

## 震災と建築・住宅関係の支援策から

平成 23 年 6 月 23 日

国土交通省 住宅局

市街地建築課 市街地住宅整備室

室長 真 鍋 純

# 震災と建築・住宅関係の支援策から

- 被災市街地における建築制限関連制度
- 災害公営住宅等の整備
- 小規模住宅地区改良事業
- 平成23年度第1次補正予算(住宅関係)の概要



平成23年6月23日

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 被災市街地における建築制限関連制度の比較

| 災害危険区域<br>(建築基準法第39条)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 被災市街地建築制限<br>(建築基準法第84条)                                                                                                                                                                       | 被災市街地復興推進地域<br>(被災市街地復興特別措置法)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 【参考】<br>今回の特例措置                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>【対象地域】<br/>津波、高潮、出水等による危険が著しい区域を地方公共団体が条例で災害危険区域として指定</p> <p>【制限期間】<br/>限定なし</p> <p>【制限対象】<br/>災害危険区域内における建築物の建築（新增改築・移転）</p> <p>【制限内容】<br/>住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを上記条例で規定</p> <p>※過去の関係通知内容<br/>昭和40年住指発第193号<br/>災害危険区域の指定条例の必要性・妥当性は次の2つの観点から判断するのが相当</p> <p>① 過去における災害発生の頻度。被害の実態。将来における災害発生の確実性。その災害は公共的観点から建築制限によって予防する必要があるかどうか。</p> <p>② 建築制限の内容、限度等が災害を防止するために必要最少限度のものかどうか。</p> | <p>【対象地域】<br/>特定行政庁が被災市街地において都市計画又は土地地区画整理事業のため必要があると認めるときに区域を指定</p> <p>【制限期間】<br/>災害発生日から1月以内。更に1月を超えない範囲内で延長可能。</p> <p>【制限対象】<br/>区域内における建築物の建築（新增改築・移転）</p> <p>【制限内容】<br/>建築物の建築の制限又は禁止</p> | <p>【対象地域】<br/>都市計画区域内の市街地で次の要件に該当する区域について都市計画に被災市街地復興推進地域を定める</p> <p>① 災害により相当数の建築物が滅失<br/>② 不良な街区環境が形成されるおそれ<br/>③ 土地地区画整理事業、市街地再開発事業等建築物・公共施設整備関連事業の実施が必要</p> <p>【制限期間】<br/>災害発生日から2年以内（土地地区画整理事業の都市計画決定等の告示日以降は当該事業の施行区域内等では本制限は非適用）</p> <p>【制限対象】<br/>土地の形質変更、建築物の新增改築（原則として知事の許可が必要）</p> <p>【制限内容】<br/>・ 非常災害に係る応急措置、都市計画事業の施行等に係るものは許可不要<br/>・ 自己居住住宅及び自己業務用建築物で次の要件に該当するものは許可する<br/>イ) 階数2以下、地階なし<br/>ロ) 主要構造部木造・S造・CB造等<br/>ハ) 容易に移転・除却可能<br/>ニ) 敷地規模が300㎡未満<br/>※上記イ)～ハ)の要件に該当する建築物の新增改築が許可されず、土地所有者から当該土地の買取申出があったとき、知事は特別の事情がない限り当該土地を時価で買い取る</p> | <p>【対象地域】<br/>東北地方太平洋沖地震により被災した市街地において都市計画又は土地地区画整理事業のため必要があり、かつ、当該市街地の健全な復興を図るためやむを得ないと認めるときに左記①～③の要件に該当する区域を特定行政庁が指定</p> <p>【制限期間】<br/>・ 建築基準法第84条の建築制限が適用されている場合は当該制限期間満了後に指定<br/>・ H23年9月11日（地震発生日6ヵ月）が期限<br/>・ 更に2月を超えない範囲内で延長可能</p> <p>【制限対象】<br/>区域内における建築物の建築（新增改築・移転）</p> <p>【制限内容】<br/>建築物の建築の制限又は禁止</p> |

# 災害危険区域の指定状況について

○都道府県・市町村における  
災害危険区域の指定状況

|      | 指定している地方<br>公共団体数 | 指定区域数  |        | 指定区域の面積 (ha) |        |
|------|-------------------|--------|--------|--------------|--------|
| 都道府県 | 36                | 18,054 | 89.90% | 38,204       | 75.70% |
| 市町村  | 64                | 2,018  | 10.10% | 12,238       | 24.30% |
| 計    | 100               | 20,072 | -      | 50,442       | -      |

○佐賀県における災害危険区域の指定状況

・建築基準法施行条例(昭和四十六年八月十三日佐賀県条例第二十五号。抄)

(災害危険区域の指定)

第二条の二 法第三十九条第一項の規定による災害危険区域は、次の各号に掲げる区域とする。

- 一 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和四十四年法律第五十七号)第三条第一項の規定に基づき指定された急傾斜地崩壊危険区域
- 二 前号の急傾斜地崩壊危険区域に隣接する区域で急傾斜地の崩壊による危険の著しい区域につき関係市町長の意見をきき知事が告示で指定する区域
- 三 前各号に定める区域を除くほか、津波、高潮、出水、地すべり等による危険の著しい区域につき関係市町長の意見をきき知事が告示で指定する区域

(昭四七条例三五・追加、平一七条例七四・一部改正)

(災害危険区域内における建築物の建築の制限)

第二条の三 災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物は、建築してはならない。ただし、災害防止上必要な措置を講ずることにより安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

- 2 災害危険区域内においては、居室を有する建築物(住居の用に供するものを除く。)を建築する場合は、主要構造部を鉄筋コンクリート造又はこれに準ずる構造とし、かつ、災害危険区域内における災害に対し安全な構造としなければならない。ただし、災害危険区域の状況等により当該建築物が被害を受けるおそれがない場合は、この限りでない。
- 3 前二項の規定は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成十二年法律第五十七号)第八条第一項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域(以下「特別警戒区域」という。))については、適用しない。

(昭四七条例三五・追加、平一九条例二二・一部改正)

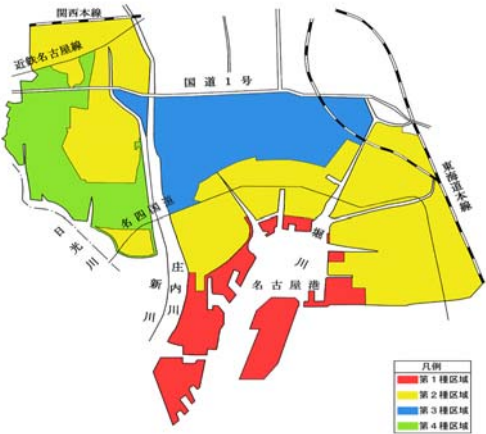
・津波、高潮、出水、地すべり等による危険の  
著しい区域につき告示で指定した区域

| 指定理由    | 区域名                                        |
|---------|--------------------------------------------|
| 出 水     | 吉田、石志、猪鹿、竜作、今屋敷、藤ヶ倉、堂雄、流川内、山田、竜拝、三谷 (11地区) |
| 地 す べ り | 浜野浦、岩ノ口、納所、南川東 (4地区)                       |

3

## 名古屋市臨海部防災区域建築条例の概要

- ・建築基準法第39条の規定に基づき、昭和34年9月の伊勢湾台風を教訓として制定され、昭和36年6月1日に施行。
- ・指定された区域に応じて建築物の1階の床の高さや構造などを規定。



| 制限の概要表 |                |                                                                                                                                           |    |
|--------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 区域     | 1階の床の高さ        | 構造制限                                                                                                                                      | 図解 |
| 第1種区域  | N・P(+)<br>4m以上 | 木造禁止                                                                                                                                      |    |
| 第2種区域  | N・P(+)<br>1m以上 | 2階以上に居室設置<br>以下の1から3のいずれかの場合に緩和<br>1:1階の1以上の居室の床の高さがN・P(+)<br>3.5m以上<br>2:同一敷地内に2階建以上の建築物あり<br>3:延べ面積が100m <sup>2</sup> 以内のものは避難室、避難設備の設置 |    |
| 第3種区域  | N・P(+)<br>1m以上 | なし                                                                                                                                        |    |
| 第4種区域  | N・P(+)<br>1m以上 | 2階以上に居室設置<br>以下の1、2のいずれかの場合に緩和<br>1:1階の1以上の居室の床の高さがN・P(+)<br>3.5m以上<br>2:同一敷地内に2階建以上の建築物あり                                                |    |

N・P=Nagoya Peil (オランダ語で水準線の意)

4

## 東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地における建築制限の特例に関する法律【平成23年法律第34号（平成23年4月29日公布・施行）】

東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地の健全な復興を図るため、特定行政庁は、区域を指定し、災害発生の日から6ヶ月（延長の場合、最長で8ヶ月）まで建築の制限・禁止を行えるよう特例措置を設ける。

### 施策の現状・背景

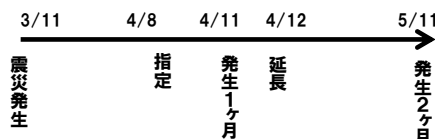
被災地域における市街地の健全な復興の支障となるような建築を防止するため、建築基準法第84条により、災害が発生した日から1ヶ月以内の期間においては、特定行政庁は区域を指定し、期間を限って、その区域内における建築物の建築を制限・禁止することができる（延長の場合、最長で2ヶ月まで可能）。

#### 【東日本大震災における宮城県・石巻市の状況】

平成23年3月11日（金） 東日本大震災の発生

4月 8日（金） 建築制限区域・期間の指定（～11日）

4月12日（火） 建築制限区域・期間の指定を1ヶ月延長（～5月11日）



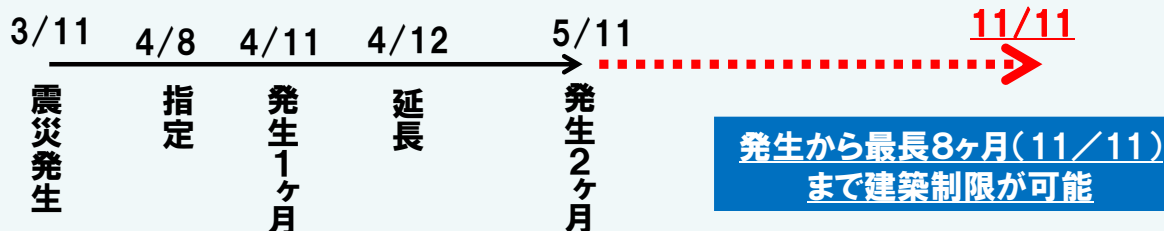
- 通常の災害では、被災後2ヶ月以内に復興に向けたまちづくりの方針を定め、被災後最長2年の建築制限が可能となる被災市街地復興推進地域を都市計画決定することが見込まれる。
- 東日本大震災で未曾有の甚大な被害を受けた市町村には、都市計画の方針の策定や諸手続の実施が困難な地域もあり、実質的に2ヶ月以内の都市計画決定は不可能な状況。  
期間の延長が必要である旨、宮城県からの要望（4月8日付）。

5

## 東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地における建築制限の特例に関する法律【平成23年法律第34号（平成23年4月29日公布・施行）】

### 法律の概要

東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地を所轄する特定行政庁は、災害発生の日から6ヶ月（延長の場合、最長で8ヶ月）以内の期間に限って、指定した区域の建築を制限・禁止できることとする。



### 実績

5月12日（木） 宮城県・石巻市が建築制限区域を指定（～9月11日）

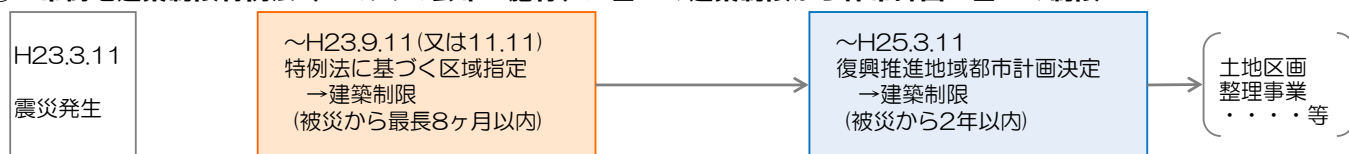
6

# 想定される建築制限の主な活用パターン

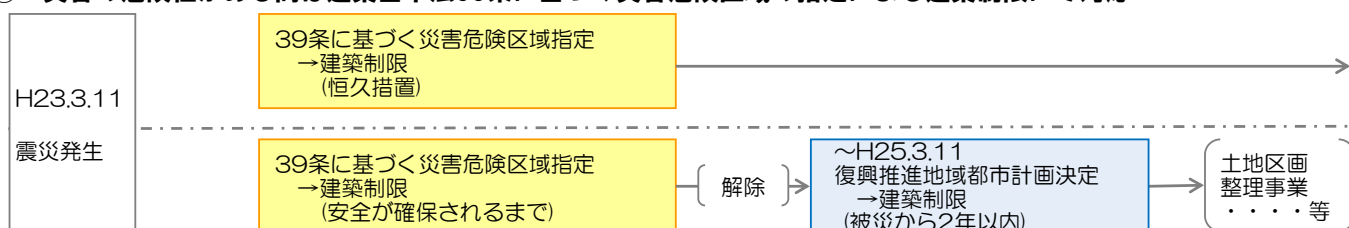
想定される建築制限の主な活用パターンは以下の通り。

どの方法を活用するかは、被災状況などの実情を踏まえ、各県や市が判断・選択可能。

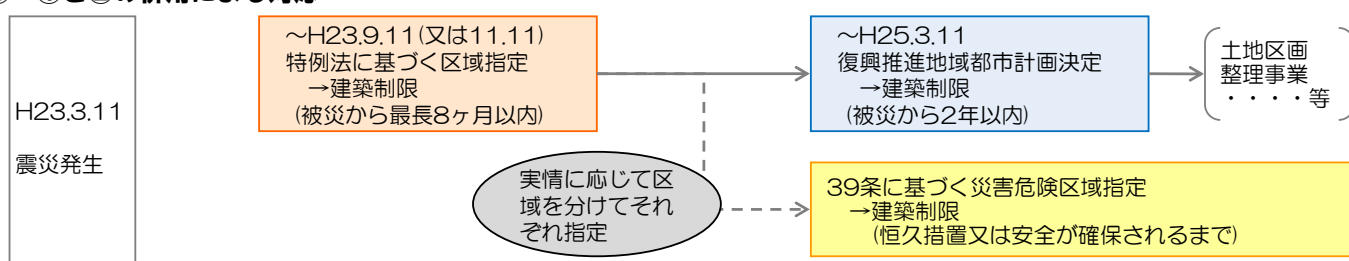
## ① 市街地建築制限特例法（H23.4.29公布・施行）に基づく建築制限から都市計画に基づく制限へ



## ② 災害の危険性がある間は建築基準法39条に基づく災害危険区域の指定による建築制限にて対応



## ③ ①と②の併用による対応



# 建築分野における津波対策の推進に向けた技術的支援等の実施について

平成23年3月11日に発生した東日本大震災による津波建築被害を踏まえた津波危険地域における建築物の安全性確保対策が的確に推進されるよう、国の委員会による現地調査に基づく被害状況の分析、関連の技術的検討等を推進し、検討成果を23年夏頃にとりまとめ、情報提供等を通じ関係対策を推進する。

## 東日本大震災による建築被害状況の 現地調査等の実施

- 国土技術政策総合研究所に設置した建築構造基準委員会[委員長:東京大学久保教授]において東日本大震災による建築被害状況等の現地調査を実施(4月21～22日)し、関連調査等を含めたデータ等を分析し、23年7月までに報告をとりまとめる

## 津波に対する建築分野の安全確保に 向けた技術検討の推進

- 以下の技術的検討を行い、指針を整備
  - ・ 津波に対し構造安全性等が確保される建築物の要件
  - ・ 津波危険地域における避難安全確保対策
- 実施主体は公募し、既に決定。建築基準整備促進事業（補助事業）により支援（23年7月までに中間的成果を国に報告）

検討  
成果

## 検討成果（※）に基づく対策

- 津波危険地域を有する公共団体における災害危険区域の指定及び当該区域内における安全対策のための建築制限の導入
- 津波危険地域における避難・誘導体制の整備
- 指針に基づく津波に対し安全な建築物の整備の推進  
等

（※）23年夏頃に技術的資料としてとりまとめ、国より公共団体等に情報提供



# 災害公営住宅等の整備

## 1. 災害公営住宅の概要

- 災害により住宅を失った低額所得者に賃貸するため公営住宅を整備する場合、補助率の引き上げ等の特例を措置
- 東日本大震災は激甚災害の指定を受けているところ。

|               | 災害公営住宅                                                                                                                                    | 一般の公営住宅                                                                                       |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 補助制度<br>(補助率) | ①建設費等補助<br>(1)建設又は買取りの場合<br>(一般災害の場合) 国：2／3<br>(激甚災害※の場合) 国：3／4<br>(2)借上げの場合 国：2／5<br>②家賃低廉化助成<br>20年間 国：2／3<br>(激甚災害※の場合の当初5年間)<br>国：3／4 | ①建設費等補助<br>(1)建設又は買取りの場合<br>国：概ね45％<br>(2)借上げの場合<br>国：概ね2／3 × 45％<br>②家賃低廉化助成<br>20年間 国：概ね45％ |

※ 激甚災害：災害により滅失した戸数が被災地全域で4,000戸以上の災害等。

※ 激甚災害による被害を受けた地域の被災者については、入居収入基準要件と同居親族要件は不要。

## 2. 東日本大震災における補助の拡充（第1次補正）

- 上記1の措置に加えて、以下の補助事業を措置。

### ① 災害公営住宅の整備支援

- ・ 激甚災害による災害公営住宅に係る用地の取得造成費に対する補助  
(国：3／4、地方：1／4)

### ② 公営住宅の買取改修・空家改修支援

- ・ 既存住宅を買い取って供給する公営住宅や、空家となっている公営住宅の改修費に対する補助  
(国：3／4、地方：1／4)

### ③ 高齢者生活支援施設等の整備支援

- ・ 公的賃貸住宅に併設する高齢者生活支援施設等※の整備費に対する補助  
(国：1／2、地方：1／6、社会福祉法人・民間等：1／3)

※ 高齢者生活支援施設（デイサービス施設、生活相談サービス施設等）、障害者福祉施設（グループホーム、ケアホーム等）、子育て支援施設（保育所、放課後児童クラブ等）

9

# 災害公営住宅の事例①(阪神・淡路大震災)

## 南芦屋浜災害復興公営住宅（兵庫県芦屋市 / 1998年管理開始）

南芦屋浜災害復興公営住宅において、シルバーハウジング・一般公営住宅に入居する高齢者に対して、ライフサポートアドバイザー(LSA)による生活相談・安否確認等のサービスを実施し、単身等の高齢者の在宅生活を支援。

### ■住宅の概要

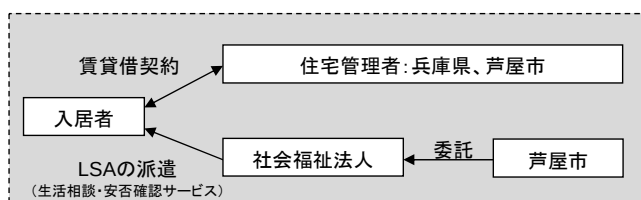
災害復興公営住宅814戸(うちシルバーハウジング230戸)  
 (兵庫県営:414戸(うちシルバーハウジング120戸)、  
 芦屋市営:400戸(うちシルバーハウジング110戸))

### ■LSAが、シルバーハウジング及び一般住戸の高齢者世帯に対し、365日、24時間体制で、生活相談・安否確認等のサービスを実施



### あしや喜楽苑(社会福祉法人きらくえん)によるLSAの派遣

- ・ LSA 11人(正職員1・契約職員2・非常勤8、ヘルパー2級以上の有資格者)が、昼間4人、夜間2人で勤務。
- ・ 芦屋市が、LSAの派遣をきらくえんに委託。



10

## 災害公営住宅の事例②(阪神・淡路大震災)

阪神・淡路大震災時に、恒久住宅への入居に関して従前地や応急仮設住宅で形成されたコミュニティを維持できるよう、また早期に新たなコミュニティを形成されるよう、兵庫県営住宅7団地においてコレクティブハウジングを供給。

### シルバーハウジング

ライフサポートアドバイザー(LSA)による相談や、緊急通報システム等のサービスが付帯した住宅



### 共同利用ふれあい空間

居間・食堂・台所・図書コーナー・洗濯コーナー等



新しい住まい方

### ひょうご復興 コレクティブハウジング

ひょうごふれあい住宅

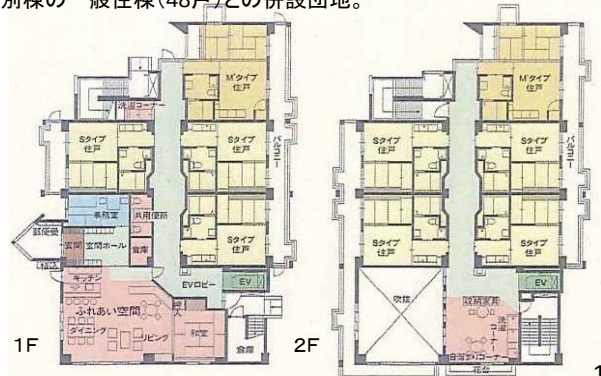
コレクティブハウジング:個人のプライバシーを確保するための私的な住戸を持ちつつ、食事や団らんなどお互いに支え合う共同生活の場を組み込んだ共同居住型の集合住宅

### コレクティブふれあい空間イメージ



### 南本町ふれあい住宅

- ・中規模団地。RC造5階建て27戸。
- ・別棟の一般住棟(48戸)との併設団地。



11

## 地域材を活用した住まいづくりの推進

### 県営鳴石アパート 地場材を活用し地域特性にも配慮

(岩手県陸前高田市)

- ・ 県営住宅として初めての木造公営住宅。積極的に地場材を活用。
- ・ 夏季にエアコンが不要となるように開口部や軒を深く計画。
- ・ また、雨水貯水タンクを設けて、洗車、散水等に雨水を活用。
- ・ 太陽光発電を利用した団地内庭園灯や次世代省エネ基準レベルの適合など、環境に配慮した住宅。



※岩手県土地開発公社が「エコタウン鳴石」として公営住宅用地と分譲宅地を整備  
※震災後、エコタウン鳴石には避難所、仮庁舎が設置



# 地域材を活用した住まいづくりの推進

## 長岡市山古志地域における「中山間地型復興住宅」

- 平成16年に発生した新潟中越地震より被災した山古志地域での復興事業。
- 地域の気候風土(豪雪)に対応し、住文化(山の暮らし)が継続でき、一定水準以上の性能をもつ「中山間地型復興住宅」を整備。



貴重な平地である小学校跡地を活用して建設した公営「竹沢団地」



地域の工務店や市、建材メーカー等が連携し実現した、自立型再建による中山間地型復興住宅

13

## 小規模住宅地区改好事業の概要(平成9年～)

### 1. 目的

不良住宅が集合すること等により生活環境の整備が遅れている地区において、住環境の改善を図るため、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設、建築物の敷地の整備等を行う。

### 2. 不良住宅の定義

その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当な住宅。具体的には別添1(木造住宅の不良度の測定基準)の評点を合算し100以上となる住宅。

(被災住宅の評点イメージ)



- (木造住宅の不良度の測定基準)
- ①構造一般の程度 (最高50点)
  - ②構造の腐朽又は破損の程度 (最高100点)
  - ③防火上又は避難上の構造の程度 (最高50点)
  - ④電気設備、⑤給水設備、⑥排水設備 (最高各30点)
  - ⑦台所 (最高30点)
  - ⑧便所 (最高30点)

#### ②構造の腐朽又は破損の程度

基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの

→ 100点となり不良住宅の定義に合致



### 3. 事業地区の要件

- ① 地区面積要件 : なし
- ② 不良住宅戸数 : 15戸以上  
(過疎地域における激甚災害の場合 : 5戸以上)
- ③ 不良住宅率 : 50%以上
- ④ 住宅戸数密度要件 : なし

#### <実績> (H22年3月末時点)

地区数 31地区  
改良住宅戸数 1,102戸

一覧表は別添2参照

14



## 小規模住宅地区改好事業の概要(平成9年～)

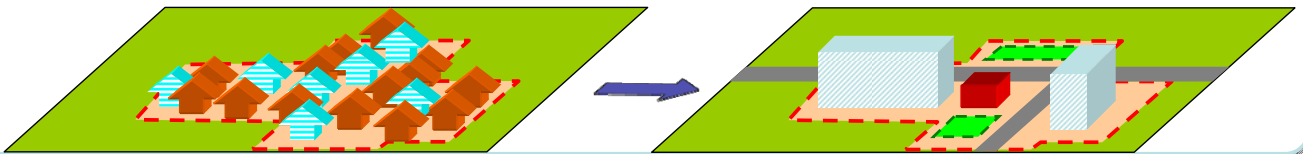
### 4. 補助制度

施行者(原則市町村(特別の事情がある場合は県))に対し補助(( )内は補助率)

- 不良住宅(上記2参照)の買収・除却費 (1/2)
- 改良住宅の整備費 (2/3)  
事業の施行に伴い住宅を失うものに対し施行者が建設する住宅の整備に要する費用
- 用地取得造成費 (1/2)  
改良住宅、公共施設(道路、下排水、児童遊園、緑地)、地区施設(集会場、子育て支援施設、高齢者生活相談所、物置等)の用地取得造成費
- 公共施設・地区施設整備費 (1/2)  
公共施設(道路、下排水、児童遊園、緑地)の整備費  
地区施設(集会場、子育て支援施設、高齢者生活相談所、物置等)の整備費
- 津波避難施設等整備費 (1/2)  
津波避難機能を有する施設、備蓄倉庫、耐震性貯水槽の整備費

### 5. 事業イメージ

 良住宅
  不良住宅
  改良住宅
  地区施設(集会所等)



15

## 小規模住宅地区改好事業による災害復興のイメージ

損壊状況に応じて、不良住宅として取り扱う

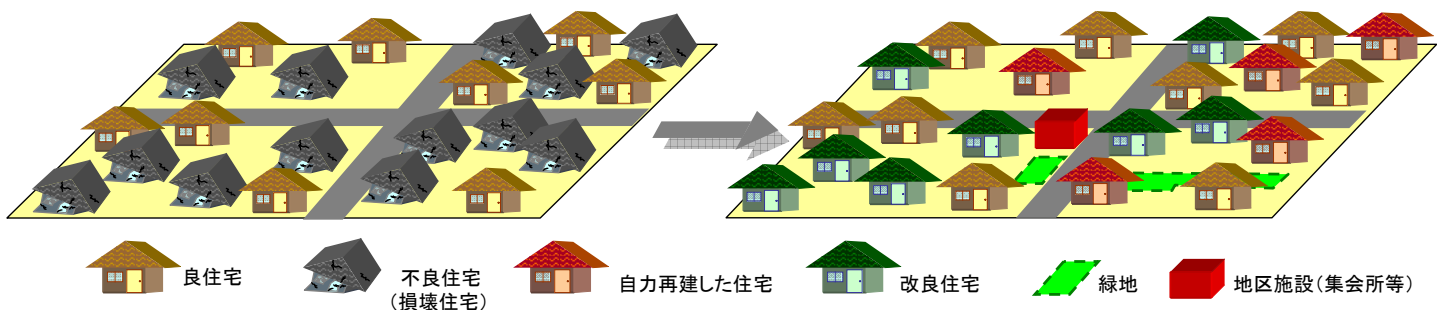
#### 地区指定の要件

- ・面積要件 なし
- ・**不良住宅**戸数 15戸以上
- ・不良住宅率 50%以上
- ・住宅戸数密度要件 なし

#### 過疎地域における激甚災害の場合

#### 地区指定の要件

- ・面積要件 なし
- ・**不良住宅戸数** 5戸以上
- ・不良住宅率 50%以上
- ・住宅戸数密度要件 なし

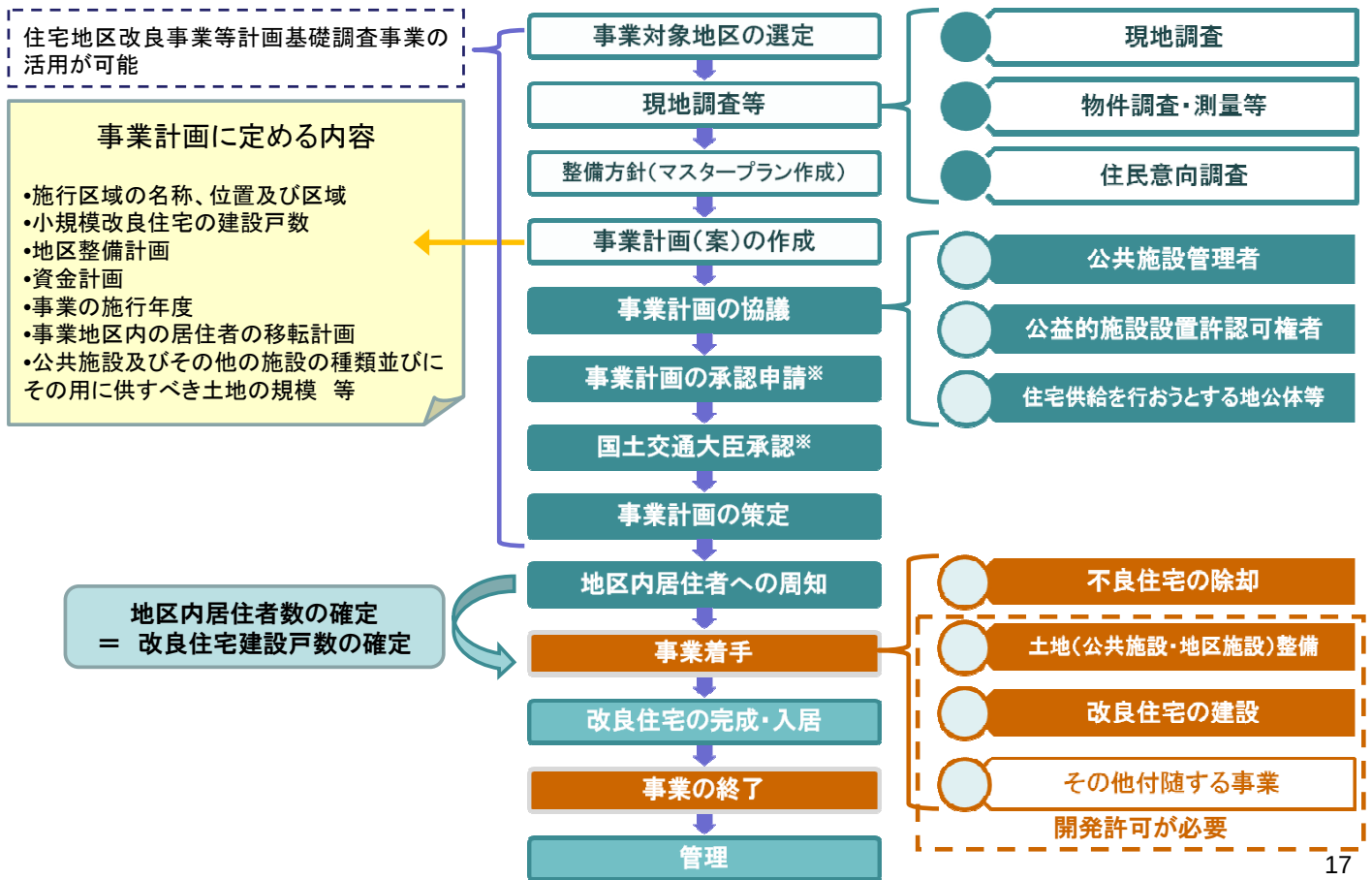


※住宅を借地に整備することも可能

※整備された住宅は、耐用年数の1/4(木造の場合 8年)経過し、特別の事由のあるときは国土交通大臣の承認を得て、入居者等に有償で譲渡が可能

16

## 小規模住宅地区改良事業施行までの手続き(施行者(原則市町村)が実施)



17

## ■ 玄界島及び山古志の復興事例



福岡市玄界島



新潟県長岡市山古志

18

## 小規模住宅地区改良事業活用例①(玄界島復興事例)

### 1. 事業概要

被災者の方が住み慣れたコミュニティで暮らし続けることができるよう、小規模住宅地区改良事業を活用して、地震により被害を受けた住宅など安全性等に問題がある住宅が集合している地区について、住宅の建設、住環境の改善や公共施設整備等を一体的に推進している。

### 2. 福岡県西方沖地震の被害概要

- ・平成17年3月20日発生  
(震源:福岡市玄界島付近 M7.0)
- ・福岡県内の住家被害  
全壊132戸、半壊243戸、  
一部破損8,474戸(消防庁まとめ)

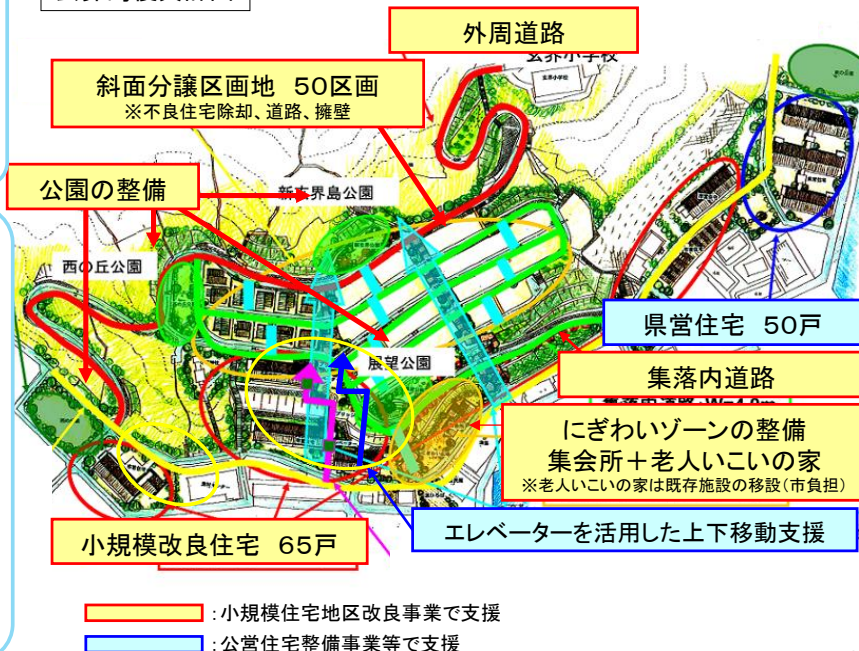
### 3. 小規模住宅地区改良事業による対応

- ・事業面積:7.4ha
- ・事業期間:平成17年9月～  
平成20年3月
- ・事業費:70億円(うち国費33億円)

#### ○事業内容:

- ・土地の買収、建物の除却、
- ・改良住宅の建設(65戸)
- ・戸建て用地の造成(50戸)
- ・道路・公園等の基盤整備
- ※この他、県営住宅を50戸建設  
(事業費:8億円(うち国費:4億円))

#### 玄界島復興計画



19

## 玄界島における復興までのプロセス

| 年度     | H16                |                   | H17                            |               |                            |               |                 |               |       |                               |                            |   | H18               |                |                   |               |   | H19          |                |             |               |               |              |                |
|--------|--------------------|-------------------|--------------------------------|---------------|----------------------------|---------------|-----------------|---------------|-------|-------------------------------|----------------------------|---|-------------------|----------------|-------------------|---------------|---|--------------|----------------|-------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| 月      | 3                  | 4                 | 5                              | 6             | 7                          | 8             | 9               | 10            | 11    | 1                             | 2                          | 3 | 7                 | 10             | 11                | 2             | 3 | 6            | 10             | 12          | 3             |               |              |                |
| 地<br>元 | 20<br>地震発生<br>全島避難 | 25<br>仮設住宅へ入居     | 21<br>第1回島民総会<br>(斜面地の一体的整備決定) | 18<br>第1回意向調査 | 17<br>第2回島民総会<br>(事業手法の決定) | 5<br>第2回意向調査  | 17<br>ワークショップ開催 | 10<br>第3回島民総会 | 座談会開催 | 26<br>第4回島民総会<br>(土地建物補償基準説明) | 28<br>第5回島民総会<br>(しまづり案決定) |   |                   | 1<br>第6回島民総会   | 1<br>戸建て協議会発足     | 3<br>第7回島民総会  |   |              |                |             | 1<br>第9回島民総会  |               |              |                |
|        |                    | 10<br>内部検討用の復興計画案 |                                |               | 14<br>玄界島復興事務所(本設)設置       | 11<br>事業計画を策定 | 12<br>地域住宅計画を提出 |               |       |                               |                            |   | 14<br>土地・建物補償契約開始 | 16<br>家屋解体工事着手 | 13<br>斜面地の家屋解体・造成 | 21<br>県営住宅抽選会 |   | 20<br>県営住宅完成 | 25<br>一部帰島(入居) | 11<br>宅地抽選会 | 1<br>宅地分譲契約開始 | 15<br>市営住宅抽選会 | 20<br>市営住宅完成 | 25<br>全員帰島(入居) |
|        | 事業手法の検討            |                   | 復興計画案(しまづり案)の検討                |               |                            |               |                 |               |       |                               |                            |   | 土地・建物補償契約         |                |                   |               |   |              |                |             |               |               | 宅地分譲基準策定     |                |
| 補償     |                    |                   | 建物補償調査                         |               | 建物補償基準策定                   |               | 補償金算定           |               | 契約書作成 |                               | 土地・建物補償契約                  |   |                   |                |                   |               |   |              |                |             |               |               |              |                |
|        |                    |                   |                                |               | 土地鑑定評価・土地評価基準策定            |               |                 |               |       |                               |                            |   |                   |                |                   |               |   |              |                |             | 宅地分譲基準策定      |               |              |                |
| 解体等    |                    |                   |                                |               |                            |               | 造成・解体設計         |               |       |                               | 家屋解体工事                     |   |                   |                |                   |               |   |              |                |             | 造成工事          |               |              |                |
|        |                    |                   |                                |               |                            |               |                 |               |       |                               | 西側外周道路工事                   |   |                   |                |                   |               |   |              |                |             |               |               |              |                |
| 住宅     |                    |                   |                                |               |                            |               |                 |               |       |                               | 県営住宅建設工事                   |   |                   |                |                   |               |   |              |                |             | 市営住宅建設工事      |               | 戸建て住宅建設      |                |

検討の過程も含めた復興の記録が市のHPに公表されている <<http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/chiikikeikaku/bousai/genkai.html>>

20



## 玄界島における復興事業の進め方(市役所の体制)

### 福岡市の体制

#### ○災害復興情報連絡会議(設置:平成17年3月21日。4月12日に玄界島復興推進会議に変更)

活動内容:玄界島のインフラ応急復旧、仮設住宅建設、本格復興等について全庁的に連絡調整を実施

#### ○福岡市地震災害復旧・復興本部(設置:平成17年4月12日)

活動内容:市役所内横断的に市民生活の回復・安定及び都市施設等の復旧・復興を迅速・的確かつ重点的に推進

#### ○玄界島復興事務所(設置:平成17年4月20日)

活動内容:本格的な復興計画の策定や島民との協議調整を実施

体制(最盛期):全体23人(土木7人、建築12人、用地関係2人、一般事務2人)程度

＜事業計画検討 平成17年4月～平成18年1月＞

事務所職員15人(土木7人、建築5人、事務3人)、都市再生機構8人、コンサルタント2社6人程度で事業計画を検討

＜土地・建物補償 平成17年4月～平成19年12月＞

事務所職員21人(用地関係(土木、建築含め事務所職員全員))、補償コンサル7社60人程度で権利関係整理、補償金算定、測量、地元交渉を実施

＜建物解体 平成18年3月～平成19年3月＞

事務所職員8人(建築3人、土木5人(補助的))程度、建設業者で解体計画の検討、建物解体を実施

＜造成工事 平成18年10月～平成19年9月＞

事務所職員8人(土木5人、建築3人(補助的))程度、建設業者で造成計画の検討、造成工事を実施

＜ライフライン(電気、ガス、上水道、漁業集落排水)整備 平成19年10月～12月＞

事務所職員8人(土木5人、建築3人)程度、各ライフライン事業者で整備計画の検討、整備を実施

＜市営住宅建設 平成18年4月～平成20年3月＞

事務所職員4人(土木1人、建築3人)程度、建設担当課9人(設備含む)程度、設計会社・建設会社で基本設計、実施設計、建設工事を実施

＜公園・広場整備 平成19年12月～平成20年3月＞

事務所職員8人(土木5人、建築3人)程度、建設業者で整備計画の検討、公園・広場整備を実施

21

## 玄界島における復興事業の進め方(地元の推進体制)

### 玄界島復興対策検討委員会

#### ○概要

発足:平成17年5月7日

目的:住民、地権者等が一体となって、玄界島の復興を推進する

会員:地区内住民・地権者等

活動:①「玄界島復興計画」の策定  
②地区住民・地権者の合意形成  
③市等関係機関との調整・協力依頼 等

会議:検討委員会(意思決定機関)、総会(承認)

事務局:漁業協同組合玄界島支所

#### ○活動実績

- 2週間後には行政に対して、斜面地の一体的整備を要望することを決定
- 要望書提出の同意書を取りまとめて、国、県、市に対して要望活動
- 阪神淡路大震災の被災地を視察
- 意向調査、座談会やWSの開催による島民の意向把握、復興計画への反映
- 島民の合意形成

### 戸建て協議会

#### ○概要

発足:平成18年11月1日

目的:戸建て住宅を建設する世帯が共同・協力して、建設費用の低減やまちづくりのルールを定め美しく暮らしよい住まいづくりを行う。復興後も維持・継承する。

会員:市分譲宅地で戸建て住宅を建設する世帯

活動:①「玄界島戸建て住宅ガイドライン」の策定  
②建設協力会の設立  
③資材運搬、資機材の共同調達、仮設現場の共同化等

会議:総会・世話人会

事務局:建設協力会の幹事会社

#### ○活動実績

- 建設事業者選定のためのプロポーザル(建設協力会に参加することを要件)を実施
- 戸建て住宅建設ガイドラインの策定
- 建設協力会との協議・調整により、コストダウンの取組を推進

22



## 小規模住宅地区改廃事業活用例②（山古志復興事例）

### 1. 事業概要

被災者の方が住み慣れたコミュニティで暮らし続けることができるよう、小規模住宅地区改廃事業を活用して、被災した道路、水道等の公共施設を整備するとともに、住宅の自立再建が叶わぬ住民の為の改良住宅を建設することにより集落の居住環境を整え、住み慣れた集落への帰村を促進。

### 2. 新潟県中越地震の被害概要

- ・平成16年10月23日発生  
(M6.8 最大震度7:川口町)
- ・新潟県内の住家被害(新潟県資料)  
全壊3,175戸、大規模半壊2,165戸、  
半壊11,643戸、一部破損104,619戸

### 3. 小規模住宅地区改廃事業による対応

- ・事業面積:93.7ha
- ・事業期間:平成17年9月～  
平成20年3月
- ・事業費:4.9億円(うち国費2.6億円)

#### ○事業内容:

- ・土地の買収、建物の除却、
- ・改良住宅の建設(16戸)
- ・戸建て用地の造成(64戸)
- ・道路・公園等の基盤整備

移転造成地完成イメージ



小規模改良住宅 3戸(2棟)他は自立再建住宅

23

## 山古志における復興までのプロセス

| 年度     | H16        |              |                 |          | H17            |   |               |                      |                  |                  |                |                |                |                  | H18           |               |                |                   |                  |                    |             |  | H19 |                   |                 |              |    |
|--------|------------|--------------|-----------------|----------|----------------|---|---------------|----------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|---------------|---------------|----------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------|--|-----|-------------------|-----------------|--------------|----|
| 月      | 10         | 12           | 3               |          | 4              | 5 | 6             | 7                    | 8                | 9                | 10             | 11             | 12             | 2                | 3             | 4             | 5              | 6                 | 9                | 10                 | 12          |  | 2   | 3                 | 6               | 10           | 12 |
| 地<br>元 | 23<br>地震発生 | 25<br>全村避難完了 | 10<br>仮設住宅へ入居開始 |          |                |   |               |                      |                  |                  | 下<br>第1回地区別懇談会 | 下<br>第2回地区別懇談会 | 下<br>第3回地区別懇談会 | 26<br>集落再生計画中間報告 | 上<br>個別聞き取り調査 | 第4回地区別懇談会     | 31<br>集落再生計画策定 | 9<br>木籠現地見学会その1   | 11<br>木籠現地見学会その2 | 14<br>木籠現地見学会その3   |             |  |     | 定<br>集落再生実施計画策    |                 |              |    |
| 行政等    |            |              |                 | 山古志村復興計画 | 1<br>長岡市山古志村合併 |   | 9<br>家屋被害調査開始 | 22<br>第1回中山間型復興住宅委員会 | 10<br>8集落で避難指示解除 | 10<br>住宅地区改良事業調査 | 集落再生計画の調査開始    |                |                |                  |               | 造成工事<br>計画の作成 | 小規模住宅地区改良事業    | 始<br>用地測量、土木設計等開始 | 9<br>竹沢災害公営住宅完成  | 土地補償交渉<br>用地買収交渉開始 | 小規模改良住宅設計開始 |  |     | 31<br>小規模改良住宅建設開始 | 31<br>小規模改良住宅完成 | 31<br>仮設住宅閉鎖 |    |

#### 第1回地区別懇談会

- ・集落再生計画づくりの進め方の説明
- ・集落ごとの現況と課題の把握
- ・震災以前の暮らしとこれからの住まい方について
- ・集落再生の条件方向性について 等

#### 第2回地区別懇談会

- ・集落再生計画のたたき台の提示、説明
- ・たたき台に対する意見交換等
- ・今後のまとめ方に向けた方向性の検討

#### 第3回地区別懇談会

- ・集落再生計画のたたき台修正案の提示、説明
- ・たたき台修正案に対する意見交換
- ・集落再生計画の概ねの合意方向性への合意

#### 第4回地区別懇談会

- ・集落再生計画案の提示・説明、意見交換
- ・その他継続検討課題について
- ・帰村スケジュールについて 等

# 新潟中越地震における他地区の復興事業

## ○川口町小高地区＜防災集団移転促進事業・がけ地近接等危険住宅移転事業・小規模住宅地区改良事業の組合せ＞

平成18年度に移転先の西川口（川口町大字西川口字岩出原（岩出原地区））に木造の小規模改良住宅2棟（4戸）を整備。  
なお、同地区の道路、緑地等の基盤整備については、補助率の高さなどから防災集団移転促進事業で実施。

- 小高地区面積：8.56ha
- 地区内世帯数：25世帯（103人）
- 地区内住宅戸数：30戸（不在住宅5戸含む）  
うち、不良住宅数：23戸＞事業要件：15戸以上
- 不良住宅戸数割合：76.7%＞事業要件：5割
- 防災集団移転促進事業の施行に伴う移転世帯：19世帯（81人）  
うち、小規模改良住宅入居：4世帯
- 19世帯以外の6世帯は個別移転対応（がけ地近接等危険住宅移転事業3世帯、町外3世帯）
- 事業費：約65百万円（改良住宅建設のみ）



## ○防災集団移転促進事業の活用実績

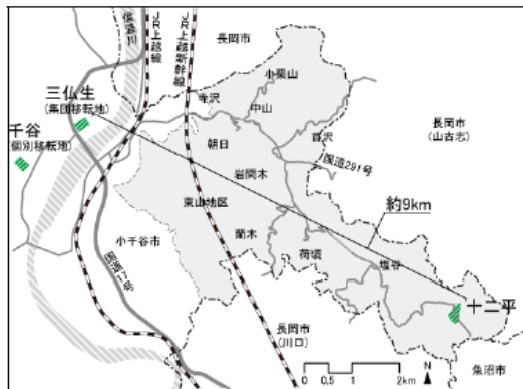


図1.旧十二平集落及び三仏生・千谷地区位置図

表1.中越地震による防災集団移転等促進事業実施状況<sup>1)</sup>

| 実施団体           | 長岡市              | 小千谷市                    |           |           | 川口町<br>(現長岡<br>市川口) |
|----------------|------------------|-------------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 事業同意           | 05.12.26         | 05.12.26                | 05.12.26  | 05.09.21  | 05.07.12            |
| 移転促進<br>区域(集落) | 西谷<br>地区<br>(越路) | 四地区<br>(蘭木、荷頃<br>首沢、朝日) | 塩谷<br>地区  | 十二平<br>地区 | 小高<br>地区            |
| 実施期間           | 2005～2006(二ヵ年)   |                         |           |           |                     |
| 従前戸数           | 159              | 129                     | 49        | 11        | 25                  |
| 移転戸数           | 16               | 45                      | 24        | 11        | 25                  |
| 集団<br>移転       | 13               | 31                      | 15        | 10        | 19                  |
| 移転先<br>団地名     | 西谷<br>団地         | 三仏生団地<br>千谷団地           | 三仏生<br>団地 | 岩出原<br>団地 |                     |
| 個別<br>移転       | 3                | 14                      | 9         | 1         | 6                   |
| 離村率            | 10%              | 35%                     | 49%       | 100%      | 100%                |

地域安全学会梗概集  
「防災集団移転等促進事  
業に伴うコミュニティの再  
形成過程」より

25

# 津波避難施設等整備事業（小規模住宅地区改良事業等に伴い実施）

## 1. 概要

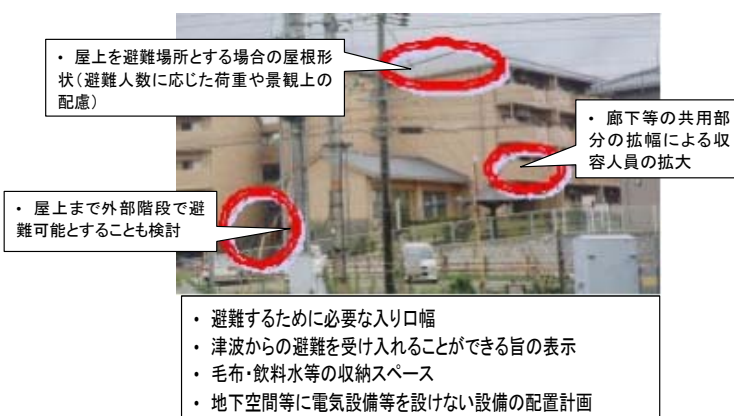
津波が発生する危険性の高い地域における沿岸部集落の防災性向上のため、小規模住宅地区改良事業等の実施に伴い、地方公共団体等が避難施設の整備等を実施。

## 2. 交付限度額

- ・住宅地区改良事業の実施に伴い整備するもの 2/3（※1/3 以下）
- ・小規模住宅地区改良事業等の実施に伴い整備するもの 1/2（※1/3 以下）

※ 括弧内は民間事業者等が施行する場合

## 3. 事業イメージ



## 4. 整備事例

和歌山県田辺市  
鉄骨造／避難ステージ高さ7.8m／収容人員：約100名



26

# 災害公営住宅と小規模改良住宅の比較

|         | 災害公営住宅(東日本大震災の場合)                                                 | 【補助率等】 | 小規模改良住宅                                                      | 【補助率等】           |
|---------|-------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------|------------------|
| 地区指定要件  | 100戸以上又は全住宅の1割以上が滅失している市町村の区域                                     |        | 不良住宅戸数15戸以上(激甚災害の場合5戸以上)<br>不良住宅率50%以上                       |                  |
| 整備基準    | 公営住宅等整備基準<br>(原則戸当り19㎡以上など)<br>戸建て可能                              |        | 公営住宅等整備基準に準ずる〔運用〕<br>一部連続する必要あり〔規11〕                         |                  |
| 入居者資格   | 災害の発生日から3年間は、一定の基準を満たす被災地において当該災害により住宅を失った者<br>(収入要件・親族要件は適用しない。) |        | 地区内の従前居住者(改良事業で住宅を失った者)                                      |                  |
| 家賃補助    | 国3/4(6年目以降2/3)<br>(家賃低廉化事業)                                       |        | －(効果促進事業等を活用することは可能)                                         |                  |
| 住宅建設    | 公営住宅の建設・買取り                                                       | 【3/4】  | 小規模改良住宅の建設                                                   | 【2/3】            |
| 公共施設    | 共同施設整備                                                            | 【3/4】  | 公共施設、地区施設整備                                                  | 【1/2】            |
| 住宅除却    | 既設公営住宅の除却                                                         | 【3/4】  | 不良住宅の買取・除却<br>(跡地非公共の場合)                                     | 【1/2】<br>【(1/3)】 |
| 用地取得・造成 |                                                                   | 【3/4】※ | 用地取得・造成                                                      | 【1/2】            |
| 家賃の額    | 家賃 = 家賃算定基礎額 × 市町村立地係数 × 規模係数 × 経過年数係数 × 利便性係数                    |        | 限度額以下の額で定めることができる。<br>限度額 = 償却額 + 修繕費及び管理事務費 + 損害保険料 + 地代相当額 |                  |
| 予算      | 災害公営住宅整備事業は補助金<br>家賃低廉化事業は社会資本整備総合交付金                             |        | 社会資本整備総合交付金<br>(効果促進事業枠利用可能)                                 |                  |

※ 平成23年度補正予算(第1号)によるもの

27

## 平成23年度第1次補正予算(住宅関係)の概要 ①災害公営住宅の供給

東日本大震災による被災者向けの公営住宅の供給を強力に促進するため、災害公営住宅の整備や用地の取得・造成等に係る地方公共団体の負担を軽減するための支援策の充実を図る。

### 事業の内容

#### ○ 災害公営住宅(激甚災害)の入居者：

災害発生日から3年間は、当該災害により住宅を失った者 ※ 同居親族要件・入居収入基準は適用除外

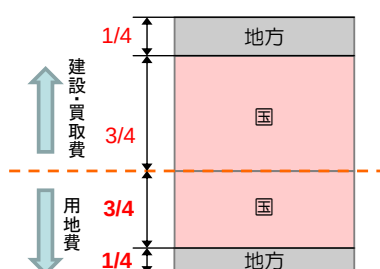
#### ○ 平成23年度補正予算による国庫補助の概要：

※ 赤字は拡充事項

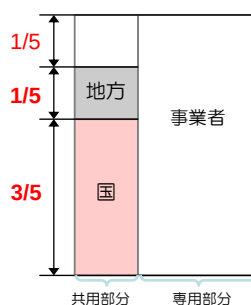
|             | 対象事業費   | 東日本大震災(激甚災害) |     |     | 通常  |     |     |
|-------------|---------|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|
|             |         | 国            | 地方  | 民間  | 国   | 地方  | 民間  |
| ① 建設・買取り    | 建設費・買取費 | 3/4          | 1/4 | -   | 1/2 | 1/2 | -   |
|             | 用地取得造成費 | 3/4          | 1/4 | -   | -   | 1   | -   |
| ② 借上げ       | 共用部分整備費 | 3/5          | 1/5 | 1/5 | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| ③ 買取改修・空家改修 | 改修費     | 3/4          | 1/4 | -   | 1/2 | 1/2 | -   |

### 補助のイメージ

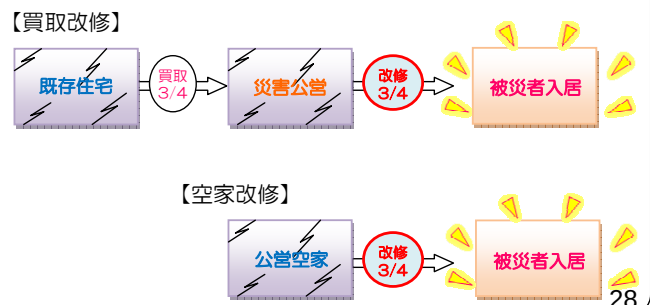
#### ① 建設・買取りの場合



#### ② 借上げの場合



#### ③ 買取改修・空家改修の場合



28



## 平成23年度第1次補正予算(住宅関係)の概要 供給

### ②災害復興型地域優良賃貸住宅の

東日本大震災による被災者向けの公的賃貸住宅の供給を強力に促進するため、民間事業者を活用した地域優良賃貸住宅の整備について、民間事業者及び地方公共団体の負担を軽減するための支援策の充実を図る。

#### 事業の内容

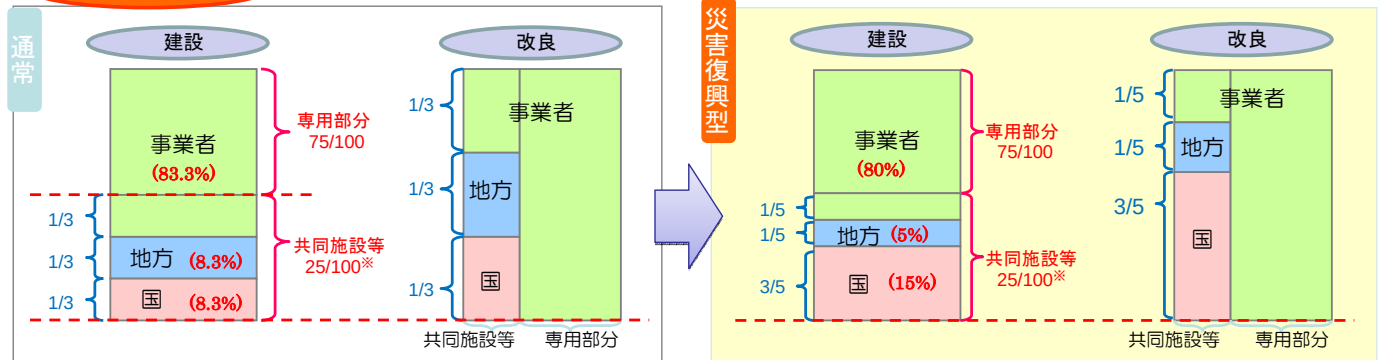
○ 災害復興型地域優良住宅の入居者：東日本大震災により住宅を失った者

○ 平成23年度補正予算による国庫補助の概要：

|                | 対象住宅          | 東日本大震災(激甚災害) |       |        | 通常   |      |       |
|----------------|---------------|--------------|-------|--------|------|------|-------|
|                |               | 国            | 地方    | 民間     | 国    | 地方   | 民間    |
| ① 建設(住宅全体の建設費) | (原則)          | 15/100       | 5/100 | 80/100 | 1/12 | 1/12 | 10/12 |
|                | サービス付き高齢者向け住宅 | 18/100       | 6/100 | 76/100 | 1/10 | 1/10 | 8/10  |
| ② 改良(共同施設等整備費) | ※住宅による違いはない   | 3/5          | 1/5   | 1/5    | 1/3  | 1/3  | 1/3   |

共同施設等の3/5に相当

#### 補助のイメージ



※ サービス付き高齢者向け住宅の場合は30/100

29

## 平成23年度第1次補正予算(住宅関係)の概要

### ③高齢者生活支援施設等の整備

東日本大震災による被災者の日常生活上の利便性・安全性を確保し、高齢者や障害者等のニーズに対応する生活支援サービスの提供を図るため、公的賃貸住宅団地における高齢者生活支援施設等の整備について、民間事業者及び地方公共団体の負担を軽減するための支援策の充実を図る。

#### 事業の内容

○ 対象施設(高齢者生活支援施設等)：

- ① 高齢者生活支援施設：生活相談サービス施設、食事サービス施設、診療所、訪問看護ステーション 等
- ② 障害者福祉施設：グループホーム、ケアホーム、身体障害者福祉センター 等
- ③ 子育て支援施設：放課後児童クラブ、保育所、児童家庭支援センター 等

○ 平成23年度補正予算による国庫補助の概要：

・ 公的賃貸住宅団地における高齢者生活支援施設等の整備費の1/2

#### 事業のイメージ

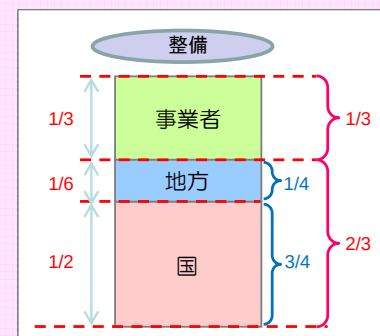
○ 小規模多機能ホーム シンフォニー将監/仙台市

・ 子どもから高齢者まで、誰もが住み慣れた地域に住み続けられる「共生型ケア」を目指し、高専賃・保育園と複合化。



小規模多機能の通いスペース

#### 補助のイメージ



30

## 平成23年度第1次補正予算(住宅関係)の概要 ④既設公営住宅等の復旧

東日本大震災によって滅失・損傷した公営住宅等を速やかに復旧するため、被災した公営住宅等の再建・補修や宅地の復旧に係る地方公共団体の負担を軽減するための支援策の充実を図る。

### 事業の内容

#### ○ 平成23年度補正予算による国庫補助の概要：

| 対象住宅       | 事業の概要                              | 補助率                             |           |
|------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------|
|            |                                    | 東日本大震災(激甚災害)                    | (参考:一般災害) |
| ① 公営住宅     | ・滅失した場合の再建<br>・損傷した場合の補修<br>・宅地の復旧 | ・事業費の $(1/2 + \alpha)^{\ast 1}$ | ・事業費の1/2  |
| ② 改良住宅     | ・滅失した場合の再建<br>・損傷した場合の補修<br>・宅地の復旧 | ・事業費の80/100 $\ast 2$ (P)        | ・事業費の1/2  |
| ③ 特定公共賃貸住宅 | ・滅失した場合の再建<br>・損傷した場合の補修<br>・宅地の復旧 | ・事業費の1/3                        | ・事業費の1/3  |

※1: 激甚災害法第4条の規定により、復旧に係る地方負担額と地方公共団体の標準税収入の額に応じて補助率が年度末に決定される。

※2: 特別法により、阪神・淡路大震災と同様の措置が行われる場合 (P)。

#### 対象住宅の概要

- ① 公 営 住 宅 : 低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸するための住宅として、地方公共団体が供給する住宅
- ② 改 良 住 宅 : 不良住宅が密集する住宅市街地の環境改善を図るために実施する住宅地区改良事業の施行により、従前の住宅を失う者等に賃貸するための住宅として、地方公共団体が供給する住宅
- ③ 特定公共賃貸住宅: 中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅として、地方公共団体が供給する住宅

31

## 平成23年度第1次補正予算(住宅関係)の概要

### ⑤住宅金融支援機構 災害復興住宅融資の実施

#### ■ 災害復興住宅融資の実施

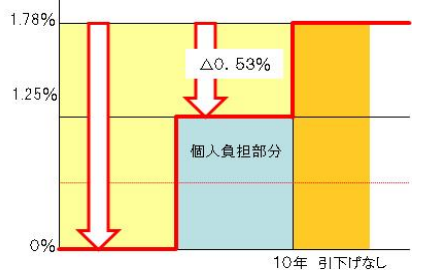
##### (1) 融資金利の引下げ

東日本大震災により被害を受けた者について、災害復興住宅融資の基本融資額の融資金利を当初5年間は0%まで引下げ、6～10年目は1%引下げ後のフラット35Sの金利水準並みに引下げ(△0.53%引下げ)

#### 【実際の融資金利引下げのイメージ】

当初5年間 0%  
6～10年目 0.53%の引下げ  
11年目以降 引下げなし

※H23.3時点の場合



※阪神・淡路大震災時

##### (2) 元金据置、償還期間の延長

最長3年(現行)から最長5年に延長

##### (3) 申込期間の延長

現行のり災日から2年以内との取扱いを5年以内に延長

(ただし、被災市街地復興特別措置法等で建築制限がかかる場合は、同制限解除後6ヶ月以内まで延長可とする。)

##### (4) 災害復興宅地融資の実施

住宅には被害がなく、宅地のみに被害が生じた場合の融資の実施

※阪神・淡路大震災時の実績 : 21件

32

平成23年度第1次補正予算(住宅関係)の概要

⑥住宅金融支援機構 既往貸付者に係る返済方法の変更等

■既往貸付者に係る返済方法の変更

住宅金融支援機構(旧公庫融資、フラット35を含む)の既往貸付者のうち、東日本大震災により被害を受けた者について、返済期間等の延長及び払込み猶予期間中の金利引下げ措置を拡充

【拡充内容】

| 返済方法の変更<br>り災割合※ | 払込みの猶予又は<br>返済期間の延長 | 猶予期間中の金利<br>* フラット35についても対象とする |
|------------------|---------------------|--------------------------------|
| 30%未満            | 1年                  | 0.5%引下げた金利又は1.5%の低い方           |
| 30%以上60%未満       | 3年                  | 1.0%引下げた金利又は1.0%の低い方           |
| 60%以上            | 5年                  | 1.5%引下げた金利又は0.5%の低い方           |

※下線は拡充部分

(参考)現行制度

| 返済方法の変更<br>り災割合※ | 払込みの猶予又は<br>返済期間の延長 | 猶予期間中の金利<br>* フラット35は対象外 |
|------------------|---------------------|--------------------------|
| 30%未満            | 1年                  | 0.5%引下げた金利               |
| 30%以上60%未満       | 2年                  | 1.0%引下げた金利               |
| 60%以上            | 3年                  | 1.5%引下げた金利               |

※り災割合 = 
$$\frac{\text{災害発生の日前1年以内の収入額} - \frac{\text{災害発生の日以後1年間における収入予定額} + \text{融資住宅等の復旧に要する自己資金}}{\text{災害による負傷又は疾病の治療費}} \times 100$$

■財形災害復興住宅融資の実施

新たに財形災害復興住宅融資を実施

※阪神・淡路大震災時の実績 : 16件