

Ⅲ 建設地選定基準

1 建設可能地について

建設可能地は、公有地（都道府県、市町村）、国有地、民有地（無償）があげられ、公有地、国有地については、事前にデータベース化又はリスト化（以下「データベース化等」）し、民有地については、土地所有者とあらかじめ協定等を締結しておく必要があります。

原則として、まずは公有地又は国有地を活用することとし、それでもなお不足する場合には、民有地を活用するという選択肢もありますが、その場合においても無償を原則とします。これは、「災害救助法による救助の実施について」（昭和40年5月11日社施第99号厚生省社会局長通知）で、応急仮設住宅の建設用地は、公有地等を予定していることから、応急仮設住宅設置のために支出できる費用には、土地の借料は含まれないこととなっているためです。

なお、東日本大震災においては災害救助法での借地料の国庫補助が認められましたが、その場合の賃料はその地域の平均相場より低い設定としています。

2 建設地選定基準について

被害状況等を勘案して、次の条件により総合的に決定し、公有地、国有地、民有地の順に選定します。なお、建設用地の選定・確保は市町村が行います。

(1) 基本情報

敷地面積、想定建設戸数等、土地の所有者・管理者及びその了解の有無 等

(2) 周辺環境の状況

2次災害の危険性（浸水、土砂災害等）、取り付け道路の幅員（工事車両のアクセス可能性）、周辺の既存の生活利便施設 等

なお、交通の不便な場所とならざるを得ない場合、バス路線の整備等、関係部局の対応を得るための情報提供を行います。

(3) 敷地の状況

ライフライン（電気、ガス、上下水道（井戸水の利用可能性）、浄化槽設置の可否、消防水利（消火栓や防火水槽、代替機能）、携帯電話電波 等）の整備状況、造成工事の必要性 等

3 チェックリストの作成について

上記の項目を整理して、建設可能地毎に現地調査してチェックリストを作成し、地域毎にデータベース化等を行います。チェックリストで整理する項目（確認時期も記録しておく）を次に示します。

4 復興計画との整合について

東日本大震災において、災害公営住宅等の復興住宅の建設用地が足りなくなった状況を鑑み、応急仮設住宅の用地選定に際して、その後の本設住宅の供給についても考慮しておくことも、全体の復興プロセスにおいて重要です。

よって、応急仮設住宅と復興住宅の用地振り分けの検討や、応急仮設住宅から復興住宅への段階的な土地利用の転換の計画等についても検討しておく必要があります。

5 建設用地必要面積について

岩手県県土整備部建築住宅課(2011)『東日本大震災津波対策の活動記録』によると、応急仮設住宅を建設した敷地面積の実績より1戸当たりの必要敷地面積は80㎡を目安としています。

■チェックリストで整理する項目(その1)

①基本情報	
	市町村名
	地名地番
	敷地面積
	想定建設戸数
	想定利用者数
	配置計画図の有無
	土地所有者
	(民有地の場合) 名義/協定書等の契約の有無/有償・無償/2年以上の借用の可否。可の場合の借用期間
	(農地の場合) 転用手続きの有無
	必要な施設
②周辺環境の状況	
安全性	災害(洪水・内水・高潮・津波・土砂災害・火山等)での被害想定区域
	資材搬入等経路(道路の幅員m)
	土砂災害警戒区域の指定
	急傾斜崩壊危険区域の指定
	崖地の有無
	危険物(ガスタンク・危険物倉庫等が近隣にないか)
住環境	悪臭、振動、騒音(鉄道・幹線道路等)
	日当たり
	夜間の敷地までの経路(夜間街路灯の状況)
利便性	駅・バス停までの徒歩での所用時間
	電車・バス(運行本数等)
	医療施設の有無、有の場合は距離
	商店街・スーパーマーケットの有無、有の場合は距離
	公民館、郵便局、学校 などの有無、有の場合は距離

■チェックリストで整理する項目(その2)

③敷地の状況	
敷地造成等	地盤の状況
	木杭で対応できる地盤か。
	敷地の地盤強度（埋立地でないか等）
	敷地境界（ブロック、杭等で明確になっているか。）
	敷地の高低差（法面・擁壁の状況等）
	敷地の排水状況（雨水排水等）
	積雪への対応
ライフライン	上水道・下水道の有無
	下水道がない場合、浄化槽放流先は最寄にあるか
	ガス・LPGの有無
	電気のための電柱（ない場合は最寄の電柱からの距離）、高圧か低圧か。
	消防水利（消火栓・防火水槽等）の有無、無い場合は代替機能があるか。
電話・テレビ	電話のための電柱（ない場合は最寄の電柱からの距離）、ケーブルテレビの有無
	テレビ：一般放送の受信状況（地上デジタル受信状況など）
	テレビ：衛星放送の受信状況（遮蔽物等）
	難視聴地域