

第1章 復興事前準備と復興まちづくりイメージトレーニングについて

第1章では、復興事前準備の必要性や復興まちづくりイメージトレーニングの実施目的や概要について掲載している。

復興事前準備の必要性や復興まちづくりイメージトレーニングの概要を把握し、その意義や概要を庁内において説明する際に参考としていただきたい。

1-1 復興事前準備とは

この手引きでは、「復興事前準備」と「事前復興」を以下のとおり定義する。

「復興事前準備」とは、平時から災害が発生した際のことを想定し、どのような被害が発生しても対応できるよう、復興に資するソフト的対策を事前に準備しておくことをいう。

例えば、①被災後に進める復興対策の手順や進め方を記した計画・マニュアル等を作成しておくこと、②復興まちづくりに関する知識を持った人材を育成しておくこと、③復興計画の検討体制を構築しておくこと、④被災後の“まちのあるべき姿”を描き、ランドデザインとして位置付けておくこと、などがある。

①～④のとおり、「復興事前準備」とは、災害に備え、復興に資するソフト的対策を事前に準備しておくことをいう。

一方で、「事前復興」とは、「復興事前準備」の取組①～④に加えて、被災後の復興事業の困難さを考え、事前に復興まちづくりを実現し、災害に強いまちにしておくことである。

例えば、津波による浸水被害が想定される地域において、集落や地域の継続に不可欠な公的重要施設を事前に高台に移転しておくことなどがある。

ここで、「事前復興」と平時の「防災・減災対策」の違いを整理すると、直接的被害を軽減する「防災・減災対策」に対し、「事前復興」は、復興につながる防災・減災対策の上乗せとして、事前に被災後に目指す“復興まちづくり”を実現することであり、直接的被害に加え間接的被害を軽減することである。

<参考>

・事前復興とは

(中林一樹 首都大学東京名誉教授(明治大学特任教授)による)

- ①被災後に進める復興対策の手順や進め方を事前に講じておく。
 - 地域防災計画の復興対策への位置づけ
- ②復興における将来目標像を事前に検討し、共有しておく。
 - 都市マス、長期総合計画に位置づけ
- ③被災後の復興事業の困難さを考えると、事前に復興まちづくりを実現し、災害に強いまちにしておくことこそ、究極の事前復興計画である。
 - 脆弱な市街地での「防災市街地整備」として推進

復興事前準備 (復興準備)

事前復興

(復興準備+

減災の促進の上乗せ)

復興準備

減災の促進・上乗せ

東京大学生産技術研究所 加藤孝明准教授 講演資料を加筆・修正

「復興事前準備」、「事前復興」の取組を体系的に整理すると以下のとおりとなる。この中で、復興まちづくりイメージトレーニングは、「復興に関する知識・ノウハウの蓄積、人材育成等」の内容として位置付けられる。

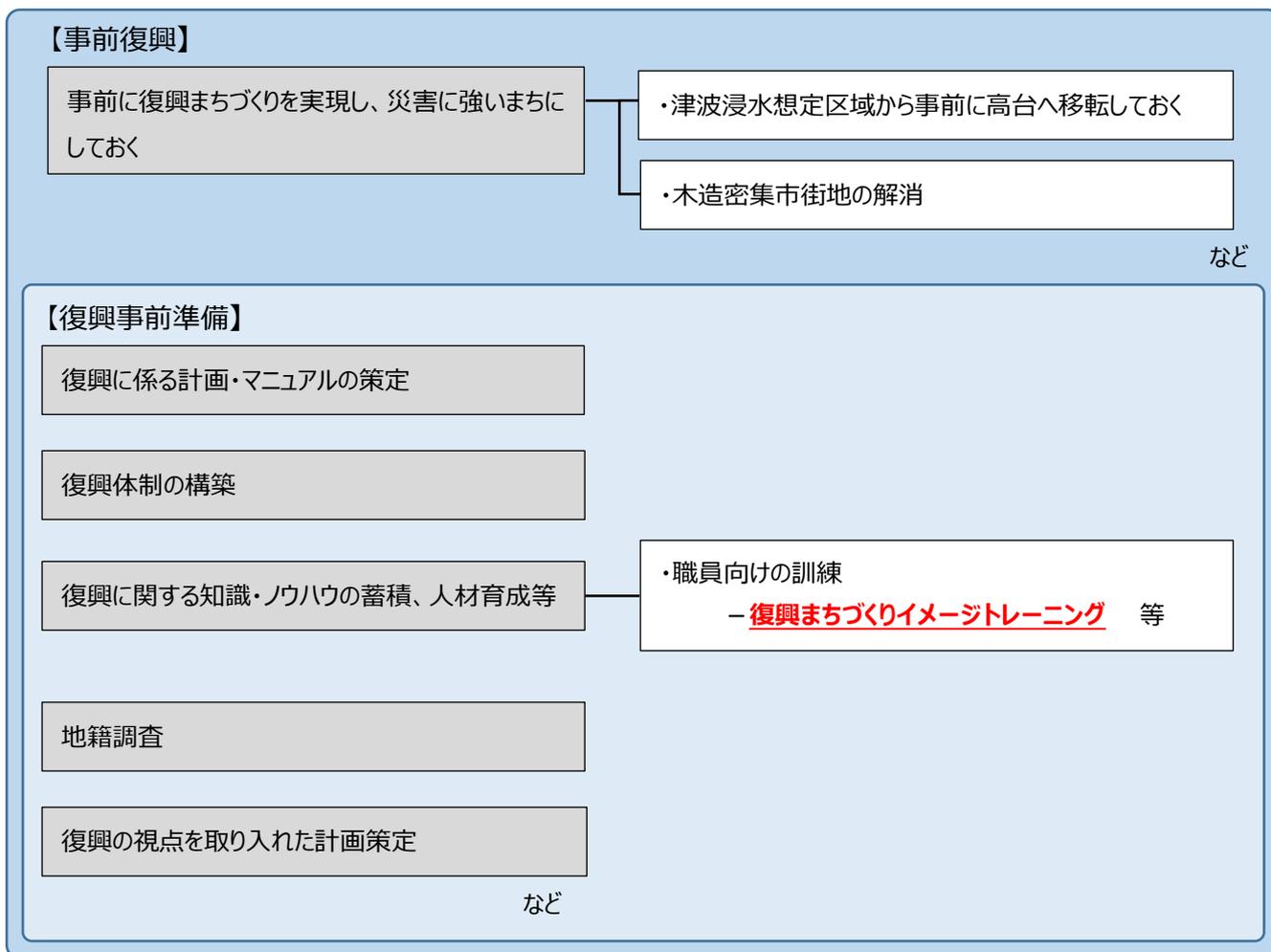


図 復興事前準備と事前復興の取組例

1-2 復興事前準備の必要性

東日本大震災以前は地震等の災害が発生しても、被害を受けないようにするという「防災」の考え方のもと、主に施設整備（ハード対策）が進められてきた。

しかし、大震災の教訓から、防災対策のみで被害を完全に防ぐことは困難であると認識されたため、一定の被害を前提としつつも、少なくとも命だけは助かるようにするという「減災」の考え方のもと、ハード対策のみにとどまらない総合的な対策が全国的に進められている。

一方で、減災対策による対応は、一定の被害が起こりうることを前提とするため、被災した場合の対応も検討する必要がある。

また、防災・減災対策により、災害に強いまちへ転換するまでには長い時間を要するため、災害による被害からの復興を迅速かつ効率的に行うための取組が必要となる。

そのため、防災・減災対策と並行して、「復興事前準備」の取組を進めておくことが重要である。

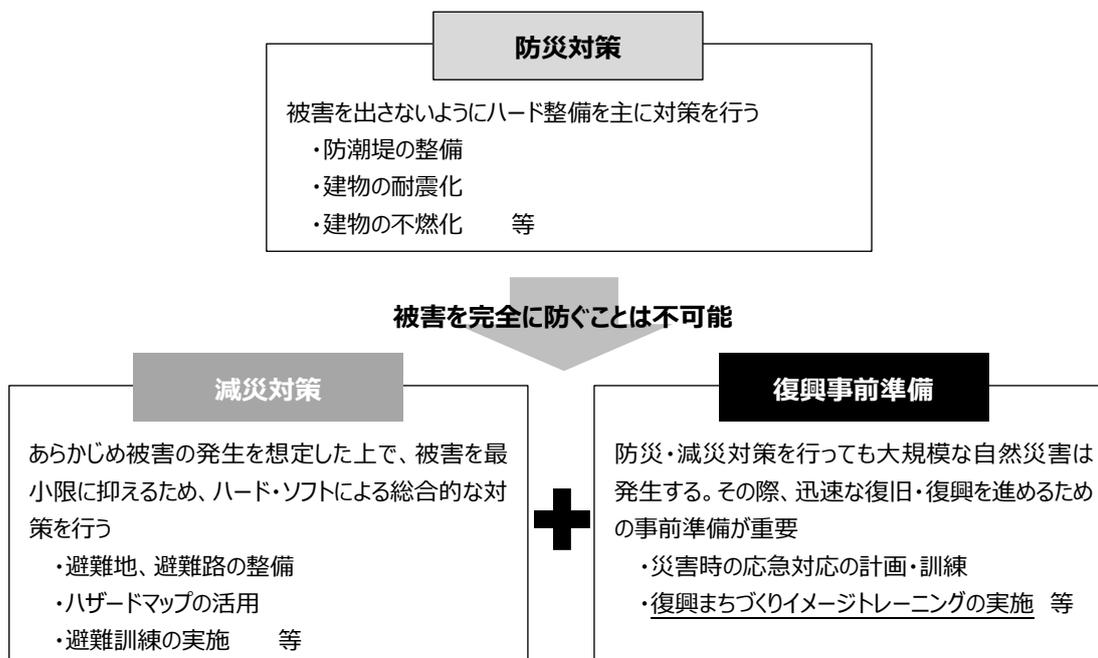


図 復興事前準備の必要性

平成 26 年度に国土交通省 都市局 都市安全課において、東日本大震災の被災地方公共団体における復興まちづくり計画策定時の課題等についてアンケート調査を実施している。

その結果、「住民意向の変化により、事業手法や区域の見直しが必要になった」、「拠点施設の機能や規模に関する検討が長期化した」、「職員の復興まちづくりの経験や知識が不足し、計画が滞った」などの課題が挙げられた。

これを踏まえると、具体的な復興事前準備の取組として、被災後に早期かつ確に復興まちづくり計画を策定できるよう、復興まちづくりに関する知識を持った人材を育成しておくことや復興計画の検討体制を構築しておくことなどが重要であるといえる。

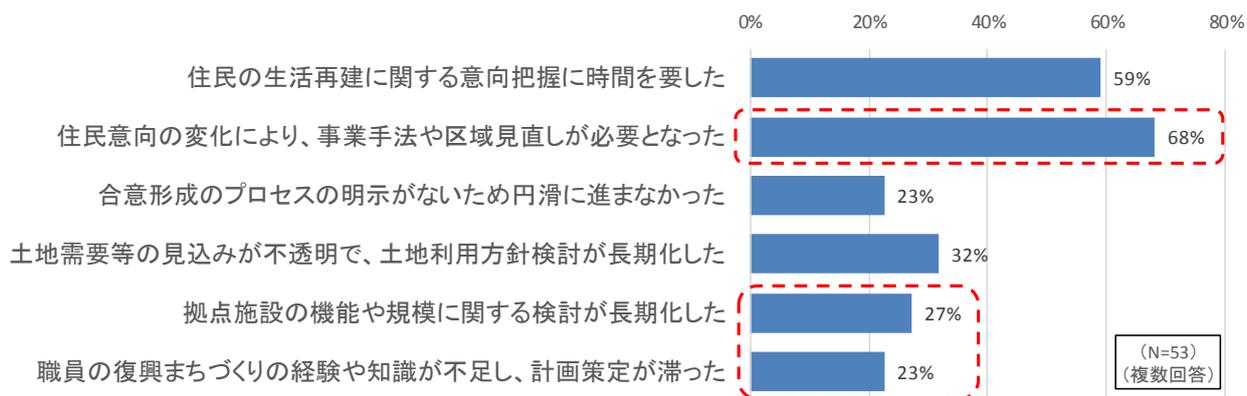


図 東日本大震災における復興まちづくり計画策定時の課題

<参考>

東京大学生産技術研究所 加藤孝明准教授は、世界の災害復興事例を整理した結果、以下の6つの法則が成り立つと提唱している。

過去の災害事例からみた「災害復興の6法則」

①「どこにでも通用する処方箋はない」

時代特性、地域特性、災害特性が変われば、それに対応した独自の処方箋が必要である。過去の災害復興事例から学ぶことは重要であるが、それを参考としつつ、時代特性、地域特性、災害特性にあわせたカスタマイズが必要である。

②「災害・復興は、社会のトレンドを加速させる」

過疎化している地域では、さらに過疎化が進行し、成長する地域では、成長が加速していく。

高齢化が進行している地域では、被災を基に若者が便利な地域、雇用のある地域へと転出することにより、さらに高齢化が加速する。

社会には様々なトレンドが存在するが、いずれも加速する力がかかる。復興に際しては、トレンドが加速することを前提とした上で、伸ばすべきトレンド、抑制すべきトレンドを意識的に峻別しながら施策を展開することが重要である。

③「復興は、従前の問題を深刻化させて噴出させる」

⇒復興事前準備は可能

復興の課題は、新しい問題が突如出てくるということではなく、結局は、その地域に被災前からあった問題が、深刻化した状態で噴き出してくる。つまり被災前から既に復興課題があったと言える。

④「復興で用いられた政策は、過去に使ったことのあるもの、少なくとも考えたことがあるもの」

⇒復興事前準備は有効

災害発生後に、これまで使ったことのない政策を実行するという判断をするのは難しいため、過去に使ったことのある政策が自ずと中心となる。

また、関東大震災では、初めて土地区画整理事業等の手段が用いられたが、それは被災前から十分に検討されていたという背景がある。つまり、基礎となることを事前に考えておくことで、被災後に応用できる可能性がある、ということである。

⑤「復興の過程で被災者、被災コミュニティの力が引き出されていること」

復興の目標は、持続性のある地域の実現、被災者の自律的な回復力、コミュニティを取り戻すことである。この復興の主軸がずれていない復興は成功と言える。

⑥「成功の必要条件は、復興に必要な4つの目のバランス感覚+外部の目」

4つの目とは、「時間軸」で近くを見る目と遠くを見る目、「空間軸」で近くを見る目と遠くを見る目である。時間軸とは、被災者の明日の生活を考える短期的視点と、将来世代に目指す地域を考える長期的視点とのバランス、空間軸とは、被災者各自の敷地を考える微視的視点と、集落や街全体を考える巨視的視点とのバランスである。両者のバランスが良いと結果として良い復興に結びつく。

外部の目とは、外国からの情報などを取り入れていくことである。

1-3 全国における復興事前準備の取組状況

平成 28 年度、国土交通省 都市局 都市安全課において実施した「復興事前準備の取組状況に関するアンケート調査」結果では、復興事前準備に対する認識について「非常に重要である（14.4%）」、「重要である（42.7%）」を合わせると、57.1%の団体は復興事前準備を重要であると認識している。

一方、復興事前準備の実施の状況として、「十分できている（0.4%）」、「ある程度できている（4.6%）」と回答があった地方公共団体は 5.0%にとどまり、ほとんどの地方公共団体において、現時点では実施されていなかった。

その理由としては「他業務の負担が大きく、検討時間が確保できていない（60.0%）」、「具体的な対策イメージがつかめず、何をすればよいかわからない（37.2%）」、「他業務に比べて取組の優先順位が低い（32.2%）」などの回答が多くみられた。

この結果から、復興事前準備の重要性は一定の地方公共団体において理解されているものの、実際に復興事前準備に取り組んでいる地方公共団体はわずかであることから、復興事前準備の具体的な手法や効果等を周知することなどにより、取組のハードルを下げるとともに、さらなる理解を広める必要があると考えられる。

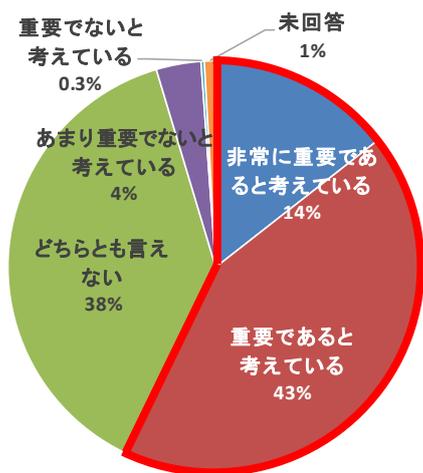


図 「復興事前準備」に対する認識
(N=1,148)

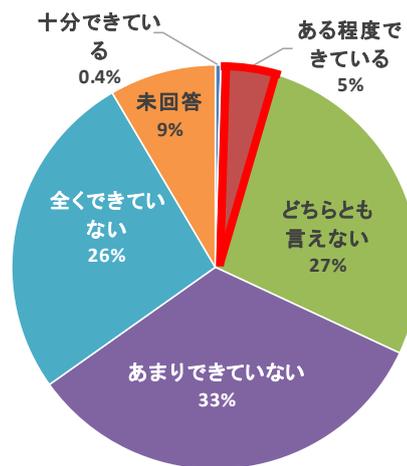


図 「復興事前準備」の実施状況
(N=1,148)

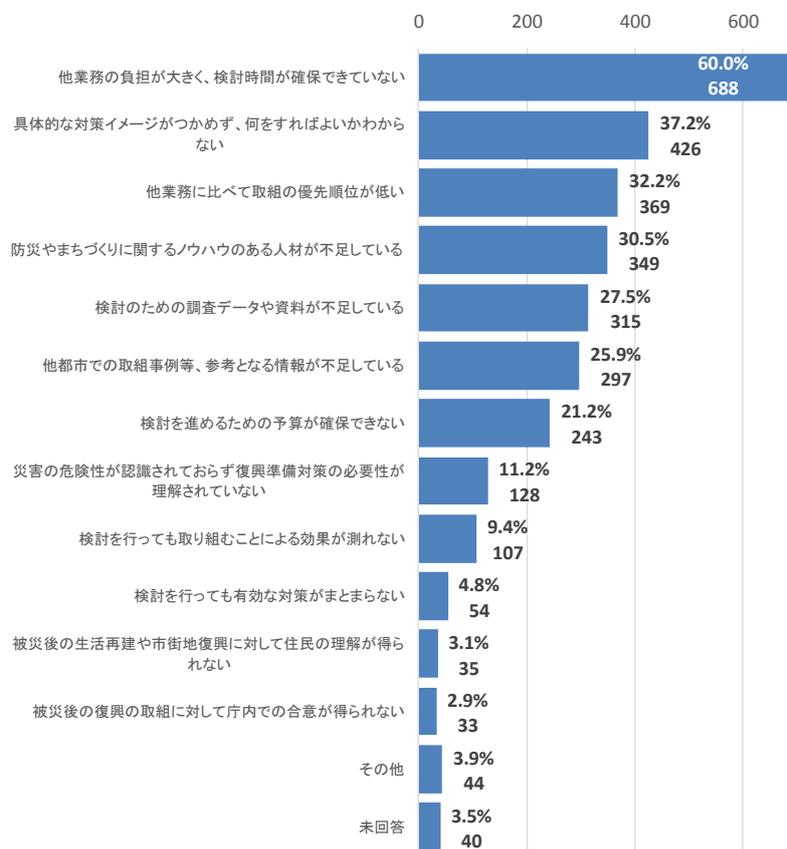


図 「復興事前準備対策」における課題
(N=1,148)

注) 東日本大震災及び平成 28 年熊本地震で被災した地方公共団体 (※) を除く、1,659 団体を対象として実施し、1,148 団体 (回収率 69.2%) から回答が得られた。

(※) 岩手県、宮城県、福島県、熊本県、及び東北 3 県の沿岸市町村、熊本県内の全市町村

1-4 復興まちづくりイメージトレーニングとは

復興まちづくりイメージトレーニングは、東京大学生産技術研究所 加藤孝明准教授、芝浦工業大学 中村仁教授と埼玉県との共同研究により開発された手法である。

具体的な進め方は、本手引きで解説していくが、簡潔に述べるならば、ある地区において被災状況を具体的に想定した上で、復興のシナリオを「生活再建」と「市街地復興」の双方の視点から描き比較し、復興シナリオの実現可能性や問題点を検討するものである。

1-4-1 復興まちづくりイメージトレーニングの目的

災害復興では、早く元の生活水準に戻りたいという個人の「生活再建」の視点と、良好な市街地として復興させるべきとの「市街地復興」の視点が食い違うことが懸念される。

復興まちづくりイメージトレーニングでは、この両者のバランスを取った適切な対応がとれるよう、復興期における課題の把握や、現行の体制・制度では対応できない課題に対し、解決に向けた政策検討を行い、被災後の復興期に対応できるような仕組みを準備することを目的として行うものである。

また、復興まちづくりイメージトレーニングの実施を通して、行政職員等の現場感覚、想像力、推論力を養い、被災後の復興を支える人材を育成することを目的とする。

なお、既に復興まちづくりイメージトレーニングを先進的に実施している地方公共団体では、都市復興計画の事前検討や復興マニュアルの改定へと活用されている事例もみられる。

<復興まちづくりイメージトレーニングを実施した地方公共団体職員の声>

□アンケート結果

平成 28 年度に復興まちづくりイメージトレーニングを実施した 5 つの地方公共団体の参加者を対象として実施したアンケート結果をみると、復興まちづくりイメージトレーニングに参加したほとんどの職員が、トレーニングの重要性を評価しており、約 8 割の職員が今後とも実施していきたいとしている。

また、復興まちづくりイメージトレーニングに参加した職員からは以下のような声が寄せられている。

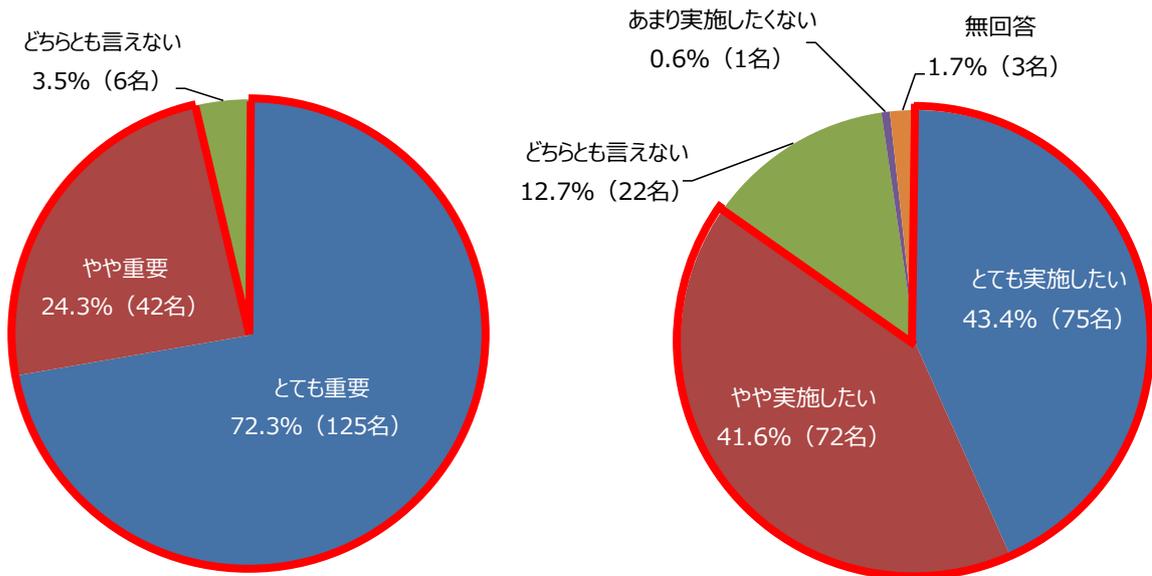


図 トレーニングの重要性
(N=173)

図 今後の実施意向
(N=173)

注) 平成 28 年度に復興まちづくりイメージトレーニングを試行実施した 5 つの地方公共団体の参加者へのアンケート結果より

□参加者の感想

- ①復興まちづくりイメージトレーニングを通じて、様々な立場の被災者の目線で、復興まちづくりを考えることで、必要となる生活再建支援策や、制度や施策を検討するきっかけとなる。また、平常時から発災後の復興のことを考えた業務の実施や計画策定に活かすことができる。
- ②事前に復興まちづくりをイメージすることで、実際の災害時の対応に役立つ。また、復興まちづくりを進める上での課題を事前に把握しておくことで、災害時に備えることができる。
- ③グループワークを通じて、他の部局や関係課の意見を聞くことができ、新たな視点で業務を行うことができるようになるとともに、平常時から他の部局や関係課との連携が図りやすくなるメリットもある。
- ④ゆくゆくは、地域住民と一緒に復興まちづくりイメージトレーニングを実施することで、発災後の課題や復興まちづくりの方向性を共有化でき、早期に復興のための協働体制の構築に繋がる。

1-4-2 復興まちづくりイメージトレーニングの概要

復興まちづくりイメージトレーニングは、ある地域を選び被災状況や被災世帯の状況を具体的に想定した上で、被災世帯ごとの「生活再建シナリオ」とまちづくりの観点からの「市街地復興シナリオ」の2つをそれぞれ作成した上で比較し、復興シナリオの実現可能性や問題点を検討するものである

また、復興まちづくりイメージトレーニングは、ワークショップを中心とした手法である。

以下に基本的な復興まちづくりイメージトレーニングの流れ、効果を示す。

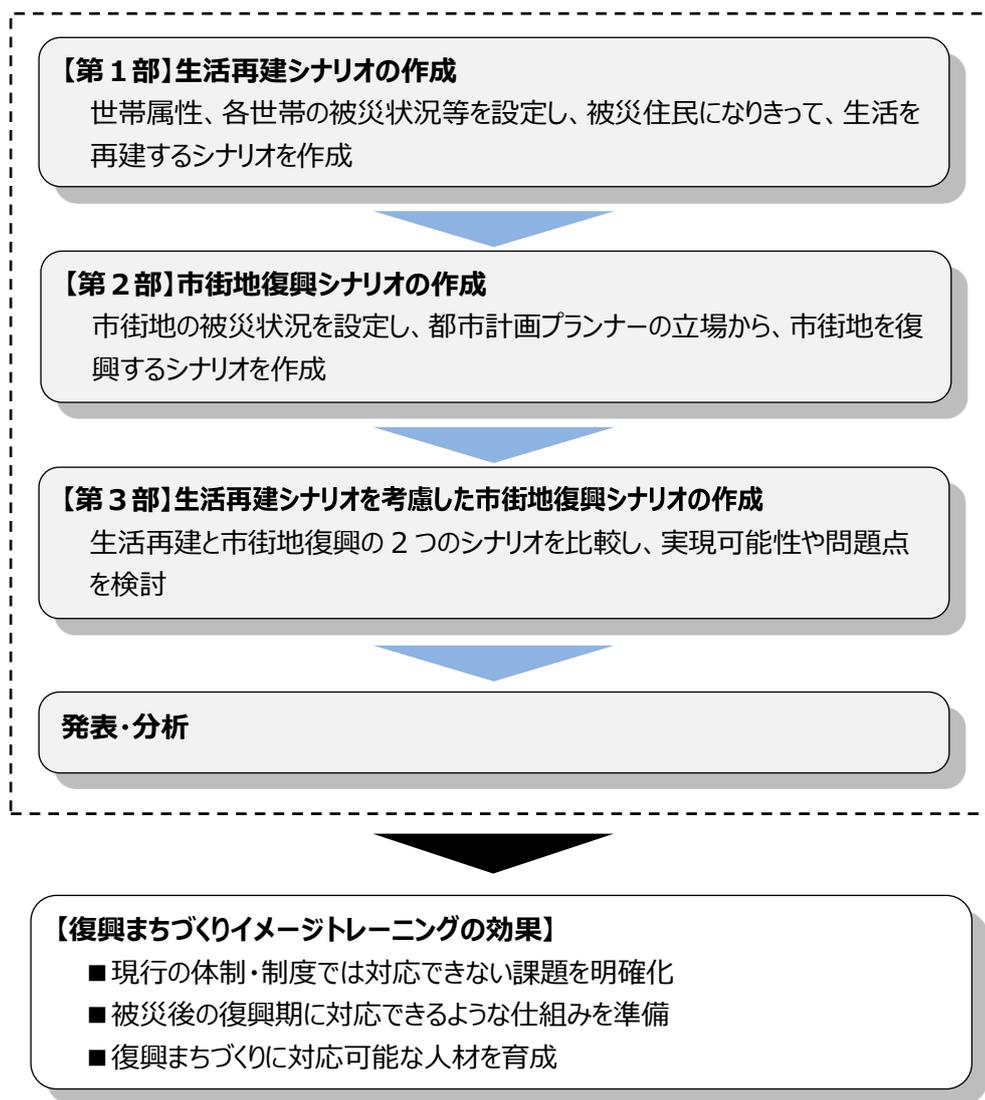


図 復興まちづくりイメージトレーニングの流れと効果

(1) 第1部 生活再建シナリオの作成

- 第1部では、世帯の世帯属性と被災状況等を設定し、参加者が被災世帯になりきって、多様な人生の選択肢を描くことで、それぞれのシナリオが成り立つための必要条件について検討を行うことを目的とする。この必要条件は、必要となる生活再建支援策と密接に関係していることから、政策・施策検討の素材となる。
- 最初に各自で生活再建シナリオカードを作成し、作成終了後、各自班内でそれぞれのシナリオについて発表・共有し、模造紙やポストイットを用い、そのシナリオを想定した理由、生活再建の課題や成立条件について話し合う。

Eさん	
居住地	○△町1丁目 ○△駅まで約10分(バス)
職歴	無職(元会社員)
世帯構成	Eさん(71歳) 妻(68歳)
家計状況	・世帯収入:300万円 ・預貯金:800万円
建物被害	住宅(木造2階) 建築面積70㎡、床面積120㎡ 築37年、全壊
敷地	・220㎡(約67坪(自己所有地)) ・土地評価額:3,520万円 (㎡単価:16万円) ・前面道路の幅員:4.0[m] ・第1種低層住居専用地域
子・親世帯	・長男夫婦世帯(□×市在住) 持ち家・戸建て(半壊)
居住歴	・居住歴30年

図 世帯属性の設定例(高齢世帯の例)

世帯名	Eさん
生活再建シナリオ (住宅再建に至るプロセスを具体的に記述)	例) ①避難所で生活 ②応急仮設住宅に入居 ③土地を売却して、高齢者対応型の民間マンション(分譲購入)あるいは公営住宅(賃貸)に入居
理由 (そのシナリオを想定した理由を記述)	高齢であるため、土地を売却して、高齢者対応マンションに入居
条件 (そのシナリオが成立するための条件を記述)	・仮設住宅に入居できること ・土地の売却ができること ・近辺にあまり高額でない高齢者対応マンションが建設されること ・各種の公的資金補助があること

図 シナリオカードの例

表 第1部 とりまとめの例

世帯名	シナリオNo.	復興期の状況	生活再建シナリオ	考慮すべき点	生活再建支援策
					生活再建支援策
Eさん 【高齢者夫婦世帯】 夫(71歳)、妻(68歳)の 2人暮らし	E-1	土地を売却して、近隣に戸建て再建	①避難所で生活 ②近隣の賃貸マンションに入居 ③近隣に小規模な戸建て住宅を建設して入居	・希望する価格で土地が売れるか ・高齢なので大きな環境変化等で体調を崩すことがないか	○ すでに利用可能な制度 △ すでにあるが十分とはいえない制度、改善を要する制度 × 現時点では存在しない制度、今後検討すべき制度 * 市街地復興に直接関連する課題 △ 高齢者向けの住宅に対する補助 △ 賃貸住宅の斡旋情報を提供 △ 土地の公的買収又は斡旋 × 敷地処分のコーディネーター * 災害時に区画整理事業区域内の土地を行政が優先的に購入できる制度
	E-2	共同化でマンションを建設して入居	①避難所で生活 ②応急仮設住宅に入居 ③近隣の賃貸共同住宅(民間)に仮入居 ④隣接敷地との共同化によりマンションを建設し、マンションの床を取得して、入居する	・近隣に手頃な賃料の賃貸共同住宅があることが条件 ・共同化の支援(コーディネーター)が必要 ・所有地の地籍の確定が必要	△ 専門知識を持つ人の紹介、専門家派遣
	E-3	土地を売却して、高齢者対応マンション(賃貸)に入居	①避難所で生活 ②応急仮設住宅に入居 ③土地を売却して、高齢者対応型の民間マンション(分譲購入)あるいは公営住宅(賃貸)に入居	・(可能な限り近隣の)仮設住宅に入居できること ・土地の売却が出来ること ・近辺にあまり高額でない高齢者対応マンションが建設されること(公営住宅でも良い) ・各種の公的資金補助があること	* 十分な量の仮設住宅の設置 △ 高齢者対応の賃貸住宅を斡旋する制度 △ 高齢者対応型公営住宅の建設
Fさん 【ファミリー世帯】 夫(35歳)、妻(36歳)、 長女(5歳)	F-1	元の敷地で戸建て再建	①避難所で生活 ②夫の両親宅に同居 ③元の敷地に戸建て住宅を建設して入居(妻の母と同居)	・夫の両親の戸建て住宅規模が広く、かつ、生活に支障がない部分が損壊している ・妻の母の土地の活用によって、住宅ローンを負担することができる	× 住宅ローン残高が一定金額以上の人に対する助成制度 × 親族間等の資金援助の際の税の減免 ○ 半壊宅をとりえず改修する支援金(被災者生活再建支援法) △ 低金利で償還期間の長い住宅資金融資制度
	F-2	2世帯住宅として、親または自分の敷地で再建	①避難所で生活 ②妻の母宅を補修して同居 ③妻の母宅あるいは元の敷地のどちらかに2世帯住宅を建設して妻の母とともに入居	・半壊宅の改修費用を負担できる ・土地を希望する価格で売却できる	△ 公共による土地の買い取り × 公共による土地の斡旋
	F-3	親の住宅を補修して同居	①避難所で生活 ②応急仮設住宅に入居 ③夫の両親宅を補修して同居(移住)	・夫の両親の家が、「一部損壊」で済んでいる ・妻の母が、自宅近くの仮設住宅に入居することができる ・妻の母が、半壊した住宅を貯金で直すか、公営住宅等に転居できる ・妻が夫の両親との同居を嫌がらない	* 被災した親(1人暮らし)のための仮設住宅 * 被災した親(1人暮らし)のための公営住宅

(2) 第2部 市街地復興シナリオの作成

- 第2部では、市街地の被災状況を設定し、被災市街地を俯瞰し、既存の関連計画、被災状況等を勘案し、都市計画プランナーの視点から復興の目指すべき将来像を描き出すこととする。描き出された将来像を実現するために必要とされる新たな事業手法、事業上の工夫点、施策検討を行うことを目的とする。
- 第1部と同様に各自で市街地復興シナリオカードを作成し、各自発表しながら、模造紙やポストイットを用いて、市街地の整備方針を図化する。

<p>地区の復興方針 (将来ビジョンを簡潔に)</p>	<p>例) まちの歴史性や景観を次世代へ継承</p>
<p>市街地復興シナリオ (目標とする市街地像に至る復興プロセス(=住宅再建を含む)を具体的に記述)</p>	<p>土地利用 ・既存の町並みや住環境の保全</p> <p>みどり・景観 ・歴史的な町並みの再建</p> <p>主要道路 ・都市計画道路の整備</p> <p>区画街路・細街路 ・地域コミュニティの良さを活かした快適で安全な袋路の再生</p> <p>公園・オープンスペース ・学区北側の用地を取得し、防災公園を整備</p> <p>公共公益施設 ・区役所機能の早期復旧 ・復興まちづくりの拠点として活用</p> <p>戸建住宅 ・町家、長屋の再建 ・空き家の利活用方策の検討</p> <p>集合住宅 ・学区北側の用地を取得し、災害公営住宅を建設</p> <p>商業施設 ・土産物店の再建、商店街の再建</p>
<p>理由 (そのシナリオを想定した理由を記述)</p>	<p>・まちの歴史性や景観など、これまで引き継がれてきた特性を保全していく</p>
<p>条件 (そのシナリオが成立するための条件を記述)</p>	<p>・歴史的町並み景観の早期復旧 ・既存不適格建築物への対応 ・高齢世帯の生活再建支援方策 ・復興まちづくりの財源確保</p>

図 シナリオカードの例



図 第2部 とりまとめの例

※この被害想定は今回のトレーニング用に作成したものであり、実際の被害を想定したものではありません。

(3) 第3部 生活再建シナリオを考慮した市街地復興シナリオの作成

- 第3部では、第1部で検討した生活再建シナリオと第2部で検討した市街地復興シナリオの整合性を検討し、課題の抽出や解決策・支援策の検討を行うことを目的とする。
- 早く元の生活水準に戻りたいという個人の「生活再建」の視点と、良好な市街地として復興させるべきとの「市街地復興」の視点が食い違うことが懸念される。こうした観点から両者のバランスを上手く取れるよう、それぞれの条件や課題等を考えるものであり、復興まちづくりイメージレーニングの肝となる部分である。
- 先進的に実施された復興まちづくりイメージレーニングにおいては、「隣地を買い取って敷地規模を拡大したい」という住民と、都市計画プランナーの立場から「市街地の脆弱性を解消するため区画整理事業を導入したい（減歩が発生）」という両者の視点が食い違う復興課題等が発見されている。
- ポイントは生活再建シナリオと市街地復興シナリオを両立させられるように、それぞれの条件や課題等を考えることである。市街地復興の課題については、「○：現時点で十分に対応可能な課題」「△：現時点で十分に対応できないが、今後検討すれば対応の可能性がある課題」「×：現時点では対応できない、今後検討すべき課題」と分類して整理すると今後の対応の方向性が明確となる。

表 第3部 とりまとめの例

シナリオ A その1		市街地復興シナリオ	市街地復興の課題	特に関連する生活シナリオ
			○ 現時点で十分に対応可能な課題 △ 現時点では十分に対応できないが、今後検討すれば対応の可能性がある課題 × 現時点では対応できない、今後検討すべき課題	
整備の手法・進め方		・大規模焼失エリアを仮設住宅地区とする ・まちづくり協議会の設立 ・都市計画道路の整備を軸とする土地区画整理事業の実施 ・共同化手法(再開発、地区計画、優良、密集)を導入した合併施行 ・地区計画の策定(建ぺい率、容積率、構造、用途、高さ制限、壁面後退等) ・準防火、防火地域の指定(特に商店街)	△ 合意形成の方法(コンサルタントの派遣制度等) △ 事業予算を優先的に確保できるか(財政面での広域的な調整) △ 複雑な権利関係の整理 × 境界等測量等の確定が課題 △ 大規模焼失エリアを仮設住宅用地として利用 △ 大規模焼失エリアを公営住宅用地として利用 △ 道路、水路の付け替え(公有地の整理) △ 区画整理事業の実現性(財源の問題など) △ 区画整理促進用地、駐車場をうまく飛び換地にする △ 区画整理の減歩率を小さく設定する △ 行政が積極的に介入し、土地の売却を希望する住民と買い増しを希望する住民のコーディネートを行う	【高齢者夫婦世帯】 E-1: 土地を売却して、近隣に戸建て再建 E-2: 共同化でマンションを建設して入居 E-3: 土地を売却して、高齢者対応マンション(賃貸)に入居 【ファミリー世帯】 F-1: 元の敷地で戸建て再建 F-2: 2世帯住宅として、親または自分の敷地で再建 F-3: 親の住宅を補修して同居 【自営業世帯】 G-1: 元の敷地で店舗併用住宅を再建 G-2: 公営住宅に入居し、共同化ビルで店舗を再開 G-3: 土地を売却して移住、転職
空間要素別のシナリオ	土地利用	・住宅地と日常生活に必要な店舗の整備を中心とする低層戸建て住宅 ・中層の共同住宅 ・耐火性の高い建築物を促進	△ 建物高さを制限することに対する地権者の合意(特に駅に近いエリア)	E-2 E-3 G-2 *共同化ビルやマンション等の高さとの調整が必要
	みどり・景観			
	広幅員道路	・地区北部の東西方向の都市計画道路を整備 ・道路には植樹帯を設ける	△ 都市計画道路の事業化 △ 新たな都市計画道路の決定	
	主要生活道路	・現道を活かして拡幅 ・東西方向の主要生活道路の整備 ・道路には植樹帯を設ける		G-1 G-2
	区画街路 細街路	・現道を活かして拡幅 ・水路は4m道路の細街路として整備 ・位置指定でつながられる部分があれば水路をまたいでつなげる		E-1 F-1 F-2 *F-2は、地区内に再建する場合に関連
	オープンスペース	・まとまったオープンスペースの確保 ・防災広場を設ける		
	その他の施設	・病院の整備	△ 用地確保 △ 財源確保	すべて
集合住宅(マンション) 共同化ビル	・共同化によるマンションの建設 ・共同化による店舗併用集合住宅(マンション1階を数店の店舗とする)の建設 ・大規模焼失エリアに地域内の高齢者や資金不足で再建困難な人が居住できる集合住宅の建設(特定仮換地で集約)	△ 戸建て住宅から共同住宅への住み替えの抵抗感をなくす △ 共同化のコーディネーターが必要 △ 共同化に参加する住民の住み分け △ 市有地の導入による負担減 △ 利用可能な容積率をアップし、余剰処分による事業費を捻出(オペレーター)の参加 △ 賃貸住宅の建設(都市機構、公社が引き受け)	E-2 E-3 G-2 E-1 F-1 F-2 G-1 G-2 G-3 *E-1、F-2、G-3は、土地の売却に関連 *E-1、F-1、G-1は、区画整理の換地がある場合に関連	
戸建て住宅 (併用住宅を含む)	・敷地規模のやや広い戸建て住宅の建設(1敷地は現況より広い110㎡程度とする)	△ 商売する人への適切な規模・立地の土地の斡旋(または換地) △ 事業の方針等の必要な情報を早期提供 △ 単身者が安心して入居できる住宅の整備(高齢化社会への対応) △ 転居する人の土地が早く売れるように斡旋 △ 減歩は少なくしたい △ 敷地が広くなると、価格が高くなるが、需要があるか	E-1 F-1 F-2 G-1 G-3 *F-2は、地区内に再建する場合、土地を売却する場合、それぞれに関連 *G-3は、土地の売却に関連	