

## 第3章 東日本大震災後の不動産を巡る状況

平成23年3月11日、東北地方を中心に甚大な被害をもたらした東日本大震災が発生した。この未曾有の大災害は、多くの人命や生活基盤の喪失のみならず、被災地内外の社会経済に大きな影響を与えている。

不動産分野においても、津波による広大な面積に渡る土地の浸水、津波や地震の揺れなどによる膨大な建物被害、液状化や地盤沈下などの地盤被害といった直接的な被害に加え、被災地の地価動向や住宅・オフィス需給への影響もみられるところである。

また、今後、津波浸水地域から高台等への移転に伴う土地利用の再編など、震災復興の本格化に併せて被災地の不動産をとりまく状況も変化していくものと考えられる。

本章では、土地・建物被害の状況や、地殻変動・地盤沈下・液状化など地盤被害の状況といった震災による被害を概観した上で、今後の復興に影響を与えるものと考えられる被災地における地価・土地取引の動向、オフィス市場や住宅市場の動向についてみていく。また、震災は被災地にとどまらず全国の国民の不動産に関する意識・選好にも少なからぬ影響を与えており、こうした意識・選好の変化についてもみていく。

### 第1節 東日本大震災による被害

(東日本大震災による被害の概要<sup>1)</sup>)

昨年の東日本大震災に伴う人的被害は、平成24年5月23日現在、死者15,859人、行方不明者3,021人、負傷者6,107人にのぼり、明治以降では関東大震災、明治三陸地震に次ぐ大きな人的被害をもたらした。また、建物被害は、全壊約13万棟、半壊約26万棟となり、津波による流出・倒壊や地震の揺れによる倒壊のほか、東京湾岸地域を含め、東北から関東にかけての広い範囲で液状化現象が発生し、住宅が傾くなどの被害が発生した。

社会インフラに対する被害は、道路においては、宮城県仙台市から三陸沿岸地域を縦走する国道45号を始め、道路橋の流出や法面崩落等により、高速道路15路線、直轄国道69区間、都道府県等管理国道102区間、県道等540区間が通行止めとなった。鉄道においては、茨城県から岩手県にかけての太平洋沿岸部の多くの路線において、津波により駅舎、線路等の流失・冠水被害が発生したほか、内陸部の路線においても、路盤の変形、土砂崩れ等の極めて甚大な被害が発生し、合計24事業者、86路線が被災した。空港においては、仙台空港で大津波により湛水が発生し、滑走路、誘導路、エプロン等に車両2千台以上が漂着したほか、土砂やがれきが広範囲に広がり、機械設備や電気機器等が浸水するなど甚大な被害が発生した。港湾においては、青森県八戸港から茨城県鹿島港に至る太平洋側全ての港湾（国際拠点

<sup>1</sup>本章における被害状況の記述は、国土交通省「東日本大震災の記録集—国土交通省の災害対応—」（平成24年3月11日）等に基づき作成。

港湾及び重要港湾14港、地方港湾17港)が被災し、防波堤や岸壁等に大きな被害が生じ、港湾機能が全面的に停止した。河川においては、東北・関東地方の河川を中心に、直轄河川9水系2,115箇所、都道府県管理河川10県1,353箇所ですべり、沈下等が発生したほか、津波遡上による堤防越水、それに伴う家屋流出等、河口部に近い沿川は大きな被害となった。海岸においては、岩手、宮城、福島各県では515地区海岸(海岸堤防・護岸延長約300km)のうち428地区海岸(約190km)が、青森、茨城、千葉各県では428地区海岸のうち43地区海岸が被災を受けるなど、広範囲にわたり壊滅的な被害が発生した。

ライフラインに対する被害は、上水道においては、19県の水道事業等で断水が発生し、これまでに少なくとも累計で約230万戸が断水した。下水道においては、震災当初1都6県において下水処理場48箇所、ポンプ場79箇所が稼働停止し、下水管642kmで被害が発生した。電気については、発災時における東北3県の停電戸数は約258万戸に及んだほか、計画停電により大規模な停電が実施された。ガスについては、発災時に東北3県の都市ガス約42万戸とLPガス約166万戸の供給停止となった。通信放送においては、発災後のピーク時にはNTT固定電話で約100万回線、携帯電話4社あわせて14,800局がサービスを停止したほか、発災当初確認できた範囲では、テレビ中継局が最大120箇所、ラジオ中継局が最大4箇所停波する被害が発生した。

また、津波による浸水面積は岩手県58km<sup>2</sup>、宮城県327km<sup>2</sup>、福島県112km<sup>2</sup>となり、津波によるものを含む東北3県の災害廃棄物の量は、約1,880万トン(岩手県約525万トン、宮城県約1,154万トン、福島県約201万トン)と推計されている。

さらに、地震に伴う地殻変動により、仙台平野の海岸、平地部を始めとして、広範な地盤沈下が発生した。特に、仙台平野では地震前と比べ、平均海面以下の面積は5.3倍の16km<sup>2</sup>、大潮の満潮位以下の面積は1.8倍の56km<sup>2</sup>、また、過去既往最高潮位以下の面積は1.3倍の111km<sup>2</sup>となった。

なお、この地震に伴い発生した原子力発電所事故により、電力供給不足や計画停電の影響、放射性物質の外部放出による土壤汚染や農水産物被害、さらには風評被害など、被災地内外に影響をもたらしている。

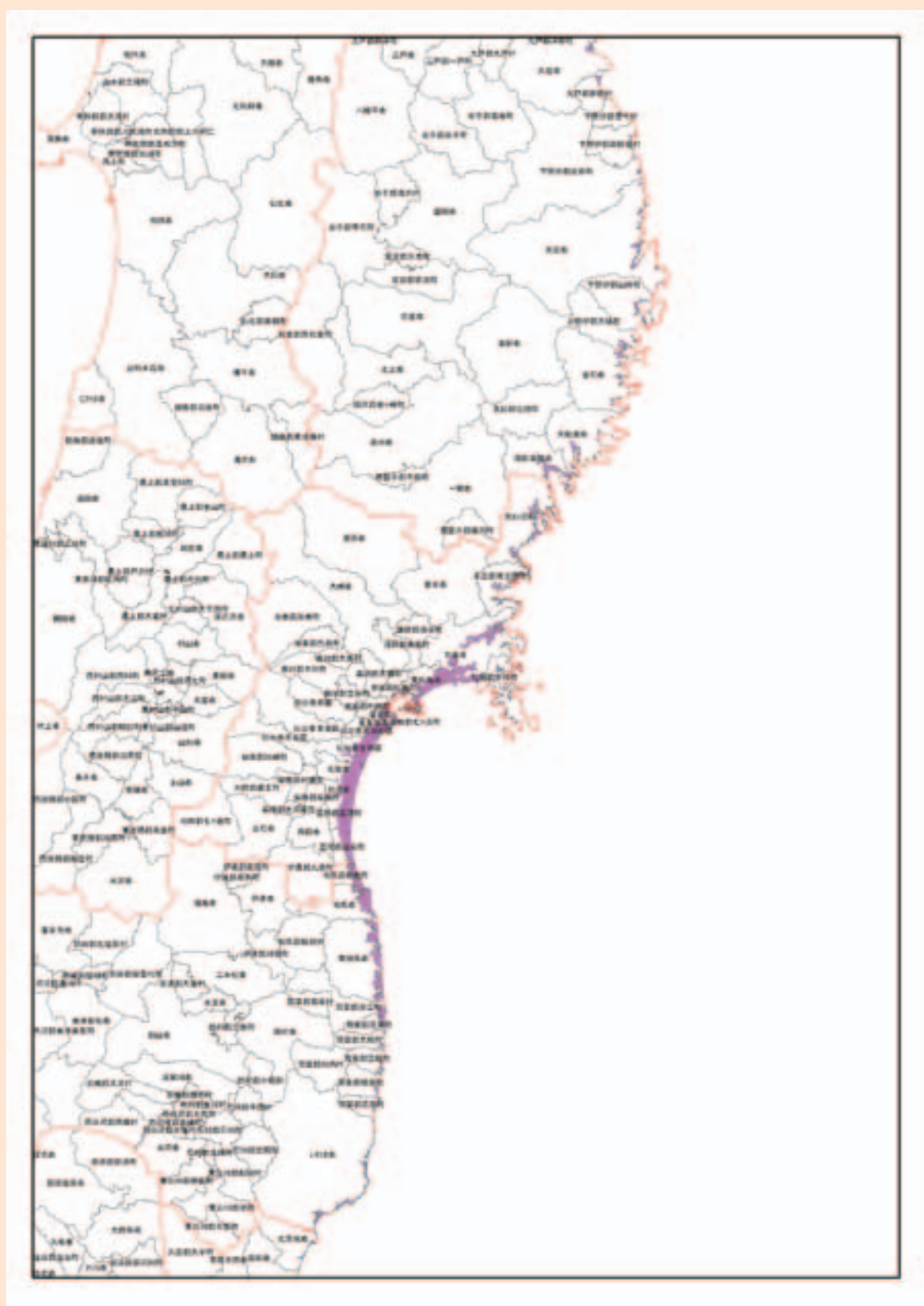
### (津波による浸水被害)

今回の震災の特徴である津波被害について、土地・建物の浸水状況をみると、津波による浸水範囲の面積は、青森、岩手、宮城、福島、茨城、千葉の6県62市町村において561km<sup>2</sup>(平成23年4月18日時点)に達し、石巻市、東松島市、南相馬市をはじめとして多くの市町村が津波による浸水の被害を受けている(図表3-1-1、2)。

浸水地域の土地利用状況をみると、田が37%と最も多く、続いて建物用地が20%、その他の用地(空港、港湾地区、人工造成地の空地等)が10%となっている(図表3-1-3)。

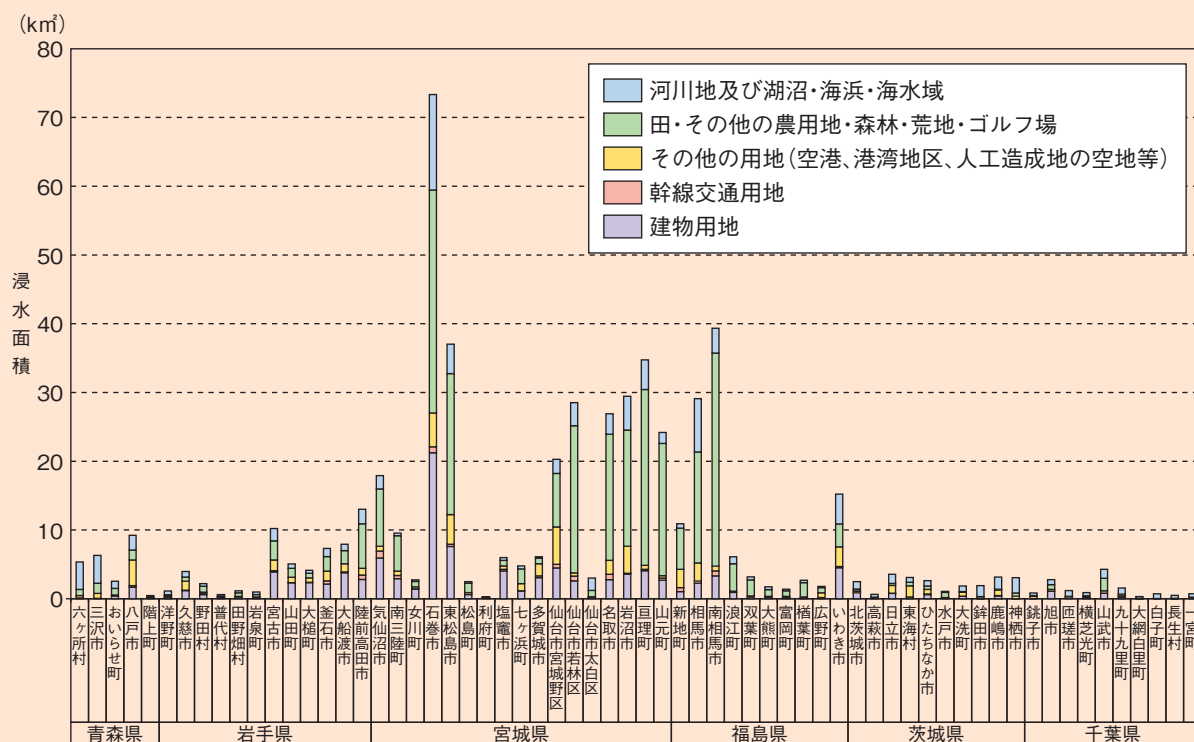
また、市街地を主体とする用途地域の津波被害の状況をみると、6県62市町村では、用途地域における浸水範囲は約118km<sup>2</sup>と、用途地域の面積の約1割に及んでいる。このうち、建造物の多くに流出や全壊がみられる区域は約47km<sup>2</sup>、建造物の多くに半壊がみられる区域は約39km<sup>2</sup>に及んでいる(図表3-1-4)。

図表3-1-1 岩手県、宮城県、福島県の浸水範囲図



資料：国土地理院

図表3-1-2 市区町村別津波浸水範囲の土地利用別面積



資料：国土地理院

図表3-1-3 県別津波浸水範囲の土地利用構成率

	田	その他の農用他	森林	荒地	建物用地	幹線交通用地	その他の用地	河川地及び湖沼	海浜	海水域	ゴルフ場
青森県	3	2	10	6	10	1	21	9	33	6	0
岩手県	17	4	9	1	34	3	15	10	3	4	0
宮城県	41	7	7	1	21	2	8	10	2	1	0
福島県	53	3	4	1	12	2	9	7	3	7	0
茨城県	6	2	4	1	15	1	23	6	29	12	0
千葉県	21	6	12	2	15	0	8	2	23	12	0
6県合計	37	5	7	1	20	2	10	9	6	4	0

資料：国土地理院

図表3-1-4 用途地域の津波被災状況

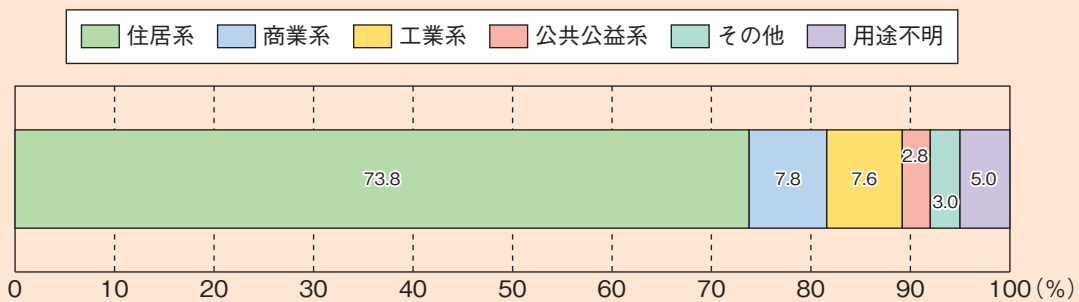
区分	対象	面積 (km <sup>2</sup> )
浸水区域		118
A区域	建造物の多くが「全壊（流失）」、「全壊」、「全壊（1階天井以上浸水）」の区域	47
B区域	建造物の多くが「大規模半壊」、「半壊（床上浸水）」の区域	39
	上記以外の浸水区域	32
C区域	建造物の多くが「一部損壊（床下浸水）」の区域又は大規模な農地や緑地等	28
D区域	浸水区域内であるが、建造物の多くが宅地条件（地盤が高い）等により「被災なし」の区域	4

資料：国土交通省

注：浸水区域の区分にあたり、A区域・B区域については、道路や介在農地等も含めた、都市的土地利用や集落等の「一団のまとまり」により把握している。

また、津波により被災した建物について用途別にみると、住居系が全体の73.8%、商業系が7.8%、工業系が7.6%、公共公益施設が2.8%、その他が3.0%となっている（図表3-1-5）。

図表3-1-5 被災建物の用途別割合



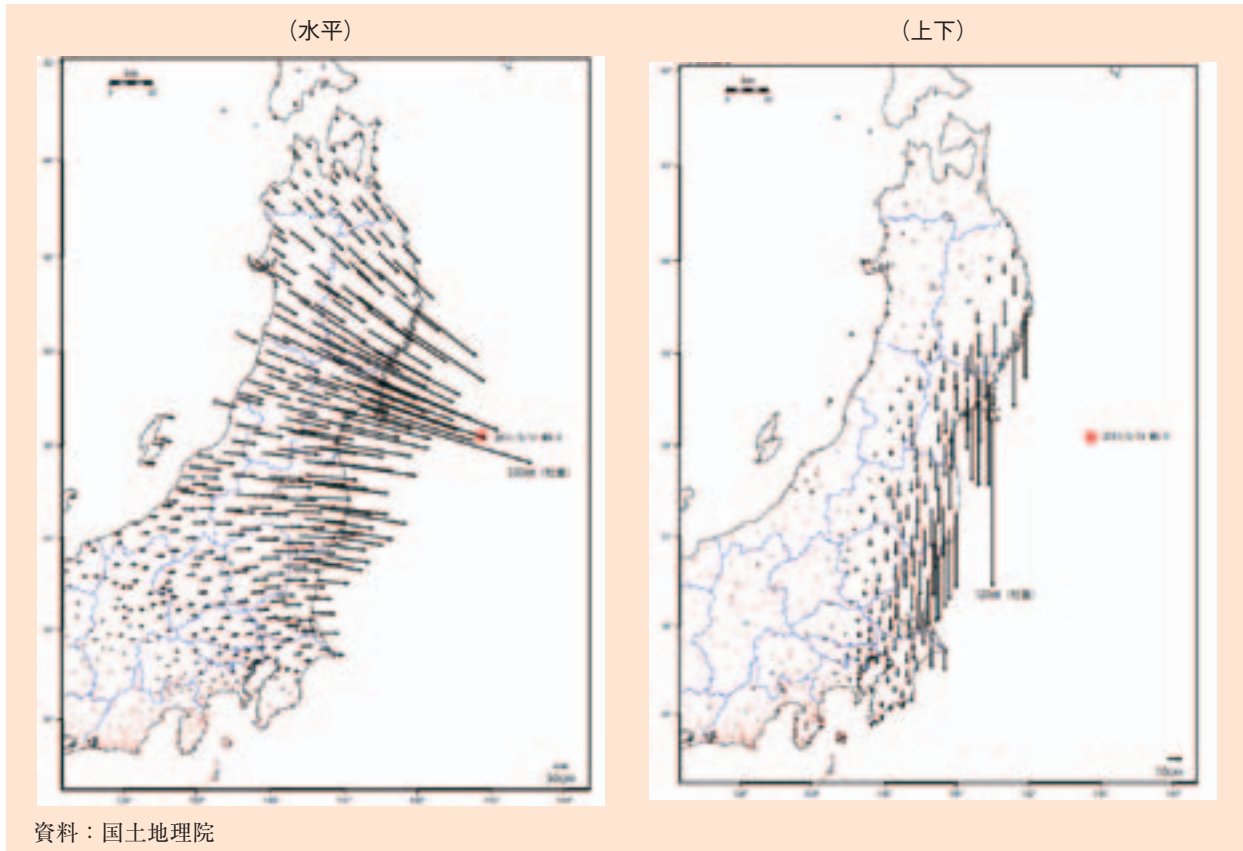
資料：国土交通省

(地殻変動と地盤沈下)

地震により、最大で水平方向に約5.3m、上下方向に約1.2mもの極めて大きな地殻変動が生じている(図表3-1-6)。

また、東北地方の太平洋沿岸地域において、大船渡市の76cmをはじめ、各地で顕著な地盤沈下が確認された(図表3-1-7)。

図表3-1-6 地震に伴う地殻変動



資料：国土地理院

図表3-1-7 各観測地点における地盤沈下調査結果

県名	市町村名	所在地	変動量 (cm)	点名	基準点種別
岩手県	宮古市	津軽石第11地割	-42	宮古	電子基準点
	下閉伊郡山田町	織笠	-54	山田	電子基準点
	釜石市	甲子町	-56	釜石	電子基準点
	大船渡市	赤崎町字鳥澤	-76	大船渡	電子基準点
宮城県	気仙沼市	笹が陣	-65	気仙沼	電子基準点
	東松島市	矢本字大溜	-47	矢本	電子基準点
	宮城郡利府町	神谷沢字後沢	-28	利府	電子基準点
	亘理郡亘理町	宇沼頭	-21	亘理	電子基準点

資料：国土地理院

注：変動量の数値は、平成23年4月5日から10日まで観測して得られた標高の変動量。

## (液状化現象)

地震により、東北から関東にかけての広範な地域において、液状化現象が生じた。この液状化現象は、公共施設のほか、宅地や家屋等に甚大な被害をもたらし、特に東京から千葉にかけての東京湾岸及び利根川下流域に集中してみられた（図表3-1-8）。

図表3-1-8 関東地方の液状化発生箇所の分布



資料：国土交通省

注1：宅地被害、公共施設被害両方を含む。

注2：「非液状化」は、調査の結果液状化の発生が確認されなかった地点。

宅地の液状化現象については、平成23年9月27日時点で、少なくとも岩手、宮城、福島、茨城、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川の1都8県、80市区町村で液状化による被害が確認されており、被害が顕著にみられた千葉県では18,674件、茨城県では6,751件の被害が報告されている（図表3-1-9）。

図表3-1-9 液状化による宅地の被害状況

都道府県	件数
岩手県	3
宮城県	140
福島県	1,043
茨城県	6,751
群馬県	1
埼玉県	175
千葉県	18,674
東京都	56
神奈川県	71
合計（9都県80市区町村）	26,914

資料：国土交通省

注1：宮城県沿岸部や、福島県の警戒区域、計画的避難区域など、被害状況の把握が困難、不可能な箇所は集計に含まれていない。

注2：平成23年9月27日現在の数値。

## 第2節 被災地の不動産市場の動向

### （被災地における地価の動向）

震災が被災地の地価動向に与えた影響を平成24年地価公示からみていく。

被害の大きかった岩手県、宮城県、福島県の地価の平均変動率をみると、いずれの県においても、住宅地、商業地ともに下落しているものの、宮城県では前年より小さな下落率、岩手県では前年と同程度の下落率、福島県では前年より大きな下落率を示しており、地価動向に差がみられる（図表3-2-1）。

図表3-2-1 岩手県、宮城県、福島県の地価動向

	住宅地		商業地	
	23公示	24公示	23公示	24公示
岩手県	▲4.9	▲4.8	▲7.6	▲7.0
宮城県	▲2.9	▲0.7	▲6.5	▲3.9
福島県	▲3.4	▲6.2	▲4.3	▲7.2
全 国	▲2.7	▲2.3	▲3.8	▲3.1

資料：国土交通省「地価公示」

注1：東日本大震災の被災地においては48地点で選定替を行い、17地点で調査を休止した。

注2：23公示：平成23年地価公示（平成22年1月1日～平成23年1月1日）

24公示：平成24年地価公示（平成23年1月1日～平成24年1月1日）

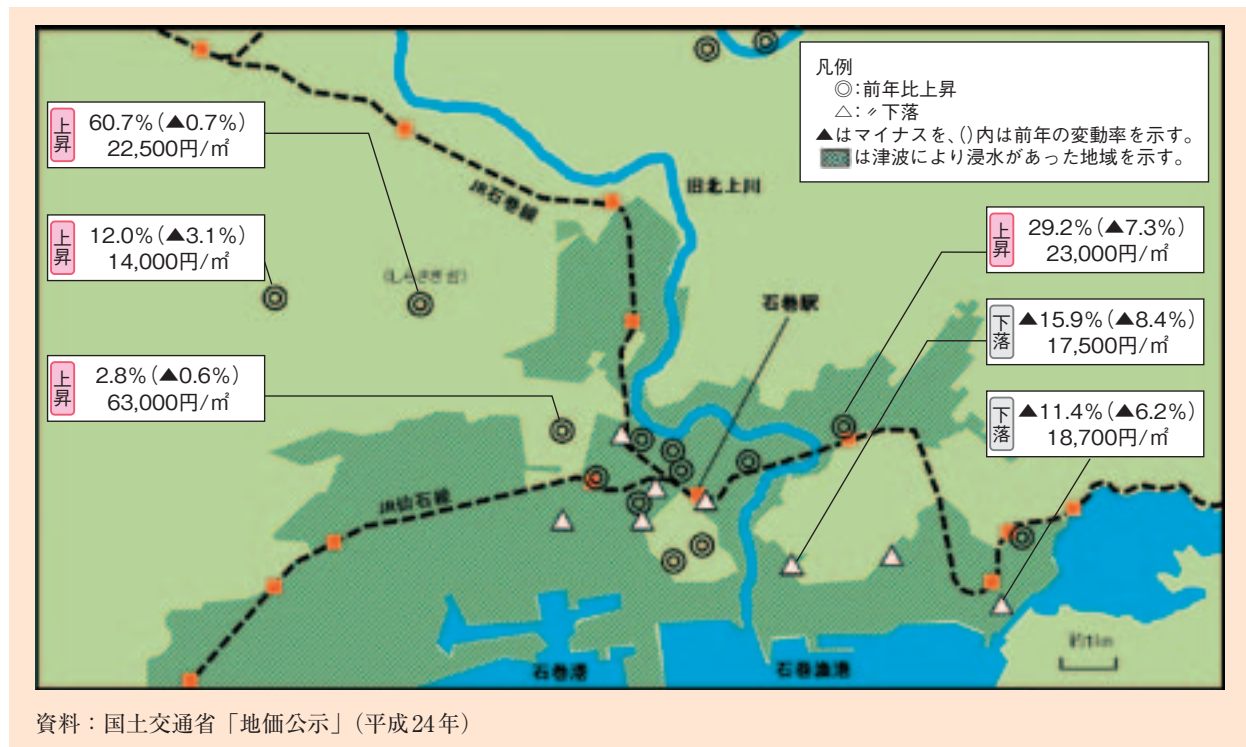
注3：      前年よりも下落率縮小      前年よりも下落率拡大



岩手県及び宮城県の沿岸部の津波被災地域では、地価が10%以上下落する地点もみられたが、石巻市や気仙沼市など宮城県の一部の地域では、浸水を免れた高台の地域や被害が軽微だった地域等においては、被災住民の移転需要から地価が上昇・横ばいとなった地点もみられるなど、地価の動向が二極化している（図表3-2-2）。

また、この他にも仙台市では移転需要や復興事業に伴う需要による地価の上昇・横ばい地点が現れている。

図表3-2-2 石巻市における地価動向



また、津波による被害のほか、関東地方を中心に広範な地域で発生した液状化被害も地価動向に影響を与えている。液状化が発生した東京湾岸（千葉県浦安市等）で、10%以上下落した地点が多数現れた一方で、同じ地域でも液状化による被害がみられなかった地区では下落率が比較的小さかった（図表3-2-3）。

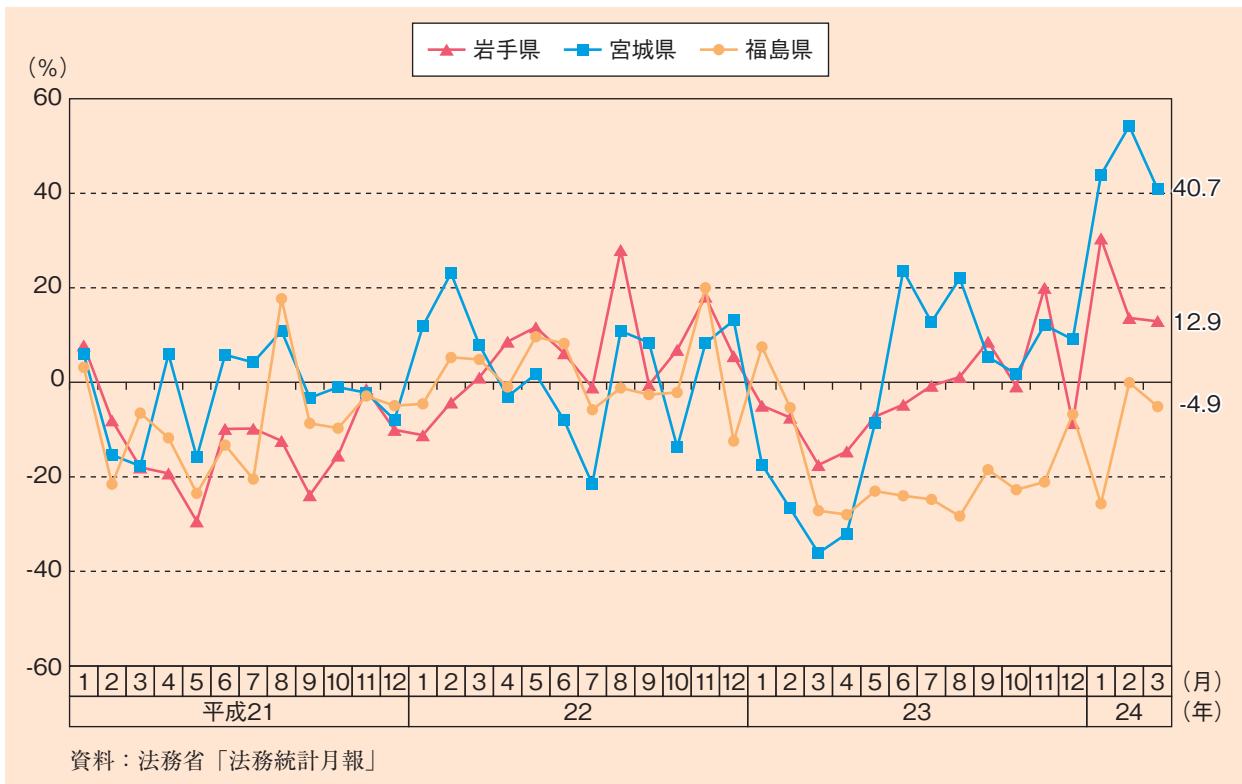
図表3-2-3 浦安市における地価動向



### （被災地における土地取引の動向）

被災地における土地取引件数の前年同月比をみると、岩手県では、震災後マイナス幅が拡大したが、昨年8月以降はプラスの月もみられるようになった。宮城県でも、震災後はマイナス幅が拡大したが、昨年6月以降はプラスとなっている。福島県では、震災以降大幅なマイナスとなったが、マイナス幅は縮小傾向にある（図表3-2-4）。

図表3-2-4 岩手県、宮城県、福島県における売買による土地取引の件数(前年同月比)の推移



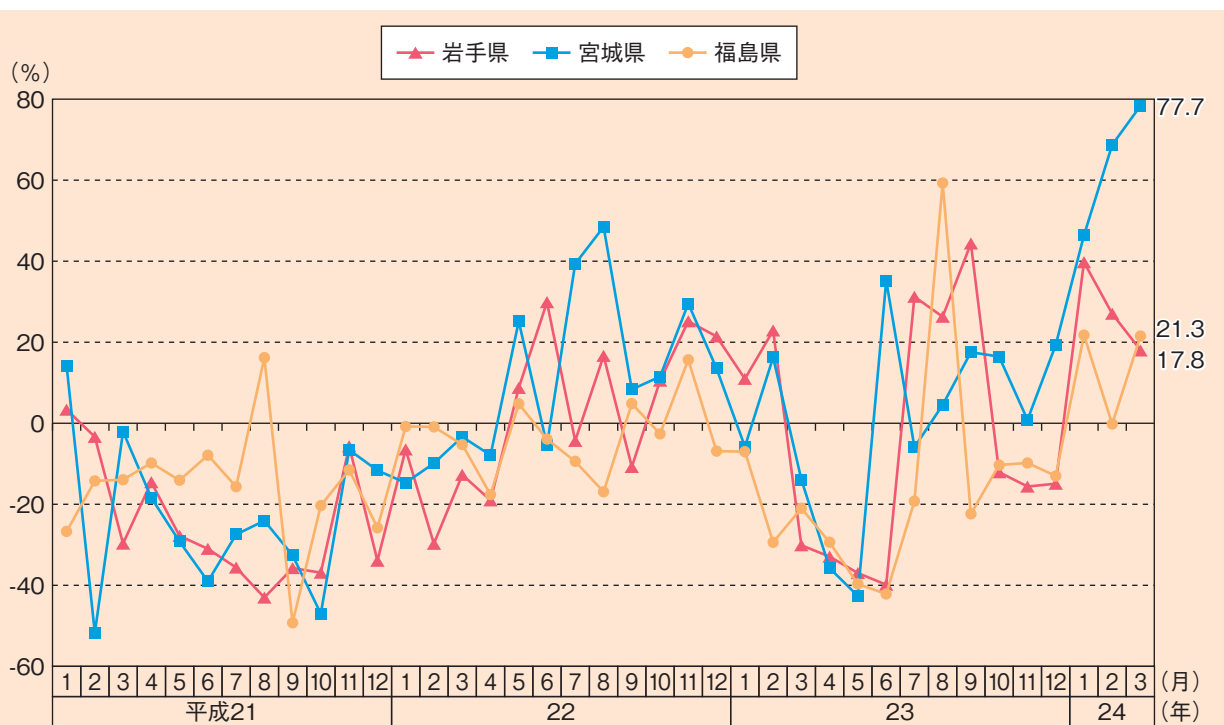
### (被災地における住宅市場、オフィス市場等の動向)

地震・津波により多数の住宅が被害を受けた被災地では、多くの被災者が避難所や応急仮設住宅で当面の生活を送ってきたが、自宅の再建に向けた動きも始まっている。また、沿岸部の水産加工業者などの事業者の多くは、事業用建物等の被害や震災直後の電力・ガソリン不足やサプライチェーンの寸断により、操業停止を余儀なくされたが、被災地の復旧・復興が進み、事業再開に向けた事業用建物の再建や事業用不動産の取得などの動きも出てきている。

まず、住宅市場の動向についてみる。岩手県、宮城県、福島県の新設住宅着工戸数の前年同月比は、震災直後の昨年3～5月に大幅なマイナスとなったが、年央にかけて回復している。その後、宮城県では昨年8月以降はプラスが続いているが、岩手県、福島県では年末にかけて一時的にマイナスに落ち込んだ(図表3-2-5)。

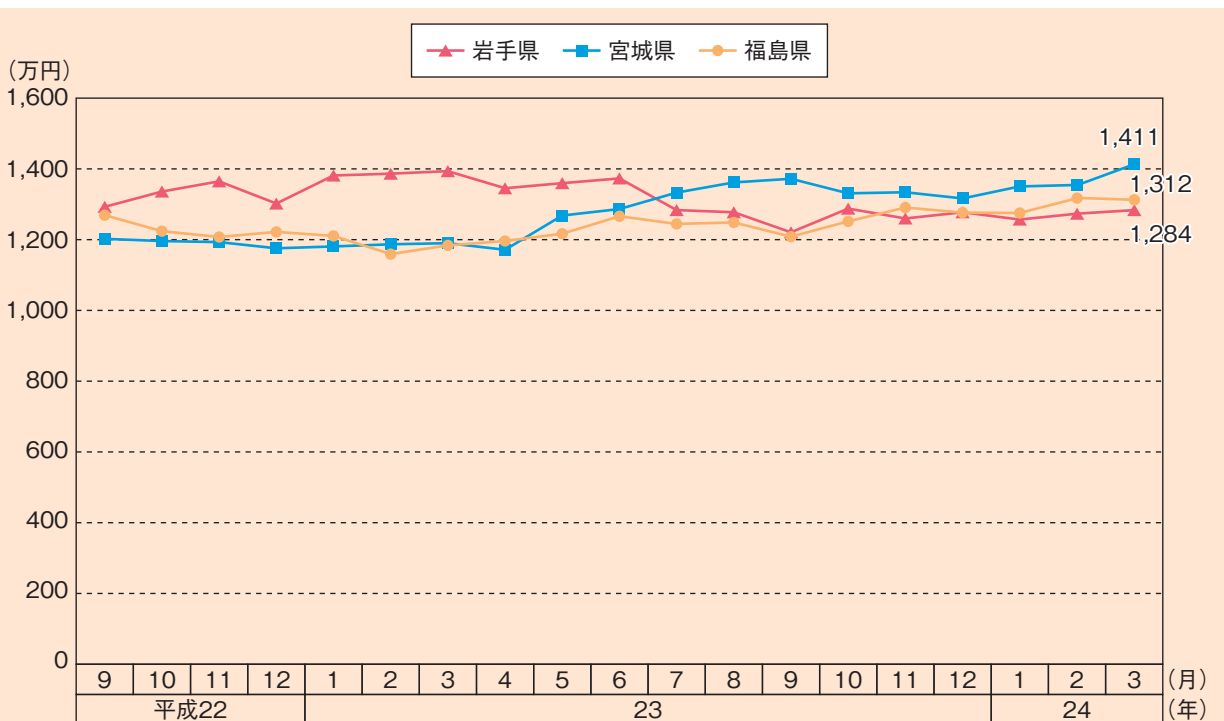
中古マンション市場についてみると、中古マンション価格は、宮城県や福島県では震災前の水準より上昇したが、岩手県では震災以降下落した(図表3-2-6)。

図表3-2-5 岩手県、宮城県、福島県における新設住宅着工戸数（前年同月比）の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

図表3-2-6 岩手県、宮城県、福島県における中古マンション価格の推移

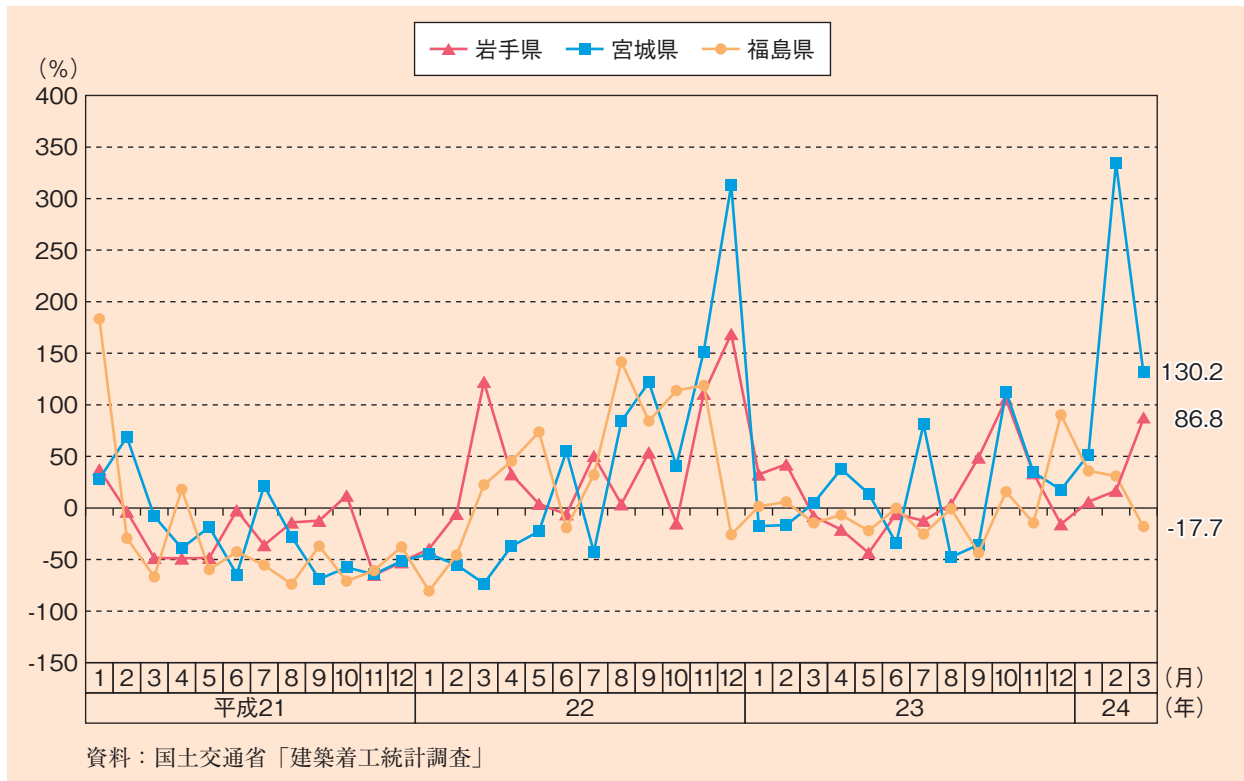


資料：(株)東京カンテイ

注：価格は一戸を70㎡に換算して算出。

次に、被災地における非居住用の建築着工の動向を建築着工床面積の前年同月比でみると、岩手県では震災後マイナスに落ち込んだものの、昨年8月以降概ねプラスで推移している。宮城県では震災直後から概ねプラスで推移している。福島県では昨年9月まで低調に推移したが、その後プラスの月もみられるようになった（図表3-2-7）。

図表3-2-7 岩手県、宮城県、福島県における建築着工床面積(非居住用、前年同月比)の推移

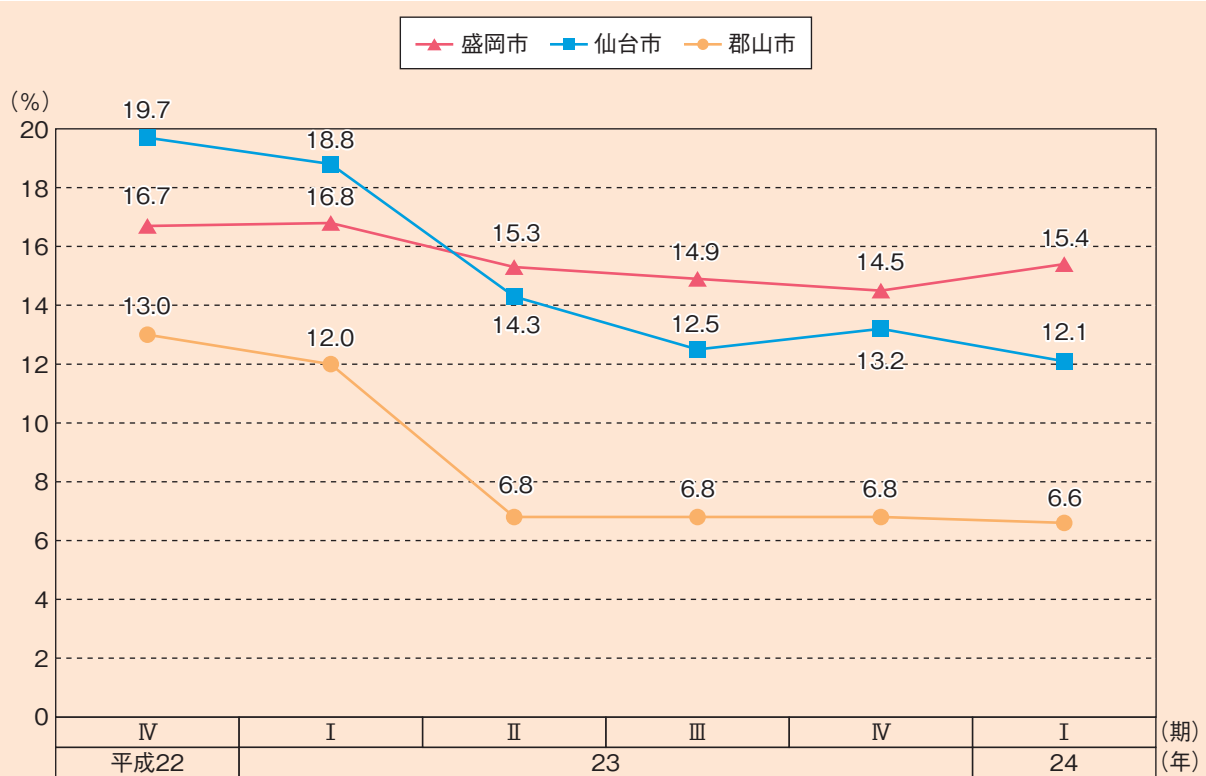


続いて、被災地のオフィス市場についてみていく。仙台市においては、震災直前の平成22年10-12月期には他の地方都市と同様に19.7%と高い水準にあったが、被害を受けたビルや耐震性の低いビルからの移転需要や復興関連企業のオフィス需要などを背景として、平成24年1-3月期には12.1%まで低下した。また、他の被災地域のオフィス市場の空室率をみると、盛岡市では平成22年10-12月期の16.7%からわずかに改善しており、郡山市では平成22年10-12月期の13.0%から大きく改善し、平成23年4-6月期以降6%台で推移している（図表3-2-8）。

なお、仙台市のオフィスビルへの被害については、シービーアールイー(株)の調査によれば、直下型地震で神戸市内を中心に多くのビルが倒壊した阪神・淡路大震災とは異なり、建物自体の倒壊はなかったものの、調査対象348棟中4棟で建物と道路の間に段差ができるなど、一部損壊の被害がみられた。

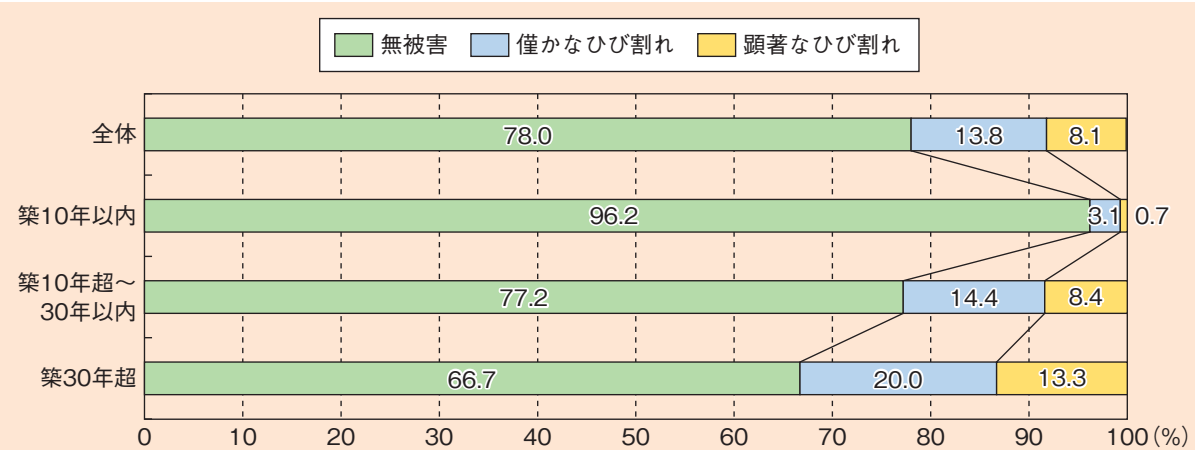
また、同社の調査によると、ビルの軽微な被害については、外壁の損傷に表れており、22.0%のオフィスビルにおいて外壁にひびが入る被害があった。これを築年数ごとにみると、築10年以内のビルでは96.2%が無被害であったのに対し、築10年超～30年以内では22.8%、築30年超では33.3%のビルでひび割れといった被害が発生しており、建築時期の古いビルほど被害が発生する傾向がみられた（図表3-2-9）。

図表3-2-8 仙台市、盛岡市、郡山市のオフィスの空室率



資料：シービーアールイー(株)

図表3-2-9 仙台市のオフィスの被害状況



資料：シービーアールイー(株)「東日本大震災に関する仙台ビル調査」(平成23年)

また、震災による被災地の不動産投資市場への影響について、Jリートが東北地方に保有する物件の被害状況を見てみると、Jリート35法人のうち東北地方に不動産を保有する17法人が保有する物件（仙台市内42物件、仙台市以外の東北地方5物件）のうち、使用不能になった例はなく、被害額も比較的軽微にとどまった<sup>2</sup>。

<sup>2</sup>みずほ証券調べによる。

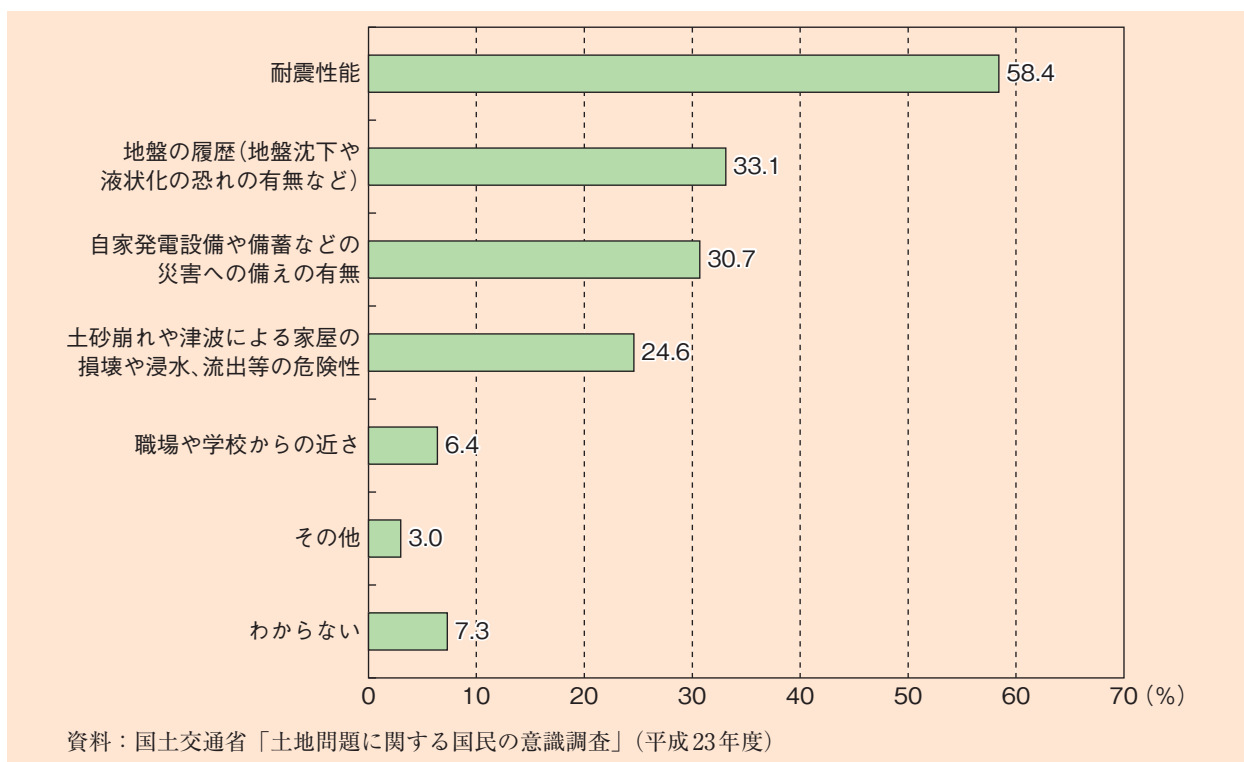
### 第3節 震災を契機とする不動産に関する意識の変化

東日本大震災により多くの住宅が地震の揺れや津波により被害を受けたことは、国民の土地や住宅に対する意識にも影響を与えている。平成7年の阪神・淡路大震災の際にも、多くの住宅が倒壊、あるいは火災により焼失し、復興の過程においても土地区画整理事業や市街地再開発事業、損壊したマンションの建て替えなどを通して住宅再建や復興まちづくりが進められる中で、土地・建物の所有に対する意識、戸建て・マンションなど住宅形態の選好にも変化がみられた。今回の震災においても、耐震性の問題、沿岸部に住むことによる津波リスク、自宅と学校・職場が離れている場合の帰宅困難者問題、電力供給が途絶えた際の高層建築物の不便さ、地盤の液状化など様々な課題が提起され、国民の意識に影響を与えたものと考えられる。そこで本節では、阪神・淡路大震災とも比較しながら、今回の震災を契機とする不動産に関する国民の意識変化についてみていく。

#### (震災による不動産に対する志向の変化)

東日本大震災を受けて、不動産について以前よりも気になることを聞いたところ、「耐震性能」を挙げた者の割合が58.4%と最も高く、以下、「地盤の履歴（地盤沈下や液状化の恐れの有無など）」(33.1%)、「自家発電設備や備蓄などの災害への備えの有無」(30.7%)、「土砂崩れや津波等による家屋の損壊や浸水、流出等の危険性」(24.6%) などとなっている（図表3-3-1）。今回の震災の特徴は津波被害であり、津波の危険性自体は沿岸部特有のものである一方、地震の揺れは広範な地域で実体験として経験され、自宅の耐震性に心配を抱いた者が多かったという状況を反映したものと考えられる。

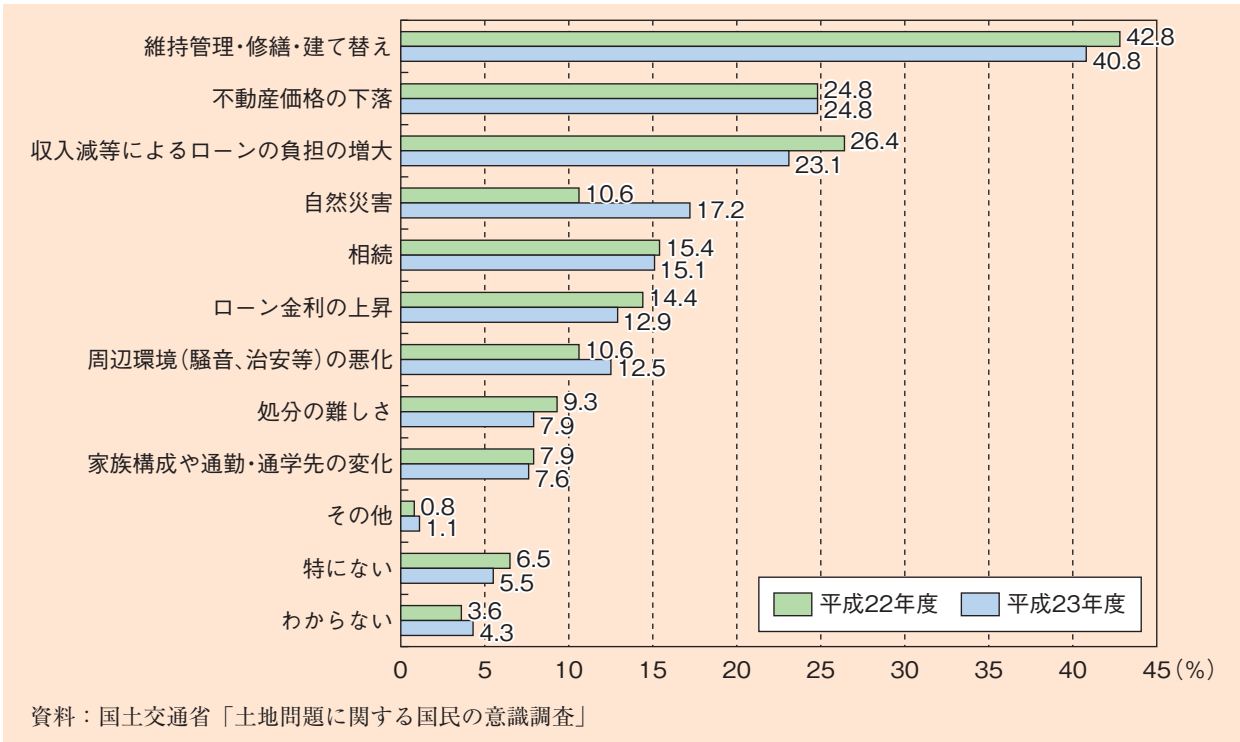
図表3-3-1 東日本大震災による不動産に対する志向の変化  
(不動産について以前より気になること)



### (不動産の所有に関する意識への震災の影響)

不動産を所有した場合のリスクについて、どのようなものがあるか聞いたところ、平成23年度においては「維持管理・修繕・建て替え」(40.8%)、「不動産価格の下落」(24.8%)、「収入源等によるローン負担の増大」(23.1%)といった回答が上位に挙がっているものの、それに続いて「自然災害」を挙げた者が17.2%と前年度に比べ6.6ポイント上昇しており、不動産所有における自然災害のリスクを改めて意識した者が多かったことがわかる(図表3-3-2)。

図表3-3-2 不動産を所有した場合のリスク

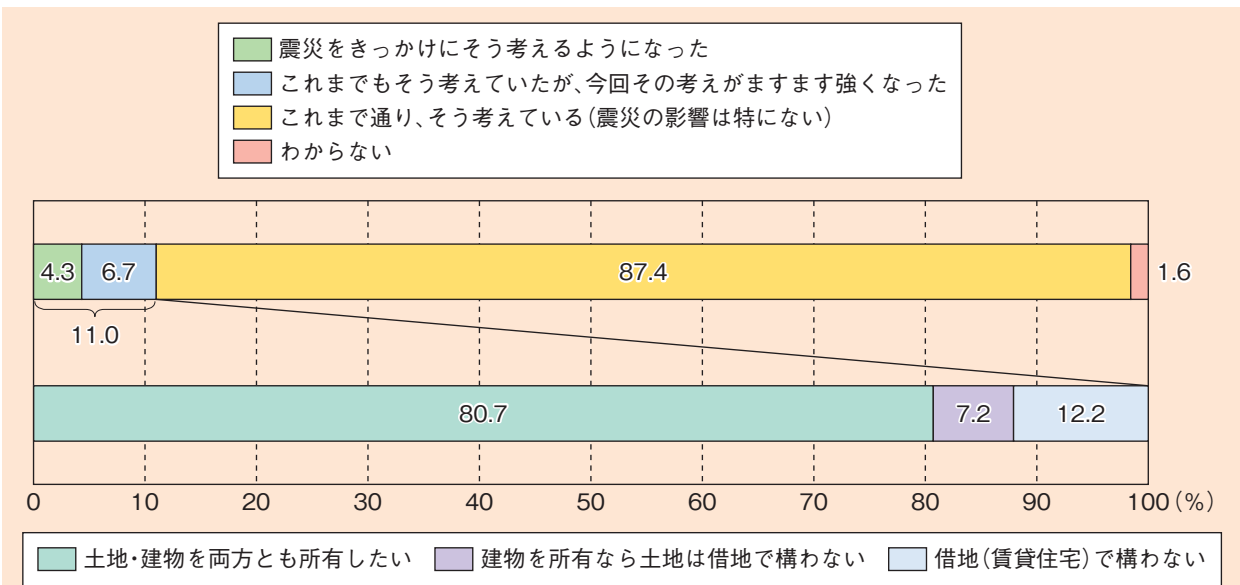


次に、住宅の所有に関する意識についてみる。まず、持ち家志向・借家志向について、東日本大震災の影響があるか聞いたところ、震災の影響があったと答えた者の割合は、「震災をきっかけにそう考えるようになった」と回答した者の割合(4.3%)と「これまでも考えていたが、今回その考えがますます強まった」と回答した者の割合(6.7%)を合わせて11.0%となった。その内訳をみると、「土地・建物については、両方とも所有したい」という意識を強めた者が80.7%、「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない」という意識を強めた者が7.2%、「借家(賃貸住宅)で構わない」という意識を強めた者が12.2%となっており、全体としては、震災をきっかけとして土地・建物を両方とも所有したいという意識を強めた者が多いという結果になった(図表3-3-3)。

なお、阪神・淡路大震災の際と比較すると、持ち家志向・借家志向について、震災の影響があったと回答した者は少なくなっている(図表3-3-4)。

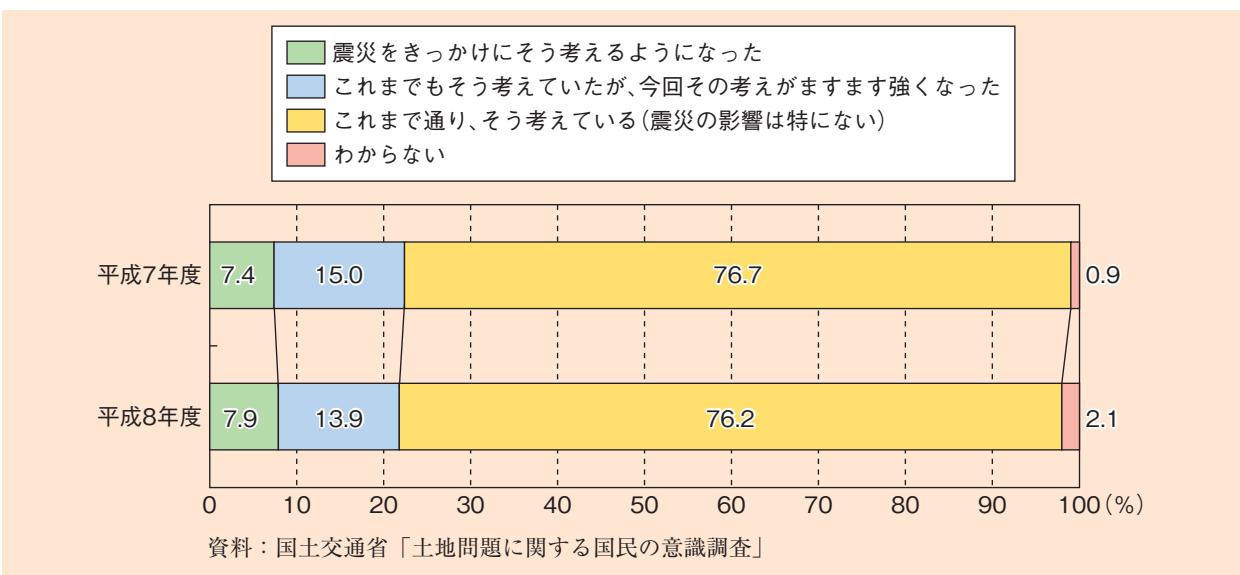


図表3-3-3 持ち家志向・借家志向に対する震災の影響



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(平成23年度)

図表3-3-4 持ち家志向・借家志向に対する震災の影響(阪神・淡路大震災時)

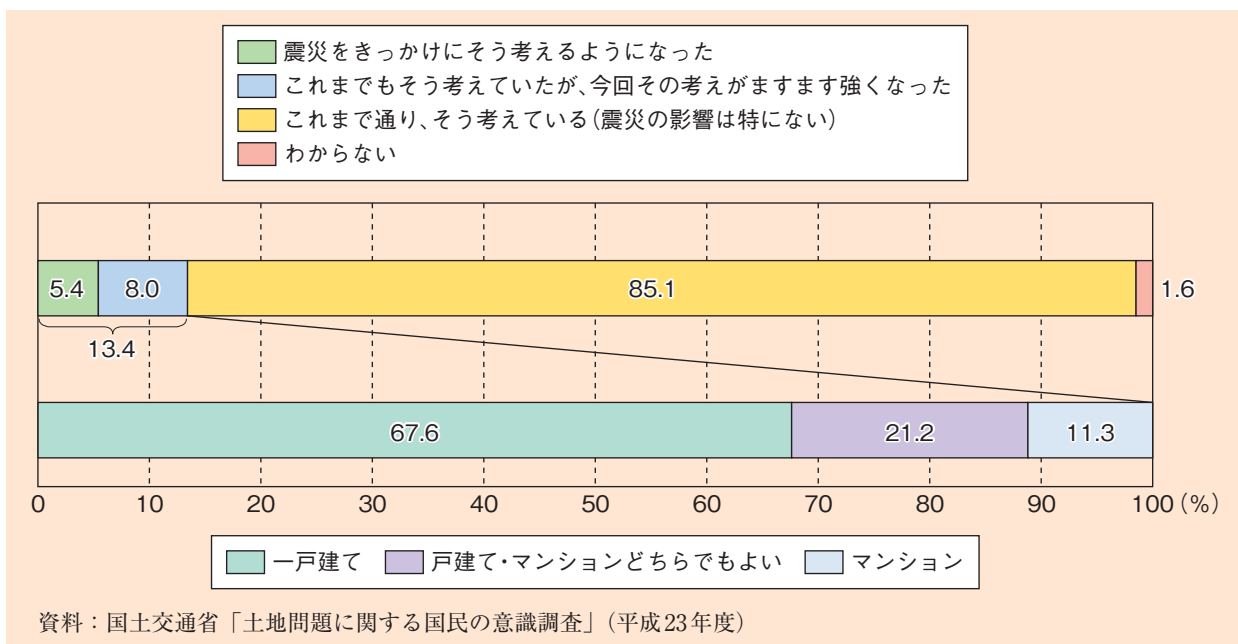


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

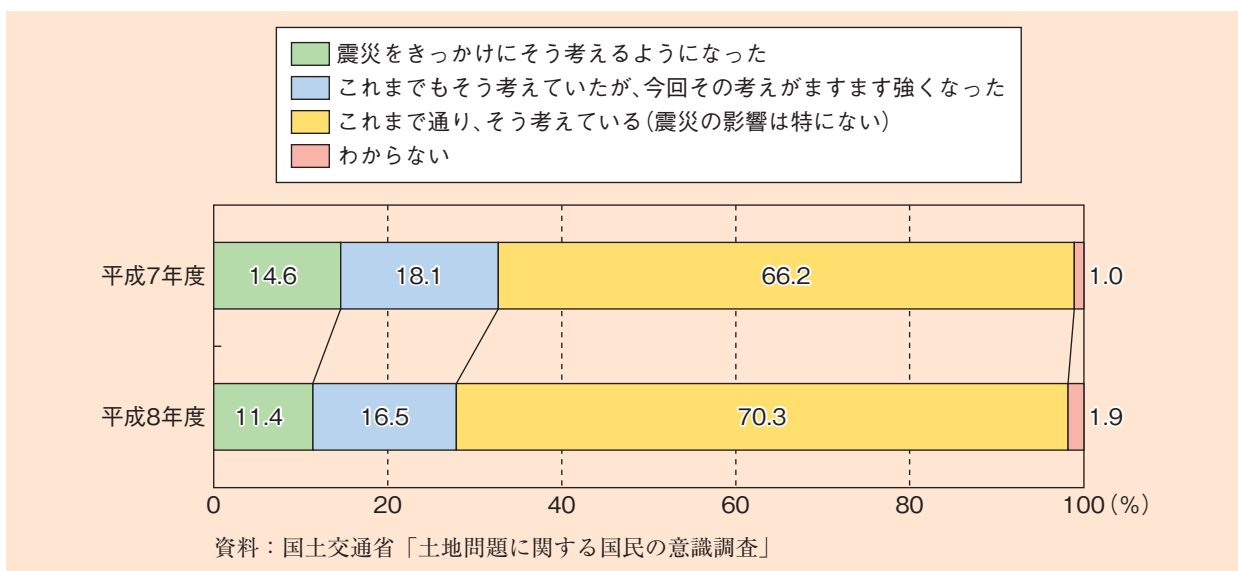
望ましい住宅の形態については、震災の影響があったと回答した者の割合は、「震災をきっかけにそう考えるようになった」と回答した者の割合（5.4%）と「これまででもそう考えていたが、今回その考えがますます強まった」と回答した者の割合（8.0%）とを合わせて13.4%となった。また、その内訳は、「一戸建て」の志向を強めた者が67.6%、「戸建て・マンションどちらでもよい」という意識を強めた者が21.2%、「マンション」の志向を強めた者が11.3%となっている（図表3-3-5）。

なお、阪神・淡路大震災の際と比較すると、望ましい住宅の形態について、震災の影響があったと回答した者は少なくなっている（図表3-3-6）。

図表3-3-5 望ましい住宅形態への震災の影響



図表3-3-6 望ましい住宅形態への震災の影響（阪神・淡路大震災時）

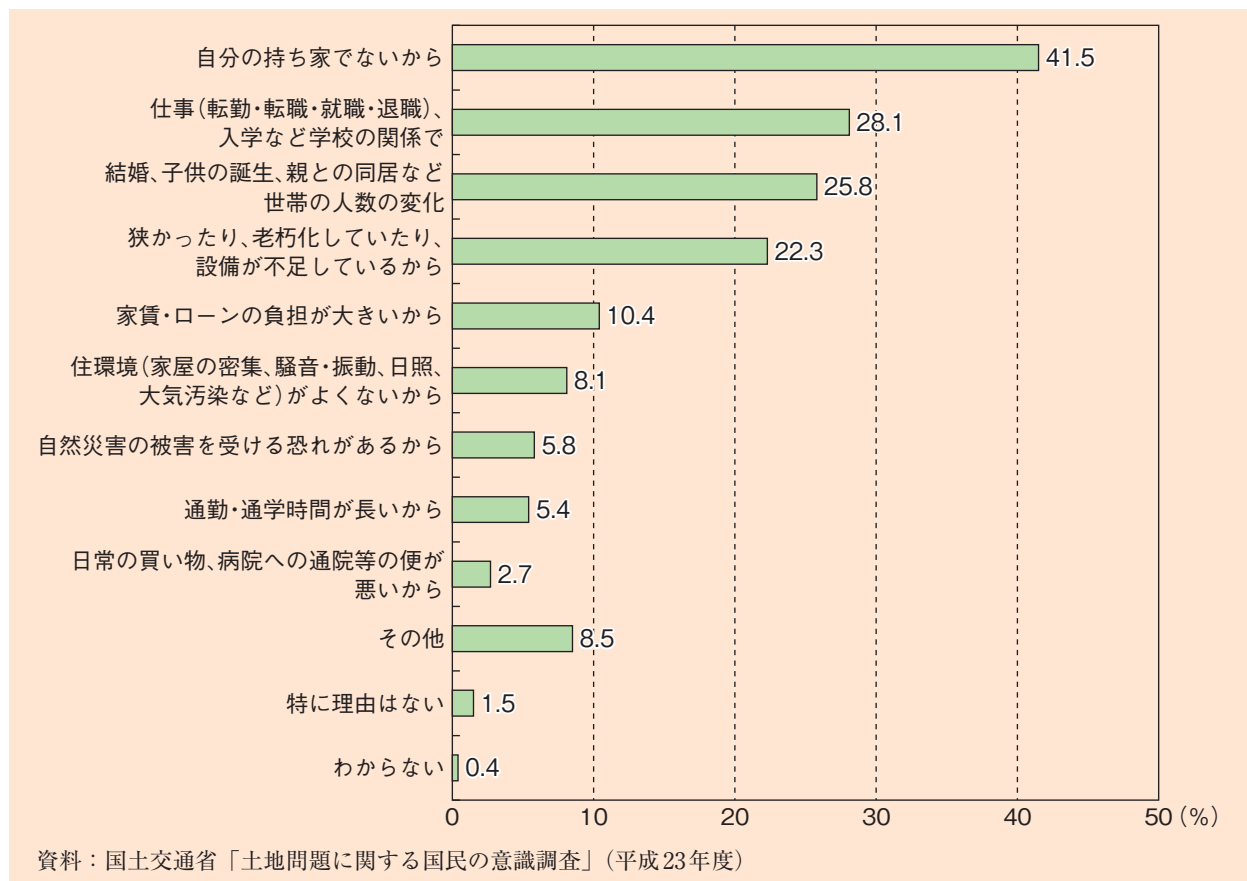


### (住み替える理由)

現在の住まいから住み替える予定があると回答した者に、その理由を聞いたところ、「自分の持ち家でないから」と回答した者の割合が41.5%と最も高く、以下、「仕事（転勤・転職・就職・退職）、入学など学校の関係で」（28.1%）、「結婚、子供の誕生、親との同居など世帯の人数の変化」（25.8%）、「狭かったり、老朽化していたり、設備が不足しているから」（22.3%）と続いている（図表3-3-7）。

さらに、回答項目ごとに、回答者数を母数として、「震災の影響を受けてそう考えるようになった」と回答した者の割合をみると、「自然災害の被害を受ける恐れがあるから」が80.0%と最も高く、以下、「日常の買い物、病院への通院などの便が悪いから」（57.1%）、「住環境（家屋の密集、騒音・振動、日照、大気汚染など）がよくないから」（28.6%）、「狭かったり、老朽化していたり、設備が不足しているから」（27.6%）と続いている（図表3-3-8）。

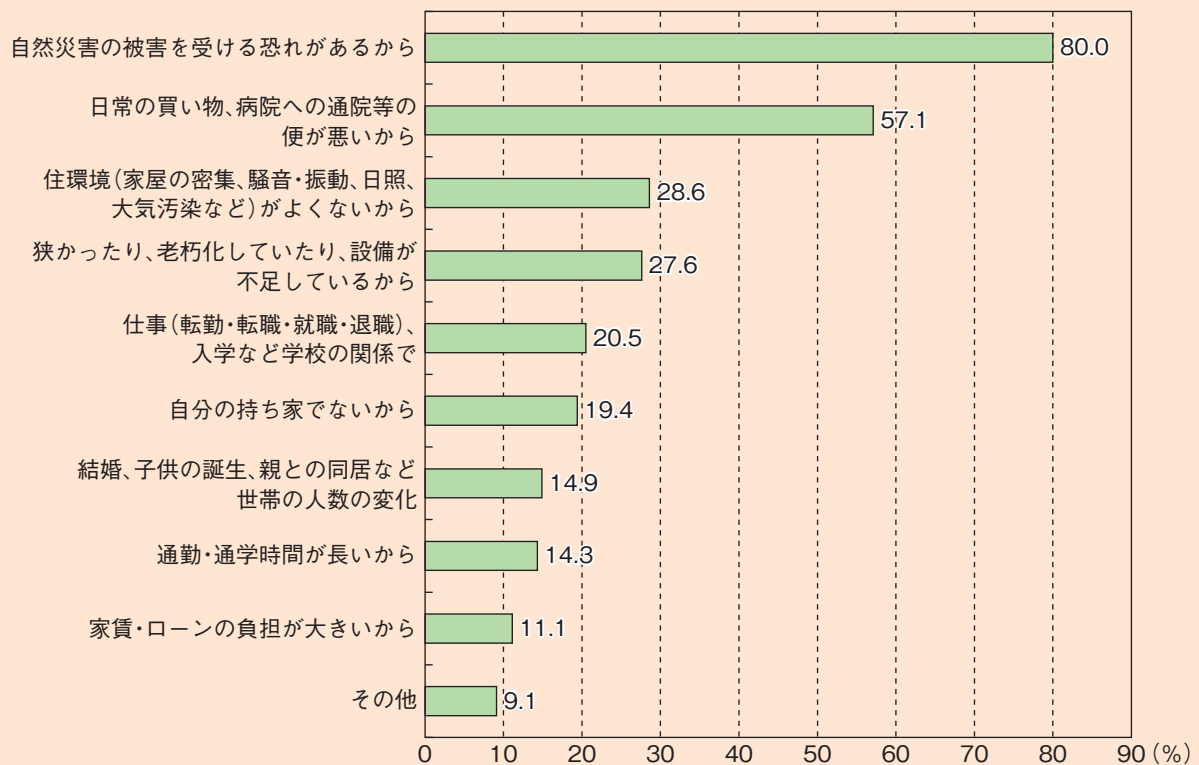
図表3-3-7 住み替える理由



図表3-3-8

### 住み替える理由への震災の影響

(住み替える各理由のうち、震災の影響があると回答した者の比率)



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(平成23年度)

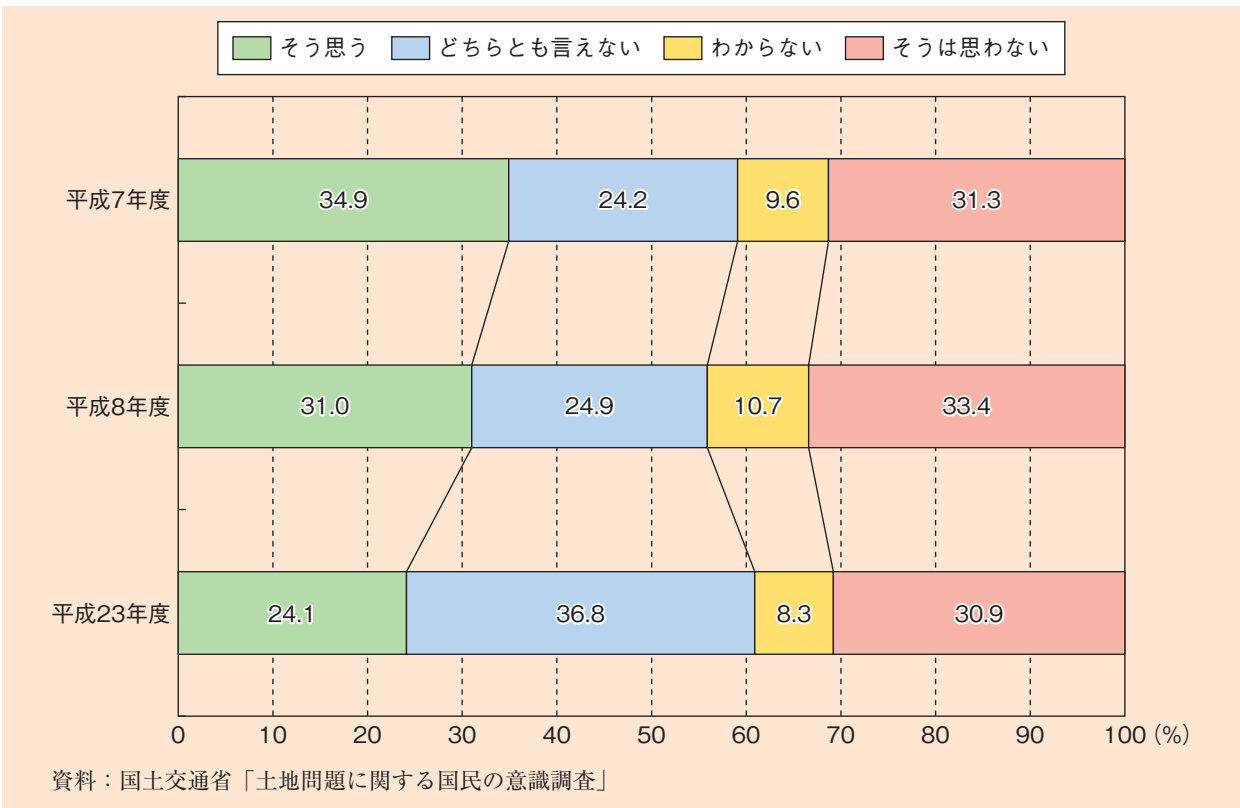
### (公共の利益及び防災まちづくりと土地利用の権利制限)

今回の津波による被害を受けて、元の場所で再びまちづくりを行うのか、あるいは高台などに集落ごと移転するのかといった議論をはじめ、被災地をどのように復興するのかについて様々な議論が被災地の各所で起こっている。土地は個人の所有物であると同時に公共性の高い資源でもあり、個人の権利と公共の利益をどうバランスさせるかは被災地復興における大きな課題のひとつでもある。

そこで、「土地の公共性という点から、土地の利用に当たって、所有者の権利が公共の利益のために制限を受けてもよいと思うか」について聞いたところ、「そう思う」と答えた者の割合が24.1%、「そうは思わない」と答えた者の割合が30.9%となっている。なお、阪神・淡路大震災の際と比較すると、「そう思う」と回答した者の割合は少なくなっている(図表3-3-9)。

また、「そう思う」と答えなかった者に、「災害に強いまちづくりを進めていくために、最低限の公共施設の整備や、被害が想定される土地の利用の抑制などが必要である場合、これに関連して、土地の所有者の権利が制限を受けることについてどう考えるか」を聞いたところ、「所有者の権利が制限を受けてもよい」と答えた者の割合が8.5%、「制限を受けてもよいとは思わない」と答えた者の割合が14.8%、「制限を受けてもよいが、住民の理解と協力を前提にすべきである」と答えた者の割合が50.5%となっており、震災復興にあたっては住民の合意形成が重要であると考えられていることがうかがえる(図表3-3-10)。

**図表3-3-9 公共の利益と土地利用の権利制限**  
 (土地の公共性という点から、土地の利用にあたって、所有者の権利が公共の利益のために制限を受けてもよいと思うか)



**図表3-3-10 防災まちづくりと土地利用の権利制限**  
 (災害に強いまちづくりを進めていくために、最低限の公共施設の整備や、被害が想定される土地の利用の抑制などが必要である場合、これに関連して、土地の所有者の権利が制限を受けることについてどう考えるか)

