

# 水害に遭ってしまったときの 復旧に向けたアドバイス資料

【全 編】（抜粋版）

長野県建築相談連絡会  
長野県災害支援建築団体連絡会

公益社団法人長野県建築士会  
一般社団法人長野県建築士事務所協会  
公益社団法人日本建築家協会関東甲信越支部長野地域会 JIA 長野  
一般社団法人日本建築構造技術者協会関東甲信越支部（JSCA 長野）  
信州建築構造協会  
長野県建設労働組合連合会

災害復旧に関するマニュアル以外の情報も以下の長野県建築相談連絡会専用サイトに掲載していますのでご覧ください。

<http://www.nagano-kenchikushikai.org/soudan/>

また、本マニュアルは令和元年東日本台風（台風 19 号）災害に対応して作成したもので、助成制度など一部他の被災地域に適用されない制度がありますのでご注意ください。

作成者 公益社団法人長野県建築士会（長野県建築相談連絡会 事務局）

〒380-0872

長野市大字南長野字宮東 426-1

電 話 026-235-0561 F A X 026-232-2588

メー ル n-shikai@avis.ne.jp

初版作成 令和元年 11 月  
修正 令和 2 年 7 月  
修正 令和 2 年 10 月  
修正 令和 2 年 11 月  
修正 令和 3 年 2 月  
修正 令和 3 年 4 月  
最終修正 令和 3 年 9 月

## 1 水害後の復旧までの流れと注意点の概要

※ほとんどの内容が浸水住宅の技術対策マニュアルに記載されています。

## 4 応急修理から本格的復旧に向けて

応急修理から本格的な復旧に向けてどのような考え方で検討を進めればよいか、様々な視点から、その検討の要素を示しています。

### ⑪ 応急修理の実施

#### (1) ゴミ処分の注意点

##### > 災害ゴミ処分の制限

市町村ごとに受け入れできる時期や受け入れ先、受け入れできるゴミの制限があります。市町村からの情報に注意してください。

##### > アスベスト等に注意

建物の倒壊、流出、仕上げ材等の撤去によって搬出されるゴミにアスベストあるいは、アスベストが含有した建材がないか確認することが必要です。解体業者等の専門業者に相談ください。

古いもの（昭和 40、50 年代が中心）で綿上のはアスベストの可能性がありますが、板状の建材（石綿版や石膏ボードの一部、屋根材の一部など）など、多くの建材にアスベストが使われていますが、破砕され飛散する状態でなければ特に問題はありません。

アスベスト以外にも、PCB 等の有害物質もあります。古い蛍光灯（昭和 47 年までの製造のもの）の安定器に含まれていて、適正な処分のために処分できる場所が限定されています。

##### > 応急修理の実施の注意点

以下のポイントでまず、市町村へ確認してください。

**市町村の指定業者が実施**（市町村によって順次追加されることとなります。）

**適用工事が限定されている**（あくまで、住める状態とするための修理であり、本格的な建築工事は対象外です。また、避難先の居住状態によって対象とならないことがあります。）

**実施期間が限定されている**（制度上は災害後 1 か月以内ですが、市町村によっては延長されます。）

**市町村の承認後に実施する**（原則流れ 罹災証明書交付の手続きは以下のとおり。支給の上限を超えた場合は超えた金額は自己負担）

手続きの流れの概要は次ページのとおりです。

#### 【応急修理の手続きの流れ】

※浸水住宅の技術対策マニュアルに記載されています。

#### ◇ 制度概要

##### (1) 対象者と費用の限度額

罹災証明書にて「半壊」又は「大規模半壊」の世帯 : 595,000 円以内

罹災証明書にて「一部損壊（損害割合 10%以上 20%未満）」の世帯 : 300,000 円以内

※全壊でも修理で居住可能な場合は応相談

(2) 対象となる工事（基本的な考え方：当初の範囲から市町村によって対象が拡大してきています。）

- ① 今回の水害に直接関係のある修理であること
- ② 内装に関するものは原則対象外であるが、床や壁の修理と併せて畳などや壁紙などの補修が行われる場合については、以下の取り扱いとなる。
  - ・ 壊れた床の修理と併せて畳の補修を実施する場合、1戸当たり6畳相当を限度として対象とする。  
（当初の限度であり、その後10畳→全ての畳へ対象拡大：具体的には市町村へ確認）
  - ・ 壊れた壁の修理とともに、壁紙の補修をする場合、当該壁の部分に限り対象とする。
- ③ 修理の方法は代替措置でも可とする。
- ④ 材料や機器の仕様は、修理前と同等程度とする。
- ⑤ 家電製品（設置工事不要で接続すれば使用可能なもの）は対象外とする。

(3) 個別の判断の具体例（詳細は市町村へ確認してください。）

- ・ 住宅以外の車庫や物置（別棟）は対象外
- ・ 石垣や門扉は対象外
- ・ フローリング材は床破損個所の修理に伴う仕上げ材としての復旧は対象
- ・ システムキッチン対象であるが、床の修理に伴う最低限のふっくうと判断できるものは対象
- ・ 洗浄機付きトイレは付加された洗浄器部分は対象外であるが、一体型で元々ついていれば対象
- ・ クロスの貼り替えのみは対象外
- ・ 外壁断熱材は同仕様の復旧は対象であるが、内壁は対象外
- ・ 防蟻処理は対象外
- ・ 破損したシンクごとの取替は対象
- ・ 内装は対象外であるが、トイレの便器の取替や配管工事による復旧に必要な内装工事は対象
- ・ 網戸は対象外
- ・ エアコンの取替は対象外
- ・ 床暖房設備は対象外であるが、壊れた床の復旧のために撤去しなければならない場合は対象
- ・ 浄化槽は対象
- ・ ビルトインのIHは対象

## 12 復旧方針の検討

### ▶ 本格復旧に向けた検討のポイント

被災建物等の今後の利用方針を検討することとなりますが、一般に以下の方針となり、それぞれ検討に当たって注意しなければならないことや、助成制度の内容が異なります。まずは、以下の点も考慮して家族で話し合っておいて方針を決めてください。

#### これからの生活を考えて様々な要素から検討

本格的な復旧を考えるときに、これからの生活スタイルを考えて、「何を」「どこまで」復旧させるべきかを考えて計画することが必要です。検討の要素とすれば、①これからの家族構成と年齢、②生活レベルの「維持」か「向上」か、③必要資金確保の可能性、などが考えられます。

そのうえで、今後の復旧などの方針とすると、

- ① 建て替える
  - ② 修繕して利用する
  - ③ 建物を除却（除却せず）土地を転売する
  - ④ 他人に貸す、仮住居に住んでとりあえずそのままにしておく
- などが考えられます。

※検討の考え方は、浸水住宅の技術対策マニュアルにも記載されています。

#### 修繕（改修）も多様な視点から方法を検討

被災建物（住宅）を直して使用することを選択するときは、現状の建物規模から、家族構成やこれからの生活スタイル等から、すべての機能や仕様について被災前と同じレベルで修繕していくのか、部分的な修繕にとどめるかを検討する必要があります。

修繕計画の検討においては、この際、建物仕様（耐震性や省エネ性能、バリアフリーの適用の状況等）や設備の仕様について、レベルアップを図るか否かについて検討する必要があります。

これらの修繕に適用される助成制度をうまく活用して、最大限の工事費負担の軽減を図ることを検

討します。

#### 【例えば1】

ひとり住まいの高齢者である場合で、被災した住宅を修繕して引き続き住みたいと考えておられるとすれば、必要最低限の修繕実施を検討されることを提案します。

全ての部屋を元どおり復旧するのではなく、居住スペースとしての最低限の部屋（寝室、台所、トイレ、浴室）のみ復旧（場合によっては、現状よりレベルを上げることも考えて）します。

あまり使わない部屋で床を撤去しているのであれば、コンパネを敷き込むなどの方法もあります。こうした部分的な工事であっても、一定の基準により断熱性を向上させたり、バリアフリー工事などを行うことによって、助成制度が活用できます。

#### 【例えば2】

引き続き被災した住宅に住まわれるとして、資金計画にもよりますが、この際に耐震改修や省エネ向上工事を復旧に併せて行うことをお勧めします。こうした性能向上のための工事を実施する場合は、助成（補助金や優遇税制、低利融資）が活用でき、修繕後におけるランニングコストの低減は無論、これまでより快適な生活が確保されます。

#### 【例えば3】

この際、建替えを検討されるときに、再度の被害に備えるための設計参考資料があります。被害の教訓を生かした構造や材料を選ぶことが考えられます。

参考となる資料 ⇒ (財)日本建築防災協会「家屋の浸水対策ガイドブック」

### 法的規制に注意

- ① 建て替えるとき（増築するときも同じ）
  - ・市街化調整区域内（長野市、須坂市、小布施町が該当）は制限されることがあります。
  - ・土砂災害特別警戒区域内（区域は県又は市町村に確認）は構造制限があります。
  - ・河川区域・河川保全区域内（区域は県又は市町村に確認）は構造制限があります。
  - ・砂防指定区域内（区域は県又は市町村に確認）は構造制限があります。※主な規制制度です。これ以外は市町村に確認してください。
- ② 修繕して利用するとき  
被災前の状態に復旧し、自ら住み続けるときは、特に法的な規制はありません。
- ③ 土地を転売するとき  
市街化調整区域内（長野市、須坂市、小布施町が該当）は制限されることがあります。
- ④ 他人に貸すとき  
市街化調整区域内（長野市、須坂市、小布施町が該当）は、利用する用途等により制限されることがあります。業務用の用途に変更する場合は、関連した法令による構造、設備等の基準があります。
- ⑤ 解体するとき  
アスベストを使用した建物は一定の措置を行って解体することが必要となります。吹き付けアスベストは専門の解体業者に依頼することが必要です。  
仕上げ材（石膏ボードやセメント系ボード）にも含有している材料があります。吹き付け材とはことなり、破碎しなければ飛散しませんが、解体によって破碎する時には、アスベストが含有しているか否かわからないことが多く、疑わしい材料は、水を掛けて湿潤化して撤去することをお勧めします。

### 浸水対策を考慮した設計手法の概要

本格復旧を考えると、浸水被害は再び発生することを想定した設計や日常の対応を検討することが必要です。被災住宅等の現地建替えをはじめ、改修工事を行うに当たっての条件等を提示します。

浸水対策を考慮した設計手法については、財団法人日本建築防災協会の「家屋の浸水対策ガイドブック」が発刊されていますので、参考となります。

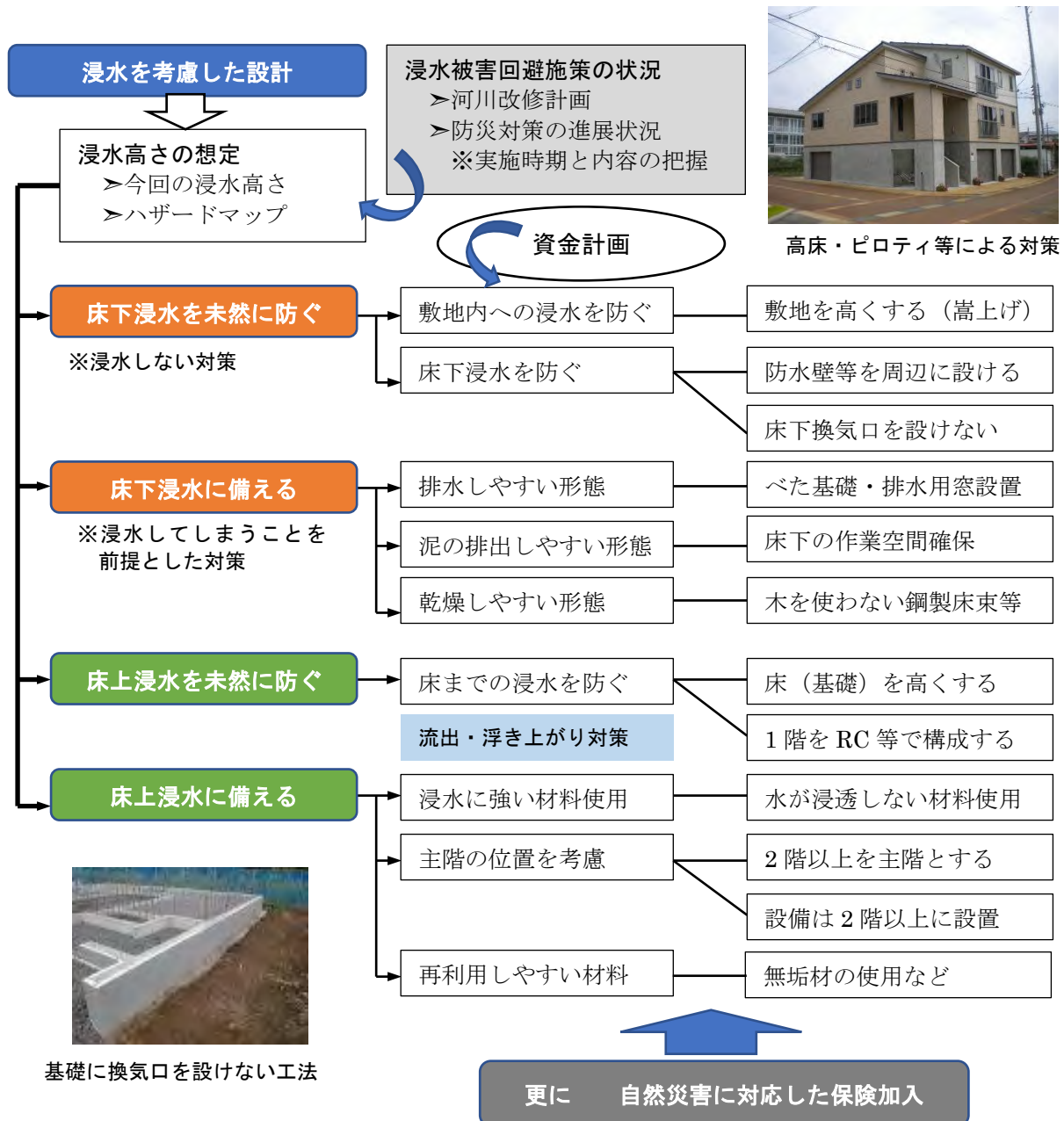
## 1 浸水対策を検討する前提

再び浸水することとして、どこまで浸水するかを想定します。

今回の浸水被害の浸水高さをベースとして、市町村が公表している「ハザードマップ」も参考に浸水高さを想定します。当然ではありますが、実際の浸水高さは想定外もありうることを認識しておく必要があります。

## 2 浸水を考慮した設計手法

設計手法とすれば、まずは建物内に浸水しなければよいのですが、浸水してしまったときに最小限の被害にとどめることや、復旧の経費を軽減させる設計手法も重要です。



### 助成制度（復旧のための資金等）の検討

建物の復旧には、資金が必要となります。被災者の方には、被災状況（罹災証明による区分）により、災害救助法による「応急修理」の助成、被災者生活再建支援制度に基づく「支援金」が支給されます。これらは、応急的な修繕や生活支援のための支援金であり、本格的な復旧の資金のとは別のものと考えていただく必要があります。

個人的には、火災保険などによる保険金を資金とすることとなりますが、保険に加入していない場合は、資金調達が困難となります。こうしたときに少しでも復旧支援の資金調達に役立てるために、本格復旧に対応できる助成制度を知っておくことが必要です。まず、住宅金融支援機構より災害復興住宅融資が低利で受けられます（建替え、修繕とも利用可能）。これに加えて、住宅等の性能レベルを向上させる工事を行う場合は、補助金や低利融資、優遇税制の対象となりますので、復旧方針検討の参考としてください。詳細は今後本格復旧に向けた検討時に建築士等と相談してください。

なお、長野県では金融機関から融資を受けた場合に、一定の条件のもとに利子に対する補助制度を今回の災害対応として行っていますので活用ください。

#### 【助成制度活用の留意点】

- ▶助成金（補助金）については、助成主体による予算の範囲内で助成されることから、実施件数、金額に制限があります。年度末には、希望しても受付できない場合があります。そのような場合は、次年度の当初に改めて申請する等の対応をお願いします。
  - ▶助成制度は、原則的に着工したものは対象となりません。着工前に申請して助成金等の交付決定を受けてください。なお、「着工」とは、契約を意味します。
  - ▶原則的に複数の助成制度を利用することはできません。なお、次世代住宅ポイント、すまい給付金等のように、重複して助成できるものや、工事が区分できる場合などで、重複可能な助成制度もありますので、具体的に助成する機関にお問い合わせください。
- ※グリーン住宅ポイントについては、併用ができない補助金があります。（詳細はグリーン住宅ポイント事務局のHPで確認）

#### ① 建て替えるとき

まずは、罹災証明が「半壊」以上の場合は「公費解体制度」を活用するか否かを検討することとなります。建替えの前提となる解体費用の助成が受けられます。

自治体が施工する方法と自費解体し、一定の助成を受ける方法があり、自治体施工による実施時期と復旧時期との関係（メリット・デメリット）を考慮して選択することが必要です。

次に、建て替える住宅に対する国や地方自治体による補助金、金融機関による低利融資、税制の優遇措置があります。

例えば、住宅等の性能レベルを向上させる工事として、耐震性、省エネ、バリアフリー、少子化対策地域振興などに対応して一定の性能以上を確保したときに助成されます。

また、消費税増税対策として、期間限定ではありますが、「すまい給付金（新築・購入のみ）」や「次世代住宅ポイント」による助成も行われます。

昭和56以前の住宅の場合、除却すると次世代住宅ポイントの対象となる場合があります。

#### ② 修繕して利用するとき

##### ▶耐震性の確保を検討

昭和56年以前の建築の時は、耐震診断と耐震改修を行っていないときは、診断を行い、耐震補強することをお勧めします。（診断は無料、補強工事には補助金が出ます。）

**補助金を受けない場合も、耐震性の検討を建築士などに依頼することをお勧めします。**

昭和56年以後の建築であっても、壁を撤去した時は、同じ材料・工法で復旧するか、改めて耐震性能の検討を建築士などに依頼してから工事を施工することをお勧めします。

なお、一定の耐震改修を行うと、優遇金利適用や所得税や固定資産税等の優遇が受けられます。

##### ▶省エネ性能の向上を検討

床、外壁の仕上げを撤去することにより、ほとんど断熱材も撤去されます。改めて断熱材を施工することが必要となります。

断熱材を施工するときの考え方として、今後の利用方針により以下の点を考慮します。

○一人住い等、住宅が大きいときは、すべての床、壁に断熱材を施工せず、必要最低限の部屋のみ行うことをお勧めします。（居間、寝室、DKなど）

○一定の省エネ改修工事（部分的でも可能）を行うと、国、地方公共団体からの補助金、次世代住宅ポイント、所得税等の優遇を受けることができます。

##### ▶バリアフリー改修を併せて検討

床の張り替えに当たっては、今までとは違う材料で施工することも検討します。バリアフリー

となっていない場合は、この際バリアフリーとすることをお勧めします。

一定のバリアフリー工事は、介護保険制度による助成をはじめ、国、地方公共団体からの補助金、次世代住宅、所得税等の優遇を受けることができます。

### ➤2 世帯同居等の同居のための改修を検討

被災した住宅が2世帯同居に対応していないときに、今後世帯同居をしようと考えているときは世帯同居の改修（浴室、トイレ、台所、玄関等の複数設置）をお勧めします。

地方公共団体からの補助金、次世代住宅ポイント、所得税等の優遇を受けることができます。

#### その他の優遇措置

- ・被災建築物の復興に当たって、建築確認申請や各種許可申請を行うときは、申請手数料の免除（減免）を受けることができます。詳しくは申請先の機関に確認してください。
- ・家財等が災害で滅失した時は、所得税の確定申告において雑損控除ができます（所得制限があります）。また、税の納付延期ができます。詳しくは県、市町村の情報を確認して下さい。
- ・建替え、修繕を行うときに、耐震性能、省エネ性能の向上、また、バリアフリー工事を行う場合や、2世帯同居のための工事を行うときは、所得税、不動産取得税、固定資産税の優遇税制措置を受けることができ、加えて消費税増税対策としての、住まい給付金制度（所得制限等があります）、グリーン住宅ポイント制度（コロナ対策で、令和2年12月に創設 一定の工事要件があります。）が期間が限定されていますが活用することができます。

#### 被災土地・建物の利用と処分方法

復旧計画を立てるに当たっては、被災した土地、建物について様々な観点からその活用や処分について検討することが求められます。大きくは「使うか」・「手放すか」となります。

- **使う** 同じ場所に継続して住み続ける→であればあまり悩むことはないと思われます。
  - ①被災した住宅を修理する ②被災した住宅を解体して建替える
- **手放す** 被災地から離れ別の場所で生活する→農地等の利用価値のある土地であればともかく、宅地である場合は、その土地を所有し続ける場合の管理をどうするか、そして管理しきれないときの処分をどうするかが課題となります。

#### ○土地・建物を持ち続けることの課題

- ・固定資産税を払い続ける（特に住宅を解体すると税率が大きく上がる）
- ・土地の管理責任を問われる（住宅があれば特に犯罪、火災、倒壊なども問題）
- ・相続問題が顕在化（親族間などで相続に関してトラブルの発生要因となる）

#### ○土地・建物売却する時の課題

- ・被災した土地は売却しようとしてもその土地の立地条件にもよりますが、「被災地」であるがゆえに買い手がいない場合が考えられます。
- ・売却価格も、被災後の地価の下落によって期待する価格では売ることができないことが考えられます。

それでも持ち続けることができなければ、以下の方法で売却します。

- ①自ら売却先を探す
- ②不動産業者に媒介してもらおう（場合によっては不動産業者に売却する）
  - ※不動産業者との媒介契約において①と②を併用でき複数の業者とも契約できる一般媒介か一つの業者のみと契約を締結する選任媒介とする方法があります。どちらを選ぶかは、それぞれのメリット、
- ③公有地拡大推進法を活用して有償譲渡あるいは買取の届出をする（詳細は別記）
- ④土地を自治体等に寄付する
  - 寄付は、具体的な利用方法が確定していなければ受けることはありません。

以上が叶わなければ、そのまま保有して管理し続けることとなりますが、固定資産税の支払いや土地の管理をどうするかを考えなければならなくなります。

## 公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）に基づく先買い制度

(1) 有償譲渡の届出

公共施設等の整備のため、民間の取引に先立ち、当該土地の取得を必要とする地方公共団体等に土地の買取り協議の機会を設ける制度で、都市計画区域内等の一定規模以上の土地を有償で譲渡するときは、知事あるいは一定の市町村長に対して届出ます。

(2) 買取りの申出

都市計画区域内の一定規模以上の土地等を所有する者が、地方公共団体等による買取りを希望するときは、その旨を申し出ることができる制度です。

※これらの届出により地方公共団体は、その土地の買取りを行おうとする場合はその旨を通知することとなります。

ただし、実際には、その土地を利用する事業（公共事業用地や事業に伴う代替地）がなければ買取ることはありません。単に届出されたからといって、買取って保有することはしません。

公拡法の先買い制度が適用になる土地は、地方公共団体等が事業又は事業に係る代替地に供される場合に限定されています。で

### 13 本格復旧工事の実施

(1) 設計・工事監理者や施工者の選定

① 建替えを行うとき

本格的な復旧方針を検討していくなかで、求める建物（住宅）の性能などから、相応しい住宅メーカーや工務店、あるいは設計事務所を選定します。

被災した建物が新しいときは、その建物に関わった業者を選定する方法もあります。

② 修繕を依頼するとき

➤被災した建物を設計又は工事を行った業者へ依頼


被災した建物（住宅）の設計又は工事を実施した事業者（設計事務所や工務店など）にまず依頼することを勧めます。

昭和50年代以降の建築物は、省エネ性能や耐震性の向上を図る観点から、外壁や床の構造が複雑となっている可能性があります。特に大手メーカーの建物は、設備も含めて独自の材料や工法を用いていることが多いため、他の業者が行うと、その機能を損ねる工事が実施されてしまう恐れがあります。

➤公開されている情報を基に業者を選ぶ

○リフォーム業者は、Web上で公開されている信頼のできる情報から業者を選定する方法があります。以下に現在公表されている情報を示します。リフォームは特にトラブルが多いことから国土交通省が検索サイトを採択しています。

[主なリフォーム業者検索サイト]

<b>住宅リフォーム事業者団体登録制度</b>	国土交通省が登録に関し必要な事項を定め、要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を登録・公表。団体を通じた住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営確保と、消費者への情報提供等をおこないます。（登録業者は右記のロゴが目印です。）	
	<a href="http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000090.html">http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000090.html</a>	
<b>リフォーム評価ナビ</b>	国土交通省が採択した事業により立ち上げられたサイト 地域のリフォーム業者を検索できます。	
	<a href="https://www.refonavi.or.jp/">https://www.refonavi.or.jp/</a>	



ベターライフリフォームショップ	(リフォーム業務品質審査登録制度：国の制度) 一般財団法人ベターリビングが、リフォーム事業者を審査・登録するとともに、情報提供を行う制度です。
https://blr.jp/	

※情報化社会でのインターネットを利用する悪質な業者もあります。信頼のおける情報を入手することが重要です。

- 「住まいの再建事業者検索サイト」に、国土交通省の協力を得て、住宅の修繕工事などが可能な事業者を掲載しています。

サイト URL : <https://sumai-saiken.jp> 又は「住まいの再建事業者検索サイト」で検索  
 問合せ先 : 国土交通省住宅生産課瑕疵担保対策室 電話：03-5253-8111 (内線 39439)  
 住宅リフォーム推進協議会事務局 電話番号：03-3556-5430

- 被災地域ごとの業者名簿を別途作成しています。

住宅リフォーム事業者団体登録制度による事業者及び長野県工務店協会会員

## (2) 契約上のトラブル回避と相談先

### ○特に注意をしなければならないこと

- 災害時には、通常と違った被災者の心情をねらって悪徳商法（詐欺等）が多発します。
- 建物の被害状況を、依頼もしていないのにいきなり「無料で調査します。」「無料で見積ります。」と、訪問して結果的に高額な工事費用の契約を強引に迫る。
- 復旧に必要な修繕工事と、必要のない工事まで行って請求する。
- 「保険金出で対応可能」や「公的助成金で工事ができる」といって、工事完了した後に適用できなかったとして、工事費用を請求する。 など

### ② トラブル回避のために

- 信頼できる業者を選ぶ。(上記(1)や別掲の住まいのダイヤルに記載の情報を参照)
- 契約前に見積書をよく確認する。(以下はチェックの主なポイント)
  - ・業者は現場を見て、数量を算出するための寸法測っていますか。
  - ・見積書には数量、仕様(材料の種類や品質等)が記載されていますか。
  - ・上記の記載がなく「一式」と記載された項目(特に高額な項目)がありませんか。
  - ・依頼していない工事や高額な材料、機器類がとっていませんか。
  - ・見積書であっても、依頼主が署名、印鑑することは、契約書とみなされる場合があります。
  - ・可能であれば複数の業者から見積を取り比較します。(業者にもよりますが、これまでにつながるの業者には、他の業者からも見積依頼することを伝えることで適正な対応を行うこともあります。)
- 契約を急がない。(業者が契約を急いでいるときは注意が必要です。もっともな理由で契約を急がせませぬ。)
- 契約は、発注者と請負う側は対等な立場であることが大前提です。

### 無料で“見積チェック”を行っています

以下の住まいのダイヤルは、国土交通省が指定した住宅専門の相談機関です。まず、以下の電話番号に相談内容をお伝えください。見積書を相談者自らチェックできるページも用意されています。「住まいのダイヤル」のHPのトップページの「見積チェック」からご覧ください。

具体的なリフォームの工事金額の事例も掲載されています。



公益財団法人  
住宅リフォーム・紛争処理支援センターの電話相談窓口  
ナビダイヤル

**0570-016-100**

一部のIP電話からは  
03-3556-5147

10:00~17:00 (土、日、祝休日、年末年始を除く)



### (3) トラブルが発生してしまったら

トラブル解決の総合相談窓口として以下の機関があります。まずは、電話で相談ください。

**住まいるダイヤル**  
(公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター  
TEL 057-016-100

**長野県建築相談連絡会**  
(総合窓口：長野県建築士会)  
TEL 026-235-0561

訴訟という解決手段もありますが、裁判外の解決方法として、ADRがあります。

**ADR（裁判外紛争処理手続き）機関  
あっせん・調停・仲裁を行います**

**長野県建設工事紛争審査会**

**中央建設工事紛争審査会**

条件：契約書がある場合のみ  
建設業許可者により県・中央を選定

**簡易裁判所への調停申請**

※台風災害被災者は申請手数料無料

**ADR認証機関等**

弁護士会 紛争解決センター

司法書士会 調停センター

行政書士会紛争処理センター

境界問題解決支援センター

※土地家屋調査士会

#### >よくある税金の問合せ

被災者のされた方への不動産（土地や建物）に関する税の特例措置

固定資産税・都市計画税	①被災した住宅用地に適用されていた特例を被災日の翌々年度まで、住宅を除却しても適用します。 ②令和6年度末までに、代替住宅を同じ市町村内に取得（改修）したときは、取得（改修）した翌年度から4年度間その家屋の税額のうち被災家屋の床面積相当分について、1/2 減免します。	詳しくは、市町村の税務担当課
不動産取得税	滅失、損壊した日から3年以内に代替不動産を取得したとき、その不動産の代替性を認定し、被災不動産価格に応じて一定額を免除します。	詳しくは、県税事務所又は県庁税務課
所得税・贈与税	災害住宅の滅失により、特例適用の要件が失われたとしても、住宅借入金等特別控除や贈与税の特例を受けることができます。また、滅失住宅と復興住宅の両方の特例適用も可能となります。	詳しくは、税務署

#### ・固定資産税・都市計画税の特例

住宅用地は以下のとおり課税標準を低く抑える特例が設けられています。住宅がない更地はこの特例が受けられません。ただし、被災住宅用土地については、住宅を除却しても一定の期間（令和3年度まで）は固定資産税と都市計画税は特例が受けられ、住宅が建てられていたと同じ税率が適用されます。

住宅用地の面積	固定資産税の課税標準	都市計画税の課税標準
○小規模住宅用地（住宅1戸につき200㎡までの部分）	評価額×1/6	評価額×1/3
○一般の住宅（住宅1戸につき200㎡を超え住宅の床面積の10倍までの部分）	評価額×1/3	評価額×2/3
○その他（住宅の床面積の10倍を超える部分）	特例なし	特例なし

※併用住宅は居住部分が全体の1/2以上（5階建て以上の耐火建築物は3/4以上）であれば敷地のすべてを住宅用地みなします。住宅部分が1/4に満たない場合はすべてがその他となります。課税となる基準日は、毎年1月1日に住宅があるか否かでその年の税額が決まります。住宅を一部除却して、特例要件が異なることとなった場合や住宅以外の用途に使用する場合は、申告書の提出が必要となります。

まずは被災住宅等において活用できる補助制度や支援制度を最大限活用しましょう。

被災住宅等の被災状況に応じて条件や助成制度の内容が異なります。また、これらを活用するに当たっての申請等の期限が定められていますので期限内に申請等を行う必要がありますので注意してください。

▶被災区分（罹災証明区分）ごとの住宅（持ち家）再建等の支援制度概要一覧

被災区分 制度	全 壊	大規模半壊	半 壊	一部損壊 (準半壊)	一部損壊 (10%未満)
応急修理 (災害救助法)	修理して居住するための最低限の修理費用 助成額：595,000 円上限 申込期限：R2.10.30 (R2.12 完了条件) ※公費解体との併用は不可 ※着工後の申請は不可			同左 300,000 円上限	なし
被災者生活再建 支援金 (被災者再建支 援法)	基礎支援金 100 万円 R2.11.11 期限	50 万円	50 万円 (県・市共同 独自支援)	10 万円 (県+市の見舞金) R2.3.31 終了	
	加算 (全壊以外は、一定の要件に該当する場合) 建築・購入 200 万円 補修 100 万円 賃貸 (民間) 50 万円 ※単身世帯は該当金額の 3/4 R4.11.11 申請期限		なし		
公費解体・自費 解体 (災害廃棄 物処事業)	公費解体 長野市は R2.9.30 期限 →長野市は R3.5.28 (金) まで延長されています。 自費解体 長野市は R2.6.30 終了 ※長野市以外は公費、自費解体共に R2.3.31 ま で申請受け付けは終了しています。 詳細は、市町村の担当窓口へ確認ください。			対象外	
災害復興住宅融 資 (住宅金融支援 機構)	R2.10.1 より制度が変わりました。 ▶借入限度額 所要額又は次の合計金額の低い額 ※全壊以外は修理不能・困難の申し出必要 ▶建設：土地取得する 3,700 万円 (購入も同様) 土地取得しない 2,700 万円 ▶金利毎月変動 令和 3 年 9 月 1 日 0.54% 全期間固定 ※団信加入の場合 0.2~0.44% 上乘せ ▶申込期限 り災日から 2 年間			一部損壊は対象となりません。 ※左記で補修の場合に摘要 ▶補修:1,200 万円 ▶金利等は左記に同じ	
災害復興住宅融 資 (高齢者向け 返済特例) (住宅金融支援 機構)	R2.10.1 より制度が変わりました。 ▶借入元金は申込者 (連帯債務者含む) 全員が 亡くなった時に相続人からの現金返済、又は 融資住宅及び土地の売却等により一括返済。 毎月の返済は利息のみ。(詳しくは機構の HP から) ▶借入限度額 所要額あるいは次の①、②の金 額の低い額 ※全壊以外は修理不能・困難の 申出必要 ①融資限度額 上記災害復興住宅融資の額に同 ②担保評価額 (土地、建物の合計額) ・建物 工事請負契約書建設費×60% ・土地 土地を取得しない場合			一部損壊は対象となりません。 左記の補修の場合に適用 ▶借入限度額 所要額あるいは 次の①、②の金額の低い額 ①融資限度額 左記に同じ ②担保評価額 (土地取得はな い) 固定資産税評価額×10/7 ×60%	

被災区分 制度	全 壊	大規模半壊	半 壊	一部損壊 (準半壊)	一部損壊 (10%未満)
	固定資産税評価額×10/7×60% 土地購入の場合 土地売買契約書の売買価格×60% 金利毎月変動 10月1日 2.06%全期間固定 申込期限 り災日から2年間 ※申し込み前に支援機構のカウンセリング必要				
災害復興住宅融資への利子補給 (長野県建築住宅課)	▶住宅金融支援機構又は金融機関から災害復興住宅資金を借り入れた場合に一定の利子相当分を県が補助する。(住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例制度も対象) 建設・購入 借入期間20年と想定した場合の10年分の利子相当額を補助 補修 借入期間10年と想定した場合の5年分の利子相当額を補助 ▶利子は住宅金融支援機構の災害復興住宅融資の金利を上限 申請期限 融資実行日野属する年度の末日又は融資実行日から半年を経過する日のいずれか遅い日 補助対象 り災日から2年以内に申込を行った支援機構の災害復興住宅融資又は、り災日から2年以内に貸付を受けた民間金融機関の融資のいずれか				
母子父子寡婦福祉基金貸付金 (長野市子育て支援課)	▶ひとり親家庭等を対象として、被災した住宅の補修等に必要な経費等、必要経費を貸付 住宅資金200万円上限 連帯保証人を立てる場合は無利子 その他は1%の利子(7年以内返済)				
建築確認申請等の手数料減免 (長野市建築指導課) 長野県建築住宅センターは別途	▶台風により所有する建築物(工作物及び建築設備を含む)を滅失し又は破損した者で、当該建築物の大規模の修繕を行い、又は当該建築物に代わる建築物を建築しようとする者を対象に申請等手数料を全額免除 令和3年10月12日までに申請があったものについて適用する。 ▶減減免の対象となる申請手数料 (建築基準法)①建築確認申請審査、②同中間検査、③同完了検査、④接道許可・認定、⑤仮設許可 (都市計画法)⑥開発許可、⑦建築許可、⑧60条証明 (長期優良住宅の普及の促進に関する法律)⑨計画の認定※適合書又は設計住宅性能評価書の提出があった場合に限り (都市の低炭素に関する法律)⑩計画の認定※適合書の提出があった場合に限り (租税特別措置法)⑪家屋証明 ▶長野県建築住宅センターの減免は建築確認申請、完了検査申請について、住宅等の特例建築物で半壊以上、床上浸水の建築物の建替え等に摘要				
自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン	住宅ローン返済中の被災者の方で借入先の同意のもとに返済の免除や減額を申し出る仕組み。詳しくは金融機関や弁護士に相談				
税の特例等 (14Pに記載の内容を再掲)	▶固定資産税・都市計画税 ・住宅の解体後も住宅用地としての特例を2年間適用 ・同じ市町村内に住宅を取得(改修)した場合、一定額を取得後4年度間減免 ▶不動産取得税 滅失等した日から3年以内に代替不動産を取得したとき、一定額を免除 ▶所得税 ▶贈与税 住宅が滅失し要件が失われても特例を適用				

上記以外にも住宅に関連する制度として、水道料、下水道料金等の減免制度等があります。

◆被災住宅に対する助成制度

名称	機関	助成の概要
災害復興住宅融資（一般）	住宅金融支援機構	令和2年10月1日に制度が変わりました。 融資金利 新築・購入 年0.54%（R2.10.1の金利 毎月変動） 補修 年0.54%（同上） 全期間固定金利（団信加入は+0.2~0.44%） 融資限度額 新築等 最大3,700万円（土地取得なしは2,700万円） 修繕 最大1,200万円 融資対象者 建設等 全壊の罹災証明の方 修繕 一部損壊までの罹災証明の方 自分が居住する住宅を建設、修繕 借入の年間返済額の割合が年収基準内
同上（高齢者向け返済特例）いわゆる「リバースモーゲージ」	住宅金融支援機構	融資金利 2.06% （令和2年10月1日適用金利 全期間固定金利 毎月変動） 土地、建物の評価額等を基準に融資し、元金は死亡時にそれらを売却して一括返済、生前は毎月利息のみを支払う制度 融資限度額 新築等 最大3,700万円（土地取得なしは2,700万円） 修繕 最大1,200万円 ※工事費の60%、土地は固定資産税評価額の10/7×60%の限度あり 融資対象者 新築・購入：全壊の罹災証明の方 補修：一部損壊以上の罹災証明の方 60歳以上の方、年収が返済額基準を満たす方
災害対応低利融資	金融機関	各金融機関において、被災者向けの低利融資を行っています。 詳細は金融機関のHP等で確認してください。
利子補給	長野県	金融機関からの融資を受けた方の融資金利を、住宅金融支援機構の災害復興住宅融資における金利分を補填する（R元.12.20~ 融資対象限度額 住宅金融支援機構の災害復興住宅融資に同じ （金利は毎月変動します） ※住宅金融支援機構の災害復興住宅融資にも適用し、一般型は実質以下の期間の金利がゼロとなります。 建設、購入：20年借入した場合の当初10年分の利子相当を一括助成 補修：10年借入した場合の当初5年分の利子相当を一括助成

上記のほか、災害救助法による「応急修理」の助成、被災者生活再建支援制度に基づく「支援金」があります。（いずれも罹災証明の内容により、市町村から助成を受けられます。）

◆個人住宅に係る主な助成制度の概要一覧（被災住宅であるか否かを問わず適用されます。）

区分	制度名称（一般名称）	助成主体	対象工事等	助成対象・要件等概要	助成額上限等
補助など	高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業 [断熱リハ]	国	改修	一定の省エネ効果(15%以上)見込まれる高性能建材を用いた断熱リフォーム工事	助成額：最大120万円
	次世代省エネ建材支援事業 [次世代建材]	国		指定の断熱建材を用いた断熱リフォーム工事	助成額：最大200万円
	ゼロエネルギーハウス(ZEH)支援事業 [ZEH支援事業]	国	新築・改修	ZEHの基準を満たす改修工事	助成額：70万円+α（蓄電システム導入）
	ゼロエネルギーハウス(ZEH)支援事業 [ZEH+実証事業]	国		ZEH基準を満たし、さらに25%以上のエネルギー消費削減と一定の要件の改修工事	助成額：115万円+α（蓄電システム導入）
	ゼロエネルギーハウス(ZEH)支援事業 [先導的再エネ熱等導入支援事業]	国		CLT使用、地中熱ヒートポンプシステム、PVTシステムいずれか導入工事	助成額：90万円
	エネファーム設置補助	燃料電池普及協会		エネファーム設置で基準価格によって補助	最大8万円+3万円(既存住宅設置等)
	長期優良住宅化リフォーム推進補助金 [評価基準型]	国	改修	長期優良住宅基準(劣化対策、耐震性能、省エネ性能、維持管理性能など)を充たす改修工事	助成額：最大100万円+50万円*/戸 （※三世同居改修の場合）

区分	制度名称(一般名称)	助成主体	対象 工事等	助成対象・要件等概要	助成額上限等
				(インスペクション実施が条件)	合加算 以下同じ)
	長期優良住宅化リフォーム推進補助金 [認定長期優良住宅型]	国		長期優良住宅(増改築)の認定住宅	助成額:最大200万円+50万円*
	長期優良住宅化リフォーム推進補助金 [高度省エネルギー型]	国		上記に加え一次エネルギー消費量が省エネルギー基準比20%削減など	助成額:最大250万円+50万円*
	環境配慮型住宅助成金 [新築タイプ] R3年度末完成が条件 (R3年度終了)	長野県	新築	省エネ、県産木材使用等の一定の要件に適合する住宅	基本額 30万円に加算要件に応じて10万円単位で50万円まで上乗せ(上限80万円)
	環境配慮型住宅助成金 [リフォームタイプ]	長野県	増改築 リフォーム工事	県産木材使用、断熱化、高齢者配慮工事等の一定の要件に適合する工事 県外移住者を含む	工事費の20%かつ上限50万円 必須工事(浴室と脱衣、又は寝室の一定の断熱化工事)に加算工事(省エネやバリアフリー、県産材利用等)を合計した額
	信州健康エコ住宅助成金 (R3年度新規事業)	長野県	新築	ゼロエネ基準(太陽光発電等導入)、県産木材使用等の一定の要件に適合する住宅	基本額(必須工事)50万円に加算要件に応じ50万円まで上乗せ(上限80万円)
	あんしん空き家流通促進事業補助金	長野県	中古住宅	インスペクションの実施及び既存住宅瑕疵担保保険加入	インスペクション費用の1/2及び既存住宅瑕疵担保保険加入経費(上限5万円併せて10万円上限)
	克雪住宅補助金	市町村 (長野県)	新築・増改	特別豪雪地帯において屋根の融雪化等を行う住宅	対象工事費の20%(上限:融雪型60万円 自然落雪型45万円)
	高齢者住宅改修費用助成制度	市町村	バリアフリー改修	介護保険適用者	工事費の90%かつ上限20万円
	長野県住宅・建築物耐震改修促進事業	市町村 (長野県・国)	耐震改修工事(診断含む)	昭和56年以前(旧耐震基準)の建築で一定の耐震補強	対象工事費の1/2(上限100万円(一部市町村で異なる))
	災害危険住宅移転事業	市町村 (長野県・国)	新築等	災害危険区域・土砂法の特別警戒区域内等の住宅の移転が対象(除却費、敷地購入等含む)	上限786万円(特別地域で除却、土地購入、住宅建設等総額で最大)
	地域型住宅グリーン化事業 ※別途改修に対する補助もあります 4つのタイプで補助	国	新築・購入	採択グループの構成員が施工する木造住宅の新築(④は改修含む)で以下の4種類対象 ① 長寿命型(認定長期優良住宅) ② 高度省エネ型(認定低炭素住宅) ③ 高度省エネ型(性能向上計画認定住宅) ④ 高度省エネ型(ゼロエネルギー住宅) ※採択事業者への補助となります	① 上限100万円/戸 ② 上限100万円/戸 ③ 上限100万円/戸 ④ 上限125万円/戸 上記①～④は地域材使用の場合20万円、キッチン、浴室、トイレ、玄関のいずれか2つ以上を複数設置(3世代同居仕様)でさらに30万円上乗せ ※上限額は4戸以上の施工経験ある事業者 4戸未満は110万と140万となります。
	すまい給付金 【消費税増額対策】 住宅性能は問わない	国	新築・購入 中古購入	50㎡以上 住宅瑕疵担保保険加入等が条件 収入制限:510万円以下(消費税8%時)775万円以下(同10%時)目安 ※住宅ローン利用者以外は50歳以上が条件	最大30万円(消費税8%時)50万円(10%時) ※令和3年12月末引き渡し入居が必要 →令和4年12月末まで延長となりました。

区分	制度名称(一般名称)	助成主体	対象 工事等	助成対象・要件等概要	助成額上限等
	令和3年度既存住宅エネルギー自立化補助金	長野県	設置	県内居住既存住宅で信州の屋根ソーラー認定事業者との契約 ①太陽光パネル 10Kw以下 ②蓄電池 4kWh以上 ZEH化等支援事業対象商品	太陽光パネル+蓄電池 20万円 蓄電池のみ 15万円 (太陽光パネル設置済の方)
	グリーン住宅ポイント制度 【新型コロナによる経済対策】	国	新築・既存住宅購入・改修	新築：高い省エネ性能 既存住宅購入：空き家バンク登録・東京圏からの移住等 改修：省エネ、耐震、バリアフリー改修等 R3.10.31までの契約物件	新築：基本30万・40P(最大100万P) 既存購入：基本30万P(最大45万P) 改修：基本30万P(最大60万) 1P=1円換算で一定の巢用品と交換、一定の追加工事にも使用可能
融資	フラット35	金融機関 (住宅金融支援機構)	新築・購入	住宅金融支援機構の技術基準	35年間の長期固定金利
	フラット35S			同上基準+耐震性、省エネ等の基準上乗せ	上記に加えて当初10年又は5年の金利優遇
	フラット50			住宅金融支援機構の技術基準	50年まで長期固定金利
	「エコ住宅」等への金利優遇	金融機関	新築・増改築等	省エネ設備等の設置等(金融機関の要件による)	
税制	認定長期優良住宅	優遇税制	新築・購入	①所得税(住民税含む)②登録免許税、③不動産取得税、④固定資産税の	一般住宅より税率低減優遇
	認定低炭素住宅	優遇税制	新築・購入	①所得税(個人住民税含む)、②登録免許税	一般住宅より税率低減優遇
	耐震改修工事	優遇税制	耐震改修工事	①所得税、②固定資産税、③登録免許税	
	省エネ改修工事	優遇税制	省エネ改修工事	①所得税、②固定資産税、③登録免許税	
	バリアフリー改修工事	優遇税制	バリアフリー工事	①所得税、②固定資産税、③登録免許税	
	【平成31年度消費増税対策】	優遇税制	住宅ローン借り入れ	所得税減税	一般住宅と上記認定住宅の10年間の控除期間をさらに3年延長

◆長野市の住宅建築・リフォーム関係の助成制度(内容は令和2年度の内容 7月中に更新あり)  
※長野市以外はWEB上で「地方公共団体における住宅リフォーム支援制度検索サイト」から検索

制度名	種別	概要	女性概要
長野市マイホームづくり資金融資制度	融資	新築・購入・増改築等または耐震改修する際に、その資金の一部を融資	住宅新築資金：600万円以下(木造在来工法で新築した場合に限り700万円以下) ○住宅購入資金：600万円以下 ○住宅増改築等資金：300万円 ○住宅耐震改修資金：300万円 ○宅地購入資金：400万円以下(宅地のみは不可) 融資実行後10年間2.5%(固定) 融資実行後11年目以降取扱金融機関の定める固定金利型の住宅資金で融資実行時の利率
長野市福祉住宅建設資金融資制度	融資	高齢者障害者の方の住環境の向上等を目的とし、新築または増改築等資金の一部を融資	バリアフリー改修工事の実施等その他 新築または増改築等 ○住宅新築資金：600万円以下 ○住宅増改築等資金：600万円以下 ○融資実行後10年間2.0%(固定) ○融資実行後11年目以降取扱金融機関の定める固定金利型の住宅資金で融資実行時の利率

長野市住宅耐震診断士派遣事業	専門家派遣	木造住宅の耐震診断に診断士を派遣	診断は無料
長野市住宅・建築物耐震改修促進事業	補助	耐震診断（木造住宅以外）と補強工事に補助	<診断>補助割合：非木造住宅：2/3 補助限度額あり <改修>通常：補助割合：1/2、補助限度額：100万円 上乘：補助割合：1/10、補助金限度額：20万円
身体障害者住宅整備補助事業	補助	バリアフリー化に補助	対象費用の10分の9以内、補助限度基準額70万円（補助金額は最大で63万円）
介護保険住宅改修費の支給	その他	介護保険給付	事業の内容によって給付
家庭用生ごみ自家処理機器購入費補助金交付制度	補助	生ごみ処理機器購入に補助	電動（手動）生ごみ自家処理機 購入費用（本体のみ）1/2（上限30,000円）1世帯1台まで コンポスト、ぼかし容器 1個につき（本体のみ）3,000円以内 1世帯1個
雨水貯留施設助成制度	補助	雨水貯留施設設置等に補助	○雨水貯留施設の助成金額 1基の貯留量100ℓ以上500ℓ未満：購入経費の1/2、限度額25,000円 1基の貯留量500ℓ以上：購入経費の1/2、限度額50,000円 ○浄化槽改造の助成金額 改造費用の2/3を助成、限度額：100,000円
ブロック塀等除却事業補助金	補助	ブロック塀の除却に補助	1m当たり1万円（基礎除去を含まない場合7千円）を乗じて得た額又は除去に係る工事費の額のいずれか少ない額 除却上限10万円、設置上限5万円
要介護被保険者等住宅整備事業	補助	要介護被保険者住宅整備	交付額は63万円（補助限度基準額70万円の9割）が上限
長野市移住者空き家改修等補助金	補助	空き家バンク等登録物件の改修費用、家財等処分費に補助	市内業者が行う空き家改修に係る費用の2/3を補助（補助限度額：市街化区域50万円、それ以外の区域100万円）
排水施設設置資金融資あっせん	利子補給	排水設備設置工事	借入に対する利子補給
排水設備設置資金高齢者助成金	補助	排水設備設置工事	特定の工事の工事費用に応じて決定

※長野市以外の助成制度は別途作成しています。

#### 建築・住宅の関する相談に対応する団体一覧（長野県建築相談連絡会構成団体の一部）

団体（機関）名	事務局等住所	電 話	無料相談実施		相談できる内容
		F A X	随時	指定	
公益社団法人長野県建築士会	長野市大字南長野字宮東 426-1	026-235-0561 026-232-2588	○	○	建築に関する一般相談
HPアドレス	<a href="http://www.nagano-kenchikushikai.org/">http://www.nagano-kenchikushikai.org/</a>				
一般社団法人長野県建築士事務所協会	長野市岡田町 124-1 長水建設会館内	026-225-9277 026-225-9278	○	—	建築に関する一般相談
HPアドレス	<a href="http://www.nsjk.com/">http://www.nsjk.com/</a>				
共同組合長野県解体工事業協会	長野市南県町 685-2	026-219-2455 026-234-5582	○	—	解体に関する一般相談
HPアドレス（連合会）	<a href="http://www.zenkaikouren.or.jp/33hp/kanto/nagano/">http://www.zenkaikouren.or.jp/33hp/kanto/nagano/</a>				
一般社団法人長野県宅地建物取引業協会	長野市南県町 999-10 長野県不動産会館	026-226-5454 026-226-9115	○	○	宅地建物に関する一般相談
HPアドレス	<a href="http://www.nagano-takken.or.jp/">http://www.nagano-takken.or.jp/</a>				
公益社団法人全日本不動産協会長野県本部	松本市島立 620-8	0263-48-0939 0263-48-0959	○	○	宅地建物に関する一般相談
HPアドレス	<a href="http://nagano.zennichi.or.jp/">http://nagano.zennichi.or.jp/</a>				
長野県司法書士会	長野市妻科 399	026-232-7492 026-232-6699	○	○	登記、相続手続き、日常生活トラブル等



HPアドレス	<a href="http://www.na-shiho.or.jp/">http://www.na-shiho.or.jp/</a>				
長野県土地家屋調査士会	長野市妻科 399-2	026-232-4566	-	○	土地、建物の表示登記・境界確定・トラブル等
		026-232-4601			
HPアドレス	<a href="https://www.nagano-chosashi.org/">https://www.nagano-chosashi.org/</a>				
長野県弁護士会	長野市妻科 432	026-232-2104	-	-	紛争、トラブル解決一般、訴訟関係
HPアドレス	<a href="http://nagaben.jp/">http://nagaben.jp/</a>				
長野県行政書士会	長野市大字南長野南 県町 1009-3	026-224-1300	-	○	行政書士業務 (相続・遺言・ 成年後見等)
		026-224-1305			
HPアドレス	<a href="http://www.nagano-gyosei.or.jp/">http://www.nagano-gyosei.or.jp/</a>				
関東信越税理士会長野県 支部連合会	松本市大字島立 926-2	0263-48-5480		○	税に関する相談 相談は支部単位
		0263-48-5481			
HPアドレス	<a href="http://zeirishikai-naganokenren.jp/">http://zeirishikai-naganokenren.jp/</a>				
長野県建設労働組合連合 会	松本市宮渕本町 1-2	0263-39-7200	○	○	施工、増改築工 事に関する相談
		0263-39-7202			
HPアドレス	<a href="http://www.u-kensetu.gr.jp/">http://www.u-kensetu.gr.jp/</a>				
公益社団法人日本建築家 協会関東甲信越支部長野 地域会 (JIA長野)	長野市大字南長野字 宮東 426-1	026-232-3897	-	-	建築に関する一 般相談
		026-232-5303			
HPアドレス	<a href="https://jia-nagano.com/">https://jia-nagano.com/</a>				

## 建築・住宅に関するトラブル(紛争)相談者の皆様へ 【建築工事に関する紛争の解決の方法は訴訟だけではありません】

令和3年3月最終修正 公益社団法人長野県建築士会

紛争が発生すると訴訟を起こすことを考えますが、訴訟となれば、一般的に多額な費用を伴い、解決までに長時間要し、勝訴が約束されたものではないことなど、多くのリスクが伴います。

互いに話し合いができない状態となっている場合は訴訟もやむを得ない選択ではありますが、まだ話し合いが可能な状態であれば、訴訟以外の方法として第3者が間に入って解決に向けて話し合いの促進や具体的な解決策の提案（仲裁、調停、あっせんなど）を行っていく仕組みを活用することが得策です。こうした裁判外の解決手続きを行う機関はいくつかあります。

裁判所でも取り扱いますが、住宅瑕疵保険加入住宅等の一定の要件に該当する住宅では指定紛争処理機関（弁護士会）が、その他にもADR（裁判外紛争解決手続き）とって、法律によって紛争解決事業者が認証されている団体があります。具体的には、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会等が認証されており、公的機関としての建設工事紛争処理審査会もADRと同様の機関といえます。安価な費用で比較的短時間で紛争解決ができます。相互の話し合いと合意が前提であることを理解したうえで活用されることをお勧めします。

**まず次の法律・制度に基づく住宅紛争審査会（弁護士会）が活用できるか確認ください。該当する場合は、紛争処理審査会に1万円で申請が可能です。**

まずは電話で確認：電話 026-238-8825（長野県住宅紛争審査会 長野県弁護士会会館内）

### ➤住宅瑕疵担保責任保険に加入している住宅

以下が保険加入の要件です。建設業許可、宅建業許可を受けた業者の施工、売買には義務付けされており、請負契約等において保険加入について説明をする義務があります。

- ①建築物の用途が住宅（併用住宅の場合住宅部分の面積が1/2以上を含む）である
- ②新築工事（新築物件の建売購入を含む：完了後1年以内で未居住のもの）である
- ③引き渡し（完了）は平成21年10月1日以降である

※請負業者等が倒産している場合や瑕疵修補を請求しても業者が長期間（1年以上）修補しないときは、建築主（買主）が保険会社に対して直接請求できます。

### ➤住宅性能表示制度による「建設評価書」が交付されている住宅

平成12年4月1日（関係法令施行日）以降であれば、住宅性能表示制度による建設評価書が交付されている可能性があります。

次に、上記に該当していなくても、例えば、住宅以外や住宅の増築、リフォーム工事や保険未加入物件などは以下により活用できるADR機関等を確認ください。

#### ①簡易裁判所への民事調停の申し立てができます。

相手方の所在地を管轄する簡易裁判所へ出向いて民事調停の申し立てを行います。

#### ②工事請負契約書が締結されている場合は建設工事紛争処理審査会が活用できます。

- ・長野県内業者（知事建設業許可）の場合 長野県建設工事紛争処理審査会  
電話 026-235-7293（長野県庁建設部建設政策課内）
- ・複数の県で事業を行う業者（大臣建設業許可）の場合 中央建設工事紛争処理審査会  
電話 03-5253-8111（国土交通省総合政策局建設業課内）

#### ②工事金額は140万円以下の場合には長野県司法書士会のADRが活用できます。

長野県司法書士会調停センター 電話 026-232-7492（長野県司法書士会）

③長野県弁護士会のADR（紛争解決センター）が活用できます。

まずは、お近くの弁護士事務所に相談頂くことが条件となります。

電話 026-232-2104（長野県弁護士会内）

④上記の他に、係争の内容によって以下の機関のADRが活用できます。

- ・長野県行政書士紛争解決センター 電話 026-224-1300  
居住用賃貸借建物についての敷金の返還又は当該建物の原状の回復に関する紛争
- ・境界問題解決支援センター 電話 026-026-232-4566  
敷地等の境界に関する係争
- ・不動産鑑定士調停センター 電話 03-3434-2301  
不動産の価格等に関する紛争

#### ◇主な機関ごとの調停手続の比較

機関名	簡易裁判所	弁護士会 (紛争解決センター)	長野県建設工事紛争審査会
所在地 連絡先	(長野簡易裁判所の場合) 長野市旭町 1108 026-403-2048 管轄する裁判所を確認下さい	長野市妻科 432 026-232-2104	長野市大字南長野字幅下 692-2 建設部建設政策課内 026-232-0111(内線 3318)
条 件	特になし	弁護士事務所の法律相談等必要	請負契約書があること
申込方法	申立書を裁判所に提出	弁護士が紹介状作成又は申立て受任 センターへ申立て	調停申請書を審査会へ提出
相手への 対応	裁判所から相手方に呼び出しを通知	センターから相手方に呼び出しを通知	審査会から相手方に呼び出しを通知
調停委員 等	裁判官と裁判所から選ばれた 弁護士や建築士（申立人は指定できない。）	弁護士と弁護士会が委嘱した 建築士（申立人の要望の弁護士 や建築士が指定できるかは 確認下さい。）	弁護士と審査会が委嘱した建 築士（申立人は指定できない。）
手続費用 等	申立て手数料のみ 取り扱い金額による。 例：1,000万円→25,000円 5,000万円→73,000円 ※19号災害関連は免除（令和 4年10月まで）	申立て手数料 1万円 調停成立手数料（成立したと きのみ） 紛争額 1,000万円→25万円 5,000万円→55万円	申請手数料のみ 請求額 100万円まで 20,000円 1,000万円の場合 48,500円 5,000万円の場合 148,500円 別途経費が生じた場合は請求
	手続等に関して弁護士へ代理を委任した時はその費用は別途支払うこととなります。 各機関において特別に必要な経費が発生する場合申立て者に対して請求があります。 上記の費用は申立て人と相手側が協議して費用負担を協議することも可能です。（例えば折半とするなど）		
成立まで の期間	長短あり 3ヶ月が約70%	センターでは3ヶ月に成立に 努力としています。	長短あり 概ね3ヶ月以上
その他	各機関から相手方に呼び出し通知をしても呼び出しに応じなければ調停作業は終了します。 調停書案に対して相互同意しなければ調停は成立しません。 調停が成立しない場合は、裁判所に提訴（損害賠償請求等）することとなります。 調停成立後は、調停書を公証人役場において公正証書（債務名義）とすることをお勧めします。		

◇建築・住宅のトラブル相談は総合的な無料の電話相談先があります。

住まいるダイヤル（公財）住宅リフォーム紛争処理支援センター（ネット上でも情報掲載）

無料電話相談 0570-016-100

長野県建築相談連絡会 事務局（公社）長野県建築士会（ネット上でも情報掲載）

電話 026-235-0561