

○中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
1カ月以内	ステップ 1	復興促進地区に位置づけ	目黒区都市復興整備条例に基づき、復興促進地区とする 復興街づくり協議会を組織化する
6カ月以内	ステップ 2	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 3	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 4	修復型事業計画の策定	修復型の事業計画を策定する。
6カ月以降	ステップ 5	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 6	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。
10年以内	ステップ 7	市街地の復興達成	小規模な面整備、道路等の基盤整備、建築物の再建が完了する。

○小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
1カ月以内	ステップ 1	復興誘導地区に位置づけ	目黒区都市復興整備条例に基づき、復興誘導地区とする 復興街づくり協議会を組織化する
6カ月以内	ステップ 2	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 3	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
6カ月以降	ステップ 4	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 5	建替え更新	地区計画に従い、建替えが進む。
2年以内	ステップ 6	市街地の復興達成	被害を受けた建物の再建が終了する。

■趣旨、基本的な考え方

都市計画または土地区画整理法による土地区画整理事業のため必要がある場合に、建築基準法第84条に基づき、区部においては、都が区域（建築制限区域）を指定し、災害が発生した日から1カ月に限り（1カ月の延長が可能）、その区域内における建築物の建築を制限または禁止することができる。

これは被災後の無秩序なバラ建ちを防ぎ、市街地の計画的な再建を実現するための制限である。

建築制限区域は、基本的に家屋被害概況調査による大被害地区（概ね8割以上の家屋の焼失、倒壊が見込まれる地区）を対象とするが、復興事業を見通して合理的な区域を指定する。

建築制限区域は、都が指定するものであるが、区域（案）については、区が作成することとなるので、震災前から区としての建築制限に関する基本方針、想定される候補地区について検討しておく。

東京都震災復興マニュアルにおける建築制限の案

1 建築制限の内容

次項に掲げる区域においては、建築物の建築（新築、改築、増築及び移築）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 主要構造物が木造、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、又は除却することができるもの
- (3) 停車場、郵便局、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物。
- (4) 工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物。
- (5) 前各号に掲げるもののほか特定行政庁が復興都市計画事業の施行に支障がないと認められて許可した建築物。

2 区域（詳細は、別添図面のとおり

目黒区〇〇地区（目黒区〇〇丁目）

3 期間

平成△年△月△日まで（被災後1カ月以内、1カ月の延長可能）

項目名	(1) 建築制限区域（案）の作成
<p>家屋被害概況調査結果による大被害地区（概ね8割以上の家屋の焼失、倒壊が発生した地区）を中心に、地形地物等を参考としながら町丁目単位を基本に区域（案）を設定する。</p> <p>地域の一体性や被災前に進行していた事業の有無等を踏まえ、都市計画又は土地区画整理事業による土地区画整理のため必要と判断できるところでは、中被害地区等においても第一次制限区域とするかどうか検討する。</p> <p>区は、都へ建築制限区域（案）を提出する。</p>	

震災後の行動	実施時期	担当	手順と方法
建築制限区域（案）の作成、提出	被災後13日以内	災対都市整備部（都市復興班）	<p>○概ね1週間後、被害概況調査が出た段階で、区域設定の検討を開始する。</p> <p>○13日以内に建築制限区域（案）を作成し、都へ提出する。</p>
<p>留意事項</p> <p><input type="checkbox"/>事前準備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域危険度調査において、火災危険度及び倒壊危険度が高いとされた町丁目については、建築制限の適用を想定した検討を行う。 <p><input type="checkbox"/>被災後</p> <ul style="list-style-type: none"> ・強い権利制限を伴う規制であることから、制限後の行政としての対応（土地区画整理事業の実施等）を明確にしておくことが望ましい。 ・被災後実施する場合は、区民に対し、周知徹底を図る。 ・建築制限区域であっても、全ての建築が制限されるのではなく、2階建てまでの簡易な構造の住宅の建築は認められるので、地権者等には建築制限の趣旨、内容を丁寧に説明する必要がある。 ・都の指定告示は、被災後2週間以内となっているので、遅くとも13日前までに区域（案）を都に提出する必要がある、迅速な作業が求められる。 			

項目名	(2) 建築制限の運用
<p>建築制限区域の指定後は、建築確認により制限を担保することとなるので、区に対して申請された建築行為については、确实かつ的確に運用を行う。</p>	

震災後の行動	実施時期	担当	手順と方法
建築確認申請における建築制限の適用	制限区域指定から被災後1カ月以内、延長された場合は、被災後2カ月以内	建築課	<ul style="list-style-type: none"> ○都が定めた建築制限区域及び除外規定の内容を整理する。 ○建築制限に関する区民向けの説明資料を作成配付し、十分な理解を求める。都が作成した説明資料があれば、それを利用する。 ○制限区域から建築確認申請がなされた場合、建築制限の内容に従い判断し、運用する。
建築に関する相談体制の整備	制限区域指定後	建築課	<ul style="list-style-type: none"> ○区民が建築について相談出来る窓口を設置する。
<p>留意事項</p> <p><input type="checkbox"/> 事前準備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築制限の趣旨等を説明するパンフレットの原稿を震災前に予め作成しておく、震災後直ちに印刷配布が出来るようにしておく。 <p><input type="checkbox"/> 被災後</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間の指定確認機関に対し、建築制限について周知徹底を図る。 			

項目名	(3) 期間延長等の検討
まちづくりの合意等で建築制限の期間を延長する必要がある地区については、都へ期間延長を申し出る。	

震災後の行動	実施時期	担当	手順と方法
期間延長の検討	制限区域指定から被災後1カ月以内	都市復興班	○被害状況やまちづくりの進捗状況、地元合意の状況を踏まえて、期間延長や建築制限区域の見直しを検討する。 ○期間延長や区域の見直しを行いたい場合は、都へ申し出る。
期間延長の告示	被災後1カ月以内	都	○期間の延長や区域の変更を告示する。

留意事項

 事前準備

- ・ 期間延長に関する考え方を整理する。

■趣旨、基本的な考え方

①時限的市街地の意義・必要性

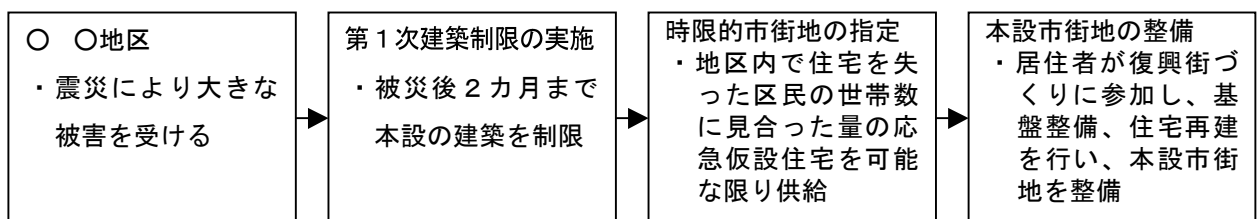
震災復興を円滑に進めるためには、被災者がもともとの居住地の近くに住み、復興のプロセスに参加することが重要である。しかしながら、目黒区は、区内に応急仮設住宅用地として活用できる公有地が少ないことから、甚大な被害を受けた場合、区外の応急仮設住宅や親類の住宅、賃貸住宅へ一時的に移転する区民も多数発生することが予想される。このような区外転出を少なくするため、居住している住宅が全壊または全焼した場合、出来る限り自己所有の土地に自力で仮設住宅を建設することが望ましい。

そこで、目黒区においては、原則として大被害地区については、本格的な都市復興に着手するまでの過渡的な期間に、「時限的市街地」の形成を計画的に誘導し、被災した地域内で公共公益施設、生活利便施設の整備と合わせて、多様な手法を活用して出来るだけ応急仮設住宅を供給し、被災者がもともとの居住地の近くに住むことを可能とする。これにより、被災者が復興のプロセスに容易に参加できる条件を整備し、円滑な復興を進めていく。

○ 時限的市街地の意義

- ・ 被災者がもともとの居住地から離れることなく、近くに住み続けられる
- ・ 被災者が復興街づくりに参加しやすい
- ・ 被災後もある程度人口を維持することが可能となり、区外への人口流出が少なくなる
- ・ 震災前のコミュニティが維持しやすく、高齢者が孤立しにくい。
- ・ 地域の経済的な活力が維持しやすく、商店の衰退を防ぐことができる
- ・ 新たに必要となる仮設住宅用地が少なくて済む

図—時限的市街地を活用した復興プロセス（例）

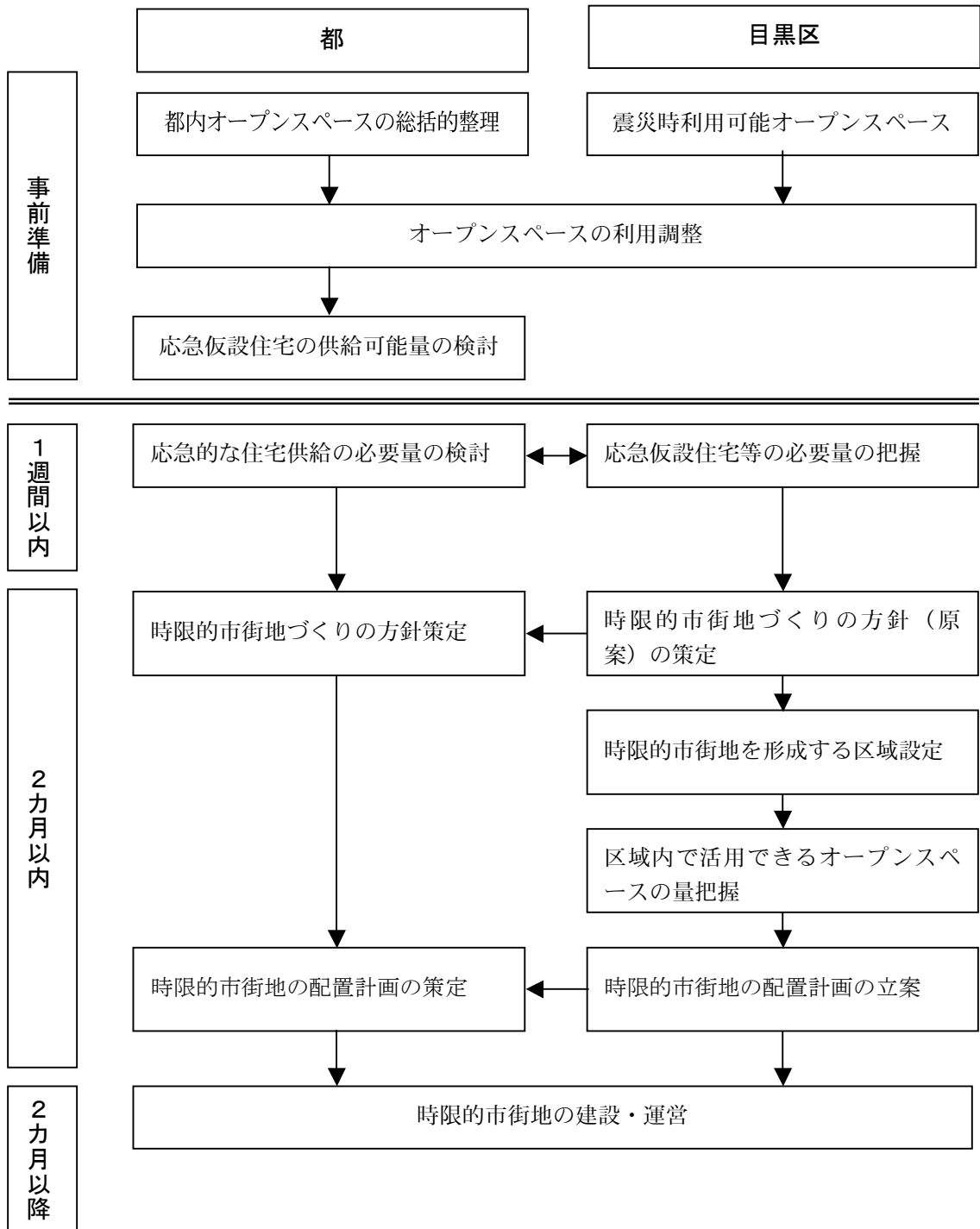


②時限的市街地の内容

時限的市街地とは、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をいう。時限的市街地は、可及的速やかに恒久的な市街地に移行することが望ましいことから、迅速に復興街づくりの計画を策定し、整備する都市基盤の位置、規模、形状を確定し、画地を定め、基盤整備を行い、本設の建築物を建築できる条件を整備する。

時限的市街地づくりの方針の原案は、区が策定し、配置計画も区が策定する。

■作業の流れ

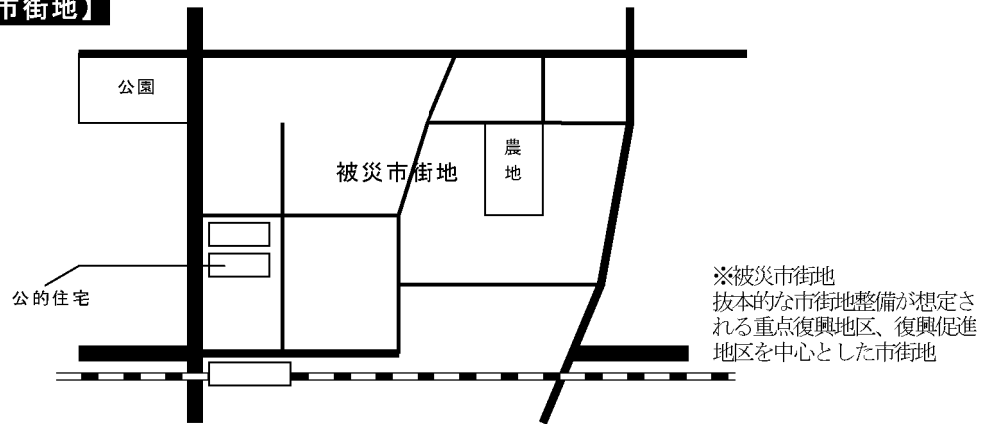


項目名	(1) 時限的市街地の方針、計画
<p>区は、応急仮設住宅及び仮設の非住宅建物の必要量を家屋被害状況調査や商工団体へのヒアリング等で把握する。</p> <p>原則として大被害地区を時限的市街地づくりの対象地区として定め、仮設建物用地として活用できる土地（公有または民有の低未利用地、公園等オープンスペース、全壊または全焼した建物を撤去した更地）の量を把握する。</p> <p>区は、応急仮設住宅等の必要量と仮設建物用地の量を踏まえて、時限的市街地づくりの方針原案を取りまとめ、都に報告する。</p> <p>都が示す時限的市街地計画を踏まえ、目黒区時限的市街地配置計画を策定し、区内の個々の時限的市街地ごとに、住区等の従前コミュニティの形成状況や被災状況を加味して、具体的な施設（住宅及び非住宅）の配置を明らかにする。</p> <p>都と区は、役割分担を行い、時限的市街地を建設、運営する。</p>	

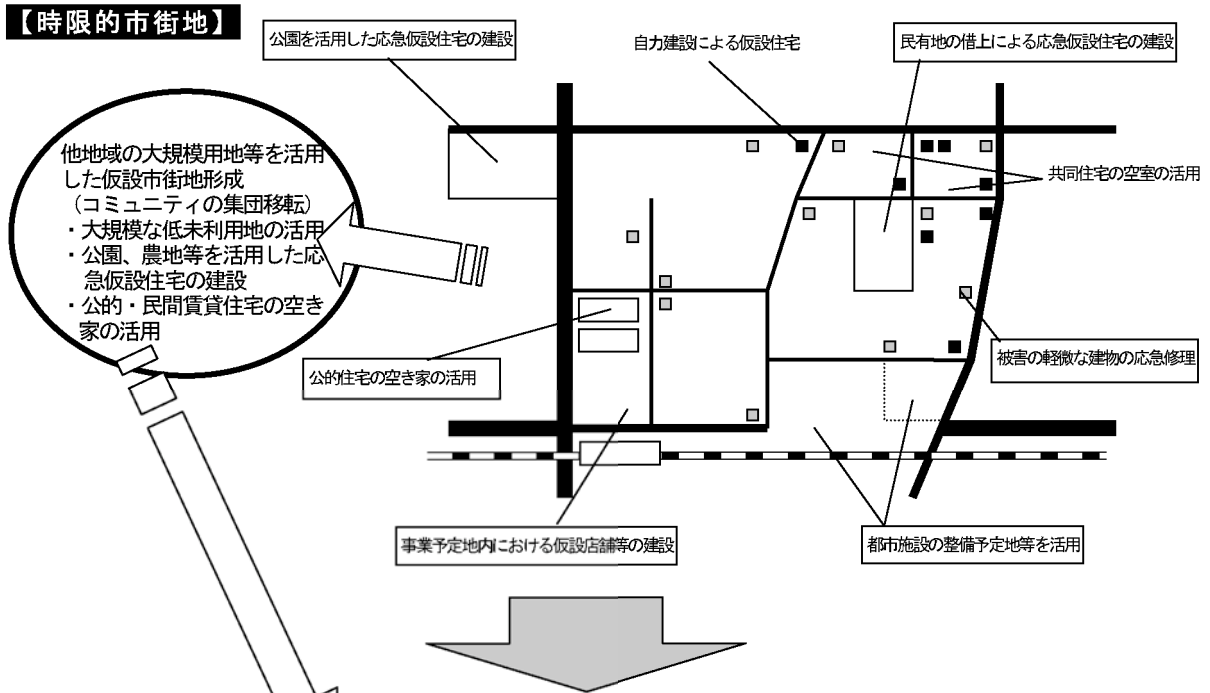
震災後の行動	実施時期	担当	手順と方法
応急仮設住宅の必要量の把握	被災後1週間以内	災対都市整備部 (都市復興班)	○家屋被害概況調査を基に応急仮設住宅の必要量を把握する。
時限的市街地づくりの対象地区設定	3週間以内	都市復興班	○大被害地区を時限的市街地づくりの対象地区として設定する。
仮設建物用地として利用可能な土地の把握	1カ月以内	都市復興班	○対象地区内の仮設建物用地として利用可能な土地の量を把握する。 ○商工団体の意向調査を通じて、仮設店舗等の必要量を把握する。
時限的市街地づくりの方針原案策定	6週間以内	都市復興班	○時限的市街地ごとの対応方策を検討し、時限的市街地づくりの方針原案を取りまとめ、都へ報告する。
時限的市街地配置計画の策定	2カ月以内	都市復興班	○区内の時限的市街地毎に住宅及び非住宅の配置を明らかにする。
時限的市街地の建設・運営	2カ月以降	都市復興班	○区は都と役割分担し、時限的市街地を建設し、運営する。

<p>留意事項</p> <p><input type="checkbox"/>事前準備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・火災危険度や建物危険度が高い地区については、時限的市街地形成のシミュレーションを行い、あらかじめ想定される課題等について検討する。 <p><input type="checkbox"/>被災後</p> <ul style="list-style-type: none"> ・時限的市街地における仮設住宅供給について、住宅復興の所管と十分な調整を行う。

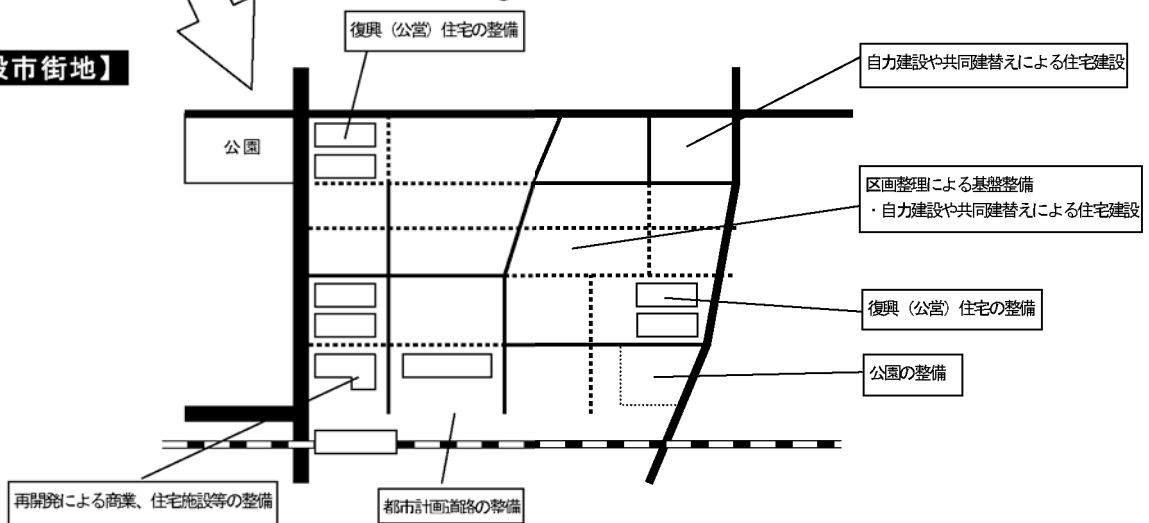
【被災直後の市街地】



【時限的市街地】



【本設市街地】



出典：東京都震災復興マニュアル復興施策編

■目黒区時限的市街地づくりの方針原案の内容

1. 時限的市街地の対象地区
2. 時限的市街地づくりの方針
 - (1) 国、公有地の利用方針
 - (2) 民有地の利用方針
 - (3) 応急仮設住宅建設の方針
 - (4) 公的住宅、民間住宅等の空家利用の方針
 - (5) 事業用仮設住宅建設の方針
 - (6) 自力建設住宅等支援の方針
 - (7) 仮設店舗・工場等支援の方針
 - (8) 住宅応急修理の方針
3. 仮設建築の建て方のルール

■目黒区時限的市街地配置計画の内容

- ・個々の時限的市街地毎に計画を策定する。

○○地区時限的市街地配置計画

計画項目	計画の内容
1 時限的市街地の対象地区	時限的市街地の対象区域
2 応急仮設住宅建設計画	(1) 建設量 (2) 建設用地 (3) 住宅種別 (4) 建設スケジュール (5) 入居方式等
3 公的住宅・民間住宅利用計画	(1) 公的住宅空家確保（施設名、戸数） (2) 民間住宅の共同住宅の空室確保（施設名、戸数） (3) 入居方式等
4 事業用仮設住宅建設計画	(1) 建設量 (2) 建設用地 (3) 建設スケジュール (4) 入居方式等
5 住宅応急修理推進計画	(1) 対象棟数 (2) 支援限度額等
6 自力建設住宅等支援計画	(1) 対象棟数 (2) 支援限度額等
7 仮設店舗・工場等供給計画	(1) 建設量 (2) 建設用地 (3) 建設スケジュール (4) 入居方式等

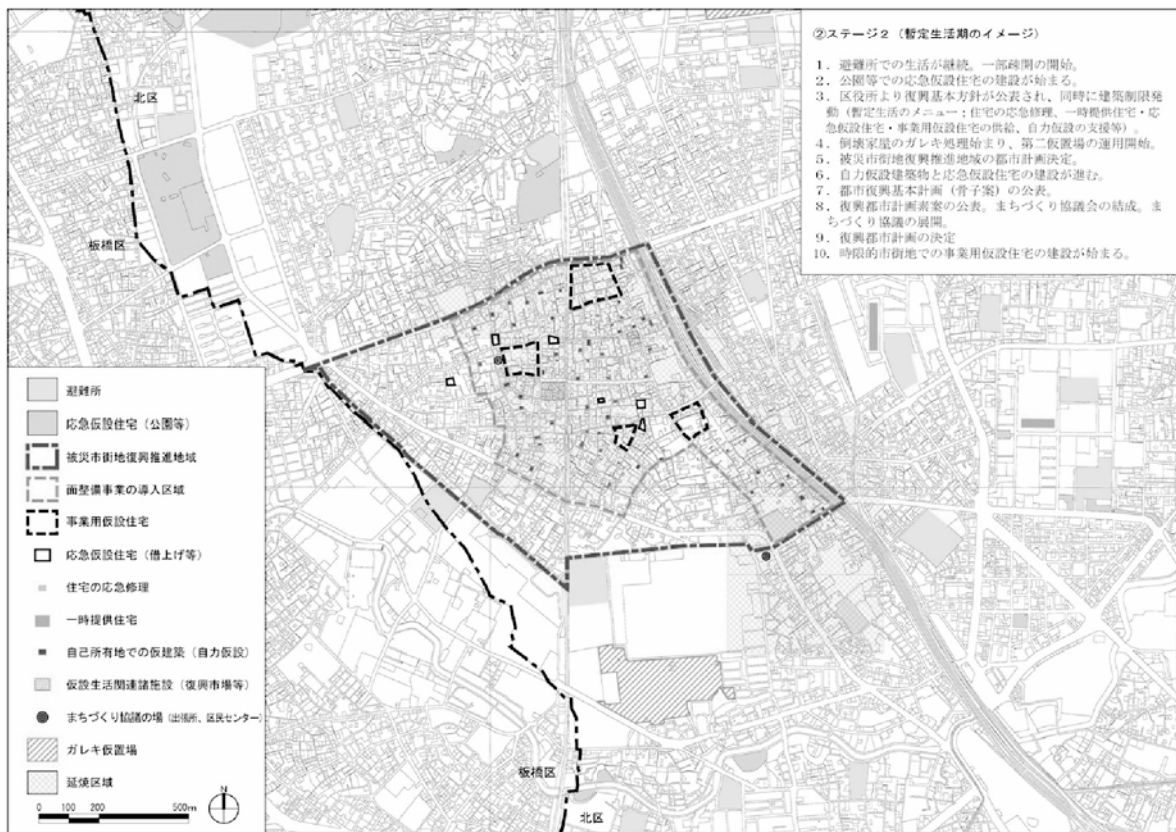
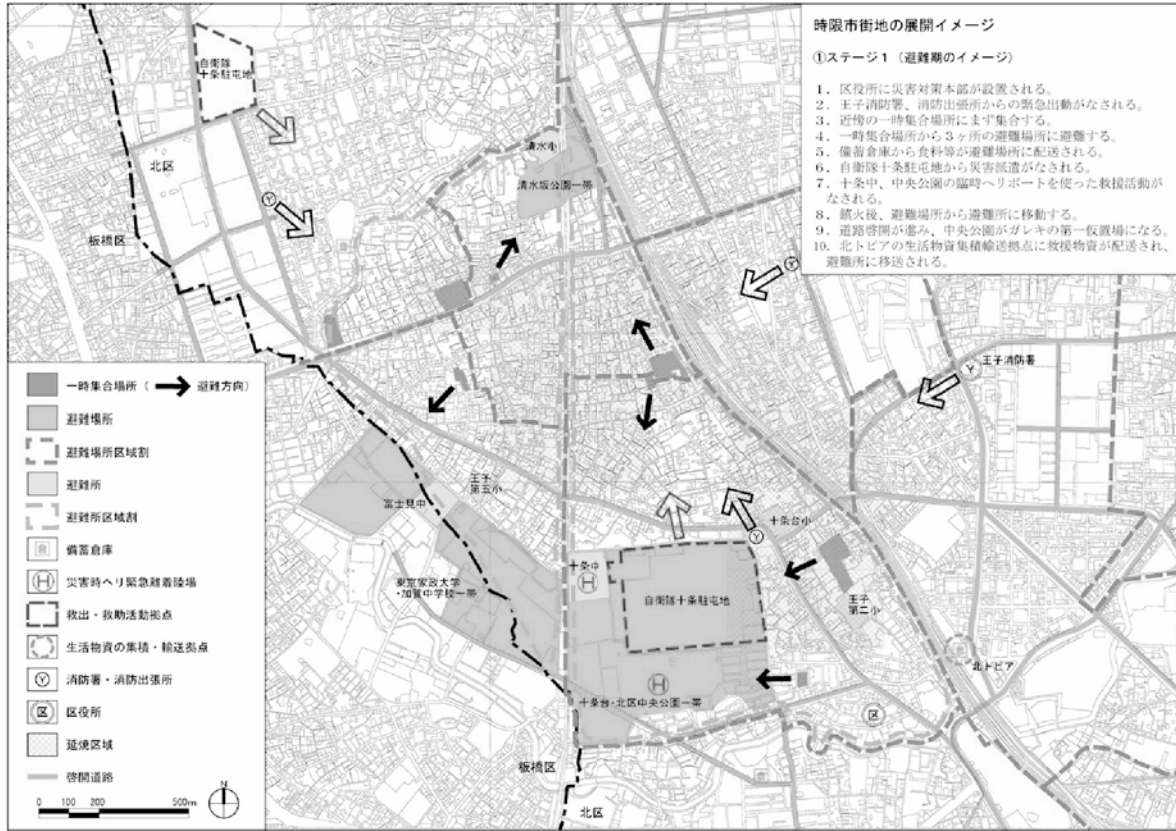
■時限的市街地の建設・運営における都と区の役割分担

項目	東京都	目黒区
応急仮設住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・建設用地の確保 ・応急仮設住宅の建設・撤去 ・入居者の募集計画の策定 	<ul style="list-style-type: none"> ・建設用地の確保 ・必要量の把握 ・入居者募集・選定 ・住宅の管理
公的住宅・民間住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・空家（空室）情報の集約 ・供給計画の策定 ・住宅の斡旋、管理 	<ul style="list-style-type: none"> ・区が管理する公的住宅の空家情報の提供 ・区が管理する公的住宅の管理
住宅応急修理	<ul style="list-style-type: none"> ・方針（選定基準、金額等）の設定 ・業者の斡旋依頼 	<ul style="list-style-type: none"> ・応急修理の募集・選定 ・施工の確認
自力建設仮設住宅・店舗等	<ul style="list-style-type: none"> ・仮設工場・店舗の設置・提供 ・支援方策の検討（事前） 	<ul style="list-style-type: none"> ・仮設店舗、工場、倉庫等の必要量の把握 ・支援方策の検討（事前）
事業用仮設住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・事業主体による建設 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業主体による建設

■時限的市街地における建築物の建て方のルール

・時限的市街地においては、第1次建築制限に基づく制限がなされていると想定されるが、第1次建築制限においても木造や鉄骨造の住宅は建設可能である。そのため、目黒区においては、建築主に対し、復興街づくりのために取り壊しや移築の可能性があることを周知し、本設市街地の整備に関する支障がないように、第1次建築制限において建築が認められる建築物であっても、規模（必要最小限の床面積）や建物の位置（道路拡幅に支障がないような道路境界からのセットバック）、仕様（出来るだけ仮設に近い設備等）について区独自のルールを設け、協力を要請することが必要と考えられる。

【時限的市街地の形成イメージの検討例】



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

区は、震災後定める（仮称）目黒区都市復興整備条例に基づいて、被災市街地の復興を被害の程度及び、都市基盤整備状況などに応じて計画的に進めるため、復興対象地区を設定し、被災後1カ月以内に公表する。

復興地区区分は、①重点復興地区（抜本的改造型）、②復興促進地区（部分改造・自力再建型）、③復興誘導地区（自力再建型）、④一般地区の4区分とし、家屋被害状況調査（第3節）の結果を基に、被災前の地区の整備課題、既往計画、被害状況の3つの要素を判定基準として、復興対策基本図1（現況特性図）、復興対策基本図2（現行計画図）、復興対策基本図3（地区別被害状況図）を重ねあわせて設定する。

4地区区分は、復興に当たっての整備の内容、整備手法、区の関わり具合を示すものであり、その判定基準については、あらかじめ（仮称）目黒区市街地復興整備条例に定めて区民に周知し、理解と認識を深める。

■作業の流れ

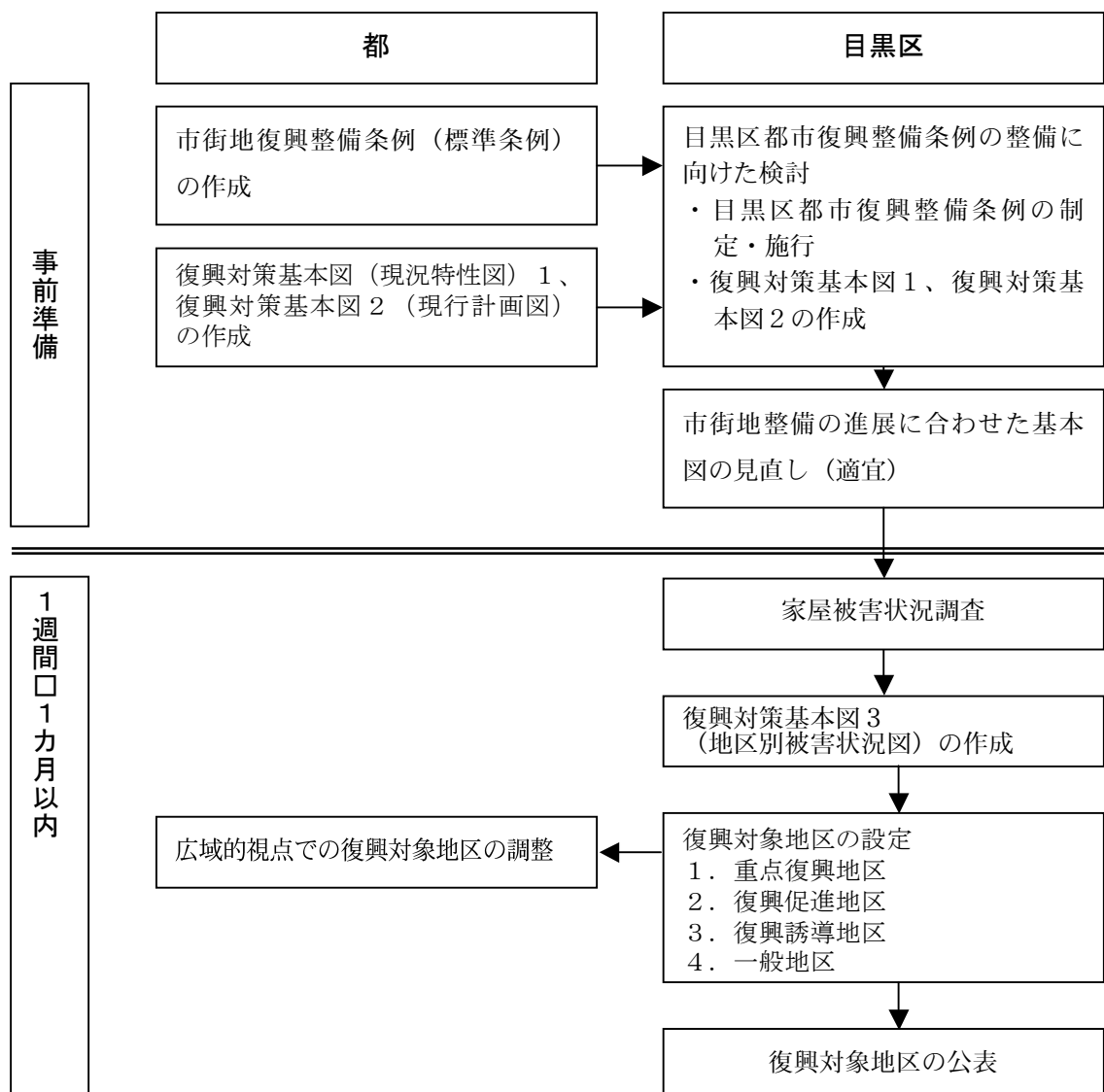


表 4 地区区分の考え方（案）

区分	定義	復興における整備手法	行政と区民等との役割分担
重点復興地区 （抜本改造型）	建築物等の集中的倒壊若しくは、面的焼失又は都市基盤施設等の損壊等の壊滅的な被害を被り、復興のための建築物等の更新及び都市基盤施設の整備を緊急かつ重点的に行う地区	面整備、都市基盤施設整備と併せて建築物整備を行う。	行政主導による整備、区民等による建築物更新
復興促進地区 （部分改造・自力再建型）	相当数の建築物等が倒壊し又は焼失し、さらに、その地区内の一部の地域が建築物等の集中的倒壊若しくは面的焼失又は都市基盤施設等の損壊等の壊滅的な被害を被り、当該地域を含めた都市基盤施設の整備等を一体的に行うことが必要な地区	部分的な面整備、都市基盤整備と建築物整備の組み合わせ	部分的に行政主導による整備、区民等による建築物更新
復興誘導地区 （自力再建型）	建築物等が倒壊又は焼失し、当該建築物の更新を誘導することが必要な地区	地区計画等による建物更新の誘導	区民等による建築物の更新を行政が支援、誘導
一般地区	ほとんど被害が見られない地区		