

課題と検討案 ①家屋被害調査について

赤字：変更箇所

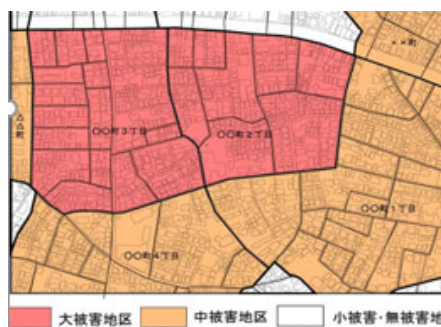
現 状

- 区市町村が調査（航空写真、現地調査）

家屋被害台帳

所在コード	所 在	建 物 総棟数 a	被害割合		被害棟数 a × b
	町丁目		被害割合 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	〇〇 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	

- 都が整理（GIS等）



検討案（期日に完了する調査方法に見直し）

- 国土地理院等の調査結果の入手
 - ・国土地理院等から、災害種類別の調査結果入手
 - ・ただし、甚大な被害等で調査に遅れが生じる場合は、都も、民間等へのアウトソーシングで調査（航空写真から被害状況を判読）
- 区市町村による必要に応じた現地調査（建築制限区域等）
- 都が整理、（GIS等の作業は、民間等へのアウトソーシングを検討）
- 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）

主な意見・課題

- 現在の調査方法では、期日内に調査が完了しない恐れあるため、調査の効率化、アウトソーシングの検討が必要
- 被害の原因となった災害種類別（揺れ、火災等）の情報も必要
- GISで整理している都市計画基礎調査とクロスできることが重要。一方で、電気が使用できなくなることも想定し、電子データ以外の準備も必要

時期	都市復興 手順	必要な家屋被害データ 街区別の家屋被害割合 ○：航空写真等から調査 ◎：現地調査			アウトプット データ	災害種類別のデータ入手方法 【実施主体】						
		大 (8割～)	中 (5～8割)	小 (～5割)		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				
2週間	都市復興 基本方針 第一次 建築制限	○	○		災害種類別の 被害区域	被災建築物応急危険度判定調査 【区市町村】 ▼ 調査結果の集計により 被害が集中する区域の抽出 【都<アウトソーシング>】 ▼ 被害が集中する区域 － 地盤被害区域 － 火災被害区域 － 浸水被害区域 【都<アウトソーシング>】	航空写真の判読 【国土地理院 ^{※1} 】	火災発生情報 【都等】 ▼ 火災発生情報をもとに、 航空写真の判読 【都<アウトソーシング>】	航空写真・SNS・地形図 等で調査 【国土地理院 ^{※1} 】			
						街区別の家屋被害割合						
						《一次》 ・大被害地区 ・その他被害地区	データの重ね合せ・集計 (大被害地区) 被害区域 ＋ 家屋被害状況(被災建築物応 急危険度判定調査) 【区市町村】 ＋ 街区 【都<アウトソーシング>】	データの重ね合せ、集計 (大被害地区) 被害区域 ＋ 家屋被害状況(被災建築物応 急危険度判定調査) 【区市町村】 ＋ 街区 【都<アウトソーシング>】	データの重ね合せ、集計 (大被害地区) 被害区域 ＋ 家屋被害状況(航空写真 の判読) 【都<アウトソーシング>】 ＋ 街区 【都<アウトソーシング>】	データの重ね合せ、集計 (大被害地区) 被害区域 ＋ 家屋被害状況 ^{※2} ・浸水深(航空写真・ SNS・地形図等で調査) 【国土地理院 ^{※1} 】 ＋ ・建物高さ【都】 ＋ 街区 【都<アウトソーシング>】		
						《二次》 ・大被害地区 ・その他被害地区	現地調査(大被害地区) 【区市町村】					
1ヶ月	復興対象 地区	◎	◎	◎	《三次》 ・大被害地区 ・中被害地区 ・小被害地区	データの重ね合せ・集計 (中・小被害地区) ⇒調査方法は、大被害地区と同じ	データの重ね合せ・集計 (中・小被害地区) ⇒調査方法は、大被害地区と同じ	データの重ね合せ・集計 (中・小被害地区) ⇒調査方法は、大被害地区と同じ	データの重ね合せ・集計 (中・小被害地区) ⇒調査方法は、大被害地区と同じ			
					《四次》 ・大被害地区 ・中被害地区 ・小被害地区				現地調査(中・小被害地区) 【区市町村】			

※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 浸水被害による家屋被害状況は、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」を参考として判定 ex) 全壊：床上1.8m以上の浸水、大規模半壊：床上1m以上1.8m未満の浸水 等

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）

課題と検討案 ②時限的市街地について

赤字：変更箇所

現 状	検討案
①定義 甚大な被害を受けた地域において、本格的な復旧までの緊急避難的な生活の場として、応急仮設住宅、店舗や事務所及び残存する建築物からなる市街地 ②イメージ図 (「市街地の事前復興の手引 (東京都)」より) 時限的市街地（仮設住宅、仮設商店街 等）	①定義 被災地において、都市復興事業を実施する地区で、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 ②イメージ図 時限的市街地（仮設住宅、仮設商店街、集会所、被災者支援拠点等） ③その他 ・設置する際の仕組み（用地・建物・インフラ確保の適用可能な現行制度）を整理

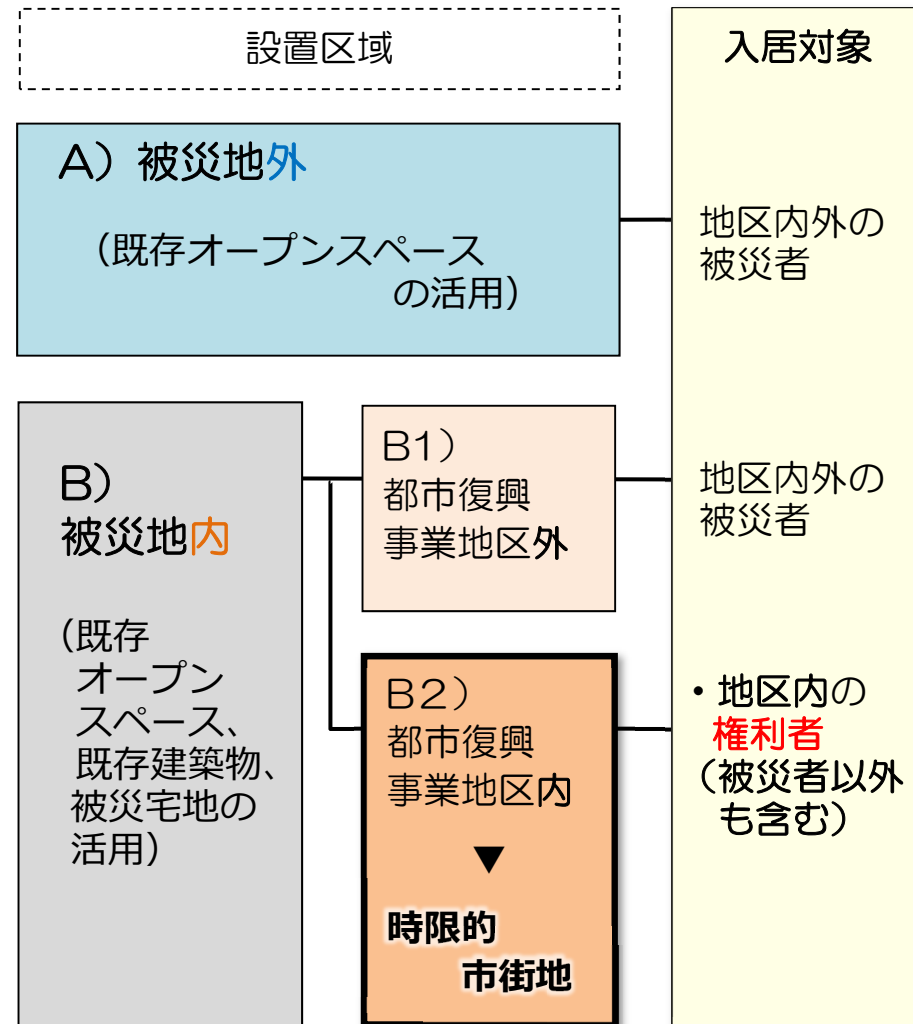
主な意見・課題

- 定義やイメージを明確にするとともに、これまでの計画論の成果に合せたものとする
- 仮設住宅、店舗に加え、集会所や地域支え合いセンターの機能も必要
- 設置する際の制度の整理が必要

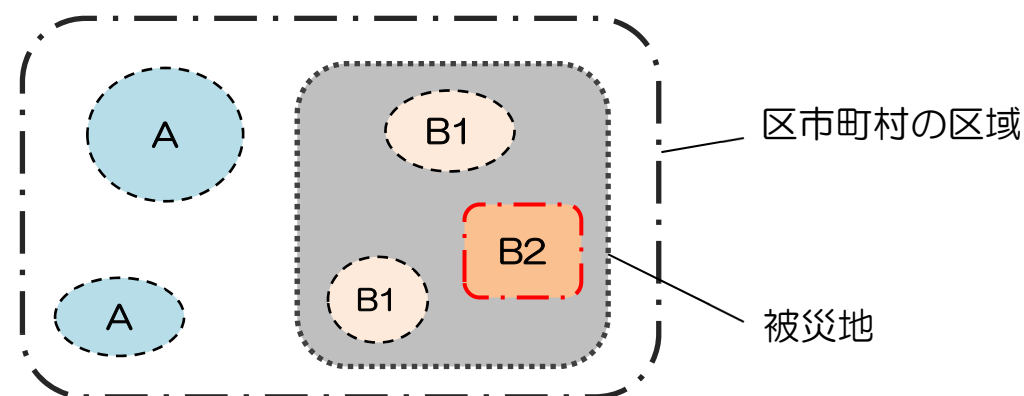
1. 仮設住宅等の分類

仮設住宅等について、設置位置や入居対象者で分類すると、次のとおり

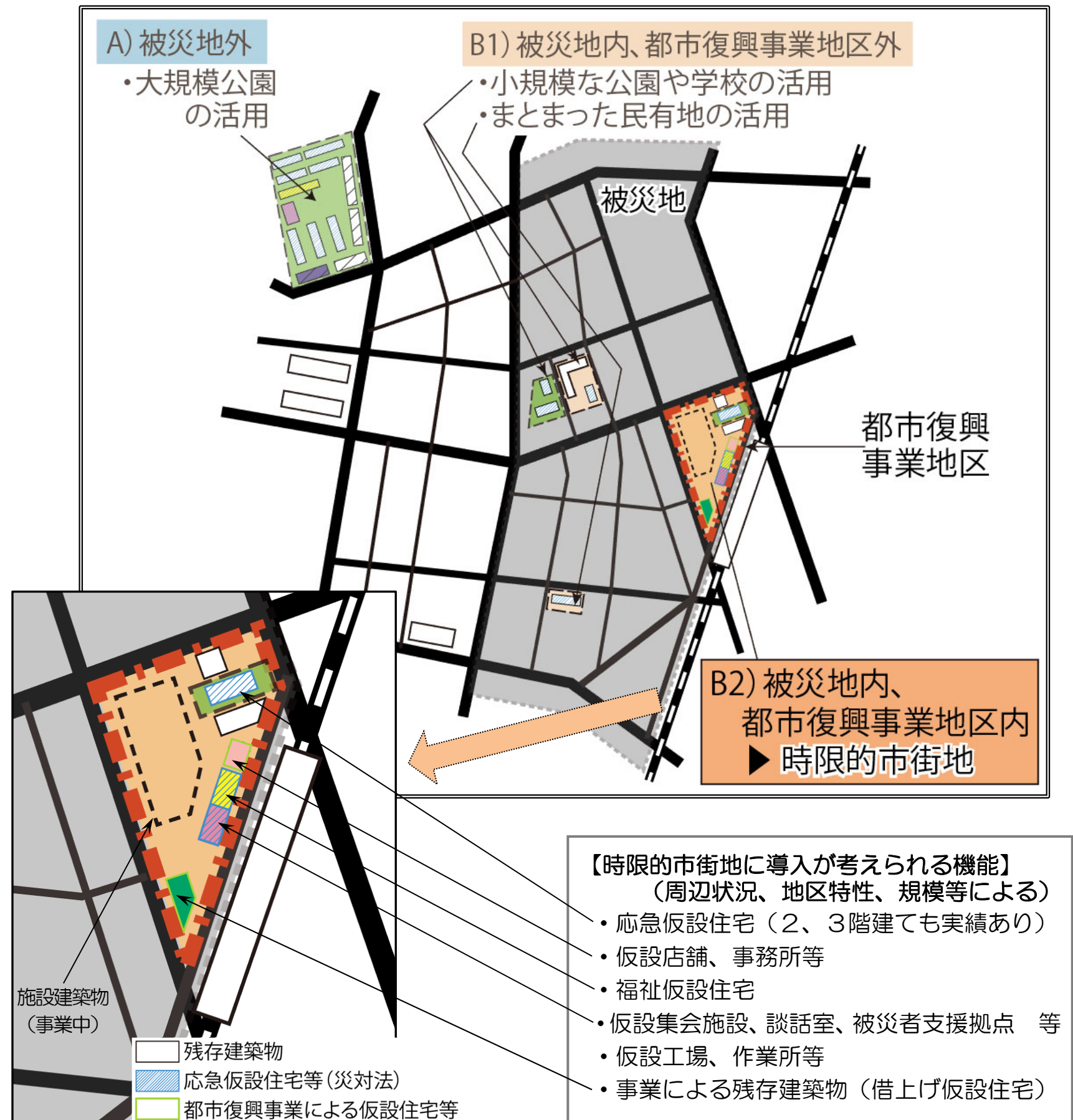
時限的市街地は、以下のオレンジ部分に該当。



↓ 仮設住宅等の設置区域の模式図



2. 時限的市街地の設置イメージ



時限的市街地に関わる制度の一覧表（案）

対象	手法		確保対象の土地/施設			立地			実施主体	入居対象者		支援策 (補助)	根拠法、特記事項等
			① 第一次～第二次建築制限中 (2週間～6か月)	② 都市計画決定～事業認可前	③ 事業認可の後	被災地内		被災地外					
						事業区域内	同区域外						
用地	公有地の使用	普通財産			○	○	○	都	○		－	地方自治法	
		公共用地			○	○	○	都	○		－	地方自治法、都市公園法、道路法等	
	借地	民有地（定期借地権）			○	○	○	都	○		○	災害救助法、同事務取扱要綱、借地借家法	
		被災地（短期借地権/5年間※ ¹ ：政令で対象災害と地区を指定）			○	○		事業者	○		○	被災地借地借家法※ ²	
		－	－	一時収容施設等の用地	○	○	○	事業者	○	○	○	都市再開発法、市街地再開発事業補助交付要綱	
	買収	都市計画区域内の土地等		－	○	○	○	事業者	○	○	○	公払法※ ³ 、住宅市街地総合整備事業要綱※ ⁴	
		－	事業区域内土地	－	○	○	○	事業者	○	○	○	土地区画整理法〔減価補償となる地区の場合〕	
		－	公共施設充当用地	－	○	○	○	事業者	○	○	○	都市再生推進事業制度要綱〔緊急防災空地〕	
		生産緑地			○	○	○	事業者	○	○	○	生産緑地法	
		－	－	事業区域内の土地	○	○	○	事業者	○	○	○	都市再開発法、密集法※ ⁵ 〔防災街区〕	
		－	－	同上	○	○		事業者	○	○	○	大規模災害復興法※ ⁶ 〔一団地の復興拠点市街地形成施設・・拠点的な地区が対象〕 所有者不明土地特措法※ ⁷	
		所有者不明土地（地域福利増進事業※ ⁸ 用の土地/10年間※ ⁹ ）			○	○	△※ ¹⁰	事業者	○		－	所有者不明土地特措法※ ⁷	
	使用権の取得	－	－	一時収容施設等の用地	○	○	○	事業者	○	○	－	土地区画整理法、都市再開発法、住宅地区改良法、密集法※ ⁵ 等〔施行者管理地〕	
住宅		仮設住宅、福祉仮設住宅		○	○	○	都	○		○	災害救助法〔応急仮設住宅〕、同事務取扱要綱		
建築物	建設	－	－	一時収容施設等（新設）	○	○	○	事業者	○	○	○	各都市計画事業の根拠法	
		－	－	同上（借上げ）	○	○	○	事業者	○	○	○	同上	
		商業・業務、工場		仮設施設（店舗、事務所、工場等）		○	○	○	中小機構	○		○	仮設施設整備事業ガイドブック※ ¹¹
	－	－	一時収容施設等	○	○	○	事業者	○	○	○	各都市計画事業の根拠法		
	集会施設	集会施設（被災者支援拠点）、談話室			○	○	○	都	○		○	災害救助法〔集会施設〕、同事務取扱要綱	
	インフラ	建設	上下水道(衛生設備)			○	○	○	都	○		○	災害救助事務取扱要綱〔応急仮設住宅〕
電気			○	○	○	都	○		○	同上			
ガス			○	○	○	都	○		○	同上			
簡易舗装等の外構整備			○	○	○	都	○		○	同上			
－			－	一時収容施設等の設備※ ¹²	○	○	○	事業者	○	○	○	各都市計画事業等の補助交付要綱	

※¹政令の施行の日から起算して2年を経過する日までの間に借地権を設定。存続期間は5年以下で、延長がない旨を定めることができる

※²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

※³公有地の拡大の推進に関する法律

※⁴被災前に事業区域指定済の地区では、用地買収など事業に早期着手可能

※⁵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

※⁶大規模災害からの復興に関する法律

※⁷「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」

都市計画事業のための所有者不明土地の収用又は使用に関する特例により、都道府県知事に裁定を申請できる。2週間の公告縦覧ののち事業者は補償金を供託し権限を取得

※⁸地域福利増進事業：次に掲げる事業で、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われるもの。（中略）被災者の住宅、購買施設、教養文化施設その他の施設等（以下略）

※⁹発生した日から起算して3年を経過していない災害が対象で、土地等使用権の存続期間は10年が限度

※¹⁰購買施設、教養文化施設その他の施設等については、災害救助法が適用された市町村の周辺の地域において当該施設と同種の施設が著しく不足している区域での立地も可能

※¹¹市町村の要請に基づき中小機構が整備

※¹²電気、給排水、ガス

課題と検討案 ③復興まちづくり計画について

赤字：変更箇所

