

第 16 章 住まいの復興

第1節 仙台東部地域の住まいの再建に向けた本市の取組み

1. 津波により浸水したと見込まれる区域の状況

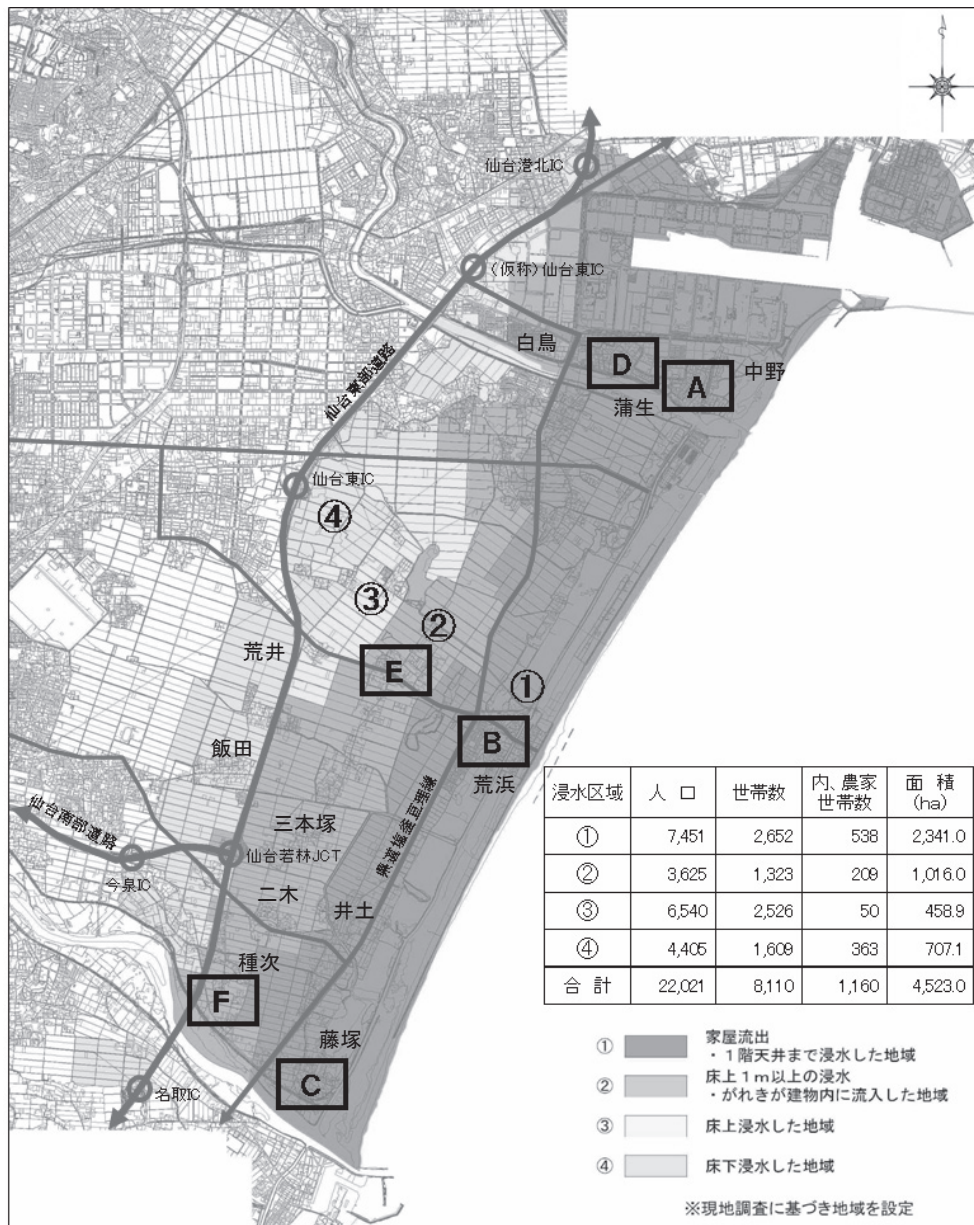
津波により浸水したと見込まれる区域の人口は平成22年10月現在で22,021人、8,110世帯、内農家戸数は約1,160戸であった。

津波による被害の程度は①家屋流出または1階天井まで浸水した地域、②床上1m以上の浸水またはがれきが建物内に流入した地域、③床上浸水した地域、④床下浸水した地域のおおむね4つに分けられ、それぞれの区域における人口や世帯数、農家世帯数、浸水面積は図表16-1-1のとおりとなっている。

また、被災前後に撮影した地域の状況は次頁のとおりとなっており、①、②の各地区において甚大な被害を被っていることがわかる。

また、被災前後に撮影した地域の状況は次頁のとおりとなっており、①、②の各地区において甚大な被害を被っていることがわかる。

図表 16-1-1 津波により浸水したと見込まれる区域の状況



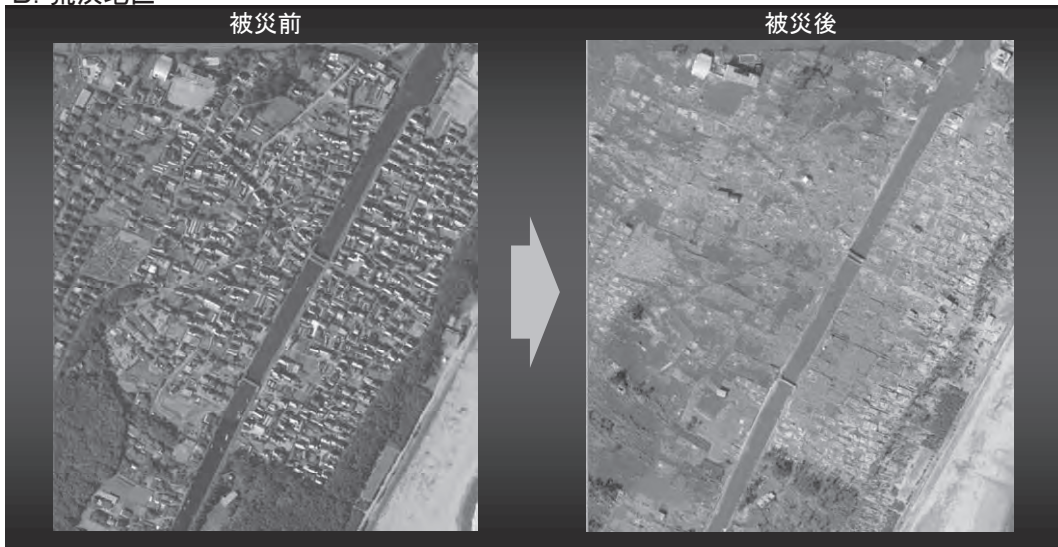
※本資料は、独自調査に基づき、被害状況を想定し概ねの地域を設定したもので、り災証明等の各種証明とは関係ありません。また、面積・人口・世帯数等の数値は暫定値であり、変更となる場合があります。

写真 被災前後の航空写真

A. 蒲生地区



B. 荒浜地区



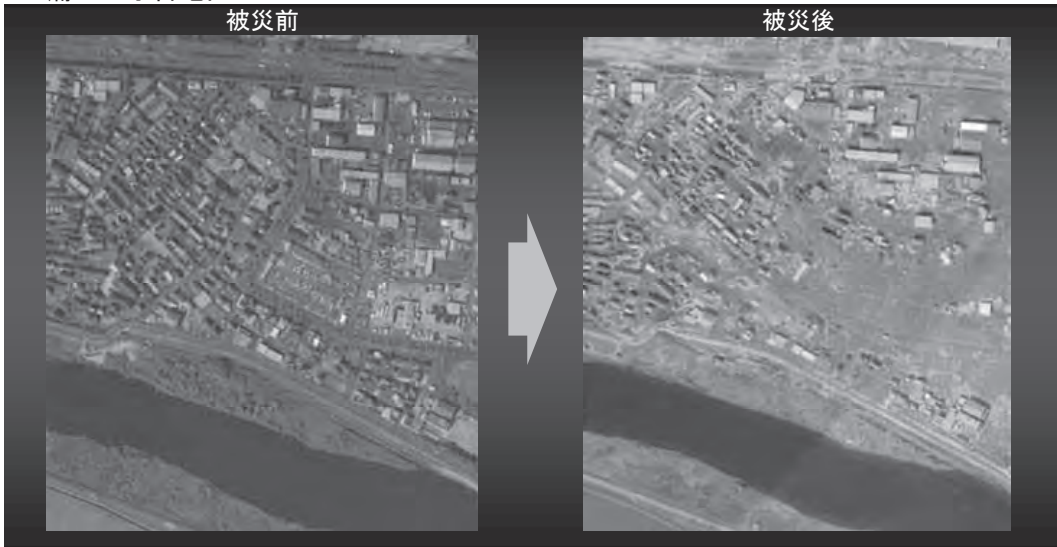
C. 藤塚地区



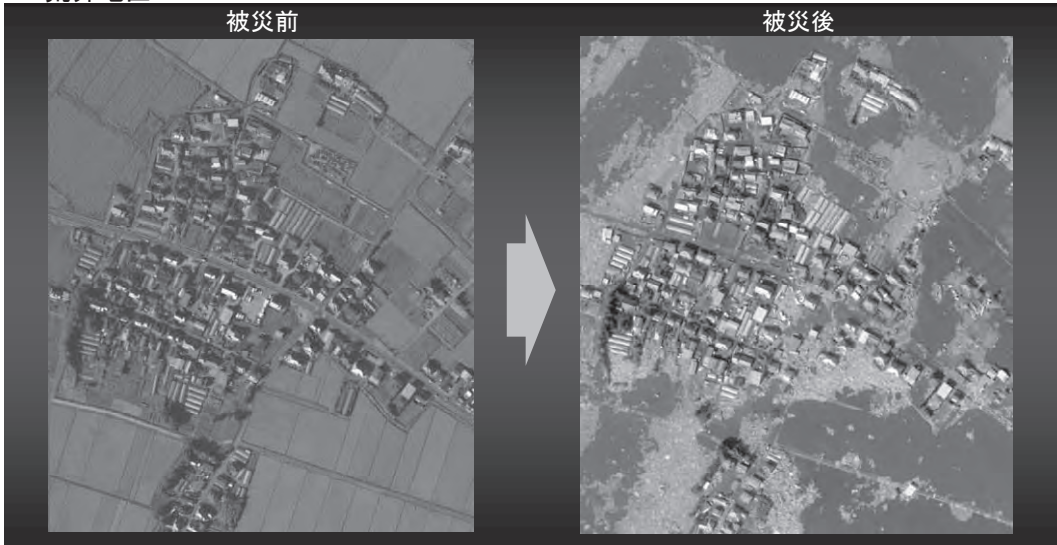
(写真提供：国土地理院)

写真 被災前後の航空写真

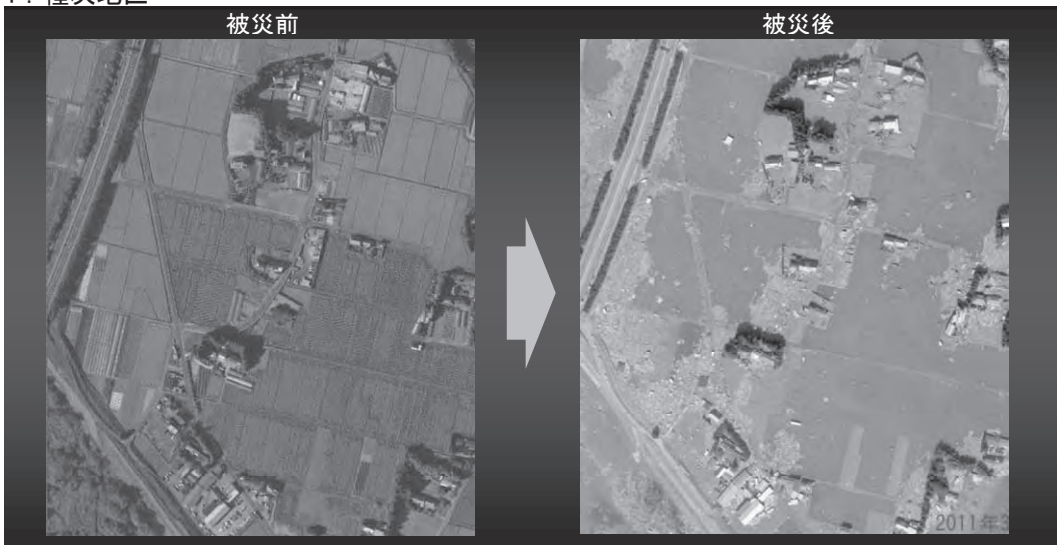
D. 蒲生二丁目地区



E. 荒井地区



F. 種次地区



(写真提供：国土地理院)

2. 復興ビジョン策定までの動き

(1) 庁内での勉強会の開催

本市においては、3月22日より都市整備局都市計画課を中心に週1回から2回のペースで東部地域の新たなまちづくり等に向けた勉強会を開始した。浸水地域の世帯数や建物棟数の把握、北海道南西沖地震や阪神・淡路大震災、新潟県中越地震における震災復興の事例研究や防災集団移転促進事業等、住宅再建手法の検討などを行い、東部地域の新たなまちづくりの検討を進めた。

(2) 復興基本方針における考え方

4月1日に策定した「仙台市震災復興基本方針」において、津波等により甚大な被害を受けた東部地域の集落や住宅地については、市民生活の安全・安心を確保した上で再生を図る必要があることから、農地再整備・集落再生のあり方など、東部地域の今後のまちづくりについて、防災面を重視しつつ、地域との協働による取組みを進めるものとした。

(3) 町内会長等ヒアリング

4月27日から5月1日にかけて東部地域の復興に関して、地域住民に対して現時点での市の考えを示し、意見を聞くため、津波被災地区の町内会長を対象としたグループヒアリングを都市整備局、宮城野区、若林区の共同で実施した。ヒアリング時には勉強会での検討を経て取りまとめた「仙台市東部地域における復興まちづくりの方向性について」を提示し、その中で防災施設の整備とともに、被害が甚大だった地域では集団移転や建築制限について検討していくことを明記した。

本ヒアリングでは集まった町内会長等から「今後の市の具体的な方向性が見えない」、「地元では移転に賛成の人も多くいるが、反対の人もいる」、「世代間で意見が異なる」といった意見があり、引き続き地域住民の意向を聞いて欲しいという意見が多かった。

また、移転に際して、新たな住居確保のための資金面での不安を訴える意見も多く、当面の住まい（応急仮設住宅の場所）や仕事、義援金等に関する意見や質問も多かった。

(4) 平成23年3月11日現在の防災集団移転促進事業と国への要望

①平成23年3月11日現在の防災集団移転促進事業の制度

(ア) 制度の概要

防災集団移転促進事業は「防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律」に基づき、災害が発生した地域または災害危険区域のうち、住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団的移転を促進するため、国が当該地方公共団体に対し事業費の一部補助を行い、防災のための集団移転の促進を図る制度である。

地方公共団体は住民の合意の下で住宅の移転を行う区域（移転促進区域）を定め、移転先（住宅団地）を整備することとなり、移転促進区域内の住民は集団で移転する場合、移転に要する費用の一部の補助を受けることができるものとなっている。

(イ) 制度適用の条件

移転促進区域内の全ての住宅が移転することが条件となる。また、移転促進区域内の住民が10戸以上まとまって集団移転先の住宅団地に移転すること、かつ移転しようとする戸数が20戸を超える場合には、その半数以上が集団移転先の住宅団地に移転する必要がある。その後、戸数の要件等は緩和された。（詳細は本節4.（1）を参照）

(ウ) 移転先の整備

地方公共団体が住宅用地を選定し、用地を取得して住宅団地の造成を行う。なお、地方公共団体が造成済の土地を取得することも認められている。また、地方公共団体

は住宅団地に係る道路、上下水道、集会施設等の整備を行うこととなるが、既に公共施設が整備された地区を移転先とするのも可能となっている。

そのほか、地方公共団体は移転者の希望により、住宅団地内に農業を営む住民のための共同作業所、共同倉庫等の整備を行うことができる。

移転する方は住宅団地の土地を買い取り、または賃借して、その土地に住宅を建築することとなる。

(エ) 移転する方が受けることのできる補助金

(a) 住宅建設等の利子相当額の補助

住宅を移転する方が金融機関から住宅建設資金を借りて、集団移転先（住宅団地）に住宅を建設する場合に、その借入金の利子に対して補助金を受けることができる。

金融機関から住宅建設資金を借りた場合は1世帯あたりの利子相当額の補助は310万円が上限となっており、土地代を含む住宅建設資金を借りた場合は1世帯あたりの利子相当額の補助は406万円が上限となっている。

(b) 移転者の住居移転費の補助

移転者は住居の移転に伴う家財道具の運搬、家屋の取壊し等の費用に対して補助金を受けることができ、これには応急仮設住宅等からの移転も含まれる。

1世帯あたり78万円が上限となり、移転によりやむなく農業をやめてしまう方については、1世帯あたり237.2万円を上限とし、補助金が交付される。

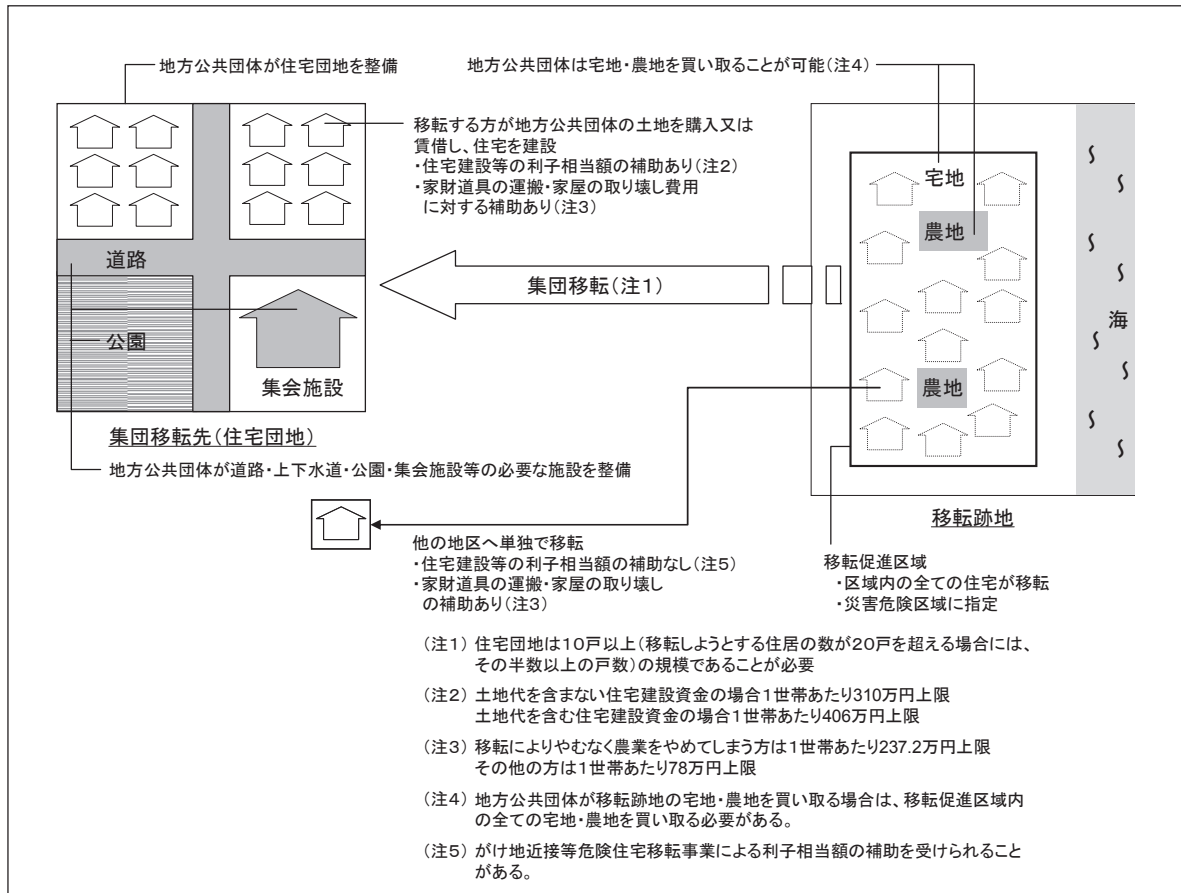
住宅建設等の利子補給および移転者の住居移転費の補助は、移転促進区域に居住している方が対象となるため、例えば移転促進区域内において、所有している住宅を貸している方（アパートのオーナーなど）や、住宅以外の用途、例えば店舗や事務所の所有者で、移転促進区域に居住していない方が建物を移転する場合、補助金を受けるこ

とはできない。

(オ) 移転促進区域内の宅地等の買い取り

地方公共団体は移転促進区域内の宅地および農地を買い取ることができ、移転促進区域内に居住していない方の土地であっても、買い取ることが可能となっている。ただし、宅地および農地を買い取る場合は、移転促進区域内にある全ての宅地および農地を買い取らなければならない。

図表 16-1-2 平成 23 年 3 月 11 日現在の防災集団移転促進事業のイメージ図



②国への緊急要望

本市の東部沿岸地域を中心に広大な面積で甚大な被害が生じており、防災集団移転促進事業にかかる事業費が極めて多額となり、現行の補助率では市の負担が過大となること、補助対象となっていない計画策定費用も合計するとさらに市の負担が多額になること、補助限度額を超えた部分については市の単独事業となり、市の負担が極め

て大きくなることから、復興事業の実施には国による支援が不可欠であった。また、被災地における世帯の職業・年齢構成・収入等がさまざまであることなどから、防災集団移転促進事業の制度拡充に向けて、本市は6月3日に「東日本大震災に関する緊急要望」、7月20日に「東日本大震災に関する重点要望」を国に対して実施した。

図表 16-1-3 要望の概要

- 補助対象の拡大（以下の経費を対象に加える）
 - ・ 事業計画策定およびコーディネート業務に要する経費
 - ・ 移転者の住宅購入に対する利子補給および賃借に対する家賃
 - ・ 移転者の住宅以外の店舗、事務所等の土地購入に対する利子補給および移転費用
 - ・ 住宅団地内における新たな生活利便施設、福祉施設、学校等の整備費
 - ・ 移転促進区域内の建築物等の移転補償
- 補助率の嵩上げ
- 補助基本額の限度額の撤廃（もしくは大幅な引き上げ）
- 要件の緩和（以下の事例において要件を緩和する）
 - ・ 移転戸数が20戸を超える場合の戸数要件（半数以上）の緩和すること
 - ・ 移転促進区域内の一部でも土地の買い取りを可能にすること
 - ・ 移転促進区域について、地区計画等による災害危険区域と同等の制限でも可能にすること
 - ・ 複数の移転促進区域（移転元）から複数の住宅団地（移転先）への移転を可能にすること
 - ・ 宅地や農地の買い取りについて、被災前の土地価格で買い取れるようにすること
 - ・ 取得した移転促進区域内の土地の一定条件での譲渡・交換を可能にすること

（5）「住まい等に関するアンケート調査」

5月5日から5月10日の期間で避難所内の津波被災者に対し、移転に関する意向の確認を行うため、住まい等に関するアンケート調査を実施した。町内会長等ヒアリングの際に示したまちづくりの方向性を踏まえ、より安全な西側地域への集団移転等の検討、現位置での防災性に配慮した再建や住宅の建築を規制するなど一定の建築制限の検討を行うこととして、その時点における被災者の意向の確認を行った。アンケートは2,903枚配布し、1,770件の回収（61%）となった。

被害の大きかった地域（おおむね全壊～半壊）では「可能な限り」もしくは「(国や自治体等からの財政的な支援などの)条件

付ではあるが」別の場所に移動したいと回答した方が約64%となった。

（6）「復興座談会」における町内会長等からの意見

本市では復興ビジョンの策定に向け、市長が出席し、町内会長等を対象とした復興座談会を5月21日から5月29日にかけて各区で開催した。宮城野区、若林区では、復興ビジョン（案）骨子とともに、住まい等に関するアンケート結果、防災集団移転促進事業のパンフレット（国土交通省作成）を配付した。復興座談会では早く線引き（住めるか・住めないか）を示して欲しいという意見が多く寄せられるとともに、学校存続や地域コミュニティ維持等についての意

見も出された。

(7) 復興ビジョンにおける考え方

本市においては震災復興計画の素案となる「仙台市震災復興ビジョン」を5月30日に策定したが、これまでのヒアリング等を受けて東部地域の再生に向けての方針を示した。

防災施設に関して、海岸堤防や防災林、かさ上げ道路等を複合的に組み合わせ、「減災」を基本とすることを明記し、また、施設整備にあたり、津波浸水シミュレーションを実施することも明記した。

被災程度に応じて、①家屋流出または1階天井まで浸水（主に県道以東）、②床上1m以上浸水、③床上浸水の3つに区分し、①は集団移転、②は集団移転または防災性に配慮しつつ集約化・現地再建、③は防災性に配慮しつつ集約化・現地再建という方針を示した。

移転先としては、田子地区や荒井地区といった区画整理事業地を想定し、仙台東部道路の東側の集約地は盛土をして安全性を確保する方針を示した。

ビジョン策定後は、シミュレーションの実施により、集団移転または集約対象となる地域、移転・集約先の場所等について、検討を進めた。

3. 復興計画策定までの動き

(1) 「復興まちづくり意見交換会」における市民からの意見

復興ビジョンの策定を受け、市長が出席し、市民を対象とした「復興まちづくり意見交換会」を6月12日から6月26日にかけて各区において実施した。宮城野区、若林区の会場では建築制限の区域（線引き）や土地の買い取り等についての質問が出された。具体的な線引き決定や地区ごとの説明については、津波浸水シミュレーションの結果を踏まえ8月までに示すということで説明を行った。

(2) 「第1回東部地域まちづくり説明会」の開催

ビジョン策定後、津波浸水シミュレーションの実施による建築制限の区域の検討を重ね、本市では8月17日にシミュレーションの途中経過を報道機関へ公表した。これを受け、8月20日から8月31日にかけて「第1回東部地域まちづくり説明会」を開催し、対象者数は宮城野区、若林区の津波被災地域に居住していた方、3,711人であり、参加者数2,760人となった。

説明会においては、3月11日の津波の現況再現および大潮時の満潮位を再現したシミュレーション結果を説明するとともに、防災集団移転促進事業の概要や復興公営住宅の概要等について説明を行った。

参加者からは建築制限をかける範囲や具体的な移転先、移転のスケジュールの早期提示に関する要望や防災集団移転促進事業の制度に関する質問、土地買い取りについての要望などが寄せられた。

(3) 復興計画中間案における考え方

本市においては、津波浸水シミュレーションを重ね、移転対象地区案を復興計画中間案の中で示した。

防災施設については、県道かさ上げにより第二の堤防の機能を付加し、がれき等を活用することを掲げた。

また、今次津波による建物流失率や東北大学が調査した2004年インドネシア津波の死亡率等のデータに基づき、予測浸水深が2mを超える地区を津波による被害の危険性が高い地区とし、住宅の新・増築を禁止し移転することとした。集団移転先は田子西地区や荒井東地区等の土地区画整理事業地のほか、仙台東部道路に近接する盛土造成地を移転候補地とした。防災施設の整備を行ってもなお一定の危険が想定される地区（浸水深2m超だが被害は小さいと想定）は、新築や増築の際に一定の制限を設けることを条件に、現位置で再建すること

とした。県道の線形は現道位置のままとし、藤塚・井土・荒浜および二木・種次の一部は浸水深が2mを超え移転対象となったほか、岡田・蒲生地区も県道以東は移転対象となった。

（４）「第２回東部地域まちづくり説明会」

9月24日から10月2日にかけて第2回説明会を開催した。対象者数は5,677人であり、参加者数は3,120人となった。

説明会においては、津波浸水シミュレーションの結果を受けての移転対象地区案、建築制限案を提示するとともに、防災集団移転促進事業の想定スケジュールを説明した。

（５）地域からの要望書の提出

10月11日付けで六郷地区町内会連合会および藤塚町内会、井土町内会、種次町内会、二木町内会、三本塚町内会の連名で、井土浦海岸堤防を名取川まで延伸し、現地再建できるよう要望書が提出された。

また、9月12日付けおよび10月21日付けで岡田地区町内会連絡協議会から、県道東側を一律に建築制限することへの反対意見、かさ上げを行う県道の直線化により、現地再建できるよう要望書が提出された。

（６）移転対象地区の見直しおよび「津波浸水シミュレーション等に関する説明会」

防災集団移転促進事業の移転対象地区は、防潮堤やかさ上げ道路などの津波防御施設を整備しても対応が困難であり、市民の安全・安心を確保する見地から、危険区域を最小にすべきとの基本認識があった。また、同地区は住宅等の新築や増築を禁止するという強い私権制限を伴うことなどから、本市では、できるだけその区域が小さくなるよう、かさ上げする道路や海岸堤防の位置等の見直しによる防災施設の効果的な整備について検討し、国、県との協議を行った。

これを踏まえ、津波浸水シミュレーシ

ョンを重ねながら、移転対象地区の検討を進めてきた。その結果、かさ上げ道路西側の南蒲生、新浜、井土、二木、種次地区の予測浸水深が2m以下となり、移転対象地区案から外れることとなった。この結果、移転対象世帯が約2,400世帯から約2,000世帯に減少した。

これを受け、11月5日から11月6日にかけて移転の必要性に変更が生じる4町内会（南蒲生、新浜、種次、井土）に対する説明会を開催した。対象者数は約800人であり、参加者数は580人となった。

説明会においてはシミュレーションの見直し結果を受けて、移転対象地区の見直し案を提示したが、集団移転の対象から外れた住民から、移転を望む声が多く出された。また、現地再建の場合の宅地の土盛り等、市の独自支援策を望む声が出されることとなり、市の独自支援制度の検討を進めることとした。

（７）住宅等の再建に関するアンケート調査

10月28日から11月22日にかけて移転対象地区および移転対象地区外の土地・建物所有者を対象に住宅等の再建に関する基礎資料として住宅等の再建に関する意向を確認するためにアンケート調査を実施した。アンケートの対象者数は4,806人、回答者数は2,691人（56%）となった。なお移転対象地区は1,787人のうち1,209人（68%）が回答し、移転対象地区外は3,019人のうち1,482人（49%）が回答した。

移転対象地区の土地・建物所有者の移転の意向としては、移転したいまたは移転はやむを得ないと回答した方（移転を容認した方）が86.4%（本設問への回答者数1,000人）、移転対象地区になってももとの場所で生活したいと回答した方が10.8%となった。

移転を容認した方の希望する移転先としては、荒井の区画整理4地区を希望した方が37.5%、市街化調整区域の集約地3地区を希望した方が14.4%となった。

住宅の再建方法としては自己所有を希望する方が 59.5%、復興公営住宅等、賃貸住宅を希望する方が 22.6%となった。

また、移転対象地区外の土地・建物所有者の移転の意向としては、移転対象とならないが移転したいと回答した方が 31.8%（本設問への回答者数 1,248 人）、もとの場所で生活したいと回答した方が 61.4%となった。

住宅の再建方法としては自前での所有を希望する方が 61.7%（本設問への回答者数 397 人）、復興公営住宅等、賃貸住宅を希望する方が 26.2%という結果となった。

（8）復興計画における考え方

11 月 30 日に本市の「震災復興計画」が平成 23 年市議会第 3 回臨時会で全会一致で可決された。予測される浸水深が 2m を超える地区（図表 16-1-4 の①の地区）を津波による被害の危険性が高い地区とし、当該地区については、住宅の新築や増築等を禁止し、西側地域への移転を促進することにより、安全な住まいの確保を図ることとした。移転先としては田子西地区、荒井東地区の土地区画整理事業地や荒井地区の土地区画整理事業予定地等のほか、仙台東部道路に近接する地域において盛土等により安全性を確保した造成地などを候補とし、移転する方々の意見を伺いながら選定すること、移転を進めるにあたっては、防災集団移転促進事業の活用を基本としつつ、本市独自の支援制度により移転にかかる負担のさらなる軽減を図ることとした。

また、地区の一部で予測される津波の浸水深が 2m を超えるものの、地形や周辺の土地利用の状況等から、建物の流失等の被害が小さいと想定される地区（図表 16-1-4 の②の地区）では、安全性をより高めるために、一定の建築制限を設けることとした。

一方、予測される浸水深が 2m 以下となる地区については、建築に関する制限は行わず、避難施設の設置や、より安全な地域

への移転、現位置での防災性の向上に対する本市独自の支援制度を創設することを明記した。

図表 16-1-4 安全な住まいの確保



4. 復興特区法成立以後の動き

(1) 復興特区法の成立による防災集団移転促進事業の制度拡充

12月7日に東日本大震災復興特別区域法（以下、「復興特区法」という。）が成立し、12月26日に施行された。

防災集団移転促進事業については復興特区法の中で拡充され、住宅団地の規模要件の緩和（10戸以上から5戸以上へ）、市町村による移転元の区域内の土地取得要件の緩和（農地・宅地すべての買い取り→住宅用途以外の買い取りは義務としない）、移転者の借入金の利子相当額補助上限額の引上げ（406万円から708万円へ）、戸あたり限度額（一般の市町村で1,655万円）の不適用、住宅団地の用地取得・造成費について、移転者等に分譲する場合の分譲価格（市場価格）を超える部分の補助対象化、住宅団地に関連する公益的施設（病院等）の用地取得・造成費の補助対象化が適用されることとなった。

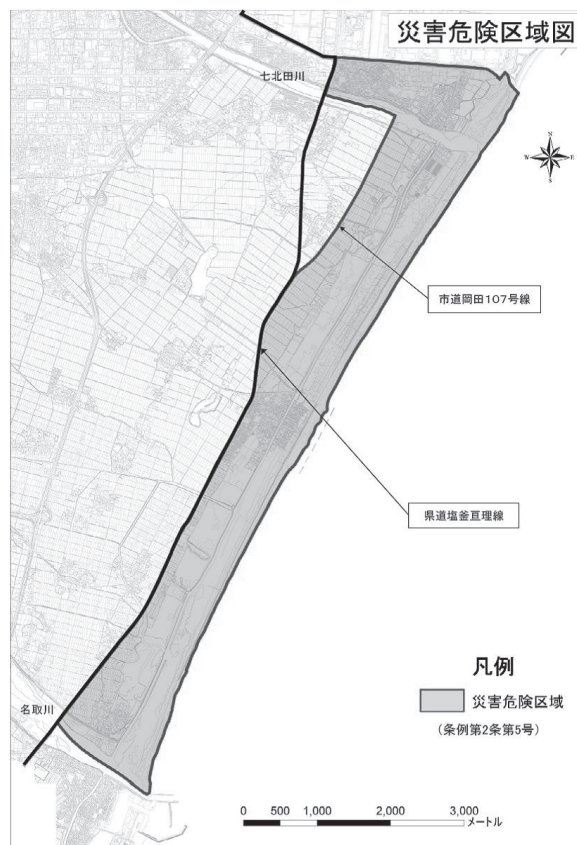
(2) 災害危険区域の指定

津波による危険の特に著しい区域を災害危険区域に指定し、当該区域においては、住居の用に供する建築物を建築してはならないこととするため、復興計画策定直後の平成23年市議会第4回定例会に仙台市災害危険区域条例の一部を改正する条例を提出し、可決された。

そのうえで、海岸・河川堤防やかさ上げして堤防の機能を付加した道路など、さまざまな施設整備を行ってもなお津波による危険性が高い地域（仙台市震災復興計画における移転対象地区）について、仙台市災害危険区域条例に基づき12月16日に災害危険区域（図表16-1-5）に指定した。

これに伴い、災害危険区域に指定された区域では住居の用に供する建築物の新築、増築等が制限されることとなった。

図表 16-1-5 災害危険区域図



(3) 防災集団移転促進事業に関する説明会

12月17日から12月26日にかけて災害危険区域内の土地所有者（移転促進区域以外の農地所有者は除く）または建物所有者を対象として防災集団移転促進事業に関する説明会を実施した。対象者数は約2,700人であり、参加者数は1,686人となった。

説明会においては、住まいの安全確保策（より安全な西側地域への移転）や災害危険区域の指定に伴う建築制限の内容についての説明を行うとともに、復興特区法を受けて拡充された防災集団移転促進事業の内容および市独自で創設を予定している支援制度の内容について説明を行った。また、防災集団移転促進事業の今後のスケジュールや復興公営住宅の概要について説明を行った。

(4) 防災集団移転促進事業等に関する意向調査

12月28日から平成24年2月5日にかけて移転対象地区(災害危険区域)内の土地・建物所有者等、2,471人を対象として東部地域の防災集団移転促進事業等の事業計画策定を目的に郵送による意向調査を実施した。送付者数2,471人のうち、1,248人(回収率約51%)からの回答を得た。なお、送付者のうち以前居住していた方は1,638人であり、うち1,043人(回収率約64%)から回答を得た。また、土地・建物のみ所有していた方は833人であり、うち205人(回収率約25%)から回答を得た。

調査項目は住宅の再建方法、移転跡地(住宅用地)の売却希望、希望する移転先地、希望する敷地面積(市街化区域内、市街化調整区域への移転希望者)、希望する復興公営住宅の種類、入居を希望する復興公営住宅の場所などとした。

回答結果は、住宅の再建方法については、「市から集団移転先の土地を借地して住宅を建築する」が267人(25.6%)と最も多く、次いで「市が整備する復興公営住宅に入居する」が233人(22.3%)、「市から集団移転先の土地を購入して住宅を建築する」が224人(21.5%)となった。

また、移転跡地(住宅用地)の売却希望については、売却を希望するが940人(90.1%)、売却を希望しないが57人(5.5%)という結果になった。

(5) 東部地域の移転対象地区(災害危険区域)内における防災集団移転促進事業に関する個別相談

防災集団移転促進事業での支援内容や負担額の想定、移転先地の条件など、被災者個々人の状況に合わせて、窓口または電話で相談に応じる個別相談を開催した。第1回は平成24年1月16日から平成24年2月5日まで、第2回は平成24年3月5日から平成24年3月18日(3月11日を除く)に

かけて実施した。移転対象地区(災害危険区域)内の土地・建物所有者など約2,500人を対象とした。

期間中は窓口と電話相談を合わせて831件の相談が寄せられた。相談内容は移転費用と支援額がどのくらいなのかといった費用負担に関する件や移転時期や土地の買い取り時期等のスケジュールに関する件などが主であった。また、移転先の借地料免除等の本市の独自支援策に関しての問合せも数多くあった。

(6) 防災集団移転促進事業に関する第2回説明会

平成24年3月24日から平成24年3月28日にかけて第2回説明会を開催した。対象者数は約2,500人で、1,350人が参加した。

説明会においては、本市独自の支援制度の内容、防災集団移転促進事業等における制度の変更点、移転先地の整備スケジュール、防災集団移転促進事業等に関する申出書、復興公営住宅の整備方針および家賃の考え方等について説明を行った。

説明会終了後の平成24年3月30日には、東部地域の防災集団移転促進事業の大臣同意に向けた具体的な事業計画の策定を目的として、移転対象地区(災害危険区域)内の土地・建物所有者など2,471人を対象に、防災集団移転促進事業等に関する申出書を郵送した(回答の締め切りは平成24年4月末)。

第2節 仙台東部地域の住まいの再建に向けた各種支援制度

復興特区法の施行を受け、本市においては、これまでに独自支援策の検討を進めてきた。ここで、東部地域の住宅再建に向けた各種支援制度について整理する。

1. 防災集団移転促進事業による支援制度

(ア) 住宅建設資金を借りた場合の利子相当額の補助

対象：被災時に移転促進区域内に居住していた方で集団移転先地に移転を行う方

上限額：金融機関から住宅建設資金を借りた場合 444万円

金融機関から土地代を含む住宅建設資金を借りた場合 住宅建設 444万円、土地購入 206万円

移転先の土地の盛土・切土等を行うために、金融機関から土地造成費を含む住宅建設資金を借りた場合は、上記の上限額に58万円が加算される。なお、造成済の土地に移転する場合も対象となる。

(イ) 移転者の住居の移転に伴う費用の補助

対象：被災時に移転促進区域内に居住していた方のうち土地の売却を希望する方

上限額：一般の方 78万円

移転者が離農等をする場合

237.2万円※

※農林水産業に従事していた主たる生計維持者が、主としてこれらの収入により生計を維持していた場合であって、移転後に今まで従事していた農林水産業に従事することが困難となり、転職することが必要となった場合

(ウ) 移転跡地（宅地または農地）の買い取り

対象：移転促進区域内の土地の売却を希望する方

買取価格：契約締結時における不動産鑑

定評価額による買い取り

なお、制度拡充前は移転促進区域内の全ての土地を買い取らなければならないこととなっていたが、東日本大震災復興特別区域法による防災集団移転促進事業の制度拡充により、移転促進区域内の住宅用地以外の事業用地や農地等について、売却を希望する方の土地のみ買い取ることができることとなった。

なお、土地の買い取り額は公共事業用地の取得と同様、買い取り時の評価額とする必要があり、その評価額は災害危険区域の指定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加要因も併せて考慮して総合的に判断することとなる。

(エ) 建物移転料の補助（住宅用地に建物が残っている場合）

対象：移転促進区域内の土地の売却を希望する方

要件：市が買い取る住宅用地に建物が残っている場合のみ

住宅としての効用（利用価値）がある建物については、国より「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」に基づいて費用を算定することが示された。

2. その他国の支援制度の活用

①がけ地近接等危険住宅移転事業

防災集団移転促進事業においては、集団移転先以外の地区に移転したい方に対しては、住宅建設資金を借りた場合の利子相当額の補助を受けることができないが、東日本大震災復興交付金の基幹事業の一つである「がけ地近接等危険住宅移転事業」は、その事業目的が「災害の未然防止を図るた

め、がけ地の崩壊等による自然災害のおそれの高い土地から居住者自身の自助努力による住宅の移転を支援し、国民の生命の安全を確保する」というものであり、対象区域に建築基準法第三十九条第1項に基づく条例により建築が制限される区域（災害危険区域）が含まれる。

がけ地近接等危険住宅移転事業では、移転する方は防災集団移転促進事業同様に住宅建設の際の利子補給を受けることができることから、復興交付金第1次申請により、申請を行い、交付決定を受け、これにより補助を行うこととした。

対象：被災時に移転促進区域内に居住していた方で集団移転先以外に移転を行う方

上限額：金融機関から住宅建設資金を借りた場合 444万円

金融機関から土地代を含む住宅建設資金を借りた場合 住宅建設 444万円、土地購入 206万円

移転先の土地の盛土・切土等を行うために、金融機関から土地造成費を含む住宅建設資金を借りた場合は、上記の上限額に58万円が加算される。なお、造成済の土地に移転する場合も対象となる。

3. 本市独自の支援制度の創設

津波により被災した本市東部地区において、さまざまな津波防災施設の整備を行ってもなお津波による危険性の高い移転対象地区等から安全な地域への移転や、防災施設整備後も浸水被害が予測される地域における宅地の防災対策等を促進するため、本市独自の支援制度を立ち上げることとし、平成24年度当初予算に事業費を計上した。

①災害危険区域内の被災者に対する支援

(ア) 防災集団移転の促進に向けた住宅再建の支援（長期間にわたる借地料の免除）

移転跡地の買い取りは契約締結時における不動産鑑定評価額による買い取り（被災

後の土地価格による算定）となるため、被災前よりも土地価格が下落することが想定された。

防災集団移転促進事業においては、移転先の整備を市が行い、移転する方が造成した住宅団地の土地を買い取りまたは賃借して、その土地に住宅を建築することとなる。その際、移転者の費用負担の軽減を図るため、集団移転先の土地を本市から借地して住宅再建する場合に、被災前後の土地価格差額と流失建物等の移転料相当額の合算額相当分の期間の借地料を免除することとした。ただし、防災集団移転促進事業における建物移転料を受領する場合は、その額を流失建物等の移転料相当額から差し引くこととした。

被災前後の土地価格差額と流失建物等の移転料相当額を合算した借地料免除相当額には上限を設け、市街化区域に移転する場合は1,000万円、市街化調整区域に移転する場合は800万円を上限とした。また、土地の借地料免除期間が50年を超える場合は、50年を上限とすることとした。

なお、借地料免除期間の終了後は、借地料を支払って借地を継続するか、土地を市から購入するかのいずれかを選択できるようにすることを検討している。

(イ) 東部地域災害危険区域内単独移転者支援事業

がけ地近接等危険住宅移転事業においては災害危険区域の指定および復興交付金事業計画の策定前に単独で移転した方は補助の対象とならない。そこで、本市の独自支援策として東部地域災害危険区域内単独移転者支援事業を立ち上げ、本制度創設前に住宅を移転した場合についても遡及して、がけ地近接等危険住宅移転事業における補助額と同額を補助することとした。

②災害危険区域以外で浸水が予想される区域に住んでいる方への支援

(ア) 津波被災宅地防災対策に関する補助金交付事業

多重防御による防災施設整備後も一定の浸水が予測される地域における住まいの安全を確保するため、現地での住宅再建の際に盛土や基礎のかさ上げを行う費用の一部を助成する制度を立ち上げることにした。

対象者：被災時に補助対象区域内に存在していた戸建住宅またはその住宅の敷地を所有していた個人またはその親族
補助対象工事：

- 基礎かさ上げ工事（既存の戸建住宅の基礎を地盤面より 0.5m 以上の高さまでかさ上げする工事）
- 高基礎工事（戸建住宅の新築、増改築等に伴い、地盤面より 0.5m 以上の高さの基礎を設ける工事）
- 盛土工事（戸建住宅の新築、増改築等に伴い、戸建住宅の敷地を 0.5m 以上盛土する工事およびこれに付随する擁壁工事）

補助上限額：4,600 千円/戸

(イ) 津波被災地移転住宅再建に関する補助金交付事業

多重防御による防災施設整備後も浸水が予測される地域に居住している方が安全な地域に移転する場合に移転費用の一部を助成する制度を立ち上げることにした。

対象者：防災施設整備後も浸水が予測される地域に居住し、住宅又は敷地を所有していた方で市街化区域内に移転する方

補助内容：住宅建設資金を借りた場合の利子相当額および引越し費用

補助上限額：住宅資金を借りた場合の利子相当額 708 万円

引越し費用等 78 万円

なお、本制度創設前に住宅を単独で移転した方もいるため、本制度創設前に住宅を移転した場合についても遡及して適用することとした。

図表 16-2-1 (ア) および (イ) の対象区域図

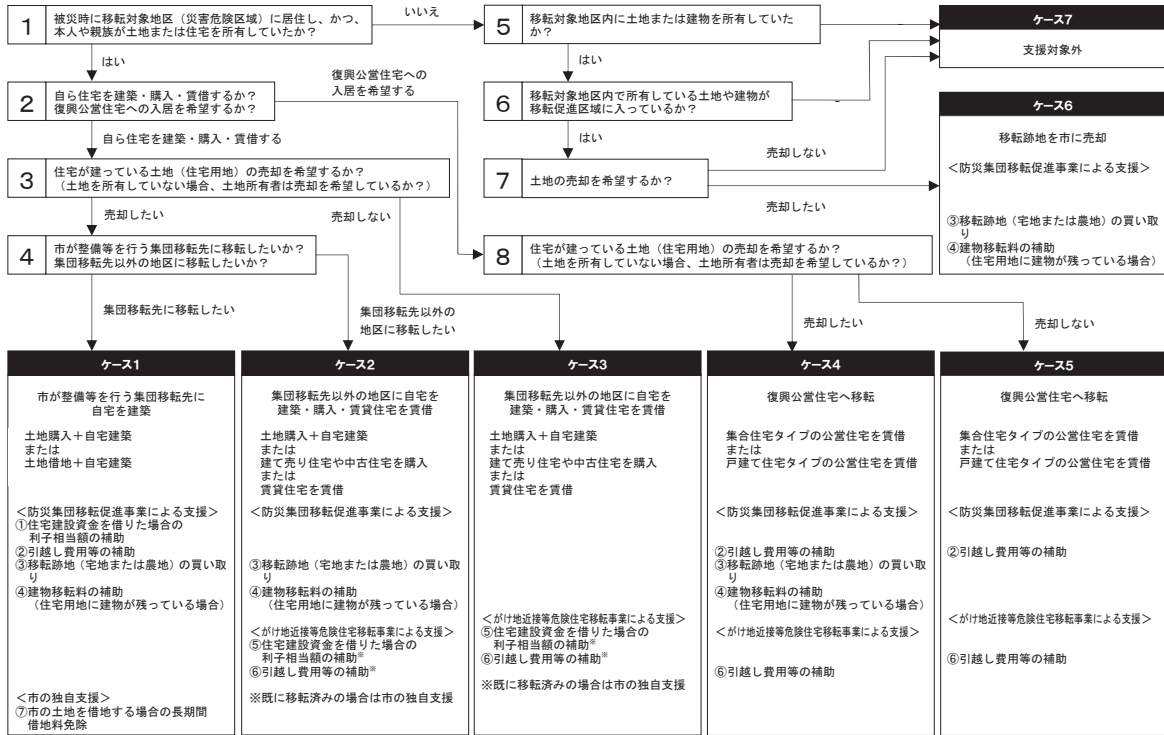


4. 移転対象地区内におけるケース別支援内容のイメージ

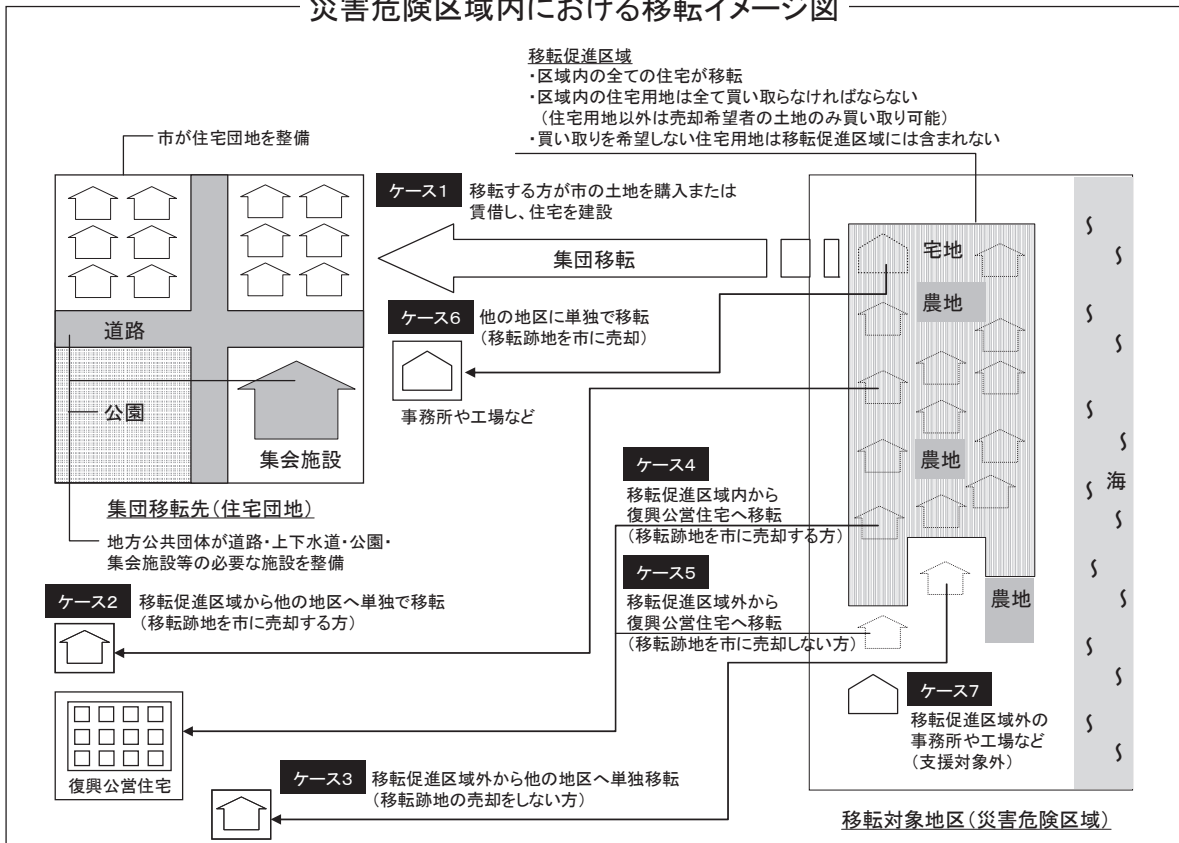
移転対象地区内の支援制度で、今回拡充

された国の制度や本市の独自支援制度を被災者の移転ケース別にまとめると次の図のようになる。

図表 16-2-2 ケース別支援内容イメージ



災害危険区域内における移転イメージ図



第3節 丘陵地における宅地地盤の復旧

1. 被災宅地の把握（被害状況）

本市においては3月14日より被災宅地危険度判定を実施し、5月19日までの間に3,880宅地について危険度判定を行った結果、「危険」または「要注意」となる被災宅地は2,078宅地に及んだ。一定のまとまりをもって被害が及んでいる地区(10宅地以上)は64地区にのぼり、そのうち青葉区折立五丁目地区に関しては3月14日に災害対策基本法第六十三条に基づく警戒区域を設定(42世帯指定)し、当該地区への立入りを制限した。また、太白区緑ヶ丘四丁目地区に関しては3月28日に災害対策基本法第六十条に基づく避難勧告を実施した。

被災宅地危険度判定に加え、概況調査等を実施し、宅地の被害件数は、8月19日現在で約4,000件に達した。

JR仙台駅からおおむね5km圏内に位置し、昭和30年代から40年代にかけて造成された住宅団地を中心に甚大な宅地被害が生じた。

被害状況としては、面的に大規模な被害のあった地区においては、地震動により盛土地内の地すべりが発生し、法面の崩壊や宅地擁壁の崩壊等の被害が生じた。

また、その他の地区においては、宅地擁壁に亀裂や傾斜、はらみ等の被害が多数生じた。

危険、要注意宅地が集中する地区や、大規模な被害が発生した17地区においては、地盤調査を実施し、地盤状況の把握、対策工法等の検討などを行った。

図表 16-3-1 被災宅地状況図



2. 避難勧告および応急対策工事の実施

①避難勧告の実施について

発災後の3月28日に実施した緑ヶ丘四丁目地区の89世帯への避難勧告に加え、梅雨時期を迎え、二次災害の可能性あることから、青葉区、太白区、泉区の118世帯に対し避難勧告を実施した。また、9月の台風15号の影響で、宮城野区東仙台一丁目において宅地擁壁が崩壊したことから、8世帯に対し避難勧告を実施した。

図表 16-3-2 避難勧告実施地区等

区	避難勧告（勧告日・地域・世帯数）	
青葉区	6/21	滝道 5 世帯、中山五丁目 4 世帯、中山八丁目 1 世帯、新川字佐手山 8 世帯
	6/22	双葉ヶ丘一丁目 2 世帯、双葉ヶ丘二丁目 7 世帯、折立六丁目 1 世帯、芋沢字赤坂 2 世帯、高野原一丁目 3 世帯、高野原二丁目 16 世帯、高野原三丁目 1 世帯、栗生二丁目 12 世帯
	6/28	旭ヶ丘一丁目 2 世帯、旭ヶ丘二丁目 8 世帯、台原三丁目 2 世帯、南吉成七丁目 1 世帯、みやぎ台一丁目 1 世帯、みやぎ台二丁目 2 世帯、赤坂三丁目 3 世帯
	6/29	貝ヶ森一丁目 1 世帯、川内亀岡北裏丁 1 世帯、八幡六丁目 1 世帯、鷲ヶ森二丁目 7 世帯、北根一丁目 2 世帯、北根三丁目 1 世帯、水の森一丁目 1 世帯、高松三丁目 1 世帯
宮城野区	9/23	東仙台一丁目 8 世帯
太白区	3/28	緑ヶ丘四丁目 89 世帯
	6/16	緑ヶ丘二丁目 2 世帯
	6/29	緑ヶ丘二丁目 1 世帯
泉区	6/16	南光台六丁目 1 世帯、松森字明神 4 世帯、七北田字八乙女 2 世帯、松森字陣ヶ原 2 世帯
	6/20	南光台四丁目 2 世帯、加茂五丁目 3 世帯、東黒松 2 世帯、黒松三丁目 3 世帯

②応急対策工事の実施について

大規模な被害を受け、二次災害のおそれのある、西花苑地区、中山滝道地区、東黒松地区等においては、仮設土留工、大型土嚢の設置、雨水浸透防止措置などの応急対策工事を行った。

また、余震や降雨により二次災害が発生する恐れがあると認められた場合などにおいて、随時応急対策工事を実施した。

図表 16-3-3

平成 23 年度応急対策工事実施状況

区	応急対策工事 実施件数	工事費 (単位：千円)
青葉区	20	46,280
宮城野区	5	1,477
太白区	17	8,624
泉区	18	51,469
合計	60	107,850

※平成 24 年 3 月 31 日時点

3. 復旧方針の策定

①復興基本方針における考え方

4月1日に策定した「仙台市震災復興基本方針」において、広範囲にわたって被災した住宅地については、地質調査等により現状を把握し、宅地の安全性を確保するための方策を検討することを方針の中に掲げた。

②復興ビジョンにおける考え方

5月30日に策定した「仙台市震災復興ビジョン」においては、被災宅地の安全の確保や被災宅地の復旧方策の検討、被災宅地の復旧対策と支援を復興ビジョンの中に掲げた。

被災宅地については、安全パトロールや雨水浸水防止等を実施すること、既に地盤調査等を実施している地区については、伸縮計等を設置し、地盤の変状を把握するとともに、地盤の変状が確認された場合にお

いて、大型土嚢の設置等の応急対策を実施し宅地の安全確保に努め、必要に応じて避難勧告等を含めた対応を行うことを定めた。

復旧方策の検討、復旧対策については、現地再建を基本として、専門家の意見を伺いながら復旧方策を検討すること、現地再建が困難な場合には、集団移転制度の活用も視野に入れ検討を行うことを定めた。

また、既存の災害関連事業の拡充や住宅・宅地関連助成制度等の対象の拡大、新たな制度の創設について、国に強く働きかけることを盛り込んだ。

③復興計画（中間案）における考え方

9月20日に策定した「仙台市震災復興計画（中間案）」においては、復旧を先導し、復興を牽引する10の復興プロジェクトを定め、その一つに市街地宅地再建プロジェクトを盛り込んだ。市街地宅地再建プロジェクトにおいては、安全な暮らしに向けた宅地再建のため、広範囲にわたり宅地に地すべりや崩壊のあった地区や、擁壁や法面が大規模に損壊した箇所について、災害復旧関連事業等による復旧を推進するとともに、必要に応じて集団移転等の手法を検討するとともに、国の支援制度の対象とならない宅地については、宅地所有者が復旧を行う場合の費用の一部を助成するなど、本市独自の支援制度を検討することを掲げた。

④復興計画における考え方

11月30日に策定した「仙台市震災復興計画」においては、中間案同様、市街地宅地再建プロジェクトを10の復興プロジェクトの一つとして盛り込んだ。

10月8日付けで国土交通省により災害関連地域防災がけ崩れ対策事業および災害関連緊急急傾斜地崩壊対策事業の両事業の一部の条件について、特例措置が設けられることとなったが、その内容を受けて、宅地復旧関連事業等による復旧を推進することを盛り込むとともに、国の支援制度の対象

とならない宅地については、宅地所有者が復旧を行う場合の費用の一部を助成するなど、本市独自の支援制度を創設することを掲げた。

4. 仙台市宅地保全審議会での審議

仙台市宅地保全審議会は、宅地造成等規制法第三条第1項の規定による宅地造成工事規制区域の指定に関する事項および宅地造成等規制法第十七条第1項または第2項の規定による改善命令に係る技術的専門事項および宅地保全に関する重要な事項を調査審議するために設置された本市の付属機関である。

また、宅地保全審議会の下部組織として、技術的に専門性の高い事項について検討する組織として、技術専門委員会を設置することができる。

東日本大震災発生後においては、6月3日の第29回宅地保全審議会を皮切りに、宅地保全審議会を開催し、宅地復旧に関する技術的な検討を行う必要があるため、震災前から常設状態としていた技術専門委員会において専門委員を拡充し、阪神・淡路大震災や新潟県中越地震の対応事例の紹介等を行ったり、梅雨前等の応急措置、今後の対策方針の技術助言、公共施設復旧工事への技術方針提言、被災宅地地質調査の方策方針への助言と提言、被災宅地の復旧相談体制の確立および情報提供、被災宅地危険度判定の応急措置工事、自己診断、自己復旧パンフレット等の広報活動等への技術的な助言、提言を受けた。

また、被災規模の大きい17地区について、地盤調査結果に基づき変状メカニズムや対策方針などについて、宅地保全審議会および技術専門委員会を随時開催し、意見を伺うとともに、平成24年1月24日付け都住開第1891号で当審議会に対し「平成23年度東北地方太平洋沖地震に伴う造成宅地の被害に関する技術的助言について」諮問を行い、平成24年2月15日付けで答申を受

けている。

さらに、仙台市の宅地被害状況を国の宅地耐震工法検討委員会に報告した（平成24年4月に国の宅地耐震対策選定ガイドラインが策定されている）。

図表 16-3-4

宅地保全審議会より意見を伺った17地区

区	地区名
青葉区	中山五丁目・折立五丁目・西花苑・高野原一丁目（北）・高野原一丁目（南）・高野原二丁目三丁目・中山一丁目・滝道・双葉ヶ丘
太白区	緑ヶ丘四丁目・緑ヶ丘二丁目・松ヶ丘・大罫町・恵和町・青山一丁目・青山二丁目
泉区	松森字陣ヶ原・南光台六丁目

図表 16-3-5

平成23年度宅地保全審議会開催状況

開催状況	開催日
第29回宅地保全審議会	平成23年6月3日
第30回宅地保全審議会	平成23年7月15日
第31回宅地保全審議会	平成23年12月20日
第32回宅地保全審議会	平成24年1月24日

図表 16-3-6

平成23年度技術専門委員会開催状況

開催状況	開催日
第1回技術専門委員会	平成23年6月3日
第2回技術専門委員会	平成23年6月8日
第3回技術専門委員会	平成23年6月17日
第4回技術専門委員会	平成23年7月1日
第5回技術専門委員会	平成23年7月15日
第6回技術専門委員会	平成23年9月9日
第7回技術専門委員会	平成23年12月20日

5. 平成23年3月11日現在の宅地復旧関連の事業と国への要望

本市においては、今回の震災による宅地への被害を受け、国に宅地復旧関連事業の制度拡充要望をすることとなった。ここで

宅地復旧関連事業の既存制度と本市で行った国への要望内容についてまとめる。

①宅地復旧関連事業の既存制度

(ア) 災害関連地域防災がけ崩れ対策事業

「災害関連地域防災がけ崩れ対策事業」は災害対策基本法により、市町村の地域防災計画に危険箇所として登載され、または登載されることが確実であるがけ地のうち、その年に発生した激甚災害に伴い崩壊等が発生し、これを放置すると人家2戸（公共的建物を含む）以上に倒壊等著しい被害を及ぼすと認められる箇所において、直接的に人命を保護する目的で実施するがけ崩れ防止工事である。

次の各要件に該当するものが国の補助の対象となる。

- 自然斜面が対象
- 傾斜度 30° 以上のがけ地で高さが5m以上であること（原則として砂防指定地、地すべり防止区域、保安林、保安施設地区、保安林予定森林または保安施設地区予定地を除く）
- 人家2戸（公共的建物を含む）以上に倒壊等著しい被害を及ぼすおそれのあるもの
- 1カ所の事業費が600万円以上のもの
なお、国の補助率は2分の1である。

(イ) 災害関連緊急急傾斜地崩壊対策事業

「災害関連緊急急傾斜地崩壊対策事業」は当該年に発生した風水害、震災等により急傾斜地に新たに崩壊が生じ、放置すれば次期降雨等により被害を与えるおそれがある場合に、緊急的に実施する急傾斜地崩壊防止工事である。

次の各要件に該当するものが国の補助対象となる。

- 自然斜面が対象
- 急傾斜地の高さが10m以上であること
（人家等に実際に被害があったものは5m）

- 移転適地がないこと
- 人家おおむね5戸以上を保全するものであること
- 事業費が1,500万円以上であるもの
なお、国の補助率は2分の1である。

(ウ) 大規模盛土造成地滑動崩落防止事業

「大規模盛土造成地滑動崩落防止事業」は大震災時等に滑動崩落する危険性が特に高い一定の要件を満たす大規模盛土造成地について行われる滑動崩落防止工事である。

次の各要件に該当するものが国の補助対象となる。

- 宅地防災区域に指定されていること、または宅地造成工事規制区域内で勧告がなされている区域
- 盛土部分の面積が3,000㎡以上であり、盛土上に家屋が10戸以上あるもの
- 盛土をする前の地盤面の勾配が20度以上であり、盛土の高さが5m以上であり、盛土上に5戸以上の家屋が存在するもの
- 公共施設(国道、県道(市町村道は除く)、河川、鉄道など)に被害が発生するおそれのあるもの
なお、国の補助率は4分の1である。

(エ) 小規模住宅地区改良事業

「小規模住宅地区改良事業」は不良住宅が集合することなどにより生活環境の整備が遅れている地区において、住環境の整備改善または災害の防止のために、住宅の集団的建設、建築物の敷地の整備等を実施する事業である。

次の要件に該当するものが国の補助対象となる。

- 不良住居戸数15戸以上であること、不良住宅率が50%以上であること
国の補助率は次のとおりとなっている。
- 不良住宅買収除去：2分の1
- 一時収容施設設置費：3分の1
- 公共施設・地区施設の整備：2分の1
- 改良住宅(賃貸)の建設：3分の2

- 用地取得造成：2分の1
- 分譲改良住宅の共同施設整備：3分の1
- 定期借地権付き(分譲)改良住宅の敷地整備：2分の1

(オ) 住宅地区改良事業

「住宅地区改良事業」は不良住宅が密集し、保安衛生等に関して危険または有害な状況にある地区において、環境の整備改善を図るため、住宅の集団的建設を促進する事業である。

次の要件に該当するものが国の補助対象となる。

- 面積0.15ha以上であること、不良住宅戸数50戸以上であること、不良住宅率80%以上であること、住宅戸数密度80戸/haであること
国の補助率は次のとおりとなっている。
- 不良住宅買収除去：2分の1
- 一時収容施設設置費：3分の1
- 公共施設・地区施設の整備：3分の2
- 改良住宅(賃貸)の建設：3分の2
- 用地取得造成：3分の2
- 分譲改良住宅の共同施設整備：3分の1
- 定期借地権付き(分譲)改良住宅の敷地整備：3分の2

②国への緊急要望

7月現在において、被災宅地危険度判定により判明していた宅地被害約2,000件のうち、既存制度では全体の1割程度(144件)しか対象とならず、新潟県中越地震など過去と同等の特例措置が適用されたとしても6割強(1,299件)が制度対象外となることが見込まれた。

図表 16-3-7 被災宅地数内訳

被災宅地数		2,078	
被災状況	地盤のみ		283
	地盤＋よう壁のみ、 地盤＋よう壁	高さ<2m	568
		2m≦高さ<5m	1,092
		5m≦高さ<10m	128
	10m≦高さ	7	

そこで、本市においては宅地復旧関連事業の制度拡充を要望するため、6月3日に「東日本大震災に関する緊急要望」、7月

20日に「東日本大震災に関する重点要望」を国に対して実施した。

要望内容としては、災害関連地域がけ崩れ対策事業、災害関連緊急傾斜地崩落対策事業、大規模盛土造成地滑動崩落防止事業等の制度拡充（人工法面への対象拡大、がけ地高さ要件の緩和、事業費要件の撤廃、補助率のかさ上げなど）、新たな制度の創設、制度拡充後においても支援対象とならない宅地について、所有者自身の復旧に対する助成制度の創設等、次のとおりの内容で要望書を提出した。

6月3日「東日本大震災に関する緊急要望」の内容

- (1) 災害関連地域防災がけ崩れ対策事業（事業主体：市町村）
補助率 10/10
要件：傾斜度 30%以上のがけ地、高さ 2m 以上、
人家 2 戸以上、事業費枠の撤廃
人工法面・擁壁等も対象に含める
- (2) 災害関連緊急傾斜地崩壊対策事業（事業主体：都道府県）
補助率 10/10
要件：傾斜地高さ 2m 以上、移転適地がないこと
人家 5 戸以上、事業費枠の撤廃
人工法面・擁壁等も対象に含める
- (3) 大規模盛土造成地滑動崩落防止事業
（事業主体：宅地所有者または地方公共団体）
補助率 10/10
要件：盛土面積要件の撤廃、家屋 2 戸以上
公共施設に関する要件の撤廃
- (4) 小規模住宅地区改良事業（事業主体：市町村）
補助率のかさ上げ、戸数・不良住宅率要件の緩和
- (5) 住宅地区改良事業（事業主体：市町村）
補助率のかさ上げ、戸数・不良住宅率要件の緩和
- (6) 新たな制度の創設
所有者自身が復旧する場合の工事費助成・融資・金利補填等の支援制度の創設

7月20日「東日本大震災に関する重点要望」の内容

1. 災害関連地域防災がけ崩れ対策事業、災害関連緊急急傾斜地崩壊対策事業など既存の宅地災害復旧に係る事業について、
 - ①補助対象の拡大（人工法面・擁壁等も補助対象に含めること）
 - ②補助要件の緩和（がけ地の高さ要件の緩和、事業費要件の撤廃等）
 - ③補助率のかさ上げ（既存事業に係る現行の補助率は4分の1～2分の1）など、制度の大幅な拡充を行うこと
2. 上記の措置を行っても支援の対象とならない被災宅地について、所有者自身による復旧に対する助成・融資・金利補填等、各種支援制度を創設すること

なお、6月14日には宅地被害を受けた11市（一関市、奥州市、仙台市、塩竈市、白石市、栗原市、福島市、郡山市、いわき市、白河市、須賀川市）共同でほぼ同様の内容で「東日本大震災による宅地災害に関する緊急要望」を国に対して実施した。

6. 国による新たな復旧事業の創設等

（1）国の宅地復旧関連事業の特例措置

10月8日付けで国土交通省より災害関連地域防災がけ崩れ対策事業および災害関連緊急急傾斜地崩壊対策事業の両事業の一部の条件について、特例措置が設けられた。

①災害関連地域防災がけ崩れ対策事業の特例措置の内容

- 自然斜面だけでなく人工斜面（宅地擁壁等）も対象に含む。
- 人家に被害があり、更に周辺住民に二次的被害が生じるおそれがある場合は、がけ地の高さが3m以上に緩和する。
- ライフライン等の公共施設等に被害のおそれがある箇所とする。

②災害関連緊急急傾斜地崩壊対策事業の特例措置の内容

- 自然斜面だけでなく人工斜面（宅地擁壁等）も対象に含む。
- 人家に被害があり、さらに周辺住民に二次的被害が生じるおそれがある場合は、がけ地の高さが3m以上に緩和する。
- ライフライン等の公共施設等に被害のお

れがある箇所とする。

（2）復興特区法の成立と造成宅地滑動崩落緊急対策事業の創設

12月7日に東日本大震災復興特別区域法（以下、「復興特区法」という。）が成立し、12月26日に施行され、造成宅地滑動崩落緊急対策事業が東日本大震災復興交付金の基幹事業として創設された。

「造成宅地滑動崩落緊急対策事業」は地盤の滑動崩落等により被害を受けた造成宅地において、再度の災害を防止するために地方公共団体が実施主体となり滑動崩落防止の緊急対策工事を行うものであり、制度要件は次のとおりとなっている。

施工地区：特定市町村の区域内で次のいずれかに該当する区域

- イ 宅地造成等規制法第二十条の規定に基づき指定された造成宅地防災区域
- ロ 同法第三条の規定に基づき指定された造成宅地工事規制区域内で同法第十六条の規定に基づく勧告がなされる区域

補助要件：地震時に滑動崩落するおそれの大きい造成宅地であって、次のいずれかに該当するもの

- イ 盛土面積が3,000㎡以上であり、かつ盛土上に存在する家屋が10戸以上であるもの
- ロ 盛土をする前の地盤面の勾配が20度以上かつ盛土高さが5m以上であり、かつ家屋が5戸以上であるもの

当該盛土の滑動崩落により、次のいずれか
の施設に被害が発生するおそれのあるもの

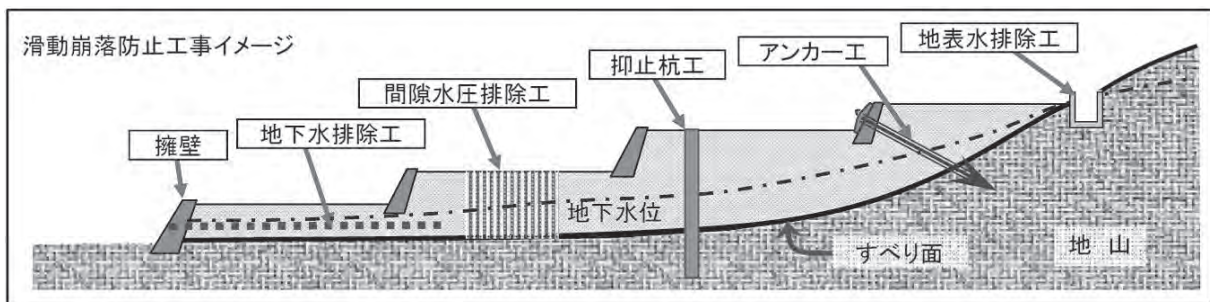
- イ 道路（高速道路、国道、県道、市町村道）、河川、鉄道
- ロ 地域防災計画に記載されている避難地または避難経路
- ハ 家屋 10 戸以上（当該盛土上に存するものは除く）

国の補助率：2分の1

（ただし、地域防災計画において避難地または防災活動拠点として位置付けられている学校、公園、病院等で、当該施設に被害が及ぶと災害に対する対応に広域にわたる重大な支障をきたすおそれがあるものを保全する場合の補助率は3分の2となる。）

交付限度額：対象区域面積 1 ha あたりの事業費で1億6千万円

図表 16-3-8 滑動崩落防止工事イメージ



（出典：国土交通省ホームページ）

7. 宅地復旧事業の実施

（1）公共事業による宅地の復旧

本市においては、造成宅地滑動崩落緊急対策事業および災害関連地域防災がけ崩れ対策事業を基本として、公共事業により約8割（11月現在）の被災宅地の復旧を行うこととした。

①造成宅地滑動崩落緊急対策事業

復興交付金事業の創設により、広範囲にわたり宅地に地すべり等があった地区において、この事業により宅地復旧を行うこととした。

【事業概要】（平成 24 年 3 月末現在）

- ・事業検討地区：218 地区
- ・事業費：28,970,798 千円
- ・事業予定期間：平成 23 年度
～平成 25 年度

②災害関連地域防災がけ崩れ対策事業

既存制度の特例措置を受け、3m 以上の

宅地擁壁等に被害が生じ、周辺の人家等に被害を生じる恐れがあり、道路等の各種公共施設に被害を生じる恐れがあるものについて、緊急的に復旧工事を行うこととした。

【事業概要】（平成 24 年 3 月末現在）

- ・事業予定地区：10 地区
- ・事業費：219,168 千円
- ・事業予定期間：平成 23 年度
～平成 24 年度

（2）本市の独自支援策

①東日本大震災宅地復旧工事助成金制度

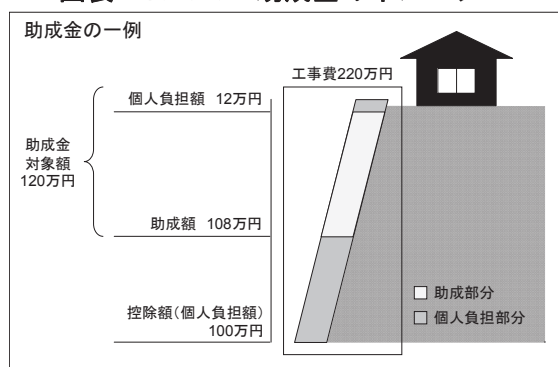
本市においては、公共事業の対象とならないが、二次被害の可能性のある約2割（11月現在）の被災宅地の復旧については、独自の支援策として、所有者自ら行う擁壁等の復旧工事に係る費用の一部を助成する「東日本大震災宅地復旧工事助成金制度」を創設し、宅地の復旧を促進することとした。

この制度は、被災宅地危険度判定制度に

よる調査結果が「危険」または「要注意」のもの、または市が同等の被害状況にあると認める被災宅地等が対象となる。

また、対象となる工事は、擁壁等の再築工事、土地の整地、法面の整形および保護に係る工事などであり、助成金額は、市が審査し、決定することとなり、助成工事金額は市による審査で算定した額と申請見積り額のうち、いずれか少ない額を対象とし、そのうち100万円を超える部分の90%を助成する制度である（助成金の上限は1,000万円）。

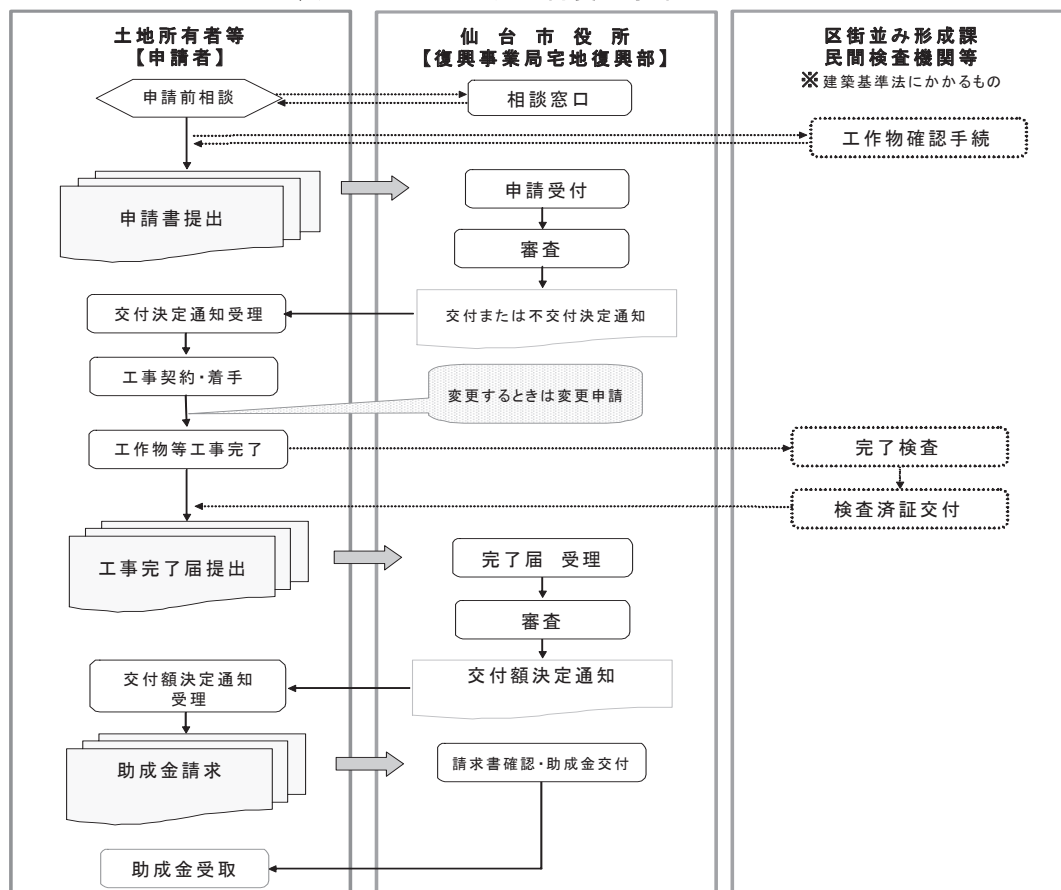
図表 16-3-9 助成金のイメージ



なお、応急復旧工事（ブルーシートや土嚢積みによる保護等）、補修工事（ひび割れを埋める工事など）、安全に係る技術的水準を満たしていない工事、宅地に付随する塀、フェンス、植栽、車庫、側溝、階段、給排水工事、建物の基礎および建物を支える部分の改良等工事（建物ジャッキアップ、地盤改良工事など）、設計費、測量費、調査費、申請費等および工事費が100万円に満たない工事は助成対象外とした。

助成金制度の事業のフローは図表16-3-10のとおりとなっている。

図表 16-3-10 助成金制度の事業フロー



②「平成二十三年東北地方太平洋沖地震により被害を受けた土地等に係る滑動崩落対策事業分担金条例」の制定

「造成宅地滑動崩落緊急対策事業」および「災害関連地域防災がけ崩れ対策事業」においては、事業に要する経費の一部に充てるため、宅地の擁壁などの復旧にかかる工事費の1割を所有者等から分担金として徴収することとし、平成23年度市議会第4回定例会に「平成二十三年東北地方太平洋沖地震により被害を受けた土地等に係る滑動崩落対策事業分担金条例」の議案を提出し、可決、成立している。

(3) 住民説明会の実施

12月17日から12月25日にかけて宅地被害のあった青葉区、宮城野区、太白区、泉区において各1回ずつ住民説明会を実施し、公共事業による復旧工事の概要や本市独自支援制度の創設について説明を行った。

図表 16-3-11 住民説明会実施状況

区	開催日
青葉区説明会	12月24日
宮城野区説明会	12月18日
太白区説明会	12月25日
泉区説明会	12月17日

(4) 相談窓口の設置

宅地の被害は地域や個々の宅盤によってどのような対策工事を行っていくか大きく異なる。また、具体的にそれぞれの所有者がどのような負担となるのか、どの部分が公費負担になるのかなど一件一件異なることから、個別の相談を行っていくことが必要となった。

そこで、平成24年1月10日から宅地被害を受けた被災者に対応するための相談窓口を開設し、被災者の相談に応じる体制を取った。

図表 16-3-12 宅地被害相談件数

平成 24 年	1 月	2 月	3 月	計
相談件数	703	675	431	1,809

8. 復興交付金等の申請および交付決定

①復興交付金第一次申請への事業計画の提出

東日本大震災復興交付金第一次申請（平成 24 年 1 月 31 日提出）において、基幹事業である造成宅地滑動崩落緊急対策事業について、事業計画の提出を行った。

造成宅地滑動崩落緊急対策事業については、事業検討地区として、218 地区に係る工事費および実施設計費を合わせ、交付対象事業費 28,970,798 千円を申請し、平成 24 年 3 月 2 日付けで交付可能額通知を受けた。

なお、平成 23 年度分の実実施設計費については、早期に事業着手する必要があることから、平成 24 年 2 月 29 日付けで交付可能額通知前の交付決定前着手の申請を行い、平成 24 年 3 月 1 日付けで承認を得ている。

いては、平成 24 年 3 月 8 日付けで、事業対象地区として、10 地区に係る工事費および実施設計費を合わせ、219,168 千円（国費 109,584 千円）を交付申請し、平成 24 年 3 月 19 日付けで交付決定額通知を受けた。

図表 16-3-13 造成宅地滑動崩落緊急対策事業費（交付可能額通知）単位：千円

年 度	基 本 補助率	交付対象 事業費	配分額 (国費)
平成 23 年度	1/2	3,013,719	2,260,289
	2/3	267,141	222,617
平成 24 年度	1/2	23,523,714	17,642,785
	2/3	2,166,224	1,805,186
合 計		28,970,798	21,930,877

※平成 23 年度は実施設計費を計上し、平成 24 年度は工事費を計上している。

※補助率 2/3 は、地域防災計画において避難地または防災活動拠点として位置付けられている施設等に被害が及ぶと災害に対する対応に広域にわたり重大な支障をきたすおそれがあるものを保全する場合に適用。

②災害関連地域防災がけ崩れ対策事業

災害関連地域防災がけ崩れ対策事業につ

第4節 市営住宅

1. 被災市営住宅への対応

(1) 本市の市営住宅

震災前、本市では27団地、約9,000戸の市営住宅を管理していた。本市における市営住宅は、昭和40年代から昭和50年代に建設されたものが全体の約4割を占めるなど老朽化した住宅が多く、同一時期に更新時期を迎えることから、老朽化した市営住宅の建替えをはじめエレベーターの設置、高齢者や障害者向けの住戸内のバリアフリー化、手すり設置等、居住環境の改善に取り組んでいた。また、環境意識の高まりや高齢化の進展など社会経済状況の変化に伴い、既存の建物の長寿命化やバリアフリー化の一層の促進など、新たな課題への取り組みも重要になっていったことから、本市は平成22年3月に「仙台市営住宅長寿命化計画」を策定し、建替事業や長寿命化に資する改善工事等を計画的に進めていた。

(2) 被害調査

都市整備局は発災直後から市営住宅の指定管理者である財団法人仙台市建設公社と連携をとりながら市営住宅全27団地の被害状況の確認と、併せて入居者の避難状況の把握に努めた。発災当日に行った第1次被害調査ではエレベーターやライフラインの被害状況の確認を中心にを行い、一部の市営住宅においては給水設備やエレベーターの応急修理、擁壁の危険箇所の除去等の緊急修繕を開始した。翌3月12日には第2次被害調査を行い、建物や設備、擁壁、外構等、外観の被害状況を確認した結果、市営住宅のうち3棟の建物に大きな被害が見られたことから、3月13日、この3棟を対象に応急危険度判定調査を実施し、小松島第二市営住宅（高層棟）の100戸を要注意、鶴ヶ谷第二市営住宅5A26棟の20戸と幸町市営住宅3-1棟（高層棟）の240戸を危険と判定した。

3月14日からは第2次調査の結果を踏まえ、市営住宅建物内の被害状況の確認を詳細に実施することとしたが、住戸内の破損状況については入居者の理解を得て立入りの許可を得てからの調査となったことから、正確な状況の確認には時間を要し、調査は3月22日まで行うこととなった。調査の結果、本市の市営住宅約9,000戸のうちおよそ半分の約4,500戸の住宅に被害があることが分かった。

3月23日には第4次調査として、3月13日に応急危険度判定調査を実施した3棟について、社団法人日本建築構造技術者協会および東北工業大学教授らによる協力を得て建物の被害状況の調査を詳細に行った。専門的見地から被害の判断を行うことで、継続居住の可否や建物の修繕方法、具体的な応急措置等に関するアドバイスを得ることができた。なお、擁壁の調査に関しては、以前に擁壁の調査業務を行っており、擁壁の状況に詳しいコンサルタントに依頼した。

その後、4月7日に大規模な余震が発生したことから、翌4月8日に再度、被害状況の調査を行い、4月12日には外部の専門家による調査を実施した。

これらの数次にわたる調査の結果、市営住宅の被害の概要は、共用部・住戸内の破損が約4,500戸、共用部の廊下、壁、給排水設備等の破損が約180棟、エレベーターの破損が20基、受水槽、高架水槽の破損が10基であり、そのほか敷地舗装面の陥没、隆起、ひび割れが全27団地に生じていた。

なお、特に大きな被害を受けた住棟と被害状況は図表16-4-1のとおりである。

図表 16-4-1 住棟等の主な被害状況

被害を受けた棟	被害状況
幸町市営住宅 3-1 棟 (高層棟)	外壁のせん断破壊、給排水設備破壊、エレベーター使用不能
小松島第二市営住宅 (高層棟)	外壁のせん断亀裂、受水槽破壊
鶴ヶ谷第二市営住宅 5 A26 棟	建物傾斜、擁壁亀裂
鶴ヶ谷第二市営住宅 9 A 1 棟 (高層棟)、9 A 2 棟 (高層棟)	外壁せん断亀裂、受水槽破壊、エレベーター使用不能
鶴ヶ谷第二市営住宅団地内擁壁 (鶴ヶ谷東小学校側ほか)	擁壁亀裂
鶴ヶ谷第一団地および第二団地内の簡易 2 階建住棟	不同沈下等による建物傾斜
鶴ヶ谷第二市営住宅 5 B 1 棟	柱のせん断亀裂
鶴ヶ谷第二市営住宅 5 B 2 棟	柱のせん断亀裂および建物傾斜
郡山市営住宅 6-8 棟	建物傾斜
鶴ヶ谷第一市営住宅再整備事業の 1 棟、2 棟、3 棟	外壁および内装の亀裂等

(3) 緊急復旧、本復旧

およそ半分の住戸で被害が生じていたことから、まずは市営住宅の全般的な災害復旧を緊急に進めたほか、危険な建物の解体を進めた。また、大きな被害を受けた住棟については、建替えか継続使用かを見極め、建替えとした建物については改築に関する詳細な設計を進めたほか、継続使用とした建物については大規模改修工事を実施した。改修等の業務については市営住宅の指定管理者であり市内の市営住宅の状況に詳しい財団法人仙台市建設公社に依頼した。また、建設の際に設計を行った設計事務所はその市営住宅の構造に詳しいことからその事務所に委託し復旧する工法を決定した。契約に関しては以前に建物の改修工事等を請け負った業者は改修のノウハウがあり迅速な対応が期待できることから、緊急指示書により契約を行ったが、迅速な人員確保、市内の状況に詳しいこと等の利点を考慮し、基本的に地元建設業者に発注した。

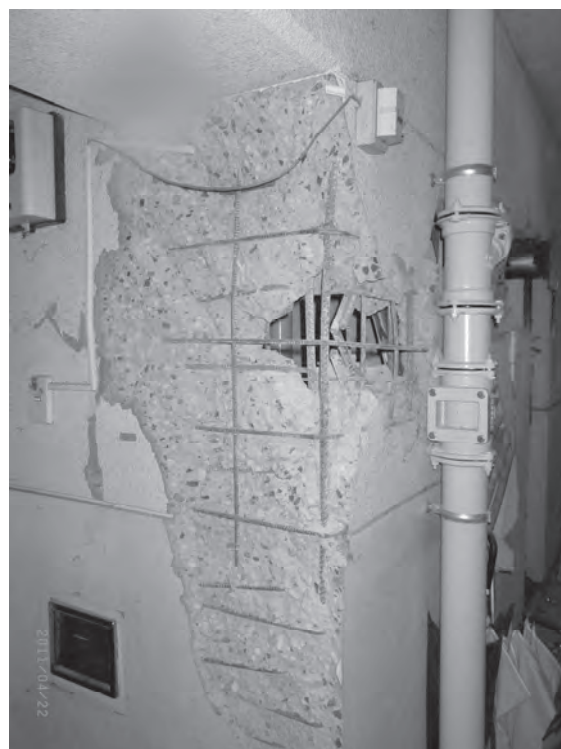
具体的な解体工事・改修工事等は図表 16-4-2 のとおり実施された。

また、今回の震災で大きな被害を受けた鶴ヶ谷第二市営住宅 9 A 1 棟および 9 A 2 棟 (高層棟) や小松島第二市営住宅 (高層

棟) については発災直後に応急復旧工事を実施しているが、本格的な復旧については入居者にできる限り負担が掛からないように多くの入居者が移転することなく、現在の住宅に住み続けながら復旧できる方法の検討を進め、復旧することとしている。

幸町市営住宅 3-1 棟 (高層棟) の入居者は高齢者の占める割合が高く、ほとんどの方が従前のコミュニティでの繋がりから、また幸町に戻りたいという希望を持っていることもあり、できるだけ早期の現地での再建に向けて、平成 25 年度末の完成を目指す計画である。

写真 幸町市営住宅 3-1 棟（高層棟）の被害状況



図表 16-4-2 解体・改修工事等の実施状況

日程	工事实施棟	工事内容等
6月15日	鶴ヶ谷第二市営住宅 5 A 26 棟	建物解体工事着手
8月2日	鶴ヶ谷第二市営住宅 9 A 1 棟（高層棟）、 9 A 2 棟（高層棟）、小松島第二市営住宅（高層棟）	大規模改修工事着手
10月12日	小松島第二市営住宅（高層棟）	入居者工事説明会開催
10月12日	幸町市営住宅 3-1 棟（高層棟）	復旧再建設の設計に着手
10月13日	鶴ヶ谷第二市営住宅 9 A 1 棟（高層棟）、 9 A 2 棟（高層棟）	入居者工事説明会開催
10月31日	郡山市営住宅 6-8 棟	被災概要入居者説明会開催
12月8日	幸町市営住宅 3-1 棟（高層棟）	建物解体工事着手
1月30日	郡山市営住宅 6-8 棟	入居者移転説明会開催
1月31日	鶴ヶ谷第二市営住宅 5 B 2 棟	被災概要および移転に関する 入居者説明会開催

(4) 居住不能住宅への対応

①居住不能の判断

都市整備局は、大きな被害を受けた市営住宅について外部の専門家の調査等を踏まえ十分検討した結果、鶴ヶ谷第二市営住宅 9 A 1 棟（高層棟）および 9 A 2 棟（高層棟）や小松島第二市営住宅（高層棟）については継続使用が可能と判断し、大規模改修工事を実施することとした。一方、鶴ヶ谷第二市営住宅 5 A 26 棟、幸町市営住宅 3 - 1 棟（高層棟）、郡山市営住宅 6 - 8 棟、鶴ヶ谷第二市営住宅 5 B 2 棟については継続使用ができないと判断し、建物の解体や建替工事に向け、入居者の移転を行うこととした。

②入居者の移転

住宅として継続使用ができなくなった市営住宅の入居者に他の市営住宅に移転してもらうため、使用可能な市営住宅の空き住戸を早急に確保することが必要になった。

このため、鶴ヶ谷第一市営住宅団地再整備事業の一時移転先として政策的に確保していた鶴ヶ谷第二市営住宅団地等の空き住戸を含む市営住宅約 400 戸の住戸内調査（汚れの程度や設備の状況等）を市営住宅課職員 3 人で 8 日間行い、使用可能な空き住戸約 200 戸を選定した。

3 月 28 日、建物が大きく傾斜し、継続使用が困難となった鶴ヶ谷第二市営住宅 5 A 26 棟（5 階建 20 戸）の入居者 15 世帯に対し被害状況を伝え、近隣の鶴ヶ谷第二市営住宅内の空き住戸への早急な移転について説明した。説明後、即日移転先の住戸を決めてもらい、直ちに鍵を渡して入居可とするなど迅速に対応した。さらに、高齢者等の入居者に対しては都市整備局 20 名で、余震に注意しながら入居者の引越し作業を補助した。3 月 30 日には横浜市環境事業所職員の応援も得て作業を実施した。

3 月 29 日には、建物の外壁が破壊するなど大きな被害を受け、継続使用が困難とな

った幸町市営住宅 3 - 1 棟（11 階建 240 戸）の入居者 232 世帯に対し被害状況を伝えるとともに、鶴ヶ谷第二市営住宅やその他の団地の市営住宅の空き住戸への一時移転について説明した。

高層棟（11 階建）の引越し作業においては、被災により 3 基のエレベーターが全停止（使用不能）していたことが家財の運搬等の際には大きな障害となったほか、応急危険度判定が「危険」であったことなどから、一部の引越し業者が建物内への進入を拒むなど、引越し現場は大変混乱した。このため、4 月 5 日に移転先住戸の入居者の抽選会を行った後に鍵を渡して入居可として、4 月 6 日、都市整備局の職員 20 名とボランティアセンターからの応援 30 名の計 50 名で、高齢者や体の不自由な方の引越し荷物の運び出し（室内荷物の取りまとめ、1 階への搬出、バスへの搬入等）補助を実施した。

2. 総括

発災直後の混乱期においては、市営住宅の管理者として市営住宅入居者の安否確認や市営住宅の被害状況の把握が最も優先すべき業務であり、それらに早急に対応できるような体制づくりなど、災害時の対応についてあらかじめ決めておくことが必要である。

発災直後からの被害調査の分担に加え、玄関扉や給排水設備の応急修理を含めた緊急的な修繕業務については、本市の市営住宅の施設や入居者の状況を十分把握している指定管理者（仙台市建設公社）の最大限の協力のもとで遂行することができたことから、平常時からの連携を含めた備えが重要である。

甚大な被害を受けた建物において、その危険の度合い、応急的な処置の必要性、居住継続の可能性等を評価するためには、建築構造の専門的知識を備えた有識者による調査が必要となるほか、早急な復旧を目指

す緊急工事を実施するにあたっては、既存施設の設計や施工にかかわった事業者の連携が必要となった。したがって、これら専門家や事業者と平常時から、非常時における対応について協議しておくことが重要である。

第5節 復興公営住宅の整備

1. 復興公営住宅

復興公営住宅（本市の呼称：制度上は災害公営住宅）は、災害により住宅を失い、自力では住宅の確保が困難な方に対し、低廉な家賃で入居できる住宅として供給するものであり、建設、買い取り、借上げ等の整備手法がある。

2. 整備方針

（1）供給目標量の決定

被災者の生活再建のためには、応急仮設住宅から退去後の住宅確保の見通しを立てることが極めて重要であり、復興公営住宅の供給目標量や整備方針を震災発生後の早期に公表することが必要である。

正確な供給目標量を決定するためには、被災者の復興公営住宅への入居意向を調査し、その結果を踏まえて検討することが必要となるが、応急仮設住宅への入居が開始したばかりの時点では、被災者の意向調査を十分に行うことができないことから、精度の高い供給目標量を想定することは困難だった。

そのため、5月時点では、応急仮設住宅戸数と住宅減失戸数の二つの推計値から供給目標量を約2,000戸とし、この先に実施する意向調査の結果を踏まえて段階的に精度を高めていくこととした。

（2）整備対象地区の検討

整備位置については、市内9カ所（宮城野区4カ所、若林区3カ所、太白区2カ所）の整備候補地について、次の観点から比較検討を行った。

- ・被災地域の位置を考慮した立地
- ・交通条件等の生活利便性の高い立地
- ・全市的な立地バランス
- ・早期整備が可能な土地
- ・公共用地の活用
- ・適切な供給規模

（3）整備方針の公表（5月31日）

5月31日、供給目標量を約2,000戸とし、その内、第1段階（図表16-5-1）として平成25年度に4地区で約600戸の復興公営住宅の供給を目指すこととした。

図表16-5-1 第1段階の取組み発表分
（平成23年5月31日記者発表）

区	建設位置	土地規模	建設戸数
宮城野区	田子西地区 （田子西土地区画 整理事業地内）	約1.0ha	約150戸
若林区	荒井東地区 （荒井東土地区画 整理事業地内）	約2.5ha	第1期： 約150戸 （全体：約 300戸）
	若林西地区 （若林小学校隣民 有地）	約1.2ha	約180戸
太白区	鹿野地区 （鹿野市営住宅跡 地）	約0.8ha	約120戸

（4）意向調査結果を踏まえた見直し

9月に実施した「応急仮設住宅の入居世帯の意向調査（東部浸水区域を除く）」と10月～11月に実施した「東部浸水区域の世帯の意向調査」の結果を踏まえ、供給目標量を約2,800戸とした。なお、東部防災集団移転に対応した復興公営住宅の需要については、12月に実施した詳細意向調査の結果を踏まえて再度検証した。

（5）整備方針の公表（平成24年2月6日）

平成24年2月6日、供給目標量を被災者の意向調査結果を踏まえ、約2,800戸に修正したほか、整備地区を追加し、全体で17地区とした（図表16-5-2、図表16-5-3）。

第1段階と第2段階に分けて整備を進め

ることとし、平成 25 年度までに供給を目指す 6 地区と、平成 26 年度の供給を目指す 11 地区の場所と建設戸数等、整備の概要を示した。

第 1 段階で取り組む復興公営住宅については、平成 25 年度までの供給を目指し、設計等を行っている田子西地区等の 5 地区に、新たに上原を加えた 6 地区で整備を進めることとした。なお、建設する復興公営住宅は全て集合住宅とした。

また、第 2 段階で取り組む復興公営住宅については、平成 26 年度の供給を目指し、鶴ヶ谷第二地区等の 5 地区に新たに⑥芦ノ口、⑦通町、⑧霊屋下、⑨霊屋、⑩落合、⑪角五郎の 6 地区を加えた 11 の地区で集合住宅を基本とした整備を進めるほか、集団移転に対応した戸建住宅の整備、公募による民間事業者からの買い取りによる整備も行うこととした。

図表 16-5-2 第 1 段階で取り組む復興公営住宅（平成 24 年 2 月 6 日発表分）

区	整備位置	土地の規模等	戸数	整備スケジュール
宮城野区	①田子西	保留地 約 1.6ha	180 戸	平成 23 年度：設計 平成 24 年度：用地取得
若林区	②荒井東(一期)	保留地 約 2.5ha	200 戸	平成 24～25 年度：工事
	③若林西	民有地 約 1.3ha	150 戸	平成 23 年度：用地取得 平成 25 年度：建物買取
太白区	④鹿野	市有地 約 0.8ha	70 戸	平成 23 年度：設計 平成 24～25 年度：工事
青葉区	⑤北六番丁	市有地 約 0.3ha	12 戸	平成 23～24 年度：工事
	⑥上原	市有地 約 0.3ha	30 戸	平成 24 年度：設計 平成 25 年度：工事
			642 戸	

図表 16-5-3 第 2 段階で取り組む復興公営住宅（平成 24 年 2 月 6 日発表分）

区	整備位置	土地の規模等	戸数	整備スケジュール
宮城野区	①鶴ヶ谷第二	市有地 約 0.2ha	30 戸	平成 24 年度：設計
若林区	②荒井東(二期)	第一期に含む	100 戸	平成 25～26 年度：工事
	③荒井駅周辺	民有地 約 1.6ha	240 戸	平成 24 年度：設計・用地取得 平成 25～26 年度：工事
	④六丁の目駅周辺	民有地 約 0.5ha	75 戸	
	⑤卸町駅周辺	民有地 約 0.8ha	120 戸	
太白区	⑥芦ノ口	民有地 約 0.7ha	26 戸	平成 24 年度：設計・用地取得 平成 25～26 年度：工事
青葉区	⑦通町	県有地 約 0.3ha	150 戸	
	⑧霊屋下	国有地 約 0.3ha	40 戸	
	⑨霊屋	民有地 約 0.7ha	100 戸	
	⑩落合	県有地 約 1.4ha	163 戸	
	⑪角五郎	民有地 約 0.6ha	48 戸	平成 26 年度：土地建物買取
			1,092 戸	

3. 住宅の整備

(1) 設計者の選定

5月31日に公表した4カ所の事業方式については、本市の業務軽減、竣工までの期間短縮、事業者のノウハウの反映、事業コスト縮減の4つの視点から、指名プロポーザル方式での設計者選定に加え、公的機関への業務委託や民間事業者から買い取る方式などの検討を行った。また、若林西地区は民有地のため、土地所有者の意向を踏まえ、用地の定期借地権の設定や土地所有者が建設した建物を本市が買い取る方式などについて検討した。

(2) 基本的な性能

指名プロポーザル方式による設計者選定の際には、被災者の生活再建の場となる復興公営住宅の整備にあたり、高齢者の孤立化の問題や災害時の電力不足等を踏まえたエネルギーの省力化に対応した技術提案を求めたほか、次の基本的な性能を求めた。

- ・長寿命化への配慮
- ・コスト縮減・エネルギーの省力化・施工性への配慮
- ・耐震性の確保
- ・健康への配慮
- ・使いやすさへの配慮
- ・生活の場としての配慮

4. 公募による民間住宅の買い取り

(1) 民間事業者からの買い取り

復興公営住宅の早期供給を図るため、本市が直接行う復興公営住宅の建設と並行して整備を行う土地および建物の提案、設計・施工監理・建設を行う事業者を公募し、選定された事業者が建設する共同住宅を土地と併せて本市が買い取ることにより復興公営住宅の整備を進めることとした。

(2) 公募買い取り対象地区および戸数の決定 ならびに公募条件の決定

公募買い取りの対象となる地区と戸数に

ついては、平成23年度に本市が整備を進めることを決定した17の地区との立地バランスを考慮しながら、平成24年度に行う入居希望者の意向調査の結果を基に決定することとし、本市が目標とする全目標供給戸数2,800戸のうち、17地区の第1段階、第2段階を合わせた供給戸数の1,734戸を除く、残りの1,066戸について平成24年度に実施する公募買い取りの対象とすることとした。

また、公募を実施するにあたり土地の面積、戸数、価格等の条件の詳細については、平成24年度に行う入居希望者への意向調査や、民間事業者への聞き取りの結果等を参考に決定することとした。

5. 入居条件の決定

(1) 入居者資格

11月に国土交通省住宅局が示した災害公営住宅の整備等についての見直しの中で、これまでの公営住宅法で「災害により滅失した住宅に居住していた者に対し供給するもの」とされていた要件が「半壊であっても解体を余儀なくされた住宅に居住していた者」についても災害公営住宅への入居を可能とし、特例措置の対象とされた。

(2) 家賃

復興公営住宅の家賃は、一般の市営住宅と同様に、世帯の収入と入居する住宅の規模や経過年数等に応じて算定される。国が復興公営住宅を整備する自治体に対して「災害公営住宅家賃低廉化事業」により財政支援を行うことにより、同種の民間賃貸住宅に比較して低廉な金額とすることができる。この財政支援は、一般の市営住宅整備においても同様に行われているものである。

なお、今回の震災では被害が甚大だったことを考慮し、平成24年1月、国は「東日本大震災特別家賃低減事業」を創設し、国が自治体に財政支援を行うことにより、自

治体が低所得の方を対象として通常の家賃からさらに減額することができるとした。

6. 今後に向けて

被災者の恒久的な住宅の確保は、被災者の生活再建の基礎となるものであるから、その確保策の1つである復興公営住宅については、なるべく早期に整備を進める必要がある、その整備方針を被災者に早急に示すことは重要である。また、被災者にとっては復興公営住宅の整備地区がどこになるのかは重要な関心事でもあることから、今後は、被災者のニーズに的確に対応した整備を行うために、早い時期に整備地区ごとの入居意向調査を行い、各復興公営住宅の設計の際の参考とするほか、早期実現のための民間事業者からの買い取りによる整備についても、その整備地区や募集方法等について急ぎ検討していくこととしている。

第6節 住宅金融支援機構による住宅に対する金融的支援

1. 災害復興住宅融資

独立行政法人住宅金融支援機構では、平成28年3月31日まで、被災住宅復旧のための建設資金、購入資金、補修資金の借入れの申込みを受け付けているが、政府の平成23年度補正予算の成立等を受け、災害復興住宅融資の制度拡充、返済方法の変更の制度拡充を実施している。

(1) 個人への融資

①対象者

住宅の建設および購入に対する融資については、東日本大震災により被害が生じた住宅の所有者または居住者で、地方公共団体から住宅が「全壊」した旨のり災証明書の交付を受けている被災者が対象となる。ただし、「大規模半壊」または「半壊」した旨のり災証明書が交付されている被災者についても、被災住宅の修理が不能または困難であることを住宅金融支援機構所定の「住宅の被害状況に関する申出書」により申し出た場合は対象となる。

また、自身のための住宅を建設する被災者、または被災した親が住むための住宅を建設する者であり、総返済負担率が、年収400万円未満であれば30%以下、年収400万円以上であれば35%以下であること、かつ、日本国籍を所有しているまたは永住許可等を受けていることを条件としている。

住宅の補修に対する融資については、り災証明の内容が「一部損壊」であっても対象となる。

②住宅の建設に対する融資

ア. 融資を受けることができる住宅

各戸に居室、台所、トイレが備えられていることとし、13㎡以上175㎡（被災前の住宅部分の床面積が175㎡を超えている場合には、被災前の住宅部分の床面積）以下であること、敷地の権利は転貸借によら

ないものであること、加えて木造の場合は一戸建てまたは連続建てであることを条件としている。

イ. 借入れ条件

抵当権については、建物および敷地に住宅金融支援機構の第1順位の抵当権を設定する必要がある。

融資限度額は、建設資金として1,460万円、土地取得資金として970万円、整地資金として390万円が基本融資額となる。建設資金については、基本融資額を超えて借入れを望む場合の特例加算額として450万円が設定されている。

建物および土地の各所要額がそれぞれの融資限度額に満たない場合は、当該所要額が限度となる。

融資金利、返済方法等については後述する。

③新築住宅購入に対する融資

ア. 融資を受けることができる住宅

各戸に居室、台所、トイレが備えられていることとし、50㎡以上（マンションの場合は30㎡以上）175㎡（被災前の住宅部分の床面積が175㎡を超えている場合には、被災前の住宅部分の床面積）以下であること、敷地の権利は転貸借によらないものであること、木造の場合は一戸建てまたは連続建てであること、加えて、申込日において竣工から2年以内の住宅で申込日前に人が住んだことのない住宅であること、申込日前に登記上申込本人または第三者（その住宅を建設した事業者を除く）の名義になっていないことを条件としている。

イ. 借入れ条件

建物および敷地に住宅金融支援機構の第1順位の抵当権を設定する必要がある。

また、融資限度額は、購入資金としては

2,430万円が基本融資額となる。基本融資額を超えて借入れを望む場合の特例加算額として450万円が設定されている。

購入費が融資限度額に満たない場合は、当該購入費が限度となる。

なお、この基本融資額には土地取得資金の970万円が含まれている。

融資金利、返済方法等については後述する。

④リ・ユース住宅(中古住宅)購入に対する融資

ア. 融資を受けることができる住宅

各戸に居室、台所、トイレが備えられていることとし、50㎡以上(マンションの場合は30㎡以上)175㎡(被災前の住宅部分の床面積が175㎡を超えている場合には、被災前の住宅部分の床面積)以下であること、敷地の権利は転貸借によらないものであること、木造の場合は一戸建てまたは連続建てであること、加えて、申込日において竣工から2年を超えている住宅または既に人が住んだことがある住宅であること、

申込日前に登記上申込本人の名義になっていないこと、住宅金融支援機構の定める次の耐震性や劣化状況の基準等に適合する住宅であることを条件としている。

イ. 借入れ条件

建物および敷地に住宅金融支援機構の第1順位の抵当権を設定する必要がある。

融資限度額は、リ・ユース住宅またはリ・ユースマンションの場合、基本融資額として2,130万円、特例加算額として450万円が設定されている。

リ・ユースプラス住宅またはリ・ユースプラスマンションの場合、基本融資額として2,430万円、特例加算額として450万円が設定されている。

購入費が融資限度額に満たない場合は、当該購入費が限度となる。

なお、この基本融資額には土地取得資金の970万円が含まれている。

融資金利、返済方法等については後述する。

図表 16-6-1 技術基準への適合要件

	一戸建て住宅等(※1)		マンション(※2)	
	リ・ユース住宅	リ・ユースプラス住宅	リ・ユースマンション	リ・ユースプラスマンション
住宅の構造	無	有	有	有
耐震性	有	有	有	有
劣化状況	有	有	有(※3)	有
維持管理	-	-		有

(※1)一戸建て住宅等には、連続建て住宅、重ね建て住宅および地上2階以下の共同建て住宅を含む。

(※2)マンションとは、地上3階以上の共同建て住宅をいう。

(※3)劣化状況または維持管理のいずれか一つの技術基準への適合が必要。

⑤住宅の補修に対する融資

ア. 融資を受けることができる住宅

各戸に居室、台所、トイレが備えられていることとし、床面積の制限は設けられていない。また、敷地の権利は転貸借によらないものであることを条件としている。

イ. 借入れ条件

建物に住宅金融支援機構の抵当権を設定する必要がある。また、審査の結果によっては、敷地にも抵当権を設定する必要がある場合もある。

融資限度額は、補修資金として640万円、

整地資金として 390 万円、引方移転資金として 390 万円が基本融資額として設定されている。なお、整地資金および引方移転資金の両方を利用する場合は合計で 390 万円が限度額となる。

融資金利、返済方法等については後述する。

(2) 事業者（マンション管理組合）への融資

①マンションの共用部分の補修に対する融資

ア. 対象となる管理組合

東日本大震災により共用部分が被災した旨の災証明書等を地方公共団体から交付されている管理組合が対象となる。

その上で、(i) 管理規約または集会の決議において、マンション共用部分の補修をすること、管理組合が住宅金融支援機構から資金を借り入れること、修繕積立金を返済金に充当できることおよび今回の借入れの返済には修繕積立金を充当すること、修繕積立金を増額する場合または手持金を充当するために臨時徴収金（一時金）を徴収する場合はその旨と増額後の額または徴収額、管理組合の組合員、業務、役員、総会、理事会および会計に関する定め、管理組合が財団法人マンション管理センターに保証委託すること、の全てが決められていることが必要となる。

また、(ii) 管理費または組合費により充当すべき経費に修繕積立金を充当できることが、管理規約に定められておらず、かつ総会の決議で決められていないこと、(iii) 毎月の返済額（既に他の借入れがある場合は、当該借入れに係る返済額を含む）が毎月徴収する修繕積立金の額の 80%以内となること、(iv) 修繕積立金が 1 年以上定期的に積み立てられており、管理費や組合費と区分して経理されていること、また、修繕積立金が適正に保管されており、滞納割合が 10%以内であること、(v) マンションの管理者（または管理組合法人の代表理事）が、原則として補修するマンションに住ん

でいる区分所有者（自然人）の中から選任されていること、(vi) 反社会的勢力と関係がないこと、これら全てに当てはまる管理組合が対象となる。

なお、管理組合の法人格は問われない。

イ. 融資を受けることができるマンション

共用部分に「10 万円×住宅戸数」以上の工事費を要する被害があること、専有部分である各戸に居室、炊事室および便所を備えていること、併用住宅にあつては原則として住宅部分の床面積が当該併用住宅の全体の 2 分の 1 以上であること、建築基準法その他関係法令への明らかな違反が認められない建築物であることを条件としている。

ウ. 融資を受けることができる工事

東日本大震災により被災したマンションの共用部分を補修する工事における補修資金、整地資金および移転資金が対象となる。

エ. 借入れ条件（融資限度額、融資金利、返済期間、返済方法、保証料）

対象となる工事費または「150 万円×融資対象住宅の戸数」のうち、いずれか低い額が融資額となる。

融資金利、返済方法等については後述する。

(3) 融資金利、返済方法等

①個人の場合

返済方法は元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払いである。また、融資額が 130 万円以上の場合には、基本融資額と特例加算額の各融資額ごとに 10 分の 4 以内（50 万円単位）でボーナス併用払いが利用できる。

融資金利は、借入申込時に返済期間の全ての期間の金利が確定する固定金利（全期間固定金利型）である。

建設・購入の場合は、基本融資額の融資金利は当初5年間について0%とし、6～10年目の融資金利を申込時の災害復興住宅融資金利の11年目以降の融資金利から年0.53%引き下げることとしている。これに伴い、6年目および11年目には月々の返済額が増加するという特徴がある。また、元金据置期間（利息のみの支払い期間）を融資の契約日から最長5年間を1年単位で設定することができ、また、元金据置期間分の返済期間を延長できるが、この場合、元金据置期間終了後に現金の返済が始まるため、返済額が増加し、また、総返済額も、設定しない場合と比べて多くなる。

補修の場合は、融資金利については当初5年間を年1%とし、また、元金据置期間を返済期間内で融資の契約日から1年間設定することができる。ただし、設定した場合でも返済期間の延長はできない。

返済期間は、申込区分・構造等による最長返済期間と年齢による最長返済期間のいずれか短い年数以内、かつ、10年以上（補修の場合は1年以上）の年数で選択することとしている。

まず、申込区分・構造等による最長返済期間は、建設・新築住宅購入の場合は、耐火構造・準耐火構造・耐久性の木造であれば35年、一般の木造であれば25年としている。

リ・ユース住宅購入の場合は、リ・ユースプラス住宅またはリ・ユースプラスマンションであれば35年、リ・ユース住宅またはリ・ユースマンションであれば25年としている。

補修の場合は20年としている。

一方、年齢による最長返済期間については、「80歳—申込本人と収入合算者（収入合算を希望する金額が収入合算者の収入の5割を超える場合のみ）のいずれかのうち年齢が高い方の申込時年齢（1歳未満切上げ）」の計算式で求めることとしている。ただし、親子リレー返済を利用する場合は、

「80歳—後継者の申込時の年齢（1歳未満切上げ）」となる。

②事業者（マンション管理組合）の場合

返済方法は元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払いである。

融資金利は、個人の補修と同様、借入申込時に返済期間の全ての期間の金利が確定する固定金利（全期間固定金利型）であり、当初5年間を1%としている。

なお、別途マンション管理センターへの保証料が必要である。

返済期間は1年から10年で設定できることとしている。返済期間内で融資日から1年間の元金据置期間を設定できるが、その場合、返済期間の延長はできず、元金据置期間を設定しない場合に比べて総返済額が多くなる。

2. 災害復興宅地融資

東日本大震災に対処するための特別の財政援助及び助成に関する法律の施行（平成23年5月2日）を受け、住宅に被害がなく、宅地にのみ被害を受けた宅地の所有者が、その宅地を補修する場合に受けられる融資が新設された。

（1）個人への融資

①よう壁等被害が生じた宅地の補修に対する融資

ア. 対象者

東日本大震災により被害を受けた宅地を補修しようとする者で、当該宅地に被害が生じたことを証明する地方公共団体が発行した証明書（名称は問わない）を住宅金融支援機構へ提出できる者が対象となる。

また、総返済負担率が、年収400万円未満であれば30%以下、年収400万円以上であれば35%以下であること。

かつ、日本国籍を所有しているまたは永住許可等を受けていること。

加えて、償還の確実な連帯保証人が必要

となる。

イ. 借入れ条件

宅地および宅地上の建物に住宅金融支援機構の抵当権を設定する必要がある。

融資限度額は、基本融資額として 390 万円、特例加算額として 200 万円が設定されている。所要額が融資限度額に満たない場合は、当該所要額が限度となる。

(2) 事業者（マンション管理組合）への融資

①よう壁等の被害が生じたマンションの宅地の補修に対する融資

ア. 対象者

東日本大震災により被害を受けたマンションの宅地を補修しようとする管理組合で、当該宅地に被害が生じたことを証明する地方公共団体が発行した証明書（名称は問わない）を住宅金融支援機構へ提出できる管理組合が対象となる。

その上で、(i) 管理規約または総会の決議において、マンションの宅地の補修をすること、管理組合が住宅金融支援機構から資金を借り入れること、修繕積立金を返済金に充当できることおよび今回の借入れの返済には修繕積立金を充当すること、修繕積立金を増額する場合または手持金を充当するために臨時徴収金（一時金）を徴収する場合は、その旨と増額後の額または徴収額、管理組合の組合員、業務、役員、総会、理事会および会計に関する定め、管理組合がマンション管理センターに保証委託することが決められていることが必要となる。

また、(ii) 管理費または組合費により充当すべき経費に修繕積立金を充当できることが管理規約に定められておらず、かつ、総会の決議で決められていないこと、(iii) 毎月の返済額（既に他の借入金がある場合は、当該借入れに係る返済額を含む）が毎月徴収する修繕積立金の額の 80%以内となること、(iv) 修繕積立金が 1 年以上定期的に積み立てられており、管理費や組合費と

区分して経理されていること、また、修繕積立金が適正に保管されており、滞納割合が 10%以内であること、(v) マンションの管理者（または管理組合法人の代表理事）が、原則として補修する宅地上のマンションに住んでいる区分所有者（自然人）の中から選任されていること、(vi) 反社会的勢力と関係がないこと、これら全てに当てはまる管理組合が対象となる。

なお、管理組合の法人格は問われない。

イ. 融資を受けることができる工事

東日本大震災により被災したマンションの宅地を補修する工事であり、住宅部分の床面積がマンション全体の床面積のおおむね 2 分の 1 以上であることを条件としている。

なお、この災害復興宅地融資と災害復興住宅融資の併用はできないこととしている。

ウ. 借入れ条件（融資限度額、融資金利、返済期間、返済方法、保証料）

融資限度額は、震災によるよう壁の損壊等の被害の補修に要する費用、または、「150 万円×住宅戸数」のいずれか低い額となる。

融資金利、返済方法等については後述する。

(3) 融資金利、返済方法等

①個人の場合

返済方法は元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払いである。また、融資額が 130 万円以上の場合には、基本融資額と特例加算額の各融資額ごとに 10 分の 4 以内（50 万円単位）でボーナス併用払いが利用できる。

融資金利は、借入申込時に返済期間の全ての期間の金利が確定する固定金利（全期間固定金利型）であり、当初 5 年間は 0% とし、6～10 年目の融資金利を申込み時の災害復興宅地融資金利（基本融資額）の 11 年目以降の融資金利から年 0.53%引き下げ

ることとしている。また、元金据置期間を融資の契約日から1年間設定できる。ただし、設定した場合でも返済期間の延長はできない。

返済期間は、申込区分による最長返済期間と年齢による最長返済期間のいずれか短い年数以内、かつ、1年以上の年数で選択することとしている。

まず、申込区分による最長返済期間は、20年としている。

一方、年齢による最長返済期間については、「80歳－申込本人、収入合算者（収入合算を希望する金額が収入合算者の収入の5割を超える場合のみ）のいずれかのうち年齢が高い方の申込時年齢（1歳未満切上げ）」の計算式で求めることとしている。ただし、親子リレー返済を利用する場合は、「80歳－後継者の申込時の年齢（1歳未満切上げ）」となる。

②事業者（マンション管理組合）の場合

返済方法は元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払いである。

融資金利は、個人と同様、借入申込時に返済期間の全ての期間の金利が確定する固定金利（全期間固定金利型）であり、当初5年間は0%としている。

なお、別途マンション管理センターへの保証料が必要である。

返済期間は1年から10年で設定できることとしている。返済期間内で融資日から1年間の元金据置期間を設定できるが、その場合、返済期間の延長はできず、元金据置期間を設定しない場合に比べて総返済額が多くなる。

3. 返済方法の変更の制度拡充

平成23年度補正予算の成立を受け、住宅金融支援機構の融資を受けて現在返済中に被災した方への返済方法変更の制度が拡充された。

ア. 対象者

次のいずれかに該当し、かつ、被災後の収入月額が「変更前の毎月の返済金の4倍」以下または「世帯人員×60,000円」以下となる見込みの方

- ・融資住宅等が損害を受け、その復旧に相当の費用が必要な方
- ・本人または家族が死亡・負傷したため、著しく収入が減少した方
- ・事業財産等または勤務先が損害を受けたため著しく収入が減少した方

イ. 変更内容

り災割合に応じ、返済金の払込みの据置き、返済期間の延長について「最長5年」とした。加えて、据置期間中の利率の引下げについて、従来の「1.5%引き下げた金利」から最大で「1.5%引き下げた金利または0.5%のいずれか低い方」とした。

図表 16-6-2 返済方法の変更内容

	返済金の払込の据置	返済期間延長	据置期間中の利率の引下げ
り災割合 30%未満※	1年	1年	【変更前】0.5%引き下げた金利 【変更後】0.5%引き下げた金利または 1.5%のいずれか低い方
り災割合 30%以上 60%未満※	【変更前】2年 【変更後】3年	【変更前】2年 【変更後】3年	【変更前】1.0%引き下げた金利 【変更後】1.0%引き下げた金利または 1.0%のいずれか低い方
り災割合 60%以上※	【変更前】3年 【変更後】5年	【変更前】3年 【変更後】5年	【変更前】1.5%引き下げた金利 【変更後】1.5%引き下げた金利または 0.5%のいずれか低い方

※り災割合の計算式

$$\begin{aligned}
 \text{「り災割合」} = & \left[\{ (\text{災害発生の日前1年以内の収入額}) - (\text{災害発生の日以後1年間における収入予定額}) \right. \\
 & \left. + (\text{融資住宅等の復旧に要する自己資金}) + (\text{災害による負傷または疾病の治療費}) \} \div (\text{災} \right. \\
 & \left. \text{害発生の日前1年以内の収入}) \right] \times 100
 \end{aligned}$$

第7節 個人債務者の私的整理に関するガイドライン

1. ガイドライン策定の経緯

住宅ローンを借りている個人や事業性資金を借りている個人事業主等が、生活再建や事業再生に向けて新たな借入れをしようとした場合、既往債務が負担となり、新たな資金の借入れが困難となる問題、いわゆる二重債務問題が生じることが想定される。

この二重債務問題に対して、6月17日、二重債務問題に関する関係閣僚会合において「二重債務問題への対応方針」がとりまとめられ、「個人債務者の私的整理に関する

ガイドラインの策定等」の必要性が盛り込まれた。

これを受けて、7月15日、金融関係団体、商工団体等の関係者および学識経験者等で構成される「個人債務者の私的整理に関するガイドライン研究会」において「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」が公表され、8月22日より適用が開始された。なお、本ガイドライン運用のための機関として一般社団法人個人版私的整理ガイドライン運営委員会が設置された。

図表 16-7-1 個人債務者の私的整理に関するガイドライン研究会 構成員

座長	高木 新二郎（弁護士・法学博士）
構成員	荒井 貞夫（全国銀行個人信用情報センター所長） 安藤 栄二（全国労働金庫協会執行役員経営企画部長） 石高 雅美（日本税理士会連合会常務理事・業務対策部長） 市村 清（日本公認会計士協会常務理事） 伊藤 眞（早稲田大学大学院法務研究科客員教授） 浦田 晴之（オリックス取締役兼代表執行役副社長・グループCFO） 大井 直（信託協会一般委員長・みずほ信託銀行常務取締役） 大久保 壽一（千葉銀行取締役常務執行役員） 岡田 理樹（日本弁護士連合会事務次長） 小山田 隆（全国銀行協会企画委員長・三菱東京UFJ銀行常務取締役） 久貝 卓（商工組合中央金庫執行役員） 久能 敏光（福島銀行取締役企画本部長） 河村 正人（住宅金融支援機構理事長代理） 越野 寿夫（オリエントコーポレーション執行役法務部長） 小林 信明（小林総合法律事務所代表弁護士） 斎藤 浩（杜の都信用金庫常勤理事） 竹谷 和芳（日本信用情報機構常務取締役） 丹野 清一（石巻商工信用組合常務理事） 常峰 仁（日本貸金業協会自主ルール委員会委員長） 寺田 範雄（全国商工会連合会専務理事） 永井 徹（日本自動車リース協会連合会事務局長） 服部 和良（全国信用保証協会連合会専務理事） 板東 一彦（日本政策金融公庫常務取締役） 藤原 敬三（中小企業再生支援全国本部統括プロジェクトマネージャー） 古谷 周三（農林中央金庫専務理事）

	松嶋 英機（西村あさひ法律事務所代表パートナー） 宮城 勉（日本商工会議所常務理事） 森田 光俊（シー・アイ・シー専務取締役） 山田 晃久（全国サービサー協会副理事長）
オブザーバー	貝塚 正彰（財務省大臣官房政策金融課長） 小林 康彦（法務省民事局参事官） 定塚 由美子（厚生労働省社会・援護局福祉基盤課長） 中村 武（日本銀行金融機構局総務課長） 能登 清和（厚生労働省労働基準局勤労者生活課労働金庫業務室長） 長谷川 靖（金融庁監督局総務課長） 藤木 俊光（経済産業省中小企業庁事業環境部金融課長） 古市 文孝（最高裁判所事務総局民事局付） 松本 貴久（国土交通省住宅局総務課民間事業支援調整室長） 村井 正親（農林水産省経営局金融調整課長）
事務局	〔事務局長〕高木 伸（全国銀行協会理事） 石沢 宏純（三菱東京UFJ銀行リテール融資部上席調査役）

2. ガイドラインの概要

（1）目的・準則

震災の影響により、住宅ローンや事業性ローン等の既往債務を弁済できなくなった個人の債務者のうち、破産手続き等の法的倒産手続きの要件に該当することとなった債務者を対象とし、法的倒産手続きを取らずして、債権者と債務者間の合意による債務整理を促進することにより、債務者の自助努力による生活や事業の再建を支援することを目的としており、これを踏まえて次の準則を定めている。

■「債務整理の準則」概要

- ①本ガイドラインは金融機関団体、商工団体等の関係者等が中立公平な学識経験者等とともに協議を重ねたものであるため、法的拘束力は無いものの、金融機関等である対象債権者、債務者、その他の利害関係人により、自発的に遵守されることが期待されている。
- ②対象債権者は本準則による債務整理に誠実に協力する。
- ③対象債権者と債務者は相互に守秘義務を

負う。

- ④本ガイドラインによる債務整理は公正衡平を旨とし、透明性を尊重する。

（2）対象となり得る債務者

ガイドラインでは、ガイドラインによる債務整理の対象となり得る債務者の要件を次のように整理している。なお、これらの要件は全て備えている必要があるとしている。

- ①住居、勤務先等の生活基盤や事業所、事業設備、取引先等の事業基盤などが東日本大震災の影響を受けたことによって、住宅ローン、事業性ローンその他の既往債務を弁済することができないこと又は近い将来において既往債務を弁済することができないことが事実と見込まれること。
- ②弁済について誠実であり、その財産状況（負債の状況を含む。）を対象債権者に対して適正に開示していること。
- ③東日本大震災が発生する以前に、対象債権者に対して負っている債務について、

期限の利益喪失事由に該当する行為がなかったこと。ただし、当該対象債権者の同意がある場合はこの限りでない。

- ④このガイドラインによる債務整理を行った場合に、破産手続や民事再生手続と同額以上の回収を得られる見込みがあるなど、対象債権者にとっても経済的な合理性が期待できること。
- ⑤債務者が事業の再建・継続を図ろうとする事業者の場合は、その事業に事業価値があり、対象債権者の支援により再建の可能性があること。
- ⑥反社会的勢力ではなく、そのおそれもないこと。
- ⑦破産法第二百五十二条第1項（第十号を除く。）に規定される免責不許可事由がないこと。

（3）ガイドライン手続き

ガイドラインによる債務整理を検討する被災者は、まずは個人版私的整理ガイドライン運営委員会のコールセンターまたは支部への相談を行う。その上で、債務者の要件を満たす可能性がある場合には、手続きの支援を行う弁護士、公認会計士、税理士、不動産鑑定士等、運営委員会への登録専門家が紹介される。この登録専門家の支援のもと書類を作成し、債務整理の申出を行う。

申出後は金融機関等の債権者は、申出を行った被災者から返済を受けたり、督促を行ったりすることを中止するよう求められている。

被災者が住宅ローンを借り入れている場合は、登録専門家との相談を行いながら返済計画案の作成を行う。

全ての借入れ先からの同意が得られれば返済計画は成立となり、金融機関等はその返済計画に従って借入れの免除等の処理を行うこととなる。

3. ガイドラインの見直し

8月22日より適用が開始された「個人債

務者の私的整理に関するガイドライン」であるが、被災者にとっては適用を受けるための障壁が高いなどの理由から適用実績が伸び悩むこととなった。そのため、10月26日と平成24年1月25日の二度に渡って運用の見直しが行われた。

まず1回目の見直しは、前述の対象債務者の要件の「近い将来において既往債務を弁済することができないことが確実に見込まれること」の部分について、応急仮設住宅への入居、または家賃補助の受給等によって住居費の負担が発生しない場合、適用対象外となることが問題視され、10月26日、現段階で住居費負担が無くても、将来的な負担の発生についても考慮した判断を行うこととされた。

また、平成24年1月25日には2回目の見直しとして、自由財産たる現預金の範囲を、法廷の99万円を含め合計500万円を目安に拡張するとの発表がされた。

4. 今後に向けて

個人住宅ローン向け対応については、政府の対応方針でも、個人版私的整理ガイドラインを除くと独立行政法人住宅金融支援機構による対応、復興公営住宅の供給等に限られており、新たな施策が講じられるに至っていない。

個人債務者の私的整理に関するガイドラインの一層の利用促進を図るため、「個人版私的整理ガイドライン運営委員会」等による徹底的な広報活動をはじめとし、金融機関等においてガイドライン利用のメリットや効果等に関して丁寧に説明するなど、さらなる周知に取り組むことが必要である。