東日本大震災による津波被害からの市街地復興事業検証委員会

事務局説明資料

国土交通省 都市局

令和2年6月

１．検証委員会の目的

２．市街地復興事業の10年

- 市街地復興事業の制度概要と加速化措置
- 市街地復興事業の全体像
- 住まいの再建への貢献
- まちの再生への貢献
- 現在の取組み

３．検証委員会の進め方

検証委員会の目的

国土交通省

背　景

- 東日本大震災からの復興にあたっては、**市街地復興事業**（防災集団移転促進事業、土地区画整理事業、津波復興拠点整備事業）を活用し、住まいの再建やまちの再生を支援し、ほとんどの地区で事業が完了。
- 短期間での宅地造成による住まいの再建の実現など**一定の成果**がある一方で、**地域の人口減少や空き区画の発生なども指摘**されている。

目　的

- 復興・創生期間の最終年である本年度に**市街地復興事業の検証**を行い、南海トラフ地震等の切迫する大規模災害に向けて、得られた**教訓をとりまとめる**。

検証内容

- 市街地復興事業に関する取組み状況等
- 各地区の事業の活用状況・復興状況、事業実施状況等

- 市街地復興事業の成果、工夫やノウハウ等
- 課題やそれに対する対応策等
- 今後の大規模災害に活かすべき教訓等

アウトプット

市街地復興事業のとりまとめ資料集

津波被害からの復興まちづくりガイダンス

１．検証委員会の目的

２．市街地復興事業の10年

- 市街地復興事業の制度概要と加速化措置
- 市街地復興事業の全体像
- 住まいの再建への貢献
- まちの再生への貢献
- 現在の取組み

３．検証委員会の進め方

市街地復興事業(1)：防災集団移転促進事業

国土交通省

● **住民の居住に適当でないと認められる区域内の住居の集団移転**を支援する事業を促進するため、市町村が行う高台等における住宅団地の整備、移転元地の買取り、引越費用の助成等を支援。

事業要件

※赤字部は東日本大震災の復興に係る制度拡充

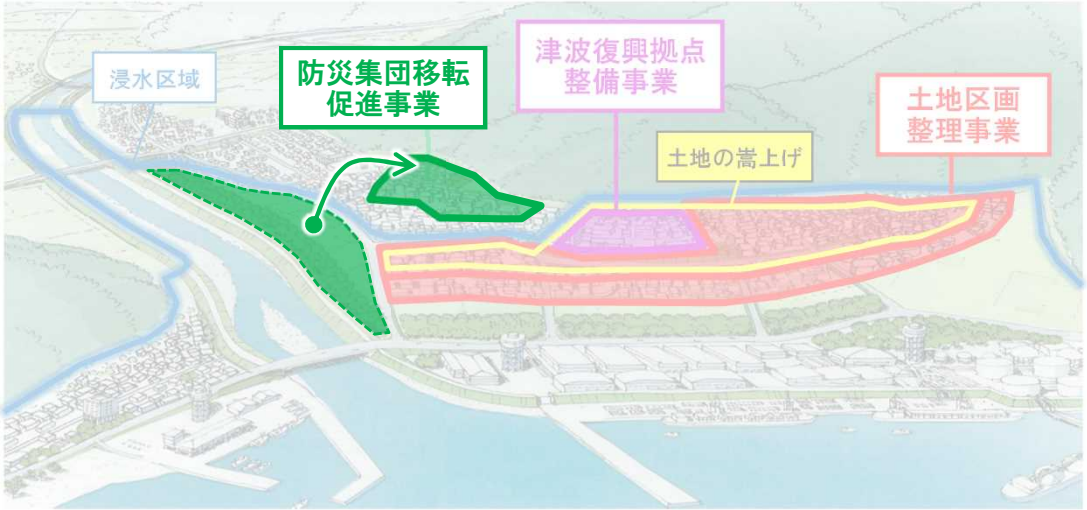
・移転促進区域の設定

住居の集団的移転を促進することが適当であると認められる区域

※事業区域を建築基準法第39条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。

・住宅団地の規模

5戸以上 （国土交通大臣が特別な事情があると認める場合を除き、移転しようとする住居の数が10戸を超える場合には、その半数以上）



支援対象

① 住宅団地（住宅団地に関連する公益的施設を含む）の用地取得及び造成に要する費用

② 移転者の住宅建設・土地購入に対する補助に要する経費（借入金の利子相当額）

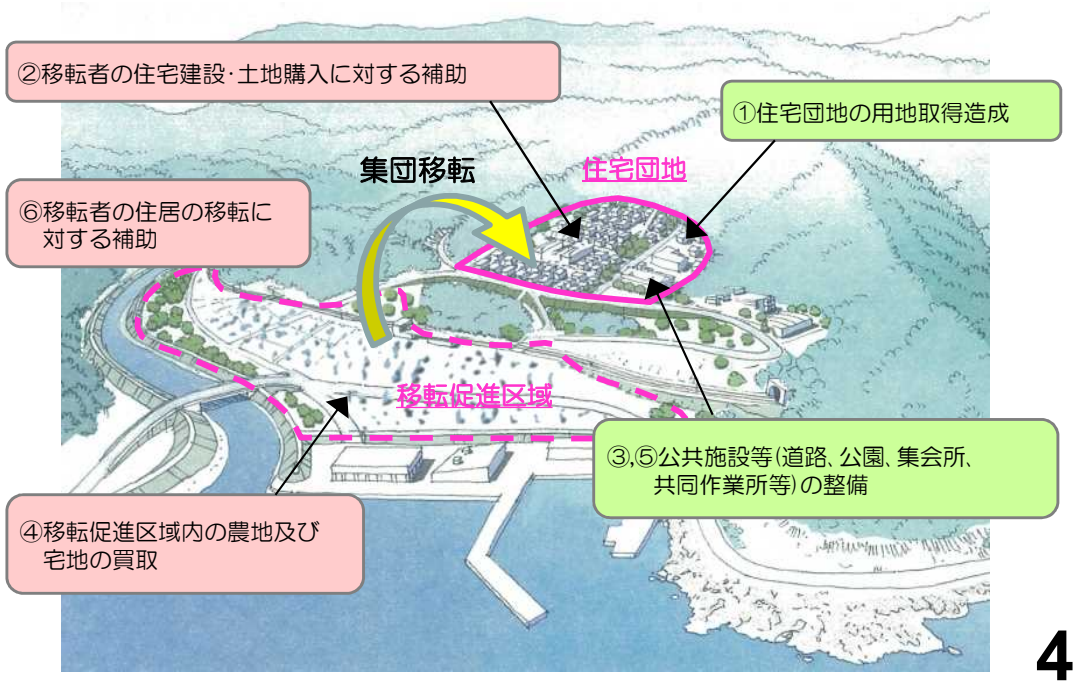
③ 住宅団地に係る道路、飲用水供給施設、集会施設等の公共施設の整備に要する費用

④ 移転促進区域内の農地及び宅地の買取に要する費用

⑤ 移転者の住居の移転に関連して必要と認められる作業所等の整備に要する費用

⑥ 移転者の住居の移転に対する補助に要する経費

⑦ 事業計画等の策定費



市街地復興事業(2)：土地区画整理事業

国土交通省

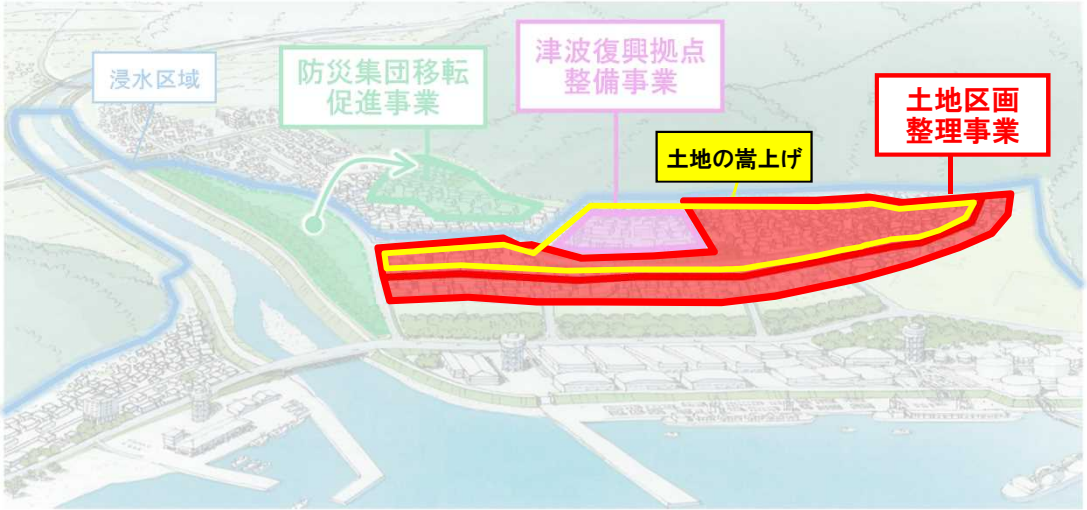
● 広範かつ甚大な被災を受けた市街地の復興に対応するため、それぞれの地域の復興ニーズに的確に対応し、被災市街地復興土地区画整理事業等により緊急かつ健全な市街地の復興を支援。

事業要件

※赤字部は東日本大震災の復興に係る制度拡充

都市計画に「土地区画整理事業」が定められていること等

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



支援対象

①緊急防災空地整備事業

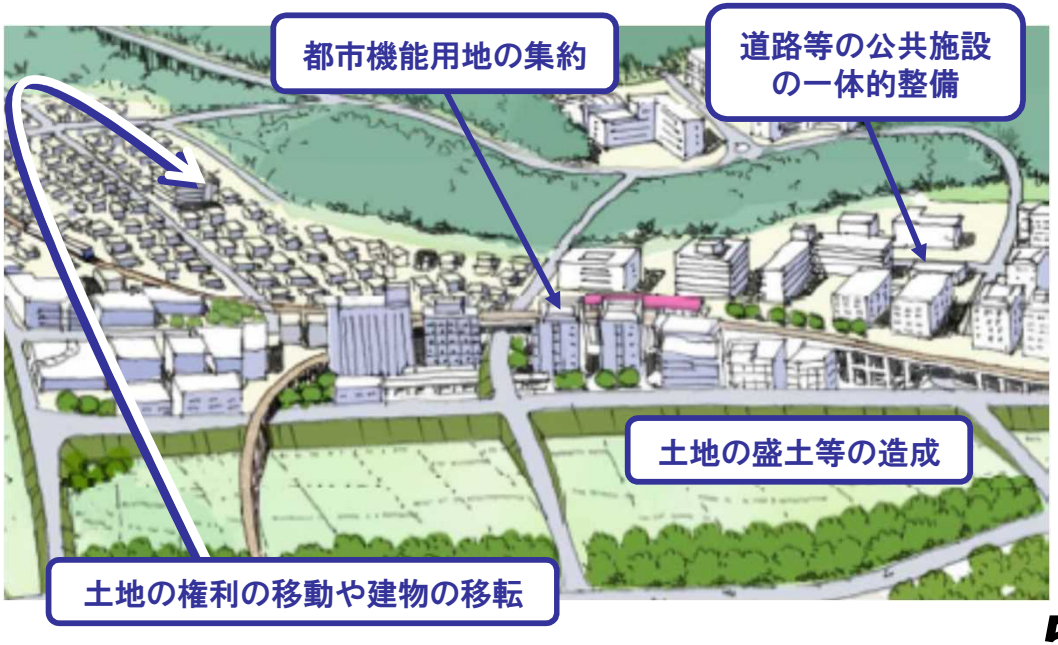
- 土地区画整理事業予定地において、緊急防災空地の用地を取得するのに要する費用（減価補償地区以外も対象）

②都市再生事業計画案作成事業

- 土地区画整理事業を実施するための事業計画の案の作成に要する費用

③被災市街地復興土地区画整理事業

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



市街地復興事業(3)：津波復興拠点整備事業 ※制度創設

国土交通省

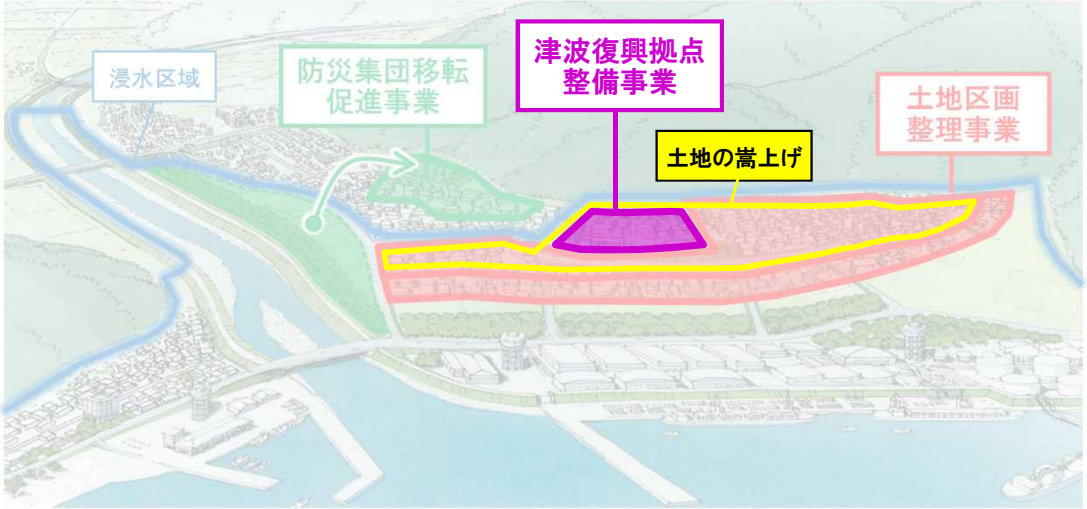
● 復興の拠点となる市街地（一団地の津波防災拠点市街地形成施設）を用地買収方式で緊急に整備する事業に対して、津波復興拠点整備事業として支援。

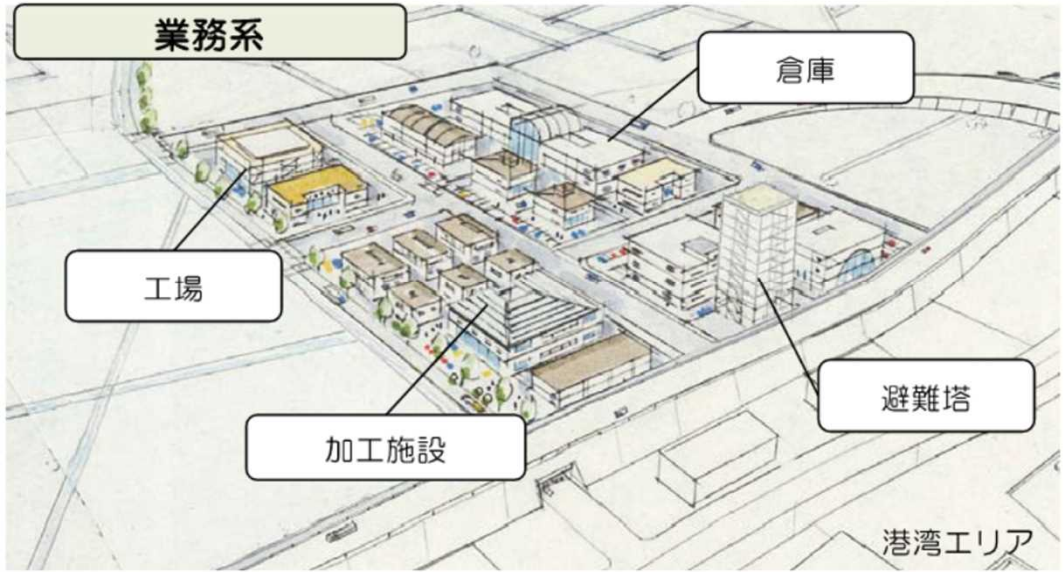
事業要件

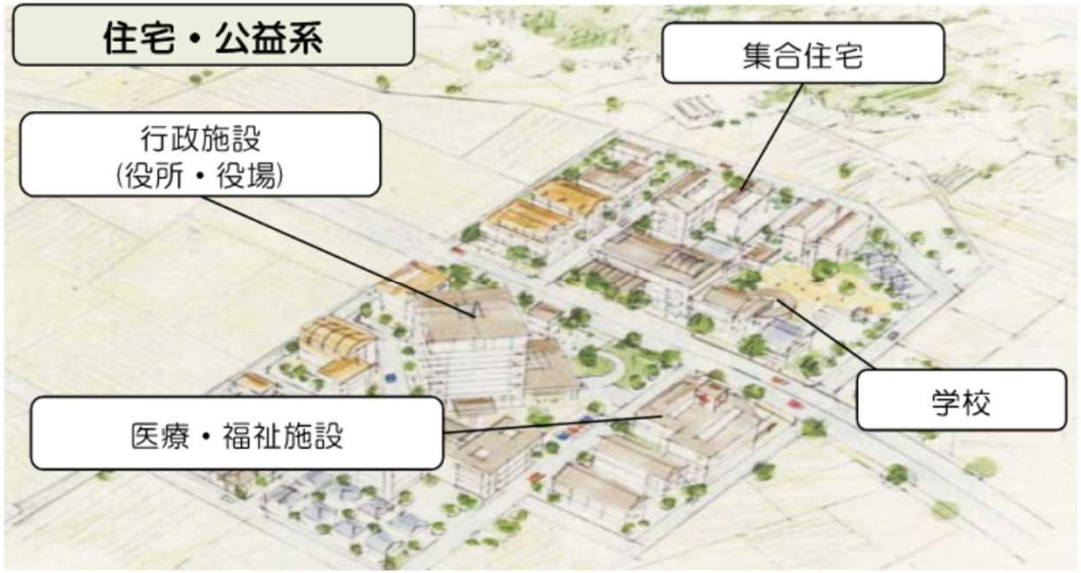
津波により甚大な被災を受けた地域において、「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」として定められていること等。

支援対象

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







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

市街地復興事業の適用の基本的な考え方と事業の特色

国土交通省

● 東日本大震災被災地の復興にあたっては、３つの市街地復興事業の特質を活かしながら適用。

（1） 復興における市街地整備事業適用の基本的な考え方

被災地からの移転	被災した現地での面的な復興	早期の拠点機能の復興
↓	↓	↓
防災集団移転促進事業	**土地区画整理事業**	**津波復興拠点整備事業**
・住宅地の高台移転 ・集落部においても活用	・被災前の権利関係の保全しつつ、原位置での嵩上げ ・エリア内の市街地復興に利用	・中心拠点の整備に活用 ・嵩上げが可能

（2） 復興における市街地整備事業の特色

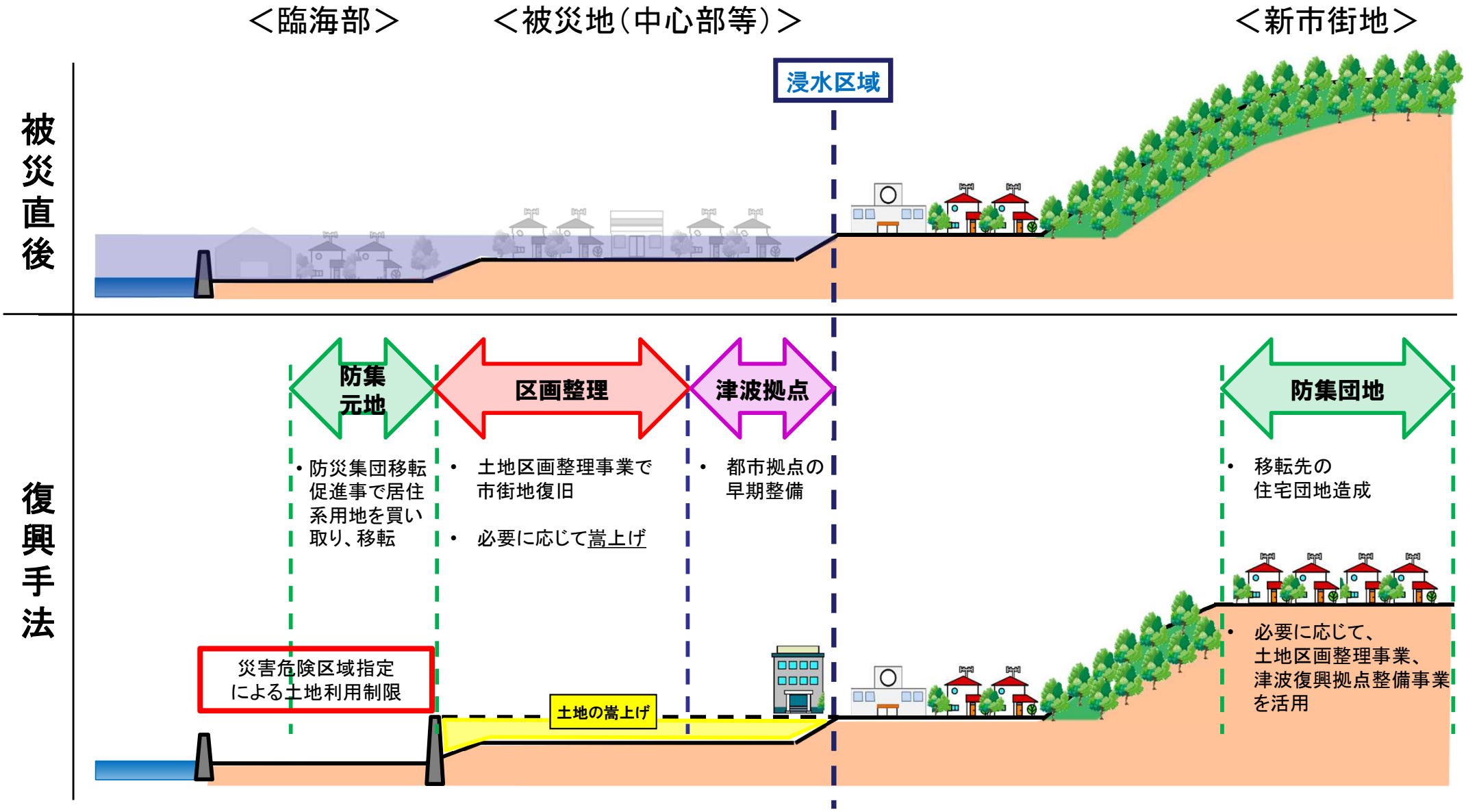
		防災集団移転促進事業	土地区画整理事業	津波復興拠点整備事業
用途	整備する土地用途	住宅中心	多用途	拠点施設中心
	住宅宅地の整備	○	○	○
	災害公営住宅の土地整備	○	○（別途買収が必要）	○
	公益的施設の土地整備	△（住宅団地向けのみ）	○（別途買収が必要）	○
	移転跡地の土地整備	△（用地買収のみ）	○	○
手法	土地権利	用地買収	換地	用地買収
	買取り希望者への対応	○	△　※1	○（区域内）
	都市計画決定	不要	必要	必要
	都市計画区域外での施行	○	×	△（都決は必要）

※1　緊急防災空地整備事業、減価補償金買収及びその他任意の買収との組み合わせは可能

市街地復興事業の一般的な組合せ

国土交通省

● 地域それぞれの「被災者の住まいの再建」、「被災したまちの再生」に向け、 下記の「一般的な組合せ」を基本としつつ、市町村が各事業の特質を活かした組合せに応用させながら実施。



市街地復興事業に関連する特例措置：復興特区制度（概要）

国土交通省

根拠：東日本大震災復興特別区域法（平成23年法律第122号）

※復興庁ＨＰより抜粋、赤ハッチは国交省加筆

復興特別区域基本方針（閣議決定）

地域の発意･創意工夫により、地域限定の思い切った措置（税･財政･金融上の特例や規制･手続の特例）を総合的にワンストップで適用

対象区域：東日本大震災に際し災害救助法が適用された市町村の区域等で以下の計画が策定された区域

税制、金融、規制等の特例（復興推進計画）	被災地の土地利用再編（復興整備計画）	復興交付金（復興交付金事業計画）
計画主体：県･市町村が単独又は共同	計画主体：市町村が単独又は県と共同	計画主体：市町村が単独又は県と共同

復興整備協議会（関係県･市町村等）

必要に応じて国や学識経験者等が協議会の構成員として加わり、協議･同意を経て、計画を確定

計画の公表（特例の発効）

事業の実施・特例の適用

土地利用再編の特例（主なもの）

事業実施に必要な許可の基準、事業要件等の緩和

- 市街化調整区域における開発行為、農地転用等について特例的に許可
- 市街化調整区域における地方公共団体による土地区画整理事業の実施
- 防災集団移転促進事業の拡充
- 県営土地改良事業の拡充

事業実施に必要な複数の許可手続等のワンストップ化

- 開発行為、農地転用の許可手続
- 都市計画、農用地利用計画等の決定･変更手続
- 集団移転促進事業、土地改良事業等の事業計画の作成手続

用地確保の円滑化

- 土地収用手続の更なる迅速化
  - -事業認定手続短縮
  - -裁決申請と土地調書等確定の並行処理
  - -土地収用法の緊急使用による工事着手前倒し
- 収用対象となる集団住宅整備の拡大（５０戸以上→５戸以上）

市街地復興事業に関連する特例措置：復興特区制度（概要）

国土交通省

※復興庁ＨＰより抜粋、赤ハッチは国交省加筆

復興整備計画：　被災地の復興のためのまちづくり・地域づくりに関する計画
復興に必要な各種の事業を記載
市町村が作成（県と共同して作成することも可能）

〔主な記載事項〕

■ 土地利用方針（計画区域内の土地利用再編の青写真）

■ 復興整備事業（被災地の復興のために必要な事業）

	【各々の事業に関する特例】
● 宅地・農地一体整備事業	･･･ 新たに創設
● 土地区画整理事業	･･･ 拡充
● 土地改良事業	･･･ 拡充
● 津波復興拠点整備事業	･･･ 津波防災地域づくり法で創設（被災地での活用を想定）
● 防災集団移転促進事業	･･･ 拡充
● 住宅地区改良事業	･･･ 拡充
● 漁港漁場整備事業	
● 液状化対策事業	
● 滑動崩落対策事業	
● 住宅施設の整備事業	
● 水産加工施設の整備事業　等	

【共通の特例】

これらの事業実施にあたり、

○許可基準の緩和・許可手続のワンストップ化
○事業円滑化のための土地に関する特例
○土地収用手続の特例
○環境影響評価手続の特例
○建築行為等の届出・勧告
○防災集団移転促進事業の移転元地を利活用するために土地の交換を行った場合の所有権移転登記の免税措置
○都市再生機構（ＵＲ）の受託業務の特例
…委託を受けて、ＵＲが復興整備事業の実施を支援

市街地復興事業に関する支援：復興交付金（概要）

国土交通省

※復興庁ＨＰより抜粋、赤ハッチは国交省加筆

○　復興交付金は、復興特区法に基づき、東日本大震災により著しい被害を受けた地域における復興地域づくりに必要な事業を一括化し、一つの事業計画の提出により、被災地方公共団体へ交付金を交付するものであり、被災地の復興を支える中核的な制度。

○　関連する事業の一括化のほか、自由度の高い効果促進事業、地方負担の手当て、基金の活用等、過去の震災への対応にはない極めて柔軟な仕組み。

基幹事業

・被災地方公共団体の復興地域づくりに必要なハード事業を幅広く一括化（5省40事業→右表参照）

効果促進事業等（関連事業）

・基幹事業に関連して自主的かつ主体的に実施する事業
・使途の自由度の高い資金により、ハード・ソフト事業ニーズに対応（補助率80%、基幹事業の事業費の35%が上限）

地方負担の軽減

・基幹事業に係る地方負担分の50%を追加的に国庫補助
・なお生じる地方負担は地方交付税の加算により全額手当て※

※28年度以降に計上された復興交付金予算を財源として実施された効果促進事業については、地方負担の95%を手当て。

執行の弾力化・手続の簡素化

・市町村の復興交付金事業計画全体（関連する県事業を含む）をパッケージで復興局、支所等に提出
・基金の設置、交付・繰越・変更等の諸手続の簡素化

参考：東日本大震災復興特別区域法（抄）
第77条　特定地方公共団体である市町村（以下この章において「特定市町村」という。）は単独で、又は、特定市町村と当該特定市町村の存する都道県（次節において「特定都道県」という。）は共同して、東日本大震災により、相当数の住宅、公共施設その他の施設の滅失又は損壊等の著しい被害を受けた地域の円滑かつ迅速な復興のために実施する必要がある事業に関する計画（以下この章において「復興交付金事業計画」という。）を作成することができる。

文部科学省	
1	公立学校施設整備費国庫負担事業（公立小中学校等の新増築・統合）
2	学校施設環境改善事業（公立学校の耐震化等）
3	幼稚園等の複合化・多機能化推進事業
4	埋蔵文化財発掘調査事業
厚生労働省	
5	医療施設耐震化事業
6	介護基盤復興まちづくり整備事業（「定期巡回・随時対応サービス」や「訪問看護ステーション」の整備等）
7	保育所等の複合化・多機能化推進事業
農林水産省	
8	農山漁村地域復興基盤総合整備事業（集落排水等の集落基盤、農地等の生産基盤整備等）
9	農山漁村活性化プロジェクト支援（復興対策）事業（被災した生産施設、生活環境施設、地域間交流拠点整備等）
10	震災対策・戦略作物生産基盤整備事業（麦・大豆等の生産に必要となる水利施設整備等）
11	被災地域農業復興総合支援事業（農業用施設整備等）
12	漁業集落防災機能強化事業（漁業集落地盤嵩上げ、生活基盤整備等）
13	漁港施設機能強化事業（漁港施設用地嵩上げ、排水対策等）
14	水産業共同利用施設復興整備事業（水産業共同利用施設、漁港施設、放流用種苗生産施設整備等）
15	農林水産関係試験研究機関緊急整備事業
16	木質バイオマス施設等緊急整備事業
国土交通省	
17	道路事業（市街地相互の接続道路等）
18	道路事業（高台移転等に伴う道路整備（区画整理））
19	道路事業（道路の防災・震災対策等）
20	災害公営住宅整備事業等（災害公営住宅の整備、災害公営住宅に係る用地取得造成等）
21	災害公営住宅家賃低廉化事業
22	東日本大震災特別家賃低減事業
23	公営住宅等ストック総合改善事業（耐震改修、エレベーター改修）
24	住宅地区改良事業（不良住宅除却、改良住宅の建設等）
25	小規模住宅地区改良事業（不良住宅除却、小規模改良住宅の建設等）
26	住宅市街地総合整備事業（住宅市街地の再生・整備）
27	優良建築物等整備事業
28	住宅・建築物安全ストック形成事業（住宅・建築物耐震改修事業）
29	住宅・建築物安全ストック形成事業（がけ地近接等危険住宅移転事業）
30	造成宅地滑動崩落緊急対策事業
31	津波復興拠点整備事業
32	市街地再開発事業
33	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）
34	都市再生区画整理事業（市街地液状化対策事業）
35	都市防災推進事業（市街地液状化対策事業）
36	都市防災推進事業（都市防災総合推進事業）
37	下水道事業
38	都市公園事業
39	防災集団移転促進事業
環境省	
40	低炭素社会対応型浄化槽等集中導入事業

市街地復興事業に関する支援：復興交付金（活用状況）

国土交通省

※復興庁ＨＰより抜粋、赤ハッチは国交省加筆

○　基幹事業は、復興地域づくりに必要となる事業を一括化して実施。これまで、住まいの確保に関する事業を中心に、道路事業、水産・漁港関連事業、下水道事業、農地整備事業等に多く配分。
○　効果促進事業は、基幹事業に関連し、被災地方公共団体が自主的かつ主体的に実施するもの。復興地域づくりの構想から防集跡地の利活用まで、復興のステージに応じた多様なニーズに対応。

基幹事業の活用事例

※金額は事業間流用後の事業費

住まいの確保
・災害公営住宅整備事業（63市町村、7,059億円）
・防災集団移転促進事業（28市町村、5,583億円）
・都市再生区画整理事業（22市町村、4,632億円）

生業の再建
・水産・漁港関連施設整備事業（36市町村、2,778億円）
・農地整備、農業用施設等整備事業（40市町村、2,105億円）

都市機能の形成
・津波復興拠点整備事業（17市町、1,374億円）
・道路事業（50市町村、5,694億円）
・下水道事業（27市町村、3,065億円）
・都市公園事業（21市町村、653億円）　等

教育環境の整備等
・公立学校等の施設整備・環境改善事業（22市町村、147億円）
・その他、保育所の整備、下水道区域外の浄化槽の設置等を実施

効果促進事業の活用事例

復興・創生期間におけるまちづくりの構想

基幹事業の工事の加速
・基幹事業と他事業との調整のためのコンサルタントの活用　等

地域の実情に沿ったまちづくりの実施
・具体的な利用見込みのある土地の嵩上げ
・津波避難監視カメラ、防災備蓄倉庫　等

災害公営住宅における新たな生活の立ち上げ
・防集団地内のコミュニティ施設　等

移転先団地等における住宅の自力再建の支援
・住宅再建に係る相談会の開催　等

まちのなりわい・にぎわいの再生
・一次産品の新商品開発、産業用地や観光交流施設の整備　等

防集移転元地の利活用
・土地利用計画の検討・作成
・防集移転元地における広場、道路等の整備

震災遺構の保存等への対応

住宅再建・復興まちづくりの加速化の取組み

国土交通省

※復興庁ＨＰより抜粋、赤ハッチは国交省加筆

○ 住宅再建・復興まちづくりは被災地復興の最優先課題。これまで、政府一丸となって5度にわたる100近い加速化措置を実施。
○ さらに昨年１月、これまでの加速化措置等の実施状況を踏まえ、追加措置を加えた「総合対策」をとりまとめた。

H25.2.4　農地法の規制緩和

H25.3.7　「加速化措置第１弾」

①「住まいの復興工程表」の策定

② 実現および加速化のための主な措置（施策パッケージ）

・用地取得、埋文調査、発注者支援、施工確保対策　等

H25.4.9　「加速化措置第２弾」

○ 用地取得手続きの簡素化や施工確保対策

・防災集団移転促進事業における事業計画変更の簡素化
・土地収用手続きの効率化　・財産管理制度の円滑な活用
・造成工事等の早期化　等

H25.10.19 「加速化措置第3弾」

①「用地取得加速化プログラム」の策定

・財産管理制度、土地収用制度、用地実務支援の措置の拡充

② 住宅再建の加速化

・ 災害公営住宅分野の施工確保、入札不調対策

③ 加速状況の見える化

・「つちおと情報館」など見える化のワンストップ化　等

H26.1.9　「加速化措置第４弾」

①「商業集積・商店街再生加速化パッケージ」の策定

・「被災地まちなか商業集積・商店街再生加速化指針」策定、商業施設等復興整備事業による支援、専門家派遣

② 住宅再建の加速化

・東北六県における各発注機関の発注見通しを統合し公表　等

H26.1.21　「住まいのこだわり設計事例集」

H26.2.1　「用地加速化支援隊」の創設

H26.5.27 「加速化措置第５弾」

○「民間住宅の早期自立再建支援パッケージ」の策定

・ 被災者からの住宅再建具体化に向けた相談への対応強化
・ 登記手続、住宅ローン実行の迅速化による早期の住宅着工
・ 再建工事集中時の建設事業者の人材・資材確保支援

○「被災地特化型用地取得加速化パッケージ」の策定　等

H26.5.30　がんばれ復興！まちづくりのトップランナー（復興まちづくり先導事例集）

H26.8.25　「工事加速化支援隊」の創設

H27.1.16 「隘路打開のための総合対策」

○ これまでの加速化措置を充実・補完し総合化

・ 被災3県の災害公営住宅の標準建設費の引き上げ
・ 災害公営住宅の資材調達・人材のマッチングサポート
・ 防災集団移転促進事業の移転元地の活用事例集の作成　等

＜更なる施工確保対策＞

H27.2.2　災害公営住宅建築工事におけるクレーン経費増対応
（※ 共通仮設費率を1.3倍に引き上げ）

H30.3.1　公共工事設計労務単価の引き上げ
（※ 被災3県全職種平均 ＋58.3%（対24比））

住宅再建・復興まちづくりの加速化の取組み

国土交通省

※復興庁ＨＰより抜粋、赤ハッチは国交省加筆

○ 災害公営住宅や防災集団移転等の復興のステージは「計画策定」「用地取得」から「工事実施」に着実にステップアップ。
○ さらに、被災自治体の個別課題に対しても、「用地加速化支援隊」や「工事加速化支援隊」を創設し、きめ細やかに支援。

復興のステージ			主な加速化措置の効果
計画策定			「住まいの復興工程表」を策定し、被災者の方に対し、住宅再建の見通しを提示
用地取得	「用地取得加速化プログラム」を策定		・ 用地取得率（被災3県）が上昇　48%（H25.9）⇒ 99．9%（H31.4） ・ 測量から用地取得 当初6年予定⇒3年以内で完了（釜石市鵜住居川・片岸海岸の防潮堤モデル事業） ・ 「用地加速化支援隊」により、市町村と一体となって課題を解決
		財産管理制度	裁判所の審理期間の短縮　（※申立時に必要書類が揃っていることが前提） ・ 全体で半年以上と懸念　⇒　裁判所の審理は、3週間程度でも可能に
		土地収用手続	モデル事業の活用による迅速化 ・ 申請書概成　　約1～2年と懸念 ⇒ 約4か月（釜石）、約1か月（宮古）に短縮 ・ 事業認定手続　　通常3か月 ⇒ 概ね50日に短縮
		用地取得事務	補償コンサルタント等への外注（防集事業実施 27市町村のうち24市町村で実施　（H29.6）） ⟷
	計画変更		取得困難地での計画変更手続の簡素化 （防集事業実施　332地区のうち320地区（届出 320地区）で区域変更　（H31.3 ）） ・ 東松島市矢本西地区　区域変更により 約2か月短縮
埋蔵文化財発掘調査			調査手法の工夫、全国から専門職員派遣等により迅速化 ・ 山田町 田の浜地区（防集）　18か月 ⇒　5か月
発注者支援	被災自治体の発注者支援		全国の自治体からの職員派遣の更なる強化、青年海外協力隊帰国隊員や民間実務経験者の活用 ⟷
	URによるCM方式の導入		設計・施工契約手続の一括化、人員・資機材の早期調達 ・東松島市野蒜地区で、最大1年半の工期短縮（見込み）
施工体制の確保（技術者・技能者の確保、資材の円滑な確保 ）			・ 復興JVによる落札（累積 236件（H29.7）） ・ 主任技術者の兼任要件の緩和、発注ロットの大型化
			・ 労務単価の引上げ （被災3県 対H24年度比 58．3%増） ・ 民間、公共による生コンプラントの設置

１．検証委員会の目的

２．市街地復興事業の10年

- 市街地復興事業の制度概要と加速化措置
- 市街地復興事業の全体像
- 住まいの再建への貢献
- まちの再生への貢献
- 現在の取組み

３．検証委員会の進め方

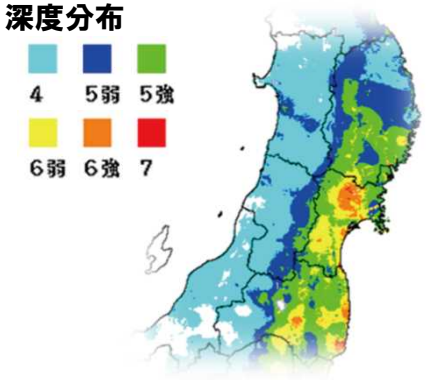
東日本大震災からの復興まちづくりの見取り

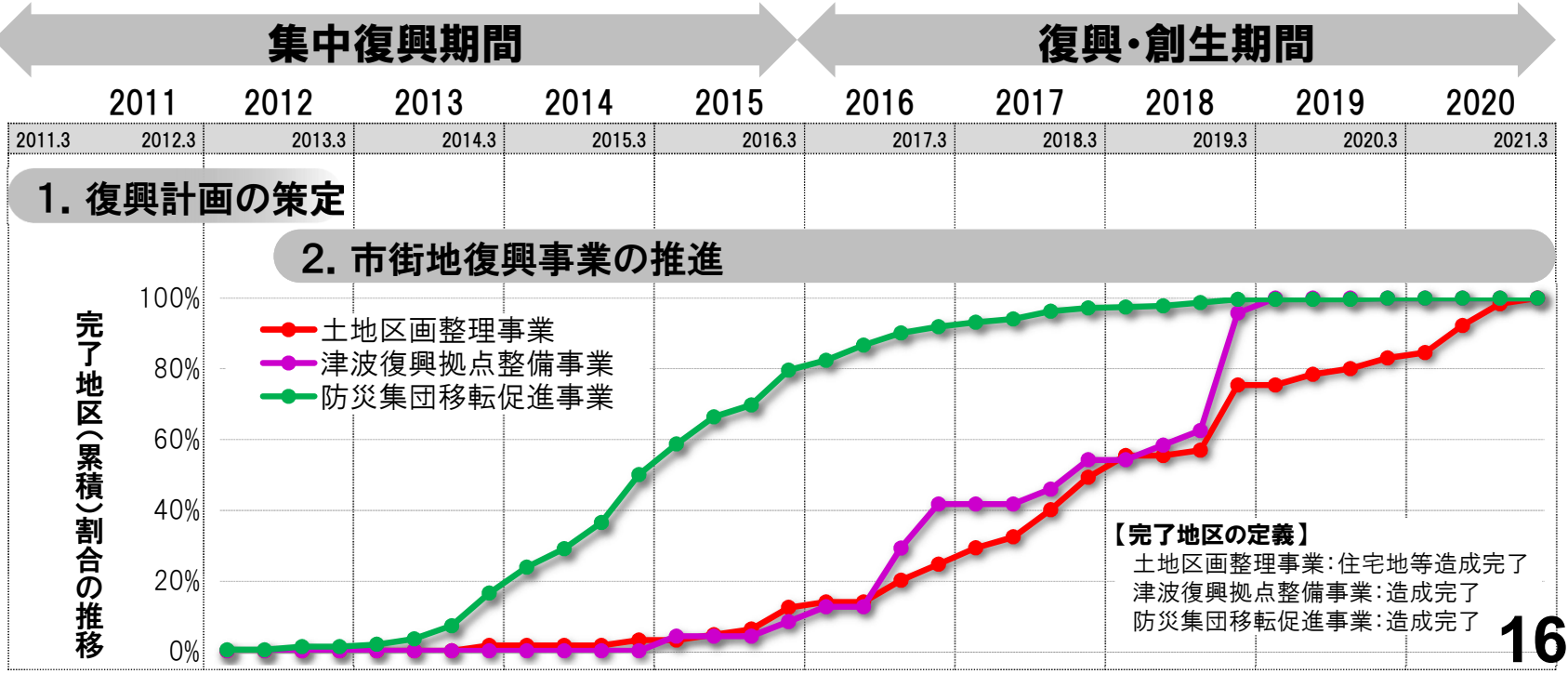
国土交通省

- 被災３県における市街地復興事業は410地区で実施され、399地区において造成完了。
- 令和２年度末までに全地区で造成完了予定。

発生日時	H23.3.11（金）14:46
地震規模	マグニチュード 9.0
人的被害 （H29.3.8現在）	死者19,689名 （※災害関連死を含む） 行方不明者2,563名
建物被害	全壊121,995戸
津波被害	6県62市町村 浸水面積535㎢

深度分布





市街地復興事業の進捗状況（R2.3末）

国土交通省

- 造成完了は、防災集団移転促進事業が321地区（100%）、津波復興拠点整備事業が24地区（100%）、土地区画整理事業が54地区（83%）となっている。
- 全ての事業について、令和２年度末には完了見込み。

【被災3県の整備状況】

注1)住宅団地の地区数(災害公営住宅のみの地区を含む) 注2)復興交付金が交付された地区数

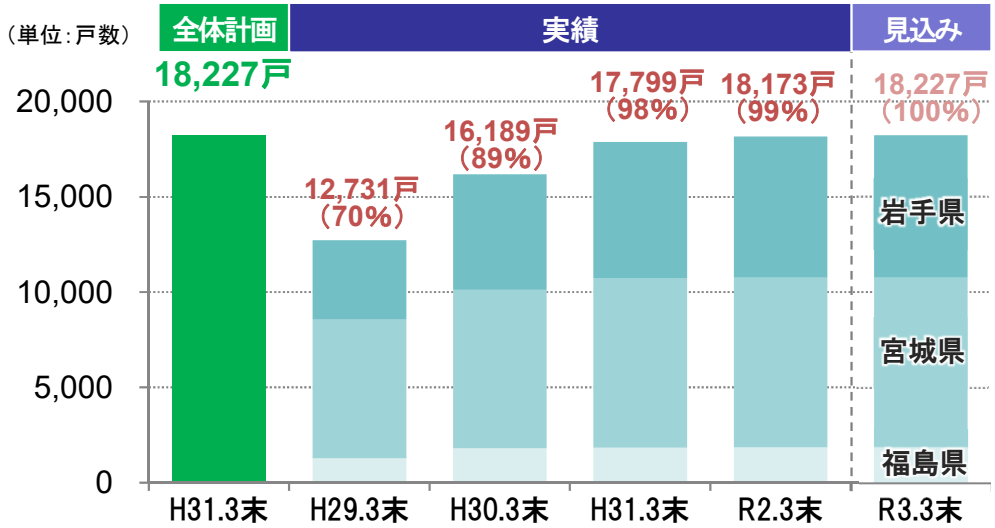
		地区		民間住宅等用宅地	
		全体	造成完了	計画戸数	造成完了
防災集団移転促進事業		321地区注1)	321地区(100%)	8,375戸	8,375戸(100%)
津波復興拠点整備事業		24地区注2)	24地区(100%)	-	
土地区画整理事業	住居系	50地区	48地区(96%)	9,357戸	9,303戸(99.2%)
	非住居系	15地区	6地区(40%)	-	

【被災3県の土地活用状況※1】

	防災集団移転促進事業	土地区画整理事業※2	
		住居系	非住居系
全　体	96.3%	68%	68%
岩手県	94.6%	56%	45%
宮城県	96.7%	79%	67%
福島県	97.5%	58%	87%

※1　防災集団移転促進事業は戸数、土地区画整理事業は面積で算出
※2　土地区画整理事業はR2.5末時点

【民間住宅等用宅地※2の供給実績】



※2　土地区画整理事業、防災集団移転促進事業及び漁業集落防災機能強化事業により供給する住宅用の宅地

１．検証委員会の目的

２．市街地復興事業の10年

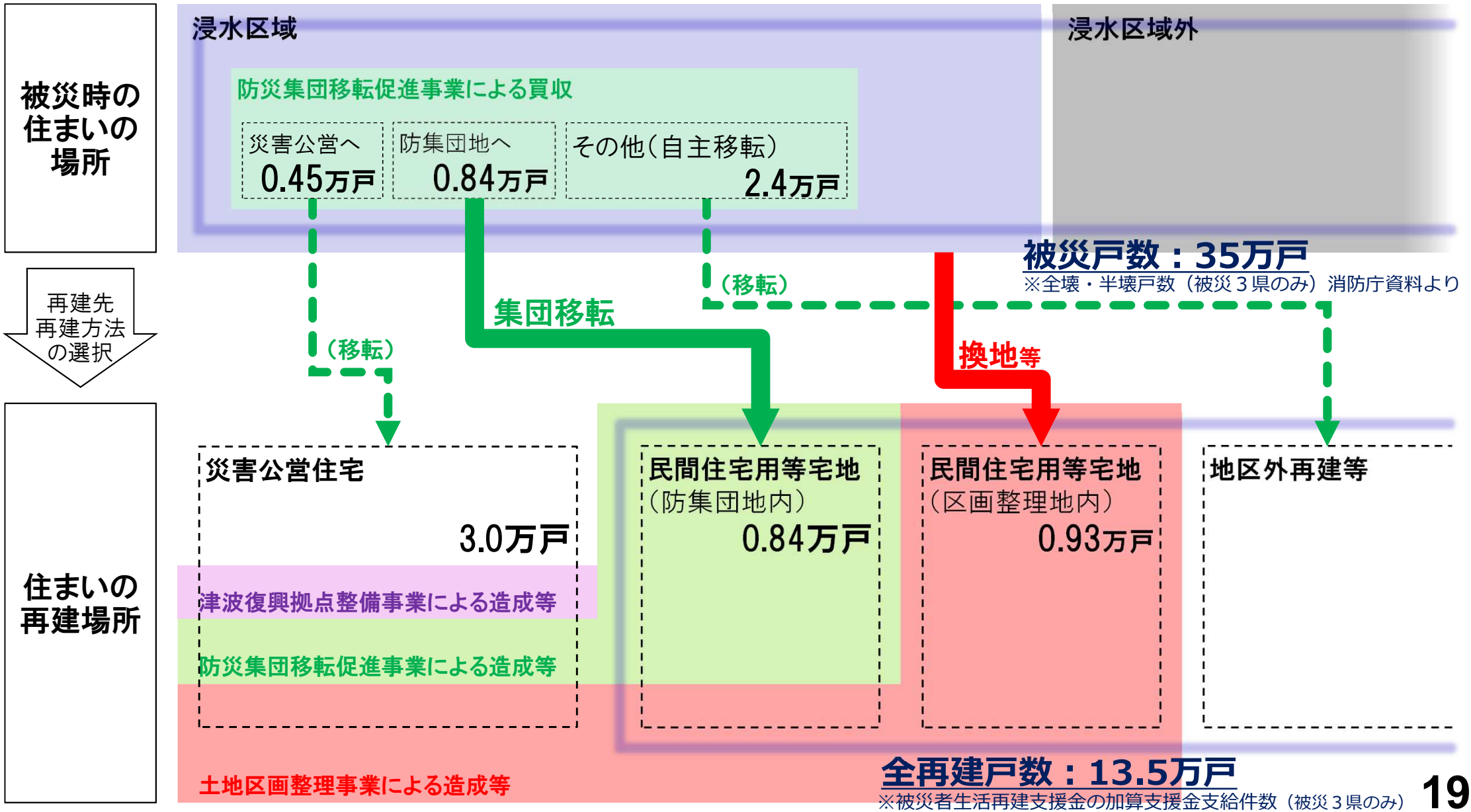
- 市街地復興事業の制度概要と加速化措置
- 市街地復興事業の全体像
- 住まいの再建への貢献
- まちの再生への貢献
- 現在の取組み

３．検証委員会の進め方

住まいの再建に関する市街地復興事業の役割（役割分担上の整理）

国土交通省

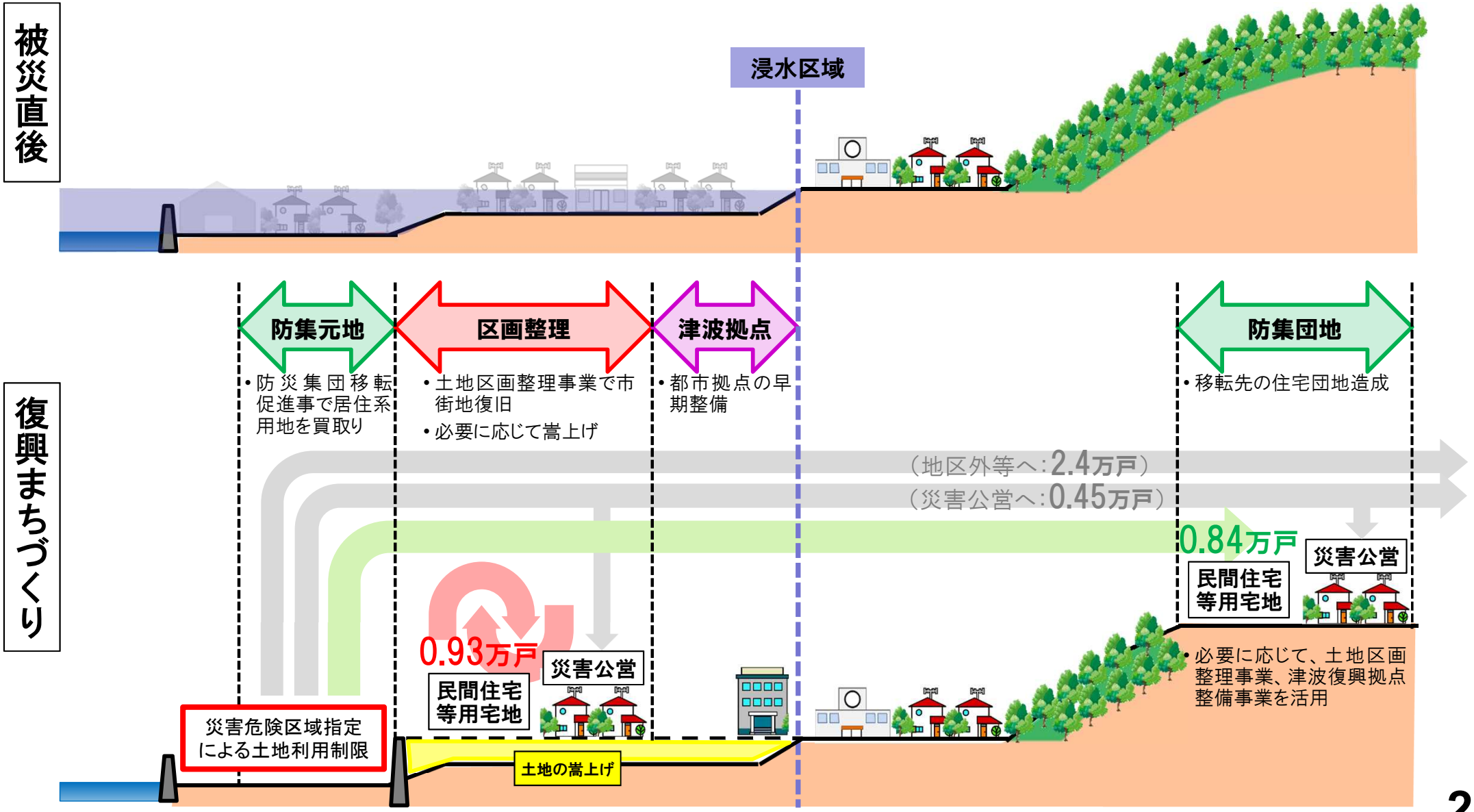
● 市街地復興事業により、住まいの再建のための安全な宅地を供給するとともに、災害の危険があるエリアからの移転促進や災害公営住宅の用地確保等にも寄与。



住まいの再建に関する市街地復興事業の役割（空間的な整理）

国土交通省

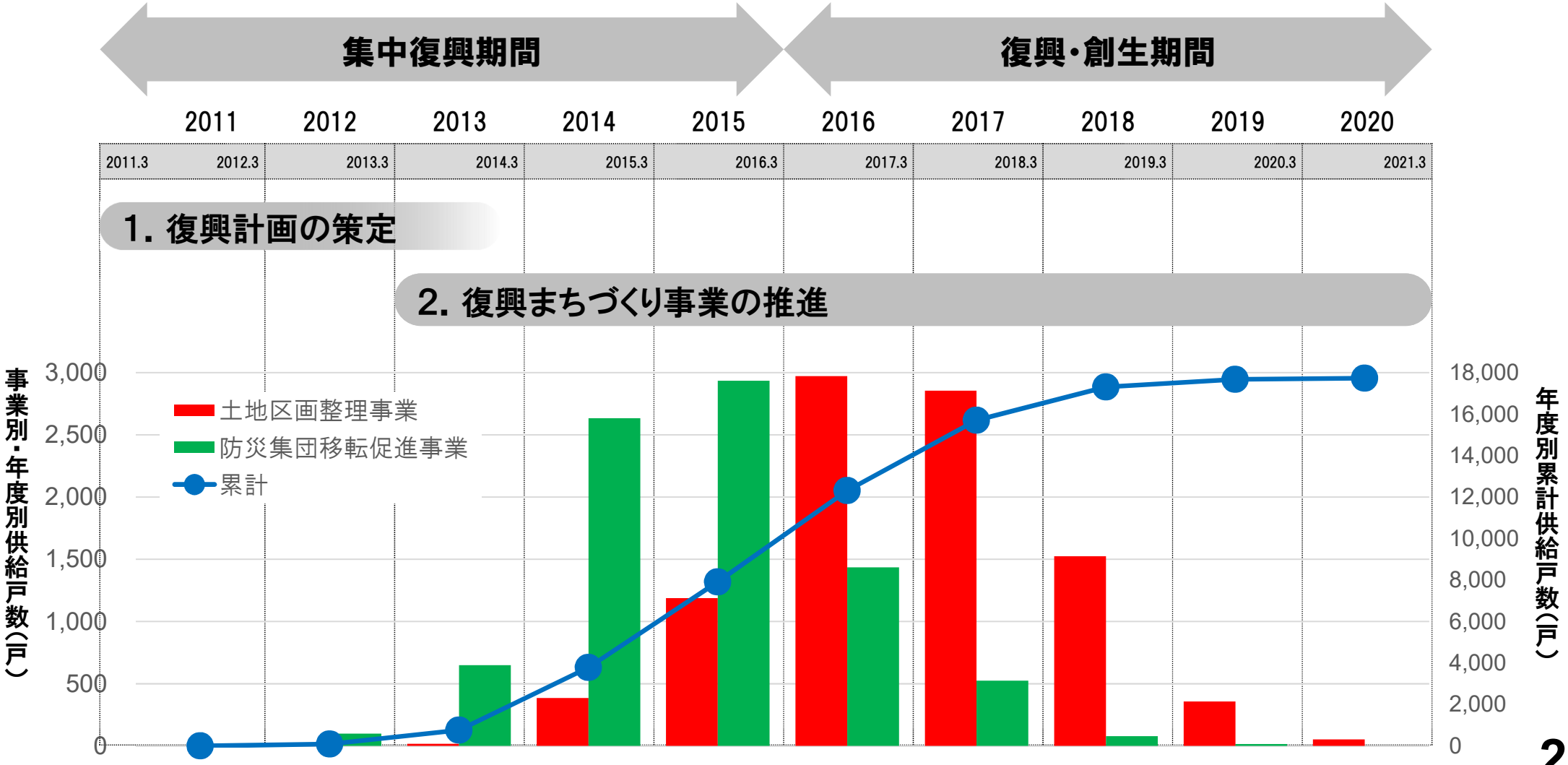
● 市街地復興事業により、住まいの再建のための安全な宅地を供給するとともに、災害の危険があるエリアからの移転促進や災害公営住宅の用地確保等にも寄与。



市街地復興事業の事業期間／宅地供給スピード

国土交通省

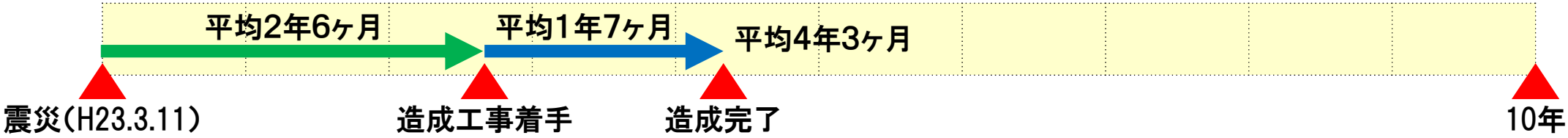
- 市街地復興事業により、発災から５年間で7,910戸（全体計画戸数の約44.6%）、９年間で17,678戸（約99%）の宅地（民間住宅等用宅地）を供給。
- 防災集団移転促進事業は発災から４～５年後、土地区画整理事業は発災から６～７年後に、宅地供給のピークを迎えている。

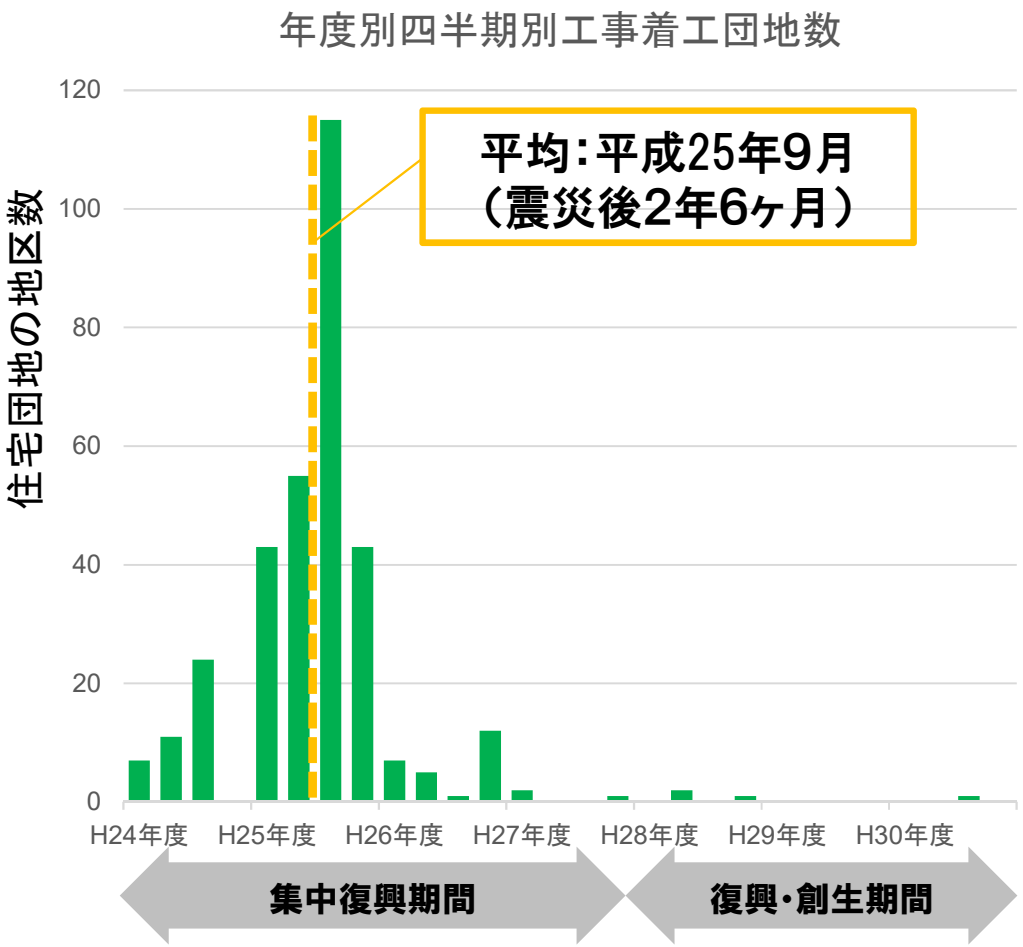


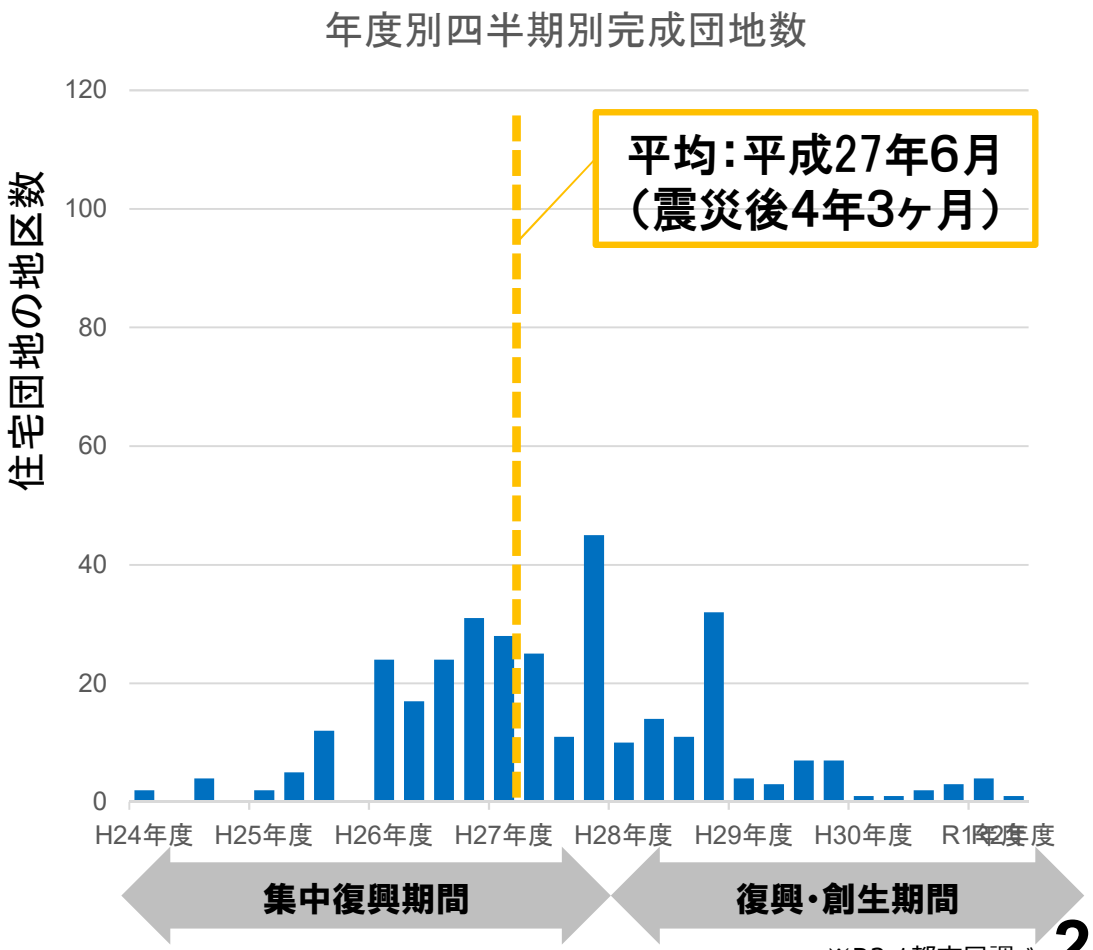
防災集団移転促進事業の団地の着工・完成時期

国土交通省

● 防災集団移転促進事業は、平均して、震災後２年６ヶ月で着工し、着工から平均１年７ヶ月で宅地造成が完了（震災後４年３ヶ月で完了）。





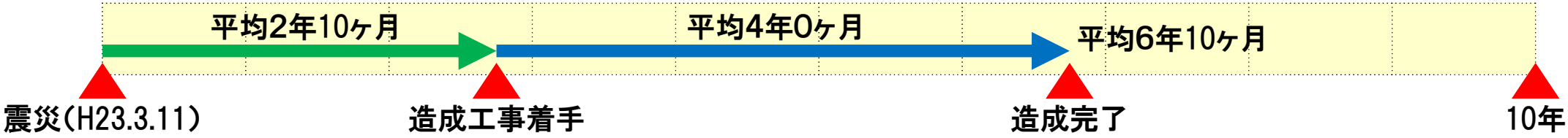


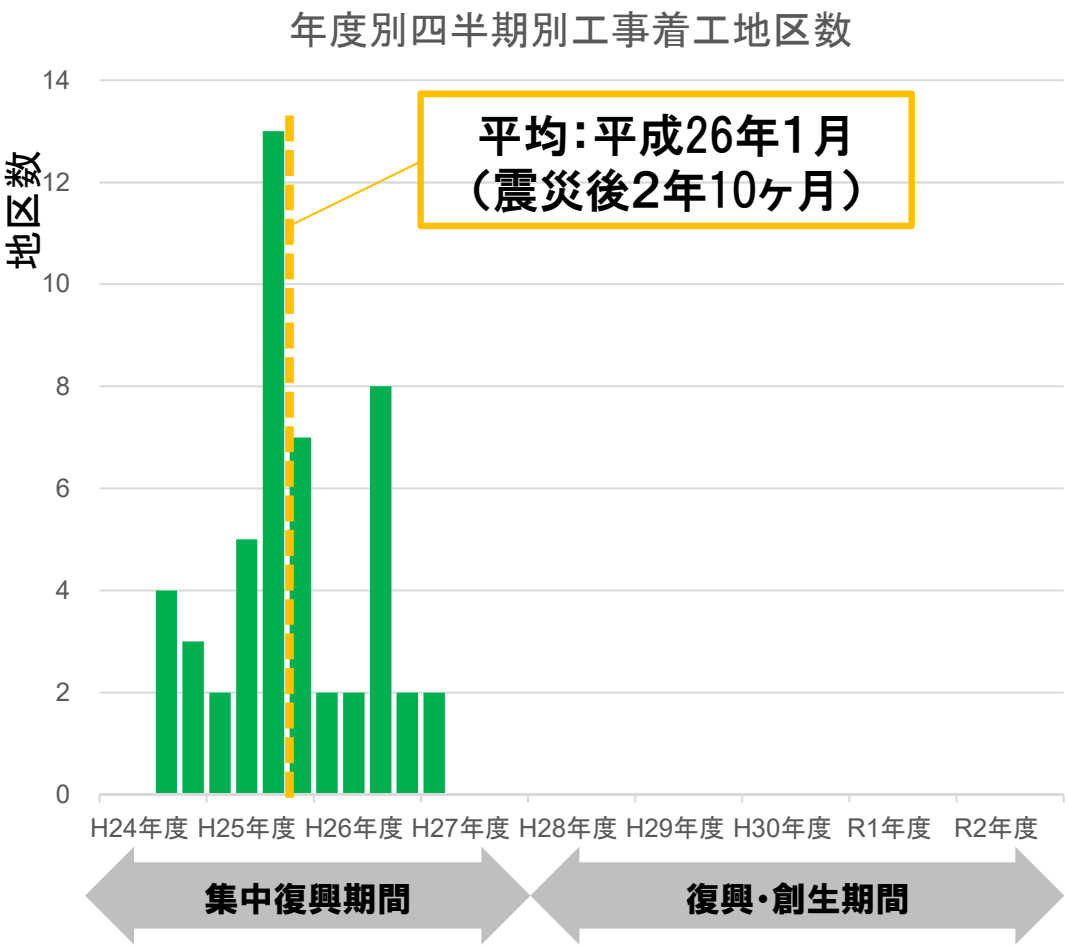
※R2.1都市局調べ

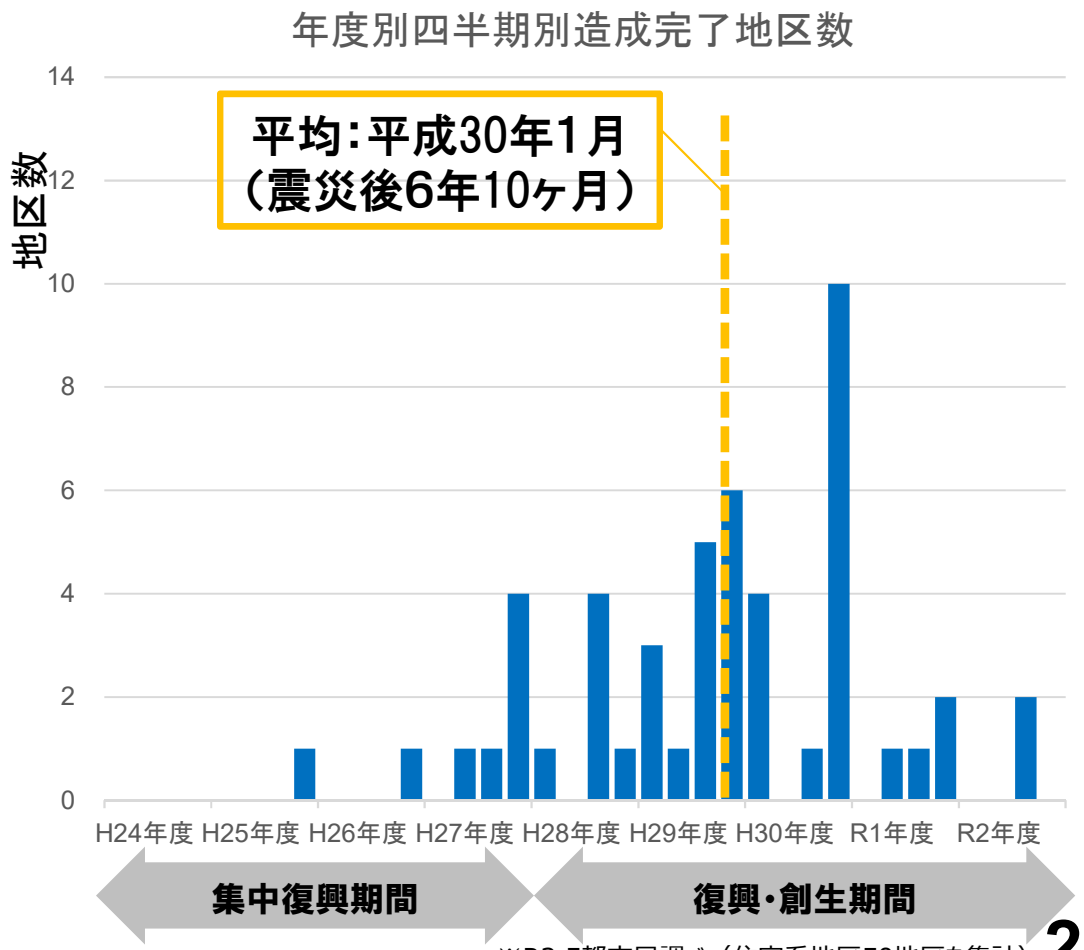
土地区画整理事業の着工・完成時期

国土交通省

● 土地区画整理事業（住宅系地区）は、平均して、震災後２年10ヶ月で着工し、着工から平均４年で宅地造成が完了（震災後６年10ヶ月で完了）。







※R2.5都市局調べ（住宅系地区50地区を集計）

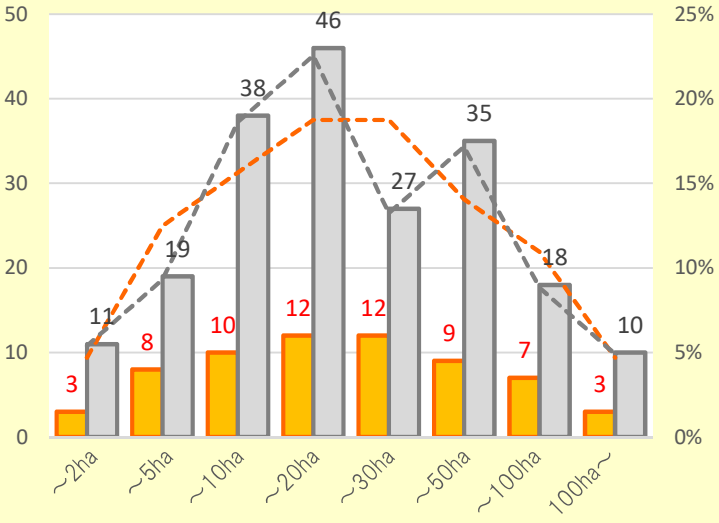
被災地における土地区画整理事業の施行期間

国土交通省

- ほぼ同時期に換地処分された公共団体施行の土地区画整理事業（全国204地区）と、地区面積、地権者数、施行期間を比較。
- 結果、地区面積や地権者数は全国の他地区とほぼ同じ傾向であるのに対し、施行期間は1/4程度に短縮されている。

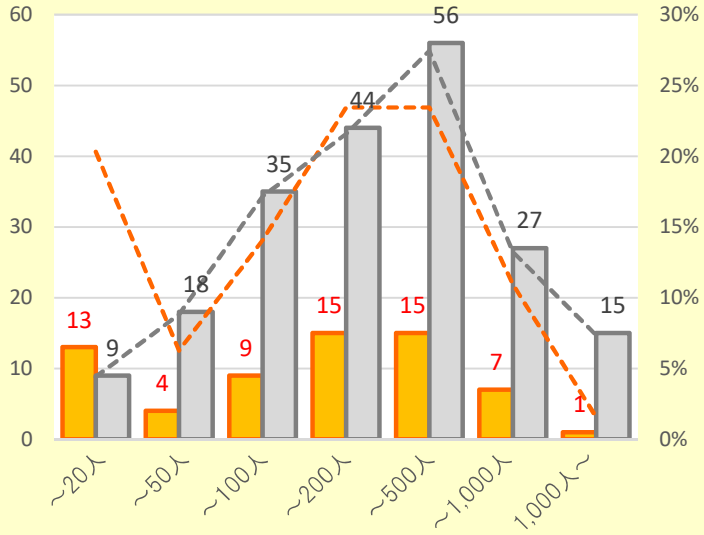
【地区面積の比較】

- 復興事業と復興以外の事業で、規模別の分布状況はほぼ同じ。
- ただし、復興事業以外は、認可年次の古い地区が多く、近年認可の事業では小規模化の傾向がある。



【地権者数の比較】

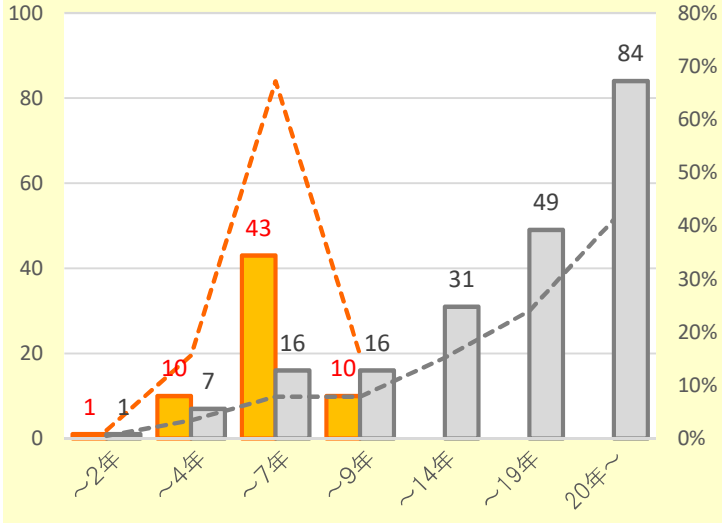
- 復興事業と復興以外の事業で、地権者数別の分布状況はほぼ同じ。
- ただし、復興事業では、防集事業等により買収が行われた地区も多く、20人以下の地区も多い。



【施行期間の比較】

- 復興事業以外では、平均約19年の施行期間を要しているのに対し、復興事業では平均約5年となっており、1/4程度の期間で実施されている。

（施工期間：事業許可から換地処分までの期間）



震災復興地区（数）　震災復興地区（割合）　震災復興地区以外（数）　震災復興地区以外（割合）

※R2.5都市局調べ（被災地における土地区画整理事業は、震災前より事業を継続している地区を除く64地区を集計）

住宅用宅地の供給

● 市街地復興事業により住宅用宅地を供給、また、災害公営住宅用の宅地も造成。

コミュニティの維持・形成

● 住宅の供給のみならず、防災集団移転促進事業により完成した安全性の高い都市基盤において、従前のコミュニティを維持するとともに、新しいコミュニティを形成

■玉浦西地区・三軒茶屋西地区（宮城県岩沼市） 防集（団地）

✓ 市内の6地区に分散していた約1000人の被災者が防災集団移転促進事業にて造成した20ヘクタール余りの敷地に集まり、新たな生活を送る。

✓ 敷地内の住宅は地区ごとに固まって配置され、震災前の隣人同士が移転先でも顔を合わせている。

（宮城県より提供）

まちびらきには多くの子供たちが参加した

■豊間地区（福島県いわき市） 区画整理

✓ 地区内住民が他地域への移転を希望する状況もあり、周辺の地区を巻き込み、イベント等を通しコミュニティを維持。

✓ 近い将来に若い人が地域に戻ってくることを目標に掲げ、新たなコミュニティで支え合って暮らしている。

（福島県より提供）

（福島県より提供）

積極的な世代を超えた交流会の実施

その他の事例

雄勝地区
（宮城県石巻市：防集）

にっこり地区
（石巻市北上町：防集）

東矢本駅北地区
（宮城県東松島市：防集、区画整理）

ほか

１．検証委員会の目的

２．市街地復興事業の10年

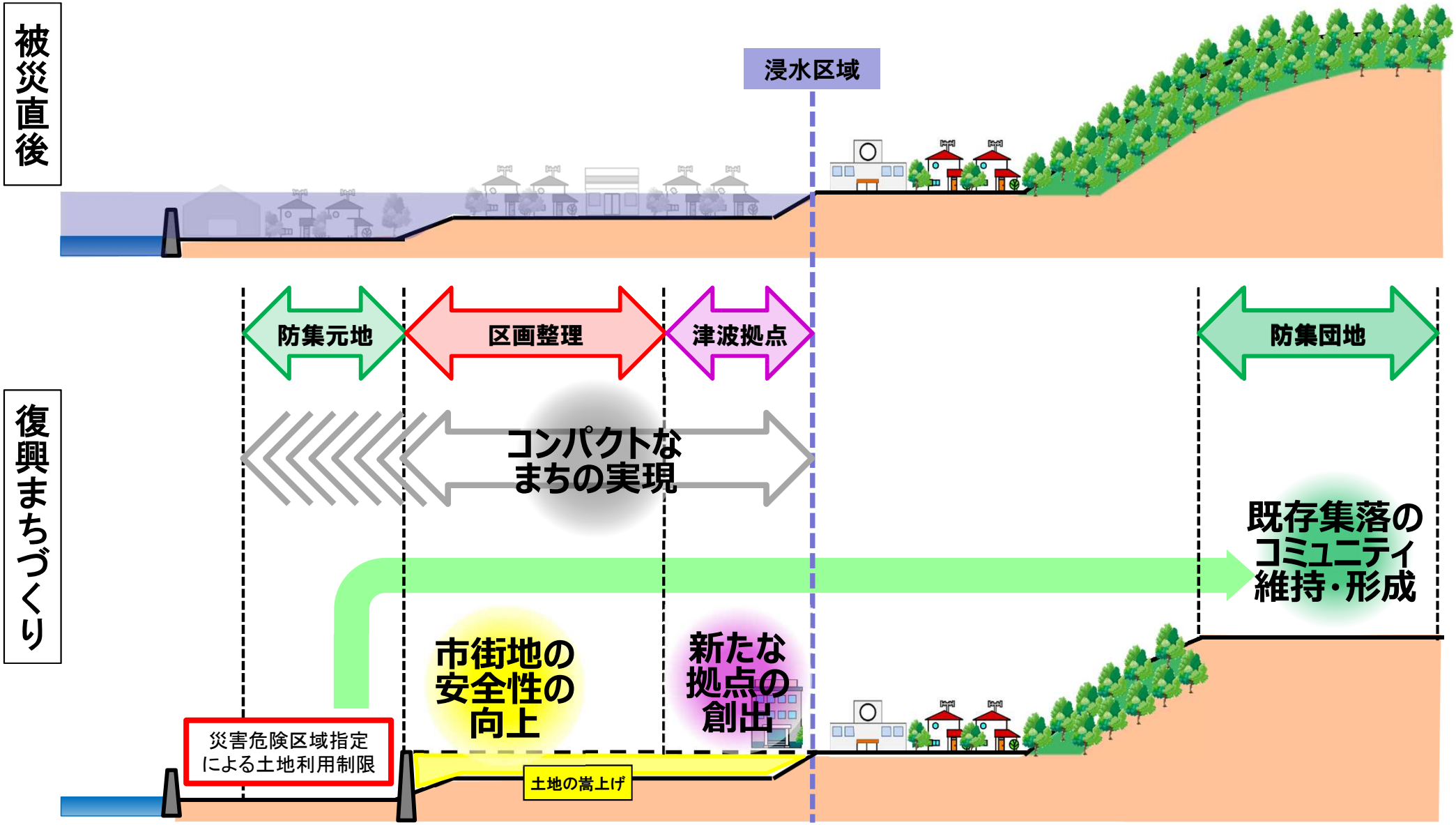
- 市街地復興事業の制度概要と加速化措置
- 市街地復興事業の全体像
- 住まいの再建への貢献
- まちの再生への貢献
- 現在の取組み

３．検証委員会の進め方

まちの再生に関する市街地復興事業の役割

国土交通省

● 市街地復興事業により、**市街地の安全性の向上**、**新たな拠点の創出**、**コンパクトなまちの実現**、**既存集落のコミュニティの維持・形成**等に寄与。



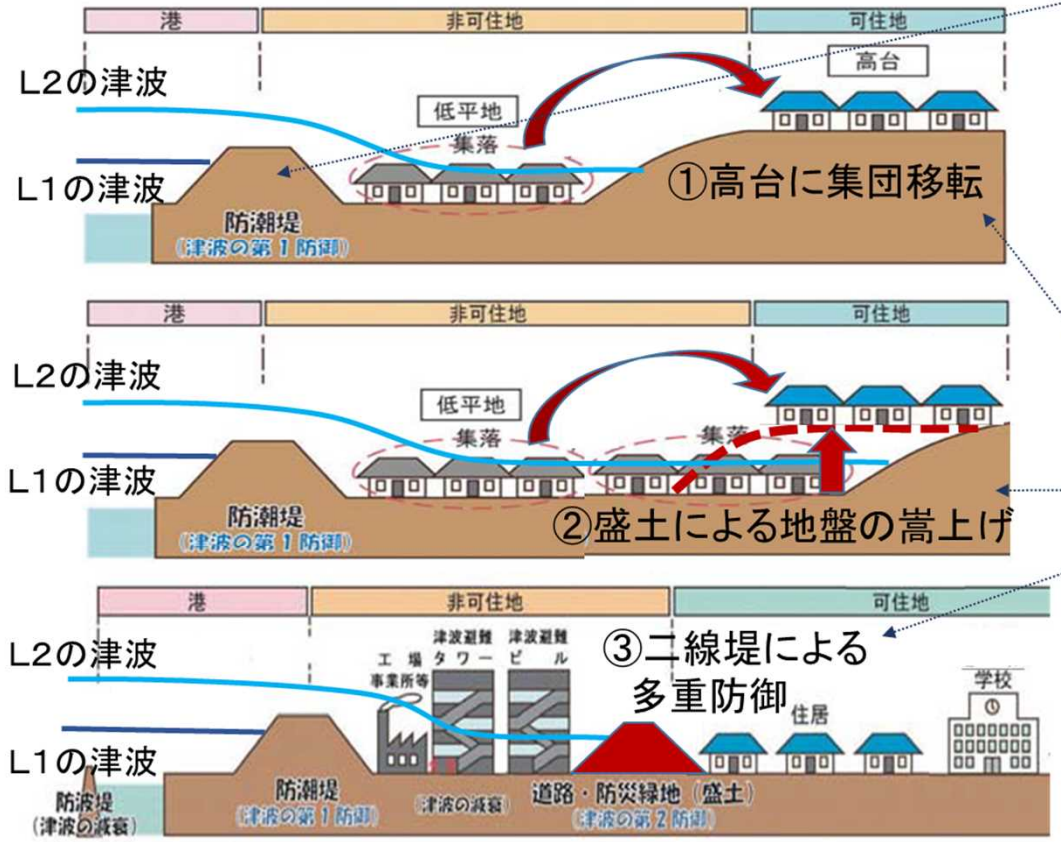
市街地の安全性の向上

（基本的な考え方）

- 住宅再建・復興まちづくりにあたっては、安全性の高い宅地を高台の切土、浸水区域の嵩上げ等により造成し、住宅の再建場所として提供。
- 居住に適さない場所は災害危険区域に指定し、住宅での利用を制限。
- いずれのエリアにおいても、避難誘導施設等を設置し、さらなる安全性の向上に寄与。

※復興庁ＨＰより抜粋、一部加筆

（住宅再建・津波まちづくりの考え方の例）



1. L1の津波に対して海岸堤防を整備

※L1…最大くらいの津波に比べて発生頻度は高く、津波高は低いものの大きな被害をもたらす津波

2. L2の津波に浸水しない地域※に住宅を再生（※概ね浸水深さ2m以下）

※L2…発生頻度は極めて低いものの、発生すれば甚大な被害をもたらす最大クラスの津波（当時の知見に基づく）

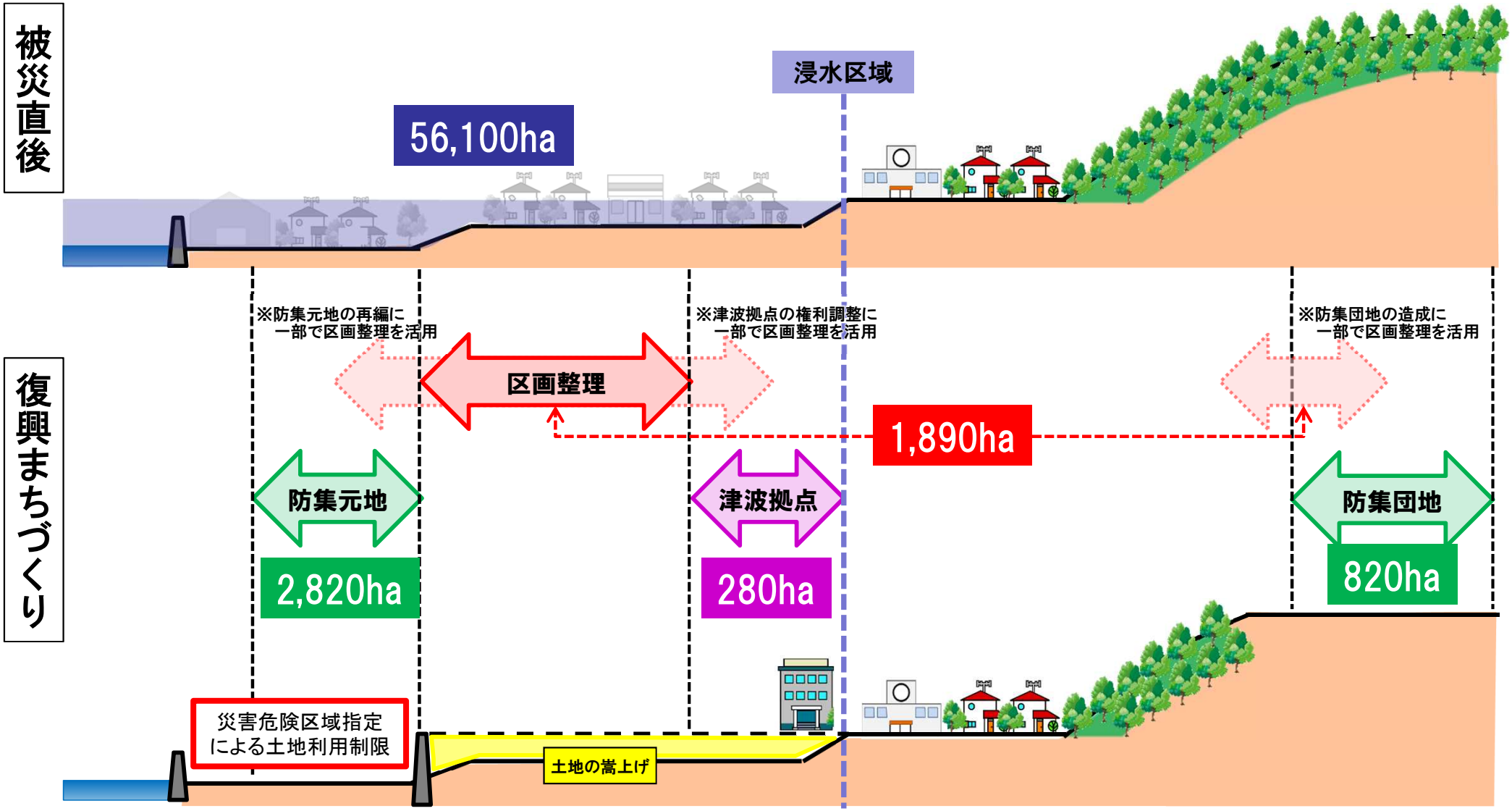
3. 対応
   ①. 住まいを高台へ集団移転
   ②. 盛土による地盤の嵩上げ
   ③. 二線堤の構築による多重防御

4. 浸水区域において住宅を規制（非可住地）産業、農漁業系の土地利用

市街地の安全性の向上

（市街地復興事業による造成等）

- 被災直後の浸水区域56,100haに対して、その一部を嵩上げし、市街地の安全性を向上。
- 浸水被害のなかった高台エリアにも新規に宅地を造成。



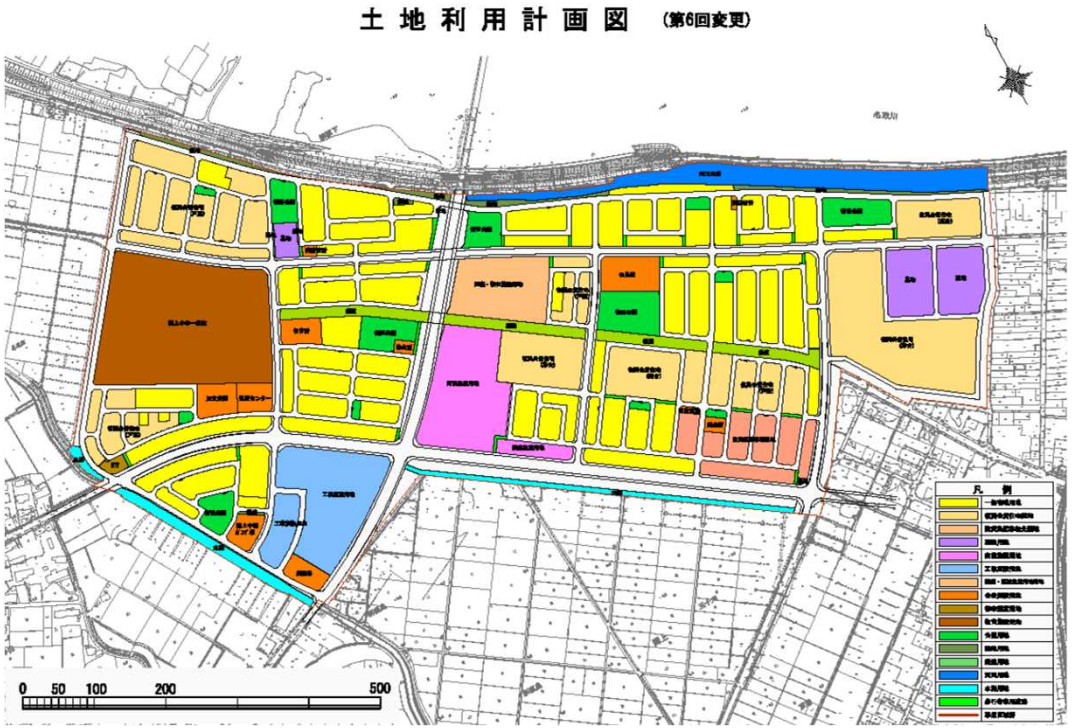
市街地の安全性の向上

● 土地区画整理事業により、浸水したエリアの一部で地盤の嵩上げを行い、市街地の安全性を向上。

■閖上地区（宮城県名取市） 区画整理

✓ 土地区画整理事業により、公共施設の再整備や地盤の嵩上げを行うと共に住宅地と商業地等の再編を実施。

✓ 整備した宅地の一部に、災害公営住宅を配置。



地区内に整備された戸建てタイプの災害公営住宅

かわまちテラス閖上

その他の事例

山田地区（岩手県山田町：区画整理） ほか

市街地の安全性の向上

- 防災集団移転促進事業や土地区画整理事業により、高台等の浸水被害のなかったエリアに新規に宅地を造成し、市街地の安全性を向上。
- 危険区域は土地利用の制限により、安全性を確保。

■田老地区（岩手県宮古市） 防集（団地）

✓ 防災集団移転促進事業により、被災した住宅の移転先として、安全性の高い住宅団地を整備。

✓ H27.9に宅地部が完成。

高台の整備が進んだ田老地区

■雁小屋地区（福島県新地町） 防集（団地）

✓ 防災集団移転促進事業の移転元地は災害危険区域に指定し、住宅の建築を制限。

✓ 移転元地を防災緑地公園として整備。

移転促進区域

釣師防災緑地公園（普段は家族連れ等で賑わう）

その他の事例

東矢本駅北地区（宮城県松島市：防集）　ほか

新たな拠点の創出（生活拠点）

- 市街地復興事業により、住宅地の造成だけでなく、人々が集まる魅力的な拠点を形成。
- 津波復興拠点事業による用地買収方式の活用や、地元企業等と連携したまちづくりの実施により、早期に地域の核を形成し、新たなにぎわいを創出。

■高田南地区（岩手県陸前高田市） 津波拠点

✓ 壊滅的な被害を受けた中心市街地に、大型商業施設、小規模店舗、公益施設等が一体となった拠点を整備。

✓ H29.4に地域の核として先行的に供用。

（陸前高田市提供）

人々が集まる拠点となったアバッセ高田とその周辺

■中心部地区（宮城県女川町） 区画整理 津波拠点

✓ 安全な高台に新たにまちの拠点となる女川町駅を整備。

✓ 駅前から延びる歩行者専用通路には、多くの商店が並び、地元住民のほか、観光客で賑わう。

（宮城県提供）

女川駅前レンガみち周辺（平成30年度都市景観大賞 国土交通大臣賞受賞）

その他の事例　大船渡駅周辺地区（岩手県大船渡市：区画整理）　ほか

新たな拠点の創出（にぎわい拠点）

- 防災集団移転促進事業の移転元地を活用し、新たなにぎわい拠点を形成。
- 市街地復興事業地区の周辺施設等とも連携した整備を行い、一体的なにぎわいを創出。

■気仙沼大島地区（宮城県気仙沼市） 防集（元地）

- ✓ 大島の観光の玄関口となる浦の浜地区にいて、「ターミナル施設」「駐車場」「屋外トイレ」で構成する「気仙沼大島ウェルカム・ターミナル」を整備。
- ✓ 隣接する民間商業施設「野杜海（のどか）」がR1年7月より開業開始。R2年6月より「ターミナル施設」が開業。

（気仙沼市提供）

島内観光の拠点となる大島ウェルカム・ターミナル

■鵜住居地区（岩手県釜石市） 区画整理 津波拠点

- ✓ 震災の教訓を伝えるとともに地域の憩いの場となる公共施設を整備し様々なイベントを実施。
- ✓ 周辺には、ラグビーワールドカップ2019が開催されたスタジアムも建設され、レクリエーションやスポーツの拠点に。

（復興庁資料より）

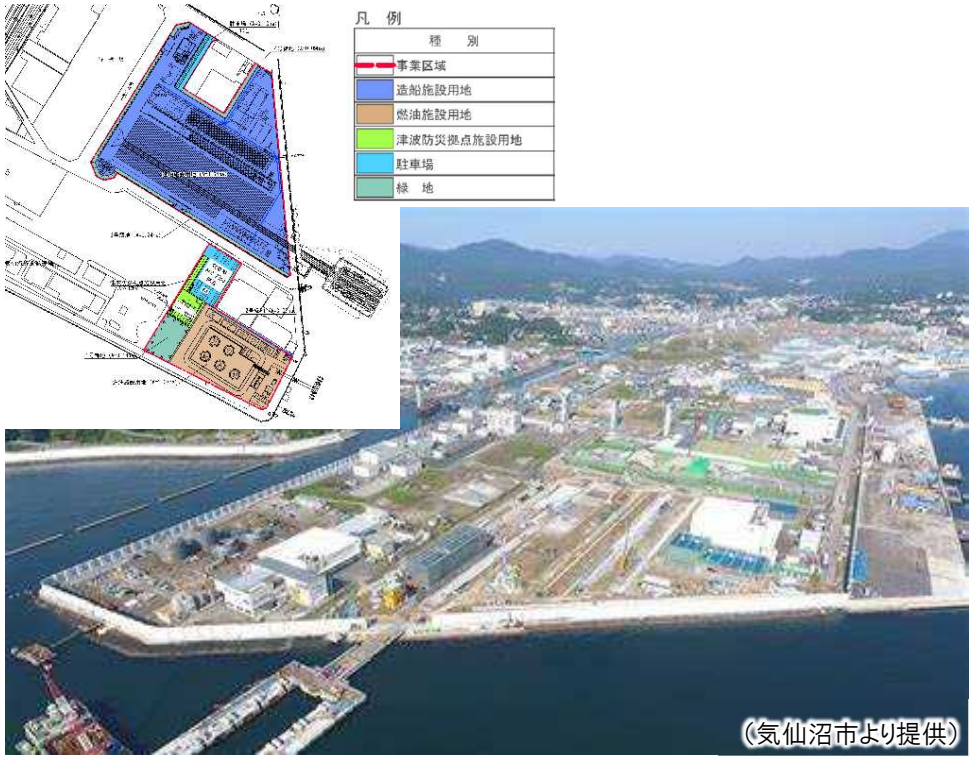
新たな拠点の創出（産業拠点）

- 津波復興拠点整備事業を活用し、地域の魅力を高め、新たな産業機能に資する設備を建設。
- 防災集団移転促進事業の移転元地を活用し、大区画の農地を創出。

■朝日町地区（宮城県気仙沼市） 津波拠点

✓ 被災した波板地区の複数の造船事業者がひとつの会社「株式会社みらい造船」を立ち上げ集団移転。

✓ 集約だけではなく、新たな設備を導入するなど高度化も図り、水揚げと生産量の増加に資する、漁船にとって利用しやすい最先端の造船所を建設。



（気仙沼市より提供）

■新山下駅周辺地区他（宮城県山元町） 防集（元地）

✓ 宮城県山元町では、復興交付金を活用し、利用集積による経営規模拡大や農地の大区画化を図る。

✓ 移転促進区域（移転元地）は、主に農地や防災緑地、公共用地として活用され、整備された農地では、地域の特産品である、いちごやりんごを栽培。震災前の売り上げを超えた。

（出典：農林水産省HPより抜粋）

コンパクトなまちの実現

- 嵩上げ範囲を絞り、嵩上げしない臨海部は災害危険区域を指定して土地利用を規制。
- 従前の市街地と比較してコンパクトなエリアにまちの機能を集約。

■町方地区（岩手県大槌町）　区画整理　津波拠点

✓ 中心市街地が津波により壊滅的な被害。駅を中心部に、規模を限定して市街地を復興。

■ 整備断面イメージ

（UR都市機構提供）
コンパクトなエリアにまちの機能を集約

（UR都市機構提供）
図書館やふれあいセンターが集約した「おしゃっち」

既存集落を活かしたコミュニティの維持・形成

● 防災集団移転促進事業により、新規の住宅団地造成と、スポンジ化した既存の集落への差し込み移転を併用し、コミュニティを強化。

■越喜来（浦浜）地区（岩手県大船渡市） 防集（団地）

✓ 岩手県大船渡市では、高台移転に伴う従前のコミュニティの分散や、非被災住宅のみが従前地区内に残されることによるコミュニティの脆弱化が課題となっていた。

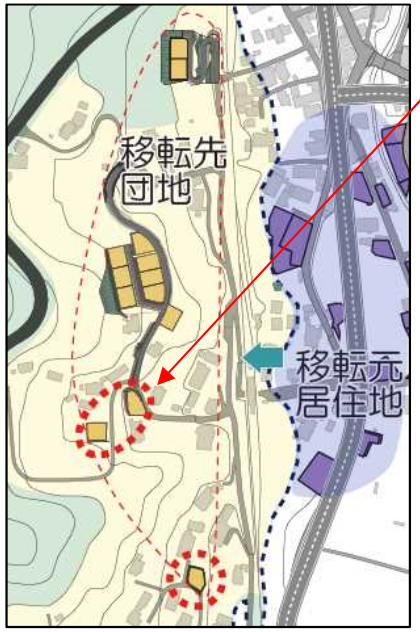
✓ 住民主導による再建意向確認や移転用地選定により、事業のスピードアップにつながり、非被災集落の未利用地に差し込む形での防災集団移転促進事業用地の設定を可能に。

✓ 既存のコミュニティの枠組みをほとんど変えることなく、 従前の地区の5つの自治会がいずれも存続。

既存集落に差し込んだ防集事業用地に再建された住宅

（一般社団法人大船渡市観光物産協会HPより）

浦浜地区緑地広場（ど根性ポプラ広場）のオープニングセレモニー
地域住民や関係者約350人が来場 （2018.5.27）



既存集落に差し込んだ防集事業用地

その他の事例

三軒茶屋西地区
（宮城県岩沼市：防集）
ほか

歴史の継承

● 土地区画整理事業により完成した安全な都市基盤に、地域の象徴を再生するなど、震災前の街の面影を残しながら新たな市街地を形成。

■魚町・南町地区（宮城県気仙沼市） 区画整理

✓ 気仙沼市の顔ともいえる海沿いの港町としての町並み再生の起点となるべく、津波で流失した文化財である造り酒屋を再生

✓ 一度は失いかけた歴史あるまちの象徴も、観光客らが地区の歴史や文化を知ることができる展示室を設置し、新たなまちの顔へ生まれ変わった。

被災前

被災後

復興後

（河北新報online newsより）

■新門脇地区（宮城県石巻市） 区画整理

✓ 震災前にあった小学校、寺社・墓地の配置を活かしながら、安全な市街地形成を図り、震災前の街の面影を残しながら新たな市街地形成を行っている。

（UR都市機構提供）

１．検証委員会の目的

２．市街地復興事業の10年

- 市街地復興事業の制度概要と加速化措置
- 市街地復興事業の全体像
- 住まいの再建への貢献
- まちの再生への貢献
- 現在の取組み

３．検証委員会の進め方

市街地復興事業で整備された宅地等の有効活用

国土交通省

- 被災自治体は、宅地造成後も土地の利用を高めようとしており、既に、まちの将来イメージの提示等の取組みを進め、土地利用を促進している地区もある。
- 土地の活用に向けては、地権者の意向を調査し、図面化・情報提供し、土地を利用したい人に向けて情報を示していくことなど、継続的に取り組むことが重要であり、国交省においても、復興庁と連携し、造成完了宅地の有効活用に向けた自治体への助言、支援、働き掛け等を積極的に実施。

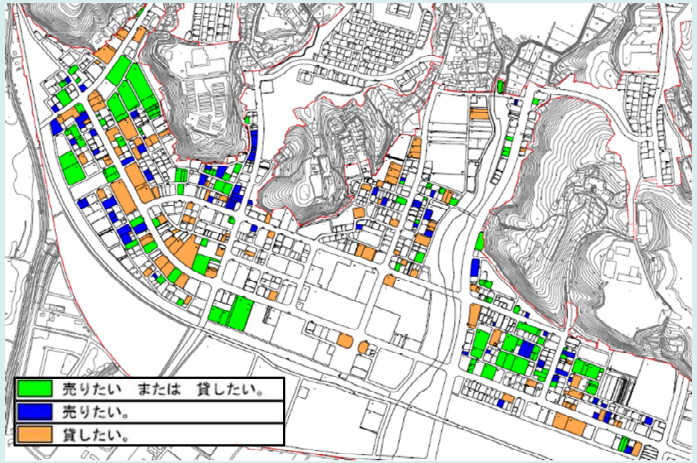
（参考）市町村における土地利用促進のための取組事例

売却・貸付意向等の情報化

【見える化】

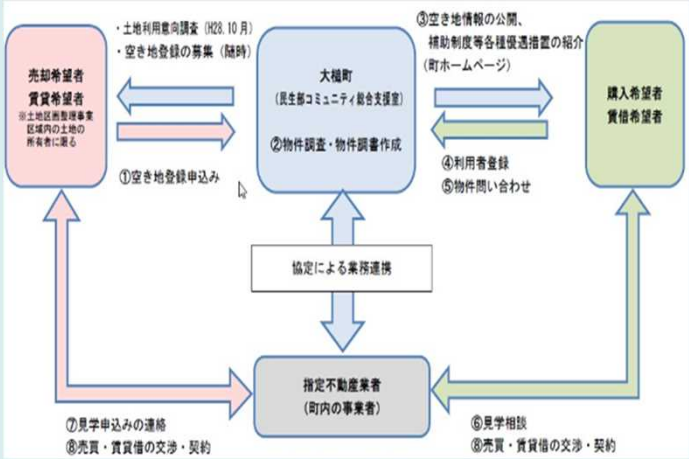
土地所有者の売却・貸付意向、土地の諸元等を図面化し、公表する

（例：陸前高田市）



【空き地バンク】

自治体が売却・賃貸希望の民間宅地を募集し、これをホームページなどで紹介し、買いたい・借りたい者とのマッチングを図る　（例：大槌町）

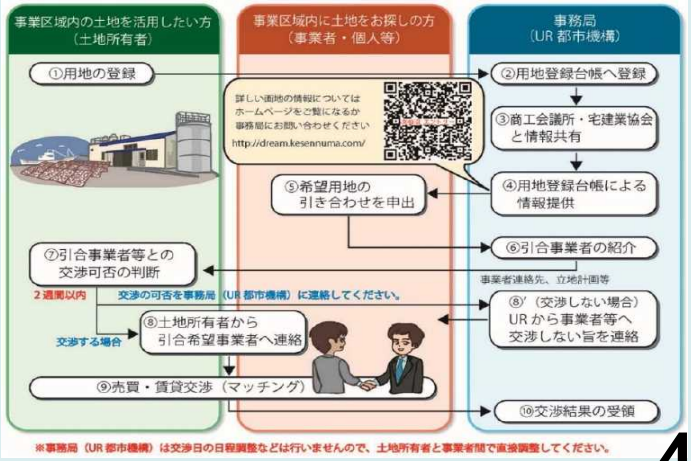


活用希望者とのマッチング

【事業者エントリー制度】

土地活用（賃貸・売却）を希望する土地所有者に対して、土地を探している事業者や個人を紹介する

（例：気仙沼市）



移転元地等の有効活用を図る地方公共団体の取組み支援

国土交通省

● 防災集団移転促進事業の移転元地の利活用による産業拠点の整備を支援。

復興庁資料※より

※第３回　東日本大震災の復興施策の総括に関するWG（R1.9.11）

これまでの取組

○ 防災集団移転促進事業では、居住に適当でないと認められる区域からの住居の移転を図る際に市町村により当該宅地の買取りを行うが、その結果、当該移転元地については、当該地以外の民有地が混在し、利活用しにくい等の問題がある。

○ このため、復興庁においては、登録免許税の免税措置の創設による公有地の集約促進の支援や、具体的な土地利用ニーズに応じた基盤整備の支援等を行ってきた。

○ さらに、公有地と民有地の一体的な利活用に向けた土地情報の整理・発信など、利活用の担い手を見つける取組も、自治体と一緒になって進めているところ。

※利活用事例：公有地を集約した産業用地への企業進出、民間事業者による農業施設整備、公園・広場など

○ このような取組により、移転元地の約7割で利活用が決まっている。

○ なお、防災集団移転促進事業による宅地造成にあたっては、被災者の意向を踏まえて規模を設定し、必要に応じて計画の見直しに取り組んできたが、移転予定者の意向の変化等により96%の活用率となっている。やむを得ず利用が見込まれなくなった造成画地については、払い下げにより有効活用を図っている。

関係指標　○移転元地で利活用の決まっている用地の割合：約7割（2018.7時点）　○造成された移転先で活用されている宅地の割合：96%（2019.4時点）

○移転元地の活用事例

大船渡市が道路や公園を廃止し、移転元地のガレキ撤去や敷き均しなどの必要最小限の基盤を整備し、(株)いわて銀河農園がトマト工場を建設

＜現況＞

１．検証委員会の目的

２．市街地復興事業の10年

- 市街地復興事業の制度概要と加速化措置
- 市街地復興事業の全体像
- 住まいの再建への貢献
- まちの再生への貢献
- 現在の取組み

３．検証委員会の進め方

市街地復興事業を巡る成果

国土交通省

成果に対する論調・視点

- 被災者の**早期再建**に貢献
- 被災者の意向変化に対応
  （計画の**柔軟な変更**）
- コミュニティ**維持**に貢献
- まちの**安全性の向上**に貢献
- 生業の**早期再生**に貢献
- **コンパクト**なまちの再生に貢献

・・・

市街地復興事業を強力に推進、10年間で概ね完了。
（特例措置・加速化措置・組織体制・人的支援等）

住まいの再建への貢献

・２万戸の戸建住宅用地、３万戸の災害公営住宅を供給
・加速化措置の活用等により、**住宅再建を早期に実現**。
・集落単位での復興を基軸としたことにより、
地域コミュニティを維持（玉浦西地区等）

まちの再生への貢献

・将来を支える**安全性の高い市街地**を整備。
・魅力的な拠点形成により**にぎわいを創出**（高田南地区等）
・複数施策の組み合わせにより、
早期に**産業基盤を復興**（朝日町地区等）
・**コンパクトな市街地**の再整備により、まちの機能を
集約（町方地区等）

⇒市街地復興事業は、東日本大震災の被災地復興に一定の成果

市街地復興事業に係る論点

※報道や各種論文等における記載を事務局にてとりまとめ

国土交通省

テーマ	論点
人口減少下での復興	● 災害・復興は社会のトレンドを加速させる（過疎化地域は過疎化が加速、成長する地域では成長が加速） ● 被災地の多くが人口減少局面にある中、将来の需要減少への対応や、自治体の維持管理コストをいかに抑制するかが課題
被災者意向等の把握	● 平時のように住民主体でまちづくりを積み上げていく余裕がない ● 被災者の意向を踏まえて事業の規模を設定し、必要に応じて計画の見直しに取り組んできたが、意向変化により活用されない宅地が生じている ● 変化する被災者意向をどのように把握し、統合し、計画（事業）に反映させていくか ● 自力移転再建世帯への支援とのバランスをどう捉えるか（人の復興か地域の復興か） ● 土地利用の意向把握の困難性

市街地復興事業に係る論点

※報道や各種論文等における記載を事務局にてとりまとめ

国土交通省

テーマ	論点
防災集団移転促進事業	**（利点・成果）** ● 危険な区域からの移転により、居住地の津波ハザードからの安全性を確保 ● 移転先について、需要と整合した適切な計画が策定・実施された **（課題）** ● 移転先に小規模な移転団地が形成された場合、空間的・規模的な持続可能性が課題 ● 移転元地の一体的な利活用が課題（公共用地と民地の混在） ● 本来は危険性の高い土地である移転元地の活用をどう考えるか（積極的放置、マイナスの最小化）

市街地復興事業に係る論点

※報道や各種論文等における記載を事務局にてとりまとめ

国土交通省

テーマ	論点
土地区画整理事業	**（利点・成果）** ● 安全性を確保しつつ、現位置再建、高台移転（ツイン区画整理）、地区外移転（減価補償金や公営住宅用地買収等による）等の多様な住民意向に対応 ● インフラ整備や土地の整序により、空き地や狭隘道路等の従前の課題を解決 ● スポンジ化しつつあったまちの集約化を実現 ● 多様な用途が混在した街の再建を実現 **（課題）** ● 通常の区画整理事業と比べて非常に短期間で実施されたが、全面買収型の事業と比べ、事業期間が比較的長期間にわたった（→二段階換地、CM、先行整備エリアへの申出換地等、事業早期化の様々な工夫が行われた） ● 空き地の発生（人口減少局面において、所有と利用、さらには維持管理を計画とどうリンクさせるか） ● 画一的なデザインにより地域の個性が失われた可能性 ● ５年程度で復興できるよう手続きを簡素化できないか、災害に特化した区画整理事業が必要

市街地復興事業に係る論点

※報道や各種論文等における記載を事務局にてとりまとめ

国土交通省

テーマ	論点
事前復興の重要性	● 早期かつ的確な復興事業の計画策定のためには、被災後に復興の検討を開始するのではなく、各地方公共団体が関係機関と連携し、地域特性・被害想定 を確認し、復興の体制や手順の検討、 各種復興事業に活用できる用地の候補地の検討等、事前準備に取り組んでおく必要 ● どの地域においても災害は起こり得るものであるという前提に立ち、各地方公共団体が復興計画を策定することを想定して、計画を実現するための事業手法や事業への住民意向の反映方法等について、関係団体の適切な役割分担の下で検討しておく必要 ● 復興加速化措置のノウハウや仕組みの構築が必要
事後マネジメントの重要性	● 土地区画整理事業等による宅地造成後のまちのにぎわいの創出に向け、まちの将来イメージの提示や空き区画の情報提供、マッチングの取組等、土地活用に向けた地方公共団体の取組を支援する必要 ● 今後はできあがったまちの規模の縮小やまちの「へそづくり」等の変更に係る住民の意見を柔軟に取り入れ、住みやすいまちにしていくという姿勢が重要

各回のテーマとポイント（案）

国土交通省

	テーマ	ポイント（案）
第１回 （R2.6.26）	市街地復興事業の10年	・住まいの再建への貢献 ・まちの再生への貢献 ・現在の取組み
第２回 （R2.9）	被災者意向等と事業計画	・変化する被災者意向等の的確な把握方法 ・被災者意向等と事業計画のすり合わせ
第３回 （R2.11）	市街地復興事業のあり方検証	・各事業の特性や組合せ、運用方法等の分析 ・指摘されている個別課題の要因分析 ・市街地復興事業の望ましい活用方策
第４回 （R2.12）	今後の津波災害（南海トラフ地震等）への教訓	・人口減少下での復興のあり方 ・人の復興とまちの復興のバランス ・事前復興の重要性 ・事後のマネジメントの重要性　等
第５回 （R3.2）	復興まちづくりガイダンス案	