

事 務 連 絡
平成26年9月11日

住宅再建・復興まちづくり事業担当部局長 殿

※青森県、岩手県、宮城県、福島県、茨城県、千葉県、仙台市

国土交通省 都市局 都市安全課長
市街地整備課長
住宅局 住宅生産課長
水産庁漁港漁場整備部防災漁村課長

復興まちづくり事業による宅地造成に係る情報提供及び相談対応について

東日本大震災の被災地においては、復興まちづくり事業（防災集団移転促進事業、土地区画整理事業、津波復興拠点整備事業及び漁業集落防災機能強化事業のことをいう。以下同じ。）により、民間住宅用宅地の造成が進められているところです。

復興まちづくり事業で造成される宅地は、一日も早い住宅再建を必要とする被災者に対して公的に提供するものであり、安心して住宅が建てられるものであることが求められます。

復興まちづくり事業を行っている市町村においては、建築基準法上一戸建てを布基礎で建築することが可能な地盤の長期許容応力度（以下、「地盤強度」という）を目安に目標を設定し、開発許可の基準を踏まえて造成工事を行うなど適切に宅地造成を進めていると承知しています。

そのような中、今般、一部の市町村において、造成後の宅地において移転者自身による地盤補強工事が必要となる場合があるとの報道がなされています。これは、開発許可の基準等を踏まえて適切に宅地造成が行われている場合であっても、建築主及び建築事業者が、建築物の形態・構造や、敷地やその周辺状況及び個々の宅地の地盤調査結果等を踏まえ、より安全な住宅を建築するために地盤補強を選択するケースに該当すると考えられます。

今後、復興まちづくり事業による宅地造成が進み、宅地の引渡しやその後の住宅建築工事が増加することが見込まれることから、移転者がこの事情をよく理解し、住宅建築工事に係る事業者や設計の選択肢を十分に踏まえて、適切な住宅建築工事を実施できることが、より一層重要となります。

このため、下記に留意して、造成した宅地地盤に関する情報提供や住宅建築時の事業者や設計に関する相談対応を十分に行われるようお願いいたします。

なお、貴県におかれましては、貴管内の被災市町村に対してこの旨の周知を徹底していただけますよう、よろしくお取り計らい願います。

記

1. 造成した宅地地盤に関する情報の提供

移転者が適切な住宅建築工事を実施できるよう、宅地造成方法、目標とした地盤強度等の宅地造成工事の内容や、造成後に事業主体として実施する宅地ごとの地盤調査結果等の宅地地盤に関する情報を、移転者に対して宅地の引渡し前に十分に提供し、説明を行うことが重要です。

特に、適切に宅地造成が行われている場合であっても、住宅建築時に、建築事業者がより安全な住宅を建築するために地盤補強を推奨する可能性があり、移転者の費用負担が発生する場合があることについて、事前に説明を行い、理解を得ておくことが望ましいと考えられます。

2. 住宅建築時の相談対応

移転者は、住宅建築に関する情報を十分に有していない場合が多いと考えられることから、移転者が十分な情報や選択肢を把握し、適切に住宅建築工事を行えるよう、相談対応を行うことが重要です。

地盤補強を含む住宅建築にかかる一般的な相談については、各市町村で独自に相談窓口を設置したり、各県の居住支援協議会等が設置している相談窓口を活用することにより、移転者に対し事業者に関する情報の提供や相談対応を行うほか、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいのダイヤル)を積極的に活用するよう周知してください。なお、住宅建築に係る相談窓口設置等に係る費用については、東日本大震災復興交付金(市街地復興効果促進事業等における住宅再建等の手続き支援、改修相談・啓発支援事業(調査費))を充てることができるので、念のため申し添えます。

また、住宅の新築にあたっては、住宅瑕疵担保履行法の規定により、建築事業者等には保証金の供託または住宅瑕疵担保責任保険への加入が義務づけられています。住宅瑕疵担保責任保険に加入できる住宅の要件は、基礎の構造が地盤強度に応じて適切に定められているなど、建築基準法等に適合していることであり、これを満たす住宅は、建築事業者等からの申請により保険に加入することができます(なお、建築事業者が、建築基準法等に適合していることに加えて、より安全な住宅を建築するために地盤補強等を推奨することを妨げるものではありません)。住宅瑕疵担保責任保険への加入等にかかる相談については、(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会に対応していますので、あわせて活用するよう周知をお願いいたします。

- ・(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいのダイヤル)
0570-016-100
(PHSや一部のIP電話からは)
03-3556-5147
- ・(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会 03-3580-0236