> <p>防集事業は、移転促進区域内の宅地等の買取りや住居移転等について強制力のない任意事業であるため、移転促進区域の設定を予定している区域内の被災者の住宅再建の意向を把握し、複数の事業計画案の策定や修正を何度も繰り返しながら関係者の合意形成を図ることが事業の円滑な実施には必要不可欠である。特に今般の東日本大震災では事業の対象地区が多数に上り、合意形成や事業計画策定のための費用も多額になることが想定されることから、事業計画策定費が新たに補助対象に追加され、復興交付金を活用して事業計画を策定することができることとなった。</p> <p><u>事業計画に記載する住宅団地の用地取得及び移転促進区域内の宅地等の買取りに要する費用を算定するために必要となる鑑定評価等に要する経費も補助対象となる。</u></p> <p>なお、事業計画策定に復興交付金を活用するには、</p>		<p><u>の算定に必要な鑑定評価等に要する経費も補助対象となる。鑑定評価等の依頼にあたっては、5.-5)に掲げる留意点等を踏まえた内容が鑑定書等に明記されるよう鑑定評価依頼書又は仕様書に条件を付す等、適切な進行管理に努められたい。</u></p> <p>5) ~ 6) (略)</p> <p>7) 事業計画等の策定に関する事業</p> <p>防集事業は、移転促進区域内の宅地等の買取りや住居移転等について強制力のない任意事業であるため、移転促進区域の設定を予定している区域内の被災者の住宅再建の意向を把握し、複数の事業計画案の策定や修正を何度も繰り返しながら関係者の合意形成を図ることが事業の円滑な実施には必要不可欠である。特に今般の東日本大震災では事業の対象地区が多数に上り、合意形成や事業計画策定のための費用も多額になることが想定されることから、事業計画策定費が新たに補助対象に追加され、復興交付金を活用して事業計画を策定することができることとなった。</p> <p>なお、事業計画策定に復興交付金を活用するには、復興交付金事業計画に防集事業の実施予定地区の名</p>
--	--	---

復興交付金事業計画に防集事業の実施予定地区の名称や事業費等を記載する必要があるが、この段階では事業費等については確定していないので、当面は概数を記載しておき、事業計画策定後に復興交付金事業計画を変更するといった方法で対応して差し支えない。

■第二編 土地区画整理事業 (略)

1. 土地区画整理事業の津波被災地における運用

1) ~ 2) (略)

3) 土地の評価

土地区画整理事業においては、事業施行地区内の土地及び権利の相互間の公平を図りつつ、事業による価値の増進を公平に配分するため、土地の評価については、相続税財産評価基準路線価、固定資産税路線価、公示地価、取引事例、不動産鑑定評価等を踏まえ、各施行者が定める土地評価基準等により他の復興に係る公共事業と同様に公平・公正に評価することが必要である。

なお、施行地区内において防災上必要な土地の嵩上げを実施し、津波被災のあった低地から嵩上げ後の市街地へ換地を想定する場合等については、土地評価基準等においても配慮することが望ましい。

また、減価買収等により用地の買収を行う必要の

称や事業費等を記載する必要があるが、この段階では事業費等については確定していないので、当面は概数を記載しておき、事業計画策定後に復興交付金事業計画を変更するといった方法で対応して差し支えない。

■第二編 土地区画整理事業 (略)

1. 土地区画整理事業の津波被災地における運用

1) ~ 2) (略)

3) 土地の評価

土地区画整理事業においては、事業施行地区内の土地及び権利の相互間の公平を図りつつ、事業による価値の増進を公平に配分するため、土地の評価については、相続税財産評価基準路線価、固定資産税路線価、公示地価、取引事例、不動産鑑定評価等を踏まえ、各施行者が定める土地評価基準等により他の復興に係る公共事業と同様に公平・公正に評価することが必要である。

なお、施行地区内において防災上必要な土地の嵩上げを実施し、津波被災のあった低地から嵩上げ後の市街地へ換地を想定する場合等については、土地評価基準等においても配慮することが望ましい。

また、減価買収等により用地の買収を行う必要のある事業において、買収する際の価格については、

ある事業において、買収する際の価格については、一般の公共事業により用地を取得する場合と同様に、近傍類地の取引価格を基準として、土地の位置、形状等画地の状態、街路等の整備状況、交通アクセス等の土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量した上で、公示価格又は基準地標準価格を規準として契約締結時における正常な取引価格により算定することとなるが、基準とすべき被災後の土地の適当な取引事例がない場合には、被災前の取引事例を基に、震災の影響による価格形成要因の変動に伴う価格の補正を適切に行う必要がある。

この場合、土地需要の減退、道路や鉄軌道が損壊したことによる土地の効用価値の減少、災害危険区域の指定に伴う建築規制等による土地の効用価値の減少等の減価要因（マイナス側への変動）を考慮するとともに、震災後のインフラ等の復旧や地域経済の回復の状況、復興計画等による将来における効用回復の見通し等による増価要因（プラス側への変動）も考慮して総合的に判断されることになる。そのため、それらの要因に影響を与える事項について留意するとともに、特に将来における効用回復の見通しを勘案するにあたっては、インフラ等の復旧までの期間が重要である。

評価に際する鑑定評価等の依頼にあたっては、上記の留意点等を踏まえた内容が鑑定書等に明記されるよう鑑定評価依頼書又は仕様書に条件を付す等、

一般の公共事業により用地を取得する場合と同様に、近傍類地の取引価格を基準として、土地の位置、形状等画地の状態、街路等の整備状況、交通アクセス等の土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量した上で、公示価格又は基準地標準価格を規準として契約締結時における正常な取引価格により算定することとなるが、基準とすべき被災後の土地の適当な取引事例がない場合には、被災前の取引事例を基に、震災の影響による価格形成要因の変動に伴う価格の補正を適切に行う必要がある。

この場合、土地需要の減退、道路や鉄軌道が損壊したことによる土地の効用価値の減少、災害危険区域の指定に伴う建築規制等による土地の効用価値の減少等の減価要因（マイナス側への変動）を考慮するとともに、震災後のインフラ等の復旧や地域経済の回復の状況、復興計画等による将来における効用回復の見通し等による増価要因（プラス側への変動）も考慮して総合的に判断されることになる。そのため、それらの要因に影響を与える事項について留意するとともに、特に将来における効用回復の見通しを勘案するにあたっては、インフラ等の復旧までの期間が重要である。

適切な進行管理に努められたい。

なお、被災地における公共事業用地の買収に関しては、東北地区用地対策連絡会及び各県支部（県用対連）においても定期的に評価方法等に関する情報交換が行われており、特に緊急防災空地整備事業による公共施設充当用地の取得を行う地区においては土地評価に関する情報について確認を行うことが必要である。また、不動産鑑定士が行う被災地の土地評価の指針として、社団法人日本不動産鑑定協会から「東日本大震災の被災地における不動産の価格等調査のための運用指針（No.1）」が発出されているので、併せて参考にされたい。

4) (略)

2. ~ 4. (略)

■第三編 津波復興拠点整備事業

1. (略)

2. 支援制度の概要と運用

1) 支援制度内容

① 採択要件

復興特区法第77条に規定する復興交付金事業計画の区域内において定められた一団地の津波防災拠点市街地形成施設。

なお、被災地における公共事業用地の買収に関しては、東北地区用地対策連絡会及び各県支部（県用対連）においても定期的に評価方法等に関する情報交換が行われており、特に緊急防災空地整備事業による公共施設充当用地の取得を行う地区においては土地評価に関する情報について確認を行うことが必要である。また、不動産鑑定士が行う被災地の土地評価の指針として、社団法人日本不動産鑑定協会から「東日本大震災の被災地における不動産の価格等調査のための運用指針（No.1）」が発出されているので、併せて参考にされたい。

4) (略)

2. ~ 4. (略)

■第三編 津波復興拠点整備事業

1. (略)

2. 支援制度の概要と運用

1) 支援制度内容

① 採択要件

復興特区法第77条に規定する復興交付金事業計画の区域内において定められた一団地の津波防災拠点市街地形成施設。

ただし、以下のいずれかを満たす市町村に限る。

<p>ただし、以下のいずれかを満たす市町村に限る。</p> <p>イ 浸水により被災した面積が概ね20ha以上であり、かつ、浸水により被災した建物の棟数が概ね1,000棟以上であること。</p> <p>ロ 国土交通大臣が、イの要件と同等の被災規模であると認めるもの。</p> <p>また、津波復興拠点整備事業による支援の対象とする一団地の津波防災拠点市街地形成施設は、原則として1市町村あたり2地区まで、国費支援の面積上限は1地区あたり20haまでとし、<u>この要件については、集中的な投資による、集約的かつ迅速な都市機能整備という事業制度の趣旨に鑑み、要綱において規定されたものである。</u>ただし、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画決定そのものには面積の制限や地区数の制限はない。</p> <p>※ 国土交通省実施の津波被災現況調査によれば、東京電力福島第一原子力発電所事故による避難区域等に係る市町村（平成23年9月30日現在）を除けば以下の市町村が要件のイに該当。なお、南相馬市については津波被災現況調査の実施は一部にとどまっているが、この段階において当該要件を満たしている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・青森県：八戸市（1市） ・岩手県：久慈市、野田村、宮古市、山田町、大槌町、釜石市、大船渡市、陸前高田市 		<p>イ 浸水により被災した面積が概ね20ha以上であり、かつ、浸水により被災した建物の棟数が概ね1,000棟以上であること。</p> <p>ロ 国土交通大臣が、イの要件と同等の被災規模であると認めるもの。</p> <p>また、津波復興拠点整備事業による支援の対象とする一団地の津波防災拠点市街地形成施設は、原則として1市町村あたり2地区まで、国費支援の面積上限は1地区あたり20haまでとする。ただし、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画決定そのものには面積の制限や地区数の制限はない。</p> <p>※ 国土交通省実施の津波被災現況調査によれば、東京電力福島第一原子力発電所事故による避難区域等に係る市町村（平成23年9月30日現在）を除けば以下の市町村が要件のイに該当。なお、南相馬市については津波被災現況調査の実施は一部にとどまっているが、この段階において当該要件を満たしている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・青森県：八戸市（1市） ・岩手県：久慈市、野田村、宮古市、山田町、大槌町、釜石市、大船渡市、陸前高田市（8市町村） 	
---	--	--	--

<p>(8市町村)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宮城県：気仙沼市、南三陸町、東松島市、女川町、石巻市、塩竈市、七ヶ浜町、多賀城市、仙台市、名取市、岩沼市、亶理町、山元町（13市町） ・福島県：新地町、相馬市、いわき市（3市町） ・茨城県：北茨城市、日立市（2市） <p>②（略）</p> <p>③ 交付対象事業</p> <p>交付対象事業は、次に該当するものとし、a)、b)イ、c)イについては、「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」としての都市計画決定が見込まれる区域を対象とし、b)ロ・ハ、c)ロ・ハ・ニ・ホについては「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」としての都市計画決定が行われた区域を対象とする。<u>なお、事業実施にあたっては、都市計画事業認可を取得することが望ましい。</u></p> <p>a) 津波復興拠点整備計画策定支援に要する費用</p> <p>イ 計画作成費</p> <p>津波復興拠点整備計画の作成及び付随する調査に要する費用</p> <p>ロ コーディネート費</p> <p>コーディネートに要する費用</p> <p>b) 津波復興拠点のための公共施設等整備</p> <p>イ 測量試験費</p> <p>地区公共施設^{*1}、津波防災拠点施設^{*2}、高質空間</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・宮城県：気仙沼市、南三陸町、東松島市、女川町、石巻市、塩竈市、七ヶ浜町、多賀城市、仙台市、名取市、岩沼市、亶理町、山元町（13市町） ・福島県：新地町、相馬市、いわき市（3市町） ・茨城県：北茨城市、日立市（2市） <p>②（略）</p> <p>③ 交付対象事業</p> <p>交付対象事業は、次に該当するものとし、a)、b)イ、c)イについては、「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」としての都市計画決定が見込まれる区域を対象とし、b)ロ・ハ、c)ロ・ハ・ニ・ホについては「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」としての都市計画決定が行われた区域を対象とする。</p> <p>a) 津波復興拠点整備計画策定支援に要する費用</p> <p>イ 計画作成費</p> <p>津波復興拠点整備計画の作成及び付随する調査に要する費用</p> <p>ロ コーディネート費</p> <p>コーディネートに要する費用</p> <p>b) 津波復興拠点のための公共施設等整備</p> <p>イ 測量試験費</p> <p>地区公共施設^{*1}、津波防災拠点施設^{*2}、高質空間形成施設^{*3}、津波復興拠点支援施設^{*4}の整備に必</p>	
--	--	--	--

<p>形成施設^{※3}、津波復興拠点支援施設^{※4}の整備に必要な測量、調査等に要する費用</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 実施設計費 <ul style="list-style-type: none"> 地区公共施設、津波防災拠点施設、高質空間形成施設、津波復興拠点支援施設の実施設計に要する費用 ハ 工事費 <ul style="list-style-type: none"> 地区公共施設、津波防災拠点施設、高質空間形成施設、津波復興拠点支援施設の工事に要する費用（購入費を含む。） c) 津波復興拠点のための用地取得造成 <ul style="list-style-type: none"> イ 測量試験費 <ul style="list-style-type: none"> 津波復興拠点の整備に必要な測量、調査等に要する費用 □ 実施設計費 <ul style="list-style-type: none"> 津波復興拠点の整備に必要な実施設計に要する費用 ハ 用地費 <ul style="list-style-type: none"> 津波復興拠点の整備に必要な用地の取得費用 ニ 補償費 <ul style="list-style-type: none"> 津波復興拠点の整備に必要な用地取得に付随する補償に要する費用 ホ 造成費 <ul style="list-style-type: none"> 津波復興拠点の整備に必要な造成費用 <p>※1 「地区公共施設」とは、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域内の道路、公園、緑地、</p>	<p>要な測量、調査等に要する費用</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 実施設計費 <ul style="list-style-type: none"> 地区公共施設、津波防災拠点施設、高質空間形成施設、津波復興拠点支援施設の実施設計に要する費用 ハ 工事費 <ul style="list-style-type: none"> 地区公共施設、津波防災拠点施設、高質空間形成施設、津波復興拠点支援施設の工事に要する費用（購入費を含む。） c) 津波復興拠点のための用地取得造成 <ul style="list-style-type: none"> イ 測量試験費 <ul style="list-style-type: none"> 津波復興拠点の整備に必要な測量、調査等に要する費用 □ 実施設計費 <ul style="list-style-type: none"> 津波復興拠点の整備に必要な実施設計に要する費用 ハ 用地費 <ul style="list-style-type: none"> 津波復興拠点の整備に必要な用地の取得費用 ニ 補償費 <ul style="list-style-type: none"> 津波復興拠点の整備に必要な用地取得に付随する補償に要する費用 ホ 造成費 <ul style="list-style-type: none"> 津波復興拠点の整備に必要な造成費用 <p>※1 「地区公共施設」とは、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域内の道路、公園、緑地、広場その他の公共空地となるものをいう。下水</p>	
---	--	--

<p>広場その他の公共空地となるものをいう。下水道施設や上水道施設は対象とはならない。</p> <p>※2 「津波防災拠点施設」とは、津波防災まちづくりの拠点及び災害時の活動拠点として機能する施設としての地域防災センター、避難所、集会所、災害応急対策としての耐震性貯水槽、備蓄倉庫、非常時通信システム等をいう。津波避難ビルの機能を持つ施設や津波避難タワーについても整備することが可能であるが、津波復興拠点整備事業においては、用地の嵩上げも支援対象となるため、過度な投資とならないよう留意が必要である。</p> <p>※3 「高質空間形成施設」とは、植栽・緑化施設、せせらぎ・カスケード、カラー舗装・石畳、照明施設、ストリートファニチャー・モニュメント等をいう。</p> <p>※4 「津波復興拠点支援施設」とは、各種のイベント、展示、余暇活動等の地域交流や、子育て支援、高齢者生活相談等、地域活力の復興のための活動の拠点となる施設をいう。</p> <p><u>同一建物に複数の機能を持たせる場合についても、津波復興拠点としての機能に資する部分について、本事業の交付対象となる。</u></p> <p>④ (略)</p> <p>2) 法制度との関係</p>		<p>道施設や上水道施設は対象とはならない。</p> <p>※2 「津波防災拠点施設」とは、津波防災まちづくりの拠点及び災害時の活動拠点として機能する施設としての地域防災センター、避難所、集会所、災害応急対策としての耐震性貯水槽、備蓄倉庫、非常時通信システム等をいう。津波避難ビルの機能を持つ施設や津波避難タワーについても整備することが可能であるが、津波復興拠点整備事業においては、用地の嵩上げも支援対象となるため、過度な投資とならないよう留意が必要である。</p> <p>※3 「高質空間形成施設」とは、植栽・緑化施設、せせらぎ・カスケード、カラー舗装・石畳、照明施設、ストリートファニチャー・モニュメント等をいう。</p> <p>※4 「津波復興拠点支援施設」とは、各種のイベント、展示、余暇活動等の地域交流や、子育て支援、高齢者生活相談等、地域活力の復興のための活動の拠点となる施設をいう。</p> <p>④ (略)</p> <p>2) 法制度との関係</p> <p>① (略)</p>	
---	--	--	--

<p>① (略)</p> <p>② 都市計画法との関係について</p> <p><u>a) 一団地の津波防災拠点市街地形成施設に関する都市計画決定</u></p> <p>一団地の津波防災拠点市街地形成施設は、都市施設として市町村が定める都市計画とされている。都市計画に定めるべき事項としては、種類、名称、位置及び区域といった一般的な事項に加え、一団地の津波防災拠点市街地形成施設に固有のものとして次の事項が必要となる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅施設、特定業務施設又は公益的施設及び公共施設の位置及び規模（この場合の「規模」は敷地の面積等） ・ 建築物の高さ、容積率及び建ぺい率の制限 <p>この他、<u>都市計画決定に当たっては、津波発生時の都市機能維持の拠点として当該市街地がどのような機能（住宅・業務・公益）を有すべきかをあらかじめ明確にするとともに、当該機能が十分に確保されるよう、公共施設も含めた各施設の組み合わせ並びにこれら施設の配置及び規模において、適切な計画とすることが望ましい。このため、都市計画決定の際の理由書においては、この点も含め、その必要性や住宅・業務・公益の施設の組み合わせ等の妥当性について、わかりやすい記述を行うべきである。</u></p> <p><u>また、津波による浸水を受け得る土地の区域を含んで都市計画決定する場合には、必要に応じて、例</u></p>		<p>② 都市計画法との関係について</p> <p>一団地の津波防災拠点市街地形成施設は、都市施設として市町村が定める都市計画とされている。都市計画に定めるべき事項としては、種類、名称、位置及び区域といった一般的な事項に加え、一団地の津波防災拠点市街地形成施設に固有のものとして次の事項が必要となる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅施設、特定業務施設又は公益的施設及び公共施設の位置及び規模（この場合の「規模」は敷地の面積等） ・ 建築物の高さ、容積率及び建ぺい率の制限 <p>この他、<u>都市計画の運用上の留意点については、都市計画運用指針において記載することとしている。</u></p>	
---	--	--	--

例えばピロティ建築物、津波避難ビル、土地の嵩上げ等の被害の防止・軽減のための措置をあわせて講じることにより、津波発生時の都市機能維持の拠点となる市街地としての機能を確保することが考えられる。

被災復興時には、早期に都市計画決定する必要がある一方で、復興に当たって目指す市街地像の詳細が明らかでないといった状況も想定されるため、例えば、まずは早期の事業が見込まれる区域を対象に都市計画決定し、その後の状況の進展に応じて、都市計画の変更を行い、区域を拡大することや、建築物の高さの制限等の都市計画に定める事項について、目指す市街地像が明らかとなる段階に応じて、都市計画の変更を機動的に行い必要な詳細化を図るといった柔軟な対応等も考えられる。

b) 都市計画事業認可について

都市施設として都市計画決定された一団地の津波防災拠点市街地形成施設については、都市計画事業の認可を受けてその整備に関する事業を行うことが望ましい。また、都市計画事業の事業単位は、その実施により事業効果が発揮されることを主たる判断基準として設定する必要があるところ、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の内容に定められた施設に応じて分割して事業を設定し、又は、都市計画の一部を

都市施設として都市計画決定された一団地の津波防災拠点市街地形成施設については、都市計画事業の認可を受けてその整備に関する事業を行うことが基本となる。都市計画事業の事業単位は、その実施により事業効果が発揮されることを主たる判断基準として設定する必要がある、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画に定められた施設に応じて分割して事業を設定することも可能であるが、例えば、基盤整備と施設整備を異なる主体で実施する場合には共同で認可申請を行う等、各事業においては基盤整備のみならず施設整備の実現性が確保され

都市計画事業によらず実施することも可能であるが、これらの場合においても、迅速かつ確実に当該都市計画に定めた施設の整備が実施されることが確保される必要がある。

③ (略)

3) 津波復興拠点のための用地取得造成費の運用上の留意事項等

① (略)

② 用地買収時の土地の評価について

一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域内の土地を買収する際の価格については、他の公共事業により用地を取得する場合と同様に、契約締結時における正常な取引価格により算定すること。

公共事業用地の価格については、近傍類地の取引価格を基準として、土地の位置、形状等画地の状態、街路等の整備状況、交通アクセス等の土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量した上で、公示価格又は基準地標準価格を規準として算定されており、被災地における公共事業用地の取得においても同様に、契約締結時における正常な取引価格をもって補償することとなるが、基準とすべき被災後の土地の適当な取引事

ていることが基本となる。

また、制度上は都市計画事業によらず実施することも可能であるが、その場合にも、迅速かつ確実に施設整備が実現されることが望ましい。なお、都市計画事業以外での建築物の整備には、都市計画法での規制がかかることに留意する必要がある。

③ (略)

3) 津波復興拠点のための用地取得造成費の運用上の留意事項等

① (略)

② 用地買収時の土地の評価について

一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域内の土地を買収する際の価格については、他の公共事業により用地を取得する場合と同様に、契約締結時における正常な取引価格により算定すること。

公共事業用地の価格については、近傍類地の取引価格を基準として、土地の位置、形状等画地の状態、街路等の整備状況、交通アクセス等の土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量した上で、公示価格又は基準地標準価格を規準として算定されており、被災地における公共事業用地の取得においても同様に、契約締結時における正常な取引価格をもって補償することとなるが、基準とすべき被災後の土地の適当な取引事例がない場合には、被災前の取引事例を基に、震災の影響による価格形成要因の変動に伴う価格の補正を

例がない場合には、被災前の取引事例を基に、震災の影響による価格形成要因の変動に伴う価格の補正を適切に行う必要がある。この場合、土地需要の減退、道路や鉄軌道が損壊したことによる土地の効用価値の減少、災害危険区域の指定に伴う建築規制等による土地の効用価値の減少等の減価要因（マイナス側への変動）を考慮するとともに、震災後のインフラ等の復旧や地域経済の回復の状況、復興計画等による将来における効用回復の見通し等による増加要因（プラス側への変動）も考慮して総合的に判断されることになる。そのため、それらの要因に影響を与える事項について留意するとともに、特に将来における効用回復の見通しを勘案するに当たっては、インフラ等の復旧までの期間と併せ、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域を含む地域全体の土地利用について実現性の高い復興計画が策定されていることが重要である。

評価に際する鑑定評価等の依頼にあたっては、上記の留意点等を踏まえた内容が鑑定書等に明記されるよう鑑定評価依頼書又は仕様書に条件を付す等、適切な進行管理に努められたい。

なお、被災地における公共事業用地の買収に関しては、東北地区用地対策連絡会及び各県支部（県用対連）においても定期的に評価方法等に関する情報交換が行われており、土地評価についても有益な情報が交換されていることが想定されることから、関連情報の収集に努められたい。また、不動産鑑定士が行う被災地

適切に行う必要がある。この場合、土地需要の減退、道路や鉄軌道が損壊したことによる土地の効用価値の減少、災害危険区域の指定に伴う建築規制等による土地の効用価値の減少等の減価要因（マイナス側への変動）を考慮するとともに、震災後のインフラ等の復旧や地域経済の回復の状況、復興計画等による将来における効用回復の見通し等による増加要因（プラス側への変動）も考慮して総合的に判断されることになる。そのため、それらの要因に影響を与える事項について留意するとともに、特に将来における効用回復の見通しを勘案するに当たっては、インフラ等の復旧までの期間と併せ、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域を含む地域全体の土地利用について実現性の高い復興計画が策定されていることが重要である。

なお、被災地における公共事業用地の買収に関しては、東北地区用地対策連絡会及び各県支部（県用対連）においても定期的に評価方法等に関する情報交換が行われており、土地評価についても有益な情報が交換されていることが想定されることから、関連情報の収集に努められたい。また、不動産鑑定士が行う被災地の土地評価の指針として、社団法人日本不動産鑑定協会から「東日本大震災の被災地における不動産の価格

<p>の土地評価の指針として、社団法人日本不動産鑑定協会から「東日本大震災の被災地における不動産の価格等調査のための運用指針(No. 1)」が発出されているので、併せて参考にされたい。</p> <p>③ (略)</p> <p>④ 土地分譲にあたっての取扱い</p> <p>取得造成した土地を分譲する際には、分譲する敷地に係る用地取得造成費の合計額から、分譲によって得られる対価を除いた分が支援対象となるため、<u>分譲を予定している場合は分譲によって得られる対価をあらかじめ差し引いて交付を受けることとなる。</u>なお、想定より高く売れた場合や、当初売却を予定していなかった土地の売却を行った場合などは、国費の返還が必要となることに留意されたい。</p> <p>一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域内の土地を買収するため、国の支援が充当される部分については、一旦事業主体である地方自治体がい取り取ることが前提となっているが、地方自治体による用地取得・造成の後で民間に売却もしくは賃貸することは可能なほか、必要に応じて国、県、市町村に売却することも可能な制度となっている。</p> <p>⑤ (略)</p> <p>3. ~ 4. (略)</p>		<p>等調査のための運用指針(No. 1)」が発出されているので、併せて参考にされたい。</p> <p>③ (略)</p> <p>④ 土地分譲にあたっての取扱い</p> <p>取得造成した土地を分譲する際には、分譲する敷地に係る用地取得造成費の合計額から、分譲によって得られる対価を除いた分が支援対象となるため、想定より高く売れた場合や、当初売却を予定していなかった土地の売却を行った場合などは、国費の返還が必要となることに留意されたい。</p> <p>一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域内の土地を買収するため、国の支援が充当される部分については、一旦事業主体である地方自治体がい取り取ることが前提となっているが、地方自治体による用地取得・造成の後で民間に売却もしくは賃貸することは可能なほか、必要に応じて国、県、市町村に売却することも可能な制度となっている。</p> <p>⑤ (略)</p> <p>3. ~ 4. (略)</p>	
--	--	---	--