

## 第5章

## 住宅・事業所の再建支援、産業振興に関する事例

## 5-1 東日本大震災の復興まちづくりにおける課題

- 早期復旧市街地での建築制限区域指定（建築基準法第84条）の除外による産業再建の促進
  - ・地域社会経済活動を著しい衰退を防ぐために、被災が軽微な市街地（がれき撤去やライフラインの復旧が進めば個別自立再建が可能な地区等）については、災害復旧事業を迅速に実施し、早期個別再建を促進するとともに、地元再建意向がある事業者の立地誘導を図るなどの対応が必要である。
- 商店主や事業者などの事業再建意向把握、再建支援
  - ・東日本大震災での被災地域では、仮設商店街や仮設工場で事業再建を行ったのち、被災市街地の整備後に再建を希望する事業者も見られる。
  - ・これらの商店や事業所は、市街地再建後に地域生活を支える重要な要素であり、まちの活力や魅力を創出し持続的な地域づくりに欠かせない役割を果たすことが期待できる。そのため、これらの地元事業者の事業再建意向等を把握するとともに、産業関連部局と連携し、事業再建予定の事業者等の活動を継続的に支援していくことが必要である。
- 土地区画整理事業による事業用地等の集約化
  - ・土地区画整理事業は事業の仕組み上、換地に関する合意形成・手続に時間を要することから事業活動を早期に再建した事業所が集積する地区では適さないが、申し出換地を活用した場合、事業用地を拡大して再建したい事業所、再建意向のある店舗等が集積した賑わいの再生を図りたい商店街にとっては有効な手法であることから、事業用地の集約化を図り、市街地内での生活利便性を高める配慮が必要である。

## 5-2 東日本大震災における取組事例

## (1) 被災状況が軽微な区域における早期再建の促進・新たな産業誘致

- 1) 岩手県 釜石市（未利用地を活用した新たな産業誘致）
  - ・釜石市では、新たに立地する企業に対する国の公募型補助金や復興特区による税の減免、市の企業立地優遇措置制度の活用のほか、民間コンサルタントとの産業支援協定など産業誘致の取組を積極的に進めている。
- 2) 宮城県 石巻市（早期操業再建支援）
  - ・石巻市では、河川堤防や高盛土道路整備事業等の各種復興まちづくり事業に伴って移転を余儀なくされる事業所の市外流出を防止し、雇用の場の確保を図るため、津波リスクの少ない内陸部に、移転先となる新たな産業用地を整備した。
- 3) 宮城県 石巻市（建築制限の解除に関する広報）
  - ・石巻市では、被災地域復興推進地域内において、土地区画整理事業や都市計画道路等の整備区域以外の住民から、自力復興に関する判断に関する問い合わせ・相談（自力再建してよいか。自力再建後に区画整理区域に含まれたり道路用地になったりしてしまうかなど）が多かった。

(2) 産業構造の再編に応じた新たな基盤整備

- 1) 岩手県 陸前高田市（高田南地区）（津波復興拠点整備事業を活用した生活拠点の整備）
  - ・岩手県陸前高田市の高田南地区では、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生活の拠点を整備した。
- 2) 宮城県 気仙沼市（朝日町地区）（津波復興拠点整備事業を活用した造船団地整備）
  - ・東日本大震災により倒壊・流出した、湾中央部にあった漁業用燃油施設、被災前から産業構造の変化等により低迷状況にあった気仙沼湾奥部にあった複数の造船所について、造船所の集約近代化（被災した波板地区の複数の造船事業者が共同で「株式会社みらい造船」を立上げ、事業で整備された拠点に集団で移転）と津波対策を講じた漁業用燃油施設を整備するため、津波復興拠点整備事業、水産業共同利用施設復興整備事業、造船業等復興支援事業費補助金を活用した造船・漁業用燃油施設整備事業が進められている。

事例

i.) 高田南地区（岩手県陸前高田市）



（陸前高田市提供）

ii.) 朝日町地区（宮城県気仙沼市）



（気仙沼市提供）

なお、「防災集団移転促進事業」及び「土地区画整理事業」による民間住宅等用宅地 計1.8万戸分は、全再建戸数1.4万戸の1割強を占めるとともに、これ以外にも災害公営住宅の用地として一部活用もされるなど、住まいの再建等に一定の役割を果たしてきた。

(3) 土地区画整理事業における事業所用地の集約・先行整備

- 1) 宮城県 気仙沼市（土地区画整理事業、グループ補助事業等を活用した商店街整備）
  - ・宮城県気仙沼市では、古くから中心市街地として発展してきた内湾地区における商店街の再建に向けて、同地区の土地区画整理事業を活用した共同建物用地の集約換地（協力地権者所有地）、市独自の公募買取型災害公営住宅整備事業を活用したテナント型商店街と災害公営住宅の共同化を前提とした、地元仮設商店街入居者らが中心となったグループ補助事業（商店街型）を活用したテナント型商店街の事業化検討、津波原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金を活用した不足業種構成を保管する新たな商業施設の検討等が行われている。
- 2) 岩手県 大船渡市／宮城県 女川町（津波復興拠点整備事業等を活用した商店街整備）
  - ・岩手県大船渡市、宮城県女川町では、中心部の商業エリアにおいて、土地区画整理事業や津波復興拠点整備事業を活用し事業用地の集約整備を行うとともに、再建意向のある店舗等の集約化を図り、津波・原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金を活用した、まちづくり会社によるテナント型商店街の整備を計画している。

(4) 被災区域外の既存未利用地を活用した早期再建支援

- 1) 宮城県 岩沼市（玉浦地区、三軒茶屋西地区）（移転先団地整備が待てない世帯に対して保留地を用意して迅速に対応した事例）
  - ・地区コミュニティ単位の集団移転先団地宅地の引渡しが待てない住民には、移転先団地計画地に隣接する土地区画整理事業区域内の保留地を提供した。
- 2) 宮城県 仙台市（土地区画整理事業区域内の保留地を移転先団地として活用した事例）
  - ・仙台市では被災前に宅地造成が完了、または造成中であった土地区画整理事業の保留地および換地を活用した移転先宅地の提供を行っており、仙台市施行の荒井土地区画整理事業地内（48区画）、宮城県施行の仙台港背後地土地区画整理事業地内（25区画）、組合施行の荒井東土地区画整理事業地内（52区画）、田子西土地区画整理事業地内（58区画）の保留地および換地が、防災集団移転促進事業の移転先宅地として活用されている。
- 3) 宮城県 気仙沼市（被災区域外の低未利用地を活用して住宅の個別自立再建を促進しようとした事例）
  - ・気仙沼市では、個別自力再建の促進、住宅再建方法の自主的検討を促進させるため、災害危険区域を指定した。
  - ・災害危険区域指定により、がけ地近接地等危険住宅移転事業等を活用した個別再建が進んでいる。

(5) 早期宅地引渡し

- 1) 建築確認との連携による住宅建築の早期着手（道路整備と並行整備）（宮城県 女川町）
  - ・通常は、施行地区内における住宅建設は、通常、土地区画理事業による周辺道路や宅地整備が完成し、使用収益が開始された後、建築確認申請（計画通知）を行い、住宅建設に着手するが、加速化措置により建築確認を所管する部署と連携し、土地区画整理事業による周辺道路の整備前であっても、建築基準法第42条第1項第4号に基づく道路指定により接道条件を確保し、建築確認申請（計画通知）を行うことで、住宅建設に着手することができる。
  - ・同手法は、災害公営住宅の早期整備を目指す、陸上競技場跡地地区（女川町）、災害公営住宅とグループ補助事業を活用した共同店舗等の共同建物の早期整備を目指す、内湾地区（気仙沼市）などで活用されている。

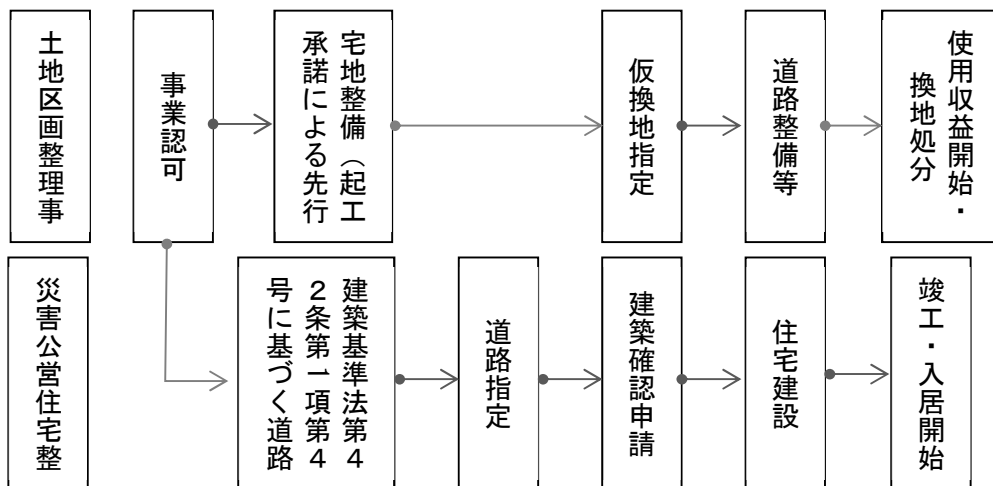


図 建築確認と連携した住宅建設の早期着手に向けた取組の流れ

- 2) 市町村と入居者間の宅地使用貸借契約による正式な宅地引渡し契約前における住宅建築の早期着手（岩手県 宮古市／宮城県 気仙沼市／宮城県 岩沼市）
- ・通常は、防災集団移転促進事業で整備される宅地は、移転先団地の造成工事の完了後に、市と住民の土地賃貸・売買契約締結後に建築確認申請（計画通知）を行い、住宅建設に着手するが、造成工事完了後の宅地引渡し前に建築確認申請手続や建築工事が着工できるよう市町村によって様々な取組が行われている。
  - ・宮古市では、都市計画法第 37 条による開発行為の工事完了公告前の建築承認、及び市条例に基づく市と住民で該当する土地の使用貸借契約（無償）を締結することにより、正式な土地の賃貸・売買契約前に、建築確認申請手続や地質調査、建築工事に着手できるように対応している。
  - ・気仙沼市では、都市計画法第 37 条による開発行為の工事完了公告前の建築承認、及び「住宅移転事業承認」通知書（対象者であることを市が承認する書類）により、住民が移転宅地の土地賃貸・売買契約前に、工務店と住宅建築工事契約を締結し、建築確認申請ができるように対応している。
  - ・岩沼市では、都市計画法第 37 条の工事完了公告前の建築承認を活用し、同基準を満たした区域から、順次土地の引渡しを行った。

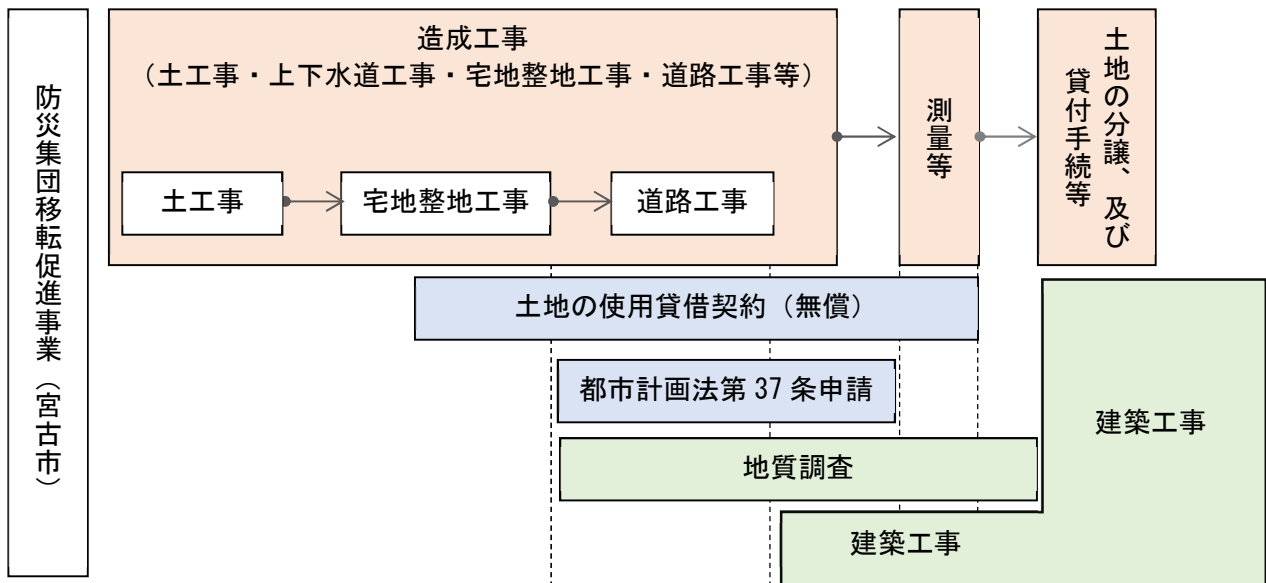


図 宮古市の防災集団移転促進事業における宅地期の早期引渡しの流れ

(6) 観光産業に配慮した防潮堤整備

1) 岩手県 釜石市

- ・釜石市根浜地区は、箱崎半島北側に位置し、海水浴場やマリナー、テニスコート等を有しトリアスロンが開催されるなど、市民が誇れる観光拠点であった。
- ・当地区は、東日本大震災による津波により壊滅的な被害を受けたが、観光拠点としての展開を図るため、最大規模の津波に対応した防潮堤の嵩上げは行わず、浸水が予想される範囲はレクリエーション施設等の再配置を行い、内陸側に2線堤機能を持たせた道路を計画し、その南側丘陵地に浸水を免れる被災者の移転先となる住宅団地を整備することで、震災からの早期復興と災害に強い安全・安心な生活環境整備とコミュニティの再構築を図っている。

2) 宮城県 気仙沼市

- ・古くから中心市街地として発展してきた気仙沼市の内湾地区では、港町の景観を活かした復興まちづくりについてまちづくり協議会の場で検討を重ね、景観や臨海部のオープンスペースの活用等に配慮した防潮堤整備の提言も踏まえ、防潮堤管理者である宮城県、気仙沼市、地元まちづくり協議会等が協議し、防潮堤の位置や形状の変更等の対応が行われている。

3) 福島県 いわき市

- ・いわき市沿岸部は、海水浴やサーフィンなどマリンスポーツのメッカであることから、地区住民の防災性や安全性だけでなく、観光地としても復興できるよう検討した。

(7) 県・市町村独自の住宅や事業所の再建支援制度、事業未実施区域での対応

1) 宮城県

①住宅再建に関する県独自の制度

●宮城県住宅再建支援事業（二重ローン対策）

- ・東日本大震災により自ら居住していた住宅に被害を受け、その被災した住宅にローンを有する方が、新たな住宅ローンを組んで住宅を再建する場合の負担を軽減するため、既存の住宅ローンに係る5年間の利子相当額（元利均等毎月償還による算定額（上限50万円））を補助する。

●宮城復興住宅マッチングサポート事業

- ・自力再建による住宅建築工事の本格化に伴い発生が危惧される工務店の不足、建築職人の不足、建築資材の不足に対し情報の共有と資材、職人等の融通を図り、被災者による円滑な住宅再建を促すため、①工務店紹介支援（建築主からの依頼に対応できる登録工務店の検索と情報提供）、②職人融通支援（工務店からの依頼に対応できる職人の検索と情報提供）、③資材確保支援（工務店からの依頼に対応できる資材の検索と情報提供）を行う。

②事業所再建に関する県独自の支援

●観光施設再生・立地支援事業補助金

- ・東日本大震災により被災した観光事業者の再建・復旧を支援することにより、多くの観光客を迎え入れ、地域経済及び地域社会を活性化することを目的とし、被災した施設及び設備の復旧に要する経費について、予算の範囲内において補助金（補助対象経費の2分の1以内、〔上限〕1,000万円〔下限〕100万円）を交付する。

- 沿岸部交流人口拡大モデル施設整備事業補助金（平成27年度より）
  - ・宮城県沿岸部の活性化を目的として、宮城県が定める沿岸部において、沿岸部に観光客を誘致できる集客力の高い①宿泊施設、又は②観光施設を新規立地または既存施設を拡張する者の内、県がモデル事業者として選定した者（東日本大震災の被災の別を問わない）に対して、新規立地又は既存施設の改修等による施設の立地に要する経費について、予算の範囲内において補助金（土地取得費を除く、補助対象経費の3分の2以内、補助限度額2億円）を交付する。
- 復興まちづくり産業用地カルテの作成・公表（平成26年7月より公表開始）
  - ・被災市町による、防災集団移転跡地等を活用した産業整備の事業化を支援するため、被災地への工場進出等を検討する企業の参考資料として活用されることを目的として、産業用地の面積や優遇助成制度、アクセスなどの情報を記載した「復興まちづくり産業用地カルテ」を作成し、県ホームページで公開するとともに、企業立地セミナー等のイベントで配布している。



図 復興まちづくり産業用地カルテ  
（宮城県 復興まちづくりの歩み）

- 新たな市街地や移転元地への企業誘致に向けたパンフレットの作成（平成27年11月）・企業アンケートの実施（平成27年12月）
  - ・新たなまちへの商店などの生活利便施設、防災集団移転元地への産業誘導を支援するため、UR都市機構と共同で誘致対象の用地を紹介するパンフレットの作成と企業アンケートを実施している。



## 2) 宮城県 気仙沼市

### ①住宅再建に関する市独自の制度

#### ●気仙沼市東日本大震災被災住宅再建補助金

- ・東日本大震災による被災者の早期の住宅再建を促すため、市内の災害危険区域外に住宅を建築若しくは取得又は修繕を行ったものに対し、そのかかった費用等の一部について補助金を交付するもの。
- ・災害危険区域内の世帯が、災害危険区域指定日（平成 24 年 7 月 9 日）以前に、住宅再建された場合は、当該目的のため金融機関から借り入れた資金の利子相当額等を補助する。
- ・災害危険区域外の全壊または大規模半壊世帯等が市内の災害危険区域外に建設・取得または現地で修繕した場合は、当該目的のため金融機関から借り入れた資金の利子相当額等を補助する。

### ②事業所再建に関する市独自の制度

#### ●地域商業等計画策定事業補助金

- ・震災により被害を受けた商店街を再生するため、商店街組合等が商店街を形成するための計画づくりに必要な費用の一部（補助対象経費の 5 / 6 以内 補助限度額 上限 500 万円、下限 50 万円）を補助する。

#### ●地域商業施設等復旧整備事業補助金

- ・東日本大震災により店舗等に大きな被害を受けた事業者に対し、事業の再開・継続を支援するため、施設・設備の復旧にあたり必要な費用の一部（補助限度額 300 万円）を補助する。

#### ●気仙沼の物産品販路拡大等事業補助金

- ・震災の影響による販路の喪失などにより、売上げが減少している事業者を支援するため、商談会や物産展等に出展し、または商談会等を開催する市内の事業者に対し、補助金（補助対象経費の 2 分の 1 以内、補助限度額 50 万円）を交付する。

●復興まちづくり事業者エントリー制度

- ・被災市街地復興土地区画整理事業が実施されている、鹿折地区、南気仙沼地において、市から土地区画整理事業を受託している UR と共同して、土地活用（売却もしくは賃貸）希望の地主と進出希望企業を募集し、マッチングを行い、商業・産業誘致を図る。



## 第6章

## 土地利用需要や住民意向の変化に応じた柔軟な事業計画の見直し・事業推進

## 6-1 東日本大震災の復興まちづくりにおける課題

- ・現地再建と高台・内陸部への移転再建を併用する住宅再建方法を採用した地区では、住居系土地利用がL2津波に対応した嵩上げ市街地ゾーン、高台・内陸ゾーンに集中配置されるため、L2津波に対応していない防集跡地を含む低地市街地ゾーンでは、事業計画策定段階では、従前は住居系土地利用が立地していたこともとあり、産業系土地利用の需要が不確実で、土地利用が直ちに進まない可能性が高い宅地が相当数発生する場合がある。
- ・このような場合、当初計画通り進むと、必要以上の公共施設が整備されることになり、完成時期が全体的に遅れるとともに、未利用エリアでも同水準の整備を行うと、維持管理費が負担となったり、細街路等が将来的な需要に対応できなくなったりする可能性がある。
- ・また、未利用エリアを含む大規模事業の場合、事業計画策定や合意形成に時間を要し、事業認可まで時間がかかることにより事業着手が遅くなるとともに、地権者合意形成リスクが大きく、円滑な事業実施ができない懸念がある。
- ・東日本大震災では、住民や地権者の意向が確定せず、事業実施後も変化し事業計画の見直しが発生している自治体が多くある。
- ・このような住民や地権者の意向の変化に対して、きめ細かな情報提供と定期的な個別面談の実施により、意向確定を促進するとともに、意向の変化（フレームの縮小）に応じて、空き区画が発生しないよう、事業計画を見直す必要がある。

## 6-2 東日本大震災における取組事例

(1) 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付けることで、未利用地の維持管理の効率化等を図った事例

## 1) 岩手県 宮古市 (田老地区)

## ①対象事例の概要

地形状況	平野部			リアス式海岸部	
土地利用	市街地			集落部	
	主要市街地	宅地	住商工混合	漁村集落	農村集落
地区内被災施設	行政主要機関	漁港	基幹産業基盤	鉄道	
地区内人口規模	～100人	～500人	～1,000人	～3,000人	～7,000人
地区の成り立ち	<ul style="list-style-type: none"> <li>・漁業のまちとして成立し、その後旧田老町の中心市街地として発展した、住商工混在市街地であった。</li> <li>・過去の津波災害では、防潮堤を整備しその都度現地再建を図ってきた。</li> </ul>				
被災状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内ではほとんどの家屋が全壊・流失している。(全壊家屋：866棟、流出113棟、死者行方不明者数166人)</li> <li>・浸水深は最大13.9m。</li> <li>・被災した主要施設としては、漁港、中学校が挙げられる。</li> </ul>				
復興まちづくりの考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>●現地再建(土地区画整理事業)と隣接地での高台移転(防災集団移転促進事業)の併用</li> <li>・復興まちづくり計画の策定段階から、現地再建と高台移転を併用する復興まちづくり方針で合意形成を図っていた。</li> <li>・地域に愛着がある住民が多く、同地区内での再建意向が高い。</li> </ul>				

## ②対象事例における教訓・工夫した点

- ・田老地区は、早期現地再建意向のある地権者の土地がある一方で、防災集団移転促進事業による市の買収地については、現時点で需要が不確実な状況にあった。
- ・そこで、早期現地再建意向のある地権者の土地を国道45号線以北のエリアに集め、先行的に整備を実施した。
- ・一方で、市有地については、国道45号線沿道より南側に集約し細街路を極力整備せず、大街区化し、今後需要が具体化した段階で、必要な細街路等を整備する計画としている。

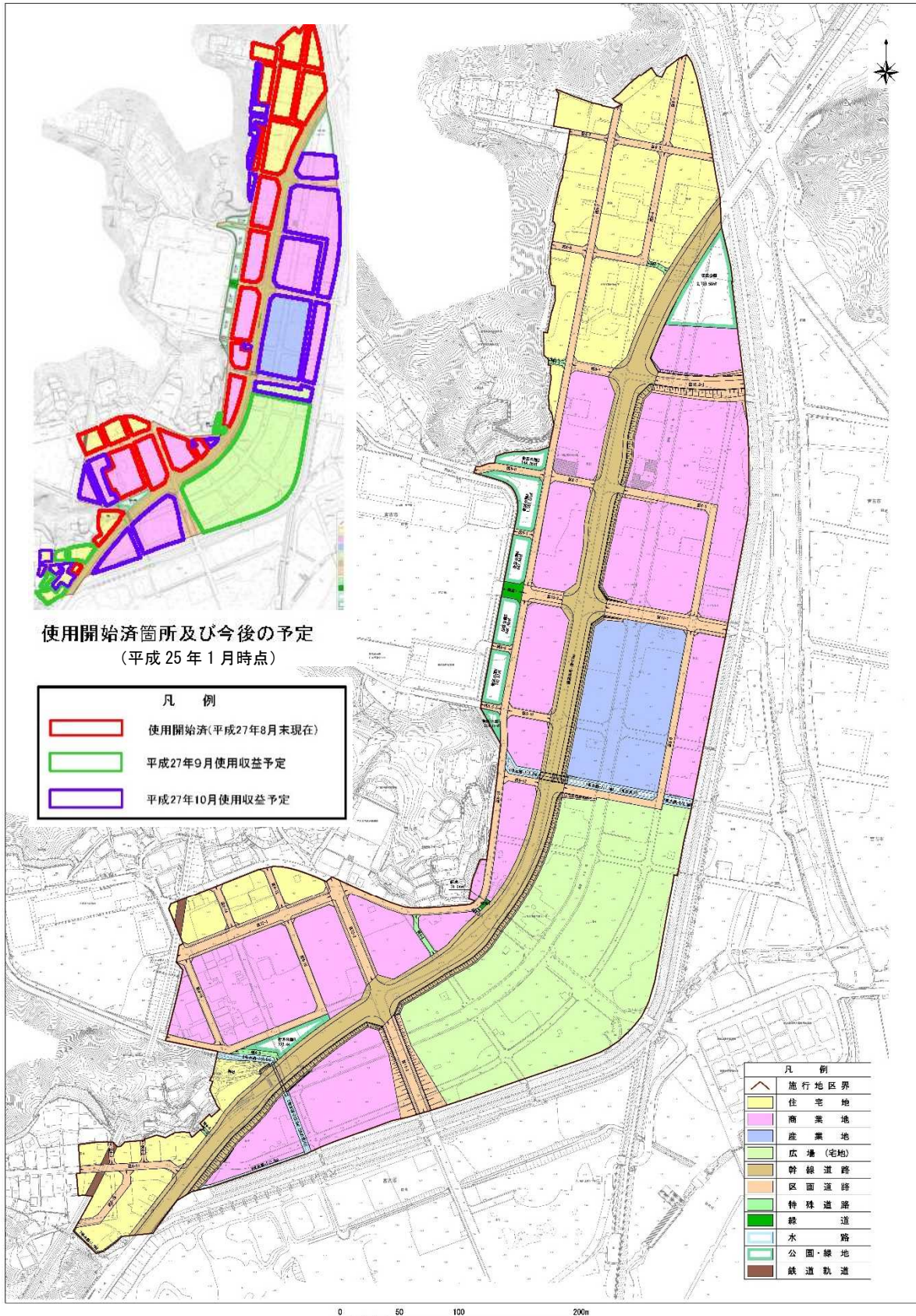


図 被災市街地田老地区復興土地区画整理事業 土地利用計画図(平成27年2月時点)

2) 宮城県 南三陸町（志津川地区）

①対象事例の概要

地形状況	平野部			リアス式海岸部	
土地利用	市街地			集落部	
	主要市街地	宅地	住商工混合	漁村集落	農村集落
地区内被災施設	行政主要機関	漁港	基幹産業基盤	鉄道	
地区内人口規模	～100人	～500人	～1,000人	～3,000人	～7,000人
地区の成り立ち	・漁業のまちとして成立し、その後旧志津川町、その後の南三陸町の中心市街地として発展した、住商工混在市街地であった。				
被災状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内ではほとんどの家屋が全壊・流失している。</li> <li>・浸水深は最大約16m。</li> <li>・被災した主要施設としては、町役場、病院、消防・警察署のほか、漁港、魚市場等が挙げられる。</li> </ul>				
復興まちづくりの考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>●産業再生の拠点（土地区画整理事業）と近隣地での住宅高台移転（防災集団移転促進事業、津波復興拠点整備事業）の併用</li> <li>・復興計画では、事業所の現地再建と住宅の高台移転（職住分離）を復興まちづくりの方針として定めた。</li> </ul>				

②対象事例における教訓・工夫した点

- ・住居系土地利用がL2津波に対応した高台に集中配置されるため、L2津波に対応していない低地の土地区画整理事業区域内では、大規模な産業系市街地ゾーンと震災復興祈念公園等が計画されていたが、新たな産業誘致の見通しが不透明であること、防災集団移転促進事業により町が買い取った被災宅地が民有地と混在し有効な土地利用が図りにくい状況になっていたことなどから、事業計画策定作業が難航した。
- ・最終的には、町が買い取った被災宅地を利用して新たな商店街街区及び水産系企業誘致街区を設定し産業再生の柱として先行整備を行いつつ、これ以外の町が買い取った被災宅地を含む町有地街区については特定の区域に集約の上細街路を極力整備せずに大街区化し、今後需要が具体化した段階で、必要に応じて細街路等を整備する計画とした。

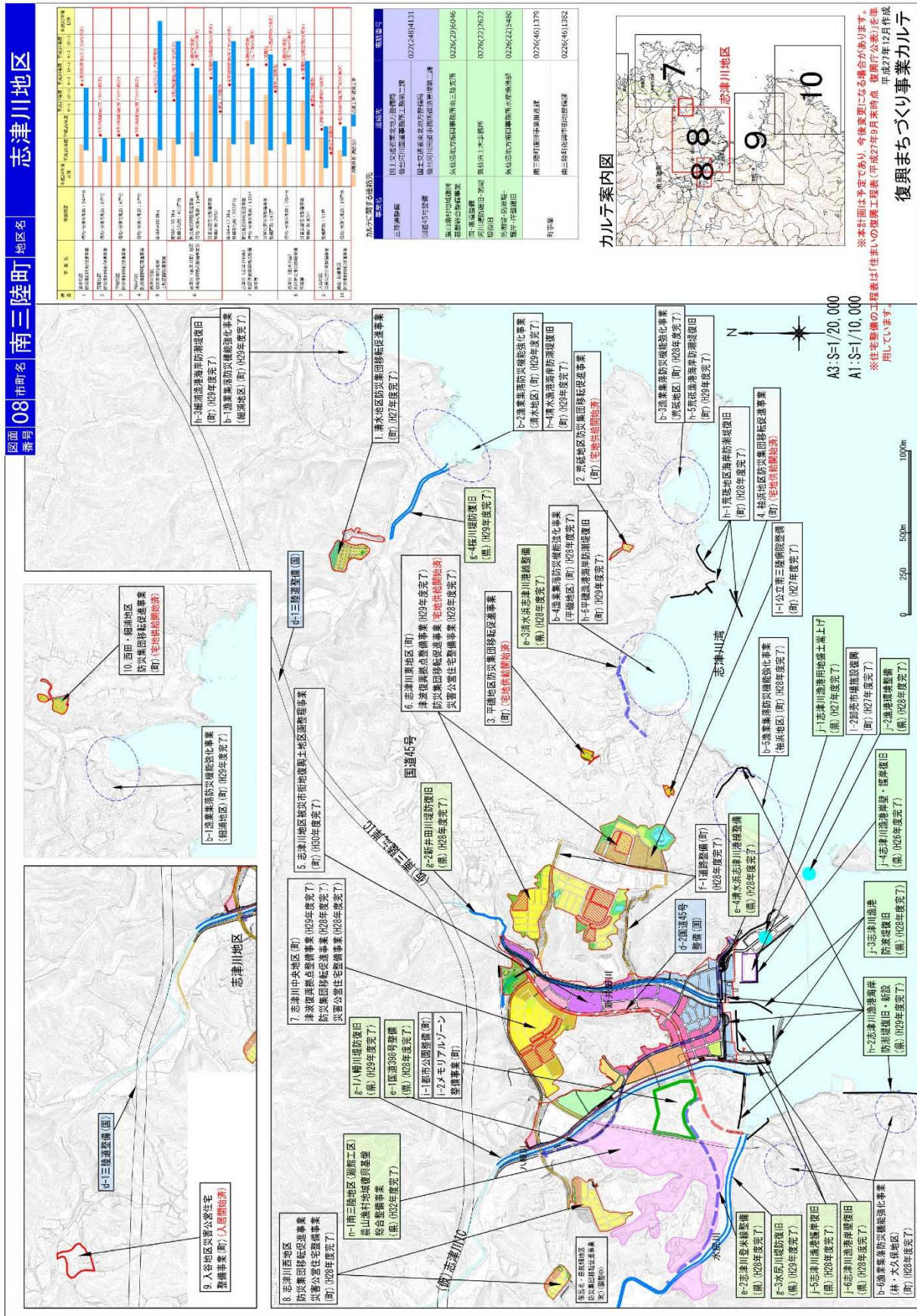


図 復興まちづくり事業カルテ(南三陸町志津川地区)  
 (宮城県 平成27年12月作成 平成28年2月公表)

(2) 需要が確実で土地利用が明確なエリアについて、先行的に事業認可を取得して、早期の事業着手を図った事例

1) 宮城県 女川町 (女川中心部地区)

①対象事例の概要

地形状況	平野部			リアス式海岸部	
土地利用	市街地			集落部	
	主要市街地	宅地	住商工混合	漁村集落	農村集落
地区内被災施設	行政主要機関	漁港	基幹産業基盤	鉄道	
地区内人口規模	～100人	～500人	～1,000人	～3,000人	～7,000人
地区の成り立ち	・水産業のまちとして成立し、その後町の中心市街地として発展した、住商工混在市街地であった。				
被災状況	・地区内ではほとんどの家屋が全壊・流失している。 ・津波高は最大 14.8m。 ・被災した主要施設としては、漁港、魚市場、町役場が挙げられる。				
復興まちづくりの考え方	●現地再建（土地区画整理事業、津波復興拠点整備事業）と隣接地での高台移転（防災集団移転促進事業）の併用 ・復興計画、及び復興まちづくり計画の策定段階において、「減災」という考え方を基本として、現地再建と高台移転を併用する復興まちづくり方針で合意形成を図っていた。				

②対象事例における教訓・工夫した点

・当地区は、面積が 226ha と大きく、地権者数も約 2 千人と多いため、特に早期整備の必要な次のエリアを、全体から切り出し、先行的に事業認可を取得し、工事着手した。

- 荒立地区：防災集団移転事業の移転先団地として先行整備
- 陸上競技場跡地地区：災害公営住宅事業用地として先行整備

・なお、女川駅の開業にあわせて商業地の整備をするため、津波復興拠点事業（女川浜地区：7.6ha）により駅周辺を先行整備するため、その一部（1.7ha）を土地区画整理事業地区から切り出した。これにより、仮換地指定のスケジュールに影響されず、先行買収により用地確保、整備、供用開始が可能となった。

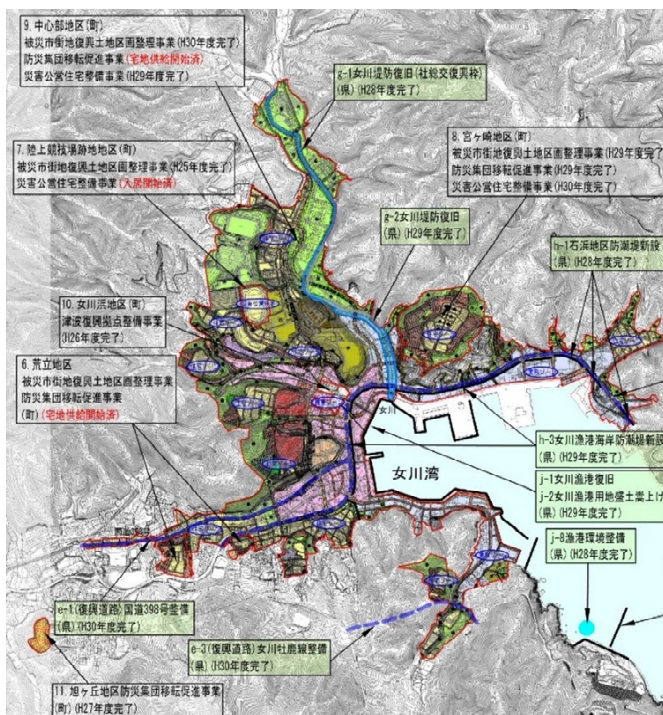
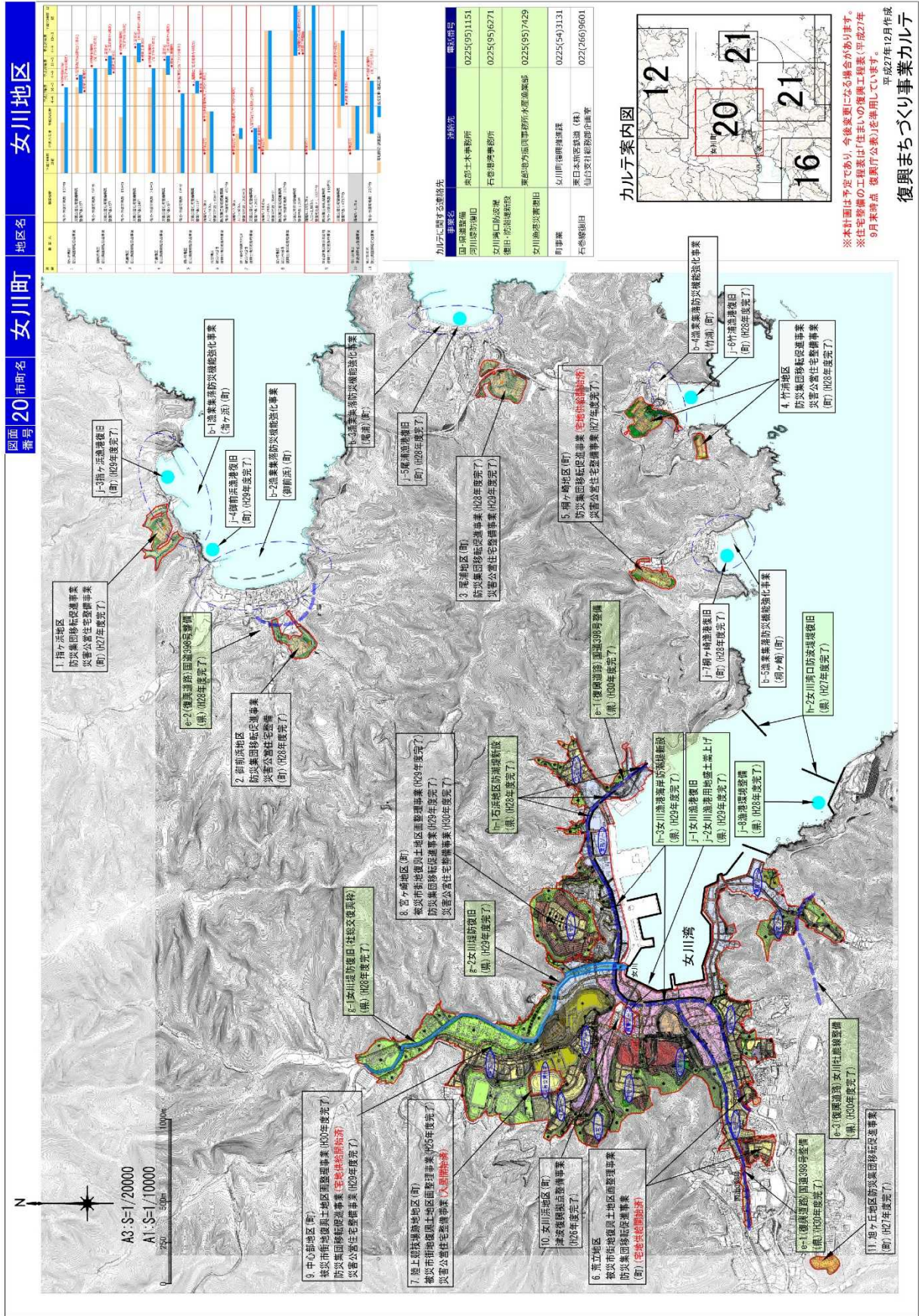


図 復興まちづくり事業カルテ（女川町）  
（宮城県 平成 27 年 12 月作成 平成 28 年 2 月公表）



復興まちづくり事業カルテ（女川町）  
（宮城県）平成27年12月作成 平成28年2月公表

(3) 住宅再建意向の変化に応じて事業手法を見直すとともに、需要が確実で土地利用が明確なエリアについて、先行的に事業認可を取得して、事業着手を図った事例

1) 宮城県 名取市 (閑上地区)

①対象事例の概要

地形状況	平野部			リアス式海岸部	
土地利用	市街地			集落部	
	主要市街地	住宅地	住商工混合	漁村集落	農村集落
地区内被災施設	行政主要機関	漁港	基幹産業基盤	鉄道	
地区内人口規模	～100人	～500人	～1,000人	～3,000人	～7,000人
地区の成り立ち	<ul style="list-style-type: none"> <li>・漁業のまちとして成立し、その後仙台中心市街地や名取中心市街地のベッドタウンとして住宅地化が進行した。</li> <li>・住宅地内に水産加工場をはじめとする事業者が点在し、住商工混在市街地であった。</li> </ul>				
被災状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内ではほとんどの家屋が全壊・流失している。</li> <li>・浸水深は最大 8.5m。</li> <li>・被災した主要施設としては、漁港、小中学校が挙げられる。</li> </ul>				
復興まちづくりの考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>●多重防護による現地再建(土地区画整理事業による嵩上げ市街地への換地) ⇒多重防護による現地再建(土地区画整理事業による嵩上げ市街地への換地、防集移転先団地)と内陸部移転(地区外の防集移転先団地)の併用</li> <li>・復興まちづくり計画の策定段階は現地再建単独の方針であったが、その後現地再建と高台移転を併用する復興まちづくり方針に変更した。</li> </ul>				

②対象事例における教訓・工夫した点

- ・復興計画の策定段階では地区全域での現地再建(住居系市街地の嵩上げ、二線堤整備による多重防護)による復興を想定し、学識経験者や地元団体代表からなる復興計画検討委員会により復興まちづくりの方針が決定された。検討にあたっては、市民へのアンケートによる住宅再建等に係る意向調査を実施していた。
- ・その後、復興まちづくりの方針に基づき、比較的早期に地区全域を土地区画整理事業区域の都市計画決定を行い、事業認可に向けて建設型応急住宅団地別の住民説明会等を実施してきたが、今後の災害リスク等から、現地再建と内陸部への移転再建とに、住民意向が割れる結果となった。
- ・また、住居系土地利用がL2津波に対応した嵩上げ市街地ゾーンに集中配置されるため、L2津波に対応していない大規模な低地産業系市街地ゾーンが計画されていたが、新たな産業誘致の目処が立たないことから、事業計画策定や合意形成が難航していた。
- ・結果として、土地区画整理事業区域内での防災集団移転促進事業の併用(海より東側の区域)に方針を変更し、災害危険区域指定に基づく被災住宅元地の買収や、土地区画整理事業区域内での移転希望者の土地の売却意向に応じること、地区外での災害公営住宅の整備などを盛り込むこと、需要が確実で土地利用が明確なエリアについて、先行的に事業認可を取得して、早期の事業着手を図ることで対応を図った。



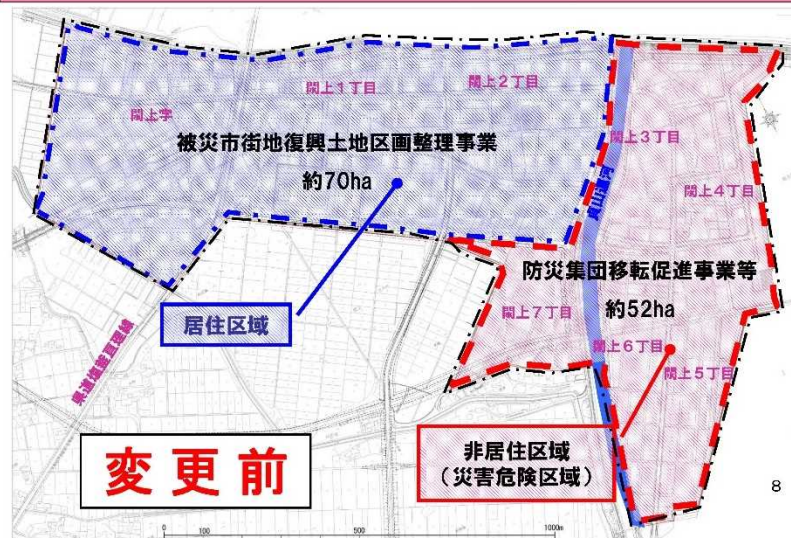
●平成 24 年 3 月  
 土地区画整理事業区域の  
 都市計画決定（図面）

土地利用表	
種別	名称
	幹線道路
	区画道路
	特殊道路
	公園用地
	河川・水廊
	遊歩用地
	公益施設（非公営物）
	公益施設（公営物）
	寺社用地
	学校用地
	一般住宅
	附設みどり住宅
	集合住宅検討用地
	産業関連施設用地
	事業区域

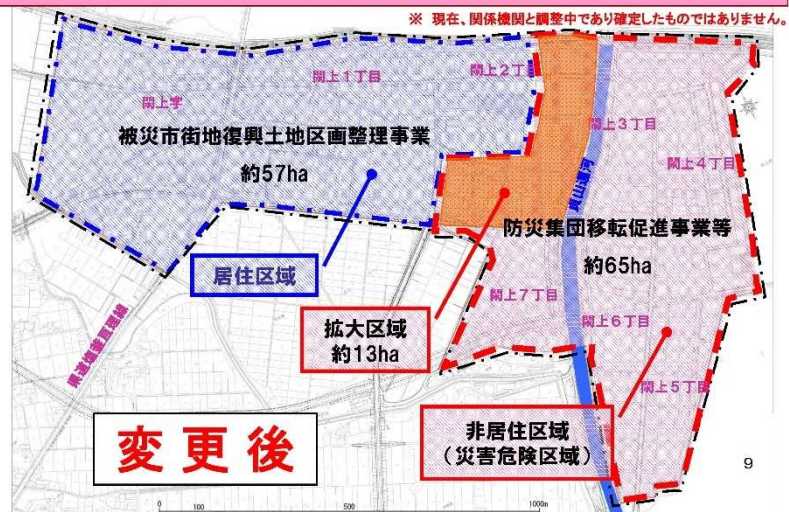


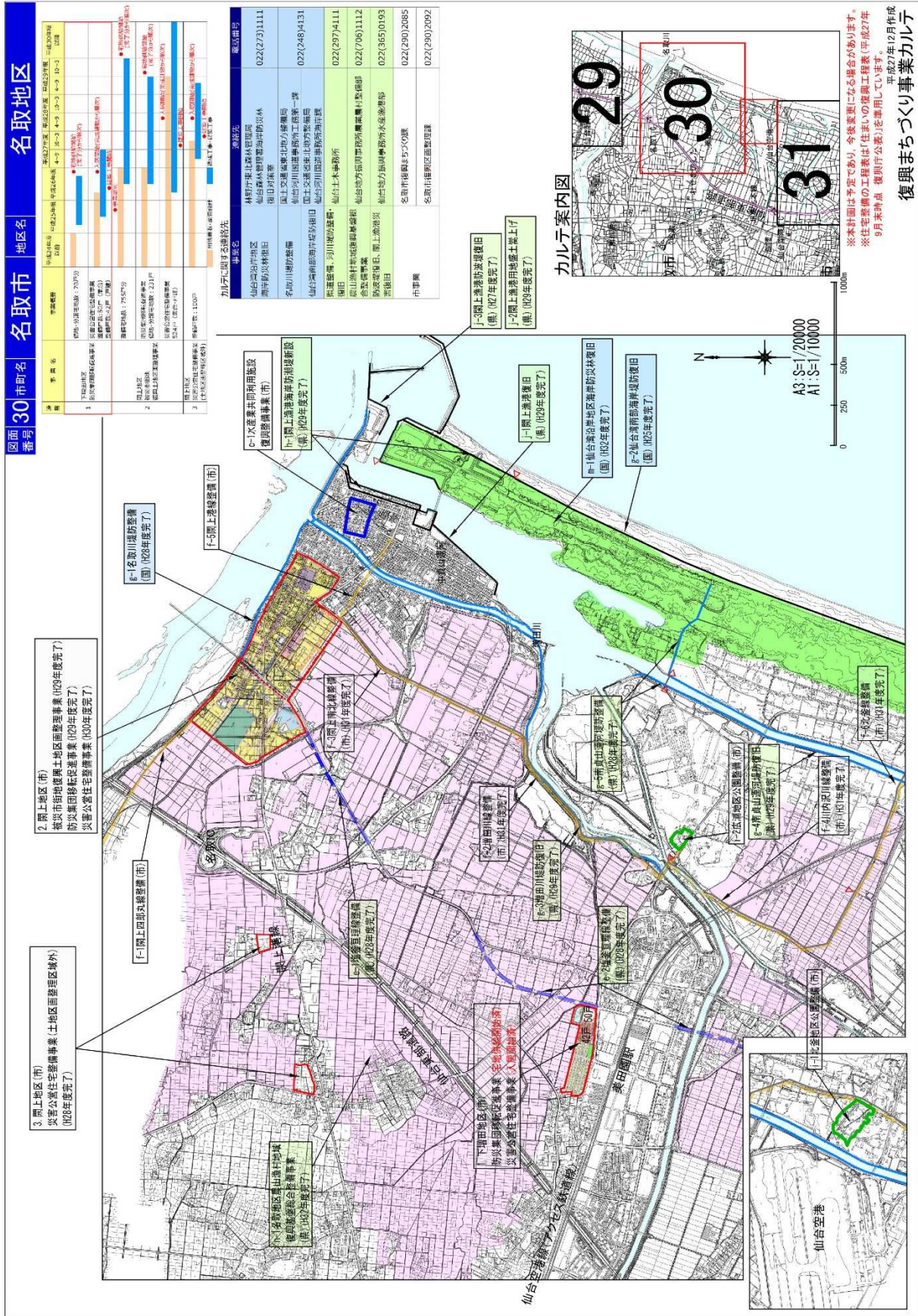
●平成 25 年 11 月  
 土地区画制事業の認可（事業認可）区域の縮小と防災集団移転促進事業の導入  
 （平成 25 年 8 月説明回資料）

貞山運河西側を居住区域とし、それ以外は非居住区域として段階的にまちづくりを進めます。



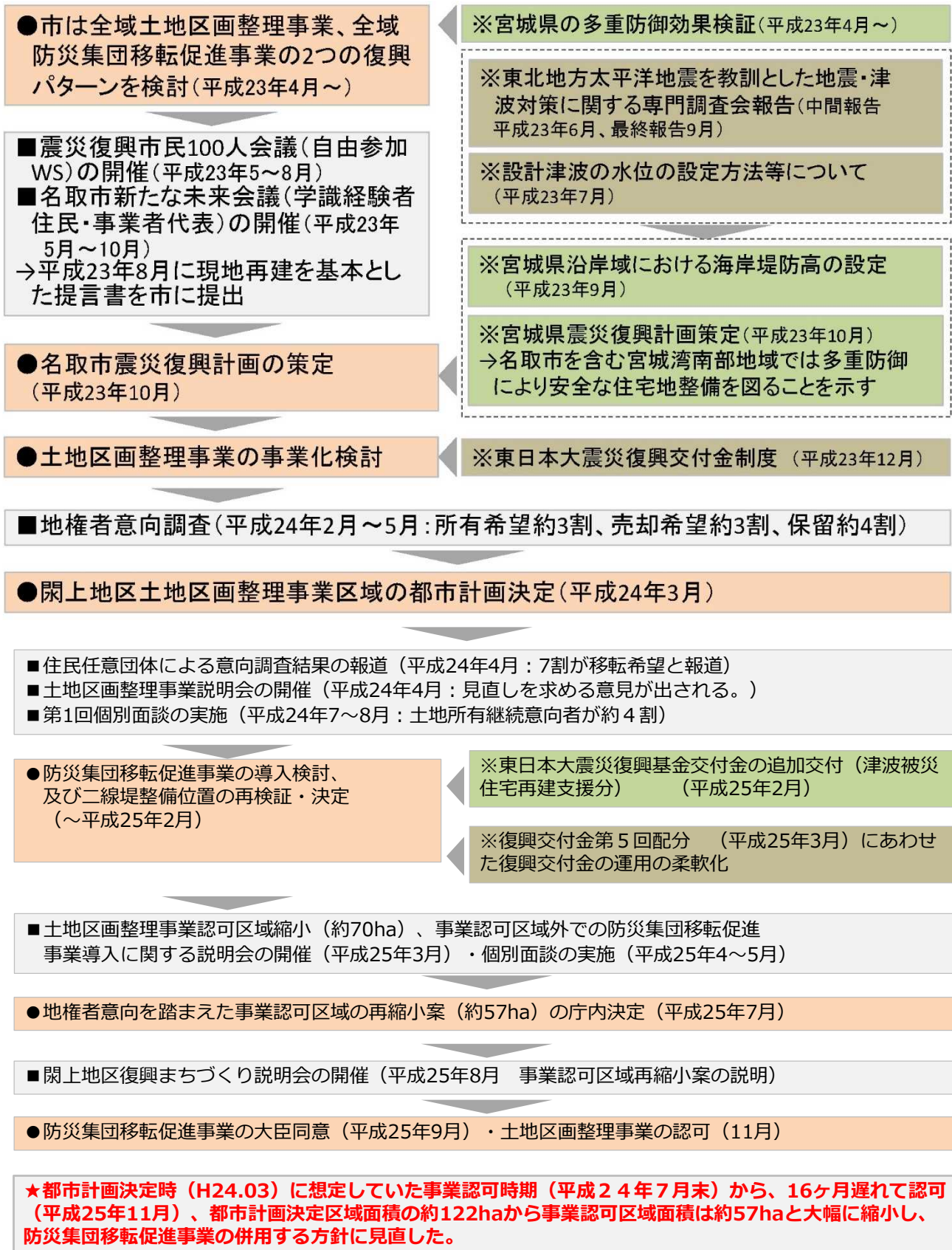
貞山運河西側の居住区域としていた範囲を変更し、土地区画整理事業を実施し、それ以外は非居住区域とし、防災集団移転促進事業を適用します。





復興まちづくり事業カルテ (名取市)  
宮城県 平成27年12月作成 平成28年2月公表

参考：閑上地区（名取市）における事業認可までの流れ



2) 岩手県大船渡市

- ・岩手県大船渡市では、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。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て売却意向に応えるといった事業の組合せにより、権利者意向を柔軟に事業に反映した。

**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**



✓ 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

区画整理	33.8ha
津波復興拠点	7.7ha

津波拠点(白は中抜き)

✓ 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。

**■大船渡駅周辺地区 意向把握時期**

- H23.3 発災
- H23.5 復興に向けた市民意向調査(A)
- H23.10 復興計画策定
- H24.7~8 土地利用に関するアンケート(B)
- H24.10 区画整理都決(当初)
- H25.5 区画都決変更、津波都決
- H25.7~8 区画認可(8月)、津波認可(7月)
- H25.8 換地申出(C)
- H26.5~6 津波 都決変更、事計変更
- H26.6 仮換地指定
- H27.3 マッチング開始
- H27.9 土地活用意向調査(D)
- H27.12 株式会社大船渡設立

**■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

(4) 住宅再建意向の変化に応じて柔軟に事業フレームの見直しの実施、事業フレームの見直しを見越した段階的な事業推進を実施している事例

1) 岩手県 宮古市

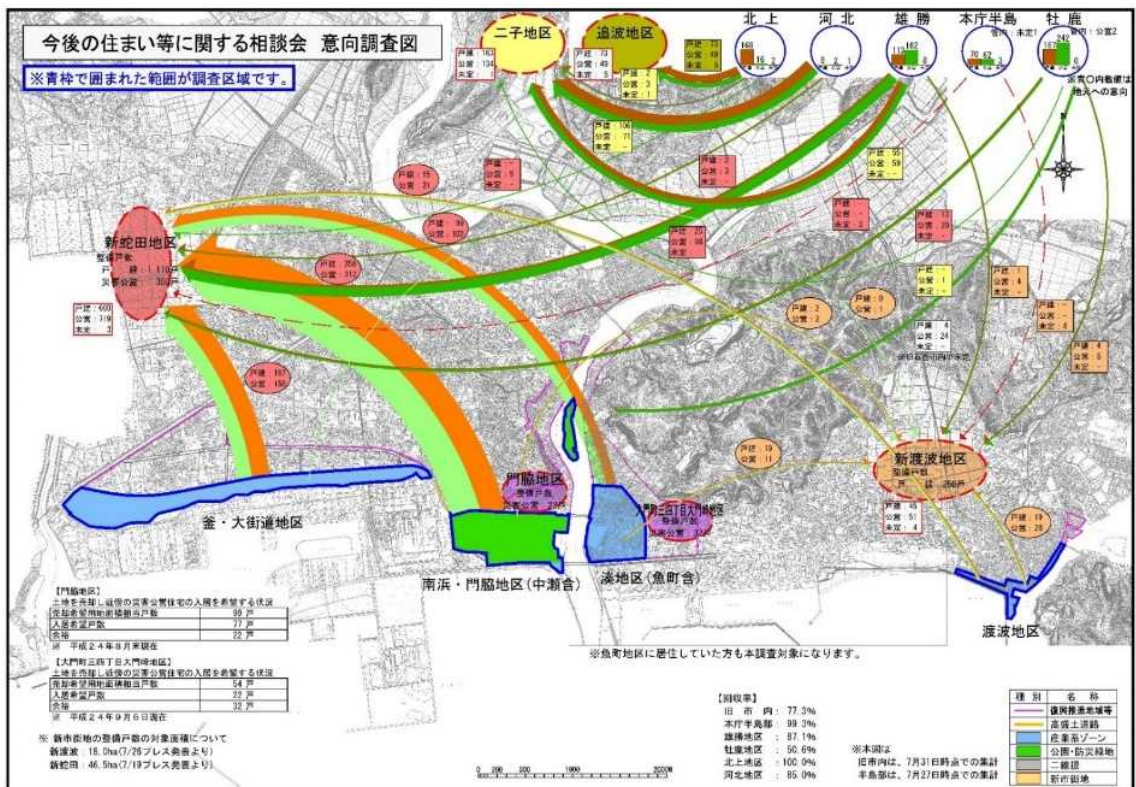
- ・宮古市では、各人の再建意向は、過去の意向調査や個別面談（被災全世帯対象）の記録を全て一つのデータベースに整理（個人単位のカルテ、地区単位、事業単位の意向一覧表も作成）し、再建意向未確定の方については、過去の意向や面談時の発言等をもとに市で推測判断して事業計画に反映することで、事業計画の大幅な見直しが発生していない。
- ・意向の変化によって生じる空き区画は、変更のタイミングで意向を再確認しながら、空き区画が発生しないよう事業計画を見直しており、事業手法・事業区域が確定してから、各事業フレームの出入りはかなりあるが、全体フレームに大きな変化はない。
- ・防集事業や災害公営住宅では、意向が確実な700世帯分は最低限事業を進め、意向未確定の世帯分は、設計まで実施し、工事等は行わないなど、後戻りできるところで止めている。

2) 岩手県 山田町

- ・山田町では、復興計画策定時点（1年目）と事業計画検討時点（2年目以降）とで、災害公営住宅希望者の増加、自力再建希望者の減少という傾向が見られ、災害公営住宅や防災集団移転促進事業などの計画変更を余儀なくされた。状況に応じて意向の再確認を行うとともに、需要変動に柔軟に対応できるように段階的な団地開発を進めるようにした。

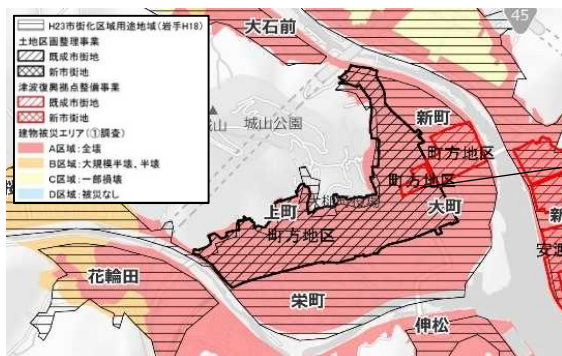
3) 宮城県石巻市

- ・宮城県石巻市では、意向調査結果から各地区で行う事業概要を取りまとめるとともに、地区間の人口移動を確認し、市全体での事業規模の調整を図った。



4) 岩手県 大槌町

- ・岩手県大槌町の町方地区では、人口減少の流れを想定し、旧市街地を駅周辺に集約し、コンパクトな規模で市街地の再生を図った。



図書館やふれあいセンターが集約した「おしゃっち」

(UR都市機構提供)

(5) 宅地に適した平地が少ない地区において既存コミュニティの中に事業区域を設定した事例

- ・岩手県大船渡市の越喜来（浦浜）地区では、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集落への差し込み移転を併用し、コミュニティ維持を図った。



第7章 恒久住宅への円滑な移行

7-1 東日本大震災の復興まちづくりにおける課題

- ・東日本大震災被災地域では、応急仮設住宅入居者の住まいの再建方法や時期は様々であることから、地域によっては建設型応急住宅団地において虫食い状に空き住戸が発生している。
- ・また、住まいの再建には経済的な負担が大きいこと、高齢者世帯が多いことなどから、災害公営住宅や移転先団地の整備が進んできた段階においても、住宅再建意向が未確定の世帯数が一定割合存在しており、応急仮設住宅の円滑な解消を図るためには、これらの住まいの再建意向未確定の入居者の住まいの再建支援が重要となる。

7-2 東日本大震災における取組事例

(1) 宮城県

- 1) 「恒久住宅移行期における被災者生活支援活動の課題と取組例」(平成25年10月作成27年4月改訂)
  - ・被災者の健康の保持・増進や地域で安心して暮らせるコミュニティの再構築などの支援活動について、県や市町村、NPO 団体等保健福祉分野に関わる関係者をはじめ様々な部署と課題等を共有し、連携して、多角的視点を持って取り組むため、災害公営住宅をはじめとする恒久住宅に移行する時期を3つの期に区分し、保健福祉分野に関する被災者生活支援をより効率的・効果的に推進するために、想定される課題と取組例を整理した。

恒久住宅移行期における被災者生活支援活動（イメージ図）

住民の健康維持へ向けた総合的な支援

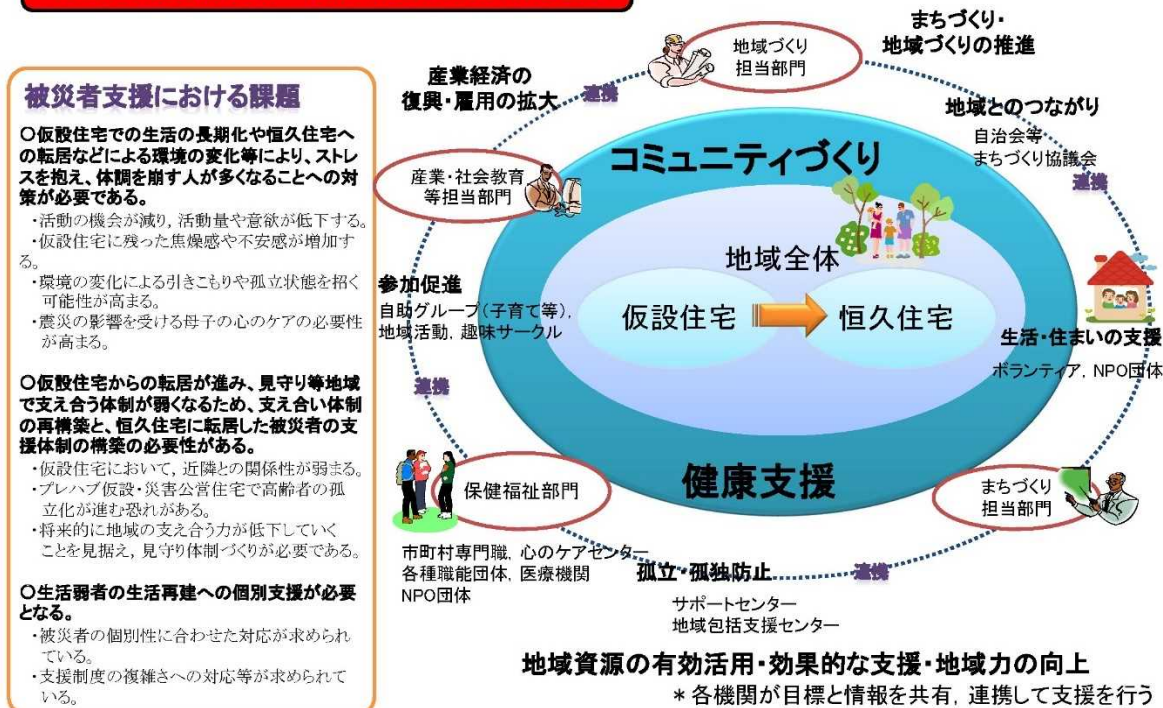


図 恒久住宅移行期における被災者生活支援活動イメージ図（宮城県）

2) 被災・避難者の恒久住宅転居に向けた支援連絡会議の設立

- ・恒久住宅への円滑な移行に向け、庁内関係部局（3部 11課室）が平成 27 年 7 月に「被災・避難者の恒久住宅転居に向けた支援連絡会議」を設置し、現状の把握と情報の共有化を図っている。

3) 応急仮設住宅の特定延長の実施について

- ・災害公営住宅等の整備により、被災者の住宅不足が概ね解消する市町については、応急仮設住宅の供与終了を基本とする一方で、防災集団移転促進事業による自宅建築や災害公営住宅等へ入居が決定しているなど、自宅の再建先は決まっているが工期等の理由から供与期間内に恒久住宅に入居できない特定の要件に該当する者について、供与期間を延長する特別基準を設定している。これにより応急仮設住宅に残っている被災者の再建意向を明確化させ、恒久住宅への円滑な移行を促している。

4) 被災者住宅確保等支援事業の実施

- ・応急仮設住宅の供与終了が本格化するにあたり、県では応急仮設住宅の入居者が早期に再建できるよう、再建先となる恒久的な住まいの確保に向けて支援を行っている。
- ・宮城県被災者転居支援センターを平成 27 年 7 月 1 日に設置し、応急仮設住宅入居者の意向調査等で、住宅再建先が未定の方を中心に支援員が訪問し、安心・安定して暮らせる住まいの確保をサポートしている。必要に応じて、福祉サービスの紹介や利用までの助言、生活再建の支援を行っている。
- ・宮城県住宅情報提供コールセンターを平成 27 年 9 月 1 日に開設し、応急仮設住宅入居者の方及び県外に避難されている方のうち、宮城県内のアパートやマンションなど賃貸住宅での生活再建を検討されている方へ、県内の物件情報・不動産事業者の紹介や、契約手続などの相談を受け付けている。
- ・宮城県民間賃貸住宅提供促進奨励金事業を平成 27 年 9 月 1 日から実施し、応急仮設住宅（建設型応急住宅、賃貸型応急住宅）の供与を受けている高齢者及び障がい者の新たな住まいの円滑な確保を推進するため、当該支援対象者を含む世帯が入居するための賃貸借契約等を締結した貸主に対し、月額賃料 1 か月分（上限 89,000 円）を住宅提供促進奨励金として支給している。

**<ご利用にあたって>**

- 当センターでは、「宮城県内の仮設住宅にお住まいの方」で、様々な困難や苦悩を乗り越えていただくために、お困りの方の相談をお受けします。
- ご相談いただいた方の移転に関する契約手続の代行や保証、引越し作業を行う機関ではありません。
- ご相談がたてどまらぬにはお待ちいただく場合がございますので、あらかじめご了承ください。

**転居までのステップ**

- Step 01** ご相談開始
- Step 02** 振りごとの相談、物件探しのお手伝い、手続きの説明
- Step 03** 物件決定
- Step 04** 新居で必要なもののサービス相談
- Step 05** 引越しの相談

**新生活スタート!**

**こんな悩みがある方はご相談ください**

- 悩** 新しい家に移らなければならないけど、どこの不動産会社に行けばいいのか迷ってしまったり、手続きも、いろいろ聞いたり資料を記入したりが不安...
- お** お話を伺って、不動産会社や物件見学等に行きます。契約時には、書類の内容で分からないことやスケジュール設定も、納得して決められようお手伝いします。
- 悩** 誰かがついてくれないと歩歩るのが大変な状況。このままでは希望するところに入れないのではと心配...
- ま** まずはお電話でご相談ください。お困りの点を一つ一つ整理しながら、転居先で安心して暮らせる環境や案件に配慮し、サポートします。

**宮城県被災者転居支援センター**  
**宮城県被災者転居支援センター**

お問い合わせ  
**022-796-9552**  
 受付時間 平日 9:00～18:00  
(土日・祝日・年末年始を除く)  
[FAX] 022-796-9553 [MAIL] miyagi@personal-support.org

〒980-0802  
 仙台市青葉区二丁目6-5  
 オフィス2日曜 2階

最寄地下車  
 仙台市営地下車 徒歩3分  
 仙台市営地下車 徒歩3分  
 仙台市営地下車 徒歩2分  
正確な経路は事前に確認してください。

平成 27 年度宮城県委託業務



(2) 宮城県 仙台市

- 仙台市では、全ての応急仮設住宅入居世帯に対する戸別訪問等で把握した、各世帯の生活状況や再建に関する意向や課題等に基づき、世帯を4つに分類し、必要な支援策や実施体制を体系的に取りまとめた「被災者生活再建推進プログラム」(平成26年3月策定、平成27年3月に「被災者生活再建加速プログラム」に改訂)を策定し、支援に取り組んでいる。
- 支援にあたっては、庁内関係部局や社会福祉協議会、NPO等支援団体の担当職員で構成する各区ごとの「被災者支援ワーキンググループ」で情報共有や支援の進捗状況を確認し、支援内容や役割分担等を決定しているほか、弁護士など専門家と連携を図りながら、個々の事情を踏まえたきめ細かな対応に努めている。

1) 被災者生活再建加速プログラム(平成27年3月策定)

- 仙台市で被災された世帯に対する応急仮設住宅供与期間が5年に決定したことを踏まえ、応急仮設住宅入居世帯が、供与期間内に新たな住まいへ移行できるよう、「被災者生活再建推進プログラム」を「被災者生活再建加速プログラム」に改訂し、伴走型民間賃貸住宅入居支援や住宅再建相談会の開催、情報誌の発行など移行支援策を強化した。

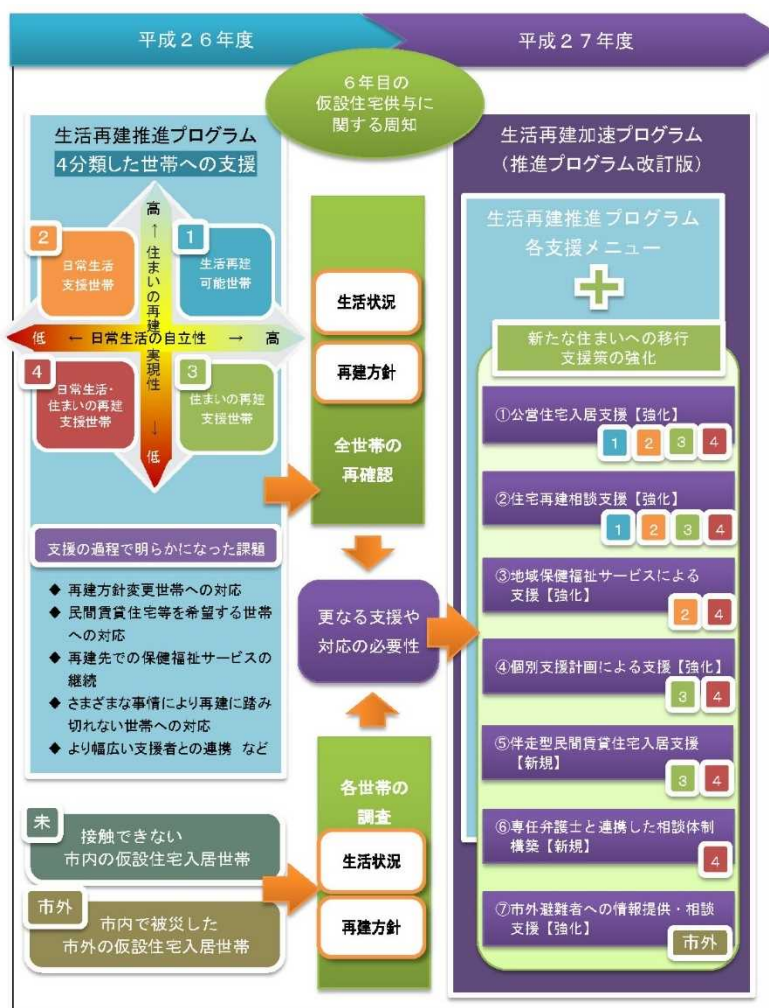


図 新たな住まいへの移行支援の強化イメージ  
(宮城県仙台市 仙台市被災者生活支援強化プログラム)

2) 伴走型民間賃貸住宅入居支援

- ・仙台市では、再建先となる民間賃貸住宅を一人で探すことが困難な応急仮設住宅入居者に対して、一般社団法人パーソナルサポートセンターと連携し、住まい探しのアドバイスや同行、入居手続の支援などを行っているほか、生活資金等に不安を抱える世帯に対して、社会福祉協議会の貸付制度等の紹介や、関係団体と連携した家計相談などの伴走型支援を行っている。

3) 応急仮設住宅入居者の住まいの再建の促進に関する協定の締結（平成27年3月）

- ・仙台市では、被災者生活再建支援に関する相談連絡体制の構築「住まいの再建に向けた情報提供」「住宅物件などの紹介」「賃貸住宅等相談会の開催」など、応急仮設住宅入居者への支援を相互連携して取り組み、住まいの再建を促進するため、(公社)宮城県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会宮城県本部、(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会の3団体と応急仮設住宅入居者の住まいの再建の促進に関する協定を締結した。

4) 住まいの再建 民間賃貸住宅活用情報誌の作成・公表（平成27年4月）

- ・応急仮設住宅入居者が、民間賃貸住宅を活用して住まいの再建を行う上で役立つ情報を提供するため、賃貸契約時の注意事項や、引っ越し時に活用できる補助制度、不動産事業者情報など、さまざまな情報を掲載した冊子を作成・配布した。



～応急仮設住宅にお住まいのみなさまへ～  
**住まいの再建**  
**民間賃貸住宅活用**  
**情報誌**



仙台市

もくじ

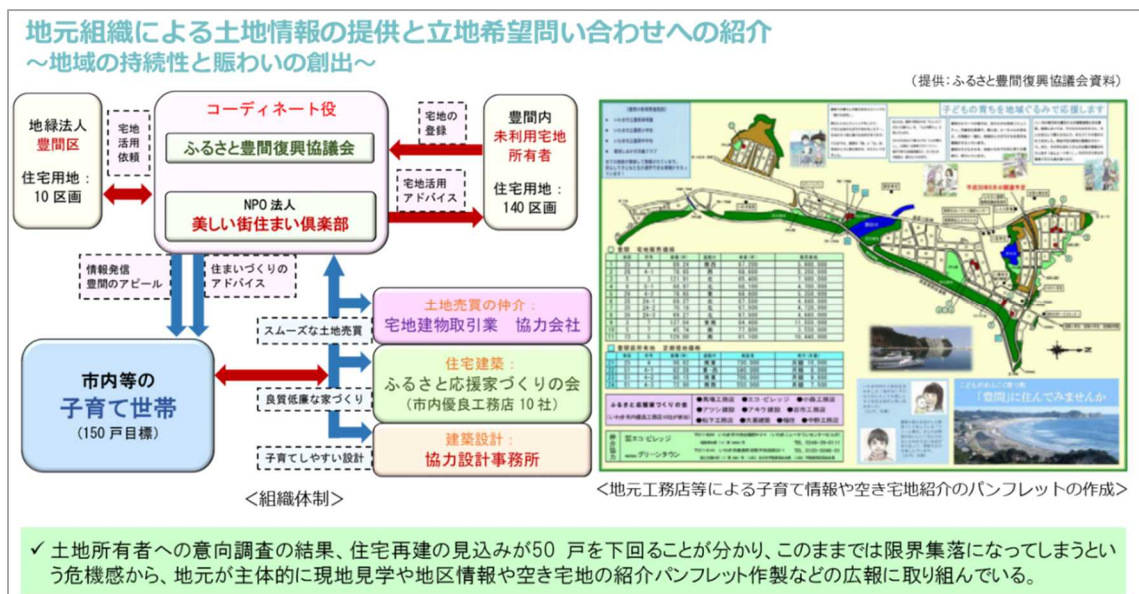
<b>I 応急仮設住宅から賃貸住宅に転居して再建する方へ</b>	<b>4</b>
1 賃貸住宅に入居するまでの一般的な流れ	4
2 賃貸住宅の物件探しから契約締結までの手続きの流れ	4
賃貸住宅を借りときの心構え	5
手続きのうえでのチェックポイント	5
契約時のチェックポイント	6
<b>II 現在入居している借上げ民間賃貸住宅（みなし仮設住宅）をご自分で契約して再建する方へ</b>	<b>8</b>
1 借上げ民間賃貸住宅をご自分で契約するまでのおおまかな流れ	8
2 入居申し込みから契約締結までの手続きの流れ	8
3 注意点	9
<b>III 応急仮設住宅を退去するときは</b>	<b>10</b>
1 プレハブ仮設住宅・借上げ公営住宅等から退去するとき	10
2 借上げ民間賃貸住宅（みなし仮設住宅）から退去するとき	11
3 応急仮設住宅退去時の物品持ち出しについて	12
4 応急仮設住宅の種別と契約について	13
原状回復について	14
<b>IV 引っ越し費用等の支援金・補助制度</b>	<b>15</b>
1 被災者生活再建支援金「加算支援金」	15
2 仙台市防災集団移転促進事業の対象の方	15
3 仙台市内の津波浸水区域内に建物を所有し、居住していた方（浸水区域A・Bの方）	16
4 生活保護を受けている方	16
<b>V 賃貸住宅に関する支援制度など</b>	<b>17</b>
1 サービス付き高齢者向け住宅	17
2 仙台市民間賃貸住宅入居支援制度【情報提供】	17
3 仙台市高齢者向け優良賃貸住宅	19
4 家賃債務保証制度	20
<b>VI お金に関するその他の制度</b>	<b>22</b>
1 生活復興資金貸付	22
<b>不動産事業者情報</b>	<b>23</b>
仙台市全域図	24
地域ごとの詳細図	26
区別インデックス	75

(3) 宮城県 岩沼市（里の杜仮設住宅）（供与期間5年間での応急仮設住宅解消のための取組事例）

- 建設型応急住宅入居が被災地区単位での入居を基本としたことにより、地域コミュニティの存続に大きく寄与したことに加え、災害公営住宅入居に際しては、被災地区単位での入居、住民の話し合いによる入居室選考を実施し、地区単位での再建への合意形成が図られた。
- 防災集団移転促進事業の面整備の完了（平成25年度末）、災害公営住宅の建設完了（平成26年度末）時期に合わせて、応急仮設住宅入居者への再建意向確認を早期（平成25年度）から継続して実施し、再建意向未確定世帯など、要支援世帯の把握を行い、庁内関係部署（復興部局・住宅部局・福祉部局）による支援体制（定期的な対応検討会議等）を整え、対応に当たった。
- 要支援世帯等への対応として、個別面談の実施を行い、世帯の個別事情について詳細を把握しつつ、住まい再建にかかる相談対応、災害公営住宅及び公営住宅の情報提供など、各世帯の状況に合わせた対応を行った。

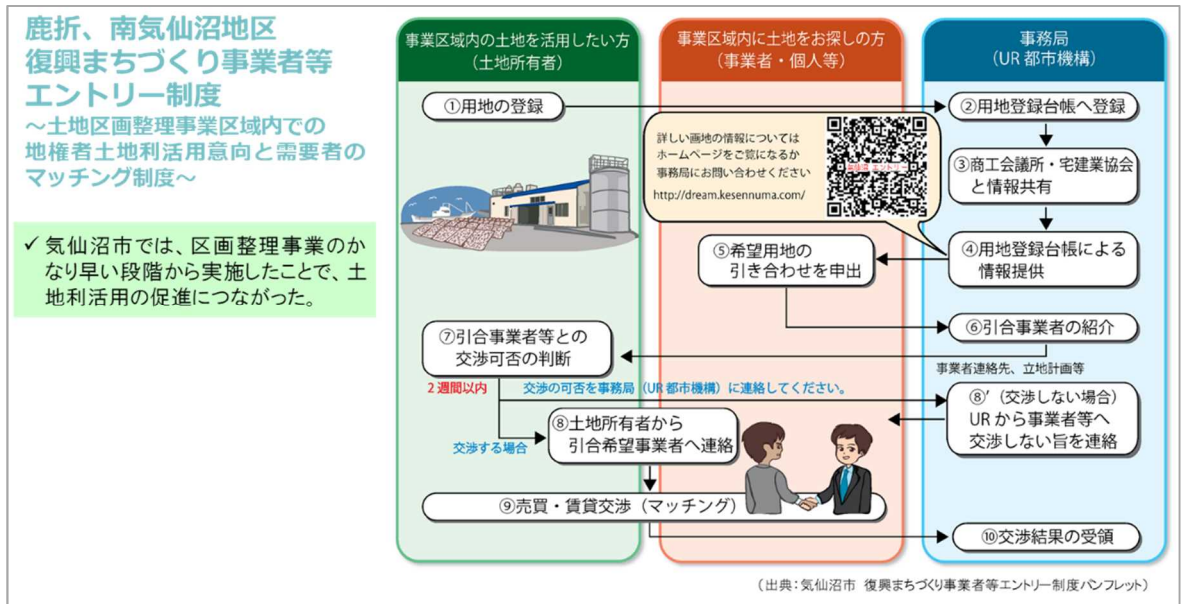
(4) 福島県いわき市（宅地不足や土地高騰化を防ぐための情報提供・アドバイス）

- 福島県いわき市では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、地元に戻りを取り戻すために、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。



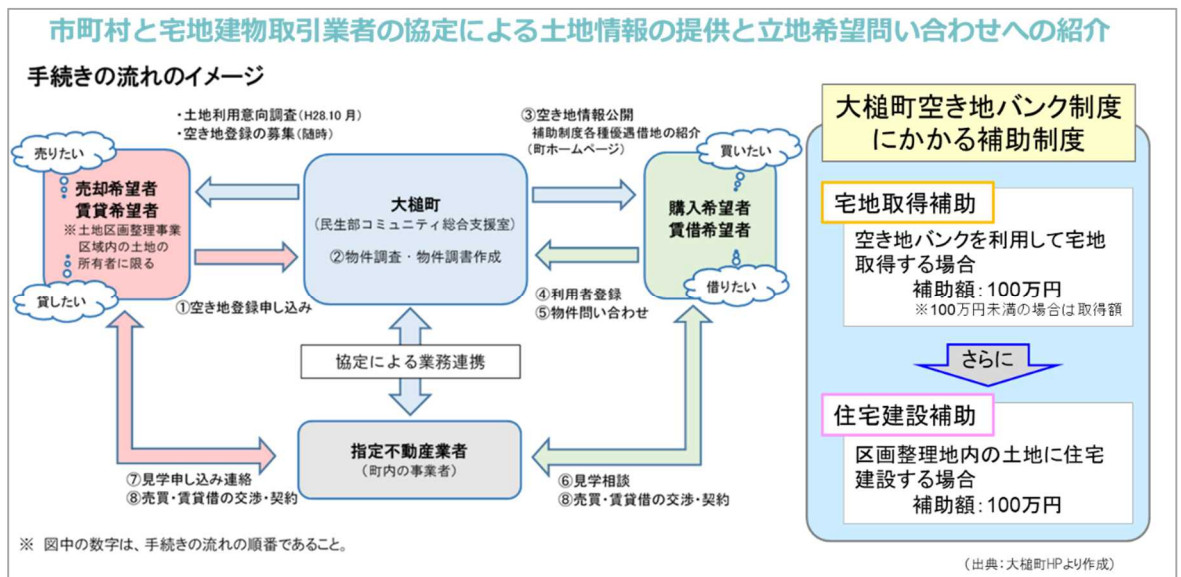
(5) 宮城県気仙沼市（土地活用を促進するためのオープンマッチングの取組）

- 宮城県気仙沼市では、市が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、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し、円滑な土地利活用の促進に繋がった。



(6) 岩手県大槌町（土地活用を促進するためのオープンマッチングの取組）

- 岩手県大槌町では、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した。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った。



(7) 岩手県大船渡市（公有地と民有化の等価交換／公有地・民有地一体利用による大区画化）

- 岩手県大船渡市の越喜来（浦浜）地区では、復興整備事業を実施するために公有地と民有地とを交換する際の登録免許税を免税とする特例（2016年創設）を活用し土地の集約化を進めるとともに、同市が民有地、公有地の一体利用の調整や、企業による地元説明に対する協力など積極的な誘致活動を行うことで、イチゴの生産・担い手育成拠点施設の立地を実現した。



(8) 岩手県大船渡市／宮城県女川町（復興事業エリアのまちづくり法人による賑わい創出）

- 岩手県大船渡市の大船渡駅周辺地区や宮城県女川町の中心部地区では、土地区画整理事業と津波復興拠点整備事業を組み合わせるにぎわい拠点の基盤を整備すると同時に、まちづくり会社を立上げ、当該まちづくり会社が核となって施設管理やテナント募集、イベント開催などのエリアマネジメントを行い、にぎわいの創出を図っている。



キャッセン大船渡

(出典：大船渡市)



女川駅前レンガみち周辺

(宮城県提供)

(平成30年度都市景観大賞 国土交通大臣賞受賞)