

## 第3章

### 地区の復興まちづくり計画



## （１）復興手法と地区の復興まちづくり計画

地区の復興まちづくり計画では、建築制限と復興事業との関連性、復興事業の相互連携などを考慮し、復興まちづくりにおける基幹となる事業を定める。

市町村は、地区別復興手法の選択（現在位置 or 移転）に伴う第二次建築制限（または災害危険区域による制限）、地区の復興まちづくり計画での被災住民等との合意形成の状況を踏まえ、復興事業の実施に向けた取組を行う。

具体的には、大震災からの復興における国や県の特例措置の有無を確認しながら、復興事業メニューを整理する。

東日本大震災では、復興交付金（基幹事業 5 省 40 事業）を活用した復興まちづくりが進められている。

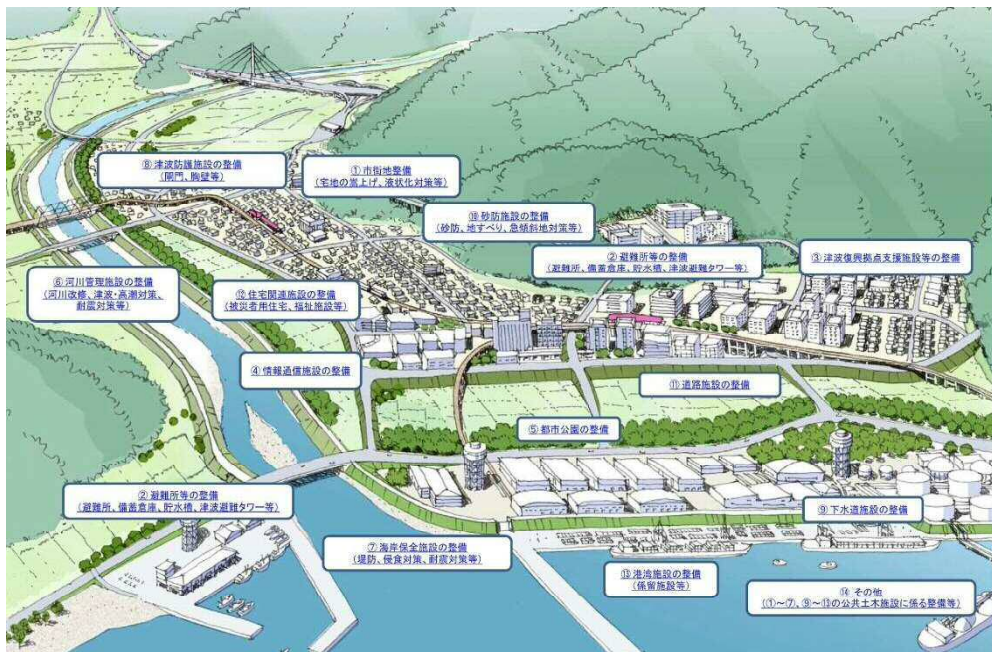


図 3-1 復興まちづくりのための事業制度一覧（イメージ図）

【出典：国土交通省 HP】<http://www.mlit.go.jp/report/fukkou-index.html>

本指針では、復興まちづくりにおける基幹となる事業として、

「被災市街地復興土地地区画整理事業」「防災集団移転促進事業」について整理する。

なお、他事業との連携によって、より効果的かつ効率的に被災地の復興を実現できる場合があるので、事業連携について積極的に検討することが重要である。

表 3-1 東日本大震災における主な復興まちづくり事業メニュー

都市計画に関わる復興まちづくり	主な事業メニュー
市街地整備	被災市街地復興土地区画整理事業（※） 都市再生区画整理事業（市街地液状化対策事業） 市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業 住宅地区改良事業
避難所等の整備	都市防災総合推進事業
津波復興拠点支援施設等の整備	津波復興拠点整備事業 都市・地域交通戦略推進事業
道路施設の整備	道路事業
都市公園の整備	都市公園事業
住宅関連施設の整備	防災集団移転促進事業（※） がけ地近隣等危険住宅移転事業 優良建築物等整備事業

（※）：本指針では、復興まちづくりにおける基幹事業として整理

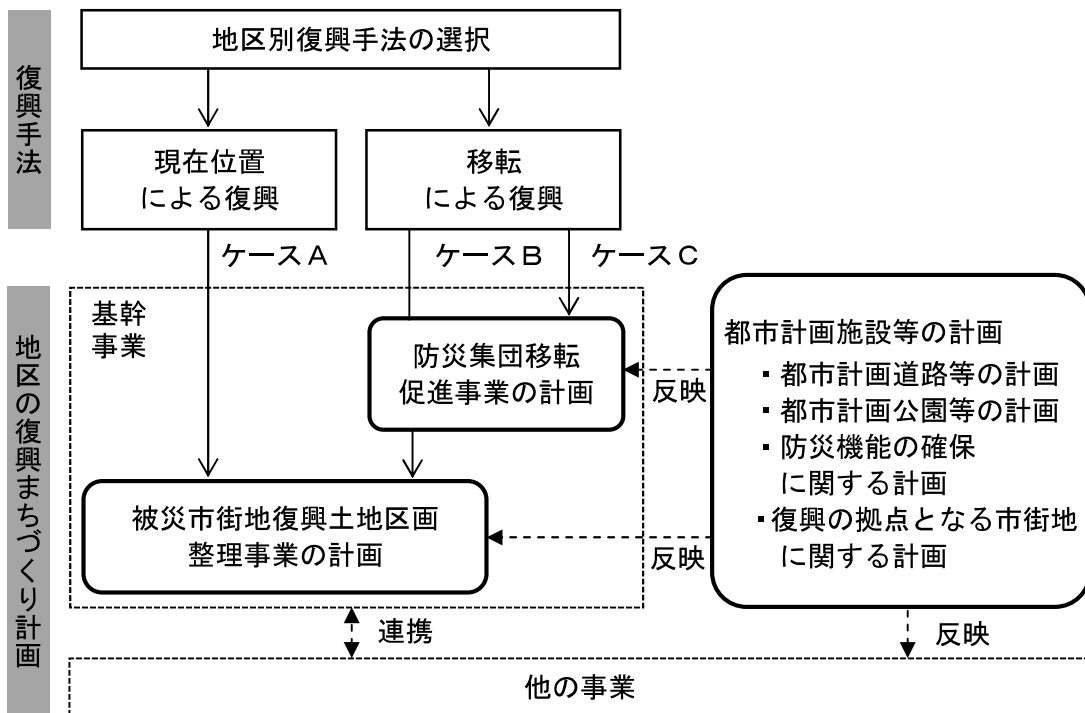


図 3-2 復興手法と地区の復興まちづくり計画

		基幹事業のイメージ	事例	
現在位置による復興	ケース A	<p>被災区域</p> <p>被災市街地復興 土地区画整理事業</p>	宮城県名取市 (P114) 宮城県女川町 (P115) 岩手県陸前高田市 (P116～118) 兵庫県神戸市 (P122～124)	
	移転による復興	ケース B	<p>防災集団移転促進事業</p> <p>被災区域 (移転元)</p> <p>必要に応じ、 他事業で整備 (公園等)</p> <p>被災市街地復興 土地区画整理事業</p> <p>移転先</p>	宮城県仙台市 (P117)
		ケース C	<p>防災集団移転促進事業</p> <p>被災区域 (移転元)</p> <p>公共施設用地、産業 用地等として</p> <p>被災市街地復興 土地区画整理事業</p> <p>移転先</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災集団移転促進事業による基盤整備</li> <li>・ 既存住宅の活用等</li> </ul>	宮城県東松島市 (P133)
移転による復興	ケース C	<p>防災集団移転促進事業</p> <p>被災区域 (移転元)</p> <p>必要に応じ、 他事業で整備 (公園等)</p> <p>被災市街地復興 土地区画整理事業</p> <p>移転先</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災集団移転促進事業による基盤整備</li> <li>・ 既存住宅の活用等</li> </ul>	福島県新地町 (P139～140)	

※：被災市街地復興土地区画整理事業の概要は P60 参照、防災集団移転促進事業の概要は P74 参照

図 3 - 3 復興手法による事業ケース

## （２）都市計画施設等の計画

### ①都市計画道路等の計画

都市計画では、都市内の道路を自動車専用道路、幹線街路、区画街路及び特殊街路に区分し、都市計画道路として定めることができる。これらを総称して「街路」と呼んでおり、都市計画の決定及び都市計画事業の認可等により整備が可能となる。

都市計画道路は、都市の骨格を形成するとともに、日常生活及び産業活動を行う上で交通機能として重要な役割を果たす。また、人々が安全で快適な都市生活を営む上で必要な防災機能や環境機能等の様々な機能も有している。

#### 都市計画道路等都市内道路の機能

機能の区分		内容	
交通機能	通行機能	人や物資の移動の通行空間としての機能（トラフィック機能）	
	沿道利用機能	沿道の土地利用のための出入、自動車の駐停車、貨物の積み下ろし等の沿道サービス機能（アクセス機能）	
空間機能	都市環境機能	景観、日照、相隣等の都市環境保全のための機能	
	都市防災機能	避難・救助機能	災害発生時の避難通路や救助活動のための通路としての機能
		災害防止機能	火災等の拡大を遅延・防止するための空間機能
	収容空間	公共交通のための導入空間	地下鉄、都市モノレール、新交通システム、路面電車、バス等の公共交通を導入するための空間
		供給処理・通信情報施設の空間	上水道、下水道、ガス、電気、電話、CATV、都市廃棄物処理管路等の都市における供給処理および通信情報施設のための空間
道路付属物のための空間		電話ボックス、電柱、交通信号、案内板、ストリートファニチャー等のための空間	
市街地形成機能	都市構造・土地利用の誘導形成	都市の骨格として都市の主軸を形成するとともに、その発展方向や土地利用の方向を規定する	
	街区形成機能	一定規模の宅地を区画する街区を形成する	
	生活空間	人々が集い、遊び、語らう日常生活のコミュニティ空間	

出典：日本都市計画学会「新都市計画マニュアルⅡ【都市施設・公園緑地編】都市交通施設 H15. 3」

## i) 都市計画道路等の種別と幅員

都市計画における道路種別、機能、考え方は以下のとおりである。

道路種別	幅員の目安	機能と考え方
主要幹線道路、 幹線道路	18m 以上	既存都市計画道路やその他主要な国、県道を基本に、必要に応じ都市計画変更（線形、幅員）、新規決定を行う。
補助幹線道路	16m～18m	主要幹線道路、幹線道路を補完する形で、都市計画変更（線形、幅員）、新規決定を行う。
主要区画道路	10m～15m	幹線道路、補助幹線道路への交通の集散道路として、区画道路の内、歩道を設置する主要区画道路を配置する。土地区画整理事業、地区計画等との整合を図り計画し、必要に応じ都市計画決定する。
区画道路	4.0m, 6.0m, 8.0m, 9.0m	街区を構成する日常の生活道路として、区画道路を配置する。土地区画整理事業、地区計画等との整合を図り計画する。

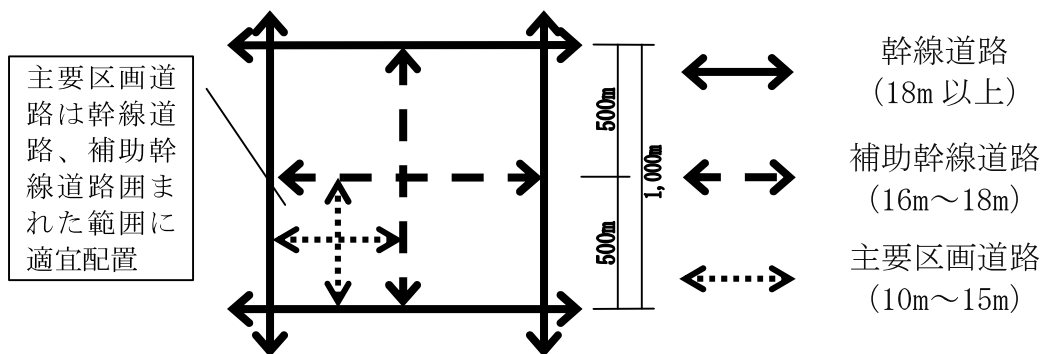


図 3-4 一般的な市街地における道路の配置モデル

出典：日本都市計画学会「新都市計画マニュアルⅡ【都市施設・公園緑地編】都市交通施設 H15.3」より整理

## ii) 道路配置、街区計画

通過交通の排除等の段階的な道路の配置と合わせて街区計画を行う。

道路配置は、従前の土地利用との整合、地区の歴史、まち並みや景観等の地域資源の保存等に留意し計画する。街区計画は、計画する土地利用の敷地規模を考慮する。

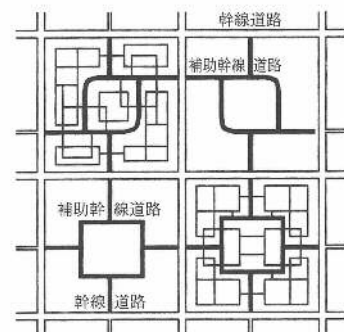
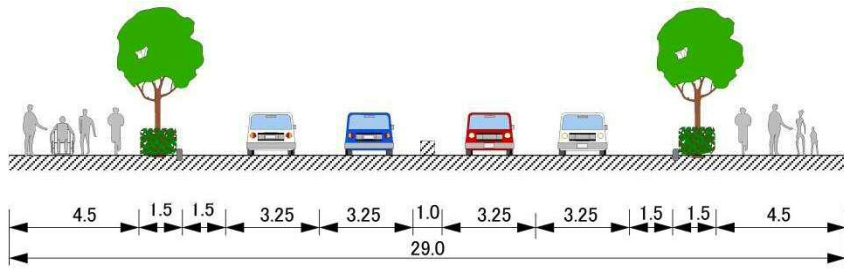


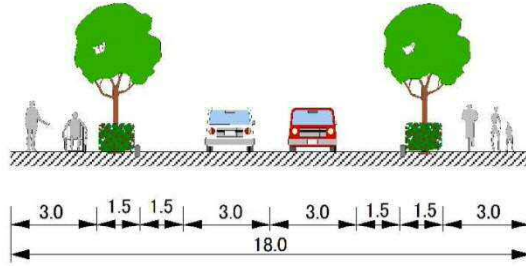
図 3-5 段階的な道路網の例

出典：日本都市計画学会「新都市計画マニュアルⅡ【市街地整備編】土地区画整理 H15.3」

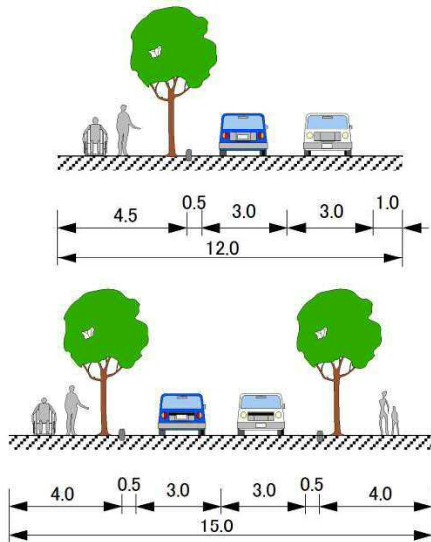
【道路種別の幅員構成の例】



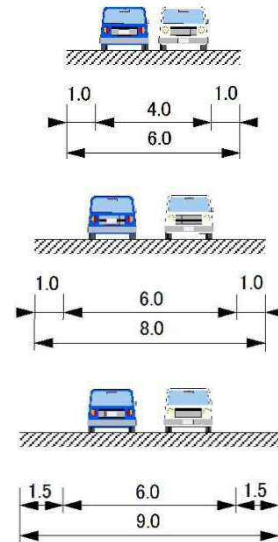
幹線道路(4車線)の断面イメージ



幹線・補助幹線道路(2車線)の断面イメージ



主要区画道路の断面イメージ



区画道路の断面イメージ

※道路幅員は、P44,45 の被災時の通行を考慮したものである。



## ii) 避難路としての計画

安全性の高い避難路とすることが重要であり、津波避難の場合には、「より早くより高くへの避難」を原則にするなど、災害の種類を想定して避難路の計画的な配置を図る。

### ●避難路の位置づけ

幹線道路、補助幹線道路を避難路として位置づける。

役 割	後述の避難地まで安全に避難する道路
配 置	各地点から概ね 500m 以内に配置する。ネットワークさせる。
道路幅員	最低 15m、目安 16m 以上

### ●地区防災道路の位置づけ

主要区画道路を地区防災道路として位置づける。

役 割	避難路のほかに、地域消火や初期避難、緊急車両通行等のための道路
配 置	誘致圏域 100m～150m
道路幅員	最低 6m、目安 10m 以上

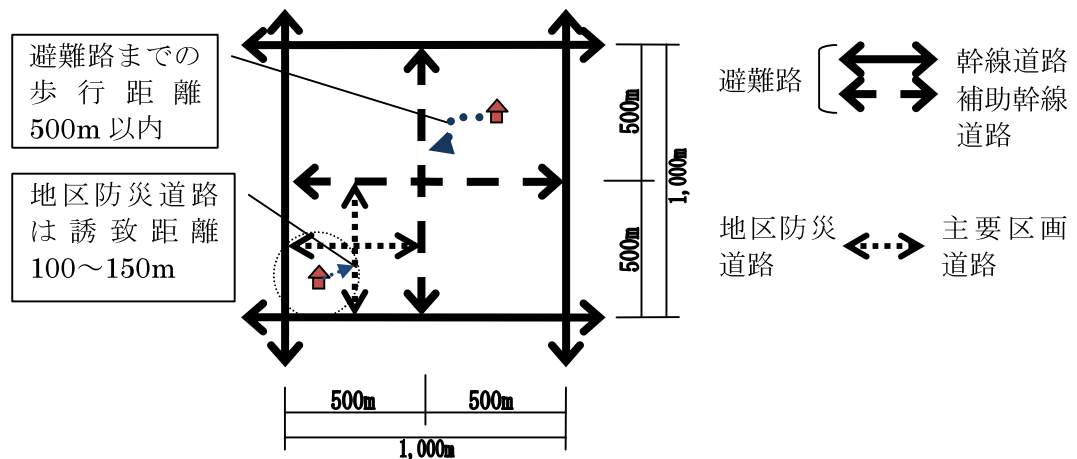


図 3 - 6 避難路等の配置モデル

第 8 版 都市計画運用指針 平成 27 年 1 月 国土交通省

～ 略 ～

#### ②防災機能からの道路の配置

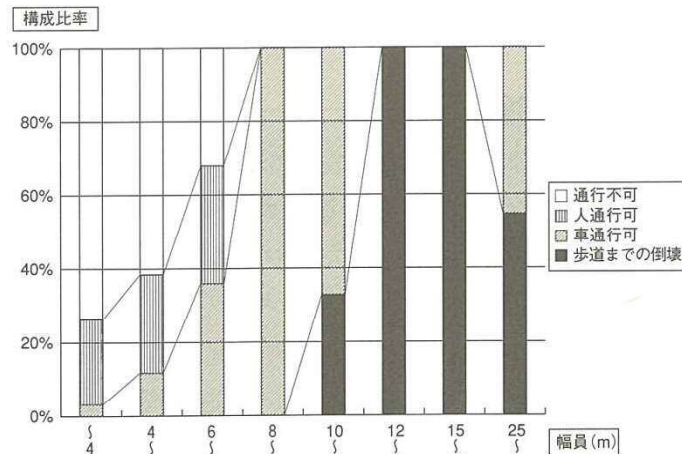
都市内道路は災害時の避難路や延焼遮断の防災のための空間としての機能を勘案して配置することが望ましい。避難路は、平成 8 年建設省告示第 1029 号に従い、広域避難地又はこれに準ずる安全な場所へ通ずる幅員 15m 以上の道路又は幅員 10m 以上の緑道とし、避難路の沿道は、建築物の不燃化等を図ることが望ましい。また、避難地となる公園等と一体的に計画することが望ましい。

～ 略 ～

【阪神・淡路大震災での復興における道路幅員の考え方】

阪神・淡路大震災における幅員と道路閉塞の関係では、8 mを超える道路であれば人間の通行が可能であり、12mを超える道路であれば車両の通行が可能であった。

避難計画（避難者数、避難手段、沿道建物状況等）との整合検証を行うことで、15mに満たない場合でも避難路としての活用を検討してもよい。



注) 車通行可: 車道 (車道、歩道の区別がない場合も含む) 上に倒壊建築物があるが通行可能なもの  
歩道まで倒壊: 歩道上に倒壊建築物があるが、それが車道までは及んでいないもの

図 I-3-10 阪神・淡路大震災における幅員と道路閉塞の関係

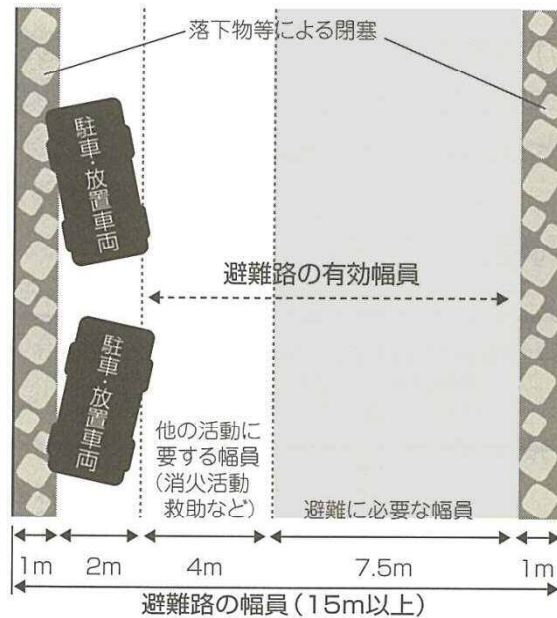


図 I-3-11 避難路としての適否の判断方法のイメージ

出典：国土交通省推薦「改訂 都市防災実務ハンドブック H17.2」より整理

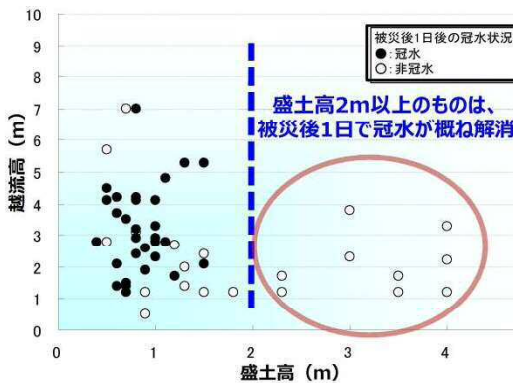
【東日本大震災での復興における道路幅員等の考え方（宮城県の場合）】

宮城県では、被災データに基づき、多重防御機能を有した道路の考え方とともに、避難時間確保や浸水範囲減少といった側面からその効果を示している。

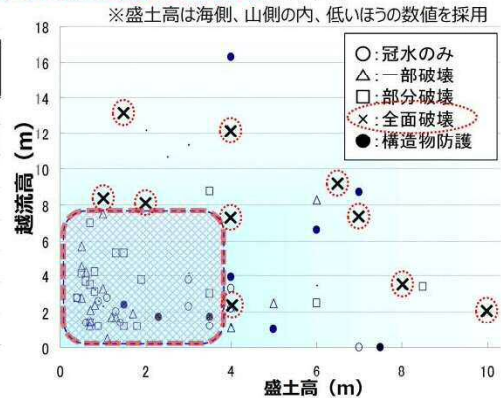
【バックデータ】多重防御機能を有した施設（道路）の考え方



◆ 今次津波においては、道路が冠水し、内陸部からの救助活動等の障害となった。



▲ 越流高と盛土高による、翌日の冠水状況



▲ 越流高と盛土高による、法面\*破壊状況  
※引き波による破壊の影響が大きい山側法面

盛土高

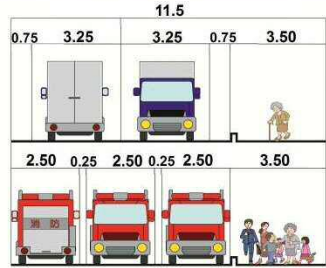
盛土高2m以上の道路は被災後1日に冠水が概ね解消

早期の通行確保が必要な避難路・救出路は、2m以上の盛土構造とすることが望ましい。

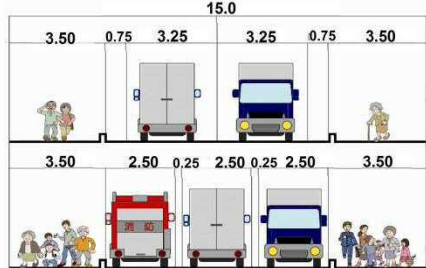
● 越流高が8m以上の箇所等においては、津波による全面破壊の事例もみられる

66

【バックデータ】多重防御機能を有した施設（道路）の考え方

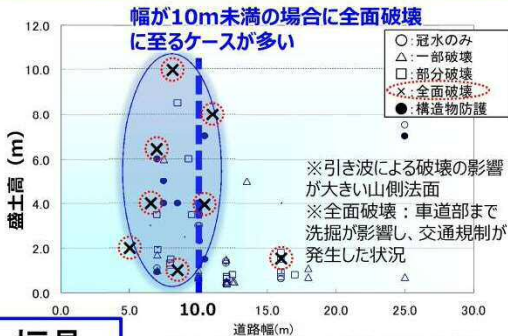


▲ 海岸線に並行する道路幅員構成例



▲ 海岸線に直交する道路幅員構成例

※ 平常時における車線幅員は道路構造令の第3種第2級相当の規格を採用  
※ 歩道幅員は道路構造令による、歩行者交通が多い場合の自転車歩行者車道の幅員



幅員

▲ 盛土高と道路幅による法面破壊状況

緊急時、路側にて緊急車両等が停車状態で、車両がすれ違い可能な車道幅員を設定  
歩道を含む道路全体の幅員は10m以上とし、歩道は破壊が進行する山側に設置することで、一部破壊が生じても車道の機能を損なわないよう配慮

67

## ②都市計画公園等の計画

都市計画公園は、人々にとっては憩いや安らぎの場、スポーツや文化活動、コミュニティ活動等を通じた交流の場であるとともに、都市における環境問題や防災に対応していくといった多面的な役割を果たす。

こうした多面的な役割を踏まえ、各市町村に適した計画づくりを進めることが重要である。

都市計画公園以外の公園緑地の位置づけや東日本大震災における公園緑地の機能にも配慮する必要がある。



【街区公園】  
潮江西部 2 号公園（高知市）



【地区公園】  
鏡野公園（香美市）

### 公園緑地の概念

区 分		公園緑地	
施設 緑地	都市計画公園	都市公園法に規定するもの	
	都市計画公園 以外	公共施設 緑地	港湾緑地、国民公園、児童遊園、 条例設置の公園 等
		民間緑地	公開空地、建築物緑化施設、 市民緑地（人工地盤型） 等
地域制 緑地	法によるもの	特別緑地保全地区（都市緑地法）、 風致地区（風致政令）、 生産緑地地区（生産緑地法）、 歴史的風土特別保存地区（古都保存法）、 市民緑地（都市緑地法）、 保安林区域（森林法） 等	
	契約・締結によるもの	緑地協定（都市緑地法） 等	
	条例等によるもの	条例に基づく緑地の保全制度 等	

### 東日本大震災における公園緑地等の機能

主な公園緑地等		津波防災において求められる公園緑地等の機能						
		【多重防衛の一つとしての機能】			【避難路・避難地機能】		【復旧・復興支援機能】	
		津波の 減衰	湛水の 場	漂流物 の補足	避難路	避難地	活動 拠点	資材置 き場等
公園	海浜公園	○	△	○		○	○	
	高台公園				○	○	○	
	大規模公園 (防災拠点)						○ ○	
緑地	防潮林	○		○				
	緩衝緑地	○	△	○				
	街路樹	△		○	○			
	居久根	○		○				
その他の 空き地や農地等			○					

出典：国土交通省「東日本大震災からの復興に係る公園緩衝緑地整備に関する技術的指針 H24.3」

### i) 都市計画公園の配置計画

都市計画において定める都市公園は、「住区基幹公園」「都市基幹公園」「大規模公園」「国営公園」「緩衝緑地」に分類され、主な都市公園の機能や考え方は、以下のとおりである。

分類		標準面積	機能と考え方
都市基幹公園	運動公園	15～70ha	都市レベルの公園であり、既都市計画決定を基本とし、必要に応じ都市計画変更を行う。
	総合公園	10～50ha	
住区基幹公園	地区公園	4 ha	既存の都市計画決定を基本に、必要に応じ都市計画変更、新規決定する。地区公園の誘致距離は 1km、近隣公園の誘致距離 500m を標準とする。
	近隣公園	2 ha (2.0 m <sup>2</sup> /人※)	
	街区公園	0.25ha (1.0 m <sup>2</sup> /人※)	住民の一番身近な公園として、土地利用や街区計画に合わせて配置し、都市計画決定する。誘致距離は 250m を標準とする。

※土地区画整理事業の施行地区内の居住人口一人当たり必要面積（3 m<sup>2</sup>以上）と、近隣住区の人口（1万人）等から算出した値

#### 土地区画整理法施行規則

（設計の概要の設定に関する基準）

#### 第九条

～ 略 ～

六 設計の概要は、公園の面積の合計が施行地区内に居住することとなる人口について一人当たり三平方メートル以上であり、かつ、施行地区の面積の三パーセント以上となるように定めなければならない。ただし、施行地区の大部分が都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第一号の工業専用地域である場合その他特別の事情により健全な市街地を造成するのに支障がないと認められる場合及び道路、広場、河川、堤防又は運河の整備改善を主たる目的として土地区画整理事業を施行する場合その他特別の事情によりやむを得ないと認められる場合においては、この限りでない。

～ 略 ～

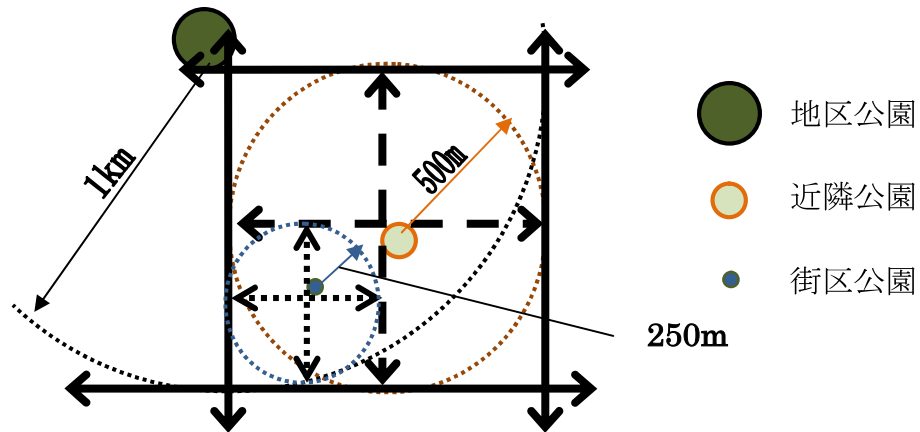


図 3-7 住区基幹公園の配置モデル

出典：日本都市計画学会「新都市計画マニュアルⅠ【都市施設・公園緑地編】公園緑地 H14.9」より整理

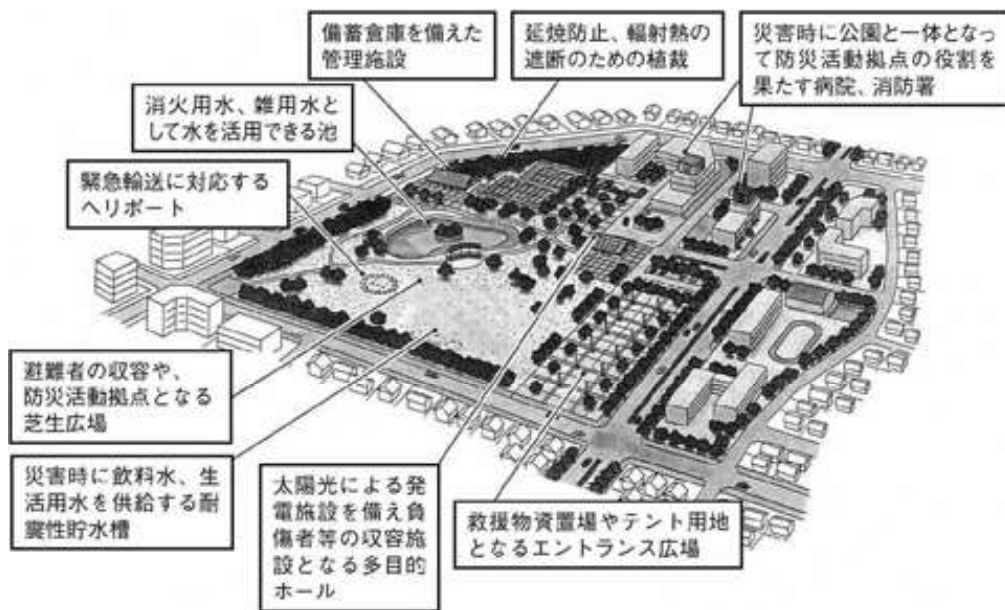


図 3-8 防災公園のイメージ

[出典：国土交通省 HP] [http://www.mlit.go.jp/crd/park/shisaku/ko\\_shisaku/kobetsu/](http://www.mlit.go.jp/crd/park/shisaku/ko_shisaku/kobetsu/)

## ii) 避難地としての計画

津波避難の場合には「避難の目的や滞留時間の明確化」を行うなど、災害の種類を想定して避難地の計画的な配置を図る。

### ●広域避難地の位置づけ

都市計画公園として位置づける場合は、運動公園、総合公園等の都市基幹公園となる。都市計画公園以外でも同等の機能、面積を有すれば広域避難地として位置づけられる。

役 割	地震災害時において主として一の市町村の区域内に居住する者の広域的な避難の用に供する公共空地
配 置	各地点から広域避難地までの歩行距離はおおむね 2 km 以内、避難路に直結
必要な規模	面積 10ha 以上、面積 10ha 未満の場合でも、隣接・近接し一体的に公共施設等と合わせて 10ha 以上となればよい。

### ●一次避難地の位置づけ

都市計画公園として位置づける場合は、地区公園、近隣公園となる。都市計画公園以外でも同等の機能、面積を有すれば一次避難地として位置づけられる。

役 割	地震災害時において、主として近隣の住民が避難する公共空地
配 置	誘致距離 500m 程度、地域の生活圏域(概ね 100ha 以下)に 1カ所程度
必要な規模	面積 1 ha 以上

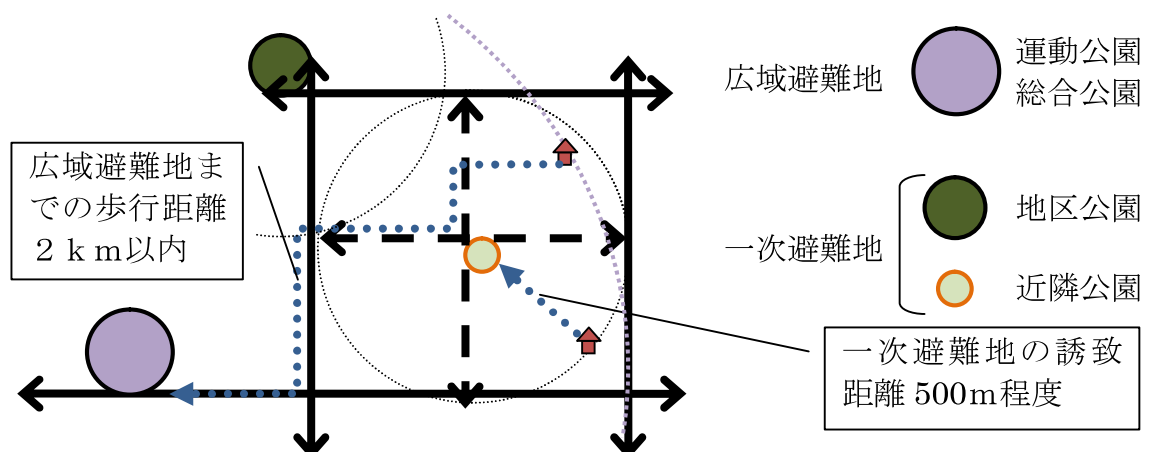


図 3 - 9 避難地の配置モデル

## 【避難段階と公園緑地の役割等】

避難地等として必要な機能は、避難の目的や滞留時間により異なることに留意が必要である。

なお、避難地の規模の設定にあたっては、学校等の公共施設や津波避難ビル等、対象となる施設と避難対象人口の関係を踏まえた必要な面積を設定することが重要である。

必要避難スペース（有効避難面積：㎡）

＝対象避難人口（人）×有効避難単位面積※（㎡／人）

※有効避難単位面積：現状に応じて1～2㎡／人とする。

## ●避難路等の役割と公園緑地での対応

避難の段階	公園緑地の役割	避難等の状況	公園緑地・オープンスペースで必要な機能
直後段階 津波から緊急に避難する生命確保段階	一次避難地	<ul style="list-style-type: none"> <li>津波から早急に避難できる位置にあり、津波被害から逃れることのできる高さがある場所に可及的速やかに避難可能</li> <li>具体的には、高台公園や神社の境内といった公園緑地・オープンスペース、盛土による嵩上げをした公園、または、避難ビルや避難タワー等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>避難の目印となるランドマークの設置</li> <li>照明施設及び電源の設置、確保</li> <li>二次避難のための避難地までの経路案内</li> <li>応急手当や、緊急用の飲料水や毛布等を備蓄できる倉庫</li> </ul>
緊急段階 支援物資が届くまでの数日を過ごす生命維持の段階	一次避難地（避難所）	<ul style="list-style-type: none"> <li>一次避難地から、避難所（公園の体育館や学校、公民館等）に移動</li> <li>ただし、浸水等により避難経路が確保できていない場合、一次避難地に孤立する可能性有り</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>支援物資が届くまでと考えられる3日間程度の生活ができる食料や飲料水、衣類や暖房器具等が備蓄できる倉庫</li> <li>避難所への避難経路が確保できない高台公園等でも、数日を過ごすことができる飲料水や食料、建物やテント、仮設トイレ</li> </ul>
応急段階 救援活動が行われている生活確保の段階	広域避難地（避難所）	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋内で滞在できる施設を有する大規模公園等や、小規模であるがテントが設置できる地区公園等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>発電施設や通信施設、飲料水、雑用水が確保できる設備等</li> <li>仮設トイレや洗濯機等が設置できる設備等</li> <li>給水車等の支援車両がアクセスできる動線と駐車スペース</li> </ul>
復旧・復興段階 復旧・復興活動が行われている生活再建の段階	広域避難地（避難所）	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋内で滞在できる施設を有する大規模公園等や、仮設住宅が設置できる地区公園、大規模公園等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>発電施設や通信施設、飲料水、雑用水が確保できる設備等</li> <li>仮設トイレや洗濯機等が設置できる設備等</li> <li>給水車等の支援車両がアクセスできる動線と駐車スペース</li> </ul>

出典：国土交通省「津波被害に強いまちづくりにおける公園緑地の整備に関する技術資料 H24. 3）」より整理



### ③防災機能の確保に関する計画

東日本大震災では、都市施設をはじめとする構造物の防災機能（ハード対策）に依存することの限界が改めて認識された。

このため、ソフト・ハードの施策を組み合わせた「多重防御」を基本とし、計画的な防災機能の確保を図ることが重要である。

迅速な避難や延焼拡大の防止を図るための都市施設の配置や構造は、各地域（市町村）の実情等を踏まえ、立案する必要がある。

特に、密集市街地の火災により延焼が拡大した地区においては、道路幅員や公園面積のみで防災機能を確保するだけでなく、沿道の不燃化や消防防火施設の配置等と組み合わせて、防災機能を確保する。

#### 防災都市構造のイメージ



出典：国土交通省推薦「改訂 都市防災実務ハンドブック H17. 2」

### i) 避難地周辺、避難路等沿道の不燃化

火災時に輻射熱、熱気流等に対する安全性を向上させるために、避難地周辺、避難路等沿道の不燃化を図る。

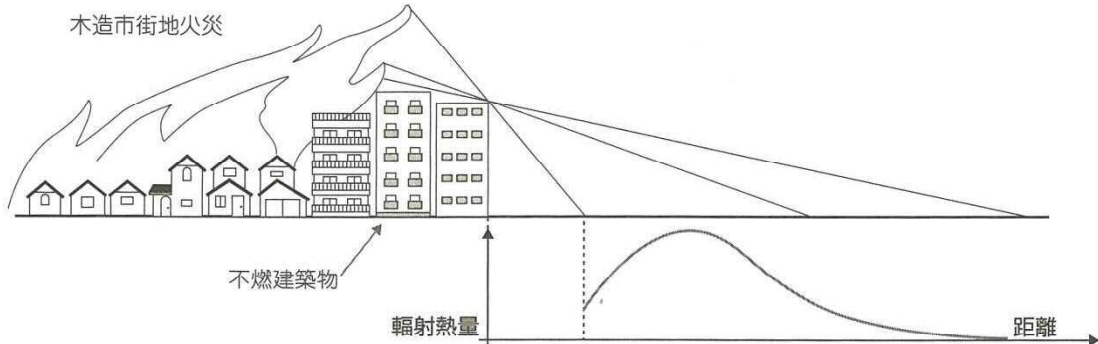


図 3-10 不燃化の効果

出典：国土交通省推薦「改訂 都市防災実務ハンドブック H17. 2」

#### ●避難地周辺の不燃化

不燃化の区域の幅	最低 30m 以上
不燃化の目標	耐火率 70%

#### ●避難路沿道の不燃化

不燃化の区域の幅	20～30m
不燃化の幅が十分に取れない場合	建物の高さの最低限度、間口率を設定

#### ●地区防災道路沿道の不燃化

不燃化の区域の幅	一宅地分(12m 程度)
建物の高さ	5m 以上

#### 【不燃化の事例】

##### ●地区計画で、間口率、高さの最低限度を指定した事例

- 本町二・四・五・六丁目地区防災街区地区整備計画（東京都渋谷区）
- ・建築物の間口率の最低限度 0.7（主要生活道路 8 号沿線のみ）
  - ・建築物等の高さの最低限度 5 m（主要生活道路 8 号沿線のみ）
- などがある。

##### ●不燃化促進のための防火地域、準防火地域の拡大等の事例

- ・大阪府守口市、門真市、寝屋川市では、火災からの安全性を高めるため、準防火地域を従来の部分指定から、市街化区域全域（防火地域を除く）に拡大している。
- ・大阪府防災都市づくり広域計画（H21. 1）では、都市防火区画を構成する都市計画道路等沿道に防火地域を指定する方針を掲げている。

## ii) 延焼遮断帯と防火区画の計画

都市レベルでの延焼拡大防止のために、延焼遮断帯によって分割された防火区画の確立を図る。

延焼遮断帯は、「空地（道路、河川等）」「空地と片側不燃化」「空地と両側不燃化」に区分し、設計風速、後背の市街地の状況、および不燃化する建物高さをもとに算定できる。

### ●防火区画の計画

防火区画の要整備区域の設定	原則として市街化区域内であるが、火災危険性が低い区域は除外できる。
延焼遮断帯となりうる都市施設	道路、河川、鉄道等
防火区画の規模	延焼遮断帯により 60～100ha となるよう設定

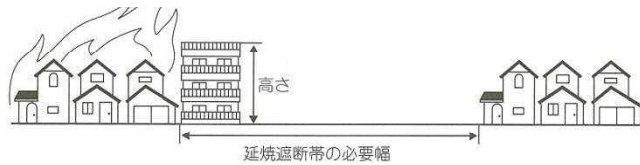
### ●簡便法による延焼遮断帯に関する計画指針

空地のみで確保する場合	60～70m 程度
空地と片側不燃化で確保する場合	35～45m 程度
空地と両側不燃化で確保する場合	35～40m 程度

空地のみで確保する場合



空地と片側不燃化で確保する場合



空地と両側不燃化で確保する場合

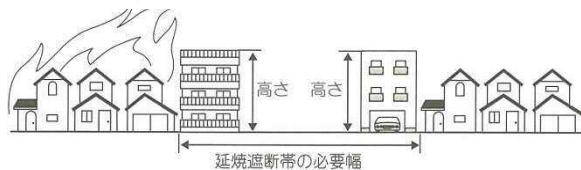


図 3-11 延焼遮断帯効果のイメージ

出典：国土交通省推薦「改訂 都市防災実務ハンドブック H17. 2」

### iii) 既成市街地での防災性の向上に関わる計画

都市の防災性は、十分な空地、空間の確保により向上させていくことが基本となるが、密集市街地等をはじめとする既成市街地では、先に示した考え方に基づく基準等を満足させることが困難な場合が多い。

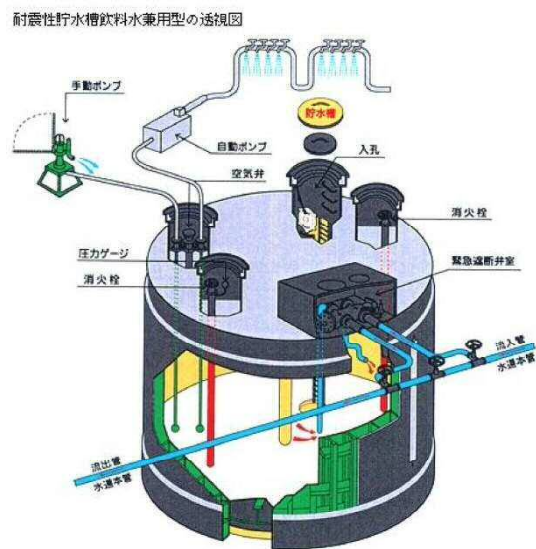
そのような場合には、災害時の初期段階での避難活動、消防活動等の円滑化を優先とし、耐震性貯水槽、備蓄倉庫、避難施設の整備とともに、既存防災施設の機能強化等の総合的な取組を検討する。

事前復興計画づくりにおいて、まち歩き点検をきっかけとして初期消火や避難の支障要因となるブロック塀の危険性を把握するなど、住民が主体となって地区の防災・減災に向けた取組を進めることが望ましい。（P17 参照）

#### 【耐震性貯水槽の整備】

耐震性貯水槽は、大規模地震等の発生時に予想される同時多発火災等に対処するため、地域住民による初期消火のための水を確保することとしているが、この中でも飲料水兼用型は、消火用はもちろんのこと、水道施設の破壊等で飲料水の供給機能が復旧するまでの間、飲料水が確保できるようにしているものである。

耐震性貯水槽の種類は、耐震性貯水槽、耐震性貯水槽地上設置型、耐震性貯水槽飲料水兼用型となっている。



[出典：総務省 HP] <http://www.fdma.go.jp/html/hakusho/h12/html/12172z10.htm>

#### iv) 津波避難に関する計画

津波避難に関する計画立案では、まずは第一に人命を守るために迅速かつ確実に避難ができる避難路、避難施設の計画が不可欠である。

標準的な考え方や基準に固執することなく、市町村の実情等を考慮した計画を立案することが重要である。

#### 【浸水深と建物被害の目安（高知県）】



出典：高知県「高知県版第 2 弾 南海トラフ巨大地震による震度分布・津波浸水予測」

#### ④復興の拠点となる市街地に関する計画

東日本大震災により被災した多くの地域では、住宅や業務施設のみならず、学校、医療施設、官公庁施設といった公益的施設も甚大な被害を受けた。地域全体の復興の拠点として、これらの施設の機能を一体的に有する市街地を緊急に整備し、その機能を確保することが喫緊の課題となった。

このため、津波防災地域づくりに関する法律第 17 条に規定している一団地の津波防災拠点市街地形成施設の枠組みを活用し、津波からの防災性を高めるとともに、被災地の復興を先導する拠点となる市街地の形成を支援するため、津波復興拠点整備事業が創設された。

一団地の津波防災拠点市街地形成施設とは、津波防災地域づくりに関する法律第 2 条第 15 項に規定しているように、津波による災害の発生のおそれが著しく、かつ、当該災害を防止し、または軽減する必要性が高いと認められる区域内の都市機能を、津波が発生した場合においても維持するための拠点となる市街地を形成する一団地の住宅施設、特定業務施設又は公益的施設及び公共施設をいい、都市計画法第 11 条に規定する都市施設として都市計画に定めることができる。

特定業務施設	事務所、事業所その他の業務施設で津波被災地の基幹的な産業の振興、当該区域内の地域における雇用機会の創出及び良好な市街地の形成に寄与するもののうち、公益的施設以外のもの
公益的施設	教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の施設で、居住者の共同の福祉又は利便のために必要なもの
公共施設	道路、公園等、公共の用に供する施設

津波復興拠点整備事業は、東日本大震災の津波により被災した地域における復興の拠点となる市街地を緊急に整備するために支援を行うものである。

また、南海トラフ地震の津波を見据えた防災のために、社会資本整備総合交付金（防災・安全交付金）の基幹事業として、津波防災拠点整備事業が平成 27 年度に創設された。

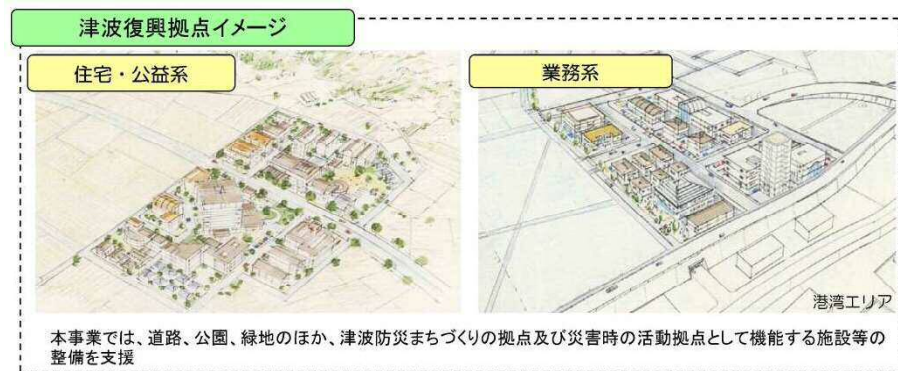
## i) 津波復興拠点整備事業と津波防災拠点整備事業

津波復興拠点整備事業と津波防災拠点整備事業は、事業の実施時点（復興と防災）の違いがあることから、事業内容に多少違いがある。

復興まちづくりを実践する時点では、復興の拠点となる市街地に関わる事業とともに、特例措置の有無を確認することが必要である。

### ●津波復興拠点整備事業

東日本大震災の津波により被災した地域における復興の拠点となる市街地（津波防災地域づくりに関する法律の「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」として都市計画決定されたもの（津波復興拠点）に限る。）を緊急に整備するために支援を行う事業をいう。



[出典：復興庁 HP] <http://www.reconstruction.go.jp/topics/120405gaiyou.pdf>

### ●津波防災拠点整備事業

南海トラフ地震の津波により甚大な被害が想定される地域において、都市の津波からの防災性を高める拠点となる市街地（津波防災地域づくりに関する法律の「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」として、都市計画決定されたもの（津波防災拠点）に限る。）を整備するために支援を行う事業をいう。



[出典：国土交通省 HP] <http://www.skr.mlit.go.jp/kaisai/demae/pdf/150303-2.pdf>

表 3-2 津波復興拠点整備事業と津波防災拠点整備事業の比較

	津波復興拠点整備事業	津波防災拠点整備事業
概要	東日本大震災の津波により被災した地域における復興の拠点となる市街地（津波防災地域づくりに関する法律の「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」として都市計画決定されたもの（津波復興拠点）に限る。）を緊急に整備するために支援を行う事業をいう。	南海トラフ地震の津波により甚大な被害が想定される地域において、都市の津波からの防災性を高める拠点となる市街地（津波防災地域づくりに関する法律の「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」として、都市計画決定されたもの（津波防災拠点）に限る。）を整備するために支援を行う事業をいう。
補助（交付金対象）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○津波復興拠点整備計画策定支援</li> <li>○津波復興拠点のための公共施設等整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 地区公共施設 道路・公園・緑地・広場その他の施設</li> <li>▪ 津波防災拠点施設 津波防災まちづくりの拠点及び災害時の活動拠点として機能する施設</li> <li>▪ 津波復興拠点支援施設 各種のイベント、展示、余暇活動等の地域交流、子育て支援、高齢者生活相談等、地域活力の復興のための活動の拠点となる施設</li> <li>▪ 高質空間形成施設 植栽・緑化施設、せせらぎ・カスケード、カラー舗装・石畳、照明施設、ストリートファニチャー・モニュメント等</li> </ul> </li> <li>○津波復興拠点のための用地取得造成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○津波防災拠点整備計画策定支援</li> <li>○津波防災拠点のための公共施設等整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 地区公共施設 道路・公園・緑地・広場その他の施設</li> <li>▪ 津波防災拠点施設 津波防災まちづくりの拠点及び災害時の活動拠点として機能する施設</li> </ul> </li> <li>○津波防災拠点のための用地取得造成 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 地区公共施設 道路・公園・緑地・広場その他の施設</li> <li>▪ 公益的施設 教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設、その他の施設で居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設</li> </ul> </li> </ul>
施行要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>○復興整備計画の区域内（復興交付金事業計画の区域を除く）において定められた一団地の津波防災拠点市街地形成施設。</li> <li>○ただし、以下のいずれかを満たす市町村の区域内に限る。</li> </ul> <p>イ 浸水により被災した面積が概ね 20ha 以上であり、かつ、浸水により被災した建物の棟数が概ね 1,000 棟以上であること</p> <p>ロ 国土交通大臣がイの要件と同等の被災規模であると認めるもの</p> <p>※原則として 1 市町村あたり 2 地区まで、国費支援の面積上限は 1 地区あたり 20ha までとする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○次の要件を全て満たす一団地の津波防災拠点市街地形成施設。</li> <li>○なお、計画策定、測量試験に掲げる事業については、ロ、ハの要件に該当することが見込まれ、かつ「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」としての都市計画決定が見込まれる区域を含む。</li> </ul> <p>イ 南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域の指定地域内であること。</p> <p>ロ 津波災害特別警戒区域の指定区域を有する市町村の区域内であること。</p> <p>ハ 津波防災地域づくりに関する法律に基づく推進計画に定められていること。</p> <p>※推進計画において都市のコンパクト化に関する方針が記載されており、津波防災拠点に関する計画が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められるもの。</p> <p>※原則として 1 市町村あたり 2 地区まで、国費支援の面積上限は 1 地区あたり 5ha までとする。</p>



## ii) 都市計画法との関係

一団地の津波防災拠点市街地形成施設は、都市施設として市町村が定める都市計画とされている。都市計画に定めるべき事項としては、種類、名称、位置及び区域といった一般的な事項に加え、一団地の津波防災拠点市街地形成施設に固有のものとして次の事項が必要となる。

- ・住宅施設、特定業務施設又は公益的施設及び公共施設の位置及び敷地の面積等
- ・建築物の高さ、容積率及び建ぺい率の制限

都市施設として都市計画決定された一団地の津波防災拠点市街地形成施設については、都市計画事業の認可を受けてその整備に関する事業を行うことが基本となる。

## iii) 嵩上げについて

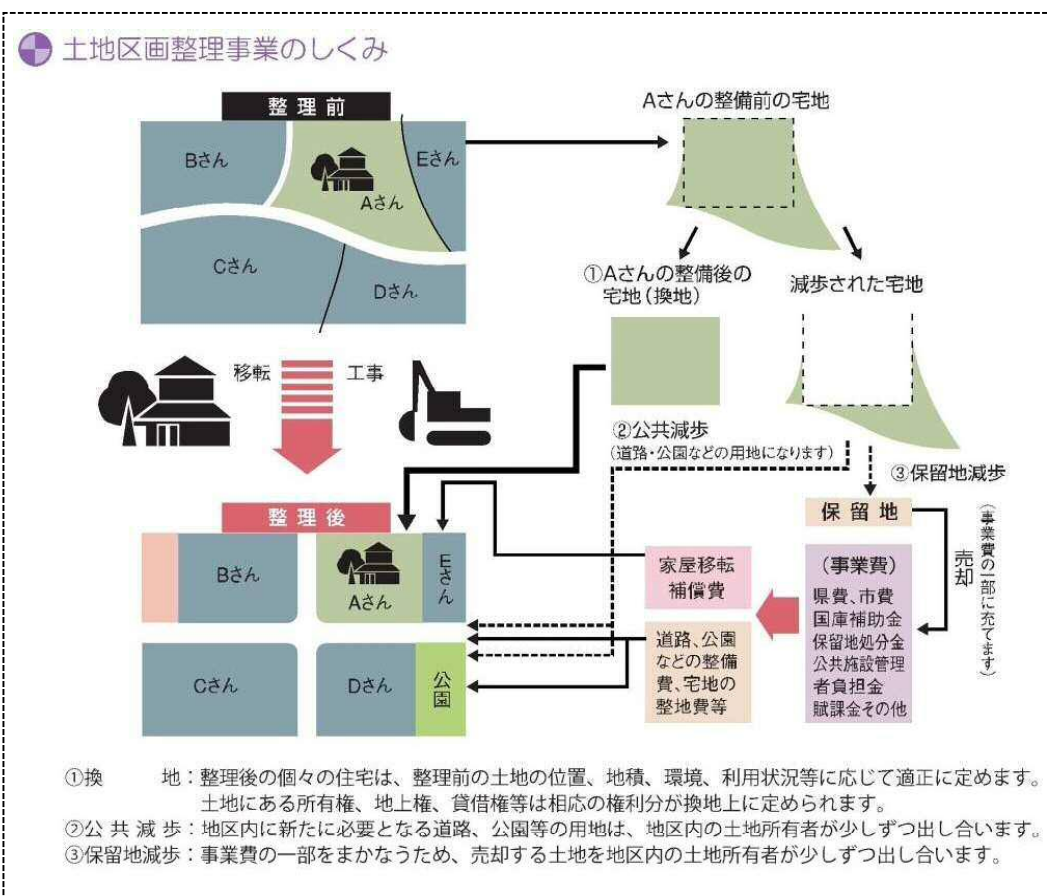
津波による浸水を防ぐために土地の嵩上げ（用地取得造成）を行う場合には、市街地の安全確保方策について複数の施策を検討し、建設コスト・維持管理コスト、環境配慮、高齢者への配慮等、社会的・経済的・自然的な観点で総合的に検討を行う必要がある。

### （3）被災市街地復興土地区画整理事業の計画

#### ①被災市街地復興土地区画整理事業

被災市街地復興土地区画整理事業は、阪神・淡路大震災からの復興のために制定された被災市街地復興特別措置法に基づく事業であり、被災市街地復興推進地域（第二次建築制限区域）を基本に施行する。

土地区画整理事業は、土地所有者等が土地の一部を出し合い、この土地を新たに作られる道路や公園等の公共用地に充てたり（公共減歩）、その一部を売却して事業資金の一部としたりする（保留地減歩）ことで事業を進める仕組みとなっている。



個々の土地所有者の土地面積は減少するが、事業施行後は住環境の向上によって土地の評価額が上昇する。なお、施行後の公共用地率が大きい地区等においては、宅地の利用価値が高くなり平均単価は上がるものの、宅地の面積の減少が大きく、地区全体の宅地総価額が減少することもある。（減価補償：P66参照）

## i) 被災市街地復興土地区画整理事業

被災市街地復興特別措置法においては、被災市街地復興推進地域内（第二次建築制限区域内）の土地区画整理事業について、被災市街地復興土地区画整理事業とされている。（【手続き編】P107 参照）

### 被災市街地復興特別措置法

（被災市街地復興土地区画整理事業）

第十条 被災市街地復興推進地域内の都市計画法第十二条第二項の規定により土地区画整理事業について都市計画に定められた施行区域の土地についての土地区画整理事業（以下「被災市街地復興土地区画整理事業」という。）については、土地区画整理法及び次条から第十八条までに定めるところによる。

被災市街地復興土地区画整理事業の施行においては、被災市街地を一日も早く復興（住宅の確保）させるため、様々な特例がある。

- ・ 換地の特例による集約換地を前提とした「復興共同住宅区」の指定が可能
- ・ 保留地の特例により、公営住宅や防災施設等の整備用地の確保が可能
- ・ 換地計画において土地の一部に代える施行区域内の住宅の給付が可能  
（※清算金に変わる住宅等の給付）
- ・ 施行地区外での住宅建設と換地計画における住宅並びに敷地の給付が可能

東日本大震災の復興に対応するため、これを支援する制度として、都市再生区画整理事業における被災市街地復興土地区画整理事業が制度化され、施行地区の拡充によって、必ずしも被災市街地復興推進地域内において行われるものでなくても、支援制度としての被災市街地復興土地区画整理事業を活用することが可能となった。

また、国土交通省から、平成 26 年 3 月に「被災市街地復興土地区画整理事業の工夫と適用事例」が示された。

「被災市街地復興土地区画整理事業の工夫と適用事例」

<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/images/4kuhhuu.pdf>

なお、土地区画整理事業は、以下のような特色を有する事業であり、この特色を踏まえた事業の企画・立案を行うことが必要である。

- ・ 施行者には権利制限を伴う事業執行の権能が与えられていること
- ・ 地権者参加型の事業手法であること
- ・ 具体の土地利用は地権者に委ねられていること

## ii) 都市再生区画整理事業

各地域（市町村）の実情を踏まえながら、都市再生区画整理事業の適用を検討する。

東日本大震災においては、被災市街地の復興が円滑に進むよう、都市再生区画整理事業の制度を改正し、嵩上げや液状化対策に対する特例措置等が行われている。（【手続き編】 P118 参照）

都市再生区画整理事業は...

空洞化が進行する中心市街地や、防災上危険な密集市街地など都市基盤が貧弱で整備の必要な既成市街地等において、都市基盤の整備と併せて街区の再編を行う土地区画整理事業に対して補助を行うことにより、土地の有効利用を促進するとともに、安全・安心で快適に暮らすことができ、活力ある経済活動の基盤となる市街地への再生・再構築を支援する制度

4 種類の制度から構成

都市再生事業計画 案作成事業	既成市街地等の再生・再構築を行う土地区画整理事業を実施するための事業計画の案の作成に対する補助事業
都市再生土地区画 整理事業	都市基盤が貧弱で整備が必要な既成市街地の再生・再構築を行う土地区画整理事業に対する補助事業
被災市街地復興 土地区画整理事業	大規模な災害により被災した市街地の復興を行う土地区画整理事業に対する補助事業
緊急防災空地 整備事業	既成市街地における土地区画整理事業予定地区において、事業化を促進するとともに、緊急に防災性の向上を図る事業に対する補助事業

図 3-12 都市再生区画整理事業の概要

### iii) 復興住宅等建設区

各地域（市町村）の実情を踏まえながら、大規模災害からの復興に関する法律に基づく「復興住宅等建設区」の適用を検討する。土地区画整理事業施行区域内に復興住宅等建設区を定め、申出換地の特例を適用することで、計画的に復興住宅等を建設することができる。

なお、「復興住宅等建設区」と同じ考え方で発災前に適用する制度として、東日本大震災後に制定された津波防災地域づくりに関する法律に基づく「津波防災住宅等建設区制度」がある。

#### 大規模災害からの復興に関する法律

（事業計画の認定）

#### 第二十一条

3 再度災害を防止し、又は軽減することを目的とする復興一体事業の事業計画においては、施行地区内の再度災害の防止又は軽減を図るための措置が講じられた又は講じられる土地の区域における住宅及び公益的施設の建設を促進するため特別な必要があると認められる場合には、農林水産省令・国土交通省令で定めるところにより、当該土地の区域であって、住宅及び公益的施設の用に供すべきもの（以下「復興住宅等建設区」という。）を定めることができる。

4 復興住宅等建設区は、施行地区において再度災害を防止し、又は軽減し、かつ、住宅及び公益的施設の建設を促進する上で効果的であると認められる位置に定め、その面積は、住宅及び公益的施設が建設される見込みを考慮して相当と認められる規模としなければならない。

#### 【津波防災地域づくりに関する法律】

#### 津波防災住宅等建設区制度の創設

##### 趣旨

今般の震災の被災地域では、津波により、住宅や当該住宅の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な市役所、学校、病院、商店等が壊滅的な被害を受けている。津波による災害の発生のおそれの著しい地域では、宅地の盛土・嵩上げ等、津波災害の防止措置を講じた、又は講じられる土地へ住宅及び公益的施設を集約し、津波被害に対する安全性の向上を図ることが喫緊の課題である。

##### 内容

推進計画区域内で施行される土地区画整理事業の施行地区内の津波災害の防止措置を講じられた又は講じられる土地に、住宅及び公益的施設の宅地を集約するための区域を定め、住宅及び公益的施設の宅地の所有者が、当該区域内への換地の申出をすることができる申出換地の特例を設ける。

##### 施行地区イメージ図



[出典：国土交通省 HP] <http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/point/tsunamibousai.html>

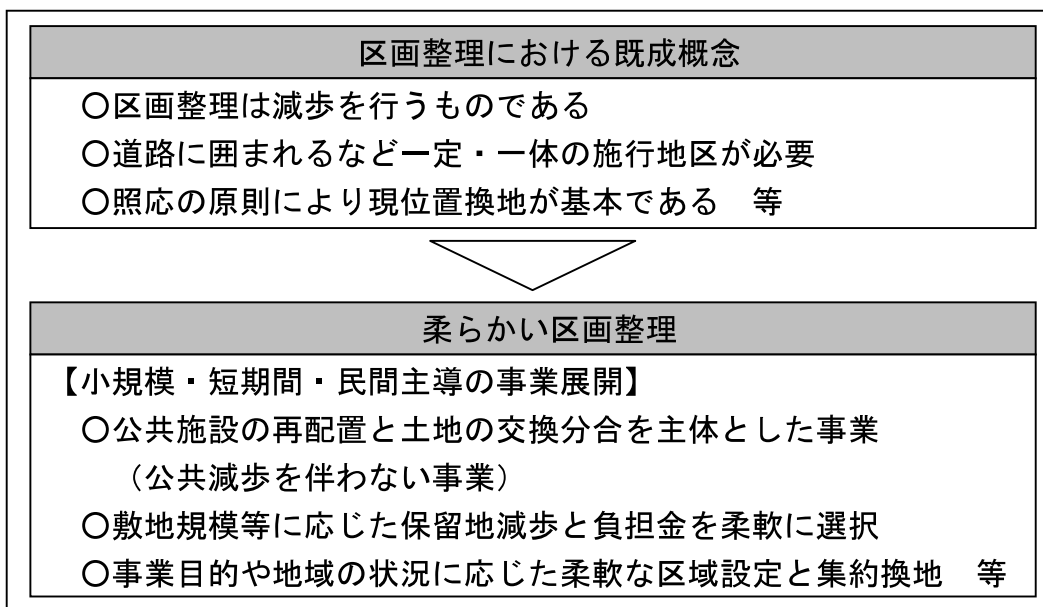
#### iv) 多様で柔軟な土地区画整理事業の運用

土地区画整理事業は、長年の事業実績の積み重ねの中で、柔軟性に欠ける既成概念に基づく画一的な運用がなされていることが多い。以下のような「柔らかい区画整理」といった柔軟な運用が求められる。

以下の資料を参考にするとともに、特例措置の有無を確認することが必要である。

- 国土交通省「土地区画整理事業運用指針（H13. 12）」
- 国土交通省「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）H25. 9」

#### 【柔らかい区画整理】



[出典：国土交通省 HP] <http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/tayou/tayou.htm>

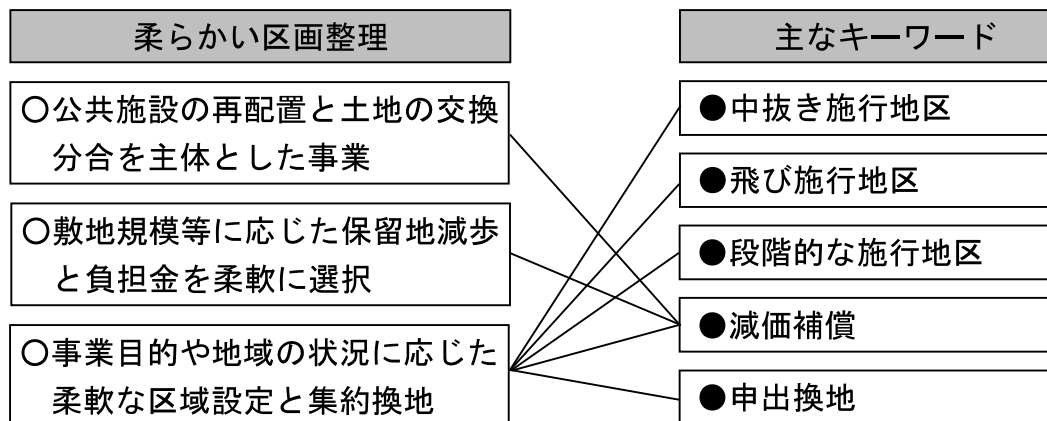


図 3-13 柔らかい区画整理の主なキーワード

### ●中抜き施行地区

過去に基盤整備が行われているなど、土地区画整理事業で整備する場合とほぼ同程度の公共施設が整備されており、また敷地の形状の変更も想定されない区域については、施行地区から除外することも検討できる。

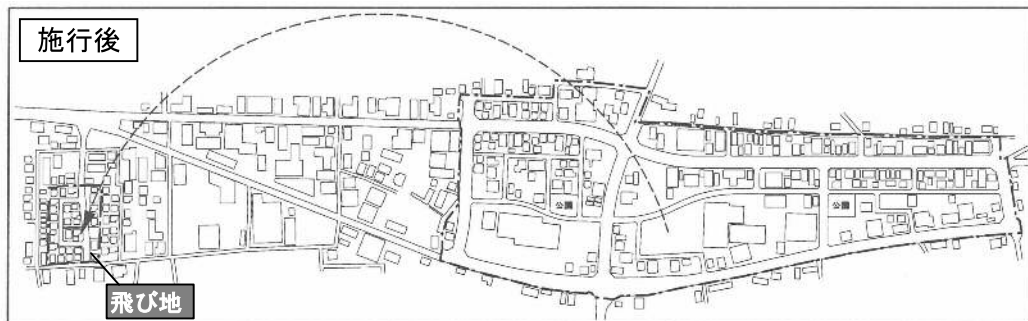
ただし、当該地区を除外するにあたっては、公共施設の連続性に影響が生じないか、又は事業に伴う宅地利用の増進と減歩の関係で、権利者間の公平性が保たれているかについて検討した上で除外することが望ましい。



出典：公益社団法人 街づくり価格整理協会（旧）土地区画整理協会「土地区画整理事業運用指針解説 H14. 3」より整理

### ●飛び施行地区

物理的に離れている地区であっても、両地区が密接不可分の関係にある場合には、飛び施行地区として捉えることができる。この密接不可分の関係については、都市施設や土地利用上の観点から検討することが望ましいが、都市計画事業として実施する場合、一つの都市計画で決定されている必要がある。



出典：公益社団法人 街づくり価格整理協会（旧）土地区画整理協会「土地区画整理事業運用指針解説 H14. 3」より整理

### ●段階的な施行地区

土地区画整理事業として都市計画決定された施行区域についても、事業の熟度や緊急性を考慮して施行区域の中を複数の施行地区に分割して段階的に事業を行うことも考えられる。

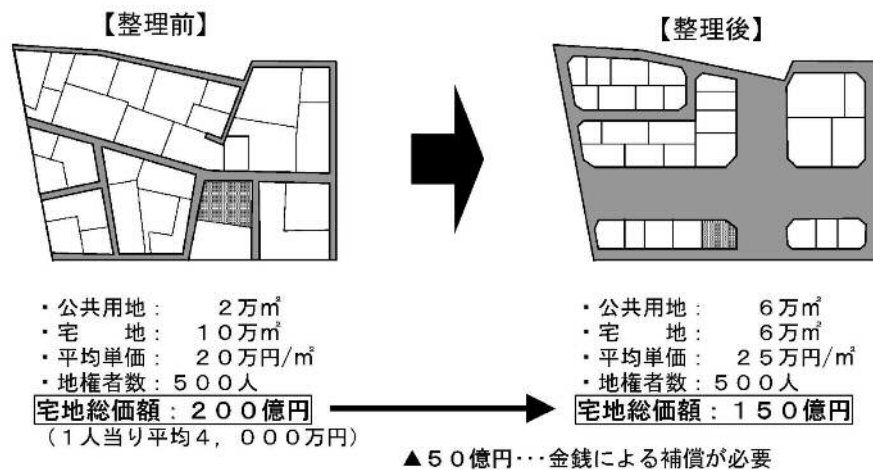
この場合には、当面施行地区に含めない区域についても将来の市街地整備の方針を明らかにしておくことが望ましい。

また、新たに土地区画整理事業に含むことが望ましい区域が生じたり、土地区画整理事業以外の手法での市街地整備が行われるような場合については、都市計画を定める部局と調整して、施行区域の見直しと施行地区の設定を一体的に検討することも考えられる。

## ●減価補償

施行後の公共用地率が大きい地区等においては、宅地の利用価値が高くなり平均単価は上がるものの、宅地の面積の減少が大きく、地区全体の宅地総価額が減少する。このような地区を「減価補償地区」といい、宅地総価額の減少分が「減価補償金」として地権者に交付される。

実際の事業では、減価補償金相当額をもって宅地を先行買収し、公共用地に充てることにより、従前の宅地総価額を小さくし、減価補償金を交付しなくてすむようにしている。



[出典：国土交通省 HP] <http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/kukakuseiri/kukakuseiri01.htm>

## ●申出換地

申出換地とは、土地区画整理事業の換地計画において換地を定めるにあたり、施行地区内の特定の数筆の土地につき所有権その他の権利を有する者全員が他の土地の換地に影響を及ぼさない限度内において、これらの土地に対する換地の位置、範囲に関する合意をし、この合意による換地を求める旨の申出があった場合に、施行者は、公益に反せず、事業施行上支障を生じない限り、当該合意されたところに従って各土地の換地を定めることができるものである。

申出換地を行う場合には、申出をしなかった者についての換地を定めるにあたって、照応の原則に従って換地を定める必要がある。また、「情報提供と機会均等」「権利者の意思確認」に留意する必要がある。



## ②過去の大震災での都市計画の手続き

大震災発生後の都市計画の決定等は、被災住民の意向を尊重した具体的な復興事業を進める重要な手続きであるため、適切な情報開示のもと行うことが大切となり、過去の大震災での事例を参考にする。

都市基盤や土地利用等の都市計画に関わる「都市の復興」は、生活、住宅及び産業等の復興まちづくりの根幹となるため、都市計画の決定等は、適切な情報開示のもと行うことが大切となることから、過去の大震災での事例を参考にする。

### i) 阪神・淡路大震災の場合：2段階都市計画

阪神・淡路大震災においては、発災後約1カ月で、被災市街地復興特別措置法が公布・施行された。

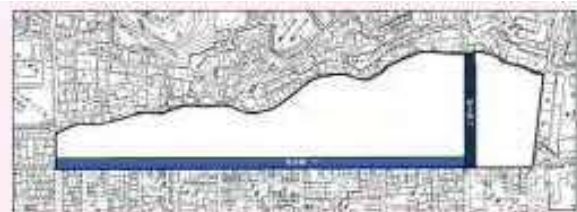
神戸市では、発災後約2カ月で、土地区画整理事業の区域等を都市計画決定している。いわゆる「2段階都市計画」の第1段階目である。その後、事業区域内の街区配置や区画道路を定め、第2段階目の都市計画決定を行っている。

#### 【兵庫県神戸市（松本地区）での2段階都市計画】

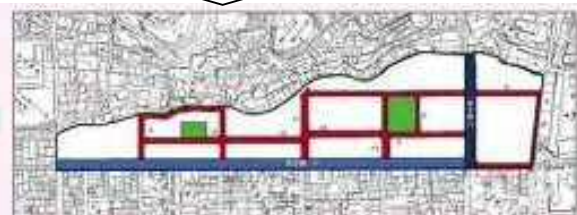
「第1段階」として、行政が責務として復興事業を実施する事業区域と主要な公共施設（幹線道路、近隣公園）を決定する。

その後、事業対象地区の住民の参加により、復興の将来像や具体的な公共施設の規模や配置を、協働と参画により検討していく。そして、計画案がまとまると、それを「第2段階の都市計画」として、都市計画決定や土地区画整理事業の事業計画に反映していく。

事業区域：約 8.9ha



都市計画決定（第1段階）



都市計画決定（第2段階）

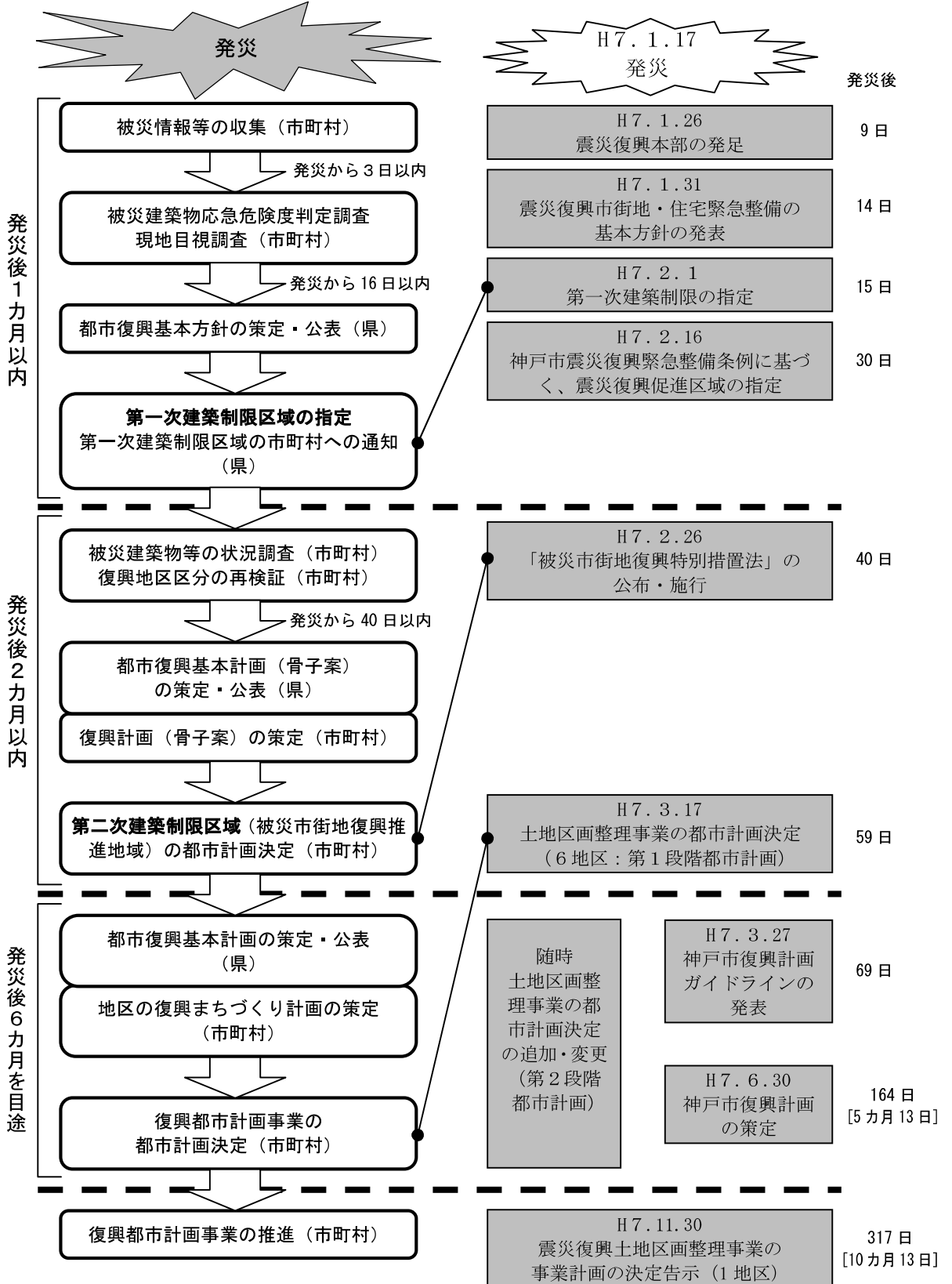


事業計画決定

出典：神戸市「神戸国際港都建設事業震災復興土地区画整理事業協働と参画のまちづくり H23.5」

**[本指針の流れ]**

**[神戸市の事例]**



## ii) 東日本大震災の場合：第一次建築制限の期間延長

東日本大震災においては、宮城県からの要望を受けて、東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地における建築制限の特例に関する法律（特例法）が制定された。

この法律では、市街地が甚大な被害を受けた場合において、都市計画等のため必要があり、かつ、市街地の健全な復興のためやむを得ないと認めるときは、災害発生の日から6カ月（延長の場合、最長で8カ月）以内の期間に限って、指定した区域の建築を制限・禁止できることとされた。（【手続き編】P10 参照）

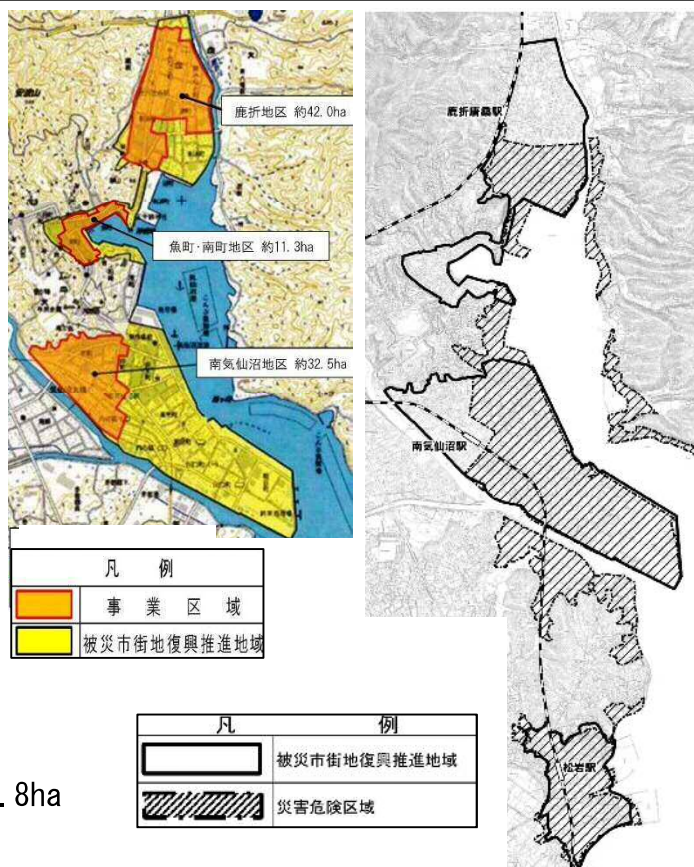
気仙沼市では、特例法による建築制限が解除される前までに、被災市街地復興特別措置法による建築制限（第二次建築制限）を定めている。その後、都市計画法や土地区画整理法による建築制限に移行している。

### 【宮城県気仙沼市での建築制限】

被災市街地復興推進地域の一部の区域で、土地区画整理事業が施行されている。また、被災市街地復興推進地域の内外で災害危険区域による住宅等の建築物を制限している。

被災市街地復興推進地域の指定は平成 23 年 11 月 11 日（発災後 8 カ月）で、災害危険区域の指定は平成 24 年 7 月 9 日（発災後 16 カ月）となっている。

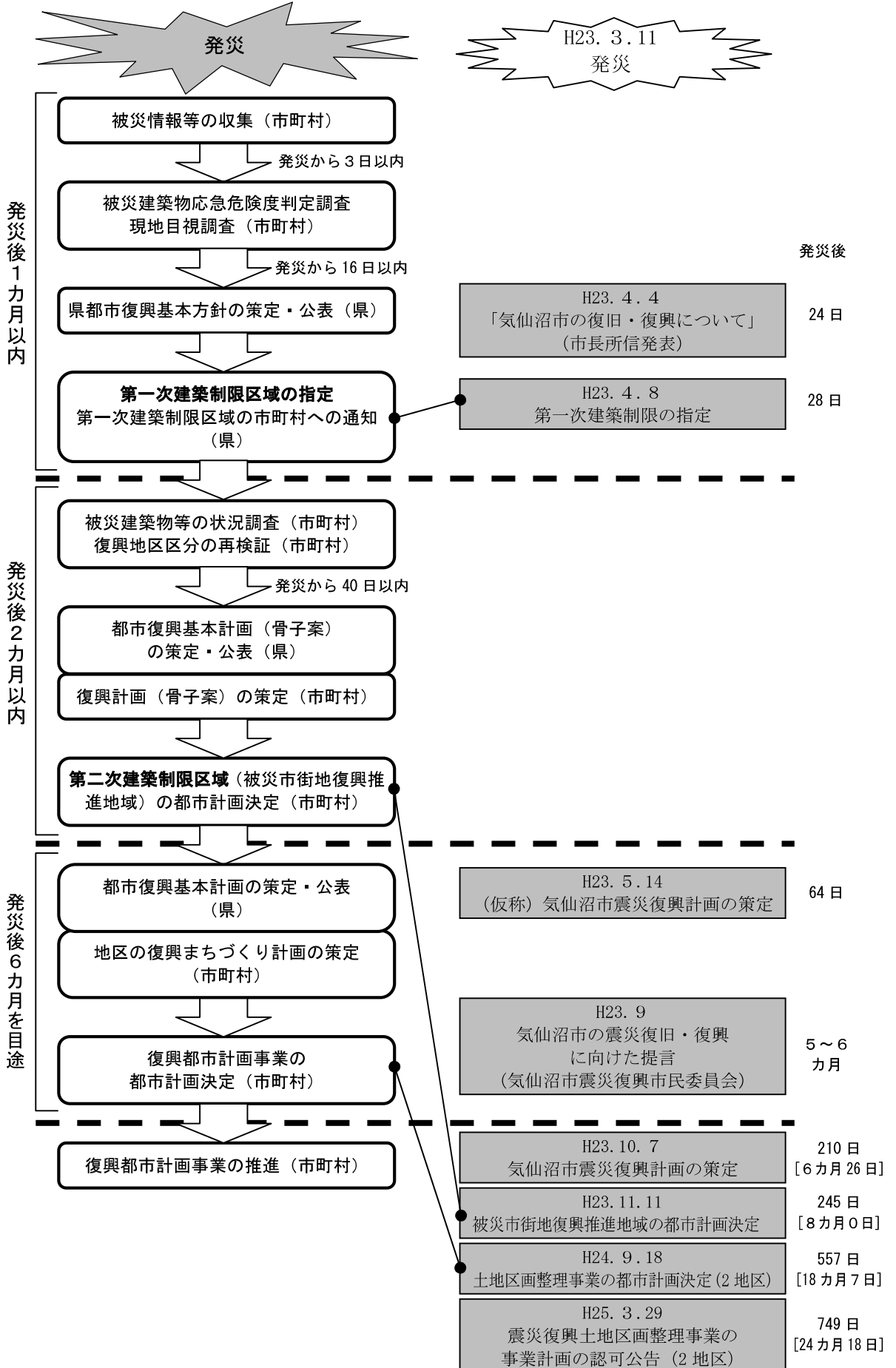
事業区域：3 地区で約 85.8ha



出典：気仙沼市のホームページ より整理

**[本指針の流れ]**

**[気仙沼市の事例]**



### ③段階的な都市計画の考え方（進め方）

過去の大震災の事例を参考に、限られた時間の中で、迅速な都市計画の手続きを実現するためには、平時からの備えを含め、地域住民との協働による取組が重要である。

#### i) 段階的な都市計画の考え方

被災者にとっては、早期の生活再建が最も重要である。避難生活の中で、個々の事情（被災体験、生活環境、コミュニティ）により、少しでも良い暮らしを模索する。そして、仮設住宅等の避難生活の長期化に伴い、被災者の意向は変化する。

こうしたことから、生活再建に密接に関係する「円滑かつ迅速な都市の復興」は不可欠である。同時に、被災地域における健全な復興の支障となる建築を防止しながら、「大被害を繰り返さない長期的に安全で快適な都市づくり」を実現することも必要である。そして、建築制限は、被災者の早期の生活再建に影響を及ぼすことを十分把握した上で、復興を進めることが重要である。

具体的には、被災者が抱く将来に対する不安を少しでも和らげる取組を進める。その1つとして、発災後1カ月以内に県が策定する「都市復興基本方針」がある。（【手続き編】P30 参照）

法定の都市計画の手続きについても、発災後2カ月以内に市町村が実施する被災市街地復興推進地域（第二次建築制限）の都市計画決定と併せて、地区の骨格となる主要な都市施設（幹線道路、近隣公園等）の都市計画決定（変更）を検討する。

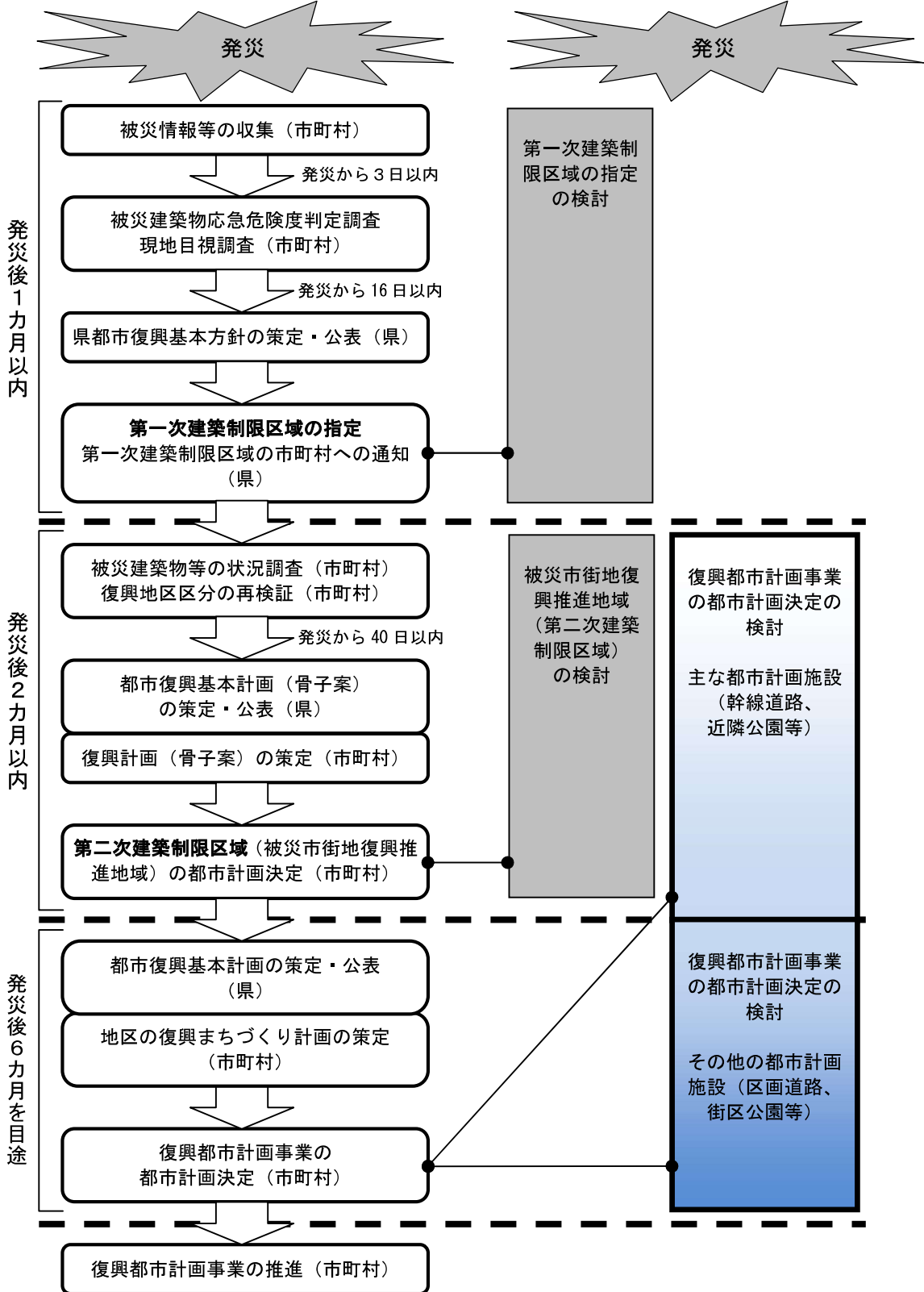
将来の都市の骨格となる主要な都市施設（幹線道路、近隣公園等）を早期に定めることは、被災住民との合意形成を円滑に実施するために有効である。

発災後においては、「初期段階の取組が復興全体を左右する」ものとして認識することが必要である。

限られた時間の中で、迅速な都市計画の手続きを実現するためには、模擬訓練や事前復興計画づくりの取組をはじめ、平時からの備えを実施することが重要となる。

[本指針の流れ]

[段階的な都市計画の例]



## ii) 都市施設等の段階的都市計画決定

都市施設等は、土地区画整理事業をはじめとする市街地開発事業等の熟度に応じて、段階的に都市計画決定を行うことが望ましい。

具体的には、先ず、広域的な役割を有する都市レベルの都市施設等の都市計画決定を行い、次に、事業の熟度を踏まえながら、地区レベルの都市施設等を都市計画決定を行う。

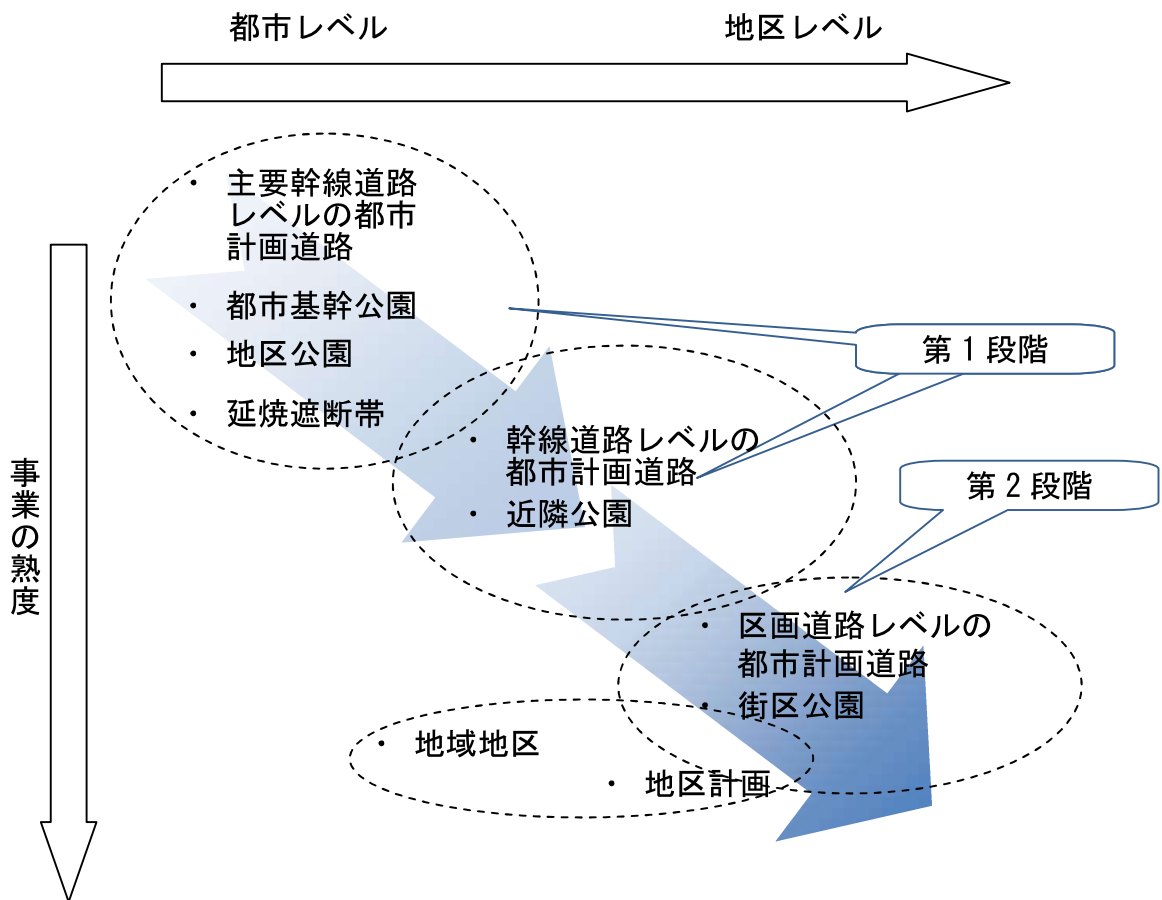


図 3-14 段階的な都市計画決定のイメージ

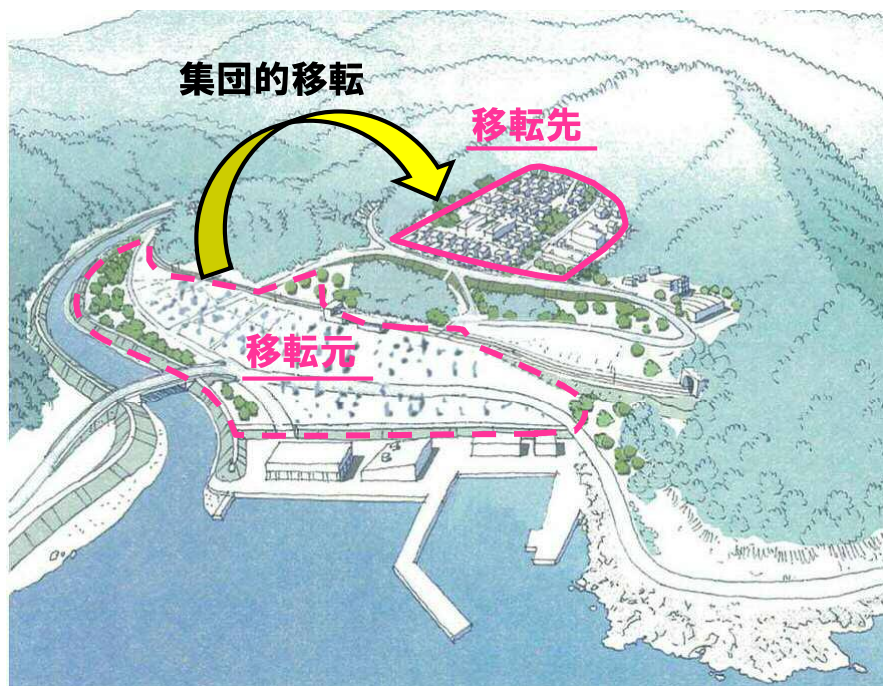
発災後初期の段階で、骨格的な都市施設等を決定していくためには、「事前の準備」として、地域住民と協働で地区課題の解消の方向性や計画づくりを進めておくこと、またそれらの方向性を都市計画マスタープラン等に反映しておくことが必要となる。

## （４）防災集団移転促進事業の計画

### ①防災集団移転促進事業

防災集団移転促進事業は、災害が発生した地域または災害危険区域のうち、住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団的移転を促進するため、施行者となる市町村が、宅地を買い取るとともに、必要に応じて移転先の住宅団地や公共施設を整備する事業である。

#### ●防災集団移転促進事業のイメージ



出典：国土交通省「防災集団移転促進事業のパフレット」より整理

事業の企画・立案にあたっては、移転先の土地利用等の計画はもとより、移転元の土地利用（買収跡地の土地利用を含む）の計画を明らかにすることが必要である。また、市町村は、移転元の住民を尊重、移転元にある全ての住民が移転されることとなるように配慮することが特に重要である。

市町村は、移転促進区域の設定、住宅団地の整備、移転者に対する助成等について国土交通大臣に協議し、その同意を得て集団移転促進事業計画を定める。

東日本大震災においては、復興交付金の創設とともに、防災集団移転促進事業に対する様々な特例措置が行われ、事業計画書の様式等（【手続き編】P115 参照）が整理された。



## 防災集団移転促進事業の合意形成について

防災集団移転促進事業は、関係者の合意が事業実施の条件となる。事業の円滑な実施のためには、移転促進区域として定めようとする区域内の関係者の経済状況や移転に関する意向を十分に把握した上で、事業計画を策定することが重要である。

具体的には、宅地等の買収単価、住宅団地の賃料単価及び譲渡単価、移転費助成、住宅建設等に対する助成、災害公営住宅の規模及び家賃等についての情報を被災者に提示しながら、「自力建設か災害公営住宅入居か」「土地取得か借地か」といった住宅団地での住まい方に対する意向を把握するなど、合意形成に向けた緻密な取組を行うことが重要である。また、以下の事項にも留意しながら事業推進を図る。

### ●事業計画の変更による柔軟な事業推進

市町村が被災者の意向を把握し、合意形成に向け努力することが何より重要であるが、一部被災者の移転反対等の意見のために合意形成が進まない場合には、事業の実施そのものが遅れ、多くの被災者の安全確保や生活再建に支障が生じる事態も考えられる。

このような場合には、まずは移転に賛成する被災者を対象に移転促進区域を設定して事業計画を策定し、事業を進めながら移転反対者を含む全体の合意形成に向けた努力を続け、その後の状況の進展に応じて適宜事業計画を変更するといった柔軟な対応により事業の推進を図ることが重要である。いずれにしても、事業着手後も居住に適さない区域内の全ての住居の移転について、関係者の合意形成に向けた努力を続けることが重要である。

### ●造成した住宅団地においてやむを得ず生じた空き区画の処分

事業により住宅団地の用地の取得及び造成を行う際には、その規模が適切なものとなるよう、住宅団地に移転を希望する者の意向を十分確認し実施することが不可欠である。一方、移転者の意向を十分確認し適切な規模で住宅団地の造成を行った場合であっても、移転者の意向の変化により住宅団地においてやむを得ず空き区画が生じてしまう恐れがある。

東日本大震災においては、住宅団地に空き区画が生じる場合、他の用途への使用に関して国庫返納の問題があるが、当該空き区画が生じることがやむを得ない事由によるものであり、かつ、当該空き区画の活用が被災地の復興に資するものであると認められる場合は、当該空き区画について、財産処分を行うことが可能となった。

## 【防災集団移転促進事業の比較】

東日本大震災における復興交付金の対象の防災集団移転促進事業は、従来の事業と比較すると、移転先の住宅団地の規模とともに、補助対象の経費の特例措置（【手続き編】P119 参照）が行われた。

	東日本大震災における事業 (復興交付金の対象となる事業)	従来の事業	
移転先の住宅団地の規模	5 戸以上かつ移転戸数の半数以上 ※後者については、国土交通大臣が特別な事情があると認める場合を除く。	10 戸以上かつ移転戸数の半数以上	
事業計画の策定主体	市町村又は都道府県	市町村	
補助対象経費	①	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公益的施設（住宅団地の住民の生活に必要なスーパーマーケット、コンビニエンスストア、病院、郵便局、銀行、保育所等）の用に供する用地の取得及び造成に要する経費を補助対象に加える。</li> <li>・ 算定式（<math>660 \text{ m}^2 \times \text{住宅団地入居戸数} + \text{公益的施設の敷地面積}</math>）<math>\times</math>補助基本額）によって算定する。</li> <li>・ 算定式の補助基本額に一律 23,980 円を加える。これにより補助基本額は、盛岡市、仙台市、福島市は 44,480 円、その他の自治体は 39,780 円となる。</li> </ul>	住宅団地の用地の取得及び造成に要する経費 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 算定式（<math>660 \text{ m}^2 \times \text{住宅団地の戸数} + \text{要配慮者施設の敷地面積}</math>）<math>\times</math>補助基本額）によって算定する。</li> <li>・ 当該用地の取得及び造成により損失が生じる場合は、その補償に要する費用を加える。</li> </ul>
	②	変更なし	住宅団地における住宅の新築・購入及び住宅用地の購入に対する補助に要する経費 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住民が上記の目的で資金を借り入れた場合の利子に相当する金額が対象。</li> <li>・ 上限は、722.7 万円（住宅 457 万円、住宅用地 206 万円、住宅用地の造成 59.7 万円）。（特殊土壌地帯等の場合）</li> </ul>
	③	変更なし	住宅団地に係る公共施設（道路、飲料水供給施設、集会施設等）の整備に要する経費 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅団地の戸数に応じて上限あり。</li> </ul>
	④	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 移転促進区域内に所存する全ての住宅の用に供されている土地を買い取る場合に限る。（必ずしも農地等を買い取る必要はない。）（注）</li> </ul>	移転促進区域の農地及び宅地の買取りに要する経費 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 移転促進区域内の全ての農地及び宅地を買い取る場合に限る。（注）</li> <li>・ 買取り価格は、当該地域が災害の発生するおそれがある危険区域であることを勘案して算定する。</li> <li>・ 買取りのために必要な場合、住宅その他の土地に定着する物件の移転又は除去に要する費用を加える。</li> <li>・ 買取り対象となる土地を災害危険区域に指定する必要がある。</li> </ul>
	⑤	変更なし	住宅団地における農林水産業に係る生産基盤等（共同作業所、共同加工所又は共同倉庫）の整備に要する費用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅団地の戸数に応じて上限あり。</li> </ul>
	⑥	変更なし	移転者の住居の移転に対する補助に要する経費 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 引越し費用、建物の取り壊し費用等が対象。</li> <li>・ 上限は 80.2 万円。移転に伴い、住民が離農等をする場合は 239.4 万円。</li> </ul>
	⑦	事業計画等の策定に要する経費	-
	合計金額に対する上限なし	①～⑥の合計金額の上限等あり。	
補助率	上記経費の 7/8（⑦は 3/4）を復興交付金、残りを地方交付税の加算や復興特別交付税により全額補助	上記経費の 3/4	
その他	上記以外に効果促進事業として関連事業を補助	-	

（注）「防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律施行規則」（昭和 47 年自治省令第 28 号）の改正による措置。今後は復興交付金以外の事業においても、改正後の規定が適用される。

出典：国立国会図書館調査及び立法考査局「防災集団移転促進事業の現状と課題 H26.12」より整理

## 【東日本大震災における移転促進事業計画】

東日本大震災における集団移転促進事業計画については、「東日本大震災復興特別区域法の施行について H24. 1. 16 国土交通省都市局長通知」により、様式が定められている。その後、作成マニュアルが作成され、チェックリストも取りまとめられた。

様式の記入が終了したら、以下のチェックリストにより記載内容を再度確認します。

移転促進事業計画の記載内容等		Check !
1	移転促進区域の位置図及び区域図が添付されており、区域面積、戸数と整合している。	<input type="checkbox"/>
	津波浸水深、遡上高さ、津波防御施設の整備予定などから、集団移転が必要である。	<input type="checkbox"/>
2	移転する住戸数の 1/2 以上の住戸が住宅団地へ移転する（1/2 未満の場合、「住宅団地の規模に関する特例を適用する必要性」が記入されている。）。	<input type="checkbox"/>
3	(1) 各住宅団地の土地利用計画図が添付されている。	<input type="checkbox"/>
	住宅団地の位置は、安全性、利便性、交通アクセス、コスト等の観点から最適である。	<input type="checkbox"/>
	(2) 貸付地と分譲地を分離した記載となっている。	<input type="checkbox"/>
	貸付地の住宅敷地平均面積が 330 ㎡以下である。	<input type="checkbox"/>
	(4) 貸付地と分譲地を分離した記載となっている。	<input type="checkbox"/>
	分譲地の分譲価格及び市場価格の根拠となる資料が添付されている。	<input type="checkbox"/>
(5)	公益的施設用地は分譲する計画となっている（借地の場合、理由が備考欄に記載されている。）	<input type="checkbox"/>
	公益的施設用地の住宅団地に占める割合が 30% 以下である（30% 超の場合は、理由が備考欄に記載されている）	<input type="checkbox"/>
(6)	貸付地と分譲地を分離した記載となっている。	<input type="checkbox"/>
4	住宅建設等に対する助成措置の対象戸数は、住宅団地への入居戸数以下である。	<input type="checkbox"/>
5	関連公共施設の設置箇所が、土地利用計画図に明示されている。	<input type="checkbox"/>
	集会場の規模が、住宅団地の規模に即したものとなっている。	<input type="checkbox"/>
	給排水管の宅地内引き込み、宅地内に設置される雨水樹・汚水樹、個別浄化槽等の通常個人負担により設置される整備は計上されない。	<input type="checkbox"/>
6	買取り対象の農地は、移転促進区域内の住宅用途の宅地に介在するものに限られている。	<input type="checkbox"/>
7	全ての移転促進区域内に災害危険区域が指定されている（又は事業期間内に指定予定である。）。	<input type="checkbox"/>
	移転促進区域内における建築制限の条例又は条例案が添付されている。	<input type="checkbox"/>
8	各施設の設置箇所が土地利用計画図に明示されている。	<input type="checkbox"/>
	移転者の生活保護のための措置が適切に実施され、住宅団地の持続可能性を担保できる。	<input type="checkbox"/>
9	住居の移転に対する補助の対象戸数は、移転促進区域からの移転戸数以下である。	<input type="checkbox"/>
	移転に対する助成の基準を地方公共団体において定めている場合、要綱等が添付されている。	<input type="checkbox"/>
10	(1) 住宅団地用地取得及び造成の補助対象経費は補助限度額以下である（補助限度額を超える場合、様式 10 (2) が添付されている。）	<input type="checkbox"/>
	公共施設整備の補助対象経費は補助限度額以下である（補助限度額を超える場合、理由が備考欄に記載されている。）。	<input type="checkbox"/>
	上記以外の補助対象経費は補助限度額以下である。	<input type="checkbox"/>
(2)	移転促進区域及び住宅団地候補地の位置のわかる資料が添付されている。	<input type="checkbox"/>

出典：国土交通省「集団移転促進事業計画作成マニュアル H24. 5」

## ②移転先の計画づくり

移転先の計画づくりは、移転対象者を明確にすることが重要である。

### i) 移転者の明確化と住まいの選択肢の提示

移転対象者とは、住宅や敷地の所有形態は関わらず、被災時に移転促進区域内に居住していた者（病院で病気療養中であつたなど相当の理由がある者は除く。）に限られる。

移転対象者の高齢化や生活環境の変化等に留意し、移転対象者には、移転先の住まいの選択肢を提示しながら、計画づくりを進めることが重要である。

表 3-3 住まいの選択肢と負担・支援

移転先の 住まいの選択肢	移転者の主な負担	移転者に対する主な支援
災害公営住宅に入居	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 所得や床面積等に対応した家賃</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 従前の土地等の買い取り</li> <li>▪ 売却による所得税に係る特例措置</li> </ul>
住宅敷地を借地して住宅を建設又は購入	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 借地料（借地料は市町村が決定）</li> <li>▪ 住宅建設費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 従前の土地等の買い取り</li> <li>▪ 売却による所得税に係る特例措置</li> </ul>
住宅敷地を購入して住宅を建設又は購入	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 敷地購入費（価格は市町村が決定）</li> <li>▪ 住宅建設費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 従前の土地等の買い取り</li> <li>▪ 売却による所得税に係る特例措置</li> </ul>

東日本大震災の復興においては、防災集団移転促進事業の計画段階から、住宅団地の計画づくりについて住民が主体となって議論を進め、これらの議論や住民活動を通じて、従来のコミュニティの維持と新たなコミュニティの形成へ配慮した住宅団地の形成につなげている事例もある。

## ii) 住宅団地の整備

住宅団地の整備は防災集団移転促進事業の必須要件となる。住宅団地の整備にあたっては、新規に住宅団地を整備する場合のほか、安全な場所にある既存の住宅団地や既存集落の中にある空地を活用して住宅団地とすることも考えられる。

このような場合には、事業主体が用地を取得すること及び過去に地方公共団体が実施した宅地開発等の土地を活用することをもって「住宅団地の整備」に該当するものとして取り扱うことも可能である。さらに、これら既存の住宅団地や既存集落内にある空地を活用するにあたって、当該空地等に係る整地や生活道路の再整備を実施する場合、これらに要する費用も補助対象として認められる。

また、移転する被災者が新たに整備される災害公営住宅に入居する場合には、当該災害公営住宅のうち、移転促進区域から移転する被災者が入居する戸数の整備を防災集団移転促進事業の事業計画における「住宅団地の整備」として取り扱うことができる。

表3-4 住宅団地の面積等の基準（概要）

対象	基準
住宅団地の面積	基準面積＝660㎡×住宅団地への移転戸数
住宅敷地面積	平均面積の上限：330㎡

なお、住宅団地の選定は、移転する被災者の新しい生活を営む場所を決める極めて重要な事項である。位置、安全性、経済性、利便性等の観点からの妥当性ととも、十分に合意形成を図ったうえで定める必要がある。（【手続き編】P108 参照）

### iii) 公益的施設の整備

東日本大震災においては、公益的施設の用地の取得及び造成に要する経費が補助対象に追加された。

具体的には被災者の住宅団地への移転に伴い必要となるスーパーマーケット、コンビニエンスストア、病院、郵便局、銀行、保育所、公民館、福祉施設、役場の出張所等の施設が該当する。なお、役場の本庁舎や市民会館等の市町村の住民全体にとって必要な公益的施設の用地の取得造成費は防災集団移転促進事業の補助対象とはならない。このため、創設された津波復興拠点整備事業により必要な用地の取得造成を行うことが示された。

公益的施設の設置主体が民間の場合は、公益的施設用地を分譲することを基本とするが、保育所や福祉施設を誘致する際に採算性等の観点から借地とする必要がある場合等、国土交通大臣が特に認める場合は賃貸することも可能である。

表 3-5 公益的施設の補助対象化（概要）

対象施設		補助対象	主な留意点
公益的施設	移転者の住居の移転に関連して必要と認められる医療施設、官公庁施設、購買施設その他の施設で、居住者の共同の福祉又は利便のため必要なもの	土地の取得及び造成に要する経費	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅団地の居住者の共同の福祉又は利便のため、真に必要な施設に限定すること。</li> <li>○公益的施設は、あらかじめ、集団移転促進事業計画に位置づけること。</li> </ul>
公共施設	公益的施設に係る道路、飲用水供給施設、集会施設、広場、排水施設その他これらに類する公共施設で、国土交通大臣が移転促進区域内におけるこれらの施設の設置状況及び住宅団地の規模を勘案して必要と認めるもの	整備に要する経費	<ul style="list-style-type: none"> <li>○公益的施設の面積は住宅団地の面積の3割（国土交通大臣が特に必要と認める場合においては5割）を上限とすること</li> </ul>

## 【高齢化社会を見据えた都市機能の配置】

## ○都市全体の土地利用と整合した健康・医療・福祉機能の配置

都市全体の土地利用計画と健康・医療・福祉機能の配置（施設配置・サービス供給等）を連携させることで、コンパクトな市街地形成やまちのにぎわいの創出、利便性の向上等が期待できる。

健康・医療・福祉機能の配置は、復興後に形成される市街地の位置、規模、居住人口に合わせて検討する必要があること、また、施設の機能ごとに対象とする人口規模に違いがあることを踏まえて、施設ごとに区域を設定して検討を行う。

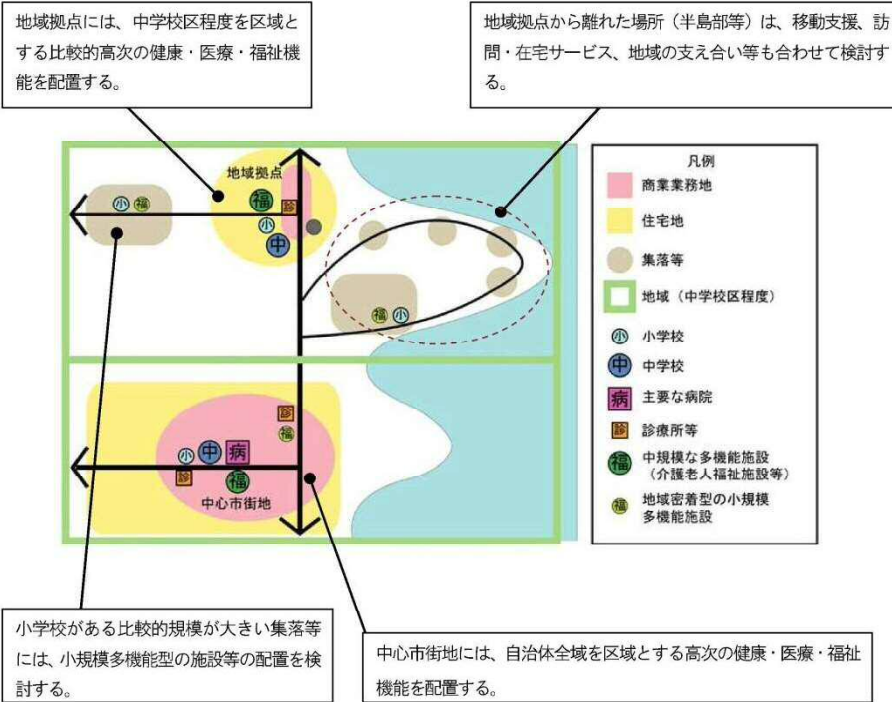
## ○安全快適な移動の確保

人々の歩行や自転車利用を促すことが重要であり、そのためには高齢者をはじめとする誰もが移動しやすい道路空間の形成（ネットワークづくり、移動拠点の快適性の確保、バリアフリー化等）を進める必要がある。

駅勢圏、バス停勢圏としては、一般的に鉄道駅から 1km、路線バスの停留所から 500m 以内のエリアを規定することが多い。一般の人が歩くことに抵抗がないバス停までの移動距離は、概ね 300m が目安となる。

## 【健康・医療・福祉機能の配置の考え方のイメージ】

図 4 健康・医療・福祉機能の配置の考え方のイメージ（人口 5 万人程度を想定）



出典：国土交通省「東日本大震災の復興における都市政策と健康・医療・福祉政策の連携及びコミュニティ形成に関するガイドライン」より整理

#### iv) 開発行為の許可

防災集団移転促進事業での移転先における一定規模の住宅団地の整備は、都市計画法に基づく開発許可の対象になる。

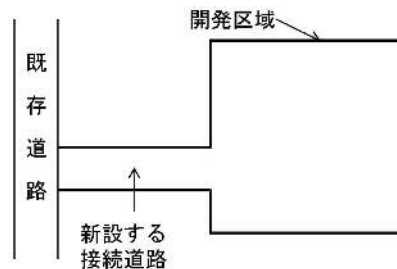
具体的には、「高知県 開発許可の手引き」に基づき、開発許可を進めることとなる。

「高知県 開発許可の手引き」<http://www.pref.kochi.lg.jp/soshiki/171701/tebiki-index.html>

##### 規制対象規模

都市計画 区域	線引き 都市計画区域	市街化区域	1,000 m <sup>2</sup> 以上
	非線引き都市計画区域	市街化調整区域	原則として全ての開発行為
			3,000 m <sup>2</sup> 以上
都市計画区域外			10,000 m <sup>2</sup> 以上

都市計画法に基づく「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う区画形質の変更をいう。なお、既存道路に接続させるための接続道路の新設が必要な場合は、接続道路も開発区域となる。



開発許可技術基準の概要を以下に示すが、住宅団地の整備にあたっては、「高知県 開発許可の手引き」を確認する必要がある。

#### ●道路

住宅の建築に伴い、開発区域内に新たな道路を設置する場合は、開発区域内の主要な道路は、開発区域外の有効幅員 6.5m 以上の既存道路に接続させることが必要である。

開発区域の面積が 1.5ha 以上の開発行為で、開発区域内に新たに道路を設置する場合は、開発区域の土地利用計画や周辺の土地の利用状況等により、必要に応じて、次の幅員以上の幹線道路を設置する。また、開発区域の規模、予定建築物の用途、区画道路の延長及び形状により、やむを得ないと認められる場合以外は、次の幅員以上の区画道路を設置する。

##### 幹線道路

開発区域の規模	有効幅員
1.5ha 以上 3.0ha 未満	8.0m
3.0ha 以上 10.0ha 未満	10.0m
10.0ha 以上	12.0m

##### 区画道路（原則）

予定建築物の用途及び敷地の規模		有効幅員
住宅の敷地		6.0～12.0m
住宅以外の建築物の敷地	1,000 m <sup>2</sup> 未満	
第一種特定工作物の敷地		
記以外		9.0～12.0m



**【高齢者等が歩きやすい道路の基準】**

○歩道幅員

歩道の幅員は、歩行者の通行量の多い道路では 3.5m 以上、その他の道路では 2 m 以上とする。

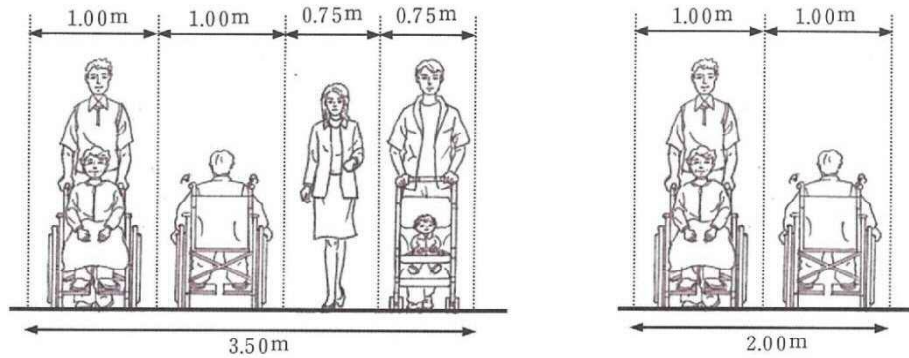


図 2-1 歩道の幅員の考え方

○道路勾配

道路の縦断勾配は、5%以下とする。ただし、地形の状況その他の特別の理由でやむを得ない場合は 8%以下とすることができる。

出典：国土技術研究センター「改訂版 道路の移動等円滑化整備ガイドライン H20. 2」

●公園等

次の規模以上の公園等を設ける。ただし、開発区域の面積が 5 ha 未満の場合であって、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

- ア、面積的にも誘致距離の点からも開発区域内の居住者が支障なく利用できる規模及び状態で既存の公園等が存在する場合
- イ、市街地内の業務系用途に係る建築物が集積している区域等公園の周辺区域の土地利用形態が住宅地と異なっている場合
- ウ、建築基準法の総合設計制度等により建築計画上有効、かつ、十分な空地が確保される場合

開発の目的・規模	公園等の規模	施設の種類
住宅	0.3～1.0ha	全体面積が開発面積の 3%以上 公園、都市緑地、広場
	1.0～5.0ha	全体面積が開発面積の 3%以上 公園、都市緑地、広場
	5.0～20ha	全体面積が開発面積の 3%以上 1カ所 300㎡以上 1,000㎡以上が 1カ所以上 公園
	20ha～	全体面積が開発面積の 3%以上 1カ所 300㎡以上 1,000㎡以上が 2カ所以上 公園

### ③移転元の計画づくり

防災集団移転促進事業による買収跡地を含む移転元の計画づくりは、土地利用を明確にすることが重要である。

#### i) 移転元の土地利用

防災集団移転促進事業は、災害が発生した地域又は災害危険区域のうち、住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団的移転を促進する事業であるため、公有地となる買収跡地の利活用を前提としていない場合が多い。

また、移転元（買収跡地を含む）は、これまで市街地や集落としての立地条件を有しており、公有地となる買収跡地の利活用は、移転元の長期的な土地利用を見据えて進めることが必要である。

表 3-6 移転元（買収跡地を含む）の土地利用の例

分類	考えられる例	事例
産業	漁業、物流（工業）、観光（商業）関連施設	東松島市（P133） 山田町（P136） 大船渡市（P137）
公園緑地	都市公園、復興祈念公園	南三陸町（P135）
農地	市民農園、体験農場	岩沼市（P131） 南三陸町（P134）
公共施設	復興祈念施設、研究開発施設	南相馬市（P141）
森林	防潮林、防災緑地	新地町（P140）
その他	周辺施設の駐車場、太陽光発電用地	仙台市（P128） 石巻市（P132）

移転元（買収跡地を含む）の土地利用の方針設定にあたっては、民間事業者を含めた移転元の利用主体の意向を踏まえつつ、買収跡地が保有する公共性や市場性等から判断して、買収跡地の譲渡・交換、使用・貸付といった取扱いを検討する。また、市町村をはじめとした公共団体が利用主体となる場合には、維持管理経費等を含めたトータルコストを検討する。

なお、公有地となる買収跡地の利活用の検討にあたっては、以下に留意する必要がある。

- ・住民の居住に適当でないと認められる区域であること
- ・民間への譲渡又は交換により利益が生じた場合は、取得に係る国費相当額をを返還する必要があること

また、移転元（買収跡地を含む）が、建築基準法第 84 条による建築制限（第一次建築制限）を行った経緯がある場合は、都市計画の観点からも、適切な整備、開発、または保全が必要となる。

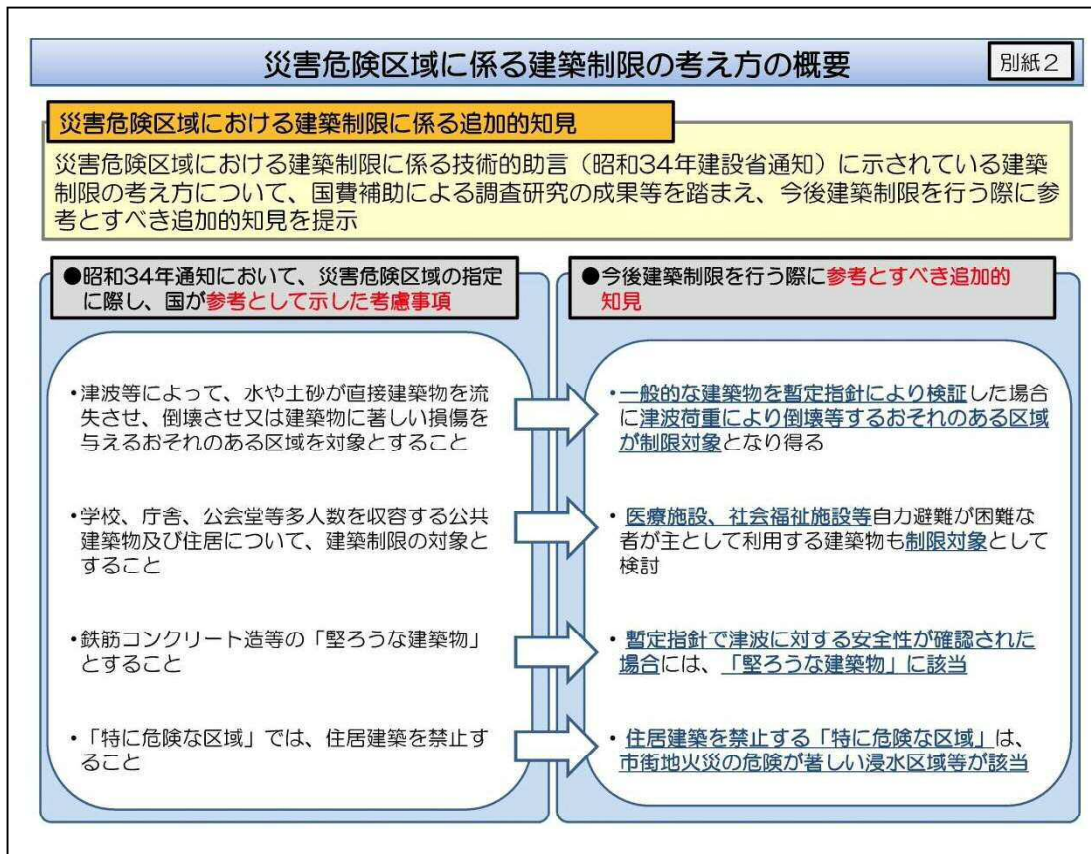
## ii) 災害危険区域

防災集団移転促進事業では、移転促進区域内の宅地等の買収費を補助対象とするには、買収地を災害危険区域に指定し、条例により建築制限を行うことが要件となっているが、その際、必ずしも全ての建築物の建築を禁止する必要はない。

また、津波防災地域づくりに関する法律では、一定の区域で土地利用制限を行うことができるが、居住の用に供する建築物の建築の禁止までは規定されていない。

こうしたことを踏まえ、市町村が定める条例による建築制限の内容については、各地域（市町村）の実情に応じた、きめ細かな対応を図り、土地の有効活用と被災地の復興を阻害することがないように留意する。

### 【東日本大震災における追加的知見】



出典：国土交通省「津波に対し構造耐力上安全な建築物の設計法等に係る追加的知見について H23. 11」

### iii) 買収跡地（公有地）の利活用

買収跡地（公有地）の利活用については、「防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律」（防集法）には特に規定はない。

また、東日本大震災においては、法の主旨に沿った制約があることに留意する。

#### ●買収地の留意事項

「東日本大震災復興交付金交付要綱」	当該事業により取得した土地を譲渡し、交換し、又は担保に供してはならないこと。
「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）H25. 9」の要旨	<p>土地を取得する時点で、施設立地する企業等が存在する場合には、土地売買は被災者と当該企業等との間で直接行うこととし、復興交付金を活用した当該土地の取得は行わないことが望ましい。</p> <p>ただし、土地を取得した後に、計画的な跡地利用を促進する観点から譲渡又は交換を行うことが必要となった場合には、それを妨げるものではない。なお、復興交付金を活用して取得した土地の譲渡や交換により収益が生じた場合には、国費相当額を国庫に返還することが必要となる。</p> <p>防災集団移転促進事業により取得することとなる土地は広範囲にわたる場合もあることから、公共施設用地や産業用地の確保、土地造成に係る発生土や資機材置き場の確保等、地域の実情に応じて、計画的に土地の譲渡、交換、集約等を行い、跡地の利用を促進していくことが重要である。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、その土地の取得に係る事業の額の確定後、財産処分の手続を行う必要がある。</p>

防災集団移転促進事業における買取り対象は、原則的に住宅地に限定されるため、買収跡地（公有地）が点在し、民有地と混在することとなる。このため、土地区画整理事業、農山漁村地域復興基盤総合整備事業等の事業手法や、関連する事業手法を活用して、移転元（買収跡地を含む）を有効に活用することが重要である。

## ●買収後の土地利用に関する課題

点在していることによる課題	①維持管理の効率低下 ・公有地が点在しているため、維持管理の効率が悪い。
	②無秩序な土地利用の発生、景観の阻害 ・非移転の建物、農地、空き地等の低未利用地が混在する無秩序な土地利用となり、景観上も望ましくない。
低未利用地として存置することによる課題	・雑草の生育等、美観上の問題がある。 ・ごみの不法放棄等、衛生上の問題がある。 ・放火の危険性等、治安上の問題がある。 ・地域活力の維持・向上の阻害となる。

## 【東日本大震災における防災集団移転促進事業の移転元について】

復興まちづくりの加速化のため、防災集団移転促進事業の移転元の利用に係る通知等が段階的に行われるとともに、防集移転元の活用に関する事例集が作成された。

## 防災集団移転促進事業の移転元地の利用に係る通知等

国土交通省

## 背景

- 防災集団移転促進事業による移転元地のあり方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地については、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。

## 譲渡・交換等の取扱いの明確化

- 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移転元地について、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。**（H25.9.26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、その土地の取得に係る事業の額の確定後、財産処分の手続きを行う必要がある。

- 移転元地等について、**他の事業に先行して額の確定を行うことにより、早期の処分が可能である旨を周知。**（H26.6.30通知）

- ◆ 通常、復興交付金事業等の額の確定は復興交付金事業等をまとめて行うものであるが、全ての復興交付金事業等の完了を待つことなく、防災集団移転促進事業で実施した事業について先行的に額の確定を行うことが可能。

## 使用・貸付けの取扱いの明確化

- 移転元地について、**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）

- ◆ 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、財産処分の手続きが不要。

13

出典：国土交通省「防集移転元地の活用に関する事例集 H27. 1」

#### ④土地区画整理事業との連携

防災集団移転促進事業は、換地手法を有する土地区画整理事業との連携（P39参照）によって、より効果的かつ効率的に被災地の復興を実現できるケースも想定され、予め連携の是非を検討することが望ましい。

##### i) 移転先での土地区画整理事業

土地区画整理事業が防災集団移転促進事業より先行する場合は、土地区画整理事業の保留地や売却希望を持つ地権者の土地を取得して住宅団地とすることができる。この場合、土地区画整理事業の施行に係る手続きが行われれば、住宅団地の整備のために改めて開発許可や道路位置指定等の手続きを行う必要はない。

防災集団移転促進事業が土地区画整理事業より先行する場合は、土地区画整理事業により造成工事が行われ、住宅団地が換地として確保されることとなるが、減歩により防災集団移転促進事業での取得面積より換地面積の方が小さくなる。減歩後に住宅団地として必要な量の住宅敷地等が確保されるよう、土地区画整理事業と十分調整を行い、あらかじめ取得すべき土地面積を決定する必要がある。この場合、事業計画には取得する面積及び減歩後の面積を記入しなければならない。また、土地区画整理事業で整備された保留地を買収して移転者のための住宅敷地等として活用することも可能である。

##### ii) 移転元での土地区画整理事業

移転促進区域を含む区域で土地区画整理事業を実施する場合には、防災集団移転促進事業により取得した移転促進区域内の宅地等を従前公共用地等として活用することや、集約整形化した上で災害危険区域の建築制限に係る条例が許容する公共建築物等の敷地として活用することが可能である。ただし、取得した宅地等を土地区画整理事業で集約整形化した後に、民間に売却した場合には、当該宅地の取得費等の交付金（国庫補助）を返還する必要がある。

## ⑤ その他の事業との連携

東日本大震災における復興では、津波復興拠点整備事業をはじめとした様々な事業との連携が図られている。

大震災発生後は、特例措置の有無の確認とともに、様々な事業との連携を検討することが望ましい。

### i) 津波復興拠点整備事業（復興交付金の対象事業）

津波復興拠点整備事業は、拠点施設として都市計画決定された都市施設を整備する事業である。拠点施設は、住宅施設、特定業務施設、公益的施設及び公共施設がパッケージとなった施設で、事業主体が拠点施設の用地を全面買収することができる。

拠点施設の中の住宅施設部分を防災集団移転促進事業の事業計画において住宅団地と位置づけた上で土地の取得造成を本事業で行い、拠点施設内に住宅団地を確保することで早期に事業を進められる場合も想定される。

### 【東日本大震災における復興交付金の対象事業】

## D-15. 津波復興拠点整備事業

**事業概要**

復興の拠点となる市街地（一団地の津波防災拠点市街地形成施設※）を用地買収方式で緊急に整備する事業に対して支援を行う津波復興拠点整備事業を創設。

**補助対象**

- ①津波復興拠点整備計画策定支援に要する費用：計画策定費、コーディネート費
- ②津波復興拠点のための公共施設等整備：地区公共施設整備、津波防災拠点施設整備等
- ③津波復興拠点のための用地取得造成

**補助要件**

津波により甚大な被災を受けた地域において、一団地の津波防災拠点市街地形成施設※として定められていること等。

※津波が発生した場合においても都市機能を維持するための拠点とするため、一団地の津波防災拠点市街地形成施設を都市計画法に基づく都市施設として位置づけ、取用の対象とする制度を法律制度として新設

**交付団体**

都道府県・市町村

**事業実施主体**

都道府県・市町村

**基本国費率**

※別途、地方負担軽減措置を講じる。

国：1/2  
地方公共団体：1/2

津波復興拠点イメージ

住宅・公益系

業務系



本事業では、道路、公園、緑地のほか、津波防災まちづくりの拠点及び災害時の活動拠点として機能する施設等の整備を支援

[出典：復興庁 HP 復興交付金 基幹事業] <http://www.reconstruction.go.jp/topics/120405gaiyou.pdf>

## ii) 災害公営住宅整備事業（復興交付金の対象事業）

災害公営住宅整備事業は、移転促進区域から移転する被災者に多様な住宅の選択肢を提供することが可能な事業である。このため、被災者の意向を踏まえて、自力建設用地と災害公営住宅を適切に用意することにより、被災者の移転の促進が期待できる。

- ・ 共同住宅のみならず、一戸建て形式の住宅も整備可能であること
- ・ 入居者の収入に見合った家賃が設定されること
- ・ 復興特区法第 4 条に基づく復興推進計画を作成して内閣総理大臣の認定を受けると、整備後耐用年数の 1 / 6（同計画の認定を受けない場合は 1 / 4）の期間の経過後に他に入居希望者がいない場合は入居者への払い下げも可能であること

なお、防災集団移転促進事業とは別に国庫補助制度があるものについては、原則として災害公営住宅の補助を優先して活用することが望ましい。

### 【東日本大震災における復興交付金の対象事業】

#### D-4. 災害公営住宅整備事業等

（災害公営住宅の整備、災害公営住宅に係る用地取得造成等）

**事業概要**

東日本大震災による被災者の居住の安定確保を図るため、災害公営住宅の整備等に係る費用を支援する。

**補助対象・補助要件・基本国費率** ※ 別途、地方負担軽減措置を講じる。

- ① 災害公営住宅整備事業
  - ・ 住宅の建設・買取費（国：3/4、地方：1/4）
  - ・ 住宅の借上げに係る建設・改良費（国：3/5、地方：1/5、民間：1/5）
- ② 災害公営住宅用地取得造成費補助事業（国：3/4、地方：1/4）
  - ・ 住宅の建設等に伴う土地取得費、造成費等
- ③ 被災者向け公営住宅改修事業（国：3/4、地方：1/4）
  - ・ 被災者向け買取公営住宅・空家公営住宅の改修費
- ④ 災害復興型地域優良賃貸住宅整備事業
  - ・ 住宅の建設費（国：15/100、地方：5/100、民間：80/100）
  - ・ 住宅の改良費（国：3/5、地方：1/5、民間：1/5）
- ⑤ 高齢者生活支援施設等併設事業
  - ・ 公的賃貸住宅に併設する高齢者生活支援施設、障害者福祉施設、子育て支援施設の整備費用（国：1/2、地方：1/6、民間：1/3）

イメージ

① 建設・買取りの場合

② 借上げの場合

交付団体 都道府県・市町村

事業実施団体 都道府県・市町村・民間事業者等

**備考**

○ 東日本大震災復興特別区域法により、以下の特例措置を実施予定

(i) 災害公営住宅の入居者資格の特例（同居親族要件・収入基準要件の特例適用期間の延長）

(ii) 災害公営住宅の処分要件の特例 { 譲渡年限の短縮化（耐用年限の1/4 → 耐用年限の1/6）  
譲渡対価の用途の拡大（地域住宅計画に基づく事業を追加）

【出典：復興庁 HP 復興交付金 基幹事業】<http://www.reconstruction.go.jp/topics/120405gaiyou.pdf>



### iii) 都市防災総合推進事業（復興交付金の対象事業）

都市防災総合推進事業は、市街地の防災性の向上、被災地の早期復興を目的とする事業である。以下の経費が国庫補助対象となっているので、幅広く活用することが望ましい。

- ・ 災害危険度判定
- ・ 地区公共施設整備（地域防災計画等に位置づけられた市街地の安全性向上のために必要な道路・公園等の施設の整備、防災まちづくり拠点施設の整備）
- ・ 住民等のまちづくり活動支援（コーディネーター派遣や住宅団地を含めた周辺のまちづくり計画策定等）

#### 【東日本大震災における復興交付金の対象事業】

## D-20. 都市防災推進事業（都市防災総合推進事業）

事業概要

避難行動調査等により科学的知見に裏付けられた計画策定、住民の合意形成等のコーディネートに対する支援や、計画に位置付けられた市街地の防災性の向上のための地区公共施設等整備などに対する支援を行う。

補助対象

- ①津波等に対する市街地の災害危険度判定に関する調査
- ②地区住民等に対する啓発活動、協議会の活動に対する助成、地区のまちづくり方針作成
- ③道路、公園等の地区公共施設や防災まちづくり拠点施設等の整備
- ④災害に強いまちへの再生や地域活力の早期復興のための復興まちづくり計画の策定（付随する調査を含む）やコーディネート、地区公共施設や高質空間形成施設（植栽・緑化施設、せせらぎ・カスケード、カラー舗装・石畳、照明施設、ストリートファニチャー・モニュメント等）、防災・復興まちづくり拠点施設、共同施設・修景施設等の施設整備 等

補助要件

①～③については、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域・観測強化地域・特定観測地域※、指定市・県庁所在の市、DID地区のいずれかに該当する地区（※③は独立した家屋が10戸以上隣接している地域）

交付団体

都道府県・市町村

事業実施主体

都道府県・市町村等

基本国費率

※別途、地方負担軽減措置を講じる。

国：1/3、地方公共団体：2/3（①、②、③の用地費（地区公共施設）、④の景観区域等を除く高質空間形成施設・復興まちづくり支援施設）

国：1/3、地方公共団体：1/3、民間団体等：1/3（③と④の間接補助）

国：1/2、地方公共団体：1/2（上記以外）



津波シミュレーションにより浸水は、浸水深、津波到達時間等を把握し、必要となるソフト対策、ハード対策を実施



被災した商店街



活力と魅力あるまちに復興

[出典：復興庁 HP 復興交付金 基幹事業] <http://www.reconstruction.go.jp/topics/120405gaiyou.pdf>

#### iv) がけ地近接等危険住宅移転事業（復興交付金の対象事業）

がけ地近接等危険住宅移転事業は、災害危険区域等内にある既存不適格住宅等の移転を目的とする事業である。本事業には防災集団移転促進事業のような住宅団地に関する戸数要件はなく、移転元の土地買取りはできないものの、危険住宅の除却費及び危険住宅に代わる新たな住宅の建設等補助（補助の条件や内容は防災集団移転促進事業と同様）が国庫補助対象となっている。

このことから、住宅団地に係る戸数要件を満たさないなどのために、防災集団移転促進事業を実施できない場合には、本事業による住宅の移転を検討することが望ましい。

また、防災集団移転促進事業の移転促進区域からの移転者のうち、住宅団地以外に移転する者は防集事業による住宅建設等補助の対象とはなっていないが、本事業による住宅建設等補助が可能である。必要に応じて防災集団移転促進事業との併用を検討することが望ましい。なお、本事業は災害危険区域等に立地する既存不適格住宅等が対象となるが、被災した住宅であっても、基礎の一部が残存していれば本事業の対象となる。

#### 【東日本大震災における復興交付金の対象事業】

### D-13. 住宅・建築物安全ストック形成事業

（がけ地近接等危険住宅移転事業）

事業概要

がけ崩れ、土石流、雪崩、地すべり、津波、高潮、出水等の危険から住民の生命の安全を確保するため、災害危険区域等の区域内にある既存不適格住宅等の移転を行う者に対し補助金を交付する地方公共団体に対して、交付金を交付する事業

補助対象

(1) 除却等費

- 危険住宅の除去などに要する費用で撤去費、動産移転費、仮住居費、跡地整備費等（限度額：780千円/戸）

(2) 建設助成費

- 危険住宅に代わる新たな住宅の建設（購入を含む。）のため、金融機関等から融資を受けた場合の利息に相当する額（借入利率：年8.5%を限度）
- （限度額：4,060千円/戸（建物3,100千円/戸、土地960千円/戸）。ただし、特殊土壌地帯、地震防災対策強化地域、保全人家10戸未満の急傾斜地崩壊危険区域、出水及び日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に係る地震防災対策の推進に関する地震防災対策の推進に関する特別措置法第3条第1項に基づき指定された推進地域による災害危険区域の場合：7,080千円/戸（建物4,440千円/戸、土地2,060千円/戸、敷地造成580千円/戸）。

補助要件

(1) 対象地区要件

- 建築基準法第39条第1項に基づき地方公共団体が条例で指定した災害危険区域
- 建築基準法第40条の規定に基づき地方公共団体が条例で建築を制限している区域
- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第8条に基づき都道府県知事が指定した土砂災害特別警戒区域

(2) 対象住宅要件

- 既存不適格住宅
- 建築後の大規模地震、台風等により安全上の支障が生じ、特定行政庁が是正勧告を行った住宅

交付団体

都道府県、市町村

事業実施主体

市町村（市町村が事業主体となりがたい事情がある場合は都道府県。）

基本国費率

※別途、地方負担軽減措置を講じる。  
国：1/2、地方公共団体：1/2

【出典：復興庁 HP 復興交付金 基幹事業】<http://www.reconstruction.go.jp/topics/120405gaiyou.pdf>

**v) 農山漁村地域復興基盤整備事業、漁業集落防災機能強化事業**  
**（復興交付金の対象事業）**

農山漁村地域復興基盤整備事業、漁業集落防災機能強化事業は、被災した農山漁村の復興を目的とする農林水産省所管の事業である。

防災集団移転促進事業では補助対象としていない住宅団地近傍における農地整備や集落排水施設整備等が補助対象となっている。また、これらの事業では、防災集団移転促進事業では国庫補助対象となっていない被災集落の土地の嵩上げも可能であることから、漁村集落等における効果的な復興対策を進める観点から、移転する被災者の就業に関する意向を踏まえ、これらの事業と防災集団移転促進事業との組合せについても検討を行うことが望ましい。

【東日本大震災における復興交付金の対象事業】

**C-1. 農山漁村地域復興基盤総合整備事業**  
(集落排水等の集落基盤、農地等の生産基盤整備等)

**事業概要**

農山漁村地域の復興に必要な農地・農業用施設等の生産基盤、集落排水施設等の集落基盤等の総合的な整備を実施、農地・宅地の一体的な整備等、被災地域の多様なニーズに対応した事業を実施。

**補助対象**

復興に必要な農地・農業用施設等の生産基盤、集落排水施設等の集落基盤等の整備、農地・宅地の一体的整備等

ほ場整備、農用地開発、農道整備、農業集落道整備、営農飲雑用水施設整備、農業集落排水施設整備、復興一体事業、草地畜産基盤整備、森林環境保全整備、森林居住環境整備、漁港環境整備 等

**補助要件**

被災地域の生産基盤、集落基盤整備等の実施により、農山漁村地域の復興が図られること。

**交付団体**

都道府県、市町村

**事業実施主体**

都道府県、市町村、民間団体

**基本国費率**

※別途、地方負担軽減措置を講じる。  
※事業内容により、基本国費率が異なる。

- ①実施計画(事業実施に必要な調査・設計)について、国:定額
- ②上記①以外について、国:1/2、地方公共団体:1/2(中山間地域(5法指定地域等)については、国:55%、地方公共団体:45%)



**C-5. 漁業集落防災機能強化事業**  
(漁業集落地盤嵩上げ、生活基盤整備等)

**事業概要**

被災地の漁業集落において、安全安心な居住環境を確保するための地盤嵩上げ、生活基盤や防災安全施設の整備等を実施し、災害に強い漁業地域づくりを推進。

**補助対象**

- ① 漁業集落の地盤嵩上げ・切盛土
- ② 漁業集落排水施設や集落道等の生活基盤の整備、漁港との連絡道の整備
- ③ 高台等の避難地、避難路等の防災安全施設の整備

**補助要件**

- ・ 300人以上5,000人以下の漁業集落
- ※ただし、過疎地域等の指定を受けている地域においては人口の下限値を50人に緩和
- ・ 漁家比率1位又は漁業依存度1位の集落

(注)上記要件に合致しない集落については具体的な要望を踏まえて検討

**交付団体**

都道府県

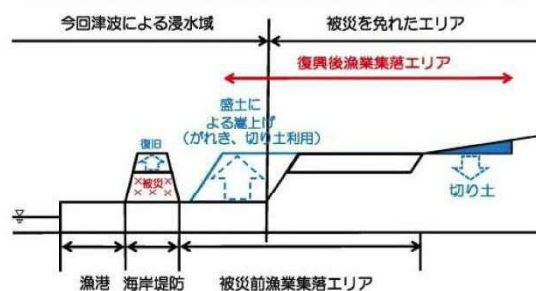
**事業実施主体**

市町村

**基本国費率**

※別途、地方負担軽減措置を講じる。  
国:1/2、市町村:1/2

**漁業集落の地盤嵩上げのイメージ**



[出典：復興庁 HP 復興交付金 基幹事業] <http://www.reconstruction.go.jp/topics/120405gaiyou.pdf>