

## 第6章 東部被災地域の住まいの再建



## 第1節 総論

### 1. 総論

東日本大震災は、これまで取り組んできた防災対策や都市づくりの想定をはるかに超えた大災害であった。数百年から千年に一度ともいわれた巨大津波は、多くの人命を奪い、人々の住まいと地域の営みに大きな被害をもたらした。

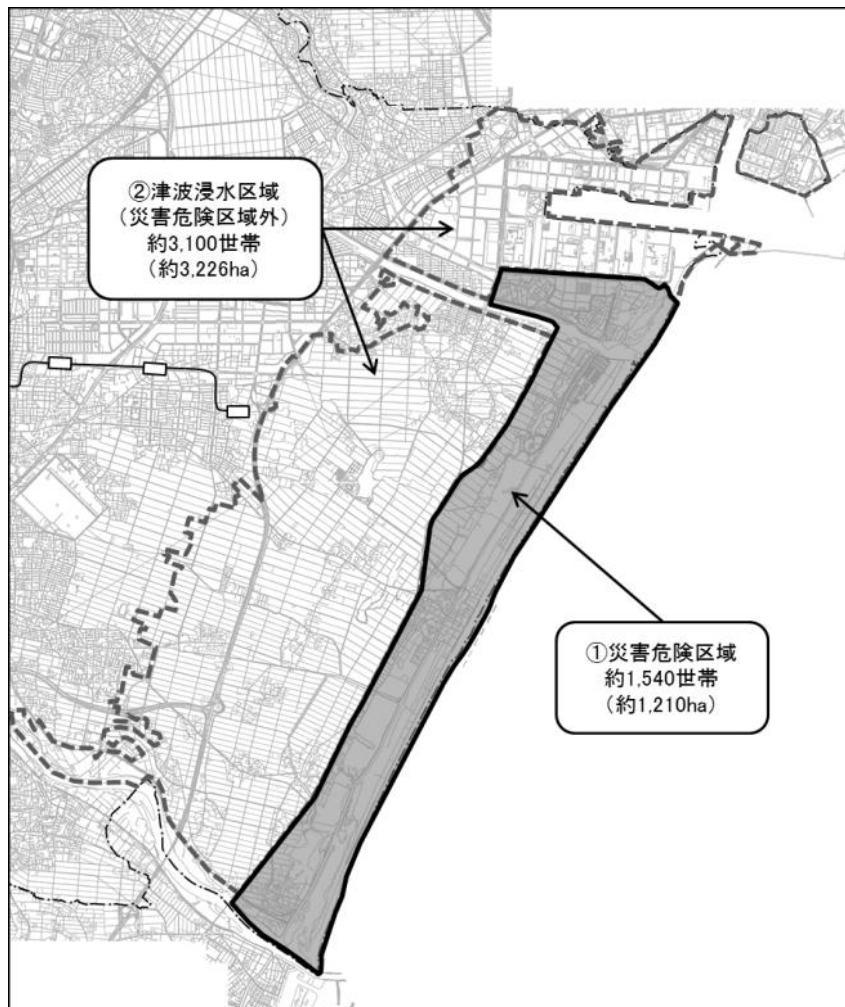
仙台平野が広がる本市東部地域の津波浸水面積は約4,500ha（本市域の約5.7%）に及び、一帯は壊滅的な被害を受けた。

本市では、今回の津波被害を受け、東部地域の土地利用の大幅な見直しを図る計画とし、津波被害を受けた地域の一部を災害危険区域（図表6-1-1中の①）に指定して住宅の新築等を禁止する建築制限を実施し

た上で、そこに住まいを所有していた方々に内陸部に移転してもらう防災集団移転促進事業を実施した。また、津波被害を受けたものの、建築制限を行わずに現地再建が可能となった地区（津波浸水区域 図表6-1-1中の②）に住まいを所有していた方々に対しても、本市独自の支援制度を創設して、住まいの再建を後押しすることとした。

土地利用の大幅な変更をとともなう防災集団移転促進事業を進め、移転した先を新たなふるさととしてつくり上げていく事業は、制度設計や合意形成、新たなまちづくりの検討、移転先の造成工事、そして住宅再建、コミュニティ形成という複雑なプロセスを伴う事業であった。

図表 6-1-1 災害危険区域と津波浸水区域



## 第2節 東部復興まちづくりの方向性

本市の復興事業は、主に住まいを失った方への住宅再建に係る事業を最優先として進められた。震災の教訓を踏まえ、災害の被害を最小化する「減災」を基本とし、多重防御による安全なまちづくり、安全な住まいの確保を目指して進められた。

本節では、東部の復興まちづくりへの第一歩として、市震災復興計画策定（平成23年11月）、災害危険区域指定（同年12月）など、津波被災からの住まいの再建に関する基本的な方向性を固めるに至るまでの取り組みを記述する。

### 1. 発災後の庁内検討から震災復興ビジョンの策定まで

#### （1）庁内検討から町内会長等ヒアリングまで

##### ①庁内での検討開始

本市では、発災から約10日後の平成23年3月22日より、津波被害を受けた東部沿岸地域の復旧・復興に向け、どのような手法や選択肢、国の制度があるのか、都市整備局内にて、週1、2回のペースで局長から一般職員までが参加する勉強会を開催し、研究、検討を重ねた。そこでは東部地域の新たなまちづくりに向けて、将来、同様の被害を繰り返さないよう、住まいの再建と地域の再生にあたり、住民の安全・安心の確保を最優先にしつつも、単なる原状復旧ではなく、防災施設の整備や原位置からの移転による新たなまちづくり、土地利用の見直しも視野に入れながら検討がなされた。

##### ②町内会長等へのヒアリング

4月27日から5月1日にかけて東部地域の復興に関して、地元に対して現時点での市の考えを示し、意見を聞くため、津波被災地区の町内会長を対象としたグループヒアリングを都市整備局、宮城野区、若林区の共同で実施した。ヒアリング時には前述①の勉強会での検討を経て、「仙台市東部

地域における復興まちづくりの方向性」をまとめ、提示した。まちづくりの方向性として、防災施設の整備とともに、被害が甚大だった地域では集団移転や建築制限について検討していくことを明記した。

本ヒアリングでは、集まった町内会長等から「今後の市の具体的な方向性が見えない」、「地元では移転に賛成の人も多くいるが、反対の人も一定程度いる」などの意見や、引き続き地元の意向を聞いてほしいという意見があった。また、移転に際して、新たな住居確保のための資金面での不安を訴える意見なども多かった。

#### （2）住まい等に関するアンケート調査の実施

5月5日から10日にかけて、津波により被災し、主に避難所に避難していた方を対象に、住まい等に関するアンケート調査を実施し、原位置からの移転や住まいの再建方法等に関する意向把握を行った。

配布数2,903件、有効回答は1,770件（回収率約61%）であった。

アンケートの調査結果では、特に被害が大きかった地域（おおむね全壊～半壊）では、財政的支援等の条件付きも含めた移転希望が約64%、被害が大きかった地域（おおむね半壊～一部損壊）でも、同様の移転希望が約半数となり、資金面等での不安はあるものの、原位置からの移転を希望する方が多くいることが分かった。

#### （3）震災復興ビジョンの策定

住まい等に関するアンケート調査や、5月21日から5月29日にかけて各区で開催した市長と町内会長等による復興座談会での意見聴取等を踏まえ、5月30日、「仙台市震災復興ビジョン」（以下、「復興ビジョン」という。）を策定し、「減災」の考え方、エネルギー利用に関する新たな取り組みを推進する「新次元の防災・環境都市」など

を掲げた。

この中で、東部地域の住まいの再構築については、①減災を基本とした施設整備（海岸堤防や道路のかさ上げ等による津波対策の多重防御）、②土地利用の見直しや建築制限等による総合的な防災対策、③具体的な移転対象や建築制限の区域については津波浸水シミュレーションに基づき検討、などを記載した。

6月12日から26日にかけては、復興ビジョンの策定を受け、市民を対象とし市長も出席した「復興まちづくり意見交換会」が開催され、約660名が参加、津波被害を受けた宮城野区、若林区の会場では、建築制限の区域（線引きの位置）や土地の買い取り等についての質問が出された。

## 2. 防災集団移転促進事業実施に向けた検討

### （1）津波浸水シミュレーションの実施

#### ①津波浸水シミュレーションの概要

津波浸水シミュレーションは、国土交通省支援の下、6月から東北大学と日本アイ・ビー・エム株式会社の協力を得て行った。

シミュレーションは、3月11日の震災直後の地形（地盤沈下を考慮したもの）をベースに、発災当日の潮位（T.P. -0.42m）による現況再現シミュレーションと実浸水とがほぼ一致したことを確認した上で、大潮時の満潮位（T.P. +0.76m）を前提に、沿岸部に建設する海岸堤防と、既存の県道塩釜亘理線を盛り土構造とするかさ上げ道路により、各地域の津波による浸水深がどのようになるのかをシミュレーションした。

#### ②シミュレーションの見直し

8月中旬までに行ったシミュレーションでは、海岸堤防とかさ上げ道路による津波の減災効果が確認できた一方で、一部の地区では、震災時の津波よりも浸水深が増す結果になることが明らかとなったため、その見直しを行うこととした。

9月上旬、見直しを行ったシミュレーションの結果が出たことから、これを前提に仙台市震災復興計画中間案を策定した。中間案では、津波浸水シミュレーションで予測される浸水深が2mを超える、かさ上げする県道より東側の地区と、県道より西側でも予測浸水深が2mを超える一部の地区を、防災施設の整備を行ってもなお危険性が高い地区として、住宅の新築や増築を禁止し、安全な内陸部への移転を促進して住まいの安全を確保することとした。

その後も集団移転の移転対象地区の指定は、建築制限という強い私権制限を伴うことや、移転となる被災者の負担も大きいことから、可能な限りその区域が小さくなるよう検討を重ねた。かさ上げ道路の直線化や井土浦海岸堤防の延伸など堤防の位置を見直し、10月末までに再度シミュレーションを行った。

### （2）第1回東部地域まちづくり説明会

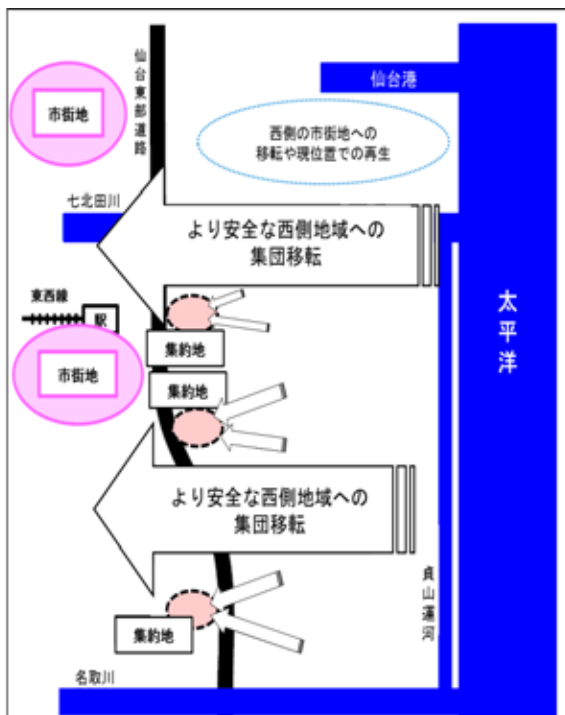
8月20日から31日にかけて、第1回東部地域まちづくり説明会（計15回）を開催し、被災者に直接説明を行った。対象者数は約3,700人で、参加者数は約2,800人となった。説明会では、土地利用方針と建築制限の基本的な考え方を示した。

移転先の候補地としては、田子や荒井などの土地区画整理事業地区（予定含む）の他に、復興ビジョンの中で集約地として示した仙台東部道路の近接地域で、盛土等により安全性を確保した造成地などが想定される旨、説明した。参加者からは、建築制限がかかる地域を早く示してほしいという意見のほか、国の防災集団移転促進事業や土地の買い取りに関する質問、移転先の希望など、住まいの再建に向けた具体的な質問や意見が出された。

説明会では、海岸堤防やかさ上げ道路などの防災施設の整備により、津波浸水深が一定の数値（2m）以下になることをもって、「その地域では一定の安全性が確保できる

目安とする」という方向性を示した。これは、2004年のインド洋大津波による被害実績や、今回の津波における国直轄の調査結果を受けてのもので、津波浸水深が2mを超えると、甚大な建物被害が発生し始め、死亡率も急増することが確認されていたことによるものである。

図表 6-2-1 集団移転イメージ（仙台市震災復興ビジョン）



### （3）第2回東部地域まちづくり説明会

9月24日から10月2日にかけて第2回東部まちづくり説明会（計19回）を開催した。対象者数は5,677人で、参加者数は3,120人となった。説明会では、シミュレーションの結果を受けての移転対象地区案、建築制限案を提示するとともに、防災集団移転促進事業を実施した場合の想定スケジュールを説明し、市造成団地および土地区画整理事業地（荒井西・荒井南地区）の造成工事完了を平成26年度末とした。

### （4）地域からの要望書の提出

9月12日付けおよび10月21日付けで岡

田地区町内会連絡協議会から、県道東側を一律に建築制限することへの反対意見、かさ上げを行う県道の直線化による現地再建への要望書が提出された。

また、10月11日付けで六郷地区町内会連合会、藤塚町内会、井土町内会、種次町内会、二木町内会および三本塚町内会の連名で、井土浦海岸堤防の名取川までの延伸と、現地再建への要望書が提出された。

### （5）津波浸水シミュレーション等に関する説明会

地域からの要望などを踏まえて再度見直しを行った津波浸水シミュレーションの結果について、11月5日、6日、「津波浸水シミュレーション等に関する説明会」（計5回）を開催し、関係する4町内会（南蒲生、新浜、種次、井土）に説明を行った。

対象者数は約800人で、参加者数は約580人となった。説明会では、かさ上げ道路の位置の見直し（直線化）や、国との協議を踏まえた海岸堤防の延伸によるシミュレーション見直しの内容を説明した。

参加者からは、移転を望む声が上がったほか、集団移転の対象から外れた場合に、現地再建する人および自ら移転する人への支援を求める意見も出され、大きな課題として検討を進めることとなった。

### （6）住宅等の再建に関するアンケート

10月28日から11月22日にかけて、移転対象予定地区の内外の浸水区域の土地・建物所有者を対象に、住宅等の再建に関するアンケート調査を実施した。送付者数4,806人のうち、2,691人（回収率約56%）から回答を得た。

回答結果は、移転対象予定地区の土地・建物所有者の意向としては、移転したいまたは移転はやむを得ないと回答した方が86.4%であり、多くの方が移転についてやむを得ないと考えていることが分かった。また、移転対象予定地

区外の土地・建物所有者の意向としては、移転したいと回答した方が 31.8%、元の場合で生活したいと回答した方が 61.4%であり、現地再建を望む声が比較的多いことが分かった。

本市では、ここまで実施してきたさまざまな住民説明会やアンケート調査の結果などを踏まえ、防災集団移転促進事業実施の適否を判断していった。

## (7) 国への要望

### ①防災集団移転促進事業関係の要望

防災集団移転促進事業の総事業費は、その範囲や対象世帯数等によって変わってくるが、本市では当初から数百億から一千億円もの事業費となることが想定された。従来の防災集団移転促進事業の国庫補助率は4分の3と、他の補助事業に比べて高い補助率ではあるものの、4分の1であっても、対象世帯数の多さから市の負担が大きく、また移転戸数1戸あたりの補助対象事業費の上限額 17,265 千円/戸が定められており、本市においては移転先の用地費が高額になり、この額を大きく超えて非常に大きな負担となることが想定された。

また、防災集団移転促進事業では、移転元の土地を本市が買い取ることができるが、被災によって地価が減価（20%または 25%）しており、説明会などでは、被災者から被災前の価格での買い取りを要望されていたことから、安全な地域への住まいの移転の促進に向けて、4月以降、補助率のかさ上げや上限額の撤廃、被災前の価格での跡地買い取り等について国への要望を行った。

### ②防災集団移転促進事業以外の要望

防災集団移転促進事業では、集団移転先で土地購入や住宅建築のために設定したローンに対する利子相当額補助や、移転先への引っ越し費用補助、被災した住宅用地等の買い取りを実施することができるが、これらの内容は、災害危険区域内から本市が

整備する移転先に集団移転する方に限られていた。

災害危険区域の指定は、本市東部に整備する津波防御施設と、津波浸水シミュレーションを踏まえて実施する予定であったが、その境界は一本の道路（県道塩釜亘理線等）である。この道路は、復興事業として新たにかさ上げを行い、津波の多重防御機能を持たせることとなるが、今回の津波では、道路を挟む近隣に大きな被害の差はなかった。災害危険区域を指定するという事は、その境界内外で被災者の支援に差が生じることを意味した。

また、災害危険区域となる地区に住宅を所有していた方でも、本市が整備する移転先に集団移転をする方は支援の対象となるが、本市が整備する移転先以外の地に移転する方（以下、「単独移転者」という。）は対象とはならなかった。

このように、発災当時の制度は、津波による被害の程度に応じた支援内容になっておらず、こうした災害危険区域内外の方への支援の差や、集団移転者と単独移転者との支援の差は、本市の震災復興計画の津波被災地域への支援の枠組みを考える上での大きな課題の一つであり、地元への説明会等でも、この支援の差について多く指摘されていた。

本市では、上記支援の差の解消も含め、国へのさまざまな制度拡充の要望を行ってきたが、実現が困難と考えられる部分について、10月頃から、本市独自の支援ができないか検討を開始した。

## (8) 市独自支援制度創設の検討（平成 23 年度）

### ①借地料免除制度

#### ア. 概要

本市が提供する集団移転先宅地については、本市からの買い取りか借地かのいずれかを選択することができるが、このうち借地を選択した場合に、各被災者が所有して

いた土地・建物の損失額に相当する借地料を免除するものとして免除期間を設定する本市の独自支援制度である。

## イ. 制度創設の背景

制度創設の背景には、以下の4点がある。

- ・移転先に想定していた宅地の多くは既成市街地に隣接しており、移転元と比べて地価が高く被災者の負担が大きいこと
- ・移転元の土地の地価が被災により減価（20%または25%）しており、被災者からは、住宅再建に向けて被災前の価格での買い取りを要望されていたこと
- ・防災集団移転促進事業では、移転元に住宅が残存している場合に建物移転料の補助が認められたが、津波被害の実態としては、ほとんどの住宅が流失しており、住宅が残存しているのは比較的被害が小さい場合であった。住宅が残存している方には建物移転料が補助されるが、全流失の方には被害が大きくても支給されない。より手厚い支援が必要な大多数の方に建物移転料が補助されないという不公平感の大きい状況となっていたこと
- ・住宅の流失を免れた被災者の中には、公費解体などにより、既に住宅を取り壊している被災者が少なくなく、取り壊したことで建物移転料の補助が適用されないため、不公平感が生じる状況が生まれていたこと

これらの背景を考慮しながら、移転者間の支援バランスに配慮しつつ、住宅再建の負担軽減、特に土地取得負担の大幅削減を図り、再建を促進するため、移転先宅地を本市から借地する場合、被災前後の土地価格差額と、流失建物等の移転料相当額の一部に対し、現金を支給する代わりに、移転先の借地料に充当し、その分の借地料を免除する制度を創設することとした。

## ②単独移転者の支援（がけ地近接等危険住宅移転事業の活用）

防災集団移転促進事業では、移転先における土地購入・住宅建築に対する利子相当額補助等の支援を受けることができるが、集団移転先の宅地以外の場所に単独で移転する方に対してはこうした支援がなく、課題となっていた。

他都市の事例収集を行う中で、新潟県中越地震において、小千谷市や長岡市が、国の他の補助制度である「がけ地近接等危険住宅移転事業」を、防災集団移転促進事業と併用することにより、単独移転者への補助を行っていたことを確認した。しかし、「がけ地近接等危険住宅移転事業」の趣旨は、「危険な住宅を移転する」ことであり、住宅が残っていることが前提であったため、住宅流失に同事業が適用されるかどうか、引き続き検討を進め、適用できない場合は本市の独自支援制度を創設することも想定したが、過去の国からの通知（昭和59年4月10日付け建設省住防発第13号）において、津波被災地域でも活用できる制度であることを確認した。その後、平成24年3月には、被災後に復旧・復興のためにやむを得ず除却した住宅についても、被災前に住宅が立地していたことを確認できれば、補助の対象と認められることとなった。

これを受けて本市では、単独移転者について、基本的ながけ地近接等危険住宅移転事業を活用して支援することとした。

なお、国のがけ地近接等危険住宅移転事業は、事前の補助申請が条件であるが、交付申請前に住宅ローンの契約等が終わっていた方も多かったことから、独自支援制度を創設し、遡及対応として支援を行うこととした。

## 3. 震災復興計画の策定と災害危険区域の指定

### （1）震災復興計画の策定

多くの市民からの意見と、市議会での集



中的な議論を踏まえ、平成23年11月末、市議会臨時会での全会一致の可決をもって「仙台市震災復興計画（以下、「復興計画」という。）」を策定した。復興計画期間は、平成23年度から平成27年度末までの5年間とし、被災地において最短の計画期間となっている。

復興計画では、予測される浸水深が2mを超える地区（図表6-1-1の①参照）を津波による被害の危険性が高い地区とし、住宅の新築や増築等を禁止し、内陸部への移転を促進することにより、安全な住まいの確保を図ることとした。移転先としては田子西地区、荒井東地区の土地区画整理事業地や荒井地区の土地区画整理事業予定地等のほか、仙台東部道路に近接する地域などを候補地とし、移転する方々の意見を聞きながら選定すること、移転を進めるにあたっては、防災集団移転促進事業の活用を基本としつつ、本市独自の支援制度により移転にかかる負担のさらなる軽減を図ることとした。

一方、予測される浸水深が2m以下となる地区（図表6-1-1の②）については、建築に関する制限は行わず、避難施設の整備や、より安全な地域への移転、原位置での防災性の向上に対する本市独自の支援制度を創設することを明記した。

## （2）災害危険区域の指定

災害危険区域とは、地すべりや津波などによる危険の著しい区域について、建築物の新築・増改築に関し制限を設ける区域をいい、建築基準法第三十九条に基づき地方自治体が条例で区域を指定するものである。

災害危険区域のうち、特に住民の居住に適当でないと認められる区域は、住居の集団移転（防災集団移転促進事業）を促す「移転促進区域」とすることが可能で、移転に関わる経費は、国から補助金が交付される。

本市の東部津波被災地域では、海岸堤防・河川堤防やかさ上げ道路など、さまざま

な施設整備を行ってもなお、津波浸水シミュレーションの浸水深が2mを超える、津波による危険性の特に著しい区域を指定するため、震災復興計画策定直後の平成23年市議会第4回定例会に仙台市災害危険区域条例の一部を改正する条例を提出し、12月16日に可決された。

これに伴い、災害危険区域に指定された区域（図表6-1-1の①）では、住居の用に供する建築物の新築、増築等が制限されることとなった。

## （3）移転促進区域の決定について

移転促進区域は、災害危険区域内のうち、住民の生命、身体およ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として、国庫補助金を活用して防災集団移転促進事業を実施するために設定する区域のことをいう。

本市では災害危険区域内の7地区（和田・西原地区、蒲生・港地区、南蒲生地区、新浜地区、荒浜地区、井土地区、藤塚地区）を対象とした。

移転促進区域は、防災集団移転促進事業として土地を買い取ることができる区域でもあるため、自分の土地が移転促進区域に含まれるかどうかは、移転者の資金計画上、非常に重要であり、再建方針を早期に確定してもらうため、12月17日に開催した防災集団移転促進事業等に関する第1回説明会で区域を提示した。

### 第3節 防災集団移転促進事業の実施

#### 1. 本市の防災集団移転促進事業の概要

##### (1) 東日本大震災における防災集団移転促進事業

防災集団移転促進事業は「防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律」に基づき、被災地域において住民の居住に適当でない区域にある住居の集団的移転を行う国の補助事業として、昭和47年より全国の被災自治体で実施されてきた。本市では、昭和53年の宮城県沖地震で活用事例があり、近年では、平成16年新潟県中越地震による被災地域で活用されている。

東日本大震災からの復興の円滑かつ迅速な推進と活力ある日本の再生に資することを目的に、平成23年12月7日、「東日本大震災復興特別区域法」（平成23年12月14日法律第122号）が成立（平成23年12月26日施行）し、同法に基づき、被災自治体が自らの復興計画に基づいて進める復興地域づくりを、国が財政面で支援することを目的とした東日本大震災復興交付金制度が創設された。

防災集団移転促進事業は、復興地域づくりに必要な事業の一つとして復興交付金の基幹事業となっている。復興交付金の対象事業では、被災自治体の度重なる要望を受け、下記のように補助要件が緩和され、事業の円滑な運用や被災者の負担軽減、被災自治体の財政負担の一層の軽減が図られている。

##### 【主に緩和された補助要件】

- ・住宅団地の戸数要件を緩和（10戸以上→5戸以上）
- ・移転者が住宅の再建に要する借入利子相当額補助の限度額を引き上げ
- ・補助対象経費の合計限度額を撤廃
- ・事業計画等の策定費用（計画策定費）を補助対象に追加
- ・公益的施設用地の取得および造成費を補助対象に追加

#### (2) 移転者への支援

##### ①防災集団移転促進事業による住宅再建支援制度

災害危険区域内の移転促進区域から集団移転先地に移転する方に対する利子相当額補助、移転跡地の売却を希望する方に宅地買い取りの支援が利用できる。また、建物が残存している場合は、建物移転料補助も適用となる。

防災集団移転促進事業における支援内容は、図表6-3-1のとおりである。なお、補助金申請は、②の単独移転者への利子相当額補助、住居移転補助と同様に、平成24年6月5日より受け付けを開始した。

図表6-3-1 防災集団移転促進事業における支援内容

住宅建設資金の借入利子相当額補助	
上限	金融機関から住宅建設資金を借りた場合457万円 土地代を含む場合206万円を加算（土地造成費を含む場合59.7万円を加算）
住居の移転に伴う費用の補助	
上限	80.2万円 (離農の場合239.4万円)
移転跡地の買い取り	
買取価格	不動産鑑定評価額に基づく価格
建物移転料の補助（住宅残存の場合）	
算定基準	公共用地の取得に伴う損失補償基準に準じた移転料

##### ②がけ地近接等危険住宅移転事業

災害危険区域内の危険な住宅の移転を促進するため、単独移転者が移転する際の利子相当額補助、住居移転補助等の支援を行うもの。

**図表 6-3-2 がけ地近接等危険住宅移転事業における支援内容**

住宅建設資金の借入利子相当額補助	
上限	金融機関から住宅建設資金を借りた場合 457 万円 土地代を含む場合 206 万円を加算 (土地造成費を含む場合 59.7 万円を加算)
住居の移転に伴う費用の補助	
上限	80.2 万円 (離農の場合 239.4 万円)

※平成 26 年 4 月 1 日から消費税率が 5%から 8%に引き上げられたことに伴い、①防災集団移転促進事業対象者および②がけ地近接等危険住宅移転事業対象者への支援として支給している引越し等の費用の補助上限額を 78 万円から 80 万 2 千円に、住宅の建設もしくは購入に対する利子相当額の補助上限額を 444 万円から 457 万円に増額するなどの改正が行われた。

**③本市の独自支援による住宅再建支援制度**  
**ア. 借地料免除制度**

移転先の土地を本市から借地して住宅再建する場合に、被災前後の土地価格差額と流失建物等の移転費用相当額の合算額を、借地料から免除する制度である。

**図表 6-3-3 借地料免除制度**

借地料の免除	
借地料免除額	被災前後の移転元の土地価格の差額と流失建物等移転料相当額の合計額 (市街化区域の集団移転先に移転する場合は 1,000 万円、市街化調整区域の集団移転先に移転する場合は 800 万円を上限とする)
免除期間	借地料免除額÷月額借地料 (50 年間で上限とする)

**イ. 単独移転者への遡及対応 (平成 24 年 6 月開始)**

やむを得ず交付申請前に単独移転に着手した方を支援するため、がけ地近接等危険住宅移転事業と同等の補助を独自支援として実施するものである。

被災から 1 年たち、既に単独で移転している方もいたことから、できるだけ早期の事業開始が求められており、平成 24 年 4 月より具体的な制度設計に着手した。制度設計に当たっては、補助対象者などの基本的な条件は平成 23 年度中に整理されていたため、その内容を踏まえ、本市の他事業の要綱や、新潟県小千谷市のがけ地近接等危険住宅移転事業補助金交付要綱を参考にして要綱を作成した。なお、前述の①および②についても同要綱に基づく事業としている。

また、申請者に配布する制度説明資料として作成した「申請の手引き」を平成 24 年 6 月 5 日に対象者に送付し、同日より受け付けを開始することとなった。

**ウ. 防災集団移転促進事業に係る復興まちづくり助成事業 (平成 24 年 5 月開始)**

災害危険区域内の移転促進区域の居住者による団体に対して、集団移転先や地域のまちづくりを考える活動を支援するため、「防災集団移転促進事業に係る復興まちづくり助成事業」を創設し、事務的経費や活動拠点の経費に対して助成を行うこととした。被災者からは、特に借上げ民間賃貸住宅入居者など遠方にいる方との連絡に費用(通信費等)がかかるとの意見も寄せられており、被災者の自主的な活動を促進するため、必要経費を助成することとしたものである。

平成 24 年 5 月 28 日から受け付けを開始し、荒浜移転まちづくり協議会において活用実績がある(第 17 章第 2 節参照)。

**図表 6-3-4 防災集団移転促進事業に係る  
復興まちづくり助成事業**

助成区分	助成対象経費	助成金額
団体運営に係る事務的経費	通信費、印刷製本費、消耗品（コピー用紙代等）等	助成対象経費の2分の1 年額30万円を上限
活動拠点施設に係る経費	活動拠点施設に係る光熱水費、備品費（コピー機、机等のリース料）等	・施設整備費：年額150万円上限 ・光熱水費：年額20万円上限 ・備品費：年額50万円上限

**エ. 住宅建設等に要する経費の補助（平成 26 年 2 月開始）**

津波により車や家財などの動産も被害を受けていることや、ローンを組まずに自己資金で住宅再建する場合の経済的な負担が大きいことなどを考慮し、これまでの利子相当額補助に加え、住宅の建設等にかかる経費に対する補助（以降、「直接補助」という。）を行うこととした（上限 100 万円、ただし利子相当額補助を受ける場合は 50 万円）。これは、災害危険区域以外の浸水区域の被災者も同様の支援内容となっている（本章第 7 節参照）。

**オ. 津波被災者再建支援金（平成 28 年 6 月開始）**

津波の浸水被害を受けた地域において、住宅の流失や家財等の動産の被害を受けた方が、安全な住まいを再建した場合に、新たな暮らしを再建する際の経済的な負担を軽減することを目的として、20 万円を支給することとしている。災害危険区域の他、後述する災害危険区域以外の津波浸水区域を支援の対象とし、平成 28 年 6 月より受付を開始することとした（本章第 7 節参照）。

**（3）移転者の住宅再建方法**

移転促進区域内に住居を持っていた方が、内陸部に移転する具体的な住宅再建方法としては、主に以下の 3 種類の方法がある。

第 1 は、本市が整備した移転先に一定戸数以上が集団で移り住む「集団移転」の方法である。国の「防災集団移転促進事業」

により、移転跡地の買い取りや、移転先で土地・建物の取得・建築の資金借入を行った際の利子相当額補助などを受けることができるほか、本市独自支援として移転先宅地の借地料の長期免除、直接補助を受けることができる。

第 2 は、本市が「単独移転」と呼んでいる方法で、本市が提供した移転先ではなく、被災者が独自に選定した土地や住宅に移り住む方法である。単独移転でも、集団移転と同様、防災集団移転促進事業による移転跡地の買い取りや、移転先の住宅に関する資金借入に対して、「がけ地近接等危険住宅移転事業」による利子相当額補助などを受けることができる。

第 3 は、本市が整備する復興公営住宅（災害公営住宅）に移り住む方法である（第 8 章参照）。防災集団移転促進事業による移転跡地の買い取りや、「がけ地近接等危険住宅移転事業」などによる引越し費用の補助を受けることができる。また、復興公営住宅の整備は、集合住宅型を基本としていたが、平成 24 年 5 月と平成 25 年 3 月から 4 月にかけて 2 度実施した入居意向調査の結果を踏まえ、集団移転先団地については戸建の復興公営住宅の整備も行うこととした。

第 1 の「集団移転」に関する対象者、移転先団地の位置、事業期間は以下のとおりである。

**①対象者**

防災集団移転促進事業の対象者は、約 1,540 世帯である。

国の制度上、当該事業の対象者は、移転促進区域内の居住者となるため、借家人も対象となるが、対象者に借家人を含めるか否かは各自治体の判断に任されている。借家人は、支援金、義援金、仮設住宅への入居等、持家の被災者と変わらない支援が受けられることから、持家被災者とのバランスを考慮し、本市では対象としなかった。

一方で、親等が所有する住宅に居住して

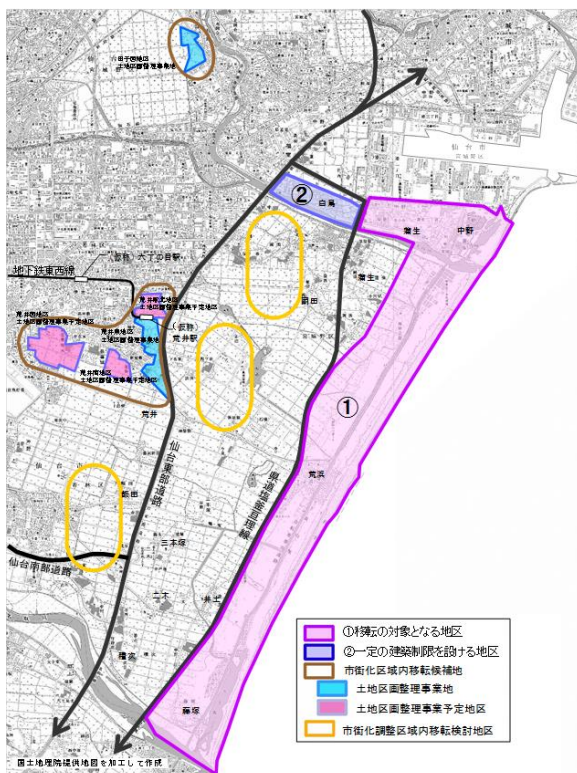


いるケースも多々あったことから、本市では、本人所有に加え、親族が所有する土地または建物に居住する借家人については支援対象とすることとした。

## ②集団移転先団地の位置

移転先選定に当たっては、早期の移転が可能であることに加え、被災者の生活圏や心情に配慮して移転元から比較的近い場所であることや、通学や通勤、通院、買い物などの利便性の観点も踏まえて選定した。移転元である被災地に比較的近い場所に、区画整理事業の事業中または事業予定の地区があったことから、早期の移転が可能であるとして移転先の第一候補地とした。

図表 6-3-5 当初の移転先候補地（仙台市震災復興計画）



発災時、仙台港背後地地区および荒井公共区画整理地区は、既に造成工事が完了し、保留地の販売が行われていた。また、荒井東地区および田子西地区は、組合が設立され、造成工事を行っているところであり、

荒井西地区および荒井南地区は、地元準備組織が事業計画を作成していた。また、荒井駅北地区も、区画整理組合の設立時期等は未確定であったが、平成23年3月には設立準備委員会が結成されていたことから、候補地として選定した。

ただし、既存の区画整理地内の保留地等を集団移転先として確保する方法は、早期移転が可能というメリットがある反面、確保できる宅地数が限られていたため、仙台東部道路に近接した市街化調整区域内の3箇所（岡田地区、七郷地区、六郷地区）を市が直接整備を行う集約地の候補地とした。

集約地の位置を選定するにあたっては、既成市街地に近接し利便性が高いこと、津波防災施設整備後に津波で宅地が浸水する恐れが無いこと、移転先宅地の分譲価格が区画整理地区と比べて低く抑えられる市街化調整区域であること、元の集落や農地に比較的近い場所であることなども考慮した。

具体的な造成位置については、移転希望者の意向を踏まえた大まかな必要面積を把握した上で、インフラ整備費用などを考慮して候補地を絞り、その後、地権者との交渉にあたることとした。

後に移転希望者からの要望を受けて移転先として追加した地区や、事業スケジュールに間に合わず移転先候補地から除外した地区などもあり、最終的には13地区が本市東部地域の防災集団移転促進事業の移転先となった（図表6-3-6参照）。

なお、移転元の地域ごとに一つの移転先を整備する手法もあったが、同じ地域に住んでいた方でも生業や年代によって移転先の希望がさまざまであったため、本市では13地区から希望する移転先を自由に選択できることとした。

## ③事業期間

事業期間は、可能な限り早期に移転再建が図られることを重視し、住民の意向確認・合意形成から住宅再建完了までに必要

な期間について、過去の他都市事例等も参考にしながら検討を行った。

津波で被災した住民は、避難所のほか親戚の家や賃貸アパートに滞在している方などもおり、対象者の避難先の把握と意向確認、合意形成に相応の時間がかかることも勘案し、造成期間を含め、住宅再建完了まで5年程度が必要と想定した。

図表 6-3-6 移転先一覧

移転先地区名		整備区画数
区画整理地区	荒井公共区画整理地区	48
	仙台港背後地住宅地区	25
	田子西地区	58
	荒井東地区	52
	荒井西地区	183
	荒井南地区	14
市造成地区	雑子袋地区	5
	石場地区	12
	六郷地区	48
	七郷地区	33
	上岡田地区	65
	南福室地区	30
	田子西隣接地区	160
合計		733

## 2. 移転対象者への説明と意向把握

復興計画の策定、災害危険区域の指定により、移転対象となる区域も固まり、防災集団移転促進事業が本格的にスタートした。

移転先整備に着手する前段として、説明会や個別相談会を開催し、移転対象者に住宅再建の方向性を固めてもらうことが、防災集団移転促進事業の最初のステップとなった。

### (1) 防災集団移転促進事業の説明と意向把握

#### ①説明会（平成23年12月）

12月16日の災害危険区域の指定を受け、翌17日から26日にかけて、移転促進区域内の土地建物の所有者を対象に、事業や支援

の内容に関する全体的な説明会を開催した。

対象者約2,700人のうち、1,686人の出席が得られ、防災集団移転促進事業の趣旨と概要、移転対象者への意向調査や移転先での住宅着工時期などの想定スケジュール、予定している本市独自支援、復興公営住宅整備の概要説明のほか、移転先の候補地の提示を行った（不参加者へは後日資料を送付した）。説明会の中では、移転先地区に整備を検討していた戸建復興公営住宅についても多くの質問があり、関心の高さがうかがわれた。

図表 6-3-7 防災集団移転促進事業等に関する説明会（平成23年12月）

●宮城野区

日時	会場	対象町内会	参加人数
12月17日（土）	サンピア 仙台	西原	142人
		蒲生（その1）	197人
12月19日（月）	サンピア 仙台	蒲生（その2）	83人
12月21日（水）	宮城野体 育館	南蒲生、新浜	41人
12月23日（金）	サンピア 仙台	和田	150人
		港	70人
小計			683人

※発災当時（3月11日）移転対象地区に居住していた方が対象

●若林区

日時	会場	対象町内会	参加人数
12月17日（土）	J A 仙台 六郷	藤塚	100人
		井土	45人
		荒浜新町1丁目	142人
12月22日（木）	サンピア 仙台	荒浜東、荒浜南	153人
12月23日（金）	サンピア 仙台	荒浜新町2丁目	185人
12月26日（月）	サンピア 仙台	荒浜北、荒浜西	144人
小計			769人

※発災当時（3月11日）移転対象地区に居住していた方が対象

●その他

日時	会場	対象町内会	参加人数
12月20日（火）	高砂市民 センター	七北田川より北の町内会	94人
12月22日（木）	若林 区役所	七北田川より南の町内会	140人
小計			234人

※発災当時（3月11日）移転対象地区に居住していなかった方が対象

合計	1,686人
----	--------

## ②意向調査（平成23年12月）

説明会の開催を経て、12月28日から平成24年2月5日にかけて、移転対象となる土地建物所有者（2,471名）を対象とした集団移転に係る意向調査を実施した。調査の目的は、防災集団移転促進事業計画を策定し、国土交通大臣の同意を得るべく、国交省との協議を早期に開始することにあつた。

そのため調査項目は、住宅再建の方法（集団移転、単独移転、復興公営住宅など）、移転元地の売却希望の有無、希望する移転先地区、敷地面積、復興公営住宅を希望する場合にはその種別、場所等、事業計画策定に必要な内容を尋ねるものとなった。

送付者数2,471人のうち、1,248人（回収率約51%）から回答を得た。なお、送付者のうち、以前震災時居住していた方は1,638人で、うち1,043人（回収率約64%）から回答を得た。また、土地・建物のみ所有していた方は833人で、うち205人（回収率約25%）から回答を得た。

回答結果は、住宅の再建方法については、「市から集団移転先の土地を借地して住宅を建築する」が267人（25.6%）と最も多く、次いで「市が整備する復興公営住宅に入居する」が233人（22.3%）、「市から集団移転先の土地を購入して住宅を建築する」が224人（21.5%）となった。

また、移転跡地の売却については、売却を希望するが940人（90.1%）、売却を希望しないが57人（5.5%）という結果になった。

## ③個別相談会（平成24年1月～3月）

対象者の意向を把握する上で、資金計画の検討など、できるだけ対象者が実現可能な再建方法の選択をしてもらう必要があつた。そこで、平成23年12月に実施した第1回説明会で防災集団移転促進事業に関する制度や支援内容について具体的な説明を行った後、疑問点などについて相談できるように、平成24年1月から個別相談会を開始した。

第1回は平成24年1月16日から2月5日まで、第2回は3月5日から3月18日（3月11日を除く）にかけて実施し、支援内容、負担額、移転先に関する相談など、計約830件（電話含む）の相談を受けた。

なお、個別相談会では、資金面での相談に対応するため、住宅金融支援機構による相談窓口も設置した。

## ④説明会（平成24年3月）

平成24年3月24日から3月28日にかけて、移転先のおおむねの位置や規模を決めるため、移転対象者の移転に関する意向を確認する申出書を提出してもらう必要があつたことから、2回目の全体的な説明会を開催した。対象者数は約2,500人で、約1,350人が参加した。

説明会では、本市独自の支援制度の内容、防災集団移転促進事業等における制度の変更点、移転先地の整備スケジュール、申出書、復興公営住宅の整備方針および家賃の考え方等について説明を行った。

なお、平成23年12月時点では、当初、宅地が点在していたことから、移転先の候補地としていなかった荒井公共区画整理地内の宅地が、国交省との協議により、平成24年2月に集団移転先として認められることとなり、今回の説明会で移転先候補地として説明した。

写真 サンピア仙台





**図表 6-3-8 防災集団移転促進事業に関する  
説明会（平成 24 年 3 月）**

日時	会場	対象町内会	参加人数
3月24日（土） 15：00～17：00	サンピア仙台	藤塚、井土	約130人
3月24日（土） 19：00～21：00	若林区 文化センター	西原、和田	約250人
3月25日（日） 19：00～21：00	若林区 文化センター	港、蒲生	約320人
3月26日（月） 19：00～21：00	若林区 文化センター	荒浜新町	約280人
3月27日（火） 19：00～21：00	サンピア仙台	南蒲生、新浜	約50人
3月28日（水） 19：00～21：00	若林区 文化センター	荒浜東、荒浜南、 荒浜西、荒浜北	約320人
合計			約1,350人

**⑤「住宅再建方針に関する申出書」の提出（平成 24 年 3 月～ 4 月）**

本市では、被災者の住宅再建に関する意向確認を住宅再建に関する申出書（以下、「申出書」という。）に基づき行った。申出書の提出は、本市が防災集団移転の移転先としてどの地区にどの程度の宅地数を確保するのか、集合・戸建の復興公営住宅の戸数はどの程度かなどの基礎資料にするものであり、事業計画を具体化させていく上で重要な手続きの1つであった。

平成 24 年 3 月 30 日から 4 月 30 日にかけて、各移転対象者の住宅再建方針の把握と、事業計画の大臣同意取得に向けた具体的な計画策定のため、移転対象地区（災害危険区域）内の土地・建物所有者など 2,471 人を対象に、「防災集団移転促進事業等に関する申出書による調査」を郵送にて実施した。

送付者数 2,471 人のうち、1,364 人（回収率約 55%）から回答を得た。なお、送付者のうち、以前居住していた方は 1,638 人で、うち 1,166 人（回収率約 71%）から回答を得た。また、土地・建物のみ所有していた方は 833 人で、うち 198 人（回収率約 25%）から回答を得た。

調査項目は、住宅の再建方法、希望する移転先地の場所や先地の土地所有形態（市から購入、賃借）・敷地面積、単独移転を希望する場合の移転時期、復興公営住宅入居

を希望する場合のその形態（集合、戸建）と場所などとした。

回答結果は、図表 6-3-9 のとおり。

**図表 6-3-9 申出書集計結果①**

住宅再建方法		人数	割合
集団移転	土地	市から購入	87 13.8%
	所有形態	市から借地	377 59.8%
		未定	166 26.4%
		630	100.0%
単独移転	既に移転している		94 43.5%
	まだ移転していないが予定している		106 49.1%
	未定		16 7.4%
			216 100.0%
復興公営住宅	集合住宅	134	57.0%
	戸建住宅	82	34.9%
	未定	19	8.1%
		235	100.0%
未定		85	7.3%
合計		1,166	100.0%

※上記は平成 24 年 5 月 7 日到着分までの集計結果。

**⑥個別相談会（平成 24 年 4 月）**

4 月 11 日から 4 月 30 日にかけては、申出書の提出に関する個別相談会を開催した。

3 会場で計 20 日間開催され、約 660 件の相談が寄せられた。相談内容としては、申出書の内容や記入の仕方のほか、防災集団移転促進事業での支援内容、想定される自己負担額、移転先地ごとの条件などがあった。

個別相談会等で希望を聞いた結果、移転先の岡田地区の位置について要望があり、上岡田地区、南福室地区、蒲生雑子袋地区の 3 つに分けることとした。

**⑦説明会（平成 24 年 6 月）**

平成 24 年 6 月の説明会では、申出書の集計結果や住宅再建に関する各支援策や復興公営住宅の整備箇所、防災集団移転促進事業の今後の進め方のほか、移転先ごとにその概要や建築の際の制限（建ぺい率など）、造成方法や宅地地盤の状況、宅地の目安となる価格や面積、宅地数、移転時期とスケジュール、小中学校の学区等について説明した。

また、申出書が未提出の人については、



改めてその提出依頼を6月12日付け（7月9日提出期限）で行った。

なお、今回の説明会において、七郷地区、石場地区について、位置変更の要望があったことから、再度検討を行い、変更した。

写真 6月4日 サンピア仙台



図表 6-3-10 移転先ごとの防災集団移転促進事業に関する説明会（平成24年6月）

日時	会場	移転先地区	参加人数
6月2日（土） 15:00～17:00	サンピア仙台	六郷	約120人
6月3日（日） 19:00～21:00	サンピア仙台	荒井公共区画整理、荒井東、荒井駅北	約290人
6月4日（月） 19:00～21:00	サンピア仙台	七郷、石場	約120人
6月6日（水） 19:00～21:00	若林区文化センター	荒井西、荒井南	約300人
6月7日（木） 19:00～21:00	若林区文化センター	田子西区画整理、田子西隣接	約290人
6月8日（金） 19:00～21:00	サンピア仙台	岡田、仙台港背後地住宅	約190人
合計			約1,310人

⑧個別相談会（平成24年6月～7月）

6月26日から7月8日にかけては、申出書が未提出の人や移転先等が未定の人を中心に個別相談会を開催し、3会場13日間で約430件の相談が寄せられた。

相談会では、申出書の記入方法や住宅再建に関する支援策、移転先、移転跡地の買い取りなどの相談があった。

⑨移転の意向集約

申出書の提出による移転対象者の再建方針について、平成24年7月上旬には、おおよそ把握することができた。

図表 6-3-11 申出書集計結果②

住宅再建方法		人数	割合	
集団移転	土地市から購入	93	12.6%	54.2%
	所有市から借地	480	64.9%	
	形態未定	167	22.5%	
		740	100.0%	
単独移転	既に移転している	120	43.6%	20.1%
	まだ移転していないが予定している	133	48.4%	
	未定	22	8.0%	
		275	100.0%	
復興公営住宅	集合住宅	171	58.6%	21.4%
	戸建住宅	98	33.6%	
	未定	23	7.8%	
		292	100.0%	
未定		58		4.3%
合計		1,365		100.0%

※上記は平成24年7月11日到着分までの集計結果。

⑩説明会（平成24年9月）

平成24年9月の説明会では、移転先地の概要や決定方法・借地、移転跡地の買い取り、復興公営住宅、申出書の変更、今後のスケジュール等について説明した。

この中で、荒井駅北地区は、区画整理組合設立に向けた進展がなく、平成27年度の事業完了に間に合わなくなることが明らかとなったことから、移転先候補地から除外した旨説明し、理解を求めた。

参加者からは、荒井駅北地区が移転先から除外された理由や、被災した土地の買取価格と移転先の借地料はいつわかるのかなどの意見・要望が出された。

写真 9月6日 宮城野体育館



図表 6-3-12 移転先ごとの防災集団移転促進事業に関する第2回説明会

日時	会場	移転先地区	参加人数
9月2日(日)			
15:00~17:00	サンピア仙台	六郷、七郷、石場	約150人
19:00~21:00	若林区文化センター	荒井公共区画整理、荒井東、荒井駅北	約200人
9月3日(月)			
19:00~21:00	サンピア仙台	上岡田、南福室、雑子袋、仙台港背後地住宅	約160人
9月6日(木)			
19:00~21:00	宮城野体育館(障害者アリーナ)	田子西隣接地区、田子西隣接	約240人
9月7日(金)			
19:00~21:00	若林区文化センター	荒井西、荒井南	約250人
		合計	約1,000人

### 3. 移転先のまちづくり「まちづくり意見交換会」

移転対象者それぞれの移転先がおおむね決まってきたことから、新しいまちづくりに向け、より具体的に検討を進める段階となった。

本市で造成する7地区の集団移転先(田子西隣接地区、上岡田地区、南福室地区、蒲生雑子袋地区、七郷地区、石場地区、六郷地区)では、少ないところでは数世帯、多いところでは百数十世帯の方が、新しい地域に移り住み、新たな生活を始めることになるため、移転先のコミュニティを形成しながら、まちづくりルールを決めていく必要があった。

同じ地区に移転を希望する方々が顔を合わせ、自由に意見交換を行う場として、本市が主催した「まちづくり意見交換会」は、将来の自分たちのまちづくりについて真剣に向き合い、検討を重ねたもので、市民協働の下でさまざまな施策を進めてきた本市の特徴的な活動であった。

また、移転対象者の住宅再建を円滑に進めるため、再建方法などに関する日常的な相談対応やさまざまな情報提供を実施した。

#### (1) 市造成地区の造成計画(平成24年度)

##### ①平成24年度第1回まちづくり意見交換会等

(平成24年7月~10月)

第1回目のまちづくり意見交換会では、主にまちづくり検討の全体スケジュール、計画平面図などについて説明した後、小グループに分けて意見交換を行い、移転先をどんなまちにしていきたいか、以前住んでいた地区の良かったところ、公共施設等の配置等について意見が出された。

なお、蒲生雑子袋地区と石場地区については、宅地数が比較的少なく、造成工事も他よりも先行して実施できることから、まちづくり意見交換会も、他の移転先とは別スケジュールで進めた。

写真 まちづくり意見交換会の様子



図表 6-3-13 平成24年度第1回まちづくり意見交換会

年月	地区名	名称	出席者数	会場	主な内容
平成24年7月26日	蒲生雑子袋	雑子袋移転希望者説明会	7人	岡田西町仮設住宅	・区画割の図面提示 ・今後のスケジュールについて
平成24年8月28日	石場	石場地区まちづくり意見交換会(第1回)	9人	サンピア仙台	・造成計画案について
平成24年9月26日	六郷	六郷地区まちづくり意見交換会(第1回)	45人	六郷市民センター	・まちづくり検討会の全体スケジュール ・移転先地区の計画平面図を用いた移転先ごとの状況について ・意見交換(グループワーク)
平成24年9月27日	南福室	南福室地区まちづくり意見交換会(第1回)	30人	高砂市民センター	
平成24年10月3日	上岡田	上岡田地区まちづくり意見交換会(第1回)	44人	宮城野区体育館	
平成24年10月4日	七郷	七郷地区まちづくり意見交換会(第1回)	38人	サンピア仙台	
平成24年10月5日	田子西隣接	田子西隣接地区まちづくり意見交換会(第1回)	71人	元フィールド	

##### ②出前個別相談会(平成24年9月~10月)

全体説明会や個別相談会を実施し、平成24年度からは移転先ごとのまちづくり意見

交換会も実施したが、移転対象者の中には、一度もこうした説明会や個別相談会、意見交換会に出席していない人もあり、また足が悪くて相談会場に行けないなどの意見もあった。

そこで、市内にあった18カ所のプレハブ仮設住宅のうち、移転対象者が多く住んでいた仙台港背後地6号公園仮設住宅、および荒井区画整理事業小学校用地仮設住宅に職員が出向き、3日間個別相談会を行った。

相談会では、支援内容や移転跡地の面積確定手続き等、移転先地の決定方法・移転時期・借地等、復興公営住宅の入居申し込み時期等について相談に応じた。

図表 6-3-14 出前個別相談会

相談会場	日時	窓口数	相談件数
仙台港背後地 6号公園 仮設住宅	平成24年9月30日(日) 9:30~18:00	2窓口	22件 (6件)
	平成24年10月2日(火) 9:30~20:00	1窓口	
荒井土地 区画整理 事業小学 校用地仮 設住宅	平成24年9月30日(日) 9:30~18:00	2窓口	17件 (15件)
	平成24年10月2日(火) 9:30~20:00	1窓口	

※相談件数の括弧内は、これまで相談会等に参加できなかったことがなかった方の相談件数。

### ③個別相談会（平成24年10月）

平成24年10月11日から10月24日にかけて、個別相談会が3会場14日間にわたり開催され、約220件の相談が寄せられた。

主な相談内容としては、申出書の未提出・未記入部分の相談のほか、移転先の概要、決定方法、借地に関する事、移転跡地の買い取り、復興公営住宅、今後の進め方に加え、住宅ローンの相談も寄せられた。

### ④平成24年度第2回まちづくり意見交換会(平成24年11月~12月)

平成24年度第2回意見交換会では、前回出された意見を基に本市が作成した2つの造成計画案を提示し、グループに分かれて主に道路に関する内容、公園・緑地・集会所など公共施設配置に関する内容、宅地・

造成に関する内容等について議論が進められ、安全面や防犯面に関する意見や、公園・集会所の活用方法などについての意見が出された。

先行して造成工事を進める蒲生雑子袋地区については11月26日に移転希望者への説明会を開催し、造成計画等のスケジュールと宅地の決定方法などについて説明を行った。

写真 まちづくり意見交換会



図表 6-3-15 平成24年度第2回まちづくり意見交換会

年月	地区名	名称	出席者数	会場	主な内容
平成24年11月7日	七郷	七郷区まちづくり意見交換会(第2回)	36人	サンビア仙台	・移転先地区の造成計画案について ・意見交換(グループワーク) ・今後の進め方について
平成24年11月8日	南福室	南福室地区まちづくり意見交換会(第2回)	25人	高砂市民センター	
平成24年11月13日	上岡田	上岡田地区まちづくり意見交換会(第2回)	35人	宮城野区体育館	
平成24年11月14日	六郷	六郷区まちづくり意見交換会(第2回)	40人	六郷市民センター	
平成24年11月15日	田子西隣接	田子西隣接地区まちづくり意見交換会(第2回)	58人	サンビア仙台	
平成24年11月26日	蒲生雑子袋	雑子袋移転希望者説明会	7人	岡田西町仮設住宅	・現在の進行状況 ・今後の進め方について
平成24年12月6日	石場	石場地区まちづくり意見交換会(第2回)	10人	サンビア仙台	・造成計画案について

### ⑤平成24年度第3回まちづくり意見交換会(平成24年12月)

移転先ごとに造成計画図を提示・説明を行い、ほとんどの地区で計画案についておおむね了承を得たことから、今後は基本設計を固め、造成工事の実設計、関係機関等との具体的な協議を進めることとなった。

これ以後、平成26年度末までの宅地引渡



しに向けて、移転先用地の取得や造成工事、移転跡地の買い取り業務を本格化することとなった。

図表 6-3-16 平成 24 年度第 3 回まちづくり意見交換会

年月	地区名	名称	出席者数	会場	主な内容
平成 24 年 12 月 13 日	南福室	南福室地区まちづくり意見交換会（第 3 回）	13 人	高砂市民センター	・各移転先ごとの造成計画について
平成 24 年 12 月 15 日	六郷	六郷地区まちづくり意見交換会（第 3 回）	30 人	六郷市民センター	
平成 24 年 12 月 17 日	七郷	七郷地区まちづくり意見交換会（第 3 回）	38 人	サンビシア仙台	
平成 24 年 12 月 18 日	上岡田	上岡田地区まちづくり意見交換会（第 3 回）	28 人	宮城野区体育館	
平成 24 年 12 月 19 日	田子西隣接	田子西隣接地区まちづくり意見交換会（第 3 回）	52 人	元気フィールド	

⑥平成 24 年度第 4 回まちづくり意見交換会等（平成 25 年 1 月～3 月）

本市からは造成計画の変更箇所や、各地区のボーリング調査結果を基にした軟弱地盤対策工事の進め方等を説明するとともに、具体的な宅地の決定方法、移転時期などの考え方について確認した。

移転者からは、建築資材の高騰や消費税増税の心配から、できるだけ早く住宅メーカーと契約したい旨の意見が出されたため、本市側からも、住宅メーカーとの相談や資金計画のため、造成工事が完了する平成 26 年度の早い時期に、宅地価格をなるべく早く提示するなど、可能な限り早く取り組む旨を説明した。

なお、上岡田地区では、宅地の決定方針について、従前の町内会ごとにまとまって移転するのか、各世帯で希望する宅地に移転するのか等について、事前にアンケートを実施していたことから、その結果を説明するための意見交換会を実施している。

平成 24 年度は、主に移転希望者の意見を基に造成計画案を作成し、了承を得て、造成工事の本格着工に向け取り組んだ。続く平成 25 年度は、コミュニティ形成や交流・憩いの場となる公園・緑地や集会所等の整備やまちづくりルールについて具体的な検

討が始まる。

図表 6-3-17 平成 24 年度第 4 回まちづくり意見交換会

年月	地区名	名称	出席者数	会場	主な内容
平成 25 年 1 月 31 日	上岡田	上岡田地区まちづくり意見交換会（第 4 回）	45 人	元気フィールド	・造成計画について ・アンケート結果及び宅地決定方針等について ・今後の進め方について
平成 25 年 2 月 19 日	石場	石場地区まちづくり意見交換会（第 3 回）	20 人	サンビシア仙台	
平成 25 年 3 月 9 日	田子西隣接	田子西隣接地区まちづくり意見交換会（第 4 回）	93 人	元気フィールド	
平成 25 年 3 月 12 日	六郷	六郷地区まちづくり意見交換会（第 4 回）	33 人	六郷市民センター	
平成 25 年 3 月 15 日	南福室	南福室地区まちづくり意見交換会（第 4 回）	20 人	高砂市民センター	
平成 25 年 3 月 16 日	上岡田	上岡田地区まちづくり意見交換会（第 5 回）	34 人	元気フィールド	
平成 25 年 3 月 16 日	七郷	七郷地区まちづくり意見交換会（第 4 回）	29 人	サンビシア仙台	

（2）市造成地区のまちづくりルール（平成 25 年度）

①平成 25 年度第 1 回まちづくり意見交換会（平成 25 年 5 月～6 月）

前年度の意見交換会で出されたまちづくりの方針について再確認した後、町内会のあり方や、各移転先で整備する公園の整備事例等について本市から説明を行った。

写真 まちづくり意見交換会（南福室地区）



図表 6-3-18 平成 25 年度第 1 回まちづくり意見交換会

年月	地区名	名称	出席者数	会場	主な内容
平成25年5月27日	七郷	七郷地区まちづくり意見交換会 (H25年度第1回)	18人	サンビア仙台	・まちづくり方針案について ・既存周辺町内会の状況等と町内会について ・公園・緑地の整備事業例について
平成25年5月28日	南福室	南福室地区まちづくり意見交換会 (H25年度第1回)	18人	高砂市民センター	
平成25年5月29日	六郷	六郷地区まちづくり意見交換会 (H25年度第1回)	31人	六郷市民センター	
平成25年5月30日	上岡田	上岡田地区まちづくり意見交換会 (H25年度第1回)	27人	元気フィールド	
平成25年5月31日	田子西隣接	田子西隣接地区まちづくり意見交換会 (H25年度第1回)	57人	サンビア仙台	
平成25年6月5日	石場	石場地区まちづくり意見交換会 (H25年度第1回)	19人	サンビア仙台	

※田子西隣接地区は、移転希望世帯が約 120 世帯と多く、平成 24 年度は 4 回に渡りまちづくり意見交換会を開催してきたが、全員を対象としたグループ討議等では、意見集約が難しかったため、平成 25 年度からは、あらかじめ代表者数名で構成される検討部会において討議を行い、原案を整理・取りまとめた上で全体会を開催し、希望世帯全員に意見を聞く形態に変更した。

図表 6-3-19 田子西隣接地区検討部会

年月	名称	出席者数	会場	主な内容
平成25年5月11日	第1回検討部会	12人	出花体育館	・今後の意見交換会スケジュールについて ・町内会形成の考え方について
平成25年9月28日	第2回検討部会	9人	出花体育館	・まちづくりのルール（地区計画）について
平成25年10月26日	第3回検討部会	10人	出花体育館	・まちづくりのルール（地区計画）について ・住まいづくりの今後の取り組みについて
平成26年1月18日	第4回検討部会	12人	出花体育館	・宅地決定の具体的な方法について

②平成 25 年度第 2 回、第 3 回まちづくり意見交換会（平成 25 年 6 月、8 月）

平成 25 年度第 2 回意見交換会では、公園・緑地の整備について、6 名程度のグループに分かれてワークショップ形式の意見交換を行った。

会場では小さな子どもも参加して、公園の使い方や遊具の配置などについて模型を使い楽しみながら作業を行った後、グループで作成した模型と公園の使い方などについて発表を行った。

また、第 3 回意見交換会では、前回の結果を集約して作成した公園や緑地、集会所の計画案の説明とあわせて移転先地区の宅地造成工事の進捗状況やまちづくりのルール（地区計画）の概要説明を行い、意見が交わされた。

写真 まちづくり意見交換会の様子(上岡田地区)



図表 6-3-20 平成 25 年度第 2 回まちづくり意見交換会

年月	地区名	名称	出席者数	会場	主な内容
平成25年6月22日	上岡田	上岡田地区まちづくり意見交換会 (H25年度第2回)	21人	元気フィールド	・新しい公園、緑地の検討（ワークショップ形式）
平成25年6月22日	七郷	七郷地区まちづくり意見交換会 (H25年度第2回)	17人	サンビア仙台	
平成25年6月23日	六郷	六郷地区まちづくり意見交換会 (H25年度第2回)	29人	六郷市民センター	
平成25年6月29日	田子西隣接	田子西隣接地区まちづくり意見交換会 (H25年度第2回)	65人	サンビア仙台	
平成25年6月29日	南福室	南福室地区まちづくり意見交換会 (H25年度第2回)	8人	高砂市民センター	

**図表 6-3-21 平成 25 年度第 3 回まちづくり意見交換会**

年月	地区名	名称	出席者数	会場	主な内容
平成25年 8月9日	石場	石場地区まちづくり意見交換会 (H25年度第2回)	19人	サンピア仙台	・造成工事の状況について ・公園・緑地、集会場の整備内容について ・まちづくりルール(地区計画)について
平成25年 8月24日	上岡田	上岡田地区まちづくり意見交換会 (H25年度第3回)	15人	元気フィールド	・造成工事の状況について ・公園・緑地・集会場の整備内容について ・まちづくりルール(地区計画)について ・その他(今後の進め方と兼用住宅のアンケート)
平成25年 8月25日	南福室	南福室地区まちづくり意見交換会 (H25年度第3回)	9人	高砂市民センター	
平成25年 8月25日	六郷	六郷地区まちづくり意見交換会 (H25年度第3回)	14人	六郷市民センター	
平成25年 8月31日	七郷	七郷地区まちづくり意見交換会 (H25年度第3回)	27人	サンピア仙台	
平成25年 8月31日	田子西隣接	田子西隣接地区まちづくり意見交換会 (H25年度第3回)	40人	サンピア仙台	
平成25年 9月26日	石場	石場地区まちづくり意見交換会 (H25年度第3回)	19人	サンピア仙台	

**③個別相談会と住まいづくりセミナー(平成 25 年 7 月)**

平成 25 年 7 月 3 日から 7 月 16 日にかけては、個別相談会をサンピア仙台と高砂証明発行センターの 2 会場で 14 日間開催し、約 240 件の相談に応じた。

相談内容としては、防災集団移転促進事業の制度や住宅の資金計画の相談に加えて、借地料免除期間の算定や宅地造成スケジュールと移転時期について、復興公営住宅では家賃算定方法について、住まいづくりについては、建築士から住宅メーカー提案の平面計画や工事費、建築工事期間や資金計画について助言を受けるなどして対応した。

防災集団移転事業の進捗に伴い、個別相談会での相談内容が個々の住宅建築計画や資金計画へと移行してきたことから、専門家を招いて、現在の建築状況や建築計画の進め方、住宅ローンに関する基礎知識についてのセミナーを開催することとした。

第 1 回の住まいづくりセミナーは、7 月 6 日から 7 月 14 日までの 4 日間、上記の個

別相談会と同じ会場で行われ、73 名の参加があった。

講演では、現在の建築の状況(工期、工法、コスト等)や消費税増税に伴う対応方針、計画時のチェックポイント、建築時の補助等(太陽光発電補助金、木材利用エコポイント等)について解説があった。

**④平成 25 年度第 4 回まちづくり意見交換会(平成 25 年 11 月)**

平成 25 年度第 4 回意見交換会では、まちづくりルール(地区計画)について、6 名程度のグループに分かれてワークショップ形式の意見交換を行った。

建築物の用途制限や最低敷地面積、壁面の位置の制限、建築物等の形態や色彩制限、垣や柵の構造制限などを確認し、地区計画を検討した。

模型を使いながら、調和のとれた住環境や日当たりの確保等の観点から建物の配置や高さ・隣への圧迫感のない環境の確保や風通し等の面から境界との壁面の位置・ブロック塀のない安全な街並みとしての垣や柵の構造等について、それぞれ意見が交わされた。

**図表 6-3-22 平成 25 年度第 4 回まちづくり意見交換会**

年月	地区名	名称	出席者数	会場	主な内容
平成25年 11月6日	六郷	六郷地区まちづくり意見交換会 (H25年度第4回)	28人	六郷市民センター	・造成工事の進捗状況について ・まちづくりのルール(地区計画案)について ・住まいづくりの取り組みについて
平成25年 11月7日	七郷	七郷地区まちづくり意見交換会 (H25年度第4回)	30人	サンピア仙台	
平成25年 11月12日	上岡田	上岡田地区まちづくり意見交換会 (H25年度第4回)	21人	元気フィールド	
平成25年 11月13日	南福室	南福室地区まちづくり意見交換会 (H25年度第4回)	10人	高砂市民センター	

また、石場地区については、11 月 30 日に移転先の現地見学会と第 4 回意見交換会を開催し、20 名の参加があった。

意見交換会では、まちづくりのルール(地区計画)や公園・緑地整備計画の最終案について確認し、宅地決定方法を決めた。

図表 6-3-23 意見交換会（石場地区）

年月	地区名	名称	出席者数	会場	主な内容
平成25年 11月30日	石場	石場地区まちづくり 意見交換会（H25年度 4第回） 宅地申込説明会	20人	サンピ ア仙台	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街並みづくりのルール（地区計画）最終案について</li> <li>・宅地決定の方法について</li> <li>・公園・緑地整備計画の最終案について</li> </ul>

写真 現地見学会



⑤平成 25 年度第 5 回まちづくり意見交換会等  
（平成 26 年 2 月）

平成 25 年度第 5 回意見交換会では、工事の進捗状況、土地利用計画図、公園・緑地計画図、地区計画の最終案、希望が重複した宅地の決定の方法、今後のスケジュールについて意見交換を行った。

図表 6-3-24 第 5 回まちづくり意見交換会

年月	地区名	名称	出席者数	会場	主な内容
平成26年 2月4日	六郷	六郷地区まちづくり 意見交換会（H25年度 第5回）	34人	六郷市 民セン ター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・造成工事の状況について</li> <li>・土地利用計画図、公園・緑地整備計画の最終案について</li> <li>・町字名について</li> <li>・まちづくりのルール（地区計画）最終案について</li> <li>・宅地決定の方法について</li> </ul>
平成26年 2月6日	上岡田	上岡田地区まちづくり 意見交換会（H25年 度 第5回）	17人	元 気 フイ ールド	<ul style="list-style-type: none"> <li>・造成工事の状況について</li> <li>・土地利用計画図、公園・緑地整備計画の最終案について</li> </ul>
平成26年 2月7日	南福室	南福室地区まちづくり 意見交換会（H25年 度 第5回）	17人	高砂市 民セン ター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地決定の方法について</li> </ul>
平成26年 2月18日	七郷	七郷地区まちづくり 意見交換会（H25年度 第5回）	35人	サンピ ア仙台	<ul style="list-style-type: none"> <li>・造成工事の状況について</li> <li>・土地利用計画図、公園・緑地整備計画の最終案について</li> <li>・町字名について</li> <li>・まちづくりのルール（地区計画）最終案について</li> </ul>
平成26年 2月21日	田子西隣接	田子西隣接地区まち づくり意見交換会 （H25年度 第4回）	92人	元 気 フイ ールド	<ul style="list-style-type: none"> <li>・グループ発注について</li> <li>・宅地決定の方法について</li> </ul>

⑥個別相談会と住まいづくりセミナー（平成 26 年 1 月～ 2 月）

平成 26 年 1 月 23 日から 2 月 5 日にかけては、7 回目となる個別相談会を 2 会場で 14 日間にわたり開催し、約 200 件の相談に応じた。相談内容としては、防災集団移転促進事業全般についてのほか、住宅建築に係る資金計画や集合・戸建の復興公営住宅などについての相談が主であった。

また、個別相談会と同会場で、1 月 25 日、26 日、2 月 1 日、2 日において、住まいづくりセミナーを開催し、2 会場 4 日間に 73 名の参加があった。住宅再建に関する情報提供として、住宅建築に関するアドバイスと将来の生活設計を踏まえた資金計画について、二部構成で専門家の講演を開催した。



**(3) 区画整理事業地区のまちづくりルール(平成 25 年度)**

**①第 1 回荒井西・荒井南地区移転説明会(平成 25 年 7 月)**

区画整理地内の移転先のうち、荒井西地区と荒井南地区は、区画整理事業区域の地区計画の検討が始まったばかりであり、集団移転先についても、合わせて新たに決める必要があった。

そこで、平成 25 年 7 月に最初の説明会を行い、区画整理事業の概要や事業スケジュール、今後の進め方等について説明し、まちづくりルールの話し合いを開始した。

**図表 6-3-25 平成 25 年度第 1 回説明会**

年月	地区名	名称	出席者数	会場	主な内容
平成25年7月29日	荒井西	荒井西地区に関する説明会	212人	卸町サンプエスタ	・各地区の概要について ・今後の進め方について
平成25年7月31日	荒井南	荒井南地区に関する説明会	25人	サンピア仙台	・兼用住宅をお考えの方へのお願いについて

**②第 2 回荒井西・荒井南地区移転説明会(平成 25 年 11 月)**

移転先宅地の工事の状況や集会所の予定地について説明した後、将来にわたって移転先おける良好な居住環境を維持するためのまちづくりルール(地区計画)について、少人数のグループに分かれて模型を使いながら、ワークショップ形式の意見交換を行った。

**図表 6-3-26 荒井南・荒井西地区の説明会**

年月	地区名	名称	出席者数	会場	主な内容
平成25年11月19日	荒井南	荒井南地区に関する説明会	17人	サンピア仙台	・各地区の状況の説明 ・集会所の配置の説明
平成25年11月25日 11月26日	荒井西	荒井西地区に関する説明会	189人	サンピア仙台	・地区計画の意見交換会(グループワーキング形式)

**写真 第 2 回説明会(荒井南地区)**



**写真 ワークショップで使用した模型(荒井西地区)**



**③第 3 回荒井西・南地区移転説明会(平成 26 年 1 月)**

3 回目となる説明会には、2 会場で約 230 名の参加があった。

説明会では、移転先宅地の工事の進捗状況や、申出書の最終確認、宅地の決定方法について確認を行った。

**図表 6-3-27 第 3 回説明会**

年月	地区名	名称	出席者数	会場	主な内容
平成26年1月20日	荒井南	荒井南地区に関する説明会	20人	サンピア仙台	・移転先宅地の状況及び申出書の最終確認について ・都市計画の案について
平成26年1月21日	荒井西	荒井西地区に関する説明会	211人	卸町サンプエスタ	・宅地決定方法について

**(4) コミュニティ形成(平成 26 年度)**

平成 26 年度には、年度末の宅地引渡しを



見据えて、住宅建設の準備等を早期に始めるため、5月から8月に造成中の宅地について申し込みを受け付け、移転者の宅地を決定した。年度後半にまちづくり意見交換会を再開し、隣近所になる移転者同士の交流の場を設けた。

### ①個別相談会と住まいづくりセミナー（平成26年8月～9月）

平成26年8月28日から8月31日、9月4日から9月7日にかけて、個別相談会を2会場で8日間開催し、約100件の相談に応じた。

相談内容としては、防災集団移転促進事業全般についてのほか、各移転先宅地が決まった移転者は、住宅ローンや贈与税、相続税、ローン返済計画、生活設計など、移転による住宅再建に向けてより具体的な相談となった。

また、平成26年1月に開催した前回と同様、個別相談会と同会場で、8月30日、31日、9月6日、7日において住まいづくりセミナーを開催し、2会場4日間に50名の参加があった。講演では住宅や駐車場の配置などのプランニングに関することや、トラブルを防ぐ「向こう三軒両隣」の家づくり、住宅再建の負担と不安を軽減する将来の生活設計を踏まえた資金計画の提案などが説明された。

### ②平成26年度第1回まちづくり意見交換会等

具体的な移転先宅地の決定を受けて、10月に平成26年度の第1回意見交換会を開催した。本市からは全体スケジュールと造成工事の進捗状況、補助金の交付申請のほか、住宅を建築する際に、道路や隣地との境界にどのように垣・柵を設置すれば良いかについて、事例を紹介しながら説明した。意見交換会終了後には、移転する方々の交流会を実施した。移転先宅地の近所同士で同じテーブルに座れるようにし、自己紹介や連絡先の交換などが行われた。

また、石場地区では、意見交換会の後に石場地区移転代表者と、石場地区の隣接町内会である笹屋敷町内会の役員との顔合わせ会を行い、石場地区を笹屋敷町内会の新たな1つの班とする方向で意見がまとまった。

図表6-3-28 平成26年度第1回まちづくり意見交換会

年月	地区名	名称	出席者数	会場	主な内容
平成26年10月8日	石場	石場地区まちづくり意見交換会（H26年度第1回）	18人	七郷市民センター	・移転先の町内会について ・移転者名簿の配布について ・移転者交流会
平成26年10月16日	南福室	南福室地区まちづくり意見交換会（平成26年度第1回）	38人	高砂市民センター	・造成工事の進捗状況と今後のスケジュールについて ・補助金申請について ・住宅建築にあたっての調整事項について ・移転者交流会
平成26年10月20日	田子西隣接	田子西隣接地区まちづくり意見交換会（H26年度第1回）	156人	出花体育館	
平成26年10月22日	七郷	七郷地区まちづくり意見交換会（平成26年度第1回）	46人	七郷市民センター	
平成26年10月22日	六郷	六郷地区まちづくり意見交換会（平成26年度第1回）	43人	六郷市民センター	
平成26年10月23日	上岡田	上岡田地区まちづくり意見交換会（平成26年度第1回）	55人	元気フィールド	
平成26年10月28日	荒井南	荒井南地区に関する説明会	21人	仙台卸商センター	
平成26年10月30日	荒井西	荒井西地区に関する説明会	21人	仙台卸商センター	

写真 まちづくり意見交換会（七郷地区）



### ③平成26年度第2回まちづくり意見交換会等（平成27年1月～2月）

本市からは、全体スケジュールと造成工事の進捗状況、宅地の契約および引渡し

流れ、住宅を建築するまでに必要となる手続について説明した。また、今後住宅を建築するにあたっての隣接宅地の方との調整や、移転先での新しい生活に役立ててもらうため、移転者名簿を配付した。

さらに、前回に引き続き、移転先宅地の近所同士で同じテーブルに座ってもらい、交流会も合わせて実施した。

図表 6-3-29 平成 26 年度第 2 回まちづくり意見交換会・説明会

年月	地区名	名称	出席者数	会場	主な内容
平成 27 年 1 月 27 日	南福室	南福室地区まちづくり意見交換会 (H26 年度 第 2 回)	34 人	高砂市 市民センター	・造成工事の進捗状況等について ・宅地の契約及び引渡しについて ・住宅建築に係る手続きについて ・補助金の交付申請について ・移転者交流会
平成 27 年 1 月 28 日	六郷	六郷地区まちづくり意見交換会 (H26 年度 第 2 回)	39 人	六郷市 市民センター	
平成 27 年 1 月 29 日	荒井南	荒井南地区に関する説明会	17 人	仙台卸商センター	
平成 27 年 1 月 31 日	田子西隣接	田子西隣接地区まちづくり意見交換会 (H26 年度 第 2 回)	157 人	元気フィールド	
平成 27 年 2 月 2 日	荒井西	荒井西地区に関する説明会	271 人	仙台卸商センター	
平成 27 年 2 月 3 日	七郷	七郷地区まちづくり意見交換会 (H26 年度 第 2 回)	45 人	七郷市 市民センター	
平成 27 年 2 月 4 日	上岡田	上岡田地区まちづくり意見交換会 (H26 年度 第 2 回)	52 人	元気フィールド	

写真 まちづくり意見交換会（上岡田地区）



#### 4. 復興交付金事業の実施

##### (1) 概要

著しい被害を受けた地域の速やかな復興のために、被災した地方公共団体が自らの

復興計画の下で進める地域づくりを財政面で支援することを目的として創設された復興交付金は、さまざまな事業に活用された。

##### (2) 東日本大震災復興交付金

東日本大震災復興交付金は、申請が認められた金額について国からの予算交付が行われ、本市ではその交付金を基金に積み立て、各年度の決算の際に所要額を基金から取り崩している。本節における充当先は、防災集団移転促進事業およびがけ地近接等危険住宅移転事業である。

なお、復興交付金の補助率は以下のとおり。

- ・防災集団移転促進事業  
…………… 7 / 8 (計画策定費は 3 / 4)
- ・がけ地近接等危険住宅移転事業  
…………… 3 / 4
- ・効果促進事業…………… 4 / 5

※交付金の対象事業に関する地方負担は、①追加的国庫補助(基幹事業の地方負担分の 50%、効果促進事業等の 80%を国庫補助)、②震災復興特別交付税によって、全て手当されている。

##### (3) 事業計画大臣同意と変更

###### ①概要

東部津波被災地域の防災集団移転促進事業を実施するためには、国に対して事業計画を提出し同意を得なければならない。本市では当初の事業計画を平成 24 年 5 月 29 日に公表した。

事業計画期間については、最も時間を要する市造成地区と荒井西・荒井南地区が、平成 26 年度末に造成工事が完了すると想定し、宅地引渡後の住宅建築期間を考慮しつつ、国の集中復興期間(平成 27 年度末まで)や、前述の本市の復興計画期間等を踏まえ、当初、平成 24 年度から平成 27 年度までの 4 年間とした(最終的には事業期間を 1 年延長し平成 28 年度までとなった)。

防災集団移転促進事業における移転戸数は、移転者から提出された申出書を踏まえ、

集団移転 1,001 戸、単独移転 334 戸、復興公営住宅 371 戸（うち、集団移転先 256 戸）の計 1,706 戸とした（図表 6-3-30 参照）。また、防災集団移転促進事業の各事業費の概要は図表 6-3-31、事業スケジュール・事業区域図は図表 6-3-32、図表 6-3-33 のとおりである。

## ②事業計画と申出書

当初の事業計画は、前述の申出書のうち 5 月 7 日到着分までの集計結果を基にして作成した。この時点での申出書の回収率は約 71%（移転対象地区内に以前居住していた方 1,638 人に対し 1,166 人から回答を得ていた）であったが、未提出者も含めた全体の事業規模を想定して策定したものである。

なお、残り 3 割の方の意向を確認するまで事業に着手できないことになると、移転跡地の測量や、移転先地の用地取得交渉、および造成工事が遅れ、平成 27 年度末までの事業完了が難しくなる可能性があった。そのため、国のガイダンス（「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」）でも示されたように、事業計画の策定方針としては、概数で策定して早期に事業に着手し、細部の詳細の詰めは事業の進捗に応じて精度を上げていき、必要に応じてその都度計画変更で対応する方針とした。

平成 24 年 3 月から事業計画提出に向けた国と協議を開始し、6 月 15 日に大臣同意を得た。

図表 6-3-30 移転種別（当初事業計画）

移転種別	戸数	備考
集団移転	1,001戸	田子西地区80戸、荒井東地区71戸、荒井南地区17戸、荒井西地区269戸、荒井駅北地区68戸、荒井公共区画整理地区50戸、仙台港背後地住宅地区25戸、田子西隣接地区224戸、南福室地区38戸、上岡田地区40戸、七郷地区30戸、六郷地区68戸、石場地区14戸、蒲生雑子袋地区7戸
単独移転	334戸	
復興公営住宅	371戸	うち、集団移転先256戸
合計	1,706戸	

図表 6-3-31 事業費（当初事業計画）

事業内容	事業費 (単位：百万円)
移転先用地取得及び造成	約15,540
移転先住宅建設等助成 (利子相当額補助)	約4,810
移転先公共施設整備	約3,350
宅地及び農地の買い取り	約30,880
農林水産業基盤等整備 (共同作業所等整備)	約810
移転費助成 (引越し費用等助成)	約1,330
合計	約56,720

図表 6-3-32 事業スケジュール（当初事業計画）

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
事業計画	必要に応じて、事業計画変更			
用地取得				
移転跡地取得	→			
移転先取得	→			
移転先 測量・設計	→			
移転先 造成・工事	→			
住宅再建 (利子相当額補助等)	荒井公共区画整理地区 仙台港背後地住宅地区 蒲生雑子袋地区	田子西地区 荒井東地区	荒井南地区 荒井西地区 田子西隣接地区	上岡田地区 七郷地区 六郷地区 石場地区





まとまった世帯が沿岸部から内陸部に移転するにあたり、将来自分達が生活するまちの在り方について、移転者が中心となって決めてもらう必要があり、本市政の大きな方向性の1つでもある市民協働で取り組むことが求められた。

これらの事業は、移転先の早期再建に向けて、それぞれ並行しながら迅速に進めていく必要があったため、平成24年度からは、本市のマンパワーを結集し総力を上げて復興事業に取り組む復興事業局を立ち上げた。復興事業局のうち、主に津波被災地域の復興支援を担当する復興まちづくり部は、事業計画課、移転推進課、移転工事課、移転用地課、事業調整課の5課で構成された。各課の主な事務分掌は、図表6-3-35のとおりである。

**図表 6-3-35 復興まちづくり部の組織図**

部	課	主な事務内容
復興まちづくり部		津波被災地域における防災集団移転促進事業および津波被災地域の住宅再建支援事業の取りまとめ
	事業計画課	津波被災地域における防災集団移転促進事業の総括、事業計画の策定、津波被災地域住宅再建支援事業の総括、復興整備計画の策定
	移転推進課	津波被災地域における防災集団移転促進事業に係る移転者との調整、津波被災地域住宅再建支援事業
	移転工事課	津波被災地域における防災集団移転促進事業に係る移転先住宅団地の測量、設計及び工事の監督
	移転用地課	津波被災地域における防災集団移転促進事業に係る用地の取得（防災集団移転促進事業と連携して整備する復興公営住宅用地の取得を含む。）、津波被災地域における防災集団移転促進事業に係る移転補償
	事業調整課	蒲生北部地区の再整備に係る企画、調査及び事業計画の策定、津波被災地域住宅再建支援事業（災害危険区域を除く。）

※上記の組織は、復興事業局が設置された平成24年度当時のものである。その後の復興事業の進捗に伴い、必要な組織改編がなされている。改編後の組織については、第2章第2節参照。

## （2）復興まちづくり通信

平成24年9月、10月には、各移転先におけるまちづくり意見交換会が本格的にスタートした。これに伴い、10月より、本市東部地域の防災集団移転促進事業に関する移転対象者等への情報発信ツールである「復興まちづくり通信」の発行を開始した。

発行の目的は、まちづくり意見交換会が始まると、移転対象者等はそれぞれ移転先ごとに分かれて活動することになることから、移転対象者等への復興事業全体の進捗とともに、移転先ごとの整備の進捗や他の地区のまちづくりの様子などの情報収集手段とすることであった。

復興まちづくり通信は、移転対象者等にさまざまな情報を提供する媒体として活用され、多くの移転者が移転先で住宅を建築し、復興計画が終了する平成28年3月の第14号まで発行が続けられた。

なお、各説明会や意見交換会の当日資料等や、各移転先団地の造成工事の進捗状況など、防災集団移転事業に関する様々な情報は本市ホームページにも掲載した。

## 第4節 移転先宅地の整備と供給

### 1. 移転先宅地の整備

#### (1) 概要

##### ①区画整理事業地内の地区（6地区）

早期の移転が可能となるよう、既に整備済みまたは整備予定の区画整理地区（荒井、仙台港背後地、田子西、荒井東、荒井西、荒井南）を選定した。

##### ②本市直接施行地区（7地区）

既成集落に近接し用地取得が可能な場所のうち移転希望者の意向を極力反映して7地区（田子西隣接、南福室、上岡田、蒲生雑子袋、七郷、石場、六郷）を決定した。

なお、区画整理地内6地区および本市直接施行7地区の位置は、図表6-4-1のとおりである。

住宅建築等に要する期間を平成27年度の1年間と想定して、平成26年度末までに全ての地区で宅地の造成を完了し、宅地の引き渡しを開始できるよう整備を進めることとした。

移転先地の選定から2年半足らずの間に設計、用地取得、造成工事を行うという非常に厳しい工程であり、本市直接施行地区については、設計と用地取得を並行して行うことで事業期間の短縮を図ることとした。

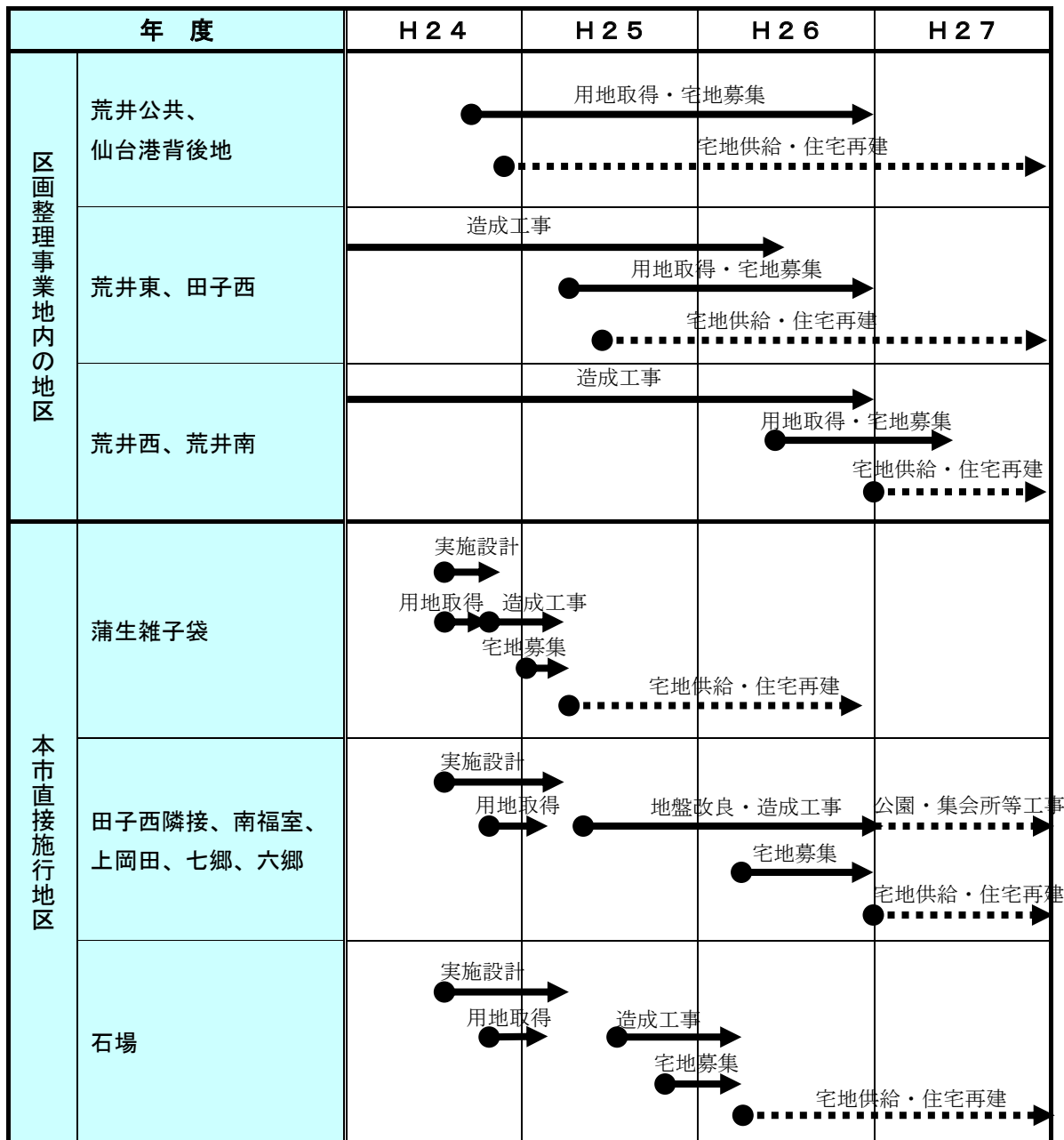
図表6-4-1 移転先団地



### 2. 整備スケジュール

移転先地の整備スケジュールは、本市の復興計画期間が終了する平成27年度末までに集団移転を完了させることを目標とし、

図表 6-4-2 移転先地の整備計画



### 3. 用地

#### (1) 用地調査と地権者交渉

##### ① 移転先団地の用地調査

移転先地である本市東部は、河川から運ばれてきた土砂が長い年月をかけて堆積してできた沖積平野が広がり、地表面から20m程度までは粘土層と砂質層が交互に堆積して地層を形成しており、地下水位も比較的高いことなどから、軟弱地盤が広く分布している。

上記のような状況を踏まえ、本市が直接

行う移転先団地の造成工事のための準備となる調査・設計業務については、平成24年7月から本格的に実施することになった。

発注にあたっては、効率的な事業推進のため、移転先団地の位置の基準となる基準点測量や境界確認、境界測量を実施する用地調査業務と、縦横断測量やボーリング調査、軟弱地盤解析、宅地造成基本設計を行う測量調査基本設計業務を、ほぼ同時期に発注し、並行して作業を進めることとした。

用地調査業務は、7月から11月頃まで、



測量調査基本設計業務は7月から平成 25年2月中旬ごろまでを要した。

## ②地権者向け説明会

移転希望者の住宅再建方針の申出書の追加提出(平成24年7月9日締切)を受けて、平成24年7月下旬には移転先候補地のおおむねの必要宅地数を把握したことから、8月6日から8月10日にかけては、移転先ごとに移転先地の地権者向け説明会を開催した。

説明会では、各移転先の地権者に対し、団地ごとの区域や今後の測量作業、用地取得の進め方などについて説明した。

## ③移転先の地元町内会等への説明

移転先団地の規模などが具体化してきたことを踏まえ、移転先地となった各地区の地元町内会または隣接町内会に対し説明を行った。

説明会では、防災集団移転促進事業の概要や各地区の造成計画の概要、今後のスケジュールのほか、移転先とともに整備する集会所や公園などについても説明を行った。地元からは、移転による地域住民の増加に伴う交通量の増加や、周辺小中学校等に通うことになる児童生徒の増加による本市の対応について、また移転先団地とともに整備される集会所の地元住民の使用の可否などについて意見や要望、相談があった。

各移転先の地元町内会等への説明会の実績は、図表6-4-3にあるとおりである。説明会は、当初防災集団移転促進事業の概要などについて行ったが、造成工事の進捗に伴い、団地の造成スケジュールや、移転者の移転時期など、より具体的な内容を説明する必要があったことから複数回開催し、地元の理解を得られるよう努めた。

図表 6-4-3 移転先地元町内会等への説明会

移転先地区	説明した地元町内会	説明会開催日
田子西隣接地区	田子二丁目町内会	平成24年8月30日 10月29日 平成25年3月22日 10月24日
上岡田地区	上岡田町内会	平成24年10月7日 平成25年3月24日 8月17日 平成26年3月15日
石場地区	笹敷町内会	平成24年10月25日 平成25年5月29日 8月17日
南福室地区	南福室町内会	平成24年11月19日 平成26年3月16日
七郷地区	神屋敷町内会	平成25年1月9日
六郷地区	今泉町内会	平成25年1月21日 5月17日 9月4日

## (2) 用地の取得

### ①用地取得の流れ

移転先宅地の用地の取得にあたっては、区画整理事業地と本市直接施行の宅地と、大きく2つに分かれる。

区画整理事業地内の宅地について、整備済みの荒井公共区画整理地区は、平成24年11月に、仙台港背後地地区は、平成24年12月に用地を取得している。田子西地区は平成24年度から26年度、荒井東は平成25・26年度、荒井西・荒井南は平成26年度に取得した。

本市直接施行の宅地については宅地または農地の所有者と個別に交渉し、平成24年度から25年度にかけて用地を取得し、物件があるときは、移転補償の対象とした。用地取得の主な流れは、地権者の了解を得た上で用地の測量をし、物件調査や建物移転料の算定も含めた取得価格を決定し、土地価格交渉、土地売買契約締結となる。

なお、本市直接施行の宅地のうち、七郷地区、六郷地区、南福室地区は農地を取得している。これらの地区は、当初東北農政局が実施するほ場整備事業の創設換地により生み出すことも検討されたが、結果的に



は市が直接取得することとなった。

図表 6-4-4 用地取得実績

地区名	地権者数	筆数 (区画数)	面積 (㎡)
田子西隣接地区	44	70	88,491.29
南福室地区	10	18	18,671.51
上岡田地区	30	43	39,755.40
七郷地区	22	23	21,038.20
六郷地区	18	41	33,199.98
石場地区	4	10	8,242.93
蒲生雑子袋地区	2	8	2,204.94
田子西地区	33	72	13,708.02
荒井東地区	33	36	15,960.37
荒井西地区	1	212	47,836.25
荒井南地区	1	23	4,740.04
荒井公共区画整理地区	2	23	9,834.00
仙台港背後地地区	2	10	5,606.31
合計	202	589	309,289.24

## ②移転先地買い取りの特別控除とその対応

### ア. 特別控除

「東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律」第十一条の五第2項等により、特定住宅被災市町村の区域内にある土地等が、平成28年3月31日までの間に、復興事業等の用に供するために、地方公共団体等により買取られる場合には、土地等の譲渡所得について、2千万円の特別控除の適用が受けられることとなっていた（平成33年3月31日までに延長された）。

また、移転先の団地規模が50戸以上の地区（本市の場合、田子西隣接、上岡田、六郷地区が該当）については、国との協議により、「都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の住宅施設事業」として都道府県知事が証明した場合、譲渡所得の5千万円控除が適用されることが示された。

しかし、移転先規模は、移転者の希望数によって決まるもので、それによって各地区間で地権者の控除額が異なると不公平感が生じ、用地交渉が難航する可能性があったことから、平成24年5月30日に開催された国との意見交換会（「復興まちづくりに関する市町との意見交換会」）で、防災集団

移転促進事業でも5千万円控除が適用できるように県から国に要望を行った。これを受け、平成25年度税制改正大綱において、「都市計画事業に準じる事業として行う防災集団移転促進事業と一体で行われる一団地の津波防災拠点市街地形成施設事業」の用に買取られる土地等については、5千万円特別控除が受けられることが示された。

### イ. 本市の対応

造成地の用地取得は、平成25年3月末を目標に比較的順調に進み、4月1日以前に契約可能な状況となっていたが、契約総額が2千万円を超え、5千万円控除の特例が受けられる地権者に対しては、既に契約済みとなっていた蒲生雑子袋地区を除き、必要な省令が改正された後に契約を行った。

## 4. 市造成地区の整備

### （1）実施設計・関係機関協議

#### ①実施設計

実施設計業務は平成24年11月に契約し、まちづくり意見交換会で移転者の意向を取りまとめた造成計画の内容を踏まえて設計を行った。なお、平成26年度末の造成工事完了を目標としていたため、少しでも早く工事着手できるように団地整備工事の発注手続きも並行して進めた。

また、蒲生雑子袋地区と石場地区を除く5地区の公園緑地の設計については、移転者との意見交換会の中で実施したワークショップの成果を取りまとめた基本設計を元に、実施設計を行った。

蒲生雑子袋地区は小規模であるため公園・緑地の整備は行わないこととした。石場地区ではワークショップは行わずに説明会での意見を参考に実施設計を行った。

#### ②雨水排水処理

本市で造成する地区は、いずれも市街化調整区域で、公共下水道の処理区域外であるため、雨水の排水先が大きな課題となっ

た。

平成 24 年 4 月から市内部の下水道部局や農業用水路を管理する農林部局、東北農政局や移転先と想定している地区近隣にある土地改良区などと調整を重ねた。課題としては、主に移転先団地が市街化調整区域にあることから、公共下水道への流入は難しいことや、都市排水機能を農業排水路に持たせるのは難しいなどの問題が指摘された。

調整が必要になったのは、本市が造成する予定の 7 地区のうち、宅地開発時の協議で道路側溝への接続が可能となっている蒲生雑子袋地区を除く、田子西隣接地区、上岡田地区、南福室地区、石場地区、七郷地区および六郷地区であった。

検討の結果、最終的には、田子西隣接地区、上岡田地区、南福室地区、石場地区については、調整池を整備するなど流出抑制措置を講じた上で、排水路に排水することとし、七郷地区と六郷地区については公共下水道へ排水することとした。

### ③盛土材不足

平成 24 年 4 月、今後本格化する防災集団移転先団地の造成やかさ上げ道路の整備、海岸公園の再整備等、本市だけでも相当量の盛土材が必要となり、盛土材の不足が懸念されたことから、庁内関係部局による協議を開始した。

7 月に復興大臣より、土が足りないことが復興の足かせとならないよう調整するようとの指示があるなど、盛土材不足の問題が認識されつつある中、9 月 10 日、県が中心となり県内連絡調整会議が開催された。会議では、公的な土取り場を設置することなどを定めた「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」が示されるとともに、土木事務所単位で盛土材関係市町連絡調整会議を開催し、調整していくこととなった。

平成 25 年 2 月 13 日には、県から東日本

大震災復旧・復興事業に伴う盛土材確保に係る調整方針概要版が示され、盛土材の確保に関しては、図表 6-4-5 のような優先順位で進めていくことを確認した。

その後、2 月 26 日からは、仙台地区の関連業界へのヒアリングを実施し、その結果、防災集団移転先造成に必要な 50 万 m<sup>3</sup>程度であれば仙台地区の既設土取場での出荷が可能であることが判明した。ただし、地元業者ではダンプトラックの手配が困難であることが予想されたため、発注ロットを大きくし、広く受注業者を募ることとした。

結果、防災集団移転先団地の造成工事の発注形態については、田子西隣接地区を 2 団地に分けた北団地と南団地を 1 工区、上岡田、南福室、七郷、六郷の 4 地区を合わせて 1 工区の計 2 工区に分割し、事業間調整で不足する分は購入土とすることで対応した。

なお、平成 24 年 10 月、東北農政局から、国が実施する大規模ほ場整備に必要な客土が足りないとの話があり、荒井西地区、荒井南地区の各組合区画整理事業や、防災集団移転先団地用地の水田表土を客土として提供する代わりに、山砂を搬入してもらうことで東北農政局と調整した。

図表 6-4-5 盛土材確保に係る優先順位

①	事業間での調整
②	民間土取場の活用：一定規模未満（おおむね 50 万 m <sup>3</sup> ）の工事については、民間土取場からの購入を検討することを原則とし、施工業者の裁量により、任意の土取場から盛土材を調達。
③	民間開発地との調整：経済性、量、時期などを勘案し、民間事業者の応益負担のもとで活用。
④	広域的な資源調整の活用
⑤	公的土取場の活用

#### ④復興整備計画の活用

##### ア. 概要

復興整備計画(以下、「整備計画」という。)は、東日本大震災復興特別区域法(平成23年12月14日法律第122号)に基づき策定する、被災地の復興のためのまちづくり・地域づくりに関する計画である。

被災地の復興のために必要な防災集団移転促進事業や土地区画整理事業など13の復興整備事業を整備計画に位置づけることで、事業実施に必要な許可基準の緩和や、複数の許可手続き等をワンストップで処理することが可能になるなどの特例措置を受けることができる。

整備計画は、市町単独(あるいは県と共同)で作成し、市町や県、関係省庁等で構成される各市町村の復興整備協議会(本市は平成24年2月に設立。以下、「協議会」という)で協議をし、許可権者の同意を得た上で、ホームページ等で公表することで、特例的に許可や決定があったものと見なされる。

##### イ. 整備計画の作成

当初計画は防災集団移転促進事業の移転先に関する農地転用について、農林水産大臣の同意を得るために作成した。計画期間は、震災復興計画および防災集団移転促進事業計画の計画期間に合わせて、平成24年度から平成27年度とし、整備計画区域は、防災集団移転の移転元および移転先を含む、多賀城市および名取市との行政界ならびに国道4号および県道8号で囲まれたエリアとした。

県や東北農政局等との事前協議を進めた上で、平成24年7月3日、第1回復興整備協議会を開催し、計画に記載した土地利用

方針について、農林水産大臣の同意を得て同年7月9日にホームページに公表した。

なお、平成24年11月29日、県からの通知により、東日本大震災復興特別区域法第四十九条第4項第一号の開発許可については、協議会を開催せずに、県知事と協議を行うことで、みなし許可を得られることとなった。整備計画の変更実績は、図表6-4-6のとおりである。

図表 6-4-6 整備計画変更実績

日付	回数	変更内容
平成24年7月9日	整備計画に係る大臣同意	
平成24年11月2日	第1回変更	移転対象戸数や移転先位置の変更等
平成25年1月15日	第1回変更の軽微な変更	南福室地区・七郷地区・六郷地区の農地転用許可
平成25年2月1日	第2回変更	蒲生雑子袋地区の開発許可
平成25年2月8日	第2回変更の軽微な変更①	上岡田地区・石場地区の農地転用許可
平成25年2月20日	第2回変更の軽微な変更②	田子西隣接地区の農地転用許可
平成25年2月28日	第2回変更の軽微な変更③	石場地区の農地転用許可に関する記載事項の修正
平成25年2月28日	第2回変更の軽微な変更④	石場地区の農地転用許可に関する記載事項の修正
平成25年4月5日	第2回変更の軽微な変更⑤	上岡田地区の農地転用許可に関する記載事項の修正
平成25年7月11日	第3回変更	津波被災地域コミュニティ移転再建事業(久保野地区)、荒浜一本杉南メガソーラー事業に係る農地転用許可
平成25年8月16日	第4回変更	七郷、六郷、石場、田子西隣接、南福室、上岡田の各地区の開発許可
平成26年3月27日	第4回変更の軽微な変更①	久保野地区の農地転用許可に関する記載事項の修正
平成26年5月30日	第4回変更の軽微な変更②	荒浜地区の農地転用許可
平成26年9月26日	第4回変更の軽微な変更③	荒浜地区の農地転用許可に関する記載事項の修正
平成27年6月24日	第5回変更	荒浜北今切メガソーラー事業に係る農地転用許可
平成28年4月4日	第6回変更	復興整備計画の期間の変更

##### (2) 整備スケジュール

市造成地区は7地区あり、比較的規模の小さい地区より順に整備を進めていった。移転先団地の工事スケジュールは図表6-4-7のとおりである。

図表 6-4-7 移転先団地の工事スケジュール

	H24年度				H25年度				H26年度				H27年度			
	1月-3月	4月-6月	7月-9月	10月-12月	1月-3月	4月-6月	7月-9月	10月-12月	1月-3月	4月-6月	7月-9月	10月-12月	1月-3月			
田子西隣接 上岡田 南福室 七郷 六郷 地区		農政局表土採取工事 (田子西隣接・七郷・六郷・上岡田)	基礎整備工事											公園等工事		
石場地区				団地整備工事			公園等工事									
雑子袋地区	団地整備工事															

①小規模造成地区

ア. 蒲生雑子袋地区

蒲生雑子袋地区は、平成 24 年 3 月に開催した第 2 回防災集団移転促進事業説明会後、岡田西町仮設住宅に入居していた 5 世帯より集団移転先として要望を受け、検討の結果、5 区画の移転先として整備することとした地区である。同年 7 月 26 日に移転希望者を対象に説明会を開催し、宅地の区画割りや今後のスケジュールについて説明した。

平成 24 年 11 月に用地取得を行い、平成 25 年 2 月 1 日に開発行為のみなし許可を得て、団地造成工事に着手した。同年 6 月には竣工し、本市が造成する移転先で最も早く宅地の供給を開始した。

イ. 石場地区

石場地区は平成 23 年 11 月に、荒浜地区に居住していた一部の住民より移転の要望書が提出され、検討を行い移転先となった地区である。

平成 25 年 3 月に用地取得を開始し、同年 8 月 16 日に開発行為のみなし許可を得て、9 月に団地造成工事に着手した。平成 26 年 6 月に宅地の整備が完了し、移転者に供給を開始した。団地整備工事は 7 月に竣工している。

②大規模住宅団地

田子西隣接地区、上岡田地区、南福室地

区、七郷地区と六郷地区の 5 地区については、平成 24 年 12 月に整備区画数を決定し、まちづくり意見交換会で移転希望者の意向を確認しながら土地利用計画を決定、実施設計にも反映させた。

平成 25 年 1 月より用地取得を開始、同年 8 月 16 日に開発行為のみなし許可を得て、団地造成工事に先立ち地盤改良工事に着手している。

(3) 軟弱地盤の対策

①軟弱地盤の強度対策

市が造成する各移転先団地で地質調査を行った結果、蒲生雑子袋地区と石場地区では地表から数十 cm 程度の表層部分で、他の 5 地区では地表から数 m 程度の浅層部分でそれぞれ軟弱な層が確認された。安全な宅地供給のため、地盤の沈下対策、液状化対策、地盤の強度対策の検討を行い、下記の場合に各対策工を実施することとした。

- ・沈下対策：宅地造成後、一般的な木造二階建て住宅程度の荷重に対する残留沈下量が 10cm を超える場合
- ・液状化対策：「小規模建築物基礎設計指針（日本建築学会）」に基づき、計画地盤高から深さ 3m 以内に液状化層が存在する場合
- ・地盤の強度対策：国土交通省告示第 1113 号に基づき、建物基礎の底部から下方 2m



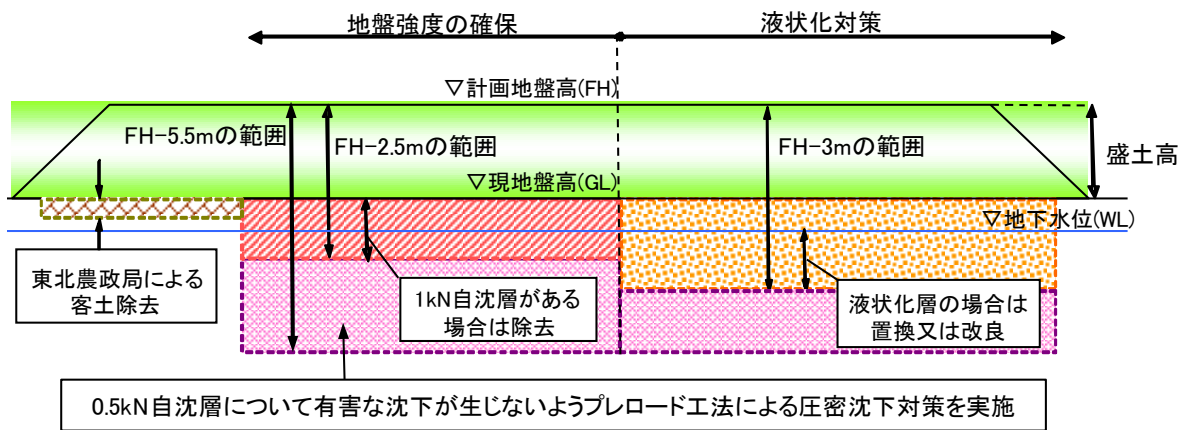
以内の地盤にスウェーデン式サウンディング試験（※）において、1kN以下の荷重で自沈する層が存在する場合、もしくは基礎の底部から下方2mを超え5m以内の地盤にスウェーデン式サウンディング試験において、500N以下の荷重で自沈する層が存在する場合

なお、安全な宅地に必要とされる地盤の強度に明確な基準は存在しないため、国土

交通省が建築物の基礎の構造方法について定めた基準（告示第1347号）に基づき、一般的な木造二階建て程度の住宅で直接基礎とできる最低限の強度として、地盤の長期許容応力度が30kN以上となるようにすることとした。

※スウェーデン式サウンディング試験…地盤調査方法の一つで、操作が容易で住宅建築を行う際に一般的に採用される。

図表 6-4-8 軟弱地盤対策工



軟弱地盤層の深さが比較的浅い蒲生雑子袋地区と石場地区では、良質土による置換工法により地盤の強度を確保したが、田子西隣接地区、七郷地区の2地区では沈下対策、液状化対策、地盤の強度対策の全てを、上岡田地区、南福室地区、六郷地区の3地区では、沈下対策、地盤の強度対策を行うことになった。

住宅基礎底部の深さを50cmと想定し、計画地盤高から2地区は3m、3地区は2.5m（基礎底部から2地区は2.5m、3地区は2m）までの現地盤をセメント系固化材等で浅層改良することで、液状化対策と地盤の強度対策に対応するとともに、計画盛土高に住宅荷重相当分の盛土（+60cm）を載荷しあらかじめ沈下を促進するプレロード工法（※）により、基礎底部から2.5m（2m）より深い

位置での有害な沈下の防止に対応した。

※プレロード工法…建物と同等の荷重をあらかじめ盛土により載荷し軟弱な地盤の圧密沈下と強度増加を促進させる工法。

## ②宅地地盤強度の不安への対応

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 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。

#### （４）早期宅地供給に向けた取り組み等

平成 26 年度末に造成工事完了の 5 地区については、当初のスケジュール通り移転者に確実に宅地供給ができるよう、工事の工期短縮などに取り組み、スケジュールの管理を徹底して行った。

##### ①地盤改良工事と団地造成工事の分割発注

団地規模が大きく大型契約案件となる田子西隣接地区（北・南団地）と上岡田ほか 3 地区（上岡田、南福室、六郷、七郷）の造成工事は、平成 25 年第 3 回定例会（9 月開催）での議決を目標に、平成 25 年 5 月から発注手続を開始したが、発注から契約までの手続きに 5 カ月近くを要するため、地盤改良工事を分割して発注することで、造成工事の契約に先行して工事に着手し、工事スケジュールの前倒しを図った。

##### ②工期短縮優先の土砂の運搬計画

造成工事においては、プレロード工事を実施する際、余盛分の土砂が大量の発生土となることを避けるため、現場内で余盛土を繰り返し転用できるようエリアを細分化し施工することが通常であるが、工期が長くなるため、一部を他の復興事業に転用するなど、盛土の早期完了を優先させる土砂の運搬計画を行った。

#### 写真 造成工事の様子（六郷地区）



##### ③工法等の見直し

工事を進めながら、防災調整池工事において施工性の高い仮設工法の採用や、下水道管敷設工事の一部で推進工法を採用するなど、工期短縮につながる工法等の見直しを積極的に行った。

##### ④開発行為の工区分割と工事完了公告前の建築承認

移転者の住宅建築のスケジュールに影響のない公園・緑地の整備工事については、開発行為上の工区分割を行い、公園・緑地以外の整備が完了すれば宅地の供用が開始できるようにした。

また、防災調整池など一部の公共施設整備は、工事完了に伴う事務手続きに時間を要することが想定されたため、宅地造成完了後に速やかに宅地引き渡しを行い、移転者が住宅建築に着工ができるよう、比較的工程に余裕があった六郷地区を除き、あらかじめ都市計画法第三十七条による開発行為の工事完了公告前の建築承認を受けた。

##### ⑤登記手続きの調整

造成後の分筆等登記業務を、平成 27 年 3 月の宅地引き渡しまでに完了するため、平成 26 年 4 月より法務局と時期や件数について協議を開始し、優先的に処理するよう調整を行ったことから、当初のスケジュールどおり移転者への供給を開始することができた。

## ⑥コスト縮減の取り組み

早期の宅地供給に向けて工期短縮に取り組む一方、被災した農地の災害復旧を進める東北農政局と、水田表土と山砂を交換することにより購入土を削減し、またプレロード工法の余盛土（良質な山砂）を本市が施行する蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業地内へ運搬し、当事業用の盛土材として利用するなど復興事業全体での事業費縮減にも取り組んだ。

その他、上岡田、南福室地区の防災調整池工事により発生した不良土について、遠方に捨土処分せず、近隣の土質改良プラントに持込処分し、また田子西隣接地区の防災調整池工事（DJM工法）により発生したセメント系改良土を、盛土材として他工事へ流用するなどの工事費の縮減に努めた。

### 写真 宅地造成工事完了（平成27年3月時点の田子西隣接地区）



## 5. 区画整理事業地区の取り組み

### ①荒井公共区画整理地区と仙台港背後地住宅地区

荒井公共区画整理地区と仙台港背後地住宅地区は、公共施行の土地区画整理事業により震災前に宅地整備された保留地等を市が取得し、大街区は区画割り工事を行った上で、移転先の宅地として移転者に供給した。

荒井公共区画整理地区の供給区画数は、平成24年11月11日より宅地申し込みを開始した。本市の集団移転で最初の宅地供給

地区となった。

仙台港背後地住宅地区も、平成25年1月20日から宅地申し込みを開始している。

### ②田子西地区と荒井東地区

田子西地区と荒井東地区は、震災前から組合施行の土地区画整理事業により宅地整備が進められており、組合と調整しながら保留地等を市が取得し、移転先の宅地とした。両地区とも工区を分けて段階的に整備していたが、工事未完了の宅地も合わせて移転者の宅地申し込みを田子西地区は平成25年5月、荒井東地区は同年9月にそれぞれ行い、整備が完了した宅地より順次供給した。

荒井東地区で取得した大街区は区画割り工事を実施した上で、移転者に供給している。

### ③荒井西地区と荒井南地区

荒井西地区と荒井南地区は、震災前から組合施行の土地区画整理事業を実施するための準備委員会が設立されており、それぞれ平成24年11月15日、10月30日に事業認可を受け宅地整備に着手した。その保留地を市が取得し移転先の宅地としている。

両地区とも造成完了が平成26年度末であったため、用地取得は宅地整備の進捗状況に合わせて、荒井西地区は平成26年4月に仮契約し、6月に議会の議決を得て正式に本契約、荒井南地区は6月に契約を行った。

それまでの間、移転希望者の意向を受け、早期に工事が完了し宅地の供給が可能な区域に、まとめて宅地を確保できるよう組合と調整を行い、また移転者に対しては平成24年度より受け付けている移転希望の申出書の提出の最終期限を平成26年2月5日として、最終区画数を決定している。

図表 6-4-9 整備宅地数

移転先地区名		整備区 画数	24年 度	25年 度	26年 度
区 画 整 理 地 区	荒井公共区画整理地区	48	48		
	仙台港背後地住宅地区	25	25		
	田子西地区	58		51	7
	荒井東地区	52		38	14
	荒井西地区	183			183
	荒井南地区	14			14
市 造 成 地 区	雑子袋地区	5		5	
	石場地区	12			12
	六郷地区	48			48
	七郷地区	33			33
	上岡田地区	65			65
	南福室地区	30			30
	田子西隣接地区	160			160
	合計	733	73	94	566

## 6. 宅地の決定方法と申し込み

### (1) 宅地の決定方法

#### ①宅地の決定方法の検討

早期に移転先の宅地供給を開始した区画整理地内の宅地と、本市が造成する蒲生雑子袋地区や石場地区の小規模宅地では、造成がおおむね完了した時期に、それぞれ宅地の申し込みを受け付け、移転者の宅地を決定していた。

一方で、平成 27 年 3 月に宅地造成を終える 7 地区（田子西隣接地区、上岡田地区、南福室地区、七郷地区、六郷地区、荒井西地区、荒井南地区）の宅地の決定方法については、前年度のまちづくり意見交換会において、希望宅地が重複した際の決定方法を含め検討されていた。

六郷地区や七郷地区では、一次申し込みで決定した方の氏名を公表することで、二次申し込み者が宅地を選ぶ際の参考とし、南福室地区では、宅地申し込みの参考とするため希望宅地の事前意向調査を行うなど、地区ごとに工夫して取り組んだ。

また、上岡田地区、南福室地区、荒井西地区、荒井南地区では、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として申し込むことを可能とした。

写真 抽選方法を説明している様子(七郷地区)



#### ②現場説明会の開催

造成工事完了前に宅地申し込みの受け付けを開始した市造成 5 地区（田子西隣接地区、上岡田地区、南福室地区、七郷地区、六郷地区）では、盛土工事が終盤を迎えるタイミングで現場説明会を開催し、完成イメージパースなどを使い、将来の道路や宅地の位置などについて説明したほか、盛土工事が適正に行われ地盤の強度が目標値に達していることを理解してもらうため、スウェーデン式サウンディング試験のデモを実施した。

写真 現地説明会



#### (2) 宅地の申し込み

平成 27 年 3 月に宅地造成を終える 7 地区（田子西隣接地区、上岡田地区、南福室地区、七郷地区、六郷地区、荒井西地区、荒井南地区）については、移転希望者から、



少しでも早く移転先宅地を決めて住宅建築の手続きに着手したいとの要望や、7地区全ての宅地を一度に募集してほしいという要望があったことから、造成完了前に宅地の申し込み受け付けを開始することとし、平成26年5月から6月にかけて、宅地申し込み説明会を開催し、受け付けを開始した。

平成26年5月頃から開始した7地区の一次申し込みでは、移転希望者は移転先の区画ごとに申し込みを行い、他に競合する希望者がなければ、希望通り移転先の区画が決定され、競合した場合は抽選によって決定された。

この一次申し込みは、7月上旬には終了し、多くの方の移転先が決定した。なお、抽選の結果落選した方についても、その後の二次申し込み等に参加し、それぞれ移転先が決定していった。

これらの取り組みにより、宅地が決定した移転者は、土地引渡しの前段階で住宅建築業者や金融機関等と協議を開始し、建築確認申請など建築に必要な手続きに取りかかることができた。なお、一部では、造成完了後に現地を確認してから移転先を決めたいという声も聞かれた。

8月からは、多くの方が移転先を確定させたことを受け、移転先宅地に係る契約事務等の説明会を移転先ごとに開催した。説明会では契約事務の手続きの流れや、契約に関する注意点等について説明を行った。

### 7. 宅地の引き渡し

平成25年3月に荒井公共区画整理地区で移転先最初の契約締結を行って以降、順次供給可能な宅地について、移転者と借地または分譲の契約を締結し、宅地の引き渡しを行ってきた。契約を締結するにあたり、宅地が決定した移転者に対して、事前に契約内容と今後の進め方について、説明会を開催している。

平成27年3月に供給を開始した7地区は、契約締結予定数が多かったため、3月

から5月までの間、計12回の契約会を開催し、一度に5区画から20区画の契約手続きをまとめて行うこととした。

最初の契約会開催の3月26日には工事完成報告および宅地引渡し式も開催し、7地区の移転者代表者に市長から宅地引渡し書を交付した。

早期に契約を希望する方が多かったことから、3カ月間で、7地区の宅地決定者のうち約7割の契約を締結することができた。以後、各団地では、住宅建設が始まり、新たなまちづくりが進んだ。

平成28年3月31日時点の契約状況は図6-4-10のとおりである。

図表 6-4-10 移転先宅地の契約状況

移転先地区名	整備区画数	募集開始	契約済区画数			契約開始
			借地	分譲		
区画整理地区						
荒井公共区画整理地区	48	H24.11	45	44	1	H25.3
仙台港背後地住宅地区	25	H25.1	25	22	3	H25.4
田子西地区	58	H25.5	51	43	8	H25.6
荒井東地区	52	H25.9	48	44	4	H26.1
荒井西地区	183	H26.6	167	156	11	H27.3
荒井南地区	14	H26.6	13	13	0	H27.3
市造成地区						
雑子袋地区	5	H25.4	5	4	1	H25.6
石場地区	12	H25.12	12	10	2	H26.7
六郷地区	48	H26.5	41	39	2	H27.3
七郷地区	33	H26.5	29	24	5	H27.3
上岡田地区	65	H26.5	63	38	25	H27.3
南福室地区	30	H26.5	30	24	6	H27.3
田子西隣接地区	160	H26.6	130	112	18	H27.3
合計	733		659	573	86	

写真 工事完成報告および宅地引渡し式



### 8. 公園等の整備

#### (1) 公園・緑地

蒲生雑子袋地区以外の市造成6地区と荒

井西地区では、団地整備工事と並行して公園・緑地の実施設計を行い、平成27年1月末頃、造成工事が概成した地区より順次、公園・緑地の整備工事に着手した。

移転先の公園・緑地の計画については、公園・緑地の実施設計前に開催したまちづくり意見交換会(平成25年第1回～第3回)において、移転希望者より遊具や植栽、遊歩道の配置など模型を用いながら意向を確認し、それを踏まえた・公園緑地基本計画案を作成した。

#### 写真 公園の模型 (南福室地区)



#### (2) 集会所

集会所の計画については、平成25年度のまちづくり意見交換会において、公園・緑地と合わせて移転希望者の意向を確認しながら整備方針を決定した。整備方針に基づき、地域のコミュニケーションの場となるよう、公園と集会所が一体的に利用できる出入口や駐車場の配置も行った。

蒲生雑子袋地区以外の市造成6地区と荒井西地区では、移転者が町内会活動等で使用するための集会所を整備した。市造成地区は事業当初から整備する計画で移転希望者に説明し進めていたが、荒井西地区は、移転希望者から要望を受け、新たに追加して整備することとなった。

本市の他地域の町内会集会所は、原則として町内会が用地を確保し、建物の建築費用の一部を市が補助しているが、移転先団

地内に整備した集会所は、防災集団移転促進事業により用地取得および建築し、移転者に貸与することとした。平成27年7月より順次建築工事に着工し、平成28年3月までに全8棟(木造平屋建)を整備完了、移転先の町内会と貸借契約を締結し、供用を開始している。

#### 写真 集会所 (七郷地区)



#### (3) 農業等共同倉庫

防災集団移転促進事業では、移転者の住居の移転に関連して必要と認められる農林水産業に係る生産基盤の整備、およびその近代化のための施設整備を行うことが可能となっている(住宅団地内における共同作業所、共同加工所および共同倉庫の設置に限る)。

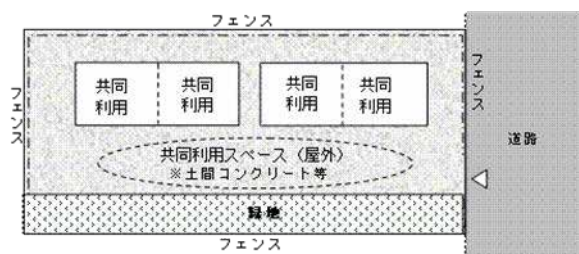
本市でも農業や漁業に従事している移転者が、移転先の敷地内に農機具等を格納するスペースを確保することが困難であったため、農業等共同倉庫として、利用者が共同で利用可能な屋内・屋外空間の整備を行うこととした。平成24年度末に移転対象者に利用の意向を確認したところ、上岡田地区、七郷地区、六郷地区において希望があったことから、この3地区で整備を行うこととした。

管理運営については、利用者で構成する管理組織が、市から敷地を含めた共同利用部分を借り受けて管理運営を行い、共同利用部分の電気代、水道料金、日常的な修繕費は、各利用者が負担する仕組みとした(図

表 6-4-12 参照)。施設の使用料は当初 10 年間無償とし、11 年以降は建物部分のみ有償で貸付けを継続、また耐用年数（24 年）経過後は、市で継続して貸付けは行わず、解体するか利用者には有償で譲渡することも決定し、平成 27 年 9 月 30 日に開催した農業等共同倉庫に関する説明会において、利用希望者に対し説明を行った。

平成 28 年 1 月に施設整備が完了し、1 月 29 日に管理組織と貸借契約を締結、供用を開始した。

図表 6-4-11 整備イメージ図



図表 6-4-12 管理運営のイメージ図

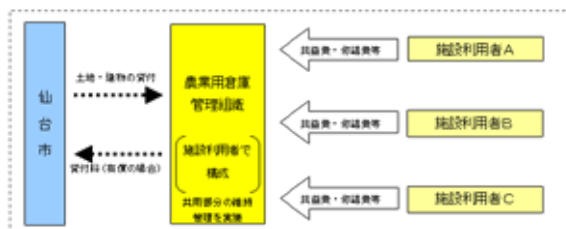


写真 農業等共同倉庫（六郷地区）



## 第5節 移転跡地の買い取り

### 1. 概要

移転対象者にとって、住宅再建方法を検討する際の移転跡地の買い取り価格は、自己の資金計画に直結する事項であり、移転先決定の重要な判断材料の一つであった。

移転跡地の買い取り価格は、最終的に不動産鑑定士による土地の直近評価額を参考に決めるが、その前提として土地の面積が確定している必要があった。

しかしながら、地震による津波や地殻変動の影響により、土地の境界を示す境界杭が移動したり不明となったりし、土地の境界が不明確な状況となっていた。

そのため、買い取り価格の算出にあたり、津波被害を受けた宅地約3千筆について道路などの公有地との境界（官民境界）と、隣接する民地間の境界（民地境界）の測量業務をスピード感を持って実施する必要があった。

### 2. 測量

公共用地の取得に伴う損失補償基準では、原則実測面積を用いて、事業用地の土地境界確定図を作成し面積を確定させる。

本市の移転跡地の測量については、当初実測に代わるものとして、国土調査法に基づく地積調査の成果を活用することなどが考えられたが、移転促進区域では実施されておらず、跡地の面積として確認できるのは土地登記簿に記載の地積のみであった。しかし、震災の影響などにより境界の位置等が変わっている可能性が高く、そのまま利用できるものではなかったため、移転跡地の地積測量を本市で実施した上で、算出された地積を買取面積とすることとした。

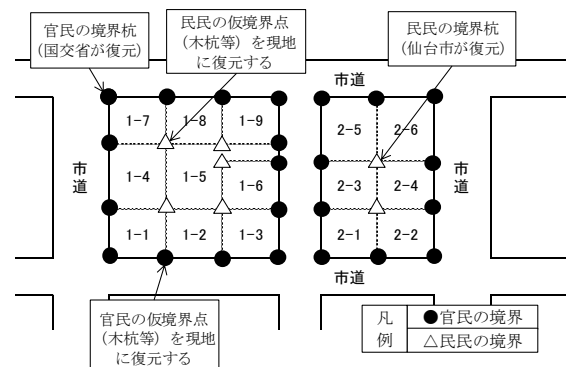
測量を実施するにあたっての事務フローは、図表6-5-2のとおりである。

国土交通省が、先行して道路との官民境界の復元測量として実施する都市部官民境界基本調査（※）を実施し、本市では、国

の調査の結果を活用することを前提に、事業計画の大臣同意取得後の平成24年6月下旬から、移転促進区域内の一筆ごとの民地間の境界を復元する用地測量を業務委託で実施した。なお、業務委託は、市街化区域の蒲生北部地区と市街化調整区域の七北田川南部地区とに分けて実施した。

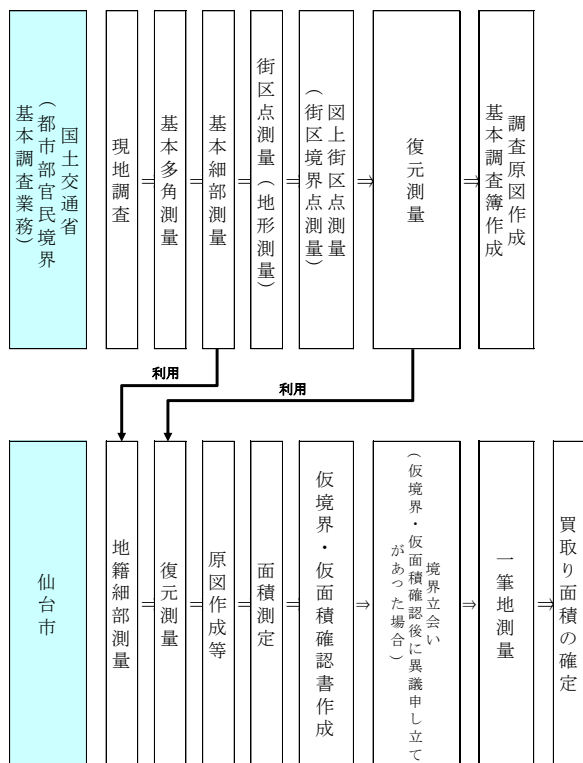
※都市部官民境界基本調査は、人口集中地区や中心市街地など、国として重点的な対応を講ずる必要がある地区において、官民境界（街区の外周位置）について測量等を行い、地図の数値化データや図面データの作成など、基礎的情報に関する調査であり、最終的にはそれらは市町村に提供される。

図表 6-5-1 復元測量のイメージ図

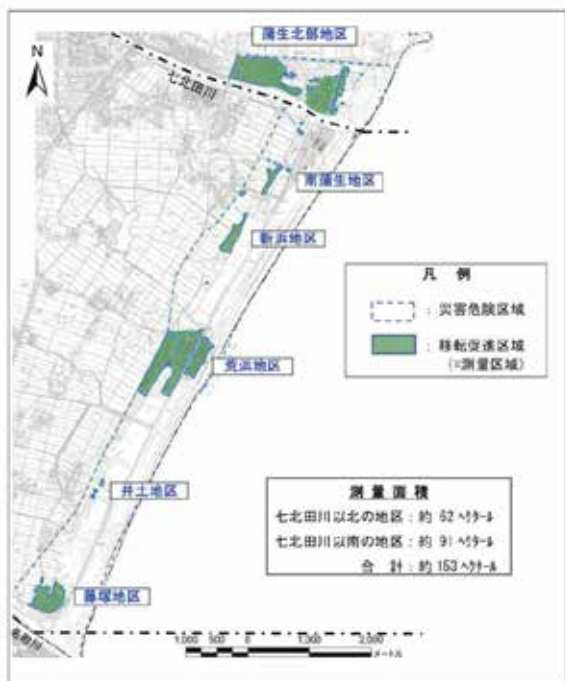




図表 6-5-2 移転跡地の復元測量の事務フロー



図表 6-5-3 測量区域



### 3. 移転跡地買取方針

平成 24 年 6 月下旬から移転跡地の買い取りに向けた測量業務を、国と本市で実施して

きたが、一部地域で測量が完了したことから、9 月下旬からは順次、面積確定作業に入ることとなった。

一般的に公共事業の用地取得の場合、土地面積を確定するために、境界につき隣地同士の所有者に現地で立ち会いを求めるのが通常であるが、対象となる筆数が膨大であることから、全ての境界において立ち会いを行うと、相当の期間がかかることが想定された。

そこで、できるだけ早く移転跡地の買い取り額を提示するため、原則現地立ち会いを省略し、書面にて土地所有者に民地間の境界と測量面積に対し同意を求め、同意を得られなかった場合に限り立ち会いを実施することとした。そして、同意を得られた場合は、その面積を基本として、買い取り価格を提示し、土地売買契約を締結する方針とした。

また、移転跡地に住宅が残存している場合には、建物移転料の補助を行うこととした。

#### (1) 対象となる移転跡地

買い取りの対象となる土地は、登記地目にかかわらず、被災前の利用実態が住宅用地として使っていた土地、または住宅敷地と一体的に使っていた農地を基本とした。

また、買い取る場合の前提条件として、買い取りを希望する土地（共有名義の土地は共有者全員）の買取依頼書が提出されていること、相続登記が未了の土地は相続登記が完了していること、土地に抵当権などの所有権以外の権利が付着している場合は、抹消登記ができること（できる見込みである場合を含む）とした。

#### (2) 移転跡地の土地評価方法

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 カ所に定め、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カ月から3カ月要する事務を、約1カ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つ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。

#### 4. 跡地買い取りにかかる諸条件

##### （1）税控除および抵当権解除

###### ①居住用財産の3千万円の特別控除

マイホーム（居住用財産）を売ったときは、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3千万円まで控除ができる特例があり、これを「居住用財産を譲渡した場合の3千万円の特別控除の特例」といい、住まなくなった日から3年目を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に適用となる。

東日本大震災により居住用家屋が滅失した場合には、一定要件の下、その居住用家屋の敷地に係る譲渡期限を東日本大震災があつた日から同日以後7年を経過する日の属する12月31日までの間に延長する特例措置を講ずることとされた。

###### ②居住用財産以外の2千万円の特別控除

移転先地と同様、「東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律」第十一条の五第2項等により、特定住宅被災市町村の区域内にある土地等が、平成28年3月31日までの間に、復興事業等の用に供するために、地方公共団体等に買い取られる場合には、土地等の譲渡所得について、2千万円の特別控除の適用が受けられることとなった。

###### ③抵当権解除に向けた取り組み

防災集団移転促進事業は任意事業であるが、仙台市公有財産規則第十四条（取得前の措置）では、抵当権などの所有権の完全行使を妨げるものがあるときは、あらかじめこれを消滅させなければ、これを取得してはならないと定められていた。また、国土交通省からの通知「公共用地取得事務処理の適正化について（昭和45年10月16日建設省用発第39号）」（以下、「昭和45年通知」という。）でも、同様に適正な処理の確保に努めることとされていた。実態として、移転跡地には、住宅ローンの抵当権が設定されていることが多く、移転跡地売却代金で債務が完済できない場合、抵当権が消滅しないという課題があつた。

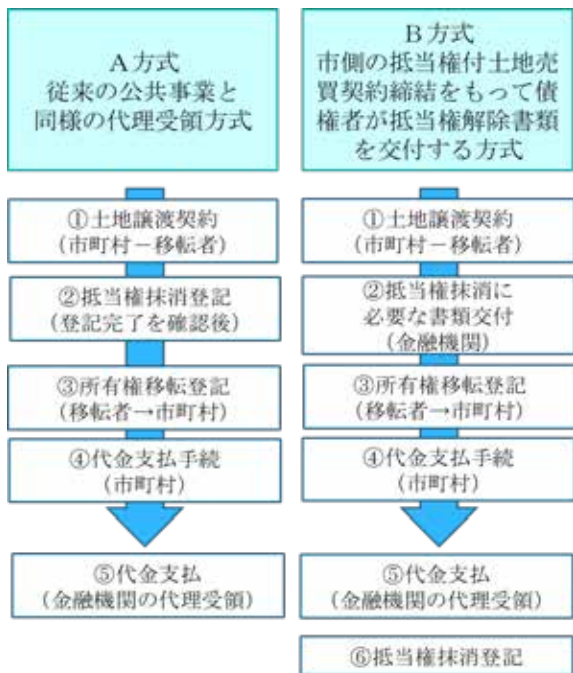
本市では、平成23年度末頃から、独立行政法人住宅金融支援機構や宮城県などの関係機関と協議を進め、平成24年5月、県主催の金融機関向け説明会において、集まった約40の金融機関に、本事業に係る抵当権解除の課題等について説明し、協力を呼びかけた。説明会では、移転跡地の買い取り代金によって既存の住宅ローンを完済できない場合でも、買い取り代金の入金が行われれば抵当権解除に応じる方針が、住宅金融支援機構をはじめとした県内各金融機関等から示された。

また、本市の公共事業では、買取代金を金融機関（債権者）が代理受領することを土地所有者が認めることで、代金支払い前に抵当権解除が行われた事例はあつたが、この方式（図表6-5-4A方式）では、買取代金の支払い前に抵当権を解除するため、譲渡代金の支払い請求権を第三者に差し押さえられた場合に対抗できないという課題があつた。これに対し、住宅金融支援機構からは、買取代金の支払い前に、金融機関が抵当権抹消登記に必要な書類を交付する代わりに、市側では抵当権が設定されたまま買い取り、代金支払いと同時に抵当権を解除する方式（図表6-5-4B方式）が提案

された。これについては、前述した昭和45年通知において、土地代金支払い前に抵当権を解除することとされていたため課題となったが、平成24年11月の県主催の第2回金融機関向け説明会で、国交省より、昭和45年通知は、公共用地の取得の際に適性を期するとした通知であり、住宅金融支援機構のスキームは、抵当権抹消書類の交付により、抵当権が確実に抹消されるというスキームであることから、昭和45年通知の運用の範囲内である、との見解が示された。

これを受け、本市ではB方式により買い取り事務を進めることにした。

図表 6-5-4 抵当権解除フロー



**(2) 農地の買い取り**

防災集団移転促進事業においては移転跡地の農地を買い取ることができるとしながらも、農地法において、市町村は、その利用目的や転用目的を明確にしなければ、農地を取得することができないとされていた。

本市や他市町は、国に対して農地法の規制を緩和するなど、柔軟な対応を図ることについて要望を行い、平成25年2月4日に東日本大震災の被災市町村については、防

災集団移転促進事業により移転促進区域内の農地を買い取る場合、農地法の許可なく農地を取得できるよう、関係法令（農地法施行規則第十五条および第五十三条）が同日改正・施行された旨が通知され、これ以降、農地を買い取りできることとなった。

**5. 移転跡地買い取りの実施**

**(1) 面積確認書の送付および契約**

移転跡地買取方針に基づき、平成24年9月21日から、実測面積の算定を終えた土地の所有者に対し、面積確定のための資料として「面積確認書」等を順次送付した。この手続きの結果、9月末の資料送付開始から3か月後の12月末には、荒浜地区で土地売買契約第1号の締結を実施することができ、以後買取依頼書の提出を受けて順次契約締結を行った。

平成28年3月末時点の買い取り実績は下記図表6-5-5のとおり。

図表 6-5-5 移転跡地の買取実績

地区名	契約者数	筆数	うち農地	面積(m <sup>2</sup> )	
					うち農地
和田・西原地区	515	537	15	199,999.71	10,626.92
蒲生・港地区	439	592	29	198,925.14	10,960.31
南蒲生地区	57	82	6	34,684.59	4,497.35
新浜地区	70	131	20	41,903.86	13,144.71
荒浜地区	924	1,266	91	428,189.23	47,586.93
井土地区	20	30	0	5,601.70	0.00
藤塚地区	184	280	89	152,184.16	59,157.03
合計	2,209	2,918	250	1,061,488.39	145,973.25

**(2) 未契約者への対応**

移転跡地の買い取りを始めて1年が経過した平成25年12月から、買取依頼書が未提出の土地所有者に対し、土地利用意向調査を行った。調査は平成27年12月まで計6回実施して土地所有者の土地利用の意向を確認し、買い取り対象となる土地の精査を行った。

一方、買取依頼書を提出したものの、相続手続きや抵当権解除などの問題が解決せず、契約締結ができない土地もあった。これらの土地については平成28年3月を買い取りの契約締結期限としていたが、相続や抵当権解除の手続きが遅延しているものの契約の見込みがあり、かつ平成28年度に市へ土地の引き渡し完了するものにより期限延長の対象とした。



## 第6節 防災集団移転促進事業の終結

### 1. 移転対象者の移転状況

#### (1) 実績

平成28年3月末時点の移転状況は図表6-6-1のとおりで、移転予定1,773戸に対して1,751戸が移転先として決定し、うち1,565戸が移転済みとなっている。

図表6-6-1 移転状況

	合計	再建方法			
		集団移転	単独移転	復興公営	現地再建
戸数	1,773戸	659戸	765戸	339戸	10戸
移転先決定戸数	1,751戸	659戸	753戸	339戸	-
移転済み戸数	1,565戸	575戸	679戸	311戸	-

※平成28年3月末時点で、10戸が住宅を修繕し、現地再建となっている。

#### 写真 住宅建築状況（平成28年1月時点の田子西地区・田子西隣接地区）



#### (2) 新たなコミュニティ形成に向けた取り組み

平成27年3月より宅地の供給を開始した7地区（田子西隣接地区、上岡田地区、南福室地区、七郷地区、六郷地区、荒井西

地区および荒井南地区）において、早い地区では同年6月に移転者が住宅建築を完了し居住を開始した。

移転者の新生活に向けた準備として、ごみ収集や市政だよりなどの生活に関する情報提供と合わせて、各地区の町内会設立について意見交換を行うため、7月28日から8月11日にかけてまちづくり意見交換会を開催した。平成24年度以降、継続して実施してきた意見交換会も、この回をもって最後の開催となった（本章第3節3.参照）。

上岡田地区や南福室地区のように周辺住宅地が所属する既存町内会に編入することとした地区や、田子西隣接地区や七郷地区のように移転先団地内で新しい町内会を設立することとした地区もあり、新たに町内会を設立する地区では、平成27年度中に設立に向けた準備を進めた。

市の支援体制も、復興事業局から従来の地域まちづくり活動の担当部署に引き継いだ。

図表6-6-2 平成27年度第1回まちづくり意見交換会・説明会

年月	地区名	名称	出席者数	会場	主な内容
平成27年7月28日	南福室	南福室地区まちづくり意見交換会（H27年度）	24人	高砂市民センター	・今後のスケジュールについて ・コミュニティ形成等について ・補助金について
平成27年7月30日	七郷	七郷地区まちづくり意見交換会（H27年度）	27人	七郷市民センター	・地区内施設の整備状況等について ・市政だより等の配布 ・家庭ごみの収集について ・コミュニティ形成等について ・補助金について
平成27年8月3日	荒井南	荒井南地区に関する説明会	25人	仙台卸商センター	・今後のスケジュールについて ・コミュニティ形成等について ・補助金について
平成27年8月4日	荒井西	荒井西地区に関する説明会	224人	仙台卸商センター	・今後のスケジュールについて ・コミュニティ形成等について ・補助金について
平成27年8月8日	田子西隣接	田子西隣接地区まちづくり意見交換会（H27年度）	76人	元 気フィールド	・今後のスケジュールについて ・コミュニティ形成等について ・補助金について
平成27年8月10日	上岡田	上岡田地区まちづくり意見交換会（H27年度）	38人	元 気フィールド	・今後のスケジュールについて ・コミュニティ形成等について ・補助金について
平成27年8月11日	六郷	六郷地区まちづくり意見交換会（H27年度）	27人	六郷市民センター	・今後のスケジュールについて ・コミュニティ形成等について ・補助金について

### (3) 未移転者への取り組み

平成 24 年 4 月より移転者から提出された住宅再建に関する申出書や、個別相談会で事情を聞きながら住宅再建方法の意向を確認してきたが、単独移転を希望していても、まだ応急仮設住宅などに住み続け再建していない方や、再建方法を決めきれない方もいた。これらの方に対しては、平成 26 年 6 月頃より復興公営住宅の優先入居募集や、集団移転先宅地の空き区画の再募集、仮設住宅供与期間の終了、補助金申請受付期限の周知などにあわせて、電話等により情報提供を行いながら状況を確認した。

## 2. 集団移転先団地の空き区画への対応

集団移転先の区画数は、平成 24 年度に移転者から提出された申出書における希望を基に決定し、一日も早い宅地供給を目指して用地取得や団地造成を進めてきたが、宅地申し込み時期となった平成 26 年までの約 2 年の間に、移転者の家族の状況変化や単独移転などへの意向の変化により、希望者が徐々に減少してきたため、第一希望者を対象とした宅地の申し込みが終了した時点で空き区画が生じた。平成 26 年 9 月より、その時点で空いている全ての区画について、移転先が決まっていない方を対象として再募集を開始し、区画の情報を郵送等で提供した。

平成 26 年 6 月 30 日付けの国土交通省通知「防災集団移転促進事業により造成した住宅団地においてやむを得ず生じた空き区画の処分等について」を受け、同年 7 月より空き区画について国交省と協議を開始した。集団移転対象者に対して引き続き情報提供や再募集を行ってもなお空いた区画については、平成 27 年度末の本市の復興計画期間の終了や仮設住宅供与期間の終了を考慮し、平成 27 年 10 月から平成 28 年 2 月ま

での間、集団移転対象者以外の市内被災者も対象として募集することとした。

市内被災者に募集してもなお空いた区画については、4 月以降、市内外被災の有無や個人・法人の別を問わず応募対象の拡大を行うこととした。

なお、集団移転対象者以外の方に譲渡する区画に充てた国費は、財産処分の手続きを行い国庫納付している。

## 3. 事業の終結

当初防災集団移転促進事業の事業期間は平成 24 年度から平成 27 年度までとし、移転先の宅地供給を行っていたが、一部移転者の住宅建築や、移転跡地の相続手続きや抵当権解除の手続きが平成 27 年度中に間に合わないことが見込まれたため、平成 28 年度まで事業期間を延長し、引き続き住居の移転者への補助金や移転跡地の買取支援を行うこととした。

移転者に対しては、それまで平成 27 年度が事業終了であることを伝えていたが、平成 27 年 9 月に補助金の交付金申請の締切りを平成 27 年度末であることを明記して通知し、その後は個別の電話連絡等により状況を確認しながら周知を行った。移転跡地の買い取りについても、契約の締結期限を平成 27 年度中であることを未契約者に個別に伝え、一部、相続や抵当権解除の手続きが遅延するものについてのみ平成 28 年度も継続し、本事業は平成 28 年度に完了する予定である。

## 4. 移転者への支援の実績

### ① 住宅建設等に関する住宅再建支援実績

平成 28 年 3 月 31 日時点の移転者の住宅建設資金に関する費用および住居の移転に伴う費用の補助の実績は図表 6-6-3 のとおり。

図表 6-6-3 住宅再建支援実績（災害危険区域）

			H24年度		H25年度		H26年度		H27年度		計		
集団移転 (防災集 団移転促 進事業)	利子相 当額補 助	建物	件	0千円	30件	48,840千円	81件	320,955千円	292件	1,065,257千円	403件	1,435,052千円	
		土地	件	0千円	1件	2,640千円	7件	12,590千円	41件	82,377千円	49件	97,607千円	
	引越し		2件	88千円	53件	5,460千円	191件	50,363千円	497件	144,182千円	743件	200,093千円	
	計		2件	88千円	84件	56,940千円	279件	383,908千円	830件	1,291,816千円	1,195件	1,732,752千円	
単独移転 (がけ地 近接等危 険事業)	利子相 当額補 助	建物	16件	25,306千円	50件	169,076千円	49件	84,918千円	17件	50,612千円	132件	329,912千円	
		土地	11件	13,982千円	36件	71,412千円	52件	175,466千円	13件	17,740千円	112件	278,600千円	
	引越し		46件	10,057千円	84件	20,487千円	111件	31,616千円	89件	21,588千円	330件	83,748千円	
	計		73件	49,345千円	170件	260,975千円	212件	292,000千円	119件	89,940千円	574件	692,260千円	
独自 支援	直接補助				196件	134,799千円	242件	161,811千円	371件	235,500千円	809件	532,110千円	
	単独 移転 適及	利子相 当額補 助	建物	78件	152,068千円	9件	29,973千円	10件	30,120千円	4件	1,314千円	101件	213,475千円
			土地	62件	87,593千円	10件	15,749千円	8件	13,809千円	4件	2,535千円	84件	119,686千円
		引越し		76件	9,808千円	2件	317千円	7件	1,255千円	4件	474千円	89件	11,854千円
	計		216件	249,469千円	217件	180,838千円	267件	206,995千円	383件	239,823千円	1083件	877,125千円	
計		291件	298,902千円	471件	498,753千円	758件	882,903千円	1,332件	1,621,579千円	2,852件	3,302,137千円		

※件数は全て延べ数

② 借地料の免除

平成 28 年 3 月 31 日時点の移転先の借地料免除の実績は、図表 6-6-4 のとおりである。

図表 6-6-4 借地料免除

借地料免除実施宅地数	565 宅地 (借地数 572 宅地中)
平均借地料免除期間	約 32 年

## 第7節 災害危険区域以外の津波被災地域

本市では、防災集団移転を実施する災害危険区域以外の津波被害を受けた地域においても、被災者が移転再建または現地再建により住まいを再建しようとする際の支援や、被災地域のコミュニティの維持や再生に取り組む地域活動に対する支援を実施している。

### 1. 住まいの再建への支援

#### (1) 住宅再建支援制度

##### ①津波浸水予測区域（区域A）の支援創設

第2節で述べたとおり、震災で津波被害を受けたが、津波防災施設整備後は予測される浸水深が2m以下となる地域(以降、「区域A」という。図表6-7-1参照)については、本市の震災復興計画に基づき、住宅の建築制限を行わず、避難施設の設置や、より安全な地域への移転、原位置での防災性向上に対する支援を行い、安全確保に向けた取り組みを進めるとともに、防災機能の向上やコミュニティの維持に配慮しながらまちづくりを進めることとしている。

これは、災害危険区域に指定した地域と同程度の被害を受けながら、集団移転の対象から外れた区域に居住していた被災者から住宅の移転再建に対する支援の要望が多くあげられたことを踏まえ、本市独自の支援制度として創設し、平成23年11月17日に公表(申請受付は平成24年6月5日開始)したものである。

対象となる事業は、区域Aに居住し、かつ住宅またはその土地を所有していた方等が、移転再建する場合や、被災した現地で盛土など宅地防災対策を行い再建する場合に補助金を支給するものである。具体的な支援内容は、図表6-7-2のとおりである。

##### ②災害危険区域・区域A以外の津波被災地域(区域B)の支援創設

東日本大震災復興交付金の対象事業以外

の支援については、一般財源での対応となるため、災害危険区域以外の津波被災地域に対する支援は、財政的な理由から実施が難しい被災市町もあり、自治体間の支援の格差が大きな課題の1つとなっていた。そこで、県が主体となって、その格差を解消し、津波被災市町が地域住民に独自の住宅再建支援として活用できるよう、国の財源措置を受けた「東日本大震災復興基金交付金(津波被災住宅再建支援分)」が平成25年3月に創設された。

本市も県より35億3千万円の配分を受け、同年5月28日に災害危険区域、区域A以外の津波被災地域(以降、「区域B」という。図表6-7-1参照)を対象に加えて区域を拡大し、住宅再建支援制度を新たに創設することを公表(申請受付は同年8月1日より開始)した。この新たに創設した制度は、区域Bに居住し、かつ住宅またはその土地を所有していた方等が、移転再建する場合や、被災した現地で建て替えて再建する場合に補助金を支給するもので、区域Aの現地再建の建て替えに対する支援も合わせて追加した。具体的な支援内容は、図表6-7-2のとおりである。

##### ③被災者からの拡充要望を受けての支援創設

追加して創設した支援制度は、被災した住宅を新たに移転または建て替えて再建する場合の支援であり、また再建資金を金融機関から借入れした際の利子相当額を補助対象としていたため、平成25年5月の支援創設の公表後、支援対象地区の町内会や被災者より、被災住宅の修繕費用に対する支援や、自己資金で再建した場合の経費に対する補助(以降、「直接補助」という。)についても支援を求める要望を受けた。

これを受け、被災した住宅を修繕する場合の支援や直接補助を対象として追加し、同年11月19日に公表(申請受付は平成26



年2月5日開始)した。

具体的な支援内容は図表 6-7-2 のとおり。

#### ④実績

住宅再建支援の実績は、図表 6-7-3 のとおり。

図表 6-7-1 津波浸水区域 (区域A、区域B)



図表 6-7-2 独自支援による住宅再建支援内容一覧 (災害危険区域以外)

		支援内容	区域A	区域B
市内の市街化区域への移転再建 (ただし、農業従事者や区域Aから5戸以上まとまって移転する場合は市街化調整区域も可)		住宅建設費の借入利子相当額	上限 444 万円…①	上限 250 万円…②
		土地購入費の借入利子相当額	上限 264 万円…①	上限 150 万円…②
		移転再建資金の住宅建設・購入、用地の購入経費	上限 100 万円…区域Aは①、区域Bは③ (ただし、利子相当額補助を受ける場合は上限 50 万円)	
		引越し費用等	上限 78 万円…①	上限 20 万円…②
現地再建	建替え	住宅建設費の借入利子相当額	上限 250 万円…②	
		住宅建設・購入経費	上限 100 万円…③ (ただし、利子相当額補助を受ける場合は上限 50 万円)	
	修繕	修繕に要する借入利子相当額	上限 100 万円…③	
		100 万円を超える修繕経費部分	上限 50 万円…③ (ただし、利子相当額補助を受ける場合は上限 25 万円)	
宅地防災対策	50 cm以上の盛土、または基礎のかさ上げ等に要する費用 (工事種別に応じて、各工事数量に補助基本額をかけた額の合計)	上限 460 万円…①	—	
支援期間		①平成 24 年 6 月 5 日～平成 34 年 3 月 31 日 ②平成 25 年 8 月 1 日～平成 30 年 3 月 31 日 ③平成 26 年 2 月 5 日～平成 30 年 3 月 31 日		

図表 6-7-3 独自支援による住宅再建支援実績（災害危険区域以外）

【現地再建】

事業種別		H24年度		H25年度		H26年度		H27年度		計	
区域 A	建替	利子相当額補助	/	44件	79,863千円	33件	56,021千円	16件	36,492千円	93件	172,376千円
		直接補助		64件	42,003千円	57件	43,500千円	23件	15,000千円	144件	100,503千円
	修繕	利子相当額補助		9件	7,284千円	12件	9,113千円	3件	2,295千円	24件	18,692千円
		直接補助		209件	101,037千円	423件	202,080千円	14件	5,891千円	646件	309,008千円
	盛土・かさ上げ	46件		117,771千円	46件	143,037千円	16件	50,526千円	12件	45,360千円	120件
計	46件	117,771千円	372件	373,224千円	541件	361,240千円	68件	105,038千円	1,027件	957,273千円	
区域 B	建替	利子相当額補助	/	36件	66,538千円	14件	26,913千円	4件	7,096千円	54件	100,547千円
		直接補助		52件	35,195千円	23件	17,000千円	5件	3,000千円	80件	55,195千円
	修繕	利子相当額補助		1件	583千円	4件	2,767千円	0件	0千円	5件	3,350千円
		直接補助		53件	26,112千円	156件	74,972千円	1件	500千円	210件	101,584千円
	計	0件		0千円	142件	128,428千円	197件	121,652千円	10件	10,596千円	349件
計	46件	117,771千円	514件	501,652千円	738件	482,892千円	78件	115,634千円	1,376件	1,217,949千円	

※件数は全て延べ数

【移転再建】

事業種別		H24年度		H25年度		H26年度		H27年度		計		
区域 A	利子相当額補助	建物	36件	66,617千円	40件	118,695千円	52件	111,474千円	47件	167,205千円	175件	463,991千円
		土地	22件	31,196千円	38件	56,062千円	46件	61,439千円	39件	75,990千円	145件	224,687千円
	引越し費用	54件	10,432千円	50件	15,483千円	80件	19,335千円	97件	24,564千円	281件	69,814千円	
	直接補助	/	/	86件	51,519千円	59件	39,500千円	47件	25,000千円	192件	116,019千円	
計	112件	108,245千円	214件	241,759千円	237件	231,748千円	230件	292,759千円	793件	874,511千円		
区域 B	利子相当額補助	建物	/	6件	13,671千円	4件	5,926千円	0件	0千円	10件	19,597千円	
		土地		6件	6,364千円	4件	3,508千円	0件	0千円	10件	9,872千円	
	引越し費用	9件		1,319千円	10件	1,297千円	9件	689千円	28件	3,305千円		
	直接補助	8件		5,000千円	5件	3,000千円	1件	1,000千円	14件	9,000千円		
計	0件	0千円	29件	26,354千円	23件	13,731千円	10件	1,689千円	62件	41,774千円		
計	112件	108,245千円	243件	268,113千円	260件	245,479千円	240件	294,448千円	855件	916,285千円		

※件数は全て延べ数

⑤津波被災者再建支援金

津波被災地域においては、住宅の流失に加え、家財・自動車などの動産も津波で被害を受けるなど、地震による住宅の損壊被害に比べて、より多層的な被害を受けているものの、被災者再建支援制度上は同じ「全壊」扱いになるなど、必ずしも被災程度に応じた支援につながっていなかった。

そのため本市では、国に対し津波被災世帯に対する生活再建支援金の増額等の要望を行ってきたが認められていない状況にあったことから、津波被災からの住宅再建にかかる経済的負担の軽減につながる支援と

して、津波被災者再建支援金を創設した。

対象は、津波被災地域（災害危険区域、区域A、区域B）に居住し、かつ住宅またはその土地を所有していた方等で、かつ被災者生活再建支援金の基礎支援金を受給した方とし、安全な住まいの再建を果たされた場合に20万円を支給するものとした。

平成28年2月に公表、同年6月より受け付けを開始することとした。

なお、事業費には、県から配分された東日本大震災復興基金交付金を活用する。

## (2) コミュニティ移転

防災集団移転促進事業と異なり、区域Aからより安全な地域へ移転再建を希望する被災者が、5戸以上まとめて市街化調整区域に移転するため開発行為を行う場合には、移転先の用地確保、造成工事の発注、開発行為により整備した道路や水道など公共施設の市への帰属手続きなど、自ら調整を行わなければならない、開発行為の経験がない移転希望者に対し、関係機関との調整や許認可手続きなどについて支援を行う必要があった。

### ①市街化調整区域への移転

区域Aより移転して住宅再建する場合の支援は、農業従事者でない場合は市内の市街化調整区域への移転は対象としないが、移転元のコミュニティを維持することを目的として、まとめて5戸以上の移転をする場合には非農業従事者でも対象とした。

また、市街化調整区域内における開発行為は、農家など一部の方を除き制限されているが、浸水被災地域のほとんどが市街化調整区域であり、住まいの再建やまちづくりを実施していくためには、既存制度の緩和や弾力的な運用の検討が必要であった。

そこで、本市は復興を早期かつ円滑に進めることを目的として、一定の要件を満た

すものについては、非農業従事者でも開発行為が可能となるよう弾力的な運用を行うこととし、都市計画法第三十四条第14号に係る開発審査会包括承認基準として「浸水区域からの移転が必要な建築物に係る取扱方針」を策定した。

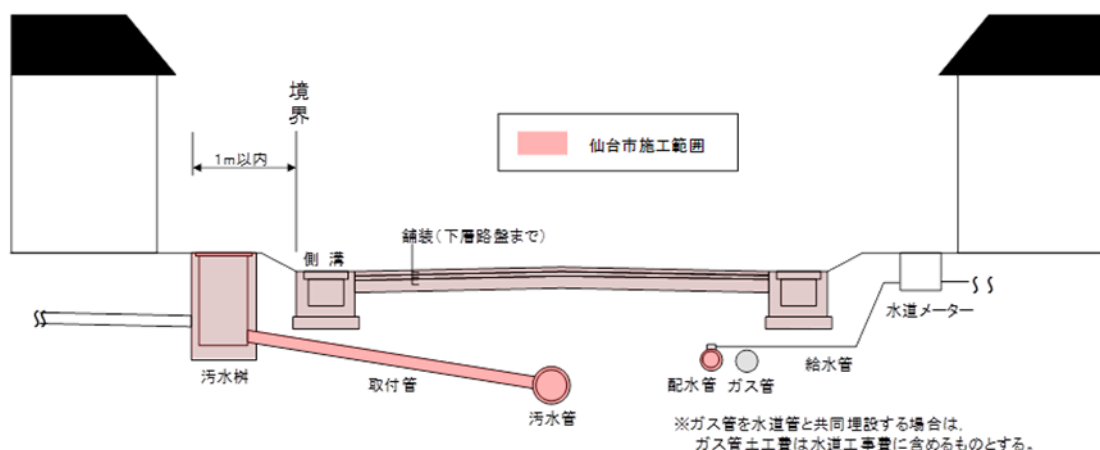
### ②東部地域生活基盤整備事業

防災集団移転促進事業とは異なり、区域Aからまとめて移転する際の移転先団地の整備費用については、全て移転する被災者が負担することが前提となっていた。

平成24年11月に新浜復興の会より、平成25年3月に東六郷移転推進協議会より、移転先のインフラ整備について市の助成を求める要望書が提出された。これを受けて、平成25年7月、区域Aから移転者が自ら5戸以上まとめて移転するための開発行為を行う場合に、市が開発区域内の道路や上下水道の整備を行うことにより、移転者の負担を軽減する東部地域生活基盤整備事業を創設した（本市の工事範囲は図表6-7-4参照）。

民間開発に対して本市が道路や上下水道を整備するため、工事が円滑に進むよう、開発事業者と庁内関係課でスケジュール調整を行いながら進めた。

図表 6-7-4 工事範囲



### ③実績

#### ア. 久保野地区

久保野地区は、民間事業者が開発行為により整備した宅地を、区域A内の宮城野区新浜地区および南蒲生地区の移転希望者19世帯が購入し、まとめて移転した地区である。

移転者が集団で一括買収、開発（造成）を行うためには資金の事前確保および工事の発注等を行わなくてはならず、さらに宅地の配分にあたり移転者間の調整に時間がかかることが想定された。そこで移転者は、移転再建を迅速に進めるため、自ら開発業者を選定し、その開発業者が対象地の購入、造成、区割り等を一括で行うこととした。

移転先用地は市街化調整区域内の第一種農地であったことから、開発業者が用地取得するため、仙台市復興整備計画に事業を位置づけることで、農地転用許可の特例を受けることとした。

平成25年7月11日に農地転用、同年10月29日に開発許可を得た後、造成工事に着手した。平成26年7月には土地の引き渡しを開始し、同年9月6日にまち開きを行っている。

#### イ. 東六郷地区

東六郷地区は、区域A内の若林区井土地区、種次中野地区、二木二又地区の移転希望者18世帯が、東六郷移転推進協議会として自ら事業者となり用地を取得、開発行為により宅地を整備し、まとめて移転した地区である。

平成26年1月に開発許可を得た後、造成工事に着手、平成27年5月に住宅建築に着手し、同年7月10日には竣工式が執り行われた。

### ④事業費

東部地域生活基盤整備事業の事業費は、県から配分された東日本大震災復興基金交付金を活用しており、平成25年から平成

26年度までの実績は、久保野地区で62,634千円、東六郷地区で80,425千円である。

## 2. まちづくり支援

### (1) 津波被災地域まちづくり支援事業

#### ①概要

平成23年12月より、区域Aを対象として、防災性の向上や地域コミュニティの再生を図りながら、被災した住宅等の再建を進める新たなまちづくりを支援するため、本市からまちづくり専門家やコンサルタントを派遣し、地域と協働でまちづくり計画の策定や、これに基づく取り組み等について検討を行う支援を行っている。

また、住宅再建支援制度の創設と合わせて、被災地域の新たなまちづくり支援を行うこととなった。

地域の再生に向けて、住民による積極的な活動が展開されており、取り組み例として、「南蒲生町内会復興部」、「新浜復興の会」、「六郷東部地区まちづくり部会」などの活動がある（第17章第2節参照）。

#### ②事業費

事業にあたっては、平成23年度は国直轄事業により、平成24年度以降は、東日本大震災復興交付金事業の基幹事業の都市防災総合推進事業（補助率3/4）を活用した。

平成24年度から27年度までの実績は43,597千円。

### (2) 東部浸水区域コミュニティ等再形成活動助成事業

区域Aにおいて、震災時居住していた30世帯以上で構成された団体が、現地再建等に向けたコミュニティの再生を図るための各種活動を行う場合、その事務的経費や活動施設整備経費に対して助成することとし、この事業については、災害危険区域における同様の事業と合わせて創設した。

平成24年6月8日より受け付けを開始し、新浜町内会、三本塚町内会、井土町内



会で活用実績がある。支援内容は図表 6-7-5 のとおり。

**図表 6-7-5 東部浸水区域コミュニティ等  
再形成活動助成事業**

助成区分	助成対象経費	助成金額
団体運営に係る事務的経費	通信費、印刷製本費、消耗品（コピー用紙代等）等	助成対象経費の2分の1 年額30万円を上限
活動拠点施設に係る経費	活動拠点施設に係る光熱水費、備品費（コピー機、机等のリース料）等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備費：年額150万円上限</li> <li>・光熱水費：年額20万円上限</li> <li>・備品費：年額50万円上限</li> </ul>

## 第8節 総括

津波により住まいを失った方の住宅再建支援の柱として本市が最優先に取り組んだ防災集団移転促進事業は、被災した方々が一日も早く安全な住まいの再建を果たせるよう、当初から震災復興計画期間である平成27年度末までに事業を完了させることを目指して事業を実施し、おおむね予定通りに進めることができた。

これは、国から強力な支援や柔軟な対応をしてもらったことと、他都市から大規模な応援職員の派遣を受けたこと、そして被災した方々が一日も早く安全な住まいの再建を果たすことができるよう、官民が連携し、総力を上げて取り組んだことが実を結んだものである。

また、市の実務的な取り組みとして、移転対象者の特定作業や、事業内容などの情報提供をできるだけ早期に実施するとともに、平成27年3月までに宅地の引き渡しを目指すというスケジュールを当初から示し、この目標に向かって移転対象者と共に事業を進めたこと、そして、市が一方的に事業を進めるのではなく、移転対象者が主体的に自身の再建について考えられるよう、説明会や個別相談会などのさまざまな機会を通して説明と対話を重ね、可能な限り意向を反映してきたことも、円滑に事業が進んだ大きな要因の一つであると思われる。

さらに、津波被災地域に比較的近い平野部に、事業中や計画中の土地区画整理事業があり、その宅地を移転先として確保できたことや、同じく平野部に市が移転先として計画した農地の権利関係が、過去のほ場整備事業により比較的整理されていたことも大きかった。

一方で、移転対象者の中には、この間に家族状況などが変化し、集団移転先での住宅再建を諦めざるを得ない方や、被災の影響により住宅再建に向き合うまでに時間を要する方もおり、一人ひとり合意形成の難

しさを感じた事業でもあった。

もう一つ、今回の住宅再建支援の枠組みを考える上で大変重要な検討事項となったのは、災害危険区域の指定対象とならなかった区域への支援である。

これは、被災状況に大きな差がないにも関わらず、発災当初、移転や現地再建に対する支援制度がなかったことから、被災者の意向や要望、防災集団移転促進事業等との支援バランスなどを考慮しながら本市独自の支援制度を創設したものであるが、この取り組みと国や県による財政支援がなければ、本市の津波浸水区域全体の住宅再建は進まなかったと思われる。

最後に、今後、津波に限らず大規模な自然災害を受け、移転などにより安全な住まいの確保を図る必要が生じた場合は、できるだけ早期に被災した方々の意向把握や事業メニューなどに関する情報提供などを行うとともに、その時点での都市計画や土地利用状況などの諸条件を踏まえた上で、計画を練り、迅速に事業を進めることが、未来のまちづくりにつながるものとする。

# 第7章 内陸丘陵部の住まいの再建





## 第1節 丘陵地の住まいの再建

### 1. 被害状況

本市では東日本大震災により、仙台駅からおおむね5km圏内で、昭和30年代から40年代にかけて造成された住宅団地を中心に、滑動崩落などが生じ、広範囲にわたり甚大な被害が発生した。

面的に大規模な被害があった地区においては、地震動によって盛土内のすべりや法面崩壊・宅地擁壁の崩壊などの被害が生じた。

また、その他の地区においては、宅地擁壁に亀裂や傾斜などの被害が多数生じ、市内の宅地被害数は最終的に5,728宅地の宅地被害があった。

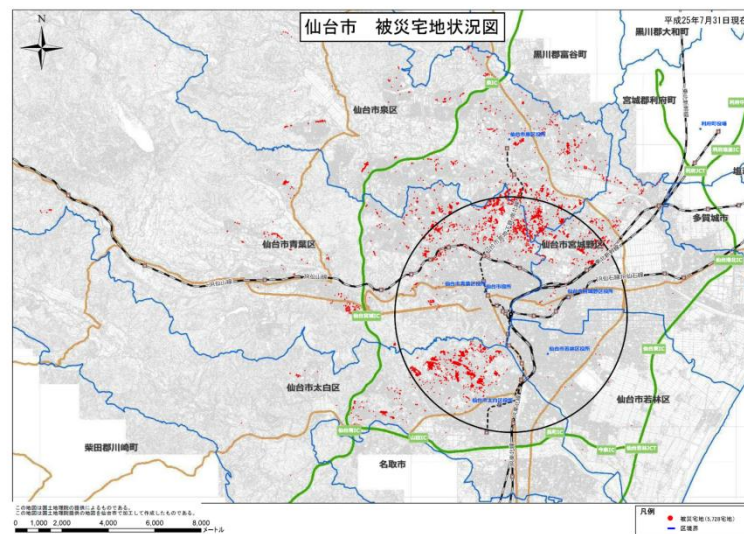
### 2. 被災宅地危険度判定

#### (1) 目的

被災宅地危険度判定は、大規模な地震または大雨などによって、宅地が大規模かつ広範囲に被災した場合、被害の発生状況を迅速かつ的確に把握することにより、宅地の二次被害を軽減・防止し、住民の安全を確保することを目的として実施するものである。

本市においては、発災直後より宅地の被害が集中している地区や宅地所有者から通報があった宅地を中心に判定を実施した。

図表 7-1-1 被災宅地状況図



#### (2) 実施体制

被災宅地危険度判定は、被災宅地危険度判定連絡協議会が定める基準に基づいて被災宅地危険度判定士が実施することになっている。

発災当時、本市職員で被災宅地危険度判定士の資格を持つ職員が61名しかおらず、市内で多数発生していた宅地被害に本市職員のみで対応することは困難であった。

そこで県に対して、被災宅地危険度判定

士の広域支援要請を行い、北海道・東北ブロック、関東・甲信越ブロック、近畿ブロック、中部ブロックや独立行政法人都市再生機構などから、延べ863人の支援を受け、被災宅地危険度判定を実施した。

宅地の被害が集中していた地区や宅地所有者からの通報があった地区を中心として、平成23年3月14日から5月19日にかけて3,880宅地の被災宅地危険度判定を実施した。

### （３）直面した課題

被災宅地危険度判定連絡協議会が定める基準に基づいて判定を実施したが、調査項目が多岐にわたっていることから、1宅地あたりの調査に約1時間を要したり、現場において調査を予定していた宅地以外の宅地で、追加の調査が加わったり、効率的な調査計画を立てても予定どおりに判定が実施できない状況が発生していた。

また、発災直後であり、判定の目的などが十分に周知されていない状況において、一つの物件に対して最大で被災建築物応急危険度判定（第1章第4節）、建物被害認定調査（り（罹）災証明）（第9章第1節）、被災宅地危険度判定の三つの判定が重なる、被災建築物応急危険度判定と被災宅地危険度判定の結果を提示する判定表（ステッカー）が類似している、などにより、市民が混乱してしまうケースも見受けられた。

### （４）判定実績

全国からの支援を受けて進めた被災宅地危険度判定については、平成23年5月19日でいったん終了した。

しかし、本市においては、二次被害の防止と今後の宅地復旧事業の効率的な実施の観点から、5月19日以降についても、被災宅地危険度判定連絡協議会が定める基準に基づき市独自で被災宅地危険度判定を実施し、平成23年7月から8月にかけて延べ8,000宅地以上の調査を行った結果、被災宅地危険度判定の基準に基づく「要注意」以上の判定を受けた被災宅地は2,078宅地が確認された（初動調査）。

その後、概況調査などの追加調査および平成24年1月10日の被災宅地相談窓口の開設に伴い、被災宅地危険度判定の新たな申し込みなどがあり、最終的に「要注意」以上の被災宅地は5,728宅地となった。

### 3. 避難勧告

被害が大きく、指定広域避難所の小学校に隣接している青葉区折立五丁目地区については、優先的に被災宅地危険度判定を実施した。

その結果を踏まえ、平成23年3月14日に災害対策基本法第六十三条に基づき、折立五丁目地区の43世帯分の宅地に警戒区域を設定し、立ち入りを制限した。

また、平成23年3月28日には災害対策基本法第六十条に基づき、太白区緑ヶ丘四丁目地区の89世帯に避難勧告を実施した。

その後も、梅雨時期を迎え二次被害の可能性があったことから、平成23年6月に青葉区、太白区、泉区の118世帯に対して避難勧告を実施し、また、平成23年9月の台風15号の影響により宮城野区東仙台において宅地擁壁が崩壊したことから、8世帯に対して避難勧告を実施した。

### 4. 応急対策

応急対策は、宅地所有者自身で実施することが基本となっており、発災直後においては宅地所有者からの申出により、本市開発調整課から宅地所有者に対して、ブルーシートを貸し出すなどの対応を行った。

しかしながら、大規模な被害を受け、二次被害の恐れがあった、青葉区西花苑地区、青葉区中山滝道地区、泉区東黒松地区などにおいては、早急に応急対策を実施する必要があったことから、本市が仮設土留工や大型土のうの設置、雨水浸透防止措置などの応急対策を実施した。

また、余震や降雨により二次災害が発生する恐れがあると認められた場合などにおいては、随時応急対策を実施した。

### 5. 宅地保全審議会

仙台市宅地保全審議会は、宅地造成等規制法第三条第1項の規定による宅地造成工事規制区域の指定に関する事項および宅地造成等規制法第十七条第1項または第2項

の規定による改善命令に係る技術的専門項目や、宅地保全に関する重要な事項を調査審議するために設置された本市の附属機関である。

本市の宅地復旧の検討において、過去に例のない被害状況であったこと、被害要因の特定などに専門的な知識および判断を要したことから宅地保全審議会の下部組織として、専門性の高い技術的事項について検討するための技術専門委員会を設置し、当審議会からさまざまな助言などを受けながら、復旧に取り組んだ。

平成23年度の6月3日の第29回宅地保全審議会を皮切りに、阪神・淡路大震災や新潟県中越地震の対応事例の紹介、梅雨前などの応急対策、今後の対策方針の技術的助言、工事に対する技術的助言、地盤調査における助言と提言、住民からの相談体制の確立や情報提供の方法、宅地所有者自らが行う擁壁の復旧パンフレットの作成など、多種多様な助言・提言を受けた。

後述するが、被災宅地の復旧にあたっては、国で新たな制度が確立されたものの、具体的な対応方法の考え方などが明確になっておらず、本市独自で検討する必要があったことから、宅地保全審議会や技術専門委員会の場において、地盤調査結果に基づく地盤の変状メカニズムの検討や、変状に対応した対策方針について、随時指導助言を受けながら市としての方針を決定した。

平成23年11月22日の国の第3次補正予算の成立に伴い、宅地復旧にかかる新たな事業が創設され、本市の宅地復旧にかかる具体的な方向性が見えたことから、平成24年1月24日に当審議会に対して「平成23年東北地方太平洋沖地震に伴う造成宅地の被害に関する技術的助言について」諮問を行い、平成24年2月15日に当審議会より事業実施にかかる答申を受けた。

平成24年度においては、この答申を踏まえ、地区別の具体的な技術的検討や、対策工法の選定、安定解析の手法の検討など、

平成23年度より踏み込んだ検討を行った。

平成26年度には、造成宅地滑動崩落緊急対策事業を行った160地区、全ての地区における地区ごとの変状メカニズムや対策方針などを当該審議会に報告し、その内容について了承を得た。

図表 7-1-2 東日本大震災からの宅地復旧にかかる宅地保全審議会の開催状況

開催状況	開催日
第29回	平成23年6月3日
第30回	平成23年7月15日
第31回	平成23年12月20日
第32回	平成24年1月24日
第33回	平成24年6月7日
第34回	平成24年12月4日
第35回	平成25年11月29日
第36回	平成26年10月16日

図表 7-1-3 東日本大震災からの宅地復旧にかかる技術専門委員会の開催状況

開催状況	開催日
第1回	平成23年6月3日
第2回	平成23年6月8日
第3回	平成23年6月17日
第4回	平成23年7月1日
第5回	平成23年7月15日
第6回	平成23年9月9日
第7回	平成23年12月20日
第8回	平成24年5月25日
第9回	平成24年6月7日
第10回	平成24年8月31日
第11回	平成24年11月30日
第12回	平成26年10月16日

## 6. 国への要望

個人が所有する宅地は、所有者が宅地の安全性を確保することを宅地造成等規制法により義務付けており、宅地内からの土砂の流出、法面の崩壊、擁壁の損壊などは所有者が責任を負うものとされていた。

しかしながら、東日本大震災による宅地被害は、広範囲にわたる甚大なものであり、所有者個人の責任の範囲を大きく超え、復旧は困難を極めたことから、本市において復旧に係る支援策の検討を進めるとともに、支援に係る費用の自治体負担を軽減するよう、既存制度の災害関連事業や住宅・宅地関連助成金制度の拡充および制度創設など、国に対し要望を行った。

国への要望は、阪神・淡路大震災、新潟県中越地震時に行われた特例措置を参考に、宅地災害復旧事業に関連する国庫補助制度の拡充について、繰り返し要望を行った。具体的な内容としては、災害関連地域防災がけ崩れ対策事業、災害関連緊急急傾斜地崩壊対策事業については、宅地擁壁も復旧可能となるよう、「自然のがけを人工がけ（擁壁）」への制度拡充、被災擁壁の対象規模を「がけ高さ5mを2m」とする制度拡充や、国庫補助率のかさ上げを求め、宅地耐震化推進事業である大規模盛土造成地滑動崩落防止事業においては、盛土面積要件の撤廃、保全施設（公共施設）に関する要件の撤廃、国庫補助率のかさ上げなどの制度拡充を求めた。また、宅地被害を受けた多くの住宅も被害を受けたが、被災者の生活再建に対する支援制度はあるものの、宅地に対する給付型支援制度は存在していないことから、被災者自ら復旧する場合の被災者の負担軽減を図るため、既存制度の拡充（社会資本整備総合交付金の効果促進枠の拡大など）や、復旧工事に要する費用の助成制度の創設について要望を行った。

その結果、災害関連地域防災がけ崩れ対策事業と災害関連緊急急傾斜地崩壊対策事業については、阪神・淡路大震災、新潟県中越地震時に行われた特例措置と同様の要件緩和が行われた。また、宅地耐震化事業である大規模盛土造成地滑動崩落防止事業に関しては、平成23年12月7日に東日本大震災復興特別区域法が成立し、その中で「造成宅地滑動崩落緊急対策事業」が東日

本大震災復興交付金の基幹事業として創設された。既存制度の「大規模盛土造成地滑動崩落防止事業」の要件緩和や、補助限度額、国庫補助率の引き上げなど、制度拡充が行われた。

その結果、当初の既存制度では、事業対象と考えられたのは6地区だったが、この制度拡充措置により、239地区が対象となり、その後の詳細な確認の結果、最終的には160地区を事業の対象とした。

この制度は、まさに本市における宅地復旧を大きく前進させるものとなった。



## 第2節 公共事業による宅地復旧

### 1. 造成宅地滑動崩落緊急対策事業

#### (1) 滑動崩落

地盤の被害というと、一般的に地すべりや斜面崩壊が想起されるが、東日本大震災における本市の被害は滑動崩落被害であった。

滑動崩落とは、谷間や山の斜面などにおいて、造成されたひとまとまりの宅地が、地震による大きな揺れによって滑ったり崩れたりする現象を言い、造成した宅地内(盛土内部)のすべりが生じることによって、地域全体が崩れ、段差・亀裂・崩壊などの被害が発生することを言う。

一方、地すべりは斜面の一部あるいは全部が地下水の影響と重力によってゆっくりと斜面下方に移動する現象を言い、現象的には滑動崩落と似通っているが、被害の発生場所や被害形態などが異なってくる。

#### (2) 事業概要と事業要件

造成宅地滑動崩落緊急対策事業は、地盤の滑動崩落などにより被害を受けた造成宅地において、再度災害を防止するために滑動崩落防止工事(杭工、アンカー工、排水工、擁壁工など)を施工する事業である。

事業要件の基となっているのは、既存制度である大規模盛土造成地滑動崩落防止事業であるが、創設された造成宅地滑動崩落緊急対策事業の詳細な事業要件は、以下のとおりとなっている。

施行地区：特定市町村の区域内で、次のいずれかに該当する区域

イ 宅地造成等規制法第二十条の規定に基づき指定された造成宅地防災区域

ロ 同法第三条の規定に基づき指定された造成宅地工事規制区域内で同法第十六条の規定に基づく勧告がなされる区域

補助対象：東日本大震災により造成宅地に滑動崩落等が発生している箇所のうち、平成24年度末までに工事着手される地区

における滑動崩落防止工事(追加要件)

補助要件：

①地震時に滑動崩落するおそれの大きい造成宅地であって、次のいずれかに該当するもの。

イ 盛土面積が3,000㎡以上であり、かつ盛土上に存在する家屋が10戸以上であるもの

ロ 盛土をする前の地盤面の勾配が20度以上かつ盛土高さが5m以上であり、かつ家屋が5戸以上であるもの

②当該盛土の滑動崩落により、次のいずれかの施設に被害が発生するおそれのあるもの

イ 道路(高速道路、国道、県道、市町村道)、河川、鉄道

ロ 地域防災計画に記載されている避難地または避難経路

ハ 家屋10戸以上(当該盛土上に存するものは除く)

国の補助率：1/2(補助率かさ上げ)

(ただし、被害を放置すれば広域にわたり重大な支障をきたすおそれがあるような施設等の保護をする場合の補助率は2/3となる。)

交付限度額：対象区域面積1haあたりの事業費で1億6千万円(要件拡充)

なお、大規模盛土造成地滑動崩落防止事業と造成宅地滑動崩落緊急対策事業の大きな違いは、補助要件にある「道路(高速道路、国道、県道、市町村道)、河川、鉄道」の中に、「市町村道」が追加されたことだが、これは、滑動崩落被害は、既存の住宅団地で発生することが多く、市町村道が関係するケースが多いことから加味されたものである。

その他、復興交付金の基幹事業として新設されたことによる基本補助率のかさ上げや、必要事業費に対して補助率に基づく復興交付金が充当され、必要事業費と補助充

当額を差し引いた額（いわゆる地方負担額）に対しても、震災復興特別交付税による加算（自治体負担軽減）が行われることによって全額国費で事業実施ができたことも、既存制度との大きな違いと言える。

### （3）事業の実施手順

前述のとおり、東日本大震災では、新潟県中越沖地震でも活用された「大規模盛土造成地滑動崩落防止事業」を基として、事業要件などが緩和された「造成宅地滑動崩落緊急対策事業」が新たに創設されたが、当然、事業の実施事例もなく、全てが手探りの状況であった。

本市独自で事業の実施手順の検討を行い、以下の手順で事業を実施した。

なお、全国的な取り組み事例がなかったこと、今後発生が予想される首都直下型地震や南海トラフ地震などの大地震においても本市と同様の被害が想定されることなどから、国においても、宅地耐震化のさらなる推進を目的として、平成27年5月に「大

規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン及び同解説」を策定しており、復旧対策編の中で、本市における造成宅地滑動崩落緊急対策事業の取り組みについて詳細に掲載している。

### ①初動調査

初動調査は、発災直後に実施する調査であり、事業の着手にあたり宅地地盤や擁壁の変状などを確認し、被害の発生状況を迅速かつ的確に把握することを目的として被災宅地危険度判定を実施した。

本来、危険度判定は住民からの要請に基づき実施するものであるが、被災状況を概略的に把握するには効果的な方法であるため、本市では、危険度判定の要請があった宅地のほか、その周辺の宅地についても、「概況調査」として本市独自で危険度判定を実施した。

また、調査結果（判定結果等）については、切盛図や旧地形図にプロットし、事業検討区域（調査区域）として整理した。

図表 7-2-1 切盛図への被災宅地プロット図



## ②詳細調査

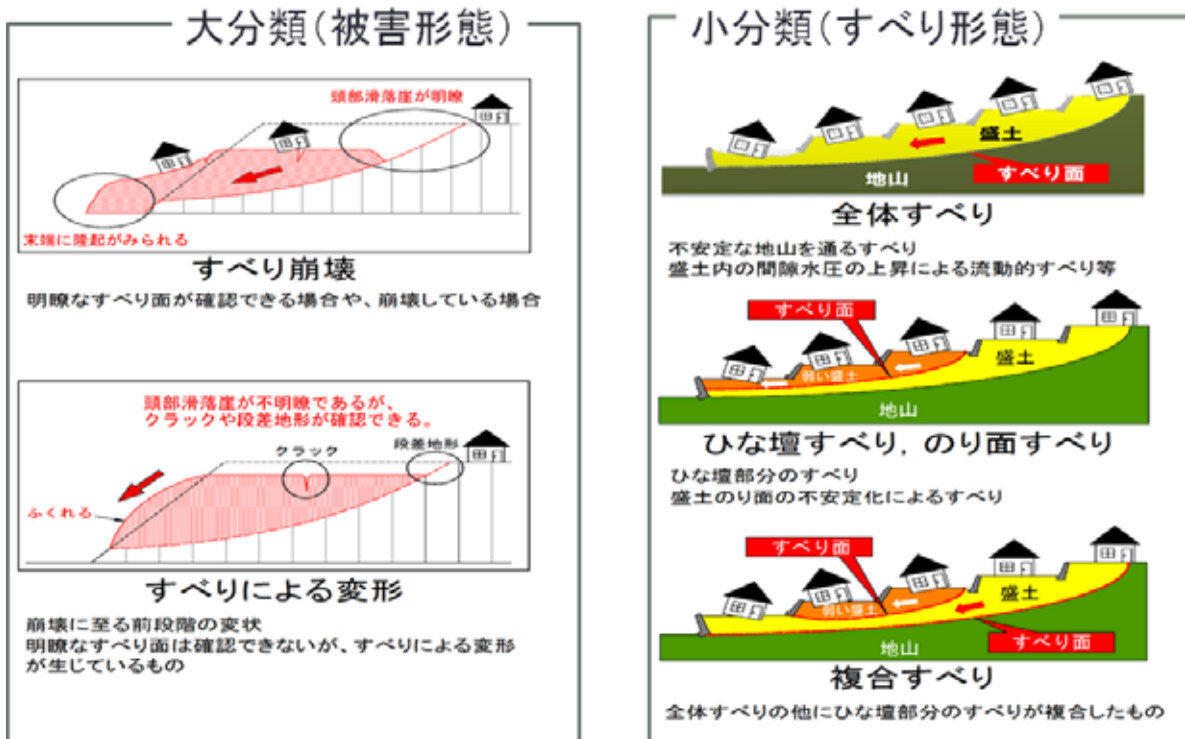
初動調査によって調査区域を整理した次の段階として、施行実施地区および事業実施範囲（事業区域）の特定に必要な情報を収集することを目的に、詳細調査を実施した。具体的調査内容としては、「調査区域における現地踏査、宅地変状調査」、「地質調査、測量および水平移動量調査」、「表面波探査のせん断波速度による変動範囲調査」、「安定解析」であった。それぞれの詳細に

ついては、以下のとおりである。

### ア. 現地踏査、宅地変状調査

盛土の範囲、地震による地盤の変状（地表面のクラック発生状況等）を確認し、滑動崩落の範囲と滑動方向、調査測線を設定し、滑動崩落とその影響で被災した宅地を漏れなく抽出するとともに、変状について詳細に把握する。

図表 7-2-2 被害形態



### イ. 地質調査、測量等

調査ボーリングにより、土質、単位体積重量、内部摩擦角（せん断抵抗角）、粘着力、地下水位などを把握し、すべり面を設定する。

また、地形、構造物、境界点などを測定して、平面図と断面図を作成するとともに、地震前後の平面図を重ね合わせ、地震による移動方向と移動量（水平変位量）を概略的に把握する。

### ウ. 安定解析

安定計算は、試験結果を用いて、盛土が滑り出そうとする力（被災部の水平変位量から被災時の安全率を設定）に対して、必要な抑止力（対策後の安全率 1.0 とする。）を求めることを目的とする。

### エ. 詳細調査等の効率化

本市では、当該事業検討地区は当初 239 地区であったこと、事業要件として平成 24 年度内に工事着手する必要があったことか

ら、各地区において、「ア．現地調査、宅地変状調査」「イ．地質調査、測量」「ウ．安定解析」などを実施することが急務とされていた。

このため、本市において最も被害が甚大であった代表的な7地区を類型化した上で、その7地区において詳細に地質調査、水平移動量の把握、表面波探査調査、安定解析などを実施し、その結果をモデル化することで、他地区に係る業務の効率化を図った。

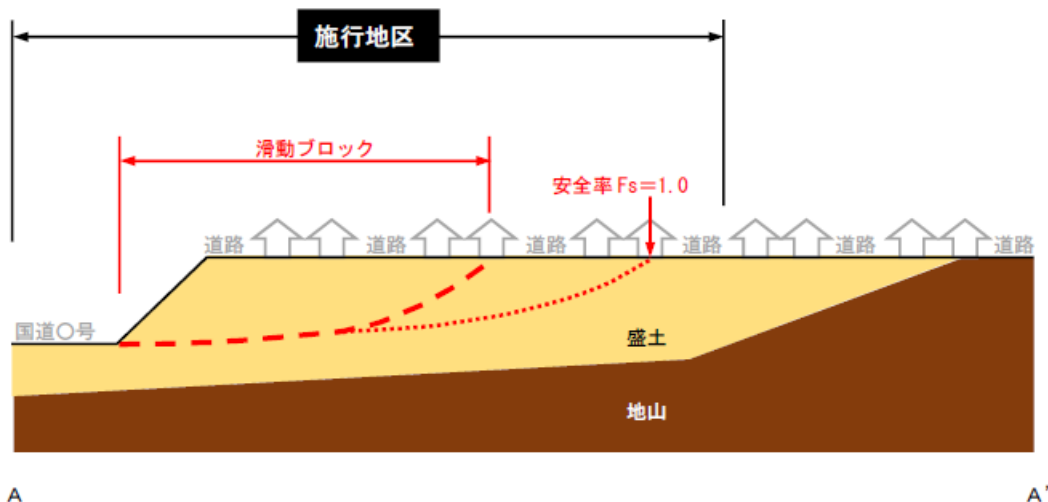
また、モデル7地区の結果を踏まえ、市とコンサルタントとにより、「測量手順書」「地質調査手順書」「水平移動量調査手順書

「対策工（案）基本設計手順書」「安定解析（計算書・設計計算書）に係る共通設計条件書」などを策定し、事業の効率化を図った。

#### （４）施行地区の設定

詳細調査により当該盛土の面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上など、大規模盛土造成地に該当し、滑動崩落による再度災害で相当数の者に危害を生ずる恐れが大きいと判断した地区を、施行地区として設定した。その際、宅地の区画、滑動した範囲、安定解析による安全率などを見込んで施行区域とした。

図表 7-2-3 施行区域設定のイメージ



- ・ 盛土の面積 : 12,800m<sup>2</sup> (≧3,000m<sup>2</sup>であり、大規模盛土造成地に該当)
- ・ 滑動ブロック安全率 :  $F_s=0.98$  ( $F_s<1.00$ )
- ・ 保全対象施設 : 国道〇号

(出典：大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン及び同解説、平成 27 年 5 月 国土交通省)

#### （５）工法の選定

滑動崩落防止施設および個々の宅地復旧に係る工法選定にあたっては、国土交通省で策定した「宅地耐震対策工法選定ガイドライン」を基本とし、復旧を要する宅地の現場条件（家屋の有無、既存家屋と施工位置との距離等）、経済性などを勘案し、工法の選定を行った。

また、前述したとおり、復旧対象数が膨大であることから、「対策工（案）基本設計手順書」を策定し、工法選定の方針を定めた。

#### （６）設計・施工

##### ①設計

設計では、事業実施地区数および個々の



復旧宅地数が膨大であることや、各地区および各宅地における、変状メカニズム、現場条件等がさまざまであることから、それぞれの対策工に係る「共通設計条件書(案)」「宅地復旧対策工標準設計図集(案)」などを取りまとめ、設計方針を定め設計の効率化を図った。各工法における「共通設計条件書」は図表 7-2-4 に定める指針等を参考に取りまとめた。

**図表 7-2-4 設計指針**

工法の種類	設計指針等
地表水排除工法	地すべり防止技術指針解説(2008年1月、土木研究所)
地下水排除工法	地すべり防止技術指針解説(2008年1月、土木研究所)
間隙水圧消散工法	道路土工 軟弱地盤対策工指針(平成24年8月、日本道路協会)
押え盛土工法	地すべり防止技術指針解説(2008年1月、土木研究所)
排土工法	地すべり防止技術指針解説(2008年1月、土木研究所)
固結工法	道路土工 軟弱地盤対策工指針(平成24年8月、日本道路協会)
抑止杭工法	地すべり防止技術指針解説(2008年1月、土木研究所)
グラウンドアンカー工法	グラウンドアンカー設計・施工基準、同解説(2012年5月、地盤工学会)
地山補強土工法	地山補強土工法設計・施工マニュアル(2011年8月、地盤工学会)
矢板工法	道路土工 軟弱地盤対策工指針(平成24年8月、日本道路協会)
擁壁工法	宅地防災マニュアルの解説(第二次改訂版)(平成19年11月、宅地防災研究会)

(出典：大規模盛土造成地の滑动崩落対策推進ガイドライン及び同解説、平成27年5月 国土交通省)

## ②工事発注および施工

### ア. 工事発注

工事発注については、震災当時、ほかの公共事業の発注などが集中し、入札に関し「不調・不落」が多数発生している中、当該事業160地区を地区ごとに発注した場合、不調・不落は避けられない状況であった。

このため、160地区を複数地区に取りまとめ、55件の工事発注件数とし、不調・不落の防止に努めた。

### イ. 施工内容

本市が施工した対策工は、地盤を改良する固結工法、抑止杭工法(鋼管杭設置)、地山補強土工法(横、縦方向への鉄筋挿入)グラウンドアンカー工法などが代表的な施工方法であり、そのほかにも、地下水が地震時に影響を与える可能性がある地区においては、地下水排除工法として暗きょ配水管を設置し、地下水の影響を低減させた。

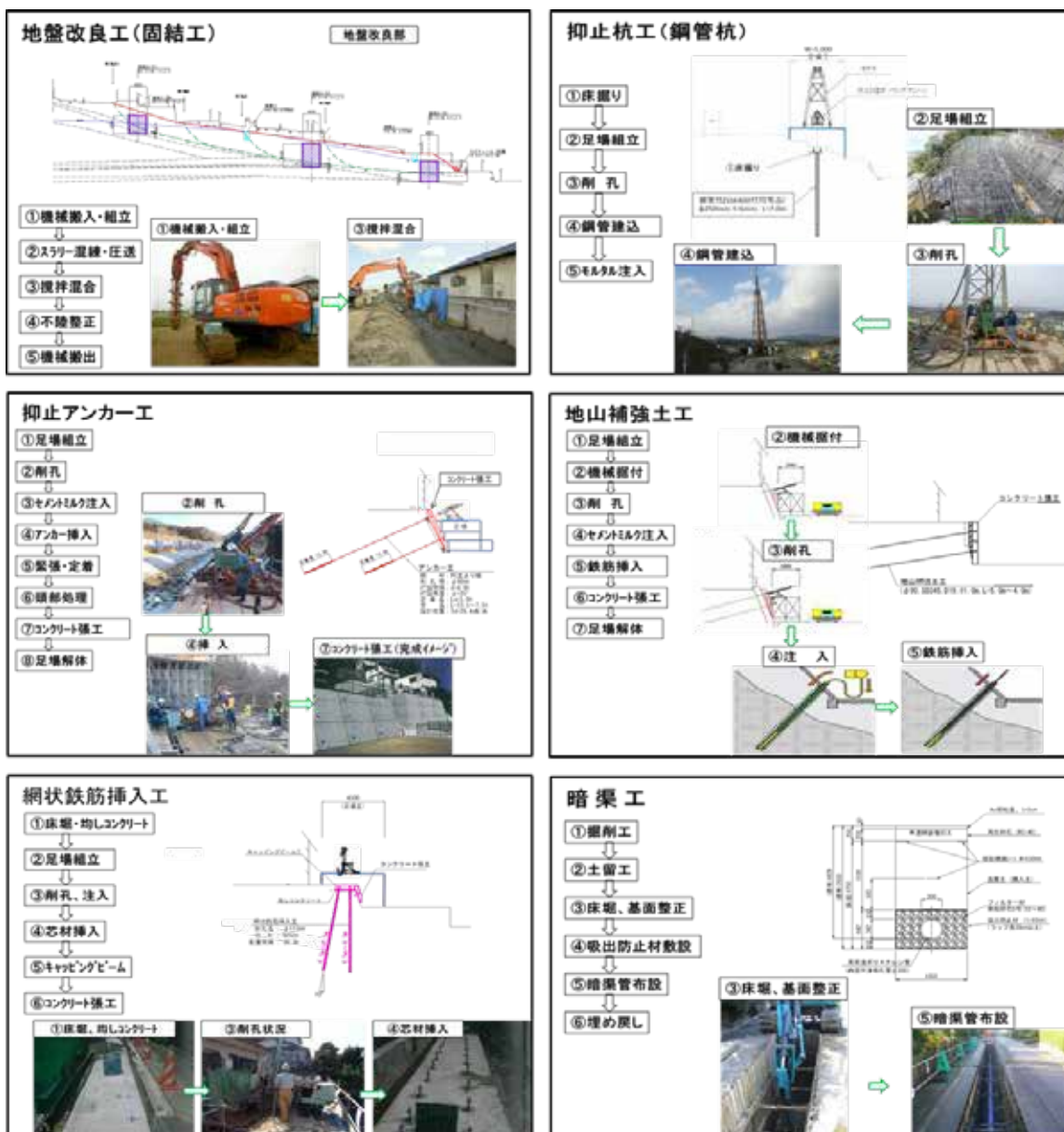
固結工は、原則敷地内に家屋が存しない箇所での施工方法であり、軟弱な地盤にセメントなどの固化材を混合あるいは注入して地盤強度の増加を図る工法であり、抑止杭工は鉄筋コンクリート杭や鋼管杭を地中に打ち込み、杭の曲げ抵抗およびせん断抵抗によってすべり抵抗を増加させる工法である。また、地山補強土工は既存の擁壁などに直接鉄筋を打ち込むことで擁壁などを補強する工法である。

なお、対策工の施工にあたっては、民有地内施工であり住宅などに近接しており、振動などの影響が懸念されるため、工事損失補償に係る事前調査の実施、施工後の事後調査を行う必要があった。

特に、震災による家屋への被害と、施工時に係る被害の因果関係を明確にすることは容易なものではなかった。



図表 7-2-5 対策工施工フロー



ウ. 施工に係る住民合意形成等

滑動崩落防止施設の設置場所は民有地内という過去に例のないものであり、施設が存する限り、当該施設を市が所有管理する必要があることから、対象となる土地所有者等の権利者に対し、「宅地復旧事業説明会」、「工事説明会」、「個々の擁壁の復旧に係る個別説明会」などを開催し、事業の必要性などについて合意形成を図った。

合意を得る一つ目の項目としては、民有地内に公共施設が設置されることによる土地の権利の取得であり、民有地所有者、そ

の他の土地の権利を有する権利者に理解を得る必要があった。このため、本市において、事業を実施する上で、この用地の権利取得方法について検討を行った。

本来であれば、土地登記上において対抗要件が明確な「地上権の設定」が最も好ましいと考えるが、地上権の設定を行うための「登記設定契約」の手続きや、既に権利設定が行われている「抵当権者など」の権利者との調整なども必要となると考えられた。

その場合、事業を行う上で、土地所有者、

既存の抵当権者との調整に時間を要し、早期事業実施が困難となることから、権利取得方法について弁護士へ相談などを行い「土地使用貸借契約（無償）」を締結することにより、土地の権利を取得することとした。

合意を得る二つ目の項目としては、当該事業においては、国庫補助率のかさ上げ、地方特別交付税の加算などにより、事業費は全額補助金で対応可能となったが、一方で個々の宅地擁壁等の復旧については「個人資産の形成」の側面があることや、当該事業等の対象とならず所有者自ら復旧する場合の個人負担との公平性を考慮し、個々の宅地擁壁等の復旧費の一部の負担を求めることとしたが、これについて説明し、理解を得る必要があった。

そのほか、構造物を設置する場所（土地境界等）、復旧した個々の宅地擁壁等の引き渡しなどについて、土地所有者など関係権利者に合意を得る必要が生じた。なお、個々の宅地擁壁等の復旧については、民有地内で公共事業を行うこととなるが、震災により土地の境界にズレが生じていた。

本来であれば土地の境界の確定後に工事を行うことが望ましいと考えるが、境界の確定を待っているのは早期復旧が困難となるため、擁壁の設置位置については土地の所有者などの権利者と隣接地の権利者が協議により決定した位置に設置することとした。

これらについて、原則工事着手前に土地所有者などに対し、事前説明を行い、工事着手前に「施工承諾書」を取得し、工事を進めてきた。

写真 折立五丁目地区（復旧前）



写真 折立五丁目地区（復旧後）



写真 南光台六丁目地区（復旧前）



写真 南光台六丁目地区（復旧後）



図表 7-2-6 造成宅地滑動崩落緊急対策事業の実施手順と住民への説明

説明会	説明内容	調査状況等
宅地復旧事業説明会 (各区単位)	・ 復旧方針 ・ 造成宅地滑動崩落緊急対策事業および東日本大震災宅地復旧工事助成金制度について	・ 現地測量・地盤調査 ・ 安定解析 ・ 事業区域決定 ・ 基本設計
工事説明会 (各地区単位)	・ 工事内容 ・ 工事の進め方（承諾、分担金、土地使用貸借契約等）	・ 詳細設計
個々の擁壁の復旧に係る個別説明会	・ 復旧内容、承諾書の内容、分担金、土地使用貸借契約など	・ 工事発注 ・ 工事施工

**(7) 滑動崩落防止施設の管理・保全**

滑動崩落対策で設置した抑止杭やグラウンドアンカー工などの保全については、宅地造成等規制法において、当該施設の保全を義務付けられているが、将来にわたり市が所有管理していく上で、用地権利の取得方法、今後における民有地の利活用（造成行為、建築行為、掘削行為など）、施設の維持管理（平常時点検、大規模地震時点検等）において、必ずしも万全ではないと判断し、これらについて検討を行った。

**①用地の権利取得**

滑動崩落防止施設は民有地内に設置するもの、仙台市道など公共用地内に設置するものに分類されるが、民有地内に設置されるものについては、前述したとおり、当該施設が存する限り、市が所有管理するため、土地所有者と「土地使用貸借契約（無償）」を締結し、将来、所有権等の変更があった場合は、権利を承継することを義務づけ、異動があった場合には新規の土地所有者との契約締結により、土地の権利を取得することとした。また、市道など公共用地内に設置したものについては、各公共施設管理者に引き継ぎ、各管理者が管理する施設と一体に管理するものとした。

**②将来における民有地の利活用に係る対応**

民有地内に設置した施設の保全に関しては、「仙台市造成宅地滑動崩落防止施設の保全に関する条例（平成25年6月25日施行）」および「施行規則」などを制定し、施設周辺で行われる「掘削行為」「建築行為」「造成（切土・盛土）行為」について、事前相談、各行為に係る届出などを義務付け、必要に応じて「指導・助言」を行うことにより施設の保全を図ることとした。

また、行為に対する指導、助言などの内容を順守せず、施設の機能を低下する行為を行ったものについては、宅地造成等規制法第十六条（宅地の保全等）の勧告を行うとともに、勧告に従わない場合には、同法第十七条の規定による改善命令などにより施設の保全を図る。

なお、当該条例の適用は、対象となる所有者に限らず、掘削行為、建築行為、造成行為等を行う関連業界等に対して十分な周知が欠かせないことから、「仙台市都市計画情報インターネット提供サービス」への掲示、本市ホームページに条例の存在や条例の趣旨などを掲載するとともに、各業界の窓口に対し、各関係機関へパンフレット等を配布するなど、説明および協力要請などを実施している。



③施設の維持管理（施設点検等）

滑動崩落防止施設の維持管理については、「造成宅地滑動崩落防止施設点検実施基準（平成28年2月26日復興事業局長決裁）」により、当該施設の特性を踏まえ「平常時点検」、「震度5強以上の地震時発生時点検」、「震度6弱以上の地震発生時点検」別に分類し、点検体制など定めた。

特に、「震度5強以上」および「震度6弱以上」の場合の体制については、東日本大震災時のマンパワー不足の経験を踏まえ、業界などに対し、震災時の応援協力に係る協定などの締結に関し、協議を進めているところである。

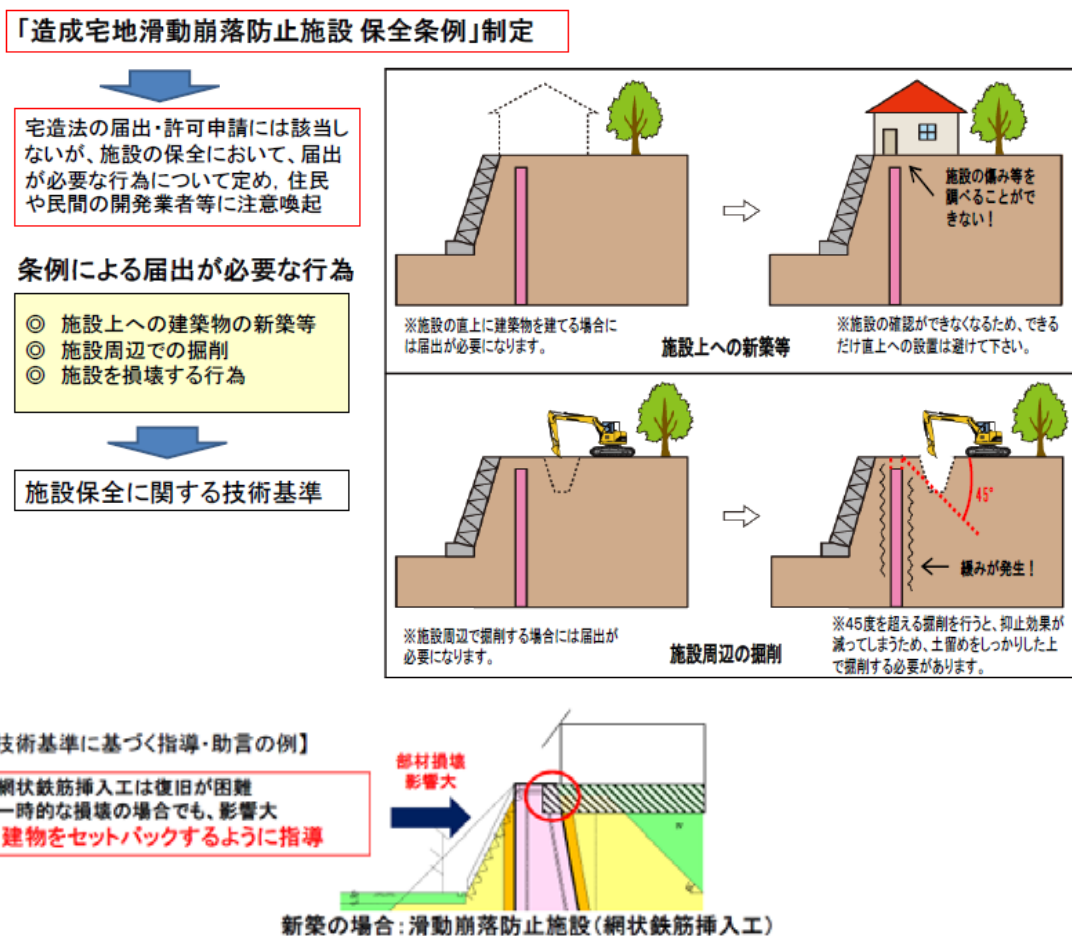
また、点検に係る必要な事項については、抑止杭、地山補強土工、グラウンドアンカー工など各構造物別に、施設の特性を踏まえ

「地震動による影響」「変状の程度」「変状への対応」などを示した「造成宅地滑動崩落防止施設点検実施要領（平成28年2月26日復興事業局長決裁）」を定めた。

④その他

用地の権利取得に関する業務、民有地内の今後の利活用に係る業務、施設の維持管理の業務などを今後効率的に実施することを目的に、平成26年度から「滑動崩落防止施設管理台帳システム」について検討をはじめた。同システムにおいて、今後継続して行う施設の保全、所有者等の権利移動に関する手続きなどを包括的に管理する予定であり、平成28年度中に構築することとしている。

図表 7-2-7 仙台市造成宅地滑動崩落防止施設の保全に関する条例  
届出対象行為と指導・助言例



## （８）事業実績

平成 24 年度末時点では、218 地区での事業実施を検討していた。平成 24 年 9 月に 21 地区を事業実施区域として追加し、239 地区での事業実施の可能性を検討した。その後、全ての地区で詳細調査を行った結果、79 地区において滑動崩落の発生が認められず、安定解析上もすべりに対する安全性が確認できたことなどから、「造成宅地滑動崩落緊急対策事業」は残りの 160 地区で事業を実施した。

平成 27 年度末における総事業費は約 276 億円となっており、157 地区において事業が完了した。残りの 3 地区についても平成 28 年度中の完了予定となっている。

なお、当初の事業完了時期は平成 25 年度末を目標としていたが、震災後に数多くの復旧・復興工事が行われたことにより入札不調が発生したこと、復旧・復興工事の影響による資材や人員不足、土地所有者等との権利調整などに時間を要したことなどから、平成 28 年度まで完了時期が延伸している。

図表 7-2-8 事業実績(平成 28 年 3 月末時点)

年度	完了地区数
平成 25 年度	15 地区
平成 26 年度	90 地区
平成 27 年度	52 地区
計	157 地区

## （９）分担金制度

造成宅地滑動崩落緊急対策事業では、個人所有の擁壁についても国費での復旧が可能だったことから、滑動崩落対策と併せて個人所有の擁壁についても復旧を行った。

また、後述する災害関連地域防災がけ崩れ対策事業においても国の補助などにより個人所有の擁壁の復旧を行っている。

しかしながら、本市では、擁壁はあくま

で個人の所有物であり、土地の所有者においても一定程度の負担は必要であるとの考えから、擁壁を復旧するための工事費用の一部について、分担金として徴収することとし、「平成二十三年東北地方太平洋沖地震により被害を受けた土地等に係る滑動崩落対策事業分担金条例」（平成 23 年 12 月 16 日施行）を制定した。

分担金の金額は、これまでの災害関連事業などの負担割合を参考にし、個人の宅地擁壁等を復旧する工事に要する費用の 10 分の 1 とした。また、土地所有者の負担を考慮し、一定額以上の場合、分担金の分割納付を可能とするとともに、けがや病気、生活保護受給者など、一定の要件を満たす方には、分担金の徴収猶予や減免ができる仕組みも整備した。

## 2. 災害関連地域防災がけ崩れ対策事業

### （１）事業概要

当該事業は、災害対策基本法により、市町村の地域防災計画に危険箇所として掲載され、または、掲載されることが確実であるがけ地のうち、その年に発生した激甚災害に伴い崩壊等が発生し、これを放置すると人家 2 戸以上（公共的建物を含む）以上に倒壊等著しい被害を及ぼすと認められる箇所において、直接的に人命を保護することを目的として実施するがけ崩れ防止工事である。

### （２）経過

造成宅地滑動崩落緊急対策事業が創設される前において、被災宅地を復旧する方法として本市がはじめに検討したのが、当該事業であった。当該事業における既存の補助要件は自然斜面のみが対象だったが、国に対し、阪神・淡路大震災、新潟県中越地震と同様の要件緩和を求める要望を行い、人口斜面（擁壁等）も補助対象に含まれることになった。その結果、市内 9 地区が、補助対象となった。



造成宅地滑動崩落緊急対策事業は国からの直接補助であったが、災害関連地域防災がけ崩れ対策事業は、県からの間接補助(事業主体は市町村で、市町村が要した費用を県が補助し、県が補助した費用に国の補助が入る)事業となっており、事業実施にあたっては、国ではなく、県との調整を行う必要があった。

また、交付申請や完了検査なども県が実施することから、ほかの復興事業と比較すると当該事業だけが国とのワンストップではないかたちとなった。

### (3) 補助要件

本制度は東日本大震災より前にあった既存の制度であり、事業の要件としては以下のとおりである。

なお、前述した国に対する要望を踏まえ、一部の条件について特例措置が設けられたため、従来の要件と特例措置後の補助要件について記載する。

補助要件(既存)：

- ①自然斜面が対象
- ②がけ地の高さが5m以上
- ③人家2戸(公共的建物を含む)以上に倒壊等著しい被害を及ぼすと認められるもの
- ④1箇所の事業費が600万円以上

国の補助率：市町村の行う事業に必要な経費の1/2以上を補助する都道府県に対し、当該都道府県の補助に要する費用の額(当該額が事業費の1/2を超えるときは、超える額を控除)(間接補助)

補助要件(特例措置後)：

- ①自然斜面だけでなく人工斜面(宅地擁壁等)も対象
- ②人家に被害があり、さらに周辺住民に二次的被害が生じるおそれがある場合は、がけ地の高さを5m以上から3m以上に緩和
- ③ライフラインなどの公共施設に被害のおそれがあること

### (4) 補助対象外

特例措置により、補助の対象要件に人工斜面も含まれたが、高さ3m以上が対象となり、高さ3m未満の擁壁については補助対象外となった。

擁壁の中には、高さが並行して一定の擁壁もあるが、中には途中で高さが変わっている擁壁も多く、補助対象の擁壁になったとしても、補助として認められるのは3m以上の部分のみのため、高さ3m未満の箇所については、本市の一般財源を投入し、復旧に当たった。

### (5) 実績

本事業は、市内9地区において実施し、平成25年度末に全9地区の工事が完了した。

当該事業の総事業費は約2億6,500万円、うち、補助対象事業費が2億400万円で補助対象外になった箇所等に充当した一般財源は6,100万円となった。

## 3. 防災集団移転促進事業

### (1) 経緯

滑動崩落被害のあった地区については、原則、現地再建を前提に検討を進めていたが、このうち、滑動崩落対策を実施しても、将来における宅地の安定性を図ることが困難と判断した太白区緑ヶ丘四丁目地区および泉区松森字陣ヶ原地区の2地区においては、災害危険区域(太白区緑ヶ丘四丁目地区は平成24年9月、泉区松森字陣ヶ原地区は平成25年3月)に指定し、本市沿岸部同様に防災集団移転促進事業を実施した。

これは、ほかの滑動崩落被害地区に比べると、集水地形(水が集まりやすい地形)で、地下水が豊富に存在し、地表面から湧水が見られるなど、対策を実施してもなお、地下水を排除しきれない地区であるなどの違いがあったことから、2地区(107宅地)について、防災集団移転促進事業を実施するに至ったものである。

## (2) 事業内容

丘陵地における防災集団移転促進事業は、今回の震災においてほかの被災地でも例がないが、跡地の買い取りや利子補給、がけ地近接等危険住宅移転事業の適用など、本市東部沿岸地域で実施している防災集団移転促進事業と同様の対応を行った（第6章参照）。

## (3) 移転跡地の利活用

### ①方針

東部沿岸地域における、防災集団移転跡地の利活用については今後の検討事項となっているが、丘陵地で防災集団移転促進事業を実施した2地区のうち、太白区緑ヶ丘四丁目地区の移転跡地については、地域住民との意見交換の結果などを踏まえ、平成26年12月16日の仙台市震災復興推進本部会議の決定に基づき、都市公園として活用する方針が決まった。もう1地区の泉区松森字陣ヶ原地区については、当面は公園管理者が所管管理する緑地として取り扱うこととしている。

### ②太白区緑ヶ丘四丁目の取り組み

緑ヶ丘四丁目地区においては、都市公園としての利用を目指すにあたり、地元においてワークショップを平成28年1月から3月にかけて、計4回開催した。

本市からは、まちづくりアドバイザーを地元へ派遣して、地元の取り組みを支援している。まちづくりアドバイザーは、ワークショップ開催に先立ち、地元が主体となって組織した「公園まちづくり委員会」の設立を支援し、ワークショップにおいては、会の企画・運営とともに、住民相互の意見交換の指導や意見の取りまとめ等を行った。当委員会においては、市もサポート役として参加した。

その結果、平成28年3月末、「公園まちづくり委員会」において、次のような跡地利活用に関する基本構想がまとめられた。

- ①斜面部は「緑があふれるエリア」として、季節の感じられる樹木や花を植え、散策路等を整備していくこと
- ②平坦部は「人が集まれるエリア」として、広場として整備していくこと
- ③その他、震災の記録を残した看板等を設置すること など

この基本構想に基づき、平成28年度以降、都市公園として整備を進めることとしている。

## 第3節 個人による宅地復旧への支援

### 1. 東日本大震災宅地復旧工事助成金制度

#### (1) 経緯

造成宅地滑動崩落緊急対策事業や災害関連地域防災がけ崩れ対策事業などの、公共事業の補助対象にはならない宅地が市内に3,207宅地あり、この中には擁壁などの崩れが大きく危険度の高いものも含まれていた。

個人所有の擁壁の復旧は、あくまで個人の負担で行うのが原則ではあるが、壊れた擁壁をそのまま放置された場合、再度災害や二次被害が発生することが懸念されることから、被災宅地の早期復旧を進める必要があった。

#### (2) 制度概要

本市では、被災宅地危険度判定の調査結果が「要注意」もしくは「危険」のうち、公共事業の対象とはならない被災宅地について、平成24年1月に「東日本大震災被災宅地復旧工事助成金制度」を創設し、対応することとした。

この制度は、宅地所有者等自らが行う復旧工事の費用のうち、100万円を超える金額の90%を助成する本市独自の支援制度である。

制度設計にあたっては、被災宅地危険度判定において調査を行った宅地のうち、「小被害」と判定された宅地については、軽微な被害であり、補修などによりその機能が回復できるものであったことから、それよりも被害程度が大きい「要注意」や「危険」と判定された宅地を対象とした。

また、助成金額については「小被害」の宅地の補修などに係る費用がおおむね100万円未満であると考えられたことから、「小被害」の宅地所有者との公平性を考慮する観点より、助成対象とする下限を100万円とした。

なお、本制度の財源には寄付金などを積

み立てた震災復興基金を充当することとした。

#### (3) 助成内容と実績

助成金の申請については、平成24年1月30日から受け付けを開始した。助成した主な内容としては擁壁の撤去や新設、補強、のり面の整形・保護などである。

これまでの交付実績については、図表7-3-1のとおりである。

なお、本制度は早期復旧を図るという制度の趣旨から、震災から3年後の当初平成26年3月31日までを申請受付期限としていたが、平成25年9月に未復旧宅地の所有者等を対象に復旧の意向についてのアンケートを行ったところ、約半数の方が復旧の意志があったことを踏まえ、同年11月に申請受付期限を1年間延長し、平成27年3月31日までとした。

図表 7-3-1 交付実績

年度	件数	助成額（千円）
平成23年度	6	12,556
平成24年度	274	764,835
平成25年度	208	613,723
平成26年度	122	466,631
平成27年度	161	747,583
平成28年度（予定）	7	43,586
計	778	2,648,914

#### (4) 早期復旧を要する宅地

##### ①実態調査

助成金制度は、宅地所有者等からの申請に基づき助成する制度であるが、いったん擁壁などが崩れれば、その被害は宅地所有者だけでなく、その周辺住民にも波及する可能性がある。その意味で、個人擁壁などの復旧にも公共的要素が含まれていると考えられる。

本市では、助成金制度の対象となる3,207宅地のうち、申請がない宅地について、経年劣化の状況や長期的な安全性を確認するため、平成26年2月から現地調査を実施した。調査の結果、特に早期の復旧が必要と判断した宅地については、宅地所有者に対し働きかけ、復旧を促すこととした。

## ②調査基準

被災宅地危険度判定は、余震等が続いていた状況の中で、宅地所有者や近隣住民などが二次被害に遭わないよう注意喚起することを目的として宅地の損傷の程度を重視した評価になっているが、本市では、震災から約3年が経過した平成26年2月時点において、経年劣化などの要素も取り入れた指標に基づき調査する必要があると考えた。

そこで、地方自治体が宅地造成等規制法の規定に基づいた勧告や改善命令を適切に行う際の参考になるよう国土交通省が示している「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」を活用することとした。

このマニュアルは、宅地擁壁の老朽化などによる危険度判定に関する標準的な評価方法を示したもので、この評価指標を活用することによって、劣化の進行要因となる擁壁の置かれている環境条件や、排水施設の障害状況を重視した長期的な安全性を評価することができるようになり、経年劣化などの要因を反映させて実態を把握したいという本市の調査意図に適合するものと判断し、採用することとした。

## ③調査内容

現地調査は、平成26年2月より開始した。本市職員が対象になる宅地を1件ずつ訪問し、目視により復旧状況などを確認した。公道から確認できる宅地もあれば、ほかの所有者の宅地に入らなければ調査できない宅地もあり、そのような宅地については、所有者の了解を得た上で調査するなど、調

査には相当の時間を要したが、平成26年6月に、ほぼ全ての対象宅地の調査が完了した。

## ④特に早期の復旧が必要な宅地の特定

現地調査の対象となった宅地のうち、被災宅地危険度判定で「危険」とされ、かつ未復旧であることが確認できた宅地は299宅地あり、このうち、前述した老朽化判定マニュアルに基づくによる評価が「大」となったものを特に早期の復旧が必要であると判断し、市内で40宅地を特定した。

## ⑤特定した宅地の復旧

特に早期の復旧が必要と判断した40宅地については、本市から直接所有者にお知らせや電話などで連絡し、宅地復旧の必要性などを説明した上で、助成金制度の活用や補修等による復旧を促した。その結果、平成27年度末時点で、40宅地全ての復旧を終えることができた。

## （5）制度の周知

制度の活用を促すため、これら3,207宅地の宅地所有者の方々にはさまざまな方法で復旧の働きかけを行った。

本市市政だよりや市ホームページでの周知のほか、平成26年2月には宅地所有者に対し、申請受付期限を1年延長することや、復旧の進め方を示したパンフレット、一般社団法人仙台建設業協会、一般社団法人みやぎ中小建設業協会、宮城県造園芸協同組合の協力により作成した工事施工業者のリスト、住宅金融支援機構の融資制度に関する資料などをダイレクトメールで送付した。

また、平成26年8月と12月に、申請受付期限を周知するダイレクトメールを再送付するとともに、平成26年11月から平成27年2月にかけて、復旧の相談を受けていたが復旧工事にまで至っていなかった方や、「危険」と判定されたが未復旧だった方に対して、直接電話にて復旧の働きかけや、

助成金の活用について最終的な意向の確認を行った。

なお、助成金制度の対象となった 3,207 宅地のうち、未復旧・未補修の宅地が 1,085

宅地残っているが、そのほとんどが震災当時よりわずかなひび割れや目地開きなど小規模な変状であり、二次被害の恐れはないものと判断している。

**写真 復旧前**



**写真 復旧後**





## 第4節 宅地造成履歴等情報マップ

### 1. 経緯

東日本大震災においては、5,728 宅地に及ぶ宅地被害が発生した。

自分の宅地がどのように復旧されるのか、という市民からの問い合わせも多かったが、それと同時に「自分の土地がどのような土地（切土か盛土か）なのか、いつごろに造成された（造成時期によって技術基準が異なるため）のか知りたい」という問い合わせも多数あったことから、これまで本市が保有していた資料を整理・再編し、市民に幅広く利用してもらうことを目的として、仙台市宅地造成履歴等情報マップを作成し、平成 25 年 5 月に公表した。

宅地造成履歴等情報マップによって、ある程度基本的な状況を把握することができるため、住民や関係団体などが宅地や建物の安全を考える際の参考情報として活用が可能である。

なお、土地の危険性には地質、地下水位、造成時期（宅地造成等規制法の施行前・後）など、さまざまな要因を加味する必要があり、「盛土」・「切土」という要素だけでは危険性や安全性を判断することはできないため、あくまで参考として情報提供している。

### 2. マップの種類

宅地造成履歴等情報マップには次の 4 種類がある。

宅地造成地における切土の高さと盛土の深さを色で段階的に示した「切土・盛土図（図表 7-4-2）」、団地の造成年代を示した「造成年代図（図表 7-4-3）」、砂防法などによる危険箇所を示した「土砂災害危険箇所図」、そして、昔の地形を示した「旧地形図」の 4 種類である。

なお、他都市においても宅地造成地に関するマップは作成されているが、4 種類の地図を使って、より詳細な情報発信をしているのは本市だけであり、東日本大震災を

経験し、市民からの需要が多かった本市独自の取り組みといえる。

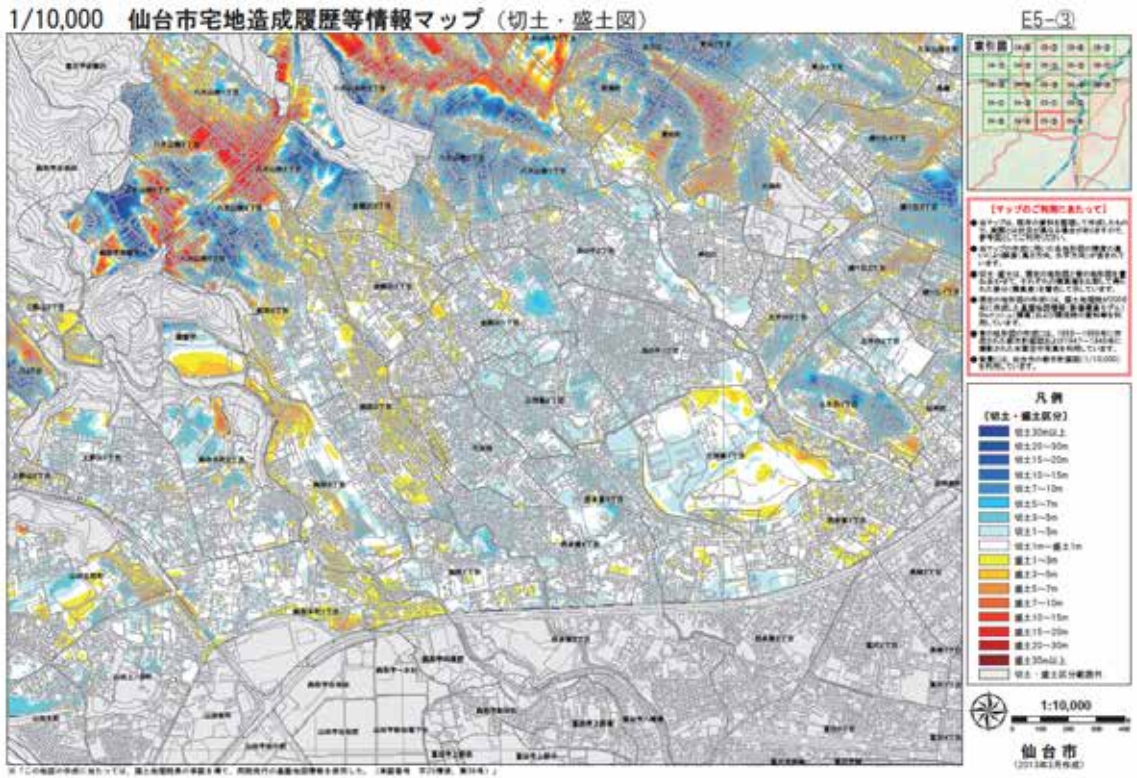
### 3. これまでの実績

造成履歴マップについては、本市ホームページ上でも閲覧でき、そのままホームページ上から図面を印刷することが可能になっているほか、市政情報センターで 1 枚ごとの販売も行っている。これまでの販売実績およびホームページの閲覧状況は図表 7-4-1 のとおりである。

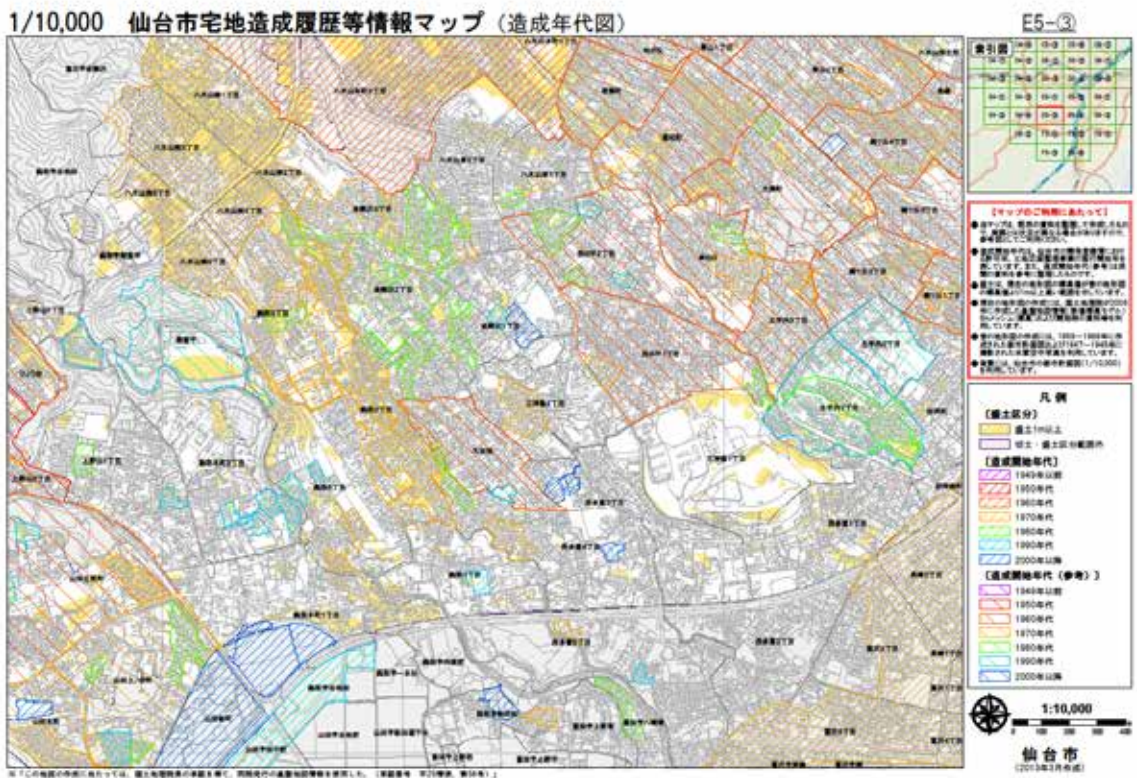
図表 7-4-1 実績（平成 28 年 3 月末時点）

年度	販売枚数	HP アクセス数
25 年度	313 枚	149,687 件
26 年度	102 枚	95,222 件
27 年度	24 枚	77,935 件
合計	439 枚	322,844 件

図表 7-4-2 切土・盛土図



図表 7-4-3 造成年代図





## 第5節 総括

造成宅地滑動崩落緊急対策事業は、公共用地のほか、個人の宅地内においても滑動崩落防止施設を設置する過去に例のない事業である。

新たに創設された事業だったため、事業を行うために参考とする事例もない中、平成24年度内の工事着手が要件となっていたことから事業採択から約1年間という短期間で制度設計や工事発注を行う必要があった。

達成不可能とも思われる期限ではあったが、宅地保全審議会の尽力や全国からの応援職員の力もあり、期限内での工事着手が可能となった。

また、滑動崩落対策は、個々の宅地で実施することから、宅地所有者や周辺住民の理解と協力が不可欠となる。

このため、調査・設計・施工の各段階で住民説明会などを実施し、宅地所有者や周辺住民の同意を得ながら滑動崩落対策を進める必要があった。

さらに、造成宅地滑動崩落緊急対策事業では、滑動崩落防止施設を個人の宅地内に設置することから、設置後の維持管理と保全が課題となる。

本市において、将来における管理をどのようにすべきか試行錯誤しながら仙台市造成宅地滑動崩落防止施設の保全に関する条例や維持管理マニュアルを策定するなどして事業を進めてきたが、制度設計の段階から維持管理のルールを定め、宅地所有者への十分な説明を行っていくことが必要であると認識している。

今後発生が予想される首都直下型地震や南海トラフ地震などにおいても、造成地における滑動崩落被害が想定され、各地方自治体においては宅地耐震化に取り組むことが望まれるが、その際には本市の取り組みが参考になるものと思われる。

図表 7-5-1 公共事業区域内の状況（平成28年3月末時点）

	公共事業区域内
被災宅地数	2,521 宅地
造成宅地滑動崩落緊急対策事業の対象宅地数	2,393 宅地 (160 地区)
災害関連地域防災がけ崩れ対策事業の対象宅地数	21 宅地 (9 地区)
防災集団移転促進事業の対象宅地数	107 宅地 (2 地区)

図表 7-5-2 公共事業区域外の状況（平成28年3月末時点）

	公共事業区域外
被災宅地数	3,207 宅地
復旧・補修済みの宅地数	2,122 宅地 (※)
未復旧・未補修の宅地数	1,085 宅地

※助成金制度により復旧した778宅地を含む。

## 第 8 章 復興公營住宅





## 第 1 節 整備概要

### 1. 整備概要

#### (1) 復興公営住宅

災害により住宅を失い、自力では住宅の確保が困難な方が、低廉な家賃で入居できる市営住宅を災害公営住宅という。災害公営住宅は、各自治体が住宅の滅失状況に応じて整備することとなっており、被災市街地復興特別措置法により災害発生の日から 3 年間は、通常の公営住宅の資格に加え、当該災害で住宅を失った者が対象となっている。法律上は公営住宅法に位置づけられている（第八条）。本市においては、災害公営住宅を「復興公営住宅」と呼称して整備している。

公営住宅の整備に係る財源については、激甚災害の場合、4 分の 3 が国庫補助となっている（激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律第二十二条）が、平成 23 年 12 月 26 日、東日本大震災復興交付金による追加的な財政措置として、8 分の 7 に引き上げられた。なお、整備の上限は、震災による滅失戸数の 5 割に相当する

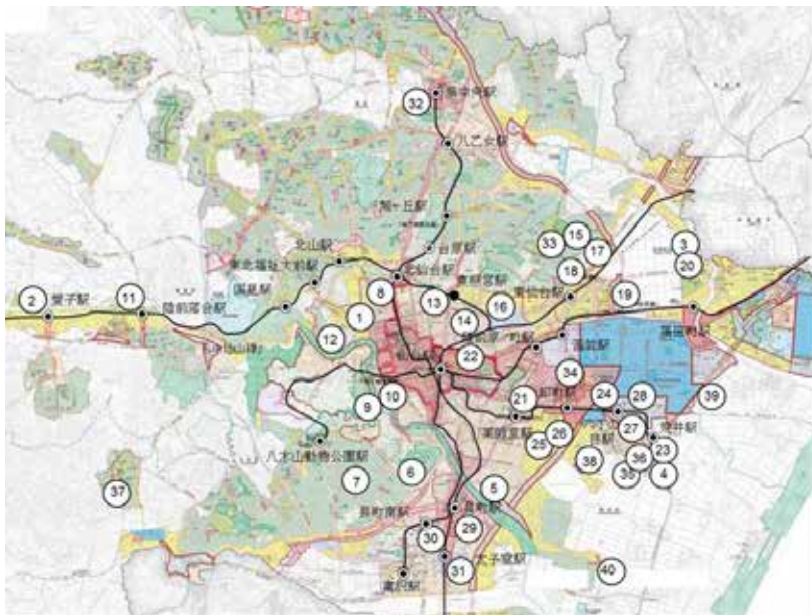
数までとされている。

#### (2) 立地

復興公営住宅の立地については震災直後から検討を始めており、整備場所にあたっては、本市市営住宅の立地バランスを念頭に置くとともに、以下の点を考慮した。

- ①被災者の震災前あるいは仮設住宅等のコミュニティに配慮すること
- ②できる限り交通条件、買い物等の生活の利便性を考慮すること
- ③応急仮設住宅の入居期間が原則 2 年間であることを踏まえ、早期の整備着手、財政負担軽減を図れる公共未利用地を優先しながら、立地条件等が良ければ民有地も検討すること
- ④管理の容易さや既存地域コミュニティへの影響を考慮し、1カ所に大規模団地を整備するのではなく、一団地あたり 100～300 戸程度として分散配置すること

図表 8-1-1 復興公営住宅位置図



1	北六番丁	21	宮城野
2	上原	22	仙台駅東
3	田子西	23	荒井東(第2期)
4	荒井東(第1期)	24	六丁の目西町
5	若林西	25	中倉
6	鹿野	26	大和町
7	芦の口	27	荒井第二
8	通町	28	六丁の目中町
9	豊屋下	29	あずと長町
10	豊屋下第二	30	あずと長町第二
11	落合	31	あずと長町第三
12	角五郎	32	泉中央南
13	梅田町	33	鶴ヶ谷第三
14	小田原	34	卸町
15	鶴ヶ谷第二	35	荒井南
16	幸町第三	36	荒井南第二
17	燕沢東	37	茂庭第二
18	燕沢	38	荒井西
19	新田東	39	岡田
20	田子西第二	40	六郷

※このほか戸建タイプの住宅が 10 地区（田子西第三、田子西第四、南福室、岡田第二、荒井東第二、荒井南第三、荒井西第二、七郷、石場、六郷第二）に整備されている。

## 2. 整備戸数

### (1) 基本的な考え方

生活の再建に向けて被災者が応急仮設住宅退去後の見通しを立てるためには、復興公営住宅についても早期に供給目標戸数や整備方針を公表することが求められる。

正確な供給目標戸数を決定するには、復興公営住宅への入居意向調査を行い、その結果を踏まえて検討する必要があるが、最初に取りかかった平成 23 年 5 月の段階では、応急仮設住宅に入居したばかりで、十分な調査が難しかった。そのため応急仮設住宅戸数と住宅減失戸数から、供給目標を 2,000 戸とし、段階的に増減させていくこととした。なお、復興公営住宅の形態は、集合住宅だけでなく、戸建住宅もあり、被災者の希望を聞いた上で、その整備戸数を決定していくこととした。

### (2) 整備方針と意向調査

第 1 次整備方針（平成 23 年 5 月）においては、供給目標量 2,000 戸とし、まずは早期の着工が可能な土地区画整理地や市有地を中心に、平成 25 年度に 4 地区 600 戸を供給することを示した。その後、平成 23 年 9 月に実施した「応急仮設住宅入居者意向調査」や 10 月から 11 月に実施した「東部浸水地域の被災者に対する意向調査」の結果を踏まえて、第 2 次整備方針（平成 24 年 2 月）をまとめ、13 地区を追加して、全体で 17 地区、供給目標戸数を 2,800 戸とした。また、早期に整備を進めるため、整備を 2 段階に分けて実施することとし、この時点では平成 25 年度に 6 地区 642 戸、平成 26 年度に 11 地区 1,092 戸を整備することとした。なお、老朽化のため建替えることになっていた既存市営住宅の北六番丁は、早期に提供できることから、50 戸のうち 12 戸を復興公営住宅として活用することにした。

### (3) 住宅困窮度の反映

平成 24 年 5 月には、復興公営住宅 4 地区（田子西、荒井東（第 1 期）、若林西、鹿野）の整備概要を公表した。それと同時に、被災者ニーズに沿った復興公営住宅整備を進めるために、仮設住宅入居者を対象とした 2 回目の意向調査を行った。調査項目としては、世帯の構成や収入、発表していた整備予定の 17 地区への入居希望、17 地区以外の入居希望エリア、ペットの飼育状況等、多岐に渡った。

この 2 回目の調査に基づく希望世帯 3,204 世帯と、防災集団移転対象世帯からの申出書による希望世帯 235 世帯とを合わせると復興公営住宅を希望する数は約 3,400 戸となり、当初の供給目標戸数 2,800 戸を上回ることとなった。

その後、この調査結果を分析したところ、復興公営住宅を希望する世帯の中には、一定収入があり、自力での住宅確保の可能性が高い世帯や、市外被災者で本市に避難しているもののいずれは地元自治体に戻る可能性の高い世帯が混在していることが判明した。そこで、本市では住宅困窮度を 4 つの指標により評価して、供給目標戸数を設定することにした。

図表 8-1-2 住宅困窮度の評価指標

指標 1	世帯収入
指標 2	住宅確保要配慮者の有無 (70 歳以上のみの高齢世帯や重度又は中度の障害者との同居世帯、一人親世帯)
指標 3	現在の住宅状況 (応急仮設住宅利用者)
指標 4	財産被害の大きさ (津波により住宅が流失した世帯。ただし、宅地被害で現地再建不可となった内陸部の世帯も同様の取り扱いとする。)

上記の 4 つの指標から総合的に住宅困窮度を評価し、住宅困窮度の低い層を除外した世帯数を全体供給目標戸数と設定し、供給目標を 3,000 戸とする第 3 次整備方針を

平成 24 年 8 月 27 日に公表した。なお、この 3,000 戸の中には東部防災集団移転や津波浸水区域に対応した戸建・集合住宅 171 戸も含まれている。

#### (4) 整備戸数の確定

平成 25 年 4 月に 3 回目の意向調査を実施し、世帯収入や高齢者・障害者・子どもの有無などの世帯属性から住宅困窮度を再検討した結果、第 4 次整備方針（平成 25 年 11 月）では、目標戸数を 3,200 戸とした。その後、団地ごとの整備戸数の若干の修正等を経て、最終的な供給目標戸数は 3,206 戸となった。完成年度別の整備状況は、図表 8-1-3 のとおりである。

図表 8-1-3 復興公営住宅整備状況

完成年度	整備場所	戸数
平成 24 年度	北六番丁	12
平成 25 年度	田子西	176
	荒井東（第 1 期）	197
	若林西	152
	芦の口	39
平成 26 年度	上原	27
	鹿野	70
	通町	142
	霊屋下	33
	梅田町	66
	小田原	58
	鶴ヶ谷第二	28
	幸町第三	38
	燕沢東	63
	仙台駅東	27
	六丁の目西町	115
	大和町	103
	荒井第二	34
	六丁の目中町	43
	あすと長町	163
	あすと長町第二	96
	あすと長町第三	68
	泉中央南	193

	戸建て	30
平成 27 年度	霊屋下第二	88
	落合	112
	角五郎	47
	燕沢	55
	新田東	35
	田子西第二	168
	宮城野	88
	荒井東（第 2 期）	101
	中倉	58
	鶴ヶ谷第三	17
	卸町	98
	荒井南	75
	荒井南第二	55
	茂庭第二	100
荒井西	14	
岡田	10	
戸建て	62	
平成 28 年度 （予定）	六郷	50
	合計	3,206

## 第2節 設計・整備方法

### 1. 設計コンセプト

#### (1) 見守りとコミュニティ形成・維持

本市では、復興公営住宅を設計するにあたり、公営住宅での新しい暮らしがより安心して元気に過ごせるものとなるよう、閉じこもりや孤立化、コミュニティ維持の問題にも配慮する必要がある。

部屋の仕様は一棟につき2K、3K、4Kをそれぞれ30%ずつ、4DKを10%で整備するとともに、高齢者や障害者などを優先させた入居は一棟につき原則住戸の50%までとし、入居者の属性の偏りをなるべく減らすよう調整した。

さらに閉じこもりや孤立化を防止するための工夫として、各階に多様な間取りを配置し、同一フロアに単身世帯や子育て世帯、高齢者世帯など属性の異なる世帯が入居できるようにした。エレベーターを起点にするよう配慮し、そのすぐ隣に高齢・単身世帯の入居を想定した2K、さらにその外側に3K、4Kと並べ、最も外側には家族世帯が入る4DKになるよう努めた。そうすることで高齢・単身世帯に対する自然な見守りが可能となるよう配慮している。

図表 8-2-1 間取り等

世帯構成	間取り
単身世帯用	2K (約 35 m <sup>2</sup> )
車いす対応	2DK (約 50 m <sup>2</sup> )
2～3人世帯用	3K (約 50 m <sup>2</sup> )
	4K (約 65 m <sup>2</sup> )
4人以上世帯用	4DK (約 75 m <sup>2</sup> )

復興公営住宅とその周辺の地域との交流のきっかけとなるよう、地域の町内会の活動にも利用できる集会所をその敷地内に整備し、NPOなどが高齢者への見守りなどに利用できる活動室も集会所に設置した。

住戸や共用部を含めた団地全体のバリア

フリー化も進め、芦の口、角五郎、仙台駅東、鶴ヶ谷第三、卸町、茂庭第二、荒井西、六郷、岡田、北六番丁、戸建以外の住宅には、車いす住戸を設置し、流し台・コンロ等が車いすに乗ったまま使用できるようにした。車いす住戸は全体で77戸整備した。

#### (2) エコモデルタウン

震災の経験から、非常時におけるエネルギーの確保や特定のエネルギー源への依存度低減のほか、平時においても高いエネルギー効率と経済性の両立を図る「エコモデルタウン」を構築するため、復興公営住宅(荒井東、田子西)では、太陽光発電や蓄電池などの自立分散型電源とエネルギーの見える化サービスを組み合わせたモデル事業を実施し、平成34年度までの運用事業を行っている(第14章第5節参照)。

### 2. 整備方法

復興の最優先課題は、住まいを失くした方に新たな住まいを提供することであり、復興公営住宅も低廉な賃貸型住宅として、早期の整備が求められ、整備手法の検討も、その観点に立ってなされた。

#### (1) 整備手法の検討

復興公営住宅の整備手法は一般的に3つに大別され、自治体による直接整備方式、民間事業者等が建設した住宅を自治体がい取る方式および民間事業者が整備した住宅を借り上げる方式がある。

直接整備方式は、細部まで事業主体となる自治体の意向を反映できるなど、計画の自由度が高いが、設計や工事発注等に係る行政側のマンパワーが必要になる。

買取方式は、設計や工事発注等に係る行政側のマンパワー不足を解消でき、業者選定等に係る期間短縮を図ることができるが、業者選定や契約事務等が煩雑になる恐れがある。



借上げ方式は、直接整備に比べ初期投資が少なく済み、将来需要の変化にも対応した供給量調整が可能であるが、契約満了時に入居者に明け渡しを求める必要があるなどの課題がある。

本市では、早期整備の要請と行政側のマンパワーのバランス等を考慮し、直接整備方式を基本としつつ、買取方式による整備も積極的に進めることとした。借上げ方式については入居者の転居に伴う負担等を考慮し、採用しなかった。なお、整備手法別の内訳は、直接整備方式 1,512 戸、買取方式 1,694 戸である。

## (2) 直接整備

### ①集合住宅

#### ア. 設計

直接整備では、本市の公共建築物の設計・積算を一括して担当している都市整備局営繕課および設備課が設計や積算、工事監理を担当した。復興公営住宅整備のために平成 24 年度から 27 年度まで設置された都市整備局復興公営住宅室では、場所の選定や戸数、仕様を整理するとともに、事業が円滑に進むよう近隣住民等との調整を行った。平成 23 年 5 月に公表した第 1 段階整備として先行整備する 4 地区（田子西、荒井東、若林西、鹿野）のうち、買取方式による若林西を除く 3 地区において、平成 23 年 7 月に指名プロポーザル方式で設計者を選定した。

事業が本格化した平成 24 年度からは早期の住宅完成を目指すため、特命随意契約により設計者を選定し、設計を行った。

#### イ. 用地取得

用地取得は、財政局用地課が担当となっている。不動産鑑定評価を行い、仙台市公有財産価格審議会（以下、審議会という。）で金額の妥当性を審査し、上限額を定めた上で売買契約を締結した。審議会は、公有財産の取得、処分または管理に関し、適正

な価格を審議するために設置され、弁護士や不動産鑑定士など 8 名で構成する財政局所管の附属機関である。

なお、敷地面積が 10,000 m<sup>2</sup>を超える土地で財産取得額が 8,000 万円を超える契約は、仙台市財産条例に基づき市議会の承認が必要となっている。

#### ウ. 工事

本市が直接整備した住宅の工事地区と完了年度については、平成 24 年度に 1 地区 12 戸、平成 25 年に 3 地区 412 戸、平成 26 年度に 9 地区 357 戸、平成 27 年度 17 地区 681 戸となっている。平成 28 年度の 1 地区 50 戸を残し、本市の復興計画期間内におおむね建設が完了した。なお、後述の戸建住宅を含む総事業費は約 349 億円、主な財源として復興交付金が約 301 億円、災害公営住宅整備事業費補助金が約 2 億 6 千万円充当されている。

高層住宅で規模が大きい通町では躯体工事の工期短縮を図るため、現場でコンクリートを成形するのではなく、工場であらかじめ製造されたコンクリート部材を、現場へ持ち込み躯体を組み立てるプレキャスト工法を採用した。

また、土地区画整理事業で整備した既存の仙台駅東再開発住宅は、その空き住戸を復興公営住宅として転用した。エレベーターについては、既存住宅を復興公営住宅とした角五郎と芦の口を除き、3 階建て以上の中高層住宅には全て設置した。

工事期間中は、他市町や沿岸部でも復興工事が進められており、人材や資材の確保が課題となり、契約締結が遅れるなど少なからず復興公営住宅建設への影響があった。

### ②戸建住宅

戸建住宅は、集合住宅ではなく、一戸建ての住宅を復興公営住宅として供給する形態をいう。本市では、震災前に戸建住宅に住み、震災で住宅だけでなく家財等も失い



内陸部に移転することになった津波被災地域の被害は特に甚大であるとの観点から、津波被災地域の防災集団移転促進事業の対象者に限り、戸建による復興公営住宅を提供することとした。対象となる住民に平成24年3月30日から4月30日に意向調査のヒアリングを行い、希望者を把握した。戸建住宅の用地選定や戸数決定に際しては、防災集団移転促進事業の担当部署と復興公営住宅担当部署が異なっていたことから、両部署間で情報の共有・連携をしながら事業を進めた。なお、用地に関しては、防災集団移転先の団地内の戸建の復興公営住宅分も合わせて市が土地を取得して造成、もしくは組合施行の土地区画整理事業により造成された宅地を購入し、整備戸数分を確保した。

本市では、戸建住宅の整備実績がなかったため、民間事業者が持つ技術やノウハウを活用できるように設計・施工を一括発注する手法（デザインビルド）を採用し、設計・積算・工事監理まで全て都市整備局復興公営住宅室で行うことにした。戸建住宅は、田子西第三や荒井東第二など10団地に計92戸整備された。

### （3）買取方式

公営住宅の整備に関し、買取方式を採用することは、本市初の試みであり、まさにゼロからのスタートであった。

#### ①事業の概要

平成23年度末の整備方針の公表に合わせて、復興公営住宅の早期完成を目指し、本市が直接行う整備と並行して、民間事業者の土地を活用し、事業者が設計・建設した建物を本市が買い取る公募買取方式を採用することとした。公募買取による整備戸数は1,329戸とした（土地は定期借地契約含む）。なお、総事業費は約326億円、主な財源として復興交付金が約284億円充当されている。

事業者と調整を行う中で、当初直接整備を予定していたものの、別途個別買取として対応した団地があり、若林西、六丁の目西町、卸町の合計365戸である。総事業費は約88億円、主な財源として復興交付金が約76億円充当されている。

また、燕沢東、新田東、あすと長町第三および個別買取の3団地は土地所有者の意向を踏まえ、用地に定期借地権を設定した。

整備地区は、被災地や応急仮設住宅との位置関係、交通の利便性、および平成24年8月に本市が直接整備を決定した16地区との配置バランスなどを総合的に勘案し決定された。また、平成24年9月から10月にかけて、本市が候補地としている地域で供給可能な戸数の把握や、提案価格・公募条件の妥当性の検討を行うため、事業者向けの公募買取事業説明会や個別相談を開催した。検証の結果、地域ごとの被災者の入居意向や事業者の供給可能性などを考慮し、鉄軌道系に沿って8つの地域を5つに再編した。

図表 8-2-2 公募買取対象地域

候補地域	
1	泉中央・八乙女
2	旭ヶ丘・台原・東照宮
3	陸前高砂・福田町
4	東仙台・苦竹・陸前原ノ町
5	荒井・六丁の目
6	卸町・薬師堂
7	河原町・長町一丁目
8	長町・長町南・富沢



地域のまとまり	地域に含まれる駅	募集戸数
A 地下鉄南北線 北部地域	泉中央・八乙女・ 旭ヶ丘・台原	100～200
B JR線 東部1	東照宮・東仙台・ 苦竹・陸前原ノ町	200～480
C JR線 東部2	陸前高砂・福田町	120～240
D 地下鉄東西線 東部地域	荒井・六丁の目・ 卸町・薬師堂	260～660
E 地下鉄南北線 南部地域	河原町・長町一丁 目・長町・長町 南・富沢	190～390

地域別募集戸数の検討では、被災時および仮設住宅などのコミュニティの維持継続を図るため、従前住所・現住所との対応を基本としつつ、入居意向調査の結果（住居希望）や利便性の高い東西線沿線への立地についても考慮した。また、公募にあたっては、AからEまでの5地域それぞれに募集戸数の下限と上限を設定し、地域バランスのとれた住宅供給を図ることとした。

## ②公募条件と事業者選定

公募については条件を、戸数はおおむね30戸以上、敷地面積は1,000㎡以上、提案上限額は特殊基礎を除く建物価格は1,600万円/戸、土地と建物と、杭基礎等の特殊工事を含め2,300万円/戸とした。応募者資格等については、仙台市一般競争入札参加者名簿に登録されている企業または企業グループ（構成員のうち1名が仙台市に本店を

有すること）で、提案同等の元請実績を有することなどとした。さらに事業者の選定方法については、選定期間が短期間であること、選定対象件数が多数あることから、選定委員会により一括して審査することとした。

平成24年11月13日に買取対象地区や戸数・条件等を公表し、平成25年1月から2月にかけて、公募買取事業者の募集を行った。応募数は、31件2,520戸と募集戸数をはるかに上回った。

提案の審査は、外部委員を含む8名で構成される仙台市復興公営住宅公募買取事業選定委員会にて、コミュニティ形成への配慮や環境負荷低減に向けた取り組みなどの観点から審査され、買取事業候補17事業者、1,381戸の提案が選定された。同年3月の事業候補者決定後、土地所有者の都合により1社が辞退し、同年5月初旬に16事業者（1,349戸）と基本協定を締結し、土地の測量や不動産鑑定評価を行った上で、建物の設計に着手した。

## ③用地取得

今回の公募買取方式は、本市では過去に実施したことのないものであり、選考するのに十分な数の提案を得られるかが懸念された。

特に、提案にあたり、まず適地を確保するめどが立つことが前提であるため、募集要綱作成前に実施した説明会などの場面で、各事業者の土地確保の状況把握に努めた。

また、多くの提案を募るため、事業者以外が所有する土地の提案も可能とし、その場合、原則として土地所有者が本市へ土地を売却することについての覚書の提出を求めた。

土地の価格については、本市で当該土地について不動産鑑定評価を実施し、審議会に諮り買取上限額を設定した上で、事業者からの提案価格がその範囲内であれば契約することとしており、価格の適正性を担保

している。しかし、事業者の提案価格と乖離したものもあり、価格合意に時間を要した地域もあった。買取事業の用地選定の特徴としては、土地区画整理事業地が多かったことに加え、定期借地での整備が6件あったことがあげられる。なお、定期借地権は、復興公営住宅の供用期間を50年、その前後の建設および解体等の期間を原則計2年と想定し、設定され、本市では定期借地権設定時に地代相当額を権利金として支払うこととした。

#### ④建設

建物の設計にあたっては、事業者に対し遵守すべき代表的な関係法令等を提示するとともに、参考とすべき代表的な設計・施工の基準や指針を提示した。また要求性能については、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価における性能を示した。建物の設計が完了し、土地の売買金額または定期借地権の設定金額が決まり、建物売買予約契約の合意が得られた地区から建設工事に着手した。全ての地区で事業者の積算額が本市の審議会の答申額を下回ったため、事業者の積算額を売買契約額とした。最終的には、買取に係る市議会の承認を得た上で、完成検査後、事業者から本市へ建物の引き渡しがなされた。

なお、卸町は区分所有建物であり、協同組合仙台卸商センターの事務所（1階）のほか、1、2階にテナントや交流スペースが整備されている。3階以上が本市の復興公営住宅となっている。

写真 卸町



写真 田子西第二と集会所



公募買取方式による整備戸数については、日照の問題などで地域からの要望を受けて階数を減らした団地があったことなどにより、最終的には平成27年9月に全16地区1,329戸の整備が完了した。また、個別買取方式による整備については、平成28年2月に全3地区365戸の整備が完了した（図表8-2-3）。

図表 8-2-3 整備概要

整備手法		完了年度	団地名	階数	住棟数	整備戸数	うち 車いす住戸	敷地面積	
直接整備	平成24年度	北六番丁	5	1	12			2,656㎡	
		田子西	4・5	4	176	6	14,677㎡		
	平成25年度	荒井東（第1期）	11	1	197	2	17,890㎡		
		芦の口	3	2	39		5,592㎡		
	平成26年度	上原	3	1	27	1	1,922㎡		
		鹿野	5	2	70	2	7,163㎡		
		通町	14	1	142	3	2,844㎡		
		霊屋下	4	1	33	1	2,620㎡		
		鶴ヶ谷第二	4	1	28	1	1,905㎡		
		仙台駅東	13	1	27		1,130㎡		
		戸建て	1・2	30	30				
	平成27年度	霊屋下第二	5	1	88	3	7,300㎡		
		落合	7	1	112	4	13,469㎡		
		角五郎	3	4	47		6,579㎡		
		荒井東（第2期）	11	1	101	2	7,556㎡		
		鶴ヶ谷第三	3	1	17		2,306㎡		
		荒井南	3	2	75	1	7,581㎡		
		荒井南第二	5	1	55	1	4,175㎡		
		茂庭第二	4	1	100		12,409㎡		
		荒井西	3	1	14		1,402㎡		
岡田		2	1	10		1,469㎡			
戸建て	1・2	62	62						
平成28年度	六郷	3	2	50		4,097㎡			
合計				1,512	27				
買取	公募買取	平成26年度	泉中央南	10	1	193	6	8,332㎡	
			梅田町	10	1	66	2	2,129㎡	
			小田原	5	1	58	2	3,033㎡	
			幸町第三	5	1	38	1	1,846㎡	
			燕沢東	7	1	63	2	4,817㎡	
			大和町	13	1	103	3	2,188㎡	
			荒井第二	10	1	34	1	1,395㎡	
			六丁の目中町	10	1	43	1	1,587㎡	
			あすと長町	13	1	163	5	3,305㎡	
			あすと長町第二	14	1	96	3	1,826㎡	
			あすと長町第三	7	1	68	2	2,820㎡	
			平成27年度	燕沢	2・3	5	55	2	5,375㎡
				新田東	4	1	35	1	1,987㎡
	田子西第二	5・7		2	168	6	9,088㎡		
	宮城野	10		1	88	3	2,547㎡		
	中倉	8	1	58	2	1,930㎡			
	個別買取	平成25年度	若林西	5・7	3	152	4	12,505㎡	
平成26年度		六丁の目西町	10	1	115	4	3,025㎡		
平成27年度		御町	9	1	98		3,539㎡		
合計				1,694	50				
総計				3,206	77				

## 第3節 入居

### 1. 入居募集

#### (1) 入居募集の枠組みづくり

##### ①入居資格

本市の復興公営住宅については、入居申し込み締切日時時点で本市に住民登録のある方、または本市内で被災した方が申込可能としている。あわせて、以下の条件を全て満たすことが必要である。

ア. 東日本大震災により滅失した住宅に居住していた方

震災時に居住していた持家または賃貸住宅が、以下のいずれかに該当する場合

- ・全壊、全焼、全流失の場合
- ・大規模半壊または半壊の住宅を取り壊した場合または取り壊すことが確実な場合
- ・住所の所在地が東京電力福島第一原子力発電所事故により現に避難指示区域となっている場合

イ. 現在住宅に困っている方

ウ. 暴力団員でない方（同居予定者含む）

また、申し込みできる戸数は、原則として被災時に居住していた住戸一つにつき1戸とした。ただし、被災時6人以上で居住していた世帯で、申込締切日時時点で6人以上で申し込む世帯は、2戸の申し込みを可能とした。

なお、公営住宅法で、災害発生の日から3年間とされていた入居資格については、平成25年10月29日に復興特区法に基づく宮城県復興推進計画（県と35市町村で共同申請）が認定されたことで、特例的に平成33年3月まで延長された。

##### ②募集形態

復興公営住宅の募集を開始するに当たっては、より住宅困窮度の高い被災者に確実に入居してもらうことのできる枠組みづくりが重要な点であった。そのため本市としては、防災集団移転促進事業対象の世帯が無抽選で確実に入居できる「優先入居」、世

帯属性や住居状況により自力での住宅再建が困難な世帯が優先して入居できるための「優先順位」、および世帯属性が偏らないよう配慮した「一般抽選」の3つを設定することとして検討を進めた。

その後、住民説明会等で被災者から応急仮設住宅で得たコミュニティを維持し入居したいとの意見があったことや、防災集団移転対象外の浸水区域からの入居者への配慮から、震災前や応急仮設住宅でのコミュニティで5世帯以上がまとまって入居申込ができる「コミュニティ入居」を新設した。また、高齢者の見守りや近所間の支え合いのため2～4世帯がまとまって入居申し込みできる「グループ申込」も一般抽選の枠内に新設した。その後、平成25年3月に行った入居意向調査の結果を受け、募集方針の精査を行った（図表8-3-1）。

その後、市外被災者については、各自治体で災害公営住宅の整備を進め、転出者が地元に戻るための取り組みをしている一方で、市外被災者を対象外とする自治体もあったことから、一般抽選での優遇項目に「市内被災世帯」を追加した。また、民間賃貸アパートなどに住む被災者に比べて財産被害が大きかったことを考慮し、「持家被災世帯」を追加した。

なお、ペット同伴で入居可能な住宅を設定し、ペット飼育世帯を優先して受け付けることとした。



図表 8-3-1 募集形態と対象世帯の考え方

募集形態	申込可能世帯	
優先入居	以下のいずれかに該当 ・仙台市の防災集団移転促進事業対象世帯 ・仙台市の津波浸水区域に住宅を所有し居住していた方で岡田、六郷周辺地区に整備を検討している復興公営住宅にまとまって入居する世帯	
優先順位	以下のいずれかに該当 ・満70歳以上のみ世帯 ・中度以上（身体障害者手帳1～4級、療育手帳AもしくはB、精神障害者保健福祉手帳1もしくは2級）の障害のある方がいる世帯 ・中学生以下の子を扶養する一人親世帯	
コミュニティ入居	震災前や仮設住宅等でのコミュニティのまとまりで入居したい世帯（5世帯以上） 入居者は選考委員会において、選考する	
一般抽選	個別申込	個別の世帯単位での申込
	グループ申込	小規模のグループで入居したい世帯（2～4世帯）

### ③一般抽選の決定方法

一般抽選では、より困窮度の高い方から入居できるよう当選確率の優遇を図った。図表 8-3-2 の条件に合致する場合には、所定の数だけエントリー数を多くすることができる。

抽選の際のエントリー数は基本1件とし、図表 8-3-2 の世帯収入、世帯属性、住居状況の項目に該当する場合は、それぞれの数だけエントリー数を加算した。

図表 8-3-2 対象世帯と加算数

	加算項目	加算数
世帯収入	特別減免世帯（月額所得が0～8万円の世帯）	4
世帯属性	20歳未満の子を扶養するひとり親世帯	3 ※重複該当しても3のまま
	18歳未満の子3人以上と現に同居している多子世帯	
	小学校就学の始期に達するまでの子と現に同居している子育て世帯	
	中度以上の障害がある方がいる世帯	
住居状況	70歳以上の方のみの世帯	
	被災時に仙台市内に居住していた世帯	3
	被災時に持家に居住していた世帯	1
	応急仮設住宅（プレハブ仮設住宅、借上げ民間賃貸住宅、借上げ公営住宅等）に居住している世帯	1

※上表は、平成26年度募集に係る加算項目・加算数

### ④入居者への情報提供

平成25年6月に募集方針の詳細を公表した後、8月27日に平成26年度完成予定分の復興公営住宅情報冊子を発行し、整備予定地や間取り、生活に必要な最寄りのスーパーマーケットや小中学校などについて情報提供を行った。被災世帯へは、「復興定期便」で郵送したほか、市役所本庁舎や区役所総合窓口などでも配布した。

復興公営住宅の入居者募集に係る相談については、市役所本庁舎1階において随時受け付けたほか、9月12日からは各区市民センターにおいて、相談会を実施した。また、9月から12月にかけて、市役所二日町第三仮庁舎1階にて計3回入居申込書の記入相談会も開催した。

### ⑤入居者等選考委員会

本市は、復興公営住宅の入居者選考等を適切に行うため、平成25年7月に仙台市復

興公営住宅入居者等選考委員会を設置した。コミュニティ入居の選考や、ペット飼育の可否、一般抽選による入居者の枠の割合設定に関する事項については、同委員会が選考を行い、市長に意見を述べることとしている。委員は6人で、学識経験者および地域コミュニティの形成、社会福祉、ペットの飼育に関する識見を有する者から構成され、平成25年7月から平成27年3月まで、計6回開催された。

コミュニティ入居では、入居希望理由やこれまでのコミュニティの取り組み実績、今後の活動予定などを踏まえて選考がなされた。また、ペットについては、飼い主の会への入会や誓約の内容などについて議論された。

## (2) 入居募集

### ①平成24年度の入居募集

北六番丁は、平成24年12月に優先入居対象世帯に個別に募集案内を送付し、優先順位対象世帯に対しては入居募集関係資料を各区役所等に設置のうえ募集を行い、住宅困窮度の高い世帯の入居を促した。12戸を決定し、平成25年4月1日から入居を開始した。

### ②平成25年度の入居募集

第1次整備方針によって整備された6団地661戸を対象に、優先入居から募集を行った。

#### ア. 優先入居・優先順位・コミュニティ入居

優先入居の対象者へは個別に募集案内を郵送し、平成25年9月17日から27日までの募集で、160件応募があり、160世帯が決定した。

その後、優先順位とコミュニティ入居の募集を10月21日から11月1日まで行い、優先順位募集戸数192戸に対し、289件の応募があったことから、募集を上回る住宅で抽選を行い、144世帯が当選した。また、

コミュニティ入居については募集戸数309戸に対し、1件の応募があり1グループ(5世帯)全てが選考された。

#### イ. 一般抽選

11月29日から12月20日にかけては一般抽選の入居募集を行った。一般抽選募集戸数361戸に対し、780件の申し込みがあり、間取りごとの募集戸数を上回る申し込みのあった住宅について、平成26年1月21日に宮城野区文化センターにて抽選会を行った。また、2月6日から19日までは、第2回の一般抽選入居募集を行い、最終的には平成25年度は合計630戸の入居が決定した。

第1回入居募集で、応募件数が募集戸数を下回った芦の口住宅については、間取りが全て4DKのため当初、入居条件を4人以上の世帯としていたが、さまざまな世帯構成による入居を進めるため、入居条件を2人以上の世帯に変更するなど、応募実体に合わせた募集条件の緩和も随時行った。

#### ウ. 入居開始

第1回入居募集で決定した田子西、荒井東(第1期)、若林西、芦の口住宅については、平成26年4月7日から入居を開始し、上原、鹿野についても7月28日から入居を開始した。なお、鍵の引き渡しを受けた日が、入居開始日となり、引っ越しは原則入居開始から1カ月内で行うこととされた。

### ③平成26年度の入居募集

平成26年5月27日に復興公営住宅の第2回募集スケジュールを発表し、平成26年度以降に完成予定の2,375戸と前年度募集の空き住戸72戸(入居決定後に辞退したものを含む)について7月から順次申込を開始することとした。あわせて平成26年度版の「復興公営住宅情報」を、仮設住宅集会所で配布するなどして、情報提供をした。

入居申し込み相談の常設窓口を市役所本

庁舎に6月2日から10月31日まで設けたほか、本庁舎まで足を運ぶことが難しい方のために8月に仮設住宅集会所や各区中央市民センターにて移動相談会を実施した。

#### ア. 優先入居

優先入居については、7月10日から24日にかけて募集を行い、対象者には事前に説明会を開催し入居募集の案内を配布したほか、出席できなかった方には別途送付し応募を促した。

その結果130件の応募があり、130世帯全てについて決定をしている。

#### イ. 優先順位・コミュニティ入居

8月18日から9月5日にかけては、優先順位・コミュニティ入居の募集を行った。

優先順位の募集では、対象世帯が市内いずれかの住宅に入居できるように第1希望から第5希望までを書くことができるようにし、抽選会は第1希望と第2希望以下で2回に分けて実施した。

優先順位の募集住宅は37団地1,311戸で、応募総数は969件となった。応募が重複した住宅は抽選を行い、最終的に836世帯が決定した。

また、コミュニティ入居の募集対象は963戸で、応募総数は7件となり、7グループ(91世帯)が選考された。

#### ウ. 見学会

復興公営住宅入居希望者から実際に住宅を見学したいとの問い合わせが寄せられたことから、間取り等の具体的なイメージを持ってもらうため、復興公営住宅の見学会を9月16日から19日にかけて、鶴ヶ谷第二復興公営住宅を会場に開催した。見学できる間取りを2K、3K、4K、車いす仕様(2DK)と幅広く用意し、4日間の見学参加者数は計1,150人にのぼった。

#### エ. 一般抽選

11月10日から11月28日までは、整備予定の全ての住宅を対象に一般抽選の募集受付を行った。36団地1,444戸の募集戸数に対し、12月3日に公表された応募総数は2,277件となった。12月16日に宮城野区文化センターを会場に第1回抽選会を実施した後、空きがある復興公営住宅全てを対象に、第2回(平成27年2月12日)、第3回(3月19日)抽選会を実施した。3回の抽選を経て、最終的には1,426戸が決定した。

#### ④その後の対応

平成25、26年度で行った募集で計3,087戸(入居決定後、辞退や書類審査等で落選した世帯があるため)が決定したが、残り119戸(車いす住戸51戸、一般住戸68戸)に関しては、以後公募は行わず、住宅困窮度が高い特別減免世帯(月額所得8万円以下)や、優先順位応募の落選世帯等について、都市整備局復興公営住宅室と復興事業局生活再建推進室が連携して入居調整を行うこととした。また、3Kを単身者でも入居可、4DKを2人世帯でも入居可とするなどの入居条件の緩和も合わせて行った。

平成28年3月末における、復興公営住宅への入居済み戸数は2,835戸となっている。

#### 2. 家賃

##### (1) 家賃の考え方

市営住宅の家賃は、公営住宅法により世帯収入と入居住宅の規模や経過年数等に応じて算定することになっており、復興公営住宅の家賃も、市営住宅の家賃算定方法を適用することになっている。例えば、荒井南で4Kを希望する所得月額が104,000円以下の世帯は、28,600円から29,000円の予定家賃となっている。また今回の震災では、平成24年1月に国が「東日本大震災特別家賃低減事業」を創設し、低所得世帯の収入区分を細分化した上で、それに対応した減額家賃を適用することができるように

なったため、低所得世帯に対する負担額減が図られている。当該減免の期間は「東日本大震災特別家賃低減事業」に準じて管理開始から10年間（6年目から段階的に負担額増加）となっている。なお、共益費や駐車場料は入居者負担となる。

## （2）戸建住宅の家賃

現行の市営住宅の家賃算定方法は、集合住宅を前提としているため、戸建の復興公営住宅の家賃については、別途独自に算出する必要があった。特に戸建タイプには、集合住宅に比べ、専用庭を利用できる利便性があるが、公営住宅法第二十条により、家賃以外の料金徴収ができないため、この部分を借地料として別途徴収することができない。そのため、戸建タイプの持つ利便性（利便性係数）をどう家賃に反映させるかが課題であった。

そこで、市営住宅の家賃算定では、公営住宅法施行令に定められた算定式があり、そこに含まれる利便性係数に専用庭係数を加えることで家賃を算定することとした。戸建住宅の家賃は整備地区や専用庭の面積により異なるが、例えば荒井東地区の敷地面積165㎡の戸建住宅を整備した場合、世帯収入に応じて7,100円から14,900円程の家賃増となっている。

## 3. ペット支援

### （1）概要

建設された40カ所の復興公営住宅（集合住宅）のうち、ペットの飼育が可能な住宅は13カ所となっている。被災前からペットを飼っており、ペットとの暮らしが心の支えになっている被災者の状況が多く見られたことから、ペットと一緒に入居できる住宅を設定したものである。なお、アレルギー等の観点から飼育可能な住宅は、ペット不可住宅と分けて設定した。また、入居できるペットは、法令などで飼育が禁止されおらず、室内飼育が可能であれば、種別

は限らないとした。

### （2）入居説明会における説明

復興公営住宅の入居説明会開催時は、仙台市被災動物救護対策本部職員が同席して、排せつ物の処理や、不妊去勢手術を行うことなど復興公営住宅におけるペット飼い主のルールについて掲載したチラシを配布し、説明を行った。この説明は、ペットの飼い主にルールについて周知することはもちろん、ペットを飼っていない人に飼い主がペットを飼うにあたってどのようなことに気を付けるのか知ってもらう、周知の意味もあった。

### （3）復興公営住宅における動物飼育に関する取扱い要領

本市では、復興公営住宅の生活環境の維持向上のため、平成25年10月に「復興公営住宅における動物飼育に関する取扱い要領」を定め、この中で、飼い主の遵守事項や飼い主の会などについて規定した。

#### ①飼育の届出

要領において、飼育にあたっては市長への届け出を必要とした。具体的には、飼育する動物の品種や数、年齢、雌雄、色や大きさ、鑑札番号および狂犬病予防の有無や避妊去勢手術の有無などの飼育する動物の情報を届け出してもらうこととした。市営住宅の管理者である本市と、飼い主の会が飼育状況の把握を行った。

#### ②飼い主の遵守事項

要領において、ペットを飼育する入居者と他の入居者の快適な生活環境を維持するため、飼い主の遵守事項を定めた。以下に遵守事項の例を示す。

- ・自己の居室以外でえさや水を与えたり、排せつをさせないこと。万一、室外で排せつした場合は、ふん便を持ち帰り、後

始末を行う

- ・動物を清潔に保ち病気や害虫の発生予防等を行う
- ・犬、猫等には、不妊去勢手術等の繁殖制限措置を行うよう努める
- ・動物による汚損や傷害等が発生した場合は、その責任を負うとともに、誠意を持って、解決を図る
- ・動物を外へ連れ出した時には、常に引き綱でつなぐなど、人の完全な管理の下に置く

### ③飼い主の会

会員相互で動物の正しい飼い方に関する知識を広め、会員以外の居住者および近隣住民にも動物と暮らすことへの理解を深めてもらうため飼い主の会を結成し、会で決められたルールを遵守することなどの誓約を義務付けた。飼い主の会は、平成 27 年度末時点でペット入居可能な復興公営住宅 13 カ所のうち、9 カ所で立ち上げが完了している。飼い主の会では、復興公営住宅のペットの飼育が可能な団地ごとの飼い主の会でそれぞれ会則をつくり、快適な生活環境を維持しなければならないこととした。

飼い主の会では、復興公営住宅周辺の排せつ物を片付ける清掃活動などを行い、地域住民やペットを飼育していない復興公営住宅入居者の理解促進に努めている。

飼い主の会の立ち上げにあたっては、仙台市被災動物救護対策本部が会則をつくる際の助言などの支援を行ってきた。同対策本部では、飼い主の会立ち上げ後も継続して、しつけ教室や散歩のマナーなどを教えるイベントを開催し、復興公営住宅における、ペットとその飼い主およびペットを飼育していない入居者の快適な生活環境の維持に努めることとしている。

#### (4) 診療等の支援

仙台市被災動物救護対策本部は、平成 26 年度から、全国の動物愛護協会や動物を支

援する団体等から寄せられた義援金を財源として、復興公営住宅のペット棟に入居している飼い主の会の会員に対して、「動物病院専用補助券」の配布と避妊去勢手術費用の助成を行った。

被災動物救護対策本部は、動物病院専用補助券 5 千円分を 1 世帯に対して 1 枚交付した。診療補助券は被災動物救護対策本部が指定する市内の動物病院で使用できるものとした。

また、避妊去勢手術の助成は、ペット棟にペットが増えすぎること防止し、良好なペット飼育環境を維持するために実施した。救護対策本部は、犬または猫を飼育している飼い主の会の会員に対して、種別・性別に応じて上限金額を設定し、避妊去勢手術の費用を助成した。助成金額は図表 8-3-3 のとおりである。避妊去勢手術の費用の支払いは、助成を受けた上で 5 千円分の動物病院専用補助券も併用できることとした。

これらの事業を実施し、動物の飼育環境を改善することで、復興公営住宅ペット棟の環境改善にもつながった。

図表 8-3-3 避妊去勢手術助成金額

	性別	金額 (円)
犬	オス	10,000
	メス	25,000
猫	オス	10,000
	メス	15,000



## 第4節 総括

東日本大震災以前、もともと本市では市営住宅 9,212 戸を管理していた。今回、多くの被災者が住宅を失くしたことから、震災復興計画期間の5年間で、復興公営住宅 3,206 戸の整備から入居手続きまでを行うこととなり、本市としても既存住宅の3分の1にあたる量を一気に整備供給するという大事業であったが、一日も早い被災者の生活再建を目指して取り組んできた。平成28年3月末時点で、六郷地区の50戸を除く3,156戸の整備が完了した（六郷復興公営住宅は平成28年6月完成済）。復興公営住宅整備事業の推進には、他都市応援職員による多大な尽力があったことにも感謝したい。

本市では、早期完成に向けて「直接整備」「公募買取」「個別買取」の3つの手法で建設を進め、特に、短期間での整備には、民間事業者の情報や技術力等を活用した公募買取方式が極めて有効であった。整備位置については、従前の住所地を考慮しながら、利便性など被災者の生活再建の視点から立地を検討した。

また、計画段階から一貫して孤立防止とコミュニティづくりを重要視してきた。棟ごとに部屋の間取りに多様性を持たせ、さまざまな世帯が入居できるようにすることで、自然な見守りができるようにしたり、自治会の立ち上げに際して町内会、行政、地域団体などが準備段階から関わったりすることで、お互いに顔見知りになり、孤立化を防ぐ工夫をしてきた。さらに、募集方法にコミュニティ入居枠を設けることで従前の対人的なつながりを維持しながら復興公営住宅に入居することを可能にした。

あわせて、本市では初めての試みとなるペット同伴入居の枠組みも設けた。被災前から飼っていたペットの存在が家族同然の心の支えとなっていた被災者も多く、ペットと一緒に暮らせる住宅がほしいとの要望

に応じたもので、専門家やNPOの支援も受けながら入居のルール決めなどに取り組んだ。

一方、さまざまな状況変化から、決定後に入居を辞退するケースが一定数生じた。これは、建設と同時並行で募集を進めていたため、抽選等で入居が決定してから鍵の引き渡しまでに半年から1年期間が空いたこともあり、その間に当選した方が他市町に転居したり、市内で自力再建したなどの理由による。こうした空き住戸の発生に対しては、優先順位や一般抽選で落選した特別減免世帯などを中心に、復興事業局生活再建推進室と都市整備局復興公営住宅室が連携して、個別の入居調整支援を行った。

今後は、生活再建の観点から、孤立の防止や健康面など、必要な方に対しては地域やNPOなどとも連携しながら支援を続けていく必要がある。また、災害時の安否確認等も含めた住宅管理に際しては、自主的な防災組織の活用はもちろんのこと、指定管理者（公益財団法人仙台市建設公社）と非常時対応について協議しておくことが重要である。