

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 第2回 事務局説明資料

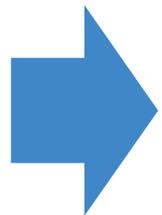
～被災者意向等と事業計画～

国土交通省 都市局
令和2年9月

被災者意向と事業計画においては、

- 変化する被災者意向の把握
- スピード感が求められる中での合意形成
- 意向に応じた柔軟な事業計画への反映

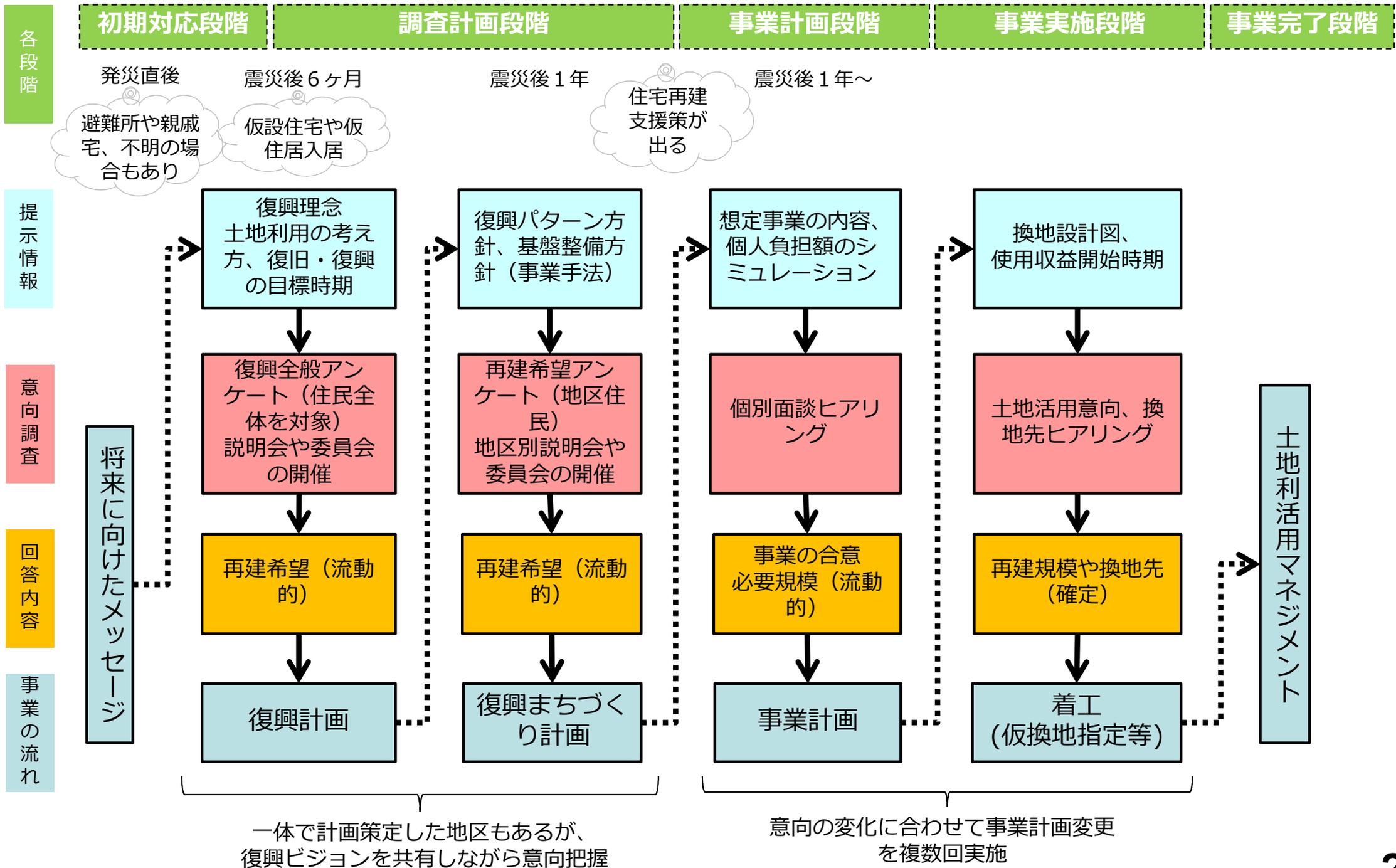
など、**「時間軸」と事業の関係**がポイント



発災から事業実施まで、意向把握と事業計画への反映のプロセスについて、実例を整理。

1. 将来に向けたメッセージの発信
2. ビジョンの共有
3. 意向把握方法
4. 事業計画への反映
5. 事業開始後の取組み

意向把握と事業計画反映の流れのイメージ（全体像）



初期対応段階

調査計画段階

事業計画段階

事業実施段階

事業完了段階

将来に向けた首長等によるメッセージの発信（発災から1ヶ月程度）

- 具体的な復興計画等の提示の前に、避難所や仮住まいに身を寄せる被災者に向けて、**自治体が復興に向けて動いているという力強いメッセージ**を発信する事例が見られた。
 - － 媒体としては、首長メッセージ、避難所訪問、自治体広報、FMなど。
- メッセージとあわせて、復興に向けたおおまかなスケジュールや検討体制など、**自治体の取組みの方向性を早期に示す**ことで、復興計画の具体化プロセスへの円滑な導入につながる可能性。

● 発災直後から市長が各避難所を周り市民との対話を繰り返すとともに、不撓不屈の想いをメッセージとしてプレスリリース。

- ✓ 震災から1か月という時期に、釜石市野田市長から被災市民に向けて、「撓まず屈せず」という基本方針が力強い言葉で示された。
- ✓ メッセージとともに「1. 目指す方向性」と「2. 復興まちづくりスケジュール」が示されている。

報告資料1

報道発表資料
平成23年4月11日
釜石市長復興プロジェクト推進本部

たわ くつ
撓まず屈せず
(復興に向けた釜石市民へのメッセージ)

予期せぬ悲劇。平成23年3月11日。この日を境に、私たちが愛するまちの景色や暮らしは一変しました。

世界最大級の地震と大津波で多くの市民が犠牲になり、残された私たちもこれまでに経験したことのない深い悲しみの中にいます。

その悲しみを思うとき、まさに身が引き裂かれる思いであります。

私たちのまちはこれまで、明治、昭和の大津波により壊滅的な被害を受け、また戦災により一面焼け野原になるなど多くの試練に直面してきました。

しかし、そのたびに、それら乗り越えてきた歴史があります。

このように私たちには、どんな困難にも決してくじけることのない「不撓不屈」の精神が脈々と受け継がれています。

今回の大震災においては、あまりにも多くの尊い命が失われてしまいました。いまだに行方不明の市民も多数に上ります。その悔しさ、その無念さを思えば、言葉になりません。

行方不明の方々の捜索には引き続き全力で取り組んでまいります。私たちに生きていてる者の務めとして、いや生かされている者の務めとして、この愛するまちを次代に引き継いでいく使命があります。

私たちは、決して撓むことなく、屈することなく、この試練を乗り越えていかなければなりません。

釜石市民は、今から、復興に向けた一歩を踏み出します。

新たな希望づくりに向けて、市民一丸となって手を携え、歩み始めましょう。

平成23年4月11日

釜石市民に向けて 釜石市長 **野田 武則**

東日本大震災からの復興 撓まず屈せず
釜石市

報告資料2

釜石市復興まちづくり基本方針

1. 釜石市復興まちづくりの目指す方向性

災害との闘いに終わりはありません。私たちがこれからも永久にこの街で暮らしていくためには、これまでの防災などのまちづくりの方針を大きく変えなければなりません。安心した暮らしを取り戻し、未来の子どもたちの笑顔が輝く釜石市であるために、多くの犠牲から得た教訓を活かし、市民総参加のもと以下の基本的な方向性によるまちづくりを進めます。

- ①災害に強い都市構造への抜本的転換
- ②この地で生き続けるための生活基盤の早期復興
- ③逆境をバネにした地域経済の再建
- ④子どもたちが未来に希望を持てるまちづくり

2. 釜石市復興まちづくりスケジュール

- ①釜石市の復興計画を審議する市内各層の代表者による「釜石市復興まちづくり委員会」を設立するとともに、委員会に専門的に提案する学識経験者と市民代表などで構成する「釜石市復興プロジェクト会議」を平成23年5月までをめぐりに組織します。
- ②釜石市復興に向けたプロジェクトを示した「釜石市復興まちづくり基本計画（骨子）」を平成23年6月までをめぐりに、市民の皆さまにお示しいたします。
- ③釜石市復興まちづくり基本計画（骨子）を基に、釜石市の復興の礎となる「釜石市復興まちづくり基本計画」を市民一丸となって平成23年9月までをめぐりに策定します。
- ④釜石市復興まちづくり基本計画に基づいた復興プロジェクトを平成23年10月を目標にスタートさせます。

3. 復興に関する応急対応

復興プロジェクト始動までの応急対応として、がれきの撤去や地域コミュニティに配慮した仮設住宅の建設を進め、被災者の安全・安心の確保に努めます。また、緊急的な雇用の場の確保、仮設商店街の形成など経済対策を行うとともに、防災に配慮した避難システムの確保などの応急対応を進めてまいります。

本件に関する問い合わせ先
釜石市長復興プロジェクト推進本部

東日本大震災からの復興 撓まず屈せず
釜石市



H23.3.16 避難所で市民に呼び掛ける野田市長

(出典:復興復旧の歩み(令和2年4月 釜石市))

- 市役所の復興プロジェクトチームによるオープンなメディア対応や、地元記者が中心の合同会社による「復興釜石新聞」発行など、マス・ローカル双方のメディアを活用し市民に逐次情報提供。

✓ 初動期においてはNHKニュース等で毎日のように報道。

(例)・NHKスペシャル 東日本大震災巨大津波いのちをどう守るか(2011.06.11)

・クローズアップ現代 釜石復興～再生への格闘～(2011.09.12)

✓ 岩手日報などの地元新聞などでも頻繁に取り上げられている。



2011.4.11 復興基本方針プレスリリース



2011.5.4 復興キックオフWS



(出典:復興釜石新聞(特別縮刷版)発行:盛岡タイムス社)



2011.6.11 復興PJWS



2011.7.8 復興まちづくり委員会

✓ 震災で休刊となった地元記者が中心となり合同会社釜石新聞社を設立。

✓ 「復興釜石新聞」の中に市の広報(市が当該部分の広告料支払)も含め市民に逐次情報を伝えた。

- 発災から1ヶ月の節目に、復旧・復興指針として**復興に対する基本的な考え方を提示**。また可能な限り**目標とするスケジュールの提示**や**直近での行政の行動計画**などを提示することで、被災市民の不安の抑制に努めた。

2011.04.11

東松島市

「東日本大震災」

復旧・復興指針

平成 23 年 4 月 11 日

東松島市「東日本大震災」復旧・復興指針

東松島市長

3月11日、東松島市はこのたびの東日本大震災により、非常に多数の尊い人命を失い、日々の暮らしを営んでいた家・まち、漁業・農業施設、公共施設など私たちの生活の根幹をなす多くの部分が、巨大津波により失われた。

東松島市は、沿岸部に位置し、多くの河川と運河を抱える地域特性から、市街地の約65%が浸水し、津波浸水区域の割合は全国の震災被害市町村の中で最も高い。

このような、有史以来、未曾有の大被害となった状況から、現時点では行方不明者の搜索と市民生活の復旧に総力をあげて望んでいるところであるが、本市の今後の復旧・復興対策を効率的・効果的に実施するため、担当部局と実施時期を明記した具体的な行動計画を示し、早期に市民が安心して生活できる環境にするよう推進体制を加速していく。

また、次のステップとして、将来にわたって安全な生活環境を確保し、よりよい東松島市を築くためには、市民のみなさまに早期に被災地の面的な整備方針を示し、将来への道筋をともに定めていくことが最重要の課題となる。

本指針については、市民のみなさまと国・県・市が一体となって、共通理解を図りながら復旧・復興を成し遂げていく一助となるよう、現時点における基本的な考え方を示すものである。

2. 市街地復興に関する方針

本市では、津波による浸水地域が市内市街化区域の65%に達する状況に加え、地震による地盤沈下や堤防の決壊など、市の土地利用については抜本的な見直しが求められている。

今後、都市計画決定による方針が定められるまでの間、個人が無秩序に建築等を行わないよう、「被災市街地復興推進地域（緊急復興地区）」を速やかに決定するとともに、同地区について、建築基準法第84条に基づき、建築行為などを制限する必要がある。

同地域については、住民と市、国、県等で地域の復興についての具体的な事業手法を検討し、基本的には発災後2年以内に、復興や開発等の手法について都市計画決定を行う。

なお、今回の大震災において、壊滅的な被害をうけた地域については、政府による土地の買収及び、コミュニティの維持に配慮した集団的な移転措置、安全な高台への公共施設や住宅の造成などについて、政府・県の復興方針と整合性を保つものとする。

このような本市の市街地復興に係る方針案を早急に検討するため、関係部局職員によるワーキングチームを編成し、以下の事項に取り組む。

(実施時期：4月中、担当部局：震災復興計画チーム)

- ① 被災市街地復興推進地域（緊急復興地区）の指定
- ② 国土利用計画の見直し
- ③ 都市計画の見直し
- ④ 集団移転等の調整
- ⑤ 国による土地買収の調整

初期対応段階

調査計画段階

事業計画段階

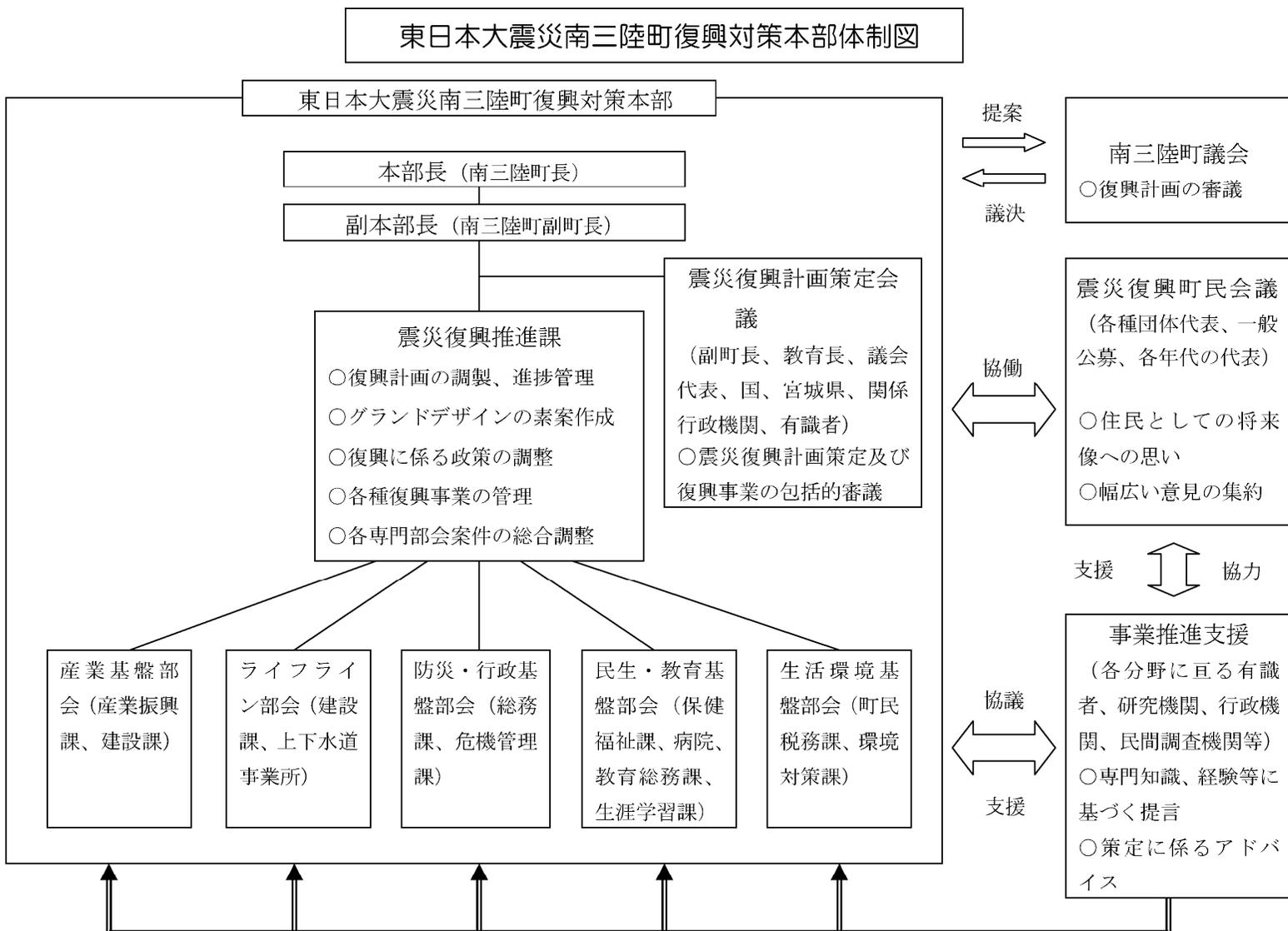
事業実施段階

事業完了段階

復興に向けたビジョンの共有（発災から半年～1年程度）

- 多くの自治体が、被災自治体全体の復興の方針を定める「復興計画」や、その下位計画として具体的な土地利用や整備手法、住宅・事業所の再建の考え方等を定める「復興まちづくり計画」等を策定（被災状況や地区の規模等により、両者を一体的に策定する場合もある）
- 計画策定にあたり、各自治体は、多様な主体の参画を求める等、**住民等の希望や意向の受け止め方に工夫。**
- 計画に掲げた**復興の道筋（ビジョン）**を被災者等に「自分ごと」として捉えてもらうことで、円滑に意向調査へ移行。

- 短期間で復興計画を策定するため、副町長や教育長、議会代表、関係行政機関、有識者で構成される「震災復興計画策定会議」を設置し、計画策定された。
- また、被災住民の意見集約の場として「震災復興町民会議」（全5回）も行われた。



- ✓ 復興計画の策定や具体的施策の調整・決定を図る。
- ✓ 広く住民の意見を反映させるため「震災復興町民会議」を別途設けて復興計画への意見集約を行っている。

- 行政機能も物的人的にも不足している中で、積極的に**大学や民間団体の支援**を受けながら細やかに被災住民の意向を聞き復興ビジョンの策定を行った。
- 支援にあたっては、**第三者が入ることで「行政⇔被災住民」の構図になりやすく**、特に女性や学生など若い人が入ることで前向きな議論が出来た。

“大変でしたね～、ご支援することありましたら遠慮なく言ってください”

戦略：『猫の手も借りたい』『鵜呑み』作戦

◇北海道大学＋法政大学

『学』



◇JIA(日本建築家協会)

『プロ』



◇特定非営利活動法人パルシック

『ボランティア』



◇行政(北上総合支所地域振興課)

『官』

- 移転候補地のまちづくりのワークショップ
- 住宅建築にあたっての相談やアドバイス
- 記録の保存、意見集約など
- 被災者への情報発信事業

女性や学生など
様々な“力”を活用

“それぞれの立場・役割の協働で実現できた”



(提供:今野照夫様)

女子学生によりWSで出された住民の意見集約を行った

- ✓ 行政だけでは十分な対応が困難な場合もあるため、多様なリソースを活用しながら丁寧に、根気よく被災住民に情報伝達を行った。
- ✓ また、相互間で十分な議論を行い、「現在わかる範囲で伝えていく」ことで信頼関係を構築した。

- 発災1ヶ月後という早い段階から、**商工会メンバーを中心に**多様な産業で連携し、民間の立場（女川FRK）としての復興計画・グランドデザインをまとめ、町に提出。**行政側は、それらと調整を図りながら、復興計画を策定した。**
- さらに、調整された**ビジョンを具体的な絵姿として発信し、共有化を図った。**

被災住民の自らが復興を考える ～女川町復興連絡協議会（女川FRK）の取り組み～

- ✓ 若年層（還暦以下）を中心に被災住民自らが復興の絵姿を描き上げ、共有できるビジョンを基に復興に邁進。現職の須田町長もメンバーとして参加（平成23年11月町長に就任）



- ✓ 女川FRKから提案された「経済的復興」、中心部の一体的な整備、防潮堤で囲わないことなどは、行政側で策定した復興計画の骨子として反映された。



女川町復興まちづくりデザイン会議 （専門家による具現化）



初期対応段階

調査計画段階

事業計画段階

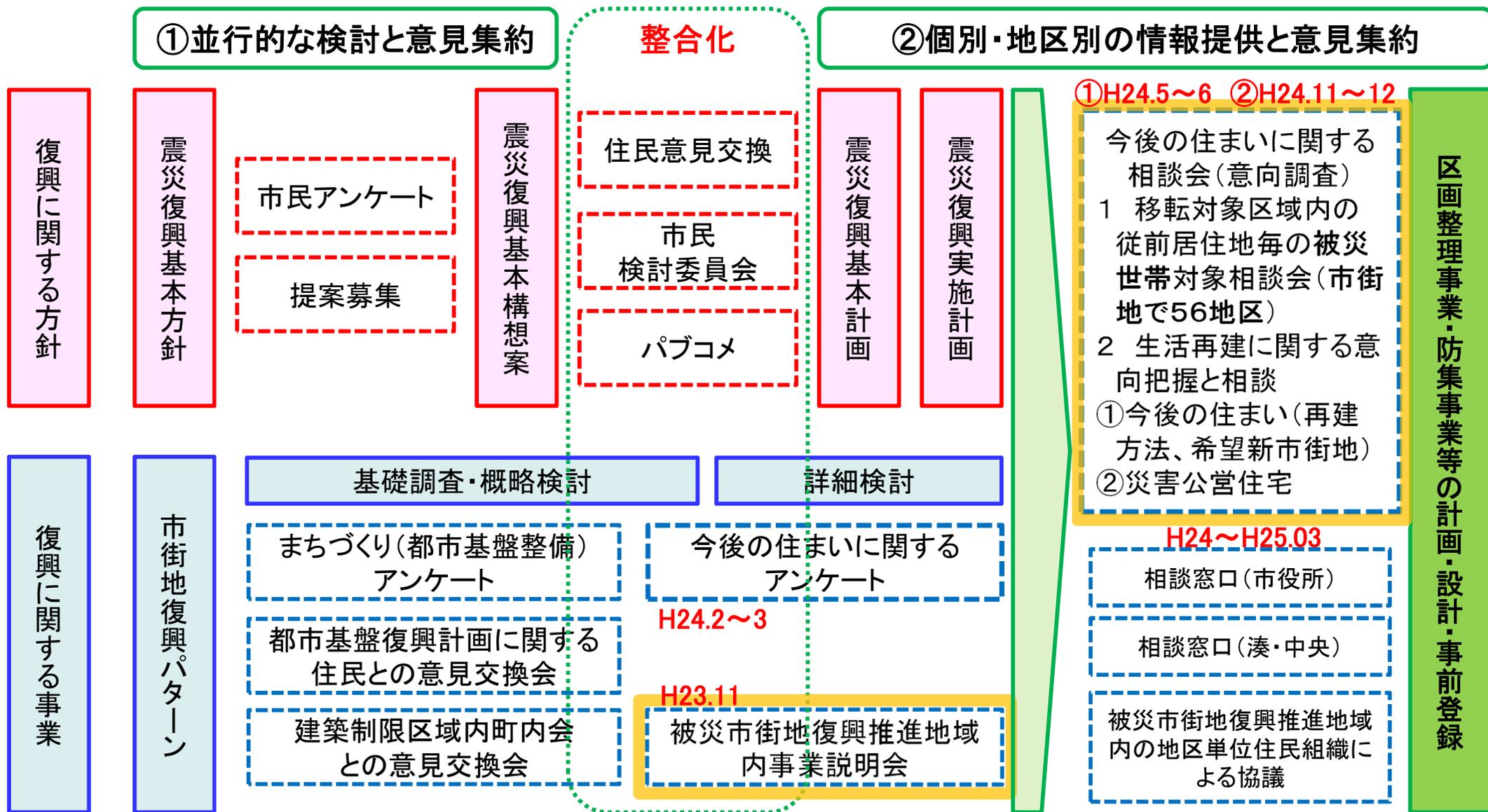
事業実施段階

事業完了段階

意向把握方法

- 復興に向けた希望・イメージを伺う説明会や、サンプル的なアンケート調査から、具体の事業計画策定のための個別ヒアリングまで、事業進捗の各段階で、各自治体は、**調査手法、提示する情報、聞き取る内容等を深化**させている。
 - － 早期に具体的な支援策のイメージ等を提示する「情報プッシュ型」の取り組みや、家族全員の意向を聴きとる等の工夫も見られた。
- 各自治体とも、「早期の事業化」と「丁寧な意向把握」の両立に苦慮しつつ、**被災者等の意向を反映した事業計画へと収れん**させていった。

●市街地・集落の復興と被災者の生活再建を早急に行うため、①復興に関する方針と事業の並行的な検討と意見集約、方針と事業の整合化を図りながら②地区ごとに個別に情報提供と意見集約を段階的に進めた。



●市域全体ではなく**地区ごとの復興方針やスケジュール**、その時点で提供できる**生活再建支援方策**を提示した。

✓事業説明会で提示した、具体的な復興方針やスケジュール（湊地区）

●河川堤防と高盛土道路を整備し、津波災害への安全性を強化します。

津波避難の考え方

迅速な避難行動や救急活動が行えるように、緊急輸送路（都市計画道路／赤線）や基幹となる避難路（青線）を確保します。

住居系ゾーン

高盛土道路から内陸側は現在の場所でのまま住むことができる場所となります。ただし、今回のような大津波が発生した場合に円滑に避難行動が取れるよう、新たな都市計画道路や公園、基幹となる避難路などを整備し、さらに行き止まり道路や狭い道路なども可能な限り解消していきます。⇒街路事業、土地区画整理事業等

産業系ゾーン

高盛土道路から海側および川側は、今回のような大津波が発生した場合には浸水の可能性が残るため、区域内にお住まいの方々へ移転をお願いし、居住地としての利用を規制するとともに、産業系土地利用として整備していきます。⇒防災集団移転促進事業、土地区画整理事業等

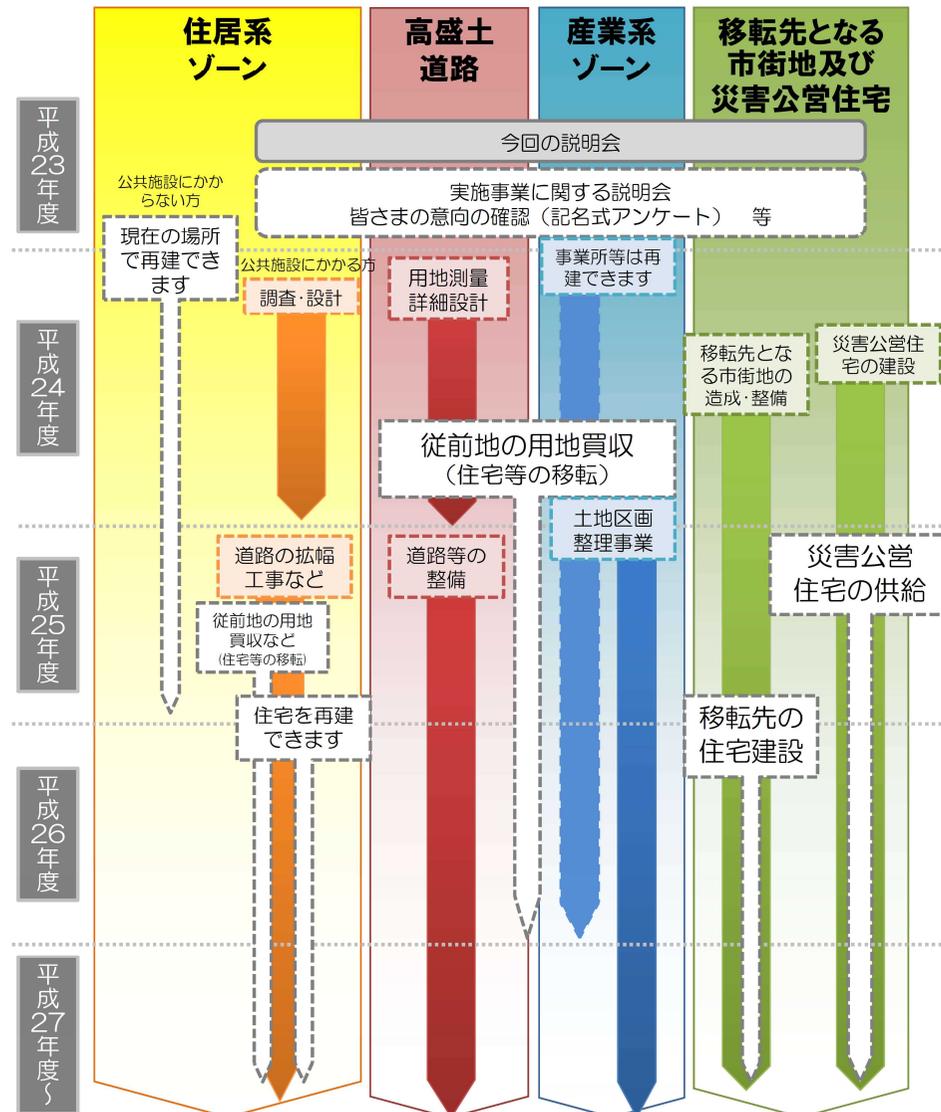
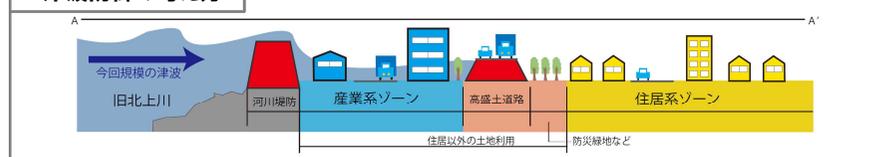
高盛土道路等

災害に強いまちとするため、高盛土道路や緑地などの津波防御施設の整備などを行っていきます。⇒街路事業

河川堤防

旧北上川沿いでは、河川の氾濫から市街地を守るだけでなく、中瀬などと一体となり、利用しやすい堤防として整備します。⇒堤防整備事業

津波防御の考え方



(出典: 石巻市HP)

✓ 事業説明会で提示した生活再建支援方策(H23.11時点)

住居系ゾーン

これまでと同じ土地利用ができるゾーンです。

これまで居住されていた方
これまで事業を営んでいた方

◆現在の位置で、住宅の建設や事業所の再建を行うことができます。

◇ただし、都市計画道路や公園、基幹となる避難路などの公共施設用地にかかった方は、移転もしくは用地の協力をいただくこととなりますが、今後、詳細な測量や設計を行いますので、改めてご協力をお願いします。

産業系ゾーン

産業用地としての土地利用を行う場となりますので、住宅として再建いただくことはできませんが、その用地については市が買収させていただきます。

これまで居住されていた方
これまで事業を営んでいた方

◆現在の位置では、住宅を再建いただくことはできなくなります。そこで、以下の3つの選択肢があります。

- ①市が整備する新たな移転先（渡波地区）で再建する
 - ◇土地を購入または借地していただき、住宅を新築できます
- ②災害公営住宅に入居する
 - ◇災害公営住宅の抽選に応募できます（住宅を失った方）
- ③上記以外を希望される方
 - ◇自ら移転先を探す（個別にご相談ください）

◆現在の位置で再建することができます。

高盛土道路等

道路用地となりますので、住宅や事業所(工場や商業等)、農地などによる利用はできなくなりますが、用地については買収させていただきます。(県事業で整備)

これまで居住されていた方
これまで事業を営んでいた方

◆現在の位置で既存のお住まいに住むことや新築、事業所の再建などはできなくなります。

◇住宅の移転先は、「産業系ゾーン」と同様の選択肢からお選びいただけます。
◇事業所の移転先などは、ご自身で探していただくこととなります（個別にご相談ください）。

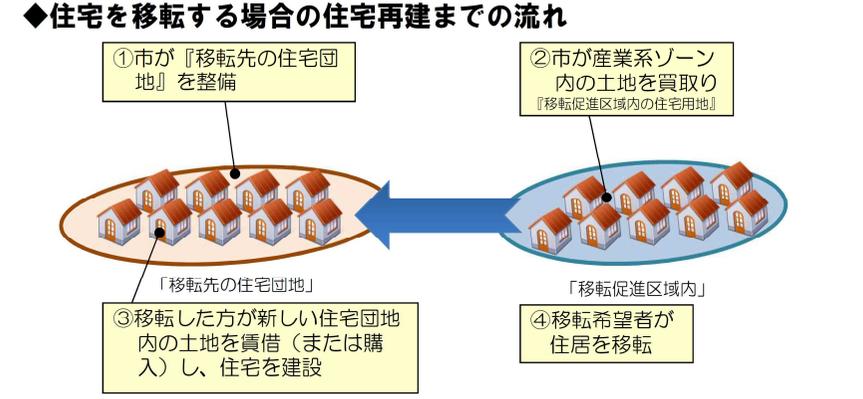
新たな移転先の住宅団地における住宅再建モデル ～防災集団移転促進事業活用例～



平成23年3月11日時点で産業系ゾーン内にお住まいの方および高盛土道路等用地にお住まいの方が移転する場合には、以下の支援策が活用できます。

- 1.住宅を建設する際の借入額の利子に対して支援します（最大444万円）
 - 2.住宅用地を購入する際の借入額の利子に対して支援します（最大206万円）
 - 3.住宅の移転に伴う家財道具の運搬などの費用を支援します（最大78万円）
- ※上記1.および2.は、市が整備する住宅団地に移転する場合のみ適用されます。
- 上記のほか、生活再建支援制度（加算支援金）に基づき、住宅の再建方法に応じて支援が受けられます（最大200万円）※災害発生日から37カ月以内の申請が必要

注：いずれの場合においても、住宅等の建設費は個人の負担となります



ステップ	移転者の支出	移転者への支援策
① 市が『移転先の住宅団地』を整備	なし	—
② 市が産業系ゾーン内の土地を買取り『移転促進区域内』	—	元の宅地の売却代（※1）
③ 移転した方が新しい住宅団地内の土地を賃借（または購入）し、住宅を建設	借地料（または土地購入費）と住宅建設費（※2） あり	住宅建設・土地購入に係る借入金の利子相当分 【限度額】444万円（住宅建設） 【限度額】206万円（土地購入）
④ 移転希望者が住居を移転	移転費用(家財の運搬費など) あり	移転費用(家財の運搬費など) 【限度額】78万円

注)
 ※1：従前地の買取り価格については、今後国の制度設計が確定した段階で個別にご提示いたします。
 ※2：移転先の借地料及び土地分譲価格は、今後実勢価格の調査や借地料算定基準を定めた段階でお知らせします。

(出典：石巻市HP)

●平成23年11月の事業説明会の内容をもとに平成24年5～6月に地区ごとの個別相談会を実施。対象者に対して今後の住まい等に関する意向確認を行った。

～ 東日本大震災により被災されたみなさまへ ～

今後の住まい等に関する相談会 意向調査票

〔回答は個人情報として厳重に管理し、調査の目的以外に一切使用いたしません。また、個人が特定できる形での集計結果の公表はいたしません。〕

※今回の調査範囲に土地のみ所有している方(震災時(平成23年3月11日)に居住されていない方)は4ページの「6. 土地のみ所有している方」にお進みください。

1. 世帯の状況について

問合せ番号	←送付した封筒に記載している番号を記入してください				
続柄	氏名	性別	年齢(記入日時点)	同居・別居の別	職業
世帯主		男・女	才	同居・別居	震災時(平成23年3月11日時点) 現在
		男・女	才	同居・別居	
		男・女	才	同居・別居	
		男・女	才	同居・別居	
		男・女	才	同居・別居	

震災時	住所	〒	
	同居人数		
住宅の被災状況	1. 流出 2. 全壊 3. 大規模半壊 4. 半壊 5. その他		
現在の状況	現在の住所	〒	
	連絡先の電話番号	※現在は〔自宅 仮設住宅 賃貸住宅 移転(再建済み・その他)〕	
	被災した住宅の現状	1. 震災時のまま 2. 撤去済 3. 補修済 4. その他	
	住宅ローンの有無	1. 有 2. 無	
現在の世帯年収			

いづれかを○で囲んで下さい。既に他の地域で「再建済み」の方は2ページの問2にお進みください。

2. 今後の住まいについて

(問1) 今後の住まいはどの再建方法をお考えですか(1つ選んで、番号を○で囲んでください)
※説明資料1の「お住まいの再建方法及び支援内容のご紹介」を参考にしてください。
※「意向調査票」を参考にしてください。

どちらかを○で囲んでください

1. 市が整備する「新市街地(新蛇田地区・新渡波地区)」に、住宅を建築し移転
2. 災害公営住宅(市営住宅)に移転
3. 住居系ゾーンの空いている土地に住宅を建設し移転
4. 自分で土地又は住宅を確保して、市内に移転
5. 自分で土地又は住宅を確保して、市外に移転
6. その他(具体的に)

(問2) 以降にお答えください。

記入項目は相談員とご相談ください。

3. 元の土地の住宅用地の買取りについて

(問2) 震災前にお住まいの土地の所有形態は(1つ選んで、番号を○で囲んでください)

1. 自ら土地所有
2. 土地共有
3. 土地借地
4. その他()

【(問2)で「3.土地借地」を選んだ方は、以下の(問3)・(問4)の回答は不要です。】

(問3) 震災前の住まいの土地について、市の買取りを希望しますが(1つ選んで、番号を○で囲んでください)

1. 買取りを希望する
2. 買取りを希望しない(理由:)

(問4) 震災前の住宅の敷地面積は 約 坪 (約 m²)

【(問1)で】

- 「1. 新市街地への移転」を選んだ方 → 3ページ(問5)～(問8)にお答えください。
- 「2. 災害公営住宅」を選んだ方 → 3ページ(問7)・(問8)にお答えください。※(問5)・(問6)・(問9)・(問10)の回答は不要です。
- 「3. 住居系ゾーン移転」「4. 市内移転」「5. 市外移転」を選んだ方 → 4ページ(自由意見)へお進みください。※(問5)～(問10)の回答は不要です。
- 【1ページ、現在は】既に他の地域で「再建済み」の方 →

移転対象地区(市街地)に係る ～今後の住まい等に関する相談会～

市では、震災により、震災前まで住んでいたところに住めなくなる地域の方に、防災圏移転や災害公営住宅の確保など、新たな住まいの確保を支援しています。これらの事業計画を実施するに当たり、移転地域の必要施設や対象世帯の数を把握するため、被災された皆さんに将来の生活設計の一助としていただくため、以下のとおり個別の相談会を実施します。

相談会の概要

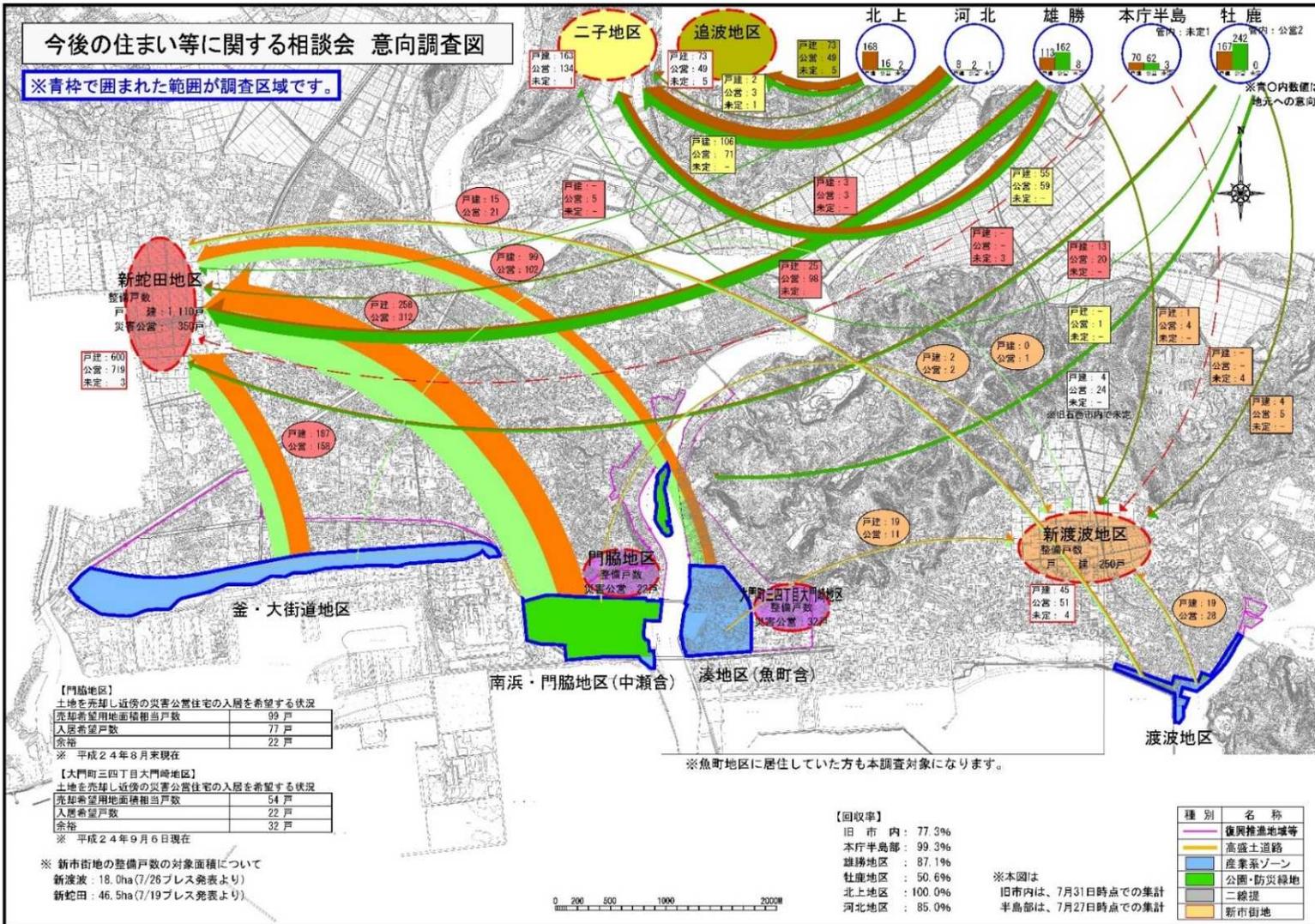
- ① 市が整備する「新市街地」や「災害公営住宅」の概要について説明します。
- ② 市が整備する「新市街地」や「災害公営住宅」の概要について説明します。
- ③ 市が整備する「新市街地」や「災害公営住宅」の概要について説明します。
- ④ 市が整備する「新市街地」や「災害公営住宅」の概要について説明します。

石巻市の平野部、荒巻地区、新市街地及び蛇田地区で移転の対象となる方につきましては、相談会の実施について別途ご案内します。なお、北上地区につきましては、3月の相談会において保留の方に、後日連絡します。

✓今後の住まいに関する相談会は、毎月15日発行の広報紙(復興特別号)に案内をのせて周知を図り、相談会に来やすい雰囲気づくりを行っている。

(出典:石巻市提供資料)

- 意向調査結果から各地区で行う事業概要を取りまとめ、住民再建意向から石巻市全体の復興の絵姿を示すとともに、地区間の人口移動を確認することで、各事業の規模を確定。
- 各事業段階で被災者の意向把握に努め、市全体の事業調整を行った。

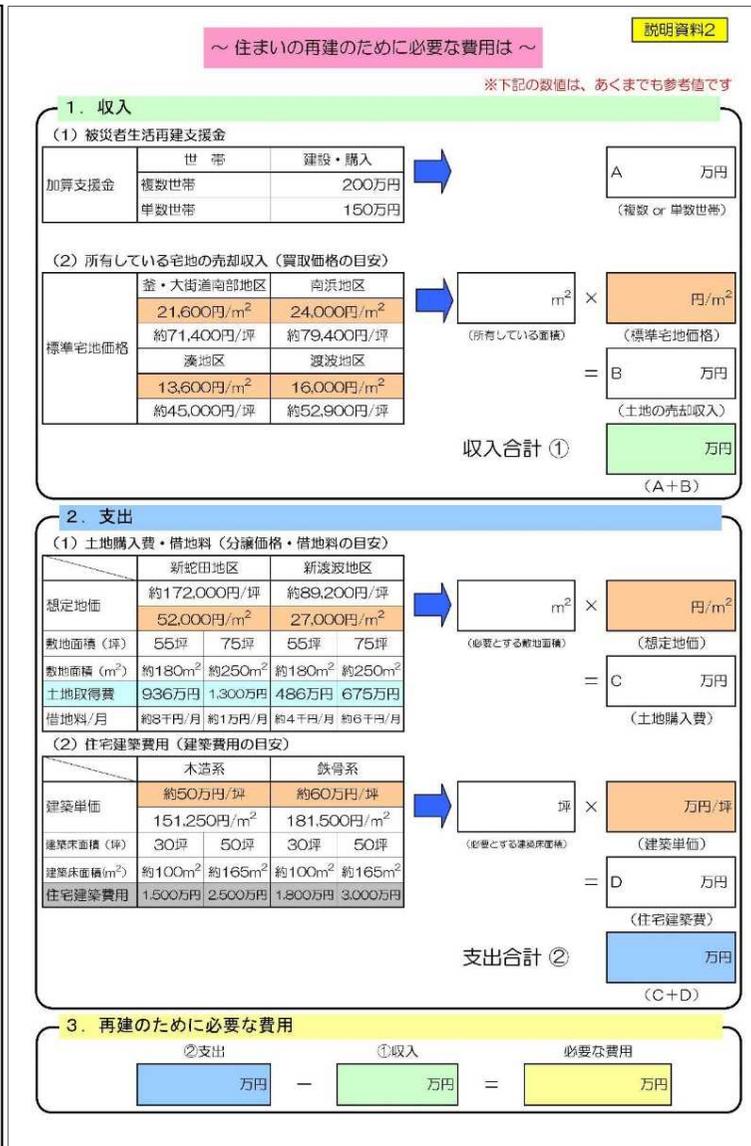
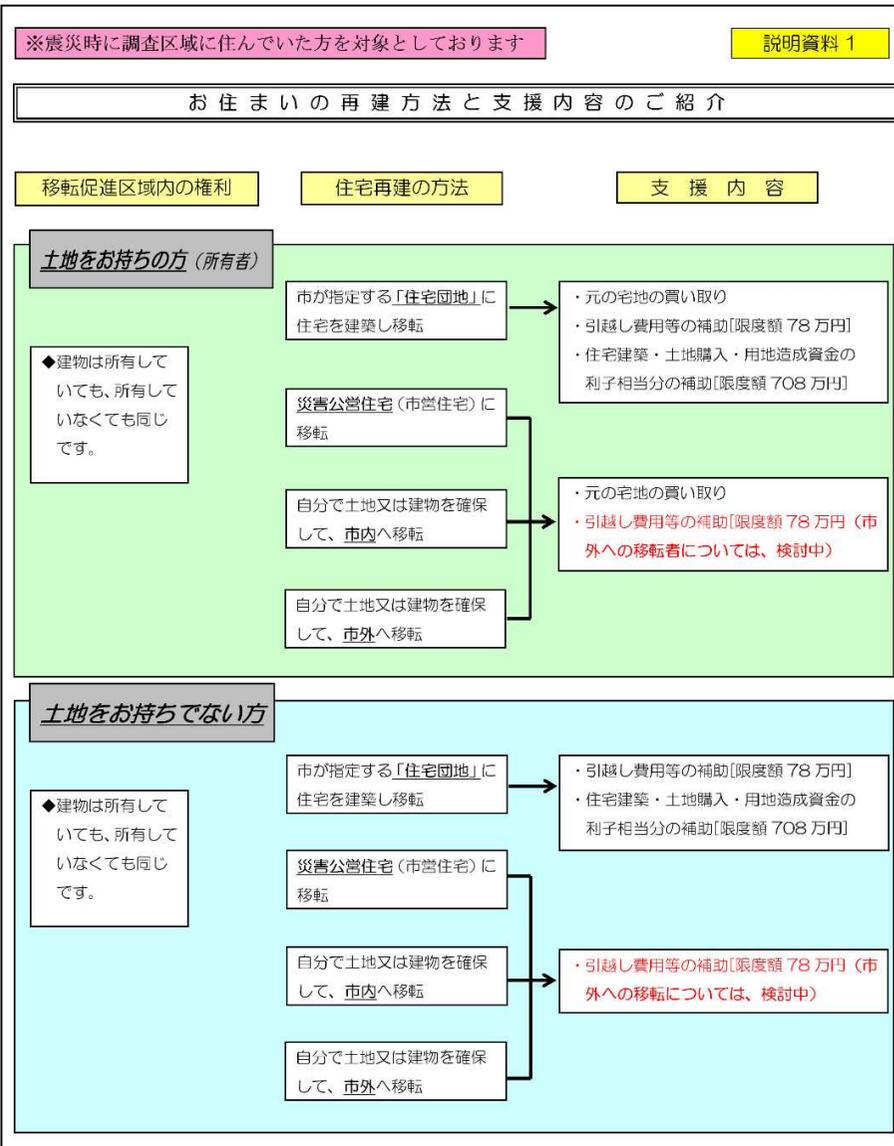


- 意向調査対象地区
市全体を市街地部、半島部の各地区に区分し意向把握を行っている。
- 【市街地部】
①釜・大街道地区
②南浜・門脇地区
③湊地区
④渡波地区
- 【半島部】
①北上地区
②河北地区
③雄勝地区
④本庁・半島
⑤牡鹿地区
- 区画整理事業・防集事業想定地区
- 【市街地部】
①蛇田地区 (新)
②渡波地区 (新)
③その他 (既成)
- 【半島部】
①二子地区 (新)
②追波地区 (新)

✓ 平成24年5～6月の調査結果をもと石巻全体の再建意向を整理(H24.9)

(出典:石巻市提供資料)

●平成24年11～12月には再び個別相談会を実施。支援制度等が確立してきた事により、再建に必要な費用など、より具体的な内容を相談会で示した。



✓住宅再建費用など、具体的な話の相談となるためプライバシーに配慮した個別ブース形式により実施している。

(出典: 石巻市提供資料)

●意向調査結果を受けて、石巻市市街地部では「新蛇田地区」「新渡波地区」などの事業認可をとり、その後も意向結果に合わせ随時事業計画の変更を行っている。

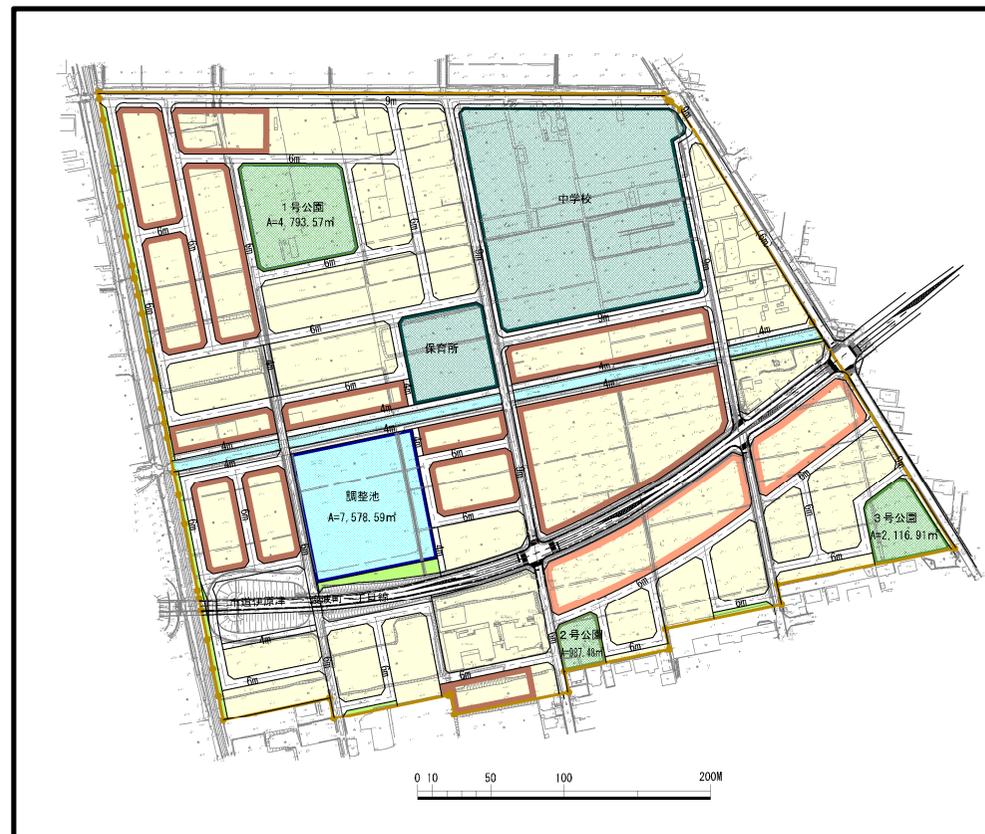
新蛇田地区復興土地区画整理事業

(H24.7事業認可)



新渡波地区復興土地区画整理事業

(H24.12事業認可)



(出典:石巻市提供資料)

● 早くから（H23.4.11指針内）防災集団移転促進事業を検討し、被災者に、具体的な再建費用など**明確な再建プラン**を提示したことにより、早期の事業化を実現。

■ 説明会での生活再建プラン(H24.1 東松島市説明会資料)

移転元			移転先		
試算	被災の状況	買い取り価格例	試算	土地を借地し、住宅を建設	
土地 80坪の例	浸水 ※坪5万円の場合	400万円	土地 80坪の例	賃貸料 (固定資産税相当額程度)	約5万円/年 ※当初10年間無償予定
建物 40坪の例	全壊	0万円	建物40坪の例	建設費	1,600万円
市の買取価額 A		400万円	自己負担額 E	1,600万円	
生活再建支援金 (加算支援金) B		200万円	うち借入金 F=E-D	土地	—
その他 (義援金、住宅保険金等) C		万円		建物	1,000万円
自己資金計 D=A+B+C		600万円	償還期間	25年 (耐火・準耐火等は最長35年)	
住宅金融支援機構の災害復興住宅融資基準 (略) ※ 原資料では記載あり			年間返済額	約40万円～46万円 (月額約3.3万円～約3.9万円)	
			利子総額 G	約114万円 (住宅建設の借入金利子に対し、市が利子相当額を補助)	

200戸以上の住宅団地(復興事業全体)

市町村	地区名	大臣承認	戸数
山田町	船越・田の浜地区	H27.06.11	210
仙台市	荒井西地区	H24.06.15	214
宮古市	田老地区	H25.01.29	230
気仙沼市	牧沢地区(気仙沼地区)	H24.11.20	244
山元町	新山下駅周辺地区	H24.11.20	268
岩沼市	玉浦西	H24.03.30	269
石巻市	新蛇田南地区	H25.03.18	321
東松島市	野蒜北部丘陵地区	H24.11.16	367
石巻市	河北地区	H25.02.25	372
東松島市	東矢本駅北地区	H24.11.16	547
石巻市	新蛇田地区	H25.03.18	833

✓ 200戸以上と規模の大きい団地となったが、他の大規模な住宅団地と比較しても、計画策定までの期間が短く、早期に意向をまとめることができた。

● 「官」「学」「プロ」「ボランティア」そして「住民」が一体となり、また、世帯主の意向だけではなく“家族全員”の意向を聞くため、主婦層を中心とした意見集約を実施。

- ✓ 専門家・ボランティアの協力のもと、主婦層を中心に率直な意見交換が行われた。
- ✓ “生活”の視点に立った細やかな意見や、近隣世帯との関係性など「家族」単位での意見集約・検討が可能となり、愛着を持って生活再建できるような復興まちづくりのベースとなった。



(出典:石巻市復興政策部理事 今野照夫様 提供(発災時:北上支所地域振興課長補佐))

(1)どんなコミュニティにしたいのか考える

- ・例1 元の地域の良かった点、悪かった点
- ・例2 災害に強いコミュニティとは(ハード面・ソフト面)
- ・例3 健やかに過ごせるコミュニティとは
- ・例4 10年後、20年後のコミュニティをどうつくるか

ワークショップで話し合われたテーマ

(2)集会所、道路、街路など共用部分について考える

- ・例5 みんなで使用する部分は、みんなのお話合いで

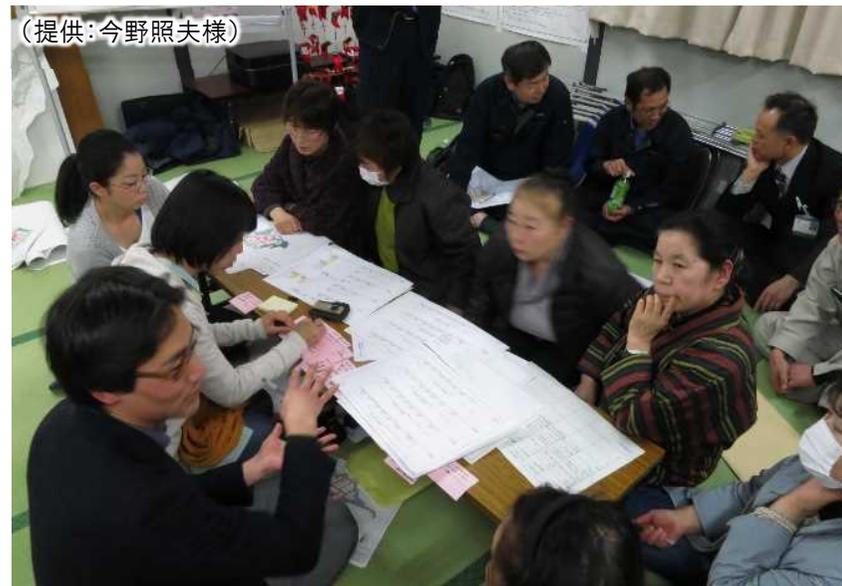
(3)誰がどこに住むか決める(それをどう決めるか)

- ・例6 今までの環境を考慮しみんなのお話合いで

(4)家の建て方を調整して住みやすい近隣関係を考える

- ・例7 地域の環境を考慮し住宅(デザイン)の統一など

(5)従前地の土地利用について考える



(提供:今野照夫様)
主婦を中心にワークショップを行う

4.事業計画への反映

初期対応段階

調査計画段階

事業計画段階

事業実施段階

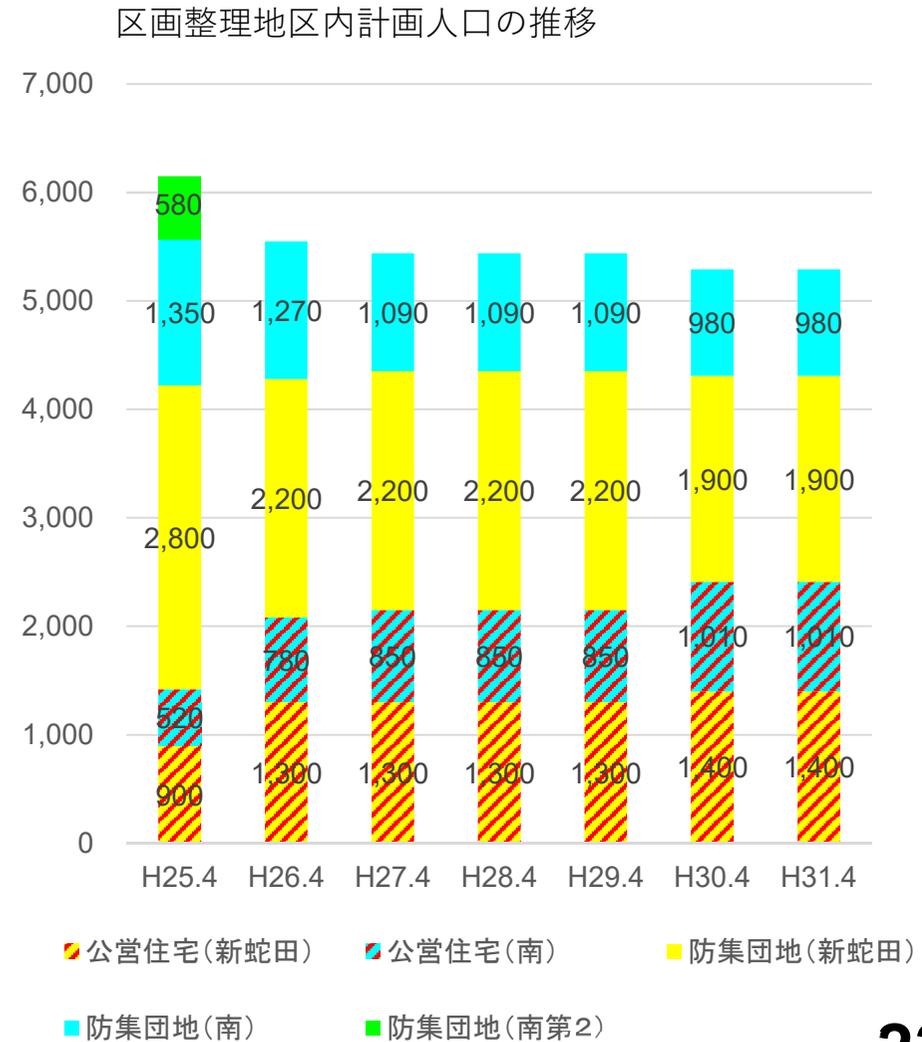
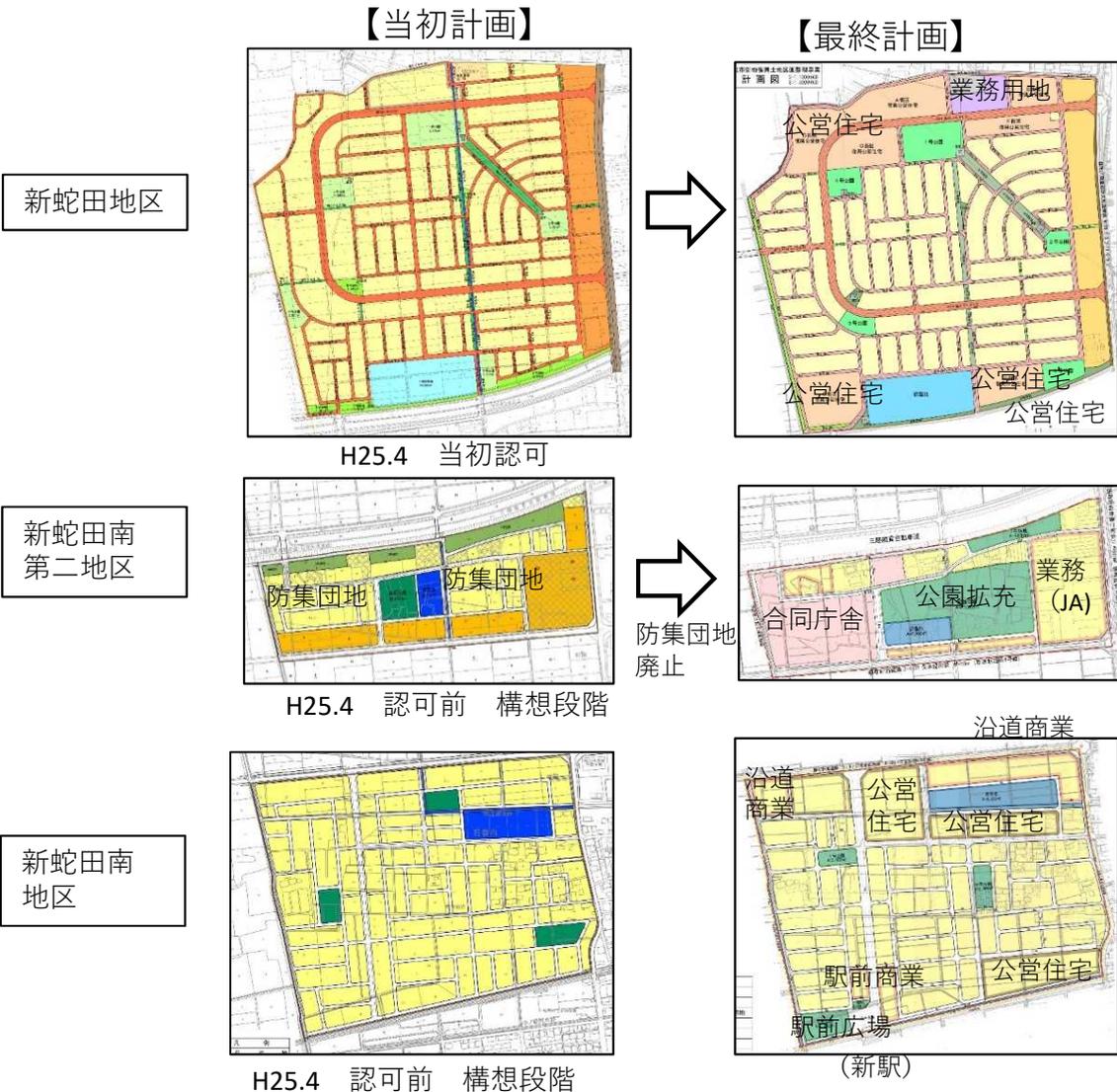
事業完了段階

事業計画への反映

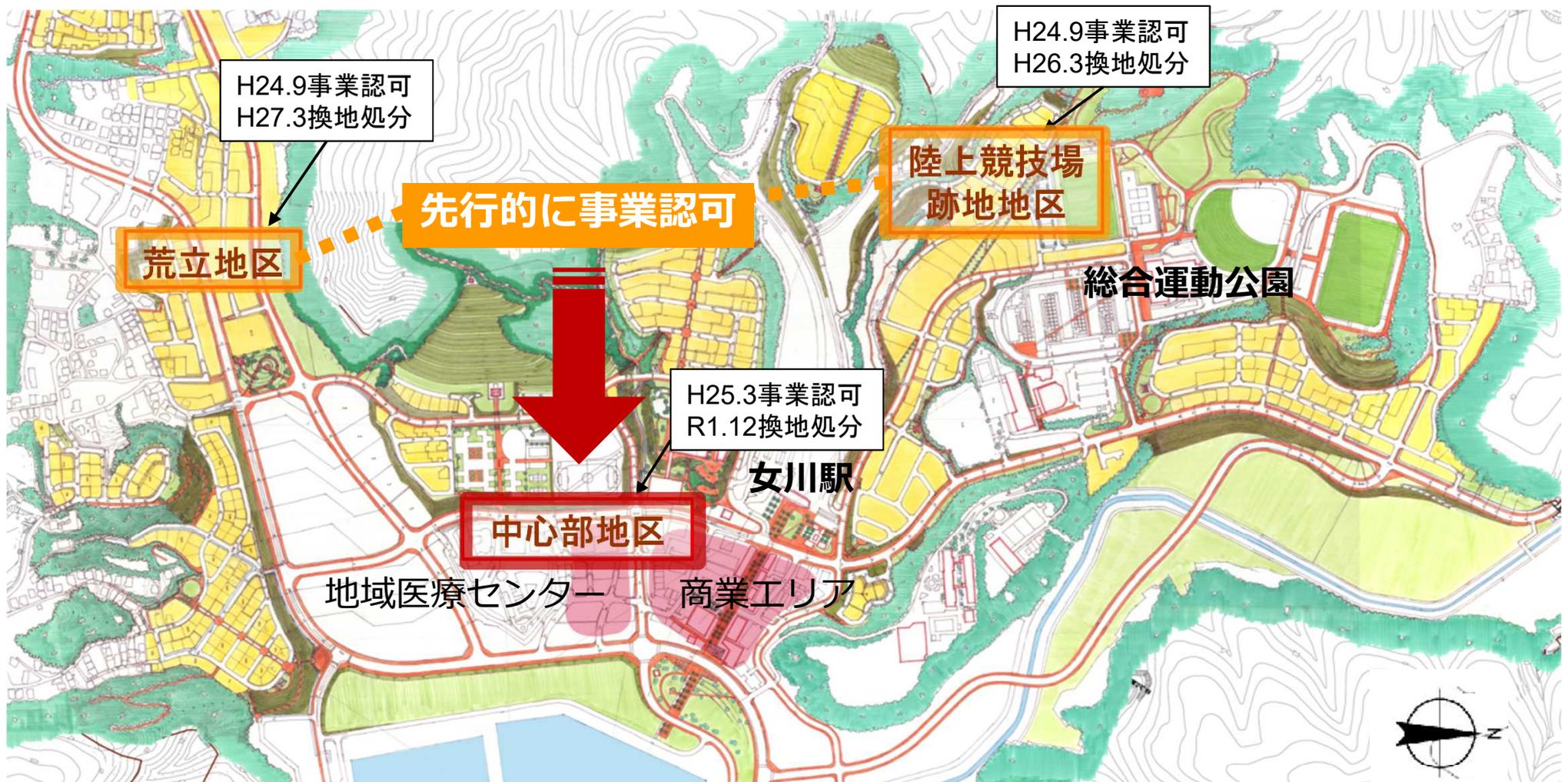
- 被災者意向は提示される**情報や時期によって変化。**
- 各自治体は、その結果を**可能な限り反映させつつ各市街地復興事業の規模を設定。**
 - － 反映の手法としては、事業の段階的实施、事業の組み換え、規模の縮小等など地域の実情に応じて様々。

※詳細については、第3回で検証。

- 新蛇田では3地区に区分した区画整理区域とし、**需要を見ながら各地区を段階的に認可**した。また、災害公営への再建要望の変化を受けて、住宅団地の規模を縮小。
- 市街化率の高い住宅市街地が完成するとともに、土地利用変更により住民の生活を支える**公益機能も充実**。



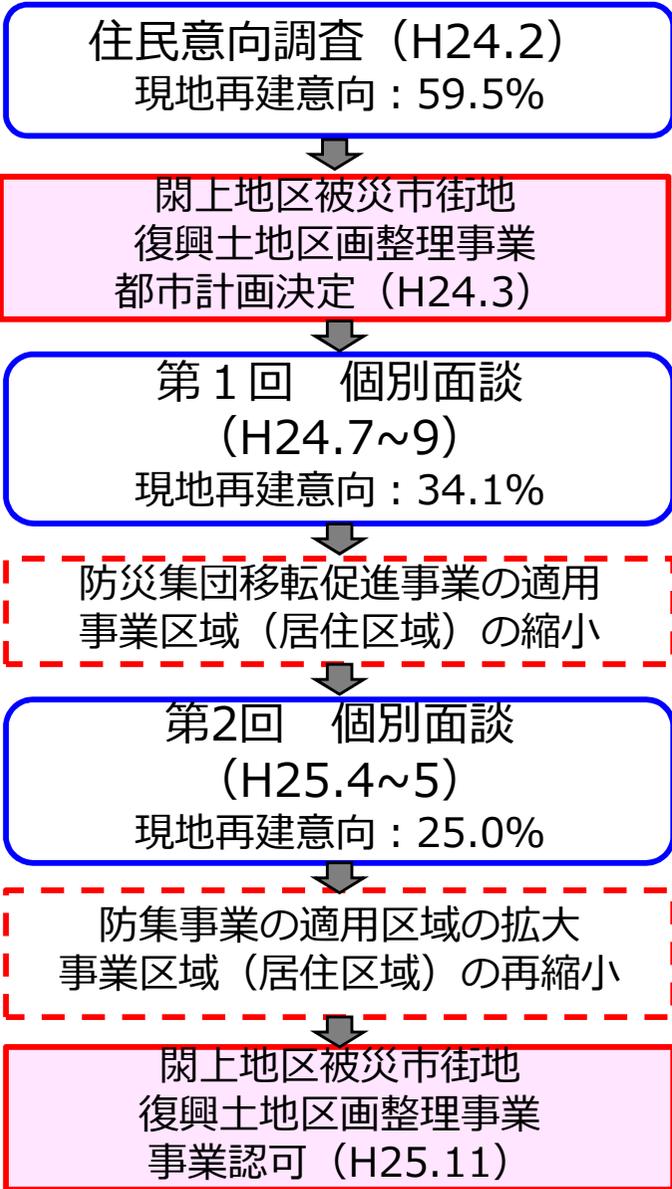
- 一体的に整備される地区の中でも、需要が確実で土地利用が明確かつ早期造成可能な地区から先行的に事業認可を取ることで、3年以内の住宅再建を可能にした。



(出典：女川町まちづくりデザインのあらまし)

- ✓ 「中心部地区」「荒立地区」「陸上競技場跡地地区」を一体的に整備。
- ✓ 特に早期造成が可能な「荒立地区」「陸上競技場跡地地区」から優先的に事業認可。

- 事業制度や支援制度が変更するごとに再建に係る費用負担など判断を促す資料を提示しながら個別面談を実施し、適正な事業規模とするため現地再建希望者数の把握に努めている。



ケース1：地区内の所有地で住宅を建てる場合（換地による再建）

実質負担額（想定） <住宅取得のみ>		再建プラン（想定）	
●支出 建物取得費：1,928万円	負担額：1,628万円	借入金額：1,630万円	引越し費用：20万円
●収入 基礎・加算支援金：300万円		住宅ローン：25年 利子総額：約192万円	
		※20年：133万円、30年：254万円、35年：318万円	

別添資料1-① 【市独自支援】	住宅再建支援額		引越費用
	100万円	350万円	50万円
	100万円	192万円	20万円

上段：支援金上限額
下段：上記再建プランの支援額

支援額合計：312万円

✓ 各個別面談前の説明会では住宅再建に掛かる費用負担のモデルプランを示し被災者判断を支援する資料を出している。

閑上地区 貞山運河西側(7丁目一部除く)に居住していた方の負担額(試算)

ケース設定	再建先 宅地の取り扱い	地区内で住宅を建てる方		地区外へ移転する方	
		土地を所有継続する場合	土地を売却する場合	土地を売却する場合	土地を所有継続する場合
支出	土地購入費用	-	-	1,120万円 ^{※3}	1,120万円 ^{※3}
	建物建設費 ^{※4}	1,928万円	-	1,928万円	1,928万円
	災害公営住宅家賃	-	20頁参照		-
収入(支援金等)	生活再建支援金(基礎)	100万円	100万円	100万円	100万円
	生活再建支援金(加算)	200万円	-	200万円	200万円
	宅地売却時収入 ^{※5}	-	630万円	-	630万円
負担額等	1,628万円	家賃	家賃	2,118万円	2,748万円

※1:敷地規模は70坪、建物規模は40坪の場合を想定
 ※2:東田園地区の土地購入単価を参考にしています。単価16万円/坪×敷地面積70坪
 ※3:建物建設費の単価は、住宅金融支援機構のシミュレーション単価(安価で高品質な地震型復興住宅を想定)単価48.2万円×建築面積40坪
 ※4:従前の土地の売却単価は、9万円/坪とした

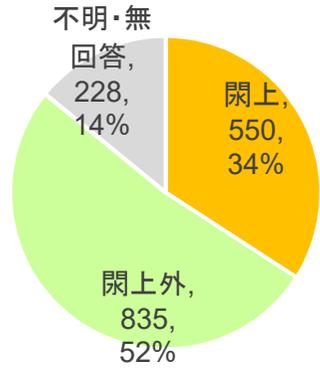
なお、具体的な負担額や支援額については、個別面談でご相談ください。

✓ 各支援制度ごとの上限額と実質支援額の誤解がみられたため、第二回の個別面談前ではモデルプランごとの被災者負担額の提示だけとしている。

✓ 意向調査毎に既再建者が増える等、現地での債権者が減少してきた。

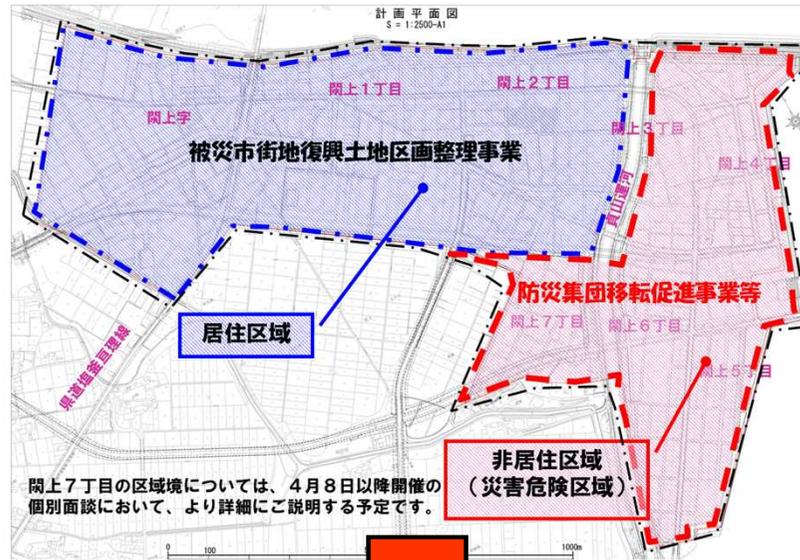
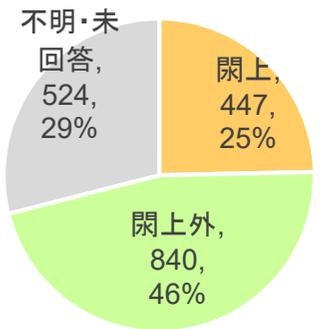
● 個別面談結果に基づき、住宅再建場所や土地の売却意向に対応するため、防集事業区域を拡大し、適正な事業規模へと土地区画整理事業区域の縮小を行っている。

第1回個別面談(H24.7~8)



生活再建意向把握

第2回個別面談(H25.4~5)



当初(都市計画決定時)

事業区域	121.8ha
計画人口	5,500人

✓ 個別面談を受けて防集事業の適用を決定

第1回個別面談後

事業区域	約78.2ha
計画人口	3,500人

✓ 現地再建数の減少、土地売却意向の増加を受け、防集事業区域の拡大を検討

第2回個別面談後

事業区域	56.8ha (47%)
計画人口	2,400人 (44%)



● 発災直後、事業化前、換地設計時、宅地完成時など、**段階的・継続的に、意向調査を実施**することで、事業のフェーズごとの意向を把握。

■大船渡駅周辺地区 意向把握時期



■大船渡駅周辺地区 意向把握内容

A: 復興に向けた市民意向調査

調査時期: H23年5月(発災～復興計画)
 対象: 全市
 方法: 無記名アンケート

設問項目

- 属性
 居住地域、年齢、性別、世帯人数、職業、居住形態
 (持ち家、賃貸アパート等)
- 避難場所、被害状況と暮らしの不安
- 被災した住宅の再建予定(理由)
- 復興への期待・災害への備え
- 自由意見

C: 換地申出

調査時期: H25年8月
 対象: 区画整理地権者
 方法: 申出方式(任意)

設問項目

- 換地希望先
- 自由意見

B: 土地利用に関するアンケート調査

調査時期: H24年7～8月(区画整理都決(10月)直前)
 対象: 区画整理予定地区内土地所有者
 方法: 記名アンケート

設問項目

- 土地利用意向(自己利用、賃貸、売却等)
- 地区内居住意向
- 住宅再建方法(自力、防集移転、災害公営等)
- 店舗・事業所再建場所

D: 土地利活用意向調査

調査時期: H27年9月(仮換地指定以降)
 対象: 区画整理予定地区内土地所有者(除く津波拠点)
 方法: 記名アンケート

設問項目

- 土地利用意向(自己利用、賃貸、売却等)
- 地区内居住意向
- 住宅再建方法(自力、防集移転、災害公営等)
- 店舗・事業所再建場所

- 点在する売却希望者の土地を区画整理の申出換地により集約し、そのエリアを津波復興拠点区域に含めることで売却意向に応えるといった事業の組合せにより、地権者意向を柔軟に事業に反映。

■ 事業規模等の変更経緯

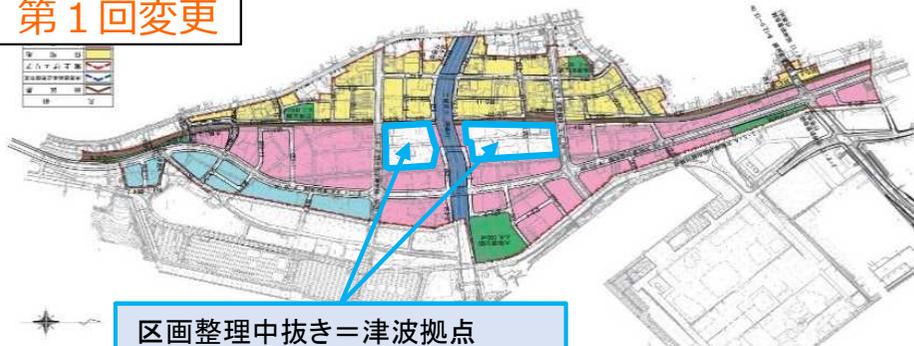
当初計画



- ✓ 当初、土地区画整理事業として対象区域全域を都市計画決定

区画整理	37.8ha
津波復興拠点	—

第1回変更

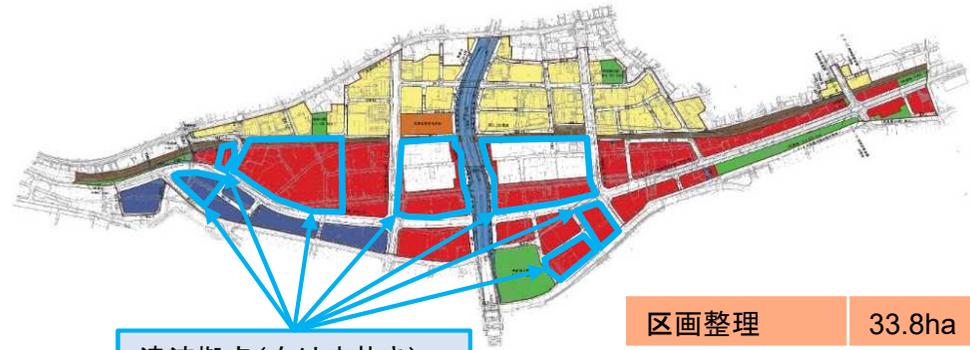


区画整理中抜き＝津波拠点

- ✓ 地権者売却意向を受け津波復興拠点として先行買収区域を指定

区画整理	33.8ha
津波復興拠点	2.3ha

第2回変更



- ✓ 申し出換地により所有意向の土地を集約誘導し、売却意向に対応する区域を拡大

津波拠点(白は中抜き)

区画整理	33.8ha
津波復興拠点	7.7ha

- ✓ 意向調査をもとに地権者売却意向をふまえ、土地区画整理事業(換地手法)と津波復興拠点整備事業(用地買収)を組み合わせることで、多様な権利者ニーズに対応した事業を実施。

初期対応段階

調査計画段階

事業計画段階

事業実施段階

事業完了段階

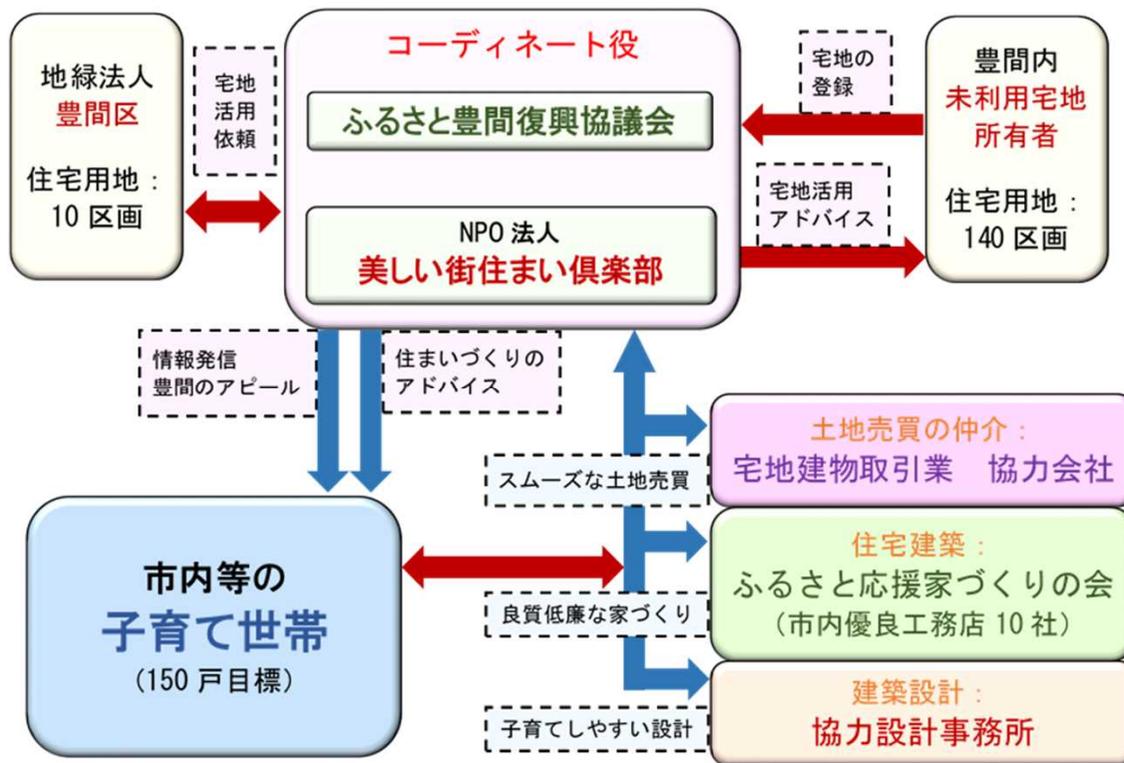
事業開始後の取組み

- **事業開始後は、戻る意志のある被災者等の意欲が事業期間中に減退しないような取組や、当面の利用計画のない土地の活用を図るための取組等が見られる。**

●いわき市内の宅地不足や土地高騰化を踏まえ、子育て世代を招き入れ、地元へ賑わいを取り戻すために、**空き宅地情報の提供や住まいづくりのアドバイス**等を行っている。

地元組織による土地情報の提供と立地希望問い合わせへの紹介 ～地域の持続性と賑わいの創出～

（提供：ふるさと豊間復興協議会資料）



<組織体制>

区画	面積	用途	単価	販売価格
1	25	南	89.24	2,200,000
2	25	4-1	78.65	2,000,000
3	5	3	121.91	600,000
4	6	5-1	68.97	410,000
5	26	4-2	78.65	2,000,000
6	35	2A-1	69.27	2,400,000
7	35	2A-2	70.18	2,400,000
8	35	2A-3	69.27	2,400,000
9	3	7	137.04	410,000
10	5	7	45.74	220,000
11	73	5	129.00	9,400,000

区画	面積	用途	原価	借地料
21	25	4	98.62	2,450,000
22	51	4-1	82.28	4,200,000
23	51	4-2	90.15	4,600,000
24	51	4-3	72.90	3,700,000

<地元工務店等による子育て情報や空き宅地紹介のパンフレットの作成>

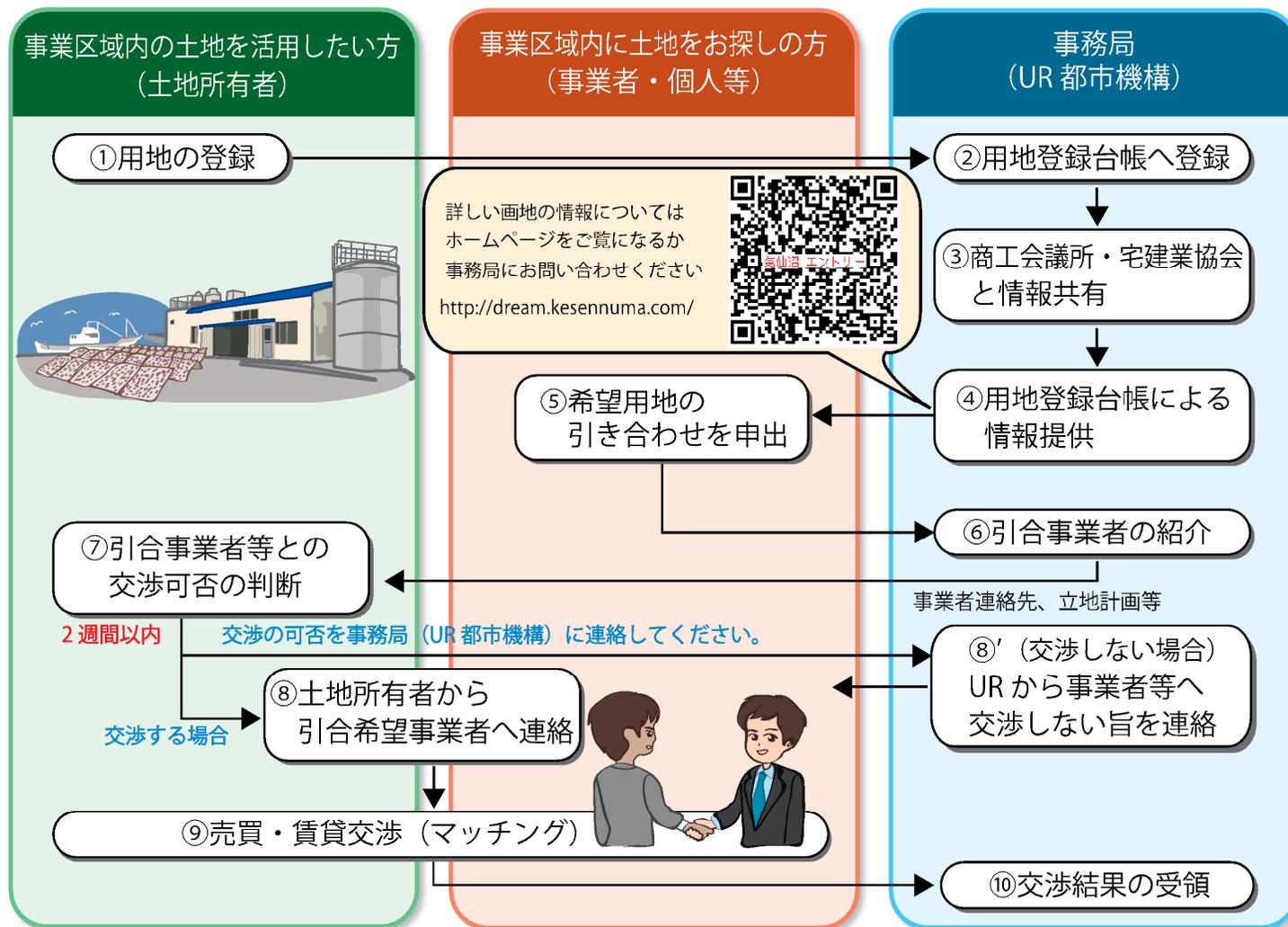
✓ 土地所有者への意向調査の結果、住宅再建の見込みが50 戸を下回ることが分かり、このままでは限界集落になってしまうという危機感から、地元が主体的に現地見学や地区情報や空き宅地の紹介パンフレット作製などの広報に取り組んでいる。

- 土地活用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等を紹介し、円滑な土地利活用が促進されることを目指す。
- 気仙沼市では、市町村が引き合わせを行い、マッチング後の契約交渉は契約者同士に任せることで、簡略的なオープンマッチングを実現。

鹿折、南気仙沼地区 復興まちづくり事業者等 エントリー制度

～土地区画整理事業区域内での
地権者土地利活用意向と需要者の
マッチング制度～

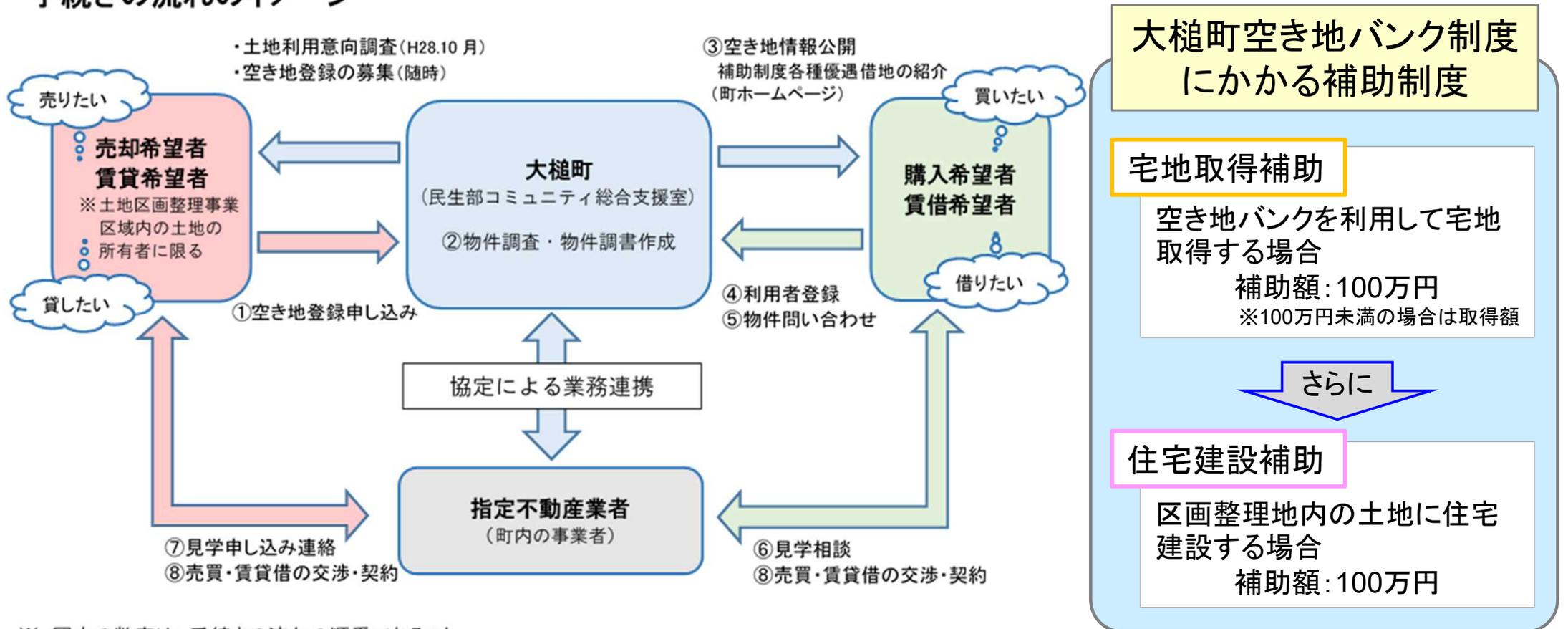
✓ 気仙沼市では、区画整理事業のかなり早い段階から実施したことで、土地利活用の促進につながった。



- 大槌町では、宅建協会と協定締結し、役割分担のもと、マッチングから契約交渉まで宅建業者と契約者同士に委ね、行政の関与を低減したオープンマッチングを実現。
- 加えて、本制度を利用した場合に宅地取得費用と住宅建設費用の補助が受けられる制度を併せることにより、土地区画整理事業地内の空き地の解消を図る。

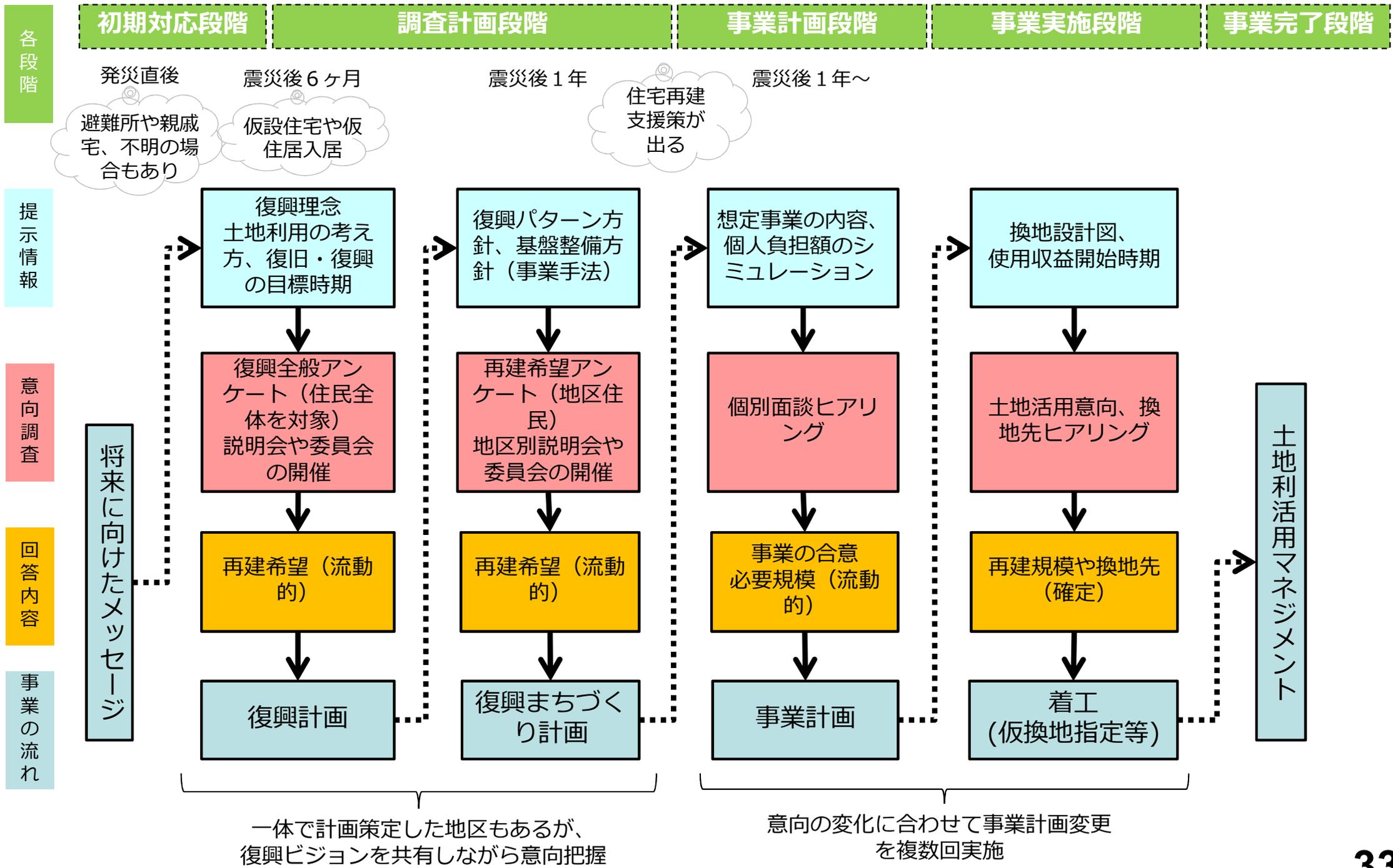
市町村と宅地建物取引業者の協定による土地情報の提供と立地希望問い合わせへの紹介

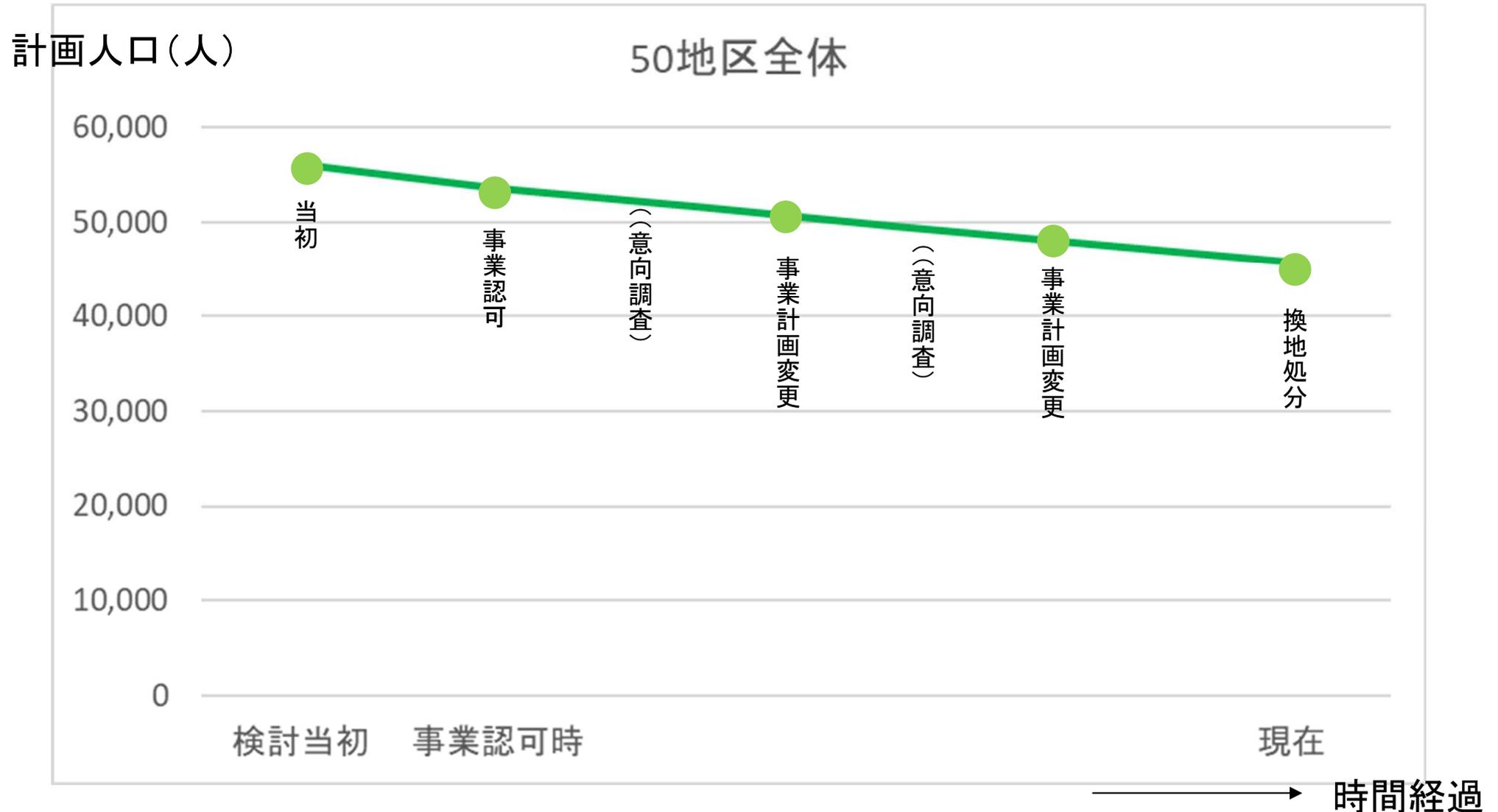
手続きの流れのイメージ



※ 図中の数字は、手続きの流れの順番であること。

(出典:大槌町HPより作成)





- ※1 本グラフは住宅系の区画整理事業50地区について、当初から換地処分までの計画人口の推移の傾向を示したものであり、各地区の事業計画変更回数や事業期間等とは一致しない。
- ※2 検討当初の計画人口は、発災直後の調査で設定したものや、事業計画策定にあたり作成したものなど、地区により異なる。

得られた教訓

- 被災者意向は変化するということを念頭に、**即地的・継続的な意向把握**が必要。
- 意向把握にあたっては、**想定される具体的な生活再建プランを複数案提示**することが重要（限定的なプランの提示は、後々の不信感や手戻りにつながる可能性）。
- 市街地復興事業の計画策定にあたっては、被災者意向が変化することを前提とし、**段階的实施や事業の組み換え等により柔軟性を持たせる**ことが重要。（※詳細は第3回で検証）
- 事業実施後は、**帰還意向の維持や新たな意向喚起へと転換**することとなる。エリマネ組織の設立等、取組みの早期開始が有効。