

## 第3章 復興都市づくりにおける留意点や適用方策等

本章では、復興都市づくりを進める上での留意事項等を記載するとともに、どのように復興地区区分を判断していくかなどの詳細な考え方、留意点、事業手法の選定における基本的な考え方等についてとりまとめる。

### 1. 全般的な留意点

#### (1) 平時と被災時の行動指針の違い

被災時では、平時のシステムや体制が機能低下すること、また、復興対策は緊急を要することから、平時の考え方をそのまま適用するのではなく、被災状況を踏まえた臨機応変な対応や緊急性を意識した判断・行動が重要である。

(例)

○都市復興基本計画等は、平時のまちづくり計画（都市計画マスタープラン等）に基づいて策定することになるが、事業手法については、被災時における確実な執行の観点から改めて検討することが必要である。

#### (2) 被災者・住民との合意形成

安全・快適な都市づくりを迅速・円滑に進めるためには、行政が主体となって推進する復興都市づくりの各プロセスに対して、被災者を始めとする住民が相互に協力し、復興都市づくりを実現する必要がある。行政は、1日も早い生活の再建を望む被災者・住民に対して、十分な配慮を行い、早期に住民と合意が形成されることが望ましい。

### ○復興後の都市のあるべき姿の検討

「自らのまちのことは自らで考える」ということを念頭に、市町村の都市計画担当部局は危機管理部局等と連携して被災前より住民と共に、まちのあるべき姿の検討・地域の課題抽出・課題を改善するための方策等について話し合うことが重要である。例えば、「まち歩き」「模擬訓練」等の実施が考えられる。

これらを平時から行うことにより、まちづくり協議会が立ち上がるなど、行政と住民の間における協力・連携体制が強化され、万が一被災した後においても、復興後の都市のあるべき姿について早期に合意形成を図るための体制が確立・強化される。

また被災後においては、復興後の都市のあるべき姿について、公民協働で検討するため、住民のニーズ把握に関するアンケート調査や、住民説明会、ワークショップ等を開催し、復興計画の策定や復興事業計画の立案等を住民参画で行っていくことが望ましい。

## ○被災者・住民への情報提供

被災時においては、復興の緊急性や建築制限など限られた期間内で住民と合意が形成される必要があり、また、復興の方針（市街地整備の方針、都市基盤整備の方針、自力再建の方針等）、建築制限に関する事項（第一次建築制限、第二次建築制限）、復興事業に関する事項（事業内容・区域・スケジュール等）などの、住民へ提供すべき情報も多い。そのような状況の中で、住民に対して、きめ細やかな情報提供を行うためには、各プロセスにおいて、ホームページや広報等を有効に活用して情報提供を行うとともに、住民説明会を各地区単位（例えば小学校区単位等）で開催するなどの配慮が必要である。

また、多くの被災者が仮設住宅等で生活を再開しており、地域外への疎開等が多い場合は、十分な情報提供を行うことが平時以上に難しくなることも有り得るため、被災者の所在確認に努めるとともに、可能な範囲で直接各住民への情報提供を行うことが望ましい。

### 【主な情報提供手法と留意点】

#### ■ホームページを活用した情報提供

都市復興に関する事項（復興の方針・建築制限・復興事業に関する事項）の他、他分野（住宅・産業等）における復興に関する情報を合わせて記載し、都市・住宅・産業等の総合的な情報を広く提供する。

#### ■広報等による情報提供

広報・復興まちづくりニュース等を用いて情報提供する場合は、仮設住宅等で生活を再開している被災者やその家族等へ広く情報が共有されるよう、近隣住民への聞き取り調査、郵便転送システムの活用、現地伝言板等の確認等により、被災者の所在把握に努め、できる限り広く情報が提供されるよう努める。

#### ■住民説明会の開催

住民説明会は、可能な範囲できめ細やかに開催することが望ましく、例えば小学校区単位等で時間を区切って開催する等、順応的な対応が求められる。

また、説明時の留意点としては、下記を参考とする。

- ・住民に対しては、避難所・応急仮設等の仮住まいから、一日も早い生活再建を実現するためには、早期の都市復興が必要であること、そのためには、住民の理解と協力が必要であることを十分説明する。
- ・住民への計画説明に当たっては、具体的計画の提示に先立ち、復興都市づくりの方向性・基本プラン・事業手法等の説明を行い、段階的プロセスを踏みながら進めていく。

### (3) 他事業及び関係機関との調整

復興事業にあたっては、災害復旧事業等の他の事業との調整を図り、事業に必要な手続きや人員体制等を計画的・効率的に行うことが望ましい。

## 2. 復興プロセスにおける留意点

第2章において、復興都市づくりのプロセスや行動指針を示している。本ガイドラインを策定する際に開催された検討ワーキングにおいて挙げられた疑問点等を踏まえて、復興に取り組む際の留意点をまとめる。

### Q1：ガイドライン作成の必要性について

□内閣府では、平成14年、17年、19年に「地方公共団体における災害復旧・復興対策に関する実態調査」を行い、復興準備計画策定等の事前復興準備が進展しない原因究明とその推進方策の検討を主な目的として、地方公共団体を対象とする聞き取り調査を実施している。ガイドラインを作成による効果として、主に以下が挙げられている。

#### ■公共事業投資を効果的なものにするための見直しチャンス。

ガイドラインにより、震災に強く安全な都市の復興を図るべきエリアやその整備手法、内容を予め決めておくことで、既存ストックを有効活用しながら、重点的な投資により事業効果の高いまちづくりを見直す機会となる。

【意見】防災に向けた予算確保につながった

- ・ガイドラインにより生活復旧、産業復旧の必要性が強く認識され、事前の復旧に向けた予算を確保できた。

#### ■いつ起きるかわからない災害。事前に考えることで迅速な復興につなげる。

震災直後は「てんやわんや」の状況である。この時点に並行して、復興の方法について考えることができれば、復興のスピードが違ってくる。

【意見】災害時にやるべきことが明確化した

- ・復旧・復興に関わる行動手順を定めているので、災害時の体制で何ができるか、その時の職員で判断・選択でき、やるべきことの流れが見える。
- ・復興マニュアル策定後、応急対策との整合性を図るため、翌年「職員防災行動マニュアル」（初動・応急対策）の見直しを行い、初動・応急対策から復興対応までの一連の行動が整理された。また、「震災復興マニュアル」、「職員防災行動マニュアル」、「地域防災計画」（資料部分）の3つの計画書をバインダー方式として、担当者が該当箇所を切り離して利用したり、不足分を各部署で追加できた。

#### ■防災に向けた意識向上につながる。協力体制のきっかけづくりになる。

復興計画を事前に明らかにすることで、関係部局の取り組みを明確にすることができる。また、住民に震災後のまちづくりビジョンを事前に示し、協力をお願いすることで、災害後の復興をスムーズに進めることができる。

また、震災時には、官民に関わらず多様な人たちの協力や事前の備えが有効であることから、災害まちづくり協議会の立ち上げや事前訓練の取り組みなど、防災に向けた意識向上につながった。

【意見】防災意識の向上につながる

- ・職員の防災意識の向上や、図上訓練等を通じ復興イメージの向上につながった。
- ・都市計画づくりに対する関心が高まった。住宅密集化対策にもつながる可能性がある。
- ・「応急危険度判定調査体制」や「被災宅地危険度判定調査体制」の取り組みが進んでいる。
- ・災害ボランティアコーディネーター養成講座の実施につながった。

## 【地方公共団体のガイドライン、手引き、マニュアルの策定状況】

種別	発行者	資料名称 発行年月
ガイドライン・手引き	神戸市	神戸市都市復興計画ガイドライン 平成7年3月
	静岡市	静岡市都市復興基本計画策定行動指針 平成19年3月
	愛知県	震災後復旧マニュアル(生活編) 平成18年3月
		震災後復旧マニュアル(産業編) 平成19年3月
		震災復興都市計画の決定手続き 平成15年9月
		震災都市復興計画の手引き(手続き編) 平成24年4月
		震災都市復興計画の手引き(計画編) 平成24年4月
	名古屋市	市街地復興計画マニュアル 平成17年3月
	栃木県	栃木県都市復興ガイドライン 平成24年4月
	大阪府	大阪府震災復興都市づくりガイドライン 平成18年1月改定
埼玉県	埼玉県震災都市復興の手引き【事前の取組編】 平成26年2月	
	埼玉県震災都市復興の手引き【発災後の取組編】 平成26年2月	
マニュアル	東京都	東京都震災復興マニュアル 平成15年3月
	中野区	中野区震災復興マニュアル 平成16年3月
	文京区	文京区震災復興マニュアル 平成17年3月
	世田谷区	世田谷区震災復興マニュアル 平成19年3月
	練馬区	練馬区震災復興マニュアル 平成20年
	足立区	足立区都市復興マニュアル 平成21年3月
	葛飾区	葛飾区震災復興マニュアル(都市・住宅編) 平成21年3月
	豊島区	豊島区震災復興マニュアル(都市・住宅復興編) 平成23年7月
	北区	北区震災復興マニュアル(地域協働復興編・復興施策編) 平成26年3月
	板橋区	板橋区都市復興マニュアル 平成26年3月
	江東区	江東区震災復興マニュアル 平成25年3月

出典：復興準備計画策定の推進に関する調査報告書 内閣府 H19.3、各都市HP

### I 建物被害概況調査の実施（第一次調査）

期限：被災から1週間以内

#### Q2：1週間で第一次調査ができるのか、期間が短すぎるのではないか

- 本調査は、無秩序な再建による復興事業への影響を未然に防ぐために実施する「第一次建築制限」を設定する際の調査となるため、できるだけ早期に被害概況を把握する必要があることから1週間程度として設定している。（第一次建築制限は1か月、最長で2か月）。
- 東日本大震災では、甚大な被害を受けたことから建築制限特例法により第一次建築制限が8か月まで期間延長された。災害の程度により、期間が変更になる場合もあることから、随時、県から情報提供を行うこととする。

#### Q3：どこまでの範囲を調査すべきか

- 本調査は、第一次建築制限、第二次建築制限、復興地区区分を設定する際の基礎調査となる。市街地の復興を図るべき地区（都市基盤が未整備な地区、市街地整備の優先度が高い地区）を平時から把握し、主にその地区を中心として調査を行うこととなる。調査範囲・調査区分については、平時から設定しておくことが望ましい。

### II 第一次建築制限（建築基準法第84条の指定）の実施

期限：被災から2週間以内

#### Q4：市街地の復興を図るべき地区とは

- 建築制限区域については、市街地開発事業の事業区域等を想定しながら設定していくこととなる。そのため、平時より市街地の復興を図るべき地区を把握することが重要となる。そこで、市街地整備の優先度が高い地区のイメージを次に示す。

## (1) 山梨県都市計画マスタープランでの位置づけ

山梨県都市計画マスタープランでは、将来の県土構造において、「広域拠点」「地域拠点」「既存都市機能立地地区」「都市機能補完地区」の4種類の拠点が設定されている。これらは、県民生活の核となる場所であり、都市機能集約型都市構造を実現するための拠点として位置づけられており、市街地の復興を図るべき地区としての設定が考えられる。

### 【拠点の条件】

#### 都市機能が集積する場所

#### 公共交通等により到達可能な場所

#### 既存の都市基盤ストックが活用できる場所

#### 広域拠点

山梨県の自立的発展を図るため、利用圏が複数の市町村にまたがるような拠点として、国際化、情報化の進展に対応した中枢業務機能、高次の医療、多様なニーズに対応した教育、文化、国際交流、商業等の都市機能の集積を図ります。

#### 地域拠点

都市圏域の自立を支え、牽引する拠点として、行政、医療、教育、文化、商業等の多様な都市機能のうち、生活圏や経済活動の広がりに応じ複数の都市機能を有し、不足する機能は地域拠点間同士もしくは広域拠点との連携により互いに補完します。

#### 既存都市機能立地地区

人口の集積状況については地域拠点に及ばないものの、本県の発展に寄与してきた市街地で、一定の交通アクセスを有し、地区内に地域拠点と同程度の都市機能が集積しており、今後もその都市機能の維持が求められる地区。

#### 都市機能補完地区

土地区画整理事業などの計画的なまちづくりが既に行われ、昼夜間ともに相当な人口の集積があり（又は集積を目指しており）、都市機能の集積は十分ではないものの既に一部の都市機能が立地し、現状として広域拠点や地域拠点を補完する役割を果たしている地区。拡大成長を前提とした都市構造から持続可能な都市構造への転換期において、当面、広域的な都市機能の受け皿とします。

### 【拠点方針エリア図】

#### 広域拠点

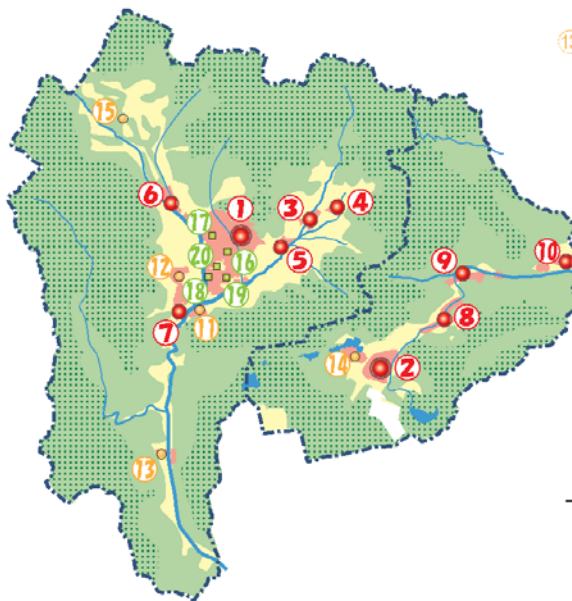
- ① 甲府駅周辺
- ② 富士吉田市中心市街地周辺

#### 既存都市機能立地地区

- ⑩ 市川地区中央部
- ⑫ 南アルプス市役所周辺
- ⑬ 身延町役場身延支所周辺
- ⑭ 河口湖駅周辺
- ⑮ 長坂駅周辺

#### 地域拠点

- ③ 山梨市駅周辺
- ④ 塩山駅周辺
- ⑤ 石和温泉駅周辺
- ⑥ 韮崎駅周辺
- ⑦ 富士川町役場周辺
- ⑧ 都留市谷村地区
- ⑨ 大月駅周辺
- ⑩ 上野原地区中心市街地周辺



※⑮長坂駅周辺は現在、都市計画区域に含まれていないため、都市計画区域マスタープランでは方針エリアを指定していません。

#### 都市機能補完地区

- ⑯ 甲府昭和 IC 周辺
- ⑰ 竜王駅周辺
- ⑱ 中央市リバーサイド地区
- ⑲ 山梨大学医学部周辺
- ⑳ 昭和町常永地区

## (2) 市町村都市計画マスタープラン等での位置づけ

総合計画・都市計画マスタープラン・その他整備計画等において、「拠点の形成」、「密集市街地の改善」等の位置づけがある地区が対象として挙げられる。

将来のまちづくりを考慮し、「市街地の復興を図るべき地区」として、以下の拠点やその周辺を設定しておくことが考えられる。

### 【市街地の復興を図るべき地区としての設定が考えられるエリア】

エリア	概要
交通機能や公共公益施設等の都市機能が集積するエリア、市街地が形成されているエリア	・各種都市機能が集積した中心市街地 ・駅周辺等の中心市街地
公共公益施設、行政サービスの集積エリア	・役所、学校、福祉施設、病院など、主要公共公益施設が集積する場所
地域コミュニティの核となるエリア	・地域住民の生活を支える機能が集積する場所
地域特性を活かし産業振興を促すエリア	・歴史的、文化的資源が集積する場所（観光資源や地域資源の復興） ・広域観光交流として活用されている場所
新たな居住市街地誘導エリア	・用途地域の指定予定区域や事業予定区域など、市街地に近接し、ある程度の都市基盤整備が進み宅地化が進行する場所。（集団移転先等としての活用）

### ※留意事項

市街地の復興を図るべき地区については、事業等を導入しながら都市復興を図る候補地となる。

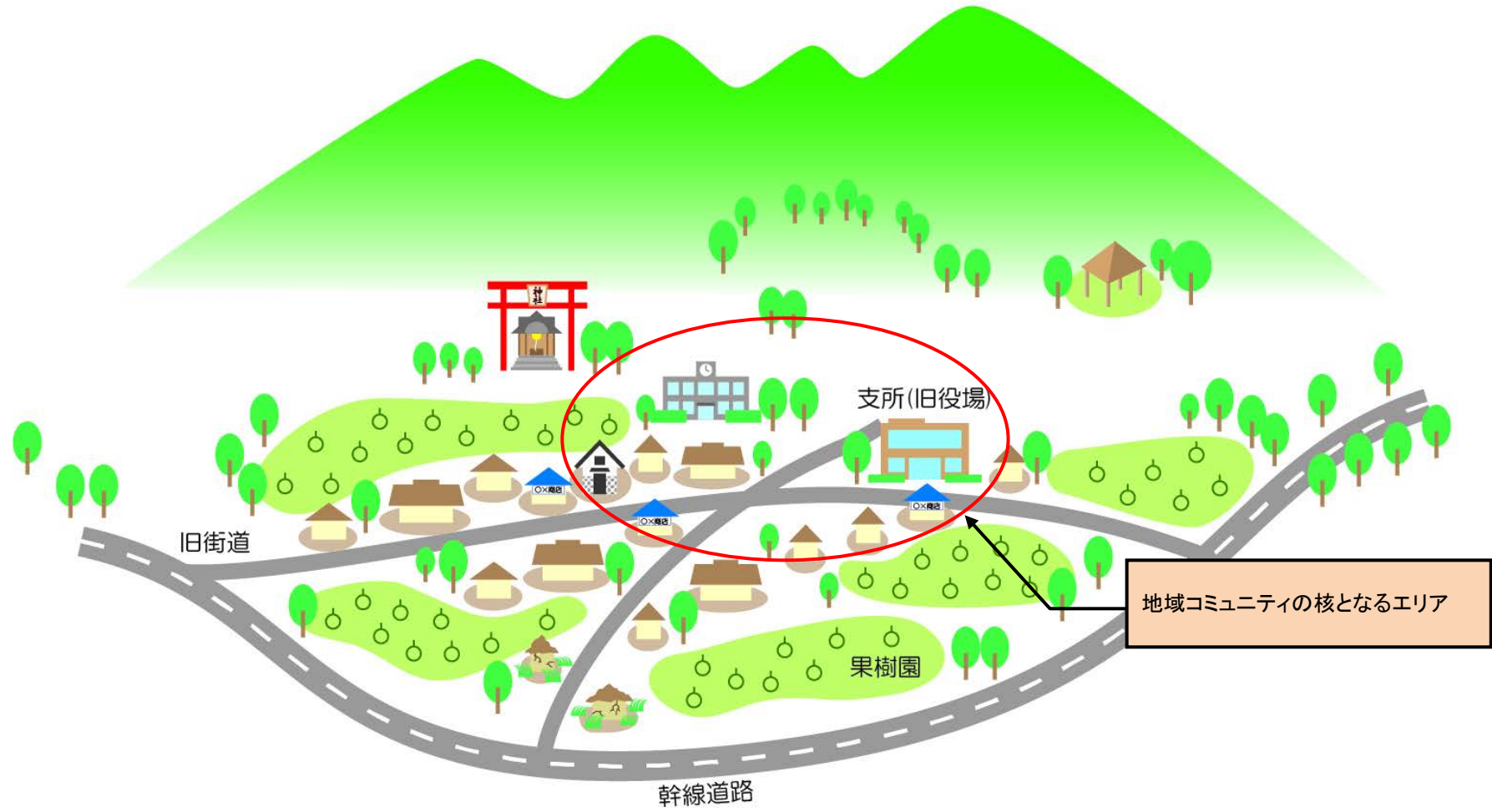
阪神・淡路大震災では、都市復興を図るべき地区として、被災市街地復興推進地域を指定する際に、都市計画区域外の区域を都市計画区域に編入した事例がある。

また、東日本大震災では、東日本大震災復興特別区域法に基づいて復興整備計画に基づく特別措置が実施された。復興整備計画とは、復興に向けたまちづくり・地域づくりに必要となる市街地整備や農業生産基盤の整備等のための各種事業（復興整備事業）を計画するものであるが、復興整備事業に関する特例として、土地区画整理事業等については、条件に合う地域であれば市街化調整区域において事業を施行することができた。

市街地整備に関わる事業は、主に用途地域内で実施される事業となるが、災害時の特例が実施される可能性があることから、用途地域外も含めて、市街地の復興を図るべき地区を抽出することが考えられる。









(参考) 【市町村都市計画マスタープラン等で位置づけられている拠点】

市町村名	中心市街地	鉄道駅 公共交通	公共施設 (役所・病院等)	地区・地域 生活拠点	観光・ 歴史文化	産業 工業・流通	交流拠点・ レクリエーション施設	新住宅 市街地	学園都市 (大学)	景観・ 治道整備	IC 広域交通	その他
甲府市	○ 中心市街地ゾーン 都市拠点	○	○ 都市拠点	○ 地区拠点	○ 都市拠点 地域産業施設	○ 地域産業施設	○ 緑の拠点 地域産業施設					
富士吉田市	○ 広域商業拠点 都市業務拠点	○			○ 広域観光交流拠点	○ 工業流通業務拠点					○ 富士の総合観光交流拠点 スマートIC	○ 農業自然環境 数字管理拠点
都留市	○ 中心市街地拠点	○ 新都市 拠点		○ 地域生活拠点	○ 城山歴史文化拠点		○ 都市共有自然拠点					
山梨市	○ 中心市街地拠点			○ 地域生活拠点	○ 観光レクリエーション拠点 歴史文化拠点							
韮崎市	○ 都市拠点	○	○ 行政サービス複合拠点 広域福祉拠点	○ 地域生活拠点	○ 文化交流拠点 武田の歴史交流拠点	○ 工業拠点 商業拠点 新商業拠点	○ 緑の拠点	○ 新住宅市街地				
南アルプス市	○ 賑わい拠点			○ 生活の拠点	○ 観光交流拠点	○ 工業拠点 商業拠点 新商業拠点	○ 緑・河川の交流拠点				○ インター周辺拠点	○ 集落拠点
甲斐市	○ 都市拠点	○		○ 地域拠点	○ 観光交流拠点	○ 産業拠点						
笛吹市	○ 中心市街地拠点			○ 地域生活拠点	○ 観光レクリエーション拠点 文化拠点 歴史文化拠点	○ 産業拠点				○ 歴史景観拠点	○ 新たな都市機能誘導ゾーン (140号ラゾバ周辺)	
上野原市	○ 地域拠点	○	○ 地域拠点	○ 地区拠点		○ 工業団地	○ レクリエーション拠点				○ スマートIC	
甲州市	○ 都市拠点	○	○ 都市拠点 市民生活拠点	○ 地区拠点	○ 交流拠点	○ 新商業拠点						
中央市	○ 市街地エリア	○		○ 地域生活拠点	○ 地域生活拠点	○ 流通拠点 産業拠点	○ レクリエーション拠点		○ 学園都市拠点	○ ふるさと景観拠点		
市川三郷町	○ 中心市街地拠点		○ 行政文化拠点	○ 地域生活拠点	○ 観光レクリエーション拠点 歴史文化拠点	○ 工業拠点	○ 自然レクリエーション拠 点				○ 新たな活性化拠点(IC)	
富士川町	○			○ 地域生活拠点	○ 文化拠点・観光交流拠点	○ 産業拠点					○ 新たな交流活性化拠点	
昭和町	○ 役場周辺は市街化調 整区域	○ 交通拠点		○ 三つ峠駅周辺	○ 富士から沿道	○ 産業拠点	○ 三つ峠レクリエーション ターミナル					
西桂町	○	○	○ 複コミュニティ	○ 地域生活拠点	○ 観光・業務・文化交流拠点	○ 産業拠点	○ 緑の拠点	○ 新たな都市拠点			○ スマートIC	
富士河口湖町	○	○	○ 行政・文化拠点	○ 地域生活拠点	○ 観光・業務・文化交流拠点	○ 産業拠点	○ 緑の拠点					
山中湖村					○ 沿道観光商業ゾーン 任職系ゾーン リゾート滞在ゾーン	△ 研究工業ゾーン	△ 住スポットレクリエー ションゾーン					

**新たな居住市街地誘導エリア**  
 →用途地域の指定予定区域や事業予定区域など、市街地に近接し、ある程度の都市基盤整備が進み宅地化が進行している場所。(集団移転先等としての活用)

**地域特性を活かし産業振興を  
促すエリア**  
 →歴史的、文化的資源が集積する場所(観光資源や地域資源の復興)

**地域コミュニティの  
核となるエリア**  
 →地域住民の生活を支える機能が集積する場所

**公共施設、行政サービ  
スの集積エリア**  
 →役所、学校、福祉施設、病院など、主要公共施設が集積する場所

**交通機能や公共施設  
等の都市機能が集積する  
エリア**  
 →各種都市機能が集積する中心市街地

## Q5：都市の災害の脆弱性を評価するためにどのような手法があるか

- 国土交通省では、都市防災総合推進事業のメニューの一つとして「災害危険度判定調査」を挙げ支援している。本調査は、防災上重点的かつ緊急に整備を要する地域を明確にし、住民が自らが住んでいる地域の災害に対する危険性への認識を深めるとともに、住民主体の防災まちづくり活動の気運を高めるための取り組みにつながる調査として期待されている。
- 本事業に関わらず、災害危険度判定調査を実施し、防災上危険な密集市街地等を公表する都市が増えている。各地域の実情を踏まえた指標を選定し、災害への脆弱性を住民や関係機関に公表し、災害に強いまちづくりに向けた対策に取り組んでいる。

### ◆参考事例：大阪府堺市 災害危険度判定調査の指標

**◆ 地区レベル：延焼危険度**

- 評価項目：「地区内の燃えやすさ」、「消防活動の困難性」
- 評価方法a(不燃領域率、セミグロス木防建ぺい率)

不燃領域率(%) = 空地率 + (1 - 空地率 / 100) × 耐火率  
 木防建ぺい率(%) = 木造(防火造り含む)建築物の建築面積 / セミクロス地区面積 × 100

危険度(a)	不燃領域率	木防建ぺい率
1	70%以上	—
2	70%未満	20%未満
3	同上	20%以上30%未満
4	同上	30%以上40%未満
5	同上	40%以上

※空地率：対象とする地区面積のうち空地面積の占める割合(但し、空地面積は短辺又は直径40m以上かつ面積が1,500㎡以上の水面、公園、運動場、学校、一回地の施設等の面積及び、幅員6m以上の道路面積の合計)  
 ※耐火率：全建物の建築面積のうち、耐火建築物が占める割合  
 ※セミグロス地区面積：地区面積から幅員15m以上の道路(延焼遮断帯、避難路を想定)、水面、河川及び大規模空地(概ね1ha以上)を差し引いた面積

- 評価方法b(消防活動困難区域率)

消防活動困難区域率(%) =  $\frac{\text{町丁目内で消防自動車が行ける道路に面する震災時有効水利から消防活動が容易にできる範囲}}{\text{町丁目面積}} \times 100$

危険度(b)	消防活動困難区域率
1	20%未満
2	20%以上40%未満
3	40%以上60%未満
4	60%以上80%未満
5	80%以上

※「震災時に消防自動車が行ける道路」：幅員6m以上  
 ※「震災時有効水利」：消防車が震災時に通行可能な箇所(例：幅員6m以上の道路に近接等)に位置する耐震性貯水槽や消火に活用できる河川、プールため池等  
 ※「消防活動が容易にできる範囲」：消防車搭載ホース延長200mと想定してホースの屈曲を考えて、水利から140m以内の区域とする

- 評価

地区レベルの延焼危険度	相加平均[(a+b)/2]
1	1
2	1.5及び2.0
3	2.5及び3.0
4	3.5及び4.0
5	4.5及び5.0

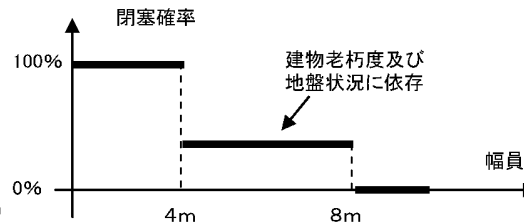
不燃領域率、木防建ぺい率による危険度と消防活動困難区域を相加平均して、地区レベルでの延焼危険度を求める。

◆ 地区レベル:避難危険度

- 評価項目:「道路閉塞の危険性」と「一次避難活動の困難性」
- 評価方法a(道路閉塞率)

$$\text{道路閉塞率(\%)} = \frac{\text{4m未満道路延長} + \text{4~8m道路延長} \times \text{建物老朽度、地盤状況による閉塞確率}}{\text{総延長}} \times 100$$

地盤の液状化の危険性が高い地区においては、その範囲にある建物は全て倒壊するものとして道路閉塞確率を求める。



- 評価方法b(一次避難困難区域率)

$$\text{一次避難困難区域(\%)} = \frac{\text{町丁目に占める一次避難地等から一定距離以遠の範囲の面積}}{\text{町丁目の面積}} \times 100$$

※ 一定距離:日常生活をカバーできる範囲(小学校区の大きさ等)

- 評価

危険度(a)	道路閉塞確率
1	40%未満
2	40%以上50%未満
3	50%以上60%未満
4	60%以上70%未満
5	70%以上

危険度(b)	消防活動困難区域率
1	20%未満
2	20%以上40%未満
3	40%以上60%未満
4	60%以上80%未満
5	80%以上

地区レベルの避難危険度	相加平均[(a+b)/2]
1	1
2	1.5及び2.0
3	2.5及び3.0
4	3.5及び4.0
5	4.5及び5.0

道路閉塞確率による危険度と一次避難困難区域率による危険度を相加平均して、地区レベルでの避難危険度を求める。

Q6 : 防災上危険な密集市街地の抽出の考え方

- 各地域の実情を踏まえた指標設定を行い防災上危険な密集市街地を抽出し対策に取り組んでいる都市が増えている。以下に事例を示す。

◆参考事例

●大阪府では

(1) 木造密集市街地の抽出

- ① 「市街地の燃え易さ」
  - …不燃領域率50%未満
- ② 「建物倒壊の可能性」
  - …昭和55年以前建築物50%以上
- ③ 「市街地の密集度合い」
  - …世帯密度50世帯/ha以上

(2) 災害に強いすまいとまちづくり促進区域の指定

- ・上記木造密集市街地をもとに、市町と協議の上「災害に強いすまいとまちづくり促進区域」を指定し、府・市町の連携のもと、災害に強いすまいとまちづくりを実施

●埼玉県では

- ・密集市街地の防災性能評価手法に関する検討調査で、市町村が簡易かつ容易な活用を前提とする評価手法、評価の考え方を作成

	基礎水準	
延焼危険性	・延焼抵抗率	0.35以上
建物倒壊危険性	・全壊率	5%未満
避難困難性	・リンク通行可能率	0.6以上

●横浜市では(いえ・みち まち改善事業) 3-4 参照  
客観的基準に基づく地区の選定

- ① 住宅戸数密度条件……………80戸/ha以上
- ② 延焼危険条件……………木造建物棟数率75%以上かつ木造建物の建ぺい率30%以上
- ③ 倒壊危険条件……………S55年以前の木造建物棟数率50%以上
- ④ 基盤条件……………道路、公園などの公共施設が未整備

□密集市街地を整備する事業として「住宅市街地総合整備事業」が創設され、本事業の密集住宅市街地整備型\*の事業採択要件として以下が示されている。

※密集住宅市街地型：密集住宅市街地において、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進する事業

◆参考：住宅市街地総合整備事業 密集住宅市街地整備型の要件)

- 地区内の換算老朽住宅戸数が50戸以上であること。ただし、重点供給地域にあつては25戸以上であること。
- 原則として、次表の左欄に掲げる地区の住宅戸数密度の区分に応じ、地区内の住宅の戸数に対する換算老朽住宅戸数の割合が同表の右欄に掲げる割合以上であること。

地区の住宅戸数密度 (戸/ha)	30～40	40～50	50～60	60～70	70以上
換算老朽住宅戸数の割合	7割以上	6割以上	5割以上	4割以上	3割以上

※老朽住宅：測定基準の評価の合計が130以上の住宅。ただし、小規模敷地(100㎡未満)の数の割合が7割以上の地区は、各住宅の評価点に30点を加算する。

※換算老朽住宅戸数：老朽住宅の戸数及び評価点が100点以上130点未満である住宅の戸数に10分の8を乗じた住宅の合計。

【建物の老朽度等の測定基準】

評定区分	評定項目	評定項目	評点	最高評点
老朽度	築後経過年数	耐用年限の1/2超過、耐用年限の2/3以下のもの	100	130
		耐用年限の2/3超過のもの	130	
耐火性	外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30
		同壁面数が3以上あるもの	20	
	屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
接道	道路幅員	接する道路の幅員が2.7m以上4m未満のもの	20	50
		接する道路の幅員が1.8m以上2.7m未満のもの	30	
		接する道路の幅員が1.8m未満のもの	50	
	袋路状道路	延長35m以上の袋路にのみ接しているもの	10	
	接道延長	接道部分の延長が2m未満のもの	20	
採光・通風	天空遮蔽率	主要居室の主要開口部の前面における天空遮蔽率が30%以上50%未満のもの	10	30
		同50%以上70%未満のもの	20	
		同70%以上のもの	30	
	障害物	採光・通風確保の観点から著しい障害となるものが住宅に隣接しているもの	10	
	住宅形状	採光・通風上不合理な形状であるもの	10	
建築基準法不適合	道路内制限	道路内建築制限に適合していないもの	20	40
	用途地域	用途地域の制限に適合していないもの	20	
	容積率	延べ面積の敷地面積に対する割合の上限を超えているもの	20	
	建ぺい率	建築面積の敷地面積に対する割合の上限を超えているもの	20	

注1) 評定項目に応ずる評点の合計(ただし、評点の合計が最高評点を超えるときはその最高評点)をその評定区分の評点とし、評定区分ごとの評点の合計をその住宅の評点とする。

注2) 耐用年限は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年大蔵省令第15号)に定める年数とする。

<住宅の場合>

RC(SRC)	レンガ、ブロック	金 属	木 造	木造モルタル	簡易建物
47年	38年	34,27,19年	22年	20年	10,7年

注3) 本表による評点に代えて、住宅地区改良法施行規則(昭和35年建設省令第10号)第1条第1項の規定による評点並びに本表のうち接道及び採光・通風に関する評点の合計をもって、その住宅の評点とすることができる。

### Q7：第一次建築制限や被災市街地復興推進地域の指定要件はあるか

- 第一次建築制限（建築基準法第84条）と、被災市街地復興推進地域（被災市街地復興特別措置法第5条）における対象区域は、法令で要件が定められている。指定・決定権者は、被災後、これらの要件との整合や復興の必要性等を判断し、区域の指定等行うこととなるが、これら要件は、具体的な数値基準等が定められているものではなく、指定・決定権者に判断が委ねられている。
- 被災市街地復興推進地域の対象となる区域は、被災市街地復興特別措置法第5条に規定されている。要件は以下の通りである。

#### 【被災市街地復興推進地域の指定要件】

- ①位置（本文要件）
- ②建築物被害状況（一号要件）
- ③不良街区形成可能性（二号要件）
- ④復興事業必要性（三号要件）

#### 【根拠条文：被災市街地復興特別措置法】（最終改正：平成23年12月14日）

被災市街地復興特別措置法第5条（被災市街地復興推進地域に関する都市計画）

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したること
- 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（以下略）



## Q 8 : 第一次建築制限の指定に関する様式の例

### ◆告示文の記載例

平成●●年●●月●●日

山梨県告示第●●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. 建築制限区域（詳細は、別添図面のとおり）

名称	位置	面積等

#### 3. 建築制限期間

平成●●年●●月●●日まで

## ◆第一次建築制限の公表の記載例

### 被災市街地における建築制限について（案）

平成〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇市災害対策本部

平成〇〇年〇〇月〇〇日〇〇時に発生した地震によって甚大な被害を受けた地区等は、再び防災上危険な市街地が形成されるのを防ぎ、速やかに災害に強く安全で快適な新しいまちづくりに着手することが必要です。

このたび、山梨県災害対策本部は、災害復興事業としての都市計画事業を円滑に推進するための緊急措置として、建築基準法第84条に基づく建築制限を告示しました。

これに伴い〇〇市災害対策本部は、〇〇市地域防災計画に基づき開設する「生活相談総合窓口」内に、「建築相談窓口」を設置し、建築制限にかかる情報提供・建築相談を行います。

住民の皆様と協働・連携して、災害に強く安全で快適な復興まちづくりを進められるよう、ご理解とご協力をよろしくお願いします。

記

#### 1. 建築基準法第84条に基づく建築制限を実施する地区

NO	地区名	区域	面積	予定事業等

#### 2. 建築相談窓口

#### 3. 建築制限の内容

(1) 制限期間 平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日まで

## V 復興地区区分の設定

期限：2か月以内

### Q9：復興地区区分の検討に向けた留意事項

#### (1) 復興地区区分の検討における留意点

被災後、第一次、第二次建築制限を行う際には、復興地区区分を考慮して検討することとなるため、多様な被災状況、従前の市街地の状況等から復興地区区分を総合的、即地的に判断していくことが求められる。

以下に、復興地区区分を設定する際の留意点について整理する。

## ①被害状況

第1次調査、第2次調査より検証する。

## ②基盤整備の状況（道路、空間、敷地等）

過去の整備状況を検証する際に、「都市基盤が未整備」である地区を優先的に整備する地区として位置づけることとなる。

以表に示す整備状況等に基づく基本分類の通り、市街地開発事業、開発許可による住宅開発事業、住宅市街地総合整備事業等が実施された区域は、基本的に「基盤整備済」と判断してよいが、戦災復興土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業の実施済み区域については、その整備水準などに応じて復興地区区分を詳細に検討することが望ましい。以下に留意事項を整理する。

### 【整備状況等に基づく復興地区区分の基本分類】

	基盤未整備	基盤整備済
	・右記以外の地区 ・幅員4m未満の細街路が存在する地区	土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業、開発許可による住宅開発事業等が実施済み
大被害地区	重点復興地区	復興促進地区
中被害地区	重点復興地区	復興誘導地区
	復興促進地区	
小被害地区	復興誘導地区	復興誘導地区

#### ■戦災復興土地区画整理事業等について

現在の土地区画整理事業は、昭和29年(1954年)に成立した土地区画整理法が基本となっているが、県内にはそれ以前の特別都市計画法に基づく、いわゆる戦災復興土地区画整理事業で整備された地区がある。

特別都市計画法による区画整理は、耕地整理法に準拠したものであり、市街地に準用する場合、適合しない場合もあった。したがって、公共施設の配置・規模については、現在の区画整理等の基準と比較して低水準の場合があると考えられる。

よって、被害状況及び被害の発生原因から基盤の整備水準が不十分と判断される場合は、重点復興地区として再整備を検討する必要がある。

#### ■住宅市街地総合整備事業等について

住宅市街地総合整備事業に代表される住宅市街地整備に係る事業は、土地区画整理事業のような換地を伴う抜本的な整備ではなく、部分修復型の整備であるため、地区・地域単位での都市基盤状況としては不十分な場合があると考えられる。

そのため、被害状況及び被害の発生原因から基盤の整備水準が不十分と判断される場合は、重点復興地区として再整備を検討する必要がある。

### ③大規模な面的被害の発生要因と被災前の市街地整備状況の関係

「基盤未整備地区において中被害である場合」、「基盤整備済で大被害である場合（基盤整備が低水準）」は、被害の状況や原因によっては、復興地区区分の詳細な検討を行う必要がある。

また、これら被災状況に加え、被災前の都市の脆弱性に関する調査等も参考にして区分の検討を行う必要がある。

#### ■全焼被害が連たん・連続の場合

- ・空地が少ない、建て詰まり、消防活動が困難であるなど、防災基盤整備が不十分。
- ・延焼状況には、風速など気象条件、地震発生時間が大きく影響することに留意。

#### ■全壊被害が連たん・連続の場合

建物の建築年次期が古い、耐震補強が行われていなかった、建築物の更新が進まなかった理由として4m未満道路の存在等、危険性の高い基盤整備状況であった可能性に留意。

### ④上位計画による位置づけ等（市街地の復興を図るべき地区の設定）

将来の土地利用・まちづくりの方向性を平時から検証する。

#### （2）区域、境界の設定について

復興地区区分の検討では、収集可能な情報から検討を進め、手続きを進めることとなる。

特に第一次建築制限区域（建築基準法第84条の指定）の検討の際には、「復興事業が必要」、「事業実施に向けた協議、調整を開始」等の行政側のメッセージ・姿勢を地域住民に明らかにするため、スピード感が重要となる。その後の地元住民との合意形成や詳細な調査結果に応じて、区域の見直し等を適切に行う。

区域の設定に当たっては、復興事業が必要な地区に絞りこむ視点が重要である。真に必要な地区設定や復興事業計画とすることで、地域住民の方々からの協力や理解を得ることにつながる。

また、被災前の日頃から、地域課題に関する地域住民の方々との話し合い（事前復興計画策定の取り組み、まちづくり協議会の立ち上げ等）を参考として、区域設定を検討する事が望まれる。

【区域境界】：以下の基本的考え方を基本とし、現地状況に応じて設定する。

- ・幹線道路、補助幹線道路、河川等の地形地物を境界とする範囲
- ・近隣住区など、一定のコミュニティーの単位（町丁目等）

【規模】：一定規模として数ha～数十haを目安として範囲を定めるものとする。

Q10：第一次建築制限区域、第二次建築制限区域、復興地区区分を設定する際に地権者の同意は必要か

本エリアを設定する際には、住民説明会の開催、情報提供を行い、住民との合意形成を図りながら進めることが重要である。地権者全ての同意が必要であるといったきまりはないが、区域設定の次の段階では、各種事業を進めることになるため、復興まちづくりに向けた取り組みについては地元住民と十分に調整を図る必要がある。

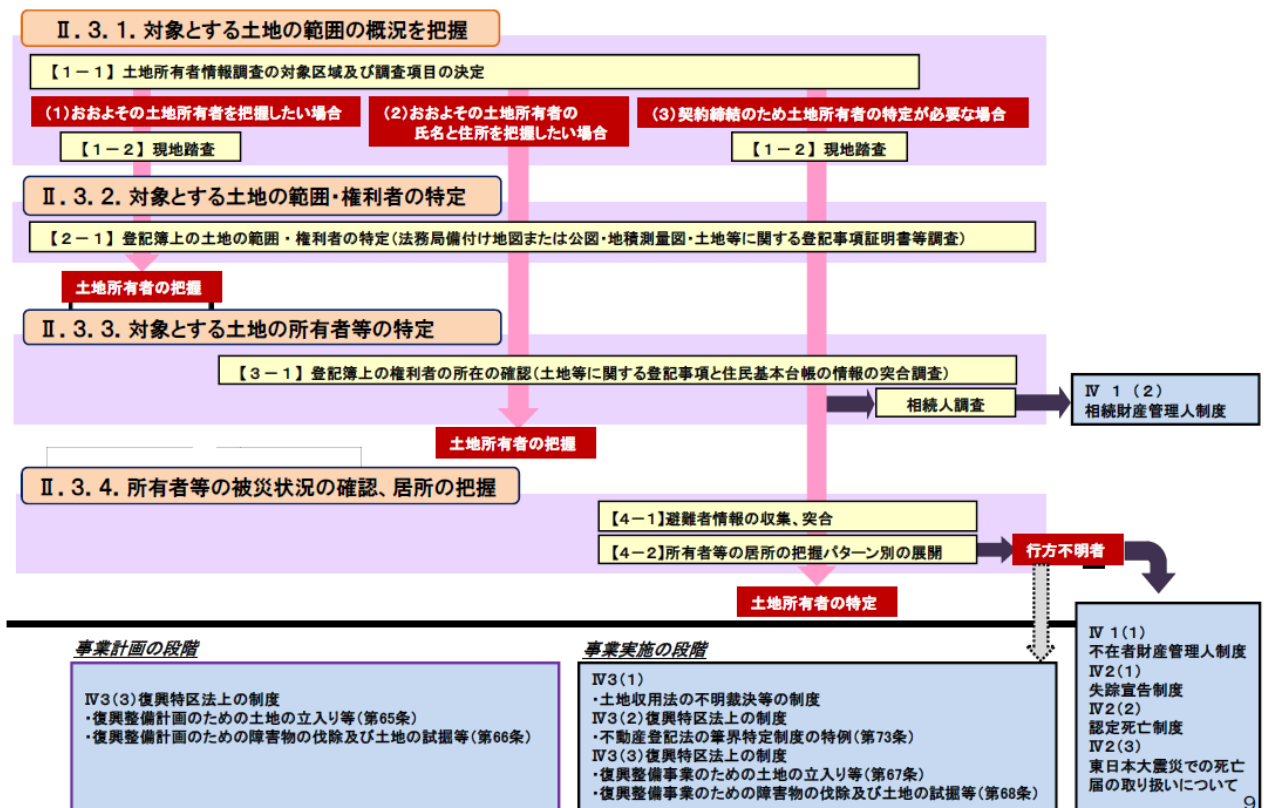
そのため、平時から、地元住民と共にまちづくりを考え、実践する取り組みを進める、まちづくり協議会を立ち上げる等の取り組みを進めることが重要である。

また、地権者が災害により亡くなっているケースが想定される。東日本大震災では、事業を進める際、亡くなった地権者の相続人や関係者を調べるために膨大な時間を要している。国では、こうしたケースを踏まえて「土地所有者情報調査マニュアル(平成24年 国土交通省)」を公表しており、これらのガイドライン等を参考にしながら、合意形成の工夫を図る。

【参考】土地所有者情報調査マニュアル (平成24年 国土交通省)

<http://tochi.mlit.go.jp/jitumu-jirei/jouhou-chousa>

土地所有者情報調査のフローと本マニュアルの構成





**Q 1 1 : 第二次建築制限区域については、被災市街地復興推進地域として都市計画決定を行うこととなる。2 か月以内に市街地開発事業等の計画が決まった場合は、同時期に都市計画決定を行うことができるか**

被災市街地復興推進地域に指定されると、被害市街地における特例措置を受けることができる。そのため、市街地開発事業等の計画が決まっている際にも、被災市街地復興推進地域の都市計画決定を併せて行うことが有効である。

**Q 1 2 : 2 か月以内に被災市街地促進地域を都市計画決定することとあるが、都市計画決定の手続きを踏まえると、期間が短いのではないか**

- 現行の建築基準法では、第一次建築制限の期間が最長で 2 か月であるため、2 か月以内に新たな建築制限を行う必要がある。ただし、東日本大震災では、甚大な被害を受けたことから建築制限特例法により第一次建築制限が 8 か月まで期間延長された。災害の程度により、特例等により期間が変更になる場合もあるため、随時、県から情報提供を行う。
- 都市計画の手続きを考慮すると、1 か月程度で将来のまちづくり像を検討することが望ましい。従って、平時から将来まちづくり像の検討や地域住民とともに防災まちづくりに向けた取り組みを充実させることが望まれる。
- 他都市では、都市計画決定の手続きを簡略化するため、条例により公聴会の方法の簡素化を図る等の事例がある。

◆参考事例：

※事前協議を行っている事例（埼玉県）

埼玉県では、被災市街地復興推進地域の決定にあたって、通常の都市計画決定手続きで行っていない事前協議を行い、スムーズな合意形成に向けた取り組みを図っている。

標準日数	住民	市町村	県市街地整備課	特定行政庁(参考)	備考
		法令等要件整理、図上訓練等			
	住民への周知等				(経過の例示)
発災					発災日 5月11日
7日目 (1週間)		被害状況調査 原案作成 関係機関協議・判断			
10日目		事前協議※1 (建築基準法第84条指定申出事前協議を兼ねる選定協議として実施)			
14日目 (2週間)		建築基準法第84条 区域指定申出		建築基準法第84条 建築制限区域指定	84条告示：5月24日
25日目	公聴会等(16条1項) 住民等への周知、説明	都市計画案の確定 建築基準法第84条 区域延長申出			建築制限期間 5月24日から 6月10日まで
30日目 (1カ月)	案の縦覧・意見書提出の周知			制限期間延長	84条告示：6月11日 (告示日は制限開始日 以前の日で適宜)
50日後	案の縦覧・意見書提出 (17条1項、2項) 縦覧期間2週間				建築制限期間延長 6月11日から 7月10日まで
60日後 (2ヶ月)	決定告示、縦覧公告 (20条1項、2項)	市町村 都市計画審議会 (19条1項) 県知事との(同意)協議(19条3項、4項)※2		建築制限満了	
		図書の写しの送付(20条1項)	図書の写しの 縦覧公告 (20条1項、2項)		都市計画告示日 7月11日

※1：通常の市町村決定の都市計画手続きと異なる。

※2：通常の市決定の都市計画手続きと異なる。

## ※手続きの簡素化、代替化の事例（大阪府・埼玉県）

大阪府では条例により公聴会の方法について簡素化を図っている。

（大阪府都市計画公聴会実施要領）

第3条 公聴会を開催しようとするときは、規則第3条の規定によるほか、次に掲げる方法によって周知する。ただし、急を要する場合その他やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

- （1）大阪府の広報誌への掲載
- （2）関係市町村の広報紙への掲載
- （3）報道機関への資料提供
- （4）大阪府及び関係市町村の庁舎内での掲示
- （5）大阪府のホームページへの掲載
- （6）その他適当と思われる方法。

埼玉県では、公聴会の開催について、事前対応を検討する旨を記載している。

法令上、16条手続きは、「都市計画案を作成する場合において必要があると認める場合は、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする」とされている。

当該都市計画は、区域内で建築制限がされること、区域が限定されていること、住民の避難状況などから、案の作成にあたっては、公聴会を開催せず(※)、説明公聴会により行うことも考えられる。

なお、市町村で、16条手続きを行うにあたり、条例・規則等で手続き期間を定めている場合、2か月以内の都市計画決定ができなくなる場合があるため、事前に対応を検討する必要がある。

※公聴会を開催する場合、事前に公述申出書の提出等を行う必要があるが、住民の被災状況等によっては、手続き等が困難な場合が想定される。

阪神・淡路大震災の際は、震災前からまちづくりの取り組みのあった地域においては比較的スムーズに関係権利者の所在把握から説明、アンケートによる意見の聴取等を行えているが、その他の地域では所在把握も十分に行えない状況など課題が大きかったようである。

また、被災市街地復興推進地域の都市計画決定は短期間で決定する必要があることから、住民等への十分な周知等を行った上で、公聴会よりも説明と意見交換を行う方法で実施する説明公聴会により対応することが適当な場合も想定される。

### Q13：復興都市づくりにおいて適用が考えられる事業について

復興都市づくりにおいて適用が考えられる主な事業については以下の通りである

#### 【主な事業手法】

事業手法等			復興事業		事前復興事業
			重点復興地区 (被災市街地復興推進地域)	復興促進 地区等	
土地 地区 画 整 理 事 業	決 定 都 市 計 画	被災市街地復興 土地区画整理事業	○	—	—
		上記以外の一般の 土地区画整理事業	—	○	○
	都市計画決定しない 土地区画整理事業		—	○	○
市 街 地 再 開 発 事 業	第 一 種	災害復興市街地再開発事業	○	—	—
		その他市街地再開発事業	—	○	○
	第 二 種	災害復興市街地再開発事業	○	—	—
		その他の市街地再開発事業	—	○	○
地区計画			△	○	○
小規模住宅地区改良事業			△	○	○
住宅市街地総合整備事業 (密集住宅市街地整備型)			△	○	○
優良建築物整備事業			△	○	○
都 市 防 災 総 合 推 進 事 業	被災地における復興まちづくり支援 事業		△	○	—
	災害危険度判定調査		○	○	—
	地区公共施設等整備		○	○	○
都市再生整備計画事業			○	○	○
防災街区整備事業			○	○	○

○：主たる手法として適用が考えられる

△：主たる手法と同時に、また、部分的に補完する手法として適用が考えられる

—：基本的には適用する必要がない、適用できない

<b>土地区画整理事業(被災市街地復興土地区画整理事業)</b>	
根拠法	土地区画整理法、被災市街地復興特別措置法、都市計画法
事業目的	被災地の復興のための、公共施設の整備改善と宅地の利用増進
事業内容	土地の区画形質の変更、公共施設の新設または変更
事業主体	地方公共団体、(独)都市再生機構、組合等
地区要件	都市計画区域内・被災市街地復興推進地域で、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を必要とする区域
<b>補助—復興交付金—活力創出基盤整備(道路事業)</b>	
補助要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区面積2ha 以上</li> <li>・街路事業の採択基準に適合する都市計画道路の新設または改築を含む地区</li> <li>・補助基本額が3億円以上の地区</li> </ul>
補助対象等	<p><b>【補助基本額】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業総事業費—負担等控除額(公共施設管理者負担金、鉄道負担金、保留地処分金等)</li> </ul> <p><b>【補助基本額の限度額】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・幅員8m 以上の都市計画道路の用地買収方式事業費を限度</li> </ul> <p><b>【補助率】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則1/2、ただし、地域高規格道路は 5.5/10 の特例がある。</li> </ul> <p><b>【補助対象】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・概ね事業に要する費用</li> </ul>
<b>補助—復興交付金—市街地整備(市街地整備事業・都市再生区画整理事業)</b>	
補助要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・被災面積が概ね 20ha</li> <li>・被災戸数が概ね 1,000 戸以上</li> </ul>
補助対象等	<p><b>【補助基本額の限度額】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共用地の増分の用地費×2/3+公共施設整備費+立体換地建築物共同施設工事費+公益施設等用地上の従前建築移転費+電線類地下埋設費、公開空地整備費、防災関連施設整備費、浸水対策施設整備費×2/3</li> </ul> <p><b>【補助率】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則1/2</li> </ul> <p><b>【補助対象】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・概ね事業に要する費用</li> <li>・被災者用仮設住宅等整備費</li> </ul>



<b>土地区画整理事業(被災市街地復興土地区画整理事業以外)</b>	
根拠法	土地区画整理法、都市計画法
事業目的	公共施設の整備改善と宅地の利用増進
事業内容	土地の区画形質の変更、公共施設の新設または変更
事業主体	個人、組合、区画整理会社、地方公共団体、(独)都市再生機構等
地区要件	都市計画区域内で、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を必要とする区域
<b>補助—社会資本整備交付金—活力創出基盤整備(道路事業)</b> (公共団体等施行の場合)	
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区面積5ha 以上(地区によっては、2ha 以上)</li> <li>・街路事業の採択基準に適合する都市計画道路の新設または改築を含む地区</li> <li>・補助基本額が3億円以上の地区</li> </ul>
対象等	<p><b>【補助基本額】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業総事業費—負担等控除額(公共施設管理者負担金、鉄道負担金、保留地処分金等)</li> </ul> <p><b>【補助基本額の限度額】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的に、幅員 12m 以上の都市計画道路の用地買収方式事業費を限度(地区によっては幅員8m 以上)</li> </ul> <p><b>【補助率】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則1/2、ただし、地域高規格道路は 5.5/10 の特例がある。</li> </ul> <p><b>【補助対象】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・概ね事業に要する費用</li> </ul>
<b>補助—社会資本整備交付金—市街地整備(市街地整備事業・都市再生区画整理事業)</b>	
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般地区・・・DID 地区、都市計画マスタープラン・都市再生整備計画等に位置付け、かつ、施行前公共用地率 15%未満</li> <li>・重点地区・・・一般地区の要件に加えて、安全市街地形成重点地区、拠点市街地形成重点地区、歴史的到維持向上地区のいずれかに該当する場合</li> <li>・上記両地区共通の面積要件: 指定容積率/100×施行面積≥20ha</li> </ul>
対象等	<p><b>【補助基本額の限度額】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共用地の増分の用地費×2/3+公共施設整備費+立体換地建築物共同施設工事費+公益施設等用地上の従前建築移転費+電線類地下埋設費、公開空地整備費、防災関連施設整備費、浸水対策施設整備費×2/3</li> </ul> <p><b>【補助率】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則1/2、一般地区1/3</li> </ul> <p><b>【補助対象】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・概ね事業に要する費用</li> </ul>

※上記のほか、都市再生土地区画整理事業として「緊急防災空地整備事業」がある。

<b>市街地再開発事業(災害復興市街地再開発事業)</b>	
根拠法	都市再開発法、被災市街地復興特別措置法、都市計画法
事業目的	被災地の復興のための、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整備、公共施設の整備
事業主体	地方公共団体、(独)都市再生機構、組合等(組合等は第1種のみ)
事業の種類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1種市街地再開発事業・・・権利変換方式</li> <li>・第2種市街地再開発事業・・・用地買収方式(管理処分方式)</li> </ul>
地区要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画区域内・被災市街地復興推進地域</li> <li>【第1種市街地再開発事業】</li> <li>・高度利用地区内または特定地区計画等区域内</li> <li>・耐火建築物が概ね1/3以下</li> <li>・土地利用の状況が著しく不健全</li> <li>・土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に資する</li> <li>【第2種市街地再開発事業】</li> <li>・上記に加え、区域で面積が0.5ha(防災再開発促進地区内においては0.2ha)以上のもの</li> </ul>
<b>補助—復興交付金(道路事業)</b>	
対象等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業により整備される都市計画道路を用地買収方式によって整備する場合の費用を限度として街路事業と同等の支援</li> <li>・補助率1/2等</li> </ul>
<b>補助—復興交付金—市街地整備事業・住環境整備事業(第1種市街地再開発事業)</b>	
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施行地区 2,000 m<sup>2</sup>以上</li> <li>・建築物の共用部分あって交付金の対象となるものは、各基準に適合したものであること</li> </ul>
対象等	<ul style="list-style-type: none"> <li>【交付対象】</li> <li>・調査設計計画、土地整備、共同施設整備、建築物の防災性能の強化</li> <li>【国費率】</li> <li>・地方公共団体施行・・・2/5</li> <li>・組合等・・・2/5かつ地方公共団体が補助する額の1/2</li> </ul>
<b>補助—復興交付金—市街地整備事業・住環境整備事業(第2種市街地再開発事業)</b>	
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施行地区 5,000 m<sup>2</sup>以上</li> <li>・建築物の共用部分にあって交付金の対象となるものは、各基準に適合したものであること</li> </ul>
対象等	<ul style="list-style-type: none"> <li>【交付対象】</li> <li>・第1種市街地再開発事業と同じ</li> <li>【国費率】</li> <li>・地方公共団体施行・・・2/5</li> </ul>

<b>市街地再開発事業(災害復興市街地再開発事業以外)</b>	
根拠法	都市再開発法、都市計画法
事業目的	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整備、公共施設の整備
事業主体	個人、組合、再開発会社、県及び市町村、(独)都市再生機構等(個人、組合は第1種のみ)
事業の種類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1種市街地再開発事業・・・権利変換方式</li> <li>・第2種市街地再開発事業・・・用地買収方式(管理処分方式)</li> </ul>
地区要件	<p><b>【第1種市街地再開発事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画区域内・高度利用地区内、都市再生特別地区内又は特定地区計画等区域内</li> <li>・耐火建築物が概ね1/3以下</li> <li>・土地利用の状況が著しく不健全</li> <li>・土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に資する</li> </ul> <p><b>【第2種市街地再開発事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記に加え、以下のいずれかに該当する区域で面積が0.5ha(防災再開発促進地区内においては0.2ha)以上のもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全上又は防災上支障がある建築物が7/10以上ある</li> <li>・避難広場等の重要な公共施設を緊急に整備する必要がある</li> </ul> </li> </ul>
<b>補助—社会資本整備交付金—活力創出基盤整備(道路事業)</b>	
対象等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業により整備される都市計画道路を用地買収方式によって整備する場合の費用を限度として街路事業と同等の支援</li> <li>・補助率1/2等</li> </ul>
<b>補助—社会資本整備交付金—市街地整備事業・住環境整備事業(第1種市街地再開発事業)</b>	
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業等法律により国の関与が政策上位置付けられる事業であること</li> <li>・施行地区は原則10,000㎡以上であること。ただし、5,000㎡以上、2,000㎡以上の特例がある。</li> <li>・建築物の共用部分にあって交付金の対象となるものは、各基準に適合したものであること</li> </ul>
対象等	<p><b>【交付対象】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・調査設計計画、土地整備、共同施設整備、建築物の防災性能の強化</li> </ul> <p><b>【国費率】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地方公共団体施行・・・1/3</li> <li>・組合等・・・1/3かつ地方公共団体が補助する額の1/2</li> </ul>
<b>補助—社会資本整備交付金—市街地整備事業・住環境整備事業(第2種市街地再開発事業)</b>	
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1種市街地再開発事業と基本的に同じ。施行地区面積の特例は、第1種とは異なる。</li> </ul>
対象等	<p><b>【交付対象】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1種市街地再開発事業と同じ</li> </ul> <p><b>【国費率】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地方公共団体施行・・・1/3</li> </ul>

<b>地区計画</b>	
<b>根拠法</b>	都市計画法、建築基準法
<b>制度目的</b>	建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等から見て、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、または保全する
<b>規制・誘導の方法</b>	・建築形態の規制、公共施設等の位置等を都市計画に定め、建築基準法等の制限の一部が地区計画の内容に置き換わることでまちづくりが誘導される。
<b>定めることができる区域</b>	・用途地域が定められている土地の区域 ・用途地域が定められていない土地の区域の内、住宅市街地の開発が行われる区域等
<b>地区計画に定める事項</b>	
<b>区域の整備、開発及び保全の方針</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画の目標</li> <li>・土地利用の方針</li> <li>・地区施設の整備の方針</li> <li>・建築物等の整備の方針</li> <li>・その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</li> </ul>
<b>地区整備計画</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区施設に関する事項・・・配置及び規模 主として地区内の居住者の用に供する道路、公園、広場、緑地、その他の公共用空地の配置、規模を定める。</li> <li>・建築物等に関する事項・・・用途の制限、容積率の最高限度、容積率の最低限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、高さの最低限度、形態・意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を指定</li> <li>・土地の利用に関する事項・・・樹林地、草地等の保全</li> </ul>
<b>復興事業、防災機能確保のための留意点</b>	
<b>地区施設について</b>	<p>ここでいう地区施設とは、幹線道路としての都市計画道路よりランクの低い主要区画道路、区画道路や、街区公園よりランクの低い地区の広場や公園などである。</p> <p>防災機能の確保からは、地区防災道路にあたる道路を地区施設として指定することができる</p>
<b>建築物等について</b>	<p>防災機能の確保からは、以下のような視点で建築物の形態について指定することができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路または隣地境界からの壁面後退、敷地面積の最低限度、建ぺい率の最高限度の指定により、建てづまりを防止する。</li> <li>・防火地域の指定と合わせて、隣地境界からの壁面の指定(壁面後退をあまりしない)、高さの最低限度の指定により、延焼遮断帯形成や避難路沿道、避難地周辺の有効な不燃化を促進する。</li> </ul>

<b>小規模改良住宅事業</b>	
根拠要綱	小規模住宅地区等改良事業制度要綱
事業目的等	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、住環境の整備改善又は災害の防止のために、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設、建築物の敷地の整備等を行う事業である。同様な事業として住宅地区改良事業があるが、それと比べ、地区の要件が緩和されている。
事業主体	地方公共団体
地区要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> <li>・不良住宅率・・・50%以上</li> </ul>
補助対象・補助率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不良住宅の買収・除却(1/2、1/3(除却跡地を公共的施設の用に供しない場合))</li> <li>・小規模改良住宅整備(2/3)</li> <li>・用地取得(1/2)</li> <li>・公共施設・地区施設整備(1/2)等</li> </ul>

<b>優良建築物整備事業</b>	
根拠要綱	優良建築物等整備事業制度要綱、社会資本整備総合交付金要綱
事業目的等	市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給に資する事業の推進
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	<p>対象地区 三大都市圏、地方拠点都市地域、中心市街地活性化基本計画区域等</p> <p>地区要件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区面積が概ね1,000 m<sup>2</sup>以上(市街地総合再生計画等に係るものは、概ね500 m<sup>2</sup>以上)</li> <li>・一定の空地確保、一定の接道要件確保</li> <li>・地上3階以上で、耐火建築物又は準耐火建築物等</li> </ul>
補助対象・補助率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査設計費(1/3)(2/5 特例)</li> <li>・土地整備費(1/3)(2/5 特例)</li> <li>・共同施設整備費(1/3)(2/5 特例)等</li> </ul>



<b>住宅市街地総合整備事業</b>	
<b>根拠要綱</b>	住宅市街地総合整備事業制度要綱、社会資本整備総合交付金要綱
<b>事業目的等</b>	<p>住宅市街地総合整備事業は、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、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善及び街なか居住の推進等を図るため、住宅等の建設、公共施設の整備等を総合的に行う事業について、地方公共団体等に対し国が必要な助成を行うものである。</p> <p>その中で、密集住宅市街地整備型は、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、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。</p>
<b>事業主体</b>	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
<b>地区要件</b>	<p><b>【整備地区の要件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・重点整備地区を一つ以上含む地区</li> <li>・整備地区の面積が概ね 5ha 以上(重点供給地域は概ね 2ha 以上)</li> <li>・原則として住宅戸数密度が 30 戸/ha 以上の地区(街なか居住再生型を除く)。</li> </ul> <p><b>【重点整備地区の要件(密集住宅市街地整備型)】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・面積が概ね 1ha 以上(重点供給地域は概ね 0.5ha 以上)である</li> <li>・地区内の換算老朽住宅戸数が 50 戸以上(重点供給地域にあつては 25 戸以上)</li> <li>・一定の住宅戸数密度、換算老朽住宅戸数の割合</li> </ul>
<b>補助対象・補助率</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備計画策定(整備計事業計画策定等)(1/2)</li> <li>・市街地住宅等整備(調査設計計画、共同施設整備、公共空間整備、公開空地整備等)(1/3)、(2/5 特例)</li> <li>・居住環境形成施設整備(老朽建築物除却、地区公共施設整備等)(1/2、1/3)、(2/5 特例)</li> <li>・延焼遮断帯形成事業(1/3)</li> <li>・耐震改修促進(耐震改修等)(1/3)</li> <li>・民間賃貸住宅等家賃対策補助事業(1/2、1/4)</li> <li>・関連公共施設整備(道路、都市公園、下水道、河川等)(1/2 等)</li> <li>・その他要素事業(街なみ環境整備、公営住宅等整備、住宅地区改良事業等)</li> </ul>

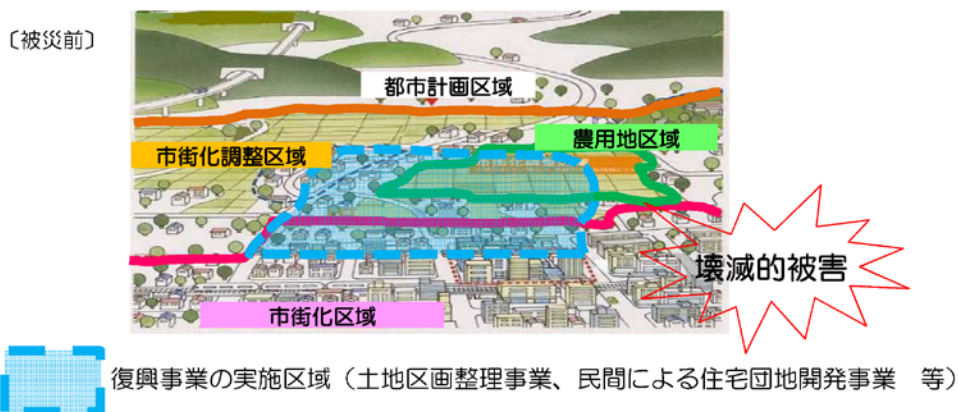
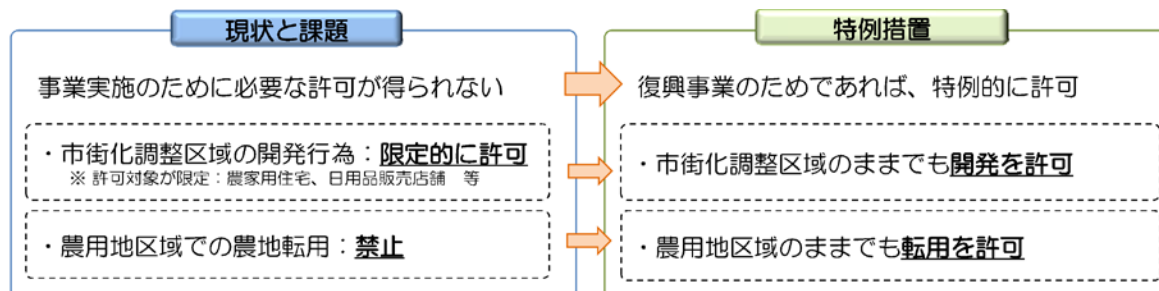
<b>都市防災総合推進事業(被災市街地における復興まちづくり総合支援事業)</b>	
<b>根拠要綱</b>	都市防災推進事業制度要綱、社会資本整備総合交付金要綱
<b>事業目的等</b>	大規模な災害により被災した被災地を災害に強いまちへ再生するとともに、地域活力の早期復興のため、復興まちづくり計画の策定から公共施設や共同施設・修景施設等の施設整備まで、一体的に支援する。
<b>事業主体</b>	市町村
<b>対象地域</b>	激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律(昭和 37 年法律第 150 号)第 2 条第 1 項の規定に基づき激甚災害に指定された災害により被災し、同法第 3 条の規定に基づく措置が適用された市町村
<b>補助対象・補助率</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・復興まちづくり計画策定支援(1/2) <ul style="list-style-type: none"> <li>・復興まちづくり計画の策定</li> <li>・住民合意形成</li> </ul> </li> <li>・復興に向けた公共施設等整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害に強いまちに復興するための公共施設等整備(1/2) 地区施設、防災まちづくり拠点</li> <li>・まちの活性化につながる公共施設の高質化等 (1/3、景観法に基づく景観計画区域等は1/2) 植栽、緑化施設、カラー舗装等</li> </ul> </li> <li>・復興まちづくり施設整備助成(1/3、間接補助) <ul style="list-style-type: none"> <li>・共同施設整備費(通路、駐車施設等)</li> <li>・復興まちづくり支援施設(各種イベント、展示等の施設)</li> </ul> </li> <li>・修景施設整備費(建築物、建築設備、外構の修景等)</li> <li>・地区公共施設整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>防災まちづくり拠点施設、耐震性貯水槽、防災倉庫、防災広場、避難路、津波避難施設の整備</li> </ul> </li> </ul>

**Q 1 4 : 大規模災害時には、市街化調整区域において開発許可や土地区画整理事業、区域区分の変更は可能か。**

東日本大震災後に、大規模な災害を受けた地域の円滑かつ迅速な復興を図るため、大規模災害からの復興に関する法律（最終改正：平成 26 年 5 月 1 日）が施行された。

本法律では、復興整備計画に基づいた各種事業の進めるにあたって、事業実施に必要な許可の基準緩和等が示されており、市街化調整区域においても、復興事業のためであれば特例的に開発や事業が許可されている。

## 【許可の基準緩和】



## 【区域区分の変更】（復興整備計画作成マニュアルより）

### ■津波被災地における区域区分の変更について

被災した住宅地、産業用地等の移転や進出企業等の具体的な立地の需要に応じて行う復興整備事業の実施に伴って、都市的土地利用が行われている又は行われることが確実な区域については、現行の都市計画区域マスタープランにおける人口及び産業のフレームにかかわらず、市街化区域に編入することが可能。

### ■土地区画整理事業及び復興一体事業に関する特例（復興整備計画作成マニュアルより）

土地区画整理事業については、第1号地域、第2号地域及び第3号地域内の市街化調整区域において、復興一体事業については第1号地域内の市街化調整区域において、それぞれ事業を施行することができることとする。

- ①津波による被害によって土地利用の状況が大きく変化しており、復興に当たって、従来の土地利用を見直す必要が生じ得る地域（津波浸水地域）又はこれに隣接し、若しくは近接する地域（法第46条第1項第1号）
- ②原子力発電所の事故の影響により多数の住民が避難し、若しくは住所を移転することを余儀なくされており、復興に当たって、従来の土地利用を見直す必要が生じ得る地域又はこれに隣接し、若しくは近接する地域（法第46条第1項第2号）
- ③上記の2地域とは地理的には離れているが、自然、経済、社会、文化等において密接な関係が認められる地域であって、これら2地域の住民の生活再建のための事業を実施する必要がある地域（法第46条第1項第3号）

## 第4章 復興都市づくりの指針

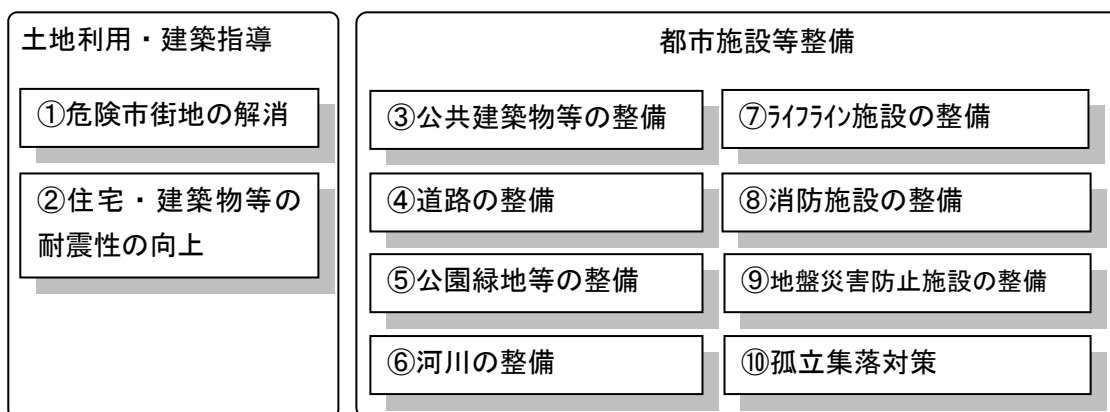
### 1. 復興後の都市のあるべき姿

災害に強いまちづくりの考え方を示すとともに、山梨県都市計画マスタープランの基本理念である「都市機能集約型都市構造の実現」を目指し、地域特性を活かし、コミュニティを持続できるような都市づくりのあるべき姿を示す。

#### (1) 災害に強いまちづくり

「山梨県災害に強いまちづくりガイドライン」を踏まえ、災害からの被害を最小限にするまちづくりや災害時に県民や来訪客の安全・安心を確保できるまちづくりのための土地利用・建築指導の方針や都市施設等整備の方針を以下に示す。

##### 【災害に強いまちづくりのあり方の視点】



#### 1) 土地利用・建築指導の方針

##### ①危険市街地の解消

- 老朽木造住宅密集地域等の危険市街地の解消のため、土地区画整理事業や市街地再開発事業を通じて具体的に面的整備事業を進める。また、制度として災害に強い市街地の形成を誘導する地区計画や防火地域・準防火地域を指定し、市街地の防災構造を促進する。
- 土地区画整理事業では、周辺の状況に応じ、土地の交換分合を可能にする換地手法を行いながら、道路や公園など防災を考慮した施設配置及びオープンスペースの確保を図る。
- 幹線道路や公園等の都市基盤施設の整備を進め、都市の防災骨格を形成する。
- また、地域レベルでの防災性を向上するため、主要生活道路の整備を推進するとともに、建築物の建替えに合わせた沿道不燃化を促進する。さらに、災害時における地域の防災拠点となる拠点施設や広場については、日常的な維持管理等を通じて地域コミュニティの活性化に寄与することを心がける。
- 災害時における火災の延焼を防ぎ、倒壊による道路閉塞を防止するため、地域住民等と連携を図りながら、老朽木造住宅の建替えや耐震改修等を促進する。
- 危険箇所での開発を抑制するため、災害危険区域・宅地造成工事規制区域を指定し、宅地造成に関する工事等について、災害防止のため必要な規制を行い、所有者等に指導及び勧告、危険箇所の周知を行う。

## ②住宅・建築物等の耐震性の向上

- 強い地震動が想定される地域等にある、昭和56年5月31日以前に着工された耐震性の低い木造住宅の耐震改修に対する補助制度や情報提供を行い、建替えや耐震化を促進させる。
- 災害時の道路閉塞を防ぎ、地域の防災性を向上させるため、緊急輸送道路等の避難路沿道の建築物の耐震化や、ブロック塀の生け垣化や窓ガラスの被災防止対策、看板等の落下防止対策等について、経済的・技術的な支援を行い二次災害を防止する。
- 災害時に倒壊の危険性のある空き家等の状況把握や除却等を検討する。

## 2) 都市施設等整備の方針

### ③公共建築物等整備の方針

- 公共建築整備については、重要度に応じて耐震診断を実施し、その結果に基づき補強等の耐震強化に努める。
- なお、多数が利用する一定の規模以上の民間建築物や主要な避難路に位置する建築物については、耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うよう、指導及び助言する。
- 災害時に防災拠点や避難場所となる施設については、防火水槽や備蓄庫の整備等、防災機能の強化を図る。さらに、施設まで安全に移動できるように、閉塞しにくい中規模街路の整備や、倒壊の危険性の高い構造物の耐震化等を進める。

### ④道路整備の方針

- 人の移動や物資輸送に必要な幹線道路網のリダンダンシー（災害時に機能不全にならないように備えるネットワークの多重化）を確保するため、高規格幹線道路等の広域圏を見据えた道路ネットワーク整備を促進し、新設・拡幅による良好な道路網の充実や機能の向上を図る道路整備を推進する。
- 地区レベルでの延焼防止と合わせて、消防活動や避難の円滑化を図るため、閉塞しにくい中規模街路や主要生活道路の整備を推進するとともに、建築物の建替えに合わせた沿道不燃化を促進する。
- また、幅員4m未満の狭あい道路については、密集市街地の解消や建築物の個別建替えに合わせて拡幅を推進する。
- 延焼遮断、沿道建築物の倒壊を防ぎ、がれき等による道路閉塞を防ぐ効果のある街路樹や道路緑地帯等の整備を図る。

### ⑤公園緑地等整備の方針

- 都市公園は、広域避難場所や一時避難所、身近な救護・支援活動の場であり、延焼の遮断帯機能を有している。地震火災の危険性の可能性の高い地域等については、面的整備等に合わせて、市街地火災からの避難地や延焼遮断空間として、適正な配置を考慮しながら公園緑地の整備を進める。
- オープンスペースが少ない地区については、生産緑地地区指定等による市街化区域内農地の計画的な保全、空き家撤去等による小スペースの確保により、必要な空間の確保に努めるとともに、地域住民と連携し緊急避難に役立つ小公園や広場の整備を進める。

- 公園の防災機能の向上を図り、災害時の活動拠点として活用できる公園を増やしていく。また、公共施設と一体に整備することで避難場所としての強化を図る。
- 災害時の活動拠点として有効である、道の駅やS A・P A等における防災機能の強化を図る。
- 避難路となる道路沿道の緑化やブロック塀の生垣化、防火用水となるせせらぎの整備など水と緑のネットワーク化を進めることで、安全な避難地への誘導や延焼遮断空間を確保する。

## ⑥河川整備の方針

- 河川については、震災時における避難地、避難路、延焼遮断帯、消火水の供給源等の防災機能として活用する。
- 河川整備計画に沿って効率的に事業を進めるとともに、市街地においては放水路や調節池等の整備を行うなど、多様な手法を用いて河川改修を進める。

## ⑦ライフライン施設整備の方針

### a) 上水道

- 地震被害想定等の結果や人口や企業立地の状況、また、施設設備の重要度等を勘案し、震災時の全面停止及び広域的な断水を回避するため、耐震化すべき浄水系統を設定し、既存の水道管、配水池などの上水道施設設備の耐震強化を進めていく。
- 重要幹線については、他のライフライン施設とあわせて共同溝化を図り、重点的に耐震性の向上を図る。
- さらに、二重化、ループ化等により水道管網の信頼性を向上させ、部分的な被害が発生したとしても、断水の波及が最小限になるようリダンダンシー(余裕)の確保に努める。

### b) 下水道

- 下水道については、上水道と同様に、管渠や、ポンプ場、処理場等の下水道施設設備の耐震強化に努める。特に、避難地等でのトイレの使用を確保するため、広域避難場所、一時避難場所等の避難地と下水処理場を結ぶ管渠の耐震化、緊急交通路等の交通機能を確保し、緊急輸送路及び避難路並びに軌道の下に布設されている管渠の耐震化を重点的に実施していく。
- 二重化、ループ化等により管渠網のリダンダンシー(余裕)を検討する。

### c) 電力供給施設

- 施設設備の耐震強化及び供給ネットワークの信頼性を向上させるように、電力供給事業者と協力・要請を行う。
- また、電力供給事業者との協力体制の中、地震等による被害を防止するため、緊急輸送道路等における共同溝・電線共同溝を整備し、電線類の地中化を促進する。

### d) 都市ガス供給施設

- 施設設備の耐震強化、供給ネットワークの信頼性の向上、耐久性の高いガス管の導入等の対策を講じるように、都市ガス供給事業者と協力・要請を行う。

#### e) 電話施設等の情報通信

- 施設設備の耐震強化、通信ネットワークの信頼性の向上等の対策を講じるように、通信事業者に協力・要請を行う。また、電力供給施設と同様に通信事業者との協力体制の中、電線類の地中化を促進していく。
- 情報の受発信を確保するため、情報通信基盤の整備を進める。
- インターネットを活用し、被災現場の状況や情報を早期に把握できる体制の構築を図る。

#### f) 災害時を見据えたエネルギー確保

- 災害時のライフライン寸断を乗り切るため、主要な避難場所においては、自然エネルギーを活用し、自立式のエネルギー確保に向けた取り組みを進める。

### ⑧消防施設整備の方針

- 市街地火災の発生の可能性の高い地域や、震災時に使用可能な消防水利が少なく、震災時における消防活動が困難な区域においては、耐震貯水槽等の消防水利整備や、河川からの取水などの身近な水源の活用を進める。

### ⑨地盤災害防止施設整備の方針

- 地震により発生する地割れ・液状化や地すべり・がけ崩れ・山崩れなど種々の地盤災害の予防に万全を期すものとし、特に、地震災害の予防的見地から、造成地、埋立地、軟弱地盤、活断層等を十分考慮の上、土地利用の適正な規制、指導を行う。
- 整備の際には、美しい山並みや農村風景、果樹園風景、水辺風景等に配慮する。
- また、造成地災害を防止するために、水系や流域を考慮し、地形を重視した土木工事とするため、必要な指示や監督・情報提供等を行い、安全性を確保する。
- 土地利用の見直しを図り、危険箇所への宅地化を未然に防止するため、自分の住んでいる場所の災害の危険性について理解してもらうための情報提供を行う。
- 危険箇所における住民への周知を徹底するため、ハザードマップの作成など防災情報の提供や、土砂災害に対する予報又は警報の発令及び伝達、避難、その他必要な警戒体制の確立を図る。
- 地震時の堤防、護岸の亀裂、崩壊による二次災害を防止するため、液状化等を考慮した堤防・護岸の耐震補強を行う。

### ⑩孤立集落対策の方針

- 地震に伴う土砂災害等により道路交通が途絶し、外部からのアクセスが困難となる集落等について、集落人口・世帯数、通信設備及び防災資器材の整備状況等を把握する。
- 震災直後の情報収集や救助・救護活動等において、陸上交通の混乱等による活動の遅滞に対処しうよう、災害時に活用できるヘリポート(災害時用ヘリポート)の整備を進める。
- 情報伝達ができるよう、避難所には災害時に有効な携帯電話や衛星携帯電話、衛星通信、防災無線等を配備し、通信の確保に努める。



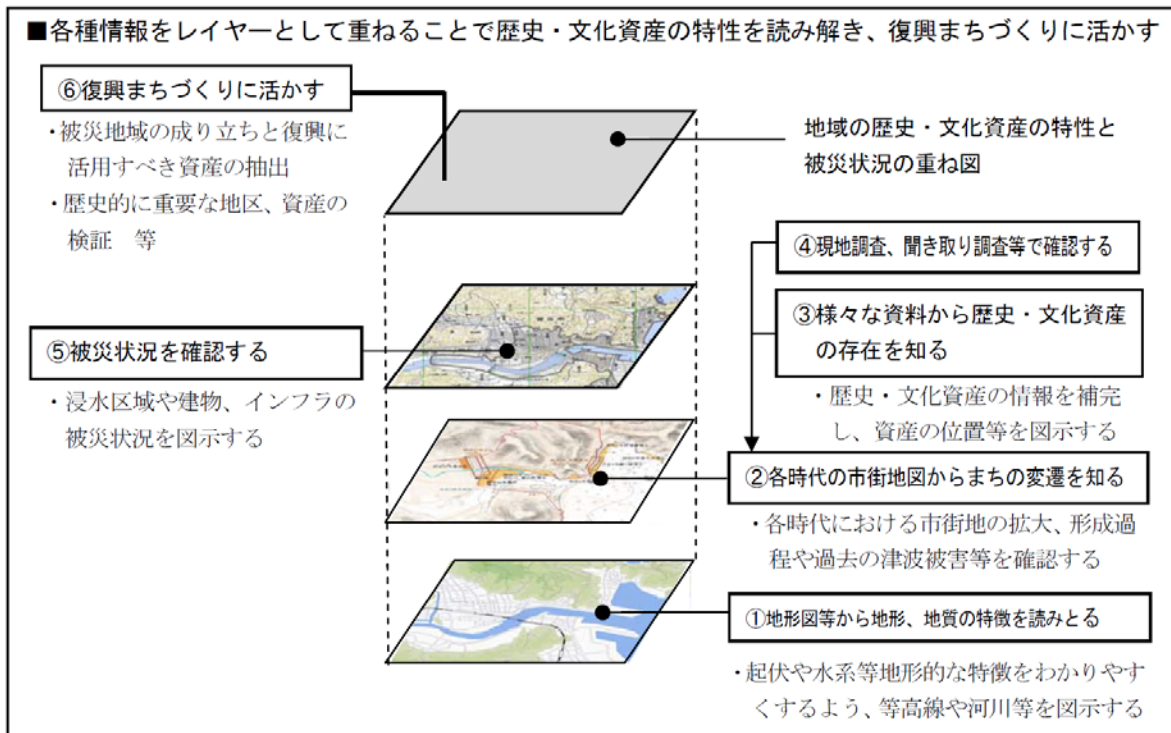
## (2) 地域特性を活かした快適な都市づくり

復興都市づくりでは、災害に強い都市づくりの考え方に加えて、当該地区における都市の履歴（歴史・文化）、都市の環境（自然・くらし）、都市の性格（住宅地・商業地等）等の地域特性や人口・産業等の集積状況等を踏まえた将来における土地利用のあり方等を勘案するとともに、平時のまちづくり計画（都市計画マスタープラン等）を基本とし、被災状況や住民意見等を踏まえて、都市基盤や生活基盤の計画を行うものとする。

東日本大震災では、被災地の歴史・文化資産を活用したまちづくりや景観・都市デザインに配慮したまちづくりを推進するため、国土交通省が「歴史・文化資産を活かした復興まちづくりに関する基本的考え方」や「復興まちづくりにおける景観・都市空間形成の基本的考え方」を策定している。前者では、歴史的建造物やまちなみの再生に関わる取り組みの事例や配慮事項が記載され、後者では、良好な景観や都市空間形成を図るための基本的事項や配慮事項が記載されている。

地域特性を活かした快適な都市とするため、歴史的建造物や観光地等の地域資源については、必要に応じて被害調査を行い、地区計画や建築協定、景観計画等を活用し、復興まちづくりに活かすことが考えられる。

### 【歴史・文化資産を読み解き、復興まちづくりに活かすための手法】



出典：歴史・文化資産を活かした復興まちづくりに関する基本的考え方 2012年4月 国土交通省都市局

### (3) コミュニティを持続させる都市づくり

市街地開発事業等により現地復興を目指す場合は、被災住民が地元に戻って生活再建できるよう事業計画を検討する。また、市街地再開発事業の計画に際しては、地域の実情に照らし、小規模な再開発（身の丈に合った再開発）の可能性についても検討を行うものとする。

なお、住宅の復興を考えた場合、応急仮設住宅はコミュニティ単位で供給し、地域コミュニティを維持することが望ましいため、市街地開発事業や集団移転促進事業を行う場合は特に留意が必要である。

東日本大震災では、被災地のコミュニティ継承の観点から、国土交通省が「東日本大震災の復興における都市政策と健康・医療・福祉政策の連携及びコミュニティ形成に関するガイドライン」を策定し、住宅の配置や入居方法に関する工夫の他、シェアハウスや集会所、交流の場等の共同空間の整備に関する取り組みについて記載している。

都市の復興、住宅の復興は、ほぼ同時期に進むこととなることから、連携のための調整や情報共有が進められることが望ましい。

また、災害公営住宅は、復興する都市拠点の核となる場合が想定され、その位置、規模等において都市の復興計画との調整が欠かせない。

長期にわたる都市復興期間では、商業、産業など生活に必要な「まち」の維持のための様々な措置が必要となる。東日本大震災での仮設住宅でも、仮設店舗の併設、仮設工場の手当てなど様々な手法が組み合わせられて、コミュニティの活性化、地域力の維持に取り組んでいる。

## 2. 都市復興基本計画等の考え方

都市復興基本計画等の策定に当たっては、復興都市づくりの進捗に応じて、節目に情報を提供し、段階的プロセスを踏みながら、住民の理解と協力を求めることが重要である。

また、被災後に計画内容について検討することは困難であることから、災害の事前準備の一環として、各計画の例文を作成しておくことが望ましい。

### ① 都市復興基本方針の策定（被災後2週間以内） 2章 P.15~16

- 1 都市復興の基本理念
- 2 都市復興の基本目標
- 3 都市復興への取り組み（部門別の整備方針）
  - (1) 都市基盤施設の復興方針
  - (2) 市街地の復興方針

### ② 都市復興基本計画（骨子案）の策定（被災後2か月以内） 2章 P.41~42

- 1 都市復興の基本理念・目標
- 2 土地利用の方針
- 3 都市基盤の整備方針
- 4 市街地の整備方針
- 5 その他必要な事項  
（第二次建築制限に関する事項、市街地開発事業等の方針、自力再建の方針等）

### ③ 都市復興基本計画の策定（被災後3か月～6か月以内） 2章 P.49~50

- 上記の②都市復興基本計画（骨子案）に追加して、復興の具体的施策等（復興事業の概要・スケジュール等）を記載する。
- 都市復興基本計画は、平時のまちづくり計画（都市計画マスタープラン等）を基本とし、被災状況や住民意見等を踏まえて検討することになるが、事業手法については、被災時における確実な執行の観点から、改めて検討※することが必要である。

※ 平時のまちづくり計画では、密集市街地において、住宅市街地総合整備事業等が想定されていても、重点復興地区など、事業の確実な執行が求められる地区については、土地区画整理事業等の法定事業の導入を検討する必要がある。

また、復興住宅の供給と復興都市づくりの一体的な推進を目指し、都市復興基本計画や各種復興事業の計画策定に当たっては、住宅復興基本計画等（住宅供給計画等）との連携を図るものとする。





- ・役所庁舎・学校・病院・福祉施設等の公共施設については、従前の施設配置を参考に、避難場所としての安全性を確保するためオープンスペースの確保、建物敷地の緑化を検討し、適切に配置する。
- ・また、木造住宅密集地の改善・拠点の形成・鉄道立体化による市街地の分断解消など適切な土地利用を実現していく。

## 6. 都市基盤の整備方針

- ・被災した市道〇〇号線及び〇〇号線については、緊急輸送ネットワーク確保の観点から早期復旧を図る。
- ・被災市街地においては、電気・ガス・水道等のライフラインの復旧を行う。

## 7. 市街地の整備方針

- ・駅周辺地区については、役所庁舎等の公共施設を集約し、基盤整備やオープンスペースの確保、緑化等により安全性を確保した上で現地復興を図る。
  - ・〇〇地区については、住居等を〇〇地区へ移転する。
  - ・〇〇地区の工業系用途については、現地復興を行い、併せて避難施設の整備を図る。
- ※なお、復興土地利用のイメージ図については、次ページを参考とする。

## 8. 第二次建築制限の実施方針

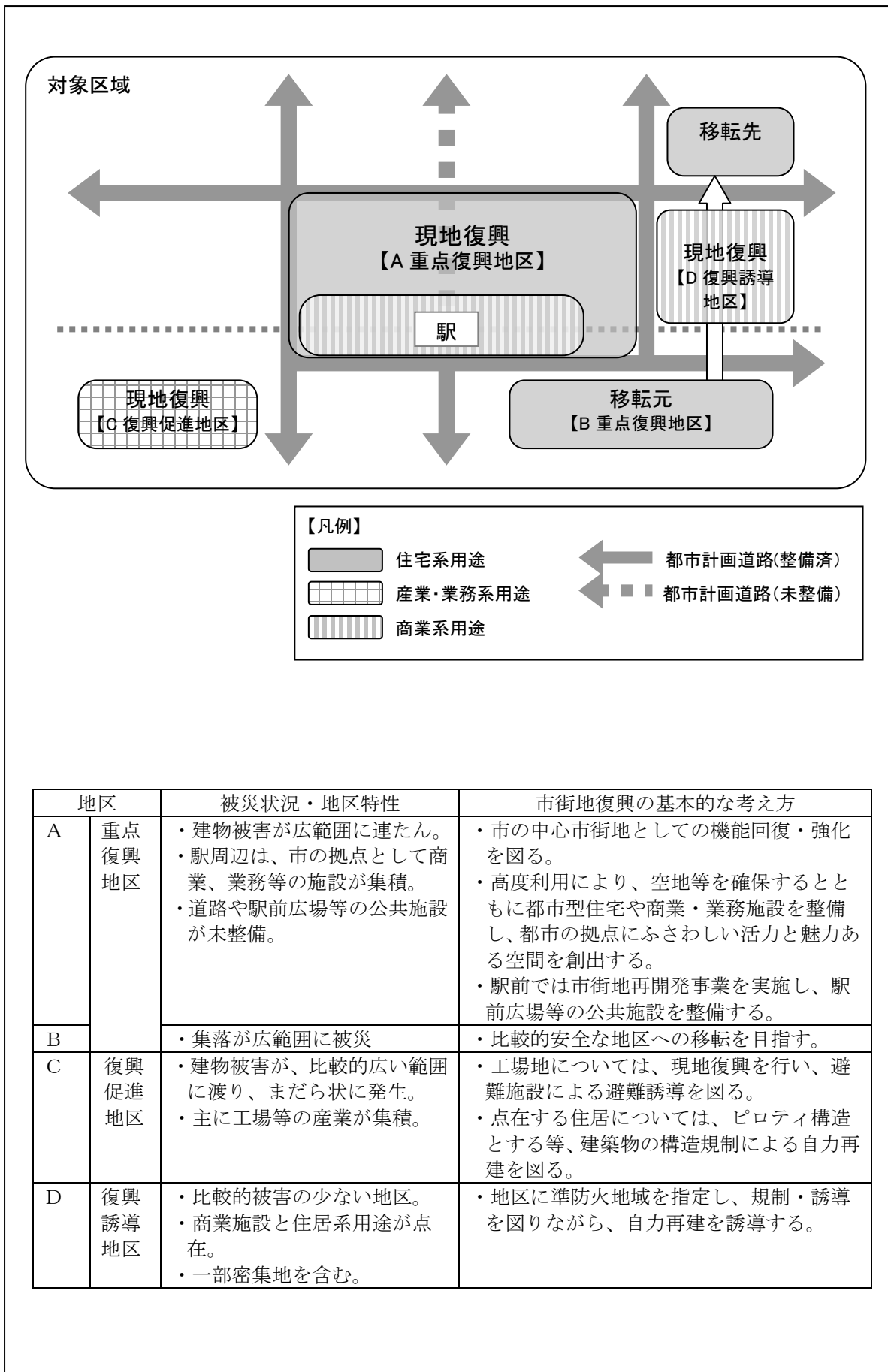
- ・被災市街地の一部においては、第一次建築制限による建築物の建築規制を行ってきたところであるが、重点復興地区については、市街地開発事業等を行い、重点的に復興を図る必要があることから、引き続き第二次建築制限（最長2年間）へ移行する。ただし、被災者の一刻も早い生活再建を目指すため、早期に事業計画を策定し、合意が形成された地区から随時、事業に着手する。

## 9. 自力再建の方針

- ・復興促進地区・復興誘導地区においては、今後、基本的には新たな建築制限を実施しないが、再度の災害に対して建築物が安全な構造となるよう、各地区の特性や被災程度、復興の進捗状況等に応じて建築物の構造規制を行う場合がある。

〈構造規制の例〉 準防火地域の指定による規制 D地区  
建物の床面の高さに関する規制 C地区  
地区計画 等

- ・自力再建の方針については、今後被災者等と協働で検討を行い、地域の特徴に応じた規制・誘導方策を決めることとする。



### 3. 復興都市計画事業の考え方

重点復興地区では、公共投資を重点的に行うことにより、被災住民の負担を軽減するとともに、事業成立性の向上を図ることが重要である。

密集市街地で土地区画整理事業を実施するときは、従前において狭小な宅地が多数存在することから、減歩率を適性に引き下げる工夫が必要である。このような場合は、減価補償による用地買収のほか、公共施設用地として宅地の先行買収を行うことにより、一般宅地の減歩率を緩和する方法が考えられる。

市街地再開発事業において高容積を求めないときは、従前権利の一部を土地に権利変換する（例：公共が宅地を先行買収し、広場等に権利変換する）ことにより、低容積型の再開発を実施する方法もある。ただし、現行法では、全員同意型の権利変換に限定されている。

なお、改正密集法（平成15年度改正）に基づく防災街区整備事業では、土地への権利変換が認められており、木造密集市街地における再開発手法として、同事業を適用することも考えられる。

また、市街地開発事業等の実施において、広域避難地（市街地大火に対する避難）を整備する場合は、防災公園だけでなく、不燃化された住宅団地のオープンスペース等も広域避難地として取り入れることにより、土地の有効かつ合理的な活用を図ることが重要である。



## 第5章 平時の取り組みのあり方

### 1. 事前復興の基本的な考え方

事前復興とは、災害が発生した際のことを想定し、より迅速・円滑な復興を行うために、被災後の復興の手順を事前に明確化する等の準備を行うという意味と、被害の最小化につながる都市計画やまちづくりを推進するという意味の2つの側面をもつ。

前者は被災後、より迅速・円滑な復興を進めるために復興の手順や体制を明確化し、復興に必要な基礎資料を収集する等の取り組みを事前に進めるものであり、後者は、平時の防災都市づくりと目標・方向性を同じくするものである。

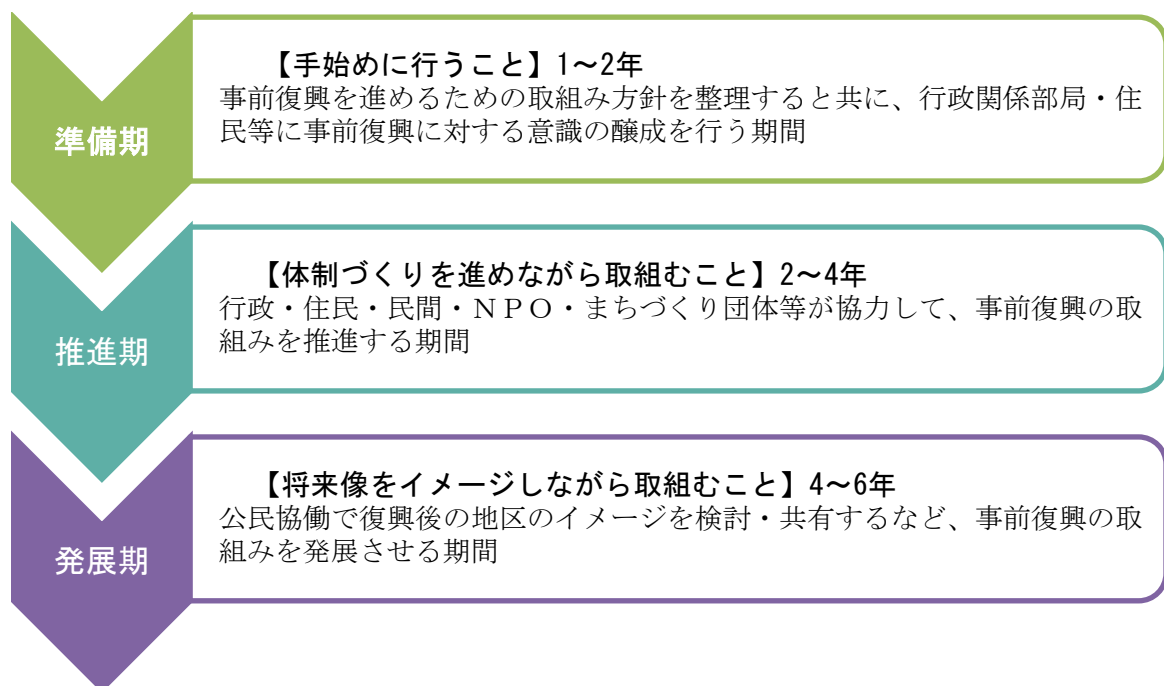
事前復興の推進のためには、これら2つの取り組みが相互に連携・補完し合うことが重要であり、有効な取り組みとなるよう、目的・順序を整理しながら、それぞれの都市にあったやり方で実施されることが重要である。

事前復興の実施にあたっては、行政・住民・民間・NPO・まちづくり団体等が協力し、「自助」「共助」「公助」の組合せによる総合的な取り組みとなることが望ましい。

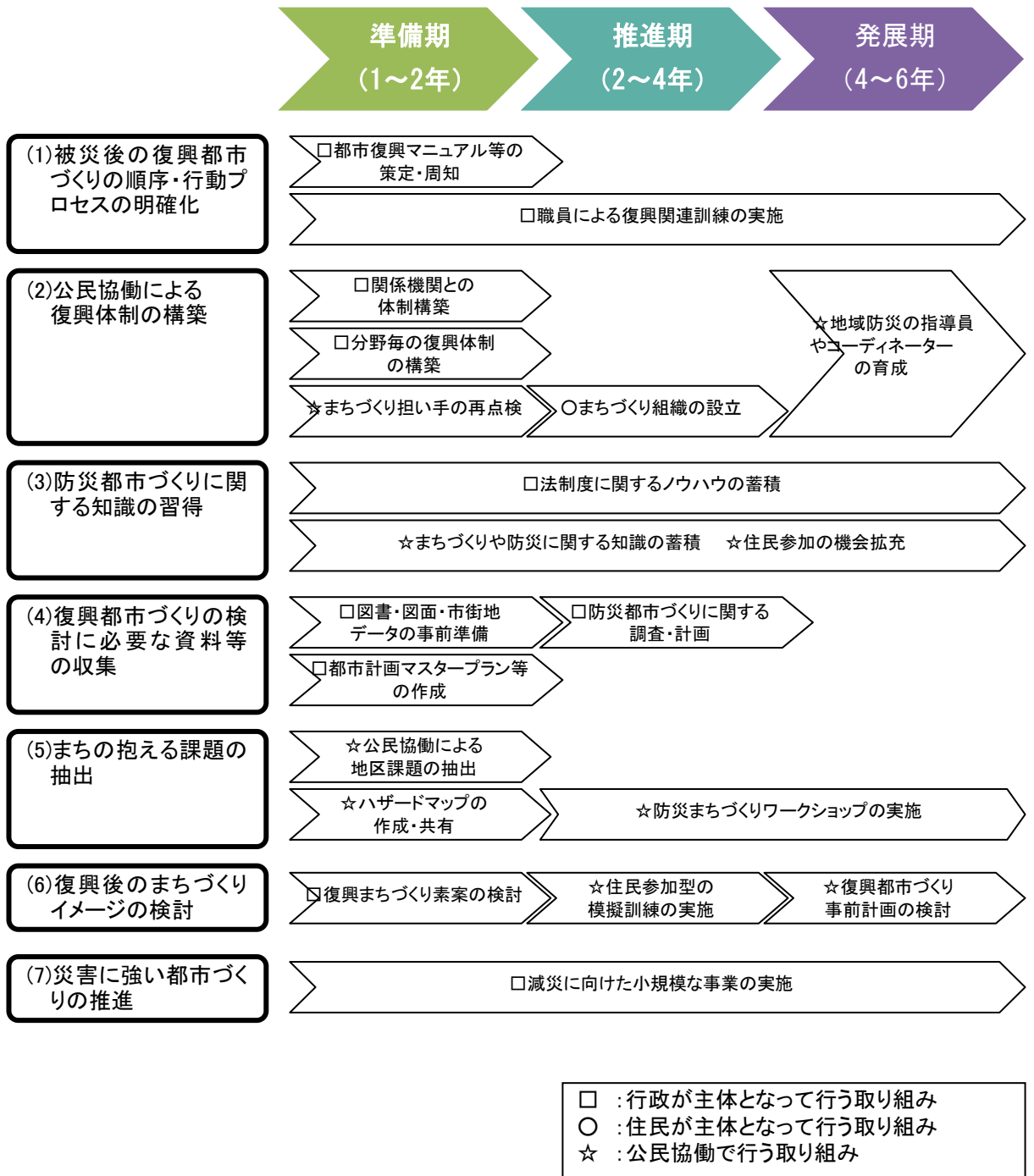
なお、本章で記載していない取り組みについても事前復興の推進につながるものがあることに留意が必要である。

### 2. 取り組み順序の考え方

事前復興の推進のためには、それぞれの平時の取り組みが段階的・継続的に実施される必要がある。概ねの取り組み順序として3つの区分を設定している。



【平時の取り組みイメージ】



### 3. 目的別・主体別の取り組み

目的別・主体別に事前復興の取り組みを整理するとともに、事例を紹介する。

#### (1) 被災後の復興都市づくりの手順・行動プロセスの明確化

##### □都市復興マニュアル等の策定・周知

- 被災直後から被災後概ね6か月以内の職員の行動手順を整理したガイドラインを策定し、被災情報の収集・建築制限の実施・都市復興基本計画の策定等の手続きについて、事前に整理する。
- また、より詳細な行動指針（例えば協議調整の連絡先等）については、別途行動マニュアルを作成し、事前に災害に備えることが望ましい。
- マニュアルについては、説明会・勉強会等を通じて、関係部局間で周知を図る。

##### □職員による復興関連訓練の実施

- 被災情報の収集、建築制限の実施、都市復興基本計画の策定等に関する行動手順について、訓練を実施することにより、職員の復興都市づくりに関する技術向上を図る。
- 例えば、復興模擬訓練を行い、仮定の被害に応じた建築制限区域の検討や復興後の土地利用のあり方に関する検討を行う。
- また、訓練を実施することにより、実際に被災した場合に、どのプロセスにおいて課題が生じるのか等について事前に確認する。

#### ◆参考事例：震災復興マニュアルの作成（東京都葛飾区 等）

都市復興に係る諸計画の策定を迅速かつ円滑に推進するために、災害後に職員が取るべき行動内容や調査、計画内容について整理したマニュアルを作成している。事前準備や行動手順、必要な物品、担当部署について整理している。

### 体制

第1章 復興体制の構築と基礎的な業務 第4節 民間建築物の被害状況の把握

## 2 家屋・住家の被害概況の把握

● 調査 ○ 立案 ○ 実施	実施責任担当課	街づくり調整課
○ 支援 ○ 連絡 ○ 会議	マニュアル更新担当課	街づくり調整課街づくり計画担当係
○ その他		

**（行動のあらまし）**

- 被災後、区及び都の災害対策本部に集約される被害情報に基づいて家屋被害情報を把握する。
- 大被害地区及び中被害地区については、職員が調査チームを編成し、現地踏査により被災状況（被災区域及び被災規模）の補足調査を行う。

**（プロセスのポイント）**

被災 3日以内

災害対策本部より報告される情報を整理する。

1週間以内

被害の大きい地区での現地調査を行なう。

1週間以内

調査表を整理し、東京都へ報告する。

▲ 詳細な行動手順は次ページ、または資料頁を参照

---

**事前準備**

- 「被害概況調査の手引き」、「被害概況調査票」、「地区センター-区域図」を準備しておく。
- 基礎情報として世帯数や人口、面積、建物棟数などを把握しておく。
- 東京都D1S端末の習熟、訓練を行う。

**留意事項**

- 「被害概況数情報」は災害対策本部において集約し、D1Sで東京都に報告する。
- 「被害概況調査」は町丁目単位に、およそその被害概況（大被害-概ね80%以上全半壊、中被害-同50~80%、小被害・無被害）を把握する。地域協働復興の手順があるところは、地区センター単位に集約され報告される。（第3編 節 参照）

**検閲確認**

\*  
\*

◆行動の手順（【 】内は主管課、斜体は災害対策本部の仕事、囲みなしは実施済みの項目）

**発災**

3日以内

災害対策本部各課で調査/地区センターから報告

被害概況の把握

【街づくり調整課】

1週間以内

現地調査の実施

【街づくり調整課】

1週間以内

調査票の整理・概況図の作成

【街づくり調整課】

1週間以内

東京都へ報告

【街づくり調整課】

地域防災計画第2編第2部第2章第4節参照  
災害対策本部で被害情報を集約する。

① 被害情報等に基づいておおむねの被害概況を把握する。

① 大被害地区及び中被害地区について、都市整備部職員が中心となって被害状況の補足調査を行う。  
② 調査チームは、2名編成とし徒歩又は自転車で行う。

① 住宅地図に街区の被災割合を記載する。  
② 町丁目単位で家屋被害台帳（Excelファイル）として整理する。

① 東京都D1S端末を使用し、東京都総合防災部あてにメール等で送付する。

**必要な物品**

- 自転車
- 住宅地図
- 調査票
- 筆記具
- 家屋被害台帳（電子データ）
- デジカメ
- 腕章

**MEMO**

☆ 資料ページ  
区市町村震災復興標準マニュアルⅡ-1-1  
資料編 1-4-2の1

## **(2) 公民協働による復興体制の構築**

### **□関係機関との体制構築**

- ・都市、住宅、産業等の各分野別の復興をとりまとめ、総合的な復興計画を企画し、調整するための体制について構築する。

### **□分野毎の復興体制の構築**

- ・各分野別の復興に関わる執行体制や役割分担を事前に設定し、役割を明確化する。

### **☆まちづくり担い手の再点検**

- ・自治会や商店街、NPO、既存の自治組織、コミュニティ組織の他にも、コミュニティビジネスなどまちづくりに関わる多数の組織が地域に存在する。これらの団体を把握するとともに、連携体制を構築する。

### **○まちづくり組織の設立**

- ・災害発生時、できる限り早期段階で復興後の地区のイメージについて住民と協議することが重要であり、そのためには、平時より住民主体のまちづくり活動を推進し、まちづくり協議会等を組織化することが重要である。

### **☆地域防災の指導員やコーディネーターの育成**

- ・震災復興を円滑に進めるために、地域住民同士や地域住民と行政の間の意見を調整を担う人材を育成する。自主防災組織等の担い手とすることで、地域防災力の強化・底上げにつながる。

### **◆参考事例：地域防災指導員、コーディネーターの育成（静岡県、埼玉県 等）**

地域の防災活動をきめ細かく指導できる「地域防災指導員」の養成・活用を推進している。消防団OB、消防・警察官OB、災害ボランティア活動者、ベテラン防災委員、企業防災担当者などの防災経験者を対象にしており、研修で習得した防災活動や知識の普及・促進を図っている。

## **(3) 防災都市づくりに関する知識の習得**

### **□法制度等に関するノウハウの蓄積**

- ・土地区画整理事業・市街地再開発事業等の法定事業、各種補助制度、建築制限等に関するノウハウを蓄積する。
- ・過去の災害における教訓を研究し、被災地への派遣経験のある職員等から被災地の情報を収集する。

### **☆まちづくりや防災に関する知識の蓄積**

- ・まちづくり勉強会の開催等により（行政に支援策がある場合は、それも活用しながら）、まちづくりや防災に関する知識の蓄積を図る。
- ・各種協会、学会、NPO、その他団体が主催する防災講演会や講習会に公民協働で参加することにより、復興都市づくりに関する知識を習得する。

## ☆住民参加の機会拡充

- ・都市計画法の改正や景観法の施行により、まちづくりにおける住民参加の機会が拡充されており、今後、こうした制度を有効に活用した公民協働のまちづくりを推進し、まちづくり活動を通じて公民共にまちづくりや復興都市づくりに関する知識を習得する。

### ◆参考事例：震災復興まちづくり模擬訓練の実施（東京都）

地域住民と区市町村が主体となり、まちづくりの専門家も加わって、まちの復興過程を仮想体験する訓練を実施している。まちづくりや防災に必要な”地域力”を高め、地域の活動や将来のまちづくりに活かしていくため、大学と協力しながら、何年にもわたって活動している地域もある。



## （４）復興都市づくりの検討に必要な資料等の収集

### □図書・図面の事前準備

- ・建物被害調査で使用する住宅地図や都市計画基礎調査の図面（建物用途別現況調査の図面等）、復興計画検討のための各種図面（都市計画図、道路現況図、市街地整備現況図、各種インフラの台帳等）、関係法令や補助制度に関する図書等を整理する。

### □市街地データの事前準備

- ・都市復興に係る情報収集・分析に有効なGISの環境を整備するとともに、被災時に備え、データのバックアップを作成しておく。
- ・土地利用に関わるデータ（土地利用現況調査）の他、建物に関わるデータ（建物用途別現況調査）等を整備する。

### □都市計画マスタープラン等の作成

- ・山梨県県都市計画マスタープラン、市町村都市計画マスタープランを作成し、行政のまちづくりに関する方向性を明確にしておく。
- ・「災害に強いまちづくりガイドライン」等を参考にしながら、都市計画マスタープランや立地適正化計画等のまちづくり計画において、減災・防災に関する内容の充実を図る。

### □防災都市づくりに関する調査・計画

- ・都市の脆弱性を把握するための調査等を踏まえて、行政の防災都市づくりの方針を定める。（防災都市づくり計画の策定等）。

## **(5) まちの抱える課題の抽出**

### **☆公民協働による地区課題の抽出**

・行政は、都市の脆弱性を把握するための調査や都市計画基礎調査の結果等から、各地区の防災上の課題を抽出し、できる限り図面に整理しておくことが望ましい。

例) ・都市施設調査：幅員の狭隘な道路が多い地区等の把握

・不燃領域率：市街地の燃えにくさを表す指標

・建物構造別床面積調査：木造建築物の多い地区等の把握

・建物年齢別床面積調査：建築年次の比較的古い建築物の多い地区等の把握等

・住民は自治会活動や自主防災活動等を通じて、防災上における地区課題の抽出に努める。

・公民協働で地区課題について話し合い、課題の抱える地区を抽出する。

### **☆ハザードマップの作成・共有**

・行政は、地震・火災等に対する被害想定やハザードマップを作成し、防災上課題のある地区を把握するとともに、住民へ周知・共有し、危機意識・防災意識の向上を図る。

### **☆防災まちづくりワークショップの実施**

・ハザードマップ等を用いて、公民協働でまちあるきを実施し、まちの抱える地区課題を抽出し、図面等に整理する。

・災害が発生した際に、自らの住むまちのどこに課題があるのかということを確認する機会とする。(例：避難所の確認、避難路沿道の倒壊危険性の確認、段差・勾配の確認等)

・さらに、抽出された課題を解消するためにどのような改善を行うべきかを検討する。

## **(6) 復興後のまちづくりイメージの検討**

### **□復興まちづくり素案の検討**

・職員向け復興関連の模擬訓練や市街地特性・被害種別に応じたケーススタディ等を実施し、都市計画マスタープラン・防災都市づくり計画等を参考に、復興後の地区のイメージを検討する。

・訓練やケーススタディを通じて統一的な見解（現地復興か集団移転か等）が得られた場合は、地域類型別復興土地利用イメージ図等を参考に、復興後の地区に関するまちづくり行政素案を検討する。

### **☆住民参加型の模擬訓練の実施**

・仮に自らの住むまちが被災した場合を想定し、まちの復興過程（復興後の地区イメージの検討、地区課題解決のための方策の検討等）について、行政・住民が協働で復興を模擬体験する訓練を実施する。

・訓練の実施方法として、まちあるきによる課題を踏まえて、仮にまちが被災した場合を想定し、地区課題を解決するための方策（地区計画・基盤整備等）を検討しながら、復興後の地区のイメージを検討し、図上に整理する。

・その際、行政の考えるまちづくり素案を同時に示せるようにすることが望ましい。

・住民から得られた意見等を参考に、行政素案を適宜修正する。

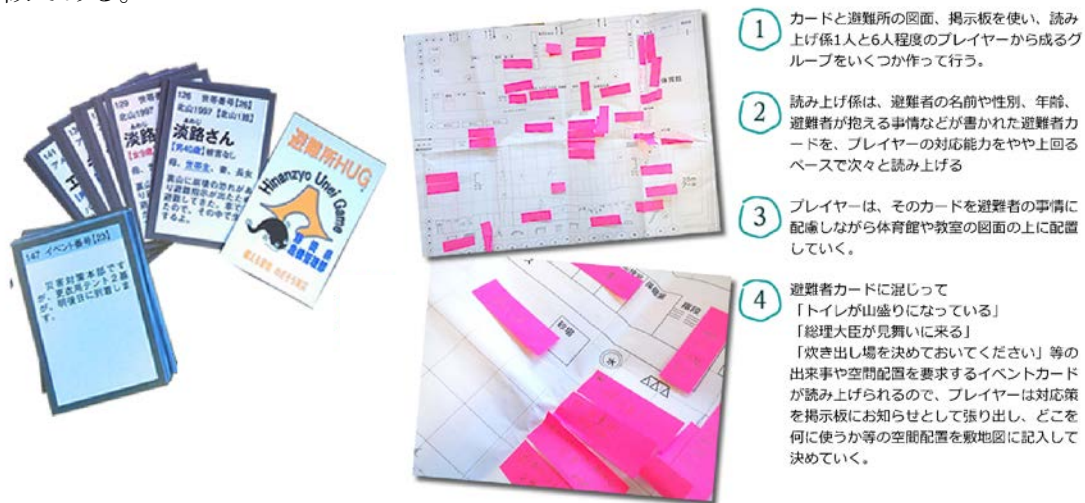


## ☆復興都市づくり事前計画の検討

- ・地震により甚大な被害が想定される地区においては、まちづくり素案の検討等を通じて、あらかじめどの程度の被災があれば、どういった復興を図るのかということを整理した都市復興基本計画の事前計画等を作成し、住民と復興後の地区のイメージを検討・共有しておくことが望ましい。

### ◆参考事例：避難所運営ゲームの実施（静岡県）

避難所での運営をスムーズに行うため、運営を模擬体験できるゲームを作り、地域の防災への取り組みに役立てている。ゲーム感覚で楽しく避難所運営を模擬体験できることが特徴である。



## （7）災害に強い都市づくりの推進

### □減災に向けた小規模な事業の実施

- ・災害に強いまちづくりガイドラインを参考にしながら、地域の実情に応じて減災への取り組みを検討、実施する。
- ・地域住民と協働で小規模な事業を進めることも重要である。事業を実施する過程において、協働の体制のあり方、まちづくり組織のあり方などの方向性が明らかになる。住民との協働による小規模事業の取り組みを進めながら、本格的なまちづくりイメージを検討する。
  - 例) ・まち並みや住宅の点検、ブロック塀の補強、住宅の耐震改修
  - ・協働建替えに向けた計画、事業の実施
  - ・ワークショップによる道路、公園づくり等の実施
  - ・様々な組織が参加する地域イベント

## 第6章 復興都市づくりの模擬訓練（イメージトレーニング）

### 1. 模擬訓練の実施概要

#### （1）実施の目的

本章では、災害復興都市計画に関する計画策定作業を実際に一通り行う「模擬訓練」の、実施（案）をまとめる。

県内の都市における仮想の被害を設定し、県や市町村の担当者が

- どのような視点で災害復興都市計画を立案するか
- 災害復興都市計画を速やかに立案するための手続き上の課題は何か
- 迅速な復興事業計画の策定のため、事前に整理や検討しておくべき事項は何か等を把握することを目的として実施する。

#### （2）模擬訓練の実施スケジュール

3回程度で実施する。

回数	実施内容
第1回	事前研修 ・都市復興ガイドラインの説明 ・グループ区分、被害想定の説明 ・第2回目以降の作業の流れの説明
第2回	模擬訓練作業 ・第1次、第2次建築制限区域の設定 ・復興都市計画事業計画（骨子案）の作成
第3回	模擬訓練作業 ・復興都市計画事業計画の作成 ・結果発表

#### （3）参加メンバー

1グループ5～8人程度で実施し、県、市町村担当者の合同で開催する。

#### （4）グループ区分

都市特性の違いによる課題を把握するため、2グループ程度に分けて実施する。

グループ名	地区特性・被害想定（例）
Aグループ	・ビルや住宅が密集する密集市街地 ・都市計画道路等の整備済みの区域 ・広域に大規模な家屋倒壊や火災被害が発生したと想定
Bグループ	・一部、密集市街地を含み、周辺には農地が広がる。 ・被害が不連続に発生し家屋倒壊や火災被害が発生したと想定

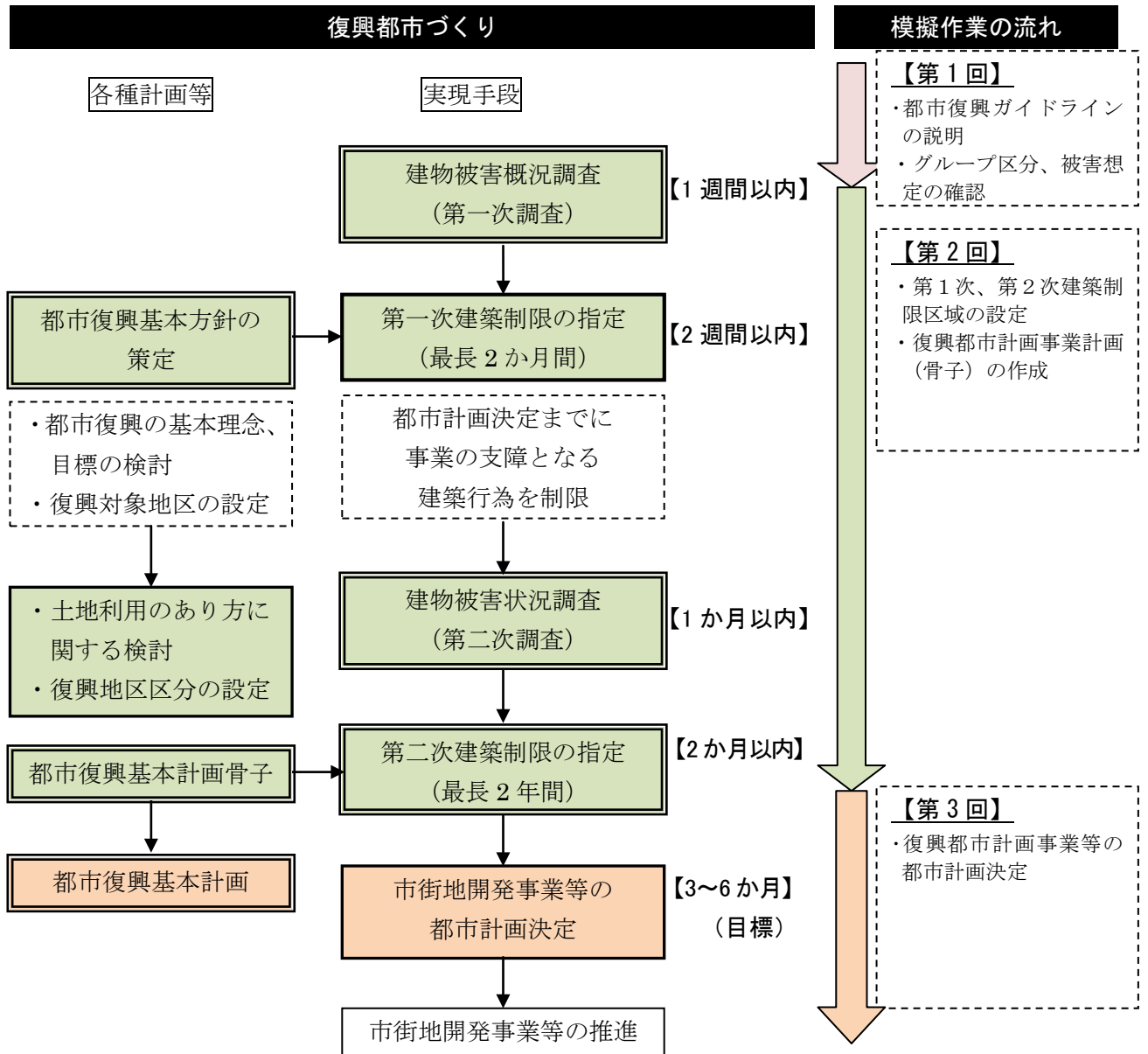


## 2. 模擬訓練の実施方針

### (1) 実施の流れ

災害復興都市計画の流れに即した3段階のポイントを踏まえて実施する。

- ①被害想定、グループ区分の確認
- ②第1次、第2次建築制限区域の設定
- ③復興都市計画・事業計画の作成



## ■第2回 模擬訓練

### 【作業項目について】

1. 「自己紹介」「役割決め」を行う
2. 作業を進める上での「前提条件の確認」を行う
3. 「第一次建築制限区域（建築基準法第84条建築制限）の指定」を行う
4. 「第二次建築制限区域（被災市街地復興推進地域）の決定」を行う
5. 本日の作業を振り返る

### 【作業の進め方について】

#### 1. 「自己紹介」「役割決め」を行う

目的：各グループ内で役割分担を決めます。

手順：リーダー、発表者、その他メンバーの指名を作業報告書に記入してください。

#### 2. 作業を進める上での「前提条件の確認」を行う

目的：作業する地区の状況を確認し、前提条件をグループ内で共有します。

手順：「地区カルテ」「航空写真」「マップ（都市計画道路の整備状況・土地区画整理事業状況・都市施設整備状況・上位計画の位置づけ等）」を基に地区の状況を確認してください。

#### 3. 「第一次建築制限区域（建築基準法第84条建築制限）の指定」を行う

目的：第一次建築制限区域の検討作業と、都市復興基本方針の策定の作業を行います。建築制限区域については、被害状況と地区条件をもとに設定します。

成果：・被害状況図に第一次建築制限区域のラインを赤色マジックで記入したもの。  
・都市復興基本方針の空欄部分を埋めて完成させたもの。

手順：

- ①家屋被害状況や都市施設整備状況等から、復興地区区分を検討し「重点復興地区＝第一次建築制限区域」を抽出します
  - ・家屋被害現況図（提出用）に、建築制限区域のラインを赤色マジックで記入してください。（家屋被害現況図（作業用）も用意してありますので、作業用にお使いください。）
  - ・場合によって、その他の復興地区区分を設定することも想定されます。その場合、「復興促進地区＝青色マジック」「復興誘導地区＝緑色マジック」で記入してください。
- ②第一次建築制限の設定の際に必要な「〇〇市 都市復興基本方針」を作成します。
  - ・都市復興基本方針の空欄部分を埋めて完成させてください。

#### 4. 「第二次建築制限区域（被災市街地復興推進地域）の決定」を行う

目的：詳細な被害状況等をもとに、復興地区区分・区域境界を再検討するとともに、事業導入を前提とした第二次建築制限区域を検討し、市街地再開発事業等の都市計画決定、災害危険区域等の指定、建築制限の解除等を行います。

また、地区の主要な都市施設（都市計画道路、公園等）の決定、変更等を行う必要があれば、その内容を検討します。

さらに都市復興基本計画（骨子案）の策定作業を行います。

成果：・被害状況図に第二次建築制限区域のラインを赤色マジックで記入したもの。

・都市復興基本計画の空欄部分を埋めて完成させたもの。

手順：

①作業を開始する際に、リーダーは「家屋被害状況図（提出用・作業用）があることを確認してください。

②家屋被害状況や都市基盤整備状況、その他条件を踏まえて、復興地区区分・区域境界を再検討します。

・なお、事業導入を前提として精査するため、場合によっては、「重点復興地区」から「復興促進地区」等へ格下げになる場合もあります。

・家屋被害現況図（提出用）に、第二次建築制限区域のラインを赤色マジックで記入してください。（家屋被害現況図（作業用）も用意してありますので、作業用にお使いください。）

・場合によって、その他の復興地区区分を設定することも想定されます。その場合、「復興促進地区＝青色マジック」「復興誘導地区＝緑色マジック」で記入してください。

③必要に応じ、主要な都市施設（幹線道路・地区公園等）の位置・種類を検討します。

なお、この作業は復興地区区分・区域境界と同時作業で行います。

・家屋被害現況図（提出用）に、主要な都市施設のラインを黄色マジックで記入してください。

④「第二次建築制限区域」の決定の際に必要な「〇〇市 都市復興基本計画（骨子案）」を作成します。

・都市復興基本計画（骨子案）の空欄部分を埋めて完成させください。

#### 5. 本日の作業を振り返る

目的：本日の作業を振り返りながら成果をまとめます。

## ■第3回 模擬訓練

### 【作業項目について】

1. 前回作業の残りを完了させる
2. 都市計画決定のための復興都市計画事業計画書の作成を行う
3. 検討結果をまとめる
4. 発表する
5. 本日の作業を振り返る

### 【作業の進め方について】

#### 1. 前回作業の残りを完了させる

目的：前回作業の進捗状況の確認と、今回の作業の内容について確認します。

成果：①第一次建築制限区域の設定に係る図面や書類

- ・第一次建築制限区域の場所、内容の確認
- ・都市復興基本方針の確認

②第二次建築制限区域の設定に係る図面や書類

- ・第二次建築制限区域の案の確認(区域、都市施設等の確認)
- ・都市復興基本計画(骨子案)の確認

#### 2. 都市計画決定のための復興都市計画事業計画書案の作成を行う

目的：「復興都市計画事業等の都市計画」に向けて、地域住民に提示するたたき台としての事業計画書案を作成します。

成果：図面に「都市計画事業区域」や「都市施設の配置」をマジックで記入したもの。

手順：

①先に決めた「第二次建築制限区域」をもとに、都市計画事業等の種類、区域、計画内容を検討します。

- ・図面に、市街地開発事業の区域ラインを赤色マジックで記入してください。
- ・復興促進地区は青マジックで、復興誘導地区は緑マジックで記入してください。
- ・復興促進地区および復興誘導地区については、区域設定の理由や背景、まちづくりのルール等について概略を記載してください。

②事業区域内で配置する都市施設等の詳細を検討します。

- ・図面に、道路の計画を赤マジックで記入してください。幹線、補助幹線道路は太線で、主要区画道路レベルは細線で、区画道路は点線で記入してください。また、番号を付けて指定した背景・整備内容等について記入してください。
- ・公園緑地の計画を緑マジックで記入してください。地区・近隣公園レベルは太線で、街区公園レベルは細線で記入してください。また、公園種別を記入してください。さ

らに、指定した背景・整備内容等について記入してください。

- ・自力で自宅再建が困難な住民に配慮し、災害公営住宅の配置を検討してください。災害公営住宅は茶色マジックで記入してください。公営住宅の規模は、3階建て集合住宅（40戸程度）と想定します。

③都市計画決定に必要な「〇〇市都市復興基本計画」を作成します。

- ・先に策定した「都市復興基本計画（骨子案）」を基本として、都市復興基本計画の事業部分も含めて完成させます。
- ・骨子案から変更がない箇所については、省略して構いません（その場合は、骨子案と同様につき省略と記載してください）。
- ・ほとんどの内容については、変更なしかと思いますが、災害公営住宅の提案や、事業計画に補足する事項（スケジュール）などについて追記をお願いします。

### 3. 検討結果をまとめる

目的：前回と今回の作業を振り返り発表の準備をします。

成果：復興計画書

手順：

- ①発表に使用する復興計画書を記入してください。
- ②復興計画書、都市復興基本方針、都市復興基本計画（骨子案）、都市復興基本計画を提出してください。これらをコピーして、発表前に配布します。

### 4. 発表する

目的：作業内容を発表し、手続きを進める上での課題等を共有します。

手順：

- ①順番に復興計画書をもとに10分程度で発表をお願いします。
- ②発表後に質疑応答を行います。同グループの方は発表者のフォローをお願いします。

### 5. 本日の作業を振り返る

目的：本日の作業を振り返りながらまとめます。

## 山梨県都市復興ガイドライン

---

発行：山梨県 県土整備部 都市計画課

〒400-8501 山梨県甲府市丸の内1丁目6番1号

TEL 055-223-1716

H P <http://www.pref.yamanashi.jp/toshikei/>

平成27年3月