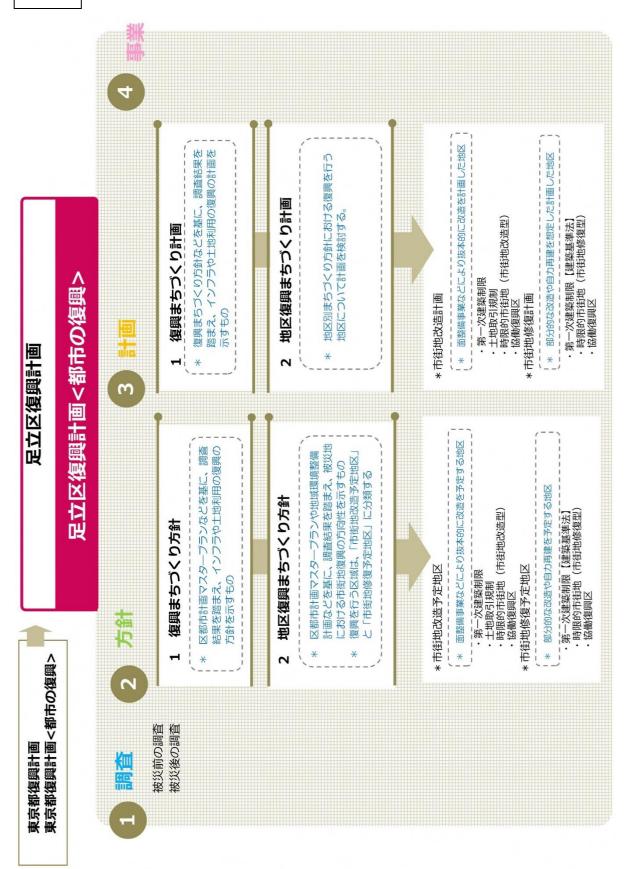
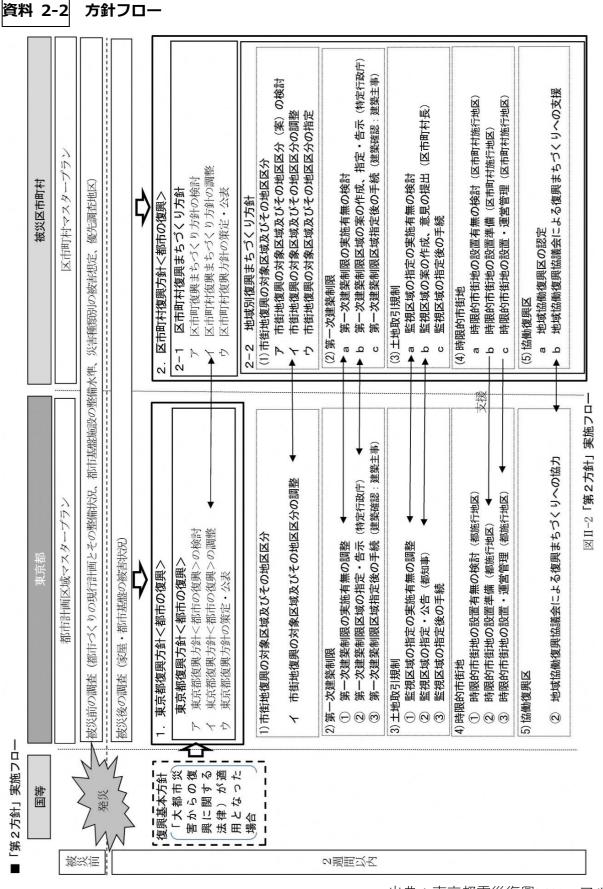
資料 2-1 足立区復興計画 <都市の復興>の手順





資料 2-3 復興まちづくり方針の構成と留意点

- 1 都市復興の基本理念
 - (1)被災を繰り返さない都市づくり
 - (2)持続的発展が可能な都市づくり
 - (3)協創による都市づくり
- 2 都市復興の基本目標
 - (1)生活再建

被災を乗り越え、都市の復興にあたるため、住宅の確保など区民の生活基盤をできるだけ早く再建する。

(2)防災性の向上

震災を繰り返すことのないよう、都市の防災性を震災前以上に高めるまちづくりを進め、誰もが、安全で安心して住み続けられるまちにする。

(3)生活環境の向上

高齢社会に対応した、福祉のまちづくりを進めるとともに、次の世代に良好な生活環境を継承するため、緑などの自然環境を保全し、都市景観づくりを進める。

- 3 部門別の整備方針
 - (1)都市基盤施設の復興方針
 - ●基幹的な都市施設(鉄道、道路、ライフラインなど)を速やかに復旧する。
 - ●大被害地区では、既定の都市施設(道路、公園など)の整備を進める。
 - ●次のような場合、既定の都市計画の変更や新規都市計画の追加を検討する。
 - a.都市機能や防災面から重要である場合
 - b.都市計画マスタープランなど区の方針・計画に位置づけられている場合
 - c.地区住民の一定の合意が既になされている場合
 - d.その他復興の実現にあたって特に必要である場合 など
 - (2)市街地の復興方針
 - ●壊滅的な被災地で、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の面的整備事業 による基盤整備を想定する地区については、計画的なまちづくりを進めるため に建築制限を実施する。
 - ●被災市街地の復興は、被災状況、既定の都市計画、基盤整備の状況などを踏まえて、被災後2か月をめどに都市復興基本計画(骨子案)を作成し、都市の復興の方向を示す。

資料 2-4 復興地区区分判定基準

| 復興地区区分 | 被害状況 (街区別被害度分布) | | | 現行計画整備状況 | | 都市基盤施設 整備水準 | | |
|-------------|--------------------|---|---|----------|----|----------------|-----|-----|
| 该央地区区分 | 大 | 中 | 小 | 無 | あり | なし | 未整備 | 整備済 |
| 市街地改造予定地区 | 0 | | | | 0 | | 0 | |
| 印街地议起了走地区 | 0 | | | | | 0 | 0 | |
| 市街地改造予定地区 | 0 | | | | 0 | | | 0 |
| または | | 0 | | | 0 | | 0 | |
| 市街地修復予定地区 | | 0 | | | 0 | | | 0 |
| | 0 | | | | | 0 | | 0 |
| 市街地修復予定地区 | | 0 | | | | 0 | 0 | |
| 印封地修復 7 定地区 | | 0 | | | | 0 | | 0 |
| | | | 0 | | | | | |
| その他の地区 | | | | 0 | | | | |

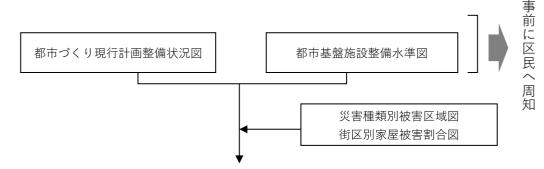
| | 類型区分 |
|-------|----------------------------------|
| 大被害地区 | おおむね被害度 80%以上の街区が連担した地区 |
| 中被害地区 | おおむね被害度 50%以上の街区が連担した地区 |
| 小被害地区 | おおむね被害度 50%未満で、部分的な被害が見られるすべての街区 |
| | の連担した地区 |
| 無被害地区 | 被害がほとんど見られない地区 |

資料 2-5 復興地区区分設定の考え方

- 復興対象地区の設定にあたっては、必然性・合理性のある判定基準として、以下のフローに示す視点から復興対策基本図を作成し、これらを組み合わせた評価により、 復興地区区分を行う。
- 設定にあたっては、都マニュアルに示す設定基準を基本にするが、足立区の基盤整備状況の特性やまちづくり事業などの履歴内容を参考に、区の視点を盛り込んだ設定 基準とする。

◆復興地区区分設定フロー

事前



| | ①市街地改造予定地区 | ②市街地修復予定地区 | ③その他地区 |
|---|----------------|--------------------|--------|
| | 被災が集中的に発生しかつ都 | 一部地区で改善型のまちづくり事業を実 | 被害がほとん |
| | 市基盤が未整備の地区で、計画 | 施し、その他では個々の家屋の更新によ | ど見られない |
| | 的な復興のために、建築制限を | る自力再建型の復興を進めることが適切 | 地区 |
| | 実施し、改造型のまちづくり事 | な地区 | |
| : | 業を行う必要がある地区 | | |
| | | | |

被災後

(足立区被災市街地復興整備条例による)復興対象地区の指定

(被災市街地復興特別措置法による) 被災市街地復興推進地域の指定

※ 現在の条例では、「重点復興地区」「復興促進地区」「復興誘導地区」の 3 地区となっており、今後改正が必要である。

資料 2-6 第一次建築制限と第二次建築制限の法律上規定内容の比較

| | 第一次建築制限 | 第二次建築制限 |
|-------|-----------------------|---|
| | (被災市街地の建築制限) | (建築行為等の制限等) |
| 根拠法 | 建築基準法 | 被災市街地特別措置法、都市計画法 |
| 対象区域 | (第八十四条第一項) | (被災市街地特別措置法第七条第一項) |
| | 市街地に災害のあった場合にお | 被災市街地復興推進地域內 |
| | いて都市計画又は土地区画整理法 | (被災市街地特別措置法第五条第一項) |
| | による土地区画整理事業のため必 | 第五条 都市計画区域内における市街地の土地の区域で次 |
| | 要があると認めるときは、区域を | に掲げる要件に該当するものについては、都市計画に被 |
| | 指定 | 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。 |
| 対象区域の | (第八十四条第一項) | (都市計画法第十五条、第十条の四) |
| 指定・決定 | 特定行政庁 | 市町村 |
| 対象区域の | (第八十四条第一項) | (被災市街地特別措置法第五条第二項) |
| 制限の期間 | 災害が発生した日から一月以内 | 2 被災市街地復興推進地域に関する都市計画において |
| | (第八十四条第二項) | は、都市計画法第十条の四第二項に定める事項のほか、 |
| | 更に一月を超えない範囲内にお | 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 |
| | いて前項の期間を延長することが | めるものとするとともに、緊急かつ健全な復興を図るた |
| | できる。 | 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 |
| | | う 前頃の口は、第一項第一名の欠害の光王した日から起 算して二年以内の日としなければならない。 |
| 対象区域の | | (第七条第一項・第二項) |
| 制限の内容 | 特定行政庁は、~略~ その区 | 第七条 被災市街地復興推進地域内において、第五条第二 |
| | 域内における建築物の建築を制限 | 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 |
| | し、又は禁止することができる。 | 市計画に定められた日までに、土地の形質の変更又は建 |
| | 7 () () () () | 築物の新築、改築若しくは増築をしようとする者は、国 |
| | 参考:仮設建築物に対する制限の | 土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(市の |
| | 緩和 | 区域内にあっては、当該市の長。以下「都道府県知事等」 |
| | (第八十五条第一項) | という)の許可を受けなければならない。ただし、次に掲 |
| | 第八十五条非常災害があった場合 | げる行為については、この限りでない。 |
| | において、非常災害区域等(非常災 | ー 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で |
| | 害が発生した区域又はこれに隣接 | 定めるもの |
| | する区域で特定行政庁が指定する | 二 非常災害(第五条第一項第一号の災害を含む)のた |
| | ものをいう。第八十七条の三第一 | め必要な応急措置として行う行為 |
| | 項において同じ)内においては、災 | 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ず |
| | 害により破損した建築物の応急の | る行為として政令で定める行為 |

修繕又は次の各号のいずれかに該当する応急仮設建築物の建築でその災害が発生した日から一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。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りでない。

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 に建築するもので延べ面積が二十 平方メートル以内のもの

~略~

- 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
 - 口 次号口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
 - 口 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
 - (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

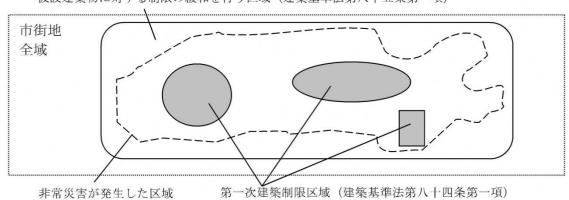
資料 2-7 第一次建築制限区域の考え方

地区復興まちづくり方針の中に、建築制限を行うべき区域の考え方を明らかにする。

- 1) 第一次建築制限区域の指定は、より迅速な対応が求められることから、被害主義を原則とする(被害の少ない公共施設・公的住宅等は区域から除く)。
 - 被災の激しい区域(概ね8割以上の家屋が焼失又は倒壊が確認された区域)で、土 地区画整理事業などにより基盤整備を図るべき区域
- 2) 財政的な制約などがあり、都市計画事業実施が可能な地区は限られるため、被害状況に加えて以下に示す現行計画での位置づけがある地区を優先的に指定
 - ①防災都市づくり推進計画の重点整備地域及び整備地域
 - ②足立区都市計画マスタープランにおいて、整備の位置づけのある区域
 - ・ 都市計画道路等の基幹的な都市施設の整備が必要な区域
 - ・ 都市再開発方針において、再開発促進地区及び誘導地区に位置づけられて いる地区
 - 東京都住宅マスタープランにおいて、重点供給区域に位置づけられている地区

資料 2-8 第一次建築制限区域と仮設建物に対する制限緩和のイメージ

仮設建築物に対する制限の緩和を行う区域 (建築基準法第八十五条第一項)



資料 2-9 第一次建築制限の内容(案)

(案)

令和●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

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)

| 地区名 | 区域 |
|------|-------------------------|
| ●●地区 | ●●町、●●町、及び●●町の一部、並びに●●町 |
| ●●地区 | |
| ●●地区 | |

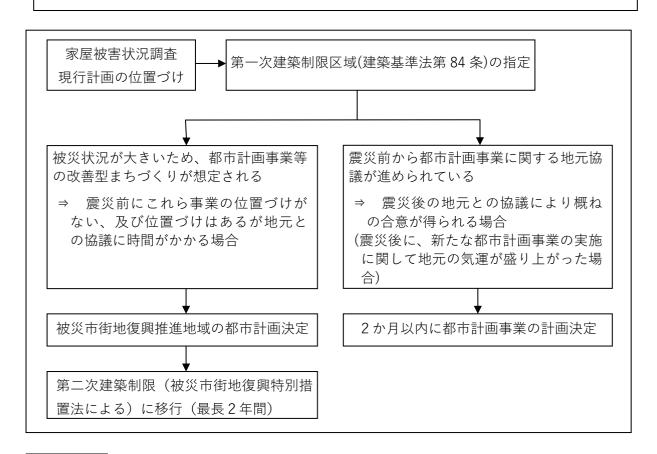
3 期間

令和●年●月●日まで。

資料 2-10 第一次・第二次建築制限の関係

◆復興都市計画等への移行について

- 第一次建築制限を定めた区域では、原則として復興都市計画の決定を行う。なお、復興都市計画は、第一次建築制限期間内(最長2か月)に決定されない場合もあり得る。
- 一定の時間をかけて住民と十分協議し、復興都市計画の決定を進める区域では、第二次建築制限(被災市街地復興特別措置法による)に移行する。(⇒考え方は、以下のフローを参照)



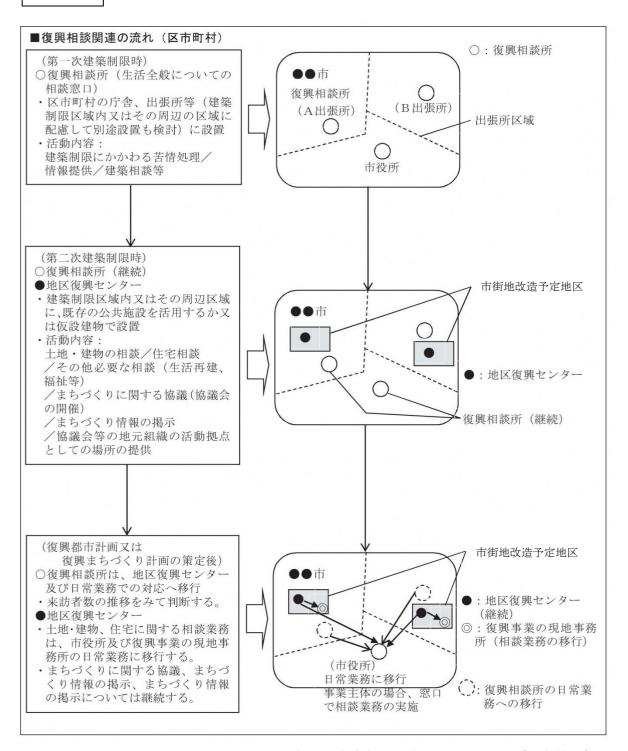
資料 2-11 被災市街地の建築制限の実施主体

表 I-1 建築基準法第八十四条に基づく被災市街地の建築制限の実施主体

| 区均 | 或が存する地域 | 特定行政庁による区域指定 | 建築主事による確認 | |
|----------|-----------|--------------|---------------|--|
| 性即反 | 所管範囲内 | 知事 | 区 (延べ面積1万㎡未満) | |
| 特別区 | 所管範囲外(※1) | 知事 | 都 (延べ面積1万㎡以上) | |
| 多摩 10 | 市*5 (※2) | 市 | 市 | |
| 上記以外の市町村 | | 知事 | 都 | |

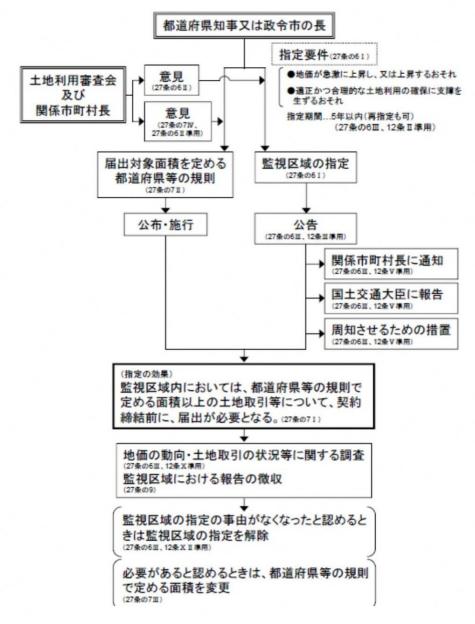
※1所管範囲外:延べ面積10,000㎡を超える大規模建築物の確認事務及び知事許可に関わる確認等※2多摩10市*5 (特定行政庁):八王子市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、町田市、日野市、立川市、国分寺市、西東京市

資料 2-12 復興相談の流れ



出典:東京都震災復興マニュアル(一部修正)

資料 2-13 土地取引規制の流れ

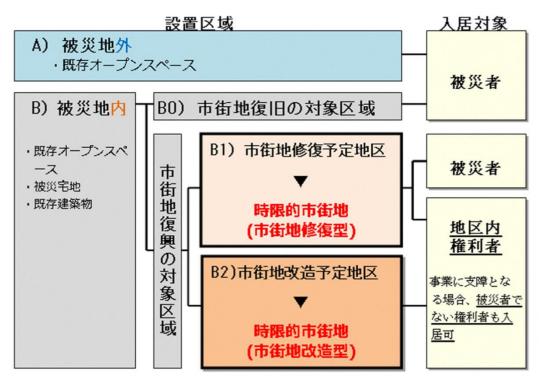


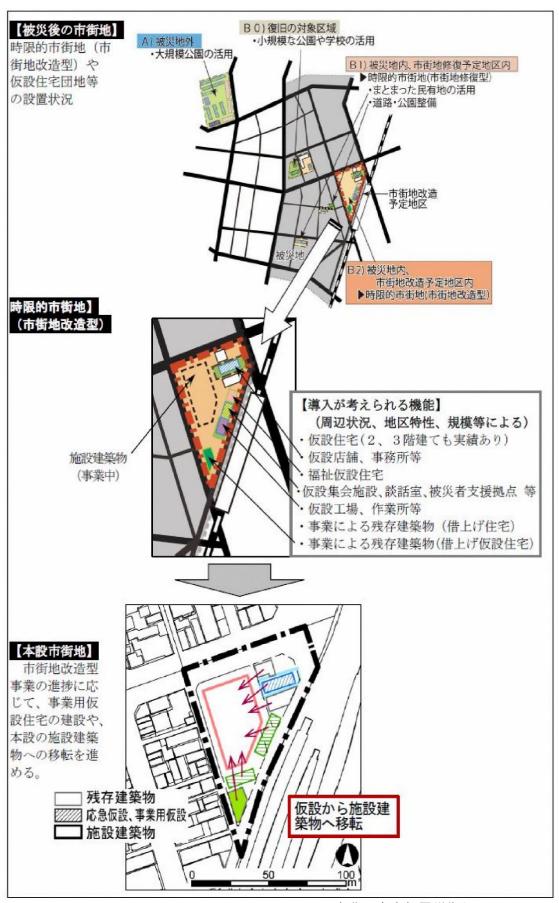
※関係法:国土利用計画法(昭和49年法律第92号)

出典:東京都震災復興マニュアル(一部修正)

資料 2-14 時限的市街地の考え方

- ① 時限的市街地は、市街地復興の対象区域において、本格的な復興まで、区域内権利者の継続的な生活を支える場として、被災宅地等を活用して、住宅、店舗、事務所、集会所、被災者支援拠点などの仮設建築物、残存する利用可能な建築物やオープンスペースなどによって構成される市街地をいい、必要に応じて設置するものである。
- ② その設置に当たっては、周辺地域との連携も考慮する。
- ③ 時限的市街地の名称は、その設置地区に応じ、市街地改造予定地区に設定するものは時限的市街地(市街地改造型)、市街地修復予定地区に設置するものは時限的市街地(市街地修復型)とする。
- ④ 「住宅の復興」で実施される被災者を対象とした応急仮設住宅と、時限的市街地の関係は、下図に示すとおりである。また、時限的市街地のイメージを、次頁に示す。





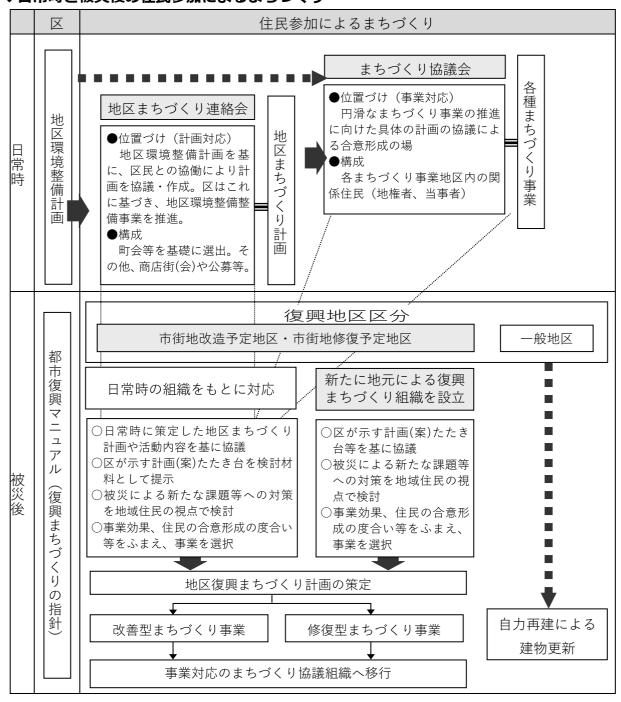
資料 2-15 建築制限及び日常時の事業手法による時限的市街地計画作成について

| 建築制限 | 位置 づけ | 時限的市街地基本方針の考え方 | | | | | | |
|---------------|----------|---|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------------|
| | | | 応急仮設 住宅による対応(公 有地/民 有地) | 事業用仮 設住宅に よる対応 | 一時提供 住宅の利 用(公的住 宅) | 一時提供 住宅の利 用(民間耐 火) | 住宅の応 急修理に よる対応 | 恒久的住宅 を視野に入 れた自力住 宅再建支援 |
| 净 | 改造 | ①被災前に都市 計画決定済 で、迅速な事 業の立ち上げ が想定される 場合 | | 0 | 〇 (地区 内) | | | |
| 逆 類限あり | 改造型事業(A) | ②都市計画決定 が未定で、被 災後の事業の 立ち上げまで 長期間想定さ れる場合 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | ③区域外(B又 はC区域)に 疎開した場合 | 0 | | 0 | 0 | | |
| 建 | 修復 | ④区域内で対応 する場合 | 0 | | 0 | 0 | \circ | \circ |
| 建築制限なし | 修復型事業 | ⑤区域外(C区 域)に疎開し た場合 | 0 | | 0 | 0 | | |
| | 事業な | L (C) | 0 | | | 0 | 0 | 0 |
| 備考 | | | 広い用地 では、仮設 店舗等の 設置を検 討 | 事業費に より仮設 住宅に加 え、店舗等 も設置 | | | | |

資料 2-16 地元まちづくり組織設立・協議における留意点

- 復興まちづくり計画の協議にあたっては、日常時の協働まちづくりの流れの延長と捉え、 原則として、日常時からの活動組織の移行による対応を行う。
- ただし、被災後に新たに復興まちづくり組織設立の必要性が発生する地区、被害状況により事業の性格などが異なる地区については、新たな取組みの視点が必要となる。
- また、復興に対する取組みは広い対応が求められることから、日頃から、各種地域コミュニティなどとの相互連携・役割分担をふまえた活動としていく。

◆日常時と被災後の住民参加によるまちづくり



資料 2-17

「地域復興協議会」による復興まちづくり

(1) 地域復興協議会とは

被災地域の復興には、住民自身の主体的な参画が不可欠です。また、過去の震災の例でも明らかなように、その完了までには、相当の時間を要します。

したがって、一日も早い復興を進めるためには、住民一人ひとりの自助努力だけでなく、住民同士が協力して復興に取り組んでいく組織をつくることが重要なポイントとなります。住民が主体的に参画し、地域力を生かして復興に取り組む核となる組織のことを「地域復興協議会」と呼びます。

(2) 地域復興協議会の形成や活動

ア 地域復興協議会の母体となる組織

地域復興協議会の結成に当たっては、自治会・町会、まちづくり協議会、マンション管理組合のような地域づくり組織や自主防災組織など、平常時の地域活動の状況に応じ様々な団体・組織が母体となることが考えられます。

イ 地域復興協議会の活動区域(協働復興区)

地域復興協議会の活動は、小学校区や自治会・町会の区域など、日常生活圏程度 の範囲を想定しています。この地域復興協議会が活動する区域のことを「協働復興 区」と呼びます。

ウ 地域復興協議会の組織と運営

地域復興協議会は、被災住民のおおむねを代表する組織です。

協議会の運営に当たっては、拙速を避け、一定の期間内にできる限り多数の合意が得られるように努めるのが大切です。

エ 地域復興協議会の形態

地域復興協議会の形態は、各分野の関係者(組織)が、一定の話し合いをしながら、それぞれ独自に活動を行う形態(個別型)と、いくつかの分野が連携して活動を進める形態(ジョイント型)があります。また、地域復興協議会が総合的な復興地域づくり組織として成長し、NPOへと発展する形態(総合型)も考えられます。地域復興協議会が、より発展した組織形態となるよう、行政は、NPO、ボランティア、専門家、企業などの協力を得ながら支援します。

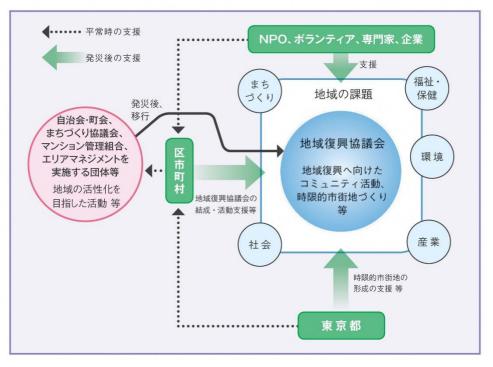
オ 地域復興協議会の活動

地域の復興に向けた協議会の活動には、次のようなものが考えられます。

- ① 地域の課題の解決に向け、地域の実情に応じた復興計画づくり
- ② 建物の建て方や地域環境保全に関するルールづくりや協定締結の活動
- ③ 地域の課題にきめ細かく対応するための事業や施設の管理・運営
- ④ 住民自らがビジネス (コミュニティビジネス※) として取り組む、地域の課題

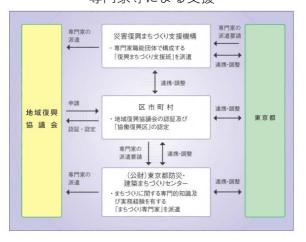
(3) 地域復興協議会への支援

区市町村は、住民同士が協力しながら地域復興に取り組めるよう、NPO、ボランティア、専門家、企業などの協力も得ながら、地域復興協議会の活動を支援します。また、地域復興協議会に対し、当該区市町村内の状況を見据えた助言を行います。平常時においても、地域復興協議会結成の中心となることが期待される自治会・町会やまちづくり協議会、マンション管理組合などの活動を支援します。



東京都は、こうした地域復興協議会への活動支援が円滑に働くよう、「都条例の整備や区市町村への条例制定の促進」「都市復興に係るマニュアルや手引きの作成」「都市復興模擬訓練の実施」「地域復興協議会の活動に対するまちづくり専門家等登録派遣協定の締結や制度の整備」などの取組を進めています。

専門家等による支援



資料 2-18 地域協働復興の考え方(東京都震災復興マニュアル)

第4 地域協働復興の推進

1 地域協働復興の考え方と地域復興協議会

東京では、価値観が多様化していることもあり、コミュニティ意識が希薄化し、 震災時に地域住民が相互に助け合いながら災害に対処することが難しくなってきて いる。また、高齢者など、自力での復興が困難な人々も増えつつある。

一方、近年、NPO活動等が高まりを見せ、復興時に被災者や被災地域に大きな 役割を果たすことが期待されている。また、阪神・淡路大震災や東日本大震災では、 住民、ボランティアによる助け合いが復興の大きな力になった。

そこで、都では、住民や事業者等の主体的な復興を進めるため「地域復興協議会」の制度化を図り、行政が「協働復興区」の認定を行うことにより、地域住民相互の助け合いを促し、自助・共助と公助を適切に組み合わせた総合的な地域復興が可能となる仕組みを構築していくこととしている(復興プロセス編P11以降参照)。

地域復興協議会の設置にあたっては、地域づくり組織や自主防災組織(自治会・町会、まちづくり協議会、マンション管理組合、エリアマネジメントを実施する団体等)など、平常時の地域活動の状況に応じ、様々な団体・組織が母体となることを想定している。

また、地域復興協議会は、地域住民相互の助け合いやNPO、ボランティア、専門家、企業等の支援を受けながら、協働復興区において、必要に応じ、復興を総合的に推進するための計画や地域協働復興により実施する環境整備、生活改善、地域安全等の活動に関する取決めを定めるなど、被災状況と地区特性に応じた様々な地域づくり活動を行うことが想定される。

他方、行政は、NPO、ボランティア、専門家、企業などと連携を図りながら、地域復興協議会の活動を助け、支えていく必要がある。

2 地域協働復興の推進に対する支援

(1) 都の責務の明示と区市町村への支援

都では、平成15年度に「東京都震災対策条例」を改正し、地域協働復興に対する理解の促進等(第57条)や区市町村が行う復興市民組織の育成への支援(第58条)について規定し、これを契機に、都市復興模擬訓練や各局における地域復興協議会への支援策の検討が本格化した。また、地域復興協議会の設立、活動内容やそれらに対する行政の支援等について定めた「地域協働復興推進条例」のモデルを作成し、区市町村における条例制定への支援を進めている。(復興プロセス編P14参照)

(2) 地域復興協議会の活動への支援

地域復興協議会の活動が円滑に行われるためには、できるだけ避難生活期の段階から、専門家や行政職員等の派遣、情報提供・相談体制の充実など、きめの細かい対応を地域レベルで行うことが重要となる。このため、区市町村と連携を図りながら地域復興協議会に対し、次の活動支援を行っていく。

| 支援内容 | 所管局 |
|--------------------------------|--------|
| 専門家派遣 | 総務局、各局 |
| (公財) 東京都防災・建築まちづくりセンターと連携 | |
| 情報提供・相談体制の充実 | 総務局、各局 |
| 民間団体、専門家職能団体等との支援協定の締結(専門家派遣等) | 総務局、各局 |
| (災害復興まちづくりの支援に関する協定) | |
| 地域復興活動に必要な設備機器及び施設の貸与 | 総務局、各局 |

(3) 時限的市街地づくりへの支援

時限的市街地づくりは、行政主導で行うもの(第2章第3-3 「(2)時限的市街地」

P●参照)と地域復興協議会の自主的な活動として「協働復興区」で行うものとがある。

都は、地域復興協議会が円滑に時限的市街地づくりを行えるよう、区市町村等と連携を図りながら以下の支援を行っていく。

| 支援内容 | 所管局等 |
|--|---------------|
| オープンスペース情報の収集 | 総務局 |
| 被災地短期借地権 ^注 を利用した、用地の一時賃貸借契約締結 | |
| 支援のための、不動産鑑定士、税理士等の専門家派遣制度 | 総務局、都市整備局 |
| の構築 | |
| 協働復興区における優先的ながれき除去への支援 | 災害対策本部がれき処理部会 |
| 協働復興区における地域復興協議会などによる共同型自力 | 総務局、都市整備局、 |
| 仮設住宅建設に向けた支援 | 住宅政策本部 |
| 都市計画事業区域の事業用仮設建築物の建設 | 総務局、都市整備局、 |
| | 建設局 |

注 被災地短期借地権:大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法(平成25年法律第61号)第2条により指定された地区に所在する土地に設定することができる借地権。存続期間が5年以下であり、更新がないなどの特徴がある。

別紙 1

区市町村が制定する地域協働復興推進のための条例モデル

1 区市町村における震災復興に関する標準的な制度スキームと条例モデル

【制度スキームの例】

【施策編における条例モデル】

〇〇区(市町村)震災対策条例

- ■地震災害に関する予防、応急及び復興に関する基本的な事項
 - ※ 主な復興対策として、震災復興体制の確立、 震災復興総合計画の策定、地域協働復興の推 進など

〇〇区(市町村)復興本部設置条例

■ 復興本部の設置運営に関する事項

○○区(市町村)被災市街地の復興における計画的な整備に関する条例

■ 被災市街地の円滑な復興及び災害に強い 市街地形成の推進に関する事項 区市町村が制定する市街地復 興整備条例のための標準条例 (P●参照)

〇〇区(市町村)地域協働復興推進条例

■ 地域協働復興の促進に関する基本的事項

区市町村が制定する地域協働 復興推進のための条例モデル (P●参照)

資料 2-19

区市町村が制定する地域協働復興推進のための条例モデル

○○区(市町村)における地域協働復興推進条例(仮称)

目次

第1章 総則 (第1条・第2条)

第2章 基本理念(第3条~第5条)

第3章 区(市町村)長等の責務(第6条~第9条)

第4章 地域協働復興

第1節 地域復興協議会(第10条~第14条)

第2節 自主活動(第15条~第21条)

第3節 区(市町村)長が実施する事務事業に関する活動(第22条~第24条)

第4節 地域復興協議会への支援等(第25条~第27条)

第5章 平常時における取組(第28条・第29条)

第6章 ○○区(市町村)復興委員会(第30条)

第7章 雑則 (第31条)

附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、地震による災害(以下「震災」という。)に備えて、震災後の地域社会の復興に関し、基本理念並びに区(市町村)長、区(市町村)民、事業者及び復興区(市町村)民組織の責務を明らかにするとともに、地域協働復興に関する活動の促進その他の施策の基本的な事項を定めることにより、地域社会の復興に関する対策を総合的かつ計画的に推進し、もって個性豊かで活力に満ちた地域社会の復興を実現することを目的とする。

(定義)

- 第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
 - 一 地域協働復興 震災後において、区(市町村)民(区(市町村)内の土地又は建 物に関し権利を有する者を含む。以下同じ。)が相互に協力し、事業者、ボランティ ア及び区(市町村)長その他の行政機関との協働により、自主的に地域社会の復興 を進めることをいう。
 - 二 復興区(市町村)民組織 地域協働復興に関する活動を行う組織をいう。

第2章 基本理念

(地域社会の復興に関する役割分担)

第3条 地域社会の復興は、震災により被害を受けた区(市町村)民及び事業者(以下「区(市町村)民等」という。)の自助及び共助の精神に基づく活動及び速やかな地域社会の復興が可能となるための適切な公的支援により実現されなければならない。

(総合的課題への対応)

第4条 地域社会の復興は、地域社会の復興に係る福祉、環境、産業、まちづくり等の

課題が総合的かつ計画的に解決されるよう実施されなければならない。 (地域の自主的な復興活動)

第5条 すべての区(市町村)民等は、地域社会の復興に当たっては、自主的な活動の下、地域の自然、歴史、文化等を生かした、豊かで活力に満ちた地域社会を実現するよう努めなければならない。

第3章 区(市町村)長等の責務

(区(市町村)長の責務)

- 第6条 区(市町村)長は、前章に規定する基本理念(以下「基本理念」という。)にのっとり、地域社会の復興を図るため、あらゆる施策を通じて最大の努力を払わなければならない。
- 2 前項の目的を達成するため、区(市町村)長は、地域社会の復興に当たっては、区(市町村)民等がその活動に参加するための条件を整備するとともに、復興区(市町村)民組織が基本理念を踏まえて行う地域協働復興に関する活動について必要な支援及び協力を行うよう努めるものとする。

(区(市町村)民の責務)

- 第7条 区(市町村)民は、基本理念にのっとり、地域社会を支える一員としての責任 を自覚し、地域協働復興に対する理解を深めるとともに、震災後においては、相互に 協力して自らの地域社会の復興に努めなければならない。
- 2 区(市町村)民は、復興区(市町村)民組織が基本理念を踏まえて行う地域協働復 興に関する活動に協力するよう努めなければならない。

(事業者の責務)

第8条 事業者は、基本理念にのっとり、区(市町村)長が実施する地域協働復興に関する施策及び復興区(市町村)民組織が基本理念を踏まえて行う地域協働復興に関する活動に協力するとともに、事業活動に当たっては、その社会的責任を自覚し、震災後の地域社会の復興を図るため、最大の努力を払わなければならない。

(復興区(市町村)民組織の責務)

第9条 復興区(市町村)民組織は、基本理念にのっとり、地域協働復興に関する活動が、広く区(市町村)民等の理解の下に実施されるよう努めるものとする。

第4章 地域協働復興

第1節 地域復興協議会

(地域復興協議会の認証)

- 第10条 区(市町村)長は、地域協働復興を促進することにより地域社会の復興を効果的に推進するため、次に掲げる要件を満たす復興区(市町村)民組織を、地域復興協議会として認証することができる。
 - 一 その活動を行う区域(以下「協働復興区」という。)を明示していること。
 - 二 主たる構成員が協働復興区の区(市町村)民等であること。
 - 三 協働復興区の区(市町村)民等の自主的参加の機会が保障されていること。
 - 四 地域復興協議会の設立が協働復興区の区(市町村)民等の多数の支持を得ていると認められること。
 - 五 名称、目的、事務所の所在地その他の〇〇区(市町村)規則(以下「規則」という。)で定める事項を記載した規約を定めていること。
- 2 復興区(市町村)民組織は、前項の規定による認証を受けようとするときは、規則

で定めるところにより区(市町村)長に申請しなければならない。

3 区(市町村)長は、第1項の規定による認証をしたときは、その旨を告示しなければならない。

(地域復興協議会の活動)

- 第11条 地域復興協議会は、次に掲げる活動を行う。
 - 一 協働復興区において実施する次に掲げる活動(以下「自主活動」という。)
 - イ 第16条第1項に規定するコミュニティ・プランの作成等
 - ロ 第18条第1項に規定する時限的市街地プランの作成等
 - ハ 第20条第1項に規定するコミュニティ・ルールの制定等
 - ニ その他震災に伴う自主的な活動(次号に掲げる活動を除く。)
 - 二 第22条第1項に規定する区長が実施する事務事業を協働により行う活動
- 2 区(市町村)長は、前項に規定する地域復興協議会の活動が円滑に行われるよう、 協働復興区における事業の計画、調査、実施、評価等に関し、地域復興協議会との協 働により行うよう努めるものとする。

(規約の変更)

- 第12条 地域復興協議会は、第10条第1項第5号に規定する規約を変更しようとすると きは、規則で定めるところにより区(市町村)長の承認を受けなければならない。
- 2 第10条第3項の規定は、前項の規定による承認について準用する。

(認証の取消し)

- 第13条 区(市町村)長は、地域復興協議会が第10条第1項各号に掲げるいずれかの要件を欠いたときその他規則で定める要件に該当するときは、同項の規定による認証を取り消すことができる。
- 2 第10条第3項の規定は、前項の規定による取消しについて準用する。

(復興対象地区における地域復興協議会設立に関する助言)

第14条 区(市町村)長は、〇〇区(市町村)市街地復興整備条例(〇年〇〇区(市町村)条例第〇号)第6条に規定する復興対象地区の指定をしたときは、当該復興対象地区の区(市町村)民等又は復興区(市町村)民組織に対し、地域復興協議会の設立、地域復興協議会への参加その他必要と認める事項について助言することができる。

第2節 自主活動

(震災復興総合計画の策定等に関する意見)

- 第15条 地域復興協議会は、震災復興総合計画(○○区(市町村)震災対策条例(○年 ○○区(市町村)条例第○号)第○条に規定する○○計画をいう。以下同じ。)の策定 及び改定に関し意見を述べることができる。
- 2 区(市町村)長は、震災復興総合計画の策定及び改定に当たっては、地域復興協議 会の意見を反映することができるよう必要な措置を講ずるものとする。

(コミュニティ・プラン)

- 第16条 地域復興協議会は、協働復興区内の復興を総合的かつ計画的に推進するため、 法令又は条例に別の定めがあるものを除くほか、当該協働復興区内の震災復興に関す る総合的な計画(以下「コミュニティ・プラン」という。)を作成するものとする。
- 2 地域復興協議会は、コミュニティ・プランを作成するに当たっては、震災復興総合

計画の内容を尊重しなければならない。

- 3 地域復興協議会は、コミュニティ・プランを作成したときは、規則で定めるところ により区(市町村)長に届け出ることができる。
- 4 区(市町村)長は、前項の規定による届出があった場合において、コミュニティ・プランが、協働復興区において区(市町村)民等による自主的な地域社会の復興を推進するために必要な要件を備えていると認めるときは、その旨を公表するとともに、当該コミュニティ・プランに配慮して、震災復興対策を推進するための施策の策定及び実施に努めるものとする。

(コミュニティ・プランの変更)

第17条 前条の規定は、コミュニティ・プランの内容を変更する場合について準用する。

(時限的市街地プラン)

- 第18条 地域復興協議会は、協働復興区内において地域の共同体を維持し、形成するとともに、個性豊かで活力に満ちた地域社会の復興を実現するため必要があると認めるときは、時限的市街地(協働復興区内のき損建築物のうち利用可能な建築物、仮設建築物等により暫定的に形成される市街地をいう。以下同じ。)の形成に関する計画(以下「時限的市街地プラン」という。)を作成することができる。
- 2 地域復興協議会は、時限的市街地プランを作成したときは、規則で定めるところにより区(市町村)長に届け出なければならない。
- 3 区(市町村)長は、前項の規定による届出があった場合において、時限的市街地プランが、協働復興区において区(市町村)民等による自主的な地域社会の復興を推進するために必要な要件を備えていると認めるときは、当該時限的市街地プランに配慮して、時限的市街地づくりに関する計画を策定するものとする。

(時限的市街地プランの変更)

第19条 前条の規定は、時限的市街地プランの内容を変更する場合について準用する。

(コミュニティ・ルール)

- 第20条 地域復興協議会は、協働復興区内において個性豊かで活力に満ちた地域社会の 復興を実現するため必要があると認めるときは、法令又は条例若しくは規則に違反し ない限りにおいて、地域協働復興により実施する環境整備、生活改善、地域安全等の 活動に関する当該地域復興協議会の構成員相互間の取決め(以下「コミュニティ・ル ール」という。)を定めることができる。
- 2 前項の規定によりコミュニティ・ルールを定めるときは、第10条第1項第5号に規定する規約で定めるところにより地域復興協議会の構成員の○分の○以上の議決をもって決しなければならない。この場合において、地域復興協議会は、その内容に反対する者に対し、規則で定めるところにより意見を述べる機会を与えなければならない。
- 3 コミュニティ・ルールは、協働復興区の復興状況等を考慮して、地域復興協議会の 構成員相互間の利害の衡平が図られるように定められなければならない。
- 4 コミュニティ・ルールは、地域復興協議会の構成員以外の者の権利を害しないよう に定められなければならない。
- 5 地域復興協議会は、第1項の規定によりコミュニティ・ルールを定めたときは、規 則で定めるところにより区(市町村)長に届け出なければならない。
- 6 区(市町村)長は、前項の規定による届出があったときは、規則で定めるところにより公表しなければならない。
- 7 区(市町村)長は、前項の規定による公表をしたときは、当該公表に係るコミュニ

ティ・ルールの内容に配慮して、協働復興区の区(市町村)民等に対し、地域復興協議会が実施する活動への協力を求めるものとする。

(コミュニティ・ルールの変更乂は廃止)

第21条 前条の規定は、コミュニティ・ルールの変更又は廃止について準用する。

第3節 区(市町村)長が実施する事務事業に関する活動 (事務事業の協働による実施)

- 第22条 区(市町村)長は、協働復興区における個性豊かで活力に満ちた地域社会の復興を推進するため必要があると認めるときは、当該協働復興区において区(市町村)長が実施する地域社会の復興に関する事務事業の一部を、地域復興協議会との協働により実施することができる。
- 2 前項の規定による実施は、区(市町村)長と地域復興協議会との間において、適切 な役割分担の下に行われなければならない。

(実施予定事業)

- 第23条 区(市町村)長は、前条第1項の規定により地域復興協議会と協働して実施しようとする事務事業(以下「実施予定事業」という。)を、あらかじめ定めておかなければならない。
- 2 区(市町村)長は、前項の規定により実施予定事業を定めたときは、その旨を告示しなければならない。

(地域復興協議会による求め)

- 第24条 地域復興協議会は、協働復興区における個性豊かで活力に満ちた地域社会の復興の推進のため必要があると認めるときは、区(市町村)長に対し、実施予定事業について、第22条第1項の規定による実施を求めることができる。
- 2 地域復興協議会は、実施予定事業以外の事務事業について、区(市町村)長との協働により実施することが協働復興区における個性豊かで活力に満ちた地域社会の復興の推進のため必要と認めるときは、区(市町村)長に対し、当該事務事業を実施予定事業に追加するよう求めることができる。

第4節 地域復興協議会への支援等

(地域復興協議会への支援)

- 第25条 区(市町村)長は、地域協働復興を促進するため、地域復興協議会に対し、情報の提供、専門家等の派遣その他必要な支援を行うよう努めなければならない。
- 2 区(市町村)長は、地域復興協議会に対し、地域協働復興に要する経費の一部を助 成することができる。
- 3 区(市町村)長は、地域復興協議会への支援に関する基準、内容、手続等については、第30条第1項の○○区(市町村)復興委員会の意見を聴くものとする。

(地縁による団体等の活動機会の拡充)

第26条 区(市町村)長は、地域復興協議会の円滑な活動を促進するため、震災後において地縁による団体、ボランティア及び事業者の地域社会の復興に関する活動の機会の拡充に努めるものとする。

(評価)

第27条 区(市町村)長は、地域社会の復興に関する活動の評価及びその効果の検証を

行い、その成果を生かして適切な区(市町村)政運営が確保されるように努めなければならない。

第5章 平常時における取組

(地域づくり活動の推進等)

第28条 区(市町村)長は、地域協働復興が円滑に行われるよう、平常時から区(市町村)民等と協働して、防災まちづくり活動その他の地域づくり活動を推進するとともに、復興区(市町村)民組織の育成に努めなければならない。

(平常時の支援)

- 第29条 区(市町村)長は、平常時における復興区(市町村)民組織の活動を促進するため、復興区(市町村)民組織に対し、情報の提供、相談体制の充実、資器材の提供 その他必要な支援を行うよう努めなければならない。
- 2 区(市町村)長は、平常時における復興区(市町村)民組織の活動を促進するため、ボランティア及び事業者の活動機会の拡充、中間支援組織(復興区(市町村)民組織その他の地域社会の復興に関する活動を行う団体等の運営又は活動に関し、連絡、助言又は援助を行う組織をいう。)の育成等復興区(市町村)民組織の活動を支援する者に対し、必要な支援を行うよう努めなければならない。

第6章 ○○区(市町村)復興委員会

(○○区(市町村)復興委員会)

- 第30条 この条例の規定により定められた事項及び区(市町村)長の諮問する復興に関する重要事項を調査審議させるため、区(市町村)長の附属機関として○○区(市町村)復興委員会(以下「委員会」という。)を置く。
- 2 委員会は、前項に規定する事項に関し、区(市町村)長に意見を述べることができる。
- 3 委員会は、委員○○人以内をもって組織する。
- 4 委員は、学識経験者、区(市町村)民等その他区(市町村)長が適当と認める者の うちから、区(市町村)長が任命する。
- 5 委員の任期は、○年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者 の残任期間とする。
- 6 委員は、非常勤とする。
- 7 前各号に定めるもののほか、委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

第7章 雑則

(委任)

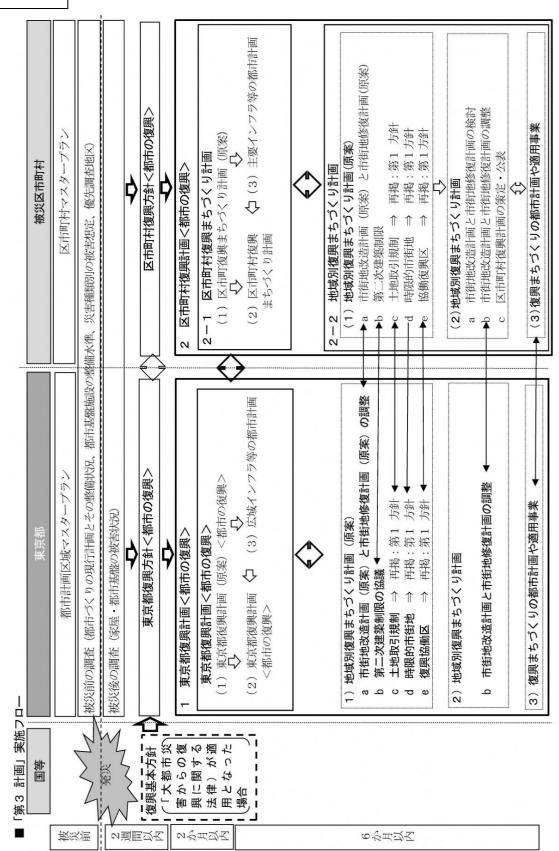
第31条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附則

この条例は、○年○月○日から施行する。

出典:区市町村震災復興標準マニュアル

資料 2-20 計画実施フロー



出典:東京都震災復興マニュアル

資料 2-21 区市町村復興まちづくり計画(原案) 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
 - (4) 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

資料 2-22 地区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。

- a 都市づくり現行計画整備状況図、b 都市基盤施設整備水準図 c 用途地域図
- d 土地利用現況図(数値データとしても整理する)
- e 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)
- f 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利用)
- g 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

復興まちづくり計画(原案)、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

市街地計画、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 市街地施設の整備方針、c 市街地復興の基本方針、d その他

(区市町村震災復興標準マニュアルを基に作成)

資料 2-23 地区復興まちづくり計画(原案)の作成案

足立区○○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、○月○日に発生した○○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○○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 ○○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、○○通り沿道では業務施設が集積して多くの人が訪れていた。人々の交流の拠点となっていたことを踏まえ、 ○○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

○○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。
 - (I) 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:○○通り沿道の○○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
 - (7) 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○○号線(計画幅員○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。
 - (1) 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 ○○川沿いの緑道(計画幅員○~○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○○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) ○○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○○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

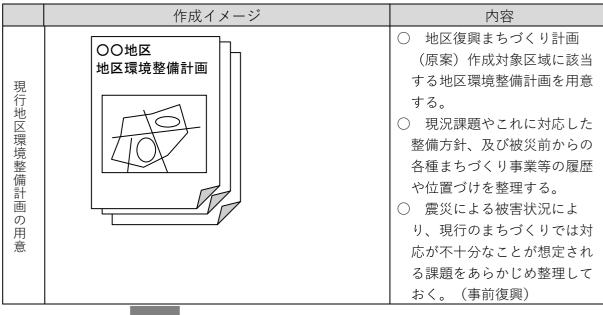
- (ア) 地区内に散見される小さな社は地区のシンボルであり、土地区画整理事業の実施にあたってはできる限り移動させないように配慮する。
- (イ) 道路以外の開かれた空間が少なくなりがちであるため、公園と公立学校と一体として整備を図るなど、まとまった空間の確保を図る。

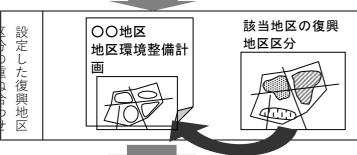
6 事業手法

- (1) ○○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) ○○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。

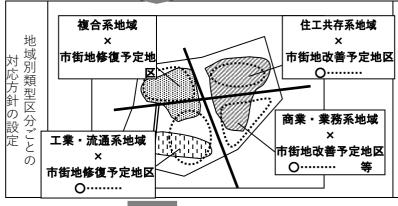
出典:区市町村震災復興標準マニュアル

資料 2-24 地区復興まちづくり計画(原案)作成イメージ





都市づくり現行計画整備状 況図、都市基盤施設整備水準 図、街区別被害割合図の組み 合わせにより設定した復興地 区区分を地区環境整備計画に 重ねあわせる。



- 重ね合わせたゾーンごと に、作成指針をもとに土地利 用及び市街地復興の対応方針 を設定する。
- この対応方針は原則であ り、各地区のコミュニティへ の配慮など、連続的な方針が 求められる場合は柔軟に設定 する。

地区幹線道路の 地区整備方針の見直し課題別類型区分による 再配置・幅員見 防災拠点となる公 園の配置

- 地区環境整備計画に定める 課題別類型区分の方針を再整 理する。
- 被災を繰り返さないまちづ くりのため、都市施設などの 見直し・充実が必要な場合は 適宜見直す。

直し

資料 2-25 第二次建築制限(被災市街地復興特別措置法第7条による)の内容等について

| | 内容等 |
|--------------|---|
| 規制内容 | 土地の形質の変更、建築物の新築、改築、増築をする場合に都道府県知事の 許可が必要 |
| 許可不要 | ① 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(車庫等の附属建築物の新築改築、管理のために必要な土地の形質の変更、農林漁業者のために行う土地の形質の変更、作業小屋等の建築(床面積 90 ㎡以下))② 非常災害のため必要な応急措置③ 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 |
| 許可義務づけ | ① 0.5ha 以上の土地の形質の変更で事業の支障を困難にしないもの ② 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。)で次の要件に該当するもの (1)階数が 2 以下で、かつ、地階を有しないこと (2)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 (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(300 ㎡未満) ③ 買取不許可の建築物の建築 |
| 建築でき ないもの | ○ 上記以外の建築物 |

資料 2-26 第二次建築制限の実施主体

表 I - 2 第二次建築制限(被災市街地復興推進地域)の実施主体 建築制限 (区域の決定) 建築指導 区市町村の 建築主事 協議 対象地域 都市計画決 許可 による確認 定 所管範囲内 X \Leftrightarrow 知事 知事 X 特別区 所管範囲外(※1) X \Leftrightarrow 知事 知事 都 多摩10市(※2) 市 \Leftrightarrow 知事 市長 山 上記以外の市 市 知事 都 \Leftrightarrow 市長 町村 町村 知事 知事 \Leftrightarrow 都

※1 所管範囲外:延べ面積 10,000 ㎡を超える大規模建築物の確認事務及び知事許可に関わる確認等

※2 多摩10市(特定行政庁):八王子市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、町田市、日野市、立川市、 国分寺市、西東京市

出典:東京都震災復興マニュアル

資料 2-27 第一次・第二次建築制限に関する決定権者について

| | 第一次建築制限 (建築基準法第 84 条制 限) | 第二次建築制限 (被災市街地復興特別措置法第7条制限) |
|------|--------------------------------|--------------------------------|
| 建築制限 | 都知事による区域指定 | 区の被災市街地復興推進地域の都市計画決定(都知事の同意) |
| 建築指導 | 区建築主事による確認 | 都知事の許可 ⇒ 区建築主事による確認 |

資料 2-28 被災市街地復興推進地域の都市計画に定める項目

| 名称 | ○○被災市街地復興推進地域 |
|------------|------------------------------|
| 位置 | ○○区○○町○○丁目、××丁目 |
| 面積 | 約 ha |
| 緊急かつ健全な復 | 内容:1)地域の整備改善の目標 |
| 興を図るための市 | 2)土地利用の方針 |
| 街地の整備改善の | 3)公共施設の整備の方針 |
| 方針 | |
| 被災市街地復興特 | 平成〇年〇月〇日 |
| 別措置法第 7 条の | 注)満了の日は震災が起きた時から2年以内 |
| 規定による制限が | 都市施設または市街地開発事業に関する都市計画についての |
| 行われる期間の満 | 告示等が行われた日以降は、建築行為等の制限は解除される。 |
| 了の日 | |

資料 2-29 インフラ整備に関する検討に当たって考慮すべき事項

| | 市街地改造予定地区 | 市街地修復予定地区 | |
|----------------|--|--|--|
| 整備済みの | ・被災道路の早急な復旧を行う。 | 113 613 123 72 62 | |
| 都市計画道 | ・鉄道交差部や交差点部等でより円滑な交通流の確保の | D組占から 拡幅が望 | |
| 路の復旧 | 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 | ・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 | と進める。 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 | ・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。 | 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 | ・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 | ・現在、整備主体の位置づけがなされている都市計画が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上で重要な都市施設の整備を行い、区市町はその他の設等の整備を進める。 | 円滑な復興を進める | |

出典:区市町村震災復興標準マニュアル

資料 2-30 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 |
|--------|----------|--|--|
| 基盤未整備工 | 木造住宅密集地域 | ・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 | ・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 |
| リア | 住工混在地域 | ・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 | ・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 | 住工混在地域 | ・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 | ・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 |
| 済エリア | 住商混在地域 | ・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で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 | ・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

資料 2-31 地区整備の履歴に応じた復興方策の考え方

- 地区の復興方策を検討する上で、地区整備の履歴をふまえることは不可欠である。区 内の面的な地区整備の履歴はおおむね次のように区分できる。
- 地区整備履歴による分類と地域別類型区分の対応、地区整備履歴に応じた対応方針、 地域別類型区分及び復興地区区分による対応方針は次の通りである。

【地区の整備履歴からの分類】 (R2.11 現在)

| 地区整備履歴による分類 | 背 景 |
|----------------|--|
| 1 重点整備地域等 | ・東京都の防災都市づくりは推進計画において重点整備地域2ヶ |
| | 所 699ha、整備地域 3 ヶ所 604ha、計 1303ha が設定されてい |
| | る。 |
| 2 地区計画決定済み地 | ・区内には約49地区にものぼる地区計画が決定されており(2、 |
| 区 | 4地区との重複がある地区もある)、地区施設等が設定されて |
| | いる。 |
| 3 土地区画整理事業を | ・53 条地区の 3 地区 826ha は一括地区計画が定められており、 |
| 施行すべき地区 (53 条地 | 道路率 16%、公園率 3 %を目標に地区施設が設定されている。 |
| 区) | |
| 4 土地区画整理事業施 | ・区内には戦前から取組まれた旧法による事業 9 地区、298ha、 |
| 行地区 | 戦後着手した新法による事業 34 地区、1700ha の計 43 地区 |
| | 1,998ha の土地区画整理事業が完了している。 さらに現在 2 地 |
| | 区、93ha が施行中である。 |
| | ・施工中のものも含めて基盤整備済みとみなす。 |
| 5 その他の地区 | ・1~4以外の面的地区整備履歴が空白域の部分。 |

資料 2-32 地区整備の履歴に応じた対応方針

| 地区整備履歴の 分類 | 対応方針 | 備考 |
|---|---|---|
| | 対応方針 ○ [重点整備地域] ・被災状況に応じて市街地改造予定地区、又は市街地修復予定地区に位置づける。 ・既定の地区計画及び事業にもとづいて整備を進める。 ○ [整備地域] ・被災状況に応じて市街地改造予定地区、又は市街地修復予定地区に位置づける。 (地区計画決定済みの地区) ・地区計画決定済みの地区においては、いずれの地区においてもその計画にもとづいて細街路、公園等の整備を進める。 (その他の地区) ・その他の地区で市街地改造予定地区に位置づけられたところでは、被災状況に応じて土地区画整理事業、又は住宅市街地整備型](防災街区整備地区計画)の導入をはかる。 ・同じく、市街地修復予定地区に位置づけられた地区では、住市総事業による共同建替え誘導をはかり、合わせて都市再生土地区画整理事業等の導入個別建て替えの支援をはかる。 | 備考 |
| 2 地区計画 決定済み地 区 | ○既定の地区計画 ^{※1} にもとづいて、細街路、公園などの整備を進める。なお、被災時に地区整備計画が定まっていない地区においては、早急に地区整備計画を定める。 ○被災状況に応じて、市街地修復予定地区に位置づける。 ○[市街地修復予定地区]・都市再生土地区画整理事業等の導入 ・住市総事業による共同建替え誘導・個別建て替え支援 | ※1 一般型地度計 画、誘導型地容積型地区計画、公計画、型型的型型的型型地容的型型地方。 計画、用於別画、用開発促生的。 有開発的工程, 所以有区、沿域的, 区計画 |
| 3 土地区画 整理事業を 施行すべき 地区 (53条地区) | ○53 条一括地区計画 ^{※2} が決定済。地区計画にもとづいて、細街路、公園などの整備を進める。 ○被災状況に応じて、市街地修復予定地区に位置づける。 ○[市街地修復予定地区]・個別建て替え支援 ・都市再生土地区画整理事業等の導入 ・住市総事業による共同建替え誘導 | ※2 誘導容積型地区 計画 ・ミニ区画整理 |
| 4 土地区画 整理事業施 行地区 | ○被災状況に応じて、市街地修復予定地区に位置づける。○ [市街地修復予定地区] ・個別建て替え支援・住市総事業による共同建替え誘導○必要に応じて地区計画導入 | ・再度の基礎整備は不要 |
| 5 その他の 地区 (1~4以外 の地区) | ○被災状況に応じて、原則として ^{※3} 市街地修復予定地区に位置づける。 ○[市街地修復予定地区](地域危険度ランク4以下の地区) ・住市総事業[密集住宅市街地整備型](防災街区整備地区計画)の導入 ・住市総事業による共同建替え誘導 (地域危険度ランク4以上の地区) | ※3 復興に際しては、従来からの課題地域である。は、従来からの課題地域である。重点整備地域などを重視するものとするが、のといるがいて |

・住市総事業による共同建替え誘導 ・個別建て替え誘導 も、被災状況に よっては、市街 地改造予定地区 に位置づける場 合もある。

資料 2-33 整備・支援メニューと事業手法

| 整備·支 | | 事業手法 | | | |
|------|------------------|------------|---------|--------------|--|
| 援の考え | 整備・支援のメニュー | 市街地 | 市街地 | | |
| 方 | | 改善 | 修復 | | |
| 市街地の | ・全面的な市街地再編 | \bigcirc | | 土地区画整理事業、市街地 | |
| 全面再編 | | | | 再開発事業、住宅地区改良 | |
| | | | | 事業 等 | |
| | ・ // (路地型*) | \bigcirc | | 土地区画整理事業、住宅地 | |
| | | | | 区改良事業、地区計画等 | |
| | ・駅周辺の一体的な市街地再編 | \bigcirc | | 土地区画整理事業、市街地 | |
| | (駅前広場、都市計画道路等の | | | 再開発事業 等 | |
| | 整備) | | | | |
| | · // (路地型*) | \bigcirc | | 〃 、 〃 、地区計画 | |
| | | | | 等 | |
| 市街地の | ・部分的な敷地の集約や入れ替え | \bigcirc | \circ | 沿道型土地区画整理事業、 | |
| 部分再編 | による沿道建物の一体的な整備 | | | 市街地再開発事業等 | |
| | · // (路地型*) | \bigcirc | \circ | 〃 、 〃 、地区計画 | |
| | | | | 等 | |
| | ・小規模な区域での街区再編、公 | | \circ | 都市再生土地区画整理事 | |
| | 共施設整備(アンコ部分の建替 | | | 業、敷地整序型土地区画整 | |
| | え促進) | | | 理事業等 | |
| | · // (路地型*) | | 0 | 〃 、 〃 、地区計画 | |
| | | | | 等 | |
| 自力再建 | ・多様なメニューによる地権者意 | \circ | 0 | 住宅市街地総合整備事業、 | |
| 支援 | 向に応じた住宅再建 | | | 優良建築物等整備事業等 | |
| | ・自力再建支援による共同化・不 | | 0 | " , " | |
| | 燃化建替え促進 | | | | |
| 自力再建 | ・自力更新困難者の生活再建(敷 | \circ | 0 | 〃 、 〃 、住宅地区改 | |
| 困難者支 | | | | 良事業等 | |
| 援 | ・賃借人(自力住宅確保困難者)の | \circ | 0 | 復興公営住宅事業 | |
| | ための公的住宅の整備 | | _ | | |
| 地区計画 | ・沿道地区計画等を活用した良好 | \circ | 0 | 沿道地区計画等 | |
| による誘 | | | | | |
| 導 | ・周辺市街地の住環境、景観形成 | | 0 | 地区計画 等 | |
| | に配慮した空間整備 | | | | |

| | ・歴史的街並み等良好な景観の再 生・継承 | | 0 | <i>"</i> |
|--------------------|---|-------|-------|--------------------------|
| ±k /# → ↓□ | | | | 事業手法 |
| 整備・支援の考え方 | 整備・支援のメニュー | 市街地改善 | 市街地修復 | |
| 計画的な 土地利用 誘導 | ・計画的な土地利用誘導による 住宅供給 | | 0 | ッ 、復興公営住宅事業 等 |
| 不燃化促進 | ・不燃化促進事業等の充実によ る不燃化建替え促進 | | 0 | 不燃化促進事業、新防火地域指 定 等 |
| 一時復興まちづくり | ・オープンスペースの活用等、一時復興まちづくりとの連動による段階的な復興プログラムの展開 | 0 | 0 | 民有地の一時使用借地等 |
| 工業まちづくり | ・敷地集約等による住宅/工場 の土地利用純化 | 0 | 0 | 土地区画整理事業、地区計画 等 |
| | ・工業地及び周辺市街地の防災 性向上に寄与するオープンス ペースの創出 | 0 | 0 | 公園事業 |
| | ・事業再建支援による操業環境 の復旧 | 0 | 0 | 中小企業高度化融資等 |
| プロジェ クト進行 地区 | (プロジェクトの初期段階) ・暫定的に一時復興まちづくり の種地(リザーブ用地)として 活用 →周辺市街地の復旧の目処が立 った段階でプロジェクト再開 | 0 | 0 | プロジェクトの事業 |
| | (プロジェクトの中〜後期段階) ・被災地区の自力住宅確保困難者のための公的住宅の充実等、プロジェクト内容の部分的な見直し | 0 | 0 | " 、復興公営住宅事業 等 |

^{※ &}quot;路地型"は、路地のたたずまいを継承して整備するタイプをいう。

資料 2-34 地区整備の方針の考え方

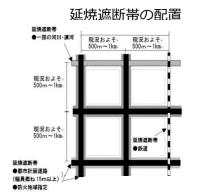
地区整備の方針(防災整備/住宅再建等)の考え方

- 延焼遮断帯や避難場所などを整備する。
- 住宅再建については、被害状況による自力での住まいの確保が困難な人たちへの対応を中心とした施策を位置づける。具体的には、一時復興まちづくりによる段階的な住宅確保対策とともに、公的支援や自力再建支援策など、被災者の意向に応じた多様な選択肢を設定する。

◆都市施設整備の考え方

| | | 指針 | 地区環等への反 映事項 |
|------|---------|---|---|
| | 延焼遮断帯整備 | ①延焼遮断帯を構成する都市計画道路の優先的整備 ・既設・新設延焼遮断帯路線(防災まちづくり基本計画による)の優先的復旧及び早期整備 ・延焼遮断性能・避難路機能の確保に向けた沿道建物の不燃化促進 ②地区防災施設帯の充実・適正な配置 ・地区幹線道路等(地区環境整備計画)の優先的復旧及び早期整備・公園や緑道、水路等によるネットワークの形成・一団地の住宅施設やその他大規模不燃建築物等の既存ストックの活用 | |
| 防災整備 | 避難場所等整備 | ①指定避難場所の充実・拡張 ・一時復興まちづくりへの活用を視野に入れた有効避難面積の拡大 ②防災活動拠点及び地区防災拠点の充実 ・区役所庁舎を拠点とする「防災センター」の防災機能強化、周辺環境の充実 ・指定避難所(小中学校等)の災害時の活動拠点としての機能強化 ・隣接する公園や区民集会施設等との一体性のある空間づくり | ・区の公共施設 や一団地の公 的住宅等の跡 地利用に、選替前 からくり が会りいる。 を盛りいる。 を盛りいる。 がよりいる。 がよりいる。 はいの公等が、 でいる。 での必要性等) |

指針 地区環等への 反映事項





出典:防災まちづくり基本計画

まちづくりと連動した住まいの

確

保

公的支援策の位置づけ

住宅再建

(詳細は住宅復興計画で検討

- ①改善型復興まちづくり事業による居住継続意向に対応した住宅施策の推 進
- ・土地区画整理事業による復興共同住宅区への集約換地や共同建築物整備 等による住宅再建(対象:自力建替え再建困難者)
- ・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)等との合併による都 市再生住宅の確保(対象:地区内に居住する土地の売却意向者、付随す る借地・借家人等)
- ・住宅改良事業との合併による改良住宅の確保(借家人が多い地区)
- ・市街地再開発事業等による基盤施設と不燃建築物との一体的整備
- ②その他まちづくり事業による住宅施策の推進
- ・住宅市街地総合整備事業等との連携による一体的住宅施策の展開
- ・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)等による都市再生住 宅の確保

(対象:土地の売却意向者、付随する借地・借家人等)

- ・共同化・不燃化建替えの積極的推進
- ・一団地の住宅施設について、まちづくりのストックとして活用 (建替え動向や周辺の被害状況をもとに一体的な取組み検討)

①建替え意向者への支援

・建物所有者/マンション区分所有者等による新築・建替え・改修等に対 する融資斡旋・利子補給等の充実

(復興基金の創設、足立まちづくりトラスト等の活用等)

- ・専門家等の人的資源のネットワークづくり、派遣制度等
- ②借家人等自力生活再建困難者への支援
- ・既存公的住宅や民間住宅への入居斡旋、家賃助成等
- ・必要に応じた公的住宅の新規建設、入居家賃等の支援 (郊外ではなくできるだけ被災した地区内で、コミュニティづくりに配慮 した形態として)
- ・一時的な賃貸居住者等、段階的住み替えに向けた再建支援

- ・一団地のののあれては境るりでは、には境るのがある。ではまるができまれる。

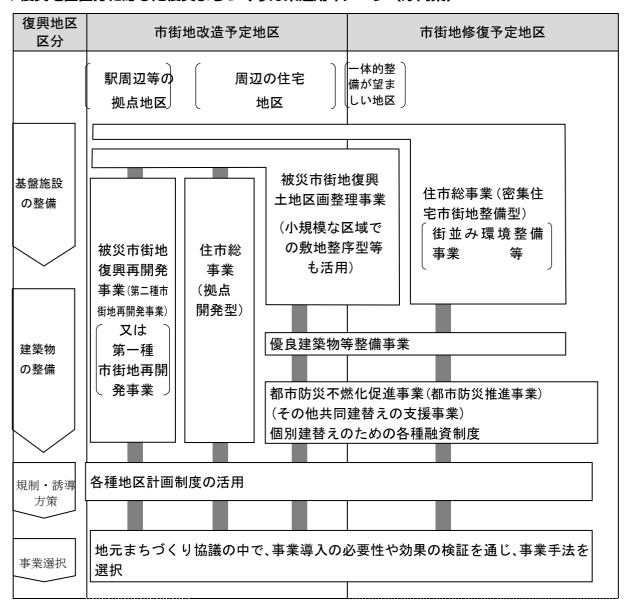
· 住生活基本

資料 2-35 復興まちづくり方策について

復興まちづくり方策について

- ② 復興方策の選定は、復興の目的に応じて柱となる事業を位置づけるとともに、事業効果を最大限に引き出すために、住宅・福祉施策などとの連携等、重層的な復興方策の適用に努める。
- 被災状況によって、道路・公園などの基盤施設と建築物を一体的に整備する地区、建築物のみ又は基盤施設のみを整備する地区がある。復興地区区分による位置づけやその他地域特性に応じた課題に対応するため、以下に示す適用イメージを参考に、復興まちづくり方策を付加していくことが望まれる。

◆復興地区区分に応じた復興まちづくり方策適用イメージ(庁内案)



資料 2-36 復興まちづくりにおいて適用が考えられる事業方策一覧

| 事業名 | 事業概要 | 基盤施設整備 | 建築物 誘導 |
|-------------------------|---|--------|-----------|
| 被災市街地復興土地区画 整理事業 | 都市の区画形質の変更と道路や公園などの 公共施設整備により健全な市街地の造成 | 0 | 0 |
| 被災市街地第一種市街地 再開発事業 | 敷地を共同化し、土地の高度利用を図る | 0 | 0 |
| 被災市街地第二種市街地再開発事業 | 災害発生のおそれが多い地区・緊急性の高い公共施設を整備地区で敷地を共同化し、 土地の高度利用を図る | © | © |
| 防災街区整備事業 | 密集市街地の防災機能の確保と土地の合理 的かつ健全な利用(個別の土地への権利変 換を認める) | 0 | 0 |
| 住宅街区整備事業 | 住宅や宅地の大量供給と良好な住宅街区の 形成、市街化区域内の農地や空地を活用・ 集約し、公共施設・宅地基盤等を整備 | © | 0 |
| 新住宅市街地開発事業 | 事業地区内の土地を全面的に買収して、健 全な住宅市街地の開発と相当規模の住宅地 の供給 | 0 | 0 |
| 新都市基盤整備事業 | 根幹公共施設用地、開発を誘導する地区用 地などを整備。土地買収と土地区画整理の 手法を組み合わせる方法が用いられる。 | 0 | 0 |
| 工業団地造成事業 | 工場敷地の造成、道路、排水施設等の設備。 事業は、事業区域の土地を全面的に買収し、 造成した工場敷地を工場経営者に売却 | 0 | 0 |
| 一団地の住宅施設事業 | 都市計画事業に準ずる事業として行う一団 地の住宅施設を整備 | 0 | 0 |
| 一団地の官公庁施設事業 | 都市計画事業に準ずる事業として行う一団 地の官公庁施設を整備 | 0 | 0 |
| 一団地の復興拠点市街地 形成施設整備事業 | 被災地域の復興を先導する拠点とするため、住宅、公益施設、業務施設等の機能を 集約させた災害に対して安全な市街地を整備 | 0 | 0 |

| 事業名 | 事業概要 | 基盤施設整備 | 建築物誘導 |
|------------------------|---|--------|----------|
| 敷地整序型土地区画整理 事業 | 小規模かつ不整形な少数の敷地を対象に、 土地の集約・入れ替えを行う小規模な土地 | © | 0 |
| 優良建築物等整備事業 | 区画整理事業 共同建替えによる市街地の環境改善、良好 な住宅等の供給の促進、被災マンションの | _ | 0 |
| 災害公営住宅整備事業 | 建替え 被災者の居住の安定確保のため、災害公営 住宅の整備等に係る費用を支援 | _ | © |
| 住宅市街地総合整備事業 (密集市街地整備型) | 密集市街地において、快適な居住環境の創 出、都市機能の更新、安全な市街地の形成 | 0 | 0 |
| 住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型) | 既成市街地において、快適な居住環境の創 出、都市機能の更新、安全な市街地の形成 | 0 | 0 |
| 都市防災総合推進事業 | 被災地の早期復興及び市街地の防災性の向上を図るため、被災地における復興まちづくりや都市の防災構造化等に対する支援を 行う | 0 | 建替え時のみ助成 |
| 住宅地区改良事業 | 不良住宅が密集し、保安衛生等に関して危 険又は有害な状況にある地区の環境改善 | 0 | 0 |
| 小規模住宅地区改良事業 | 不良住宅が集合する地区で住宅の集団的建 設、公共施設の整備 | 0 | 0 |
| 河川激甚災害対策特別緊 急事業 | 洪水、高潮等により激甚な災害が発生した 河川について、概ね5年間を目途に改良事 業を実施 | 0 | 0 |

| 被災市街地 | 復興土地区画整理事業 | |
|----------|--|--|
| 根拠法等 | 本市再生区画整理事業制度要綱(平成 11 年 3 月 19 日、建設省都市局長通達) | |
| 所管 | 銀巾舟王区画金建事業制度安禰(十成11 年 3 月 19 日、建設首都市局設通建) 国土交通省都市・地域整備局市街地整備課 | |
| 目的 | | |
| 事業内容 | 大規模な災害により被災した市街地の復興 | |
| 争未约台 | 事業計画案作成、土地区画整理事業及び住宅街区整備事業の実施、仮設住宅等の整備等 | |
| 事業手法 | 順守 権利変換方式 | |
| 事業主体 | 地方公共団体、土地区画整理組合等 | |
| 地区要件 | 次の要件を全て満たす災害に係る市街地で、復興法に基づく被災市街地復興推進 | |
| 地位女件 | 大の女件を主に胸たり炎音に尿る印度地で、復興広に奉う、微炎印度地域與推進 地域 | |
| | ①被災地の面積が概ね 20ha 以上 | |
| | ②被災戸数が概ね 1,000 戸以上 | |
| 面積要件 | なし | |
| 補助対象 | 7)事業計画案作成費 | |
| | // | |
| | 供給処理施設整備費、電線類地下埋設施設整備費、減価補償費、公開空地整備 | |
| | 費、立体換地建築物工事費、営繕費、機械器具費、事務費、公共施設用地取得 | |
| | 費 | |
| | ウ)仮設住宅等整備費 1/2(限度額と別枠で補助) | |
| 補助限度 | = (事業により確保される公共用地率一事業実施前の公共用地率) | |
| 額 | ×地区面積×用地単価 | |
| | +公共施設整備費(移転補償費を含む) | |
| | + 立体換地建築物工事費(共同施設の工事費等を限度) | |
| | +都心居住建築物及び公益施設等用地上の従前建築物等の移転補償費 | |
| | + 電線類地下埋設整備費 | |
| | +公開空地整備費 | |
| 事業イメ | 被災市裕地復興土地区所移理事業のイメージ | |
| ージ | 【使む・「中」連続的 【被災後】 「接災後】 「原政率2-1兆利団 「東京正2-1兆利団 「東京正2-1 北利団 「東京正2-1 北利団 「東京正2-2 可順・展大学」 ◆ 公共団体による用地先行政様 | |
| | (都市開発資金の活用) ◆ 技製 力 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 | |
| | で | |
| | ・地区内外における土地の提供に応じた 住宅の供給 | |
| | (★今扇の特別によるもの) 「住」と「商」「工」の分離等による整然とした街並み | |
| | ★総行権区内の土地の規則に 市じて神区外で住宅を政権 生宅を要供 | |
| | 工制員の外部進移の整備 電線類の地中化 | |
| | (6) 全国の乗権 | |
| | ★復興共同化セ区への 果約換地 ★保留性期間化の確保 | |
| | ★ 劳 吳雅樹用地の確長 | |

| 被災市街地復興第一種・第二種市街地再開発事業 | | |
|------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| 根拠法等 | 都市再開発法(昭和44年6月3日、法律第38号) | |
| 所管 | 国土交通省都市・地域整備局市街地整備課、住宅局市街地建築課 | |
| 目的 | 市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新 | |
| 事業内容 | 建築物及び建築敷地の整備、公共旅 | 設の整備 |
| 事業手法 | 権利変換方式/用地買収、管理処 | 分方式 |
| 事業主体 | 地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、首都高速道路公団又は阪神高 | |
| | 速道路公団、市街地再開発組合、 | 個人、再開発会社 |
| 地区要件 | [第2種市街地再開発事業] | [第1種市街地再開発事業] |
| | ①右記の①~④ | ①高度利用地区内 |
| | 面積 0.5ha 以上かつ下記に該当 | ②一定の耐火建築物の建築面積合計が地区 |
| | するもの | 内 |
| | ②被災市街地復興推進地域內 | 建築物の総建築面積の概ね1/3以下 |
| | ③災害の発生のおそれが著しく、 | ③土地利用の状況が著しく不健全 |
| | 又は環境が不良であること等 | ④土地の高度利用を図ることが都市機能の更新 |
| | | に資する地区 |
| 国庫補助 | ●個人施行 | |
| 採択基準 | 地区面積:1,000 ㎡以上 | |
| | ①道路、広場や野外駐車場等(有効 | 空地)が地区面積の 30%以上、または敷地面積 |
| | の 10%以上 | |
| | ②共同ビルは3階建て以上、延べ | 床面積が 1,000 ㎡以上 |
| | ●組合施行(重要な公共施設整備 | を含まない場合) |
| | ①地区面積:5,000 ㎡以上 | |
| | ②道路、広場や野外駐車場等(有 | 効空地)が地区面積の 45%以上 |
| | ③共同ビルは4階建て以上、延べ床面積が2,000㎡以上 | |
| | ●組合施行(重要な公共施設整備を | 会む場合)、公共団体施行: |
| | ①地区面積:5,000 ㎡以上 | |
| | ②都市計画道路(幅員8m以上)、 | または都市計画決定した広場を含む |

補助対象

●市街地再開発事業等調査費補助:

(都市·地域整備局) A、B調查[1/3]、(住宅局)市街地総合再生基本計画、基本計画、推進計画[1/3]

●市街地再開発事業費補助(一般会計):調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費[1/3]

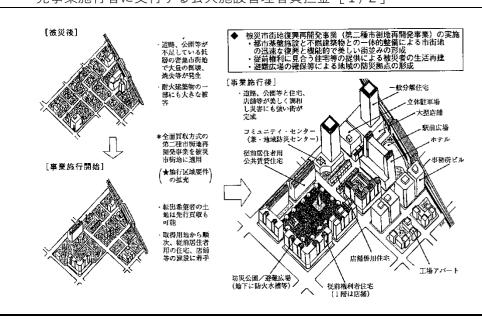
(組合等施行の場合にあっては、国 1/3、地方公共団体 1/3)

※災害復興市街地再開発事業については補助率 2/5

(組合施行の場合にあっては、国 2/5、地方公共団体 2/5)

- ●市街地再開発事業管理者負担金(道路特会):
 - 道路管理者が、市街地再開発事業により整備される広場又は幅員 6 m以上の都市計画道路(8 m未満は一定要件に該当)の用地買収方式事業費を市街地再開発事業施行者に交付する公共施設管理者負担金「1/2]

事業イメ ージ



| 防災街区整份 | 備事業 |
|--------|--|
| 根拠法等 | 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成9年5月6日、法律 |
| | 第 49 号) |
| 所管 | 国土交通省 都市·地域整備局市街地整備課 |
| 目的 | 密集市街地における特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図る |
| 事業内容 | 建築物及び建築敷地の整備、防災公共施設等の整備 |
| 事業手法 | 権利変換方式 |
| 事業主体 | 防災街区整備事業組合、個人施行者、事業会社、事業会社、地方公共団体、 |
| | 都市再生機構、地方住宅供給公社 |
| 地区要件 | (1)特定防災街区整備地区又は防災街区整備地区計画の区域 |
| | (2)耐火、準耐火、基準法不適合建築物の割合が 1/2 以上 |
| | (3)土地の利用が細分されている等により、土地の利用状況等が不健全 |
| | (4)防災街区として整備することが、密集市街地における特定防災機能の効果的 |
| | な確保に貢献する |
| 補助対象 | (1)まちづくり協議会等による事業普及活動に要する経費 |
| | (2)事業計画等の作成費(測量、設計、地盤調査等) (3)補償費 |
| | (3) |
| | (5)共同施設整備(廊下、エレベーター、集会所等) |
| 事業イメ | |
| ージ | 事業前 権利変換方式 事業後 事業後 |
| | 共同化による防災性の向上 (耐火又は準耐火建築物) |
| | 防災公共施設 の整備(道路) ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ |
| | The contract of the contract o |
| | 助災施設建物 整備(直路) |
| | |
| | 防災公共施設の整備(公園) を備(公園) ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ |
| | 又は 地区外への転出 個別利用区への権利変換 (耐火又は準耐火建築物) |

| 住宅街区整 | 整備事業 |
|---------------|---|
| 根拠法等 | 大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和 50 |
| | 年 7 月 16 日、法律第 67 号) |
| 所管 | 国土交通省 都市·地域整備局市街地整備課 |
| 目的 | 大都市における住宅や宅地の大量供給と良好な住宅街区の形成、市街化区域内の |
| | 農地や空地を活用・集約化し、公共施設・宅地基盤等を整備 |
| 事業内容 | |
| 事業手法 | 権利変換方式 |
| 事業主体 | 個人、住宅街整備組合、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社 |
| 地区要件 | (1)首都圏整備法、近畿圏整備法及び中部圏整備法に規定する既成市街地及び近 |
| | 郊整備地帯等 |
| | (2)0.5ha 以上で空地の多い土地 |
| | (3)都市機能の増進と住宅不足の緩和に貢献できる |
| | (4)高度利用地区内の土地で、法令で定められた用途地域等の条件を満たす |
| 補助対象 | (1)施設建築物整備費等(基本計画作成、土地整備、共同施設整備、防災性能強化量等) (1/3) |
| | 負等)(1/3) (2)公共施設管理者負担金(都市計画道路の整備費等)(1/2) |
| 古光 / / | |
| 事業イメージ | ● 公園ができ、安全なまちになる。 ● 環じ歌がもて、農業もやりやすくなる。 ● 生活環境が良くなる。 ● 生活環境が良くなる。 ● 日当たりや通風が悪い。 ● 家庭排水が農業用水間に流れ、込んで農業がやりにくい。 |

| 新住宅市街場 | 新住宅市街地開発事業 | |
|--------|---|--|
| 根拠法等 | 新住宅市街地開発法(昭和 38 年、法律第 134 号) | |
| 所管 | 国土交通省土地・建設産業局 | |
| 目的 | 住宅に対する需要が著しく多い市街地の周辺の地域において、健全な住宅市街地 | |
| | の開発を行う | |
| 事業内容 | 事業地区内の土地を全面的に買収して、居住環境の良好な相当規模の住宅の供給 | |
| | を行う | |
| 事業手法 | 買収方式 | |
| 事業主体 | 地方公共団体、地方住宅供給公社 | |
| 地区要件 | 一定の空地があり、80~300 人/ha、1 万人規模の住宅地を形成できる区域 | |

| 新都市基盤整備事業 | |
|-----------|--------------------------------|
| 根拠法等 | 新都市基盤整備法(昭和 47 年、法律第 86 号) |
| 目的 | 根幹公共施設用地、開発を誘導する地区用地などを整備。 |
| 事業手法 | 買収方式、権利変換方式 |
| 事業主体 | 地方公共団体 |
| 地区要件 | 100~300 人/ha、5 万人以上が居住できる規模の区域 |

| 工業団地造成事業 | | |
|----------|-----------------------------------|--|
| 根拠法等 | 首都圈近郊整備法(昭和 31 年、法律第 83 号) | |
| 目的 | 工業敷地の造成、道路、排水施設等の整備 | |
| 事業内容 | 事業区域の土地を全面的に買収し、造成した工業敷地を工場経営者に売却 | |
| 事業手法 | 買収方式 | |
| 事業主体 | 地方公共団体 | |
| 地区要件 | (1)近郊整備地帯内 | |
| | (2)工業市街地として整備することが適当な地域 | |

| 一団地の住宅施設事業 | |
|------------|---------------------------------------|
| 根拠法等 | 都市計画法(昭和 43 年、法律第 100 号) |
| 目的 | 都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の住宅施設を整備 |
| 事業手法 | 買収方式 |
| 事業主体 | 地方公共団体、都市再生機構 |
| 地区要件 | 50 戸以上の住宅を整備しており、都市計画の一団地の住宅施設計画基準による |
| | (主要道路 12m、公園面積 3%等) |

| 一団地の官公庁施設事業 | |
|-------------|-------------------------------|
| 根拠法等 | 都市計画法(昭和 43 年、法律第 100 号) |
| 目的 | 都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の官公庁施設を整備 |
| 事業手法 | 買収方式 |
| 事業主体 | 地方公共団体、都市再生機構 |
| 地区要件 | 都市計画の一団地の官公庁施設が位置付けられていること |

| 一団地の復興拠点市街地形成施設整備事業 | |
|---------------------|------------------------------|
| 根拠法等 | 都市計画法(昭和 43 年、法律第 100 号) |
| 目的 | 都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の住宅施設を整備 |
| 事業手法 | 買収方式 |
| 事業主体 | 地方公共団体 |
| 地区要件 | 一団地の復興拠点市街地形成施設が定められていること |

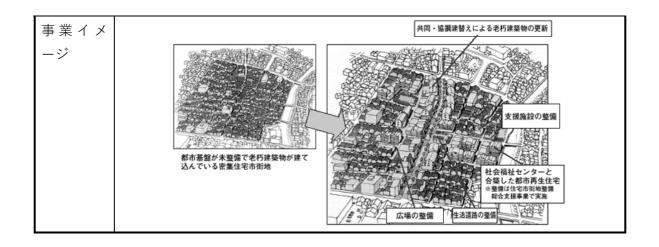
| 防災集団移 | 転促進事業 | |
|-------|---|--|
| 根拠法等 | 防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律 (昭和 47 年、法律第 132 号) | |
| 所管 | 国土交通省都市局都市安全課 | |
| 目的 | 住民の生命等を災害から保護するため、住民の居住に適当でないと認められる区 | |
| | 域内にある住居の集団的移転を促進することを目的として、市町村が行う住宅団 | |
| | 地の整備等に対し、事業費の一部を補助 | |
| 事業内容 | 地域の合意形成の下、地域まるごとの集団移転を行い、地域コミュニティの維持、 | |
| | 防災性向上を図る | |
| 事業手法 | 買収方式 | |
| 事業主体 | 地方公共団体 | |
| 地区要件 | 10 戸以上(かつ移転しようとする住居の数の半数以上)であることが必要 | |
| | ただし、浸水想定区域・土砂/津波/火山災害警戒区域であって、堤防等の治水整 | |
| | 備が不十分な場合は、5戸以上 | |
| 補助対象 | (1)住宅団地の用地取得及び造成に要する費用 | |
| | (2)移転者の住宅建設・土地購入に対する補助に要する経費 | |
| | (3)住宅団地に係る道路、飲用水供給施設、集会施設等の公共施設の整備に要する | |
| | | |
| | (4)移転促進区域内の土地の買収に要する経費 | |
| | (5)移転者の住居の移転経費に対する補助に要する経費 | |
| | (6)事業計画等の策定に必要な経費(1/2) | |
| 事業イメ | | |
| ージ | ②移転者の住宅建設・土地購入に対する補助 ①住宅団地の用地取得造成 | |
| | 集団移転(住宅団地) | |
| | ⑤移転者の住居の移 | |
| | 転に対する補助 | |
| | 移転標準区間 | |
| | ③公共施設等(道路、公園、集会 | |
| | 所、共同作業所等)の整備 ④移転促進区域内の土 | |
| | 地の買取 | |
| | | |
| | | |

| 敷地整序型土地区画整理事業 | | |
|---------------|--------------------------------------|--|
| 所管 | 国土交通省都市・地域整備局市街地整備課 | |
| 目的 | 小規模かつ不整形な少数の敷地を対象として、土地の集約・入替えを行う小規模 | |
| | な土地区画整理事業 | |
| 事業内容 | | |
| 事業手法 | 権利変換方式 | |
| 事業主体 | 地方公共団体、都市計画機構 | |

| 優良建築物等整備事業 | | | |
|-------------|---|--|--|
| 根拠法等 | | | |
| | | 0 + 0 月 2 3 口、建設 目 住 七 / D 交 D E | |
| 所管 | 国土交通省住宅局市街地建築課 | | |
| 目的 | 土地の合理的利用の誘導、優良建築物の整備促進による市街地環境の整備、市街 | | |
| | 地住宅の供給促進 | | |
| 事業内容 | 建築物及び建築敷地の整備 | | |
| 事業手法 | 任意事業 | | |
| 事業主体 | 地方公共団体、都市再生機構、地方住 | 宅供給公社、民間事業者等 | |
| 地区要件 | 優良再開発型 | 市街地住宅供給型(住宅複合利用タイプ) | |
| | ①三大都市圏の既成市街地及び近郊 | 左記の①~⑤ | |
| | 整備地帯 | ⑥大都市法に規定する重点供給地域 | |
| | ②地方拠点都市地域 ③市街地総合再生計画区域 | ⑦県庁所在地または通勤圏内人口 25 万人 以上の都市の通勤圏 | |
| | ④中心市街地活性化基本計画区域 | SIO部刊の通動圏 8密集住宅市街地整備促進事業の事業地 | |
| | ⑤高度利用推進区 | 区 | |
| | ⑥人口 10 万人以上の市の区域 | | |
| | 概ね 1,000 ㎡以上(市街地総合再生計 | 一画、その他一定の要件を満たすものは概ね | |
| | 500 ㎡以上) | | |
| 事業要件 | 敷地等要件:一定面積以上の空地確保 | | |
| | 階数/構造:3 階以上、耐火又は準耐火建築物 | | |
| | さらに、下記のタイプ別要件を満たすこと | | |
| | A共同化タイプ D住宅複合利用タイプ D住宅複合利用タイプ (株の大部) の合体によれ、分中の | | |
| | ・2人以上の地権者による共同化、又は200 m ・他の施設との合築により、住宅の 未満の敷地等を含む2人の共同化 ・地価負担を軽減して、15 戸以上 | | |
| | 未満の敷地等を含むと人の共同化 地画負担を軽減して、15 戸以上 B市街地環境形成タイプ (用途別容積型地区計画及び中高 | | |
| | ・公共的通路等を整備又は未整備の都市計画 層住居専用地区内の場合は 10 戸 | | |
| | 施設等を空地として確保 以上)の住宅を供給 | | |
| | ・都市拠点整備総合計画・市街地環境整備総合 計画区域内 | | |
| | ・沿道整備道路の沿道地域で公開空地を確保 | | |
| | ・駐車場を一体的に整備するもの | | |
| | Cマンション建替えタイプ | | |
| | ・市街地総合再生計画区域内又は周辺市街地 整備に寄与する事業 | | |
| | ・ | ₹耐用年 | |
| | 数の 1/2 以上経過建物で、従後の延 | | |
| | 以上が住宅等 | | |
| 補助対象 | ①調査設計計画費(事業計画作成、地盤調査、建築設計)(1/3) | | |
| אפניאנענווו | 土地整備費(建築物除却、整地、建物補償)(1/3) ③共同施設整備費(1/3) | | |
| 事業イメー | <共同化タイプ> <市街地環境形成タイプ> | | |
| ジ | 「日は月は泉ががかみイナン」 隣接地の地権者と一緒に建替え (景観形成) 建発協定にそった魅力的な 敷地内に公共的な過路を確保する | | |
| (共同化、 | 無機能にしてういながらい。 街事かづくり おと、住みやすい町でくりに貢献 | | |
| 市街地環境 | | | |
| | 小さな敷地が 集まり共同化 【 都市計画道路 】 がバラバラ 【 都市計画道路 】 | | |
| 形成タイプ | (陽数3以上) (陽数3以上) | | |
| のみ) | | | |
| | 空地面積は規定より 15~20%多くとること (製面位置、形態、産匠等の制限) (製面位置、形態、産匠等の制限) | | |
| | */ | フート (現的の左切らしcmax) | |

| 災害公営住宅 | 已整備事業 |
|----------|--|
| 根拠法等 | 公営住宅法(昭和 26 年、法律第 193 号) |
| 所管 | 国土交通省住宅局 |
| 目的 | 被災者の居住の安定確保を図るため、災害公営住宅の整備等に係る費用を支援 |
| 事業内容 | 地方公共団体が建設・買取・借上げを行った住宅を低額所得者に賃貸するために 国が補助を行う |
| 事業手法 | 土地買収 |
| 事業主体 | 地方公共団体 |
| 国庫補助採 | (1)地方公共団体による公営住宅等の建設 |
| 択基準 | (2)地方公共団体以外のものによる借り上げ住宅等の建設または改良に係る事業 |
| | (住宅共用部分整備、共同施設整備、高齢者・障碍者向け設備の設置等 |
| | 、団地関連設備など) |
| | (3)土地整備(市街地再開発事業、優良建築物等整備事業または地区再開発事業) |
| | の国庫補助採択基準に該当するもの |
| | (4)用途の変更のための廃止に係る借り上げ住宅等の改良 |
| | (5)除却後の土地において公的賃貸住宅等又は社会福祉施設等が整備されるもの |
| | で、除却を行う団地に公的賃貸住宅等が整備される場合 |
| | (6)公営住宅を除却し、立地適正化計画に基づく居住誘導区域内に再検討する場合 |
| 補助対象 | ア)主体工事費…建築主体工事費、屋内設備工事費、店舗等を併存させる公営住宅 |
| | の建築主体工事及び屋内設備工事に係る負担金 |
| | イ)屋外附帯工事費…整地工事費、道路工事費、給排水工事費、電気ガス工事費、 はおり、はは、ない、は、は、は、これのでは、これである。 |
| | 境界垣、植樹及び緑地整備工事費、物干場設備及びじんあい処理設備工事費、併 |
| | 存公営住宅の屋外附帯工事に係る負担金 ウ) 既設公営住宅等の除却費 |
| | 」) 「 」)共同施設整備費…児童遊園整備費、広場整備費、緑地整備費、通路整備費、管 |
| | 17 共同地設整備員…児童歴園整備員、広場整備員、緑地整備員、超路整備員、自 理事務所整備費、立体的遊歩道及び人工地盤施設整備費、集会所整備費、子育で |
| | 支援施設整備費、高齢者生活相談所の整備に要する費用、生涯学習センターの整 |
| | 大阪心設定哺員、同断有主活作談所の登開に安する負用、主座子首センダーの金 備に要する費用 |
| | オ)公営住宅等の建設におけるPFI事業(民間資金等の活用による公共施設等の |
| | |
| | 用のための導入可能性調査に要する費用 |
| <u> </u> | カッパツッサバッルは附近に失りで見り |

| 住宅市街地: | 総合整備事業(密集住宅市街地整備型) 総合整備事業(密集住宅市街地整備型) | |
|----------|---|--|
| 根拠法等 | 住宅市街地総合整備事業制度要綱(平成16年4月1日、建設事務次官通知) | |
| 所管 | 国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室 | |
| 目的 | 密集住宅市街地において、老朽住宅等の建て替えと公共施設の整備を促進し、住 | |
| Пну | 環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う | |
| 事業内容 | 整備計画策定等、居住環境形成施設整備、建替促進、耐震改修促進、民間賃貸住 | |
| 1.2/41.1 | 宅等家賃対策補助、都市再生住宅等整備、公共施設整備 | |
| 事業手法 | 任意事業 | |
| 事業主体 | 地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、NPO法人等を含む民間事業 | |
| | 者等(整備計画作成等除く) | |
| 地区要件 | <整備地区の要件> | |
| | (1) 重点整備地区を一つ以上含む地区 | |
| | (2)面積が概ね 5 ha 以上(重点供給地域は概ね 2 ha 以上) | |
| | (3) 原則として住宅戸数密度が 30 戸/ha 以上の地区 | |
| | <重点整備地区の要件> | |
| | (1)重点整備地区の面積が概ね1ha 以上(重点供給地域は概ね 0.5ha 以上) | |
| | (2)地区内の換算老朽住宅戸数が 50 戸以上(重点供給地域は 25 戸以上) | |
| | (3) 住宅戸数密度と老朽住宅の割合が一定以上 | |
| | 注 1)老朽住宅:①評点が 130 点以上の住宅、②建替重点団地の住宅 等 | |
| | 注 2)換算老朽住宅戸数:老朽住宅の戸数及び評点 100 点以上 130 点未満も住宅 | |
| | の戸数に 0.8 を乗じたもの | |
| 補助対象 | (1)整備計画策定等事業(整備計画・事業計画等作成、まちづくり協議会等活動支 | |
| | 援、推進事業)(1/3~1/2) | |
| | (2)居住環境形成施設整備事業(老朽建築物等除却、環境共生施設、密集住宅市街 | |
| | 地整備関連施設等、仮設住宅等設置 等)(1/3~1/2) | |
| | (3)建替促進事業(建替促進費(1/3)、家賃対策補助(1/2)) | |
| | (4)耐震改修促進事業(1/3) | |
| | (5)民間賃貸住宅等家賃対策補助事業(1/2) | |
| | (6)都市再生住宅等整備事業(都市再生住宅等整備、家賃対策補助)(1/3~1/2) | |
| | (7)関連公共施設整備(道路、街路、都市公園、下水道、河川) | |
| | (8)都市再生住宅等整備(調査設計計画、従前居住者用賃貸住宅整備等) | |
| | (9)街なみ環境整備(地区施設、修景施設等の整備等) | |



| 木造住宅密集地域整備促進事業(東京都) | | |
|---------------------|---|--|
| 根拠法等 | 東京都防災密集地域総合整備事業制度要綱(平成 18 年 3 月 31 日) | |
| 所管 | 東京都都市整備局市街地整備部防災都市づくり課 | |
| 目的 | 老朽した木造住宅等が密集する地域で、公共施設の整備、老朽建築物等の建替 | |
| | え促進、居住環境整備等の事業及び防災街区整備事業の実施により総合的な防災 | |
| | 都市づくりを推進する | |
| 事業内容 | ガイドライン作成、コンサルタント派遣、建替え促進、コミュニティ住宅の建設 | |
| | 等 | |
| 事業手法 | 任意事業、助成、融資 | |
| 事業主体 | 区市町村 | |
| 地区要件 | (1)以下要件に該当する面積が概ね 10ha 以上の区域(重点供給地域:5ha 以上) | |
| | ・木造建物棟数率:70%以上 ・老朽木造建物棟数率:30%以上 | |
| | ・住宅戸数密度:55 戸/ha 以上 ・不燃領域率:60%未満 | |
| | ・重点整備地域又は整備地域であること | |
| | (2)十分な公共施設等がなく住環境の改善が必要と認められること | |
| 補助対象 | (1) ガイドライン作成費 (1/2) (5) 賃借コミュニティ住宅建設費 | |
| | (2) コンサルタント派遣費(1/2) (1/2) | |
| | (3) 建替え促進費(1/3) (6) 基礎整備費(1/2) | |
| | (4) 建設資金利子補給 (1/2) (7)事務費 (1/2) | |
| | (住宅市街地総合整備事業 (密集住宅市街地整備型) 地区については、国費対象補助項 | |
| | 目の都補助対象事業費は国費を除いたものとする) | |

| 住宅市街出 | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型) | | |
|-------|--|--|--|
| 根拠法等 | 住宅市街地総合整備事業制度要綱(平成16年4月1日、建設事務次官通知) | | |
| 所管 | 国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室 | | |
| 目的 | 既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新等を図るため、住宅 | | |
| | 市街地の再生・整備を総合的に行う | | |
| 事業内容 | | | |
| | 公共施設整備 | | |
| 事業手法 | 任意事業 | | |
| 事業主体 | 地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、NPO法人等を含む民間事業者 等(整備計画作成等除く) | | |
| 地区要件 | <整備地区の要件> | | |
| | (1) 重点整備地区を一つ以上含む地区 (2) 面積が概ね5ha 以上(重点供給地域は概ね2ha 以上) | | |
| | (3) 原則として住宅戸数密度が 30 戸/ha 以上の地区 | | |
| | <重点整備地区の要件> | | |
| | (1) 重点整備地区の面積が概ね 1 ha 以上(重点供給地域は概ね 0.5ha 以上) (2) 三大都市圏の既成市街地、重点供給地域、県庁所在地、一定の条件を満たす中 | | |
| | (2) 三大都市圏の既成市街地、里点供稲地域、県庁所任地、一定の余件を満たす中 心市街地等 | | |
| | (3) 原則として概ね1ha 以上かつ重点整備地区面積の概ね 20%以上の拠点的開 | | |
| | 発を行う区域を含む | | |
| 補助対象 | (1)整備計画策定等事業(整備計画·事業計画等作成、まちづくり協議会等活動支 援)(1/3~1/2) | | |
| | (2)市街地住宅等整備事業(共同施設整備、公共空間等整備)(1/3) | | |
| | (3)居住環境形成施設整備事業(市街地景観形成施設、環境共生施設、福祉空間形成施 | | |
| | 設等)(1/3~1/2) (4)都市再生住宅等整備事業(都市再生住宅等整備、家賃対策補助)(1/3~1/2) | | |
| | (5)関連公共施設整備(道路、街路、都市公園、下水道、河川) | | |
| 事業イメ | 従 前 | | |
| ージ | 2005a ACMSA AC | | |

| 都市防災総合 | 合推進事業 | |
|--------|---|--|
| 目的 | 防災上危険な市街地における地区レベルの防災性の向上を図る取り組みの支援 | |
| 事業内容 | 避難地・避難路等の公共施設整備や避難地・避難路周辺の建築物の不燃化、木造 | |
| | 老朽建築物の除却及び住民の防災に対する意識の向上等を推進 | |
| 事業手法 | 任意事業 | |
| 事業主体 | 地方公共団体 | |
| 補助対象事業 | (1) 災害危険度判定調査(各種災害に対する危険度判定調査)(1/3) (2) 住民等のまちづくり支援(住民等に対する啓発活動、まちづくり協議会活動助成)(1/3) (3) 地区公共施設等整備地区公共施設(避難路、避難地)地区緊急避難施設(指定緊急避難所、防災備蓄倉庫、非常用発電)用地:(1/3) 工事:(1/2) (4) 都市防災不燃化促進(耐火建築物等の建築への助成)(1/3~1/2)耐火建築物の建築助成調査:(1/3)工事:(1/2) (5) 木造老朽建築物除却事業密集市街地における木造老朽建築物の除却助成(1/3) (6) 被災地における復興まちづくり総合支援事業(激甚災害被災地)・復興まちづくり計画策定、地区公共施設、地区緊急避難施設(1/2) | |
| 地区要件 | ・復興まちづくり支援施設(1/3) < 補助対象事業(1)~(3)> 災害の危険性が高い地域(浸水想定地域、土砂/津波/火山災害警戒区域 等)を含む市街地、大規模地震発生の可能性の高い地域(地震防災対策強化地域、南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海港周辺海溝型地震防災対策推進地域)、重点密集市街地を含む市、DID 地区 < 補助対象事業(4)> 大規模地震発生の可能性の高い地域(地震防災対策強化地域、南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海港周辺海溝型地震防災対策推進地域)、重点密集市街地を含む市、DID 地区、三大都市圏既成市街地、政令市、道府県庁所在市 < 補助対象事業(5)> 重点密集市街地 | |
| | <補助対象事業(6)> 激甚災害による被災地 | |

| 住宅地区改 | 良事業 |
|-------|--------------------------------------|
| 根拠法等 | 住宅地区改良法(昭和 35 年、法律第 84 号) |
| 所管 | 国土交通省住宅総合整備課住環境整備室 |
| 目的 | 不良住宅が密集し保安衛生等に関して危険又は有害な状況にある地区の環境改善 |
| 事業内容 | (1) 不良住宅の買収、除却 |
| | (2) 改良住宅の建設 |
| | (3) 良好な住宅地の形成のため必要な公共施設、地区施設の整備 |
| 事業主体 | 地方公共団体 |
| 地区要件 | (1) 面積 015ha 以上 |
| | (2) 不良住宅戸数 50 戸以上 |
| | (3) 不良住宅率 80%以上 |
| | (4) 住宅密度 80 戸/ha 以上 |
| 補助対象 | (1) 不良住宅の買収、除却(1/2) |
| | (2) 改良住宅建設、公共施設・地区施設の整備(2/3) |
| | (3) 分譲改良住宅の共同施設設備・調査設計計画(1/3) |

| 小規模住宅 | 地区改良事業 | | |
|------------|--|--|--|
| 根拠法等 | 住宅地区改良法 | | |
| 目的 | 健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設、建築物の敷地の整備等を行い、公 | | |
| | 共の福祉に寄与する。 | | |
| 事業内容 | 災害で著しく損壊した住宅など不良住宅が集合すること等により生活環境の整 | | |
| | 備が遅れている地区において、小規模住宅地区改良事業により、地方公共団体が | | |
| | 不良住宅を除却し、従前居住者むけの賃貸住宅(小規模改良住宅)を建設すると | | |
| | ともに、生活道路、児童遊園等を整備する。 | | |
| | なお、地区内で災害公営住宅の整備等も可能 | | |
| 事業主体 | 地方公共団体 | | |
| 事業要件 | (1) 不良住宅戸数 15 戸以上 | | |
| | (過疎地における激甚災害に係る事業の場合は5戸以上に要件緩和) | | |
| 1+p1 1 1 2 | (2) 不良住宅率 50%以上 (1) 不良住宅の買収・除却(1/2) | | |
| 補助対象 | (2) 小規模改良住宅整備(2/3) | | |
| | (3) 用地取得(1/2) | | |
| | (4) 公共施設・地区施設整備(1/2) | | |
| | (5) 津波避難施設等整備(1/2) | | |
| 事業イメ | 食住宅 不良住宅 | | |
| ージ | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| 河川激甚災智 | 河川激甚災害対策特別緊急事業 | | |
|--------|--------------------------------------|--|--|
| 根拠法等 | 激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律 | | |
| 所管 | 区市町村、都道府県 | | |
| 目的 | 河川激甚災害対策特別緊急事業は、洪水、高潮等により激甚な被害が発生した河 | | |
| | 川について、概ね5年間を目途に改良事業を実施することにより、再度災害の防 | | |
| | 止を図る | | |
| 事業主体 | 区市町村、都道府県 | | |
| 事業要件 | 流出または全壊家屋数 25 戸以上、または浸水家屋数 1000 戸以上 | | |
| 事業イメー | 拡幅・築堤 | | |
| ジ | (こよる 改良工事 | | |

| 街並み環境 | | | |
|---------|---|--|--|
| 根拠法等 | 街なみ環境整備事業制度要綱(平成5年4月1日、住宅局長通達) | | |
| 所管 | 国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室 | | |
| 目的 | 身近な生活道路の整備や景観対策の充実により、住民の発意を尊重したゆとりと | | |
| | 潤いある住宅市街地の形成を図る | | |
| 事業内容 | 協議会活動助成、整備方針策定、街なみ整備、街なみ整備助成 | | |
| 事業手法 | 任意事業 | | |
| 事業主体 | 市町村、特別区、法定協議会(市町村、特別区を構成員に含む)、都道府県 | | |
| 地区要件 | <街なみ環境整備促進区域の要件> | | |
| | ・以下の(1)~(3)のいずれかの要件に該当する面積 1ha 以上の区域 | | |
| | (1)接道不良住宅率 70%以上、かつ、住宅密度 30 戸/ha 以上 | | |
| | (2)幅員 6 m以上道路延長が道路総延長の 1/4 未満、かつ、公園・広場・緑地の総 | | |
| | 面積が区域面積の3%未満 | | |
| | (3)景観計画区域又は景観地区区域、歴史的風致維持向上計画の重点区域の一部も | | |
| | しくは全部、又は条例等により景観形成を図るべきこととされている区域 | | |
| | <街なみ環境整備事業地区の要件> | | |
| | ・面積 0.2ha 以上 | | |
| | ・区域内土地所有者等による「街づくり協定」が締結されている、又は景観計画、 | | |
| | 景観地区、歴史的風致維持向上計画の重点区域が定められている、又は条例等 | | |
| | により、住宅及び住宅敷地の整備又は維持管理が定められていること | | |
| 補助対象 | (1)協議会活動助成事業 (1/2) | | |
| | (2)整備方針策定事業 (現況調査、物件等調査、整備方針策定)(1/2) | | |
| | (3)街なみ整備事業 (1/2) | | |
| | ・事業計画策定、空家住宅等除却・地区旅設・地区旅設・地区旅設・地区院が旅設・大泛環境旅設の整備(田地・通場会ま) | | |
| | ・地区施設、地区防災施設、生活環境施設の整備(用地・通損含む) ・その他大臣が認めるもの(電線地中化、ストリートファニチャー等) | | |
| | (4)街なみ整備助成事業 (1/3) | | |
| | ・地区施設整備に伴う門、塀、樹木等の移設 | | |
| | ・分筆登記 | | |
| | ・修景施設整備(建築設計、外観における設備、外構、色彩等の修景) | | |
| NI4 4 . | ・共同建替等共同施設整備(調査設計企画、除却·整地、共同施設整備) | | |
| 事業イメー | 展存の建物を活用した集会所 生垣の整備 | | |
| ジ(タイプ | | | |
| ①の場合) | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

資料 2-37 復興事業の推進に向けて

<復興事業の推進>

- 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、各事業主体はこの流れに沿って復興事業を進めることになる。面的な復興事業を行う場合、特に、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ものとする。
- 区は都と協議の上、事業主体(区、都、独立行政法人都市再生機構、東京都住宅 供給公社及び民家企業等)の調整を行う。

<特例措置の活用>

- 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、区が大規模災害等を受けた場合には、都が都市計画決定手続き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。
- 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ことがある。また、他にも復興のための特別な措置が講じら れることがあり、それらを活用しながら迅速に都市復興事業を進める必要があるこ とから、都と綿密な連絡調整を行うものとする。

◆ (参考)被災市街地復興特別措置法に基づく特例措置

| 項目 | 措置の内容 | 効果 |
|-----------|------------------|---------------|
| 被災市街地復興土地 | 1 復興共同住宅区 | ●民間の共同住宅の供給促進 |
| 区画整理事業 | 共同住宅建設を希望する | ●公的主体が先行買収した用 |
| | 者の換地を集約した復興共 | 地を集約換地しての公的住 |
| 被災市街地復 | 同住宅区の設置が可能とな | 宅の建設 |
| 興推進地域內 | る。 | ●土地利用の整序 |
| で行われる土 | 2 清算金住宅 | |
| 地区画整理事 | 施行者が清算金の交付に代 | ●事業の迅速な実施 |
| 業に対して適 | えて住宅を施行地区内外にお | ●被災者の早期の生活再建 |
| 用 | いて提供することが可能とな | |
| | る。 | |
| | 3 特別の保留地 | ●公営住宅の確保 |
| | 公営住宅、共同福祉・利便 | ●地区に必要な公的施設の確 |
| | 施設等の用地を保留地として | 保 |
| | 確保することが可能となる。 | |
| 被災市街地復興推進 | 1 施行区域要件の緩和 | ●事業の活用が容易となる |
| 地域内における第2 | 施行区域の面積要件 | |
| 種市街地再開発事業 | (0.5ha 以上)及び安全上、 | |
| の施行区域の特例 | 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。 | |

◆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 |
|----------------------------|--------------|
| 1 地権者からの用地買収において、土地の譲渡益課税 | ●権利者の負担軽減及び早 |
| に対し事業計画決定前でも 5,000 万円の特別控除 | 期の生活再建 |
| 2 都市計画決定後の事業用仮設住宅・店舗の先行建設 | ●疎開権利者の地区への復 |
| 3 地権者等に対する公営住宅入居資格の緩和 | 帰 |
| 4 補助率の引き上げ | ●被災者の早期の生活再建 |
| 5 公共施設用地等の先行取得に係る都市開発資金 | ●財政負担の軽減 |
| 利率の低減など | ●同上 |
| | |

資料 2-38 ライフラインの浸水対策

- ・令和元年東日本台風(台風第 19 号)では、大雨に伴う内水氾濫により、首都圏の高層マンションの地下部分に設置されていた高圧受変電設備が冠水し、停電が発生しため、当該高層マンションのエレベーター、給水設備等のライフラインが一定期間 使用不能となる被害が発生した。
- ・要配慮者の中には、電源の供給が途絶えることにより命に係わる人もいるため、非常 用電源などの備蓄を確保しておく必要があると考えられる。
- ・また、浸水するリスクを低減させるために、防水扉の設置や浸水リスクが低い場所へ の電気で設備の設置、マウンドアップなどの浸水対策を事前に取り組んでいくこと が望ましいと考える。





(参考) 建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン 令和2年6月 国土交通省住宅局建築指導課経/済産業省産業保安グループ電力安全

| 別組 | 紙2 | 浸水対策 | | 企画・設計時~平時の対策 | 発災時の対策 | 留意点等 |
|---------|-----------------|--------------------------|---|---|--|--|
| | 浸水リスクを低減するための取組 | ①浸水リスクの低い場所 への電気設備の設置 | | ・浸水リスクの低い場所への電気設備の設置 | | ・配置場所を選定する際は、地震や火災等に対す る総合的な安全性を考慮する ・高所配置が困難な電動ポンプ等は防水区画内に 設ける等の措置が必要 |
| | | ②対象建築物内への浸水を防止する対策 | (i) 対象建築物の出入口 等における浸水対策 | - 出入口等のマウンドアップ - 止水板の配備 - 庇水坂の配備 - 防水原の設置 - 土嚢の設置準備 - からぼり周囲に塀を設置 - 換気口等の開口部の高い位置への 設置 | ・出入口等、からぼり や換気の場合の周囲に 止水板(脱・着式)・土 嚢の設を(常設式)の 作動等の閉鎖措置又 は閉鎖状況の確認 は閉鎖状況の確認 | ・マウンドアップに際し、パリアフリー環境の確保に配慮が必要・止水板(脱着式)・土嚢の設置方法、設置に必要な機材・人員・タイムライン等の事前確認や訓練の実施が必要・止水板(常設式)、防水扉は、作動方法の事前確認、日常的なメンテナンス等が必要 |
| | | | (ii) からぼりや換気口等 の開口部における浸 水対策 | | | |
| | | | (iii) 排水・貯留設備にお ける逆流・溢水対策 | ・排水設備を通じた下水道からの逆 流防止措置(排水設備に立上り部・ バルブの設置) | | ・逆止弁を設ける場合、異物の詰まり等のおそれ があることに留意 |
| 対策の目的 | | | | ・建築物内に設けられた貯留槽から の浸水防止措置(流入防止バルブの 設置、貯留槽の溢水防止措置) | ・バルブ閉鎖等の貯留 槽への流入防止措置 | ・貯留槽について、溢水防止措置はマンホール等 の溢水のおそれのある部分全てに講じること。 また、水圧力で破損・漏水しない構造とするこ とが必要 |
| ・実施する箇所 | | ③水防ライン内において電気設備への | (i)区画レベルでの対策 | ・防水扉の設置等による防水区画の 形成(防止扉の設置、電源引込み口 や配管の貫通部等の止水処理) | ・防水扉の閉鎖措置又は 閉鎖状況の確認 ・必要に応じ、防水区画 内の浸水状況の確認 | 区画を形成する壁は水圧に耐えうる強度であることが必要 防水扉の浸水防止性能に応じ、十分余裕をもった排水ポンプの併設も要検討 |
| る箇 | | | (ii) 電気設備側での対策 | ・電気設備の設置場所の嵩上げ等 ・耐水性の高い電気設備の採用 | | |
| 所 | | | (iii) 浸水量の低減に係る 対策 | ・貯留槽の設置 | | ・ 貯留量に一定の余裕を有し、発災時には建築物の屋根等からの雨水は流入させず、水防ラの下、水防ラの下、水防ラの下、水防ラの下、水防ラの下、水防ラの下、水防ラの下、水防ラの下、水防ラの下、水防ラの下、水防ラの下、水防、水防、水防、水防、水防、水防、水防、水防、水防、水防、水防、水防、水防、 |
| | 電気設備が浸水 | た備 のための対策 のが 等 | | ・建築物の所有者・管理者、電気設備 関係者は、緊急時に備え、応急措置 による復旧に備えた検討(代替キュ ーピクルの手配・設置場所の検討 等)を行っておくことが必要 ・連絡体制図、関係図面の整備 | ・迅速な排水作業、清掃、 点検及び応急措置によ る復旧の実施 | ・代替キュービクル手配・設置場所の目途を立て でおくなど応急措置による復旧に向けた事前核 討が重要 |

【事例 1】電気室の地上階への移設

多摩川に隣接する敷地で計画中の地上 33 階、地下 1 階の高層マンション事業が実施されている。 河川に隣接した立地であることから、設計段階の検討において、洪水ハザードマップにおける最大浸水深 が $0.5m\sim3.0m$ であることを考慮し、地下 1 階に計画していた電気室や給水設備等を地上階に配置変更した。

■ 設備設置位置の変更内容

| =11. #± .夕 | 設置位置 | | |
|--------------------|--------|---------------|--|
| 設備名 | 計画変更前 | 計画変更後 | |
| 電気室(電気室、非常用発電機室等) | 地下ピット階 | 2階 | |
| 給水設備(受水槽・ポンプスペース等) | 地下ピット階 | 1階かつ周辺地盤+90cm | |

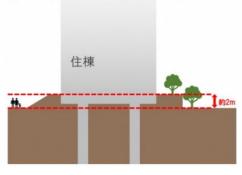
【事例 2】電気室のマウンドアップ

地上 10 階だてのマンションで、浸水対策のため、自治体が発表している洪水、内水 ハザードマップ及び津波ハザードを参考に、周辺の地盤面より約 2m マウンドアップし て建築工事を行っている。

■ 建物完成イメージ



■ マウンドアップの断面イメージ



- ・また、ゼロメートル地帯では、広範囲が浸水し2週間以上浸水が継続するため、区内の避難場所は不足し、また建物等の浸水しない上階に垂直避難したとしてもライフラインの長期停止により生活環境の維持が困難となる可能性がある。(参考に、公共交通機関の早期計画運体の定着による移動手段の確保の問題や広域での被災が予測される場合の避難先を示すことの難しさの課題が上がっている。)
- ・このような事態にも備えて、線的・面的につながった高台・建物群を創出し、「高台まちづくり」を推進している。

(参考) 災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議 令和2年12月

