

地域復興協議会説明資料

復興事業(住宅再建)の制度紹介

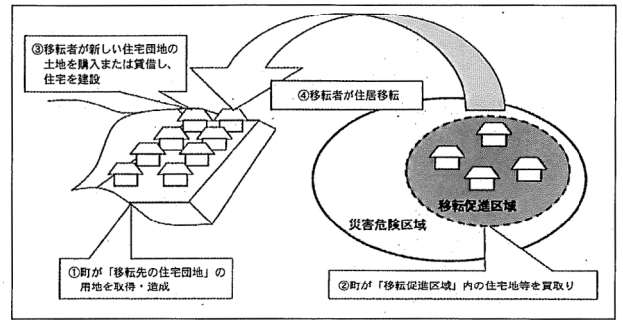
1. 防災集団移転促進事業
2. 土地区画整理事業
3. 災害公営住宅
4. その他
 - ・新しく造成された住宅地における住まいの選択
 - ・支援措置の具体的な内容

1. 防災集団移転促進事業

災害が発生した地域または災害危険区域（建築基準法第 39 条）のうち、住民の居住が適当ではないと認められる区域内の住居を安全な住宅団地へ集団移転させるための促進事業です。

住宅の集団移転先として、町が高台や造成地などに住宅団地を整備し、被災された町民の皆さんに譲渡または賃貸します。

以前住んでいた場所は、移転促進区域に指定され、商工業用地や公園としての利用はできませんが、住宅の立地はできなくなります。



事業制度の適用条件について

(1) 対象区域の設定

防災集団移転促進事業を実施するためには、町が被災した地域に「移転促進区域」を設定したうえで、「集団移転先」（新しい住宅団地）を整備する必要があります。移転促進区域は、防潮堤の整備など様々な津波防災施設の整備を行っても、津波などの危険性から居住に適さない地域として住宅の建設を禁止し、建築基準法第 39 条の「災害危険区域」に指定します。

また、移転促進区域の設定には、移転促進区域内にある全世帯の合意が必要となります。ただし、住宅以外（工場・店舗・会社など人が居住しない建物）の建築については制限がありません。

(2) 集団移転先の戸数

この事業を行うためには、町が造成した集団移転先 1 地区に対して、移転促進区域内（全体）の住民の中から 5 戸以上の移転が条件となります。最終的には、移転促進区域内にある全世帯の半数以上が集団移転先に移転する必要があります。

移転促進区域の土地の買取りについて

(1) 買取りの対象について

移転促進区域内で、震災時に住宅として利用されていた土地を町が買取ります。会社や店舗（住宅併用は除く）、作業場や工場などがあった土地は、買取りの対象とはなりません。ただし、その他の公共事業に用いるために町が買取る場合もあります。

(2) 買取り価格について（具体的な金額は現時点では未定です）

原則として、土地売買契約時点の不動産鑑定評価により決定しますが、評価は様々な要因を考慮して総合的に判断します。

集団移転先（新しい住宅団地）の整備について

(1) 住宅団地の整備

町では土地利用計画を基に集団移転先の用地を取得し、住宅団地を造成します。平成 24 年度から用地交渉を開始する予定ですが、着工時期については未定です。住宅団地の造成にあたっては、町が道路や上下水道等のライフラインを整備します。また、農業や漁業従事者の共同作業所や倉庫などの整備も併せて行うことができます。

(2) 集団移転先の土地の取得

- ①一戸あたりの宅地面積は平均 330㎡（約 100 坪）が上限となります。具体的な宅地面積については、町と移転者で個別に協議することになります。また、移転先の土地は、町が買取りした住宅地等の「代替地」ではないため、震災時の宅地と同等の坪数を取得できるとは限りません。
- ②町が新しく造成した土地を「購入」するか、「借地」するかを選択できます。購入価格は、分譲時点での不動産鑑定評価により決定されます。また、借地を希望する場合の料金については、現在検討中です。
- ③町が造成した移転先以外の場所（町外の土地や町が造成していない個人の土地等）を希望する場合は、移転者に対する支援措置（利子補給）が受けられなくなります。ただし、引越費用の補助は受けられます。
- ④震災時に移転促進地域内に居住しており、土地を所有していなかった方（公営住宅や民間賃貸住宅に居住の方）でも、町が造成した住宅地に移転し、住宅を再建することができます。また、支援措置も受けられます。

移転に係る補助の内容について

被災者生活再建支援金や税制の特例措置等の住宅再建に係る支援措置の他、防災集団移転促進事業の対象となる場合は、利子補給制度や引越費用の補助制度があります。

詳細については、6～7 ページを参照願います。

防災集団移転促進事業の対象について

	条 件	土 地 の 買 い 取 り	移 転 先 の 住 宅 団 地 の 確 保	利 子 補 給	引 越 し 費 用
1	人が住んでいた住宅地	○	○	○	○
2	人が住んでいなかった（空家）住宅地	○	×	×	×
3	家屋のない住宅地	○	×	×	×
4	実家に家族が生活していたが、震災により全員死亡した。本宅が別にある親族が住宅を再建する場合。	○	×	×	×
5	本宅が別にあるが、移転促進区域にも家を持っていた。盆と正月に帰省する程度だった。	○	×	×	×
6	公営住宅に入居していた （土地未所有）	×	○	○	○
7	民間賃貸住宅に入居していた （土地未所有）	×	○	○	○
8	アパート（又は貸家）経営者で、自分はそのアパートに居住していなかった。	○	×	×	×
9	アパート（又は貸家）経営者で、自分もそのアパートに居住していた。 ※ただし、経営者の住宅分としての造成地。アパート分は対象外	○	○	○	○
10	住宅兼店舗	○	○	○	○
11	会社、事務所、工場などの職場 （人の居住がない）	×	×	×	×

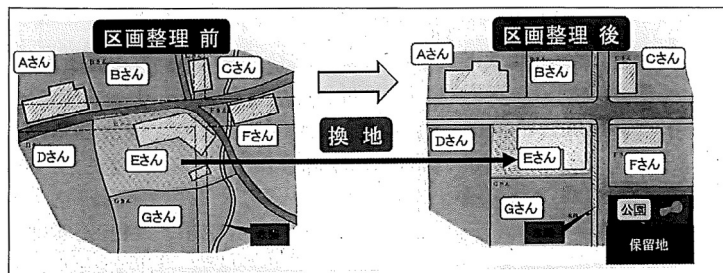
※原則として、平成 23 年 3 月 11 日に移転促進区域内に居住の事実（住民票）があった世帯が対象。

※町が造成した移転先以外の場所（町外の土地や町が造成していない個人の土地等）を希望する場合は、移転者に対する支援措置（利子補給）が受けられなくなります。ただし、引越費用の補助は受けることができます。

2. 土地区画整理事業

事業区域内の地権者の皆さんが、それぞれ自分の土地の一部を提供しあって、道路や公園などの公共施設用地を確保し、かつ自らの土地の区画を整理もしくは別の場所に移転するなどして、区域全体を適正な土地利用となるよう整理していく事業手法です。

また、区域内の防災上必要な嵩上げ費用に対しても、国から補助を全額受けることができます。



事業の概要

土地区画整理事業は、「減歩」や「換地」を行って町の区画を整える事業です。区画整理が行われると道路や公園などの日常生活に欠かせない基盤施設が整備され、まちの骨格ができあがります。

また、個々の宅地の使い勝手が良くなり、地域全体の住環境も改善されるとともに、資産価値の向上にもつながります。

(1) 減歩とは

- ①道路や公園などの公共施設の整備のために必要な公共用地は、地権者から土地の一部を提供して頂くことになります。これにより土地が減少することを減歩（げんぷ）といいます。
- ②減歩には道路や公園などの公共施設のための「公共減歩」と、事業資金のための保留地（売却し事業費の一部に充てる）「保留地減歩」があります。

(2) 換地とは

- ①道路・公園等の公共施設の整備に合わせて、個々の宅地を再配置するため、その形や面積、位置などが変わります。区画整理後に再配置される宅地を「換地」といいます。
- ②従前の土地が持つ、位置、地積、土質、水利、利用状況、環境などの要素を総合的に判断し、換地と従前の土地の総合的な評価に見合うものになるよう計画します。

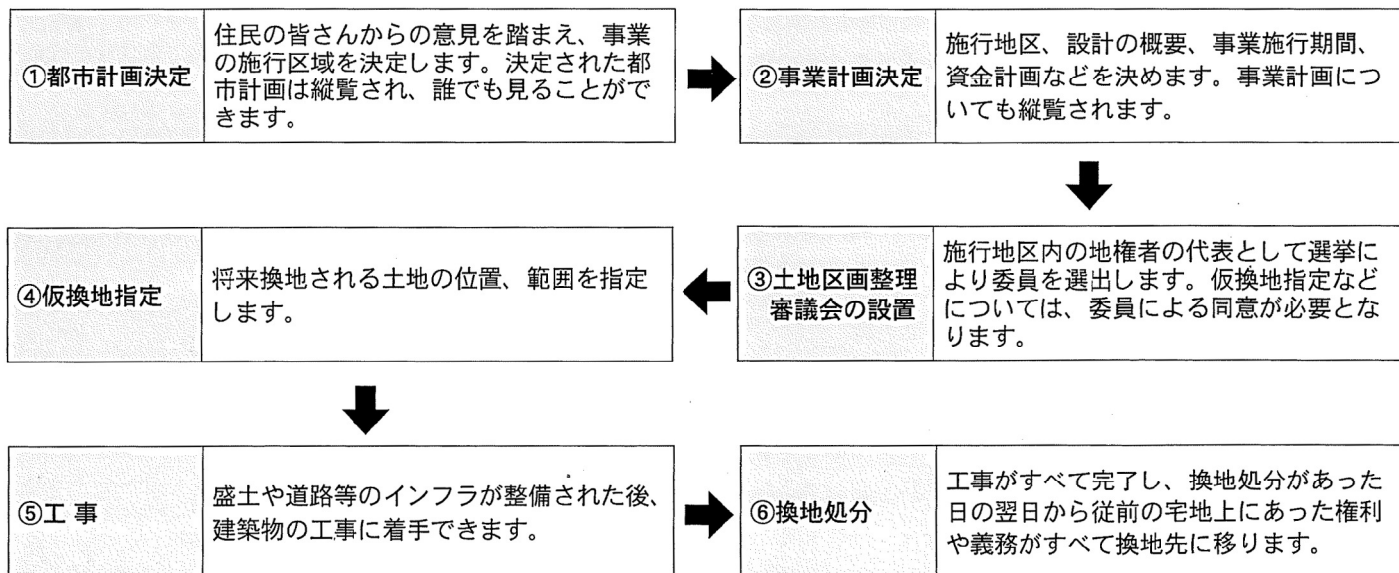
(3) 仮換地と換地処分

- ①工事に先立ち、換地予定地として「仮換地」が指定されます。工事に支障のない場所であれば、「仮換地指定」後、直ちに住宅等の建築が可能な場合もありますが、一般的には、指定された仮換地場所の工事が完了するごとに、住宅等の建築ができます。
- ②工事の完了後、「換地処分」の公告によって、個々の従前の土地の権利や義務が移ります。

(4) その他

事業実施にあたっては地権者との合意形成が重要となります。合意形成の状況により、事業の進捗（復興のスピード）にもかわってきますので、皆さまのご協力をお願いします。

事業の主な流れ



3. 災害公営住宅

災害公営住宅は、災害により住宅を失い、自ら住宅を確保することが困難な方に対して、安定した生活を確保してもらうために県または町が建設して賃貸する公営住宅です。

一般の公営住宅とは異なり、所得や親族の同居などの入居要件がなく、さらには単身者でも入居することができます。

入居できる世帯の要件について

- ①住宅が全壊・大規模半壊・半壊し、住宅の確保が困難な世帯。ただし、半壊の場合は、通常の修繕では居住することができないなどの理由で解体を余儀なくされた場合に限られます。
- ②被災地における市街地事業により、移転が必要となった世帯。

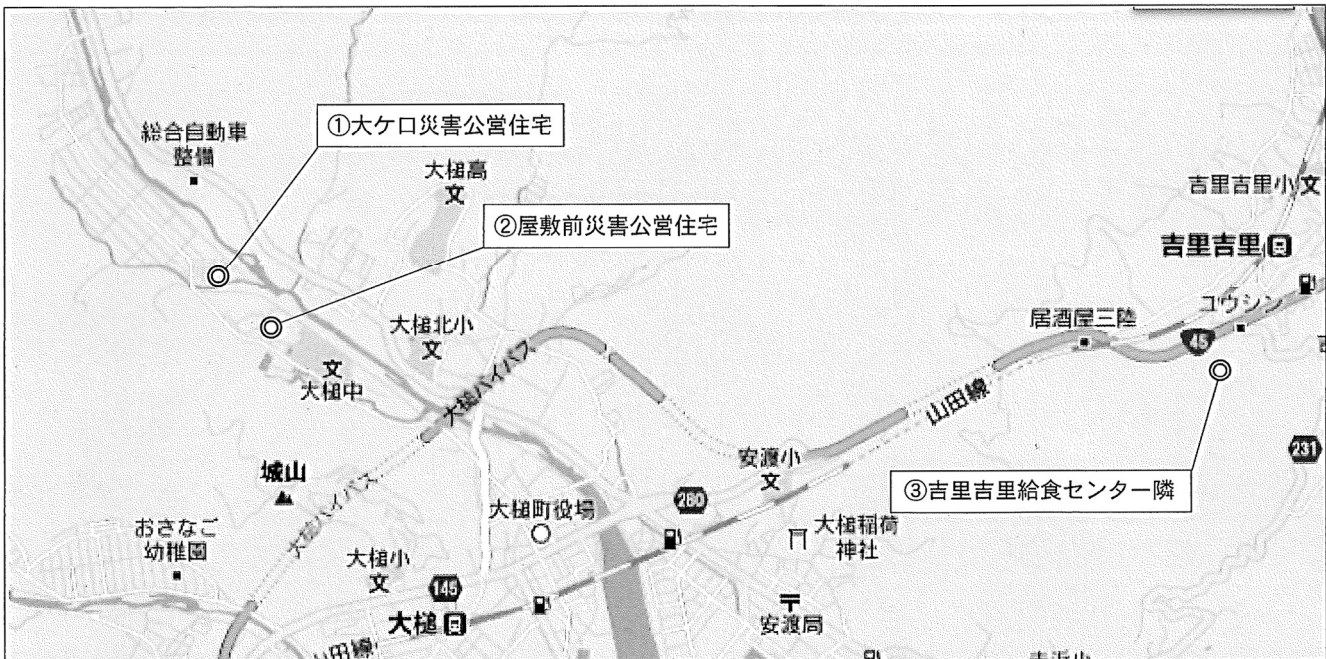
家賃について

詳細については現在検討中ですが、入居する時点の世帯の合計月収が15.8万円以下であれば家賃負担が軽減されます。また、東日本大震災特別家賃低減事業により、世帯の合計月収8万円以下の場合は、さらに家賃負担が軽減されることとなります。

建設計画について（現時点）

災害公営住宅の建設については、現時点で町整備分480戸、県整備分500戸の計980戸を予定しています。そのうち、町整備分2箇所（100戸）、県整備分1箇所（35戸）については下図のとおり用地が決まり、調査・設計を開始する予定です。なお、具体的な間取りや入居の申し込み方法については現在検討中であり、決まり次第お知らせします。

●災害公営住宅建設予定地



●大槌町災害公営住宅

	住宅名	住所	住宅タイプ	建設予定戸数	完成予定年度
①	大ケ口災害公営住宅	大槌町大ケ口1丁目	長屋	60戸	H24年度
②	屋敷前災害公営住宅	大槌町大槌第14地割(源水)	長屋	40戸	H24年度

●岩手県災害公営住宅

	敷地名	住所	住宅タイプ	建設予定戸数	完成予定年度
③	吉里吉里給食センター隣	大槌町吉里吉里1丁目	集合	35戸	H25年度

新しく造成された住宅地における住まいの選択

住宅を建設または購入される方

防災集団移転促進事業の場合

●土地の購入を希望する方

【負担する費用】

- ①土地購入費（金額未定）
- ②住宅建設費（補助あり）
- ③引越費用（補助あり）

【支援措置】

- ①被災前にお住まいだった土地を町が買取りします。
 - ②被災前にお住まいの土地等を売却した場合の譲渡所得について、所得税に係る特例措置が適用されます。
 - ③被災者生活再建支援金（加算支援金最大200万円）が交付されます。
 - ④岩手県被災者住宅再建支援事業費補助（最大100万円）が交付されます。
 - ⑤引越費用が補助されます。（最大78万円）
- （住宅ローンを借りる場合）
- ①被災前のお住まいの住宅が全壊した場合には、災害復興住宅融資が用意されています。
 - ②住宅ローンの利子相当分が補助されます（最大708万円）。
 - ③住宅ローン減税が適用されます。

●土地の賃貸を希望する方

【負担する費用】

- ①借地料（金額未定）
- ②住宅建設費（補助あり）
- ③引越費用（補助あり）

【支援措置】

- ①被災前にお住まいだった土地を町が買取りします。
 - ②被災前にお住まいの土地等を売却した場合の譲渡所得について、所得税に係る特例措置が適用されます。
 - ③被災者生活再建支援金（加算支援金最大200万円）が交付されます。
 - ④岩手県被災者住宅再建支援事業費補助（最大100万円）が交付されます。
 - ⑤引越費用が補助されます。（最大78万円）
- （住宅ローンを借りる場合）
- ①被災前のお住まいの住宅が被災した場合には、災害復興住宅融資が用意されています。
 - ②住宅ローンの利子相当分が補助されます（最大444万円）。
 - ③住宅ローン減税が適用されます。

土地区画整理事業の場合

●原則、被災前と同じ地域に居住

【負担する費用】

- ①住宅建設費（補助あり）
- ②引越費用（補助なし）

【支援措置】

- ①被災者生活再建支援金（加算支援金最大200万円）が交付されます。
 - ②岩手県被災者住宅再建支援事業費補助（最大100万円）が交付されます。
- （住宅ローンを借りる場合）
- ①被災前のお住まいの住宅が全壊した場合には、災害復興住宅融資が用意されています。
 - ②住宅ローン減税が適用されます。

【補足】

※利子補給制度や引越費用の補助制度は、防災集団移転促進事業の場合のみとなります。

公営住宅への入居を希望される方

防災集団移転促進事業の場合

【負担する費用】

- ①家賃（軽減措置あり）
- ②引越代等（補助あり）

【支援措置】

- ①被災前にお住まいだった土地を町が買取りします。
- ②被災前にお住まいの土地等を売却した場合の譲渡所得について、所得税に係る特例措置が適用されます。
- ③引越代等が補助されます。（最大78万円）
- ④家賃が軽減されます。
- ⑤入居にあたっての所得制限がありません（罹災証明交付者のみ）。

土地区画整理事業の場合

【負担する費用】

- ①家賃（軽減措置あり）
- ②引越代等（補助なし）

【支援措置】

- ①家賃が軽減されます。
- ②入居にあたっての所得制限がありません（罹災証明交付者のみ）。

【補足】

- ①災害公営住宅には、長屋形式（応急仮設住宅のようなつくり）、集合住宅形式（雇用促進住宅や一般的なアパートのような高層タイプのつくり）、戸建形式（一戸建て）の種類があります。ただし、どの地区にどのような形式の住宅を建築するかは未定です。
- ②現時点で入居期間等は定めていませんが、一定期間経過後は、入居要件や家賃が一般の公営住宅と同じ扱いになります。
- ③建設後一定期間（木造の場合は5年以上、鉄筋コンクリートの場合は7年半以上）経過後に、他に入居希望者がいない場合は、町（県営の場合は県）の判断で、時価でお住まいの災害公営住宅の払い下げを受けることができます。

支援措置の具体的な内容

被災者生活再建支援金（加算支援金）について

【対象】

- ①住宅が「全壊」した世帯。
- ②住宅が半壊または住宅の敷地に被害が生じ、その住宅をやむを得ず解体した世帯。
- ③災害により危険な状態が継続し、住宅に居住不能な状態が長期間継続している世帯。
- ④住宅が半壊し、大規模な補修を行わなければ居住することが困難な世帯（大規模半壊世帯）。

【支給額】 基礎支援金分（全壊世帯 100万円など）の手続きについては、昨年5月から申請受付をしております。さらに住宅を再建された場合は、右表のとおり、加算支援金が交付されます。

支給額	建設・購入	補修	賃貸(公営住宅以外)
複数世帯	200万円	100万円	50万円
単独世帯	150万円	75万円	37万5千円

岩手県被災者住宅再建支援事業費について

【対象】 次の2つの要件をいずれも満たしている世帯が対象となります。

- ①岩手県内において、平成23年東日本大震災津波により、その居住する住宅が全壊または半壊解体して上記の「被災者生活再建支援金」の基礎支援金を受給している世帯。
- ②県内に自宅を建設または購入して、被災者生活再建支援金の加算支援金（建設・購入）を受給している世帯。また、同時に申請することも可能です。

【実施期間】 平成24～28年度

【補足】

- ①既に（23年度中）被災者生活再建支援金の加算金（建設・購入）を受給している世帯も申請できます。
- ②大槌町以外の県内市町村に住宅を建設または購入した場合は、そちらの市町村に申請することになります。
- ③他県で居住していた住宅が、全壊または半壊している世帯は補助の対象となりません。

【支給額】

支給額	建設・購入
複数世帯	100万円
単独世帯	75万円

災害復興住宅融資について

東日本大震災により居住していた住宅に全壊・大規模半壊・半壊の被害あった世帯が、新たに住宅を建設・購入する場合、（独）住宅金融支援機構の災害復興住宅融資が用意されています。ただし、住宅を再建する規模には制限があり、175㎡（約53坪）以下または被災した住宅の広さ以下が融資の対象となります。

①建設購入の場合

(1) 融資限度額	
基本融資（建設資金）	1,460万円
基本融資（土地取得）	970万円
特例加算（注）	450万円
(2) 融資金利	
当初5年間	0.00%
6～10年目	1.05%
11年目以降	1.58%
特例加算	2.48%

②補修の場合

(1) 融資限度額	
基本融資（補修）	640万円
(2) 融資金利	
当初5年間	1.00%
6年目以降	1.58%

③年間償還金額（他のローン等の返済総額）の条件

(1) 年収400万円未満の方
他のローン等の返済額の総額が、年収の30%以下の方が対象となります。
(2) 年収400万円以上の方
他のローン等の返済額の総額が、年収の35%以下の方が対象となります。

（注）今回の震災により特例加算が設けられ、建設購入の場合、基本融資に加えて450万円（最大融資1,910万円）の追加融資が可能です。ただし、追加融資分の金利が違います。※その他、申請にあたっては罹災証明の提出などの条件があります。

税制の特例措置について

①従前お住まいの土地等を売却した場合の特例

- (1) 所得税に係る2,000万円控除・・・移転促進区域内の土地（住宅用途以外）を売却した場合など。
 - (2) 居住用財産処分の特例（所得税に係る3,000万円控除）・・・従前お住まいの土地を売却した場合など。
- ※簡単に説明しますと、土地を売却した場合の利益が各金額以下であれば税金が課税されません。

②移転者が住宅の再取得等のために住宅ローンを借り入れた場合の特例（住宅ローン減税）

住宅の建設・購入（そのための敷地の購入を含む）のために借り入れた住宅ローンの年末残高の1.2%が10年間にわたり所得税から控除されます。

利子補給と引越費用について（防災集団移転促進事業対象者に限る）

この補助金は、金融機関から融資を受けて移転した後に一括で補助されます。

なお、利子補給に係る借入金利相当額の補助限度は年利8%となっています。

内容	上限額
住宅建設資金の借入	444万円
土地購入資金の借入	206万円

内容	上限額
用地造成費の借入	58万円
引越費用	78万円