

第2章

国民の生命・生活を守るための 土地利用等に係る取組

令和2年は新型コロナウイルス感染症の流行が世界規模で拡大した。我が国でも、感染拡大防止のため、同年4月7日から5月25日まで「新型インフルエンザ等対策特別措置法」（平成24年法律第31号）に基づく初めての緊急事態宣言が発令される等、未曾有の危機への対応が図られたが、人々の生命や健康を脅かし、経済成長率が事実上戦後最悪の厳しい状況に陥るなど、その影響は甚大であり、感染拡大防止と経済活動を両立するべく「新たな生活様式」への対応が求められるようになった。

また、我が国では、近年、気候変動の影響により自然災害が激甚化・頻発化し、また、南海トラフ地震や首都直下地震等の大規模地震の発生も危惧されている。

このような大規模自然災害から、国民の生命・財産を守り、国家・社会の重要な機能を維持するためには、防災・減災、国土強靱化の取組の加速化・深化を図り、災害に屈しない強靱な国土づくりを進める必要がある。

政府では、平成30年度から「防災・減災、国土強靱化のための3か年緊急対策」（平成30年12月14日閣議決定）を定め、取組を集中的に実施したところであるが、防災・減災、国土強靱化の取組の更なる加速化・深化を図るため、令和3年度からの5か年に追加的に必要となる事業規模等を定め、重点的かつ集中的に対策を講じる「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」（令和2年12月11日閣議決定）が策定され、各取組が推進されている。

さらに、令和3年3月11日で東日本大震災の発災から10年の節目を迎えた。復興に当たっては、「東日本大震災復興基本法」（平成23年法律第76号）が制定され、同法に基づく「東日本大震災からの復興の基本方針」を定めた上で、国と地方公共団体が協力して各分野における復興事業を推進してきた。これまでの復興に向けた取組により、地震・津波被災地域においては復興の総仕上げの段階に入っている。また、原子力災害被災地域においては復興・再生が本格的に始まっているが、今後も中長期的な対応が必要である。このような状況を踏まえ、令和3年度以降の復興に万全を期するため、「『第2期復興・創生期間』以降における東日本大震災からの復興の基本方針」（令和3年3月9日閣議決定）に基づき、引き続き総力を挙げた取組が進められている。

本章では、国民の生命・生活を守るための土地利用等に係る動向として、まず第1節において、新型コロナウイルス感染症による不動産市場等への影響と対応を、第2節で、防災・減災に対応した土地等の活用を取り上げるとともに、第3節で東日本大震災の復旧・復興の状況と土地利用に関する取組を取り上げる。

第1節 新型コロナウイルス感染症による不動産市場等への影響と対応

我が国は、新型コロナウイルス感染症の長期化による社会経済や国民生活等への甚大な影響など、多くの課題に直面している。

本節では、不動産市場等の動向を示す各種データを示した上で、「感染拡大により影響を受ける事業者等への支援制度」を取り上げるとともに、ウィズコロナやポストコロナ時代を見据えた「土地利用の変化」、「働く場所や商取引の変化の兆し」に関する事例を記載する。

1 不動産市場等の動向を表す各種データ

(1) 地価動向

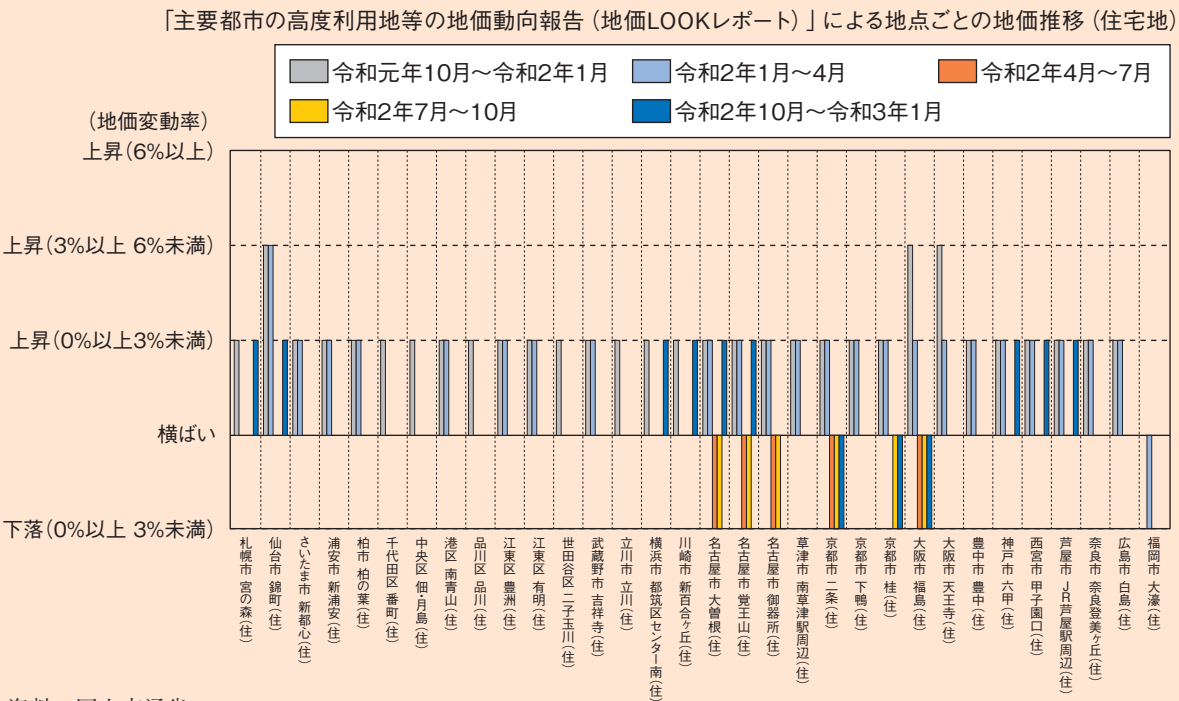
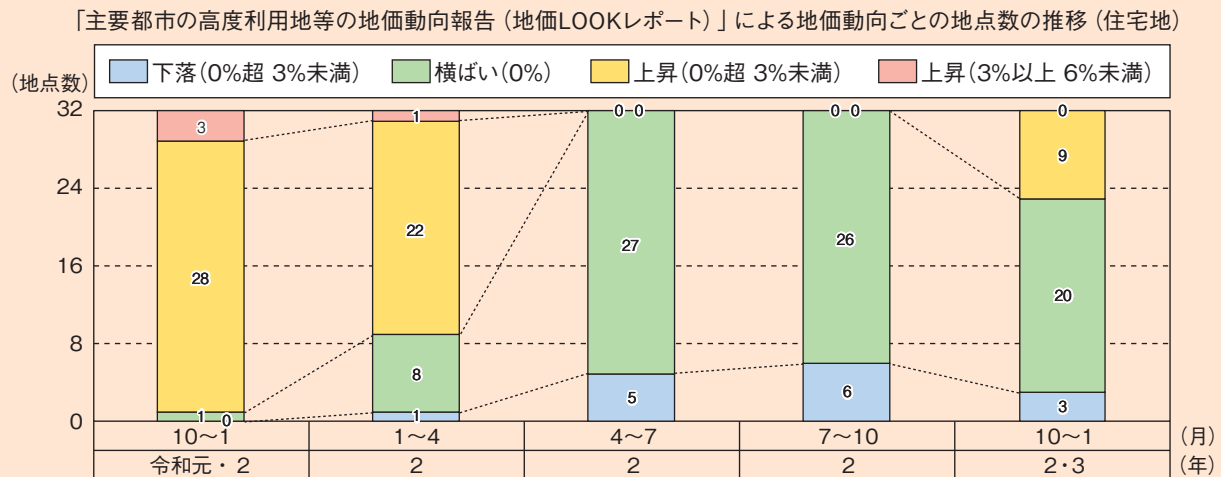
主要都市の住宅地及び商業地において、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにする「主要都市の高度利用地等の地価動向報告（地価LOOKレポート）」の結果を掲載する。

① 住宅地

令和2年1月調査時点までは大部分の地点が上昇していたが、4月調査時点では横ばいに転じた地点が増え、さらに7月調査時点では全地点が横ばいか下落となった。

10月調査時点でも7月調査時点の傾向から目立った変化はなかったが、令和3年1月調査時点では、札幌市、仙台市、横浜市、名古屋市2地点、神戸市などの大都市が上昇に転じている（図表2-1-1）。

図表2-1-1 住宅地における地価動向



② 商業地

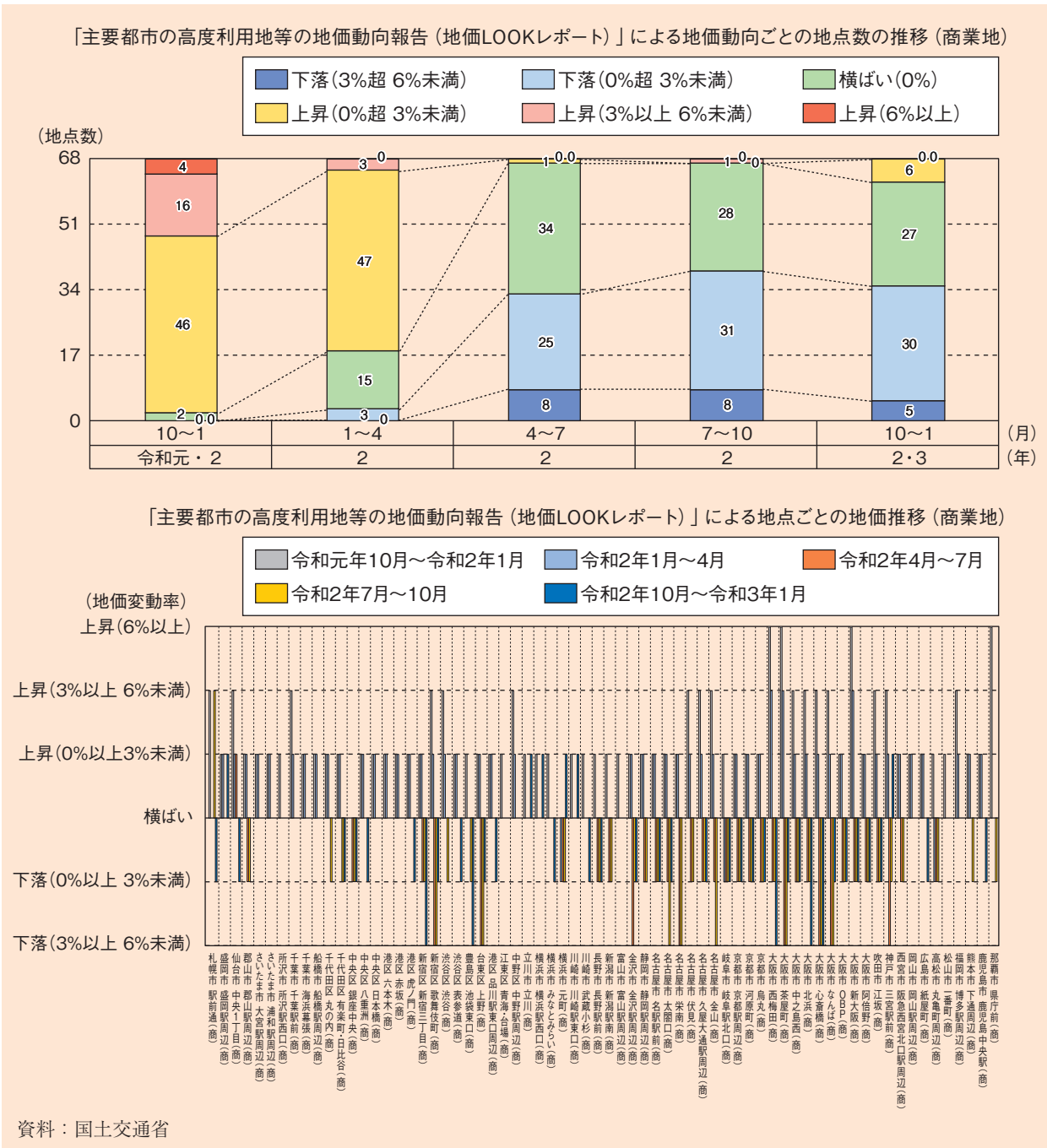
令和2年4月調査時点までは上昇傾向が続いていた地点が多かったが、7月調査時点では仙台市以外は横ばいまたは下落に転じた。

10月調査時点では、東京都の一部や熊本市、那覇市など、さらに下落地点が増加した。

7月から10月調査時点にかけて上昇となったのは、札幌市の1地点だけとなった。

令和3年1月調査時点では、仙台市、横浜市2地点、川崎市2地点、西宮市の6地点が上昇に転じた（図表2-1-2）。

図表2-1-2 商業地における地価動向

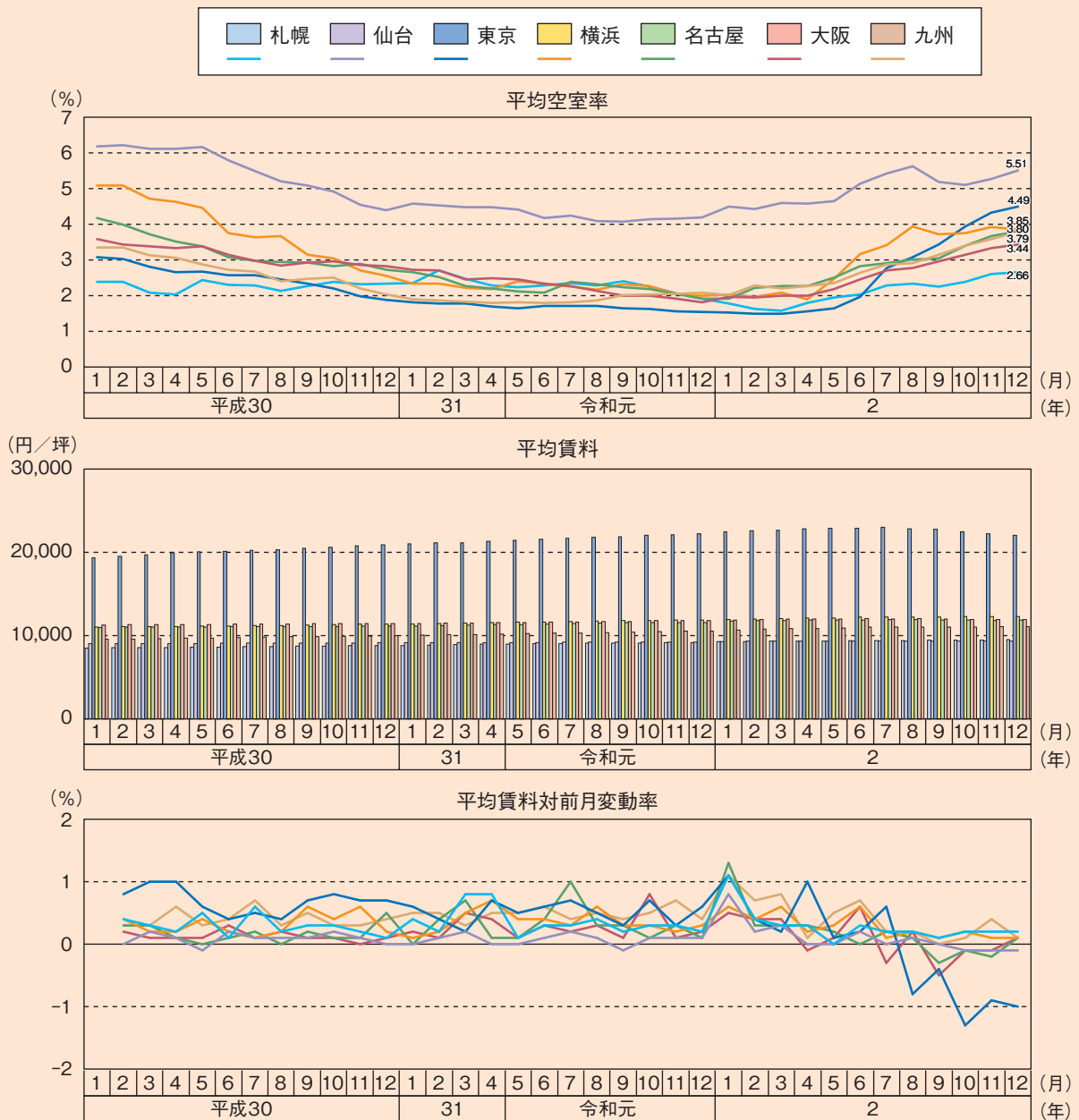


(2) 不動産市場の動向

① オフィス市場の動向

全国ビジネス地区におけるオフィスビル市況について、平均空室率は上昇傾向にある。平均賃料については、大きな変動は見られない（図表2-1-3）。

図表2-1-3 全国ビジネス地区における平均空室率／平均賃料



資料：三鬼商事(株)

注1：対象地区は以下のとおり

札幌（ビジネス地区）：主要5地区（駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西11丁目周辺地区、北口地区）

仙台（ビジネス地区）：主要5地区（駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区）

東京（ビジネス地区）：都心5地区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）

横浜（ビジネス地区）：主要4地区（関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区）

名古屋（ビジネス地区）：主要4地区（名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区）

大阪（ビジネス地区）：主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区・船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区）

福岡（ビジネス地区）：主要6地区（赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅東・駅南地区）

注2：対象ビルは以下のとおり

札幌：延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル

仙台：延床面積300坪以上の主要貸事務所ビル

東京：基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル

名古屋：延床面積500坪以上の主要貸事務所ビル

大阪：延床面積1,000坪以上の主要貸事務所ビル

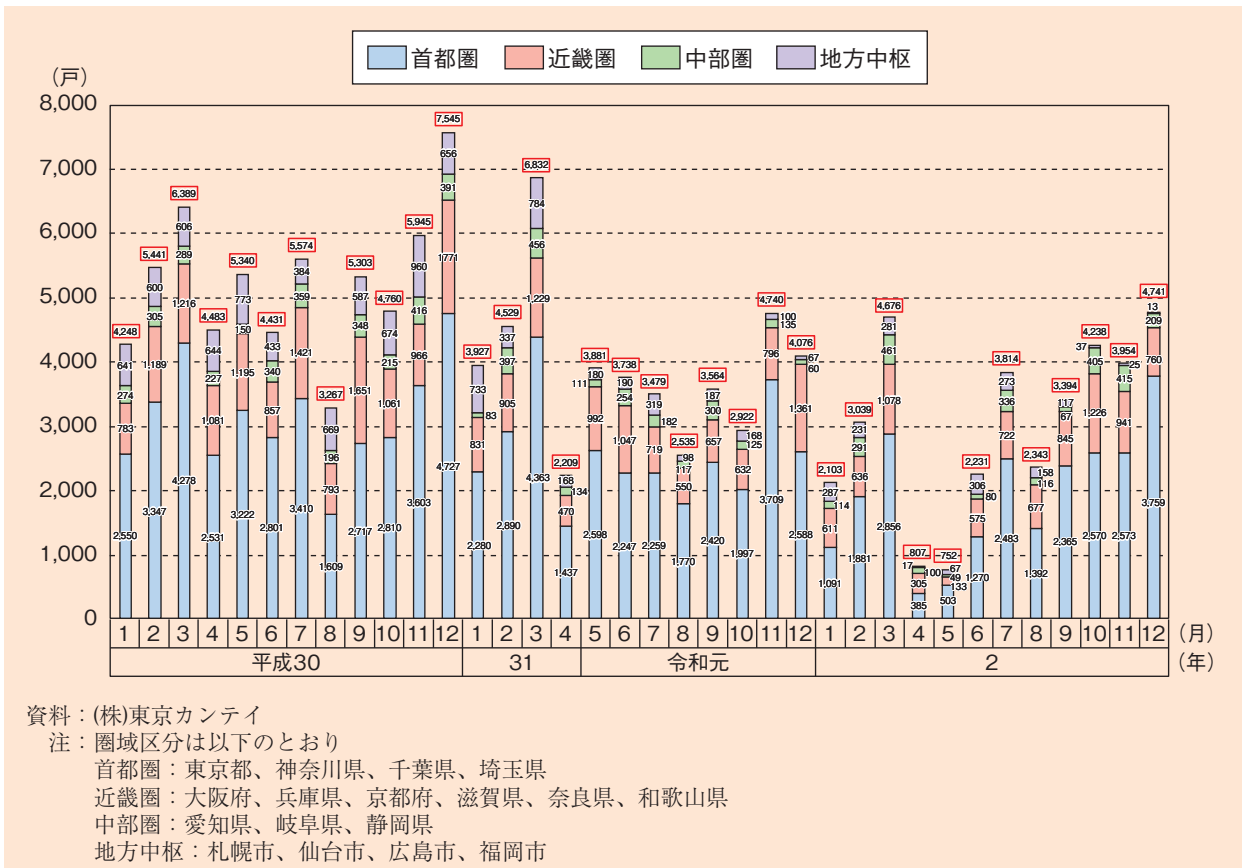
福岡：延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル

※調査月を含め、築1年未満の新築ビルと築1年以上既存ビルの合計

② 住宅市場の動向

新築マンション分譲戸数について、令和2年4月、5月は例年に比べ大幅な減少となった(図表2-1-4)。

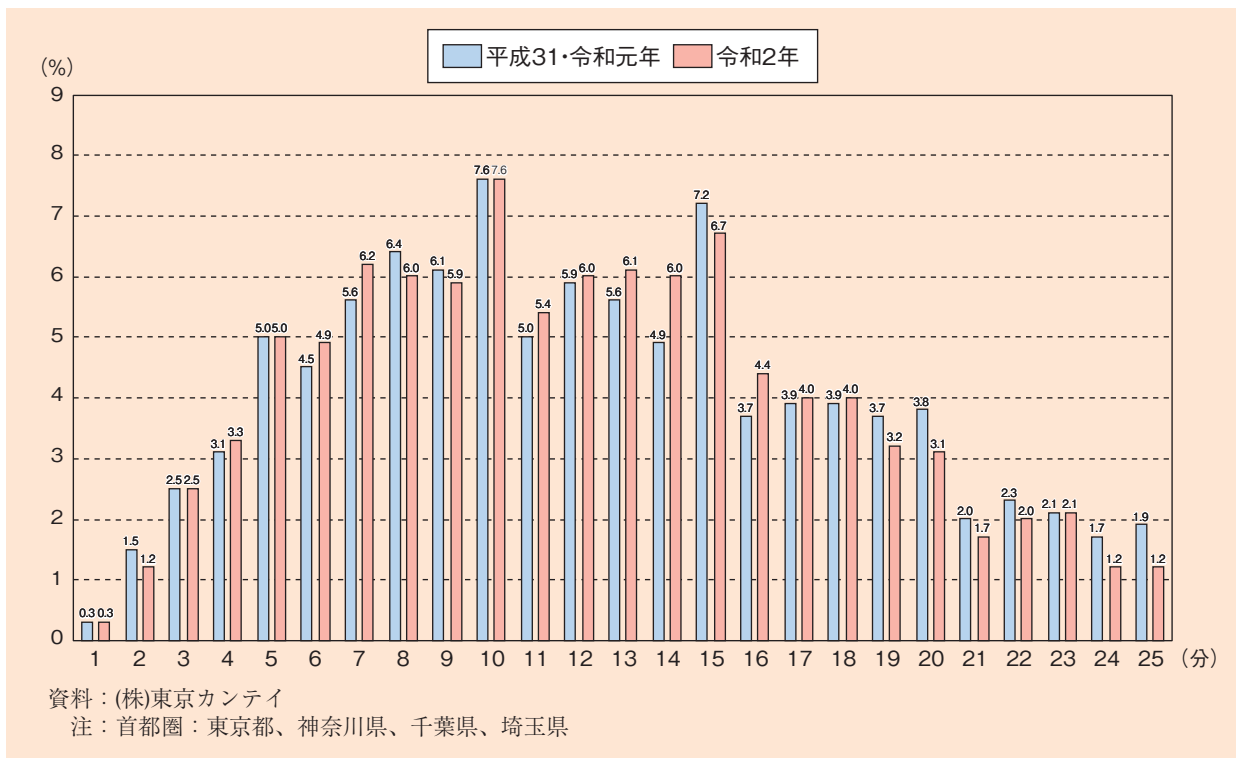
図表2-1-4 新築マンション分譲戸数推移



③ 首都圏新築一戸建て最寄り駅からの所要時間別戸数シェア分布

首都圏新築一戸建て最寄り駅からの所要時間戸数シェア分布について、令和2年は前年と比べ大きな変化は見られない（図表2-1-5）。

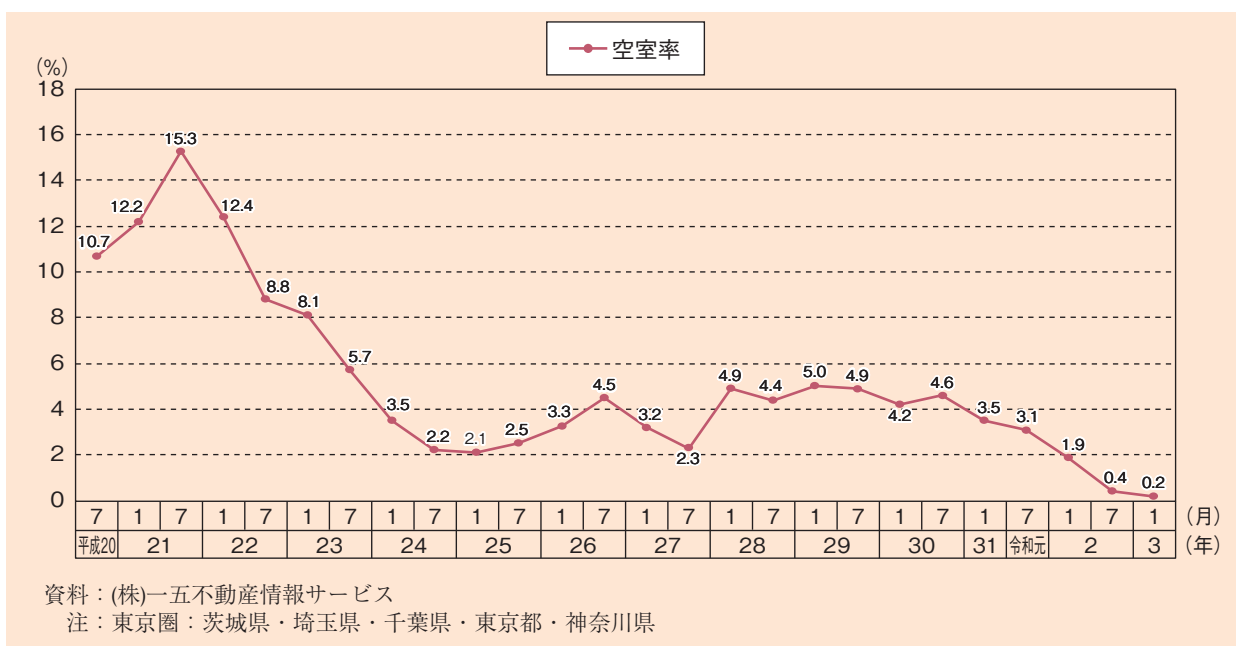
図表2-1-5 首都圏新築一戸建て住宅の徒歩時間別分譲戸数



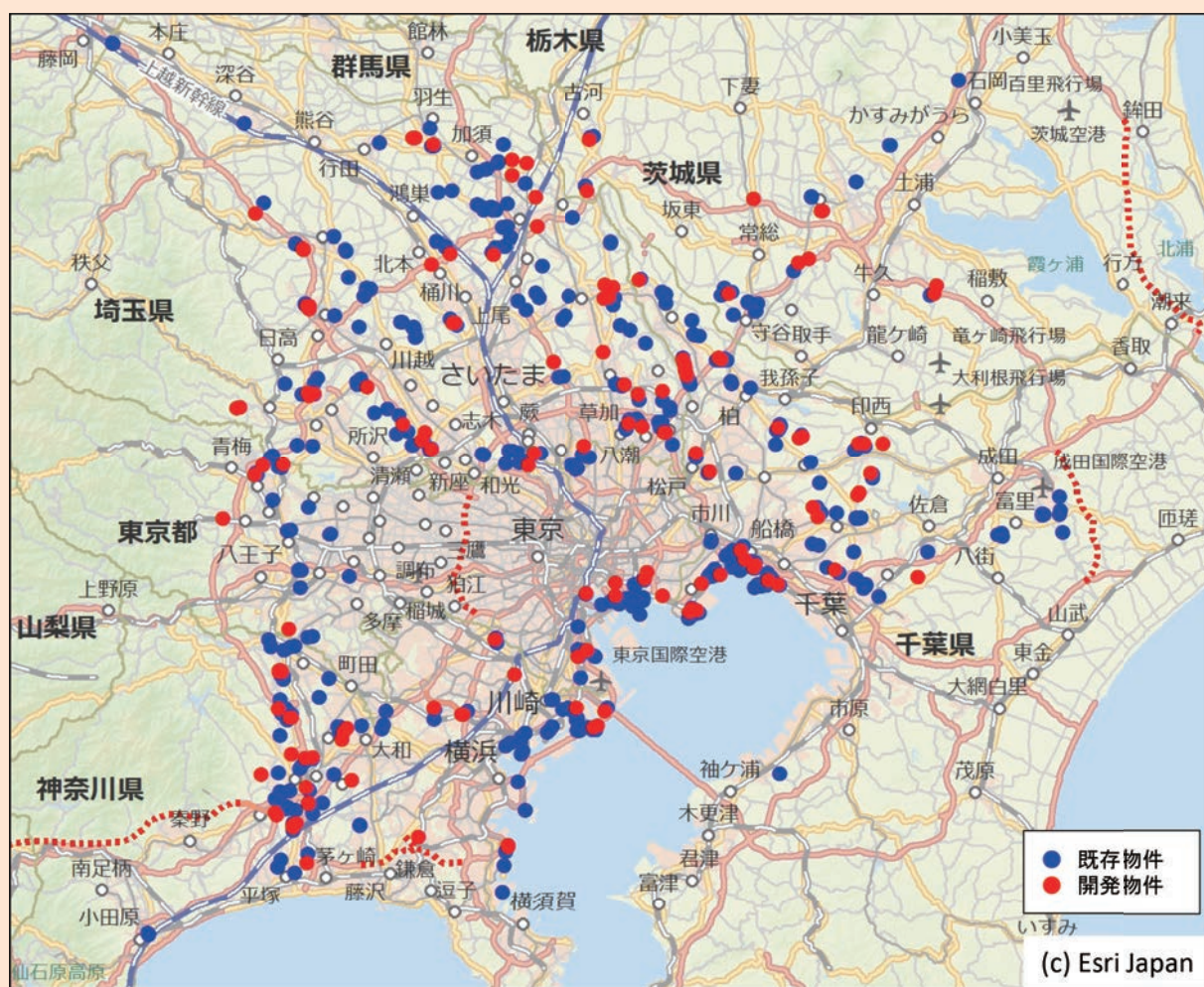
④ 物流施設の空室率等

物流施設について、東京圏の空室率は低い水準にとどまっており、臨海部等で開発が進んでいる（図表2-1-6,7）。

図表2-1-6 東京圏の空室率



図表2-1-7 東京圏における物流施設の立地概況



資料：(株)一五不動産情報サービス

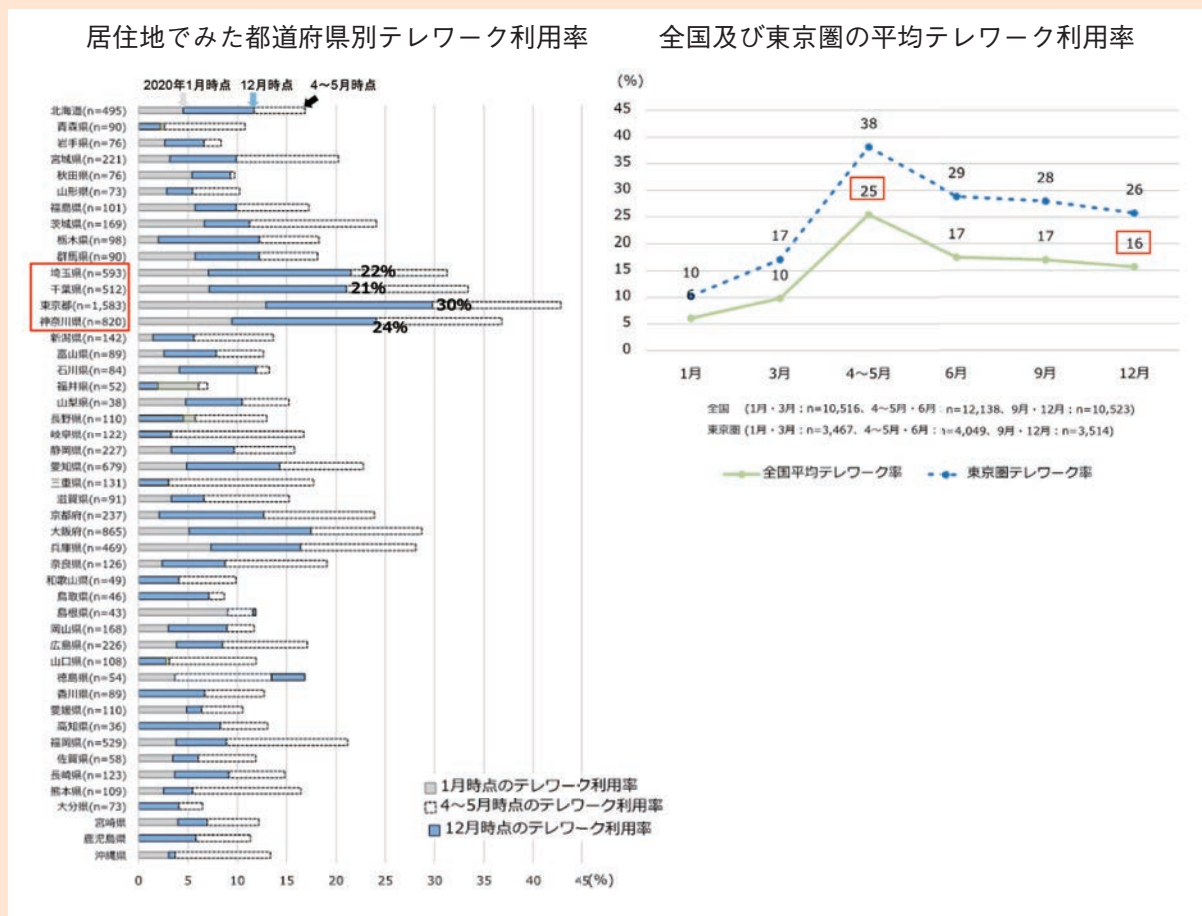
選定基準：延床面積または敷地面積が1万㎡以上の賃貸物流施設を対象とし、既存物件は令和2年12月末までに竣工した物件、開発物件は令和3年1月以降の竣工（予定）物件を示す。また、赤点線は事業中の高規格幹線道路を示す

(3) テレワークの利用

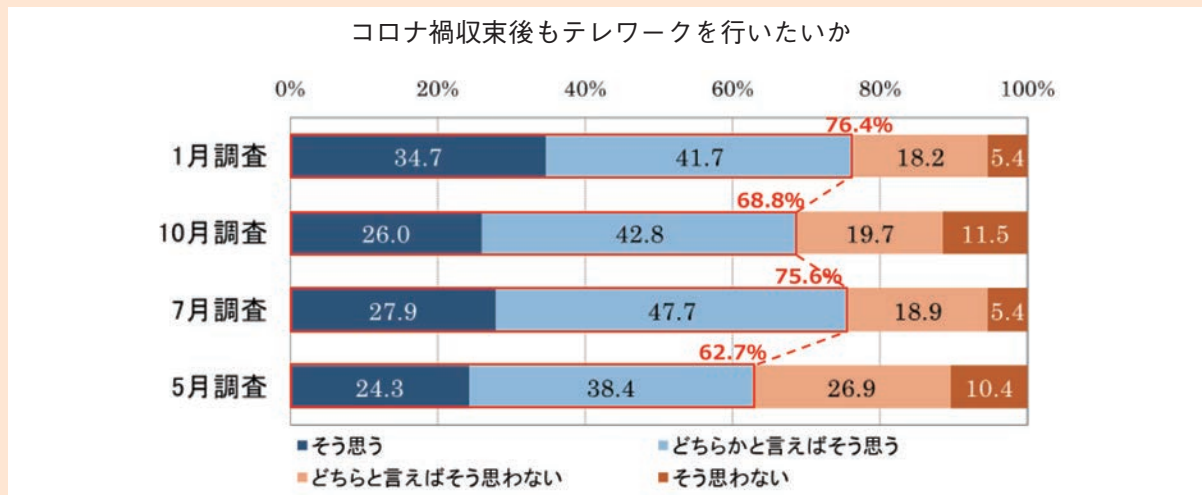
我が国では、新型コロナウイルス感染症専門家会議からの提言（令和2年5月4日）を踏まえ、新型コロナウイルスを想定した「新しい生活様式」を具体的にイメージできるように、「新しい生活様式」の実践例を公表した。その中で、「働き方の新しいスタイル」では、「テレワークやローテーション勤務」、「時差通勤でゆったりと」、「オフィスはひろびろと」、「会議はオンライン」、「対面での打合せは換気とマスク」が示された。

令和2年12月時点の居住地でみた都道府県別のテレワーク利用率は、東京都30%、神奈川県24%、埼玉県22%、千葉県21%となり、東京圏が高い傾向にある。また、全国の就業者のうち、同年4～5月時点でテレワークを利用していた人の割合は25%まで上昇し、12月には16%となっている。令和3年1月時点の調査では、テレワークを希望する割合が高い状態が継続している（図表2-1-8）。

図表2-1-8 テレワークの利用状況



資料：大久保敏弘・(公財)NIRA総合研究開発機構「第3回テレワークに関する就業者実態調査報告書」(令和3年2月)



資料：日本生産性本部「第4回 働く人の意識に関する調査 調査結果レポート」(令和3年1月)より国土交通省作成

2 感染拡大により影響を受ける事業者等への支援制度

(1) 土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長と経済状況に応じた措置

新型コロナウイルス感染症の影響により経済が大きな打撃を受ける中で、GDPは大きく落ち込んでおり、企業の経営環境の改善や民間投資の喚起等が急務であった。令和3年度は、固定資産税の3年に一度の評価替えの年であり、近年、地価が全国的に上昇傾向にあった中で、多くの地点で固定資産税負担が増加する見込みであった。

商業地の地価の状況を見ると、新型コロナウイルス感染症の影響により、令和2年7月時点では三大都市圏や地方圏の一部では上昇が続いている一方で、全国では5年ぶりに下落に転じた。

このような状況を踏まえ、固定資産税の負担調整措置については、納税者の予見可能性に配慮するとともに固定資産税の安定的な確保を図るため、令和3年度から令和5年度までの間、下落修正措置を含め土地に係る固定資産税の負担調整の仕組みと地方公共団体の条例による減額制度を継続することとした。

その上で、新型コロナウイルス感染症により社会経済活動や国民生活全般を取り巻く状況が大きく変化したことを踏まえ、納税者の負担感に配慮する観点から、令和3年度に限り、負担調整措置等により税額が増加する土地について前年度の税額に据え置くこととした。

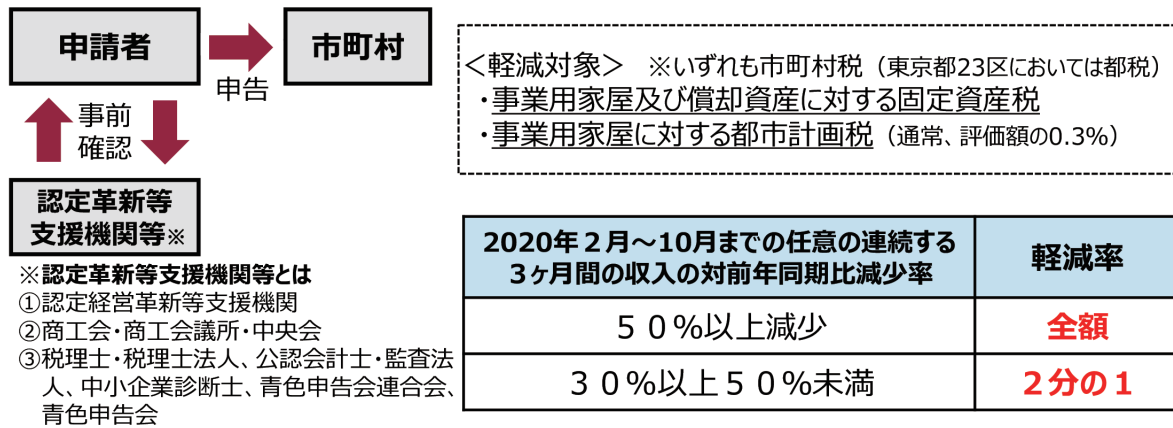
(2) その他の措置

国は、新型コロナウイルス感染症拡大により、特に大きな影響を受けている事業者に対して、事業の継続を支えるため、事業全般に広く使える持続化給付金を支給した。具体的には、ひと月の売上が前年同月比で50%以上減少している等の要件を満たす事業者に対し、中小法人等については最大200万円、個人事業者等については最大100万円を支給するというものである。

また、令和2年5月の緊急事態宣言の延長等により、売上の減少に直面する事業者の事業継続を下支えするため、地代・家賃の負担を軽減することを目的として、法人は最大600万円、個人事業主は最大300万円の現金を一括で給付する家賃支援給付金を創設した。

その他、厳しい経営環境にある中小事業者等に対して、令和3年度課税の1年分に限り、償却資産及び事業用家屋に係る固定資産税及び都市計画税の負担を2分の1又はゼロとする措置を講じている（図表2-1-9）。

図表2-1-9 固定資産税・都市計画税の軽減スキーム



資料：経済産業省

さらに、緊急事態宣言を踏まえた支援策として、新型コロナウイルス感染症拡大に対し、国の一定の関与の下に、地方公共団体が効果的に営業時間短縮要請等を行い、協力金の支払い等を行う場合に、地方創生臨時交付金を追加配分する等の措置を講じている。

コラム

令和2年分の路線価等の補正について

相続税や贈与税（以下「相続税等」という。）において土地又は土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）の価額は、時価により評価することとされている。

しかし、相続税等の申告に当たり、土地等について自分で時価を把握することは必ずしも容易ではない。そこで、相続税等の申告の便宜及び課税の公平を図る観点から、国税局（所）では毎年、全国の民有地について、土地等の評価額の基準となる路線価及び評価倍率（以下「路線価等」という。）を定めて公開している。

路線価等は1月1日を評価時点として、1年間の地価変動などを考慮し、地価公示価格等を基にした価格（時価）の80%程度を目途に評価しているが、令和2年分については、路線価等の公表時に、「今後、国土交通省が発表する都道府県地価調査の状況などにより、広範な地域で大幅な地価下落が確認された場合などには、納税者の皆様の申告の便宜を図る方法を幅広く検討いたします。」と公表し、国税庁において、国土交通省が発表した都道府県地価調査や地価LOOKレポートなどを参考にするとともに、外部専門家に委託して地価動向調査を行った。

その結果、令和2年1月以降7～12月までの間に、大阪市中央区の一部の地域において、土地等の時価が路線価を下回る（大幅な地価下落）状況が確認されたため、これらの地域については、路線価の補正を行うこととし、令和2年7～12月（※）までの間に相続、遺贈又は贈与により、これらの地域において土地等を取得した場合には、路線価に「地価変動補正率」を乗じた価額に基づき評価額を算出することとされた。

※令和2年分の地価変動補正率は以下のとおり

都道府県名	市区町村名	町丁名	地価変動補正率 (7～9月)	地価変動補正率 (10～12月)	町丁名	地価変動補正率 (7～9月)	地価変動補正率 (10～12月)
大阪府	大阪市中央区	心斎橋筋1丁目	—	0.98	道頓堀2丁目	—	0.95
		心斎橋筋2丁目	0.96	0.91	難波1丁目	—	0.92
		千日前1丁目	—	0.92	難波3丁目	—	0.93
		千日前2丁目	—	0.93	難波千日前	—	0.93
		宗右衛門町	0.96	0.91	日本橋1・2丁目	—	0.96
		道頓堀1丁目	0.96	0.90	南船場3丁目	—	0.97

(注)「—」の地域については、地価変動補正率を定めていない。

なお、令和2年1月から6月については、地価変動補正率を定めた地域はない。

大阪府枚方市では、コロナ禍でアルバイト収入が減少している学生を支援するため、すき間時間を活用できるアルバイトを公民連携で提供した。株式会社Reviewが市内在住の学生を雇用して、空き家・空き地の状況、交通安全に関する看板の状況などについて、スマートフォンを活用し情報収集を行い、収集した情報は枚方市に無償で提供され活用される。具体的には、雇用された学生は専用の身分証を携帯し、調査項目に沿って市内各地に自転車又は徒歩により赴き、調査対象に到着すれば、スマートフォンでアプリを活用し、情報を収集する。学生たちが収集した情報を株式会社Reviewが枚方市に無償で提供する。調査に際しては学生30人を想定し、民間が保有する大量調査が可能な仕組みを活用し、市内全域に点在する約3,700件の空家等を対象とする調査を可能にした。

人口約40万人を擁する中核市である同市においても、空き家・空き地が増加し、地域の生活環境に悪影響を及ぼすなど多方面にわたる問題が生じており、今後においても、空き家・空き地の更なる増加が見込まれている。同市では平成29年に空家等実態調査を行っており、今回の調査は、これまで市が把握していた個々の空き家に係る状況の追跡調査とし、今回の結果は、今後枚方市が行う空家等実態調査の参考データとして活用する。

図表 コロナ禍の学生支援（大阪府枚方市）

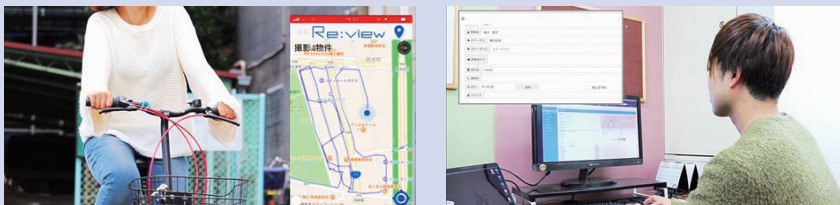
調査の対象



調査の状況

調査の方法

集計



資料：枚方市・(株)Review

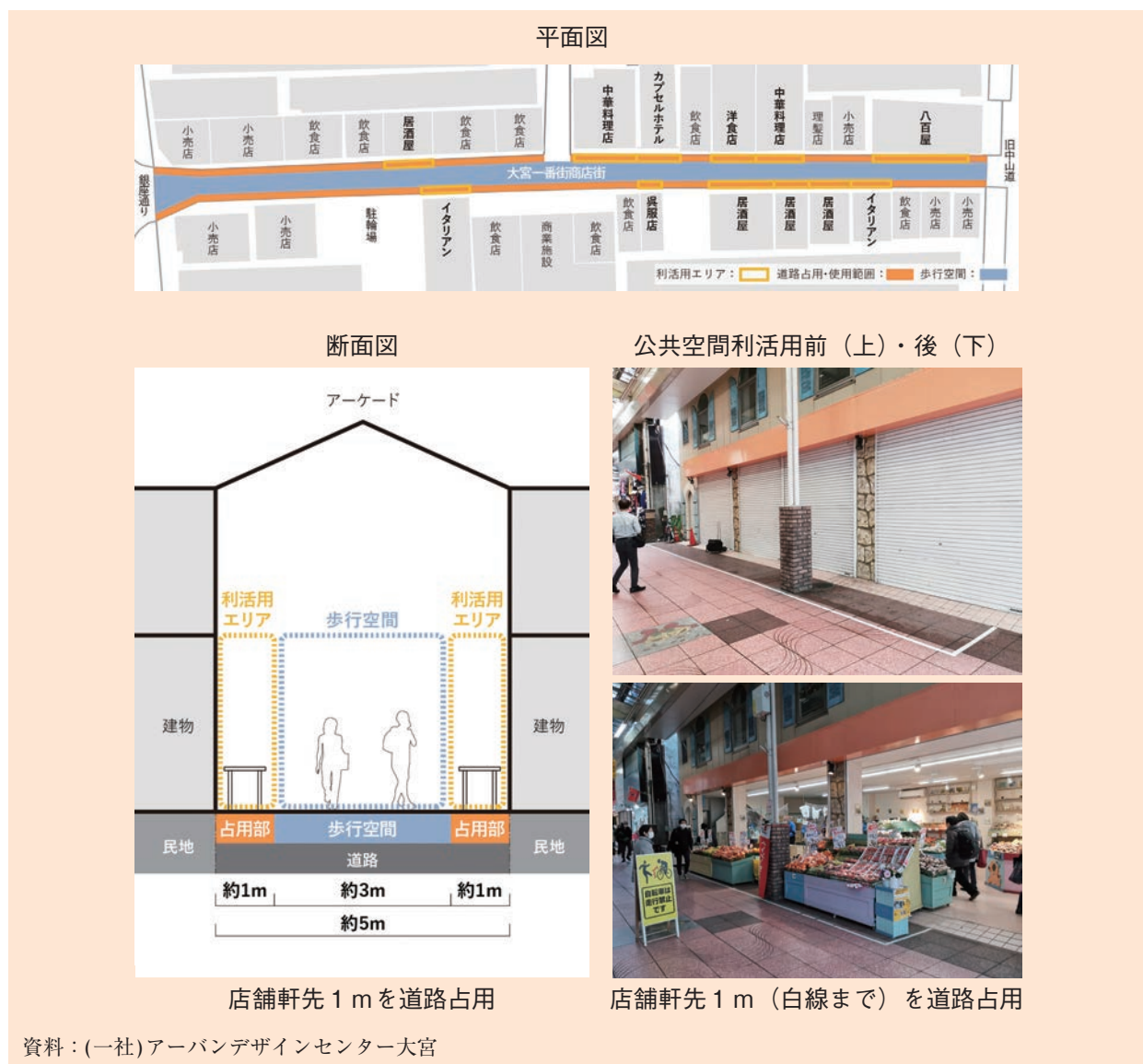
3 土地利用の変化

○道路を飲食スペースや販売スペースとして利用（埼玉県さいたま市）

国土交通省では、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける飲食店等を支援するための緊急措置として、テイクアウトやテラス営業などのための道路占用許可基準の緩和措置を行った。

これを受け、埼玉県さいたま市では、一般社団法人アーバンデザインセンター大宮、さいたま市、おおみやストリートテラス実行委員会が実施主体として、大宮らしい新たな生活に向けた社会実験「おおみやストリートテラス@一番街」を令和2年8月1日から実施している。期間中、一番街の店舗の軒先に飲食スペースや販売スペースが設置され、屋外で3密を避けながら、料理や買い物を楽しむことができるようになっている。当該取組を通じ商店街の参加店舗同士で情報共有を積極的に行おうとする連携強化の動きが起きたなど、一定の効果があった（図表2-1-10）。

図表2-1-10 おおみやストリートテラス@一番街の取組



○公園をキッチンカースペースとして利用（東京都）

新型コロナウイルス感染症の影響を受ける飲食店等を支援するための緊急措置として、東京都は、都立公園における臨時売店の運用を緩和し、都立公園の地元で営業している飲食事業者による臨時営業を許可することとした。

対象となる公園は、原則として、売店飲食店を設置していない一般開放公園で、営業場所は、営業を希望する期間において、公園管理上支障がない場所を都が定める。1回の申請で、2週間の範囲内で営業でき、営業時間は、原則として9時から17時までである。

武蔵野の森公園では、密を避けながら、サンドイッチやコーヒー豆の販売が行われた（図表2-1-11）。

図表2-1-11 公園をキッチンカースペースとして利用



資料：東京都

○活用頻度が減った駐車場を移動図書館として民間コンテンツで活用（千葉県佐倉市）

佐倉市では、コロナ禍で利用頻度が減った佐倉ふるさと広場内にある印旛沼沿いの見晴らしの良い観光バス用の屋外駐車場を活用し、令和2年8月11日、移動図書館に関する社会実験を実施した。「公共空間×移動図書館×豊かな日常」と題し、移動図書館を中心とした公共と民間のコンテンツを組み合わせた新たな図書館サービスを検討するため、移動式図書館のほか、パン・ベーグル、コーヒー、スムージーのキッチンカーが出店した。「早朝の水辺で、本とコーヒーとパンで豊かな一日の始まり」をテーマとし、開催時間は7時～10時までとし、約200名が来場した（図表2-1-12）。

佐倉市では、今回の社会実験について、以下の目的を設定している。

- (1) 屋外公共空間の活用
- (2) withコロナにおける公共サービスの提供
- (3) 移動図書館の利用促進および付加価値の向上
- (4) (仮称) 佐倉図書館等新町活性化複合施設の建て替え計画の周知
- (5) 組織を横断した新しい運営方法の模索

図表2-1-12 「公共空間×移動図書館×豊かな日常」

公共空間 × 移動図書館 × 豊かな日常

～早朝の水辺で、本とコーヒーとパンで豊かな一日の始まり～

「朝早く起き、天気もよく時間もあから、いつもより長く散歩してみた。ふるさと広場まで歩いてきたら、コーヒーの淹れたての香りがする。香りに引き寄せられたら、水辺で本を読む人、夫婦でパンとコーヒーで朝食を食べている人、子供に絵本を読み聞かせている人がいた。せっかくなので、コーヒーを飲みながら借りた本を読むことにした。いつもの朝が、少しだけ豊かな気分になった。」
そんな日常を佐倉につかっていきたい。

公共交通案内
佐倉市コミュニティバス（内脚ルート）
京成佐倉駅北口 6時43分発、8時35分発

日時：令和2年8月11日（火）7時～10時（雨天中止）
場所：ふるさと広場駐車場（佐倉市白井田 2714）
主催：（仮称）佐倉図書館等新町活性化複合施設運営方針等検討プロジェクトチーム 佐倉（ココ）しか
連絡先：043-484-6171（佐倉市役所 資産管理経営室）

MARUSUベーグル【パン・ベーグル】



佐倉市染井野にあるベーグル、パンを中心としたベーカーリーカフェ。国産小麦粉や地元の野菜や果物を使い、安心して頂けるベーグルやパンの販売を行います。

福笑屋（ふくみや）【コーヒー】



自家焙煎珈琲の移動カフェ。車の中でコーヒーをご注文ごとに1杯1杯丁寧に抽出しています。豆ごとの特徴を活かしたコーヒーを是非ご賞味ください。

チバベジ【スムージー】



農家から買い取った新鮮野菜を使い、健康で免疫力アップするスムージーを提供します。

移動図書館【本】



雑誌・新聞・ランニング・サイクリング・健康増進関連を中心に、本を取り揃えます。（当日は、閲覧のみで貸出は行いません。）

資料：佐倉市

都市が発明されて以来、食糧をどのように調達するかは都市の大きな課題の1つであった。江戸時代後期には100万人を超えていたとも言われる江戸の発展は、近郊の農業の発展なくしては成立しなかった。この農業を支えていたのは、生産の場となる農地、農業に必要な水、肥料となるし尿、そして消費地となる都市であり、均衡した土地利用と安定的な資源循環を基盤として、都市が形成されてきた。

近代以降、輸送の発達や農業における化学肥料の活用等により、このような循環は失われ、都市近郊の大量の農地は、住宅等の開発需要と都市農業の継続との競合の場となった。

昭和14年に策定された東京緑地計画は、郊外における田園地帯で進む開発を背景として作成された統一的な緑地計画であり、この中で緑地は普通緑地、生産緑地、緑地に準ずるものに分類され、農地についても保全する緑地としての位置付けを与えられていた。

しかし、戦後から高度経済成長期に至る中で、宅地需要の増大や農家の開発志向により無秩序な市街化が進められていった。さらに「都市計画法」（昭和43年法律第100号）制定による区域区分制度の創設により、市街化区域に取り込まれた農地は、宅地化すべきものとして位置付けられ、「農地法」（昭和27年法律第229号）上も届出で転用が可能とされた。昭和60年代には、地価の急激な上昇に伴う住宅宅地需給の逼迫への対応として、市街化区域内農地の転用による住宅宅地供給の促進が求められる中で、三大都市圏特定市の市街化区域において、「保全する農地」と「宅地化する農地」を都市計画により区分することとされた。これに基づき、「保全する農地」については、平成3年の「生産緑地法」（昭和49年法律第68号）改正により生産緑地地区の土地利用規制を強化した上で、地区内の農地に限り、固定資産税等の農地評価・農地課税及び相続税の納税猶予措置が講じられる一方、生産緑地にならない農地に対しては「宅地化する農地」として宅地並み課税が課せられることとなった。

このような政策の影響を受け、三大都市圏特定市において、生産緑地は平成4年の約1.5万haに対し、令和元年に約1.2万haと保全される一方、生産緑地以外の市街化区域内農地は、約3万haから約1万haと宅地化がなされてきた。一方、三大都市圏特定市以外では、令和元年に約4.3万haの市街化区域内農地があり、ほとんど保全策がとられていない。

その後、人口減少局面に入り、農地を転用してまで宅地供給を行う必要性が低下したことや、防災、教育、福祉、景観等の様々な観点から、都市農地に対する評価が向上していることなどを踏まえ、「都市農業振興基本法」（平成27年法律第14号）が制定され、これに基づく都市農業振興基本計画（平成28年5月13日閣議決定）において、都市農地は「宅地化するべきもの」から「都市にあるべきもの」へと政策的な位置付けが転換された。

生産緑地については、令和4年に約8割が行為規制の期限を迎えることから、平成29年に生産緑地法が改正され、10年ずつ規制を延長することで税制措置が継続される特定生産緑地制度が創設された。現在、三大都市圏特定市を中心に、特定生産緑地の指定事務が進められており、指定率の多い地方公共団体では95%以上の生産緑地が特定生産緑地に指定される見込みとなっている。

また、「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」（平成30年法律第68号）により、生産緑地を貸借した場合に、農地法の法定更新の適用除外や相続税納税猶予制度の継続が措置された。令和元年度末において、自ら耕作の事業を行うもの、市民農園を開設するものの合計で174件、約31haの貸借が行われている。

さらに、新型コロナウイルス感染症拡大により、外出自粛や在宅ワークが増えた結果、家の近くでできる体験や外出先として農への関心が高まっている。貸し農園サービスを提供する株式会社アグリメディアによれば、令和2年4月の来園者数が2月と比較して1.8倍に増加した。また、JA全中と順天堂大学大学院の共同調査で、体験型農園での農作業にストレス軽減効果があることが報告されるなど、農作業の持つ健康増進の機能も評価されている。加えて、豪雨災害が多発する中で、農地の持つ雨水の貯留浸透機能にも注目が集まっている。

都市農地を農業以外の土地利用にする際にも、生産との関係をデザインする取組が行われている。世田谷区は、生産緑地を取得して、圃場が主な構成要素となる喜多見農業公園を整備し、JAに管理運営業務を委託している。株式会社グリーン・ワイズが、圃場であった土地を開発した深大寺ガーデンは、エディブルランドスケープ^(注)や都市型農園を取り入れた賃貸住宅とレストランからなる空間となっており、米国GBCI（Green Business Certification Inc.）が管理するランドスケープの環境認証制度であるSITESで最高ランクのプラチナ認定を取得している（図表）。

大阪府八尾市では、ハウスメーカーである株式会社ピーパーハウスが休耕地を借り上げ、住宅購入者や周辺住民に農園として貸し出し、農のある生活を提供している。都市農地を農業以外の土地利用する場合にも、このような緑を生かした取組が期待される。

海外の都市では、農の持つ食料供給やコミュニティ形成の機能を活用するため、屋上やベランダ、空き地を活用して都市住民が生産を行うシティ・ファームが広がりを見せている。一方、我が国のように、農家が生産を行う農地が、都市の中にこれほど大規模に残っていることは、世界的にみても稀である。

新型コロナウイルス感染症拡大は、地域における食や過ごし方といった生活の質の向上に対する社会的なニーズを喚起した。また、SDGsに含まれる温暖化対策や資源循環といった持続可能な社会づくりにおいても、居住地の近くで食料生産がなされることの価値はこれまで以上に高まっていくことだろう。改めて、農地の持つ社会的な価値を認識し、保全・活用を図っていく必要がある。

注：野菜やハーブ、果実といった食べられる植物をランドスケープ・デザインに取り込んだ景観

図表 深大寺ガーデン



資料：(株) グリーン・ワイズ

新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、我が国サプライチェーンの脆弱性が顕在化したことなどから、サプライチェーンの強靱化等を図ることを目的とし、工場の新設や設備の導入への支援が進められている。

山形県は、県内に製造拠点や事業拠点を整備し、雇用の受皿拡大と事業拡大に取り組む製造業等の企業を支援するため、県内の企業誘致を進めてきたところである。そのため、ホームページ上で「山形県企業立地のご案内（YAMAGATA QUEST）」を立ち上げ、工業用地検索や空き工場情報を公開し、県内の企業誘致のマッチングに力を入れている。

新型コロナウイルス感染症拡大に伴う雇用不安への対応や脆弱性が顕在化したサプライチェーンを再構築するため、「新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金」を活用した「海外拠点回帰・サプライチェーン等構築支援事業費補助金」の事業を創設した（図表）。

本事業は、県内で生産拠点を整備しようとする製造業を営む企業を対象に、海外製造拠点を国内に移転・回帰する場合の県内生産拠点を整備する事業、海外依存度の高い製品・部素材又は国民が健康な生活を営む上で重要な製品・部素材に関し、県内においてその生産拠点等を整備する事業、又は、事業リスクを分散させるため、県内に新たな事業拠点を整備する事業に対して、補助金を交付する。

本事業で、次の案件を採択している。

- ・ 製品の供給途絶リスクを回避するため、中国の工場で生産している製品の一部を県内の工場で生産するもの
- ・ 海外依存度の高い部品（中国などの海外に生産拠点が集中している部品等）を県内の工場で生産するもの
- ・ 健康な生活を営む上で必要なマスクや医療用ガウンを県内の工場で生産するもの

図表 工場の国内回帰の取組

海外拠点回帰・サプライチェーン等構築支援事業費補助金

サプライチェーンの強靱化

申込締切/令和2年12月18日(金)必着

※補助金の交付を受けようとする場合は、必ず事前にご相談ください。

補助対象者	山形県内で生産拠点を整備しようとする製造業を営む企業
補助対象事業	A 海外製造拠点を国内に移転・回帰する場合の県内生産拠点を整備する事業 B 海外依存度の高い製品・部素材又は国民が健康な生活を営む上で重要な製品・部素材に関し、県内においてその生産拠点等を整備する事業
補助対象経費	上記に係る建物取得費、設備費、移設費、設計費、システム購入費
補助率等	補助率：大企業 1/2、中小企業 2/3 補助上限額：A 1億円、B 5,000万円
補助要件	① 令和2年度内で完了する事業であること ② 事業計画における対象事業経費が5,000万円以上であること ③ 新規常用雇用者が10名以上見込まれること

留意事項

- ・ 令和2年10月12日以降に発生した経費が補助対象となります。
- ・ 令和3年3月15日までに支払いが完了する経費に限ります。
- ・ 県の「サプライチェーン対策のための国内投資促進事業費補助金」と併用する場合は、補助率が大企業1/4、中小企業2/9になります。

海外拠点回帰・サプライチェーン等構築支援事業費補助金

サプライチェーンの強靱化

申込締切/令和2年12月18日(金)必着

※補助金の交付を受けようとする場合は、必ず事前にご相談ください。

補助対象者	山形県内で事業拠点を整備しようとするソフトウェア業、情報処理・提供サービス業、インターネット付随サービス業、デザイン業を営む企業
補助対象事業	事業リスクを分散させるため、県内に新たな事業拠点を整備する事業
補助対象経費	上記に係る建物取得費、設備費、移設費、設計費、システム購入費
補助率等	補助率：大企業 2/3、中小企業 4/5 補助上限額：2,500万円
補助要件	① 令和2年度内で完了する事業であること ② 事業計画における対象事業経費が500万円以上であること ③ 新規常用雇用者が5名以上見込まれること

留意事項

- ・ 令和2年10月12日以降に発生した経費が補助対象となります。
- ・ 令和3年3月15日までに支払いが完了する経費に限ります。
- ・ 県その他補助金と重複する経費への補助はできません。

資料：山形県

4 働く場所や商取引の変化の兆し

(1) 不動産テックを活用した不動産業界の取組

新型コロナウイルス感染症の予防対策として、非対面や非接触のニーズが高まっていること等により、不動産におけるデジタルトランスフォーメーションの推進が注目されている。

具体的な利活用の場面としては、不動産の物件情報や内見、Web会議システムや顧客管理システムを活用した接客対応、オンラインによる重要事項説明（IT重説）等が挙げられる。国土交通省が令和2年5月20日に策定した「不動産における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」においても、講じるべき具体的な対策に関する取組事例として、「非対面で内見できる写真や動画、VR（Virtual Reality：仮想現実）、バーチャルツアー等のWebサービスの活用、Web会議システムやビデオ通話を活用し担当者が現地から物件案内をお客様に視聴して頂くことにより現地内見件数の削減を図る」などが示されている。

例えば、不動産の物件情報は、インターネット上の不動産情報や不動産ポータルサイトの物件情報の充実が図られているとともに、内見では、360°カメラで撮影した実写映像を利用して作成されたVRの活用が行われている。

VR内見により物件の雰囲気への把握が容易になり、実物の内見する物件を絞りこむことが可能となることから、事業者の接客時間の短縮や利用者の満足度向上が期待できる。

また、利用者へメール等でデジタルキーが発行され、利用者自らがスマートフォンなどで部屋の解錠ができるスマートロックを活用することで、事業者が同行せずに内見を行う、いわゆる「セルフ内見」も可能である。鍵の受渡し作業が省け、鍵の管理が容易になるとともに、管理会社の休業日や営業時間外での対応も可能となり、業務の効率化を図ることができる。

図表2-1-13 VR内見（イメージ）



資料：全国宅地建物取引業協会連合会

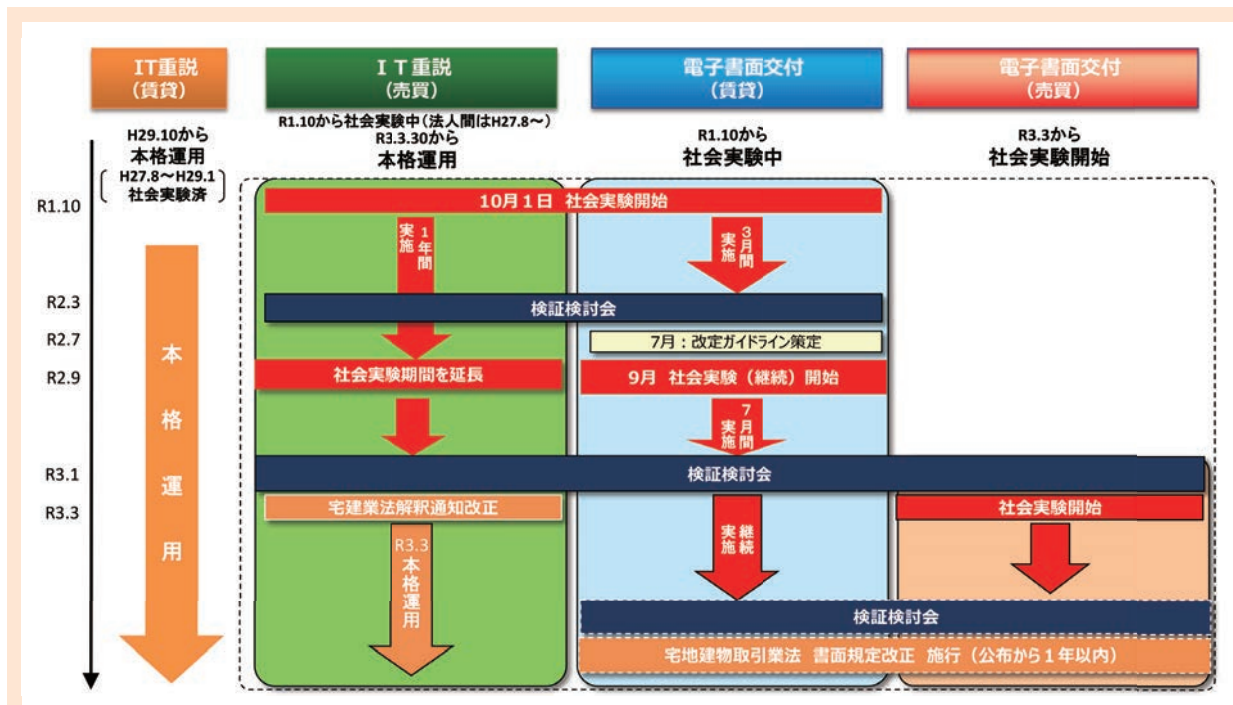
国土交通省では、賃貸取引におけるオンラインによる重要事項説明については平成29年10月より、売買取引におけるオンラインによる重要事項説明については令和3年3月より、対面による重要事項の説明と同様に扱うこととしている。また、賃貸取引及び売買取引における重要事項説明書等の電子化について、社会実験を実施している。

オンラインによる重要事項説明のメリットは、

- ・ 遠隔地の顧客の移動や費用等の負担軽減となり、時間コストや費用コストを軽減することが可能、
 - ・ 重要事項説明実施の日程調整の幅を広げることが可能、
 - ・ 顧客が自宅等のリラックスできる環境での重要事項説明が可能、
- などである。

なお、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号）の改正及び「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（令和2年法律第60号）の成立により、マンション管理業や賃貸住宅管理業におけるオンラインによる重要事項説明や重要事項説明書等の電子化が可能となるよう取組を行ったところである。

図表2-1-14 ITを活用した重要事項説明に係る社会実験のスケジュール



資料：国土交通省

(2) テレワークによるオフィス需要の変化

○オフィスの集約・統合

テレワークの推進により、従来のオフィス勤務型の働き方から場所を問わない働き方へと変化し、それに伴いオフィスの需要も変化している。コロナ禍以降、在宅によるテレワークが加速化した一方、自宅と事務所の間にサテライトオフィスを設置する動きも見られ始めている。

サテライトオフィスは、所属するオフィス以外の他のオフィスや遠隔勤務用の施設を就業場所とする働き方であり、所属するオフィス以外の他のオフィスが従業員の自宅の近くにある場合、そのオフィス内にテレワーク専用の作業スペースを設けることで、職住近接の環境を確保することができ、通勤時間も削減することができる。

富士通株式会社では、令和2年7月より、フレックスタイムの適用拡大、単身赴任の解消、人事制度の改定などを含む大規模な働き方改革を推進している。その中で既存のオフィスについても大規模な集約・統合を推進している。

今後、同社の本社ビルを含む全国の主要な事業所は、個人のデスクを廃止し、打合せ等を行うためのコミュニケーションスペースとなる。

また、その他の機能については、主要拠点に設置する「ハブオフィス」と、会議などに使いやすい「サテライトオフィス」、駅付近に多数設置し止まり木として利用する「ホームアンドシェアードオフィス」に分類し、ハブオフィスの集約、面積削減とともに、サテライトオフィスの導入を推進し、ハブオフィスとサテライトオフィスを合わせて、オフィス面積の最適化を目指している（図表2-1-15）。

図表2-1-15 オフィスの集約・統合の事例



(3) 公共空間のテレワーク利用

○市がテレワーク専用施設を整備（静岡県焼津市）

焼津市では、新しい生活様式の導入に伴う、テレワーク等新しい働き方に対応するため、法人向け「やいづテレワークを行う専用施設 Anchor（アンカー）」を焼津駅前に整備した。施設内容は、個別ブース6席、個室2室、カウンター4席、打合せスペース（4人掛け）1室を設け、また、換気システム、空気清浄機の設置及び抗菌のクロスの採用など、新型コロナウイルス感染症対策を実施している。施設の施工、企画及び運営は静岡鉄道株式会社が担当し、自社のコワーキングスペース／シェアハウス「=ODEN（イコールオデン）」の運営実績を本施設にも活かしている。コンセプトは、自宅でもない、会社でもない、サードプレイスで「駅前通勤」であり、焼津駅から市外に電車通勤をする市民を主なターゲットとし、勤務地に捉われない新しい働き方を提案する。

なお、12月の施設完成の後、1月から3月末まではお試しテレワークを実施。3月末までに13企業114名が利用、また、他の地方公共団体、法人など12団体29名が視察に訪れている。

4月1日からは本格稼働を開始し、既存の民間コワーキングスペースや、商店街の店舗などとも連携して、働く人が焼津駅前に集う環境づくりを行っている（図表2-1-16）。

図表2-1-16 焼津駅前のテレワーク専用施設



○地方電鉄の駅舎スペースを活用したコワーキングスペース（千葉県銚子市）

千葉県銚子市では、株式会社 We' ll-Being JAPANと「ワーケーションの推進と銚子市の活性化に関する包括連携協定」を締結し、ワーケーションを推進している。ワーケーションとは、Work（仕事）とVacation（休暇）を組み合わせた造語であり、テレワーク等を活用し、リゾート地や温泉地、国立公園等、普段の職場とは異なる場所で余暇を楽しみつつ仕事を行うことである。令和2年2月には、銚子電気鉄道株式会社「犬吠駅」構内の空きスペースを改修しコワーキングスペースをオープンさせた。電車の待ち時間や旅行の空き時間、犬吠温泉での滞在中にも快適に仕事ができるよう環境を整備することで、テレワークでのワークスペースの一つとして利用されている（図表2-1-17）。

同市では、新型コロナウイルス感染症で大きな影響を受けている宿泊業者のため、ウィズコロナ・アフターコロナにおける新たな誘客手法を確立することとしており、ワーケーションをきっかけに、地域への経済効果の大きい長期滞在客の誘客を図ることとしている。

図表2-1-17 銚子電鉄「犬吠駅」のコワーキングスペース・会議室



コラム

ワーケーション・サテライトオフィスの取組（和歌山県）

我が国では、テレワークなどの働き方の多様化も踏まえ、より多くの旅行機会の創出や観光需要の平準化に繋げるため、ワーケーション・プレジャー等の「新たな旅のスタイル」の普及・促進を図っている。プレジャーとは、Business（ビジネス）とLeisure（レジャー）を組み合わせた造語であり、出張等の機会を活用し、出張先等で滞在を延長するなどして余暇を楽しむことである。

従来の日本の旅のスタイルは、特定の時期に一斉に休暇取得する、宿泊日数が短いといった特徴があり、旅行需要が特定の時期や場所に集中して混雑や密が生じやすい特徴があるとともに、国内旅行消費額の伸び悩みにもなっている。

休暇取得の促進・分散化にも資するワーケーション・プレジャー等の「新たな旅のスタイル」の普及・促進に当たっては、企業（送り手側）、地域（受け手側）とも連携しながら取組を進めていくことが重要である。

和歌山県では、「ワーケーション」の取組を、平成29年度から実施して5年目を迎えている。ワーケーションを「価値創造ツール」と考え、訪問された方々に対して、非日常での活動を通じたイノベーション創出の機会を提供するように取組を進めている。具体的には、地域住民や地元企業との意見交換会、農業体験、親子ワーケーション等の取組を行っている。地域側においても、訪問者との交流を通じて様々な知見や視点をすることで、地域課題の解決や新たなビジネスが生まれることを期待している。

また、白浜町などの県内の地方公共団体と連携して、ワーケーションの取組を推進している。年間に約340万人の観光客が訪れる白浜はハワイのワイキキビーチと白良浜が姉妹浜ということもあり、リゾート地として有名であり、アクセスの面でも、東京からの直行便がある県内唯一の空港が白浜町にある。通信インフラの面では、国立研究開発法人情報通信研究機構と耐災害ネットワークの実証実験を行っており、通信環境面でも先進地として知られている。

近年はICT企業誘致を推進しており、株式会社セールスフォース・ドットコムやNECソリューションイノベータ株式会社など多くの企業がサテライトオフィスを開設し、顔認証等の実証実験も盛んに行われている（図表）。

図表 サテライトオフィス



（株）セールスフォース・ドットコムの
サテライトオフィス



NECソリューションイノベータ（株）の
サテライトオフィス

資料：白浜町

第2節 防災・減災に対応した土地等の活用

自然災害に対して、安全・安心を確保し、国民の命と暮らしを守るためには、災害が発生した際に被害を出さないようにする「防災」と、被害を最小限に抑えることを目的とする「減災」が主流となる社会の構築が必要不可欠であり、近年の激甚化・頻発化する自然災害を受けて、更にその重要性が高まっている。

国土交通省では、抜本的かつ総合的な防災・減災対策の確立を目指すため、令和2年1月、国土交通大臣を本部長とする「国土交通省防災・減災対策本部」を設置するとともに、「総力戦で挑む防災・減災プロジェクト～いのちと暮らしをまもる防災減災～」を立ち上げ、プロジェクトを強力かつ総合的に推進するなど、総力を挙げた取組を進めている。

また、大規模自然災害への対応には、行政による取組のみならず、経済社会活動の担い手である民間事業者の普段からの取組・活動が重要となる。

本節においては、近年の自然災害発生状況等を振り返るとともに、激甚化・頻発化している自然災害に対応するため、国、地方公共団体及び民間事業者による土地活用等に係る取組を取り上げる。

1 近年の自然災害発生状況等

○平成30年7月豪雨

① 概要

平成30年6月28日から7月8日までの総降水量は四国地方で1,800ミリ、東海地方で1,200ミリを超えるところがあるなど、7月の月降水量平年値の2～4倍の大雨となったところがあった。また、48時間雨量、72時間雨量などが、西日本を中心に多くの地点で観測史上1位となるなど、広い範囲における長時間の記録的な大雨となった（国土交通省情報、平成31年1月9日現在）。

② 被害状況

河川の氾濫、浸水被害、土砂災害等が発生し、死者263名、行方不明者8名、負傷者は449名となった（消防庁情報、平成31年4月1日現在）。

広島県では、広島市や呉市、坂町^{さかちょう}等において同時多発的に土石流等が発生した。岡山県では、高梁川^{たかはしがわ}の支流（小田川）が本流の高梁川に合流する際に水がせき止められる「バックウォーター現象」等で水位が高い状態が長時間継続したこと等により小田川等の堤防決壊が生じ、倉敷市真備町^{まびちょう}を中心として大規模な浸水被害が発生した（図表2-2-1,2）。

図表2-2-1 広島県（呉市安浦町）の土砂災害による被害



資料：令和元年防災白書

図表2-2-2 岡山県（倉敷市真備町）の浸水被害



資料：令和元年防災白書

○平成30年北海道胆振東部地震

① 地震の概要

平成30年9月6日3時7分、北海道胆振地方中東部においてマグニチュード6.7の地震が発生し、厚真町で震度7、安平町とむかわ町で震度6強、札幌市東区で震度6弱を観測した。

② 被害状況

地震による死者は43名、負傷者782名となった（消防庁情報、平成31年4月1日現在）。死者を多く出した主な原因は土砂災害（がけ崩れや土石流等）によるもので、主に厚真町で山腹から大規模に土砂が崩れたことにより、民家において多数の死者と負傷者が発生した（図表2-2-3）。

地震の影響で札幌市内の各地で多数の水道管の破裂や地盤沈下が発生し、特に札幌市南東部の丘陵地帯に位置する清田区等の住宅街で数十の民家が損壊するとともに、道路が陥没する被害があった（図表2-2-4）。特に同区内の里塚地区は、火山灰質の砂質土により谷を埋め立てた盛土造成地で、台風第21号の影響により地下水位が高かったところ、地震動により地下水位以下の土の層が液状化し、標高の低い箇所から噴出したことにより住宅被害が大きかった。

図表2-2-3 厚真町の大規模土砂災害



資料：令和元年防災白書

図表2-2-4 地盤沈下により道路が陥没（札幌市清田区平岡地区）



資料：令和元年防災白書

○令和元年東日本台風（台風第19号）

① 概要

令和元年東日本台風（台風第19号）は大型で強い勢力で伊豆半島に上陸し、関東地方を通過した。台風の接近や通過により、10月10日から13日までの総降水量は、神奈川県箱根町で1,000ミリに達し、東日本を中心に17地点で500ミリを超えた。特に静岡県や新潟県、関東甲信地方、東北地方の多くの地点で3、6、12、24時間降水量の観測史上1位の値を更新するなど記録的な大雨となった。

② 被害状況

広い範囲で河川の氾濫が相次いだほか、浸水被害、土砂災害等が発生し、死者118名、行方不明者3名、負傷者388名となった（消防庁情報、令和2年10月13日現在）。

この台風の影響により、多くの河川で決壊が発生し、国管理河川では6水系7河川12か所、都道府県管理河川では128か所で決壊が発生し、濁流による浸水域は広範囲にわたり、特に信濃川水系千曲川流域や阿武隈川流域では堤防決壊により多くの被害が発生した（図表2-2-5,6）。また、交通インフラへの主な被害として、北陸新幹線の車両基地にあった新幹線の車両10編成（1編成12両）が水没し、北陸新幹線のダイヤに長期間にわたり影響が出た。

また、神奈川県川崎市等の浸水区域内では、タワーマンションの一部で電源設備が浸水したことにより、一週間以上電気や水道が途絶え、電源設備の耐水化が課題となった。

図表2-2-5 福島県（郡山市）の浸水被害



資料：令和2年防災白書

図表2-2-6 千曲川における浸水被害状況



資料：国土交通省「総力戦で挑む防災・減災プロジェクト」パンフレット

○令和2年7月豪雨

① 概要

令和2年7月3日から7月31日にかけて、日本付近に停滞した前線の影響で、暖かく湿った空気が継続して流れ込み、各地で大雨となった。7月3日から7月31日までの総降水量は、長野県や高知県の多い所で2,000ミリを超えたところがあり、九州南部、九州北部地方、東海地方、及び東北地方の多くの地点で、24、48、72時間降水量が観測史上1位の値を更新した。

② 被害状況

河川の氾濫、浸水被害、土砂災害等が発生し、死者84名、行方不明者2名、負傷者は80名となった（消防庁情報、令和3年2月26日現在）。

球磨川や筑後川など国が管理する10河川、都道府県が管理する193河川において氾濫などの浸水被害が発生し、全国で合わせて約13,000haの浸水が発生した（令和2年10月1日時点）。また、土石流や地すべり等の土砂災害の発生件数は全国で961件（令和3年1月7日時点）に及んだ。さらに、社会基盤への影響も甚大であり、道路においては全国で高速道路が16路線、国道、県道等が約750区間で被災し、鉄道については橋梁の流失等、全国で13事業者20路線が被災した（図表2-2-7）。

図表2-2-7 球磨川における西瀬橋の流出



資料：国土交通省「総力戦で挑む防災・減災プロジェクト」パンフレット

2 国による取組

(1) 防災・減災関連法制度の運用状況

○災害危険区域

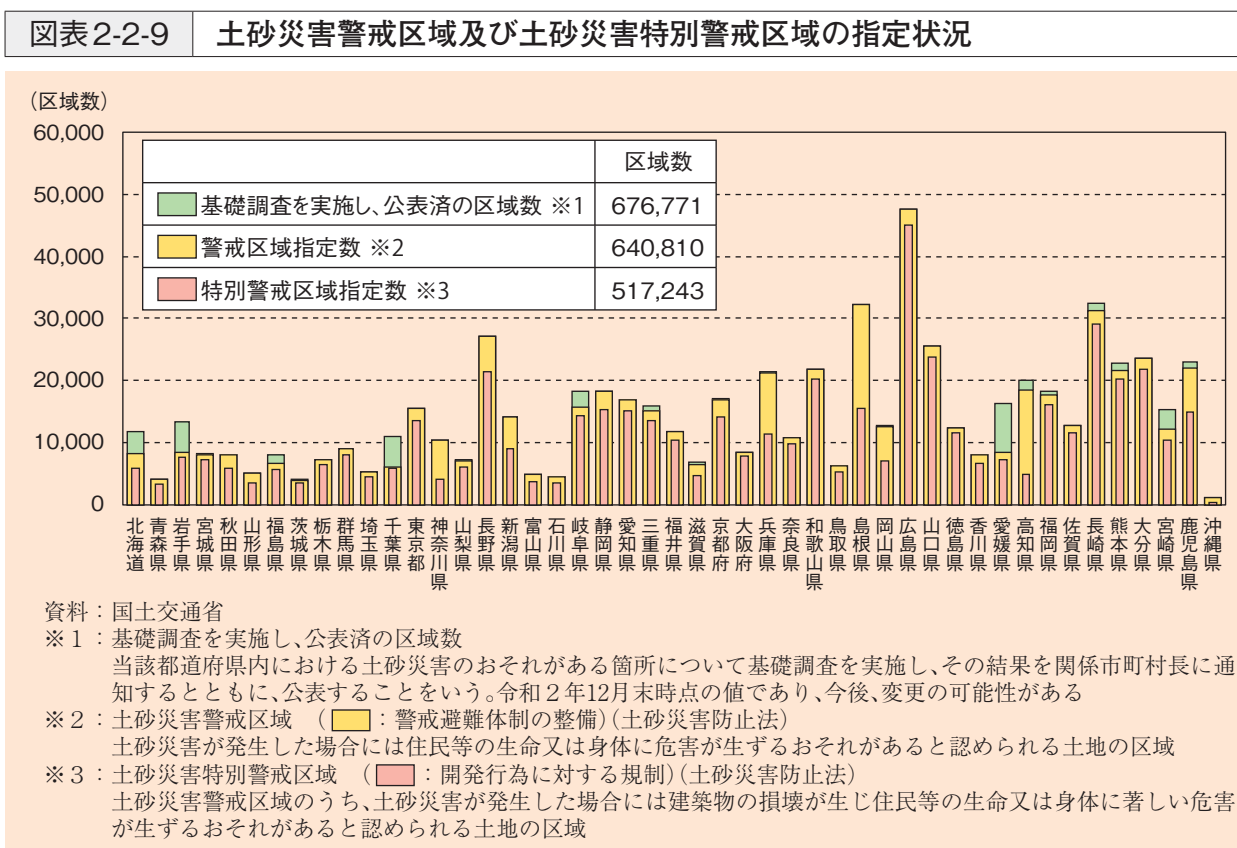
「建築基準法」(昭和25年法律第201号)第39条に基づき、地方公共団体は、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として条例で指定し、住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを当該条例で定めることができる。災害危険区域は、令和3年4月1日現在、全国で22,784箇所指定されている(図表2-2-8)。

平成27年4月1日	平成28年4月1日	平成29年4月1日	平成30年4月1日	平成31年4月1日	令和2年4月1日	令和3年4月1日
22,697箇所	23,076箇所	22,247箇所	22,641箇所	22,781箇所	22,741箇所	22,784箇所

資料：国土交通省

○土砂災害警戒区域

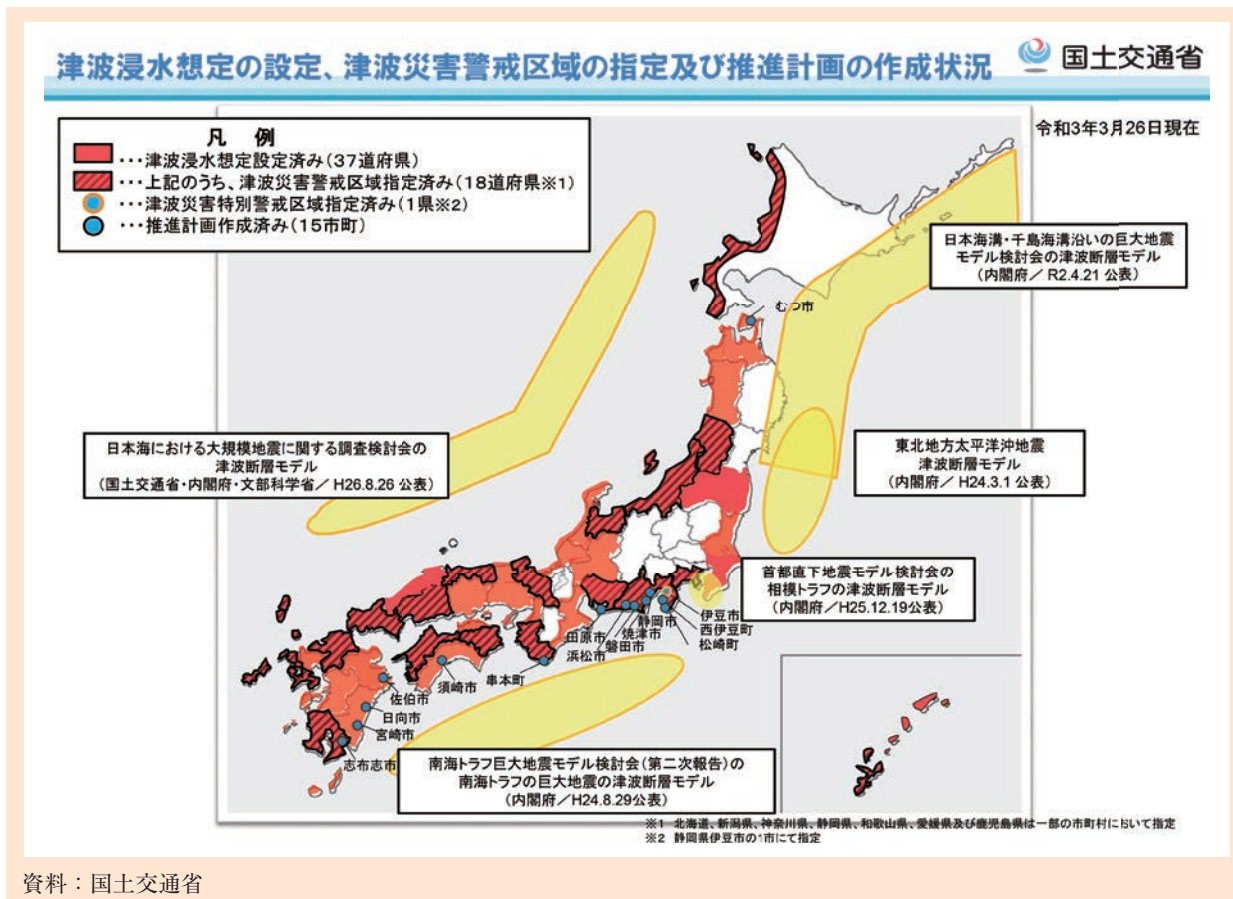
「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」(平成12年法律第57号)第7条に基づく土砂災害警戒区域は、令和2年12月31日現在、640,810区域指定されている。また、同法第9条に基づく土砂災害特別警戒区域は、517,243区域指定されている(図表2-2-9)。



○津波浸水想定の設定等

「津波防災地域づくりに関する法律」(平成23年法律第123号)第8条に基づく津波浸水想定は、令和3年3月26日現在、37道府県で設定されている(図表2-2-10)。同法第53条に基づく津波災害警戒区域は、令和3年3月26日現在、一部の市町村において指定がなされているものも含め18道府県で、同法第72条に基づく津波災害特別警戒区域は、静岡県の伊豆市で指定がなされている。

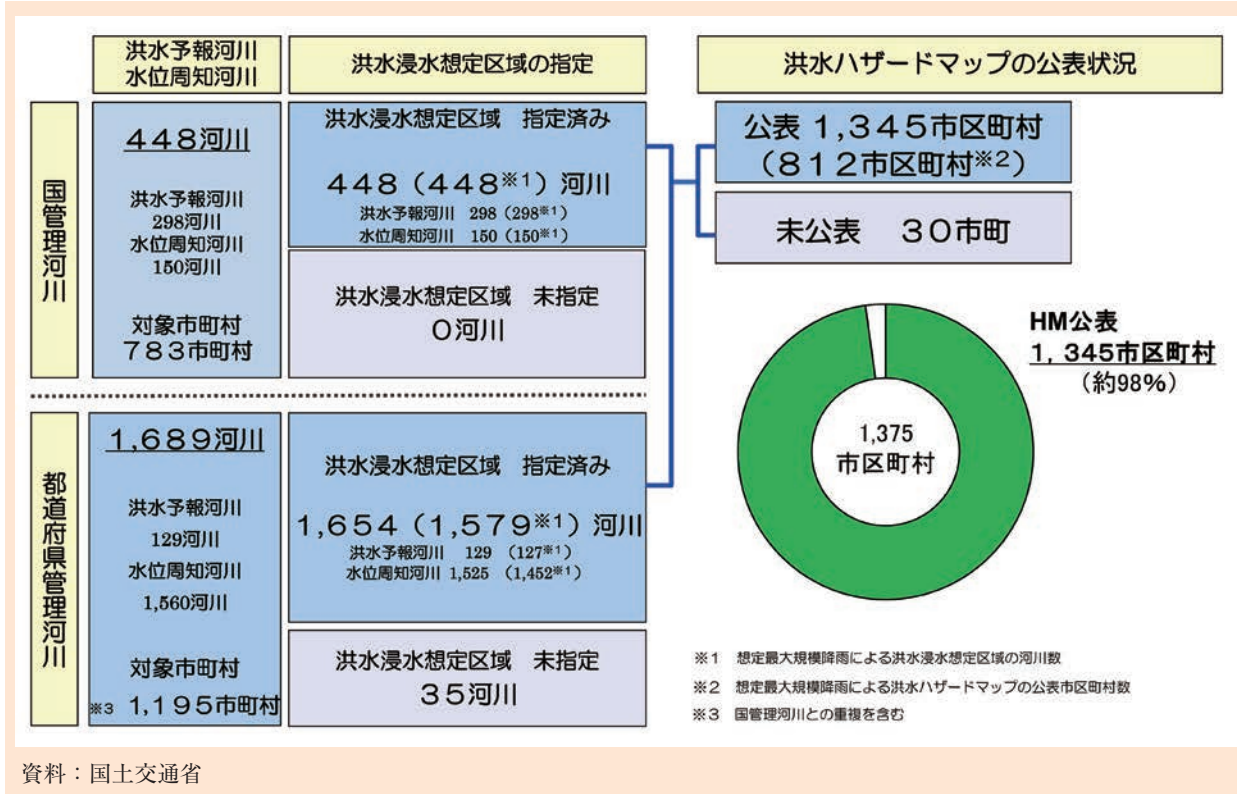
図表2-2-10 津波浸水想定等の設定状況



○浸水想定区域

「水防法」(昭和24年法律第193号)第14条に基づく洪水浸水想定区域は、令和2年7月現在、国管理河川で448河川、都道府県管理河川で1,689河川、雨水出水浸水想定区域は、令和2年12月現在2団体、高潮浸水想定区域は、令和3年3月現在5都府県で指定がなされている(図表2-2-11)。

図表2-2-11 洪水浸水想定区域と洪水ハザードマップ（HM）の指定・公表状況



(2) 防災・減災に資する制度改革等の取組

○都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

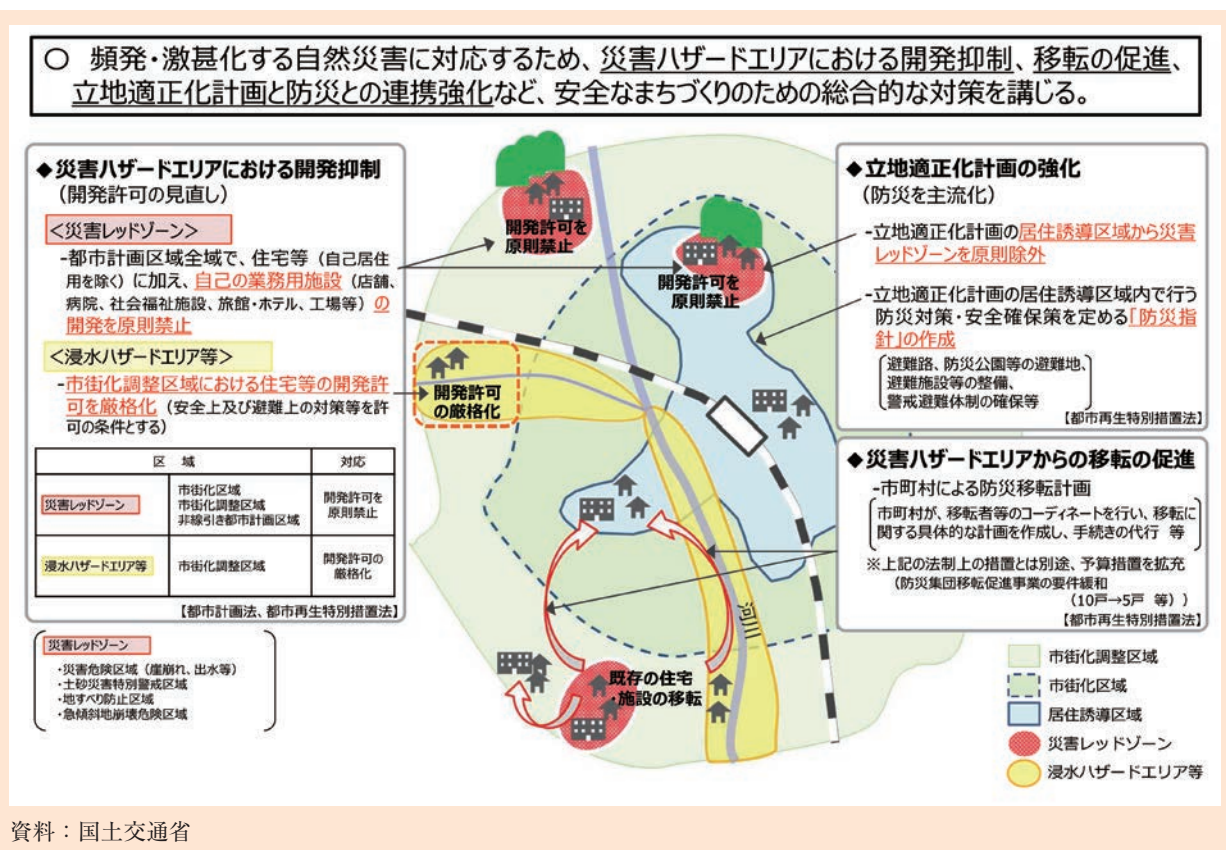
激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講ずること等が喫緊の課題となっている。

これらの課題に対応し、安全で魅力的なまちづくりを推進するため、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第43号)が、令和2年9月に施行されている。

安全なまちづくりに関して、具体的には、災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発の原則禁止や、市街化調整区域の浸水ハザードエリア等における住宅等の開発許可の厳格化、居住誘導区域外における災害レッドゾーン内での住宅等の開発に対する勧告・公表により、災害ハザードエリアにおける新規立地を抑制することとしている。

また、市町村による災害ハザードエリアからの円滑な移転を支援するための計画作成により、災害ハザードエリアからの移転の促進を図るとともに、居住誘導区域からの災害レッドゾーンの原則除外や居住誘導区域内の防災対策を盛り込んだ「防災指針」の作成により、立地適正化計画と防災との連携を強化することとしている(図表2-2-12)。

図表2-2-12 頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」




○宅地建物取引業法施行規則の一部改正

近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が生じており、不動産取引時においても、水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっている。

そのため、不動産取引における重要事項説明の対象項目として、水防法の規定に基づく水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地を追加することとした「宅地建物取引業法施行規則」(昭和32年建設省令第12号)の改正が、令和2年8月より施行されている。

また、「宅地建物取引業法」(昭和27年法律第176号)の解釈・運用の考え方(ガイドライン)において、宅地建物取引業者による説明に際しては、取引対象物件の近隣にある避難所についても、併せてその位置を示すことが望ましいこと、取引対象物件が浸水想定区域の外にあることをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮することとしている(図表2-2-13)。

図表2-2-13 水害リスク情報の重要事項説明への追加

1. 経緯	<ul style="list-style-type: none"> ○近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が発生。 ○発生した水害において、ハザードマップで浸水が予想されている区域と、実際に浸水した区域がほぼ重なっているなど、ハザードマップにより水害リスクを把握することが重要。 ○不動産取引時においても、水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要となっている。 ○このような状況を踏まえ、令和元年7月、宅地建物取引業者が、不動産取引時にハザードマップを提示し、取引の対象となる物件の位置等を情報提供するよう不動産関連団体を通じて協力を依頼。 	 <p style="text-align: center;">ハザードマップ (イメージ)</p>
2. 改正の概要(令和2年8月施行)	<p data-bbox="231 584 635 613">宅地建物取引業法施行規則の一部改正</p> <p data-bbox="231 622 1382 651">○重要事項説明の対象項目として、水防法に基づき作成された水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地を追加。</p> <p data-bbox="231 680 756 710">宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(ガイドライン)</p> <p data-bbox="231 719 443 748">以下の内容等を追加。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○水防法に基づき作成された水害(洪水・内水・高潮)ハザードマップを提示し、対象物件の(概ねの)位置を示すこと ○ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましいこと ○対象物件が浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないように配慮すること 	
3. 自治体への依頼	<p data-bbox="231 920 528 949">以下の内容等を自治体に依頼。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ウェブサイトに最新のハザードマップを掲載すること ○宅建業者及び購入者等からの問い合わせに適切に対応すること 	

資料：国土交通省

○防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策に位置付けた土地政策関連の主な取組「激甚化する風水害や切迫する大規模地震等への対策」「予防保全型インフラメンテナンスへの転換に向けた老朽化対策の加速」「国土強靱化に関する施策を効率的に進めるためのデジタル化等の推進」の各分野について、更なる加速化・深化を図ることとし、令和7年度までの5か年に追加的に必要となる事業規模等を定め、重点的・集中的に対策を講ずるため、「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」が令和2年12月に閣議決定された。

土地政策関連の主な取組としては、災害対策に必要なインフラの整備の円滑化や災害からの復旧・復興の迅速化に資する地籍調査について、今後土砂災害等が発生する可能性が高いエリアのうち、特に緊急性が高い地域において、重点的に実施することとしている(図表2-2-14)。

図表2-2-14 防災・減災の基盤となる地籍調査重点対策

概要: 激甚化・頻発化する豪雨災害等を踏まえ、今後土砂災害等が発生する可能性が高いエリア(土砂災害特別警戒区域等)のうち、人家や重要インフラへの影響が大きいなど特に緊急性が高い地域において地籍調査を実施する。
府省庁名: 国土交通省

本対策による達成目標

◆**中長期の目標**

地籍調査の実施により土地境界を明確化することで、災害対策に必要なインフラの整備を円滑化するとともに、災害からの復旧・復興に必要な事業への迅速な着手を可能とする。

・今後土砂災害等が発生する可能性が高いエリアのうち、土砂災害特別警戒区域等の特に緊急性が高い地域を対象とした地籍調査の実施面積

現状: - (未実施地域を対象)

中長期の目標: 540km²

本対策による達成年次の前倒し

令和11年度 → 令和7年度

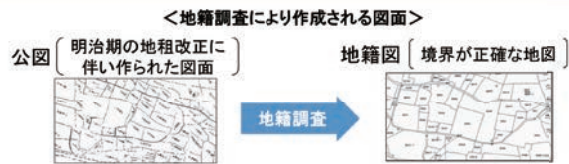
◆**5年後(令和7年度)の状況**

・達成目標: 540km²

・今後土砂災害等が発生する可能性が高いエリア(土砂災害特別警戒区域等)のうち、特に緊急性が高い地域での地籍調査を完了する。

◆**実施主体**

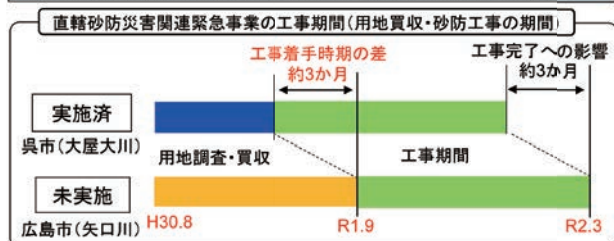
・市町村等



＜防災対策の推進、災害からの復旧・復興の迅速化＞

- 気象の急激な変化に伴う災害が多発している中、防災対策の推進が必要
- 被災後は道路等のライフラインの復旧・復興が急務
- 地籍調査が実施済であれば、土地の境界の確認が円滑に行われるため、事業期間が大幅に縮減

地籍調査成果による復旧・復興の迅速化の事例(平成30年7月豪雨の砂防工事)



資料: 国土交通省

○ 「防災・減災プロジェクト」に位置付けた土地政策関連の主な取組


国土交通省の「総力戦で挑む防災・減災プロジェクト～いのちとくらしをまもる防災減災～」においては、土地政策関連の主な取組として、地籍調査の推進に加え、令和2年3月に改正された「土地基本法」(平成元年法律第84号)に基づく土地基本方針の改定を通じて、関係省庁の取組を含む総合的な土地政策を推進するとともに、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成30年法律第49号)の円滑な施行のための取組及び拡充の検討を実施することとしている(図表2-2-15)。

また、地方公共団体等が紙媒体等で作成した多様な災害リスク情報を、様々な地理空間情報と重ね合わせが可能なGISデータとして整備し、オープンデータ化を推進するとともに、洪水浸水想定区域等の面データと、人口、建築物、公共施設・インフラ等のGISデータとを重ね合わせるによりエリア内の人口等の概数を簡易に集計するアプリケーションを提供するなど、中長期的にG空間情報センター等において、防災関連情報提供機能の強化を図ることとしている(図表2-2-16,17)。

図表2-2-15 土地の適正な利用管理の促進

土地の適正な利用・管理の確保

- 土地基本方針の策定・更新を通じて、法務省における土地の管理不全問題に対応する民事基本法制の見直しを後押しするとともに、国土審議会等における議論も踏まえたさらなる対策を着実に展開。
- 所有者不明土地の利用・管理を円滑化。



防災上の観点から適正な管理が求められる土地のイメージ



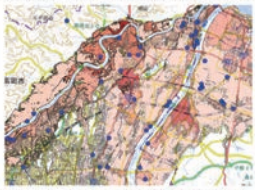
所有者不明土地を防災空地(広場)として活用する事業イメージ

資料：国土交通省

図表2-2-16 G空間防災データセットの充実

災害リスク情報をGISデータとして提供

(分析例) 洪水浸水想定区域とゴミ処理施設




富山県小矢部川・庄川流域において、図中の想定浸水深3m以上の地域に、20以上の産業廃棄物処理施設が立地

浸水リスクの高い地域にある施設を抽出

ハイリスク施設を特定して優先的に対応

主要施設の事業継続性を向上

(分析例) 土砂災害警戒区域と人口分布、避難所



土砂災害警戒区域内に居住する人口を推計

(当面の対策) 避難所の位置、収容力、アクセスの確認・確保
(長期的対策) リスク区域外の近傍での住宅整備等による移転の受け皿整備

当面の安全確保と、災害リスクの低い地域への居住誘導

資料：国土交通省

図表2-2-17 G空間情報センターの防災関連情報提供機能の強化

防災関連情報を利用しやすい形式に変換

データ提供者	地理空間情報PF(G空間情報センター)	データ利用者
<p>様々な形式の原典データ</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路中心線、農地筆ポリゴン 等 首都直下地震、南海トラフ地震 等 内水ハザードマップ、アンダーパス 重ねるハザードマップ 気象分析データ <p>国・自治体</p> <ul style="list-style-type: none"> 断面交通量 自動車通行実績 人流(Wi-Fi) 緊急撮影・斜め写真 <p>民間</p>	<p>G空間情報センターがデータ利用者のニーズが高いデータ形式に変換</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 30%;"> <p>データ変換・座標系変換</p> <ul style="list-style-type: none"> →XYZタイル※(画像データ) →Geojson Webサービスで利用 →shp しやすいデータ形式 </div> <div style="width: 30%;"> <ul style="list-style-type: none"> ・XYZタイル ・ダウンロード ・API </div> <div style="width: 30%;"> <p>データ提供API</p> <p>XYZタイル配信</p> <p>Webサービスでデータの活用や対象地域選択が容易</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>リアルタイムデータ処理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・API <p>リアルタイムデータ処理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リアルタイム配信API <p>・集計/可視化処理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・XYZタイル ・動画 <p>・データ変換</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オルソ画像→XYZタイル ・撮影箇所地点POI </div>	

 自治体向けシステムでの活用案 サービス提供事業者 エンドユーザ (地方自治体) 同一県内市町村がシステムを共同利用 **民間向けサービスでの活用案** サービス提供事業者 エンドユーザ (民間等) エンドユーザ毎にサービス契約 |

※XYZタイル…タイル上に分割された地図データ。多くのWebサイトで利用されており、活用が容易

資料：国土交通省

○特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（流域治水関連法）

近年、全国各地で水災害が激甚化・頻発化するとともに、気候変動の影響により、今後、降雨量や洪水発生頻度が全国で増加することが見込まれている。このため、ハード整備の加速化・充実や治水計画の見直しに加え、上流・下流や本川・支川の流域全体を俯瞰し、国や流域の地方公共団体、企業・住民等、あらゆる関係者が協働して取り組む「流域治水」の実効性を高めるため、「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第31号。通称「流域治水関連法」）が令和3年4月28日に成立し、同年5月10日に公布された。

具体的には、流域水害対策計画を活用する河川の拡大や、流域水害対策に係る協議会の創設と計画の充実により、流域治水の計画・体制を強化するとともに、河川・下水道における対策の強化や、貯留機能保全区域の創設等の流域における雨水貯留対策の強化により、氾濫をできるだけ防ぐための対策を推進することとしている。

また、浸水被害防止区域の創設等の水防災に対応したまちづくりとの連携、住まい方の工夫により、被害対象を減少させるための対策を推進するとともに、ハザードマップ作成エリアの拡大や、国土交通大臣による権限代行の対象の拡大等により、被害の軽減・早期復旧・復興のための対策を推進することとしている（図表2-2-18）。

図表2-2-18 流域治水のイメージ



○建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン

令和元年東日本台風（台風第19号）による大雨に伴う内水氾濫により、高層マンションの地下部分に設置されていた高圧受変電設備が冠水し、停電したことによりエレベーター、給水設備等のライフラインが一定期間使用不能となる被害が発生した。こうした建築物の浸水被害の発生を踏まえ、関係省庁の連携のもと、学識経験者、関連業界団体等からなる「建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討会」が開催され、令和2年6月に「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」がとりまとめられた。

このガイドラインにおいては、浸水リスクの低い場所への電気設備の設置や、対象建築物内への浸水を防止する対策、電気設備設置室等への浸水を防止する対策、電気設備の早期復旧のための対策等を整理し、新築・既存の建築物において洪水等の発生時における機能継続の確保を推進することとしている（図表2-2-19）。

図表2-2-19 建築物における電気設備の浸水対策ガイドラインパンフレット

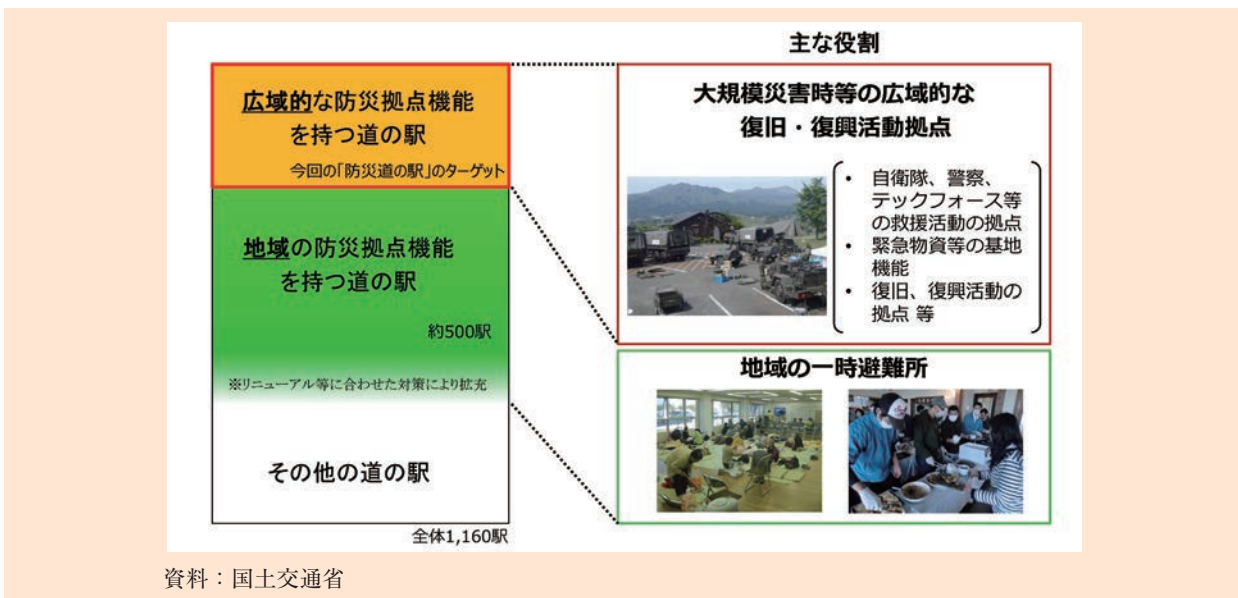


資料：国土交通省

○「防災道の駅」制度の創設

広域的な復旧・復興活動の拠点となる「道の駅」の防災機能強化を図る「防災道の駅」制度が新たに導入される。地方公共団体が策定する地域防災計画に基づき、「道の駅」が大規模災害時等に、自衛隊、警察、テックフォース等の救援活動の拠点等となるために必要な機能について強化することとしている（図表2-2-20）。

図表2-2-20 防災道の駅概要（案）



資料：国土交通省

○グリーンインフラの推進

社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用する「グリーンインフラ」は、雨水の貯留・浸透等を通じた防災・減災、「新しい生活様式」に対応した健康でゆとりあるまちづくり、SDGsを実現する環境に優しい地域づく

りなどに貢献し、様々な社会課題の解決に資する取組である。その一例として、鶴見川に整備された多目的遊水地を取り上げる。

鶴見川本川は、東京都町田市上小山田町にその源を発し、多摩丘陵、川崎市と流れ、横浜市東部から大きく蛇行して、京浜工業地帯の鶴見区生麦で東京湾に注ぐ一級河川である。鶴見川は、古くから水害が多く「暴れ川」と呼ばれていた。流域の都市化は急激に進展し、昭和33年時点で約10%であった流域の市街化率は、昭和50年には約60%、平成15年には約85%に達し、しばしば浸水被害が発生した。このため、堤防整備や河道掘削といった河道整備に加えて、多目的遊水地などの整備が進められてきた。

平成26年の台風第18号の影響により鶴見川流域では、戦後2番目の雨量（流域平均2日雨量323mm）を記録したが、鶴見川多目的遊水地で154万 m^3 （過去最大）を貯留するなど、これまでの対策が効果を発揮し、戦後3番目の雨量（流域平均2日雨量307mm）を記録した昭和41年台風第4号（浸水戸数1万戸以上）より雨量は多かったものの、浸水戸数は6戸に抑制され、気候変動に伴う災害の激甚化・頻発化への対応に貢献した。

一方で、鶴見川多目的遊水地は、平常時はスポーツや環境教育イベントの場として活用されるとともに、多様な生物の生息地として機能するなど、地域振興や環境保全等にも貢献している（図表2-2-21）。

図表2-2-21 グリーンインフラを活用した遊水地整備等



資料：国土交通省

コラム 災害に対する経済学的視点について

経済学では、一般的には個人を合理的だと仮定して分析されているが、行動経済学など最近の研究では、合理的でない個人を前提とした分析が多く見られるところである。行動経済学の『プロスペクト理論』によると、人々は、利得方向においては危険回避的になり、損失方向においては危険愛好的になることが知られている。

災害の場合にあてはめると、災害リスクの高い地域は、その分地価の下落が起こると考えられるが、一方で、必ずしも合理的でない、災害リスクを低く評価する人にとっては、むしろ地価の安いことに着目して、災害リスクの高い地域に住むという行動を選択してしまう可能性がある。

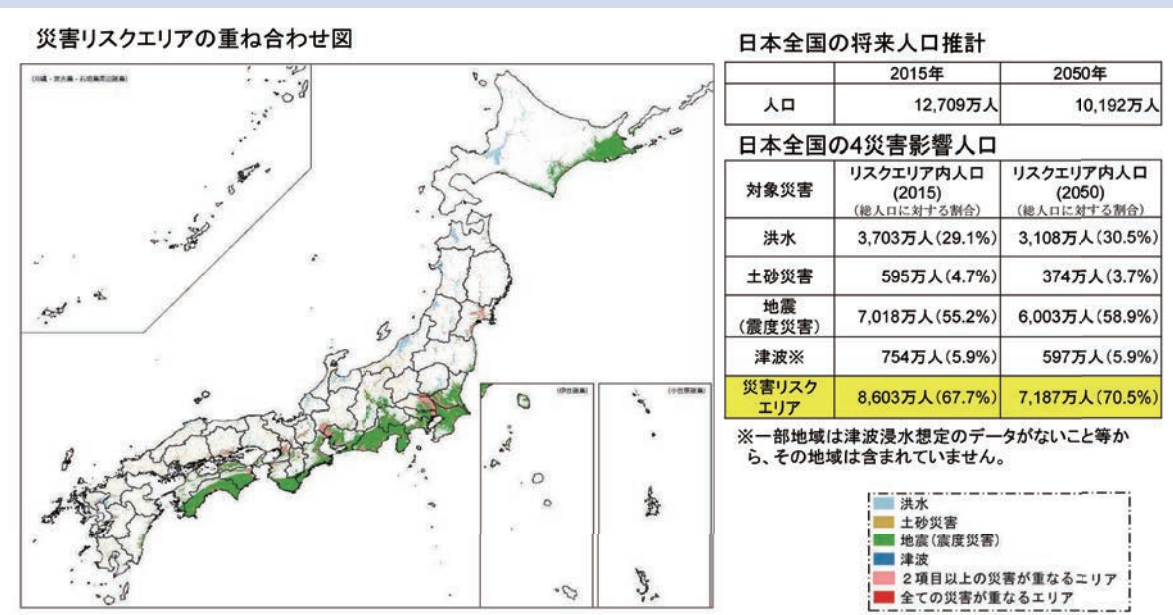
また、保険制度についても、災害リスクを低く評価する人にとっては、確実に発生する保険料という損失よりも、災害が起こらないかもしれないと判断して、結果として、災害保険に入らないという選択をしてしまうことが指摘されている。

このように、合理的でない人々が社会の太宗を占める場合には、自発的な危険回避行動を期待することが難しく、人々に「危険な地域に住まない」、「危険な地域に住む場合には保険などの十分な準備を行う」という行動を促すだけでは不十分で、結果として、災害の事前・事後に生じる社会的コストが大きなものになってしまうことが懸念される。

一方で、人々が合理的でないと仮定した場合であっても、社会全体でみると、合理的に振る舞うことができる人も一定数存在すると考えられるところである。このため、国や地方公共団体が、補助金や税金、規制などで人々の行動を修正するという政策手法だけでなく、行動経済学では、人々が合理的な行動を自発的に行うようにするための仕掛けを促進するナッジ（nudge）が、政策手法として注目されているところである。

我が国の国土は、地震、水害、津波、土砂災害など自然災害のリスクがある地域が多いが、国土交通省による災害リスクエリア内の人口推移の分析によると、平成27年の総人口1億2,709万人中、災害リスクエリアに居住する人は8,603万人で、総人口の67.7%を占めているのに対し、令和32年には、総人口1億1,920万人中、災害リスクエリアに居住する人が7,187万人で、総人口の70.5%を占めるなど、災害リスクエリアに居住する人の割合は、令和32年までに約3.7%増加すると見込まれているところである（図表）。

図表 災害リスクエリア



資料：「経済学で考える人口減少時代の住宅土地問題 ((一財)土地総合研究所編、山崎福寿、中川雅之著)」

近年、激甚化、頻発化する自然災害に対応していくためには、防災・減災、国土強靱化のための社会資本整備を着実に実施していくとともに、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制や防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じていくことが重要であることから、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」や「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」の成立などの様々な取組が進められているところである。

一方、こうした国、地方公共団体による、防災・減災対策や土地利用規制等の対応だけでなく、今後は、人々の居住選択や土地利用の検討に際して、災害発生リスクの可能性を十分考慮した上で、より災害リスクの低い地域における適正な利用が図られるよう促していく必要がある。

災害リスク情報については、令和2年8月より、不動産取引時に、宅地建物取引業者が不動産取引時に水害ハザードマップを提示し、取引の対象となる物件の位置等を説明するよう義務付けられたところである。また、国土交通省の「国土数値情報」では、人口、土地利用、行政区画、公共施設、インフラ、地域の災害リスク等の国土に関する情報をGISデータとして整備して無償で一般公開しているところである。

自然災害リスクの高い我が国において、災害リスクを十分に考慮した上で合理的な土地利用が選択されるよう促していくためには、今後、住民、地方公共団体等が土地利用の検討に際して災害リスク情報がより参照されやすい環境整備を進めるなど、災害リスク情報の提供のあり方についても工夫しながら進めていくことが重要である。

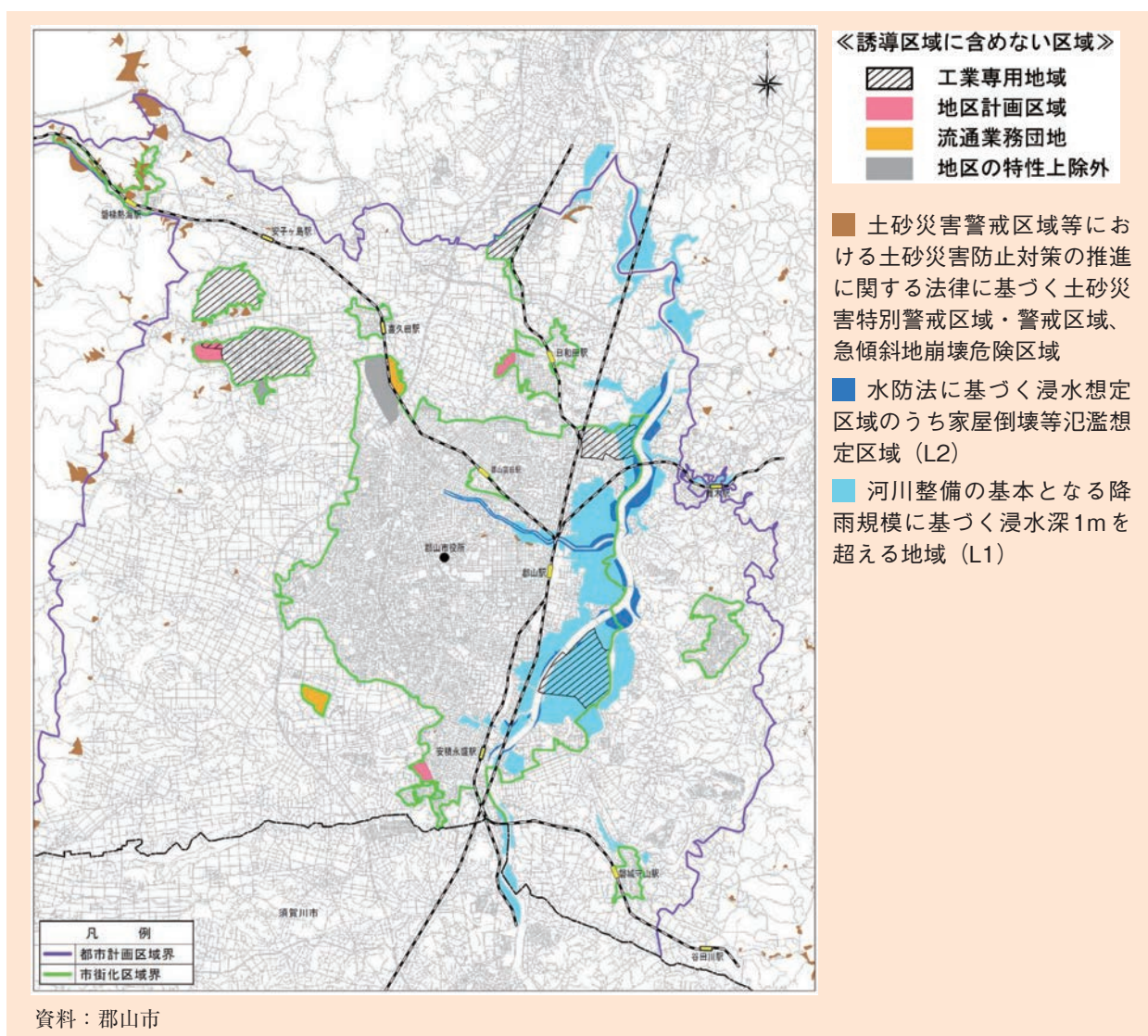
3 地方公共団体による取組

○浸水深が深い区域等を居住誘導区域から原則除外（福島県郡山市）

福島県郡山市は、繰り返し水害被害に見舞われ、市内東側に阿武隈川の洪水浸水想定区域が指定されている。同市は、コンパクト・プラス・ネットワークの考えでまちづくりを進めていくため、平成31年3月に「都市再生特別措置法」（平成14年法律第22号）に基づく「郡山市立地適正化計画」を策定し、高次の都市機能が集積する郡山駅・郡山市役所周辺の中心拠点地区ほか3地区の副次拠点を「都市機能誘導区域」とし、都市機能誘導区域を含む基幹公共交通路線の沿線区域を「居住促進区域」（都市再生特別措置法に基づく「居住誘導区域」）とした。その際、家屋倒壊等氾濫想定区域（L2）及び浸水深が1mを超える区域（L1）を、「居住促進区域」から原則除外している。

令和元年東日本台風（台風第19号）において、市が定めた居住誘導区域の約2%（約54ha）が浸水したことも踏まえ、市は、立地適正化計画への防災指針の位置付け等を再度吟味した上で、令和3年3月に、ハード・ソフト対策を一層的確に進めること等の計画の改定を行った（図表2-2-22）。

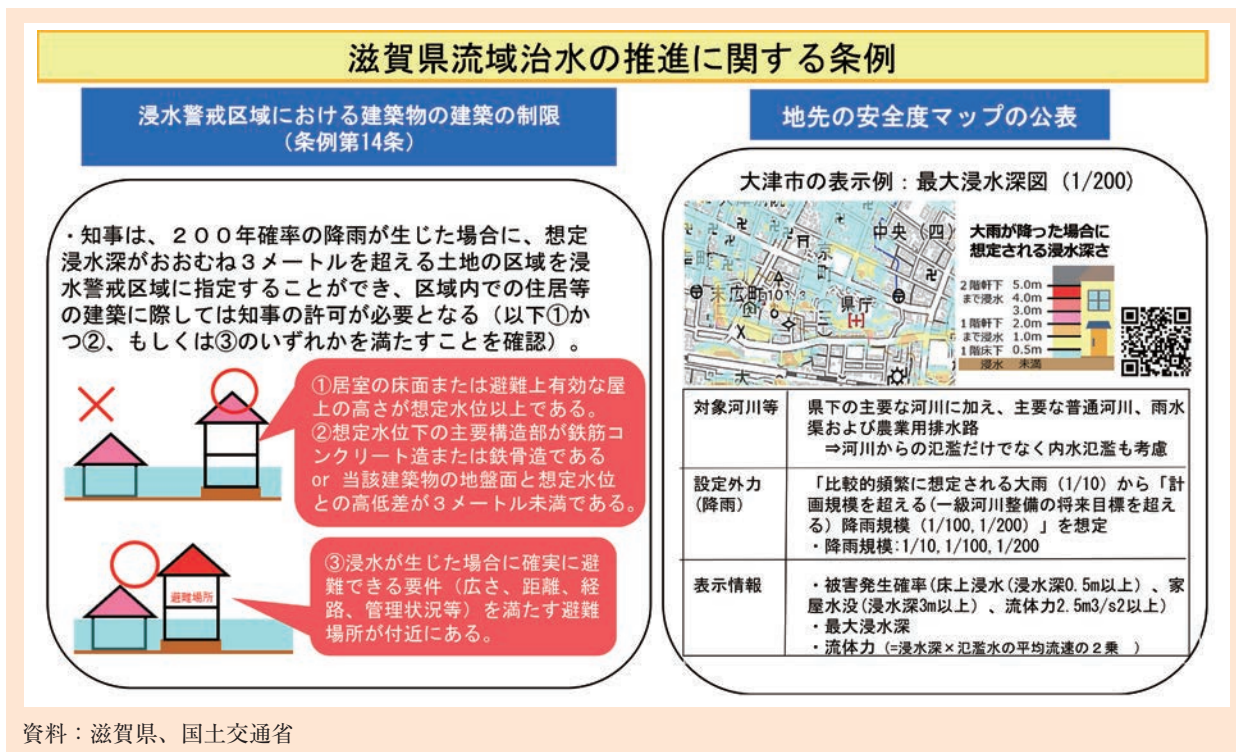
図表2-2-22 郡山市立地適正化計画の「誘導区域」に原則含めない区域



○浸水リスクの高い区域における条例による建築制限(滋賀県)

滋賀県は、「滋賀県流域治水の推進に関する条例」を定め、浸水リスクの高い地域を「浸水警戒区域」に指定し、建築制限を実施している。具体的には、200年確率の降雨が生じた場合に、想定浸水深がおおむね3mを超える土地の区域を指定することができ、指定された区域内では、住居等の建築に際して知事の許可が必要となる。また、洪水予報河川や水位周知河川のほか、県下の主要な一級河川・普通河川・水路等を解析対象とし、3段階の規模の降雨による氾濫などを想定した水害リスク情報を、「地先の安全度マップ」として公表している(図表2-2-23)。

図表2-2-23 滋賀県流域治水の推進に関する条例



○北海道胆振東部地震の被災市街地の復旧(北海道札幌市)

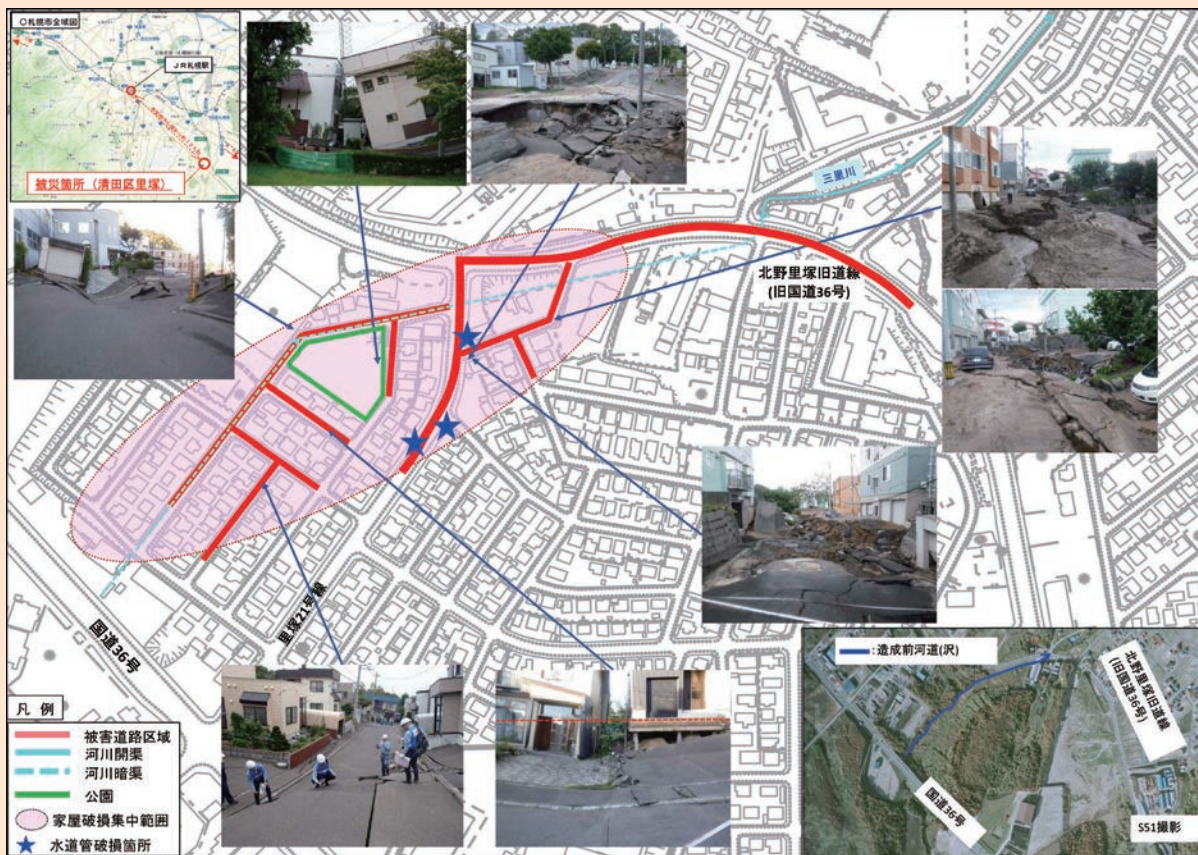
平成30年9月6日に発生した北海道胆振東部地震により、大規模な地盤沈下が発生した札幌市清田区里塚地区の災害復旧工事が、令和2年末に完了した。

昭和50年代半ばに宅地化が進んだ清田区里塚地区は、火山灰質の砂質土により谷を埋め立てた盛土造成地で、地震動により地下水位以下の土の層が液状化し、旧地形に添って流動、脆弱箇所から噴出し、地盤沈下が発生したことにより、公共施設のほか住宅でも著しい被害が発生した。

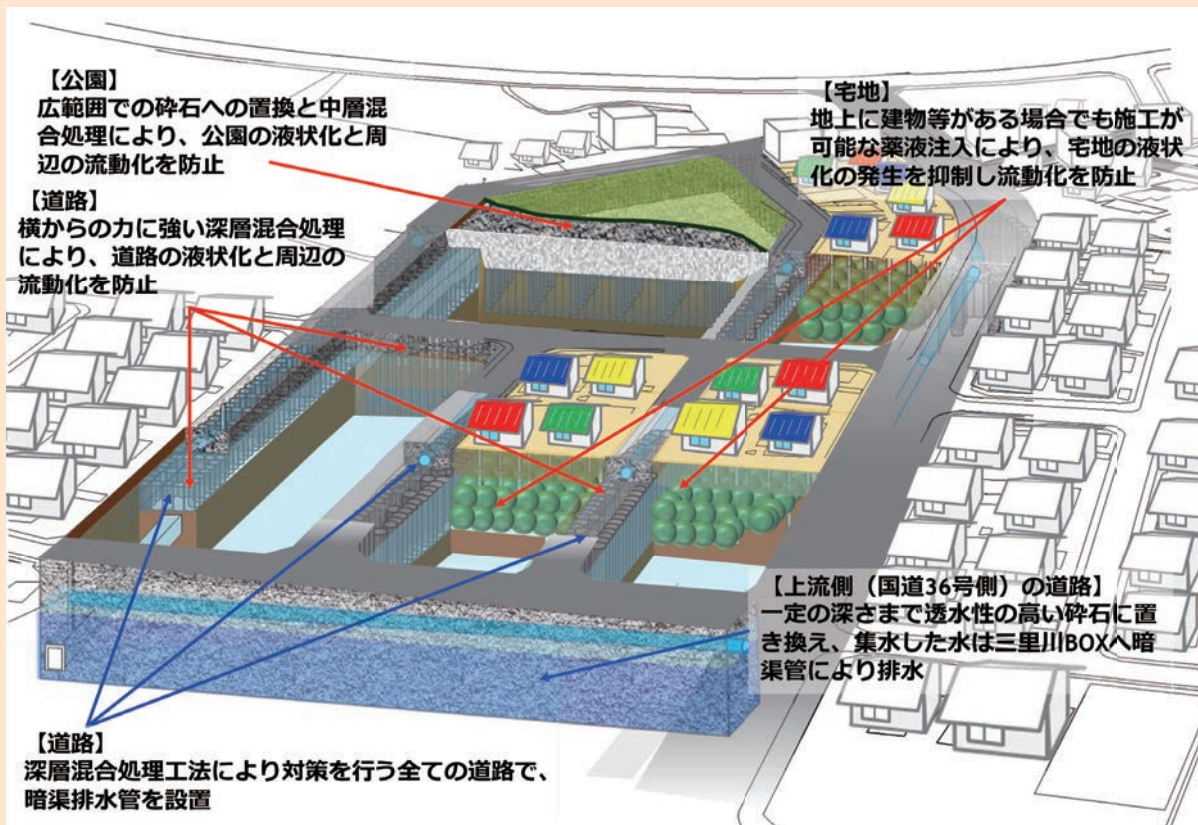
再度の大規模な土砂流出を防止するため、令和元年より地盤改良工事を開始した。具体的には、宅地部分については、地上に建築物がある場合でも施工が可能な薬液注入工法により、また、道路部分については、地盤の横方向の動きを抑制する深層混合処理工法により、さらに、公園部分は液状化の発生と流動防止する置換工法により、実施した。被災地では対策工事と同時並行で住宅再建工事が行われ、令和2年末には多くの被災者は各種支援金や助成金等を活用しながら住宅再建工事を終えている(図表2-2-24)。

図表2-2-24 札幌市清田区里塚地区における宅地被害と復旧復興

平成30年北海道胆振東部地震に伴う札幌市清田区里塚地区の被災概要



里塚地区での対策工事の概要



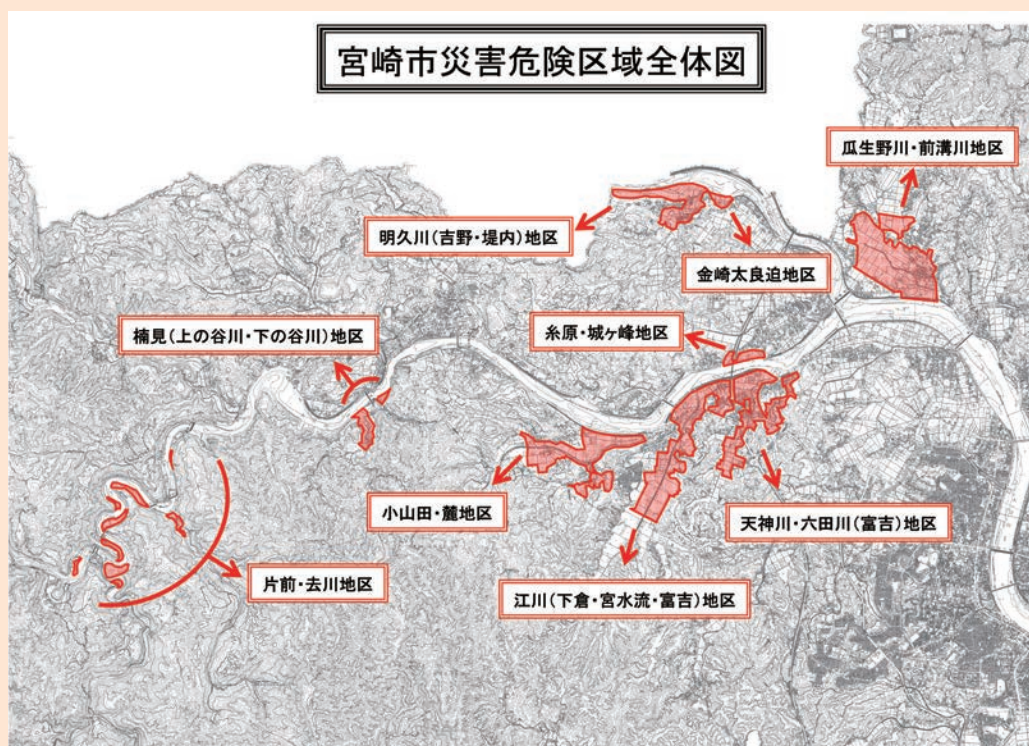
資料：札幌市

○災害危険区域の指定と土地利用（宮崎県宮崎市）

宮崎県では、平成17年9月の台風第14号により、宮崎市中央部を流れる大淀川の上流域で1,000mm以上の総降水量を記録した。3,000棟を超える床上浸水被害が生じたことなどを受け、宮崎市では、平成18年に建築基準法第39条に基づき「宮崎市災害危険区域に関する条例」を制定した。

翌年、同条例により災害危険区域を指定し、区域内での住宅等の建築については、あらかじめ市長の認定を受けたものでなければ建築してはならないとした。また、区域内の既存建築物の改築や、新築の際の測量等について一定の割合で補助し、災害に強いまちづくりの早期実現を図ってきている（図表2-2-25）。

図表2-2-25 災害危険区域の指定と土地利用（宮崎県宮崎市）



資料：国土交通省

○津波避難困難地域の避難施設（和歌山県美浜町）

和歌山県は、これまで繰り返し津波被害を受けており、科学的に想定される最大クラスの南海トラフ地震（以下「南海トラフ巨大地震」という。）による甚大な被害が危惧されている。県は、平成25年、津波浸水想定に基づき、地震発生から想定される津波到達時間までに安全な場所に避難することが困難な地域を「津波避難困難地域」として抽出し、「津波による死者をゼロとする」ことを目指して、住民一人ひとりの避難を支援するための対策を進めてきた。

二級河川日高川河口右岸から海岸沿いに位置する美浜町においては、県の南海トラフ巨大地震による津波想定では、町全域の約46%、住宅地の約90%に相当する590haの津波浸水が想定され、海際や河川に近い低地部の人家のある地域では7mを超える浸水深が想定されている。また、津波到達時間は、津波高1mが16分、津波高5mが20分の想定となっており、津波避難対策が急務となっていた。

美浜町は、平成27年3月、南海トラフ巨大地震津波避難に関する整備計画を作成し、平成28年7月より、松原地区の標高15.5mの高台に、避難困難地域の全人口を収容できる高台避難施設の整備を進め平成29年11月に完成した。収容人数は約2,000人で、新浜・浜ノ瀬・田井畑の避難対象者すべてが避難でき、トイレ、生活必需品、非常食を保管する備蓄倉庫なども設置している（図表2-2-26）。

図表2-2-26 和歌山県美浜町松原地区高台津波避難場所

美浜町／松原地区全景		松原地区高台津波避難場所																													
																															
		<table border="1"> <tr> <td>総事業費</td> <td>約2億4,700万円</td> </tr> <tr> <td>整備面積</td> <td>12,950㎡</td> </tr> <tr> <td>避難場所全面積</td> <td>2,400㎡</td> </tr> <tr> <td>盛土量</td> <td>39,700㎡</td> </tr> <tr> <td>備蓄倉庫（コンテナ）</td> <td>6基（毛布・食料・飲料水など保管）</td> </tr> <tr> <td>マンホールトイレ</td> <td>20ヵ所（公共下水道へ接続）</td> </tr> <tr> <td>耐震性貯水槽</td> <td>8㎡（トイレ洗浄用）</td> </tr> <tr> <td>かまどベンチ</td> <td>10基</td> </tr> <tr> <td>緊急車両駐車場</td> <td>5台（第1分団消防車用）</td> </tr> <tr> <td>一般車両駐車場</td> <td>44台（緊急時避難行動要支援者用）</td> </tr> <tr> <td>手洗い場</td> <td>1ヵ所</td> </tr> <tr> <td>時計台</td> <td>1基（蓄電池一体型ソーラー）</td> </tr> <tr> <td>蓄電式避難誘導灯</td> <td>22基（ソーラーLED、一部防犯カメラ内蔵）</td> </tr> <tr> <td>避難場所標識</td> <td>8ヵ所</td> </tr> </table>		総事業費	約2億4,700万円	整備面積	12,950㎡	避難場所全面積	2,400㎡	盛土量	39,700㎡	備蓄倉庫（コンテナ）	6基（毛布・食料・飲料水など保管）	マンホールトイレ	20ヵ所（公共下水道へ接続）	耐震性貯水槽	8㎡（トイレ洗浄用）	かまどベンチ	10基	緊急車両駐車場	5台（第1分団消防車用）	一般車両駐車場	44台（緊急時避難行動要支援者用）	手洗い場	1ヵ所	時計台	1基（蓄電池一体型ソーラー）	蓄電式避難誘導灯	22基（ソーラーLED、一部防犯カメラ内蔵）	避難場所標識	8ヵ所
総事業費	約2億4,700万円																														
整備面積	12,950㎡																														
避難場所全面積	2,400㎡																														
盛土量	39,700㎡																														
備蓄倉庫（コンテナ）	6基（毛布・食料・飲料水など保管）																														
マンホールトイレ	20ヵ所（公共下水道へ接続）																														
耐震性貯水槽	8㎡（トイレ洗浄用）																														
かまどベンチ	10基																														
緊急車両駐車場	5台（第1分団消防車用）																														
一般車両駐車場	44台（緊急時避難行動要支援者用）																														
手洗い場	1ヵ所																														
時計台	1基（蓄電池一体型ソーラー）																														
蓄電式避難誘導灯	22基（ソーラーLED、一部防犯カメラ内蔵）																														
避難場所標識	8ヵ所																														
備蓄倉庫	マンホールトイレ																														
																															
かまどベンチ	避難誘導灯																														

資料：和歌山県、美浜町、(株)浅川組

4 民間による取組

○廃校を利活用した防災体験型宿泊施設「KIBOTCHA」(宮城県東松島市)

「KIBOTCHA (キボッチャ)」は、宮城県東松島市において、東日本大震災の津波で被災し廃校になった旧野蒜のびる小学校の校舎を、「防災体験型宿泊施設」として活用したプロジェクトである。

宿泊施設運営や防災・危機管理教育などを手掛ける貴凜庁株式会社が整備・運営している。本施設は、所有者である東松島市から同社が土地と建物を借り受け、施設の改修工事費用として自己資金のほか、宮城県の「沿岸部交流人口拡大モデル施設整備事業補助金」を活用している。

1階にレストラン、入浴施設、2階に防災体験ゾーンや学習ルーム、3階に宿泊施設が配置されており、非常時には300人規模の一時避難所としても機能する。大型のデジタル映像機材を使用したシアタールームがあり、地域の歴史や実際の災害ケースをもとにしたデジタル映像を使いながら災害状況や対応策などを学ぶことができる。また、防災体験ゾーンの遊具はすべて「防災」をテーマにしており、体を動かしながら火災や津波、遭難等に対応する能力を身に付けることができるほか、自衛隊、警察、消防のOBのスタッフの指導のもと、身近なものを使った担架の作り方やロープを使った救護術等も学ぶことができる。

本施設は、令和元年10月に、防災と地域活性化の両面からのアプローチによって持続可能な土地活用を実現した廃校活用のモデル事例として、一般財団法人都市みらい推進機構が主催する令和元年度「土地活用モデル大賞」で国土交通大臣賞を受賞している(図表2-2-27)。

図表2-2-27 「KIBOTCHA」施設概要



資料：内閣官房「国土強靱化 民間の取組事例集 (令和2年4月)」、KIBOTCHA

○浸水被害想定エリアから内陸部への倉庫移転（大阪府八尾市）

大日本倉庫株式会社は、大阪市西区南堀江の木津川に面する自社保有の倉庫施設が南海トラフ巨大地震発生時の浸水想定エリアに立地するため、津波や高潮等に対する脆弱性を懸念していた。

東日本大震災を契機に、自社の活動の継続、荷主企業の商品や資産の保全の観点から、海岸線から10km以上離れた内陸部の大阪府八尾市に倉庫を移転した。また、大阪府の災害時における緊急支援物資の荷捌き拠点にも指定され、災害時の社会的な役割を抜けている。

移転先では、倉庫施設自体の防災機能強化に取り組んでいる。国土交通省による広域災害時における民間物資拠点としての指定を受けて「広域物資拠点施設整備補助事業」の活用を図りながら、平成26年9月に非常用電源設備として自家発電機（110kVA）を新設、衛星電話も設置した。新設した自家発電機は、ディーゼル発電機を採用し、72時間の稼動を可能とするため1,000ℓの軽油を備蓄している。同社の保有資産は倉庫が主体であり、貨物車両等を多く保有する必要のある業態ではないことから、平常時には備蓄した軽油をフォークリフトの燃料等として活用しながら、劣化させないように取り組んでいる（図表2-2-28）。

図表2-2-28 大日本倉庫株式会社大阪東営業所



○事業継続体制強化を目指し設立した第二の本社（北海道札幌市）

アクサ生命保険株式会社は、平成26年11月に北海道札幌市に第二の本社を新設した。同社は東日本大震災時に、コールドスタンバイ³の代替本社拠点を福岡市に立ち上げ、事業継続を確かなものとした。こうした経験から、ホットサイト⁴としてのバックアップ拠点の必要性を痛感し、首都直下地震や南海トラフ巨大地震に備えた事業継続体制強化のため、本社機能の分散が急務であると判断した。

³ コンピューターやネットワークシステムの障害対策の手法の一つで、主システムと同じ構成の予備システムを用意しておき、主システムに障害が生じた際に予備システムを起動させ、各種設定を行った上で処理を受け継ぐもの。

⁴ 企業の情報システムのバックアップ施設などの運用方式の一つで、遠隔地において、本運用とほぼ同じシステムを導入し、常時データの同期を取りながら稼動状態で待機しておき、障害発生時に直ちに切り替えて運用を引き継ぐもの。

本社機能の立地候補を選定する上で、全国65の主要都市をリストアップし、自然災害リスク、首都圏人口や本社機能の立地状況、高等教育機関の集積、行政の支援体制等様々なリスクや条件を考慮し、最終的にはバックアップ拠点として札幌市を選定し、本社機能の分散を図った。北海道庁と札幌市は平成23年度より「バックアップ拠点構想」を掲げており、行政側が企業誘致を積極的に行い、有事を想定した事業継続マネジメントに対する知見や理解が深かったことも立地先決定の要因となった。

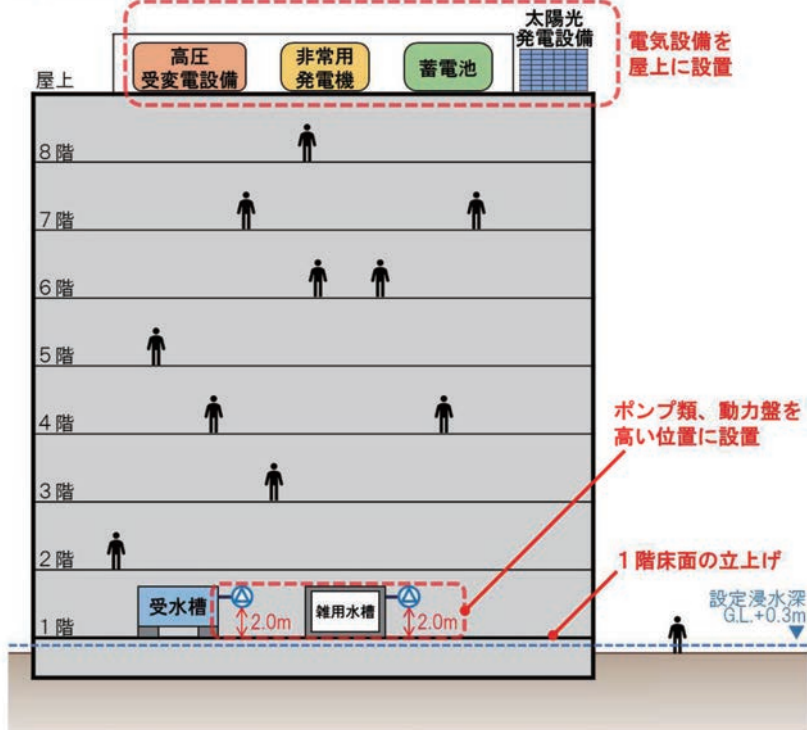
○浸水対策等を実施した民間ビル（大阪府大阪市）

栗原工業株式会社は、平成31年3月に大阪市北区南森町に新本社ビルを建設した。新本社ビルは、利便性の高い繁華街に立地するが、^{うえまち}上町断層の直近に位置し、また、付近では、水害ハザードマップにおいて内水氾濫の際に最大で地盤面から0.3mの深さの浸水が予測されている。そこで、電気設備工事会社である同社は、災害時も機能を保ち、電気インフラの復旧拠点となることを重視し、様々な災害対策を実施している。

高圧受変電設備、非常用発電設備などの電気設備を屋上に設置し、1階の受水槽・消火水槽など各種水槽に付属するポンプ類、動力盤、給油口を、床面から2.0m以上の高さの位置に設置している。また、道路境界とエントランスの間に緩やかな勾配を設け（約0.3mの高低差）、更にエレベータホールに向かって段階的に床レベルを嵩上げし、1階床面の高さを地盤面よりも約0.6m高く設定している。このほか、建物は災害時の機能維持のために免震構造とし、電源は非常用発電機、太陽光発電、蓄電池があり、さらに電気自動車よりビル内蓄電池へ給電が可能となっている（図表2-2-29）。

図表2-2-29 栗原工業株式会社本社ビル

■ 建物断面イメージ



■ 屋上の高圧受変電設備



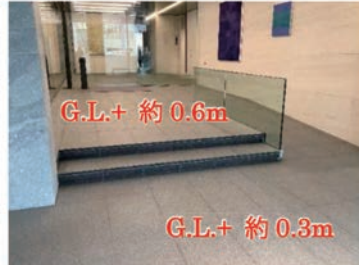
■ 屋上の非常用発電機



■ 建物1階床面の嵩上げ



■ 建物1階床面の嵩上げ



■ 1階の加圧給水ポンプ



資料：「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」より抜粋

第3節 東日本大震災からの復旧・復興の状況と土地利用に関する取組

平成23年3月11日に発生した東日本大震災から10年が経過した。東北地方を中心とした被災地では、住宅再建やまちづくり等の取組により、復興は大きく前進し、地震・津波被災地域では、復興の総仕上げの段階に入っており、原子力災害被災地域においても、復興・再生が本格的に始まっている。

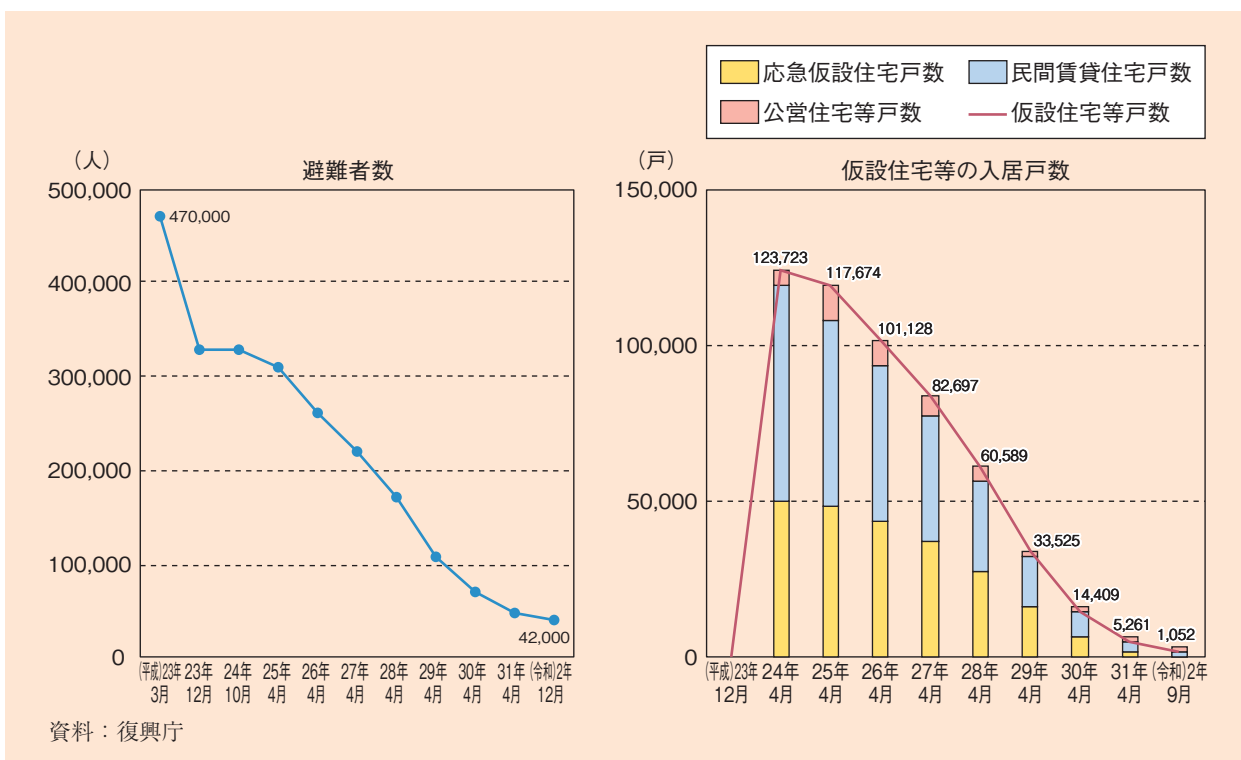
そこで、本節では、現在の復旧・復興の状況について整理するとともに、復旧・復興に向けた具体的な取組のうち、土地利用に関する取組について取り上げる。

1 東日本大震災からの復旧・復興の状況

(1) 住まいとまちの復興

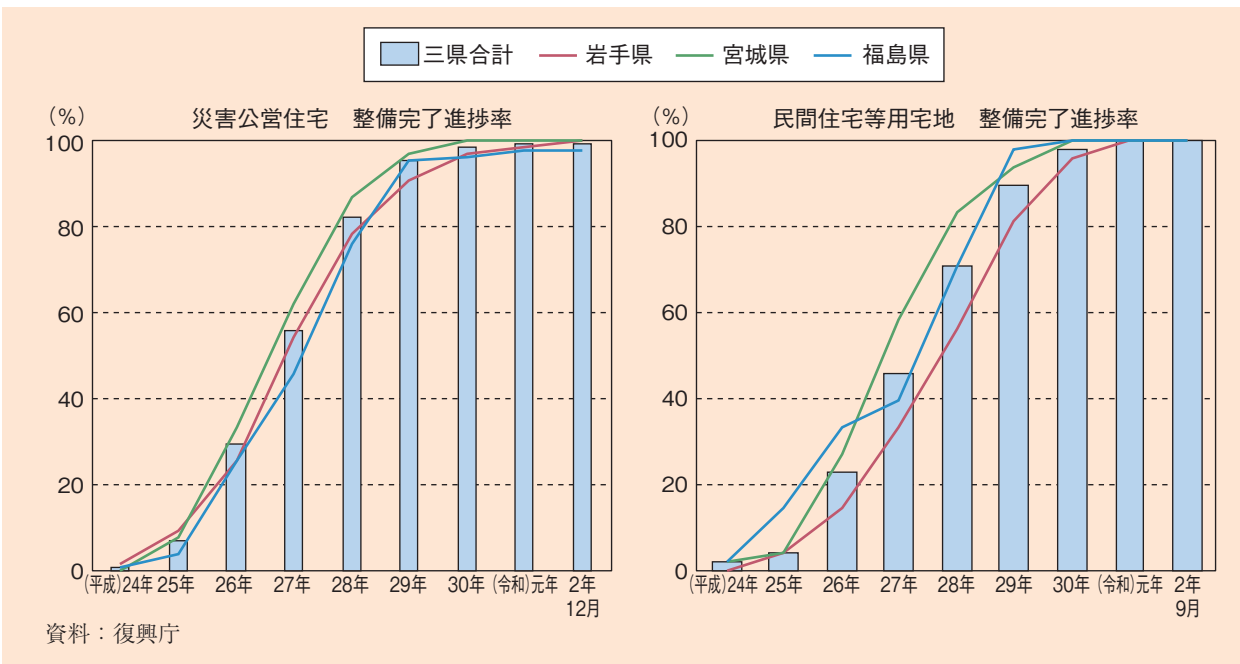
東日本大震災の発生以降、当初は約47万人に上った避難者数については令和2年12月8日現在、約4万2千人に減少している。仮設住宅から恒久住宅等への移転が進み、仮設住宅等の入居戸数は最大約12万4千戸から約1千戸に減少している（図表2-3-1）。

図表2-3-1 避難者数と仮設住宅等の入居戸数の推移



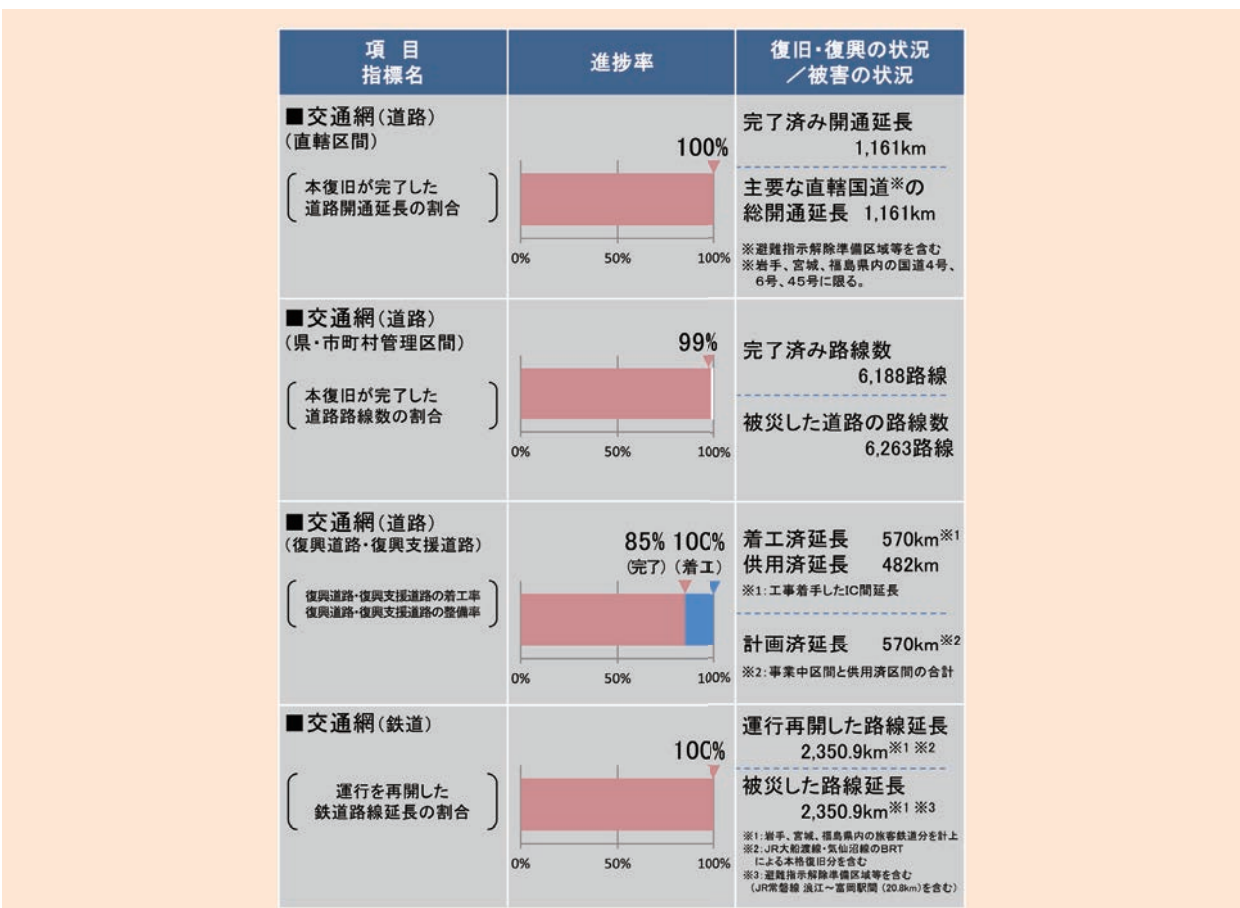
災害公営住宅及び高台移転については、令和2年12月末時点で、災害公営住宅約3万戸及び高台移転による住宅用の宅地約1万8千戸が完成し、原発避難者向け及び帰還者向けの災害公営住宅を除き、整備が完了している（図表2-3-2）。

図表2-3-2 災害公営住宅及び民間住宅用宅地の整備完了進捗率推移



被災地の経済発展の基盤となる復興道路・復興支援道路、鉄道、港湾等の交通インフラ等の整備が進み、原子力災害被災地域を除き、事業完了の目途が立ちつつあり、こうした交通・物流網等を通じて、内陸部における生産拠点の集積と沿岸部の港湾の結びつき等の効果が現れている（図表2-3-3）。

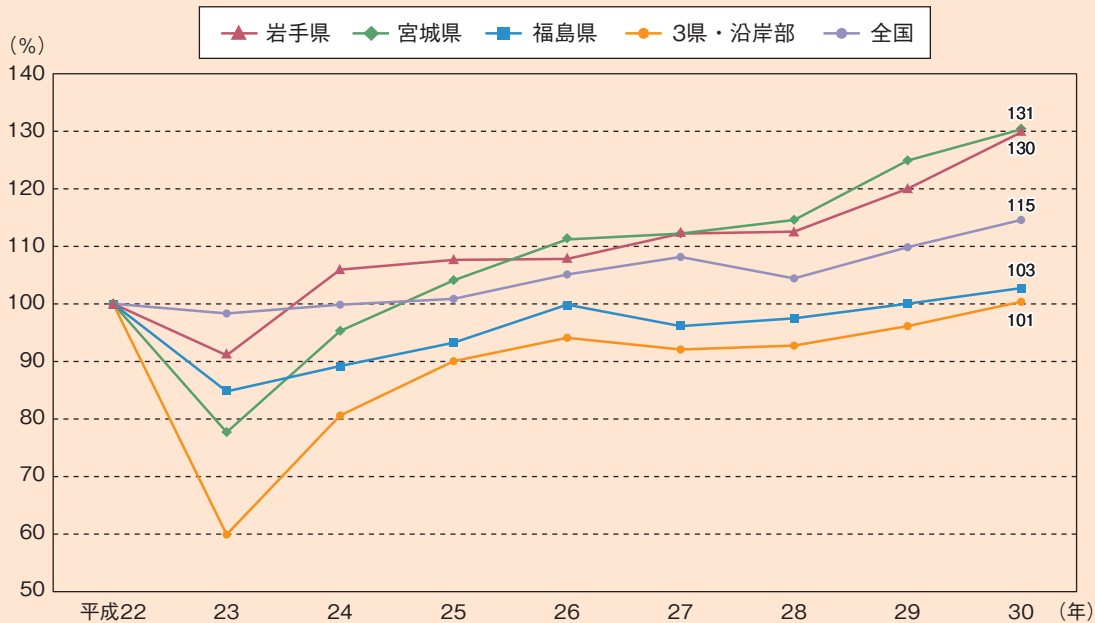
図表2-3-3 交通インフラの本格復旧・復興の進捗状況（令和3年1月末時点）



(2) 産業・^{なりわい}生業の再生

岩手県、宮城県、福島県の製造品出荷額等は、震災の影響により、平成23年に大幅に減少したが、平成26年にはおおむね震災前の水準まで回復した。平成30年の製品出荷額等は、平成22年と比較して、岩手県は130%、宮城県は131%、福島県は103%となった。また、3県沿岸部の製造品出荷額等についても、全体としてみれば、震災前の水準まで回復している（図表2-3-4）。

図表2-3-4 製造業の復興（3県の製造品出荷額等の変化）（平成22年=100）



（3県・沿岸部の市町村）

【岩手県】宮古市、大船渡市、久慈市、陸前高田市、釜石市、大槌町、山田町、岩泉町、田野畑村、普代村、野田村、洋野町、
 【宮城県】仙台市（宮城野区、若林区）、石巻市、塩竈市、気仙沼市、名取市、多賀城市、岩沼市、東松島市、亶理町、山元町、
 松島町、七ヶ浜町、利府町、女川町、南三陸町、【福島県】いわき市、相馬市、南相馬市、広野町、楢葉町（注）、富岡町（注）、
 大熊町（注）、双葉町（注）、浪江町（注）、新地町

（注）調査対象外とされた年があるなど、調査年によっては集計に含まれない。

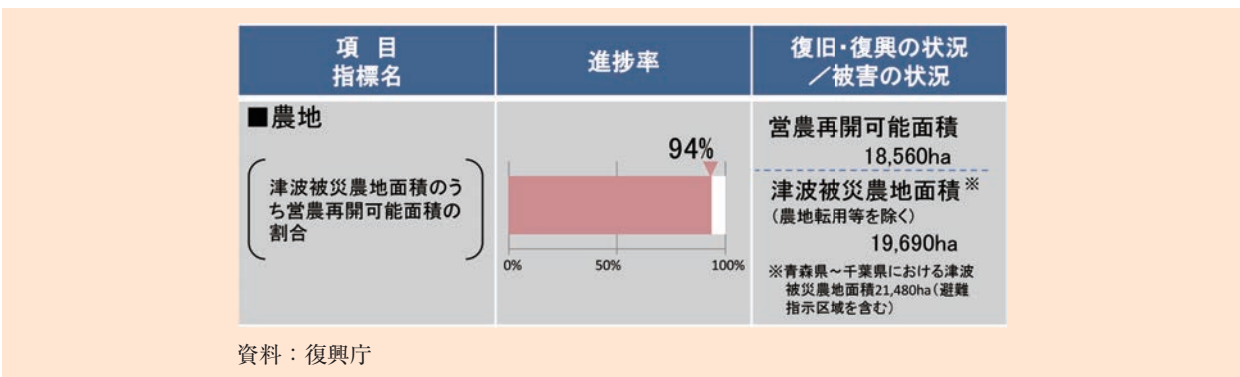
資料：復興庁

経済産業省「平成22年工業統計調査」、「平成24年工業統計調査」、「平成25年工業統計調査」、「平成26年工業統計調査」、「平成29年工業統計調査（平成28年実績）」、「平成30年工業統計調査（平成29年実績）」、総務省・経済産業省「平成24年経済センサス・活動調査（平成23年実績）」、「平成28年経済センサス・活動調査（平成27年実績）」及び「2019年工業統計調査（2018年実績）」を基に復興庁作成

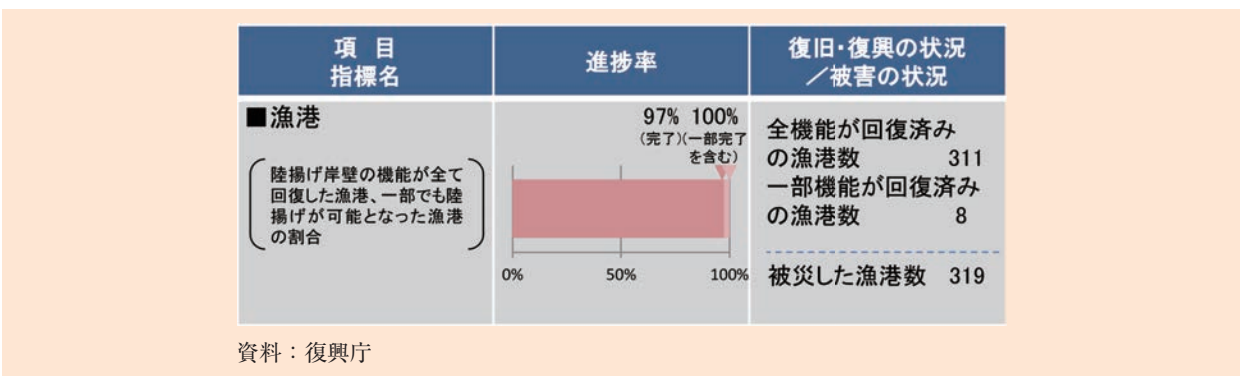
(3) 農業・水産業の復興

津波被災農地は、計画的に復旧事業を進めたことによって、94%で営農再開が可能となり、また、被災した漁港のすべてで陸揚げが可能となるとともに、陸揚げ岸壁の全機能が回復した漁港は97%となった（令和3年1月末時点）（図表2-3-5,6）。

図表2-3-5 津波被災農地の復旧・復興状況（令和3年1月末時点）



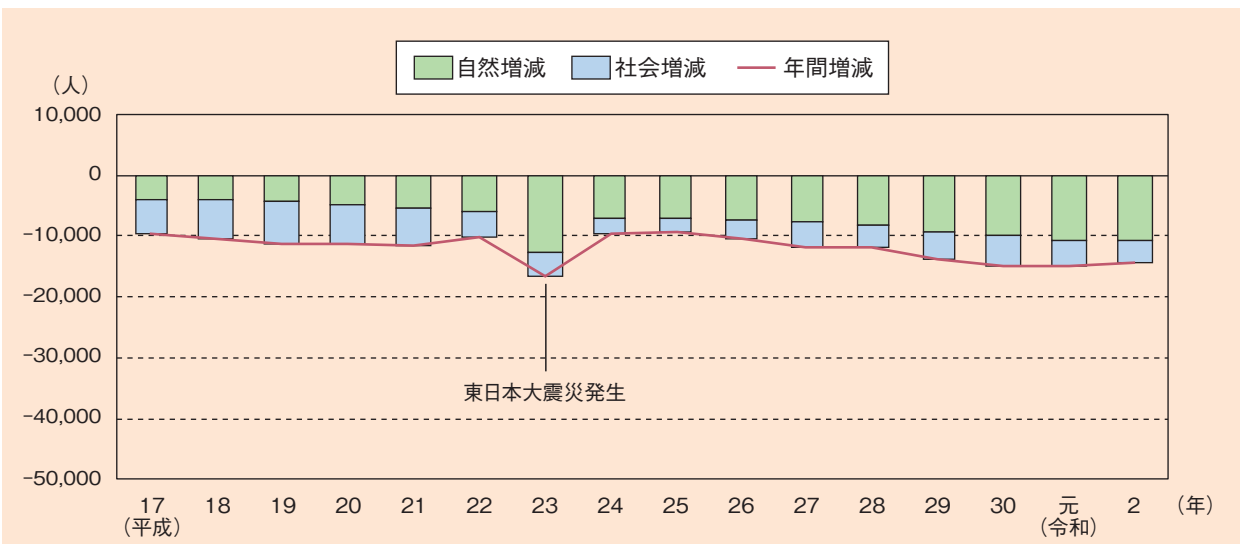
図表2-3-6 津波被災漁港の復旧・復興状況（令和3年1月末時点）



(4) 被災地の人口

岩手県では、東日本大震災以前に人口減少が進行しており、平成23年に東日本大震災によって大幅な自然減となり、その後も自然減を中心とする人口減少が進んでいる（図表2-3-7）。

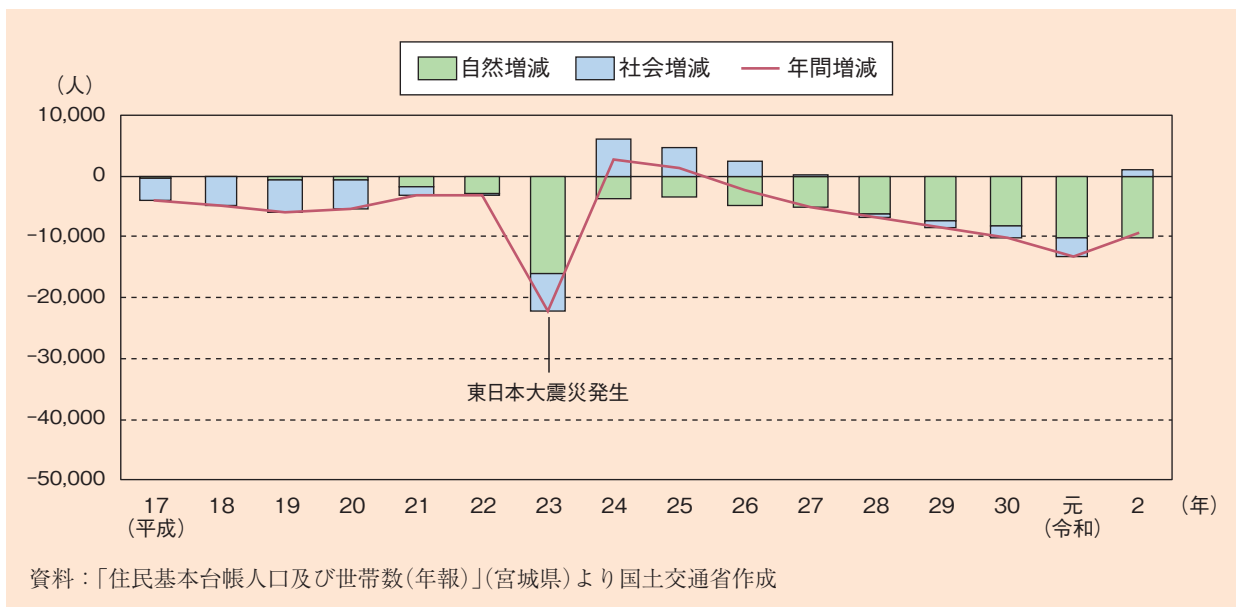
図表2-3-7 岩手県における人口の増減数の推移（平成17年～令和2年）



資料：「岩手県人口移動報告年報」より国土交通省作成

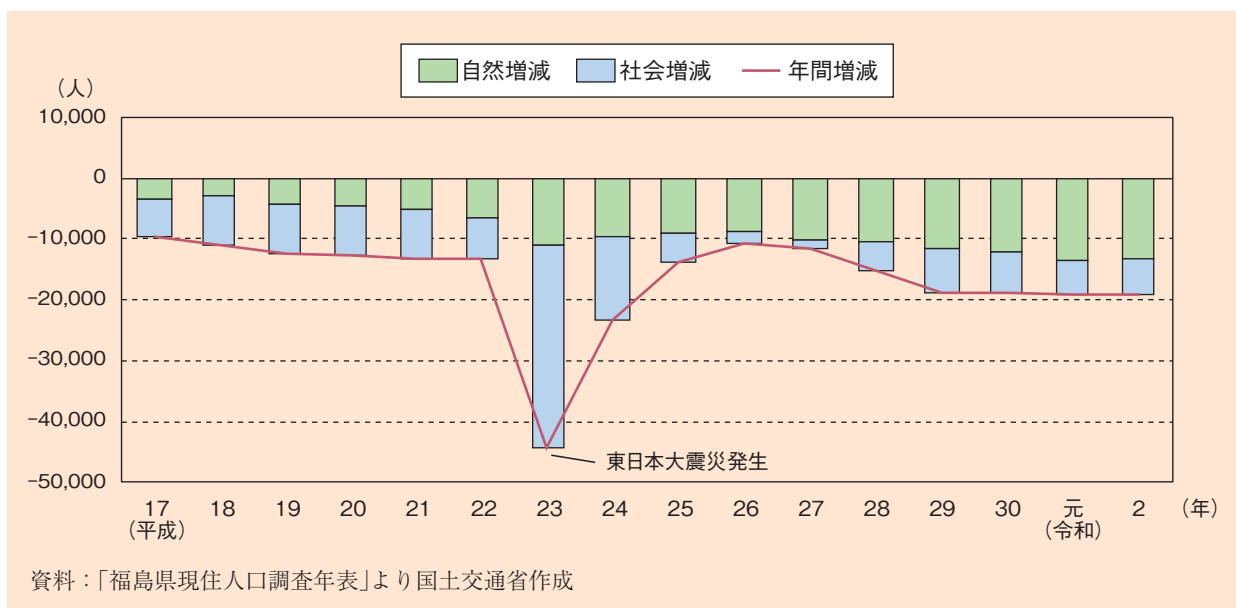
宮城県では、東日本大震災後は一時的に社会増に転じており、他県の被災地からの転入者数が増加したものと推察される。その後、人口減少の傾向にあるが、主な要因は自然減である（図表2-3-8）。

図表2-3-8 宮城県における人口の増減数の推移（平成17年～令和2年）



福島県では、東日本大震災以前に人口減少が進行しており、東日本大震災が発生した平成23年と翌年の平成24年は急激な社会減となったが、その後、人口減少の大半は自然減が占めている（図表2-3-9）。

図表2-3-9 福島県における人口の増減数の推移（平成17年～令和2年）

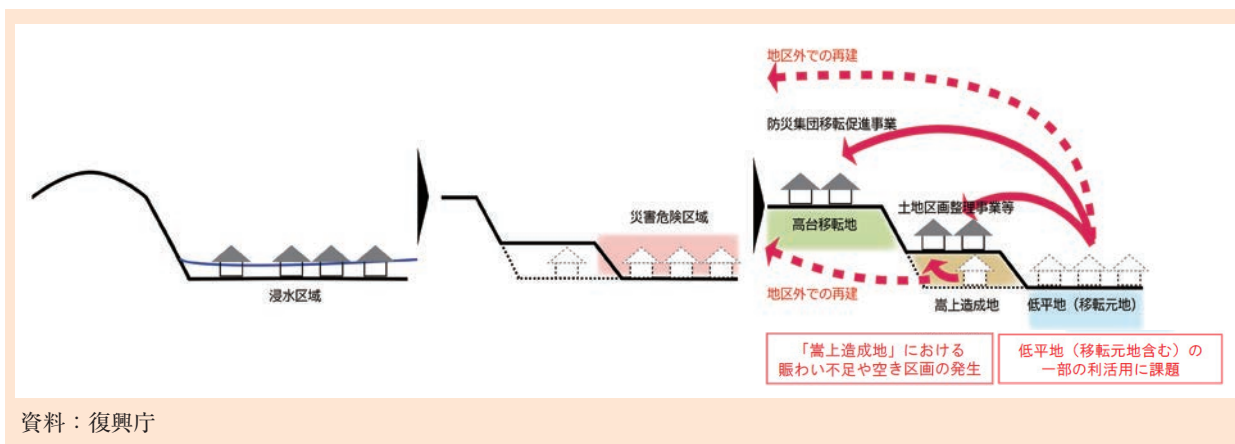


(5) 被災市街地における土地活用の促進

被災地においては、津波による浸水区域内の一部を嵩上げし、土地区画整理事業等により嵩上造成地が整備されている。土地区画整理事業等では、所有者の意向を踏まえた計画策定、換地設計により、売却・貸付意向の所有者の土地を集約し、公営住宅用地、商業施設用地等に活用するなどの取組が行われているが、このような工夫を行っても、時間の経過とともに所有者に意向の変化が生じ、事業後において賑わい不足や空き区画が発生している。

また、被災地の防災集団移転促進事業において、災害危険区域のうち、住宅用地等が移転促進区域となり、買取公有地が多く発生している。比較的まとまった土地や立地条件の良い敷地は事業者等の誘致が進んでいる一方で、小規模な宅地や市街地から離れた集落等では、土地利用ニーズの低下や、公有地と私有地がモザイク状に分布していることから、土地の利活用の見込みが立たないということが課題となっている（図表2-3-10）。

図表2-3-10 被災市街地における課題のイメージ



資料：復興庁

土地利用の意向のない所有者から、土地を使いたい利用者に、土地を円滑に供給するためには、利用意向者の問合せを待っている状態では空き区画となっている土地のニーズを捉えることに限界があり、積極的に情報発信を行う必要がある。

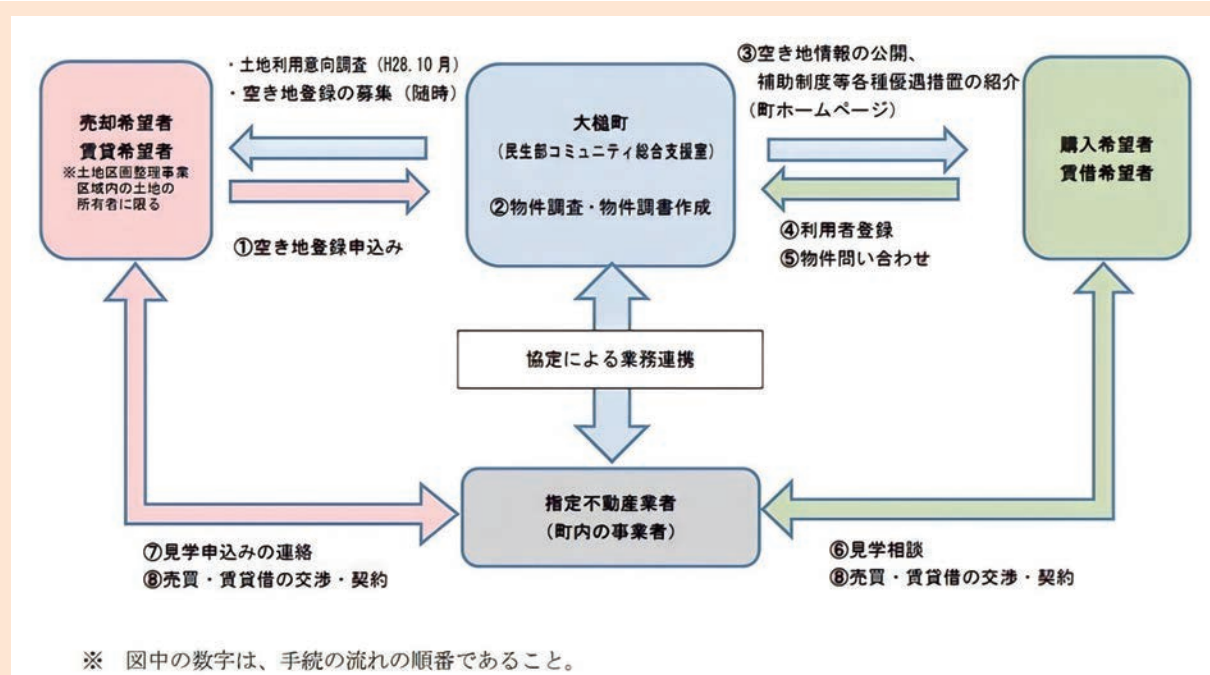
しかしながら、民間取引に委ねても被災地では必ずしも民間による不動産取引が活発であるとは限らないため、公共が関与する形で土地を使いたい利用者に円滑に供給する仕組みを構築することが必要である。

そのため復興庁では、嵩上造成地や低平地を対象とした土地活用促進等モデル調査を実施し、そこで得られたノウハウを被災地で横展開するため、「土地活用の促進等に係るガイドブック」を作成している。ガイドブックにおいては、組織・仕組みづくりや基礎情報の収集整理、土地所有者意向の把握、土地情報のまとめ、マッチングの準備・実施・契約等が整理されており、事例集もまとめられている。例えば、岩手県大槌町の嵩上造成地を対象とした「空き地バンク」においては、同町と宅建協会とが協定を締結して、マッチングから契約交渉まで宅建業者と契約者同士に委ねることで、行政の関与をより低減したオープンマッチングを実現している（図表2-3-11）。

また、岩手県宮古市においては、低平地の移転元地の周辺民有地の意向調査を行うことで、交換可能な候補地の抽出を実施し、大規模な土地を活用したい利用ニーズにも対応することが可能となるよう、取組を進めている（図表2-3-12）。

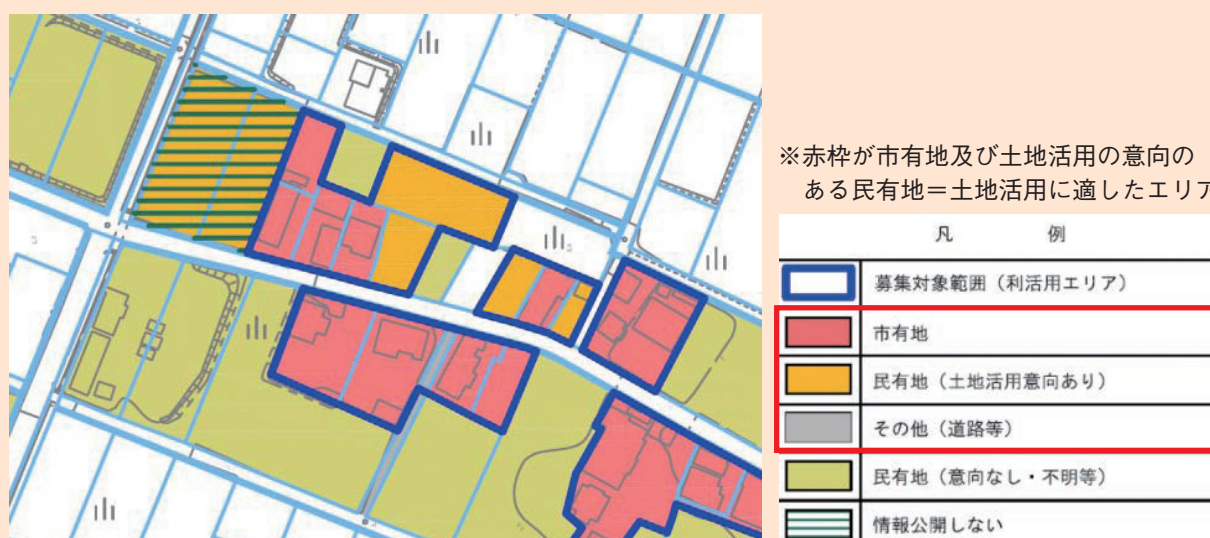
今後は、人口減少など全国の地域に共通する中長期的な課題を抱える「課題先進地」である被災地の自立に向けて、復旧・復興事業により強化されたインフラ基盤、復興期間を通じて培ってきた多様な主体との結びつきやノウハウなどを最大限活かしつつ、交流人口・関係人口や移住者の拡大を図るとともに、地方創生の施策を始めとする政府全体の施策を活用することにより、コミュニティを再生し、持続可能で活力ある地域社会を創り上げていくことが必要となる。

図表2-3-11 岩手県大槌町の「空き地バンク」の手の流れのイメージ



資料：大槌町

図表2-3-12 岩手県宮古市による交換可能な候補地の抽出のイメージ



資料：宮古市

(6) 被災地における地価の動向

令和3年地価公示における被災3県の地価動向を県別にみると、岩手県は、住宅地、商業地ともに下落が継続し、住宅地で-0.4%（令和2年地価公示では-0.1%）、商業地で-1.7%（同-0.7%）となった。宮城県は、住宅地、商業地ともに上昇が継続し、住宅地で1.0%（同0.7%）、商業地で1.2%（同6.2%）となった。福島県は、住宅地、商業地ともに下落に転じ、住宅地で-0.1%（同0.4%）、商業地で-0.6%（同0.5%）となった（図表2-3-13）。

図表2-3-13 被災3県の地価動向

	住宅地				商業地					
		変動率 (%)	上昇	横ばい	下落		変動率 (%)	上昇	横ばい	下落
岩手県	令和3年公示	▲0.4	25地点 (19.7%)	47地点 (37.0%)	55地点 (43.3%)	令和3年公示	▲1.7	1地点 (2.0%)	12地点 (24.5%)	36地点 (73.5%)
	令和2年公示	▲0.1	36地点 (29.0%)	39地点 (31.5%)	49地点 (39.5%)	令和2年公示	▲0.7	14地点 (26.9%)	11地点 (21.2%)	27地点 (51.9%)
	平成31年公示	▲0.4	27地点 (21.6%)	42地点 (33.6%)	56地点 (44.8%)	平成31年公示	▲1.2	9地点 (18.8%)	13地点 (27.1%)	26地点 (54.2%)
宮城県	令和3年公示	1.0	237地点 (58.2%)	54地点 (13.3%)	116地点 (28.5%)	令和3年公示	1.2	83地点 (56.5%)	15地点 (10.2%)	49地点 (33.3%)
	令和2年公示	3.5	273地点 (66.7%)	39地点 (9.5%)	97地点 (23.7%)	令和2年公示	6.2	95地点 (65.5%)	17地点 (11.7%)	33地点 (22.8%)
	平成31年公示	3.5	284地点 (69.6%)	34地点 (8.3%)	90地点 (22.1%)	平成31年公示	5.9	94地点 (66.7%)	18地点 (12.8%)	29地点 (20.6%)
福島県	令和3年公示	▲0.1	117地点 (37.0%)	73地点 (23.1%)	126地点 (39.9%)	令和3年公示	▲0.6	34地点 (33.7%)	13地点 (12.9%)	54地点 (53.5%)
	令和2年公示	0.4	168地点 (52.8%)	59地点 (18.6%)	91地点 (28.6%)	令和2年公示	0.5	53地点 (51.5%)	53地点 (51.5%)	32地点 (31.1%)
	平成31年公示	1.0	198地点 (63.9%)	40地点 (12.9%)	72地点 (23.2%)	平成31年公示	0.8	53地点 (52.5%)	24地点 (23.8%)	24地点 (23.8%)

資料：国土交通省「地価公示」

被災3県沿岸の27市町村における地価動向をみると、住宅地については、災害公営住宅及び防災集団移転事業等の復興事業の進捗に伴い、被災地の移転需要は落ちつきを見せているほか、少子高齢化や人口減少等の影響により土地需要が低迷し、地価は下落している市町村が多い。また、商業地については、少子高齢化や人口減少、中心商業地の空洞化等により土地需要が低迷し、地価は下落している市町村が多い（図表2-3-14）。

図表2-3-14 被災3県沿岸の27市町村における地価動向

都道府県	市町村	【住宅地】					【商業地】				
		変動率 (%)		上昇	横ばい	下落	変動率 (%)		上昇	横ばい	下落
		令和2年 公示	令和3年 公示				令和2年 公示	令和3年 公示			
岩手県	宮古市	▲ 0.3	▲ 0.5	0	0	4	▲ 0.3	▲ 1.1	0	0	1
	大船渡市	▲ 0.3	▲ 0.1	0	2	1	▲ 0.9	▲ 0.6	0	0	1
	久慈市	▲ 1.6	▲ 1.7	0	0	3	▲ 2.8	▲ 2.6	0	0	1
	陸前高田市	0.0	▲ 0.8	0	1	2	—	—	—	—	—
	釜石市	0.9	▲ 1.2	0	1	2	0.5	▲ 0.5	0	1	1
	大槌町	▲ 1.2	▲ 1.3	0	1	1	—	—	—	—	—
	山田町	▲ 1.6	▲ 2.9	0	0	2	0.0	▲ 0.5	0	0	1
	野田村	▲ 2.1	▲ 2.1	0	0	2	—	—	—	—	—
宮城県	仙台市	5.7	2.0	181	32	6	10.9	2.8	73	4	5
	石巻市	▲ 0.7	▲ 1.3	0	0	24	0.2	▲ 0.7	0	1	11
	塩竈市	▲ 0.4	▲ 0.9	0	0	11	▲ 0.2	▲ 1	0	0	6
	気仙沼市	▲ 1.0	▲ 1.8	1	0	4	0	▲ 1.8	0	0	1
	名取市	6.4	2.4	12	3	0	7.3	1.9	3	1	0
	多賀城市	1.5	0.2	8	3	1	0	0	0	1	0
	岩沼市	3.6	0.7	6	3	0	4.3	2.9	2	0	0
	東松島市	▲ 1.1	▲ 1.2	0	1	9	0.5	0	0	1	0
	亘理町	0.0		0.0	0	2	▲ 0.3	0	0	1	0
	山元町	▲ 0.4	▲ 0.9	0	1	1	▲ 1.6	▲ 1.6	0	0	1
	松島町	▲ 0.9	▲ 0.9	0	0	6	▲ 1.0	▲ 3.5	0	0	2
	七ヶ浜町	▲ 0.4	▲ 0.7	0	0	3	—	—	—	—	—
	女川町	▲ 0.9	▲ 1.4	0	0	5	1.3	0.0	0	1	0
	南三陸町	▲ 3.6	▲ 4.2	0	0	2	—	—	—	—	—
福島県	いわき市	0.0	▲ 0.2	28	33	15	0.2	0.2	11	4	4
	相馬市	0.0	▲ 0.8	0	1	3	▲ 0.3	▲ 0.5	0	0	2
	南相馬市	0.5	▲ 0.3	3	0	4	▲ 0.3	▲ 0.9	0	1	3
	広野町	0.5	0.0	0	2	0	—	—	—	—	—
	新地町	0.0	▲ 0.7	0	0	2	—	—	—	—	—

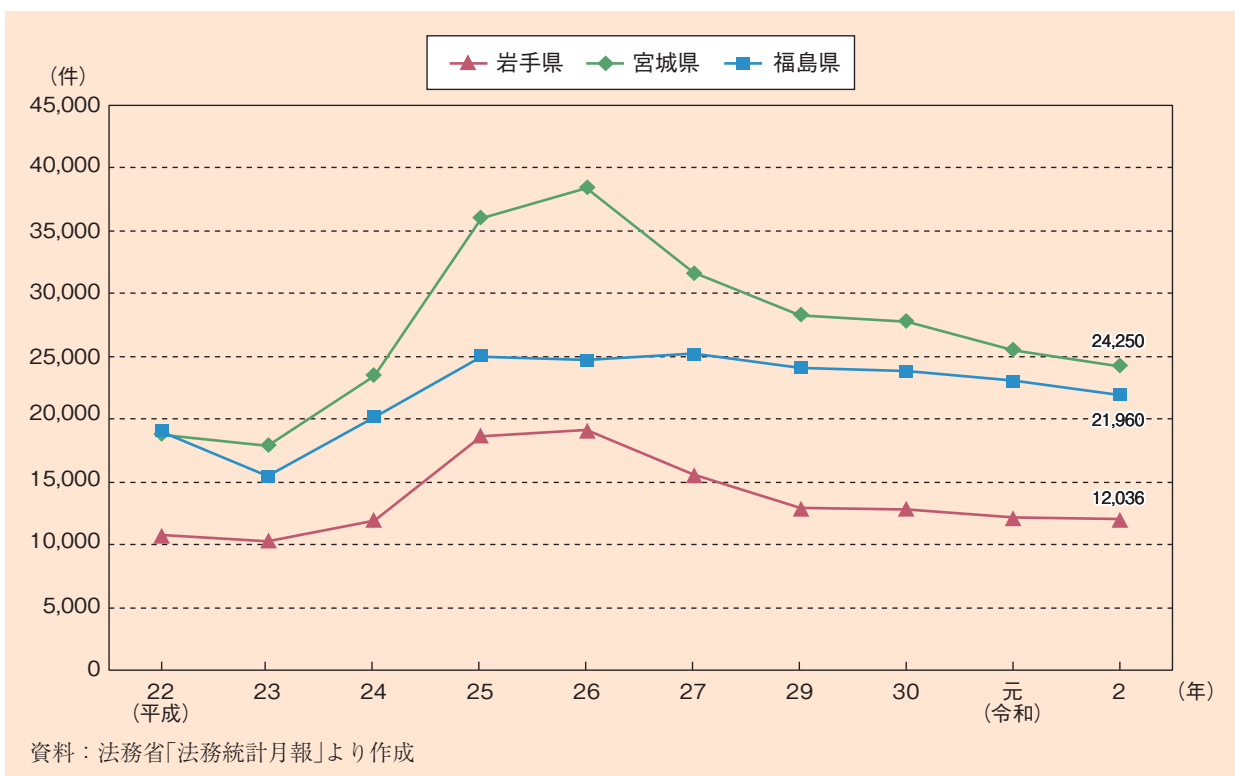
資料：国土交通省「地価公示」

(7) 被災地における土地取引の動向

被災3県における土地取引（売買）件数をみると、平成23年3月の震災直後には取引件数の減少がみられたものの、復興の進捗に伴い、平成25年に入った頃から、岩手県、宮城県、福島県いずれにおいても震災前に比べて大幅な件数の増加がみられた。

その後、岩手県、宮城県、福島県いずれにおいても、件数は徐々に減少しているが、震災前の水準を上回っている状況である（図表2-3-15）。

図表2-3-15 被災3県における売買による土地取引件数



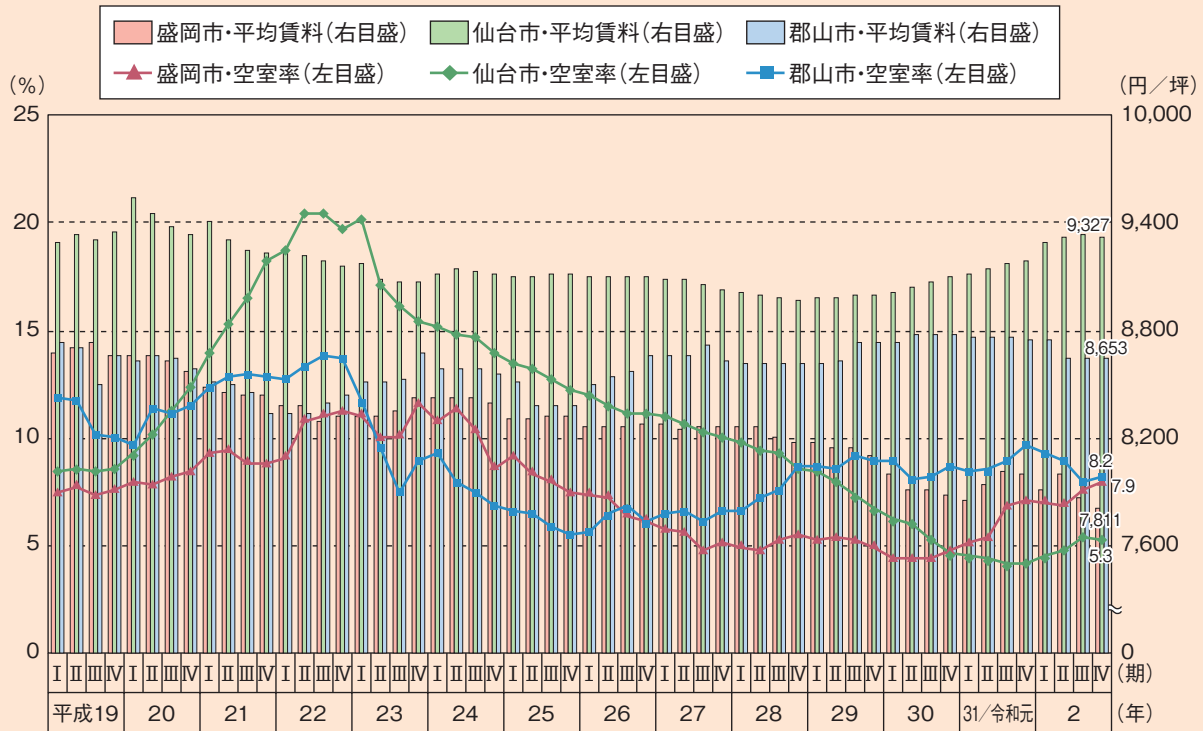
(8) 被災地におけるオフィス市場の動向

仙台市、盛岡市、郡山市におけるオフィス市場の動向をみると、仙台市では、平成20年から平成22年における新規オフィスビルの大量供給により震災直前は空室率が20%前後と高い水準にあったが、震災以降は復興関連企業のオフィス需要等により、低下傾向が続いており、令和2年10～12月期は5.3%となっている。また、震災前は下落傾向にあった賃料についても、震災以降はおおむね横ばいが続き、近年は上昇している。

盛岡市においては、震災以降の復興関連需要等により、空室率の低下傾向がみられたが、近年は空室率が上昇している。また、賃料については、震災以前から下落傾向が続いている。

郡山市においては、震災以降の復興関連需要等により、空室率の低下傾向がみられたのち、近年は横ばいとなっている。また、賃料については、震災以前は下落傾向にあったが、震災以降は上昇し、近年は横ばいとなっている（図表2-3-16）。

図表2-3-16 盛岡市、仙台市、郡山市のオフィスビル賃料及び空室率の推移

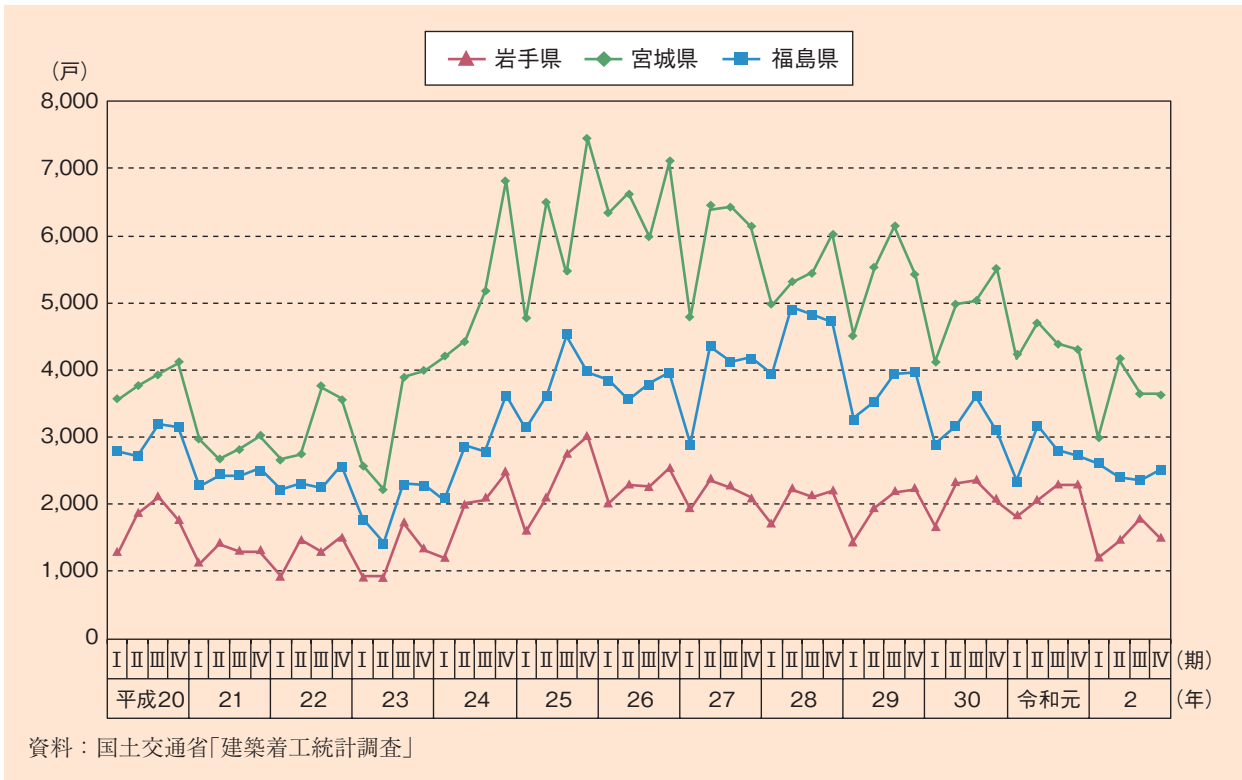


資料：三鬼商事(株)資料より作成
 注：盛岡市と郡山市については、I～IV期のデータとして、それぞれ3、6、9、12月(平成23年I期に限り4月)のデータを用いている
 対象地域：(盛岡)盛岡市
 (仙台)駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区
 (郡山)郡山市
 対象ビル：延床面積300坪以上の主要貸事務所ビル
 ※調査月を含め、築1年未満の新築ビルと築1年以上既存ビルの合計

(9) 被災地における住宅・建築着工の動向

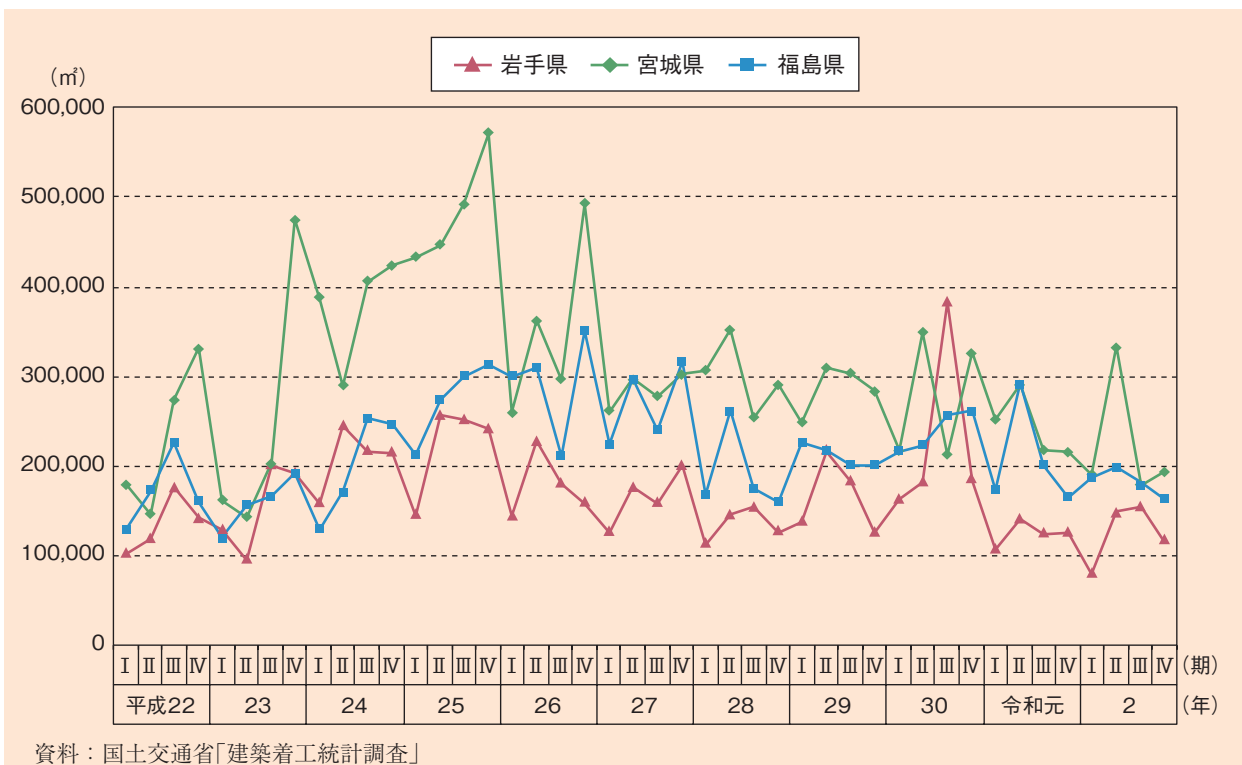
被災3県における住宅市場の動向をみると、新設住宅着工戸数の前年同月比は、震災直後に大幅なマイナスとなったが、年央にかけて回復し、平成24年の後半頃から増加傾向がみられ、その後緩やかに減少している。令和2年の着工戸数は、岩手県が5,956戸(前年比29.6%減)、宮城県が12,451戸(前年比17.9%減)、福島県が9,868戸(前年比10.6%減)となった(図表2-3-17)。

図表2-3-17 被災3県における新設住宅着工戸数の推移



被災地における事務所、店舗等の非住居系の建築着工の動向をみると、岩手県、宮城県における建築着工床面積は、震災後から平成25年まではおおむね増加傾向であったが、その後緩やかに減少している。令和2年については、岩手県で約49.7万㎡（前年比0.6%増）、宮城県で約89.2万㎡（前年比9.4%減）、福島県で約72.9万㎡（前年比13.9%減）となった（図表2-3-18）。

図表2-3-18 被災3県における非住居系建築着工統計

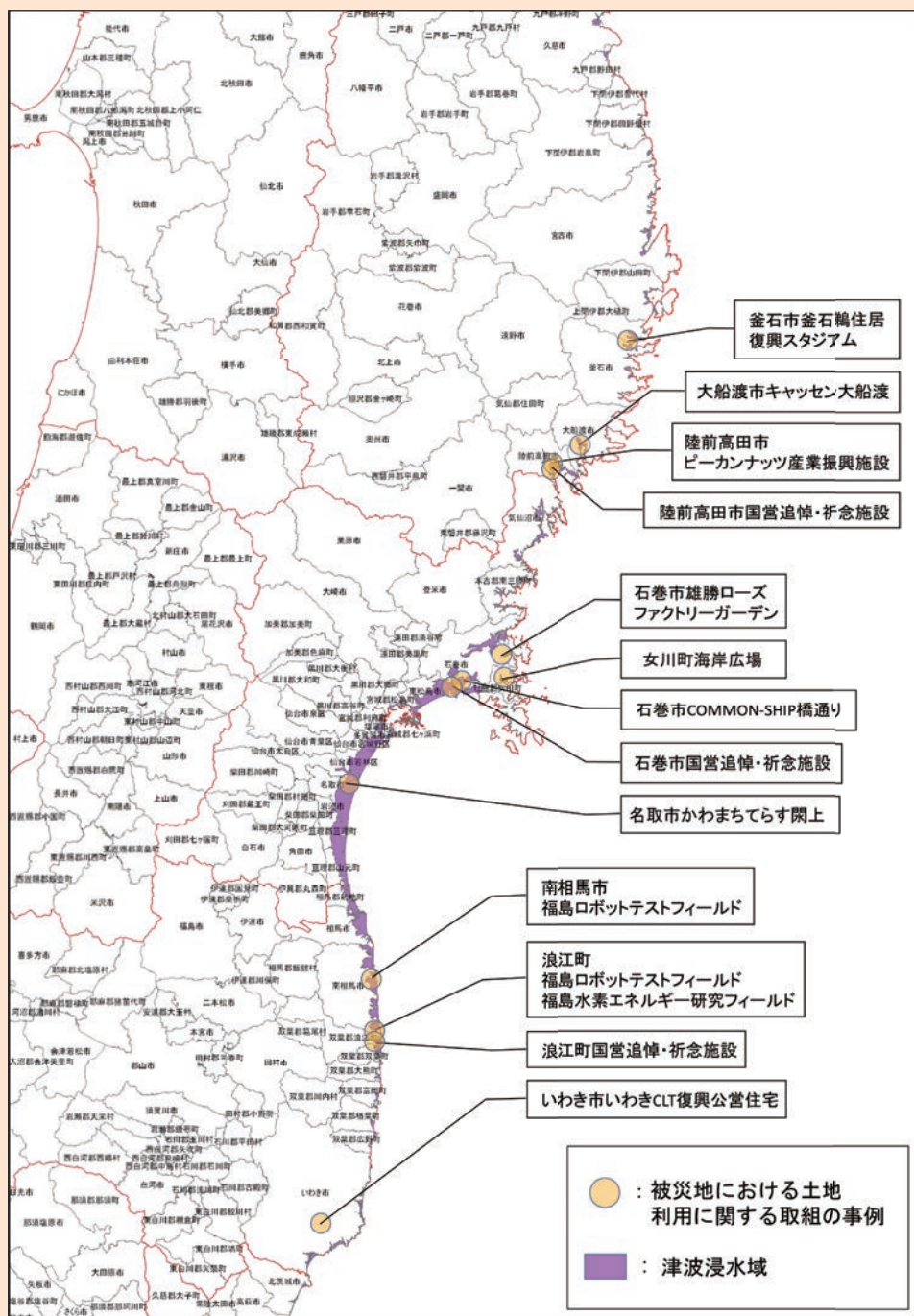


2 被災地における土地利用に関する取組

東日本大震災により甚大な津波被害を受けた地方公共団体においては、被災状況や地形的条件、住民の意向等を踏まえ、復興に向けた住宅の再建や復興まちづくり、工場や事業所等の復旧・新規立地等産業の復興が着実に行われており、地方公共団体・地域住民・民間企業等の様々な主体が連携しながら事業が進められている。

本節では、被災地における具体的取組について、土地利用の観点から特徴的な取組を行っている例を取り上げる（図表2-3-19）。

図表2-3-19 本節で取り上げる事例の位置図



資料：国土地理院資料より作成

(1) 低未利用土地の活用による地域住民の憩いの場づくり

○津波被災者との協働によるコミュニティガーデン（宮城県石巻市）

宮城県石巻市雄勝町^{おがつ}は、震災で中心部に大きな被害があり、震災前約4,000人だった人口が約1,100人（令和3年3月末時点）まで減少している。

震災後、雄勝町に慰霊と交流・憩いの場を作るため、平成25年に一般社団法人雄勝花物語によって「雄勝ローズファクトリーガーデン」が造成された。平成30年には背後地に70m移転し、コミュニティガーデンの運営が続けられている。

本ガーデンの始まりは、一般社団法人雄勝花物語の代表が、亡くなった母親を弔うために実家跡地に花を植えたことである。そこに共感した地域住民、千葉大学園芸学部の学生、民間企業などの多くのボランティアの支援を得ながら、災害危険区域に指定された低平地において、地域の憩いの場を形成している（図表2-3-20）。

移転する際には、一般社団法人雄勝花物語を中心に住民主体で周辺の土地利用計画の議論を進め、千葉大学の支援によって「雄勝ガーデンパーク構想」が策定された。そして平成30年度は当該構想の具体的な実現を図るため、復興庁の「地域づくりハンズオン支援事業」により、専門家の派遣を受け、低平地利活用計画の策定や関係団体間での連携体制の確立が進められた。

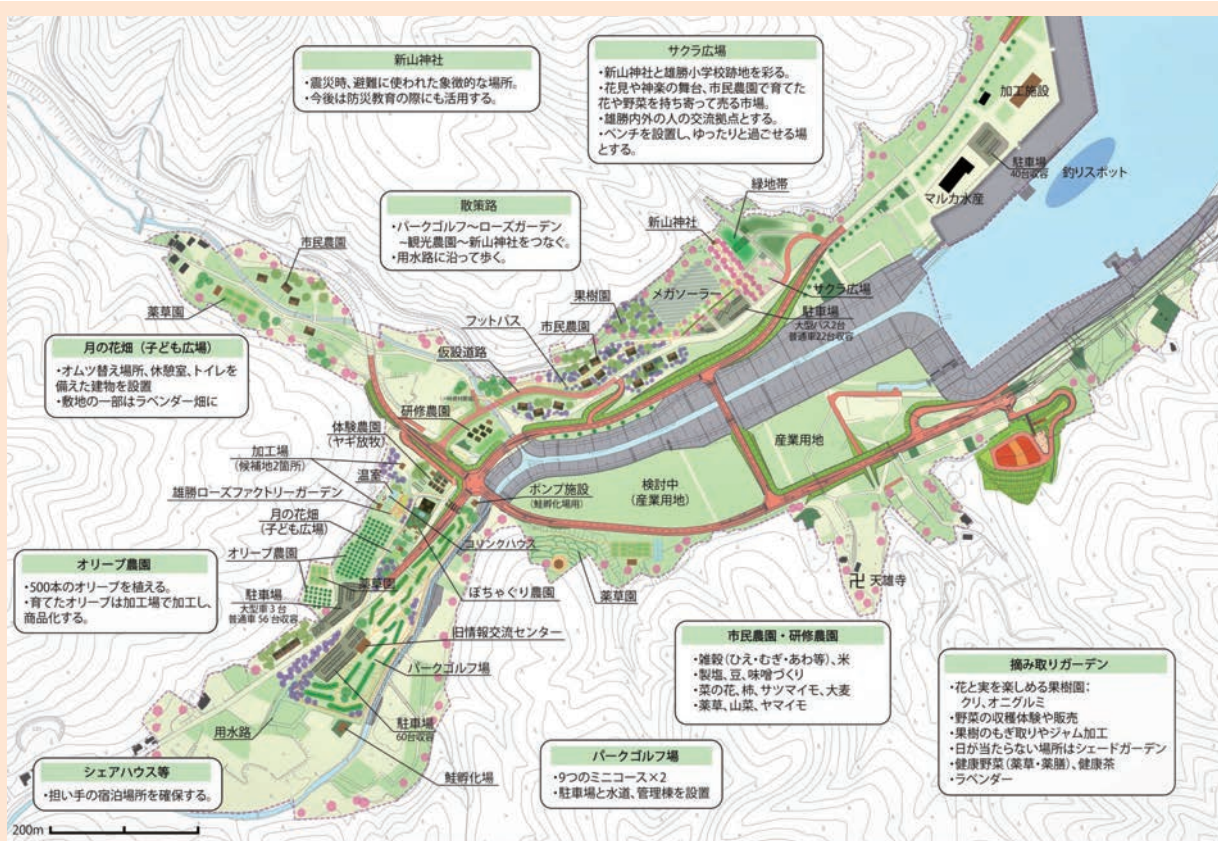
さらに令和元年度は、復興庁の「土地利活用等促進モデル調査」によって、石巻市と「雄勝ガーデンパーク構想」の計画化に向けて協議を重ねてきた。これにより、雄勝ローズファクトリーガーデンを中心に、収益事業としてオリーブ園やワイン用ブドウ栽培の他に、パークゴルフ場や研修農園、花や果実の摘み取り農園、花と緑の広場などによる利活用の計画が具体化され、計画実現に向けた取組が進んでいる。石巻市は雄勝地区において移転元地利活用のモデルを構築し、その手法を他の半島部にも適用していく予定である（図表2-3-21）。

図表2-3-20 雄勝ローズファクトリーガーデン



資料：(一社)雄勝花物語

図表2-3-21 雄勝ガーデンパーク構想



資料：(一社)雄勝花物語

○中心市街地における低未利用土地の暫定利用（宮城県石巻市）

宮城県石巻市の中心市街地は、多重防御の二線堤を整備することで、これまで通りの土地利用が可能となっているものの、東日本大震災の津波によりほぼ全域が浸水した結果、震災前からの空き店舗の多くが取り壊されるとともに、震災を機に閉店する店舗もあり、中心市街地の空き地化が進んだ。

そんな状況の中、株式会社「街づくりまんぼう」が関与して、石巻駅から徒歩約10分の空き地となっていた民有地を借り受け、「街なかの賑わい創出」「新規事業者の創出」を目的として、チャレンジショップである「橋通りCOMMON」を2年半の期間限定で平成27年に開業した。

敷地には、店舗としての車両型コンテナと、共用飲食スペースとしてのテントを配置し、店舗は改修できるものとして自由度を高め、DIY形式で低コストを図るとともに、地域内外の住民の交流の場としてイベントスペースを設けている。

テナントの募集に当たっては、災害ボランティアをきっかけに移住した若年層を中心に告知し、震災を機に石巻市を訪れた人々が、少ない初期投資で石巻市に根を張って暮らすための創業支援の場をつくることに貢献した。

平成29年11月に一旦事業を終了した後、復活を望む地元の声に応じて、平成30年4月から「COMMON-SHIP（コモン・シップ）橋通り」として再び2年半の事業期間を設けて開業し、令和2年11月に再び惜しまれつつ閉場している（図表2-3-22）。

仮設の店舗を卒業し、中心市街地に本設の店舗を構える事業者も現れるなど、取組は一定の成果を挙げており、株式会社「街づくりまんぼう」では、中心市街地活性化のために、オープンスペースの活用を含め、今後も引き続き起業支援に取り組んでいくこととしている。

図表2-3-22 COMMON-SHIP 橋通り



資料：(株)街づくりまんぼう

○災害危険区域における住民の憩いの場の形成（宮城県女川町）

女川町の中心市街地は震災により大きな被害を受けたものの、津波復興拠点整備事業や被災市街地復興土地区画整理事業などによる嵩上げを行い、平成27年に女川駅が開業するとともに、駅前商業エリアがまちびらきをしており、その後も海側の災害危険区域内の女川町海岸広場の整備を進め、令和2年12月に完成している。

女川町海岸広場については、女川町まちづくり推進協議会において住民のニーズに応える整備が検討され、様々な取組が行われている。

鉄筋コンクリート造の建物が津波で倒壊・転倒した事例である「旧女川交番」を震災遺構として保存するとともに、株式会社マッシュホールディングスが年に1度主催する参加型チャリティーイベントでの売上を建設費に充てた、海の生き物をモチーフにした特徴的な遊具のある子ども達の遊び場「マッシュパーク」が整備されている。

また、近年、町内でニーズが高まっていたスケートボードについて、面積約880㎡の専用パークが整備されることにより、圏域外も含めた住民の交流の場が形成されている（図表2-3-23～25）。

図表2-3-23 マッシュパーク女川



資料：(株)マッシュホールディングス

図表2-3-24 スケートパーク



資料：女川町

図表2-3-25 女川町海岸広場



資料：女川町

(2) 公民連携による賑わい拠点の創出

○復興のための公民連携のエリアマネジメント（岩手県大船渡市）

岩手県大船渡市では、大船渡駅周辺地区において、JR大船渡線から山側の区域については、地盤の嵩上げにより東日本大震災クラスの津波にも対応できる住宅地を整備し、JR大船渡線から海側の区域については、災害危険区域に指定して住居等の建築を禁止した上で、商業業務地「キャッセン大船渡」を整備している（図表2-3-26）。

商業業務地においては、主に市有地である約10.4haを「津波復興拠点区域」としてまとめて10～40年の事業用定期借地とし、構成する9街区のうち、民間事業者と大船渡市が出資して設立されたまちづくり会社「キャッセン大船渡」が、3つの街区で借地人として施設整備や街区開発主体として事業者誘致を行い、1つの街区で予定借地人として街区開発計画を検討している。地元の商店は整備した施設にテナントとして入居し、閉店の際の店舗入替えをスムーズにすることにより、将来のシャッター商店街化を防止しようとしている。

津波復興拠点区域の主な土地所有者である大船渡市は、各借地人に対して、まちづくり会社「キャッセン大船渡」が実施するエリアマネジメント事業に協力して経費を負担する場合には地代を固定資産税相当額とし、通常の地代との差額について、エリアマネジメントの事業資金とする仕組みを導入した。なお、事業資金の大半はエリアマネジメント事業費とし、残りは各借地人が自社の強みを活かした自主的まちづくり事業費としている（図表2-3-27、28）。また、まちづくり会社「キャッセン大船渡」は、平成30年に都市再生推進法人として大船渡市から指定を受けている。

これらの取組に際しては、民間事業者から「エリアマネジメント・パートナー」を公募し、選定された大和リース株式会社が、まちづくり会社の設立、商業施設の店舗配置等に民間のノウハウを活かしながら貢献している。

具体的なエリアマネジメントとしては、エリア全体の景観保全、賑わいに資するイベントの開催、次期テナント候補の確保、人材の育成等の取組を行っている。

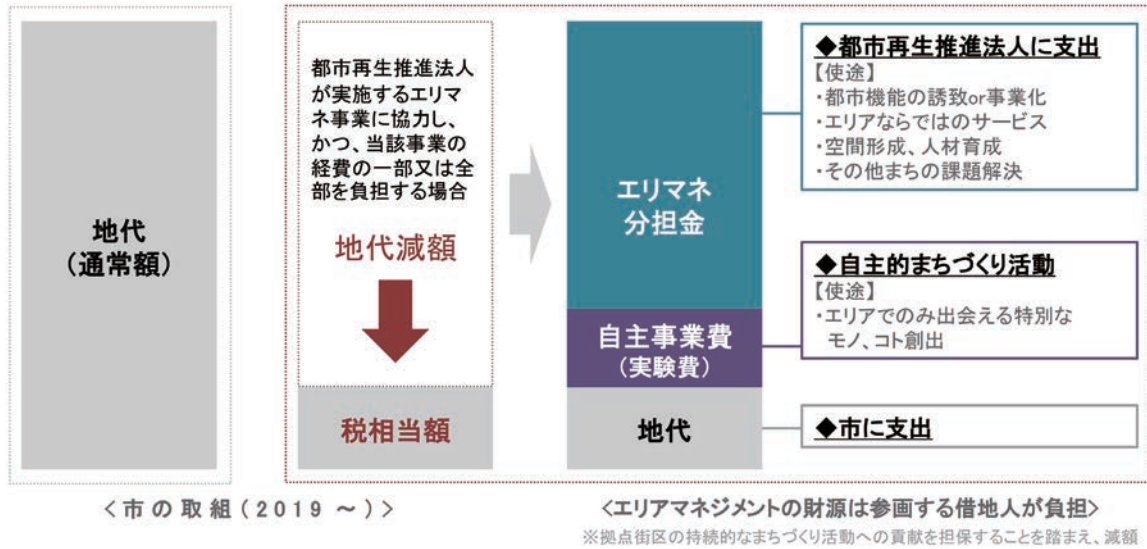
図表2-3-26 キャッセン大船渡



資料：大船渡市

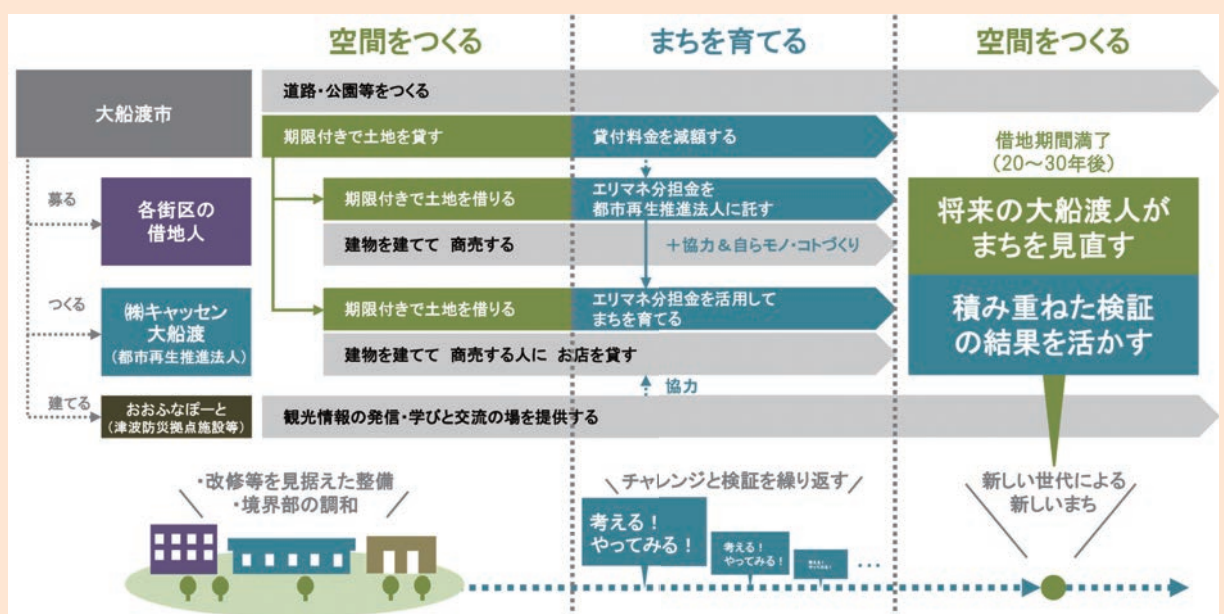
図表2-3-27 エリアマネジメント事業資金

- ・都市再生推進法人が実施するエリアマネジメントの財源は、エリアマネジメントに参画する津波復興拠点街区の借地人が負担
- ・その場合、市は、当該津波復興拠点街区(市有地)の地代を、固定資産税相当額に減額(2019～)



資料：大船渡市

図表2-3-28 キャッセン大船渡の事業スキーム



資料：大船渡市

○河川と一体となった賑わい拠点の整備（宮城県名取市）

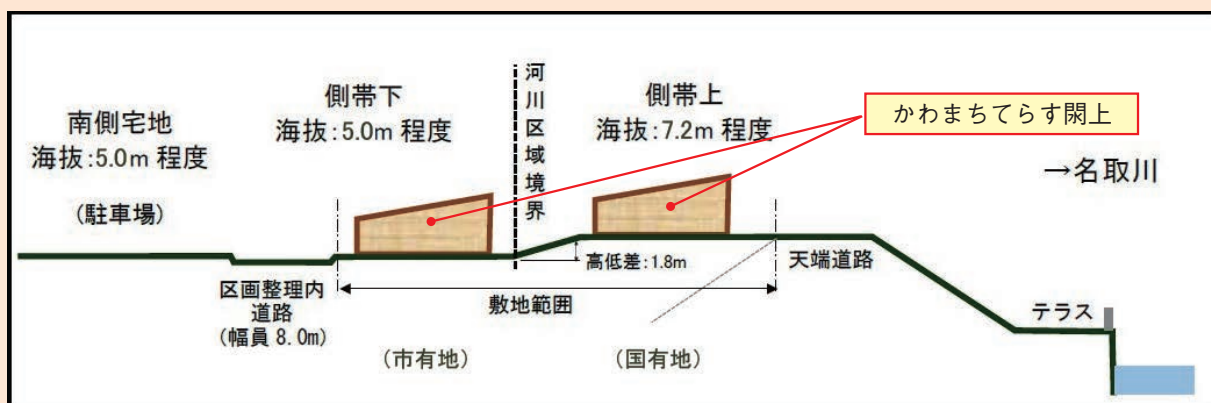
宮城県名取市閑上地区では、被災市街地復興土地区画整理事業や防災集団移転促進事業などとあわせ、名取川の堤防整備によって津波防災対策を講じている。

名取川の堤防側帯を含めた敷地に、被災した地元の商店等が入居する商業施設である「かわまちてらす閑上」が平成31年4月に開業しており、河川と一体となった地域の賑わい拠点を形成している。商業施設の運営は、民間企業と名取市が出資したまちづくり会社「かわまちてらす閑上」が実施し、河川の親水空間を活かしたイベントの開催など、エリアマネジメントも担うこととしている。

商業施設の敷地は、堤防の側帯上の国有地、側帯下の市有地の2つの区画に分かれており、国有地については国から市が借り上げ、他の市有地部分とともにまちづくり会社が借地している。なお、国土交通省東北地方整備局では、閑上地区を「かわまちづくり計画」に位置付け、都市・地域再生等利用区域を指定し、名取市に占用を許可している（図表2-3-29）。

近隣には、敷地内に市の震災復興伝承館を有する河川防災ステーションが整備されており、河川空間と一体となった賑わいのあるまちづくりにより地域活性化を図ることとしている。

図表2-3-29 かわまちてらす閑上



資料：名取市

(3) 新技術の活用による先進的な土地利用

○ロボット・ドローンの活用に関する産業集積（福島県南相馬市、浪江町）

福島県では、東日本大震災及び原子力災害によって失われた浜通り地域等の産業を回復するために、新たな産業基盤の構築を目指す国家プロジェクトである「福島イノベーション・コースト構想」を推進している。

この構想の一環として、南相馬市の復興工業団地内の広大な敷地内に「無人航空機エリア」「水中・水上ロボットエリア」「インフラ点検・災害対応エリア」「開発基盤エリア」を設けるとともに、後述の浪江町の^{たなしお}棚塩産業団地内に長距離飛行試験のための滑走路を整備する「福島ロボットテストフィールド」が令和2年3月に全面開所している（図表2-3-30）。

「無人航空機エリア」は、無人航空機向けとしては国内最大の飛行空域、滑走路、緩衝ネット付飛行場を整備しており、基本的な飛行から衝突回避、不時着、落下、長距離飛行等の多様な試験環境の提供により、無人航空機の実用化を推進することとしている（図表2-3-31）。

「水中・水上ロボットエリア」は、ロボットによる水中のインフラ点検と災害対応の実証試験のために整備した国内唯一の試験場であり、ダム、河川、港湾、水没市街地等の水中・水上で発生するインフラの状況や災害現場を再現可能となっている（図表2-3-32）。

「インフラ点検・災害対応エリア」は、ロボットによるインフラ点検と災害対応の実証試験のために整備した国内唯一の試験場であり、トンネル、橋梁、プラント、市街地、道路等の構造物を設置することにより、老朽化したインフラの状況や災害現場を再現可能となっている。

この施設の整備等によって、東日本大震災以前はなかったロボット事業者が、数多くこの地域に進出するとともに、地元事業者の新規参入も進んでおり、浜通り地域等にロボット事業者の集積が着実に始まっている。

図表2-3-30 福島ロボットテストフィールド（南相馬市復興工業団地）の全景



資料：(公財)福島イノベーション・コースト構想推進機構

図表2-3-31 ドローンによる輸送実験



資料：(公財)福島イノベーション・コースト構想推進機構

図表2-3-32 水没市街地フィールド



資料：(公財)福島イノベーション・コースト構想推進機構

○世界最大の水素製造拠点を中心としたまちづくり（福島県浪江町）

東北電力株式会社から福島県浪江町に無償譲渡された、浪江・小高原子力発電所の旧建設予定地に造成された棚塩産業団地において、世界最大級となる10MWの水素製造装置を備えた「福島水素エネルギー研究フィールド」が、令和2年3月に開所している（図表2-3-33）。これは「福島イノベーション・コースト構想」や「福島新エネ社会構想」の一環としての取組である。

68,000枚の太陽光パネルで発電した電力を用いて作られる1時間当たりの最大水素量は、燃料電池自動車約350台分の燃料に相当するものとなっている。

出力変動が大きい再生可能エネルギー由来の電力を水素にすることで、いつでも、使いたい場所で使えるようにするとともに、製造から利用までトータルでCO₂を排出しないカーボンフリーな社会の実装に取り組んでいる。

水素需要を予測する「水素需要予測システム」と、電力系統の需給バランスを監視制御する「電力系統側制御システム」などからの情報をもとに、「水素エネルギー運用システム」が最適制御を行うことで、再生可能エネルギーの利用拡大を実現することとしている（図表2-3-34）。

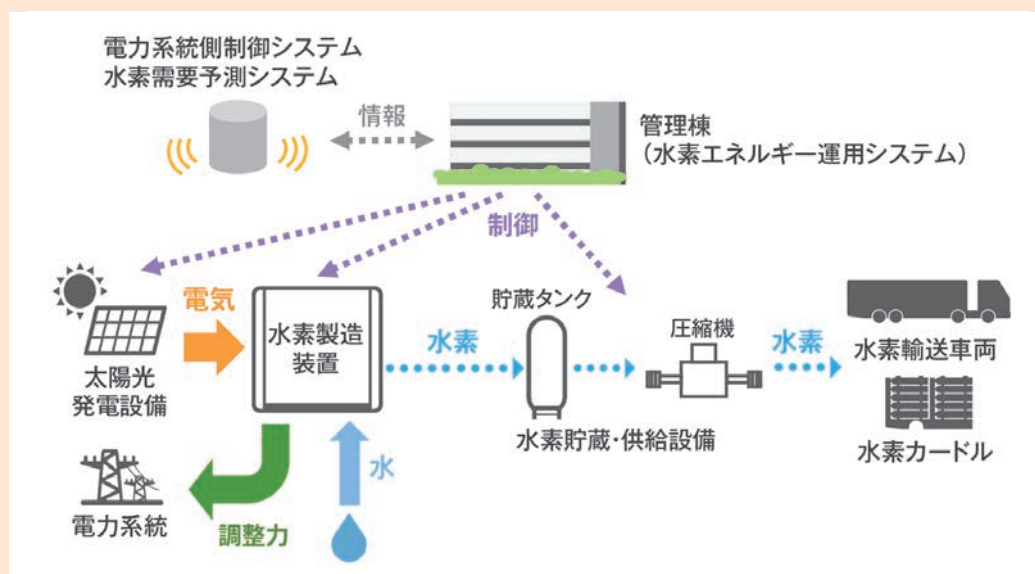
これを機に、浪江町は、水素を商工業や交通、一般家庭など幅広い分野に活用する「なみえ水素タウン構想」をまとめ、家庭や商業施設等に設置した燃料電池に、トレーラー等で水素を運搬して発電することの実証を始めることとしている。

図表2-3-33 福島水素エネルギー研究フィールド



(左図) 資料：新エネルギー・産業技術総合開発機構 (N E D O) Focus NEDO No.76
 (右図) 資料：新エネルギー・産業技術総合開発機構 (N E D O) ニュースリリース令和2年3月7日

図表2-3-34 福島水素エネルギー研究フィールドのシステム構成概要図



資料：新エネルギー・産業技術総合開発機構 (N E D O) Focus NEDO No.76

○CLTの活用による災害公営住宅整備（福島県いわき市）

CLT（Cross Laminated Timber：直交集成板）とは、ひき板を繊維方向が直交するように積層接着したパネルであり、欧米を中心にマンションや商業施設などの壁材や床材として普及しており、我が国においても国産材CLTを活用した中高層建築物等の木造化による新たな木材需要の創出が期待されている。

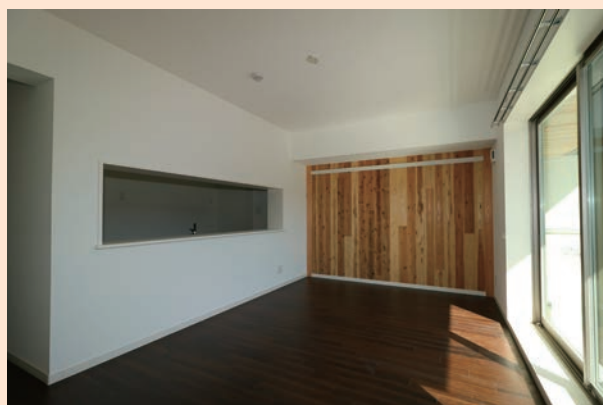
原子力災害で避難されている方々が居住する災害（復興）公営住宅として、福島県いわき市常磐下湯長谷地区に確保された用地に整備した県営磐崎団地において、CLTパネル工法を採用している。CLTの使用量は約2,300㎡で、この量は樹齢50～60年のスギ12,000本分に当たり、県産材を含む国産材を岡山県のCLT工場で加工し、3階建て集合住宅を2棟整備している。

CLTの特徴を活かして、燃えしろ設計による1時間準耐火構造とするとともに、工期を一般的な鉄筋コンクリート住宅と比べて、4割程度（RC造:13ヶ月→CLT工法:5.5ヶ月）まで短縮し、迅速な住宅供給を実現している。なお、床下に厚さ212.5mmの遮音材を設置し、遮音性を確保している。

また、外壁や軒裏、室内の一部をCLT現しとするとともに、外部のカーテンウォールにも木材を用い、木の持つ癒し効果や調湿効果、暖かさが感じられるデザインとし、快適で安全・安心な居住環境を実現している。

また、福島県内の事業者が建設した住宅を県が買い取る「福島県買取型復興公営住宅整備事業」により、迅速かつ円滑な整備を図るとともに、芝浦工業大学と産学連携し、先進的な工法であるCLTパネル工法のノウハウの蓄積に貢献している（図表2-3-35）。

図表2-3-35 いわきCLT復興公営住宅



資料：福島県

（4）農業再生のための新たな取組

○ピーカンナッツの産地化に向けた産業振興拠点整備（岩手県陸前高田市）

岩手県陸前高田市は、北米原産の高栄養価・高収益作物であるピーカンナッツを新たな地域産品とすべく、平成29年7月に東京大学及び国内最大のピーカンナッツ取扱量を持つ株式会社サロンドロワイヤルと産学官連携の協定を締結し、国内初のピーカンナッツの商業生産の基盤づくりと、ピーカンナッツによる市場形成・流通基盤構築に取り組んでいる。

ピーカンナッツはクルミ科のナッツで、ナッツ類で最も多くの抗酸化物質を含む栄養価の高さから、世界的に注目されている作物であるが、国内における本格的な生産や流通の基盤が構築されていないため、「東日本大震災復興特別区域法」（平成23年法律第122号）の仕組みも活用し、原料生産から加工商品製造まで一貫した拠点づくりを行い、陸前高田のピーカンナッツのブランド化を目指している。

具体的には、陸前高田市の中心部で嵩上げされた区画において、ピーカンナッツの魅力や食文化の発信拠点として、ピーカンナッツの加工・販売等を行う産業振興施設の整備事業が行われており、令和4年に完成する予定である（図表2-3-36）。

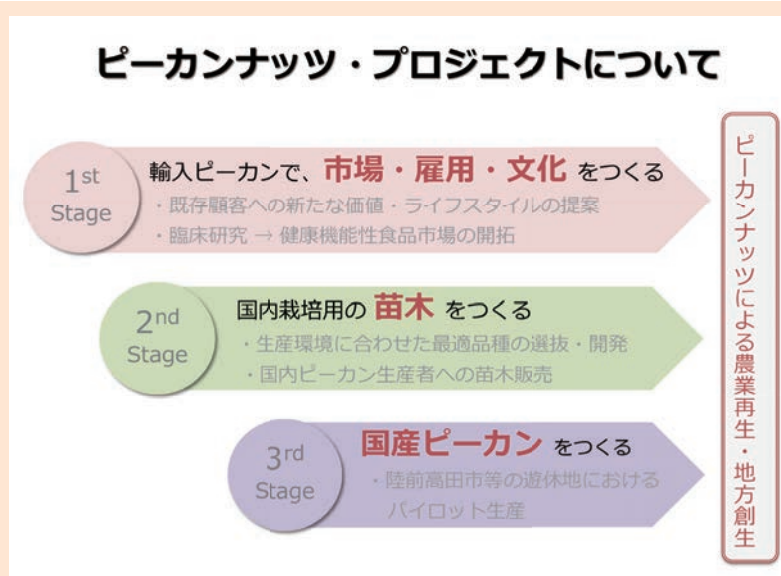
また、産業振興施設の整備を始めとしたピーカンナッツの市場や食文化を形成する取組に加え、最適品種選抜のための苗木の試験栽培や育苗用ハウスの整備など、栽培の基盤づくりも推進している（図表2-3-37）。

図表2-3-36 産業振興施設の完成イメージ



資料：陸前高田市

図表2-3-37 ピーカンナッツプロジェクト イメージ図



資料：陸前高田市

(5) 復興の姿と震災の記憶・教訓

○復興の姿と防災の知恵を伝えるスタジアム整備（岩手県釜石市）

岩手県釜石市は、令和元年に開催されたラグビーワールドカップ2019™日本大会の開催都市として、東日本大震災からの復興を目指して「釜石かまいし鵜住居復興スタジアム」を新たに整備した（図表2-3-38）。

スタジアムは、発災時に子どもたちの率先避難行動が世界に広く紹介された、鵜住居の小中学校跡地に建設されており、地域における防災の象徴として、防災拠点としても機能するよう整備されている。

具体的には、災害時に備え地下に100 tの耐震性貯水槽等を整備するとともに、ヘリポートとしての活用も可能なグラウンドとし、スタジアム背後には、裏山への避難路も整備されている。

なお、スタジアムの座席の約7割は、平成29年に釜石市の尾崎半島で発生した大規模な森林火災で焼けたスギの木材を使用したものであり、森林火災からの復興も示すものとなっている。

令和2年に、英国のラグビーメディア The Rugby Paper の“Top 20 rugby stadiums”に選出されるなど、国際的にも釜石市の取組が大きく評価されており、今後、ラグビーワールドカップのレガシーを継承して、復興の姿と防災の知恵を伝える拠点として、地域で活用されることが期待される。

図表2-3-38 釜石鵜住居復興スタジアム



資料：釜石市

○震災による犠牲者への追悼と鎮魂、震災の記憶と教訓の後世への伝承（岩手県、宮城県、福島県）

東日本大震災による犠牲者への追悼と鎮魂、震災の記憶と教訓の後世への伝承、国内外に向けた復興に対する強い意志の発信を目的に、国と地方が連携して、復興祈念公園の中に国営追悼・祈念施設の整備を進めている。

令和3年3月に完成した岩手県陸前高田市、宮城県石巻市の国営追悼・祈念施設内では、震災・津波の記憶や教訓等の国内外への伝承・発信を目的に、防災教育の更なる充実にも資する展示施設等が整備されている。福島県浪江町の国営追悼・祈念施設については、令和3年1月に一部利用開始したところである（図表2-3-39）。

また、東日本大震災の教訓を学ぶため、震災伝承施設のネットワークを活用して、防災に関する様々な取組や事業を行う「3.11伝承ロード」の取組が進められており、国内外の関連団体との連携、地域を越えた交流を図ることにより、災害への学びと備えの普及を進めるとともに、被災地の交流人口の増加による地域振興を図ることとしている。

図表2-3-39 岩手県陸前高田市、宮城県石巻市、福島県浪江町の国営追悼・祈念施設



資料：復興庁