

背景

東日本大震災の被災地の復興計画に位置づけられた集団移転、嵩上げ現地再建や再開発等の実施には関係被災者の合意形成が不可欠

ガイダンスのポイント

- 被災者が安心して各段階の協議に臨めるよう、協議プロセス及び協議スケジュールを示し、関心の強い事項についても確実に協議することを予告する。
- 被災者が、主体的に計画作成やまちづくりに参加してもらい、被災者同士の話し合いを通じて意見を集約してもらうため、まちづくり協議会の設立を要請し、協議会の活動を支援する。
- 被災者の希望や意見を丁寧に把握するため、小グループ単位での意見交換の場の設置、生活支援員、学生等からなる聞き取りチームによる被災者との対話等の手法を活用する。
- まちづくり計画の作成過程で手戻りが生じないよう、協議を通じて到達した合意事項等を文書の形で「まちづくりの基本方針」として定める。
- 被災者が住まいの再建方法を決定できるように、再建に要する概算費用等を具体的に分かりやすく提示する。
- 被災者との相対での相談に際しては、様々な質問に対する確かつ即時に回答できるよう、住宅を担当する部局のみならず福祉部局等の職員も含む総合的な体制で対応する。
- 住宅団地に住宅建設が可能となる時期等の被災者の住まいの再建に関する事項についても提示する。

<復興まちづくりのための合意形成プロセス>

ステップ1

協議の進め方等について了解を得る

ステップ2

復興計画に掲げられた復興方針を説明する

ステップ3

被災者と共に復興方針を確定する

ステップ4

まちづくりに対する被災者の希望や意見を把握する

ステップ5

被災者とともに「まちづくりの基本方針」を定める

ステップ6

住まいの再建に要する概算費用を提示する

ステップ7

住まいの再建方法を選択してもらう

ステップ8

まちづくり計画案を作成して被災者と協議する

ステップ9

協議結果を反映してまちづくり計画案を修正する

ステップ10

協議と修正を繰り返してまちづくり計画を完成する

※合意形成ガイダンスは以下のURLでご覧いただけます。

http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/tobou/g7_1/susumekata.pdf

(参考)被災者との合意形成に活用する資料イメージ

〇〇地区まちづくり基本方針

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

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

以上

平成〇〇年〇月〇日

住まいの再建に必要な概算費用

（住宅団地で敷地を取得し、住宅を建設する場合）

1. 住宅再建に必要な概算費用

項 目		積 算 根 拠	額
敷地取得、住宅建設、 引越に必要な費用	①土地取得費	単価4.5万円/坪 ×面積100坪	450万円
	②住宅建設費	単価50万円/坪 ×面積25坪＋消費税等	1,350万円
	③引越費用	⑦移転費補助を充当	
	④費用計	①＋②	1,800万円
敷地取得、住宅建設、 引越に対する支援等	⑤従前宅地の売却	単価3万円/坪 ×面積200坪	600万円
	⑥被災者生活再建支援金	200万円	
	⑦移転費補助	③引越費用に充当	
	⑧独自の住宅建設支援	0円	
⑨支援等計		⑤＋⑥＋⑧	800万円
住宅再建に必要な資金		④－⑨	1000万円

2. 住宅金融支援機構の災害復興住宅融資を活用した場合の返済額

借 入 条 件			返済額（月額）	
借入額	1000万円		当初5年間	0円
返済方法	元利均等（ボーナス併用なし）		6～10年目	約3.7万円
返済期間	30年（据置5年を含む）		11～30年目	約3.9万円
金利	当初5年間	0%		
	6～10年目	0.94%		
	11～30年目	1.47%		

3. 建設費補助（ローン利子相当額補給）

〇上記の借入を行った場合、借入時に 約170万円 が補助されます。

4. 税金等

- 〇宅地売却時…譲渡所得税 0万円
※譲渡所得収入のうち2,000万円が所得控除されます。
- 〇宅地取得時…不動産取得税、登録免許税 0万円
※不動産取得税及び登録免許税は従前宅地規模相当分が非課税。
- 〇住宅建設時…不動産取得税、登録免許税 0万円
※不動産取得税及び登録免許税は従前住宅面積相当分が非課税。
- 〇毎年…固定資産税・都市計画税、火災保険料 約12～19万円（年額）
※固定資産税は住宅について当初4年間は1/2、その後2年間は1/3を減額。

（注意）融資金利や実際の費用は上記と異なることがあります。