

復興整備計画と主な特例措置

- 復興整備計画の作成 (p.37)
- 事業実施に必要な許可の基準緩和 (p.38)
- 復興整備計画に基づく開発許可の特例の概要 (p.39)
- 復興整備計画に基づく農地転用の特例の概要 (p.40)
- 事業実施に必要な許可手続のワンストップ化 (p.41)
- 宅地・農地一体整備事業の創設等 (p.42)
- 県営土地改良事業の拡充 (p.43)
- 津波復興拠点整備事業の創設 (p.44)
- 防災集団移転促進事業の拡充 (p.45)
- 住宅地区改良事業の拡充 (p.46)
- 復興整備事業の円滑化のための土地に関する特例 (p.47)
- 環境影響評価手続の特例 (p.48)
- 建築行為等の届出・勧告 (p.49)

復興整備計画の作成

復興整備計画：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
復興に必要な各種の事業を記載
市町村が作成（県と共同して作成することも可能）

〔主な記載事項〕

- 土地利用方針（計画区域内の土地利用再編の青写真）
- 復興整備事業（被災地の復興のために必要な事業）

【各々の事業に関する特例】

- 宅地・農地一体整備事業 …… 新たに創設（p.42）
- 土地区画整理事業 …… 拡充（p.42）
- 土地改良事業 …… 拡充（p.43）
- 津波復興拠点整備事業 …… 津波防災地域づくり法で創設（p.44）
（被災地での活用を想定）
- 防災集団移転促進事業 …… 拡充（p.45）
- 住宅地区改良事業 …… 拡充（p.46）
- 漁港漁場整備事業
- 液状化対策事業
- 滑動崩落対策事業
- 住宅施設の整備事業
- 水産加工施設の整備事業 等

【共通の特例】

- これらの事業実施にあたり、
- 許可基準の緩和・許可手続のワンストップ化（p.38～p.41）
 - 事業円滑化のための土地に関する特例（p.47）
 - 環境影響評価手続の特例（p.48）
 - 建築行為等の届出・勧告（p.49）
 - 都市再生機構（UR）の受託業務の特例
…委託を受けて、URが復興整備事業の実施を支援

事業実施に必要な許可の基準緩和

現状と課題

事業実施のために必要な許可が得られない

・市街化調整区域の開発行為：限定的に許可
※ 許可対象が限定：農家用住宅、日用品販売店舗 等

・農用区域での農地転用：禁止

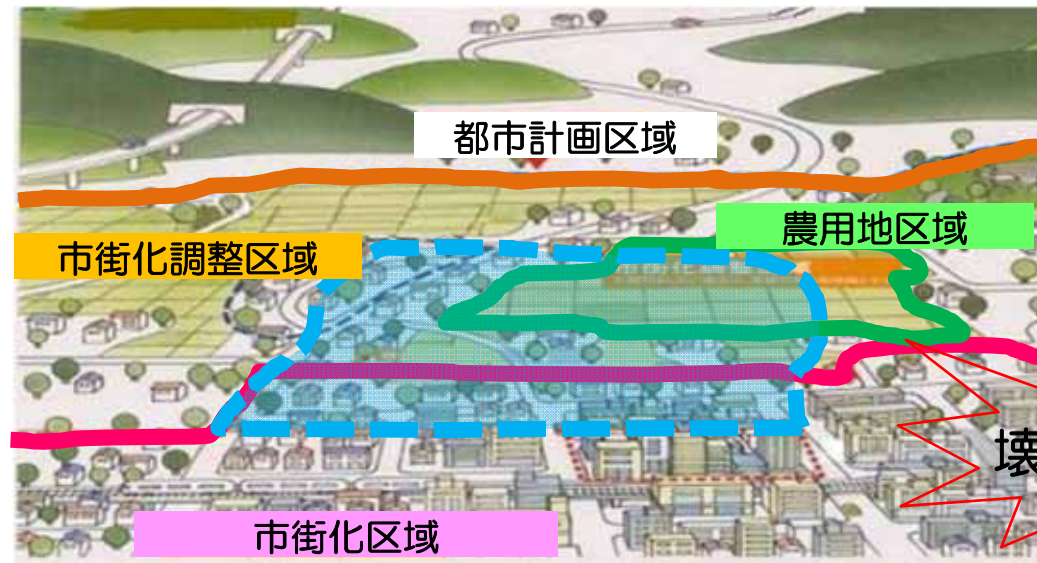
特例措置

復興事業のためであれば、特例的に許可

・市街化調整区域のままでも開発を許可

・農用区域のままでも転用を許可

〔被災前〕



復興事業の実施区域（土地区画整理事業、民間による住宅団地開発事業 等）

復興整備計画に基づく開発許可の特例の概要

津波被災地域等の円滑かつ迅速な復興を支援するため、市街化調整区域における開発許可の基準を大幅に緩和

	既存制度	新制度
手続	<ul style="list-style-type: none"> 事業者が申請し、県が許可 	<ul style="list-style-type: none"> 協議会での協議等により処理 事業者による申請は不要
許可対象行為	<ul style="list-style-type: none"> 開発行為は限定的に許可 農家用住宅や日用品販売店舗等のための開発行為に限って限定的に許可 	<ul style="list-style-type: none"> 新たな住宅地等のための開発行為であっても特例的に許可
許可基準	<ul style="list-style-type: none"> 以下の基準に照らし判断 <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="margin-bottom: 20px;"> <p>①技術基準</p> <p>〔地盤の改良、崖面の保護、下水道への接続の確保など、宅地の安全性等に係る技術的な基準〕</p> </div> <div> <p>②立地基準</p> <p>〔市街化抑制のための立地に関する基準。農家用住宅や日用品販売店舗等に限って許容〕</p> </div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> 地域の復興等のために必要な開発行為であれば、以下の基準のみに照らし判断 <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div> <p>①技術基準</p> <p>〔地盤の改良、崖面の保護、下水道への接続の確保など、宅地の安全性等に係る技術的な基準〕</p> </div> </div>

復興整備計画に基づく農地転用の特例の概要

津波被災地域の円滑かつ迅速な復興を支援するため、農地転用手続きを大幅に緩和

	既存制度	新制度
手続	<ul style="list-style-type: none"> 事業者が申請し、国又は県が許可 	<ul style="list-style-type: none"> 協議会での協議等により処理 事業者による申請は不要
許可対象農地	<ul style="list-style-type: none"> 農用地区域内農地、第一種農地は転用不可 	<ul style="list-style-type: none"> 農用地区域内農地、第一種農地であっても特例的に許可
許可基準	<ul style="list-style-type: none"> 農地一筆毎に以下の基準に照らし判断 <ul style="list-style-type: none"> ①代替する農地の有無 ②転用の確実性 ③周辺農地の営農条件への影響 等 	<ul style="list-style-type: none"> 一筆毎ではなく、土地利用方針（土地利用再編の青写真）でもって、以下の基準に照らし判断 <ul style="list-style-type: none"> ①復興のため必要かつ適当 ②農業の健全な発展に支障を及ぼすおそれがないもの

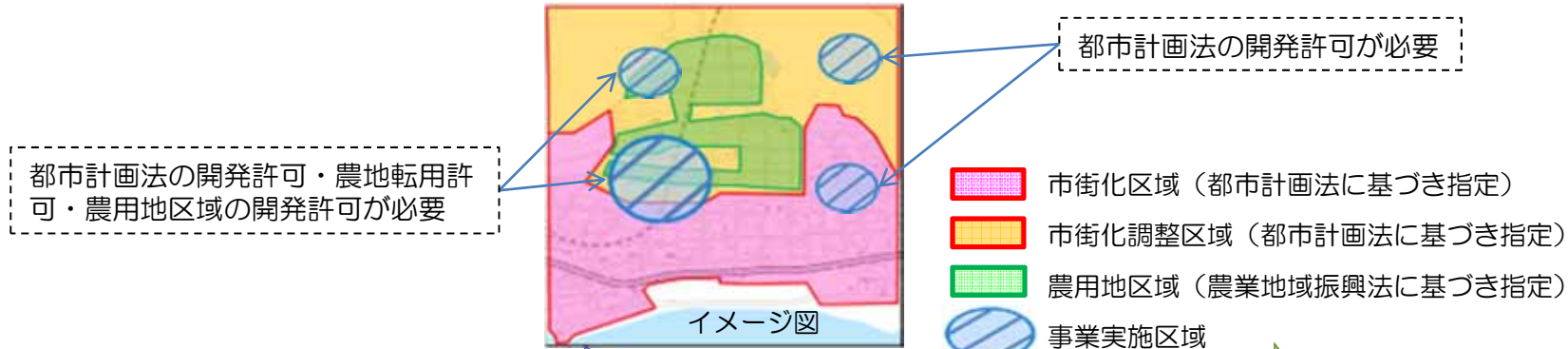
事業実施に必要な許可手続のワンストップ化

現状と課題

事業実施のためには複数の許可が必要（開発許可、農地転用の許可等）

特例措置

事業に必要な複数の許可手続をワンストップで処理



事業に必要な許可手続

- 都市計画法の開発許可
- 農地法の農地転用の許可
- 農用地区域における開発許可
- 保安林の開発許可
- 自然公園法の開発許可 等

協議会での協議・同意 復興整備協議会



ワンストップ処理

協議会での協議等を経た場合には、事業に必要な許可があったものとして扱う

許可手続のほか、下記の手続についても、それぞれ、ワンストップで処理可能とする

● 都市計画、農用地利用計画等の決定・変更手続

（都市計画区域、都市計画、農業振興地域、農用地利用計画、保安林、漁港区域等）

● 事業計画の作成手続

（土地改良事業計画、集団移転促進事業計画、住宅地区改良事業の事業計画、特定漁港漁場整備事業計画）

宅地・農地一体整備事業の創設等

宅地・農地一体整備事業

現状と課題

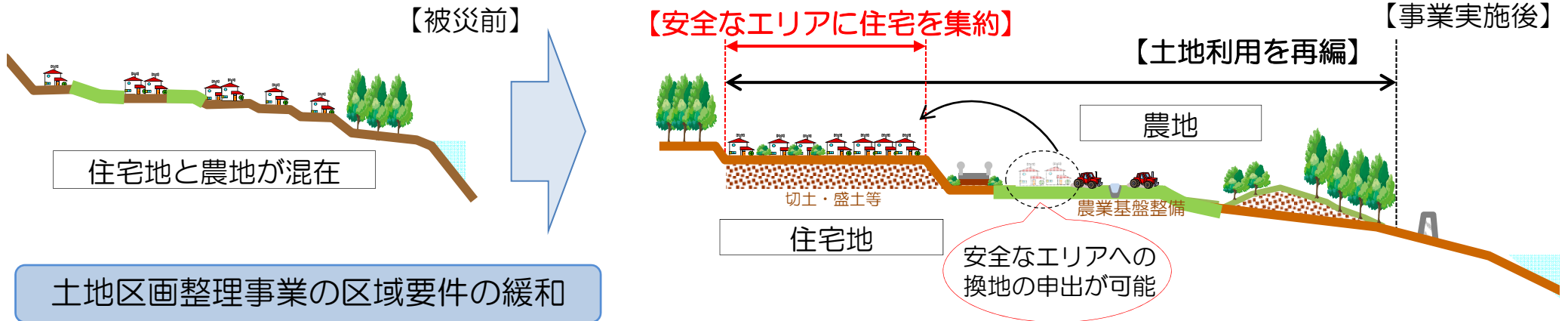
- ・ 農地と集落が混在するエリアが大規模に被災
- ・ 住宅地を内陸側に移すことが望まれるが、土地区画整理事業では、原位置での換地が原則

特例措置

- ・ 土地区画整理事業と農業基盤整備事業（除塩、農業用排水施設の整備等）を一体的に実施
- ・ 住民の申出に基づき、安全なエリアに住宅地等を集約

【予算措置】都市再生区画整理事業（公共施設等整備、嵩上げ整地等）、農山漁村地域復興基盤総合整備事業（農業用排水施設等の整備）

《施行地区イメージ》



土地区画整理事業の区域要件の緩和

現状と課題

地方公共団体は、市街化調整区域において土地区画整理事業を施行することができない

市街化調整区域においても甚大な被害が発生

特例措置

地方公共団体は、市街化調整区域においても土地区画整理事業を施行することとする

【予算措置】都市再生区画整理事業（公共施設等整備、嵩上げ整地等）

県営土地改良事業の拡充

被災地域の農業の円滑・迅速な復興を図るため、県の発意で行うことができる土地改良事業の範囲を拡充する。

現状と課題

・ 県営土地改良事業は、原則、農業者15人の申請を要件として実施。県の発意により行うことができる事業は限定的。

- ① 農業用排水施設等の新設・変更
- ② 埋立・干拓
- ③ 災害復旧

・ 一方、被災地域は、農業経営の再開に数年かかる状況。離農を希望する者も存在し、農業者が15人以上集まるのは困難。

特例措置

・ 県の発意により行うことができる事業として以下の事業を追加。

- ① 区画整理
- ② 農用地の造成
- ③ 客土、暗渠排水きょ



(事業実施前)



(事業実施後)

【予算措置】農山漁村地域復興基盤総合整備事業
(ほ場整備、農用地開発、農用地の改良又は保全等)

津波復興拠点整備事業の創設

現状と課題

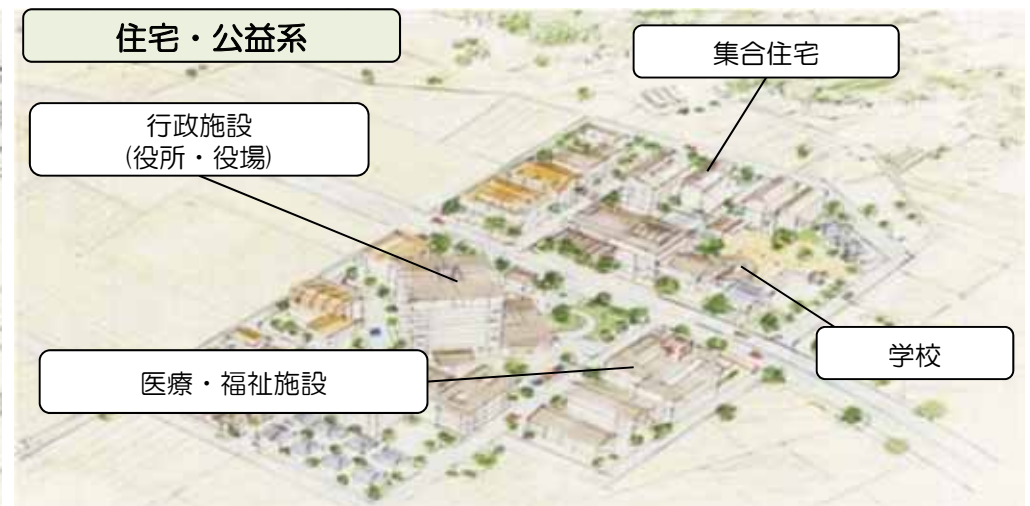
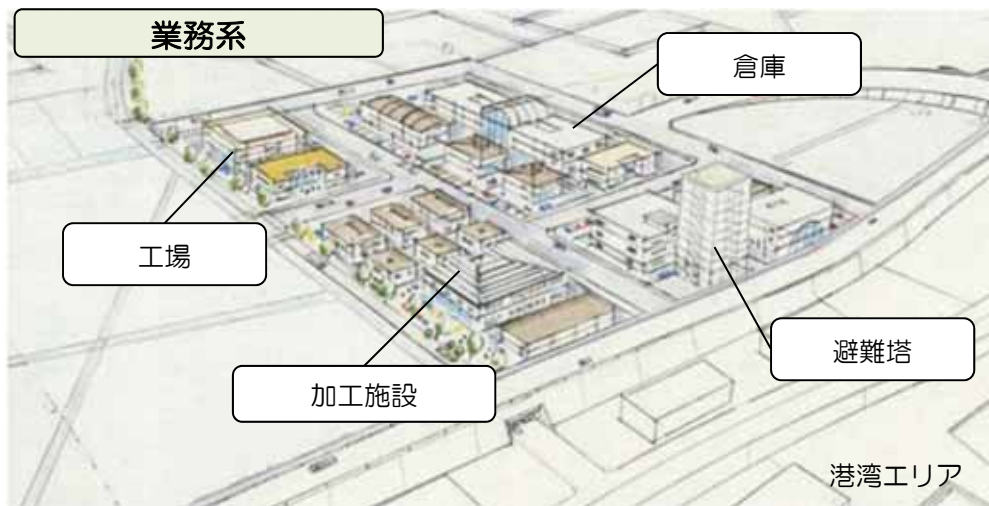
住宅、業務施設、公益的施設（学校・医療施設・官公庁施設等）等、都市機能全般に甚大な被害

特例措置

※津波防災地域づくり法で創設

住宅・業務・公益等の各種施設を一体的に整備するための都市計画を決定できることとする（全面買収方式で整備することを可能に）

【予算措置】津波復興拠点整備事業（公共施設等整備、嵩上げ整地等）



<整備手法の例>

- 公共団体等 — 全体の用地の取得・造成、道路等の公共施設を整備
- 民間 — 公共団体から用地の譲渡を受け、上物の整備を実施
- 公共団体から借地して、上物の整備を実施

防災集団移転促進事業の拡充

背景

- ・本事業は災害が発生した地域等において、住民の居住に適当でないと認められる区域内の住居の集団移転を支援するもの
- ・東日本大震災の津波により、被災地域が広域に及び、都市によっては都市機能が喪失するような甚大な被害が生じているところ
- ・被災市町村では、被災地域から安全な地域への集団移転を含む復興計画が策定されつつある



特例措置

多様な用途の立地を可能とする移転への対応

- ① 住宅団地の用地取得・造成費について、移転者等に分譲する場合も分譲価格（市場価格）を超える部分を補助対象化
- ② 住宅団地に関連する公益的施設（病院等）の用地取得・造成費の補助対象化（有償譲渡等の場合は①と同じ取扱い）

復興特区法において規定

被災自治体に対する財政的支援の充実

- 補助限度額の引き上げ（※）、戸当たり限度額（現行：一般の市町村で1,655万円）の不適用（交付率3/4）

円滑な事業実施への支援

- 住宅団地の規模要件の緩和（10戸以上→5戸以上）
- 市町村による移転元の区域内の土地取得要件の緩和（農地・宅地すべての買取り→住宅用途以外の買取りは義務としない）

※ 住宅団地の用地取得造成費：地域の実情に応じた造成費見合いの加算。更に、これを超えた場合でも、個別認定で補助可能に。移転者の住宅の建設費等については自己負担。借入金の利子相当額補助については406万円→708万円に引き上げ 等

【予算措置】防災集団移転促進事業

住宅地区改良事業の拡充

東日本大震災により甚大な住宅被害を受けた地域で住宅街の再生を図るため、被災地の実情を踏まえた弾力的な住宅地区改良事業（不良住宅の除却、従前居住者用住宅（改良住宅）の建設等）の施行を可能とする

現状と課題

- ・ 事業を施行する「改良地区」は以下が要件

【施行要件】

- ①地区の面積が0.15ha以上であること
- ②地区内の不良住宅の戸数が50戸以上であること
- ③地区内の全住宅に占める不良住宅の割合が8割以上
- ④地区内の住宅密度が、80戸以上/ha であること

- ・ 「不良住宅」は、法律上「建築物」（土地に定着し、屋根及び壁又は柱を有する）であることが必要

特例措置

東日本大震災により基礎等が損壊し、建築物でなくなった住宅についても、不良住宅とみなす



（基礎及び1階部分が崩れた住宅）

【予算措置】住宅地区改良事業（不良住宅除却、改良住宅の建設等）

復興整備事業の円滑化のための土地に関する特例

現状

- 境界の明確化が困難な土地が多数発生
- 行方不明者や避難先が把握できない
遠方への避難者も多数発生

境界が不明確



復興整備事業の
妨げになるおそれ

課題

土地境界の明確化

地籍調査の実施者

津波浸水区域の9割で実施済
しかし、仙台市の進捗率3割
(若林区荒浜、宮城野区蒲生は未実施)
宮古市の進捗率3割

- ◆ 地方公共団体等に限定

筆界特定制度の申請者

- ◆ 所有者に限定

所有者が所在不明の場合は困難

事業のための測量、調査

土地への立入り、試掘等が必要

- ◆ 土地の所有者・占有者の
了解が必要

特例措置

国（国土交通省）による
地籍調査の代行を可能に

事業の実施主体による
筆界特定の申請を可能に

市町村の許可等の手続を経て、
土地への立入り等を可能に

効果

- 土地の境界の明確化により、用地取得が進展
- 所有者が所在不明の場合を含め、測量、調査が可能に



復興整備事業の円滑化に寄与

環境影響評価手続の特例

復興整備計画に位置付けられた復興整備事業のうち、環境影響評価法の対象事業となる一定の事業について、迅速な事業着手という復興特区法の趣旨に合わせた形で環境影響評価手続の特例を適用

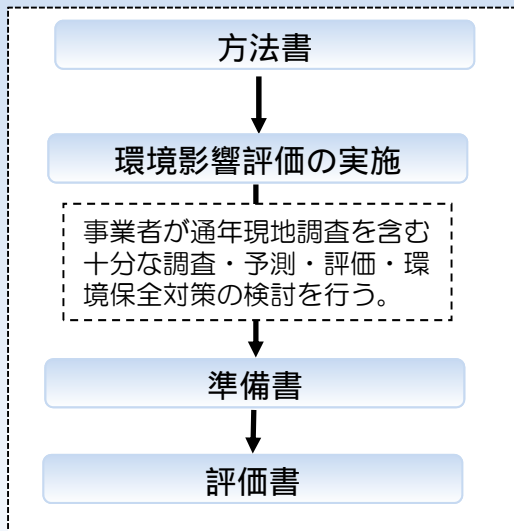


「復興事業への迅速な着手」と「環境保全」の両立を図る

現状

<対象事業>

環境に著しい影響を及ぼすおそれのある事業で、道路、ダム、鉄道、空港、発電所、土地区画整理事業などの13種類の事業

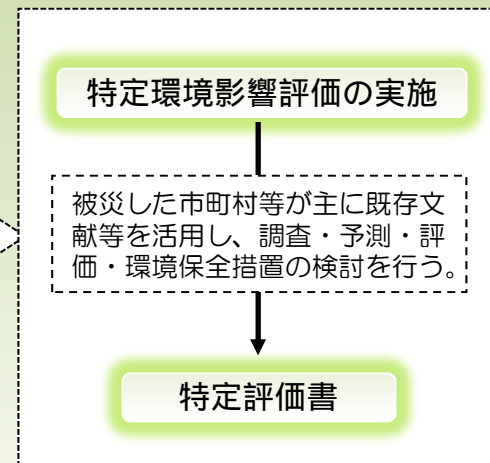


- ◆ 対象事業を実施しようとする事業者が手続を実施
- ◆ 方法書、準備書、評価書の3段階で実施
- ◆ 方法書、準備書段階では国民、地方公共団体が、評価書段階では国の関与がある。

特例措置

<対象事業>

被災住民の生活再建に不可欠な事業として復興整備計画に位置づけられる、土地区画整理事業（75ha以上）、鉄道事業及び軌道事業（75km以上）



- ◆ 被災した市町村等が特例手続を実施
- ◆ 方法書、準備書、評価書を集約
- ◆ 国民、地方公共団体、国の関与を集約

建築行為等の届出・勧告

現状と課題

- ・ 復興整備事業開始までの間に、事業の実施区域内で建築行為や開発行為が実施されると、復興整備事業の妨げになるおそれ

特例措置

- ・ 復興整備事業の実施区域における建築行為や開発行為について、事前届出・勧告の対象とする（被災市町村が届出対象区域を指定）
- ・ 届出を受けた市町村長は、届出者に対し必要な措置をとるべき旨を勧告することができる



被災市町村

行為者

被災市町村

届出対象区域の指定

届出対象区域内の建築行為等の届出

事業実施に支障となるおそれがある場合

必要な措置を勧告