

第2回 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

意向把握プロセスの事例発表



令和2年9月11日（金）

福島県いわき市





目次

1. いわき市 津波被災状況
2. 津波被災市街地19地区
の復興に関する意向調査
3. 意向調査に基づく
土地利用規模の検討 ～事例（薄磯地区）～
4. 変化する意向に
対応した事業計画 ～事例（薄磯地区）～
5. 振り返り



1. いわき市 津波被災状況



いわき市の位置



いわき市は、福島県の南東部に位置し、南端は茨城県に接しております。東は太平洋に面しているため、寒暖の差が比較的少なく、穏やかな気候に恵まれた地域です。

本市は、JR常磐線で東京から約200km、常磐自動車道三郷IC～いわき中央IC間は、176kmで約2時間の位置にあります。



昭和41年:5市4町5村合併 ⇒ 広域多角都市の構造



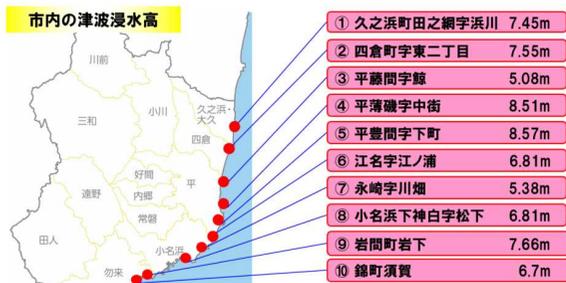
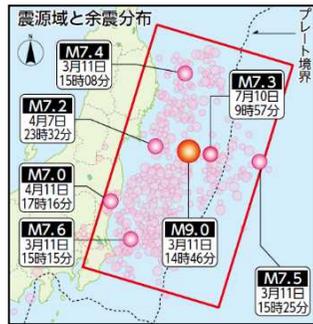
令和2年9月1日現在

人口	337,323人
世帯数	144,027世帯
人口密度	274人/km ²

東日本大震災 被災状況



- 発生日時 平成23年3月11日(金) 午後2時46分頃
- 震央場所 三陸沖(北緯38.1度、東経142.9度)
- 地震名 東北地方太平洋沖地震 ●震源の深さ 約24km
- 規模 マグニチュード9.0 ●本市震度 震度6弱
- 本市最大津波高 8.57m(豊間地区)



公益社団法人土木学会「東北地方太平洋沖地震津波合同調査グループ」による速報値(2012年2月3日参照)

■被害の状況(令和2年8月31日現在)

- 浸水面積 1,776ha
- 人的被害 死者・行方不明者468人
(うち関連死 138人)
- 家屋被害 91,180棟
(うち全壊・大規模半壊 17,155棟)



津波被災市街地10地区の被災状況



1 久之浜地区



2 薄磯地区



3 豊間地区



1 久之浜地区



2 薄磯地区



3 豊間地区

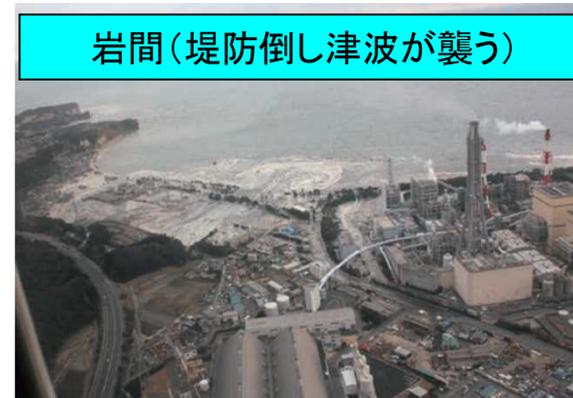
津波被災市街地10地区の被災状況



4 小名浜港背後地



5 小浜地区



6 岩間地区



4 小名浜港背後地



5 小浜地区



6 岩間地区



津波被災市街地10地区の被災状況



末続(末続川を遡上し津波拡大)



7 末続地区

金ヶ沢(引き波により海底露出)



8 金ヶ沢地区

走出(ほぼ壊滅状態)



9 走出地区

錦町須賀(中田川から津波越水)



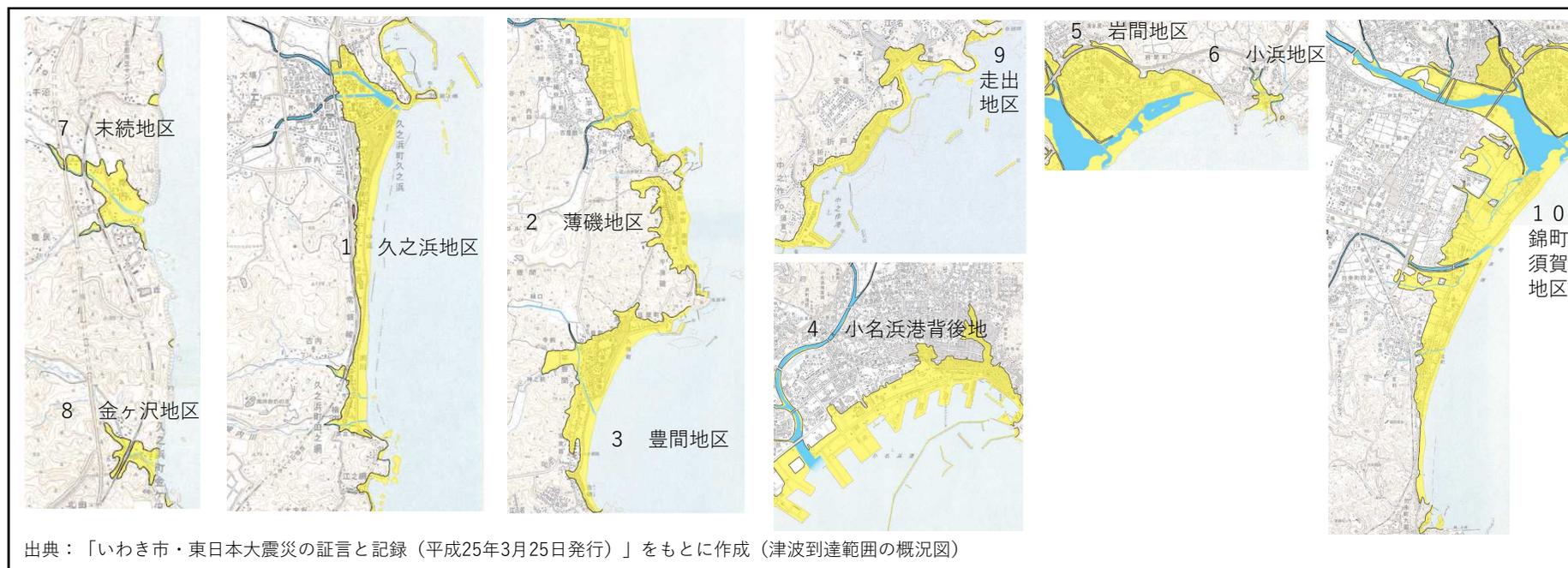
10 錦町須賀



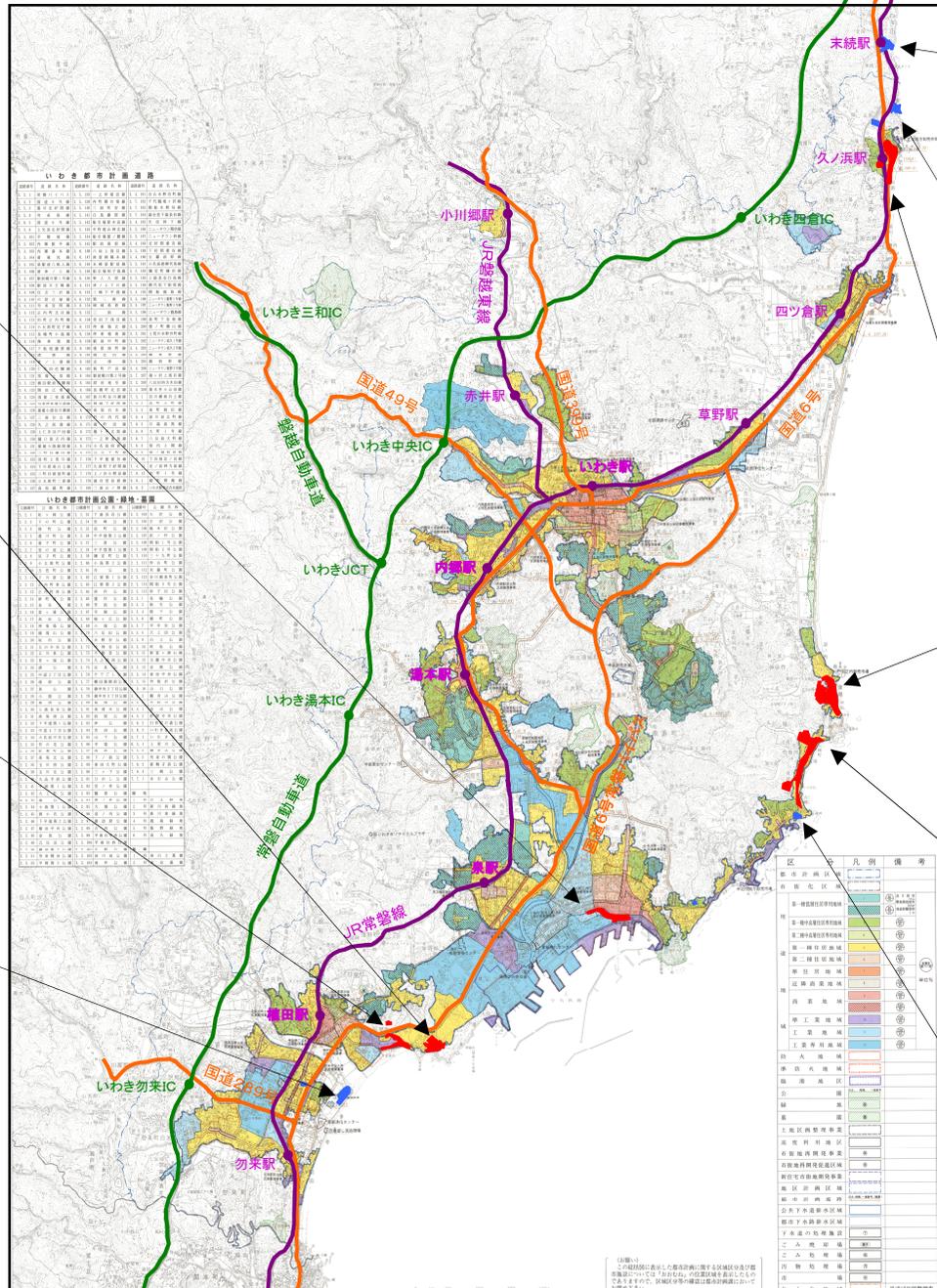
津波被災市街地10地区の被災状況



		単位	末続	金ヶ沢	久之浜	薄磯	豊間	走出	小名浜港 背後地	小浜	岩間	錦町須賀
被災状況	被災前戸数	戸	62	26	340	344	769	30	647	64	189	103
	被災前人口	人	92	39	890	787	1784	59	1009	164	306	172
	全壊戸数	戸	48	23	210	301	551	26	94	31	80	69
	半壊戸数	〃	8	3	60	25	138	0	474	19	108	32
	死者数	人	6	3	45	103	74	2	0	2	10	1
	浸水高	m	5.5	6.0	3.5	3.3	5.0	4.0	3.0	2.8	4.5	2.0
	浸水面積	ha	15.0	5.6	20.2	27.0	57.4	0.8	77.0	4.3	11.6	5.3



津波被災市街地10地区の事業概要



小名浜港背後地		
面積	12.2ha	
事業期間	平成23～30年度 (清算期間：～令和元年度)	



小浜		
施行面積	3.8ha	
区画数	32区画	
事業期間	平成25～30年度 (清算期間：～令和2年度)	



岩間		
施行面積	12.5ha	
区画数	59区画	
事業期間	平成24～30年度 (清算期間：～令和3年度)	

錦町須賀		
区分	移転促進区域	住宅団地
面積	4.0ha	0.7ha
対象世帯数	40世帯	22世帯
事業期間	平成24～30年度	

【凡例】

防災集団移転促進事業	4地区
震災復興土地区画整理事業	6地区

末続		
区分	移転促進区域	住宅団地
面積	7.0ha	0.7ha
対象世帯数	19世帯	10世帯
事業期間	平成24～H30年度	

金ヶ沢		
区分	移転促進区域	住宅団地
面積	3.5ha	0.6ha
対象世帯数	13世帯	10世帯
事業期間	平成24～30年度	

久之浜	
施行面積	28.4ha
区画数	213区画
事業期間	平成24～30年度 (清算期間：～令和2年度)



薄磯	
施行面積	37.0ha
区画数	185区画
事業期間	平成24～29年度 (清算期間：～令和5年度)



豊間	
施行面積	55.9ha
区画数	349区画
事業期間	平成24～30年度 (清算期間：～令和6年度)



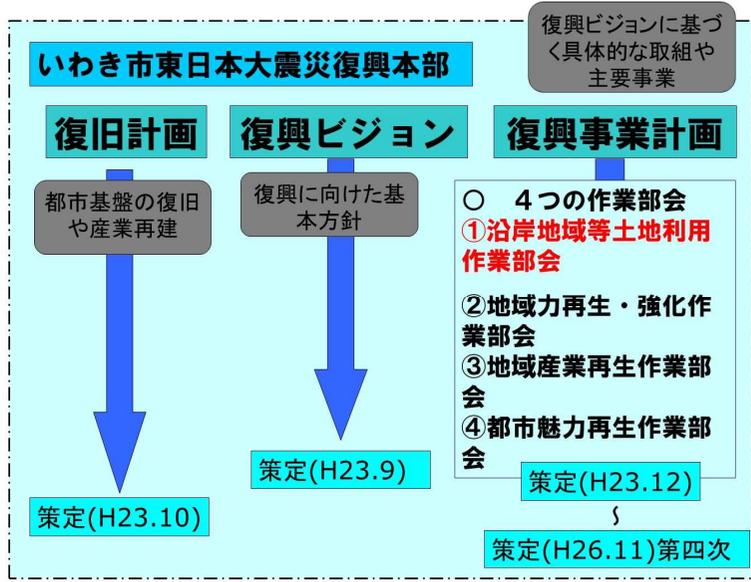
走出		
区分	移転促進区域	住宅団地
面積	0.6ha	0.1ha
対象世帯数	22世帯	3世帯
事業期間	平成24～30年度	



2. 津波被災市街地19地区 の復興に関する意向調査

復興計画策定の概要

いわき市の復興計画策定の体制



連絡調整会議(国・県・市・団体等)
市外検討組織



支援

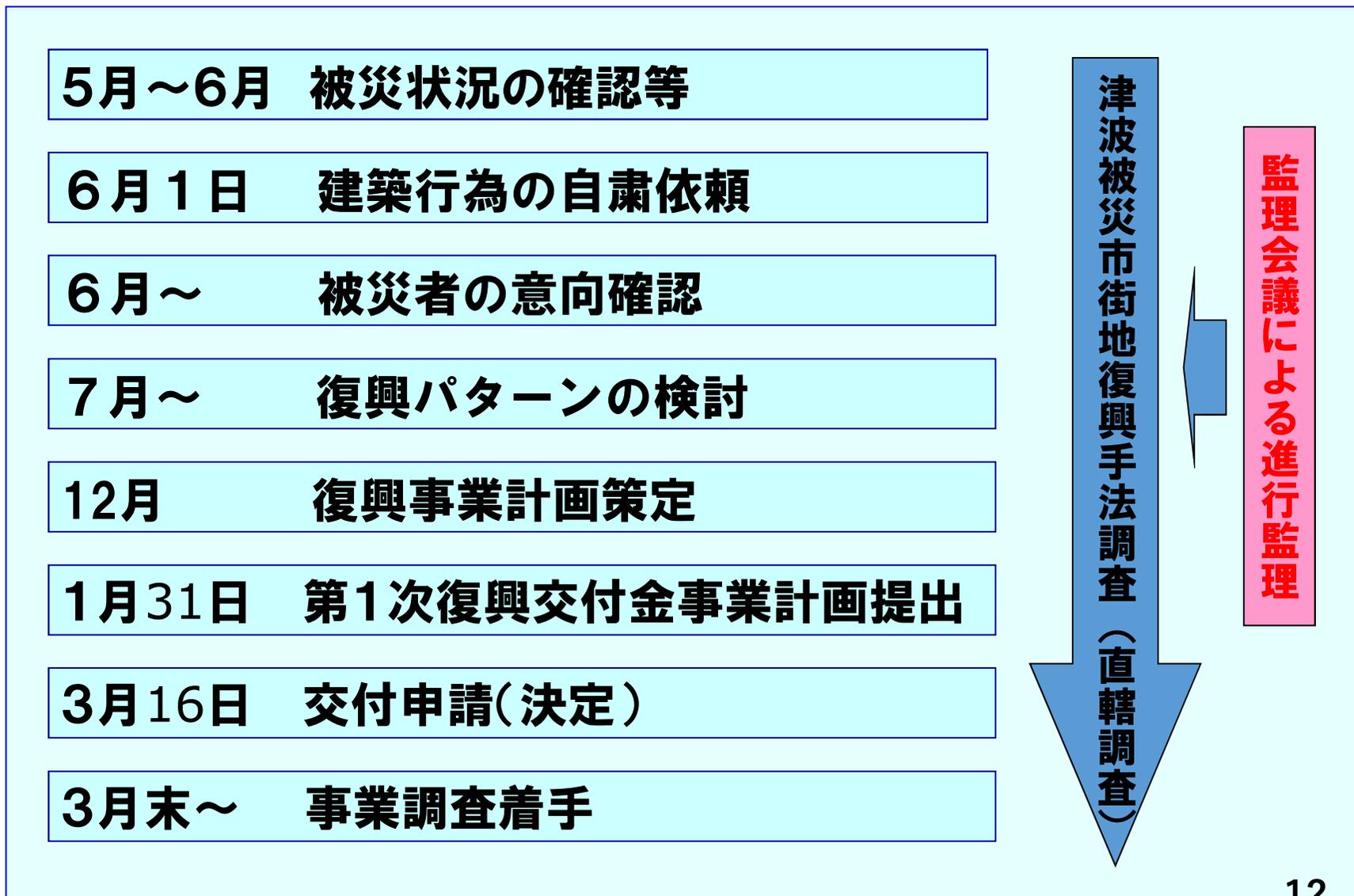
津波被災市街地の復興手法調査(直轄調査)

目的：津波被災市街地の復興に向けた地方公共団体の取り組みを支援するため実施

- ① 被災状況等の調査・分析
→復旧対策に力を割かれる地方公共団体を支援するため地域の復興に必要な被災状況等の調査を迅速に実施
- ② 被災状況、都市特性に応じた市街地復興のパターン分析
→地方公共団体への技術的助言が迅速に出来るよう、被災状況や都市特性、地元意向に応じた市街地復興パターンの検討を実施
- ③ 復興手法等の検討
→市街地復興パターンに対応した復興手法等を検討



計画策定経過（震災後～調査着手まで）





津波被災市街地土地利用方針（地区別）

- 地区概要、被災状況、被災者意向
- 地区復興の基本的な考え方
→ 全体復興、土地利用、津波防災についての考え方
- 地区別の復興方針（事業手法）
 - ① 土地区画整理事業予定地区
→ 久之浜、薄磯、豊間、小名浜港背後地、小浜、岩間
 - ② 防災集団移転促進事業予定地区
→ 末続、金ヶ沢、錦町須賀
 - ③ 災害公営住宅整備事業
→ 久之浜、四倉、沼ノ内、薄磯、豊間、
 - ④ その他
→ 河川、海岸、避難路整備等による防災対策強化



沿岸地域等土地利用作業部会の方針

復興計画策定方針

- 1 地域特性に配慮した復興計画の推進
- 2 防災対策を踏まえた復興方策の選択
- 3 農業、漁業、加工業等地場産業の復興
- 4 被災者の負担軽減につながる支援制度の活用
- 5 環境、観光、景観、防災に配慮した海岸資源の復興

被災者の居場所の把握～意向の把握（H23年度）



1. 被災者の居場所の把握

- ・ 住民基本台帳をベース
- ・ 被災者の避難先等の連絡先
 - 「罹災証明」申請時の住所
 - 「避難所」に避難されている方の住所
 - 「自治会」へのヒアリング

2. 被災者の意向把握

- ・ 津波被災市街地懇談会 ※沿岸域全 21 地区
- ・ 意向確認（アンケート） → 3回 ※沿岸域 19 地区
 - ▶ 第1回 H23.6（津波浸水区域）：7,727 / 14,672世帯 回収率52.7%
 - ▶ 第2回 H23.8（基盤整備想定地区）：3,402 / 6,147世帯 回収率55.3%
 - ▶ 第3回 H23.10～12（住宅再建意向調査：地区説明会（欠席者郵送））
- ・ 地区説明会等 → 約 170 回開催
- ・ 個別面談 → 1～3回 / 地区
- ・ 区長・被災者へのヒアリング
- ・ 電話、窓口対応

第1回津波被災市街地の復興に関する意向調査 (H23.6)



第1回津波被災市街地の復興に関する意向調査票

第1回 津波被災市街地の復興に関する意向調査票

ごあいさつ

この度は、東日本大震災により亡くなられた方々のご冥福をお祈りいたしますとともに、被災された方々、ご家族・関係者の皆さまに心よりお見舞い申し上げます。この意向調査は大震災による津波で被災された市民の方々に今後の復興についてのご意向やお考えをお聞きし復興計画に活かす目的で行うもので、今回はその1回目の調査として、市が国土交通省及び福島県のご協力のもと実施するものです。今回の調査を元に復興計画の素案を作成し、その段階で再度意向調査を行う予定にしております。その際復興についてのお考えが変わられても結構です。現時点でのお考えやご意向についてお答え下さい。

いわき市東日本大震災復興本部
調査票の御記入に当たって

- アンケート調査票の送付先について
このアンケート調査票は、市が住民基本台帳や災証明などをもとに津波により被災を受けた地域を対象に送らせていただきました。
- アンケート調査票の回答者について
回答は原則として世帯主の方がご記入いただきたいと存じますが諸事情で記入できない場合は世帯主以外の方がご記入いただいても結構です。
- 回答の方法について
回答は当てはまる番号に○を付けてください。質問文にある「○は1つ」、「当てはまるもの3つまでに○」などの指示に従ってご回答ください。ご意見を直接ご記入いただく質問もあります。
- その他について
その他に当てはまる場合は、() 内に具体的な内容をご記入ください。
- 調査票の送付について
ご記入いただいた調査票は、6月30日(木)までに、同封の返信用封筒にてご返送ください。
- 個人情報の取扱いについて
ご回答いただいた内容は、個人情報流出しないように万全を期すとともに、復興計画の検討以外の目的には使用致しません。また、調査結果の公表に当たっては、個人情報情報が秘匿された形で公表致します。
- お問合せ先について
調査票の内容、記入の方法、回収に関すること等ご不明の点がございましたら、下記担当者までお問合せください。

会社名：株式会社 日本能率協会総合研究所（国土交通省復興支援調査受託者）
住所：〒105-0011 東京都港区芝公園3-1-22
電話：0120-202-795（フリーダイヤル）
03-3578-7525（緊急時）
担当者：東日本大震災復興支援部 近藤 白鳥
受付時間：午前10時から午後5時まで（土日・祝日を除く。）



(株)日本能率協会総合研究所は、財団法人日本情報処理開発協会から個人情報を適切に取り扱っていると認定された事業者です（プライバシーマーク使用許諾事業者）。

◆被災前の状況について

問1 あなたの性別は次のどちらですか（○は1つ）。

1 男 2 女

問2 あなたの年齢は次のどの区分ですか（○は1つ）。

1 20歳未満 2 20～29歳 3 30～39歳 4 40～49歳
5 50～59歳 6 60～69歳 7 70歳以上

問3 被災前のあなたのお住まいは次のどの地区ですか（○は1つ）。

久之浜	1 久之浜町末続	2 久之浜町金ヶ沢	3 久之浜町久之浜(旧国道より海側)	4 久之浜町久之浜(旧国道より陸側)	5 久之浜町田之網	6 その他地区()
四倉	7 四倉町(県道豊間四倉線より海側)	8 四倉町(7を除く)	9 四倉町上仁井田	10 四倉町下仁井田	11 その他地区()	
平	12 平藤間	13 平下高久	14 平沼ノ内	15 平薄磯	16 平豊間	17 その他地区()
小名浜	18 江名	19 折戸	20 中之作	21 永崎	22 小名浜下神白	23 小名浜
勿来	24 泉町下川	25 その他地区()	26 小浜町	27 岩間町	28 佐糠町	29 植田町
	30 錦町	31 勿来町関田	32 勿来町九面	33 その他地区()		

問4 あなたの被災前の職業は次のどれに該当しますか（○は1つ）。

問4-1 職業は何ですか（○は1つ）	1 自営業	2 自由業	3 会社役員	4 会社員・職員	5 パート・アルバイト・内職	6 学生・生徒	7 専業主婦(夫)	8 無職	9 その他()
問4-2 お仕事の業種は何ですか（○は1つ）	1 農林業	2 漁業	3 建設業	4 製造業(水産加工業など含む)	5 卸売・小売業・飲食店	6 運輸・通信業	7 サービス業()	8 公務	9 その他()
問4-3 お仕事の場所はどこですか（○は1つ）	1 自宅または同じ敷地内	2 同じ地区内	3 地区外(いわき市内)	4 いわき市外	5 その他()				

問5 被災前に同居していた家族構成については次のどれに該当しますか。

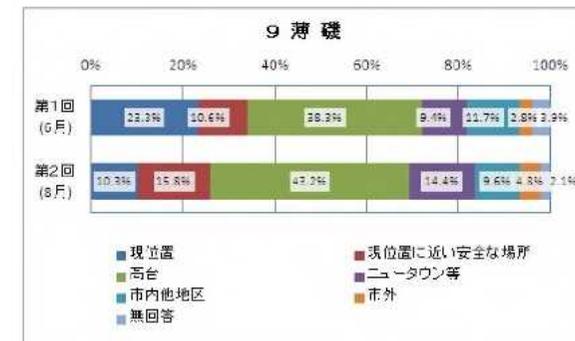
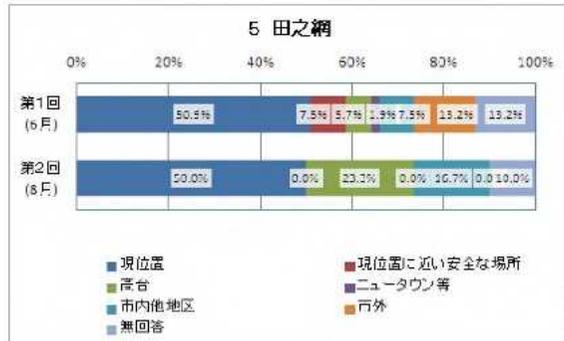
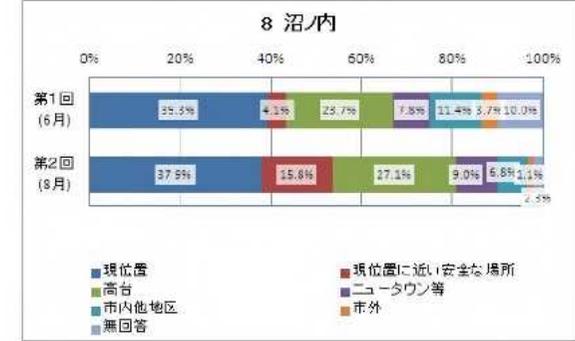
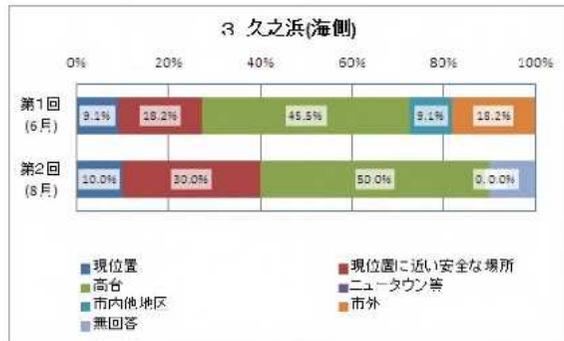
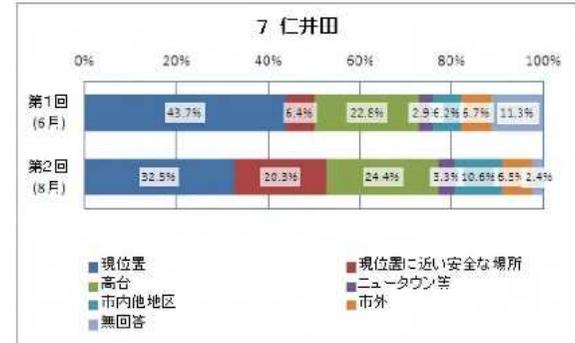
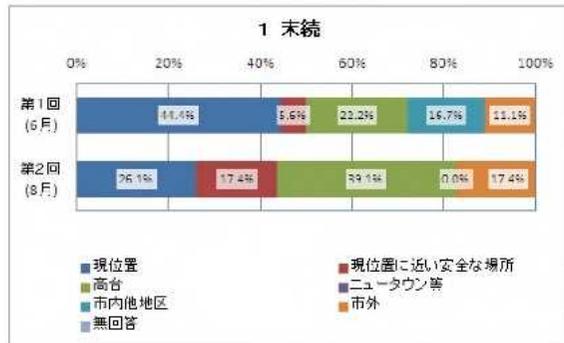
問5-1 同居家族数（○は1つ）。

1 1人 2 2人 3 3人 4 4人 5 5人 6 6人以上

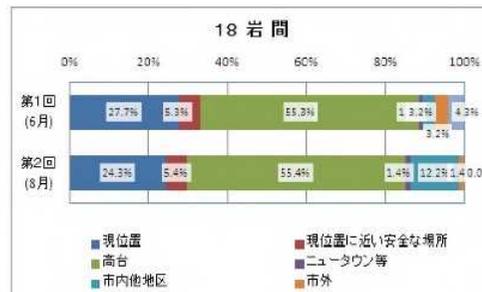
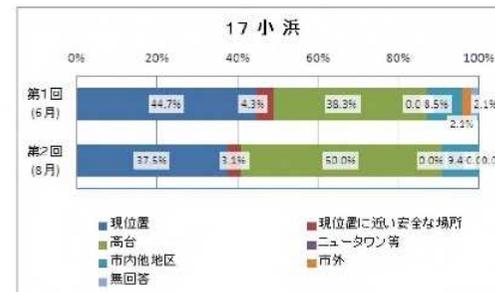
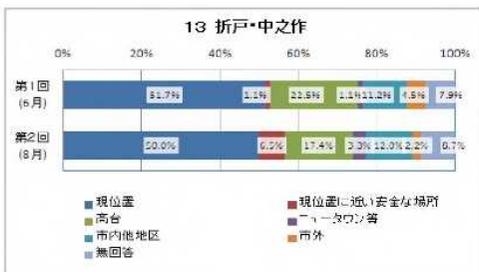
問5-2 家族の状況（それぞれについて○は一つ）。

就業(自宅)	1 1人	2 2人	3 3人	4 4人
就業(自宅外)	1 1人	2 2人	3 3人	4 4人
就学(保育・幼稚園、小中高校大学)	1 1人	2 2人	3 3人	4 4人

第1・2回 津波被災市街地19地区 住まいの希望場所における意向変化 結果



第1・2回 津波被災市街地19地区 住まいの希望場所における意向変化 結果



《考察》

- 被害が少ない地区は、現位置再建が多い。
- 被害が甚大な地区は、近隣高台の割合が増加する傾向にあるが、市内他地区への転出意向は少ない。



3. 意向調査に基づく 土地利用規模 ～事例（薄磯地区）～



～事例（薄磯地区）～

- 復興検討対象面積 27.0 ha
- 人口 787人
- 世帯数 283世帯
- 大規模半壊以上 320棟
- 〃 未満 19棟
- 被害なし 5棟
- 死者 103名
- 事業手法 土地区画整理事業



薄磯地区の被災状況



表 2-1 薄磯地区の概況（被災前）

項目	内容	出典・根拠	
復興対象地区面積	27ha		
被災前の地区の状況	人口	787 人	住民基本台帳 (復興対象地区内)
	世帯数	283 世帯	
	産業	水産加工（かまぼこ）、漁業、観光業（水産加工は減少傾向）	ヒアリング
	D I D	なし	
	地区形成の歴史等	1952 年頃には、市街地形成	空中写真
コミュニティ形成単位、組織状況	薄磯区自治会		

表 2-2 薄磯地区の被災状況

項目	内容	出典・根拠		
浸水面積	26.98ha			
死亡者数	103 人			
被災家屋数	全壊	全壊（流出）	228 棟	現地調査（目視）
		全壊（撤去）	57 棟	
		全壊（条件付再生可）	16 棟	
	半壊	大規模半壊	19 棟	
		半壊（床上浸水）	6 棟	
	一部損壊（床下浸水）	13 棟		
	被害なし	5 棟		
	家屋数合計	344 棟		

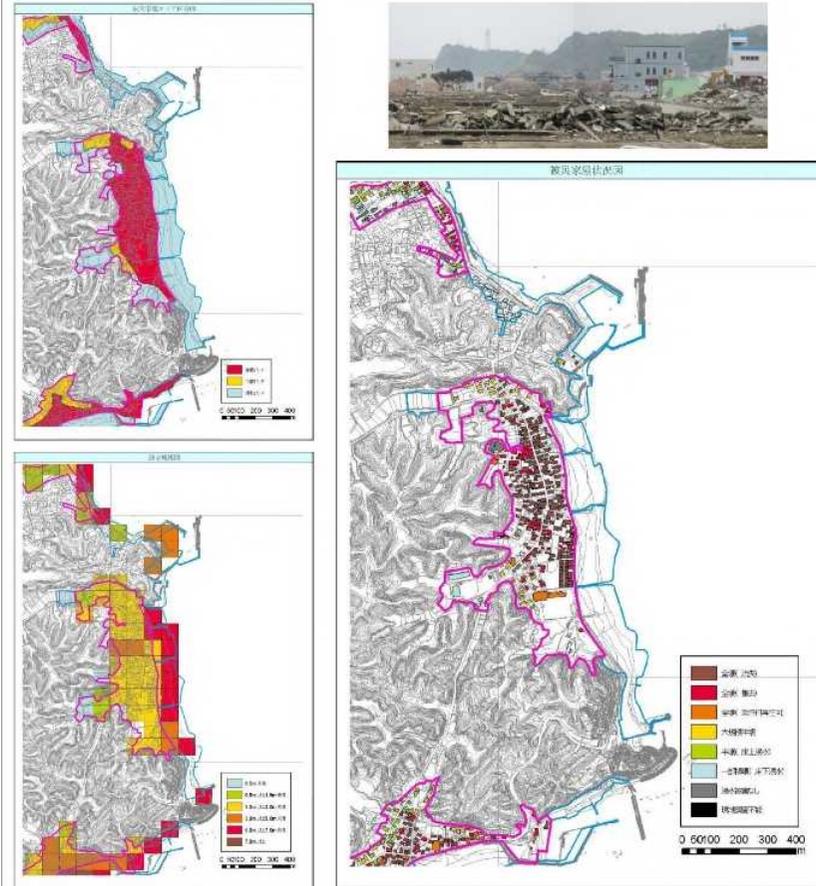


出典：「東日本大震災から1年 いわき市の記録 記録誌（平成24年3月11日発行）」
「東日本大震災による被災現況調査業務（福島3）（平成24年3月）」をもとに作成

被災状況



被災後3ヶ月の状況



資料：東日本大震災による被災現況調査（福島3）（日本工営株式会社）

薄磯地区の経過 (H23年度)



H23.5.6	《対象》 平3地区(沼ノ内・薄磯・豊間) 区長及び役員計15名 《内容》 被災状況・復興に係る意見について
H23.5.23	《対象》 平3地区 区長及び役員計8名 《内容》復興パターンについて
H23.6	《対象》 住民 《内容》第1回住民意向調査(郵送によるアンケート調査)
H23.7.20	《対象》 平3地区(仮称)まちづくり協議会区長及び役員計80名 《内容》 アンケート調査について、地区の復興パターン提示
H23.8.5	《対象》 区長及び区民 《内容》復興パターンについて
H23.8	《対象》 住民 《内容》第2回意向調査(郵送によるアンケート調査)
H23.10~	《対象》 復興協議委員会 《内容》月に1回から2回程度開催。復興計画について
H23.10.23	《対象》 区民計128名 《内容》説明会開催 復興方針について、住民意向把握
H23.10~12	《対象》 区民及び地権者 《内容》 住宅等の再建に係る第3回住民意向把握(アンケート調査)
H24.3.18~26	《対象》 区民計163名 《内容》 復興方針に係る説明会開催

まちづくり協議会



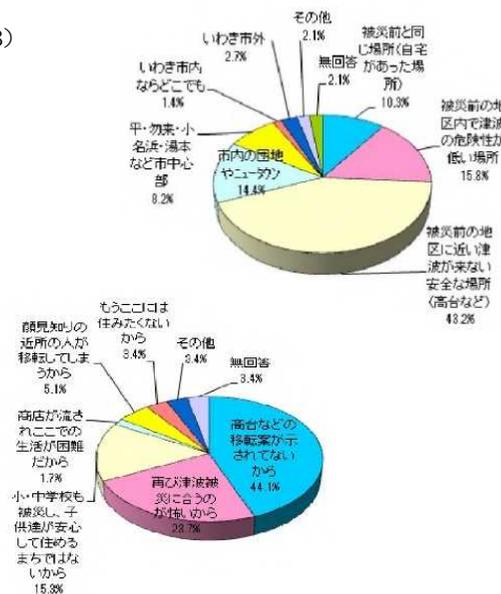
復興協議委員会



住民説明会



第2回意向調査 (H23.8)



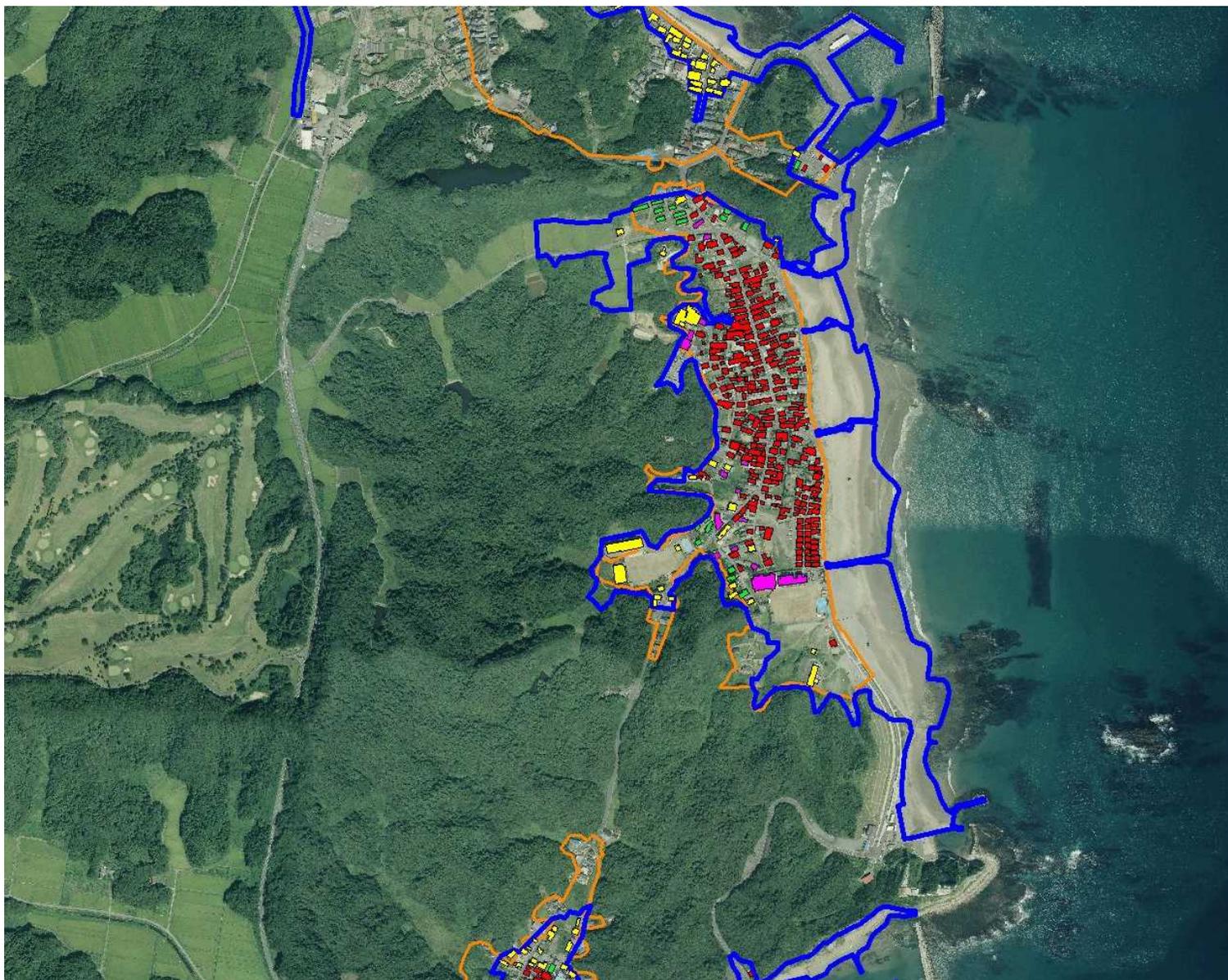
住宅再建第3回意向調査 (H23.10~12)



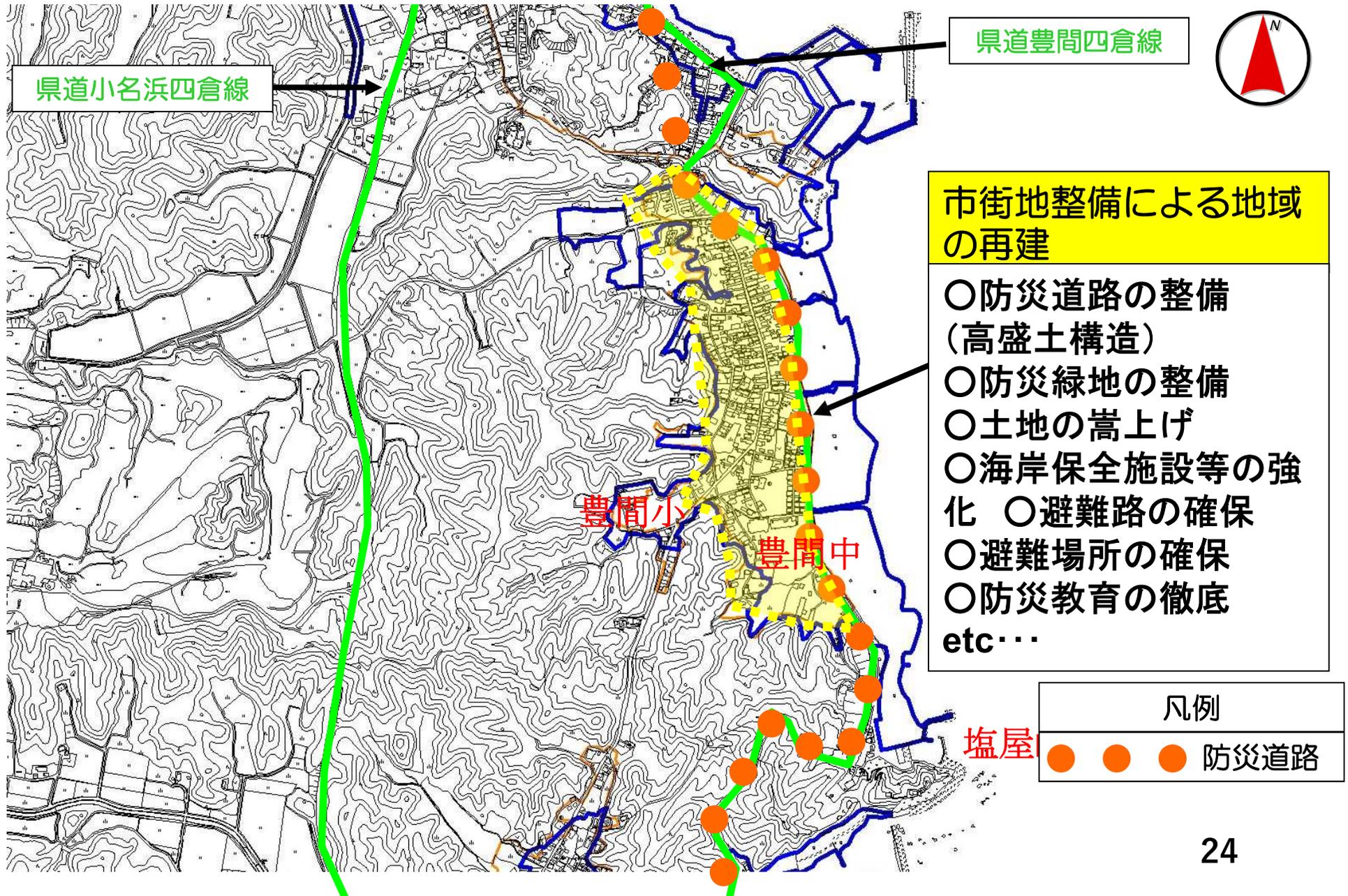
薄磯地区地権者意向(人数)



薄磯地区の被災状況

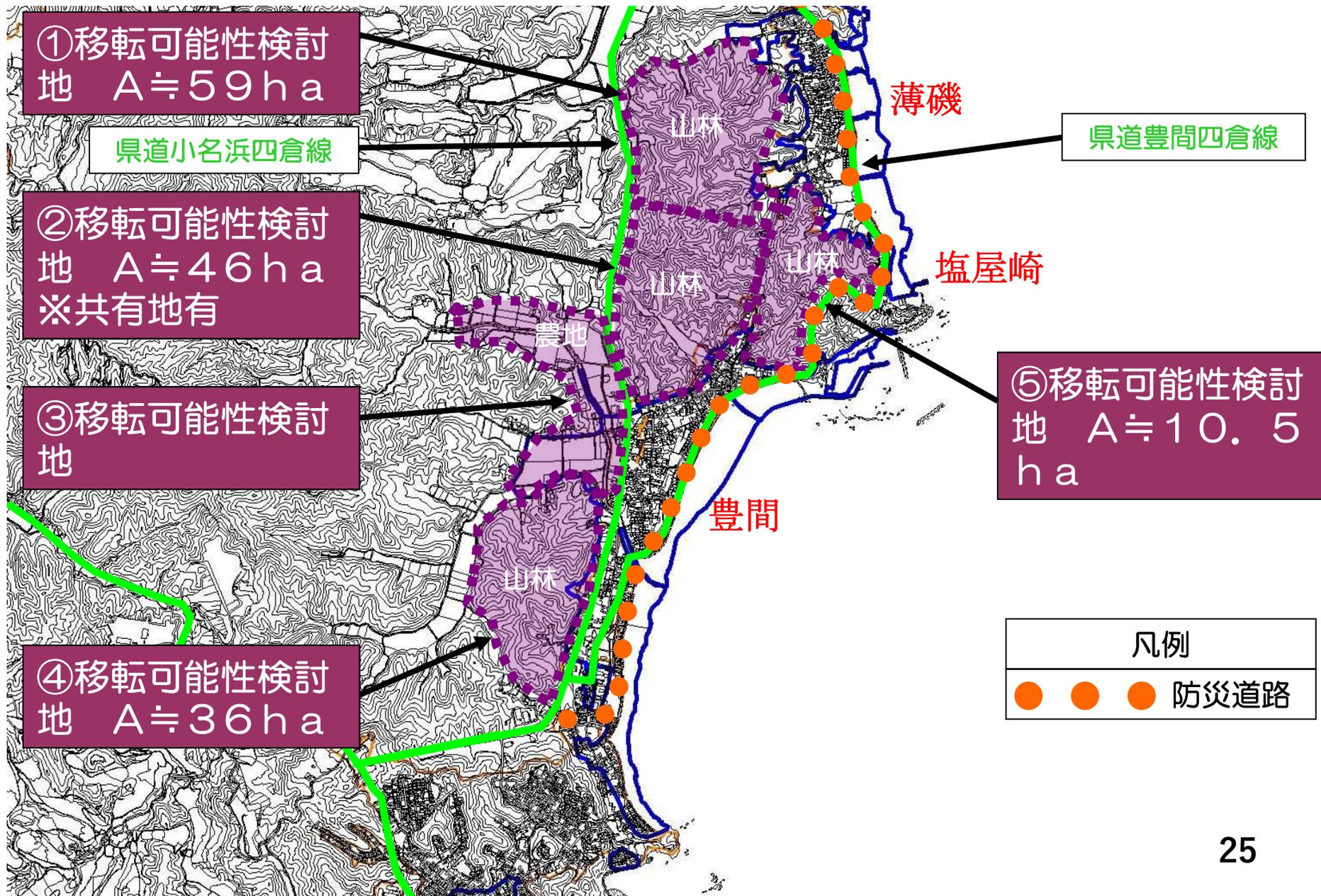


薄磯地区の「津波防災まちづくり」

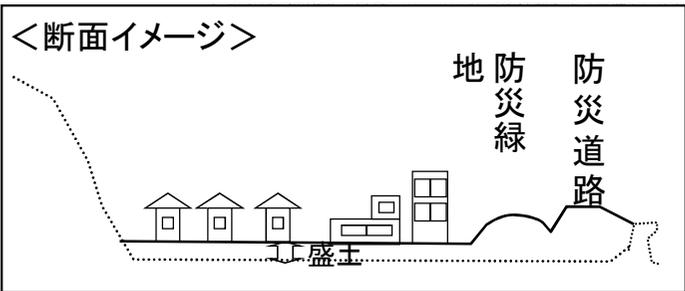




薄磯・豊間地区の「津波防災まちづくり」



薄磯・豊間

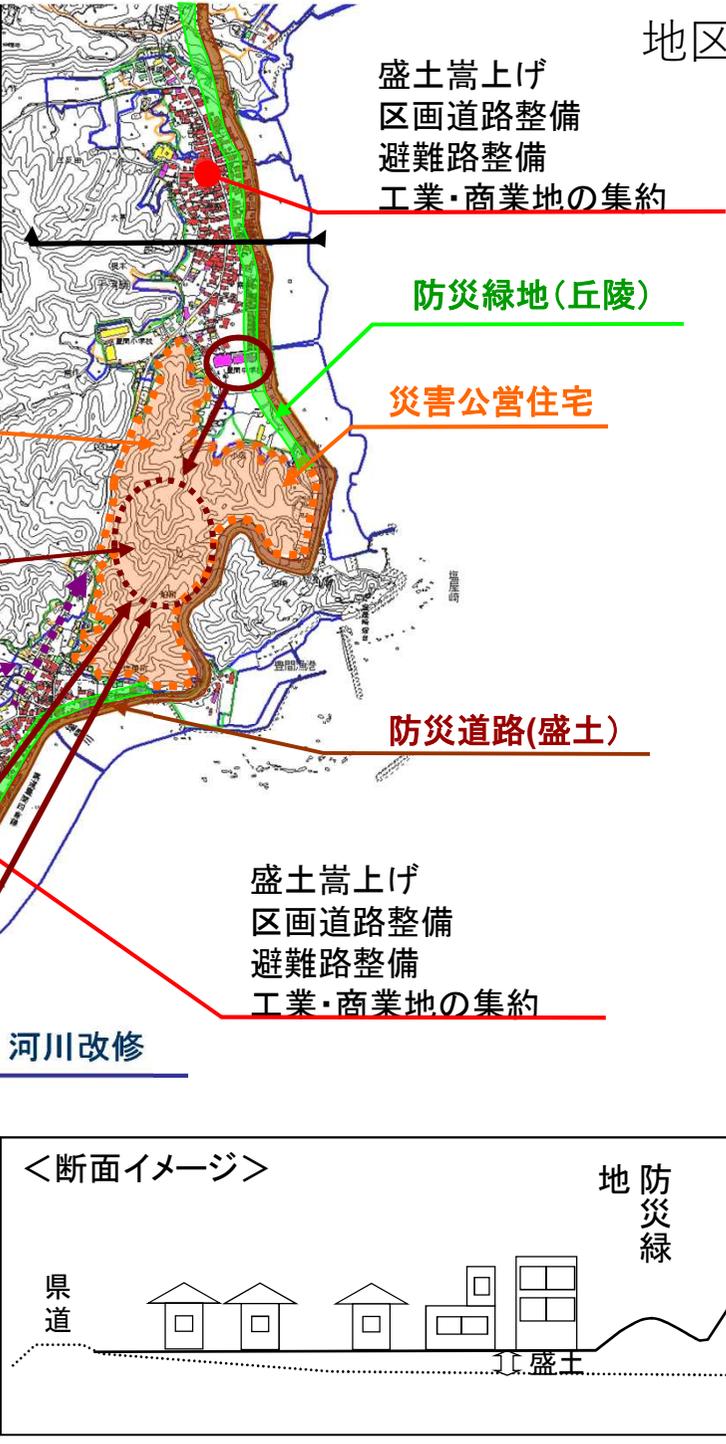


山林の造成
(残土を市街地の盛土材へ転用)

公共公益施設の集約
(学校・病院・保育所・郵便局等)

避難路

防災緑地(丘陵)



盛土嵩上げ
区画道路整備
避難路整備
工業・商業地の集約

防災緑地(丘陵)

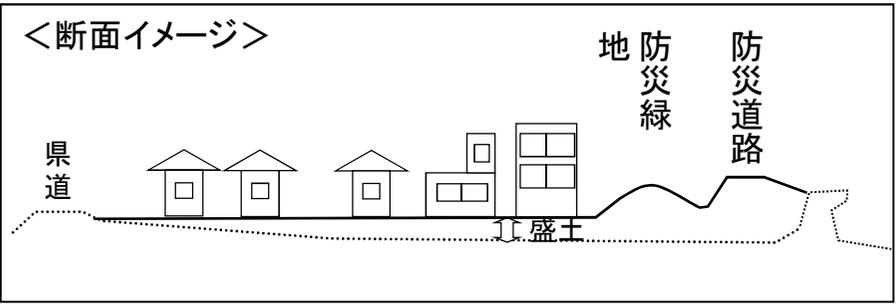
災害公営住宅

防災道路(盛土)

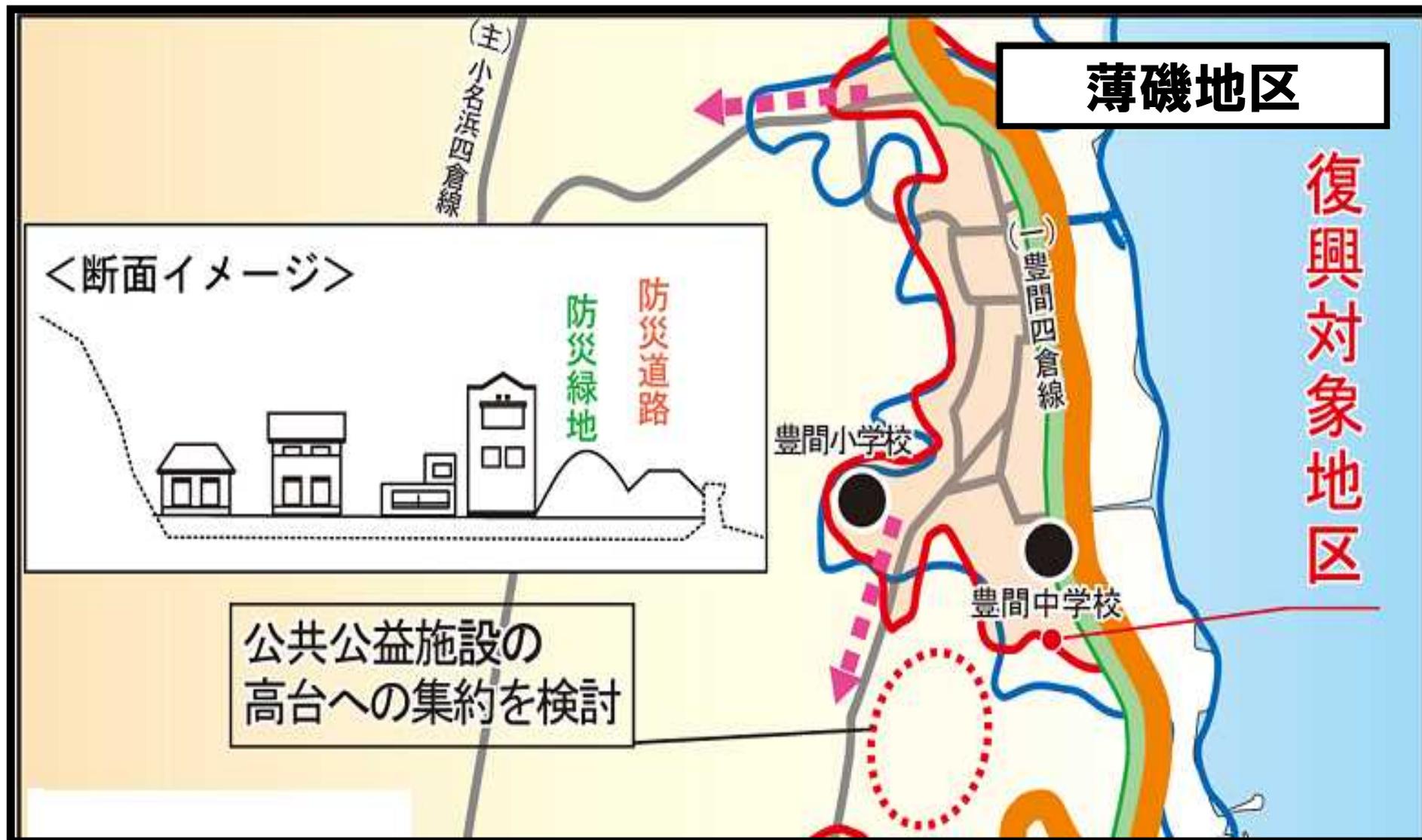
盛土嵩上げ
区画道路整備
避難路整備
工業・商業地の集約

河川改修

凡例		
	対象被災地	
	津波浸水区域	
	区域区分	
	家屋	
		全壊(流出・撤去)
		全壊(再生可)
		大規模半壊
	半壊以下	
	防災道路	
	防災緑地	
	河川改修	
	山林造成地	
	避難路	



薄磯地区 復興イメージ図 (案)



薄磯地区 第2回意向調査 (H23.8)

□「問7. 復興イメージに対する評価」

□「問8. 復興イメージの望ましくない点」

回答数 全152名

無回答

1.3%

わからない

19.7%

望ましい

11.8%

まったく

望ましく

ない

9.9%

おおむね

望ましい

28.3%

あまり望

ましくな

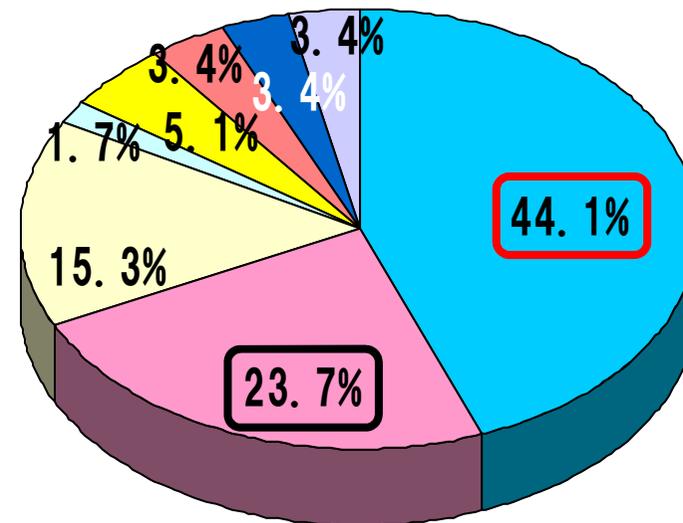
い

28.9%

望ましい 約 4 割

回答数 全59名

望ましくない 約 4 割



■ 高台等の移転案が示されていないから

■ 再び津波被災に合うのが怖いから

■ 子供達が安心して住めるまちではないから

■ 商店が流されここでの生活が困難だから

■ 顔見知りの近所の人移転してしまうから

■ もうここには住みたくないから

■ その他

■ 無回答

薄磯地区 土地利用方針図 (案)

【参考】 住宅等再建に係わる意向調査挨拶文

住宅等の再建に係るアンケート調査のお願い (薄磯地区)

このアンケート調査は、薄磯地区の津波等に対する防災力を高め、まちの早期復興を図るための計画を策定し、できる限り早く皆様の暮らしを立て直していただくことを目的として実施するものです。

ご多忙のところ誠に恐縮ですが、調査の趣旨をご理解いただき、各設問内容にご回答の上、同封の返信用封筒にて、平成23年12月23日(金)までに、お近くの郵便ポストにご投函くださいますようお願い申し上げます(切手は不要です)。

【調査票の記入にあたってのお願い】

1. 各設問に対するご回答について、選択式の設問は該当する記号をお書き下さい。
2. ご回答いただいた内容は、復興計画検討以外の目的には使用しません。また、個人情報情報が漏えいすることのないよう万全を期し、調査結果を公表する場合は、個人情報情報を秘匿した形で公表いたします。
3. 薄磯地区の復興では、津波に備えた施設整備を予定しています(下図参照)。その内容も踏まえた上で、ご回答下さい。
4. アンケートの内容や回答方法、その他ご不明な点等ございましたら、下記連絡先にお問い合わせくださいますよう、お願い申し上げます。

<調査実施主体>	<お問合せ先(受付時間 10:00~17:00 土日・祝日を除く)>
いわき市役所 都市建設部 都市計画課 計画係 〒970-8686 いわき市平字梅本 21 番地 電話:22-7511 FAX:24-4306	㈱日本能率協会総合研究所(国土交通省復興支援調査受託者) 東日本大震災復興支援部 近藤・白鳥 〒105-0011 東京都港区芝公園 3 丁目 1 番 22 号 電話:0120-790-314(フリーダイヤル) 03-3578-7525(緊急時)

<土地利用方針図(案)>

○薄磯地区の復興では、堤防の高さを高くし(現在の堤防高より約 2.5m程度かさ上げ)、壊れにくい構造とすることを考えています。

○また、堤防の背後には、幅 50m 程度の防災緑地帯を設け、津波への防御をさらに向上させることも想定しています。

○復興する市街地として、現位置及び高台を検討しています。



※ 当該土地利用方針図(案)は今後、住民の皆様のご意見やご要望、国の制度改正や関係機関との調整により修正される場合があります。

薄磯地区 第3回アンケート調査 (H23.10~12)



<p>(1) 再建場所</p> <p>A. 被災前と同じ地区内 例. 自宅のあった場所、薄磯地区内等</p> <p>B. 新たに造成した近隣の住宅団地 (高台・農地等)</p> <p>C. 薄磯地区外 例. 市内の住宅団地、ニュータウン等</p>	<p>(2) 住まいの形態</p> <p>A. 持ち家 (一戸建て)</p> <p>B. 公営住宅</p> <p>C. 民間賃貸住宅 (アパート、一戸建て等)</p> <p>D. その他 ()</p>
---	--

2. 店舗、工場等の継続意向について (該当する方のみ回答して下さい。)

<p>(1) 再建の意向</p> <p>A. 薄磯地区内で事業を続けたい</p> <p>B. 薄磯地区外で事業を続けたい</p> <p>C. 廃業する予定</p> <p>D. 事業を続けるか検討中</p>	<p>(2) 店舗、工場等の事業所名</p> <p>(3) 主な用途 (例.商店、飲食店等)</p>	<p>(4) 建築面積</p> <p>約 坪 (約 m²)</p>
---	---	--

3. 自己所有地に関する意向について

<p>(1) 所有地の有無</p> <p>所有地 ・ 借地 ・ 無</p>	<p>(2) 自己所有地の面積</p> <p>約 坪 (約 m²)</p>
<p>(3) 防災対策事業や基盤整備事業で自己所有地が事業計画区域内に入った場合の自己所有地に関する意向について (※ なお、借地の場合は回答する必要はありません。)</p> <p>A. 薄磯地区内に交換して欲しい。</p> <p>B. 買上げて欲しい。</p> <p>C. 事業計画区域内に入らなかった場合でも買上げて欲しい。</p> <p>D. その他 ()</p>	

薄磯地区 意向調査結果に基づく土地利用規模 (H24.3)



復興の方針

薄磯地区は、本市において人的被害、建物被害ともに極めて大きかった地域であり、市街地のほぼ全域が津波の直撃を受け流出、若しくは全壊状態であることから、旧市街地のほぼ全域を復興区域とする。

被災前は県内有数の海水浴場を有し、民宿等の観光業、水産加工工場なども立地していたこと、また、現位置での生活再建意向もあることから、海岸防潮堤、防災緑地、海岸道路など、多重防御による津波対策を講じ、災害に強いまちとして、平場部に街区を設ける。

住民の約4割強が隣接する高台への移転を希望であることを踏まえ、地区西側の山林部を造成し高台を整備する。

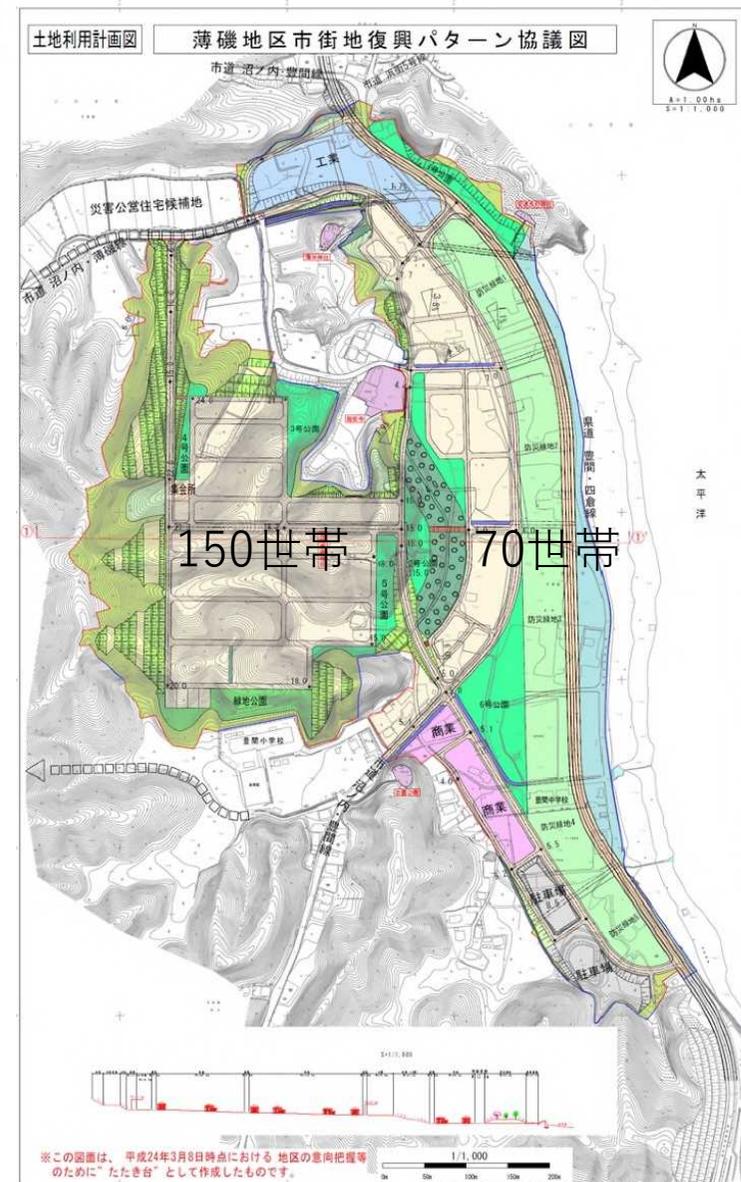
土地利用規模

被災前の総世帯数283世帯に対し、住宅再建意向調査結果 (H23.12) に基づく「平場」「高台」「地区外」への再建希望割合を用いて移転希望戸数を算出し、**地区内での再建を220世帯程度 (計画人口:約600人)**と見込んだ。

意向調査 (H23.12) に基づき、「高台」「平場」の計画世帯数は、それぞれ、**150世帯、70世帯**と見込んだ。

薄磯地区意向調査結果	
再建場所	回答
A被災前と同じ地区	18.5%
B新たに造成した近隣の住宅団地 (高台・農地等)	46.1%
C薄磯地区外	29.2%
その他	6.2%

想定される移転希望戸数 (総世帯数: 283世帯)			
再建場所	想定割合	想定移転希望戸数	
平場	25%	70戸	
高台	50%	150戸	
地区外	25%	70戸	

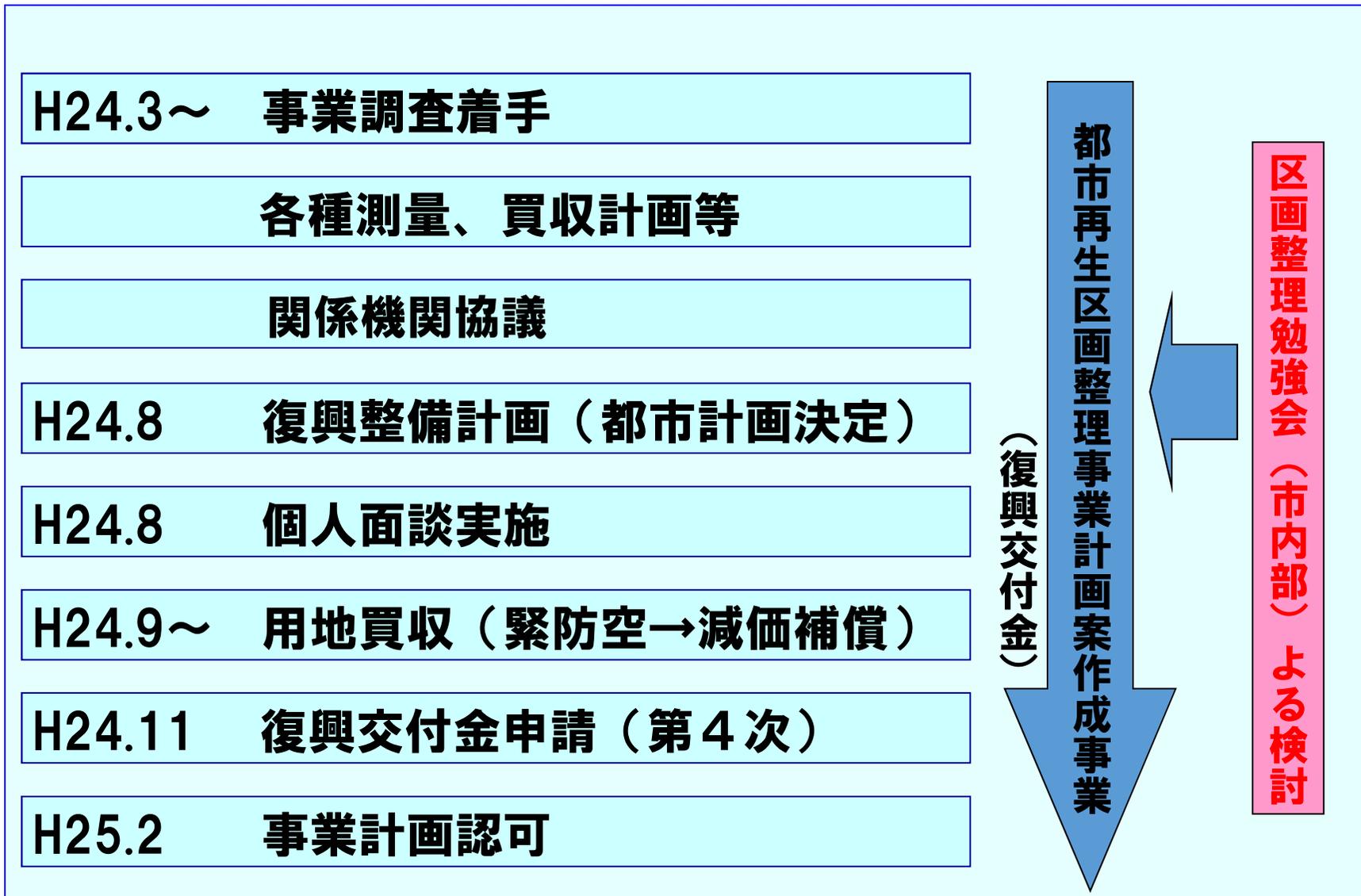




4. 変化する意向に対応した事業計画 ～事例（薄磯地区）～



薄磯地区 交付金内示～事業認可までの流れ (H24年度)



◆ 面談概要

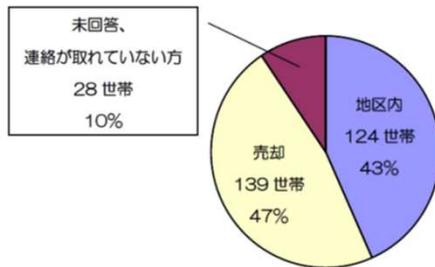
今後の先行買収用地の確定や換地設計を円滑に進めていくためには、地権者の意向を把握することが重要。

目的1: 土地の売却希望及び地区内再建の意向把握

目的2: 地区内での再建場所(高台、平場)の意向把握

2. 土地をどのようにしたいか?

2-1. 世帯数ベース (対象世帯数: 272 世帯)

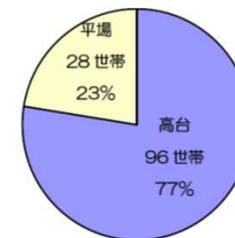


地区内に土地を所有したい方が 43%、売却を希望する方が 47%となりました。

未回答、連絡を取れていない方は合わせて 10%となっています。

※複数筆所有されている方が筆ごとに意向が異なるなどのことから、合計世帯数に差異が生じています。

2-2. 地区内を希望する世帯数 (対象世帯数: 124 世帯)



地区内に土地を所有を希望する方で、高台を希望する方は 77%、平場を希望する方は 23%となりました。

※今後、売却希望者や未回答者の動向により、希望世帯数が変化するものと考えられます。



【意向変化】

前回意向調査(第3回アンケート調査)に比べ、売却希望や高台を希望する割合が大きくなった。

買収ルールや申出換地のルールを策定することにより、高台換地希望者が飽和状態にならないように調整。また、ルールに基づき換地することで、不公平が生じないように対応。



薄磯地区 個人面談(H24.8) 結果 買収ルール



復興手法として区画整理事業を採用し、用地の整備については換地及び減歩により事業を推進するものであるが、当該地区は減価補償地区であることから公共用地増分の先行買収が認められていた。本事業により用地を取得することが、区域内被災者の方が生活再建の礎となり、本来の用地買収業務を早期完結し、また、換地する方を抽出し、早急に換地業務に着手することとした。

用地取得の合意形成について

売却希望者に対して公平性を持って、方針を策定する必要があり、

- ・ 多くの被災者の支援につながること
- ・ 買い取った後に、事業の実施に悪影響を与えないこと

を基本方針とし、ルールを定め合意を図った。

- 1 高台予定地(市街化調整区域で宅地でないもの)を買取る。
- 2 土地の面積が600㎡までの土地は、一権利者当たり合計で600㎡を上限に買取る。
- 3 そのほか、残った土地での換地が過小になる場合や、事業の実施に支障となる場合など、いわき市が事業の施行に必要と認めるものを買取る。

※ただし、所有者が死亡したまま名義変更のない土地(未相続の土地)や、抵当権が付いている土地は整理期限を設けて買取る。

換地の合意形成について

災害により高台が安全であるという認識から、高台の希望者が大半であると想定していた。

そのような中で、実際に面談を行い、高台に換地したい希望をお持ちの方は、複数筆を換地したい意向(資産形成)もあった。しかしながら、高台換地についても公平に換地の機会を与えることが必要となることから、次のようにルールの策定を行った。

- ・高台換地は被災地区内での居住建物が被災された方で、住宅を再建し居住を考えている方を主な対象とした。 ⇒ すべての宅地が住宅地として利用される
- ・平場には農地、倉庫棟を所有していた方を主な対象とした。
- ・存置家屋所有者は平場に換地(現位置換地)である。(道路直物とならない方を想定)
- ・換地を決める判断材料として、区域内のある地区から高台に換地した場合の想定減歩率を示すことで、早期の判断の推進を図った。

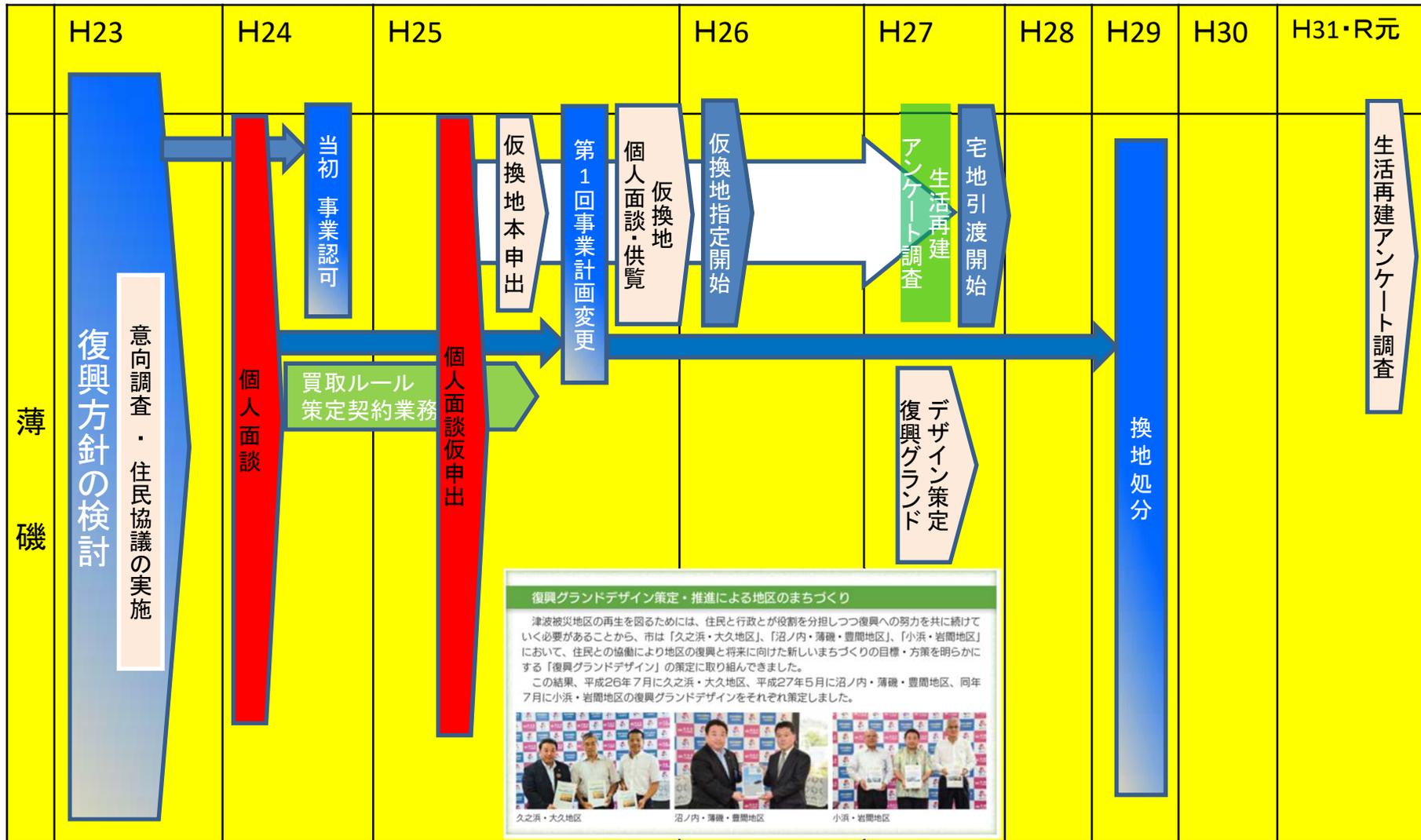
【参考】

高台が身近に感じられるよう、

- ・日常の坂道利用について理解度を深めるため、高台へのアクセス道路勾配(5%)の説明。
 - ・高台には店舗等を整備する予定はないことを説明。
- などの対応を行った。



薄磯地区 震災復興土地区画整理事業 権利者面談の流れ



※計画的な個人面談だけでなく、都度対応の緊急的な個人面談を含めると、事業期間内で最大50回／1人・1年間の面談を開催してきた。

薄磯地区 仮換地申出に係る個人面談 (H25.9)



被災市街地復興土地区画整理事業を進めるにあたり早期復興を目的とする上で、換地計画の手戻りや、権利者意向が変化することを未然に防ぐためにも、信頼関係は元より、権利者が自ら判断するための要素を提示しながら面談を実施。

- ①換地面談において概算減歩率を示すことで、権利者の換地後の面積イメージを共有。

権利者自身の所有する土地が換地された後、どのように面積が減る(減歩率)のかが、面談時の観点(関心事)であることから、面談において概算減歩率を示すことで、権利者が円滑に申出を行えるよう促進。

- ②売却後の生活再建するための現状、換地後の生活環境の想定を正確に伝えることで、権利者が自ら意向を確定させることを促し、意向に確度を持ち円滑な換地面談を行うこととした。

《意向の変化と具体的な説明》

・売却 ⇒ 換地(61世帯)

市内の土地が高騰。仮に売却しても、売却費用で、他地区において再建できない(土地が買えない)現状を知ってもらうことで、換地への意向の変化あり。

・高台 ⇒ 平場

高台の造成については、必要最小限の切土のため、平場からの高低差が10mを超すため、アクセス道路勾配は5%を予定。地区内だけでなく社会的にも高齢化が進む中で、宅地引き渡し時期には、自家用車を使用しない年齢の可能性や、自らの日常の利用を考慮し、平場への意向の変化あり。



薄磯地区事業計画 世帯数の変化



	住宅再建第3回 意向調査に基 づく事業計画		個人面談 (売却と換地 の区分)		仮換地申出に 係る個人面談 (仮申出)		本申出・仮換 地計画供覧 (個人面談)	仮換地指定時 事業計画
薄磯	H24.3	面談	H24.8	面談	H25.9	面談	H26.2	H26.3～
	高台：150世帯 平場：70世帯 計 220世帯		高台：96世帯 平場：28世帯 計 124世帯		高台：117世帯 平場：68世帯 計 185世帯		高台：117世帯 平場：68世帯 計 185世帯	高台：117世帯 平場：68世帯 計 185世帯



5. 振り返り

○ 功を奏した点

- ① 意向調査を各段階に様々な手法で実施
- ② 市と対話する地元組織として「復興協議会」の設置
- ③ 地権者カルテによる権利者情報の管理
- ④ 国県市等の各関係機関との連携（「事業調整会議」「不足土対策連絡協議会」等）
- ⑤ 「イメージパス」の作成
- ⑥ 区画整理地区で仮換地指定を待たずに「施工承諾」による早期工事着手
- ⑦ 事業進捗等を被災者と共有するための広報（「区画整理だより」「to-U通信」）

○ こうしていればよかった点

- ① 防集地区において事業実施時から跡地利用も具体的検討（合意形成）
- ② 区画整理地区における住宅再建を必須にする等の対応
- ③ 産業部局と連携した地域産業の復興の検討強化
- ④ 早期からハード以外のソフト施策（まちづくり）の検討（帰還意欲を高める工夫）
- ⑤ 復興エリアの建築規制→どのタイミングで出すか判断が難しい（本市は自粛要請）
- ⑥ 事業開始前の家屋撤去のルール（事業実施区域内における補償に差が出る）