

家屋被害調査等について

1. 論点

1-1 被害想定（事前調査）

事前に、様々な災害（液状化、浸水被害 等）による被害想定をとりまとめた図面を作成し、被災時に復興まちづくりの検討に活用すべき

1-2 被害調査（被災後調査）

（1）災害種類別（揺れ、火災、液状化 等）の被害区域の情報が必要

家屋被害の原因となった災害の種類により、都市復興の施策が異なるため（液状化では、地盤対策 等）、災害種類別の被害区域の情報も必要

（2）家屋被害調査の調査方法の見直しが必要

家屋被害調査は、区市町村が調査し、都が整理することとしているが、近年の大災害から、区市町村は、被災後、避難所対応など応急対応に追われ期日に調査が完了しない恐れがあるため、調査方法の見直しが必要

（3）家屋被害を抽出するための基準が必要

家屋被害状況調査は、区市町村が、り災証明のための「住家被害認定調査」と同じ方法で実施することになっていた。そのため、調査時に被害を受けた家屋の抽出は、その調査の認定基準（全壊・半壊等）を採用していたが、今回、調査方法を見直すため、新たな基準が必要

2. 対応案

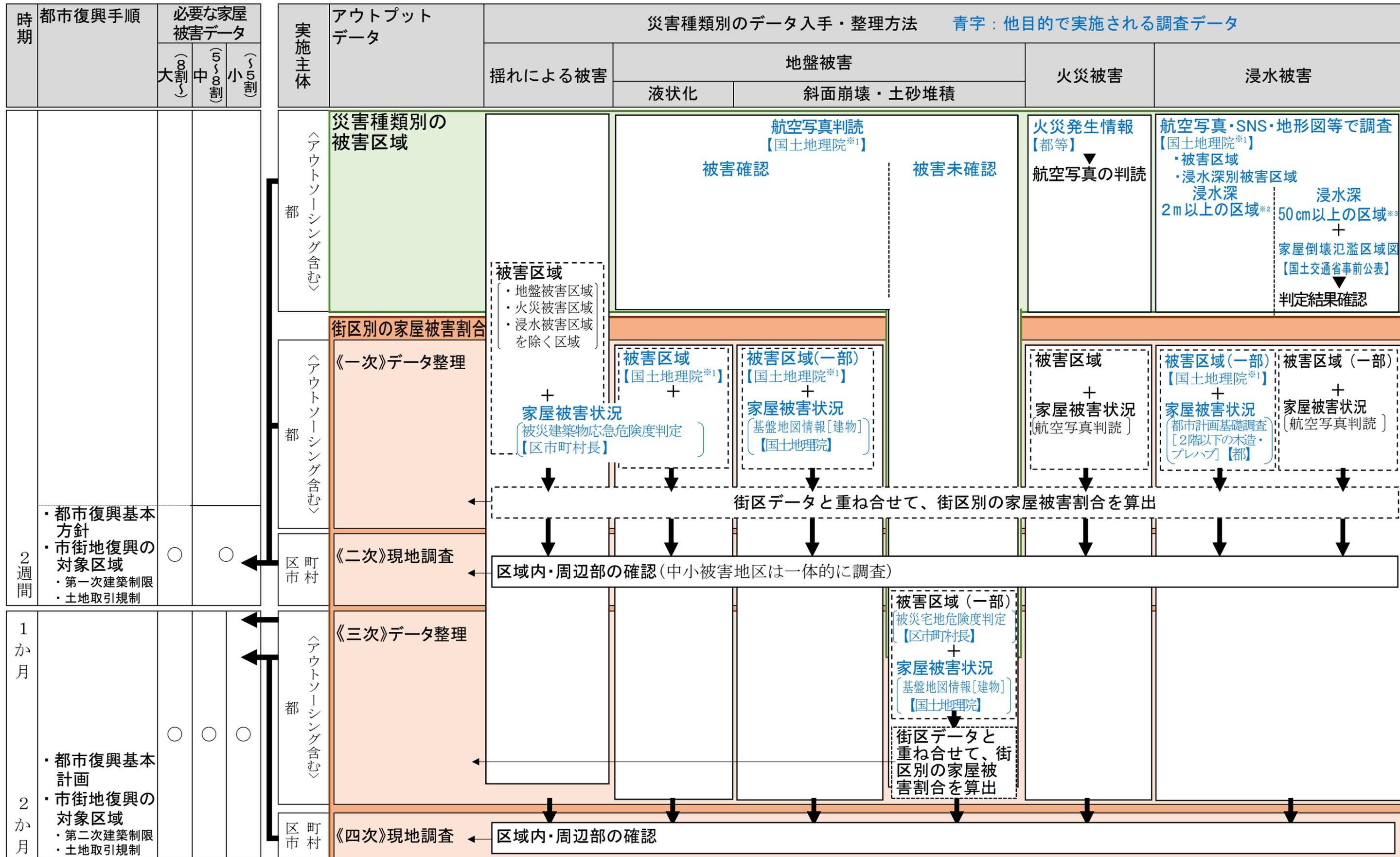
2-1 被害想定（事前調査）

- ①国、都、区市町村が公表している各種被害想定を整理することを記載。
- ②効率的に被害調査（被災後調査）を行うため、①と「都市基盤の整備状況」及び「都市づくりの既定計画」の調査結果を合わせて、被害が発生した場合に市街地復興のため、優先的に調査を行う地区を予め抽出。

2-2 被害調査（被災後調査）

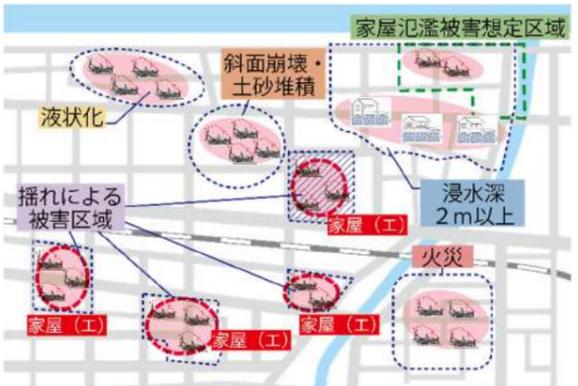
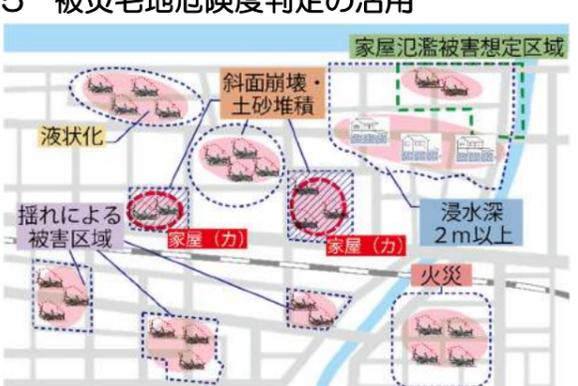
- ①期日に調査を終えられるように、他目的で実施される調査データの活用を中心にアウトソーシングも取り入れた調査方法にすることを基本に、区市町村による現地調査も活用する方法に見直し。
- ②災害種類別に、被害区域と家屋被害の状況を調査・整理する。

(1) 調査方法の見直し案（データ入手・整理方法）



※1 甚大被害等により、調査に遅れが生じる見込みの場合は、都においても、民間等へのアウトソーシングによる調査（航空写真から被害状況を判読）を実施
 ※2 「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」「事務連絡 平成30年7月豪雨における住家の被害認定調査（第一次調査）の効率化・迅速化について（平成30年7月12日）内閣府」により、「全壊」扱いとなる浸水深約2m以上（床下45cmと仮定）
 ※3 国土交通省が公表する家屋倒壊等氾濫等想定区域の木造家屋の倒壊等限界の判定基準によると流速との関係にもよるが、浸水深約50cm以上で被害が発生する可能性がある。
 注1) 「被災建築物応急危険度判定調査」は、被災後から10日程度で完了する予定
 注2) 復興対象地区以降、時限的市街地、復興まちづくり計画や復興事業の対象地区においては、実施主体が、必要に応じて、個々の家屋被害状況等を調査
 注3) 別途実施されている、家屋被害に関する各種調査（住家被害認定調査、災害対策基本法第53条に基づく被害調査）の活用も実施
 注4) 電気が使えない場合も考慮し、別途、都が直営で対応（手書き等）できる準備を実施（図面準備等）

(2) 調査方法の見直し案（街区別の家屋被害割合の調査手順）

街区別の 家屋被害 割合	STEP (区域 : 被害区域、 家屋 : 家屋被害、 : 各STEP 新規調査項目)	災害の種類		揺れに よる 被害	地盤被害		火災 被害	浸水被害	
		液状化	斜面崩壊・ 土砂堆積		浸水深 2m以上の区域	浸水深 50cm以上の区域 (家屋倒壊 氾濫区域) 【国土交通省事前公表】			
一次	STEP1 ①航空写真からの判読 	予め抽出した優先的に調査を行う地区から調査を実施							
	②データの重ね合せから抽出 「浸水深2m以上区域（航空写真・地形図・SNS）」 ＋「2階建て以下の木造・プレハブ（都市計画基礎調査）」 	—	区域	区域 ＋ 家屋(ア)	区域 ＋ 家屋(イ)	区域	区域 ＋ 家屋(ウ)	—	家屋(オ)
二次	STEP2 被災建築物応急危険度判定の活用 ①「液状化の被害区域」 ＋「被災建築物応急危険度判定の家屋被害」 	—	家屋(エ)	—	—	—	—	—	—
	②「地盤被害・火災被害・浸水被害の区域」を除いた区域 ＋「被災建築物応急危険度判定の家屋被害」 	区域 ＋ 家屋(エ)	—	—	—	—	—	—	—
二次	STEP3 街区データの重ね合せ	街区別の家屋被害割合を算出							
二次	STEP4 現地調査結果の活用	確認※	確認※	確認※	確認※	確認※	確認※	確認※	確認※
三次	STEP5 被災宅地危険度判定の活用 	—	—	区域 ＋ 家屋(カ)	—	—	—	—	—
	STEP6 街区データの重ね合せ	街区別の家屋被害割合を算出							
四次	STEP7 現地調査結果の活用	確認※	確認※	確認※	確認※	確認※	確認※	確認※	確認※

※現地調査は、全地区を一斉に行うのではなく、調査結果が得られた地区から、随時実施

(3) 家屋被害の抽出基準 (案)

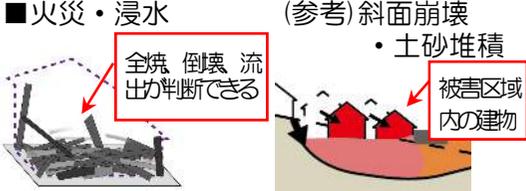
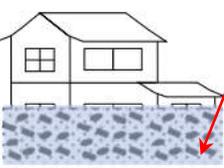
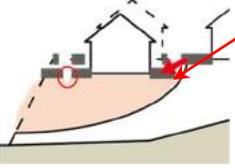
①家屋被害の抽出の考え方 (案)

災害の種類に応じて調査方法が異なるため、統一的な「家屋被害の抽出の考え方 (案)」を定めた。

建て替えが想定される家屋被害

都市復興においては、家屋の建て替えの有無が、計画作成や事業実施に当たっての判断材料となるため

②各調査における「建て替えが想定される家屋被害」の抽出基準

災害種類別の区域	揺れによる被害	地盤被害		火災被害	浸水被害		『建て替えが想定される家屋被害』のイメージ
		液状化	斜面崩壊・土砂堆積 被害未確認 ↓ 被災宅地危険度判定で被害確認		被害確認	浸水深 2m以上区域 ・航空写真・SNS・地形図 等で調査	
調査方法							
(1)各関係機関からのデータ整理・集計	航空写真による判読			全建物 ・地盤災害の区域の建物は、全て建て替えと想定	全焼建物		 <p>■火災・浸水 (参考)斜面崩壊・土砂堆積</p> <p>全焼 倒壊 流出が判断できる</p> <p>被害区域内の建物</p>
	被災建築物応急危険度判定の活用						 <p>一見して危険</p>
	データの重ね合せ					2階建て以下の木造・プレハブ ・都市計画基礎調査のデータより ・「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」の判定基準の「全壊」を採用	 <p>浸水深2m以上の区域の2階建て以下の木造・プレハブ</p>
	被災宅地危険度判定の活用			全建物 ・「危険宅地※ ¹ 」および「要注意宅地※ ² 」の区域の建物は、全て建て替えと想定			 <p>「危険宅地※¹」および「要注意宅地※²」区域の建物</p>
(2)現地調査 (1)の補足調査	一見して危険 (被災建築物応急危険度判定の判定基準と同じ)、その他現場で建て替えの必要性が確認された家屋						

※¹擁壁が「必要に応じ、防災工事が必要」もしくは地盤・のり面が「立ち入る場合は、時間、人数を制限するなど十分注意。変状が進行していれば避難も必要。」と判定された宅地
 ※²擁壁が「防災工事が必要」もしくは地盤・のり面が「特に顕著で危険。避難立入禁止措置が必要。」と判定された宅地

建築制限・土地取引規制について

1. 論点

(1) 建築制限（第1次、第2次）について

- 「建築制限」は、法の趣旨に合わせ、大被害地区など抜本的改善を図る地区のみでなく、中小被害地区なども含めた復興まちづくりを行う地区に広げるべき。
- その上で、大被害地区と中小被害地区で、建築制限の許可基準を変えることも法律上可能であるため、そのようにすべき

(2) 土地取引規制について

- 「土地取引規制」について記載されていないが、都市復興に係る事業を実施する際に、必要な土地を確保するためには考える必要あり。

2. 対応案

(1) 建築制限（第1次、第2次）について

- ①建築制限については、法の趣旨に基づき、第1次・第2次ともに、復興まちづくりを行う地区全体にかけられるように記載内容を変更
- ②その上で、抜本的な改造を予定している「市街地改造予定地区」と、部分改造や自立再建への支援など修復的な改善を予定している「市街地修復予定地区」などで、それぞれ建築制限の許可基準を変えることが、法律上可能である旨を追記

参考:建築制限の法的根拠

第1次建築制限:建築基準法第84条に基づき区域指定

第2次建築制限:都市計画法第10条の4に基づく被災市街地復興推進地域の決定

(2) 土地取引規制について

復興まちづくりを行う地区のうち、「市街地改造予定地区」は、地価の急激な上昇のおそれがあるため、土地取引規制のための地区指定がかけられることを記載

参考:土地取引規制の根拠法

【「国土利用計画法」より作成】

	監視区域(事前届出制)	参考:規制区域(許可制)
区域指定条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地価の急激な上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ 	<ul style="list-style-type: none"> ・投機的取引の相当範囲にわたる集中のおそれ ・地価の急激な上昇又はそのおそれ
届出面積	都道府県知事が規則で定める(都:500㎡)	面積要件なし
届出時期	契約締結前	契約締結前
勧告要件	価格及び利用目的 <ul style="list-style-type: none"> ・価格が著しく適正を欠く ・土地利用計画に適合しない ・投機的取引にあたる 	価格及び利用目的 <ul style="list-style-type: none"> ・価格が著しく適正を欠く ・土地利用計画に適合しない ・投機的取引にあたる
勧告内容	契約締結中止 勧告に従わない場合は公表	—

【「被災市街地復興特別措置法」より抜粋】(監視区域の指定)

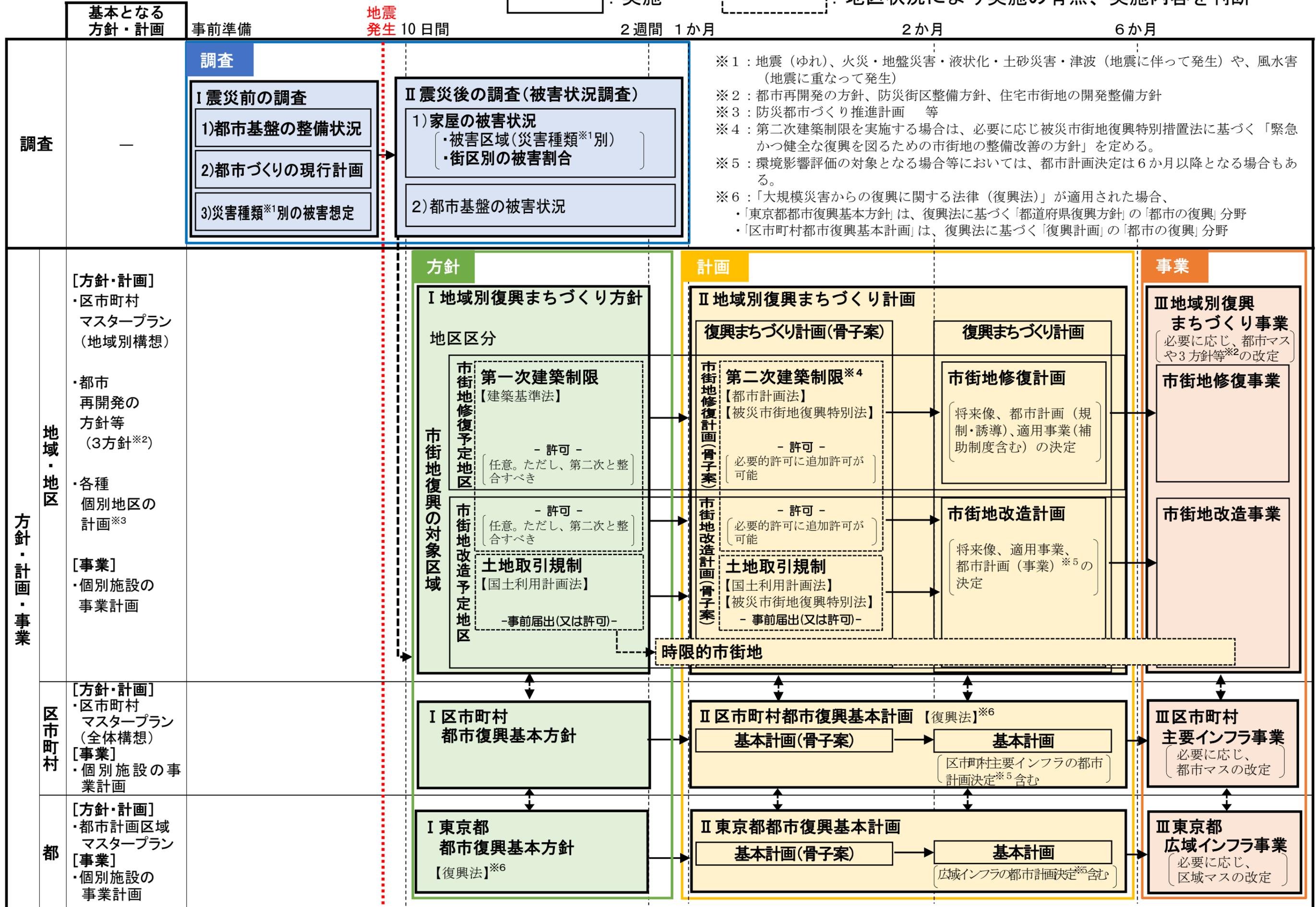
二十四条 都道府県知事又は地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市の長は、被災市街地復興推進地域のうち、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域を国土利用計画法(昭和四十九年法律第九十二号)第二十七条の六第一項の規定により監視区域として指定するよう努めるものとする。

(3) 建築制限・土地取引規制の取り扱いの変更

建築制限・土地取引規制は、近年の大震災の事例*から、全ての地区で同じ内容で実施する必要はなく、地区状況に応じて、実施の有無や、実施内容が決められるように変更

※例えば、熊本地震における益城町では、地域との調整状況から、第一次建築制限は実施せず、第2次建築制限から実施

都市復興手順（修正版）



時限的市街地について

1. 論点

1-1 時限的市街地の定義の精査が必要

- ・「都市復興事業」は法律用語ではないため、明確化が必要

【前回示した「時限的市街地」の定義】

被災地において、都市復興事業を実施する地区で、地区内権利者のために、本格的な復興までの緊急避難的な生活の場として、被災宅地等を活用して、仮設の住宅、店舗、事務所、集会所、被災者支援拠点等や残存する建築物からなる市街地

- ・将来計画や周辺市街地の状況を考慮することが必要

1-2 時限的市街地を設置する際の制度の整理が必要

時限的市街地は、都独自の取組で法的根拠がないことから、迅速に設置するためには、事前に、設置に当たっての関連法制度とその内容の整理が必要。

2. 対応案

2-1 時限的市街地の定義の修正

時限的市街地の定義における「都市復興事業を実施する地区」は、資料3-2で新たに示した「市街地改造予定地区」に修正するとともに、周辺との連携を考慮することも追記。

【「時限的市街地」の定義】

被災地の市街地改造予定地区において、地区内権利者のために、本格的な復興までの緊急避難的な生活の場として、被災宅地等を活用し、周辺との連携も考慮して、仮設の住宅、店舗、事務所、集会所、被災者支援拠点や残存する建築物等によって構成される市街地

- ・「市街地改造予定地区」は、主に都市基盤が未整備な地域において被害を受けた際に、面整備事業により抜本的な改造を予定している地区
- ・地区住民との合意等において、時限的市街地の設置が事業の円滑な実施に効果があると考えたため

参考：市街地改造事業の一覧（案）

1. 都市計画法第12条に基づく「市街地開発事業」

都市計画名	事業名
土地区画整理事業	土地区画整理事業（土地区画整理法）
市街地再開発事業	市街地再開発事業（都市再開発法）
防災街区整備事業	防災街区整備事業（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）
住宅街区整備事業	住宅街区整備事業（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法）
新住宅市街地開発事業	新住宅市街地開発事業（新住宅市街地開発法）
新都市基盤整備事業	新都市基盤整備事業（新都市基盤整備法）
工業団地造成事業	工業団地造成事業（首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律）

2. 都市計画法第11条に定める「都市施設」

都市計画名	事業名
一団地の住宅施設	一団地の住宅施設事業 —
一団地の官公庁施設	一団地の官公庁施設事業 —
一団地の復興拠点市街地形成施設	一団地の復興拠点市街地形成施設事業（大規模災害からの復興に関する法律）

3. 防災集団移転促進事業

都市計画名	事業名
—	防災集団移転促進事業（防災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）

2-2 時限的市街地の設置に関わる制度の一覧表（案）

時限的市街地の設置における用地・建築物・インフラ確保の視点から、関係法制度を整理。整理にあたっては、法令用語を使用

復興まちづくり計画等について

1. 論点

1-1 モデルプランへの追加について

- これまでの大災害からの復興において、受け皿住宅のひとつとして、災害公営住宅の役割は大きいと、モデルプランに記載しておくべき。
- 「小規模住宅地区改良事業」も、過去の復興で活用され、東京の都市復興においても活用が考えられるため、モデルプランに記載しておくべき。

1-2 大被害地区が広範に及ぶ場合の対応

大被害地区は、モデルプランでは100棟程度であるが、東京の被害想定から1,000~2,000棟の規模も考えられるため、その対応も考えておくべき。

1-3 都市復興に活用が考えられる事業制度の一覧の作成

マニュアル活用者が、都市復興に活用できる事業制度の中から、事業選択する上で参考となるよう各事業の要件・特徴を整理した一覧表を作成すべき。

2. 対応案

2-1 モデルプランへの追加

「災害公営住宅整備事業」や「小規模住宅改良事業」は、過去の大災害で効果的であった事例があるため、モデルプランに追加

2-2 大被害地区が広範に及ぶ場合の対応

大被害地区が広範に及ぶ場合、過去事例から、次の特徴が得られたため、その内容を記載。

- ①大被害地区全域で、広域インフラ等の計画を作成
- ②計画作成後の事業は、大被害地区を、複数の事業区域に分割して実施
- ③地区住民との調整は、大被害地区全域を調整する「連合協議会」と、事業区域毎に調整する「まちづくり協議会」をそれぞれ設置して実施

2-3 都市復興に活用できる事業制度一覧表の作成

都市復興に活用できる事業手法について、各事業の目的・要件・施行者などの特徴や、補助対象・補助率などを比較整理できる一覧表を作成して追加