

第3回 山元町震災復興有識者会議  
【土地利用構想実現のための手法の例】

平成23年8月28日

山元町

# 1. 土地利用構想実現のための手法の例

## (1) 居住に適さない地域への建築の規制

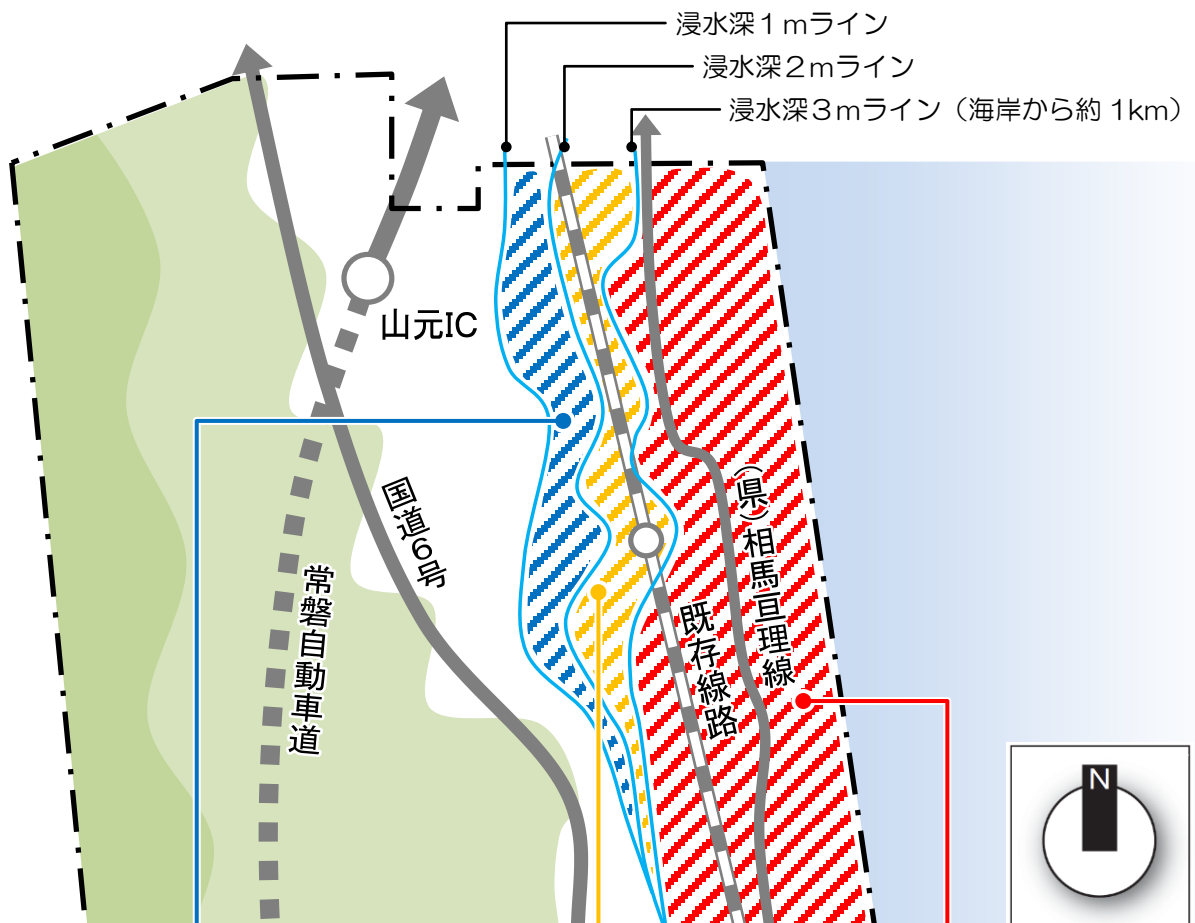
### ① 災害危険区域（建築基準法）

- ・災害の危険が著しい区域について、住宅の建築を禁止したり制限したりする制度。（既存の建物を修繕し、維持することは可能）
- ・事業所、店舗など、居住を目的としない建物の建築は可能。

### ■災害危険区域の適用イメージ

○災害危険区域の基本的な考え方（案）

- ・今回の浸水被害は、浸水深 1m 未満では床上浸水程度であった。一方、2m 超では大規模半壊・全壊が多発したことから、以下のように規制内容を想定する。
- ・今回の津波の浸水深が1 m～3mの範囲であった地域については、敷地・建物の建て方などに制限を設けることで、財産を守る。
- ・津波の高さが3mを超えるなど、被害が大きかった地域（海岸から約1 kmの範囲）については、住宅の新築・増改築を禁止する。



○災害危険区域 第3種  
（浸水深 1～2m）  
・新增改築は条件付きで可  
（床上浸水程度に被害を抑えられる構造\*とする）

○災害危険区域 第2種  
（浸水深 2～3m）  
・新增改築は条件付きで可  
（床上浸水程度に被害を抑えられる構造\*とする）

○災害危険区域 第1種  
（浸水深 3m超）  
・新增改築を禁止し、移転を促す

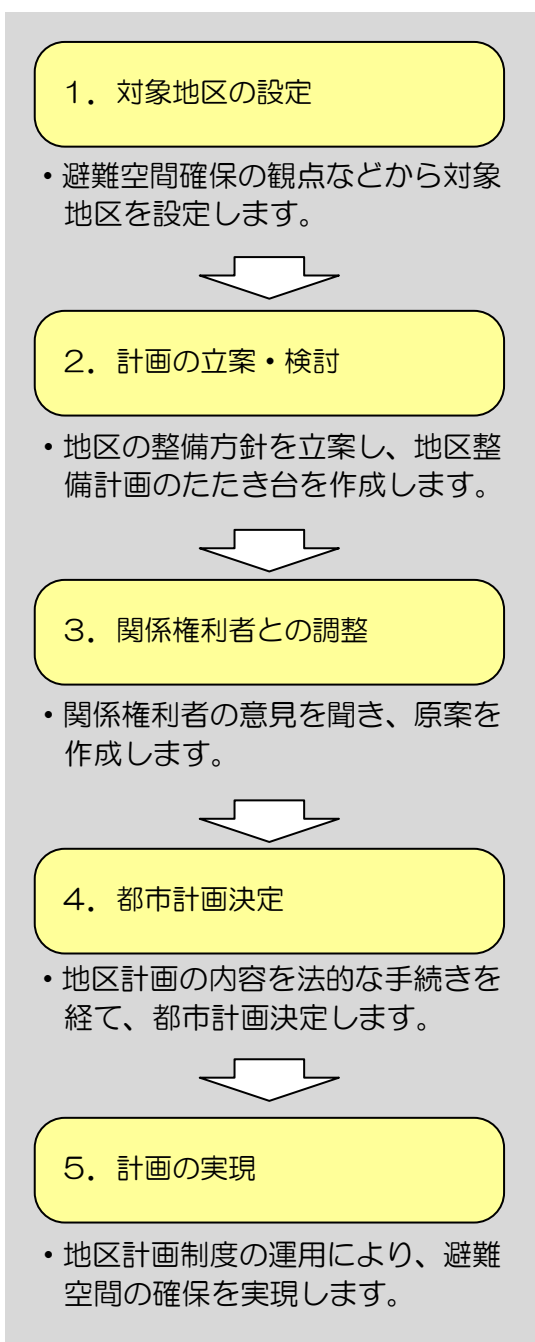
※浸水深に応じて構造を検討

## (2) 既存集落での減災措置

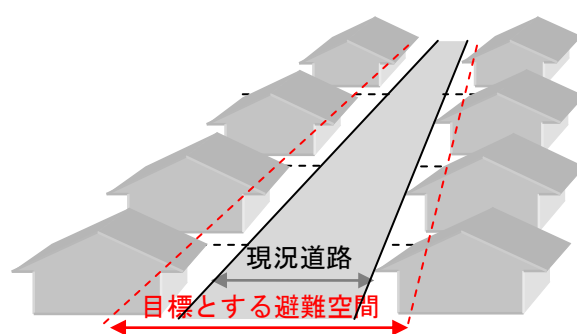
### ① 地区計画（都市計画法）

- 特定の地区を対象に、きめ細かい規制を設定できる制度。
- 地区計画では、道路や公園などの施設の配置や建築物の建て方などを、地区の特性や目指すべき方向性に応じて定めることができる。
- 津波被害が比較的小さい住宅が立ち並ぶ地域などでは、今後、避難空間が確保された居住環境を形成するため、道路からの壁面後退（セットバック）や、塀の構造制限などが考えられる。

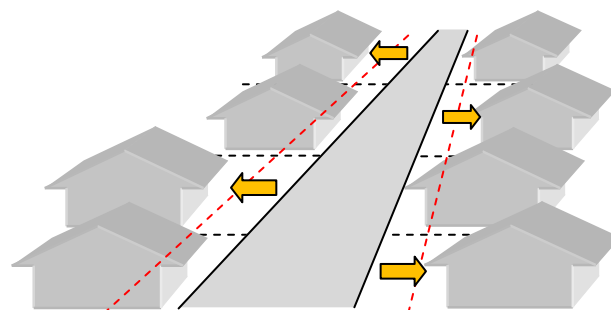
### ■地区計画の策定手順



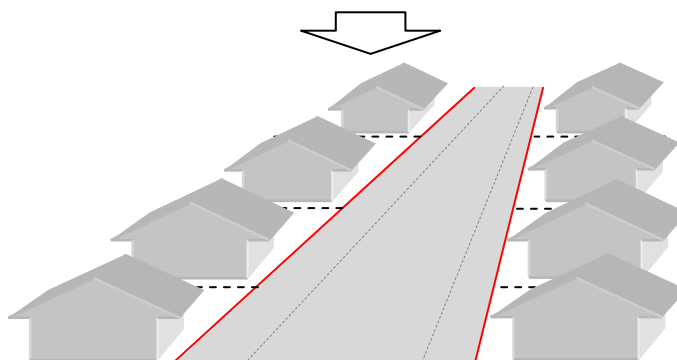
### <避難空間確保のイメージ>



狭隘道路の拡幅を目指します。



建物を建てる際に、セットバックを行います。



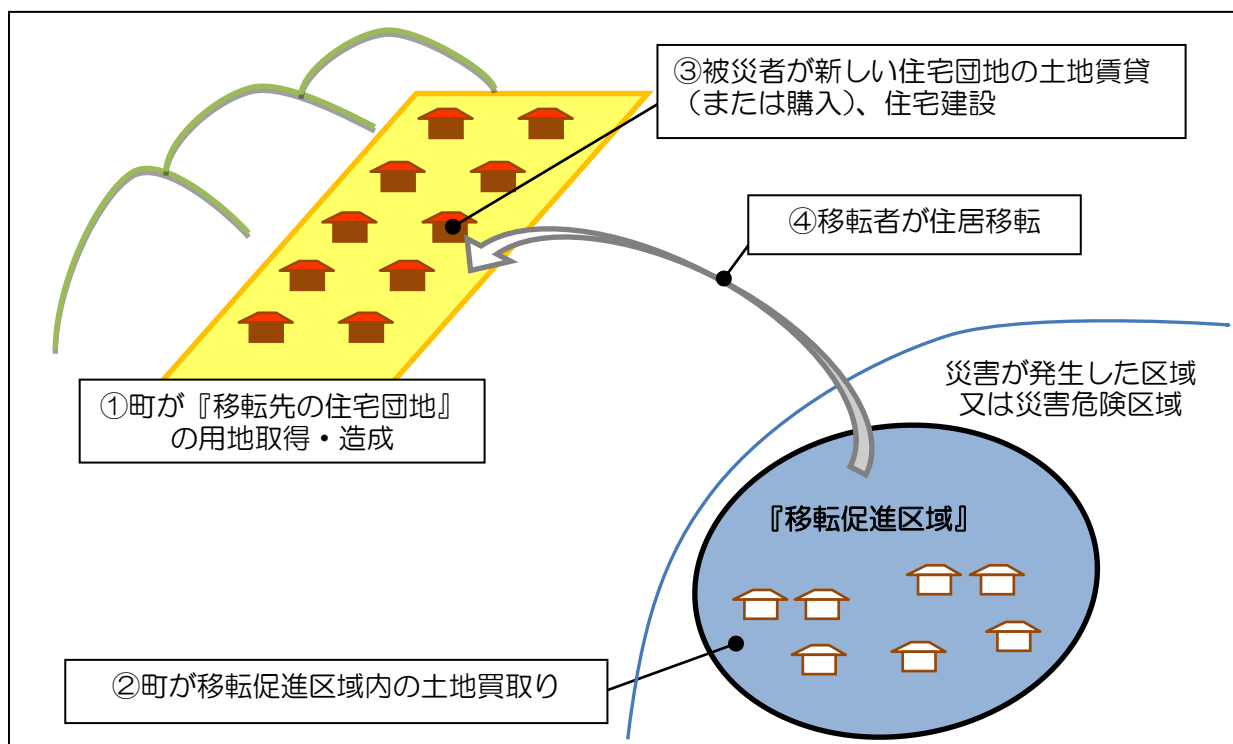
避難空間が確保された住宅地が形成されます。

### (3) 住宅移転の促進

#### ① 防災集団移転促進事業

- ・災害が発生した地域又は災害危険区域（P1参照）の内、住民の居住に適さ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、国からの補助を受けながら、当該地方公共団体（山元町）が移転先の住宅団地の整備や移転費用の補助等を行う事業です。

#### ■事業の流れ

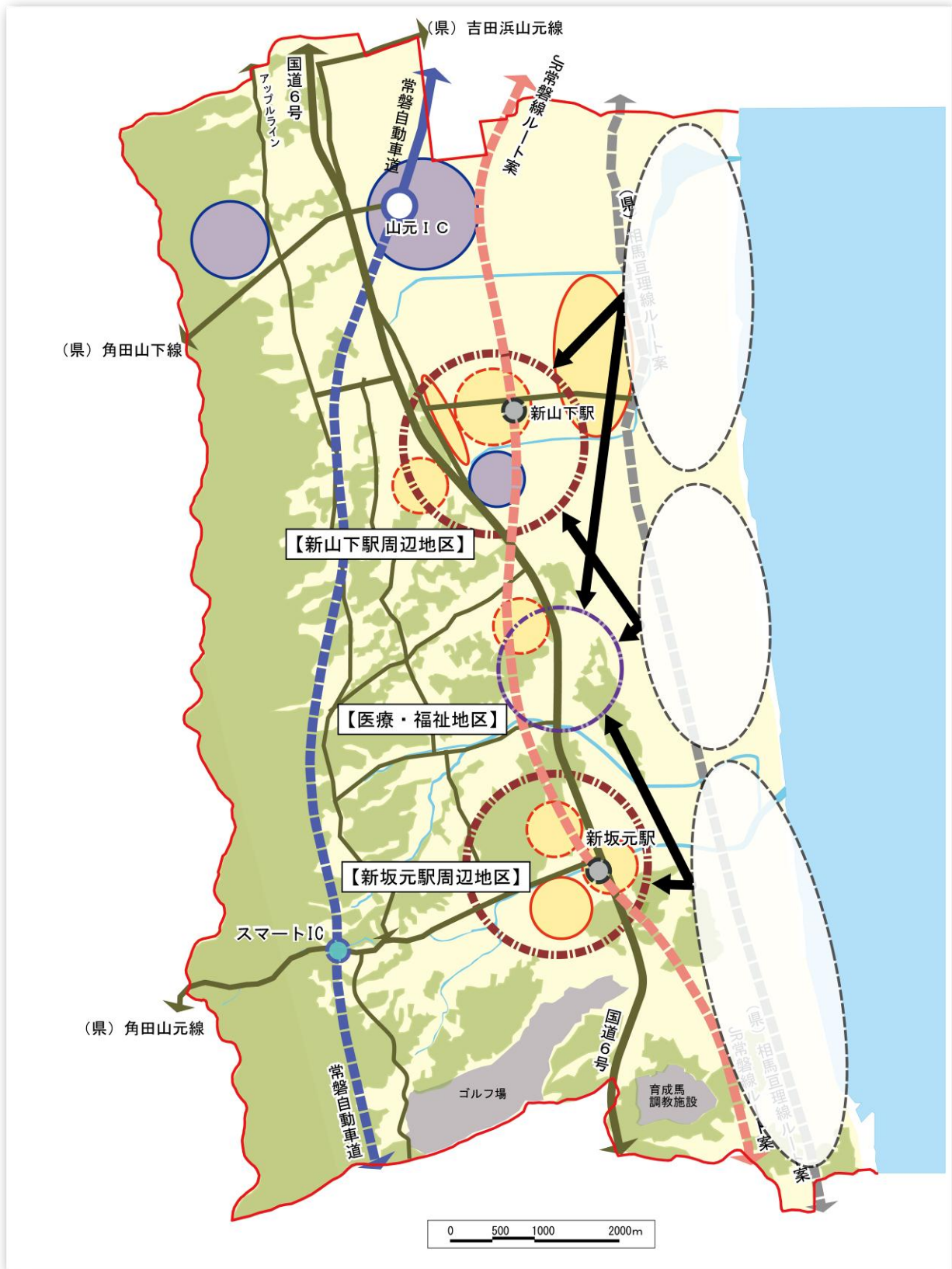




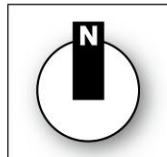




#### ■事業の採択条件等

- ・移転先の住宅団地に10戸以上（移転しようとする住居の数が20戸を超える場合はその半数以上の戸数）が集団で移転すること
- ・移転促進区域内にある全ての住居が移転され、町が全ての土地を買取ること

#### ■補助等の内容及び条件について（要約）

- ① 町が整備する『移転先の住宅団地』の基準面積
  - ・住宅に係る敷地の基準面積：330㎡/戸（基準面積を超えるものは補助対象外）
- ② 町が移転促進区域内の土地を買取る際の価格
  - ・災害の発生するおそれがある危険区域であることを考慮した価格
- ③ 町は、住宅建築・土地購入における借入金の利子相当分を補助する。
  - ・年利率が8%を超える場合は、年利率8%として算定した額（最大406万円/戸）
- ④ 町は、移転者の住居の移転費用（引越費用、従前家屋の撤去費用等）を補助する。
  - ・限度額は78万円（離農する場合は限度額237.2万円）



	新居住用地		町内ネットワーク (国道・県道・町道 (既設))	
	産業系用地		移転対象エリア	
	医療福祉関連施設 集積エリア			
	既存集落			

**「移転計画図(案)」**

※ J R 常磐線及び県道相馬亘理線のルート並びにスマート I C については関係機関と調整中

## ② 災害公営住宅

- ・ 災害により住宅を失い、自力では住宅の確保ができない方を対象として、低廉な家賃で入居できる町営住宅。
- ・ 建築から一定期間が経過したのち、災害公営住宅の入居者に払い下げられることも可能。

### ■入居対象者

- ・ 東日本大震災の発災日から3年間は、当該災害により住宅を失った方。
- ・ 入居収入基準要件と同居親族要件はなし。

### ■入居家賃

- ・ 災害公営住宅の家賃は、世帯の収入と入居される住宅の大きさ等によって決定されます。
- ・ 民間賃貸住宅に比較して、低廉な額となっています。

### ■建築形態等

- ・ 集合住宅を基本としますが、木造、一戸建ての建設もあります。
- ・ 建物床面積は、原則戸当たり19㎡～80㎡となります。

### ■災害公営住宅の売却

- ・ 耐用年数の1/4が経過した時点で入居者に売却可能。  
(木造住宅の場合、耐用年数30年より7年半で売却可能)

■災害公営住宅の整備事例

○新潟県長岡市（旧山古志村）

・木造2世帯1棟タイプ（左側が2階建て、右側は高床式）



・木造長屋タイプ



○石川県輪島市（松風台団地）

・木造2世帯1棟タイプ



○秋田県秋田市（秋田県営南ヶ丘住宅）

- ・木造平屋タイプ



○岩手県陸前高田市（県営鳴石住宅）

- ・木造長屋タイプ

