南委員より提供

資料７

市街地集団移転手法の検討

<<検討段階資料>>

① 事業主体は県とする。

・ 脆弱な市町村財政をさらに悪化させることを防止する必要がある。

② 市町村が高台の土地を取得する。

・ 集団移転先となる高台の土地を市町村が買収する。（できれば１００％国庫補助）

・ 単価は固定資産税評価額による。

・ 国有林、県有林の場合は無償とする。

・ 旧市街地ではなく、市街地の移転先となる安価な土地を取得することにより、復興事業費の抑制を図る。

③ 旧市街地と新市街地用地を含む区域で区画整理事業を実施する。

・ 用地買収方式では新旧両方の市街地を買収することが必要となるが、区画整理方式であれば旧市街地の土地と市町村が取得した新市街地用地の間での換地により、土地交換が円滑に行われ、ひいては両地区における土地利用と施設整備が同時に短期間で行われる。

・ 新市街地は、旧市街地跡地に必要な高さまで盛土をした区域、そのための切土により生じる平坦な区域及び利用可能な既存の高台の区域に形成する。

・ 旧市街地の土地の一部を活用できることから、新たな取得面積を縮小させることも可能となる。

④ 整備前後の評価は地積式とし、等積交換を原則とする。

・ 市町村が取得した土地を路線価式などで評価すると、膨大な面積の取得が必要となる。

・ これを防止するため、地積式評価を採用して等積交換を原則とすることによって、取得面積の縮小を図ることが適切である。

⑤ 市町村が取得した土地を海沿いに換地する。

・ 旧市街地の海岸沿いに新たに市町村が取得した土地を換地し、漁業施設用地・観光施設用地・公園緑地等の土地利用とする。

・ 海岸沿いの土地を国有地とした場合、その利用に著しい制限が課せられることになる。市町村有地とすることにより、市町村主導で容易に適切な土地利用を図ることを可能にする。

・ この区域には、人工地盤による避難施設を適切に配置する。

・ この避難施設は、１・２階部分を窓のない壁構造とし、倉庫等として活用することも考えられる。

⑥ 旧市街地を新市街地用地に換地する。

・ 旧市街地を、盛土した旧市街地区域や高台の新市街地区域に換地し、新たな市街地を整備する。

⑦ 中心市街地ばかりでなく、漁村集落にもこの方式を活用する。

・ 区画整理事業は、盛南開発のような広大な区域から１ヘクタールに満たない狭小な区域まで適用できる仕組みであることから、全ての復興区域への活用を検討することが適切である。

・ 区画整理事業は都市計画区域内に限って適用されることから、緊急の都市計画区域の指定や拡大変更が必要である。（災害復興が都市計画区域指定要件の一つとなっていることから、今回は全町村で指定可能である。）

⑧ この手法の主なメリット

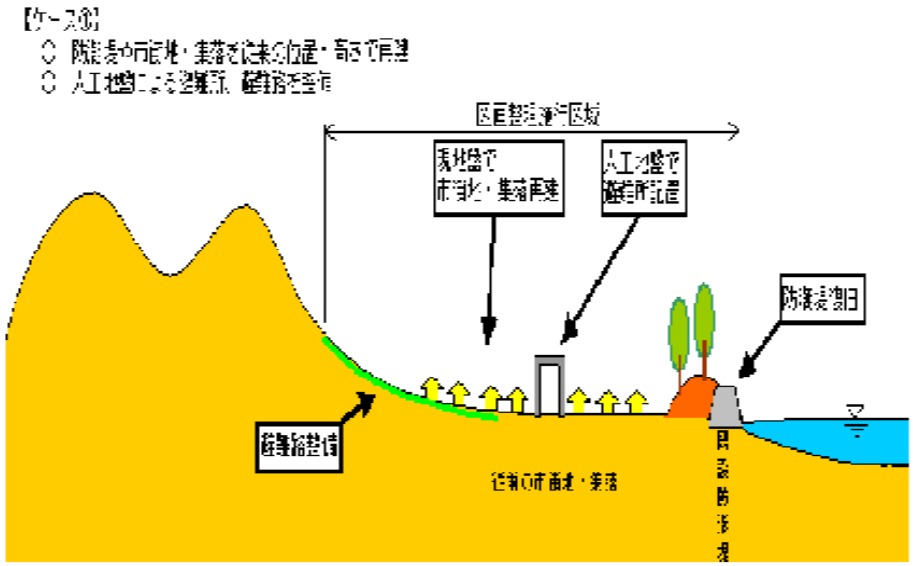
・ 住民の従前の権利が生きる。

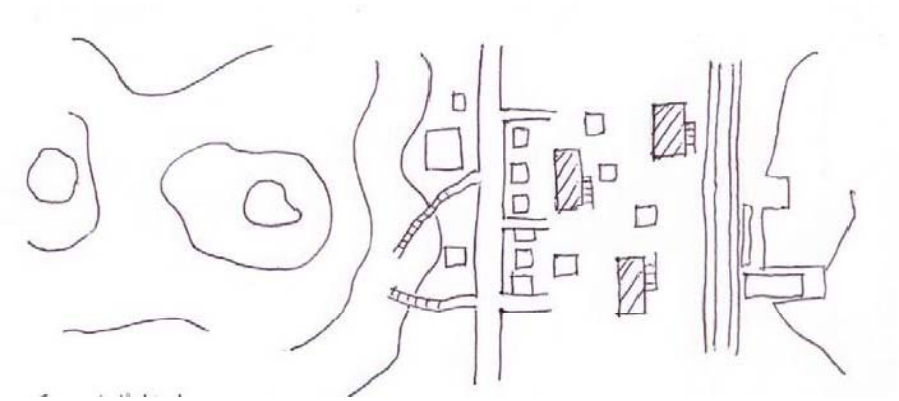
・ 新たな土地取得が面積・費用両面で大幅に縮小できる。

・ 海岸部の適切な土地利用により、産業の活性化と安全確保の両面が可能となる。

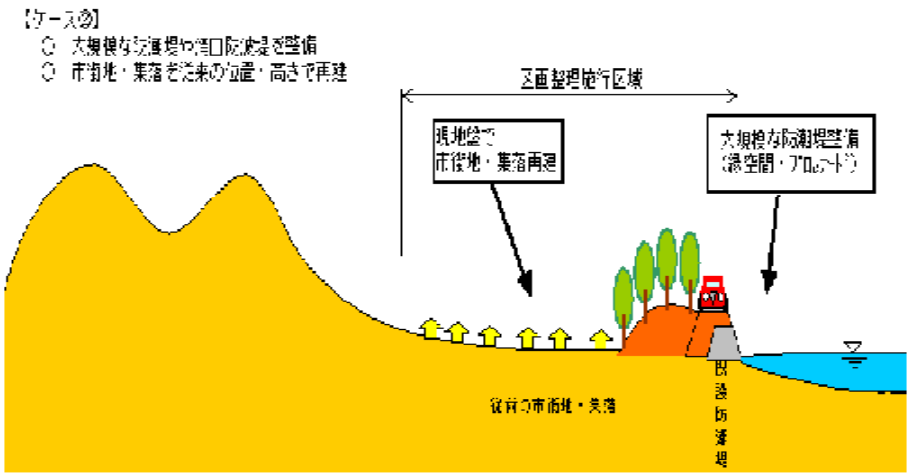
⑨ 鉄道の存廃

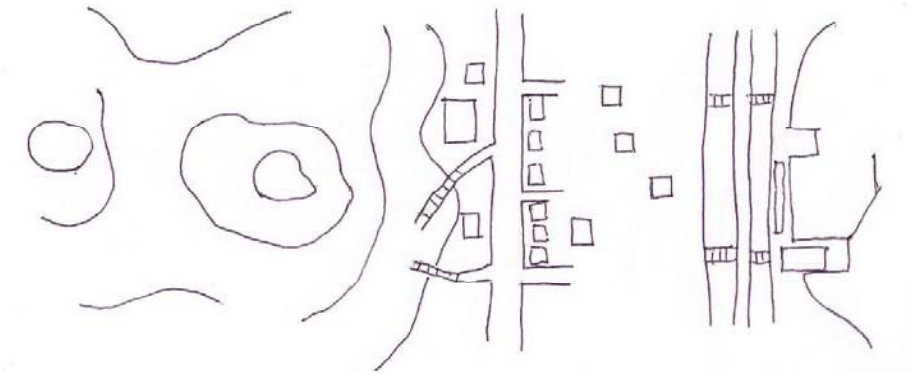
・ 計画にあたって、三陸鉄道、ＪＲ山田線・釜石線の存廃を決定することが不可欠である。



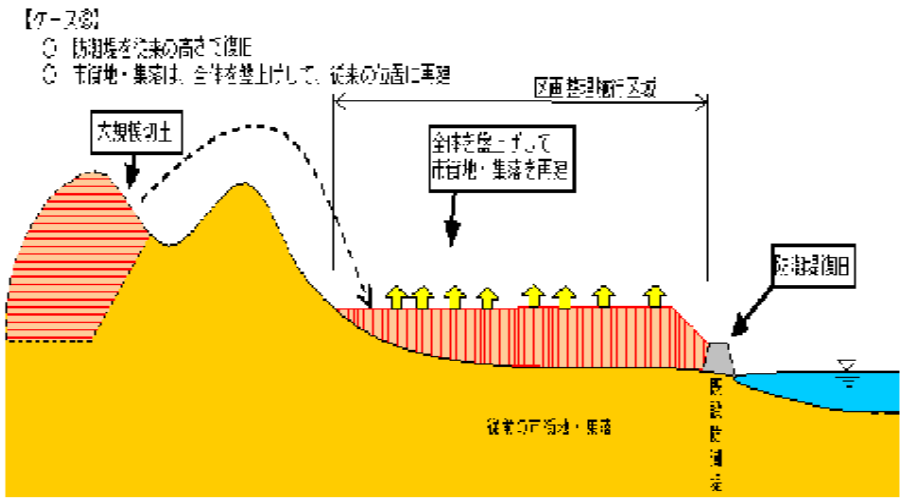


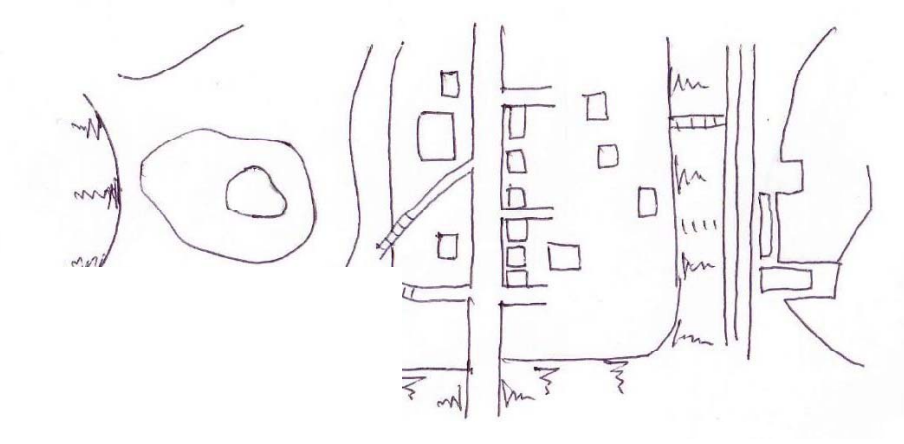
項目	内　　容
パターンの概要	1　市街地形成のツールとして、以下のような各種公共施設の用地を確保出来る (1)　人工地盤・複合ビルの整備、(2)　海岸防災林(マウンドの造成と植栽)、(3)　鉄道、避難路 **2　種地の確保が必要**
長所	**1　比較的安価で速い** 2　地域としてコミュニティを維持しながら集団移転することが可能 3　将来的な市街地を見通したまちづくりを実施することができる 4　公共施設に係る用地を生み出すことができる 5　一括して権利変換(登記簿整理)を行うことが出来る 6　立体換地を実施することが出来る 7　部分的に整備完了したところから、土地の使用収益ができる 8　様々なケースに対応した区域設定・事業実施することが可能
短所 課題	**1　同程度の津波がくれば、人命を救えても、建物・財産は救えない。** **2　手続きに時間を要する** (1)　都市計画区域・都市計画区域マスタープランを新たに定める必要がある場合もある (2)　事業区域を都市計画決定する必要がある (3)　75ha 以上の場合、環境影響評価が必要である (4)　**被災市街地復興特別措置法による地区要件を満たさない場合**がある(被災面積:概ね 20ha 以上、被災戸数:概ね 1000 戸以上) (5)　組合施行の場合、2/3 の地権者の同意が必要である (6)　組合施行により、被災市街地復興特別措置法による土地区画整理事業が実施可能か？ 3　事業手法の確実性 (1)　土地評価を地積式での事業実施(可能性あり) (2)　沿岸地域は国土調査が行われていない地域が多い。(登記簿で権利を確定して実施) (3)　区画整理事業実施団体となる市町村の体制が不十分(職員数が不足) (4)　**土地区画整理実施中の箇所における当該手法の導入**
提案	1　特区若しくは特別区画整理事業により課題を解決する 2　復興ビジョンをもって、都市計画区域マスタープランと解する。 3　個別の公共施設については、直売方式で実施することも可能。



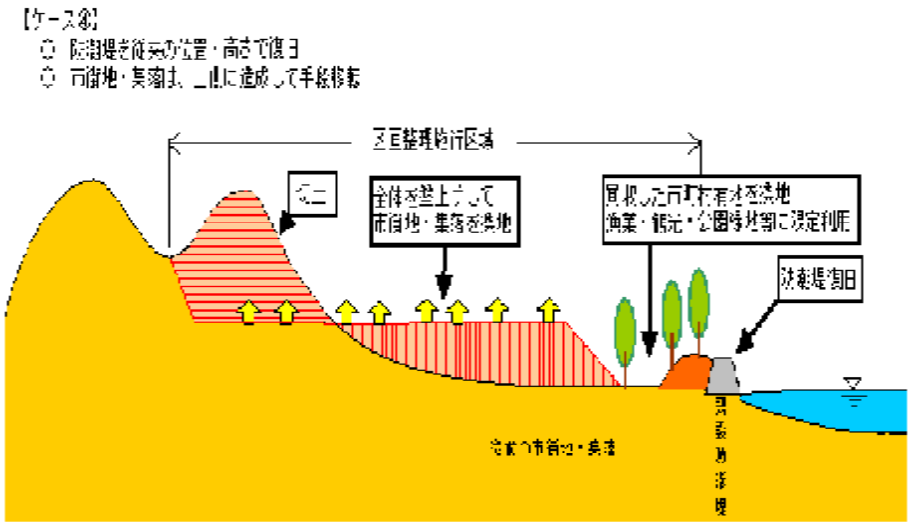


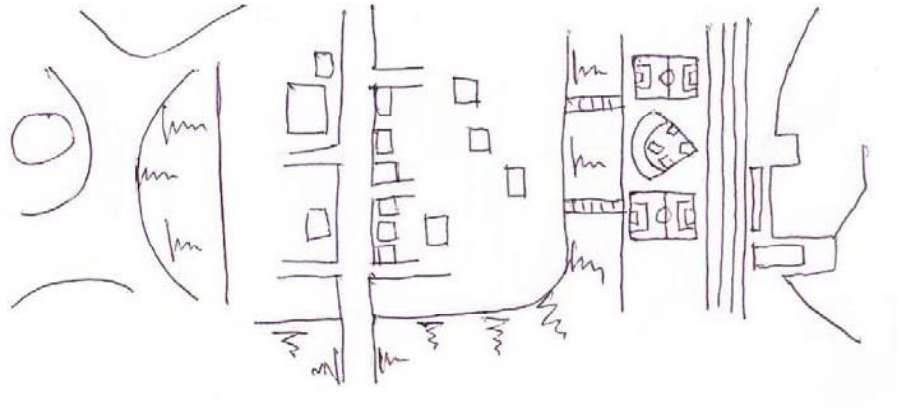
項目	内　　容
パターンの概要	1　市街地形成のツールとして、以下のような各種公共施設の用地を確保出来る (1)　海岸防災林(マウンドの造成と植栽)、(2)　鉄道、避難路 **2　種地の確保が必要**
長所	**1　比較的安価で速い** 2　地域としてコミュニティを維持しながら集団移転することが可能 3　将来的な市街地を見通したまちづくりを実施することができる 4　スーパー防潮堤のような公共施設に係る用地を生み出すことができる 5　一括して権利変換(登記簿整理)を行うことが出来る 6　部分的に整備完了したところから、土地の使用収益ができる 7　様々なケースに対応した区域設定・事業実施することが可能
短所 課題	**1　海と街が隔絶される・景観悪化** **2　手続きに時間を要する** (1)　都市計画区域・都市計画区域マスタープランを新たに定める必要がある場合もある (2)　事業区域を都市計画決定する必要がある (3)　75ha 以上の場合、環境影響評価が必要である (4)　**被災市街地復興特別措置法による地区要件を満たさない場合**がある(被災面積:概ね 20ha 以上、被災戸数:概ね 1000 戸以上) (5)　組合施行の場合、2/3 の地権者の同意が必要である (6)　組合施行の場合、林地開発許可が必要か？ (7)　組合施行により、被災市街地復興特別措置法による土地区画整理事業が実施可能か？ 3　事業手法の確実性 (1)　土地評価を地積式での事業実施(可能性あり) (2)　沿岸地域は国土調査が行われていない地域が多い。(登記簿で権利を確定して実施) (3)　区画整理事業実施団体となる市町村の体制が不十分(職員数が不足) (4)　**土地区画整理実施中の箇所における当該手法の導入**
提案	1　特区若しくは特別区画整理事業により課題を解決する 2　復興ビジョンをもって、都市計画区域マスタープランと解する。 3　個別の公共施設については、直売方式で実施することも可能。



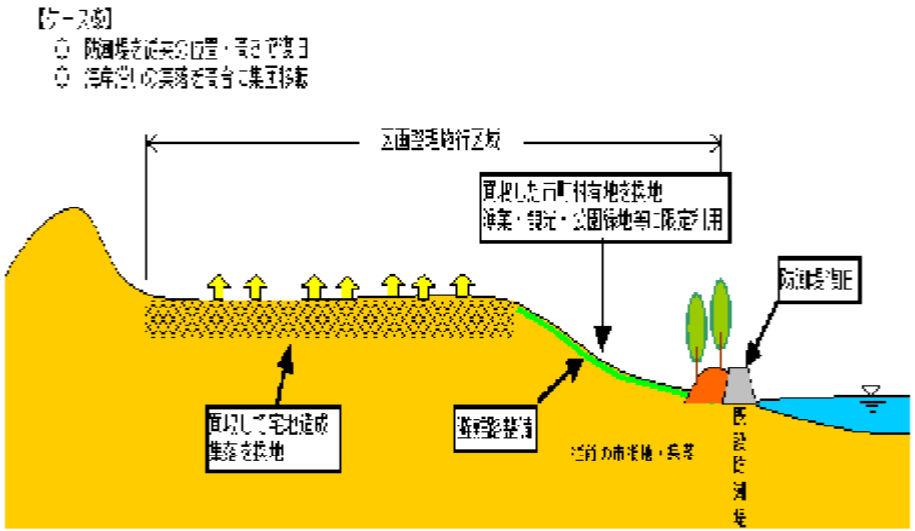


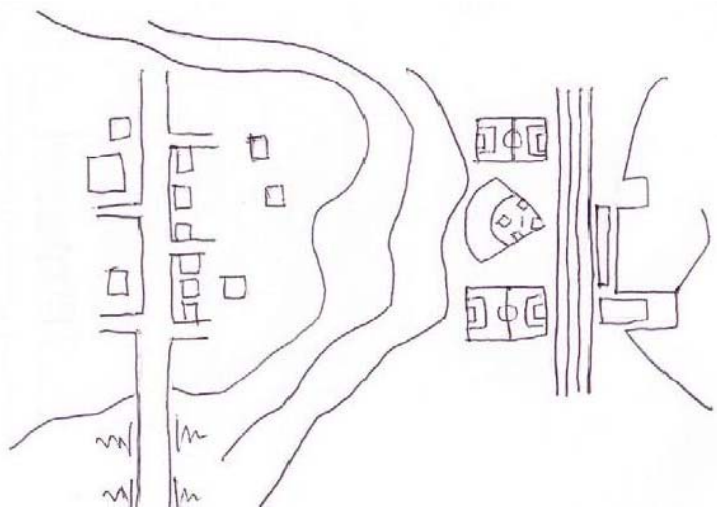
項目	内　　容
パターンの概要	1　市街地形成のツールとして、以下のような各種公共施設の用地を確保出来る (1)　海岸防災林(マウンドの造成と植栽)、(2)　鉄道、避難路 **2　種地の確保が必要**
長所	**1　恒久的安全確保・景観改善** 2　地域としてコミュニティを維持しながら集団移転することが可能 3　将来的な市街地を見通したまちづくりを実施することができる 4　公共施設に係る用地を生み出すことができる 5　一括して権利変換(登記簿整理)を行うことが出来る 6　部分的に整備完了したところから、土地の使用収益ができる 7　様々なケースに対応した区域設定・事業実施することが可能
短所 課題	**1　高価、再建は遅い・切土する山の土地利用** **2　手続きに時間を要する** (1)　都市計画区域・都市計画区域マスタープランを新たに定める必要がある場合もある (2)　事業区域を都市計画決定する必要がある (3)　75ha 以上の場合、環境影響評価が必要である (4)　**被災市街地復興特別措置法による地区要件を満たさない場合**がある(被災面積:概ね 20ha 以上、被災戸数:概ね 1000 戸以上) (5)　組合施行の場合、2/3 の地権者の同意が必要である (6)　組合施行の場合、林地開発許可が必要か？ (7)　組合施行により、被災市街地復興特別措置法による土地区画整理事業が実施可能か？ 3　事業手法の確実性 (1)　土地評価を地積式での事業実施(可能性あり) (2)　沿岸地域は国土調査が行われていない地域が多い。(登記簿で権利を確定して実施) (3)　区画整理事業実施団体となる市町村の体制が不十分(職員数が不足) (4)　**土地区画整理実施中の箇所における当該手法の導入**
提案	1　特区若しくは特別区画整理事業により課題を解決する 2　復興ビジョンをもって、都市計画区域マスタープランと解する。



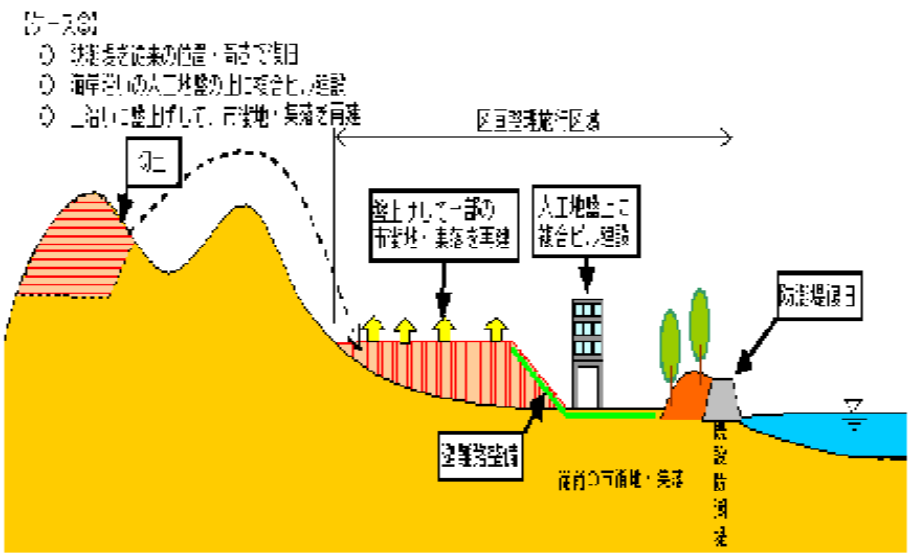


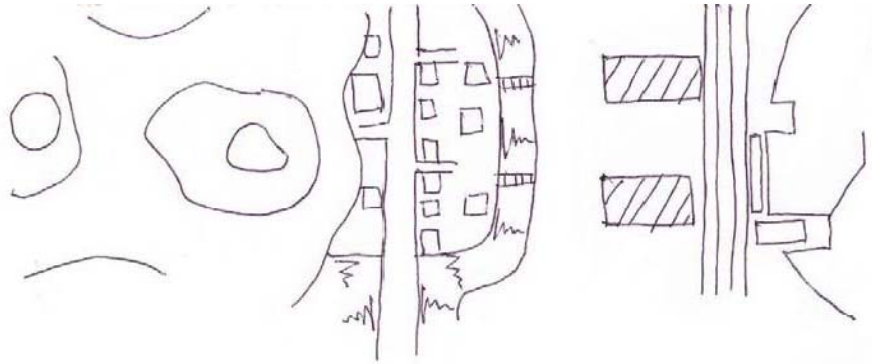
項目	内　　容
パターンの概要	1　市街地形成のツールとして、以下のような各種公共施設の用地を確保出来る (1)　海岸防災林(マウンドの造成と植栽)、(2)　鉄道、避難路 **2　種地の確保が必要**
長所	**1　恒久的安全確保・景観改善・切土する土地も一体利用・海沿いに新たな土地利用** 2　地域としてコミュニティを維持しながら集団移転することが可能 3　将来的な市街地を見通したまちづくりを実施することができる 4　公共施設に係る用地を生み出すことができる 5　一括して権利変換(登記簿整理)を行うことが出来る 6　部分的に整備完了したところから、土地の使用収益ができる 7　様々なケースに対応した区域設定・事業実施することが可能
短所 課題	**1　高価、再建は遅い** **2　手続きに時間を要する** (1)　都市計画区域・都市計画区域マスタープランを新たに定める必要がある場合もある (2)　事業区域を都市計画決定する必要がある (3)　75ha 以上の場合、環境影響評価が必要である (4)　**被災市街地復興特別措置法による地区要件を満たさない場合**がある(被災面積:概ね 20ha 以上、被災戸数:概ね 1000 戸以上) (5)　組合施行の場合、2/3 の地権者の同意が必要である (6)　組合施行の場合、林地開発許可が必要か？ (7)　組合施行により、被災市街地復興特別措置法による土地区画整理事業が実施可能か？ 3　事業手法の確実性 (1)　土地評価を地積式での事業実施(可能性あり) (2)　沿岸地域は国土調査が行われていない地域が多い。(登記簿で権利を確定して実施) (3)　区画整理事業実施団体となる市町村の体制が不十分(職員数が不足) (4)　**土地区画整理実施中の箇所における当該手法の導入**
提案	1　特区若しくは特別区画整理事業により課題を解決する 2　復興ビジョンをもって、都市計画区域マスタープランと解する。





項目	内　　容
パターンの概要	1　市街地形成のツールとして、以下のような各種公共施設の用地を確保出来る (1)　人工地盤・複合ビルの整備、(2)　海岸防災林(マウンドの造成と植栽)、(3)　鉄道 **2　種地の確保が必要**
長所	**1　恒久的安産確保・比較的安価、再建は速い** 2　地域としてコミュニティを維持しながら集団移転することが可能 3　将来的な市街地を見通したまちづくりを実施することができる 4　公共施設に係る用地を生み出すことができる 5　一括して権利変換(登記簿整理)を行うことが出来る 6　部分的に整備完了したところから、土地の使用収益ができる 7　様々なケースに対応した区域設定・事業実施することが可能
短所 課題	**1　手続きに時間を要する** (1)　都市計画区域・都市計画区域マスタープランを新たに定める必要がある場合もある (2)　事業区域を都市計画決定する必要がある (3)　75ha 以上の場合、環境影響評価が必要である (4)　**被災市街地復興特別措置法による地区要件を満たさない場合**がある(被災面積:概ね 20ha 以上、被災戸数:概ね 1000 戸以上) (5)　組合施行の場合、2/3 の地権者の同意が必要である (6)　組合施行の場合、林地開発許可が必要か？ (7)　組合施行により、被災市街地復興特別措置法による土地区画整理事業が実施可能か？ 2　事業手法の確実性 (1)　区域の設定を**飛び地としての事業実施の確実性**(所管庁の見解は？**・地権者の意向は？**) (2)　土地評価を地積式での事業実施(可能性あり) (3)　沿岸地域は国土調査が行われていない地域が多い。(登記簿で権利を確定して実施) (4)　区画整理事業実施団体となる市町村の体制が不十分(職員数が不足) (5)　**土地区画整理実施中の箇所における当該手法の導入**
提案	1　特区若しくは特別区画整理事業により課題を解決する 2　復興ビジョンをもって、都市計画区域マスタープランと解する。





項目	内　　容
パターンの概要	1　市街地形成のツールとして、以下のような各種公共施設の用地を確保出来る (1)　人工地盤・複合ビルの整備、(2)　海岸防災林(マウンドの造成と植栽)、(3)　鉄道、避難路 **2　種地の確保が必要**
長所	**1　比較的安価で再建は速い・海沿い居住と高台居住に対応** 2　地域としてコミュニティを維持しながら集団移転することが可能 3　将来的な市街地を見通したまちづくりを実施することができる 4　公共施設に係る用地を生み出すことができる 5　一括して権利変換(登記簿整理)を行うことが出来る 6　立体換地を実施することが出来る 7　部分的に整備完了したところから、土地の使用収益ができる 8　様々なケースに対応した区域設定・事業実施することが可能
短所 課題	**1　複合ビルにはライフライン対策が必要** **2　手続きに時間を要する** (1)　都市計画区域・都市計画区域マスタープランを新たに定める必要がある場合もある (2)　事業区域を都市計画決定する必要がある (3)　75ha 以上の場合、環境影響評価が必要である (4)　**被災市街地復興特別措置法による地区要件を満たさない場合**がある(被災面積:概ね 20ha 以上、被災戸数:概ね 1000 戸以上) (5)　組合施行の場合、2/3 の地権者の同意が必要である (6)　組合施行の場合、林地開発許可が必要か？ (7)　組合施行により、被災市街地復興特別措置法による土地区画整理事業が実施可能か？ 3　事業手法の確実性 (1)　土地評価を地積式での事業実施(可能性あり) (2)　沿岸地域は国土調査が行われていない地域が多い。(登記簿で権利を確定して実施) (3)　区画整理事業実施団体となる市町村の体制が不十分(職員数が不足) (4)　**土地区画整理実施中の箇所における当該手法の導入** 4　盛土材の確保
提案	1　特区若しくは特別区画整理事業により課題を解決する 2　復興ビジョンをもって、都市計画区域マスタープランと解する。