被災者向け住宅用地の選定の手引き（案）

（被災者向け住宅用地リスト作成支援ツール　利用ガイド）

令和 8 年 10 月

国土技術政策総合研究所

目次

１．はじめに

２．被災者向け住宅用地の選定の考え方
（１）被災者向け住宅の供給
（２）被災者向け住宅用地の選定の考え方
（３）被災者向け住宅用地の選定において評価する項目
（４）被災者向け住宅用地の事前選定の考え方

３．被災者向け住宅用地リスト作成支援ツール
（１）被災者向け住宅用地リスト作成支援ツールの概要
（２）被災者向け住宅用地リスト作成支援ツールの利用方法

1．はじめに

大規模災害が発生した場合、多くの被災者が住まいを失うこととなり、被災者の生活の再建および地域の復興のために、住まいの復興を適切かつ迅速に推進することが必要となる。これにあたっては、応急仮設住宅や災害公営住宅といった「被災者向け住宅」を円滑に供給することが重要であり、このためには用地を適切に選定・確保することがまず肝要となる。

本手引きは、この「被災者向け住宅用地の選定」について、これまでの被災者向け住宅用地の選定実績等に基づいて、被災者向け住宅用地の選定の考え方を整理するとともに、実際に用地リストを構築するためのツールを作成し、利用方法等について解説するものである。

本手引きの概要は以下のとおり。

- 被災者向け住宅用地としての評価は、「必要条件」と「適正評価」の 2 段階により行うことが考えられる。
- 被災者向け住宅用地の選定の考え方は、基本的に発災前後で共通であり、事前防災としての住宅用地の事前選定は有効。ただし、「必要な用地を十全に選定する」ことを目的とするというよりも、「発災直後の極めてマンパワーが限られる時期に初めて選定に取り掛かる」という状況における負荷を軽減するための「前捌き」としての性格をより強く有する。
- 「被災者向け住宅用地リスト作成支援ツール」を利用することで、比較的簡便に「被災者向け住宅用地リスト」を作成できると考えられる。

本手引きは、今後の被災者向け住宅用地の適切な選定に資する基礎資料として活用されることが期待される。

2．被災者向け住宅用地の選定の考え方

（1）被災者向け住宅の供給

本手引きでは、災害からの住まいの復興のために供給される住宅について、復旧期に供給される応急仮設住宅と復興期に供給される災害公営住宅等をあわせて「被災者向け住宅」という。ここで、応急仮設住宅は、建設型応急仮設住宅と賃貸型応急仮設住宅を含む。建設型応急仮設住宅には、軽量鉄骨造（以下、LS 造）によるものと木造によるものを含む。また、災害公営住宅等は、災害公営住宅のうち建設型と借上型を含むほか、改良住宅や市町村有住宅といった、いわゆる公的住宅[注 1)] を含む。本手引きでは、これら被災者向け住宅のうち、用地の確保を必要とするものを対象とする。

また、被災者向け住宅の供給のおおまかな流れは図 2-1 のようになる。

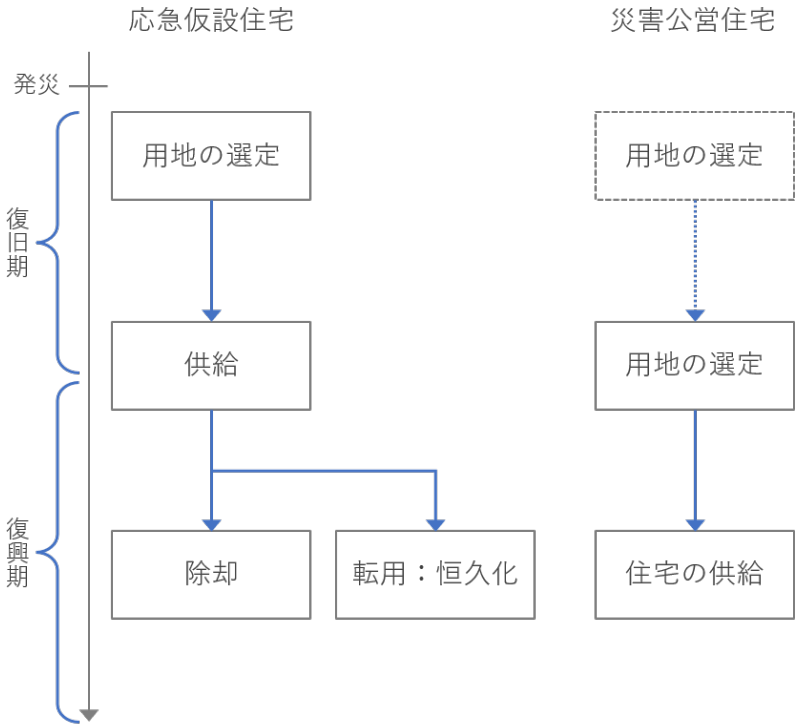


図 2-1　被災者向け住宅の供給の流れ

（２）被災者向け住宅用地の選定の考え方

１）被災者向け住宅用地の選定の考え方

被災者向け住宅の供給にあたっては、事業主体である地方公共団体が用地の選定を行う必要がある。用地の選定にあたっては、被災状況や地域特性等を踏まえつつ、関連計画における位置づけや安全性・利便性等の観点に加え、用地取得の容易性や事業スピード等を考慮して選定する。

用地選定にあたっては、全ての候補地について個別に良否の判定をしていくことは煩雑となる。このため、選定プロセスを大きく 4 段階に分けて選定することが考えられる。具体的には「候補用地のリストアップ」、「候補用地のスクリーニング①：必要条件を満たさない用地の除外」、「候補用地のスクリーニング②：適正評価によるランク付け」、「用地の選定」である（図 2-2）。

用地選定プロセスは、おおまかには、[段階 1] 幅広にリストアップした候補用地について、[段階 2、段階 3] 客観的条件を整理・評価したうえで絞り込み「候補用地リスト」を作成した上で、[段階 4] 有力な候補について、総合的な観点から精査し、選定を行う、といった流れとなる。

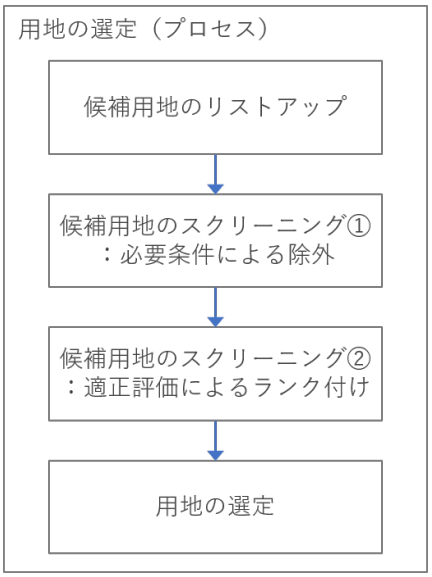


図 2-2　被災者向け住宅用地の選定の流れ

・候補用地のリストアップ

用地選定プロセスの第１段階として、被災者向け住宅の候補用地を幅広にリストアップする。基本的に、利用不可であることが明らかなもの以外はリストアップすることが望ましい。

たとえば、被災者向け住宅用地としての利用が有望な候補用地であっても、災害復旧・復興において、住宅用途以外の用途に利用されることがある。面積規模の大きい用地では、復旧期においては自衛隊の駐屯や廃棄物暫置等の用途、復興期においては都市部局等が主導する地域拠点として活用されること等も考えられる。この観点からも、第 1 段階においては幅広なリストアップが望ましい。

・候補用地のスクリーニング①：必要条件を満たさない用地の除外

用地選定プロセスの第 2 段階として、被災者向け住宅の候補用地としての必要条件を満たしているかどうかの観点からのスクリーニング（絞り込み）を行う。後述する「必要条件項目」により評価され、ここで除外される候補用地は、基本的に利用しない。

・候補用地のスクリーニング②：適正評価によるランク付け

用地選定プロセスの第 3 段階として、被災者向け住宅の候補用地としての適性を有しているかの観点からのスクリーニング（絞り込み）を行う。後述する「適正評価項目」により評価され、ここで高い評価を得た候補用地について検討の優先度が高く、有力な候補用地と位置づける。

・用地の選定

用地選定プロセスの第 4 段階として、前項（第 3 段階）までに絞り込まれた「候補用地リスト」を基に、被災者向け住宅の供給用地を決定する。

供給用地の選定（決定）にあたっては、個別の候補用地ごとに、敷地形状等を踏まえた住戸のボリューム検討や用地交渉等が必要となるほか、復興まちづくり等の他計画の方針・進捗との調整も含めた総合的な判断が必要となる。候補となりうる用地全てについてこれらの検討を行うことは現実的ではなく、上記のリストアップ～スクリーニングにより、効率的・合理的に絞り込みを進めることが重要である。

２）被災者向け住宅の種類を踏まえた用地選定

ところで、多くの場合、被災者向け住宅の供給は、復旧期において応急仮設住宅を供給し、一定の期間を経た復興期において災害公営住宅を供給することとなる。

一方、応急仮設住宅用地として利用できる用地の多くは、災害公営住宅用地として利用することができる。このため、災害公営住宅を供給しようとする段階において、有力な候補用地を応急仮設住宅用地として既に利用していることにより、災害公営住宅を供給できないような状況も想定される。

この観点からは、応急仮設住宅用地の検討を行う段階で、候補用地について、応急仮設住宅用地としてのみならず、災害公営住宅としての適性についても評価し、用地選定の参考とすることが望ましい。このため、本手引きにおいては、候補用地について被災者向け住宅の種類別の適性を評価する。これにより復旧期・復興期を一体的に捉えた形での用地選定を行うための参考資料を取得することができると考えられる。

（３）被災者向け住宅用地の選定において評価する項目

過去の大規模災害の被災地方公共団体において、被災者向け住宅用地の選定に関するヒアリング調査[注 2)]を実施し、被災者向け住宅用地に求められる要件を 15 の評価項目に整理した。これら 15 項目は、「必要条件項目」と「適性評価項目」に大別される。

「必要条件項目」とは、被災者向け住宅用地としての利用にあたり、これらの項目を満たす必要があるもの（満たさなければ被災者向け住宅用地として利用することを避けるべき）であり、「用地としての利用が可能か」を検討するための項目である。「適性評価項目」とは、被災者向け住宅用地としての適性や、被災者向け住宅の種類に応じた適性を評価するものであり、「どの用地をどのように利用していくか」と、その「優先順位」を検討するための項目である。

ただし、これは候補用地の選定において検討すべき代表的な項目を示すものであり、この他の項目を検討する必要がないことを意味しない点に留意されたい。ここでは被災者向け住宅用地の選定・検討において重視されてきた内容を踏まえた項目を扱うものの、場合によっては、他の検討すべき項目や、検討が不要となる項目も生じうる。このため、被災状況や地域特性等も踏まえ、項目の追加・省略について柔軟に判断されたい。

１）必要条件項目

必要条件項目は、過去の大規模災害における被災者向け住宅用地の選定にあたり、ほぼすべての事例において、用地として利用可能かどうかの判断のために重視された項目である。また、応急仮設住宅、災害公営住宅に共通する項目でもあり、被災者向け住宅用地を選定するにあたり、はじめに評価すべき項目と位置づけられる。

これらの項目において候補用地として必要な条件を満たしていないと判断される場合、当該候補用地は除外される。

必要条件項目は 8 項目からなり、4 つに分類できる。

①災害時安全性

災害時安全性においては、「浸水被害」、「土砂被害」、「その他の被害」の 3 項目により評価する。これらの項目においては、当該候補用地が、災害が生じた場合に住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる危険性のある区域に該当するかどうかを確認する。該当する場合には当該候補用地を利用しないものとする。

「浸水被害」については、津波災害特別警戒区域に該当するかどうかや、内水・外水氾濫における想定浸水深が 0.5m を超えるかどうか等を判断の目安とする。

「土砂被害」については、土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、砂防指定地等に該当するかどうか等を判断の目安とする。

「その他の被害」については、例えば、活断層上に位置するか、火砕流や泥流、降灰等の被害が想定されるエリアに該当するかどうか等を判断の目安とする。

②生活利便性

生活利便性においては、「日常の買い物・通勤等の利便」、「電気・上下水道等のインフラ」の 2

項目により評価する。これらの項目においては、当該候補用地が、被災者向け住宅用地として使用した場合に日常生活における不便を被災者が強いられるような立地に該当するかどうかを確認する。該当する場合には当該候補用地を利用しないものとする。

「日常の買い物・通勤等の利便」については、例えば、公共交通機関までの距離や、公共交通機関や自家用車・徒歩等により、比較的短時間でスーパーマーケット等にアクセスできるか等を判断の目安とする。

「電気・上下水道等のインフラ」については、例えば、新たに上下水道整備や電線の敷設等を必要としないエリアに該当するかどうか等を判断の目安とする。

③用地条件

用地条件においては、「平坦さ」、「広さ」の 2 項目により評価する。これらの項目においては、当該候補用地が、被災者向け住宅用地として特に使用しにくい用地となっているかを確認する。該当する場合には当該候補用地を利用しないものとする。

「平坦さ」については、大規模な造成を必要とするような傾斜や段差、既設構造物等が存在するかどうか等を判断の目安とする。

「広さ」については、例えば、10 戸程度以上の被災者向け住宅を建設できるかどうかを判断の目安とすることが考えられる。

ただし、いずれの項目についても、被害の状況や、利用可能な用地の制約等により、判断の目安は変化すると考えられることから、柔軟に判断することが望ましい。たとえば、造成を必要とするような傾斜等が存在しても、他に代わる候補用地がなく、造成を行ったうえで被災者向け住宅用地として利用した事例がある。また参考として、被災者向け住宅の供給における用地面積の例を以下に示す。

・応急仮設住宅の例：宅地率 65%の場合は、9 坪型 4 戸で約 185 ㎡、9 坪型 30 戸で約 1370 ㎡
・災害公営住宅の例：宅地率 65%の場合は、戸建て住宅 30 戸で約 10,700 ㎡

④自然・文化

自然・文化においては、自然・文化の観点から利用不可となる区域に該当するかどうかについての 1 項目を確認する。該当する場合には当該候補用地を利用しないものとする。

具体的には、鳥獣保護区や自然環境保全地域、自然公園、生息地等保護区、天然保護区域、保安林、河川区域等に該当するかどうか等を判断の目安とする。

以上を踏まえ、必要条件項目を整理すると表 2-1 のようになる。

表 2-1　被災者向け住宅用地の選定における必要条件項目

大分類	中分類	チェック項目	内容			評価	備考
必須項目	災害時安全性（必須）	浸水被害	あり	津波災害特別警戒区域		×	
				浸水想定区域	3.0m～	×	
					0.5～3.0m	△	・特段の事情（代わる用地がない等）や、適切な対策の措置（1階部分をピロティーとする、地盤を嵩上げする等）がある場合には、例外的に利用することも考えられる。
					～0.5m	○	
			なし			○	
		土砂被害	あり	土砂災害特別警戒区域		×	
				土砂災害警戒区域			・用地の一部のみが該当するような場合、十分な距離をとって住棟を配置する形で利用することも考えられる。
				急傾斜地崩壊危険区域			
				地すべり防止区域			
				砂防指定地			
			なし			○	
		その他の被害	あり	活断層、火砕流、泥流、降灰		×	
			なし			○	
	生活利便性	日常の買い物・通勤等の利便	一定以上有している			○	
			有していない			×	
		電気・上下水道等のインフラ	一定以上有している			○	
			有していない			×	
	用地条件	平坦さ	一定程度平坦である			○	・大規模な造成を必要としないことが望ましい。
			平坦でない			×	・災害公営住宅の場合、代わる用地がない等の理由により大規模造成を行うことも考えられる。
		広さ	一定以上の広さを有する			○	・応急仮設住宅の例：宅地率65%の場合は、9坪型4戸で約185m2、9坪型30戸で約1370m2 ・災害公営住宅の例：宅地率65%の場合は、戸建て住宅30戸で約10,700m2
			有していない			△	・応急仮設住宅の場合、集落部である等の地域の状況を踏まえ、小規模用地に数戸～十数戸を供給することも考えられる。
	自然・文化	利用不可となる区域［鳥獣保護区/自然環境保	該当する			×	・都道府県、市区町村の条例等も踏まえ検討
			該当しない			○	

凡例

評価	解説
○	被災者向け住宅用地として利用することができる。
△	被災者向け住宅用地としての利用を避けるべきである。
×	

２）適性評価項目

適性評価項目は、過去の大規模災害における被災者向け住宅用地の選定にあたり、多くの事例において、どの用地を優先して検討すべきかの判断のために重視された項目である。必要条件項目と同様に、応急仮設住宅、災害公営住宅に共通する項目でもあり、被災者向け住宅用地を選定するにあたり、適切に評価すべき項目と位置づけられる。

候補用地の適性評価は、ある候補用地が、各評価項目においてどのような性質を有するかによって評価する。評価項目ごとに、望ましい性質を有する場合には加点、そうでない場合には減点し、これらを積み上げることで候補用地の適性を総合的に評価する。

なお適性評価項目においては、候補用地の適性を被災者向け住宅の種類別に評価する。これは、用地の性質によって、被災者向け住宅の種類別の適性評価は変わってくると考えられるためである。たとえば、学校校庭等を被災者向け住宅用地として利用する場合には、復興の進展を踏まえつつ、できるだけ速やかに本来用途として利用することが求められるため、災害公営住宅用地ではなく、建設型応急仮設住宅の用地として利用することが望ましい。また、ある候補用地が、都市計画において居住を誘導すべきエリアに立地するかどうかや、用地の種類（農地かどうか等）や所有者といった項目によっても評価は異なってくる。

このため、被災者向け住宅の種類として、「応急仮設住宅（恒久利用想定なし）」、「応急仮設住宅（恒久利用想定あり）」、「災害公営住宅」の３種類について候補用地の適性を評価する。ここで、「応急仮設住宅（恒久利用想定あり）」とは、近年事例が増加している木造の応急仮設住宅を市町村有住宅等として活用する形での被災者向け住宅の供給を想定している。

適性評価項目は７項目からなり、２つに分類できる[注3)]。

①災害時安全性（再掲）

災害時安全性においては、必要条件項目のうち「浸水被害」、「土砂被害」について、当該候補用地が有する性質を、被災者向け住宅の種類別の適性として評価する。

いずれの項目も、危険性のある区域に該当しない場合には高い適性を有し、該当する場合には適性を有さないと評価する。

④住宅供給の円滑性

住宅供給の円滑性においては、「用地の種類」、「埋蔵文化財の有無」、「所有者」、「用地の規模」の４項目について、当該候補用地が有する性質を、被災者向け住宅の種類別の適性として評価する。

「用地の種類」については、当該候補用地が有する性質を、「学校校庭」、「公園」、「農地」、「遊休地」、「復興事業に伴う換地」のいずれかに位置づける。

・学校校庭、公園

：本来用途が明確であることから、応急仮設住宅としての利用が想定され、恒久的な利用を前

提とする災害公営住宅等の用地としての適性は比較的低い。

・農地

基本的に農地以外での土地利用が制限されるため、被災者向け住宅用地としての適性は比較的低い。

一方、災害時の応急措置・復旧等においては、過去に比べ柔軟な利用が可能となってきており[注4)]、被害状況や地域特性を踏まえ利用を検討することが求められる。

・遊休地

：いずれの被災者向け住宅についても利用でき、被災者向け住宅用地としての適性は比較的高い。

なお、恒久的な利用が可能であることから、災害公営住宅や応急仮設住宅（恒久利用想定あり）としての利用を優先して検討すべきと考えられる。

・復興事業に伴う換地

：復興に向けた土地区画整理事業により生じる用地等が該当する。ただし、用地の整備に一定以上の期間を要することから、被災者向け住宅用地としての適性は比較的低く、特に応急仮設住宅としての利用は困難であると考えられる。

事業周辺エリアにおける将来像を踏まえ、土地区画整理事業と一体的に災害公営住宅整備事業を進めることで、より魅力的なエリアの復興に寄与すること等が考えられるが、複数事業を並行して推進・調整することが求められ、事業自体のハードルがやや高くなること、事業期間の長期化の可能性が生じることに留意が必要である。

「埋蔵文化財の有無」については、当該候補用地に埋蔵文化財があると見込まれる場合、用地の整備に一定以上の期間を要すること、または利用に制限が生じる可能性があることから、被災者向け住宅用地としての適性は比較的低い。

「所有者」については、当該候補用地が有する性質を、「地方公共団体自身が所有」、「他の地方公共団体が所有」、「国が所有」、「民間が所有」のいずれかに位置づける。

・地方公共団体自身が所有

：利用に当たっては、所有権移転を要さないことから、比較的容易に利用することができ、被災者向け住宅用地としての適性は比較的高い。

・他の地方公共団体が所有、国が所有

：利用に当たっては、当該候補用地における所有者（地方公共団体、国）の将来的な利用予定等を踏まえた所有権移転を要することから、利用のハードルは比較的高いが、所有者特定や用地取得交渉等における作業ボリュームは必ずしも大きくはなく、被災者向け住宅用地として一定の適性を有する。ただし多くの場合、候補用地となりうる用地自体が限られることに留意が必要である。

・民間が所有

：利用に当たっては、当該候補用地における所有者の将来的な利用予定等を踏まえた所有権移転を要することから、利用のハードルは比較的高い。

また、所有者特定や用地取得交渉等における作業ボリュームが大きくなることや、適切な契約条件の整理に時間を要することがある。一方、これらが速やかに解消するような場合には、被災者向け住宅用地として一定の適性を有する。

なお、条件整理等を行ったうえで、行政側から土地所有者にアプローチすることが一般的である。過去の復興においては、民間の所有者より土地の提供の申し出が寄せられる例も少なくなかったものの、採用された事例は少ない。

「用地の規模」については、当該候補用地が有する性質を、「大規模」、「中規模」、「小規模」のいずれかに位置づける。

基本的には、極端に小さい用地でなければ被災者向け住宅用地として一定の適性を有する。供給を要する想定戸数が大きい場合、整備主体における発注・監理コストも踏まえれば、中規模以上の候補用地における適性を比較的高く評価することが考えられる。

一方、集落部において地域拠点としての性格を有するエリアに、4 戸程度の応急仮設住宅（恒久利用想定あり）を整備した事例もあり、被害状況や地域特性を踏まえ、柔軟に判断することが望ましい。

参考として、被災者向け住宅の供給における用地面積の例を以下に示す。

・応急仮設住宅の例：宅地率 65%の場合は、9 坪型 4 戸で約 185 ㎡、9 坪型 30 戸で約 1370 ㎡

・災害公営住宅の例：宅地率 65%の場合は、戸建て住宅 30 戸で約 10,700 ㎡
容積率 80%、住戸専用面積が平均 60 ㎡、片廊下型（N/G 比 85%）の場合は、中層集合住宅 40 戸で約 3,550 ㎡

⑤都市計画・復興まちづくり

都市計画・復興まちづくりにおいては、「既存の都市計画・まちづくりにおける位置づけ」、「復興まちづくりにおける位置づけ」、「中長期的な将来における土地利用の予定」の 3 項目について、当該候補用地が有する性質を、被災者向け住宅の種類別の適性として評価する。

「既存の都市計画・まちづくりにおける位置づけ」については、当該候補用地が有する性質を、「居住を誘導すべきエリア」、「都市機能の立地を誘導すべきエリア」、「居住誘導エリア、都市機能誘導エリア以外で、地域の拠点としての性格を有するエリア」、「市街化を抑制することが望ましいエリア」のいずれかに位置づける。これに際しては、地方公共団体における都市計画マスタープランや立地適正化計画、事前復興まちづくり計画等の計画を適切に参照する。

・居住を誘導すべきエリア
：中長期的な市街地形成・土地利用やまちづくりの観点から、居住の誘導が期待されるエリアであることから、被災者向け住宅用地としての適性は比較的高い。
なお、恒久的な利用が可能であることから、災害公営住宅や応急仮設住宅（恒久利用想定あり）としての利用を優先して検討すべきと考えられる。

・都市機能の立地を誘導すべきエリア
：中長期的な市街地形成・土地利用やまちづくりの観点から、都市機能の立地誘導が期待され

るエリアであることから、被災者向け住宅用地としての適性は比較的高い。
ただし、都市機能の立地を妨げない形で利用を検討する必要がある。被災者向け住宅用地として利用する場合には、恒久的な利用が可能であることから、災害公営住宅や応急仮設住宅（恒久利用想定あり）としての利用を優先して検討すべきと考えられる。

・居住誘導エリア、都市機能誘導エリア以外で、地域の拠点としての性格を有するエリア
：居住を誘導すべきエリア、都市機能の立地を誘導すべきエリアには該当しないものの、地域の拠点としての性格を有するエリア（例：山間部集落の中心部等）であることから、被災者向け住宅用地としての適性は比較的高い。
ただし、将来的な人口推移や被害状況も踏まえた検討を行うことが望ましい。

・市街化を抑制することが望ましいエリア
：中長期的な市街地形成・土地利用やまちづくりの観点から、市街化の抑制が期待されるエリアであることから、被災者向け住宅用地としての適性は比較的低い。
ただし、被害状況や地域特性を踏まえ、柔軟に判断することが望ましい。

「復興まちづくりにおける位置づけ」については、前項と同様に、当該候補用地が有する性質を、「居住を誘導すべきエリア」、「都市機能の立地を誘導すべきエリア」、「居住誘導エリア、都市機能誘導エリア以外で、地域の拠点としての性格を有するエリア」、「市街化を抑制することが望ましいエリア」のいずれかに位置づける。これに際しては、復興まちづくり計画等の計画や、復興に向けた検討会議等の内容を適切に参照する。なお、本項目は被災後の検討内容を反映するものであり、事前防災の枠組みで検討する場合には不要である。また各性質についても前項と同様であるため省略する。

「中長期的な将来における土地利用の予定」については、当該候補用地に中長期的な将来における土地利用の予定がある場合、一定期間の後に被災者向け住宅用地としての利用ができなくなることから、災害公営住宅等の恒久的な利用を要する被災者向け住宅用地としての適性を有さない。一方で、応急仮設住宅としての適性は比較的高い。

以上を踏まえ、適性評価項目を整理すると表 2-2 のようになる。

表 2-2　被災者向け住宅用地の選定における適性評価項目

大分類	中分類	チェック項目	内容	評価	評価：被災者向け住宅の種類別			備考
					応急仮設住宅（恒久利用想定なし）	応急仮設住宅（恒久利用想定あり）	災害公営住宅	
適性評価項目	災害時安全性	土砂被害	土砂被害なし	○	○+	○+	○+	
			イエロー	○	○-	○-	○-	・用地の一部のみが該当するような場合、十分な距離をとって住棟を配置する形で利用することも考えられる。
			レッド	×	×	×	×	・特段の事情・適切な対策の措置がある場合には、例外的に利用することもあるが、基本的に利用を避ける。
		浸水被害	浸水被害なし	○	○+	○+	○+	
			～0.5m	○	○-	○-	○-	
			0.5～3.0m	△	×	△-	△-	・特段の事情（代わる用地がない等）や、適切な対策の措置（1階部分をピロティ一とする、地盤を嵩上げする等）がある場合には、例外的に利用することも考えられるが、基本的に利用を避ける。
			3.0m～	×	×	×	×	
	住宅供給の円滑性	用地の種類	学校校庭	△～○	○+	△+	△+	・中長期的な利用に際しては従前土地利用用途の変更が必要となることに留意。 ・市町村の状況を踏まえ適性を判断することが望ましい。たとえば、「復興期における地域の子どもの日常生活に配慮し、極力利用しない」という場合には、「×」とすることが考えられる。
			公園	○	○+	○-	○-	・中長期的な利用に際しては従前土地利用用途の変更が必要となることに留意。
			農地	△～○	△+ ～ ○- ：用地整備に時間を要することや、契約条件の整理（原状復帰の程度や用地利用期間の延長対応等）等に留意が必要。	△+ ～ ○- ：都市マス、復興計画等において適切に位置づけることが求められる。	△+ ～ ○- ：（同左）	（・多くの場合、電気・上下水道等のインフラが整備済みまたは容易に整備できることが前提となる。）
			遊休地	○	○- ：可能な範囲で、恒久利用用途としての利用を優先することが望ましい。	○+	○+	・例：分譲地、廃校となった小学校の校庭、駐車場、その他の用地
			復興事業に伴う換地	○	–	–	○-	・整備に一定以上の期間を要するため、災害公営住宅以外の用途での活用は難しい。
		埋蔵文化財の有無	あり	△～○	△+ ～ ○-	△+	△+	・用地整備に時間を要すること等に留意が必要。
			なし		○-	○+	○+	
		所有者	地方公共団体自身が所有	○	○+	○+	○+	
			他の地方公共団体が所有	○	○-～○+	○-～○+	○-～○+	・所有権移転を要する場合、手続き期間に留意が必要。
			国が所有	○	○-～○+	○-～○+	○-～○+	（同上）
			民間が所有	○	○-	○-	○-	・用地取得に時間を要すること、契約条件を適切に整理する必要があることに留意が必要。 ・基本的には、条件整理等を行ったうえで、行政側から土地所有者にアプローチすることが一般的である。 ・過去の復興においては、民間の所有者より土地の提供の申し出が寄せられる例も少なくなかったものの、採用された事例は少ない。
		用地の規模	大規模（100戸程度以上）	○	○-～○+	○-～○+	○-～○+	
			中規模	○	○-～○+	○-～○+	○-～○+	
			小規模（20～30戸程度）	○	○- ：必要供給戸数が大きい場合、発注・監理等業務の効率性の低下に注意。	○- ：（同左）	○- ：地区別に整備するような場合、地区内希望戸数を踏まえて利用を検討することが望ましい。	・応急仮設住宅の例：宅地率65%の場合は、9坪型4戸で約185m2、9坪型30戸で約1370m2 ・災害公営住宅の例：宅地率65%の場合は、戸建て住宅30戸で約10,700m2

表 2-2　被災者向け住宅用地の選定における適性評価項目（続き）

大分類	中分類	チェック項目	内容	評価	評価：被災者向け住宅の種類別			備考
					応急仮設住宅（恒久利用想定なし）	応急仮設住宅（恒久利用想定あり）	災害公営住宅	
適性評価項目	都市計画・復興まちづくり	既存の都市計画・まちづくりにおける位置づけ（都市計画マスタープラン、立地適正化計画、事前復興まちづくり計画等）	居住を誘導すべきエリア	○	○- ：可能な範囲で、恒久利用用途の優先が望ましい	○+	○+	
			都市機能の立地を誘導すべきエリア	○	○- ：可能な範囲で、恒久利用用途としての利用を優先することが望ましい。	○-～○+	○-～○+	
			居住誘導エリア、都市機能誘導エリア以外で、地域の拠点としての性格を有するエリア（例：山間地域の集落の中心部　等）	○	○-	○-	○-	・中長期的な土地利用・住宅ストックマネジメントの観点から計画検討することが望ましい。
			市街化を抑制することが望ましいエリア	△～○	○- ：仮設住宅撤去後の土地利用等の見通しをもって利用することが望ましい	△+ ：既存集落等が存在する場合等の特段の事情のある場合に限ることが望ましい	△+ ：（同左）	・所有者が民間等で借地を行う場合、地目の変更による土地利用実態や税額の変化について事前に把握の上、所有者と合意形成することが望ましい。
		復興まちづくりにおける位置づけ（復興まちづくり計画等）	居住を誘導すべきエリア	○	○- ：可能な範囲で、恒久利用用途の優先が望ましい	○+	○+	
			都市機能の立地を誘導すべきエリア	○	○- ：可能な範囲で、恒久利用用途としての利用を優先することが望ましい。	○-～○+	○-～○+	
			居住誘導エリア、都市機能誘導エリア以外で、地域の拠点としての性格を有するエリア（例：山間地域の集落の中心部　等）	○	○-	○-	○-	
			市街化を抑制することが望ましいエリア	△～○	○- ：仮設住宅撤去後の土地利用等の見通しをもって利用することが望ましい。 ：恒久利用用途を既成市街地近辺において優先する方針とする場合、応急用途を郊外部に立地させることも考えられる。	△+ ：既存集落等が存在する場合等の特段の事情のある場合に限ることが望ましい	△+ ：（同左）	
		中長期的な将来における土地利用の予定	あり	○	○+	△+～○- ：従前の想定用途の変更が必要	△+～○- ：従前の想定用途の変更が必要	・例：都市公園、公有の産業用地の空き地（中期的に企業等への分譲を予定）等。
			なし	○	○- ：可能な範囲で、恒久利用用途の優先が望ましい	○+	○+	

凡例

評価		解説
○	○+	当該用途で利用することが望ましい。
	○-	当該用途で利用することができる。ただし、考慮すべき事項がある場合や一定の条件を有する場合、他の用途の方が望ましい場合等があることに配慮することが望ましい。
△	△+	基本的には利用を避けるべきである。ただし、特段の事情を有すること等から利用する場合には、その対策措置を講じることが必要である。
	△-	基本的には利用を避けるべきである。ただし、特段の事情を有すること等によって利用する場合には、安全上必要となる対策措置を確実に講じることが必要である。
×		利用を避けるべきである。
ー		利用することが困難である。

（４）被災者向け住宅用地の事前選定の考え方

（１）～（３）の考え方に基づく被災者向け住宅用地の選定の大部分は、発災後ではなく、事前に検討しておくことが可能である。このため、被災直後における緊急対応等により多忙を極める時期に実施するよりも、「事前防災」の考え方に基づき、平時において検討しておくことが推奨される。たとえば、事前防災計画の中に位置づけ、検討を行っておくことが考えられる。

このためのツールとして、次章に示す「被災者向け住宅用地リスト作成支援ツール」を用いることで、比較的簡易に候補用地リストを作成することができるため、利用を検討されたい。

一方で、被害状況等によって、事前に作成した候補用地リストのみでは、復旧・復興のニーズに十全に対応することができないことが想定される点には留意が必要である。被災者向け住宅用地の事前選定は、「必要な用地を十全に選定する」ことが目的と言うよりも、発災後にはじめて候補用地選定に取り掛かる負荷を多少なりとも軽減するための「前捌き」としての性格を有するものと言える。

発災後にあらためて検討することが求められる内容としては、たとえば以下が想定される。

［必要条件項目］

① 災害時安全性

「浸水被害」、「土砂被害」、「その他の被害」の 3 項目については、事前の想定に加え、実際の被害状況に基づき判断することが求められる。

［適性評価項目］

⑤都市計画・復興まちづくり

「復興まちづくりにおける位置づけ」、「中長期的な将来における土地利用の予定」の 2 項目については、実際の検討状況等を踏まえて判断することが求められる。なお、事前計画がある場合は、復旧期（概ね仮設住宅の供給が終わる時期）までは事前計画に基づき評価するが、被災後に検討される計画の進捗を踏まえ評価することが想定される。

注 1：ここで公的住宅とは、公営住宅のほか、改良住宅等、地域優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、公社賃貸住宅、市町村有住宅（いわゆる単独住宅）等を含む。

注 2：ヒアリング調査対象は次のとおり。岩手県釜石市、岩手県陸前高田市、宮城県石巻市、熊本県、熊本県宇土市、熊本県御船町、熊本県西原村

注 3：災害時安全性については必要条件項目と重複するためここでは計上していない。

注 4：５農振第２４０１号（令和６年１月５日）「地震等による災害時の応急措置・復旧に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度の取扱いの周知について」

3．被災者向け住宅用地リスト作成支援ツール

（1）被災者向け住宅用地リスト作成支援ツールの概要

1）被災者向け住宅用地リスト作成支援ツールの概要

前章において示した被災者向け住宅用地の選定の考え方に基づき、候補用地の絞り込みを行った結果としての「候補用地リスト」を比較的簡易に取得するためのツールとして、「被災者向け住宅用地リスト作成支援ツール」（以下、「支援ツール」）を開発した。評価項目に関する候補用地の情報をプルダウンリストから選択するだけで、候補用地の適性評価結果が出力されるものである。支援ツールは、国総研 HP において公開しており、ダウンロードして利用できる（2026 年 10 月現在）。

支援ツールの役割を、先に示した「被災者向け住宅用地の選定の流れ（図 2-2）」に位置づければ、第 1 段階においてリストアップした候補用地の情報を入力することで、第 2 段階および第 3 段階のスクリーニング（絞り込み）が一定の条件の下における適正評価として自動的に行われ、第 4 段階の用地の選定の対象となる候補用地リストが出力されるものである（図 3-1）。

第 4 段階である「供給用地の選定（決定）」においては、個別の候補用地ごとに、敷地形状等を踏まえた住戸のボリューム検討や用地交渉等が必要となるほか、復興まちづくり等の他計画の方針・進捗との調整も含めた総合的な判断が求められる。支援ツールを利用することで、個別具体的な検討の対象とすべき候補用地を、効率的・合理的かつ比較的簡易に絞り込むことができると考えられる。

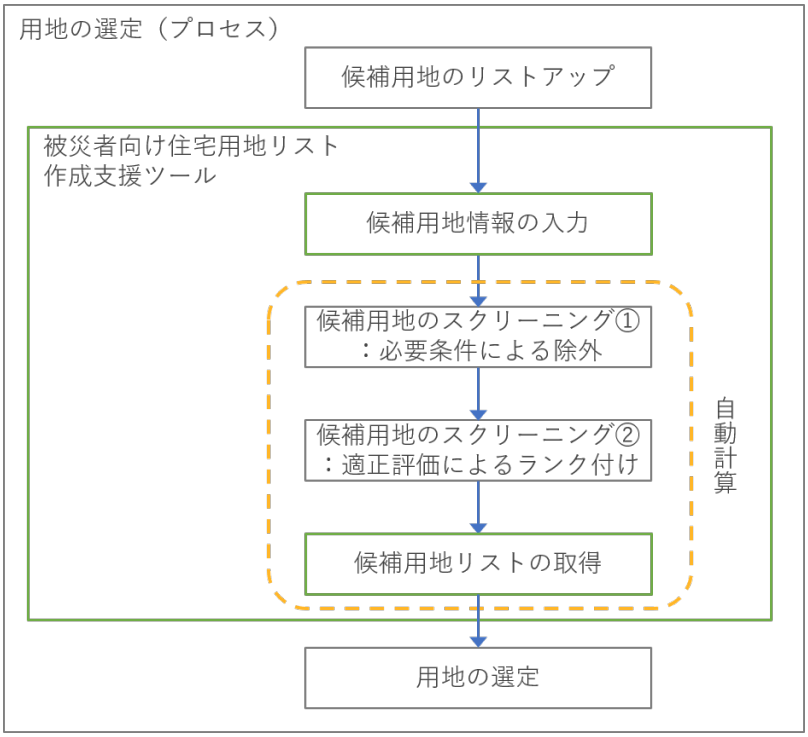


図 3-1　被災者向け住宅用地の選定における「支援ツール」の役割

２）被災者向け住宅用地リスト作成支援ツールにおける候補用地の適性評価の考え方

支援ツールは、Microsoft Excel 上で動作する。

候補となる用地について「必要条件項目」と「適性評価項目」に関する情報を入力することで、被災者向け住宅の種類別に、被災者向け住宅用地としての適性評価結果が 5 段階で出力される（表 3-1)。評価結果は、項目ごとに付与される評価点の合計である。

表 3-1　被災者向け住宅用地としての適性の評価

適性の評価		備考
Ⅰ：適正は高い	・合計評価点の第3四分位数以上	・相対的な評価であり、候補用地数が変われば評価も変動することがある。
Ⅱ：適正は比較的高い	・合計評価点が中央値未満、第3四分位数以上	
Ⅲ：一定の適性がある	・合計評価点が第1四分位数以上、中央値未満	
Ⅳ：適性は比較的低い	・合計評価点が利用可能水準以上、第1四分位数未満	
Ⅴ：利用を避ける	・合計評価点が利用可能水準未満	・絶対的な評価であり、基本的に利用に適さない。

評価Ⅰ～Ⅳは、「必要条件項目」を満たした候補用地が対象となる。これらについて、合計評価点に基づき 4 つに区分した上で、上位区分から順に高い適性を有するとして位置づけられるものである。4 区分による評価は相対的なものであり、候補用地の数が増える等により変動することがある。

評価Ⅴは、「必要条件項目」を満たさない、または被災者向け住宅用地としての適性を著しく欠くと位置づけられるものである。

なお先述のように、支援ツールによる候補用地の適性評価結果は、個別具体的な検討の対象とすべき候補用地を、効率的・合理的かつ比較的簡易に絞り込むたものものであることから、決して絶対的なものではなく、最終的な選定の参考と位置づけるべきものである点に留意されたい。

各項目について付与される評価点は、表 2-1、2-2 における項目別の評価（○+、○-、△+、△-、×）に基づいており、具体的には表 3-2 のとおりである。この評価点は、候補用地ごとの相対的な順位の把握・検討のための目安として評価の重みを定めているものである。このため、地方公共団体の実情や、被災の状況等を踏まえ、配点を変更することも考えられる。この場合には、合わせて評価点の考え方を整理することが望ましい。

表 3-2　評価点一覧

評価		解説	評価点	備考
○	○+	当該用途で利用することが望ましい。	10	※個別の状況を踏まえ、配点を変えることも考えられる。
	○-	当該用途で利用することができる。ただし、考慮すべき事項がある場合や一定の条件を有する場合、他の用途の方が望ましい場合等があることに配慮することが望ましい。	5	
△	△+	基本的には利用を避けるべきである。ただし、特段の事情を有すること等から利用する場合には、その対策措置を講じることが必要である。	-5	
	△-	基本的には利用を避けるべきである。ただし、特段の事情を有すること等によって利用する場合には、安全上必要となる対策措置を確実に講じることが必要である。	-10	
×		利用を避けるべきである。	-1100	基本的に配点を変えない。
ー		利用することが困難である。	-1100	基本的に配点を変えない。

（2）被災者向け住宅用地リスト作成支援ツールの利用方法

支援ツールは、以下のシートから構成される（表 3-3)。

表 3-3

シート	概要
01入力_01用地情報	・候補用地の情報を、用地ごとに入力する。 ・入力内容は各セルにおいてプルダウンリストから選択する。
02出力_01用地評価結果	・候補用地の被災者向け住宅用地よしての適性評価結果を、用地ごとに出力する。
03calc_01必要条件	・用地ごとに、必要条件に関する評価を行う。
03calc_02適性評価	・用地ごとに、適性に関する評価を行う。
04data_01点数表	・評価における重み付けのための点数表を格納している。 ・評価における重みを変更する場合、該当セルの入力値を更新する。
04data_02list	・「01入力_01用地情報」におけるプルダウンリストのためのリストを格納している。

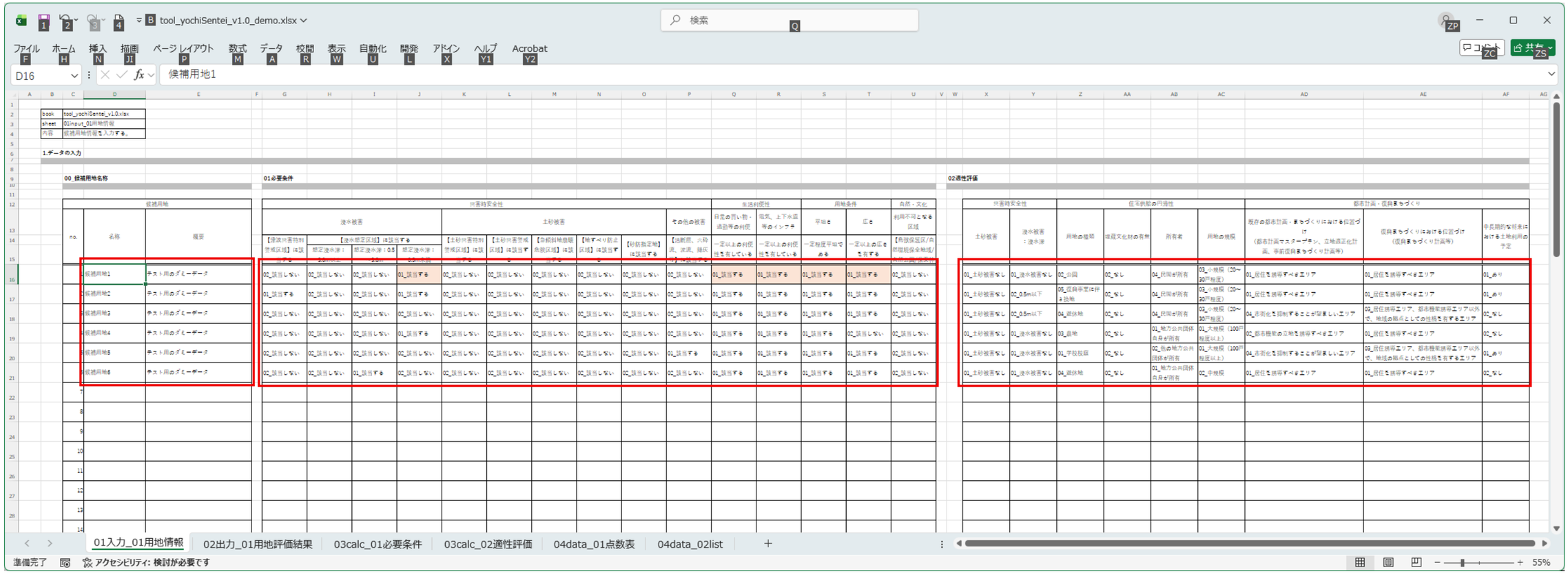
シート「01 入力_01 用地情報」において、候補用地ごとの情報をプルダウンリストから選択する形で入力することで、シート「02 出力_01 用地評価結果」に適性評価結果が出力される。具体的な利用手順のイメージは次頁以降のとおりである。

①候補用地情報の入力：シート「01 入力_01 用地情報」

・「被災者向け住宅用地リスト作成支援ツール」のエクセルファイルを開き、シート「01 入力_01 用地情報」を選択する。

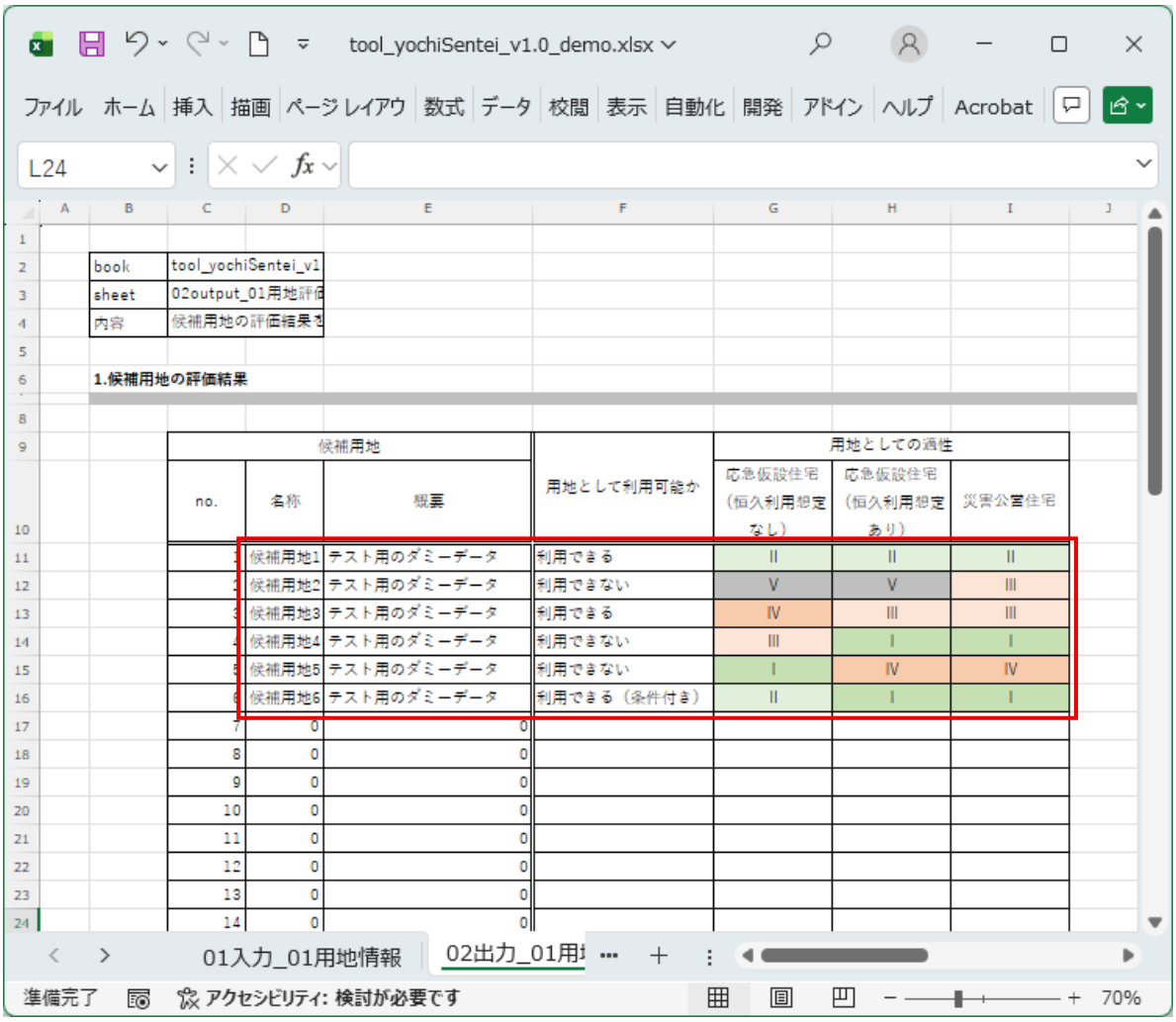
・「00_候補用地名称」を入力する。

・「01 必要条件」および「02 適性評価」について、候補用地の情報をプルダウンリストから選択する形で入力する。



②結果の確認：シート「02 出力_01 用地評価結果」

・シート「02 出力_01 用地評価結果」に出力される適性評価結果を確認する。



③オプション：評価点のカスタマイズ：04data_01 点数表

・シート「04data_01 点数表」に格納されている評価点を確認する。

・地方公共団体の実情や、被災の状況等を踏まえ、配点を変更する。この場合、合わせて評価点の考え方を整理することが望ましい。

・なお、「評価（○+～△-）」ごとの評価点を変更できるほか、評価項目ごとの評価点も変更することができる。ただし、同評価で評価点が異なるような場合には、結果の解釈が複雑となる場合があるので注意が必要である。たとえば、ある評価項目における「○-」を 15 点と変更し、他の評価項目における「○+」が 10 点である場合、この重みの違いを説明できるようにしておく必要がある。

