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3回 事務局説明資料

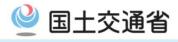
~市街地復興事業のあり方検証~

国土交通省 都市局 令和2年11月



- 1. 市街地復興のパターン整理
- 2. 事業選択の考え方
- 3. 事業データの分析(試行)
- 4. 今後の復興まちづくりへの教訓
- 5. 検証委員会の進め方

市街地復興方策のパターン整理



●東日本大震災からの復興に向けた市街地整備方策は、都市構造や被災状況、津波シミュレーション等による被害想定といった点から、以下の4パターンに大別して整理を行う。

①現地再建

堤防等により安全性を高め、現位置で市街地を再建

②嵩上再建

被災前の市街地を嵩上げし、安全性を高めて再建

③新市街地整備

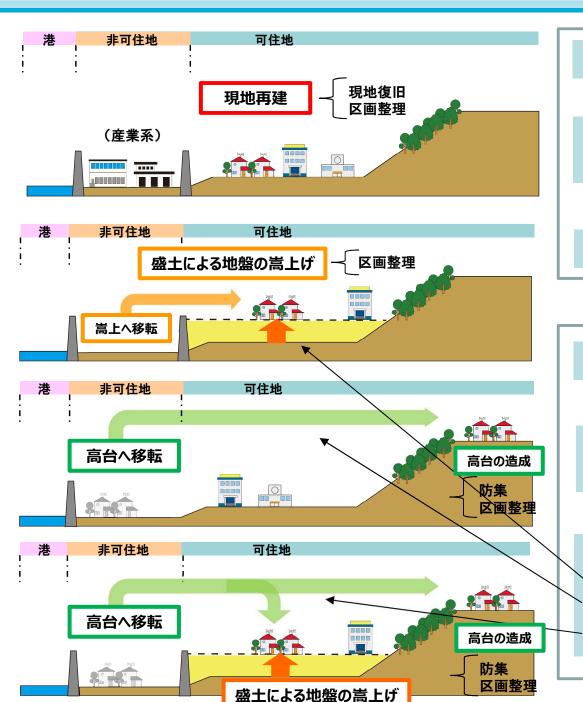
高台等に新たな市街地を整備し、都市機能を移転

④嵩上再建+高台移転

嵩上げに加え、一部は高台移転、現地再建等と組み合わせ

市街地復興方策のパターンイメージ





- 1. L1の津波に対して海岸堤防を整備
 - ※ L 1 …最大クラス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. 現地がL2の津波に浸水しない地域※ (※概ね浸水深さ2m以下)
 - ※ L 2 …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
- 3.対応 ①現地で再建整備

1. L1の津波に対して海岸堤防を整備



2. 現地がL2の津波に浸水する地域※ (※概ね浸水深さ2m超)



- 3. 対応
- ②盛土による地盤の嵩上げ
- ③住まいを高台へ移転
- (4) (2+3)

- 1. 市街地復興のパターン整理
- 2. 事業選択の考え方
 - 事業選択の実績整理
 - 選択に至るプロセス(実例)
- 3. 事業データの分析(試行)
- 4. 今後の復興まちづくりへの教訓
- 5. 検証委員会の進め方

● 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色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

- ・住宅地の高台移転
- ・集落部においても活用

土地区画整理事業

- ・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

津波復興拠点整備事業

- ・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	
	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	0	0	0	
用途	災害公営住宅の土地整備	0	〇(別途買収が必要)	0	
	公益的施設の土地整備	△(住宅団地向けのみ)	〇(別途買収が必要)	0	
	移転跡地の土地整備	△(用地買収のみ)	0	0	
	土地権利	用地買収	換地	用地買収	
手法	買取り希望者への対応	0	Δ ※1	〇(区域内)	
于运	都市計画決定	不要	必要	必要	
	都市計画区域外での施行	0	×	△(都決は必要)	

地区別の市街地復興方策パターンと市街地復興事業の組合せ 🔮 🖼 土交通省



	市町村名	地区名	住居非住居	被災地域1 (災害危険区域)		被災地域2 (居住再建地域)			移転先整備			加速化措置					
市町村名				高台移転	跡地整備	現状	復旧	嵩上復旧		新市街地		公示送達 制度の 適切な運用 等	起工承諾 による 工事着手	仮の仮換地 指定による 工事着手			
	釜石市	鵜住居	住			区画	津波							•	•	_	_
	いわき市	薄磯	住	区画		区画					区画			•	•	_	•
	南三陸町	志津川	非	防集	区画								防集	_	•	•	•
現地再建	石巻市	中央二丁目	非			区画								_	_	_	_
巩地冉建	石巻市	上釜南部	非	防集	区画									•	•	_	_
	東松島市	大曲浜	非	防集	区画									•	•	_	_
	仙台市	蒲生北部	非	防集	区画		•							•	_	_	_
	名取市	閖上東	非	防集	区画		•							•	•	_	_
	山田町	山田	住					区画	津波					•	•	_	•
	大槌町	町方	住	防集				区画	津波	防集				•	•	•	_
	宮古市	田老	住	防集	区画			区画					防集	•	•	_	_
嵩上再建	大船渡市	大船渡駅周辺	住					区画	津波					•	•	_	•
尚上丹炷	気仙沼市	南気仙沼	住	防集				区画		防集				_	•	_	•
	塩竈市	北浜	住					区画						_	•	_	_
	名取市	閖上	住	防集				区画		防集				•	•	•	_
	新地町	新地駅周辺	住	防集				区画	津波					•	•	•	•
	女川町	荒立	住								区画		防集	_	•	_	_
	石巻市	新蛇田	住				•				区画		防集	_	•	_	_
	石巻市	新蛇田南	住								区画		防集	_	•	_	_
	東松島市	野蒜北部丘陵	住	防集			•				区画	津波	防集	_	•	_	_
	東松島市	東矢本駅北	住								区画		防集	_	•	_	_
嵩上再建	陸前高田市	高田	住	区画	区画			区画	津波		区画		防集	•	•	•	•
+	陸前高田市	今泉	住	区画	区画			区画			区画		防集	•	•	•	•
高台移転	女川町	中心部	住	区画	区画			区画	津波		区画		防集	•	•	•	•

[※]土地区画整理事業地区(65地区)から代表的な地区を抽出

^{※「}被災地域1」: 災害危険区域を指定し居住の用に供さないとする地域 「被災地域2」:居住の用に供する区域

中央二丁目地区(宮城県石巻市)

区画整理 坐 国土交通省

●石巻市市街地部古くから市の中心として栄えてきた「中央二丁目地区」では、河川堤防整備に伴う河 川区域の拡幅と一体となった「まち」の再建を果たすため、土地区画整理事業を導入する事で道路、 **交通広場等の基盤整備**を行い、観光と賑わい交流の拠点となる「かわ」と「まち」が一体的に機能する 市街地整備を行っている。

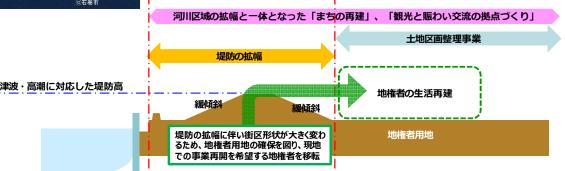




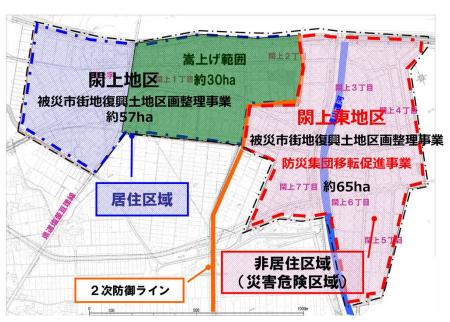
周辺地区と一体となった「かわまちづくり」の実践

土地区画整理事業区域

✓ 堤防の拡幅に伴い街区形状が大きく変わるため、 拠点施設整備の用地確保を図り、現地事業再開を 希望する地権者意向も満たす事業となっている



- ●古くから発展してきた閖上地区の歴史・文化や、市内随一の観光交流拠点であった当地区 の市街地を復興するため、**区画整理事業により嵩上げを行った上で、職住一体の市街地整** 備を実施。
- 嵩上げによる津波防御が困難な**閖上東地区**は、**災害危険区域指定を行って産業利用**とし、 地元での住宅再建を希望する被災者は、防集事業によって区画整理事業区域内等へ移転。



✓ 川沿いの造り酒屋の復興や祭り・催事の再開など歴史・文化の継承





✓ 市街地整備として住居だけでなく民間都市施設の立地促進も行っている。

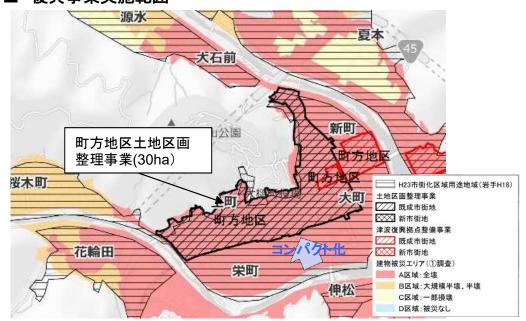




- 中心市街地が津波により壊滅的な被害。**駅を中心部に、規模を限定して市街地を復興**。嵩 上げ範囲を絞り、嵩上げしない臨海部は災害危険区域を指定して土地利用規制。
- ⇒真に復興が必要な範囲でコンパクトな規模の市街地を再生
- 復興市街地は区画整理で嵩上げ整備するとともに、津波復興拠点を設けて都市機能を集約。 区画整理地区内に**防集団地、公営住宅を配置し、整備区域外からも住まいを集約**し、コン パクトな市街地を形成。
- ⇒**各事業の特質を活かして組合せ**ることで、都市機能を集約

復興事業実施範囲

嵩上再建(住居系)



整備断面イメージ



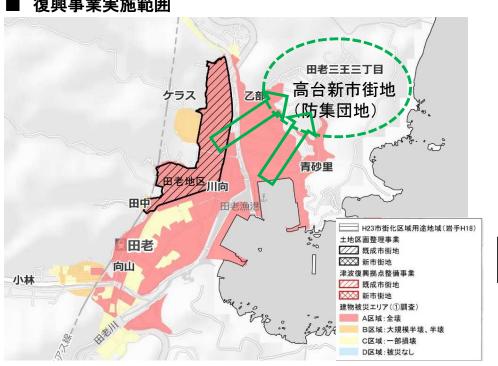
■ 土地利用計画



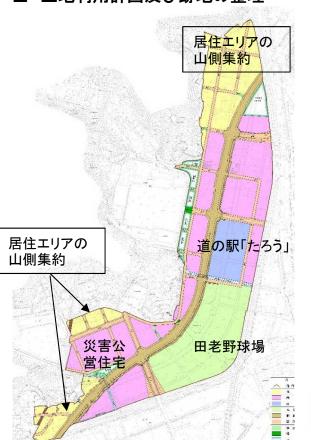


- 地区内は壊滅的被害。住民の要望等も踏まえ、**原則として居住機能は防災集団移転により** 高台の新規造成地へ移転。被災市街地の整備(区画整理)は、現地再建要望者等のために 限定的に実施。
- ⇒都市構造の再編により、**コンパクトな規模で市街地を再生**
- 地区を南北に縦断する国道より**山側には、現地再建希望者等の住宅用地を集約。堤防側** は、産業等用地として、防集元地の跡地等を再編し、大街区に集約。
- ⇒将来的に多様な需要にも対応できるよう、整備水準を調整

復興事業実施範囲



土地利用計画及び跡地の整理





- ●早期に市の方針として高台移転が掲げられ、安全な山間部に鉄道施設の移転と一体的と なった新市街地を区画整理事業により整備し、防集事業により住宅の移転を実施。
- ●現地再建の希望者に対しては、嵩上げ等の防災対策を施すことを条件とする建築制限をか けている。



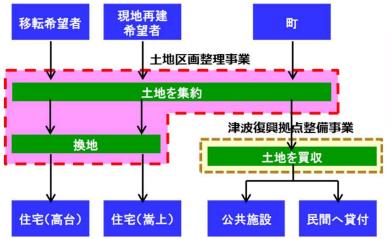
旧JR野蒜駅(震災遺構)と 周辺の嵩上げによる現地再建家屋



- ✓ 大規模な土地区画整理事業により、公共施設用地の確保と住宅用地 の整備を行い、区域内に災害公営住宅や移転先団地を確保。
- ✓ 被災地でも有数の規模の移転事業となっているが、明確な再建プラン の提示により、早期の事業化を実現、(第2回委員会資料参照)



- ●早期の産業再生および生活再建を図るため、高台移転、嵩上げによる安全性の確保を図る地区と、 低地にて産業再生を図る地区を明確に区別し、大規模ながらメリハリのある復興事業を展開。
- ●現地再建希望者は商業地区周辺部への換地を行い、コンパクトに集積した市街地形成を図っている。
- ●津波復興拠点整備を組み合わせることで、移転希望者の土地の買収や拠点地区形成に対応。





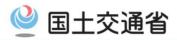
○高台の造成により、浸水しない安全な住宅 地を整備 ○既存の住宅地の近傍でも安全に居住できる エリアとして、盛土による住宅地も整備 ○低地部は、商業・業務、観光業、水産業用 高台移転地の整備 水産加工 高台移転 団地の整備 【凡例】 被災市街地復興土地区画 整理事業区域 災害危険区域 津波復興拠点整備事業 (女川浜地区) 高台移転 地の整備

(UR都市機構より提供)

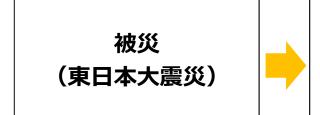
駅前商店街(シーパルピア女川)

- 1. 市街地復興のパターン整理
- 2. 事業選択の考え方
 - 事業選択の実績整理
 - 選択に至るプロセス(実例)
- 3. 事業データの分析(試行)
- 4. 今後の復興まちづくりへの教訓
- 5. 検証委員会の進め方

石巻市における復興まちづくりの概要



- ●地域特性が異なる市街地・離半島部という2つの区域で、①安全・安心なまちづくり②生活と事業の再建③コミュニティの再生の観点から、復興まちづくりの方針を定めた。
- さらに、各区域の中でも、**被災状況等の違いから、地区単位(コミュニティ単位)** で**復興パターンの検討と市街地復興事業の選択**を行った。



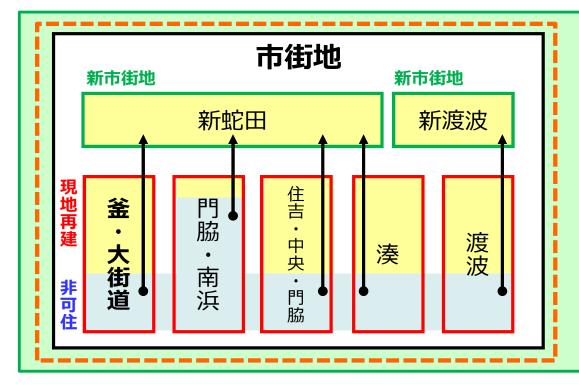
被災状況等の把握

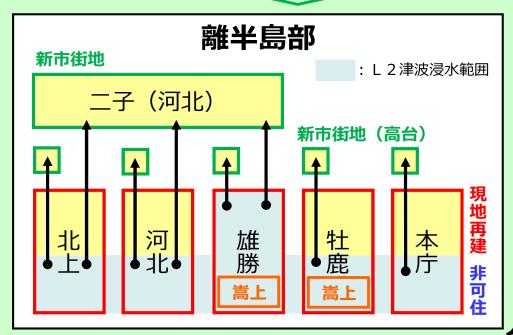
地形•士地利用•被災程度等

復興まちづくりの方針の策定

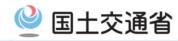
【方針】

- 【アプローチ】
- ①安全・安心のまちづくり → 多重防御・避難
- ②生活と事業の再建
- → 再建の方法と場所
- ③コミュニティの再生
- → 土地利用·拠点





地区別の復興まちづくり方針及び選択された市街地復興事業



●浸水被災状況や堤防整備状況の違いなどから、**地区ごとに復興パターンを検討**し、**地区内** の土地利用・基盤施設や被災の状況などから市街地復興事業の選択と組合せを行った。

地	地区名	復	興まちづくり	選択された		
形	(復興単位)	被災状況	安全安心	生活再建	コミュニティ	市街地復興事業
	釜·大街道	全壊	L2堤防	現地	住居等	道路·公園·公営住宅等
				現地	住居	区画(現地再建)·公営住宅等
				移転	住居→工業	防集(元地)·区画(跡地)
	南浜•門脇	全壊	L2堤防	現地	住居	区画(跡地)
	111/分 10肋			移転	住居等→公園	防集(元地)· 公園
市	住吉・中央・門脇	全壊	L2堤防 河川堤防	移転	住居等→堤防	防集(元地)· 河川堤防
 地				現地	住居等	道路等
				現地	住居等	区画(現地再建)
(平地	湊	 全壊	L2堤防	現地	住居等	区画(現地再建)
地	<i>(</i> 笑	土坂 		移転	住居等→工業	防集(元地)·区画(跡地)
	渡波	全壊	L2堤防	現地	住居	道路等
	支 又			移転	住居等→緑地	防集(元地)·防災緑地
	新蛇田	低い浸水	_	新市街地 (移転先)	住居等	区画(新市街地) 防集(先行買収)
	新渡波	低い浸水	_	新市街地 (移転先)	住居等	区画(新市街地) 防集(先行買収)



●現地再建希望世帯への対応として、当初は被災地全域を住宅地とする案も検討したが、 L2津波軽減効果の高い二線堤の配置や地域経済の活性化などの必要性も鑑み、災害リス クに応じて、住宅地の現地再建と産業地への用途転換を図った。

計画検討ケース	復興構想図	検討の概要
	【ケース1】	二線堤を地区南側に設定し、全域を住宅地として
【ケース1】 河南石巻工業港線を 二線堤として嵩上げし、 全域を住宅地として整備		計画。 (課題)産業用地の確保が不十分、事業費の高騰、施行期間の長期化、海岸保全施設との距離が近くL2津波の軽減効果が見込みにくいこと等
【ケーフ 2 、 2 】	[ケース2]	浸水被害を踏まえ、L2津波軽減効果が高くなるように二線堤を地区中央に設定。

【ケース2・3】

地区内部の道路を 二線堤として嵩上げし、 住居系と産業系の土地 利用に転換

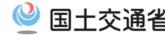
【ケース3】



被災リスクが低減され、現地再建希望世帯が多い 現地(地区北側)は、従前と同じ住宅系土地利 用とし、被災状況等に応じて街路・公園などの環境 整備を推進。

災害危険区域となる**移転跡地(地区南側)**は、 地域経済の活性化に資する**産業系土地利用に転** 換。

復興構想と事業選択・組み合わせのプロセス(釜・大街道地区) 🔮 国土交通省



●全域を区画整理事業とする案を含め、**コミュニティ**や**住宅再建の進捗**及び**農地の状況**等 を考慮した事業区域の検討を重ね、**住居系地域の一部における区画整理事業と、産業系地** 域への土地利用転換を図る防集事業及び区画整理事業の組み合わせが選択された。

事業選択・組合せ

【Step 1】(H24.中旬)

上釜·下釜第一:区画(現 地再建+用途転換)+防集

下釜南部:区画(用途転

換)+防集

下釜第-上釜

検討事業位置図

検討の概要

合意形成の基本とした町内会を重視する区域 (二線堤を中心に、災害危険区域と可住地を **含めた区域)**での事業の選択・組合せを検討

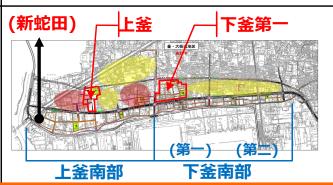
【Step 2】(H25.上旬)

上釜·下釜第一:区画(現

地再建)

上釜南部•下釜南部:区画

(用途転換)+防集



二線堤の県事業・街路事業化と**自主的住宅** 再建状況や従前からの農地等の存在などを考 慮した事業区域の見直し

黄色ゾーン:自主的住宅再建が進んだエリア

茶色ゾーン:農地を多く含むエリア

【Step 3】(H26.下旬)

下釜第一:区画(現地再

建)

上釜南部・下釜南部:区画

(用途転換)+防集



事業効果の高い**住居系地域の一部と、災害危 険区域における産業系用途への転換**を図る区 域での事業の選択と組合せ

緑色ゾーン:自主的住宅再建の進捗状況等 により、道路・公園等の事業で整備するエリア



【計画論】

- 市街地の復興は、①津波防御施設の整備、②被災者の生活再建を 支える方法と場所、③コミュニティを形成する土地利用を勘案し ながら、<u>地区単位でのパターンを提示</u>することが有効。
- 地区では、長期的観点からの土地利用や津波防御施設による被災 軽減効果、事業費や事業期間の見通しなどを勘案した複数のパタ 一ンを比較しながら復興計画を立案することが重要。

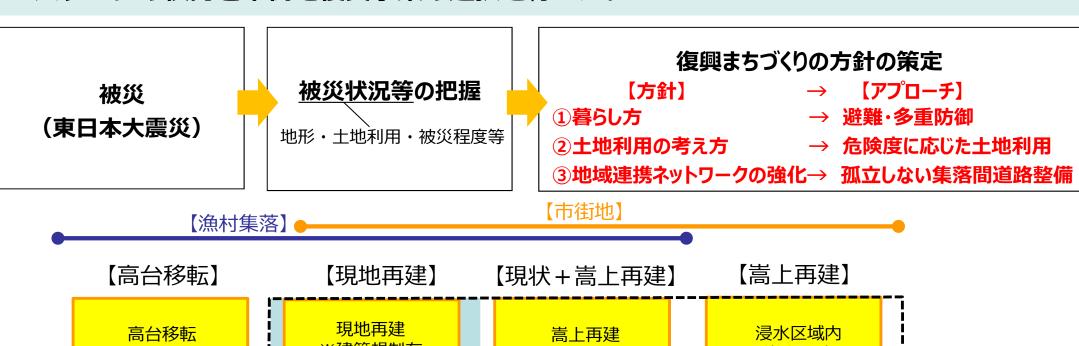
【事業論】

- 建物や都市基盤の被災状況に加え、被災前からの市街化状況や自主的な住宅再建状況などを確認しながら、目指す復興まちづくりを実現するための市街地復興事業(種類・区域)の選択・組合せを段階的に検討することが重要。
- 新市街地(高台等)への移転再建が必要となる場合、移転再建を 支援する防集事業と跡地の土地利用転換を図る区画整理事業の組 み合わせが有効。

釜石市における復興まちづくりの概要



- ●地域特性が異なる市街地・漁村集落という2つの区域で、①暮らし方、②土地利用の考 え方、 ③地域連携ネットワークの強化 の観点から復興まちづくりの方針を定めた。
- ●さらに、各区域の中でも、**被災状況等の違いから、地区単位(コミュニティ単位)** で**復興** パターンの検討と市街地復興事業の選択を行った。

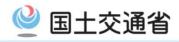


※建築規制有 嵩上再建 ※非可住 現状復旧 現状復旧 ※非可住 ※非可住 シミュレーション(L2)

今次津波浸水区域

整備後津波

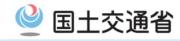
地区別の復興まちづくり方針及び選択された市街地復興事業



●被災状況や津波シミュレーションの結果から、**地区ごとに復興パターンを検討**し、**地区** 内の土地利用・基盤施設や被災の状況などから市街地復興事業の選択と組合せを行った。

地	地区名	復	興まちづくり	選択された			
形	(復興単位)	被災状況	安全安心	生活再建	コミュニティ	市街地復興事業	
	片岸地区	全壊	L 2	現地	住居	区画(嵩上再建)・公営住 宅	
			L 1	現地	産業	道路	
	鵜住居地区	全壊	L 2	現地	住居	区画(嵩上再建)・津波 (公益)・公営住宅	
	東部地区	全壊	L 2	現地	住居	津波(現地再建・嵩上住 宅)・公営住宅	
市街地			L 1	現地	住居·産業	津波(現地再建・公益・特 定)・公営住宅	
	嬉石松原地区	全壊	L 2	現地	住居	区画(嵩上再建)・公営住 宅	
			L 1	現地	産業	区画(現地再建)	
	平田地区	全壊	L 2	現地	住居	区画(嵩上再建)	
	ТШМС		L 1	現地	産業	区画(現地再建)	

復興構想と計画検討プロセス(釜石東部地域)

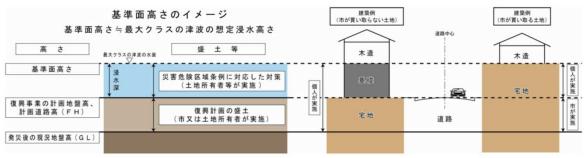


●市街地復興方策として、①高台(内陸)移転、②嵩上再建、③現地再建を比較検討したが、**商業者の再建を重視し、一定の浸水を許容**する考え方のもと、**両地区とも建築規制を取り入れながら、住居系は嵩上再建、商業・産業系は現地再建**とした。



- ✓ 釜石東部地区では、震災直後のH23.5頃より、ホテルや飲食店が 再開していたことから、生業再建の機運を損ねないよう、浸水を許 容し、商業・産業は現地で自主再建(住居系の建築は不可)。
- ✓ 住居系は、津波シミュレーション結果から、一部地域には、建築規制を取り入れ、住宅の嵩上を行えば建築可能とし、現地再建を後押しした。
- ✓ 嬉石松原地区では、縦断線形改良を兼ねた国道嵩上げを図り、 災害リスクの高い国道以北は産業系土地利用に純化させ、以南 は住居系として嵩上再建。

災害危険区域(第2種)による用途構造制限イメージ



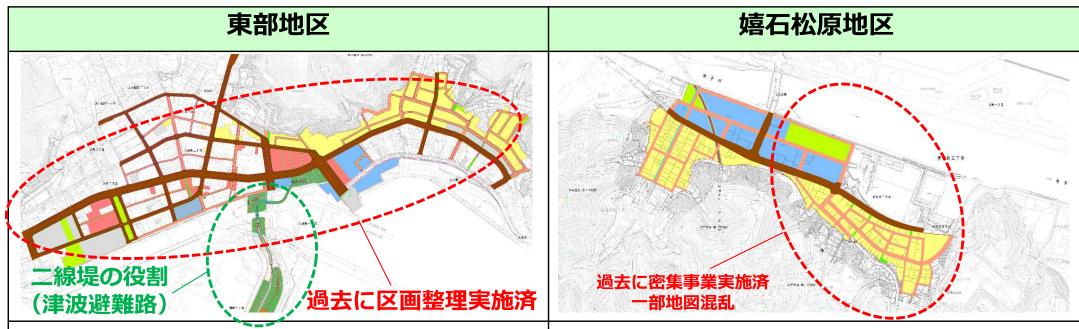
釜石市HPより

(https://www.city.kamaishi.iwate.jp/docs/2014082000122/)

復興構想と事業選択・組合せのプロセス(釜石東部地域)



● 当初は全域を区画整理事業とする案を含めて検討したが、東部地区は区画整理事業外での 現地再建、嬉石松原地区は換地による地図混乱の解消も見込んで区画整理事業を選択。



- 戦災復興土地区画整理事業施行しており、避難路や避難場所(公園)が整備済みだったため、区画整理事業外での現地再建を図る。
- 津波避難路整備事業により二線堤を整備し、市 街地の浸水深を抑えることで自主再建による現 地再建を促した。
- 一部地図混乱区域(法務局備付の地図と現地の間に著しい相違がある状態)が存在したため、換地により地図混乱を解消することができる土地区画整理事業を選択。



【計画論】

• 現地の再建度合いや被災者の再建二ーズによっては、**嵩上げを行** わない判断(一定の建築制限を導入)もあり得る。

【事業論】

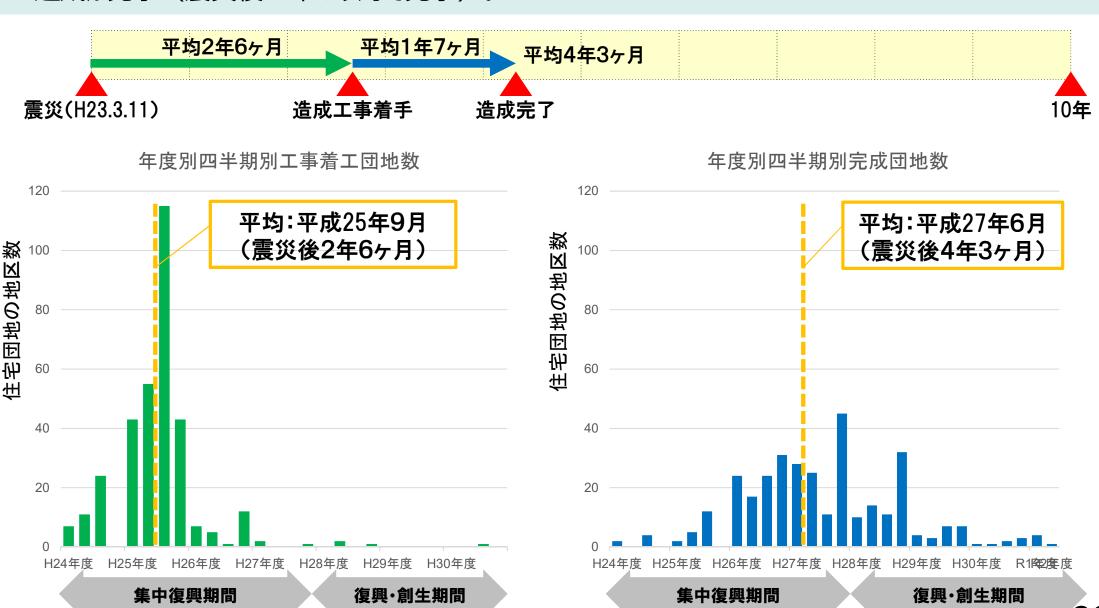
• 現地再建を基本とする場合でも、被災前の土地利用や公共施設の整備状況等に応じ、土地区画整理事業を行わず、**堤防整備等により安全性を確保した上で、自主再建を促す判断もあり得る**。

- 1. 市街地復興のパターン整理
- 2. 事業選択の考え方
- 3. 事業データの分析(試行)
- 4. 今後の復興まちづくりへの教訓
- 5. 検証委員会の進め方

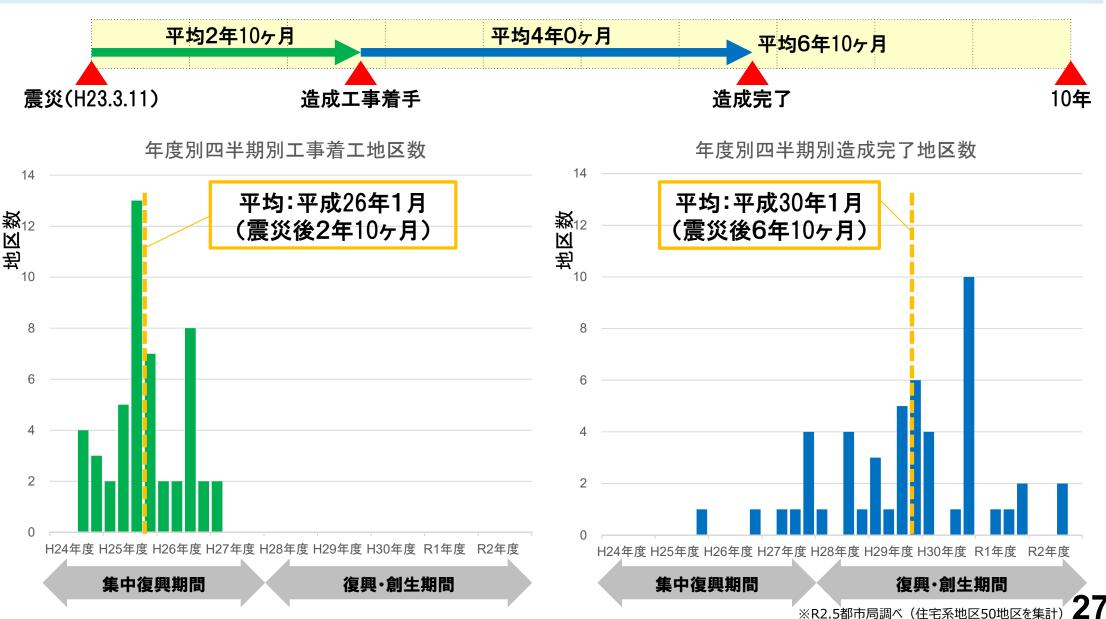


- (1) 市街地復興事業(特に土地区画整理事業)の事業期間は 過大であったか?
- (2)土地活用率と事業期間に相関はあるか?

● 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)。



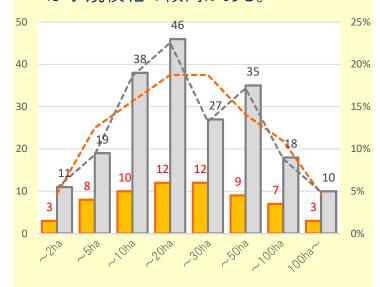
● 土地区画整理事業(住宅系地区)は、平均して、震災後2年10ヶ月で着工し、着工から平均4年 で宅地造成が完了(震災後6年10ヶ月で完了)。



- 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。

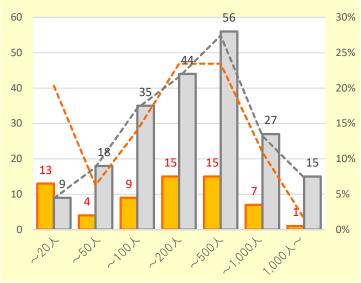
【地区面積の比較】

- 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】

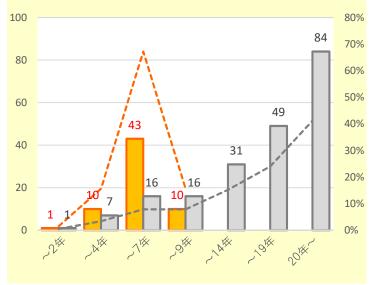
- 復興事業と復興以外の事業で、地権者数別の分布状況はほぼ同じ。
- ただし、復興事業では、防集事業等により買収が行われた地区も多く、20人以下の地区も多い。



【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)

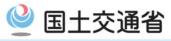


震災復興地区(数) ---- 震災復興地区(割合)



震災復興地区以外(数)

---- 震災復興地区以外(割合)



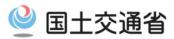
(1) 市街地復興事業(特に土地区画整理事業)の事業期間は 過大であったか?

- 瓦礫撤去に始まり、合意形成を踏まえた計画決定、大規模な造成 工事等には年単位の期間を要し、被災者にとって短い期間であったとは言えない。
- 一方で、加速化措置等の活用や特殊工法の導入等により、土地区 画整理事業についても、通常の1/4の期間で換地処分まで到達。事業の規模や難易度からみれば非常に短期間で実施されたといえる。

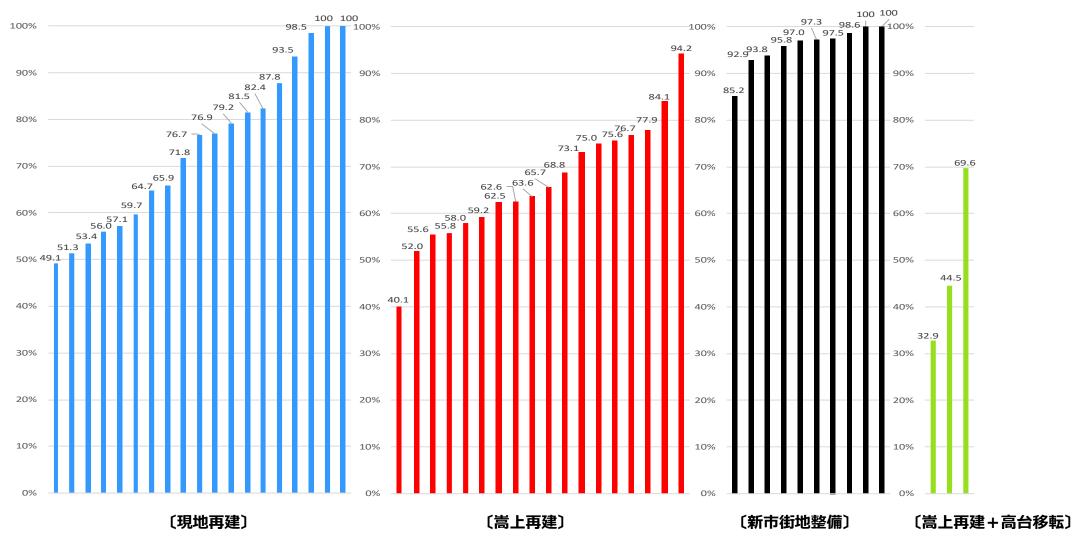


- (1) 市街地復興事業(特に土地区画整理事業)の事業期間は 過大であったか?
- (2)土地活用率と事業期間に相関はあるか?

(パターン別分析) 土地活用率



- ●新市街地の土地活用率は高い傾向(すべての地区が85%以上)
- ●嵩上再建+高台移転は土地利用率が低い傾向
- ●現地再建と嵩上再建は地区ごとに差がある

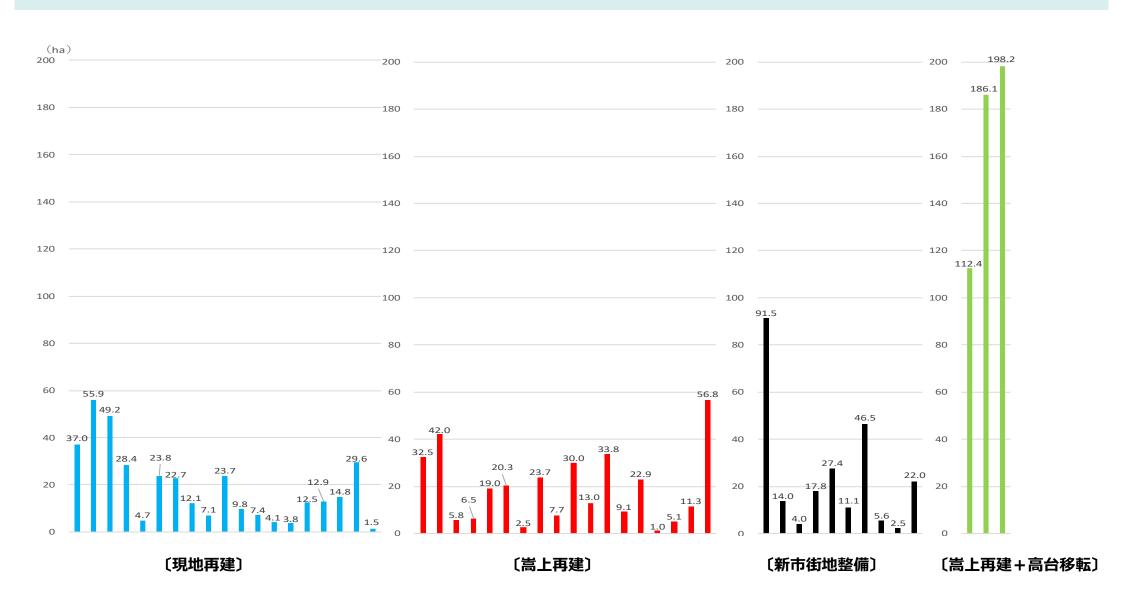


- ※土地活用率は令和2年5月末現在の数値(以下同じ。)
- ※土地区画整理事業住居系50地区についてグラフ化(以下同じ。)

(パターン別分析) 計画面積

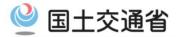


●嵩上再建+高台移転のパターンでは、面積が大きい傾向。

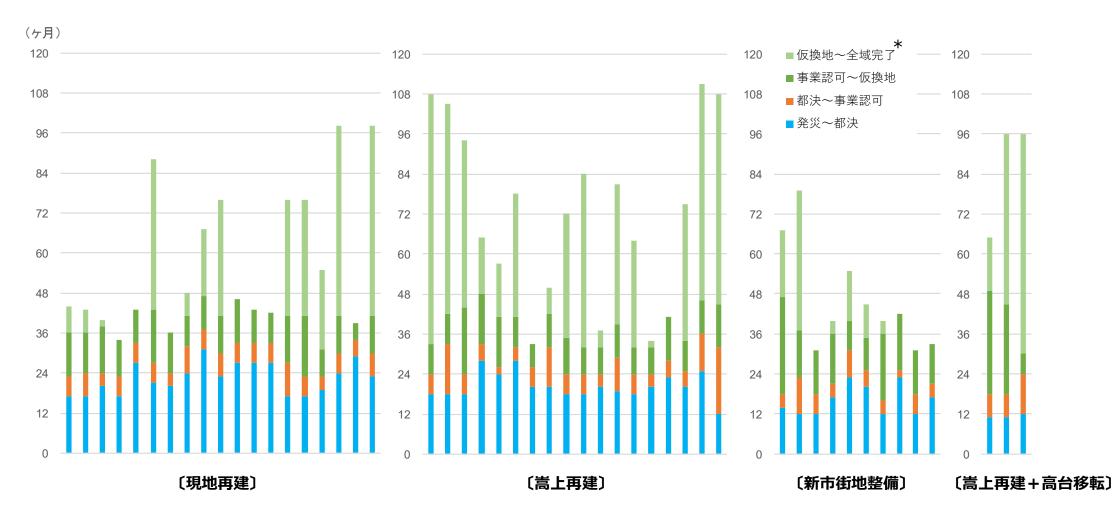


※土地活用率順(低→高)

(パターン別分析) 事業期間



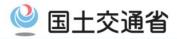
- ●発災から仮換地が始まる時期はおおむね共通(2年半~4年で仮換地開始)
- ●その他の時期についても、土地活用率との明確な相関は見られない。



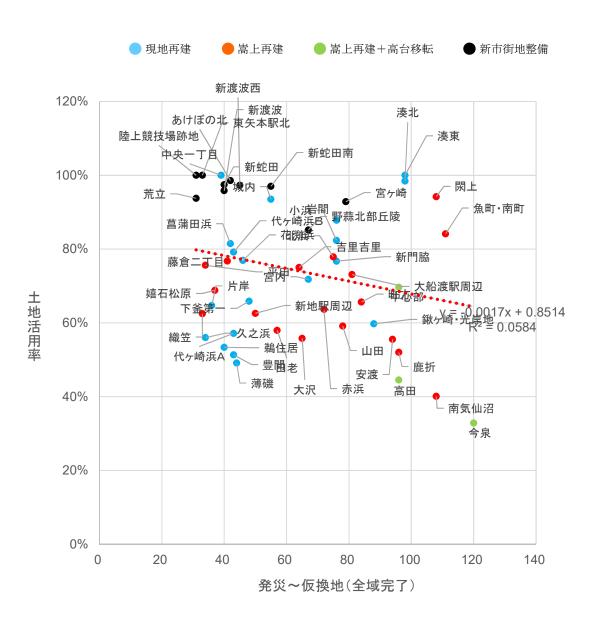
※土地活用率順(低→高)

* ここでいう全域完了とは、仮換地指定が全域完了した時点を指す。

(分析) 事業期間×土地活用率



●事業期間と土地活用率の間に顕著な相関は見られない。



3. 事業データの分析(試行)



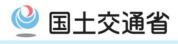
○土地活用率と事業期間に相関はあるか?

- 各地区とも10年の復興・創生期間中の事業完了を目指してきたことから、事業期間と土地活用率の間に顕著な相関は見られない。
- そのような中でも、新市街地整備の地区は一様に土地利用率が高く、嵩上再建と高台移転の組合せの地区では低くなる傾向は見て取れるが、パターンの中でも差異は見られ、パターン分類だけで現状の土地活用率を説明することは困難。
- 各地区の土地活用の状況は、地域の特性、被災者の属性、事業計画の内容等の複合的な要因の組み合わせによると考えられる。



次節では、各地区の具体的な取り組みから得られる教訓を分析。

- 1. 市街地復興のパターン整理
- 2. 事業選択の考え方
- 3. 事業データの分析(試行)
- 4. 今後の復興まちづくりへの教訓
- 5. 検証委員会の進め方



市街地復興事業のあり方を検証する上では、

【計画論】復興の場所や規模 「場所:高台移転、嵩上げ、原位置…

規模:面積、計画人口、嵩上げ高さ…

【事業論】事業手法や活用方法

手法:土地区画整理事業、防災集団移転促進事業…

活用:区画と防集の組み合わせ、区画から防集への転換…」

の両面からの検討が必要。



第2回の議論及び今回の事例をもとに、以下について整理。

- ①計画論として留意すべき事項
- ②事業論として留意すべき事項
- ③その他

意向把握と事業計画反映の流れのイメージ(全体像)

復興ビジョンを共有しながら意向把握

段階

提

示

情

報

意

向

調

杳

回答

内

事

業

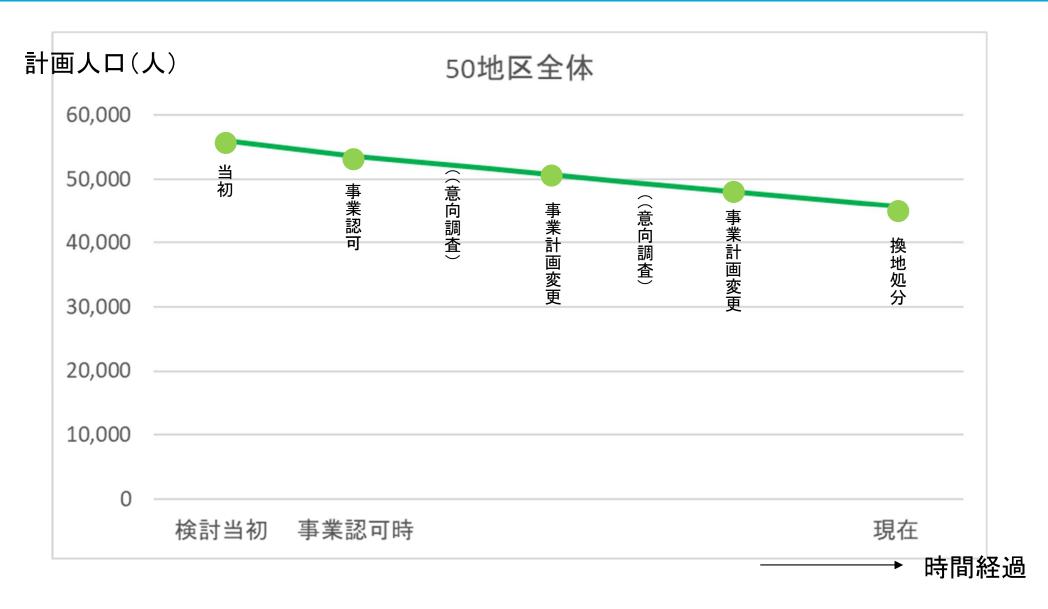
の

n

第2回委員会資料より

事業完了段階 初期対応段階 調査計画段階 事業計画段階 事業実施段階 発災直後 震災後6ヶ月 震災後1年 震災後1年~ 住宅再建 支援策が 避難所や親戚 仮設住宅や仮 出る 宅、不明の場 住居入居 合もあり 復興理念 想定事業の内 復興パターン方 土地利用の考え 容、 換地設計図、 針、基盤整備方 .> 個人負担額のシ 方、復旧・復興 使用収益開始時期 針(事業手法) の目標時期 ミュレーション 復興全般アン 再建希望アン ケート(住民全 ケート(地区住 個別面談ヒアリ 土地活用意向、換 体を対象) 民) ング 地先ヒアリング 土地利活用マネジメン 地区別説明会や 説明会や委員会 将来に の開催 委員会の開催 向 事業の合意 け 再建希望 再建希望 再建規模や換地先 (流動 (流動 た 必要規模(流動 的) 的) (確定) メ 的) ツ セ 復興まちづく 着工 復興計画 事業計画 り計画 (仮換地指定等) 意向の変化に合わせて事業計画変更 一体で計画策定した地区もあるが、

を複数回実施



- ※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。

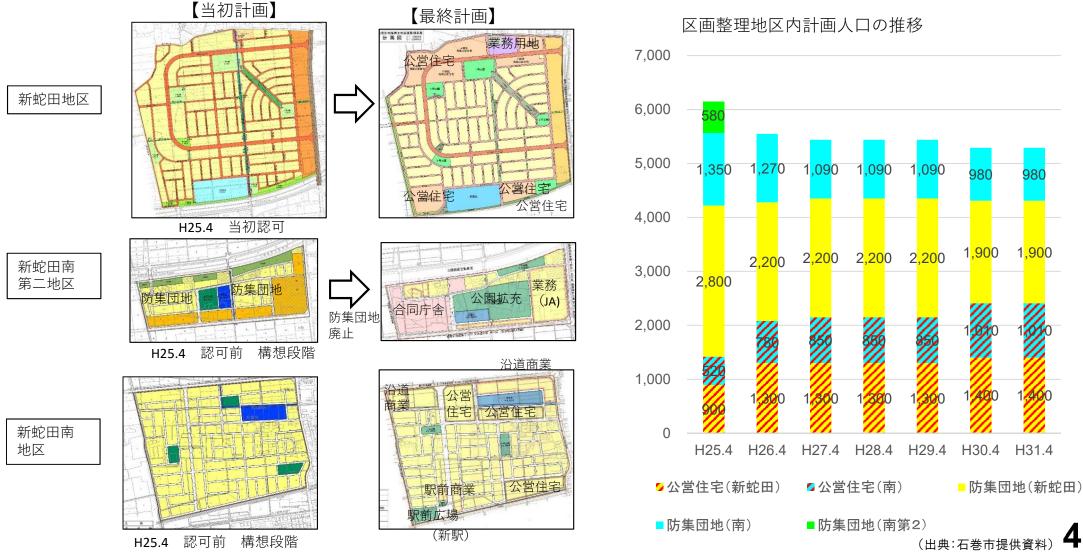
得られた教訓

- 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、段階的実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。

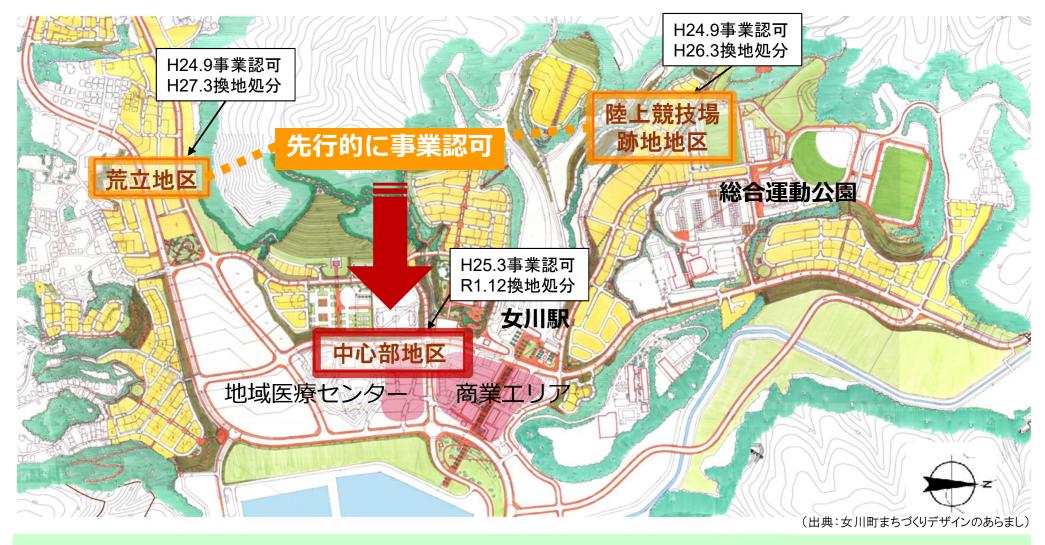
段階的な事業着手(宮城県石巻市新蛇田・新蛇田南・新蛇田南第二)

第2回委員会 資料より

- ●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。



- ✓「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。

事例③

る。

●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

住民意向調査(H24.2) 現地再建意向:59.5%

閖上地区被災市街地 復興土地区画整理事業 都市計画決定(H24.3)

第1回 個別面談 (H24.7~9) 現地再建意向:34.1%

防災集団移転促進事業の適用 事業区域(居住区域)の縮小

> 第2回 個別面談 (H25.4~5)

現地再建意向:25.0%

防集事業の適用区域の拡大 事業区域(居住区域)の再縮小

> 閖上地区被災市街地 復興土地区画整理事業 事業認可(H25.11)



✓ 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。

閖上地区 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	地区内で住宅 を建てる方	災害公営住宅に入居する方		地区外へ移転する方	
		宅地の 取り扱い	土地を所有継 続する場合	土地を 売却する場合	土地を所有継続す 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	_	-	-	* 3 1,120万円	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	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

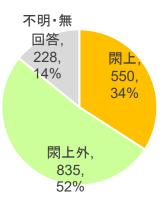
- ※敷地規模は70坪、建物規模は40坪の場合を想定
- ※3. 美田園地区の土地購入単価を参考にしています。単価16万円/坪×敷地面積70坪 ※4. 建物建築費の単価は、住宅金融支援機構のシミュレーション単価(安価で高品質な地域型復興住宅を想定)単価48.2万円×建築床面積40ル
 - 前の土地の売却単価は、9万円/坪とした
 - なお、具体的な負担額や支援額については、個別面談でご相談ください

- ✓ 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、第二回の毛別面 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。

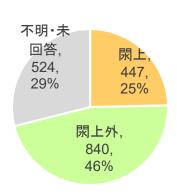
15

●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)



第2回個別面談(H25.4~5)



生活再建意向把握



附上1丁目 附上2丁目 被災市街地復興土地区画整理事業 約57ha 防災集団移転促進事業等 約65ha 開上7丁目 放大区域 約13ha 取上5丁目 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%)

意向を踏まえた複数事業の連携(岩手県大船渡市大船渡駅周辺地区)

第2回委員 会資料より

●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

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

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

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、土地区画整理事業として対象区域全域を都市計画決定

拠点として先行買収区域を指定

 区画整理
 37.8ha

 津波復興拠点



✓ 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

第2回変更



✓ 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。



【計画論】

- 事業の長期化リスクや未活用地の増加を防ぐためにも、**震災後の** 社会変化や人口動向をふまえた計画人口とする。(生活圏として 成立可能かどうかも併せて検討する。)
- 生業再建や仮設住宅の入居期限等、被災者の生活再建のタイミン グに沿った事業期間設定を意識することが重要。
- 被災者意向は世帯構成や就業形態等の属性によって差があることを踏まえ、再建先について複数の選択肢を示し、段階的に計画を作り込んでいくことが有効。(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。)
- さらに、被災者意向は時間とともに変化することを前提に、柔軟に計画を変更することも重要。(東日本大震災被災地では当初の計画人口から平均で約2割減少。)



【事業論】

- 計画論と同様、被災者意向に差があることを踏まえ、**事業手法に** ついても複数の選択肢を示すことが有効。
 - (所有者の売却・共同利用等の意向をふまえて、土地利用ニーズ にあった敷地を提供する。(申出換地等の活用))
- さらに、被災者意向の時間的変化を前提に、計画人口等が変更された場合にも対応できるような事業計画の工夫が重要。(特に、仮換地後の事業変更が難しい土地区画整理事業については、需要に応じた段階的実施等の工夫が重要。)
- スピードを重視する場合は、換地を前提とする土地区画整理の事業区域は最小限にとどめ、各種加速化措置等の活用のほか、買収型事業(防災集団移転促進事業、津波復興拠点整備事業等)との組み合わせによる市街地整備が有効。

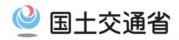


【その他(マネジメント等)】

- **再建に希望が持てる環境や情報**(まちづくり懇談会、工程表)を 提供し続けることも重要。
- 土地利用需要の顕在化までの時間を考慮し、**事業実施後の維持管** 理**や需給マッチング方策を含めた取組み**が有効
- 土地活用に備えて**エリアマネジメント組織等の構築等**を事業の初期段階から想定して準備しておくことも有効

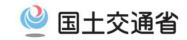
- 1. 市街地復興のパターン整理
- 2. 事業選択の考え方
- 3. 事業データの分析(試行)
- 4. 今後の復興まちづくりへの教訓
- 5. 検証委員会の進め方

各回のテーマとポイント(案)



	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 (R2.9.11)	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 (R2.11.26)	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 (R2.12.15)	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	

防災基本計画への復興事前準備の位置づけ(H29.4)



 $R3\sim$

防災基本計画の記述内容

第2編 各災害に共通する対策編

第1章 6節 11項 (4)復興事前準備の実施

国〔国土交通省〕は,地方公共団体が被災後に早期かつ的確に市街地復興計画を 策定できるよう,<mark>復興事前準備の取組を推進</mark>するものとする。

R2

※各災害編にも、同様の記載がされている。

これまでの取組

~R1

- ○防災基本計画に「復興事 前準備の推進」の位置付け (H29.4)
- ○復興まちづくりのイメージト レーニングの手引きの公表 (H29.5)
- ○復興まちづくりのための事 前準備ガイドラインの公表 (H30.7)

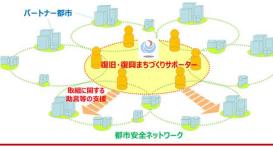
○復興事前準備の進捗状況 調査(R1.6)

○「円滑な復興まちづくりへの 推進会議」の開催(R2.1)→全国から約250名の地方公共団 体職員が参加(令和元年東日本 台風等において、復興事前準備の 必要性を再認識)



○毎年度進捗状況を調査

○「復旧・復興まちづくりサポーター制度」の創設(R2.6運用開始)



○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(R2)

復興まちづくりのための事前準備ガイドラインについて(H30.分 国土交通省

- 復興まちづくりの体制や手順等を事前に検討しておくことで、被災後に早期かつ的確な市街 地復興が可能となるよう、5つのポイントをガイドラインで明示(H30.7公表)
- また、復興事前準備の取組には、都市防災総合推進事業(防災・安全交付金)を活用可能

復興事前準備の5つのポイント

体制

復興体制の事前検討

復興まちづくりを進めるにあたり、どのような体制で、どの部署が主体となって進めていくのかを明確に決めておく。

手順

復興手順の事前検討

どのような時期に、どのような対応が生じるのかを把握、整理し、どのような手順で実施していくのかを決めておく。

訓練

復興訓練の実施

職員が市街地復興への理解と知見を得るための、復興訓練を実施する。

基礎

基礎データの事前整理、分析

どのような基礎データがあるのかを確認し、 まちの課題を分析する。

不足データの追加·充実、継続的な更新等、 基礎データを整備しておく。

目標

復興における目標等の事前検討

市町村での被害想定とまちの課題をもとに、 被災後の復興まちづくりの目標と実施方針を 検討しておく。

参考資料

● 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

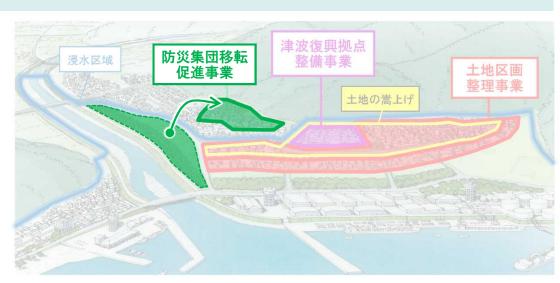
住居の集団的移転を促進することが適当であると認められる区域

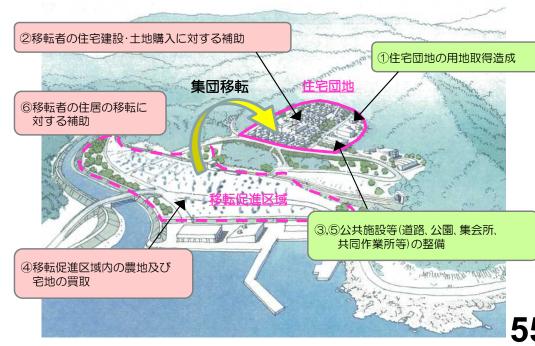
- ※事業区域を建築基準法第39条の災害危険区域として建築禁止である 旨を条例で定める。
- •住宅団地の規模

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





● 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

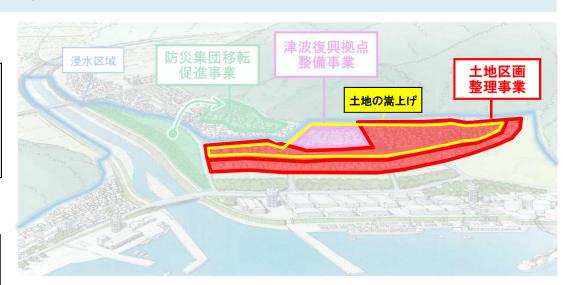
• 土地区画整理事業予定地において、緊急防災空地の用地を取得するのに要する費用(減価補償地区以外も対象)

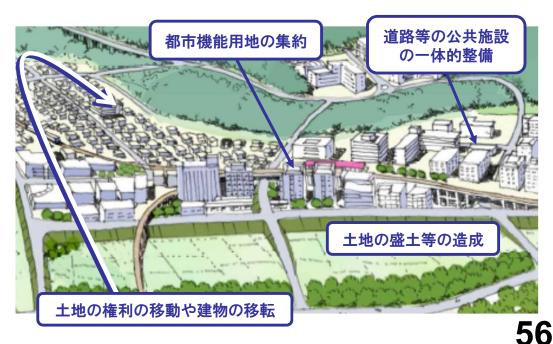
②都市再生事業計画案作成事業

• 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(津波により基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





● 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。

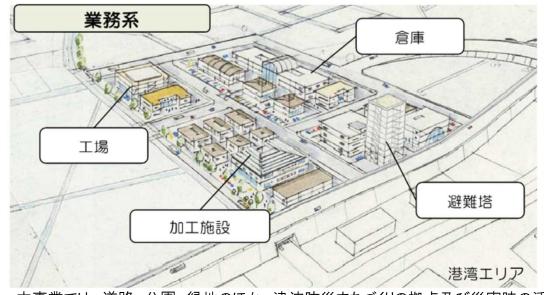
事業要件

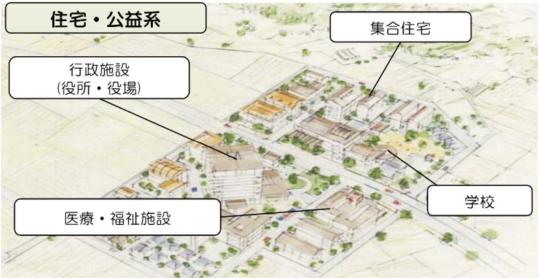
津波により甚大な被災を受けた地域において、「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」として定められていること等。

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







市街地復興事業の加速化措置等



事業名	加速化措置等	概要
	起工承諾	〇土地区画整理事業に関する工事は、通常、仮換地指定後に着手するが、 <u>仮換地指定の前であっても、工事実施に関して地権者の任意の同意を得られた箇所から順次工事を実施することにより早期工事着手を図る。</u>
	土地区画整理審議 会の早期設立	〇土地区画整理審議会の設立のために必要な <u>選挙の手続きを短縮することにより、当該審</u> 議会を早期に設立し、仮換地指定を速やかに行う体制を整える。
	公示送達	〇仮換地指定や換地処分の際に土地所有者等へ通知を行う必要があるが、 <u>所有者不明の土地が存する場合、公告を持って書類の送付に代える</u> ことにより円滑な事業促進を図る。
ᆂᄥᅑᇔ	二段階仮換地指定	〇所有者所在不明や工事の同意を得られない地権者の土地において早期工事着手が必要な場合、 <u>換地設計に向けた検討・調整の進捗に先立って、工事の実施を目的として現位置</u> <u>に仮換地指定</u> することにより、早期の工事着手を図る。
土地区画整理事業	CM等活用	○ <u>一括発注による契約手続きの期間短縮や、複数工事の組合せの効率化</u> 等による工期短縮 を図る。
	先行的事業認可	○ <u>早期に整備することが必要なエリアについて、先行的に事業認可</u> を取得して、早期の事業着手を図る。
	申出換地	〇 <u>早期再建希望者からの申出を受けて、先行整備エリアに仮換地指定</u> することにより、地 権者の意向に応じた円滑な住宅等の建築を進める。
	建築確認との連携	〇建築確認所管部署との連携等により、土地区画整理事業による <u>周辺道路整備と並行して、</u> <u>災害公営住宅の建築工事を実施</u> することにより、災害公営住宅への早期入居を図る。
	段階的事業実施	〇需要が確実で土地利用が明確なエリアについて集中的に整備を行い、需要が不確実なエリアについては大街区化するなど整備水準に差をつけることで、未利用地の維持管理の 効率化を図る。
津波復興 拠点整備	土地収用手続きの 迅速化	〇復興事業について <u>事業認定手続きを早期に行うことが可能</u> である旨を通知 〇 <u>不明裁決の手続きを起業者向けに明確化・周知</u> 〇 <u>収用委員会の採決手続迅速化</u> に向けた全国の運用事例の調査・共有
事業	宅地の賃貸等の周 知・活用	〇早期の商店街の再生に資するよう、 <u>起工承諾による工事着手、整備した宅地の賃貸について周知・活用</u>

市街地復興事業の加速化措置等



	事業名	加速化措置等	概要
科		発掘調査の迅速化	〇防災集団移転促進事業において、 <u>土地所有者の同意により、大臣同意前に埋蔵文化財調査と復</u> 興交付金が充当可能
		事業計画変更の簡素化および 周知	○直近の国土交通大臣が同意した集団移転促進事業計画の <u>補助対象事業費の合計額の20%未満の変更を軽微な変更</u> として取り扱い ○補助対象事業費の合計額の20%以上の変更についても、土地の価格上昇にともなう事業費の 増額分を除き取り扱うことを可能とするなど、事業計画の変更手続を簡素化
	移転促進	農業農村整備事業と防災集団 移転促進事業の連携	○ <u>農業農村整備事業と防災集団移転促進事業の連携</u> による移転跡地等の効率的な土地利用を図る。
	事業	防集移転元地の活用に関する 事例集の作成	〇被災自治体の職員が、防災集団移転促進事業の移転元地のあり方や活用について検討する一助となるよう、復興まちづくり・地域づくりの事業を実施するにあたり、 <u>移転元地を有効活用している事業実施例や関連する施策を紹介する事例集を作成</u>
		効果促進事業の活用の促進に 向けたパッケージ	────────────────────────────────────
		防災集団移転促進事業による 買取地(移転元)の取扱い	〇防災集団移転促進事業による移転元買取地等ついて、 <u>他事業に先行して額の確定</u> を行うことにより、早期の処分が可能
		都道府県の役割の拡大	〇 <u>事業計画策定主体に都道府県を追加</u>
3	共通	都市再生機構(UR)による支援	○URは22の被災自治体と協定等を締結し、当該自治体からの委託又は要請を受けて <u>復興市街地整備事業(26地区)並びに災害公営住宅の整備(要請戸数:5,075戸)を推進</u> ○事業の本格化に併せて、平成26年4月1日に400名体制に強化するとともに、各本部で迅速に意思決定できる <u>岩手震災復興支援本部、宮城・福島震災復興支援本部の2本部体制に組織改編</u> 。 さらに平成27年4月1日には、福島県における現地復興支援体制を強化するために418名に増強 ○URによる <u>CM方式を活用した復興まちづくりモデル事業</u> を実施
			《支援地区(一部)》 ・宮古市田老地区(区画+防集) ・大槌町町方地区(区画+津波+防集) ・大船渡大船渡駅周辺地区(区画+津波) ・陸前高田市高田地区・今泉地区(区画+津波) ・南三陸町志津川地区(区画+津波+防集) ・女川町中心部(区画+津波) ・石巻市新門脇地区(区画) ・いわき市薄磯地区(区画)

防災集団移転促進事業の東日本大震災における拡充措置等



● 東日本大震災においては、復興推進のため、防集事業について、法令及び運用面で各種柔軟化 を実施

法令・要綱による柔軟化

拡充措置等	概 要	関連法令・要綱等
戸数要件緩和	○移転先住宅団地の住宅要件の緩和(10戸→5戸) (※中越地震でも同様の措置)	特区法施行令
半数要件撤廃	〇移転促進区域からの移転戸数のうち、移転先住宅団地へ の半数以上の移転要件を撤廃(大臣が特に認める場合)	特区法施行令
公益的施設の造成費	〇住宅団地に関連する公益的施設(病院等)の用地取得・造成 費の補助対象化	東日本特区法
分譲団地の補助対象化	○住宅団地の用地取得・造成費について、移転者等に分譲す る場合も分譲価格(市場価格)を超える部分を補助対象化	東日本特区法
計画策定費	〇計画策定費の補助対象化	要綱改正 (予算措置)
限度額緩和	○補助限度額の引き上げ、戸当たり合算限度額の撤廃	要綱改正 (予算措置)
農地買取要件撤廃	○移転促進区域内の全ての農地等買い取り要件の緩和	省令改正 →恒久措置化



公示送達の活用による所有者不明土地への対応

く概要>

仮換地指定や換地処分の際に土地所有者等へ通知 を行う必要があるが、所有者不明の土地が存在する場合、公告をもって書類の送付に代える(いわゆる公示送達)ことにより円滑な事業推進を図る。

く課題>

・ 仮換地指定や換地処分の際に土地所有者等へ通知を行う 必要があるが、土地の所有者が不明な場合、通知(書類を 送付)すべき土地所有者等を確知するための調査に時間を 要する場合がある。

く対応策>

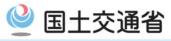
- 法第133条第1項の規定により、過失なくして書類を送付すべき者の住所等を確知できないときは、公告をもって書類の送付に代える(いわゆる公示送達)ことができる。
 - ※「過失なくして」の要件を充足するためには、通常は、登記簿、戸籍 簿及び住民票の調査、周辺聞き取り調査等の施行者が一般に行う と想定される調査をすることによってもなお、書類の送付を受けるべ き者の住所等を確知できないことをもって足りると解される。
- 着工予定時期が迫っている場合、施行者が行う調査と並行して公示送達の検討・手続きを進め、結果的に住所等を確知できなかった場合に速やかに対応する。

<効果>

所有者の所在不明が解消せずに工程が後ろ倒しになるリスクを回避しながら、事業を進められる。

■公示送達の流れ 仮換地指定通知発送 宛先不明にて返送 約3週間 住所等の再調査実施後に再発送 宛先不明にて返送 (→受領者不確知) 55 日 程 官報掲載依頼、市町村公告準備 約2週間 官報掲載、市町村公告、地区内掲示 10 日 公告満了日 10 \Box 仮換地指定通知効力発生日

[※]関連通知:「津波被災市街地における土地区画整理事業の早期工事着手等に向けた 方策について(H25.3.11)」



起工承諾の活用による造成工事の前倒し

く概要>

土地区画整理事業に関する工事は、通常、仮換地 指定後に着手するが、仮換地指定の前であっても、工 事実施に関して地権者の任意の同意(いわゆる起工 承諾)を得られた箇所から順次工事を実施することに より早期工事着手を図る。

く課題>

土地区画整理事業に関する工事は、通常、仮換地指定後 に着手するが、換地設計に向けた検討・調整に時間を要す る場合がある。

<対応策>

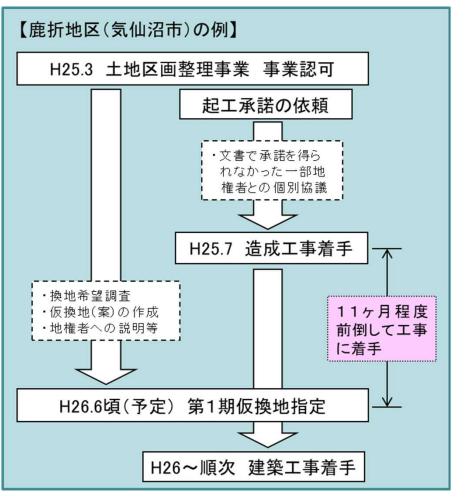
- ・ 仮換地指定前であっても、法第78条第1項に規定する損失 補償を伴う場合を除き、工事実施に関して地権者の任意の 同意(いわゆる起工承諾)を得られた箇所から順次工事を 実施することが可能。
- ・ 起工承諾による工事と並行して、起工承諾が得らない範囲 については仮換地指定に向けた手続きを行い、仮換地指定 後に速やかに工事着手を図る。

<効果・実績>

- 仮換地指定を待たずに工事に着手できるため、造成工事が前倒しされ、公共施設整備や住宅等の建築までの期間が短縮される。
- ・ 起工承諾は、平成26年2月末現在、36地区で実施。

※関連通知:「津波被災市街地における土地区画整理事業の早期工事着手等に向けた 方策について(H25.3.11)」

平均して約8ヶ月前倒しで工事着手している





工事のための仮換地指定による早期工事着手

く概要>

所有者所在不明や工事の同意を得られない地権者の土地において早期工事着手が必要な場合、換地設計に向けた検討・調整の進捗に先立って、工事の実施を目的として現位置に仮換地指定を行うことにより、早期の工事着手を図る。

<課題>

- ・ 土地区画整理事業に関する工事は、通常、仮換地指定後に着 手するが、換地設計に向けた検討・調整に時間を要する場合が ある。
- ・早期工事着手のためには起工承諾の手法があるが、所有者所 在不明や工事の同意を得られない地権者の土地については活 用できない。

<対応策>

- ・ かさ上げ等の工事に早期着手する必要がある土地について、換地設計に向けた検討・調整の進捗に先立ち、工事の実施を目的として現位置に仮換地(第一段階)を指定し、工事着手する。
 - ※仮換地(第一段階)の指定の対象となる土地は、原則として、指定時において使用収益が行われていない土地とする。
- ・ その後、換地設計に向けた検討・調整が進捗した段階で、仮換地(第一段階)を変更し、移転先地に仮換地(第二段階)を指定する。

<効果>

- ・ 換地設計の検討・調整の進捗する前に工事着手が必要な土地 について、地権者の同意に係わらず現位置に仮換地を指定する ことにより、工事着手が可能となる。
- ※関連通知:「津波被災市街地における土地区画整理事業によるかさ上げ等の工事の早期着手に向けた仮換地指定に係る特例的取扱いについて(H26.1.30)」

