

# スプリングレビュー調書

## 都市計画部

### 【基本政策】

多彩に輝き、持続的に発展する都市づくり

### 【新たな視点による政策提案】

- ◆ 東日本大震災の被害状況を受け、復興への土地利用のあり方を検討
- ◆ 都心における老朽化建物や耐震性の劣る建物の再整備

### 【第2次浜松市総合計画の計画期間(H23~26)における主要課題等】

- ◆ 拡散型都市構造から拠点ネットワーク型の集約型都市構造に転換する都市づくり
- ◆ 機能的な交通ネットワークの形成により、誰もが使いやすい公共交通の実現
- ◆ 公共交通空白地域の解消を図り、中山間地域の市民の移動手段を確保
- ◆ 市民の安心と安全を確保するため、交通安全意識の高揚と交通事故削減
- ◆ 都心再生を目指し、民間施設の更新を促進する仕組みを検討
- ◆ 景観形成を促進するため、市民や事業者への啓発、指導を推進
- ◆ 交通結節点など、多様な都市機能を有する良好な市街地の形成
- ◆ 住民協議によるまちづくりを支援し、快適な生活環境を確保

### 【調査・研究を進めている案件、今後調査・研究を計画している案件】

- ◆ 高度地区検討調査（建築物の高さ制限を行うための調査）
- ◆ 用途地域の検討調査（将来都市構造実現のための用途地域変更のための調査）
- ◆ 浜松駅周辺交通円滑化調査（駅南地下駐車場、駅南北広場改修に向けての調査）
- ◆ 市役所周辺交差点改善調査（交差点横断地下道平面化のための調査）
- ◆ 都市機能更新促進調査（都市機能更新促進を図るための調査）
- ◆ 【新規】都市復興に向けての基礎調査

【協議事項】(案件名を記入してください)

- ① 震災被害から復興への土地利用のあり方

【現状と課題】

(論点とすべき点を下線で強調してください)

- ・被災に伴う避難地・がれき置場・仮設住宅など、臨時的土地利用の敷地確保が課題である。
- ・復興に向けた土地利用転換に基づく用地確保のための法的要件や手続き、緩和措置(線引き、農振除外、農転)などの課題がある。
- ・復興計画の策定には、震災被害を想定した浜松市の地理的・社会的条件や施設配置、土地利用状況などを一元化した地図情報での管理が必要である。

【課題解決に向けた今後の方向性】

(論点とすべき点を下線で強調してください)

- ・被災時の臨時的土地利用のスキームを整理し、公有地以外の敷地を利用するための手法の検討を行う。
- ・都市の再生復興を図る土地利用転換や内陸型土地利用が可能となる、都市計画法や農地法、森林法など関係法令に捉われない方策を検討し、国へ提案していく。
- ・被災状況の把握や復興計画の作成に活用できる地震防災情報システム(D|S)構築に向けて、システムの検討を行うとともに、基礎資料の収集・整理を進める。

【今後の主要事業】

(論点とすべき事業を下線で強調し、別途資料として政策・事業シートを添付してください)

- 都市復興に向けての基礎調査
  - ・現状の整理(地理的・社会的条件、主要施設配置、土地利用状況等)
  - ・臨時的土地利用の課題整理と手法の検討
  - ・復興に必要な土地利用の課題整理と手法の検討
- 地震防災情報システム(D|S)構築調査
  - ・システム構築のための調査・研究及び実施

【論点】

- ◆ 復興に向けた土地利用について
  - ・ 臨時的土地利用方法の検討
- ◆ 復興計画の策定のための地図情報システムの活用について
  - ・ 地震防災情報システム構築のための調査・研究

【協議要旨】

- ◆ 震災時に民有地、農地等を使用できる手法を検討する。
- ◆ 地震防災情報システムに向けては、既存データを集約し、復興に有効となるよう一元的な情報システムを構築する。

# 都市の防災と復興に必要な用地確保（臨時的土地利用）のスキーム

## 1 臨時的土地利用

阪神・淡路大震災による被災自治体では、その復興過程において大量の土地需要に緊急に対応する必要性に迫られた。また、今回の東日本大震災においては、被災した範囲が広大であることから、こうした土地需要に対応するための計画づくりが更に重要となってくる。

これらの土地需要の中には、恒久的なものだけでなく時限的なものも多く含まれていることから、早期復興のための臨時的土地利用のスキームを構築する必要がある。

ここで、震災時の臨時的土地利用は、概ね次の5種類が考えられる。

- (1) 避難場所：一時避難場所、広域避難場所など（短期的）
- (2) 避難救急拠点：ヘリポート、車両基地、宿营地、人員機材集積地など（短期的）
- (3) 復旧拠点：瓦礫・ゴミ等の仮置き場、資材置き場など（短期的・中期的）
- (4) 仮設建築施設：仮設住宅、仮設店舗、仮設工場など（中・長期的）
- (5) 復興拠点：市街地整備の種地、復興公営住宅、復興資材置き場など（長期的）

## 2 用地確保の考え方

これらの土地需要に対応するには、公園、学校など、市・県・国の公有地、グラウンド・農地など企業・個人の民有地を活用することが必要となる。そこで、震災時の用地確保のスキームを事前に立てておき、被災直後ただちに計画を発動する仕組みを作ることが有効である。

用地確保の一例としては、農用区域や生産緑地の活用も含め、活用できる農地を、所有者の協力のもとに予め防災協力農地として登録しておくことにより、震災発生時に、迅速かつ有効な農地の活用を図ることができる。（農林水産省：防災協力農地とは、地方自治体が災害発生時の避難空間、仮設住宅用地等として利用する内容の協定を自主的に締結する取組をいう。）

## 3 検討すべき事項

浜松市が定める震災時の用地確保においては、概ね以下のような事項を検討すべきである。

### (1) 復興用地確保のスキームの作成・公表

震災が発生することを想定して、予め行政、市民、事業者が協議し復興用地を確保するためのスキームを作成し、公表する。

### (2) 震災対策条例等の制定

復興用地確保のスキームを担保するために必要な行政・市民・事業者の協力義務、役割分担、負担区分、財政措置などを震災対策条例などの形で定めておく。

### (3) 新しい土地利用構想の検討

復興用地確保のスキームを円滑に実施するため、特定の目的に対して特定の期間だけ有効的な土地利用構想（時限的な都市計画制度も含む）を検討し、国に提案していく。

### (4) 土地情報の適切な管理

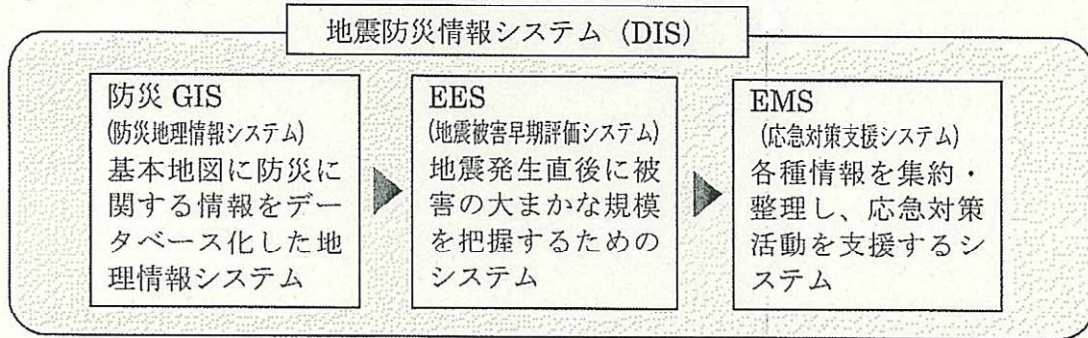
任意の時点で即応できるように、土地の情報管理を適切に行うことが必要である。具体的には、地理情報システム（GIS）や土地情報データベース等の整備を進める。



## 地震防災情報システム (DIS) について

### 1 地震防災情報システムとは

地震防災情報システム (DIS : Disaster Information Systems) は、発災時における応急対策活動を円滑に行うため、被災地の状況を迅速に把握するとともに、事前対策、応急対策及び復旧・復興対策の各段階における情報を統合化し、総合的な意思決定を行うことを目的にした、地理情報システム (GIS : Geographical Information System) を活用したシステム。



### 2 浜松市が独自に DIS を必要とする理由

- ・ 地元の情報をいち早く捉え、正確な情報を把握するため
- ・ 総合的な情報をもとに、浜松市として正確な判断を行うため
- ・ 1/2,500 基盤図と航空写真を活用し、建物や道路の詳細な情報を活かすため
- ・ 被災状況を踏まえた都市・産業・住宅等の復興方針を早期に打ち出すため

### 3 これからの取り組み



第一段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関連情報の集約</li> <li>・ GIS データの整理、作成</li> <li>・ 防災 GIS 構築</li> <li>・ システム検討</li> </ul>
第二段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国、県との情報・システム調整</li> <li>・ EES、EMS の検討</li> </ul>
第三段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 浜松市 DIS 構築</li> </ul>
本格稼働	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 以降、情報更新</li> </ul>

#### (参考) 防災地図情報の現状

- 国 : 「地震防災情報システム」を平成8年から運用、地震発生直後の大まかな被害を把握。「防災情報共有プラットフォーム」の構築を平成17年から進めている。
- 静岡県 : 「総合防災情報支援システム」を平成16年から運用。  
「google earth を利用した防災 GIS (正式名称不明)」を平成20年から運用。
- 浜松市 : 避難地の位置等を示す「浜松市防災マップ」を Web で市民に提供。  
庁内では都市計画 GIS などは稼働しているが、防災情報等との統合化は未実施。

## 【協議事項】

- ② 都心における老朽化建築物や耐震性に劣る建物の再整備について

## 【現状と課題】

## 現状

- ・ 都心の 36ha 内に昭和 55 年以前の建物の戸数比率は約 75%である。
- ・ テナントが入らず空室している率は、10.5%である。

## 課題

- ・ 地権者の認識や意向の把握が必要
- ・ 優先順位付けについて
- ・ 施設更新を義務付けした条例制定について《参考 東京都条例》
- ・ 施設更新が円滑に推進される具体的な手法の検討

## 【課題解決に向けた今後の方向性】

平成 23 年度に都市機能更新促進事業計画作成の業務委託を行う。

市街地整備の必要性や施行の可能性のある区域について、老朽化建物、耐震性に劣る建築物の大規模改修や建替えなどの再整備を促進するために、民間主体型で自発的・戦略的なまちづくりを展開できることを目的とする。

## ◆再整備が必要な地区の優先順位付けについて

- ・ 権利者の意向、建物の築年数、規模、利用状況用途、位置等の調査結果を基に、優先基準を定めて街区単位での順位付けを行う。
- ・ 実現性、緊急性のある地区としてモデル地区（街区）を選定する。

## ◆再整備を促進する具体的な方法について

- ・ 民間が主体的に施設更新を図る整備手法のメニュー化（行政の支援策も含む。）を作成する。
- ・ 予め選定したモデル地区（街区）において、促進事業を実践する。以降、街区単位で説明会を実施し、周知、再整備の誘導を図る。

## ◆条例化に向けたスケジュールについて

委託業務と併行して条例化を目指す。

## 【今後の主要事業】

- ・ 都市機能更新促進事業  
民間の地権者の意見がまとまり、施設更新が決定するまでの事業とする。
- ・ 市街地再開発等支援事業・優良建築物等整備支援事業（従来）  
共同化事業で従来からの国の制度を活用（現 社会資本整備総合交付金）
- ・ プロジェクト「TOUKAI-0」総合支援事業等の活用（従来）  
建築物耐震診断事業、建築物耐震補強助成事業、  
緊急輸送道路沿道建築物耐震補強助成事業

**【論点】**

- ◆ 老朽化建築物の再整備を促進する具体的な方法について
  - モデル地区の選定
  - 行政の支援策を含んだ整備手法のメニュー化について
  - 施設更新を義務付けした条例の整備

**【協議要旨】**

- ◆ 平成 23 年度内に老朽化建築物更新のためのしくみを整えるとともに、モデル地区を選定し公表していく。