

【被災自治体向け】

**東日本大震災の被災地における
復興まちづくりの進め方
(合意形成ガイダンス)**

平成24年6月

国土交通省都市局・住宅局

目次

はじめに	...	2
復興まちづくりのための合意形成プロセス	...	3
ステップ1 協議の進め方等について了解を得る	...	5
ステップ2 復興計画に掲げられた復興方針を説明する	...	12
ステップ3 被災者とともに復興方針を確定する	...	14
ステップ4 まちづくりに対する被災者の希望や意見を把握する	...	15
ステップ5 被災者とともに「まちづくりの基本方針」を定める	...	16
ステップ6 住まいの再建に要する概算費用を提示する	...	19
ステップ7 住まいの再建方法を選択してもらう	...	30
ステップ8 まちづくり計画案を作成して被災者と協議する	...	31
ステップ9 協議結果を反映してまちづくり計画案を修正する	...	33
ステップ10 協議と修正を繰り返してまちづくり計画を完成する	...	33

はじめに

東日本大震災において甚大な被害を受けた太平洋沿岸部の市町村の多くは既に復興計画の策定を完了し、同計画に基づく各種復興事業の実施に向けた取組みが進められている。各市町村が策定した復興計画の中では、多数の津波被災地区を対象として、防災集団移転促進事業（以下「防集事業」という。）や災害公営住宅整備事業等を活用した高台等の安全な地区への集団移転の実施や土地区画整理事業、市街地再開発事業等（以下「区画整理事業等」という。）による市街地の面整備が掲げられている。集団移転は被災者にこれまでの生活の場からの転出を求めるものであり、市街地の面整備は被災者の資産の形質を変更するものであるため、いずれもその実現のためには関係被災者の合意形成が不可欠であることは言うまでもない。このため復興の舵取りを託された首長やこれに準ずる行政責任者が自ら被災者との協議の場に臨み、必要に応じてコンサルタント等による技術的支援を活用しながら、被災地の復興に対する被災者の理解と協力を得るために努力することが何より重要である。

また、復興計画に描かれた復興まちづくりの構想を具体化していくには、これからの人口動態や高齢化等のまちづくりに影響を及ぼす要因を的確に把握するとともに、復興後の都市経営コスト等も勘案して適切な事業計画を立案することが重要である。さらに、復興に要する費用は長期に亘って広く国民に負担を求めるものであることや、都市活動に伴う環境負荷の低減等の新たな課題も踏まえ、徒に過大な計画とすることなく、実現可能でコンパクトな計画を被災者との協議を通じて作り上げていくことが何よりも重要である。

被災者の合意形成を図りながら復興に向けた現実的な事業計画を作り上げていく手続きに決まった方法があるわけではないが、集団移転や市街地の面整備による復興事業を円滑かつ早急に実施する観点から、被災者の合意形成を図っていくためのモデル的なプロセスを設定し、事業主体である市町村が各ステップで留意すべきこととして、現時点において想定されることをまとめたので参考にされたい。

なお、本稿においては、被災者との話し合い（以下「協議」という。）を通じて合意形成を図る計画と、防集事業や区画整理事業等の補助事業に係る法令等で定められた事業計画とを区別するため、前者を「まちづくり計画」、後者を「事業計画」と呼ぶこととする。

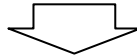
復興まちづくりのための合意形成プロセス

復興まちづくりの実施に向けた被災者との協議プロセスに定石があるわけではないが、モデルケースとして以下のようなプロセスを設定した。被災者が復興まちづくりを考える際に住まいの再建費用が決定的な要因となるような場合にはステップ6をステップ3の前に実施したり、協議対象地区が小規模で関係被災者が少人数の場合には複数のステップをまとめて行う等、協議対象地区の状況に応じた工夫が必要である。また、被災者との協議が既に途中のステップまで進んでいる場合でも、必要に応じそれ以前のステップについて再確認することが望ましい。

ステップ1

協議の進め方等について了解を得る

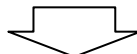
被災者との協議を開始するに当たって、協議対象地区の設定、協議のプロセスとスケジュール等について説明し理解を得るとともに、被災者自身による主体的な検討体制の整備を要請する。



ステップ2

復興計画に掲げられた復興方針を説明する

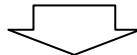
復興計画に掲げられた協議対象地区に関する復興方針（「集団移転」、「嵩上げ現地再建」、「再開発」あるいは「拠点整備」等）について、行政当局が当該方針を選択した理由、他の方法で復興する場合との比較等を被災者に説明し、復興方針に対する被災者の意見や希望を把握する。



ステップ3

被災者とともに復興方針を確定する

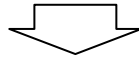
被災者の意見や希望を踏まえて協議対象地区の復興方針を再検討し、検討結果について被災者と協議を行い、復興方針を確定する。



ステップ4

まちづくりに対する被災者の希望や意見を把握する

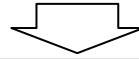
確定した復興方針に基づく復興まちづくりを進めるに当たって、被災者の復興まちづくりに対する意見や希望をより詳細に把握する。また、集団移転を予定している地区については、移転跡地の土地利用についても行政当局としての計画案を提示しながら、被災者の意向を把握する。



ステップ5

被災者とともに「まちづくりの基本方針」を定める

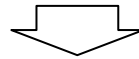
被災者の復興まちづくりに対する意見や希望を踏まえ、被災者と行政当局とが共有できる「まちづくりの基本方針」を決定する。



ステップ6

住まいの再建に要する概算費用を提示する

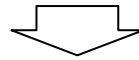
住まいの再建に関する支援措置や概算費用等について、できるだけ確度の高い情報を具体的な数字を使って提示するとともに、災害公営住宅に関する計画内容や想定家賃を提示する。被災者に住まいの選択肢を示し、住まいの再建方法を検討してもらう。



ステップ7

住まいの再建方法を選択してもらう

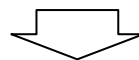
個々の被災者と個別面談を行い、各被災者に応じた住まいの再建費用等を提示しながら復興後の住まいの再建方法を選択してもらい、まちづくり計画作成の基礎情報とする。



ステップ8

まちづくり計画案を作成して被災者と協議する

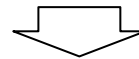
ステップ5で定めた「まちづくりの基本方針」と各被災者の住まいの再建方法を踏まえ、まちづくり計画案を作成し、被災者と協議を行いながら計画案に対する被災者の意見や希望を把握する。



ステップ9

協議結果を反映してまちづくり計画案を修正する

まちづくり計画案に対する被災者の意見や希望を踏まえて必要な修正を加え、被災者と協議を行う。



ステップ10

協議と修正を繰り返してまちづくり計画を完成する

被災者との協議とまちづくり計画案の修正を繰り返し、まちづくり計画を完成する。

ステップ1

協議の進め方等について了解を得る

(1) 適正な規模の協議対象地区を設定する

集団移転や市街地の面整備により復興まちづくりを予定している地区は、住戸数が数戸程度の小規模な集落から千戸以上の大規模な市街地など様々である。協議対象地区の規模が著しく大きな場合には、行政当局が被災者の意見や希望を把握することが困難であり、被災者同士による主体的な検討が円滑に行われず、そのために合意形成が進まないおそれがある。このような事態を避けるためには、事業地区の単位に拘らずに、既存のコミュニティの単位などを参考に適切な規模の協議対象地区を設定することが重要である。

また、市街地の面整備を予定している地区では、商業地区、港湾地区、居住地区など土地利用の形態ごとに協議対象地区を設定する等の工夫も必要である。

(2) 被災者との共同作業でまちづくり計画を作成することを確認する

まちづくりを成功させる秘訣の一つは、地権者等の関係者に主体的に計画作成やまちづくりに参加してもらい、自分の問題として関わりを持ってもらうことである。このため、被災地の復興に当たっても、行政当局が作成したまちづくり計画を押しつけるのではなく、被災者自身が計画作成に主体的に関わるとの意識を持つようにすることが重要である。

特に集団移転を予定している多くの地区で活用が想定される防集事業は、住居の移転等について強制力を持たないため、行政当局が一方的にまちづくり計画を定めて被災者に押しつけたのでは円滑な事業の実施は期待できない。また、区画整理事業等は法手続による権利移転を行えるが、行政当局が被災者に一方的に押しつけるような進め方では円滑な事業実施が困難となることは同様である。したがって、まちづくり計画の作成段階で多少時間を要するとしても、被災者の意向を丁寧に汲み上げながら計画を作成し、事業化へと繋げていく努力が不可欠である。このため、被災者との協議の開始に先立って、まちづくり計画を被災者との共同作業で作成することを伝え、とともに、計画の作成に向けた協力を要請することが重要である。

(3) 事業実施に向けた協議プロセスを説明する

多くの場合、被災者は自分自身や家族の生活再建に最も強い関心を持っている。このため、行政当局がこのような被災者の心情に十分配慮することなく被災者との協議に臨んだ場合には、協議内容が適切なものであったとしても、被災者が行政当局からの説明等に意識を集中できず、せっかくの被災者との協議が実り薄いものとなることが想定される。かといって被災者の関心事だけを協議していたのでは、事業化に向け順を追って着実に協議を深めていくことができず、なかなか事業化に至ることができないような事態も想定される。

このような事態を避けるためには、被災者との協議の最初の段階で、これからどのような手順

とスケジュールで被災者と行政当局との協議が進められていくのかを明らかにしておくことが有効である。いつ頃、どういう内容について協議が行われるかが予め明らかにされ、やがて被災者にとってより関心が強い事項についても確実に協議が行われることが予告されていれば、被災者は安心して各段階の協議に集中して臨むことができ、事業化に向けた効果的な協議を進めることが期待できる。参考1に協議プロセスの提示方法の一例を示したので参考とされたい。

(4)被災者によるまちづくり検討組織の設立を要請する

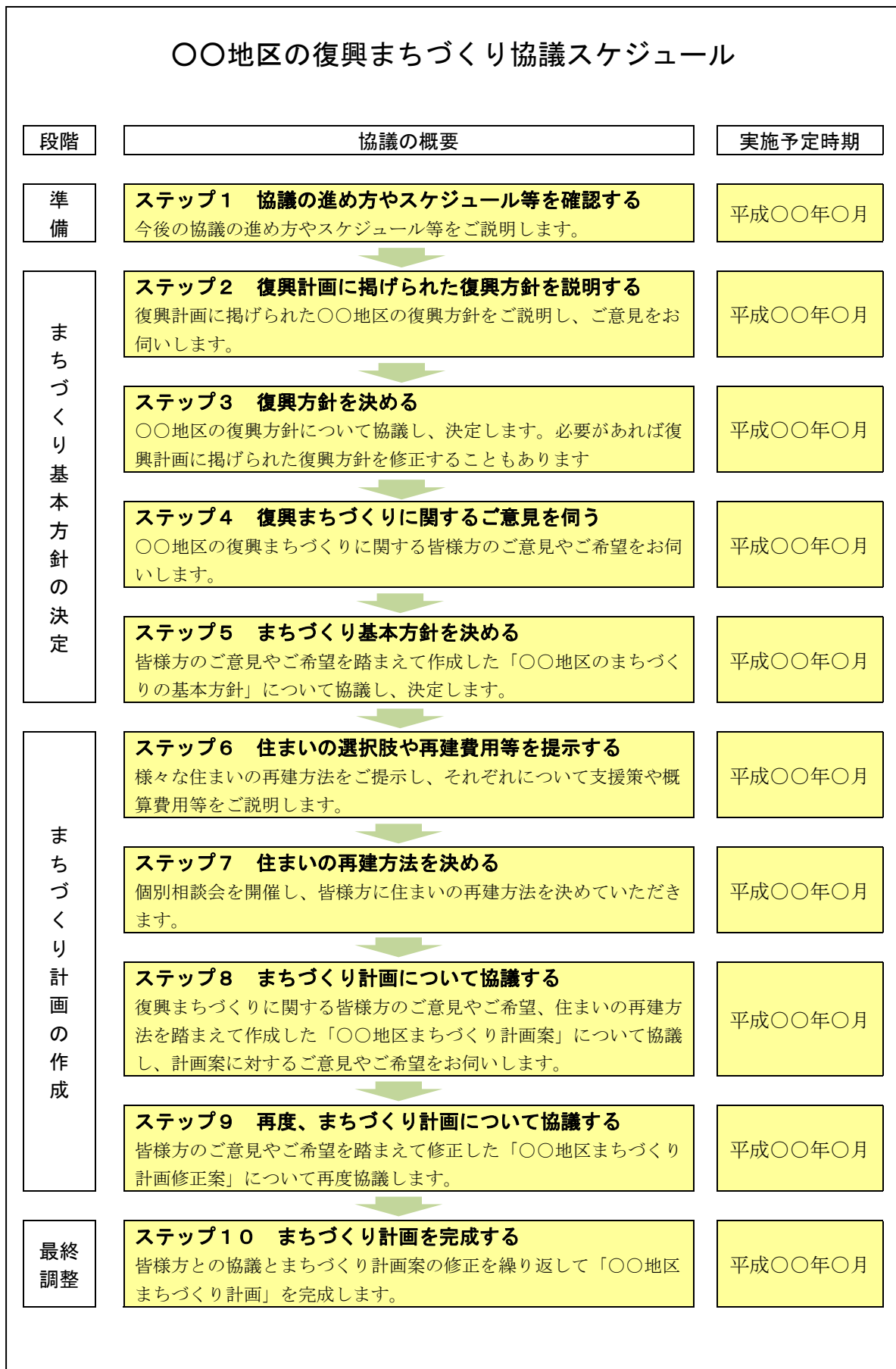
集団移転や市街地の面整備を円滑に実施するためには、被災者の希望や意見を的確にまちづくり計画に反映する必要がある。また、移転先である住宅団地や面整備後の市街地は既存のコミュニティを継承しつつ、新しい生活の場を再建するものであることから、そこで生活することとなる被災者同士が意見をぶつけ合い、議論し、被災者自身が納得できるまちづくり計画を練り上げていくことが重要である。

このような被災者同士による活発な議論や検討を促すために、被災者に自主的なまちづくり組織（以下「まちづくり協議会」という。）を設立してもらうことも一つの有効な方法である。また、第三者の専門家をコーディネーターとしてまちづくり協議会に派遣したり、遠隔地に避難している等の理由でまちづくり協議会の会合に毎回出席できない者に対しても的確に情報共有が図れるように、まちづくり協議会が主体となって復興まちづくりニュースを発行することも効果的である。

このため、被災者との本格的な協議に先立って被災者にまちづくり協議会の設立を要請するとともに、同協議会が行うまちづくり活動に対し行政当局が技術的支援のみならず専門家の派遣などに要する費用負担を含む様々な支援を行うことを伝え、被災者の組織的な活動を立ち上げるよう働きかけることが望ましい。参考2に被災者に対してまちづくり協議会の設立を働きかける文書の一例を、参考3にまちづくり協議会規約の一例を示したので参考とされたい。

なお、被災者自身による組織的なまちづくり活動に対する経費支援については、復興交付金の交付対象事業である「都市防災総合推進事業」により、①会議の開催経費、②会議資料や広報資料の作成費、③外部の有識者や専門家を招聘した場合の交通費及び謝金、④図面等の作成を外部に委託した場合の委託費、⑤先進地区への視察に要する経費等のまちづくり活動経費に対する支援が可能であるので積極的に活用されたい。参考4にまちづくり協議会の活動を支援するに当たって予め行政当局が整備しておくべき助成要綱の一例を示したので参考とされたい。

(参考1) 協議プロセス説明資料の例



(参考2) まちづくり協議会設立要請文書の例

〇〇地区まちづくり協議会の設立について（お願い）

〇〇市では平成〇〇年〇〇月に復興計画を定め、この復興計画に基づいてそれぞれの被災地区において復興まちづくりを進めることとしています。復興まちづくりをどのような方法で進めるか、どのような姿に復興するかは、被災者の皆様方のこれからの生活のありようを大きく左右するものであります。したがってそれぞれの被災地の復興まちづくりに被災者の皆様方に積極的にご参加いただき、被災者の皆様方の意向ができるだけ反映された復興まちづくりを進めて参りたいと考えております。つきましては、〇〇地区の被災者の皆様方におかれましても、被災者同士での意見交換、まちづくり計画の検討、まちづくりに造詣の深い有識者を招いての研究学習、先進地への視察等の自主的かつ主体的なまちづくり活動を展開し、被災者の皆様方自身による素晴らしい復興まちづくりを推進していただくために『〇〇地区まちづくり協議会』を設立していただきますようお願い申し上げます。

なお、市は、まちづくり協議会の行う様々なまちづくり活動に対し、技術的支援はもとより活動経費に対する支援も行うこととしています。

1. まちづくり協議会の活動の例

- (1) 地区内の被災者を対象としたアンケート調査の実施
- (2) 復興のためのまちづくり計画の検討
- (3) 有識者を招いての講演会、意見交換会、研究会等の開催
- (4) 先進事業地区の視察
- (5) まちづくり広報紙、パンフレット等の作成・配布 等

2. 市による活動支援

市は、〇〇地区まちづくり協議会に対し、技術的支援及び経費支援を行います。なお、経費支援を受けるためには会の規約を定め、会長等の役員を決めていただく必要があります。

3. まちづくり協議会の役員

会のまちづくり活動に市の経費支援を受けるためには、会の規約により以下の役員を定めていただく必要があります。

- 会 長（1 名）…協議会を代表し、協議会の活動を総括する
- 副会長（若干名）…会長を補佐する
- 理 事（適 宜）…協議会の業務を担当する
- 監 事（2 名）…協議会の財務を監査する

(参考3) まちづくり協議会規約の例

〇〇地区まちづくり協議会規約

(名称)

第1条 本会は、〇〇地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）と称する。

(目的)

第2条 協議会は、〇〇地区の復興まちづくりを推進することを目的とする。

(活動)

第3条 協議会は、前条の目的を達成するため、次の各号に掲げる活動を行う。

- 一 復興まちづくりに関する市との協議
- 二 復興まちづくりに関する調査、研究
- 三 復興まちづくりに関する協議会会員の研修
- 四 協議会会員に対する広報
- 五 その他、前条の目的達成のために必要な活動

(会員)

第4条 協議会会員は、平成23年3月11日に〇〇地区内に住居又は事務所を構えていた個人及び法人のうち、協議会の目的に賛同するものとする。

(役員)

第5条 協議会に会長1名、副会長2名、理事5名以上10名以内、監事2名（以下「役員」という。）を置く。

- 2 会長は、協議会を代表し、会務を総括する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときはその職務を代行する。
- 4 理事は、協議会の業務を担当する。
- 5 監事は、協議会の財務を監査し、総会に報告する。

第6条 役員は、会員の中から総会で選任する。

- 2 会長、副会長及び監事は、役員の互選により選任する。
- 3 役員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、役員の欠員により新たに選任された役員の任期は、前任者の残任期間とする。

(総会)

第7条 総会の招集は、会長が行う。

第8条 総会の議長は、総会において協議会の会員の中から選任する。

第9条 次に掲げる各事項は、総会の承認を得なければならない。

- 一 規約の制定、変更及び廃止
- 二 役員の選任及び解任
- 三 協議会の予算及び事業計画の決定
- 四 協議会の決算
- 五 その他協議会会員の共同の利益にかかわる重要な事項の決定

第10条 総会の議事録は、議長が作成し、総会に出席した協議会会員2名が内容を確認して署名捺印する。

(役員会)

第11条 役員会は、役員で組織する。

第12条 役員会の招集は、会長が行う。

第13条 役員会は、協議会が活動を行うために必要な事項を協議する。

(会計)

第14条 会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

第15条 協議会の経費は、会費、補助金その他の収入をもってこれに充てる。

第16条 会長は、毎年度の予算及び事業計画案を作成し、総会の承認を得なければならない。

第17条 会長は、毎年度の会計報告書及び事業報告書を作成し、総会の承認を得なければならない。

(附則)

第18条 この規約は、平成〇〇年〇月〇日から適用する。

(参考4) まちづくり活動助成要綱の例

〇〇市復興まちづくり活動助成要綱

(目的)

第1条 この要綱は、東日本大震災の被災地において復興まちづくりを推進する団体の活動を支援することにより、円滑な復興まちづくりを促進することを目的とする。

(助成対象団体)

第2条 この要綱による助成対象団体は、次の各号に該当する団体のうち、助成を行う必要があると市長が認める団体とする。

- 一 東日本大震災の被災地区の復興まちづくりを目的とする団体であること
- 二 一定のまとまりのある被災地区を代表するものとして、平成23年3月11日に同地区に居住又は事務所を置いていた概ね全ての個人又は法人により組織された団体であること
- 三 規約を定め、まちづくり活動を実施できる体制を備えた団体であること

(助成内容)

第3条 市長は、助成対象団体に対し次の各号に掲げる費用を予算の範囲内で補助することができる。

- 一 会議資料の作成に要する費用
- 二 団体構成員の意向把握に要する費用
- 三 まちづくり計画の作成に要する費用
- 四 広報紙及びパンフレット等の作成に要する費用
- 五 研修会等の開催のための会場使用料及び講師の招聘に要する費用（謝礼及び交通費）
- 六 先進地の視察に要する費用
- 七 事務連絡等に要する費用

2 助成対象団体に対する年間の補助額は、前項各号の合計額又は4万円に団体構成員の数を乗じた額（ただし200万円に満たないときは200万円とし、400万円を超えるときは400万円とする。）のいずれか小さい方を限度とする。

3 市長は、第1項の補助のほか、必要と認める場合は、助成対象団体に対し市職員による技術的支援及び公共施設に設置された会議室の貸与等の便宜を供与する。

(補助申請)

第4条 補助金の交付を希望する助成対象団体は、補助金申請書に次の各号に掲げる資料を添付して申請しなければならない。

- 一 規約
- 二 団体構成員名簿
- 三 補助金を申請する年度の事業計画書
- 四 補助金を申請する年度の収支予算書

五 その他市長が必要と認める書類

(交付決定)

第5条 市長は、前条の申請を受理したときは、内容を審査し、補助金の交付の可否及び補助金交付限度額を決定し、決定内容を書面により申請者に通知する。

2 市長は、必要と認められるときは、条件を付して補助金の交付を決定することができる。

(事業内容の変更等)

第6条 前条により補助金の交付決定を受けた助成対象団体（以下「事業団体」という。）は、事業内容を変更又は廃止しようとするときは、書面により市長に申請し、承認を受けなければならない。

(報告)

第7条 市長は、必要があると認めるときは、事業団体に対し事業実施状況の報告を求めることができる。

(指導監督)

第8条 市長は、事業団体の事業実施状況が適正でないと判断したときは、事業団体に対し警告又は是正指示を行うことができる。

2 事業団体は、前項の警告又は是正指示を受けたときは、事業実施状況を改善しなければならない。

(事業完了報告)

第9条 事業団体は、補助金の交付を受けた年度の事業を完了したときは、速やかに事業完了実績報告書及び収支決算書を市長に提出しなければならない。

(補助金交付)

第10条 市長は、前条の提出を受理したときは、交付すべき補助金の額を確定し、書面により事業団体に通知する。

2 事業団体は、前項の通知を受理したときは、書面により補助金の交付を請求することができる。

3 市長は、前項の請求を受理したときは、事業団体に補助金を交付する。

4 市長は、必要があると認めるときは、事業完了報告が提出される前であっても、補助金交付限度額の範囲内の額の補助金を概算交付することができる。

(補助金の返還等)

第11条 市長は、事業団体が次の各号に該当すると認めたときは、補助金の交付決定を取消し、又は納付期限を定めて補助金の返還を命ずることができる。

一 補助金を補助目的以外に使用したとき

二 補助金の交付決定に付された条件を遵守しなかったとき

三 申請書、事業完了実績報告書、収支決算書及びこれらに添付した書類の内容が虚偽であったとき

四 第8条第1項の警告又は是正指示に対し、必要な改善を行わなかったとき

五 事業の実施に当たり法令に違反する行為を行ったとき

2 事業団体は、前項の規定により補助金の返還を求められたときは、納付期限までに補助金を返還しなければならない。

(附則)

第12条 この要綱の施行に関し必要な事項は、〇〇部長が定める。

第13条 この要綱は、平成〇〇年〇月〇日から施行する。

ステップ2

復興計画に掲げられた復興方針を説明する

(1) 復興計画に掲げられた協議対象地区の復興方針を説明する

被災者との協議において最初に行うべきことは、協議対象地区の復興方針の決定である。当該地区の復興を「集団移転」で行うのか、「嵩上げ現地再建」で行うのか、「再開発」で行うのか、あるいは「拠点整備」で行うのかを確定しなければならない。

既に復興計画の中で各被災地区の復興方針が定められているが、復興計画を策定する際に被災者に対する意向調査を実施し、外部委員を含む有識者の協力を得ながら検討を重ね、計画策定完了に至るまでの経過等の情報を公開し、パブリックコメントを実施する等、被災者の意向が最大限に反映されるよう行政当局が配慮したとしても、必ずしも被災者一人一人の疑問が払拭され、意見が反映されているわけではない。また、被災後の時間の経過の中で、被災者自身の復興に対する考え方や住まいの再建方法に関する希望が変化している可能性もある。このため、被災者との協議の冒頭で、復興計画に位置づけられた協議対象地区の復興方針について、行政当局がそのような復興方針を選択した理由や他の方針を選択した場合との比較検証等を含め、改めて被災者に丁寧な説明を行う必要がある。

比較検証については、①集団移転、②嵩上げ現地再建、③再開発事業等による耐津波性能を有する集合住宅への共同建替えの3つのパターンで復興する場合の長所と短所を、

- イ) 安全性
- ロ) 実現性
- ハ) 市町村全体の復興の方向性との整合
- ニ) 被災者の意向との整合
- ホ) 新しい住宅に居住できるまでに要する期間
- ヘ) コスト（事業コスト、維持管理コスト、行政サービスコスト）
- ト) 地方公共団体の財政負担（事業コストのうち市町村の一般財源による負担）
- チ) 住宅再建に要する被災者の負担
- リ) コミュニティや日常生活への影響
- ヌ) 復興後の都市活動に伴う環境への影響

等の観点から比較検証し、被災者が理解しやすい資料を提示しながら説明する必要がある。

なお、このような被災者の生活再建を中心とした復興方針の説明と併せて、被災者の生業の再建に向けた産業関連基盤施設や企業の再生等、産業や雇用の再生に関する方針等についても説明することが望ましい。

(2) 協議対象地区の復興方針に対する被災者の意見や希望を把握する

復興計画を策定する段階で被災者の意向を取り入れるような工夫をしても、必ずしも個々

の被災者の意向を十分には把握できず、また被災後の時間の経過とともに被災者の意向自体が変化することもあるので、復興計画に掲げられた協議対象地区の復興方針に対し、被災者から疑義や反対意見等が表明されることも想定しなければならない。既に述べたように行政当局が一方的にまちづくり計画を定めて被災者に押しつけたのでは、円滑な事業の実施が期待できないことから、被災者から表明された疑義や反対意見については慎重に吟味し、必要であれば復興方針を見直すことも辞さないという柔軟な姿勢で臨むことが重要である。

(3) まちづくり協議会に意見の集約を要請する

復興計画に掲げられた協議対象地区の復興方針に対し、必ずしも全ての被災者が協議の場で直ちに意見を整理して表明できるとは限らず、また相反する意見や希望が表明されることもある。このような場合には、まちづくり協議会に対し被災者の意見や希望の集約を要請し、被災者同士での話し合いを通じて各被災者の意見を丁寧に汲み上げ、集約してもらうという方法が有効である。なお、まちづくり協議会にこのような要請を行う場合には、全体の協議スケジュールを考慮した回答期限を設定することが重要である。

また、まちづくり協議会の設立が困難な場合には、行政当局が主体となって被災者同士が議論するための集会やワークショップの開催、集会やワークショップへの有識者の派遣、アンケート調査の実施、先進地視察会の開催等を通じ、被災者の意見の集約に努めなければならない。

さらに、遠隔地に避難している等の理由によりまちづくり協議会の会合等に参加することが困難な被災者については、復興まちづくりニュースなどを適宜に発行して情報の共有を図ることも必要である。

ステップ3

被災者とともに復興方針を確定する

(1) 必要に応じて復興方針を見直す

復興計画に掲げられた協議対象地区の復興方針に対して被災者やまちづくり協議会から疑義や反対意見が表明された場合には、ステップ2の(1)イ)～ヌ)に掲げるような多様な観点からその内容を一つ一つ慎重に吟味し、場合によっては復興計画で定められた既定の復興方針を見直すことも辞さない柔軟な姿勢で協議対象地区の復興方針を検討しなければならない。

(2) 被災者と行政当局が共有できる復興方針を確定する

被災者やまちづくり協議会から提示された意見や希望を吟味し、その結果を反映した協議対象地区の復興方針を定めた上で改めて被災者と協議を行い、行政当局と被災者が共有できる復興方針を確定する。被災者との協議において復興方針に影響を及ぼすような新たな意見や希望が提示された場合には、その内容を吟味して必要があれば再度復興方針を見直した上で被災者と改めて協議を行い、協議対象地区の復興を集団移転で行うのか、嵩上げ現地再建で行うのか、あるいは再開発で行うのかという復興方針について、行政当局と被災者がともに納得できるものを確定しなければならない。

なお、被災者にとっては住まいの再建が最大の懸案事項である場合が多く、行政当局から住まいの再建に関する十分な情報が提供されなければ復興方針について協議が進められないことも想定される。このような場合にはステップ6をステップ3の前に行うなど、地区の状況に応じて柔軟に協議ステップを組み替えることが有効である。

ステップ4

まちづくりに対する 被災者の希望や意見を把握する

復興方針の確定の次に行うべきことは、移転先や住まい等について被災者の希望や意見を把握することである。漁業集落等では住居を集団移転しても、移転跡地を売却せずに漁業作業用地として被災者が引き続き利用することも想定されるので、移転跡地の土地利用に関する被災者の意見や希望も把握しておく必要がある。また、漁業集落等以外の地区であっても、集団移転後の土地利用のあり方が被災宅地等の買収単価を左右することから、行政当局としての移転跡地の土地利用に関する考え方を提示するとともに、被災者の意向を把握することも重要である。

この段階で留意すべきことは、被災者の希望や意見をアンケート調査のような機械的な方法で把握するだけではなく、多少面倒でも会話のキャッチボールが成立する程度の小グループ単位での意見交換の場を設け、行政当局と被災者の間で、あるいは被災者同士で意見交換や議論をしながら、事業に対する希望や意見を丁寧に拾い上げていくことである。被災者の希望や意見を丁寧に把握する方法として、地域のボランティアが被災者と懇談しながら被災者のつづやきを拾い上げることや、生活支援員、復興支援員、学者、学生等による聞き取りチームを組織し、被災者との対話を通じて意見を拾い上げていくことも有効である。また、遠隔地に避難している被災者への情報提供と意向把握を行うことの重要性はステップ2の(3)と同様である。

なお、アンケート調査の実施に要する費用のみならず、地域のボランティアや学生等の協力を得ながら被災者の希望や意見を丁寧に拾い上げるために要する費用も防集事業や区画整理事業等に係る事業計画作成費に含まれるものであり、復興交付金の活用が可能である。

ステップ5

被災者とともに 「まちづくりの基本方針」を定める

移転先や住まい等に関する被災者の希望や意見を整理・分析した後は、それを基に具体的なまちづくり計画を作成することとなるが、被災者に対して具体的な図面等を提示する前にまちづくり計画に盛り込むべき事項を文書の形で整理した「まちづくりの基本方針」を定めておく、図面の読解が不得手な被災者にも、これまでの協議を通じて到達した合意事項やまちづくりの方向性、これから作成するまちづくり計画の概要等を容易に理解してもらうことができる。また、被災者との共同作業でまちづくり計画を作成する過程で、被災者間であるいは被災者と行政当局との間で意見の対立が生じた場合には、この基本方針に立ち返って判断する（逆に言えば、これより前の段階には立ち返らない）ことを行政当局と被災者とが了解しておくことで、以降のまちづくり計画の作成が効率的に進むことが期待できる。

なお、集団移転を予定している地区の「まちづくりの基本方針」に移転先の住宅団地の具体的な場所を記載する場合には、予め首長等の行政当局の責任者が住宅団地となる土地の所有者に事情を説明し、当該土地を活用することについて了解を得ておく必要がある。

参考5-1及び参考5-2に被災者と行政当局とが共有する「まちづくりの基本方針」の例を示したので参考とされたい。なお、参考5-1は漁村集落の集団移転を想定した基本方針の例であるため、漁業関連施設用地や既存集落と住宅団地を接続する避難路の整備について漁業集落防災機能強化事業を併用することを念頭においている。また、この例では災害危険区域において住宅の建築を全面的に禁止することとしているが、今後の土地利用計画に応じて住宅であっても想定浸水深に対応した構造上の安全対策が講じられたものの建築を許容することも可能である。また、参考5-2は、被災した市街地の一部を災害危険区域とし、災害危険区域外の土地をかさ上げして土地区画整理事業を実施することを想定した基本方針の例である。

(参考5-1) 復興まちづくり基本方針の例 その1

〇〇地区まちづくり基本方針

〇〇地区の復興まちづくりは、以下の方針に基づいて実施することとし、市及び〇〇地区の居住者は共同でその早期実現に取り組むものとする。

1. 〇〇地区のうち既往最大規模の津波来襲時の想定浸水深が〇mを超える区域については、住宅の集団移転により被災者の居住の安全を確保する。
2. 上記の区域については、漁業関連施設用地及び津波避難機能を備えた公園として整備することとし、再び住宅が建築されないように災害危険区域に指定し、条例により住宅（併用住宅を含む）の建築を禁止する。
3. 移転後の住宅敷地は市が買収することとし、買収単価は事業計画策定時に不動産鑑定士が行う鑑定評価を基に決定する。
4. 集団移転先となる住宅団地は△△地区又は▲▲地区に整備し、必要数の住宅敷地と災害公営住宅を整備する。住宅敷地の規模は100坪を上限とする。
5. 住宅団地には集会所、公園、物販施設や介護施設等のための敷地のほか、被災者の希望に応じて共同作業施設を整備する。
6. 住宅団地内の道路・公園・集会所等は、高齢者や障害者等の利用に配慮した仕様で整備する。
7. 移転先の住宅団地と〇〇地区のうち集団移転の対象とならない区域を接続する避難路を整備する。
8. 住宅団地に建設する住宅、災害公営住宅、集会所などの建築物については、まちなみ景観に配慮した木造建築を基本とし、住宅団地の整備が完了するまでに景観上の配慮事項を住宅団地への移転予定者と市が協議して定めることとする。
9. 被災者が住まいの再建方法を検討する際の参考とするために、市は被災者に対し住まいの再建方法の選択肢と住まいの再建に関する支援内容を提示するとともに、〇〇地区内の宅地の買収単価、移転先の住宅敷地の譲渡単価及び地代単価、災害公営住宅の家賃等について、それぞれ概算値を提示する。

以上

平成〇〇年〇月〇日

(参考5-2) 復興まちづくり基本方針の例 その2

〇〇復興まちづくり基本方針

〇〇地区の復興まちづくりは、以下の方針に基づいて実施することとし、市及び〇〇地区の居住者は共同でその早期実現に取り組むものとする。

1. 〇〇地区のうち県道〇〇線より海側の区域については、住宅の集団移転により被災者の居住の安全を確保する。県道〇〇線より山側の区域については、区画整理により土地のかさ上げを行い被災者の居住の安全を確保する。
2. 海側区域については、津波避難機能を備えた公園として整備することとし、再び住宅が建築されないように災害危険区域に指定し、条例により住宅（併用住宅を含む）の建築を禁止する。
3. 移転後の住宅敷地は市が買収することとし、買収単価は防災集団移転促進事業の事業計画策定時に不動産鑑定士が行う鑑定評価を基に決定する。
4. 集団移転先は区画整理事業地内の△△地区又は▲▲地区に整備し、必要数の住宅敷地と災害公営住宅を整備する。住宅敷地の規模は100坪を上限とする。
5. 区画整理事業地内には市の公益施設、集会所、公園、物販施設や介護施設等のための敷地を整備し、これら諸施設の立地を図る。
6. 区画整理事業地内の〇〇地区に広域避難場所を設置し、アクセスしやすい避難路を整備する。
7. 区画整理事業地内の道路・公園・集会所等は、高齢者や障害者等の利用に配慮した仕様で整備する。
8. 区画整理事業地内に建設する住宅、災害公営住宅、集会所などの建築物については、まちなみ景観に配慮することとし、かさ上げ市街地の整備が完了するまでに景観上の配慮事項を住民と市が協議して定めることとする。
9. 被災者が住まいの再建方法を検討する際の参考とするために、市は被災者に対し住まいの再建方法の選択肢と住まいの再建に関する支援内容を提示するとともに、海側区域の宅地の買収単価、保留地の譲渡単価及び地代単価、災害公営住宅の家賃等について、それぞれ概算値を提示する。

以上

平成〇〇年〇月〇日

ステップ6

住まいの再建に要する概算費用を提示する

(1) 住まいの再建方法に関する選択肢

ここまでの被災者との協議により協議対象地区の復興方針について被災者と行政当局との合意が形成され、同地区のまちづくりの基本方針が決まったが、基本方針を踏まえた具体的なまちづくり計画を作成するためには、個々の被災者に住まいの再建方法を決定してもらわなければならない。集団移転を予定している地区の被災者の住まいの再建方法については、以下の9つの選択肢が考えられる。

イ) 住宅団地に居住する場合の選択肢

- イ-1) 敷地を購入し、住宅を建設する
- イ-2) 敷地を賃借し、住宅を建設する
- イ-3) 災害公営住宅に入居する

ロ) 住宅団地以外に居住する場合の選択肢

- ロ-1) 敷地を購入し、住宅を建設する
- ロ-2) 敷地を賃借し、住宅を建設する
- ロ-3) 災害公営住宅に入居する
- ロ-4) マンションや建売住宅を購入する
- ロ-5) 民間賃貸住宅に入居する
- ロ-6) 親戚等の住宅に同居する

また、土地区画整理事業を予定している地区の被災者の住まいの再建方法については、以下の4つの選択肢が考えられる。土地区画整理事業の場合、整備後の宅地について換地を受けることが基本となるが、事業地区外に居住していた被災者や被災前に借家に居住していた被災者が事業地区内に住宅を建設する場合はハ-2)の方法となる。また、減価補償地区において事業主体が被災者の所有地を買収する等の場合はハ-3)の方法となる。

ハ) 土地区画整理事業を予定している地区の被災者の選択肢

- ハ-1) 換地された敷地の上に住宅を建設する
- ハ-2) 保留地を取得して住宅を建設する
- ハ-3) 事業地区外の住宅に入居する（建設・購入、賃借、親戚の住宅に同居等）
- ハ-4) 災害公営住宅に入居する

(2) 住まいの再建方法に対応した支援内容を提示する

被災者がどのような住まいの再建方法を選択するかは、事業計画の作成に欠かせない情報であるため的確に把握する必要がある。そのため被災者が住まいの再建方法を決定し易いように、以下の点に留意して住まいの再建に関する支援内容とともに住まいの再建に要する概算費用を分

かりやすく提示することが重要である。住まいの再建方法は多くの被災者にとって最も関心のあ
る事柄であり、被災者は行政当局から提示された資料を参考として、住まいの再建方法を決定す
ることとなるので、被災者からの質問にはできるだけ具体的な数字を用いながら分かりやすく丁
寧に説明し、被災者が疑問を残したままにしないことが大切である。

イ) 住まいの再建に関する支援メニューを分かりやすく提示する

被災者には、住まいの再建方法の選択肢と各選択肢に対応した支援内容の関係を分かりやすい
形に整理して提示することが重要である。住まいの再建に関する支援については防集事業等の国
の補助事業によるもののみならず、住宅金融支援機構による災害復興住宅融資制度、被災者生活
再建支援制度等のほか、地代の減免や住宅建設に対する補助等の県や市町村独自の支援策につい
ても提示し、関連する情報を被災者が漏れなく把握できるようにしなければならない。なお、市
町村等の独自支援策を小出しにすることは被災者の住まいの選択を遅らせ、ひいては事業着手が
遅れるおそれがあることに注意する必要がある。参考 6-1 及び参考 6-2 に支援内容の提示方法
の例を示したので参考とされたい。

なお、復興交付金の交付対象となっている事業制度は、それぞれ独自の目的を持って整備され
たものであるために補助内容も一様ではない。特に、防集事業の住宅建設等補助（ローン利子相
当額補助）については、708 万円という限度額だけを取り上げて区画整理事業等との格差を問題
にしている地区が見受けられるので、参考 7 等を活用して被災者に各制度の違いと長短所を的確
に説明するとともに、借入金額と利子相当額の関係について目安となる情報も併せて提示する等
の工夫が必要である。

ロ) 活用可能な補助制度を積極的に活用する

復興に当たっては被災者支援を補助メニューに持つ事業制度を幅広く活用し、被災者が本来
受けられるはずの支援が受けられないようなことがないように注意すること。特に、復興交付
金の交付対象事業の一つである「がけ地近接等危険住宅移転事業」は、災害危険区域から防集
事業により整備された住宅団地以外に移転して住宅を建設又は取得する被災者に対しても、一
定の要件が満たされれば住宅建設等補助（ローン利子相当額補助）を行うことが可能な制度で
あり、災害危険区域内において被災後に復旧・復興のために住宅が既に除却されていても、被
災前に住宅があったことが確認できれば補助対象とする旨の運用改善が行われていることか
ら、防集事業において住宅団地以外に移転する被災者が想定される場合には積極的に活用する
ことが望ましい。

ハ) 災害公営住宅に対するイメージの共通化を図る

公営住宅に対する被災者のイメージは様々であるため、市が整備しようとする災害公営住宅
のイメージを被災者に伝えておかなければ、被災者の住まいの再建方法の選択が的確に行われ
ないおそれがある。このため、支援内容と併せて災害公営住宅の外観図、間取り図、併設を予
定している施設等を提示するとともに、想定される家賃水準や入居に当たっての注意点等を示
し、被災者の災害公営住宅に対する正しい理解を促すことが望ましい。

なお、入居に当たっての注意点としては、公営住宅の家賃は入居者の収入に応じて変わるも
のであること、入居後に高額所得者になれば明け渡し請求の対象となり得ることなど、公営住
宅制度そのものについて事前に提示することが必要である。

二) 住宅金融支援機構等の協力を得る

被災者が住宅を再建する際の資金の借入については、被災者の年齢や所得等に応じて借入条件が異なることもあり得ることから、住宅金融支援機構に対し被災者向け資金計画相談の実施について協力要請するとともに、同機構の住宅ローンを返済中の被災者の住まいの再建に際して、抵当権の取扱いを含め被災者が円滑に住まいを再建できるような対応について協力を要請することが望ましい。

■住宅金融支援機構 東北復興支援室の連絡先 022-206-5220

ホ) 総合的な体制で臨む

協議の場では被災者から生活保護や福祉等に関する質問が寄せられることも想定されるので、被災者との協議にはこれらの担当部局を含む総合的な体制で臨むことが望ましい。

(3) 住まいの再建に要する概算費用を提示する

支援内容を提示しただけでは、被災者は具体的な負担の程度が把握できず、的確に住まいの再建方法を決定できないおそれがある。このため、集団移転により復興を行う地区にあっては、少なくとも「住宅団地で敷地を購入して住宅を建設する場合」、「住宅団地で敷地を賃借して住宅を建設する場合」及び「災害公営住宅に入居する場合」の3つのケースについて、土地区画整理事業により復興を行う地区にあっては、少なくとも「換地された敷地に住宅を建設する場合」及び「災害公営住宅に入居する場合」の2つのケースについて、それぞれ住まいの再建に要する概算費用を提示する等、被災者が住まいの再建方法の選択を円滑かつ的確に行うための情報を提供することが重要である。

被災者に提供する情報の作成に当たっては、住宅金融支援機構が災害復興住宅融資を活用した場合の毎月の返済額や利払い総額等を簡単に算出できる「災害復興住宅融資シミュレーション（東日本大震災）」をウェブ上で提供しているので活用されたい。

■災害復興住宅融資シミュレーション

<http://www.simulation.jhf.go.jp/saigai/simulate01.php>

災害公営住宅の家賃については、以下の方法により想定される災害公営住宅の家賃を設定し、対象者の属性や住戸タイプに応じてきめ細かに示すことが考えられる。なお、この方法により得られた額から事業主体の判断により減免することができることに留意すること。

■公営住宅家賃の算定方法

$$\text{家賃} = (\text{①家賃算定基礎額}) \times (\text{②市町村立地係数}) \times (\text{③規模係数}) \\ \times (\text{④経過年数係数}) \times (\text{⑤利便性係数})$$

- ①家賃算定基礎額： 入居者の収入に応じて政令で定めるもの
- ②市町村立地係数： 立地する市町村の立地条件の偏差を表すものとして、公示地価その他の土地の価格を勘案して0.7以上1.6以下で国土交通大臣が市町村ごとに定める数値
- ③規模係数： 当該公営住宅の床面積の合計を65㎡で除した数値
- ④経過年数係数： 構造ごとに建設時からの経過年数に応じて1以下で国土交通大臣が定める数値
- ⑤利便性係数： 公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の利便性の要素となる事項を勘案して、0.5以上1.3以下で事業主体が定める数値

なお、参考 8-1 ～参考 8-4 に住まいの再建に要する概算費用の提示方法の例を示したので参考とされたい。

(4) 地域特性に応じた住宅に関する情報を活用する

住宅団地や整備後の市街地において再建される住宅については、地域の気候特性等に応じた性能を備えたものであることが望ましい。被災県の中には地域の住宅事業者等と連携して、高い耐用性や環境性能の確保、価格の低廉化、地域材の活用、地域の気候風土への適合、景観との調和、あるいは地域の技術者の活用等に向けた取り組みを進め、具体的なモデルプランや概算費用等を作成している場合があるので、これらの情報を被災者との協議に活用することも有効である。

(参考 6-1) 住まいの再建に対する支援策の提示方法の例 その1

被災者の住まいの再建に対する支援（防集事業）										
住まいの再建方法		住宅団地に移転			住宅団地以外に移転					
		① 敷地 購入・ 住宅 建設	② 敷地 賃借・ 住宅 建設	③ 災害 公営 住宅に 入居	④ 敷地 購入・ 住宅 建設	⑤ 敷地 賃借・ 住宅 建設	⑥ 災害 公営 住宅に 入居	⑦ 賃貸 住宅に 入居	⑧ マン ション を 購入	⑨ 親 戚等 の 家 に 同 居
被災者生活再建支援		○	○		○	○		○	○	
災害復興住宅融資		○	○		○	○			○	
従前宅地の買取		○	○	○	○	○	○	○	○	○
敷地取得に対する補助		○			△				△	
住宅建設に対する補助		○	○		△	△			△	
引越費用補助		○	○	○	○	○	○	○	○	○
税	不動産取得税	○	○		○	○			○	
	登録免許税	○	○		○	○			○	
独自の 支援	住宅建設支援	○	○							
	地代減免		○							

(注) △は、津波によって基礎まで流出したものは補助の対象とならない。

支 援 項 目		支 援 内 容
被災者生活再建支援		200 万円（賃貸住宅は 50 万円） 単身世帯の場合は 150 万円（賃貸住宅は 37.5 万円）
災害復興住宅融資		当初 5 年間の金利 0%等
従前宅地の買取		買い取り価格は不動産鑑定を基に決定
敷地取得に対する補助		ローン利子相当額（最大 264 万円）
住宅建設に対する補助		ローン利子相当額（最大 444 万円）
引越費用補助		引越代実費（最大 78 万円）
税の減免	不動産取得税	平成 33 年 3 月末までに被災代替家屋を取得した場合、被災家屋の床面積相当分の不動産取得税が非課税（被災代替家屋の敷地については従前敷地面積相当分の不動産取得税が非課税）
	登録免許税	平成 33 年 3 月末までに被災代替家屋及びその敷地を取得した場合、登録免許税が非課税
	固定資産税 都市計画税	平成 33 年 3 月末までに被災代替家屋を取得した場合、当初 4 年間は 1/2、その後 2 年間は 1/3 を減額
市の独自の 支援策	住宅建設支援	市の定めた条件に適合する住宅（最大〇〇万円）
	地代減免	当初 10 年間 1/2 を減額

(参考 6-2) 住まいの再建に対する支援策の提示方法の例 その2

被災者の住まいの再建に対する支援（土地区画整理事業）

住まいの再建方法		①換地上に住宅建設	②保留地を取得して住宅建設	③地区外の住宅に入居	④災害公営住宅に入居
被災者生活再建支援		○	○	○	
災害復興住宅融資		○	○	△	
新たな敷地の取得		不要	必要	必要	
税の減免	不動産取得税	○	○	△	
	登録免許税	○	○	△	
独自支援	住宅建設支援	○	○		

(注) △は、地区外で住宅を建設又は購入する場合に適用。

支 援 項 目		支 援 内 容
被災者生活再建支援		200 万円（賃貸住宅は 50 万円） 単身世帯の場合は 150 万円（賃貸住宅は 37.5 万円）
災害復興住宅融資		当初 5 年間の金利 0%等
税の減免	不動産取得税	平成 33 年 3 月末までに被災代替家屋を取得した場合、被災家屋の床面積相当分の不動産取得税が非課税（被災代替家屋の敷地については従前敷地面積相当分の不動産取得税が非課税）
	登録免許税	平成 33 年 3 月末までに被災代替家屋及びその敷地を取得した場合、登録免許税が非課税
	固定資産税 都市計画税	平成 33 年 3 月末までに被災代替家屋を取得した場合、当初 4 年間は 1/2、その後 2 年間は 1/3 を減額
市の独自支援策	住宅建設支援	市の定めた条件に適合する住宅（最大〇〇万円）

(参考 7) 事業制度の比較説明書の例

住まいの再建に関する防集事業と区画整理事業の比較		
	防災集団移転促進事業 (防集事業)	土地区画整理事業 (区画整理)
従前地の買収	事業主体が災害危険区域であること等を勘案した時価で買収（過去の例では被災前地価の4～8割）。	事業地区内で換地のため売買は発生しない。
新たな宅地の取得等	移転先である住宅団地内の宅地を時価で購入又は賃借。	
新たな宅地の面積制限	あり（住宅団地における平均宅地面積は100坪以下）。	なし（換地の面積について上限の定めがない）。
引越費用支援	実費を補助。	実費を補助（従前建物がある場合）。
新たな宅地の取得支援	宅地取得資金のローン利子相当額を補助。	なし（換地のため新たな宅地の取得費用は不要）。
新たな住宅の建設支援	住宅建設資金のローン利子相当額を補助。	なし。
長所	○新たな宅地の取得及び住宅の建設に対する補助（ローン利子相当額補助）がある。 ※住宅金融支援機構の災害復興住宅融資で2千万円を、返済期間30年（据置なし）元利均等返済で借入れた場合の利子総額は約280万円（平成24年5月末時点の貸付金利に基づく試算）。 ○仮設住宅から新たな住宅への引越費用が補助される。	○従前の地区に引き続き居住できるため、新たな宅地の取得費用が不要。 ○防集事業に比べ従前地が高く評価される。 ○新たな宅地（換地）の面積には上限の定めがない。 ○従前建物がある場合には移転補償費を新たな住宅の建設費に充当できる。 ○上記移転補償費に係る所得税について5千万円の所得控除が適用される。
短所	○従前の地区に居住できなくなるため、移転先で新たな宅地を取得又は賃借する必要がある。 ○区画整理に比べ従前地が低く評価される（災害危険区域であること等を勘案した時価）。 ○区画整理に比べ従前宅地の譲渡所得に係る所得税についての所得控除額が小さい（2千万円）。 ○新たな宅地には面積上限が設定されている（住宅団地における平均宅地面積は100坪以下）。	○新たな住宅の建設に対する補助がない。

(参考 8-1) 住まいの再建に必要な概算費用の提示例 その 1

住まいの再建に必要な概算費用

(住宅団地で敷地を取得し、住宅を建設する場合)

1. 住宅再建に必要な概算費用

項	目	積 算 根 拠	額
敷地取得、住宅建設、 引越に必要な費用	①土地取得費	単価〇万円/坪 ×面積〇〇〇坪	〇〇〇万円
	②住宅建設費	単価〇〇万円/坪 ×面積〇〇坪	〇〇〇万円
	③引越費用	⑦移転費補助を充当	
	④費用計	①+②	〇〇〇万円
敷地取得、住宅建設、 引越に対する支援等	⑤従前宅地の売却	単価〇万円/坪 ×面積〇〇〇坪	〇〇〇万円
	⑥被災者生活再建支援金		〇〇〇万円
	⑦移転費補助	③引越費用に充当	
	⑧独自の住宅建設支援		〇〇〇万円
	⑨支援等計	⑤+⑥+⑧	〇〇〇万円
住宅再建に必要な資金		④-⑨	〇〇〇万円

2. 住宅金融支援機構の災害復興住宅融資を活用した場合の返済額

借 入 条 件			返済額 (月額)	
借 入 額	〇〇〇万円		当初 5 年間	0 円
返 済 方 法	元利均等 (ボーナス併用なし)		6 ~ 1 0 年 目	約〇.〇万円
返 済 期 間	3 0 年 (据置 5 年を含む)		1 1 ~ 3 0 年 目	約〇.〇万円
金 利	当初 5 年間	0 %		
	6 ~ 1 0 年 目	〇.〇〇%		
	1 1 ~ 3 0 年 目	〇.〇〇%		

3. 建設費補助 (ローン利子相当額補給)

○上記の借入を行った場合、借入時に 約〇〇〇万円 が補助されます。

4. 税金等

- 宅地売却時…譲渡所得税 約〇〇万円
 ※譲渡所得収入のうち 2,000 万円が所得控除されます。
- 宅地取得時…不動産取得税、登録免許税 0 万円
 ※不動産取得税及び登録免許税は従前宅地規模相当分が非課税。
- 住宅建設時…不動産取得税、登録免許税、火災保険料、諸費用 約〇〇万円
 ※不動産取得税及び登録免許税は従前住宅面積相当分が非課税。
- 毎 年…固定資産税・都市計画税 約〇〇万円 (年額)
 ※住宅について当初 4 年間は 1/2、その後 2 年間は 1/3 を減額。

(注意) 融資金利や実際の費用は上記と異なることがあります。

(参考8-2) 住まいの再建に必要な概算費用の提示例 その2

住まいの再建に必要な概算費用

(住宅団地で敷地を賃借し、住宅を建設する場合)

1. 住宅再建に必要な概算費用

項 目		積 算 根 拠	額
敷地取得、住宅建設、 引越に必要な費用	①住宅建設費	単価〇〇万円/坪 ×面積〇〇坪	〇〇〇万円
	②引越費用	⑥移転費補助を充当	
	③費用計	①	〇〇〇万円
敷地取得、住宅建設、 引越に対する支援等	④従前宅地の売却	単価〇万円/坪 ×面積〇〇〇坪	〇〇〇万円
	⑤被災者生活再建支援金	〇〇〇万円	
	⑥移転費補助	②引越費用に充当	
	⑦市独自の住宅建設支援	〇〇〇万円	
	⑧支援等計	④+⑤+⑦	〇〇〇万円
住宅再建に必要な資金		③-⑧	〇〇〇万円

2. 住宅金融支援機構の災害復興住宅融資を活用した場合の返済額

借 入 条 件			返済額 (月額)	
借 入 額	〇〇〇万円		当初5年間	0円
返 済 方 法	元利均等 (ボーナス併用なし)		6～10年目	約〇.〇万円
返 済 期 間	30年 (据置5年を含む)		11～30年目	約〇.〇万円
金 利	当初5年間	0%		
	6～10年目	〇.〇〇%		
	11～30年目	〇.〇〇%		

3. 建設費補助 (ローン利子相当額補給)

○上記の借入を行った場合、借入時に 約〇〇〇万円 が補助されます。

4. 地代

○地代 (月額) …〇〇〇円/坪 (ただし当初〇〇年間は〇〇〇円/坪に減額)

5. 税金等

○宅地売却時…譲渡所得税 約〇〇万円

※譲渡所得収入のうち2,000万円が所得控除されます。

○宅地取得時…不動産取得税、登録免許税 0万円

※不動産取得税及び登録免許税は従前宅地規模相当分が非課税。

○住宅建設時…不動産取得税、登録免許税、火災保険料、諸費用 約〇〇万円

※不動産取得税及び登録免許税は従前住宅面積相当分が非課税。

○毎 年…固定資産税・都市計画税 約〇〇万円 (年額)

※住宅について当初4年間は1/2、その後2年間は1/3を減額。

(注意) 融資金利や実際の費用は上記と異なることがあります。

(参考8-3) 住まいの再建に必要な概算費用の提示例 その3

住まいの再建に必要な概算費用

(区画整理の換地で住宅を建設する場合)

1. 住宅再建に必要な概算費用

項	目	積算根拠	額
敷地取得、住宅建設、引越に必要な費用	①敷地取得費	換地のため不要	
	②住宅建設費	単価〇〇万円/坪 ×面積〇〇坪	〇〇〇万円
	③引越費用		〇〇〇万円
	④費用計	②+③	〇〇〇万円
住宅建設に対する支援等	⑤移転補償費	従前建物がある場合	〇〇〇万円
	⑥被災者生活再建支援金		〇〇〇万円
	⑦独自の住宅建設支援		〇〇〇万円
	⑧支援等計	⑤+⑥+⑦	〇〇〇万円
住宅再建に必要な資金		④-⑧	〇〇〇万円

2. 住宅金融支援機構の災害復興住宅融資を活用した場合の返済額

借入条件			返済額(月額)	
借入額	〇〇〇万円		当初5年間	0円
返済方法	元利均等(ボーナス併用なし)		6～10年目	約〇.〇万円
返済期間	30年(据置5年を含む)		11～30年目	約〇.〇万円
金利	当初5年間	0%		
	6～10年目	〇.〇〇%		
	11～30年目	〇.〇〇%		

3. 税金等

- 移転補償 …所得税 約〇〇万円
 ※移転補償のうち5,000万円が所得控除されます。
- 換地取得時…不動産取得税、登録免許税 0万円
 ※換地に係る不動産取得税及び登録免許税は非課税。
- 住宅建設時…不動産取得税、登録免許税、火災保険料、諸費用 約〇〇万円
 ※不動産取得税及び登録免許税は従前住宅面積相当分が非課税。
- 毎年…固定資産税・都市計画税 約〇〇万円(年額)
 ※住宅について当初4年間は1/2、その後2年間は1/3を減額。

(注意) 融資金利や実際の費用は上記と異なることがあります。

(参考8-4) 住まいの再建に必要な概算費用の提示例 その4

住まいの再建に必要な概算費用

(防集事業で災害公営住宅に入居する場合)

1. 災害公営住宅への移転に際しての支援

項 目	積 算 根 拠	額
①従前宅地の売却	単価〇万円/坪×面積〇〇〇坪	〇〇〇万円
②移転費補助	引越費用に充当	
③支援等計		〇〇〇万円

2. 災害公営住宅の家賃の例 (月額)

	〇〇住宅〇棟		〇〇住宅〇棟	
1DK (〇〇㎡)	1～5年目	〇.〇万円/月	1～5年目	〇.〇万円/月
	6～7年目	〇.〇万円/月	6～7年目	〇.〇万円/月
	8～9年目	〇.〇万円/月	8～9年目	〇.〇万円/月
	10年目	〇.〇万円/月	10年目	〇.〇万円/月
	11年目以降	〇.〇万円/月	11年目以降	〇.〇万円/月
2DK (〇〇㎡)	1～5年目	〇.〇万円/月	1～5年目	〇.〇万円/月
	6～7年目	〇.〇万円/月	6～7年目	〇.〇万円/月
	8～9年目	〇.〇万円/月	8～9年目	〇.〇万円/月
	10年目	〇.〇万円/月	10年目	〇.〇万円/月
	11年目以降	〇.〇万円/月	11年目以降	〇.〇万円/月
3DK (〇〇㎡)	1～5年目	〇.〇万円/月	1～5年目	〇.〇万円/月
	6～7年目	〇.〇万円/月	6～7年目	〇.〇万円/月
	8～9年目	〇.〇万円/月	8～9年目	〇.〇万円/月
	10年目	〇.〇万円/月	10年目	〇.〇万円/月
	11年目以降	〇.〇万円/月	11年目以降	〇.〇万円/月

(注意) 公営住宅の毎月の家賃は、毎年、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模等に応じ〇〇市が定めるものであり、上表の家賃は、実際の費用とは異なることがあります。

ステップ7

住まいの再建方法を選択してもらう

(1) 被災者に住まいの再建方法を選択してもらう

被災者に対して住まいの再建に関する支援内容、概算費用、災害公営住宅の家賃等を提示した後、検討のための十分な期間をおいた上で住まいの再建方法を選択してもらうための会合を開催する。

被災者が住まいの再建方法を決定する際には、家族関係や所得等に関するプライベートな事項についての相談等が想定されるので、被災者毎の協議日時を定めて予め被災者に通知し、十分な数の個別相談コーナーを設けて個々の被災者と行政側担当者とは相対で話し合う形式で行うことが望ましい。

個別相談コーナーでは、個々の被災者の資産状況（従前宅地の面積、住宅再建に利用可能な預貯金額、所得等）や住まいの再建方法に関する希望を踏まえ、参考8-1～参考8-4の様式を活用して各被災者の住まいの再建に必要な概算費用を算出した資料をその場で作成して提示する等、被災者の住まいの再建方法の選択を支援する資料を提供するとともに、被災者からの様々な質問に対し的確かつ即時に回答できるよう、まちづくりや住宅を担当する部局のみならず福祉部局等の職員も含む総合的な体制で対応することが重要である。

また、被災者から住宅ローンに関する質問や従前土地に設定されている抵当権の取扱いについての質問等、行政当局では責任ある回答が困難な質問が寄せられることも想定されるので、住宅金融支援機構に対し担当者の派遣を要請し、できれば専用の相談コーナーを設置して対応することが望ましい。

(2) まちづくり計画の作成に必要な情報を把握する

個々の被災者との個別相談を通じて住まいの再建方法を選択してもらう会合では、今後のまちづくり計画の作成に必要な情報として、少なくとも以下の項目を確実に把握しておかなければならない。特に、集団移転の場合には、世帯分離により移転先の住宅敷地や災害公営住宅が複数必要となる場合があるので注意が必要である。

- イ) 住まいの再建方法（ステップ6の(1)に掲げる項目のいずれに該当するか）
- ロ) 必要な敷地の数（災害公営住宅の場合は必要な住戸数）
- ハ) 希望する敷地の大きさ（災害公営住宅の場合は希望する住戸規模）
- ニ) その他住宅団地又は市街地の整備に関する希望や意見

さらに、集団移転による復興を予定している地区の被災者については、上記の項目に加え以下の項目についても把握しておく必要がある。

- ホ) 協議対象地区が農漁村集落等の場合は、共同作業所や共同倉庫等の必要性
- ヘ) 移転跡地の売却意向や土地利用の意向

ステップ8

まちづくり計画案を作成して被災者と協議する

(1) まちづくり計画案を作成して被災者に提示する

被災者と行政当局との合意事項として文書にしておいた「まちづくりの基本方針」と各被災者が選択した住まいの再建方法を基に、住宅団地の整備や市街地の面整備に関する計画案をはじめとするまちづくり計画案を作成し、被災者に提示して協議を行う。場合によっては複数の計画案を提示して被災者とともに比較検討を行うことも必要である。協議においては被災者から行政当局としての的確な意見や判断を求められるので、計画案の説明をコンサルタント等に委ねる場合でも、行政当局の責任ある立場の職員が同席することが不可欠である。まちづくり計画案として提示すべき基本的な事項としては、

- イ) 住宅団地の計画案（位置、道路・公園等の計画、幹線道路や駅等からのアクセス、土地利用、災害公営住宅や集会所等の配置、敷地の区画割等が分かるもの）
- ロ) 災害公営住宅のデザインや住戸プラン
- ハ) 住宅団地のまちなみや住宅のデザインに関するルール
- ニ) 災害危険区域となる移転跡地の土地利用計画や建築規制の内容
- ホ) 事業スケジュール
- ヘ) 移転跡地の土地利用計画案（集団移転の場合）

が想定される。さらに、

- ト) 住宅団地において住宅建設が可能となる時期
- チ) 災害公営住宅への入居時期
- リ) 公益施設や生活関連施設の開設時期

等の被災者の住まいの再建に関する事項についても提示することが望ましい。

なお、これらの事項を一度に被災者に提示すると協議が混乱するおそれがある場合には、法令に基づく事業認可や事業計画の作成等に必要な事項に関する協議を先行させる等、各種の手続きの期限を踏まえた上で、テーマ毎に複数回に分けて協議を行うことも可能である。

また、計画案に対する各被災者の意見を把握できるよう、関係被災者が多い場合には集落単位や仮設住宅団地単位で別々に協議を行う等の工夫も必要である。さらに、(2)に記載するように行政当局を交えない被災者同士での話し合いの機会を作るために、まちづくり協議会での検討を通じて期限までに結論を出しておいてもらうような協議の進め方も有効である。

協議の場では被災者から対立する提案が出されることも想定されるが、そのような場合には行政当局が一方的に裁断を下すのではなく、被災者同士による話し合いを促し、行政当局の適切なアドバイスの下で被災者の主体的な判断により一定の方向に収斂していくような工夫が必要で

ある。

その日の協議を終える際には、その日の協議で決まった事項、次回までに被災者同士の話し合いで決定すべき事項及び行政当局が整理すべき事項、次回の協議開催日時等を整理したメモを作成し、被災者と行政当局が相互に確認しておく、次回の協議が円滑に進むことが期待できる。

(2) まちづくり協議会に意見の集約を要請する

まちづくり計画は被災者のこれからの生活を大きく左右するものであり、計画案については時間をかけて慎重に協議を行う必要がある。行政当局との協議だけで被災者の意見や希望を把握することが困難な場合には、まちづくり協議会に対し被災者の意見の集約を要請し、被災者自身による主体的な検討を促すことが重要である。行政当局は、まちづくり協議会からの会議への出席要請や検討に必要なデータの提供要請等に対応することはもとより、まちづくり協議会による外部有識者を招聘しての意見聴取、参考となる先進地の視察等のまちづくり活動を費用面も含めて積極的に支援し、活発な協議会活動を促すことが重要である。

特に、仮設住宅等において長期にわたる不便な生活を強いられている被災者にとって、これからの新しい生活に関する前向きな話し合いは心の支えとなるものであり、被災者同士だけの話し合いも含めできるだけ頻繁に話し合いの機会が設けられるように配慮することも重要である。

ステップ9

協議結果を反映して まちづくり計画案を修正する

被災者との協議やまちづくり協議会での検討を通じて集約された意見を踏まえてまちづくり計画案を修正する。その際、被災者からの意見や希望を尊重しつつも、行政当局として都市全体の復興のあり方との整合性、計画の実現性やコストをはじめとする課題等について責任ある検討を行い、まちづくり計画案に必要な修正を加え、計画の詳細度を高めることが重要である。

修正案については、再度、被災者に提示して協議を行う。

ステップ10

協議と修正を繰り返して まちづくり計画を完成する

ステップ8とステップ9を繰り返し、被災者と行政当局の共同作業の成果と呼べるまちづくり計画を完成する。

既に述べたように「まちづくり計画」のうち「事業計画」の作成に必要な事項を先行して決定し、補助事業の実施に必要な手続きを進めながら、その他の事項については事業の実施と並行して順次決定していくことも可能である。

特に、まちなみ景観や住宅をはじめとする建物のデザイン等については、煩雑で多忙な復興業務に忙殺される中で忘れられがちになるおそれがあるが、住宅団地の住環境を長期にわたって大きく左右するものなので、住宅団地や市街地が完成するまでの造成期間等を有効に利用して、住宅地のまちなみに造詣の深い建築家等のアドバイスを受けながら被災者と活発な協議を行い、地域の自然景観とも調和した美しいまちなみや住宅デザインの計画、さらには地域産材や地域の住宅事業者を活用した住まいづくりの仕組みが検討されることが望まれる。なお、このようなまちなみ等に関する計画作成経費や住まいづくりの仕組みの検討経費についても防集事業の計画策定費等として復興交付金の交付対象となっているので積極的に活用されたい。