

## 3章 事業実施段階

1. 事業実施段階の取組経緯
2. 事業実施段階の取組



## 1. 事業実施段階の取組経緯

東日本大震災からの復興における事業実施段階の取組は、測量調査、設計、用地買収、工事の流れで進められた。

### [防集事業]

事業実施段階 年表	2012年 平成24年	2013年 平成25年	2014年 平成26年	2015年 平成27年	2016年 平成28年	2017年 平成29年	2018年 平成30年	2019年 令和元年	2020年 令和2年
測量調査	【測量調査発注】 3月 岩沼市玉浦西地区		5月 女川町旭が丘地区						
設計	【設計発注】 3月 岩沼市玉浦西地区		12月 山元町宮城病院周辺地区						
用地買収	【移転団地用地取得】 7月 岩沼市玉浦西地区				5月 女川町高白浜地区				
工事	【造成工事着手】 8月 岩沼市玉浦西地区		4月 山元町宮城病院周辺地区						
			【造成工事完了】 12月 南三陸町藤浜地区		3月 石巻市河北地区				

注) 上記年表では、防集単独事業（災害公営事業は含む）を対象とし、土地区画整理事業、津波拠点事業と連携して実施されている防集事業はそれぞれ土地区画整理事業、津波拠点事業に含めて扱うこととする。震災前から事業を実施していた土地区画整理事業の保留地を防集移転先として利用した事例もここでは含めない。

[土地区画整理事業]

事業計画段階年表		2012年 平成24年	2013年 平成25年	2014年 平成26年	2015年 平成27年	2016年 平成28年	2017年 平成29年	2018年 平成30年	2019年 令和元年	2020年 令和2年	2021年 令和3年
仮換地の 指定	居住系		【仮換地の指定日（第1回）】								
	業務系		9月 女川町中心部地区	2月 東松島市野蒜北部丘陵地区							
工事	居住系	【現地工事着手日】		4月 七ヶ浜町花洲浜地区、代ヶ崎浜B地区							
		11月 石巻市新蛇田地区、女川町女川荒立地区、東松島野蒜北部丘陵地区									
	【住宅地の完成日】		2月 女川町陸上競技場跡地地区						3月 気仙沼市魚町・南町		
	業務系	【現地工事着手日】		11月 南三陸町志津川地区					6月 気仙沼市松崎片浜地区		
【産業用地の完成日】					2月 岩沼市西原地区						
換地処分	居住系		【換地処分日】		3月 女川町陸上競技場跡地地区						
	業務系					【換地処分日】		11月 岩沼市西原地区			

[津波拠点事業]

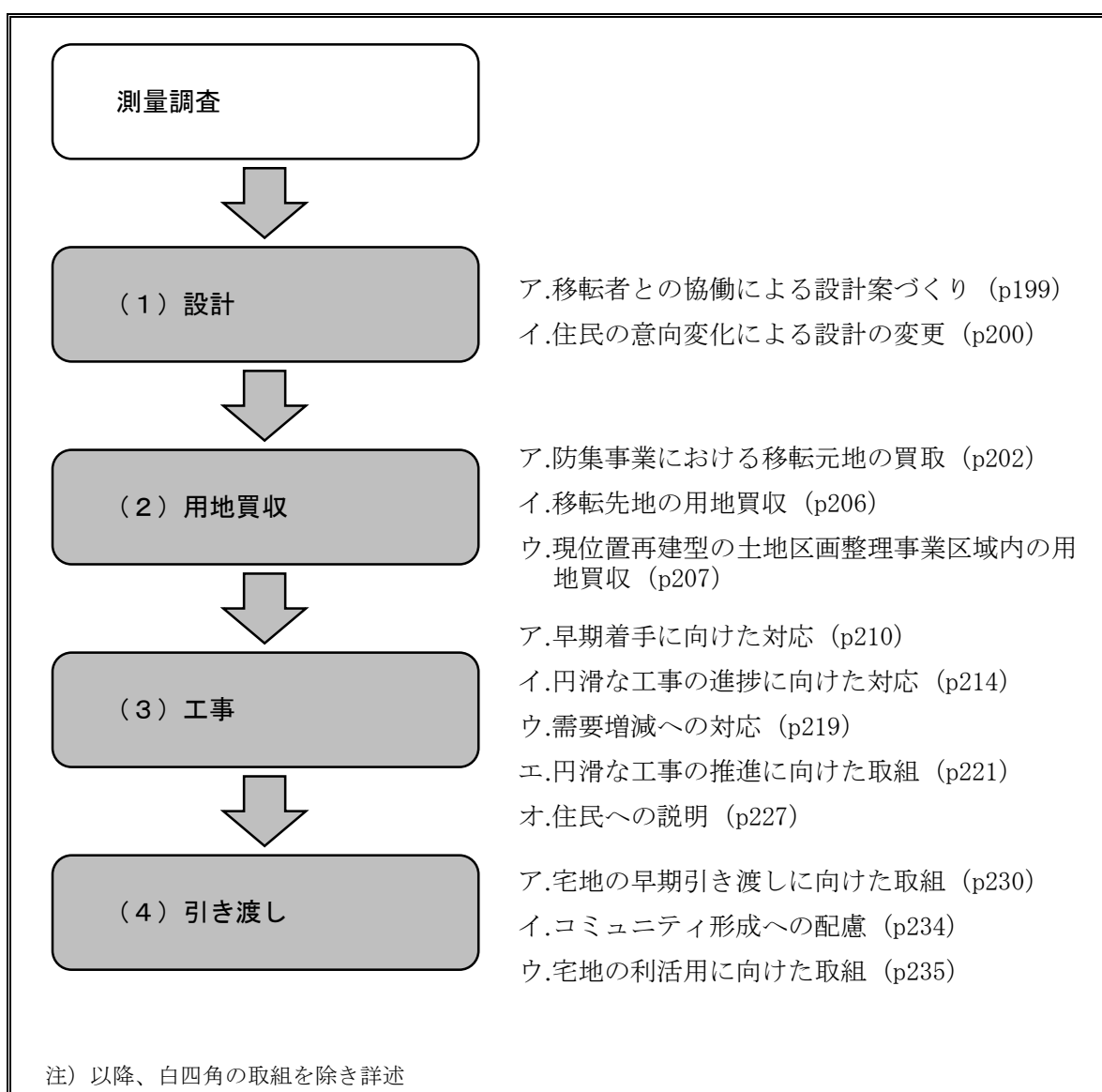
事業実施段階年表		2012年 平成24年	2013年 平成25年	2014年 平成26年	2015年 平成27年	2016年 平成28年	2017年 平成29年	2018年 平成30年	2019年 令和元年	2020年 令和2年
設計	住宅・公益 施設整備型		【土木設計発注日】			2月 石巻市駅周辺地区				
	業務用地 整備型		3月 女川町女川浜地区							
用地買収	住宅・公益 施設整備型		【用地取得日】						12月 石巻市駅周辺地区	
	業務用地 整備型		4月 気仙沼市赤岩港地区			9月 多賀城市八幡地区			3月 気仙沼市朝日町地区	
工事	住宅・公益 施設整備型		【工事着手日】		4月 女川町女川浜地区	5月 石巻市駅周辺地区				
	業務用地 整備型					3月 女川町女川浜地区			3月 石巻市駅周辺地区	
	業務用地 整備型		【工事着手日】		11月 気仙沼市赤岩港地区	9月 気仙沼市朝日町地区				
								【工事完了日】		12月 気仙沼市赤岩港地区
								3月 塩竈市港町地区		

## 2. 事業実施段階の取組

### ○取組の目的

事業実施段階の取組は、復興まちづくり事業（防集事業、土地区画整理事業、津波拠点事業）の事業計画に基づき、測量調査、設計、用地買収、工事、引き渡しなどの事業を実施するものである。

### ○取組



測量調査

(1) 設計

ア.移転者との協働による設計案づくり (p199)  
イ.住民の意向変化による設計の変更 (p200)

(2) 用地買収

ア.防集事業における移転元地の買収 (p202)  
イ.移転先地の用地買収 (p206)  
ウ.現位置再建型の土地区画整理事業区域内の用地買収 (p207)

(3) 工事

ア.早期着手に向けた対応 (p210)  
イ.円滑な工事の進捗に向けた対応 (p214)  
ウ.需要増減への対応 (p219)  
エ.円滑な工事の推進に向けた取組 (p221)  
オ.住民への説明 (p227)

(4) 引き渡し

ア.宅地の早期引き渡しに向けた取組 (p230)  
イ.コミュニティ形成への配慮 (p234)  
ウ.宅地の利活用に向けた取組 (p235)

## ○得られた教訓

(1) 設計	<b>住民意向の反映</b>	ヒ
<p><b>【対応しながら困ったこと】</b></p> <p>●住民意向の反映</p> <p>復興まちづくりにあたって、住民の意向を十分に反映させる必要があった。(ヒアリング)</p> <p><b>【実際に対応したことから得られた教訓】</b></p> <p>★ワークショップなどの実施</p> <p>移転先団地の計画に関して、移転希望者によるワークショップを行うなど、地区住民との協働により設計を行うことが望ましい。(ヒアリング)</p>		

☆事前に取り組めること ★事後に取り組むこと

(1) 設計	<b>住民意向の変化</b>	ヒ ガ
<p><b>【対応しながら困ったこと】</b></p> <p>●住民意向の変化</p> <p>住民の意向を反映した計画を策定した後も、意向の変化により、計画の見直しが必要となった。(ヒアリング)</p> <p><b>【実際に対応したことから得られた教訓】</b></p> <p>★住民意向の変化に対応した設計の修正</p> <p>大規模災害からの復興において、住民意向は時間の経過とともに変化することが想定されるため、事業の進捗段階に応じて、意向を確認し、その変化に対応することが望ましい。(ヒアリング、ガイダンス P3-41)</p>		

☆事前に取り組めること ★事後に取り組むこと

(2) 用地買収

## 膨大な移転元地の買収

ヒ ガ

## 【対応しながら困ったこと】

## ●移転元地の買収

移転元地（防集事業の買収対象地）が多く、手続きに多くのマンパワーを要した。（ヒアリング）

## 【実際に対応したことから得られた教訓】

## ☆国土調査の実施

大規模災害が発生した際、境界復元や登記簿地籍での用地買収を行う可能性を考慮し優先順位を付け、国土調査を早期に進めることが望ましい。（ヒアリング、ガイドンス P3-39）

## ★登記簿地籍での用地買収

買収対象地が多く、通常の用地買収手続きが困難と判断される場合は、国土調査実施済み地区など、地権者の了承を得た上で、登記簿地籍での買収を検討することが望ましい。（ヒアリング）

☆事前に取り組めること ★事後に取り組むこと

(2) 用地買収

## 事業適地の用地確保

ヒ

## 【対応しながら困ったこと】

## ●事業適地の用地確保

移転先の宅地などまとまった事業適地は、民間事業者による買収が懸念されたため、早期に地権者交渉や買収の手続きが必要だった。（ヒアリング）

## 【実際に対応したことから得られた教訓】

## ☆先行買収のための予算の検討

事業適地の確保のための予算について、大規模災害が発生した際、早期に対応できる手法を検討しておくことが望ましい。（ヒアリング）

## ★基金を活用した事業認可前の用地買収

事業適地を確保し、早期に整備を進めるため、被災市町の基金などを活用し事業認可前に用地買収を行うことも有効である。（ヒアリング）

## ★地権者との信頼関係の構築

用地買収に対し地権者の協力を得るためには、地権者との信頼関係が重要であり、地権者の元に足繁く通い、熱意をもって説明を行う必要がある。（ヒアリング）

☆事前に取り組めること ★事後に取り組むこと

## 【対応しながら困ったこと】

## ●防集事業における移転元地の抵当権処理

防集事業の買収対象地には、抵当権が設定されているケースがあり、買収にあたっては、被災者自身で抵当権抹消の手続きを行う必要があり、契約が進められないことが課題となった。(ヒアリング)

## 【実際に対応したことから得られた教訓】

## ☆抵当権抹消に関する金融機関との事前の調整

大規模災害時における買収用地の抵当権抹消の方針について、平時から金融機関（債権者）と調整を行うことが望ましい。(ヒアリング)

## ★金融機関の協力による抵当権の抹消（移転元地）

住宅金融支援機構、金融庁及び財務局などと連携して抵当権の抹消に向けたスキームを作成し、各金融機関と調整を行い、早期に課題解決を図ることが望ましい。(ヒアリング)

## 【対応しながら困ったこと】

## ●抵当権が設定された移転先用地への対応

移転先の候補用地に抵当権が設定された土地が含まれると、用地買収に時間を要することが想定された。(ヒアリング)

## 【実際に対応したことから得られた教訓】

## ★抵当権付きの用地の除外（移転先地）

抵当権付きの土地は、迅速な復興を成し遂げるために、原則として、移転先の候補地から外すことが望ましい。(ヒアリング)

☆事前に取り組めること ★事後に取り組むこと



(2) 用地買収

## 相続未了用地（多数相続地）への対応

ヒ ガ

## 【対応しながら困ったこと】

## ●防集事業における移転元地の相続未了用地の処理

防集事業の買収対象地には、相続登記が未実施のため数次相続により法定相続人が多数となっているケースがあり、契約が進められないことが課題となった。(ヒアリング)

## 【実際に対応したことから得られた教訓】

## ☆相続未了用地の処理方法に関する指針の作成

平時から市町村では相続未了用地の扱いの指針を作成し、地権者に相続手続きを促すことが有効である。(ガイダンス P3-39)

## ★相続未了用地の地権者に対する司法書士などの活用の提案

相続未了用地で、法定相続人が多数となる場合は、作業が膨大となることから、迅速に権利調査を進めるため、地権者に対し司法書士など専門家の活用を提案するなど地権者をサポートする体制を構築することが望ましい。(ヒアリング)

## 【対応しながら困ったこと】

## ●移転先地の相続未了用地への対応

相続登記が未実施のため数次相続により法定相続人が多数となる土地が含まれると、移転先用地の買収に時間を要することが想定された。(ヒアリング)

## 【実際に対応したことから得られた教訓】

## ★相続未了用地の除外（移転先地）

相続未了用地は、迅速な復興を成し遂げるために、原則として、移転先の候補地から外すことが望ましい。(ヒアリング)

☆事前に取り組めること ★事後に取り組むこと

(2) 用地買収

## 土地区画整理事業区域内の転出希望者への対応

ヒ

## 【対応しながら困ったこと】

## ●現位置再建型における移転希望者への対応

現位置再建型の土地区画整理事業区域内に、被災した場所での再建ではなく移転を希望する被災者が存在し、現地に戻る意向がないことから、工事完了後、対象地が空地になることが懸念された。(ヒアリング)

## 【実際に対応したことから得られた教訓】

## ★移転希望者に対する用地買収の検討

現位置再建型の土地区画整理事業の区域内において、移転を希望し、所有地が不要となる住民がいる場合は、土地を公共施設用地、防集事業の移転先団地、災害公営住宅の用地として買収することで、有効に活用することが望ましい。(ヒアリング)

☆事前に取り組めること ★事後に取り組むこと

## 【対応しながら困ったこと】

## ●土地区画整理事業の早期工事着手

土地区画整理事業における工事は、仮換地指定後に着手することが原則であるが、嵩上げ工事など時間を要する工程がある場合が多いため、早期の宅地供給に向けた取組を進める必要があった。(ヒアリング)

## 【実際に対応したことから得られた教訓】

## ☆発注手続きの期間短縮に寄与する準備の実施

平時から発注手続きの期間短縮化や作業の効率化により工期短縮に寄与する発注方法、発注に必要な様式書類、要項などの準備を進めることが望ましい。(ガイダンス P3-41)

## ★既存制度を最大限活用した早期着手の検討

工事施工に関して、地権者の同意を得られた箇所から工事に着手した。

また、土地区画整理審議会の設立に必要な審議会委員の選挙手続を短縮できる措置(土地区画整理法施行令第42条の2第1項)を適用した。(28日程度の期間短縮)

さらに、換地設計に向けた検討・調整に先立ち、工事の早期実施を目的として、現位置に仮換地(第一段階)を指定(土地区画整理法第80条)した上で工事に着手した。

このように、既存の事業制度である起工承諾や工事のための仮換地指定、公示送達の手続きなどによって早期の工事着手を図ることが望ましい。(ヒアリング)

☆事前に取り組めること ★事後に取り組むこと

(3) 工事

## 工事の円滑な実施に向けた対応

ヒ ガ

## 【対応しながら困ったこと】

## ●工事の円滑な実施

高台移転などで膨大な量の切土が発生する地区の工事長期化や現位置再建などの嵩上げに必要となる盛土材の供給不足が懸念された。(ヒアリング)

## 【実際に対応したことから得られた教訓】

## ☆盛土材の需給調整に関する事前の対応

平時から近隣市町村と連絡協議会などを通じて盛土材の需給の相談ができる関係を築いておくことが望ましい。(ヒアリング)

## ★早期宅地供給に向けた適切な対策の実施

膨大な量の発生土処理や盛土材の供給不足が懸念されるなど、工事の遅延リスクを明確にし、ベルトコンベアーの導入や盛土の需給調整会議の開催など対策の検討を適宜行うことが望ましい。(ヒアリング)

## 【対応しながら困ったこと】

## ●合意形成の長期化

事業規模が大きく、関係する地権者が多い場合、事業計画の策定や地権者の合意形成に時間を要することが懸念された。(ヒアリング)

## 【実際に対応したことから得られた教訓】

## ★早期再建に配慮した段階的整備

優先的に整備するエリアを定め、事業計画の策定や地権者の合意形成を先行して進め、早期に事業着手することが望ましい。(ヒアリング、ガイダンス P3-41)

## 【対応しながら困ったこと】

## ●関係事業との工事調整

復旧・復興事業では、関係機関調整が多岐にわたり、地区全体の施工ステップの作成に苦勞した。(ヒアリング)

## 【実際に対応したことから得られた教訓】

## ☆事業者間の連絡協議体制の構築

復旧・復興事業では、関係する行政機関のほか、市街地の復旧・復興の際に全体工程のキーポイントとなるインフラ関係事業者を含めた連絡協議体制を事前に検討・構築し、発災後は速やかに調整会議を立ち上げることが望ましい。(ヒアリング)

## ★地区全体の施工ステップの作成

復旧・復興事業を円滑に進めるために、全ての事業者で地区全体の施工ステップを検討し、全事業者が事業完了までの共通認識を持つことが重要となる。その際、地区全体の工程を取りまとめるマネジメント役を設けて調整することが望ましい。(ヒアリング)

☆事前に取り組めること ★事後に取り組むこと

(3) 工事	<b>住民意向の変化に伴う需給増減への対応</b>	ヒ ガ
<p><b>【対応しながら困ったこと】</b></p> <p>● <b>宅地需要の増減への対応</b></p> <p>時間の経過や周辺環境の変化に伴い、住民意向に変化が生じたことで、当初計画を見直し意向に沿った宅地の整備が必要となった。(ヒアリング)</p> <p><b>【実際に対応したことから得られた教訓】</b></p> <p>★ <b>定期的な意向調査と計画の柔軟な見直し</b></p> <p>復興事業は、時間の経過や周辺環境の変化に伴い、住民意向は変化することが想定されるため、必要な事業規模を把握するため、事業の進捗段階に応じて、定期的な意向調査を行うことが望ましい。(ヒアリング)</p> <p>★ <b>需要が確定したエリアからの段階的な整備</b></p> <p>土地区画整理事業において、立地が不確実な地区については、大街区化した形で整備を進め、需要が確定した段階で細街路の整備を行うことが望ましい。(ヒアリング、ガイダンス P3-41)</p>		

☆事前に取り組めること    ★事後に取り組むこと

(3) 工事	<b>造成工事期間の遅延防止に向けた対応</b>	ヒ
<p><b>【対応しながら困ったこと】</b></p> <p>● <b>残存建物への対応</b></p> <p>土地区画整理事業において、残存建物を撤去した後に嵩上げなどの造成を行う場合、移転補償を行っても今までの家に対する思いから、なかなか撤去に踏み切れない住民もあり、工程管理に苦勞した。(ヒアリング)</p> <p><b>【実際に対応したことから得られた教訓】</b></p> <p>★ <b>工程管理に向けた取組</b></p> <p>土地区画整理事業において、建物の移転と造成工事を連続して実施する場合、1軒の移転の遅れが事業全体の遅れに直結してしまうため、時には、引っ越しに関する相談に乗るなど住民に寄り添い信頼関係を構築することで、工程通りの進捗を実現することが望ましい。(ヒアリング)</p>		

☆事前に取り組めること    ★事後に取り組むこと

(4) 引き渡し

## 宅地の早期引き渡し

ヒ

## 【対応しながら困ったこと】

## ●宅地の早期引き渡し

被災者から住まいの早期再建のため、工事完了後の速やかな宅地引き渡しが求められた。(ヒアリング)

## 【実際に対応したことから得られた教訓】

## ★関係機関との連携による早期引き渡し

建築確認を所管する部署と連携し、建築基準法第42条第1項第4号に基づく道路指定による建築確認申請(計画通知)手続きを実施するなど、被災者の早期再建を支援するため、関係機関と連携し、既存制度を活用した早期の引き渡し方法を検討することが望ましい。(ヒアリング)

## ★工事完了前の宅地申し込み

引き渡し後の速やかな住宅再建のため、造成完了前に宅地の事前登録(申し込み)の受付手続きを進めるなど、工事完了前に住宅再建する場所などに見通しをつけられるようにすることが望ましい。(ヒアリング)

☆事前に取り組めること ★事後に取り組むこと

(4) 引き渡し

## 地盤強度に関する情報提供

ヒ

## 【対応しながら困ったこと】

## ●軟弱地盤に対する移転者の不安解消

移転先団地の地盤強度に対して、住民が理解するための情報提供が必要であった。(ヒアリング)

## 【実際に対応したことから得られた教訓】

## ★理解を得るための丁寧な情報提供

軟弱地盤対策の考え方と工事完了後の地盤強度に関する調査結果について、移転希望者に対し説明を行い、理解を求めるなど、住宅再建を図る上で重要な要素となる事項について、住民が理解しやすい丁寧な情報提供を行うことが望ましい。(ヒアリング)

☆事前に取り組めること ★事後に取り組むこと

(4) 引き渡し

## コミュニティ形成への配慮

ヒ ガ

## 【対応しながら困ったこと】

## ●コミュニティ形成への配慮

新たな移転先での住民意向に配慮した区画割りなど、コミュニティ形成への配慮が求められた。(ヒアリング)

## 【実際に対応したことから得られた教訓】

## ★既存コミュニティに配慮した宅地申込み方法の検討

隣り合わせた宅地に親子が住宅を建てる場合など震災前のコミュニティを維持する宅地申込み方法を検討することで、移転先での入居者のコミュニティ形成を支援することが望ましい。(ヒアリング、ガイダンス P3-19)

☆事前に取り組めること ★事後に取り組むこと

(4) 引き渡し

## 未活用宅地の利用促進

ヒ ガ

## 【対応しながら困ったこと】

## ●未活用宅地の利用促進

時間の経過や周辺環境の変化などによる意向の変化に伴い、未利用地となった土地の利活用に向けた情報発信を行う必要があった。(ヒアリング)

## 【実際に対応したことから得られた教訓】

## ★土地の利活用に向けたマッチングの検討

土地区画整理事業区域内で、売却や賃貸希望の土地情報を利用希望者に向け情報提供するなど、地権者と利用希望者のマッチングを行う手法を検討することが望ましい。(ヒアリング、ガイダンス P4-37)

☆事前に取り組めること ★事後に取り組むこと

## (1) 設計

### ア. 移転者との協働による設計案づくり

東日本大震災における復興まちづくりでは、通常事業と同様に経済性や施工性などを考慮した検討を進めたほか、ワークショップなどによる住民意向を設計に反映した取組が行われた。

移転先団地の設計では、移転希望者によるまちづくりワークショップでの検討内容を取り込んで設計した事例がある。

仙台市の市造成6地区と荒井西地区では、移転先の公園の緑地遊具や植栽、遊歩道について、移転希望者で構成されたまちづくり意見交換会（平成25（2013）年第1回～第3回）での意見を踏まえた計画を作成した。

また、公園内にある集会所については、地域のコミュニケーションの場としたいという移転希望者の意向に配慮し、公園と集会所が一体的に利用できるように出入口や駐車場を配置した。



（南福室地区の公園の模型）



（七郷地区の集会所）

出典：東日本大震災仙台市復興五年記録誌（H29.3、仙台市）p222

図3-2-1 住民意向を反映した移転先団地の公園、集会所の事例

岩沼市の玉浦西地区では、復興まちづくりについて、移転希望者などによるワークショップでの検討が行われ、まちづくり方針や土地利用計画、宅地の配置方針及び公共・公益施設の整備方針、新たなまちづくりのルール（地区計画）を決めた。



(土地利用計画を基に作成した模型)



(検討の様子)

出典：玉浦西のあゆみ～想いは未来へ～（岩沼市）<https://slideshow.jp.com/download/700020>

図 3-2-2 移転先団地の模型、ワークショップの様子

## イ. 住民の意向変化による設計の変更

名取市閑上地区では、住民への個別面談の結果を受けて、人口規模を 3,000 人から、2,400 人に見直すこととなり、それに伴い土地区画整理事業の範囲を縮小した修正設計を行った。

▲まちづくり推進協議会の様子

閑上復興まちづくり推進協議会開催

平成25年8月1日（木）に開催されました第十九回の協議内容について報告します。

【報告事項】

- ・事業区域の変更について
- ・閑上まちづくりスケジュールについて
- ・災害公営住宅整備事業について
- ・閑上地区まちなみ形成ガイドラインのまとめについて

○事業区域の変更の理由について

閑上地区の区画整理事業区域での計画人口は、当初3千人を計画していましたが、個別面談の結果を踏まえ、2千4百人に変更することとしました。

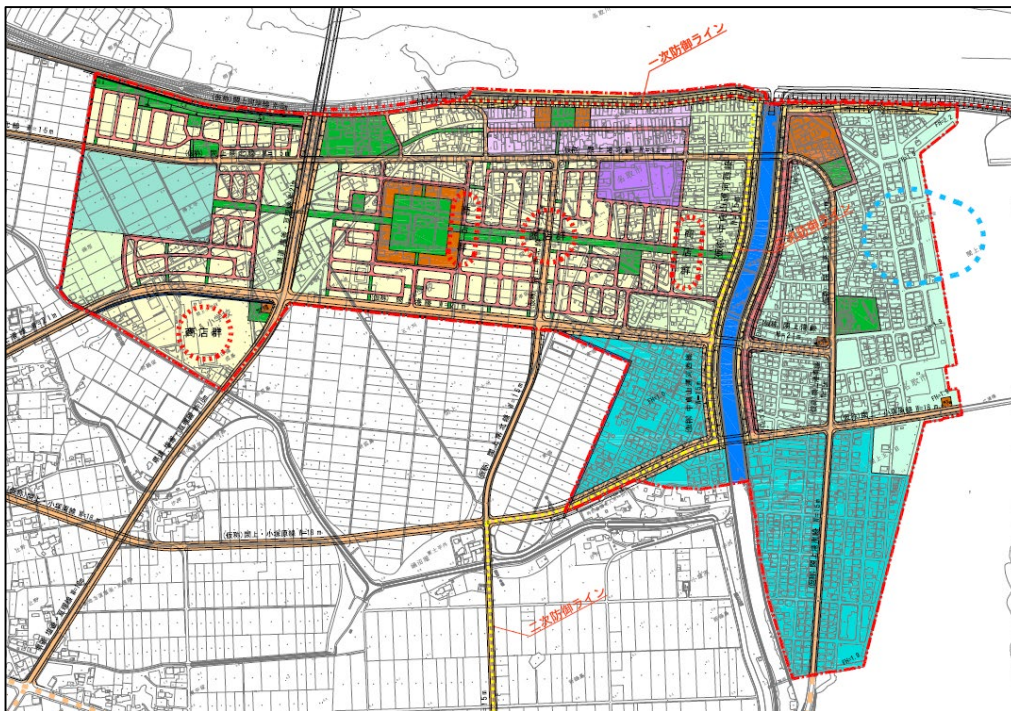
- ・区画整理事業区域内に居住する人口が減ったことにより、宅盤のかさ上げを伴う区画整理事業の区域も縮小することになりました。
- ・区画整理事業の区域を縮小するにあたっては、津波からのより一層の安全性の向上を図るため、区域の東側（閑上7丁目全域・閑上2丁目の一部、閑上字庚申塚の一部）を防災集団移転促進事業区域へと変更しました。

出典：名取市復興だより第 21 号（H25. 9、名取市）

図 3-2-3 計画人口の見直しと事業地区の縮小を伝える広報誌

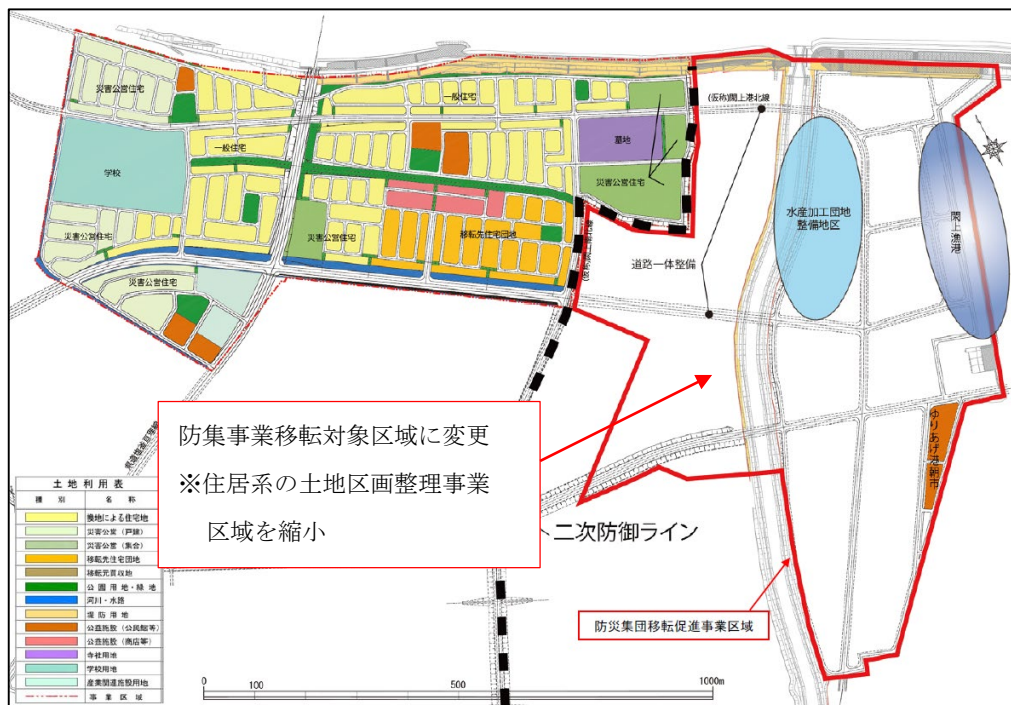


土地区画整理事業の一部区域を縮小し、防集事業の移転対象区域に変更、計画人口を3,000人から2,400人に見直した（最終的には2,100人）



出典：第8回関上地区復興まちづくり協議会資料（H24.2、名取市）

図 3-2-4 変更前の基本設計



出典：関上地区復興まちづくり地区別事業説明会（H25.8、名取市）

図 3-2-5 変更後の基本設計

## (2) 用地買収

### ア. 防集事業における移転元地の買収

防集事業における、移転元地(※)の買収については、対象となる宅地の数が膨大であり、通常の用地買収方法では、境界確定や土地評価などの作業に長期間を要することが予測されたため、期間の短縮を図って買収を進めた。

#### (ア) 登記簿地積での用地買収

用地買収の面積の算定にあたっては、国土調査実施済み地区など、境界が座標で復元できるところは、地権者の了承を得た上で境界立会を書面で行い、面積を確定した事例があった。

#### (イ) 比準評価方式の採用による地価の評価期間の短縮

地域の標準的画地(※)を基準に、接道条件、形状、面積などによる格差を比準する方式により、土地の評価に要する期間の短縮を図る事例があった。

移転跡地の評価方法については、東日本大震災における移転促進区域内の土地の買い取り価格に関する要綱を制定した上で、同区域内に、不動産鑑定評価を行い仙台市公有財産価格審議会の諮問・答申を得て基準となる価格を設定する「標準的画地」を25か所に定め、買い取り対象となる個別の土地は、その土地が属する地域の標準的画地を基準に、接道条件、形状、面積など個別の格差を比準する方式(比準評価方式)とした。この方式の採用により、個々の土地評価まで、通常2か月から3か月要する事務を、約1か月程度まで短縮することができるようになった。

また、標準的画地価格の有効期間は、答申された日から1年間とし、標準的画地価格の有効期間に買取依頼があって算定したときの比準価格の有効期間を、価格決定の日から1年間とした。

出典：東日本大震災仙台市復興五年記録誌（H29.3、仙台市）p225, 226

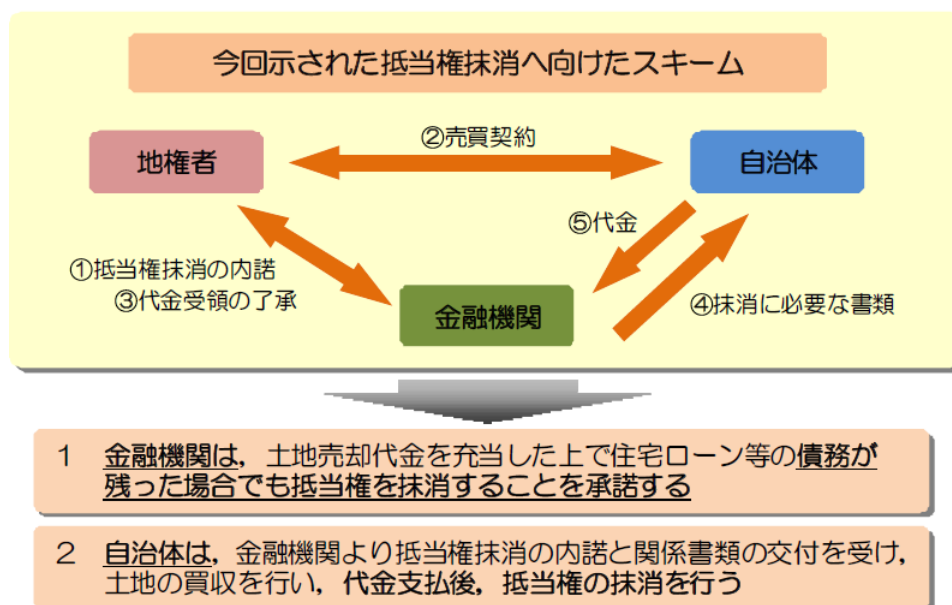
図 3-2-6 比準評価方式の採用による地価の評価期間の短縮（仙台市）

- (※) 移転元地：防災集団移転促進事業費補助金交付要綱に示される第4号経費の対象地であり、移転促進区域が災害のおそれがある危険区域であることを勘案し、防集事業により自治体を買収する土地。
- (※) 標準(的)画地：土地評価において画地の評定価格が最も高くなるような標準的な矩形地を言う。標準画地の大きさは地区のある地域的な状況や土地利用状況により異なるため、地区ごとに設定適当と思われる規模、間口、奥行き等が決定される（出典：土地区画整理用語集（社）日本土地区画整理士会）。

### (ウ) 抵当権抹消に向けた取組

防集事業の買取対象地には、抵当権が設定されているケースがあり、土地の買収にあたり抵当権抹消が課題となっていた。

そのため、住宅金融支援機構、金融庁及び東北財務局などと連携して作成したスキーム（仕組み）による、統一的な運用について各金融機関に要請し、関係機関との調整を行ったことで、平成 24（2012）年度中に抵当権抹消に関する課題解決が図られた。



出典：宮城県復興まちづくりのあゆみ（R2.3、県土木部）p43

図 3-2-7 抵当権抹消へ向けたスキーム

### (エ) 相続未了用地の解消に向けた取組

防集事業の買取対象地には、相続登記がされておらず数次相続により法定相続人が多数となり、契約できないことが課題となっていた。

そのため、沿岸被災市町では相続登記の手続きについて、対象住民から相談を受け、必要に応じて司法書士など専門家の活用を提案することで相続未了用地の解消に向けて取組んだ。

## 【POINT】 事前の地籍調査の実施

本県においては、東日本大震災前の平成 21（2009）年度時点で 87.4%の地籍調査が実施されていたが、それでも復興事業の実施にあたって所有者不明地などが課題になる地区があった。

地籍調査の進捗率の低い自治体においては、スムーズな復興の妨げになることが想定されることから、平時から優先順位をつけて進捗を図ることが求められる。

表 3-2-1 調査対象都道府県における地籍調査の進捗率の伸び

(単位：％、ポイント)

区 分	進捗率		進捗率(%)の伸び (b-aのポイント)	伸びの 区分
	平成 21 年度 (a)	29 年度 (b)		
北海道	62.6	63.5	0.9	●
宮城県	87.4	88.6	1.2	●
秋田県	60.4	60.9	0.5	●
山形県	48.4	48.8	0.4	●
千葉県	13.4	15.2	1.8	●
東京都	20.4	22.9	2.5	
神奈川県	12.4	13.8	1.4	●
静岡県	22.9	25.0	2.1	
愛知県	12.4	13.5	1.1	●
三重県	8.4	10.0	1.6	●
滋賀県	12.4	14.2	1.8	●
京都府	7.5	8.3	0.8	●
大阪府	7.4	10.5	3.1	
兵庫県	19.4	25.8	6.4	
和歌山県	26.4	43.5	17.1	◎
広島県	50.4	53.4	3.0	
山口県	58.4	62.4	4.0	
徳島県	26.4	37.5	11.1	◎
香川県	81.4	84.6	3.2	
高知県	45.4	55.6	10.2	◎
福岡県	74.0	75.4	1.4	●
熊本県	72.4	83.1	10.7	◎
大分県	58.4	62.2	3.8	

(注) 1 国土交通省の資料を基に、当省が作成した。

2 表中「◎」は、進捗率の伸びが8ポイントを超えるもの、「●」は、進捗率の伸びが2ポイント未満のものを示す。

出典：地積整備の推進に関する政策評価書（R1.12、総務省）p17

## 【参考】相続未了地の処理方法に関する指針の作成

相続登記が未実施で、数次相続により法廷相続人が多数となり、移転元地や移転先地において買取や買収の手続きに多くの時間を要することから、断念するケースも見られた。

大規模災害が予想される市町村では相続未了用地の扱いの指針を作成し、地権者に相続手続きを促すことが望ましい。

日本司法書士会連合会では「よくわかる相続」などのパンフレットで土地の相続登記を促している。また、法務局では数次相続によって所有者不明となっている土地の法定相続者の任意の1名に通知を送り、ホームページに掲載している「長期間相続登記がされていないことの通知について」の動画を見てもらい土地登記を促している。



出典：よくわかる相続（R1. 10、日本司法書士会連合会）

図 3-3-8 日本司法書士会連合会が作成した相続登記を促すパンフレット

## 1 通知の趣旨・目的

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法とは？

東日本大震災の復興事業において、**迅速な用地取得の妨げ**



## 2 法務局における作業

法務局では何をしているの？

「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」に基づき、

長期間にわたり相続登記等がされていない土地の所有者の法定相続人を調査し、判明した方に対して、**相続登記等をしていただきたく通知**

出典：長期相続登記等未了土地の解消に向けた取組についての動画案内（デジタル・コンテンツ）

法務局ホームページ [http://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00008.html](http://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00008.html)

図 3-3-9 法務局が作成した所有者不明土地の関係者に対して相続登記を促す動画

## イ. 移転先地の用地買収

### (ア) 地区内での合意形成

防集事業において、移転先の土地所有者が集落内の人である場合、住民同士で話し合い合意形成を図ってもらうことで、移転先の用地買収がスムーズに進められた事例がある。

### (イ) 別予算による用地の先行買収

防集事業において、移転先の適地となる土地は、民間事業者などによる買収が懸念されることから、防集事業の事業認可前に地権者との交渉や買収の手続きを行わざるを得ないことがあり、そのためには、別途予算が必要となった。

用地の先行買収を行った事例としては、市単独費である土地開発基金を活用した東松島市や、地方債を発行した石巻市の例がある。

### (ウ) 抵当権が設定された用地や多数相続地への対応

防集事業において、移転先地として買収する土地は、手続きに掛かる時間と作業量を考慮し、抵当権が設定されている土地や、多数相続地を除外し選定した。

#### 【参考】 担当者の熱意や頑張りが地権者の協力につながった！

#### 石巻市新蛇田地区

石巻市新蛇田地区では新市街地として防集移転先団地を土地区画整理事業によって整備するために、46.5haの土地を先買いすることとした。

平成23(2011)年11月に地権者に対して実施した説明会では様々な意見があったが、担当職員が足繁く地権者の元を訪れ、熱意をもって交渉したことで、「被災者のための移転先であれば協力しよう」という動きにつながった。

結果として、地権者135人、535筆の用地であったが、担当者6名で説明会から半年後の平成24(2012)年5月には地権者全員と仮契約を行い、早期の事業着手に結びつけた。

出典：令和3年1月実施市町ヒアリング



図 3-3-10 石巻市新蛇田地区（工事着工前）

## ウ. 現位置再建型の土地区画整理事業区域内の用地買収

現位置再建型の土地区画整理事業区域において、今次津波で被災した住民の中には、現位置再建ではなく高台や内陸への移転を希望し、現地に戻る意向がない人もいたことから、移転希望者の土地を公共用地として買収することにより工事完了後の空き地リスクの低減を図った事例があった。

### (ア) 緊急防災空地整備事業による用地買収

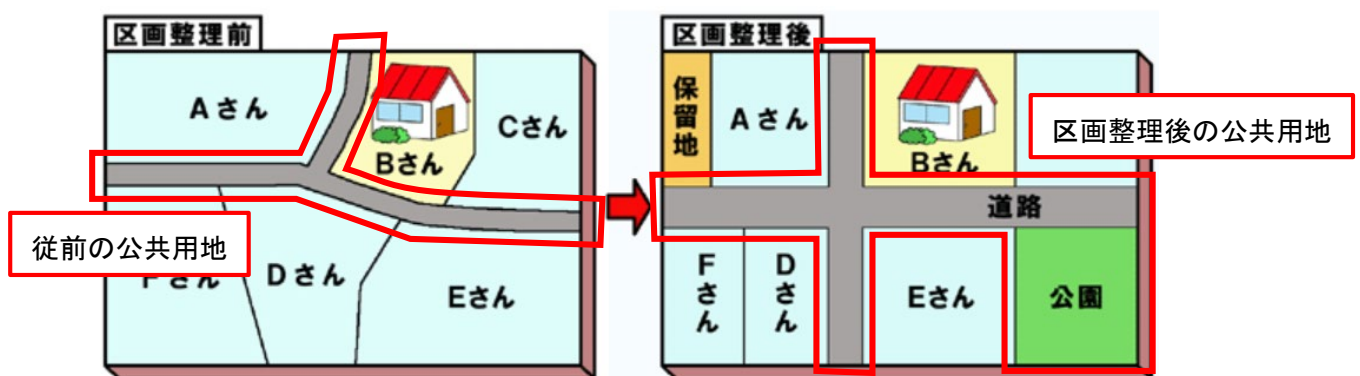
緊急防災空地整備事業とは、緊急に防災性の向上を図る事業に対する補助事業であり、既成市街地における土地区画整理事業を促進するものである。

東日本大震災からの復興まちづくりにおいて行われた緊急防災空地整備事業の留意点については、次表のとおりである。

表 3-2-2 東日本大震災からの復興まちづくりにおける緊急防災空地整備事業の留意点等

項目	留意点
対象地区の拡充	○復興交付金事業計画に位置づけることによって、減価補償金地区以外についても交付対象となった。
用地取得の限度額	○公共用地の増分の用地費の80%まで土地を取得することが可能である。 ○ただし、公共施設充当用地として従前地の取得を進めると、事業計画の決定時点における従前公共用地が増大するため、公共用地の増分として事業に入るべき国費算定対象経費（限度額）が減少することとなり、収入を確保するために保留地をより多く設定する必要などが生じる。
用地取得の時期	○土地区画整理事業の都市計画決定から事業計画の決定までの間に限られる。

出典：東日本大震災の被災地における市街地整備事業の運用について（ガイダンス）（H24.1、国土交通省都市局）より作成



※公共用地の増分：区画整理後の公共用地－従前の公共用地（道路幅員増分や公園の追加）

出典：小樽市 HP を基に作成 (<https://www.city.otaru.lg.jp/docs/2020112000635/>)

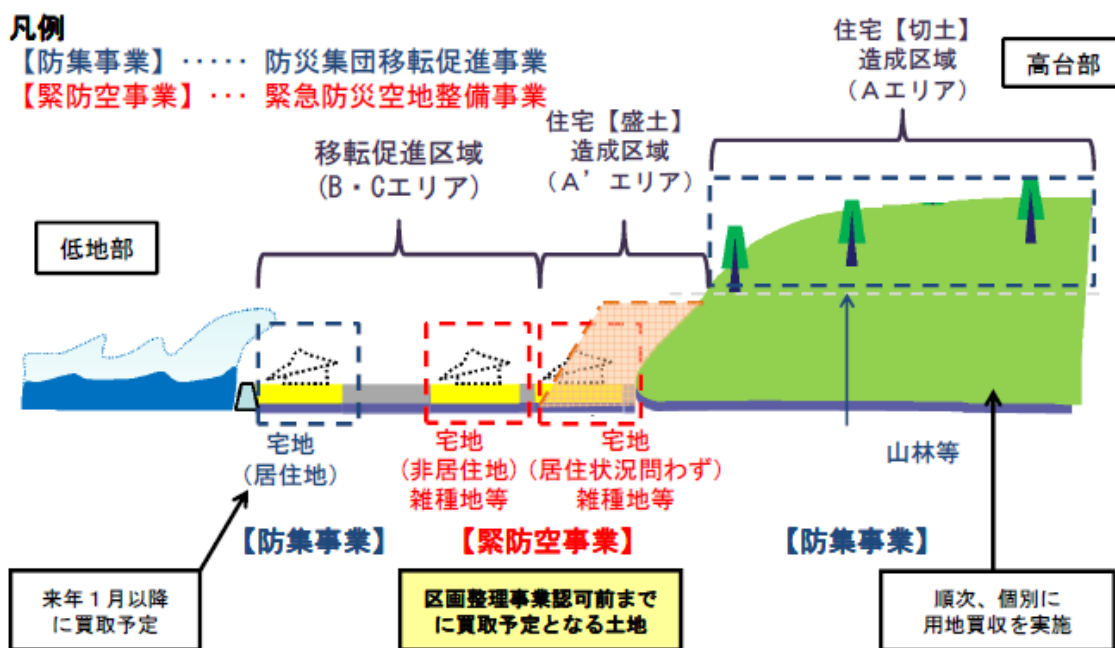
図 3-3-11 土地区画整理事業のイメージ

緊急防災空地整備事業による用地買収は、女川町の中心部地区などで行われた。

表 3-2-3 女川町中心部地区における緊急防災空地整備事業による用地買収の区分

項目	取り組みの概要	備考
買取出来る土地	○災害危険区域（下図中のB・Cエリア）の宅地（非居住地、雑種地など） ○住宅【盛土】造成区域（下図中のA' エリア）の宅地（居住状況問わず）、雑種地など	※平成 24 年 12 月（事業認可）まで ※抵当権など所有権以外の権利が設定されている土地、相続登記がまだ行われていない土地、筆界未定の土地は不可
買取希望の確認方法	○土地区画整理事業区域内の土地（宅地・雑種地など）所有者を対象に「土地買取希望確認書」を送付 ○平成 24 年 10 月末までに「土地買取希望確認書」の回答を貰う	
買い取り面積	○登記簿面積	
契約手続き	○契約会による集団契約	※所有権移転は町が実施

出典：第 3 回女川町復興まちづくり説明会資料（H24. 10、女川町）を基に作成



注) Aエリア：今回と同程度の津波に対して安全な高台 / A' エリア：今回と同程度の津波で浸水深 3m以下の地区  
Bエリア：今回と同程度の津波で浸水深 3m以上の地区のうち、防潮堤の計画天端高に合わせて盛土する地区  
Cエリア：今回と同程度の津波で浸水深 3m以上の地区のうち、地盤沈下分のみ盛土する地区

出典：第 3 回女川町復興まちづくり説明会資料（H24. 10、女川町）

図 3-2-12 女川町中心部地区の復興事業のイメージ



### (イ) 災害公営住宅や防集事業移転先地の用地買収

災害公営住宅や防集事業の移転先地など、復興まちづくり事業に必要な用地として、土地区画整理事業区域内で用地買収が行われた事例があった。

#### 土地区画整理事業区域内の買取りについて

- (1) 筆単位で買取るものとします。
- (2) 相続が発生している場合は、個人による相続登記完了後に買取ります。
- (3) 抵当権等がある場合は、市・金融機関等と相談して下さい。その結果、抵当権を抹消できる場合は買取ります。
- (4) 買取り面積は、土地登記簿(公簿)面積とします。
- (5) 買取り価格は、不動産鑑定評価に基づき決定されます。
- (6) 共有の土地については、所有者全員の同意が必要です。

※ 買取りは、復興まちづくり事業に必要な用地を取得します。

※ 売買契約事務の準備ができ次第、お知らせします。

出典：関上地区復興まちづくり全体説明会資料（H25.8、名取市）

図 3-2-13 土地区画整理事業区域内の土地の買取りに関する住民説明資料

### (3) 工事

#### ア. 早期着手に向けた対応

##### (ア) 土地区画整理事業の早期工事着手に向けた対応

土地区画整理事業に関する工事は、通常、仮換地指定後に着手することになるが、東日本大震災からの復興まちづくりでは、既存の事業制度である起工承諾や工事のための仮換地指定などにより、工事の早期着手を進めた地区があった。

a. 起工承諾の活用による工事の早期着手

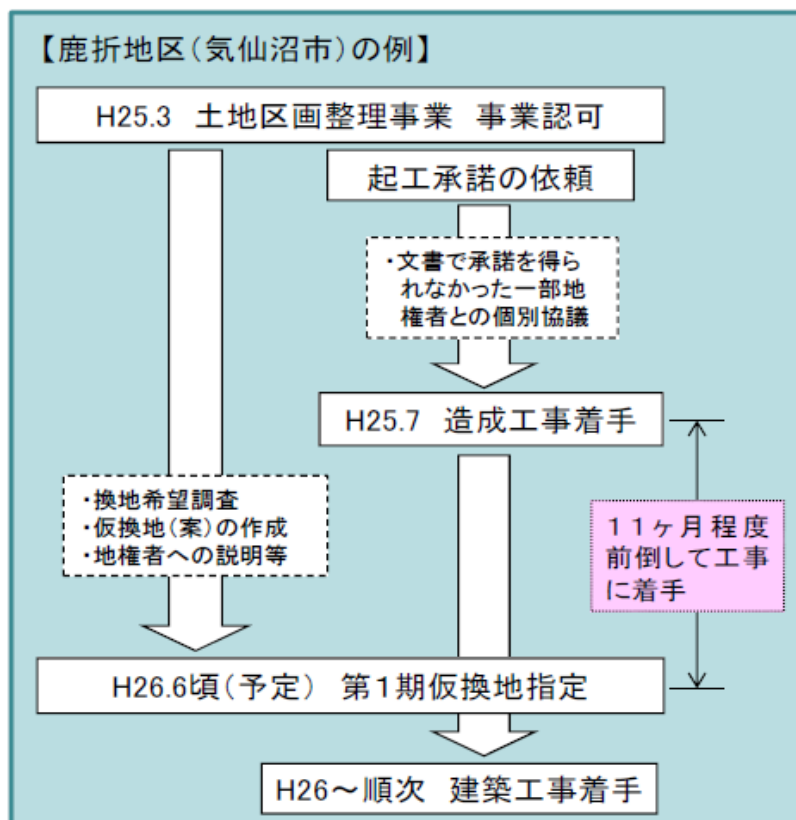
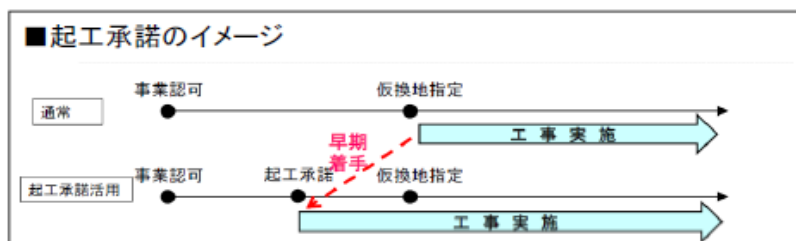
土地区画整理事業に関する工事は、仮換地指定後に着手するのが原則であるが、仮換地指定前であっても、土地区画整理法第78条第1項に規定する損失補償を伴う場合を除き、工事施工に関して地権者の任意の同意（いわゆる起工承諾）を得られた箇所から順次工事を施工することが可能である。

起工承諾の活用は、気仙沼市の鹿折地区、女川町の中心部地区など多数の土地区画整理事業で実施された。

(移転等に伴う損失補償)

第七十八条 前条第一項の規定により施行者が建築物等を移転し、若しくは除却したことにより他人に損失を与えた場合又は同条第二項の照会を受けた者が自ら建築物等を移転し、若しくは除却したことによりその者が損失を受け、若しくは他人に損失を与えた場合においては、施行者（施行者が国土交通大臣である場合においては国。次項、第百一条第一項から第三項まで及び第百四条第十一項において同じ。）は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

出典：土地区画整理法施行令より抜粋



出典：被災市街地復興土地区画整理事業の工夫と適用事例 (H26.3、国土交通省都市局市街地整備課)

図 3-2-14 起工承諾のイメージ

b. 土地区画整理審議会の手続き短縮による工事の早期着手

市町村施行の事業では、換地計画の作成や仮換地指定の際に土地区画整理審議会の意見を聴取する必要があるが、当該審議会を設置するためには、通常3か月程度の期間を要する。

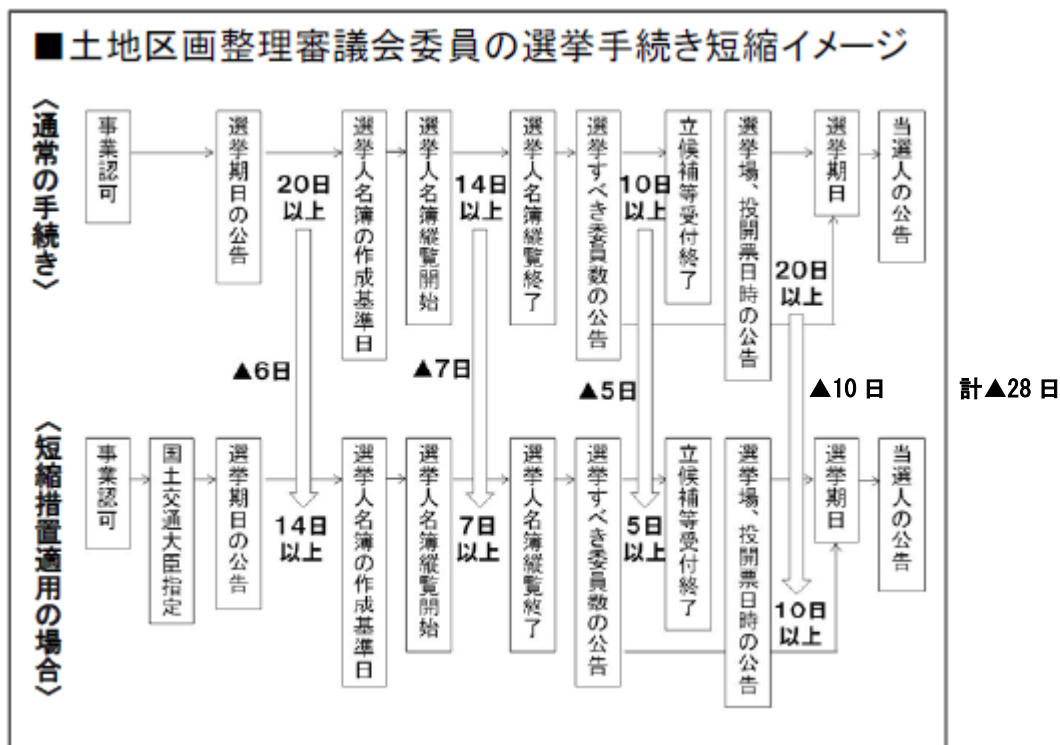
災害の発生により緊急を要する場合は、土地区画整理審議会の設立に必要な審議会委員の選挙手続を短縮できる措置（土地区画整理法施行令第42条の2第1項）を適用できる。（施行者の申請により、国土交通大臣が指定した土地区画整理審議会において短縮措置が可能となる。）

気仙沼市の鹿折地区、南気仙沼地区、南三陸町の志津川地区、石巻市の下釜南部地区など多数の土地区画整理事業で実施された。

(災害の場合における選挙の特例)

第四十二条の二 災害の発生により急施を要する土地区画整理事業であつて、法第九十八条第一項の規定による仮換地の指定をすみやかに行うことが特に必要であり、かつ、国土交通大臣が適当と認めて指定したものに係る土地区画整理審議会の委員の選挙に関し第二十条、第二十一条第一項及び第三項、第二十二条第二項並びに第二十四条第二項の規定を適用する場合には、第二十条及び第二十一条第三項中「二十日」とあるのは「二週間」と、第二十一条第一項中「二週間」とあるのは「一週間」と、第二十二条第二項中「二十日前」とあるのは「十日前」と、第二十四条第二項中「十日」とあるのは「五日」とする。

出典：土地区画整理法施行令より抜粋



出典：被災市街地復興土地区画整理事業の工夫と適用事例 (H26.3、国土交通省都市局市街地整備課) を基に作成

図 3-2-15 土地区画整理審議会委員の選挙手続き短縮のイメージ

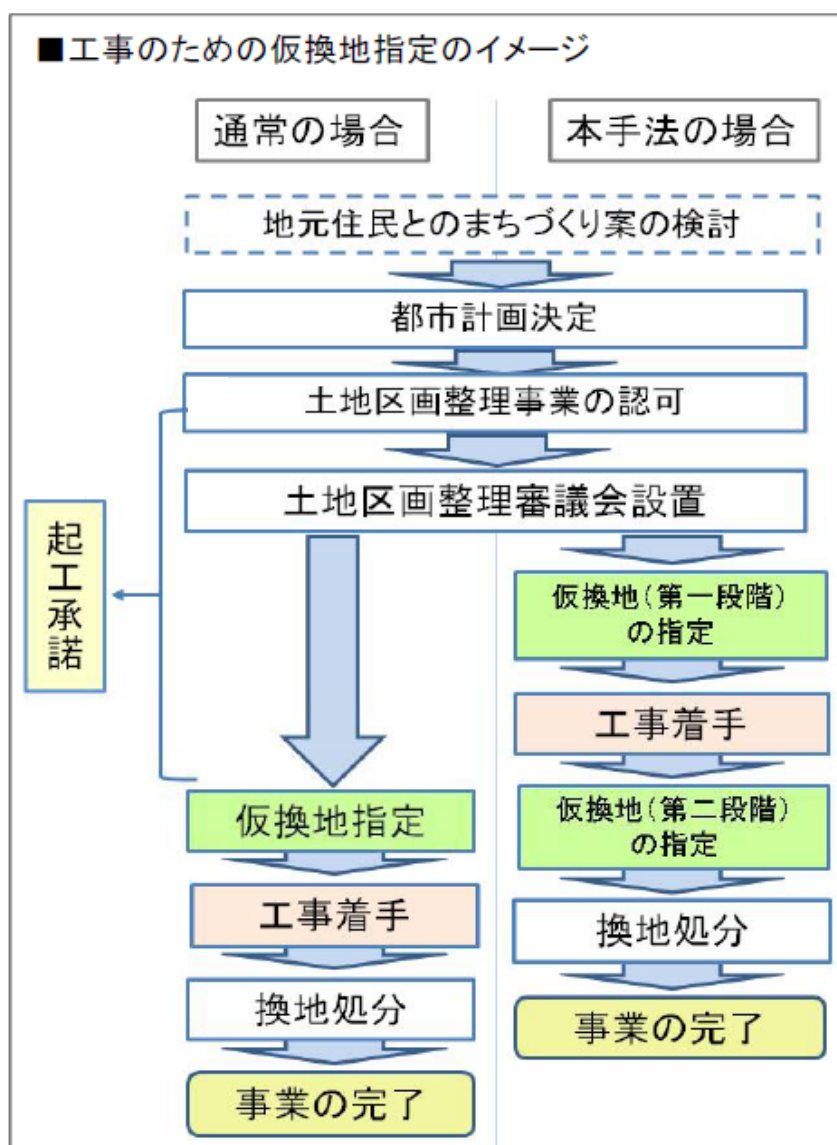
## C. 工事のための仮換地指定による工事の早期着手

所在不明や換地設計に関連して移転先が決まっていないなどの理由で工事の同意を得られない地権者の土地において、嵩上げ工事など早期に工事着手する必要がある場合は、換地設計に向けた検討・調整の進捗に先立ち、「工事のための仮換地指定（第一段階）」を行う手法がある。

なお、仮換地（第一段階）の指定は、工事の実施のみを目的とするものであり、事業計画に定められた減歩率と関わりなく、かつ、換地設計に向けた検討・調整が十分に進捗していない段階で行うものであるため、減歩は行わない。また、対象となる土地は原則として指定時において使用収益が行われていない土地とするので留意が必要となる。

その後、換地設計に向けた検討・調整が進捗した段階で、仮換地（第一段階）の指定を変更し、移転先地に仮換地（第二段階）を指定することとなる。

気仙沼市の魚町・南町地区、女川町の中心部地区、宮ヶ崎地区などで実施された。



出典：被災市街地復興土地区画整理事業の工夫と適用事例  
(H26.3、国土交通省都市局市街地整備課)

図 3-2-16 工事のための仮換地指定のイメージ

## イ. 円滑な工事の進捗に向けた対応

### (ア) 土工（造成工事）

東松島市の野蒜北部丘陵地区では、高台丘陵地の造成に伴い発生する切土約 550 万 m<sup>3</sup>のうち約 280 万 m<sup>3</sup>（東京ドーム 2 杯分）の土砂を地区外に搬出する必要があり、通常の 10 t ダンプトラックを使用した場合、約 40 か月（1,600 台/日搬出）を要する計算であったが、ベルトコンベアを採用（1 万 m<sup>3</sup>/日搬出）することで、期間を約 10 か月に短縮することができた。

なお、ベルトコンベアの搬送路（JR 仙石線をアンダーパスしていたボックスカルバート）は、野蒜北部丘陵地区内外を結ぶ連絡通路として、また、津波発生時の避難通路として再整備し、有効活用を図った。

出典：月刊建設 18-08 <http://www.zenken.com/hypusyou/zenkensyou/h29/p75.pdf>



ベルトコンベア全景【平成 26（2014）年 1 月～10 月稼働】  
 ①破砕機投入口 ②トンネル部分（完成後は野蒜駅連絡通路となる）  
 ③搬送路 ④最終落とし口



50t ダンプ・30t ダンプにより大量の土砂をベルトコンベアの破砕搬入口へ運搬（写真は 50t ダンプ）



ベルトコンベア（最終落とし口部分は旋回型）延長 1,200m、幅 1.8m

出典：野蒜北部丘陵地区（野蒜ヶ丘団地）の概要（R1.6、東松島市復興政策部復興都市計画課）

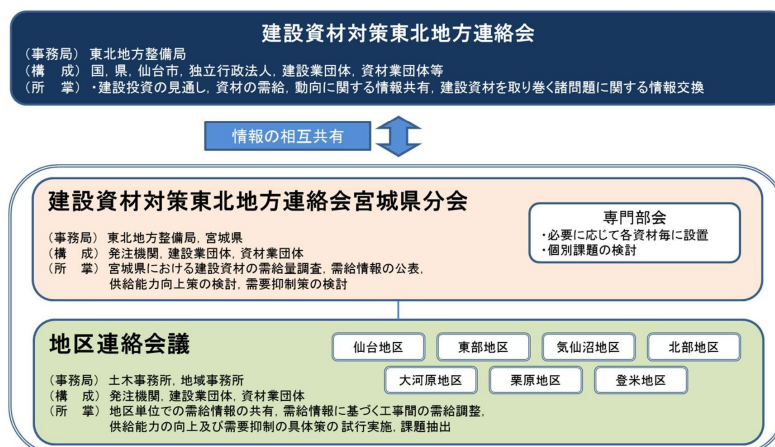
図 3-2-17 ベルトコンベアを活用した土砂の搬出例

## (イ) 建設資材の安定確保対策

### a. 建設資材の安定確保対策に係る組織体制

建設資材に関しては、安定確保を目的とした「建設資材対策東北地方連絡会」が平成5(1993)年度に設置され、震災前から情報交換や需要動向調査を行ってきたが、東日本大震災発生後、よりきめ細かな対策・検討が行えるよう、宮城県分会及び地区連絡会議が設置された。

宮城県分会の構成員は、国、県、及び仙台市の発注機関、建設業団体、資材業団体であり、これまで7回開催され、年に2～4回の頻度で建設資材の需要動向調査結果の提供を行った。



出典：建設資材等供給安定確保対策 生コンクリートプラントの設置 記録誌 (R2.3、県土木部)

図 3-2-18 建設資材に係る組織体制

### b. 不足する建設資材の確保

県では、アスファルト合材、生コンクリート、砕石、捨石、鉄筋、鋼矢板などの主要な建設資材の需要について、県、沿岸被災市町、道路公社、東日本旅客鉄道などが実施する全ての工事を対象として聞き取り調査を行い、供給可能量については、各種資材団体へ聞き取り調査を行った。

その結果、気仙沼地区、石巻地区では生コンクリート需要が供給可能量を上回っており、二次製品への転換などによる抑制策とともに、生コンクリートの供給可能量の拡大が課題となったため、仮設のプラントを設置することとした。

また、採石、捨石、砂など需要が供給可能性を上回っているものについては、県外調達による確保について検討した。

【参考】生コンクリートの仮設プラントの設置事業

宮城県

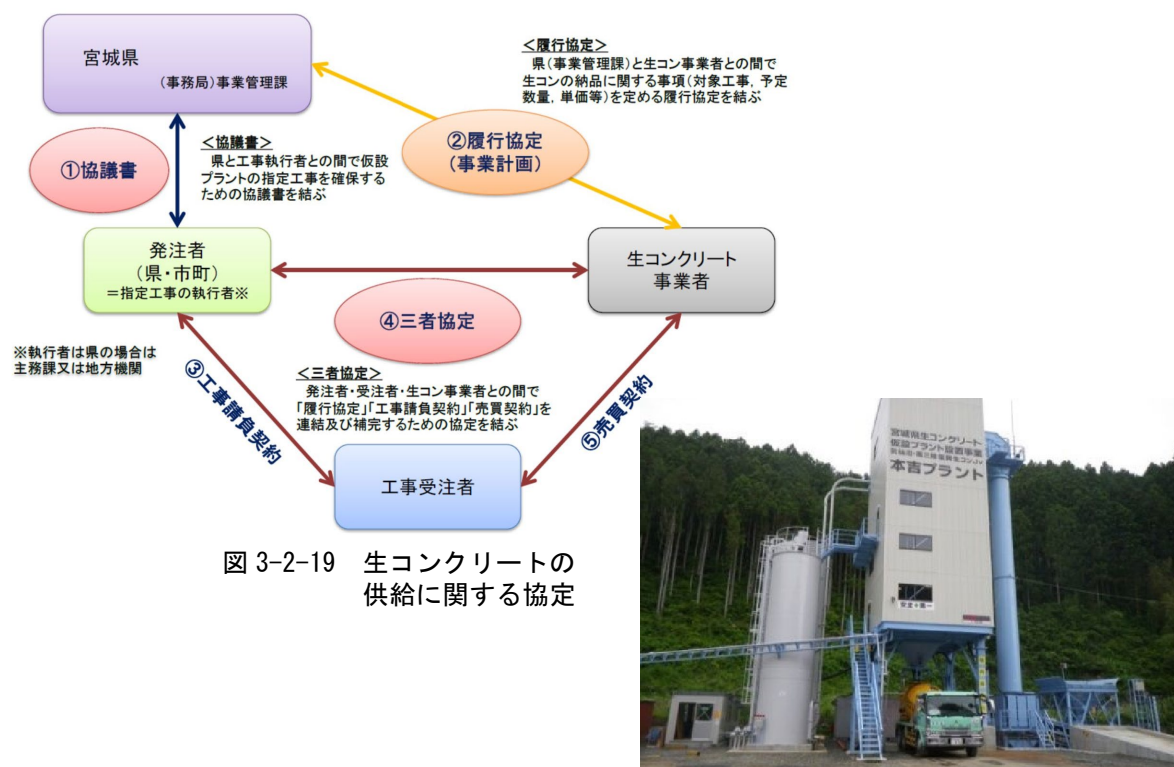
建設資材の需給について、聞き取り調査を行った結果、生コンクリートの需要が供給を上回ることが分かったため、県では、二次製品の使用による需要の抑制を図るとともに、生コンクリートの仮設プラントを設置して供給可能量を拡大することとした。

民間の既存プラントからの運搬距離が不利となるエリアとして、気仙沼市の本吉地区、南三陸町の志津川・戸倉地区、石巻市の北上・雄勝地区、石巻市の牡鹿地区の4箇所を選定し、生コンクリートの仮設プラントを設置した。

事業者は、公募により企画提案書の提出を求め、選定した。事業者自らがプラントを建設し、運営管理、撤去を行い、その事業に要する総費用を、指定された工事に、指定された単価で生コンクリート販売し、その代金で回収するスキームとなっている。

当初、平成26(2014)年度から平成28(2016)年度までの3年間の事業の予定であったが、指定工事の進捗の遅れや設計の見直しなどに伴い、事業期間や予定数量の変更を数回に渡って行った。また、当初3か年と見込んでいた事業が遅れたことによる運営経費の増加や骨材等材料運搬用船舶やストックヤードの借り上げ費の負担により、協議の上、生コンクリートの単価の増額を行った。

気仙沼市、南三陸町のプラントは平成31(2019)年3月に、石巻市の2箇所のプラントは令和2(2020)年3月に事業を終了し、約6年間で約72万6千㎡の生コンクリートを供給した。



出典：建設資材等供給安定確保対策 生コンクリートプラントの設置 記録誌 (R2.3、県土木部)



### c. 盛土材不足への対応

復興事業が本格化した際に、内陸移転型の防集団地の整備や現位置再建型の土地区画整理事業区域の嵩上げなどに必要となる盛土材が供給不足になることが懸念された。

#### (a) 土取場候補地選定の考え方

##### 【参考】盛土材確保に関する県のガイドライン（案）

宮城県

県では盛土材確保に関するガイドラインを作成し、土取場の設置について、市町が関与すること。盛土供給量、土質状況、需要地からの距離や交通状況などを考慮して土取場を選定すること。必要に応じて、市町を跨ぐ供給や内陸市町村からの供給についても検討の対象とすることとした。

なお、宮城県土地開発公社所有地、市町土地開発公社所有地や線引き都市計画区域の市街化区域編入保留地区（工業系用途を前提とした地区に限る）についても、その活用を検討することとした。

#### 1) 土取場候補地の土地利用

開発計画がある場合として、土地利用計画が既に決定している土地の他、復興まちづくりに関連する事業用地、市街化区域編入保留地区でその解除を行う工業系用途の土地、市街化調整区域以外で市町が主導する開発行為を行う土地を土取場とする。

ただし、企業誘致を前提とした土取場を選定する場合は、誘致企業との協定締結など、一定の確度を有するものとする。

#### 2) 土取場面積

土取場の面積は、既に開発許可済みの土地や復興まちづくりに関連する事業用地を除き、以下のとおりとする。

##### 〔開発計画を伴う土取場の場合〕

○仙台市域内を除き 50ha 未満とする。仙台市域内は 20ha 未満とする。

##### 〔土取場としてのみ利用する場合〕

○20ha 未満とする。

#### 3) 土取場候補地選定の優先順位

開発行為の許可済又は今後開発行為の許可を受ける土地を土取場として選定する場合及び跡地利用を伴わず土取場としてのみ利用する場合の選定の優先順位は、以下のとおりとする。

##### 〔開発行為の許可済みまたは今後開発行為の許可を受ける土地を選定する場合〕

1. 復興まちづくり関連事業地
2. 市町の所有地または土地開発公社所有地
3. 開発許可済みの民間開発地
4. 市街化区域編入保留の解除を行う地区市町が主導して開発行為を行う地区

##### 〔跡地利用を伴わず土取場としてのみ利用する場合〕

1. 市町の所有地または土地開発公社所有地
2. 市町に土取場を提供する民有地

出典：東日本大震災復旧・復興事業に伴う盛土材確保に係るガイドライン（H24.9、県土木部）

(b) 連絡調整会議の設置

盛土材採取に伴い必要となる関係法などに基づく許認可の迅速化及び盛土材の需給調整を行うため、「震災復興に伴う盛土材連絡調整会議」を設置した。



出典：震災復興に伴う盛土材連絡調整会議設置要綱（県）

図 3-2-21 震災復興に伴う盛土材連絡調整会議組織図

(ウ) 複数工事間の調整

沿岸被災市町へのヒアリングでは、震災復興事業が輻輳して実施されている状況から、工事間の調整について、次のような課題があげられた。

土地区画整理事業などの造成工事に隣接して、道路や河川、上下水道、防潮堤の災害復旧事業や復興事業が同時並行で進められており、それぞれ事業主体や事業進捗が異なることから、工程の調整が難航し、事業完了時期の延期に至ったケースもあった。

○主な複数工事間の調整例

- ・造成工事地区内において、別事業の下水道災害復旧事業による管渠埋設工事が計画されており、地区内への仮設道路の設置や下水道事業との工程の調整が生じた。
- ・造成工事地区内において、他事業の仮設切回し道路が設置され、他事業の進捗の遅れから仮設道路の撤去時期が遅れ、結果的に造成工事の工程に遅れが生じた。
- ・造成工事地区内において、占用物移設に時間を要し結果的に造成工事に遅れが生じた。
- ・隣接する事業で使用する測量基準点に違いがあったため、工事着手後の調整が生じた。
- ・1つの工事で入札不調が発生したことで、地区全体の工事工程に遅れが生じた。
- ・切土、盛土のバランスを関連事業と調整することで、事業費の削減を図ったが、出せるタイミングと受け入れられるタイミングの調整は難しく、結果的に購入土を使用する場があった。

## ウ. 需要増減への対応

### (ア) 需要に応じた計画の見直し

防集事業の対象者の再建意向が、時間の経過や周辺環境の変化に伴い変化したことにより、計画内容を見直し、事業を進めた。

女川町の中心部地区で平成24(2012)年7月から8月にかけて行われた第1回個別面談では、自立再建が315世帯、災害公営住宅が570世帯、検討中が227世帯であったが、平成25(2013)年の3月から6月にかけて行われた第2回個別面談では、自立再建が251世帯(-64世帯)、災害公営住宅が782世帯(+212世帯)、検討中が24世帯(-203世帯)と大きく変化した。

この個別面談の結果により、防集事業計画では、計画戸数を平成25(2013)年2月(第2回変更時点)の1,134戸から、平成26(2014)年9月(第3回変更時点)の370戸へと大きく見直した。この世帯数は、女川町の中心部地区において行った第2回の個別面談の結果である自立再建251世帯に、別途調査した離半島部での自立再建を希望する世帯数を加えて算出したものである。

住民説明会資料によると、自立再建が減少した主な理由は、「時間が経過したことで気持ちに変化が生じた」「高齢であり自立再建は考えていない」「子や孫が戻ってこないので家を建てる予定は無い」などが挙げられた。

表 3-2-4 個別面談結果の変遷(中心部地区)

移転希望先	第1回個別面談 (H24.7.9~8.31)	第2回個別面談 (H25.3.29~6.10)	増減
自立再建 ※防集事業により整備される宅地の希望者	315 世帯	251 世帯	- 64
災害公営住宅	570 世帯	782 世帯	+212
現地再建等	142 世帯	88 世帯	- 54
検討中 ※町内居住希望	227 世帯	24 世帯	-203
町外へ移転 (面談未実施)	281 世帯 (156 世帯)	675 世帯 (56 世帯)	+394 -100
合計	1,691 世帯	1,876 世帯	+185

出典：第8回女川町復興まちづくり説明会資料(H25.9、女川町)

表 3-2-5 防集事業計画の変更に伴う区画数の推移

変更履歴	計画区画数	備考
当初計画(H24.7.9)	144	離半島部のみの計画
第1回変更(H24.9.18)	1,112	町全体の計画として当初計画
第2回変更(H25.2.20)	1,134	
第3回変更(H26.10.14)	370	[主な計画変更地区] 運動場西団地(187→29)、宮ヶ崎団地(257→31)、堀切山団地(211→26)
第4回変更(H28.9.30)	338	
第4回変更第6回軽変(H31.2.27)	299	

出典：女川町防災集団移転促進事業計画書

(イ) 需要に応じた段階的整備

新たな居住系の市街地整備では、住民の意向の変化により、当初想定していた需要が見込めなくなる場合があった。また、移転元地を含む地区の事業用地の整備では、事業用地の需要が不確実で、元地利用が直ちに進まない場合があった。

土地利用が具体化していない区域は、暫定的に大街区化して整備し、需要が具体化した段階で細街路の整備を行うなど段階的整備を行った事例もあった。

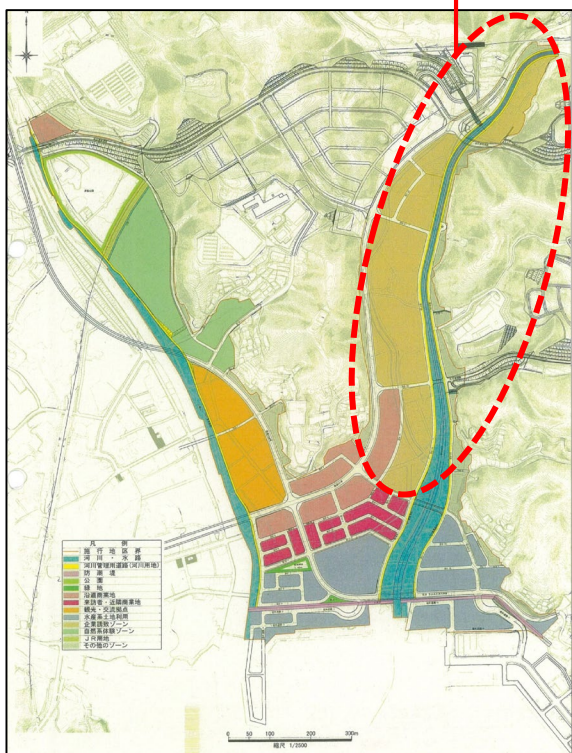
**【参考】 需要が確定したエリアからの段階的整備** **南三陸町志津川地区**

南三陸町志津川地区では、住居系土地利用はL2津波に対応した高台に配置することとし、津波拠点事業で整備した。L2津波に対応していない低地の土地区画整理事業区域内では、防集事業により町が買収した移転元地が含まれており、用途が未定の土地が多く含まれることとなった。

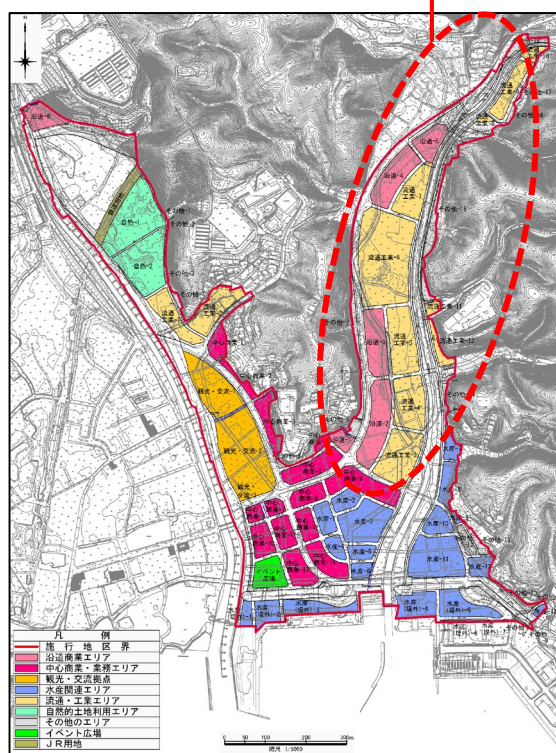
そのため、沿岸部に新たな商店街区及び水産系企業誘致街区を設定し、産業再生の柱として先行整備を行い、それ以外の用途が未定の町有地については、特定の地区に集約した上で、細街路を極力整備せずに大街区化し、需要が具体化した段階で、必要に応じて細街路を整備する計画とした。

産業誘致ゾーンとして大街区で整備（用途が決まったら細街路を整備）

段階的に細街路を整備



[平成 26 (2014) 年 3 月 31 日時点]



[令和 2 (2020) 年 3 月 31 日時点]

出典：地区別概要調査

図 3-2-22 大街区として整備されたエリアの段階的整備の状況

## エ. 円滑な工事の推進に向けた取組

### (ア) 県の取組

膨大な数の大規模復興事業が同時に行われたことによる建設業者の不足や建設資材の価格高騰などの影響により、復旧・復興事業の円滑な施工体制を確保することが困難となり、入札不調が多発した。

県では、工事の円滑な推進のために建設資材の確保、入札契約制度の的確な運用改善、施工確保対策など様々な取組を実施した。沿岸被災市町のまちづくり事業にあたっては、県の制度緩和などを準用して、入札手続きを運用した沿岸被災市町もあった。

表 3-2-6 東日本大震災に係る入札・契約制度改善等一覧（入札契約制度）(1/2)

年度	目的	区分	取組内容	施行年月日等
平成23年度	受注者の資金繰り対策	国通知	◆前金払いの特例(全事業) ・ 地方自治法により規定されている前金払割合の上限を1割引上げ ・ 工事:4割→5割, 建設関連業務:3割→4割	平成23年6月1日
		県独自	◆総合評価落札方式(特別簡易型)の導入(復旧・復興工事のみ) ・ 施工計画等の提案を省略 ・ 被災者等の雇用や施工地の地元企業に加点評価	平成23年6月1日
	県独自	◆低入札価格調査の簡素化・迅速化(復旧・復興工事のみ) ・ 誓約書の提出により、履行能力確認調査を省略	平成23年6月1日	
	入札不調対策	県独自	◆入札不調案件に対する再入札の簡素化(復旧・復興工事のみ) ・ 再入札, 再々入札における指名競争入札, 随意契約の適用	平成23年12月21日
平成24年度	入札契約制度の簡素化・迅速化	県独自	◆総合評価落札方式(特別簡易型)の適用範囲の拡大(復旧・復興工事のみ) ・ 適用工事を3億円未満から5億円未満に拡大	平成24年4月1日
		県独自	◆施工体制事前提出方式(オープンブック方式)の緩和(全事業) ・ 予定下請負人を変更する場合の下請承認の緩和	平成24年10月15日
	入札不調対策	県独自	◆地域要件設定の拡大(復旧・復興工事のみ) ・ 当初発注の入札参加条件の地域要件設定を、地域ブロックから県内全域(県内本社本店)に拡大	平成24年4月1日
		県独自	◆等級別発注可能金額の引上げ(復旧・復興工事のみ) ・ A等級は3億円(基本1億円), B等級は1億円(基本3千万円)まで発注可能金額を引き上げ	平成24年4月1日
	計画的な入札参加の促進	県独自	◆「発注見通し」の公表頻度の見直し(全事業) ・ 年2回の公表を年4回(4月, 7月, 10月, 1月)に拡大	平成24年4月1日
	震災貢献に対する評価	県独自	◆総合評価落札方式における東日本大震災での対応実績の加点評価の導入(全事業) ・ 総合評価の価格以外の評価において、震災での応急対応やがれき撤去などの実績を加点評価	平成24年8月1日

出典：宮城県事業管理課資料

表 3-2-7 東日本大震災に係る入札・契約制度改善等一覧（入札契約制度）(2/2)

年度	目的	区分	取組内容	施行年月日等
平成25年度	入札契約制度の簡素化・迅速化	県独自	◆最低価格落札方式の適用(全事業) ・1億円未満の工事について最低価格落札方式を適用(総合評価落札方式の適用除外)	平成25年4月1日
		県独自	◆施工体制事前提出方式(オープンブック方式)の緩和の拡充(全事業) ・1億円未満の工事について、予定下請負に係る記載を緩和 ・1億円以上の工事について、予定下請負に係る記載を緩和	平成25年4月1日 平成25年9月1日
	県独自	◆予定公告の公表(全事業) ・5億円以上の工事について、県競争入札委員会終了後、入札公告の1週間前に予告をホームページ掲載	平成25年10月1日	
	県独自	◆「発注見通し」の公表の拡充(土木部事業のみ) ・次年度発注予定のWTO対象工事と発注者支援業務の公表の前倒し(4月→2月)	平成26年2月14日	
平成26年度	入札契約制度の簡素化・迅速化	県独自	◆最低価格落札方式の適用の見直し(全事業) ・1億円未満全工事としていた最低価格落札方式の適用(総合評価落札方式の適用除外)を、1億円未満の土木一式工事、建築一式工事、災害公営住宅建設に係る電気工事、機械器具工事、管工事のみの適用に見直し	平成26年9月1日
	計画的な入札参加の促進	県独自	◆「発注見通し」の公表の拡充(土木部事業のみ) ・前倒し公表の対象工事をWTO対象工事から5億円以上の工事に拡充	平成27年2月13日
平成29年度	入札契約制度の簡素化・迅速化	県独自	◆最低価格落札方式の適用の廃止 ・1億円未満の土木一式工事や建築一式工事など、全て適用を廃止し、総合評価落札方式に戻す	平成29年4月1日
		県独自	◆総合評価落札方式の簡易型(実績重視型)の適用拡大 ・最低価格落札方式の廃止に伴う影響を緩和するため、適用範囲を「250万円以上5千万円未満」から「250万円以上1億円未満」へ適用範囲を拡大	平成29年4月1日
	入札不調対策	県独自	◆地域要件設定の拡大(全ての災害復旧工事に拡大) ・通常の災害復旧工事においても、入札不調等の状況により当初から「県内限定型」を適用可能	平成29年4月1日

出典：宮城県事業管理課資料

表 3-2-8 東日本大震災に係る入札・契約制度改善等一覧（施工確保対策）（1/4）

年度	目的		区分	取組内容	施行年月日等
	大別	細別			
平成23年度	技術者等の確保	技術者等の配置要件の緩和	県独自	◆現場代理人の常駐緩和(復旧・復興工事のみ) ・震災に関連する2千5百万円未満の指定条件を満たす工事で、発注部所が農林水産部、土木部及び企業局の同一部所の工事の場合、現場代理人の常駐義務を緩和し、2件の工事間での兼務を可能としたもの	平成23年6月1日
			国通知	◆実勢を反映した公共工事設計労務単価の設定(全事業) ・毎年4月(年1回)の労務単価の改定を実態を反映し随時実施 (平成24年2月、平成24年6月、平成25年4月、平成26年2月、平成27年2月、平成28年2月 改定)	平成24年2月20日
	実態に応じた予定価格の算出	国通知	◆間接工事費(率計上分)の率補正(全事業) ・共通仮設費1.056倍、現場管理費1.005倍の割増補正	平成24年3月1日	
	事業執行体制の強化	執行権限の拡大	県独自	◆地方機関の執行権限の拡大(復旧工事のみ) ・災害復旧工事について、地方機関の執行権限を1件1.5億円から3億円まで拡大	平成23年12月28日
平成24年度	技術者等の確保	技術者等の配置要件の緩和	国通知	◆復興JV制度の創設(復旧・復興工事のみ) ・県内建設企業の施工力の強化、不足する技術者や技能者を広域的な観点から確保するため、県内建設企業が県外建設企業と共同企業体(復興JV)を結成できる制度を創設したもの	平成24年4月1日
			国通知	◆主任技術者の配置要件の緩和(全事業) ・現場相互間の間隔が5km程度の場合で、主任技術者の兼務を可能とするもの	平成24年4月1日
			県独自	◆現場代理人の常駐緩和の拡大(全事業) ・8千万円未満の指定条件を満たす工事で、発注部所が農林水産部、土木部及び企業局の同一市町村内の工事の場合、現場代理人の常駐義務を緩和し、2件の工事間での兼務を可能としたもの ・上記金額要件を撤廃	平成24年4月1日 平成24年10月15日
		県独自	◆アスファルト舗装工事における下請負制限の一部緩和(全事業) ・アスファルト舗装工を主体とする工事について、下請負制限をし、自社施工を原則とする発注を行っていたが、下請負制限の一部を緩和し、請負額の5割未満について下請負による施工を認めることとしたもの	平成24年7月30日	
	予定価格の適切な算出	実態に応じた予定価格の算出	国通知	◆施工箇所が点在する工事の間接工事費の算出(全事業) ・復旧・復興工事を対象として、点在する工事箇所間の距離が100mを越える工事については、工事箇所ごとに共通仮設費、現場管理費を算出できるものとしたもの ・対象を通常事業を含む全ての事業に拡大	平成24年7月1日 平成24年11月26日
			県独自	◆契約締結後における単価適用年月日の変更(全事業) ・短期的な資材の高騰に対応するため、当初契約締結後に、契約月の最新の単価に変更し、変更契約を行うもの	平成24年8月20日

出典：宮城県事業管理課資料

表 3-2-9 東日本大震災に係る入札・契約制度改善等一覧（施工確保対策）（2/4）

年度	目的		区分	取組内容	施行年月日等
	大別	細別			
平成24年度		実態に応じた適切な設計変更	国通知	<b>◆遠隔地からの建設資材調達に係る設計変更</b> <small>（全事業）</small> ・建設資材の供給不足により、遠隔地から建設資材を調達せざるを得ない場合に、それに要する増加費用の設計変更での計上を可能としたもの	平成24年10月1日
			国通知	<b>◆被災地以外からの労働者確保に要する間接費の設計変更</b> <small>（全事業）</small> ・共通仮設費、現場管理費の率計上分を上回る宿泊費、労働者の輸送費、募集等に要する費用について、実績変更対象とするもの	平成24年11月12日
	事業執行体制の強化	執行権限の拡大	県独自 <b>◆地方機関の執行権限の更なる拡大</b> <small>（復旧・復興工事のみ）</small> ・災害復旧工事のみの地方機関の執行権限拡大（1件1.5億円から3億円）だったものを復興工事まで拡大	平成24年9月1日	
		技術者職員不足対策	県独自 <b>◆発注者支援業務の活用</b> <small>（全事業）</small> ・積算及び工事監督支援業務の導入	平成24年4月1日	
平成25年度	技術者等の確保	技術者等の配置要件の緩和	県独自 <b>◆現場施工の着手日を指定した工事における配置技術者の配置要件の特例</b> <small>（全事業）</small> ・手持ち工事（県発注工事に限る）の完了が「着手するまでの期間」（契約後60日以内）であれば応札可能としたもの	平成25年4月1日	
			国通知 <b>◆主任技術者の配置要件の緩和の拡大</b> <small>（全事業）</small> ・主任技術者の兼務を可能とする現場相互間の間隔を、5km程度から10km程度まで拡大	平成25年10月1日	
			県独自 <b>◆現場代理人の常駐緩和の拡大</b> <small>（全事業）</small> ・兼務要件として対象工事が同一の市町村内であることに限っていたが、同一の市町村でなくとも10km以内の距離にある場合も兼務を認めることとしたもの	平成25年10月11日	
		県独自 <b>◆同一配置技術者の複数入札エントリーの導入</b> <small>（全事業）</small> ・複数工事に対し同一人の配置技術者届出を可能としたもの	平成25年9月1日		
	予定価格の適切な算出	実態に応じた予定価格の算出	国通知 <b>◆建設機械の損料補正</b> <small>（全事業）</small> ・ブルドーザ、バックホウ、ダンプトラックの運転1時間当たり損料を3%割増	平成25年7月1日	
			国通知 <b>◆作業効率に応じた歩掛等の補正</b> <small>（全事業）</small> ・土工、コンクリート工の日当たり作業量の低下を考慮し、関係する32工種の歩掛を10%割増補正	平成25年10月1日	
			国通知 <b>◆復興係数の導入</b> <small>（全事業）</small> ・復興係数による間接工事費の補正（共通仮設費1.5倍、現場管理費1.2倍）	平成26年2月3日 <small>（第3回復興加速化会議） （平成26年2月1日公表）</small>	
			国通知 <b>◆単品スライド条項の運用の拡充</b> <small>（全事業）</small> ・鋼材類、燃料油に加え、新たに対象としてコンクリート類を追加  ・一部書類（証明書）の提出を不要とし、手続きを簡素化	平成25年6月25日  平成26年2月3日 <small>（第3回復興加速化会議） （平成26年2月1日公表）</small>	

出典：宮城県事業管理課資料



表 3-2-10 東日本大震災に係る入札・契約制度改善等一覧（施工確保対策）（3/4）

年度	目的		区分	取組内容	施行年月日等
	大別	細別			
平成25年度	予定価格の適切な算出	実態に応じた適切な設計変更	国通知	◆労働者宿舎設置に係る設計変更(全事業) ・労働者の宿泊施設を近隣で確保できず、工事で労働者宿舎を設置する場合、共通仮設費の積上げ分として宿舎の設置・撤去に要する費用を計上できることとしたもの	平成25年10月23日
			国通知	◆土砂等建設資材を供給元で引取する場合の積算の運用(全事業) ・通常、現場引渡し単価で積算している土砂や砕石等について、供給元で引取する場合、実態を把握の上、必要に応じて実取引にて設計変更できることとしたもの	平成25年12月1日
	事業執行体制の強化	執行権限の拡大	県独自	◆地方機関の執行権限の更なる拡大(復旧・復興工事のみ) ・地方機関の復旧・復興工事の執行権限を1件3億円から5億円まで拡大	平成25年9月1日
			県独自	◆発注者支援業務の活用の拡大(全事業) ・総合評価落札方式における施工計画等の技術審査に係る支援業務を導入	平成25年9月1日
平成26年度	予定価格の適切な算出	実態に応じた予定価格の算出	国通知	◆作業効率に応じた歩掛等の補正の拡充(全事業) ・土工の日当たり作業量の低下を考慮し、関係する3工種の歩掛を10%割増から20%割増に引き上げ	平成26年4月1日
			国通知	◆建設機械の損料補正の拡充(全事業) ・ブルドーザ、バックホウ、ダンプトラックの運転1時間当たり損料を3%割増から5%割増に引き上げ	平成26年4月1日
	事業執行体制の強化	技術者職員不足対策	県独自	◆発注者支援業務の活用の拡大(全事業) ・図面作成に係る支援業務を導入	平成26年12月8日
平成27年度	技術者等の確保	技術者等の配置要件の緩和	県独自	◆現場施工の着手日を指定した工事における配置技術者の配置要件の特例の拡大(全事業) ・手持ち工事(県発注工事に限る)の完了が「着手するまでの期間」(契約後60日以内)であれば応札可能としたものであるが、手持ち工事の対象を、国・市町村等、全ての発注機関に拡大したもの	平成27年4月1日
平成28年度	事業執行体制の強化	技術者職員不足対策	県独自	◆発注者支援業務の活用の拡大(全事業) ・調査・設計、予算要求・事業計画等、地元説明、関係機関等の協議、設計変更などに関する資料のとりまとめ及び作成を行う技術資料作成業務を導入	平成29年2月1日

出典：宮城県事業管理課資料

表 3-2-11 東日本大震災に係る入札・契約制度改善等一覧（施工確保対策）（4/4）

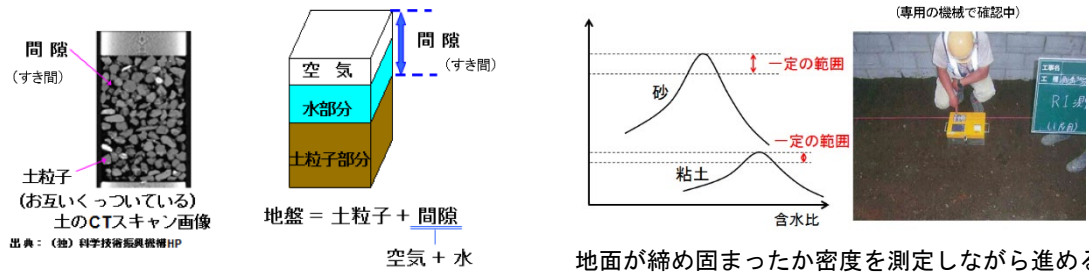
年度	目的		区分	取組内容	施行年月日等
	大別	細別			
平成29年度	技術者等の確保	技術者等の配置要件の緩和	県独自	<b>◆工事着手日の指定の明確化</b> （全事業） <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施工期間の制限等がある場合を除き、原則として現場施工の着手日を指定の上発注</li> <li>・ 着手届、工事工程表及び工事着手日の報告についての明確化</li> </ul>	平成30年1月16日 平成30年3月15日
	予定価格の適切な算出	実態に応じた予定価格の算出	県独自	<b>◆契約締結後における単価適用月日の変更</b> （全事業） <ul style="list-style-type: none"> <li>・ その他の変更契約と一括し行うことが出来るよう運用基準を改正</li> </ul>	平成30年2月1日
	事業執行体制の強化	技術者職員不足対策	県独自	<b>◆発注者支援業務の活用の拡大</b> （全事業） <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事監督支援業務と技術資料作成業務などの一体発注を可能とした</li> <li>・ 条件付き一般競争入札を実施する場合は、総合評価落札方式の簡易型（実施方針型）の適用</li> </ul>	平成30年2月1日
平成30年度	技術者等の確保	技術者等の配置要件の緩和	国通知	<b>◆主任技術者が他工事と兼任できる場合（近接工事等）の要件明確化</b> （全事業） <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工作物に一体性若しくは連続性が認められ、調整を要する工事かつ現場間の距離が10km程度であれば同一の専任の主任技術者の兼務を可能としたもの</li> </ul>	平成30年4月2日
	事業執行体制の強化	技術者職員不足対策	県独自	<b>◆CM業務委託の活用</b> （土木部事業のみ） <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計や工事等の各段階において、発注者を支援する体制として、各種マネジメント業務の一部をCMを活用し、外部委託する制度を導入</li> </ul>	平成30年5月7日

出典：宮城県事業管理課資料

## オ. 住民への説明

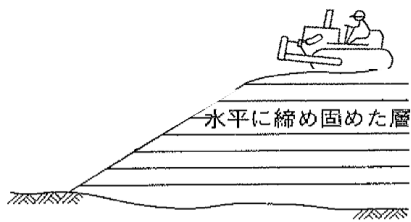
沿岸被災市町では復興事業推進にあたり、住民への説明会を開催し工事の方法やスケジュールなど住民が知りたい事項について、分かりやすい説明に努めた。

女川町中心部地区では盛土工事の方法について、住民説明会で丁寧な説明を行っている。締め固めて水と空気を抜くこと、30cm以下の層に分けて作業を行うこと、締め固めの方法、地滑りが起こらないための施工方法、施工精度の確認方法などについて丁寧に説明した。



盛土材に含まれる空気と水を抜くことが重要

地面が締め固まったか密度を測定しながら進める



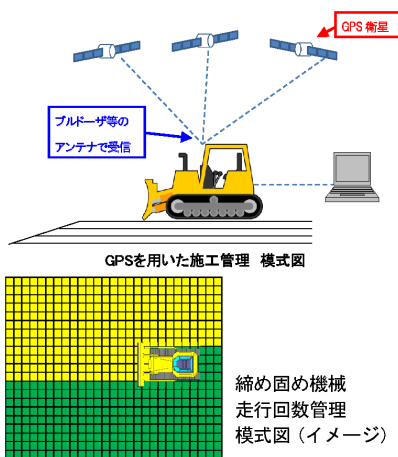
地盤の緩みが起こらないように概ね30cm以下の層に分けて敷き均し、締め固めを行う

(ブルドーザでの敷き均し)

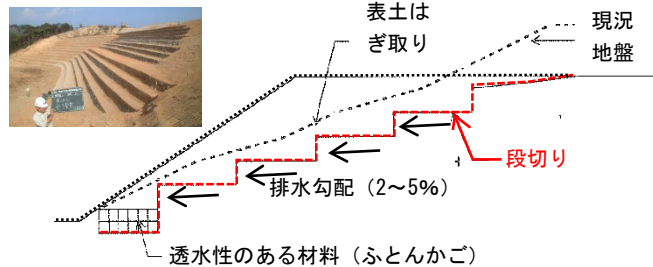
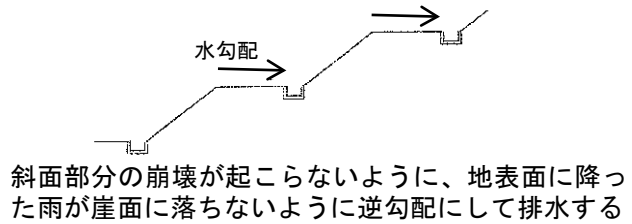
(締め固め)



ブルドーザで敷き均しを行い、重機で締め固めを行う



GPS を使って適切な締め固めの回数と なっているかを検証しながら施工



傾斜している土地に盛土をする場合は、盛土をする前の地面と盛土とが接する面が滑り面とならないように段切りを行う (1 : 4以上の傾斜地の場合)

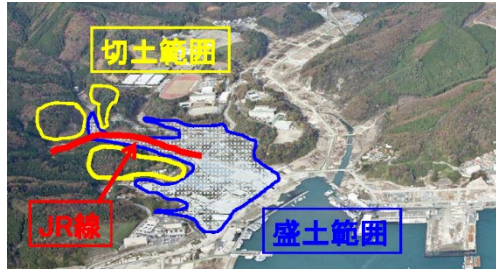
出典：女川町復興まちづくり工事説明会資料 (H25. 4、女川町)

図 3-3-23 盛土工事に関する説明内容 (女川町中心部地区)

【参考】わかりやすい工事スケジュールの説明

女川町中心部地区

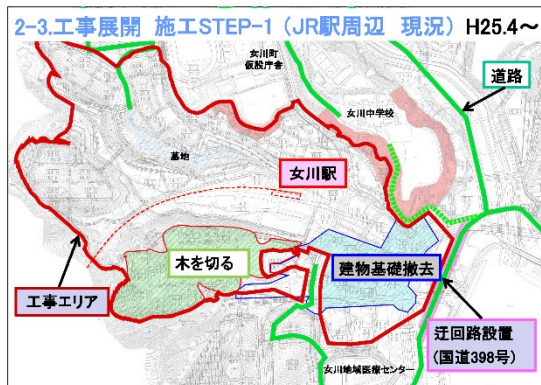
工事内容の説明と同時に工事スケジュールについても施工ステップを具体的に示し、分かりやすく説明した。



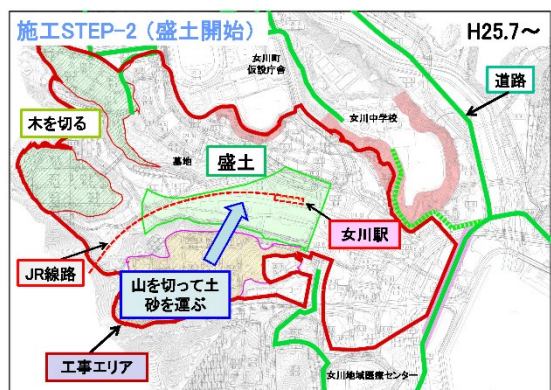
盛土範囲と切土範囲を航空写真で図示

工事種類	平成25年												平成26年												平成27年		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
準備工 (仮設・安全設備)	■												■														
既設構造物撤去	■												■														
土工	■												■												■		
インフラ (上下水道・道路工事)													■												■		
													▲												▲		

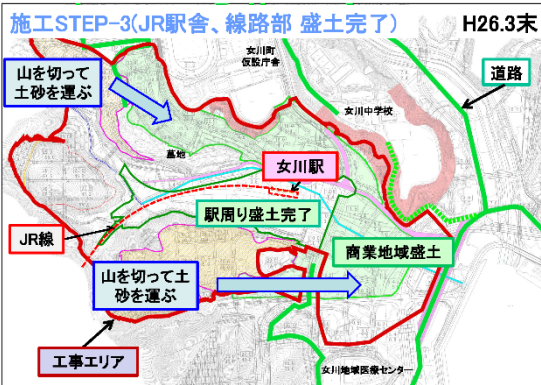
約2年を要する工事スケジュールを説明



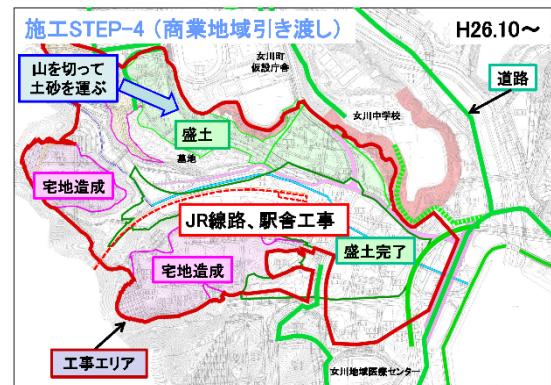
STEP-1 基礎撤去、迂回路設置 H25.4~



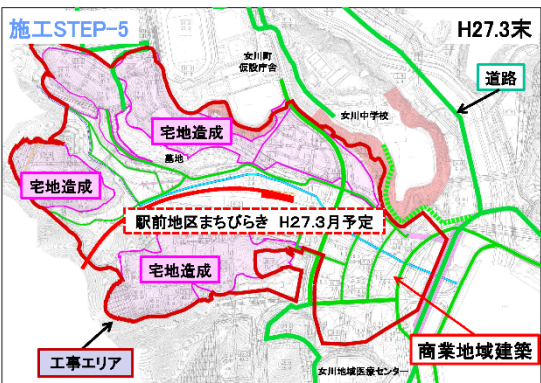
STEP-2 切土、盛土開始 H25.7~



STEP-3 JR 駅舎、線路部 盛土完了 H26.3末



STEP-4 商業地域引き渡し H26.10



STEP-5 駅前地区まちびらき H27.3

図 3-3-24 工事手順の説明

出典：女川町復興まちづくり工事説明会資料 (H25.4、女川町)

【参考】見える復興・見せる復興

宮城県・名取市

県では、復旧・復興事業の見える化を図るため「見える復興・見せる復興」として、現地への完成イメージ丁張の設置や復旧・復興事業の進捗状況、経過に関する情報発信を積極的に行なった。



海岸堤防・河川堤防完成イメージ丁張設置状況（宮城県）



パネル展開催状況（宮城県）

復旧・復興の進捗情報

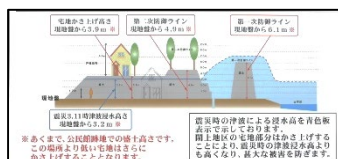


市町村	土木部所管 河川		土木部所管 海岸（堤防・護岸）		防災局所管 河川		土木部所管 海岸（堤防・護岸）		災害公営住宅の整備	
	計画数	進捗率	計画数	進捗率	計画数	進捗率	計画数	進捗率	計画数	進捗率
気仙沼市	7	7 100.0%	24	20 83.3%	51	31 60.8%	3	3 100.0%	2,155	2,155 100.0%
鹿島市	10	10 100.0%	7	7 100.0%	26	16 61.5%	1	1 100.0%	728	728 100.0%
石巻市	8	8 100.0%	28	22 78.6%	56	36 64.3%	14	14 100.0%	4,000	3,099 77.5%
女川町	1	1 100.0%	7	4 57.1%	22	22 100.0%	182	1 0.5%	918	557 60.7%
東松島町	4	4 100.0%	8	7 87.5%	7	7 100.0%	5	3 60.0%	1,010	690 68.3%
萩原町	1	1 100.0%	2	2 100.0%					82	82 100.0%
利根町									25	25 100.0%
涌井町			12	7 58.3%	2	2 100.0%	2	2 100.0%	420	418 99.0%
七ヶ浜町			8	7 87.5%	5	5 100.0%	4	4 100.0%	212	212 100.0%
多賀城町	1	1 100.0%					1	1 100.0%	532	487 91.4%
仙台市	2	2 100.0%	3	2 66.7%	14	14 100.0%	1	1 100.0%	3,179	3,179 100.0%
長町	3	3 100.0%			2	2 100.0%	1	1 100.0%	716	495 69.1%
鎌田町	3	3 100.0%			2	2 100.0%	1	0 0.0%	210	210 100.0%
長瀬町					5	5 100.0%			477	477 100.0%
山元町	2	2 100.0%			3	3 100.0%			484	417 86.2%
その他市町村					3	1 33.3%			260	236 90.8%
<b>合計</b>	<b>42</b>	<b>40</b> 95.2%	<b>99</b>	<b>78</b> 78.8%	<b>195</b>	<b>82</b> 41.5%	<b>34</b>	<b>31</b> 91.2%	<b>15,486</b>	<b>13,949</b> 90.1%

県土木総務課 HP で毎月進捗状況を情報発信（宮城県）

沿岸被災市町においても、造成高さの位置を現地で看板を出して表示し、どこまで盛土を行うかを明示するなど見える復興への取組が見られた。

- 閉上地区 宅地嵩上げ等現地確認場**
- 1 海岸堤防の整備高さ（1次防御ライン） TP+7.2m
  - 2 貞山運河川堤防沿いの市道整備高さ（2次防御ライン） TP+6.0m
  - 3 宅地嵩上げ計画高さ TP+5.0m
- 注 TP(Tokyo peilの略)とは、東京湾平均海面をいいます  
名取市震災復興部復興まちづくり課 Tel 290-2092



①海岸堤防の整備高さ  
（1次防御ライン）（TP+7.2m）



②貞山運河川堤防沿いの市道整備高さ  
（2次防御ライン）（TP+6.0m）

③宅地嵩上げ計画高さ（TP+5.0m）



宅地・市道の嵩上げイメージ設置状況（名取市閉上地区）

出典：名取市提供

図 3-3-25 見える復興・見せる復興の例

## (4) 引き渡し

### ア. 宅地の早期引き渡しに向けた取組

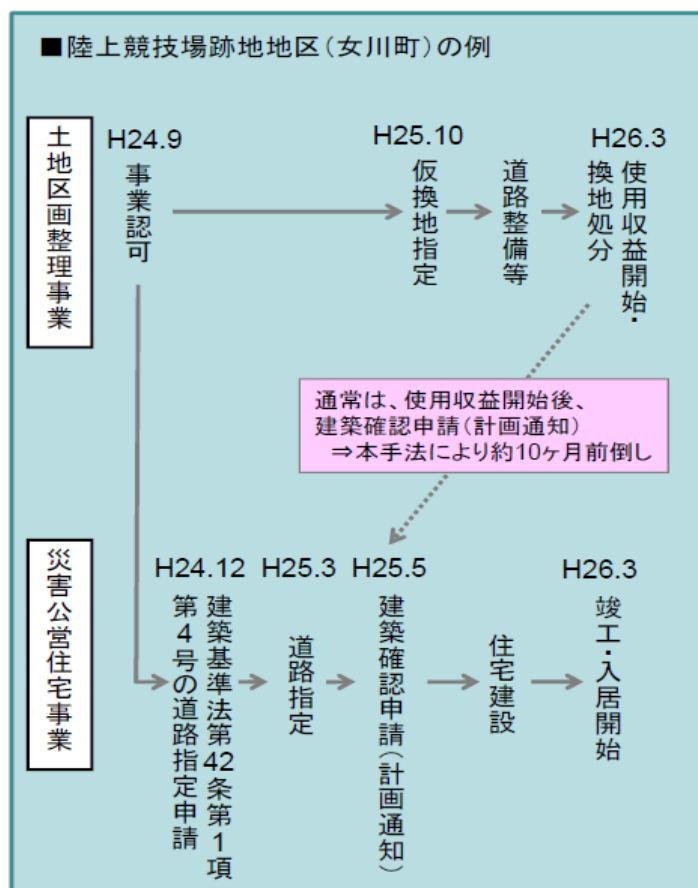
#### (ア) 宅地の早期引き渡し

沿岸被災市町では、住宅の早期再建に向け速やかな宅地の引き渡しを行うため、関係機関と連携し各種制度を活用しながら事業を進めた。

##### a. 建築確認部署との連携による住宅建設の早期着手

住宅建設は、周辺道路や宅地整備が完成するなど建築条件が整った後に建築確認申請（計画通知）を行い、建設に着手することとなるが、建築確認を所管する部署と連携し、周辺道路の整備前であっても、建築基準法第42条第1項第4号に基づく道路指定\*による接道条件を満たすことにより建築確認申請（計画通知）を行うことを可能とした。

※土地区画整理法による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定する。



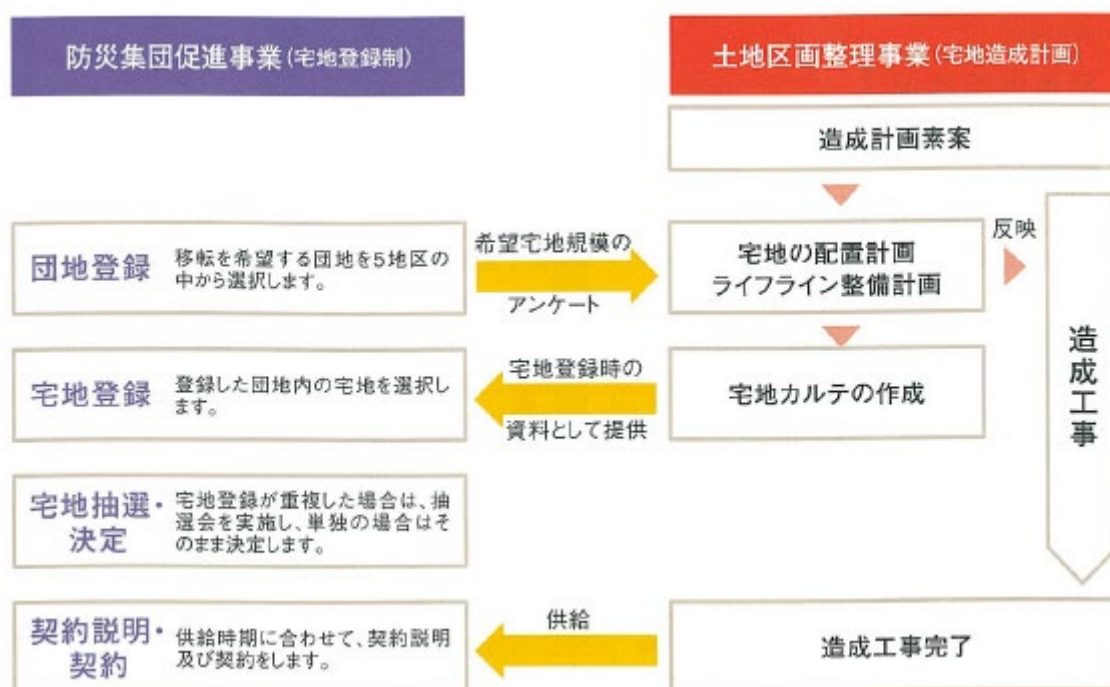
出典：被災市街地復興土地区画整理事業の工夫と適用事例 (H26.3、国土交通省都市局市街地整備課)

図 3-2-26 陸上競技場跡地地区における建築確認との連携による住宅建設の早期着手の流れ

## b. 工事完了前の宅地申し込み

移転先となる宅地の配置計画やライフラインの整備計画などの詳細情報を提供することにより、被災者の早期再建を促した。

石巻市では、移転先となる住宅地の事前登録制度を導入した。この事前登録制度は、防集事業移転団地及び災害公営住宅への入居対象者に、宅地の配置計画やライフラインの整備計画などの詳細な情報を公表し、対象者が希望する移転先を登録する制度で、造成工事が完了する前に移転先の配置調整などができるため、早期の引き渡しに向けた事前準備を可能にした。



出典：石巻市提供資料

図 3-2-27 石巻市における事前登録制度

### (イ) 地盤に関する情報提供

宅地の基盤整備にあたっては、必要に応じて軟弱地盤対策を実施したが、移転希望者から、地盤改良や杭基礎が必要となった場合の費用負担など、地質強度に関する不安が寄せられるケースがあった。

これらの意見を受け沿岸被災市町では、移転希望者に対し、軟弱地盤対策の考え方について丁寧な説明を行い、移転希望者の理解を求めた。

「移転者からは、計画段階より造成後の宅地地盤強度について、地盤改良や杭基礎の実施が必要となった場合の費用負担について、不安の声が寄せられていた。そのため、造成工事に着手する前からまちづくり意見交換会などの場を通じ、市の軟弱地盤対策の内容や考え方について繰り返し説明を行うとともに、最終的には移転者とハウスメーカー等との話し合いにより基礎構造等が決定されること、追加の補強工事等に要する費用は移転者の負担となることについての理解を求めた。

また、平成 27 (2015) 年 3 月の造成工事完了後、移転者への宅地の引き渡しと合わせて、全ての移転者に対して、市が実施したスウェーデンサウンディング試験の結果を送付し、また移転者からの申し出に応じて、プレロード工法における沈下曲線のデータや、造成工事着手前の地質調査のデータなどについても提供を行った。

出典：東日本大震災仙台市復興五年記録誌（H29.3、仙台市）

図 3-2-28 移転者の軟弱地盤への不安解消に向けた取組（仙台市）



**【参考】県による住宅団地の地盤強度等に関する調査と市町への指導・助言****宮城県**

県では、平成 26（2014）年に防集事業を実施している 12 沿岸被災市町に対して、移転先の住宅団地の地盤強度に関する調査を実施し、調査結果を踏まえて沿岸被災市町に指導、助言を行った。

**（1）造成宅地の地盤強度に関する基準について**

- 11 町は一般的な住宅が直接基礎で建築可能である 30kN/m<sup>2</sup>以上に設定している（予定を含む）。
- 1 市は明確な基準を定めていなかったが、結果 50kN/m<sup>2</sup>以上を確保している。

**（2）地盤強度の確認方法について**

- 造成工事では、スウェーデン式サウンディング試験等により地盤強度を確認している（予定を含む）。
- 地盤強度の確認箇所は、区画毎又は街区毎に実施している。

**（3）住宅団地の造成計画について**

- 防集事業では、195 地区、8,755 区画の造成計画がある。
  - ・盛土宅地：109 地区、4,930 区画
  - ・うち丘陵地の盛土宅地：36 地区、292 区画

**（4）調査結果を踏まえた県の対応について**

- 次の内容について、各沿岸被災市町指導・助言を実施している。
  - ・施工管理の更なる徹底
  - ・建築主へ設定した地盤強度に関する基準の内容説明
  - ・建築主へ地盤強度確認結果の提供とより安全な住宅を建築するための地盤補強の工事費負担の説明
  - ・地盤補強や瑕疵担保責任保険など住宅建築に関する相談体制の整備
- 県土木事務所では、各種の建築相談に応じている。

出典：県資料

## イ. コミュニティ形成への配慮

移転先団地への申し込みにあたっては、家族や親戚家族、既存集落、応急仮設住宅での新たなコミュニティなどに配慮して進められた。

### (ア) 親世帯と子世帯の近居に配慮した宅地申し込み方法の検討

仙台市では、まちづくり意見交換会を踏まえ、隣り合わせた2つの宅地に、親子などの親族が別々に住宅を建てることを希望した場合に限り、2つの宅地をペア宅地（隣り合わせた2つの宅地）として申し込みを受け付けることとした。

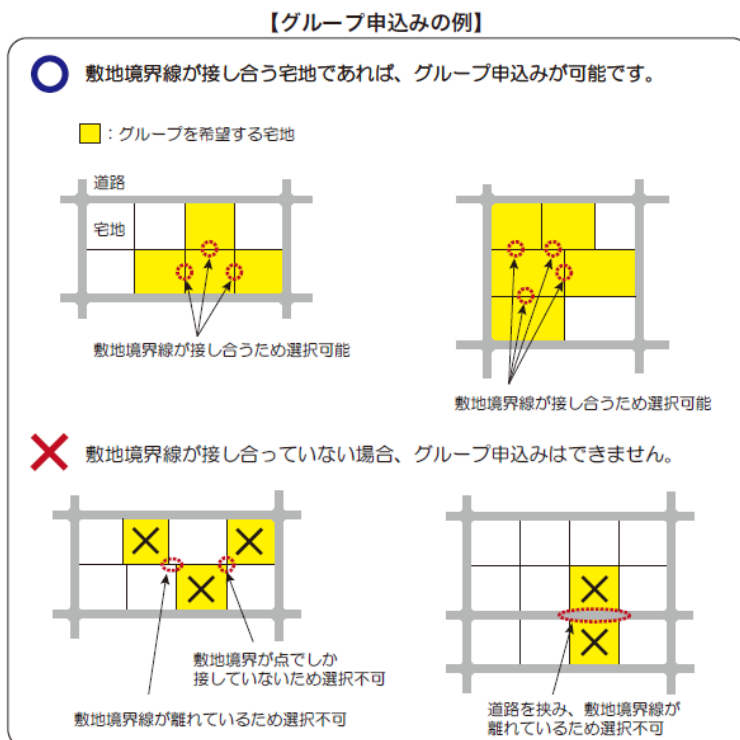
### (イ) グループ申し込みへの対応

山元町では、宅地分譲・借地申し込みの際に、個人単位のほかにグループでの申し込みも可能とした。

表 3-2-12 コミュニティの形成に配慮した宅地申し込み方法

申し込み区分	世帯の状況
①個別申し込み	1世帯で1宅地の申込み
②グループ申し込み	2世帯以上で敷地境界線が接し合う宅地を希望するグループでの申込み <グループの種類例> ○親族      ○震災前のコミュニティ      ○仮設住宅のコミュニティ ○友人・知人

出典：新山下駅周辺地区宅地分譲・借地～申込みのご案内（H26.6、山元町）を基に作成



出典：新山下駅周辺地区宅地分譲・借地～申込みのご案内（H26.6、山元町）

図 3-2-29 グループ申し込みできる宅地の条件

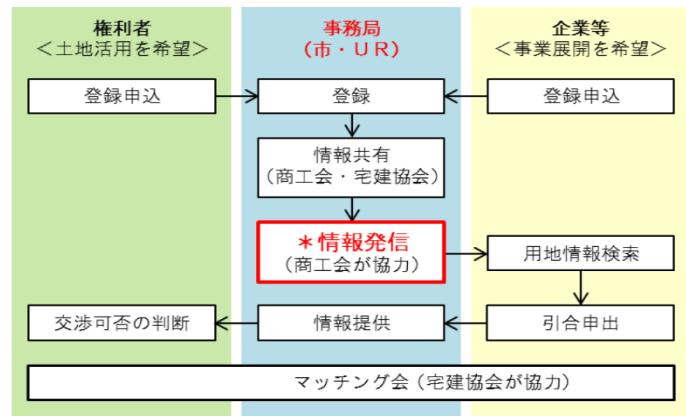
## ウ. 宅地の利活用に向けた取組

事業計画当初、地権者の土地利用が明確であったものの、時間の経過や周辺環境の変化による意向の変化などから、土地の活用が図られない状況となることも想定された。このため、土地利用者を探している土地所有者と土地を活用したい利用者の情報を発信し、利活用を支援する取組が行われた。

### (ア) 立地希望とのマッチング

気仙沼市では、借地による土地活用希望用地への早期立地を進めるために「復興まちづくり事業者等エントリー制度」を実施した。

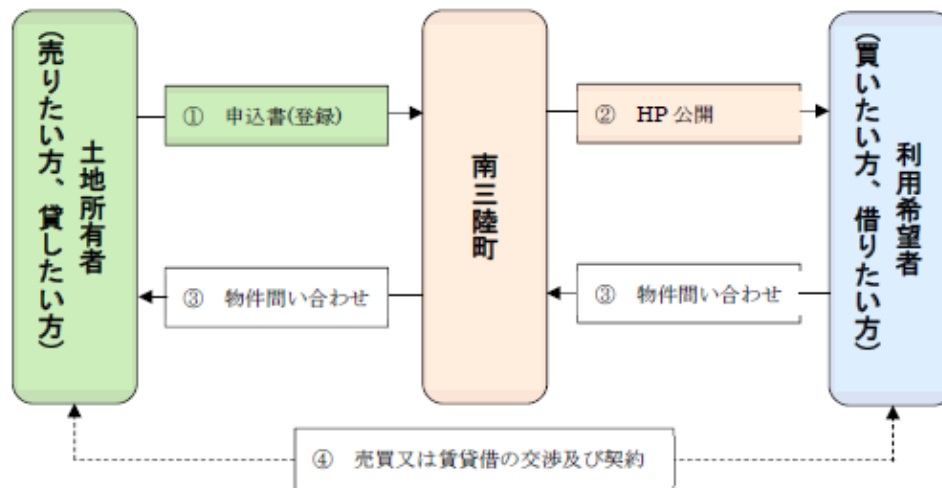
「復興まちづくり事業者等エントリー制度」は、土地区画整理事業地内で土地利用者を探している土地所有者に対して、利用する土地を求めている事業者を紹介する制度である。



出典：被災市街地における土地活用の促進に係るガイドブック事例集（改訂版）（復興庁）

図 3-2-30 復興まちづくり事業者等エントリー制度（気仙沼市）

南三陸町では、面整備した土地の活用を促進するために、民有地換地の「売却または賃貸を予定されている土地」の情報を町のホームページに掲載した。



出典：被災市街地における土地活用の促進に係るガイドブック事例集（改訂版）（復興庁）

図 3-2-31 町による土地情報の提供と立地希望問い合わせへの紹介制度（南三陸町）

