

「（仮称）杉並区事前復興まちづくり方針」 これまでの検討内容のまとめ

令和8年8月1日

第3回事前復興まちづくりミーティング

杉並区都市整備部管理課

方針の目的

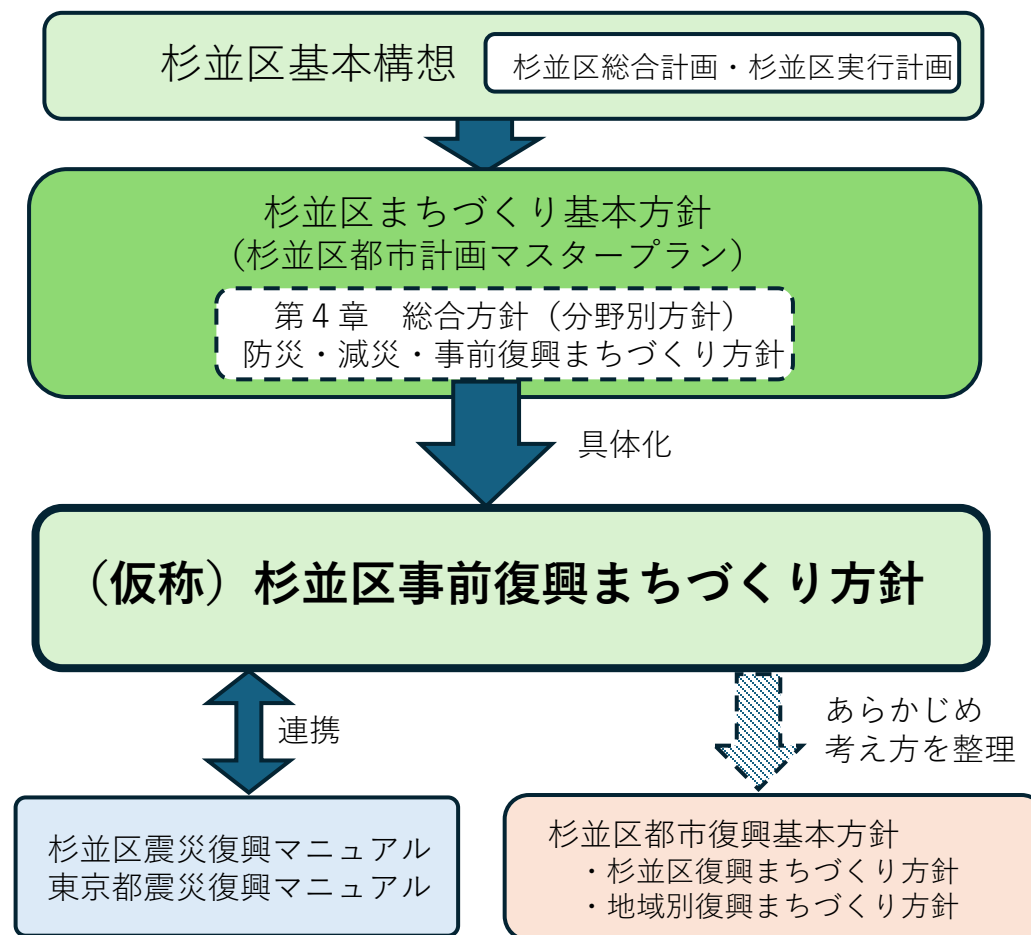
「杉並区まちづくり基本方針（杉並区都市計画マスタープラン）」における「防災・減災・事前復興まちづくり方針」を具体化し、復興後に目指すべきまちの姿や復興の進め方について、災害発生前から区民・事業者等との共通認識を形成しておくことにより、災害発生時の円滑かつ迅速な都市復興に資することを目的としています。

対象とする災害

本方針では、杉並区の全域に被害が及ぶ恐れがあり、建物の倒壊や火災による焼失などにより、広域にわたる壊滅的な被害をもたらすおそれのある首都直下地震等の大規模地震災害を主な対象としています。

※必要に応じて、風水害や土砂災害など、他の種別の災害からの都市復興についても、本方針の内容を適用します。

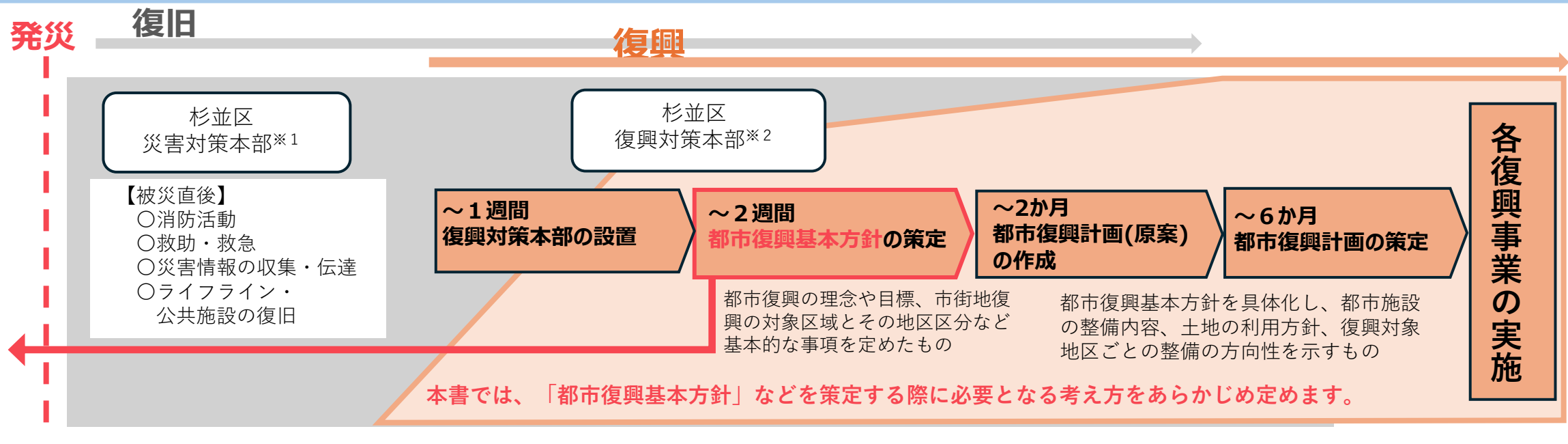
方針の位置付け



復興の流れ

※1：震災発生直後からの応急・復旧対策を臨時的・機動的に実施する。

※2：応急・復旧対策が一段落ついた段階から復興に関する政策を計画的に実施する。



方針の性格、役割

- ・復興後に目指すべきまちの将来像や復興の手順を、皆さんと事前に共有することで、災害時の混乱を抑え、迅速な復興につなげます。
- ・大規模災害被災後に区が速やかに策定する「杉並区都市復興基本方針」の土台として活用されます。
- ・被災した地域ごとの復興のあり方をみなさんと検討する際の指針となります。

都市の事前復興とは？

都市の復興とは？

“旧状の水準を超えた新しい価値や質が付加された都市空間を生み出すための措置を講じること”

被災前の状態へと戻す「復旧」ではなく、まちの機能を向上させ、皆さん一人一人にとってより良いまちへと生まれ変わらせるのが「復興」です。



都市の事前復興とは？

迅速な都市復興ができるよう、“災害が発生する前”に、必要な事項を準備しておくこと

防災・減災

災害による被害がおきないようにする・
最小限にするための取組

事前復興

それでも発生してしまう被害に備え、
予め復興に向けた準備をしておく取組



区の被害想定

建物の被害（揺れ）



全壊：3,233棟
半壊：10,676棟



火災の被害

焼失：10,342棟



生活の被害

避難者：122,469人



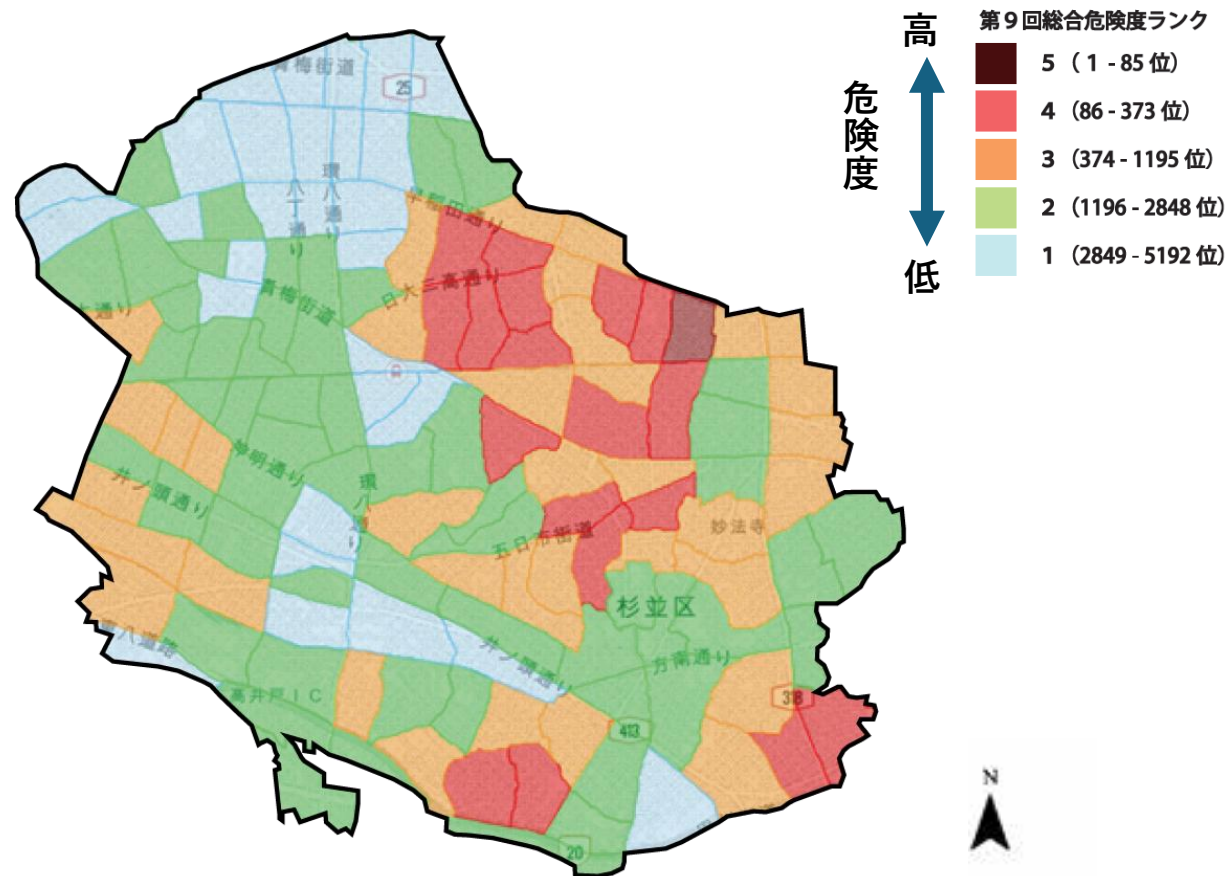
人的被害

死者：316人
負傷者：3,410人

首都直下地震等による東京の被害想定
(令和4年5月25日公表) より

多摩東部直下地震（風速8m/s・冬・夕方）

区の地域危険度（総合危険度）

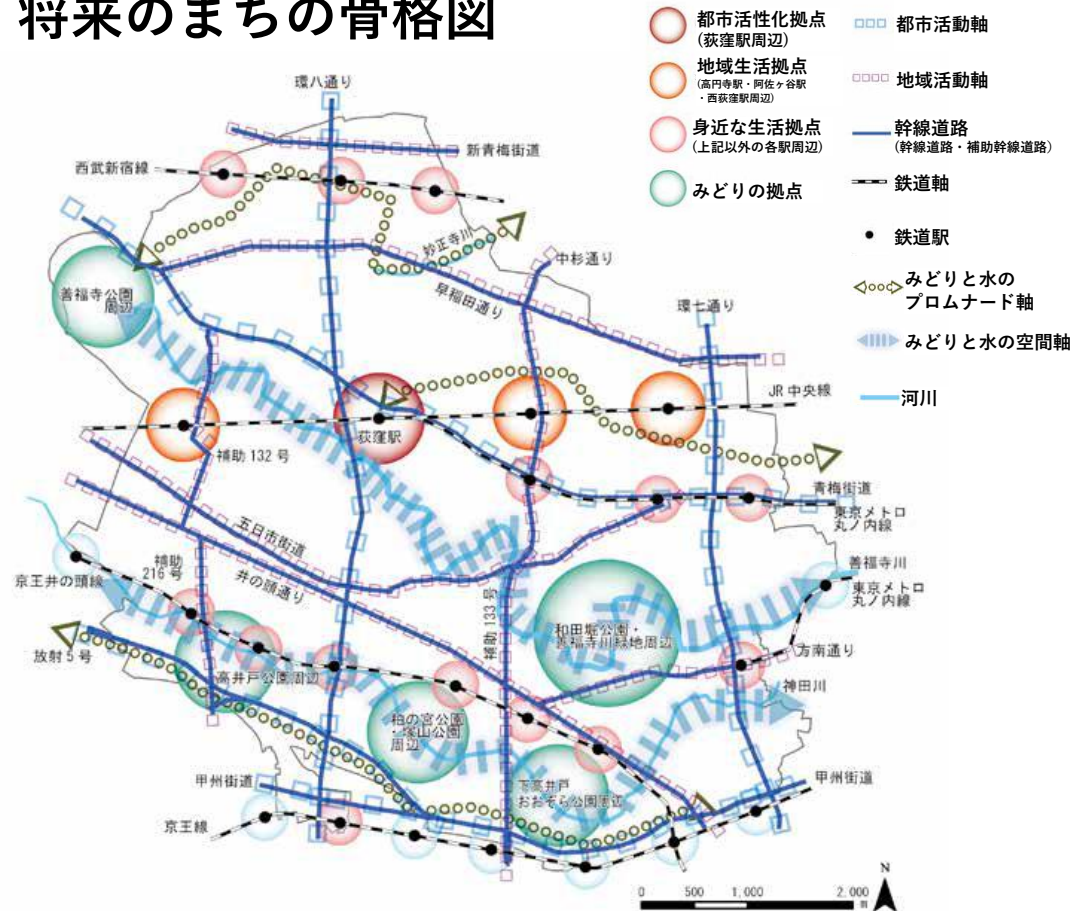


地域危険度とは：特定の地震を想定するのではなく、すべての市町村の工学的基盤において、同じ強さの地震が起きたと仮定して、地域の危険性を5段階のランクに区分し、町丁目ごとに相対的に評価した指標。

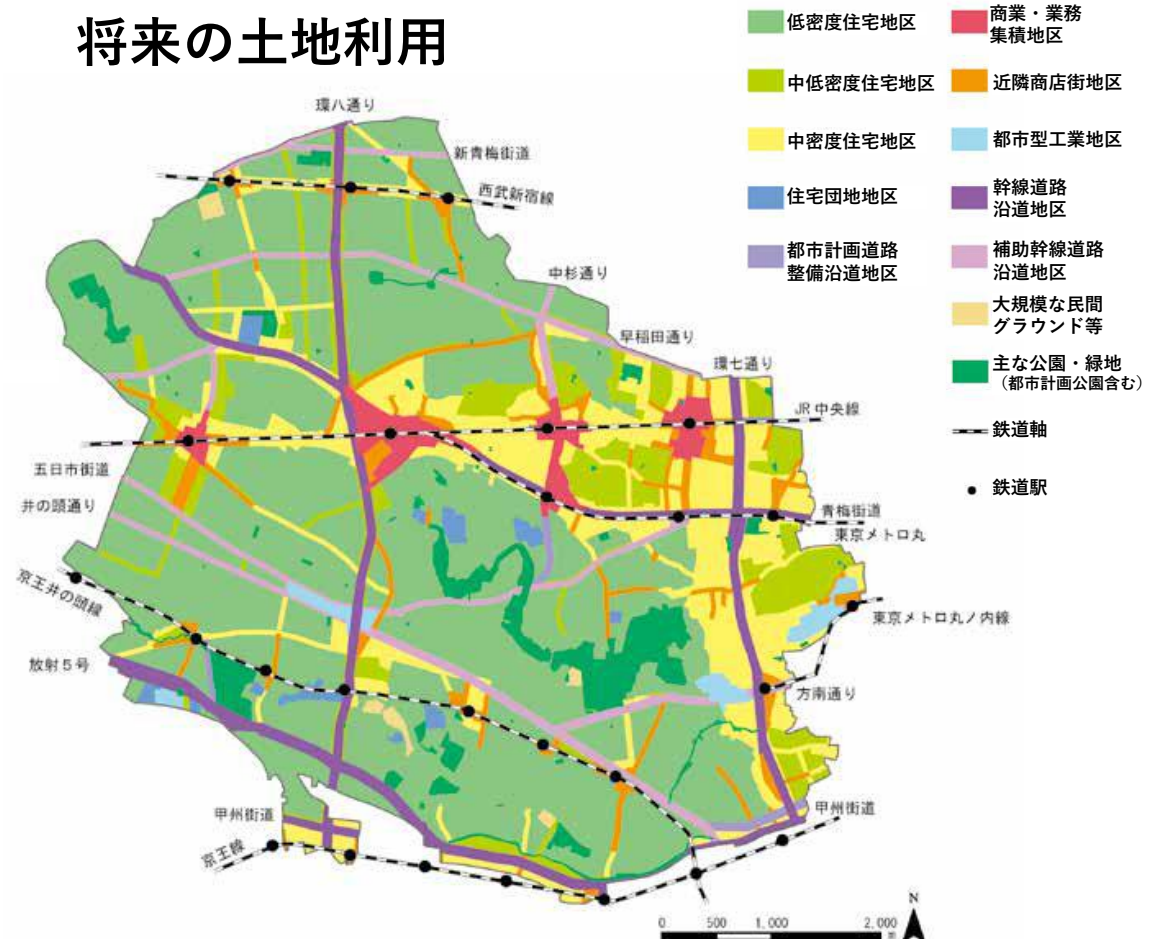
地震に対する地域危険度測定調査[第9回]より

杉並区まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）における将来のまちの骨格と土地利用

将来のまちの骨格図



将来の土地利用



杉並区まちづくり基本方針（杉並区都市計画マスタープラン）（令和5年3月改定）より

▶地域の災害リスクや現在のまちづくりの方向性を踏まえながら、復興を通じてどのようなまちを目指すのか、予め考えておくことが重要です。次章では、杉並区における都市復興の理念や目標について示します。

都市復興の理念について

「都市復興の理念」とは、復興後のまちの姿を考える際に、みんなで共有する基本的な考え方や価値観です。

大規模災害からまちを復興するとき、「これまでの街並みを残したい」「災害に強いまちにしたい」「今よりも魅力的なまちにしたい」など、様々な思いや意見が生まれます。

時にはそれらが相反することもあります。いずれも地域への思いや将来への願いが込められた大切な意見です。

復興まちづくりを進めるにあたっては、それぞれの意見を尊重しながら歩み寄り、多様な考え方や地域の強みを掛け合わせることで、より良い解決策をともに見いだしていくことが重要です。

こうした考え方を踏まえ、本方針における都市復興の理念を次のとおり定めます。

杉並区の都市復興の理念

～ まもる × のばす × なおす

みんなでつなぐ、かけ算の復興まちづくり ～

都市復興の理念について

～ まもる×のばす×なおす

みんなでつなぐ、かけ算の復興まちづくり ～

杉並らしさを
まもる

地域に根差した大切にすべき価値を、持続性の視点を持ちながら維持・継承していく。

×

1人1人の好きなところを
のばす

地域の魅力や生活の質、利便性などを高めることで、新たな価値を生み出す。

×

安全性を高めるため
まちの弱点を
なおす

災害リスクやまちの弱点を改善し、より安全で安心して暮らせる環境を作る。

×

復興まちづくりを

みんなでつなぐ

行政だけではなく、区民、事業者、地域団体など、多様な主体が対話を重ねながら、まちの復興をみんなで進めていく。

都市復興の目標（全体目標）について

「都市復興の目標」とは、復興によって実現を目指すまちの姿を示すものです。

大規模災害からの復興では、被災した建物や道路を元に戻すだけでなく、どのようなまちを目指して復興を進めていくのかを、復興に関わる全員で共有することが重要です。

また、区内に共通して大切にしたい価値がある一方で、地域ごとに個性や特徴、課題が異なるため、復興により目指すまちは地域によって異なります。

そこで本方針では、杉並区全体で共有する都市復興の全体目標を定めるとともに、地域の個性や特徴（まちのすがた）に応じた目標についても示します。

杉並区の都市復興の全体目標

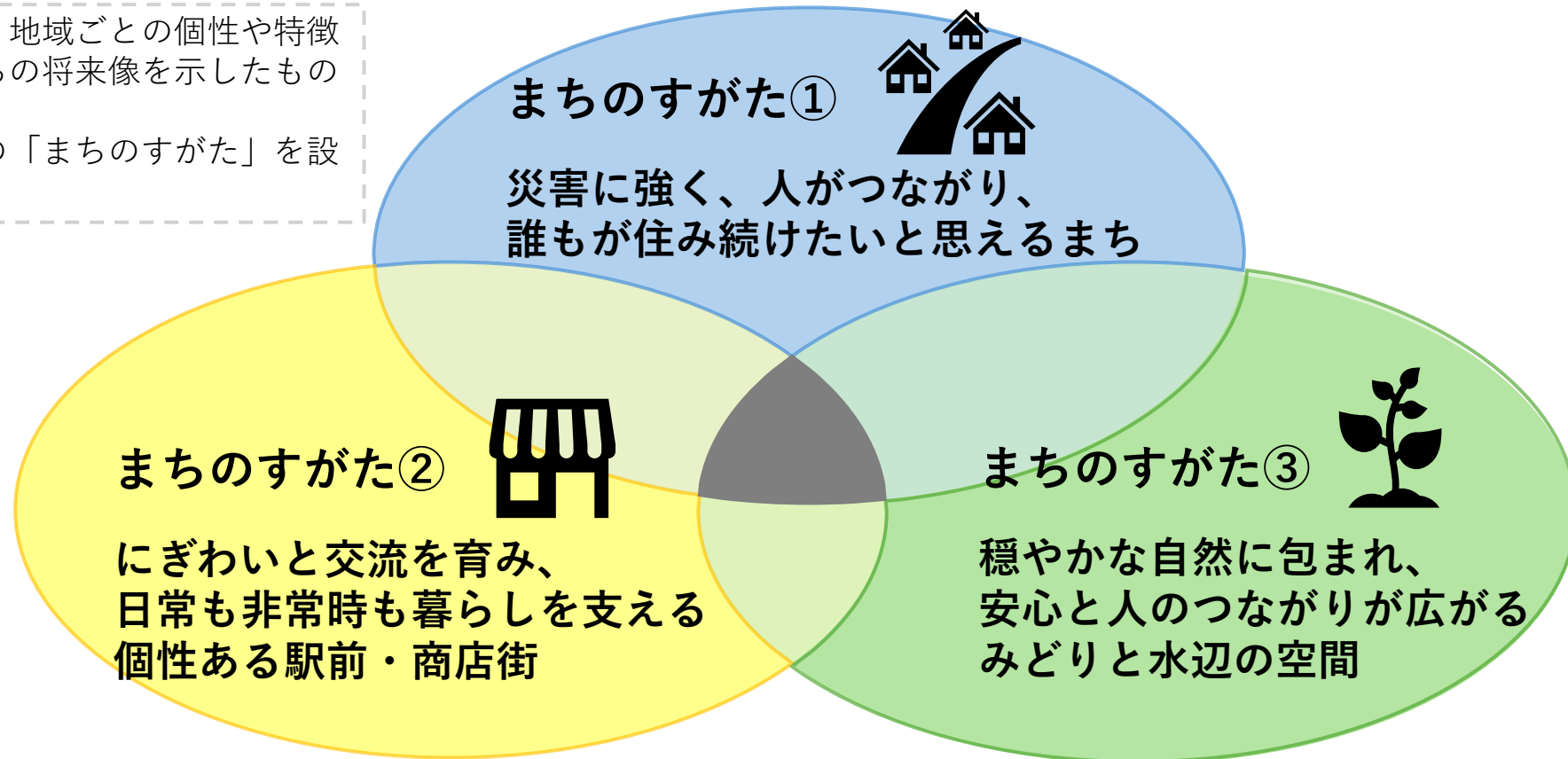
**災害を乗り越え、暮らしと人のつながりが
受け継がれる安心のまち、杉並**

都市復興の目標（まちのすがた）について

★都市復興の全体目標

災害を乗り越え、暮らしと人のつながりが受け継がれる安心のまち、杉並

まちのすがたとは、地域ごとの個性や特徴に応じて目指すまちの将来像を示したものです。
本方針では、3つの「まちのすがた」を設定しています。



まちのすがた と都市復興の小目標について

まちのすがた①：災害に強く、人がつながり、誰もが住み続けたいと思えるまち



- 【小目標】
1. 災害に強く、命と暮らしを守れるまち
 2. ゆとりある住環境のもと、落ち着いた暮らしが続くまち
 3. 開かれた地域コミュニティで顔の見える関係性のあるまち
 4. 人生のどの段階でも、住み慣れた地域で暮らし続けたいと思えるまち
 5. 歴史と地域性を次の世代にも引き継ぎたくなる、愛着のあるまち
 6. 誰もが将来の住まいの再建を見通せるまち
 7. 被災後も地域とのつながりを維持し、円滑に暮らしの再建・再定着が可能なまち

まちのすがた②：にぎわいと交流を育み、日常も非常時も暮らしを支える個性ある駅前・商店街



- 【小目標】
1. 地域に愛され、誇りとなる個性ある駅前・商店街
 2. 買い物＋αで日常的なにぎわいと交流・滞留を生む、人が主役のまち
 3. 広場やオープンスペースを備え、日常から非常時まで人を受け入れる駅前・商店街
 4. 多様な都市機能の導入により、持続的なにぎわいと暮らしを支える駅前・商店街

まちのすがた③：穏やかな自然に包まれ、安心と人のつながりが広がるみどりと水辺の空間



- 【小目標】
1. 世代や背景を超えて人がつながり、みどりを通じた地域コミュニティが持続するまち
 2. 日常では憩いと交流を育み、非常時には命と暮らしを守るみどりの空間
 3. 歩いて楽しく回遊できる、静かで心地よいみどりと水辺の空間
 4. 自然の機能を活用するグリーンインフラの考え方を取り入れた空間

まちのすがた と都市復興の小目標について

まちのすがた①



災害に強く、人がつながり、
誰もが住み続けたいと思えるまち

杉並区まちづくり基本方針（杉並区都市計画マスタープラン）

将来のまちの骨格・将来の土地利用のうち関連のあるもの（P.6参照）

- ・低密度住宅地区
- ・中低密度住宅地区
- ・中密度住宅地区
- ・住宅団地地区 等

【小目標】

1. 災害に強く、命と暮らしを守れるまち
2. ゆとりある住環境のもと、落ち着いた暮らしが続くまち
3. 開かれた地域コミュニティで顔の見える関係性のあるまち
4. 人生のどの段階でも、住み慣れた地域で暮らし続けたいと思えるまち
5. 歴史と地域性を次の世代にも引き継ぎたくなる、愛着のあるまち
6. 誰もが将来の住まいの再建を見通せるまち
7. 被災後も地域とのつながりを維持し、円滑に暮らしの再建・再定着が可能なまち

まちのすがた と都市復興の小目標について

まちのすがた②



にぎわいと交流を育み、
日常も非常時も暮らしを支える
個性ある駅前・商店街

杉並区まちづくり基本方針（杉並区都市計画マスタープラン）

将来のまちの骨格・将来の土地利用のうち関連のあるもの（P.6参照）

- ・都市活性化拠点 ・地域生活拠点 ・身近な生活拠点
- ・都市活動軸 ・地域活動軸
- ・商業・業務集積地区 ・近隣商店街地区 等

【小目標】

- 1.地域に愛され、誇りとなる個性ある駅前・商店街
- 2.買い物＋αで日常的なにぎわいと交流・滞留を生む、人が主役のまち
- 3.広場やオープンスペースを備え、日常から非常時まで人を受け入れる駅前・商店街
- 4.多様な都市機能の導入により、持続的なにぎわいと暮らしを支える駅前・商店街

まちのすがた と都市復興の小目標について

まちのすがた③



穏やかな自然に包まれ、
安心と人のつながりが広がる
みどりと水辺の空間

杉並区まちづくり基本方針（杉並区都市計画マスタープラン）

将来のまちの骨格・将来の土地利用のうち関連のあるもの（P.6参照）

- ・みどりの拠点
- ・みどりと水の空間軸
- ・みどりと水のプロムナード軸
- ・主な公園・緑地 等

【小目標】

1. 世代や背景を超えて人がつながり、みどりを通じた地域コミュニティが持続するまち
2. 日常では憩いと交流を育み、非常時には命と暮らしを守るみどりの空間
3. 歩いて楽しく回遊できる、静かで心地よいみどりと水辺の空間
4. 自然の機能を活用するグリーンインフラの考え方を取り入れた空間

都市復興の流れ



用語や考え方の紹介

優先調査地区

○被災後に、家屋や都市基盤に甚大な被害が発生する可能性が高く、**優先的に被害状況を把握する必要がある地区**を「優先調査地区」としてあらかじめ抽出しています。

○災害発生後は、優先調査地区を対象に、発災後10日以内を目途として家屋被害状況調査を実施します。その後、発災後1か月以内を目途として、区内全域の家屋被害状況調査を実施します。

時限的市街地

○本格的な復興までの時限的な生活の場として、応急仮設住宅、店舗、事業所などから成る**仮設市街地**を必要に応じて整備します。

○これにより、被災地における継続的な生活を支え、既存コミュニティを維持しながら復興まちづくりを進めていくことが可能となります。

建築制限

○計画的な復興まちづくりを進めるため、**被害が大きく市街地整備などの復興事業が必要な区域**では、最長2か月間、**建築を制限することがあります**（第1次建築制限）。その後も合意形成や計画策定が必要な区域では、最長2年間建築を制限することがあります（第2次建築制限）。

地域復興協議会

○被災地域の住民や事業者等が主体的に参画し、**地域力を生かした復興を進めるための核となる組織**で、発災後の早い段階で結成され、地域の復興に向けた話し合いを進めます。

○被災状況や地域特性に応じた復興のあり方を検討するとともに、地域住民の意見集約や情報共有など、様々な復興まちづくり活動を行います。

みんなで考える、すぎなみの復興まちづくり

○復興まちづくりは行政だけで進めるものではありません。

○被災後には、地域にお住まいの方、町会・自治会、商店街、地域の企業、まちづくり協議会、マンション管理組合、地域で活動する団体など、地域に関わる様々な主体が、地域の実情に応じた形で話し合いや検討を行いながら、復興後のまちの姿を考えていきます。

○区は、その主体的な取組を支援するとともに、必要に応じて地域復興協議会（p.16参照）の認証などを行いながら、地域と協働して復興まちづくりを進めます。



市街地復興の対象区域と地区区分の考え方

市街地復興の対象地区

	大被害地区 概ね80%以上	中被害地区 50%～80%	小被害地区 部分的な被害	一般地区 軽微な被害
都市基盤 整備済み	市街地修復予定地区	市街地修復予定地区	市街地修復予定地区	地域主体の 復興まちづくり
都市基盤 未整備	市街地改造予定地区	市街地修復予定地区	市街地修復予定地区	地域主体の 復興まちづくり

※都市基盤…道路や公園、各種インフラなど、生活に欠かせない施設

市街地改造予定地区

市街地修復予定地区

その他の地区

※地区の名称等は東京都震災復興マニュアル復興施策ガイドライン（令和7年3月修正）に準拠

復興のために日頃から備えておくこと

区の実組

復興体制の事前検討

- ・復興対策に取り組む区の実制や区民との連携体制を検討

復興手順の事前検討

- ・発災直後からまちづくり事業の実施までの手順と考え方を検討

基礎データの事前整理、分析

- ・被害想定やまちづくりの検討に必要な情報やデータを整理、分析

個人・地域の取組

地域の特徴を把握する

- ・復興後も大切にしたい地域の資源や、解決すべき地域の課題の確認

地域コミュニティづくりに努める

- ・災害時に協力できるよう、普段から隣近所の人たちとコミュニケーションを図る

まちづくりに参加する

- ・地域の防災活動や、まちづくりについて話し合う活動の実施・参加

市街地改造予定地区で想定される復興事業について

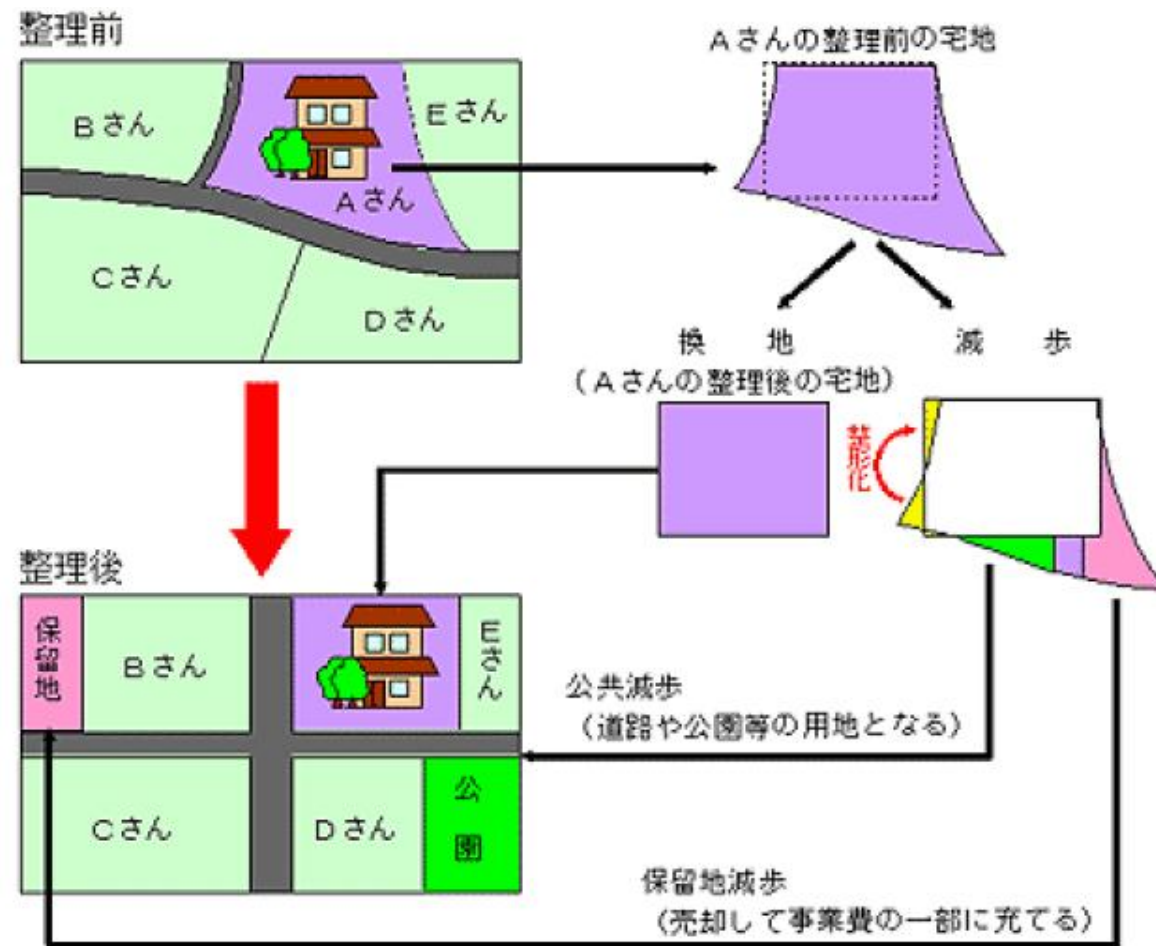
土地区画整理事業

○換地手法の活用と減歩※により、土地の区画形質の変更と道路や公園等の公共施設整備とを一体的に実施し、抜本的な市街地環境の改善を図る。

○地権者の土地面積は従前に比べ小さくなるものの、防災性が向上するため利用価値の高い宅地が得られる。

※道路や公園が不足している地域では、地権者が少しずつ土地を出し合い（＝減歩）、道路や公園を整備するための土地として活用します。また、出し合った土地の一部を売却し、事業費の一部に充てます。

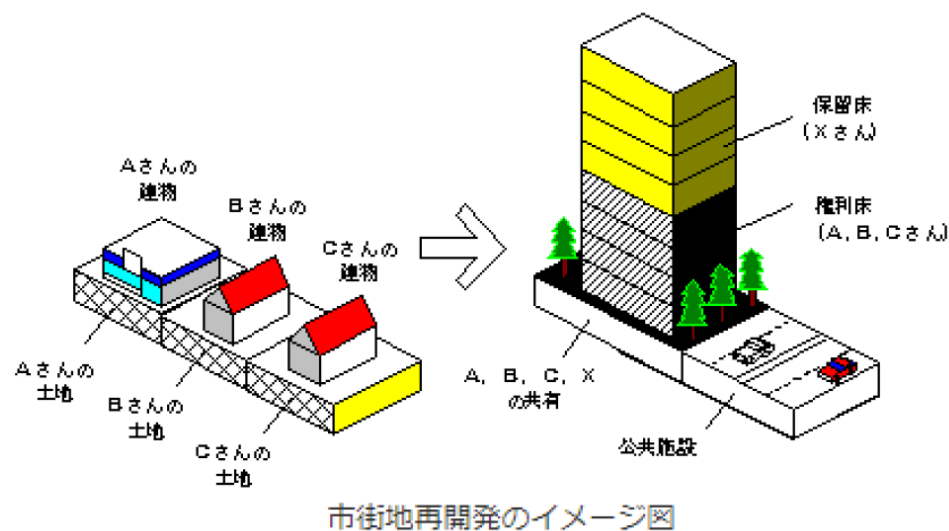
画像出典：国交省ホームページ



市街地改造予定地区で想定される復興事業について

市街地再開発事業

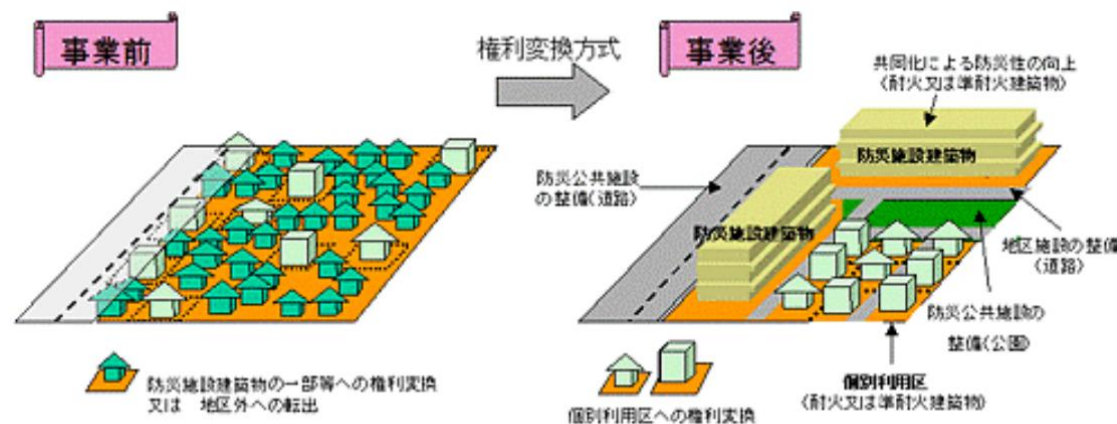
○土地や建物の権利変換により、地権者の従前の権利を等価で交換するほか、建物の共同化、高度利用により、住宅の供給と市街地の環境改善、防災性の向上を一体的に実現する。



画像出典：国交省ホームページ

防災街区整備事業

○建築物への権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う。



画像出典：国交省ホームページ

市街地修復予定地区で想定される復興事業について

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）

○密集住宅市街地において、住環境改善、防災性の向上等を図る事業手法

○住宅等の建替え、老朽建築物の除却、公共施設の整備等を促進

○土地区画整理事業や市街地再開発事業のような大規模再編でなく、個別建替え＋公共施設整備を組み合わせた柔軟な事業

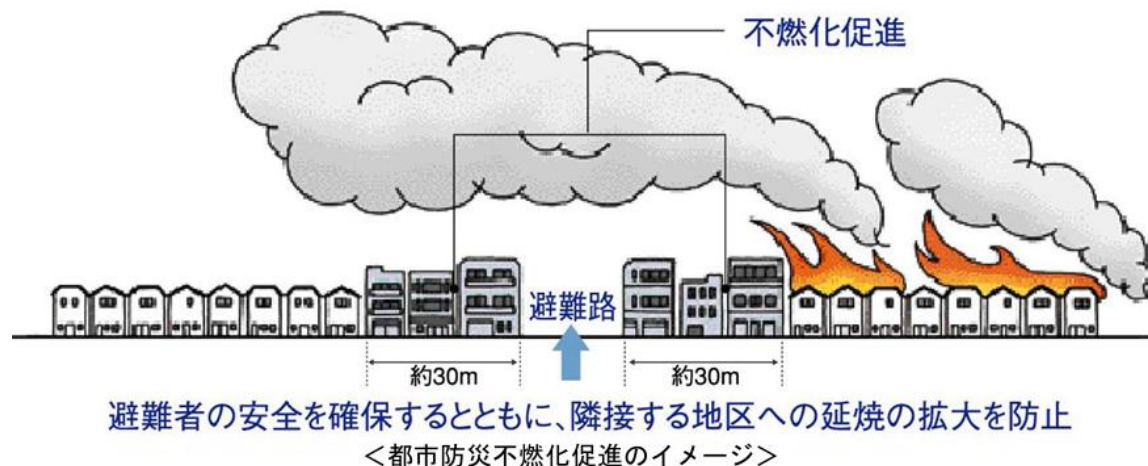


画像出典：国交省ホームページ

市街地修復予定地区で想定される復興事業について

都市防災総合推進事業

- 防災上危険な市街地における地区レベルの防災性の向上を図る事業手法
- 避難地・避難路等の公共施設整備、避難地・避難路周辺の建築物の不燃化、木造老朽建築物の除却等を推進



避難場所に向かう避難路



避難地（防災公園・延焼防止）

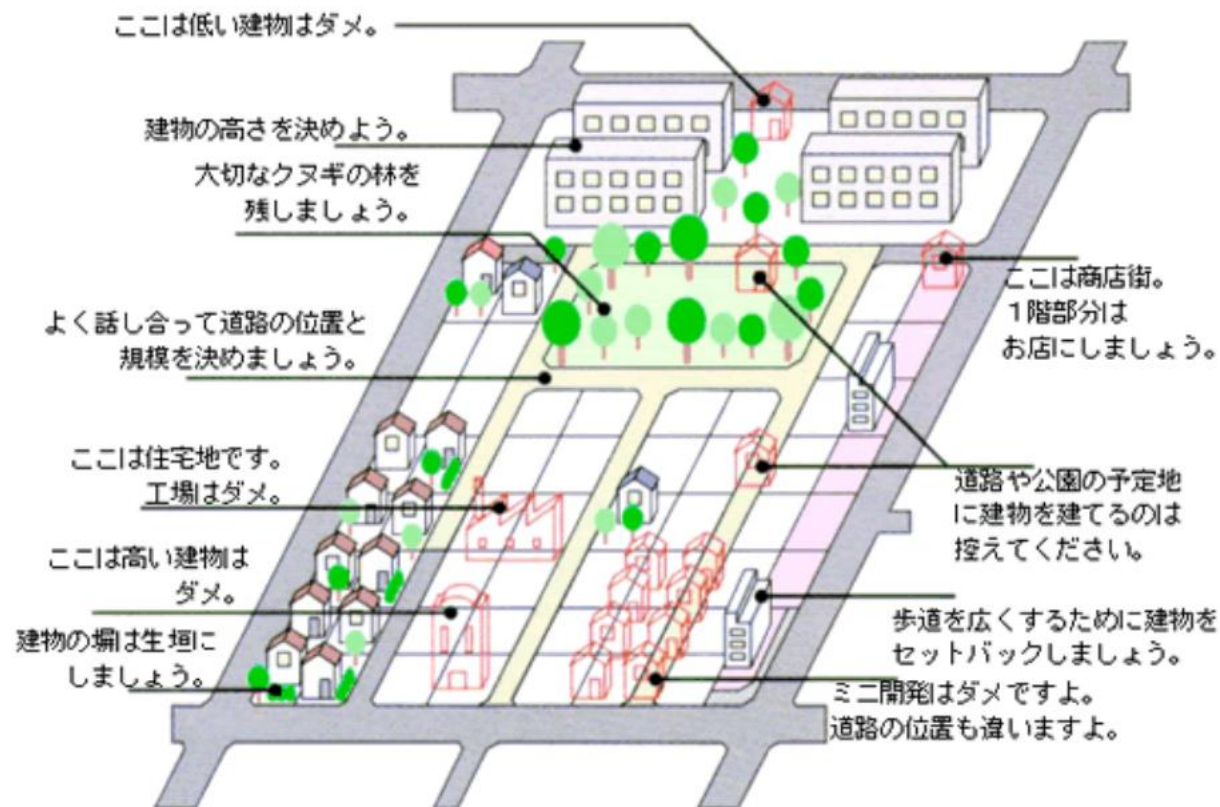


沿道建築物の不燃化

その他の地区では

地区計画

○既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度。区域の指定された用途地域の規制を、強化、緩和することができ、各街区の整備及び保全を図る。



その他の地区では

建築協定

○特定の区域内の土地所有者や借地権者が全員の合意により、市区町村長の認可を受けて、敷地面積・用途・意匠などについて細かく定める自主的なルールで、協定が成立すると、その区域内の現在および将来の権利者にも法的拘束力が及ぶ。

○建築協定として定めることができる内容は、当該区域内における建築物の「敷地」「位置」「構造」「用途」「形態」「意匠」「建築設備」に関する基準のほか、「協定の対象となる土地の区域」「協定の有効期間」「協定違反があった場合の措置」など。

参考：国交省ホームページ

まちづくり協議会による取組

○まちづくりルール

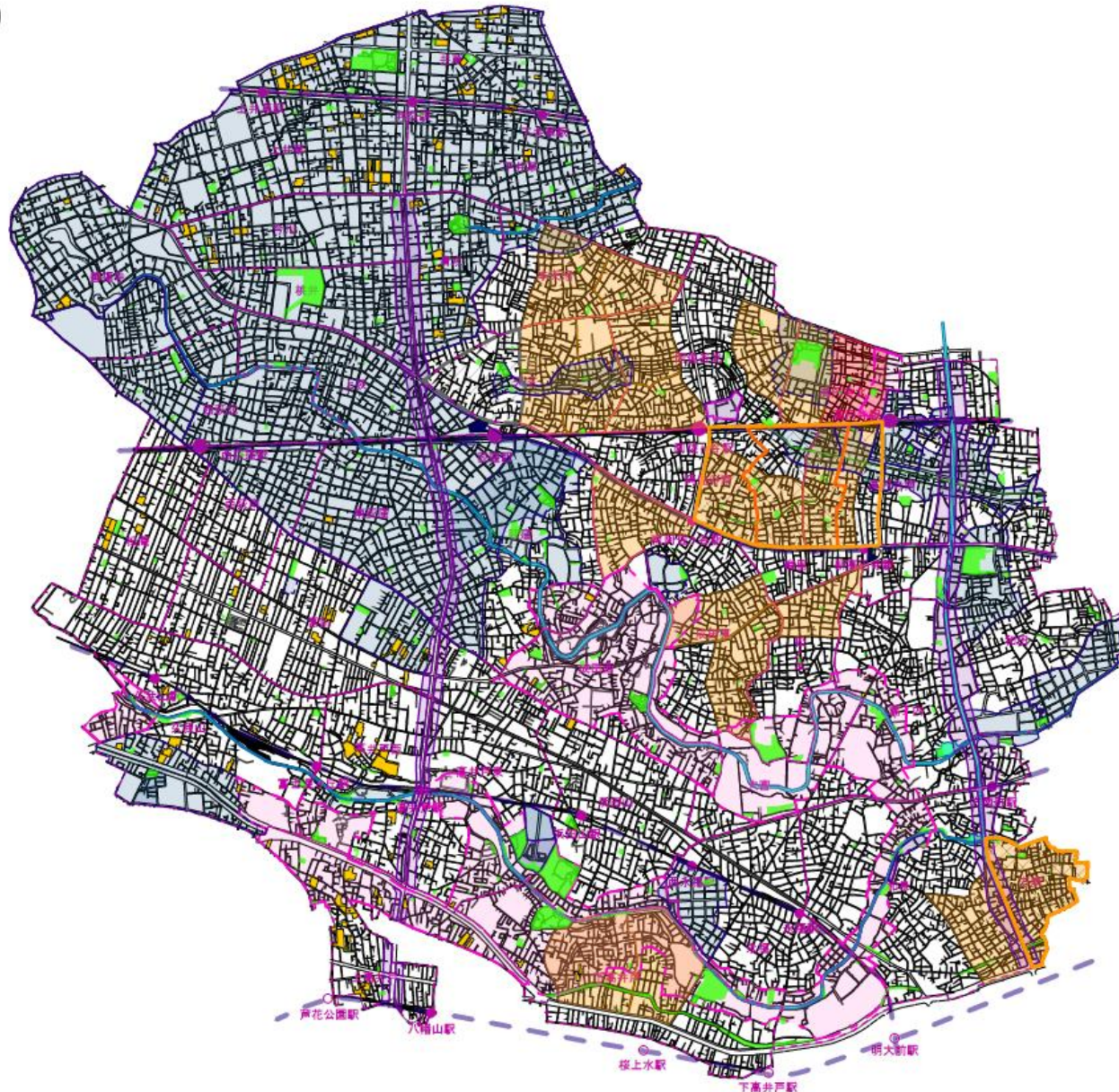
：道路に面した部分の塀の生垣化や、建物の壁面後退・高さなどについて定める、まちづくりに関する緩やかな任意の取決め。

地域の住民や地権者などで構成されるまちづくり協議会が、地域の建築や土地利用、景観などに関する具体的なルール（まちづくりルール）を定め、その内容を市区町村に申請し、登録をうけること。

○まちづくり構想の提案

：まちづくり協議会が、その地域の将来像や土地利用、建物のあり方、景観、ルールなどについての方針をまとめ、市区町村に対して提案すること。

参考：杉並区まちづくり条例のあらまし

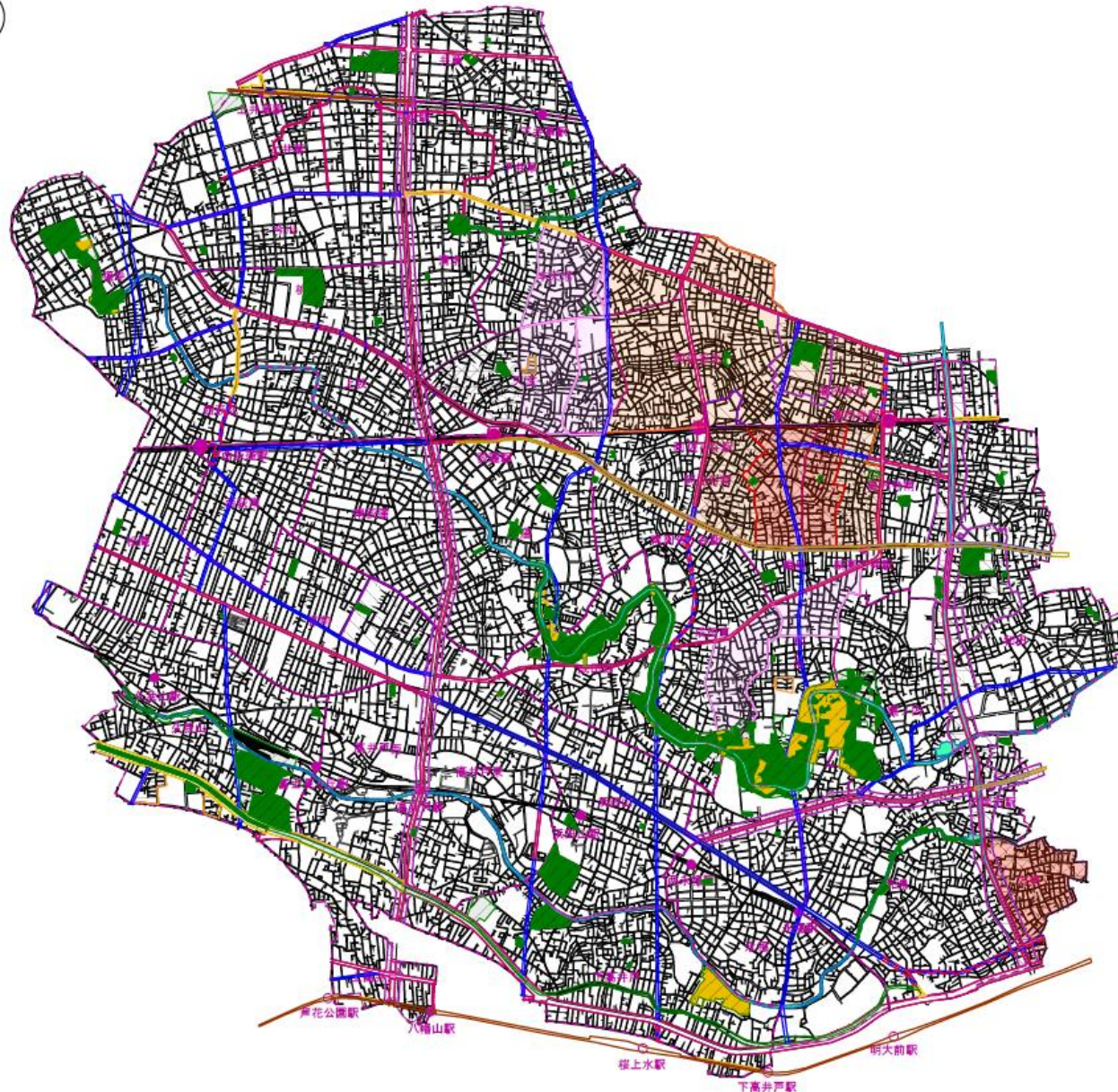


復興対策基本図1(現況特性図)

- 総合危険度ランク5
地震に関する地域危険度測定調査報告書(第9回)
- 総合危険度ランク4(同上)
- 土地区画整理事業(計画決定)
- 土地区画整理事業(事業中)
- 土地区画整理事業(完了)
- 地区計画
- 沿道地区計画
- 一団地の住宅施設
- 住宅市街地総合整備事業(完了)
- 住宅市街地総合整備事業(事業中)
- 東京都不燃化推進特定整備地区(事業中)
- 市街地再開発事業
- 公園・緑地(条例公園含む)
- 生産緑地地区

令和8年7月1日現在

1.0km
1:30,000



復興対策基本図2(現行計画図)

- 重点整備地域(東京都防災都市づくり推進計画)
- 整備地域(東京都防災都市づくり推進計画)
- 防災環境向上地区(東京都防災都市づくり推進計画)
- 住生活基本法(重点供給地域(特定推進地区))
東京都住宅マスタープラン
- 都市再開発方針(再開発促進地区)
- 防災街区整備方針(防災再開発促進地区)
- 都市計画道路(完成)
- 都市計画道路(事業中)
- 都市計画道路(第五次優先整備路線)
- 都市計画道路(計画決定)
- 都市計画公園・緑地(完成)
- 都市計画公園・緑地(事業中)
- 都市計画公園・緑地(計画決定)
- 都市高速鉄道(完成)
- 都市高速鉄道(事業中)

令和8年7月1日現在

1.0km
1:30,000