

## 第 3 章

---

### 都市復興

空白

### 第3章 都市復興

#### 序 都市復興のプロセス

##### (1) 都市復興の手順

都市復興は、都の震災復興マニュアルに従い、5段階11手順を進める。

##### 第1段階：「復興初動体制の確立」

- ・被災から1週間で被害を把握し、復興の体制をつくる。

##### 第2段階：「都市復興基本方針の策定」

- ・1カ月以内に復興の基本的考え方をまとめる。

##### 第3段階：「都市復興基本計画の策定」

- ・6カ月以内に復興への具体的な計画をまとめる、

##### 第4段階：「復興事業計画の策定」

- ・1年以内に基本計画に基づく復興事業計画を策定する。

##### 第5段階：「復興事業の推進」

- ・復興事業計画に基づく復興事業を進める

段階	手順	狙い
第1段階 ・復興初動体制の確立	1.家屋被害概況調査	1.おおまかな被害の把握
第2段階 ・都市復興基本方針の策定	2.家屋被害状況調査 3.都市復興基本方針  4.第一次建築制限 5.時限的市街地 6.復興対象地区	2.家屋被害状況の詳細な把握 3.都市復興に取り組む行政姿勢の明示 4.無秩序な建築の制限 5.暫定的な生活復興の場の確保 6.復興のための地区区分
第3段階 ・都市復興基本計画の策定	7.都市復興基本計画(骨子案) 8.第二次建築制限 9.復興街づくり計画等 10.都市復興基本計画	7.都市復興の概略見取り図 8.復興計画の合意形成のための時間確保 9.復興事業のためのまちづくり計画、都市計画 10.都市復興の全体見取り図
第4段階 ・復興事業計画等の確定	11.復興事業の推進	11.復興事業計画の策定、復興事業の円滑な実施
第5段階 ・復興事業の推進		

(2) 都と目黒区の手順のポイント

全体の手順	都の手順のポイント	目黒区の手順のポイント
1 家屋被害概況調査	情報収集、統括整理	情報収集、被災地区の概況調査実施 ・被害概況図の作成
2 家屋被害状況調査	調査応援、調査の統括整理	被害全棟を現地調査 ・家屋別被害状況図 ・家屋被害台帳 ・街区別被害度分布図 ・地区別被害状況図
3 都市復興基本方針	東京都都市復興基本方針の作成、区市町村都市復興基本方針の調整	目黒区都市復興基本方針の作成
4 第一次建築制限	区市町村の建築制限方針の調整、区部における建築制限区域の指定告示	建築制限区域の原案作成
5 時限的市街地	都・区市町村の協調による推進	時限的市街地の対象地区の決定、管理
6 復興対象地区	復興対象地区案の調整	目黒区市街地復興整備条例に基づく復興対象地区の設定
7 都市復興基本計画（骨子案）	東京都都市復興基本計画（骨子案）の作成、区市町村の調整	目黒区都市復興基本計画（骨子案）の作成
8 第二次建築制限	区市町村の被災市街地復興推進地域指定の調整、同意	被災市街地復興推進地域の都市計画決定、建築制限の実施
9 復興まちづくり計画等	復興計画の策定、区市町村計画の調整	復興計画の策定
10 都市復興基本計画	東京都都市復興基本計画の作成、区市町村計画の調整	目黒区都市復興基本計画の作成
11 復興事業の推進	都施行事業の事業決定、区市町村施行事業の調整、支援 都施行事業の推進、区市町村施行事業の支援	区施行事業の事業決定、推進

■趣旨、基本的な考え方

地震により大きな被害が生じた場合、都市復興のために膨大な業務を行う必要があり、それに対応した体制を整備する必要がある。

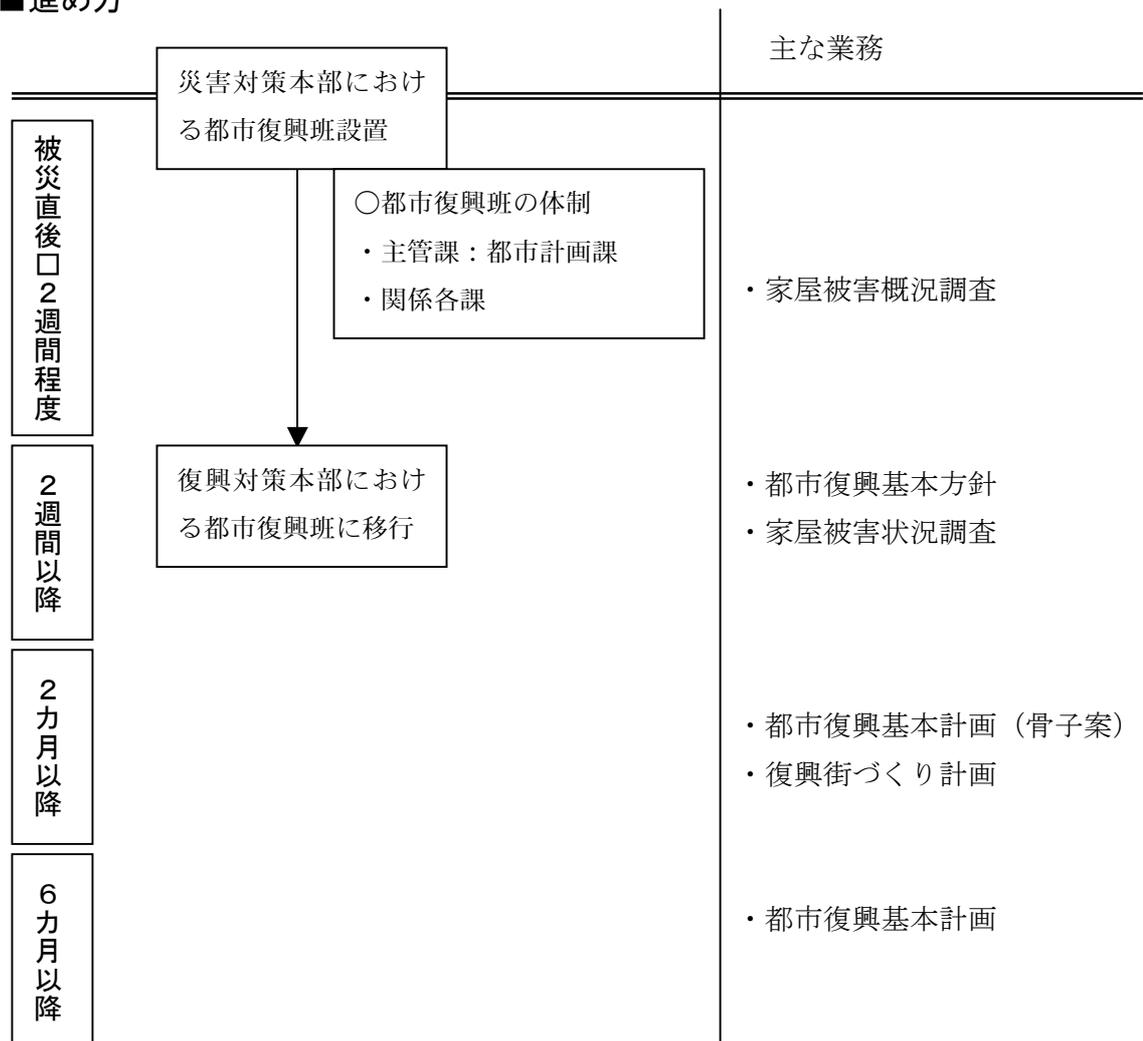
そのため区は、地震後直ちに災対都市整備部内に都市復興を所掌する都市復興班を設置し、都市計画課を主管課として、都市計画課及び関係各課から所要人員を集める。災対都市整備部内に設置した都市復興班は、復興対策本部の設置に伴い、復興対策本部内の都市復興班に移行する。

都市復興班の人員は、都市復興の各段階において必要とされる業務量に応じて、機動的に増減し、特に業務量が大きくなる家屋被害調査、復興街づくり計画策定については、人員配置を増やす。

都市復興班は、住宅やくらし、産業の復興担当と緊密に連絡調整を行い、復興を推進する。

都市復興班は、都市整備部の平常業務とほぼ同じ業務量になった場合や復興対策本部が解散する場合や復興事務量の状況に応じて解散する。

■進め方



### 第3章 都市復興 第1節 都市復興体制の整備

項目名	(1) 都市復興班の設置
<p>被災後直ちに災対都市整備部内に都市復興を所掌する都市復興班を設置し、都市計画課を主管課とし、関係各課から構成する。</p> <p>都市復興班は、復興対策本部の設置と同時に、復興対策本部に移行する。</p> <p>都市復興班には、所掌する主な業務毎に担当者を決め、その人員は復興の各段階に必要な業務量に応じて、機動的に増減する。</p> <p>都市復興班は、復興対策本部が解散する場合や復興業務量の状況に応じて解散する。</p>	

震災後の行動	実施時期	担当	手順と方法
都市復興班の設置	被災直後	災対都市整備部（都市復興班）	○災対都市整備部内に都市計画課からなる都市復興班を設置する。（所要人員6名程度）
都市復興班の増員	被災後2日以内	都市復興班	○家屋被害概況調査の実施に合わせ、人員を増強する。（15名程度）
都市復興班の増強	被災後2週間以内	都市復興班	○復興対策本部の設置に伴い、復興対策本部に移行し、家屋被害調査の実施に合わせ、人員を増強する。（50名程度）
都市復興班の減員	被災後1カ月程度	都市復興班	○家屋被害調査の終了に合わせ、減員する。（40名程度）
都市復興班の減員	被災後6カ月程度	都市復興班	○都市復興基本計画の策定に合わせ、減員する。（30名程度）
都市復興班の解散	被災後2年程度	都市復興班	○復興対策本部の解散に合わせ、都市復興班を解散する。
留意事項 <input type="checkbox"/> 事前準備 ・都市復興班の主な担当を決めておく。			

#### ■参考：都市復興班において設置が必要と想定される主な担当

- ・基本計画担当：都市復興基本方針、都市復興基本計画
- ・調査担当：家屋被害調査
- ・規制担当：建築制限
- ・事業担当：復興事業
- ・街づくり担当：復興街づくり計画

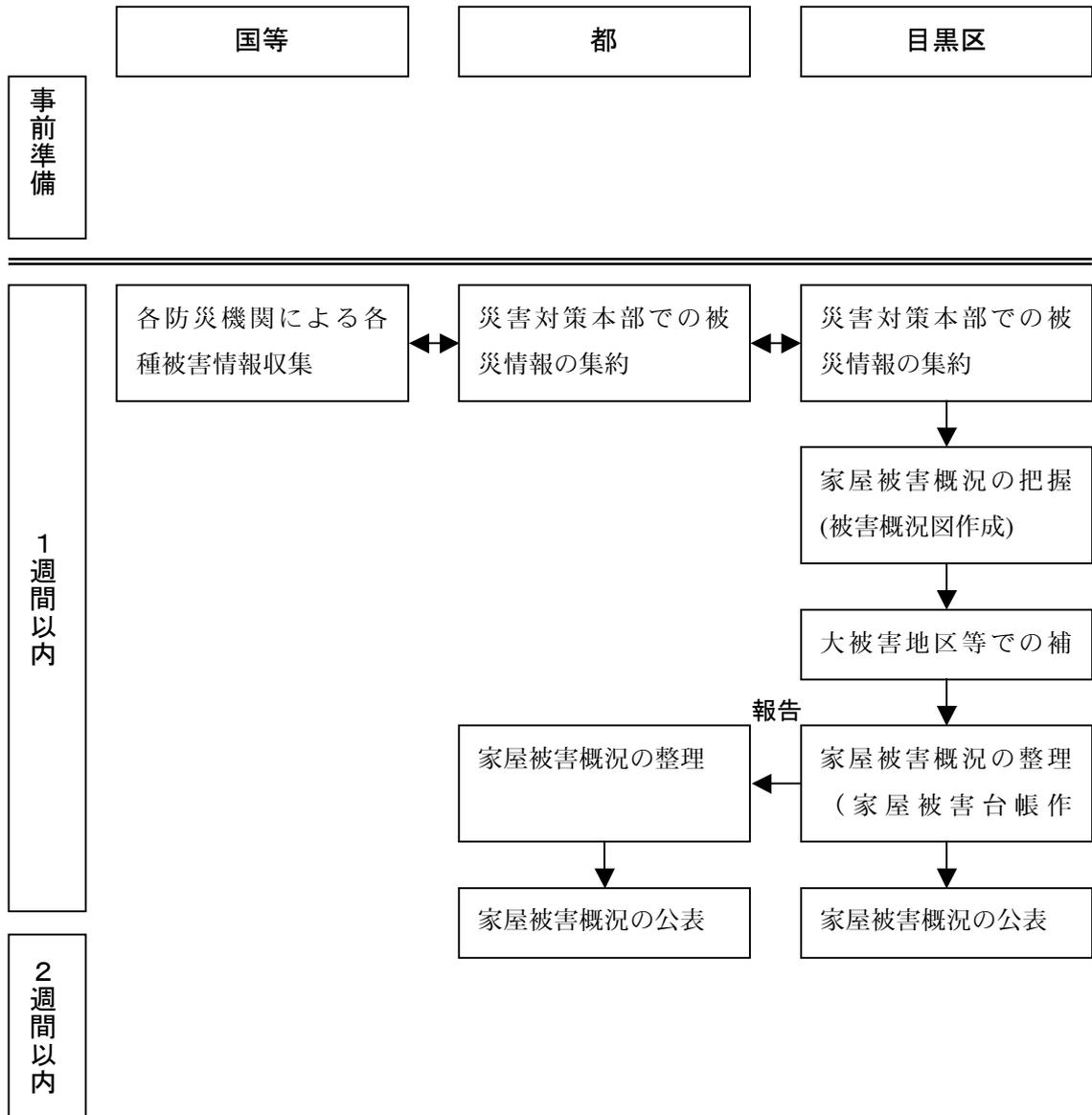
■趣旨、基本的な考え方

区は、地震後直ちに設置される災害対策本部に集積する情報に基づいて家屋被害の概況を把握し、都へ報告する。

また、被害の大きい地区については、現地踏査により被災状況の補足調査を行い、第一次建築制限区域指定の判断材料とする。

家屋被害概況調査は、被災市街地の復興計画を検討するうえで重要な基礎資料となるため、被災後1週間以内に早急にとりまとめ、町丁目又は大街区単位のデータとして整理する。

■作業の流れ



### 第3章 都市復興 第2節 家屋被害概況調査

項目名	(1) 家屋被害概況調査
<p>都市復興班は、災害対策本部及び東京都災害対策本部に集積する各種情報（消防情報、地震被害予測システム及び地震被害判読システム等）により、家屋の全壊、半壊、全半焼の戸数、分布の概況を把握し、被害概況図を作成する。</p> <p>概ね5割以上の家屋が全壊・半壊・全半焼していると見込まれる地区については、現地調査により被災状況（被災区域及び被災規模）の補足調査を行い、第一次建築制限区域指定の判断材料とする。</p> <p>調査結果は、町丁目単位で家屋被害台帳を作成して集計し、都へ電子データを送付する。</p> <p>調査結果及び被害分布図等の被害概況の情報を第一次建築制限の区域指定（案）検討に活用し、その補足資料として公表する。</p>	

震災後の行動	実施時期	担当	手順と方法
家屋被害の集計、家屋被害概況図の作成	被災後4日以内	災対都市整備部 (都市復興班)	○家屋被害の情報を収集し、区全域の被害概況図を作成する。
家屋被害補足調査	被災後6日以内	都市復興班	○概ね5割以上の家屋が被害を受けた地区については、現地踏査により被災状況（被災区域及び被災規模）の補足調査を行い、被害概況図を修正するとともに、第一次建築制限区域指定の判断材料とする。
家屋被害台帳等の作成・整理・公表	被災後6日以内	都市復興班	○調査結果は、町丁目単位で大被害地区及び中被害地区についての家屋被害台帳（EXCEL ファイル）を作成し、都へ電子データを送付する。 ○調査結果及び家屋被害概況図などの被害概況の情報を第一次建築制限の区域指定（案）検討に活用し、その補足資料として公表する。

#### 留意事項

##### □被災後

- ・ 都は被災後1週間以内に、被害概況情報を公表することとしているため、被災後6日以内に結果を整理し、都にデータを送付することが望ましい。
- ・ 区としての公表日については、都の公表日と合わせる。

## ○家屋被害概況補足調査の方法

### (ア) 調査体制

- ・原則2人1組

### (イ) 調査方法

- ・担当者は、担当する町丁目の住宅地図をコピーし、調査用資機材を確認した上で現地向かう。
- ・街区単位程度（番地単位程度）でまとめて何割程度（概ね10%刻み）の被害があるか判断し（住宅地図上の建物棟数に対する被害を受けた建物の割合）、その数字を住宅地図へ赤ボールペンで記入するとともに調査表にも記入する。必要に応じて写真を撮影する。
- ・帰庁後、結果をパソコンに入力する。

### 調査表例

町丁目	概況調査項目			被害調査項目		
	建物総棟数	被害割合	被害棟数	全壊	半壊	全半焼
〇〇1丁目						

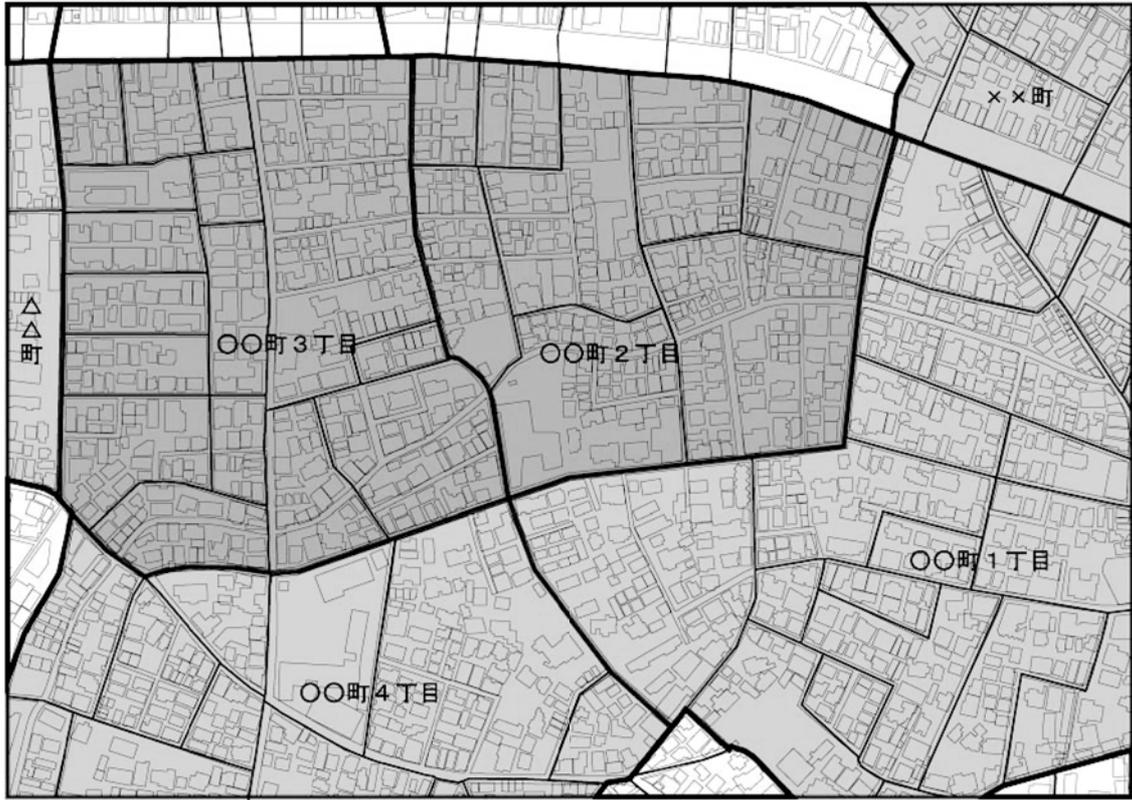
### (ウ) 調査用資機材（例）

必須	区全図、住宅地図（記入用）、赤黒ボールペン、クリップボード、ヘルメット、雨具、水筒、マスク、軍手、携帯電話、底が厚く滑りにくい靴、防水型懐中電灯
オプション	デジカメ（カメラ付き携帯電話で代用可能）、コンベックス、防寒具（冬期）

## ○地区別家屋被害概況の区分と判定基準

区分	判定基準	
大被害地区	全壊・大規模半壊・半壊・全半焼 している家屋の割合	おおむね8割以上
中被害地区		おおむね5割以上8割未満
小被害・無被害地区	上記以外	

■GISによる大被害地区等の分布図（例）



大被害地区 中被害地区 小被害・無被害地区

出典：東京都震災復興マニュアル復興施策編

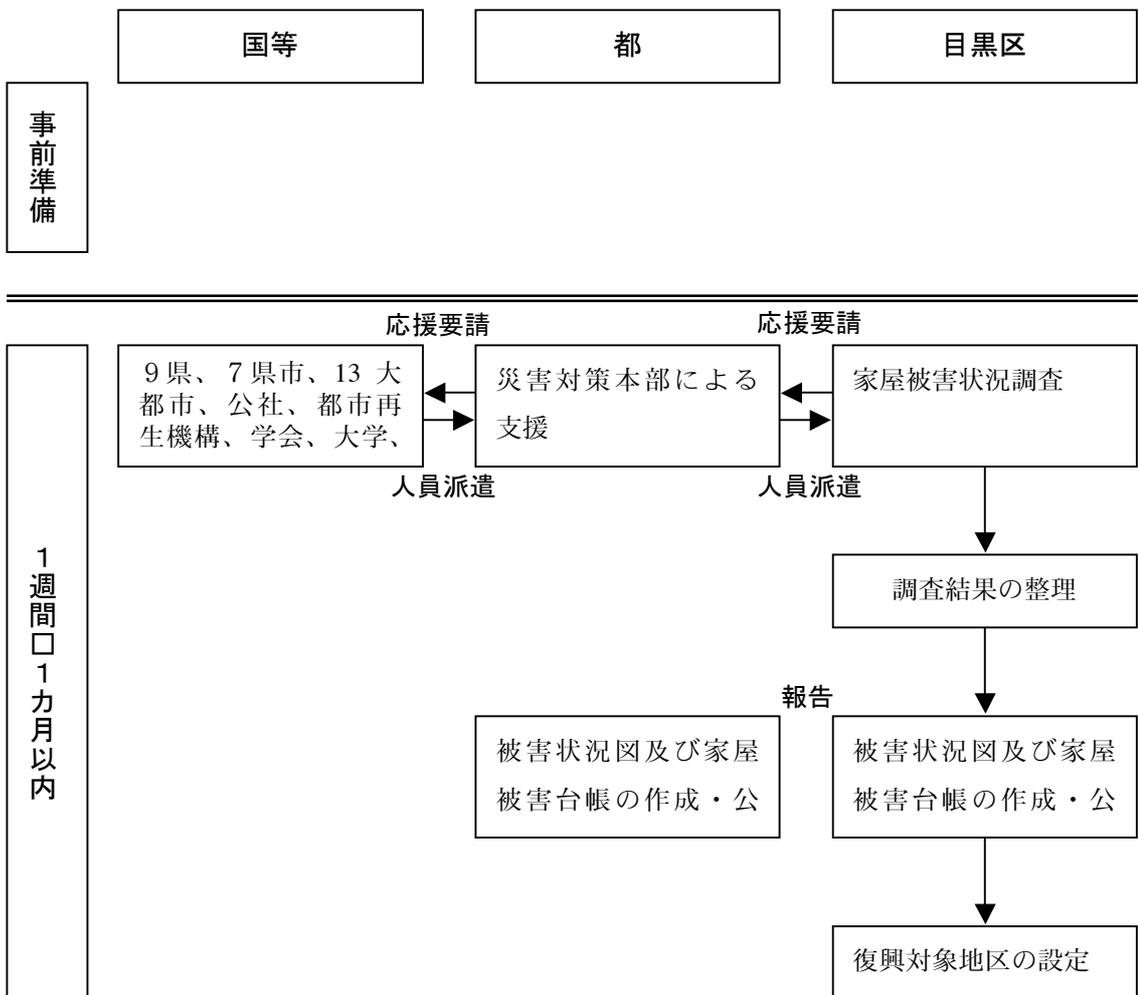
■趣旨、基本的な考え方

被災後1カ月以内に、区は目黒区都市復興整備条例に基づいて復興地区区分を作成するための基礎情報として、災害対策基本法第53条に基づく家屋・住家被害状況調査として「家屋被害状況調査」を行い、調査結果を整理して、被災市街地内の全建物の被害状況を把握する。

調査によって得られた情報は、区及び都において被害状況図及び家屋被害台帳として整理し、公表する。

家屋被害状況調査の調査結果が大幅に遅れると予想される場合は、応急危険度判定調査の結果から損壊の程度を読み取った結果に替えることができるものとする。

■作業の流れ



### 第3章 都市復興

#### 第3節 家屋被害状況調査

項目名	(1) 家屋被害状況調査
<p>区内の全建物の被害状況を把握するため、概況調査により建物被害があることが明らかになった地区全てに調査員を派遣し、被害状況を精査する。</p> <p>現地調査結果を基に被害状況図及び家屋被害台帳を公表し、その結果を都へ送付する。</p>	

震災後の行動	実施時期	担当	手順と方法
現地調査及び家屋被害状況図、家屋被害台帳の作成	被災後1週間以降	災対都市整備部(都市復興班)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○調査手順を確認し、現地に調査員を派遣し、調査し、住宅地図をベースに家屋別被害状況図を作成する。</li> <li>○家屋別被害状況図を基に、被害棟数をカウントし、被害度を算出する</li> </ul>
家屋別被害の入力及び家屋被害台帳の作成	被災後2週間以内	都市復興班	<ul style="list-style-type: none"> <li>○家屋別被害状況図を作成する。</li> <li>○現地調査の結果を区全域で集計し、家屋被害台帳を作成する。</li> <li>○家屋被害台帳及び地区別被害状況図を都へ送付する。</li> </ul>
街区別被害度分布図の作成	被災後3週間以内	都市復興班	<ul style="list-style-type: none"> <li>○街区単位で被害度を整理した街区別被害度分布図を作成する。</li> </ul>
地区別被害状況図の作成	被災後1カ月以内	都市復興班	<ul style="list-style-type: none"> <li>○街区別被害度分布図を基に、地区別被害状況図を作成する。</li> </ul>
被害状況図及び被害台帳の公表	被災後1カ月以内	都市復興班	<ul style="list-style-type: none"> <li>○整理した被害状況を、復興地区区分の設定に活用し、その補足資料として公表する。</li> </ul>

#### 留意事項

##### 事前準備

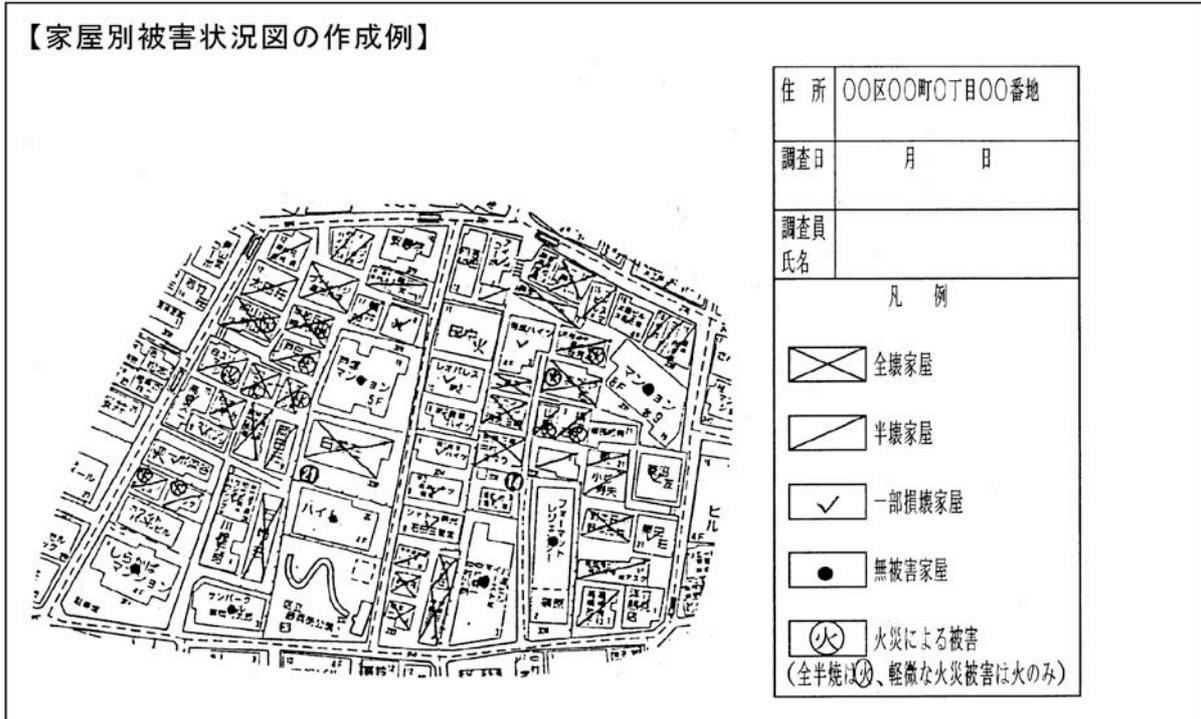
- ・内閣府による調査要領を基本に、分りやすく使いやすい家屋被害調査実施要領を作成する。

##### 被災後

- ・家屋被害状況調査の結果は、り災証明の資料としても利用する。

## ■家屋別被害状況図の作成

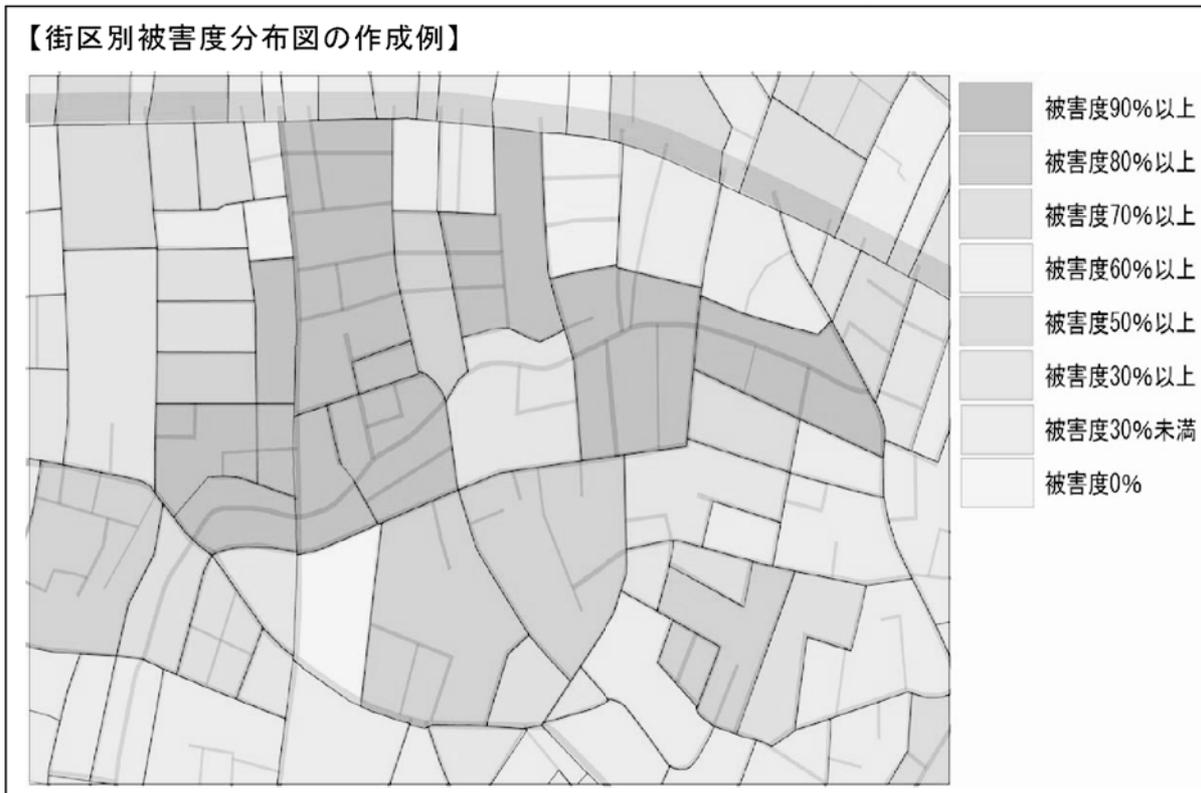
- ・現地調査で被害状況を記入した住宅地図を資料として、GISなどの効率的な手段を活用して整理する。



出典：東京都震災復興マニュアル復興施策編

## ■街区別被害度分布図の作成

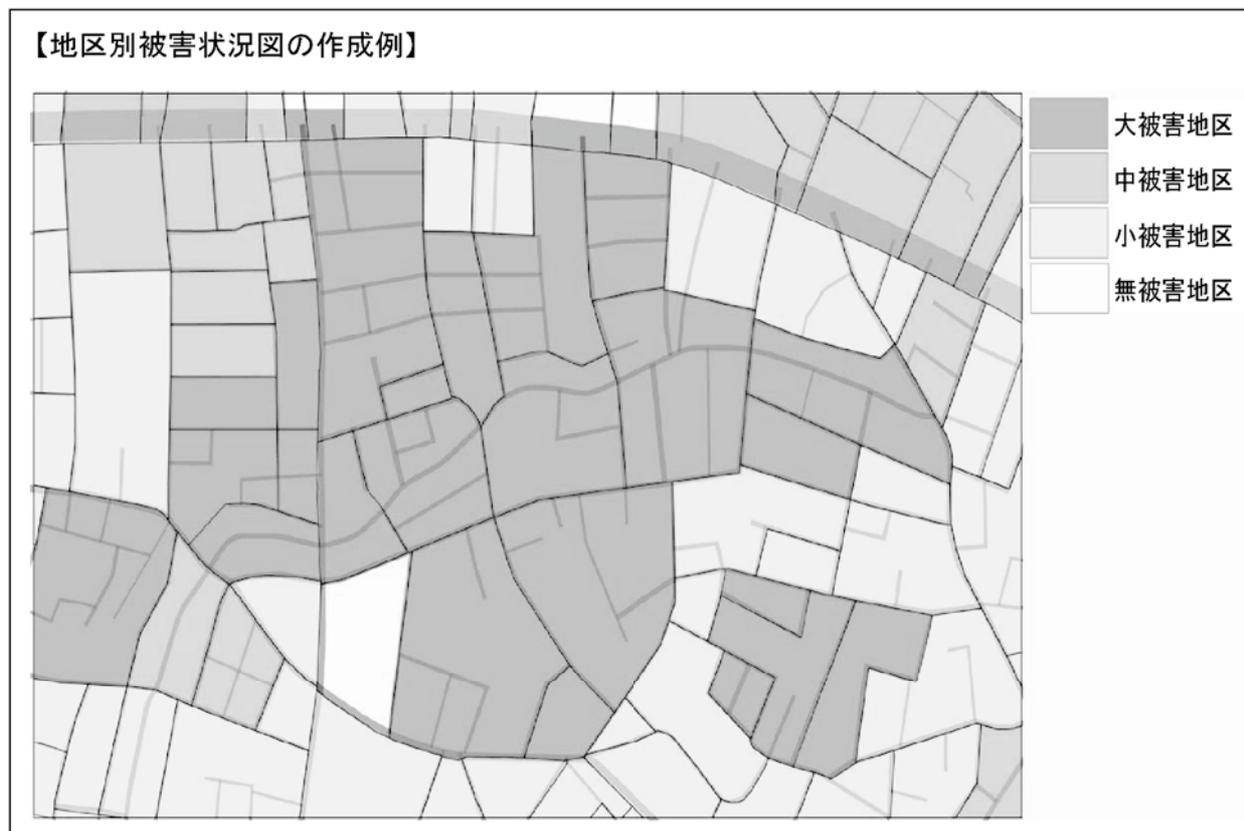
- ・1/2, 500地形図で作成する。
- ・被害度は0%、30%、50%以上は10%刻みで区分する。



出典：東京都震災復興マニュアル復興施策編

## ■地域別被害状況図の作成

- ・1/10,000地形図で作成する。
- ・大被害地区、中被害地区、小被害地区、無被害地区の4つの被害区分とする。
- ・地区設定は、複数の街区をまとめた一団の区域を設定し、その単位は1ha以上を目安とする



出典：東京都震災復興マニュアル復興施策編

### 【被害区分】

区 分	判 定 基 準
大被害地区	おおむね被害度80%以上の街区が連担した地区
中被害地区	おおむね被害度50%以上の街区が連担した地区
小被害地区	上記以下の割合で部分的な被害が見られるすべての街区の連担した地区
無被害地区	被害がほとんど見られない地区

出典：東京都震災復興マニュアル復興施策編

## ■現地調査要領

- ステップ1 調査班の編成：2人1組のチームを必要量編成する。
- ステップ2 被害概況図を基に担当地区を割り当てる。
- ステップ3 被害判定のすりあわせ：調査開始日に全チームで1地区を調査し、調査方法の習熟及び被害判定基準の擦り合わせを行う。
- ステップ4 コピーした家屋被害状況調査表及び住宅地区を持たせた調査班を担当地区に派遣し、調査する。
- ステップ5 帰庁後、データをパソコンに入力する。

## ■必要調査班数と所要日数の試算

### ○試算条件

- ・被害想定によれば、区内の家屋被害（全半壊及び焼失の合計）は 18,683 棟（区部直下地震）と予測されている。
- ・都の震災復興マニュアルによれば、1 班 1 日当たり 140 棟調査可能（1 棟当たり 3 分）とされているが、目黒区においては、1 棟当たり 10 分で計算する。
- ・効率化するために原則として外観目視調査のみとし、所有者、居住者に対するヒアリングは行わない。
- ・被害判定に所有者、居住者から不服の申し立てがあった場合は、再度現地調査を行い、所有者・居住者ヒアリングを実施する。

### ○試算

#### ア.1 日当たりの調査可能棟数

- ・1 日 8 時間作業（調査のみ） 区役所から現場までの移動時間往復 2 時間、休憩 1 時間、調査時間 5 時間
- ・調査可能棟数=5 時間（300 分）/10 分=30 棟

#### イ.所要日数

- ・必要延べ日数=18,683/30=623 日
- ・50 班編制した場合所要日数 12.5 日
- ・70 班編制した場合所要日数 8.9 日
- ・1 班当たりの 1 日の調査可能棟数が見込みよりも少なくなる可能性があるため、可能な限り人員を集めて多数の班を編制することが望ましい。そのため、区職員以外の調査員として、最低 50 班 100 人程度を確保する。

## ■必要人員の確保と運営

- ・家屋被害調査に必要な人員は、区職員、他自治体からの応援等により措置する。
- ・区職員は、原則として人員の配置や現地への派遣等の調査の運営とデータの整理に当たることとし、現地調査は他の自治体からの応援及び専門ボランティアに依頼することとするが、調査の初期段階においては、区の職員と区外の調査員がペアを組み、区外の調査員の市街地や土地の情報の不足を補う。
- ・専門ボランティアについては、建築士会へ協力要請を行い、震災後設置される（仮称）目黒区災害ボランティアセンターに登録後、受け入れることとする。
- ・調査期間中は、毎朝必ず朝礼を行い、調査員に必要な事項を伝達する。
- ・現地迄の交通手段は、原則として徒歩、自転車、電車、バスとし、交通費については、実費支給する。

## ■ 家屋被害状況調査票の記入例

- 1 上段の各欄に所在地等を記入する。
  - (1) 「所在コード」欄は、町丁目コード、街区を記入する。  
 ※町丁目コード：家屋被害台帳の所在コード  
 ※街区：街区又は番地のコードがある場合に記入
  - (2) 「所在地」欄は、対象家屋が存在する住居表示を記入する。
  - (3) 「家屋呼称」欄は、住宅地図上に表記された家屋名称を記入する
  - (4) 「家屋構造」欄は、木造・非木造の別を記入する。(ただし、防火構造の木造は、木造に含まれる。)
  
- 2 被害判定を順番に行う。
  - (1) 被害判定の順番は、消防署情報に基づいて「火災の程度」について記入し、「全焼」及び「半焼」以外の建物を対象に「損壊の程度」について判定する。
  - (2) 消防署の情報がない家屋については、現地にて補足調査し、東京消防庁火災調査規程第39条に基づき、建物の20%以上の延べ面積を焼損したものを「損壊の程度」の全半焼に印をつける。
  - (3) 「損壊の程度」は、現地にて「家屋損壊判定基準例」をもとに、判定基準の該当項目のうち、最も大きい損壊の程度をもって判定し、該当する損壊の程度に印を付け、判定基準の番号をNo. 欄に記入する。
  - (4) 応急危険度判定の調査結果を読み取り、損壊の程度を記入する場合は、「応急危険度判定調査表からの被害状況判定基準」をもとに最も大きい損壊の程度をもって判定し、該当する損壊の程度に印を付け、No. 欄に応急危険度判定調査表からの読み取りであることを示す「応」を記入する。
  - (5) 「地盤・基礎被害の程度」は、斜面、法面等の地盤の緩みや基礎の損壊の程度を目視で判定し、被害がある場合は簡単な文章で記述する。
  
- 3 上段の各欄に「調査年月日」及び「調査員名」を記入する。

### 家屋被害状況調査票

[目黒区]

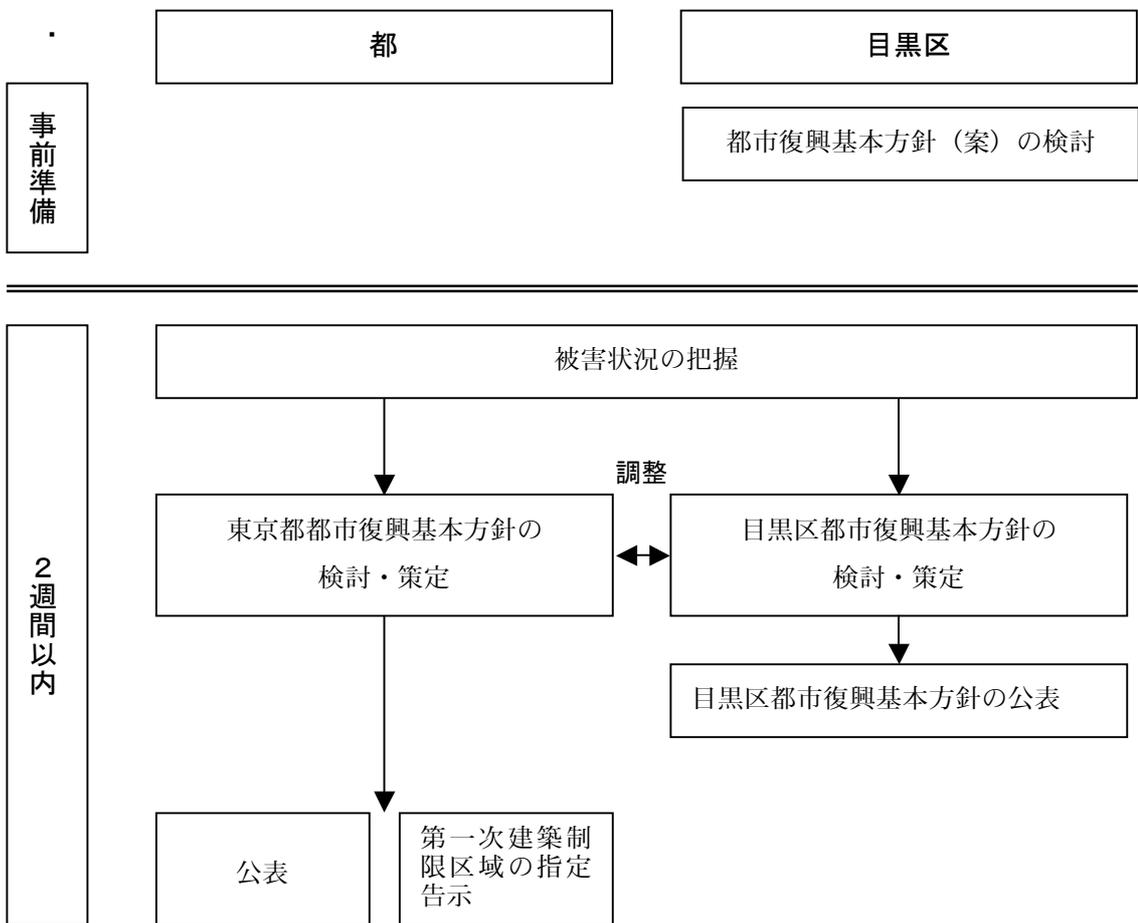
所在コード	所在地	街区内 通し番号	家屋 名称	建物構造	火災の程度 (消防署情報)	損壊の程度	地盤・基礎 被害の程度
				木造 非木造	全 半 その他	全 大半 半 一部 無	

■趣旨、基本的な考え方

目黒区震災復興基本方針における市街地の復興の方針として、都の都市復興基本方針と調整しつつ、被災後すみやかに（2週間以内）目黒区都市復興基本方針を策定し、公表する。

目黒区都市復興基本方針は、区民に対し、目黒区の都市復興の方針を示す為のものであり、復興の理念、目標等の復興に当たっての基本的な考え方とともに、被災した都市基盤施設の復興、市街地の復興及び被災者の生活再建のための住宅供給に関する基本的な方針を提示する。

■作業の流れ



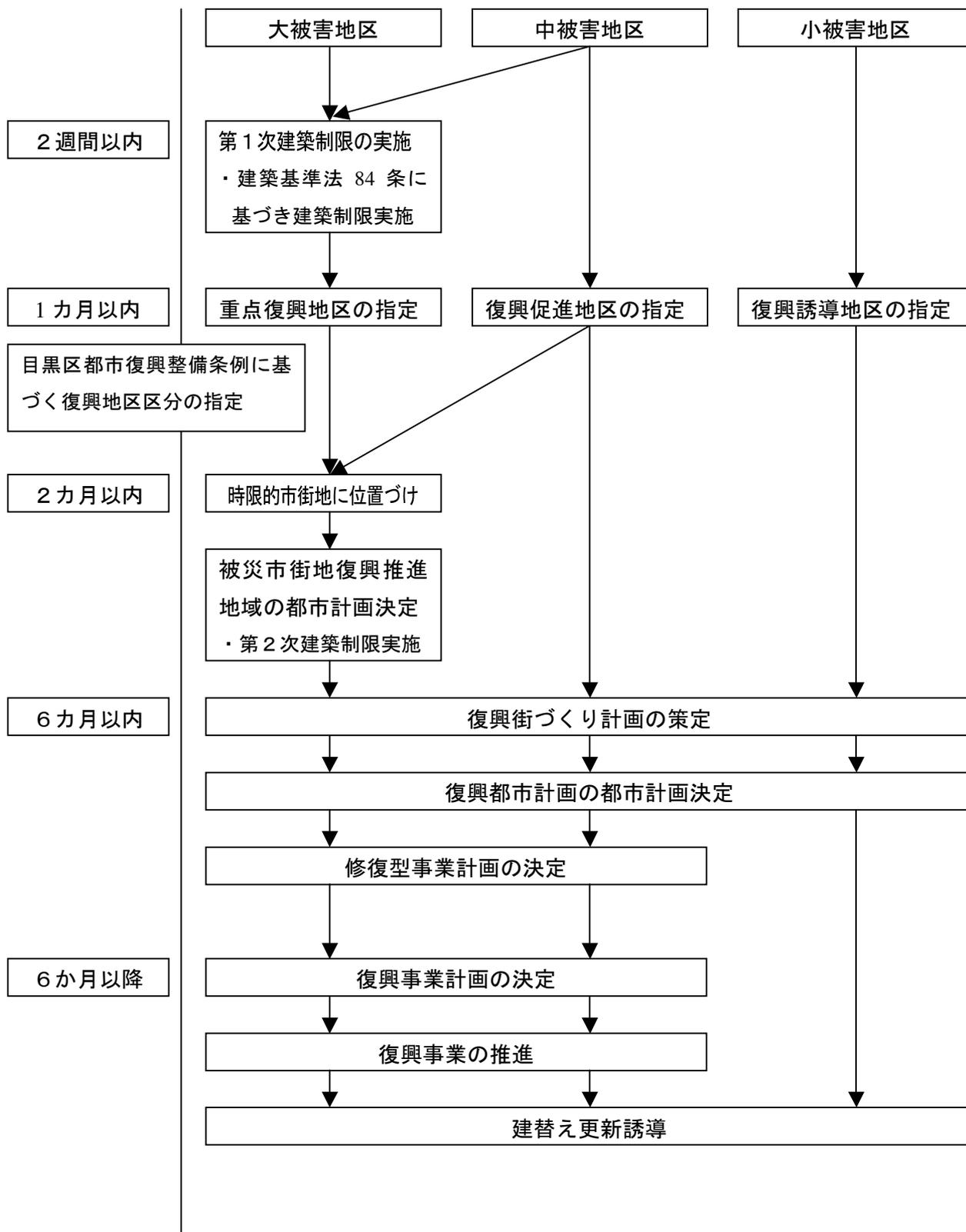
項目名	(1) 都市復興基本方針の策定
<p>震災復興基本方針における市街地の復興の方針として、目黒区都市復興基本方針を策定する。</p> <p>目黒区都市復興基本方針は、被害概況調査の結果を踏まえて、復興後の目黒区の市街地像と復興の方針、実現手法、第一次建築制限の設定方針を示し、行政側の施策及び区民との協働によるまちづくりの指針となるものである。</p> <p>内容的には都の都市復興基本方針との整合を図りつつ、目黒区都市計画マスタープランに即したものとする。</p> <p>○目黒区都市復興基本方針の基本的な内容案</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.都市復興の理念</li> <li>2.都市復興の目標</li> <li>3.都市復興への取り組み             <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市基盤施設の復興方針</li> <li>・市街地の復興方針</li> <li>・住宅供給の方針</li> </ul> </li> <li>4.第一次建築制限の設定方針</li> </ol>	

震災後の行動	実施時期	担当	手順と方法
目黒区都市復興基本方針の策定	被災後概ね2週間以内	災対都市整備部(都市復興班)	<p>○概ね1週間後、被害概況調査の結果が出た段階で、検討作業を開始する。</p> <p>○都と調整しつつ、概ね2週間以内に目黒区都市復興基本方針を策定し、公表する。</p>

<p>留意事項</p> <p><input type="checkbox"/>事前準備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・予め被害のレベル（大小）に応じて複数の都市復興基本方針の骨子案を作成する。</li> <li>・検討体制の案（都市計画以外の担当、担当係）を作成する。</li> </ul> <p><input type="checkbox"/>被災後</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第一次建築制限の指定は東京都が行うものであるが、考え方、方針について目黒区都市復興基本方針に盛り込んでおく。</li> <li>・目黒区都市復興基本方針は、東京都が行う第一次建築制限区域の指定・告示（2週間以内）の前に公表する必要があるため、都の指定告示日の予定を入手し、最低1日前に公表する。</li> <li>・限られた時間内に、都の都市復興基本方針の策定と同時並行作業となるので、効率的な作業が必要である。</li> </ul>
---

## ■ 都市復興基本方針における市街地復興の方針について

- 目黒区都市復興基本方針における市街地復興の方針においては、被害を受けた市街地が被害状況に応じてどのようなプロセスで復興するか標準的な流れを記述する。
- 以下にモデル的なプロセスを示す。



## ■復興街づくりの進め方モデル（案）

### ○大被害を受けた地区の復興街づくりの進め方モデル（案）

時期	ステップ	適用	概要
2週間以内	ステップ 1	第1次建築制限の実施	建築基準法第84条に基づき建築制限を実施する。
1カ月以内	ステップ 2	重点復興地区に位置づけ	目黒区都市復興整備条例に基づき、重点復興地区とする 復興街づくり協議会を組織化する
2カ月以内	ステップ 3	時限的市街地に位置づけ	目黒区時限的市街地配置計画において時限的市街地に位置づける 地区内で自宅を失った世帯に見合った量の仮設住宅の建設を進める。特に自力建設応急仮設住宅を推進する
	ステップ 4	被災市街地復興推進地域に指定	被災市街地復興推進地域として都市計画決定し、建築制限を実施する。
6カ月以内	ステップ 5	復興街づくり計画の策定	地元合意を得て、復興街づくり計画を策定する 合意の状況によっては骨子のみを策定する
	ステップ 6	復興都市計画の決定	復興都市計画として、復興街づくり計画に即した都市施設、地区計画を決定する。 地区計画については、地区計画の方針、地区施設、建築物に関する事項を定める。 合意形成の状況、検討レベルによっては方針のみの地区計画とする
	ステップ 7	修復型事業計画の策定	密集事業等の事業計画を策定する。
6カ月以降	ステップ 8	復興街づくり計画及び地区計画の詳細化	地元合意を得て、復興街づくり計画及び地区計画を詳細化する。
	ステップ 9	復興事業の実施	復興事業を実施する。 地区計画に従い、建替えが進む。
2年以内	ステップ10	第2次建築制限の解除	被災市街地復興推進地域を廃止し、建築制限を解除する。
10年以内	ステップ11	市街地の復興達成	面整備事業、道路等の都市施設、建築物の再建が完了する。