

# 東日本大震災復興支援Q & A

(地震・津波被災者版)

## 住まいと暮らしの復興のために



2012年11月

- 岩手弁護士会
- 仙台弁護士会
- 福島県弁護士会
- 日本弁護士連合会

## はじめに

東日本大震災と福島第一原子力発電所事故による被害は大変深刻であり、被災者及び被害者の方々の住まいとくらしの復興は、今なお厳しい現状にあります。

地震・津波の被災地は、現在、防災集団移転促進事業等の復興事業を具体化する段階に入っていますが、復興まちづくりに関するそれら事業が進む過程で、被災者の方は様々な問題に直面されています。

被災地の弁護士会と日本弁護士連合会は、被災者の皆様が抱える問題について、役に立つ情報や判断の指針をご提供し、被災者の方の自らの選択と判断のもとに、震災復興を実現できるように支援を続けていきたいと考え、この度、東日本大震災復興支援Q & A（地震・津波被災者版）を作成することとしました。

震災復興は、被災地・被災者本位のものでなければなりません。

このQ & Aは、そうした思いを被災者の方々に届けるため、震災復興に当たったのアドバイスを集めたものであり、内容も地震及び津波によって被害を受けた方々に向けて作成しました。

また、原発事故による被害地及び被害者の方々の復興に関しては、除染や損害の填補等、いまだ多くの困難かつ固有の問題を抱えているため、今後の動向を踏まえながら、さらに調査・研究を行った上で別途Q & Aを作成し、対応させていただくこととします。

2012年（平成24年）11月

# 目 次

## 【テーマ1・災害危険区域の指定について】

- Q：1 災害危険区域に指定された区域内に居住していますが、移転しない場合（宅地が被害を受けたが建物が残っている場合など）、従前の場所で、建物を補修して住めますか。また、修理代金の支援は受けられませんか。 1
- Q：2 ライフラインは復旧してもらえますか。行政サービス（町内会から様々な市政だよりなどが届いている）は、震災前と同様に受けられますか。 1
- Q：3 災害危険区域に指定された区域内で居住を継続する場合、固定資産税等の税金は、安くないのですか。 1
- Q：4 将来、建物が朽廃した場合や移転する場合、宅地を買い取ってもらえないのですか。 1

## 【テーマ2・被災ローンの減免を得るために】

- Q：5 被災ローン減免制度（個人版私的整理ガイドライン）とは、どのような制度ですか。 2
- Q：6 この制度を利用するためには、どこへ、どのように申し込むのですか。手続にはどのくらいの期間がかかりますか。また、費用はかかりますか。 2
- Q：7 この制度を利用する要件は、どのようなものですか。 2
- Q：8 この制度には、どのようなメリットがありますか。生活再建のために手元に資金を残せますか。ローンや借金はどうなりますか。 3

## 【テーマ3・被災者生活再建支援のために】

- Q：9 被災者生活再建支援制度について、制度の概要、支給額、申請期限、支払時期等はどのようになっているのでしょうか。 4
- Q：10 震災当時、アパートを借りて住んでいたのですが、支援金を受け取ることができますか。 4
- Q：11 加算支援金の申請は、基礎支援金の申請と同時にしなければならないのですか。 5
- Q：12 震災で自宅が大きく傾き、住むのが困難となったため、一時的にアパートを借りました。その際、加算支援金として「賃借」の50万円を受け取りました。その後、自宅を取り壊し、現在は自宅を新たに建て直して住んでいます。この場合、さらに「建設・購入」の加算支援金を受け取ることができますか。 5

Q：13 自治体独自に被災者生活再建支援金に上乗せして、再建支援金等補助・助成が得られる制度があるのですか。 5

#### 【テーマ4・災害弔慰金について】

Q：14 災害弔慰金はどのような場合に支払われるのでしょうか。 6

Q：15 災害弔慰金の申請をしたところ、不支給とされてしまいました。どうすればよいのでしょうか。また、500万円支給されると思っていましたが、250万円しか支給されませんでした。どうすればよいのでしょうか。 6

Q：16 災害弔慰金の支給を受ける手続を弁護士に依頼したいのですが、何か支援制度はないのでしょうか。 7

#### 【テーマ5・防災集団移転促進事業について】

Q：17 防災集団移転促進事業では、どのような土地を買い取ってもらえるのですか、登記簿上の宅地に限るのですか、駐車場や庭はどうですか。 8

Q：18 買い取ってもらえる対象の土地の範囲はどこまでですか。 8

Q：19 買い取ってもらえるのは誰ですか。 8

Q：20 被災土地について、相続登記をまだしていませんが、どうすればよいですか。 8

Q：21 土地の名義は、亡くなった祖父名義になっていますが、固定資産税の納付書の宛名は私になっています。買い取ってもらうために、相続登記をしなければいけませんか。 9

Q：22 相続人の中に、行方不明者や生死不明者がいますが、どうすればよいですか。 9

Q：23 買い取ってもらう宅地の面積は、どのように決められるのですか。 10

Q：24 隣地の土地と自分の土地の境界がわからなくなっていますが、境界を確定させないと買い取ってもらえないのですか。 10

Q：25 買取価格はどのように決められるのですか、個別に鑑定を必要とするのですか。 10

Q：26 被災土地の買取りは、いつごろから具体的に行われるのですか。 11

Q：27 移転先の団地の分譲価格は、いつごろわかるのですか。 11

Q：28 被災土地の買取りを希望する場合、被災した建物の基礎部分を撤去する必要がありますか。また、いつまでに撤去する必要がありますか。 11

Q：29 建物の基礎を撤去をすると境界がわからなくなる恐れがありますが、どうすればよいですか。 11

- Q：30 災害危険区域に指定された後、何らかの理由・事情で、被災土地の買取りをしてもらえなかった場合はどうなりますか。 12
- Q：31 被災土地に抵当権（またはその他の担保権）が設定されている場合、市町村に土地を買い取ってもらえないのですか。また、市町村に土地を買い取ってもらえないと、防災集団移転促進事業に参加できないのですか。 12
- Q：32 被災土地等の担保権設定登記等の抹消は、どうすればよいのですか。 12
- Q：33 移転先は、自分の希望で選ぶことができるのですか。同じ集落の者でも、別々の移転先への移転は可能ですか。 13
- Q：34 被災土地の売買代金は、どのように使えますか。 13
- Q：35 移転先の土地の分譲を受けて所有したいのですが、買い受けるための資格がありますか。移転資格のある者とは、どういう者を言うのですか。借家人であった者はどうですか。 13
- Q：36 移転先の土地の購入は、広さに制限があるのですか。 14
- Q：37 移転先の土地を購入するのに、単独では資金が足りません。親族等が共同して共有土地として購入することは可能ですか。また、その場合、共同購入する者の共有名義にして、新たなローンを組みたいのですが可能ですか。どうすればいいですか。 14
- Q：38 移転先の土地を、被災していない子の名義で買い取ることができますか。 15
- Q：39 親子ローンを組みたいのですが、どうすればいいですか。 15
- Q：40 多人数の世帯ですが、移転先に2つの区画を取得して住宅を建設することは可能ですか。 15
- Q：41 移転先の土地購入・建物建築について、どのような資金の補助・助成がありますか。また、新たな融資を受ける必要がありますが、融資の補助・助成を受けることのできる制度には、どのようなものがありますか。 16
- Q：42 移転先の購入した土地を、将来売却処分することは可能ですか。 16
- Q：43 移転先の土地を購入する資金が足りないので借地したいのですが、どうすればよいですか、借地する場合、賃貸借契約の条件はどのようになりますか。 17
- Q：44 借地する場合、建物をいつまでに建てなければいけないのですか。 17
- Q：45 借地する土地と新たに建築する建物について、建物建築資金の融資を受けるために、新たな抵当権の設定はできるのですか、また、土地の貸主である市町村の同意が必要ですか。 17
- Q：46 借地する場合、借地料についての補助・助成には、どのような制度がありますか。 17
- Q：47 借地した土地を、将来買い取ることができますか。その場合の買取価格はどのようにして決められるのですか。 18

- Q：48 親所有の土地の同一家屋に二世帯で居住していた場合、それぞれ別々に移転先に土地を取得ないし貸借することができるのですか。また、二世帯で借地することについて、借地料の免除制度がある場合、その免除額を居住していた者で割り振ることができますか。 18
- Q：49 どのような段階になったら、新たな団地に建物が建てられますか。 18
- Q：50 宅地の買取りを受けなくても、防災集団移転促進事業に参加して、高台へ移転することができますか。 18
- Q：51 世帯分離してそれぞれ自宅を再建した場合、被災者生活再建支援金の加算支援金は、それぞれ満額を支給されるのですか。 19
- Q：52 買い取られた土地は、今後どのように利用されるのですか。 19
- Q：53 買い取られなかった土地は、所有者が自由に使用・処分できるのですか。 19
- Q：54 病院、学校、集会所、公共交通機関、その他の公共施設、公益的施設の確保は、どのように対応すればよいですか。 19
- Q：55 新たな団地で、民間の病院や保健施設や介護施設、商業施設等を設置することは可能でしょうか。 20
- Q：56 新たな団地で、複数の者が共同して、高齢者向けの共同住宅やコレクティブハウス、グループホーム等を建設することは可能ですか。 20

#### 【テーマ6・土地区画整理事業について】

- Q：57 土地区画整理事業で、被災土地から新しい土地へ権利が移転するのは、どのような制度になっているのですか。 21
- Q：58 土地区画整理事業の概ねの手続きの流れはどうなっていますか。 21
- Q：59 仮換地処分とは、どのようなことですか。 21
- Q：60 換地処分とは、どのようなことですか。 22
- Q：61 土地区画整理事業では、被災者に必要な負担はどのような扱いとなりますか。 22
- Q：62 土地区画整理事業の手続は、どのくらいの期間がかかるものですか。 22
- Q：63 土地区画整理事業の対象地域に入っているのですが、賛成できない場合はどうなりますか。 23
- Q：64 土地区画整理事業の手続において、どのような段階になったら建物が建てられますか。 23
- Q：65 土地を移転しても、建物を建築する資金がありません。従前の土地の代わりに、新しい団地での建物（戸建建物又は共同住宅の区分所有権）を取得する方法はありますか。 23
- Q：66 復興共同住宅制度とは、どのようなものですか。 24
- Q：67 従前の土地に借地権が設定されている場合、借地権の扱いはどうなりますか。 24

Q：68 従前の土地と移転先に建築される市町村の共同住宅等を権利交換することは可能ですか、また、借地権や抵当権がある場合は、土地と建物の交換は可能ですか。 24

【テーマ7・漁業集落防災機能強化事業，その他事業について】

Q：69 漁業集落防災機能強化事業は，どのような事業ですか。 25

Q：70 漁業集落防災機能強化事業で，嵩上げによって宅地の確保ができるでしょうか。 25

Q：71 津波復興拠点整備事業は，どのようなものですか。 25

【テーマ8・災害公営住宅について】

Q：72 土地購入資金や建物建築資金が，どうしても確保できない場合，住まいを確保するにはどうすればよいですか。 26

Q：73 災害公営住宅の入居資格は，どのようになっていますか。何らかの優先枠はありますか。 26

Q：74 災害公営住宅の住宅タイプはどのようなものがありますか。また，タイプを選べますか。 26

Q：75 災害公営住宅の予定戸数，設置場所はどのようになっていますか。 27

Q：76 将来戸建ての災害公営住宅の払下げを受けることは可能ですか。その場合，被災者生活再建支援金の加算支援金は受給できますか。 27

Q：77 災害公営住宅の家賃はどのような扱いとなっていますか。 27

【テーマ9・仮設住宅及びみなし仮設住宅について】

Q：78 復興住宅の入居期限が過ぎても，現在の仮設住宅に継続して入居できますか。また，今の仮設住宅に，いつまで入居することができますか。 28

Q：79 仮設住宅に入居していますが，子どもの学校の都合で引っ越す必要が生じた場合，引っ越し先で仮設住宅ないし民間借上げ住宅に移ることができますか。 28

Q：80 仮設住宅に入居していますが，子どもが生まれた場合，広い仮設住宅に引っ越しをさせてもらえないですか。 28

Q：81 現在，県営住宅に入居していますが，今からでもみなし仮設住宅へ入居することはできますか，また，民間賃貸住宅に入居中の場合は，今からみなし仮設住宅へ入居することはできますか。 28

Q：82 民間建物のみなし仮設住宅に入居していますが，復興事業による移転が長期化しても，現在の入居を継続できるのでしょうか。 29

- Q：83 当初，被災家屋で生活していましたが，この度，災害危険区域に指定されたことから，今から仮設住宅に入れませんか。 29
- Q：84 仮設住宅を閉鎖されるときまでに引っ越し先が決まらない場合，他の仮設住宅に引っ越すことになるのですか。その場合，子どもの学区が変わることを理由に引っ越しを断ることはできますか。 29
- Q：85 マンションを民間借上げ住宅として賃貸していますが，貸主として，2年経過後は更新を拒否できますか。逆に，民間借上げ住宅に住んでいる場合，大家から2年経ったら出ていってほしいと言われたときは，居住者は出ていかなければならないのですか。 30
- Q：86 民間借上げ住宅として，自宅マンションを賃貸していますが，契約期間2年が満了した後，延長を求められた場合，賃料の値上げを請求することはできますか。 30
- Q：87 民間借上げ住宅を退去する際，被災者が原状回復義務を負いますか。 30
- Q：88 民間借上げ住宅に，今後も継続して住み続けることはできますか。 30
- Q：89 復興事業の途中で，住まいの再建ができた人が，順次，仮設住宅から転居していき，入居者が減少した場合，残った者の仮設住宅での入居はどうなりますか。 31

#### 【テーマ10・住民の合意形成のために】

- Q：90 復興事業を進めるにあたり，住民はどのようなことを重視すべきでしょうか。 32
- Q：91 住民の団体内での話し合いの方法や運営において留意することは，どのようなことでしょうか。 32
- Q：92 市町村において，制度として認められるまちづくり協議会が設立されることには，どのようなメリットがありますか。 33
- Q：93 まちづくり協議会をつくるには，どうすればよいですか。 33
- Q：94 復興事業等について，建築や法律等の難しい問題があり，よくわかりません。どうすればよいですか。 33
- Q：95 専門家のアドバイザー派遣等の支援を受ける制度には，どのようなものがありますか。 34



Q：1 災害危険区域に指定された区域内に居住していますが、移転しない場合（宅地が被害を受けたが建物が残っている場合など）、従前の場所で、建物を補修して住めますか。また、修理代金の支援は受けられませんか。

A： 災害危険区域内で、防災集団移転促進事業に参加しない場合、建替えや増築等できませんが、従前の場所で建物を補修して居住することはできます。

また、修理代金の支援については、被災者生活再建支援制度の加算支援金、応急修理制度（ただし、応急修理制度は、ほとんどの自治体で受付を終了しています。）を利用して、一定の補助を受けることができます。なお、独自支援を行っている自治体もありますので、各自治体にお問い合わせください。

Q：2 ライフラインは復旧してもらえますか。行政サービス（町内会から様々な市政だよりなどが届いている）は、震災前と同様に受けられますか。

A： ライフラインのうち、上下水道については市町村によっては復旧をしているところもありますので、お住まいの市町村に直接お問い合わせください。ガスや電気については、事業者にも直接お問い合わせください。

行政サービスは、当該市町村にお住まいであれば、継続して受けられます。

Q：3 災害危険区域に指定された区域内で居住を継続する場合、固定資産税等の税金は、安くないのですか。

A： 市町村によっては課税対象から除外していますが、市町村によって異なりますので、お住まいの市町村の固定資産税担当課にお問い合わせください。

Q：4 将来、建物が朽廃した場合や移転する場合、宅地を買い取ってもらえないのですか。

A： 防災集団移転促進事業による土地の買取りは、当該事業が終われば終了します。当該事業の終了時期については、各市町村にお問い合わせください。

Q：5 被災ローン減免制度（個人版私的整理ガイドライン）とは，どのような制度ですか。

A： 被災ローン減免制度とは，東日本大震災の影響によって震災前の債務の返済が困難となった被災者が，一定の要件のもとに，破産や民事再生等の法的手続を取ることなく，債務の減額や免除を受けることができる制度です。正式名称は「個人債務者の私的整理に関するガイドライン（個人版私的整理ガイドライン）」といいます。被災者の二重ローン問題解消のため，2011年8月より運用が開始されています。

Q：6 この制度を利用するためには，どこへ，どのように申し込むのですか。手続きにはどのくらいの期間がかかりますか。また，費用はかかりますか。

A： この制度の利用については，一般社団法人個人版私的整理ガイドライン運営委員会に電話でお問い合わせください（個人版私的整理ガイドライン コールセンター電話番号：0120-380-883）。個人版私的整理ガイドライン運営委員会の担当者が電話で事情を聴き取り，この制度の利用が可能かどうかを判断します。

手続きにかかる期間は，事案によって大きく異なりますが，相談から申出までがおよそ1～3ヵ月程度，その後，原則として3～4ヵ月程度で手続きが終了することが予定されています。

また，この制度を利用する場合には，個人版私的整理ガイドライン運営委員会から，申出をサポートする登録専門家（弁護士等）が紹介され，弁護士と打合せの上，手続きを進めることができます。申出に必要な書類を収集する費用は利用者の負担となりますが，運営委員会から紹介される弁護士の費用はかからず，無料で皆様のサポートを行います。

Q：7 この制度を利用する要件は，どのようなものですか。

A： まず，東日本大震災の影響により，住宅ローンなどの震災前から負っていた債務を支払うことができなくなったこと，または近い将来に支払うことができなくなることが確実であることが要件です。「近い将来」とは仮設住宅を退去する時点までを含みますので，退去後に震災前の債務と新たな住居費の二重の負担が生じて，震災前の債務を支払うことができなくなることが見込まれる場合も該当します。

また、大震災発生前に支払いの遅滞等による期限の利益の喪失事由がないこと(債権者の同意があれば利用可)や債権者に破産手続等と同等以上の経済的合理性が期待できること、破産法上の免責不許可事由のないことなども要件です。

Q：8 この制度には、どのようなメリットがありますか。生活再建のために手元に資金を残せますか。ローンや借金はどうなりますか。

A：破産等の法的整理を行った場合と同じように、一定の要件のもとにローンや借金の減額や免除を受けることができます。

また、破産等とは異なり、個人信用情報(いわゆるブラックリスト)には載りませんので、新たなローンを組める可能性もありますし、クレジットカードなども利用できます。

さらに、原則として連帯保証人の責任も免除または軽減されます。

加えて、生活再建のための資金として、義援金や支援金のほか、合計500万円を目安に、現預金等を手元に残すことができます。

家財保険金を受領している場合には、さらに250万円を目安に、現預金を残すこともできます。また、自動車も高価なものを除き、原則として生活必需品として手元に残すことができます。これら手元に残せるもの以外にも財産がある場合には、基本的にそれら財産の時価相当額を債権者に支払い、残りのローンや借金については免除を受けることができます。

Q：9 被災者生活再建支援制度について、制度の概要、支給額、申請期限、支払時期等は、どのようになっているのでしょうか。

A： 被災者生活再建支援制度においては、以下のとおり、住宅の被害程度に応じて支給される基礎支援金と、住宅の再建方法に応じて支給される加算支援金の2つの支援金が支給されます。

ア 支援金の支給額について

基礎支援金は、複数世帯（世帯の構成員が複数）の場合には、全壊で100万円、大規模半壊で50万円、単数世帯（世帯の構成員が単数）の場合には、全壊で75万円、大規模半壊で37万5000円が支給されます。

加算支援金は、複数世帯の場合には、建設・購入で200万円、補修で100万円、賃借で50万円、単数世帯の場合には、建設購入で150万円、補修で75万円、賃借で37万5000円が支給されます。

イ 申請期限

基礎支援金：2013年4月10日まで

加算支援金：2018年4月10日まで

ウ 必要書類

基礎支援金： 被災者生活再建支援金支給申請書

り災証明書

住民票の写し

または外国人登録原票記載事項証明書（世帯全体のもの）

振込口座の通帳の写し

（住宅が半壊し、やむを得ず解体した世帯）

滅失登記簿謄本（～に加えて）

（敷地に被害が生じ、その敷地上の住宅をやむを得ず解体した世帯）

敷地被害を証明する書類（～に加えて）

加算支援金： 住宅の建設・購入、補修または賃借が確認できる契約書等の写し

エ 支払い時期

申請から1ヵ月から1ヵ月半程度で、指定口座に支援金が振り込まれます。

Q：10 震災当時、アパートを借りて住んでいたのですが、支援金を受け取ることができますか。

A： できます。震災当時に居住していたのであれば、自己所有に限らず、借家やアパートなどの賃貸住宅も対象となります。

Q：11 加算支援金の申請は，基礎支援金の申請と同時にしなければならないのですか。

A： 同時に申請する必要はありません。最初に基礎支援金の申請を行い，住宅の再建方法が決まってから加算支援金の申請をすることも可能です。

Q：12 震災で自宅が大きく傾き，住むのが困難となったため，一時的にアパートを借りました。その際，加算支援金として「賃借」の50万円を受け取りました。その後，自宅を取り壊し，現在は自宅を新たに建て直して住んでいます。この場合，さらに「建設・購入」の加算支援金を受け取ることはできますか。

A： できます。加算支援金について，震災直後にアパートなどを賃借し，その後，住宅を建設・購入する場合には，「賃借」50万円（複数世帯）で申請・受給した後も，申請期間内であれば「建設・購入」で2回目の加算支援金を申請することが可能です。その場合，2回目の支給額は，「賃借」50万円と「建設・購入」との差額150万円となります（「賃借」で加算支援金を受給後，2回目に「補修」で申請する場合も同様であり，支給額は差額の50万円となります。）。

Q：13 自治体独自に被災者生活再建支援金に上乗せして，再建支援金等補助・助成が得られる制度があるのですか。

A： 岩手県では，県内で被災者生活再建支援金を受給して住宅を再建（建設・購入）している被災者に，県と市が共同で100万円を補助する制度があります。また，住宅ローンの利子補給（最大135万円），バリアフリー化や県産材利用による補助（最大130万円），宅地復旧費の補助（最大200万円）を支給する県の補助制度もあります。

山元町では，町が整備する住宅団地に移って家を建てる場合に最大150万円を補助することとしています。

こうした直接支援のほか，利子補給制度もあります。例えば，仙台市では，移転対象地区からの引越費用等や建物・土地の取得費用の借入利子助成制度がありますが，こうした利子補給制度は多くの自治体でも導入しています。

Q：14 災害弔慰金はどのような場合に支払われるのでしょうか。

A： 災害弔慰金は、津波等の被害により直接亡くなった場合だけでなく、例えば避難先の環境等の影響で体調を崩されたことにより亡くなってしまった場合など、亡くなったことと災害の間に相当因果関係が認められる場合（災害がなければその時期に死亡しなかった場合、「震災関連死」といいます。）に支給されます。

すでに2300人を超える方について支給されており、中には震災から1年半以上経過した後亡くなった方について、支給されている例もあります。

震災関連死に当たるかどうかの判断は、非常に専門的で難しいものですが、申請することによる不利益は特にありませんので、ご遺族の方からみて、「震災がなければこの時期に死亡することはなかったはずだ」とお感じになれる場合は、亡くなった方の市町村に申請することを検討してください。

Q：15 災害弔慰金の申請をしたところ、不支給とされてしまいました。どうすればよいのでしょうか。また、500万円支給されると思っていましたが、250万円しか支給されませんでした。どうすればよいのでしょうか。

A： 災害弔慰金の支給に関する決定に不服のある方は、決定がされたことを知った日から60日以内に、その市町村長に対し異議申立てを行うことができます。他方、6ヵ月以内に市町村を被告として裁判所に取消訴訟を提起することもできます。

また、こういった不服申立ては、不支給とされた場合はもちろん、500万円支給されると思っていたのに250万円しか支給されなかった場合でも申し立てることができます。

もっとも、何の準備をすることなく、ただ不服を申し立てても良い結果は得られないことが多いようです。不支給とされてしまったときは、ぜひお近くの法律事務所か弁護士会にお問い合わせの上、一度、弁護士にご相談されることをお勧めします（被災地では弁護士への相談が無料になる制度もあります。）。

Q：16 災害弔慰金の支給を受ける手続を弁護士に依頼したいのですが、何か支援制度はないでしょうか。

A： 災害弔慰金の申請は決して難しいものではありませんが、震災から相当期間経過後に亡くなった場合など、申請が容易でないときもあります。そのようなときは、まずは、お近くの法律事務所か弁護士会にお問い合わせの上、一度、弁護士にご相談されることをお勧めします（被災地では弁護士への相談が無料になる制度があります。）。

日本弁護士連合会では、2012年11月1日から、災害弔慰金の申請を弁護士に依頼する際の費用を立て替える事業を開始しました。また、これとは別に、不支給となった場合などにおいて、不服申立てを弁護士に依頼する際の費用を立て替える日本司法支援センター（法テラス）の民事法律扶助制度もありますので、弁護士に依頼したいけれど費用の関係でお困りの方は、こういった制度を是非ご利用ください。

Q：17 防災集団移転促進事業では、どのような土地を買い取ってもらえるのですか、登記簿上の宅地に限るのですか、駐車場や庭はどうですか。

A： 防災集団移転促進事業によって買取りの対象となるのは、移転促進区域内で、災害危険区域に指定されているか、または指定予定で、被災前に居宅の宅地として利用していた土地です。

買い取る宅地を、登記簿上の地目（土地の種類）が「宅地」として登記されている土地に限るとの取扱いをする市町村もありますが、地目が「宅地」として登記されていなくても、宅地として利用していた客観的な状況から、宅地として買い取る市町村も多数あります。また、現在検討中の市町村もあります。駐車場や庭で、登記簿上「宅地」として登記されていなくても、宅地と評価されれば買い取ってもらえる可能性もあります。

最寄りの市町村に、どのような取扱いとなっているか、お問い合わせください。

Q：18 買い取ってもらえる対象の土地の範囲はどこまでですか。

A： 居宅が建っていた敷地1筆（または数筆の土地）が買取り対象です。しかし、庭、駐車場、敷地に隣接していた納屋、倉庫を建てていた雑種地等の土地も買い取ってもらえることが、被災者には望ましいので、居住用の宅地として一体として利用していた土地といえる場合は、市町村にご相談されることをお勧めします。

Q：19 買い取ってもらえるのは誰ですか。

A： 土地の所有者が、被災した居宅に居住していたか否かを問わず、買い取ってもらえます。

Q：20 被災土地について、相続登記をまだしていませんが、どうすればよいですか。

A： 現状では、被災土地の買上げをしてもらう場合、市町村との売買契約を行うことになり、代金の支払いと所有権移転登記手続は、同時に行うことが必要ですから、震災前にすでに土地について相続が生じているのに、相続登記が未了の場合は、相



続登記を行ってから、市町村に登記名義を移転する必要があります。

相続人のうちで、現に居住していた人の単独所有の登記とするには、他の相続人の協力を得て、その旨の遺産分割協議書を作成するか、または他の相続人の方から相続分なき旨の証明書という書類をもらう必要があります。

これらの書類は、それぞれ本人の実印を押した書類であることを要し、印鑑証明書が必要です。

ケースによっては、長く相続登記をしないままおいてあったため、関係する相続人が多数になっている場合がありますが、相続人全員に関する戸籍謄本や相続を証明する書類を準備する必要がある場合もあります。制度的な改善が望まれますが、現状では、これらを手に入れないで登記手続きができる方法はありません。

弁護士等に相談して検討してください。

Q：21 土地の名義は、亡くなった祖父名義になっていますが、固定資産税の納付書の宛名は私になっています。買い取ってもらうために、相続登記をしなければいけませんか。

A： Q20と同じように、やはり相続登記しなければなりません。

たとえ固定資産税の納付書の宛名が相続人代表者になっていたとしても、遺産分割が未了であれば、共同相続人にはそれぞれ相続分に応じた権利があります。

ただし、ケースによっては、裁判で所有権の時効取得を認めてもらえる場合がありますが、そうだとした場合、防災集団移転促進事業のための土地の買取りの時期に間に合うかの懸念があります。

弁護士にご相談ください。

Q：22 相続人の中に、行方不明者や生死不明者がいますが、どうすればよいですか。

A： 相続人の中に、行方不明者や生死不明者がいる場合、失踪宣告（7年間生死不明の場合は普通失踪、危難に遭遇した者で危難の時から1年間生死不明の場合は特別失踪という制度があります。）の申立てを家庭裁判所に行って、死亡したものとみなしてもらう方法があります。

死亡がはっきりした状況になく、行方不明となっている方については、不在者の財産管理人を家庭裁判所に選任してもらい、不在者の財産の処分をしてもらうことができます。

Q：23 買い取ってもらう宅地の面積は、どのように決められるのですか。

A： 被災地では、地籍調査がすでになされている市町村の地域は、比較的登記簿（全部事項証明書）に記載された公簿面積が正確です。

登記簿（公簿）面積で買取面積を決めるとする市町村もありますが、実際に買い取るときに、実測面積を測量するという市町村も相当あります。

さらに、登記である程度確定できるまとまった面積の土地を一応実測し、登記簿に記載されている地権者ごとの面積の比率に応じて、実測値を分配して各土地の買取面積を決める「按分方式」という簡便な方法（立会い不要）を採用している自治体もあります。

また、道路等の公有地と私有地を線引きする官民境界基本調査は、国の費用で公有地との境界を明確にすることができる制度で、地籍調査未了であった市町村で実施されています。

最寄りの市町村で、どのような扱いがされるかお問い合わせください。

Q：24 隣地の土地と自分の土地の境界がわからなくなっていますが、境界を確定させないと買い取ってもらえないのですか。

A： 被災者の方が了解されれば、地籍調査がなされた土地について公簿面積取引とし、実測を前提とする境界の画定は不要と思われるかもしれませんが、多くの市町村においては、測量による境界の確定を実施しています。

Q:23のとおり、最寄りの市町村がどちらの対応であるか、お問い合わせください。

Q：25 買取価格はどのように決められるのですか、個別に鑑定を必要とするのですか。

A： 被災土地の買取価格については、一定の基準宅地を定めて鑑定評価を行い、個々の土地についてはその修正値を基準として定める扱いがとられており、通常、震災前の価格の7割か8割とされている例が多いとされています。

また、実際に買い取る際、個々の土地について改めて個別に鑑定をするという市町村と、上記基準で一応定めた価格で買い取り、改めての鑑定まではしないとする市町村が、ほぼ半々程度で、対応が分かれています。

評価の条件が類似する土地は同等評価をするなどして、逐一の土地の個別鑑定までは不要とする方が効率的と考えられます。

最寄りの市町村では、どちらの対応かお問い合わせの上、ご相談ください。

Q：26 被災土地の買取りは、いつごろから具体的に行われるのですか。

A： 事業ごとに、事業計画決定がされて、事業の実施がされる段階になって、買取りが開始される見込みです。

Q：27 移転先の団地の分譲価格は、いつごろわかるのですか。

A： 移転先の団地の詳細設計等ができ、工事対象土地の確定、工事費の積算等が可能となった段階で、個々の被災者へ分譲する価格が定まる見込みです。

Q：28 被災土地の買取りを希望する場合、被災した建物の基礎部分を撤去する必要がありますか。また、いつまでに撤去する必要がありますか。

A： 被災土地の買取りを受けるには、更地となっていることが条件とされています。費用面を考えると、公費負担による被災建物の解体・撤去をしておく方がよいと思います。なお、公費による基礎撤去の申請は、期限が定まっていますし、すでに申請が締め切られている市町村もあります。申請期限等について、未確認でしたら、早急に最寄りの市町村にご確認ください。なお申請期限が過ぎている市町村においても、事情によっては個別に相談の上、対応される余地があります。

Q：29 建物の基礎を撤去すると境界がわからなくなる恐れがありますが、どうすればよいですか。

A： 被災土地を、単に公簿面積で買い取ってもらっただけでしたら、境界にこだわる必要もないでしょうが、ケースによっては境界の特定が、必要な場合があります（例えば、隣地が防災集団移転促進事業に参加しないため、事業対象地と区別する線引きする必要があるときなど。）。基礎を撤去するときには、工事前の境界付近の状況、何らかの目印（例えば溝等）を基準に、境界点の位置を明らかにする図面を作り、写真撮影をして、証拠を残しておくといよいでしょう。可能であれば、隣地の地権者に立ち会ってもらうのが望ましいです。

Q：30 災害危険区域に指定された後，何らかの理由・事情で，被災土地の買取りを  
してもらえなかった場合はどうなりますか。

A： 居住用建物として使用できない土地のまま所有し続けることになってしまいます  
ので，関係者とよく協議を行う必要があると思われます。

Q：31 被災土地に抵当権（またはその他の担保権）が設定されている場合，市町村  
に土地を買い取ってもらえないのですか。また，市町村に土地を買い取ってもら  
えないと，防災集団移転促進事業に参加できないのですか。

A： 市町村は，原則として，抵当権等が設定された土地を買い取ることはできません。  
そのため，防災集団移転促進事業による土地の買取りを希望する住民は，原則，市  
町村への所有権移転のときまでに，被災土地に設定された抵当権等を消滅させ，ま  
た，抵当権等設定登記の抹消を受ける必要があります。しかし，被担保債務を全て  
返済しなくても，一定の債務を返済した場合に抵当権設定登記を抹消するとの取扱  
いが各金融機関でなされることとなってきました。

その意味で，抵当権の抹消そのものは運用が改善されつつあります。

詳しくは弁護士にご相談ください。（抵当権等設定登記の抹消については，Q：  
32を参照してください。）。

さらに，仮に市町村に土地を買い取ってもらえない場合でも，移転促進区域内の住  
民であれば，防災集団移転促進事業への参加が可能です。

Q：32 被災土地等の担保権設定登記等の抹消は，どうすればよいのですか。

A： 土地等の担保権設定登記等は，住宅ローン等の被担保債権を全額返済すること  
により，金融機関から登記等の抹消に必要な書類の交付を受け，抹消登記をするのが  
本来です。もっとも，防災集団移転促進事業実施までに被担保債権を全額返済する  
ことができる方は限られていると考えられますので，そのような方が担保権の抹消  
が受けられず，市町村による買取りがなされないのでは，防災集団移転促進事業に  
大きな支障が生じることにもなりかねません。

また，被災ローン減免制度（個人版私的整理ガイドライン）を利用することによ  
り，担保権設定登記等の抹消を行う方法も考えられます。この方法を利用すれば，  
担保権の抹消を受けた上，市町村の買取代金によっても支払いきれない債務が残る  
場合には免除を受けることも可能になりますので，被災ローン減免制度の利用可能  
性がある方については，その利用を積極的の検討してみることをお勧めします。

お近くの弁護士及び最寄りの弁護士会にご相談ください。

Q：33 移転先は、自分の希望で選ぶことができるのですか。同じ集落の者でも、別々の移転先への移転は可能ですか。

A： 移転先候補地（住宅団地）の選定に当たっては、今般の津波被害や宅地被害等を勘案し、再度の津波被害や滑動崩落の恐れのない場所を選ぶなど、安全性の確保に配慮することが必要とされています。また、移転する被災者の生活や就労等についても配慮する必要があり、安全性の確保に加え、自然環境、日常生活の利便性、鉄道駅等の交通結節点や就業地へのアクセスなどの観点もあります。

さらに、造成コストに関連して必要となる道路や上下水道等のインフラの整備及び維持管理に要するコストなども勘案し、複数の案を比較検討した上で、総合的に評価し、位置の選定を行われるべきとされています。したがって、単純に個人が自由に選択できるというものではありません。

なお、防災集団移転促進事業では、1つの移転促進区域から複数の住宅団地に移転する場合も認められていますので、同じ集落の方が別の移転先に移転することも可能です。

Q：34 被災土地の売買代金は、どのように使えますか。

A： 防災集団移転促進事業により、市町村に売却した被災土地の売買代金は、高台等（住宅団地）に移転する際の土地等の購入代金に利用していただくことが想定されていますが、それに限ることはありません。今すぐには住宅建設はできないが、移転先に住みたいという方は、災害公営住宅に入居はできます。初期費用を抑えながら移転先で住宅を建設したい方は、住宅敷地を借地として、住宅を建設または購入することができます。

Q：35 移転先の土地の分譲を受けて所有したいのですが、買い受けるための資格がありますか。移転資格のある者とは、どういう者を言うのですか。借家人であった者はどうですか。

A： 防災集団移転促進事業で整備した住宅団地への移転対象者は、被災時に移転促進区域内に居住していた方々です。したがって、移転促進区域内に宅地や住宅を所有していても、被災時に当該宅地に現に居住していなかった方（ただし、病院で病気療養中であつたなど相当の理由がある方は除きます。）は、住宅団地への移転資格がある者となりません。つまり、あくまでも居住していた方が住宅団地への移転対象者であり、居住していた方の住宅が持家であつたか借家であつたか、あるいはその敷地が自己所有地であつたか借地であつたかは問われません。

その他に、移転候補地に余裕がある場合には、当該事業に参加されていない方の購入も可能と考えられていますが、その購入価格等については、当該事業に参加されている方と必ずしも同一条件とは限らないと考えられています。

なお、親族等が共同購入する場合、Q：37～39を参考にしてください

Q：36 移転先の土地の購入は、広さに制限があるのですか。

A： 住宅敷地部分の合計面積の上限は、330㎡(100坪)に住宅団地への移転戸数を乗じた面積とされています。この330㎡は、住宅敷地面積の平均値の上限であり、住宅団地内の個々の住宅敷地の面積が一律である必要はなく、また、住宅敷地の一部に330㎡を超えるものがあったとしても、平均が330㎡以下であれば差し支えないとされています(2012年1月付け国土交通省都市局「東日本大震災の被災地における市街地整備事業の運用について(ガイダンス)」参照)。しかし、公平の観点からすれば、一般的には330㎡を上限として計画することが適切であると考えられます。

Q：37 移転先の土地を購入するのに、単独では資金が足りません。親族等が共同して共有土地として購入することは可能ですか。また、その場合、共同購入する者の共有名義にして、新たなローンを組みたいのですが可能ですか。どうすればいいですか。

A： 仙台市では、被災者が親族と共同して防災集団移転促進事業に基づく移転先の土地を購入することを認めています(親族が非居住でも構いません。)。他の地域では未検討の状況ということもあるようですので、市区町村でご確認ください。

また、仙台市では、東日本大震災の津波で甚大な被害を受けた沿岸部で進める防災集団移転促進事業に関し、被災した親や祖父母らの住宅再建のため、子どもや孫らがローンを組む場合にも、利子相当額を補助する方針を決めました。自力での住宅取得が難しい高齢者や、職を失った被災者を支援する趣旨です。

利子補給は、これまで、移転対象者本人が住宅を建築もしくは購入する資金を借り入れる場合に限っていましたが、個別相談等で「高齢のため多額のローンは組めない」「仕事を失い、返済の見込みが立たない」といった声が相次いだことを踏まえ、助成対象の拡大に伴い、別の場所に住む親族が被災者のためにローンを組んだ場合でも、利子補給が受けられることとなりました。助成額は移転対象者と同額で、最大708万円(住宅建設444万円、用地購入264万円)。

他の市町村の助成等については、各市町村にお問い合わせください。

Q：38 移転先の土地を，被災していない子の名義で買い取ることはできますか。

A： Q：37のとおり，防災集団移転促進事業における住宅団地の購入者（契約者）は，仙台市では購入者（契約者）が被災者であることは必須としていません。ただ，他の地域では未検討の状況であるということもあるようです（国交省都市局都市安全課では特定のガイドラインを設けておりません。）ので，市区町村で確認いただくことが必要です。

Q：39 親子ローンを組みたいのですが，どうすればいいですか。

A： 親子ローンというのは，親子リレーローンというものと，親子ペアローンというものの2種類があります。住宅ローンの申込みの条件で，申込者の年齢が70歳未満でなければいけないというものがあるのですが，同居か同居予定の子どもがそのローンを引き継いでくれる連帯債務者になる場合，70歳以上でもローンを組めるのが親子リレーローンです。

親子ペアローンというのは，親と子どもがそれぞれ借入をするのですが，お互いに連帯保証人になって，返済を保証し合うというローンです。どちらの親子ローンでもそれぞれ借入するのに条件がありますが，親子リレーローンの場合，親と子どもが別居しない，同居をするというのが条件となっています。すなわち，同居をしなければいけませんし，逆に同居をしたくないのであれば，親子ローンを組めない場合があります。

詳細は，金融機関にお問い合わせください。

Q：40 多人数の世帯ですが，移転先に2つの区画を取得して住宅を建設することは可能ですか。

A： 被災者が移転に際して世帯分離に必要な複数の住宅敷地を希望する場合には，社会通念上その世帯分離が妥当なものと判断されるのであれば，当該被災者に対し，住宅団地において複数の住宅敷地を譲渡または賃貸することができるとされています。ただ，その際，他の被災者との関係で不公平感が生じないように，適切な譲渡価格や賃料を設定することが特に重要とのことですので，具体的な条件については，事業ごとに確認する必要があると思います。

Q：41 移転先の土地購入・建物建築について、どのような資金の補助・助成がありますか。また、新たな融資を受ける必要がありますが、融資の補助・助成を受けることのできる制度には、どのようなものがありますか。

A： 再建に使える補助金・融資・利子補給等の制度があります。住宅再建を後押しするためのものとして用意されています。使える制度の概要を参考に記します。内容を把握して最大限に活用しましょう。

生活再建支援金 Q：9～13に詳しく説明していますので、参考にしてください。

土地取得補助 土地の購入や造成等に県・市町村が数十万～200万円程度を支出します。借地料への支援もあります。

建物建設補助 新築工事に県・市町村が100万円程度を支出します。その他バリアフリー対応や県産材利用等をすると100万円程度の補助が得られます。また共同化への助成もあります。Q：13を参考にしてください。

災害復興住宅融資（住宅金融支援機構）

新築・購入の費用を低利で貸します。（土地取得＋建設で合計金2430万円が限度。借入額は収入等によって変わります。）。

利子補給 住宅ローンの利子分を給付します。防災集団移転促進事業で受けられます（最大708万円）。その他、各県・市町村が行うものがあります。詳しくはQ：37を参考にしてください。

また、市町村独自の助成制度を設けている場合もありますので、お問い合わせください。

なお、公的な融資のメニューについては内閣府が発表した「被災者支援に関する各種制度の概要(東日本大震災編)」に、わかりやすく取りまとめていますので、参考にしてください。  
([www.bousai.go.jp/fukkou/kakusyuseido.pdf](http://www.bousai.go.jp/fukkou/kakusyuseido.pdf))

Q：42 移転先の購入した土地を、将来売却処分することは可能ですか。

A： 移転先には居住することが原則であり、将来的な売却処分については、消極的な傾向があるようですから、市町村にご確認ください。



Q：43 移転先の土地を購入する資金が足りないので借地したいのですが、どうすればよいですか。借地する場合、賃貸借契約の条件はどのようになりますか。

A： 防災集団移転促進事業を行う市町村では、賃借の手続、契約内容について、2012年11月現在、詳細の検討が進められています。住民の方々への個別の意向確認が予定されている市町村では、その際に賃借の希望を申し出ることになります。契約条件としては支払条件、契約期間、賃借権の譲渡・転貸の禁止（相続の場合を除く。）等が契約の条件となることが予想されます。

Q：44 借地する場合、建物をいつまでに建てなければいけないのですか。

A： 被災者の皆さんが、早期の再建を望まれていることから、特別に期限を設ける必要はないとする市町村、5年を期限とする市町村、被災者生活再建支援制度における加算支援金の申請期限である2018年4月10日をめどとする市町村、1年以内の着工を求める市町村など、各自治体によって異なります。期限がない場合も、各種補助制度の申請期限には注意が必要です。

Q：45 借地する土地に新たに建築する建物について、建物建築資金の融資を受けるために、新たな抵当権の設定はできるのですか。また、土地の貸主である市町村の同意が必要ですか。

A： 多くの市町村が現在検討中です。基本的には、建物だけに抵当権を設定することはできるということになると思われませんが、その際、賃貸人である市町村からの同意を要する市町村と、同意を必要としない市町村がありますので、いずれにしても、市町村に確認することをお勧めします。

なお、住宅金融支援機構は、借地をする被災者が建物建築資金の融資を受けるのについて、建物だけに抵当権をつけることで融資をすることとしています（もとより融資について審査基準を満たす必要があります。）。

Q：46 借地する場合、借地料についての補助・助成には、どのような制度がありますか。

A： 借地料として考えられているのは、土地の適正な時価の1～5%程度の金額です。減免措置として、固定資産税相当の1.4%とする地域もあります。多くの市町村

で、現状では、補助・助成制度を検討中ですが、市町村にご確認ください。

Q：47 借地した土地を、将来買い取ることはできますか。その場合の買取価格はどのようにして決められるのですか。

A： 将来、借地を買い取ることができます。その場合の価格は、基本的には、購入時点での適正な時価となりますが、市町村によっては、賃貸借契約開始時点での不動産価格を据え置くなどの措置を検討しているところもあります。

Q：48 親所有の土地の同一家屋に二世帯で居住していた場合、それぞれ別々に移転先に土地を取得ないし賃借することができるのですか。また、二世帯で借地することについて、借地料の免除制度がある場合、その免除額を居住していた者で割り振ることができますか。

A： 震災時に同一世帯であった場合でも、別世帯であった場合でも、移転時に世帯分離がされていれば、それぞれの世帯で、土地を取得ないし賃借することができます。借地料の減免制度についても、それぞれの借地料について適用が可能となるようですが、制度を設けるか否か、どのような制度にするかという点について、現在検討が行われています。

Q：49 どのような段階になったら、新たな団地に建物が建てられますか。

A： 防災集団移転促進事業においては、「住宅団地の整備」が必要とされています。住宅団地の整備の一環として土地の造成が行われますが、造成が完了した土地から、順次住宅工事に着手していくこととなります。

Q：50 宅地の買取りを受けなくても、防災集団移転促進事業に参加して、高台へ移転することはできますか。

A： 防災集団移転促進事業で整備した住宅団地への移転対象者は、被災時に移転促進区域内に居住していた方です。住宅団地への移転対象者は、あくまでも居住していた方が対象であり、居住していた者の住宅が持家であったか借家であったか、ある

いはその敷地が自己所有地であったか借地であったかは問わないとされています。したがって、宅地の買取りがなくても、防災集団移転促進事業に参加して高台へ移転することは可能です。

Q：5 1 世帯分離してそれぞれ自宅を再建した場合、被災者生活再建支援金の加算支援金は、それぞれ満額を支給されるのですか。

A： 被災者生活再建支援金の加算支援金について、世帯に関する認定は、原則として災害が発生した日が基準とされていますので、一つの世帯として、被災時の世帯主に支給されます。

Q：5 2 買い取られた土地は、今後どのように利用されるのですか。

A： 様々な利用方法が考えられますが、土地区画整理事業を実施する際に従前公共用地として活用すること、津波に対し所要の構造耐力等を備えた災害公営住宅を建設すること、土地区画整理事業で集約整形化し、復興計画に即した土地利用を行おうとする民間事業者売却することなどが考えられています。

Q：5 3 買い取られなかった土地は、所有者が自由に使用・処分できるのですか。

A： 買い取られなかった土地は、宅地としては使用・処分できませんが、農地や商業地としてなら使用・処分は可能です。

Q：5 4 病院，学校，集会所，公共交通機関，その他の公共施設，公益的施設の確保は、どのように対応すればよいですか。

A： この問題は、1つの防災集団移転促進事業の参加者による、集団内だけの協議では対応できない面があります。

複数の集団の、それぞれの住民組織（地区まちづくり協議会等）の間や、市町村も交えた広域的な地域間の協議が不可欠です。

各市町村において、各事業の進行に対応して、市町村ごとのニーズ、配置効果等を踏まえて、新たな施設の建設を実現する問題と、既存の公共、公益的施設とのア

クセス、利用の便を考慮した新たな対象団地の立地の問題とがあります。

この適切な解決は、客観的なニーズの合理性・合目的性を、被災者の皆さんがよく理解され、更に集団間及び市町村との協議調整を十分に行って、相互の納得と理解によって解決するほかありません。

なお、このような問題解決のためにも、集団ごと、あるいはより広い地区単位のまちづくり協議会を、恒常的な組織とし確立するために、条例や規則で制度として認められたまちづくり協議会を設立する必要性が高いと考えます。

Q：55 新たな団地で、民間の病院や保健施設や介護施設、商業施設等を設置することは可能でしょうか。

A： 移転先の団地では、公共施設や集会所、病院等の公益施設の建設もされますが、その他に建てることのできる建物は、事業者が従前の被災地での住居を移転先で確保することが基本ですから、従前地で商売を営んでおられた被災者の方は、移転先に自宅兼商業施設等併用の建物を建てることは可能です。

しかし新たな団地の分譲は、従前の被災地で居住していたという移転資格のある方に限られていますので、他所から新たな団地へ商店を開設するために分譲を受けるということは基本的にはできない扱いとなっています。

ただし、住宅団地に土地の余裕があり、団地への移転する被災者の多数が希望するような商業施設の設置については、検討の余地があると思います。

Q：56 新たな団地で、複数の者が共同して、高齢者向けの共同住宅やコレクティブハウス、グループホーム等を建設することは可能ですか。

A： 移転先の団地の区画について、各区画の分譲を受けた被災者の皆さん（家族に高齢者、障害者がいる場合など、共通の対策を必要とする方々）が共同して、バリアフリー対策を行った建物を建設することも可能です。

なお、このようなニーズについて実現するには、建築士（コンサルタント）や権利調整をする弁護士等のアドバイスを、継続的に受ける必要性が高いと思われます。

Q：57 土地区画整理事業で、被災土地から新しい土地へ権利が移転するのは、どのような制度になっているのですか。

A： 土地区画整理事業は、事業施行者（東日本大震災復興事業は市町村が事業施行者となります。）が、被災した市街地の復興のために一定の地域を定め、公共施設（道路、公園等）の配置を定めるとともに、地域内の宅地を越えて、従前の宅地になる土地（換地）を割り当てる換地処分（まず仮換地処分を行い、工事実施後本換地処分をします。）という行政処分によって、新たな土地へ従前の土地を移転するという方法を取る制度です。

この度の東日本大震災復興特別区域法によって、津波被災地における土地の高上げも国の補助によって行うこととなり、また、宅地と農地の一体的な整備を図り、従前地から離れた宅地等の土地について、例えば低地から高台への移転を換地（飛び換地といいます。）で行うなど、特例による対策が取られています。

Q：58 土地区画整理事業の概ねの手続きの流れはどうなっていますか。

A： 土地区画整理事業において、主要な手続の段階は、まず市町村がどのような土地区画整理を行うか、事業計画を定め、知事の認可を受けるのが第一段階です。この間、被災者との間で説明・協議が行われ、換地計画等の縦覧（一定期間内公告して縦覧する。）及び意見書の提出等の手続があります。

その後、第2段階として仮換地処分がなされ、第3段階として対象土地の整備工事の実施後に換地処分（本換地処分）がされます。

なお、換地を定めるについては、従前の土地と換地が、位置、地積、地質、水利、利用状況、環境等が照応（価値において同等・平等であること）するものとされています。

Q：59 仮換地処分とは、どのようなことですか。

A： 事業計画が認可されると仮換地処分がされますが、この指定がされると従前の土地の使用収益はできなくなり、仮換地として指定された土地について、従前の土地に有していた権利（所有権、借地権等）に基づいて、仮の使用、収益ができることとなります。造成のできた土地に、知事の許可を得て建物を建てて居住、利用することも可となります。

また、事業計画に基づく土地の整備工事（区画、形質の変更といいますが、道路、公共施設の工事等）が実施されます。

Q：60 換地処分とは、どのようなことですか。

A： 土地区画整理事業の土地区画の整備工事が完了後、対象の地域全域について（本）換地処分がされます。

この換地処分の公告（の翌日）後は、換地が従前の宅地とみなされ、従前の土地に存した権利関係は換地において存在するものとみなされて、従前地に存在した権利関係の本登記も可能となります。

例えば、従前地に存在した抵当権等も、換地先の土地に引き継がれることとなります。ただし、私的整理ガイドライン制度を利用して、従前地の抵当権について、一定の弁済をすれば、抵当権の抹消ができないかについては今後の課題ですが、まずはお近くの弁護士にご相談ください。

Q：61 土地区画整理事業では、被災者に必要な負担はどのような扱いとなりますか。

A： 土地区画整理事業では、通常公共施設（道路等）の確保や工事費のため、従前地の土地の一定割合の面積を減じて、換地を定める減歩という措置が取られます。

今回の事業についても、各地の事情によって減歩率は異なってくる見込みですので、市町村にお問い合わせください。

Q：62 土地区画整理事業の手続は、どのくらいの期間がかかるものですか。

A： 各市町村及びその中の地区の事情によって、まちまちでしょうが、概ね今年度（2013年3月末）中に事業計画の認可を得て、来年度に換地設計が定められ、これのできた段階で、仮換地処分がされます。地区の事情によっても異なりますが仮換地処分まで、及びその後の（本）換地処分まで、相当の年月を要します。住宅建設開始予定については、「2013年の後半から2016年度」とかなり幅があります。最寄りの市町村にその日程の見込みをお問い合わせください。

Q：63 土地区画整理事業の対象地域に入っているのですが、賛成できない場合はどうなりますか。

A： 土地区画整理事業対象地域に指定されたが、自分は他所へ移転したいという希望の方もいらっしゃると思います。

その場合、宅地の所有者の申出または同意があった場合、換地計画において、その宅地の全部または一部について換地を定めないことができるものとされています。

ただし、所有者の他に借地権者等土地の利用権を有する人がいる場合、換地を定めないことについて、その人の同意が必要です。

この換地を定めない場合は、金銭による清算を受けるという制度がありますが、詳しくは市町村にお問い合わせください。

また、自分に対する仮換地処分、換地処分がなされ、これに不服がある場合、一定期間内に不服審査、行政訴訟をする方法もありますが、仮換地処分が指定されましたら、適法な行政処分と推定され、事業に関する工事が実施されます。

お近くの弁護士にご相談ください。

Q：64 土地区画整理事業の手続において、どのような段階になったら建物が建てられますか。

A： 土地区画整理事業の実施にあたっては、仮換地がされまると、仮換地として指定された土地について、使用、収益ができるようになります。

したがって、仮換地がされ、建物を建てるための宅地整地等の必要な工事が終わった後には、建物が建てられることとなります。

Q：65 土地を移転しても、建物を建築する資金がありません。従前の土地の代わりに、新しい団地での建物（戸建建物又は共同住宅の区分所有権）を取得する方法はありますか。

A： 被災市街地復興土地区画整理事業における特例として、清算金に代わる住宅等の給付制度というものがあります。

これは、宅地の一部について換地を定めず、申出により清算金に代えて施行者が建設する住宅を与えることができるというものです。

ただし、当該宅地について借地権や担保権が存在しないことが、住宅供与の要件となっています。具体的な計画は市町村にご相談ください。

Q：66 復興共同住宅制度とは、どのようなものですか。

A： 被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画においては、住宅不足の著しい被災市街地で、一定規模以下の宅地の被災地権者の申出により、復興に必要な共同住宅のための土地の区域を復興共同住宅区と定め、ここで共同住宅の建設を目的とする土地の共有持分を与えることができるとされています。

復興共同住宅制度は、建物の集中的な崩壊や面的な滅失が起こった被災市街地において、共同住宅の建設を希望する方々の換地を集約して、住宅立地の促進、土地利用を整備することを目的とし、宅地の共同化、住宅の共用化を促進するものです。

なお、東日本大震災の被災自治体において、復興共同住宅制度の利用の具体化は見受けられず、具体的な検討はこれからとなりそうです。

Q：67 従前の土地に借地権が設定されている場合、借地権の扱いはどうなりますか。

A： 土地区画整理事業においては、従前の土地に設定されている借地権は、換地処分によって換地上に移されますし、借地権者は事業の実施や組合設立の同意の権利等も認められます。

なお、未登記の借地権（建物の登記のみがあるものも含む。）は、事業施行者に申告しなければなりませんので、注意が必要です。

Q：68 従前の土地と移転先に建築される市町村の共同住宅等を権利交換することは可能ですか。また、借地権や抵当権がある場合は、土地と建物の交換は可能ですか。

A： 被災市街地復興特別措置法により、清算金に代わる住宅の給付が認められており、住宅には共同住宅も含まれますので、権利交換することは制度としては可能です。

ただし、借地権や抵当権がある場合は、土地と建物の交換はできません。

なお、現状の土地区画整理事業計画において、Q：66のとおり的问题があります。



Q：69 漁業集落防災機能強化事業は，どのような事業ですか。

A： 漁業集落防災機能強化事業は，入江になっている漁業集落や離島等の地形，被災状況等の地域の特性に合わせ，衛生関連施設や防災関連施設等の整備を図り，安全，安心な漁村の居住住宅環境を確保して復興を図る事業です。

Q：70 漁業集落防災機能強化事業で，嵩上げによって宅地の確保ができるでしょうか。

A： 道路等公共用地や漁業施設，避難路の整備を行うほか，本来は地盤沈下した宅地を嵩上げて復興を図ることも含まれますが，この事業に関しては，計画している各市町村においても，宅地の嵩上げについて，どこまで事業の中で対応するかはさまざまのようです。

例えば，建物が現存する宅地について，建物をジャッキアップし，宅地を嵩上げするという方法を取るものの，建物の流出の激しい災害危険区域は，防災集団移転促進事業によるとする例や，道路整備事業の一環として，宅地の整備を図る例もあれば，地形や被害状況等から，同事業では被災者の皆さんの居宅の地盤を，嵩上げて復興させることは予定していないとしている市町村もあります。

具体的な計画内容については，市町村にお問い合わせください。

Q：71 津波復興拠点整備事業は，どのようなものですか。

A： 被災地の復興の拠点となる市街地を緊急に整備するために，公共施設等の整備を図り，復興拠点のための用地取得達成等を行う事業です。

比較的規模の大きい事業が見込まれ，1市町村に2地区までとする制限がありません。

Q：72 土地購入資金や建物建築資金が、どうしても確保できない場合、住まいを確保するにはどうすればよいですか。

A： 自力での建物の再建・取得が困難な方については、災害公営住宅への入居を検討されるのも一つの方法です。東日本大震災復興交付金を活用した災害公営住宅の整備支援がなされますので、供給が進んでいく見込みです。

Q：73 災害公営住宅の入居資格は、どのようになっていますか。何らかの優先枠はありますか。

A： 一般には、公営住宅の入居者資格として、収入が一定の基準を超えないこと（入居収入基準）、現に住宅に困窮していることが明らかであること（住宅困窮要件）が必要ですが、被災市街地復興特別措置法の対象区域内で被災した方については、災害発生日から3年間は、これらの資格を具備するものとみなすという特例がありました。

これに加えて、東日本大震災復興特別区域法の対象区域について、復興推進計画に記載された災害公営住宅等の建設が完了するまでの期間は、被災者は入居資格要件を有するものとみなされるという特例が追加されました。

Q：74 災害公営住宅の住宅タイプはどのようなものがありますか。また、タイプを選べますか。

A： 住宅のタイプとしては、大きく分けて中高層共同住宅、低層長屋住宅及び一戸建て住宅に分けられますが、単身高齢者向け、ファミリー向け及び車椅子常用者向けなど、入居者のニーズにあわせたタイプの住戸が供給されることが予定されています。

基本的にタイプを選択することはできますが、供給戸数よりも希望が多い場合には抽選等による選考がなされます。

Q：75 災害公営住宅の予定戸数，設置場所はどのようになっていますか。

A： 岩手県では11市町村において約5,600戸の災害公営住宅を整備する計画(2012年10月5日時点)，宮城県では21市町において約15,000戸の災害公営住宅を整備する計画(2012年9月30日時点)が公表されています。その他の県については，全体計画は未定ですが，青森県，福島県，茨城県，長野県，新潟県等において整備が進められています。  
巻末資料 No. 1 を参考にしてください。

Q：76 将来戸建ての災害公営住宅の払下げを受けることは可能ですか。その場合，被災者生活再建支援金の加算支援金は受給できますか。

A： 戸建ての災害公営住宅の払下げを受けることは可能です。  
公営住宅法によれば，耐用年限の4分の1を経過していることが払下げの要件となっていますが，東日本大震災復興特別区域法によって復興推進計画に定められた災害公営住宅については，耐用年限の6分の1を経過していればよいとして，要件の緩和がなされています。  
ただし，被災者生活再建支援金の住宅取得時加算分200万円の助成は，2018年4月10日までに申請する必要があります。木造住宅の耐用年限は30年間とされており，その6分の1である5年間が経過する必要がありますが，上記期間に合わないものについては，加算支援金は受給できません。

Q：77 災害公営住宅の家賃はどのような扱いとなっていますか。

A： 原則として通常の公営住宅と同じく，収入区分等に応じて決定されることとなりますが，事業主体である各自治体は，条例に定めることによって家賃を減免することができます。  
各自治体が行う家賃減免については，従来からある災害公営住宅家賃低廉化事業に加えて，東日本大震災特別家賃低減事業が追加され，国から補助がなされることとされており，今後各市町村による家賃減免が促進されることが見込まれます。  
巻末資料 No. 2 ，災害公営住宅の住戸タイプと家賃等の例(岩手県営の例)を参考にしてください。

Q：78 復興住宅の入居期限が過ぎても、現在の仮設住宅に継続して入居できますか。  
また、今の仮設住宅に、いつまで入居することができますか。

A： 仮設住宅の居住期間は原則2年間ですが、その後は1年ごとに延長できる制度になっています。今回の東日本大震災被災者向けの仮設住宅については、2012年4月に居住期間が1年間延長されました。  
なお、阪神・淡路大震災では合計3回延長され、入居期間は最長5年間でした。

Q：79 仮設住宅に入居していますが、子どもの学校の都合で引っ越す必要が生じた場合、引っ越し先で仮設住宅ないし民間借上げ住宅に移ることができますか。

A： 現在、仮設住宅間の転居は原則として認められていません。2011年5月、国は、仮設住宅間の転居を認める方針を打ち出しましたが、これは県外避難者が地元に戻る場合を対象にしています。  
もっとも、福島県では原発事故による広域避難者が多いことから、転居の必要があった場合、一度に限り仮設住宅間の転居が認められています。子どもの学校の都合は、これに該当する可能性があります。

Q：80 仮設住宅に入居していますが、子どもが生まれた場合、広い仮設住宅に引っ越しをさせてもらえないですか。

A： Q：79で指摘したとおり、現在、仮設住宅間の転居は、原則として認められていません。また、福島県では、転居の必要性が認められた場合、例外的に仮設住宅間の転居が認められていますが、出産による引っ越しはこれには該当しません。

Q：81 現在、県営住宅に入居していますが、今からでもみなし仮設住宅へ入居することはできますか。また、民間賃貸住宅に入居中の場合は、今からみなし仮設住宅へ入居することはできますか。

A： 岩手県、宮城県では、すでにみなし仮設住宅への入居申込みは終了しています。福島県では、2012年11月1日までに自主避難した世帯のうち、子どもまた

は妊婦のいる世帯については受付を行っています。受付は2012年12月28日までですが、県外へ自主避難した子どもまたは妊婦のいる世帯が県内へ戻る場合は、当面の間、受付が行われます。県外のみなし仮設住宅への入居新規受付は、2012年12月28日で打ち切りの予定です。

Q：82 民間建物のみなし仮設住宅に入居していますが、復興事業による移転が長期化しても、現在の入居を継続できるのでしょうか。

A： のみなし仮設住宅の入居期間は原則2年間です。2012年4月に、国は1年の期間延長を認めましたが、延長について貸主の同意がなければ、期限後も継続して入居することはできません。

最終的に貸主の同意が得られなかった場合は、プレハブの仮設住宅等に転居する必要があります。

Q：83 当初、被災家屋で生活していましたが、この度、災害危険区域に指定されたことから、今から仮設住宅に入れませんか。

A： 災害危険区域に指定されても、指定される前から建っている住宅にはそのまま住み続けられますし、住宅の構造を直すことも強制されません。これまで自分の家で生活していたのであれば、自宅の全壊等、自治体の定める仮設住宅への入居条件を満たさない可能性があります。

Q：84 仮設住宅を閉鎖されるまで引越しが決まらない場合、他の仮設住宅に引越すことになるのですか。その場合、子どもの学区が変わることを理由に引越しを断ることはできますか。

A： 仮設住宅の閉鎖後に、他の空いている仮設住宅等が提供されることも考えられますが、提供できる空き仮設住宅や公営住宅等の有無にもよるため、今のところ見通しが立っていません。

子どもの学区等の個人的事情が考慮されるかどうかは、やはり行政との個別協議になります。更なる延長がない限り閉鎖を拒むことはできません。

Q：85 マンションを民間借上げ住宅として賃貸していますが、貸主として、2年経過後は更新を拒否できますか。逆に、民間借上げ住宅に住んでいる場合、大家から2年経ったら出て行ってほしいと言われたときは、居住者は出ていかなければならないのですか。

A： 民間借上げ住宅は、マンションのオーナーと県との間での賃貸借契約ですから、貸主は更新拒絶もできます。現在、県が契約更新の意向を確認しているところです。現在居住中の避難者の方々は、大家さんから借りているのではなく、県から提供を受けている形になりますが、大家さんが県との契約の更新を拒絶すると、仮設住宅が終了してしまうので、退去せざるを得なくなります。

Q：86 民間借上げ住宅として、自宅マンションを賃貸していますが、契約期間2年が満了した後、延長を求められた場合、賃料の値上げを請求することはできますか。

A： 一般の民間の契約であれば賃料の増減額は、理由さえあれば随時可能とされています。しかし、仮設住宅として県が借り上げた場合、県としては、契約更新をするときの賃料等の条件は元の契約と同一としているので、賃料の値上げは現実的には難しいと思われます。

Q：87 民間借上げ住宅を退去する際、被災者が原状回復義務を負いますか。

A： 貸主と県の間では、県があらかじめ退去修繕負担金を貸主に支払って、県が原状回復義務を負わないこととしています。居住している被災者にも、原状回復義務はありませんが、故意または過失で生じた損傷については修繕する義務を負うことになっています。

Q：88 民間借上げ住宅に、今後も継続して住み続けることはできますか。

A： 民間借上げ住宅としての居住は、期間が来たら終了となります。その後、同じ住居を借りられるかどうかは、大家さんとの直接の賃貸借契約が結べるかどうかということです。条件も含めて白紙からの協議となりますので、個別に交渉してみてください。

Q：89 復興事業の途中で、住まいの再建ができた人が、順次、仮設住宅から転居していき、入居者が減少した場合、残った者の仮設住宅での入居はどうなりますか。

A： 仮設住宅は2年の期間（現在のところ1年間の延長が決まっているので最大3年間）がありますので、期間中の入居は可能です。ただし、土地利用の必要性や、現居住者数、保安上の問題等により期間内に転居を求められることはあるでしょう。しかし、その場合であっても、期間内であれば仮設住宅は提供されます。

Q : 9 0 復興事業を進めるにあたり、住民はどのようなことを重視すべきでしょうか。

A : 今後の長期の復興事業について、被災者の皆様が自ら復興に取り組み、実現するには、被災者の皆様の間での協議を十分に図り、住民合意を形成することが必要です。そして、市町村と十分に協議・調整をして、被災者の意向も配慮した事業計画の実施・推進が図られ、中長期的にも復興を目的とした集団内での意識調整を図り、他の被災者団体との利害調整を図ることも重要です。そのためには、継続性をもった被災者の団体を組織することが望ましいです。

従来、自治会、商店会、老人会、青年会、婦人会等様々な団体のほかに、地区住民の会等（任意のまちづくり協議会）様々な住民団体がつくられています。市町村によって制度として保障された、まちづくり協議会を設置するべきです。

Q : 9 1 住民の団体内での話し合いの方法や運営において、留意すべきことはどのようなことでしょうか。

A : 話し合いを通じて、合意形成を実現するには、まず必要な情報が十分に提供されることが必要となります。市町村に問い合わせをしたり、住民独自に調査したり、然るべき専門家（研究者、建築士、コンサルタント、弁護士等）の助言を受けるなどして、適確な情報のもとに判断することが重要です。

また、話し合いの進め方も重要です。1人が長時間話さない、他人の意見を聞くようにする、人の意見を否定しない、一旦、皆で決めたことを蒸し返さないなど、話し合いのルールを尊重すること、出席した誰もが話せるように議論を進めること、女性や若者が自由にまちづくりへの希望や意見を表明し、参加していくことも非常に重要です。

長期にわたる復興の過程は、将来、町に住む若者のエネルギーや女性のエネルギーが不可欠です。

会議で決まったことは、出席できなかった人にも伝達できるように、簡単にでも議事録やニュースを作成して配布するなど、意思の共有を図ることが重要です。いろいろ工夫をして進めてください。



Q：92 市町村において、制度として認められるまちづくり協議会が設立されることには、どのようなメリットがありますか。

A： 従来、被災地で多くの(任意の)住民団体が結成され、復興に取り組んでいます。もちろん、これら団体と行政は、十分協議・調整を図って事業を進める必要がありますが、市町村の条例や規則によって制度化されたまちづくり協議会を設立して活動することは、次のようなメリットが考えられます。

第1に、住民間において、地域の復興まちづくりという共通の目標、目的に向かって協議し合う組織をつくり、住民の意識をより積極的、協調的なものとすることができ、意思決定方法、財政等の基礎の確立をすることで、住民合意形成を図り、他団体、行政との利害調整にも継続的に責任をもって対応することができます。

第2に、条例等で設立を根拠づけられたまちづくり協議会ですと、団体の活動において、施設利用や運営費、通信費、事務費等の助成が受けられることとなり、専門家やボランティアの支援を受けるにも助成が得られやすくなるなど、組織的、財政的な支援を受けることが容易になります。

第3に、長期の復興過程で、まちづくり協議会の構成員の確保、リーダーの養成等にも有益です。

Q：93 まちづくり協議会をつくるには、どうすればよいですか。

A： 阪神・淡路大震災のときには、各地域に条例等で定められたまちづくり協議会がそれぞれ設立され、復興に大きな役割を果たしました。

2012年6月、国土交通省においても、住民合意の形成の重要性を生かすため市町村においてまちづくり協議会の設立を推奨するという方針を出しています。被災者の皆様からも、市町村に、まちづくり協議会の設立の制度を求められることが有益と思われれます。

Q：94 復興事業等について建築や法律等の難しい問題があり、よくわかりません。どうすればよいですか。

A： 震災復興事業は、複雑な法律等に定められ、建築、法律、鑑定、登記、税務、境界等、様々な問題が関連し、どう判断すればよいかわからないことが多々あると思います。

復興事業等について、その内容や選べる方法を、わかりやすく説明を受けること、行政の情報を収集して、住民への提供を受けることなど、それぞれの問題別

の分野の専門家にアドバイスや指導を受けることが必要でしょうし、有効です。

今後、復興事業の進行段階に応じて、事業計画の修正や関係する被災者の皆さんが個別に抱えている問題（例えばローン問題、相続問題、境界問題等）について、適宜、専門家のアドバイスや指導を得て、ときには個別の対応、処理を委ねることが必要になってくることもあります。

住民団体の皆さんの中では言い出しにくいような個人の問題も、専門家は秘密を守ってくれますから、安心してご相談されたらよいと思います。そして最終自らの判断で、取るべき途を考えられたらいかがでしょうか。

このためには、有志または所属する団体等で、アドバイザー派遣等の制度を利用されるとよいでしょう。

Q：95 専門家のアドバイザー派遣等の支援を受ける制度には、どのようなものがありますか。

A： 主に次のような支援事業があります。

内閣府の地域づくり支援事業（専門家派遣事業）

国土交通省の復興まちづくり人材バンク制度

については、巻末資料 No.4 を参考にしてください。

総務省による復興支援員の配置

県や市町村が民間（NPO関係者やボランティアなど）から復興支援員を募集、採用し、自治会、町内会等の地域を担当して、支援を行う制度です。

県の事業としての新しい公共の場づくりのためのモデル事業

行政やNPO団体等が連携、協働して震災からの復旧・復興に向けた地域課題の解決にあたる「新しい公共」の取組みのモデル事業が募集されており、これに採択されましたら当該事業に資金援助がされる制度がありましたが、この事業は、2012年度をもって、国は廃止としました。

次年度も類似の制度が設けられるかは、現在未定です。

以上

巻末資料 1 災害公営住宅の建設予定戸数一覧

今後の情勢に応じ，県と市町村との協議の後，柔軟に見直しがされる見込みです。  
 （市町村及び県の建設を含む）

（岩手県）

市町村	全体戸数
洋野町	4
久慈町	15
野田村	120
田野畑村	112
岩泉町	53
宮古市	730

市町村	全体戸数
山田町	738
大槌町	980
釜石市	1049
大船渡市	800
陸前高田市	1000
合計	5601

（宮城県）

市町村	全体戸数
仙台市	2800
石巻市	( 4000 )
塩竈市	300
気仙沼市	2200
名取市	( 1000 )
名賀城市	361
岩沼市	224
登米市	( 50 )
栗原市	( 20 )
東松山市	860
大崎市	150

市町村	全体戸数
亘理町	400
山元町	600
松島町	40
七ヶ浜町	250
利府町	( 20 )
大郷町	( 5 )
涌谷町	50
美里町	( 60 )
女川町	715
南三陸町	1000
合計	15000

（ ）内は，市町村で未確定または見直し中のため，県による試算

（福島県）

福島県では，地震・津波被害地域の市町村で一定の災害公営住宅の建築予定数が公表されている自治体もありますが，現在検討中または未定という自治体が多い実情にあります。

また，原発被害者の災害公営住宅につきましては，広域的に福島県が対応し，調査中ですが，計画戸数等は現在未定です。

市で予定戸数が公表されているのは以下のとおり。他は未定または計画なしということです。

市町村	全体戸数
いわき市	1500
白河市	16
相馬市	469
南相馬市	350

（日弁連調べ 11月16日現在）

住戸 タイプ	標準住戸規模 (専用面積)	間取り 1	入居対象世帯	構成比	家賃 2
S	約 40 m <sup>2</sup>	1DK	単身（高齢者等）	10～15%程度	約 15,200 円
M	約 55 m <sup>2</sup>	2DK	一般（2人以上）	50%程度	約 19,000 円
L	約 65 m <sup>2</sup>	3DK	一般（3人以上）	30～35%程度	約 24,800 円
M-K L-K	約 55 m <sup>2</sup> 約 65 m <sup>2</sup>	1DK 2DK	車椅子常用者世帯	5～10%程度	約 24,800 円

1：4DK（一般（大家族世帯））の整備は，入居者の世帯構成を考慮し別途対応する。

2：家賃については，月収10万円程度の世帯を想定したものであり，入居者の収入等により異なる。

防災集団移転促進のための住宅再建支援制度として，長期的にわたる借地料免除の制度が設けられています。

・（免除される内容）

移転先の土地を仙台市から借地して住宅再建をする場合に，被災前後の土地価格差額と流失建物等の移転費用相当額の合算額相当分の期間の借地料が免除されます。

・（借地料の免除額と免除期間の上限）

借地料の免除額は，被災前後の土地価格と流失建物等の移転費用相当の合算額または以下の区分に応じた上限額のいずれか低い額とする。

市街化区域内の集団移転先に移転する場合 1,000万円上限

市街化調整区域内の集団移転先に移転する場合 800万円上限

ただし，上記算定した免除額による免除期間が50年を超える場合は，免除期間を50年とする。

内閣府の地域づくり支援事業（専門家派遣事業）  
統括事務局：内閣官房地域活性化統合事務局  
事務局（窓口（請負事業者））：株式会社パソナ

この事業は、被災者のニーズに応じた専門家を、ニーズに応じた期間、条件で派遣する制度です。申込みが、地方公共団体からに限られているため、被災者個人または被災者団体から派遣を要請したい場合、市町村に申込みをしてもらうことが必要となります。

支援内容は、派遣の謝金1日あたり18,090円（1日の活動期間が4時間内に満たない場合は1/2に減額）及び支援活動を行う現地までの旅費、宿泊費、専門家の現地活動費（1日1万円が限度）となっていますが、合計の延べ派遣日数が60日までが原則（1人の専門家で60日、3人なら20日が限度）で、これを超える場合は相談を要するとされています。

現在の支援は2012年度の事業ですので、支払いの終了が2013年3月中に間に合うように、市町村に申し込んでもらう必要があります。市町村と相談して下さい。

#### 国土交通省の復興まちづくり人材バンク制度

国土交通省は、まちづくり専門家に関し「復興まちづくり人材バンク」と称する登録制度を創設し、現在、公益財団法人都市計画協会が窓口となっています。

被災地の自治会、地権者組織、まちづくり協議会等の住民団体が、まちづくり支援の専門家に支援を依頼しようとするとき、これを受けた自治体が、住民団体と打ち合わせをして、派遣専門家を決定し、個別交渉を行って契約をした上で、支援依頼を行うことも可能な制度です。

この制度を利用する場合は、都市防災総合推進事業や地域づくり支援事業等の、国の制度を利用して援助が受けられます。

申込みは自治体を通じて行うこととなりますから、市町村と相談してください。

東日本大震災復興支援Q & A (地震・津波被災者版)

執筆者

弁護士 相澤央敏 (仙台弁護士会)	弁護士 霜越 優 (仙台弁護士会)
同 石橋乙秀 (岩手弁護士会)	同 繁松祐行 (大阪弁護士会)
同 伊藤敬文 (仙台弁護士会)	同 鈴木 貴 (仙台弁護士会)
同 宇都彰浩 (仙台弁護士会)	同 高橋博明 (仙台弁護士会)
同 及川雄介 (仙台弁護士会)	同 津久井進 (兵庫県弁護士会)
同 小口幸人 (岩手弁護士会)	同 中野明安 (第二東京弁護士会)
同 小向俊和 (仙台弁護士会)	同 永井幸寿 (兵庫県弁護士会)
同 鎌田健司 (仙台弁護士会)	同 中村紘章 (仙台弁護士会)
同 栗原さやか (仙台弁護士会)	同 森川憲二 (兵庫県弁護士会)
同 齋藤 智 (仙台弁護士会)	同 山谷澄雄 (仙台弁護士会)
同 佐藤康之 (東京弁護士会)	同 横田由樹 (仙台弁護士会)
同 酒巻智洋 (仙台弁護士会)	同 吉江暢洋 (岩手弁護士会)
同 篠塚功照 (仙台弁護士会)	

執筆協力 野崎隆一 特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所事務局長，  
気仙沼の住民団体等の復興支援チーム代表，建築士  
写真提供 浅見雅之 上記支援チームメンバー，建築士

発行日 2012年11月30日  
発行者 岩手弁護士会  
仙台弁護士会  
福島県弁護士会  
日本弁護士連合会

.....弁護士へのご相談のお問合せ.....

岩手弁護士会・被災者ホットダイヤル：0120-755 745  
(平日午後1時～午後4時)

仙台弁護士会法律相談センター：022-223-2383  
(ご予約・お問合せ：平日午前10時～午後5時，

月曜と木曜については，午後5時30分～午後7時30分も受付)

福島県弁護士会被害者救済支援センター：024-533-7770  
(平日午前10時から午後3時)

福島県弁護士会震災・原発無料電話相談(平日午後2時～午後4時)

- ・福島：024-534-1211
- ・郡山：024-925-6511
- ・いわき：0246-25-0455