

資料 1 震災時の居住ゾーンと住宅の再建場所

■震災時の居住ゾーンについて

問 3 の参考資料

震災時にお住まいの場所を津波浸水シミュレーションや復興まちづくり事業の計画等を考慮して次の3ゾーンに区分します。

Aゾーン：乙部、館が森の各一部

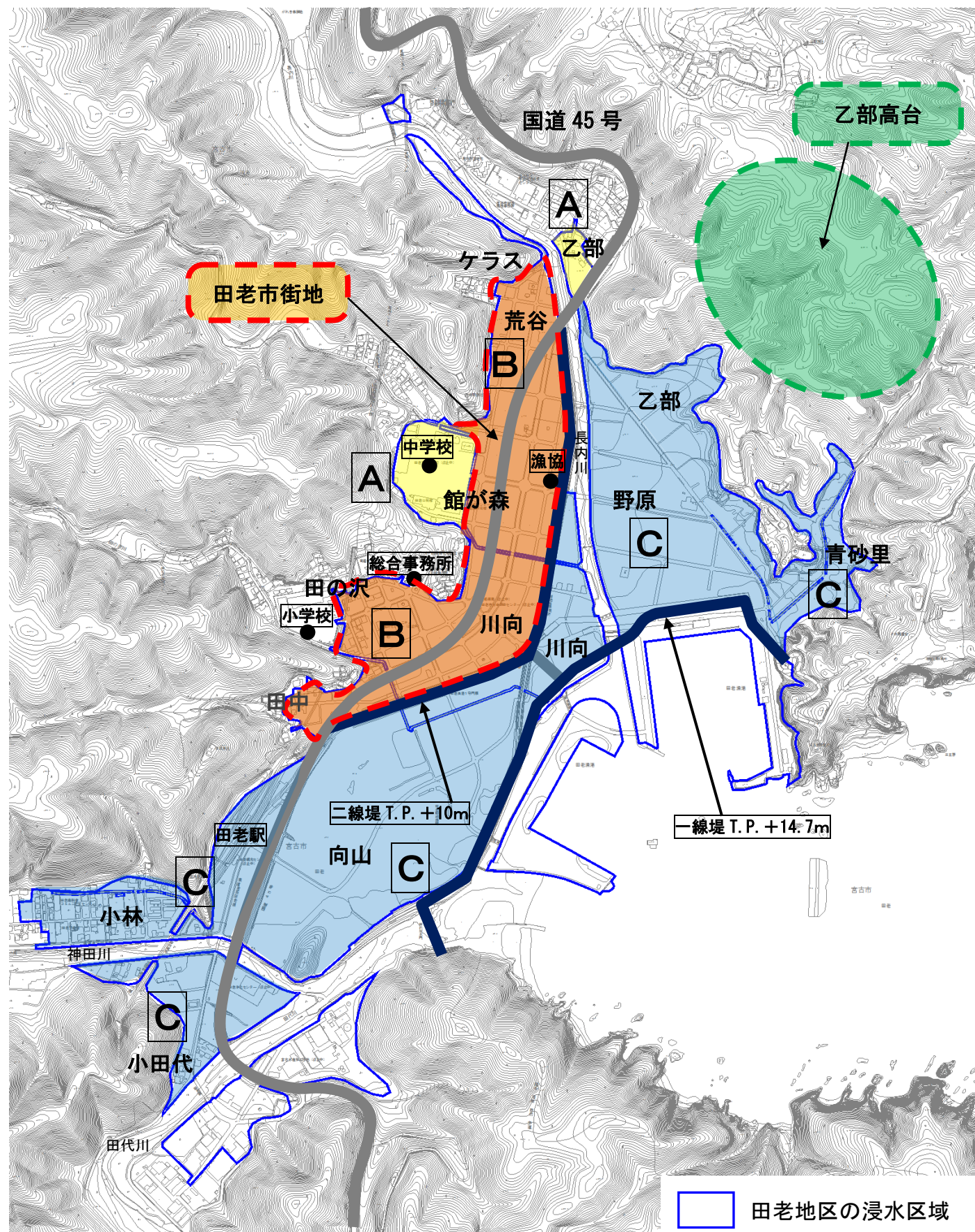
- ・比較的浸水が浅かった区域
- ・津波浸水シミュレーションで浸水しないと想定される区域
- ・国道45号及び長内川の北側、田老第一中学校付近

Bゾーン：ケラス、荒谷、館が森、川向、田の沢、田中の各一部

- ・津波の襲来で甚大な被害が発生した区域
- ・津波浸水シミュレーションで浸水深が2m以上と想定される区域を含む
- ・二線堤より山側

Cゾーン：乙部、青砂里、野原、川向、向山、小林、小田代の各一部

- ・津波の襲来で甚大な被害が発生した区域
- ・津波浸水シミュレーションで浸水深が2m以上と想定される区域を含む
- ・二線堤より海側、田老駅周辺、神田川周辺



※国道45号及び防潮堤については、現在の計画中の概ねの位置を示しています。
詳細検討により変更となる場合があります。

■住宅の再建場所について

問 5 の参考資料

住宅の再建場所については、以下の4例が考えられます。それぞれの支援策等の条件は、震災時の居住ゾーンごとに異なります。

災害公営住宅

- ・建築する場所や規模については、現在検討中

乙部高台

- ・防災集団移転促進事業により整備する高台住宅地
- ・概ね左図の位置
- ・事業区域等については、現在検討中

田老市街地

- ・土地区画整理事業により整備する市街地
- ・概ねBゾーン
- ・事業区域等については、現在検討中

乙部高台・田老市街地以外

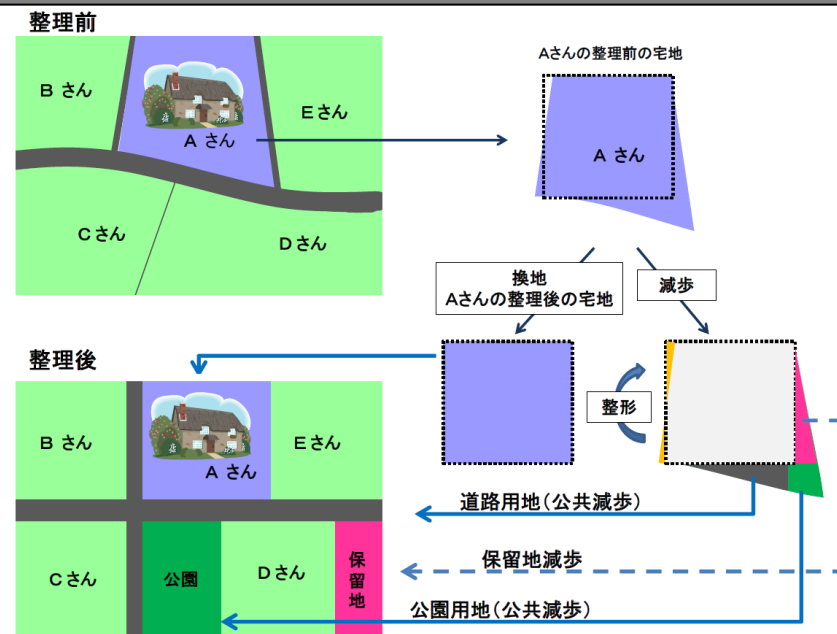
- ・上記以外

資料 2 住宅移転に関する事業の概要（１）

（ア）土地区画整理事業について

●地権者のみなさんの土地の一部を提供（減歩“げんぶ”）してもらい、道路や公園などの公共用地を整備します。

●新しい道路等の公共施設に合わせて形状等を整えながら土地の再配置（換地“かんち”）を行います。



田老地区の土地区画整理事業の概要

●田老地区の平均の減歩率は、**5 %程度**を想定しています。

※あくまでも現時点での検討案であるため、今後の詳細検討により変動します。

【補足説明／減歩率】

◇土地区画整理事業の事業計画に示される減歩率は、地区の平均減歩率です。

◇個々の減歩率は、施行前の土地評価と施行後の土地評価により算定されるため、個々に異なります。

※土地評価とは⇒一定のルールのもとで、接道状況、形状、利用状況等により算定されます。

●土地の面積が小さい等、特別な場合は、減歩を抑え整理前と同等程度の面積を確保することも今後検討する予定です。

※ この場合、土地の減歩に代わり、金銭の負担（清算金）が発生します。

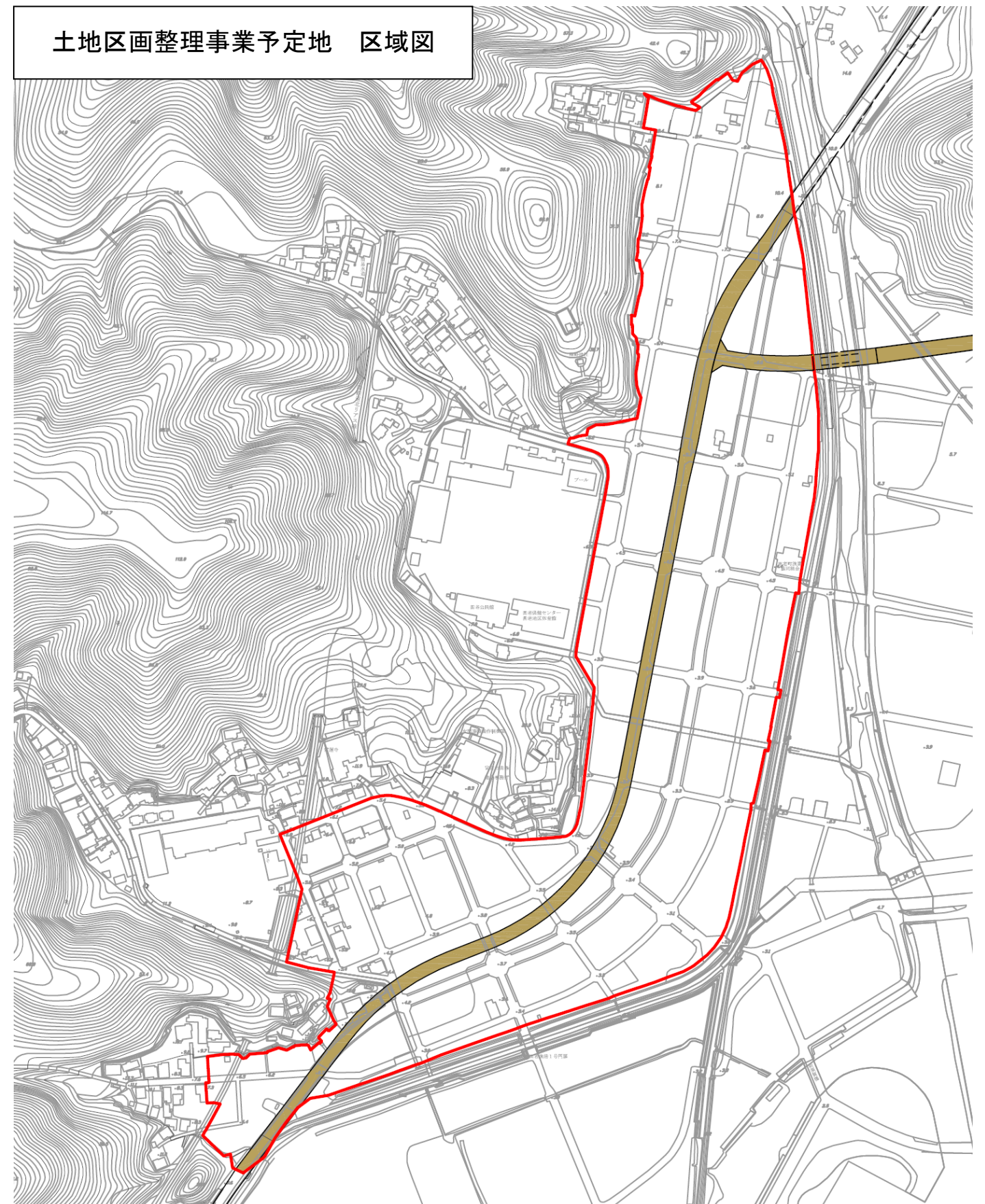
※ 面積が小さい場合の目安は、土地区画整理事業後の面積で住居系が 100 ㎡以上、商業系が 65 ㎡以上です。

＜参考＞阪神・淡路大震災における震災復興土地区画整理事業の場合

平成 7 年に発生した阪神・淡路大震災からの復興を目指し、有効な事業として、神戸市など 5 市 20 事業地区、約 260ha において震災復興土地区画整理事業が実施されました。

この 20 地区のうち、施行面積が 10ha 以上の 10 地区における減歩率の平均は、**約 14%**でした。

土地区画整理事業予定地 区域図

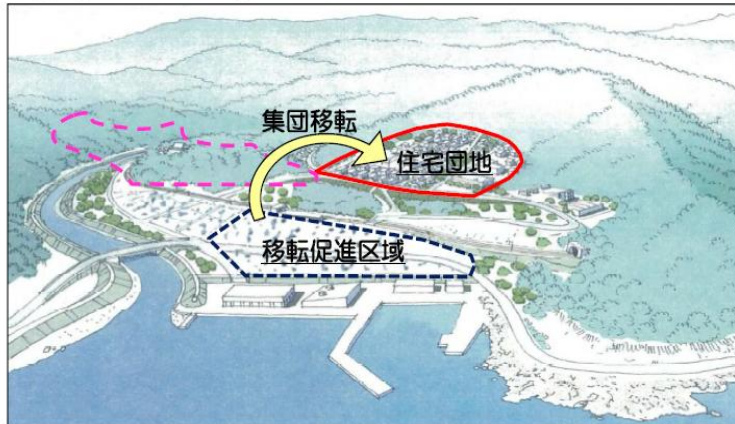


※国道 45 号及び防潮堤については、現在の計画中の概ねの位置を示しています。
詳細検討により変更となる場合があります。

資料2 住宅移転に関する事業の概要（2）

（イ）防災集団移転促進事業について

【事業のイメージ】



【住宅団地の要件】

住宅団地の規模が5戸以上で、移転しようとする住宅の半数以上であることが原則

＜手順＞

- ①住居の集団的移転を促進することが適当である区域（移転促進区域）を市が指定。
- ②市が、移転促進区域内の住宅用途に係る土地の買取り等を行い、住宅団地の用地取得及び基盤整備を実施。
- ③移転者は、住宅団地の敷地を借地または購入した上で住宅を建築し移転。市は、住宅用地取得費や住宅建築費に対する利子相当額の補助等を実施。

乙部高台住宅地の概要

- 高台住宅地の平均の住宅敷地面積は100坪以下です。

参考価格 分譲の場合は、12,000円/㎡～13,000円/㎡程度
(40,000円/坪～43,000円/坪程度)

賃貸の場合は、360～390円/㎡/年程度
(1,200円/坪～1,300円/坪程度)

※借地代＝分譲価格×借地料率

借地料率は1%～3%を「目安」として検討中です。

上記の試算例では借地料率3%で試算しています。

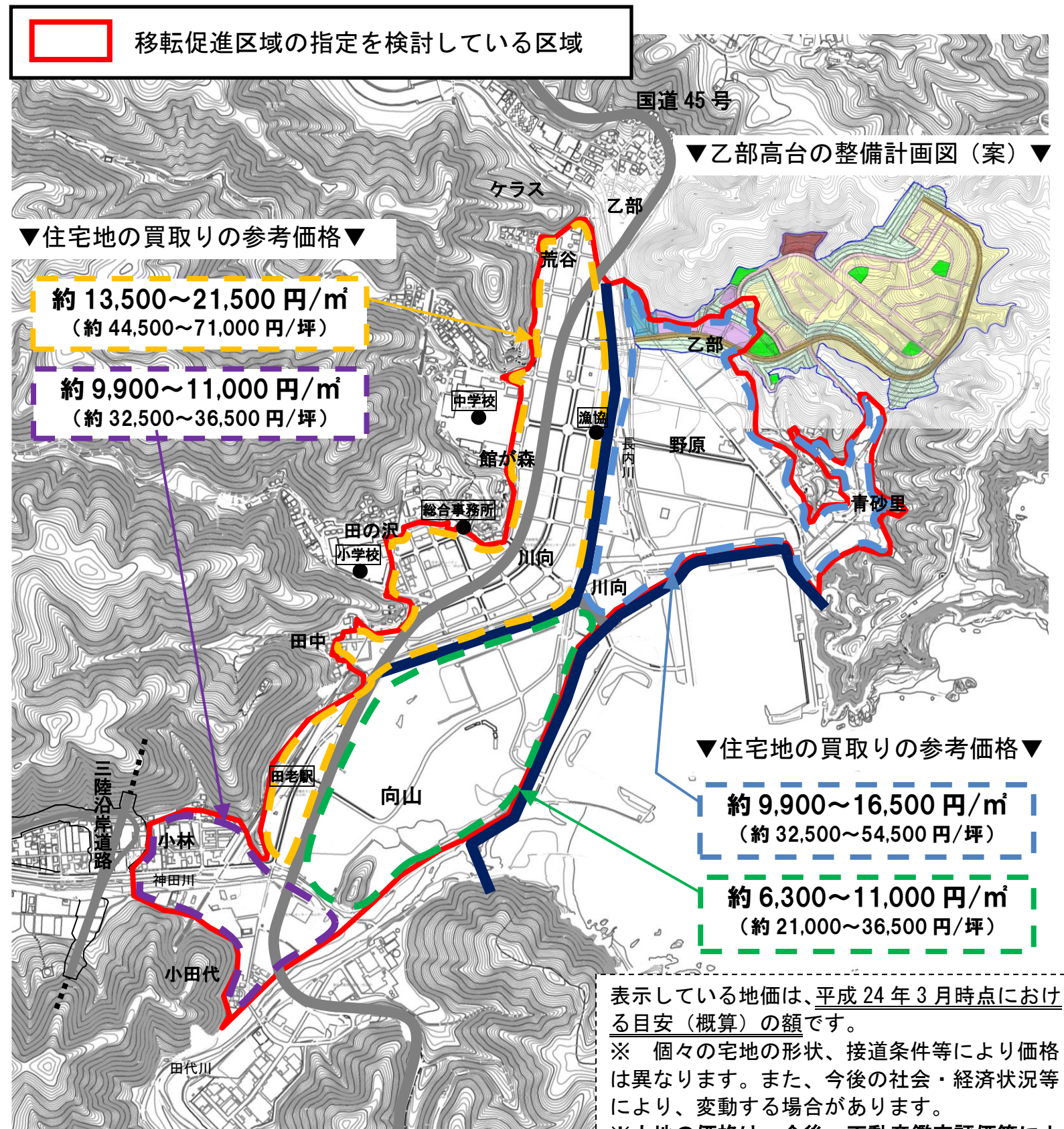
- 住宅建築は、みなさんが自ら実施します。

個人の住宅については、各人が建築することになります。

参考：震災時の平均の宅地面積は

震災時の田老市街地における平均の宅地面積は概ね70坪程度でした。

- 移転促進区域とは、災害が発生した地域又は災害危険区域のうち、住民の生命、身体及び財産を災害から保護するため住居の集団的移転を促進することが適当であると認められる区域（防災集団移転促進事業を適用する区域）



※国道45号及び防潮堤については、現在の計画中の概ねの位置を示しています。
詳細検討により変更となる場合があります。

表示している地価は、平成24年3月時点における目安（概算）の額です。
※ 個々の宅地の形状、接道条件等により価格は異なります。また、今後の社会・経済状況等により、変動する場合があります。
※土地の価格は、今後、不動産鑑定評価等により決定する予定です。
※土地に抵当権が設定してある場合、買取できない場合があります。

資料2 住宅移転に関する事業の概要（3）

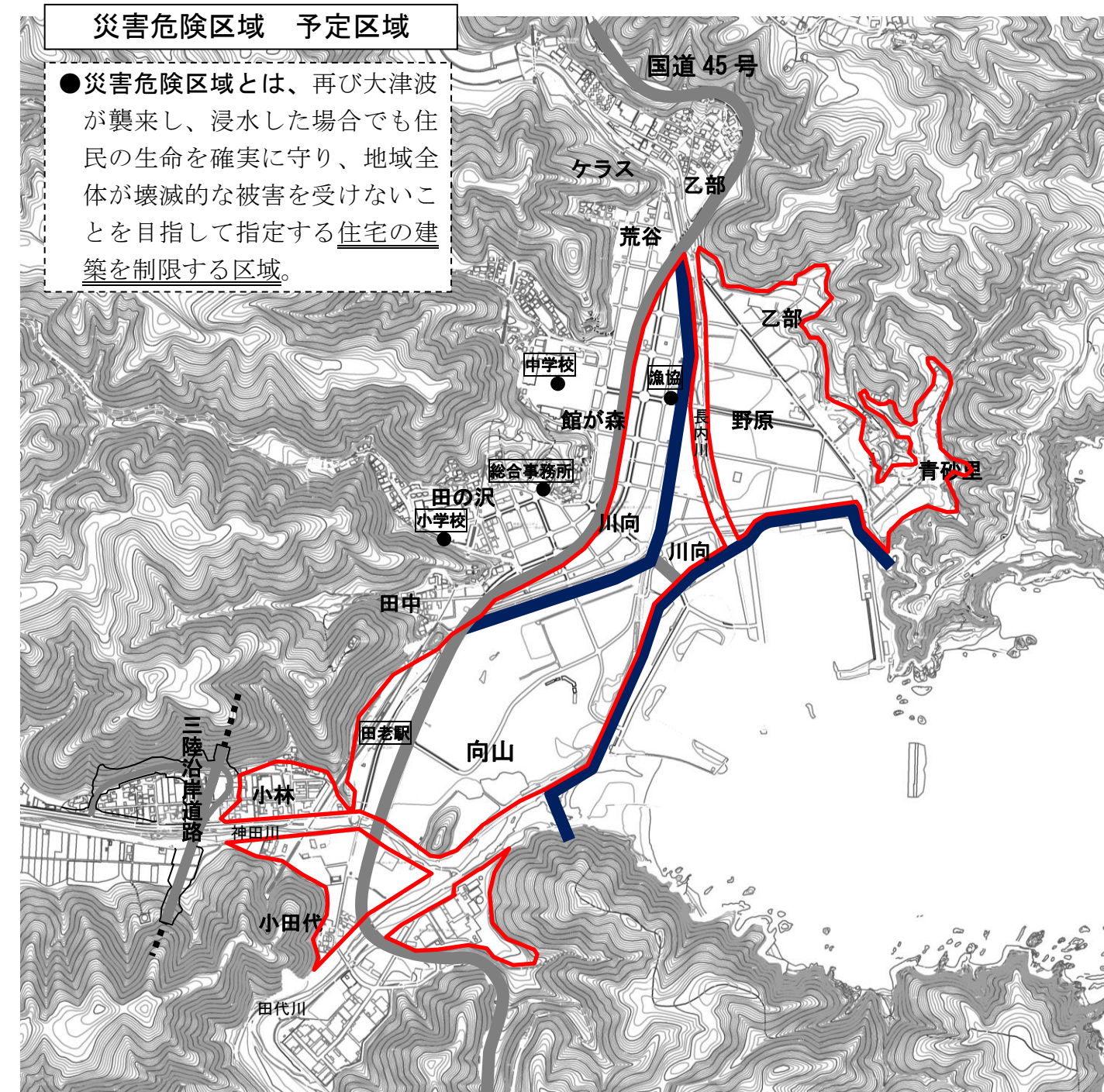
（ウ）がけ地近接等危険住宅移転事業について

<手順>

- ①災害により住民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域（災害危険区域）を市が指定。
- ②危険住宅の除却等に要する費用、住宅用地取得費や住宅建築費に対する利子相当額の補助を実施。

▼留意点

- ・本制度の活用を希望される場合は、建築住宅課まで事前に相談してください。
- ・本事業施行前の借入契約は対象となりません。
- ・要件に満たない場合は、本事業を活用できない場合があります。



※国道 45 号及び防潮堤については、現在の計画中の概ねの位置を示しています。
詳細検討により変更となる場合があります。

（エ）災害公営住宅について

災害公営住宅については、現在、建設のための準備を進めています。建設場所や建設戸数など、詳しい内容が決まった際は、順次、広報などでお知らせします。
入居するための申し込みの手続き方法なども、決まり次第、広報などでお知らせします。

■災害公営住宅に入居するための条件

災害公営住宅には次の全ての条件に該当する方が入居できます。

- ①3/11 に住んでいた住宅が、地震・津波により滅失した方（全壊、大規模半壊など）
- ②現在、仮設住宅などに住んでおり、お住まいに困っている方
- ③暴力団員でないこと

■災害公営住宅の間取り

次の 3 種類の間取りを目安とします。各災害公営住宅ごとの具体的な間取りは、今後の設計の際に検討を行い決定します。

1DK	（約 40 ㎡程度）	世帯人数が 1 人の世帯向け
2DK	（約 55 ㎡程度）	世帯人数が 2 人以上の世帯向け
3DK	（約 65 ㎡程度）	世帯人数が 3 人以上の世帯向け



■災害公営住宅の家賃（参考家賃額）

各災害公営住宅の部屋ごとの家賃の額は、完成後に決定します。家賃の計算方法等や参考額を資料 5（11～12 頁）に示します。

入居する世帯の家賃は、世帯全体の収入額や家族の人数により、入居する世帯ごとに決定します。

資料 3 住宅再建等の支援策の内容

①被災した 住宅地等の買取り		土地所有者の意向に応じて、市が <u>移転促進区域内の住宅用途に係る土地</u> の 買取り等を行います。
②防災集団移転促進事 業の利子補給制度 (がけ地近接等危険住 宅移転事業の利子補 給制度)		○ <u>移転先の住宅敷地購入等</u> に対して、ローン利子相当額を助成します。 ・土地に関する利子相当額の上限 2 0 6 万円 ・住宅用地の造成に関する利子相当額の上限 5 8 万円 ○ <u>移転先の住宅建設</u> に対して、ローン利子相当額を助成します。 ・建物に関する利子相当額の上限 4 4 4 万円
③引越し費用の補助		<u>移転者</u> に対して引越し費用を実費で最大で 7 8 万円補助します。
④住宅建 築等へ の支援	加算支援金	<u>住宅の再建</u> に応じて支給する支援制度です。 (申請期限：平成 30 年 4 月 10 日まで) ・建設・購入 2 0 0 万円 ・補修 1 0 0 万円 ・賃借(公営住宅は除く) 5 0 万円 ※単数世帯は 4 分の 3 支援。
	被災者住 宅再建支 援事業	住宅が全壊又は半壊して <u>基礎支援金</u> を受給し、 <u>宮古市内で自宅を建設又は 購入し加算支援金(建設・購入)</u> を受給された方(世帯主)が対象になります。 (申請期限：平成 29 年 3 月 31 日まで) ・複数世帯 1 0 0 万円(限度額) ・単数世帯 7 5 万円(限度額)
⑤災害復興住宅融資		住宅の建設・購入・補修のための資金を低金利で融資する制度です。 (申込期限：平成 28 年 3 月 31 日まで) ・独立行政法人 住宅金融支援機構が融資します。 ・当初 5 年間は金利 0 % (補修の場合は、当初 5 年間は金利 1 %) 等の融 資内容があります。

⑥生活再建住宅支援 事業 (住宅新築等補助)	居住していた住宅が被害(全壊・大規模半壊・半壊)を受け、滅失、やむを得ず解 体、または居住不能となった人が、これに代わる住宅を新築・購入する際に、 工事費用の一部を補助します。 (申請期限：平成 29 年 3 月 31 日まで) ・バリアフリー対応工事 最大 9 0 万円 ・県産材使用工事 最大 4 0 万円
⑦生活再建住宅支援 事業 (被災者住宅債務利 子補給制度)	住宅の新築、補修又は改修を行うために借入を行った場合、 <u>新規及び既存ロー ン</u> について 5 年間の利子を対象として補助します。 (申請期限：平成 29 年 3 月 31 日まで) ※補修等の債務については平成 26 年 3 月 31 日まで ・新築 借入額上限 1,460 万円 金利上限 2 % ※⑤災害復興住宅融資は当初 5 年間 0 % のため対象外 ・補修・改修 借入額上限 640 万円 金利上限 1 % ・既存債務 新たに新築又は補修・改修のために借り入れた場合、5 年間 分の利子相当額を一括補助(新たな借入をした月から起算した 5 年間分)
⑧固定資産税の 特例措置	○被災代替住宅用地の特例 被災住宅用地の所有者等が <u>被災住宅用地に代わる土地(被災代替土地)</u> を平 成 3 3 年 3 月 3 1 日までの間に取得した場合、被災代替土地のうち被災住宅 用地に相当する分について、取得後に固定資産税が課税されることとなった 年度から <u>3 年度分を住宅用地とみなし、課税標準額の 2 0 0 m²までは 6 分の 1、それを超える部分については 3 分の 1 とします。</u> ○被災代替家屋の特例 東日本大震災により滅失し、または損壊した家屋(被災家屋)の所有者等が <u>被災家屋に代わる家屋(被災代替家屋)</u> を平成 3 3 年 3 月 3 1 日までの間に 取得または改築した場合、被災代替家屋のうち被災家屋の床面積相当分に係 る税額について、 <u>取得の翌年から 4 年度分を 2 分の 1 に減額、その後の 2 年 度分は 3 分の 1 に相当する額が減額</u> となります。

資料 4 震災時の居住ゾーン別の活用できる住宅再建等の支援策（Aゾーンの方）

居住ゾーンの概要	移転先	内 容	住宅移転に関する事業（資料 2 参照）				住宅再建等の支援策（資料 3 参照）							
			土地区画整理事業	防災集団移転促進事業	がけ地近接等危険住宅移転事業	災害公営住宅	被災した住宅敷地の買取り	防災集団移転促進事業の利子補給制度	引越し費用の補助	住宅建築費等への支援（加算支援金等）	災害復興住宅融資	生活再建住宅支援事業		固定資産税の特例措置
												住宅新築等補助	被災者住宅債務利子補給制度	
			(ア)	(イ)	(ウ)	(エ)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
A ゾーン 乙部（国道 45 号及び長内川以北）、館が森（田老第一中学校付近） ★災害危険区域及び移転促進区域を指定しない予定です。	災害公営住宅					●	×	×	×	×				
	災害公営住宅以外で	乙部高台		×			×	×	×	×	×	×	×	×
		田老市街地		×		×		×	×	×	●※1	●	●※1	●
		乙部高台、田老市街地以外			×		×	×	×	●	●※1	●	●※1	●

×：適用できません ●適用できます

※ 1：災害復興住宅融資と生活再建住宅支援事業（被災者住宅債務利子補給制度）は重複して活用することはできません。

資料 4
震災時の居住ゾーン別の活用できる住宅再建等の支援策（Bゾーンの方）

居住ゾーンの概要	移転先	内 容	住宅移転に関する事業（資料 2 参照）				住宅再建等の支援策（資料 3 参照）							
			土地 区画 整理事業	防災 集団 移転 促進 事業	がけ 地近 接等 危険 住宅 移転 事業	災害 公営 住宅	被災した住宅敷地の買取り	防災 集団 移転 促進 事業の 利子補 給制度	引越 し費用 の補助	住宅 建築費 等への 支援（ 加算支 援金等 ）	災害 復興 住宅 融資	生活再 建住宅 支援事 業	被災者 住宅債 務利子 補給制 度	固定資 産税の 特例措 置
			(ア)	(イ)	(ウ)	(エ)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
B ゾーン	災害公営住宅		・ 3/11 に住んでいた住宅が地震・津波により滅失（全壊、大規模半壊など）した方で、現在仮設住宅などに住んでおりお住まいに困っている方は災害公営住宅へ入居できます。 ・ 場所や規模については、必ずしも希望通りになるとは限りません。											
	災害公営住宅以外で	乙部高台	・ 防災集団移転促進事業の支援策を活用して新たに整備される住宅団地へ移転することができます。 ・ 住宅団地における平均宅地面積は 100 坪以下になります。 ・ 移転先の宅地は分譲または賃貸が選択できます。 ・ 2 世帯に分離する場合、2 画地取得することができます。											
		田老市街地	・ 土地を所有または借地している場合 ➤ 土地区画整理事業に参加することにより、住宅を再建することができます。 ➤ 土地の再配置（換地）を行い、国道より山側に住宅を再建できる場所を定める予定です。 ➤ 所有している土地が減少します（減歩）。 ・ 土地を所有も借地もしていない場合 ➤ 個別移転となります。土地を新たに購入・借地するか、民間アパート等への入居となります。											
		乙部高台、田老市街地以外	・ 個別移転となります。											

×：適用できません
●：適用できます

※1：移転元の土地が、移転促進区域内にある場合、対象になります。

※2：防災集団移転促進事業の利子補給制度と重複できません。

※3：移転元に建物があり、その建物が移転対象となる場合は移転補償費に引越し費用が含まれます。

※4：災害復興住宅融資と生活再建住宅支援事業（被災者住宅債務利子補給制度）は重複して活用することはできません。

※5：災害危険区域が指定された区域の方は、がけ地近接等危険住宅移転事業を活用し、防災集団移転促進事業と同様な利子補給制度の支援が受けられます。（但し、災害危険区域が指定された後の借入契約が対象になります。）

※6：がけ地近接等危険住宅移転事業の利子補給制度と重複できません。また、災害復興住宅融資と生活再建住宅支援事業（被災者住宅債務利子補給制度）は重複して活用することはできません。

資料 4 震災時の居住ゾーン別の活用できる住宅再建等の支援策（Cゾーンの方）

居住ゾーンの概要	移転先	内 容	住宅移転に関する事業（資料 2 参照）				住宅再建等の支援策（資料 3 参照）								
			土地区画整理事業	防災集団移転促進事業	がけ地近接等危険住宅移転事業	災害公営住宅	被災した住宅敷地の買取り	防災集団移転促進事業の利子補給制度	引越し費用の補助	住宅建築費等への支援（加算支援金等）	災害復興住宅融資	生活再建住宅支援事業		固定資産税の特例措置	
												住宅新築等補助	被災者住宅債務利子補給制度		
			(ア)	(イ)	(ウ)	(エ)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	
Cゾーン	災害公営住宅		・ 3/11 に住んでいた住宅が地震・津波により滅失（全壊、大規模半壊など）した方で、現在仮設住宅などに住んでおりお住まいに困っている方は災害公営住宅へ入居できます。 ・ 場所や規模については、必ずしも希望通りになるとは限りません。				●※1	×	●※1	×					
	災害公営住宅以外で	乙部高台	・ 防災集団移転促進事業の支援策を活用して新たに整備される住宅団地へ移転することができます。 ・ 住宅団地における平均宅地面積は 100 坪以下になります。 ・ 移転先の宅地は分譲または賃貸が選択できます。 ・ 2 世帯に分離する場合、2 画地取得することができます。					●	●	●	●	●	×	●※2	
		田老市街地	・ 個別移転となります。				×		●※3		●	●	●	×	●※4
		乙部高台、田老市街地以外	・ 個別移転となります。						●※3		●	●	●	×	●※4

×：適用できません ●適用できます
※1：移転元の土地が、移転促進区域内にある場合、対象になります。
※2：防災集団移転促進事業の利子補給制度と重複できません。
※3：がけ地近接等危険住宅移転事業を活用し、防災集団移転促進事業と同様な利子補給制度の支援が受けられます。（但し、災害危険区域が指定された後の借入契約が対象になります。）
※4：がけ地近接等危険住宅移転事業の利子補給制度と重複できません。がけ地近接等危険住宅移転事業を活用しない場合、対象になります。

資料5 住宅再建に関する費用の試算例（1）

防災集団移転促進事業、がけ地近接等危険住宅移転事業による
住宅再建に関する費用の試算例（移転先の住宅地を購入する場合）
例えば、Bゾーンの方が乙部高台に移転（住宅地を購入）する場合、
Cゾーンの方が乙部高台に移転（住宅地を購入）、田老市街地等へ移転する場合

項目	収入	支出
①移転元の土地売却費 70坪×30,000円/坪（小林の例） ※土地単価は不動産鑑定や路線価をもとにした想定単価です。今後、鑑定評価により正式な単価を決定します。	210万円 (万円)	
②被災者生活再建支援制度の加算支援金 ※単身世帯の場合は150万円	200万円 (万円)	
③宮古市被災者住宅再建事業による補助金 ※単身世帯の場合は75万円	100万円 (万円)	
④収入の合計（＝①＋②＋③）	510万円 (万円)	
⑤移転先の土地購入費 70坪×42,000円/坪 ※土地単価は県調査をもとにした想定単価です。今後、鑑定評価により正式な単価を決定します。		294万円 (万円)
⑥住宅の建設費 30坪×50万円/坪 ※地域型復興住宅推進協議会資料から想定した単価です。		1,500万円 (万円)
⑦支出の合計（＝⑤＋⑥）		1,794万円 (万円)
⑧借入金（＝⑦支出の合計－④収入の合計）	1,284万円 (万円)	
⑨想定される利息額 ※災害復興住宅融資（住宅金融支援機構） 元金据置期間5年、返済期間20年、元利均等返済 平成24年9月25日現在の利率 当初5年0%、6～10年0.94%、11年目以降1.47%		約166万円 (万円)
⑩利子相当額の補助	約166万円 (万円)	
■想定される負担額（＝⑧借入金）	1,284万円 (万円)	
月々の支出（ローン返済）	最初の5年間	0円 (万円)
	6～10年目	約58,500円 (万円)
	10～25年目	約60,800円 (万円)

★この結果は概算であり、あくまでも目安としての計算例です。

防災集団移転促進事業による住宅再建に関する費用の試算例
（移転先の住宅地を借地する場合）
例えば、Bゾーンの方が乙部高台に移転（住宅地を借地）する場合、
Cゾーンの方が乙部高台へ移転（住宅地を借地）する場合

項目	収入	支出
①移転元の土地売却費 70坪×30,000円/坪（小林の例） ※土地単価は不動産鑑定や路線価をもとにした想定単価です。今後、鑑定評価により正式な単価を決定します。	210万円 (万円)	
②被災者生活再建支援制度の加算支援金 ※単身世帯の場合は150万円	200万円 (万円)	
③宮古市被災者住宅再建事業による補助金 ※単身世帯の場合は75万円	100万円 (万円)	
④収入の合計（＝①＋②＋③）	510万円 (万円)	
⑤住宅の建設費 30坪×50万円/坪 ※地域型復興住宅推進協議会資料から想定した単価です。		1,500万円 (万円)
⑥支出の合計（＝⑤）		1,500万円 (万円)
⑦借入金（＝⑥支出の合計－④収入の合計）	990万円 (万円)	
⑧想定される利息額 ※災害復興住宅融資（住宅金融支援機構） 元金据置期間5年、返済期間20年、元利均等返済 平成24年9月25日現在の利率 当初5年0%、6～10年0.94%、11年目以降1.47%		約119万円 (万円)
⑨利子相当額の補助	約119万円 (万円)	
⑩移転先の地代 70坪×42,000円/坪×3%×25年 ※土地単価は不動産鑑定や路線価をもとにした想定単価です。今後、鑑定評価により正式な単価を決定します。		221万円 (万円)
■想定される負担額（＝⑦借入金＋⑩移転先の地代）	1,211万円 (万円)	
月々の支出	最初の5年間（地代）	約7,400円 (万円)
	6～10年目（ローン返済＋地代）	約52,300円 (万円)
	10～25年目（ローン返済＋地代）	約54,000円 (万円)

★この結果は概算であり、あくまでも目安としての計算例です。
※地価の変動は見込んでいません。

資料5 住宅再建に関する費用の試算例（2）

土地区画整理事業による住宅再建に関する費用の試算例

例えば、Bゾーンの方が田老市街地などへ移転する場合

項目	収入	支出
①移転元の土地 土地の買取りはありません。事業前後で同じ土地評価額になるように事業区域内で土地を交換（＝換地といいます）することになります。 ⇒道路、公園等の整備や地盤の嵩上げに伴い、土地の評価額が増加すれば、それに対する土地面積の減少（＝減歩といいます）します。 (例)土地の評価が事業前約10千円/坪→事業後約10.5千円/坪に増加する場合 【事業前】100坪×約10千円/坪＝1000千円＝【事業後】95坪×約10.5千円/坪 ⇒(事業前)100坪、(事業後)95坪となる場合を「減歩率5%」といいます。 ※あくまでも比較検討のための数値です。今後詳細な検討を行い決定します。		
②被災者生活再建支援制度の加算支援金 ※単身世帯の場合は150万円	200万円 (万円)	
③宮古市被災者住宅再建事業による補助金 ※単身世帯の場合は75万円	100万円 (万円)	
④収入の合計（＝①＋②＋③）	300万円 (万円)	
⑤住宅の建設費 30坪×50万円/坪 ※地域型復興住宅推進協議会資料から想定した単価です。		1,500万円 (万円)
⑥支出の合計（＝⑤）		1,500万円 (万円)
⑦借入金（＝⑥支出の合計－④収入の合計）	1,200万円 (万円)	
⑧想定される利息額 ※災害復興住宅融資（住宅金融支援機構） 元金据置期間5年、返済期間20年、元利均等返済 平成24年9月25日現在の利率 当初5年0%、6～10年0.94%、11年目以降1.47%		約156万円 (万円)
■想定される負担額（＝⑦借入金＋⑧想定される利息額）	1,356万円 (万円)	
月々の支出（ローン返済）	最初の5年間 0円 (万円)	
	6～10年目 約54,900円 (万円)	
	10～25年目 約57,000円 (万円)	

★この結果は概算であり、あくまでも目安としての試算例です。

個別移転による住宅再建に関する費用の試算例

例えば、Aゾーンの方が田老市街地などへ移転する場合

項目	収入	支出
①移転元の土地売却費 ※移転促進区域が指定されないため 土地の買取りは行いません。	—	
②被災者生活再建支援制度の加算支援金 ※単身世帯の場合は150万円	200万円 (万円)	
③宮古市被災者住宅再建事業による補助金 ※単身世帯の場合は75万円	100万円 (万円)	
④収入の合計（＝①＋②＋③）	300万円 (万円)	
⑤移転先の土地購入費 70坪×50,000円/坪 ※移転先の土地を50,000円/坪と想定		350万円 (万円)
⑥住宅の建設費 30坪×50万円/坪 ※地域型復興住宅推進協議会資料から想定した単価です。		1,500万円 (万円)
⑦支出の合計（＝⑤＋⑥）		1,850万円 (万円)
⑧借入金（＝⑦支出の合計－④収入の合計）	1,550万円 (万円)	
⑨想定される利息額 ※災害復興住宅融資（住宅金融支援機構） 元金据置期間5年、返済期間20年、元利均等返済 平成24年9月25日現在の利率 当初5年0%、6～10年0.94%、11年目以降1.47%		約201万円 (万円)
■想定される負担額（＝⑧借入金＋⑨想定される利息額）	1,751万円 (万円)	
月々の支出	最初の5年間 0円 (万円)	
	6～10年目 約70,900円 (万円)	
	10～25年目 約73,700円 (万円)	

★この結果は概算であり、あくまでも目安としての試算例です。

資料5 住宅再建に関する費用の試算例（3）

災害公営住宅（共同住宅の場合）に関する費用の試算例
家賃の参考額

項目	金額
①移転元の土地売却費 70坪×30,000円/坪（小林の例） ※土地単価は県調査をもとにした想定単価です。 今後、鑑定評価により正式な単価を決定します。	210万円
②被災者生活再建支援制度の加算支援金等 ※災害公営住宅への入居の場合は対象外となります。	—
③収入の合計（＝①＋②）	210万円
④災害公営住宅の家賃 ※災害公営住宅の家賃は一律ではありません。「毎年の世帯全員の年収額」と「世帯の家族数」によって家賃の額は異なります。 下記の計算式により算定した「収入基準月額」がどの段階に該当するかで、家賃の額が決まります。	
収入基準月額の段階	部屋ごとの家賃の額（円/月）
	1DK（1人世帯）2DK（2人以上世帯）3DK（3人以上世帯）
第1段階	17,70021,80025,000
第2段階	20,40025,20028,900
第3段階	23,40028,80033,100
第4段階	26,40032,50037,300
第5段階	30,10037,10042,600
第6段階	34,80042,90049,200
第7段階	40,70050,20057,600
第8段階	46,90057,90066,400
■想定される負担額 （＝④災害公営住宅の家賃の合計（※）－③収入の合計） ※25年間、家賃32,500円で計算した場合	765万円
月々の支出（家賃）	3.25万円

★この結果は概算であり、あくまでも目安としての試算例です。
※家賃の計算方法等については、次頁の参考資料をご覧ください。

災害公営住宅（戸建住宅の場合）に関する費用の試算例
5年後に払下げを希望する場合の参考額

項目	収入	支出
①移転元の土地売却費 70坪×30,000円/坪（小林の例） ※土地単価は県調査をもとにした想定単価です。 今後、鑑定評価により正式な単価を決定します。	210万円 （万円）	
②被災者生活再建支援制度の加算支援金等 ※災害公営住宅の払下げ時期には適用外となります。	—	
③収入の合計（＝①＋②）	210万円 （万円）	
④災害公営住宅の家賃（5年間） 32,500円×12か月×5年 ※家賃32,500円で計算した場合		195万円 （万円）
⑤土地の払下げ（5年後） 70坪×42,000円/坪 ※土地単価は県調査をもとにした想定単価です。 今後、鑑定評価により正式な単価を決定します。	※あくまでも比較検討のための目安の額です。	
		294万円 （万円）
⑥住宅の払下げ（5年後） ※公営住宅法を参考に算出しています。	※あくまでも比較検討のための目安の額です。	
		1,275万円 （万円）
⑦支出の合計（＝④＋⑤＋⑥）		1,764万円 （万円）
⑧借入金（⑤土地の払下げ＋⑥住宅の払下げ）	1,569万円 （万円）	
⑨想定される利息額 ※返済期間20年、利率1.62%、元利均等返済		約336万円 （万円）
■想定される負担額 （＝⑦支出の合計－③収入の合計＋⑨想定される利息額）	1,890万円	
月々の支出	最初の5年間（家賃）	3.25万円（万円）
	6～25年目（ローン返済）	7.9万円（万円）

★この結果は概算であり、あくまでも目安としての試算例です。

参考資料）災害公営住宅の家賃（参考家賃額）について

各災害公営住宅の部屋ごとの家賃の額は、完成後に決定します。次の表は参考の額であり、このとおりの額とはなりません。
入居する世帯の家賃は、世帯全体の収入額や家族の人数により、入居する世帯ごとに決定します。

○参考家賃額

収入基準月額 の段階	部屋ごとの家賃の額（円）		
	1DK（44.7㎡） （1人世帯）	2DK（55.1㎡） （2人以上世帯）	3DK（63.2㎡） （3人以上世帯）
1段階	17,700	21,800	25,000
2段階	20,400	25,200	28,900
3段階	23,400	28,800	33,100
4段階	26,400	32,500	37,300
5段階	30,100	37,100	42,600
6段階	34,800	42,900	49,200
7段階	40,700	50,200	57,600
8段階	46,900	57,900	66,400

■災害公営住宅の家賃の計算方法

災害公営住宅の家賃は一律ではありません。「毎年ごとの世帯員全員の年収額」と「世帯の家族数」によって家賃の額が決まります。
おおまかには、次の計算式により算定した「収入基準月額」がどの段階に該当するかで、家賃の額が決まります。

○収入基準月額の計算

年間の総収入額から総所得の額を算出

（世帯内で収入がある方について、それぞれの所得額を合算します）

—

家族の人数や年齢などに応じた控除の額

（例）同居家族 38万円/人
 特定扶養 25万円/人
 老人扶養 10万円/人
 障害者 27万円/人

÷ 12 = 収入基準月額

※控除には上記のほか、老人控除対象配偶者控除（1人10万円）、特別障害者控除（1人40万円）、寡婦(夫)控除（27万円以下）などがあります。
※さらに詳しい計算方法は市役所建築住宅課へお問い合わせ下さい。

○収入基準月額ごとの段階

収入基準月額	収入基準月額の段階
0円～104,000円	1段階
104,001円～123,000円	2段階
123,001円～139,000円	3段階
139,001円～158,000円	4段階
158,001円～186,000円	5段階
186,001円～214,000円	6段階
214,001円～259,000円	7段階
259,001円～	8段階

■収入基準月額の計算例

世帯	年齢	年収の内容	所得の額	総控除額	収入基準月額	段階
夫	59歳	給与収入 200万円	122万円	38万円	140,833円	4段階
妻	59歳	給与収入 150万円	85万円			
		計	207万円			

世帯	年齢	年収の内容	所得の額	総控除額	収入基準月額	段階
夫	63歳	年金収入 350万円	225万円	38万円	155,833円	4段階
妻	62歳					
		計	225万円			

世帯	年齢	年収の内容	所得の額	総控除額	収入基準月額	段階
夫	73歳	年金収入 200万円	80万円	0円	66,666円	1段階
		計	80万円			

世帯	年齢	年収の内容	所得の額	総控除額	収入基準月額	段階
夫	48歳	給与収入 400万円	266万円	139万円	195,833円	6段階
妻	46歳	給与収入 180万円	108万円			
子	17歳					
子	14歳					
		計	374万円			

世帯	年齢	年収の内容	所得の額	総控除額	収入基準月額	段階
夫	25歳	給与収入 240万円	150万円	76万円	61,666円	1段階
妻	24歳					
子	2歳					
		計	150万円			

世帯	年齢	年収の内容	所得の額	総控除額	収入基準月額	段階
夫	35歳	給与収入 380万円	250万円	114万円	113,333円	2段階
妻	34歳					
子	12歳					
子	8歳					
		計	250万円			

世帯	年齢	年収の内容	所得の額	総控除額	収入基準月額	段階
夫	35歳	給与収入 300万円	192万円	114万円	77,500円	1段階
妻	34歳	給与収入 80万円	15万円			
子	12歳					
子	8歳					
		計	207万			