

資料第 021-1 家屋被害概況調査要領

1 家屋被害概況調査の実施

被害概況の把握は、区災害対策本部が収集する情報及び東京都災害対策本部に集積する各種情報により行う。

2 家屋被害概況補足調査の実施

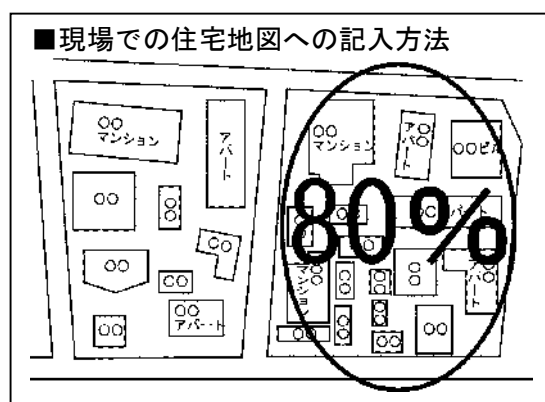
家屋被害概況の把握に際し、大被害地区及び中被害地区については、現地踏査による被災状況（被災区域及び被災規模）の補足調査を行い、第一次建築制限区域指定の判断材料とする。

あらかじめ避難拠点区域を単位に調査区域を定め、その部分の住宅地図コピーをもって対象地区に移動し、目視にて概ねの被害割合を判定、記入する。

(1) 調査体制：原則2人1組（余震の恐れ等があり、安全確保のため）

(2) 調査方法：

- ア 各班は、担当の町丁目の住宅地図を用意し、調査用資機材を確認した上で現地に向かう。
- イ 街区単位程度（番地単位程度）でまとめて何割程度の建物被害があるか判断する。住宅地図への記入は赤ボールペンを使用する。



■地区別家屋被害概況の区分と判定基準

区 分	判 定 基 準
大被害地区	おおむね8割以上の家屋が全壊・半壊・全半焼
中被害地区	おおむね5～8割の家屋が全壊・半壊・全半焼
小被害・無被害地区	上記以外

■調査用資機材（例）

区市町村の地図／住宅地図（記入用）／筆記用具／画板／ヘルメット／軍手／マスク／雨具／防寒具／カメラ／コンベックス／携帯電話／水筒 等

3 家屋被害台帳等の作成・整理・公表（1週間以内）

- (1) 調査結果は、町丁目単位で大被害地区及び中被害地区についての家屋被害台帳（Excelファイル）として作成し、都へDISメール・電子メール等で送付する。
- (2) 調査結果及び被害分布図などの被害概況の情報を第一次建築制限の区域指定（案）検討に活用し、その補足資料として公表する。

■家屋被害台帳及び記載例

家屋被害台帳

(/ 頁)
(○○区)

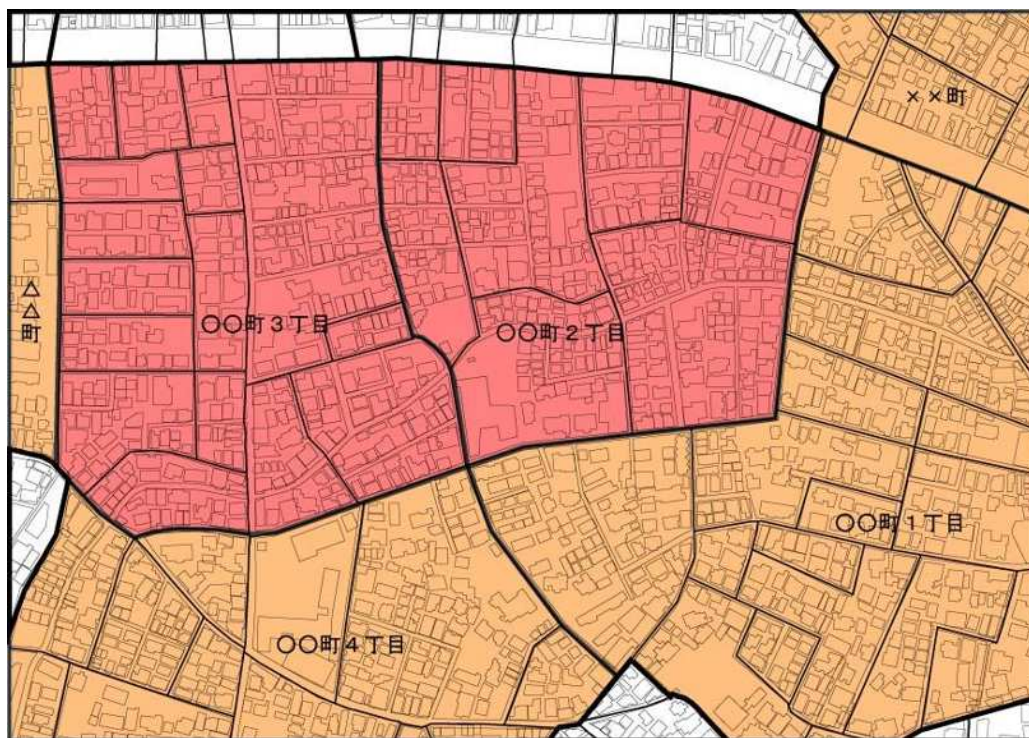
所在コード	所 在 町丁目	建 物 総棟数 a	被害概況			被害状況			
			被害割合 b	被害棟数 a × b	大(○)・ 中(△)被 害地区	全壊 c	半壊 d	全半焼 e	被 害 度 (c+d+e) ÷ a
13109001001	○○1丁目	132	85%	112	○	20	5	87	85%
13109001002	○○2丁目	71	100%	71	○	12	6	53	100%
13109001003	○○3丁目	60	95%	57	○	14	2	41	95%
13109001004	××1丁目	129	60%	77	△	5	1	70	59%
13109001009	□○4丁目	117	80%	94	○	7	0	87	80%
13109001010	□○5丁目	60	45%	27		9	0	19	47%
13109002017	○△2丁目	75	90%	68	○	34	0	35	92%
13109002018	○△3丁目	104	80%	83	○	30	8	42	77%
13109002025	○□1丁目	83	45%	37		12	21	5	46%

注1) 「建物総棟数」は、最新の土地利用現況調査結果により記入する。

注2) 都には、町丁目の被害概況を報告する。

注3) 「本様式」及び「所在コード表」は、各区市町村都市復興担当課が保管する。

■GISによる大被害地区等の分布図(例)



大被害地区
 中被害地区
 小被害・無被害地区

(出典：都震災復興マニュアル(復興施策編) P. 203-204)

資料第 021-2 都市復興基本方針の策定

1 東京都の活動

(1) 都市復興基本方針の策定

都は、被害概況調査及び第一次建築制限の設定方針を踏まえ、以下の策定指針に沿って、都市復興基本方針を策定する。また、区市町村の作成する都市復興基本方針との整合性に留意する。また、都市復興基本計画検討委員会を開催し、調査・検討を行う。

※ 都市復興基本計画検討委員会の震災発生後における調査・検討の所掌事項

- (ア) 都市復興に係る主要課題 (イ) 都市復興基本方針 (ウ) 都市復興地区区分
(エ) 都市復興基本計画 (オ) 復興都市計画

(2) 東京都都市復興基本方針の公表

都は、都市復興基本方針を策定後、速やかに都民に公表する。なお、公表は第一次建築制限区域の指定・公表（2週間以内）と同時に行う。

1. 都市復興の理念

あらゆる人が、豊かで安定・充実した生活を送り、活躍・挑戦できるようにするとともに、世界有数の大都市圏である東京圏とその中核となる東京が、今後も都市としての繁栄を続けられるよう、迅速かつ計画的な復興に取り組まなければならない。

そこで、次の都市を目指すことを理念として、復興を図る。

(1) 安全でゆとりある都市

被災地域を中心として、耐震性等を有する建築物の整備促進や、道路、河川などの整備はもとより、地域のコミュニティを育み、災害発生時には防災活動拠点にもなる公園等のオープンスペースの確保や有効活用を図る。加えて、生活や業務等の継続に必要なエネルギーが安定供給できるエネルギーインフラの整備を促進する。これらにより、強靱な都市施設や建築物を形成することで、被災を繰り返さない、安全でゆとりある都市を目指す。

(2) 世界中の人から選択される都市

東京の復興に当たっては、強靱なインフラストックなどを最大限活用して、「安全でゆとりある都市」に高度な都市機能を集積し、更にそれを伸ばし、グローバルな人・モノ・情報の活発な交流を促進する。これにより、新たな価値を生み続ける活動の舞台としての東京のブランド力をより一層高めることで、世界中の人から選択される都市を目指す。

(3) 持続的な発展を遂げる都市

東京の復興に当たっては、最先端技術も活用しながら、長期的な観点から、環境への配慮 (Environment)、社会への貢献 (Social)、都市のマネジメント (Governance)、いわゆる「ESG4」の概念を取り入れて都市づくりを進める。あわせて、みどりを守り、まちを守り、人を守るとともに、東京ならではの価値を高める。これらにより、持続的な発展を遂げる都市・東京を目指す。

(4) 共助、連携の都市

都市の復興を通じ、被災者一人一人が助け合い、コミュニティの結束力を高めることで地域の復興を進め、それが都市全体の復興に結びついていく構図をつくりあげていく。

これらの取組を進め、自助・共助・公助の連携により、東京に関わる一人一人の思いが結実した都市を目指す。

また、国、区市町村、近隣縣市とも連携して、東京圏全体を視野に入れた復興を進めていく。

2. 都市復興の目標

『被災を繰り返さない、活力とゆとりのある高度成熟都市の実現』

都市復興の理念を踏まえて目指す目標である。

「被災を繰り返さない」とは、都市復興後、再び東京が地震や豪雨、暴風、火山噴火などによる自然災害等に襲われたとしても、被害を限りなく低減できるような都市につくり変えることを目指すという決意を示すものである。

また、「活力とゆとりのある高度成熟都市」とは、「都市づくりのグランドデザイン」における「都市づくりの目標」である。

この目標は、東京が持続的に発展していくために、日本はもとより世界をリードする都市として更なる成長を遂げ、世界中の誰もが憧れ、希望と活力があふれる成熟した都市を目指すという決意を示すものである。

3. 都市復興の基本方針

都市復興に当たっては、地震や豪雨、暴風、火山噴火などによる自然災害等の発生時において、東京の都市機能を維持し、行政や経済活動を始めとした社会全体の動きを止めることなく、以下の基本方針の下、東京を更に強靱化していく。

(1) 都市復興の対象地域

都市復興は、被災からの再生を第一の目的とすることから、基本的には被災した地域を主な対象地域とする。

しかし、被災の程度が低い場合でも、被災をきっかけに新たな都市づくりを目指す場合もある。また、被害の発生が全くない地域においても近隣で行われる復興事業との関連において、まちづくりの検討が必要となる場合も生じる。さらに、広域ネットワークとしての整備が必要となる都市施設や、無秩序な市街化の防止等、広域的な観点からの都市づくりの検討も必要である。こうしたことから、東京圏を対象とした都市づくりのあり方も視野に入れていく。

(2) 都市復興に関する方針

①「都市づくりのグランドデザイン」の都市像の実現

平常時はもとより、被災時の都市復興に当たっても、「都市づくりのグランドデザイン」で示した都市像や、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン（以下「区域マス」という。）」）の実現に取り組んでいく。

その際には、「都市づくりのグランドデザイン」で示した人口等の将来見通しや土地利用の方針を踏まえるものとする。

②計画の柔軟な見直しによる都市の更なる強靱化

近年、国内では、大地震やそれに伴う津波、豪雨に伴う土砂災害や浸水被害などにより、建物倒壊などの甚大な被害が発生している。また、「首都直下地震等による東京の被害想定（平成24年4月18日公表東京都）」では、木造住宅密集地域で、火災の発生による焼失などで大きな被害が生じることも想定されている。そのため、都では、首都直下地震や大規模水害など、甚大な被害をもたらす災害に的確に対応できる様々な防災都市づくりに長期的かつ計画的に取り組んでいる。

一方、今後の災害の状況によっては、被災後の都市復興で、区域マス等を実現するだけでは同程度の被害を受ける恐れがある。この場合においては、「都市づくりのグランドデザイン」で示した都市像を目指しつつ、必要に応じ、人口等の将来見通しや土地利用の方針の見直しも視野に入れて検討を行い、区域マス等を改正する。その検討に当たっては、例えば単独で発生する水害はもとより、地震に台風が重なって浸水被害が発生するような複合災害など、当該地域で想定される様々な自然災害への対応も検討し、更なる強靱化を目指す。

③関連 計画の調整・融合による円滑な都市復興の実現

首都直下地震等の震災時には、都は、区市町村が「区市町村の都市計画に関する基本的な方針（区市町村マスタープラン）」を基に作成する「区市町村都市復興基本計画」や、個別地域で計画される「地域別復興まちづくり計画」との調整・融合を図りながら、区域マスを基に、「東京都都市復興基本計画」を作成・公表し、必要に応じて区域マスの改定にも反映する。

なお、これらの計画は、円滑な都市復興を進めるため、社会経済情勢の変化やその事業実施の進捗状況等を踏まえながら、適宜、見直しの検討を行う。

(3) 「他分野の復興」との連携

都市復興に当たっては、「住宅の復興」や「くらしの復興」、「産業の復興」が重要であることから、それぞれと連携を図りながら、進めていく。

①「住宅の復興」との連携

近年の大規模災害からの復興においては、早期に住民の生活の安定確保を図るためには、復興住宅政策の果たす役割は大きいものとなっている。このため、都市復興に当たっては、被災後の住宅の供給・復興との連携、調整を図りながら進めていく。

②「くらしの復興」との連携

被災後には、1日も早く、被災者のくらしを震災前の状態に戻し、その安定を図る「くらしの再建」が重要となる。このため、都市復興に当たっては、福祉や保健、医療などとの連携、調整を図りながら進めていく。

③「産業の復興」との連携

被災後、住民の雇用の継続確保など早期に生活の安定を図るために、また、世界中の人から選択される都市を実現するためにも産業を迅速に復旧・復興することが求められる。このため、都市復興に当たっては、被災後の産業復興との連携、調整を図りながら、進めていく。

(4) 多様な主体の連携 による都市復興

近年の大災害の教訓から、首都直下地震などの大規模な被害を受けた首都東京の1日も早い都市復興には、国や近隣各市・区市町村などの自治体はもとより、被災者・被災企業を始め、NPO、ボランティア、専門家、企業などの幅広い関係者が連携し、心を一つに総力を結集して取り組んでいく必要がある。

また、多様な被災者・被災企業の意向等に応えるとともに、都民・企業などによる復旧・復興の取組を促進するため、復興都市づくりに係る様々な都市計画の諸制度等を効果的に活用する。

(5) 都市復興の期間

都市復興に当たっては、早期の本格的な生活再建を図るとともに、首都東京の国際競争力を維持・発展させていくことが必要である。

このため、都市復興の諸事業をできるだけ短期間に実現することを基本とする。

しかし、被災区域が相当に広範囲にわたることによる膨大な事業量や、抜本的な取組の必要性が生じた場合、事業によっては中長期にわたらざるを得ないこともあり得る。

そこで、生活再建や経済再生に係わる復興事業を中心に、できるだけ短期間（おおむね5～10年）で都市復興を達成することを目指す。

一方、将来に備える幹線道路等、中・長期的な取組を必要とする計画についても着実に推進していく。

(出典：都市復興の理念、目標及び基本方針（令和元年6月28日東京都）)

2 区市町村の活動**(1) 区市町村都市復興基本方針の策定**

区市町村は、被害概況調査結果及び第一次建築制限の設定方針を踏まえ、東京都都市復興基本方針との整合を図りながら、都市復興基本方針策定指針、都市計画マスタープラン等を踏まえ、地域特性を加味した区市町村都市復興基本方針を策定する。

(2) 区市町村都市復興基本方針の公表

区市町村は、都市復興基本方針を策定後速やかに公表する。なお、東京都及び特定行政庁である多摩9市が行う第一次建築制限区域の指定・告示（2週間以内）の前に行う。

(参考：都震災復興マニュアル（復興施策編）P.222-223)

資料第 021-3 東京都の都市復興基本方針（案）

はじめに

今時の震災において、都市の機能と生活の場であった住宅市街地が壊滅的な被害を蒙るにいたった。教訓を真摯にうけとめ、一刻も早く東京の再生にとりくまねばならない。また、多くの都民が避難生活を余儀なくされており、一日も早く安心できる生活を取り戻し、新しい希望にあふれた市街地を建設していかねばならない。

東京都は、関係機関の総力を上げて都市復興を進めるにあたり、以下の基本方針を策定する。

1 都市復興の理念

都市復興は、被災の教訓及び総合計画等を踏まえるとともに、以下の点に配慮して取り組む。

- (1) 早期の生活再建を通じた活力ある都市づくり
住宅の確保など生活機能を早期に回復し、都民の暮らしの再建の上に立った復興都市づくりを進める。
- (2) 被災を繰り返さない安全・安心都市づくり
被災地域を中心とした抜本的な都市改造を推進し、公園・緑地等のオープンスペースを確保するとともに、交通インフラの整備水準を高め、被災を繰り返さない安全・安心な都市づくりを進める。
- (3) 持続的発展が可能な環境共生都市づくり
復興に併せた自然環境の回復や公園・緑地等の環境インフラの整備、環境負荷を低減した都市への転換を図り、持続的発展が可能な都市にしていくため、環境共生都市の実現を目指す。
- (4) 東京の国際的な地位を高める国際文化都市づくり
環境、文化、生活等の様々な魅力の創出と歴史的な建造物を保存、活用した国際文化都市の実現を目指す。
- (5) 協働と連携による都市づくり
被災者一人ひとりが助け合い、コミュニティの結束力を高めることで地域の復興を進め、これらの積み重ねによって行政とも連携しながら都市全体の復興を図っていく。

2 都市復興の目標

生活復興の諸施策と連携し、都市復興の理念に沿って東京の復興を図り、『被災を繰り返さない、環境と共生した国際都市東京』を形成することを都市復興の目標とする。

3 土地利用の基本的方向

土地利用については、「東京の都市づくりビジョン（改定）」及び「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の既定計画における東京圏全体の視点や被災状況を踏まえ、方針を策定する。

4 都市復興への取組

- (1) 都市基盤施設の復興方針
 - ア 基幹的な都市施設である鉄道、高速道路、幹線道路、ライフライン等については、早期に復旧を図る。
 - イ 壊滅的な被災市街地の既定都市計画施設は、原則として既定計画通り整備する。
 - ウ 被災市街地における既定都市計画の変更及び新規都市計画施設の追加については以下の点に配慮して計画を作成し、ライフラインについて規模や占用位置等を事業者と調整しながら、整備を進める。
 - (ア) 都市機能や防災面から重要な施設
 - (イ) 「東京都長期ビジョン」、「東京の都市づくりビジョン（改定）」等に位置づけられている施設
 - (ウ) 地区住民の一定の合意ができていない施設
 - (エ) その他復興の実現にあたって特に必要である施設
- (2) 特定地区の復興方針
都心、副都心、多摩の「心」については、それぞれの位置づけに応じて、早急に復旧を図る。
- (3) 市街地の復興方針
 - ア 被災者の速やかな生活再建を図りつつ、安全で快適な生活環境づくりに行政と住民が協力して取り組む。
 - イ 壊滅的な市街地において、土地区画整理事業・市街地再開発事業等により基盤整備を図るべき地区については、円滑で計画的な復興都市づくりを展開するために必要な建築制限を実施する。
 - ウ 市街地復興の方向を明示するため、既定計画、被災状況、住民意向を検討の上、2か月を目標に都市復興基本計画（骨子案）を示す。
- (4) 住宅供給の復興方針
被災者の早期の生活再建を図るため、応急仮設住宅の確保と恒久的な住宅への円滑な移行を図るプログラムを作成・公表する。応急仮設住宅はできるだけ被災市街地近傍で確保するとともに、低未利用地の活用や周辺区市を含めた広域的な対応を行う。

（出典：都震災復興マニュアル（復興施策編）P. 223）

資料第 021-4 都市復興基本方針の策定段階別の内容（案）

項目(*)	第1次 (a)	第2次 (b)	備考
(1) 都市復興の理念	◎	◇	計画の位置づけ、復興に向けての基本的視点 等
(2) 都市復興の目標	◎	◇	復興後の都市の将来像
(3) 都市復興への取り組み			
ア 都市基盤施設の復興方針	◎	◇	(第1次建築制限*と連動し、制限より前に公表する)
イ 特定地区の復興方針	◎	◇	(第1次建築制限*と連動し、制限より前に公表する)
ウ 市街地の復興方針	△	◎	時限的市街地の導入も含む
エ 住宅供給の復興方針	△	◎	被災状況や住民の再建意向を踏まえる (土地利用構想)

◎:必須項目 ◇:補強、更新(バージョンアップ) △:状況によっては暫定的な内容でもやむを得ない

(*) 都のマニュアルに掲載の「都市復興基本方針策定指針」による項目(区マニュアルの資料編にも掲載)

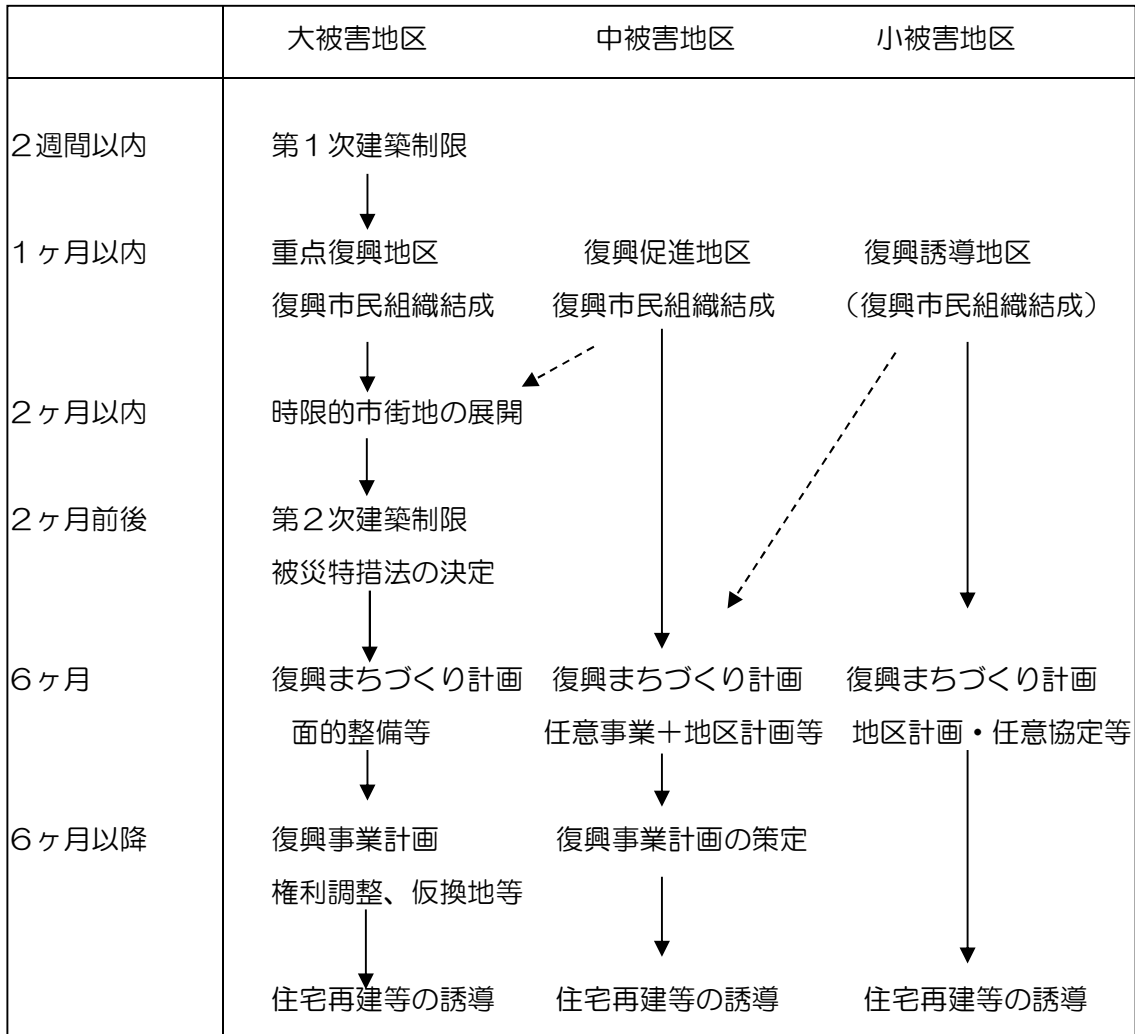
(a) 都市復興基本方針(第1次)は、発災後2週間以内に決定・公表する(案は1週間以内に作成し、都と調整)。

(b) 第2次都市復興基本方針は必要に応じて策定。2か月以内に策定する都市復興基本計画(骨子案)までの決定が望ましい。

※発災後1週間以内に制限案を作成。2週間以内に都知事が決定告示。制限期間は基本1か月(延長で最長2か月)。

資料第 021-5 市街地の復興に関する標準的な復興シナリオ

都市復興において都市基盤施設の復興方針と並んで、被害を受けた地区を対象とする「市街地の復興方針」が重要になる。被害を受けた地区の特性や被害状況によって進め方が異なるが、標準的な地区レベルの復興を展開する進め方は以下のとおりである。



資料第021-6 第1次建築制限文案（東京都）

1 第1次建築制限・第2次建築制限（被災市街地復興特別措置法第7条）の考え方

(1) 一般型（第1次建築制限から第2次建築制限へ移行して建築制限を継続する地区）

復興都市計画の決定について、第1次建築制限期間内（1～2か月以内）に実施することにこだわらず、第2次建築制限（2年以内）をかけて復興都市計画の決定を進めていくものである。

(2) 短期型（第1次建築制限のみの地区）

被災前からまちづくりの熟度が高く、住民の概ねの合意がなされていた場合に適用することを想定し、第1次建築制限期間内（1～2か月）で復興都市計画を決定するものである。

平成●年●月●日 告示第●●●号 （ 特 定 行 政 庁 ）								
被災市街地における建築制限について(案)								
建築基準法（昭和25年法律第201号）第84条第1項の規定に基づき、次のとおり区域を指定し、期間を限り建築物の建築を制限する。								
1 建築制限の内容 次項に掲げる区域内においては、建築物の建築（新築、改築、増築及び移築）をしてはならない。ただし、以下に掲げるものについてはこの限りではない。								
(1) 国、地方公共団体等が復興都市計画事業の一環として建築する建築物。 (2) 次に掲げる要件に該当する建築物。 ア 階数が2以下であり、かつ、地階を有しないこと。 イ 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。 ウ 容易に移転し、又は除却することができるものであること。 (3) 停車場、郵便局、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物。 (4) 工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物。 (5) 前各号に掲げるもののほか特定行政庁が復興都市計画事業の施行に支障がないと認められて許可した建築物。								
2 区域（詳細は、別添図面のとおり）								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">地区名</td> <td>区域</td> </tr> <tr> <td>●●地区</td> <td>●●町、●●町、及び●●町の一部、並びに●●町</td> </tr> <tr> <td>●●地区</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td>●●地区</td> <td>.....</td> </tr> </table>	地区名	区域	●●地区	●●町、●●町、及び●●町の一部、並びに●●町	●●地区	●●地区
地区名	区域							
●●地区	●●町、●●町、及び●●町の一部、並びに●●町							
●●地区							
●●地区							
3 期間 平成●年●月●日まで。								

【参考】建築制限広報のチラシ内容

単独で発行する場合と継続的に発行するチラシ（例：都市復興ニュース）等の場合がある。記すべき内容は以下のとおり。

- | |
|---|
| ① 建築制限の趣旨の説明
② 制限区域（リストおよび図面）
③ 制限内容及び事例（制限される建築物・建築可能な建築物）
④ 相談窓口
⑤ 市街地復興に関する今後の予定 |
|---|

資料第 021-7 建築基準法第 85 条第 1 項に基づく仮設建築物に対する制限の緩和の実施

(2 週間以内)

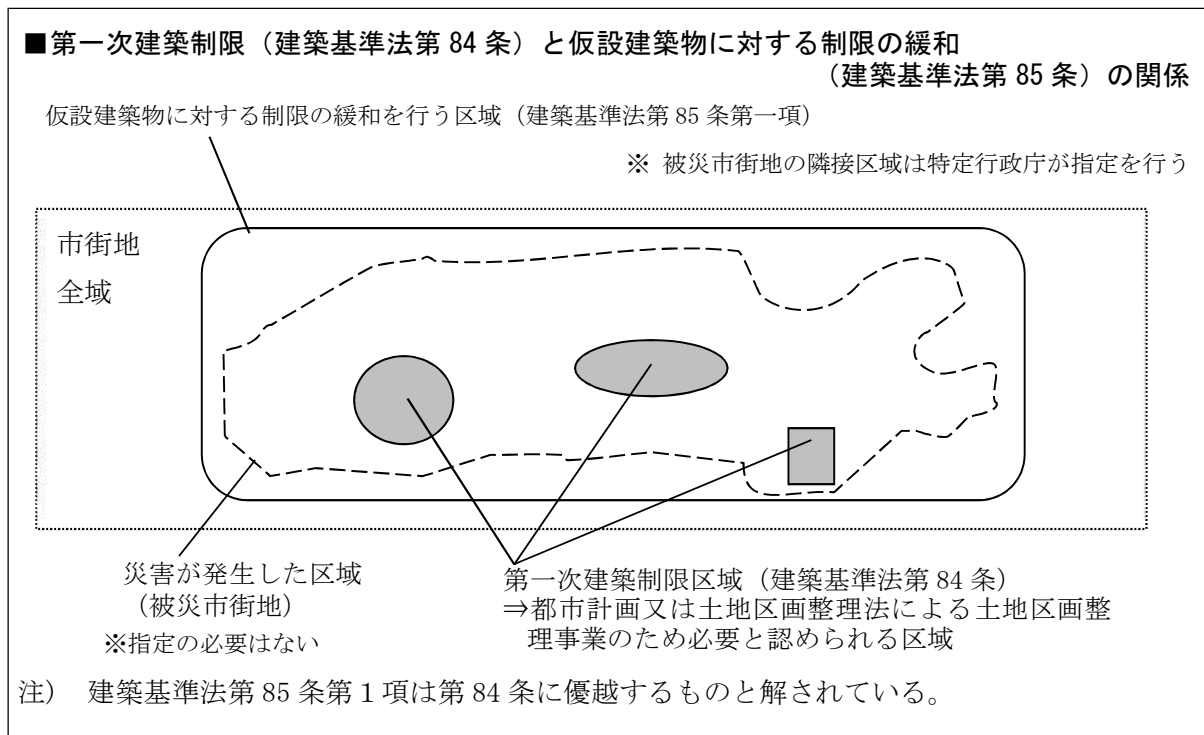
都は、区及び多摩 9 市以外の市町村について、被災市街地の隣接する区域において仮設建築物に対する制限の緩和を行う必要がある場合は、区域を指定する。

注) 被災市街地は特定行政庁が指定を行わなくとも対象となると解されている。

(建築基準法第 85 条第 1 項抜粋)

…災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号の一に該当する応急仮設建築物の建築で、防火地域外においては、その災害が発生した日から 1 月以内にその工事に着手するものについては建築基準法令の規定は適用しない。

- 一 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの
- 二 被災者が自ら使用するために建築する延べ面積が 30 ㎡以内のもの



(出典：都震災復興マニュアル (復興施策編) P. 227)

資料第 021-8 家屋被害状況調査要領

1 調査準備

区内全建物悉皆調査のため、区割り、優先順位、人員、かかる日数などを算出する。
区割り検討に基づいて、調査に用いる住宅地図を用意する。

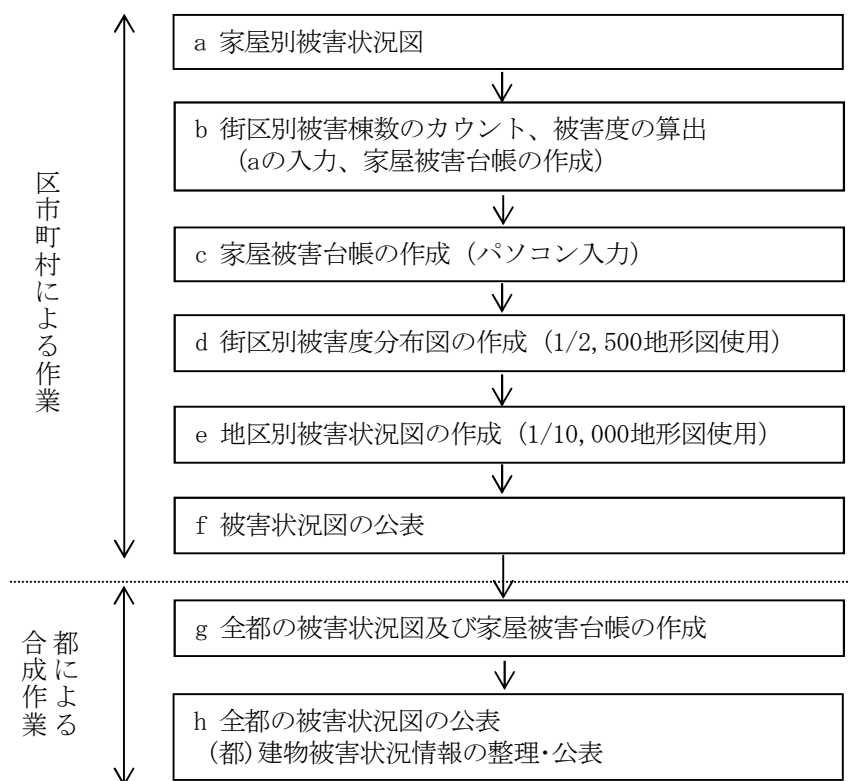
2 家屋被害状況の調査

- (1) 家屋被害状況調査における個別の住家被害の判定は、「被災者生活再建支援業務【住家被害認定調査】実施マニュアル」（平成 29 年都市整備部都市計画課）および「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 25 年 6 月内閣府）により行う。
- (2) ただし、上記の調査・判定方法は、専門的な知識を必要とし、かつ、調査項目が多く調査に時間を要すると見込まれるため、被害状況を迅速に把握するための代替調査を「資料第 021-8 代替調査（応急危険度判定調査票からの被害状況判定基準）」に示す。家屋被害状況調査の調査内容、調査状況等を検討し、調査が大幅に遅れ、復興計画策定作業に影響が生じると見込まれる場合は、代替調査を実施する。
- (3) 上記の代替調査は、応急危険度判定調査表の結果から損壊の程度を読み取り、調査に替えることができるものとする。

3 家屋被害状況調査等の調査結果の整理

(1) 被害状況図及び家屋被害台帳の作成

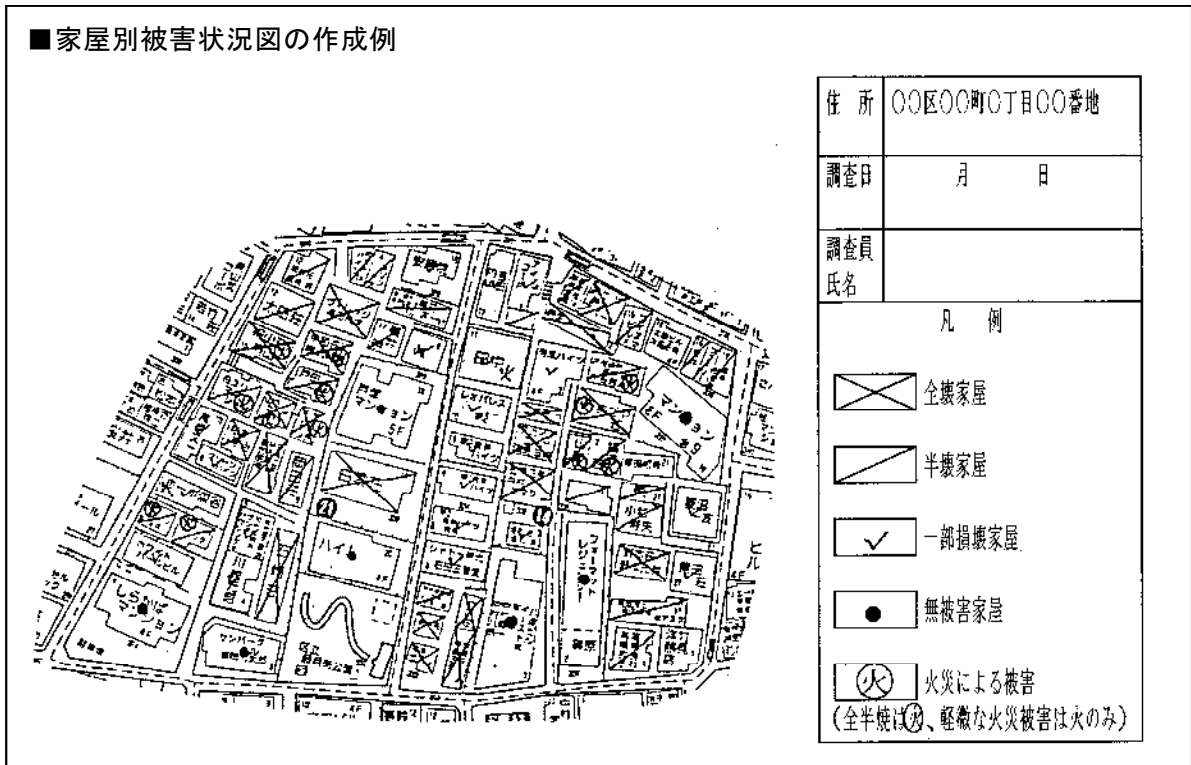
被害状況図及び家屋被害台帳は、以下のフローに基づいて作成する。



(2) 家屋別被害状況の入力及び家屋被害台帳の作成

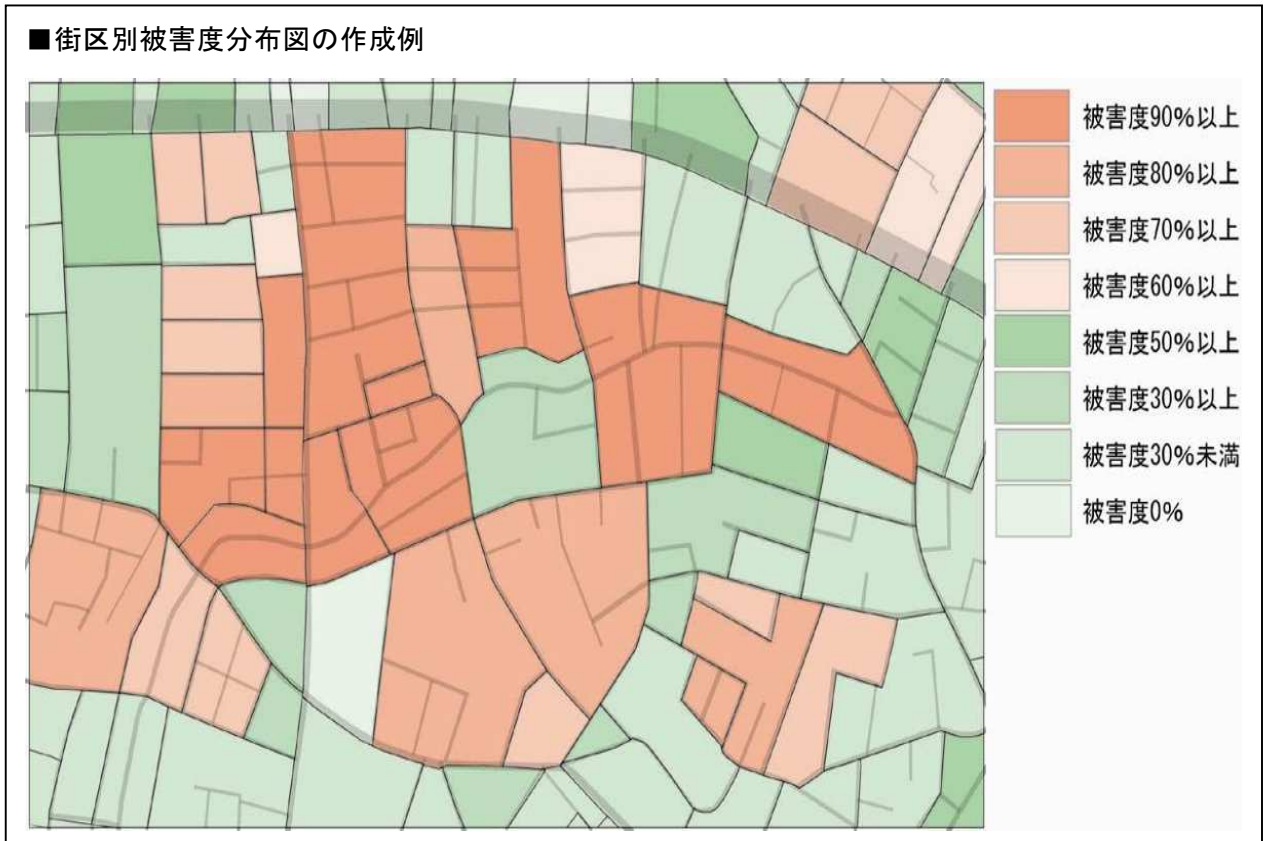
- ア 家屋被害状況調査等の結果を、家屋別被害状況図と家屋被害台帳に整理する。
- イ 家屋別被害状況図の整理は、GISに入力して行うGISが使えない場合は、地形図（1/2, 500、1/10, 000）に清書する。

ウ 家屋被害台帳（町丁目別、Excel ファイル）を都にD I S・電子メール等で送付する。



(3) 街区別被害度分布図の作成 (1/2, 500 地形図)

(2)の作業を基に、街区単位で被害度を整理した「街区別被害度分布図」をG I Sで作成する。G I Sが使えない場合は1/2, 500 地形図に作成する。



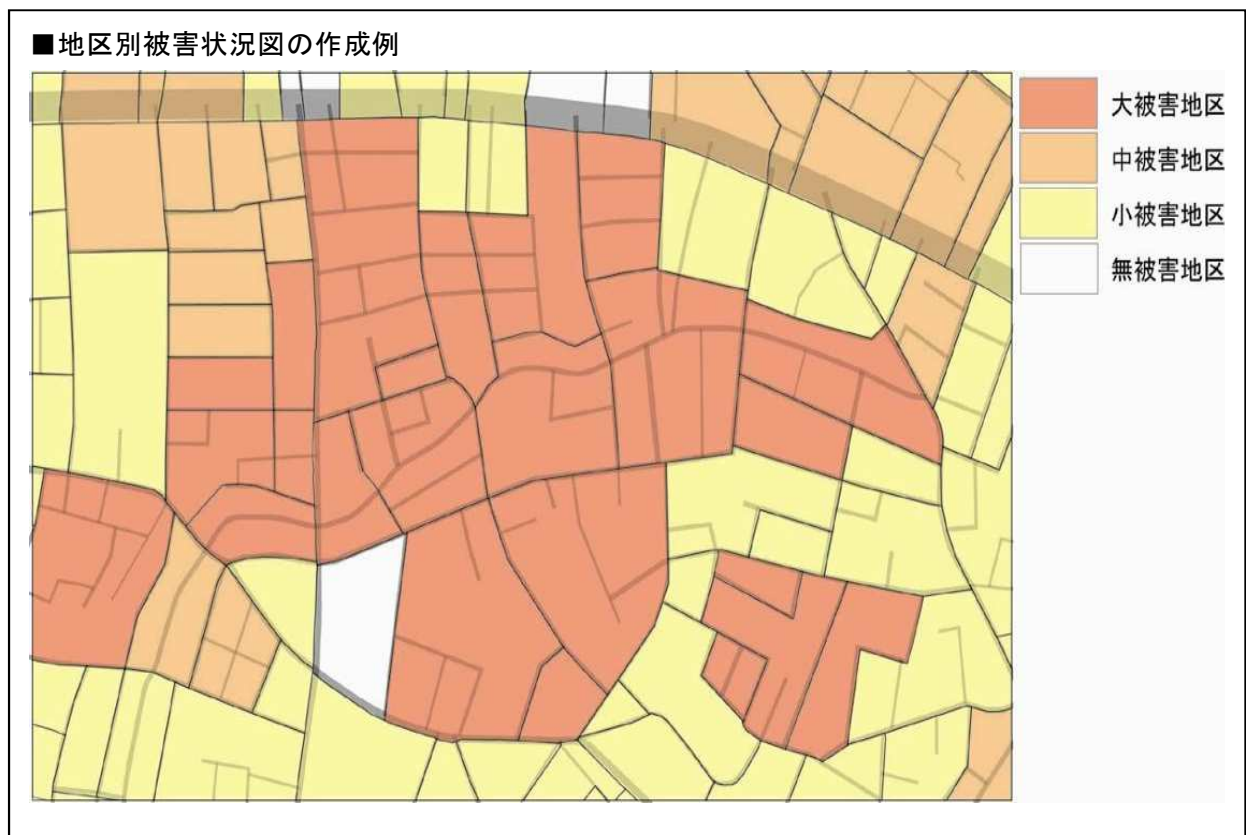
■被害区分	
区 分	判 定 基 準
大被害地区	おおむね被害度80%以上の街区が連担した地区
中被害地区	おおむね被害度50%以上80%未満の街区が連担した地区
小被害地区	上記以下の割合で部分的な被害が見られるすべての街区の連担した地区
無被害地区	被害がほとんど見られない地区

被害度： 一定区域（街区又は町丁目）における全家屋棟数に占める全壊家屋と半壊家屋と全半焼家屋を合算した棟数の割合の100分比。

(4) 地区別被害状況図の作成 (1/10,000 地形図)

- ア 街区別被害度分布図を基に、①大被害地区、②中被害地区、③小被害地区、④無被害地区の4つの被害状況区分からなる地区別被害状況図を作成する。この地区別被害状況図が、復興対策基本図3となる。
- イ 地区設定は複数の街区をまとめた一団の区域として行い、その単位は事業導入を考慮して1ha以上を目安とする。

注) 都市再生区画整理事業（被災市街地復興型、推進地域内）は面積要件が無く、市街地再開発事業（第二種）は0.5haであるように、1ha未満でも事業導入は可能である。しかし、まちの復興にあたっては数ha～数十haを一つのまとまりと考える必要があるため、ここでは1ha以上を一つの目安とする。



4 被害状況図の公表

区市町村は、整理した被害状況の情報を、復興地区区分の設定に活用し、その補足資料として公表する。

■家屋被害状況調査に係る応援人員の派遣（東京都災害対策本部）

ア 区市町村は、被災地近傍での宿舍の確保など必要な受入れ体制の整備を行う。

イ 区市町村は、都に応援要請するにあたり、以下の点を明らかにして要請する。
 活動内容・人数・場所・期間 / 交通手段 / その他特記事項（建物被害状況調査担当責任者・連絡先、携行品、宿泊に関すること等） / 要請担当責任者

（参考）家屋被害状況調査（代替調査）の必要人員試算

ア 防災都市づくり推進計画の対象区域である区部及び多摩7市（武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、小金井市、西東京市及び狛江市）の全体50%の区域を調査対象と想定し、約2週間（15日）で現地調査を実施する。

イ 調査は2人1組のチーム編成とし、模擬訓練の実績を踏まえ1棟を3分で調査すると仮定する。 → 1チーム1日の調査棟数は140棟

ウ 1日の調査時間は8時間、調査地区への往復は1時間とする。

エ 試算

建物棟数	約196万棟（23区＋上記7市）
必要調査延べ人員	$2人 \times (1,960,000 \text{ 棟} / 2) / 140 = 14,000 \text{ 人}$
1日当たりの必要調査人員	$14,000 \text{ 人日} / 15 \text{ 日} \approx 930 \text{ 人}$

（出典：都震災復興マニュアル（復興施策編）P.207-210）

資料第 021-9 家屋被害状況調査票 (東京都様式)

家屋被害状況調査票

(区市町村名)

調査年月日 年 月 日 (調査員氏名

) (/) 頁

所在コード		所在地			街区 内通 し番 号	家屋名称	建物構造	火災の程度 (消防署情報)	損壊の程度	
町丁目コード	街区	町・字	丁目	番地 号						
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	
							<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 全焼 <input type="checkbox"/> 半焼 <input type="checkbox"/> 一部損壊 <input type="checkbox"/> 無被害 (No.)	

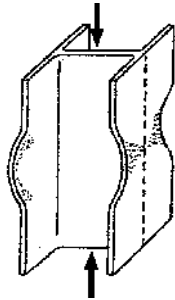
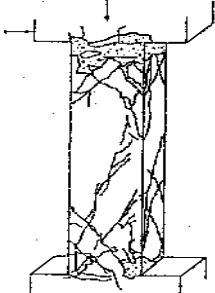
(出典：区市町村震災復興標準マニュアル P. 324)

資料第021-10 家屋損壊判定基準例

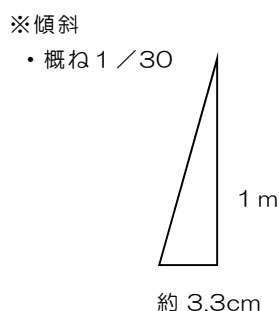
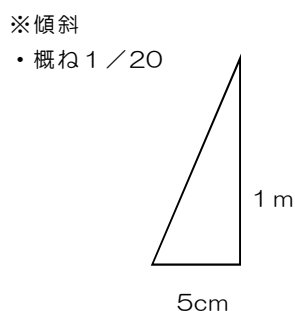
損壊の程度	判定基準		基準例	
			木造	非木造
危険又は修理不能 ＜全壊＞	1	全面的倒壊	<ul style="list-style-type: none"> ある階が崩れている 屋根が落ちている又は傾斜が著しい (傾斜：おおむね1/20以上) <p style="text-align: right;">(傾斜：おおむね1/30以上)</p>	
	2	液状化等による沈下	<ul style="list-style-type: none"> 建物が沈下している 	
	3	基礎の破断	<ul style="list-style-type: none"> 上部構造と遊離している ひび割れが著しく上部を支えられない 	<ul style="list-style-type: none"> 基礎のコンクリートが破壊している
	4	柱梁の破壊	<ul style="list-style-type: none"> 柱が折損している 柱が抜け出している 軸組が分解している 	<ul style="list-style-type: none"> 座屈が著しい 折れ曲がっている 柱脚のアンカーが破断している 鉄筋のはらみだし・曲がり・破断が認められる コンクリートが崩れ落ちている 柱に剪断破壊が認められる
	5	外壁の破壊	<ul style="list-style-type: none"> 外壁の構造体が剥離・剥落している、いまにも落下しそうである 	
大修理を要する ＜半壊＞	6	部分的破壊	<ul style="list-style-type: none"> 傾きが認められる (傾斜：おおむね1/60～1/20) <p style="text-align: right;">(傾斜：おおむね1/60～1/30)</p>	
	7	基礎の破断	<ul style="list-style-type: none"> 基礎にひび割れが認められる 	<ul style="list-style-type: none"> 基礎のコンクリートが部分的に破壊している
	8	柱梁の破壊	—	<ul style="list-style-type: none"> 柱や梁がわずかに変形している
	9	外壁の破壊	<ul style="list-style-type: none"> 大きな亀裂が認められる 目地が著しくずれている ガラス窓が破れ落ちている 	<ul style="list-style-type: none"> 壁の一部が落ちている 目地がずれている 隅角部に亀裂がある、隙間が見える
	10	屋根の破損	<ul style="list-style-type: none"> 屋根瓦の大半が落ちているなどズレが著しい 	—
小修理を要する ＜一部損壊＞	11	基礎の破断	<ul style="list-style-type: none"> 基礎のモルタルが剥離している 	—
	12	外壁の破壊	<ul style="list-style-type: none"> モルタルが部分的に落ちている 壁に僅かなひび割れがある 	<ul style="list-style-type: none"> 窓ガラスが一部破損している
			—	
	13	屋根の破損	<ul style="list-style-type: none"> 屋根瓦が部分的に落ちている 	—
	14	雨どいの破損	<ul style="list-style-type: none"> 雨どいが破損している 	
15	ひさしの破損	<ul style="list-style-type: none"> ひさしが破損している 		
修理を要しない ＜無被害＞	見た目には損壊がない			

(出典：区市町村震災復興標準マニュアル P. 325)

資料第 021-11 用語解説


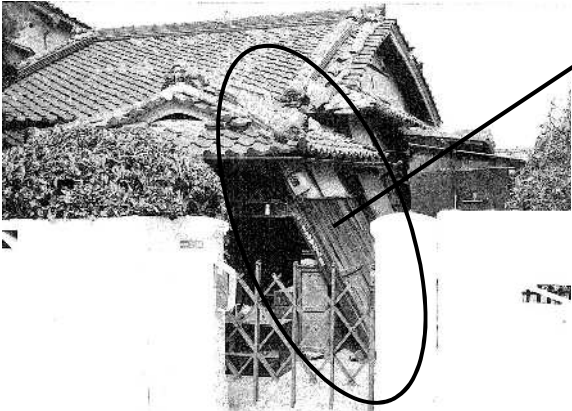
用語	説明	
1 建物の沈下	液状化現象等により、建物地盤が緩んで建物が沈下する現象。	
2 基礎	上部構造物からの荷重を地盤に伝達させる部分で、基礎スラブと杭の総称。 *基礎スラブ：地反力、水圧などを支持する基礎底面のスラブ。通常、基礎梁に支持される。 *杭：軟弱地盤などで構造物を支持するために用いられる柱状の構造部材の総称。	
3 軸組	土台、柱、梁、桁、筋かいなどで構成される骨組み。 *土台：木造建築物などの柱の脚部をコンクリート基礎に固定する水平材。柱はこの上に載る。 *筋かい：柱や梁などで作った四辺形の構面に入れる斜材。構面の変形を防ぎ、剛性を高めるとともに、地震力や風力に抵抗する。	
4 アンカーボルト	鉄骨造において、構造物の柱や土台をコンクリート基礎に定着するために基礎に埋め込んで用いるボルト。	
5 座屈	圧力を受ける部材あるいは構造物が、圧縮力に直交する方向にはらみだす現象。 細長い部材に圧縮力を加えると、材料の強さから決まる破壊荷重に達する前に突然横方向に曲がりだす現象をいい、局部座屈は材の一部が座屈する現象をいう。 *部材：構造物を構成する梁、柱、壁、筋かいなどの要素。 *構造物：自重や外圧に抵抗する役割を担うために部材を組み立てた物	<p>■ 局部座屈の状態</p>  <p>■ 柱の圧縮剪断破壊の状態</p> 
6 鉄筋のはらみだし	鉄筋コンクリート造において、圧力を受ける部材、あるいは構造物が圧縮力に直行する方向に、鉄筋がコンクリートを突き破ってはらみだす現象。	
7 剪断破壊	材料の剪断すべりあるいは部材の剪断変形が、急速に増大する破壊。一般にねばりのないもろい破壊をいう。 *剪断変形：①変形前に平行であった断面が、平行を保ちながら生じる変形 ②構造物の相対する2層で互いに平行を保ったまま生じる変形	
8 目地	一般に部材間の接合部に生ずる線状の部分。石、レンガ、タイル、ボードなどの継目をいう。	
9 ひさし	出入口や窓の外部上部に設け、日よけあるいは雨を防ぐためのもの。	

(図版：日本建築学会「建築用教材」)




(出典：区市町村震災復興標準マニュアル P. 329)

1 <木造>【損壊の程度】「危険または修理不能<全壊>」の事例

参考事例	判定
	<p>①全面的倒壊 ・傾斜が著しい</p> <p>⑤外壁の破壊 ・外壁の構造体が剥離、剥落している</p>
	<p>④柱梁の破壊 ・柱が破損している ・軸組みが分解している</p>

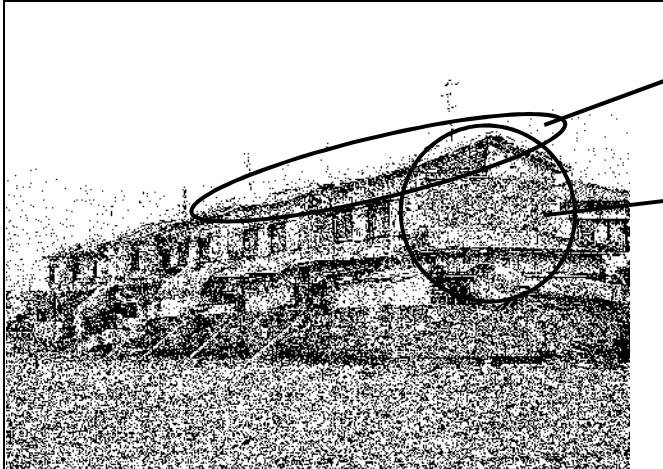
2 <非木造>【損壊の程度】「危険または修理不能<全壊>」の事例（その1）

参考事例	判定
	<p>①全面的破壊</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階が崩れている ・ 傾斜が著しい

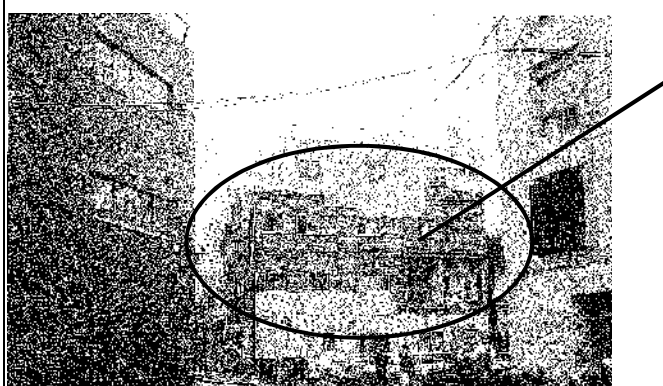
3 <非木造>【損壊の程度】「危険または修理不能<全壊>」の事例（その2）

参考事例	判定
	<p>①全面的破壊</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階が崩れている ・ 傾斜が著しい

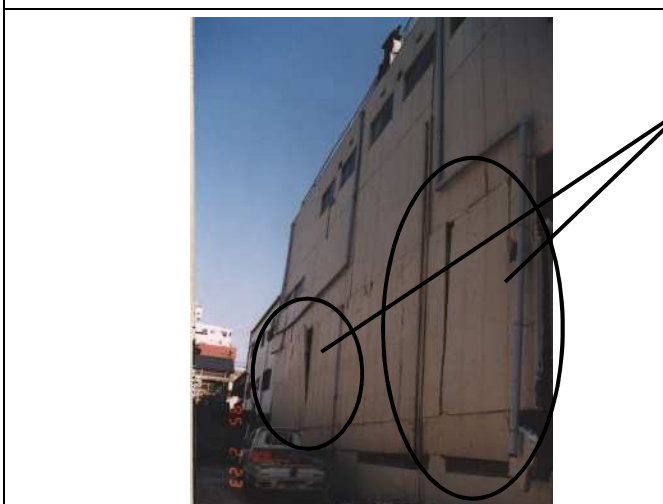
4 <木造>【損壊の程度】「大修理を要する<半壊>」の事例

参考事例	判定
	<p>⑩屋根の破損</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根瓦のずれが著しい（大半が落ちている） <p>⑨外壁の破壊</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大きな亀裂が認められる

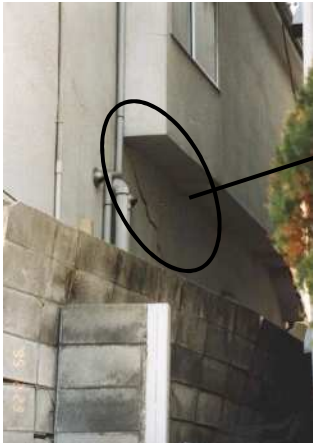
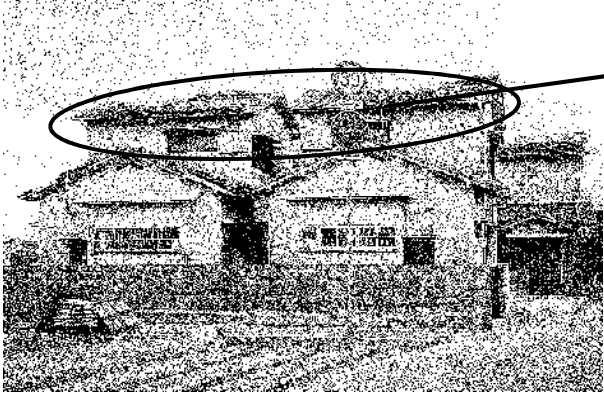
5 <非木造>【損壊の程度】「大修理を要する<半壊>」の事例（その1）

参考事例	判定
	<p>⑨外壁の破壊</p> <ul style="list-style-type: none"> ・壁の一部が落ちている

6 <非木造>【損壊の程度】「大修理を要する<半壊>」の事例（その2）

参考事例	判定
	<p>⑨外壁の破壊</p> <ul style="list-style-type: none"> ・壁の一部が落ちている ・隙間が見える

7 <木造>【損壊の程度】「小修理を要する<一部損壊>」の事例

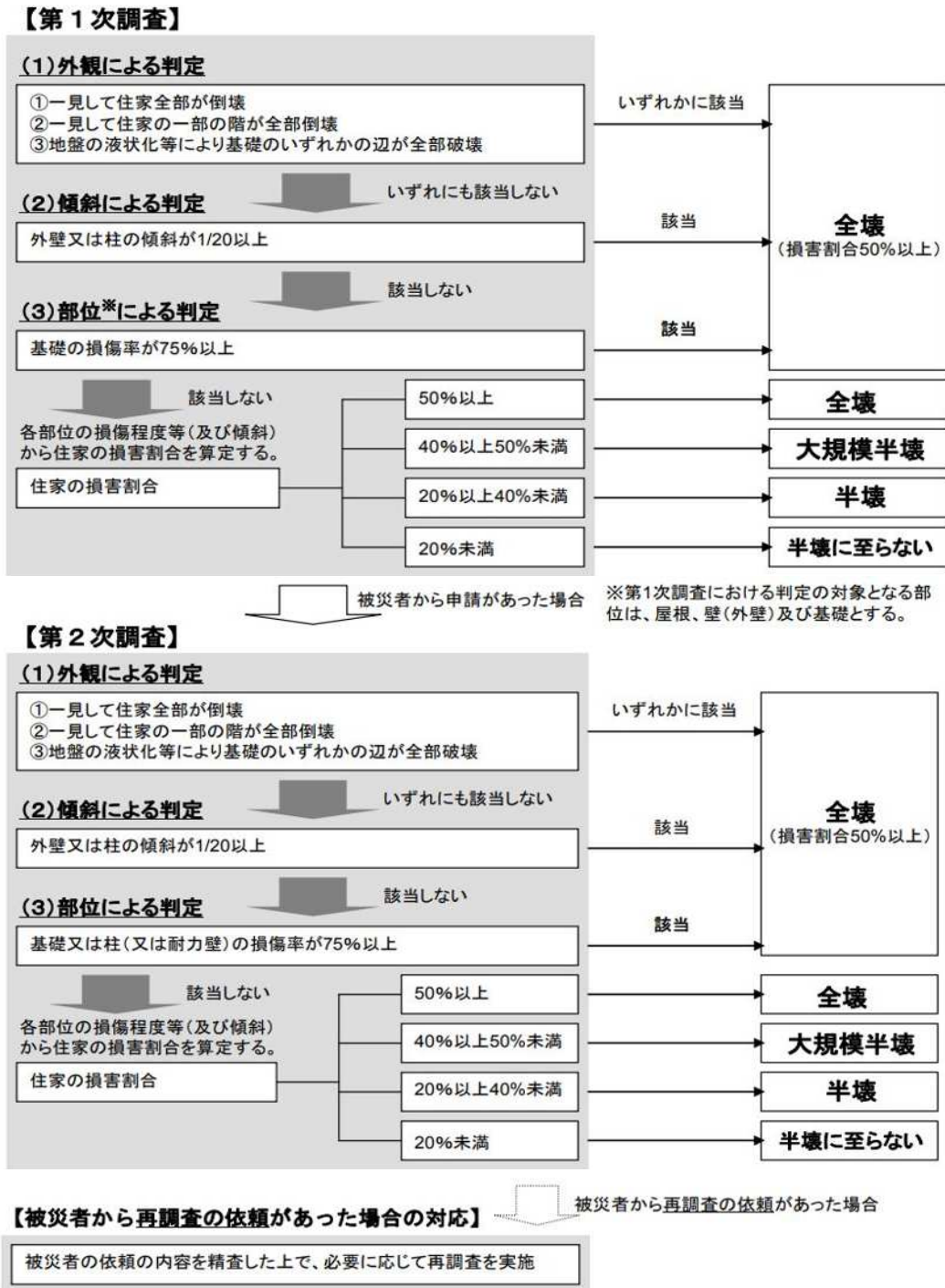
参考事例	判定
	<p>⑫外壁の破壊</p> <ul style="list-style-type: none"> ・壁に僅かなひび割れがある
	<p>⑬屋根の破損</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根瓦のずれが部分的に生じている（部分的に落ちている）

資料第021-13 災害に係る住家の被害認定基準運用指針（内閣府）

内閣府が提唱する被害認定は、1次判定：外観目視で被害を判定（一見して全壊かどうか）、2次調査：外観目視を中心に傾斜測定と部位による被害判定、3次調査：外観目視と内部立入調査による被害判定である。

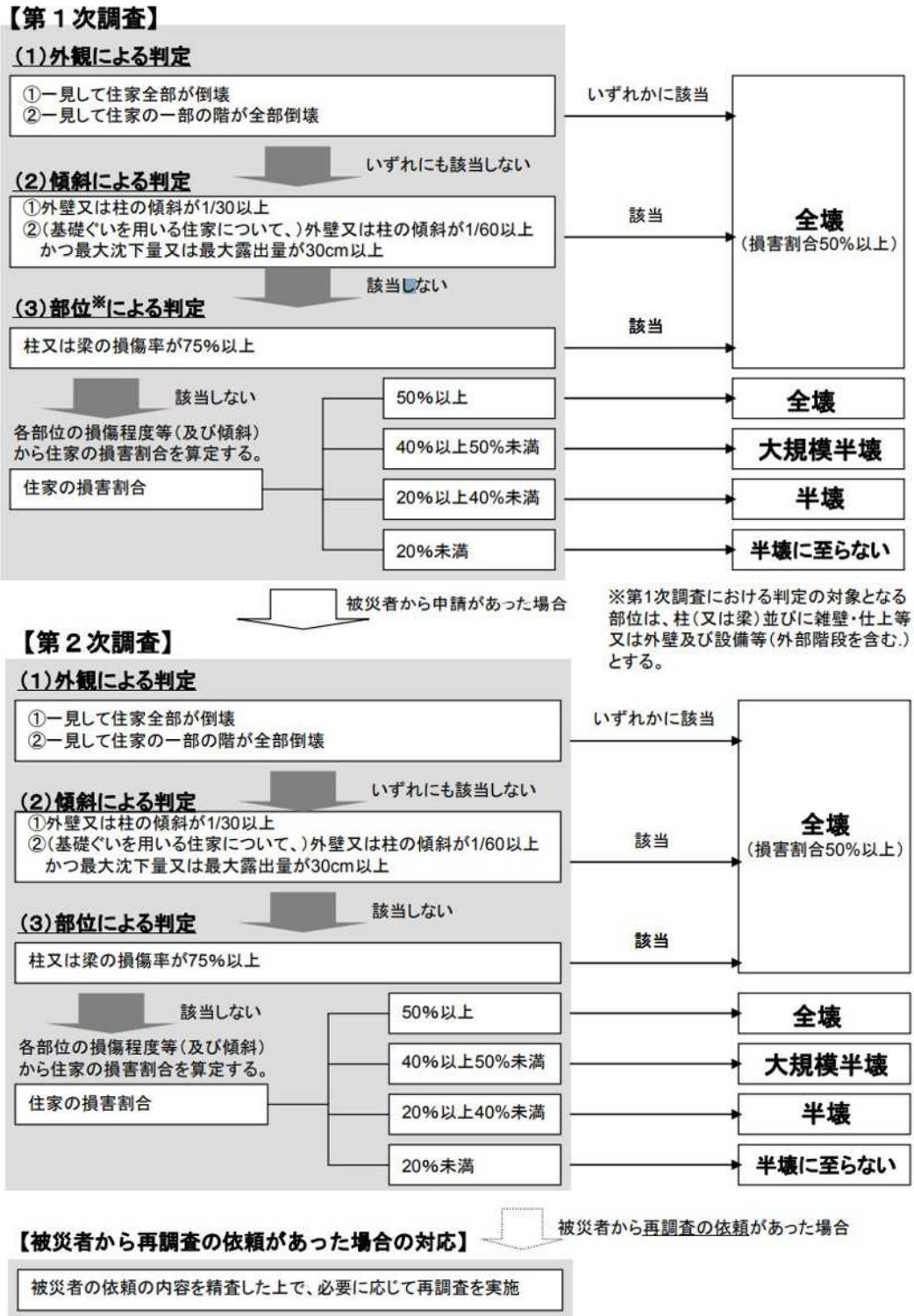
3次調査は、1次、2次調査に不服のある場合に実施することを想定している。

1 被害認定フロー（地震による被害 木造・プレハブ）



(出典：内閣府「災害に係る住家の被害認定に係る運用指針」P.1-4)

被害認定フロー（地震による被害 非木造）



(出典：内閣府「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」P. 1-44)

資料第 021-14 代替調査（応急危険度判定調査票からの被害状況判定基準）

調査が大幅に遅れ、復興計画策定作業に影響が生じると見込まれる場合には、応急危険度判定調査の結果を活用して家屋被害状況調査に替える方法も提案されている。

東京都が示している判定基準は以下のとおり。

■家屋被害状況調査票の記入例

1 上段の各欄に所在地等を記入する。

(1) 「所在コード」欄は、“町丁目コード”－“街区”を記入する。

※町丁目コード：家屋被害台帳の所在コード（「1 家屋被害概況調査」参照）

※街区：街区又は番地のコードがある場合に記入

(2) 「所在地」欄は、対象家屋の存在する住居表示を記入する。

※街区内通し番号：「住宅地図の記入方法」参照

(3) 「家屋名称」欄は、住宅地図上に表記された家屋名称を記入する。

(4) 「建物構造」欄は、木造・非木造の別を記入する。（ただし、防火構造の木造は、木造に含まれる。）

2 被害判定を順番に行う。

(1) 被害判定の順番は、消防署情報に基づいて「火災の程度」について記入し、「全焼」及び「半焼」以外の建物を対象に「損壊の程度」について判定する。

(2) 消防署の情報がない家屋については、現地にて補足調査し、東京消防庁火災調査規程第 39 条に基づき、建物の 20%以上の延べ面積を焼損したものを「損壊の程度」の「全半焼」に印を付ける。

(3) 「損壊の程度」は、現地にて「家屋損壊判定基準例」をもとに、判定基準の該当項目のうち、最も大きい損壊の程度をもって判定し、該当する損壊の程度に印を付け、判定基準の番号をNo.欄に記入する。（損壊の程度のイメージを共有するため、参考として損壊の程度に応じた写真の事例を載せている。）

(4) 応急危険度判定の調査結果を読み取り、損壊の程度を記入する場合は、「応急危険度判定調査表からの被害状況判定基準」をもとに最も大きい損壊の程度をもって判定し、該当する損壊の程度に印を付け、No.欄に応急危険度判定調査表からの読み取りであることを示す「応」を記入する。

3 上段の各欄に「調査年月日」及び「調査員名」を記入する。

住宅地図の記入方法（■家屋別被害状況図の作成例 P208 を参照）

1 識別を容易にするため赤ボールペンを用い、家屋ごとに通し番号（調査表の所在欄における「通し番号」（右端））を記入する。

2 家屋の通し番号は、街区の北西の角にある家屋を「1」とし、なるべく時計回りに順次番号を付ける。

3 赤ボールペンで、被害を受けている家屋についてその状況を、棟単位で記入する。

住宅地図に、棟の境界を囲み、その棟について判定結果に基づいて、判定記号を記入する。

4 調査完了した住宅地図には、調査月日及び調査員名を記入する。

（出典：区市町村震災復興標準マニュアル P. 323）

「木造」建築物の応急危険度判定調査表からの被害状況判定基準(案)

応急危険度判定の調査項目及び判定基準

1 一見して危険と判定される。

1.建築物全体又は一部の崩壊・落階
2.基礎の著しい破壊.上部構造との著しいずれ
3.建築物全体又は一部の著しい傾斜
4.その他()

* 記載内容により判断する。



2 隣接建築物・周辺地盤等及び構造^{くたい}躯体に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク	
① 隣接建築物・周辺地盤の破壊による危険	1.危険なし	2.不明確	3.危険あり	* 対象外
② 構造躯体の不同沈下	1.なし又は軽微	2.著しい床、屋根の落ち込み、浮き上がり	3.小屋組の破壊、床全体の沈下	
③ 基礎の被害	1.無被害	2.部分的	3.著しい(破壊あり)	
④ 建築物の1階の傾斜	1. 1/60以下	2. 1/60～1/20	3. 1/20超	
⑤ 壁の被害	1.軽微なひび割れ	2.大きな亀裂、剥落	3.落下の危険あり	
⑥ 腐食・蟻害の有無	1.ほとんどなし	2.一部の断面欠損	3.著しい断面欠損	* 対象外



半 壊

全 壊

3 落下危険物・転倒危険物に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク	
① 瓦	1.ほとんど無被害	2.著しいずれ	3.全面的にずれ、破損	
② 窓枠・窓ガラス	1.ほとんど無被害	2.歪み、ひび割れ	3.落下の危険あり	
③ 外装材 湿式の場合	1.ほとんど無被害	2.部分的なひび割れ、隙間	3.顕著なひび割れ、はく離	
④ 外装材 乾式の場合	1.目地の亀裂程度	2.板に隙間が見られる	3.顕著な目地ずれ、板破壊	
⑤ 看板・機器類	1.傾斜なし	2.わずかな傾斜	3.落下の危険あり	* 対象外
⑥ 屋外階段	1.傾斜なし	2.わずかな傾斜	3.明瞭な傾斜	
⑦ その他()	1.安全	2.要注意	3.危険	* 内容により判断する。



* コメント欄に記載してある場合は、その内容により判断する。

「鉄骨造」建築物の応急危険度判定調査表からの被害状況判定基準(案)

応急危険度判定の調査項目及び判定基準

1 一見して危険と判定される。

1.建築物全体又は一部の崩壊・落階
2.基礎の著しい破壊.上部構造との著しいずれ
3.建築物全体又は一部の著しい傾斜
4.その他()

* 記載内容により判断する。

全 壊

2 隣接建築物・周辺地盤等及び構造躯体くたいに関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク	
① 隣接建築物・周辺地盤の破壊による危険	1.危険なし	2.不明確	3.危険あり	* 対象外
② 不同沈下による建築物全体の傾斜	1. 1/300以下	2. 1/300～1/100	3. 1/100超	
③ 建築物全体又は一部の傾斜	傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合	1. 1/100以下	2. 1/100～1/30	3. 1/30超
	傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合	1. 1/200以下	2. 1/200～1/50	3. 1/50超
被害最大の階(階)	④部材の座屈の有無	1.なし	2.局部座屈	3.全体座屈又は著しい局部座屈
	⑤筋違の破断率	1. 20%以下	2. 20%～50%	3. 50%超
	⑥柱梁接合部及び継手の破壊	1.なし	2.一部破断又は亀裂	3. 20%以上の破断
	⑦柱脚の破損	1.なし	2.部分的	3.著しい
	⑧腐食の有無	1.ほとんどなし	2.各所に著しいさび	3.孔食が各所に見られる

半 壊

全 壊

3 落下危険物・転倒危険物に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク	
① 屋根材	1.ほとんど無被害	2.著しいずれ	3.全面的にずれ、破損	
② 窓枠・窓ガラス	1.ほとんど無被害	2.歪み、ひび割れ	3.落下の危険あり	
③ 外装材 湿式の場合	1.ほとんど無被害	2.部分的なひび割れ、隙間	3.顕著なひび割れ、はく離	
④ 外装材 乾式の場合	1.目地の亀裂程度	2.板に隙間が見られる	3.顕著な目地ずれ、板破壊	
⑤ 看板・機器類	1.傾斜なし	2.わずかな傾斜	3.落下の危険あり	* 対象外
⑥ 屋外階段	1.傾斜なし	2.わずかな傾斜	3.明瞭な傾斜	
⑦ その他()	1.安全	2.要注意	3.危険	* 内容により判断する。

無被害

一部損壊

半 壊

* コメント欄に記載してある場合は、その内容により判断する。

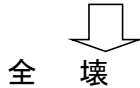
「鉄筋及び鉄骨鉄筋コンクリート造」建築物等の
応急危険度判定調査表からの被害状況判定基準(案)

応急危険度判定の調査項目及び判定基準

1 一見して危険と判定される。

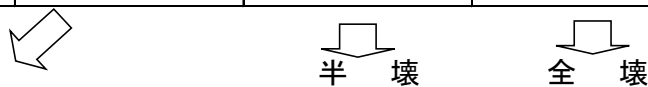
1.建築物全体又は一部の崩壊・落階
2.基礎の著しい破壊.上部構造との著しいずれ
3.建築物全体又は一部の著しい傾斜
4.その他()

* 記載内容により判断する。



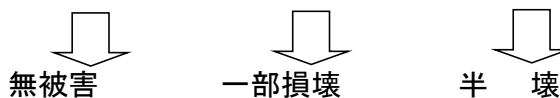
2 隣接建築物・周辺地盤等及び構造^{くたい}躯体に関する危険度

		Aランク	Bランク	Cランク	
判 定 (1)	① 損傷度Ⅲ以上の損傷部材の有無	1.なし	2.あり ⇨ 一部損壊	—	
	② 隣接建築物・周辺地盤の破壊による危険	1.危険なし	2.不明確	3.危険あり	* 対象外
判 定 (2)	③ 地盤破壊による建築物全体の沈下	1. 0.2m以下	2. 0.2m～1.0m	3. 1.0m超	
	④ 不同沈下による建築物全体の傾斜	1. 1/300以下	2. 1/300～1/100	3. 1/100超	
柱の被害[下記⑤⑥の調査階(最大被害の階)階] (壁構造の場合は柱を壁の長さを読み替える。)		損傷度Ⅴの柱総本数 調査柱 本 (調査率 %)			
	⑤ 損傷度Ⅴの柱本数/調査柱本数	1. 1%以下	2. 1%～10%	3. 10%超	
	⑥ 損傷度Ⅳの柱本数/調査柱本数	1. 10%以下	2. 10%～20%	3. 20%超	



3 落下危険物・転倒危険物に関する危険度

		Aランク	Bランク	Cランク	
①	窓枠・窓ガラス	1.ほとんど無被害	2.歪み、ひび割れ	3.落下の危険あり	
②	外装材 湿式の場合	1.ほとんど無被害	2.部分的なひび割れ、隙間	3.顕著なひび割れ、はく離	
③	外装材 乾式の場合	1.目地の亀裂程度	2.板に隙間が見られる	3.顕著な目地ずれ、板破壊	
④	看板・機器類	1.傾斜なし	2.わずかな傾斜	3.落下の危険あり	* 対象外
⑤	屋外階段	1.傾斜なし	2.わずかな傾斜	3.明瞭な傾斜	
⑥	その他()	1.安全	2.要注意	3.危険	* 内容により判断する。



* コメント欄に記載してある場合は、その内容により判断する。

(出典：区市町村震災復興標準マニュアル P. 326-328)

資料第 021-15 時限的市街地の設置および運営方針

1 時限的市街地の種類

- ・大規模応急仮設住宅団地タイプ（早急に建設）――住宅復興マニュアル
- ・地域協働復興で建設する応急仮設住宅群※-----地域協働復興マニュアル
- ・仮設店舗／市場／商店街-----産業復興マニュアル
- ・仮設作業所 -----産業復興マニュアル
- ・復興市街地整備事業関連の事業仮設住宅、店舗

※復興まちづくり協議会を住民が立ち上げた場合には、区は住民による時限的（仮設住宅等）市街地の形成を支援する。この場合、災害救助法による応急仮設住宅の他、復興事業関連の仮設住宅・店舗など、時期と状況にあわせて様々な方法を活用して時限的市街地を確保する。

2 用地の調整

大規模な震災の場合は、復旧復興段階でも、テント村（避難者、応援人員）・救援物資、資機材置き場など様々なオープンスペースの需要が生じている。公園などの公共用地の他、企業保有地・農地等民間オープンスペースの活用も必要になる。復興本部にて調整するしくみを検討しておくことが必要である。

3 時限的市街地のイメージ(東京都)

(1) 設置期間

被災規模や復興事業の進捗状況を考慮して形成されることとなる

(2) 設置場所

- ・生活再建・復興まちづくりを進めるためには、可能な限り被災市街地内かその近傍に設置すること
- ・被災市街地内やその近傍に確保しがたい場合は、大規模な低未利用地を活用して、応急仮設住宅等を建設する。この場合、従前居住地への交通条件や被災前のコミュニティの維持に配慮すること
- ・時限的市街地のための土地は、従前から空地的に利用されていた土地及び倒壊家屋等を除去した跡の空地等を対象とし被災の程度に応じて公有地だけではなく民有地の利用も考慮すること
- ・従前から空地的に利用されている土地については、事前に土地所有者と有事の際の用地利用について協議をしておくことが重要であり、また、これら用地については、がれき集積用地、物資救援基地などとの利用調整を図る。

(3) 構成要素

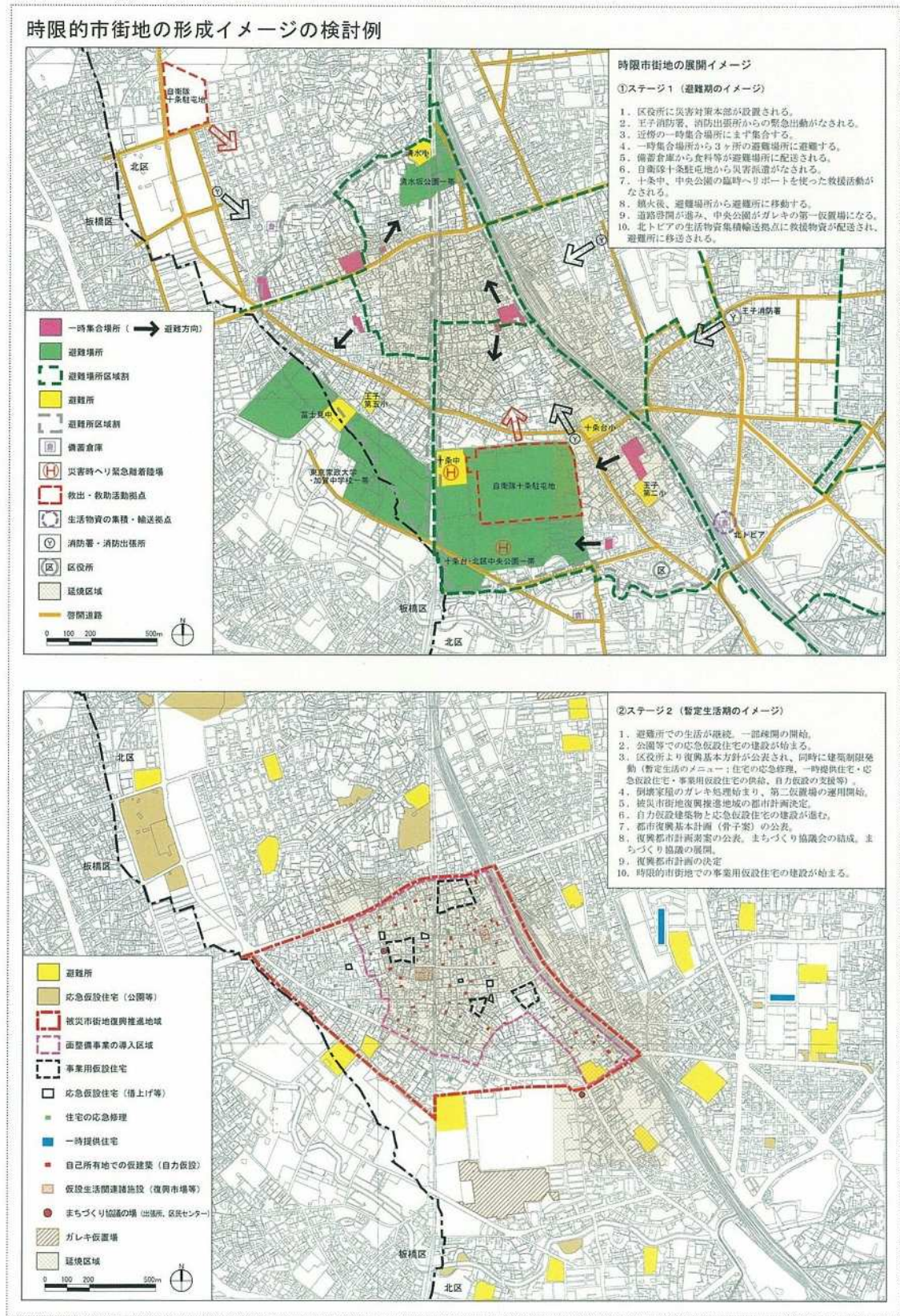
- ・応急仮設の住宅、店舗、事務所や残存する利用可能な建築物からなるが、応急修理が可能な建築物は最大限利用すること
- ・応急仮設の建設量を抑制するために、公的住宅や民間賃貸住宅の空家を積極的に活用し、一時提供住宅とすること

(4) 整備主体・運営主体

- ・区は、応急仮設住宅等の必要量とそれにかかわる土地の供給可能量を調査し、都は、応急仮設住宅等の整備方針や計画を策定する
- ・時限的（仮設）市街地の整備方針は、区が原案を作成する
- ・応急仮設住宅の建設、維持管理および被災住宅の応急修理にかかわる支援は都が実施し、区は応急仮設住宅の入居者募集や運営を行う。また、自己所有地等を活用した自力仮設住宅並びに仮設店舗等の建設・支援等についても検討する。

※「協働復興区」の認定を受けた地区では、「地域復興協議会」が行う民有地の一時貸借に関する支援や、そこでの都及び区市町村による応急仮設住宅の建設、コミュニティに配慮した仮設建築物の建設などによる支援を行う。また時限的市街地以外に、地域の実情に応じた様々な分野の計画づくりや事業が行われることもある。（都震災復興マニュアル（復興プロセス編）参照）

（参考：都震災復興マニュアル（復興施策編）P.235）



(出典：区市町村震災復興標準マニュアル P.72)

資料第 021-17 時限的市街地における都・区の役割

1 東京都の活動

(1) オープンスペースの恒常的把握と利用調整

- ア 都は、震災時に利用可能なオープンスペース（大規模空地、公園、農地等）について、区市町村の協力のもと恒常的に把握する。
- イ オープンスペースは、救出・救助活動拠点、応急仮設住宅建設用地、がれき置き場等として活用する。

(2) 応急的な住宅の供給量の検討

ア 必要量把握

都は、家屋・住家被害状況調査、被災者生活実態調査及び応急修理等により居住可能な戸数の把握などにより応急的な住宅の必要量を把握する。

イ 供給可能量の検討

応急的な住宅の供給可能量を下記により算出する。

- (ア) オープンスペースの把握結果をもとに、応急仮設住宅の建設可能用地量を把握する。
- (イ) (一社)東京建設業協会及び(一社)プレハブ建築協会等関係団体に、応急仮設住宅の建設資材等のストック及び生産見込み、労働力等を確認する。また、海外からの供給可能量についても、把握可能な情報を整備しておく。
 - ※ 「災害時における応急対策業務に関する協定」（昭和 54 年 12 月）
- (ウ) 公的住宅等及び民間賃貸住宅の利用可能状況等を調査し、応急仮設住宅等としての利用可能戸数を把握する。
 - ※ 「震災時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」（平成 14 年 9 月）
 - ※ 「関東ブロック大規模広域災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」（平成 29 年 3 月）

(3) 時限的市街地づくりの方針策定(2か月以内)

都は、区市町村と調整のうえ、区市町村からの応急仮設住宅等の必要量を受けて供給可能量の検討結果を踏まえて、時限的市街地づくりの方針を策定する。

ア 時限的市街地づくりの方針

- (ア) 国、公有地の利用方針
- (イ) 民有地の利用方針
- (ウ) 応急仮設住宅建設の方針
- (エ) 公的住宅、民間住宅等の空家利用の方針
- (オ) 事業用仮設住宅建設の方針
- (カ) 自力仮設住宅等支援の方針
- (キ) 仮設店舗・工場等支援の方針
- (ク) 住宅応急修理の方針

イ 他縣市への要請事項

- (ア) 応急仮設住宅の供給
- (イ) 疎開の受入れ

(4) 時限的市街地計画の策定(2か月以内)

都は、時限的市街地づくりの方針を踏まえ、区市町村の配置計画の検討と連携をとりながら、用地過不足などに関する調整を行い、時限的市街地計画を策定する。

計画種別	計画の内容
1 時限的市街地の対象区域	時限的市街地の対象区域
2 応急仮設住宅建設計画	(1) 建設量 (2) 建設用地（区内、区外、都外） (3) 住宅種別 (4) 建設スケジュール (5) 入居方式 など
3 公的住宅・民間住宅利用計画	(1) 公的住宅の空家確保（施設名、戸数） (2) 民間住宅の共同住宅の空室確保（施設名、戸数） (3) 入居方式 など
4 事業用仮設住宅建設計画	(1) 建設量 (2) 建設用地 (3) 建設スケジュール (4) 入居方式 など
5 住宅応急修理推進計画	(1) 対象棟数 (2) 修理限度額 (3) 施工業者の登録制度 など
6 自力仮設住宅等支援計画	(1) 対象棟数 (2) 支援限度額 など
7 仮設店舗・工場等供給計画	(1) 建設量 (2) 建設用地 (3) 施設種別 (4) 建設スケジュール (5) 入居方式 など

(5) 時限的市街地の建設・運営(2か月以降)

時限的市街地計画に基づいて、以下に示す都及び区市町村の役割分担のもとに進める。

	項目	東京都	区市町村
住宅 (産業) 復興	応急仮設住宅	<ul style="list-style-type: none"> 建設用地の確保 応急仮設住宅の建設・撤去 入居者の募集計画の策定 	<ul style="list-style-type: none"> 建設用地の確保 必要量の把握 入居者募集、選定 入居者の管理
	公的住宅・民間住宅	<ul style="list-style-type: none"> 空家（空室）情報の集約 供給計画の策定 住宅の斡旋、入居者の管理 	<ul style="list-style-type: none"> 区市町村が管理する公的住宅の空家情報の提供 区市町村が管理する公的住宅の入居者の管理
	住宅応急修理	<ul style="list-style-type: none"> 方針（選定基準、金額等）の設定 業者の斡旋依頼 	<ul style="list-style-type: none"> 応急修理の募集・選定 施工の確認
	自力仮設住宅・店舗等	<ul style="list-style-type: none"> 仮設工場・店舗の設置・提供 支援方策の検討(事前) 	<ul style="list-style-type: none"> 仮設店舗、工場、倉庫等の必要量の把握 支援方策の検討(事前)
都	事業用仮設住宅	<ul style="list-style-type: none"> 事業主体による建設 	<ul style="list-style-type: none"> 事業主体による建設

2 区市町村の活動

(1) 時限的市街地形成のための事前検討

区市町村は、時限的市街地の運営主体及び復興事業の実施主体であるため、被害想定や利用可能なオープンスペースの情報をもとに、時限的市街地形成のシミュレーションを行い、あらかじめ想定される課題等について検討しておく。

(2) 非住宅(仮設店舗等)の必要量把握

区市町村は、各業界団体の意向調査を通じて、仮設店舗、工場、倉庫等の必要量を把握する。

(3) 時限的市街地づくりの方針原案の策定(2か月以内)

区市町村は、応急仮設住宅等の必要量把握及び供給可能量の検討結果を踏まえて、各区市町村で形成される時限的市街地ごとの対応方策を検討し、時限的市街地づくりの方針原案として取りまとめ、都に報告する。

(4) 時限的市街地の配置計画の策定(2か月以内)

- ア 配置計画は、東京都が示す時限的市街地計画を踏まえ、各区市町村内の個々の時限的市街地ごとに具体の施設の配置等を明らかにするものである。
- イ 区市町村は、町会、小学校区等の従前コミュニティの形成状況や被災状況を加味した上で、都の時限的市街地計画と同様の計画項目について、個々の時限的市街地の区域内での施設の配置を示す。

(5) 時限的市街地の建設・運営(2か月以降)

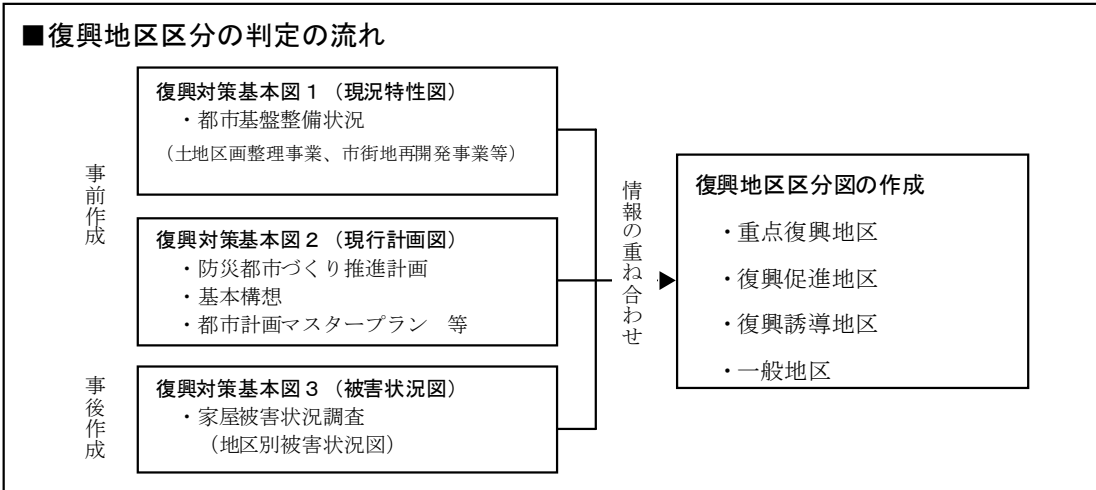
上記「1 東京都の活動」における「(5)時限的市街地の建設・運営」を参照

(出典：都震災復興マニュアル(復興施策編) P.237-239)

資料第 021-18 復興地区区分の作成要領

1 復興地区区分判定の流れ

復興対策基本図1（基盤整備状況を示す）と復興対策基本図3（被害状況を示す）をもとに、復興対策基本図2（市街地整備の計画等）を加味して、復興地区区分を行う。



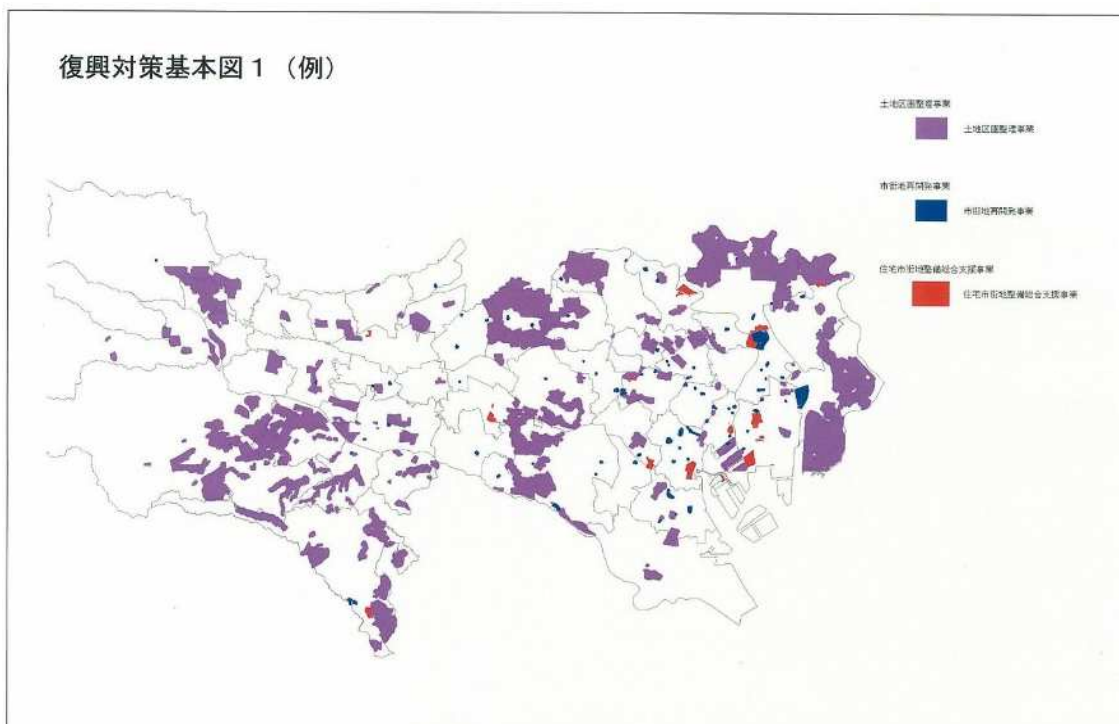
(1) 復興対策基本図1（現況特性図） ※都がGISで提供+練馬区のデータを付加する

ア 復興対策基本図1は、被災前の市街地における都市基盤整備状況を整理し、復興時の面整備等による抜本改造の対象となりうるエリアを示したものである。

イ 被災前の地区の都市基盤整備状況により、「未整備地区」と「整備済み地区」に分類する。

- (ア) 整備済み地区：土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合支援事業、住宅地造成事業、一団地、開発許可による住宅地開発事業、新住宅市街地開発事業（1ha以上）
その他区市町村長が整備済みと判断した地区

- (イ) 未整備地区：整備済み地区に該当しない地区

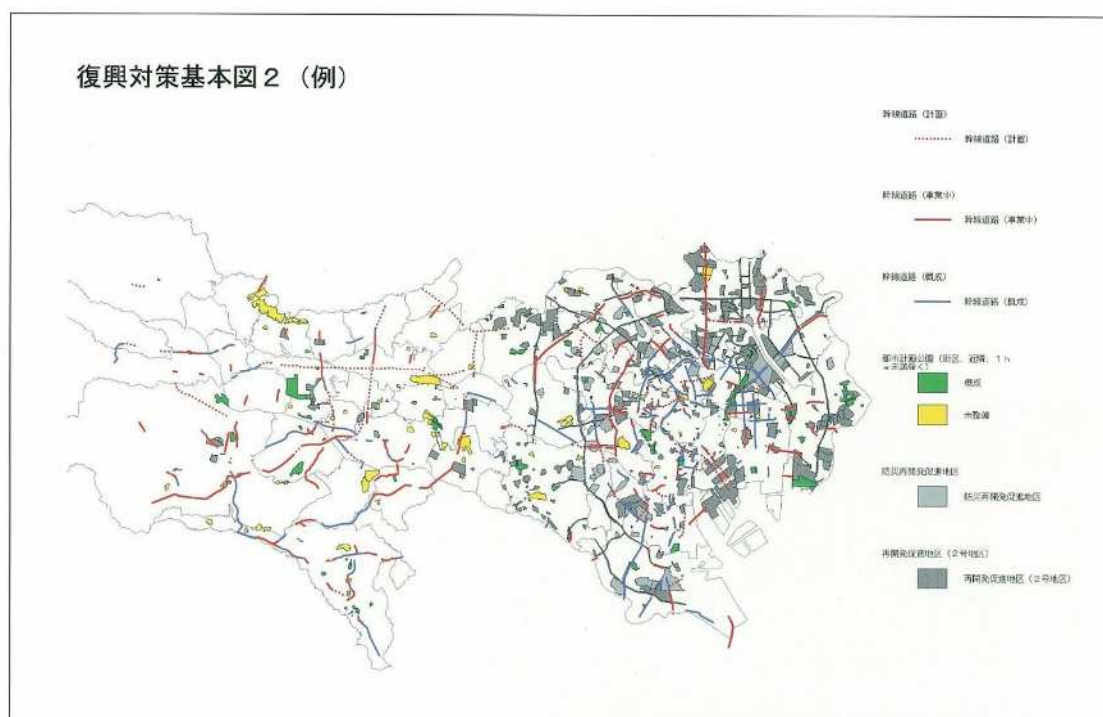


(2) **復興対策基本図2（現行計画図）** ※都がGISで提供し区で都市MPや住宅MPなどを付加

ア 復興対策基本図2は、東京都の防災まちづくりの基本計画である「防災都市づくり推進計画」及びその他都市づくりに係る各種計画に位置づけられ、被災の程度によっては復興により重点的整備の対象となる地区を整理したものである。

イ 以下に示す現行計画の内容を整理して、復興対策基本図2を作成する。

- (ア) 都市計画区域マスタープラン
- (イ) 都市再開発方針（再開発促進地区）
- (ウ) 防災再開発の方針（防災再開発促進地区）
- (エ) 既定都市施設計画（都市計画道路、都市計画公園等の基幹的都市施設で未完成のもの）
- (オ) 既定都市計画市街地開発事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業等）
- (カ) 区市町村が定めた基本構想（又は都市計画マスタープラン）
- (キ) 東京都長期ビジョン
- (ク) 住宅マスタープラン（重点供給区域）
- (ケ) 区市町村長が特に必要と認めた現行計画



2 区市町村の活動

(1) 復興対策基本図作成に向けた市街地性状の検討

区市町村は、復興対策基本図の作成に当たって、地域の特性に応じた復興対象地区の設定が可能となるよう、現行の市街地性状等について実態把握と復興対策基本図の作成方針を設定する。

※ 標準条例では、復興対策基本図1の要素として土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の施行の有無を取り上げている。しかしながら、都内には同法制定以前から耕地整理やこれを準用した区画整理が多く、多くの地区で実施されている。これらの地区では、市街地としての基盤整備水準に差異があり、基盤整備の有無を一概に判断するのは困難な状況にある。このため、市街地の防災性状の評価等を通じて、区市町村独自の観点から、きめ細かな復興対策基本図1の作成方針を設定することが求められる。

(2) 復興対策基本図の作成

ア 復興対策基本図1（現況特性図）

区市町村は、都が作成した復興対策基本図1に加え、区市町村の市街地性状などを加えて復興対策基本図1を作成する。

イ 復興対策基本図2（現行計画図）

区市町村は、都が作成した復興対策基本図2に加え、区市町村が定める計画等を加えて復興対策基本図2を作成する。

ウ 区市町村は、事前に復興対策基本図1と復興対策基本図2及び両図の重ね合せ図を作成しておく。

(3) 復興対象地区の設定

ア 復興対策基本図3（地区別被害状況図）の作成

家屋被害状況調査の結果により作成される「地区別被害状況図」を復興対策基本図3とする。

イ 復興対象地区の設定

(ア) 地区区分判定手順1（復興対策基本図1及び3による判定）

現況の都市基盤整備状況と被害状況により以下のように判断する。

		復興対策基本図3			
		大被害地区	中被害地区	小被害地区	無被害地区
復興対策基本図1	未整備地区	重点復興地区	復興促進地区	復興誘導地区	一般地区
	整備済み		復興促進地区		

(イ) 地区区分判定手順2（復興対策基本図2による地区の格上げ）

手順1の結果を基本として、下記により各種計画の位置づけによる再判定を行う。

a. 震災対策条例第13条第2項第二号に規定する整備地域

整備地域に含まれる地区については、従前から防災上の課題が指摘され、復興にあわせた抜本改造が求められる地区であることから、重点復興地区の指定対象を拡大する。

		復興対策基本図3			
		大被害地区	中被害地区	小被害地区	無被害地区
復興対策基本図1	未整備地区	重点復興地区		復興誘導地区	一般地区
	整備済み		重点復興地区 または 復興促進地区		

■判定方針
 整備地域（震災対策条例第13条2項2号）に該当する地区については、
 ○未整備地区かつ大・中被害地区
 ○整備済み地区かつ大被害地の場合は重点復興地区に指定する。
 ○その他の現行計画での位置づけがあり、整備済み地区かつ中被害地区の場合は重点復興地区に指定することができる。

b. 防災都市づくり推進計画・整備地域以外の地区

整備地域以外の地区については、その他の現行計画（防災都市づくり推進計画以外）に位置づけられている地区について、緊急性や復興に伴う事業量等を勘案しつつ、必要に応じて重点復興地区に指定する。

		復興対策基本図3			
		大被害地区	中被害地区	小被害地区	無被害地区
復興対策基本図1	未整備地区	重点復興地区		復興誘導地区	一般地区
	整備済み		重点復興地区 または 復興促進地区		

■判定方針
 防災都市づくり推進計画の整備地域以外の地区については、
 ○未整備地区かつ大被害地区の場合は重点復興地区に指定する。
 ○その他の現行計画での位置づけがあり、整備済み地区かつ大・中被害地区、未整備地区かつ中被害地区の場合は重点復興地区に指定することができる。

(ウ) 地区区分判定手順3 (復興対象地区の区域決定)

- a. 復興対策基本図3 (地区別被害状況図) は、おおむね1haの地区ごとに被害状況が整理された地区別被害状況図である。これを基に機械的に地区区分の作業を実施した場合には、まだら状に異なる地区区分が発生することが想定される。想定される事業の規模や地域コミュニティの形成状況などの観点から一団のまとまりをもった区域の設定を行う。
- b. 復興対象地区が公表される発災から1か月後の時期には、建築基準法84条に基づいて指定された建築制限の1か月の期間延長も同時に検討される。期間延長の際には、被害状況の詳細把握の結果、建築制限区域が精査されることが想定されるため、特に重点復興地区の設定に当たっては、建築制限区域との整合性に留意する必要がある。

■復興地区区分判定における区域設定の留意事項

- まだら状の区域が生じた場合 (同一地区区分内に異なる地区区分が存在する) は、周囲の地区区分に合わせる。
- 被害の程度が低い街区において、周辺の大被害地区と一体的なまちづくりが求められる場合は、大被害地区の地区区分に合わせる。

(4) 復興地区区分の決定

区市町村は、復興地区区分案を作成し、広域的な視点での復興対象地区の調整を図るため、都に報告する。区市町村は、調整事項について都と協議し、地区区分案の見直しが必要な場合は修正を行い、復興地区区分を決定する。

(5) 復興地区区分の見直し

復興地区区分は、設定後の復興まちづくりへの取組過程での地区の状況の変化等に柔軟に対応できるものにする必要がある。このため、以下の状況を勘案し、一定期間経過後 (被災市街地復興推進地域指定時の被災から2か月後、都市復興基本計画策定時の被災から6か月後など) 必要に応じて見直しを行うこととする。

■復興地区区分見直しの視点

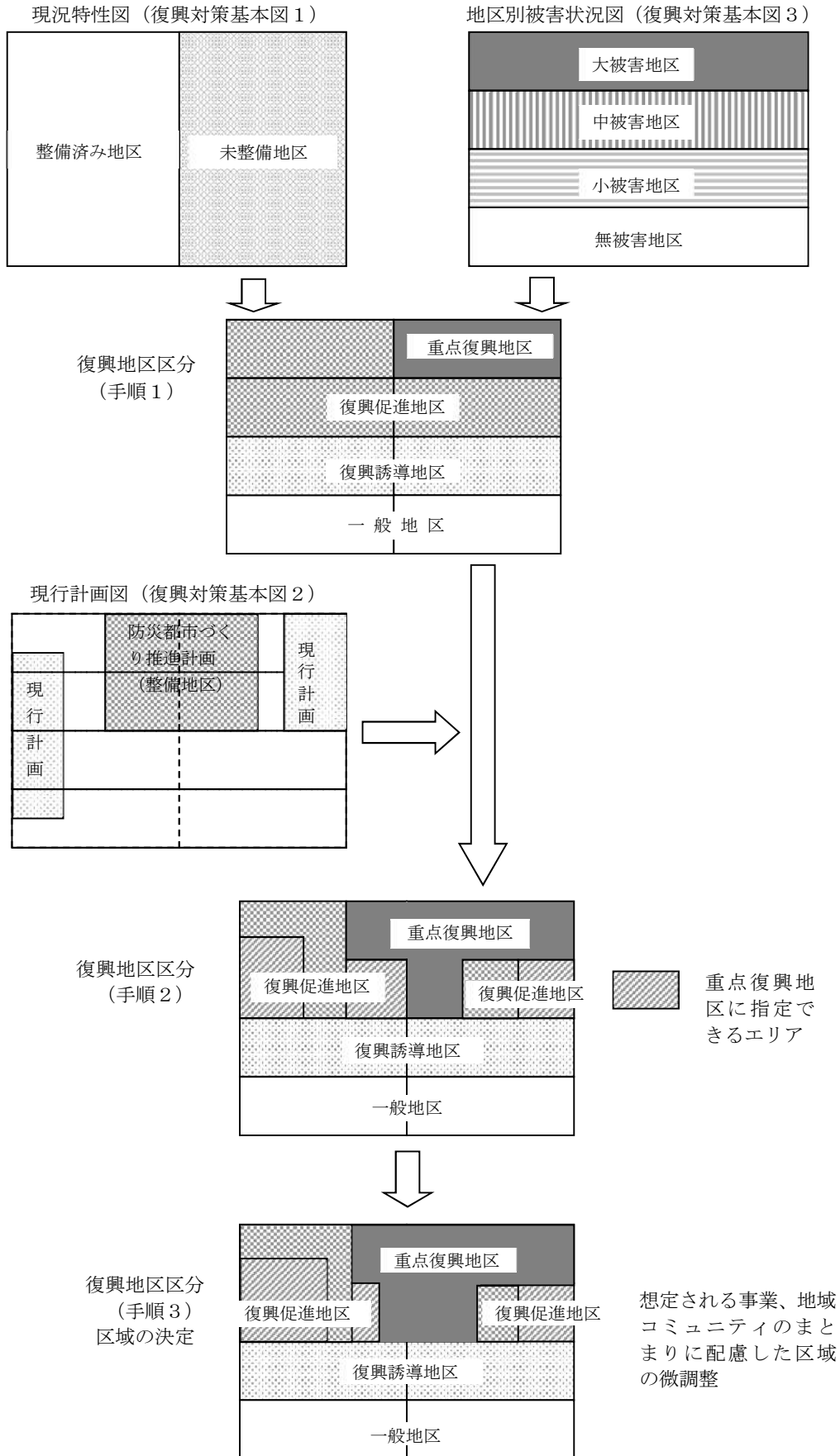
- 地区住民との合意形成に基づく都市復興基本方針の見直し
- 被災市街地復興特別措置法第7条による被災市街地復興推進地域との整合性など

(6) 復興対象地区の公表

区市町村は、市街地復興整備条例に基づいて復興対象地区を告示する。

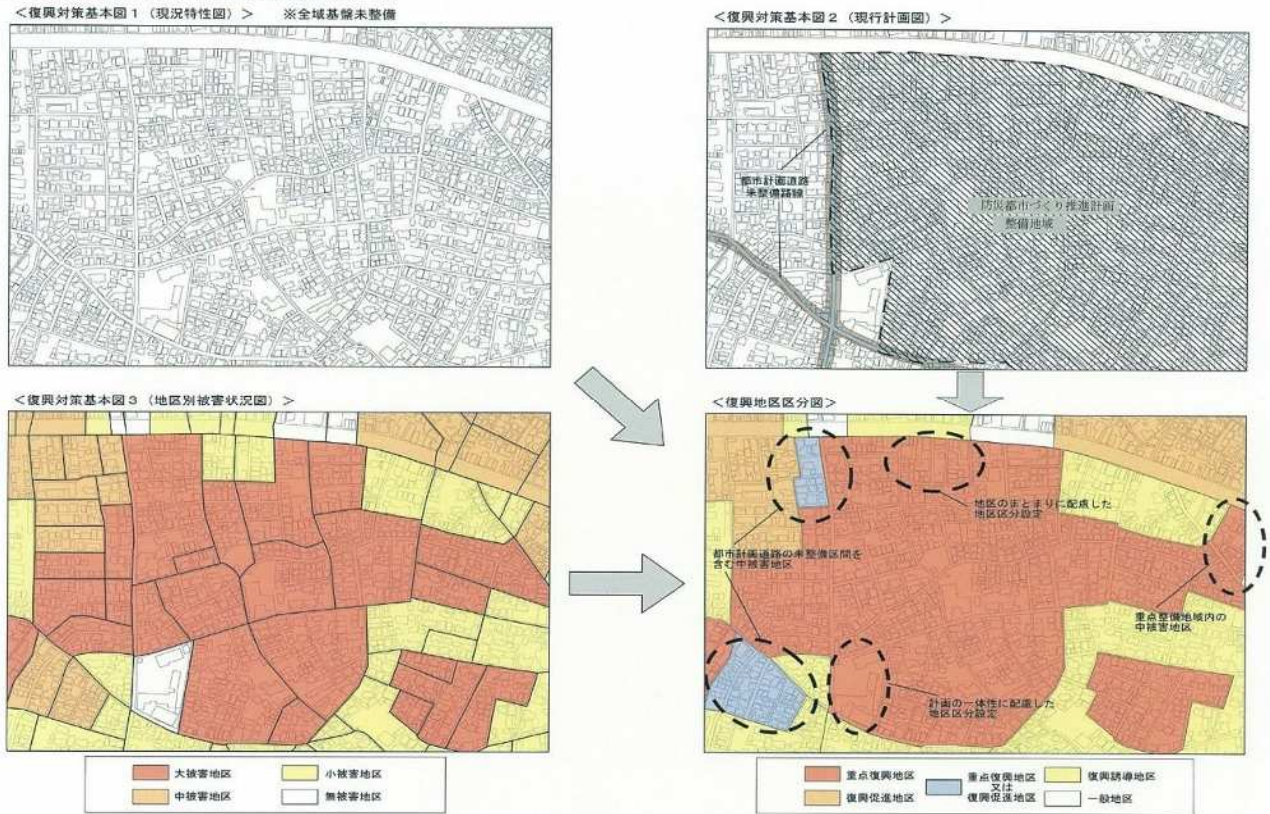
(出典：都震災復興マニュアル (復興施策編) P. 245-250)

3 復興対象地区の設定イメージ



(参考) 復興対象地区の設定方法 (基盤未整備地区のケース)

■復興対象地区の設定モデル (基盤未整備地区のケース)



資料第 021-19 区市町村の都市復興基本計画骨子案について

1 都市復興基本計画(骨子案)の検討・策定

- (1) 区市町村の策定する都市復興基本計画（骨子案）は、以後、地域ごとに検討が進められる地域復興都市計画及び地域復興まちづくり計画の骨格を示すものであり、地域の実情を充分に加味して策定する必要がある。

このため、住民と行政の都市復興に対する考え方をあらかじめ共有するとともに、被災時に円滑に計画策定が図れるよう、「震災復興グランドデザイン」及び以下の「区市町村都市復興基本計画（骨子案）策定指針」に基づいて検討する。

- (2) 区市町村は、復興対象地区区分を踏まえ、東京都都市復興基本計画（骨子案）との整合を図りながら、地域特性を加味した区市町村都市復興基本計画（骨子案）を策定する。

（出典：都震災復興マニュアル（復興施策編）P. 255）

資料第 021-20 区市町村都市復興基本計画（骨子案） 策定指針

1 都市復興の理念・目標

都市復興基本方針で示された都市復興の理念・目標を踏襲する。また、都市復興の目指す期間について提示する。なお、基本的な考え方は以下の通りである。

- ア 短期目標は3～5年以内の実現を目指す。長期目標は、大規模な被災であっても、10年以内の復興事業完了を目指す。
- イ 行政と住民が対話し、協働して住民参加型のまちづくりを進める。
- ウ 地域特性に応じたまちづくりを進める。

2 土地利用の方針

既定計画を踏まえながら大括りのゾーニングごとの整備の方向性を示す。なお、基本的な考え方は以下の通りである。

- ア 基本構想や基本計画、都市計画マスタープランなどの既定計画を踏まえて、被災地域の土地利用の基本的方針を示す。
- イ 被災の程度が大きく都市全体にわたって改造が必要となる場合には、既定計画にとらわれない土地利用方針の設定も検討する。

3 都市施設の整備方針

道路や公園、公共施設などで、区市町村が主体的に整備すべき都市施設について、都市復興における整備の基本的方針を示す。なお、整備の基本的な考え方は以下の通りである。

- ア 壊滅的に被災した市街地では、都市計画道路、都市計画公園等の既に都市計画決定済みの都市施設は原則として整備する。
- イ 事前に都市計画マスタープランにより位置づけられ、又は、被災後その必要性が地域住民に十分に認識された都市施設については、新たに都市計画決定を行い整備を進める。特に、土地区画整理事業等の面整備を実施する地区においては、地区レベルの防災性向上に寄与する駅前広場、近隣公園、街区公園及び避難路、集散道路等の整備を図ることが望ましい。併せて、ライフライン事業者と調整を図る。
- ウ 広域的な都市整備の観点から、早急な整備が求められる都市施設は、都市計画法第55条の指定と先行買収を進めながら整備する。

4 市街地の整備方針

被災を繰り返さないまちづくりを進めるための方針を定める。なお、基本的な考え方は以下の通りである。

- ア 被災した市街地においては、被災を繰り返すことのないように、安全な基盤づくりを推進するため、土地区画整理事業、市街地再開発事業等により総合的なまちづくりを進める。
- イ 市街地復興に当たっては、まちの特性、被災の状況を踏まえてきめの細かい市街地の復興方策・整備手法を適用していくことを基本とする。そして、これらまちづくりを広域的な都市基盤整備を通じて体系的に組み立て、全体的な市街地復興を図る。
- ウ 壊滅的に被災した基盤未整備の地区では、原則として被災市街地復興推進地域の指定を行い、建築を制限し、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面的な整備事業を実施する。
- エ 半壊的あるいは被災建物が散在的に分布する地区(住工混在地区など)のうち、基盤未整備市街地については、地元のまちづくりの機運に応じて面整備を推進する。また、面整備を実施しない場合は、主要生活道路のネットワーク化及び狭あい道路の整備方針を作成し、その方針に沿って必要な道路幅員を確保しつつ、本格建築の誘導を図る。
- オ 被災した市街地のうち、土地区画整理事業(耕地整理、震災復興区画整理を除く)等による基盤整備済みエリアにおいては原則として再度の面整備は実施しない。ただし、土地利用更新や高度利用の必要性が高い地区については、再開発事業等により基盤整備水準の向上を図る。
- カ 重点復興地区、復興促進地区、復興誘導地区について地区毎の特性などを踏まえつつ、主に以下の事項について定める。
- (ア) 都市施設の配置や土地利用の方針
 - (イ) 防災機能確保の方針（避難地、延焼遮断帯、消防水利など）
 - (ウ) 基盤施設整備の方針
 - (エ) 公共公益施設整備の方針
 - (オ) その他地区に必要な事項の方針

(出典：区市町村震災復興標準マニュアル P. 334-335)

資料第 021-21 区市町村都市復興基本計画（骨子案）の構成案

都市復興基本計画骨子案は、区民と区が共通してとりくむ復興の共通目標を提起することが最大の目的である。基本方針をいっそう具体化し、特に都市づくりの骨格部分について方針を明記する。

1 現状認識と都市復興の課題の提起

- ・被災状況及び災害の教訓を整理し、都市復興でとりくむべき課題を示す。

例：住宅倒壊の多発→安心して住み続けられる住宅都市の建設

火災による延焼→火災を食い止める延焼遮断帯

燃えない、消火活動しやすい市街地と地域活動体制の構築

人的被害、要援護者の被災→地域コミュニティの復権

- ・新しい時代に望ましい都市づくりの課題を提起する
- ・進め方のプログラムの考え方を提起する

2 都市復興の理念・目標・基本方針

- ・目標とするまちの将来像、目標とするまちの具体的な姿、将来の都市構造を提起する。

<参考>練馬区都市計画マスタープラン（平成 27 年 12 月）

○目標とするまちの将来像：

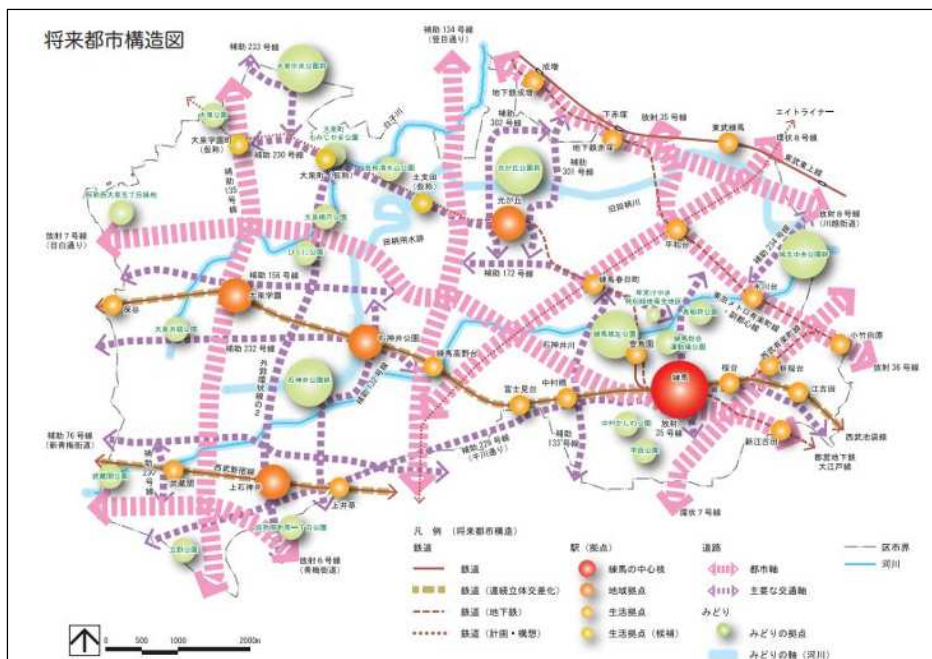
「暮らし続けたい みどりあふれる 快適な住宅都市 ～新しい成熟都市・練馬をめざして～」

○目標とするまちの具体的な姿

- (1) 安全・安心のまち (2) 活動的でにぎわいのあるまち (3) みどりと水のまち
- (4) 環境と共生するまち (5) とともに住むまち

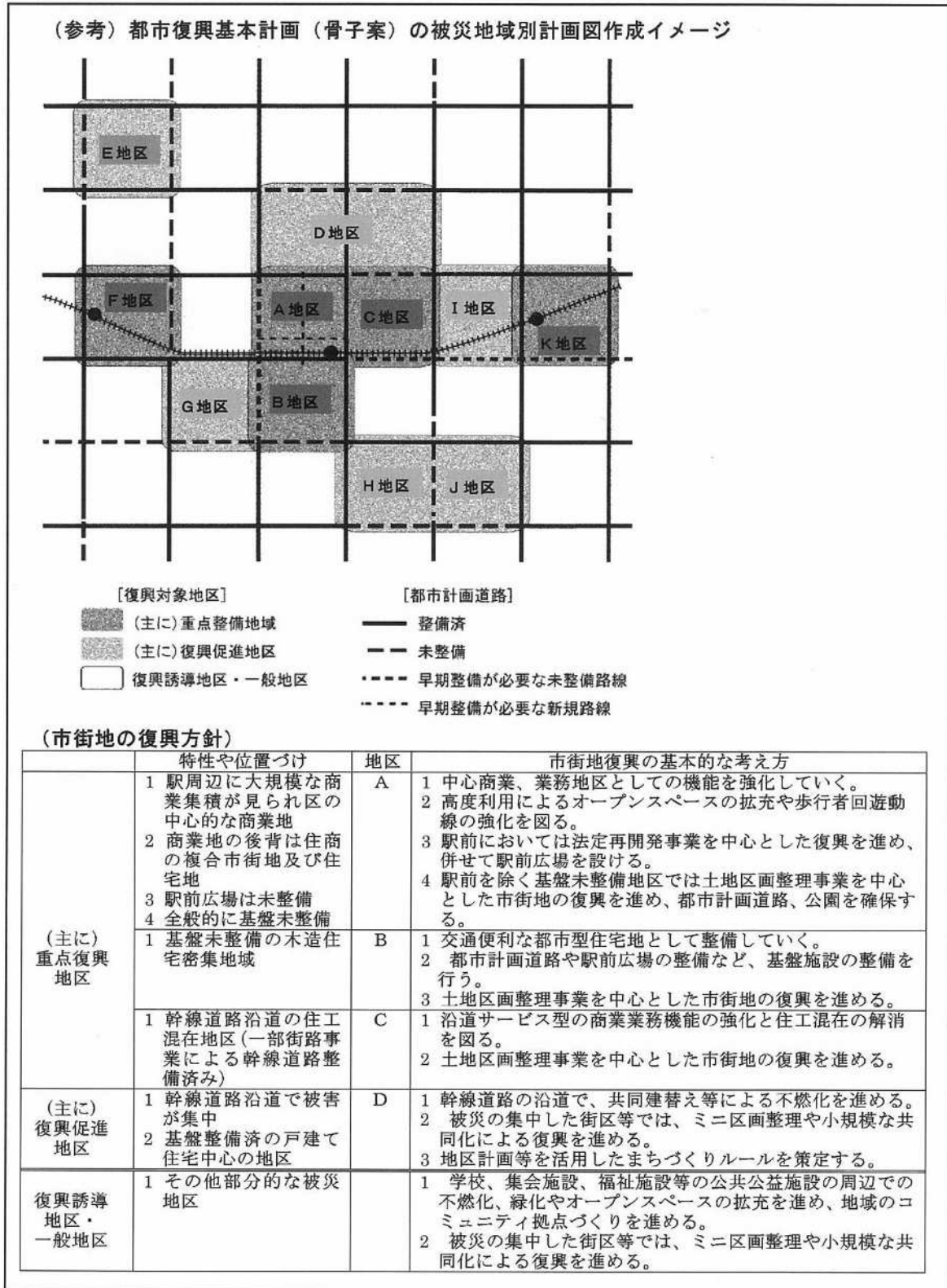
○将来の都市構造／都市復興の役割

大被害地区が何カ所も発生するような災害の場合は、区全体の都市構造を再検討し、その上で、復興の重点となる都市施設や復興地区区分に即した重点復興地区、復興促進地区等を明記する。散発的被災の場合は、目指す都市構造の建設に対する都市復興の役割を記すものとする。



(出典:練馬区都市計画マスタープラン(平成 27 年 12 月))

資料第 021-22 都市復興基本計画（骨子案）の被災地域別計画図作成イメージ



(出典：都震災復興マニュアル（復興施策編）P. 257)

資料第 021-23 第2次建築制限の実施における区と都の役割

(東京都震災復興マニュアル(復興施策編) 平成28年3月)

1 区市町村の活動

(1) 被災市街地復興推進地域(案)の作成と都市計画決定・告示(2か月以内)

- ・被災市街地復興推進地域の指定要件は以下のとおりである。
 - ア 大規模な火災、震災その他の災害により当該区域内において相当数の建築物が滅失したと
 - イ 公共の用に供する施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあること
 - ウ 当該区域の緊急かつ健全な復興を図るため、土地区画整理事業、市街地再開発事業その他建築物若しくは建築敷地の整備又はこれらと併せて整備されるべき公共の用に供する施設の整備に関する事業を実施する必要があること
- ・被災市街地復興推進地域(案)の作成
 - ア 重点復興地区を基本に、地形地物等を参考としながら街区又は町丁目を単位として地域を設定する。
 - イ 地域の一体性や被災前の事業の有無等を踏まえ、復興都市計画事業の導入が必要と判断できるところでは、復興促進地区を被災市街地復興推進地域に入れることも検討する。
- ・被災市街地復興推進地域の都市計画決定・告示
区市町村は、知事の同意の上、被災市街地復興推進地域を都市計画決定し、告示する。

■「被災市街地復興推進地域」の都市計画に定める項目

- ①名称 ②位置 ③区域 ④区域の面積
- ⑤緊急かつ健全な復興を図るための市街地の整備改善の方針(「緊急復興方針」)(都震災復興マニュアル(復興施策編)「7-(3)-ア都市復興基本計画(骨子案)の検討・策定」P255～P257参照)
- ⑥建築行為等の制限が行われる期間の満了の日

(2) 復興相談所の継続と地区復興センターの設置(2か月～2か年)

- ア 区市町村は復興相談所を継続する。
- イ 区市町村は、復興まちづくり計画や復興都市計画を作成する地区において、復興相談所の支所として、被災市街地復興推進地域内又はその周辺区域に地区復興センターを設置する。
 - (ア) 開設場所-被災市街地復興推進地域内又はその周辺区域の既存の公共施設を活用するか又は仮設建物を設置する。都による設置も考えられるため調整を図る。
 - (イ) 開設主体：区市町村
 - (ウ) 相談・運営内容-土地・建物の相談/住宅相談/その他必要な相談(生活再建、福祉等)/まちづくりに関する協議(協議会の開催)/まちづくり情報の掲示/ボランティアや協議会等の地元組織の活動拠点としての場所の提供
 - (エ) 対象-被災市街地復興推進地域内又はその周辺区域

(3) 都への応援要請

相談業務等において、専門家等の人員が不足する場合は、都に応援を要請する。

2 東京都の活動

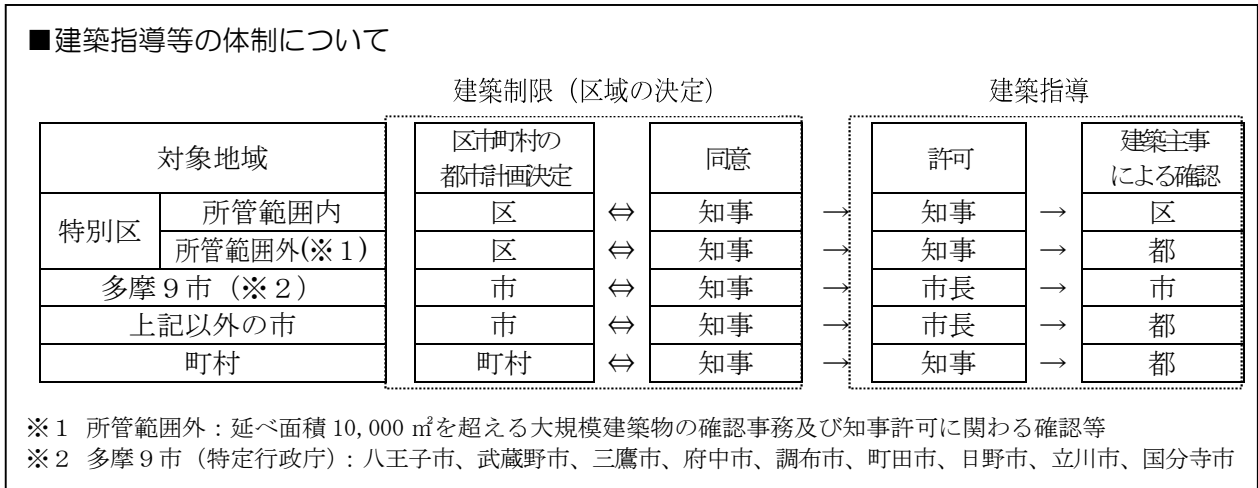
(1) 被災市街地復興推進地域（案）の調整、同意（2か月以内）

都は、区市町村が作成する被災市街地復興推進地域（案）に対し、広域的な視点から以下の調整を行う。また、都市計画の手続きにおいて知事の同意を行う。

- ア 隣接区市町村の境界部における被災市街地復興推進地域（案）の不整合の調整
- イ 地形地物や計画決定済の都市施設の区域を踏まえ、事業区域としての視点からの調整

(2) 第2次建築制限の実施（2か月～2か年）

- ア 知事が指定した指定確認検査機関に対しては、建築基準法第77条の30（監督命令）及び第77条の33（指定確認検査機関に対する配慮）に基づき、第二次建築制限の内容を連絡・徹底する。
- イ 国土交通大臣が指定した指定確認検査機関に対しては、都は国に対し第二次建築制限の内容が指定確認検査機関に速やかに連絡されるよう要請する。



(3) 被災者総合相談所の継続と地区復興センターの設置（2か月以降）

- ア （都は、震災復興マニュアルで定められている被災者総合相談所を設置する（都震災復興マニュアル（復興施策編）「第1章第8「2（1）被災者総合相談所の設置等」P151～P153参照）。
- イ 都が主体となって復興事業を行う地区では、被災市街地復興推進地域内又はその周辺区域に地区復興センターを設置する。
 - (ア) 開設場所-都が主体となって復興事業を行う地区に、既存の公共施設を活用するか又は仮設建物を設置する。区市町村による設置も考えられるため調整を図る。
 - (イ) 開設主体：都(事業者)
 - (ウ) 相談・運営内容-土地・建物の相談／住宅相談／生活再建／まちづくりに関する協議(協議会の開催)／まちづくり情報の掲示／ボランティアや協議会等の地元組織の活動拠点としての場所の提供
 - (エ) 対象-都が主体となって復興都市計画を作成する地区

(4) 区市町村への応援人員の配分調整

都は区市町村からの応援要請に基づき、復興地区センターへの応援人員の配分調整を行う。

資料第021-24 被災市街地復興推進地域の要件（被災市街地復興特別措置法）

（被災市街地復興推進地域に関する都市計画）

第五条 都市計画法第五条の規定により指定された都市計画区域内における市街地の土地の区域で次に掲げる要件に該当するものについては、都市計画に被災市街地復興推進地域を定めることができる。

- 一 大規模な火災、震災その他の災害により当該区域内において相当数の建築物が滅失したこと。
- 二 公共の用に供する施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあること。
- 三 当該区域の緊急かつ健全な復興を図るため、土地区画整理事業、市街地再開発事業その他建築物若しくは建築敷地の整備又はこれらと併せて整備されるべき公共の用に供する施設の整備に関する事業を実施する必要があること。

2 被災市街地復興推進地域に関する都市計画においては、都市計画法第十条の四第二項に定める事項のほか、第七条の規定による制限が行われる期間の満了の日を定めるものとするとともに、緊急かつ健全な復興を図るための市街地の整備改善の方針（以下「緊急復興方針」という。）を定めるよう努めるものとする。

3 前項の日は、第一項第一号の災害の発生した日から起算して二年以内の日としなければならない。（中略）

（建築行為等の制限等）

第七条 被災市街地復興推進地域内において、第五条第二項の規定により当該被災市街地復興推進地域に関する都市計画に定められた日までに、土地の形質の変更又は建築物の新築、改築若しくは増築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 二 非常災害（第五条第一項第一号の災害を含む。）のため必要な応急措置として行う行為
- 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

2 都道府県知事等は、次に掲げる行為について前項の規定による許可の申請があった場合においては、その許可をしなければならない。

- 一 土地の形質の変更で次のいずれかに該当するもの
 - イ 被災市街地復興推進地域に関する都市計画に適合する〇・五ヘクタール以上の規模の土地の形質の変更で、当該被災市街地復興推進地域の他の部分についての市街地開発事業の施行その他市街地の整備改善のため必要な措置の実施を困難にしないもの
 - ロ 次号ロに規定する建築物又は自己の業務の用に供する工作物（建築物を除く。）の新築、改築又は増築の用に供する目的で行う土地の形質の変更で、その規模が政令で定める規模未満のもの
 - ハ 次条第四項の規定により買い取らない旨の通知があった土地における同条第三項第二号に該当する土地の形質の変更
- 二 建築物の新築、改築又は増築で次のいずれかに該当するもの
 - イ 前項の許可（前号ハに掲げる行為についての許可を除く。）を受けて土地の形質の変更が行わ

れた土地の区域内において行う建築物の新築、改築又は増築

ロ 自己の居住の用に供する住宅又は自己の業務の用に供する建築物（住宅を除く。）で次に掲げる要件に該当するものの新築、改築又は増築

- (1) 階数が二以下で、かつ、地階を有しないこと。
- (2) 主要構造部（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第五号に規定する主要構造部をいう。）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
- (3) 容易に移転し、又は除却することができること。
- (4) 敷地の規模が政令で定める規模未満であること。

ハ 次条第四項の規定により買い取らない旨の通知があった土地における同条第三項第一号に該当する建築物の新築、改築又は増築

3 第一項の規定は、次の各号に掲げる告示、公告等があった日後は、それぞれ当該各号に定める区域又は地区内においては、適用しない。

一 都市計画法第四条第五項に規定する都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画についての同法第二十条第一項（同法第二十一条第二項において準用する場合を含む。）の規定による告示（以下この号から第五号までにおいて単に「告示」という。） 当該告示に係る都市施設の区域又は市街地開発事業の施行区域

二 都市計画法第十二条の四第一項第一号に掲げる地区計画に関する都市計画についての告示 当該告示に係る地区計画の区域のうち、同法第十二条の五第二項第一号に掲げる地区整備計画が定められた区域

三 都市計画法第十二条の四第一項第四号に掲げる沿道地区計画に関する都市計画についての告示 当該告示に係る沿道地区計画の区域のうち、幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和五十五年法律第三十四号）第九条第二項第一号に掲げる沿道地区整備計画が定められた区域

四 土地区画整理法第七十六条第一項第一号から第三号までに掲げる公告 当該公告に係る同法第二条第四項に規定する施行地区

五 都市再開発法第六十条第二項第一号に掲げる公告 当該公告に係る同法第二条第三号に規定する施行地区

六 市街地開発事業に準ずる事業として国土交通省令で定めるものの実施に必要とされる認可その他の処分についての公告、告示等で国土交通省令で定めるもの 当該公告、告示等に係る区域

4 第一項の許可には、緊急かつ健全な復興を図るための市街地の整備改善を推進するために必要な条件を付けることができる。この場合において、その条件は、当該許可を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

5 都道府県知事等は、第一項の規定に違反した者又は前項の規定により付けた条件に違反した者があるときは、これらの者又はこれらの者から当該土地若しくは建築物その他の工作物についての権利を承継した者に対して、相当の期限を定めて、緊急かつ健全な復興を図るための市街地の整備改善を推進するために必要な限度において、当該土地の原状回復又は当該建築物その他の工作物の移転若しくは除却を命ずることができる。

6 前項の規定により土地の原状回復又は建築物その他の工作物の移転若しくは除却を命じようとする場合において、過失がなくてその原状回復又は移転若しくは除却を命ずべき者を確知することができないときは、都道府県知事等は、それらの者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じ

第2編 第1章 第3節 2 第2次建築制限の実施

た者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、これを原状回復し、又は移転し、若しくは除却すべき旨及びその期限までに原状回復し、又は移転し、若しくは除却しないときは、都道府県知事等又はその命じた者若しくは委任した者が、原状回復し、又は移転し、若しくは除却する旨を公告しなければならない。

- 7 前項の規定により土地を原状回復し、又は建築物その他の工作物を移転し、若しくは除却しようとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

資料第 021-25 復興まちづくり計画の策定方法（行政主導型の進め方）

1 区市町村の活動

(1) 事前準備

区市町村は、被災後の住民合意形成が困難となることが予想されるため、都市計画マスタープラン等をベースに、地域の復興まちづくりを想定した復興まちづくり計画素案を事前に準備しておく。

(2) 復興まちづくり計画原案等の作成(1 か月～3 か月)

ア 区市町村が主体となって進める内容

区市町村は、都市復興基本計画(骨子案)の地区区分別の方針に沿って、合意形成を図りながら、地区の全体像を明らかにする復興まちづくり計画を作成する。

また、そのまちづくりを実現する個々の事業について復興都市計画、修復型事業計画の整備計画を作成する。

※ 重点復興地区と復興促進地区の一部については面整備を含む復興都市計画が中心となり、復興促進地区及び復興誘導地区では修復型事業が中心となる。

イ 復興まちづくり計画原案等の作成

復興まちづくり計画等策定指針(後述)を基本に都と調整を行い、地区住民の参画を得て、復興まちづくり計画原案及び復興都市計画原案、修復型事業計画原案を作成する。

また、区市町村は都決定の復興都市計画原案の作成について協力する。

ウ 復興まちづくり計画原案等の周知

区市町村は、復興まちづくり計画原案及び復興都市計画原案、修復型事業計画原案をとりまとめ公表する。

(3) 復興まちづくり計画等の策定(6 か月以内)

ア 区市町村が主体となって進める地区について、意見聴取の成果を反映して復興まちづくり計画原案及び復興都市計画原案、修復型事業計画原案を修正した復興まちづくり計画(案)及び復興都市計画(案)、修復型事業計画(案)を作成する。

イ 復興都市計画(案)については都市計画決定し、修復型事業計画は事業導入の手続きを行う。

ウ 復興まちづくり計画は、復興都市計画及び修復型事業計画を踏まえて策定する。

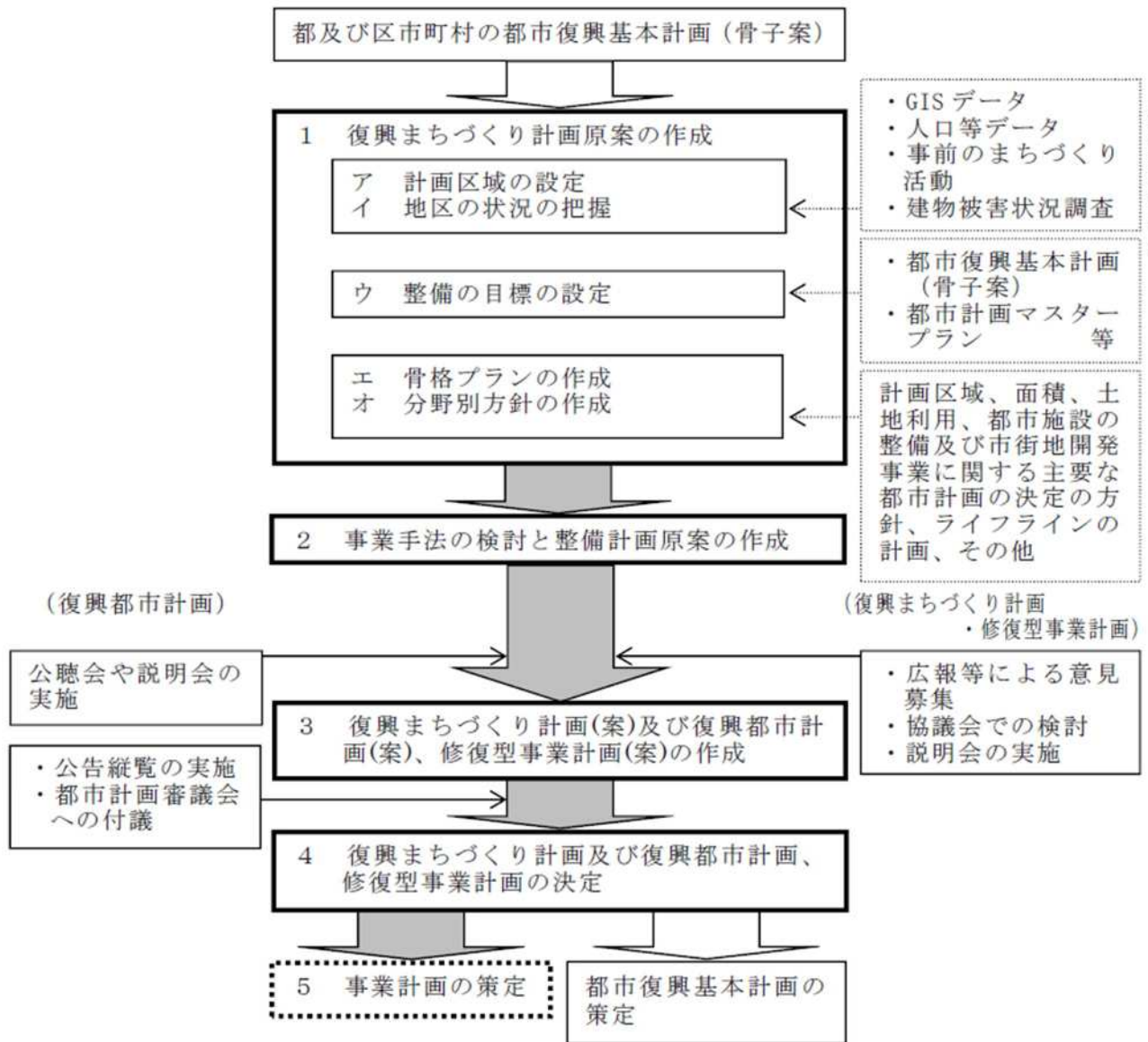
(出典：都震災復興マニュアル(復興施策編) P. 264)

資料第 021-26 復興まちづくり計画等策定指針

復興まちづくり計画及び復興都市計画、修復型事業計画は、都市復興基本計画(骨子案)で示された都市づくりの骨格部分を踏まえ、個別地区の復興施策の具現化を図るものである。

復興まちづくり計画等策定指針は、復興まちづくり計画及び復興都市計画、修復型事業計画の策定手順、並びに復興まちづくり計画原案の作成方法と作成例を示すものである。

1 復興まちづくり計画等の作成の流れ



2 復興まちづくり計画原案の作成方法

(1) 計画区域

被害の分布を基本に、既定計画や街区構成、地元組織（町会・自治会、協議会等）の区域などを踏まえて以下の内容を整理・作成する。

a 位置、b 面積

(2) 地区の状況

ア 被災前の状況の整理

GIS等を活用し、以下のデータを整理する。

- (ア) 復興対策基本図1(現況特性図)
- (イ) 復興対策基本図2(現行計画図)
- (ウ) 用途地域図
- (エ) 土地利用現況図(数値データとしても整理する)
- (オ) その他(当該地区を特徴づけるもので復興に関係するもの)
- (カ) 年齢別人口、世帯数等のデータを整理(入手できない場合は登記簿と住民基本台帳を利用)
- (キ) 事前のまちづくり活動の有無及び活動内容を整理

イ 被災状況の整理

当該地区について、家屋被害状況調査の結果を引用する。

(3) 整備の目標

都市復興基本計画(骨子案)、都市計画マスタープラン等の計画を踏まえて、以下の内容を整理・作成する。

a 計画年次、b 将来像、c 目標

(4) 骨格プランの作成

以下の内容を整理・作成する。

a 地区の拠点、b 地区の軸

(5) 分野別方針の作成

都市計画、及び導入事業を踏まえて以下の内容を整理・作成する。

a 土地利用の方針、b 都市施設の整備方針、c 市街地復興の基本方針、d その他

(参考：区市町村震災復興標準マニュアルP.336-337)

資料第 021-27 復興まちづくり計画原案の作成例

練馬区〇〇地区復興まちづくり計画原案（例）

1 計画区域

計画区域及び面積 ～略～

2 地区の現況

被災前の状況、被災状況 ～略～

3 整備の目標及び方針

(1) まちの目標

当地区では、〇月〇日に発生した〇〇地震により甚大な被害を受けました。当地区の復興を進めるにあたっては、被災を二度と受けない災害に強いまちづくりを進めることが必要です。また、当地区は・・・といった歴史あるまちであり、このようなまちの財産を活かしながら、今回の被災も含めてまちの記憶を次の世代に伝えていくことも大切です。

これからまちづくりを進めていくには、地区の住民のみなさんがこのまちの中でお互い支えあっていく環境がなければ、まちの復興を進めていくことはできません。

このようなことを踏まえ、当地区では、「歴史的な魅力が感じられる、安全で住み続けられるまち」の形成を目指し、平成〇〇年を目標とします。

(2) まちづくりの方針

まちづくりの目標を実現するために、以下の方針にそってまちづくりに取り組みます。

- ア 集い、育むコミュニティのあるまちにするためのまちの核の創出
- イ 災害に強いまちにするための延焼遮断帯の形成
- ウ 安全で快適に歩けるまちにするための道路整備とネットワーク化
- エ 住みよいまちにするための落ち着いた住宅地の形成

4 骨格プラン

(1) 地区の拠点

ア 〇〇駅周辺は、古くからの商店街や地区会館等の公共施設があり、〇〇通り沿道では業務施設が集積して多くの人々が訪れていた。人々の交流の拠点となっていたことを踏まえ、〇〇駅周辺を「商業・業務・文化等の拠点」として位置づけ、それらの機能の充実を図る。

イ 地区の生活サービスや防災機能の向上を図るため、既存の公園や学校、公共公益施設を地域の「生活・防災拠点」として位置づけ、移転による集約や新規整備によりその形成を図る。

(2) 地区の軸

〇〇駅と公共施設を結ぶ道路とその沿道は利用者が多く、当地区の顔にふさわしい「都市の景観軸」として、道路舗装や建物の色調の統一など、良好な景観の形成を誘導する。

5 分野別方針

(1) 土地利用の方針

ア 住宅地の整備方針

- (ア) 低層住宅地区： 戸建住宅やゆとりある集合住宅で構成される落ち着いた住宅を中心とした地区の形成を図る。
- (イ) 低中層住宅地区： 共同化・協調化を誘導し、集合住宅と戸建住宅が調和した地区の形成を図る。
- (ウ) 中層住宅地区： 共同化・協調化を誘導し、駅への利便性を活かした集合住宅を中心とした地区の形成を図る。
- (エ) 高層住宅地区： 業務空間と居住空間が調和した都心居住にふさわしい住宅の民間による供給を誘導する。

イ 商業地の整備方針

近隣商店街地区： 〇〇通り沿道の〇〇商店街の再生を図り、駅前広場と公園との一体的な整備を図る。

ウ 業務地の整備方針

業務地区： 土地の高度利用を図り、街区を再編し商業・業務・文化施設の適切な立地の誘導を図る。

エ その他の地区の整備方針

- (ア) 都市型産業地区： 混在する住工併用建物については、土地区画整理事業による集約立地を図りながら、産業と住宅が調和した環境を有する地区の形成を図る。
- (イ) 幹線沿道地区： 沿道型の商業・サービス施設が立地する地区の形成を図る。

(2) 都市施設の整備方針**ア 道路及び交通体系の整備方針**

- (ア) 幹線道路
 - a 安全な交通環境を確保し、沿道の不燃化により延焼遮断帯の役割を果たす道路である。
 - b 補助〇〇号線（計画幅員〇m）の整備を図り、合わせて沿道緑化を進め、豊かな歩行者空間の形成を図る。
- (イ) 主要生活道路
 - a 地区内の生活交通の主軸となり、災害時の避難・消防活動を円滑にし、バス交通等の生活サービス機能を有するため、計画幅員〇mとする。
 - b 土地区画整理事業に合わせて歩道のある安全な道として整備を図る。
- (ウ) 区画道路
 - a 地区内の円滑な交通処理や日常時の防災性能の向上を図るため、計画幅員〇mとする。
 - b 土地区画整理事業に合わせて整備を図る。なお、歩行者の安全を確保するように配慮する。
- (エ) 歩行者ネットワーク
 - a 幹線道路や主要生活道路については豊かな歩行者空間を確保し、水際空間及び公園とのネットワーク化を図る。
 - b 〇〇川沿いの緑道（計画幅員〇～〇m）の整備を図る。
- (オ) その他
 - a 地域のまちづくりの推進と併せて、鉄道〇〇線の連続立体交差事業を促進する。

イ 公園・緑地の整備方針

- (ア) 土地区画整理事業や都市計画道路の整備に合わせて街区公園や小公園の整備を図る。
- (イ) 〇〇川沿いについては、緑化及び親水空間として整備を図る。また、これらに連続する街区公園・緑地を一体的に整備する。
- (ウ) 市街地再開発事業や都市計画道路の整備に合わせて街区公園の整備を図る他、総合設計制度の活用等により、街区の再編に合わせて開かれた空間の確保を図る。

(3) 市街地復興の基本方針**ア 防災機能確保の方針（避難地・延焼遮断帯・消防水利等）**

- (ア) 補助〇〇号線の整備と合わせて沿道不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を図る。
- (イ) 小、中学校については、校舎の修理や建替えに併せて、耐震補強や防災資機材を備蓄する他、その周辺でも生垣化により安全な空間形成を誘導する等、防災機能の強化を図る。
- (ウ) 水際の緑地整備により避難及びレクリエーション機能の確保を図る。

イ 基盤施設の整備方針（公共公益施設等）

- (ア) 既存の地区会館の再整備にあたっては高齢者等の利便を考慮し、合わせて小公園を整備する等、魅力的な空間の形成を図る。
- (イ) 都心居住者の生活利便施設のバランスを考慮し、民間の建設活動にあたっては、適切な生活利便施設の導入を誘導する。

ウ その他

- (ア) 地区内に散見される小さな社は地区のシンボルであり、土地区画整理事業の実施にあたってはできる限り移動させないように配慮する。
- (イ) 道路以外の開かれた空間が少なくなりがちであるため、公園と公立学校と一体として整備を図るなど、まとまった空間の確保を図る。

6 事業手法

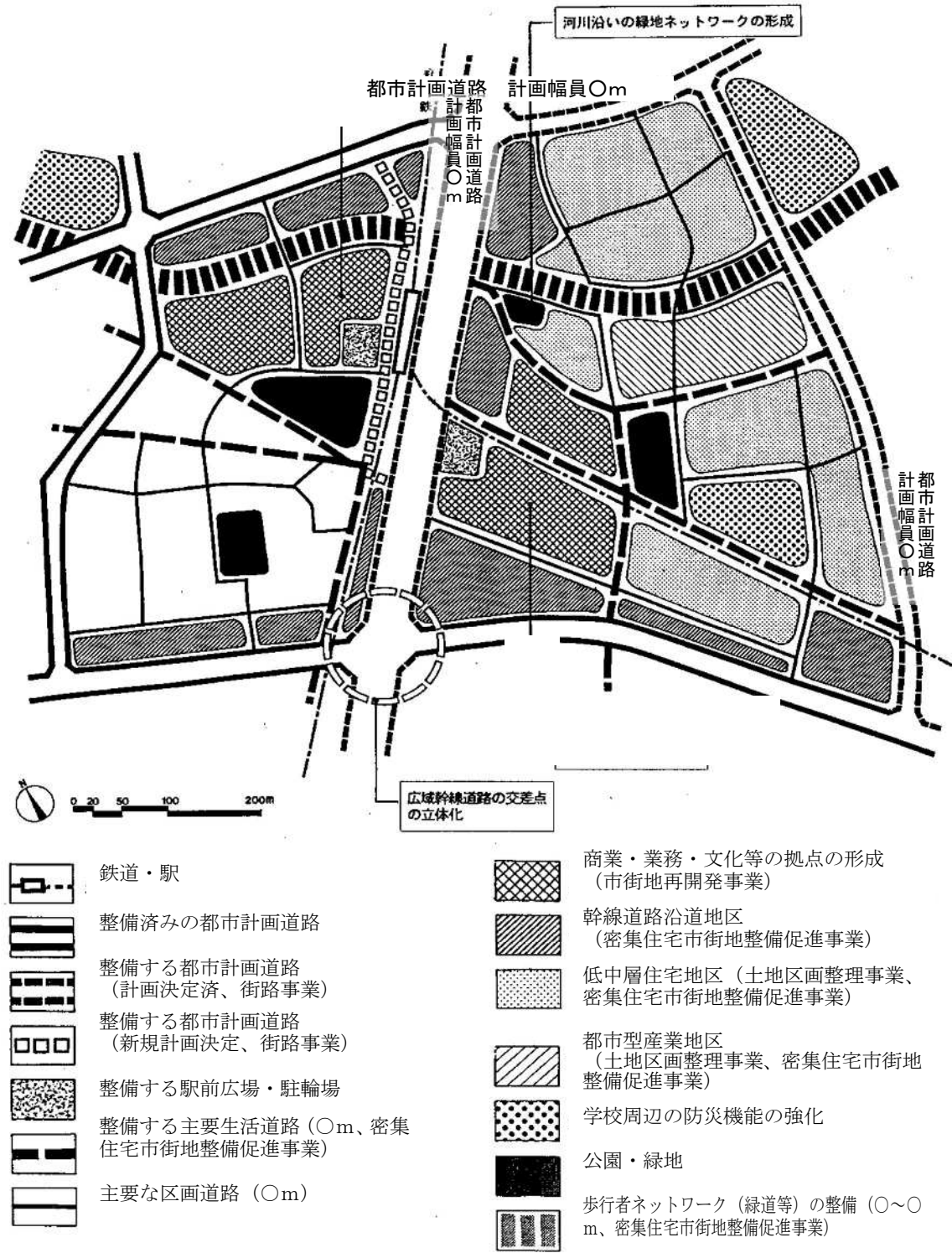
- (1) 〇〇駅周辺地区では土地区画整理事業、その他の地区は密集住宅市街地整備促進事業によって実現を図る。
- (2) 〇〇駅周辺地区では市街地再開発事業、その他の地区は土地区画整理事業とし、民間の建設活動には総合設計制度等の制度の導入を誘導する。

（出典：区市町村震災復興標準マニュアルP.340-341）

資料第 021-28 【参考】復興まちづくり計画原案の例示のための地区区分

地区		市街地特性	防災都市づくり推進計画での位置づけ	面整備の状況	震災復興グランドデザインにおける市街地類型
る 地区 商業を 中心とす	A地区	区を中心商業地/商住工の混在する市街地/駅前広場は未決定	重点整備地域	未整備 (一部震災復興土地 区画整理 済み)	駅周辺の地域拠点 (JR中央線沿線、私鉄 沿線など)
る 地区 住宅を 中心とす	B地区	木造住宅密集地域/近隣商店街の集積が高い/未整備の都市計画道路を含む地区/駅前広場は未決定	整備対象地域	未整備	環状7号線、補助26号 線周辺の市街地 : 区部西部

[復興まちづくり計画図] (A地区の例)

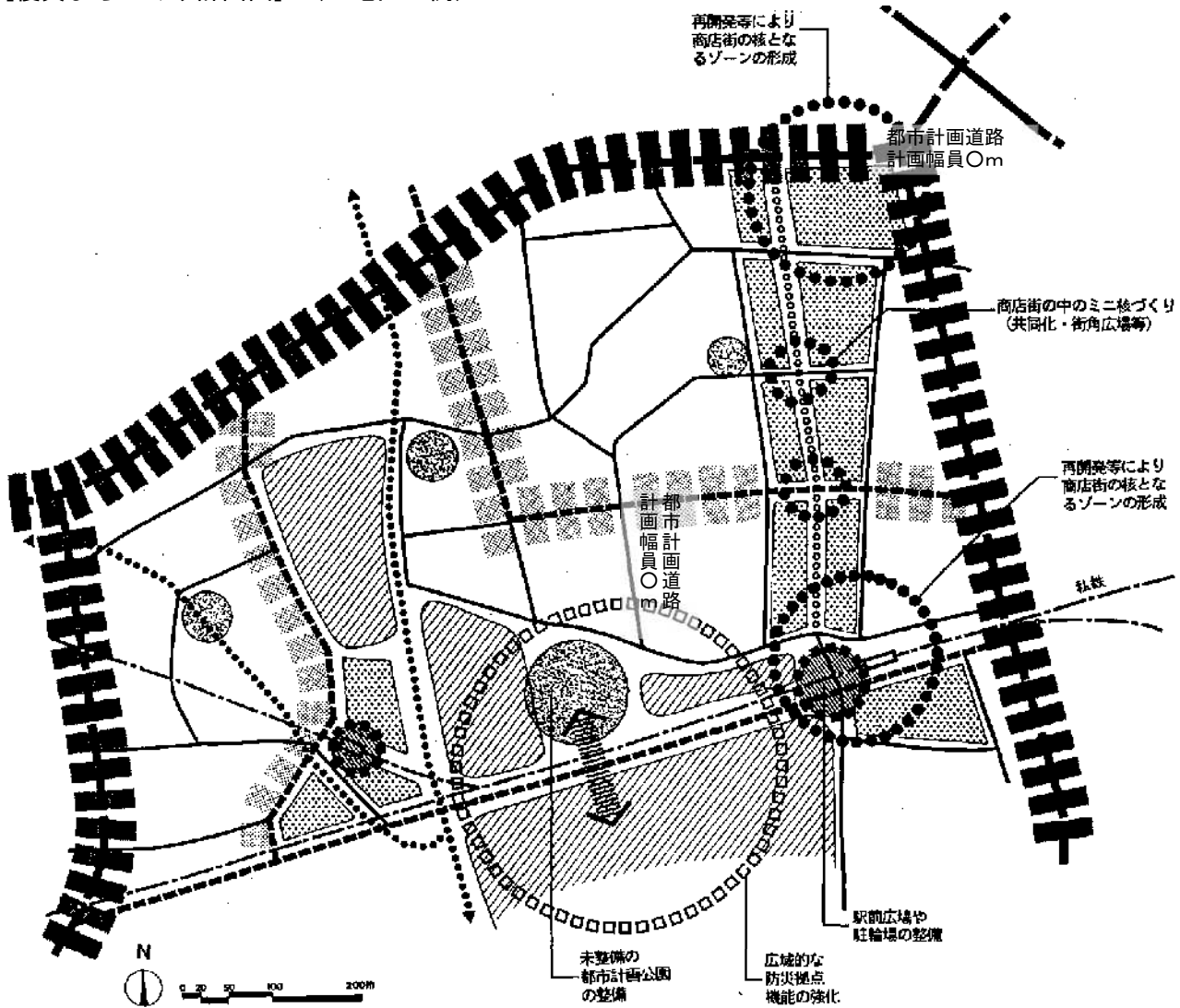














注：凡例中の事業については、各事業の整備計画を併せてご覧ください。

※計画の留意点

- ① 中心商業地にふさわしい駅前の再整備を行う。(駅前広場や駐輪場の整備/駅前アクセス道路の整備/駅周辺の小規模店舗等の再開発)
- ② 商店街は幅員の狭い道路が多く、小規模・老朽化した店舗などで大きな被災を受けた街区では、共同建替え等による復興を行い、十分なオープンスペースを確保していく。
- ③ 木造住宅密集地域には小規模な工場等も多いことから、地区内の工場の集約化や住宅の共同化による良好な市街地環境づくりを行う。(土地区画整理事業や共同建替え事業等の推進)
- ④ 河川・学校・公園を連携させた防災機能の強化を進める。

[復興まちづくり計画図] (B地区の例)



 鉄道・駅	 近隣商業地区 (市街地再開発事業、密集住宅市街地整備促進事業)
 整備済みの都市計画道路	 低中層住宅地区 (密集住宅市街地整備促進事業)
 整備する都市計画道路 (計画決定済、街路事業)	 公園・緑地
 整備する主要生活道路 (0m、密集住宅市街地整備促進事業)	 歩行者ネットワーク (緑道等) の整備 (0~0m、密集住宅市街地整備促進事業)
 主要な区画道路 (0m)	 幹線道路沿道地区 (土地区画整理事業、都市防災不燃化促進事業)
 ショッピングモールの整備	 中層住宅地区 (密集住宅市街地整備促進事業)

注：凡例中の事業については、各事業の整備計画を併せてご覧ください。

※計画の留意点

- ① 未整備の都市計画道路 (3路線) の整備と・沿道環境の整備 (不燃空間の拡大、沿道緑化等) を行う。
- ② 駅前や駅前商店街の再開発により、駅前広場や駐輪所の整備、安全な商業地の形成を進める。
- ③ 未整備の都市計画公園を整備し、学校と連担した防災拠点づくりや公園緑地の適正配置を行う。
- ④ 住宅系市街地については共同化による中高層住宅の整備を進める。
- ⑤ 主要な区画道路や緑道沿道の不燃化を行い、安全な避難ルートを確認していく。

(出典区市町村震災復興標準マニュアル P. 337-339)

資料第 021-29 【参考】インフラ整備に関する検討に当たって考慮すべき事項

	重点復興地区	復興促進地区・復興誘導地区
整備済みの都市計画道路の復旧	<ul style="list-style-type: none"> 被災道路の早急な復旧を行う。 鉄道交差部や交差点部等でより円滑な交通流の確保の観点から、拡幅が望ましい道路区間については、一部幅員を見直し整備を進める。 	
未整備の都市計画道路の整備	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業等の面的整備事業により整備する。 防災機能の強化、ゆとりある歩行空間の創出、都市環境への配慮などから、計画決定の幅員が十分でないと判断される道路については、都市計画変更による適切な歩道幅員の確保や沿道建築物のセットバック等により歩行空間を確保しつつ整備を進める。 	<ul style="list-style-type: none"> 沿道に被災建物が比較的多くあり、建替えに合わせて一定区間の整備が図れる道路については、可能な限り整備を進める。
既決定で未整備の公園緑地等	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画決定済みで未整備の公園、緑地、広場等については整備を行う。 緑のマスタープラン、都市計画マスタープラン等の既定計画に位置づけられている公園緑地等については、可能な限り整備を進める。 なお、上記の公園緑地等の整備に当たっては、地域コミュニティ機能や防災拠点機能の強化に配慮して、必要に応じて計画面積の拡充や公共公益施設と連担した公園緑地等の配置・整備を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画決定済みで未整備の公園、緑地、広場を含む地区で、土地区画整理事業等の面的整備事業を行う場合には、整備を進める。
新規計画による都市施設等の整備	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業等の面的整備事業により、以下の施設整備を行う。 ①駅前広場の整備(駅前での適切な交通結節機能や防災広場機能の強化・拡充) ※ 整備済及び既決定駅前広場についても再検討を行い、必要な場合には再整備を進める。 ②公園緑地等の整備(公園不足地区の解消、消防水利などの防災拠点機能の強化) ③ 広域的な観点から必要性の高い骨格防災軸(「防災都市づくり推進計画」において位置づけられている)などの根幹的都市施設の整備 ④都市計画マスタープラン等で位置づけられ、住民にその必要性が十分に認識された都市施設 	/
都・区市町の役割分担	<ul style="list-style-type: none"> 現在、整備主体の位置づけがなされている都市計画施設は、原則として、その整備主体が整備を実施する。 原則として、都は複数の区市町にまたがる都市施設や円滑な復興を進める上で重要な都市施設の整備を行い、区市町はその他の地域レベルの都市施設等の整備を進める。 	

(出典：区市町村震災復興標準マニュアル P. 342)

資料第 021-30 【参考】市街地整備に関する検討に当たって考慮すべき事項

類型		地域復興の主要課題	復興の基本的な方向
基盤未整備エリア	密集地域 木造住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・狭あい道路、行き止まり道路の解消 ・狭小宅地、未接道宅地の解消 ・木造賃貸住宅に居住する高齢世帯の住宅対策 ・道路、公園等の公共施設の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業、市街地再開発事業等を中心とする地域復興による公共施設整備と街区の形成 ・共同建替えによる適正な高度利用とオープンスペースの確保 ・復興共同住宅、公的な高齢者住宅の供給
	地域 住工混在	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模点在型の工場、倉庫等の工業地と住宅地の分離 ・狭あい道路、行き止まり道路の解消 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業、市街地再開発事業等を中心とする地域復興による公共施設整備と街区の形成、工業地の集約化 ・土地利用再編による大街区の形成と共同建替
基盤整備済みエリア※	在 地 住 工 混 在	<ul style="list-style-type: none"> ・耕地整理等が実施された後、小規模宅地開発により形成された住工混在地域などで、半壊的あるいは被災建物が散在する(虫食い状の被災)被災地への対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・ミニ区画整理型の地区整備の連鎖や小規模な共同化事業の連鎖による地域復興 ・ツイン区画整理型の事業による土地利用の再編
	域 住 商 混 在 地	<ul style="list-style-type: none"> ・震災復興土地区画整理事業等の実施後、小規模建築の立地や街区内の敷地細分化により形成された狭あい道路地区、未接道宅地への対応 ・下町商業地での木造賃貸住宅に居住する高齢世帯の住宅対策 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業や小規模な共同化事業の連鎖による地域復興 ・一定程度の高度利用によるオープンスペースの拡充(歩道状空地の確保、広場整備等) ・復興共同住宅、公的な高齢者住宅の供給

※水準の低い面整備事業(耕地整理、震災復興区画整理等)の実施地区を含む。

(出典：区市町村震災復興標準マニュアル P. 342)

資料第 021-31 都市復興基本計画の策定

1 区市町村の活動

(1) 区市町村都市復興基本計画の検討・策定

- ア 区市町村都市復興基本計画は、都市復興基本計画（骨子案）を基本に、復興まちづくり計画等の内容を反映させたものとして策定する。
- イ 策定に当たっては、東京都都市復興基本計画の内容と整合を図る。

(2) 区市町村都市復興基本計画の公表

区市町村は、都市復興基本計画を他部門の復興計画と合わせて住民に公表する。

■都市復興基本計画（骨子案）との関係		
	基本計画（骨子案）	基本計画
策定時期	被災後2か月	被災後6か月を目途
計画の位置づけ	都民や地域住民等との都市復興に向けた協議に対する行政のたたき台	都民や地域住民等のおおむねの合意形成を経た上での都市復興のマスタープラン
計画内容（水準）	都市の骨格をなす基幹的都市施設や復興対象地区ごとの整備の方向性を提示	骨子案をベースとした復興都市計画等の事業化に向けた地元との検討結果を踏まえた具体計画を提示 <ul style="list-style-type: none"> ・ 基幹的都市施設及びその他都市施設の整備内容 ・ 地区別の適用事業、整備計画、スケジュールなど

2 東京都の活動

(1) 東京都都市復興基本計画の検討・策定

- ア 東京都都市復興基本計画は、先に策定された都市復興基本計画（骨子案）の内容を基本として、その後の復興都市計画等の策定状況を踏まえて、国・周辺区市との連絡調整のために復興都市計画連絡会議を、調査・検討を行うために東京都都市復興基本計画検討委員会を開催し、策定する。
- イ 策定に当たっては、区市町村が策定する都市復興基本計画の内容と整合を図る。

(2) 東京都都市復興基本計画の公表

東京都は、都市、住宅、くらし、産業・雇用などの各部門で検討された復興施策を「震災復興計画」として取りまとめる。都市復興基本計画は「震災復興計画」の部門別計画としての位置づけのもと都民に向けて公表する。

（参考：都震災復興マニュアル（復興施策編）P. 275）

資料第 021-32 復興事業の推進

1 東京都及び区市町村の活動

(1) 復興事業の推進

- ア 復興事業計画の策定から事業推進へのプロセスは平常時と同じであり、都及び区市町村等の各事業主体はこの流れに沿って、円滑に復興事業を進める。面的な復興事業を行う場合、ライフラインについて、事業スケジュールに合わせて計画的な復旧・復興が進むよう事業者等と調整を図る。
- イ 東京都は区市町村と協議の上、事業主体となる都、区市町村、独立行政法人都市再生機構、東京都住宅供給公社及び民間企業等との調整を行う。

(2) 特例措置の活用

- ア 大規模災害からの復興に関する法律による特例措置に基づき、大規模災害等を受けた区市町村から要請がありその必要があると認める場合には、都が都市計画決定手続を代行できることとなったことから、これらの制度も考慮しながら迅速に都市復興事業を進める。
- イ 大規模被災の場合は、被災市街地復興特別措置法に基づく都市計画事業に対する特例措置が講じられる。また、他にも、建築制限や環境影響評価手続に関し、復興のための特別な措置が講じられ、それらを活用しながら迅速に都市復興事業を進める。適宜、復興都市計画連絡会議を行い国等と調整を行う。

■大規模災害からの復興に関する法律第 42 条（都市計画法の特例）

- 1（中略）
- 2 特定大規模災害等を受けた市町村（以下「被災市町村」という。）を包括する都道府県は、当該被災市町村の長から要請があり、かつ、当該被災市町村における都市計画に係る事務の実施体制その他の地域の実情を勘案して必要があると認めるときは、その事務の遂行に支障のない範囲内で、当該被災市町村に代わって自ら次に掲げる都市計画の決定又は変更のため必要な措置をとることができる。
 - 一 前条第一項の規定による一団地の復興拠点市街地形成施設に関する都市計画
 - 二 被災市街地復興特別措置法（平成七年法律第十四号）第五条第一項の規定による被災市街地復興推進地域に関する都市計画
 - 三 前二号に掲げるもののほか、当該被災市町村の区域の円滑かつ迅速な復興を図るために必要な都市計画（以下略）

■東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地における建築制限の特例に関する法律 第 1 条

- 1 特定行政庁は、平成二十三年三月十一日に発生した東北地方太平洋沖地震により市街地が甚大な被害を受けた場合において、都市計画に規定する又は土地区画整理法による土地区画整理事業のため必要があり、かつ、当該市街地の健全な復興を図るためやむを得ないと認めるときは、建築基準法第八十四条の規定にかかわらず、被災市街地復興特別措置法 第五条第一項 各号に掲げる要件に該当する市街地の土地の区域を指定し、期間を限り、その区域内における建築物の建築を制限し、又は禁止することができる。
- 2 前項の規定による制限又は禁止は、平成二十三年九月十一日までの間に限り行うことができる。
- 3 特定行政庁は、特に必要があると認めるときは、更に二月を超えない範囲内において第一項の期間を延長することができる。（以下略）

■環境影響評価法第52条（適用除外）

- 1 第二章から前章までの規定は、災害対策基本法第八十七条の規定による災害復旧の事業又は同法第八十八条第二項に規定する事業、建築基準法第八十四条の規定が適用される場合における同条第一項の都市計画に定められる事業又は同項に規定する事業及び被災市街地復興特別措置法第五条第一項の被災市街地復興推進地域において行われる同項第三号に規定する事業については、適用しない。
- 2 第二章の規定は、国の利害に重大な関係があり、かつ、災害の発生その他特別の事情により緊急の実施を要すると認められる事業として政令で定めるものについては、適用しない。

■東京都環境影響評価条例第94条（適用除外）

- 1 この条例の規定は、災害対策基本法第八十七条の規定による災害復旧事業その他災害復旧のため緊急に実施する必要があると知事が認める事業又は再度の災害を防止するためこれらの事業と併せて施行することを必要とする事業である対象事業については、適用しない。

（参考）被災市街地復興特別措置法に基づく特例措置

■法律上の措置

項目	措置の内容	効果
被災市街地復興土地地区画整理事業 被災市街地復興推進地域内で行われる土地地区画整理事業に対して適用	<ol style="list-style-type: none"> 1 復興共同住宅区 共同住宅建設を希望する者の換地を集約した復興共同住宅区の設置が可能となる。 2 清算金住宅 施行者が清算金の交付に代えて住宅を施行地区内外において提供することが可能となる。 3 特別の保留地 公営住宅、共同福祉・利便施設等の用地を保留地として確保することが可能となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●民間の共同住宅の供給促進 ●公的主体が先行買収した用地を集約換地しての公的住宅の建設 ●土地利用の整序 ●事業の迅速な実施 ●被災者の早期の生活再建 ●公営住宅の確保 ●地区に必要な公的施設の確保
被災市街地復興推進地域内における第2種市街地再開発事業の施行区域の特例	<ol style="list-style-type: none"> 1 施行区域要件の緩和 施行区域の面積要件（0.5ha以上）及び安全上、防火上支障のある建築物の割合（9/10以上）等の要件は不要 	<ul style="list-style-type: none"> ●事業の活用が容易となる

■被災市街地復興推進地域内における面整備事業に対する特例（阪神・淡路大震災の場合）

措置の内容	効果
<ol style="list-style-type: none"> 1 地権者からの用地買収において、土地の譲渡益課税に対し事業計画決定前でも5,000万円の特別控除 2 都市計画決定後の事業用仮設住宅・店舗の先行建設 3 地権者等に対する公営住宅入居資格の緩和 4 補助率の引き上げ 5 公共施設用地等の先行取得に係る都市開発資金の利率の低減 <p style="text-align: right;">など</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●権利者の負担軽減及び早期の生活再建 ●疎開権利者の地区への復帰 ●被災者の早期の生活再建 ●財政負担の軽減 ●同上

(3) 権利者の整理

復興事業計画の検討・作成にあたっては当該地区の権利関係の整理が必要であり、土地及び建物課税台帳や土地及び建物登記簿によって整理を行う。

（参考：都震災復興マニュアル（復興施策編）P.277-278）

2 多様な発注形態・内容の事例(津波被害からの復興まちづくりガイドンスより)

(1) 宮城県気仙沼市

①防災集団移転促進事業

- ・気仙沼市では、防災集団移転促進事業は38地区(910区画)と膨大な事務作業量に対応して円滑に事業を進めるため、下記に示す業務を発注している。
- 防災集団移転促進事業に関する工事統括マネジメント業務
- ・防集団地計画変更に伴う変更事業計画書の作成支援、復興交付金事業計画変更の作成・申請支援、定例会議の実施支援、各種管理者協議支援(他事業主体との調整、建設発生土の工事間調整等、関係機関協議の支援、住民合意形成支援(地元協議会との連絡・調整)等の防災集団移転促進事業において、必要となる事業の総合調整等の技術的業務を一体的に補助・発注者支援を行う業務を平成25年度より発注している。
- ・なお、平成24年度には、平成23年度の国直轄調査を担当したコンサルタント会社に検討作業の継続性、円滑な事業推進を考慮して、複数地区の事業計画作成、合意形成、交付金申請等に関する業務を一括して発注している。
- 防災集団移転促進事業に関する工事推進マネジメント業務
- ・上記の業務と対になる発注者支援業務として、請負工事等の積算補助、発注補助、監督補助、検査補助等を行う業務を平成25年度より発注している。
- 防災集団移転促進事業に関する用地買収業務
- ・用地買収に関する手続資料の作成、補償調査等を補助する業務を平成25年度より発注している。

②土地区画整理事業

- ・気仙沼市では、3地区で被災市街地復興土地区画整理事業が実施されている(鹿折地区42.0ha、魚町・南町地区11.3ha、南気仙沼地区32.5ha)が、事業規模が大きい上に、ここ十数年市内で施行された土地区画整理事業がなく、土地区画整理事業に関するノウハウがないことから、これらの経験を有する応援職員を確保するとともに、下記に示す業務を発注している。
- URへの業務委託(鹿折地区、南気仙沼地区)
- ・調査・設計、事業計画策定、地権者調整、事業手続、工事発注監理等に関する支援業務をURに対して平成24年度より発注している。
- 建設コンサルタント会社へのCM業務(*)の委託(魚町・南町地区)
- ・魚町・南町地区被災市街地復興土地区画整理事業の円滑な事業実施や、本事業に係る進捗管理、事業計画、換地計画の一部、土地区画整理審議会運営補助、発注補助、監督補助等の業務を一括して平成26年度より発注している。 (*)CM業務:コンストラクション・マネジメント業務。コンストラクション・マネージャーが、技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立ち、設計や工事発注方式の検討、工程管理、コスト管理などの各種マネジメント業務の全部または一部を行う。

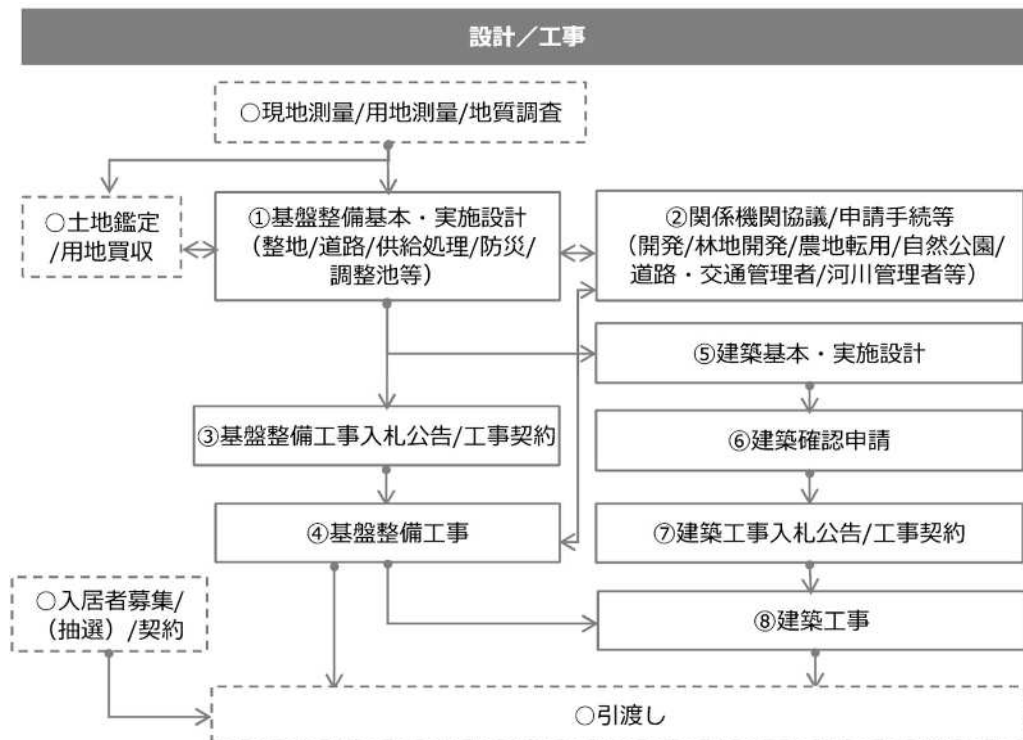
③災害公営住宅整備事業

- ・気仙沼市では、市内38地区で計2,133戸の災害公営住宅を計画しており、市街地では集合住宅形式、郊外部では戸建て形式、平屋長屋形式で整備を進めている。
- ・供給戸数が多く、事務作業量が膨大であることから、建築系の応援職員を確保するとともに、下記に示す業務を発注している。

- 独立行政法人都市再生機構(UR)への建設要請
 - ・各種手続や監理業務の負担軽減を目的に、市街地部に整備する規模の大きい集合住宅について建設を要請して整備する。
- 公募買取方式(都市計画区域用途地域内)
 - ・用地選定及び交渉の事務軽減化と工期短縮を目的に、都市計画区域用途地域内に民間事業者等が整備する住宅を公募し、土地と建物を一括して買い取る。
 - ⇒市が公募を行い、申請を受け付ける
 - ⇒事業者選定を行い、事業者と基本協定を締結
 - ⇒事業者は実施設計や建築確認を進め市と譲渡契約を締結し建築に着手
 - ⇒完成後、土地と建物を一括して市に引き渡し
- 共同化事業買取方式(気仙沼内湾エリア)
 - ・特定エリアにおいて被災店舗等の複数地権者等が共同建替えを行い、2階以上を住宅として整備したものを市が買い取るもので、基本的なフローは公募買取方式と同じである。
- 地元住宅生産者ネットワークへの一括発注
 - ・発注事務の効率化、資材及び人材等の安定確保、工期短縮を目的に、郊外部の木造戸建・長屋住宅について、地元の工務店や設計事務所などで組織する気仙沼地域住宅生産者ネットワークに一括して発注している。
 - ⇒用地選定、取得、造成工事、基本設計は市が行い、気仙沼地域住宅生産者ネットワークに建設を要請
 - ⇒気仙沼地域住宅生産者ネットワークが実施設計、確認申請などを行い、住宅を建設
 - ⇒市の要請に基づき気仙沼地域住宅生産者ネットワークが建設したものを市が買い取る

3 設計/工事段階の手順と留意事項(津波被害からの復興まちづくりガイドスより)

(1) 取組みの流れ



(2) 復興まちづくりの進め方を検討する上での留意事項

- 留意点①：発注手続期間の短縮化を考慮した発注方法の選択（事例：宮城県、UR 都市機構、福島県須賀川市、岩手県野田村、同・大槌町、宮城県気仙沼市、同・石巻市ほか）
 - ・東日本大震災の被災地域では、調査・測量業務や実施設計業務、工事施工業務を一括して発注したり、同一の地区内における複数の工事施工業務を一括して発注したりすることにより、契約手続期間分の短縮や複数工事の組合せの効率化等による工期短縮等の取組が行われ、実際に効果があったと評価されている。
 - ・東日本大震災の被災地域では、こうした発注方法の検討に時間を要していたことから、平時から発注手続の期間短縮化や作業の効率化による工期短縮等に寄与する発注方法、発注に必要な様式書類、要綱等の準備を進めることが望まれる。

- 留意点②：既存事業制度の運用の見直しの活用による工期の短縮化（事例：岩手県宮古市（田老地区）、宮城県南三陸町（志津川地区）、同・女川町（中心部地区）、同・名取市（閑上地区））
 - ・東日本大震災の被災地域では、復興交付金事業について手続の簡素化や工期の短縮化に寄与する様々な運用の見直し（土地区画整理事業における、①起工承諾の活用による造成工事の前倒し、②土地区画整理事業の早期成立等）が行われ、実際に効果があったと評価されている。
 - ・今後の大規模災害においても同様の既存事業制度の運用の見直しが行われる可能性があることから、平時から既存事業制度の活用方法を検討することが望ましい。

- 留意点③：早期再建に配慮した段階的整備（事例：②と同じ市町）
 - ・復興まちづくり事業が大規模で、かつ地権者が多い場合、事業計画策定や地権者の合意形成に時間を要するおそれがあることから、早期に整備が必要なエリアにおいては、事業計画策定や地権者の合意形成を先行して進め、早期に事業着手することが望ましい。

- 留意点④：再建意向の変化に対応した柔軟な事業推進（事例：岩手県宮古市（田老地区）、同・山田町、宮城県南三陸町（志津川地区））
 - ・東日本大震災では、土地区画整理事業において、需要が確実で土地利用が明確なエリアについては集中的に整備を行い、需要が不確実なエリアについては大街区化するなど整備水準に差をつけることで、未利用地の維持管理の効率化を図る取組が行われており、今後も同様の課題解決に有効と考えられる。
 - ・また、防災集団移転促進事業は、住民の住宅再建意向の変化によって、事業推進上大きな影響を被ることから、再建意向が明確な地区、戸数については先行して工事を進めることが考えられる。

4 住民・事業者の復興まちづくり支援の事例(津波被害からの復興まちづくりガイドンスより)

(1) 復興まちづくりの進め方を検討する上での留意事項

●留意点①：事業完了後の住民・事業者の円滑なまちづくりの展開に配慮した、事業計画段階・事業実施段階からの住民・事業者の取組支援

- ・災害公営住宅の引渡し後の良好な地域コミュニティの形成、土地区画整理事業や防災集団移転促進事業の宅地引渡し後の早期建設着手、良好な街並み形成を図るためには、事業計画の策定段階や事業実施段階から先行して、移転住民同士の交流促進等の地域コミュニティづくりの支援、共同店舗の整備等の事業所再建支援など、住民・事業者による暮らしや事業活動の再建に向けた取組を支援することが必要である。
- ・特に、複数の従前の住まいから、一箇所に集約整備された移転先団地に入居する住民が多い場合は、周辺地域コミュニティとの関わりも含めて、入居予定者交流会の開催やコンサルタント派遣等を通じた、入居者らによる新たな地域コミュニティ設立に向けた検討支援等の取組を行う必要がある。

●留意点②：良好な地域コミュニティの形成に配慮した入居場所（区画等）の設定

- ・引渡し後の良好な地域コミュニティの形成に配慮して、災害公営住宅や防災集団移転先団地の入居場所（区画）を設定することが重要である。
- ・東日本大震災の被災地域では、災害公営住宅の入居場所（区画）の決定の際に被災前の住んでいた同じ地区の入居者が隣接する場所に入居者を割り当てる、高齢者や障がい者、子育て世帯は低層部に割り当てるなどの工夫を行った市町村、防災集団移転促進事業の入居場所（区画）の決定の際に、漁村集落部では移転先団地入居予定者らが話し合っ て入居区画を決めるなどの工夫を行った市町村があった。

●留意点③：宅地の円滑な引渡し

- ・各入居区画の日照や通風、各宅地内の法面・擁壁の有無、造成宅地の地盤強度等に関する宅地引渡し後のトラブル防止のため、造成完了前の段階で、宅地の状況や再建方法の説明会を開催したり、各宅地の法面処理の変更等の造成工事の一部を見直したりすることが有効と考えられる。
- ・宅地引渡しについては、引渡し時期を短縮化する取組や、引渡し後に早期に建築工事が進められるように配慮する取組を行うことが望ましい。

(2) 早期の宅地引渡し

1) 建築確認との連携による住宅建築の早期着手（道路整備と並行整備）（宮城県女川町）

- ・通常は、施行地区内における住宅建設は、通常、土地区画理事業による周辺道路や宅地整備が完成し、使用収益が開始された後、建築確認申請（計画通知）を行い、住宅建設に着手するが、加速化措置により建築確認を所管する部署と連携し、土地区画整理事業による周辺道路の整備前であっても、建築基準法第42条第1項第4号に基づく道路指定により接道条件を確保し、建築確認申請（計画通知）を行うことで、住宅建設に着手することができる。
- ・同手法は、災害公営住宅の早期整備を目指す、陸上競技場跡地地区（女川町）、災害公営住宅とグループ補助事業を活用した共同店舗等の共同建物の早期整備を目指す、内湾地区（気仙沼市）などで活用されている。

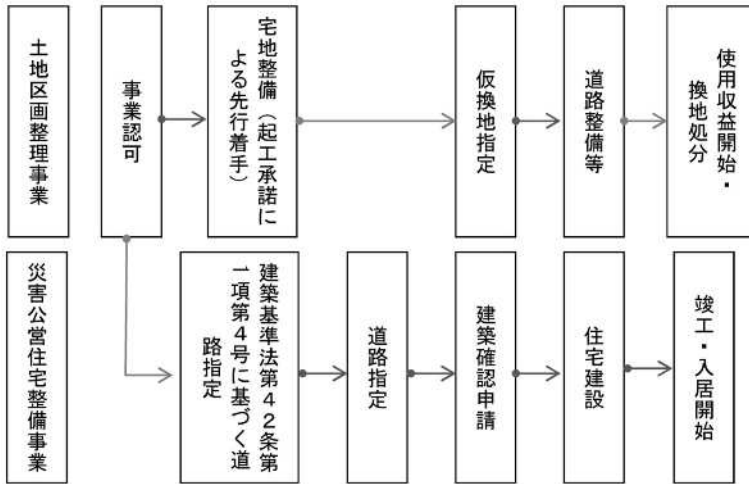


図 建築確認と連携した住宅建設の早期着手に向けた取組の流れ

2) 市町村と入居者間の宅地使用貸借契約による正式な宅地引渡し契約前における住宅建築の早期着手（岩手県宮古市／宮城県気仙沼市／宮城県岩沼市）

- ・通常は、防災集団移転促進事業で整備される宅地は、移転先団地の造成工事の完了後に、市と住民の土地賃貸・売買契約締結後に建築確認申請（計画通知）を行い、住宅建設に着手するが、造成工事完了後の宅地引渡し前に建築確認申請手続や建築工事が着工できるよう市町村によって様々な取組が行われている。
- ・宮古市では、都市計画法第 37 条による開発行為の工事完了公告前の建築承認、及び市条例に基づく市と住民で該当する土地の使用貸借契約（無償）を締結することにより、正式な土地の賃貸・売買契約前に、建築確認申請手続や地質調査、建築工事に着手できるような対応している。
- ・気仙沼市では、都市計画法第 37 条による開発行為の工事完了公告前の建築承認、及び「住宅移転事業承認」通知書（対象者であることを市が承認する書類）により、住民が移転宅地の土地賃貸・売買契約前に、工務店と住宅建築工事契約を締結し、建築確認申請ができるような対応している。
- ・岩沼市では、都市計画法第 37 条の工事完了公告前の建築承認を活用し、同基準を満たした区域から、順次土地の引渡しを行った。

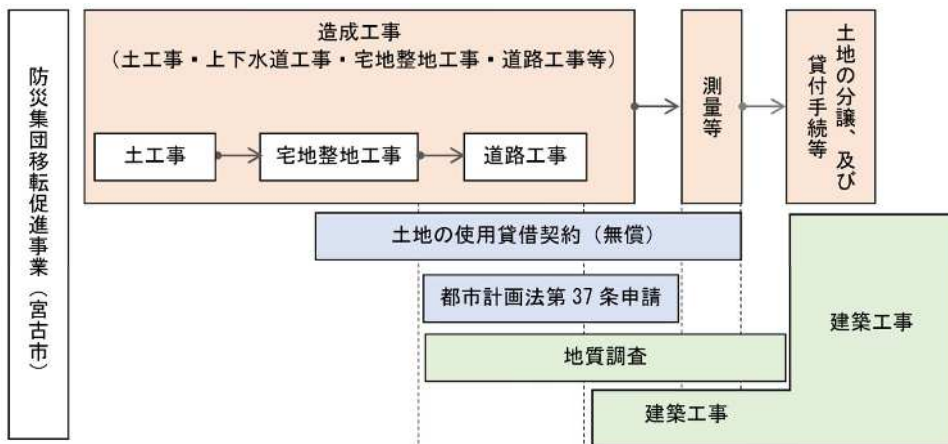


図 宮古市の防災集団移転促進事業における宅地の早期引渡しの流れ