

(3) 防集事業

ア. 防集事業の事業パターン

防集事業は、安全な高台を造成して移転する「高台移転型」と、多重防御施設の内陸側を造成して移転する「内陸移転型」の2パターンに分類される。

表 2-3-6 防集事業の事業パターン

分類	内容	特徴	代表的地区
高台移転型	安全な高台を造成して移転するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・平地の少ないリアス地形の地域において活用される。 ・高台の造成工事が必要となるが、適地が得られれば比較的早期に整備ができる。 ・既存市街地等の位置関係によっては生活利便性の確保が課題となる。 	藤浜地区 (南三陸町) 尾浦地区 (女川町)
高台移転型のイメージ			
内陸移転型	多重防御施設の内陸側を造成して移転するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・低平地が広がり高台が得られない地域において活用される。 ・既存の公共用地や田畑を活用することで早く基盤整備ができるケースが多い。 ・市街地に隣接させることで既存のインフラを延長して活用できるケースが多い。 	玉浦西地区 (岩沼市) 荒浜地区 (亶理町)
内陸移転型のイメージ			

イ. 移転候補地の選定

沿岸被災市町が移転候補地の選定において重要視した点を見ると、防集事業を実施した12の沿岸被災市町全てで「住民の意向」があげられた。また、複数の沿岸被災市町で「旧集落との距離」「用地取得」があげられた。そのほか「一団の土地として取得できること」や「土地区画整理事業が施工中・施工予定であった地区の活用」としている沿岸被災市町があり、実際に既存の土地区画整理事業の保留地を移転先に活用することで、早期再建した事例があった。

一方、移転候補地の選定に時間を要した沿岸被災市町へのヒアリングでは、「事前に移転先の候補地を抽出して地権者などの土地条件を調べておけば、移転先の選定に要する時間が短縮できる可能性がある」との意見があった。

表 2-3-7 移転候補地の選定における重要な要素

市町名	住民の意向	旧集落との距離	開発コスト (土地条件)	法規制（農振 や保安林の指 定有無）	用地取得（抵 当権、相続問 題の有無）
a市	●	●	●	●	●
b町	●	●	●	●	●
c市	●	●		●	●
d町	●				●
e市	●				
f市	●				
g町	●	●		●	
h市	●	●	●		
i市	●				
j市	●				●
k町	●	●			●
l町	●		●		

出典：令和2年10月実施市町アンケート（県土木部）

【参考】既存の土地区画整理事業の保留地を移転候補地に活用

仙台市・岩沼市

表 2-3-8 土地区画整理事業地区の移転候補地に活用した事例

自治体	既成団地等地区名	取り組みの概要
仙台市	荒井地区 仙台港背後地区	【土地区画整理事業施行済み】 震災前に公共施行で整備された土地区画整理事業の保留地を市が取得して、大街区は市が区画割りを行った上で、移転先の宅地として供給
	田子西地区 荒井東地区	【土地区画整理事業施工中】 震災前から組合施行で進めていた土地区画整理事業の保留地を市が取得して、移転先の宅地として供給
	荒井西地区 荒井南地区	【土地区画整理事業計画中】 震災前から組合施行で準備を進めていた土地区画整理事業の保留地を市が取得して、移転先の宅地として供給
岩沼市	三軒茶屋西地区	【土地区画整理事業施行済み】 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市が取得して供給

出典：東日本大震災仙台市復興五年記録誌（H29.3、仙台市）p219

ウ. 複数集落の集約化の検討

(ア) 集落の集約に対する住民への意向確認

小規模集落が被災した多くの沿岸被災市町で人口減少や高齢化の課題に対応するため、集約化が検討されたが、集落の状況などによって住民の意見が分かれるなど、集約化が実現しない地区も多く存在した。

複数の移転集落の集約に関して、住民に意見を聞いた沿岸被災市町は8市町となっており、防集事業を実施した3分の2の沿岸被災市町が集落の集約化について住民に意見を聞いていた。

(イ) 事業計画検討段階における集約化の検討状況

沿岸被災市町に対するヒアリングでは、集落の集約について次のような意見があげられた。

【参考】被災した集落の集約に関する沿岸被災市町の意見	沿岸被災市町
<ul style="list-style-type: none"> ・ 漁業集落は、最初から集約移転には強い反発があり、住民意向を尊重した。反発はあったものの、集落毎に用地が取得できないため2地区を集約した地区や4地区を集約した集落があった。 ・ 当初は、集約を考えていたが、漁業集落は、従前地から離れたくないという意識が強く、ほとんど集約化は実現しなかった。 ・ 漁業集落は、それぞれの集落に独自の地域性があり、他の集落との集約には抵抗があったため、集落ごとの移転となった。 ・ 被災した6つの集落を一箇所に集約することを検討した。検討にあたっては、集約する新しい集落について、6つの集落の代表者及び移転先周辺地区の代表者が集まって協議し、集落ごとに協議事項に関わる意見をまとめて、その内容について協議を繰り返すことで検討を進めた。沿岸被災市町は、住民の話し合いで結論が出されることが望ましいと判断し、会議の運営などのサポートのみを行った。 ・ 当初、3地区の被災集落を2地区に集約することを提案したが、住民の意向を尊重した結果、集約せずに移転先団地を整備することとした。 	
<p>出典：令和3年1月実施市町ヒアリング（県土木部）</p>	

【POINT】 集約化の留意点とメリット・デメリット**〔集約化の留意点〕****●基本事項**

集約化については、震災前からの課題など地域の実情に応じて実施を検討する必要がある。集約の持続可能性、利便施設の確保などの観点では集約を進めることが望ましいが、住民からは集約の生業やコミュニティ維持の観点から集約に反対する意見が出ることも想定される。

●関係する住民による十分な話し合い

被災した複数の集落が集まって話をする場を設け、集約の将来の持続可能性や集まって暮らすことのメリットについて住民同士で良く話し合うことが望ましい。

●地形条件等への考慮

離半島部などでは、大規模な用地確保が難しく、集約が実現できない場合がある。

●コミュニティへの配慮

移転後のコミュニティ形成の観点から、集約化する集落は、市町村合併前の旧市町村、小学校区などの既存コミュニティに配慮することが望ましい。

〔集約化のメリット・デメリット〕**●メリット**

一定の人口規模が確保できれば、商業施設や公益施設などの整備が期待され、生活利便性の高い持続的なまちづくりにつながる。

集団移転において複数の集落が集まることで、新たに持続可能なコミュニティが形成される可能性がある。

●デメリット

沿岸の漁業集落や農村集落においては、地域に根付いた独自の伝統・文化があり、新たに一つの地区に集約することにより伝統・文化が損なわれてしまう可能性がある。

複数集落の移転・集約によって、従前利用していた農地あるいは漁港などと住まいの場所が離れてしまう可能性があり、個別の地域が培ってきたコミュニティが維持できない可能性がある。

〔集約化のヒント〕**●震災前の集落単位での移転**

複数集落を集約する際に、区画道路や緑地帯で区切った区画に震災前の集落単位で移転することにより従前のコミュニティ維持と集約化を実現した地区がある。

エ. 住民との合意形成

(ア) 住宅再建支援メニューの検討

沿岸被災市町では、被災者の住宅再建意向の決定に向けた判断材料として、再建手法に応じた支援メニューを整理し、被災者へ情報提供した。

防集事業の対象者は、家屋を自力再建するか、災害公営住宅に入居するかを選択できるが、これらを選択する際の判断材料として、独自支援メニューも含めた補助金額など、詳細な情報を示した。

住宅再建支援		住宅再建パターン	災害公営住宅への移転	移転促進区域から高台への移転			盛土区域での住宅建設	支援元
				土地を購入して住宅建設	借地して住宅建設	換地して住宅建設		
①被災者生活再建支援金		200万円（賃貸住宅は50万円）、 単身世帯の場合は150万円（賃貸住宅は37.5万円）		○	○	○	○	女川町
防災集団移転促進事業	②従前宅地の買取	買取価格は不動産鑑定を基に決定 （震災格差修正率30%）	○	○	○			女川町
	③敷地取得ローン利子補給	ローン利子相当額（最大264万円）		○				
	④住宅建設ローン利子補給	ローン利子相当額（最大444万円）		○	○	○		
	⑤住居移転（引越し）補助	引越代実費（最大78万円）	○	○	○	○		
⑥災害復興住宅融資		金利5年間 0% 6～10年目まで0.94% 11年目以降1.47% 建設資金・基本融資1,460万円		○	○	○	○	金融機関
⑦町内定住促進支援補助		土地・家屋取得200万円 家屋取得（建替え含む）150万円 中古家屋取得（土地含む）100万円		○	○	○	○	女川町
⑧借地料軽減		借地料は30年間貸付として、 土地価格の1.4%（固定資産税率相当）に軽減			○			女川町
各項目欄の○印が該当します。								
二重の住宅ローン支援	平成27年度末までに補助申請される方	既存の住宅ローンにかかる5年間の利子相当額（元利均等毎月償還による算定額（宮城県、女川町それぞれ上限50万円））を補助						宮城県 女川町

出典：第2回女川町復興まちづくり住民説明会（町中心部）説明資料（H24.7、女川町）

図 2-3-21 女川町における住宅再建支援メニューの説明資料の例

(イ) 住民への事業の説明

沿岸被災市町では、防集事業の事業計画（移転場所、事業概要、事業スケジュールなど）について、住民説明会などを開催し、住民の意見を聞き計画を調整した。

a. 高台移転型事業の説明資料

女川町では、尾浦地区の高台移転型の防集事業に関して、地区住民を対象とした説明会を開催した。説明会では、事業の考え方、移転候補地の案や今後のスケジュールを説明した。



図 2-3-22 女川町における住民説明会の説明資料の例 (1 / 2)

まちづくりのスケジュール(案)

※ 調査や設計は住民合意形成後に着手するため、地区の状況に応じてスケジュールが異なります。

※ 現時点でのスケジュールであるため、法制度・事業進捗により変更する可能性があります。

	平成 23 年度	平成 24 年度		平成 25 年度		平成 26 年度		平成 27 年度	
	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半	～	
集団移転等	住民合意形成	測量・調査・用地買収			設計・造成工事			公営住宅入居開始	
						建築着工・居住開始			

※ 造成工事完了後概ね 1~2 年で居住開始できます。(建築設計~工事に概ね 1~2 年を要します)

具体的復興事業の概要

事業の目的

- 災害が発生した地域又は災害危険区域のうち、住民の居住に不当でないと認められる区域内にある住居の集団移転を支援する事業です。

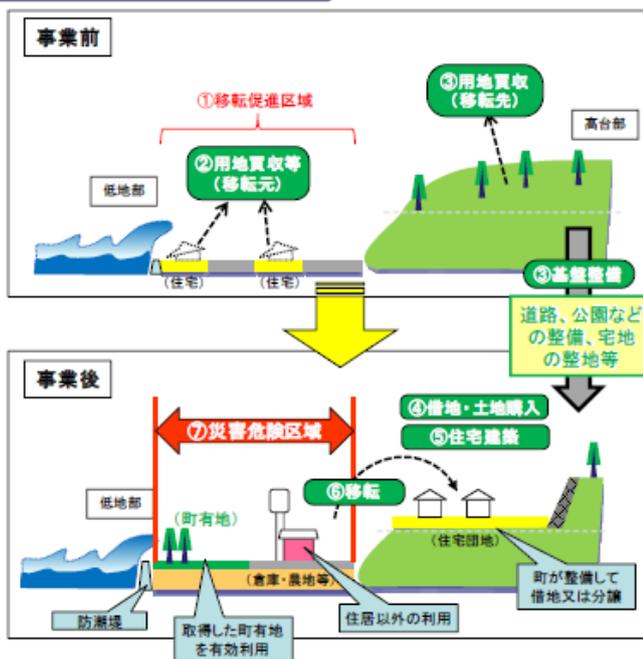
事業手順

- ①住民の居住に不当でないと認められる区域(移転促進区域)を設定します。
- ②移転促進区域内の住宅用途に係る宅地を町が買取等を行います。
- ③町が住宅団地の用地取得及び基盤整備を実施します。
- ④移転者が住宅団地の敷地を借地または購入します。
- ⑤移転者が住宅団地で住宅を建築します。
- ⑥移転者が住宅団地に移転します。
- ⑦移転元は、「災害危険区域」として住宅に危険が生じることがないように、非居住地として建築制限を行います。

事業の特徴

- 移転促進区域内の住宅用途に係る宅地の買取等を行います。
- 移転者に対して住居の移転に対する補助を行います。
限度額：離農 2,372,000円、その他780,000円
- 住宅団地への移転者の住宅建設・土地購入等に対する借入金の利子相当額への補助を行います。
借入金に応じて最大限度額：7,080,000円
(住宅4,440,000円・用地2,060,000円・造成580,000円)

事業のイメージ



※防集事業以外に漁業集落防災機能強化事業、災害公営住宅整備事業の説明も実施

出典：第1回女川町復興まちづくり住民説明会(離半島部)尾浦地区説明会資料(H24.1.16、女川町)

図 2-3-23 女川町における住民説明会の説明資料の例(2/2)

b. 内陸移転型事業の説明資料

名取市では、閑上地区の内陸移転型の防集事業に関して、地区住民を対象とした説明会を開催した。説明会では、事業計画（案）の概要、事業の特徴、住宅再建支援や今後のスケジュールを説明した。

事業計画(案)の概要

- 移転促進区域: 閑上3~7丁目、閑上2丁目の一部 (約31ha)
- 対象戸数: 約1,400戸

※ 移転促進区域とは、原則として、住宅として使われていた宅地のうち、住民の生命、身体及び財産を津波等の自然災害から保護するために、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です。

- 移転先団地: 区画整理事業区域内に移転先住宅団地を整備
 - ・住宅敷地用地 (3.7ha) ※災害公営住宅除く
 - ・公益的施設用地 (1.1ha)
- 総事業費: 約120億円 ※移転先団地及び移転促進区域の用地買収費、住宅建設に伴う利子補給、引越費用補助等

土地利用表		
種別	名称	面積
	災害公営(戸建)	5.00ha
	災害公営(集合)	4.20ha
	移転先住宅団地	3.69ha
	公益的施設	1.05ha
	集会所	0.05ha
	区画整理事業区域	

※ 現在、関係機関と調整中であり確定したものではありません。

出典：閑上地区復興まちづくり地区別住民説明会資料（H25.8、名取市）

図 2-3-24 名取市における住民説明会の説明資料の例（1/2）

事業の特徴

- ① 震災前の土地は災害危険区域に指定され、**居住のための建物建築が禁止**されます。(ただし、工場・店舗・倉庫等は建築可能です)
- ② 被災した**住宅として使われていた宅地**は、市が買い取ります。
- ③ 本事業での住宅再建には、以下の3パターンがあります。
 - ・ 移転先団地の土地を**借地**し、住宅を建築する
 - ・ 移転先団地の土地を**購入**し、住宅を建築する
 - ・ **災害公営住宅**へ入居する
- ④ 移転先団地の土地は、市が購入・整備し、**移転者に賃貸もしくは分譲**します。(借地料は固定資産税相当額を予定しています。分譲価格は不動産鑑定評価に基づき決定されます)
- ⑤ 移転先団地の敷地面積は、各世帯で**基本的に100坪(約330㎡)**までです。
- ⑥ 住宅建設費用は**自己負担**ですが、**借入金利子**に対して補助金があります。**引越費用**に対しても補助金があります。

今後のスケジュール



出典：関上地区復興まちづくり地区別住民説明会資料（H25. 8、名取市）

図 2-3-25 名取市における住民説明会の説明資料の例（2 / 2）

(ウ) 住民意向の把握

住宅再建の意向については、時間の経過や周辺環境の変化とともに変わっていくことから、意向の変遷を継続的に把握し、意向の変化に対応した整備を進めることが重要である。

継続的に住民意向を把握した事例として、被災者から聞き取った家族構成、被災地の土地所有状況、住宅再建や事業再開に関する意向などの情報を整理した個人カルテを活用した事例がある。

【参考】カルテを活用した住民意向の把握

女川町

女川町では、1回目の個別面談を平成24(2012)年7月～8月に実施し、被災者の住宅再建意向を把握し、個別カルテを作成した。その後、平成25(2013)年7月～1月、平成27(2015)年2月、平成28(2016)年2月にそれぞれ意向の継続調査を実施した。

〔対象者〕被災された居住者及び固定資産税納税義務者を対象。

〔実施日時〕平成24(2012)年7月9日(月)～8月12日(日)

〔面談内容〕被災地の土地所有について/今後の居住地について/事業再建・企業について
土地価格のお知らせ

女川町 個別面談カルテ

[行政区 :] No.

面談対象者について	氏名		性別	男・女						
	震災前		生年月日	T・S・H 年 月 日						
	現在									
	現在の住まい		<input type="checkbox"/> 被災前と同じ <input type="checkbox"/> 仮設住宅 <input type="checkbox"/> 避難所 <input type="checkbox"/> 町内の借家 <input type="checkbox"/> 町内の親戚・知人宅 <input type="checkbox"/> 町外 <input type="checkbox"/> その他 ()							
基本事項	連絡先	電話番号	メールアドレス							
	家族構成(震災時)	続柄	ふりがな	年齢	居住の状況(該当するもの1つに○)					
		世帯主			同居・別居・その他 ()					
					同居・別居・その他 ()					
					同居・別居・その他 ()					
					同居・別居・その他 ()					
					同居・別居・その他 ()					
					同居・別居・その他 ()					
	自宅の状況	震災時の土地所有状況		震災時の建物所有状況		自宅の被害状況				
		<input type="checkbox"/> 所有地 <input type="checkbox"/> 借地 <input type="checkbox"/> その他(賃貸アパート・社宅・公営住宅等)		<input type="checkbox"/> 持家(戸建) <input type="checkbox"/> 賃貸アパート <input type="checkbox"/> 公営住宅 <input type="checkbox"/> 店舖・事業所併用住宅(併用) <input type="checkbox"/> 借家(戸建) <input type="checkbox"/> 社宅 <input type="checkbox"/> その他 ()		<input type="checkbox"/> 全壊・流失 <input type="checkbox"/> 大規模半壊 <input type="checkbox"/> 無し(流出・撤去) <input type="checkbox"/> 半壊 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 被害なし <input type="checkbox"/> 修繕済み(現在住んでいる・今後住む予定)				
世帯構成の予定・分離	<input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 分離 <input type="checkbox"/> 予定なし		世帯分離の場合には新カルテを作成							
被災地の土地の所有状況について	権利関係	所在地	震災前の土地利用状況	将来の土地利用状況	面積(m ²)	抵当権	相続	年月日、抵当権者	債権額、残債(円)	買取希望
	<input type="checkbox"/> 自己所有(単有・共有) <input type="checkbox"/> 親族所有(名義) <input type="checkbox"/> 借地		1.住宅 2.作業場・倉庫 3.駐車場 4.農地 5.空き地・雑種地 6.店舗・工場 7.その他 ()	1.住宅 2.作業場・倉庫 3.駐車場 4.農地 5.空き地・雑種地 6.店舗・工場 7.特に考えていない 8.その他 ()		<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権	<input type="checkbox"/> 未 <input type="checkbox"/> 済			<input type="checkbox"/> 買取希望 <input type="checkbox"/> 希望しない
	<input type="checkbox"/> 自己所有(単有・共有) <input type="checkbox"/> 親族所有(名義) <input type="checkbox"/> 借地		1.住宅 2.作業場・倉庫 3.駐車場 4.農地 5.空き地・雑種地 6.店舗・工場 7.その他 ()	1.住宅 2.作業場・倉庫 3.駐車場 4.農地 5.空き地・雑種地 6.店舗・工場 7.特に考えていない 8.その他 ()		<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権	<input type="checkbox"/> 未 <input type="checkbox"/> 済			<input type="checkbox"/> 買取希望 <input type="checkbox"/> 希望しない
	<input type="checkbox"/> 自己所有(単有・共有) <input type="checkbox"/> 親族所有(名義) <input type="checkbox"/> 借地		1.住宅 2.作業場・倉庫 3.駐車場 4.農地 5.空き地・雑種地 6.店舗・工場 7.その他 ()	1.住宅 2.作業場・倉庫 3.駐車場 4.農地 5.空き地・雑種地 6.店舗・工場 7.特に考えていない 8.その他 ()		<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権	<input type="checkbox"/> 未 <input type="checkbox"/> 済			<input type="checkbox"/> 買取希望 <input type="checkbox"/> 希望しない
	<input type="checkbox"/> 自己所有(単有・共有) <input type="checkbox"/> 親族所有(名義) <input type="checkbox"/> 借地		1.住宅 2.作業場・倉庫 3.駐車場 4.農地 5.空き地・雑種地 6.店舗・工場 7.その他 ()	1.住宅 2.作業場・倉庫 3.駐車場 4.農地 5.空き地・雑種地 6.店舗・工場 7.特に考えていない 8.その他 ()		<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権	<input type="checkbox"/> 未 <input type="checkbox"/> 済			<input type="checkbox"/> 買取希望 <input type="checkbox"/> 希望しない

出典：第2回女川町復興まちづくり住民説明会(町中心部)資料(H24.7、女川町)

図2-3-26 女川町個人面談カルテ・調査票(表面)

【参考】カルテを活用した住民意向の把握（つづき）

女川町 個別面談カルテ

に土 メ関 地 モ す 所 有	居住地の買取希望をしないと答えた方：希望しない理由 <input type="checkbox"/> 換地希望 <input type="checkbox"/> 土地を利用する <input type="checkbox"/> その他（ ）		
高台への 移転希望	<input type="checkbox"/> 自立再建	土地の所有形態 住宅建築や土地購入のための借入予定	<input type="checkbox"/> 借地(賃貸) <input type="checkbox"/> 自己所有 <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	<input type="checkbox"/> 希望する	住宅建設希望地	<input type="checkbox"/> 女川町中心部の安全な高台 <input type="checkbox"/> 離半島部の安全な高台 <input type="checkbox"/> 町外 <input type="checkbox"/> その他（ ）
		移転希望場所(詳細)	<input type="checkbox"/> 指ヶ浜地区 <input type="checkbox"/> 御前浜地区 <input type="checkbox"/> 尾浦地区 <input type="checkbox"/> 竹浦地区 <input type="checkbox"/> 桐ヶ崎地区 <input type="checkbox"/> 高白浜地区 <input type="checkbox"/> 横浦地区 <input type="checkbox"/> 大石原浜地区 <input type="checkbox"/> 野々浜地区 <input type="checkbox"/> 飯子浜地区 <input type="checkbox"/> 塚浜地区 <input type="checkbox"/> 小屋取地区 <input type="checkbox"/> 出島地区 <input type="checkbox"/> 寺間地区 <input type="checkbox"/> 江島地区 <input type="checkbox"/> 石浜地区 <input type="checkbox"/> 宮ヶ崎地区 <input type="checkbox"/> 清水・新田地区 <input type="checkbox"/> 総合運動場地区 <input type="checkbox"/> 女川・郷切山地区 <input type="checkbox"/> 小乗浜地区 <input type="checkbox"/> 鷲神浜地区 <input type="checkbox"/> 旭が丘地区
		希望する敷地面積	<input type="checkbox"/> 約60坪 <input type="checkbox"/> 約80坪 <input type="checkbox"/> 約100坪 <input type="checkbox"/> 約100坪以上（ ）坪 理由（ ）
	<input type="checkbox"/> 災害公営住宅	住宅の形式 入居予定人数 希望する間取り 将来的な私下げの希望(戸建のみ)	<input type="checkbox"/> 戸建形式 <input type="checkbox"/> 集合形式、長屋形式 ※中心部は、原則集合住宅形式 ()人 <input type="checkbox"/> 2DK <input type="checkbox"/> 2LDK <input type="checkbox"/> 3DK <input type="checkbox"/> 3LDK (1~2人入居) (2~3人入居) (3~4人入居) (5人以上) <input type="checkbox"/> 私下げを希望 <input type="checkbox"/> 私下げは希望していない
<input type="checkbox"/> 希望しない (個別移転)	<input type="checkbox"/> 町内持家 <input type="checkbox"/> 町内借家(戸建) <input type="checkbox"/> 町内賃貸アパート <input type="checkbox"/> 町外 <input type="checkbox"/> 高齢者福祉施設 <input type="checkbox"/> その他()		
住居移転方法選択理由	自立再建(借地・購入)、災害公営住宅、個別移転等の選択理由 <input type="checkbox"/> 資金が少ない <input type="checkbox"/> 支援制度あり <input type="checkbox"/> 高齢なので <input type="checkbox"/> 入居人数が多い <input type="checkbox"/> 職場がない <input type="checkbox"/> 被災前住居に近い <input type="checkbox"/> その他（ ）		
事業再建・起業に 関する意向	震災前の事業	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 水産業 <input type="checkbox"/> 商業 <input type="checkbox"/> 流通・製造業 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> なし	
	事業再建・起業意向	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 水産業 <input type="checkbox"/> 商業 <input type="checkbox"/> 流通・製造業 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> なし	
	事業用地	<input type="checkbox"/> あり	所在地 所有形態 <input type="checkbox"/> 自己所有 <input type="checkbox"/> 借地 面積
		<input type="checkbox"/> なし	希望地 所有形態 <input type="checkbox"/> 自己所有 <input type="checkbox"/> 借地 面積
	その他要望		
自由意見	まちづくりへの要望		
	住生活の向上を望む		
メモ			
サイン	面談対象者	世帯主との続柄()	面談者担当者

出典：第2回女川町復興まちづくり住民説明会（町中心部）資料（H24.7、女川町）

図 2-3-27 女川町個人面談カルテ・調査票（裏面）

オ. 移転元地の活用の検討

防集事業による移転元地の買収は、危険な土地から移転するために行うものであり、買収した移転元地の土地活用を前提としていない。しかし、東日本大震災により広範囲に被災し、災害危険区域となった既存市街地は、多くが町の中心であった場所であり、地域振興の観点から有効に活用することが望まれ、産業用地や防災公園などでの活用を検討した。

一方で、三陸沿岸リアス地域の小規模な漁業集落や農村集落に点在する移転元地は、地形や周辺環境から具体的な利活用の見通しが立たない状況となり、利活用が進まない移転元地は、復興後も沿岸被災市町の所有地として管理していく必要があるなど、その面積が広大であるため除草などの維持管理に関する財政的な負担も課題となった。

a. 移転元地の活用状況

本県での移転元地の活用状況は、令和2（2020）年12月時点で、防集事業による買収済み面積1,143haのうち活用済み及び活用予定がある面積は全体の71%の808haとなっており、未利用地は全体の27%の336haとなっている。未利用地のうち141haは従前漁業集落地区である。

b. 移転元地の活用事例

移転元地の主な活用事例として、①産業用地、②農業施設用地、③公園緑地・公共施設用地があげられる。

表 2-3-9 移転元地の活用事例

市町名		活用の概要	取り組み概要
①	名取市 閑上東 地区	産業用地 の整備	<ul style="list-style-type: none"> ○土地区画整理事業の活用により産業用地を整備。 ○地区内に点在する私有地や移転元地を集約し、接道条件を満たす必要最低限の区域内街路及びアクセス道路を整備。 ○全体区域約58haの土地利用計画において、約24haを産業用地として企業誘致に取り組んでいる。
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 30%;"> <p>移転元地が含まれる地域のイメージ</p> <p>青の範囲で事業を計画した場合、私有地と公有地が混在するため、そのままでは、まとまった公共利用が難しい。</p> <p>防集買収対象：宅地(公有地)</p> <p>防集買収対象外：農地など(私有地)</p> </div> <div style="width: 35%;"> <p>私有地の集約・整序のイメージ</p> <p>道路沿いに私有地を集約</p> <p>集約後の土地イメージ</p> <p>私有地を活用して先行的に水産加工団地を整備</p> <p>私有地を集約・整序して地域産業の再生と新たな産業の誘導を行う</p> </div> </div> <p>出典：閑上東地区被災市街地復興土地区画整理事業説明会（名取市）</p>			

表 2-3-10 移転元地の活用事例（つづき）

市町名		活用の概要	取り組み概要
②	岩沼市 岩沼 地区	農業用施設 の整備	<p>○県が事業主体となり、津波により甚大な被害を受けた沿岸部の農地など（693ha）を対象に、ほ場の大区画化及び移転元地（約20ha）の集約を計画。</p> <p>○農山漁村地域復興基盤総合整備事業（復興交付金）を活用し、大区画のほ場を整備するとともに、移転元地を集約し、農業用施設用地として活用。</p>



出典：防集移転元地等の活用に関する事例集（H27. 1、復興庁）

③	南三陸町 志津川 地区	防災公園	<p>○復興交付金の都市公園事業及び効果促進事業を活用し、旧防災庁舎周辺に、追悼と鎮魂の場や避難築山を備えた復興祈念公園（6.0ha）を整備。</p> <p>○必要用地は土地交換により確保。</p>
---	-------------------	------	---



出典：防集移転元地等の活用に関する事例集（H27. 1、復興庁）

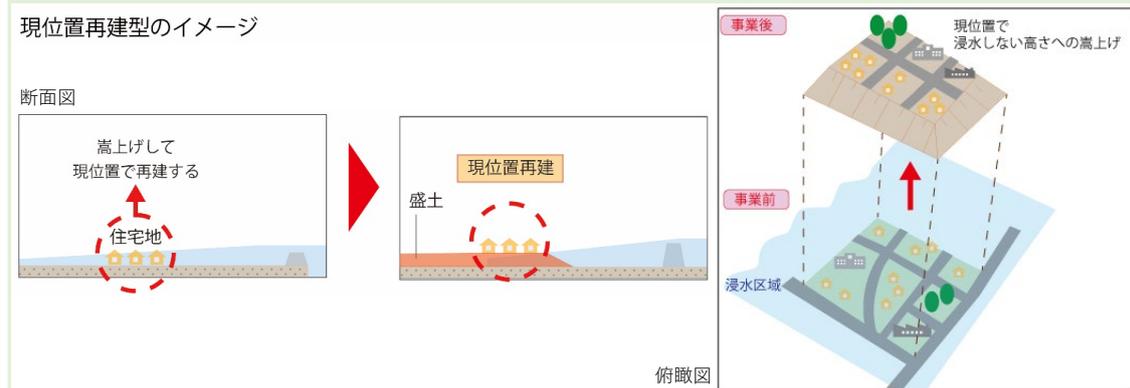
(4) 土地区画整理事業

ア. 土地区画整理事業の事業パターン

土地区画整理事業は、被災した市街地を嵩上げなどの対応により現位置で再建する「現位置再建型」、防集事業の移転先として活用する「集団移転先整備型」、防集事業の移転元地を整備する「集団移転元地整備型」、上記を組み合わせた「複合型」の4パターンに分類される。

表 2-3-11 土地区画整理事業の事業パターン (1/2)

分類	内容	特徴	代表的地区
現位置再建型	被災した現位置で宅地の嵩上げ等により、市街地を再建するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・町の中心部が被災した場合に選択される場合が多い。 ・町の歴史性を尊重することができる。 ・宅地の嵩上げを行う場合に費用や時間がかかる。 	魚町・南町地区、鹿折地区 (気仙沼市) 閑上地区 (名取市)



集団移転先整備型	防集事業の移転先団地等に活用するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業地区内にまとまった公有地を確保できる場合に選択される。 ・防集事業の移転者が多く、ニュータウンの形成を行う場合等に、公益施設用地や商業施設用地を併せて整備できる。また、防集事業単独で実施するよりも土地利用計画上の自由度が高い。 ・適地が得られれば比較的早期に整備ができる。 ・土地区画整理事業の保留地を防集事業で買収することで、造成工事等の資金回収に関するリスクを抑えられる。 ・防集事業の移転希望者の意向に変化が生じた場合も一般分譲への変更等により、防集事業単独の事業計画変更手続きに比べて柔軟な対応が可能である。 	新蛇田地区、新渡波地区 (石巻市) 野蒜北部丘陵地区 (東松島市)
----------	--------------------	---	--

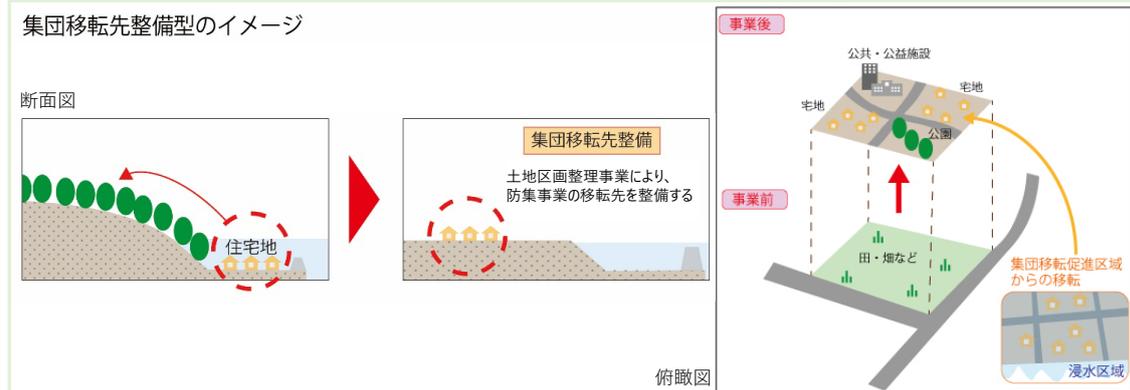
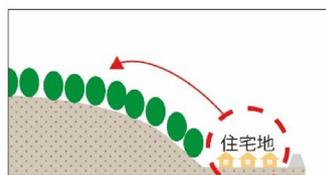


表 2-3-12 土地区画整理事業の事業パターン (2/2)

分類	内容	特徴	代表的地区
集団移転元地整備型	防災集団移転促進事業等の移転元地を非住居系土地利用で整備するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・災害危険区域において制限される居住系の用途以外の基盤整備に活用される。 ・産業施設の再生、新たな産業施設の誘致等は、移転元地の有効な活用手段となる。 ・分散している移転元地の集約化・整序により、利活用しやすい区画が整備される。 	上釜南部地区、 下釜南部地区 (石巻市) 大曲浜地区 (東松島市)

集団移転元地整備型のイメージ

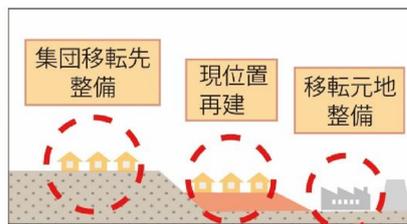
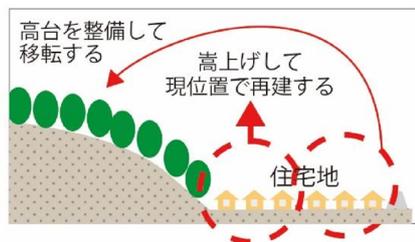
断面図



俯瞰図

複合型	上記の3パターンを組合せて整備するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・町の中心部が壊滅的な被害を受けた場合に活用される。 ・住宅や公共施設は移転先整備で高台に、商業・業務施設は高上げて現位置再建、産業施設は移転元地に配置することで、町を丸ごと再生することができる。 ・被災した土地を活用して、中心市街地を含めた大規模な事業となるため比較的時間を要する傾向がある。 	志津川地区 (南三陸町) 中心部地区 (女川町)
-----	---------------------	---	---------------------------------------

複合型のイメージ



イ. 居住系市街地の現位置再建・整備の検討

(ア) 現位置再建における移転希望者への配慮

現位置再建型の土地区画整理事業は、気仙沼市の鹿折地区、名取市の閑上地区など17地区で実施された。

現位置再建の場合は、被災した場所からの移転を希望する住民や、比較的工事に時間がかかる現地の嵩上げを待てない住民が存在すると考えられることから、計画策定に当たってはこれらの移転希望者数の把握や配慮が必要となる。

【POINT】 現位置再建・整備における移転希望者の意見への配慮

〔現位置再建における移転者を考慮した計画規模の検討〕

居住系市街地の現位置再建を図る場合、嵩上げなどにより安全性を確保したとしても、より安全な高台や内陸への移転を希望する被災者が存在することも考えられる。持続可能なまちづくりを実現するためには、防集事業の移転先や災害公営住宅を組み合わせ、一定の人口規模を確保するとともに、商業施設など生活利便施設の誘致を検討することが望ましい。

〔移転希望者の土地の買い取りの検討〕

住民が現位置再建ではなく移転を希望し、従前の土地が不要となる場合、緊急防災空地整備事業や市町の単独費を活用し、公共施設用地、防集事業の移転先や災害公営住宅の用地として移転希望者の土地の買取を検討することで、計画段階から空き地のリスクを低減することが望ましい。

※住居系の市街地を現地再建する場合、嵩上げなどにより安全性を確保することが前提となるため、移転希望者の土地であっても防集事業を導入し、その土地を移転元地として買取することはできない。

(イ) 現位置再建・整備の事業期間の短縮に向けた対応

土地区画整理事業は、防集事業など他の事業と比較して換地設計などの計画検討や手続きに時間を要するため、住民が完成を待たず移転してしまい、整備した区画が不要となることが懸念された。

【POINT】 土地区画整理事業における先行整備地区の設定

早期再建を望む住民意向に対応するため、優先的に整備する地区を設定し、別の事業地区として切り分け先行整備することを検討することが望ましい。

出典：津波被害からの復興まちづくりガイドンス（H28.5、国土交通省都市局）

ウ. 事業所用地整備の検討

(ア) 土地区画整理事業地区における事業所用地の早期整備

土地区画整理事業地区内に事業者が再建できる場所や建物を先行整備し、早期の事業再開を支援した。

【POINT】テナント型商店街の検討

事業者の早期再建のため、土地区画整理事業を活用した事業所用地の先行整備や共同店舗のための集約換地などを検討し、進めることが望ましい。

賑わいの早期回復を図るために、商工会や商店街の再建意向を把握した上で、店舗の集約化によるテナント型商店街を検討することが望ましい。

出典：津波被害からの復興まちづくりガイダンス（H28.5、国土交通省都市局）

(イ) 民有地の集約整序による産業用地の整備

名取市の関上東地区では災害危険区域に残された民有地を土地区画整理事業により集約・整序し、産業用地として利用しやすい土地に整備した。



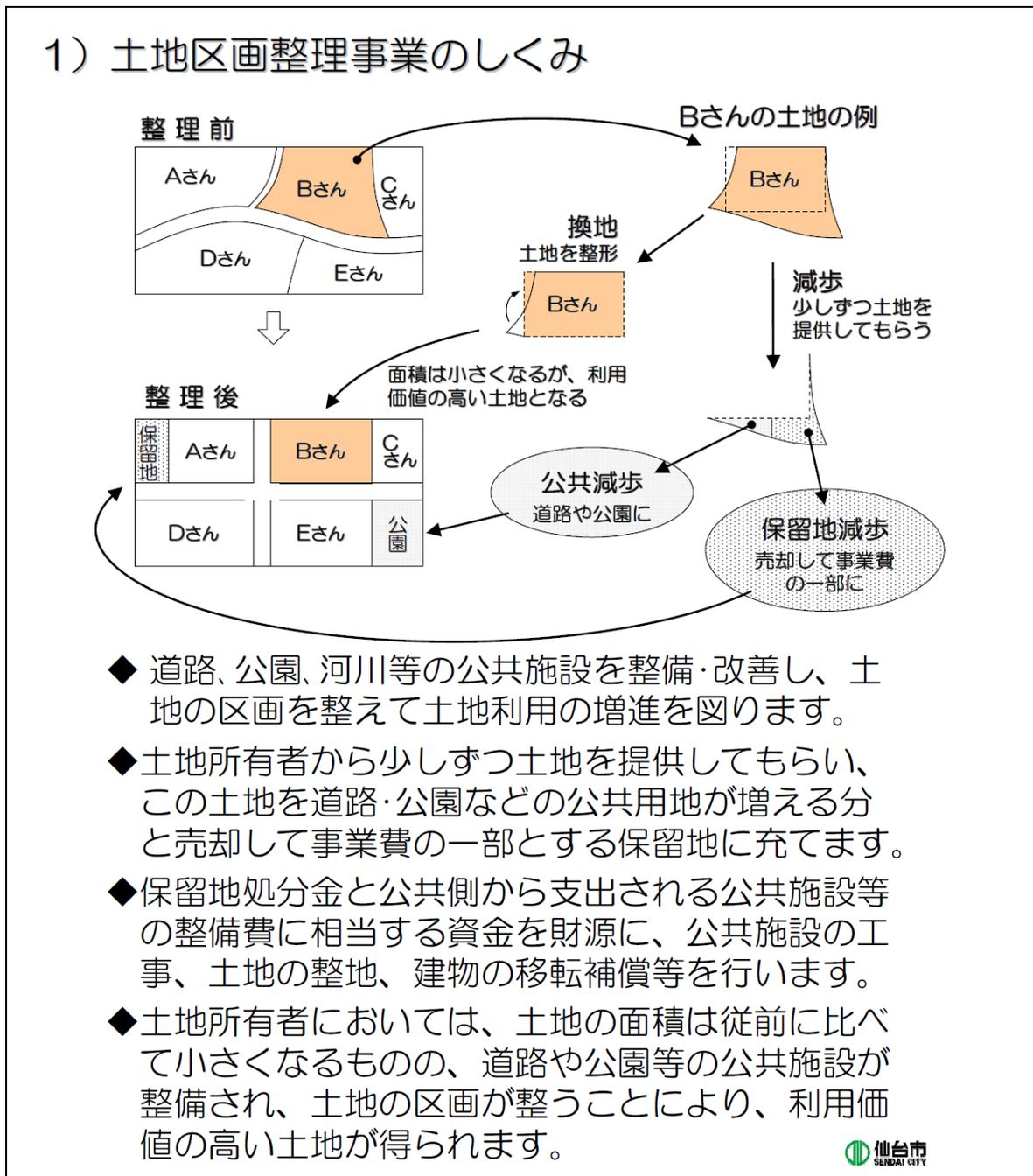
出典：関上東地区被災市街地復興土地区画整理事業説明会（H28. 3. 4、名取市）

図 2-3-28 災害危険区域に残された民有地を集約換地

エ. 住民等との合意形成

(ア) 住民への土地区画整理事業のしくみの説明

土地区画整理事業では、換地、減歩、保留地といった専門用語が多いため、特に、土地区画整理事業の実績が無い地域の説明会では、事業の目的や手法を丁寧にわかりやすく説明した。



出典：蒲生北部地区の再整備に関する説明会 説明会資料（H24. 1. 13、仙台市）

図 2-3-29 住民説明会における事業概要の説明資料の例