

4 市街地の整備

被災市街地は、被災者の自主的な復興を基本として、迅速かつ計画的に復興していく。しかし、被災市街地が膨大であることから、復興に相当の年月を要する。

このため、大被災地域では、早急にがれき等の処理を行うとともに、コミュニティーの維持に努めながら、本格復興に至るまでの間の緊急避難的な生活の場として、復興事業などに支障のないよう計画的に住宅や店舗・事業所などからなる時限的市街地を必要に応じて設置する。

(1) 基本方針

被災を繰り返さない、かつ環境の良好な都市づくりを迅速に進める。このため新復興土地区画整理事業などの区画整理事業や、市街地再開発事業の他、震災復興地区計画等により質の高い復興まちづくりを進める。

地形や文化的遺産、まちづくりへ取り組んできた経緯などまちの特性や、被災の状況等を踏まえた、きめの細かい復興方策や整備手法を適用していく。また、市街地整備と幹線道路など広域的な都市基盤整備を関連づけながら復興を進める。

(2) 被災の状況など復興地域区分に対応した復興

大被害地域……一定区域内の建物の大半が焼失する地域

中被害地域……一定区域内の建物が部分的に倒壊、焼失する地域

小被害地域……全体としては被害が少ないが建物の倒壊、焼失が個別に生じる地域

無被害地域……被害がほとんど発生しない地域

① 大被害地域

壊滅的に被災した大被災地域内の基盤未整備な地区は、計画的かつ環境の良好な都市づくりを円滑に進めていくため、復興都市計画の策定までの一時的な期間に限り建築制限を行う。

幹線道路と市街地を一体的に整備する地区は、土地収用法を活用した新復興土地区画整理事業により抜本的な市街地整備を進める。また、生活道路などの公共施設と宅地を一体的に整備する地区については、土地区画整理事業等により復興を進める。

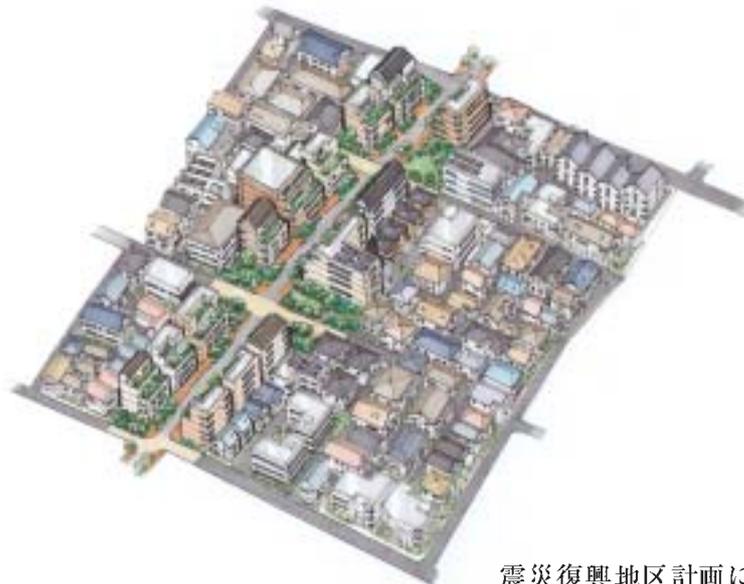
なお、復興都市計画の策定に一定の時間を要する場合は、骨格的な都市基盤の決定を先行し、地区施設など、必要に応じて順次都市計画決定を行うなど、段階的な都市計画決定も考慮する。



木造住宅密集地域



新復興土地区画整理事業による復興



震災復興地区計画による復興

これらの地区では、復興後の質の高い市街地環境の維持を図り、将来の大規模被災の原因とならないようにするため、敷地面積の最低限度や建築物の構造・形態などについて、復興地区計画により必要な制限を行う。

駅周辺の市街地は市街地再開発事業等により、駅前広場などの公共施設と建築物を一体的に整備していく。

② 中被害地域及び小被害地域

被災箇所が散在しており半壊の状態の中被災地域の中で基盤の未整備な地区は、既定の土地区画整理事業や震災復興地区計画などにより、道路等の公共施設整備を図りながら復興を進める。こうした地区においても、復興都市計画の策定までの間、必要に応じて建築制限を実施するが、道路などは、地区施設の段階的な整備も考慮するなど、震災復興地区計画の弾力的な運用を行っていく。

被災の少ない地域では、必要に応じて震災復興地区計画などの策定により建築の規制・誘導を行う。

なお、これらのいずれの地区においても地区の被災状況など必要に応じて、用途地域の都市計画として定める建築敷地面積の最低限度や、現行の防火地域と準防火地域の中間的な規制を可能とする、新たな防火地域(第三章実現方策参照)の指定を図る。

また、質の高い市街地整備を促進するため、こうした地域に適した街区再編プロジェクトなどの誘導を図っていく。

(3) 市街地復興の手順

震災直後から、復興事業着手までの流れを時系列で示す。

① 被災直後～1か月

ア 被害状況の把握

ヘリコプターによる空からの情報や行政職員、防災ボランティアの現地調査などにより被害状況を把握する。

イ 建築基準法による建築制限の実施

大・中被災地域において、土地区画整理事業等、都市計画事業に必要な区域を建築基準法第84条に基づく建築制限を行う区域に指定する。(期間は発災日から最大2か月間)

ウ 時限的市街地づくり

時限的市街地づくりを開始する。

エ 都市復興基本方針の策定・公表

被災の程度に応じた市街地の復興方針を東京都が策定、公表する。

② 被災後 1～2 か月

ア 都市復興基本計画（骨子案）の作成・公表

復興の目標、土地利用方針、広域的都市施設の整備方針、市街地復興の基本方針を内容とする都市復興基本計画（骨子案）を作成・公表する。

イ 被災市街地復興特別措置法（以下「特措法」という。）による建築制限の実施

復興事業の支障となる無秩序な建築を防止するため、建築基準法に基づく建築制限に継続して、「特措法」による建築制限を実施する。（制限期間は発災日から最大 2 年間）

③ 被災後 2～6 か月

（大被災、中被災地域）

ア まちづくり協議会の組織化

まちづくり協議会を組織し、復興まちづくり計画を住民参加により策定する。被災前からまちづくり協議会が組織されていた地区では、その組織を拡充する。

イ 都市計画の変更（建築敷地面積の最低限度を定める。）

住宅再建時における敷地の細分化を防止するため、地域地区について敷地規模の最低限度を定める。

ウ 復興都市計画の決定（都市施設、市街地開発事業）

広域インフラ、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の都市計画決定を行う。

エ 復興都市計画事業の開始

復興都市計画事業を開始する。

オ 震災復興地区計画の決定

震災復興地区計画等の地区計画、地区整備計画を策定する。

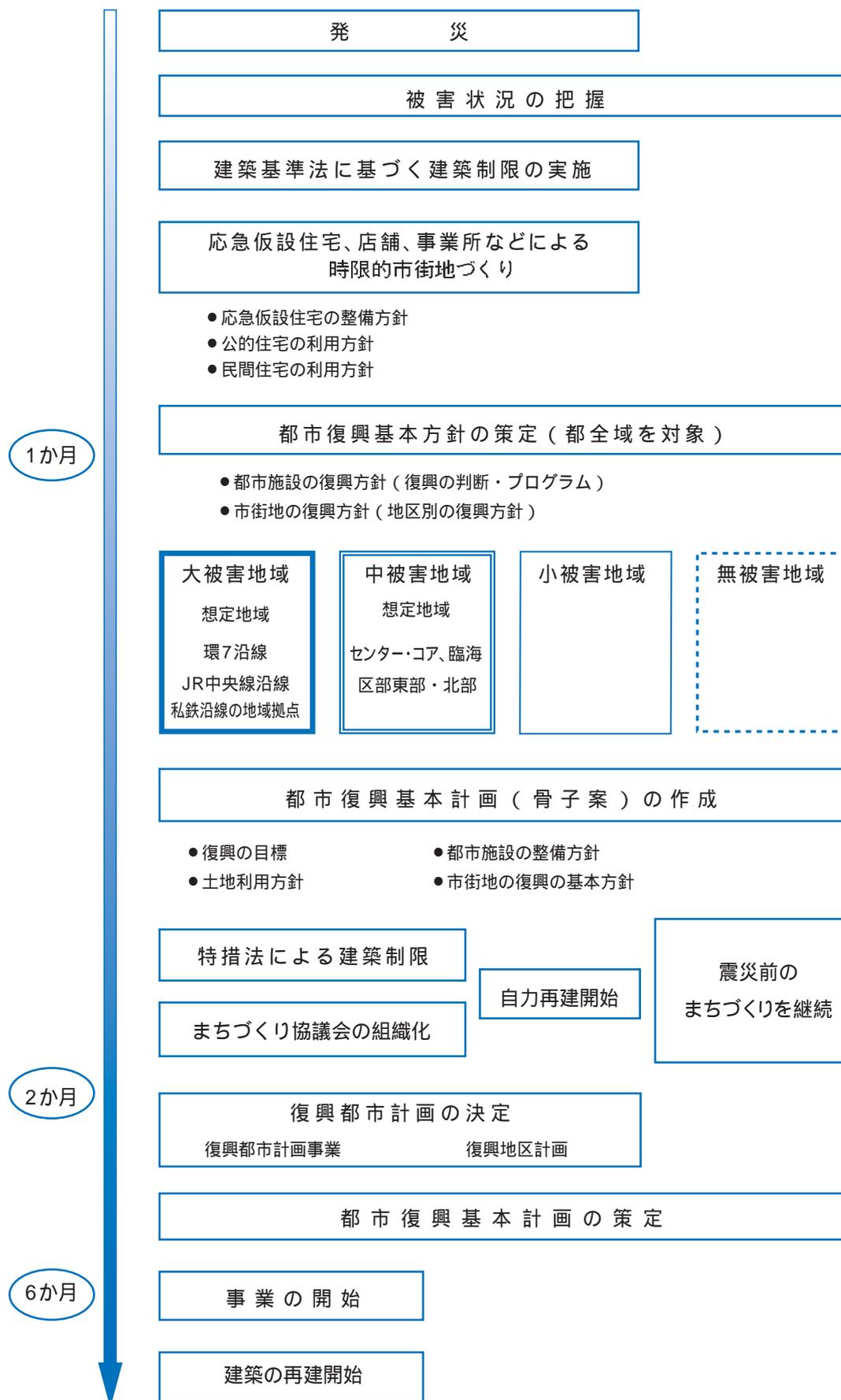
④ 被災後 6 か月以降

ア 住宅再建を開始

復興手法に応じて、適切な時期に建築制限を解除し、住宅の再建を開始する。

これを図式化すると、次頁のようになる。

図表2-16 <発災から復興開始までのプロセス>



(4) 復興後の市街地像

市街地の復興を迅速かつ計画的に実施していくためには、復興で目指す市街地像を具体的に描き、それを復興の主体である都民、事業者と行政とが共有していくことが重要である。

そこで、被災想定での大・中被災地域を対象とし、復興の事業手法、地域特性を踏まえた復興後の市街地像を示す。

この市街地像は、被災後おおむね5年後の市街地イメージを表す。

① 環状7号線、補助26号線周辺の市街地（区部西部）

木造住宅が密集しており、建物の焼失による大被災が生じる地域であり、抜本的な市街地改造型の復興を進めていく。

そのため、新復興土地区画整理事業などにより基盤整備を行うとともに、震災復興地区計画による基盤整備も活用しながら復興を進めていく。

補助26号線やその他の補助幹線沿道においては、原則として道路の整備と一体的に周辺市街地の基盤整備を行う。

こうした市街地の整備を行うことにより、敷地の共有化、共同建替えなどが促進され、密集地域は大幅に改善し、中層建物を中心とした安全で快適な住宅市街地として復興する。また、補助26号線を軸として「緑の回廊」が形成される。



〈住宅地の復興〉

〈緑豊かで広い歩道が整備された道〉

② 環状7号線、平和橋通り周辺、中川沿い（区部東部低地帯）

木造住宅や老朽化した中小の事業所が密集しており、建物の焼失による大被災が生じる。また、水害対策の観点から低地帯の解消が望まれる地域である。

復興においては、建物の倒壊により発生した大量のがれきを適切に処理して、地盤の材料などに活用しながらスーパー堤防の整備、地盤の嵩上げを行うとともに、土地区画整理事業を中心とした面整備事業により必要な都市基盤を整備する。

補助140号線（平和橋通り）の沿道及びその周辺の市街地では、沿道の市街地の復興と併せて公園、緑地を整備する。

こうした市街地整備を行うことにより、敷地の共有化、共同建替えなどが図られ、密集地域は大幅に改善される。住宅と小規模事業所からなる中層市街地として整備され、補助140号線を軸として「緑の回廊」が形成される。



〈スーパー堤防の整備と地盤のかさ上げ〉



現況イメージ



〈住商混在地区の復興イメージ〉

③ 駅周辺の地域拠点（JR中央線沿線、私鉄沿線など）

駅は多くの人が集散する場所であり、復興においても人々の動線の核としての機能を高めていくことが必要である。

そのため、市街地再開発事業などにより、駅前広場の整備に加え、住宅、保育施設、福祉施設、IT 関連オフィスなど複合用途の中高層市街地を形成する。

また、市街地再開発事業に合わせて鉄道の連続立体交差を実施し、踏切における渋滞の解消を図る。



〈駅周辺の復興〉

④ 都心の業務市街地

老朽化した耐震性の低い建物の倒壊などにより、主に中被災が生じる地域である。

街区再編プロジェクトの導入など新たな整備手法などの導入により、民間の積極的な復興を支援し、世界をリードするダイナミックな業務空間と都心を楽しむことのできる都心居住の推進により、快適な居住空間を創出する。



〈ダイナミックな業務空間〉