

平成 26 年 5 月 27 日

復興庁

住宅再建・復興まちづくりの加速化措置(第五弾)の公表について

本日、第7回目の「住宅再建・復興まちづくりの加速化のためのタスクフォース」を開催し、提案された施策のパッケージ化を行い、「住宅再建・復興まちづくりの加速化措置（第五弾）」としてとりまとめましたのでお知らせします。

今般、住宅再建や復興まちづくりが進む中、高台移転の宅地造成が完成した地区で、被災者の皆様が速やかに住宅を再建できるよう、民間住宅の自立再建の支援を中心とした施策パッケージを策定するとともに、復興の各ステージでより効率的に事業を進めることができるよう講じた措置をとりまとめました。

【加速化措置（第五弾）のポイント】

（1）「民間住宅の早期自立再建支援パッケージ」の策定

復興事業による宅地整備等に対応した民間住宅の自立再建を支援するため、造成された宅地を被災者に早期に引き渡す手順や被災者が住宅を再建する際の具体的な相談への対応方策を「民間住宅の早期自立再建支援パッケージ」として、被災地方公共団体に周知し施策の展開を図るとともに、取組内容の強化を図りました。

（2）「被災地特化型用地取得加速化パッケージ」の策定

所有者不明、相続登記未了（遺産分割協議中）等の復興事業用地について、土地収用手続の活用が増加が見込まれることから、今般の東日本大震災復興特別区域法の一部改正も踏まえ、これまでの加速化措置に加えて、地方公共団体の負担軽減や土地収用手続の迅速化を強化して、「被災地特化型用地取得加速化パッケージ」としてとりまとめました。

（3）円滑な施工確保対策の更なる強化

本年1月にとりまとめた加速化措置（第四弾）以降も、復興事業の円滑な施工を確保するため、災害公営住宅の供給円滑化や実勢価格を契約価格に適切に反映する等の措置を講じてきました。

今後とも、被災者の皆様が一日も早く安心して暮らせるよう、事業の進展や社会状況の変化に伴い生じる新たな復興のステージの課題に対して柔軟かつ迅速に対応し、復興事業の加速化に努めて参ります。

【添付資料】

資料1：加速化措置（第五弾）の主なポイント

【連絡先】

復興庁 インフラ構築班 笹森、大谷、恒岡

電話：03-5545-7428

- 復興事業による宅地整備等に対応した民間住宅の自立再建を支援するため、造成された宅地を被災者に早期に引き渡す手順や被災者が住宅を再建する際の具体的な相談への対応方策を「民間住宅の早期自立再建支援パッケージ」としてとりまとめた。
- これまでの加速化措置に加え、地方公共団体の負担軽減や土地収用手続の迅速化をさらに強化して、「被災地特化型用地取得加速化パッケージ」としてとりまとめた。

課題	対応方針	主な具体的対応
<p><u>民間住宅の自立再建支援</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 再建具体化のための相談への対応強化 ○ 住宅着工までの期間の短縮 ○ 工事従事者・住宅資材確保のための支援 	<p>I 「民間住宅の早期自立再建支援パッケージ」の策定</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 被災者からの住宅再建具体化に向けた相談への対応強化 (I-(1)-①) <ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体と地域の建設関係事業者や住宅金融支援機構等が連携し、公的助成措置や融資・資金計画、住宅建設事業者等に関するワンストップの相談会を開催するなど、内容を充実させつつ、被災者からの住宅再建具体化に向けた相談への対応を強化する。 ○ 造成工事完了から被災者による住宅着工までの期間の短縮 (I-(2)) <ul style="list-style-type: none"> ・登記嘱託の計画的処理、登記処理と住宅建設の並行実施のノウハウ提供及び防集団地の被災者向け借地手続の円滑化を図ることにより、造成工事完了から被災者による住宅着工までの期間を短縮する。 ○ 再建工事集中時における建設事業者の円滑な人材・資材確保への支援 (I-(1)-②) <ul style="list-style-type: none"> ・宅地供給後に住宅再建工事が集中し、工事従事者や住宅資材が不足する地域において、遠隔地から工事従事者のための仮設宿泊施設等の整備や、住宅資材・応援職人の融通・手配等を支援し、円滑な住宅再建工事の実施を支援する。
<p><u>用地取得の迅速化</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地収用手続の迅速化や用地事務の負担軽減を強化 	<p>II 「被災地特化型用地取得加速化パッケージ」の策定</p> <ul style="list-style-type: none"> II-(1) 地方公共団体の負担軽減 <ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体の用地事務の更なる負担軽減を図るため、登記情報の電子データ提供、相続調査の迅速化・効率化、司法書士の市町村への駐在及び司法書士・土地家屋調査士等への登記業務の外注促進を図る。 II-(2) 「被災地特化型土地収用手続」 <ul style="list-style-type: none"> ○ 運用の明確化による土地収用手続きの迅速化 (II-(2)-①) <ul style="list-style-type: none"> ・東日本大震災復興特区法の改正も踏まえて、土地収用法の運用に当たっての留意事項等について通知を発出し、被災地における土地収用手続の更なる迅速化を図る。 ○ 不明裁決の申請に係る権利者調査のガイドラインの作成・周知 (II-(2)-②) <ul style="list-style-type: none"> ・権利者調査の方法をガイドラインで明示することにより、土地収用手続の迅速化と起業者の負担軽減を図る。

住宅再建・復興まちづくりの加速化措置(第五弾)の主なポイント②

○ 本年1月にとりまとめた加速化措置(第四弾)以降に、復興事業の円滑な施工を確保するため、災害公営住宅の供給円滑化や実勢価格を契約価格に適切に反映する等の措置を講じてきた。

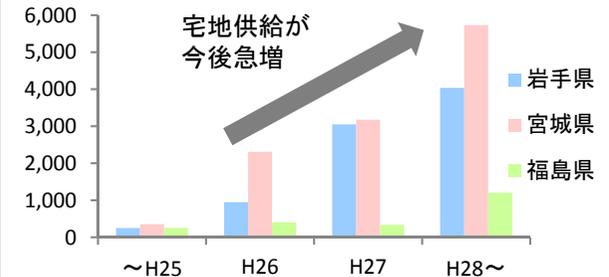
課題	対応方針	主な具体的対応
円滑な施工確保	○実勢価格の契約価格への適切な反映	<p>Ⅲ－(1) 公共工事設計労務単価の更なる引上げ</p> <ul style="list-style-type: none"> 被災3県の全職種平均で25年4月に約21%引上げ、26年2月に更に約8%引上げた(対24年度比約31%上昇)。 <p>Ⅲ－(2) 被災3県における間接工事費の割増し</p> <ul style="list-style-type: none"> 被災地における資材やダンプカー等の不足による工期延伸に対応した適切な積算を行うため、間接工事費を増額できる措置(「復興係数」)を26年2月から導入した。 <p>Ⅲ－(3) 「東日本大震災の被災地で適用する積算基準(復興歩掛)」の更なる見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> 資材やダンプトラック等の不足による日当たり作業量の低下に対応した積算基準を25年10月に策定、26年4月に更に見直した。 <p>Ⅲ－(4) 単品スライド条項に基づく変更手続きの簡素化</p> <ul style="list-style-type: none"> 26年2月から、発注者が出来高報告書等を用いて官積算によりスライド額を算出することで、単価や数量に係る証明書類のとりまとめ・提出を不要とし、受発注者の負担を軽減し、簡素化を図った。 <p>Ⅲ－(5) 被災3県における災害公営住宅の標準建設費の更なる引上げ</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害公営住宅に係る被災3県における標準建設費を25年9月に約15%引上げ、26年4月に更に約6%引上げた。
	○災害公営住宅の供給円滑化	<p>Ⅲ－(6) 災害公営住宅の供給円滑化</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害公営住宅の供給円滑化を図るため、鉄骨造、PC工法など多様な工法や、買い取り方式などの発注方式の工夫について、国及び地方公共団体等による連絡会議で情報提供を行い、地方公共団体等が活用できるよう支援する。
住宅再建の加速化	○防集跡地の利活用促進	<p>Ⅳ－(1) 防集跡地の貸付に関する取扱いの明確化</p> <ul style="list-style-type: none"> 防集跡地の利用を促進するため、地方公共団体が防災集団移転促進事業で取得した移転促進区域内の土地について財産処分手続を行うことなく貸付けが可能である旨を通知した。
	○土地区画整理事業の早期着手	<p>Ⅳ－(2) 「仮の仮換地指定」による早期工事着手</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者所在不明や工事の同意を得られない地権者の土地において早期工事着手が必要な場合、換地設計に向けた検討・調整の進捗に先立って、工事の実施のために現位置に仮の仮換地指定を行うことにより、早期の工事着手を図る。

I 民間住宅の早期自立再建支援パッケージ（概要）

○今後、防災集団移転促進事業等による宅地供給が本格化。
⇒被災者による**住宅再建が本格化**。

○被災者の**住宅再建円滑化**のため、以下の3つの取組みを行う。

面整備事業による民間住宅用地供給見込(戸数)



※面整備事業: 防災集団移転促進事業、土地区画整理事業、漁業集落防災機能強化事業
※住まいの復興工程表(平成26年3月末現在)による

被災者からの住宅再建具体化に向けた相談への対応強化

○地方公共団体と地域の建設関係事業者や住宅金融支援機構等が連携し、公的助成措置の周知等のほか、再建資金面での相談や住宅建設事業者の紹介等の対応を充実させつつ、被災者による住宅再建の具体化に向けたワンストップの相談会等を各地で展開するなど、被災者への支援を強化（I-(1)-①）

造成工事完了から被災者による住宅着工までの期間の短縮

○防集団地の造成工事完了後、被災者による住宅着工までに経なければならないプロセス(造成宅地の分筆登記、所有権移転登記、抵当権設定登記、土地代金支払い、土地の引渡し、ローン実行、建築確認)について以下の取組み（I-(2)）

①登記嘱託の計画的処理(市町村⇄法務局)

②登記処理と住宅建設の並行実施(※)のノウハウ提供による住宅着工の早期化(市町村・被災者)

※分筆登記完了前の買主(住民)への引渡し、分筆登記完了前(抵当権設定登記前)のローン実行、分筆登記完了前の建築確認

③防集団地の被災者向け借地手続の円滑化(市町村へのノウハウ提供)

再建工事集中時における建設事業者の円滑な人材・資材確保への支援

○宅地供給後に住宅再建工事が集中し、工事従事者や住宅資材が不足する地域において、

①遠隔地から工事従事者を確保する際に必要な仮設宿泊施設等の整備

②住宅資材の融通や応援職人の手配等

を支援するなど、建設事業者による円滑な住宅再建工事の実施を支援（I-(1)-②）

I - (1) 被災者による円滑な住宅再建への支援施策の展開

I - (1) - ① 被災者からの住宅再建具体化に向けた相談への対応強化

地方公共団体と地域の建設関係事業者や住宅金融支援機構等が連携し、ワンストップの相談会の開催などにより、公的助成措置の周知等のほか、再建資金面での相談や住宅建設事業者の紹介等の対応を充実させつつ、以下のような被災者からの住宅再建の具体化に向けた相談への対応を強化。

① 公的助成措置についての情報提供

・再建費用への補助、利子補給、融資等に関する情報を提供

・防集事業等による住宅ローンに係る利子補給等
・取崩し型復興基金を活用した再建費用等への補助
・被災者生活再建支援金の支給
・住宅金融支援機構や民間金融機関による融資の活用

② 住宅金融支援機構による資金計画や融資に関する相談体制の強化

・新たに三陸地域に拠点(三陸復興支援センター(仮称))を設置し融資相談に対応

③ 再建住宅の具体的なイメージや費用等の提示

・被災者の趣向に応じた住宅モデルプランや概算建設費用等を提示

④ 被災者と建築士・工務店等のマッチングサービス等の強化

・工務店等をさがす被災者に対して、希望条件に合う事業者を紹介

⑤ 登記や二重ローン対策に関する相談



I - (1) - ② 再建工事集中時における建設事業者の円滑な人材・資材確保への支援

宅地供給後に住宅再建工事が集中し、工事従事者や住宅資材が不足する地域における以下のような地方公共団体等の取組に対し補助を行い、建設事業者による円滑な住宅再建工事の実施を支援。

① 工事従事者のための仮設宿泊施設等の整備

遠隔地から工事従事者を確保する際に、沿岸部等で不足し工事円滑化のネックとなっている宿泊施設(仮設宿舎等)について、地方公共団体による整備を支援。

② 円滑な工事実施のための資材確保等の支援

建設事業者等の間における住宅資材の融通や応援職人の手配を一括して媒介し支援するなど、地域の実情に応じて住宅再建工事を円滑化する方策を検討・促進。

I - (2) 造成工事完了から被災者による住宅着工までの期間の短縮（概要）

防集団地の造成工事

確定測量・境界確定

分筆登記嘱託

【I-(2)-① 登記嘱託の計画的処理】

○法務局と市町村との間で分筆登記嘱託予定時期等や完了予定日の情報共有の仕組みの構築

○上記情報を基にした出件予想を踏まえ、効果的な処理体制を確立

(通常想定される流れ)

分筆登記完了

所有権移転登記

土地代金支払い
土地の引渡し

抵当権設定登記

ローン実行

建築確認

住宅着工

【I-(2)-② 防集団地の登記処理と住宅建設の並行実施】

(市町村や被災者に活用可能な旨を周知)

分筆登記完了前の建築確認

土地の代金支払い (買主(住民)→市町村)
土地の引渡し (市町村→買主(住民))
ローン実行 (金融機関→買主(住民))

住宅着工

分筆登記完了

所有権移転登記

抵当権設定登記

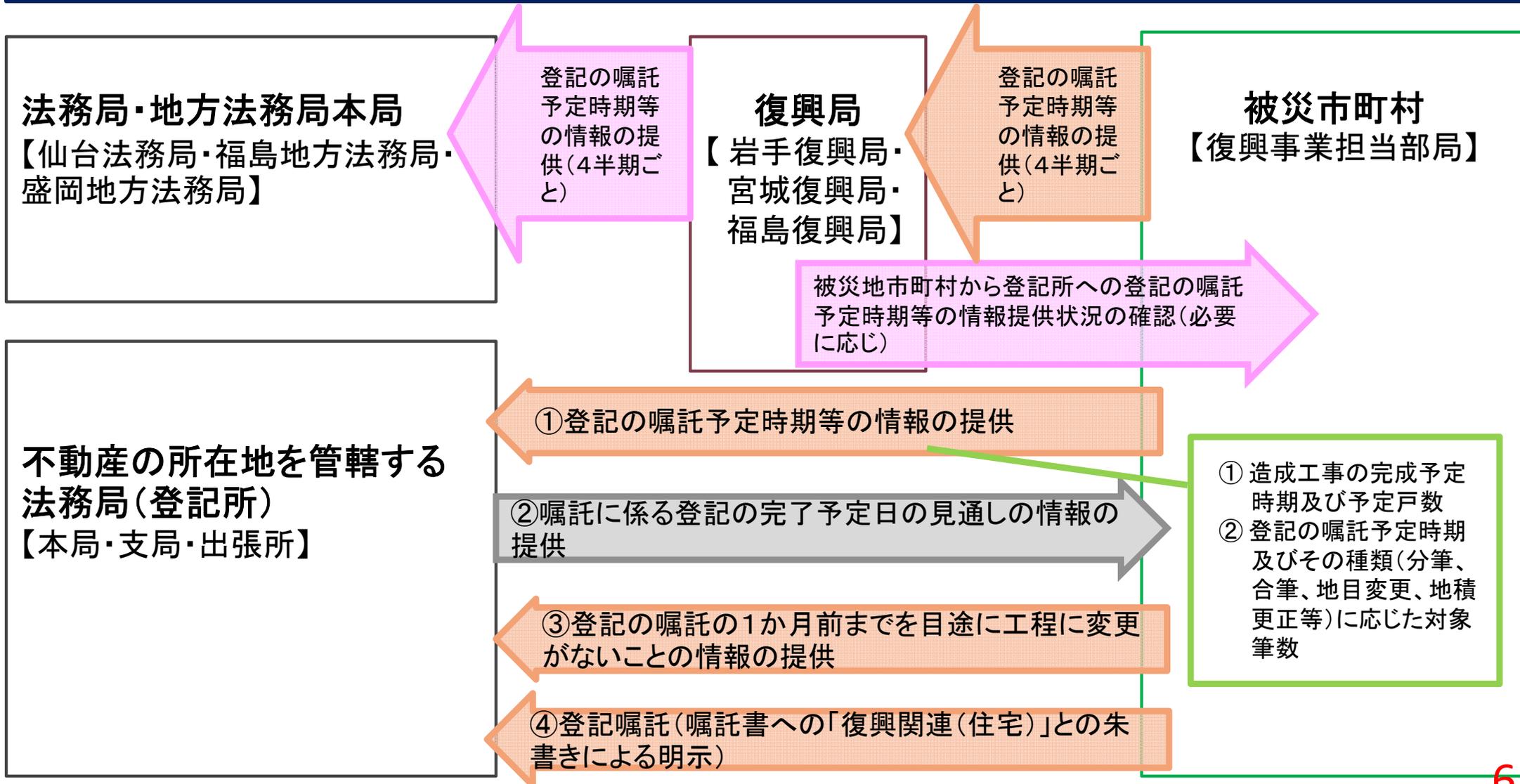
分筆登記完了前に買主(住民)へ土地を引渡し

分筆登記完了前(抵当権設定登記前)のローン実行(※)
(市町村と金融機関との一定の取り決めが必要)

※融資の判断については、金融機関により個別の案件毎に行われるものであり、この仕組みであれば融資が確約されるということではない。

I - (2) - ① 登記嘱託の計画的処理

- ・法務局と市町村との間で、分筆登記の嘱託予定時期、完了予定日等を共有する仕組みを構築。
- ・復興局においても、定期的に法務局、市町村の情報提供状況を確認。
- ・嘱託書に「復興関連(住宅)」と朱書きし、計画的処理の対象であることを明示。



I - (2) - ② 防集団地の登記処理と住宅建設の並行実施等

分筆登記完了前の買主（住民）への引渡し

- 分筆登記完了前に、土地売買契約を締結し、市町村から買主（住民）へ土地を引き渡すことは法律上禁止されていない。
 - 買主（住民）への引渡し前に（引渡しと同時に）、買主（住民）から市町村へ代金を支払うこととすれば、市町村のリスクはない。また、所有権移転登記前の代金支払いとなるが、買主（住民）からみた登記は、第三者対抗要件であり、売主は市町村であるため、登記（対抗要件）がなくても、買主（住民）に現実的なりリスクは想定されない。
- ※分筆登記や所有権移転登記前には土地を引き渡すことを前提としていない市町村の内規や運用がないか確認が必要。
※測量及び筆界の確認について不備があると、土地の地積や筆界が売買契約時のもの（場合によっては売買金額も）と異なるおそれが生じる。特に、分筆登記完了前は、登記官による適正性のチェックがないので、市町村による十分な確認が必要。

分筆登記完了前（抵当権設定登記前）のローン実行

- 市町村と金融機関との間で一定の取り決めをすることで、抵当権設定登記前のローン実行が可能に。
例：金融機関を抵当権者とする抵当権設定登記の申請を、市町村から買主（住民）への所有権移転登記の嘱託と同時に行う。
- ※具体的な取り決めの内容については市町村と金融機関との間での合意が必要。

分筆登記完了前の建築確認

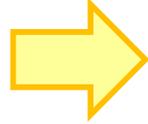
- 分筆登記完了前であっても、建築物（住宅）の計画が建築基準関係規定等に適合している場合は、確認済証を交付することが可能。
- ※円滑な処理のために、事業実施市町村から特定行政庁（*）へ事前に、分筆登記嘱託の時期や住民から建築確認申請がなされる見込みの時期等について情報提供を行い、相談することが望ましい。
- * 特定行政庁：建築行政を担当する地方公共団体

防集団地の被災者向け借地手続の円滑化

- 被災者の住宅再建の負担軽減に資する防集団地の賃貸（定期借地）事務の円滑化を図るため、日本司法書士会連合会等と連携し、市町村担当者向けの説明会を開催。

Ⅱ 被災地特化型用地取得加速化パッケージ（概要）

権利者調査



【Ⅱ-（1）地方公共団体の負担軽減】

- 司法書士、補償コンサルタントへの外注促進
- 登記情報の共有（登記情報の電子データ提供制度の活用促進）
- 相続調査の迅速化・効率化（家庭裁判所への相続放棄の申述の有無の照会）
- 司法書士の市町村への駐在

所有者等が不明

所有者が判明

用地交渉・取得



【Ⅱ-（1）地方公共団体の負担軽減】

- 用地取得事務の補償コンサルタント等への外注促進
- 司法書士、土地家屋調査士等への登記業務の外注促進

遺産分割協議中（相続人多数）

財産管理制度の活用

（※）は裁判所の取組

財産管理人の選任手続（※）

（通常）1か月
⇒ 1～2週間程度

土地の売買（権限外行為）の許可手続（※）

（通常）3週間
⇒ 1週間程度

財産管理人と売買契約
用地取得

○財産管理人の候補者（弁護士・司法書士）を3県で587名確保
⇒地方公共団体が候補者を探す手間を不要に

○選任申立における申立地や提出書類の柔軟化（※）

- ・従来の住所地ではなく、不動産の所在地の家庭裁判所で申立て
- ・買取不動産のみを記載した財産目録の提出

地方公共団体の事務負担の軽減と手続期間の大幅短縮が実現

土地収用制度の活用

【Ⅱ-（2）被災地特化型土地収用手続】

事業認定の申請準備

事業認定手続

収用裁決の申請準備
・土地調書の作成等は不要に

収用裁決申請

緊急使用許可

期間
6月
↓
1年

工事着手

収用委員会で論点整理等

収用裁決

補償金の支払い
権利取得・明渡し

工事着手



収用加速化7本柱

～法改正を踏まえて運用面から更に措置を強化～

- ① 測量・設計を並行して実施
- ② 説明会の開催方法の効率化（用地説明会等と兼ねて開催）
- ③ 復興事業における早期事業認定申請ルール（任意買収と並行した収用手続の進行）
- ④ 事業認定手続期間の短縮（3ヶ月→2ヶ月）
●法律上も明記
- ⑤ 権利者調査の合理化
○ガイドラインの作成・周知
- ⑥ 緊急使用の活用
●緊急使用の期間の延長
●緊急使用の要件の明記
○法改正を踏まえた運用の明示
- ⑦ 収用裁決手続の迅速化
●裁決申請等の土地調書等の添付を不要に
●早期の収用裁決の努力義務
○法改正を踏まえた運用の明示

（注）赤字は、第5弾の追加措置 ●印は、立法措置による追加施策

Ⅱ－(1) 地方公共団体の負担軽減

登記情報の共有(登記情報の電子データ提供制度の活用)

- 被災地方公共団体に対し、登記情報を電子データにより提供する制度の利用促進を図る。
⇒被災地方公共団体は、電子データを加工等することにより、用地取得事務の迅速化・効率化を実現。

相続調査の迅速化・効率化(家庭裁判所への相続放棄の申述の有無の照会方法の周知)

- 復興事業に基づく用地取得に関する被災地方公共団体からの相続放棄の申述の有無の照会について、手続の簡素化を図りつつ(*)、家庭裁判所への照会方法を周知。
⇒照会の結果、相続人が過去に相続放棄をしていたことが分かれば、当該相続人を被相続人とする相続については調査不要となる。
- 過去の相続放棄を踏まえて、相続を原因とする所有権移転の登記を被災地方公共団体が代位して囑託する場合も、上記照会の回答文書を添付すれば足りる扱いとした。

* 裁判所の取組

司法書士の市町村への駐在

- 司法書士を復興庁で採用し、被災市町村に駐在させる取組みを日本司法書士会連合会と協力して開始。
- 本年1月からの周知について、37名の司法書士から応募(5月1日・6月1日付けで各1名(計2名)採用、その他の者もマッチング中)。
- 被災市町村からの追加の要望を踏まえて、4月25日から日本司法書士会連合会において第2回の周知を開始。

司法書士、土地家屋調査士等への登記業務の外注の促進

- 復興事業に係る用地業務のうち登記事務については、司法書士、土地家屋調査士等への委託が可能。
- この登記事務委託経費については、復興交付金を充てることが可能である旨を周知。
(権利者調査を司法書士や補償コンサルタント等に委託する経費について復興交付金を充てることができる旨はH25.4に通知済)

(参考) 登記情報の共有 (登記情報の電子データ提供制度の活用)

被災地方公共団体に対し、**登記情報を電子データにより提供する制度の利用促進を図る。**

⇒ 被災地方公共団体は、登記情報の電子データを加工等することにより、用地取得事務の迅速化・効率化を実現。

被災地方公共団体への利用促進策

被災地方公共団体への周知

登記情報の電子データによる提供の有効活用につき、復興局から被災地方公共団体へ事務連絡(平成26年4月30日)により周知

被災地方公共団体職員への説明会の開催

復興局が説明会を主催し、登記情報の電子データ提供の有効活用について説明

個別の要請に基づく
実地利用支援

登記情報の電子データ利用に不慣れな地方公共団体から要請があった場合には、実地に利用支援

具体的な取組み

○電子データによる提供申出書の記載例の周知

※使用目的欄の記載例の提示等

「復興整備事業の実施の準備及び実施のための土地・建物調査のため(東日本大震災復興特別区域法第71条による資料の提出その他の協力)」

○パソコンで加工、検索等するためのデータの変換方法等の周知

※CSVファイル(項目をカンマで区切ったデータ)をエクセルデータ形式に変換する方法等

○外字の閲覧ができない場合の処理方法の周知

※登記事項要約書又は登記事項証明書の請求

→外字の可視化については、本年度中に実現予定

○用地取得事務における有効活用法の周知

※土地調査段階で取得した電子データと契約段階で取得した電子データのマッチングによる事務の効率化等

(参考) 相続調査の迅速化・効率化

家庭裁判所への相続放棄の申述の有無の照会を活用して、相続の放棄の調査を行うことにより、相続調査の迅速化・効率化が図られる場合がある。

相続の放棄が行われている場合の相続人調査

- 取得しようとする用地の所有者(別図の甲)が死亡している場合において、相続人(別図の己)もまた死亡しているときは、当該相続人(己)を被相続人とする相続の調査を行わなければならない。
- この場合に、当該相続人(己)が相続の放棄を行っているときは、上記調査が不要となり、迅速化・効率化が図られる。

相続の放棄の確認方法

- 相続人(別図の己)が死亡している場合などに、被相続人(別図の甲)の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に相続の放棄の申述の有無の照会をすることで、被相続人の相続に関し、全ての相続人について相続の放棄の有無を確認することができる。
⇒家庭裁判所への照会方法を周知。
- ※ 原則、照会年の30年前までに死亡した被相続人に関するもののみ回答可能。ただし、家庭裁判所によって調査・回答可能な範囲は異なる。

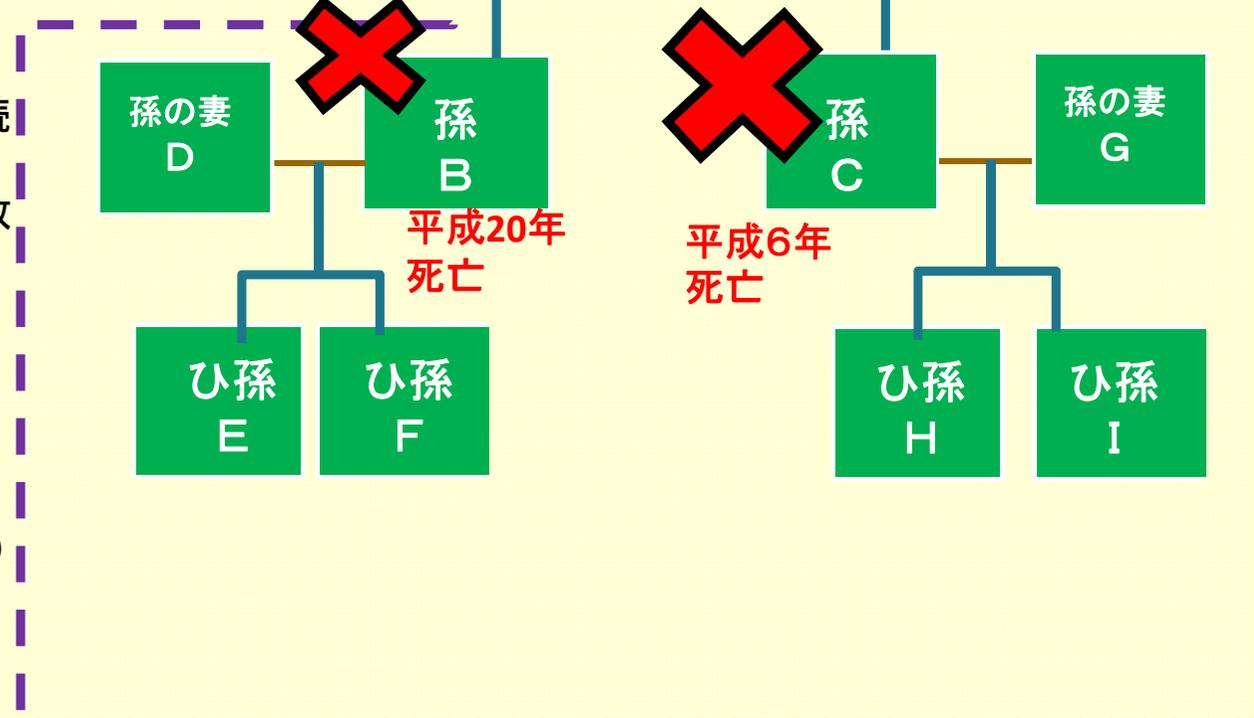
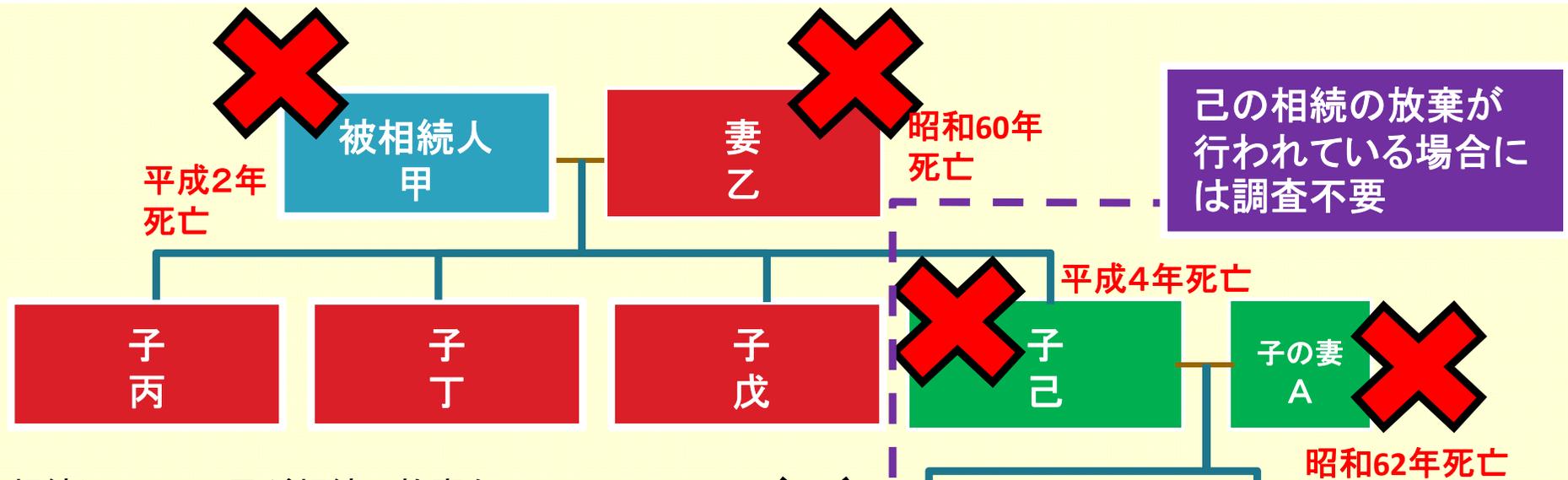
被災地方公共団体が用地取得に当たって相続の放棄の申述の有無の照会を活用すべき場合について

- 例えば、以下のような場合に相続の放棄の申述の有無の照会を活用することが考えられる。
 - ①ある相続について、既に死亡している相続人がある場合(このような場合には、相続調査の範囲が多数となることが予想されるところ、相続の調査の前に相続の放棄が行われていることを確認することができたときの効果は大きい。)
 - ②相続人が相続放棄を行っていることが推測される場合
- ※ 全ての相続について、必ず相続放棄申述の有無の照会をしなければならないという趣旨ではない。

代位による登記の嘱託の際の取扱い

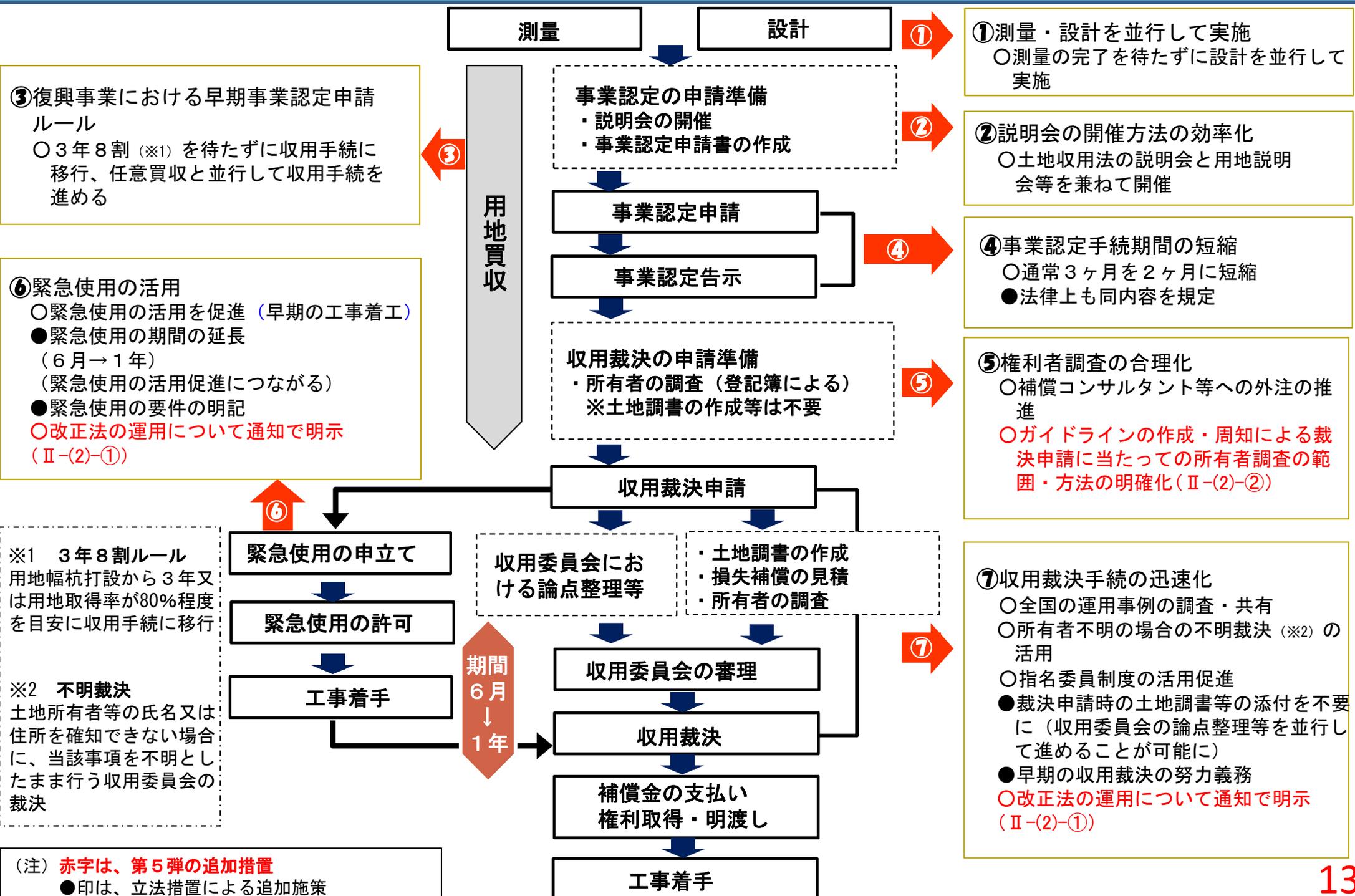
- 被災地方公共団体が相続人に代位して相続を原因とする所有権移転の登記を嘱託する場合において、相続の放棄を行った相続人がいるときは、相続の放棄があったことを証する情報として、相続放棄申述受理証明書に代え、上記照会の回答文書を添付することで、登記手続上、差し支えないこととされている。

(別図) 相続の放棄が行われている場合の相続人の調査の範囲について (例)



- 被相続人甲の相続について、己が相続の放棄を行っている場合には、法定相続人は、丙、丁及び戊となり、当該者の生存・所在を確認すれば、相続人調査は終了する。
- 一方、被相続人甲の相続について、己が相続の放棄を行っていない場合には、上記に加え、以下の相続人調査を行うこととなる。
 - ①被相続人甲の相続人己が相続した持分について、己を被相続人とする相続人の調査(B及びC)
 - ②①により被相続人Bが相続した持分について、Bを被相続人とする相続人の調査(D、E及びF)
 - ③①により被相続人Cが相続した持分について、Cを被相続人とする相続人の調査(G、H及びI)

Ⅱ - (2) 被災地特化型土地収用手続（収用加速化7本柱）



Ⅱ - (2) - ① 運用の明確化による土地収用手続の迅速化

○東日本大震災復興特区法の改正を踏まえて、土地収用法の運用に当たっての留意事項等について通知を発出し、被災地における土地収用手続の更なる迅速化を促進

復興特区法改正の内容

施行通知の内容

1. 事業認定手続の迅速化

- 事業認定手続の迅速化(3ヶ月→2ヶ月以内)
(用地取得加速化プログラムで措置済みのものを法律で明記)

- 事業認定庁は、公告・縦覧を行う市町村長等との連携を図るなどして処分を迅速化
- 事業認定申請に当たって、任意交渉を要するものではない

2. 収用裁決申請時期の早期化

- 裁決申請に当たって、土地調書の作成を要せず、省略した書類により申請を行うことが可能

- 書類の一部を省略した裁決申請の場合に、収用委員会と起業者において並行して手続を進める
- 収用裁決申請に当たって、任意交渉を要するものではないことや遺産分割協議の進展を待つことを要しない

3. 収用裁決手続の迅速化

- 収用裁決手続の迅速化(6ヶ月以内)

- 指名委員制度の活用や事務局体制の強化
- 所有者不明の土地に関する不明裁決の活用や必要書類の見直し

4. 緊急使用制度の活用

- 東日本大震災からの復興の推進が困難となる場合にも緊急使用の活用が可能であることを明記
- 緊急使用期間の延長(6月→1年)

- 土地所有者不明の場合等の緊急使用制度の積極的な活用
- 緊急使用の活用にあたっての権利者調査の合理化
- 書類の一部を省略して裁決申請があった段階での緊急使用が可能
(公簿により可能な範囲での調査で可)

→ 通知による運用の明確化等により、被災地における土地収用手続の活用を促し、収用手続全体を早期化・迅速化。14

Ⅱ－(2)－② 不明裁決の申請に係る権利者調査のガイドラインの作成・周知

- 不明裁決申請に至るケースを分類し、起業者が不明裁決の申請をする際に必要となる権利者調査のプロセスを整理して起業者・収用委員会に対して明示

➡ **適切かつ合理的な権利者調査の方法を明示することにより、土地収用手続の迅速化と起業者の負担軽減を図る。**

○ガイドラインの概要

1. 不明裁決制度の概要

2. 起業者による調査

○ 権利者調査のプロセスを整理

ステップ1：登記記録の調査

ステップ2：住民票・戸籍等の調査

○ 不明裁決申請に至るケースを分類し、合理的な範囲内での調査となるよう整理

ケース1：権利者の氏名や住所が不明である場合

ケース2：権利者の所在が不明である場合

ケース3：権利者が国外にいる場合

ケース4：権利者が死亡している場合

ケース5：権利者間で持分の争いがある場合

3. 収用委員会による職権調査

○ 収用委員会は、必要以上に裁決手続を長期化させることとならないよう、調査の効果や必要性を考慮して調査の要否を判断すべきことを明示

4. 記載例

○権利者調査の流れ（例）

例：権利者の住所が不明である場合

登記記録の確認

登記記録に氏名の記載はあるが住所が分からない

住民票・戸籍等による調査

住民票が入手できず、氏名から権利者を特定できない

不明裁決を申請

※この場合、地元精通者等への聞き取りを要せず、不明裁決を申請できることを明記

Ⅲ－(1) 公共工事設計労務単価の改訂

○実勢価格を適切・迅速に反映した公共工事設計労務単価を設定(H26.2)

I. 単価設定のポイント

- (1) 最近の**技能労働者の不足等**に伴う労働市場の**実勢価格を適切・迅速に反映** (例年の4月改訂を前倒し)
 - (2) 社会保険への加入徹底の観点から、**必要な法定福利費相当額を反映** (継続)
- **全職種平均**
- | | | | |
|------|-----------|----------------|------------------|
| 全 国 | (16,190円) | 平成25年4月比；+7.1% | (平成24年度比；+23.2%) |
| 被災三県 | (17,671円) | 平成25年4月比；+8.4% | (平成24年度比；+31.2%) |

※1 入札不調の増加に応じて単価を引き上げるよう措置(継続)(当面被災三県のみ)
※2 一定の既契約工事についても、新労務単価を踏まえてインフレスライド条項を適用

II. 技能労働者の処遇改善・若年入職者増加に向けた関係者への要請(平成26年1月30日)

建設業団体あて

- (1) 技能労働者への適切な水準の賃金支払
 - ・適切な価格での下請契約の締結
 - ・労働者への適切な水準の賃金支払を元請から下請に要請
 - ・雇用する技能労働者の賃金水準を引上げ
- (2) 社会保険等への加入徹底
 - ・元請は、法定福利費相当額(労働者負担分及び事業主負担分)を適切に含んだ額による下請契約を締結
 - ・下請は、技能労働者に法定福利費相当額を適切に含んだ賃金を支払い、労働者を社会保険に加入させる
- (3) 若年入職者の積極的な確保
- (4) ダumping受注の排除
- (5) 消費税の適切な支払い

地方公共団体等(公共発注者)あて

- (1) 公共工事設計労務単価の改定値の早期適用
- (2) ダumping受注の排除・歩切りの根絶
- (3) 適切な水準の賃金や法定福利費の支払、社会保険等への加入徹底に関する元請業者指導

民間発注者あて

- (1) 労務費・資材費の上昇傾向を踏まえた工事発注や契約変更
- (2) 法定福利費相当額の適切な支払い
 - ・法定福利費相当額(労働者負担分及び事業主負担分)を適切に含んだ額による工事発注
- (3) 消費税の適切な支払い

III. 今後の取組み

- (1) 技能労働者の賃金水準の実態を注視
- (2) 平成26年8月1日以降、国交省直轄工事において、**元請業者及び下請代金の総額が3千万円以上の工事における一次下請につき、社会保険等加入業者に限定**(地方公共団体等の発注者に対しても、国土交通省のスキームを情報提供し、同様の取組みの実施の検討を促すとともに、積極的に社会保険等未加入対策に取り組むよう促す。)

Ⅲ－(2) 被災3県における間接工事費の割増し

○「東日本大震災被災3県専用の積算基準」の一部見直し(復興係数の活用)

被災地での工事の実態

- ・工事量の増大による資材やダンプトラック等の不足により、作業効率の低下が生じており、直接工事費だけでなく、間接工事費(共通仮設費および現場管理費)についても現場の実支出が増大している。

上記の結果、積算額と支出実態とが乖離し、入札不調・不落が頻発



実態調査に基づき、間接費の割増しを行う「復興係数」を導入する

「復興係数」による間接工事費補正の概要

補正対象地域: 被災3県(岩手県、宮城県、福島県)

補正対象工種: 被災3県にて施工されるすべての土木工事

補正方法: 対象額により算定した共通仮設費率及び現場管理費率に以下の復興係数を乗じる。

共通仮設費: 1.5 **現場管理費: 1.2**

Ⅲ－(3)「東日本大震災の被災地で適用する積算基準（復興歩掛）」の見直し

- 東日本大震災の被災3県（岩手県、宮城県、福島県）では、早期復興に向け大規模な復旧・復興事業が推進されており、工事量の増大による資材調達不足等で、日当り作業量の低下が生じている。
- 「がれき処理などで扱う作業対象物によって機械の損耗が激しい」「悪路での施工や足場の悪い場所での施工が増大」「コンクリートガラなど機械の消耗を早めるような作業対象物が増大」等によって機械の修理費に変化がみられる。



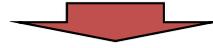
- 調査の結果、「土工」及び「コンクリート工」において、日当り作業量の低下を確認したため、日当り作業量を補正した復興歩掛を策定。
- ブルドーザ、バックホウ、ダンプトラックの維持修理費が増大したため、維持修理費率を補正。

積算基準の見直し内容

- ①土工における日当り作業量の補正（掘削積込～土の敷均し・締固めまでの一連作業）【3工種】**
日当り作業量を10%補正していたものを**20%**補正に見直し。
- ②コンクリート工における日当り作業量の補正【29工種】**
コンクリート打設を行う工種で実施している日当り作業量の**10%**補正を継続。
- ③建設機械等損料の維持修理費の補正**
ブルドーザ、バックホウ、ダンプトラックの3機種について、工事費の積算に用いる運転1時間当たり損料を3%割増していたものを**5%割増し**に見直し。

Ⅲ－(4) 単品スライド条項に基づく変更手続きの簡素化

○ 契約後の資材価格変動に対応する単品スライドは、通常、搬入月毎の数量と材料単価を把握するため、証明書類(納品書、領収書等)をとりまとめ・提出する必要がある。



○ 平成26年2月から、発注者が出来高報告書等を用いて官積算によりスライド額を算出することで、単価や数量に係る証明書類のとりまとめ・提出を不要とし、受発注者の負担を軽減し、簡素化を図る。

■対象地域: 東日本大震災 被災三県(岩手県、宮城県、福島県)を施工地域とする公共工事

■スライド額算出方法:

$$\text{スライド額} = (\text{価格変動後の金額} - \text{価格変動前の金額}) - (\text{請負代金額} \times 1 / 100)$$

価格変動後の金額算出方法を次のとおりとする。

	価格変動後の金額の算出方法 (Σ単価 × 数量)		
	単価	数量	
現行	搬入月の実勢単価 搬入月の購入単価	搬入月毎の数量 (提出された証明書類で確認)	安価な方を採用 (受発注者の負担大)
簡素化	出来高増加月※の実勢単価	出来高増加量※から 算出される搬入月毎の数量	実勢価格等 官積算により算出 (受発注者の負担減)

※出来高報告書等の発注者が有する情報により出来高増加月や出来高増加量を把握

Ⅲ - (5) 被災3県における標準建設費の見直し

○ 被災3県におけるさらなる標準建設費の見直し

(標準建設費の見直し)

○平成26年度当初予算において、公営住宅整備等に係る工事費の動向を踏まえ、標準建設費の引上げを措置

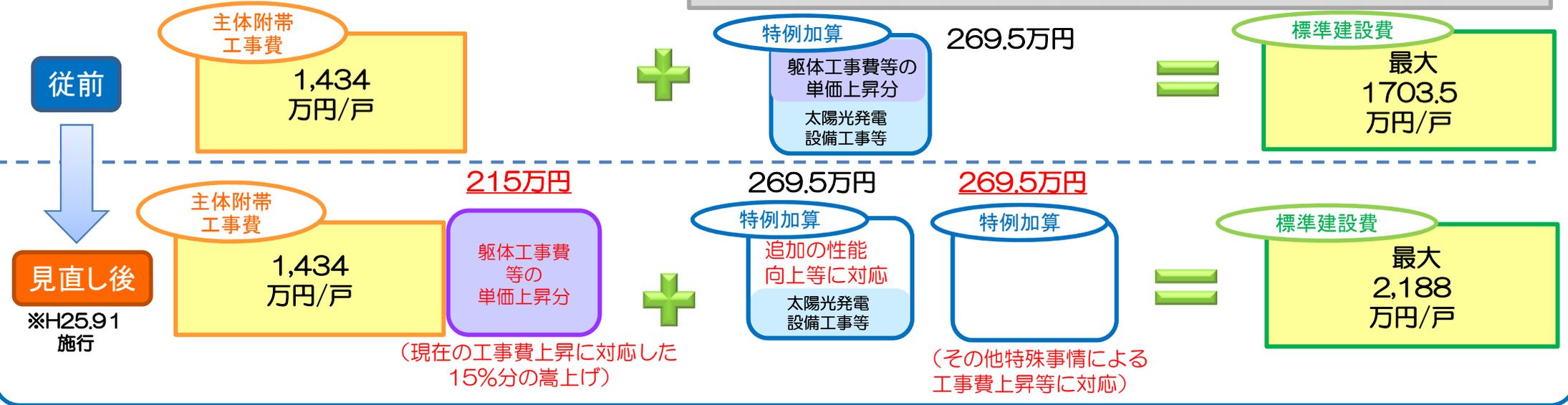
(参考)被災3県における標準建設費の引き上げ率 低層:+4.8% 中層:+6.4% 高層:+6.7%

○なお、東日本大震災以降、被災地の建築工事費が大幅に上昇していることから、平成25年9月1日付けで被災3県における災害公営住宅整備事業等に適用される標準建設費について見直しを措置。

- ・主体附帯工事費（建築主体の工事費）の上限を15%引き上げる
- ・工期の短縮等その他特殊事情による工事費の上昇等に対応するため特例加算の枠を設ける

① 平成25年9月1日見直し

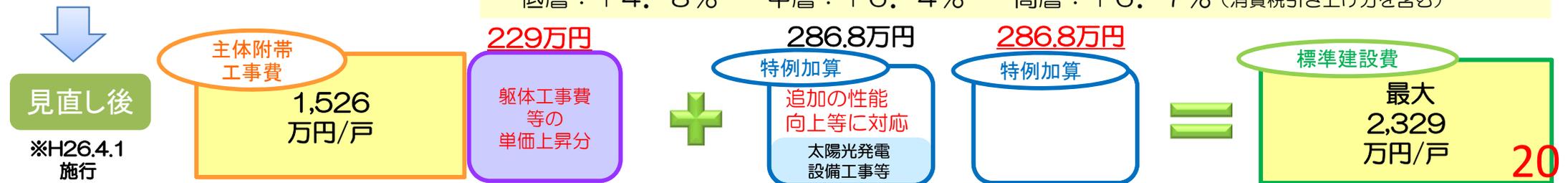
【立地条件】仙台市（多雪寒冷地域）【構造】中層耐火構造・片廊下型 【階数】3階建



② 平成26年4月1日見直し

さらに、平成26年度予算において、被災3県における標準建設費を引き上げ。

低層：+4.8% 中層：+6.4% 高層：+6.7% (消費税引き上げ分を含む)



Ⅲ－(6) 災害公営住宅の供給円滑化

- 災害公営住宅の供給円滑化に向けて、入札不調の要因や対応、適正価格による契約、買い取り方式などの発注方式の工夫、鉄骨造、PC工法などの多様な工法に係る情報について、地方公共団体及び国等による災害公営住宅発注支援連絡会議を設置、開催し、情報提供を行い、市町村等が活用できるように支援する。

<災害公営住宅発注支援連絡会議の設置、開催>

構成員

主 催 者：岩手県、宮城県、福島県
出 席 者：関係市町村
オブザーバー：国土交通省、(独)都市再生機構、
公営住宅事業者等連絡協議会

開催日

4/18 福島県 4/22 宮城県 4/24,25 岩手県

連絡会議で提供する情報

- 入札不調の要因、対応等状況
- 適正価格による契約
- 多様な発注方式・工法に係る情報

(参考) 災害公営住宅発注支援連絡会議で提供する情報について

■ 入札不調の要因、対応等状況

- ・入札不調の発生率は、低い水準で推移 (H25年度11.4%)
- ・建築工事以外の工事(電気・機械等)では、全体工期への影響はない (20件)
- ・建築工事の不調の主な要因と対応



(複数理由あり)

不調件数	予定価格が低い	業者の地域等要件が厳しい	工期が短い	工事が小規模
30件	21件 18 (価格見直し) + 3 (工法等見直し)	10件 8 (地域要件見直し) + 2 (クラス等見直し)	7件 ↓ (工期延長)	2件 ↓ (2地区を一括発注予定)

(平成26年3月31日時点)

■ 適正価格による契約

- ・予定価格の適切な設定
 - ・最新単価の適用
 - ・見積りの活用
- ・スライド条項の適切な設定、活用
- ・公営住宅標準建設費(補助上の上限額)の引き上げ
- ・適正な工期設定

等

■ 多様な発注方式・工法に係る情報

○ 発注方式の工夫

- ・設計・施工一括選定方式
- ・地元事業者等による協議会に発注
- ・複数地区の一括発注
- ・標準設計の活用
- ・地域要件の拡大

等

○ 多様な工法の活用

〔低層〕



プレハブ(軽量鉄骨)工法



パネル工法

〔中層〕



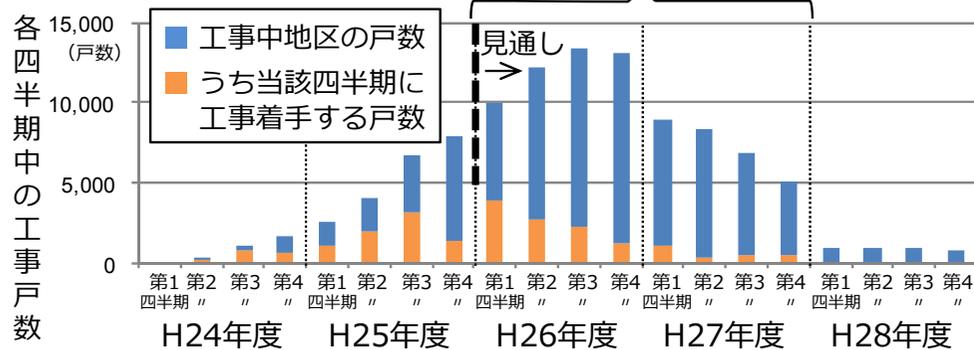
プレキャスト工法



鉄骨造

■ 工事量の見通し

○ 26~27年度に工事量が増大



(平成26年3月31日時点)

Ⅳ－① 防災集団移転促進事業による買取地（移転元）の使用・貸付に関する取扱いの明確化

（第5弾加速化措置案）

○ 防災集団移転促進事業による買取地（移転元）の使用・貸付けに関する取扱いについて明確化

背景

- 防災集団移転促進事業による買取地（移転元）について、復興への利活用が各市町村における今後の課題。
- これまで、防災集団移転促進事業による移転元の買取地は、土地の利活用を想定していなかったことから、譲渡、交換等については制限的に運用。

移転元の買取地の使用・貸付けに関する取扱いについて明確化（第5弾）

○ 取得した移転元の土地について、地方公共団体が保有したまま使用し、又は貸し付けることは復興交付金の交付の目的に反するものではない旨を周知。（平成26年3月6日通知）

- ◆ 上記通知の趣旨は、取得した土地について、地方公共団体が災害危険区域に指定した上で、保有したまま使用し、又は貸し付ける場合、譲渡・交換を行う場合と違い、財産処分の手続きが不要ということである。

【参考】

譲渡・交換等については、第3弾においてガイダンスで明確化

○ 土砂や資材置き場の確保などの復興ニーズに対応し、防災集団移転促進事業により取得した土地について、譲渡や交換が可能である旨をガイダンスにおいて明確化。（平成25年9月26日通知）

- ◆ 地方公共団体が土地を取得した後に、復興の進捗に応じて当該土地の譲渡や交換の希望が生じ、計画的な跡地利用を促進する観点から当該譲渡又は交換を行うことが必要となった場合には、譲渡・交換は可能。
- ◆ この場合、譲渡又は交換を行う前に、当該土地を災害危険区域に指定し、財産処分の手続を行う必要がある。

IV-(2) 「仮の仮換地指定」による早期工事着手

所有者所在不明や工事の同意を得られない地権者の土地において早期工事着手が必要な場合、換地設計に向けた検討・調整の進捗に先立って、工事の実施のために現位置に仮の仮換地指定を行うことにより、早期の工事着手を図る。

従来の手続と通知に基づく手続との比較（市町村施行の場合）

