



●発行/杉並区 ●編集/広報課
〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1
区の代表電話は ☎3312-2111
FAX 3312-9911(広報課直通)
http://www.city.suginami.tokyo.jp/
☎ 3312

広報 すぎなみ

平成15年 3/11 NO.1631

特集号
市街地復興対策の概要

〈発行日〉毎月1日・11日・21日

市街地復興対策の概要についてお知らせします

震災後 もこのまちに 住み続けていくために

震災が発生した場合、区はただちに災害対策本部を設置し、災害応急対策・復旧対策に全力を注ぎます。そして、災害発生からおおむね1週間後には、それらと並行して復興対策に取り組むため、災害対策本部のもとに震災復興本部を設置します。この特集号では、復興対策の中で大きな部分を占める市街地復興対策についてお知らせします。 問い合わせは、都市計画課へ。

【市街地復興とは】

建物・道路などの整備により、再び震災が起きたとしても被害を受けない、あるいは被害を最小限にとどめることができる安全で快適なまちをつくることです。

- 1 家屋被害状況などを調査します。
- 2 壊滅的な被害を受けた地区の一部で、建築行為を制限します。
- 3 復興対象地区を区分し、指定します。
- 4 区民などの参画により、復興計画をつくり、復興事業を実施します。



区役所上空から

市街地復興の流れ

期間	段階	市街地復興に向けて必要な行動
震災発生 ～1週間	市街地復興 初動体制の 確立	<ul style="list-style-type: none"> 災害対策本部の設置 家屋被害概況の調査 区有施設などの点検 震災復興本部の設置
1週間～ 1カ月	市街地復興 基本方針などの 策定	<ul style="list-style-type: none"> 市街地復興基本方針の策定 家屋被害状況の調査 市街地復興整備条例の制定 建築物応急危険度判定
1カ月～ 6カ月	市街地復興 基本計画などの 策定	<ul style="list-style-type: none"> 市街地復興基本計画（骨子案）の作成 市街地復興基本計画の策定
6カ月～	復興まち づくりの 推進	<ul style="list-style-type: none"> 地区復興まちづくり計画の策定 復興まちづくりの推進

街地復興特別措置法第7条（建築制限の実施（建築基準法第84条・被災市

施設別の応急対策・復旧・復興
市街地復興対策といっても、区内のすべての地域で一律に、下表の「復興」の欄に記載しているような事業を行うということではありません。地域ごとの地震による被害の程度と被災前からの地域の特性などを総合的に判断して、区から区内全体の復興の方針や計画、地域ごとの復興まちづくり計画などについて順次提案し、区民の皆さんの参画と協働により市街地復興を進めていきます。

施設別の応急対策・復旧・復興（例）

	建物	道路	公園	ライフライン（電気・ガスなど）
応急対策	<ul style="list-style-type: none"> 震災救援所（区立小・中学校） 応急仮設住宅 	<ul style="list-style-type: none"> 障害物除去 暫定補修 	<ul style="list-style-type: none"> 応急仮設住宅用地など 	<ul style="list-style-type: none"> 暫定補修（応急処置・仮復旧）
復旧	<ul style="list-style-type: none"> がれき処理 建替え（道路などの基盤整備を伴わない） 	<ul style="list-style-type: none"> 本格補修 	<ul style="list-style-type: none"> 原状回復 	<ul style="list-style-type: none"> 本格補修・復旧
復興	<ul style="list-style-type: none"> 建替え（道路などの基盤整備を伴う） 共同・協調建替え 	<ul style="list-style-type: none"> 道路新設・拡張 	<ul style="list-style-type: none"> 公園新設・拡張 	<ul style="list-style-type: none"> 共同溝化

1 救援所となる区の施設の安全性を調べます(災害発生後2日以内)

震災救援所が開設される区立小・中学校や救援隊が設置される各区域区民センターなどの被害状況と安全性を、調査・点検します。

2 区内の被害の概況を調べます

～家屋被害概況調査(災害発生後1週間以内)

東京消防庁のヘリコプターによる空からの情報などの関係機関からの情報のほか、救援隊に配属された区職員からの情報などをあわせて、区災害対策本部が被害の概況を把握します。また、必要に応じて、補足的な現地調査を行います。

区内を、被害概況により、①大被害地区、②中被害地区、③小被害・無被害地区の3地区におおまかに区分し、被害概況図を作成します。

調査結果は、都に報告するとともに公表します。また、建築基準法第84条に基づく建築制限の区域指定の判断材料とします。



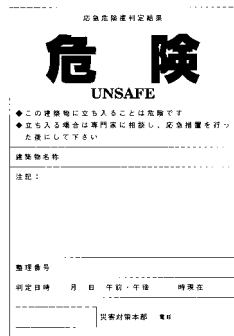
3 建物の危険度を調べます～応急危険度判定(災害発生後2週間以内)

余震などによる建物の倒壊や落下物が引き起こす二次災害を防ぐため、被害の激しい地区内の住宅、共同住宅を当面使用できるかどうか調査します。

この調査は、他自治体の職員や区内および区外の登録済の民間ボランティアの応援を求め、実施します。

なお、建物の外観だけで危険度が判定できる場合は外観調査のみにとどめ、外観だけで判定できない場合は、内部調査も行います。

調査が終了した建物には、危険度に応じて「危険」(赤)、「要注意」(黄)、「調査済」(緑)の3種類のステッカーのいずれかを、建物の出入口などにはっていきます。



判定ステッカー

5 その他の調査

1～4の調査のほか、被災台帳作成のための調査や、被災者の生活実態調査(災害発生後6カ月以内)を行います。

同じような調査がいくつもあると思われるかもしれませんが、調査の目的・内容・時期がそれぞれ違っていますので、一度にまとめて調査することはできません。しかし、たとえば家屋被害状況調査の結果を、被災証明書発行などのための被災台帳作成の参考資料として活用するなど、各調査結果の相互利用、連携については検討していきます。

なお、火災による「り災証明書」は、消防署が発行します。

どんな被害調査を行うか

4 家の被害状況を1軒ずつ調べます～家屋被害状況調査(災害発生後1～3週間以内)

市街地復興対策の基礎資料とするため、被災地区内のすべての建物の被害状況を1軒ずつ調査します。

この調査は、他自治体の職員などの応援を求め、実施します。なお、建物の外観調査とし、内部調査は行いません。

建物の損壊の程度は、「全壊」、「半壊」、「一部損壊」、「無被害」に分けて判定します。

火災については、消防署からの情報(全焼=70%以上焼損、半焼=20%以上70%未満)を基本としますが、消防署情報がまだ区に届いていない建物があった場合は、建物の20%以上の面積を焼損したものを「全半焼」と判定します。

調査結果に基づき、区内を①大被害地区、②中被害地区、③小被害地区、④無被害地区の4つの地区に区分して、地区別被害状況図を作成します。また、地区別被害状況図と被害状況集計表は、都に報告するとともに公表します。



建築制限について

計画的に市街地復興を進めていくため、壊滅的な被害を受けた地区のうち都市計画事業などを予定する区域では、建築物の建築を制限したり、禁止したりすることがあります。
制限される期間は、最長2年間です。

1 第一次建築制限

(災害発生後二カ月以内・建築基準法第84条)

家屋被害概況調査による

大被害地区(おおむね八割以上の家屋が全壊・半壊・全半壊していると見込まれる地区)を中心として、市街地再開発事業や土地区画整理事業などにより、市街地復興を図るべき区域については、震災が起きた日から一カ月以内の期間に限り、その区域内で建築物を建てることを制限または禁止します。

おりです。

建築制限のお知らせと復興相談所の開設

建築制限を実施した際は、広報紙の配付・送付、制限区域での立看板の設置などにより区民の皆さんにお知らせします。
また、建築制限に関する情報提供や建築相談その他の相談をお受けする場として、区庁舎と建築制限区域内またはその周辺に、「(仮称)復興相談所」を開設します。



建築制限区域の素案は、区が作成します。そして、都が広域的な視点から調整し、区域を指定します。
なお、第一次建築制限の標準的な内容は、下図のとおりです。

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、増築および移築)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、または除却することができるものであること。
- ③以下略
 - 2 区域
 - 3 期間



阪神・淡路大震災で壊れた家(7年1月)

2 第二次建築制限

(災害発生後二カ月～二年以内・被災市街地復興特別措置法第7条)

建築基準法第84条に基づく第一次建築制限の制限期間は、最長でも災害発生から二カ月後までです。

しかし、被災前からまわづくりへの取り組みが非常に進み、住民のおおむねの合意がなされていた地区は別として、通常は、二カ月では復興都市計画の決定のめどは立たないと思われる。

その場合は、一定の期間をかけて復興まちづくりの合意形成を進めていくため、被災市街地復興特別措置法第5条に基づき「被災市街地復興推進地域」を指定し、その地域内での建築行為などを制限します。

被災市街地復興推進地域は、都知事の承認を受け、区が指定します。

③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もしくは建築敷地の整備、また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。

「被災市街地復興特別措置法」とは

大阪府・淡路大震災の一カ月前後に制定された法律です。

大規模な災害を受けた市街地について、その緊急かつ健全な復興を図るため、被災市街地復興推進地域内に特別の措置を講ずることにより、迅速に良好な市街地の形成と都市機能の更新を図り、公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。

なお、被災市街地復興推進地域内で土地の形質の変更(一)または建築物の新築、改築もしくは増築をする場合は、被災市街地復興特別措置法第7条に基づき、都知事の許可が必要になります。

被災市街地復興推進地域の指定の要件

土地の形質の変更とは：切土、盛土を行う造成行為または宅地以外の土地を宅地にする行為のことです。

①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失したこと。

②公共の用に供する施設の整備の状況、土地利用の動向などからみて不良な街区環境が形成されるおそれがあること。



市街地復興模擬訓練

第二次建築制限の例外

- ①許可申請が不要な場合
- ア 通常の管理行為、軽易な行為など
- イ 非常災害のために必要な応急措置
- ウ 都市計画事業またはこれに準ずる行為
- ②許可申請は必要だが、必ず許可される行為(主なもの)

・自己居住または自己業務の建築物(二階建以下で、木造・鉄骨造などで移転・除却が容易で敷地が三〇〇㎡未満)の建築

第一次建築制限と第二次建築制限の指定区域の関係

第一次建築制限と第二次建築制限の指定要件は類似していますので、原則として第一次の指定制限区域と第二次の指定制限区域は、継続する可能性が高いと思われれます。

しかし、場合によっては、第一次制限の指定区域のうち第二次制限の際は指定されない区域があったり、その逆に、第二次制限で新たに指定されることも考えられます。

平常時の制限

建築制限は、大災害が発生した後にだけ実施するものではありません。

平常時でも、都市計画道路・公園の計画決定区域内や土地区画整理事業区域内などでは、都市計画法により、原則として二階建以下(地下室不可)の木造・鉄骨造などで移転・除却が容易な建物しか建てられない、という制限があります。

復興まちづくりの進め方

1 震災復興本部の設置 (災害発生から一週間後)

復興対策に取り組むため、災害発生からおおむね一週間後に、災害対策本部のもとに震災復興本部を設

置します。
震災復興本部の復興まちづくり班の職員が、復興まちづくりに取り組みます。

2 市街地復興基本方針の策定 (災害発生後二週間以内)

家屋被害概況調査の結果を踏まえ、都の都市復興基本方針との整合を図りながら、区の市街地復興の基本方針を策定し、公表します。

市街地復興基本方針の内容は、区の「まちづくり基本方針」に即したものと、
①生活の再建、②防災機能の向上、③生活環境の向上をめざします。

3 市街地復興整備条例の施行 (災害発生後一カ月以内)

市街地の計画的な整備について必要な事項を定め、復興を円滑に推進し、災害に強い市街地を形成することを目的として、市街地復興整備条例を施行します。

なお、条例の内容は今後に具体的検討していくことになりませんが、骨子案は準備してあります。

一時避難地の桃井原っぱ広場(桃井3丁目・日産自動車荻窪工場跡地)



4 復興対象地区の指定 (災害発生後一カ月以内)

区長は、復興対象地区として「重点復興地区」、「復興促進地区」、「復興誘導地区」の三種類の地区を指定します。

それ以外の「一般地区」とあわせ、区内を四つの復興地区に区分することになります。

区長は、復興対象地区を指定、または変更・廃止したときは、その旨を告示します。

復興地区の内容は、右下表のとおりです。

復興地区区分の設定
①被災前の土地画整理事業や市街地再開発事業の整備状況、②被災前の都市計画道路、公園や防災都市づくりなどの状況、③被害の程度の三つを重ね合わせて決定します。

建築行為の届出
復興対象地区内で建築物などを建築する場合は、区長に届け出なければなりません。適用期間は、原則として災害発生の日から二年以内とします。

復興地区区分と内容

区分	内容
重点復興地区	建築物などの集中的倒壊や焼失、都市基盤施設(1)の損壊などの壊滅的な被害を受け、建築物等の更新(2)と都市基盤施設の整備を、緊急かつ重点的に行うことが必要な地区。建築制限を行いながら、都市計画事業を行う地区になります。
復興促進地区	相当数の建築物などが倒壊、焼失し、かつその地区内の一部の区域が建築物などの集中的倒壊や焼失、都市基盤施設の損壊など甚大な被害を受け、当該区域を含めた都市基盤施設の整備を一体的に行うことが必要な地区。一部の区域で建築制限、都市計画事業を行い、その他は修復型の復興を進める地区です。
復興誘導地区	建築物などの倒壊や焼失が散在的に見られ、当該建築物などの更新を誘導することが必要な地区。主に修復型の復興を進める地区です。
一般地区	被害がほとんど見られない地区。

1. 都市基盤施設 = 道路、公園等の都市の基盤となる施設。
2. 建築物等の更新 = 災害に強いまちづくりを促進するため、耐震性および耐火性の高い建築物の新築、改築などを行うこと。

5 市街地復興基本計画(骨子案)等の作成 (災害発生後一〜二カ月)

都の都市復興基本計画(骨子案)との整合を図りつつ、杉並区の地域特性を重視した市街地復興基本計画(骨子案)を作成し、公表します。

市街地復興基本計画(骨子案)には、次の内容を盛り込みます。

①復興の目標
②土地利用の方針

重点復興地区の大部分と復興促進地区の一部を、被災市街地復興推進地域に指定します。

重点復興地区の大部分と復興促進地区の一部を、被災市街地復興推進地域に指定します。

③道路や公園、公共施設の整備方針
④重点復興地区、復興促進地区、復興誘導地区ごとの復興の基本方針
区内全体を対象にした市街地復興基本計画(骨子案)に引き続き、区は、被災地区ごとに地区復興まちづくり計画の素案を作成し、公表します。

6 区民の参画による市街地復興基本計画等の策定 (災害発生後六カ月以内)

住民説明会の開催やまちづくり協議会での協議・提言などにより、地域の合意形成を図り、市街地復興基本計画(骨子案)と地区復興まちづくり計画(素案)を修正し、市街地復興基本計画と地区復興まちづくり計画を策定します。

区は、住民主体の地区復興まちづくりが円滑に進むよう、まちづくり協議会などに対し、まちづくり情報の継続的な提供、まちづくりに関する専門家の派遣などの支援を行います。

まちづくり協議会の組織化の考え方
まちづくり協議会は、地域住民との関係権利者と地域住民で構成します。

区長は、4月1日から施行される「杉並区まちづくり条例」に基づき、協議会の認定を行います。

①被災前からまちづくり協議会が活動していた地区では、従前の組織を母体に参加者を拡大して組織を拡充します。

②まちづくり協議会がなかった地区では、既存の町会・自治会・防災会・地域防災連絡会、その他地域で活動しているNPO組織などに呼びかけ、できるかぎり組織を進めます。

7 復興まちづくりの推進 (災害発生後六カ月以降)

市街地復興基本計画や地区復興まちづくり計画を踏まえ、復興事業を行う地区では、まちづくり協議会等と協議しつつ事業計画を策定します。

市街地復興対策には、震災予防対策・応急対策と同様に、区民や事業者が、自らの生命は自らが守るという自助と、自分たちのまちは自分たちで守るという共助の考え方に立ち、「自助・共助・公助(行政)」の三位一体で取り組むことが大切です。

区では、「杉並区市街地復興マニュアル」を作成し、事業の推進にあたっては、震災復興のための特例措置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を図ります。

これは、主として区職員向けに市街地復興に必要な行動と手順などを簡潔にまとめた手引書です。

この資料は、区政資料室(区役所西棟二階)、図書館、都市計画課(区役所西棟五階)で閲覧できます。また、区ホームページ「区政資料」でも公開しています。