

2024.09.24

能登半島震災被災地への 小規模で柔軟な 土地区画整理活用の可能性

公益社団法人 岐阜県都市整備協会

Gifu Urban Development
Association

馬場 久志

1. はじめに

令和6年能登半島地震被災地 土地区画整理事業の実施へ

【朝市通り周辺 区画整理の調整へ 輪島市】

2024年8月21日 NHK NEWS WEB

出典：「朝市通り」周辺 区画整理の調整へ 輪島市 | NHK 石川県のニュース, 2024. 09. 12閲覧

- ・朝市周辺では264棟が火災被害
- ・現在は公費解体を進め、土地建物所有者の所在確認中

公費解体完了後
速やかに復興まちづくり

【復興に向け区画整理 氷見市新道地区】

2024年5月27日 NHK NEWS WEB

出典：「朝市通り」周辺 区画整理の調整へ 輪島市 | NHK 石川県のニュース, 2024. 09. 12閲覧

- ・77世帯のうち39世帯が被災（うち30世帯が転出の意向）

- ・縦横に市道を設け、住みやすく
- ・商業施設の誘致
- ・震災前の状態への復旧でなく将来につながる復興へ

一般的な土地区画整理事業

or

敷地整序型土地区画整理事業



出典：【衛星画像】輪島市「朝市通り」周辺の火災 甚大な被害を確認 | NHK | 令和6年能登半島地震, 2024. 09. 17閲覧



出典：氷見市が液状化対策の工法10月にも示す方針 | NHK 富山県のニュース, 2024. 09. 17閲覧



一般的な土地区画整理事業について

【土地区画整理組合の流れ】



【土地区画整理事業の目的】

土地の区画形質の変更

公共施設の整備・宅地の利用増進を図る

公共施設の整備・改善

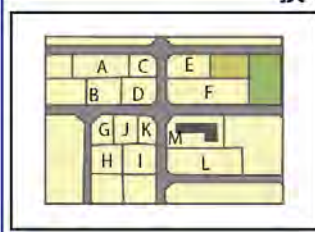
道路、水路、公園の整備

宅地の利用増進

土地の価値を上げ、
より使いやすく

【土地区画整理事業のメリット】

換地方式によるメリット

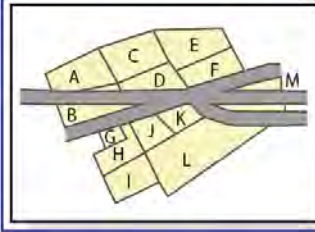


- ・面的にバランスのよい街ができる。
- ・道路・公園・上下水・ガスなどの一体的整備。

土地利用に無駄が生じない
すべての宅地が整形に生まれ変わる

- 公平な受益と負担
- 道路予定地の人も地区内に留まり公平な受益

買収事業の場合



- ・特定の施設だけの整備となる。
- ・整備されずに斜めにとりつく細街路。

不整形な残地 改善されない島地や袋地

- 特定の人の大きな損失
- 特定の人の大きな受益

一般的に7年～10年 ※公共団体施行の方が長い傾向

《組合設立前》

まちづくり委員会の発足

まちづくり委員会

- ・自治会長・区長会長等説明会
- ・権利調査・現地調査
- ・整備手法の選定
- ・事業シミュレーション
- ・まちの将来像の明確化

地権者説明会

仮同意書の取得

準備委員会の発足

技術援助申請

まちづくり設計図案作成

- ・道路・水路等の検討
- ・施行区域の検討

事業計画書・定款の作成

施行区域の公告申請

地権者説明会(全体説明)

本同意書の取得

組合設立認可申請

組合設立認可

《組合設立後》

組合設立認可

第一回総会の開催

測量・詳細設計

- ・測量（街区確定計算等）
- ・測量（現況・地区界等）

換地設計準備

詳細設計

事業計画の変更

換地設計・仮換地指定

補償調査

補償・工事

保留地処分

確定測量

換地計画の作成・縦覧

換地処分

区画整理登記

清算金の徴収・交付

組合解散認可

出典：【衛星画像】輪島市「朝市通り」周辺の火災 甚大な被害を確認 | NHK | 令和6年能登半島地震, 2024.09.17閲覧

出典：氷見市が液状化対策の工法10月にも示す方針 | NHK 富山県のニュース, 2024.09.17閲覧

令和6年能登半島地震被災地 かほく市、内灘町

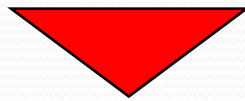
【能登半島地震 液状化で土地の境界にずれ 住宅再建に影響 石川県かほく市】

2024年9月4日 NHK NEWS WEB



液状化とともに地盤が水平方向に動く「側方流動」
土地の境界が少なくとも2メートルずれている場所がある

- ・「側方流動」により土地の境界問題
⇒住民 “境界決まらなと復旧できず”



- ・内灘町やかほく市は、
「土地区画整理事業」の利用を検討



一般的な
土地区画整理事業

or

敷地整序型土地区画整理事業

地籍整備型土地区画整理事業

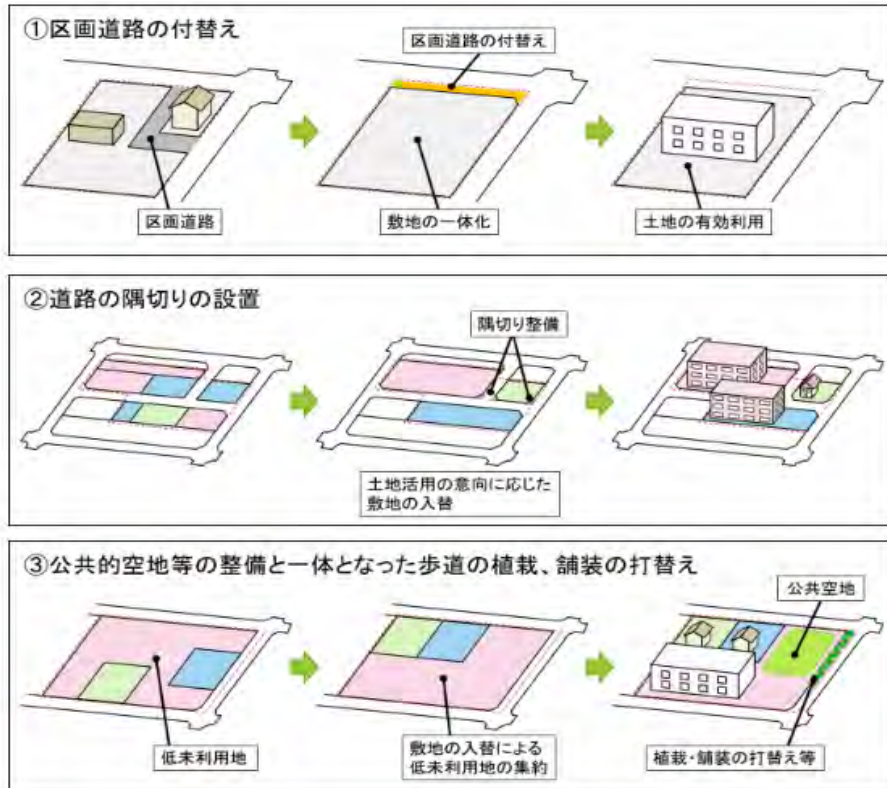


出典:能登半島地震 液状化で“側方流動” 土地の境界2メートル以上のずれも 住宅再建に影響石川 かほく | NHK | 令和6年能登半島地震,
<https://www3.nhk.or.jp/news/html/20240904/k10014571801000.html>, 2024.09.12閲覧

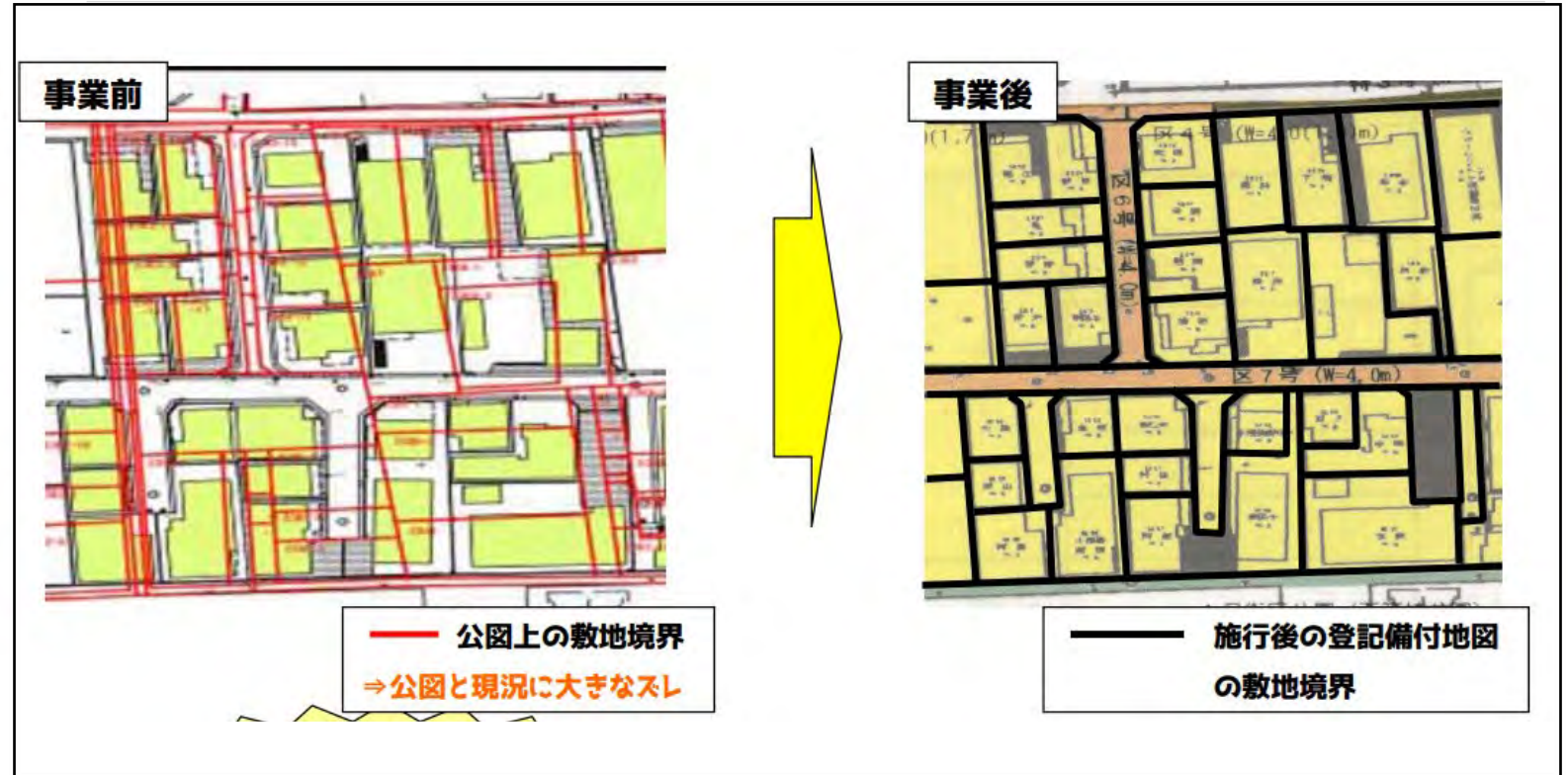
2. 小規模で柔軟な 土地区画整理について

小規模で柔軟な土地区画整理

【敷地整序型土地区画整理事業】



【地籍整備型土地区画整理事業】



小規模で、柔らかい区画整理

- ・施行面積が小さい
- ・地区設定が柔軟
- ・事業期間が短い

- ・コストが低い
- ・最小限の公共施設整備
- ・住民ニーズの反映

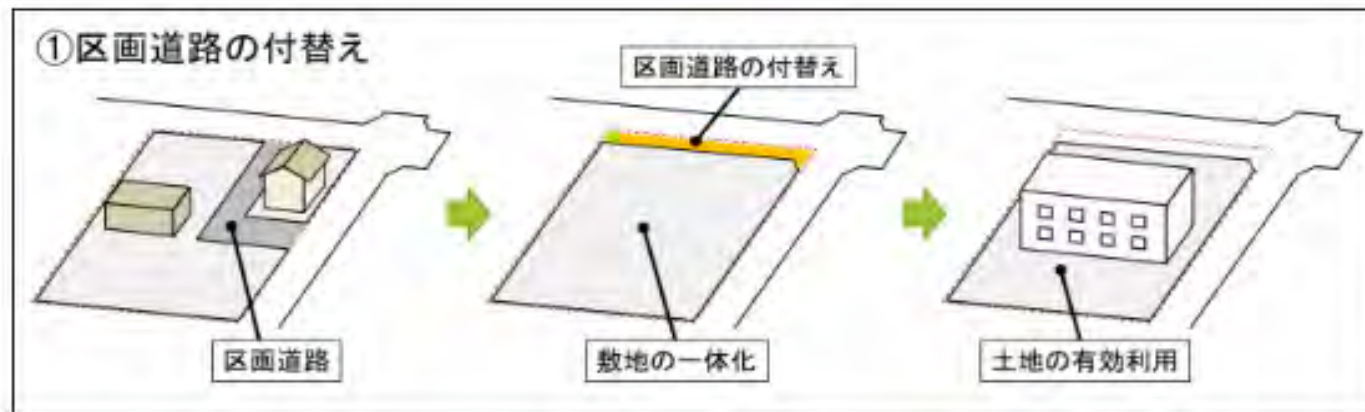
小規模で柔軟な土地区画整理

項目	一般的な土地区画整理事業	敷地整序型土地区画整理事業	地籍整備型土地区画整理事業
主な目的	公共施設の整備改善 宅地の利用増進	土地の入替え等を行うことにより、土地の有効利用	地積・権利関係の明確化
対象	不整形な土地、未利用地など	一定の基盤整備がなされている 既成市街地内の地域	土地の境界が不明確な地域
事業規模	大規模	小規模	
柔軟性	低い	高い	
事業期間	長い	短い	
地権者負担	重い	軽い (公共施設の整備基準緩和で減歩が少ない)	
税制優遇	なし	あり (譲渡所得税、登録免許税、不動産所得税の減税・非課税)	
メリット	<ul style="list-style-type: none">大規模な市街地整備が可能地域全体の整備効果が高い (道路、公園、上下水道等)	<ul style="list-style-type: none">公共施設の整備負担が少ない建物整備と一体的に事業をすすめられる	<ul style="list-style-type: none">公共施設の整備負担が少ない地区界測量のみ（立会い不要）
デメリット	<ul style="list-style-type: none">事業期間が長い地権者の負担が大きく 住民合意が得られにくい	<ul style="list-style-type: none">大規模市街地整備には不向き補助金が少ない	<ul style="list-style-type: none">事例が少ない補助金が少ない

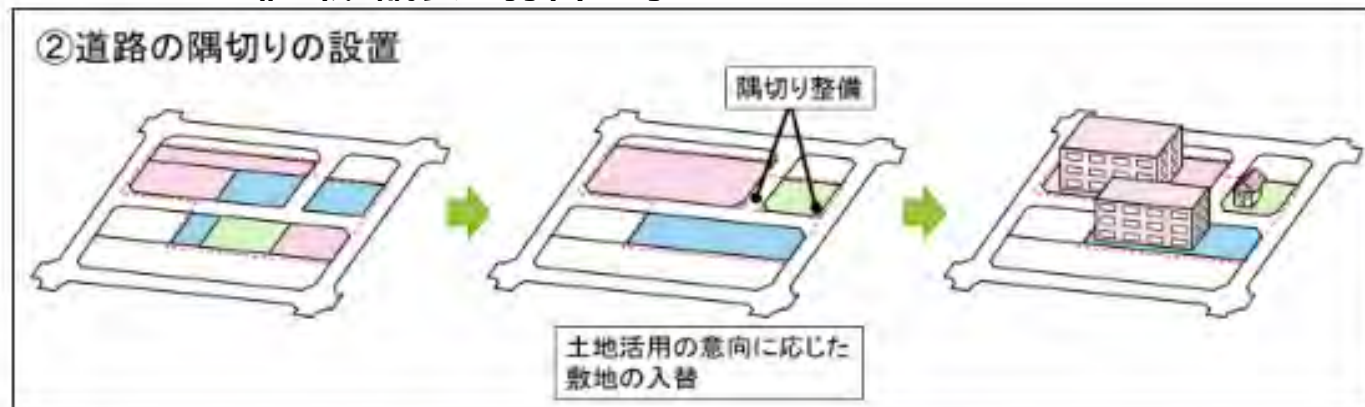
② 敷地整序型土地区画整理（小規模かつ不整形な土地の集約）

<事業タイプ>

・タイプ1：敷地の整序と区画道路の付替え



・タイプ2：敷地の集約化と公共的空地等の整備と一体となった植栽・舗装の打替え等



・タイプ3：土地活用の意向に応じた敷地の入替えと道路の隅切り



<事業メリット>

- ・敷地レベルで小規模に実施
- ・公共施設（道路、公園等）の整備基準が緩和される
- ・道路の新設、大規模な改修は不要
- ・柔軟な区域設定が可能
- ・コスト縮減
- ・事業施行期間が短い

<事業デメリット>

- ・補助金は原則道路整備等の公共施設整備などに充当されるため、道路整備が少ない場合、補助額が低くなる。

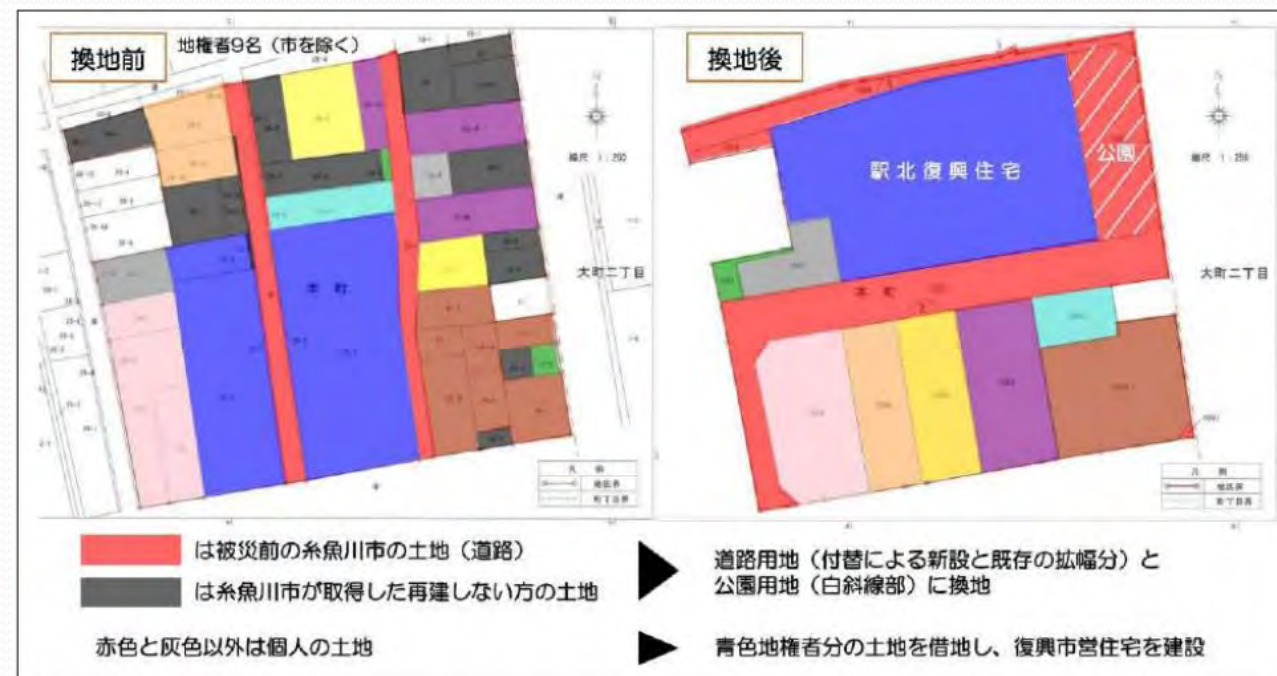
出典：敷地整序型土地区画整理事業について／札幌市（city.sapporo.jp）2024.08.28閲覧

② 敷地整序型土地区画整理【新潟県糸魚川市駅北大火からの復興まちづくり】

<事業の概要>

事業名	事業主体	認可年月日 (公告日)	施行面積 (ha)	事業年度	事業費 (千円)	合算減歩率 (%)	換地処分 (公告日)
糸魚川市本町南土地区画整理事業	個人 (市)	H29.9.27	0.25	H29～30	2,700	0.18	H30.4.11
糸魚川市大町二丁目東土地区画整理事業	個人 (市)	H29.9.27	0.13	H29～30	8,880	0.21	H30.4.20
糸魚川市本町北土地区画整理事業	個人 (市)	H29.10.6	0.29	H29～30	14,760	10.82	H30.5.7
糸魚川市大町二丁目南土地区画整理事業	個人 (市)	H29.10.11	0.28	H29～30	2,900	—	H30.6.4
糸魚川市本町北第二土地区画整理事業	個人 (市)	H29.11.22	0.25	H29～30	2,700	4.31	H30.5.14

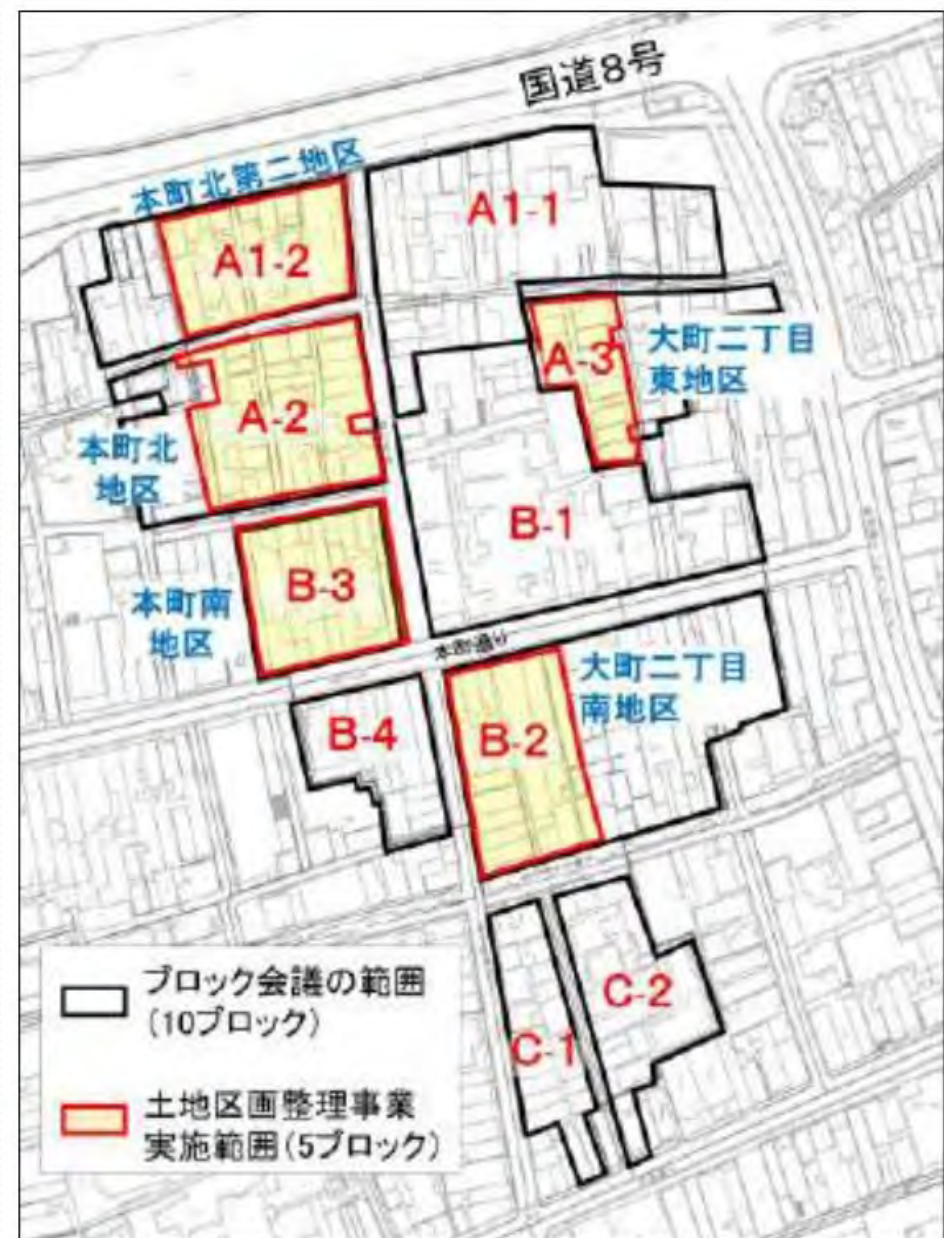
出典:糸魚川市 土地区画整理事業(city.itoigawa.lg.jp)2024.08.28閲覧



<事業の特徴>

・敷地整序型土地区画整理事業

- ・大規模火災からの復興修繕型まちづくり
- ・土地を再編し、道路の拡幅や市民公園を整備



出典:糸魚川市駅北大火からの復興まちづくり(uit.gr.jp)2024.08.28閲覧

糸魚川駅北復興まちづくり事業マップ

平成30年10月時点

街なみ環境整備事業

無電柱化、道路美装化、雁木整備等

- ・全体事業費 692百万円
(H31要望国費 162百万円)
- ・事業期間 H29～H32

都市防災総合推進事業

防災広場・避難路整備、不燃化促進等

- ・全体事業費 888百万円
(H31要望国費 49百万円)
- ・事業期間 H28～H31

小規模住宅地区改良事業

小規模改良住宅整備

- ・全体事業費 539百万円
(H31要望国費 ー)
- ・事業期間 H29～H30

都市再生整備計画事業

観光交流センター、にぎわい拠点施設等

- ・全体事業費 1,393百万円
(H31要望国費 22百万円)
- ・事業期間 H29～H33

- 凡例
- | | | |
|---------|---------------------------|----------|
| 道路幅員改良 | 被災エリア | 取水施設・水門 |
| 不燃化促進区域 | 防災広場 | 案内看板 |
| 道路美装化 | 改良住宅・駐車場 | 雁木(効果促進) |
| 無電柱化 | にぎわい創出広場・駐車場、防災とにぎわいの拠点施設 | |

出典：糸魚川市 社会資本総合整備計画
「糸魚川市駅北大火からの復興まちづくりの推進（防災・安全）」ほか

③ 地籍整備型土地区画整理事業【小規模な土地区画整理事業で活用しやすい手法】

事業前



— 公図上の敷地境界
⇒ 公図と現況に大きなズレ

- ①道路の改修や新設が不要な地域
- ②土地の境界がずれている
- ③建物は被災していない
- ④土地の集約や入替が不要

事業後



— 施行後の登記備付地図
の敷地境界

- ①小規模で柔軟な区域設定
- ②道路など公共施設の整備不要
- ③施行期間の短縮
- ④建物の立替、補償費なし
- ⑤減歩率緩和（住民負担軽減）

<事業デメリット> 事例が少ない（8地区）

※道路整備に対する補助はあるが、
地籍整備型土地区画整理事業に対する補助はない

都市再生区画整理

都市再生区画整理事業

防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地の再整備等による都市機能更新を推進するための土地区画整理事業に対して、社会資本整備総合交付金により支援。

・交付対象：地方公共団体 ・国費率 1/3 または 1/2

事業の概要

都市再生区画整理事業

- (調査) 都市再生事業計画案作成事業（国費率：1/3または1/2）
- (事業) 都市再生土地区画整理事業（国費率：1/3または1/2）
（都市基盤整備タイプ・大街区化タイプ・空間再編賑わい創出タイプ）
- 被災市街地復興土地区画整理事業（国費率1/2）
- 緊急防災空地整備事業（国費率1/2）

○交付対象費用（都市再生区画整理事業、被災市街地復興土地区画整理事業）

調査設計費、宅地整地費、移転移設費、公共施設工事費、公開空地整備費、供給処理施設整備費、電線類地下埋設施設整備費、減価補償費、立体換地建築物工事費、仮設建築物整備費、防災関連施設整備費、浸水対策施設整備費、機械器具費、エリアマネジメント活動拠点施設整備費 等

都市再生区画整理事業と道路事業の併用地区のイメージ



都市再生土地区画整理事業（都市基盤整備タイプ）

○施行地区要件（以下の全てを満たす地区）

- ・施行面積 × 指定容積率 / 100 × ≥ 2.0 ha
- ・直前の国勢調査に基づくDIDに係る地区（重点地区はDID内）
- ・市町村マスタープランなどの法に基づく計画等に位置づけ
- ・施行前の公共用地率15%未満（幹線道路等を除く）

【重点地区（国費率：1/2）】（上記の要件に加えて以下のいずれかを満たす地区）

- ・安全市街地形成重点地区（密集市街地の解消に資する事業等）
- ・拠点的市街地形成重点地区（都市再生緊急整備地域等で行われる事業）
- ・歴史的風致維持向上重点地区（歴史まちづくり法の計画に基づく事業）
- ・都市機能誘導重点地区（立地適正化計画に基づく事業）

被災市街地復興土地区画整理事業

○施行地区要件（以下の全てを満たす地区）

- ①被災市街地復興特別措置法に基づく被災市街地復興推進地域
- ②被災地の面積が概ね20ha以上
- ③被災戸数が概ね1,000戸以上

緊急防災空地整備事業

○施行地区要件（土地区画整理事業が予定される地区で次の要件のいずれかを満たす地区）

- ①都市計画決定済みで減価補償地区となると見込まれる地区かつ三大都市圏の既成市街地等のDID内の地区
- ②防災指針に基づき浸水対策として事業を実施する地区
- ③高規格堤防の整備を一体的に事業を実施する予定の地区
- ④東日本大震災の被災地に係る推進地域又は計画区域に存する地区
- ⑤被災市街地復興推進地域に存する地区

○交付対象となる費用

緊急防災空地用地の取得（先行買収）に要する費用

○交付限度額

- ①については、予定される減価補償費の80%
- ②～⑤については、公共用地の増分の用地費の80%

③ 地籍整備型土地区画整理事業の活用事例【補助メニュー：都市再生区画整理事業】

<現況と課題>

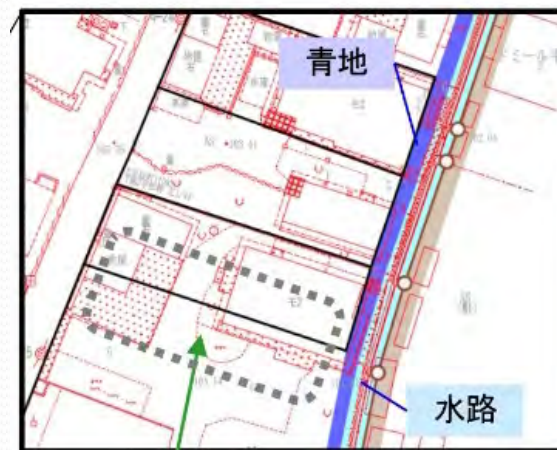
1. 従来からの既存宅地と民間により開発された住宅地が混在
2. 道路や下水道が未整備
3. 地籍の混乱

<事業の概要>

- ・事業名称：宇都宮都市計画事業平松本町第三土地区画整理事業
- ・施 行 者：宇都宮市
- ・施行面積：3.9ha
- ・施行期間：平成22年度～平成26年度
- ・総事業費：約4.9億円
- ・減 歩 率：合算減歩 3.99%
公共減歩 3.86%
保留地減歩 0.13%

<事業の特徴>

1. 現道の活用
2. 建物の移転抑制
3. 公園を設置しない
4. コスト縮減
5. 短期間
6. 地区面積が小さい
7. 実測による
基準地積の決定



公園と現地で民
界が不一致

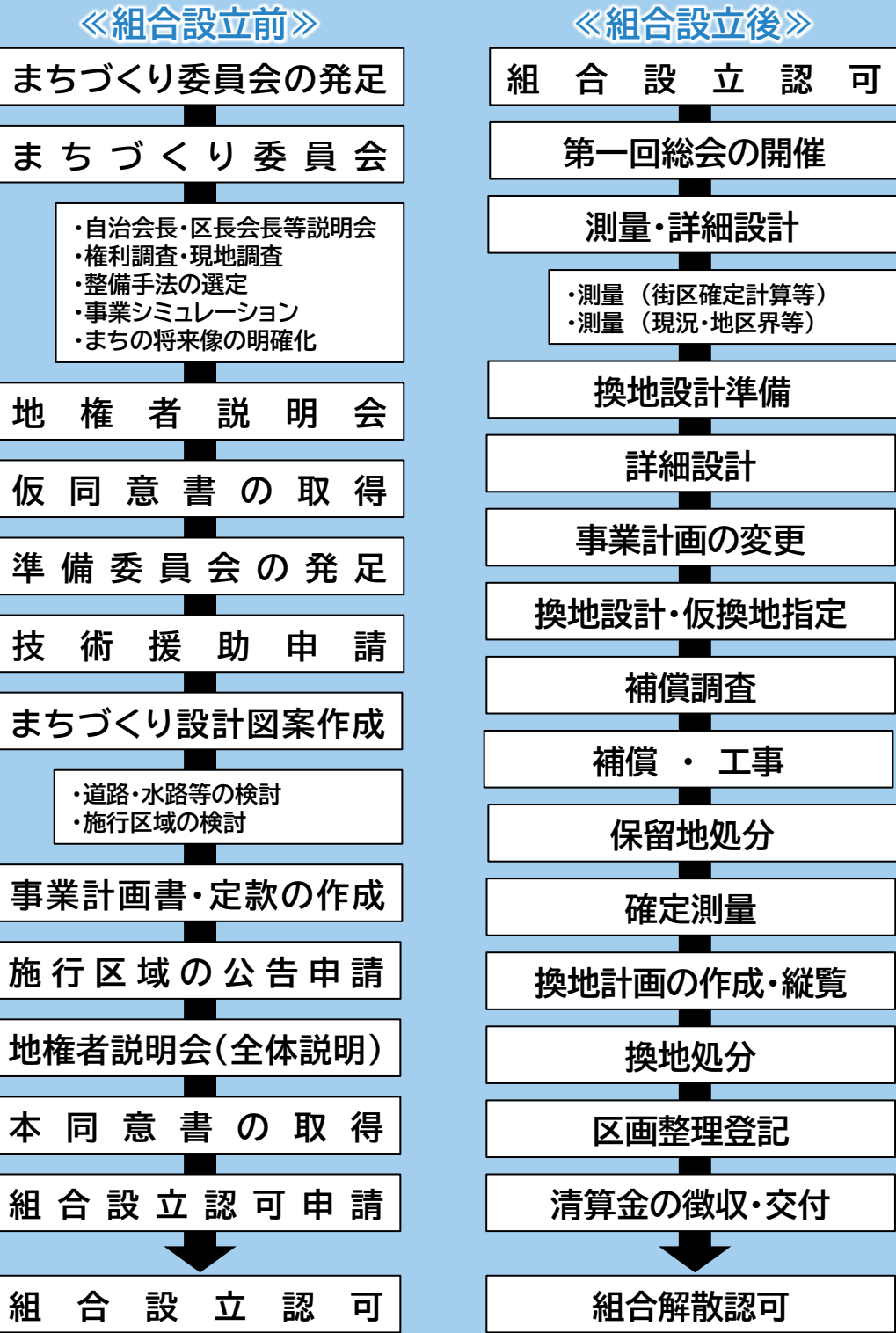
地区界沿いの水
路は機能が残さ
れているが、青地
は隣接者が使用



土地区画整理事業等の施行期間について

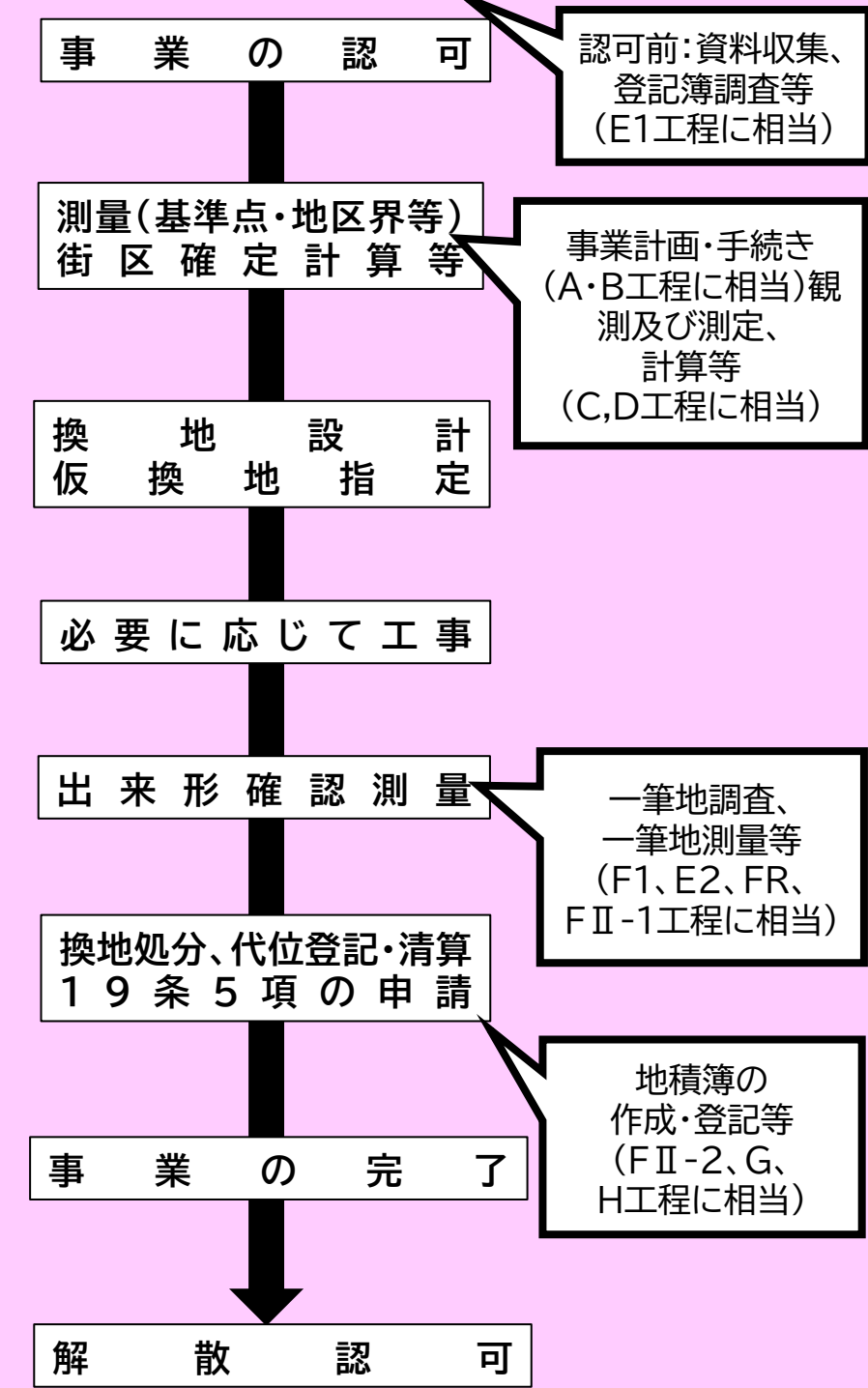
【土地区画整理事業】

一般的に7年～10年 ※公共団体施行の方が長い傾向



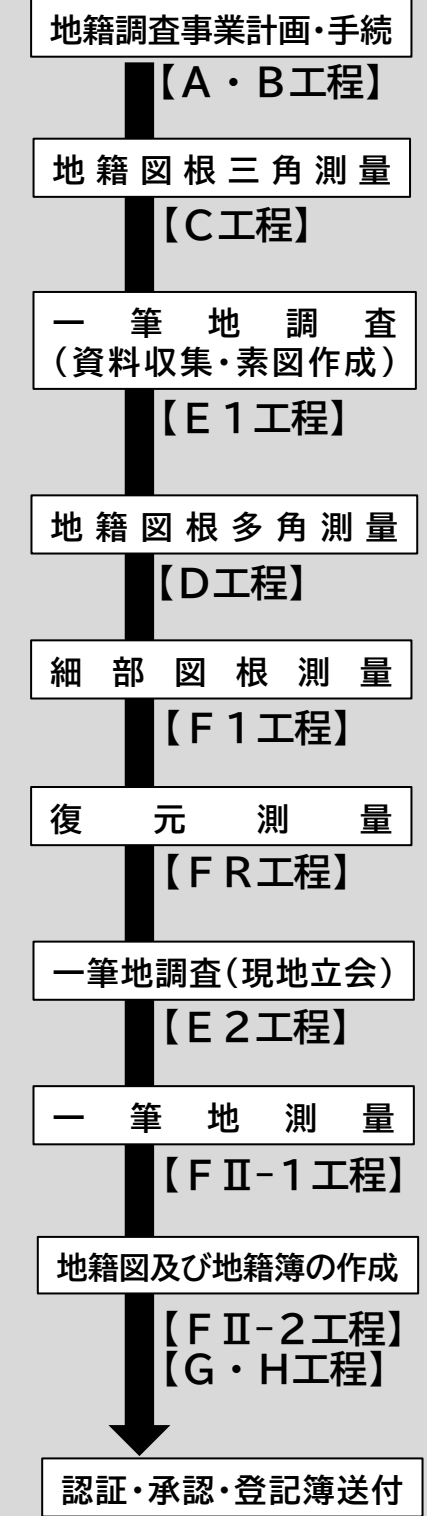
【地籍整備型土地区画整理事業】一般的に3年～4年

【敷地整序型土地区画整理事業】一般的に2年程度



【地籍調査】

一般的に5～7年



施行期間について（糸魚川地区と東日本大震災の実例）

事業認可～使用収益開始まで

【各地区の期間平均の比較】

地区	準備委員会設立 もしくは発災 から 事業認可まで	仮換地指定	使用収益開始	
		効力発生日 設立認可日からの 経過年数	当初 設立認可日からの 経過年数（当初）	最終 設立認可日からの経 過年数（最終）
岐阜県	24か月	36か月	87か月	102か月
糸魚川地区	10か月	発災から換地処分まで16か月		
阪神淡路大震災 西宮市森具地区	10か月	9か月	34か月	-
東日本大震災 (岩手・宮城・福島) 65地区	31か月	-	64か月	-

3. 能登半島地震被災地への 活用の可能性について





被災状況イメージ

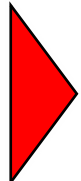


- ① 輪島朝市通り火災
- ② 地震による地盤の隆起
- ③ 津波による建物被害
- ④ 建物被害・道路被害有り
地盤沈下・地殻変動による座標ズレ有り
- ⑤ 建物被害が小規模
道路被害や地盤沈下・地殻変動による座標ズレ有り
- ⑥ 建物・道路被害が小規模
地盤沈下や地殻変動による座標ズレ有り

出典：能登半島地震からの復興に向けて No. 2 2024. 3. pdf
能登半島地震からの復興に向けて No. 3 2024. 4. pdf
「数千年に1回の現象」防潮堤や海沿い岩礁約4m隆起 石川 輪島 | NHK | 令和6年能登半島地震

被災状況に合わせた小規模で柔軟な土地区画整理活用の可能性

- ①  輪島朝市通り火災
- ②  地震による地盤の隆起
- ③  津波による建物被害
- ④  建物被害・道路被害有り
地盤沈下・地殻変動による座標ズレ
- ⑤  建物被害が小規模
道路被害
地盤沈下・地殻変動による座標ズレ
- ⑥  建物・道路被害が小規模
地盤沈下や地殻変動による座標ズレ



- 一般的な土地区画整理事業
- 敷地整序型土地区画整理事業
- 地籍整備型土地区画整理事業



出典：【ドローン映像】「朝市通り」「輪島港」能登半島地震3か月 | NHK | 令和6年能登半島地震2024.08.28閲覧
出典：能登半島地震、大隆起はなぜ起きたのか - 日本経済新聞 (nikkei.com)2024.08.28閲覧
出典：【能登半島地震】町崩壊「この世の終わり」 珠洲：北陸中日新聞Web (chunichi.co.jp)2024.08.28閲覧

出典：能登半島地震からの復興に向けて No.2 2024.3.pdf
「数千年に1回の現象」防潮堤や海沿い岩礁約4m隆起 石川 輪島 | NHK | 令和6年能登半島地震
能登半島地震からの復興に向けて No.3 2024.4.pdf

出典：能登半島地震、少なくとも21人の死亡確認…倒壊建物に残された人も多数か | 読売新聞 (yomiuri.co.jp)2024.08.28閲覧

被災状況に合わせた小規模で柔軟な土地区画整理活用の可能性

土地区画整理事業手法の可能性の検討

1 前提条件の整理

- 被災の状況把握
- 復興ビジョンとの整合
(復興の目標、復興事業の種類)
- 街並みや家並みなど景観に配慮したデザイン
コントロール

2 土地区画整理手法の検討

- 道路、公園、広場等の公共施設の必要性
- 事業費と国費など補助割割合
- 減歩率の見通し
- 区域面積の設定
- 行政主体or住民主体
- 区画整理と住宅市街地整備事業（住市総）や
密集住宅市街地整備促進事業（密住）との合
併施行
- 高齢者などへの配慮
- 住民の合意形成
- まちづくり組織の形成
- 行政の体制づくり

