

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)

平成25年9月  
国土交通省都市局

## 目次

### ■はじめに

1. 策定の目的.....0- 1
2. 事業制度の目的と主な適用イメージ.....0- 1
3. 個別相談等への対応等.....0- 2

### ■第一編 防災集団移転促進事業

1. はじめに.....1- 1
2. 制度改正の概要及び適用.....1- 1
3. 事業実施までの主な手続きの流れ.....1- 3
4. 集団移転促進事業計画の策定.....1- 6
5. 移転促進区域.....1- 10
6. 住宅団地の整備.....1- 14
7. 国庫補助及び地方財政措置、関連税制.....1- 19
8. 他事業との連携.....1- 21
9. 復興交付金交付要綱(別表)について.....1- 26

### ■第二編 土地区画整理事業

1. 土地区画整理事業の津波被災地における運用.....2- 1
2. 支援制度の拡充及び適用(概要).....2- 5
3. 被災市街地復興土地区画整理事業等の拡充と運用上の留意事項.....2- 6
4. 国庫補助及び地方財政措置、関連税制.....2- 11
5. 他事業との連携.....2- 12

### ■第三編 津波復興拠点整備事業

1. 創設した制度の概要と適用.....3- 1
2. 支援制度の概要と運用.....3- 2
3. 国庫補助及び地方財政措置、関連税制.....3- 7
4. 他事業との連携.....3- 8

### ■別添

1. 『復興まちづくりにおける景観・都市空間形成の基本的考え方』
2. 東日本大震災復興交付金交付要綱附属編(抜粋)

はじめに

## 1. 策定の目的

東日本大震災により被災した地域において、復興を図るべく、現在、市町村において復興計画の策定が進められているところである。

この間、国土交通省では円滑かつ迅速な復興が進むよう防災集団移転促進事業、土地区画整理事業等について必要な制度改正を行うとともに、新たに津波復興拠点整備事業制度を創設したところである。

本ガイダンスは、主に津波等により被災した地域の復興において活用いただくことを念頭に、適用が検討されている防災集団移転促進事業、土地区画整理事業及び新規の津波復興拠点整備事業の制度改正内容等を周知するとともに、併せて国として運用の考え方を示すことにより、円滑かつ迅速な事業実施と被災地の一日も早い復興に資することを目的とするものである。

また、今後の復興まちづくりにあたっての都市デザイン面からの配慮事項について、「復興まちづくりにおける景観・都市空間形成の基本的考え方」を作成したので添付する。本資料は、景観や都市空間形成に関し、とりわけ復興の初期段階から配慮することで高い効果が見込まれる事項等について検討を行い、その成果をとりまとめたものである。上記の3事業に留まらず、今後の復興まちづくりに係る事業展開に際して、併せて参考とされたい。

なお、本ガイダンスは、被災市町村等における意見、事業の進捗、その他関連する事業等の具体化等を踏まえて、逐次必要な事項の追加等見直しを加えるものとする。

## 2. 事業制度の目的と主な適用イメージ

### 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目的とした事業である。

よって、市町村における復興の方針において、被災地域における土地の区域内の住居を集団移転し、それらの区域を非居住系の土地として利用する場合や、住宅については想定浸水深を前提とした安全な高さ以上にしか居住室を設けてはならない等の建築制限を行う場合に防災集団移転促進事業の適用が考えられる。

### 2) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、被災した市街地の復興を図るため、公共施設と宅地を計画的かつ一体的に整備することのできる事業である。

よって、市町村における復興の方針において、原位置での復興を基本としている地区において適用することや、移転の受け皿となる市街地を整備する際に適用することが考えられる。この際、防災上安全な宅地を確保する観点から、これらの地区に隣接する丘陵地と一体的に整備することや、必要に応じて津波に対しての防災上必要な市街地の嵩上げ(盛土)を行うことが考えられる。

### 3) 津波復興拠点整備事業

津波復興拠点整備事業は、東日本大震災における津波により被災した地域の復興を先導する拠点とするため、住宅、公益施設、業務施設等の機能を集約させた津波に対して安全な市街地を緊急に整備するため、津波防災地域づくりに関する法律第17条に規定された「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都市施設を整備する事業である。

復興計画において先導的に整備されることが望まれている地区であって、施設建築物の位置、規模等が定められる程度の段階にあれば都市計画として定めることが可能であり、本事業を適用することが想定される。また、都市計画事業として実施することで収用権が付与され、譲渡所得の課税特例等(所得税の5,000万円特別控除等)を伴う用地買収が可能となるものであり、このような特徴を踏まえ、他の事業(防災集団移転促進事業等)と適切に組み合わせて活用することで、事業全体としてより一層効果的な実施が可能になるものと考えられる。

なお、津波防災地域づくりに関する法律において規定される「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」は、全国いずれにおいても区域要件に基づき、都市計画に定めることは可能である。

## 3. 個別相談等への対応等

本ガイダンスは各事業を実施するにあたっての運用等についての基本的な考え方を示したものであり、現場の実情に応じて課題解決のための指針として活用されたい。

また、国土交通省としては、事業が円滑かつ迅速に進捗することへの支援を目的として、制度運用に関する相談窓口を設置しているので活用されたい。

### 【相談窓口】

#### <防災集団移転促進事業>

国土交通省都市局都市安全課 栗田、西岡  
電話 03-5253-8400(直通)

#### <土地区画整理事業>

国土交通省都市局市街地整備課 田中、江村、金子  
電話 03-5253-8413(直通)

#### <津波復興拠点整備事業>

国土交通省都市局市街地整備課 村上、高田  
電話 03-5253-8413(直通)

# 第一編 防災集團移転促進事業

## 1. はじめに

防災集団移転促進事業(以下本編において「防集事業」という。)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」(以下本編において「防集法」という。)に基づき、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ための事業を施行する地方公共団体に対し事業費の一部を補助することにより、防災のための集団移転の促進を図るものである。

今回の東日本大震災においては、多くの都市が津波等による甚大な被害を受けたところであり、その復興にあたって、被災した地区に居住していた住民の住居を安全な場所へ集団的に移転させるために、防集事業を活用することが考えられる。

被災後、多くの被災市町村において復興計画の策定を進める過程において、従来の防集事業を今般の津波被災地に適用する場合の課題も明らかになったことから、被災地において防集事業を活用した円滑な復興が実現できるよう、平成23年度第3次補正予算において必要な制度改正を行った。

一方、被災市町村では防集事業の施行経験がないことから、防集事業の制度内容及び今回の制度改正内容の周知徹底を図るとともに、防集事業の運用にあたっての注意点など、防集事業制度全般について国としての考え方を示すことにより、防集事業の円滑な実施を図り、被災地の一日も早い復興に資することを目的として、東日本大震災の被災地における防集事業の運用についてとりまとめたので参考とされたい。

## 2. 制度改正の概要及び適用

### 1) 制度改正の概要

東日本大震災は青森、岩手、宮城、福島、茨城、千葉の6県をはじめとする広域にわたる地域に甚大な被害をもたらし、特に津波により市街地の機能が完全に喪失してしまった都市も多数発生した。

国土交通省では平成23年度第1次補正予算で措置された直轄調査費を活用して、津波被災地における被災状況や被災市町村等の意向に応じた市街地復興パターンに対応する復興手法の検討調査を進めてきたところであり、その調査結果や復興計画の策定作業を進めている被災市町村の要望等から、従来の防集事業を今般の津波被災地に適用する場合の課題が明らかになった。このような経緯を踏まえ、平成23年度第3次補正予算において、以下の観点から所要の制度改正を行なったところである。

#### イ) 被災市町村等の財政負担の一層の軽減

(補助限度額の引上げ、戸当たり限度額の不適用、計画策定費の補助対象化 等)

#### ロ) 移転先住宅団地における生活に必要な多様な施設等の立地促進

(住宅団地に関連する公益的施設の用地取得造成費の補助対象化 等)

ハ) 小規模な漁村集落等における円滑な事業実施

(住宅団地の規模要件の緩和 等)

ニ) 移転する被災者の負担の軽減

(移転及び住宅建設費に係る補助限度額の引き上げ)

併せて復興交付金制度及び震災復興特別交付税(以下「復興交付税」という。)制度が創設され、防集事業を含む各種事業(詳細は4.-4)を参照)の施行に要する地方負担が実質的に生じないようにされたところである。

## 2) 制度改正の適用

改正制度の適用及び復興交付金・復興交付税の交付が行われるのは、東日本大震災復興特別区域法(以下「復興特区法」という。)第46条に規定する復興整備計画の区域内あるいは第77条に規定する復興交付金事業計画の区域内で行われる事業に限られており、活用を予定している改正制度等に対応していずれかの計画又は両計画を策定する必要があることに留意されたい。なお、両計画と適用される改正制度等の関係は表 1-1 のとおりであり、道県が集団移転促進事業計画(以下本編において「事業計画」という。)の策定主体となるためには復興整備計画を策定することが必須条件であることに留意されたい。

表 1-1 制度改正の適用区域

※国土交通大臣が特に認めた場合に限る

制 度 改 正 事 項	策定しなければならない計画	
	復興整備計画	復興交付金事業計画
道県による計画策定	○	
住宅団地規模要件の緩和		○
公益的施設用地の取得造成費補助		○
公益的施設用地の面積上限の緩和*		○
分譲敷地用地の取得造成費補助		○
住宅団地の用地取得造成単価の引き上げ及び限度額撤廃*		○
移転者に対する住宅建設等補助の引き上げ		○
公共施設整備費の限度額撤廃*		○
住宅団地への移転戸数要件の緩和*		○
移転促進区域内の農地等買取り要件の緩和		○
合算限度額の撤廃		○
復興交付金の交付		○
復興交付税の交付		○
各種許認可手続きのワンストップ処理(開発許可、農地転用等)	○	
開発許可基準等の緩和	○	

### 3. 事業実施までの主な手続きの流れ

事業実施までの大まかな手続きの流れは図1-1 に示すとおりであり、各段階の事務の概略は以下のとおり。

#### ①、② 事業計画策定主体の決定及び復興整備計画の策定

今回の制度改正により、東日本大震災被災地に限り事業計画の策定主体に道県が追加された。ただし、道県が事業計画を策定できるのは復興整備計画に記載された防集事業に限られていることから、道県が市町村に代わって事業計画を策定する場合には、市町村は道県と共同して復興整備計画を策定し、当該防集事業について所要の事項を記載しなければならない。

#### ③ 復興交付金事業計画の作成

防集事業の事業計画策定費は復興交付金の交付対象経費とされているので、復興交付金を活用して事業計画策定のための調査・検討・住民説明及び計画作成を予定している場合には、該当する事業地区名等の所要事項を復興交付金事業計画に記載し、内閣総理大臣に提出しなければならない。

この場合、事業計画の策定又は事業の施行のいずれかあるいは両方を道県が行う地区が含まれる場合には、復興交付金事業計画を市町村と道県が共同して策定しなければならない。

なお、この段階では事業内容が確定していないので、復興交付金事業計画への記載は概数等を記載することで差し支えない。

#### ④ 事業計画の策定

復興交付金を活用して、詳細な事業計画を策定するために必要な各種の調査・検討、関係者への説明会等を行い、事業計画を策定する。なお、事業計画区域が大規模であるために、一時に全体の事業計画を確定させることが困難な場合には、関係被災者との合意が整った区域から順次事業計画を確定していく等、関係被災者との合意形成の進捗状況に合わせて段階的に事業計画を確定させていくことも可能である。

#### ⑤ 開発許可や農地転用許可等に係る特例の適用

復興整備計画に記載された防集事業については、一定の要件を満たせば市街化調整区域内の開発行為について開発許可に係る立地基準が適用されない等の特例措置が講じられている。

#### ⑥ 復興整備協議会を活用したワンストップ処理

市町村が組織する復興整備協議会においては、事業計画に対する国土交通大臣の同意みなし手続きや復興整備計画に記載された各種復興事業の実施のために必要な許認可手続きについて、関係する許認可権者（以下本編において「関係許認可権者等」という。）の参加の下で協議を行うことによりワンストップ処理を行うことができることとなっている。

**⑦、⑧ 復興整備計画の作成及び復興整備協議会の開催**

防集事業の実施にあたり、事業計画に対する国土交通大臣の同意みなしや開発許可等に係る特例措置の適用を受ける場合、復興協議会を活用した各種許認可手続き等のワンストップ処理を活用する場合には、事業計画及び特例措置の適用を受けようとする許認可事項等を記載した復興整備計画を作成し、関係許認可権者等が参加する復興整備協議会において同意を得た上で公表することにより、事業計画に対する国土交通大臣の同意が行われ、各許認可権者による許認可があったものとされることとなっている。

**⑨ 事業計画に対する国土交通大臣同意**

復興整備協議会を活用した事業計画に対する国土交通大臣の同意みなしを適用しない場合には、防集法の規定に基づき国土交通大臣に対し事業計画の同意を求め、同意を得なければならない。

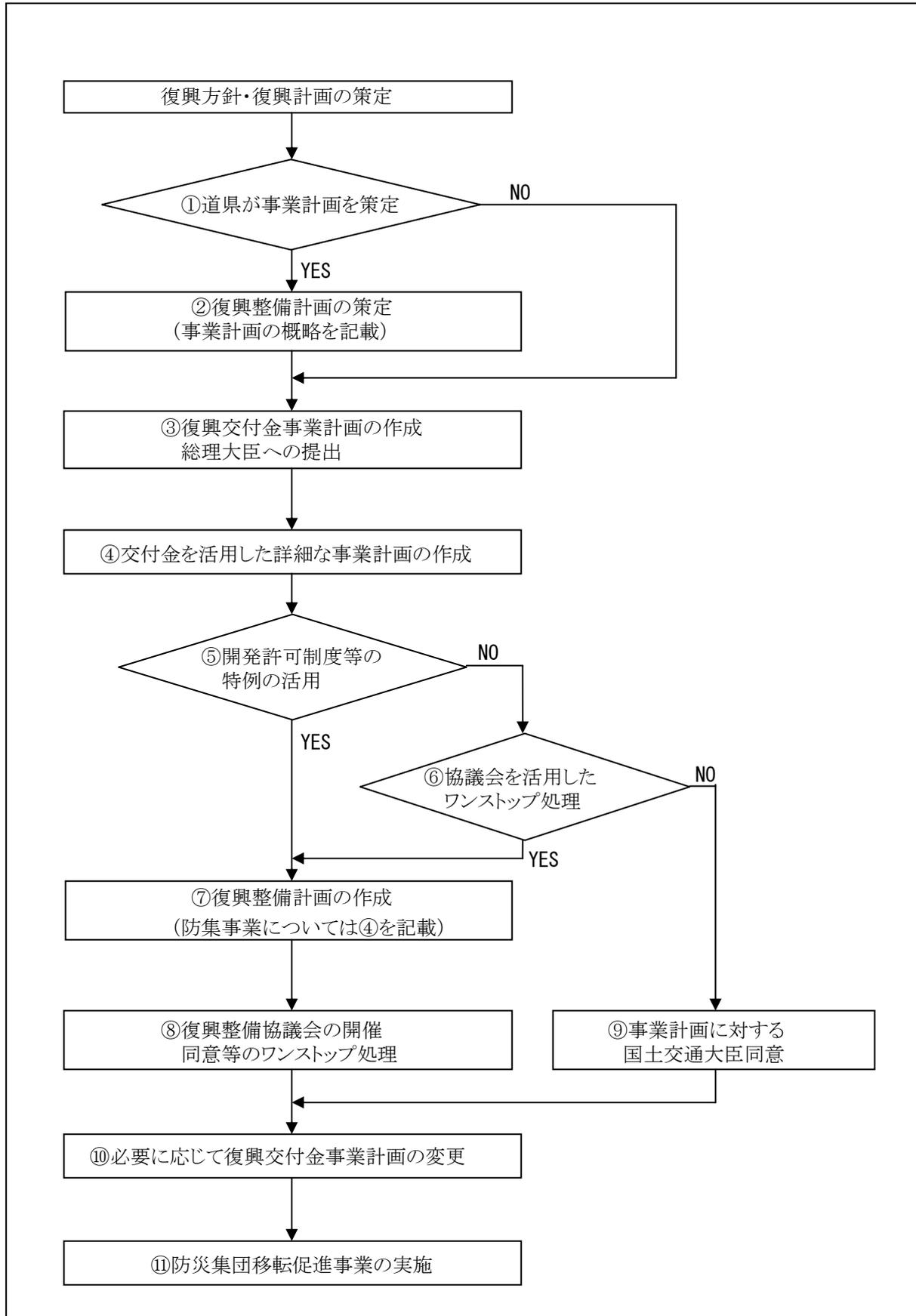
**⑩ 復興交付金事業計画の変更**

③で作成した復興交付金事業計画が防集事業の詳細な事業計画を反映していない場合には、必要に応じて適宜変更しておく必要がある。

**⑪ 防集事業の実施**

⑦の復興整備計画に記載された事業計画又は⑨の国土交通大臣の同意を得た事業計画に基づき、復興交付金を活用して事業を実施する。

図 1-1 事業実施までの主な手続きの流れ



## 4. 集団移転促進事業計画の策定

### 1) 計画の策定主体の追加

防集法では、事業計画の策定主体は市町村に限定されているが、東日本大震災による被害が極めて甚大かつ広範囲に及んでいることから、市町村が事業計画を策定することが困難な状況や一の市町村の区域を超えて複数の市町村が連携して対応することが必要な状況も想定される。

防集事業の実施については、これまでも市町村からの申出により都道府県が行うことができることとされているが、事業計画の策定についても、東日本大震災への対応に限って、市町村が事業計画を策定することが困難である旨を申し出た場合には、道県が市町村に代わって策定することができるよう、復興特区法第53条第1項により措置された。

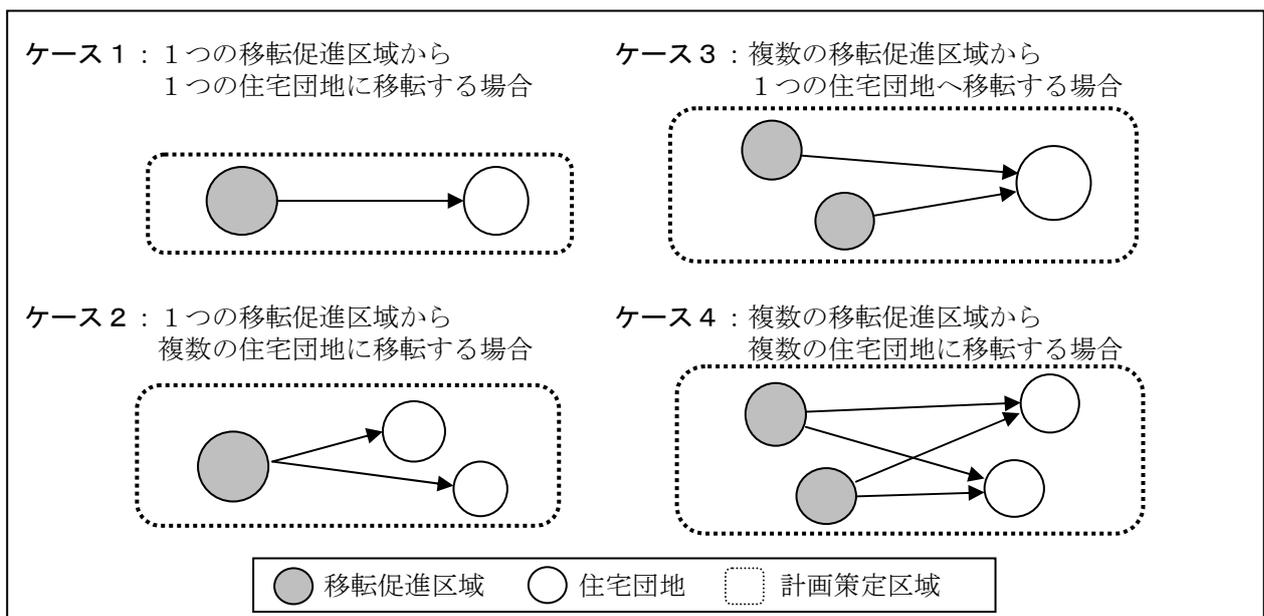
なお、2.-2)で記したとおり、道県が事業計画の策定主体となるためには、復興整備計画が策定されていることが必須条件であることに留意されたい。

### 2) 事業計画策定の進め方

#### ① 事業計画の策定単位

事業計画の策定は、一つの事業地区を単位として策定することも、市町村の区域全域を単位として複数の事業地区をまとめて一つの事業計画とすることも可能である。さらには、今回の津波被害が広範に及んでいたことを踏まえ、道県が一の市町村の区域を超えた事業計画を策定することができるよう、事業計画の策定主体に道県が追加されたところである。ただし、いたずらに事業計画の策定単位を大きくすると、事業計画変更の事務が煩瑣になる等の弊害もあるので、図 1-2 を参考に適切な策定単位とされたい。

図 1-2 事業計画策定単位の基本的考え方



## ② 事業計画の名称

事業計画の名称については特段の定めはないが、復興交付金事業計画には事業地区毎の地区名を記載することとなっているので、一の市町村で複数の事業計画を策定する場合には「〇〇市〇〇地区集団移転促進事業計画」というように事業計画に地区名を付し、復興交付金事業計画に記載する地区名との整合を図るよう留意されたい。

その場合、地区名は移転促進区域の存する地域の名称又は住宅団地を整備することとなる土地の区域が存する地域の名称のいずれも考えられるが、被災者を含む関係者が違和感なく共有できる名称とすることが望ましい。

## ③ 合意形成と計画策定の関係

自然災害による危険を回避するために、住民の居住に適当でない区域内の住居の集団的移転を促進するという防集法の趣旨からは、集団的移転が必要な区域内にある居住に適当でない住宅の敷地は全て移転促進区域とすることが基本的な考え方である。そのためには市町村が関係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、防集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。

なお、事業計画については、直轄調査で策定支援を行っているところであるが、一般の制度改正において9.-7)に示すように事業計画策定経費が国庫補助対象に追加され、事業計画策定に関する以下のような経費が補助対象となる。このため、直轄調査では対応できなかった事項や関係被災者の合意形成等の事業計画策定の準備作業も含め有効に活用されたい。

- イ) 関係被災者の意向調査
- ロ) 住宅団地の適地調査・測量及び用地取得価格の検討
- ハ) 住宅団地の整備構想の検討
- ニ) 住宅団地の造成方法等の検討
- ホ) 住宅団地における住宅の意匠・形態等に関するルールの検討
- ヘ) 住宅団地における住宅の生産方式の検討(地域材活用・地元事業者活用等)
- ト) 移転促進区域内の土地の買取価格等の検討
- チ) 住宅団地における住宅敷地等の譲渡価格及び賃料の検討
- リ) 関係被災者に対する広報
- ヌ) 事業計画の策定
- ル) その他事業計画の策定に当たって必要な事項

#### ④ 早期の事業着手等のための柔軟な計画変更

今般の東日本大震災では被災地域が広範囲にわたり、事業地区も多数になることが想定されるため、全ての防集事業予定地区について復興交付金事業計画策定時までに詳細な事業計画を確定することは困難であると思われる。また、詳細な事業計画策定のための経費が復興交付金の交付対象となっていることに加え、大規模な地区にあっては地区全体の詳細な事業計画の確定を待たずに、できるだけ早期に住宅団地の用地取得・造成等を進めなければならないような状況も想定される。

事業計画策定については、市町村が復興交付金事業計画を策定して内閣総理大臣に提出していれば、復興交付金を活用した事業計画の策定が可能である。

一方、用地取得・造成等については、市町村等が事業計画を作成して、国土交通大臣の同意を得ていなければ復興交付金を活用して実施することができない。このような場合には、その時点における範囲・概数で事業計画を策定して国土交通大臣の同意を得、確実に必要な土地の取得・造成等の事業を進めながら詳細な事業計画の策定作業を並行して行い、段階的に事業計画を確定していく等、事業の早期着手と円滑な実施のための工夫や柔軟な対応が必要である。

### 3) 復興整備計画との関係

被災市町村等が、防集事業に係る実施主体、実施区域、実施予定期間等を記載した復興整備計画を策定した場合には、道県が当該市町村に代わって事業計画を策定することが可能になるとともに、住宅団地の整備に係る各種手続き(都市計画法、農業振興地域整備法、森林法等に基づく各種手続き)を復興特区法第47条に規定する復興整備協議会を活用してワンストップで処理する特例を受けることができるほか、市街化調整区域や農用地区域において住宅団地を整備する場合の許可基準が緩和されることとなる。

また、被災市町村等が市町村長、知事、国の関係行政機関の長等で構成される復興整備協議会を組織して復興整備計画に記載された防集事業に関する事項(防集法第3条第2項に規定する集団移転促進事業計画に記載すべき内容)について協議を行い、国土交通大臣等の同意を得ることにより事業計画が策定されたものとみなされる。

なお、復興整備協議会が組織されていない場合又は復興整備協議会における協議が困難な場合に、復興整備計画に記載された防集事業に関する事項を記載するときは、あらかじめ内閣総理大臣を経由して国土交通大臣の同意を得ることとされている。

### 4) 復興交付金事業計画との関係

今般の東日本大震災の甚大性と広域性に鑑み、復興に取り組む被災市町村等の財政負担の軽減を図ることを目的に、復興交付金制度が創設された。復興交付金では、防集事業を含む40事業(事業は復興特区法第77条第2項第3号に規定。以下「基幹事業」という。)を実施する場合に交付される通常の国費に加え、地方負担額の1/2についても国費が追加交付される。更に、平成23年度第3次補正予算では、残りの1/2についても原則として復興交付税が交付されることから、防集事業を含む基幹事業の実施に際して地方負担が生じないこととなっている。

また、基幹事業と一体となって、その効果を増大させるために必要な事業又は事務その

他の著しい被害を受けた地域の復興のために基幹事業と関連して地域の特性に即して自主的かつ主体的に実施する事業又は事務(以下本編において「効果促進事業等」という。)についても、その費用の8割に対し復興交付金が交付され、残りの2割に対して復興交付税が交付されることとなっている。なお、効果促進事業等の使途については、基本的に被災市町村等の自主性や主体性に委ねられているが、被災市町村等の人件費等の経常的な経費、補助率の嵩上げ、専ら個人や法人の資産を形成するための事業等を対象とすることは適切ではないとされているので留意されたい。

2.-2)で示したように、復興交付金を活用して基幹事業及び効果促進事業等を実施するには、計画区域、計画目標、基幹事業に関する事項、効果促進事業等に関する事項、計画期間等を記載した復興交付金事業計画の策定が不可欠であるので留意されたい。

### 5) その他留意点について

#### ① 他法令等との関係

防集事業により移転先の住宅団地を整備する場合には、基本的に都市計画法第29条に基づく開発許可が必要となるなど、他の法令に基づく手続きを行う必要がある。このため、事業計画の策定段階で必要な手続きを確認し、許可権者と事前に調整を行うなど準備を進める必要がある。

なお、3)で記述しているとおり、被災市町村等が復興整備計画を策定することにより復興整備協議会を活用した各種許認可のワンストップ手続きや許可基準の緩和等の措置が講じられているので積極的に活用されたい。

#### ② 任意事業を円滑に進める方策

防集事業は、関係被災者の合意の下で事業を進めるいわゆる任意事業であるため、事業の円滑な実施のためには移転促進区域とすることを予定している区域内の被災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。このため、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、土地取得か借地か等の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り組みを行うことが重要である。

また、移転する被災者が移転促進区域内外で所有する農地等の今後の土地利用の方向性を明らかにすることが、関係者の合意形成や防集事業の円滑な実施に不可欠である場合には、そのために必要な調査・検討も事業計画の策定作業の一環として実施することが重要である。

なお、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(以下「拠点施設」という。)の都市計画決定を行い、これを事業計画において住宅団地として位置づけ、都市計画事業認可を取得し事業を行う場合、住宅団地の土地収用が可能となることから、積極的に検討されたい。

## 6) 用地買収に伴う補償費の明確化等

### ① 住宅団地の用地取得について

移転先の住宅団地を整備するための用地取得にあたっては、これまでも土地所有者に対して取得対象土地の対価の支払いに加え、土地取得に伴い通常生ずべき損失に対する補償(以下本編において「通損補償」という。)が実施されてきた実態があるものの、従前はその取扱いが明確にされていなかった。このため、住宅団地の用地取得を行う際に通損補償(建物等移転補償、動産移転補償、営業補償、仮住居補償、営業補償、移転雑費補償等)を行う必要がある場合には、これらも補助対象となることを東日本大震災復興交付金交付要綱(国土交通省)20防災集団移転促進事業(以下本編において「交付要綱」という。)別表の(1)において明確化した。ただし、いたずらに多額の通損補償が発生することがないよう、住宅団地の場所や造成方法の選択、規模の設定等を適切に行う等の工夫をされたい。

なお、補償費の算定は、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」(昭和37年6月29日閣議決定)に準じて行うものとする。

### ② 移転促進区域内の土地の買取りについて

移転促進区域からの移転に際しては、防集法第7条第6号に掲げる経費(移転者の住居の移転に対する補助)として、一般の公共事業における通損補償に相当する費用(動産移転料、移転雑費、農業廃止に伴う費用等)についても補助対象として取り扱ってきたところであるが、買取りの対象となる土地に残存する住宅その他の土地に定着する物件(以下本編において「住宅等」という。)の取扱いについては明確にされていなかった。このため、防集事業により移転促進区域内の住宅用途に係る宅地(現に住宅の用に供している敷地及び東日本大震災により滅失した住宅の敷地等。)を買い取る場合において、事業主体の判断により当該住宅その他の土地に定着する物件に係る移転料を助成した場合、その費用を国庫補助の対象とできることを交付要綱別表(4)において明確化した。なお、移転料等の算定方法については、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」に準じて行うものとする。

## 5. 移転促進区域

### 1) 移転促進区域の設定

#### ① 移転促進区域先行型と災害危険区域先行型

今般の東日本大震災の被災地の状況を見ると、防集事業の実施地区は「移転促進区域先行型」と「災害危険区域先行型」に大別されるものと想定される。「災害危険区域先行型」は、津波により既成市街地が大規模に被災した地区において被災市街地全体を対象に災害危険区域を先行して指定し、復興後の市街地の姿を前提に必要な建築制限を行った上で、当該建築制限の下では自力再建が困難である等の理由で高台への移転を希望する被災者の住宅が集合していた土地の区域を移転促進区域とし

て後から設定する方式である。移転促進区域の数やその規模についての規定は設けられていないが、必ずしも多数の住宅が集合していた土地の区域だけでなく、数戸の住宅しか建っていなかったような極めて小規模な移転促進区域を複数設定することや、これら複数の移転促進区域の中のいくつかが1つの住宅敷地だけを対象とするものであることを妨げるものではない。

一方、「移転促進区域先行型」とは、比較的小規模な漁村集落等では概して現地で居住の安全確保が困難であることから、基本的には集落全体の高台移転を前提にして、集落全体を対象に移転促進区域を先行して設定し、移転後に災害危険区域を指定して必要な建築制限を行う方式である。

このように移転促進区域の設定が先行する場合と災害危険区域の指定が先行する場合のいずれの場合もが想定され、被災地の状況に合わせて事業の実施がより円滑に行われるような方法を選択すべきである。

### ② 移転促進区域設定の基本的考え方

移転促進区域は、災害等により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行うべき区域であり、このような区域の性格上、事業計画に「移転促進区域内における建築制限その他土地利用の規制に関する事項」(防集法第3条第2項第7号)を定めるとともに、災害によって再び居住者の生命・財産が危険にさらされるような住宅が建設されることがないように、移転後は建築基準法第39条に規定する災害危険区域に指定し、条例により所要の建築制限を行うことが移転促進区域内の宅地等の取得費に対する国庫補助要件となっている。このように補助制度上は移転促進区域内の宅地等の買取りに国庫補助を活用しない場合には災害危険区域の指定は必ずしも必要とされないが、移転促進区域の性格からして、災害危険区域の指定を行わないという選択は適切ではない。

移転促進区域の設定にあたっては、住民の居住に適当でないと認められる区域内にある移転が必要な住宅の敷地については必ず移転促進区域に含まれるよう区域を設定する必要があるが、一方、工場や商店等の専ら住宅以外の用途に供されている建築物の敷地、空地、農地等を移転促進区域に指定することは必ずしも必要ではない。むしろ、これらを移転促進区域に含む場合は、移転を促進すべき住居に介在してこれらが存在しているために、これらを排除して移転促進区域を設定することが困難な場合等に限定されるべきである。

また、住宅であっても3)に掲げる技術的助言等に照らして、構造耐力上等の観点から現在の場所で引き続き立地可能なものであれば、その敷地は必ずしも移転促進区域に含める必要はない。

なお、移転促進区域は1つの防集事業において必ずしも1地区に限定する必要はなく、例えば1つの防集事業で複数の小規模な集落を移転促進区域として設定することも、また、それら複数の移転促進区域の中のいくつかについて、1つの住宅敷地だけを対象として区域設定することも可能である。

## 2) 土地の買取りについて

1)-②でも記したように、移転促進区域内の宅地等の買取りについての国庫補助対象は、取得した土地の区域を災害危険区域に指定し、条例により必要な建築制限を行うことが要件となっている。従来は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り取得費用が国庫補助対象とされていたが、今回の防集法施行規則の改正により、住宅用途に係る宅地(現に住宅の用に供している敷地及び東日本大震災より滅失した住宅の敷地等)のみを買い取れば国庫補助対象となり、その他の土地については必ずしも買い取る必要はなくなった。

この場合、防集事業以外の事業で取得するものも含め、全ての住宅用途に係る宅地が取得されれば、防集事業の宅地等の買取りに係る国庫補助要件を満たしたこととして取り扱って差し支えない。

## 3) 災害危険区域と建築制限について

防集事業では移転促進区域内の宅地等の取得費を国庫補助対象とするには、取得した土地の区域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。条例による建築制限の内容については、「風水害による建築物の災害防止について(昭和34年発住第42号)」及び「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(技術的助言)(平成23年11月17日国住指第2570号)」(以下、両方を併せて「技術的助言等」という。)を参考として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ことが重要である。

なお、交付要綱6-3項第三号の「建築禁止である旨」とは、条例で住宅の建築を禁止することであるが、上記技術的助言等に照らして建築を禁止する必要のない住宅の建築まで禁止しなければならないという趣旨ではない。また、「防災植林その他の措置」には、技術的助言等に即して定められた建築制限に係る条例で建築することが許容されている建築物の敷地に供することも含まれる。

## 4) 買取り後の土地利用について

移転促進区域内で取得した土地の利用については防集法には特に規定は置かれていないが、交付要綱において以下の2点が補助の条件とされている。

- イ) 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。
- ロ) 当該事業により取得した土地の区域を、建築基準法第39条第1項の災害危険区域として、建築禁止である旨を条例で定めるとともに、当該区域に係る防災植林その他の措置を講ずること。

このうちロ)については 3)に記したとおりである。イ)については、事業主体である地方公共団体が土地を取得する時点で、他の主体に当該土地の取得の意向がなく、移転を促進する上で当該地方公共団体による土地取得が不可欠であることを確認する趣旨の規定である。こうしたことから、土地を取得する時点で、移転促進区域において、災害危険区域の建築制限に係る条例が許容する建築物(例えば一定の構造耐力を有する水産加工業関係の事業所や商業施設等)を立地させる意向を既に表明している

企業等が存在するような場合には、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、防集事業の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。但し、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、それを妨げるものではない。防集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など、地域の実情に応じて、計画的に土地の譲渡、交換、集約などを行い、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。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、当該土地の取得に係る国費相当額を国庫に返還することが必要となるので留意されたい。

### 5) 土地価格の評価について

移転促進区域内の宅地等を買取る際の価格の評価については、一般の公共事業により用地を取得する場合と同様に、契約締結時における正常な取引価格により算定すること。

公共事業用地の取得については、近傍類地の取引価格を基準として、土地の位置、形状等画地の状態、街路等の整備状況、交通アクセス等の土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量した上で、地価公示価格又は地価調査価格を規準として正常な取引価格が算定されており、被災地における公共事業用地の取得においても同様に、契約締結時における正常な取引価格をもって補償することとなる。その際、基準とすべき被災後の土地の適当な取引事例がない場合には、被災前の取引事例を基に、震災の影響による価格形成要因の変動に伴う価格の補正を適切に行う必要がある。移転促進区域内の宅地等を買取る場合においても、上記の公共用地取得の考え方に準じて評価を行うこととし、交付要綱別表(4)に「これらの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した価額」とされていることにも留意して、震災に伴う土地需要の減退、道路や鉄軌道が損壊したことによる土地の効用価値の減少、災害危険区域の指定(今後指定されることとなるものを含む。)に伴う建築制限等による土地の効用価値の減少等の減価要因(マイナス側への変動)を考慮するとともに、震災後のインフラ等の復旧や地域経済の回復の見通し、復興計画等による将来における当該宅地等の効用回復の見通し等による増価要因(プラス側への変動)も併せて考慮して総合的に判断することになる。このため、それらの要因に影響を与える事項について留意するとともに、特に将来における効用回復の見通しを勘案するにあたっては、インフラ等の復旧までの期間とあわせ、移転促進区域内の土地利用について実現性の高い復興計画が策定されていることが重要である。

評価に際する鑑定評価等の依頼にあたっては、上記の留意点等を踏まえた内容が鑑定書等に明記されるよう鑑定評価依頼書又は仕様書に条件を付す等、適切な進行管理に努められたい。

なお、被災地における公共事業用地の取得に関しては、東北地区用地対策連絡会及び同連絡会各県支部(県用対連)において土地の評価方法等に関する情報交換が行われるなど、移転促進区域内の土地評価について参考となる情報があると考えられることから、関連情報の収集に努められたい。また、不動産鑑定士が行う被災地の土地評価の指針として、社団法人日本不動産鑑定協会から「東日本大震災の被災地における不動産の価格等調査のための運用指針(No1)」が発出されているので、併せて参考にされたい。

## 6. 住宅団地の整備

### 1) 住宅団地の整備

防集事業とは、防集法第2条第2項により「この法律によって、地方公共団体が住宅の用に供する政令で定める規模以上の一団の土地(以下本編において「住宅団地」という。)を整備して移転促進区域内にある住居の集団的移転を促進するために行なう事業」とされていることから、「住宅団地の整備」は防集事業の必須要件となっている。

防集事業の実施にあたっては、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が、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って差し支えない。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交付金の対象として差し支えない。

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集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。

### 2) 住宅団地への移転対象者

防集事業で整備した住宅団地への移転対象者は、被災時に移転促進区域内に居住していた者であり、移転促進区域内に宅地や住宅を所有していても、被災時に当該宅地に現に居住していなかった者(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。)は、住宅団地への移転資格がある者として取り扱わないこと。この場合、住宅団地への移転対象者はあくまでも居住していた者が対象であり、居住していた者の住宅が持家であつたか借家であつたか、あるいはその敷地が自己所有地であつたか借地であつたかは問わない。逆に、土地の所有権や借地権あるいは住宅の所有権を有する者であっても、被災時に居住していなかった場合は移転資格がないことに留意されたい。

また、被災者が移転に際して世帯分離に必要な複数の住宅敷地を希望する場合には、社会通念上その世帯分離が妥当なもの判断されるのであれば、当該被災者に対

し住宅団地において複数の住宅敷地を譲渡又は賃貸することができる。その際、不公平感が醸成されないよう適切な譲渡価格や賃料を設定することが特に重要である。

### 3) 住宅団地の設計

今回の制度改正により、住宅団地へ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に必要なもの(以下本編において「公益的施設」という。)の用に供する土地の取得造成費が補助対象に追加された。したがって、住宅団地の設計にあたっては周辺の自然環境や地形等の諸条件を踏まえるとともに、自助・共助を支えるコミュニティのあり方等を想定しながら住宅敷地、道路・公園等の公共施設及び公益的施設の規模、仕様、効果的な配置等を検討することが重要である。

また、開発許可を必要としない規模の住宅団地の場合でも、開発許可制度における宅地造成の技術基準を遵守する等により、地震や豪雨等に対して安全な住宅団地とすることが重要である。

さらに、住宅団地において被災者が建設する住宅や災害公営住宅等の建築物のデザインや素材、植栽、区画道路の線形や舗装、自然地形等にも十分配慮し、美しいまちなみや景観を形成するとともに、それらが保全されるような措置を講ずることも重要である。

### 4) 住宅団地の規模

事業計画における住宅団地の規模は移転促進区域から移転する住居の戸数によって決まるが、必ずしも移転先を1つの住宅団地とする必要はなく、移転先を複数の住宅団地に分散することも可能である。また、住宅団地内に整備される災害公営住宅を移転促進区域からの移転先とする場合には、当該災害公営住宅のうち移転先とする戸数を、住宅団地の規模に算入することができる。

ただし、移転後の住宅団地において最小限のコミュニティを確保するためには、分散して複数の住宅団地とする場合でも、それぞれの住宅団地にある程度の戸数の住宅がまとまって立地する必要があることから、今回の制度改正においても住宅団地に集団的に建設すべき住宅の最低戸数については、従来の10戸から5戸までの緩和にとどまっている。なお、住宅敷地や災害公営住宅の住戸(以下本編において「住宅敷地等」という。)は必ずしも隣接して整備する必要はなく、コミュニティの形成に支障のない範囲で自然地形を生かしながら道路沿いに間隔を空けて住宅敷地等を配置することや、既存集落内に散在する空き地を活用して5戸以上の住宅敷地等を整備することも可能である。

また、移転しようとする住宅の数が10戸を超える場合の住宅団地の規模は、その半数以上の戸数であることが原則であるが、既存の公営住宅を有効活用する等により防集事業で移転戸数の半数以上の戸数の住宅団地を整備する必要がないと国土交通大臣が認めた場合は、整備する住宅団地の規模は移転戸数の半数未満(ただし、5戸以上であること。)でも差し支えないこととした。

なお、「移転しようとする住居」とは、2)の「住宅団地への移転対象者」のうち事業計

画策定時における移転促進区域内の居住者(今般の災害に伴う住宅の滅失・損壊等により応急仮設住宅等に入居している者、他の地域に避難している者等で従前地に引き続き居住を継続する意向を有する者等を含む。)の住居のことをいい、事業計画の策定時点において自主的に他の地域に転居した者の住居や今後も居住が見込まれない空家等は含まない。

### 5) 住宅団地の面積

住宅団地の基準面積は、660㎡に住宅団地への移転戸数を乗じた面積に、今回の制度改正により新たに用地取得造成費が補助対象に追加された公益的施設用地の面積を加えた合計面積である。基準面積は、防集事業に係る交付金の算定に用いるものであることから、住宅団地のうち、防集事業の交付金の対象ではない敷地(住宅団地内に整備される災害公営住宅等の敷地)への移転戸数については、基準面積の算定に係る住宅団地への移転戸数には含まないことに留意しなければならない。

なお、地形条件等のために、様々な工夫をしてもなお上記の基準面積の範囲内で住宅団地を整備した場合には著しく狭小な住宅敷地しか確保できないような場合には、必要最小限の範囲で基準面積を超えることを妨げるものではない。ただし、この場合においても住宅敷地部分の合計面積の上限は、330㎡に住宅団地への移転戸数(防集事業の交付金の対象ではない敷地(住宅団地内に整備される災害公営住宅等の敷地)への移転戸数を除く。)を乗じた面積であることに留意されたい。

住宅敷地面積については、平均面積の上限が330㎡とされている。これはあくまで平均面積であるので、住宅団地内の個々の住宅敷地の面積が一律である必要はなく、一部に330㎡を超えるものがあっても平均が330㎡以下であれば差し支えない。また、住宅敷地回りの法面は一般的には住宅敷地の一部とみなされるため、法面の面積を含む住宅敷地の平均面積を330㎡以下としなければならないが、住宅団地の地形によっては実質的に住宅敷地として利用できる面積が小さくなることが想定される。このような場合には、法面を斜面緑地(公共施設)として取り扱う等により、実質的な住宅敷地の面積を確保することも考えられる。

公益的施設用地については、基準面積の3割(当該住宅団地に適する公益的施設の規模を勘案して国土交通大臣が必要と認める場合は5割。以下同じ。)までの面積の用地取得造成費が補助対象に追加された。

なお、法令等に定められた面積に関する規定を超える規模の住宅敷地や公益的施設用地を整備する場合には、超える部分については施行者が自らの負担で整備すべきであり、用途が市町村の裁量に委ねられているとはいえ、復興交付金の効果促進事業として行うことは適切ではない。

### 6) 住宅団地の位置の選定

住宅団地の位置の選定は、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。位置の選定にあたっては、今般の津波被害や宅地被害等を勘案し、再度の津波被害や滑動崩落の恐れのない場所を選ぶなど、安全性の確保に配慮することが必要である。一方、移転する被災者の生活や就労等についても配慮する

必要があり、安全性の確保に加え、自然環境、日常生活の利便性、鉄道駅等の交通結節点や就業地へのアクセス等の観点も重要である。

また、造成コストや関連して必要となる道路や上下水道等のインフラの整備及び維持管理に要するコスト等も勘案し、複数の案を比較検討した上で、総合的に評価し、位置の選定を行うべきである。

なお、今回の制度改正で、住宅団地の用地取得造成費については、国土交通大臣が特に認める場合には、交付要綱に設定された単価を適用せずこれを超えることができることとなったが、上記のような比較検討の結果、やむを得ないと認められる場合に限られる措置であることに留意されたい。

### 7) 公益的施設の内容及び立地の考え方

今回の制度改正により、住宅団地(公益的施設用地を含む。)の面積の3割を上限に公益的施設用地の取得造成費が補助対象となった。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、公立学校の移転・復旧に活用可能な公立学校施設災害復旧事業など、防集事業とは別に公益的施設の整備を主たる目的とした国庫補助制度がある場合には、原則としてこれらの国庫補助制度の活用を優先すること。

なお、1つの事業計画に複数の住宅団地がある場合、複数の住宅団地の合計面積の3割が上限となり、その面積を複数ある住宅団地の一つに確保することも可能である。この場合、公益的施設を設置しない住宅団地の利便性にも配慮する必要がある。

以下、防集事業において公益的施設用地を整備する場合の基本的な考え方を示す。

- イ) 防集事業により用地の取得造成を行うことができる公益的施設は、移転促進区域から移転する被災者が住宅団地での生活を営むにあたって必要となる施設に限定され、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取得造成費は防集事業の補助対象とはならないので、これらの施設整備にあたっては、当該施設の整備を目的とした事業や平成23年度第3次補正予算で創設された津波復興拠点整備事業によって必要な用地の取得造成を行うこと。
- ロ) 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。なお、防集事業により整備した公益的施設用地を分譲する場合には、以下の 8)に掲げる取扱いによることとする。

### 8) 住宅団地の宅地等を譲渡する場合の取扱い

防集事業で分譲敷地を整備する場合、分譲敷地の整備に要する費用は、住宅団地内の全ての敷地の整備に要する費用をもとに面積按分して算出するなど、適切な方法で算出すること。

防集事業により整備した敷地を分譲する場合の価額は事業主体である市町村又は

道県がそれぞれ決定することとなるが、基本的には分譲時における適正な時価（不動産鑑定評価額等を参考に決定した価格）とすべきであり、分譲敷地の整備に要する費用をその譲渡収入で全額回収できるよう、住宅団地の位置や造成方法等を決定することが望ましい。

しかし、地形上の制約や安全性の確保等のため分譲敷地の整備に要する費用を分譲敷地の譲渡収入だけでは全額回収することが難しい場合も想定されることから、今回の制度改正において、国土交通大臣が特に認める場合には、分譲敷地の整備に要する費用のうち分譲敷地を適正な時価で売却した場合の譲渡収入では回収できない部分を補助対象とした。

この場合における交付要綱2-1項の経費（住宅団地の用地取得造成費）については、分譲敷地に係る用地の取得費及び造成費の合算額から分譲によって得られる対価の合計額を控除した額を補助対象経費として取り扱うこととしており、事業計画や交付申請の際には、想定される将来の分譲時期における適正な時価を分譲価格として設定するとともに、国土交通省の求めに応じて分譲価格の決定の根拠となった鑑定書等を提出できるよう準備しておくこと。

また、分譲敷地の整備に要する費用が分譲時における適正な時価を下回る場合においては、当該敷地の整備に国費が入らないことから、分譲価格の設定は事業主体の判断で設定することとなる。

なお、当初は借地としていたものを、一定期間経過後に賃借している移転者に払い下げた場合、当該用地の取得造成に要した国費補助相当額は国庫に返還する必要があるが、その返還額は払い下げ価額における国費相当額となっているので留意されたい。

### 9) 住宅団地とするために既存宅地等を買って活用する場合の留意点

住宅団地の整備については、山林や田畑等を開発する場合のほか、既に開発された住宅団地内の土地や既存集落内の土地を買って住宅団地として活用することが想定される。このような場合、1)で記したように事業主体が用地を取得することをもって「住宅団地の整備」に該当するものとして取り扱って差し支えない。

### 10) 先行取得用地の買い戻し

防集事業の施行者である市町村等が、土地開発公社や土地開発基金等により先行取得していた土地を防集事業の住宅団地の用地として活用するために一般会計で買い戻す場合、その買い戻し費用は交付要綱2-1項の経費（住宅団地の用地取得造成費）に該当するものとして取り扱うことができる。

### 11) 住宅団地に係る公共施設整備について

住宅団地の整備に伴い必要となる公共施設の整備については、国庫補助の対象が防集法施行規則第6条第3号のア～カに規定されているが、その整備についての基本的な考え方は以下のとおり。

#### ア 道路

住宅団地内の道路（以下本編において「団地内道路」という。）及び住宅団地と幹線

道路を接続する道路(以下本編において「取付道路」という。)が防集事業による国庫補助対象となる。なお、団地内道路については、交付要綱別表(3)で道路法第2条第1項に規定する道路を除くとされていることから、本来道路事業により整備すべき地区幹線道路等は復興交付金を活用して道路事業により整備することとし、防集事業では区画道路等の整備を行うことが適切である。また、防集事業で道路を整備した場合、当該道路面積も住宅団地面積に含まれるので、整備延長が長くなるような取付道路については、道路事業を活用することにより余裕のある住宅団地の計画を作成することが可能となる。

### イ 飲用水供給施設

宅地内の第一止水栓までは防集事業の国庫補助対象となるが、宅地内の第一止水栓から需要者へ水を供給する給水管及びこれに直結する給水用具は、水道利用者が整備を行うべきものであるため、防集事業の国庫補助対象とならないことに留意する必要がある。

### ウ 集会施設

住宅団地への移転者数等を勘案し、適切な規模とするとともに、災害時の一時避難施設や地区の防災拠点としての機能にも配慮すること。なお、公益的施設として集会施設機能を有する施設の立地を計画する場合には、防集事業により集会施設を整備する必要性の適否を検討すること。

### エ 広場

開発許可基準等で緑地面積の割合等が決められている場合は、それを満たす面積を確保する必要がある。

また、5)で記したように、住宅敷地回りの法面については、これを住宅敷地の一部とすると十分な面積の住宅敷地が確保できない場合には、所要の住宅敷地面積を確保するために斜面緑地として取り扱う等の工夫を検討すること。

### オ 排水路、配水管及び集水槽

汚水の処理については、住宅団地が下水道の幹線の近傍にある場合には、下水道の処理区域に編入して処理することが望ましい。この場合、復興交付金を活用して下水道事業により下水道整備を行うことが可能である。

また、下水道の処理区域に編入せずに単独で処理を行う場合には、処理施設の整備に必要な経費が防集事業の国庫補助対象となる。

### カ 上記に掲げる施設以外の公共施設であって特に必要と認められるもの

住宅団地の位置等により雨水調整池等が必要となることも考えられるため、特に必要な公共施設についても国庫補助対象となる。

## 7. 国庫補助及び地方財政措置、関連税制

### 1) 国庫補助及び地方財政措置

復興交付金事業計画を策定できる地域においては、防集事業は復興交付金で行うこととなる。通常の防集事業の補助率は3/4(ただし、計画策定費の補助率は1/2)であるが、地方負担分の1/2は別途国費負担となり、平成23年度第3次補正予算では、残りの1/2は復興交付税として手当されることとなる。従って、基本的には事業実施主体の負担は生じないこととなる。

ただし、防集事業の国庫補助対象とならない部分、例えば基準面積を超える住宅団地の当該超過部分の用地取得造成費等については、復興交付金が適用されないため、事業主体である市町村が独自に財源を確保しなければならないので、この点に十分留意して事業計画を策定する必要がある。

### 2) 関連税制

防集事業の実施にあたって、被災者や地権者が活用可能な税制の特例措置は以下のとおりである。

#### ① 被災者が移転促進区域内の土地を事業主体に売却する場合

防集事業の施行者が移転促進区域内の宅地等を取得した場合、当該土地を譲渡した者に対して以下のいずれかの特例が適用される。

##### イ) 所得税に係る2,000万円控除

移転促進区域内の居住用財産以外の土地を譲渡した場合の、所得税に係る譲渡所得の特別控除。

##### ロ) 居住用財産処分の特例(所得税に係る3,000万円控除)

移転促進区域内の居住用財産である土地・建物を譲渡した場合の、所得税に係る譲渡所得の特別控除。

##### ハ) 居住用資産の買い換え特例

移転促進区域内の居住用財産を譲渡して住宅団地等で新たな居住用財産を取得した場合の、譲渡益に対する課税の繰延(新たに取得した居住用財産を売却するまで繰延)。

#### ② 地権者が住宅団地用地を事業主体に売却する場合

防集事業の施行者が被災者の移転先となる住宅団地を整備するために土地を取得した場合、当該土地を譲渡した者に対して「特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除(所得税に係る1,500万円控除)」又は東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律に基づく「一定の公共主体が取得する土地等の譲渡所得に係る特例(所得税及び法人税に係る2,000万円控除)」が適用される。

また、住宅団地を拠点施設として都市計画決定し、都市計画事業認可を取得して実施する場合は譲渡所得の特別控除(所得税に係る5,000万円控除)が適用できる。

#### ③ 被災者が住宅団地等で住宅を建設・購入する場合

移転促進区域から移転した被災者のうち合計所得金額が3,000万円以下の者

が、住宅団地等で住宅を建設・購入する場合、住宅の建設・購入(併せて行う敷地の購入を含む。)のための借入金の年末残高に一定の控除率を乗じた額が10年間にわたり所得税から控除される「住宅ローン減税」が適用される。

なお、東日本大震災により、その所有する住宅が居住の用に供することができなくなった被災者が住宅を再取得する場合、当該再取得する住宅に係る控除対象借入限度額及び控除率は表1-2のとおりであり、通常の場合より最大控除額が上乘せされる。この場合には、滅失した住宅に係る住宅ローン減税と再取得した住宅に係る住宅ローン減税の重複適用が可能となる。

表 1-2 住宅の再取得に係る控除対象借入限度額及び控除率

居住開始年	控除対象借入限度額	控除率	最大控除額
平成23年	4,000万円	1.2%	480万円
平成24年	4,000万円		480万円
平成25年	3,000万円		360万円

## 8. 他事業との連携

防集事業は、土地区画整理事業、災害公営住宅整備事業、漁村集落防災機能強化事業等と組み合わせて実施することにより、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、これら事業との組み合わせを積極的に検討することが重要である。以下、いくつかの事業との連携について、連携方法、メリット、留意点等を説明する。

### 1) 土地区画整理事業(復興交付金の対象事業)

#### ① 土地区画整理事業の施行区域内に住宅団地を確保する場合

住宅団地の整備を想定している区域で土地区画整理事業を実施している又は実施を予定している場合、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。

また、防集事業により住宅団地を整備するために必要な用地を取得し、その後に当該取得した土地を含む区域において土地区画整理事業を実施して住宅団地を整備する場合、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、減歩により取得面積より換地面積の方が小さくなるので、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。

## ② 移転促進区域を含む区域での土地区画整理事業の施行

復興計画に基づく土地利用を実現するため、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、防集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、当該宅地等の取得に係る交付金相当額を国庫に返還する必要があるので留意されたい。

なお、津波被災地を土地区画整理事業等により嵩上げし、土地区画整理事業実施後はなんら建築制限を行う必要がなく、普通の一戸建て住宅の建設も可能となることが明らかである場合には、当該津波被災地の住居を集団的に移転する必要がないことから、基本的には当該津波被災地に防集事業を適用することは適切ではない。

いずれにしても、防集事業と土地区画整理事業の組み合わせは様々想定され、地域状況等により組み合わせ方も異なることから、個別に相談されたい。

## 2) 津波復興拠点整備事業(復興交付金の対象事業)

この事業は、津波防災地域づくりに関する法律第17条に規定される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(当該区域の基幹的産業の振興、雇用機会の創出、良好な市街地の形成に寄与する業務施設)、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を全面買収することのできる事業である。このため、防集事業により任意に用地買収を行いながら住宅団地を整備する場合に比べ、拠点施設の中の住宅施設部分を防集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津波復興拠点整備事業で行い、拠点施設内に住宅団地を確保する方が早期に事業が進められる場合も想定される。

また拠点施設の事業主体が開発許可等の手続きを行うので、防集事業として改めて手続きを行う必要はない。

## 3) 災害公営住宅整備事業(復興交付金の対象事業)

防集事業の実施にあたっては、移転促進区域から移転する被災者の全てが自力で住宅を建設するとは限らず、経済的理由等により一部の被災者が災害公営住宅への入居を希望することも想定される。このため、防集事業では、移転者が入居する災害公営住宅が整備される区域も住宅団地として位置づけ、移転者が入居する戸数を住宅団地の戸数に算入することを認めている。

また、災害公営住宅については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等から、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であり、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。

なお、住宅団地において災害公営住宅を整備する場合には、防集事業とは別に国庫補助制度があるものについては、原則として当該国庫補助制度の活用を優先することが適切なことから、災害公営住宅の補助を優先して活用されたい。

この際、住宅団地内で災害公営住宅を整備することが復興交付金事業計画の作成時に決まっておらず、移転者の意向変化等により防集事業で取得済みの土地に災害公営住宅を整備することが防集事業着手後に決まる場合などについては、復興交付金事業計画を適宜変更する等、円滑な事業執行を図りつつ、復興交付税の交付額が的確に算出されるよう留意すること。

#### 4) 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して行う、以下に掲げる事業の経費が国庫補助対象となっているので、防集事業の移転跡地における津波シミュレーション等の市街地の危険度判定に関する調査、安全性向上のための地区公共施設の整備、防集事業の実施に向けた関係被災者に対する広報・啓発活動等に幅広く活用されたい。

- イ) 災害危険度判定
- ロ) 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)
- ハ) 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)

#### 5) 住宅金融支援機構による支援制度

##### ① 災害復興住宅融資

移転する被災者が住宅団地等において住宅を建設・購入(併せて行う敷地の取得を含む。)する際に活用できる低利融資制度として、住宅金融支援機構の災害復興住宅融資があり、東日本大震災の被災者向けに拡充されている。

- イ) 融資限度額:基本融資額1,460万円(土地取得資金970万円上乗せ可)、  
特例加算 450万円

- ロ) 融資金利(基本融資額の融資金利)

当初5年間	0%
6～10年目	申込み時の災害融資金利－0.53%
11年目以降	申込み時の災害融資金利

- ハ) 返済期間:原則として35年以内
- ニ) 据置期間:5年以内(返済期間に含まない)
- ホ) 申込期間:平成27年度末まで(ただし、法律に基づく建築制限がかかる場合は、同制限解除後6か月以内まで延長可)

- へ) 利用対象者:市町村から「全壊」のり災証明書を交付された被災者(「大規模半壊」又は「半壊」のり災証明書を交付された被災者で、当該住宅に居住しない旨を誓約した者も含む)。

②フラット35

住宅を建設・購入(併せて行う敷地の取得を含む。)する際に活用できる制度としてフラット35があり、り災証明書の交付を受けていない場合や、災害復興住宅融資では融資額が十分でない場合の活用が想定される。なお、平成23年度第3次補正予算により、省エネルギー性の優れた住宅を取得する場合のフラット35Sの当初5年間の融資金利の引下げ幅が、東日本大震災の被災地の場合、▲0.3%から▲1.0%に拡大された。

イ) 融資限度額:100～8,000万円

ロ) 返済期間:35年以内

ハ) 融資金利(省エネルギー性の優れた住宅を、被災地において取得する場合)

当初5年間	取扱金融機関が定める金利－1.0%
6～10年目(特に性能が優れた住宅の場合は6～20年目)	取扱金融機関が定める金利－0.3%
11年目以降(特に性能が優れた住宅の場合は21年目以降)	取扱金融機関が定める金利

ニ)金利引下げ幅拡大措置の対象期間:平成24年10月31日申込み分まで適用

6) がけ地近接等危険住宅移転事業(復興交付金の対象事業)

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として、がけ地近接等危険住宅移転事業がある。本事業には防集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集事業の利子補給と同様)が国庫補助対象となっていることから、住宅団地に係る戸数要件を満たさない等のために防集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されたい。また、防集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ので、必要に応じて防集事業との併用を検討されたい。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。

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

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として漁業集落防災機能強化事業と農山漁村地域復興基盤整備事業があり、防集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、防集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、これらの事業と防集事業との組み合わせについても検討を行うことが望ましい。

## 8) 地区計画等

森林や田畑等の土地利用変更により新しい市街地を整備して、防集事業の住宅団地とすることも考えられる。このような住宅団地にあつては、当初の段階から地区計画、建築協定、緑化協定等を活用して建築物の壁面の位置(セットバック)、形態、色彩、建材の種類、生け垣の設置等のルールを決めることにより、良好な住環境やまちなみ景観の形成と維持保全が期待でき、策定過程における住民参加等により円滑な合意形成も期待できることから、これらの制度を積極的に活用することが望ましい。

また、電線類の地中化も景観上、防災上有効な対策である。特に住宅団地の整備と併せて実施することにより地中化に要する費用が低減されるので、事業計画策定段階から電気事業者や通信事業者と協議を行う等、地中化に向けた取り組みを行うことが望ましい。

## 9) 地方公共団体独自の住宅建設支援の事例

過去の地震被災地では、住宅地の復興にあたって林業等の地域産業の活性化、地元工務店や大工等の住宅建設事業者の雇用創出、美しい町並み景観の再生等を目的として様々な独自施策を展開している。これらの施策の中には、復興交付金の効果促進事業等の対象になるものもあると考えられるので、防集事業による住宅団地の整備にあたって参考とされたい。

### ① 新潟県災害被災者住宅再建資金貸付

被災者の自力住宅再建を円滑に行うため、住宅金融支援機構の災害復興住宅融資を活用してもなお資金が不足する被災者等に対し、新潟県が金融機関に貸付資金の一部を預託して協調融資を行い、被災者に低利の住宅建設資金等を貸し付ける事業。

- イ) 貸付金額 50～800万円
- ロ) 貸付期間 25年以内
- ハ) 貸付利率 災害復興住宅融資金利－1%

### ② 能登ふるさと住まい・まちづくり支援事業

被災者が地域の木材や工務店・大工を活用し、災害に強く、地域景観の向上に寄与する一定の要件を満たす住宅を建設する際に、財団法人能登半島地震復興基金が建設費を補助する事業。

表 1-3 要件ごとの補助限度額

要件	補助限度額
イ) 一定の耐震・耐雪性能を有する住宅	50万円
ロ) 一定の高齢者等配慮対策が講じられた住宅	60万円
ハ) 地域景観配慮基準を満たす住宅	40万円

ニ) 一定量以上の県産材を活用した住宅	60万円
合算補助限度額 (イ+ロ+ハ+ニ)	全壊住宅 200万円 半壊住宅 120万円

## 9. 復興交付金交付要綱(別表)について

### 1) 住宅団地の用地の取得及び造成に関する事業

従来の用地取得造成費の補助基本額は平成5年度以降改定されていなかったため、今回の制度改正に合わせて最新の額に変更した。なお、東日本大震災の被災地については、住宅団地の必要量が膨大な上に地形等の制約もあり、通常以上の造成費用が必要となることが想定されることから、特例として通常の用地取得造成費の補助基本額に23,980円/㎡を加算したものを補助基本額とし、これに基準面積を乗じた額が補助基本額となる。ただし、住宅団地に整備する住宅敷地を分譲する場合には、適正な時価で分譲する場合の分譲価格(当該分譲敷地のための用地取得造成に要した費用を上限とする。)を控除した額が補助基本額となる。

また、住宅団地の整備予定地の地形条件が著しく厳しい等の理由により、位置の選定や工法等についてコストダウンのための様々な工夫をしてもなお上記の補助基本額では対応できないことも想定されることから、国土交通大臣が特に認める場合には補助基本額を超えることができることとした。この場合、住宅団地の位置や造成方法等について複数案を比較検討した結果、実施しようとしている案が安全性、経済性、利便性等の観点から最適なものであることについて事前に国土交通省と調整を行われたい。

### 2) 移転者の住宅団地における住宅の建設若しくは購入又は住宅用地の購入に対する補助に関する事業

今回の東日本大震災の被災地の多くが「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特別措置法」に基づく日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域(以下本編において「推進地域」という。)であり、同地域では建築物の耐震化や不燃化を促進することが規定されているために、住宅建設費が高額になることが想定されることから、推進地域については、住宅建設等に対する利子補給額の限度額が特殊土壌地域並みに引き上げられた。

なお、本経費は移転する被災者が住宅団地内で敷地の取得及び住宅の建設等のために行う借入れに係る利子相当額を補助するものであり、利子相当額は実際の借入額及び借入条件に基づく将来の利払い額を算出して求めるが、その際、将来の利払い額を割り戻して現在価値化する必要はない。

また、本経費は住宅建設、用地取得及び用地造成のための借入れに係る利子相当額に区分されているが、事業主体が用地取得・造成を行った住宅敷地を移転する被災者が購入する場合の費用は、用地取得及び用地造成のための借入れと見なして取り扱って差し支えない。

### 3) 住宅団地に係る道路、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の整備に関する事業**

今回の制度改正において当該経費の単価は変更していないが、既存のインフラが存在しない高台等へ住宅団地を整備する際には、設定された単価では対応できないことも想定されることから、国土交通大臣が特に認める場合は、交付要綱に規定された単価によらず、これを超えることができることとなった。

この場合、1)と同様に複数案を比較する等により、実施しようとしている案が安全性、経済性、利便性等の観点から最適なものであることについて事前に国土交通省と調整を行うこと。

**4) 移転促進区域内の宅地及び農地の買取りに関する事業**

本経費については、従前と同様、単価は設定されていない。なお、従前は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り補助の対象となっていたが、今回の改正により、移転促進区域内の住宅用途に係る宅地(現に住宅の用に供している敷地及び東日本大震災より滅失した住宅の敷地等。)以外の土地については買取りを行わなくとも補助されることとなった。

**5) 移転者の住居の移転に関連して必要と認められる農林水産業に係る生産基盤の整備及びその近代化のための施設の整備に関する事業**

補助基本額に変更はない。

農家等の敷地規模が大きい住宅の移転にあたっては、防集事業として整備可能な住宅敷地の規模には限界があるので、農業機械等を保管する共同倉庫や選果作業等を行う共同作業所等の整備を検討すること。

**6) 移転者の住居の移転に対する補助に関する事業**

補助基本額に変更はない。

本経費は、①動産移転料(引っ越し代等)、②移転雑費(住民登録等法令上の手続きに要する費用、転居通知に要する費用、移転旅費等)、③事業実施に伴い仮住居等を要する場合における費用、④移転促進区域内の家屋等の除却費用(家屋が滅失した場合において基礎等の構築物が残存している場合には当該撤去に要する費用を含む。)、⑤離農者等に対する離農等に伴う費用等である。

当該経費については、施行者である市町村等が移転者に実費相当額を補助した場合に交付金等が交付されることから、各費用の内訳等の積算根拠を明確にしておくことが必要である。

なお、移転促進区域内の家屋等の除却費用を4)の移転促進区域内の宅地及び農地の買取りに要する経費として計上した場合や他の事業制度により当該経費に対する国庫補助が行われた場合には、本経費を重複して計上することのないよう留意されたい。

**7) 事業計画等の策定に関する事業**

防集事業は、移転促進区域内の宅地等の買取りや住居移転等について強制力の

ない任意事業であるため、移転促進区域の設定を予定している区域内の被災者の住宅再建の意向を把握し、複数の事業計画案の策定や修正を何度も繰り返しながら関係者の合意形成を図ることが事業の円滑な実施には必要不可欠である。特に今般の東日本大震災では事業の対象地区が多数に上り、合意形成や事業計画策定のための費用も多額になることが想定されることから、事業計画策定費が新たに補助対象に追加され、復興交付金を活用して事業計画を策定することができることとなった。

事業計画に記載する住宅団地の用地取得及び移転促進区域内の宅地等の買取りに要する費用を算定するために必要となる鑑定評価等に要する経費も補助対象となる。

なお、事業計画策定に復興交付金を活用するには、復興交付金事業計画に防集事業の実施予定地区の名称や事業費等を記載する必要があるが、この段階では事業費等については確定していないので、当面は概数を記載しておき、事業計画策定後に復興交付金事業計画を変更するといった方法で対応して差し支えない。

### 8) 合算限度額について

合算限度額については、従来、各号に関する過去の実績から算定して設定されていたが、今般の東日本大震災の甚大性を踏まえ、被災市町村等の負担軽減を図るため、被災地において実施される防集事業に限り、合算限度額が設定されないこととなった。

## 第二編 土地区画整理事業

## 1. 土地区画整理事業の津波被災地における運用

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、都市化に伴うスプロール市街地の改善や地域振興の核となる拠点市街地の整備、地域の防災性の向上といった、様々な都市の抱える課題に対して活用される等、市街地整備手法の中心的役割を担う事業手法である。

また、関東大震災や第二次世界大戦による戦災、阪神淡路大震災など、震災や戦災の復興局面においても、土地区画整理事業が活用されてきており、今般の東日本大震災における津波による災害からの復興においても、その役割が期待される場所である。

この土地区画整理事業の運用については、平成13年12月に国土交通省から土地区画整理事業運用指針が示されており、この運用指針を参考に事業が施行されてきているが、一日も早い復興の実現に向けて、東日本大震災復興特別区域法(以下「復興特区法」という。)の特例や今般の津波被災市街地の復興に際しての土地区画整理事業の運用上の留意点、平成23年度第3次補正予算による支援制度の拡充等の解説等についてとりまとめたので参考とされたい。

### 1) 復興特区法の特例

#### ① 復興整備計画による都市計画決定等手続きの処理

土地区画整理事業について、被災市町村が復興特区法第46条に規定する復興整備計画(以下「復興整備計画」という。)を策定することによって、都市計画の決定等手続きを復興特区法第47条に規定する市町村長、知事、国の関係行政機関の長等で構成される復興整備協議会を活用してワンストップで処理する特例を受けることができる。

ただし、例えば土地区画整理事業について個別に従来通りの都市計画決定の手続きを取ることを妨げるものではなく、他の手続き等とのワンストップの特例を受ける必要がなく、従来の手続きを選択することを希望する場合は、その通り手続きすることで差し支えない。

また、復興整備計画の策定によって処理されるのは、都市計画決定の手続きに限られており、事業認可の手続きは別途土地区画整理法に基づき必要となることから、迅速かつ円滑な事業立ち上げの観点から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。

#### ② 市街化調整区域での施行

復興特区法第51条第1項の規定により、復興整備計画に地方公共団体が施行する土地区画整理事業を記載することによって、市街化調整区域においても土地区画整理事業の施行が可能となる。

なお、施行後の土地利用状況に応じて、市街化区域に編入すべき区域については見直しを行うことが望ましい。施行後も市街化調整区域のままとする土地利用状況を想定している区域においては、必要な農地の確保・配置等に配慮して土地区画整理事

業を施行することに留意する必要がある。

### ③ 復興一体事業（宅地・農地一体整備事業）

復興一体事業(宅地・農地一体整備事業)は、東日本大震災における津波による災害により土地利用の状況が相当程度変化した地域等において、市町村が土地区画整理事業と農業用排水施設、農業用道路その他農用地の保全又は利用上必要な施設の新設、管理又は変更を行う事業もしくは客土、暗渠排水その他の農用地の改良又は保全のために必要な事業を一体的に施行することができる新たな事業である。

施行地区については、市街化調整区域を含むことが可能であり、復興一体事業(宅地・農地一体整備事業)として事業計画を策定し被災関連都道府県知事の認定を受ける必要がある(復興特区法第57条関連)。

また、この事業計画の認定については、土地区画整理事業の事業計画の認可とみなすこととなっており、事業計画の認定・公告後は土地区画整理法に基づく各手続(建築行為等制限、仮換地指定、換地計画等)を行うこととなるため、土地区画整理法による土地区画整理事業として施行されることとなる(復興特区法第59条関連)。

さらに、復興一体事業(宅地・農地一体整備事業)については、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津波による再度災害を防止し、又は軽減することを目的とする「津波復興住宅等建設区」を定めることができ、換地の特例として同建設区内に申出による換地を定めることができる(復興特区法第57条第3項)。

## 2) 津波により流出(滅失)した家屋の借地権の取扱い

土地区画整理事業においては未登記の借地権についても権利の申告ができることとなっており、東日本大震災の被災市街地の復興に際しても取扱いは同様であり、未登記の権利を有する者は、宅地所有者と連署し、又は借地権を証する書面を添えて権利の申告ができる(土地区画整理法第19条第3項)。

津波による被災地において借地権に争いがある場合については、通常時と同様に借地借家法や判例に照らして判断することとなる。具体的には、建物登記のないものについては第三者への対抗力がないことには変わりはなく、津波による建物の流失(滅失)の如何に関係ないことに留意する必要がある。

他方、建物登記されていた建物が流失(滅失)した場合、当該建物を特定するために必要な事項(登記の表示事項)、滅失日、建物を新たに築造する旨を土地の見やすい場所に掲示することにより滅失後2年間は第三者に対抗することができる(借地借家法第10条第2項)。

なお、建物の通損補償については、建物登記の有無ではなく、他の公共事業と同様に残存する価値の範囲において認められることとなるので留意されたい。

## 3) 土地の評価

土地区画整理事業においては、事業施行地区内の土地及び権利の相互間の公平を図りつつ、事業による価値の増進を公平に配分するため、土地の評価については、相続税財産評価基準路線価、固定資産税路線価、公示地価、取引事例、不動産鑑定

評価等を踏まえ、各施行者が定める土地評価基準等により他の復興に係る公共事業と同様に公平・公正に評価することが必要である。

なお、施行地区内において防災上必要な土地の嵩上げを実施し、津波被災のあった低地から嵩上げ後の市街地へ換地を想定する場合等については、土地評価基準等においても配慮することが望ましい。

また、減価買取等により用地の買収を行う必要のある事業において、買収する際の価格については、一般の公共事業により用地を取得する場合と同様に、近傍類地の取引価格を基準として、土地の位置、形状等画地の状態、街路等の整備状況、交通アクセス等の土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量した上で、公示価格又は基準地標準価格を規準として契約締結時における正常な取引価格により算定することとなるが、基準とすべき被災後の土地の適当な取引事例がない場合には、被災前の取引事例を基に、震災の影響による価格形成要因の変動に伴う価格の補正を適切に行う必要がある。

この場合、土地需要の減退、道路や鉄軌道が損壊したことによる土地の効用価値の減少、災害危険区域の指定に伴う建築規制等による土地の効用価値の減少等の減価要因（マイナス側への変動）を考慮するとともに、震災後のインフラ等の復旧や地域経済の回復の状況、復興計画等による将来における効用回復の見通し等による増価要因（プラス側への変動）も考慮して総合的に判断されることになる。そのため、それらの要因に影響を与える事項について留意するとともに、特に将来における効用回復の見通しを勘案するにあたっては、インフラ等の復旧までの期間が重要である。

評価に際する鑑定評価等の依頼にあたっては、上記の留意点等を踏まえた内容が鑑定書等に明記されるよう鑑定評価依頼書又は仕様書に条件を付す等、適切な進行管理に努められたい。

なお、被災地における公共事業用地の買収に関しては、東北地区用地対策連絡会及び各県支部（県用対連）においても定期的に評価方法等に関する情報交換が行われており、特に緊急防災空地整備事業による公共施設充当用地の取得を行う地区においては土地評価に関する情報について確認を行うことが必要である。また、不動産鑑定士が行う被災地の土地評価の指針として、社団法人日本不動産鑑定協会から「東日本大震災の被災地における不動産の価格等調査のための運用指針（No.1）」が発出されているので、併せて参考にされたい。

#### 4) 多様な意向に配慮した被災市街地復興土地区画整理事業

##### ① 多様な意向へ配慮するための換地上の留意事項

土地区画整理事業において、換地計画上、多様な意向に配慮することは通常の事業においても行われていることであり、復興における土地区画整理事業においても十分に配慮される必要がある。

特に、津波被災地域から安全性の確保された市街地への移転希望への配慮については、津波防災地域づくりに関する法律に規定された津波防災住宅等建設区や復興一体事業（宅地・農地一体整備事業）における津波復興住宅等建設区、被災市街

地復興特別措置法に規定された復興共同住宅区や清算金に代わる施行地区内外の住宅等の給付制度を活用することも考えられる。

また、津波防災住宅等建設区等を設定しなくても、任意の申出換地も可能であり、その際は、権利者への情報提供と機会均等に留意し、より一層の権利者の意思確認等に配慮する必要がある。

### ② 高台等移転後の土地利用規制・活用のあり方

津波被災地域である低地等から安全性の確保された市街地への換地を計画する場合は、これらの津波被災地域の低地等については、再度津波により建築物が流失・倒壊する恐れがあることから、災害危険区域等の制度を活用し、一定程度住居系土地利用を制限したり、津波に対し構造上・避難上支障のない建築物の整備を推進したりすることが望ましい。

また、これら災害危険区域等の指定がされた地域については、防災上必要な公園・緑地的利用や、産業系土地利用等が考えられ、このような土地利用のあり方を検討する上で、民間事業者の専門的知識・技術や施設誘致・管理・運営のノウハウを積極的に活用することも考えられる。

さらに、立地ニーズや権利者の土地活用ニーズに対応して宅地の規模形状を土地区画整理事業と一体的に検討することも必要となるため、事業の実施とこれら地域の施設誘致等を一体的に行う場合には、例えば民間企業の一括代行方式の活用なども被災市街地の復興のための有効な手法の一つであると考えられる。

### ③ 市街地の嵩上げにおける留意事項

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など、復興のタイムスケジュールや復興後の「まち」の使い勝手について配慮する必要がある。

また、復興後の維持管理費の低減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することが望ましい(平成23年度第3次補正予算において拡充を行った津波防災整地費においては40人/ha以上の計画人口密度を有する場合を支援対象としている。)

なお、既往最大津波に対して一定程度の浸水を前提として市街地の嵩上げを行う場合や、港湾、漁港に隣接した地区においては従前通りの地盤(宅地)高での土地活用もなされる場合があることから、市街地の嵩上げについては市町村の防災(減災)計画の中で、ハザードマップの作成や避難計画等とともに総合的に検討されることが望ましい。

## 2. 支援制度の拡充及び適用(概要)

### 1) 支援制度の改正概要

平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、多くの都市が津波による甚大な被害を受けたところであり、その復興にあたっては、津波被害にあった住民の安全・安心をどのように確保するかが復興まちづくり計画における重要な課題となっており、その実現に向けて土地区画整理事業の活用も検討されているところである。

今般、被災市街地の復興が円滑に進むよう、平成23年度第3次補正予算において都市再生区画整理事業(緊急防災空地整備事業、都市再生事業計画案作成事業及び被災市街地復興土地区画整理事業(以下本編において「本事業」という。))の制度の改正を以下の通り行ったところである。

#### ① 緊急防災空地整備事業

東日本大震災により被災した地域において実施される土地区画整理事業を円滑かつ迅速に進めるため、被災した市街地の復興に資する土地区画整理事業が予定される地区において将来的に公共施設に充当する用地を取得し、防災空地として緊急に整備する緊急防災空地整備事業の施行地区要件等について拡充したところである。

具体的には、東日本大震災の被災地における土地区画整理事業については、減価補償金地区\*だけでなく通常の地区についても地方公共団体による公共施設充当用地の買収について支援対象(公共用地の増分の用地費の80%を限度)とすることとし、地区外移転等の権利者の多様な意向に対応できるようにすることによって、円滑かつ迅速な被災市街地復興の事業の立ち上げを促進する。

※ 減価補償金地区:公共施設充当用地の取得がなければ事業施行後の宅地の価格の総額が、事業施行前の宅地の価格の総額より減少する地区(土地区画整理法第109条に規定する減価補償金を交付しなければならない地区)。以下同じ。

#### ② 都市再生事業計画案作成事業

都市再生事業計画案作成事業は、今般の東日本大震災により被災した市街地の復興に資する土地区画整理事業を予定する地区で行えるよう施行地区要件を拡充したところである。

#### ③ 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における被災市街地復興土地区画整理事業は、平成7年に発生した阪神・淡路大震災からの復興に対応して創設された支援制度である。

今般の東日本大震災においては、津波及び液状化による被害が甚大であったことも特徴の一つであり、これらに対応するため平成23年度第3次補正予算において施行地区要件の拡充に加え、下記の通り被災市街地復興土地区画整理事業の拡充を図ったところである。

イ) 津波による被災が甚大な地域において、想定される既往最大津波に対して、防災

上必要となる市街地の嵩上げ費用(以下「津波防災整地費」という。)を国費算定対象経費(限度額)に追加

- ロ) 従来から都市再生土地区画整理事業の国費算定対象経費(限度額)に計上されていた防災関連施設整備費、浸水対策施設整備費等を国費算定対象費用(限度額)と交付対象費用に追加

## 2) 制度改正の適用

土地区画整理事業における復興特区法の特例については復興整備計画に位置づけられた場合に限り対象となり、復興交付金は、都市再生区画整理事業(被災市街地復興土地区画整理事業等)が復興交付金事業計画に位置づけられた場合に活用することができる。

なお、被災市街地復興土地区画整理事業における津波防災整地費については、別途、市町村における被災規模や、一定以上の人口密度等の要件を満たした場合に限り国費算定対象経費(限度額)への算入が認められることとなるので、留意されたい(3.-3)-③参照)

表 2-1 制度改正の適用区域

	復興整備 計画	復興交付金 事業計画
<b>■復興特区法による特例(土地区画整理事業関連)</b>		
・都市計画決定・変更	○	
・市街化調整区域での施行 (復興特区法第46条第1項第1号～第3号までに掲げる地区内)	○	
・復興一体事業(宅地・農地一体整備事業) (復興特区法第46条第1項第1号に掲げる地区内)	○	
<b>■都市再生区画整理事業(支援制度)</b>		
・緊急防災空地整備事業		○
・都市再生事業計画案作成事業		○
・被災市街地復興土地区画整理事業		○

## 3. 被災市街地復興土地区画整理事業等の拡充と運用上の留意事項

### 1) 緊急防災空地整備事業

#### ① 施行地区の拡充

緊急防災空地整備事業は、減価補償金地区において、都市計画決定から事業計画の決定までの間に緊急に防災空地を整備することを目的に地方公共団体によって行われる用地買収について支援してきたところである。

平成23年度第3次補正予算における本事業の拡充により、東日本大震災の被災市街地の復興に資する土地区画整理事業の予定地区において実施されるものについて

は、復興交付金事業計画に位置づけることによって減価補償金地区以外についても交付対象となった。

### ② 用地取得のタイミング

今般の改正による緊急防災空地整備事業における被災市街地の復興に資する土地区画整理事業が予定される地区とは、必ずしも都市計画決定を要件とはしていないが、取得する用地は道路・広場等の公共施設の用地に充当するものであることから、事業実施の確実性を考慮し、都市計画決定後に用地取得に着手するべきものであることに留意する必要がある。

また、土地区画整理事業は本来用地取得を前提としない事業手法であることから、事業計画の決定や組合の設立認可などの後は、公共施設充当用地の取得に関しては緊急防災空地整備事業の対象とはならないことに留意する必要がある。

ただし、減価補償金地区においては事業計画の決定後においても、引き続き公共用地の充当用地の取得を進めることは可能である。この場合、緊急防災空地整備事業の対象とはならず、土地区画整理事業本体の中における減価補償金として支出計上されることとなることに留意する必要がある。

### ③ 取得する用地

公共施設充当用地として取得すべき土地は、当該施行地区内の宅地であって、事業施行前の宅地の平均単価を下回る単価の宅地で、かつ取得に支障をきたさないよう更地又は当該地上の物件の除却が容易なものであることが望ましい。

また、公共施設充当用地を取得した場合においては、法務局と十分に調整の上、現況に照らして、当該土地は公共施設の用に供する土地として登記申請することが望ましい。

なお、取得した公共施設充当用地は、その後実施される土地区画整理事業において、従前公共用地として扱うべきであることに留意する必要がある。

### ④ 用地取得の限度額

今般の拡充により、被災市街地の復興に資する土地区画整理事業の予定地区においては、公共用地の増分の用地費の80%まで土地を取得することが可能となった。

ただし、公共施設充当用地として従前地の取得を進めると、事業計画の決定時点における従前公共用地が増大するため、公共用地の増分として事業に入るべき国費算定対象経費(限度額)が減少することとなり、事業としての支出は変わらないことから、結果として収入を確保するために保留地をより多く設定する必要等が生じることとなる。よって、用地の取得に際しては事業計画の決定後の公共減歩や保留地減歩等の事業全体の構造も考慮して取得する用地の総量を検討する必要がある。

### ⑤ 公共施設管理者負担金等との関係

予定される土地区画整理事業の施行地区内に大規模な公園等の公共施設の整備が計画されており、当該公共施設管理者と協議が整っている場合等においては、公共施設管理者負担金として公共施設の用に供する土地等を買収するとした時の費用が

収入として計上されることとなるので、当該公共施設の用地面積を緊急防災空地整備事業の公共用地の増分から控除する等の措置を講ずることが必要である。

また、緊急防災空地整備事業において当該公共施設への充当用地を含めて取得する場合については、事前に公共施設管理者と十分な調整を図るよう努めることが望ましい。

なお、道路事業(区画整理)は、用地買収方式により整備することとして積算した事業費の額を交付の限度額としていることから、公共施設管理者負担金と同様に緊急防災空地整備事業の公共用地の増分から用地面積を控除する等の措置が必要である。

### 2) 都市再生事業計画案作成事業

#### ① 施行地区の拡充

都市再生事業計画案作成事業については、復興交付金事業計画の区域内に存する被災市街地の復興に資する土地区画整理事業予定地区において行うものとする。

なお、従来の制度要綱にあった災害規模要件(被災面積おおむね20ha以上で被災戸数おおむね1,000戸以上)については、今般の東日本大震災の災害規模がこれを大きく上回るものであることから、復興交付金事業計画に位置づけられることをもって、災害規模要件に代わると考えており、要件としての記載はないので留意されたい。

#### ② 事業計画案作成の範囲

事業計画案作成に要する費用については、具体的には事業計画の認可図書作成に要する費用はもちろんのこと、事業計画の作成に先立ち必要となる都市計画決定のために必要な調査・資料作成から、施行地区の設定に必要な地区界測量及び平板測量等の現況測量、土地・建物の権利調査について交付対象とすることが可能であることから、事業計画の作成に際して幅広く活用することが考えられる。

### 3) 被災市街地復興土地区画整理事業

#### ① 施行地区の拡充

今般の拡充によって、被災市街地復興土地区画整理事業については被災市街地復興特別措置法の被災市街地復興推進地域(以下「推進地域」という。)において行われるものだけではなく、復興交付金事業計画の区域内において行うものについても支援の対象とされた。

#### ② 被災市街地復興特別措置法との関係

被災市街地復興特別措置法においては、推進地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。

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てきたが、施行地区の拡充によって、必ずしも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。

ただし、被災市街地復興土地区画整理事業における復興共同住宅区や清算金に代わる住宅等の給付、公営住宅等及び居住者の共同の福祉又は利便のため必要な

施設用地の確保等の特例については推進地域において施行する土地区画整理事業の特例であるため、復興整備計画もしくは復興交付金事業計画の区域で行う土地区画整理事業において特例を活用する場合には都市計画において推進地域を定める必要があることに留意する必要がある。

### ③ 津波防災整地費における留意事項

#### イ) 総論

東日本大震災からの復興の基本方針(平成23年7月29日 東日本大震災復興対策本部)において、津波災害に対しては、たとえ被災したとしても人命が失われないことを最重視し、災害時の被害を最小化する「減災」の考え方にに基づき、「逃げる」ことを前提とした地域づくりを基本に、地域ごとの特性を踏まえ、ハード・ソフトの施策を組み合わせた「多重防御」による「津波防災まちづくり」を推進するとされている。

このような減災、多重防御の基本的な考え方のもと、津波防災整地費については、一定の計画人口以上を有する居住系の区域における、津波災害に対しての市街地の安全確保方策に関して、複数案を検討し、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証し、防災上必要なものについて支援し、災害に強い地域づくりを進めるとともにコンパクトな市街地の形成を促進することを目的としている。

#### ロ) 算入方法

防災上必要となる土地の嵩上げについては、計画人口密度(40人/ha)以上の区域について、計画されている海岸保全施設等を前提として既往最大津波(今次津波等)に対して浸水しない程度までの土地の嵩上げ費用を限度に国費算定対象経費(限度額)へ算入することが可能である。なお、嵩上げした区域に含まれなければならないとされている東日本大震災の被災地のうち津波により建築物の多くが全壊した(流失した、又は1階天井以上の高さまで浸水した場合を含む。)区域については、平成23年度第1次補正予算による東日本大震災による被災現況調査結果における全壊区域と同様の定義なので、当該調査結果を活用することが可能である。

嵩上げの対象となる区域については、土地区画整理事業の施行地区内に農地や大規模な公共施設が含まれ、施行地区の計画人口密度が40人/haに至らない場合であっても、防災上必要な市街地の嵩上げを行う区域の計画人口密度が40人/ha以上であれば、その区域の嵩上げ費用を算入することは可能であり、その区域に商業系や工業系等の住宅系以外の用途が含まれていても差し支えないものとしている。ただし、津波防災整地費には既存建築物等の移転補償費は含まれないことに留意が必要である。

また、限度額については、既往最大津波(今次津波等)に対して浸水しない程度までの土地の嵩上げに要する費用としているが、これは既往最大津波の規模の津波に対して、想定される最悪の条件(潮位は朔望平均満潮位、地震による地盤変動量を考慮、海岸堤防は越流した時点で破堤等)を前提として考えてよい。よって、被災した市町村における復興まちづくり計画において前提としている想定浸水深まで嵩上げすることが

可能である。

なお、道路事業(区画整理)においては、用地買収方式で整備することとした場合の用地費、補償費、工事費等を積算した額を交付の限度額としているが、この工事費の積算において盛土・切土法面部の仮想築造費も含めることができることから、津波防災整地費は、道路事業(区画整理)において積算される額を控除したものとなることに留意する必要がある。

ハ) 適用要件

津波防災整地費を活用する際には、交付金事業者(土地区画整理事業の施行者)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・自然的観点から総合的に考証することとされている。

ただし、これらの比較考証については、当該地区を含む復興まちづくり計画策定の段階において十分な検討がなされるべきものであることから、防災上土地の嵩上げが必要であることについて対外的にも説明できるよう留意して検討することが望ましい。

なお、事業計画の策定段階において具体的な比較考証が必要となる場合においては、都市再生事業計画案作成事業の活用も可能である。

ニ) 地域要件

津波防災整地費については、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棟以上の被災のあった市町村に適用を限定しているが、これと同等の被災規模と国土交通大臣が認めた場合についても適用が可能である。

※ 国土交通省実施の津波被災現況調査によれば、東京電力福島第一原子力発電所事故による避難区域等に係る市町村(平成23年9月30日現在)を除けば以下の市町村が要件に該当。なお、南相馬市については津波被災現況調査の実施は一部にとどまっているが、この段階において当該要件を満たしている。

- ・青森県:八戸市 (1市)
- ・岩手県:久慈市、野田村、宮古市、山田町、大槌町、釜石市、大船渡市、陸前高田市 (8市町村)
- ・宮城県:気仙沼市、南三陸町、東松島市、女川町、石巻市、塩竈市、七ヶ浜町、多賀城市、仙台市、名取市、岩沼市、亘理町、山元町 (13市町)
- ・福島県:新地町、相馬市、いわき市 (3市町)
- ・茨城県:北茨城市、日立市 (2市)

ホ) 保全要件

土地の嵩上げによって整備された一定の安全性を有する市街地については、道路・公園等の公共施設に加え、造成された宅地の集合体が津波に対して安全な市街地を構成することから、その土地の改変が無秩序に行われぬように公益的観点から地区計画により保全を図ることとしている。

具体的には、地区計画の基本方針に必要な事項を記載し、土地の区画形質の変更

を伴う行為には届出を求め、その行為が地区計画に適合しないと認めるときは勧告を行う。

なお、地区計画の策定にあたっては、事業の当初の段階から住民も含めて新たな市街地のあり方について協議・調整を行い、より質の高いまちづくりに資するよう努めることが望ましい。

### へ) 時限的措置

津波防災整地費については、土地の嵩上げが津波による被災市街地の復興の基本となる工事であることから、平成27年度末までに着手した事業に限り適用する。

## 4. 国庫補助及び地方財政措置、関連税制

### 1) 国庫補助及び地方財政措置

復興交付金事業計画を策定できる地域においては、本事業は基本的に復興交付金事業として実施されることとなる。基本国費率は現行と同様の1/2であるが、地方負担分の1/2(全体の1/4)は追加的に国庫補助される。さらに残りの1/2(全体の1/4)については、平成23年度第3次補正予算においては、震災復興特別交付税により手当されることから、基本的には地方の負担は生じないこととなる。

ただし、本事業の交付対象外となる事業実施主体が単独で負担する部分については、復興交付金が適用できないため、別途独自に財源を確保する必要がある。

### 2) 関連税制

緊急防災空地整備事業及び土地区画整理事業の実施にあたって、被災者や地権者が活用可能な税制の主な特例措置は以下のとおりである。

- ① 土地区画整理事業地区内に土地を所有する被災者や地権者が、土地を土地区画整理事業主体に売却する場合（緊急防災空地整備事業、土地区画整理事業）
  - イ) 所得税に係る2,000万円控除
  - ロ) 所得税に係る5,000万円控除(ただし減価補償金地区に限る)
- ② 移転補償金の総収入金額への不算入（土地区画整理事業）

土地区画整理法第78条に規定する建築物等の移転の費用にあてるために交付を受けた補償金については、総収入金額に算入されない。
- ③ 土地区画整理事業の施行に伴う建築物の移転等の補償費についての譲渡所得等の課税の軽減（土地区画整理事業）
- ④ 換地処分等に関する課税の特例（土地区画整理事業）
  - イ) 換地の取得についての不動産取得税の非課税
  - ロ) 換地及び保留地についての特別土地保有税の非課税
- ⑤ 清算金に関する所得税等の課税の特例（土地区画整理事業）

## 5. 他事業との連携

土地区画整理事業は、防災集団移転促進事業や津波復興拠点整備事業、災害公営住宅整備事業等と連携して取り組むことにより、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るので、これらの事業との連携を検討することが重要である。

以下に、いくつかの事業との連携について留意点等を説明する。

### 1) 防災集団移転促進事業

防災集団移転促進事業を検討している地区の周辺近傍等において、土地区画整理事業が計画あるいは事業実施がなされている場合には、防災集団移転促進事業の住宅団地を土地区画整理事業の施行地区内に設定することが想定され、土地区画整理事業においても保留地処分の確実性の確保や市街地復興の早期立ち上がりによる街並み形成促進の観点からメリットがあることから、積極的な連携を検討することが望ましい。

この場合、防災集団移転促進事業とのスケジュール調整を綿密に行い、道路等の公共施設整備の工程上の工夫、仮換地指定、保留地の位置や優先分譲など、早期に住宅団地における使用収益(建築行為)が可能となるよう配慮することが望ましい。

なお、施行地区内の整備後の宅地や保留地を住宅団地として買収する際には、土地区画整理事業の確実性を考慮し、仮換地指定後とすることが望ましい。地域によっては、仮換地指定前に土地を取得する必要がある場合も考えられるが、この場合には、減歩等によって土地の面積が減ずること、個別宅地の減歩率は換地設計によって決まることから土地取得時点において必ずしも正確な減歩率が設定できないことに留意する必要がある。

また、防災集団移転促進事業においては、移転者の住宅建設等に対する補助(借入金の利子相当額)があるが、土地区画整理事業においては同様のものは存在しない。これは防災集団移転促進事業が災害の危険があつて居住に適さない土地について新たな防災上の公共投資をするのではなく集団移転を行う必要がある区域で行われる事業であることに対し、土地区画整理事業はあくまで換地手法による土地の交換を通じた宅地の利用増進と公共施設の整備改善を図るものであり、市街地整備という公共投資を行って被災地を含んだ市街地の安全性の確保等を行うといった事業の目的、特質の違いによるものである。円滑な復興事業の推進のためには、このような事業手法の目的、特質の違いについて十分に理解した上で住民の合意形成を図ることが必要である。

(第一編 8. 1)② 移転促進区域を含む区域での土地区画整理事業の施行も参照。)

### 2) 津波復興拠点整備事業

津波復興拠点整備事業は、津波防災地域づくりに関する法律第17条に規定される「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」(都市施設)の整備を支援する事業であ

る。(第三編参照)

「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」の都市計画決定がなされている区域を含む土地区画整理事業を施行する場合、土地区画整理事業において必要な公共施設整備や宅地造成を行い、その後、津波復興拠点整備事業により用地の取得や施設建築物の建設等を行うことが考えられる。この場合、津波復興拠点整備事業に関する都市計画事業の認可の取得は、土地区画整理事業の確実性を考慮し、仮換地指定後が望ましい。

また、津波による被害が甚大であった地域において、市街地を嵩上げする形態で「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」が都市計画決定されている場合、土地区画整理事業においては、当該区域の仮換地指定を行い、公共施設の用地を確保し、当該区域を津波復興拠点整備事業に引き継ぎ、嵩上げを含む必要な宅地造成や公共施設整備等を津波復興拠点整備事業で行うことも考えられる。この場合、土地区画整理事業としては当該区域の宅地の造成や公共施設の築造は行わないこととなるので、公共施設管理者負担金の扱いも含めて、事業計画の策定段階から十分に施行者間で調整を行う必要がある。事業認可の取得については、上記と同様に仮換地指定後が望ましい。

なお、土地区画整理事業において、市町村等が所有する宅地や売却希望の宅地等を換地で「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」へ集約化することは可能であるが、あくまで任意の集約換地である点に留意する必要がある。

### 3) 災害公営住宅整備事業

災害公営住宅整備事業は、災害により住宅を失った被災者の居住の安定を図るため、低廉な家賃で入居できる公営住宅を整備する事業である。この事業を実施することにより、被災者の早期の生活再建を支援するほか、地域コミュニティの維持・形成に配慮した安全な生活環境を確保することが可能である。

土地区画整理事業の施行地区内における災害公営住宅の整備は、保留地や換地後の宅地を取得し災害公営住宅を建設することの他、集約換地による災害公営住宅の建設を念頭に置いて従前地を取得し、仮換地指定後に災害公営住宅を建設することも可能である。

なお、土地の集約については、津波防災地域づくりに関する法律に規定された津波防災住宅等建設区や被災市街地復興特別措置法に規定された復興共同住宅区等を用いて集約換地することが考えられる。また、任意の申出換地による土地の集約についても可能であり、その際は、権利者への情報提供と機会均等に留意し、関係権利者の意思確認等に配慮する必要がある。

また、仮換地指定前に土地を買収する場合には、減歩等により換地後の土地の面積が仮換地指定前に想定した面積とは異なる場合があることに留意する必要がある。

### 4) 良好な市街地の形成に向けて

土地区画整理事業においては、市街地の再整備や新たな市街地の整備を行うことから、地区計画や建築協定、緑化協定等の制度を活用することによって、良好な住環

## 第二編 土地区画整理事業

境の形成と維持保全が図られることが期待されるとともに、検討過程における住民参加等により事業そのものに対する円滑な合意形成も期待できることから、計画段階からこれらの制度の活用を検討することが望ましい。

また、電線類の地中化も景観上、防災上有効な対策である。特に土地区画整理事業の道路整備と併せて実施することにより地中化に要する費用が低減される場合もあることから、計画段階から電気事業者や通信事業者と協議を行う等、地中化に関する検討を行うことが望ましい。

### 第三編 津波復興拠点整備事業

## 1. 創設した制度の概要と適用

### 1) 制度の概要

平成23年3月11日に発生した東日本大震災により被災した地域では、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ている地域が多く、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ている。

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、都市の津波からの防災性を高める拠点であるとともに、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の創設を行った。

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的の都市機能を、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<sup>※1</sup>又は公益的施設<sup>※2</sup>及び公共施設<sup>※3</sup>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。

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(津波防災地域づくりに関する法律における「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に限る。以下「津波復興拠点」という。)を緊急に整備するために支援を行う。

※1:「特定業務施設」とは、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、当該区域内的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をいう。

※2:「公益的施設」とは、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をいう。

※3:「公共施設」とは、道路、公園等、公共の用に供する施設をいう。

### 2) 制度の適用

「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」については、津波防災地域づくりに関する法律に基づく制度であるが、支援制度である津波復興拠点整備事業については、後述の2. 1)-①に示す津波災害の被災度等に応じた採択要件を満たす市町村に限定されており、基本的には東日本大震災復興特別区域法(以下「復興特区法」という。)第77条に規定する復興交付金事業計画の区域内で復興交付金事業として行われる事業に限られる。

表 3-1 制度改正の適用区域

	復興整備 計画	復興交付金 事業計画
都市計画決定・変更	○	
都市計画事業認可	○	
津波復興拠点整備事業		○

## 2. 支援制度の概要と運用

### 1) 支援制度内容

#### ① 採択要件

復興特区法第77条に規定する復興交付金事業計画の区域内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。

ただし、以下のいずれかを満たす市町村に限る。

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。

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。

また、津波復興拠点整備事業による支援の対象とする一団地の津波防災拠点市街地形成施設は、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までとし、この要件については、集中的な投資による、集約的かつ迅速な都市機能整備という事業制度の趣旨に鑑み、要綱において規定されたものである。ただし、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画決定そのものには面積の制限や地区数の制限はない。

※ 国土交通省実施の津波被災現況調査によれば、東京電力福島第一原子力発電所事故による避難区域等に係る市町村(平成23年9月30日現在)を除けば以下の市町村が要件のイに該当。なお、南相馬市については津波被災現況調査の実施は一部にとどまっているが、この段階において当該要件を満たしている。

・青森県:八戸市 (1市)

・岩手県:久慈市、野田村、宮古市、山田町、大槌町、釜石市、大船渡市、陸前高田市 (8市町村)

・宮城県:気仙沼市、南三陸町、東松島市、女川町、石巻市、塩竈市、七ヶ浜町、多賀城市、仙台市、名取市、岩沼市、亘理町、山元町 (13市町)

・福島県:新地町、相馬市、いわき市 (3市町)

・茨城県:北茨城市、日立市 (2市)

② 交付事業者

地方公共団体(道県・市町村)

③ 交付対象事業

交付対象事業は、次に該当するものとし、a)、b)イ、c)イについては、「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対象とし、b)ロ・ハ、c)ロ・ハ・ニ・ホについては「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行われた区域を対象とする。なお、事業実施にあたっては、都市計画事業認可を取得することが望ましい。

a) 津波復興拠点整備計画策定支援に要する費用

イ 計画作成費

津波復興拠点整備計画の作成及び付随する調査に要する費用

ロ コーディネート費

コーディネートに要する費用

b) 津波復興拠点のための公共施設等整備

イ 測量試験費

地区公共施設<sup>※1</sup>、津波防災拠点施設<sup>※2</sup>、高質空間形成施設<sup>※3</sup>、津波復興拠点支援施設<sup>※4</sup>の整備に必要な測量、調査等に要する費用

ロ 実施設計費

地区公共施設、津波防災拠点施設、高質空間形成施設、津波復興拠点支援施設の実実施設計に要する費用

ハ 工事費

地区公共施設、津波防災拠点施設、高質空間形成施設、津波復興拠点支援施設の工事に要する費用(購入費を含む。)

c) 津波復興拠点のための用地取得造成

イ 測量試験費

津波復興拠点の整備に必要な測量、調査等に要する費用

ロ 実施設計費

津波復興拠点の整備に必要な実施設計に要する費用

ハ 用地費

津波復興拠点の整備に必要な用地の取得費用

ニ 補償費

津波復興拠点の整備に必要な用地取得に付随する補償に要する費用

ホ 造成費

津波復興拠点の整備に必要な造成費用

※1 「地区公共施設」とは、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域内の道路、公園、緑地、広場その他の公共空地となるものをいう。下水道施設や上水道施設は対象とはならない。

※2 「津波防災拠点施設」とは、津波防災まちづくりの拠点及び災害時の活動拠点と

して機能する施設としての地域防災センター、避難所、集会所、災害応急対策としての耐震性貯水槽、備蓄倉庫、非常時通信システム等をいう。津波避難ビルの機能を持つ施設や津波避難タワーについても整備することが可能であるが、津波復興拠点整備事業においては、用地の嵩上げも支援対象となるため、過度な投資とならないよう留意が必要である。

※3 「高質空間形成施設」とは、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・モニュメント等をいう。

※4 「津波復興拠点支援施設」とは、各種のイベント、展示、余暇活動等の地域交流や、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をいう。

同一建物に複数の機能を持たせる場合についても、津波復興拠点としての機能に資する部分について、本事業の交付対象となる。

#### ④ 時限的措置

本制度は、津波で被災した地域の復興を先導する拠点を整備することが目的であることから、平成27年度末までに着手した事業に限り適用するものとする。

## 2) 法制度との関係

### ① 津波防災地域づくりに関する法律との関係について

一団地の津波防災拠点市街地形成施設は、津波が発生した場合における都市機能を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であり、都市施設として都市計画決定されるものとして、津波防災地域づくりに関する法律において位置づけられている。同法は全国を対象に津波災害の予防を図ることを目的としており、一団地の津波防災拠点市街地形成施設に関する都市計画も、同法が定める要件を満たせば全国において決定することが可能であるが、津波復興拠点整備事業の対象となる一団地の津波防災拠点市街地形成施設については、今般の被災地域において決定されるものに限られる。

### ② 都市計画法との関係について

#### a) 一団地の津波防災拠点市街地形成施設に関する都市計画決定

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規模(この場合の「規模」は敷地の面積等)
- ・ 建築物の高さ、容積率及び建ぺい率の制限

この他、都市計画決定に当たっては、津波発生時の都市機能維持の拠点として当該市街地がどのような機能(住宅・業務・公益)を有すべきかをあらかじめ明確にするとともに、当該機能が十分に確保されるよう、公共施設も含めた各施設の組み合わせ並びに

これら施設の配置及び規模において、適切な計画とすることが望ましい。このため、都市計画決定の際の理由書においては、この点も含め、その必要性や住宅・業務・公益の施設の組み合わせ等の妥当性について、わかりやすい記述を行うべきである。

また、津波による浸水を受け得る土地の区域を含んで都市計画決定する場合には、必要に応じて、例えばピロティ建築物、津波避難ビル、土地の嵩上げ等の被害の防止・軽減のための措置をあわせて講じることにより、津波発生時の都市機能維持の拠点となる市街地としての機能を確保することが考えられる。

被災復興時においては、早期に都市計画決定する必要がある一方で、復興に当たって目指す市街地像の詳細が明らかでないといった状況も想定されるため、例えば、まずは早期の事業が見込まれる区域を対象に都市計画決定し、その後の状況の進展に応じて、都市計画の変更を行い、区域を拡大することや、建築物の高さの制限等の都市計画に定める事項について、目指す市街地像が明らかとなる段階に応じて、都市計画の変更を機動的に行い必要な詳細化を図るといった柔軟な対応等も考えられる。

#### b) 都市計画事業認可について

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望ましい。また、都市計画事業の事業単位は、その実施により事業効果が発揮されることを主たる判断基準として設定する必要があるところ、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の内容に応じて分割して事業を設定し、又は、都市計画の一部を都市計画事業によらず実施することも可能であるが、これらの場合においても、迅速かつ確実に当該都市計画に定めた施設の整備が実施されることが確保される必要がある。

#### ③ 東日本大震災復興特別区域法との関係について

一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に関する事業は、東日本大震災復興特別区域法の復興整備計画及び復興交付金事業計画の対象となる事業であり、両計画制度をそれぞれ活用することで、都市計画の決定手続と農地や林地に係るゾーニングの変更手続とのワンストップでの処理、農地転用に係る基準緩和、復興交付金の活用等といった各種の措置を受けることが可能となる。

### 3) 津波復興拠点のための用地取得造成費の運用上の留意事項等

#### ① 事業実施にあたっての前提条件

津波復興拠点整備事業によって、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、交付金事業者(津波復興拠点整備事業の施行者)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証することとされている。

これらの比較検証については、当該地区を含む復興まちづくり計画策定の段階において十分な検討がなされるべきものであることから、防災上土地の嵩上げが必要であることについて対外的にも説明できるよう留意して計画策定の検討を行うこと。

なお、事業計画の策定段階において具体的な比較考証が必要となる場合においては、津波復興拠点整備事業のなかの津波復興拠点整備計画策定支援の活用も可能である。

#### ② 用地買収時の土地の評価について

一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域内の土地を買収する際の価格については、他の公共事業により用地を取得する場合と同様に、契約締結時における正常な取引価格により算定すること。

公共事業用地の価格については、近傍類地の取引価格を基準として、土地の位置、形状等画地の状態、街路等の整備状況、交通アクセス等の土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量した上で、公示価格又は基準地標準価格を規準として算定されており、被災地における公共事業用地の取得においても同様に、契約締結時における正常な取引価格をもって補償することとなるが、基準とすべき被災後の土地の適当な取引事例がない場合には、被災前の取引事例を基に、震災の影響による価格形成要因の変動に伴う価格の補正を適切に行う必要がある。この場合、土地需要の減退、道路や鉄軌道が損壊したことによる土地の効用価値の減少、災害危険区域の指定に伴う建築規制等による土地の効用価値の減少等の減価要因（マイナス側への変動）を考慮するとともに、震災後のインフラ等の復旧や地域経済の回復の状況、復興計画等による将来における効用回復の見通し等による増加要因（プラス側への変動）も考慮して総合的に判断されることになる。そのため、それらの要因に影響を与える事項について留意するとともに、特に将来における効用回復の見通しを勘案するに当たっては、インフラ等の復旧までの期間と併せ、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域を含む地域全体の土地利用について実現性の高い復興計画が策定されていることが重要である。

評価に際する鑑定評価等の依頼にあたっては、上記の留意点等を踏まえた内容が鑑定書等に明記されるよう鑑定評価依頼書又は仕様書に条件を付す等、適切な進捗管理に努められたい。

なお、被災地における公共事業用地の買収に関しては、東北地区用地対策連絡会及び各県支部（県用対連）においても定期的に評価方法等に関する情報交換が行われており、土地評価についても有益な情報が交換されていることが想定されることから、関連情報の収集に努められたい。また、不動産鑑定士が行う被災地の土地評価の指針として、社団法人日本不動産鑑定協会から「東日本大震災の被災地における不動産の価格等調査のための運用指針(No.1)」が発出されているので、併せて参考にされたい。

#### ③ 嵩上げの限度額について

津波復興拠点の浸水地域を嵩上げにより用地造成する場合は、計画されている海岸保全施設等を前提として既往最大津波（今次津波等）に対して浸水しないまでの嵩上げに係る費用を限度とする。また、この限度額については、既往最大津波（今次津波等）に対して浸水しない程度までの土地の嵩上げに要する費用としているが、これは、既往最大津波の規模の津波に対して、想定される最悪の条件（潮位は朔望平均満潮位、地震による地盤変動量を考慮、海岸堤防は越流した時点で破堤等）を前提として考えてよ

い。よって、被災した市町村における復興まちづくり計画において、津波復興拠点の特性を踏まえ前提としている想定浸水深まで嵩上げすることが可能である。

土地の嵩上げに関して、国の支援を充当する部分については、一旦事業主体である地方自治体がいち取得することを前提としているが、例えば地方公共団体が施行者となり、国有地の嵩上げを実施する場合には、国から嵩上げによる造成費相当額の負担を受けて施行することも可能である。

また、例えば、市町村と県が所有する用地が隣接している場合などには、市町村と県がそれぞれ事業者となり、各々が担う部分に津波復興拠点整備事業による支援を適用することによる共同施行などが考えられる。

区域内において、整備もしくは新設が必要となる道路、公園、水路等についての用地取得・造成費及び建設費用については、管理者と協議調整することが必要である。

#### ④ 土地分譲にあたっての取扱い

取得造成した土地を分譲する際には、分譲する敷地に係る用地取得造成費の合計額から、分譲によって得られる対価を除いた分が支援対象となるため、分譲を予定している場合は分譲によって得られる対価をあらかじめ差し引いて交付を受けることとなる。なお、想定より高く売れた場合や、当初売却を予定していなかった土地の売却を行った場合などは、国費の返還が必要となることに留意されたい。

一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域内の土地を買収するため、国の支援が充当される部分については、一旦事業主体である地方自治体がいち取得することが前提となっているが、地方自治体による用地取得・造成の後で民間に売却もしくは賃貸することは可能なほか、必要に応じて国、県、市町村に売却することも可能な制度となっている。

#### ⑤ 造成された一定の安全度を有する市街地の保全策（地区計画、勧告等）

浸水地域において、津波復興拠点整備事業による嵩上げにより用地造成を図った一定の安全度を有する市街地については、土地の改変が無秩序に行われぬように公益的観点から地区計画により保全を図ることとしている。

具体的には、地区計画の基本方針に必要な事項を記載し、土地の区画形質の変更が伴う行為には届出を求め、その行為が地区計画に適合しないと認めるときは勧告を行う。

なお、地区計画の策定にあたっては、事業の当初の段階から施設建築物の建設主体等も含め新たな市街地のあり方について協議・調整を行い、より質の高いまちづくりに資するよう努めることが望ましい。

## 3. 国庫補助及び地方財政措置、関連税制

### 1) 国庫補助及び地方財政措置

復興交付金事業計画を策定できる地域においては、津波復興拠点整備事業は基本的に復興交付金事業として実施することとなる。基本国費率は1/2であるが、地方

負担分のうちの1/2(全体の1/4)は追加的に国庫補助され、さらに残りの1/2(全体の1/4)については、平成23年度第3次補正予算においては、震災復興特別交付税として手当されることから、基本的には地方の負担は生じない。

ただし、津波復興拠点整備事業の交付対象外となる事業実施主体が単独で負担する部分については、復興交付金が適用できないため、別途独自に財源を確保する必要がある。

## 2) 関連税制(所得税の特例。法人税についても同様。)

一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に関する事業を実施するにあたって活用可能な税制特例措置は以下のとおりである。なお、それぞれの特例措置の重複適用はできない。

### ① 都市計画法の規定に基づき土地等の収用等が行われる場合

- イ) 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例
- ロ) 交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例
- ハ) 収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除(5,000万円控除)

### ② 事業による収用の対償に充てるために土地等が買い取られる場合、又は一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域内に所在する土地が公有地の拡大の推進に関する法律の規定に基づき買い取られる場合

特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除(1,500万円控除)

### ③ 上記①または②の場合

優良住宅地の造成のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例(軽減税率(2,000万円以下14%、2,000万円超20%))

## 4. 他事業との連携

津波復興拠点整備事業を行う際、以下の事業と連携して事業を実施することが可能である。

### 1) 土地区画整理事業

土地利用計画に応じ、土地区画整理事業の施行地区の一部を一団地の津波防災拠点市街地形成施設の用地として買い取り、津波復興拠点整備事業を活用し嵩上げすることが考えられる。

具体的には、津波被災地で嵩上げが必要な場合で、保留地や換地・仮換地の一部を取得後に、土地区画整理事業とは別途事業として実施することが考えられ、用地取得時期や工事着手時期については土地区画整理事業の進捗状況に留意し、必要に応じてこれと一体的に施行することなどが想定される。例えば、土地区画整理事業により一次造成が行われた後に、津波復興拠点整備事業により、保留地や宅地を買収し、土地の嵩上げや公共施設整備を土地区画整理事業と一体的に施行することが考えら

れる(第二編5.-2)も参照のこと)。

## 2) 復興一体事業(宅地・農地一体整備事業)

一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域内の農地を周辺の宅地と交換する必要がある場合等には、復興特区法で創設された土地区画整理事業と農業基盤整備事業(除塩、農業用排水施設の整備等)を一体的に実施することができる、復興一体事業(宅地・農地一体整備事業)と津波復興拠点整備事業を組み合わせることも考えられる。

## 3) 防災集団移転促進事業

一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域内において、防災集団移転促進事業における住宅団地を整備する場合には、津波復興拠点整備事業において造成された宅地を住宅団地として設定することも可能である。

この場合、津波復興拠点整備事業により地方公共団体において用地を取得済みであることから、住宅団地の整備に際しては区域の設定を行い、改めて防災集団移転促進事業において住宅団地の用地取得をする必要はない。

## 4) 災害公営住宅整備事業

一団地の津波防災拠点市街地形成施設の一部に災害公営住宅を計画される場合には、住宅の規模や位置等を都市計画決定する必要があることから計画段階から十分に調整することが必要である。

なお、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の一部に災害公営住宅を整備する場合、津波復興拠点整備事業とは別に国庫補助制度があるものについては、原則として当該国庫補助制度の活用を優先することが適切なことから、災害公営住宅の補助を優先して活用されたい。

都市計画事業認可の取得については、両事業の実施主体が同一であれば単体で、複数あれば共同で取得することが考えられるが、事業スケジュールによっては区域を分割して取得することも可能である。

## 5) 他省庁所管事業

一団地の津波防災拠点市街地形成施設には復興を先導する都市機能を持つ多様な施設が立地することから、建築物も含めたこれら施設整備事業等に他省庁の所管も含めて国の助成制度を活用することが可能である。当該敷地の用地取得・造成等に、これらの助成制度を活用できる場合もあるので、その場合には、国費の充当が重複しないよう留意する必要がある。

例えば、消防署については総務省消防庁において、また、行政庁舎については同省自治行政局において、平成23年度補正予算で仮庁舎整備に関する支援制度(消防署は本庁舎の復旧・建替え等についても)が創設されているが、これらは、用地取得・造成費を対象としていないため、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域内にて整備を行う際は、用地取得造成費に対しては津波復興拠点整備事業を活用することが考えられる。

### 第三編 津波復興拠点整備事業

また、被災した公立学校の復旧・復興に向けた施設整備に関しては、文部科学省が用地の取得・造成を含めた支援を創設しており、津波復興拠点整備事業の地区内に移転する場合も、原則として文部科学省の制度(公立学校施設災害復旧事業)の活用を優先すること。

# 復興まちづくりにおける 景観・都市空間形成の基本的考え方

-市街地・集落整備における都市デザイン面からの配慮事項-

平成24年4月  
国土交通省 都市局

## はじめに

東日本大震災による津波被災市街地の復興まちづくりにおいては、被害が極めて甚大かつ広範囲に及ぶことから、多岐にわたる取組が展開されるものと想定される。その際、時間面、地形面など様々な制約条件の下に置かれながらも、地域に未永く暮らす人々にとって、豊かで愛着の持てるまちとして、復興を果たしていく必要がある。

本書は、このような背景のもと、復興まちづくりを進めるにあたって、機能回復や量的充足への対応のみならず、

- ・被災する前の状態以上に、住みやすく親しみやすい故郷として復興させること、
- ・人を惹きつける地域のおおらかな魅力を失うことなく、更に活力ある地域として復興させること、
- ・災害の記憶を継承し、「防災文化」を地域に定着させていくこと、

といった3つの観点から、良好な景観や都市空間形成を図る取組としての都市デザイン上、重要と考えられる事項について、専門家からなる「東日本大震災復興都市デザイン検討会」においてご議論いただき、その成果をまとめたものである。

まちづくりにおける都市デザイン上の配慮は、後手に回れば、ともすると「付け足し」のデザインに陥り、反って不自然な景観を生む要因になるほか、必要以上の華やかな意匠によるいたずらなコスト増加を招きかねないことから、専門家各位には、とりわけ、復興の初期段階から配慮することで、高い効果が見込まれる事項を中心にご議論いただいた。被災地の多くにおいて、復興計画が策定されたところであるが、今後具体の事業展開に向けて、景観やデザインの観点を含めより詳細な計画検討を行う等の際に、参考として活用していただくことを想定している。

もとより被災地域はきわめて広範にわたり、地域性も多様であって、復興まちづくりを担う行政主体は、地域の特性を最も理解している市町村が基本となる。本書を活用していただきつつ、各被災地域において、地域の実情に即した復興まちづくりが展開されることを期待するものである。

## とりまとめにあたって

私は2011年3月11日の大津波によって亡くなられた人々に対する適切なお悔やみの言葉を言うことができません。また被災された皆様の、その後の避難所、仮設住宅などでの苦難に満ちた生活についての同情の気持ちもうまく表現することができません。いまなを、哀しい気持ちを抱き、辛い日々を送っておられるのだらうとおもいます。しかし、ここが踏ん張り所だと考えます。何故なら、事業段階に向けた現在の取組が将来の皆さんの町・村・都市の姿を決める大切な時期に当たるからです。将来の町・村・都市の方向を決めるキーワードは持続力と自主・自立の精神にあると考えます。

まちづくりに当たっての骨格の在り方や個別デザインの留意点などについては、本文に書かれているので、以下ではキーワードとして挙げた持続力と自主・自立の精神の大切さについて述べたいと思います。何年か後に復興なって立派な町が出来たとしても、その町が子や孫に、さらにはその子、孫に受け継がれていかなければ本当の復興とは言えないでしょう。自分たちの力で運営できるレベルに見合った町の大きさ、施設の規模になっているのかを冷静に判断しなければなりません。国や県、有識者の応援を存分に活用しつつも、自分達の事は自分たちで決め、自分達でやっていくという自主・自立の精神をもって、住民が誇りとともに住み続けることの出来る町として、復興が果たされることを願っています。

東日本大震災復興都市デザイン検討会 座長 篠原 修

東日本大震災復興都市デザイン検討会

(敬称略、順不同)

篠原 修	東京大学名誉教授／GS デザイン会議代表 (景観デザイン)
内藤 廣	東京大学名誉教授／内藤廣建築設計事務所代表 (建築デザイン)
伊藤 毅	東京大学大学院工学系研究科教授 (都市建築史)
小野田 泰明	東北大学大学院工学研究科教授／せんだいスクールオブデザイン (建築計画)
片田 敏孝	群馬大学大学院工学研究科教授／広域首都圏防災研究センター長 (災害社会工学)
中越 信和	広島大学大学院国際協力研究科教授 (生態学)
高見 公雄	法政大学デザイン工学部都市環境デザイン工学科教授 (都市計画)

(※ 巻末に、委員各位のメッセージを掲載しているので、参照されたい)

# 目 次

## はじめに

1	都市デザインの意味	1
●	より住みやすく親しみやすい故郷として復興させるために	1
●	豊かな魅力を失うことなく、更に活力ある地域として復興させるために	2
●	「防災文化」の定着のために	3
●	付け足し作業ではない「都市デザイン」	4
2	位置づけ	5
●	趣旨	5
●	政府方針との関係	7
3	基本的事項	9
3-1	自然環境への配慮と地場素材の活用	10
●	自然環境や生態系を尊重する	10
●	地場の素材や技術を積極的に活用する	10
3-2	歴史の継承と未来への伝達	11
●	土地の記憶を読み解く	11
●	先人の知恵に学び、防災文化として後世に継承する	11
●	過去の教訓を踏まえ、新たな防災の知恵を刻み込む	12
3-3	総合的な視点からの実践	13
●	総体的、分野横断的に考える	13
●	初期段階から検討する	13
●	安易な地域性の演出を慎む	14
●	市街地像を共有し調整するプラットフォームを構築する	14
4.	都市デザイン上のチェックポイント	15
4-1	都市構造・土地利用	15
●	必要以上の市街地拡大を避ける	16
《	必要以上の市街地拡大を避ける》	16
●	将来の低地部への回帰を避ける	17
《	低地部の土地利用を曖昧にしない》	17
《	移転先を不便で味気ないまちとしない》	18
【	コラム：昭和三陸津波の復興計画における眺望の考え方】	19
4-2	新しい市街地の整備	20
●	地形や自然環境への配慮を後回しにしない	21
《	広大な単平面を避ける》	21
《	圧迫感のある法面・擁壁を避ける》	22
【	具体イメージ：法面・擁壁の圧迫感軽減方策の例】	23
《	緑を分断しない》	25

●親しみやすい街並み形成に向けて	26
《過度な直線街路や矩形街区を避ける》	26
《街路の均質化を避ける》	27
《街路と建物を別々に考えない》	28
【具体イメージ：柔らかい街並み形成の例】	29
《画一的な工業素材のみで考えない》	30
《「応急的な造成図」のまま検討を進めない》	31
【具体イメージ：「取り敢えずの造成図」の改善例】	32
4-3 従前地における市街地復興	34
●土地の記憶を後世に伝える	35
《歴史ごと流失したとは考えない》	36
《生活の記憶を埋没させない》	37
【コラム：地域の歴史・文化資源を復興まちづくりに活かすためのプロセス】	38
●従前の課題を忘れない	39
《中心市街地の課題を忘れない》	39
《景観上の課題を忘れない》	40
【コラム：景観法の活用】	41
4-4 防災のデザイン	42
●避難しやすい市街地形成を図る	43
《分かりにくい避難施設の配置を避ける》	43
《非常時のみの施設としない》	43
【具体イメージ：日常利用にも配慮した避難路・避難場所】	44
《避難路を閉塞させない》	45
《悪条件への対応を忘れない》	45
《段階的避難への配慮を忘れない》	45
●防災施設の整備と一体的に取り組む	46
《事業間連携を怠らない》	46
【具体イメージ：堤防事業と連携した市街地整備の例】	47
《自然の持つ防災機能を軽視しない》	48
●総合的取組により防災文化の定着を図る	49
《ハードのみで考えない》	49
【コラム：専門家等の活用】	50
【コラム：トータルな市街地像の簡便な検討手法（スタディ模型・CG等）】	52
おわりに	53
参考	56



# 1 都市デザインの意味

## より住みやすく親しみやすい故郷として復興させるために

東日本大震災の復興まちづくりは、広範囲にわたり甚大な被害を受けた市街地を、自らの暮らしの場所として、また永く子孫に受け継ぐ故郷として、再生する取組みとなる。

そのような機会だからこそ、従来のまち以上に、住みやすく、親しみやすく、そして美しい故郷として、復興を果たすことが望まれる。

早期復興が求められる中、復興まちづくりは、様々な制約条件下での厳しい取組みとなることも想定される。しかしながら、機能回復や量的充足への対応のみに終始すれば、ともすると画一的、無機的な空間整備に陥り、未永く暮らす地域の人々にとって、必ずしも豊かで愛着の持てるまちとなり得ない可能性もある。

安全性や機能性を確保しつつ、長期にわたって、自らが住み、また子孫が住み続けられる場所として、誇りや愛着を持てる故郷を再生していくことが重要であり、そのような視点を見失うことなく、復興まちづくりを推進することが望まれる。



誇りと愛着を持って子孫が  
住み続けられる故郷を再生する  
(岩手県釜石市唐丹町周辺の風景－2011年6月)

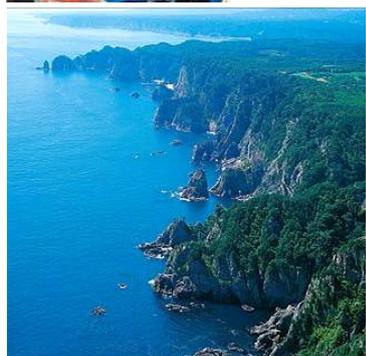
## 豊かな魅力を失うことなく、 更に活力ある地域として復興させるために

東日本の沿岸に位置する被災地域は、独特な地形と豊かな自然が織りなす風景、新鮮な食、そして温かい人々など、多くの魅力に富んだ地域であり、震災によってこのような魅力が失われることがあってはならない。

観光による地域活性化の観点からも、復興まちづくりを通じて、むしろ従来にも増して地域の魅力を高め、多くの人々が訪れる活力ある場所として、再生していくことが望まれる。

被災地は、雄大で四季の変化に富んだ自然と、固有の歴史・文化が織り成す美しい景観を有している。リアス式海岸など特徴的な地形、漁業をはじめとした地場の産業、それらを作り出す独特の地域イメージは、多くの人々を惹きつけてきた。

被災地域の主要産業の一つである観光促進の観点からも、復興まちづくりを通じて、こうした地域の魅力を再生し、更に高めていくことが望まれる。



魅力を失うことなく  
より一層人々を惹きつける地域に  
(左上：岩手県内

右上：岩手県宮古市浄土ヶ浜

左下：岩手県田野畑村北山崎

右下：宮城県岩沼市貞山運河

—被災前)

豊かな自然や文化、新鮮な食といった被災地の魅力を更に高め、交流人口を増やしていくことも、復興の重要な役割である。

## 「防災文化」の定着のために

「減災」の考え方を後世に渡って永く引き継ぎ、災害に強い地域を形成していくためには、防災の思想を場所に刻み込み、文化として定着させる視点が重要となる。

また、我が国においては、災害への備えが、地域固有の風景を育むことに繋がってきた事例も多く、防災の取組みと美しい地域形成を調和させる視点も重要である。

復興まちづくりにおいては、「減災」の考え方にに基づき、逃げることを前提としたまちづくりが必要となる。しかしながら、甚大な被害を被った大災害であっても、永い年月の経過と共に、災害の記憶は鮮度を失い、危険性への認識が日常生活に埋没してしまうことは、過去の教訓が示すところである。

子々孫々の永きに渡って津波災害の記憶を継承し、避難の必要性を想起させるためには、物的整備のみならず、地名や習俗のような文化的な側面も含め、防災の思想を場所に刻み込み、「防災文化」として定着していく視点が重要である。

また、多くの自然災害とともにあるわが国においては、災害に対する備えが、防災性の向上に留まらず、地域の美しい景観形成に結びついている事例に事欠かない。防災の取組みは、美しい地域づくりと矛盾するものではなく、むしろ地域の風土を育むことに繋がりうるものと考えられる。



災害への備えが美しい地域づくりにつながる

上：水屋（岐阜県大垣市）

水屋は洪水時の避難場所及び貴重品を守る倉庫として主屋よりも一段高い位置に設置されている。石垣や盛土で基礎を立ち上げるなどして、特徴的な風景を作り出している。



下：いぐね（岩手県奥州市）

防風・防火などの役割を持つ屋敷林であり、水田の中に緑が散在する風景を作り出している。今回の津波では津波漂流物を捕捉する効果も見られた。

## 付け足し作業ではない「都市デザイン」

地域の姿は、個々の事業や取組みが一体となって、周囲の自然環境とともに総体的に織りなすものであり、良好な景観や都市空間形成を図る取組としての「都市デザイン」は、このような総合的な視点を見失うことなく、望ましい地域の姿を検討していく作業と位置づけられる。

そのため、都市デザインは、まちづくりの骨格が定まった後の付け足し作業と捉えるのではなく、機能性や安全性など、復興まちづくりを検討する上での基本的諸元と一体となって、なるべく早期の段階から検討が行われることが望ましい。

早期復興が求められる中で、復興まちづくりにおいては、機能性や安全性、事業手法の適用性等の観点、検討の焦点となることが多いと考えられる。

一方、これらの検討によってまちづくりの骨格が固まった後の段階ではじめて景観やデザインの配慮を行っても、不自然な表面的修景を生む要因となるほか、いたずらに追加コストを積み重ねることに繋がるなど、かえって好ましくない結果をもたらしかねない。都市デザインは、必ずしもコスト増を意味するものではなく、初期段階の検討の一環として取組むことで、例えば造成計画における地形への配慮など、むしろコスト減や早期復興に繋がることも多いと考えられる。

そのため、都市デザインに関する検討は、機能性や安全性等の観点と一体となって、初期段階から検討がなされることが望ましい。早期に検討に組み込むことにより、総合的な調整が円滑に行われることも可能となる。

## 2 本書の位置づけ

### 趣旨

本書は、東日本大震災における津波被災市街地の復興にあたり、とりわけ大規模なまちづくり事業が想定される東北地方を念頭に、良好な景観や都市空間形成を図る取組としての都市デザインの観点から、特に留意すべき事項、踏まえるべき事項を整理したものである。

作成にあたっては、復興まちづくりが厳しい時間的制約下に置かれることも念頭に、初期段階から無理のない配慮を行うことで、後の段階で大きく効いてくると考えられる事項、あるいは初期段階から踏まえておかないと、後の段階では対応が困難となりかねない事項を中心に検討を行った。

もとより、復興を担う行政主体は、住民に最も身近で、地域の特性を理解している市町村が基本である。各市町村において、地域の実情に即した取組みを展開するにあたり、参考として活用していただければ幸いである。

復興まちづくりは極めて広範に渡る分野を包含し、検討が必要な観点も多岐に渡る。本書は、このうち良好な景観や都市空間形成を図る取組としての「都市デザイン」について、特に初期段階から配慮すべき事項、踏まえるべき事項を中心に整理したものである。

具体的な復興まちづくりの実施にあたって、被災地を魅力に富んだ美しい地域として復興させるためには、機能性や事業性といった基本的諸元の検討と一体的に、都市デザインの観点からも検討が行われることが望ましいことから、今後の事業展開にあたって、そのような検討を行う際の参考として活用していただくことを想定している。

また、これまでに検討を行ってきた復興まちづくり計画についても、未だ景観やデザイン面での十分な検討がなされていない場合は、なるべく早期にこれらの観点からのチェックを行うことが重要であり、そのような作業にも、活用されることを想定している。

このような目的のもと、本書は、第3章において、復興まちづくりにおける都市デザインの原則とも考えられる基本的事項を整理し、第4章において、復興まちづくりの実践過

程で特に踏まえるべき事項をチェックポイントとして列挙している。その際、復興まちづくりが、地域の実情に応じて、地域自身の自主性と創意工夫の下に実施されるべきものであることを踏まえ、場面に応じた工夫のあり方や具体のノウハウというよりも、むしろ避けることが望ましい一般的事項を中心に整理し、ネガティブチェックを行う際に活用できることを念頭に置いて検討を行った。

なお、個別分野の景観やデザインに関しては、既に充実したガイドライン類が策定されており、本書の内容は、それらに何らかの形で記載されているものも含まれる。本書は、東日本大震災の被災特性を鑑みつつ、復興にあたって踏まえるべき事項を、上記のような観点から再整理したものと位置づけることもできる。

個別分野のガイドライン類を巻末に示すので、具体的取組みにあたっては、これらも参考にされたい。

## 過去の復興事業

### 定禅寺通り

(宮城県仙台市) (戦災復興)

戦災復興区画整理事業において整備された広幅員街路であり、中央に緑豊かな歩行者空間を配している。ケヤキ並木も復興当初に植樹されたものであり、今日では、仙台のシンボルとも言えるべき景観要素となっている。



(復興当時)



(現在)

### 隅田公園

(東京都台東区、墨田区)

(関東大震災 震災復興)

関東大震災の復興事業として建設された公園。隅田川両岸に整備されており、今日も広く親しまれる水辺空間となっている。



(復興当時)



(現在)

## 政府方針との関係

良好な景観形成や自然環境への配慮、防災意識の継承といった本書で扱う都市デザインに関連する事項は、東日本大震災の復興のための政府方針や提言等においても数多く言及され、その重要性が指摘されている。

本書は、これらの指摘を踏まえつつ、都市デザイン上の重要事項を、復興まちづくりを展開する際の一助となるよう整理したものである。

- (1) 「復興への提言 ～悲惨のなかの希望～」(平成 23 年 6 月 25 日 東日本大震災復興構想会議)では、「第 1 章 新しい地域のかたち (2) 地域づくり (まちづくり、むらづくり) の考え方」において『高齢者や弱者にも配慮したコンパクトなまちづくり、くらしやすさや景観、環境、公共交通、省エネルギー、防犯の各方面に配慮したまちづくりを行う。とりわけ景観については、地域住民の徹底的話し合いと納得によって、統一感のある地域づくりが望まれる。』、「第 2 章 くらしとしごとの再生 (5) 地域経済活動の再生」において『復興の過程において、美しい景観に配慮した地域づくりを行い、観光資源とすることも重要である』としている。
- (2) 「東北地方太平洋沖地震を教訓とした地震・津波対策に関する専門調査会 中間とりまとめ ～今後の津波防災対策の基本的考え方について～」(平成 23 年 6 月 26 日 中央防災会議 東北地方太平洋沖地震を教訓とした地震・津波対策に関する専門調査会)では、「4. さらに今後検討を深めるべき津波対策について (3) 津波に対する防災意識の向上について」において『歴史的に地震や津波から逃れられない我が国において防災文化の継承が重要であり (以下略)』としている。
- (3) 「東日本大震災からの復興の基本方針」(平成 23 年 8 月 11 日改定 東日本大震災復興対策本部)では、「5 復興施策 (1) 災害に強い地域づくり」において『復興に当たっては、高齢化や人口減少等の経済社会の構造変化を見据え、変化する宅地需要に段階的に対応するとともに、選択と集中の考え方で必要なインフラの整備に重点化を図るなど、地域づくり、インフラ整備を効率的に推進する』『暮らしやすさや防犯、景観、再生可能エネルギー・省エネルギー、環境・リサイクル、安心・安全等に配慮したまちづくり、地域資源の活用と域内循環により地域の自給力と創富力を高める取組みなど、東北の地が新しい地域づくりの具体的なモデルとなるよう、地域主体の取組みを支援する』としている。

(4) 「東日本大震災からの復興に当たっての環境の視点～持続可能な社会の実現に向けて 提言」(平成23年9月28日 社会資本整備審議会環境部会・交通政策審議会交通体系分科会環境部会)では、「Ⅱ 三つの視点からの提案 2. 自然共生社会・生物多様性社会」において『復興に際しては、自然環境の保全に十分配慮し、地域固有の生態系を考慮した土地利用、健全な水循環系の構築、生態系ネットワークの形成に努めるとともに、このような自然環境の回復にも取り組む必要がある』『地震による地殻変動や、今後の津波防災の観点から、住居や産業の利用に適さないと考えられる土地については、土地利用を再検討するとともに、例えば沼地や湿地等を再生・創出するなど、自然との共生や生物多様性保全の観点から活用することも検討していくことが求められる』、「3. 循環型社会」において『復興に際しては、住宅建設、公共施設整備において、地域資源の有効活用の観点から、木材の利用を推進していくべきである。』としている。

(5) 「東北地方太平洋沖地震を教訓とした地震・津波対策に関する専門調査会 報告」(平成23年9月28日 中央防災会議 東北地方太平洋沖地震を教訓とした地震・津波対策に関する専門調査会)では「6. 津波被害を軽減するための対策について (4) 津波に対する防災意識の向上」において、『今回の東日本大震災では、(中略) 地震・津波に対する防災教育の必要性・重要性が改めて認識された』、「10. 東日本大震災の記録の保存と今後の防災対策の情報発信 (1) 東日本大震災の記録の保存」において『我が国における今後の地震・津波対策を強化するためには、時間の経過とともに東日本大震災の経験や記憶が風化し、忘却されないようにしっかり後世に引き継ぐことが重要である』としている。

### 3 基本的事項

住みやすく生きいきとした故郷の再生に向けて、自然や歴史に培われた故郷の良さを尊重し、それらを都市デザインの重要な要素として活かしていくことが大切である。

ともすれば様々な制約条件への対応や、機能性や事業性の検討に追われがちになるなか、復興まちづくりに携わる一人ひとりが、こうした故郷の再生に向けた認識を共有することが望ましい。

ここでは、復興まちづくりにあたっての都市デザインの実践にあたり、こうした観点から念頭に置くべき基本的事項を示す。

## 自然環境への配慮と地場素材の活用

---

### ●自然環境や生態系を尊重する

---

古より人々の暮らしを支え、故郷の風景を形作ってきた豊かな自然環境や生態系は、まさに都市デザインのベースとして尊重すべき要素である。

こうしたかけがえのない自然環境や自然地形、さらに生態系のネットワークを尊重し、それらの過度な改変を極力避けるとともに、故郷の良さとして復興まちづくりに活かす視点が重要である。

### ●地場の素材や技術を積極的に活用する

---

木造の家屋や石積みの擁壁、防潮林や屋敷林といった、地場の自然素材が織りなす風景は、これまでも、自然と調和した、優しく、魅力ある故郷の風景を育んできた。

そうした故郷の風景を手本として、規格化された素材のみを採り入れるのではなく、木材や石材といった地場の自然素材を積極的に活用し、さらに地場の建築・建設技術の活用を図りつつ、街並みにやわらかな統一感を演出することが望ましい。

こうした地場の素材や技術の活用は、将来のメンテナンスも含め、長期的な地域産業の再生・活性化にも繋がり、延いては地域の自立的な復興にも資するものと考えられる。

### ●土地の記憶を読み解く

今次の復興にあたっては、新しい市街地の整備や全面的な市街地の更新が数多くなされるものと想定されるが、そこに暮らすのは、まさにこの地を故郷として住み続けてきた人々である。地域への愛着を育む「ふるさと資源」や、産業や観光等につながる「なりわい資源」には歴史的に培われた独自の意味や役割を持っているものが多いことから、暮らしの連続性やまちの歴史・文化を途切れさせないために、これから整備される市街地を、被災前の暮らしと切り離された無記憶のまちとすべきではない。

そのためには、かつてのまちの成り立ちを物語る街路網や敷地割、故郷のアイデンティティとして大切にされてきた場所、周辺の自然環境とまちとの関係など、まちの履歴や土地の記憶を丹念に読み解き、それらの要素をできるだけ市街地のデザインに反映させることが肝要である。

### ●先人の知恵に学び、防災文化として後世に継承する

とりわけ歴史的に複次の災害を経験しているこの地域には、災害への備えが故郷の風景として定着した防潮林や屋敷林、災害と関連づけられた地名や通り名、高台に配置された神社仏閣、防災意識の継承につながる風習や祭りなど、災害の記憶や防災に関わる先人の知恵がさまざまな形で埋め込まれている。

被災直後の極めて高い防災意識も、時代を経ることで次第に薄らいでいくことが懸念されるなか、こうした先人の知恵に学び、それらを復興後の市街地にも刻み込み、いわば防災文化として後世に継承していくことが重要である。

## ●過去の教訓を踏まえ、新たな防災の知恵を刻み込む

---

被災地では、過去の津波被害においても、高台移転をはじめとする復興事業が実施されてきた。今次の津波においては、移転後の高台市街地が被害を免れた地域もある一方で、高台移転後に再び低地部に市街地がにじみ出し、そうした低地部の市街地が被災してしまった地域が存在することも事実である。

こうした被害を繰り返さないためにも、過去の復興計画などから導かれる教訓を踏まえ、新たな防災の知恵を絞り、それを形として新たな市街地に刻み込み、後世に継承していくことが重要である。

### ● 総合的、分野横断的に考える

---

被災地の復興は、極めて多岐に渡る分野を包含するものであるが、結果として創り出される地域の姿は、全ての事業や取組みの総体として形作られるものである。

各事業の個別の取組みに終始し、結果として全体の調和を欠いたバラバラな空間を創出してしまうことのないよう、地域の姿を総合的に捉える視点を見失わないことが重要である。

### ● 初期段階から検討する

---

都市デザインは、宅地造成から基盤整備、建築物やコミュニティの再構築に至るまで、複合的かつ様々な段階を経て進められるものである。しかし、厳しい時間的制約のもと、ともすると専ら宅地造成や基盤整備の検討に傾注し、景観やデザイン面の取組みが、最終段階での付け足し、いわば表面的なお化粧に陥ってしまうことも懸念される。

復興の初期段階から、基盤整備の観点のみならず、最終的な街並みイメージや自然景観との調和など、トータルな市街地像を検討することが望ましい。

## ● 安易な地域性の演出を慎む

---

地域性の演出は、暮らしに潤いを与え、地域の個性を特徴づけるうえで効果的である。しかし、わざとらしいデザインやペインティング、周囲に無配慮なオブジェの設置といった、安易な地域性の演出は、かえって地域の個性を損ない、いたずらな追加コストにも繋がりがねない。

地域性を演出する際には、安易な表現に陥ることのないよう、景観やデザインの専門家等と十分な吟味を重ねながら、地域の個性を丹念に読み解き、それらを洗練されたデザインへと翻訳していく作業が必要である。

## ● 市街地像を共有し調整するプラットフォームを構築する

---

こうした都市デザインの一環に向けて、復興の初期段階から、専門家を含む分野横断的な検討体制や関係機関を含めた調整・共有の場を構築することが望ましい。

また、このような場は、初期段階での市街地像の共有に留まらず、復興プロセスの進捗に応じた変更や見直しを、全体の調和を失うことなく行うための協議・調整のプラットフォームとして活用することが望ましい。

## 4. 都市デザイン上のチェックポイント

本章では、復興まちづくりの実践過程で特に踏まえるべき事項をチェックポイントとして列挙している。

復興まちづくりは、地域の実情に応じて、地域自身の自主性と創意工夫のもとに実施されるべきものであることから、場面に応じた工夫のあり方や具体のノウハウというよりも、むしろ避けることが望ましい一般的事項を中心に整理したものである。都市デザイン面から検討を行う際の、ネガティブチェックの項目としても活用されることを想定している。

### 4-1

#### 都市構造・土地利用

復興まちづくりにあたっては、高台移転等の受け皿として、多くの新しい市街地整備が計画される場合も想定されるが、他方で、過大な市街地の設定は、将来の都市経営コストの増大や活力の低下の要因となるなど、長期的な持続可能性の観点から課題を残すことになりかねない点にも、十分留意する必要がある。

また、安全な地域として復興を果たすためには、過去の教訓からも、将来にわたって低地部に居住者が回帰しないことが重要であり、そのための低地部の明快な土地利用が求められる。

## ●必要以上の市街地拡大を避ける

---

### 《必要以上の市街地拡大を避ける》

被災地の多くは、人口減少・超高齢社会といった社会構造の変化が既に顕在化し、その傾向は今後一層進むものと考えられる。復興に当たっては、こうした経済社会情勢を見据え、過大な市街地となることを避けることが重要である。

そのため、新しい市街地の整備を行う際には、被災していない既存の市街地との関係も含めて、極力コンパクトで暮らしやすい都市構造となるよう配慮することが重要である。

その際、宅地需要の丁寧な把握に努めるとともに、公共交通との関係も含めた使い勝手のよい都市構造としていく観点も重要である。また、新しい市街地の整備のみならず、被災していない市街地内の空き地を活用し、宅地需要を既成市街地内で吸収することも、併せて検討することが望ましい。

また、宅地需要の丁寧な把握に努めてもなお、精緻な造成ボリュームの確定が困難な場合は、可能な限り確度の高い宅地量を想定しつつ、段階的な施工を行いながら確実性の高い宅地を順次供給していき、造成の後期段階で詳細なボリュームを調整することも考えられる。

## ● 将来の低地部への回帰を避ける

### 《低地部の土地利用を曖昧にしない》

過去の教訓からは、高台移転を行っても、居住が許容されうる低地部には、時の経過とともに居住者が回帰してしまう傾向にあることから、関係機関と連携しつつ、低地部において明快な土地利用がなされる必要がある。例えば農地や公園として活用することや、非居住の産業関連エリアとすることなどが考えられる。

その際、移転を行った範囲のみならず、その他の危険な低地部においても、不用意な居住を回避するための措置が必要である点にも留意が必要である。（例えば、災害危険区域や農地以外の低地部においては、必ずしも適切な土地利用規制が及んでいない区域が残される可能性もある。）

また、特に交通インフラは、その周辺での市街地形成を誘発する要因となることから、例えば、将来低地部においてバイパス機能を持った街路整備がなされた場合に、沿道・沿線での居住立地が不用意になされないよう、将来にわたって、土地利用コントロールをしっかりと行うことも重要と考えられる。



### 低地の土地利用を明確にすることで回帰を防ぐ

(岩手県大船渡市吉浜地区－2011年6月)

明治三陸地震津波を契機に高台移転を行った地区であるが、低地部は農地として利用され、今回の津波災害でも、限定的な被害に留まっている。

## 《移転先を不便で味気ないまちとしない》

低地部の土地利用のみならず、移転先の高台において、コミュニティが醸成され、生活空間として定着していくための配慮も重要である。そのためには、従前コミュニティの維持に配慮した移転計画を行うとともに、住民が集まる施設や広場を近接して整備するといった空間配置上の工夫を行うことが望ましい。

また、行き止まりとなる高台は元の低地部との関係しか構築されず、低地部の利便性を際立たせることになるほか、災害時には移転先の高台が孤立してしまう危険性も高い。そのため、住まいとしての高台と産業の場としての低地部の間に十分なアクセスを確保しつつ、これ以外にも高台へのアクセスを用意し、高台がネットワーク上に位置するように配慮することが望ましい。

高台において、新しい市街地への愛着と誇りを持てる空間形成を行うことも重要である。4-2に示すような、親しみやすい街並み形成を図ることや、地域にとって重要な海や低地部を望む心地よい視点場を確保するといった工夫は、場所にアイデンティティを植え付け、地域への愛着を育む上で効果的と考えられる。

とりわけ、海との密接な関係を築いてきた集落の移転にあたっては、例えば以下のような項目を検討し、海への眺望に十分配慮することが望ましい。

- ・適切な高台選定 : 海への眺望が確保される高台の選定
- ・高台内部の視点場配置 : 海が見える場所に、公園・街路等公共施設を計画的に配置
- ・視点場の空間デザイン : 視点場となる公共施設における、心地よい空間デザイン



高台からの美しい眺望

(岩手県大船渡市泊里地区-2011年10月)  
昭和三陸津波の際に高台移転した地区における、美しい眺望景観

## 昭和三陸津波の復興計画における眺望の考え方

昭和三陸津波（昭和8年）についての内務省報告書（『三陸津波に因る被害町村の復興計画報告書』：昭和9年）において、漁農集落の敷地選定要項として、「南面の高地なること」「飲料水の取得容易なること」等と並び、「海を望み見得ること」と記載されており、当時の復興においても、高台から海への眺望の重要性が認識されていたことが伺える。

■ 『三陸津波に因る被害町村の復興計画報告書』、内務大臣官房都市計画課、昭和9年3月、p43

### VI 都市計画及び復興事業

#### 計画方針

##### i. 都市的集落地（略）

##### ii. 漁農聚落<sup>しゅうらく</sup>

沿岸部落は生業漁を主とし、農を副とするもの、又は漁業のみに依るものあり。之等を茲<sup>こゝ</sup>に漁農聚落<sup>しゅうらく</sup>と總稱す。三陸沿岸地方に於ける部落の大部分は之の形式のものなり。

#### 1. 敷地

漁農聚落到ては住民の生業は主として漁業である。然しながら、必ずしも海岸に密接して居住するを必要とせず。日常の作業に不便を感じざる程度の距離にして、相當<sup>そうとう</sup>の施設を有するに於ては、安住の地に敷地を設くるは極めて望ましき事である。殊に三陸沿岸地方に於ける漁農聚落の如く、環境高峻なる山崖に圍まれたる支谷部に位置するものは、津浪の災害最も悲惨なる部類に屬するを以て、部落敷地を附近高地<sup>いてん</sup>に移轉するは、他の如何なる防浪<sup>たいさく</sup>対策より勝れるものなり。

部落敷地の選定要項下の如し。

海濱に近きこと、

既住の津浪に於ける最高浸水線以上に位すること、

海を望み見得ること、

南面の高地なること、

飲料水の取得容易なること、

新しい市街地整備の検討は、早期復興が求められる中で、ともすると機能回復や量的充足といった基本的諸元への対応に終始してしまう可能性がある。

一方で、こうした新しい市街地の整備は、大規模な切土や盛土を伴う自然環境の改変がなされるケースも多いことから、地形や自然環境との調和についても、検討を行うことが重要である。

また、これらの市街地は、住居機能を中心とする生活の場として整備されるケースが多いと考えられることから、親しみを欠いた味気ない街並み形成を避けるための配慮を行うことも重要である。

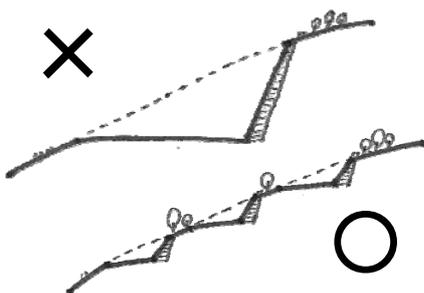
こうした事項は、計画の初期段階から無理のない配慮を行っておくことで、大きな効果を発揮するものが多い。計画や事業の骨格が固まった後にこれらの検討を行うことは、大きな手戻りを余儀なくされ、いたずらな事業の遅延を招く要因となり得る他、これを避けようとして不自然な修景による対応に陥ることも懸念されることから、なるべく早期の段階から検討に組み込むことが望ましい。

## ●地形や自然環境への配慮を後回しにしない

### 《広大な単平面を避ける》

山地部に新しい市街地を造成する際、広大な単平面は、地形との調和を乱し、また圧迫感の強い大規模法面を現出させるなど、遠景、近景を問わず地域の景観を損なう可能性が高い点に留意が必要である。

このような場合、起伏に沿った段階的な市街地とするなど、地形と調和した造成を行うことが望ましく、これにより景観面のみならず、事業コストの面でも有利に働くケースも想定される。



### 大規模法面を避ける

大規模な法面は、遠景、近景を問わず地域の景観を損なう可能性が高く、地形と調和した造成は、こうした大規模法面を現出させない観点からも効果が見込まれる。

## 《圧迫感のある法面、擁壁を避ける》

大規模法面の発生は極力避けることが望ましいが、法面や擁壁を整備する場合には、デザインの工夫によって圧迫感を軽減させることが可能である。植栽による修景や、自然素材を活用したテクスチャ、経年変化を予想した形態・素材の選定等の工夫を行うことが望ましく、そのためには、造成計画において、こうした処理が可能となる法面勾配を設定しておくことも重要である。

また、高台移転を行うケースだけでなく、市街地の嵩上げによる現地復興を行う場合にも、盛土法面や擁壁の整備が必要となるが、こうした場合には、隣接する低地部との関係に特に留意し、法面に植樹を行うことや、天端には低地部を望む視点場を用意するなど、圧迫感を与える造形とならない工夫を施すことが望ましい。



### 過去の復興事業の例

(岩手県釜石市唐丹本郷地区-2011年10月)

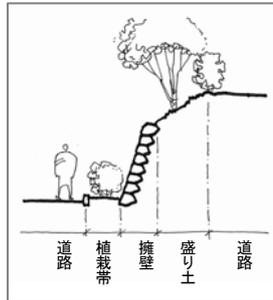
昭和三陸津波の際に高台移転。法面に施された植樹が、低地部にとっての圧迫感軽減(写真下)と、天端道路にとっての街路樹の役割(写真上)を兼用している。また、天端の道路は、平常時は交通処理や散策空間として、発災時には避難先の高台として機能している(更なる高台にも繋がり二次避難にも対応)。

## 法面・擁壁の圧迫感軽減方策の例

### ●形状・構造の工夫

- ・擁壁高さを抑制し、盛土と組合せ
- ・緩衝帯として植栽の配置等により圧迫感を軽減

写真：高さを抑えた擁壁の上部を盛り土とし、盛り土や擁壁前面の緩衝帯に植栽を配置。



### ●素材・テクスチャの工夫

- ・自然素材を活用（経年変化とともに、地域に馴染みやすい素材）
- ・コンクリート等の人工素材を使用する場合は、スリットを入れるなどの工夫により圧迫感を軽減

写真左：石積み擁壁。  
写真右：スリットを入れたコンクリート擁壁。



### ●樹木等の成長に伴う質の高い空間形成

- ・法面や擁壁の植栽処理にあたっては、必ずしも整備当初から豊かな植栽を施す必要はなく、整備後の樹木等の生育を見込んで、まずはスペースを確保しておくことも効果的である。
- ・その際、将来の生育を見込んで、宅地や法面配置の工夫や工法・素材の選定を行っておくことが望ましい。



1980年開発当時の様子



2002年造成直後の様子  
(積み上げられた石の部分が擁壁)



2005年の様子



2010年の様子

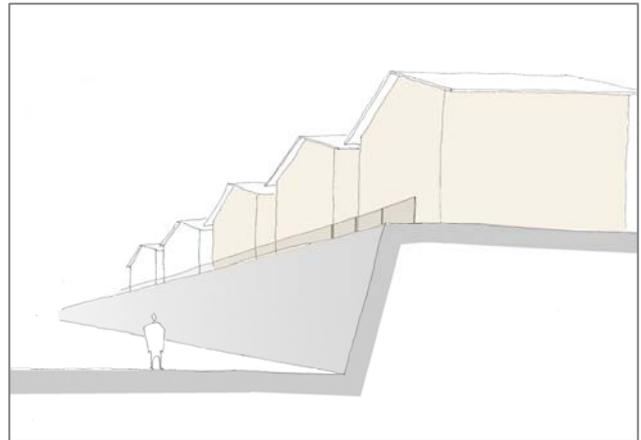
写真左：住宅地の盛り土法面。時間を経て緑豊かな潤いある空間に。

写真右：近自然工法による石積み擁壁。数年後には自然と一体化しつつある。

## ●天端の空間配置上の工夫

- 法面や擁壁自体のデザイン上の工夫のみならず、天端における空間配置上の工夫によっても、圧迫感を軽減することができる。
- 例えば、天端を公園や街路（散策路）等の公共空間とすることにより、低地部から見た建物群による圧迫感を軽減するのみならず、低地と上部市街地との関係性・連続性を演出することができる。

（擁壁と天端の建物群による低地への圧迫感）



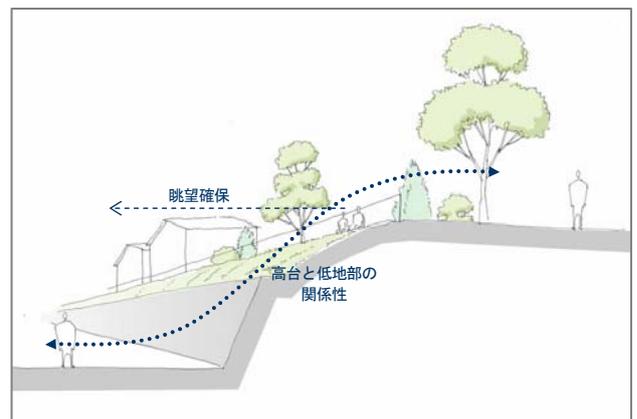
（擁壁デザインの工夫）

- ・擁壁の高さを抑え、上部を盛土とすることで、低地部における圧迫感を軽減。（前頁参照）



（天端における視点場の配置）

- ・法面の天端に道路、公園・広場、散策路等の公共空間を配置。
- ・圧迫感の更なる軽減効果に加え、眺望確保による高台市街地の魅力向上や、高台と低地部の関係性の確保による市街地の分断解消などの効果が期待できる。
- ・天端全面でなく、部分的に設けるだけでも効果的と考えられる。



## 《緑を分断しない》

生態系への配慮は、緑をネットワークとして繋いでいくことが重要となるが、そのためには、神社仏閣・公園緑地や周辺の自然を活用しつつ、これを街路樹や緑地帯等で結ぶだけでも一定の効果が見込まれる。そのため、市街地や街路網の計画において、このような用地幅を確保しておき、これに地域で無理なく生育する樹種を植栽することも有効である。

また、地域の植生や小動物の生息状況を把握するに際しては、地域の住民の知識や記憶も有効な手がかりとなることから、詳細な調査が困難な中でも、事業実施に向けた住民とのコミュニケーションの一環として、このような事項についてもヒアリングを行うておくことが効果的である。



### 青葉通りのケヤキ並木

(宮城県仙台市) (戦災復興)

定禅寺通りと共に、緑豊かな広幅員道路の好例。市街地にあって十分な植樹帯スペースを確保することにより、生態系ネットワークの確保、良好な景観形成の両面から、高い効果を発揮している。



### 水路沿いの小公園

(神奈川県座間市鈴鹿・長宿地区)

湧水の流れる水路沿いを小公園とし、昆虫の成育できる環境を確保している。

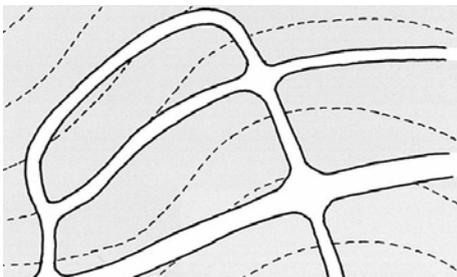
## ● 親しみやすい街並み形成に向けて

---

### 《過度な直線街路や矩形街区を避ける》

直線に支配された区画街路網や、変化のない矩形街区群からなる市街地は、ともすると単調で味気ない街並みとなりやすいことに留意が必要である。

例えば、一部の区画街路の線形を、自然地形に沿った無理のない曲線とするだけでも、街の見え方に変化を与え、単調な街並み形成を回避する効果がある。



### 自然地形に沿った市街地パターンのイメージ

地形に沿った街路配置とすることで、過度な直線を避けることができる。



### 柔らかな公共空間を形成

(東京都日野市フォレストステージ高幡鹿島台)

住宅地内の区画街路において、直線性を排した広場的な設えや植栽処理を施し、コミュニティにも配慮した柔らかい公共空間を形成している。

## 《街路の均質化を避ける》

市街地内の街路にメリハリをつけ、例えば、地域の顔となる通りにおいて電線類地中化等を含む質の高い空間整備を行うことや、市街地内道路の多くを占める区画街路について、一律な空間構成とするのではなく、街路の性格付けに応じた変化を与えること等により、街路の均質化を避けることが望ましい。

区画街路においては、きめ細かいデザインの差別化が困難な場合であっても、例えば、街路幅員、街路樹の有無といった基本的な事項に変化を持たせるだけでも、画一的な市街地形成を避ける上で、大きな効果が期待できる。



### 街路の性格付けと、変化のある街並み形成

(石川県金沢市瑞樹団地)

上：幹線道路

中：歩行者優先道路（広場の空間）

下：歩行者専用道路（通り抜け用）

幅員の変化や街路樹の有無、歩車に関する性格付け等により、街並みに変化を持たせることができる。

### 《街路と建物を別々に考えない》

街路の景観は、沿道施設と一体となって形成されるものであることから、景観上の配慮にあたっては、街路自体の設計に留まらず、建築物等と一体的に検討を行うことが望ましい。

その際、住民との合意形成を図りつつ、沿道建築物のデザインルールの設定や、形態意匠に関する規制誘導措置を講ずることが望ましいが、きめ細かい対応が困難な場合でも、例えば、街路と宅地の境界を生垣とするだけでも、柔らかく親しみのある街路空間を形成する上で、大きな効果が期待できる。



#### 官民境界の植栽処理による親しみある住宅地の形成

(上：沖縄県那覇市那覇新都心、

下：東京都八王子市八王子みなみ野)

官民境界を植栽処理することで、住環境としての柔らかさを持たせることができる。また那覇市の事例では、舗装に地元石材を用い、地域性への配慮も見られる。

## 柔らかい街並み形成の例

- 親しみやすい街並み形成を図るために、生垣、板塀等の柔らかい印象を与える素材を活用することが考えられる。
- 板塀は、質の高い設えを施すことにより、親しみのある空間形成に活用することも可能である。また、生垣化を図る際に、復興需要により郷土種の苗の入手が困難な場合に、暫定的に、間伐材等を利用した板塀とすることなども考えられる（※）。
- 電線の地中化等も行い、良好な景観形成を図ることも効果的である。



※状況に応じて



### 《画一的な工業素材のみで考えない》

復興の過程では、時間的な制約から、入手が容易な規格化された既製品が多用されることも想定されるが、住宅建設に地元の木材を用いるなど、地場素材、とりわけ自然素材を積極的に活用することにより、地域に馴染んだ、柔らかい統一感をもった街並み形成を図ることができる。こうした方向性を早めに打ちだし、緩やかなルール化を図ることも効果的である。

また、こうした取組は、統一感のある親しみやすい街並み形成のほか、地元人材の活用や地場産業の維持・活性化の観点からも効果が期待できる。



#### 地場素材を活用した景観形成

(島根県江津市)

地場産の石州赤瓦による街並み。新規開発地区でも積極的に導入している。



(山形県金山町)

地場の木材と建築様式による街並み形成が図られている。

### 《「応急的な造成図」のまま検討を進めない》

検討の初期段階では、機能配置や必要宅地量といった基本的諸元のみを手がかりに、とりあえずの造成図を応急的に作成し、検討のたたき台として活用することが多いと考えられる。しかしながら、厳しい時間的制約下に置かれる復興まちづくりにおいては、ともすると後の段階に委ねていた筈の地形の読み取りや街並みイメージの検討が十分になされずに、こうした造成図のまま検討プロセスが進捗してしまう可能性があることに留意が必要である。

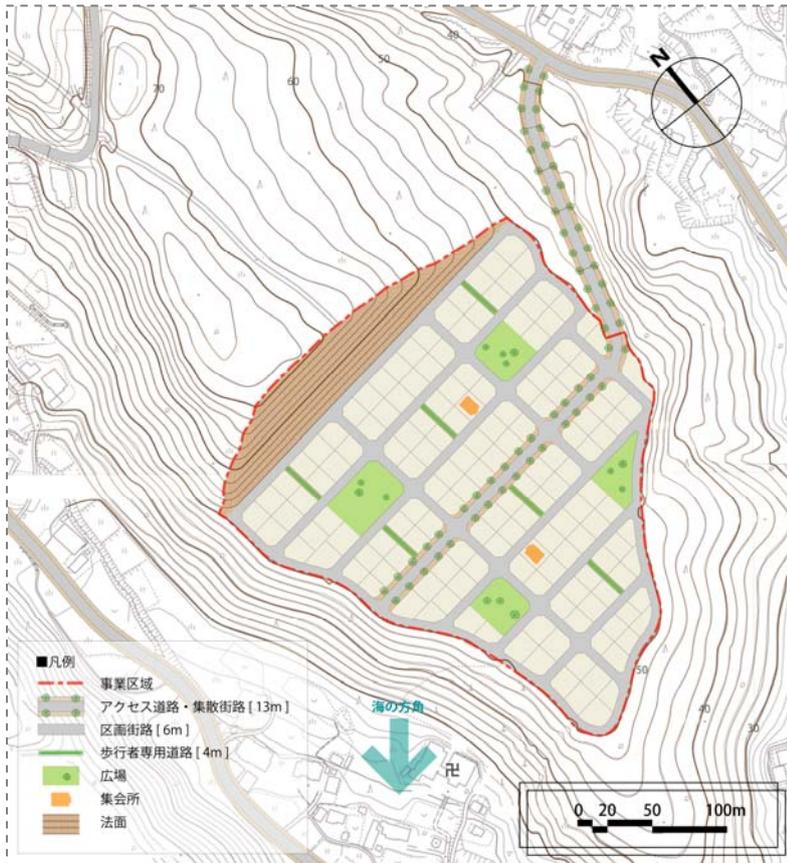
そのため、こうした応急的な造成図は、極力早期に、都市デザインの観点から検討を加え、適切な見直しや修正を図ること望ましい。



「応急的な造成図」で進めてはいないか  
景観面での検討を先送りにしたまま、検討プロセスが進んではいないだろうか。

# 「応急的な造成図」の改善例

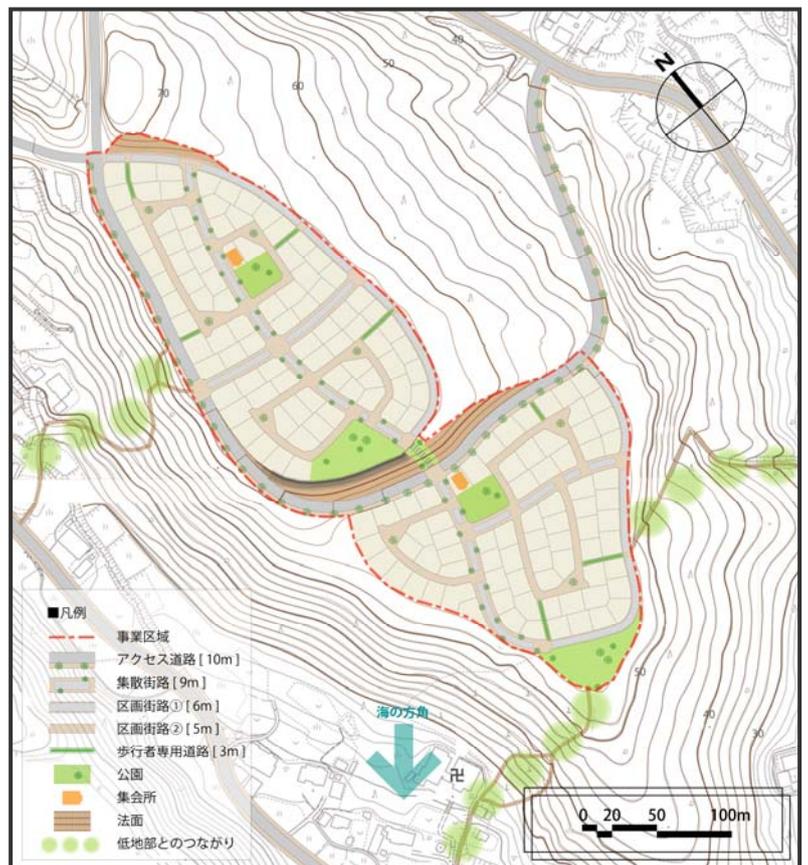
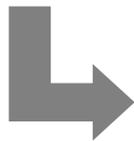
## 《応急的な造成図》



## ■諸元（概算）の比較

	取り敢えずの 造成図	改善例
事業区域面積	62,100㎡	61,000㎡
住宅戸数	160戸	160戸
法面面積	6,800㎡	3,200㎡
造成土量	約200万m³	約115万m³
宅地面積	33,500㎡	33,800㎡
公園面積	4,100㎡	4,300㎡
道路面積	17,500㎡	19,600㎡
（アクセス道路）	(3,300㎡)	(5,000㎡)
（その他道路）	(14,400㎡)	(14,600㎡)

## 《改善例》



※この造成図、改善例は、高台市街地像の詳細な検討を行う際の参考として、戸建ての住宅市街地を念頭に、架空の例を作成したもの。

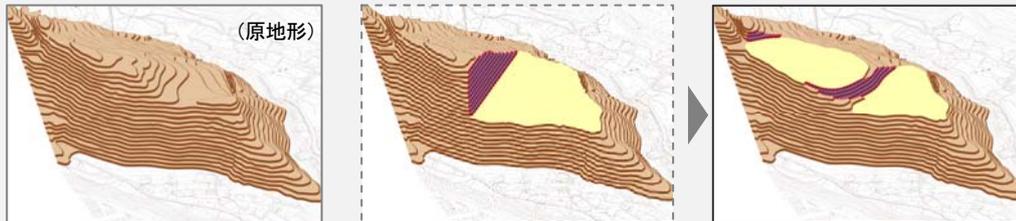
※調整池、供給処理施設等は表現していない。

※具体的取組においては、地域の状況を踏まえつつ、検討を行うことが重要。

## ■「応急的な造成図」からの改善点

### ●造成計画

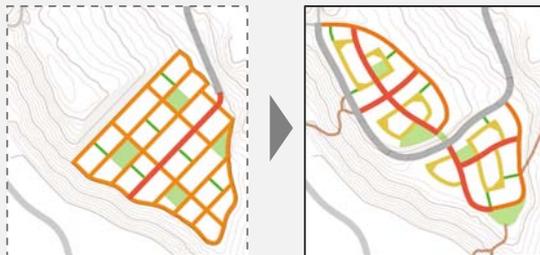
- 地形を読みつつ二段平面とし、単平面や法面の大きさを抑制。
- 上段は山頂を切土し、法面の大きさを抑制（ただし、山頂部を切土する場合、地域にとって重要な稜線を損なわない配慮も必要）。



※本改善例では便宜上2段平面としたが、例えば勾配が緩やかな場合には、地形に沿った多段平面や斜面地とし、造成土量や法面積をさらに削減することも考えられる。

### ●市街地内部の設え

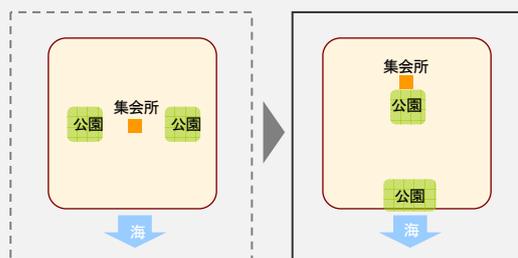
- 街路に変化を持たせる
  - ・特に、地区内街路の大部分を占める区画街路について、過度な矩形街区、直線道路を避けつつ、交通特性やコミュニティ形成を意識した配置とし、これに応じて幅員構成や舗装パターン等に変化を持たせることが考えられる。



- 段階平面間の繋がり
  - ・異なる平面間の繋がりを意識した空間配置。



- 公園、広場等の配置
  - ・機械的な均等配置ではなく、海への眺望が確保される位置や、住民の集まり易い位置に配置。
  - ・海を望める公園は、避難場所としての活用も念頭。
  - ・集会所は、住民の集まり易い公園に隣接して配置し、コミュニティ機能を強化。

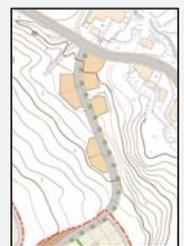


### ●周辺との関係

- 低地部との繋がり
  - ・平時の散策路、災害時の避難路として、低地部との繋がりを確保。



- 周辺集落との繋がり
  - ・低地部市街地との連続性や、高台への安全・安心な歩行者アクセスを確保するため、アクセス道路の沿道に、地形に応じて無理なく宅地を配置することも考えられる。
  - ※高台市街地の比較に重点を置いた前頁イメージ図には、右図は表現していない。



- アクセス道路は行き止まりとせず、ネットワーク化。

### ●整備水準のメリハリ

- 例えばアクセス道路について、地域の状況に応じて、柔軟に片側歩道を採用。



- 区画街路は街路の性格に応じて縮小幅員（本改善例では5m）を採用。（「取り敢えずの造成図」では一律6m）

- 区画街路において、適宜広場状の空間（コモン）を配置し、コミュニティ空間機能を付与。



高台等への移転に依らず、従前の場所での現地復興を図る場合は、土地の記憶を復興まちづくりに反映させ、地域の歴史を未来に継承する視点が重要である。

また、現地復興を行う市街地は、とりわけ「まちの顔」とも言うべき中心市街地が含まれるケースも多いと考えられることから、復興まちづくりの中で、こうした地区における従前からの課題についても併せて検討することが望ましい。

## ●土地の記憶を後世に伝える

### 《歴史ごと流失したとは考えない》

現地復興を図る市街地においては、面的事業による全面的な市街地更新を行う場合や、部分的な事業のみを行って早期復興を図る場合など、被災程度に応じて様々な復興パターンが想定されるが、いずれの場合においても、歴史を継承するための手掛かりとなる事項の把握に努め、これを復興まちづくりに反映させ未来に継承する視点が重要である。

我が国の都市は、建築物の更新サイクルが短く、都市の歴史が、建物ではなく、むしろ街区パターンや旧街道の線形、周囲の自然との関係などに刻み込まれているケースも少なくない。したがって、たとえ建築物の多くが流失した場合であっても、都市の軌跡や来歴を再生する手掛かりは多く残されていると考えられる。

また、市街地縁辺部の高台には、被災を免れた神社仏閣が多く存在するが、これらはそれ自体が歴史性を帯びた施設であるのみならず、高台への立地選択も災害を踏まえた歴史の知恵によるものと考えられる。復興まちづくりにおいて、例えばこれらの存在を考慮することは、歴史の継承だけでなく防災性の観点からも効果的であると考えられる。



### 歴史ある水路に沿って遊歩道を整備

(山形県金山町)

歴史ある水路「大堰」沿いに遊歩道が整備され、住民の憩いの場となっている。



### 水路を復活させ、市民の憩いの場として再生

(静岡県三島市源兵衛川)

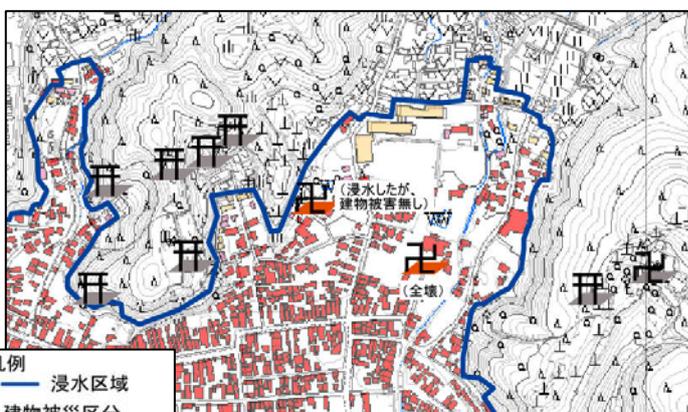
湧水の豊かな地域だが、高度成長期の人口増加等に伴い、水量が減少。水辺環境の悪化も問題となっていたが、ふるさとの原風景を再生させるため、住民、NPO、企業、行政が協力して環境整備を進め、今では虫も観察できる優れた環境を再生している。



### 火事で失われた風情ある路地空間を再生

(大阪府大阪市中央区法善寺横丁)

飲食店が建ち並ぶ法善寺横丁において、火災による被害からのまちなみ再現を目指し、連担建築物設計制度の活用や建築協定の締結により、法善寺横丁らしい風情あるまちなみや協定区域内の安全性、防火性の維持管理に努めている。



### 津波の記憶を伝える神社・仏閣の配置

(岩手県陸前高田市-2011年11月)

被災地では、高台に立地している寺社仏閣も多く、その立地ゆえに津波を免れた箇所も多い。

## 《生活の記憶を埋没させない》

住民とのコミュニケーションは、全ての復興まちづくりにおいて不可欠なプロセスであるが、土地の記憶を市街地像に反映させる観点からも重要である。特に、地域に親しまれてきた生活景や界限空間等の復興後も再生すべき空間、従前から生活の支障となっており復興に併せて改善すべき空間など、身近な空間に関する事項は、地域住民しか分からないことが多い点に留意が必要である。

復興後の具体的な市街地像を検討するにあたっては、住民からのヒアリング等によりこうした事項を早期に把握し、検討に活かすことが望ましい。

※なお、国土交通省都市局において、「歴史・文化資産を活かした復興まちづくりに関する基本的考え方」を策定しているのので、併せて参照されたい。



### 地域の資源を確認

(宮城県気仙沼市—2011年8月)  
地域住民が、専門家とともに、まちあるきを行い、地域に残されているもの、地域に合ったものを確認。



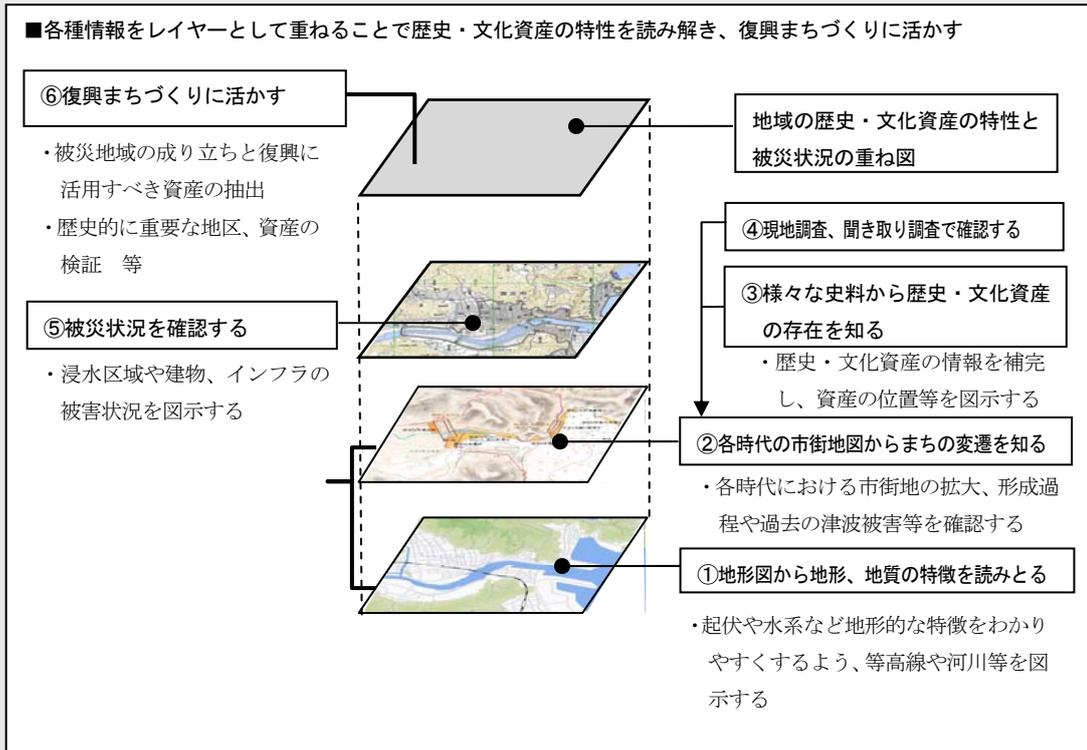
### 地域の共同井戸

(岩手県大船渡市越喜来—2009年11月)  
地域住民に親しまれてきた身近な空間など土地の記憶の把握に努めることも重要。

## 地域の歴史・文化資源を復興まちづくりに活かすためのプロセス

土地の記憶を構成に伝えていくため、地域の歴史・文化資源を復興まちづくりに活かすための検討プロセスの例。各種情報をレイヤーとして重ね、多角的に歴史、文化の特性を把握。

※国土交通省都市局「歴史・文化資源を活かした復興まちづくりに関する基本的考え方」より引用。詳細についてはそちらを参照されたい。



## ● 従前の課題を忘れない

### 《中心市街地の課題を忘れない》

被災地域においては、従前より中心市街地の活性化に関する課題を抱えていた都市も多いと考えられるが、こうした課題についても、復興まちづくりと併せて改善を図ることが望ましい。

例えば、復興まちづくりにおいては、福祉施設・図書館・交通拠点等の人の集まる施設を集積する試みや、営業継続意向のある商店主を集約して商店街の集客性を高める取組みなどは、むしろ平時以上に実施しやすいと考えられる。こうした取り組みは、公共交通の再生やこれと連携した歩行者に優しい街の形成と併せて実施することにより、更に高い効果を発揮すると考えられる。

また、まちの顔となるようなシンボル空間や、人々が集まる賑わい空間において、電線類地中化や質の高い空間整備を行うことや、街路の性格に応じて界限性のある空間演出を行って回遊性を持たせることなど、街の魅力を高める取組みも効果的と考えられる。



#### 商業空間の再生

(広島県福山市)  
道路整備（電線類地中化等）を契機とし、沿道商店側でファサードの色調統一等を実施。イベント等も可能な空間として再生。



#### 区画整理事業により路地空間を確保

(滋賀県彦根市)  
商店会組合が所有する道路状の空間（換地）を路地として位置づけ、両脇に店舗が向かいあうように配置。

## 《景観上の課題を忘れない》

従前の市街地においても、かつての機能性や合理性に偏重したまちづくりの結果、地域本来の美しい景観が阻害されていたり、街並みが単調で味気ないものとなっていたケースもあったと考えられる。

再整備される公共公益施設（庁舎、学校、災害公営住宅等）において、質の高い空間整備を行い、良好な都市空間形成を先導することや、市街地整備にあたって、トータルな市街地像を住民とも共有した上でルール化を図るなど、官民が協調した都市デザインの実践により、地域本来の美しい姿を実現する視点も重要と考えられる。



### 自立再建住宅・公営住宅の例

(新潟県長岡市山古志地区)

(上：竹沢団地（公営住宅） 下：自立再建住宅)

地域に適した「中山間地型復興住宅」を専門家、地域の住宅生産者、行政による検討委員会において検討し、住まい作りの手引書等を作成。自立再建にあたり当該モデルを採用する被災者への支援を行なうとともに、公営住宅にも当該モデルを採用している。



従前



従後

### かつての雁木の街並みを復刻

(新潟県南魚沼市牧之通り地区)

街路整備と併せ、沿道権利者が建築協定・デザインルールを設け、電線類地中化など質の高い空間整備を図りつつ、セットバック部分に雁木を復活させるなど、かつての街並みを再現している。

## 景観法の活用

景観に関する国民の関心の高まりを背景として、地方公共団体による自主条例の制定等が進められていた一方で、高層マンション建設に係る紛争など景観を巡る訴訟が提起され、自主条例に基づく景観誘導の手法の限界が明らかになってきたことから、それまでの地方公共団体による取組を踏まえ、①良好な景観の形成に関する基本理念等を明らかにするとともに、②条例では限界のあった強制力を伴う法的規制の枠組みを用意するため、景観法が制定され、平成17年6月1日に全面施行されている。

景観法施行以来、景観行政を担う景観行政団体数及び景観計画の策定団体数ともに年々増加している。これまで、景観行政団体は531団体（都道府県を含む）、景観計画の策定団体数は326団体に達しており、それぞれ全国の地方公共団体数※の約30%、18%に及ぶ。（平成24年3月1日時点）。

景観法においては、基幹的制度である景観計画による届出・勧告制度のほか、特定地域を対象に景観地区、景観協定、景観重要建造物、景観重要樹木等の制度を活用した良好な景観の保全や創出が可能であり、地域特性を踏まえた地域住民の合意に基づく景観形成のためのルールを将来的に担保する手段として、これらの景観法に基づく制度を活用することが想定される。

※都道府県・市区町村を含めた1,793団体



景観行政団体及び景観計画策定団体の推移 (H24. 3. 1 現在)



避難を前提としたまちづくりにあたっては、発災時の混乱した状況下でも円滑な避難が可能となるよう、避難場所や避難経路の配置を工夫することが望ましい。

防災施設のうち、とりわけ市街地に隣接する河川・海岸堤防（以下、堤防という）は、市街地の安全上不可欠な施設である一方、平時には景観上の圧迫感を与える存在であることから、地域の防災風景を構成する要素と捉えつつ、景観上の配慮を行うことが重要である。またその際には、施設管理者との密な連携・調整が不可欠である。

防潮林などの自然を活かした防災施設は、防災性の向上のみならず、地域の美しい風土を育む存在となり得る。また、地名や通り名、祭りや風習、伝承といった無形の文化の中に、災害の記憶を埋め込むことなど、ハード、ソフトが一体となった取り組みにより、災害に対する意識を、防災文化として定着させていくことが望まれる。

## ●避難しやすい市街地形成を図る

### 《分かりにくい避難施設の配置を避ける》

発災時における混乱した状況下においても、目指すべき避難場所や通るべき経路が適切に選択されるためには、避難場所や避難路の配置を工夫する必要がある。

例えば、避難場所や避難ビルは市街地からの視認性の高い場所に設置することや、高台方向への分かりやすい軸線となる道路やシンボリックな道路を避難経路として整備することなどが考えられる。

### 《非常時のみの施設としない》

避難場所や避難路は、平時においても、地域に親しまれ活用される空間とすることが望ましい。

例えば、避難場所は、平時は、海が望める憩いの場やグラウンドなど、地域に親しまれる高台広場として機能させることが考えられる。

また、避難路についても、電線類地中化を含む質の高い空間整備を行い、高台広場へとつながる散策路として活用することや、植樹帯を確保し緑を繋ぐ生態系ネットワーク機能を担わせること等が考えられる。

避難場所や避難路は、このような「避難」「散策路」「緑のネットワーク」といった平時と発災時に跨る複合的な機能を持たせる事が望ましく、これにより発災時の混乱した状況下における適切な避難経路選択にも繋がるものと考えられる。

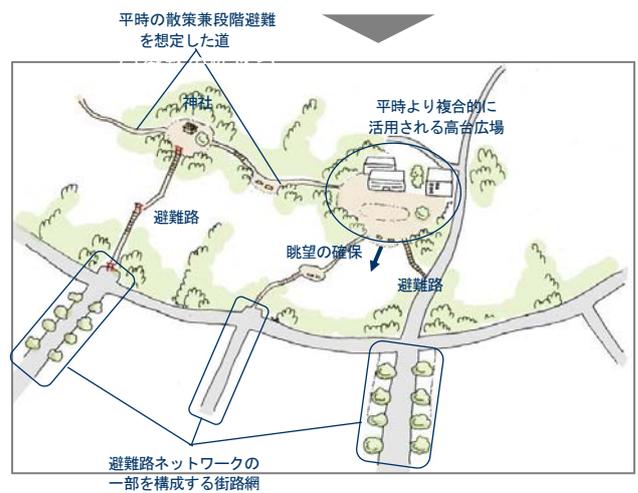


山に向かうシンボルロード

(岩手県釜石市青葉通りー2011年6月)  
山際の寺に向かって延びるシンボリックな通り。日常の生活空間であるとともにわかりやすい避難路になる。

## 日常利用にも配慮した避難路・避難場所

- 災害時の混乱した状況の中でも適切かつ迅速な避難がなされるためには、避難場所や避難路を、平時にも親しまれる空間とすることが重要と考えられる。
- 例えば以下のような工夫が考えられる。
  - ・避難場所は、海を望む高台広場とする。
  - ・これらを個別に整備するのではなく、神社仏閣等の地域資源も含め、避難場所同士をネットワーク化し、散策路としても親しまれるようにする。
  - ・避難路は、低地部の街路網と調和し、散策路や緑のネットワークとしても機能させる。



### 《避難路を閉塞させない》

避難経路は、発災時においても安全性や通行機能が確保されるよう、十分に配慮する必要がある。

例えば、避難経路においては、発災時の道路閉塞を回避するための幅員の確保や電線類地中化を進めることが考えられる。また、津波避難ビルを避難経路沿いに指定するなどして、逃げる途中の被災を防ぐための配慮も効果的であると考えられる。

### 《悪条件への対応を忘れない》

夜間に発災した場合など、悪条件への対応についても考慮しておく必要がある。たとえば、停電時においても光や音を手がかりに逃げることができるよう、発災時にも機能する誘導灯の設置や電源の確保、あるいは電力に依らず災害の発生や避難場所を知らせる「半鐘」の設置といった工夫も考えられる。

### 《段階的避難への配慮を忘れない》

津波避難の特性として、いったん近傍の高台等へ避難したあと、浸水状況を見て、さらに次なる高台に避難するといった、段階的な避難行動が挙げられる（※）。高齢者にとって、高低差の大きな高台へ一気に避難することは困難であることに鑑みても、避難場所や避難路の設定にあたって、このような段階的な避難を想定しておく必要があると考えられる。

また、人々の想像を超える高さまで津波が襲来した事実からも、避難場所を行き止まりの構造とせず、更にもうその先への避難が可能となる経路を用意しておくといった配慮も必要である。

※東日本大震災の津波被災現況調査結果<第3次報告>  
～津波からの避難実態調査結果(速報)～(平成23年12月26日)より



段階的避難が可能な避難場所

(宮城県女川町—2011年5月)

東日本大震災においても、避難場所として機能した。

## ● 防災施設の整備と一体的に取り組む

### 《事業間連携を怠らない》

堤防は、発災時に市街地を守ることはもとより、地域が津波被害と常に隣り合わせにあることを意識させ、防災意識の継承を促す存在としても機能する。また、堤防は、長期に渡って防災施設としての機能を維持する必要がある、その前提となる適切な管理を確保するためにも、日常的に市民の目に身近に触れられる存在としておくことが重要と考えられる。

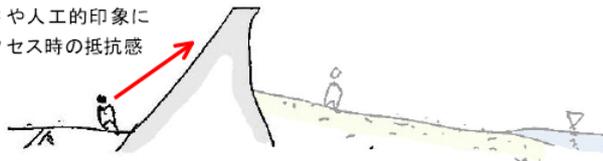
その一方で、長大な構造物である堤防は、市街地環境から見て、圧迫感の大きい無骨な存在となり得ることも否めない。

そのため、特に市街地に隣接する堤防の位置やデザインについては、施設管理者との十分な連携・調整を図ることが重要である。その際、防災施設としての堤防機能が損なわれることのないよう十分に留意しつつ、法面の覆土や緑化、自然素材の活用等のテクスチャへの工夫といった圧迫感の軽減に向けた方策について、協議することが望ましい。

また、堤防と隣接する市街地においては、堤防に設置される陸閘や階段・スロープといった施設は、市街地と海との接点となることから、そうした施設の周辺において、施設デザインの一体性の確保や、市街地側における公園や広場、骨格となる主要街路の配置を図るなど、施設管理者との十分な連携のもと、市街地と堤防が一体となった空間創出を図ることも考えられる。

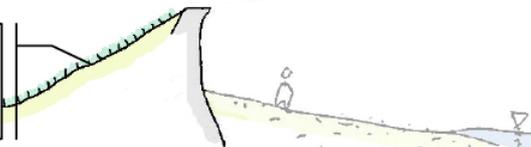
※国土交通省水管理・国土保全局において、「河川・海岸構造物の復旧における景観配慮の手引き」が策定されており、併せて参照されたい。

護岸・堤防の高さや人工的印象による圧迫感やアクセス時の抵抗感



覆土・緑化等による  
圧迫感・抵抗感の軽減

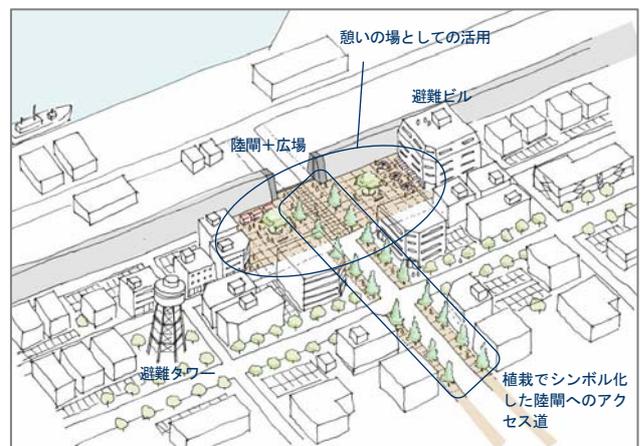
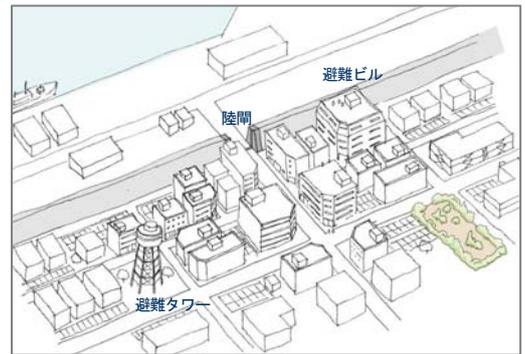
堤防・護岸法面の緩傾斜化、覆土・緑化等による視覚的インパクト軽減とアクセス性の向上



市民が身近に堤防を感じられるようにするには、圧迫感を緩和するための覆土・緑化等の工夫も重要。

## 堤防事業と連携した市街地整備の例

- 陸閘周辺は、市街地にとって海へのゲートとなることから、その周辺に計画的な施設配置を行うことが考えられる。
- そのためには、堤防や陸閘の位置等と、これに隣接する市街地整備について、計画段階からの連携、調整が不可欠である。
- 例えば、以下のような工夫が考えられる。
  - ・陸閘へのアクセス路となる街路を計画的に配置し、海へと導く質の高い空間整備を行う。
  - ・広場や公園を陸閘周辺に配置し、堤防整備後においても、海との関係性が確保された市街地形成を図る。
  - ・十分な避難体制の確保を図りつつ、広場周辺において、商業施設を配置するなど、平時における市民の憩いの場とする。



## 《自然の持つ防災機能を軽視しない》

樹林帯は、津波エネルギーの減衰機能や、漂流物の捕捉機能、避難路の視認性を高める機能など、多面的な機能が期待されることから、例えば通常は海岸沿いに配置される防潮林について、漂流物の捕捉機能を高めるため二線堤沿いや市街地近傍に配置するなど、戦略的な配置を検討することも考えられる。

こうした防災施設における自然や樹木の活用は、各地に存在する防潮林や屋敷林の例に見るまでもなく、防災性の向上のみならず、施設整備を地域に即した美しい風景づくりにつなげていく観点からも重要である。

※国土交通省都市局において、「東日本大震災からの復興に関わる公園緑地整備の基本的考え方」を策定しているので、併せて参照されたい。



### いぐねの風景

(岩手県奥州市)

東北地方の居久根も、災害への備えが、地域固有の美しい景観を育むことに繋がってきた一例。



### フクギ並木の風景

(沖縄県今帰仁村)

防風・防火を兼ねて建物の周りに植えられたフクギが美しい道をかたちづけている。

## ● 総合的取組により防災文化の定着を図る

### 《ハードのみで考えない》

堤防や防潮林、避難場所や避難路といった防災施設の整備と併せ、誘導サインの工夫や防災教育、避難訓練など、ソフト分野の取組みが一体的に運用されることが重要である。また、低地部におけるメモリアルパークの整備や、過去の浸水境界を示す案内板や石碑、街路樹の設置など、災害の記憶を残す観点も重要である。

更には、災害と関連づけた地名や通り名、防災意識の継承につながる風習や祭り、伝承といった、先人の培ってきた無形の地域資源とも連動させるなど、ハード、ソフトの取組みが一体となって、防災の思想を地域に刻み込み、後世の永きにわたって、防災文化が定着していくことが望まれる。



### 津波の教訓を伝える石碑

(宮古市重茂半島—2011年10月)

津波の被害を受けないよう、低地への住宅立地を戒めている。

『高き住居は児孫の和樂  
想へ惨禍の大津浪  
此処より下に家を建てるな』



### 被災建物の保存

(宮古市田老地区)

今次の津波災害の記憶を継承するために、甚大な被害を受けた建築物の保存が検討されている。

## 専門家等の活用

- 望ましい地域イメージを、自然地形や周辺環境を読み解きつつ即地的な空間像に翻訳し、具体の設計・施行へと繋げていくためには、都市デザインに関する専門家から適切な指導、助言を得ながら事業を推進する体制を整えることが望ましい。専門家の活用には、様々なパターンが考えられるが、例えば、以下のようなプロジェクトベース、アドバイザーベースの活用が挙げられる。
- プロジェクトベースは、地区単位や大規模事業単位で、構想・計画段階から設計・施行段階まで、一貫して専門家の積極的・主体的な指導を得るものであり、地域の顔となる地区や重要な事業において特に質の高い空間整備を図ろうとする場合に、有効な手法と考えられる。
- これに対し、アドバイザーベースは、自治体が行う幅広い公共施設整備や都市空間形成について、事業プロセスの節目などにおいて、専門家の助言を得るものである。特定の地区やプロジェクトについて積極的に質の高い空間形成を図るというよりも、幅広い計画や設計案について、都市デザイン上の問題点を抽出し、少しでも水準を上げるための仕組みとして活用する上で、有効な手法と考えられる。
- 具体の実践にあたっては、例えば市町村全域に関してはアドバイザーベースの事業チェックを行い、中心部等の主要地区においてはプロジェクトベースで都市デザインを積極的にマネジメントしていくなど、これらを組み合わせることも考えられる。また、いずれのケースにおいても、地域の実情に応じて、都市計画・土木・建築・構造・造園・歴史・文化財など、復興まちづくりを行う際に必要となる分野について、それぞれ専門家から指導・助言を得られる体制を構築することが望ましい。

※国土交通省において、まちづくりの専門家の情報に関する「復興まちづくり人材バンク」を構築し、被災地の自治体や地域住民による協議会等が、必要とするまちづくり専門家を容易に検索することができる環境整備を行っているので、適宜活用されたい。( <http://www.tokeikyoku.or.jp/jinzai.html> )

※巻末の参考(2)に、国土交通省所管の公共事業における景観検討に対して指導・助言をいただいている専門家のリストを掲載するので、適宜活用されたい。

### ■事例：日向市駅周辺地区都市デザイン会議（宮崎県日向市）（プロジェクトベースの事例）

《一貫した駅周辺地区全体の景観デザインを実現するための推進体制づくり》

・日向市駅周辺の活性化のための「連続立体交差事業」、「土地区画整理事業」、「商業集積事業」の3事業について、有識者・専門家等からなる「日向地区都市デザイン会議」が以下の機能と役割を果たすことで質の高い景観形成を実現した。

- 1) 複数プロジェクトの一体性確保のための空間的監理（複数事業の調整、関係者の合意形成）
- 2) プロジェクト全般に渡る一貫性を確保するための時間的監理
- 3) 事業を契機とした地域への愛着や誇り等の醸成のための積極的な市民参画機会の促進



日向市駅（左：全体俯瞰、右：駅舎）。デザイン会議での議論により、駅舎、駅前広場、高架橋等の一体的なデザインが実現されている。

■事例：柏市景観アドバイザー会議（千葉県柏市）（アドバイザーベースの事例）

《景観アドバイザー》

- ・都市景観形成を推進するために必要な情報収集や専門的な助言を行うため景観アドバイザー会議を設置（柏市景観まちづくり条例・第20条に位置づけ）。
- ・景観アドバイザーの役割として、以下のような景観まちづくりの推進に係る専門的アドバイスを行う。
  - －行為の届出における建築物等の基準適合のための専門的アドバイス
  - －地区の景観まちづくりに関する専門的アドバイス
  - －その他、都市景観形成の推進のための専門的アドバイス

○景観アドバイザー会議における意見（例：柏駅共同ビルの事業計画に対する意見）

- ・開放的な駅前にする上空通路のデザインとすること。
- ・既存建築物に対しても、新館デザインの連続性を確保すること。



原案



アドバイスを踏まえた修正案

出典：柏市都市計画課 Web サイト

<http://www.city.kashiwa.lg.jp/soshiki/140300/p001607.html>

## トータルな市街地像の簡便な検討手法（スタディ模型・CG等）

- 良好な都市デザインの実現のためには、初期段階から、自然地形との調和や、建築物等を含んだトータルな市街地像について、検討を行うことが望ましい。
- そのためには、イメージバース、模型、フォトモンタージュ、CG、全体鳥瞰図等を作成することが考えられるが、これらのツールは、完成形を表現するための精緻なものから、初期段階でのスタディを行うための簡易なものまで、幅広いバリエーションが存在する。初期段階においては、必ずしも精巧な模型やCGを造り込む必要は無く、例えば、簡易なスタディ模型において、宅地造成と地形との調和を検討するだけでも効果的である。
- こうしたイメージツールの活用は、事業者やコンサルタント等の専門家による都市デザイン検討に役立つのみならず、広く住民や関係者とのコミュニケーション、合意形成を図る上でも効果的である

※国土交通省都市局において、復興計画を航空写真や地形図を用いて簡易にCG化し、復興市街地像の俯瞰的なチェック、高台市街地からの眺望確認等が可能な「合意形成ツール」を提供しているため、併せて活用されたい。

### ■計画段階や目的に応じた模型作成

- ・ 模型は、計画熟度や目的に応じて、再現性の表現には程度差があり得る。
- ・ 例えば宅地造成における計画の初期段階において、自然地形との調和をチェックするためには、建物や街路網の表現は省略し、地形表現のみを行った簡易な模型を作成するだけでも、効果がある。
- ・ また、こうしたツールによるイメージの共有は、住民等の専門家以外の関係者と協議・合意形成を図る際にも、効果を発揮する。

右上図：造成計画を検討するためのスタディ模型。初期段階で、地形への収まりをチェックするために作成し、宅地や街路等の細かい表現は紙を貼る程度で済ませている。

右中図：地形や周辺環境と建物のボリュームを表現した模型の例。プランや大まかなデザインが読み取れる。

右下図：集落内の家々も含めて精緻に表現した模型の例。模型材料にも工夫が見られ、集落の雰囲気を感じられる。



簡易



状況に応じて選択



精緻



左図：模型の活用により、計画イメージが理解しやすく、意見も活発に交わされる。

## おわりに

復興の目的は、単なる機能回復に留まらず、人々が末永く暮らし、訪れる場として被災地域を再生することである。今後の社会経済情勢に鑑みれば、若者をはじめとする地域内外の活力と創造性のある人材を惹きつけ、交流を育みながら、持続可能な地域として、復興を果たす視点が求められる。言うまでもなく、こうした交流・連繫を促進していくためには、防災性の向上を含む地域の魅力の回復と更なる強化が重要であり、その基盤となる都市デザインの果たす役割は極めて大きい。

本書は、こうした観点から、良好な景観や都市空間形成を図る取組としての都市デザイン上、重要と考えられる事項をまとめたものである。必要な取組は多岐にわたるが、とりわけその実践にあたっては、面的まちづくりとしての都市計画や市街地整備、線として地域を守り支える基盤整備、点として生活や活動の起点となる建築など、各分野が適切に役割分担を行いながら、総合的な視点を見失うことなく、取組みが展開されることが重要である。

更には、これらの狭義のまちづくり分野に留まらず、産業、商業、教育、医療・福祉などを含めた、総合的な取組が展開されることが望まれる。とりわけ、復興に向けた今後の取組においては、幅広い領域の専門家や関係者が被災地域を訪れ、将来ビジョンへの創造力を働かせ、様々な知見を駆使し、あるいは試行錯誤を繰り返しながら、復興に携わってゆくものと考えられる。こうした交流・連繫を、復興にあたっての一過性のものとせず、持続可能な地域形成への原動力の一つとして、将来に繋げていく視点も重要と考えられる。

なお、都市デザイン分野における実践の参考となるよう、これまで策定されている景観ガイドライン類と、国土交通省所管の公共事業における景観検討に対して指導・助言をいただいている専門家のリストを掲載するので、取組にあたって適宜活用されたい。

防潮堤、高台移転、区画整理、交通網整備、そうした空間の整備を中心とした復興というのは、本来的に矛盾に満ちている。もともと地域の自然やコミュニティは時間の堆積のもとに作り出されているが、それを短時間の内に取り戻すことなど出来ないからである。家や街や道路といったハードウェア中心の空間価値は、短期的な社会資本投下で取り戻すことが可能だが、愛着や思い出といった時間価値は取り戻すことが出来ない。この取り戻すことが出来ないものを、人々は故郷と呼んできた。

災害は突然、人が暮らしの中で育んできた時間価値を奪う。したがって、せめて出来ることは、復興が新たな時間価値を生み出していく出発点になることだ。暮らし、家族や仲間、街の気配、自然の空気。都市や地域のデザインの真の目的とは、空間価値の整備を通して、そうしたものが息づく目に見えない時間価値を構築することにある。時間価値創造の出発点に立って、大きな傷を受けた被災地の新たな希望となるビジョンを提示する必要がある。

内藤 廣

大きな災害は時としてわれわれがふだん常識として疑わないことの根底を揺さぶる。今回の大震災・津波そして原発事故は、自治体をベースとした行政区という分割がかならずしも自明でないことを示した。被災地域は広大な範囲にわたり、行政区を超えたひとつの「領域」が立ち現れてきたかのように見える。そして都市や集落という区分さえあまり大きな意味をもたないことが明らかになった。その一方で被災地域には長い歴史を経て形成された緊密な近隣共同体が確かに存在したことをあらためて思い出させるきっかけとなった。小さな共同体が被った傷跡をどのように丁寧に治癒させながら、大きな領域として蘇生してゆくか？ 共同体と領域、このふたつをつなぎ止めて未来を展望する構想力がいま求められている。この冊子はそうした方向に少しずつ向かうためのささやかな応援歌として作成された。

伊藤 毅

膨大な作業を限られた人的資源と時間の中で達成する。復興の現場が等しく直面しているのが、この問題だ。復興が戦場になぞらえられるのも、手持ちの資源の運用を短時間で判断する切迫感が似ているからだろう。しかし、今回の「戦場」が難しいのは、その判断がどうだったかが分かるのは、長い時間が経過した後であるという所かもしれない。作り上げた場所が、人々に愛されて長く使われていくものになるか。それとも生活に誇りを感じがたいため、早々と見捨てられてしまうのか、計画中にそうした確信を持つことは難しい。

しかし、我々は過去の事例から、それらを支えているのが、地域の個性や文化と呼ばれる空間構成の魅力であることを知っている。被災自治体の復興担当者の方々は、依然、常在戦場的業務のただ中にあると思うが、この小冊子に示されたいくつかのヒントを、それぞれの方法で拡張して、未来の住民に愛される空間をぜひ作り出して頂きたい。

小野田 泰明

津波は周期性のある災害である。東日本大震災の被災地は、過去にも大きな津波が襲来しており、その直後には今と同じ復興の議論があった。後世に同じ思いをさせるなど碑が建立されるも、時間が経過し碑を無視するかの如く被災地に家が建ち並び、そしてそこに次の津波が襲来し、また碑が一つ増える。被災直後の恐怖心が勝るなかで高台移転をしても、海辺に暮らす生活様式に生じる高台生活の不便は、時間経過の中で薄らぐ恐怖心とは逆に、日増しに不満を募らせる。そしていつしか何事もなかったように被災地は元の姿を取り戻す。そこに津波が襲来する。同じ間違いを繰り返さない復興を考えると、津波の周期性と忘却を常とする人の性のなかでの教訓伝承の難しさは前提に置くべきである。その観点に立つとき、私は、避難施設を充実させたなかでの被災前回復が復興の基本になるべきと考える。

片田 敏孝

緑が育ち生き物のあふれる、のどかな若いまち。東北地方の太平洋沿岸は生物多様性の富み、日本の生物多様性ネットワークの大事な一つ。田園地帯では、残存地をビオトープと位置付ける。街の規模をある程度に集約し、家屋の周辺や庭をなるべく郷土樹木で造成する。緑化が成功すれば、生物多様性は確実に向上。生活再建に東北地方の生物資源を活用する。再建する住宅はもちろんのこと、可能な限り大型公共施設も地元木材で建設する。今世紀が生物との共生をめざして始まったことを実感できる町を作る。再生基盤は第一次産業だと思われるので、生産・流通・販売をIT化し、若者から高齢者まで参加する産業体質にし、海の幸・山の幸に恵まれた東北を創出できるとよい。

中越 信和

人口減少社会に向かう中、従来の計画手法の限界が見え都市計画は成熟社会に適応した、言わば余剰なものをどう整理していくかといった局面を迎えていた。そこへ今回の津波被害である。20世紀までに造り上げてきた市街地を一気に失い、急ぎ量を充足する市街地開発が求められることとなった。急ぎ量を供給することは経験があり、技術もある。従って復興まちづくりは、ややもすれば過去の開発型まちづくりの再来、いやそれらを短期に進めるさらに省力型の開発まちづくりが進む懸念がある。この小冊子は、このような問題意識を背景として書かれている。長く使える安全なまちは、恐らく近過去の開発型まちづくりとは違うところに解があるはずである。多くの現場で誤解無く受け取られるよう、この冊子の表現はかなりマイルドになっている。その行間に意を払っていただき、長い時間に耐えられる魅力あるまちづくりのために活用されることを願っている。

高見 公雄

<参考（１）景観に関するガイドライン等>

●各種景観ガイドライン（国関連）

分類	発行機関 ※名称は当時	題名	発行時期
全般	国土交通省	国土交通省所管公共事業における景観検討の基本方針（案）	2007.4
全般	国土交通省都市・地域整備局都市計画課景観室	景観重要公共施設の手引き（案）	2007.9
全般	中山間地域の災害復興における景観形成検討調査委員会（国土交通省北陸地方整備局）	中山間地域の災害復興における景観形成のあり方（案）	2006
全般	国土交通省	景観法アドバイザーブック	2010.7
全般	建設省都市局都市計画課（監修）、都市の夜間景観研究会（著）	都市の夜間景観の演出—光とかげのハーモニー	1992.8
都市整備	国土交通省都市・地域整備局	景観形成ガイドライン「都市整備に関する事業」	2011.6
道路	国土交通省道路局	道路デザイン指針（案）	2005.3
道路	国土交通省道路局	無電柱化に係るガイドライン	2010.2
河川	国土交通省河川局	河川景観ガイドライン「河川景観の形成と保全の考え方」	2006.10
河川	国土交通省河川局	美しい山河を守る災害復旧基本方針	2006.6
河川・海岸	国土交通省水管理・国土保全局	河川・海岸構造物の復旧における景観配慮の手引き	2011.11
海岸	国土交通省河川局・港湾局、農林水産省農村振興局・水産庁	海岸景観形成ガイドライン	2006.1
港湾	国土交通省港湾局	港湾景観形成ガイドライン	2005.3
砂防	国土交通省砂防部	砂防関係事業における景観形成ガイドライン	2007.2
建築	国土交通省住宅局	住宅・建築物等整備事業に係る景観形成ガイドライン	2005.3
建築	国土交通省官庁営繕部	官庁営繕事業における景観形成ガイドライン	2004.5
農林	農林水産省農村振興局	美の里づくりガイドライン	2004.8
農林	農林水産省農村振興局	農業農村整備事業における景観配慮の手引き	2006.5

●その他参考

分類	発行機関 ※名称は当時	題名	発行時期
全般	国土交通省	景観ポータルサイト <a href="http://www.mlit.go.jp/keikan/keikan_portal.html">http://www.mlit.go.jp/keikan/keikan_portal.html</a>	
都市整備	国土交通省	景観まちづくりホームページ <a href="http://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/index.html">http://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/index.html</a>	2010.8
都市整備	「都市景観の日」実行委員会	「都市景観大賞」（財）都市づくりパブリックデザインセンターホームページ内 <a href="http://www.udc.or.jp/activities/taisho/jushochiku.html">http://www.udc.or.jp/activities/taisho/jushochiku.html</a>	1991～
全般	国土技術政策総合研究所	『景観デザイン規範事例集』 <a href="http://www.nilim.go.jp/lab/ddg/naiyo/keikan.html">http://www.nilim.go.jp/lab/ddg/naiyo/keikan.html</a>	2008.3
全般	土木学会	「土木学会デザイン賞」 <a href="http://www.jsce.or.jp/committee/lspd/prize/index.html">http://www.jsce.or.jp/committee/lspd/prize/index.html</a>	2001～
都市整備	(財)住宅生産振興財団	『コミュニティを育むまちなみづくり』 <a href="http://www.machinami.or.jp/contents/summary/pdf/foster_community_110928.pdf">http://www.machinami.or.jp/contents/summary/pdf/foster_community_110928.pdf</a>	2011.8

<参考（２）国土交通省所管公共事業の実施にあたっての景観形成の基本的な方向性等について指導、助言を得るため広域ブロック単位で任命している学識経験者等の専門家リスト>

<http://www.mlit.go.jp/tec/kankyou/keikan/pdf/senmonkalist.pdf>

## 「景観施策アドバイザー」リスト

(平成 23 年 11 月末現在※)

### 【東北地方整備局】

※東日本大震災の発生に伴い平成 23 年 4 月に予定していた「景観施策アドバイザー」任命が実施できなかったことから、東北地方整備局は平成 23 年 3 月末までの任期で任命していた「景観施策アドバイザー」を示している。

氏 名	役 職
北原 啓司	弘前大学 教育学部 教授
木村 一裕	秋田大学 工学資源学部土木環境工学科 教授
齋藤 潮	東京工業大学大学院 社会理工学研究科 教授
篠原 修	東京大学名誉教授
知野 泰明	日本大学 工学部土木工学科 准教授
平野 勝也	東北大学大学院 情報科学研究科 准教授
南 正昭	岩手大学 工学部社会環境工学科 教授
山畑 信博	東北芸術工科大学 建築・環境デザイン学科 教授

(五十音順)

### 【関東地方整備局】

氏 名	役 職
飯田 善彦	横浜国立大学大学院 教授
石川 忠晴	東京工業大学大学院 総合理工学研究科 教授
齋藤 潮	東京工業大学大学院 社会理工学研究科 教授
篠原 修	東京大学名誉教授
高見 公雄	法政大学デザイン工学部教授
中井 祐	東京大学大学院 工学系研究科社会基盤学専攻 教授

(五十音順)

【北海道開発局】

氏名	役職
大坂谷 吉行	室蘭工業大学大学院 暮らし環境系領域建築ユニット 教授
高野 伸栄	北海道大学 公共政策大学院 准教授
中井 和子	中井景観デザイン研究室 代表
林 美香子	キャスター・慶応義塾大学大学院 システムデザイン・マネジメント研究科 教授

(五十音順)

【北陸地方整備局】

氏名	役職
大田 朋子	色彩心理アドバイザー
武山 良三	富山大学 芸術文化学部 教授
豊口 協	長岡造形大学 理事長
馬場先 恵子	金沢学院大学 教授
山岸 政雄	金沢学院短期大学 教授

(五十音順)

【中部地方整備局】

氏名	役職
有賀 一郎	東京農業大学 地域環境科学部 客員教授
石松 文佳	名古屋工業大学大学院 工学研究科 准教授
伊藤 栄一	特定非営利活動法人 森と水辺の技術研究会 理事 森のなりわい研究所 代表
岡本 耕平	名古屋大学大学院 環境学研究科 教授
川口 宗敏	静岡文化芸術大学大学院 デザイン研究科長・教授
北村 眞一	山梨大学大学院 医学工学総合研究部 教授
黒見 敏丈	岐阜女子大学 家政学部生活科学科 教授
小西 純一	信州大学 名誉教授 工学博士
佐々木 葉	早稲田大学 創造理工学部社会環境工学科 教授
林 英光	愛知県立芸術大学 名誉教授
東 恵子	東海大学 開発工学部感性デザイン学科 教授
堀越 哲美	名古屋工業大学大学院 工学研究科 教授
水尾 衣里	名城大学 人間学部人間科学科 教授

(五十音順)

【近畿地方整備局】

氏名	役職
岩井 珠恵	ヴィジュアルデザイナー
川崎 雅史	京都大学大学院 工学研究科 都市環境工学専攻 教授
下村 泰彦	大阪府立大学大学院 生命環境科学研究科 准教授
藤本 英子	京都市立芸術大学 美術学部デザイン科 教授

(五十音順)

【中国地方整備局】

氏名	役職
鵜 心治	山口大学大学院 理工学研究科 教授
井上 矩之	福山大学 経済学部国際経済学科 教授
作野 広和	島根大学 教育学部 准教授
中野 ゆかり	グラフィックデザイナー
馬場 俊介	岡山大学大学院 環境学研究科 教授
藤井 堅	広島大学大学院 工学研究院 教授
藤井 正	鳥取大学 地域学部地域政策学科 教授
森保 洋之	広島工業大学 環境学部環境デザイン学科 教授

(五十音順)

【四国地方整備局】

氏名	役職
重山 陽一郎	高知工科大学 社会システム工学科 教授
千代田 憲子	愛媛大学 教育学部 教授

(五十音順)

【九州地方整備局】

氏名	役職
包清 博之	九州大学大学院 芸術工学研究院 教授
小林 一郎	熊本大学大学院 自然科学研究科 教授
島谷 幸宏	九州大学大学院 工学研究院 教授

(五十音順)

【沖縄総合事務局】

氏名	役職
有住 康則	琉球大学 工学部環境建設工学科 教授
安藤 徹哉	琉球大学 工学部環境建設工学科 准教授
池田 孝之	琉球大学 名誉教授
岩佐 吉郎	名桜大学 寄附講座 教授
宮城 邦治	沖縄国際大学 総合文化学部社会文化学科 教授

(五十音順)

## <出典一覧>

頁	写真・図	出典
2	岩手県内（魚市場）	岩手県 HP 「新・いわて景観ビジョン」 ( <a href="http://www.pref.iwate.jp/view.rbz?of=1&amp;ik=0&amp;cd=19411">http://www.pref.iwate.jp/view.rbz?of=1&amp;ik=0&amp;cd=19411</a> )
2	岩手県宮古市浄土ヶ浜	宮古市 HP ( <a href="http://www.city.miyako.iwate.jp/cb/hpc/Article-422-1382.html">http://www.city.miyako.iwate.jp/cb/hpc/Article-422-1382.html</a> )
2	岩手県田野畑村北山崎	田野畑村 HP ( <a href="http://www.vill.tanohata.iwate.jp/04kanko/cat69/20090106-120000.html">http://www.vill.tanohata.iwate.jp/04kanko/cat69/20090106-120000.html</a> )
2	宮城県岩沼市貞山運河	宮城県 HP ・「みやぎデジタルフォトライブラリー」 ( <a href="http://digi-photo.pref.miyagi.jp/index.php">http://digi-photo.pref.miyagi.jp/index.php</a> )
3	水屋（岐阜県大垣市）	大垣市提供
3	いぐね（岩手県奥州市）	岩手大学三宅研究室提供
6	定禅寺通り（宮城県仙台市）	仙台市 HP ( <a href="http://www.city.sendai.jp/keizai/syougyou/machinaka/02_sugao/stage/index.html">http://www.city.sendai.jp/keizai/syougyou/machinaka/02_sugao/stage/index.html</a> )
6	隅田公園（東京都台東区、墨田区）左	土木学会 HP 「震災復興公園関係写真」 ( <a href="http://library.jsce.or.jp/Image_DB/shinsai/kanto/kouen/si047_01.html">http://library.jsce.or.jp/Image_DB/shinsai/kanto/kouen/si047_01.html</a> )
6	隅田公園（東京都台東区、墨田区）右	墨田区提供
17	岩手県大船渡市吉浜地区	国土地理院 HP 「被災地周辺の斜め写真」 ( <a href="http://zgate.gsi.go.jp/SaigaiShuyaku/20110525/index2.htm">http://zgate.gsi.go.jp/SaigaiShuyaku/20110525/index2.htm</a> )
23	最下左：住宅地の盛り土法面	(財)住宅生産振興財団提供
23	最下右：近自然工法による石積み擁壁	サンデン（株）提供
25	青葉通りのケヤキ並木（宮城県仙台市）	仙台市 HP 「仙臺写真館」 ( <a href="http://www.sendai-biyori.com/sendai-p-g/wk_top_index.shtml">http://www.sendai-biyori.com/sendai-p-g/wk_top_index.shtml</a> )
25	水路沿いの小公園（神奈川県座間市鈴鹿・長宿地区）	座間市提供
26	自然地形に沿った市街地パターンのイメージ	(財)都市づくりパブリックデザインセンター「市街地整備と都市デザイン」 1993.9
27	石川県金沢市瑞樹団地（上・中・下）	金沢市提供
30	島根県江津市	江津市提供
30	山形県金山町	金山町提供
35	山形県金山町	金山町提供
36	大阪府大阪市中央区法善寺横丁	国土交通省 HP 「建築協定活用事例」 ( <a href="http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000005.html">http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000005.html</a> )
37	地域の共同井戸（岩手県大船渡市越喜来）	岩手大学三宅研究室提供
39	広島県福山市	福山市提供
39	滋賀県彦根市	彦根市提供
40	新潟県長岡市山古志地区	長岡市提供
41	新潟県南魚沼市牧之通り地区	新潟県 HP ( <a href="http://www.city.minamiuonuma.niigata.jp/soshiki/42/h23keikan-bokushi.html">http://www.city.minamiuonuma.niigata.jp/soshiki/42/h23keikan-bokushi.html</a> )
45	宮城県女川町	国土地理院 HP 「被災地周辺の斜め写真」 ( <a href="http://zgate.gsi.go.jp/SaigaiShuyaku/20110525/index2.htm">http://zgate.gsi.go.jp/SaigaiShuyaku/20110525/index2.htm</a> )
46	覆土・緑化等による圧迫感・抵抗感の軽減	国土交通省河川局・港湾局、農林水産省農村振興局・水産庁「海岸景観形成ガイドライン」※実践編 P70 の絵を一部加工 ( <a href="http://www.mlit.go.jp/river/shishin_guideline/kaigan/kaigandukuri/keikan/index.html">http://www.mlit.go.jp/river/shishin_guideline/kaigan/kaigandukuri/keikan/index.html</a> )
48	いぐね（岩手県奥州市）（再掲）	岩手大学三宅研究室提供
48	フクギ並木（沖縄県今帰仁村）	今帰仁村 HP ( <a href="http://www.nakijin.jp/nakijin.nsf/doc/5_9_7?OpenDocument">http://www.nakijin.jp/nakijin.nsf/doc/5_9_7?OpenDocument</a> )
50	日向市駅（全体俯瞰）	(有)小野寺康都市設計事務所提供
50	日向市駅（駅舎）	(株)内藤廣建築設計事務所提供
51	柏駅共同ビル事業イメージ	柏市提供 ( <a href="http://www.city.kashiwa.lg.jp/soshiki/140300/p001607.html">http://www.city.kashiwa.lg.jp/soshiki/140300/p001607.html</a> )
52	右中：地形や周辺環境と建物のボリュームを表現した模型の例	(有)イー・エー・ユー提供
52	右下：集落内の家々も含めて精密に表現した模型の例	国土館大学二井研究室提供

※その他の写真・図は国土交通省資料

東日本大震災復興交付金交付要綱附属編  
(抜粋)

平成24年1月  
国土交通省都市局

# 東日本大震災復興交付金交付要綱附属編 (抜粋)

## 交付対象事業及び国費の算定方法

東日本大震災復興交付金交付要綱（国土交通省）（以下単に「交付要綱」という。）第5条に規定する交付対象事業（国土交通省所管事業に限る。以下同じ。）の細目については、この編の定めるところによる。

また、交付要綱第6条に規定する国土交通省交付限度額の算定に用いる交付対象事業ごとの国費算定の基礎額（以下単に「基礎額」という。）はこの編に定めるところにより算定するものとする。

### 1.3 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（平成23年法律第123号）第2条第15項に規定する「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に限る。以下1.3関係部分において「津波復興拠点」という。）を緊急に整備するために支援を行う事業。

#### 1. 定義

津波復興拠点整備事業とは、津波復興拠点を緊急に整備するために実施される以下の事業をいう。

##### 1) 津波復興拠点整備計画策定支援

津波復興拠点整備計画の策定及びコーディネートに関する事業

##### 2) 津波復興拠点のための公共施設等整備

津波復興拠点のために施行する次に掲げる施設の整備に関する事業  
イ 道路・公園・緑地・広場その他の施設（以下1.3関係部分において「地区公共施設」という）

ロ 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（以下1.3関係部分において「津波防災拠点施設」という）

ハ 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（以下1.3関係部分において「高質空間形成施設」という）

ニ 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（以下1.3関係部分において「津波復興拠点支援施設」という）

##### 3) 津波復興拠点のための用地取得造成

津波復興拠点整備に必要な用地の取得及び造成に関する事業

※ 浸水を防ぐために嵩上げにより用地造成した津波復興拠点については、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく地区計画を定め、その基本方針に必要な事項を記載し、当該拠点の土地の区画形質の変更が伴う行為には届出を必要とするよう措置を行うもの

とする。

※ 浸水を防ぐために嵩上げにより用地造成する場合は、計画されている海岸保全施設等を前提として既往最大津波（今次津波等）に対して浸水しないまでの嵩上げにかかる費用を限度とする。この場合、交付金事業者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考証するものとする。

※ 取得・造成した用地を分譲する場合の価格は、分譲時の適正な時価（不動産鑑定評価額等によるもの）とし、用地取得造成に要する費用については、分譲価格で回収できない分についてのみ交付対象とすることができる。

## 2. 交付対象事業

交付対象事業は、次に該当するものとし、1)、2)イ、3)イについては、「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対象とし、2)ロ・ハ、3)ロ・ハ・ニ・ホについては「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行われた区域を対象とする。

### 1) 津波復興拠点整備計画策定支援に要する費用

#### イ 計画作成費

津波復興拠点整備計画の作成及び付随する調査に要する費用

#### ロ コーディネート費

コーディネートに要する費用

### 2) 津波復興拠点のための公共施設等整備

#### イ 測量試験費

地区公共施設、津波防災拠点施設、高質空間形成施設、津波復興拠点支援施設の整備に必要な測量、調査等に要する費用

#### ロ 実施設計費

地区公共施設、津波防災拠点施設、高質空間形成施設、津波復興拠点支援施設の実実施設計に要する費用

#### ハ 工事費

地区公共施設、津波防災拠点施設、高質空間形成施設、津波復興拠点支援施設の工事に要する費用（いずれも購入費を含む。）

### 3) 津波復興拠点のための用地取得造成

#### イ 測量試験費

津波復興拠点の整備に必要な測量、調査等に要する費用

#### ロ 実施設計費

津波復興拠点の整備に必要な実施設計に要する費用

#### ハ 用地費

津波復興拠点の整備に必要な用地の取得費用

#### ニ 補償費

津波復興拠点の整備に必要な用地取得に付随する補償に要する費用

- ホ 造成費  
津波復興拠点の整備に必要な造成費用

### 3. 交付対象事業の要件

東日本大震災復興特別区域法第77条第1項に規定する復興交付金事業計画の区域内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。但し、以下のいずれかを満たす市町村の区域内に限る。

- 1) 浸水により被災した面積が概ね20ヘクタール以上であり、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
- 2) 国土交通大臣がイ要件と同等の被災規模であると認めるもの

※ また、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20ヘクタールまでとする。

### 4. 交付金事業者

地方公共団体

### 5. 津波復興拠点整備事業に係る基礎額

本事業の基礎額の算出方法は、 $A_i$ については津波復興拠点整備計画策定支援、津波復興拠点のための公共施設等整備及び津波復興拠点のための用地取得造成に要する費用とし、 $a_i$ については2分の1とし、 $A_i$ のうち民間事業者等が負担する額がある場合は、当該負担額を $a_i$ とする。

## 1.5 都市再生区画整理事業（被災市街地復興土地区画整理事業等、市街地液化対策事業）

防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地の再生並びに被災した市街地の復興等を推進するため行われる都市再生事業計画案作成事業、被災市街地復興土地区画整理事業及び緊急防災空地整備事業。

### 1. 定義

都市再生区画整理事業とは、次の第1項から第3項までに定める事業をいう。その他1.5関係部分における用語の定義は、土地区画整理法（以下1.5関係部分において「法」という。）に定めるところによるほか、次の第4項から第7項までに定めるところによる。

- 1 「都市再生事業計画案作成事業」とは、被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画の案の作成に関する事業をいう。
- 2 「被災市街地復興土地区画整理事業」とは、次に掲げる事業をいう。
  - イ 大規模な災害により被災した市街地の復興を推進するために施行する土地区画整理事業

- ロ 災害により住宅等を失った権利者等のため土地区画整理事業により仮設住宅等を整備する事業
- 3 「緊急防災空地整備事業」とは、土地区画整理事業が予定される地区において、既成市街地の防災性向上及び土地区画整理事業の促進を図ることを目的に公共施設充当用地を取得し、緊急に防災空地を整備する事業をいう。
- 4 「大規模地震発生の可能性の高い地域」とは、大規模地震対策特別措置法第3条第1項の規定により指定された地震防災対策強化地域、東南海・南海地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法第3条第1項の規定により指定された東南海・南海地震防災対策推進地域、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特別措置法第3条第1項の規定により指定された日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域又は地震予知連絡会が指定する観測強化地域若しくは特定観測地域をいう。
- 5 「土地区画整理組合等」とは、次に掲げる者をいう。
  - イ 法第3条第1項の規定に基づき、数人共同して土地区画整理事業を施行する者（宅地について所有権又は借地権を有する者3人以上が共同で行うものに限る。）
  - ロ 法第3条第1項の規定に基づき、宅地について所有権又は借地権を有する者の同意を得て土地区画整理事業を施行する者（民間事業者は除く。）
  - ハ 農住組合
  - ニ 土地区画整理組合（宅地について所有権又は借地権を有する者が7人以上参加している準備組織を含む。）
  - ホ 区画整理会社（法第3条第3項に規定する要件のすべてに該当する株式会社をいう。）
  - ヘ 独立行政法人都市再生機構
  - ト 地方住宅供給公社
- 6 「公益施設」とは、街区再生に資する建築物で、次の要件に該当し、整備されることが確実なものをいう。
  - イ 地階を除く階数が3以上であること。
  - ロ 社会福祉施設（社会福祉法に基づく社会福祉事業の用に供する施設をいう。）、地域交流施設（多目的ホールその他の市民の交流に資する施設をいう。）又は生活関連施設（中心市街地活性化法第9条第10項に規定する認定基本計画に位置付けられた教育文化施設、医療施設その他地域住民等の共同の福祉又は利便のために必要な施設で、多数の者が出入りし利用することが想定される施設）であること。ただし、他の施設と複合的に整備されるものを含むこととする。
  - ハ その敷地の面積及び当該敷地の接する道路の部分の面積の2分の1の合計が概ね500平方メートル以上のものであること。
- 7 「都心居住建築物」とは、住宅の整備を図ることにより中心市街地

における居住機能の確保に寄与する建築物で、次の要件に該当し、整備されることが確実なものをいう。

イ 地階を除く階数が3以上であること。

ロ 延べ面積の3分の2以上を住宅の用に供するもの（都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画の定められた区域のうち、地区整備計画において住宅の用途に供する建築物に係る容積率の制限の特例が設けられた区域内にあっては、延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供するもの又は供給される住宅の戸数が10以上であるもの）であること。

ハ その敷地の面積及び当該敷地の接する道路の部分の面積の2分の1の合計が概ね500平方メートル以上のものであること。

8 「電線類地下埋設施設整備費」とは、施行者が整備又は負担する管路方式等による電線類の地下埋設に要する費用（占用予定者等が負担する費用を除く。）のうち、次に掲げるものをいう。

イ 設計費

地盤調査費及び設計に要する費用

ロ 施設整備費

電線類の地下埋設に要する費用のうち、管路及び電線類の材料費、敷設費、付帯設備の整備費並びに引き込み部の工事に要する費用

9 「立体換地建築物」とは、次の要件のいずれかに該当する地区において整備される法第93条に規定する建築物をいう。

イ 土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額が施行前の宅地の価額の総額より減少することとなる地区（以下15関係部分において「減価補償金地区」という。）で、次の要件に該当するもの

(1) 主要駅付近又は中心市街地にあって、緊急に整備すべき公共施設を含み、かつ、土地の高度利用を図ることが望ましい地区であること。

(2) 施行地区内の建築物その他の工作物の敷地の用に供されている宅地の面積の合計が、施行地区の面積から公共施設の用に供されている土地の面積の合計を控除したものの概ね80パーセント以上である地区であること。

(3) 土地区画整理事業の施行後における当該地区の公共施設の用に供される土地の面積の合計が、当該地区の面積の概ね30パーセント以上となる地区であること。

ロ 法第91条の過小宅地の基準となる地積が定められた地区（以下15関係部分において「過小宅地対策地区」という。）で、次の要件のいずれかに該当するもの

(1) 緊急に整備すべき公共施設を含み、当該地区内の過小宅地の筆数が、概ね30以上であること。

(2) 緊急に整備すべき公共施設を含み、当該地区内の過小宅地の筆数が、当該地区内の宅地の総筆数の概ね10パーセント以上であること。

10 「立体換地建築物工事費」とは、立体換地建築物の工事費に要する費用のうち、次に掲げるものをいう。ただし、交付の対象となる費用は、減価補償金地区にあつては立体換地を実施しなかったとした場合に交付すべきこととなる減価補償金に相当する額を限度とし、過小宅地対策地区にあつては過小宅地をすべて立体換地した場合に必要な額を限度とする。

イ 調査設計に要する費用

ロ 公開空地等整備費

緑地、広場等で一般の利用に供される空地等の整備に要する費用で以下に掲げるものをいう。

- (1) 緑地の整備に要する費用
- (2) 広場の整備に要する費用
- (3) 公共的かつ非営利的駐車施設の整備に要する費用
- (4) 通路（公衆が緑地、広場、駐車施設又は立体換地建築物の利用のために通行する道をいう。）の整備に要する費用
- (5) 児童遊園の整備に要する費用

ハ 立体的遊歩道、人工地盤等の施設の整備に要する費用

ニ 立体換地建築物に係る共同施設整備費

(1) 供給処理施設に係る費用

給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、電話施設、ごみ処理施設、情報通信施設及び熱供給施設の整備に要する費用

(2) その他の施設に係る費用

- ① 消防施設の整備に要する費用
- ② 避難施設等の整備に要する費用
- ③ テレビ障害防除施設（立体換地建築物の建築によって、テレビ聴視障害を受ける当該立体換地建築物以外へのテレビ共同聴視施設をいう。）の整備に要する費用
- ④ 監視装置の整備に要する費用
- ⑤ 避雷施設の整備に要する費用
- ⑥ 電気室及び機械室の建設に要する費用
- ⑦ 公共用通路の整備に要する費用

都市交通への円滑な通行の確保に資する日常的に一般解放される通路の整備に要する費用で、次の工事費算定式により算出したもの

$$\text{工事費算定式： } P = C \times (S1 / S2) + E$$

P : 公共用通路の整備に要する費用

C : 立体換地建築物の建築主体工事費

(全体の建築工事費から屋内設備工事費及び屋外附带工事費を除く。)

S1 : 補助対象となる公共用通路の床面積の合計

S2 : 立体換地建築物の延べ面積

E : エレベーター及びエスカレーターの設備工事費

⑧ 駐車場の整備に要する費用

条例により駐車場の附置義務のある地区における駐車場の整備に要する費用（条例による附置義務相当分の整備に要する費用に限る。）。ただし、駐車場を特定の者の専用として処分する場合は、当該費用からその処分価額を減じて得た額を駐車場の整備に要する費用とみなす。

⑨ 共用通行部分の整備に要する費用

次の a から d までの要件のいずれかに該当する場合における共用通行部分（廊下、階段、エレベーター、エスカレーター及びホールで、そのうち個別の住宅、一般店舗、大規模小売店舗、事務所、ホテル等の用途に専用的又は閉鎖的に使用されるものは除く。）の整備に要する費用で、次の工事費算定式により算出したもの（ただし、別に積算が可能なものにあつては、この限りではない。）

工事費算定式：  $P = C \times (S1 / S2) + E$

P : 共用通行部分の整備に要する費用

C : 立体換地建築物の建築主体工事費

（全体の建築工事費から屋内設備工事費及び屋外附帯工事費を除く。）

S1 : 補助対象となる共用通行部分の床面積の合計

S2 : 立体換地建築物の延べ面積

E : エレベーター及びエスカレーターの設備工事費

a 立体換地建築物へ入居する権利者のうち次に掲げる条件に適合する面積を確保することができない者の人数が 10 人以上であり、かつ、当該者の人数の立体換地建築物へ入居する権利者の総人数に対する割合が 10 分の 3 以上である場合

(a) 人の居住の用に供される部分 50平方メートル

(b) (a)以外の用に供される部分 20平方メートル

b 次の要件のいずれかに該当する場合

(a) 立体換地建築物の延べ面積の 3 分の 2 以上を住宅の用に供するもの

(b) 都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画のうち同法第 12 条の 5 第 6 項に規定する事項が定められたものの区域内において、立体換地建築物の延べ面積の 2 分の 1 以上を住宅の用に供するもの又は 20 戸以上を住宅の用に供するもの

c 地方拠点都市法第 2 条第 2 項に規定する拠点地区内、地方公共団体が地域の拠点となる中心市街地の商業地等で都市活力の再生を図る必要があると認められる地区において

、当該地区の整備の方針等を定めた計画（地区再生計画区域内）又は地方公共団体が地区の総合的な再開発を推進するために必要な公開空地等、住宅等の整備を行う必要があると認められる地区において、当該地区の整備の方針等を定めた計画（市街地総合再生計画区域内）の土地区画整理事業である場合

d 次の要件を満たすものである場合

- (a) 備蓄倉庫、耐震性貯水槽、ヘリポート等防災性の向上に資する施設を整備するものであること（隣接地等において整備され、一体として防災活動拠点の機能を果たす場合は除く。）。
- (b) 防災広場として機能する広場等や一次避難スペースとなる建築空間を有するものであること。
- (c) 構造上施設建築物の耐震性が確保されていること。
- (d) 地方公共団体が策定する都市の防災対策に関する計画に基づいて行われるものであること。

⑩ 特殊基礎工事に要する費用

次に掲げる地域内の地盤が軟弱な区域（「建築基準法施行令の規定に基づき、地盤が軟弱な区域として特定行政庁が区域を指定する基準を定める件」（昭和62年建設省告示第1897号）に定める基準に該当する区域をいう。）内において、地方公共団体が策定する都市の防災対策に関する計画に基づいて行われる立体換地建築物の建築における特殊基礎工事に要する費用から杭長10メートルの杭工事に要する費用相当額を控除した額

a 指定市及び道県庁所在の市の区域

b 第4項に規定する大規模地震発生の可能性の高い地域

⑪ 生活基盤施設の整備に要する費用

公的住宅の延べ床面積が立体換地建築物の延べ床面積の3分の1以上である場合における生活基盤施設（集会室、管理室及びサービスフロントをいう。）の整備に要する費用

⑫ 航空障害灯の整備に要する費用

航空法（昭和27年法律第231号）第51条に規定する航空障害灯の整備に要する費用

⑬ 高齢者等生活支援施設の整備に要する費用

車椅子用便所（特定の施設で独占的に使用するものを除く）及び緊急連絡装置の整備に要する費用

ホ 駐車場の整備費

土地区画整理事業の減歩で生み出された土地において整備される駐車場の整備に要する費用のうち、次に掲げるもの。ただし、(1)の③及び(2)については、機械設備相当（全体整備費の4分の1とみなす。）概ね300台分の費用を限度とする。

(1) 設計費

① 基本設計費

駐車場の基本設計に要する費用

② 地盤調査費

駐車場の実施設計及び建設に必要な地盤調査に要する費用

③ 実施設計費

駐車場の実施設計に要する費用

(2) 施設整備費

駐車場の建設に要する費用

- 1 1 「公開空地」とは、地区計画等に基づき歩道等と一体的に利用される公開空地をいう。
- 1 2 「公開空地整備費」とは、前号にいう公開空地の整備に要する費用をいう。
- 1 3 「防災関連施設整備費」とは、17の1. 第7項に規定する地震に強い都市づくり推進五箇年計画に位置付けられた地区において整備される備蓄倉庫及び耐震性貯水槽の整備に要する費用をいう。
- 1 4 「浸水対策施設整備費」とは、浸水対策のため本事業に伴って設置される調整池の整備に要する費用をいう。
- 1 5 「土壌汚染調査費」とは、事業施行に必要な土壌の調査に要する費用（土地所有者等又は汚染原因者が負担する費用を除く。）をいう。
- 1 6 「津波防災整地費」とは、次に掲げる要件を充たす防災上必要な土地の嵩上げに要する費用をいう。

イ 算入方法

計画人口密度40人/ha以上の区域（東日本大震災の被災地のうち、津波により建造物の多くが全壊した（流失した、又は1階天井以上の高さまで浸水した場合を含む。）区域を含む場合に限り）に係る土地の嵩上げに要する費用を基礎額に追加する。ただし、計画されている海岸保全施設等を前提として既往最大津波（今次津波等）に対して浸水しない程度までの土地の嵩上げに要する費用を限度とする。

この場合、交付金事業者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考証するものとする。

ロ 地域要件

以下のいずれかを充たす市町村

- (1) 浸水により被災した面積が概ね20ヘクタール以上であり、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
- (2) 国土交通大臣が、(1)の要件と同等の被災規模であると認めるもの

#### ハ 保全要件

津波防災整地を図った市街地については、土地の区画形質の保全を図るため、都市計画法に基づく地区計画を定め、その基本方針に必要な事項を記載し、当該市街地の土地の区画形質の変更が伴う行為には届出を必要とするよう措置を行うものとする。

- 17 「液状化対策推進工事費」とは、16の4.に規定する液状化対策事業計画に基づき、公共施設と宅地との一体的な液状化対策により、大地震時等における地盤の液状化による公共施設の被害を抑制するために行われる次に掲げる調査及び事業に要する費用をいう。

#### イ 設計費

液状化対策工事を行うための地盤等調査及び設計に要する費用

#### ロ 工事費

液状化対策工事（地盤改良工、締固工、固結工、変形抑制工、杭打工、排水・止水工、共通仮設工等）に要する費用

## 2. 交付金事業者

- 1 都市再生事業計画案作成事業については、当該事業により事業化されることとなる土地区画整理事業の施行者となることが見込まれる者（以下15関係部分において「施行予定者」という。）が行う。
- 2 前項の規定にかかわらず、重要な公共施設の整備が予定される地区における土地区画整理事業に係る都市再生事業計画案作成事業については、都道府県又は市町村若しくは施行予定者である土地区画整理組合等が行う。
- 3 被災市街地復興土地区画整理事業は、都道府県、市町村又は土地区画整理組合等が行う。
- 4 緊急防災空地整備事業は、都道府県又は市町村が行う。

## 3. 施行地区

- 1 都市再生事業計画案作成事業は、東日本大震災復興特別区域法第77条第1項に規定する復興交付金事業計画（以下15関係部分において「交付金事業計画」という。）の区域に存する土地区画整理事業予定地区において行うものとする。
- 2 被災市街地復興土地区画整理事業のうち1.の第2項イに掲げる事業は、交付金事業計画の区域における地区において行うものとする。
- 3 被災市街地復興土地区画整理事業のうち1.の第2項ロに掲げる事業は、交付金事業計画の区域における地区において行うものとする。
- 4 緊急防災空地整備事業は、交付金事業計画の区域に存する土地区画整理事業予定地区において行うものとする。

## 4. 交付対象

復興交付金の交付対象は、地方公共団体とする。

## 5. 交付対象事業

本事業の交付の対象となる事業は、次に掲げる事業とする。

### 1 都市再生事業計画案作成事業

イ 3. の第1項の要件に該当する地区であって、交付金事業者である地方公共団体が実施する都市再生事業計画案作成事業

ロ 3. の第1項の要件に該当する地区であって、交付金事業者である土地区画整理組合等（施行者となることが予定される者を含むものとし、1. の第5項イに掲げる個人施行者になろうとする者が交付金事業者となる場合にあつては、土地区画整理事業を事業化しようとする区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者3人以上が参加する準備組織が交付金事業者となるものとする。この場合にあつては、当該交付金事業者は、事業計画の案の作成について、当該区域内の宅地の所有権又は借地権を有する者全員の同意を得るものとする。また、1. の第5項ロに掲げる同意施行者になろうとする者が交付金事業者となる場合にあつては、当該交付金事業者は、事業計画の案の作成について、土地区画整理事業を事業化しようとする区域内の宅地の所有権又は借地権を有する者全員の同意を得るものとする。）が地方公共団体の補助を受けて実施する都市再生事業計画案作成事業

### 2 被災市街地復興土地区画整理事業

イ 3. の第2項及び第3項の要件に該当する地区であって、交付金事業者である地方公共団体が実施する被災市街地復興土地区画整理事業

ロ 3. の第2項及び第3項の要件に該当する地区であって、交付金事業者である土地区画整理組合等が地方公共団体の補助を受けて実施する被災市街地復興土地区画整理事業

### 3 緊急防災空地整備事業

3. の第4項の要件に該当する地区であって、交付金事業者である地方公共団体が実施する緊急防災空地整備事業

## 6. 都市再生区画整理事業（被災市街地復興土地区画整理事業等、市街地液化化対策事業）に係る基礎額

本事業の基礎額の算出方法は、 $A_i$  及び  $\alpha_i$  については次に定めるところによるものとし、 $A_i$  のうち民間事業者等が負担する額がある場合は、当該負担額を  $a_i$  とする。

### 1 都市再生事業計画案作成事業

3. の第1項の要件に該当する地区においては、 $A_i$  は事業計画の案の作成に要する費用とし、 $\alpha_i$  は2分の1とする。

### 2 被災市街地復興土地区画整理事業

一 1. の第2項イに掲げる事業については、 $A_i$  は当該事業に要する次に掲げる費用の合計とし、 $\alpha_i$  は2分の1とする。

イ 調査設計費（土壌汚染調査費を含む）

ロ 宅地整地費

ハ 移転移設費

- ニ 公共施設工事費
- ホ 公開空地整備費
- へ 供給処理施設整備費
- ト 電線類地下埋設施設整備費
- チ 減価補償費
- リ 立体換地建築物工事費
- ヌ 仮設建築物整備費
- ル 防災関連施設整備費
- ヲ 浸水対策施設整備費
- ワ 液状化対策推進工事費
- カ 機械器具費

二 1. の第2項ロに掲げる事業については、 $A_i$  は仮設住宅等の整備に要する費用とし、 $\alpha_i$  は2分の1とする。

三 第1号の事業に係る $A_i$  は、3. の第2項の要件に該当する地区において行う事業については、次の式により算定した額（ $Z$ ）を限度とする。

$$\begin{aligned}
 Z = & (\text{事業により確保される公共用地率} - \text{事業実施前の公共用地率}) \\
 & \times \text{地区面積} \times \text{用地単価} \\
 & + \text{事業に要する公共施設整備費} \\
 & + \text{立体換地建築物工事費} \\
 & + \text{都心居住建築物、立体換地建築物及び公益施設の敷地上の建築物等の移転補償費} \\
 & + \text{電線類地下埋設施設整備費} \\
 & + \text{公開空地整備費} \\
 & + \text{防災関連施設整備費} \\
 & + \text{浸水対策施設整備費} \times 2 / 3 \\
 & + \text{津波防災整地費} \\
 & + \text{液状化対策推進工事費}
 \end{aligned}$$

ただし、公共用地率を算定するに当たっては、公開空地は公共用地とみなす。

### 3 緊急防災空地整備事業

1. の第3項に掲げる事業において、緊急防災空地の用地を画地単位で取得する場合、 $A_i$  は当該用地を取得するのに要する費用とし、 $\alpha_i$  は2分の1とする。ただし、 $A_i$  は、3. の第4項に該当する地区において予定される土地区画整理事業の公共用地の増分の用地費の80パーセントを限度とする。

## 7. 交付対象事業の範囲

6. の第2項第1号に定める復興交付金の交付の対象となる事業は、表15に掲げる範囲内とする。

表15

種 別	工 種	交 付 対 象 の 範 囲
移 転  移 設	移 転 建 築 物 工 作 物 墓 地	公共団体等区画整理補助事業実施細目（平成15年6月10日 国都市第85号。以下「公共細目」という。）第2第1項及び組合等区画整理補助事業実施細目（平成15年6月10日 国都市第85号。以下「組合細目」という。）第2第1項によること。
	仮 設 建 築 物	仮設建築物の整備に要する費用
	移 設 電 柱	公共細目第2第1項及び組合細目第2第1項によること。
	鉄 軌 道	
	上 水 道 ガ ス	
	下 水 道	
	工業用水道及び かんがい用排水施設	
電線等の電氣的 設備	「日本電信電話公社の解散に伴う措置に関する覚書等について」（昭和60年5月20日付け建設省都街発第15号、道政発第41号）及び「日本電信電話株式会社に係る占用物件等に要する費用の負担の取扱いについて」（平成10年7月21日付け建設省都街発第56号）に基づき、施行者の負担となるべきもの	
高 圧 線	公共細目第2第1項及び組合細目第2第1項によること。	
公 共 施 設	道路築造 土工（切土盛土 等）	公共細目第2第1項及び組合細目第2第1項によること。
	敷 砂 利	
	排 水 施 設	
	橋 梁	必要があると認められるもの
	立 体 交 差	施行者の負担となるべきもの
	植 樹	公共細目第2第1項及び組合細目第2第1項によること。
	交 通 安 全 施 設	
工 事	舗 装	公共細目第2第1項及び組合細目第2第1項によること。
	河川水路	
	公 園	
そ の 他	地区外関連工事	法第135条に規定するもの。
整 地	宅 地 整 地	公共細目第2第1項及び組合細目第2第1項によること。
公開空地整備	築 造	公共施設工事に準ずる。
供給処理施設 整備	上水道、電気・ ガス、下水道そ の他の供給処理 施設整備	新設及び能力の増強の工事に要する費用のうち、各施設管理者との協議により、施行者の負担となるべきもの（管理者による別途事業として実施すべきものは除く。）
電線類地下埋 設施設整備	電線類地下埋設 施設整備費	管路方式等による電線類の地下埋設に要する費用とする。ただし、管理者による別途事業として実施すべきものは除き、1.の第8項に掲げる経費を限度とする。
立体換地建築 工事	立体換地建築物 工事	公共細目第2第1項及び組合細目第2第1項によること。 ただし、1.の第10項に掲げる経費を限度とする。
防災関連施設 整備	防災関連施設整 備費	防災関連施設の整備に要する費用
減 価 補 償	減 価 補 償 金	減価補償金の交付に要する費用又は公共施設充当地の取得に要する費用。ただし、金銭交付する場合において、工事完了後、換地処分に至るまでの間に相当の期間を要する場合は、対象としない。
機 械 器 具 費 調 査 設 計		公共細目第2第1項及び組合細目第2第1項によること。

## 20 防災集団移転促進事業

### 1. 定義

防災集団移転促進事業において、次の各項に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各項に定めるところによる。

- 1 「移転促進区域」とは、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（昭和47年法律第132号。以下「集団移転促進法」という。）第2条第1項に規定する移転促進区域をいう。
- 2 「集団移転促進事業」とは、集団移転促進法第2条第2項に規定する集団移転促進事業をいう。
- 3 「住宅団地」とは、集団移転促進法第2条第2項に規定する住宅団地をいう。
- 4 「事業計画等」とは、集団移転促進法第3条第1項に規定する集団移転促進事業計画及び東日本大震災復興特別区域法（以下「法」という。）第53条第8項の規定により定められたものとみなされた集団移転促進事業計画をいう。
- 5 「移転者」とは、集団移転促進法第3条第2項第2号に規定する移転者をいう。

### 2. 交付対象事業

本事業の交付の対象となる事業は、次に掲げるとおりとする。

- 1 住宅団地（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（以下「公益的施設」という。）の用に供する土地を含む。3項、5－1項、3項、6－1項及び2項並びに別表の(1)欄及び(3)欄において同じ。）の用地の取得及び造成に関する事業（当該取得及び造成後に譲渡する場合であって、当該譲渡に係る対価の額が当該取得及び造成に要する経費の額以上となる場合を除く。）
- 2 移転者の住宅団地における住宅の建設若しくは購入又は住宅用地の購入に対する補助に関する事業
- 3 住宅団地に係る道路、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の整備に関する事業
- 4 移転促進区域内の宅地及び農地の買取りに関する事業
- 5 移転者の住居の移転に関連して必要と認められる農林水産業に係る生産基盤の整備及びその近代化のための施設の整備（住宅団地内における共同作業所、共同加工所及び共同倉庫の設置に限る。）に関する事業
- 6 移転者の住居の移転に対する補助に関する事業
- 7 事業計画等の策定に関する事業

### 3. 交付金事業者

交付対象事業を行う者（以下「交付金事業者」という。）は、集団移転促進法第6条第1項又は第2項の規定に基づき、法第77条第1項に規定する復興交付金事業計画に記載された集団移転促進事業を実施する市町村又は都道府県とする。

### 4. 防災集団移転促進事業に係る基礎額

交付対象事業の基礎額は、別表に掲げるとおりとする。

### 5. 基礎額の特例

基礎額については、別表に掲げるもののほか次によるものとする。

- 1 住宅団地の用地の取得及び造成後に当該用地を譲渡する場合における譲渡価額は、当該譲渡時における適正な時価を基準として算定するものとし、別表の(1)に掲げる事業の基礎額は、当該譲渡に係る額に4分の3を乗じて得た額を控除して算定した額（控除後の基礎額が零以下である場合には零とする。）とする。
- 2 交付対象事業を実施する区域の自然的経済的社会的諸条件を考慮して、国土交通大臣が必要と認めるときは、別表に掲げるところにかかわらず、別に定めるところにより別表の(1)及び(3)に掲げる事業の基礎額を算定することができる。
- 3 別表の(3)及び(5)に掲げる事業の基礎額は、当該住宅団地の状況に応じ、これらに規定する限度額の合算額の範囲内で、これらの事業の基礎額を一括して算定することを妨げるものではない。
- 4 別表の(1)に掲げる経費における住宅団地の用地の取得に要する費用及び通常生ずべき損失の補償に要する費用並びに別表の(4)に掲げる経費における買取りに要する費用の取り扱いについては、本要綱に定めるもののほか「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」（昭和37年6月29日閣議決定）の定めを準用し、適正に運用するものとする。

### 6. 交付要件

本事業の交付に際する要件は、以下に掲げるものとする。

- 1 住宅団地の用地の取得及び造成に関する事業
  - 一 当該事業により取得し、又は効用の増加した土地を譲渡し（国土交通大臣が認める場合を除く。）、交換し、又は担保に供してはならないこと。
  - 二 住宅団地の用地の取得及び造成後に当該用地を譲渡する場合においては、集団移転促進事業を実施する区域の自然的経済的社会的諸条件を考慮して、国土交通大臣が必要と認める場合に限り交付の対象とす

ること。

三 公益的施設の用に供する土地については、当該土地の取得及び造成後に公益的施設の所有者又は管理者に譲渡することを基本とする。ただし、国土交通大臣が特に認める場合はこの限りでない。

四 公益的施設の用に供する土地の用地の取得及び造成に関する事業に係る交付の申請を行う場合には、あらかじめ、事業計画等に公益的施設の整備に関する事項を定めること。

五 公益的施設の用に供する土地の取得及び造成を伴う事業については、公益的施設の用に供する土地の面積は住宅団地の面積の3割（当該住宅団地に適する公益的施設の規模を勘案して国土交通大臣が必要と認める場合は5割）を上限とすること。

2 住宅団地に係る道路、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の整備に関する事業

公益的施設の用に供する土地に係る当該施設の整備に関する事業に係る交付の申請を行う場合には、あらかじめ、事業計画等に当該施設の整備に関する事項を定めること。

3 移転促進区域内の宅地及び農地の買取りに関する事業

一 移転促進区域内に所在するすべての住宅の用に供されている土地（現に住宅の用に供されている土地及び東日本大震災により滅失した住宅又は当該災害により損壊したため取り壊した住宅の用に供されていた土地等をいう。以下同じ。）を買い取ること。

二 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。

三 当該事業により取得した土地の区域を、建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域として、建築禁止である旨を条例で定めるとともに、当該区域に係る防災植林その他の措置を講ずること。

## 7. 適用除外

交付金を充てて集団移転促進事業を行う場合においては、防災集団移転促進事業費補助金交付要綱（昭和48年2月15日自治疎第4号）の規定は、適用しない。

別表

	事業の区分	基礎額	備考
(1)	住宅団地の用地の取得及び造成に関する事業	<p>A i を適正な時価を基準として算定した住宅団地の用地の取得に要する費用（地上権、永小作権、賃借権その他土地に関する所有権以外の権利を消滅させるための費用を含む。）及び当該用地の造成に要する費用の合算額（住宅団地の用地の取得及び造成に要する費用は、基準面積に1㎡当たりの単価（a地域にあつては35,800円、b地域にあつては32,100円、c地域にあつては28,800円、d地域にあつては25,100円、e地域にあつては20,500円、f地域にあつては15,800円に、それぞれ23,980円を加算した額。）を乗じて得た額を限度とする。）並びに当該用地の取得、使用又は造成により通常生ずべき損失の補償に要する費用の合算額とし、<math>\alpha i</math> を4分の3とする。</p>	<p>① 「適正な時価」とは、官公署、金融機関その他適当と認められる者の評価額を参酌して交付金事業者が決定する価格をいう。</p> <p>② 「基準面積」とは、660㎡（ただし、住宅に係る敷地面積は330㎡とする。）に住宅団地入居戸数（当該住宅団地に移転しようとする住居の数をいう。以下同じ。）を乗じて得た面積と公益的施設の敷地面積との合計面積とする。</p> <p>③ 「a地域」～「f地域」とは、それぞれ独立行政法人住宅金融支援機構の「マイホーム新築融資」における土地融資額の土地地域区分をいう。以下同じ。</p>
(2)	移転者の住宅団地における住宅の建設若しくは購入又は住宅用地の購入に対する補助に関する事業	<p>A i を移転者に対し、当該移転者が住宅の建設若しくは購入又は住宅用地の購入を目的として借り入れた資金の利子相当額（当該資金の年利率が8パーセントを超える場合にあつては、年利率8パーセントとして算定した額とし、その額が移転者につき4,060,000円（住宅3,100,000円、住宅用地960,000円）（特殊土壌地帯等にあつては、7,080,000円（住宅4,440,000円、住宅用地2,060,000円、住宅用地の造成580,000円））を超える場合にあつては、この額とする</p>	<p>「特殊土壌地帯等」とは、特殊土壌地帯災害防除及び振興臨時措置法（昭和27年法律第96号）第2条第1項に基づき指定された特殊土壌地帯、大規模地震対策特別措置法（昭和53年法律第73号）第3条第1項に基づき指定された地震防災対策強化地域及び日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に係る地震防災対策の推進</p>

		。)を一括して補助する経費として、市町村が補助した金額の合算額とし、 $\alpha i$ を4分の3とする。	に関する特別措置法（平成16年法律第27号）第3条第1項に基づき指定された日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域をいう。
(3)	住宅団地に係る道路、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の整備に関する事業	<p>A i を次に掲げる公共施設の工事費（当該住宅団地に係る住宅団地入居戸数にa地域、b地域、c地域、d地域及びe地域にあつては3,198,000円、f地域にあつては3,581,000円を乗じて得た額を限度とする。）とし、<math>\alpha i</math>を4分の3とする。</p> <p>ア 住宅団地内の道路（道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項に規定する道路を除く。以下同じ。）及び当該住宅団地に取り付く道路</p> <p>イ 住宅団地に係る飲用水供給施設（水道法（昭和32年法律第177号）第3条第9項に規定する給水装置を除く。）</p> <p>ウ 住宅団地内の集会施設</p> <p>エ 住宅団地内の広場</p> <p>オ 住宅団地に係る排水路、排水管及び集水槽</p> <p>カ アからオまでに掲げる施設以外の公共施設であつて特に必要と認められるもの</p>	
(4)	移転促進区域内の宅地及び農地の買取りに関する事業	A i を宅地及び農地の買取りに要する費用（移転促進区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こととする。なお、住宅の用に供されている土地を買い取る場合において、買取りのために必要と認めるときは、当該住宅その他の土地に定着する物件の移転又は除却の工事等に通常要する費用の額を含むことができる。）と	「移転又は除却の工事等に通常要する費用の額」とは次に掲げる費用の合算額とする。 ア 移転料 イ 立木の移植相当額

		し、 $\alpha_i$ を4分の3とする。	
(5)	移転者の住居の移転に関連して必要と認められる農林水産業に係る生産基盤の整備及びその近代化のための施設の整備に関する事業	$A_i$ を施設の工事費（当該住宅団地に係る住宅団地入居戸数に1,243,000円を乗じて得た額を限度とする。）とし、 $\alpha_i$ を4分の3とする。	
(6)	移転者の住居の移転に対する補助に関する事業	$A_i$ を移転者の住居の移転に対する補助に要する経費（(4)に掲げる費用を除く。）として、移転者に対し、市町村が補助した金額（当該金額が移転者につき、当該移転者が離農等をする場合にあっては2,372,000円、その他の場合にあっては780,000円を超える場合にあっては、これらの額）の合算額とし、 $\alpha_i$ を4分の3とする。	
(7)	事業計画等の策定に関する事業	$A_i$ を事業計画等の策定に係る以下の経費の合算額とし、 $\alpha_i$ を2分の1とする。 ア 現況測量 イ 現況調査 ウ 権利の調査及び評価 エ 基本設計 オ 施設建設敷地の設計 カ 公共施設等の設計 キ 資金計画作成 ク 環境アセスメント ケ アからクまでに掲げる経費以外で特に必要と認められるもの	