

中期を見据えた仮設住宅団地の提案

阪神・淡路大震災や被災地派遣業務での経験を踏まえ、仮設住宅団地の建設・運営に際しての提案を行う。

今後の仮設住宅団地の建設・運営にあたっては、東日本大震災における次のような特徴に留意する必要がある。

- ① 特に津波災害によって被災エリアが広範囲で被害も甚大なことから、住宅復興に長期間を要し、郊外や高台に多くの仮設住宅が建設されると予測されること。
- ② 阪神・淡路地域とは異なり、農漁業をはじめとする一次産業を中心としている地域であり、農漁業に配慮する必要があること。
- ③ 高齢化の進展に加えて、三世帯同居の居住形態（同居率 被災3県：12.3%、全国 6.7%）にも対応した整備が必要であること。

1 課題

(1) 入居者の心身の健康と地域コミュニティへの配慮

入居者の心身の健康保持は難しく、“閉じこもり”や“独居死”などが問題となった。被災者、特に高齢者が生活の復興への意欲を保ち、高めるためには、被災前の人間関係を維持できるよう、地域コミュニティに配慮して仮設住宅を提供する必要がある。

(2) 高齢者・障害者等への配慮

身体的、精神的に虚弱な状態にある高齢者や障害者のためには、早期にケア付き地域型仮設住宅を提供する必要がある。生活支援を行う L S A（生活援助員）の派遣、介護員や看護師によるケアは、入居者の安心感につながることになる。

(3) 多様な主体による生活支援

仮設住宅入居者の生活支援には、行政だけでなく、N P O、ボランティアなど多様な主体が取り組むことが重要である。
また、仮設住宅に設置される集会所「ふれあいセンター」は、人々の交流拠点として大いに役立つものである。

(4) 長期生活拠点としての居住環境と生活利便の向上

設計において、ひさし、手すり、スロープが標準化されたほか、積雪対応構造といった地域特性に応じた改善もなされている。今後も、災害救助法のさらなる弾力的運用により、菜園、駐車場整備、仮設店舗、保育所及びデイサービスなど幼児・高齢者の一時預かりが可能な複合施設など居住環境と生活利便の向上が必要である。

2 提案

前記の仮設住宅団地の建設・運営上の課題を踏まえ、中期（概ね5年程度）を見据えた仮設住宅団地の計画について提案する。

基本的な考え方

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1 被災者への支援活動が円滑に進む拠点機能の配置2 生活拠点としての居住環境と利便性の向上3 被災者の復興意欲を支える応急仮設住宅の運営 |
|--|

＜地域再生に向けた仮設住宅団地の提案＞

コミュニティに配慮した集落ごとの集団入居を行うとともに三世帯同居世帯に配慮した入居募集を行い、敷地内には園芸療法と生きがいづくりのため菜園整備するほか隣接農地などの活用も図る。

また、ふれあいセンターにおける見守り活動等の実施や保育所、デイサービスセンター等を併設するとともに、仮設店舗や巡回販売、農漁業等への就労を支援する。

（例示）

- ・仮設住宅の型別供給（1DK：2DK：3K＝1：3：1）に加え、三世帯同居等の家族構成を配慮した型別住宅の提供
- ・子どもから老人まで交流の場となるグラウンド（イベント広場）、ふれあいセンターの設置
- ・NPOや社会福祉法人によるデイサービスセンターや託児所、「まちの保健室」をふれあいセンターに開設
- ・コミュニティ（50～70戸）単位ごとの地域型仮設住宅および談話室の併設
- ・隣棟間隔に余裕を持たせた菜園整備
- ・活動広場と除雪置き場を兼用した駐車場の配置
- ・農業漁業に必要な機械器具の保管場所の確保
- ・近接する複数の小規模仮設団地の居住者にも対応できる仮設店舗の設置

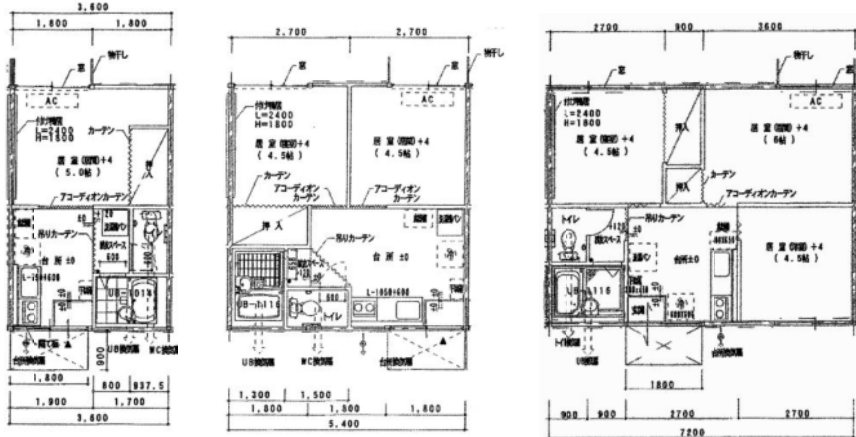
これらの内容を、50～70戸単位で整備するなど、敷地の規模・形状や入居者の状況に応じた多様な組み合わせを行うことが可能

（問い合わせ先）

兵庫県県土整備部住宅建築局公営住宅課 TEL：078-230-8454（直通）

中期を見据えた仮設住宅団地モデルプラン

(50~70戸単位で整備するなど、敷地の規模・形状や入居者の状況に応じた多様な組み合わせを行うことが可能)



■一般仮設住宅
1DKタイプ

■一般仮設住宅
2DKタイプ

■一般仮設住宅
3Kタイプ



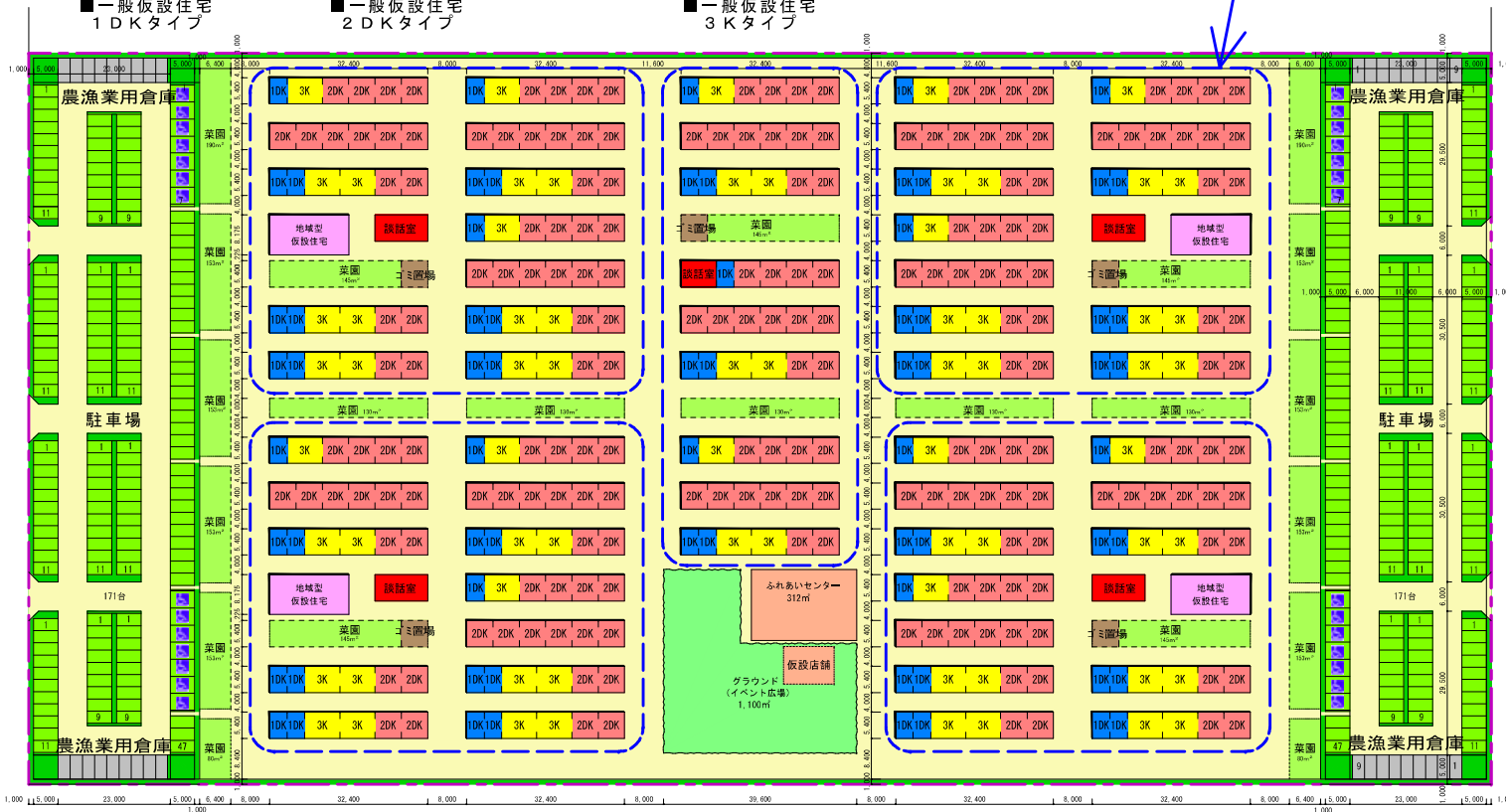
■一般仮設住宅 (イメージ)



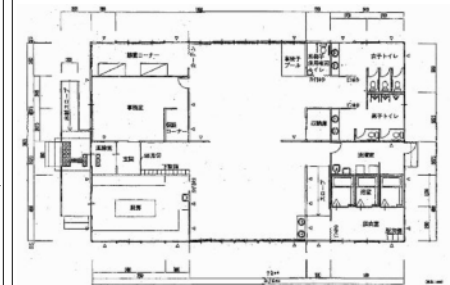
■地域型仮設住宅 (イメージ)



■仮設店舗 (イメージ)



■地域型仮設住宅
(グループホーム)



■ふれあいセンター

敷地面積 45,000㎡ (150m×300m)
 応急仮設住戸 341戸
 (タイプ別 1DK 69戸 2DK 204戸 3K 68戸)
 地域型仮設住宅 4棟×6室/棟
 ふれあいセンター 312㎡
 談話室 1室×3Kタイプ+4室×2Kタイプ2連
 駐車場 342台(100%) (内 車いす用28台)
 グランド (イベント広場) 1,100㎡
 菜園 22ヶ処 3,100㎡
 農漁業用倉庫 36台
 ゴミ置場 5箇所

応急仮設住宅建設の現状と提案

I 宮城県における応急仮設住宅建設の現状

1 県の執行体制

- (1) 宮城県職員（5名）及び仙台市職員（1名）は、用地選定、発注業務、図面打ち合わせ、関係機関との協議などの庁内業務に専念している。
- (2) 兵庫県（3名）、UR（9名）、宮城県建設センター（2名）等の応援部隊が現地調査、工事監理、検査を行っている。
- (3) 現在応援部隊は3班編制、1班1日の事務処理量は、4～5団地が限度である。

2 建設用地

- (1) 津波による被災地外にはまとまった土地が少なく、避難場所となっている学校の校庭や公園に建設することが多くなっている。
- (2) 更に離れた内陸部には、耕作放棄地、工業団地や丘陵地等建設可能な土地が存在するが、職住近接で生活してきた沿岸部の被災者からの要望に添っていない。
- (3) 津波の被災地であっても建設してほしいとの被災者からの要望（南三陸町）があるが、再度の津波の被害を考えると、宮城県では被災地内での建設を躊躇している。
- (4) コミュニティを維持するために集落単位での入居を要望されていることから、地区外に建設しなければならない場合があり、被災者の合意形成に時間を要し、工事着手が遅れている事例がある。
- (5) 平成の大合併以前の旧町村ごとの発注戸数のバランスを考慮しなければならないこともあって、即時建設可能な土地があっても他の地域の被災者の感情を配慮して工事着手の順番待ちという事例がある。

3 供給能力

(1) 発注計画

時 期	累計戸数	うち宮城県
		4月20日発注済み
5月13日発注予定	31,736戸	11,030戸
7月29日発注予定	57,420戸	25,130戸
7月30日以降	72,290戸	30,000戸

住宅生産団体連合会(プレハブ建築協会等)
 62,290戸
 輸入住宅・県内業者建設分
 10,000戸

(2) 工期

- ・過去に応急仮設住宅建設の経験があるプレハブ建築協会員は、1ヶ月の工期で建設可能である。
- ・輸入住宅や在来工法にも同様の施工期間を求められている。

(3) マンパワー

- ・東北地方の職人は、農漁業との兼業者が多く、農繁期や収穫期には人手が集まらない傾向にあるので、人手不足に陥ることも考えられる。
- ・冬季には積雪もあり、工事が困難になることも予想されるので、年内には全戸の建設工事を完了する必要がある。

(4) 資材

プレハブ建築協会が供給しようとしている住宅に用いる鉄骨等は確保されているが、建設工事に必要となる資材の一部が不足している。

<不足資材>

断熱材（グラスウール 厚さ 100mm）、合板、ガラス、ボルトなど

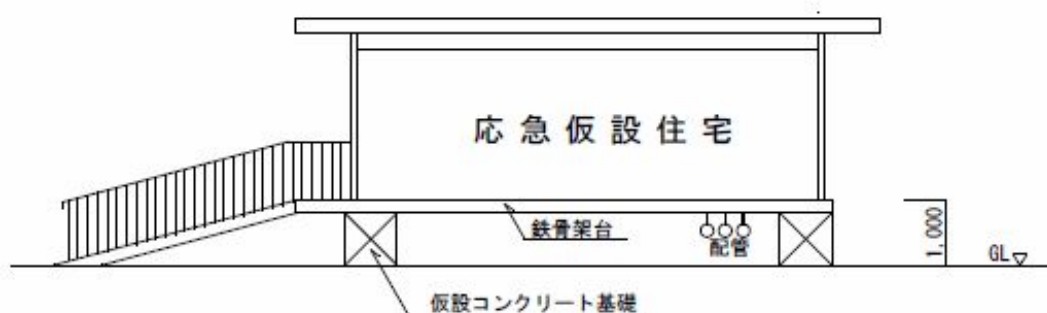
Ⅱ 応急仮設住宅建設についての提案

1 応援職員の増員

今後建設戸数の増加と、各工程の検査が増加することから、現地調査、配置計画立案、工事監理や検査等の事務ができる要員を確保するため、他都道府県等からの応援職員を増員する必要がある。

2 新工法の採用

- (1) 応急仮設住宅建設用地不足を補うため、戸数密度を上げる必要があるため、今後導入される在来工法では、2階建て案を検討する必要がある。
- (2) 野球場等掘削することにより将来の復旧工事に多額の費用を要すると考えられる用地に建設する場合、図のように高床式として、床下に配管スペースを設けることで、将来容易に除却できる構造の採用を検討する必要がある。



3 被災地の雇用の確保

応急仮設住宅建設の労働力不足を解消する一助として、工事終了間際の室内クリーニングなど軽作業を中心に、被災により職を失った被災者を優先して雇用することを検討する必要がある。

4 福祉等への配慮

多様な世帯構成に配慮して、仮設住宅の型別供給（1DK：2DK：3K＝1：3：1）が必要である。

また、初期段階である現時点では、一般の応急仮設住宅建設を中心に計画・建設しているが、阪神・淡路大震災の経験から、今後はケア付き住宅（地域型仮設住宅）の建設についても検討する必要がある。

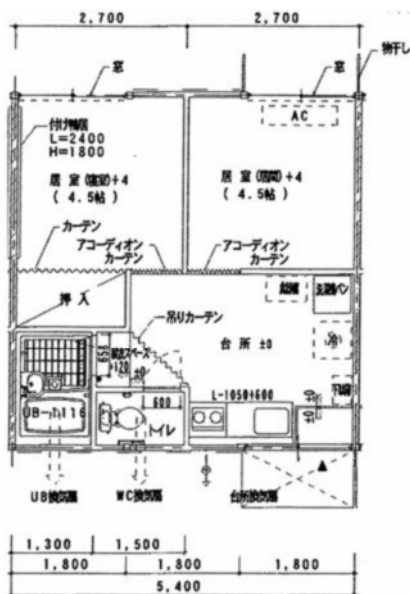
地域ごとに、仮設住宅団地内には介護拠点施設や一定割合のケア付き住宅を含めるよう供給計画を定めるべきである。

(応急仮設住宅の型別プラン)

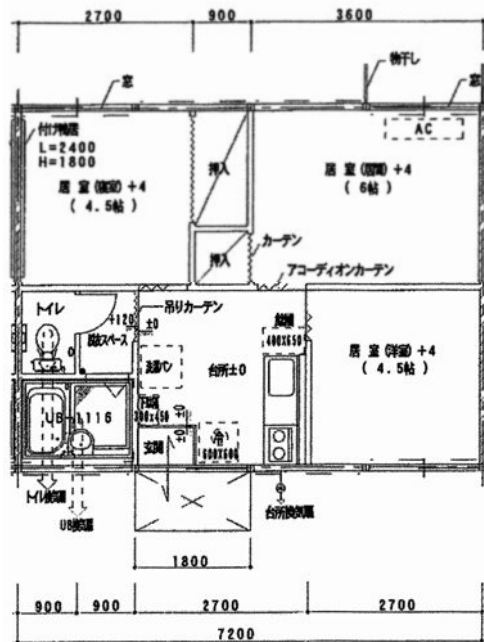
<1DKタイプ>



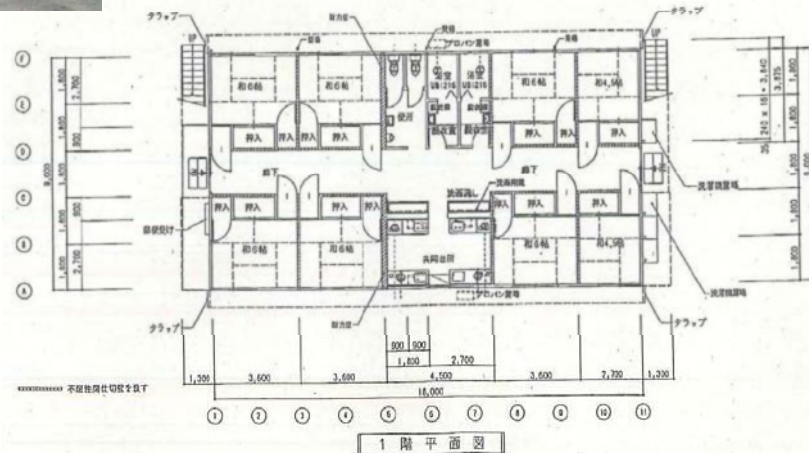
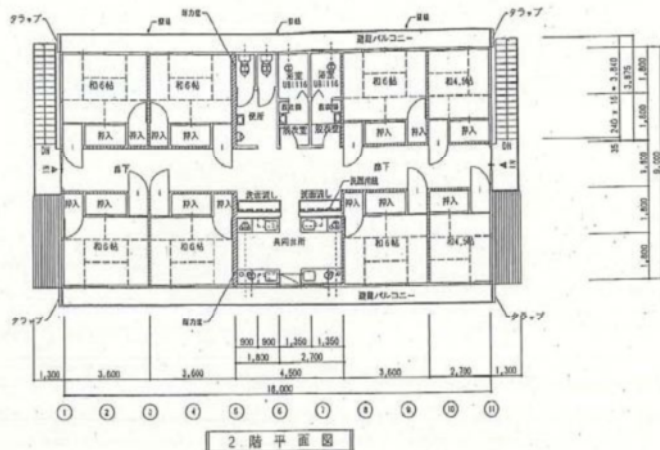
<2DKタイプ>



<3Kタイプ>



(阪神・淡路大震災の際の地域型仮設住宅の例)



出典：『伝える－阪神・淡路大震災の教訓－』

(問い合わせ先) 兵庫県県土整備部住宅建築局営繕課 Tel 078-362-3638

住宅からの創造的復興に向けた提案

—人間サイズのまちづくりをめざして—

震災から 2 ヶ月、未曾有の大災害の被災者に対し、生活の基盤となる住宅の早期・具体的な住宅復興計画を提示することが強く求められている。

被災した地方公共団体に対し、阪神・淡路大震災での対応や教訓も踏まえ、東日本大震災との相違点にも配慮した「住宅からの創造的復興」に向けた提案を行う。

なお、この提案は 4 月 14 日に公表した『復興まちづくり』への提案と連動した提案である。

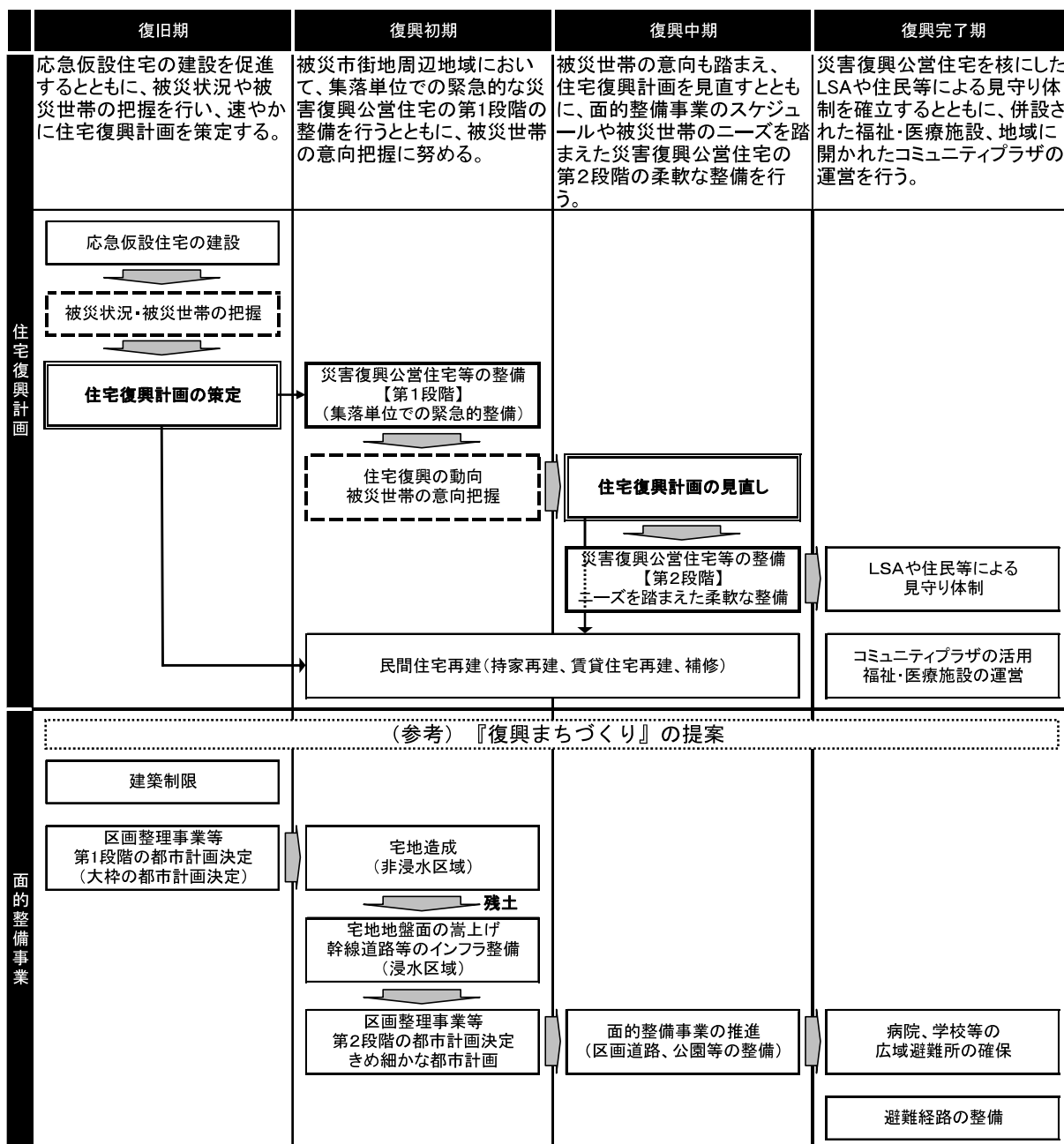
I 東日本大震災と阪神・淡路大震災との相違点

	東日本大震災	阪神・淡路大震災
地震の特徴	・プレート境界域での逆断層型の海溝型地震	・都市直下の地震
被害の特徴	・本震・余震での建物被害に加え、津波による被害が甚大 ・市街地や漁港、農村地域など地区単位での広大で面的な被害 ・津波を受けた区域では壊滅的な被害が発生	・横揺れと縦揺れが同時に発生し、本震での建物被害が甚大 ・中心市街地を中心とした帯状の被害 ・面的に被害が発生したものの、健全な建物も残り、まちの形状をとどめる
宅地被害の特徴	・臨海部を中心に全体が陥没した区域あり	・亀裂や土砂崩れはあるものの面的な被害は小
住宅種別	・中心都市を除き、持家比率が高い (仙台市を除く 3 県全体の持家：借家=7：3)	・持家・借家=6：4 ・老朽木質住宅や老朽マンションでの被害大
被災世帯の動向	・現時点で、行方不明者が多く、既に被災世帯は周辺地域にも分散	・最終的に行方不明者は少なかった
世帯の特徴	・三世代同居世帯率大(3 県平均：12.3%)	・三世代同居世帯率小(H20：5.3%)
復興住宅用地	・被災区域内での用地確保が困難 ・分譲地はなく、開発適地も少ない	・被災市街地内に大小の遊休地あり ・周辺部には大規模な未分譲地あり

II 住宅からの創造的復興に向けた提案(基本的な考え方)

- 被災世帯の早期・円滑な住宅復興に向けて、段階ごとに継続的な意向調査を実施し、被災世帯の多様なニーズに応える住宅復興計画の策定と柔軟な見直し、さらには住宅復興支援策の拡充に努める必要がある。
- 漁業や水産加工業、農業等の産業形態に加え、海や平地、山等の地形など、地域特性に配慮した集落単位で、人と人とのつながりを大切にした住宅復興に留意する必要がある。
- 被災市街地については面的整備事業を前提とした住宅復興を基本としつつ、被災世帯への早期・的確な住宅確保のために、被災集落単位でのきめ細かな災害復興公営住宅の整備を行う必要がある。
 - 第 1 段階：被災市街地周辺地域での避難施設を兼ねた災害復興公営住宅の緊急的な整備
 - 第 2 段階：面的整備事業のスケジュールや被災世帯の意向を踏まえた災害復興公営住宅の供給
- 高齢社会に向けて、地域コミュニティや福祉・医療との連携に十分に配慮した災害復興公営住宅等の整備計画を策定する必要がある。
- 地域主権、広域的な視点から、県が計画策定を主導し、市町村がその具体化を図るプロセスとし、国や地方自治体、コンサルタント、建設事業者など、全国のマンパワーを集結した支援体制を整える必要がある。

III 住宅復興のシナリオ



IV 住宅復興計画策定のフロー

(参考資料1・2を参照)

早期・円滑な住宅復興の推進に向けて、速やかに住宅復興計画を策定する必要がある。

また、大量の行方不明者がいる東日本大震災では、住宅の被害状況のみから正確な必要住宅戸数を推計することは困難であり、県外に移転した被災世帯を含め、全国に呼びかけて被災世帯の状況を把握し、被災世帯の属性や意向、置かれている経済状況等も加味して、計画を柔軟に見直す必要がある。

(1) 被災世帯の状況把握

時間の経過とともに、被災世帯は全国に広く分散するとともに、被災世帯の生活再建・住宅復興に向けた意向も変化する可能性もあるため、被災世帯の居所や意向等の情報収集を継続的に行う必要がある。

- 被災世帯の量と所在地の把握に向けた被災世帯リストの整備と全国に向

けた登録への呼びかけ

- 罹災証明や各種支援策の申請履歴、意向調査等のリストへの追加

■ 阪神・淡路大震災での対応・教訓

- 被災世帯の全容把握ができなかったため、「避難所ヒアリング調査」や「応急仮設住宅入居者調査」を実施し、そのデータをもとに推計
- 県外被災者の要望を受け、登録制度を実施

(2) 被災世帯の生活再建に必要な住宅戸数の推計

被災世帯の生活再建に向けて必要となる最小限の住宅戸数を推計し、速やかに住宅復興計画を策定する必要がある。

- 避難所等での被災世帯の実態調査の実施（世帯の概要、被害の状況、住宅再建意向、希望する住宅種別、希望地、要望、配慮すべき事項等）
- 浸水区域図と住宅地図の照合や応急危険度判定の結果の精査による滅失住宅戸数の推計

■ 阪神・淡路大震災での対応・教訓

- 全壊、全焼、半焼住宅の全てと半壊住宅の 1/3 を要再建住宅 125,000 戸とし、既着工の公的住宅等を除き、110,000 戸を新規に必要な住宅戸数と推計し、H7.3.9 の兵庫県議会災害対策特別委員会に「ひょうご住宅復興3カ年計画」を報告・公表（阪神・淡路震災復興計画の策定を待ってH7.8正式決定）
- 被害の全容が把握できず、後年度に推計の妥当性に関する検証に苦勞

(3) 災害復興公営住宅等の段階的整備

用地不足に加え、津波による浸水区域で想定される面的整備事業や新市街地の開発等のスケジュールを考えると、必要となる災害復興公営住宅等の総量の整備にはかなりの時間を要することが考えられるため、災害復興公営住宅等については2段階による整備計画を行う必要がある。

- 非浸水区域や軽微な敷地整備で建設着手が可能な用地については、用地確保ができ次第、第1段階の集落単位での緊急的な整備計画を策定
- 被災世帯のニーズの分析や、面的整備事業・新市街地の開発等の動向を踏まえて、第2段階の柔軟な整備計画を策定
- 面的整備事業（区画整理事業等）区域内で災害復興公営住宅を早期に整備するための仕組みの検討が必要（時機を得た予算の確保が重要）

■ 都市計画法第11条第1項第8号（一団地の住宅施設）の活用

土地区画整理事業区域内では、第1段階の都市計画において、避難施設となる災害復興公営住宅用地を都市計画「一団地の住宅施設」（一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設）として位置づけ、従前地所有者の協力を得て、仮換地指定前に整備に着手する手法などの検討が必要である。

- 災害復興公営住宅の低層部に事務所や店舗を併設するため、再開発事業等の活用についての検討が必要

■ 阪神・淡路大震災での対応・教訓

- 持家・借家間の移行や自力での住宅再建ができない世帯等の割合を想定
- 高齢者や低所得者等の割合が高いとし、公的賃貸住宅を整備に重点
- 中堅所得層以上には利子補給等の住宅復興支援策による自力再建や特定優良賃貸住宅等の中堅所得者用の公的賃貸住宅の供給
- 震災後、わずか9ヶ月の平成7年10月には、第一次の災害復興(賃貸)住宅の一元募集を実施

(4) 被災世帯の住宅復興課題に対応した多様な各種支援事業の創設

早期・円滑な住宅復興に向けて、被災世帯の様々な住宅復興の課題と意向を踏まえた柔軟に対応できる支援策が必要であり、そのためにも、被災自治体の裁量性のある施策を可能とする基金制度の創設が必要である。

- 基金制度等を活用した各種支援制度の早期提案・創設・拡充

■ 阪神・淡路大震災での対応・教訓

- 阪神・淡路大震災復興基金(9,000億円規模)を創設し、県の各課が担当窓口となり、市町の要請により各種支援事業を創設
- 施策の隙間を埋めながら制度の追加・拡充に努力(当初37施策→47施策に拡充)
- 制度が多岐にわたり複雑で分かり難いとの批判を受けた

(5) 継続的な意向調査と柔軟な計画の見直し

時間の経過とともに、被災世帯の住宅復興に向けての意向や課題は変化する可能性もあり、柔軟で的確な復興住宅の供給計画の見直しが必要である。

- 継続的な意向調査とそれに基づく柔軟な住宅復興計画の見直し

■ 阪神・淡路大震災での対応・教訓

- 「応急仮設住宅入居者実態調査」や「災害復興(賃貸)住宅入居希望者登録調査」を踏まえて、H8.8に「ひょうご住宅復興3カ年計画」を改訂
- 当初、民間供給は望めなかったが、その後、分譲マンションや賃貸住宅の供給が急速に進み、被災マンションの再建者が購入に乗り換えたり、災害復興準公営住宅への入居が進まない等の mismatch が発生

V 各種住宅復興支援策の提案

震災からの復興を単なる復旧にとどめず、将来に向けた創造的な復興となるよう留意し、防災性の向上や高齢社会への備え等の総合的な課題と個々の被災世帯の課題に対応したきめ細やかな支援策が必要である。

(1) 総合的施策

住宅整備を総合的まちづくり事業としてとらえ、将来を見据えた各種の創造的な事業展開に取り組む必要がある。

① 防災性の向上

- 避難路の確保や避難経路に配慮した計画的な住宅整備
- 避難路への夜間非常照明付誘導灯などの整備
- 浸水区域での住宅の中高層化による屋上避難施設の確保

② 高齢者・障害者への配慮

- NPO や住民団体による地域見守り活動や被災世帯への支援活動の展開
- バリアフリー化やユニバーサルデザインの標準化
- 福祉・医療との連携体制の強化

③ 住民参加を支える仕組み

- 住民の交流の拠点となるコミュニティプラザ（地域に開かれた集会所）の整備
- 住民の相談に応じるコンサルタント派遣制度の充実と活動拠点の設置

④ 産業施策との一体化

- 地場産業・産品・産材の活用や住宅整備を通じた雇用の場の確保
- 全国の建設関係者を挙げての住宅供給体制の確立
- 住宅整備に伴う大量の資材を仮置きするためのストックヤード等の確保

(2) 災害復興公営住宅等の整備方策

大量の災害復興公営住宅等の整備を早期・円滑・効率的に進めるための組織体制の強化や被災世帯の立場に立った募集・入居・管理の仕組みが必要である。

① 災害復興住宅供給協議会の設置による情報の共有化・協力体制の構築

- 国、県、市町村、UR、住宅金融支援機構、住宅供給公社等による情報の共有化や協力体制の構築

② 一元的な募集・入居・管理の仕組みづくり

- 募集方法の明確化や書式の標準化、遠隔地への避難世帯に対する配慮
- 入居世帯の選定基準やルールの明確化
- 家賃設定や家賃低減策の検討
- 福祉・医療との連携ルールの設定

③ 効率的な供給体制の確立

- 設計や部材の標準化及び建設資材の共同購入
- 民間の技術力やノウハウの活用
- 借上・買取制度を活用したURや民間による事業代行

(3) 民間住宅整備への支援

被災世帯の住宅復興に向けた課題は多様であり、住宅金融支援機構とも連携し、復興基金等を活用した自由度の高い各種支援策を用意することが重要となる。

① 持家住宅への支援

- 住宅建設・購入世帯への利子補給制度や低利融資制度
- 高齢者等のローンを組めない世帯を対象とした補助金制度
- ダブルローン対策（返済期間の延長とその間の利子補給）
- 民間賃貸住宅再建への建設費補助制度や利子補給制度
- 民間賃貸住宅入居世帯への家賃補助制度
- 面的整備事業対象世帯の自己負担金に対する特別融資制度
- 各種相談業務体制の確立

② 共同住宅再建への支援

- 被災マンション再建のための建設費補助制度や利子補給制度

- 住宅の共同・協調再建のための建設費補助制度や利子補給制度
- コンサルタント派遣制度

③ 持家補修への支援

- 再利用が可能な住宅のための持家補修助成制度
- 建築士会との連携による建築士派遣制度

(4) まちづくりと連携した住宅整備

安全・安心なまちづくりに向けて、被災地内の限られた復興住宅用地を有効に活用し、まちづくりとの連携による住宅整備を進める必要がある。

① 災害復興公営住宅等の避難施設化

- 災害復興公営住宅等の屋上避難施設化
- 避難時間を考慮した災害復興公営住宅等の計画的配置

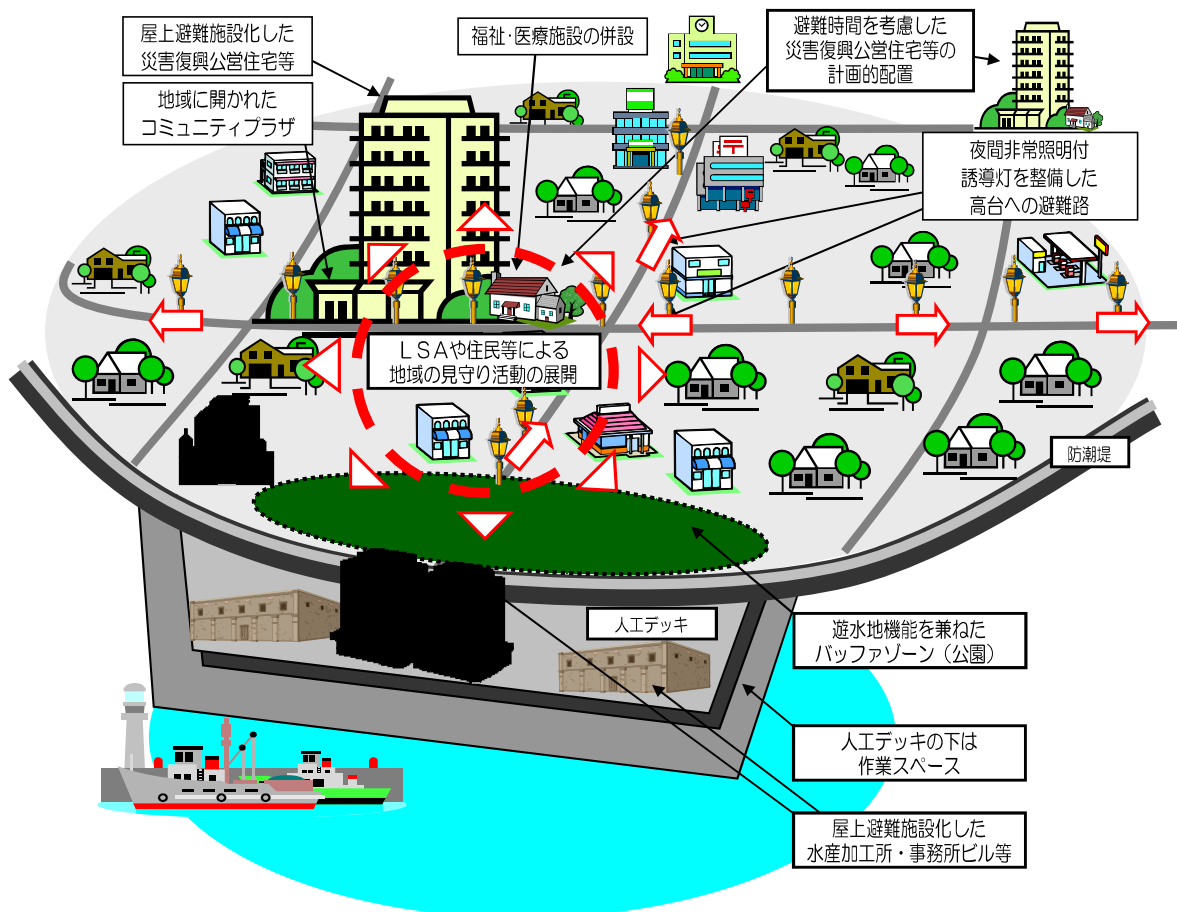
② 災害復興公営住宅等の地域交流活動拠点化

- 災害復興公営住宅等へのコミュニティプラザの標準設置
- 災害復興公営住宅等を活用した地域の見守り活動の展開

③ 災害復興公営住宅等の福祉・医療拠点化

- 災害復興公営住宅等への福祉・医療施設等の併設
- シルバーハウジングの整備とL S Aの配備

■ まちづくりと連携した災害復興公営住宅等の整備のイメージ



復興に向けたまちづくりへの 10 の提案・5 つの対策 — 東日本大震災におけるまちづくりの現状と課題を踏まえて —

震災から 3 ヶ月、被災地では、がれき処理や仮設住宅の建設等、復旧の取組が進められている。

関西広域連合においても、カウンターパート方式により、被災県、被災市町に復旧及び復興に向けての支援を行っているところである。

また、復興まちづくりについては、次の提案を行ってきた。

4月14日「東日本大震災における『復興まちづくり』への提案」

「中期を見据えた仮設住宅団地の提案」

「東日本大震災における宮城県・土木インフラの復興に係る提案」

4月21日「応急仮設住宅建設の現状と提案」

5月 9日「住宅からの創造的復興に向けた提案」

については、これらの提案を基本に、復旧・復興の支援を行う中で見た現状あるいは現地で聞いた課題について、阪神淡路大震災での対応や教訓を踏まえ、今後のまちづくりに向けた具体的な提案と実務上の対策を示す。

I	10 の提案	(頁数)
1	市街化調整区域への集団移転への対応	・・・ 1
2	被災市街地復興推進地域、土地区画整理事業等の都市計画決定	・・・ 2
3	ツイン型土地区画整理事業	・・・ 3
4	まちづくり協議会の役割	・・・ 4
5	土地の先行取得による減歩率の低減	・・・ 5
6	補助採択要件の緩和及び補助率の特例	・・・ 6
7	災害復興公営住宅の必要戸数と立地	・・・ 7
8	コミュニティプラザの整備、シルバー仕様及び L S A の配置	・・・ 8
9	一元募集、グループ募集等の工夫	・・・ 9
10	防災拠点・避難地等となる防災公園の階層的整備	・・・ 10

II	5 つの対策	(頁数)
1	仮設住宅の整備	・・・ 12
2	福祉に配慮した仮設住宅	・・・ 14
3	建築制限	・・・ 15
4	被災者の意向把握	・・・ 16
5	関係法令との調整	・・・ 17

〔提案1〕市街化調整区域への集団移転への対応

1 現状と課題

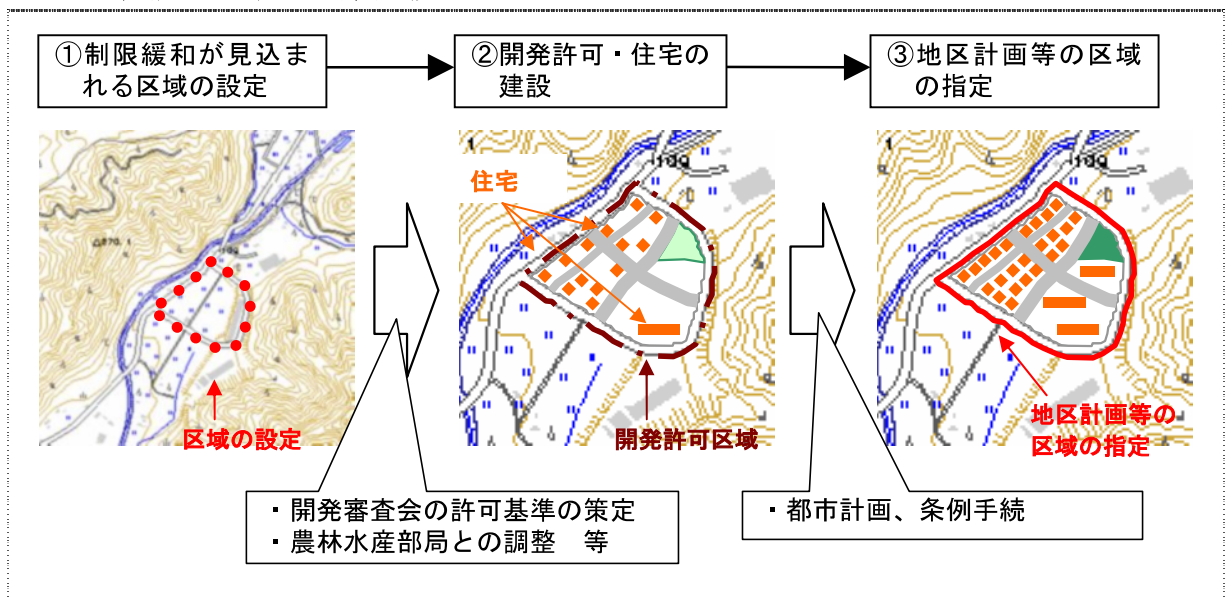
- ・ 現行市街化区域内には、それほど多くの未利用地が残っていないことから、集団移転を行う場合は現行の市街化調整区域への移転となる。
- ・ 通常の線引き見直しスケジュールでは、今回の復興まちづくりに対応できない。
- ・ 市街化調整区域に復興住宅を建てる場合のスムーズな手続が懸念されている。

2 提案の内容

- ・ 市街化調整区域にあつては、制限緩和が見込まれる区域を早期に設定し、開発審査会に付議する包括的許可基準を併せて策定したうえ、開発許可後早急に住宅の建設を実施する。
- ・ 開発許可制度の弾力的な運用方針[※]として、「市街化調整区域の移転適地で、将来、法第34条第11号、第12号に規定する条例や地区計画等により市街化調整区域の制限緩和が見込まれる地域について、同条第14号に基づき開発審査会の議を経て包括的な許可基準を策定し許可できる」ことが国より示されている。
- ・ なお、これらの地域の指定にあたり農林水産担当部局等との調整が必要なことから、農振法、農地法等に基づく各種制度についても、この運用方針と連動した弾力的な運用が望まれる。

※ 「東日本大震災の被災者が市街化調整区域にて開発行為を行う場合の都市計画法第34条第14号の規定に係る開発許可制度の運用について(技術的助言)」(平成23年4月19日付け国都開第2号)

■ 市街化調整区域への集団移転のイメージ



3 阪神・淡路大震災時の事例

市街化調整区域への工場移転については、仮設工場として扱う開発審査会に付議する包括的許可基準により期間を限定して対応したが、期限が守られず、その後の対応に苦慮した。

地区計画等の前提となる土地利用計画を地元自治会、市町村等で作成する必要がある。

〔提案2〕被災市街地復興推進地域、土地区画整理事業等の都市計画決定

1 現状と課題

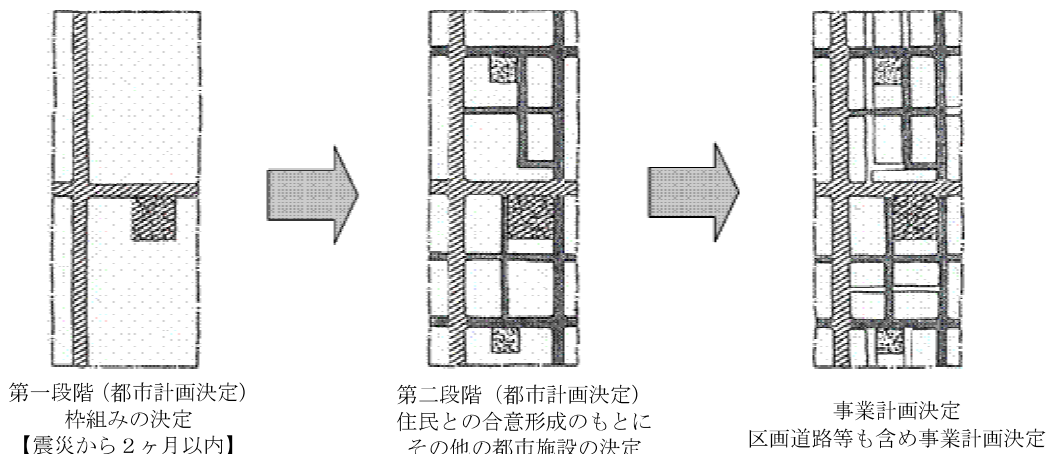
- 宮城県では、建築基準法 84 条に基づき、5 市町（気仙沼市、南三陸町、女川町、東松島市、名取市）の津波被害の大きい区域について 9 月 11 日まで、建築制限を行っている。
- 建築制限は、まちづくり方針が定まる前の自力住宅再建等の無秩序な市街地の形成抑制が目的であり、この制限が無いと、計画的な復興や住民の合意形成に支障をきたすことになる。
- 今後、建築制限の期限内に、住民の合意を図りながら土地区画整理事業等の都市計画決定を行い、計画的なまちづくりを行う必要がある。
- しかしながら、土地区画整理事業の都市計画決定においては、その区域のみならず、道路や公園等の都市施設も同時に決定する必要があるが、これらの施設の配置は、区画道路の配置、幅員等とも関連するため、住民の合意形成に時間がかかることから、9 月までの全ての都市計画決定は難しい。

2 提案の内容

- 建築基準法による建築制限の期間内に土地区画整理事業等の都市計画決定は困難であることから、第 1 段階目として被災市街地復興推進地域の指定（発災から 2 年間の建築制限）を行い、その間に第 2 段階目として少なくとも土地区画整理事業区域と幹線道路、近隣公園等基幹施設の都市計画決定を行うことが重要である。その後、住民との協議を踏まえ、補助幹線道路、主要な区画道路、街区公園等の身近な施設の都市計画決定をする第 3 段階目の都市計画決定を行うことを提案する。
- 上記の 3 段階の都市計画決定は、住民との協議や説明に時間を要すると想定されるための対策であり、被災市街地復興推進地域の指定による 2 年間の建築制限の期間内に住民とまちづくりに関する合意形成を出来る場合には、上記 2 段階目と 3 段階目を合わせて土地区画整理事業の都市計画決定を行うことも考えられる。

3 阪神・淡路大震災時の事例

- 通常土地区画整理事業の都市計画決定には、事業区域、道路や公園等の都市施設の決定も同時に行うため関連する細部の計画等まで、概ねの住民の合意を得た設計図が完成している必要がある。
- 当時、被害が甚大な密集市街地では、早急に復興事業を明らかにする必要があったが都市計画決定まで時間を要することから、建築基準法第 84 条の制限が切れる 2 ヶ月までに第一段階の土地区画整理事業区域の都市計画決定（事業の区域、幹線街路や近隣公園等の大枠）を行った。
- その後、住民との協議をかさね段階的に合意形成を図り、区画街路や街区公園等の細部の都市計画を第二段階として概ね 2～3 年までに決定した。



〔提案3〕 ツイン型土地区画整理事業

1 現状と課題

- ・ 被災地の土地の価値が震災により大きく目減りしており、従来の面的整備事業では、沿岸部から内陸部への集団移転に対応できない。
- ・ 被災地では、従前地で再建希望者と、新市街地での再建を希望する者など多様なニーズがある。

2 提案の内容

- ・ 被災市街地周辺において、安全で良好な住宅地となりうる地域（新市街化予定地）があれば、被災市街地と新市街化予定地を合わせて一つにし、ツイン型の土地区画整理事業区域として設定することを提案する。
- ・ 新市街化予定地を公共団体が先行買収により用地取得し、換地の際には被災市街地から転出したい従前住宅用地と交換換地し、被災市街地での公共用地を増やして防災施設等（公園、防潮堤等）の用地にすることが考えられる。
- ・ 被災地と新市街地を一体に捉えたツイン型の土地区画整理事業は、大規模な市街地・集落の集団移転や農地の集合換地を可能とすることから、既存の事業・制度にとられない事業スキームの検討が必要である。

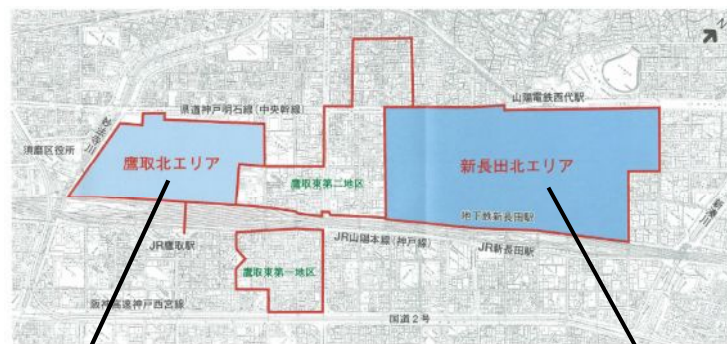
例えば、飛換地（交換換地）は、申し出換地が基本であるが、安全な地域づくりの観点から一般住宅地に不適な区域（津波被害の激しい区域）の地権者には、申し出が無い場合でも、他の住宅地に換地することを可能とする運用などが必要である。

- ・ また、住宅地には相応しくない区域は、移転促進区域に指定して防災集団移転促進事業（P18 参考資料1 参照）を適用し、土地区画整理事業と合わせて施行することも考えられる。

3 阪神・淡路大震災時の事例

- ・ 新長田駅北地区では、当初区域外であった、区域から離れた鷹取北エリア（JR工場跡地）について、神戸市が大部分を買収して区域に追加編入し、被災者の生活再建を早期に図るため、任意の申出換地（交渉による相手側からの希望等による飛換地）による戸建住宅地としたり、集合住宅地、近隣公園、学校用地等とした。

【位置図】



新長田駅北地区位置図

【設計図】



鷹取北エリア設計図 (17.0ha)



新長田北エリア設計図 (42.6ha)

〔提案4〕まちづくり協議会の役割

1 現状と課題

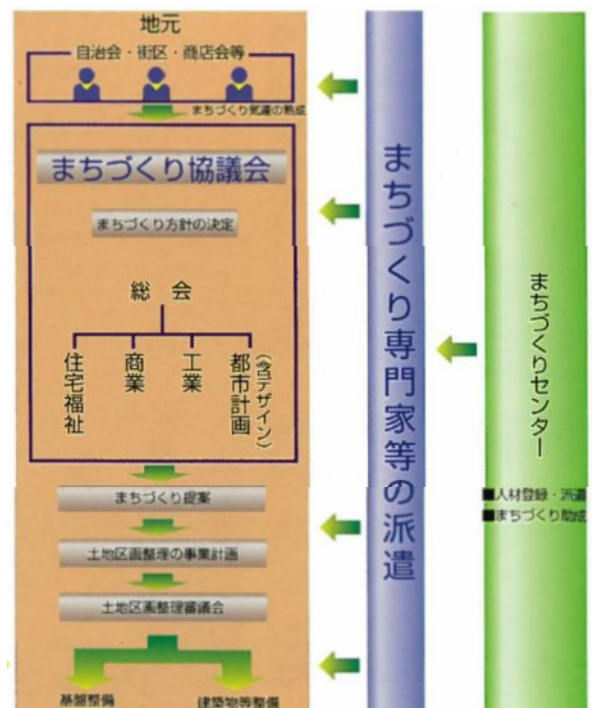
- 被災市街地の復興事業においては、住民の暮らしを元に戻すための住宅再建や生活再建など緊急を要するが、多くの住民が避難している中での短期間の計画や事業の決定は、住民の理解が得られず、混乱を招くこととなる。
- 住民参画により、自分たちの住んでいる地域の復興について話し合い、合意形成の上、住民主体のまちづくりを行うことが重要である。このため、住民の合意形成を図るための「しくみ」や組織を地区ごとに立ち上げる必要がある。

2 提案の内容

- 大規模災害時、住民と協働して早期に都市計画を定めるためには、住民自らが話し合いや合意形成の基に計画を提案して進めていく「しくみ」や組織（住民を主体に専門家と行政が支援する形式）を行政がバックアップして早期に立ち上げることを提案する。
- 組織（以下、阪神・淡路大震災で使った「まちづくり協議会」という。）は、地域の特性や風土にもよるが、自治会やコミュニティの単位で立ち上げることが効果的である。
- 行政は、「まちづくり協議会」が適正に運営されるように、知識や技術、情報等を習得する機会の提供（セミナーや交流会等の開催）や、専門知識と経験のある専門家（コンサルタント等）の派遣等の活動助成を行う（派遣する専門家については、第三者的立場であることを明確にしておくことが重要）。
- また、協議会の運営が円滑に行えるように、活動拠点を整備するとともに、被災者等の住所・連絡先把握（西宮市が開発した「被災者支援システム」等の活用）、まちづくりニュースなど情報伝達システムの構築を提案する。
- 行政はあくまで管理運営などの後方支援に徹し、住民自らが、まちづくり計画の策定に関与・参画しているという主体性（主役）を持ってもらうことが重要である。

3 阪神・淡路大震災時の事例

- 震災前から行政が支援していた「まちづくり協議会」をベースに、行政主導の計画ではなく、住民の意見を集約したまちづくりを進めるため、新たに「まちづくり協議会」が100以上設置された。
- 神戸市や尼崎市の一部地区では、震災以前から住民が積極的にまちづくりに参加しており、住民と協働してまちづくりを進める「しくみ」を構築していたため、再建の方向性の検討も早く、普段からコミュニティを育み、まちの将来展望を共有している地区の「まちづくり協議会」も活動が活発だった。
- まちづくり協議会は、単に道路、公園の配置計画にとどまらず、公園に備えるべき機能、コミュニティ道路等の舗装や植栽イメージも含めたまちづくり提案（土地区画整理事業の設計案）を行政に提出し、行政はその提案に基づいて土地区画整理事業の事業計画を定めた。



〔提案5〕土地の先行取得による減歩率の低減

1 現状と課題

- ・ 土地区画整理事業の場合、減歩により公共用地を生み出すため、地権者にすれば無償で土地を提供している感覚をぬぐえない。このため、減歩率が大きいと事業そのものに反対する地権者が増える。
- ・ 被災地の土地の価値が震災や浸水により大きく目減りしており、従前地の評価額が下がっている。
- ・ 先行買収は、事業によって公共施設が整備された後の地区内の宅地の総価額と事業前の宅地の総価額の差額相当額によって行うこととされているが、被災者に対して、通常の土地区画整理と同様の土地評価に基づく「差額相当額」による先行買収の減歩緩和のみでは、減歩率の大きな減少につながらず、この方法で事業を進めることができるかが課題である。

2 提案の内容

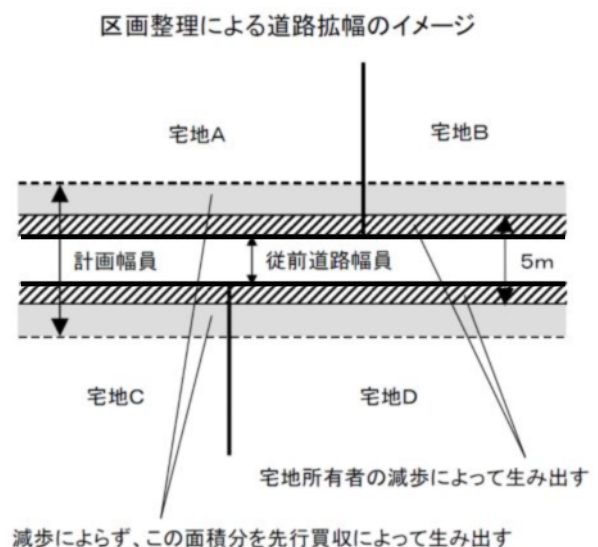
- ・ 幹線道路や公園などに必要な用地は、地元負担を求めないということを住民に明確に周知し、まちづくり協議会が、減歩を気にせずによりよいまちづくり提案が作成できるよう、行政として幹線道路等の用地を減歩によらず先行買収で対応する等の方針決定を行うことを提案する。
- ・ 震災では、財産を失った被災者も多いため、従前地の評価は震災前を採用すべきである。
- ・ 被災市街地復興推進地域の指定後に、減価買収に伴う5,000万円特別控除が適用されるよう提案する。（通常は事業計画決定後の買収分のみ対象）

3 阪神・淡路大震災時の事例

- ・ 震災復興土地区画整理事業の施行地区は、従来から道路幅員が狭小で、私道も多かったことから、事業による宅地の利用増進も大きく、通常であれば、地区の平均減歩率は10%を超えるものであった。しかし、被災者から大きな減歩を求めることは困難であったことから、以下のような考え方により先行買収面積を決めた。

- ① 事業実施前に前面道路幅員が5m未満の宅地については、道路幅員を5mにするのに必要な用地を減歩（地元）負担。
- ② 整備される道路幅員が6m以上の場合、5mまで地元負担とし、それ以上は行政負担（先行買収による用地確保）。
- ③ 公園用地は、全て行政負担。

- ・ これらの考え方を実施し、各地区の平均減歩率は、概ね10%以下となった。
- ・ 阪神・淡路大震災の際には、減価買収に伴う土地譲渡取得の5,000万円特別控除が都市計画決定時点から適用できるとなり、速やかな事業推進に効果があった。



〔提案6〕 補助採択要件の緩和及び補助率の特例

1 現状と課題

- ・ 土地区画整理事業に対する国庫補助は、現在、社会資本整備総合交付金に含まれており、本事業の補助率は、一般に1/2もしくは5.5/10である。また、地方債充当率は、90%となっている。
- ・ 被災自治体にとっては、補助採択要件の大幅な緩和や補助率の嵩上げはもとより、地方債充当率を100%にするなどの財政支援が不可欠である。
- ・ 復興事業を行うために毎年多額の一般財源又は起債が必要となり、復興事業の大きな妨げとなる。
- ・ また、起債償還が後年度大きな負担となる。

2 提案の内容

- ・ 東日本大震災における災害復興土地区画整理事業においては、事業規模が大きくなることが予想され、自治体の財政負担軽減を図る必要がある。このため、通常の事業に対して国費の負担割合の大幅な引上げを求めることを提案する。
- ・ 高台における新たな住宅地整備については、面整備に関連した取付道路や上下水道などの公共施設等への整備にも、包括的な補助制度を設けることを提案する。
- ・ 起債の償還に対して、交付税措置による対応を提案する。
- ・ 東日本大震災においては、地盤沈下が発生している地域が多数あることを考慮し、盛土、整地についても、通常の土地区画整理事業の補助とは別枠で国の支援が必要であると考える。

3 阪神・淡路大震災時の事例

- ・ 土地区画整理事業においては、補助率についての特例はなく、補助採択要件の緩和及び地方負担分に対する財源措置がなされた。
 - ① 補助採択要件の緩和 施行区域面積 : 5 ha 以上→2 ha 以上
都市計画道路幅員 : 12m 以上→6 m 以上
 - ② 地方負担分に対する財源措置 起債充当率を地方負担分の90%とし、そのうち80%を交付税算入基礎に計上可能とされた。

〈参考〉

- ・ 市街地再開発事業
補助率の嵩上げ、補助採択要件の緩和、補助対象の拡充等がなされた。
 - ① 補助率の嵩上げ（国庫） 1/3→2/5
 - ② 採択要件の緩和 組合事業の面積要件の緩和 : 5,000 m²以上→2,000 m²以上等
 - ③ 補助対象の拡充 補助項目の追加 : 災害時に活用可能な集会所等
補助対象とする場合の要件の緩和等
- ・ 住環境整備事業
既設改良住宅改善等事業、密集住宅市街地整備促進事業（現住宅市街地総合整備事業等）について、概ね次のとおり補助率の嵩上げがなされた。
 - 補助率の嵩上げ（国庫） 1/3→ 1/2 又は 2/5
2/3→ 4/5

〔提案7〕 災害復興公営住宅の必要戸数と用地の確保、整備手法

1 現状と課題

- ・ 浸水区域の取扱いや集団移転等、まちづくり全体の復興方針が未定である。
- ・ 意向確認が不十分で、災害復興公営住宅への継続的居住ニーズが不明である。
- ・ 応急仮設住宅用地さえ不足しているように、従前地での用地確保が困難である。
- ・ 市町のマンパワーが不足している。

2 提案の内容

(1) 必要戸数

- ・ 市町意向を聞きながら、各種調査データの一元把握を行い、県が主体となった住宅復興計画を策定する。
- ・ 全国避難者情報システムを活用し被災者への定期的な意向調査を実施するとともに、自力再建への誘導策を実施することで災害復興公営住宅への入居者を十分に絞り込み、需要に合わせた柔軟な計画変更を行うことで必要戸数の適正化に努める。
- ・ 入居者ニーズや復興スケジュールに合わせた2段階の供給計画を策定する。
第1段階：緊急整備の実施に向けた地域別の大枠の供給計画
第2段階：意向調査や面的整備事業等のスケジュールに基づく詳細な供給計画

(2) 用地の確保

- ・ 小規模造成で利用可能な用地を掘り起こすことで、用地の早期確保に努める。
- ・ 避難施設としての災害復興公営住宅の早期整備に向け、従前地の先行買収等による土地区画整理事業区域内での用地確保に努める。
- ・ 被災者の選択性を高めるために、新規宅地造成地内での用地確保に努める。
- ・ 建替事業の併用や高水準の仮設住宅の移築等、既存公営住宅用地の活用を努める。

(3) 整備手法

- ・ 県主導による推進体制を確立する。
- ・ 都市再生機構への建設委託を実施することにより、市町のマンパワー不足の軽減を図り、市町がマネジメントに徹することができる環境を整える。
- ・ 非浸水区域で確保した用地を中心とした早期・緊急的な整備と詳細計画に基づく面的整備事業等のスケジュールに合わせた計画的な整備の2段階の整備を行う。
- ・ スケジュールに合わせた適宜適切な時期での予算確保に努める。

3 阪神・淡路大震災時の事例

- ・ 建設計画として策定した平成7年の当初計画では、災害公営住宅等の新規建設分を24,000戸としていた。
- ・ 平成8年には、被災世帯の需要に合わせた供給計画に改め、空家活用等も含め38,600戸の災害復興公営住宅等を供給する計画に改訂した。
- ・ 特定借上・買取賃貸住宅制度を活用することで、うち新規整備分を25,100戸に拡大する計画とした。

■ひょうご住宅復興3カ年計画(H7.8)：新規建設戸数(災害復興公営住宅等分)				
	県計	神戸	阪神・明石	淡路
災害復興公営住宅等	24,000戸	14,000戸	9,200戸	800戸
災害復興公営住宅	18,000戸	10,000戸	7,300戸	700戸
再開発系住宅	6,000戸	4,000戸	1,900戸	100戸

注)既着工分を含めると26,900戸

■ひょうご住宅復興3カ年計画(H8.8)：供給戸数(災害復興公営住宅等分)				
	県計	神戸	阪神・明石	淡路
災害復興公営住宅等	38,600戸	26,100戸	11,600戸	900戸

注)うち新規整備分は25,100戸

■災害復興公営住宅の整備実績(平成11年12月末現在の用地取得済等戸数)					
事業手法	計画戸数	県計	神戸	阪神・明石	淡路
建設	14,600戸	14,660戸	7,807戸	5,456戸	1,397戸
購入	3,100戸	3,211戸	1,811戸	1,400戸	0戸
借上	7,400戸	7,550戸	6,771戸	779戸	0戸
合計	25,100戸	25,421戸	16,389戸	7,635戸	1,397戸

〔提案8〕コミュニティプラザの整備、シルバー仕様及びLSAの配置

1 現状と課題

- ・ 従来から住民同士の結びつきの強い地域が多い。
- ・ 被災以前より病院等が少ないことや高齢者が多い地域がある。
- ・ 高齢者を中心とした少人数世帯が多いと思われる。
- ・ 高齢化が進んでいるものの、多世代同居の世帯が多い地区もある。

2 提案の内容

(1) コミュニティプラザの整備

- ・ 地域福祉やボランティア活動の基礎的拠点として活用できる復興住宅コミュニティプラザを、地域の特性や団地規模を配慮して設置する。
- ・ ハード整備にあわせて地域のコミュニティづくりの運営支援を行うとともに、高齢者の見守りなどの拠点とする。

(2) シルバー仕様、LSAの配置

- ・ 高齢者向け仕様（シルバー仕様）の住宅を標準とし、保健・医療、福祉と連携してLSA（生活援助員）を配置する。
- ・ 緊急通報システム等のハード整備に加えて、医師等による巡回医療の仕組み等のソフト面の検討も必要。
- ・ 災害復興公営住宅には、小規模多機能型居宅介護事業所等を併設することも有効である。

(3) タイプ別供給

- ・ 高齢化の進展を踏まえ、世帯人員や年齢構成に対応して供給するとともに、入居者間の良好なコミュニティ形成が図られるよう、高齢世帯とそれ以外の世帯が共に居住できるように配慮した混在型の住戸配置とする。

3 阪神・淡路大震災時の事例

(1) コミュニティプラザの主な機能

- ・ 住民のふれあい交流機能
- ・ 高齢者生活支援機能
- ・ 情報・インフォメーション機能
- ・ ボランティア活動等支援機能

復興住宅コミュニティプラザ	
対象戸数	標準面積
50戸～150戸	100㎡
150戸～300戸	150㎡
300戸～600戸	200㎡



コミュニティプラザ平面図
(県営小東山高層住宅)

(2) タイプ別供給

型別	規模	室構成	対象世帯
S型	40㎡	1DK	1～2人 高齢者世帯向
M型	55㎡	2DK	2～3人 住宅
L型	約65㎡	3DK	3～4人 一般世帯向
O型	約75㎡	3LDK,4DK	4～5人 住宅

(3) シルバー仕様(「いきいき県営住宅仕様」に「高齢者向仕様」を追加したもの)

「いきいき県営住宅仕様」(全住戸)

- ① 手すりの設置(便所、浴室、玄関、階段)
- ② 住戸内の段差解消(玄関上がり框部は20mm以内)
- ③ 1階共用部分へのスロープの設置
- ④ 玄関に非常警報型インターホンの設置
- ⑤ 緊急時コールボタンの設置(便所、浴室、寝室、DK)
- ⑥ 3箇所給湯方式の採用
- ⑦ 便所に暖房便座用のコンセントの設置
- ⑧ ガス漏れ警報器の設置(原則として感知器は入居者設置)
- ⑨ 高齢者対応型浴室ユニットの採用
- ⑩ 3階建て以上は原則としてエレベーターの設置

「高齢者向仕様」

- ① 緊急通報システムの設置
(高齢者向仕様住宅以外の住宅も空配管は標準とする)
- ② 安否自動確認システム
(水センサー等)の採用
- ③ 電気錠(緊急時解錠装置)の採用

+

(4) 県営災害復興公営住宅(借上除く)における整備状況

	団地数	戸数	コミュニティプラザ数	LSA配置数
災害復興公営住宅	48団地	6,572戸	32箇所	—
シルバーハウジング	34団地	1,941戸	—	62人

〔提案9〕一元募集、グループ募集等の工夫

1 現状と課題

- ・ 小規模な自治体の存在や職員の被災等から一元募集等が困難な自治体が存在し、応急仮設住宅の入居手続でも人手が足りない自治体がある。
- ・ 仮設住宅のグループ募集でも立地等の問題もあり応募が少ない。

2 提案の内容

- (1) 県、被災市町村等で構成する「災害復興公営住宅管理協議会」を設置し、用地の確保や建設に関する情報収集や各自治体の調整を行うとともに、入居者の募集に当たっては、被災者に対する募集情報や応募機会の公平な提供、重複応募や重複当選の防止、応募資格・申込方法・抽選方法などの統一を目的とした一元募集を行うなど、ワンストップ行政サービスを実施する。
- (2) 申込みについては、重複応募を禁止して機会の公平を保つとともに、抽選にあたっては、高齢者や障害者、母子・多子世帯などに配慮したり、グループ単位の入居や仮設住宅からの転居を進めるための特別枠を設ける。

3 阪神・淡路大震災時の事例

- (1) 仮設住宅の入居者選定に当たり、高齢者や障害者などには優先枠を設けて、早期入居を促進したため、入居者に偏りが生じ、コミュニティづくりなどの課題が生まれたこともあり、災害復興住宅については、被災者に対する募集情報や応募機会の公平な提供、重複応募や重複当選の防止、応募資格・申込方法・社会的弱者の優先措置・抽選方法などの統一を目的とした一元募集を実施した。

第1順位：高齢者（70歳以上）世帯や重度障害者がいる世帯
第2順位：高齢者（60歳以上）世帯や母子世帯、特定疾患疾病者のいる世帯
第3順位：高齢者（65歳以上）のいる世帯、多子世帯、中度以上の障害者のいる世帯
第4順位：応急仮設住宅で5人以上居住する世帯、病弱者のいる世帯

- (2) 震災以前の近隣や応急仮設住宅で芽生えたコミュニティをそのまま復興公営住宅に移行させることが望まれていたため、平成9年2月（震災から2年1か月経過後）の第3次募集より、グループ募集を実施した。また、一旦別の復興公営住宅に入居し将来的に希望地域への転居もできる暫定入居を採用したが、高齢者の人間関係を保つ意味でも有効な取組である。

【実施方法】

- ① コミュニティを維持する観点から、人との交流を通じてまとまりやすい10世帯までを上限とした。
- ② 1つのグループで申し込みできる団地は1団地とした。
- ③ 抽選に当たっては、そのグループの代表者の申込みで抽選を行った。
- ④ 当選されたグループのうち申込資格を満たしていない方がいる場合は、その方のみ失格とした。
- ⑤ 補欠者の決定は、グループで申し込まれた場合でも個人ごととした。

〔提案 10〕 防災拠点・避難地等となる防災公園の階層的整備

1 現状と課題

- ・ 東北圏域及び宮城県域、県内広域圏、市町村それぞれの階層での防災公園の整備やそのネットワークの構築が必要である。
- ・ 津波による被害が甚大な沿岸部の市町では、復興計画において役場、病院、学校などの公的施設の高台移転が検討されている。
- ・ 地震、津波により陸路が寸断され孤立する集落が発生した。
- ・ 漁港等において高台までの避難が困難な場所では、避難地を漁港施設等の周辺に整備する必要がある。

2 提案の内容

広域にまたがる津波災害に対応するため、東北圏域及び宮城県域、県内広域圏、市町村、コミュニティの各々の単位で防災拠点・避難地等となる防災公園を階層的に整備する。

(1) 基幹的広域防災拠点の整備（宮城県内に1箇所）

- ・ 100～200ha 程度の規模を想定。
- ・ 震災で発生した膨大なガレキを土地造成に用いて東北圏域全体を対象とする防災拠点を整備する。
- ・ 高速道路に直結できるジャンクションに隣接し、仙台塩釜港にも近く物流の利便性が高い地区に計画し、食料や資機材の備蓄、支援要員の駐屯基地機能を備える。
- ・ 隣接する高速道路を緊急滑走路として活用できる構造とし、陸路寸断時の輸送ルートを確認する。
- ・ 宮城県域の防災拠点として機能するほか、(仮)東北広域連合の防災拠点としての活用を検討する。



【県域・広域防災拠点配置イメージ図】

(2) 広域防災拠点の整備（県内広域圏に概ね1箇所）

- ・ 10～50ha 程度の規模を想定。
- ・ 県内広域圏ごとに救援・救急部隊の支援基地、資機材の中継基地、食料等の基礎的物資の備蓄基地となる広域防災拠点を整備する。
- ・ 円滑な物流を確保するため、高速道路・地域高規格道路に隣接する位置に計画する。

(3) 地域防災拠点の整備（市町村に概ね1箇所）

- ・ 5ha 程度の規模を想定。
- ・ 役場・小学校等の公的施設や公営住宅等と、災害時に地域防災拠点となる防災公園を近接して整備する。
- ・ 防災公園街区整備事業（P19 参考資料2 参照）について、地域要件（これまで大都市圏の密集市街地に限定）を緩和し、URによる防災公園と周辺市街地の一体的な整備を促進する。



【地域防災拠点整備イメージ図】

(4) 一次避難地の整備（集落単位で検討）

- ・ 集落規模に応じて数百㎡～2ha 程度の規模を想定。
- ・ 孤立集落の災害時の対応に備えるため、防災公園の整備要件を小規模集落にも拡大し、ヘリコプターの離発着可能な広場等を備えた一次避難地の整備を行う。
- ・ 立体都市公園制度を活用し、漁業施設等の産業施設の屋上のオープンスペースを都市公園として整備し、災害時は漁業従事者や避難弱者の緊急避難先とする。
- ・ 防災公園街区整備事業の活用を検討する。

〔対策1〕 仮設住宅の整備

1 入居期間

(現状・課題)

- 入居期間は2年まで（建築基準法85条）であるが、2年以内に移転先となる新しい住宅地（土地及び建物）を整備・建設できるかは未定。

〈石巻市・気仙沼市・南三陸町・東松島市〉

(対策)

- 入居期間の延長手続

入居期間を3～4年に延長（南三陸町では5年の延長も含めて検討中）

〈延長の根拠〉「特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律（平成8年6月14日法律第85号）」による特定非常災害に指定された災害で、政令で建築基準法による応急仮設住宅の存続期間の特例に関する措置が適用すべき措置として指定された場合は、厚生労働省に協議の上、期間を延長することができる。

〈要件〉災害の様態等によって、長期にわたり被災地域に戻ることができず恒久住宅の再建ができない場合や、復興事業の関係で被災地域における恒久住宅の供給あるいは被災者による住宅再建の取組が遅れているなど

〈阪神・淡路大震災時の事例〉「ひょうご住宅復興3カ年計画に基づき、災害復興公営住宅等の恒久住宅の供給推進に努めているが、その供給量が応急仮設住宅の入居状況を下回っていること、仮設入居者の希望住宅（間取り等）と供給住宅とに差があることなどから、被災者の住宅の需要に応じるに足りる適当な住宅が不足している。」との理由から期間延長を申請し承認された。

2 用地費・造成費

(現状・課題)

- 市有地のみでは、必要戸数が大幅に不足し、国有地・県有地の提供が不可欠。

〈気仙沼市・石巻市〉

- 敷地整備に係る費用の負担や借地契約の主体など、県との役割分担が不明確。

〈気仙沼市〉

- 町内に農振農用地が存しており、仮設住宅用地の候補地（民有地）には耕作地も含まれている。

現在、敷地整備は、補助限度額の関係から、バラス等の敷設など簡易なものとなっており、農地を宅地化するような大規模な造成費は想定されていない。〈南三陸町〉

(対策)

- 公有地の情報共有

用地確保が困難であるため、応急的に隣接市町への建設を進めるとともに、未利用の国有地、県有地の情報を一元管理し、今後の復興に支障のない範囲で提供できるシステムを構築する。

- 小規模用地の活用

地域内の小規模用地（10戸未満）の仮設住宅も積極的に建設する。

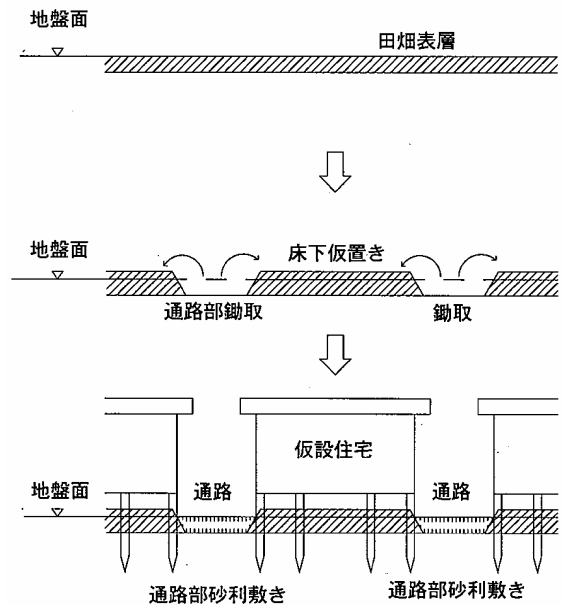
- 集団移転用地としての活用検討

応急仮設用に購入した用地を、将来的には集団移転用地としての活用を条件に、「防災集団移転促進事業（国土交通省：補助率3/4）」の対象と出来ないか検討する。

- 簡便な造成手法の活用

将来、農地に復旧することを考慮すると、必要最低限の造成にとどめるべきであるが、一定の造成費、復旧費については災害救助費で対応が可能となった。

用地不足により田畑を仮設用地として転用する場合、通路部の田畑表層（耕作土）をすき取り、仮設住宅の床下に仮置きすることにより、造成工事の工期短縮や復旧費の抑制等が見込める。



3 工法

(現状・課題)

- 建設用地について、津波による被災地外にはまとまった土地が少なく、避難場所となっている学校の校庭や公園に建設することが多くなっている。〈宮城県〉

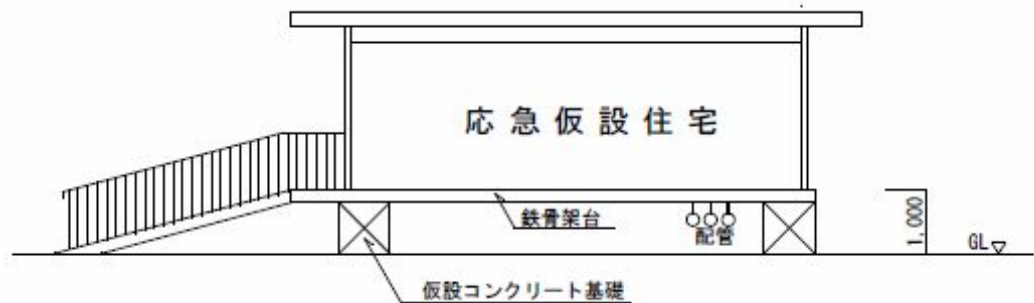
(対策)

- 新工法の採用

応急仮設住宅建設用地不足を補うため、戸数密度を上げる必要があるため、今後導入される在来工法では、2階建て案の検討を提案する。

野球場等掘削することにより将来の復旧工事に多額の費用を要すると考えられる用地に建設する場合、高床式として、床下に配管スペースを設けることで、将来容易に除却できる構造を採用することの検討を提案する。

(以上、平成 23 年 4 月 21 日付け「応急仮設住宅建設の現状と課題」参照)



4 不具合への対応

(現状・課題)

- 仮設住宅への入居者が増加により、不具合箇所（雨漏り・トイレの水漏れ等）及びその対応が増加。〈気仙沼市・南三陸町〉

(対策)

- アフターサービス体制の整備

対応状況を収集し、県に情報提供するとともに、プレ協が現地にアフターサービス窓口を設置し、入居者から直接クレームを受け付ける体制を構築する。共通的なクレームに対しては前もって全戸一斉に対応し、作業の効率化を図る。

アフターサービスの範疇を超えるクレームについては、市町の担当部署において対応する。

〔対策2〕福祉に配慮した仮設住宅

1 福祉仮設住宅等の併設

（現状・課題）

- ・ 町民の年齢構成から福祉仮設住宅を整備する必要性が生じている。町内の介護老人保健施設を仮設住宅に転用できないか、担当レベルで模索している状況。〈南三陸町〉
- ・ 介護認定には時間がかかることから、グループホームを活用できず、介護の網にかからない人たちへの仮設住宅支援が必要。〈石巻市〉

（対 策）

・ グループホーム型仮設住宅の併設

国においても、応急仮設住宅地域における高齢者等のサポート拠点等の設置について、4月19日付け事務連絡で厚生労働省からの通知がなされた。

高齢者等のサポート拠点として、グループホーム型仮設住宅（福祉仮設住宅）等での対応を検討すべきである。（平成23年4月14日付け「中期を見据えた仮設住宅団地の提案」参照）

2 見守り

（現状・課題）

- ・ 既に入居済みの仮設住宅（町外）において、認知症の老人が自宅に戻れずに徘徊した結果、負傷する事案が発生。〈南三陸町〉
- ・ 応急仮設住宅建設後、自治会の立ち上げ・運営、入居者の健康管理、要介護者対策等の問題が想定されるので、阪神・淡路大震災時の対応を教えて貰いたいとの要望あり。〈南三陸町〉

（対 策）

・ 仮設住宅のバリアフリー化

例えば、共用部分を中央に、その両側に健常者住戸（サポーター）と高齢者住戸からなるユニットを配置、周囲を回廊で繋ぐような計画であれば、現状の仮設住宅の改造で対応可能。（平成23年4月14日付け「中期を見据えた仮設住宅団地の提案」参照）

・ ふれあいセンターの設置

阪神・淡路大震災においては、応急仮設住宅の入居者選定にあたり、公平性を確保する一方で高齢者や障害者などの優先入居を行った。その結果、高齢者や障害者が集中した団地ができるなど、その後のコミュニティづくりが課題となった。また、知らない土地での慣れない生活や新たな人間関係づくりの難しさなどから、入居者の心身の健康保持が課題となり、“閉じこもり”や“独居死”などの課題もあった。

こうした課題に対処するため、50戸以上の大規模仮設住宅団地に「ふれあいセンター」を設置した。同センターは、入居者の交流の場であると同時に、ボランティアや民生・児童委員、地域団体、保健師などの活動拠点となり、これら支援者の生活情報の提供や相談、見守り、健康づくりなどの支援活動が、被災者の生活復興に向けた支えとなった。また、同センターを拠点として、生活支援アドバイザーなど公的な支援者やNPO、住民ボランティアがコミュニティづくりに取り組んだ。

〔対策3〕 建築制限

1 制限内容

(現状・課題)

- ・ 災害による地盤沈下や砂・泥の堆積により、漁港等漁業施設の整備、農地や用排水路等農業施設の整備が必要。
- ・ 建築基準法第 84 条に基づく建築制限や都市計画法（線引き）、文化財保護法（特別名勝）に基づく規制により、漁業関連施設や民宿等の建替が困難。
〈石巻市・気仙沼市・南三陸町・東松島市〉

(対策)

- ・ 建築制限の見直し（制限対象の緩和、期間の短縮化等）
制限地域における復興方針の策定状況に応じ、制限の期間や内容を積極的に見直していく。
- ・ 主産業施設の復興促進
被災地の主産業である漁業や水産加工業、観光のための施設については、復興に係る事業の施行に支障がない範囲において積極的に建築を認める方針を示す。
- ・ 再使用可能な建築物の修繕促進
木造、鉄骨造の建築物は津波により滅失しているものが多いが、RC造は修繕により再使用可能なものもあることから、災害により破損した建築物は、制限区域内であっても応急の修繕が可能（法第 85 条第 1 項）であることを広く周知し、復興に係る事業の施行に支障がない範囲において、修繕により使用可能となる建築物の積極的な復旧を促進する。
- ・ 簡易な建築物の制限除外
阪神・淡路大震災時には兵庫県では、移転や除却が比較的容易な木造や鉄骨造の 2 階建以下の建築物を制限から除外した。

	阪神・淡路大震災（兵庫県）	東日本大震災（宮城県）
建築制限の内容	制限区域内においては、建築物の建築をしてはならない。ただし、次に掲げるものを除く。 ・国、地方公共団体等が震災復興事業の一環として建築する建築物 ・主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造で、階数が2以下で、かつ、地階を有せず、かつ、容易に移転し、又は除却することができる建築物（→都市計画法第54条に該当する建築物） ・停車場、郵便局、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物（→法第85条第2項の応急仮設建築物） ・工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物（→法第85条第2項の仮設建築物） ・その他特定行政庁が震災復興に係る事業の施行に支障がないと認めて、許可した建築物	制限区域内においては、建築物の建築をしてはならない。ただし、次に掲げるものを除く。 ・国、県、市等が震災復興事業の一環として建築する建築物 <small>（石巻市のみ）</small> ・停車場、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物（→法第85条第2項の応急仮設建築物） ・工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物（→法第85条第2項の仮設建築物） ・制限区域内の市又は町の意見を聴き、その復興に係る事業の施行に支障がないと知事が認める建築物（石巻市：その他市長が支障ないと認めたもの）
	※災害により破損した建築物の応急の修繕は可能（法第85条第1項）	同左
区域	芦屋市 2地区（合計34.6ha） 北淡町 1地区（20.5ha） 神戸市※9地区（合計149.4 ha） 西宮市※2地区（合計43.8 ha） 宝塚市※3地区（合計4.1 ha） （※：特定行政庁）	気仙沼市 名取市 1地区 東松島市2地区 女川町 南三陸町1地区 石巻市※6地区 （※：特定行政庁）
期間	平成7年2月9日から平成7年3月17日まで （震災発生から2ヶ月間）※その後、都市計画による建築制限に移行	平成23年4月8日から平成23年9月11日まで （震災発生から6ヶ月間、さらに2ヶ月延長の可能性もあり）

2 制限の解除

(現状・課題)

- ・ 建築基準法第 84 条の建築制限を解除するにあたり、何らかの対応（事業）をしないとイケないのではないかと心配（建築制限をかけた区域全域で区画整理事業を実施しなければならぬのではという危惧）。〈東松島市〉

(対策)

- ・ 制限解除の要件
土地区画整理事業区域等の早期決定が望ましいが、第 84 条の規定は「都市計画又は・・・のため必要があると認めるとき」であり、市町で完結する地区計画の指定でも、解除する理由にあたる。

〔対策4〕被災者の意向把握

1 被災者の意向把握

（現状・課題）

- ・ 住民の意向を把握するための手法について、合理的な方法がない。（住民の所在が、住民票どおりになっておらず、避難所も転々としていることから、集落ごとにまとまっていない状況。市外に出られた方への連絡先も不明なところであり、なかなかはかどらない。）〈東松島市〉
- ・ 沿岸部は壊滅状態であるが、面的整備段階において沿岸部地区への戻り移転希望者の数は未知数。〈石巻市〉
- ・ 高台に移転する防災集団移転促進事業等の事業は準備されているが、各被災集落における意向調査が進んでいない。〈気仙沼市〉
- ・ 集落の維持を模索する動きが活発。〈南三陸町〉
- ・ 全壊家屋と浸水家屋が混在する地域では、移転希望者と現地復興希望者の混在が考えられ、現地復興しても、家屋が点在する整備効率の低い集落となる懸念。〈東松島市〉

（対 策）

- ・ 被災者支援システムの活用
被災者のデータベースとして、西宮市が開発した「被災者支援システム」を活用して、住民の所在をつかむとともに、2・3次避難等においても、移転先を把握する。
- ・ コンサルタントの派遣による意見集約
住民の意向を把握するコンサルタントを全国から派遣（国庫負担）するとともに、住民からの相談に応じ、意見を集約するための活動拠点を設置する必要がある。
また、現地復興希望者の土地・住居の集約化（集落内移転）を図ることが重要である。
まずは市町が漁村集落単位で復興の方針（現地復興、集団移転など）を示し、集落単位で、市町の復興方針に対する意向調査を実施する。
マンパワーが不足している場合は、集落ごとに専任のコンサルを配置する。

2 土地の資産価値の減少

（現状・課題）

- ・ 被災地の土地の価格が震災により大きく目減りし、面的整備事業に課題。
〈石巻市・気仙沼市・南三陸町・東松島市〉

（対 策）

- ・ 公共による土地の先行取得
幹線道路、公園緑地、工業用地等として活用を検討する。
阪神・淡路大震災では、土地区画整理事業等で被災前の評価で実施している事例がある。

〔対策5〕 関係法令との調整

1 農用地区域の除外

(現状・課題)

- ・ 被害を受けておらず移転先となる候補地には、農振農用地が数多く存在し、集団移転を行う場合には、移転先となる農地の農振農用地指定の解除が必要。〈石巻市〉
- ・ 市内農振白地の農地・未利用地が少ないことから、集団移転を行う場合には、移転先となる農地の農振農用地指定の解除が必要。〈東松島市〉

(対策)

- ・ 農用地区域からの除外・農地転用の手続の迅速化に関する特例
農振法の除外要件を満たす場合に限り、市町農業振興地域整備計画の変更手続を待たずに農地転用の手続を行うことが可能となるような特例について国へ働きかける。
また、被災者からの農地転用申請について許可要件を満たす場合は、農業委員会の許可を待たずに受理により着手可能となるよう手続の特例について国へ働きかける。

2 補助金適正化法の見直し

(現状・課題)

- ・ 移転先となる農地で近年農林事業（ほ場整備など）を行っている場合には適化法への対応も必要。〈東松島市〉

(対策)

- ・ 適化法の見直し・緩和の働きかけ
なお、補助財産の処分は、農林事業だけではなく全ての国庫補助事業等に共通することから、適化法の見直し・緩和については政府へ働きかけることが必要である。

3 文化財保護法の建築制限

(現状・課題)

- ・ 特別名勝松島の保護を目的とした建築規制が行われており、海浜部での漁業関連施設や民宿等の現地復興、丘陵部での移転先の開発・整備が困難な状況。〈東松島市〉

(対策)

- ・ 規制内容の周知
特別名勝松島保存管理計画では、保護地区は7段階に分類されており、一定の条件を満たせば建築物の新築を認めている地区もあるので、保護地区の種類ごとの規制内容をわかりやすく地域へ周知する。
- ・ 文化財保護法の適切な運用の要請
応急仮設建築物の建築について、文化財保護法第125条のただし書（非常災害のために必要な応急措置を執る場合、許可不要）を適切に運用する。

4 環境影響評価

(現状・課題)

- ・ 宮城県では50ha以上の開発を行う場合に環境アセスメントを実施する必要があるが、この調査・手続に3～4年の時間が必要。〈石巻市・気仙沼市・南三陸町・東松島市〉

(対策)

- ・ 除外規定の適用
宮城県環境影響評価条例第62条（災害復旧又は防止のための適用除外）の弾力的な運用により対応を求める。

〈参考〉宮城県環境影響評価条例

第62条 この条例は、災害の復旧又は防止のために緊急に実施する必要があると知事が認める事業については、適用しない。

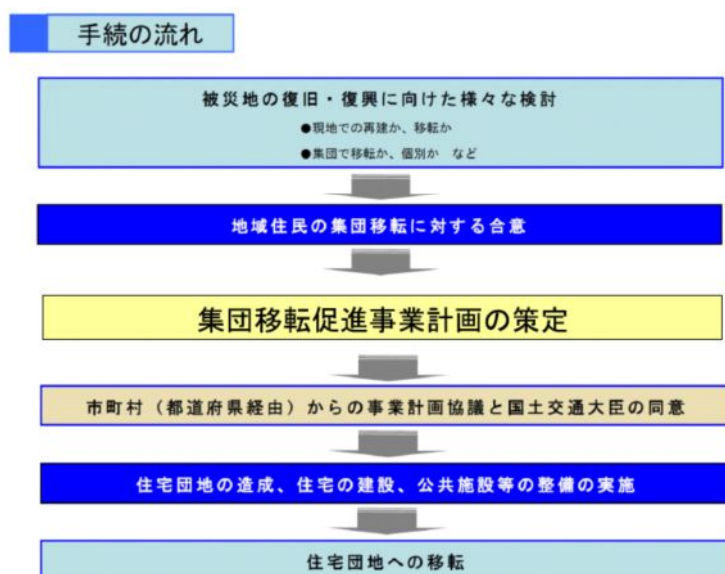
〔参考資料1〕 防災集団移転促進事業

1 目的

- ・ 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。

2 事業の概要

- ・ 市町村は、災害が発生した地域又は災害危険区域（建築基準法第39条）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について、移転促進区域の設定をし、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。
- ・ 住宅団地の規模としては、10戸以上（移転しようとする住居の数が20戸をこえる場合には、その半数以上の戸数）の規模であることが必要。
- ・ 事業主体は、市町村（特別な場合は都道府県）である。
- ・ 市町村は、事業計画の策定に当たり、移転促進区域内の住民の意向を尊重する。
- ・ 移転促進区域内にあるすべての住居が移転されることとなるように配慮する。



3 国の補助内容

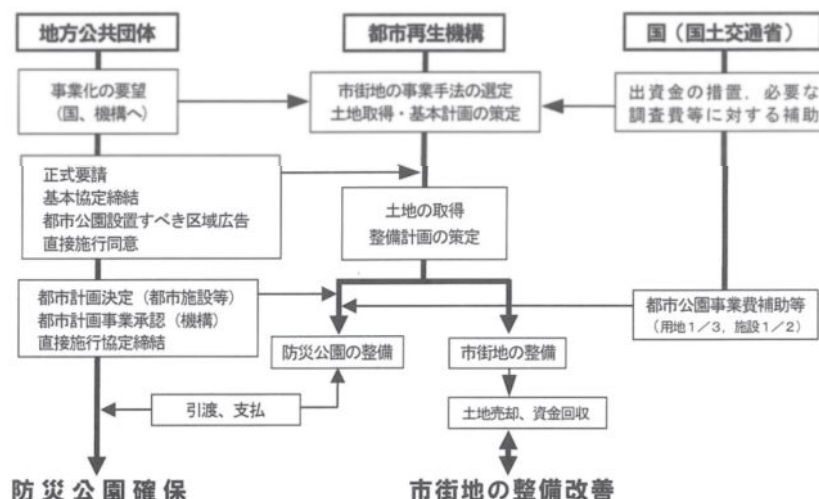
- ・ 補助率は、国庫 3 / 4
- ・ 補助対象
 - 1) 住宅団地の用地取得・造成（移転者に安く賃貸。分譲する場合は補助対象外）
 - 2) 移転者の住宅建設・土地購入に対する補助（借入金の利子相当額）
 - 3) 住宅団地の公共施設の整備
 - 4) 移転促進区域内の農地等の買取り
 - 5) 住宅団地内の共同作業所等
 - 6) 移転者の住居の移転に対する補助

〔参考資料2〕 防災公園街区整備事業

- 1 事業形態 補助事業
- 2 事業主体 独立行政法人都市再生機構・地方公共団体
- 3 事業の概要

災害に対し脆弱な構造となっている大都市地域等の既成市街地において、防災機能の強化を図ることを目的として、地方公共団体の要請により都市再生機構が防災公園と周辺市街地の整備改善とを一体的に行い、都市の構造的な防災機能の強化を図る事業。

(1) 防災公園街区整備事業のフロー



(2) 対象地域

以下のイかつロ、又はハの要件を満たす地域であること。

イ 下記のいずれかに該当する地域

- ① 大都市地域(首都圏、中部圏、関西圏、福岡・北九州大都市圏)の既成市街地等及びこれらと連担し一体の市街地を形成する地域
- ② 大規模地震対策特別措置法に基づく地震防災対策強化地域内の既成市街地
- ③ 地震予知連絡会による観測強化地域又は特定観測地域内の既成市街地
- ④ 東南海・南海地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく東南海・南海地震防災対策推進地域内の既成市街地。
- ⑤ 日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域内の既成市街地

ロ 木造の建築物が密集しており、かつ十分な公共施設がないこと、その他当該地域の土地利用の状況から防災機能が確保されていないと認められる市街地が存する地域であること。

ハ イ以外の既成市街地の防災上危険性の高い密集市街地が存する地域

(3) 対象事業

都市の防災機能の向上を目的として地方公共団体からの要請に基づき、都市再生機構が一体的に行うイかつロの事業。

イ 地域防災計画その他の地方公共団体が策定する防災に関する計画において、避難地若しくは防災活動拠点として位置づけられているおおむね1ha以上(用地取得が困難で緊急を有するものは0.7ha以上)の防災公園の整備(位置付けられることが確実であるものを含む)で、かつ事業用地の相当部分を防災公園として整備するものであり、都市再生機構が直接施行により行うもの。

また、密集市街地対策を総合的に推進するための整備計画(密集市街地緊急リノベーション事業の整備計画)に位置づけられる都市公園にあっては、規模要件を1,500㎡以上とする。

ロ 上記の公園の整備と併せて行われる市街地の整備改善を図るための事業

(問い合わせ先)兵庫県まちづくり局都市政策課 TEL 078-362-4324

提案 ツイン型土地区画整理事業と防災集団移転促進事業の合併施行

提案の趣旨 6月13日に提案した土地区画整理事業と防災集団移転促進事業を併用して段階的に進めることにより、被災市街地の復興と住民の高台への移転、安全な市街地への移転等の選択肢を確保する。

1 現状と課題

- 被災市街地において、津波による被害が甚大
- 住宅等の高台移転の要望が多い
- 高台での住宅地の確保と被災市街地のまちづくりが課題

2 ツイン型土地区画整理事業

- 方法
 - 被災市街地エリアと高台エリアをセットに1つの土地区画整理事業区域を設定
 - 2つのエリア間で飛換地制度を活用
- 土地利用の考え方
 - 被災市街地エリア
 - 海側には、港施設、防潮堤、公園等を配置
 - 山側には、市街地での居住希望者の住宅地を配置
 - 高台エリア
 - 高台移転希望者の住宅地を配置
- 先行買収
 - 高台エリアについては、UR等が用地取得、粗造成した後、市が住宅用地・公共用地として買戻し
 - 被災市街地エリアについては、市が転出希望の権利者から公共用地として先行買収

3 防災集団移転促進事業

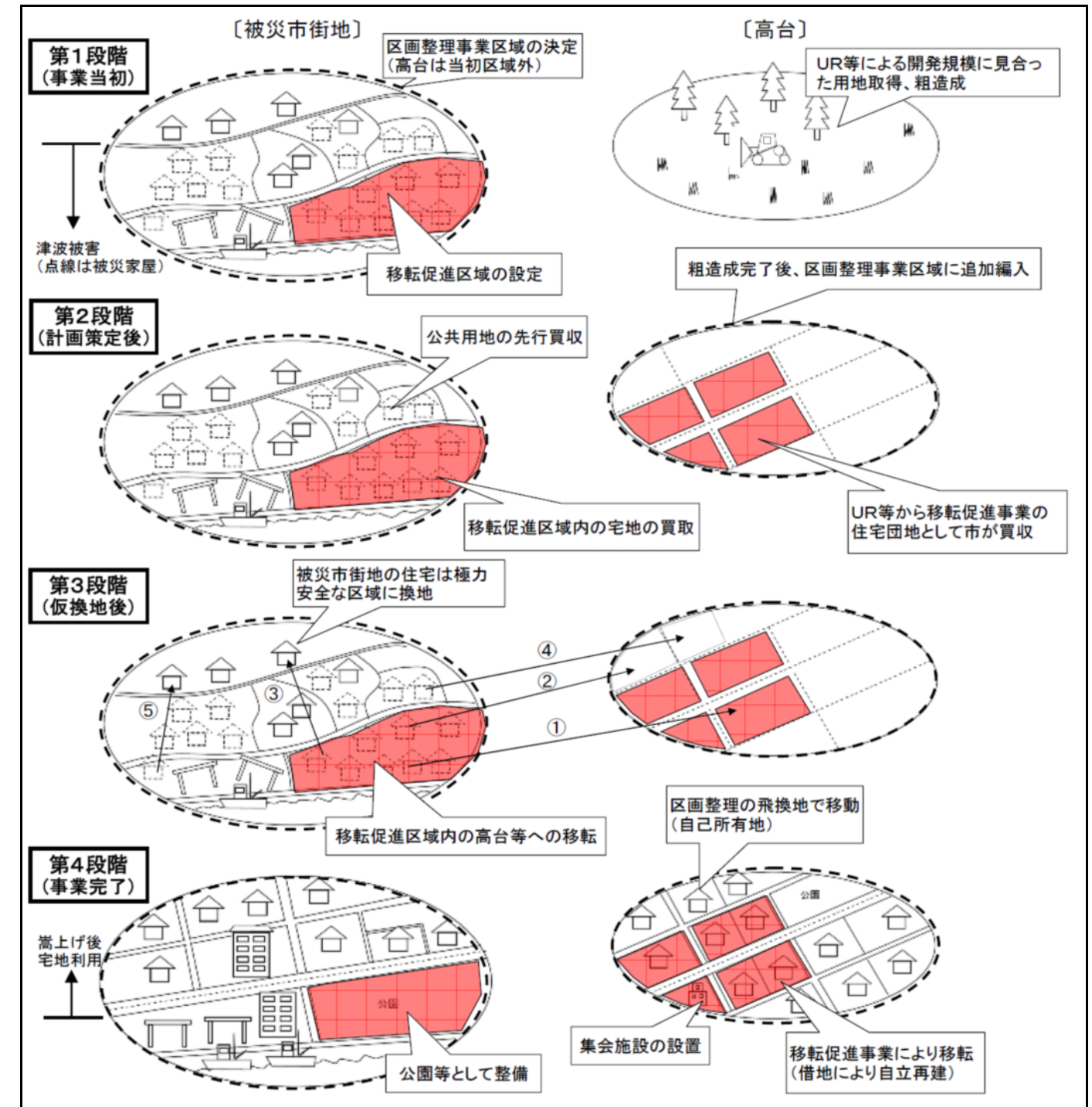
- 方法
 - 高台移転の意向を集約し、UR等を活用して高台用地を取得、粗造成
 - 被災市街地内に住宅の移転を促す防災集団移転促進区域を設定し、市が買収
 - 区域内から高台に移転するなど居住者の意向に添った移転を促進
- 補助メニュー
 - 住宅団地の用地取得、造成費(移転者が購入する場合は対象外)
 - 移転促進区域内の農地、宅地等の買取費(買取後は災害危険区域に指定)
 - 移転者の住宅建設、土地購入のための借入金に係る利子相当額
 - 住宅団地の道路、水道施設、集会施設等の公共施設の整備費
 - 移転者の住宅の移転に伴い必要となる共同作業所、共同加工所等の整備費
 - 移転者の住居の移転費(従前家屋の除去費を含む。住宅団地に移転しなくても補助可能。)
- 国の補助
 - 補助率3/4
 - 各メニューごとに限度額あり。総額で戸当たり限度額約17百万円

4 権利者別の移転パターン

移転パターン(従前 従後)	買収・換地手法	住民のメリット
促進区域 住宅団地(防集)	仮換地指定前の従前地を 移転促進事業により買収	・再建地として借地が提供される。 ・所有地売却により再建資金が得られる。 ・住宅建設費借入金の利子補給、移転費の補助が受けられる。
促進区域 高台エリア(その他)	高台エリアに仮換地指定	・自己所有地で再建可能。 ・移転費の補助が受けられる。
促進区域 被災市街地(山側)	被災市街地(山側)へ 仮換地指定	・既存市街地内の自己所有地で再建可能。 ・移転費の補助が受けられる。
被災市街地 高台エリア(その他)	エリア間の飛換地	・高台の自己所有地で再建可能。
被災市街地 同エリア(山側)	通常の飛換地	・既存市街地内の自己所有地で再建可能。

5 事業進捗のシナリオ

高台移転、既存市街地での再建などの住民の意向を把握し、高台の開発規模を設定した上で、下記の段階に応じた整備を推進



6 事業実施上の課題

防災集団移転促進区域内の宅地の買取単価は、災害危険区域に指定される前提での低い単価となるため、周辺地と均衡のとれた単価とする必要がある。
 防災集団移転促進事業により高台用地(住宅団地)の買取限度額及び戸当たり限度額(総額)の増額が必要となる。
 土地区画整理事業における補助金の特例として、阪神・淡路大震災と同様、幅員6m以上の都市計画道路を認める必要がある。