

第四章

震災復興における適用 方策と基本的な考え方

震災復興における適用方策と基本的な考え方

被災前の事前復興計画策定では、阪神大震災や東日本大震災でどのような復興計画が立案されたかなどの教訓を理解し、その手法や制度について十分に知識を深めておくことが重要となる。そして、平時からのまちづくりにおいて適切な施策提案ができるように努めておかなければならない。本章では、被災後限定の事業制度に加え、平時のまちづくりにおいても活用できる事業制度についても掲載している。その制度上の差異などの特性把握にも努められたい。

被災後、第一次、第二次建築制限を行う際には、まず復興地区区分の検討を行うこととなるが、多様な被災状況、従前の市街地の状況等から復興地区区分を総合的、即地的に判断していくことが求められる。続いて、復興地区区分毎に、具体的な復興事業を検討することとなるが、多くの事業手法から、被害状況、整備目標に応じた手法を適切に選定していくことが求められる。

被災後の復興事業は、あくまでも被災地の早期復興を目的としており、一般的なまちづくりの必要性から行う計画的な市街地整備事業とは性質は異なる。復興事業の実施範囲は甚大な被害が生じた区域であり、必要以上に区域を広げたり、その整備目標も必要以上に高めたりしないよう留意する必要がある。真に必要な地区設定や復興事業計画とすることで、地域住民の方々からの協力や理解を得ることに繋がる。また、被災地限定となっている事業制度も多いことから、担当者はこれら制度について理解を深めておく必要がある。

本章では、どのように復興地区区分を判断していくかなどの詳細な考え方、留意点、事業手法の選定における基本的な考え方等について取りまとめている。

事業制度等に関しては、東日本大震災における制度拡充などをできる限り反映し、要点に絞り込んで取りまとめているが、今後のさらなる制度の拡充や被災地での課題、工夫などを組み入れ、更新をしていく必要があると考えている。

(1) 復興地区区分の検討のための基本的な考え方

①復興地区区分の基本分類

愛知県震災復興都市計画の手引き（手続き編）第二章

「②復興地区区分の検討」で示した復興地区区分を以下に再掲する。

表 復興地区区分の基本分類(再掲)

	都市基盤未整備 ・ 右記以外の地区 ・ 幅員 4 m 未満の細街路が 存在する地区	都市基盤整備済 土地区画整理事業、市街地再開発事 業、住宅市街地総合整備事業、開発許 可による住宅開発事業等が実施済み
大被害地区	重点復興地区	復興促進地区
中被害地区	重点復興地区	復興誘導地区
	復興促進地区	
小被害地区	復興誘導地区	復興誘導地区

復興地区区分の検討は、以下の 2 段階で行うこととなる。

第 1 段階・・・復興地区区分の検討

発災後 10 日以内に、家屋の被害概況から判断し、復興地区区分を検討する。

- 発災後 14 日以内に、「建築基準法第 84 条の区域」を指定
「重点復興地区」=「建築基準法第 84 条の指定区域」

第 2 段階・・・復興地区区分の再検証

発災後 1 ヶ月以内に、家屋被害状況調査を基に復興地区区分を再検証する。

- 発災後 2 ヶ月以内に、「被災市街地復興推進地域」の都市計画決定、整備に関する基本計画を決定
「重点復興地区」=「被災市街地復興推進地域」

②検討における留意点

復興地区区分の検討において特に重要となるものは以下の3つとなる。

- ・被害状況
- ・都市基盤整備の状況（道路、空間、敷地等）
- ・大規模な面的被害が発生した原因、条件

ア都市基盤の整備状況

前項に示す整備状況等に基づく基本的分類表のとおり、市街地開発事業、開発許可による住宅開発事業、住宅市街地総合整備事業等が実施された区域は、基本的に「都市基盤整備済」と判断してよいが、戦災復興土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業の実施済み区域については、その整備水準などに応じて復興地区区分を詳細に検討することが望ましい。

（ア）戦災復興土地区画整理事業等について

現在の土地区画整理事業は、昭和29年(1954年)に成立した土地区画整理法が基本となっているが、県内にはそれ以前の特別都市計画法に基づく、いわゆる戦災復興土地区画整理事業で整備された地区がある。

特別都市計画法による区画整理は、耕地整理法に準拠したものであり、市街地に準用する場合、適合しない場合もあった。したがって、公共施設の配置・規模については、現在の区画整理等の基準と比較して低水準の場合があると考えられる。

よって、被害状況及び被害の発生原因から都市基盤の整備水準が不十分と判断される場合は、重点復興地区として再整備を検討する必要がある。

（イ）住宅市街地総合整備事業等について

住宅市街地総合整備事業に代表される住宅市街地整備に係る事業は、土地区画整理事業のような換地を伴う抜本的な整備ではなく、部分修復型の整備であるため、地区・地域単位での都市基盤状況としては不十分な場合があると考えられる。

そのため、被害状況及び被害の発生原因から都市基盤の整備水準が不十分と判断される場合は、重点復興地区として再整備を検討する必要がある。

イ大規模被害の発生原因と被災前の市街地の状況との関係性

前述のとおり、「都市基盤未整備地区において中被害である場合」、「都市基盤整備済で大被害である場合(都市基盤整備が低水準)」は、被害の状況や原因によっては、復興地区区分の詳細な検討を行う必要がある。

被害の発生原因と市街地状況に関する関係性については、第二章にメカニズムとして整理済みであるが、復興地区区分の検討の際に必要なポイントを再掲する。

全焼被害が連担・連続の場合

空地が少ない、建て詰まり、消防活動が困難であるなど、防災都市基盤整備が不十分
延焼状況には、風速など気象条件、地震発生時間が大きく影響することに留意

全壊被害が連担・連続の場合

建物の建築年次期が古い、耐震補強が行われていなかった建築物の更新が進まなかった理由として、4m未満道路等の狭隘な道路状況の可能性

これら被災状況に加え、被災前の地区指標（不燃領域率、木防建ぺい率、一次避難困難区域率）も参考にして復興地区区分の検討を行う。

ウ区域、境界の設定について

復興地区区分の第1段階検討、第2段階検討では、各時点で収集可能な情報から検討を進め、手続きを進めることとなる。

特に第1段階検討（建築基準法第84条の指定）の際には、「復興事業が必要」、「事業実施に向けた協議、調整を開始」等の行政側のメッセージ・姿勢を地域住民に明らかにすることを第一としたスピード感が重要となる。その後の地元調整や詳細な調査結果に応じて区域の見直し等は適切に行う。

区域の境界は、以下の基本的考え方を基本とし、現地状況に応じて設定する。

- 幹線道路、補助幹線道路を境界とする範囲
 - 近隣住区など、一定のコミュニティーの単位（町丁目等）
- 一定規模として数ha～数十haを目安として範囲を定めるものと

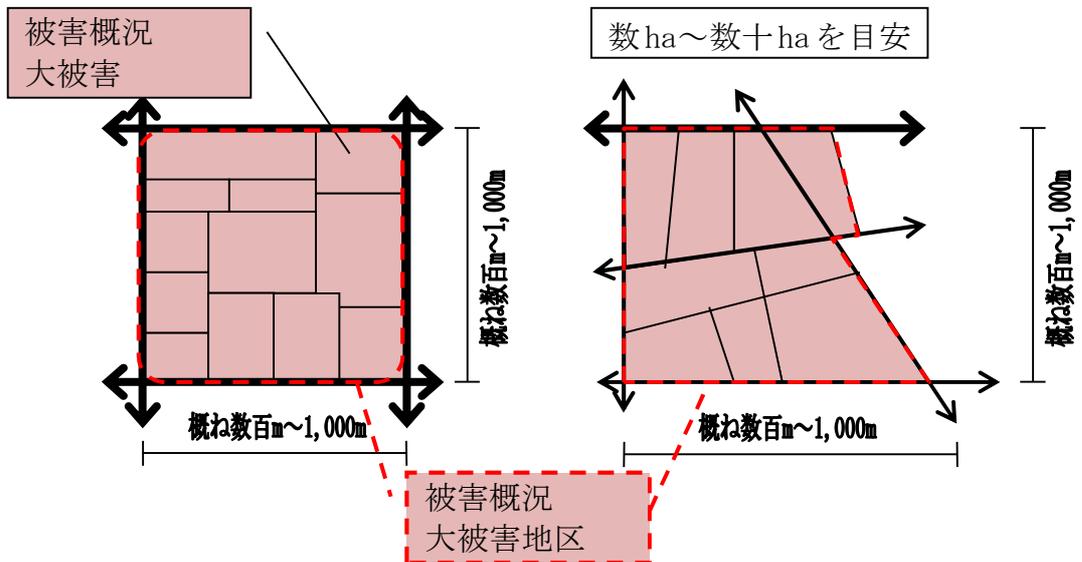
する。

区域の設定に当たっては、復興事業が必要な地区に絞りこむ視点が重要である。真に必要な地区設定や復興事業計画とすることで、地域住民の方々からの協力や理解を得ることに繋がる。

また、被災前の日頃から、地域課題に関する地域住民の方々との話し合い（事前復興計画の取組）を参考に区域を設定していくことが望まれる。

区域界は、道路や河川等の地形地物によって明確に確定していく。

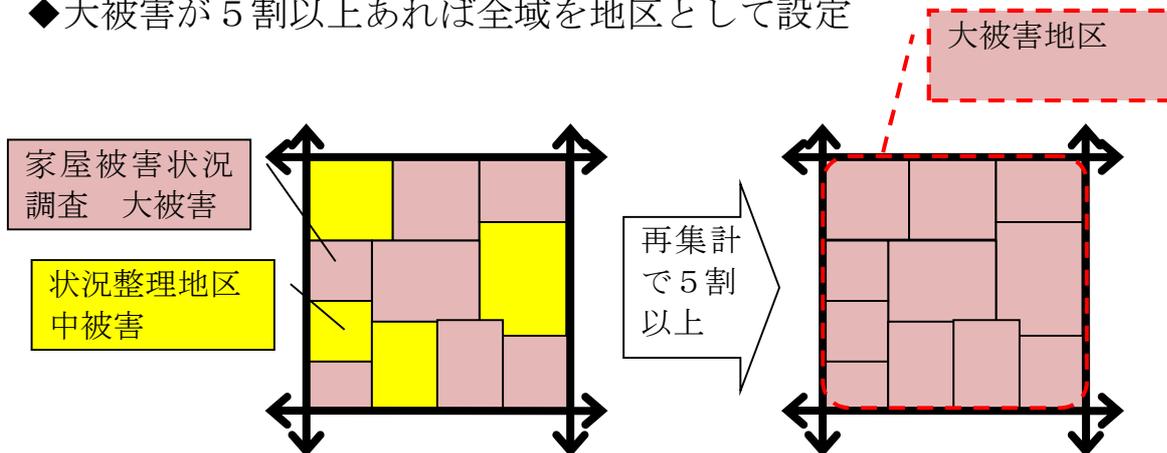
◆区域・境界の設定例



幹線道路を境界とした場合

コミュニティを境界とした場合
(赤色破線で区切った地区をコミュニティなどとする。〇〇市〇〇町など。)

◆大被害が5割以上あれば全域を地区として設定



③ 2段階の復興地区区分の考え方

P.65で示すように「復興地区区分」は「復興地区区分の検討」と「復興地区区分の再検証」の2段階で行う。第1段階の「復興地区区分の検討」時は、被災直後の少ない情報に基づき概ねの範囲や内容を示し、第2段階目の「復興地区区分の再検証」では、詳細な被災情報や地元調整など進めた結果を反映させて区域の精査をする。以下にその方針を示す。

	第1段階 復興地区区分の検討	第2段階 復興地区区分の再検証
①被災地の被害による地区区分	○家屋被害概況把握より判断	○被害状況調査より判断
②都市基盤未整備・整備済の判断	○市街地開発事業等の必要性有無から判断	○その他市街地整備手法の整備状況も判断材料に加え、適用事業を想定する。
③事業を想定した地区区分	△	○
④被害の原因分析－被災前の市街地の状況から判断	△	○
⑤市街地整備の優先度、都市計画マスタープランでの位置づけや整備構想等の有無	△	○
⑥地元協議、地元意見 事前のまちづくり検討状況	△	○

○その段階で判断、分析を行う。

△その段階で可能な範囲内で判断、分析を行う

④ 甚大な津波被害発生の場合の復興地区区分について

津波により甚大な被害が生じた場合、地震動のみによって全壊や全焼の被害が生じた際の復興地区区分の検討とは考え方が異なる。浸水区域では、地盤の嵩上げや移転復興等、再度被災防止のための抜本的な都市改編を伴う復興事業から建築構造に関する規制等の実施といった、地域に適した様々な防災性の向上のための施策を適用した復興計画の策定が必要となる。そのため、復興地区区分としては、都市基盤整備済・未整備にかかわらず「重点復興地区」として整理していくことを基本とする。

以下に、第一章「巨大地震における復興分類」のうち津波による被害を受けた市街地の復興地区区分の考え方を整理する。

津波被害の規模	復興地区区分とその考え方
(レベル 2) 市街地全体が甚大な被災 津波による建物流出、倒壊 した地域	都市基盤整備済・未整備にかかわらず「重点復興地区」とする 建築行為を制限しつつ、当該地における今後の居住の可否を検証する。建築物の構造規制、用途規制、復興事業の計画立案などを進める。

甚大な津波被害が発生した地区は、重点復興地区とし、建築基準法第 84 条の建築制限を実施し、以後の津波対策に関する方針、事業区域が定まるまで建築物が応急復旧することによる支障発生や手戻りを防ぐ。

なお、津波復興は長期間を要することから、地域コミュニティ・産業の崩壊を防ぐため、仮設店舗等の建築を認めていくなど地域活力の維持や地域状況や特性に応じた適切な配慮を進めていく。

建築基準法

第 84 条 特定行政庁は、市街地に災害のあつた場合において都市計画又は土地区画整理法による土地区画整理事業のため必要があると認めるときは、区域を指定し、災害が発生した日から一月以内の期間を限り、その区域内における建築物の建築を制限し、又は禁止することができる。

2 特定行政庁は、更に一月を超えない範囲内において前項の期間を延長することができる。

第四章（3）「②津波被害地域での復興事業手法」に示すように、津波被害地域では、今後の被災リスクに応じて様々な形での復興計画策定が考えられるところである。この建築制限手続きを、被災された方に不安や誤解を与えないようにしつつ、ともに地域の復興を考えていくきっかけとしていくことが重要である。

そのため、第一次建築制限の実施の際、同時に公表する都市復興基本方針において、その時点における今後の見通し、考え方を分かりやすい表現を用いて広報することに努める。公表方法等については、手続き編を参照のこと。

甚大な津波被害が発生した地区での復興計画の策定では、今後の居住の可否の検証結果に応じて、建築基準法39条による災害危険区域の指定が進められ、津波復興拠点整備事業や防災集団移転促進事業などが計画されるケースも想定される。

この災害危険区域の指定は、被災後の都市構造を大きく変えることから、その検討にはやはり時間を要すると見込まれる。そのため、建築基準法第84条の指定により、建築制限をかけつつ、復興都市計画を立案し、事業計画や土地利用計画に応じて、被災市街地復興推進地域や建築制限区域にスムーズにつなげていくという流れを想定している。（東日本大震災における建築制限実施状況については、愛知県震災復興都市計画の手引き（手続き編）第二章「東日本大震災における建築基準法第84条の区域指定の状況」、第三章建築制限の「指定状況」を参照）

この地区区分の整理に当たっては、策定時点での東日本大震災での復興計画などを参考に、基本的な考え方を定めた。また、下記の特定行政庁※は、この考え方を参考に、特定行政庁の実情、自然災害リスクに応じて詳細な手引き・緊急時の考え方の整理などを進めていただきたい。

※特定行政庁：建築主事を置く市町村の区域における当該市町村の長をいう。
(名古屋市、豊橋市、岡崎市、豊田市、一宮市及び春日井市)

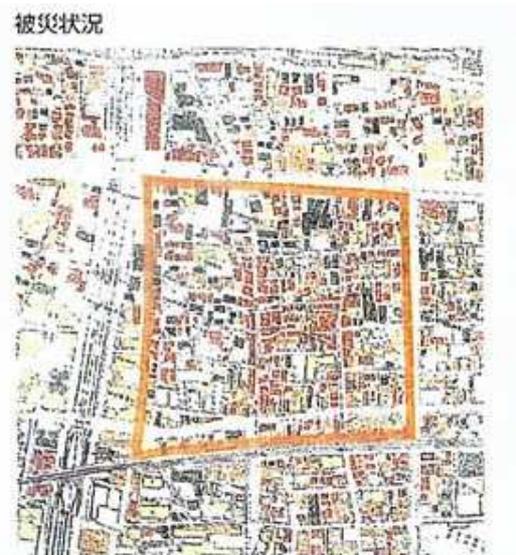
(2) 復興方策・手続きの実例

①阪神・淡路大震災（地震動被害）

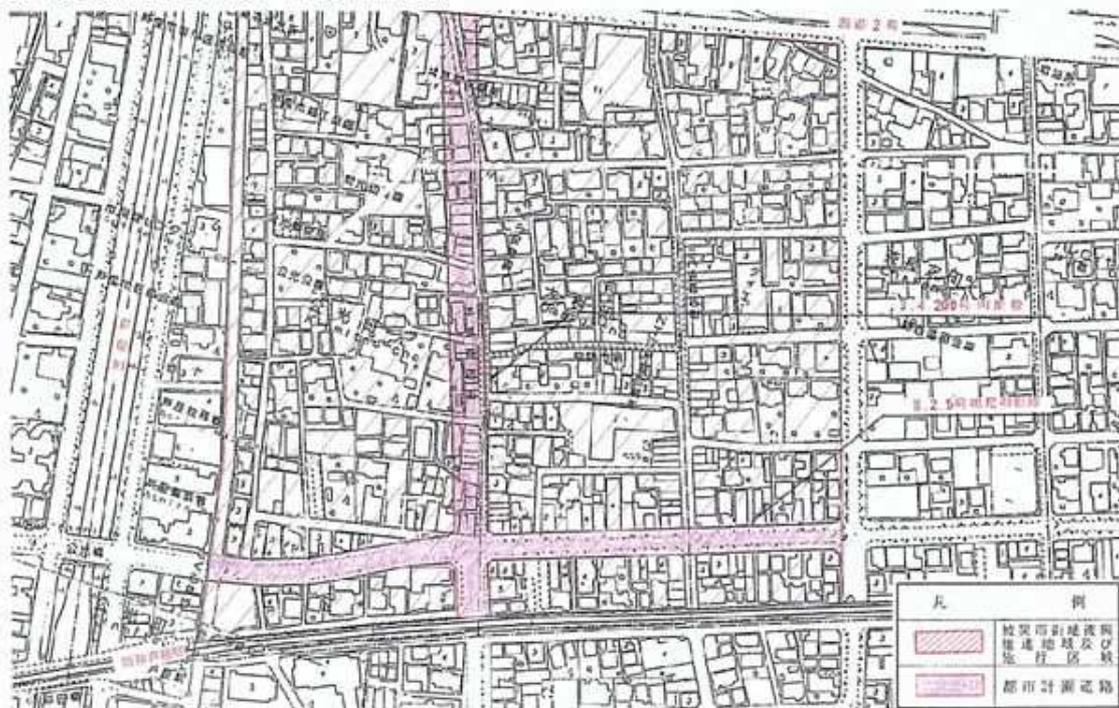
（出典 兵庫県都市住宅部計画課.”Ⅶ 緊急復興 17 地区の都市計画概要”.ひょうごの復興都市づくり, H10 年 4 月, p98-115)

ア芦屋中央震災復興土地区画整理事業（兵庫県芦屋市）

年月日	手続き	備考
H7. 3. 17	第 1 段階都市計画決定	被災市街地復興推進地域の決定 土地区画整理事業の決定 都市計画道路の決定
H8. 6. 18	土地区画整理事業計画の決定	
H8. 6. 19	第 2 段階都市計画決定	都市計画道路の追加決定 都市計画公園の追加決定



第 1 段階都市計画（平成 7 年 3 月 17 日決定）



第2段階都市計画 (平成8年6月19日決定)



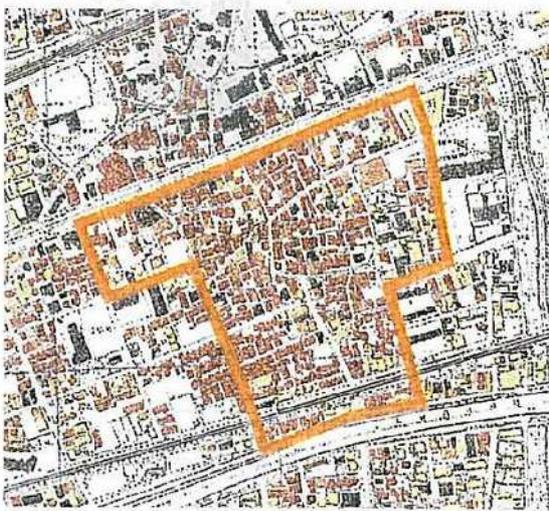
事業計画 (平成8年6月18日決定)



もりぐ イ 森具震災復興土地区画整理事業（兵庫県西宮市）

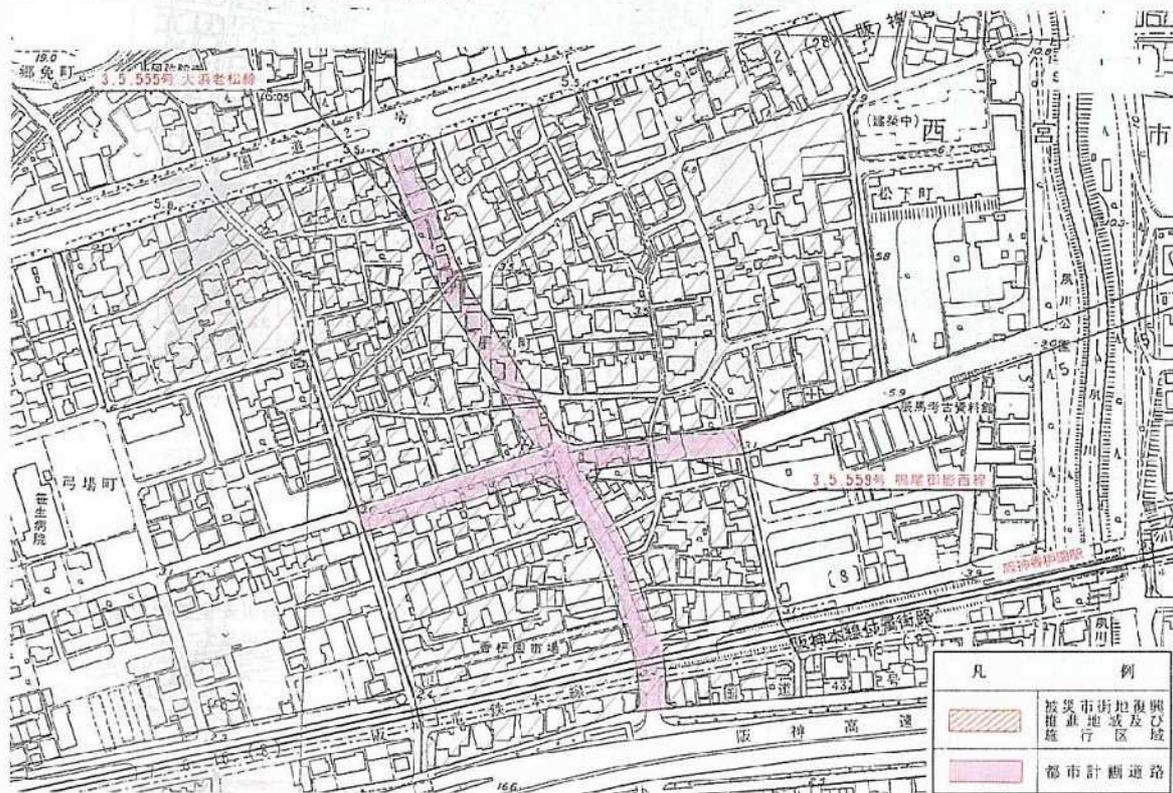
被災状況

鳴尾御影

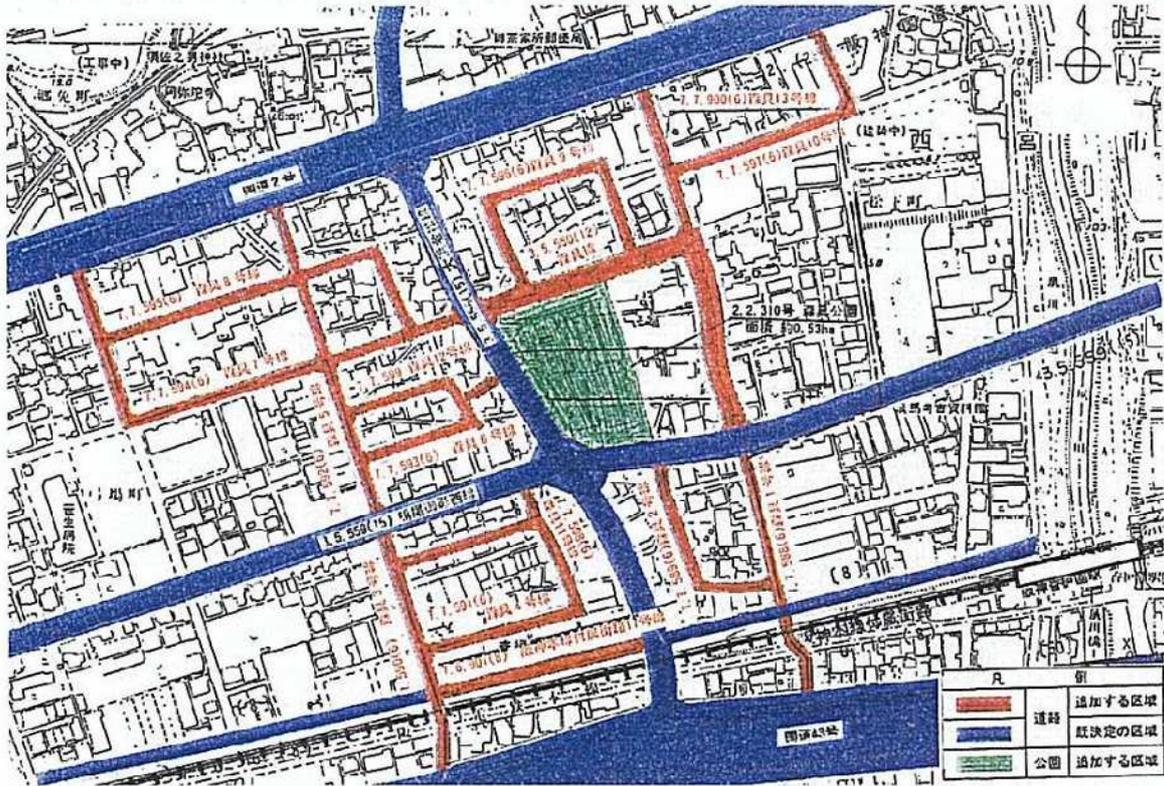


年月日	手続き	備考
H7.3.17	第1段階都市計画決定	被災市街地復興推進地域の決定 土地区画整理事業の決定 都市計画道路の変更
H7.12.27	第2段階都市計画決定	都市計画道路の追加決定 都市計画公園の追加決定
H8.2.29	土地区画整理事業計画の決定	

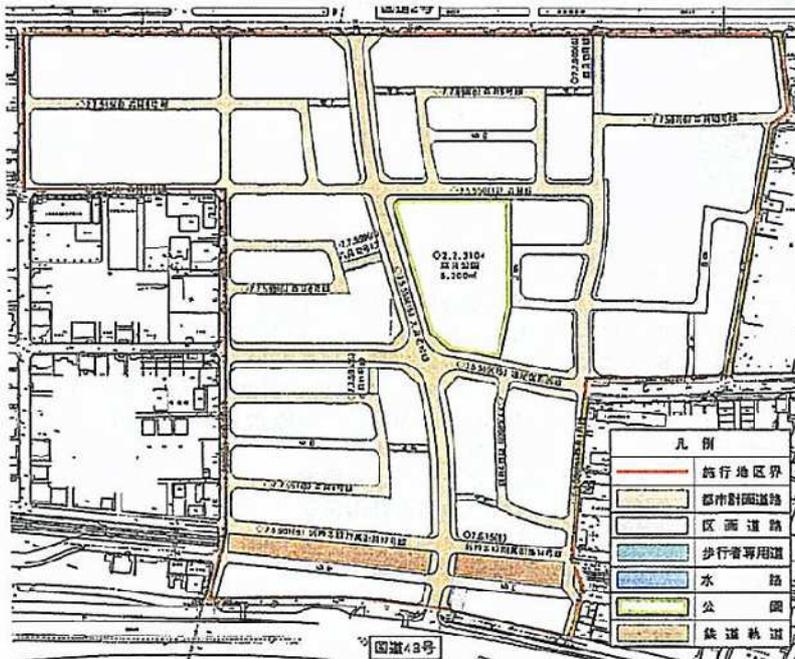
第1段階都市計画（平成7年3月17日決定）



第2段階都市計画（平成7年12月27日決定）

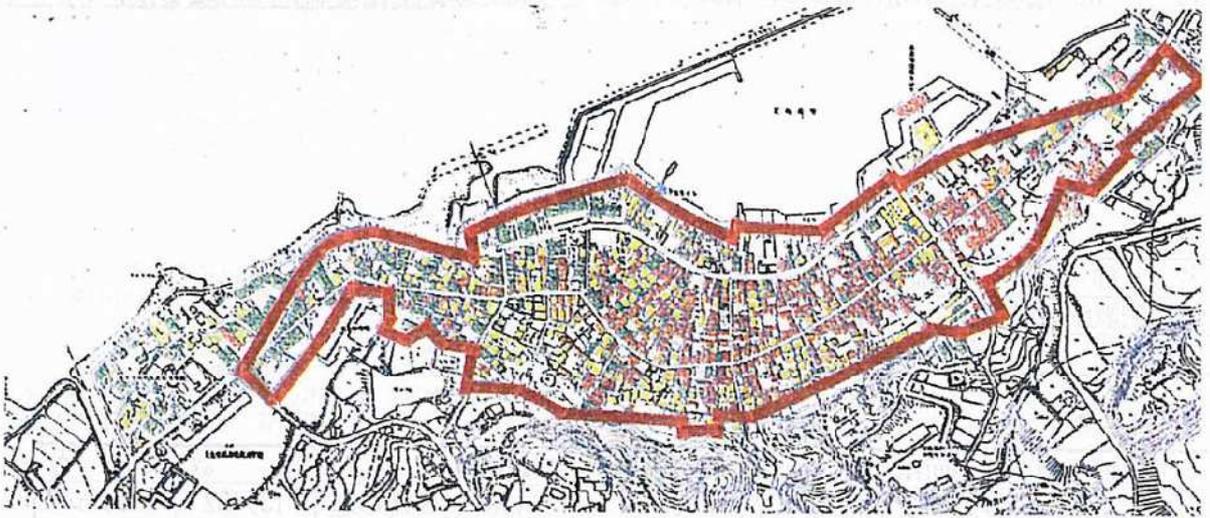


事業計画（平成8年2月29日決定）



としま ウ富島震災復興土地区画整理事業（兵庫県北淡町）

被災状況

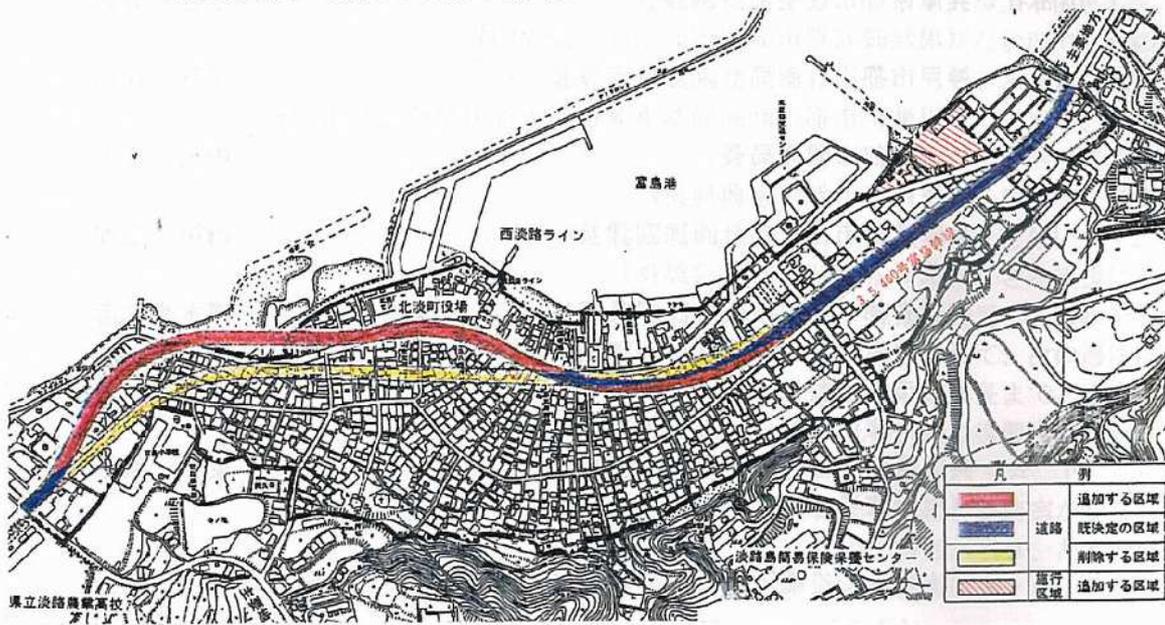


第1段階都市計画（平成7年3月17日決定）

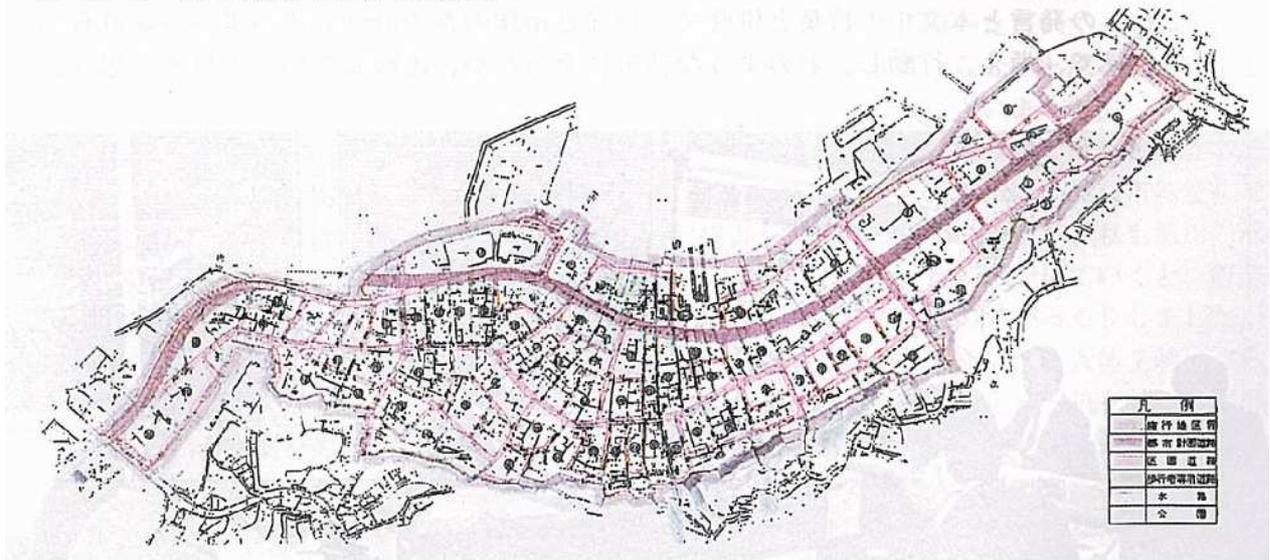


年月日	手続き	備考
H7. 3. 17	第1段階都市計画決定	被災市街地復興推進地域の決定 土地区画整理事業の決定 都市計画道路の決定
H8. 11. 6	土地区画整理事業計画の決定	
H8. 12. 27	都市計画決定の変更	被災市街地復興推進地域の区域拡大 土地区画整理事業の区域拡大
H9. 12. 5	都市計画決定の変更	都市計画道路の変更（線形）

都市計画変更 (区域拡大変更：平成 8 年 12 月 27 日決定)
 富島幹線変更：平成 9 年 12 月 5 日決定)

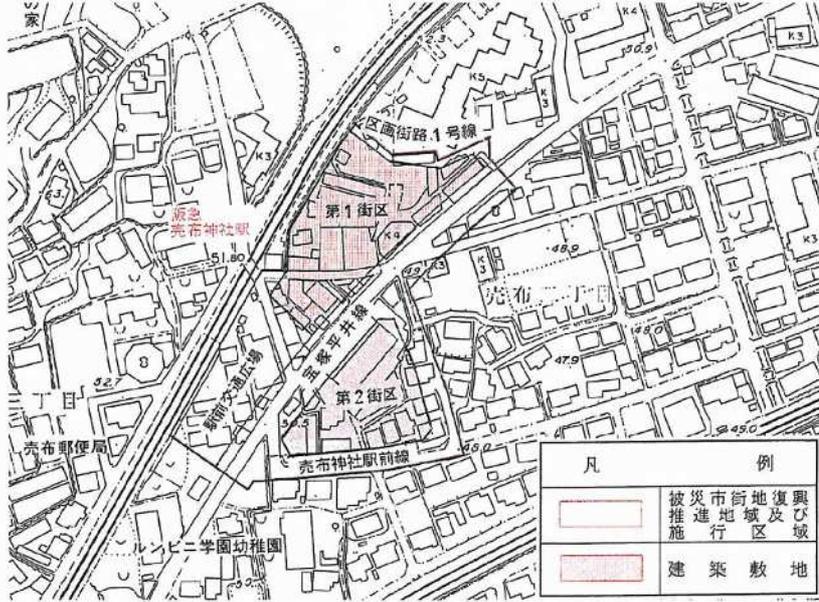


事業計画 (平成 8 年 11 月 6 日決定)

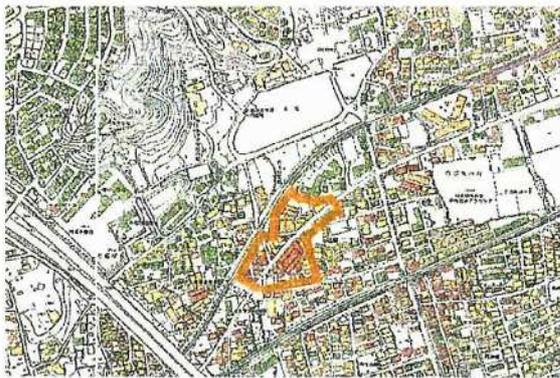


ぬのふじんじゃえきまえ
工 売布神社駅前地区第二種市街地再開発事業（兵庫県宝塚市）

第1段階都市計画（平成7年3月17日決定）



被災状況



事業計画（平成8年5月31日決定）



完成予想図

公共施設

区分	名称	幅員(m)	延長(m)	区分	名称	幅員(m)	延長(m)
道路	宝塚平ノ線	18(18~19)	192m	道路	区画井路1号線	4(4)	76m
	売布神社駅前線	12(12)	176m	広場	駅前交通広場	2,521(2,521)	m ²

施設建築物

街区	敷地面積	建築面積	延床面積	建ぺい率	容積率	構造	階数	高さ
1街区	4,440m ²	3,200m ²	16,990m ² (13,590)	72%	306%	SRC造	6/B1	32m
2街区	2,610m ²	1,820m ²	11,140m ² (9,020)	70%	346%	SRC造	11/B1	43m
用途	1街区：公益施設、商業、駐車場（113台） 2街区：住宅（72戸）、商業、駐車場（74台）							

年月日	手続き	備考
H7. 3. 17	第1段階都市計画決定	被災市街地復興推進地域の決定 第二種市街地再開発事業の決定 用途地域の変更 都市計画道路の決定、変更 自転車駐車場の決定
H8. 5. 31	再開発事業計画の決定	

②東日本大震災（津波被害）

ア志津川被災市街地復興土地区画整理事業

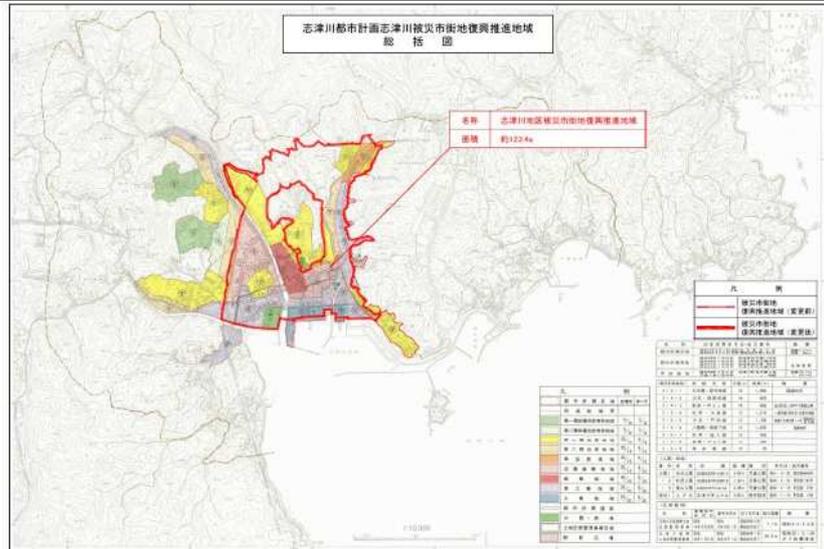
志津川地区一団地の津波防災拠点市街地形成施設

志津川地区防災集団移転促進事業

(岩手県南三陸町)

年月日	手続き	備考
H23. 4. 8	建築基準法第84条の建築規制	
H23. 11. 11	第1段階都市計画決定	被災市街地復興推進地域の決定
H24. 8. 3	第2段階都市計画決定	志津川地区一団地の津波防災拠点市街地形成施設の決定
H24. 9. 18	第2段階都市計画決定	志津川被災市街地復興土地区画整理事業の決定 都市計画道路の変更（県決定） 志津川地区一団地の津波防災拠点市街地形成施設の変更

【被災市街地復興
推進地域の決定】

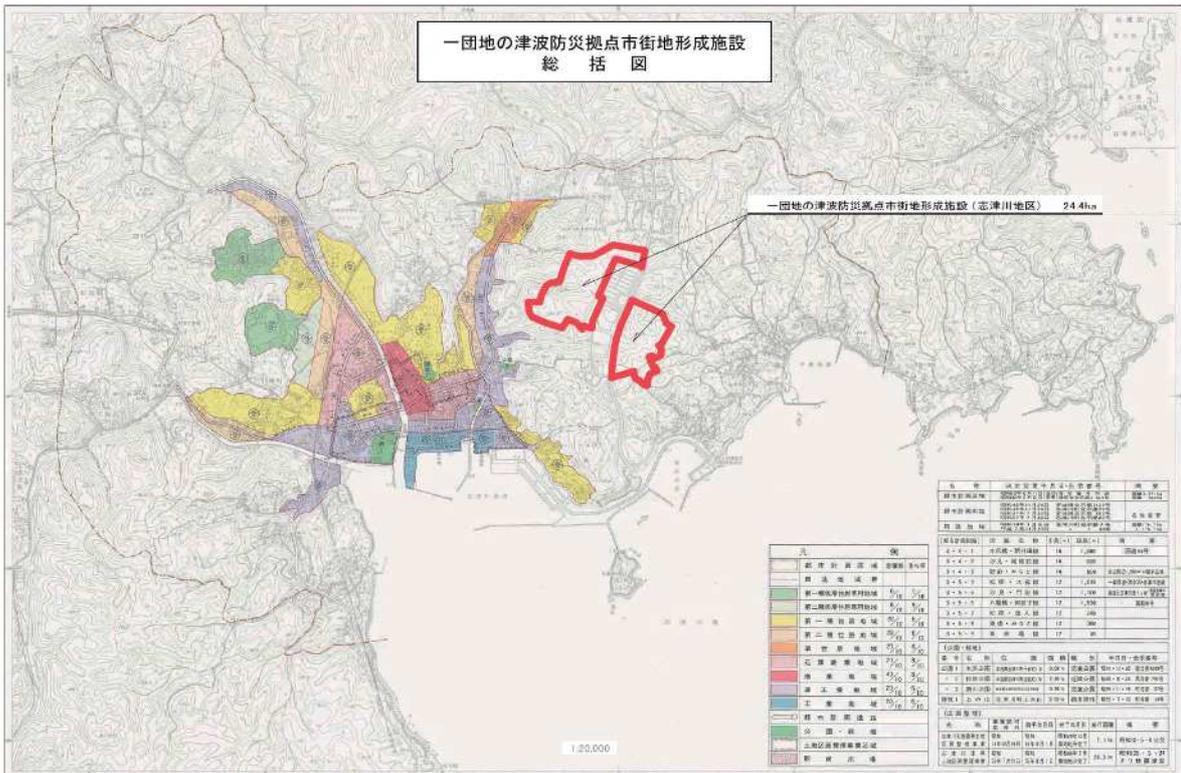


【土地利用構想図
南三陸町復興整備計画
H24. 7. 9 より】



【志津川地区一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画図書抜粋】

名称	志津川地区一団地の津波防災拠点市街地形成施設					
位置	宮城県本吉郡南三陸町志津川字天王山、字沼田、字袖浜					
面積	約 24.4ha					
住宅施設、特定業務施設、位置及び規模 公共施設	住宅施設	約 17.2ha	備考	住宅団地および災害公営住宅等を配置する。		
	特定業務施設	-				
	公益的施設	約 4.2ha		役場、公立病院等を配置する。		
	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		地区内幹線道路	1号道路	12m	約1600m	
	公園及び緑地	種別	名称	面積	備考	
		街区公園	1号公園	約0.2ha	-	
		街区公園	2号公園	約0.3ha	-	
	その他の公共施設	下水道 ①雨水：調整池・排水路を設置し、排水路から志津川湾へ放流する。 ②汚水：各宅地で合併浄化槽を設置し、排水路から志津川湾へ放流する。 上水道 南三陸町上水道により給水する。 調整池 約0.6ha				
	小計	約3.0ha				
	住宅施設A	住宅施設B	公益的施設			
建築物の高さの最高限度 若しくは最低限度	10m以下	20m以下	20m以下			
建築物の延べ面積の敷地面積 に対する割合の最高限度 若しくは最低限度	-	-	-			
建築物の建築面積の敷地面積 に対する割合の最高限度	-	-	-			



イ岩手県における復興まちづくり／土地利用の考え方について

(出典 岩手県県土整備部. ”土地利用の考え方について”. 復興まちづくり, 平成24年2月29日)

岩手県では、復興計画等における想定浸水深に着目した土地利用の考え方として、2mを境とした下記の基本的な考え方が取りまとめられている。

・防潮堤等整備後の浸水深を考慮した土地利用の考え方

【別表】防潮堤等整備後の浸水深を考慮した土地利用の考え方

◇ 本書は、被災市町村が行う復興まちづくり計画策定の参考として、土地利用の考え方を示すものです。

施設及び土地利用	浸水区分 今次津波の 浸水区域外	想定浸水深 ^{※1}			防潮堤 の外 (海側)	考慮すべき事項
		浸水なし	2m ^{※2} 以下	2m ^{※2} 超		
公共系	市町村庁舎、公民館等 (避難、救護施設)	◎	○	×	×	役場庁舎は、災害時に行政の中核機能を維持する必要があるため、浸水しない区域を基本とする。また、災害時の避難所、救護施設となる公民館等も同様とする。
	地区公民館等	◎	○	△	×	△の区域では、浸水が想定される低層階はRC造とすることが望ましい。公営住宅等との複合化や、津波に対する構造耐力を確認のうえで避難ビルとしての活用も検討する。
	学校	◎	○	△	×	学校は、今次津波の浸水区域外を原則とする。やむを得ず△の区域に設置する場合は、確実な避難手段を確保する。
居住系	病院、福祉施設等 (災害時用保護者滞在)	◎	○	×	×	高齢者や身体障害者、幼児等の災害時要保護者が滞在する施設は、浸水しない区域を原則とする。
	福祉施設等 (災害時用保護者滞在なし)	◎	○	○	△	△の区域では、浸水が想定される低層階はRC造とすることが望ましい。公営住宅等との複合化や、津波に対する構造耐力を確認のうえで避難ビルとしての活用も検討する。
	住宅	◎	○	○	△	津波リスクの低い内陸側から誘導することを基本とする。△の区域では、木造、鉄骨造は、原則として設置不可とし、浸水が想定される低層階はRC造で、それ以上の階を有するもののみ設置可能とすることを基本とする。なお、浸水が想定される低層階は原則として居住不可とすることが望ましい。集合住宅は公民館等との複合化や津波に対する構造耐力を確認のうえで避難ビルとしての活用も検討する。
業務系	商業、流通、 生産、加工施設	○	○	○	○	△の区域では、工場等の業務上必要がある場合のみ設置可能とする。浸水するリスクのある区域に設置する場合は、避難手段を確保するとともに、燃料等の危険物の流出防止対策を考慮するものとする。
	自然エネルギー 関連施設	○	○	○	○	△の区域では、(台風等の高波、波浪に対する)耐浪性のある施設(風力発電等)のみ設置する。
	港湾、漁港施設 及びその関連施設	-	-	-	-	津波来襲時の業務従事者等の避難手段を確保するとともに、燃料等の危険物の流出防止対策を考慮するものとする。

◎:設置が望ましい区域 ○:設置可能区域 △:一定の条件を考慮した上で設置可能区域 ×:原則として設置してはならない区域

※1「想定浸水深」:防潮堤整備及び土地の嵩上げ等が完了した状態で、最大クラスの津波が来襲した場合(来襲時の潮位及び地盤高で、海岸保全施設の破壊は考慮しない条件)のシミュレーションによる浸水深。

※2 許容浸水深は2mを標準とするが、地域の特性によりこれより小さくすることも考えられる。(本文2(2)参照)

一時避難場所(施設)	一時避難場所は、高台の公園等に設定することを基本とし、そこからさらに高い場所に通じる通路を設けることが望ましい。避難距離等によりやむを得ず浸水想定区域に設置する避難施設等では、基準水位 ^{※3} に相当する階に2を加えた階以上の階に避難スペースを設けることを検討する。
------------	---

※3「基準水位」:最大クラスの津波が、最悪の条件下で来襲した場合のシミュレーションによる浸水深に、建物等への衝突による津波の水位上昇を加えた水位。(本文3(3)参照)

(3) 被災状況等に応じた復興方策

①地震動被害区域での復興地区区分と復興都市計画事業等の考え方 ア復興地区区分で考えられる適用方策

	地区定義	復興の基本的考え方	事業手法
重点復興地区 (大被害地区)	比較的広い範囲で面的に被災し、かつ都市基盤を整備することが必要な地区で、重点的かつ緊急にまちづくりを行うことが適切と考えられる地区。 (建築基準法第84条の指定区域)	復興事業の実施に向けた建築制限に移行し、事業計画の合意形成を図る。	<抜本的改良事業> ○土地区画整理事業 (被災市街地復興土地区画整理事業等) ○市街地再開発事業 (災害復興市街地再開発事業)
復興促進地区 (中被害地区)	被害が散在、ある程度の面的被害も混在するなど、計画的に一体的なまちづくりにより復興を進めることが適切と考えられる地区。 都市基盤は整備済みであるが、被害が連担して発生しており、都市基盤において何らかの課題(延焼防止機能の不足等)を有する地区。	被害の原因、地区の課題等に応じて、住民との復興事業に関する検討機会を設けるなど、防災まちづくり機運の醸成を促す。 復興事業により部分的な改良の実施や、道路等の都市施設、地区計画の決定を行いながら、自主再建を促進する。	<部分修復的事業> ○幹線道路、都市公園の都市計画決定と整備 ○地区計画による地区施設の指定 ○沿区・沿街・小規模な区画整理、住市総 <誘導規制手法> ○不燃化、宅地の空間の確保、良好な住環境誘導 ⇒用途地域、防火地域、地区計画による建物形態規制
復興誘導地区 (小被害地区)	被災が散在的にみられるが、自主再建等による復興を誘導することが、適切と考えられる地区。	自主再建を誘導する。 被害の原因、地区の課題等に応じて、良好な地区環境の整備の誘導等を図る。	<誘導規制手法> ○不燃化、公共空地の確保など良好な住環境誘導 ⇒用途地域、防火地域、地区計画による建物形態規制 ○その他都市施設については、必要に応じ、「復興促進地区」と同様に行う。

イ各区分で適用する方策について

さまざまな方策の適用が考えられるが、主となる方策・ポイントについて整理をしている。実際には、各事業の組み合わせや重複実施などについても担当者は検討を行うこととなる。

(ア) 重点復興地区での適用方策

a 面的・一体的な都市基盤と宅地の整備を行う都市計画事業

土地区画整理事業

b 宅地を集約して、拠点となる建築物と公共施設を一体的に整備を行う都市計画事業

市街地再開発事業

(イ) 復興促進地区での適用方策

復興促進地区は、主に以下のような2つの被害状況、都市基盤整備状況の地区になる。

a 被害が散在、ある程度の面的被害も混在するなど、計画的・一体的な支援を進めることが適切と考えられる地区

(a) 大被害ではないが、ある程度面的に被害が散在している地区であるため、計画的かつ面的なまちづくりの誘導方策を図る。この場合、建物用途、形態の規制を行い、良好でゆとりあるまちづくりを目指すものとする。

用途地域、防火地域、地区計画等

(b) 避難に必要な道路、公園、広場等の都市施設等の配置・規模が不十分な場合は、都市施設の都市計画の決定を行う。

都市計画道路、都市計画公園、地区施設の指定

住宅市街地総合整備事業、住宅地区改良事業等

(c) 被害状況、その原因を分析し、規制誘導方策とあわせて具体的な整備手法を組み合わせる。

○主に建物被害が全壊である場合

- ・主に、全壊の被害がある場合は、耐震性の低い古い建築物多い場合と考えられる。

- ・中被害の場合、それが個別に点在しているのか、ある程度固まっているのかをみる。
- ・その理由が、接道不良によるなど、都市基盤の未整備に起因する場合は、部分的に都市基盤整備手法の導入を組み合わせる。

○主に建物被害が全焼の場合

- ・全壊の被害同様、全焼した建物が、点在しているのか、ある程度密集しているのかをみる。
- ・ある程度密集している場合は、道路が狭く古い木造住宅が密集している、あるいは、道路のネットワーク・幅員が不十分で、十分な消火活動ができなかった等の、都市基盤の未整備に起因することも考えられる。
- ・この場合は、部分的に都市基盤整備手法を組み合わせる。

小規模な土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業等

b 都市基盤は整備済であるが、被害が連担して発生しており、都市基盤において何らかの課題を有する地区

(a) 都市基盤整備済みであっても被害が連担している場合は、その理由を分析する必要がある。

○主に建物被害が全壊である場合

- ・主に、全壊の被害がある場合は、耐震性の低い古い建築物が多い場合と考えられる。
- ・都市基盤整備時期が古い場合は、建築物が老朽化している等が原因の場合がある。
- ・都市基盤が不十分、特に、避難に必要な道路、公園、広場等の都市施設の配置・規模が不十分な場合は、都市施設等の都市計画の指定を行う。

都市計画道路、都市計画公園、地区施設の指定

○主に建物被害が全焼の場合

- ・都市基盤整備済にも関わらず、延焼した場合は、空地が少なかったり、消火活動が十分にできなかったことが考えられる。
- ・被害が拡大した原因となることが道路、公園広場等の公共施設の規模、規模に起因すると考えられる場

合は、都市施設等の都市計画の指定を行う。また状況に応じ、面的に都市基盤を再整備することも検討する。

都市計画道路、都市計画公園、地区施設の決定、指定

土地区画整理事業

- ・都市基盤がある程度、整備されている場合は、建築物の再建時に敷地内での空地の確保を誘導する。

用途地域、防火地域、地区計画等

(ウ) 復興誘導地区での適用方策

復興誘導地区は、重点復興地区、復興促進地区以外で、都市基盤の整備済、未整備済に関わらず、被災が散在的にみられ、自主再建等による復興を誘導することが適切と考えられる地区である。

- a 自主再建を適切に誘導するための土地利用の規制を検討する。

用途地域、防火地域、地区計画等

ウ各事業の概要

(ア) 主な事業手法の整理

事業手法等			復興事業		事前復興事業
			重点復興地区 (被災市街地復興推進地域)	復興促進地域等	
事業 土地 地区 画 整理	決定 都市 計画	被災市街地復興土地区画 整理事業	○	—	—
		上記以外の一般の土地区 画整理事業	—	○	○
	都市計画決定しない土地区画整 理事業		—	○	○
市 街 地 再 開 発 事 業	第一 種	災害復興市街地再開発事 業	○	—	—
		その他市街地再開発事業	—	○	○
	第二 種	災害復興市街地再開発事 業	○	—	—
		その他市街地再開発事業	—	○	○
地区計画			△	○	○
小規模住宅地区改良事業			△	○	○
住宅市街地総合整備事業 (密集住宅市街地整備型)			△	○	○
優良建築物等整備事業			△	○	○
都 市 防 災 推 進 事 業 総 合	被災地における復興まちづくり 支援事業		△	○	—
	災害危険度判定調査		○	○	○
	地区公共施設等整備		○	○	○

「○」主たる手法として適用が考えられる

「△」主たる手法と同時に、また、部分的に補完する手法として適用が考えられる

「—」基本的には適用する必要がない、適用できない

(イ) 事業手法の概要

土地区画整理事業(被災市街地復興土地区画整理事業)	
根拠法	土地区画整理法、被災市街地復興特別措置法、都市計画法
要綱番号	イ-1-(1) 道路事業 イ-13-(6) 都市再生区画整理事業
事業目的	被災地の復興のための、公共施設の整備改善と宅地の利用増進
事業内容	土地の区画形質の変更、公共施設の新設又は変更
事業主体	地方公共団体、(独)都市再生機構、組合等
地区要件	都市計画区域内・被災市街地復興推進地域で、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を必要とする区域
補助－社会資本整備総合交付金－道路事業	
要件	<ul style="list-style-type: none"> 地区面積 2ha 以上 街路事業の採択基準に適合する都市計画道路の新設又は改築を含む地区 補助基本額が 3 億円以上の地区
補助対象等	<p>【補助基本額】</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業総事業費－負担金等控除額(公共施設管理者負担金、鉄道負担金、保留地処分金等) <p>【補助基本額の限度額】</p> <ul style="list-style-type: none"> 幅員 8m 以上の都市計画道路の用地買収方式事業費を限度 <p>【国費率】</p> <p>原則 1/2、ただし、地域高規格道路は 5.5/10 の特例がある。</p>
補助－社会資本整備総合交付金－市街地整備事業(都市再生区画整理事業)	
要件	<ul style="list-style-type: none"> 被災市街地復興特別措置法に基づく被災市街地復興推進地域 被災地の面積が概ね 20ha 以上 被災戸数が概ね 1,000 戸以上
補助対象等	<p>【補助基本額の限度額】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共用地の増分の用地費×2/3＋公共施設整備費＋立体換地建築物共同施設工事費＋公益施設等用地上の従前建物等の移転補償費＋浸水対策整地に係る移転補償費＋電線類地下埋設施設整備費＋公開空地整備費＋防災関連施設整備費＋浸水対策施設整備費＋浸水対策整地費＋エリアマネジメント活動拠点施設整備費＋津波防災整地費＋液状化対策推進工事費＋公共施設整備に関連して移転が必要となる公共用地以外の土地に存する建築物等の移転補償費 <p>【国費率】</p> <ul style="list-style-type: none"> 原則 1/2

土地区画整理事業(被災市街地復興土地区画整理事業以外)	
根拠法	土地区画整理法、都市計画法
要綱番号	イ-1-(1) 道路事業 イ-13-(6) 都市再生区画整理事業
事業目的	公共施設の整備改善と宅地の利用増進
事業内容	土地の区画形質の変更、公共施設の新設又は変更
事業主体	個人、組合、区画整理会社、地方公共団体、(独)都市再生機構等、
地区要件	都市計画区域内で、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を必要とする区域
補助-社会資本整備総合交付金-道路事業(公共団体等施行の場合)	
要件	<ul style="list-style-type: none"> 地区面積 5ha 以上(地区によっては、2ha 以上) 街路事業の採択基準に適合する都市計画道路の新設又は改築を含む地区 補助基本額が 3 億円以上の地区
対象等	<p>【補助基本額】 土地区画整理事業総事業費-負担金等控除額(公共施設管理者負担金、鉄道負担金、保留地処分金等)</p> <p>【補助基本額の限度額】 基本的に、幅員 12m 以上の都市計画道路の用地買収方式事業費を限度(地区によっては幅員 8m 以上)</p> <p>【国費率】 原則 1/2、ただし、地域高規格道路は 5.5/10 の特例がある。</p>
補助-社会資本整備総合交付金-市街地整備(市街地整備事業・都市再生区画整理事業)	
要件	<ul style="list-style-type: none"> 一般地区・・・DID 地区、都市計画マスタープラン・都市再生整備計画、立地適正化計画等法に位置付け、かつ、施行前公共用地率 15% 未満 重点地区・・・一般地区の要件に加えて、安全市街地形成重点地区、拠点市街地形成重点地区、歴史的風致維持向上重点地区、都市機能誘導重点地区のいずれかに該当する場合 上記両地区共通の面積要件:指定容積率/100×施行面積≥2.0ha
対象等	<p>【補助基本額の限度額】 公共用地の増分の用地費×2/3+公共施設整備費+立体換地建築物共同施設工事費+公益施設等用地上の従前建築物等の移転補償費+浸水対策整地に係る移転補償費+電線類地下埋設施設整備費+公開空地整備費+防災関連施設整備費+浸水対策施設整備費+浸水対策整地費+エリアマネジメント活動拠点施設整備費</p> <p>【国費率】</p> <ul style="list-style-type: none"> 重点地区 1/2、一般地区 1/3

※上記のほか、都市再生土地区画整理事業として「緊急防災空地整備事業」がある。

市街地再開発事業(災害復興市街地再開発事業)	
根拠法	都市再開発法、被災市街地復興特別措置法、都市計画法
要綱番号	イ-1-(1) 道路事業 イ-13-(2) 市街地再開発事業等 イ-16-(1) 市街地再開発事業
事業目的	被災地の復興のための、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新
事業内容	建築物及び建築敷地整備、公共施設の整備
事業主体	地方公共団体、(独)都市再生機構、組合等(組合等は第1種のみ)
事業の種類	<ul style="list-style-type: none"> 第1種市街地再開発事業・・・権利変換方式 第2種市街地再開発事業・・・用地買収方式(管理処分方式)
施工区域要件	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域内・被災市街地復興推進地域 【第1種市街地再開発事業】【第2種市街地再開発事業】 高度利用地区内、都市再生特別地区内、特定用途誘導地区内又は特定地区計画等区域内 耐火建築物の建築面積が区域内にあるすべての建築面積の概ね 1/3 以下 土地利用の状況が著しく不健全 土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に資する
補助-復興交付金(道路事業)	
交付対象事業等	<ul style="list-style-type: none"> 事業により整備される都市計画道路を用地買収方式によって整備する場合の費用を限度として街路事業と同等の支援 補助率 1/2 等
補助-復興交付金-市街地整備事業・住環境整備事業	
交付対象要件	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業もしくは市街地再開発促進区域に関する都市計画が定められ、又は年度内に当該都市計画が定められることが確実と見込まれる 法律により国の関与が政策上位置づけられる事業である(被災市街地復興推進地域において行われるもの) (第一種市街地再開発事業) 施行地区 2,000 m²以上(災害復興市街地再開発事業) (第二種市街地再開発事業) 施行地区は原則 10,000 m²以上であること。ただし、5,000 m²以上、2,000 m²以上の特例がある。
交付対象事業等	<ul style="list-style-type: none"> 【交付対象事業】 調査設計計画、土地整備、共同施設整備、建築物の防災性能の強化 【国費率】 非常災害により建築物が滅失した場合において、その災害のあった区域内において行われる市街地再開発事業で国土交通大臣の指定するものについては、非常災害の発生した日から1年以内に国の交付金の交付申請があったときに限り 地方公共団体施行・・・2/5 組合等・・・2/5 かつ地方公共団体の補助に要する費用の 1/2

市街地再開発事業(災害復興市街地再開発事業以外)	
根拠法	都市再開発法、都市計画法
要綱番号	イ-1-(1) 道路事業 イ-13-(2) 市街地再開発事業等 イ-16-(1) 市街地再開発事業
事業目的	市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新
事業内容	建築物及び建築敷地整備、公共施設の整備
事業主体	個人、組合、再開発会社、県及び市町村、(独)都市再生機構等(個人、組合は第1種のみ)
事業の種類	<ul style="list-style-type: none"> 第1種市街地再開発事業・・・権利変換方式 第2種市街地再開発事業・・・用地買収方式(管理処分方式)
施工区域要件	<p>【第1種市街地再開発事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 高度利用地区内、都市再生特別地区内、特定用途誘導地区内又は特定地区計画等区域内 耐火建築物の建築面積が区域内にあるすべての建築面積の概ね 1/3 以下 土地利用の状況が著しく不健全 土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に資する <p>【第2種市街地再開発事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記に加え以下のいずれかに該当する区域で面積が 0.5ha(防災再開発促進地区内においては 0.2ha)以上のも <ul style="list-style-type: none"> 災害のおそれが著しく、また環境が不良である 避難広場等の重要な公共施設を緊急に整備する必要があり、併せて区域内の建築物及び建築敷地の整備を一体的に行うことが合理的である
補助－社会資本整備総合交付金－道路事業	
交付対象事業等	<ul style="list-style-type: none"> 事業により整備される都市計画道路を用地買収方式によって整備する場合の費用を限度として街路事業と同等の支援 補助率 1/2 等
補助－社会資本整備総合交付金－市街地整備事業・住環境整備事業	
交付対象要件	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業もしくは市街地再開発促進区域に関する都市計画が定められ、又は年度内に当該都市計画が定められることが確実と見込まれる 法律により国の関与が政策上位置づけられる事業である(第一種市街地再開発事業) 施行地区は原則 10,000 m²以上であること。ただし、5,000 m²以上、2,000 m²以上の特例がある。(都市機能誘導区域かつ中心拠点区域の区域内において、誘導施設を整備する事業として立地適正化計画に位置づけられる場合 1,500m² 以上) (第二種市街地再開発事業) 施行地区は原則 10,000 m²以上であること。ただし、5,000 m²以上、2,000 m²以上の特例がある

交付対象 事業等	<p>【交付対象事業】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 調査設計計画、土地整備、共同施設整備、建築物の防災性能の強化 <p>【国費率】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 地方公共団体施行・・・1/3・ 組合等・・・1/3 かつ地方公共団体の補助に要する費用の1/2
-------------	--

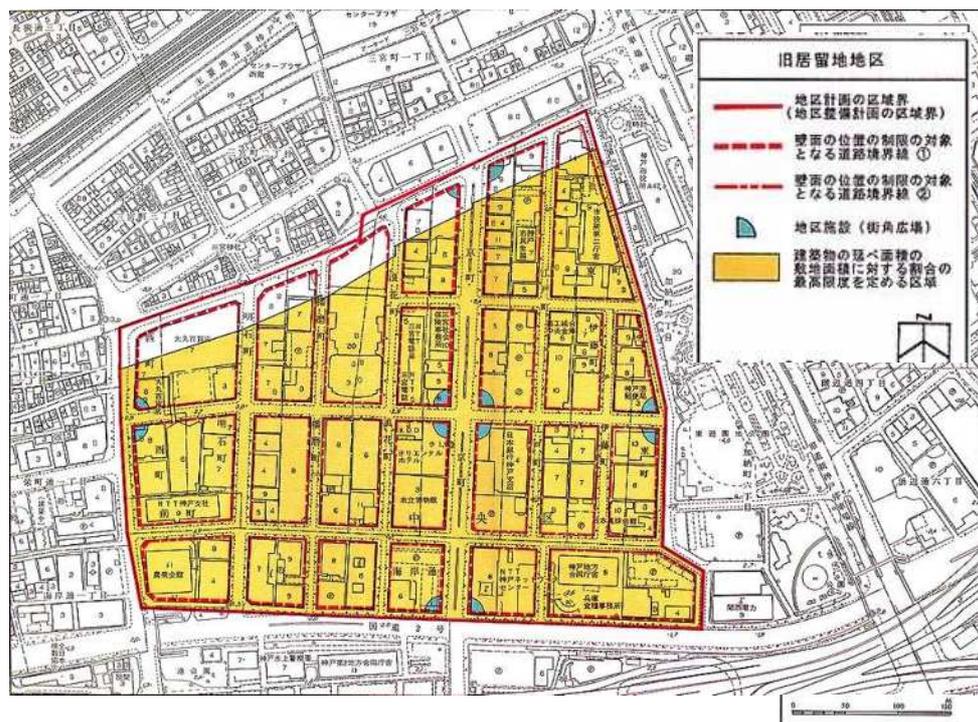
地区計画	
根拠法	都市計画法、建築基準法
制度目的	建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等から見て、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、又は保全する
規制・誘導の方法	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の形態の規制、公共施設等の位置等を都市計画に定め、建築基準法等の制限の一部が地区計画の内容に置き換わることでまちづくりが誘導される。
定めることができる区域	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域が定められている土地の区域 用途地域が定められていない土地の区域の内、住宅市街地の開発行われる区域等
地区計画に定める事項	
区域の整備、開発及び保全の方針	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画の目標 土地利用の方針 地区施設の整備の方針 建築物等の整備の方針 その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針
地区整備計画	<ul style="list-style-type: none"> 地区施設に関する事項・・・配置及び規模 主として地区内の居住者の用に供する道路、公園、広場、緑地、その他の公共用空地の配置、規模を定める。 建築物等に関する事項・・・用途の制限、容積率の最高限度、容積率の最低限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度、地盤面の高さの最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、高さの最低限度、居室の床面の高さの最低限度、形態・意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を指定 土地の利用に関する事項・・・樹林地、草地等の保全
復興事業、防災機能確保のための留意点	
地区施設について	ここでいう地区施設とは、幹線道路としての都市計画道路よりランクの低い主要区画道路、区画道路や、街区公園よりランクの低い地区の広場や公園などである。防災機能の確保からは、避難施設、避難路又は雨水貯留浸透施設のうち都市計画施設に該当しないものを地区施設として指定することができる
建築物等について	<p>防災機能の確保からは、以下のような視点で建築物の形態について指定することができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路または隣地境界からの壁面後退、敷地面積の最低限度、建ぺい率の最高限度の指定により、建てづまりを防止する。 防火地域の指定と合わせて、隣地境界からの壁面の指定(壁面後退をあまりしない)、高さの最低限度の指定により、延焼遮断帯形成や避難路沿道、避難地周辺の有効な不燃化を促進する。

■震災復興のために地区計画を指定した事例

(出典 神戸市.”地区計画”. 神戸市 都市計画総局 計画部, <http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/district/index.html>, (参照 2013-3-8))

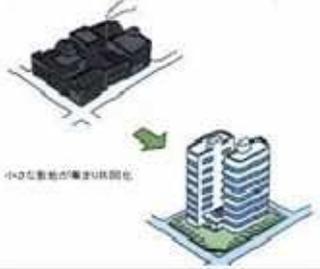
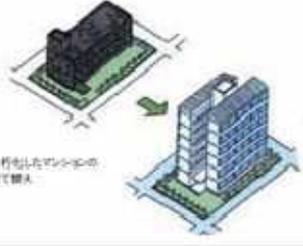
神戸市内では、建築基準法第84条に基づく建築制限が三宮地区を含む6地区で指定された。このうち、三宮地区のみは、道路をはじめとする都市基盤施設がすでに整備されていることから、都心の復興手法として「地区計画」で対応されることとなった。この結果、旧居留地地区(約22.1ha)、三の宮駅南地区(約18.5ha)、税関線沿道南地区(約11.2ha)、三宮西地区(約7.3ha)、税関線東地区(約11.5ha)の5地区に分割したうえで、平成7年4月28日に都市計画決定した。

以下に、他の地区に比較し、地区施設(街角広場)を指定するなど特質のある地区として「旧居留地地区」の事例を示す。



地区整備計画		
地区施設の配置・規模	広場	街角広場 12か所 計約0.24ヘクタール
建築物等に関する事項	用途の制限	次に掲げる建築物を建築してはならない。 1. 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿（他の用途を併存又は併設する場合を含む。）の住戸又は住室の用途に供する部分を1階及び2階部分に設けるもの 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 4. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの 5. ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの
建築物等に関する事項（続き）	容積率の最高限度	敷地面積900平方メートル未満の場合：指定容積率-100% 敷地面積900平方メートル以上の場合については、 公開空地面積率が5%未満の場合：指定容積率-100% 公開空地面積率が5～10%未満の場合：指定容積率-50% 公開空地面積率が10%以上の場合：指定容積率 ※公開空地面積率=公開空地面積/敷地面積
	容積率の最低限度	10分の20
	敷地面積の最低限度	900平方メートル
	壁面の位置の制限	1. 計画図表示の道路境界線(1)（以下「道路境界線(1)」という。）に面する敷地においては、道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は、建築物の各部分の高さに応じて下記の数値以上とする。 各部分の高さ：31メートル以下のもの 距離：1メートル 各部分の高さ：31メートルを超えるもの 距離：5メートル 2. 計画図表示の道路境界線(2)（以下「道路境界線(2)」という。）のみに面する敷地においては、道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は、建築物の各部分の高さに応じて下記の数値以上とする。 各部分の高さ：20メートル以下のもの 距離：1メートル 各部分の高さ：20メートルを超えるもの 距離：5メートル
	建築物の高さの最高限度	1. 道路境界線(1)に面する敷地における建築物については、120メートル 2. 道路境界線(2)のみに面する敷地における建築物については、90メートル
	建築物の高さの最低限度	20メートル
	建築物等の形態・意匠の制限	外装材及び窓ガラスについては、落下防止の措置を講じる。 意匠（形態、材料、色彩等）は地域の景観形成に配慮されたものとする。 店舗等の1階部分のシャッターは透視可能なものとする。 ただし、防火上、防犯上やむをえない場合にはこの限りでない。 日除けテントは、地盤面からの高さが2.5メートル未満の部分には設置せず、支柱も設けないこと。 屋上広告物及び突き出し広告物は設置しない。
	垣・柵の構造の制限	道路境界線(1)及び道路境界線(2)から1メートル以内の部分に、門、へい、かき及びさくを設置してはならない。

小規模改良住宅事業	
根拠要綱	小規模住宅地区等改良事業制度要綱、社会資本整備総合交付金要綱
要綱番号	イ-16-(8) 住宅市街地総合整備事業
事業目的等	不良住宅が集合すること等により生活環境の整備が遅れている地区において、住環境の整備改善又は災害の防止のために、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設、建築物の敷地の整備等を行う事業である。同様な事業として住宅地区改良事業があるが、それと比べ、地区の要件が緩和されている。
事業主体	地方公共団体
地区要件	<ul style="list-style-type: none"> 不良住宅戸数・・・15 戸以上（過疎地における激甚災害に係る事業の場合は 5 戸以上に要件緩和） 不良住宅率・・・50%以上
補助対象・補助率	<ul style="list-style-type: none"> 不良住宅の買収・除却（1/2、1/3（除却跡地を公共的施設の用に供しない場合）） 小規模改良住宅整備（2/3） 用地取得（1/2） 公共施設・地区施設整備（1/2）等
イメージ	<p>良住宅 不良住宅 改良住宅 地区施設(集会所等)</p>

優良建築物等整備事業	
根拠要綱	優良建築物等整備事業制度要綱、社会資本整備総合交付金要綱
要綱番号	イ-16-(2) 優良建築物等整備事業
事業目的等	市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給に資する事業の推進
事業主体	地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等
地区要件	<p>対象地区 三大都市圏、地方拠点都市地域、中心市街地活性化基本計画区域等</p> <p>地区要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区面積が概ね 1,000 m²以上(市街地総合再生計画等に係るものは、概ね 500 m²以上) ・ 一定の空地確保、一定の接道要件確保 ・ 地上3階以上で、耐火建築物又は準耐火建築物 等
補助対象・補助率	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査設計費(1/3)(2/5 特例) ・ 土地整備費(1/3)(2/5 特例) ・ 共同施設整備費(1/3)(2/5 特例)等
イメージ	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;"> <p style="text-align: center;">共同化タイプ</p> <p>●2人以上の地権者が敷地の共同化を行うもの 〔地権者が12人の場合は従前に200㎡未満または不整形な土地を含むこと〕</p>  <p style="text-align: center;">小さな敷地が集まり共同化</p> </div> <div style="width: 50%;"> <p style="text-align: center;">マンション建替タイプ</p> <p>●建築後24年以上を経過したRC造マンション等の建替で道路拡張、公積空地確保等、周辺市街地整備に寄与し、区分所有者が10人以上で建替決議等がされているもの</p>  <p style="text-align: center;">老朽化したマンションの建て替え</p> </div> <div style="width: 50%;"> <p style="text-align: center;">市街地環境形成タイプ(景観形成型)</p> <p>●建築協定、地区計画等に基づく建物の位置の制限、建築物の形態、意匠等に関する制限を受けるもの</p>  <p style="text-align: center;">協賛的な設計により建物の立ち並ぶ形成</p> </div> <div style="width: 50%;"> <p style="text-align: center;">市街地環境形成タイプ(公共的通路確保型)</p> <p>●建築物内に公共的通路等を確保または敷地内の都市計画施設部分を空地として確保するもの</p>  <p style="text-align: center;">公共的通路等を確保する</p> </div> </div>

住宅市街地総合整備事業	
根拠要綱	住宅市街地総合整備事業制度要綱、社会資本整備総合交付金要綱
要綱番号	イ-16-(8)住宅市街地総合整備事業
事業目的等	<p>住宅市街地総合整備事業は、既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善及び街なか居住の推進等を図るため、住宅等の建設、公共施設の整備等を総合的に行う事業について、地方公共団体等に対し国が必要な助成を行うものである。</p> <p>その中で、密集住宅市街地整備型は、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う。</p>
事業主体	地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等
地区要件	<p>【整備地区の要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> 重点整備地区を一つ以上含む地区 整備地区の面積が概ね5ha以上（重点供給地域は概ね2ha以上） 原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区（街なか居住再生型を除く）。 <p>【重点整備地区の要件(密集住宅市街地整備型)】</p> <ul style="list-style-type: none"> 面積が概ね1ha以上（重点供給地域は概ね0.5ha以上）である 地区内の換算老朽住宅戸数が50戸以上（重点供給地域にあつては25戸以上） 一定の住宅戸数密度、換算老朽住宅戸数の割合
補助対象・補助率	<ul style="list-style-type: none"> 整備計画策定（整備計事業計画策定等）(1/2) 市街地住宅等整備（調査設計計画、共同施設整備、公共空間整備、公開空地整備等）(1/3)、(2/5 特例) 居住環境形成施設整備（老朽建築物除却、地区公共施設整備等）(1/2、1/3)、(2/5 特例) 延焼遮断帯形成事業(1/3) 耐震改修促進（耐震改修等）(1/3) 民間賃貸住宅等家賃対策補助事業(1/2、1/4) 関連公共施設整備（道路、都市公園、下水道、河川等）(1/2 等) その他要素事業(街なみ環境整備、公営住宅等整備、住宅地区改良事業等)
イメージ	<p>都市基盤が未整備で老朽建築物が建て込んでいる密集住宅市街地</p> <p>共同・協賛建替えによる老朽建築物の更新</p> <p>支援施設の整備</p> <p>社会福祉センターと合築した都市再生住宅 ※整備は住宅市街地整備総合支援事業で実施</p> <p>広場の整備</p> <p>生活道路の整備</p>

都市防災総合推進事業（被災地における復興まちづくり総合支援事業）	
根拠要綱	社会資本整備総合交付金交付要綱、都市防災総合推進事業に係る運用指針（案）
要綱番号	ロ-13-(1)①都市防災総合推進事業
事業目的等	大規模な災害により被災した被災地を災害に強いまちへ再生するとともに、地域活力の早期復興のため、復興まちづくり計画の策定から公共施設や共同施設・修景施設等の施設整備まで、一体的に支援する。
事業主体	市町村等
対象地域	激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律第2条第1項の規定に基づき激甚災害に指定された災害により被災し、同法第3条の規定に基づく措置が適用された市町村
補助対象・補助率	<ul style="list-style-type: none"> (1) 復興まちづくり計画策定支援（1/2） <ul style="list-style-type: none"> ・復興まちづくり計画の策定及び付随する調査 ・住民合意形成等のコーディネート (2) 復興に向けた公共施設等整備 <ul style="list-style-type: none"> ・災害に強いまちに復興するための公共施設等整備（1/2） <ul style="list-style-type: none"> ※平時の「地区公共施設等整備」と異なり、整備する道路の規模要件がない ・まちの活性化につながる公共施設の高質化等（高質空間形成施設、復興まちづくり支援施設）（1/3） (3) 復興まちづくり施設整備助成（1/3、間接補助） <ul style="list-style-type: none"> ・共同施設整備 ・復興まちづくり支援施設（地方公共団体が自ら所有・管理するものは除く） ・修景施設整備費
イメージ	     

②津波被害地域での復興事業手法

ア被害地域での復興事業

甚大な津波被害地域における適用方策

津波被害の被害規模	復興計画の内容	主な復興事業手法
市街地全体が甚大な被災 (津波による建物流出、倒壊した地域)	都市基盤整備済・未整備にかかわらず「重点復興地区」とする 建築行為を制限しつつ、当該地における居住の可否を検討する。建築物の構造規制、用途規制、復興事業の計画立案などを進める。	○津波復興拠点整備事業 ○被災市街地復興土地区画整理事業 ○防災集団移転促進事業

(ア) 津波対策の嵩上げ造成工事を行いながら原位置で復興

被害状況や地区の現状を踏まえ、堤防の強化やその他の津波対策と合わせた地盤嵩上げ等による多重防御のまちづくりが可能な場合、原位置で復興を行う。今後の津波被災の可能性について、堤防施設管理者等との協議を進め、シミュレーションの実施等により、レベル2津波に対する再度被災の危険度を評価する。この危険度評価（新たな浸水想定深）に応じて、建築禁止用途や建物構造等の制限を併用しながら、都市復興事業を計画することとなる。（建築基準法第39条による規制）

なお、東日本大震災では、想定浸水深2m以上の地区は建築禁止、2m未満の地区は、基礎高や居室高などに制限をかけたとした復興計画の策定が多数進められている。

嵩上げを行う場合は、従前地の都市施設の配置や土地利用を抜本的に見直すことになり、土地区画整理事業を基本として整備を行う。また、東日本大震災の復興に限定された事業として、嵩上げ費用が補助される「津波復興拠点整備事業」がある。

(イ) 再度被災などの危険性から居住が適当でない地区での復興

(ア)以外で再度被災などの危険性から居住が適当でない地区に

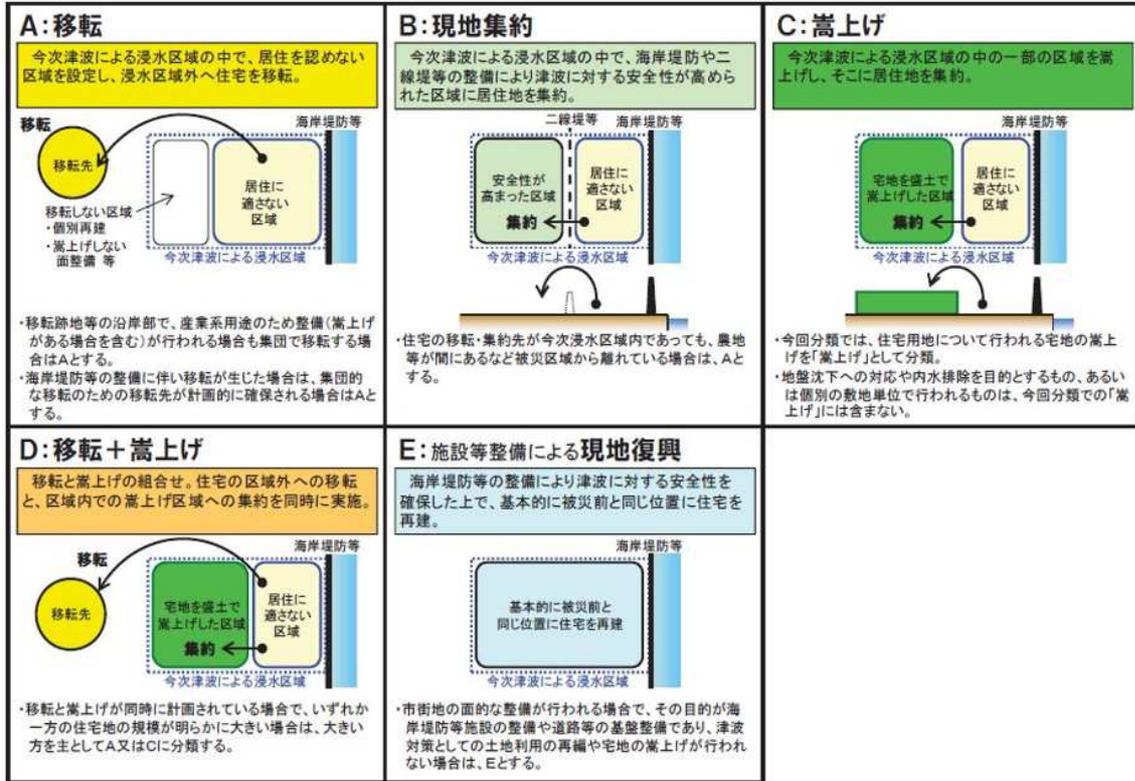
については、住居の集団移転を進めていく必要がある。

移転を伴う復興事業の種類と特徴

移転を伴う復興事業	特徴
防災集団移転促進事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 移転元の区域内の住宅地等の買取等 ・ 移転策の住宅団地の造成、住宅の建築
津波復興拠点整備事業 被災市街地復興土地区画整理事業 災害公営住宅整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 移転先の住宅団地の造成、住宅の建築

【参考】東日本大震災の被災市街地における復興パターン

被災市街地で採用された復興パターンは、主に居住地に着目して大まかに分類すると、下記のA～Eの5タイプに分類される。



	移転	現地集約	嵩上げ	移転+嵩上げ	現地復興
地区数	127 地区/208 地区	6 地区/208 地区	19 地区/208 地区	18 地区/208 地区	38 地区/208 地区
市街地等	30 地区/ 83 地区	5 地区/ 83 地区	8 地区/ 83 地区	14 地区/ 83 地区	26 地区/ 83 地区
集落	97 地区/125 地区	1 地区/ 125 地区	11 地区/125 地区	4 地区/125 地区	12 地区/125 地区

図 復興パターンの分類

(出典：津波被災市街地復興手法検討調査 国土交通省 都市局 平成24年4月)

津波被災市街地復興手法検討調査(平成24年4月国土交通省都市局)によると、東日本大震災の津波被害からの復興は、主に居住地に注目すると、「移転」「現地集約」「嵩上げ」「移転+嵩上げ」「現地復興」の大きめに5タイプに分類される。この調査結果を踏まえ、東日本大震災津波被災地の復興手法について事例を収集し、代表的な復興事例について、地区概要、復興まちづくりの概要と考え方、導入した復興事業を取りまとめた。

【建築制限の根拠法】

① 建築基準法第84条 (被災市街地における建築制限)
<p>特定行政庁は、市街地に災害のあつた場合において都市計画又は土地区画整理法による土地区画理事業のため必要があると認めるときは、区域を指定し、災害が発生した日から一月以内の期間を限り、その区域内における建築物の建築を制限し、又は禁止することができる。</p> <p>2 特定行政庁は、更に一月を超えない範囲内において前項の期間を延長することができる。</p>
② 被災市街地復興特別措置法第7条 (建築行為等の制限等)
<p>被災市街地復興推進地域内において、第5条第2項の規定により当該被災市街地復興推進地域に関する都市計画に定められた日までに、土地の形質の変更又は建築物の新築、改築若しくは増築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。</p> <p>一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの</p> <p>二 非常災害(第5条第1項第1号の災害を含む。)のため必要な応急措置として行う行為</p> <p>三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為</p>
③ 建築基準法第39条 (災害危険区域)
<p>地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。</p> <p>2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。</p>

復興事例	被災状況	復興まちづくりの概要	建築制限 (※注)		
			(○:あり/ -:なし)		
			①	②	③

1	宮城県 南三陸町 志津川地区	最大浸水深 21.5m 全壊 1,783世帯	「移転」 津波復興拠点整備事業で背後丘陵地の高台に役場・病院・公民館用地を確保、防災集団移転促進事業により住宅を高台等へ移転。浸水区域の低地部では災害危険区域を指定して居住を制限するとともに、復興土地区画整理事業により商業・業務施設等を集約。	○	○	○
2	福島県 いわき市 薄磯地区	最大浸水深 5.0～7.0m 全壊 301棟	「現地集約」 海岸堤防の整備と合わせて県道を防災道路として整備し、その陸側は一定の高さの防災緑地として津波の減勢効果を持たせた上で現在地に復興。従前は都市基盤が未整備であったことから、復興土地区画整理事業で土地や道路の再編・整備。	—	—	—
3	宮城県 気仙沼市 南気仙沼地区	最大浸水深 12.0m 全壊 1,137世帯	「嵩上げ」 浸水区域の一部で、復興土地区画整理事業により地盤の嵩上げを行い、従前の居住・事業継続希望者の住宅地等を集約。沿岸部の浸水区域では水産加工業等の工業系土地利用とし、災害危険区域を指定して建築制限による居住を制限。	○	○	○
4	岩手県 宮古市 田老地区	最大浸水深 13.9m 全壊 964棟	「移転+嵩上げ」 第一防潮堤は線形見直し及び嵩上げ、第二防潮堤内陸側は沈下分復旧後の津波シミュレーション結果で、浸水深が1m以上と予測される区域では防災集団移転促進事業で住居を高台等へ移転。移転跡地を非居住地として水産業をはじめとする産業用地として集約、第二防潮堤背後は復興土地区画整理事業で嵩上げして住宅地、商業、行政、医療施設を集約。	—	—	○
5	宮城県 山元町	最大浸水深 7.0m以上 全壊 2,217棟	「移転+現地復興」 南北に走る県道を高盛土構造にして二線堤機能をもたせ、県道より沿岸部の集落を防災集団移転促進事業により県道背後の内陸部に集約。県道より沿岸部は、災害危険区域を指定し、建築制限による居住を制限。	○	—	○

(※注) 建築制限の根拠法は「ア 被害地域での復興事業」参照

【事例1】宮城県南三陸町 志津川地区

住宅等の浸水区域外への移転と、嵩上げ区域で商業地等の集約を同時に実施した事例(移転)

○地区概要

- ・地形状況：南三陸海岸のほぼ中央に位置するリアス海岸の志津川湾に面する低地部、背後は丘陵地。
- ・土地利用：旧志津川町の中心市街地として水産加工施設・商業施設・住宅が立地した市街地。

※非線引都市で用途地域の指定ある地域

- ・被災状況：最大浸水深 21.5m
浸水深が大きく、市街地が壊滅的被害。

被害棟数 全壊 1,783 世帯、大規模半壊 30 世帯、半壊 18 世帯



【撮影：アジア航測株式会社】

○特徴

- ・リアス式海岸における丘陵地に囲まれた狭い市街地で浸水深が大きく、居住地の高台移転が必要となった。

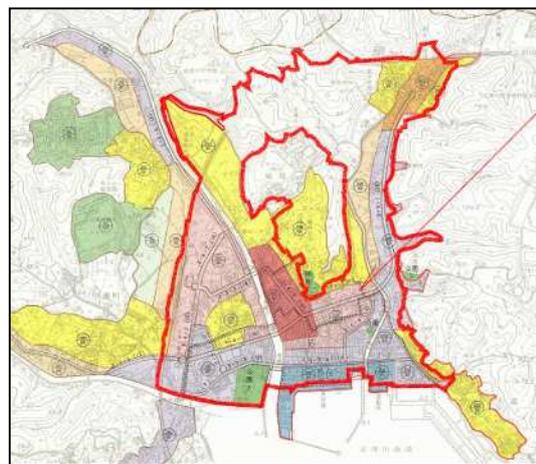
○復興まちづくりの概要

・津波復興拠点整備事業で背後丘陵地の高台に役場・病院・公民館用地を確保、防災集団移転促進事業により住宅を高台等へ移転。浸水区域の低地部では災害危険区域を指定して居住を制限するとともに、復興土地区画整理事業により商業・業務施設等を集約。

主な導入事業：防災集団移転促進事業、復興土地区画整理事業、津波復興拠点整備事業

○復興まちづくりの考え方

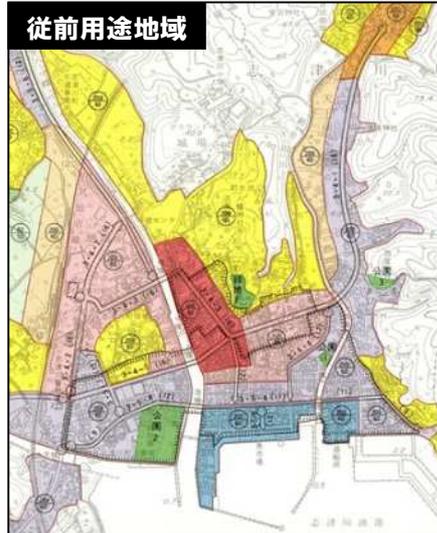
1. 第一次建築制限（建築基準法 84 条）（指定：H23. 4. 8～H23. 11. 10）
 - ・津波で浸水した市街地のうち用途地域が定められている地区において、土地の再配置や道路、公園等の社会資本再整備が必要になると見込まれた地域について指定。（町全体約 176ha）
2. 復興まちづくりの検討
 - ・H23. 6. 27「復興基本方針」において、住まいは高台にという考えを町の基本的な土地利用の方針とし、市街地及び集落の高所移転を進めることを公表、H23. 12月に復興計画を公表した。
3. 第二次建築制限（被災市街地特措法7条）（指定：H23. 11. 11）
 - ・緊急かつ健全な復興を図るため、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の施行、道路、公園等の公共の用に供する施設の整備、市街地の復興に必要な住宅の供給の措置等を講ずる地域を被災地市街地復興推進地域に指定した。（志津川地区 約123ha）
4. 災害危険区域の指定（建築基準法 39 条）（指定拡大：H24. 4. 1）
 - ・津波から住民の生命を守るため、安全性の観点から浸水区域に含まれる土地で津波シミュレーション結果と家屋被災状況等を鑑み、災害危険区域に指定した。被災地市街地復興推進地域内も指定あり。
 - ・チリ地震津波後、旧志津川町の一部に「住居の建設を禁止」する災害危険区域を指定（昭和39年10月17日）しており、今回、同区域を拡大。（H26. 6. 20時点 町全体約666ha）



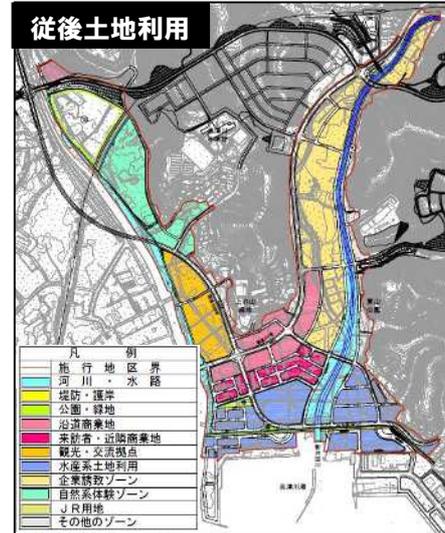
【被災地市街地復興推進地域（第二次建築制限）南三陸町HP】

○導入した復興事業

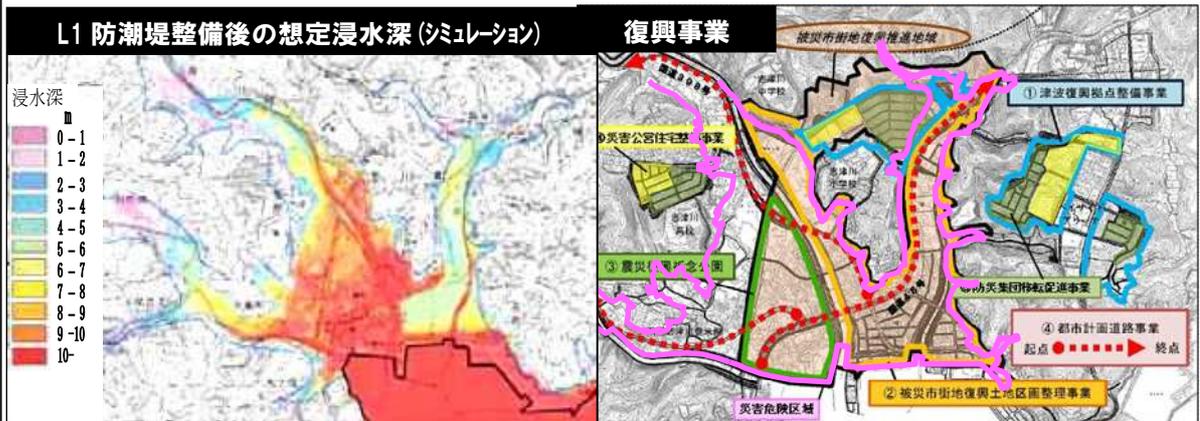
- ・防災集団移転促進事業で背後丘陵地に住宅地を確保、津波復興拠点整備事業で住宅地や役場・病院・公民館等の公益的用地を確保、災害公営住宅事業も導入。
 (津波復興拠点整備事業 42.3ha (住宅施設 26.7ha、公益的施設 11.0ha))
 ※東日本大震災復興特別区域法では、集団移転促進事業の特例として公益的施設面積は住宅団地の面積の3割(国土交通省大臣が特に必要と認める場合は5割)を上限としていることから、住宅地以外の土地利用規模により津波復興拠点整備事業を導入。
- ・浸水区域では、復興土地区画整理事業(60.2ha)で商業・業務施設を集約、防災集団移転促進事業により買収した従前住宅地を集約。



【南三陸町 HP】



【市街地復興まちづくり説明会資料(南三陸町平成25年7月)】



【市街地復興パターン棚卸書 調査結果表(国土交通省平成24年4月)】

【志津川町 HP 資料から作成】

宮城南三陸町の復興経緯

	建築制限の経過	復興まちづくりの検討経過
H23. 4. 8	・建基法第84条による建築制限～H23. 5. 11	<ul style="list-style-type: none"> ・震災復興計画策定会議(第1回) ・復興まちづくりに関する意向調査 ・復興基本方針公表 基本的な土地利用「住まいは高台」を公表 ・復興計画公表
H23. 5. 12	・特例法による建築制限 ～H23. 9. 11	
H23. 6. 10		
H23. 7. 1		
H23. 6. 27		
H23. 8. 3	・津波防災拠点市街地形成施設の決定	
H23. 9. 12	・特例法による建築制限の延長～H23. 11. 10	
H23. 11. 11	・被災市街地復興推進地域の都市計画決定	
H23. 12. 26		
H24. 4. 1	・災害危険区域指定(拡大)	
H24. 9. 10	・志津川地区防災集団移転促進事業 の大臣同意	
H24. 9. 18	・被災市街地復興土地区画整理事業 の都市計画決定	
H24. 10. 1	・災害危険区域指定(志津川地区追加)	

【事例2】福島県いわき市 薄磯地区

防災緑地の整備により津波に対する安全性が高められた区域に住宅等を集約した事例
(現地集約)

○地区概要

- ・地形状況：県下で最も海水浴客が訪れる薄磯海水浴場があり、自然海岸が残る太平洋に面した低地部。
- ・土地利用：住宅、店舗併用住宅、水産加工施設、商業施設、旅館等観光施設が立地した市街地。

※市街化区域・市街化調整区域

- ・被災状況：最大浸水深 5.0～7.0m
丘陵地を除き、低地部はほぼ全壊もしくは流出。

被害棟数 全壊 301棟、大規模半壊 19棟



【3月25日 陸上自衛隊第8普通科連隊提供】

○特徴

- ・防災緑地の整備等を含む多重防御により、現地居住の安全性が確認された。

○復興まちづくりの概要

- ・海岸堤防の整備と合わせて県道を防災道路として整備し、その陸側は一定の高さの防災緑地として津波の減勢効果を持たせた上で現地に復興。従前は都市基盤が未整備であったことから、復興土地区画整理事業で土地や道路の再編・整備。薄磯地区には、災害危険区域の指定はない。

主な導入事業：復興土地区画整理事業、防災緑地整備事業

○復興まちづくりの考え方

1. 第一次建築制限（建築基準法84条）

- ・指定なし。

※東日本大震災の津波浸水区域における建築行為（新築・増築）の自粛について（協力依頼：H23.6.3）

2. 復興まちづくりの検討

- ・有識経験者等からなる復興計画検討委員会及び学識者・事業者・市民からなる復旧・復興計画検討市民会議において復興ビジョン、復興事業計画が検討され、H23.12月に公表された復興事業計画で、今次津波を対象とした津波シミュレーションを参考に、津波被災を受けた一定規模以上の市街地については、海岸保全施設、防災緑地等により津波の浸水を防ぐとともに、住宅地等については近隣へ移転し、避難誘導対策により安全性を確保することを示した。



【復興事業計画第1次（いわき市 平成23年12月）】

3. 第二次建築制限（被災市街地特措法7条）

- ・指定なし。

※東日本大震災の津波浸水区域における建築行為（新築・増築）自粛の一部解除について（H23.10.12）

4. 災害危険区域の指定（建築基準法39条）

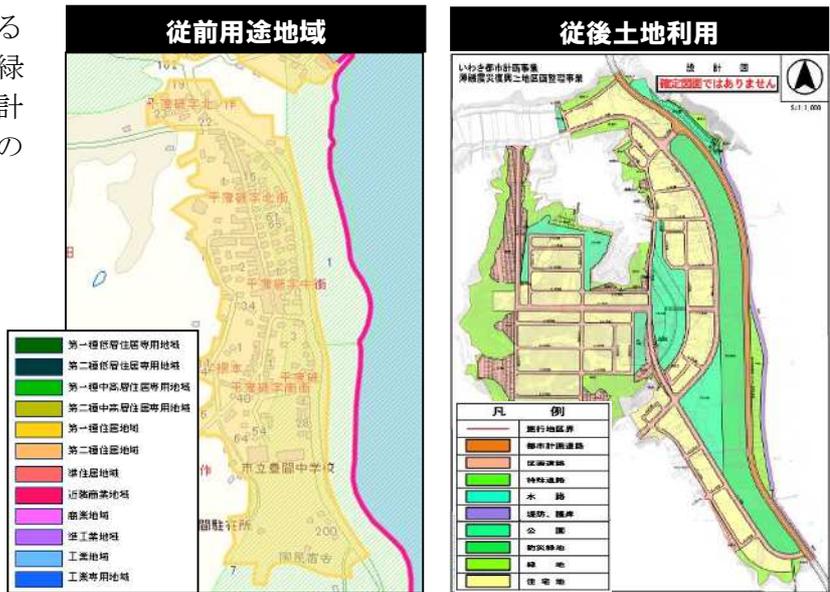
- ・指定なし。

○導入した復興事業

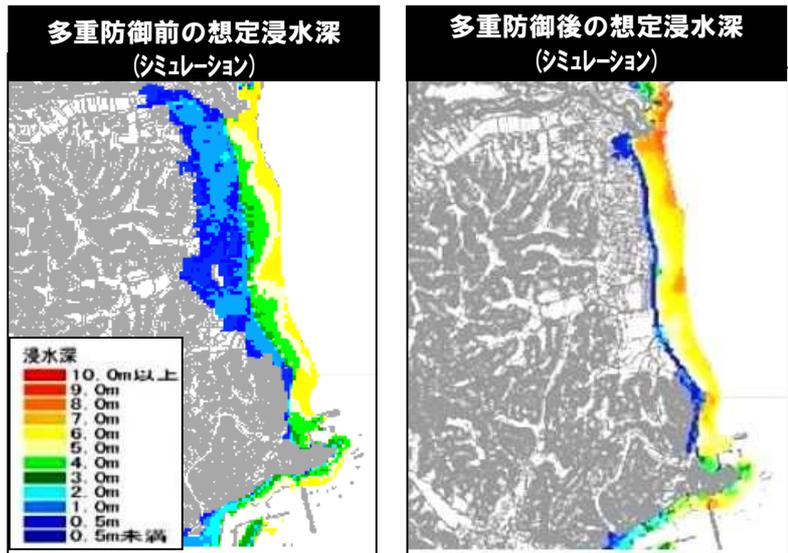
- ・ 県道の内陸側に盛土構造の防災緑地や公園を配置、復興土地区画整理事業で土地利用を再編して、浸水区域外に新たに住宅地を配置。(復興土地区画整理事業 37.0ha)

- ・ 多重防御機能を持たせるため、防災緑地を都市緑地(6.2ha)として都市計画決定、都市計画防潮の施設を変更。

※東日本大震災復興特別区域法に基づく復興特区制度(税制・金融などの特例措置、復興交付金、土地再編に係る特例措置など)において、復興事業計画に位置付ければ復興土地区画整理事業の実施が可能となった。



【用途地域マップ(いわき市HP)】 【薄磯震災復興土地区画整理事業設計図(いわき市HP)】



【市街地復興パターン概略検討 調査総括表(国土交通省 平成24年4月)】

福島県いわき市の復興経緯

	建築制限の経過	復興まちづくりの検討経過
H23. 6. 3 H23. 6. 18 H23. 8. 18 H23. 7. 12 H23. 9. 16 H23. 10. 12 H23. 12	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東日本大震災の津波浸水区域における建築行為(新築・増築)の自粛について(協力依頼) ・ 東日本大震災の津波浸水区域における建築行為(新築・増築)自粛の一部解除について 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 津波被災市街地の復興に関する意向調査(第1回) ・ 津波被災市街地の復興に関する意向調査(第2回) ・ 復旧・復興計画検討委員会(第1回)※1 ・ 復旧・復興計画検討市民委員会(第1回)※2
H24. 8. 3	<ul style="list-style-type: none"> ・ 被災市街地復興土地区画整理事業の都市計画決定 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 復興事業計画公表
H25. 2. 20 H25. 10. 10	<ul style="list-style-type: none"> ・ 被災市街地復興土地区画整理事業の認可 ・ 東日本大震災の津波浸水区域における建築行為(新築・増築)自粛の解除について 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 海岸保全施設、防災緑地等により津波の浸水を防ぐとともに、住宅地等については近隣の安全な場所へ移転することを公表

※1 学識経験者等で構成

※2 学識経験者・事業者・市民の代表で構成

【事例3】宮城県気仙沼市 南気仙沼地区

浸水区域の中の一部を嵩上げし、住宅等を集約した事例（嵩上げ）

○地区概要

- ・地形状況：リアス式海岸の気仙沼湾に面する低地で、背後丘陵地までは約 2km 離れている。
- ・土地利用：水産加工施設・倉庫が立地、地区西部や内陸部に住宅併用型の工場・事務所と住宅が混在した市街地。
※非線引都市で用途地域の指定がある地域
- ・被災状況：最大浸水深 12.0m
地盤が約 75cm 沈下、全域が浸水して港湾・漁業関連施設は壊滅状態。
被害棟数 全壊 1,137 世帯
一部損壊 7 世帯



【斜め写真(国土地理院 平成23年5月27日)】

○特徴

- ・住宅地域周辺の嵩上げを含む多重防御により、現地居住の安全性が確認された。

○復興まちづくりの概要

・浸水区域内の一部で、復興土地区画整理事業により地盤の嵩上げを行い、従前の居住・事業継続希望者の住宅地等を集約。沿岸部の浸水区域では水産加工業等の工業系土地利用とし、災害危険区域を指定して建築制限による居住を制限。
主な導入事業：復興土地区画整理事業、水産基盤整備事業

○復興まちづくりの考え方

1. 第一次建築制限（建築基準法 84 条）（指定：H23. 4. 8～H23. 11. 10）
 - ・浸水した市街地のうち用途地域が定められている地区において、土地利用再配置や道路、公園等の社会資本再整備が必要になると見込まれた地域について指定した。
(当初 市全体約 670ha →約 465ha (一部解除) →約 267ha (一部解除))
※事業実施の見込みがない地域に対して、段階的に建築制限を解除
2. 復興まちづくりの検討
 - ・有識者等からなる震災復興会議において、「L1対応の防潮堤整備等の実施を前提に、東日本大震災と同程度の津波シミュレーションの結果で、人的被害が拡大するとされる区域の住宅等を高台や内陸へ移転する」という方針を示し、H23. 10月に復興計画を公表した。
3. 第二次建築制限（被災市街地特措法7条）（指定：H23. 11. 11）
 - ・安全で災害に強い市街地を実現するため、被災市街地復興土地区画整理事業等による面的整備や復旧・復興事業の推進を図る区域を被災地市街地復興推進地域に指定した。(南気仙沼地区 約137ha)
4. 災害危険区域の指定（建築基準法 39 条）（指定：初回 H24. 7. 9）
 - ・津波防護対策を実施しても、東日本大震災と同程度の津波シミュレーションの結果で浸水被害が発生する可能性が高い区域を基本に災害危険区域を指定した。被災地市街地復興推進地域内も指定あり。(H26. 8. 20時点 市全体約1,390ha)

【災害危険区域の建築制限の内容】

(1) 市では平成 24 年 7 月 9 日、建築基準法第 39 条に基づき、災害危険区域の指定を行い、気仙沼市災害危険区域に関する条例第 3 条により、下記用途の建築物の建築を制限しています。

- ①住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿及び寮
- ②児童福祉施設等（保育所や老人ホーム、福祉施設を指します。）
- ③旅館業の営業に供する施設
- ④病院及び診療所のうち患者を入院させる施設を有するもの
- ⑤宿泊設備を有する研修施設

(2) 制限の対象となる用途の建物であっても、市長が災害防止上支障がないと認めた場合は建築することができます。

【市長が災害防止上支障がないと認める場合】

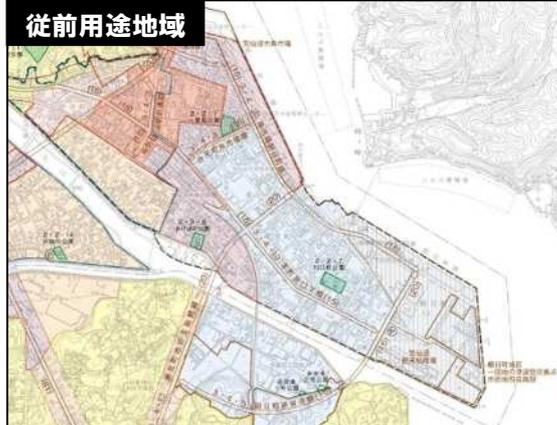
(3) 一定の構造体力を有し、想定される津波の最高水位より高い位置に居室があること等の条件を全て満たす場合。

凡	例
[白枠]	被災市街地復興推進地域
[斜線]	災害危険区域

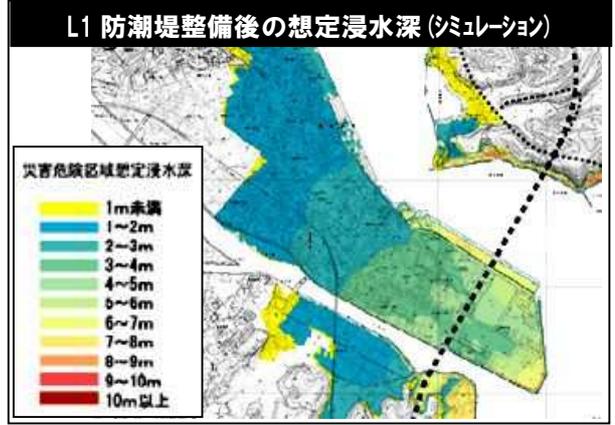
【被災市街地復興推進地域の建築制限期間の終了について（気仙沼市 HP）】

○導入した復興事業

- ・既存住宅・商業エリアでは、復興土地区画整理事業（32.5ha）で地盤を嵩上げて基盤を整備し、住宅地・商業地を再配置。同時に、防災集団移転促進事業の受入先（住宅団地）及び災害公営住宅事業を導入、地区計画決定予定。
- ・L1防潮堤整備後も浸水リスクが残る低地部は災害危険区域に指定した上で、水産基盤整備事業で地盤沈下分の地盤を嵩上げて工業地を配置。

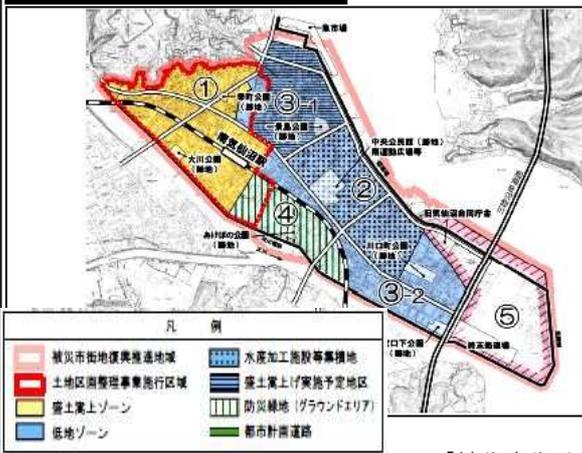


【都市計画図（気仙沼市 HP）】



【災害危険区域の区域指定図（気仙沼市 平成24年7月9日）】

従後土地利用と復興事業



1 土地区画整理事業施行区域

(1) 市民の生命及び財産を守る安全で利便性の高い住宅地の再建及び産業の再生を図るため、盛土嵩上げゾーン(T.P.+3.5～+5.2m)と低地ゾーン(T.P.+1.8m以上)を設定し、盛土嵩上げゾーンでは住居系市街地、低地ゾーンでは産業・業務系市街地として整備します。

2 水産加工施設等集積地（地図②）※2ページ目に詳細を記載しております。

(1) 水産加工施設等の集積地として盛土造成工事(T.P.+1.8m以上)等の整備することにより、基幹産業である水産業、特に水産加工業の早期復旧・復興を実現し、雇用の回復と拡大を図ります。

3 盛土嵩上げ計画地区（地図③-1 ③-2）※2ページ目に詳細を記載しております。

(1) 国に認められた一部の区域において、盛土嵩上げ(T.P.+1.8m以上)を行うことを計画しています。また、市主導による境界確認及び基礎撤去を行う予定です。

4 防災緑地（グラウンドエリア）（地図④）※3ページ目に詳細を記載しております。

(1) 津波被害の緩衝帯・緑地としてグラウンド・緑地ゾーンの整備を行う予定です。

5 臨港地区（地図⑤）※3ページ目に詳細を記載しております。

(1) 港湾施設や終末処理場の復旧工事を進めるとともに、水産関連施設や造船施設及び石油備蓄施設等の候補地として検討しています。

6 道路・上下水道の復旧整備（地図①②以外）

(1) 市道は沿岸民地の再建状況にあわせて、復旧工事を進める予定です。道路の計画地盤高さは海岸沿いでT.P.+1.8mを基準とし、雨水排水のための勾配を考慮した高さで検討を進めており、概ね平成25年夏頃に図面等でお示しする予定です。

(2) 上水道は、民地の嵩上げ等各種基盤整備事業の進捗とあわせて復旧工事を開始する予定です。

(3) 下水道は、既に事業を再開している事業所に対応した仮設管を整備していますが、道路の災害復旧工事とあわせて平成25年10月より順次復旧工事を開始する予定です。

【被災市街地復興推進地域の復旧・復興事業の考え方（気仙沼市 HP）】

宮城県気仙沼市の復興経緯

	建築制限の経過	復興まちづくり方針の検討経過
H23. 4. 8	・建基法第84条による建築制限～H23. 5. 11	・震災復興会議（第1回）※ ・震災復興会議（第3回） 防災・減災の方針を検討 津波シミュレーション結果 から判断することを提示
H23. 5. 12	・特例法による建築制限 ～H23. 9. 11	
H23. 6. 19 H23. 8. 6		
H23. 9. 12	・特例法による建築制限の延長～H23. 11. 10	・復興計画公表 防災・減災の基本的考えと地区構想を公表
H23. 10. 7 H23. 11. 11	・被災地市街地復興推進地域の 都市計画決定	
H23. 12. 28		・今後の住まいについての意向調査
H24. 7. 9	・災害危険区域指定（初回）	
H24. 9. 18	・被災市街地復興土地区画整理事業 の都市計画決定	
H25. 3. 29	・事業計画決定の公告 土地区画整理法第76条制限	

※学識経験者、市総合計画審議会委員で構成

【事例4】岩手県宮古市 田老地区

二線堤の整備と嵩上げにより津波に対する安全性を高めるとともに、住宅等を浸水区域外へ移転した事例（移転+嵩上げ）

○地区概要

- ・地形状況：太平洋に面したリアス式地形、田老漁港背後に整備された堤防（高さ10m）に守られた低地部。
- ・土地利用：第一堤防堤背後は水産加工施設と住宅が混在、第二防潮堤背後は住宅、商業施設、行政・医療施設が立地した旧田老町の中心市街地。

※都市計画区域外（被災後に都市計画区域編入）



【東日本大震災の記録・被災状況（宮古市HP）】

- ・被災状況：最大浸水深 13.9m
慶長16年、明治29年、昭和8年の津波で壊滅的な被害を受け、昭和54年防潮堤完成後初の津波被害。海岸側の第一防潮堤が破壊、内陸側の第二防潮堤も越流して地区全体が浸水。
被害棟数 全壊（流出含む）964棟、大規模半壊 41棟

○特徴

- ・二重の防潮堤整備等により、一部区域で現地居住の安全性が確認された。

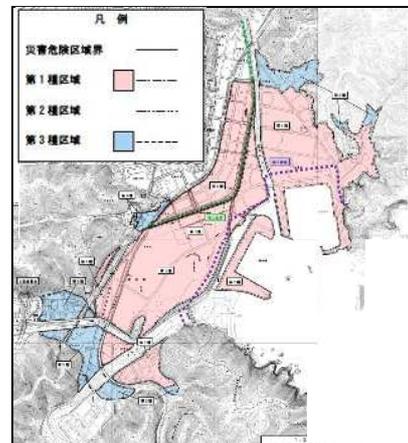
○復興まちづくりの概要

- ・第一防潮堤は線形見直し及び嵩上げ、第二防潮堤内陸側は沈下分復旧後の津波シミュレーション結果で、浸水深が1m以上^{※1}と予測される区域では防災集団移転促進事業で住居を高台等へ移転。被災した公共施設を高台へ移転。移転跡地を非居住地として水産業をはじめとする産業用地として集約、第二防潮堤背後は復興土地区画整理事業で嵩上げして住宅地、商業、行政施設を集約。

主な導入事業：復興土地区画整理事業、防災集団移転促進事業、災害公営住宅整備事業
漁業集落防災機能強化事業

○復興まちづくりの考え方

1. 第一次建築制限（建築基準法84条）
 - ・指定なし。
2. 復興まちづくりの検討
 - ・最大クラスの津波による浸水深が1m以上^{※1}と予測される区域では、住宅及び被災公共施設の高台等への移転を進め、移転跡地は非居住地として水産業を始めとする産業用地あるいは公園などの公共用地としての土地利用を促進する。市街地内の一部は、嵩上げ盛土して公共公益施設、商業施設、住宅等を集約する。
3. 第二次建築制限（被災市街地特措法7条）
 - ・指定なし。
4. 災害危険区域の指定（建築基準法39条）
（初回指定：H24.11.20）
 - ・最大クラスの津波による浸水により、建物の被害が予想される区域について、第1種区域から第3種区域までの区域種別と建築制限を実施、予想浸水深が2m以上の地点を含む地形地物により区画された区域は住宅等を建築禁止とした。
（市全体約567ha H27.7時点）



【災害危険区域 田老地区（宮古市平成27年7月31日）】

※1 浸水深が1m未満であっても、浸水深1m以上の区域に隣接する場合を含む。

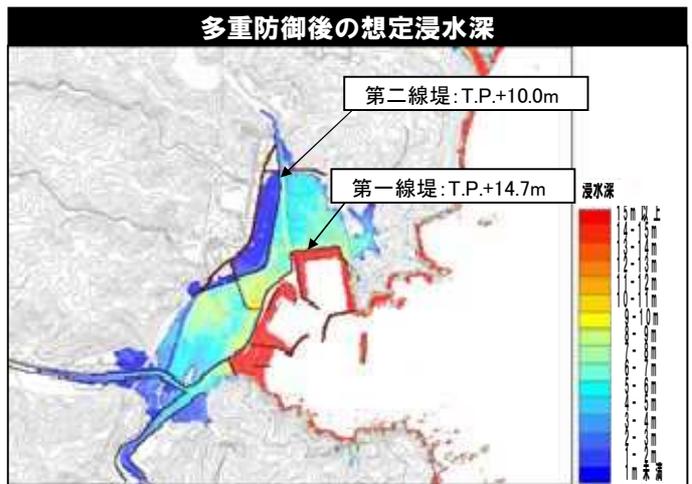
○導入した復興事業

- ・防災集団移転促進事業で、第一・第二防潮堤背後の住宅のうち、高台希望者の移転先及び被災した公共施設の移転先として市街地背後の丘陵地の住宅団地を確保。(防災集団移転促進事業 25.4ha、災害公営住宅整備事業 71戸)
- ・第一防潮堤の内陸側に産業用地及び農地を配置、復興土地区画整理事業から規模を縮小し漁業集落防災機能強化事業に変更して、水産施設用地整備を計画。
- ・第二防潮堤の内陸側に住宅・商業及び公共施設を再配置、復興土地区画整理事業で土地利用を再編。(田老地区復興土地区画整理事業 19.0ha、災害公営住宅整備事業 40戸)

※東日本大震災復興特別区域法に基づく復興特区制度(税制・金融などの特例措置、復興交付金、土地再編に係る特例措置など)において、復興事業計画に位置付ければ復興土地区画整理事業の実施が可能となった。



【復興まちづくり計画説明会資料(宮古市 平成25年4月24日)】



【宮古市提供】

岩手県宮古市の復興経緯

	建築制限の経過	復興まちづくりの検討経過
H23. 7. 8		<ul style="list-style-type: none"> ・復興に向けた意向調査 ・地区復興まちづくりの会：田老地区（第1回） ・地区復興まちづくり検討会※2 ：田老地区（第1回～4回）～H24. 1. 30
H23. 9. 22		
H23. 10. 25		
H24. 1. 25		<ul style="list-style-type: none"> ・再建に関する意向調査 ・地区復興まちづくりの会：田老地区（第2回） ・地区復興まちづくり計画公表 高台への移転と既存住宅地の嵩上げを公表
H24. 2. 17		
H24. 3. 30		
H24. 11. 20	・災害危険区域指定（当初）	
H25. 2. 8	・災害危険区域指定（田老地区）	
H25. 3. 15	・田老地区都市計画区域編入	
H25. 5. 28	・被災市街地復興土地区画整理事業の都市計画決定 ・被災市街地復興土地区画整理事業の認可	

※2 市民の代表・事業者等で構成

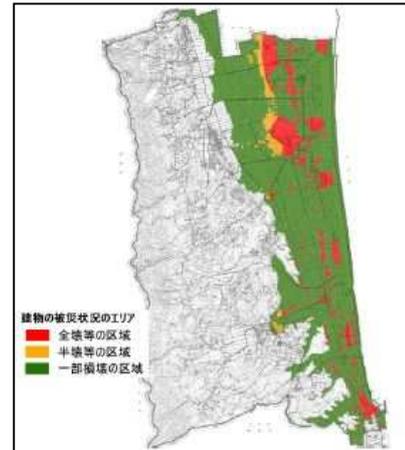
【事例5】宮城県山元町

二線堤等の整備により津波に対する安全性が高められた区域での現地再建と浸水区域外への住宅等の移転を実施した事例（移転+現地復興）

○地区概要

- ・地形状況：仙台平野の一部、砂浜海岸となって仙台湾に面する低地で、背後丘陵地までは7km程度。
- ・土地利用：沿岸部は農地が広がる中、集落が点在。
※非線引都市で用途地域の指定がない地域
- ・被災状況：最大浸水深 7.0m 以上
平地部のほぼ全集落が浸水。

被害棟数 全壊 2,217 棟 大規模半壊 534 棟
半壊 551 棟 一部損壊 1,138 棟



○特徴

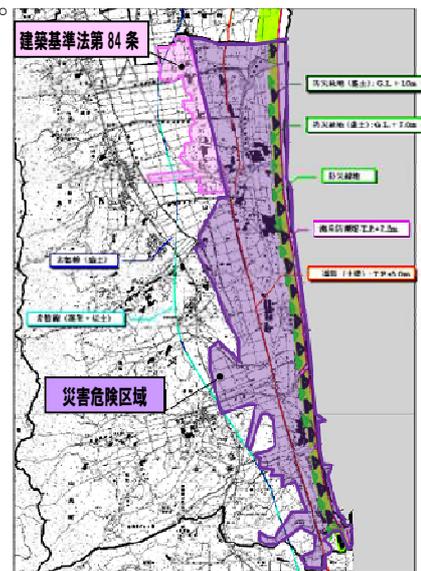
- ・高盛土の県道整備等を含む多重防御により、現地居住の安全性が確認された。 【市街地復興パターン概略検討 調査総括表 (国土交通省 平成24年4月)】

○復興まちづくりの概要

- ・南北に走る県道を高盛土構造にして二線堤機能をもたせ、県道より沿岸部の集落を防災集団移転促進事業により県道背後の内陸部に集約。県道より沿岸部は、災害危険区域を指定し、建築制限による居住を制限。
主な導入事業：防災集団移転促進事業、津波復興拠点整備事業、災害公営住宅整備事業、道路事業（県道 相馬互理線）

○復興まちづくりの考え方

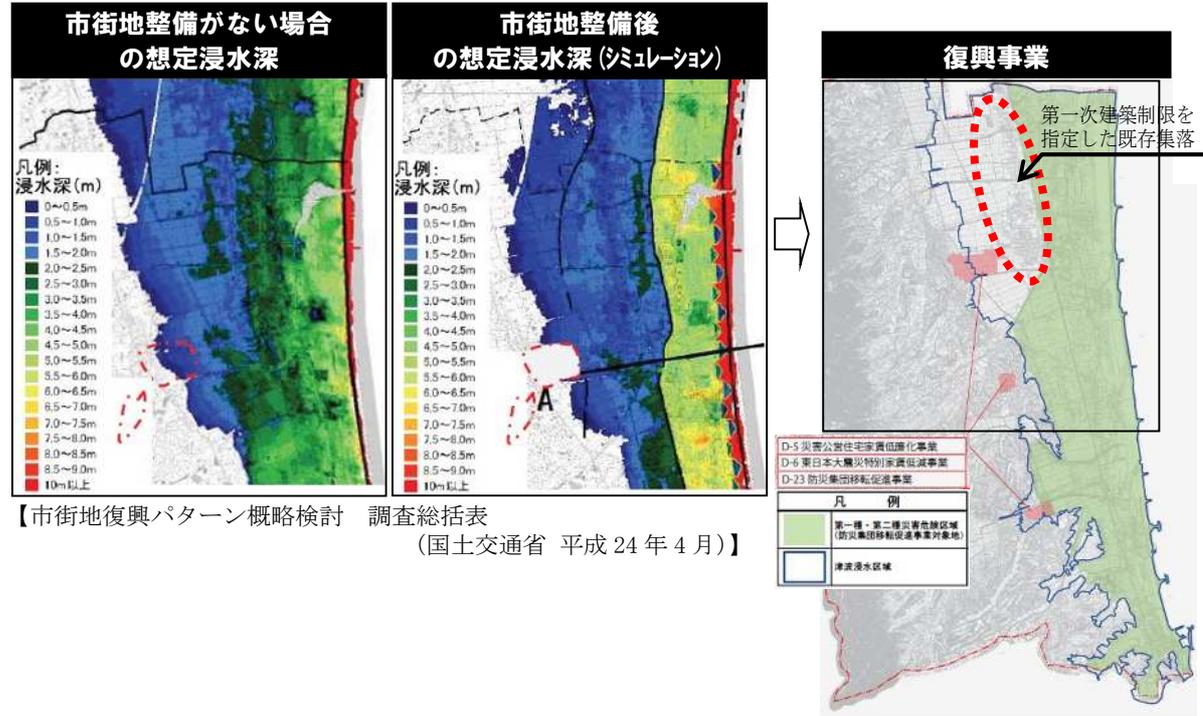
1. 避難指示（災害対策基本法 60条）
 - ・津波で海岸堤防が破損し、本格的な堤防を早期建設までの災害を拡大させるおそれがある地域に対して、町長が避難指示区域を指定した。
2. 第一次建築制限（建築基準法 84条）（指定：H23. 7. 1～H23. 11. 10）
 - ・仮設堤防整備完了に伴い、一部の区域で避難指示の解除に合わせて、津波で浸水した市街地の土地利用再配置や道路、公園等の社会資本再整備が必要になると見込まれた地域について指定した。（町全体約198ha）
 - ・県道を嵩上げ整備することで、第一次建築制限を指定した地区の浸水リスク低減が確認されたため、第二次建築制限への移行はしない。
3. 復興まちづくりの検討
 - ・有識経験者等からなる有識者会議及び町民の代表者からなる震災復興会議において、防潮堤、防災緑地、高盛土構造とした鉄道・幹線道路などからなる多重防御対策やL1対応の防潮堤整備等を実施後に東日本大震災と同様な津波によるシミュレーション結果を踏まえ、二線堤機能と沿岸部の集団移転方針を示し、H23. 12月に復興計画を公表した。
4. 第二次建築制限（被災市街地特措法7条）
 - ・県道の嵩上げ整備により、既存集落の危険性が低下したため指定なし。
5. 災害危険区域の指定（建築基準法 39条）（初回指定：H23. 11. 11）
 - ・津波シミュレーション結果で浸水深が1m以上の区域に災害危険区域を指定、第1種及び第2種災害危険区域に防災集団移転促進事業を導入した。（H25. 12. 7時点 町全体約1,945ha）



【山元町 HP 資料から作成】

○導入した復興事業

- ・ 県道から沿岸部は、防災集団移転促進事業で集団移転を行い、災害危険区域を指定して住居の用に供する建築物を制限する。
- ・ 県道から内陸部は、津波シミュレーション結果に基づいて危険性の少ない地域に防災集団移転促進事業、津波復興拠点整備事業、災害公営住宅整備事業により住宅地を確保。
- ・ 第一次建築制限を指定した集落は、多重防御で現地居住の安全性が確認されたことから復興事業を導入せず、個別の自主再建を進める。



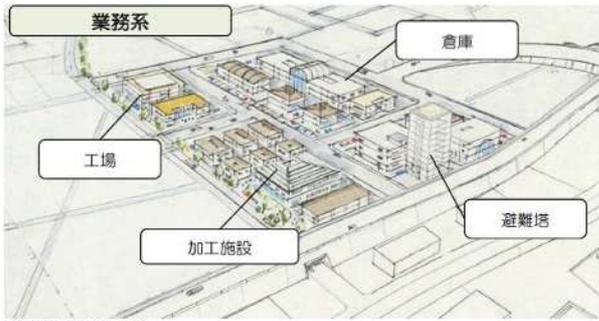
宮城県山元町の復興経緯

	建築制限の経過	復興まちづくりの検討経過
H23. 6. 30	・ 避難指示区域の一部解除	<ul style="list-style-type: none"> ・ 震災復興有識者会議 (第1回) ※1 ・ 震災復興会議 (第1回) ※2 ・ 今後の住まい等に関する調査 ・ 震災復興有識者会議 (第3回) ・ 沿岸部町民の移転、県道の二線堤機能を検討 ・ 津波シミュレーション結果 (第1回目) 公表 ・ 復興基本方針公表 ・ 高盛土構造とした幹線道路からなる多重防御を公表 ・ 震災復興計画公表
H23. 7. 1	・ 特例法による建築制限	
H23. 6. 19	～H23. 9. 11	
H23. 8. 24		
H23. 8. 28		
H23. 8. 11	・ 特例法による建築制限の延長～H23. 11. 10	
H23. 8		
H23. 9. 12		
H23. 11. 11	・ 災害危険区域指定	
H23. 12		
H25. 12. 7	・ 災害危険区域指定 (拡大)	

※1 学識経験者等で構成

※2 町民の代表で構成

防災集団移転促進事業	
根拠法	防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律
要綱	防災集団移転促進事業費補助金交付要綱
事業目的等	災害が発生した地域又は災害危険区域のうち、住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団的移転を促進するため、当該地方公共団体に対し、事業費の一部補助を行い、防災のための集団移転促進事業の円滑な推進を図る事業である。
事業主体	市町村
対象	<ul style="list-style-type: none"> ・移転促進区域；自然災害が発生した地域又は災害のおそれのある区域（災害危険区域、浸水被害防止区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域） ・移転先（住宅団地）；5戸以上かつ移転しようとする住居の数の半数以上（災害ハザードエリア外からの移転については10戸以上）
補助対象・補助率	<p>以下の経費について、事業主体に対して補助（補助率：3/4）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅団地の用地取得及び造成、移転者の住宅建設・土地購入に対する補助、住宅団地に係る公共施設の整備、移転元地の土地の買取・建物の補償、移転者の住居の移転に対する補助、⑥事業計画等の策定に必要な経費（補助率1/2）
イメージ	
事業実施にあたっての手続き等	<p>防災集団移転促進事業計画の策定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村は移転促進区域を設定、住宅団地の整備、移転者に対する助成等について国土交通大臣に協議し、その同意を得て、集団移転促進事業計画を定める。 <p>■移転促進区域</p> <p>防集法において、異常な自然現象による災害が発生した地域又は災害危険区域等のうち、住民の生命、身体及び財産を災害から保護するため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</p> <p>※災害危険区域等を事業計画の策定前に指定することが必要。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法に基づく災害危険区域 ・特定都市河川法に基づく浸水被害防止区域 ・土砂災害特別措置法に基づく土砂災害特別警戒区域 ・地すべり等防止法に基づく地すべり防止区域 ・急傾斜地法に基づく急傾斜地崩壊危険区域 <p>（これらを総称して「災害危険区域等」という。）</p>

津波復興拠点整備事業	
<p>本事業は、津波防災地域づくりに関する法律第 17 条に規定している一団地の津波防災拠点市街地形成施設の枠組みを活用し、都市の津波からの防災性を高める拠点であるとともに、被災地の復興を先導する拠点となる市街地の形成を支援するため創設され、東日本大震災の津波により被災した地域における復興の拠点となる市街地を緊急に整備するために支援を行うもの。津波防災地域づくりに関する法律における「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」として都市計画決定されたものに限られる。</p>	
根拠法	津波防災地域づくりに関する法律
要綱番号	イ-13-(9) 津波復興拠点整備事業
事業目的等	都市の津波からの防災性を高める拠点であるとともに、被災地の復興を先導する拠点となる市街地の形成を支援するための事業である。
事業主体	地方公共団体
採択要件	<p>復興特区法第 77 条に規定する復興交付金事業計画の区域内において定められた一団地の津波防災拠点市街地形成施設。 ただし、以下のいずれかを満たす市町村に限る。 イ 浸水により被災した面積が概ね 20ha 以上であり、かつ、浸水により被災した建物の棟数が概ね 1,000 棟以上であること。 ロ 国土交通大臣が、イの要件と同等の被災規模であると認めるもの。</p>
対象事業	<p>補助対象と補助率：1/2</p> <ul style="list-style-type: none"> 津波復興拠点整備計画策定支援に要する費用 津波復興拠点のための公共施設等整備 津波復興拠点のための用地取得造成
イメージ	<div style="text-align: center;">  <p><整備手法の例> ・公共団体等は全体の用地の取得・造成、道路等の公共施設を整備し、民間は公共団体から用地の譲渡等を受け、上物の整備を実施</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>・公共団体等は全体の用地の取得・造成、道路等の公共施設を整備し、民間は公共団体から借地等を行い上物の整備を実施</p> </div>

(4) 関連事業との調整

① 応急仮設住宅・災害公営住宅等との調整について

大規模災害が発生した際には、被災者が一刻も早く安全・安心な生活を取り戻すことが重要であり、被災者のための住宅確保は大きな行政課題となる。

そして、都市の復興はその完了に長期の時間を要することが見込まれ、その間の住宅確保の取組みとは様々な面で調整が必要となる。

都市の復興を計画決定し、事業を開始する迄には、地元住民が主体となって計画策定に参画する必要がある。特に被災者の生活の基盤となる応急仮設住宅は、従前位置の近傍で確保されることが望ましく、東日本大震災でも従前のコミュニティ単位でまとまって入居するなどの配慮もみられたところである。

都市の復興、住宅の復興は、ほぼ同時期に進むこととなることから、連携のための調整や情報共有が進められることが望ましい。

また、災害公営住宅は、復興する都市拠点の核となる場合が想定され、その位置、規模等において都市の復興計画との調整が欠かせない。

長期にわたる都市復興期間では、商業、産業など生活に必要な「まち」の維持のための様々な措置が必要となる。東日本大震災での仮設住宅でも、仮設店舗の併設、仮設工場の手当てなど様々な手法が組み合わせられて、コミュニティの活性化、地域力の維持に取り組んでいる。

以下に、東京都で取り組まれている「時限的市街地」の例を参考掲載する。

(出典 東京都.”第2章 都市の復興”.東京都震災復興マニュアル(復興施策編),H19年10月,p2-3-33)

「時限的市街地」

震災復興を円滑に進めるためには、従前のコミュニティや地域産業の維持に努めていくことが重要である。そのため、甚大な被害を受けた地域においては、本格的な都市復興に着手するまでの過渡的な期間に、「時限的市街地」という復興ステップを踏むことにより、円滑な復興を進めていく。

時限的市街地は、本格的な復興までの緊急避難的な生活の場として、応急仮設の住宅、店舗や事業所及び残存する利用可能な建築物からなる市街地をいう。

時限的市街地を早急に解決することが望ましく、そのため公的住宅の先導的供給、共同・協調建替え等を協力を推進することにより、順次本市街地への移行を進め、都市復興を実現する。

