

第3章

現在位置による復興手続き

(1) 概要

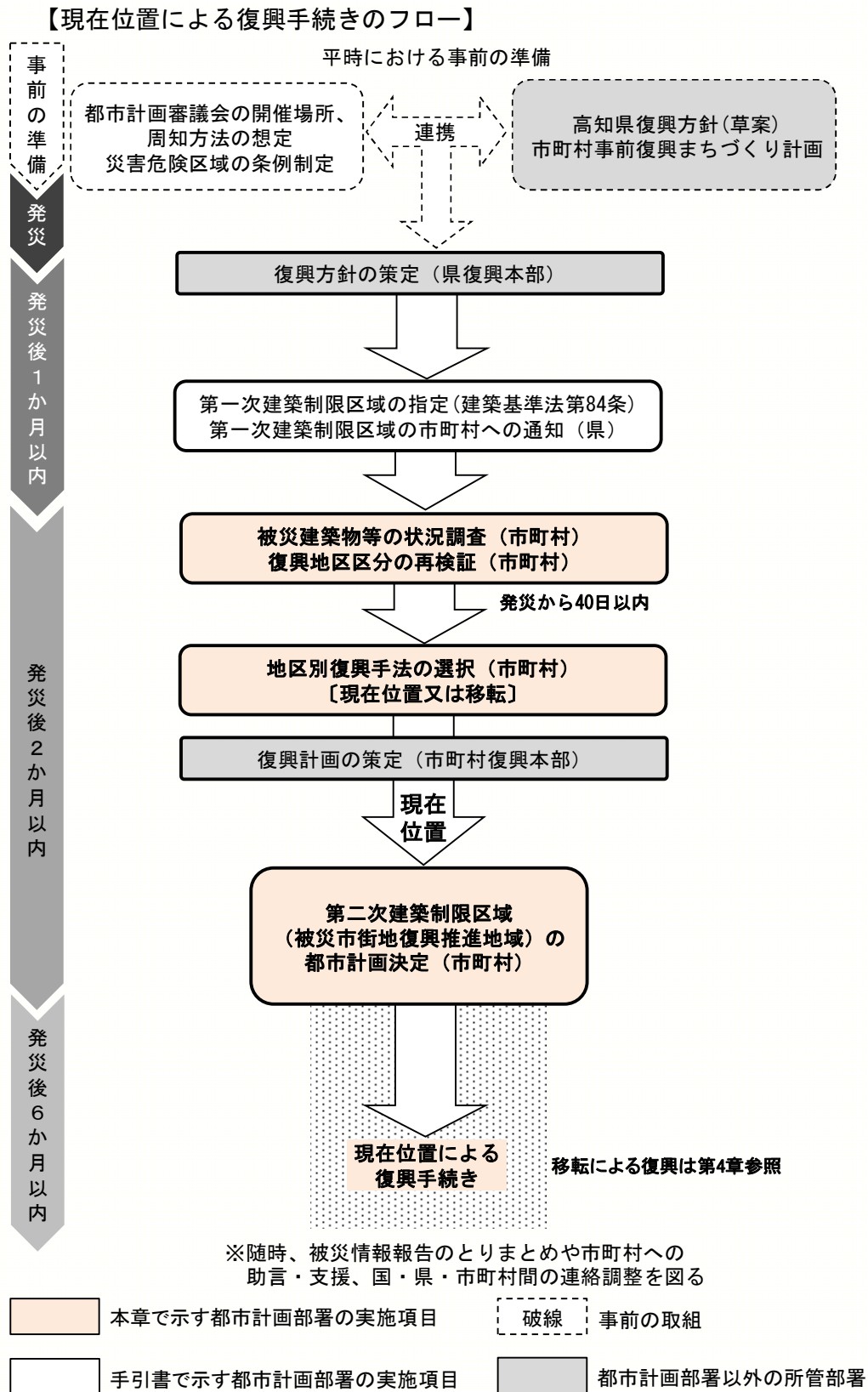


図 3-1 現在位置による復興手続きのフロー

■現在位置による復興とは

現在位置による復興とは、被災した市街地において、堤防や嵩上げを含めた多重防護によりまちの安全性を高め、土地区画整理事業を主に実施し、必要に応じて他事業を導入するなどしてまちの機能を現在位置に再建するものである。

土地区画整理事業は、東日本大震災からの復興において、計約 1,889ha、65 地区（うち、住居系：50 地区、非住居系：15 地区）において実施され、被災地域において約 9,400 戸の住宅用地を提供したほか、職住一体の地域づくりや、産業用地の整備等を支援した。特に、中心市街地が被災を受けた地域等においては、駅を中心にコンパクトな嵩上げ市街地にまちを集約したり、被災前の権利関係の保全という特長を活かして、震災前のまちの面影を残しながら新たな市街地整備等が進められた。

■第二次建築制限とは

第二次建築制限とは、建築基準法第 84 条による第一次建築制限の期間が最長で発災後 2 か月間と規定されていることから、被災市街地の緊急かつ健全な復興を図るために、市街地開発事業の都市計画決定等が講じられるまで、被災市街地復興特別措置法第 7 条に基づき、必要最小限度（最長で発災後 2 年間）の建築行為等の制限を行うものである。

被災市街地復興特別措置法 （建築行為等の制限等）

第 7 条 被災市街地復興推進地域内において、第五条第二項の規定により当該被災市街地復興推進地域に関する都市計画に定められた日までに、土地の形質の変更又は建築物の新築、改築若しくは増築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 二 非常災害（第五条第一項第一号の災害を含む。）のため必要な応急措置として行う行為
- 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

制度概要

土地区画整理事業

- 広範かつ甚大な被災を受けた市街地の復興に対応するため、それぞれの地域の復興ニーズに的確に対応し、被災市街地復興土地区画整理事業等により緊急かつ健全な市街地の復興を支援。

事業要件

※赤字部は東日本大震災の復興に係る制度拡充

都市計画に「土地区画整理事業」が定められていること等

※東日本大震災復興特別区域法により、市街化調整区域においても土地区画整理事業を定めることが可能となった

支援対象

①緊急防災空地整備事業

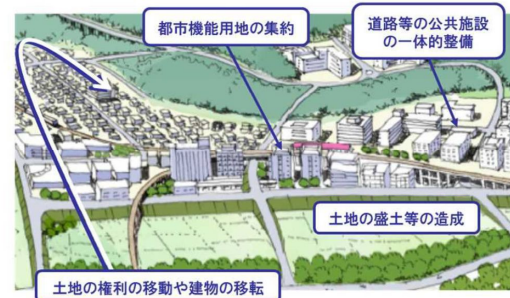
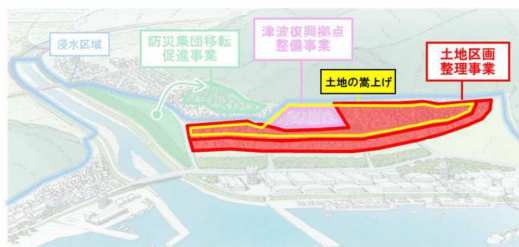
- ・土地区画整理事業予定地において、緊急防災空地の用地を取得するのに要する費用(減価補償地区以外も対象)

②都市再生事業計画案作成事業

- ・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要する費用

③被災市街地復興土地区画整理事業

- ・区画道路、公園等の公共施設を用地買収方式で整備した場合の事業費等を限度額として事業を支援
- ・限度額には、津波防災整地費(津波により甚大な被災を受けた地域において、一定以上の計画人口密度(40人/ha)などの必要な要件を満たした場合に限った、防災上必要な土地の嵩上げ費用)を含む



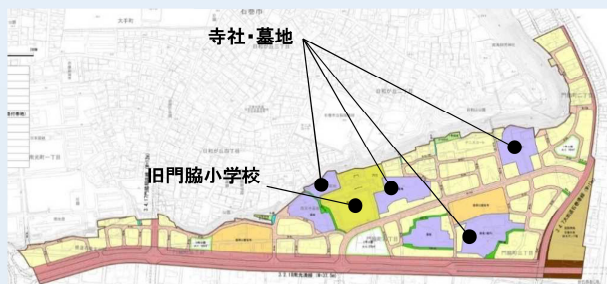
事例

- 宮城県名取市の閑上地区では、土地区画整理事業により公共施設の再整備や地盤の嵩上げを行うとともに、住宅地と商業地等の再編を実施。地区内に小中学校や商業施設を重点的に整備し、新規の転入ニーズの創出を図っている。
- 宮城県石巻市の新門脇地区では、震災前の小学校や寺社等の配置を活かし、街の面影を残しながら新たな市街地を形成している。

i.) 閑上地区 (宮城県名取市)



ii.) 新門脇地区 (宮城県石巻市)



出典：東日本大震災による津波被害からの市街地復興事業検証委員会「とりまとめ (R3.3.31)」

(2) 被災建築物等の状況調査

① 被災建築物等の状況調査の考え方

市町村は、第二次建築制限の実施及び復興都市計画事業等の検討に向けて、被災建築物等の状況を詳しく把握する。

市町村は、第二次建築制限の実施及び復興計画に基づく復興都市計画事業等の検討に向けて、第一次建築制限区域の指定後 10 日以内（かつ発災後 40 日以内）に、第 2 章で作成した家屋被害概況図を更新する。

調査にあたっては、第一次建築制限の区域及びその周辺の家屋被害を把握し、「罹災証明書」交付の際に行われる住家の被害認定調査の結果等を活用するとともに、必要に応じて現地目視調査を実施する。

現地目視調査の対象区域は、住家の被害認定調査が大幅に遅れ、第二次建築制限区域としての詳細な範囲設定に影響が生じると見込まれる区域とする。

災害対策基本法

（罹災証明書の交付）

第 90 条の二 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生した場合において、当該災害の被災者から申請があつたときは、遅滞なく、住家の被害その他当該市町村長が定める種類の被害の状況を調査し、当該災害による被害の程度を証明する書面（次項において「罹災証明書」という。）を交付しなければならない。

2 市町村長は、災害の発生に備え、罹災証明書の交付に必要な業務の実施体制の確保を図るため、前項の規定による調査について専門的な知識及び経験を有する職員の育成、当該市町村と他の地方公共団体又は民間の団体との連携の確保その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

東日本大震災では、「罹災証明書」の交付に長期間を要し、被災者支援の実施に遅れが生じた事例も少なくなかったことから、「罹災証明書」を遅滞なく交付すること及び交付に必要な業務の実施体制の確保に平時から努めることが、市町村長の義務であるとして、災害対策基本法の一部改正が行われた。

② 被災建築物等の状況調査（案）

被災建築物等の状況調査については、住家の被害認定調査結果の整理や現地目視調査により行う。

i) 住家の被害認定調査の結果による判定

住家の被害認定調査は、市町村が「罹災証明書」交付のために行う建物の被害調査であり、内閣府の被害認定基準に基づいて「全壊」「大規模半壊」「半壊」「半壊に至らない」の4区分に判定される。

住家の主要な構成要素の被害を経済的価値の観点から評価するものである。



（国の調査方法）



（住宅の傾斜の計測）

出典：内閣府「住宅の被害認定調査」より抜粋

調査の結果は、住家毎に住家被害調査表としてとりまとめられるため、この調査表の判定結果を、被災建築物等の状況調査に活用する。

なお、人命に関わる二次被害の防止を目的とした「被災建築物応急危険度判定調査」とは判断結果の取り扱い等が異なることに留意すること。

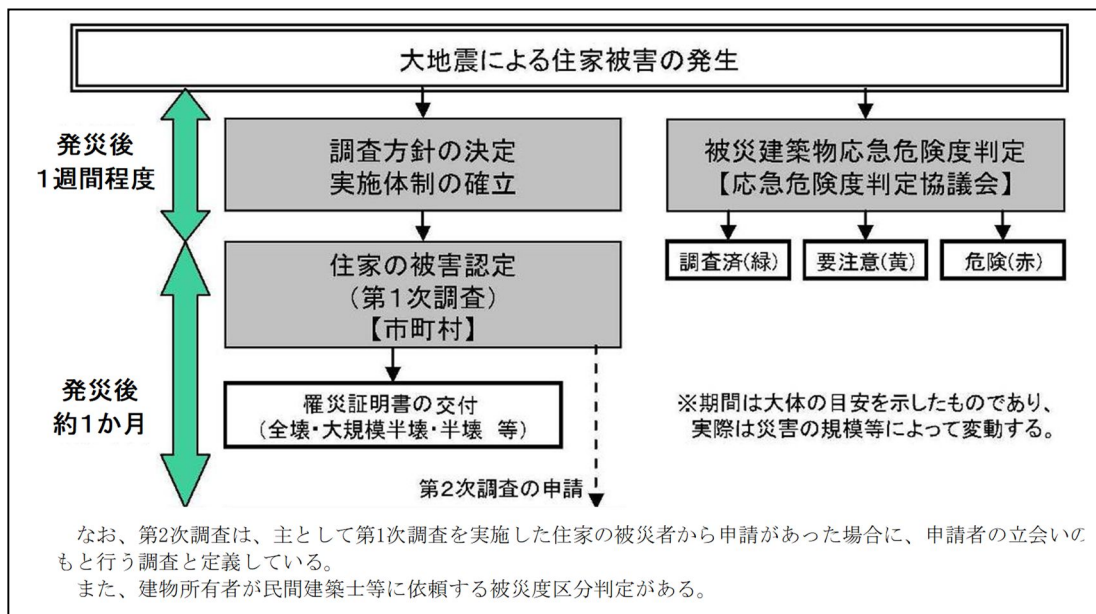


図 3-2 発災後1か月程度で行われる2つの建物調査の実施の流れ

出典：内閣府「災害に係る住家被害認定業務実施体制の手引き(H29改訂)」より整理

ii) 現地目視調査の実施

住家の被害認定調査が大幅に遅れる地区では、必要に応じて市町村職員による現地目視調査を実施する。

なお、内閣府「災害に係る住家の被害認定基準運用指針 参考資料」の住家の被害認定調査の実施概要を参考にすること。

- 調査方法
 - ・ 2名1組での調査を基本とする。
 - ・ 外観目視によって被害程度の判定を行い、家屋被害状況図に「全壊」「大規模半壊」「半壊」「半壊に至らない」を記載する。
 - ・ 被災状況の撮影や大規模被害の原因と思われる要因について記録を行う。

- 現地目視調査に必要な持ち物
 - ・ 住宅地図（街区の判別ができる地図）：調査用1部、予備用1部
 - ・ 筆記具：赤ボールペン等
 - ・ 住民説明用資料：各種問い合わせ窓口の一覧
 - ・ 既存資料：被災建築物応急危険度判定調査結果
 - ・ その他：クリップボード、カメラ、携帯電話、ヘルメット、安全靴、マスク、軍手等

- その他
 - ・ 調査時には、被災者から様々な質問があることが想定される。
 - ・ 調査員に対して、被災者への返答方法等を事前に説明することや、各種問い合わせ窓口の一覧（医療、避難、物資他）を携帯させることが必要となる。
 - ・ 調査時における職員の被災等、予期せぬ事態に臨機に対応するためにも、市町村災害対策本部等に調査場所や緊急連絡先を必ず伝えて、職員同士の連絡を密にすること。
 - ・ 被災建築物応急危険度判定調査表を活用して、現地目視調査を進めることもできるものとする。

ただし、被災建築物応急危険度判定は、発災直後の余震等による二次災害の防止を目的としているため、『被災建築物応急危険度判定で「危険(赤色)」と判定された住家が、必ずしも全壊又は半壊とは限らない』『余震で被害状況が変わる可能性もある』ことを留意すること。

【住家の被害認定調査の実施概要】

◆班体制と役割分担

被害認定は、調査員は2名体制もしくは3名体制で実施する。

・1班2名の場合：調査を行い調査票への記入担当と、写真の撮影担当等といった形で、分担して調査を行う。

・1班3名の場合：1名が現場の案内や住民への対応等を担当することで、他の2人が調査票への記入や写真撮影等に専念する。

◆調査時に使用する資機材の例

種別	品目	留意事項	種別	品目	留意事項
携行 品	地図、住宅地図	★ ・住宅建物の配置が記載されている地図が望ましい	装備 品	ヘルメット	—
	携帯電話・無線	★ ・コーディネーターと調査班との連絡手段		手袋（軍手）	・手を防護する
	調査員証、腕章（又はベスト）	★ —		安全靴	・天候や気候等により長靴・雪靴等の使い分けを判断する
	内閣府「損傷程度の例示」	—		スリッパ（室内用）	・内部立ち入りの際はあると良い
	内閣府「運用指針」	—		防塵メガネ	・土埃等の多い環境での調査時にはあると便利
	罹災証明書の申請書類	—		懐中電灯	・内部立ち入り時や悪天候時、日没間近の作業時にはあった方が良い
	不在票	—		雨具	—
調査 資機 材	調査票	★ ・雨天時には予備を準備するとよい		マスク	・倒壊した家屋、土砂等により大量の砂塵等がある
	筆記用具・ハイндター	★ ・雨天時等の場合も想定し、調査票を覆うことのできる透明なビニール袋を用意するとよい		電卓	★ ・損害割合を計算する場合に必要
	画板（クリップボード）	★ ・立った状態での調査票記入作業を想定する		防災服又は作業服	—
	デジタルカメラ（予備電池、メモリカード）	★ ・カメラを同一機種で揃えると、カメラを扱う調査員が操作やデータ処理に慣れやすいほか、予備電池（充電電池）の互換性が確保できる ・防水仕様のものであれば、雨天時等の場合も使用できる	注)「★」は必携品を示す。		
	調査済証	・異なる班による調査の重複を避けられる			
	下げ振り	★ ・傾斜測定用として使用			
	水平器	—			
	ピンボール（赤白ボール）	・水害の場合			
	メジャー	★ ・基礎長・基礎被害長の計測、浸水深の計測等			

◆調査スピードの例

■地震	
木造	第1次調査 10棟／日・班 第2次調査 5棟／日・班
非木造	第1次調査 5棟／日・班 第2次調査 3棟／日・班

※手配人員数を算出するための目安時間。
※調査対象家屋間の移動距離によって調査スピードは異なる。

■水害	
木造	第1次調査 15棟／日・班 第2次調査 5棟／日・班
非木造	3棟／日・班

■風害	
木造	5棟／日・班
非木造	3棟／日・班

出典：内閣府「災害に係る住家の被害認定基準運用指針 参考資料（損傷程度の例示）(R3.5)」

「災害に係る住家被害認定業務 実施体制の手引き」（平成29年内閣府）等を参考に、地域防災計画で想定されている規模の災害が発生した場合に必要な調査員の人員規模について、平時に算出しておき、災害時に迅速に他市町村等へ応援を要請できるようにしておくことが望ましい。

現地目視調査では、家屋被害概況図の更新以外に、大規模な面的被害となった原因の分析を行うことも目的としている。

そのため、建物崩壊（流失含む）、延焼、地盤沈下、液状化、道路閉塞等の状況の家屋被害概況図への記入や写真による記録保存等を行う。

市町村が作成する復興計画に基づく復興都市計画事業等の策定に向けた調査でもあり、現地確認によって、発災後整理された既存資料の時点修正や精査を行うことが望ましい。

【様式6】現地目視調査票（記載例）

住家の被害認定調査が大幅に遅れる地区について、必要に応じて実施

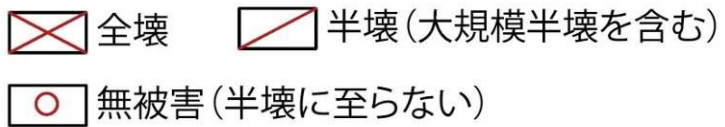
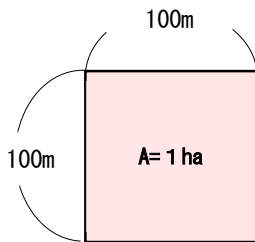
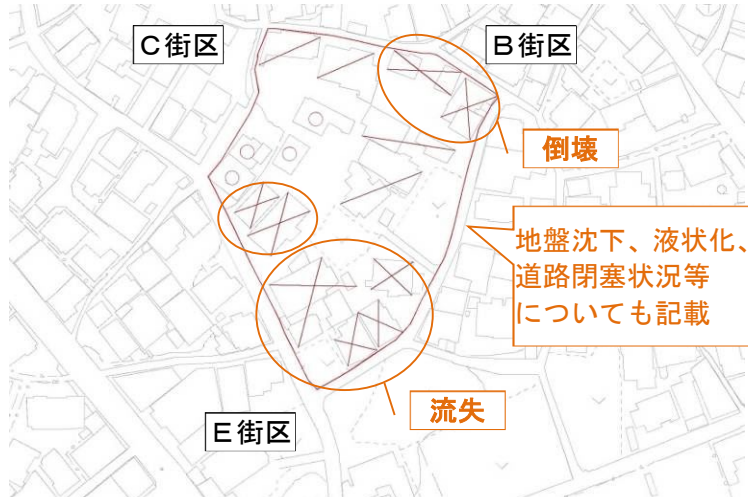
現地目視調査票（記載例）

1 調査概要

調査日・時間	〇〇年〇〇月〇〇日 午前・午後〇〇時
調査者氏名	〇〇〇〇、△△△△
場所	〇〇町1丁目

2 調査結果

①調査図



②代表写真



【全壊】 一見して住家全部が倒壊



【半壊】 塗り壁では仕上の大半が剥離・脱落

注1) 調査に使う図面は、住宅地図のコピー等、街区の判別できる地図を用いる。
 注2) 長屋、横屋、ガレージ等は母屋の被害状況により判定を記入する。
 注3) 損害割合は全壊で50%以上、半壊は20%以上50%未満、無被害は20%未満である。
 注4) 現地目視調査票（p. 2-10 参照）を基本として、詳細版を作成する。

iii) 復興地区区分の再検証

被災建築物等の状況調査で判明した被害状況等から、家屋被害概況図を更新するなど、復興地区区分を再検証する。

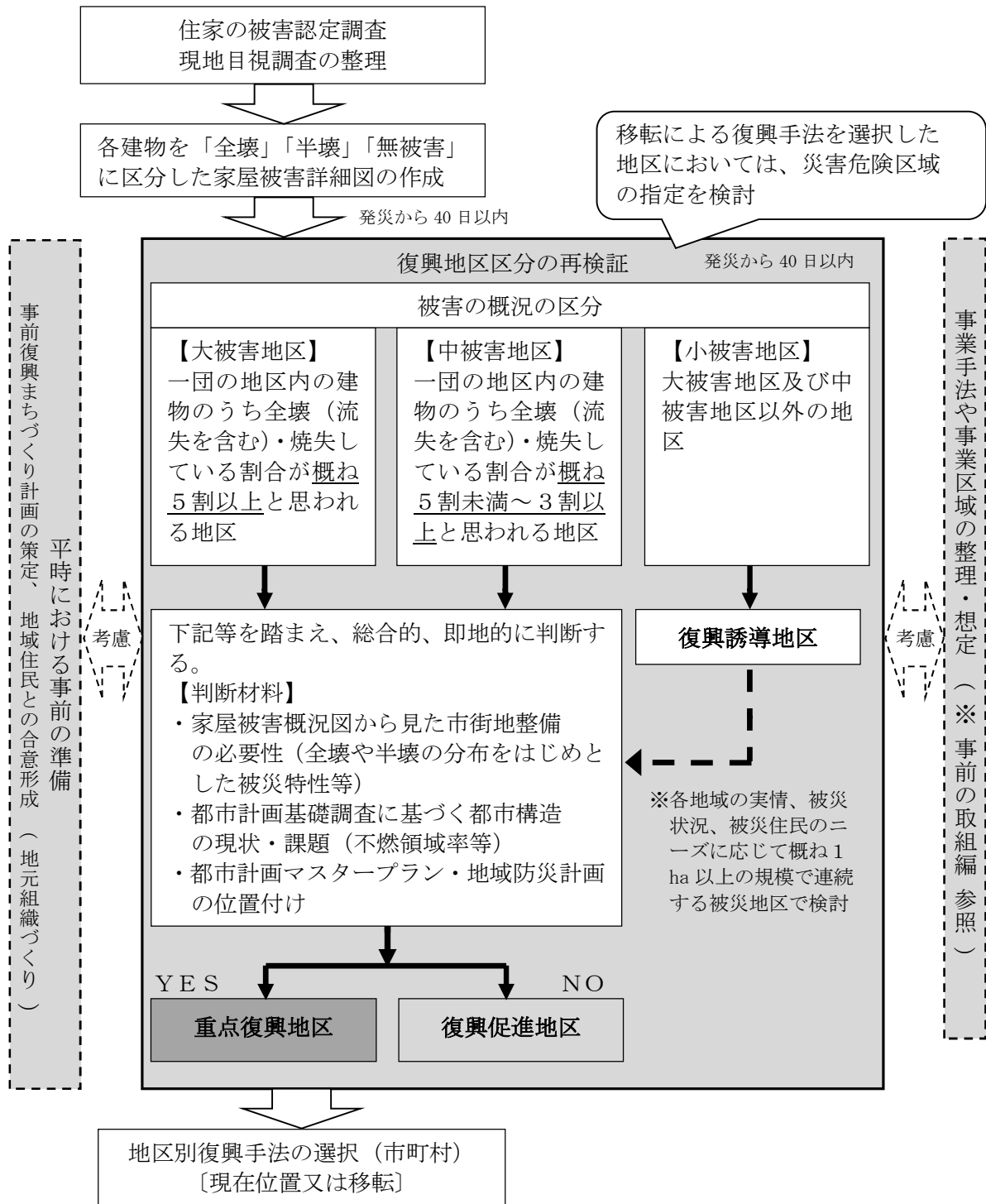


図 3-3 復興地区区分の再検証の流れ（基盤未整備地区又は津波等による被災地区の場合）

再検証の結果、復興計画の作成に併せて地区の復興まちづくり計画の策定を行うこととなる。重点復興地区とした区域については、第二次建築制限区域設定の基本として取扱う。

【東日本大震災における市街地整備の方針（土地利用規制含む）】

■住宅地等の現地復興を中心に復興を行う事例：宮城県多賀城市

津波対策のため、堤防の嵩上げ等により防護施設を強固にすること、かつ、低地内の道路等の高盛土化又は宅地の嵩上げにより現地復興

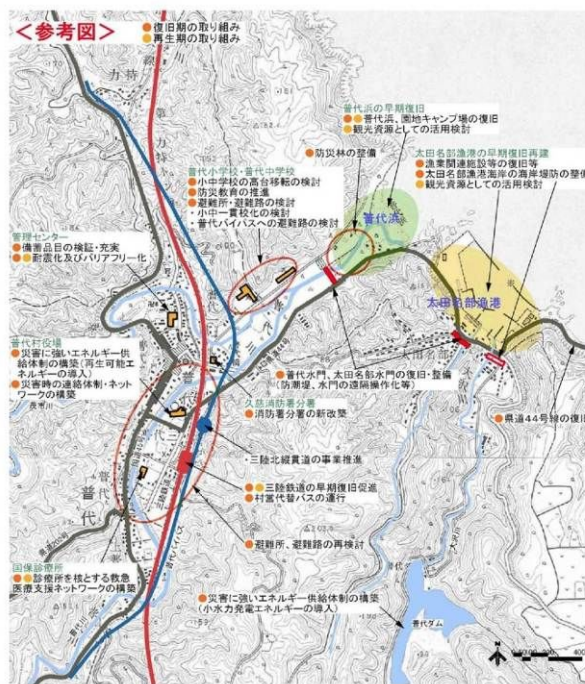
- ・臨海部から砂押川にかけて津波被害を受けたが、基本的に「多重防御」という考え方に基づく津波等対策を講じ、現地再建を行う。
- ・浸水区域においては、防潮堤の整備、道路の中央分離帯を活用した盛土+防潮林の整備、緩衝緑地の空間を活用した盛土+防潮林の整備等を行い、津波の浸水深・流速を抑制しつつ、漂流物を多重防御で抑え、現地での産業及び居住空間の復興を図る。
- ・臨海部住宅地区においては、建物の全壊被害が多いことから、多重防御での対策を図る。



■復旧事業及び津波対策強化の推進を中心とする事例：岩手県普代村

堤防等のインフラ復旧と防災公園等の津波対策関連施設の整備

- ・漁港や漁業関連施設等に甚大な被害が生じたものの、防潮堤や水門が有効に機能したため、市街地における大きな被害は避けられた。
- ・そのため、漁業者を中心とした被災者の生活支援とその復興に優先して取り組むことや、道路、河川等の被害を受けた社会生活基盤の早期復旧、及び災害時の情報伝達手段や防災計画・防災体制の見直しを図ることを主な内容としている。
- ・地区別の市街地整備に関わる方針は、平成32年度を目標年次とする総合発展計画によるものとしている。



(3) 被災市街地復興推進地域の都市計画決定

① 被災市街地復興推進地域の都市計画決定の概要

市町村は、災害の発生した日から最長2年間の建築行為等の制限が可能となる第二次建築制限を行うため、被災市街地復興推進地域の都市計画決定（特措法第5条及び7条）を実施する。

市町村は、復興都市計画事業の支障となる建築を防止する必要がある。

建築基準法第84条に基づく第一次建築制限（延長の場合、最長で2か月）から第二次建築制限に移行するために、被災市街地復興推進地域の都市計画決定（特措法第5条及び7条）を行う。

なお、第二次建築制限区域の建築行為等の制限は、災害の発生した日から最長2年間となる。

各建築制限の比較については、表2-5（p.2-20）、表2-6（p.2-21）に示したとおりである。

第二次建築制限区域の建築行為等の制限は、就業機会の創出や地権者等の生活再建に影響を及ぼすことを常に意識することが必要である。

復興都市計画事業等の都市計画決定等、所要の事実が発生した日以後は、第二次建築制限区域は解除されることから、市町村はできる限り速やかに復興都市計画事業の推進を図ること。

被災市街地復興特別措置法

（市町村の責務等）

第六条 市町村は、被災市街地復興推進地域における市街地の緊急かつ健全な復興を図るため、緊急復興方針に従い、できる限り速やかに、都市計画法第十二条の四第一項第一号に掲げる地区計画その他の都市計画の決定、土地区画整理事業、市街地再開発事業その他の市街地開発事業の施行、市街地の緊急かつ健全な復興に関連して必要となる公共の用に供する施設の整備その他の必要な措置を講じなければならない。

また、県（都市計画課）は、被災市町村長から要請があった場合には、大規模災害からの復興に関する法律第42条に基づき、当該被災市町村における都市計画に係る事務の実施体制その他の地域の実情を勘案して必要があると認めるときは、被災市町村に代わって被災市街地復興推進地域の都市計画決定を行うことができる。

大規模災害からの復興に関する法律

(都市計画法の特例)

第四十二条 国土交通大臣は、特定大規模災害等を受けた都道府県(以下「被災都道府県」という。)の知事から要請があり、かつ、当該被災都道府県における都市計画に係る事務の実施体制その他の地域の実情を勘案して必要があると認めるときは、その事務の遂行に支障のない範囲内で、当該被災都道府県に代わって自ら当該被災都道府県の区域の円滑かつ迅速な復興を図るために必要な都市計画の決定又は変更のため必要な措置をとることができる。

2 特定大規模災害等を受けた市町村(以下「被災市町村」という。)を包括する都道府県は、当該被災市町村の長から要請があり、かつ、当該被災市町村における都市計画に係る事務の実施体制その他の地域の実情を勘案して必要があると認めるときは、その事務の遂行に支障のない範囲内で、当該被災市町村に代わって自ら次に掲げる都市計画の決定又は変更のため必要な措置をとることができる。

一 前条第一項の規定による一団地の復興拠点市街地形成施設に関する都市計画

二 被災市街地復興特別措置法(平成七年法律第十四号)第五条第一項の規定による被災市街地復興推進地域に関する都市計画

三 前二号に掲げるもののほか、当該被災市町村の区域の円滑かつ迅速な復興を図るために必要な都市計画

3 国土交通大臣は、前項の要請を受けた都道府県の知事から同項の必要な措置をとることが困難である旨の申出があり、かつ、同項の都道府県における都市計画に係る事務の実施体制その他の地域の実情を勘案して必要があると認めるときは、その事務の遂行に支障のない範囲内で、同項の被災市町村に代わって自ら当該 必要な措置をとることができる。

4 第一項の規定により被災都道府県に代わって自ら都市計画の決定又は変更のため必要な措置をとる国土交通大臣は、都市計画法の規定の適用については、都道府県とみなす。この場合において、同法第十八条第一項及び第二項中「都道府県都市計画審議会」とあるのは、「社会資本整備審議会」とするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

5 第二項の規定により被災市町村に代わって自ら都市計画の決定又は変更のため必要な措置をとる都道府県は、都市計画法の規定の適用については、市町村とみなす。この場合において、同法第十九条第一項中「市町村都市計画審議会(当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会)」とあり、及び同条第二項中「市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会」とあるのは、「都道府県都市計画審議会」とするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

6 第三項の規定により被災市町村に代わって自ら都市計画の決定又は変更のため必要な措置をとる国土交通大臣は、都市計画法の規定の適用については、市町村とみなす。この場合において、同法第十九条第一項中「市町村都市計画審議会(当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会)」とあり、及び同条第二項中「市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会」とあるのは、「社会資本整備審議会」とするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

② 指定基準と決定手続きフロー

被災市街地復興推進地域の指定基準は、第一次建築制限区域の指定基準（p. 2-23 参照）を基本とし、復興都市計画事業の実施を見据えたものとする。

市町村は、復興地区区分の再検証後、地区別の復興手法を選択のうえ、速やかに県（都市計画課）に第二次建築制限区域（被災市街地復興推進地域）の事前協議を行う。

なお、決定手続きは、通常の都市計画決定と同様とする。（p. 3-14 参照）

[提出先]

高知県土木部都市計画課

住所： 〒780-8570 高知県高知市丸ノ内1丁目2番20号（本庁舎6階）

TEL： 088-823-9846（計画担当直通）、〔72-9846：防災行政無線〕

FAX： 088-823-9036

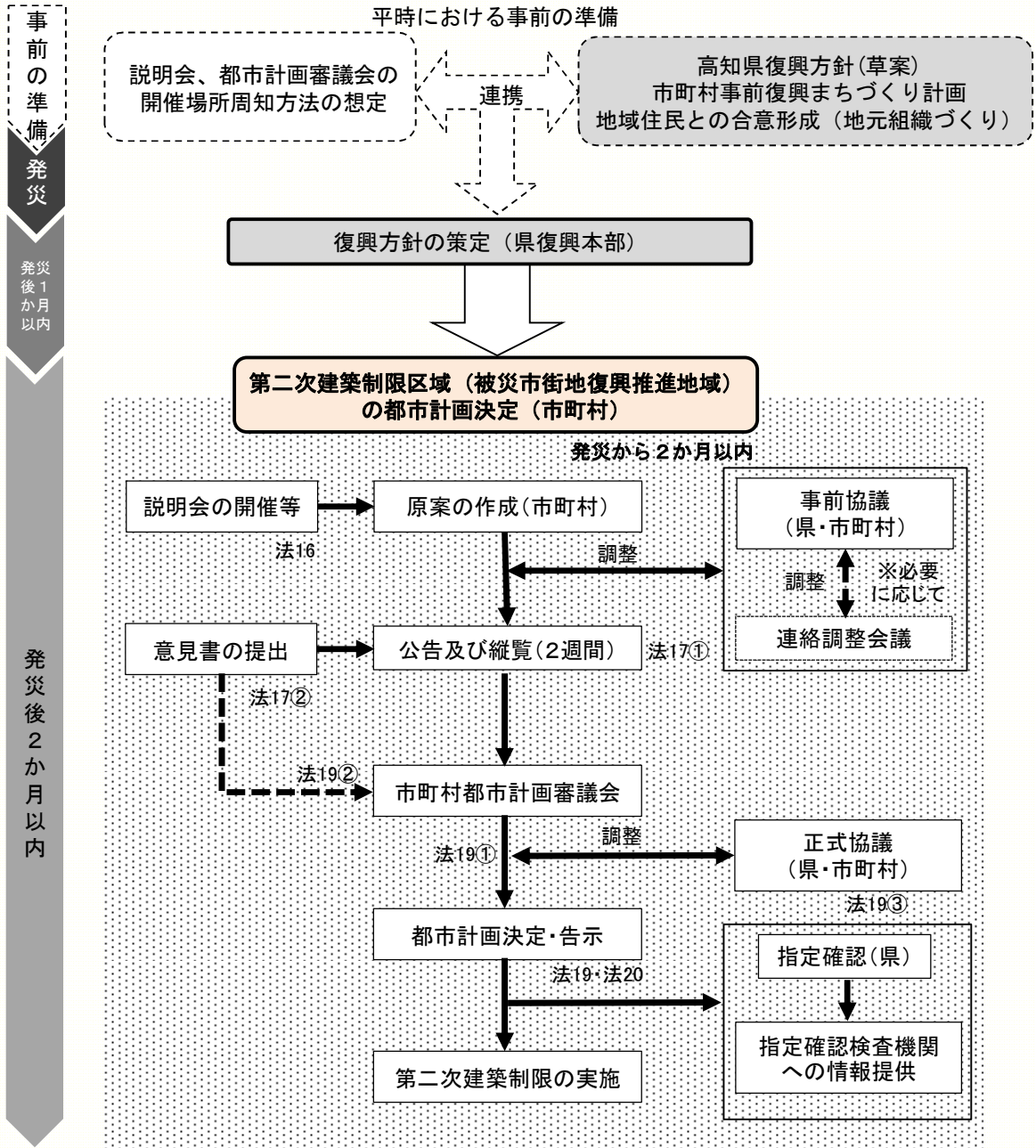
MAIL： 171701@ken.pref.kochi.lg.jp

市町村における都市計画の担当部局は、市町村災害対策本部に、これらについての情報提供を行い、災害時における土地利用計画の担当部局や災害廃棄物処理計画の担当部局との事前協議・調整によって、応急期に必要な用地（応急仮設住宅、避難所、医療救護所、災害廃棄物の仮置場等）と復興まちづくり事業用地の競合を防ぐことが重要である。

復興住宅等の供給と復興都市づくりの一体的な推進を図るため、県（住宅課）との住宅供給に関する計画等との連携、内容の調整を図るものとする。

県（都市計画課）は、市町村から事前協議のあった第二次建築制限区域（案）について、隣接市町村の境界部等、広域的調整を図る必要がある場合は、土木部関係各課で構成する「高知県復興都市計画連絡調整会議（事務局：都市計画課）」において調整する。

【被災市街地復興推進地域の都市計画決定手続きフロー】



例 都市計画法第17条第1項⇒法17①

図 3-4 被災市街地復興推進地域の都市計画決定手続きフロー

なお、市町村は、大規模災害からの復興に関する法律第 11 条に基づく復興計画に関する協議会を設け、そこでの協議等を経た復興計画を公表することで、土地利用基本計画の変更等をワンストップで処理できるものとなっている。(第 12 条)

大規模災害からの復興に関する法律

(土地利用基本計画の変更等に関する特例)

第十二条 第十条第二項第四号に掲げる事項には、復興整備事業の実施に関連して行う次の各号に掲げる変更、指定、廃止、決定、解除又は指定の取消し(第九項において「土地利用基本計画の変更等」という。)に係る当該各号に定める事項を記載することができる。ただし、第一号から第四号まで及び第六号から第八号までに定める事項(第三号に定める事項にあつては都道府県が定める都市計画の決定又は変更に係るものに限り、第八号に定める事項にあつては漁港漁場整備法第六条第二項に規定する漁港区域(同条第一項又は第二項の規定により指定された漁港の区域をいう。同号及び第三項第十号において同じ。)の指定、変更又は指定の取消しに係るものに限り、)については、共同作成の場合に限り、記載することができる。

一 土地利用基本計画(国土利用計画法(昭和四十九年法律第九十二号)第九条第一項に規定する土地利用基本計画をいう。)の変更 当該変更に係る同条第二項各号に掲げる地域及び同条第三項に規定する土地利用の調整等に関する事項

二 都市計画区域(都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域であつて、同法第五条第四項に規定する都市計画区域を除く。以下この号において同じ。)の指定、変更又は廃止 当該指定、変更又は廃止に係る都市計画区域の名称及び区域

三 都市計画(国土交通大臣が定める都市計画を除く。以下この条において同じ。)の決定又は変更 当該決定又は変更に係る都市計画に定めるべき事項

四 農業振興地域(農業振興地域の整備に関する法律(昭和四十四年法律第五十八号)第六条第一項に規定する農業振興地域をいう。以下この号において同じ。)の変更 当該変更に係る農業振興地域の区域

五 農用地利用計画(農業振興地域の整備に関する法律第八条第四項に規定する農用地利用計画をいう。)の変更 当該変更に係る農用地区域(同条第二項第一号に規定する農用地区域をいう。以下同じ。)及びその区域内にある土地の農業上の用途区分

六 地域森林計画区域(森林法第五条第一項の規定によりたてられた地域森林計画の対象とする森林の区域をいう。)の変更 当該変更に係る森林の区域

七 保安林の指定又は解除 その保安林の所在場所及び指定の目的並びに保安林の指定に係る事項を記載しようとする場合にあつては指定施業要件(森林法第三十三条第一項に規定する指定施業要件をいう。)

八 漁港区域の指定、変更又は指定の取消し 当該指定、変更又は指定の取消しに係る漁港の名称及び区域

③ 手続き事項

市町村は、都市計画法に基づき被災市街地復興推進地域に関する都市計画を決定・告示する。

i) 都市計画に定める事項（都市計画法第 10 条の 4 第 2 項、令第 4 条の 5、特措法第 5 条第 2 項）

- ア. 名称
- イ. 位置
- ウ. 区域
- エ. 区域の面積
- オ. 緊急かつ健全な復興を図るための市街地の整備改善の方針（復興方針）
 - ・地域の整備改善の目標
 - ・土地利用の方針
 - ・公共施設の整備の方針
- カ. 建築行為等の制限が行われる期間の満了の日

ii) 都市計画図書（都市計画法第 14 条）

- ア. 総括図
図面は、縮尺 1/25,000 以上とし、原則として市町村で作成している都市計画図を用いる。表示方法は、区域を朱色の実線（幅 1mm）で囲み、その区域の周辺部の見やすい位置に引出線を用い、名称、面積を表示する。
- イ. 計画図
図面は、縮尺 1/2,500 以上の地形図を用いる。表示方法は、区域を朱色の実線（幅 1mm）とし、折点には○印（直径 3mm）を付し明確に表示する。
- ウ. 計画書（p. 3-23 参照）

iii) 参考図書

- ア. 被災状況図
縮尺 1/2,500 以上の地形図に被災状況（全壊、半壊）を着色し、被災率（全壊数と半壊数の和を全棟数で除した値）を表示したもの
- イ. 緊急復興方針図
土地利用や骨格となる都市施設（幹線街路、近隣公園等）の配置を表示したもの

④ 被災市街地復興推進地域を決定する際の留意事項

被災市街地復興推進地域は、災害の発生した日から最長2年間となるため、復興方針にあわせて、建築制限の内容についても十分な説明及び周知徹底を行う。

市町村は、発災後2か月以内という短期間で第二次建築制限区域（被災市街地復興推進地域）を決定する必要があるため、平時から住民意見の反映及び周知方法を確立する必要がある。

また、甚大な被害状況を想定の上、地元説明会、市町村都市計画審議会の開催を想定しておくこと。

i) 地元説明会（公聴会）の開催（都市計画法第16条）

地元説明会を開催する際は、被災者に復興方針（緊急かつ健全な復興を図るための市街地の整備改善の方針）を説明の上、建築制限の内容についても十分な説明を行う必要がある。

市町村は、ホームページや広報紙への掲載の他、記者発表等の広報活動、避難所等への資料配布、掲示等、第一次建築制限と同様の措置を講じること。

【様式5】周知文：p. 2-31 参照

また、市外等遠方に避難している被災者への周知についても配慮する必要があることから、他の都道府県や市町村の広報紙等（広報、ホームページ等）への建築制限についての掲載等の依頼について検討する。

ii) 案の縦覧（都市計画法第17条第1項）

都市計画法案の縦覧（2週間）にあたっては、縦覧場所への交通手段のない被災者に配慮し、地元説明会（公聴会）と同様の措置を講じること。

iii) 意見書の提出（都市計画法第17条第2項）

意見書の提出方法は郵送又は持参に限定せず、ファックス等、広く被災者の意見が反映できる措置を講じること。

iv) 市町村都市計画審議会（都市計画法第19条第1項）

審議会の開催にあたって、委員が被災者となることも想定されることから、半数以上の出席が可能となるよう、発災後速やかに委員の安否情報を確認することが望ましい。

なお、各専門分野について、新たな委員候補者名簿を事前に準備しておくことや、審議会の開催場所について、被災状況を想定の上、平時において複数の施設を選定しておくことも考えられる。

v) 指定確認検査機関への情報提供

県（建築指導課）は、知事が指定した指定確認検査機関に対し、建築基準法第77条の33（指定確認検査機関に対する配慮）に基づき、第二次建築制限の内容を情報提供する。

また、県は国に対し、建築制限の内容が国土交通大臣が指定した、指定確認検査機関に速やかに連絡されるよう要請する。

vi) 建築確認等の相談窓口の設置

高知市以外の地域における建築確認申請に関する問い合わせ等に対処するため、県（建築指導課）は電話による相談窓口を設置する。

なお、高知市内における問い合わせ等は、高知市建築指導課が対応するものとする。

vii) 土地の買取り等

建築行為の許可を受けられなかった土地所有者等は、土地の利用に著しい支障をきたすことを理由に、都道府県、市町村、その他政令で定める者に対して、買取りを申し出ることができる。

都道府県、市町村、その他政令で定める者は、特別の事情がない限り、当該土地を時価で買い取るものとする。（特措法第8条）

**被災市街地復興特別措置法
（土地の買取り等）**

第8条 都道府県、市町村その他政令で定める者は、都道府県知事等に対し、第三項の規定による土地の買取りの申出の相手方として定めるべきことを申し出ることができる。

2 都道府県知事等は、前項の規定による申出に基づき、次項の規定による土地の買取りの申出の相手方を定めるときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

3 都道府県知事等（前項の規定により土地の買取りの申出の相手方として公告された者があるときは、その者）は、被災市街地復興推進地域内の土地の所有者から、次に掲げる行為について前条第一項の許可がされないときはその土地の利用に著しい支障を生ずることとなることを理由として、当該土地を買い取るべき旨の申出があったときは、特別の事情がない限り、当該土地を時価で買い取るものとする。

一 前条第二項第二号ロ（1）から（3）までに掲げる要件に該当する建築物の新築、改築又は増築

二 前号に規定する建築物の新築、改築又は増築の用に供する目的で行う土地の形質の変更

4 前項の申出を受けた者は、遅滞なく、当該土地を買い取る旨又は買い取らない旨を当該土地の所有者に通知しなければならない。

5 第二項の規定により土地の買取りの申出の相手方として公告された者は、前項の規定により土地を買い取らない旨の通知をしたときは、直ちに、その旨を都道府県知事等に通知しなければならない。

6 第三項の規定により土地を買い取った者は、当該土地が公営住宅等、公共の用に供する施設その他被災市街地復興推進地域の住民等の共同の福祉又は利便のために必要な施設の用に供されるように努めなければならない。

【東日本大震災（宮城県）における事例】

建築基準法第 84 条を指定した殆どすべての市町が、被災市街地復興推進地域（制限期間は、最長で平成 25 年 3 月 10 日まで）に移行している。建築基準法第 84 条による建築制限が平成 23 年 11 月 10 日に解除される前に、被災市街地復興推進地域の都市計画決定を行っている市町もある。

表 被災市街地復興推進地域

H26. 2 現在

市町名	地区名	都市計画区域	決定告示年月日	面積 (ha)
気仙沼市	鹿折・魚町・南町地区	気仙沼都市計画	平成23年11月11日	約84.9
	南気仙沼地区			約137.3
	松岩・南瀬地区			約44.5
南三陸町	志津川地区	志津川都市計画	平成23年11月11日 (平成24年9月18日)	約123.4
石巻市	石巻西部地区	石巻広域都市計画	平成23年9月12日	約207.9
	石巻中部地区			約226.2
	石巻東部地区			約15.3
女川町	女川	石巻広域都市計画	平成23年11月11日 (平成24年3月30日)	約226.4
東松島市	東松島大曲地区	石巻広域都市計画	平成23年11月1日	約54.4
	東松島野蒜地区		平成23年11月11日 (平成24年5月30日)	約203.6
名取市	閑上地区	仙塩広域都市計画	平成23年11月11日 (平成24年3月30日)	約121.8
仙台市	蒲生北部地区	仙塩広域都市計画	平成24年11月1日	約108.0
計	12地区	4都市計画区域		約1,553.7

⑤ 書式例

被災市街地復興推進地域の都市計画決定手続きに関わる書式例を以下に示す。

i) 事前協議 書式

【様式7】事前協議 県←市町村

発災後 40 日以内（目標）

課代表メールで資料一式を提出する
場合には、公印の必要はありません

番 号
令和 年 月 日

高知県知事 ○○ ○○ 様

○○市町村長 ○○ ○○

被災市街地復興推進地域の都市計画決定について（事前協議）

このことについて、都市計画法第 19 条第 3 項の協議を行う予定であるが、都市計画決定事務を円滑に処理するため、あらかじめ県の意見を伺います。

【様式8】事前協議 県→市町村

必要に応じて連絡調整会議を実施

番 号
令和 年 月 日

○○市町村長 ○○ ○○ 様

高知県知事 ○○ ○○

被災市街地復興推進地域の都市計画決定について（回答）

令和 年 月 日付け番号にて事前協議のありました標記の件について、異存はありませんので、都市計画法第 16 条第 1 項以降の都市計画法に定められる手続きを進めてください。

ii) 知事への協議 書式
【様式 9】協議 県←市町村

都市計画審議会開催後速やかに

	番	号
	令和	年 月 日
高知県知事	〇〇	〇〇 様
	〇〇市町村長	〇〇 〇〇

被災市街地復興推進地域の都市計画決定について（協議）

このことについて、都市計画法第 19 条第 3 項の規定により、協議を申し出ます。

課代表メールで資料一式を提出する
場合には、公印の必要はありません

【様式 10】協議 県←市町村 協議「素案」と「案」が変わらない場合

	番	号
	令和	年 月 日
高知県知事	〇〇	〇〇 様
	〇〇市町村長	〇〇 〇〇

被災市街地復興推進地域の都市計画決定の協議申出に係る提出資料について

このことについて、本申請に係る計画書、総括図、計画図及びその他の提出資料は令和 年 月 日付け番号で申請を行った際に提出した資料と変更ありません。

【様式 11】協議 県→市町村

番 号
令和 年 月 日

〇〇市町村長 〇〇 〇〇 様

高知県知事 〇〇 〇〇

被災市街地復興推進地域の都市計画決定について

令和 年 月 日付け番号にて協議のありました標記の件について、支
障ありません。

なお、都市計画法第 20 条第 1 項の規定による告示を行った際には、図
書の写しを送付してください。

iii) 計画書書式

〇〇都市計画被災市街地復興推進地域の^{決定}/_{変更} (〇〇市決定)

都市計画〇〇被災市街地復興推進地域を次のように^{決定}/_{変更}する。

名称	〇〇被災市街地復興推進地域
位置	〇〇市〇〇町〇〇丁目、××丁目
面積	約 ha
緊急かつ健全な復興を図るための市街地の整備改善の方針	〇〇〇〇、〇〇〇〇。
被災市街地復興特別措置法第7条の規定による制限が行われる期間の満了の日	令和〇年〇月〇日

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

〇〇〇〇、〇〇〇〇。

注1) 「位置」は、町丁目又は字まで記載する。

注2) 「面積」は、小数点以下第1位まで記載する。

注3) 「緊急かつ健全な復興を図るための市街地の整備改善の方針」は、地域の整備改善の目標、土地利用の方針、公共施設の整備の方針、想定される整備手法等を高知県復興方針及び市町村復興計画に基づき適宜記載する。

例1:「当地区では、土地区画整理事業等の施行により、地域の安全性、利便性に配慮した街路網を構成するとともに、防災性にも配慮した公園を適宜配置し、安全で快適な市街地の形成を図る。」

例2:「当地区では、土地区画整理事業等により、地域の安全性と利便性に配慮した道路網の構築、避難場所等の適正な配置を行い、災害に強い健全で良好な市街地の形成を図る。」

注4) 「法第7条の規定による制限が行われる期間の満了の日」は、被災市街地復興推進地域を定める区域に、例えば、既に土地区画整理事業が都市計画決定されている場合においては、「当該区域においては、既に〇〇土地区画整理事業に係る都市計画決定の告示が行われているため制限が行われない。」と記載する。

また、土地区画整理事業が同区域に同時に都市計画決定される場合においては、例えば「△△土地区画整理事業に係る都市計画決定の告示の日」と記載する。

注5) 「理由」は、位置、区域等の妥当性についてできるだけわかりやすく説明する。

例:「本地域は、〇〇地震により地域内の建物の大部分が倒壊し、早期の復興が必要である。このため、土地区画整理事業を促進し、安全で快適な地域整備を実現するため、本案のように決定する。」

(4) 現在位置による復興手続き

① 現在位置による復興事業の検討

市町村は、大規模災害からの復興における国や県の特例措置を確認しながら、被災市街地復興推進地域を基本として、被災市街地土地区画整理事業を中心とした施行地区等の検討を行う。

i) 施行地区の検討

施行地区の設定にあたっては、被災地域の復興のみならず、中心市街地の活性化、密集市街地の解消等、発災以前からの地区の課題解決を図ることも必要である。

具体的には、「土地区画整理事業運用指針(H13.12)国土交通省」に基づき、中抜き施行地区、飛び施行地区及び段階的な施行地区の設定等、都市計画における位置づけ及び実現可能な事業の両面から適切に設定することが望ましい。

ii) 嵩上げに関する検討

土地区画整理事業において実施する市街地の嵩上げについては、津波防災上必要最小限なものに限られることはもちろんであるが、盛土そのものに時間を要することや、盛土した市街地と水産業等の地域の基幹産業の場である海岸部との連携等、住民の安全確保と生活維持(産業)のバランスについて配慮する必要がある。

また、復興後の財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることや環境に配慮した低炭素型のまちづくりの観点から、新たに嵩上げし安全性を確保する市街地は、一定程度の人口密度を有するよう誘導(居住誘導区域の設定)することが望ましい。

更に、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通等も含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方で進めていくことが望ましい。

iii) 大規模災害における特例措置

土地区画整理事業は、公共施設と宅地を一体的・総合的に整備する手法として、阪神淡路大震災及び東日本大震災等の復興局面において、特例措置の実施もあり、多く活用された。

大規模災害からの復興においては、特例措置の有無を確認する必要がある。

② 復興都市計画事業の都市計画決定

市町村は、発災後6か月を目途として、地区の復興まちづくり計画に基づき、復興都市計画事業の都市計画決定を行う。

市街地開発事業等の都市計画決定は、被災者の生活再建に十分配慮し、被災市街地復興推進地域における建築行為等の制限期間（被災後最長2年）にとらわれず、できる限り速やか（発災後6か月を目途）に行う。

市町村は、地区の復興まちづくり計画に基づき、復興都市計画事業の都市計画決定を行う。都市計画決定の手続きは、通常の都市計画決定と同様とする。（p. 3-14 参照）

市街地開発事業等の都市計画決定に併せ、被災地区と周辺地区を結ぶ幹線道路及び防災拠点となる近隣公園等、必要な関連都市施設についても都市計画決定する。

なお、区画道路や街区公園等については、地区の骨格的な都市基盤施設の都市計画決定のあと、地区のまちづくり協議会での更なる検討を踏まえ、適切な時期に都市計画に定めることも考えられる。（段階的な都市計画決定）

また、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の区域等についても検討することが望ましい。

立地適正化計画の策定

立地適正化計画の区域等

立地適正化計画には、区域を記載する他、基本的な方針、その他必要な事項を記載するものとします。

【区域】（必須事項）

- 立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならず、都市計画区域全体とすることが基本となります。
- また、立地適正化計画区域内に、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めると共に、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要です。

【基本的な方針】（必須事項）

- 計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定することが望ましいです。

都市機能誘導区域

○区域の設定（必須事項）

- 都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

○誘導施設（必須事項）

- 誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設です。 ※ 居住者の共有の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に寄与するもの。

居住誘導区域

○区域の設定（必須事項）

- 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

跡地等管理区域

○区域の設定（任意事項）

- 空き地が増加しつつあるが、相当数の住宅が存在する既存集落や宅地団地等において、跡地等の適正な管理を必要とする区域です。

駐車場配置適正化区域

○区域の設定（任意事項）

- 歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域です。

特例措置
支援措置・税制措置

特定用途誘導地区	駐車場配置適正化区域	区域外の都市機能立地の集約がなコントロール	都市計画等の提案の特例	跡地等管理区域・跡地等管理施設制度	区域外の居住の緩やかなコントロール
都市機能立地支援事業	都市再編戦略事業	まち再生出資	集約促進策・集約促進効果検証事業	公営住宅整備事業	空き家再生等推進事業
都市機能誘導区域関連			居住誘導区域関連		

〔出典：国土交通省 HP〕立地適正化計画の意義と役割 ～コンパクトシティ・プラス・ネットワークの推進～
<https://www.mlit.go.jp/common/001171816.pdf>

③ 復興都市計画事業の推進

事業主体である市町村等は、住民、民間事業者、行政の各役割分担を明確にし、各役割に基づく責任のある主体的な事業参画が進むよう、適切な取組を行う。

i) 基本的な考え方

復興都市計画事業は市町村が事業主体となるが、事業内容によっては組合等も事業主体になり得るため、必要に応じて早期の段階から調整を図る。

事業の推進にあたっては、復興のための特例措置の活用とともに、必要な財源の確保等についての関係機関との調整を図る。県は、必要に応じて、国に対して法制度の整備や特例措置等についての提案を検討する。

ii) 留意事項

市町村等の各事業主体は、復興都市計画事業の推進プロセスは平時と同じであるものの、事業の緊急性を常に意識して円滑に事業を進める。

大規模な被災の場合は、特措法に基づく都市計画事業に対する特例措置が講じられる。

また、他にも復興のための特別な措置が講じられ、それらを活用しながら迅速に復興都市計画事業を進める。

なお、第二次建築制限（2か月以内）を行わなかった復興促進地区又は復興誘導地区においても、事業実施に併せて特例措置適用を行いたい場合、2か月の期間を超えても、被災市街地復興推進地域を都市計画決定することも可能である。

復興都市計画事業の計画の検討・作成にあたっては、当該地区の権利関係の整理が必要であり、土地及び建物課税台帳や土地及び建物登記簿によって整理を行うことが必要となる。「事前の準備」として、市町村は、地籍調査等を計画的に進めるよう努める。

なお、事業認可の手続きは土地区画整理法に基づき、別途必要となるため、迅速かつ円滑な事業立ち上げに向け、都市計画決定段階から事業認可までに必要となる調整等のスケジュールについて十分に検討することが望ましい。

[土地区画整理法に基づく事業認可等]

高知県土木部都市計画課

住所： 〒780-8570 高知県高知市丸ノ内1丁目2番20号（本庁舎6階）

TEL： 088-823-9778（市町村担当直通）、〔72-9863：防災行政無線〕

FAX： 088-823-9036

MAIL： 171701@ken.pref.kochi.lg.jp

表 3-1 特措法に基づく特例措置の概要

項目		特徴	
土 地 区 画 整 理 事 業	被災市街地復興土地区画整理事業 (被災市街地復興推進地域内で行われる土地区画整理事業に対して適用)	施行者 (特措法第6条第2項、3項等)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 市町村が土地区画整理事業を施行する。 ○ ただし、組合等により土地区画整理事業が施行される場合はこの限りでない。 ○ 上記の場合、県は当該市町村と協議の上、当該土地区画整理事業を施行することができる。 ○ また、施行区域の面積が5ha以上であれば、地方公共団体からの要請を受け独立行政法人都市再生機構も施行できる。
		復興共同住宅区(特措法第11条～第14条)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 事業計画に、被災市街地復興推進地域の復興に必要な共同住宅の用に供すべき土地の区域として「復興共同住宅区」を定めることができ、一定の要件を満たす権利者からの申出により、当該地区内に換地を定めることができる。
		清算金に代わる住宅等の給付(特措法第15、16条)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地方公共団体、公団等公的主体が施行者である場合に限り、施行地区内の宅地所有者の申出に基づき、清算金に代わって住宅等の給付を行うことができる。
	国庫補助制度	道路整備 特別会計補助	<ul style="list-style-type: none"> ○ 被災市街地復興推進地域内の地区についての面積要件は2ha以上。 ○ 補助基本額の対象となる都市計画道路の幅員は8m以上。 ○ 補助率は1/2。
		一般会計補助	<ul style="list-style-type: none"> ○ 被災市街地復興土地区画整理事業については、補助限度額とは別枠で仮設住宅等整備費が補助対象となり、また、公共用地増分に対する補助が拡充されている。 ○ 補助率は1/2。

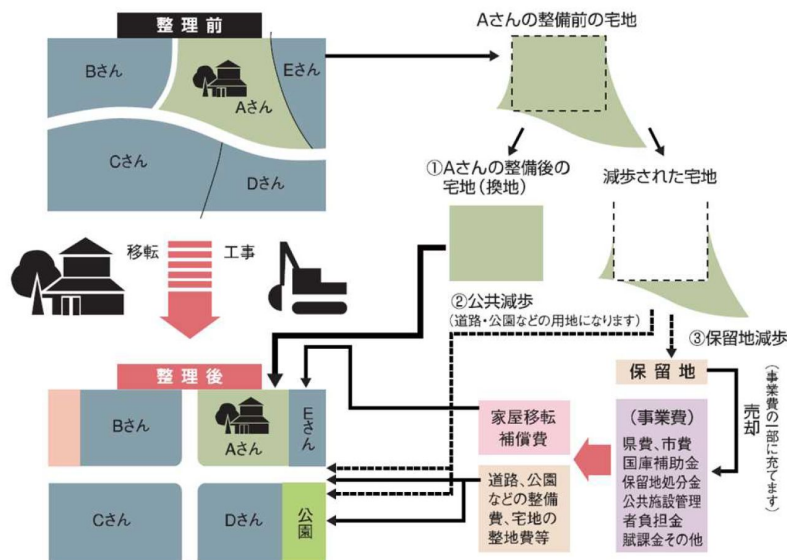
(5) 被災市街地復興土地区画整理事業の計画

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。

(1) 土地区画整理事業の仕組み



- ①換地 : 整理後の個々の住宅は、整理前の土地の位置、地積、環境、利用状況等に応じて適正に定めます。土地にある所有権、地上権、賃借権等は相応の権利分が換地上に定められます。
- ②公共減歩 : 地区内に新たに必要となる道路、公園等の用地は、地区内の土地所有者が少しずつ出します。
- ③保留地減歩 : 事業費の一部をまかなうため、売却する土地を地区内の土地所有者が少しずつ出します。

出典：高知県「高知県の都市計画2023」

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：p. 3-34参照）

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

(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。

特措法において、被災市街地復興土地区画整理事業は、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と定められている。

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。

[出典：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/4kuhuu.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。

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

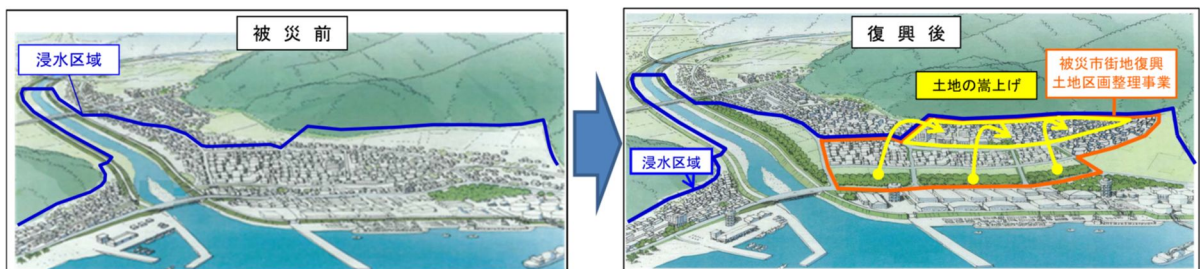


図 3-5 都市再生区画整理事業の概要

出典：復興庁「復興交付金 基幹事業」

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つて、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/tsunambousai.html>

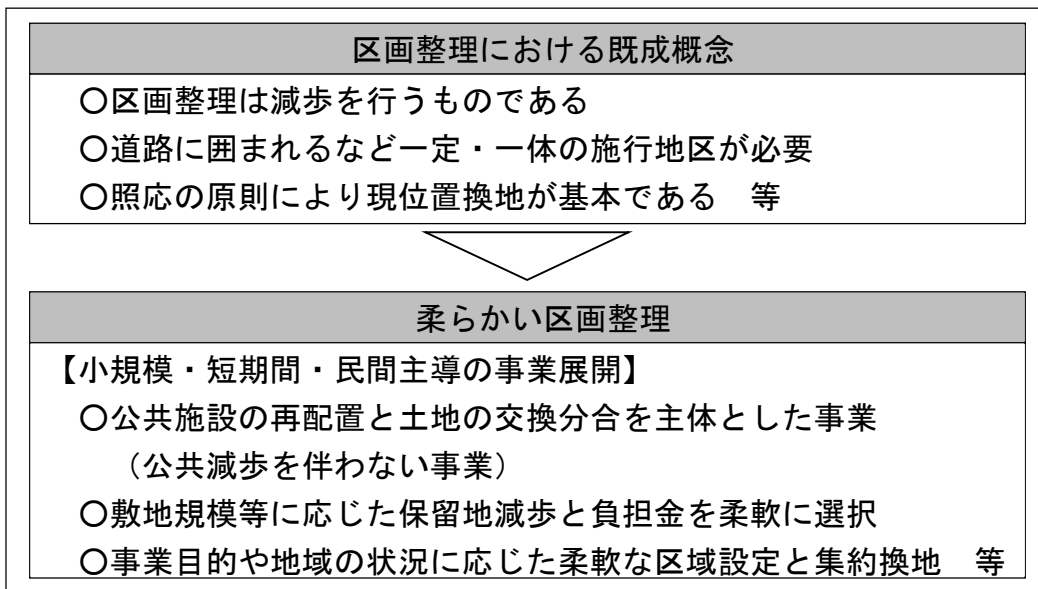
iv) 多様で柔軟な土地区画整理事業の運用

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.html>

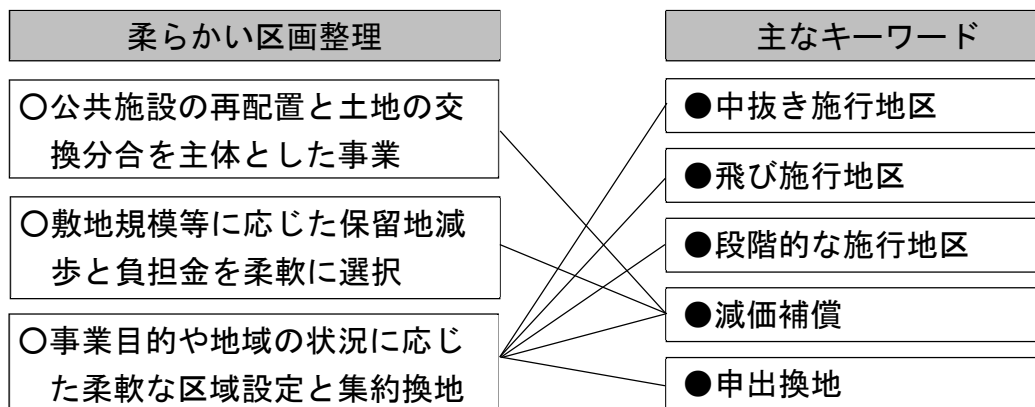
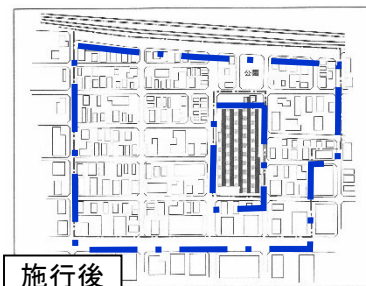


図 3-6 柔らかい区画整理の主なキーワード

● 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。

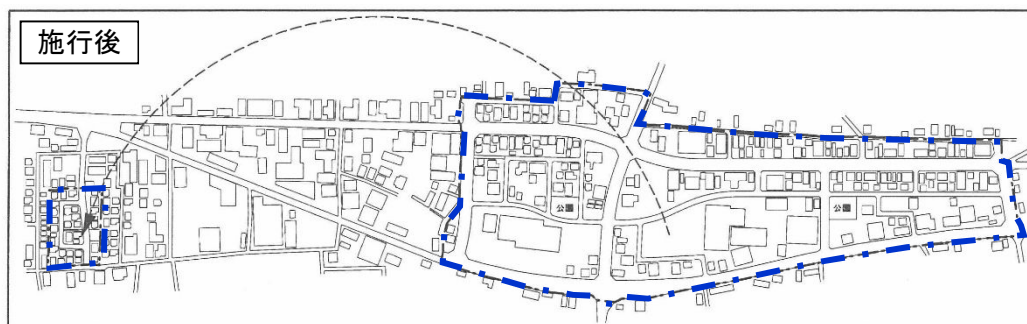
ただし、当該地区を除外するにあたっては、公共施設の連続性に影響が生じないか、又は事業に伴う宅地利用の増進と減歩の関係で、権利者間の公平性が保たれているかについて検討した上で除外することが望ましい。



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。

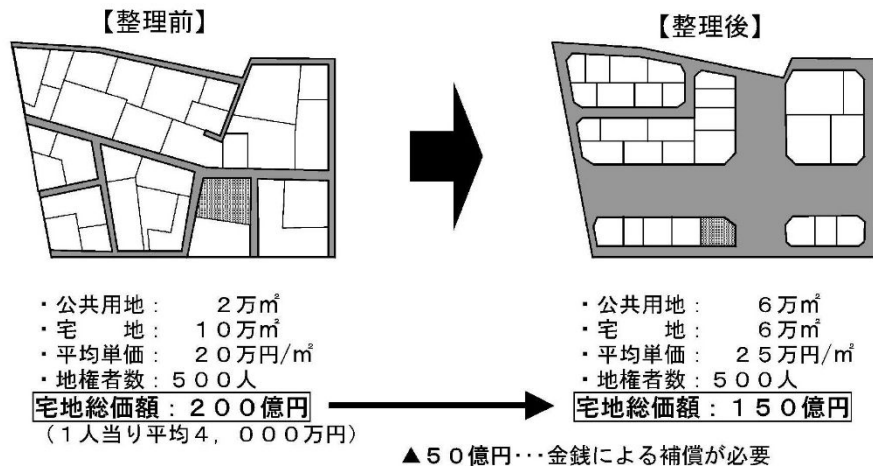
この場合には、当面施行地区に含めない区域についても将来の市街地整備の方針を明らかにしておくことが望ましい。

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.html>

● 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。

【糸魚川市駅北大火 敷地整序型土地区画整理事業】

● 災害の概要

糸魚川市の大火は、平成28年12月22日10時20分頃に発生し、翌23日16時30分の鎮火に至るまでの約30時間にわたる大規模な火災となった。乾燥した南からの強風にあおられ、延焼や飛び火などにより火元から約300メートル離れた日本海沿岸まで燃え広がり、火災としては初めて被災者生活再建支援法（風害による）が適用された。

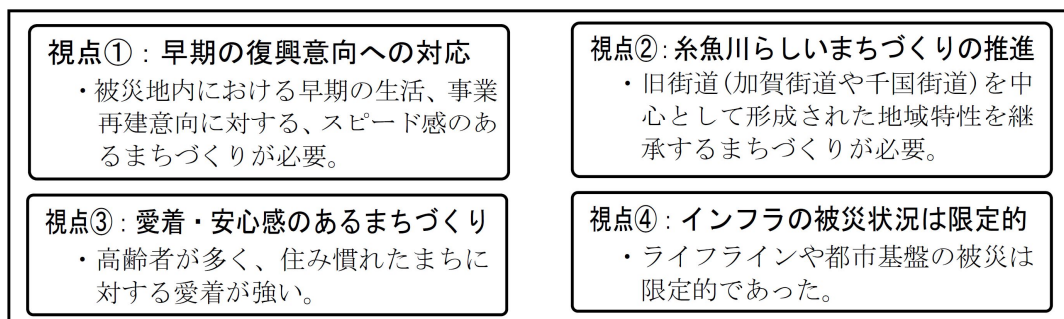
【火災等の状況】（平成29年4月1日現在）

日 時	平成28年12月22日10時20分頃～翌23日16時30分
出火場所	糸魚川市大町1丁目2番7号のラーメン店
焼損棟数	147棟（全焼120棟、半焼5棟、部分焼22棟）
焼失面積	約4ヘクタール（40,000㎡）
負傷者	17人（一般2人、消防団員15人）
被災者状況	145世帯、260人、56事業所

出典：新潟県糸魚川市「糸魚川市駅北復興まちづくり計画 H29.8」

● 復興まちづくりの考え方

糸魚川市駅北復興まちづくり計画の検討委員会では、早期の生活・事業再建や旧街道を中心とした町並みを保全するため、下図の復興まちづくりの考え方が提示された。また、計画策定後、大火を防ぐまちづくりプロジェクトの主な政策として、被災地域における敷地再編による木造の建築物が密集する地域の解消が示されている。



『修復型のまちづくり』による取組み

早期の生活・事業再建を可能にし、旧街道を中心とした糸魚川らしいまちに復興するために、抜本的な基盤整備ではなく、歴史に培われた市街地形態を継承した『修復型のまちづくり』に公民の連携で取り組みます。

出典：糸魚川市駅北復興まちづくり計画検討委員会「第1回 資料2」

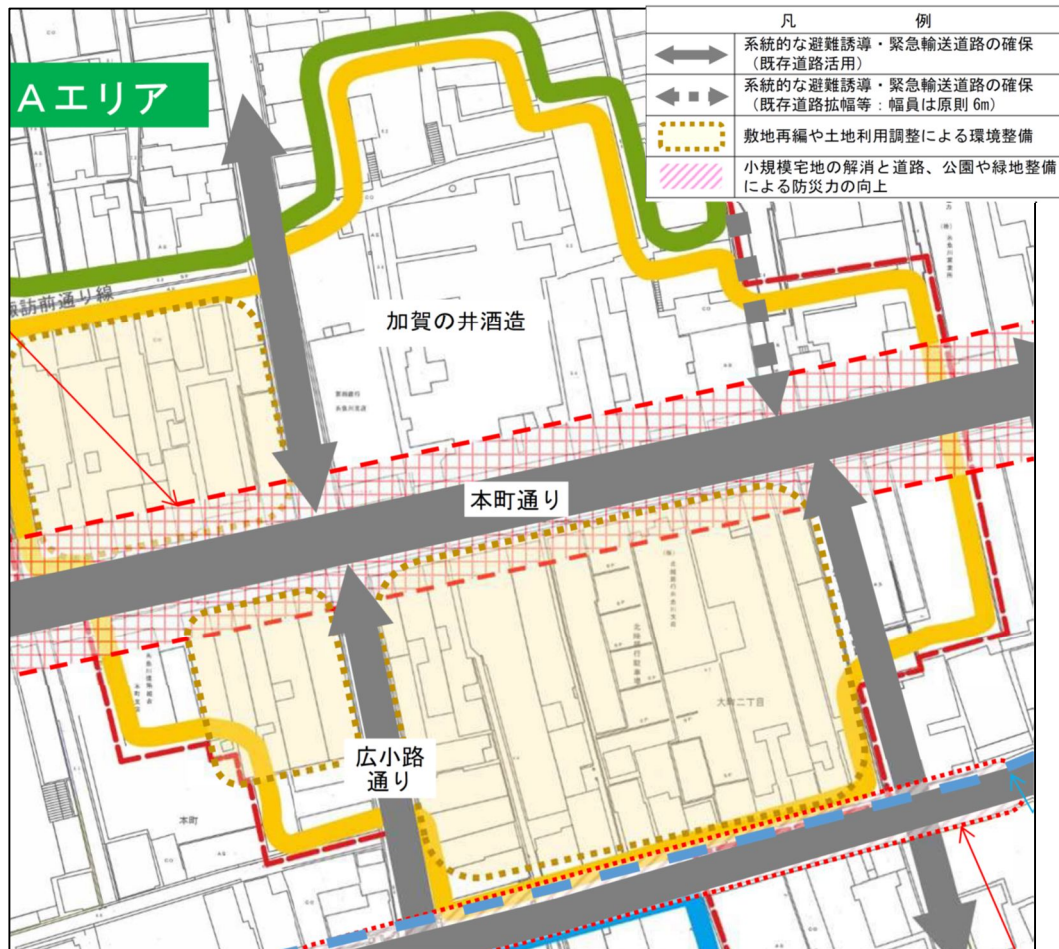
● 敷地整序型土地区画整理事業

被災地域における敷地再編による木造の建築物が密集する地域の解消のため、敷地整序型土地区画整理事業が実施された。

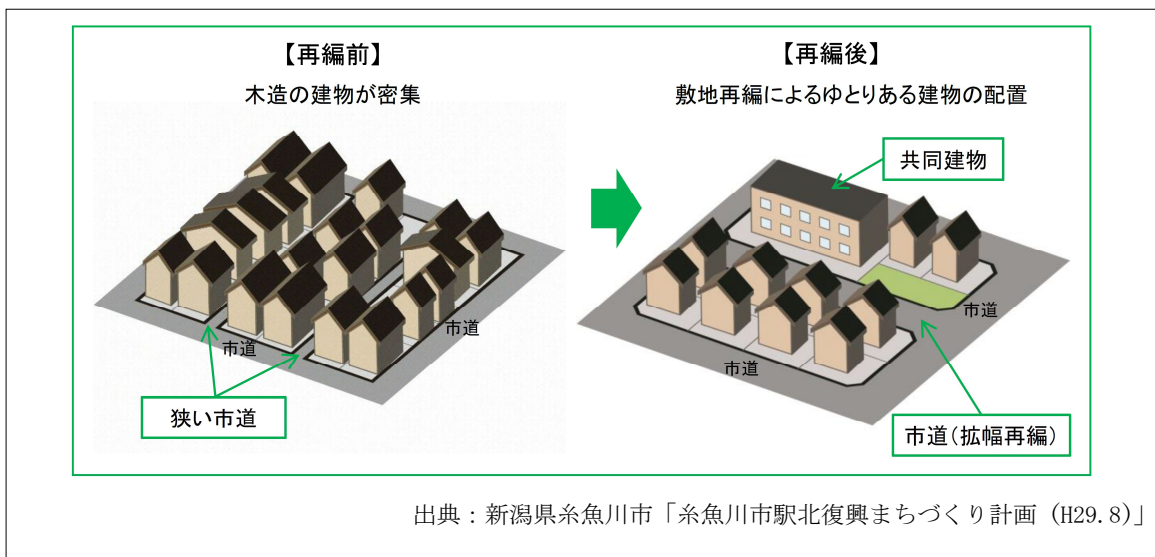
被災地は木造建築物が多く残っていたほか、被災地の中央を通る本町通り（旧加賀街道の一部）沿いは、間口が狭く奥行きが長い町屋造りの建物が接するように軒を連ね、その周辺では幅員4メートルに満たない道路に接して建つ既存不適格の建築物も多くあった。再建意向があるものの必要な土地が確保できない方や、道路拡幅等の各種復興事業を進めるため敷地の再編が必要であったが、全体で区画整理とした場合には早期の再建に着手できないことが想定された。そのため、ブロック別意見交換会で課題を共有し、結果として5ブロックで敷地整序型の土地区画整理事業を実施している。

被災地内で再建されない方の土地は市が先行取得し、道路の拡幅や新設、公園や復興住宅の用地に換地したほか、買い増しを希望する方に有償譲渡している。減歩は公共減歩のみで、市の先行取得用地で賄い、道路や広場の整備工事等は国の交付金を活用しながら市で施工している。被災者から減歩を求めないことで、速やかな合意形成と被災者の負担軽減を図った。国、県、UR都市機構からの指導と助言により、早期の住宅再建が可能になった。

出典：新都市「福光希世江：糸魚川市駅北大火からの復興76(9) 18-19 (R4)」



出典：新潟県糸魚川市「糸魚川市駅北復興まちづくり計画 (H29.8)」



敷地整序型土地区画整理事業は、空き地や青空駐車場が多い場所で、土地の入れ替えや集約を行い、使いやすい土地に変えることができる事業である。各開発会社（デベロッパー）や地権者の土地の有効利用のアイデアから、事業を始めることができる。

下表に従来の土地区画整理事業と敷地整序型土地区画整理事業の違いを示す。

表 3-2 従来の土地区画整理事業と敷地整序型土地区画整理事業の違い

	これまでの土地区画整理事業	敷地整序型土地区画整理事業
目的・規模	新市街地の整備や宅地の供給が主な目的で、広いエリアで宅地や公共施設等の一体的な整備が可能	新規建築物を計画する際に、少数の土地の入替え等を行うことによる、土地の有効利用
都市計画	広範囲かつ都市計画決定が必要な場合もあり、施行期間が長期化する傾向	限られた範囲であり、都市計画決定も不要なため、短期間でスピード感のある施行が可能
施行者手続き	市町村及び組合による施行が主流で、審議会・総会の設置・開催等の諸手続きが必要	土地所有者やデベロッパーが施行者となる個人施行が主流で、関係地権者全員の同意により、事業の開始が可能
建築計画	宅地の供給が主な目的であるため、建築計画は区画整理と切り離して作成	新規建築物の整備が主な目的であるため、建築計画を事業の最初の段階で作成

[出典：札幌市HP] <https://www.city.sapporo.jp/toshi/kukaku/shikichiseijo/shikichiseijo.html>

② 過去の大規模災害での都市計画の手続き

大規模災害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であり、平時の準備が重要である。

また、過去の大規模災害での事例を参考にすることも有効である。

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。この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。

i) 2段階方式の都市計画：阪神・淡路大震災の場合

阪神・淡路大震災においては、発災後約1か月で、特措法が公布・施行された。

神戸市では、発災後約2か月で、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段階方式の都市計画」の第1段階目である。

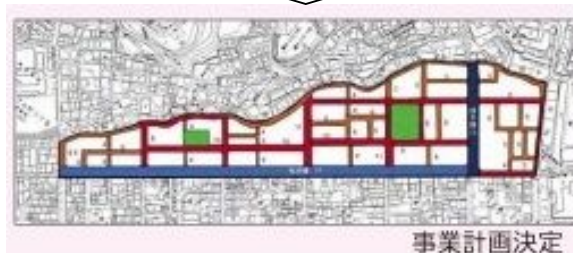
その後、事業区域内の街区配置や区画道路を定め、第2段階目の都市計画決定を行っている。

【兵庫県神戸市（松本地区）での2段階方式の都市計画】

「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



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（H29.3）」

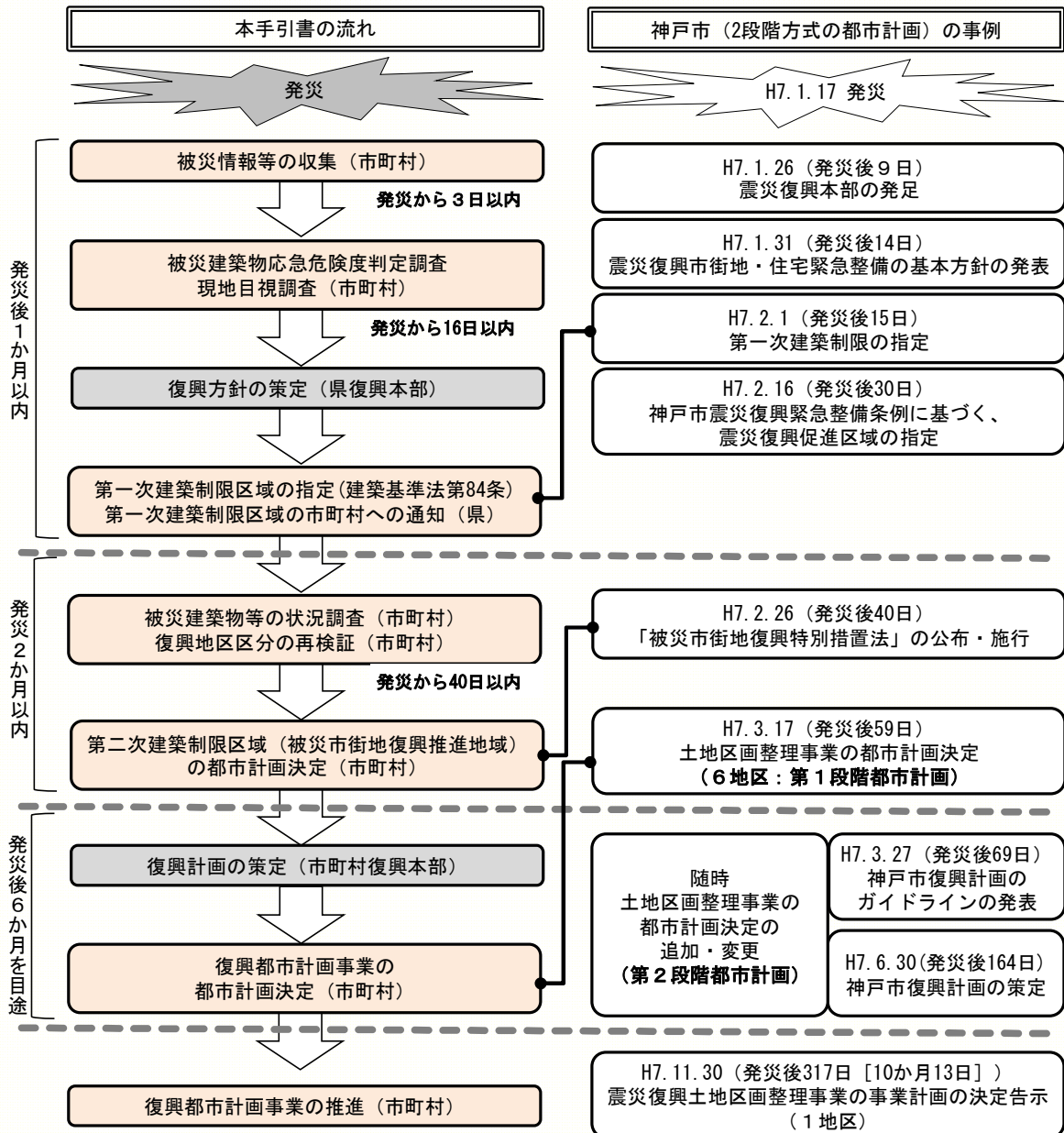


図 3-7 2段階方式の都市計画の事例

ii) 第一次建築制限の期間延長：東日本大震災の場合

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か月(延長の場合、最長で8か月)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。

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、特措法による建築制限(第二次建築制限)を定めている。

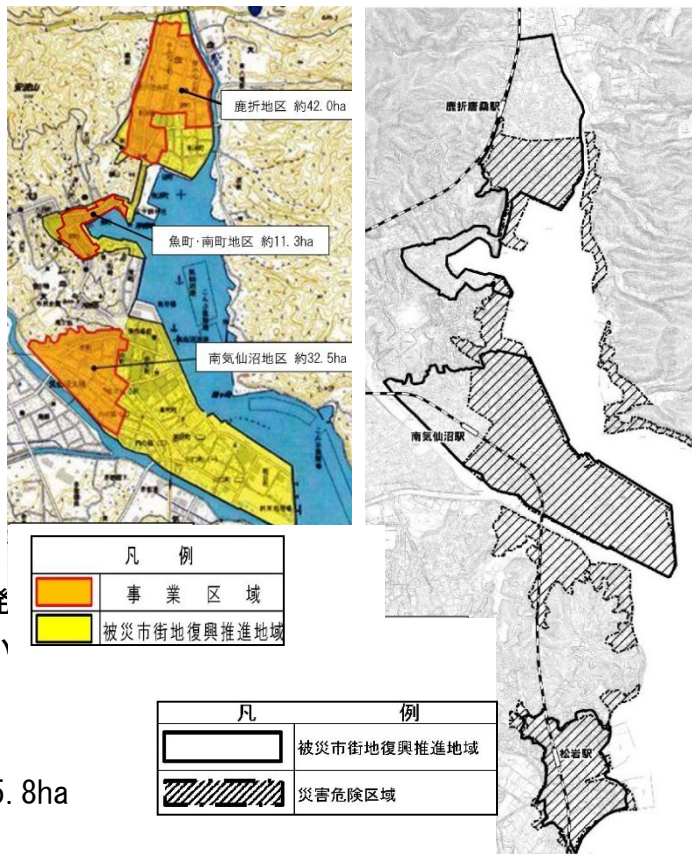
その後、都市計画法や土地区画整理法による建築制限に移行している。

【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か月)で、災害危険区域の指定は平成24年7月9日(発災後16か月)となっている。

事業区域：3地区で約85.8ha



出典：気仙沼市 HP より整理

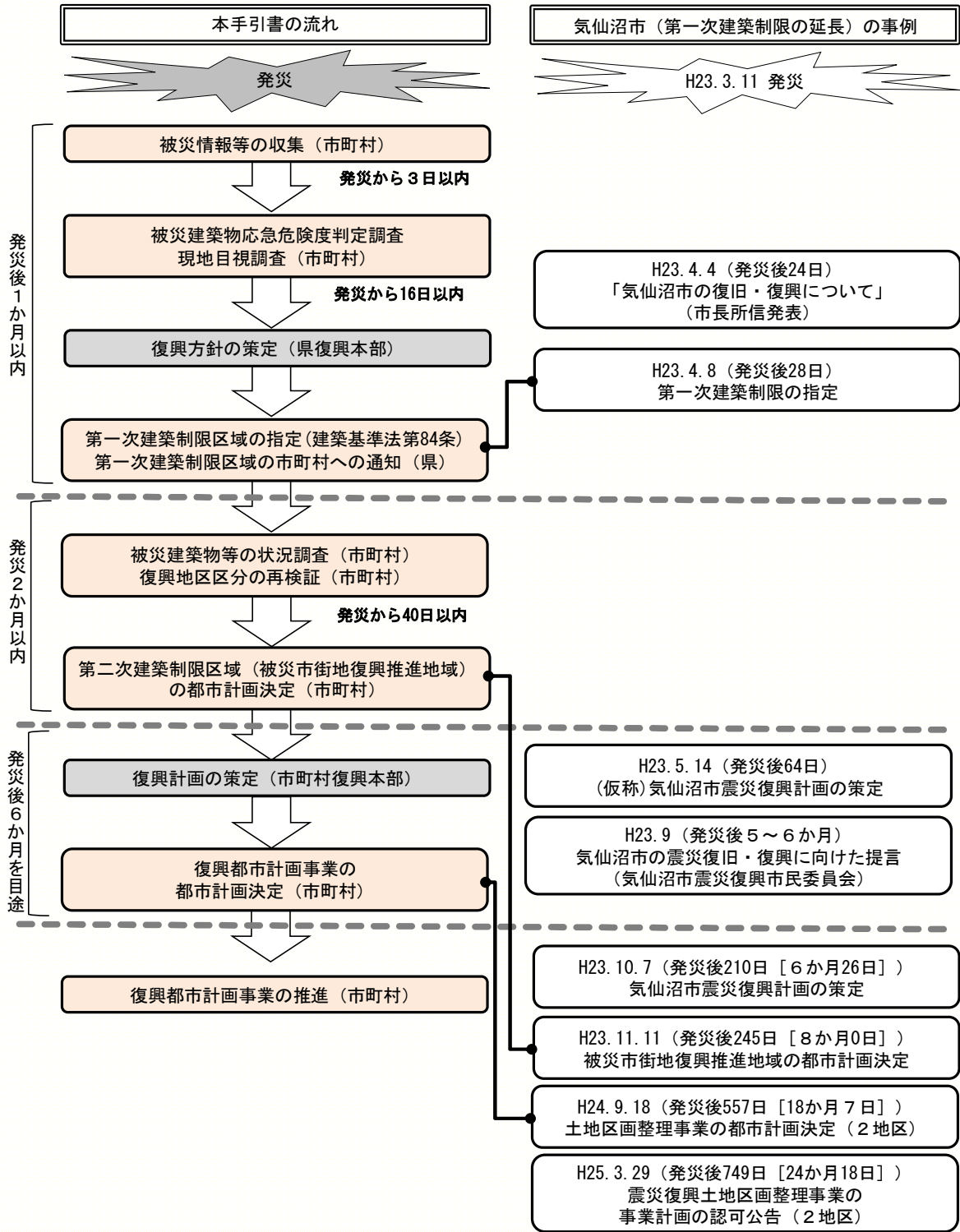


図 3-8 第一次建築制限の延長の事例

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に把握した上で、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。将来の方向性を示すものとして、県が策定する「高知県復興方針」、市町村が策定する「復興計画」がある。被災市町村は、震災によってダメージを受けた状況から復興に向けた取組を加速させ、さらに、発展に向けて取り組む必要がある。

このため、復興計画の策定においては、上位計画である総合計画に示された将来目標と整合を図りつつ被災状況を踏まえて、将来目標に向けた道のりを示す必要がある。

法定の都市計画の手続きについても、発災後2か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。復興に時間を要すると、住民や企業は疲弊し、再建する意欲を失い、早期再建のためにまちを離れ、避難先でそのまま定住する事態を招くなど、地域の活力が失われ、まちの存続が危うくなる。

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、高知県震災復興都市計画訓練や事前復興まちづくり計画策定の取組をはじめ、平時からの備えを実施することが重要となる。

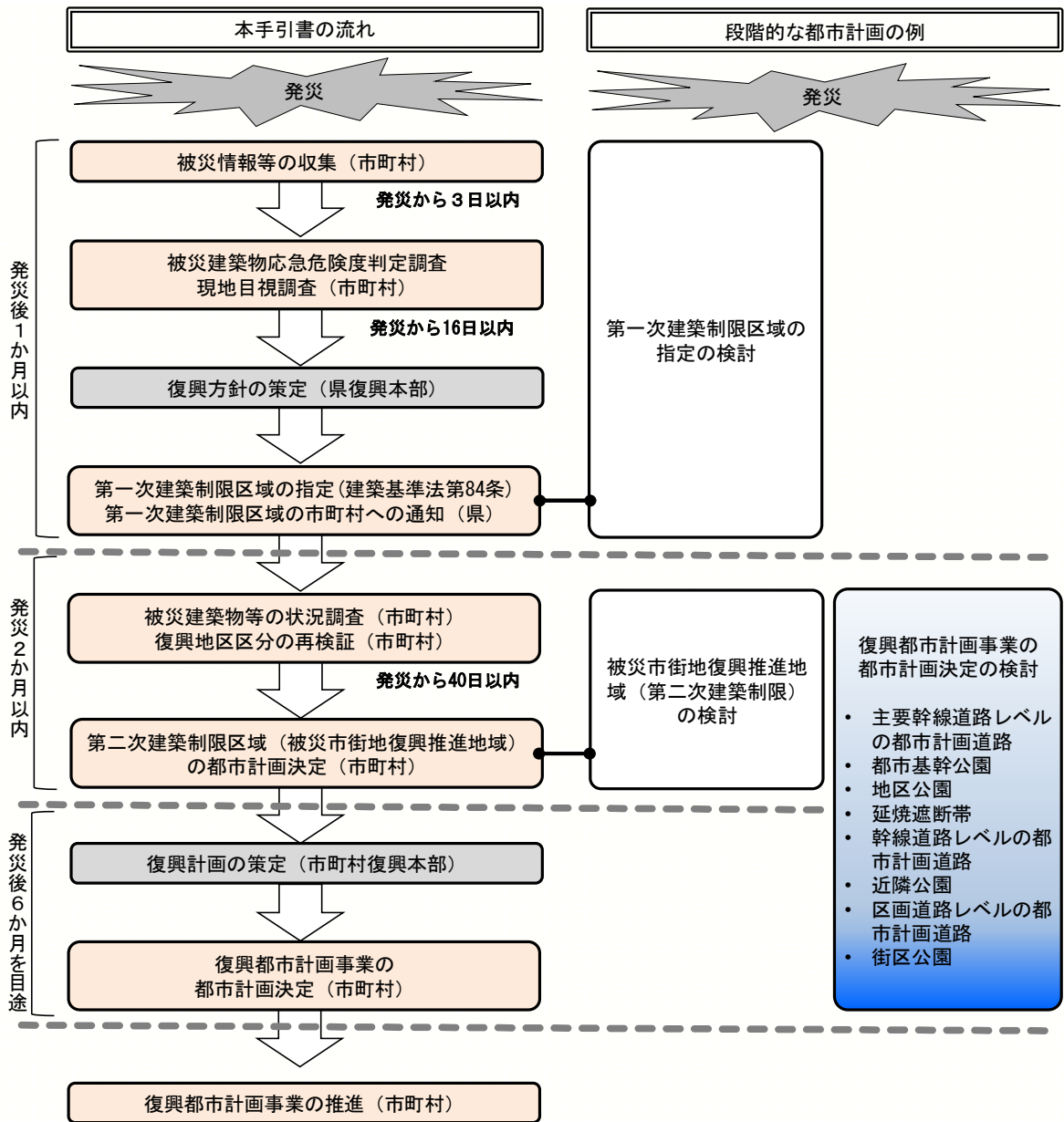


図 3-9 段階的な都市計画の例

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、まず、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の都市計画決定を行う。

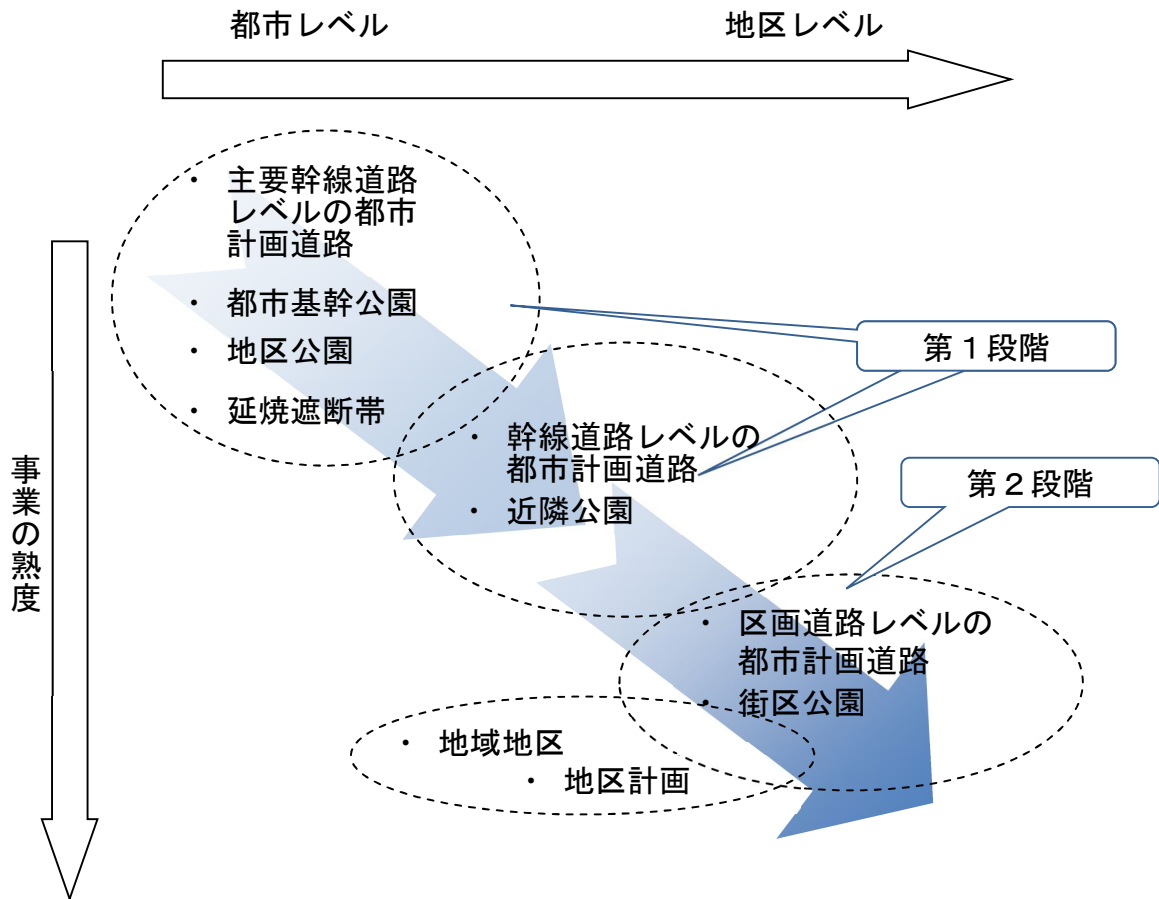


図 3-10 段階的な都市計画決定のイメージ

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総合計画や都市計画マスタープラン等にあらかじめ反映しておくことが必要となる。

④ 土地区画整理事業の留意点

東日本大震災における土地区画整理事業の課題をふまえて、復興事業における土地区画整理事業の活用にあたっては、土地活用促進の観点から被災地における取組のノウハウを活かす必要がある。

① 計画段階における対応

- ・被災者意向を考慮した適切な規模の設定
- ・防災集団移転促進事業等の買取型の事業と組み合わせた適切な区域設定
- ・将来の土地利用を見据えた土地利用計画・換地計画の工夫（エリアマネジメント組織による土地の共同利用も視野に入れた検討）
- ・社会情勢の状況の変化、被災者の土地活用意向の変化に対応可能な工区設定、段階的な事業化

② 事業段階における対応

- ・土地所有者の意向の変化に対応した計画の見直し（換地の見直し、申出換地等により売却・共同利用意向の土地を集約等）
- ・エリアマネジメント組織の設置等の取組の実施

③ 事業後半、事業後における対応

- ・土地情報の見える化、土地所有者と利用者とのマッチング（空き地バンク等）など、土地活用のための取組の実施

■東日本大震災の市街地復興事業における土地活用率について

現時点の土地活用率は、平均約7割であり、地区ごとの数字には大きな差が生じている。この点については、被災の度合いや可住地の多寡、当初の計画規模、その後の被災者意向の変化への対応などの多くの要件により地区ごとで異なる結果が生じていると考えられる。

なお、事業期間が長いため被災者の意向が変化し空き区画が発生したという意見もあれば、時間をかけて意見交換を行ったため土地利用が進捗したという意見もあり、実態として事業期間と土地活用率との明確な相関は見られなかった。

現在、地区によって課題となっている空き区画の問題については、まちは短期間でできるものではないこと、特に中心市街地周辺の空き地は将来のまちづくりの優良な種地とも捉えられること、自治体や地権者が今まさに利用について具体的な検討を行っていること等から、現時点の土地活用率から空き区画の問題を認識した上で、利活用データの見える化や、空地バンク、事業者エントリー制度等の先進事例の紹介など、個々の地域の取組への支援に引き続き注力し、中長期的な目線で土地活用率の評価を行うことも重要である。

出典：東日本大震災による津波被害からの市街地復興事業検証委員会「とりまとめ」(R3. 3. 31)

土地区画整理事業の着工・完成時期



土地区画整理事業の課題

事業のスピード

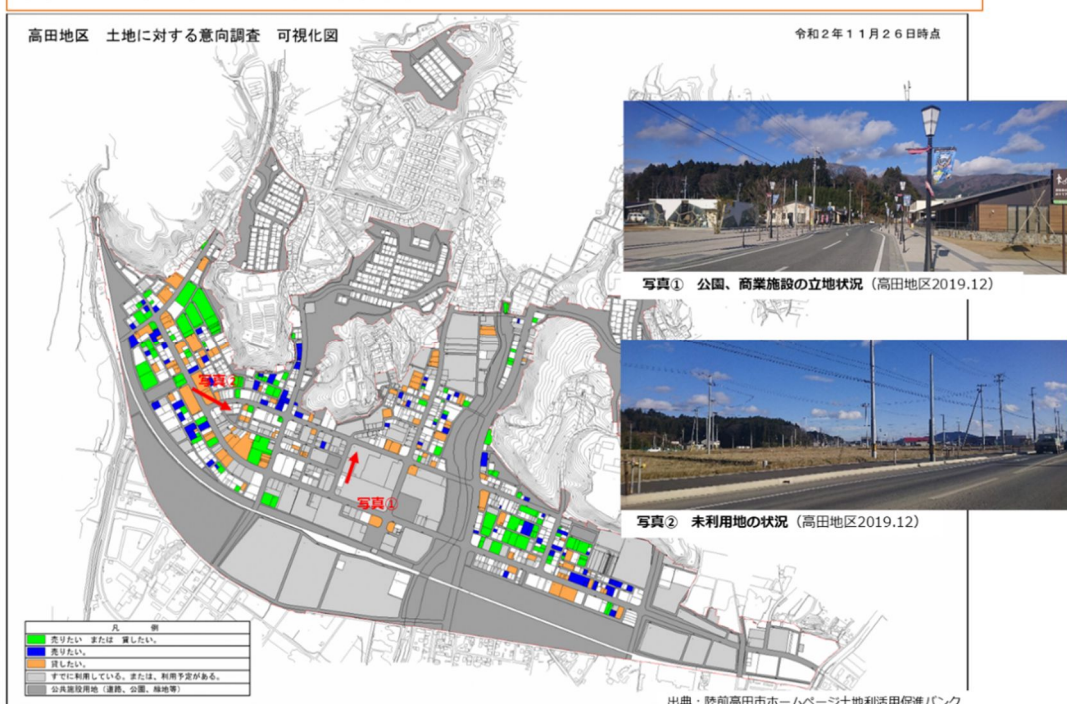
- ・防集事業と比較して造成完了までに平均2年7ヶ月超過

建物非再建

- ・大量の未利用地発生
 - 利用意向の不安定性から把握困難
 - 事業期間の長期化
 - 被災前からの空き地・空き家等の低未利用地や賃貸住宅(需要は公営住宅が吸収)の存在等

出典：東日本大震災による津波被害からの市街地復興事業検証委員会「とりまとめ (R3.3.31)」を基に一部加筆

未利用地の利用促進のための取組事例 土地に対する意向調査の見える化 (陸前高田市高田地区)



(6) 現在位置による都市の復興事例

① 東日本大震災における復興の取組事例

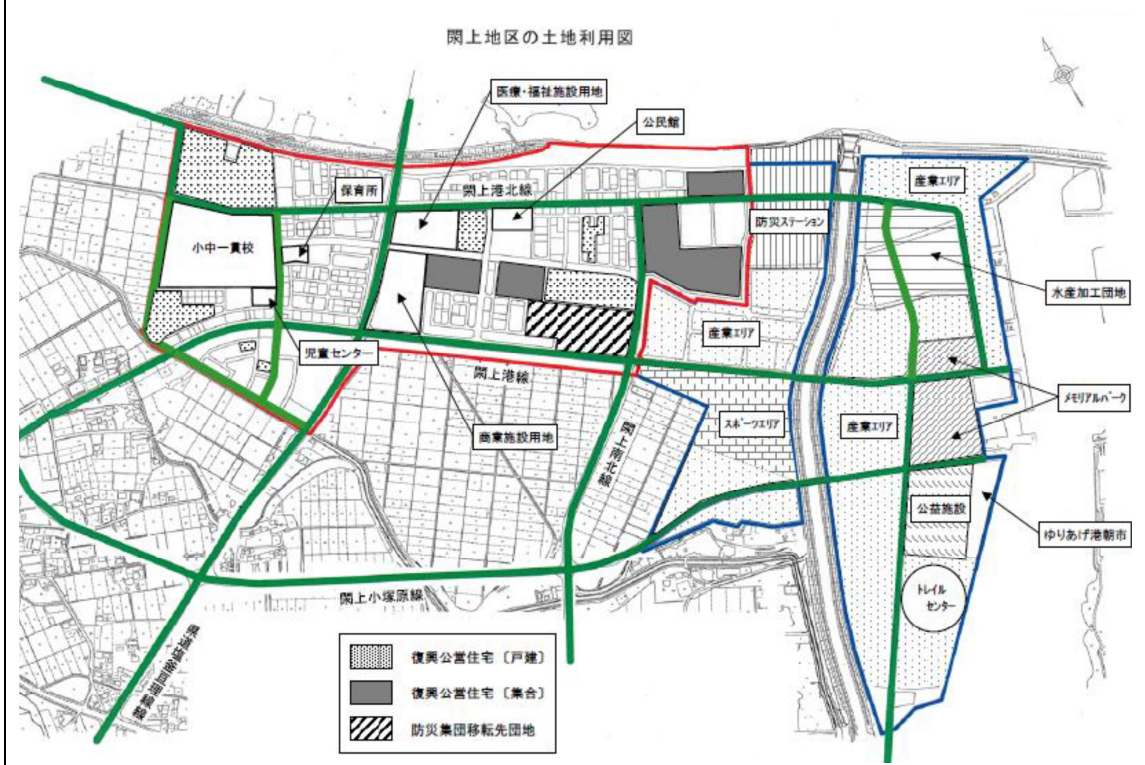
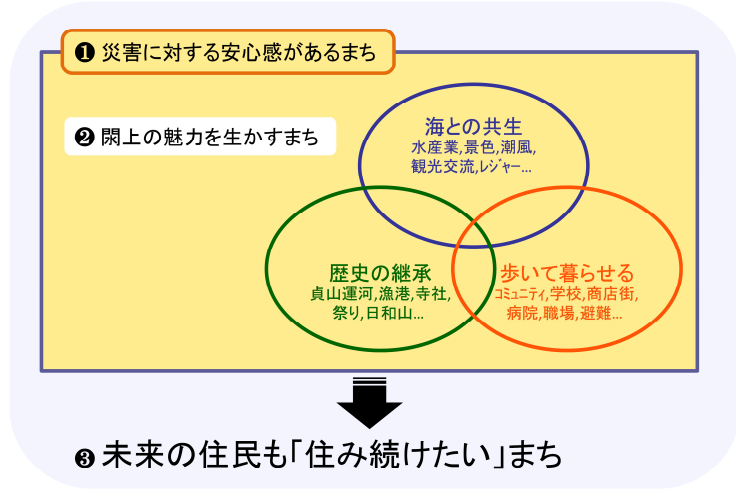
200以上の市町村が被災した未曾有の大災害であった東日本大震災において、行政をはじめ国民が総力を挙げた復興の取組のうち、現在位置による都市の復興に関わる事項を中心に取りまとめる。

現在位置による復興の代表的な取組事例を次頁以降に示す。

[出典：国土交通省 HP] <http://www.mlit.go.jp/common/001042833.pdf>

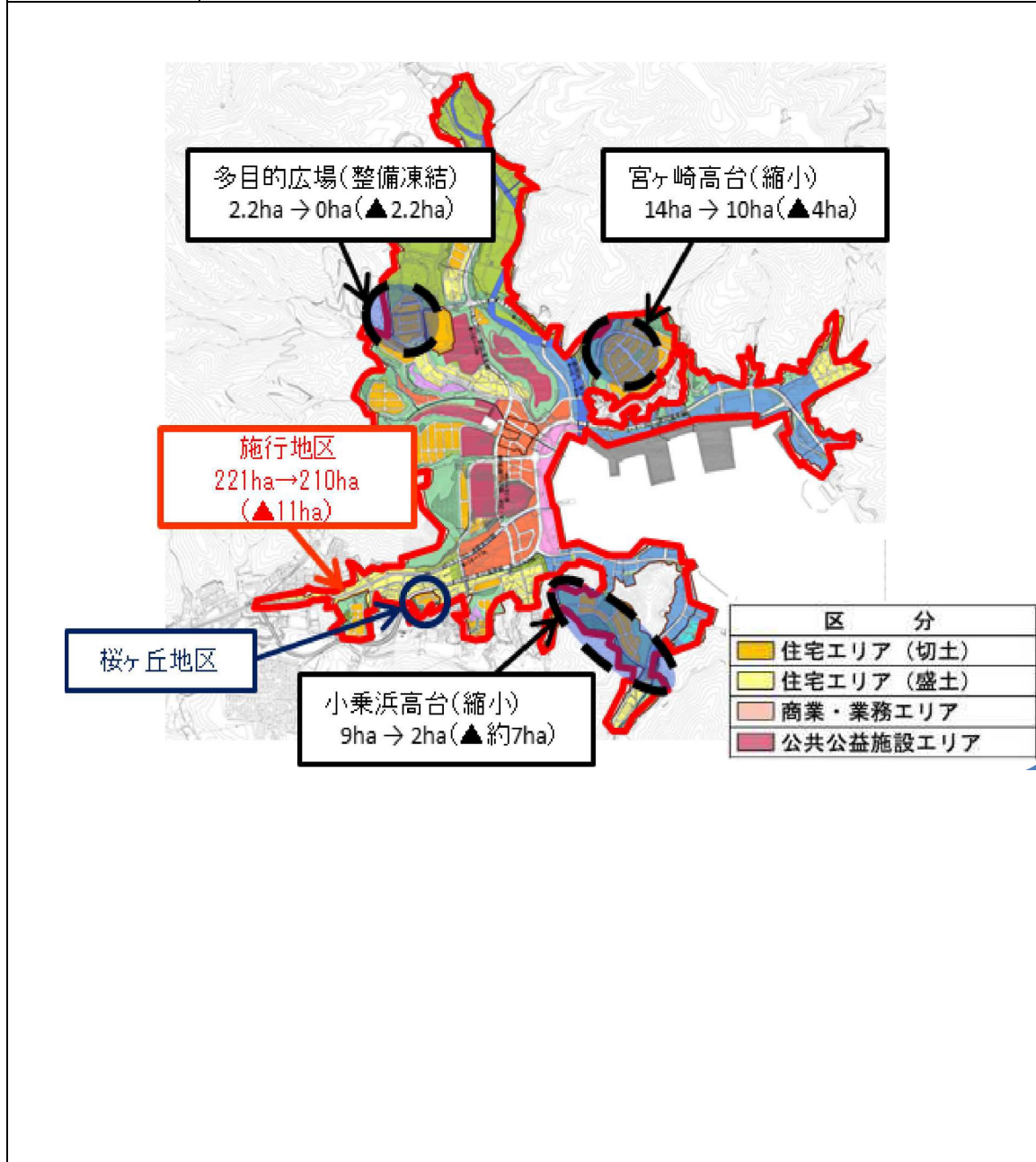
[出典：復興庁 HP] http://www.reconstruction.go.jp/topics/m14/06/20140624_9koufukintsuti.pdf

宮城県名取市	
タイトル	土地区画整理事業を活用した復興まちづくり事例（～土地区画整理事業に併せた嵩上げによる復興 ～1 ha 当たり居住者が40人以上となる宅地が復興交付金の対象）
特徴	<p>閑上地区において、現地再建者等のための区画整理事業を実施。住民意向を踏まえ、事業区域を見直し（当初計画の120haから56ha）に縮小、平成25年11月に事業計画が認可。</p> <p>居住地を約3m嵩上げし、区画整理に併せて地区外で必要となる道路整備も実施。</p>
基幹事業	土地区画整理事業



出典：名取市「名取市震災復興計画（改定版）基本方針（H29.3）」

宮城県女川町	
タイトル	土地区画整理事業を活用した復興まちづくり事例(～土地区画整理事業に併せた嵩上げによる復興 ～1ha 当たり居住者が40人以上となる宅地が復興交付金の対象)
特徴	町中心部において、市街地の嵩上げ及び高台造成のための区画整理事業を実施。平成25年2月の事業認可後に、住民意向調査に基づく宅地需要を踏まえ、一部の高台造成を取りやめ、施行地区を約11ha縮小する事業計画に変更(平成26年6月に認可予定。施行地区210ha)。併せて、住宅配置計画も更新。
基幹事業	土地区画整理事業



岩手県陸前高田市	
タイトル	土地区画整理事業を活用した復興まちづくり事例（～土地区画整理事業に併せた嵩上げによる復興 ～1ha 当たり居住者が40人以上となる宅地が復興交付金の対象）
特徴	高田地区・今泉地区において、住宅地等の高台移転及び市街地の嵩上げ等のための区画整理事業を実施。一部の高台は平成24年9月に事業認可を受け、先行着手。地区全体の事業認可に当たっては、計画人口減や住民意向変化を踏まえ、一部高台縮小等の見直し（今泉地区：当初計画の124haから113haに縮小）を行い、平成26年2月に全体の事業認可。
基幹事業	土地区画整理事業、防災集団移転促進事業

岩手県陸前高田市	
タイトル	津波発生時の避難等の機能を想定した道路ネットワークの構築を復興計画等に位置づけた事例
特徴	津波発生時の避難や都市機能の継続を目的に、「高台への避難道路」と「高台住宅地を結ぶ連絡道路」の機能を想定した道路ネットワークを位置づけている。
基幹事業	土地区画整理事業、防災集団移転促進事業

■土地利用計画における道路ネットワークの位置づけ



道路ネットワーク図



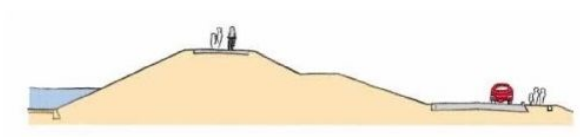
歩行者・自動車等による高台への円滑な避難を誘導するための補助幹線道路と、高台間を結ぶ連絡道路を配置し、格子状の道路網を形成

宮城県亘理町	
タイトル	土地利用や景観に応じた津波減災施設を配置し、津波外力の低減を図る事例
特徴	津波外力から市街地を守ることを目的に、公園や防災林等の津波減災施設を景観や土地利用に応じた形で配置検討している。
基幹事業	防災公園整備事業

■復興計画図における津波減災施設の位置づけ



亘理町復興計画図



鳥の海公園の展望広場



鳥の海湾を囲む水辺の公園



海岸防災林の盛土と拡張、地域樹種の活用

景観や土地利用に応じ、河川堤防、公園、広場、防災林の4種類の津波減災施設の配置を検討

② 阪神・淡路大震災における復興の取組事例

神戸市では、震災復興土地区画整理事業の事業実施にあたって、住民との協働と参画のまちづくりが行われた。

「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」より、復興の代表的な取組事例を次頁以降に示す。

[出典：神戸市 HP]

<http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/adjustment/img/1-20kukakupanhuretto.pdf>

兵庫県神戸市（1/3）	
タイトル	住民との協働と参画のまちづくりを推進した事例
特徴	全地区において設立されたまちづくり協議会に対して活動費等を助成するとともに、まちづくりコンサルタント、アドバイザーを派遣するなど、住民の創意と活力を生かしたまちづくりに積極的な支援が行われた。 まちづくり協議会によるまちづくり提案を基に、特色あるまちづくりが進められた。
基幹事業	土地区画整理事業

せせらぎ

まちの将来像を考える中で特に非常用水の必要性が認識され、せせらぎのアイデアが生まれました。そして、水源確保の目処がたった3地区で、まちづくり提案に「せせらぎ」が盛り込まれ、整備されることになりました。また、清掃活動等を通じ、コミュニティの醸成といったことにも貢献しています。

	せせらぎ		設置路線	水源
	延長	幅員		
六甲道駅北	130m	1.0m	六甲町線	地下水
松本	430m	1.5m	松本線	下水処理水
新長田駅北	530m	1.0m	松野1号線他	トンネル湧水



六甲道駅北地区



松本地区



新長田駅北地区

コミュニティ道路

地区内のシンボルロードとして、安全で快適な歩行者空間を確保する道路です。整備にあたっては、地区の特徴を生かした、照明灯、車止め、歩道舗装、歩道タイルなど工夫が凝らされています。また、無電柱化を行うとともに、公園やポケットパークなどもネットワークを図っています。



御營西地区



新長田駅北地区



六甲道駅北地区



六甲道駅西地区



鷹取東第二地区

ポケットパーク

【神戸市施行 全11地区で 28箇所】

ポケットパークは、公園等の公共空地の配置バランスから、公園の設置されない地域で、主に道路の一部として整備されています。日常はまちの快適性を高めながら、誰もが愛着を持って安心して利用できる広場として、また、緊急時に備えて防災器具庫が設置されたものもあります。



新長田駅北地区 松野通3丁目



鷹取東第一地区 大橋10丁目



森南第二地区 本山中町1丁目



新長田駅北地区 松野通4丁目



鷹取東第二地区 千歳町4丁目

公園・緑地

神戸市復興計画の中で公園緑地は、緊急避難や復旧活動などを行う地域の防災拠点、それらを後方支援する広域防災拠点などの防災都市基盤の整備充実の観点からも重視されています。平時には潤いのあるまちなみをつくとともに、非常時には延焼遮断帯や避難路として機能する防災緑地軸の形成や地域特性にあわせた個性的な公園づくりに取り組んできました。

また、市施行の事業区域内のこれらの公園やポケットパークには、計23基の耐震性防火水槽が設置されています。



新長田駅北地区 水笠通公園



鷹取東第一地区 千歳公園



六甲道駅北地区 六甲道北公園

共同化住宅・受皿住宅

神戸市施行 全11地区で【共同化住宅25棟(1,045戸)】【受皿住宅13棟(528戸)】

震災復興土地区画整理事業では、共同化による住宅等の再建を希望する土地所有者が集約換地を受け「共同化住宅」が建設されています。また、事業により住宅に困窮する従前居住者の賃貸住宅である「受皿住宅」の建設も行っています。



新長田駅北地区

東急ドエルアルス御屋敷通(99戸)



新長田駅北地区

エクセルシティ水笠公園(93戸)



六甲道駅北地区

六甲住宅(61戸)

共同化住宅 **受皿住宅**



六甲道駅西地区

琵琶住宅(52戸)



鷹取東第一地区

グレイス若松(68戸)



鷹取東第一地区

グリーンレジデンス須磨(35戸)



御菅西地区

みくら55(11戸)



六甲道駅北地区

セフレ六甲(88戸)



御菅西地区

御菅第三住宅(66戸)

地域拠点施設等



六甲道駅北地区集会所「風の家」

阪神淡路大震災復興基金の安心コミュニティプラザ設置事業制度を活用し、地域活動の拠点としての集会所が建設されています。

【風の家、御菅すいせんプラザ、御蔵通5・6・7丁目自治会館、千歳地区センター】
また、新長田駅北地区においては、ケミカルシューズ産業のシンボル機能(工房、展示スペース)を備えた「シューズプラザ」と、アジア諸国の風情を醸し出した「アジアギャザリー神戸」が整備されています。



シューズプラザ



御菅すいせんプラザ



御蔵通5・6・7丁目自治会館



千歳地区センター



アジアギャザリー神戸

● まちづくり提案で実現したもの

<公園>

【近隣公園（1 ha）】 ……防災公園として整備

地区センター（集会所）、
防災倉庫（テント・トイレ）、
耐震性防火水槽（100トン）、
ステージ、せせらぎ、花壇（苗床）、記念碑

【街区公園】 慰霊碑、井戸、花壇

<道路>

【コミュニティ道路】 ……シンボルロード

せせらぎ（植栽帯、フットライト）、
並木（シンボルツリー）、
歩道の美装化（無電柱化、デザイン街灯、
デザインタイル、ポラード）、段差のない歩道

【その他】

ポケットパーク、交通広場（光の帯、植栽、フットライト）、
通学路（カラー舗装）

③ 熊本地震における復興の取組事例

平成 28 年熊本地震で二度にわたる震度 7 の揺れによって甚大な被害を受けた熊本県上益城郡益城町では、行政や商業施設・住宅地等が集積する木山地区を町の都市拠点として復興させるために土地区画整理事業や街路整備事業をはじめとする様々な事業に取り組み、地域住民の生活再建と、町全体の復興を牽引するにぎわいのあるまちづくりを進めた。

益城町ホームページ「復旧・復興の動き」より、復興の代表的な取組事例を示す。

熊本県上益城郡益城町（1/2）	
タイトル	地域住民の生活再建と、町全体の復興を牽引するにぎわいのあるまちづくりを、同時に進める取組
特徴	<p>地域住民の生活再建にあたっては、住民の意見を反映し、一日も早い生活再建に向けた、取組を進めた。</p> <p>一方、にぎわいのあるまちづくりについては、「都市拠点におけるにぎわいづくりビジョン」を策定し“木山まち”に係る全員が、“木山まち”の将来について、イメージを共有して取り組んでいる。</p>
基幹事業	土地区画整理事業、街路整備事業

土地区画整理（木山地区）の推進

行政や商業施設・住宅地等が集積する木山地区を町の**都市拠点**として復興させるために**土地区画整理事業**を実施。

2018年3月
都市計画決定

2018年10月
事業着手

2019年4月
仮換地(案)の個別説明着手

2023年9月
第11回仮換地指定

POINT

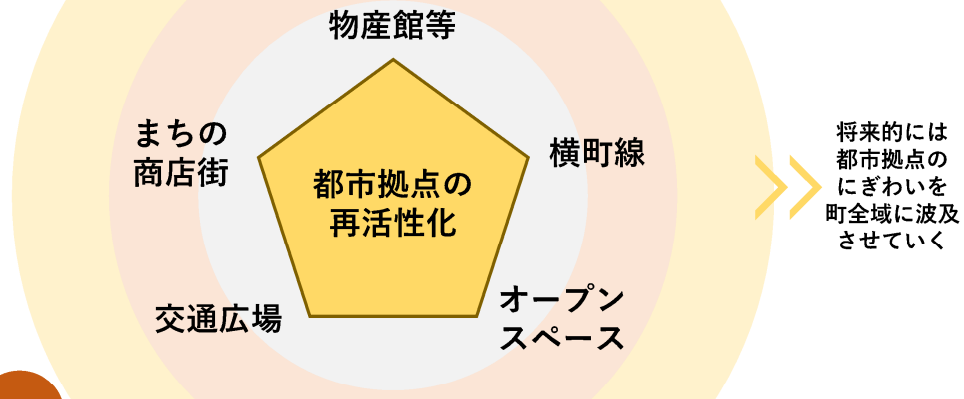
町の復興のシンボルとして、にぎわい拠点の再生を目指す

- 事業面積 -
約**28.3ha**
- 現況土地利用 -
公共用地 約4 ha
宅地 約24ha

[出典：益城町 HP 復旧・復興への取り組み 震度7×2からの復興 R6.1 末時点]
<https://www.town.mashiki.lg.jp/kiji0032076/index.html>

都市拠点の再活性化

土地区画整理や4車線化事業、公共施設の復旧などと連動させながら、魅力ある都市拠点づくりを進める。



POINT 町中心部のにぎわいを柱として、町全域に交流人口や関係人口の更なる増加を目指す。

[出典：益城町 HP 復旧・復興への取り組み 震度7×2からの復興 R6.1末時点]
<https://www.town.mashiki.lg.jp/kiji0032076/index.html>



[出典：益城町 HP 都市拠点におけるにぎわいづくりビジョン]
<https://www.town.mashiki.lg.jp/kiji0032885/index.html>