

「都市復興手順」の課題と対応方針（案）

課題と対応方針(案)の一覧

段階	手順	課題	対応方針（案）	備考 （課題抽出のきっかけ）
I 復興初動体制の 確立 【発災～1週間】	1 家屋被害概況調査 【1週間以内】	① 現在の調査方法※では 1週間以内に完了困難 ※区市町村が、航空写真等から街区毎の概ねの家屋被害の割合を台帳に整理し、都がその台帳をGISで図化	航空写真等に加え、国等の他機関が収集するデータを調査し、 1週間以内に完了できるように調査方法の見直し検討	・東日本大震災・熊本地震等の実績 ・都と区市町村の訓練実績
II 都市復興基本方針の策定	2 家屋被害状況調査 【1週間～1か月以内】	—	—	
	3 都市復興基本方針 【2週間】	—	—	
	4 第一次建築制限 【2週間～2か月以内】	—	—	
	5 時限的市街地 【3か月以内】	② 現行マニュアルでは、3か月以内に時限的市街地を設置することとしているが、オープンスペースの少ない東京では、被災地を更地化して仮設住宅・商店等を設置せざるを得ない。 その際の 法的手続きのフローなど実施制度・仕組みが必要	関係法令等を整理し、モデルケースでの検討を行い、 法的手続きフローなど実施制度・仕組みの明確化	・都の訓練実績
	6 復興対象地区 【1週間～1か月】	—	—	
III 都市復興基本計画の策定	7 都市復興基本計画（骨子案）【2か月以内】	—	—	
	8 第二次建築制限 【2か月～2年以内】	—	—	
	9 復興まちづくり計画等 【6か月以内】	③ 現行マニュアルでは、6か月以内に復興まちづくり計画を策定することとしているが、迅速に都市復興を進めるためには 想定される代表的な被害パターンをもとに、モデルプランを示すことが必要	モデルプランを複数検討し、その成果についてマニュアルに参考例として掲載	・都と区市町村の訓練実績 ・近年の東京の地域特性 ・東日本大震災・熊本地震等の実績
	10 都市復興基本計画 【6か月以内】	—	—	
IV 復興事業計画等の策定 【6か月～1年】	11 復興事業	—	—	
V 復興事業の推進 【1年～】	【6ヶ月以内】	—	—	

1 家屋被害概況調査【1週間以内】

課題

対応方針（案）

現在の調査方法では、1週間以内に完了困難

（東日本大震災・熊本地震等の実績や、都と区市町村の訓練実績による）

■現在の調査方法

区市町村が航空写真等から街区毎の概ねの家屋被害割合を把握して「家屋被害台帳」を作成し、東京都がGISにより「大被害等の被害分布図」に取りまとめ、1週間以内に公表

【区市町村の活動】

災害対策本部に集まる航空写真等※の情報から、街区毎の家屋被害割合を調査

■現場での住宅地図への記入方法



※大被害地区及び中被害地区については、現地踏査による補足調査も行い、第一次建築制限区域指定の判断材料とする。

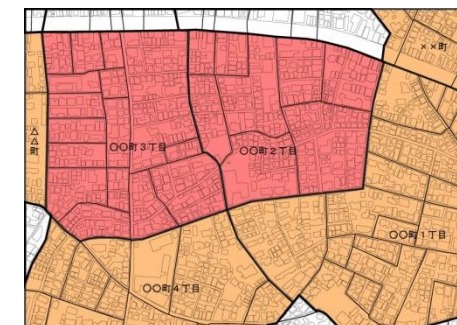
「家屋被害台帳」を作成し、調査結果を都に送付

家屋被害台帳

所在コード	所在 町丁目	建物 総棟数 a	被害概況		大(○)・ 中(△)・ 小(□)被害地区
			被害割合 b	被害棟数 a × b	
13109001001	〇〇1丁目	132	85%	112	○
13109001002	〇〇2丁目	71	100%	71	○
13109001003	〇〇3丁目	60	95%	57	○
13109001004	××1丁目	129	60%	77	△
13109001009	□□4丁目	117	80%	94	○
13109001010	□□5丁目	60	45%	27	○
13109002017	〇△2丁目	75	90%	68	○
13109002018	〇△3丁目	104	80%	83	○
13109002025	〇□1丁目	83	45%	37	○

【都の活動】

GIS※2により、「大被害等の被害分布図」を作成



大被害地区 中被害地区
小被害・無被害地区

DIS※1メール・
電子メール

■課題

大震災など大きな被災を受けた自治体は、発災から1週間の初動期において避難所対応等の応急対策や復旧に追われ、調査困難な状況に陥る可能性あり。

GISに習熟した職員が少なく、GISの不具合等が発生した場合に対応できない恐れあり。

※1：DIS（東京都災害情報システム）

DIS(Disaster Information System)は、災害時に、各区市町村等の防災機関からの被害情報を収集・処理するとともに、集約した広域情報や気象関係の情報を提供するシステム。DISメールは、被災時にも連絡がとれるように、通信手段の二重化などの対策がとられている。

※2：GIS（地理情報システム）

GIS (Geographic Information System) は、地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術

航空写真等に加え、国等の他機関が収集するデータを調査し、1週間以内に完了できる調査方法の見直し検討

①被災直後から1週間までに、各機関が実施する家屋被害に関する調査データを収集・整理

	都 災害対策 本部	国	その他 防災 関係機関
発災当日	主体ごとに、収集される 家屋被害関係データを整理 (調査単位、調査内容、 収集方法、共有方法)		
～3日			
～5日			
～7日			

②「都市復興基本方針」や「第一次建築制限」の基礎資料として、1週間以内に完了できる調査方法の検討

5 時限的市街地【3か月以内】

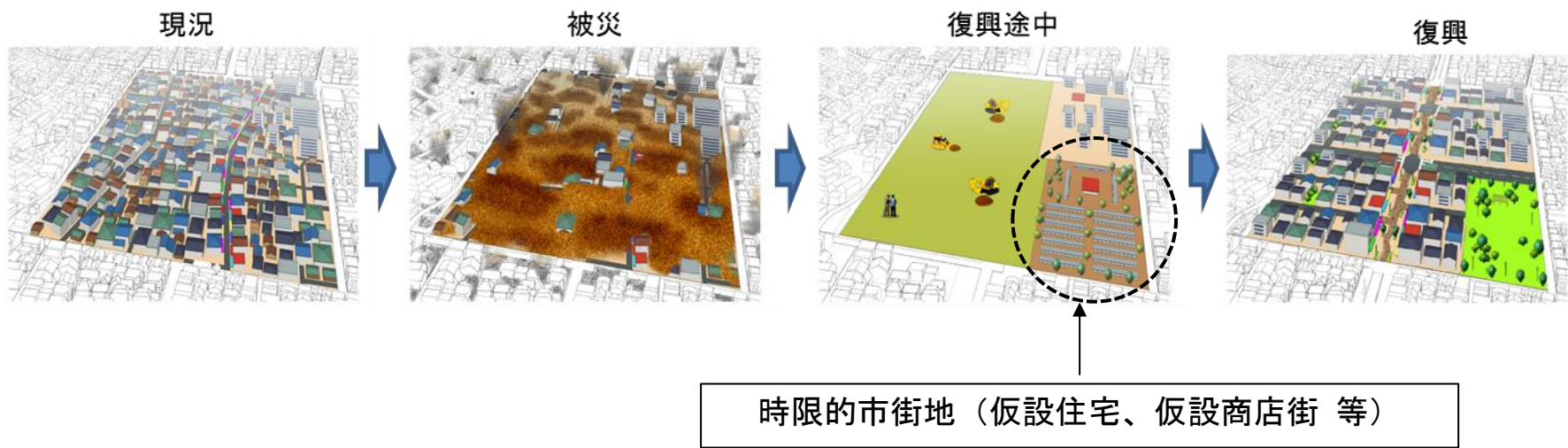
課題

対応方針（案）

現行マニュアルでは、3か月以内に時限的市街地を設置することとしているが、オープンスペースの少ない東京では、被災地を更地化して仮設住宅・商店等を設置せざるを得ない。その際の**法的手続き等のフローなど実施制度・仕組みが必要**（都の訓練実績による）

■時限的市街地の定義

甚大な被害を受けた地域で、本格的な復興までの緊急避難的な生活の場として、応急仮設の住宅、店舗や事業所及び残存する利用可能な建築物からなる市街地



■時限的市街地の課題

「時限的市街地」を設置する訓練や、学識経験者から、以下に示すような、**時限的市街地を実現する上での実施制度・仕組みを明確にすべき**との意見あり。

- （例）
- ・被災宅地の確保方法
 - ・将来計画や周辺市街地の状況を考慮した、時限的市街地の位置・計画の考え方
 - ・残存建築物の取り扱い
 - ・支援制度

等

関係法令等を整理し、モデルケースでの検討を行い、**法的手続きフローなど実施制度・仕組みの明確化**

①被災宅地を確保するための関係法令の抽出・整理

用地確保の方法 法令(例)	借地	借家	買収	収用	..
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	対象区域、適用期間 や適用条件、手続き 等を整理・確認				
大規模災害からの復興に関する法律					
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法					
土地区画整理法					
.....					

②特定の地区で、実施の検討※

- 1)位置
- 2)計画内容
- 3)適用事業(支援制度)
- 4)建設・運営費用等(費用分担含む)

※次頁(p.4)の「モデルケースの都市復興の検討」の中で検討

③時限的市街地の制度・仕組みの整理

9 復興まちづくり計画等【6か月以内】

課題

対応方針（案）

現行マニュアルでは、6か月以内に復興まちづくり計画を策定することとしているが、迅速に都市復興を進めるためには**想定される代表的な被害パターンをもとに、モデルプランを示すことが必要**（都と区市町村の訓練実績、近年の東京の地域特性、東日本大震災・熊本地震等の実績による）

■東京で想定される代表的な被害パターン

- ①不燃化や耐震化が進められている木造住宅密集地域において、倒壊・延焼がまだら状に発生
- ②老朽小規模ビル密集地域で、被災建物がまだら状に発生
- ③区部東部低地帯で、地震に台風等が重なって発生する複合災害や、液状化の発生
- ④多摩部の丘陵部の盛土造成地などにおいて、地盤災害の発生

～参考 「復興まちづくり計画」と「復興事業」～

1) 復興まちづくり計画

個別地区の全体像を明らかにする「復興まちづくり計画」と、それを実現するための個々の事業についての「復興都市計画」、「修復型事業計画※¹」からなり、復興地区区分に応じて策定

※1：都市計画決定を伴わない事業の整備計画

2) 復興事業

- ①事業推進のための事業計画を、地区住民及び関係権利者との協議の上、策定
- ②特例措置※²の活用を図るとともに、必要な財源の確保などについて関係機関と調整

※2：特例措置（被災市街地復興特別措置法に基づく特例措置）

■被災市街地復興土地区画整理事業

[措置の内容]

- 1. 復興共同住宅
（共同住宅の建設を希望する者の換地を集約した復興共同住宅区）
- 2. 清算金住宅
（施行者が、清算金の交付に代えて地区内外に住宅の提供が可能）
- 3. 特別の保留地
（公営住宅、共同福祉・利便施設等の用地を保留地として確保可能）

■被災市街地復興推進地域内における第2種再開発事業の施行区域の特例

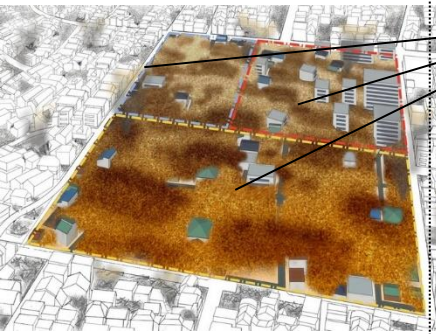
[措置の内容]

施行区域の要件緩和
（面積、安全上、防火上支障のある建築物の割合の要件不要）

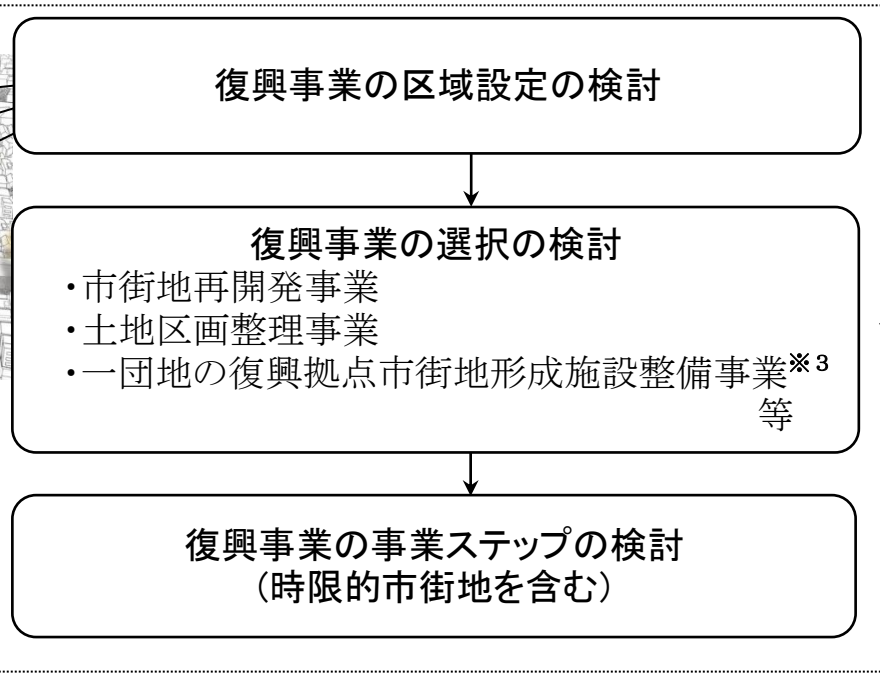
モデルプランを複数検討し、その成果についてマニュアルに参考例として掲載

代表的な被害パターンについて、特定地区において、モデルケースで都市復興の検討

検討手順・内容



被災地区のイメージ
（出典：市街地の事前復興の手引き/東京都）



- ・近年の大震災の事例を考慮
- ・住宅やインフラについて、復旧と都市復興の調整も検討

※3：一団地の復興拠点形成施設整備事業

復興拠点となる市街地（住宅、業務、公益等）を一団地の施設として都市計画に定め、整備する事業

- 〈主な特徴〉・全面買収方式
- ・他事業と併用可
 - ・補助対象が手厚いこと（公営住宅や公益的施設の用地費・造成費 等） 等