

埼玉県震災都市復興の手引き
【発災後の取組編】

(第10版)

令和8年4月

埼玉県 都市整備部

追録加除整理一覧表

版 数	修正日	備考
第1版	H26年2月17日	施行
第2版	H27年1月29日	体系図の修正、復興初動期での市町村に対する県の支援体制、人的相互支援、さいたま減災プロジェクト、災害公営住宅、復興を支援する道路について記述追加
第3版	H28年2月9日	(改訂内容)被災マンション立替事業の概要整理、災害公営住宅の概要等整理、地域防災計画における人的相互応援制度等の概要整理
第4版	H29年3月30日	(改訂内容)構成の見直し(資料編の設定)
第5版	H30年3月27日	(改訂内容)文章の時点更新・校閲・校正 都市防災総合推進事業の追加
第6版	R4年3月30日	(改訂内容)文章の時点更新・校閲・校正
第7版	R5年3月31日	(改訂内容)独立行政法人住宅金融支援機構の再建支援についての記述追加
第8版	R6年3月29日	(改訂内容)第3編第2章4.独立行政法人住宅金融支援機構の再建支援(2)住宅相談窓口の開設について記述追加
第9版	R7年3月31日	(改訂内容)文章の時点更新・校閲・校正
第10版	R8年3月31日	(改訂内容)文章の時点更新・校閲・校正
第11版	年 月 日	
第12版	年 月 日	
第13版	年 月 日	
第14版	年 月 日	
第15版	年 月 日	
第16版	年 月 日	
第17版	年 月 日	
第18版	年 月 日	
第19版	年 月 日	
第20版	年 月 日	

埼玉県震災都市復興の手引き【発災後の取組編】（第10版）

目次

埼玉県震災都市復興の手引き 体系図	1
第1編 都市復興業務	
第1章 埼玉県震災都市復興の手引き【発災後の取組編】の目的等.....	4
1 【発災後の取組編】の目的	4
2 【発災後の取組編】の性格	4
3 復興都市づくりの目標	5
第2章 復興都市づくりに関する法令、計画等	6
1 大規模災害からの復興に関する法律	6
2 建築基準法（第84条）被災市街地における建築制限	7
3 被災市街地復興特別措置法	7
4 災害対策基本法に基づく埼玉県地域防災計画（抜粋）	10
第3章 復興都市づくりの概要	13
1 復興都市づくりの主な手順	13
2 県と市町村の役割	14
第4章 発災後の面的な建築物被害状況の把握	17
1 建築物被害概況調査	17
第5章 復興方針・復興計画の検討・策定	18
1 復興方針の策定	18
2 復興対象地区の設定	19
3 復興計画骨子の策定	21
4 復興計画の策定	22
第6章 建築制限区域指定等業務	23
1 建築基準法第84条による建築制限	23
2 被災市街地復興推進地域の都市計画決定	26
第7章 市街地復興事業等の推進	30
1 地域復興組織の設置	30
2 市街地開発事業等の都市計画決定（発災後2か月以内(目標)）	31
3 市街地開発事業等の都市計画決定（発災後1年以内(目標)）	32
4 復興事業の着手	33

第2編 建築制限区域指定等業務の手続き

第1章 業務概要	34
1 目的	34
2 基本的な考え方	35
3 業務概要	37
第2章 建築物被害概況調査、選定協議	42
1 概況把握	42
2 現地調査	44
3 選定協議	48
第3章 建築基準法第84条に基づく建築制限区域指定の手続き	56
1 建築基準法第84条に基づく建築制限	56
2 手続きの流れ	58
3 指定手続き文書	60
第4章 被災市街地復興推進地域の都市計画決定手続き	65
1 留意点等	65
2 被災市街地復興推進地域	67
3 決定（変更）の手続き文書	69

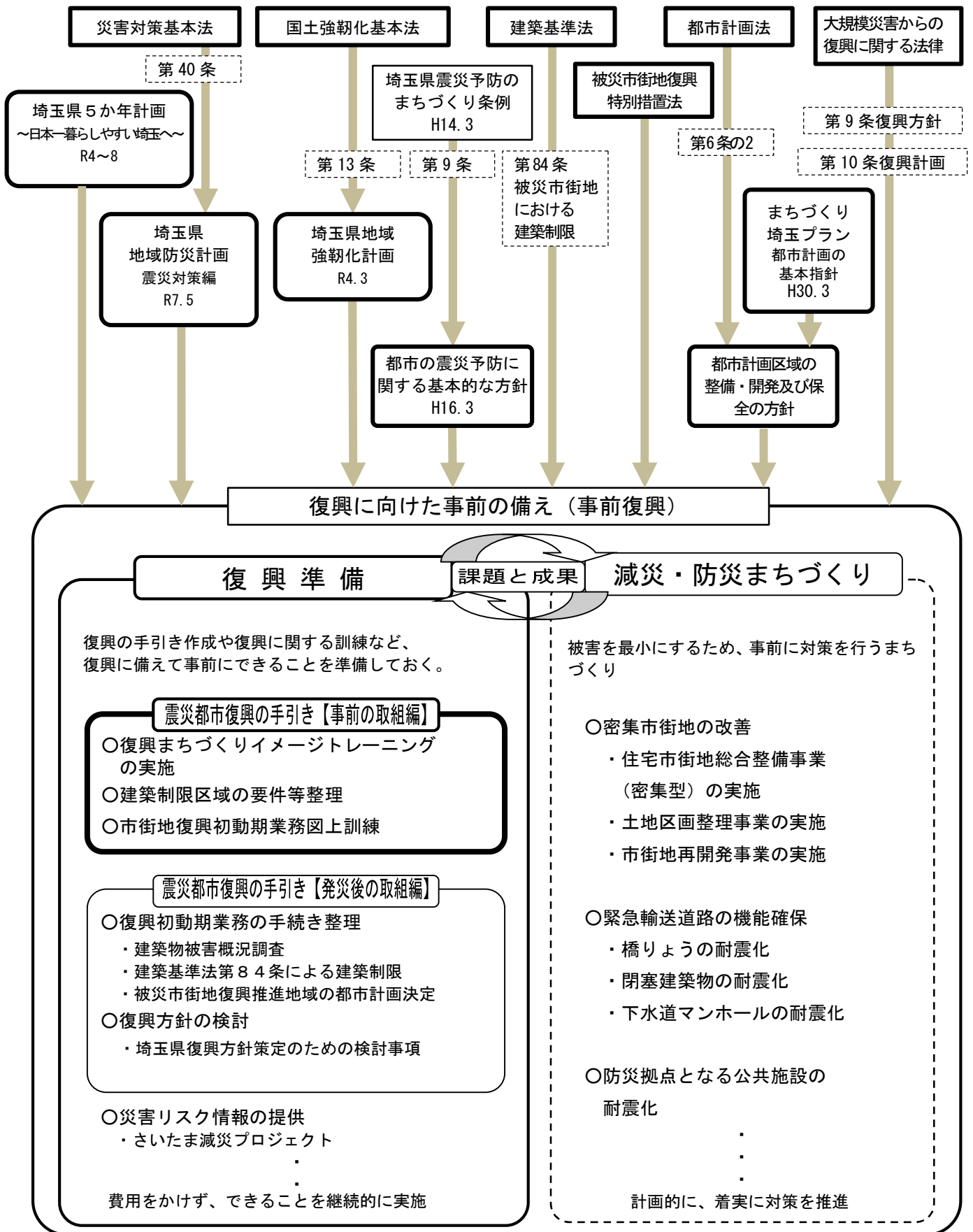
第3編 復興事業

第1章 各種復興事業	76
1 都市基盤系の事業	76
(1) 土地区画整理事業	76
(2) 市街地再開発事業	78
2 住宅系の事業	80
(1) 住宅市街地総合整備事業	80
(2-1) 住宅地区改良事業	82
(2-2) 小規模住宅地区改良事業	83
(3) 優良建築物等整備事業	84
(4-1) 被災マンション建替え事業(優良建築物等整備事業)	85
(4-2) 被災マンション建替え事業(その他の支援事業)	88
(5) 災害公営住宅	90
3 その他支援制度	92
(1) 都市防災総合推進事業(被災地における復興まちづくり総合支援事業)	92
第2章 住宅再建支援制度について	93
1 地震保険制度の概要	93
2 被災者生活再建支援法の概要	95
3 埼玉県地域防災計画	98
4 独立行政法人住宅金融支援機構の再建支援	99
5 被災者の二重ローン問題	100

第4編 埼玉県復興方針策定のための検討事項

第1章 埼玉県復興方針 策定指針【都市整備部版】	101
1 留意事項	101
2 策定内容	101
第2章 埼玉県復興方針策定のための検討事項	102
<序章>	102
第1章 基本理念・復興の目標	103
第2章 都市復興モデル	105
第3章 施策に関する方針	107
参考 復興計画における道路整備の基本的な考え方	109

埼玉県震災都市復興の手引き 体系図



【凡例】

法律

条例

条文

計画・方針

○ 埼玉県 5 か年計画 ～日本一暮らしやすい埼玉へ～ R4～8

本計画は、県議会の議決を経て策定する地方公共団体としての総合的な行政計画であり、個別の行政計画の上位計画になるもの。

時代の潮流や県の目指す3つの将来像を示し、12の針路と54の分野別施策を体系的にまとめている。12の針路では、「針路1 災害・危機に強い埼玉の構築」、54の分野別施策では「危機管理・防災体制の再構築」、「大地震に備えたまちづくり」がある。

○ 埼玉県地域強靱化計画 R4.3

平成25年12月に制定された「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化法」第13条の規定に基づき、大規模災害が発生しても県民の生命を最大限守り地域社会の重要な機能を維持する「強さ」と、生活・経済への影響、県民の財産及び公共施設の被害をできる限り軽減して迅速な復旧・復興ができる「しなやかさ」を持ち、県民の安全・安心を守るよう備える計画。

第6章 施策分野別の強靱化に向けた方針 の「6-3 施策分野ごとの取組の方向性(13) 土地利用」において、発災前からの都市復興の備えとして本手引きや復興まちづくりイメージトレーニング、住戸の確保等について位置付けられている。

○ 埼玉県地域防災計画 震災対策編 R7.5

災害対策基本法第40条の規定により、県の地域に係る災害について、住民の生命、身体及び財産を保護するため、防災基本計画に基づき、必要な事項を定めるもの。

第2章施策ごとの具体的な計画では、自助・共助による防災力の向上、災害に強いまちづくりの推進、交通ネットワーク・ライフライン等の確保について定めている。

第3章災害復興では、基本方針、復興に関する事前の取組の推進、復興計画の策定、復興事業の実施等について定めている。

第7章最悪事態(シビアコンディション)への対応では、シビアコンディションを設定する目的や対応、共有と取組の実施について定めている。

○ 都市の震災予防に関する基本的な方針 H16.3

埼玉県震災予防のまちづくり条例第9条に示される「都市における震災の予防に関する基本的な方針」として策定。

本方針は、県が進める震災予防対策のうち、特に密集市街地の改善や都市施設の整備に関し、震災の防止や被害の軽減を図る観点から基本的な方針を示すものである。

○ 都市計画区域の整備・開発及び保全の方針

都市計画法第6条の2の規定により、当該都市計画区域の整備・開発及び保全の方針について定めるもの。

県が一の市町村を超える広域の見地から、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主とし、本県の都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」に基づき定める。

土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針のうち、市街地において特に配慮すべき土地利用の方針として、防災都市づくりを推進することを位置付けている。

○ 大規模災害からの復興に関する法律

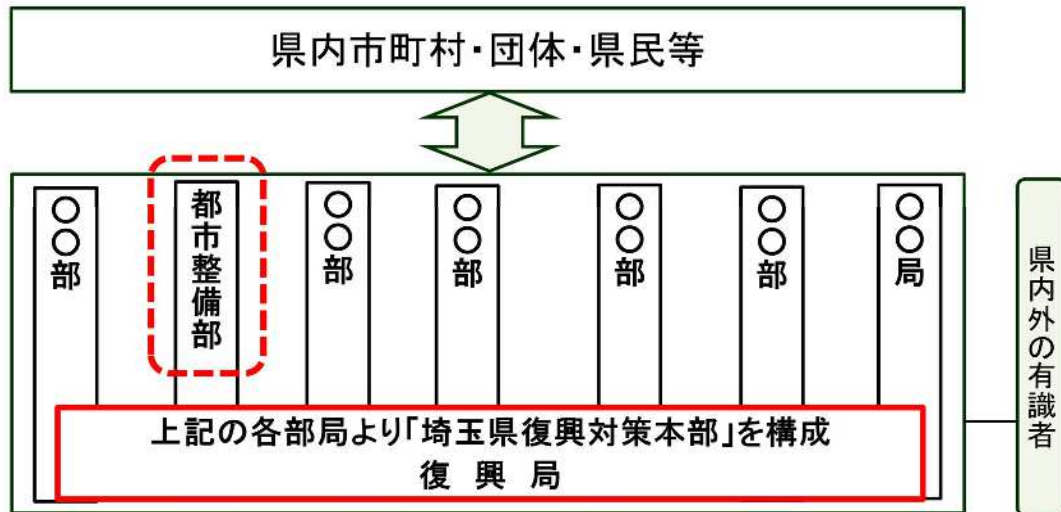
大規模な災害を受けた地域の円滑かつ迅速な復興を図るため、第4条復興対策本部の設置(内閣府)、第8条復興基本方針(政府)、第9条都道府県復興方針、第10条復興計画(市町村)の作成、復興計画等における特例の措置など、あらかじめ法的に用意したもの。

○ 建築基準法・・・第84条 被災市街地における建築制限に関する規定

○ 被災市街地復興特別措置法・・・被災市街地復興推進地域に関する都市計画等を規定

- 発災後、県が復興方針を策定する場合の体制イメージを参考に記載する。
- 本手引きは、下記体制にある都市整備部が所掌する業務の内容を中心に定めたものである。

復興方針策定体制のイメージと手引きの対象範囲



「埼玉県震災都市復興の手引き」の対象範囲

第1編 都市復興業務

第1章 埼玉県震災都市復興の手引き【発災後の取組編】の目的等

1. 【発災後の取組編】の目的

いつ起こるか分からない地震災害に対しては、防災対策と同様、被災後の復興対策についても、日頃から考え、準備しておく必要がある。災害に強く安心して暮らせる都市の実現と被災者の速やかな生活再建を図るためには、できるだけ早期に都市の復興計画を定め、迅速かつ円滑に復興事業を進めていかなければならない。

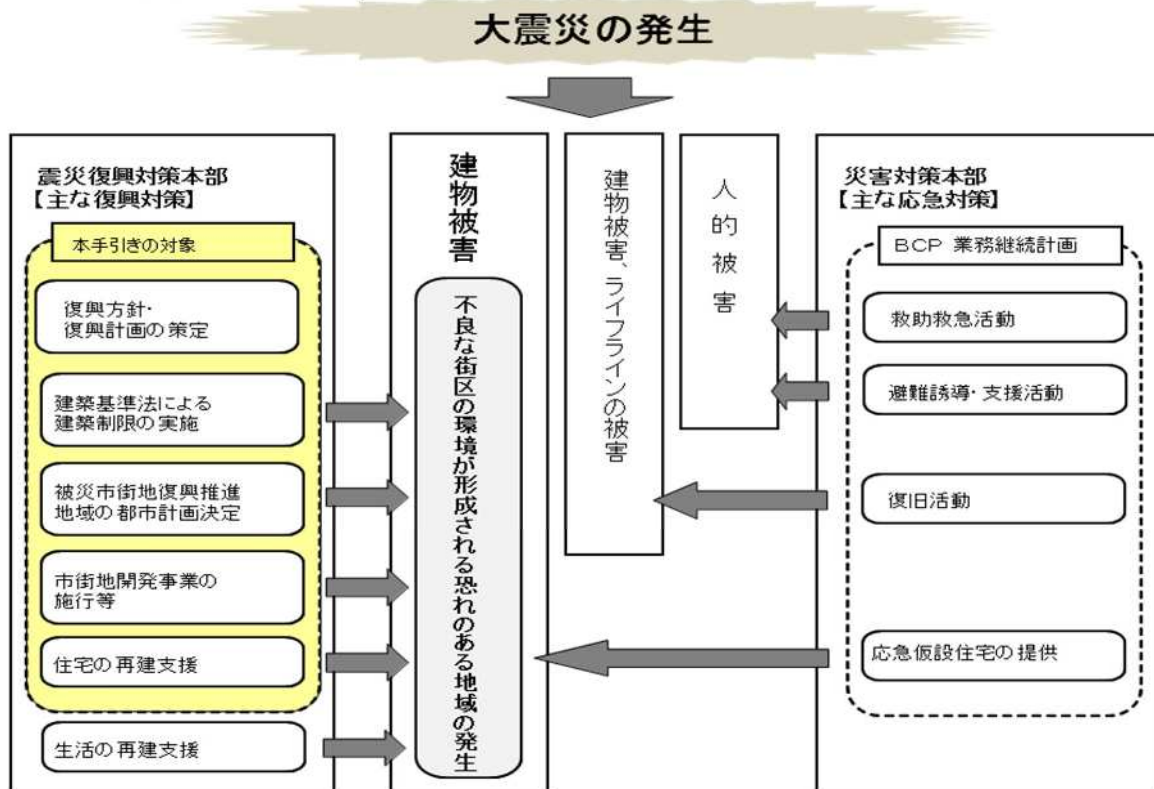
本手引きは、こうした復興都市づくりに携わる実務担当者の指針*として、被災状況の把握・分析から、復興計画の策定、復興事業の実施に至るまでの行動手順や留意点などを取りまとめたものである。

* 県が関わる業務については、この手引きにより行動する。市町村が独自に行う業務については、この手引きを参考とする。

2. 【発災後の取組編】の性格

(1) 手引きの対象

被災後の対応としては、応急・復旧・復興の3段階があり、また、復興に関しては、生活の復興、住宅の復興、都市の復興、経済の復興などの各分野に分類される。本手引きは、復興分野の中でも、被災住民との連携・調整が求められる「都市の復興」を実現するためのものであるが、単なる都市基盤の復興だけでなく、建物被害を受けた生活者の生活再建に重点を置いた「都市の復興」を目指すものである。



(2) 手引きの特徴

本手引きでは、震災後の混乱が予想される、災害発生日からおおむね6か月以内を中心に、復興都市づくりの進め方や考え方を示している。

実際の運用に当たっては、個々の状況を正確に把握し、本手引きの趣旨を踏まえた危機管理の視点で、迅速・的確に判断し、柔軟に行動することが必要である。いつ起こるかわからない地震災害に対しては、被害の度合いが必ずしも想定範囲内とは限らないことから、本手引きでは、被災時における行政・住民のまちづくり体制は必ずしも十分でない状況を想定している。

また、より迅速で円滑な復興のためには、平常時における事前対策が重要であり、別様の「震災都市復興の手引き【事前の取組編】」において、平常時における取組について整理している。

なお、都市復興に係る事業等は、土地区画整理事業や市街地再開発事業などの市街地開発事業のほか、地区計画による規制・誘導、各種予算事業の活用など多様である。

「震災都市復興の手引き」に示す、被災宅地の把握や建築制限に係る手続き時期などは、主に市街地開発事業による復興を想定したものであり、他の手法による場合の手続き時期などについては、必要に応じて今後さらに検討を加えるものである。

3. 復興都市づくりの目標

復興都市づくりに求められることは、被災者の一日も早い生活再建と、安全で暮らしやすい都市環境の整備である。

本手引きでは、「災害に強く、誰もが安心して暮らせるまち」を基本理念に、復興都市づくりの考え方や進め方を示している。

第2章 復興都市づくりに関する法令、計画等

1. 大規模災害からの復興に関する法律

(1) 法律の目的

この法律は、大規模な災害を受けた地域の円滑かつ迅速な復興を図るため、その基本理念、政府による復興対策本部の設置及び復興基本方針の策定並びに復興のための特別の措置について定めることにより、大規模な災害からの復興に向けた取組の推進を図り、もって住民が安心して豊かな生活を営むことができる地域社会の実現に寄与することを目的とする。

(2) 法律の構成

① 復興に関する組織等

○ 復興対策本部の設置

内閣総理大臣は、大規模災害が発生した場合において、復興を推進するために特別の必要があると認めるときは、内閣府に復興対策本部を設置することができる。(第4条)

○ 復興基本方針の策定

政府は、当該災害からの復興のための施策に関する基本的な方針を定める。(第8条)

② 復興計画の作成等

○ 大規模災害を受けた都道府県は、復興基本方針に即して、都道府県復興方針を定めることができる。(第9条)

○ 大規模災害を受けた市町村は、土地利用の再編などによる円滑かつ迅速な復興を図るため、政府の復興基本方針等に即して、復興計画を作成することができる。(第10条)

③ 復興計画等における特例の措置

○ 復興計画に関する協議会を設けて、そこでの協議等を経た復興計画を公表することで、土地利用基本計画の変更等をワンストップで処理することができる。(第12条)

○ 復興計画に記載された復興整備事業について、許認可等を緩和する特例を設けることができる。(第13条、第14条)

○ 復興の拠点となる市街地を整備するため一団地の復興拠点市街地形成施設に関する都市計画を定めることができる。(第41条)

○ 大規模災害を受けた市町村等からの要請により都道府県等が都市計画の決定等を代行することができる。(第42条)

④ 災害復旧事業に係る工事の国等による代行

○ 大規模災害による被害を受けた地方公共団体を補完するため要請に基づいて、漁港、道路、海岸保全施設、河川等の災害復旧事業について国等が代行することができる。(第43条～第52条)

⑤ その他

○ 国は、大規模災害が発生した場合、特別の必要があると認めるときは、別に法律で定めるところにより、復興のための財政上の措置等を速やかに講ずるものとする。（第57条）

2. 建築基準法

（1）第84条 被災市街地における建築制限

① 建築制限等区域の指定

特定行政庁は、市街地に災害のあった場合において都市計画又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と認めるときは、区域を指定し、災害が発生した日から1月以内の期間を限り、その区域内における建築物の建築を制限し、又は禁止することができる。

② 建築制限区域の延長

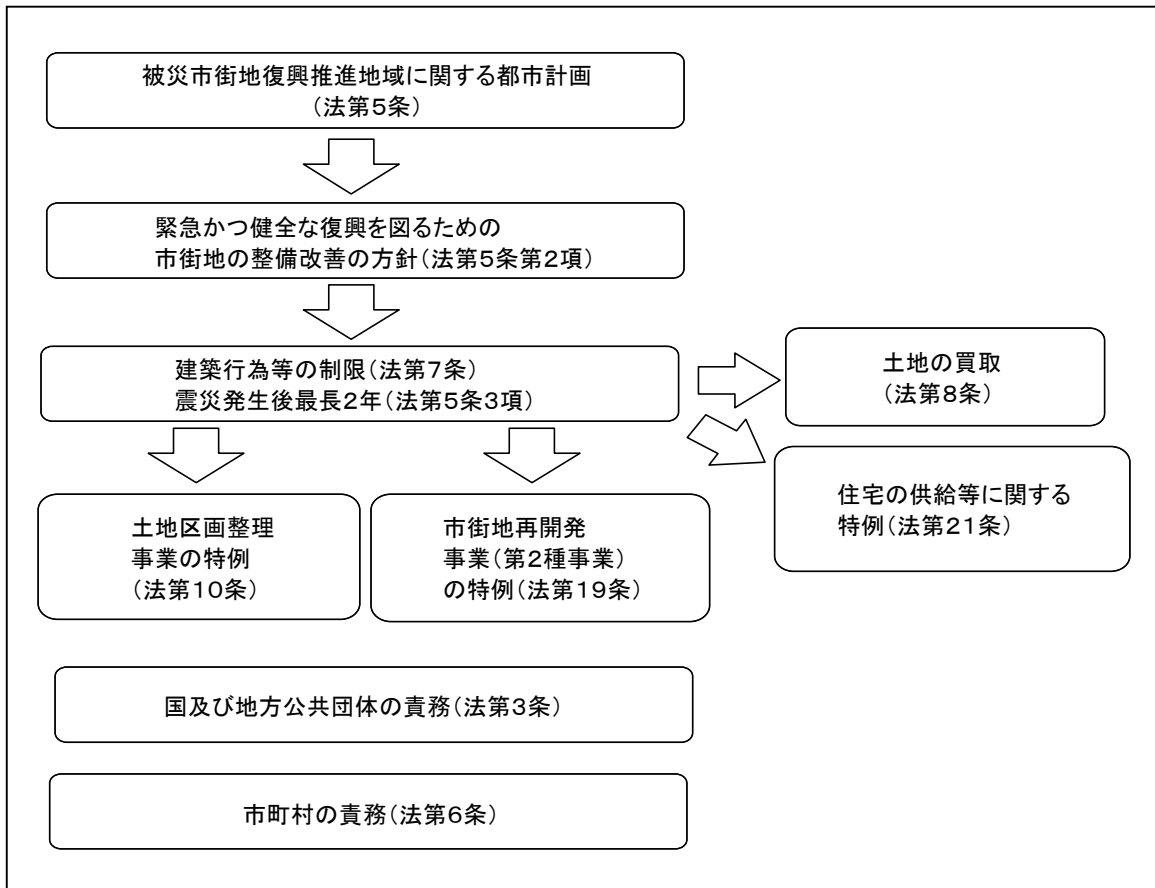
特定行政庁は、更に1月を超えない範囲内において前項の期間を延長することができる。

3. 被災市街地復興特別措置法

（1）法律の目的

この法律は、大規模な火災、震災その他の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及び被災市街地復興推進地域内における市街地の計画的な整備改善並びに市街地の復興に必要な住宅の供給について必要な事項を定める等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、もって公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。（第1条）

(2) 法律の構成



(3) 法律の主な内容

- ① 被災市街地復興推進地域に関する都市計画（第5条）
 - 大規模災害により相当数の建築物が滅失し、土地利用の動向等から見て不良な街区の環境が形成されるおそれのある地域に対して、都市計画に「被災市街地復興推進地域（都計法第10条の4）」を定めることができる。
 - 被災市街地復興推進地域は、都市計画区域内の市街地に定めることができ、位置、緊急復興方針、建築制限期間の満了の日などを定める。

- ② 緊急かつ健全な復興を図るための市街地の整備改善の方針（第5条第2項）
 - 被災市街地復興推進地域に関する都市計画においては「緊急かつ健全な復興を図るための市街地の改善の方針（緊急復興方針）」を定めるよう努める。

- ③ 建築行為等の制限（第7条）
 - 被災市街地復興推進地域においては、土地区画整理事業等の都市計画決定までの間、一定の建築行為等が制限される。
 - この期間は、災害が発生した日から起算して2年以内の日としなければならない。（第5条第3項）

- ④ 土地の買取（第8条）
 - 法第7条第1項の許可（建築許可）がなされないとき、買取についての申し出があった場合、特別な事情がない限り知事は時価で買い取るものとする。
 - ・ 都市開発資金制度による土地の買取支援

- ⑤ 土地区画整理事業の特例
 - 申し出による集約換地(共有持分)を前提とした「復興共同住宅区」を指定することができる。(第11、12条ほか)
 - 換地計画において土地の一部を換地として定めず、交付されるべき清算金の代わりとして、施行者が建設する住宅を与えることができる。(第15条)
 - 換地に代わり施行地区外での住宅建設と敷地の給付が可能(第16条)
 - 保留地の特例により、公営住宅や防災のための施設等の整備用地を確保することができる。(第17条)

- ⑥ 市街地再開発事業の特例(第19条)
 - 第二種市街地再開発事業の施行区域の要件が撤廃(建物の密集度、駅広・公園その他重要な公共施設)。ただし、区域面積は0.5ha以上

- ⑦ 国及び地方公共団体の責務(第3条)
 - 市街地復興に必要な市街地の整備改善及び住宅の供給のために必要な措置を講ずるよう努める。
 - 上記事業の実施者に対する助言、指導及び援助

- ⑧ 市町村の責務(第6条)
 - 市町村は、被災市街地復興推進地域における緊急復興方針に従い、地区計画、市街地開発事業等の都市計画決定及び施行を速やかに行わなければならない。(原則、公共施行。ただし、個人・組合、会社、機構施行も可能)

4. 災害対策基本法に基づく埼玉県地域防災計画（R7年5月）抜粋

(抜粋) 第2編 震災対策編

第3章 災害復興

第3章 災害復興

基本方針

大規模災害により地域が大きく被災し、県民生活や社会経済活動に甚大な障害が生じた場合には、速やかに復興に関する方針を定めて対策を講じる必要がある。

事前に復興方針や復興計画が速やかに策定できるよう手続等の検討を行い準備するとともに、復興に際しては、被災前から地域が抱える課題を解決し、都市構造や地域産業の構造等をよりよいものに改変する中長期的な復興計画を作成し、県、市町村及び関係機関が緊密な連携を図りながら、再度災害の発生防止とより安全・快適な生活環境を目指し、復興事業を推進する。また、ジェンダー主流化の観点から、復興のあらゆる場・組織に、女性の参画を促進する。併せて、子ども・障害者等あらゆる県民が住みやすい共生社会を実現する。

実施計画

第1 復興に関する事前の取組の推進 【県（各部署）、市町村】

県（各部署）、市町村	早期の復興を実現するため、復興方針や復興計画が速やかに策定できるよう、あらかじめ復興手続等について検討を行い、必要に応じて復興プラン等を策定する。また、復興まちづくりの人材育成のため、復興まちづくりイメージトレーニングを実施する。
------------	---

第2 復興対策本部の設置 【県（企画財政部）、市町村】

市町村	市町村は、被災状況を速やかに把握し、復興の必要性を確認した場合は、市町村長を本部長とする復興対策本部を設置する。
県（企画財政部）	県は、被害状況を速やかに把握し、複数の市町村で復興の必要性を確認した場合に、知事を本部長とする復興対策本部を設置する。 当該市町村の連絡調整及び復興に関する技術的な支援のため、職員を必要に応じて派遣する。復興の必要性が1市町村のみで確認された場合には、当該市町村の復興に対する支援体制を整え、県と当該市町村の連絡調整及び復興に関する技術的な支援のため、職員を必要に応じて派遣する。

第3 復興計画の策定 【県（各部署）、市町村】

1 復興方針の策定

市町村	市町村は、学識経験者、有識者、市町村議会議員、住民代表、行政関係職員により構成される復興検討委員会を設置し、復興方針を策定する。 復興方針を策定した場合は、速やかにその内容を住民に公表する。
-----	--

県（復興対策本部）	<p>県は、複数の市町村で復興の必要性を確認した場合には、学識経験者、有識者、県議会議員、県民代表、行政関係職員により構成される復興検討委員会を設置し、県の復興方針を策定する。</p> <p>この方針は、広域的な観点からの復興の在り方及び市町村支援等についての役割を示す。</p>
-----------	--

2 復興計画の策定

市町村	<p>市町村は、必要に応じ、大規模災害からの復興に関する法律を活用し、国の復興基本方針等に即して復興計画を作成し、同計画に基づき市街地開発事業、土地改良事業等を実施することにより、特定大規模災害により、土地利用の状況が相当程度変化した地域等における円滑かつ迅速な復興を図るものとする。</p>
県（復興対策本部）	<p>県は、災害の状況等から必要があると認めるときは、市町村と共同して復興計画を策定するとともに、特定大規模災害を受けた市町村から要請があり、かつ、地域の実情を勘案して必要と認めるときは、その事務の遂行に支障のない範囲内で、当該市町村に代わって、円滑かつ迅速な復興を図るために必要な都市計画の決定等を行うものとする。</p> <p>県は、特定大規模災害からの復興のために必要な場合、関係行政機関又は関係地方行政機関に対し、職員の派遣を要請するものとする。また、必要に応じて市町村への職員の派遣に係るあっせんに努めるものとする。</p>

第4 復興事業の実施

1 市街地復興事業のための行政上の手続の実施 【県（都市整備部）、市町村】

(1) 取組方針

市街地復興事業のための行政上の手続の実施に当たっては、発災直後から1週間程度を目安とし、建築基準法第84条建築制限や被災市街地復興推進地域の都市計画決定を行う区域の建築物被害状況を把握・調査する必要がある、当該業務の実施のための体制を整備する。

(2) 建築基準法第84条建築制限区域の指定

県（都市整備部）	<p>県は、建築主事を置く市町村（建築基準法第97条の2に基づき建築主事を置く市町村を除く。）以外の市町村で、被災した市街地で都市計画又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と認められる場合には、建築基準法第84条による建築制限区域の指定を行う。</p>
建築主事を置く市町村	<p>建築主事を置く市町村（建築基準法第97条の2に基づき建築主事を置く市町村を除く。）は、被災した市街地で土地区画整理の必要が認められる場合には、建築基準法第84条による建築制限区域の指定を行う。</p>

(3) 被災市街地復興特別措置法上の手続

市町村	<p>市町村は、被災市街地復興特別措置法第5条の規定による被災市街地復興推進地域を指定し、建築行為等の制限等を行う。</p> <p>被災市街地復興推進地域の決定は、通常の都市計画決定の手続と同様の手続が必要となる。</p>
-----	---

県（都市整備部）	県知事は、市町村による被災市街地復興推進地域の決定の同意又は協議を行う。また、県は特定大規模災害を受けた市町村から要請があり、かつ地域の実情を勘案して必要と認められるときは、その事務の遂行に支障のない範囲内で、当該市町村に代わって、円滑かつ迅速な復興を図るために必要な都市計画の決定又は変更のため、必要な措置をとる。
----------	--

2 復興事業の実施 【県（各部署）、市町村】

- (1) 市町村は、復興に関する専管部署を設置し、当該部署を中心に復興計画に基づき、復興事業を推進する。
- (2) 県（復興対策本部）は、復興に関する専管部署を設置し、当該部署を中心に復興計画に基づき、復興事業を推進する。
県（各部署）は、市町村が行う復興事業の技術的、財政的な支援を実施する。

第3章 復興都市づくりの概要

大規模震災により甚大な被害が発生した場合、まず、救援・救護・物資供給等の応急対策やライフライン・公共施設等の復旧活動が進められることになるが、都市基盤が脆弱な被災地においては、原状への復旧にとどまらず、災害に強い都市づくりに向けた復興の取組を、応急対策・復旧活動と並行して、被災直後から進める必要がある。

1. 復興都市づくりの主な手順（被害が甚大な場合）

【1週間以内】

- 建築物被害概況調査
 - ・ 災害対策本部等からの情報収集・分析
 - ・ 概況把握
 - ・ 建築物制限等を行う可能性のある区域等における現地調査
 - ・ 調査結果を地図上に整理
- 市街地開発事業等の実施地区の検討・被災市街地復興推進地域の都市計画原案作成

【2週間以内】

- 復興方針の検討・策定・公表
- 建築基準法第84条による建築制限（最長2か月間）・・・第一次建築制限
 - ・ 都市計画決定までに事業の支障となる無秩序な建築行為を制限

【1か月以内】

- 復興対象地区の選定

任意

- 地域復興組織の設置

【2か月以内】

- 復興計画骨子の検討・策定・公表
- 被災市街地復興特別措置法による建築制限（最長2年間）・・・第二次建築制限（事業熟度が高い場合は、併せて市街地開発事業等の都市計画決定を行う。）

【6か月以内】（目標）

- 復興計画の検討・策定・公表

【1年以内】（目標）

- 市街地開発事業等の都市計画決定
- 復興事業の着手

2. 県と市町村の役割

(1) 基本的な考え方

① 被災状況等を踏まえた業務実施

被災時では、平常時の体制が機能低下すること、また、復興対策は緊急を要することから、平常時の考え方をそのまま適用するのではなく、被災状況を踏まえた臨機応変な対応や緊急性を意識した判断・行動が重要である。

(例)

- ・復興計画等は、平常時のまちづくり計画（埼玉県5か年計画や都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等）に基づいて策定することになるが、事業手法については、被災時における確実な執行の観点から改めて検討すること*が必要である。

* 平常時のまちづくり計画では、密集市街地において、住宅市街地総合整備事業等が想定されていても、重点復興地区など、事業の確実な執行が求められる地区については、土地区画整理事業等の法定事業を導入することが考えられる。

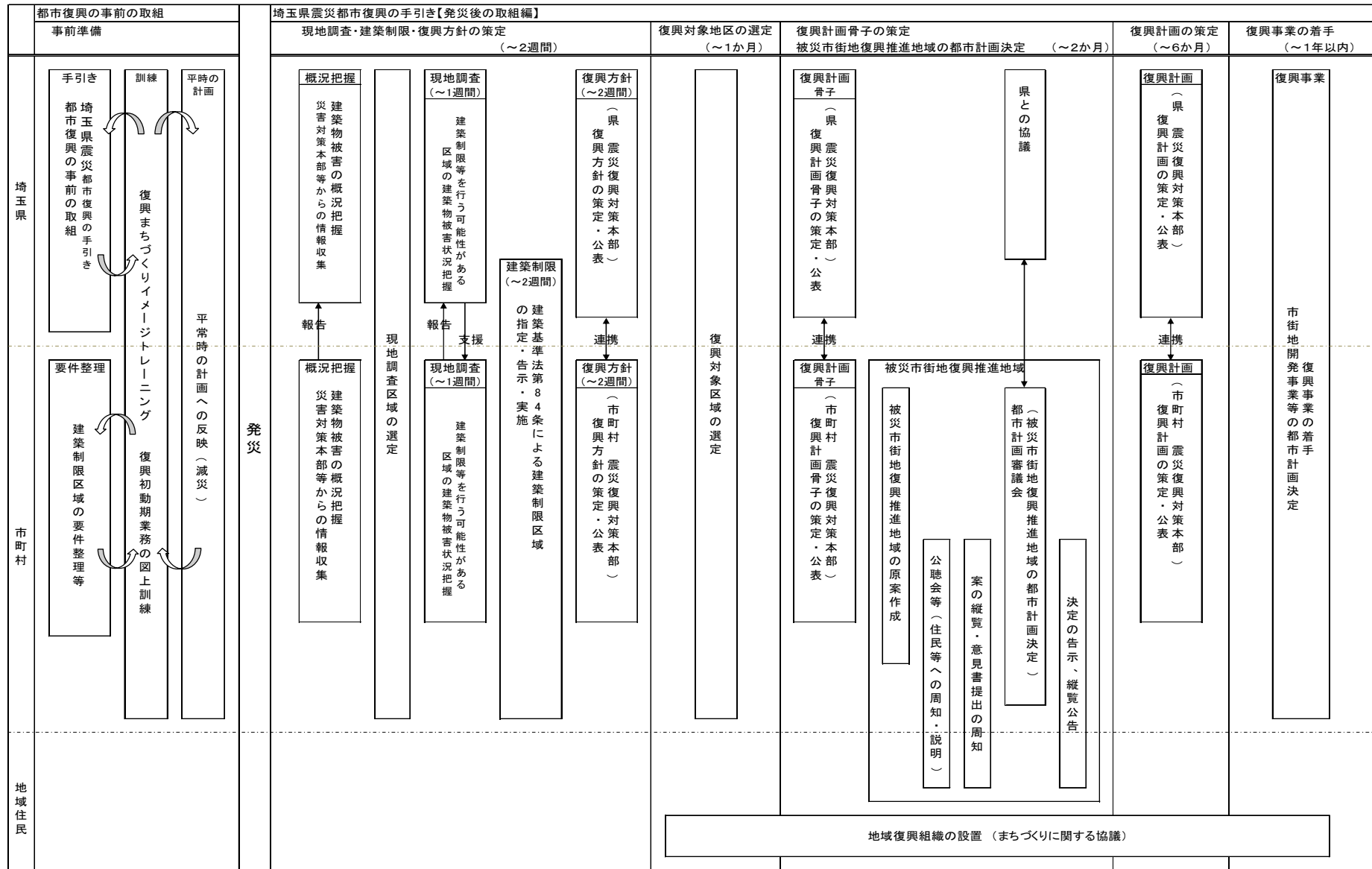
② 住民との合意形成等

復興都市づくりの合意形成においては、復興の緊急性や建築制限など限られた期間内での対応となること、地域外への疎開等により住民の所在把握が困難となること等、平常時以上に課題は多いが、より円滑な復興、より快適な都市づくりのためにも、可能な限り住民への情報提供、住民からの意見聴取に努めるものとする。

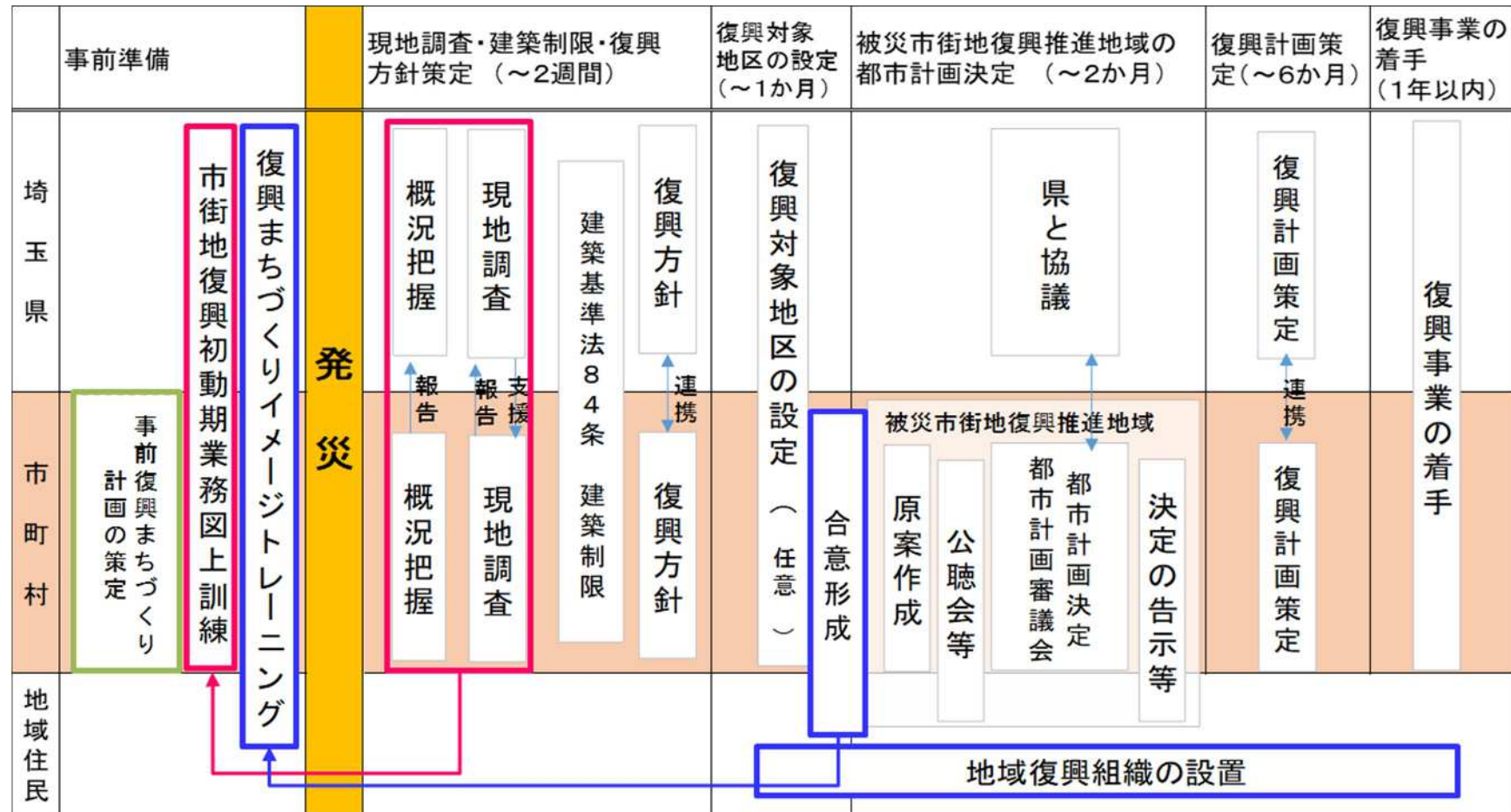
(例)

- ・近隣住民への聞き取り調査、郵便転送システムの活用、現地伝言板等の確認などにより、被災者の所在把握に努める。
- ・住民に対しては、避難所・応急仮設等の仮住まいから、一日も早い生活再建を実現するためには、早期の都市復興が必要であること、そのためには、住民の理解と協力が必要であることを十分説明する。
- ・住民への計画説明に当たっては、具体的計画の提示に先立ち、復興都市づくりの方向性・基本プラン・事業手法等の説明を行い、段階的プロセスを踏みながら進めていく。

復興都市づくりのプロセス



復興都市づくりのプロセスと県の支援



埼玉県都市事前復興会議【都市政】
 手引き策定時の市町村説明会を発展させ、県からの説明、被災からの復興経験や専門的な知見を有する外部講師等の説明を通じて震災復興について考える機会を提供する会議。

市街地復興初動期業務図上訓練【市街地】
 被災初動期に迅速かつ円滑に発災直後の被災状況を把握するため、現地調査の対象地区の選定、調査体制の検証などを市町村と合同で行う訓練。
 （事前の取組編p.94～p.99 第2編 第3章）

復興まちづくりイメージトレーニング【都市計】
 大震災の後、被災者は「早期の生活再建」を求める一方、行政は「より良いまち」に復興するための基盤整備を計画する。この双方の立場を理解し、円滑に復興を進めるための訓練。
 （事前の復興編p.65～p.88 第2編 第1章）

第4章 発災後の面的な建築物被害状況の把握

1. 建築物被害概況調査（～1週間）

（1）概要

- ・ 発災後、大きな被害が発生した市町村は、都市復興に向けた方針・計画策定、建築制限、事業に向けた都市計画決定などの業務を進める。
これらを進めるに当たり市街地（市街化区域及び非線引き都市計画区域の用途地域、並びにその他の区域で甚大な被害の情報があった区域）における域内の建築物の被害の状況・分布等が重要な基礎資料となるため、「面的被害」の把握を行う。
- ・ 発災後、震災復興対策本部に報告される建物被害速報等を基に、都市復興に必要な面的被害（建物被害が連担している）の状況の把握に努め、情報が不足する場合はこれを補完するための現地調査を行う。
- ・ 「面的被害」の把握は、市街地における建築物の被害の概況把握と面的に大きな被害が発生した区域における現地調査による。
- ・ 面的に大きな被害が発生した区域のうち、比較的広い範囲で建物被害が連担しているなど、地域内の相当数*の建物が全・半壊、全・半焼している地区では、市街地開発事業等による復興に向け、建築制限区域指定等を行う必要がある。

*阪神・淡路大震災の例では、全・半壊、全焼率は5割程度以上である。

（2）行動指針

① 県行動指針

- ・ 県災害対策本部や市町村都市計画・市街地整備担当部局等から建物被害情報を収集し、県域全体における「被害の概況」並びに建築制限の判断材料となる「面的被害」の把握を行う。
- ・ 面的被害の有無等については、防災行政無線（電話・FAX）等により、市町村都市計画・市街地整備担当部局等から情報を収集する。

② 市町村行動指針

- ・ 市町村災害対策本部等に集積される情報から行政区域全体における「被害の概要」を把握する。（3日以内）
- ・ 被害の大きい地域（面的被害の発生が予想される地域）や市街地整備の優先度が高い地域（中心市街地・密集市街地等）を中心に現地調査を実施する。（1週間以内）
- ・ この時期に行う建築物被害概況調査は、建築制限の判断材料として「面的被害」の把握を行うものであり、限られた人員・限られた時間でGISデータ等を活用して効率的に行う。
- ・ 市街地開発事業等の実施が想定される面的被害の有無等については、防災行政無線（電話・FAX）等を活用し、県にも連絡する。

第5章 復興方針・復興計画の検討・策定

1. 復興方針の策定（発災後2週間以内（目標））

（1）概要

① 県の復興方針

- ・ 県は、複数の市町村で震災復興の必要性を確認した場合には、県地域防災計画に基づき、震災復興対策本部を設置する。さらに、学識経験者等で構成される震災復興検討委員会を設置し、県の復興方針（震災復興方針）を策定し、公表する。
- ・ 都市整備部は、県の復興方針（震災復興方針）の策定において、都市復興に関する項目の策定を担う。

② 市町村の復興方針

- ・ 市町村は、震災復興の必要性を確認した場合には、震災復興対策本部、震災復興検討委員会を設置し、市町村の復興方針（震災復興方針）を策定し、公表する。

（2）行動指針

① 県行動指針

- ・ 県の復興方針では、生活・環境・教育・福祉・医療・経済・産業など様々な分野に関する方針が示される。その中の一つの方針として、都市復興の方針を示すものである。都市復興の基本理念や目標等を定め、都市復興に向けた行政の取組姿勢を明示するものとする。
- ・ 復興方針は、被災状況の検証を行い、被災した原因を明らかにして、二度と同じ被災を繰り返さないまちをつくるという理念を共有し、平常時におけるまちづくりの基本計画（総合計画や都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等）を踏まえて作成するものとする。（2週間以内）

② 市町村行動指針

- ・ 市町村の復興方針においても、様々な分野の方針が示される。その中の一つの方針として、都市復興の基本理念や目標等を定め、都市復興に向けた行政の取組姿勢を明示するものとする。
- ・ 復興方針は、被災状況の検証を行い、被災した原因を明らかにして、二度と同じ被災を繰り返さないまちをつくるという理念を共有し、平常時におけるまちづくりの基本計画（総合計画や都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、市町村都市計画マスタープラン等）や県の復興方針を踏まえて作成するものとする。（2週間以内）

「大規模災害からの復興に関する法律」における復興方針等の位置付け

「大規模災害からの復興に関する法律」では、政府が「復興基本方針」を策定し（法第8条）、都道府県が「復興基本方針」に即して「都道府県復興方針」を策定する（法第9条）。さらに、市町村が「復興基本方針」及び「都道府県復興方針」に即して、「復興計画」を策定する（法第10条）こととなっている。

2. 復興対象地区の設定（発災後1か月以内） 任意

(1) 概要

- ・ 復興対象地区とは、復興事業等を円滑・迅速に進めるために定める任意の地区である。
- ・ 復興対象地区は、被害状況や地区の課題・特性等に応じ、下表のとおり設定する。

(分類)

種別	内容
重点復興地区	特に被害が大きく、建築制限を行いつつ、市街地開発事業等の法定事業などを実施し市街地の抜本的改善を行う。
復興促進地区	市街地開発事業等の法定事業のほか、任意事業などにより市街地の部分的改造を行いながら、自力再建を促進する。
復興誘導地区	自力再建を誘導する。

- ・ 復興対象地区は、復興基本計画に位置付けるものとなる。

(2) 行動指針

① 県行動指針

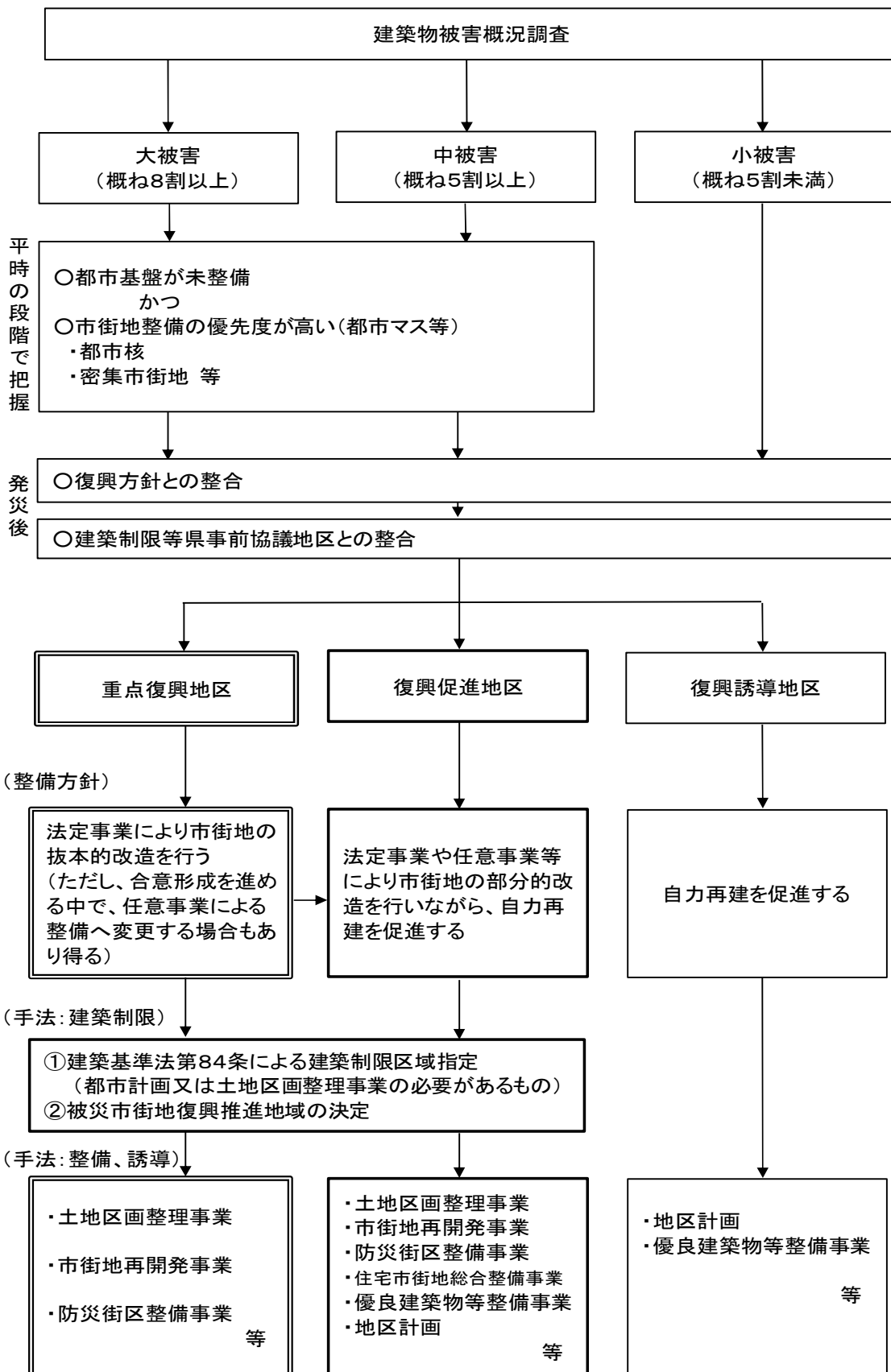
- ・ 広域的な観点や隣接市町村の整合性等から、復興対象地区の設定について市町村都市計画・市街地整備部局等と調整を行う。
(その他については「市町村行動指針」欄参照)

② 市町村行動指針

- ・ 建築物被害概況調査の結果をもとに、被害状況や地域の課題・特性に応じて、復興対象地区を設定する。（1か月以内）
- ・ 復興対象地区の設定は、「復興対象地区の設定」等を参考とする。

【復興対象地区の設定】

任意



3. 復興計画骨子の策定（発災後2か月以内（目標））

(1) 概要

① 県の復興計画骨子

- ・ 県は、県の復興方針（震災復興方針）に基づき、広域的観点から県としての具体的な復興計画（震災復興計画）を策定するため、まず、復興計画の骨子に該当する「復興計画骨子」を策定する。

② 市町村の復興計画骨子

- ・ 市町村は、市町村の復興方針（震災復興方針）に基づき、市町村としての具体的な復興計画（震災復興計画）を策定するため、まず、復興計画の骨子に該当する「復興計画骨子」を策定する。

(2) 行動指針

① 県行動指針

- ・ 復興計画骨子では、様々な分野についての骨子を定めることとなるが、都市復興に関する項目については、埼玉県5か年計画、まちづくり埼玉プラン、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等を踏まえ、策定するものとする。
- ・ 策定した復興計画骨子を公表し、広く意見を求め、復興計画に反映するものとする。

② 市町村行動指針

- ・ 復興計画骨子では、様々な分野について復興計画の骨子を定めることとなるが、都市復興に関する項目では、平常時における総合計画や都市計画マスタープラン、県の復興計画骨子等を踏まえて作成する。
- ・ 復興計画骨子では、復興対象地区（重点復興地区、復興促進地区、復興誘導地区）における下欄の整備方針等を定めるものとする。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">○ 都市復興の基本理念・目標○ 土地利用の方針○ 都市基盤の整備方針○ 市街地の整備方針等 |
|--|

- ・ 復興計画骨子の内容については、被災市街地復興推進地域の都市計画で定める「緊急復興方針」と整合が図られた内容とする。
- ・ 策定した復興計画骨子を公表し、広く意見を求め、復興計画に反映するものとする。

4. 復興計画の策定（発災後2か月～6か月（目標））

（1）概要

① 県の復興計画

- ・ 県は、県の復興計画骨子を基に、復興計画（震災復興計画）を策定する。

② 市町村の復興計画

- ・ 市町村は、市町村の復興計画骨子を基に、復興計画（震災復興計画）を策定する。

（2）行動指針

① 県行動指針

- ・ 復興計画では、様々な分野についての計画を定めることとなるが、都市復興に関する項目については、埼玉県5か年計画、まちづくり埼玉プラン、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等を踏まえ、策定するものとする。
- ・ 公表した復興計画骨子に対する意見を、復興計画に反映するものとする。
- ・ 策定した復興計画を公表し、広く住民へ周知し、復興への道筋を明確にするものとする。

② 市町村行動指針

- ・ 復興計画では、様々な分野についての計画を定めることとなるが、都市復興に関する項目については、各地区の復興都市計画等の内容を反映させ、復興の具体的施策を体系的に示すものとする。
- ・ 復興住宅の供給と復興都市づくりの一体的な推進を目指し、復興計画や各種復興事業の計画を策定するものとする。

第6章 建築制限区域指定等業務

1. 建築基準法第84条による建築制限（最長2か月間）…第1次建築制限（発災後2週間以内（目標））

（1）概要

- ・ 面的被害地区において市街地開発事業等を実施する場合、無秩序な再建による事業への影響を未然に防ぐため、特定行政庁は、建築基準法第84条に基づく建築制限（災害発生日から1か月。ただし、1か月を超えない範囲で延長可能）を実施できる。

なお、建築基準法第84条の建築制限は市街地開発事業等の導入が前提*となるため、建築制限区域の設定に当たっては、市街地開発事業の事業区域等を想定し、行うことが必要である。

* 市街地開発事業の公共施設管理者とは、早い段階から連携・調整を図ることが必要である。

- ・ 建築制限を行う区域は、「復興方針」の重点復興地区（任意）の位置付けとなるため、区域設定に当たっては両者の整合が図られるように調整が必要となる。
- ・ 建築制限を行うに当たり、例えば、ミニ開発された地区で宅地を統合し、低密度化して付加価値を高めるなど、理由、目的を明確にして実施することが重要である。
- ・ 建築制限は、震災後すぐに元の生活・業務を再開しようとする人々の足かせになる可能性もあるため、代替地を提供するなどの配慮が必要である。

（2）行動指針

① 県行動指針

- ・ 建築基準法第84条に基づく建築制限区域の指定及び重点復興地区（任意）の検討について、特定行政庁や市町村都市計画・市街地整備担当部局等と調整する。
- ・ 建築制限内容、指定日などについて、県内の特定行政庁間の調整を図る。
- ・ 県が特定行政庁である市町村の区域は、当該市町村からの申出により、建築制限区域の指定・告示の手続を行う。（建築制限期間は1か月以内（延長の場合は2か月以内））

② 市町村行動指針

- ・ 建築基準法第84条に基づく建築制限区域の指定については、特定行政庁や震災復興対策本部と調整する。
- ・ 建築制限区域の指定・告示に当たっては、建築物被害概況調査の結果とともに、復興方針や重点復興地区（任意）など、市街地復興に向けた行政の取組姿勢を示すことが重要である。
- ・ 建築制限区域の指定・告示の手続は、特定行政庁が行う。（建築制限期間は1か月以内（延長の場合は2か月以内））
- ・ 建築制限を実施する地区は、緊急的・重点的に復興を図るべき重点復興地区（任意）に位置付ける。

(3) 区域設定の基本的な考え方

建築制限区域設定の基本的な考え方は以下のとおりとする。

- ・ 市街地において面的に大きな被害が発生し、市街地開発事業等により市街地の復興を図るべき区域
- ・ 都市基盤が未整備の地区で市街地整備の優先度が高い地区（中心市街地・密集市街地等）
- ・ 建築制限区域については、市街地開発事業の事業区域等を想定し、設定する。

(建築制限区域の考え方)

- ① 市街地において面的に大きな被害が発生した区域
かつ
- ② 市街地開発事業等により市街地の復興を図るべき区域

(参考)

- ① 面的被害が生じている地区とは
比較的広い範囲で建物被害が連担し、区域内の相当数*の建物が全・半壊、全・半焼している区域
* 阪神・淡路大震災の例では、全・半壊、全焼率は5割程度以上である。

- ② 市街地開発事業等により市街地の復興を図るべき区域とは
☆ 都市基盤が未整備の地区
・ 幅員4m未満の細街路が存在する地区
・ 都市計画道路が未整備の地区 等

かつ

- ☆ 市街地整備の優先度が高い地区
総合計画・都市計画マスタープラン等において、「都市核の形成」、「密集市街地の改善」等の位置付けがある地区

(4) 建築制限の内容の考え方

- ・ 建築基準法第84条の建築制限は第一次建築制限とし、災害発生日から2か月以内に市街地開発事業等の都市計画決定を行う場合を除き、その後、被災市街地復興推進地域の都市計画決定による建築制限（第二次建築制限）に移行することになる。
- ・ したがって、建築基準法第84条の建築制限内容と被災市街地復興推進地域の建築制限内容に大きな差が生じないように、建築基準法第84条の建築制限内容は、被災市街地復興推進地域の建築制限内容と整合を図りつつ、また特定行政庁間で調整を図り大きな差異ができないよう定める必要がある。
- ・ なお、阪神・淡路大震災では、2か月以内に市街地開発事業の都市計画決定を行ったため、建築基準法第84条の建築制限内容は、都市計画法第53条の建築制限内容に準拠したものとなっている。

被災後の復興過程における建築制限内容の比較

	建築基準法建築制限区域	被災市街地復興推進地域	市街地開発事業地区
条文	建築基準法第 84 条	被災市街地復興特別措置法 第 7 条	都市計画法第 53 条、54 条
制限期間	始	指定日	都市計画決定告示日
	了	指定日(災害発生日から 1 月以内、更に 1 月を超えない範囲で延長可)	都市計画に定める日(災害発生日から最長 2 年以内)
権者	指定等 特定行政庁	市町村	市町村 (国・県施行の場合は県)
権者	許可等 特定行政庁 (認定制度等を定めた場合)	市、都道府県(町村の区域)	市、都道府県(町村の区域)
内容	制限 特定行政庁が定める	法令による	法令による
行為	対象 建築物の新築、増築、改築、移転	土地の形質の変更 建築物の新築、改築若しくは増築	建築物の建築
適用除外	(埼玉県における標準的な制限案) 次に掲げるものを除き、建築物の建築を禁止する。 ○通常管理行為、軽易な行為その他の行為で次に掲げるもの ・既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物(階数が 2 以下で、かつ、地階を有しない木造のものに限る。)の新築、改築若しくは増築 ・現に農林漁業を営む者のための物置、作業小屋その他これらに類する建築物(階数が 2 以下で、かつ、地階を有しない木造のものに限る。)の新築、改築若しくは増築(新築若しくは改築に係る部分の床面積又は増築後の床面積の合計が 90 ㎡以下であるものに限る。) ○非常災害のため必要な応急措置として行うもの ○都市計画事業の施行として行うもの ○国、都道府県若しくは市町村又は当該都市施設を管理することとなる者が都市施設に関する都市計画に適合して行うもの	○通常管理行為、軽易な行為その他の行為 ・法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う土地の形質の変更 ・既存の建築物の敷地内で行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物(階数 2 以下かつ地階を有しない木造)の新築、改築又は増築 ・既存の建築物又は工作物の管理のために必要な土地の形質の変更 ・農林漁業を営む者のために行う土地の形質の変更又は物置、作業小屋その他これに類する建築物(階数 2 以下かつ地階を有しない木造)の新築、改築若しくは増築(床面積 90 ㎡以下) ○非常災害のため必要な応急措置 ○都市計画事業の施行、国・都道府県・市町村・都市施設管理者が都市施設に関する都市計画に適合して行う行為	○階数 2 以下かつ地階を有しない木造建築物の改築・移転 ○非常災害のため必要な応急措置 ○都市計画事業の施行、国・都道府県・市町村・都市施設管理者が都市計画に適合して行う行為
許可基準	○停車場、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の建築 ○工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置き場その他これらに類する仮設建築物の建築 ○その他区域内の市町村の意見を聴き、その復興にかかる事業の施行に支障がないと知事が認めるもの	○被災市街地復興推進地域の都市計画に適合する 0.5ha 以上の土地の形質の変更で市街地整備の実施を困難にしないもの ○自己の居住の用に供する住宅若しくは自己の業務の用に供する建築物(階数 2 以下かつ地階を有しない木造・鉄骨造・コンクリートブロック造等、容易に移転除却可能な建築物で敷地面積 300 ㎡未満)の新築・増築・改築又はそれに伴う土地の形質の変更(300 ㎡未満)	○都市計画施設・市街地開発事業の都市計画に適合する建築物の建築 ○階数 2 以下かつ地階を有しない木造・鉄骨造・コンクリートブロック造等、容易に移転除却可能な建築物(3 階建てまで許容範囲としている。)

※ 各制限内容等は法令等で確認すること。

2. 被災市街地復興推進地域の都市計画決定（発災後2か月以内）

（1）概要

- ・ 建築基準法第84条に基づく建築制限は、災害発生日から2か月で失効するため、その後、被災市街地復興推進地域を都市計画決定することで、建築制限を継続させることができる。
- ・ 被災市街地復興推進地域の決定による主な効果等については以下のとおり
 - 市町村は、被災市街地復興推進地域では、都市計画に定めた緊急復興方針に従い、できる限り速やかに、地区計画などの都市計画の決定、市街地開発事業の施行など必要な措置を講じる責務が発生する。
 - 被災市街地復興推進地域を都市計画決定することで、災害発生日から最長2年まで被災市街地復興特別措置法により、建築制限期間が延長される。
 - 被災市街地復興推進地域の都市計画決定により、国費採択要件等の特例制度を適用することができる。
- ・ 市街地開発事業等の都市計画決定が行われた区域で指定する場合は、被災市街地復興特別措置法第7条による建築行為等の制限は及ばない。
- ・ 災害発生日から2か月以内に市街地開発事業等を都市計画決定した場合は、都市計画法による建築制限がされることとなるが、当該都市計画決定に当たっては、短期間で具体事業手法や区域等を決定するため、既に地元機運が十分に高まっているなど、地元状況等に十分配慮する必要がある。

（2）行動指針

① 県行動指針

- ・ 市町村が決定する被災市街地復興推進地域（都市計画）について、市町村と協議を行う。
- ・ 都市計画手続きなどの実施方法（手続き時期、住民周知方法など）について、県内で大きな差異が出ないように、広域的な調整を行う。

② 市町村行動指針

- ・ 重点復興地区（第一次建築制限区域）を基本に、被災市街地復興推進地域の都市計画決定を行う。
- ・ 法や条例等で定めているものを除き、諸手続きの迅速化・簡素化・代替化を行い、平常時における手続き期間の大幅な短縮化を図る。
- ・ 都市計画手続きを進めるに当たり、近隣住民に対する聞き取り調査、郵便転送システムの活用、現地伝言板等の活用などにより、疎開住民等の所在把握に努める。また、説明会・意向調査等により、住民への情報提供*、住民からの意見聴取に努める。

* 情報提供に当たっては、全体説明会、個別説明のほか、まちづくりニュース、広報紙、ホームページ、現地看板等を効果的に活用する。

(3) 対象区域

被災市街地復興推進地域の対象となる区域は、被災市街地復興特別措置法第5条に規定される市街地となる。

<根拠条文>

被災市街地復興特別措置法第5条（被災市街地復興推進地域に関する都市計画）

都市計画法第五条の規定により指定された都市計画区域内における市街地の土地の区域で次に掲げる要件に該当するものについては、都市計画に被災市街地復興推進地域を定めることができる。

- 一 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
- 二 公共の用に供する施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあること
- 三 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若しくは建築敷地の整備又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

（以下略）

① 位置（本文要件）

都市計画区域内における市街地の土地の区域

「市街地の土地の区域」については、都市計画法の運用Q&A等で対象とならない区域が示されている。

市街地に該当する区域は幅広く考えられるが、埼玉県においては、市街化区域又は非線引き用途地域は対象となると考えられ、市街化調整区域又は非線引き白地地域などを対象とする場合は、当該区域の土地利用の状況や動向、周辺地域との連担性などを考慮した上で、当該都市計画決定の目的等を勘案し、市街地に含めるか判断するよう留意する必要がある。

●参考

阪神・淡路大震災では、発災後、都市計画区域外の区域を都市計画区域に編入（非線引き白地）し、被災市街地復興推進地域を指定した区域（北淡町）もある。

② 建築物被害状況（一号要件）

一 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

相当数の建築物が滅失したことについては、市町村が即地的に判断することとされている。

阪神・淡路大震災を参考とすると、区域内の建築物のうち半壊以上の建築物の割合が5割程度であることが一つの判断基準となる。

●参考

阪神・淡路大震災時において、被災市街地復興推進地域を都市計画決定した地区の最終的な被害率は、全半壊・全焼率42.2%から92.3%である。

（データ出典：復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査報告書（平成15年3月兵庫県））

③ 不良街区形成可能性（二号）

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

法令においては、「不良な街区の環境が形成されるおそれ」の数値基準等は定まっていないが、細街路が多く区画道路が十分整備されていない区域、未接道敷地が多い区域、老朽建築物等が密集している区域、多くの未利用地等が散在している区域など、都市基盤整備状況や土地利用状況に課題がある区域などが想定される。

これらの区域で、被災後、無秩序に建築行為が行われた場合、従前の課題等が継続されるほか、新たな問題が発生する可能性もある。

例えば、公共施設が十分整備されておらず、これが要因となり延焼火災等の大きな被害が発生したにも関わらず、市街地がそのまま再生される場合や、市街地に散在する空地などに十分基盤が整備されないまま狭小なミニ開発が進むことなどが想定される。

④ 復興事業必要性（三号要件）

三 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若しくは建築敷地の整備又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

ここで示される事業は、市街地開発事業のほか、要綱事業である住宅市街地総合整備事業や優良建築物等整備事業などによる建築物等の整備、民間開発を誘導する地区計画などの決定、またこれらと併せて実施する道路、公園等の公共施設整備など、幅広いまちづくり手法が想定される。

第7章 市街地復興事業等の推進

1. 地域復興組織の設置（発災後1か月以内（目標））

（1）概要

- ・ 本格的な復興を進めるためには、住民の意向を反映した、まちづくりの方針や実際の整備内容を定める必要がある。
このため、地元意見の集約と交渉窓口となる住民によるまちづくりの組織（地域復興組織）の早期の設立が重要となる。
- ・ 地域復興組織は、
 - ① 地域の課題の解決に向け、地域の実情に応じた復興計画づくりを行う。
 - ② 建物の建て方や地域環境保全に関するルールづくりや協定締結の活動を行う。
 - ③ 地域の課題にきめ細かく対応するための事業や施設の管理・運営に取り組む。などを主体的に活動する組織である。
- ・ これらの活動等において、復興まちづくり案の検討を進めるに当たり、住民、行政のほか、住民と行政との意見の調整、住民間での意見の調整を目的として、専門知識を有し、かつ行政と住民の中立的な立場にある「復興まちづくりコーディネーター」の役割が大きい。
- ・ さらに、住民の意向に沿った具体的な復興まちづくりプランが作成できるよう、「コンサルタント等」も必要となる。

（2）行動指針

① 県行動指針

- ・ 地域復興組織や市町村の要請に基づき、復興まちづくりコーディネーターの派遣を行う。（「埼玉県震災都市復興の手引き」事前の取組編 p75 参照）
- ・ 県は、震災後の復興まちづくりに備えて、平常時から復興まちづくりの知識を備えた復興まちづくりコーディネーターの養成を行う。
- ・ 地域復興組織や市町村の要請に基づき、復興基金等を活用したコンサルタント等の派遣を行う。

② 市町村行動指針

- ・ 市町村は、被災を受けた地区において、住民の主体による復興まちづくりを実現するために、地域復興組織の設置を住民に提案する。
- ・ 行政と住民間や住民同士の意見の調整を円滑に進めるための復興まちづくりコーディネーターや、住民の意向に沿った具体的な復興まちづくりプランの作成を進めるためのコンサルタント等の派遣を、組織に代わって県に要請する。

2. 市街地開発事業等の都市計画決定（発災後2か月以内（目標））

（1）概要

- ・ 発災後、第一次建築制限区域のうち、特に事業熟度が高い地域について、市街地開発事業の都市計画決定を行うことで、早期の事業化を図ることができる。
- ・ ただし、被災市街地復興推進地域の都市計画決定を行うことによって最長2年まで建築制限がされるため、この2年の間に市街地開発事業等の都市計画決定を行うことが現実的な手法である。
- ・ 阪神・淡路大震災では、第1段階として事業手法と区域の概要だけを定めた都市計画決定を行い、その後、住民参加の協議会にてまとめた案を受けて事業計画などの第2段階の都市計画決定を行った。

3. 市街地開発事業等の都市計画決定（発災後1年以内（目標））

（1）概要

- ・ 被災市街地復興推進地域の都市計画決定を行った区域等において、市街地開発事業等を進めるため、都市計画決定を行う。
- ・ 都市計画決定の手続きについては、通常の手続きにより行う。

（2）行動指針

① 県行動指針

- ・ 市町村と調整し、市街地開発事業等の都市計画決定を行う。
埼玉県決定の都市計画例（指定都市を除く。）
 - 3ha超の市街地再開発事業（国、県が施行する予定のものに限る。）
 - 50ha超の土地区画整理事業（国、県が施行する予定のものに限る。）
 - 一般国道・県道
- ・ 被災市街地復興推進地域において行われる土地区画整理事業、市街地再開発事業等については、環境影響評価法及び埼玉県環境影響評価条例は適用しない。
環境影響評価法 第52条（適用除外）
埼玉県環境影響評価条例 第38条（適用除外）
- ・ 調整池は、「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」に基づく。

② 市町村行動指針

- ・ 被災市街地復興推進地域の都市計画決定を行った区域について、被災後1年以内を目標に（被災市街地復興推進地域による建築制限は、災害発生日から最長2年間）、市街地開発事業等の都市計画決定を行うことが望ましい。
- ・ 被災市街地復興推進地域において行われる土地区画整理事業、市街地再開発事業等については、環境影響評価法及び埼玉県環境影響評価条例は適用しない。
環境影響評価法 第52条（適用除外）
埼玉県環境影響評価条例 第38条（適用除外）
- ・ 調整池は、「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」に基づく。

4. 復興事業の着手（発災後1年以内（目標））

（1）概要

- ・ 都市計画決定等を行った復興事業については、その迅速で円滑な推進を図るため、関係権利者・関係機関等との調整を行うとともに、事業に必要な財源や人的体制の確保が必要となる。
- ・ 復興事業には、国による復興交付金、交付税措置など、通常と異なる予算措置がされる。

（2）行動指針

① 県行動指針

- ・ 復興都市づくりの迅速・円滑な推進を図るため、関係機関等との調整を行うとともに、事業に必要な財源*や人的体制を確保する。

② 市町村行動指針

- ・ 復興都市づくりの迅速・円滑な推進を図るため、関係機関等との調整を行うとともに、事業に必要な財源*や人的体制を確保する。

*復興事業の実施に当たっては、補正予算等の編成を行うとともに、財源の確保については、災害時特例の適用など、国に対して特別の支援を働きかけることが必要である。

第2編 建築制限区域指定等業務の手続き

資料編 p. 31 ~ p. 48 参照

第1章 業務概要

1. 目的

発災後、市町村は市内の被害状況を速やかに把握、その被害地域の位置、公共施設の整備状況、被害状況などから、どのような制度や手法を活用し復興を進めるか検討、判断することとなる。

第1編では、大きな被害が発生した場合の復興に向けたプロセスの全体像（p. 13 参照）や、どのような方針、手法で復興を進めるか（p. 17 参照）等を示している。

この中でも、「建築基準法第84条の規定により建築制限区域を指定し、その建築制限期間内に被災市街地復興推進地域を都市計画決定し復興を進める」方法を選択した場合は、手続き期間等から特に被災直後からの迅速な対応が必要となる。

このことから、本編では当該業務にかかる時期、協議・手続き方法などを整理するものである。

（参考：手続き時期等）

	建築基準法 84 条指定区域 （第一次建築制限）	被災市街地復興推進地域 （第二次建築制限）
手続き時期	発災後 2 週間以内（目標）	発災後 2 か月以内
制限期間 （p. 24 参照）	発災から最大で二月以内 （当初は一月以内でさらに一月 を超えない範囲で延長）	発災から最大二年以内 （建築制限満了日を発災から 二年以内で定める）
制限内容 （p. 24 参照）	建築行為の禁止または建築制限 建築制限内容は、特定行政庁が定 める。	建築行為等の制限等 制限内容は被災市街地復興特 別措置法第7条の規定による。

2. 基本的な考え方

- ①本編は、埼玉県地域防災計画における「市街地復興事業のための行政上の手続きの実施」で定められている業務の具体的な実施方法を定めるものである。
- ②県及び市町村は、震災により相当の被害が発生している状況であることに鑑み、本編に即し業務を行うことを基本とする。

本編は先に示したとおり、発災後という平常時とは異なる状況において、市街地復興に向けた緊急性が高い業務である被災市街地復興推進地域の都市計画決定及びこれに先立つ建築基準法第84条に基づく区域の指定(延長)、並びに決定・指定(延長)に必要な業務(以下「建築制限区域指定等業務」という。)を迅速に実施するため、業務実施内容・時期、協議・手続き方法等を整理したものである。

また、埼玉県地域防災計画における市街地復興事業のための行政上の手続きの実施に定められた業務の具体的な実施方法を定めたものである。

(1) 選定指標、基準、制限等内容について

建築制限区域指定等業務に係る具体的な選定指標や基準、制限内容などは、地方公共団体の判断によるものとされている。

本編では、これらのうち一部を示しているが、これは市町村ごとに採用する選定指標等に大きな差異が出ないことを目的としており、独自に選定指標等を採用することを妨げるものではない。

市町村は採用に当たっては広域の見地からの調整の観点に留意し、独自に選定指標を採用する場合や選定する基準が他の市町村と大きく異なる場合は、内容等について県に報告するものとし、県は必要がある場合はこれらを選定指標等として示す。

(2) 行動基準、手続き等時期、作成図書などについて

本編では、建築制限区域指定等業務に係る行動基準、手続き等時期(標準日数等)、県への報告・協議事項、作成図書などを示しており、当該内容により業務を行う。

県及び市町村は、業務を実施できるよう、図書の準備や組織体制の整備等、平常時から備える。

(3) 都市計画手続き(都市計画法第16条、第17条)

住民の安否、所在が不明な状況において短時間で手続きを進めることとなるため、周知、説明、意見の聴取方法などに配慮する必要がある。

これらは決定権者である市町村が方法・時期等を判断し行うものであるが、阪神・淡路大震災等の既往の事例を参考とし、近隣の市町村と実施方法や時期に大きな差異がでないようにすることが望ましい。

また、県は広く県民に周知等を行うことができるよう支援する。

(4) 業務実施体制の構築等について

県及び市町村は、当該業務の迅速な実施のため平常時において準備を整えるとともに、市町村は当該業務も含め、市街地復興に向けた発災後の初動期の業務の実施方法の整理、実施体制の構築等を進める。

(5) 大規模災害からの復興に関する法律について

平成25年6月21日に公布された、「大規模災害からの復興に関する法律(平成25年法律第55号)」第42条第2項の規定により、市町村からの要請に基づき都道府県が被災市街地復興推進地域の都市計画決定手続きを代行することが可能となったことから、この実施方法は、別に取り扱いを定める。

<根拠条文>

大規模災害からの復興に関する法律第42条(都市計画法の特例)

1(中略)

2 特定大規模災害等を受けた市町村(以下「被災市町村」という。)を包括する都道府県は、当該市町村の長から要請があり、かつ、当該被災市町村における都市計画に係る事務の実施体制その他の地域の実情を勘案して必要があると認めるときは、その事務の遂行に支障のない範囲内で、当該被災市町村に代わって自ら次に掲げる都市計画の決定又は変更のため必要な措置をとることができる。

一(中略)

二 被災市街地復興特別措置法(平成七年法律第十四号)第五条第一項の規定による被災市街地復興推進地域に関する都市計画

(以下略)

3. 業務概要

(1) 対象業務

本編の対象となる建築制限区域指定等業務の内容は下欄のとおりとする。

- ①被災市街地復興推進地域の都市計画決定（2か月以内の指定に限る。）
- ②被災市街地復興推進地域の都市計画決定に先立つ建築基準法第84条第1項による建築制限区域の指定及び同条第2項による期間延長
- ③「①②」に関連し必要となる市街地の被害概況把握、調査、協議など

(2) 行動基準

県及び市町村の行動開始基準は下欄のとおりとする。

- ①県内で震度6弱以上を観測した場合
- ②埼玉県災害対策本部住宅対策部の長がBCP体制への移行判断をした場合

①の場合は、県及び県内全市町村は自律的に行動開始する。

②の場合は、県市街地整備課から各市町村担当課に行動開始の連絡を行う。

(3) 業務の所管

- ①本編の業務は建築基準法第84条の手続きを除き、県においては、市街地整備課が所管する。
- ②建築基準法第84条に基づく建築制限に係る業務は、県においては、建築安全課が所管する。
- ③市町村は、業務所管部局を平常時において定めるものとする。

本編は、発災後の2か月以内に実施する市街地復興に係る業務である。

県においては、市街地復興事業に向けた建築物の被害状況の把握に係る業務を、埼玉県災害対策本部住宅対策部市街地復興班（県市街地整備課）で所管する。

建築基準法第84条に基づく建築制限区域の指定に係る業務は特定行政庁業務のため、県建築安全課が所管する。

被災市街地復興推進地域の都市計画決定に係る業務は、県市街地整備課が所管する。

市町村は、上記業務内容を参考とし業務所管部局を平常時において定める。

(4) 業務実施時期と手続き時期

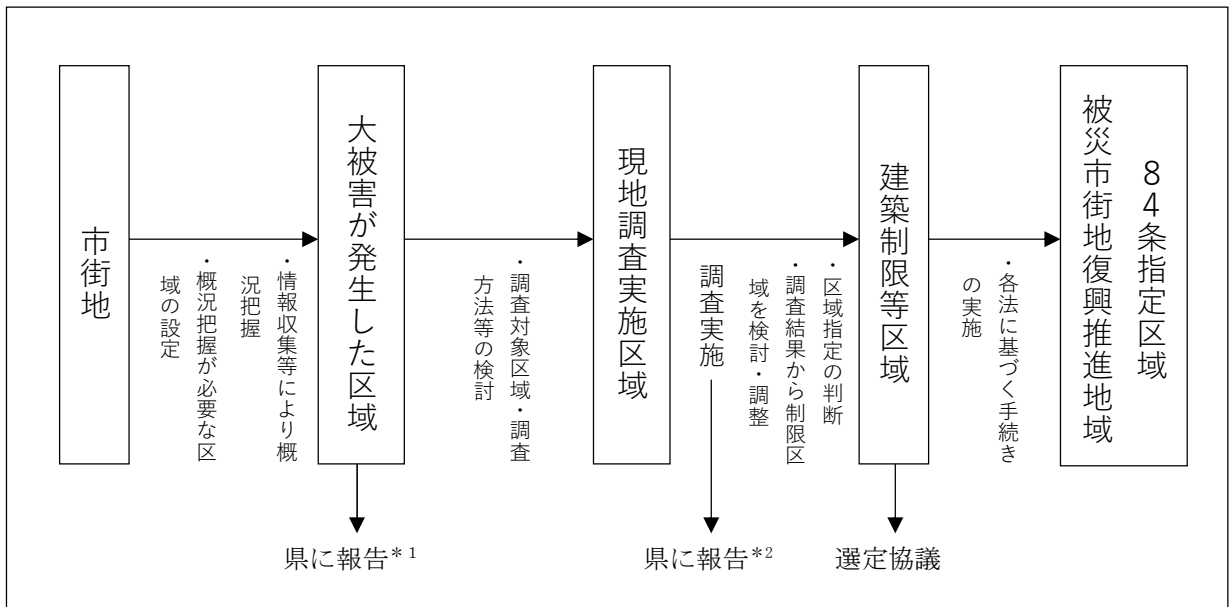
当該業務の標準実施時期は、建築基準法第84条の規定による建築制限期間内（発災から最長2か月）に市街地開発事業等による復興に向け、被災市街地復興推進地域の都市計画決定を行うことを前提として、建築制限区域指定等業務の実施時期と関連する手続き時期を示している。

(業務実施時期)

実施日 (発災後)	業務
3日以内	市街地*における被害の概況把握
7日以内	建築制限等を行う可能性のある区域における建築物被害現地調査完了
14日以内	建築基準法第84条第1項に基づく区域指定
1か月以内	建築基準法第84条第2項に基づく期間延長
2か月目	被災市街地復興推進地域の都市計画決定告示

*市街地：市街化区域及び非線引き都市計画区域の用途地域並びにその他の区域で建築物が集積している区域

(建築制限区域指定等をするまでのイメージ)



*1 概況把握により、市街地で面的に大きな被害が発生したことを把握した区域が対象

*2 現地調査を行った区域が対象

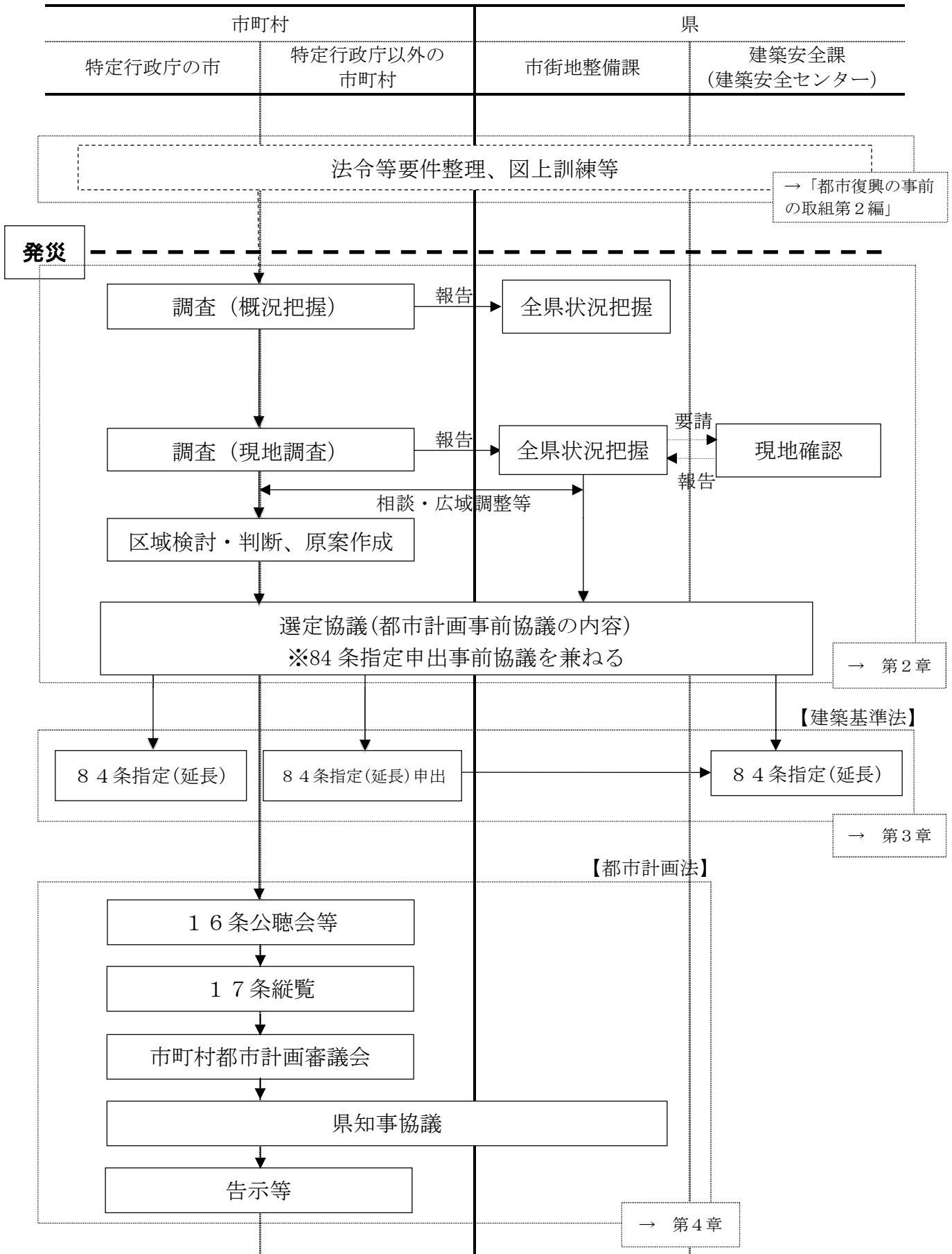
下表に業務実施のための主な手続き内容とスケジュールを示す。

- ・ 下欄 2 以降の県への手続き時期は標準のものとし、発災後の県内被害状況等を確認の上、期日を指定する。
- ・ 下欄 4 の 16 条、17 条、都市計画審議会時期は目安として示す。

(建築制限区域指定等業務手続きと時期)

番号	項目	実施者	主な手続き内容と時期
1-1	概況把握	市町村	(内容)市街地において面的に大きな被害が発生した町丁目等の把握と報告 (報告)発災後 3 日目まで(県市街地整備課)
1-2	現地調査	市町村	(内容)建築制限等を行う可能性がある区域の建築物被害状況現地調査と報告 (報告)発災後 7 日目まで(県市街地整備課)
2	選定協議	市町村	(内容)被害状況等から復興事業等を行うために建築制限を行う必要があると市町村が判断した区域について、協議を行う。当該協議は、被災市街地復興推進地域の都市計画決定のための事前協議の内容とし、建築基準法第 84 条の指定申出事前協議を兼ねる。 (手続き：標準時期とし、別途期日を指定) ・ 協議申出：発災後 7 日目まで (県市街地整備課) ・ 協議終了：発災後 10 日目まで
3-1	建築基準法第 84 条第 1 項に基づく区域指定	特定行政庁	(内容)建築基準法第 84 条第 1 項に基づく建築制限区域指定 (手続き：標準時期とし、別途期日を指定) ・ 指定申出：発災後 10 日目まで (県建築安全課) (指定) ・ 指定：発災後 14 日目までに指定
3-2	建築基準法第 84 条第 2 項による期間延長	特定行政庁	(内容)建築基準法第 84 条第 2 項に基づく期間延長 (手続き：標準時期とし、別途期日を指定) ・ 延長申出：発災後 25 日目まで(県建築安全課) (延長) ・ 延長：発災後 1 か月目
4	都市計画決定	市町村	(内容)被災市街地復興推進地域の都市計画決定 (手続き：県知事協議は標準時期とし別途期日を指定。その他手続きはおおむねの時期を示す。) ・ 16 条公聴会等：発災後、おおむね 2 週間～3 週間目に実施 ・ 17 条縦覧：発災後おおむね 1 か月目に開始 ・ 都計審：発災後おおむね 50 日目に実施 ・ 県知事協議：発災後おおむね 55 日目に申出、同日終了(県市街地整備課) (決定) ・ 決定告示：発災後 2 か月目

(参考：建築制限区域指定等業務手続きフロー)



(参考：作成（報告・協議用）資料リスト)

		作成資料		部数	備考
事前調整等	概況把握	調書	被害概況報告書	—	3日以内に提出 ※被害概況報告書の提出を受け、県で都市計画図へプロット(1/25,000以上)
	現地調査	調書	現地調査報告書	—	
	選定協議 (都市計画事前協議の内容* ¹)	文書	協議申出書	県1部	(時期は標準とし別に指定) 7日以内に提出 10日以内に協議終了 * ¹ 建築基準法第84条の指定申出の事前協議を兼ねる。 * ² 都市計画法規図書 * ³ 都市計画参考図書
		調書	計画書* ² 理由書* ² 建築制限区域調書* ³ 予定事業等調書* ³ 経緯の概要* ³		
図面		総括図、計画図* ² 総括図、区域図(建築物被害状況)* ³			
その他	上位計画の写し等				
法定手続き	建築基準法第84条指定申出	文書	申出書	2部 (東松山駐在、秩父駐在、杉戸駐在管内は3部)	(時期は標準とし別に指定) 10日以内に提出、14日以内に指定 * ⁴ 都市計画法規図書の題目等を変更したもの
		調書	建築制限区域調書* ⁴ 予定事業等調書* ⁴		
		図面	総括図、区域図(建築制限区域)* ⁴		
	建築基準法第84条延長申出	文書	申出書(延長)		(時期は標準とし別に指定) 25日以内に提出、30日以内に延長 区域変更がない場合は、調書、図面提出は不要
	都市計画法知事協議(法第19条第3項)	文書	協議申出書	県1部	都市計画法規図書 選定協議から変更の場合提出 都市計画参考図書 選定協議から変更の場合提出 都市計画法規図書 選定協議から変更の場合提出 都市計画参考図書 選定協議から変更の場合提出
			計画書 理由書		
説明会開催状況調書 予定事業等調書 建築制限区域調書 経緯の概要					
図面		総括図・計画図 総括図、区域図(建築物被害状況)			

※申出書等の提出については電子メールでの送付も可とする。

第2章 建築物被害概況調査、選定協議

1. 概況把握

- ①市町村は発災後速やかに市街地の建築物被害概況を把握する。
- ②市町村は発災後3日以内に、県に「①」の結果を報告する。
- ③県は「②」を受け、県内全域の被害概況を整理し、必要な調整等を行う。

(1) 目的等

市街地における復興事業の必要性等を判断するため、発災後、市町村は早期に市街地における建築物の被害概況を面的に把握する必要がある。

県は、市町村行政機能の被害状況等から、その後の建築制限区域指定等業務について単独での実施が困難となる場合は、当該被害概況をベースとして応援等体制を構築する。

(2) 内容

市町村は市街地（市街化区域及び非線引き都市計画区域の用途地域、並びにその他の区域のうち建築物が集積している区域）で、概況把握を行う必要があると判断する区域の建築物被害概況を把握し、面的に大きな被害が発生した区域の建築物被害の概況を県に報告し、情報を共有する。

(3) 報告事項等

①報告対象

面的に大きな被害が発生した町丁目等（町丁目又は都市計画基礎調査小調査区又は地域特性に応じ設定した調査区）の有無とその被害概況等を報告する。

②報告事項

町丁目等を単位とし、下欄の内容とする。

概況把握に係る報告は、現地巡回（個々の建築物調査は要さない。）や情報収集等による程度のものとする。

なお、町丁目等は、効率的な情報収集が行えるかどうか、建物等の連担状況等に配慮し、町丁目又は都市計画基礎調査小調査区をベースとして区域の設定を行うものとする。

(報告事項)

- ・面積
- ・主たる用途地域：区域の過半の用途地域
- ・行政界状況：他市町村との隣接状況
- ・被害概況：建築物の被害状況（別表）
- ・備考1：区域内の市街地火災の有無
- ・備考2：区域内の面整備事業等実施状況

(別表)

番号	区分	被害状況の目安
1	甚大	一見してほぼ全ての建築物が全壊・全焼等した町丁目等
2	相当の被害	町丁目等全体に面的な建築物被害が発生、多くの建築物が全・半壊、全・半焼している町丁目等 (目安は5割程度)
3	局所的大被害	局所的にほぼ全ての建築物が全半壊・全・半焼した区域がある町丁目等

(4) 報告時期

市町村は、発災後3日目までに「被害概況報告書」により、県市街地整備課に市街地被害概況を報告する。

【市様式 被害概況報告書】(A4縦)

通し番号	町丁目等名	面積(ha)	主たる用途地域	他市町村との隣接状況	被害概況	備考1	備考2
1	〇〇	8.5	商業	△△市	甚大な被害	一部火災延焼	地区計画
2	〇×	19.0	一住居	—	相当の被害	—	区画整理済
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

記載例

被害概況の区分	
甚大な被害	一見して区域内のほぼ全ての建築物が全壊・焼失等している。
相当の被害	区域全域で面的な建築物被害が発生、過半(目安)の建築物が全・半壊、全・半焼している。
局所的大被害	区域の一部であるが、局所的に全半壊・全・半焼している区域がある。

※備考1 : 市街地延焼がある場合、その状況を記載
※備考2 : 面整備事業等の状況を記載
※「1被害概況把握対象地域」欄: 市街地全域を対象とした場合は「市街地」、対象地域を設定した場合は「地域を設定」とする
※被害状況が確認可能な図面や写真等を添付すること

※被害概況の判断ができない場合は、被害概況欄は記載しなくてもよい。

2. 現地調査

- ①市町村は建築制限区域指定等の判断を行うため、概況把握で被害が大きい区域のうち建築制限等を行う可能性がある区域で、現地調査を行う。
- ②市町村は発災後7日以内に、①の結果を県に報告する。

(1) 目的等

建築制限区域指定等の判断を行うため、区域内の建築物の被害状況を現地調査する。

(2) 内容

概況把握により大きな被害が発生していることが確認された区域から現地調査を行う区域（現地調査実施区域）を定め、建築物ごとの被害状況を調査する。

(3) 報告事項

現地調査実施区域について、基礎データ及び被害状況（現地調査結果）を県に報告する。

被害状況は別表1の被害区分によるが、別の被害区分による場合は、事前（平常時）において、県にその基準等を報告する。

また、現地調査の結果報告時点で、建築制限区域が定まっていない場合は、当該事項に係る部分の記入は不要とする。

(報告事項)

【地区基礎データ】

- ・町丁目等名、面積、建物棟数
- ・建築制限区域名、市街地類型、地元状況、面積、対町丁目等面積割合、建物棟数、対町丁目等建物棟数割合

【被害状況】

- ・被害棟数：町丁目等の建築物被害区分別の被害棟数（別表1）
- ・被害率：町丁目等の全建築物に対する被害建築物（全壊・半壊・全半焼）の割合
- ・現地調査日及び現地調査者氏名

(別表1)

被害区分	摘要	
全壊 (いづれかに該当すれば全壊)	外観による判定	①一見して住家全部が倒壊 ②一見して住家の一部の階が全部倒壊 ③地盤の液状化により基礎のいずれかの辺が全部破壊
	傾斜による判定	④外壁又は柱の傾斜が1/20以上
	部位による判定	①基礎又は柱の損傷率が75%以上 ②住家の損害割合50%以上
半壊	住家の損害割合20%以上～50%未満	
全・半焼	火災前の建物の20%以上を焼失(各消防組織火災調査規定参考)	

(※災害に係る住家の被害認定基準運用指針による。)

(4) 報告時期

市町村は、被害概況の把握後、速やかに現地調査を実施、発災後7日目までに「現地調査報告書」により、県市街地整備課に報告する。

【市様式 地区状況調書・現地調査報告書】(A4横)

地区状況調書・現地調査報告書																
埼玉県都市整備部市街地整備課あて										報告日: 年 月 日						
										市町村名						
										所属名						
										報告者職・氏名						
										連絡先(TEL)						
通し 番号	地区基礎データ										建築物被害状況				現地 調査日	現地調査者 氏名
	現地調査実施区域										被害棟数 (建築物被害区分別)					
	町丁目等名	面積 (ha)	建物 棟数	建築制限区域		市街地 類型	地元 状況	面積 (ha)	率(%)	棟数	率(%)	計	全壊	半壊		
1				区域名												
2																
3																
4																
5																
6																
7																
8																
9																
10																

(市街地類型)		(地元状況)		(建築物被害区分)	
番号	内容	番号	内容	被害区分	内容
1	密集市街地	1	まちづくり準備段階(準備組合等)	全壊	倒壊(ある階が崩れている)、傾斜が著しい、屋根が落ちている、柱の座屈が著しい、軸組みの分解、基礎との遊離、基礎の破壊等
2	課題地区(長期未着手、長期未整備、基盤整備未実施)	2	まちづくり検討段階(地元協議会等)	半壊	全壊ほどではないが、建物の傾斜や、屋根・外壁等の損傷が大きい
3	方針地区(都市再開発方針二号、2項地区)	3	まちづくりのための調査等の実績あり	全・半焼	明らかに建物の20%以上が焼失している
4	上位計画整備検討地区(総合振興計画、都市計画マスタープランなどで、整備検討が位置付けられている地区)	4	過去、上記の組織等があったことがある		
5	その他	5	未経験		

備考) ①現地調査実施区域を全て記入
②通し番号欄は、概況把握の番号を記入。(概況把握時の町丁目等と一致しない場合は、関連する通し番号を記載)
③建築制限区域欄について、建築制限区域が確定していない場合は、記載不要。
※被害状況が確認可能な図面や写真等を添付すること

(参考：外観による判定)

①一見して住家全部が倒壊



②一見して住家の一部の階が全部倒壊



③地盤の液状化により基礎のいずれかの辺が全部破壊

基礎のいずれかの辺が一見して全部破壊しており、かつ破壊している基礎の直下の地盤に、地震に伴う陥没、隆起、液状化等の被害が生じている。

○参考写真

災害に係る住家の被害認定基準運用指針

参考資料（損傷程度の例示）

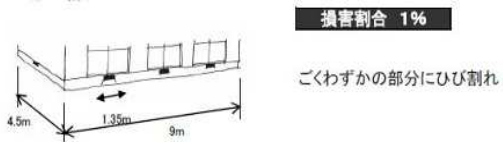
（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））



※住家の損害割合とは

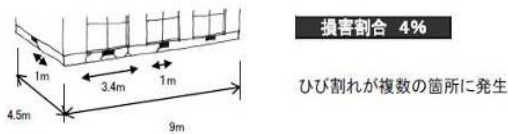
部位ごとの損害割合を算出し、住家全体の損害割合を求める。
各部位の損害割合の合計数値により、全壊（50%以上）半壊（20%以上～50%未満）と判断する。下図は、各部位の損害割合の参考です。

<基礎>



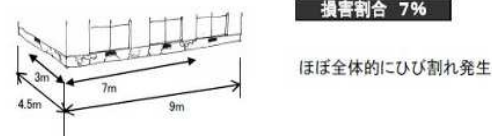
損害割合 1%

ごくわずかの部分にひび割れ



損害割合 4%

ひび割れが複数の箇所に発生



損害割合 7%

ほぼ全体的にひび割れ発生

<屋根>



損害割合 1%

棟瓦のずれ、破損、落下が著しいが、その他の瓦の損傷は少ない。



損害割合 4%

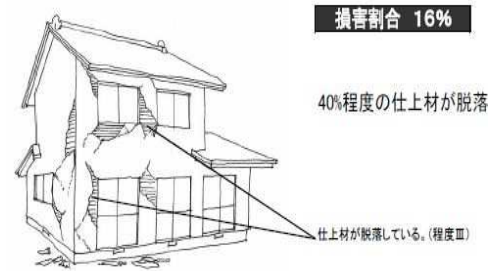
棟瓦が全面的にずれ、破損あるいは落下している。棟瓦以外の瓦のずれも著しい。



損害割合 10%

小屋組の損傷が著しく、葺材の大部分が損傷を受けている。屋根仕上面全面にわたって不陸、亀裂、剥落が見られる。

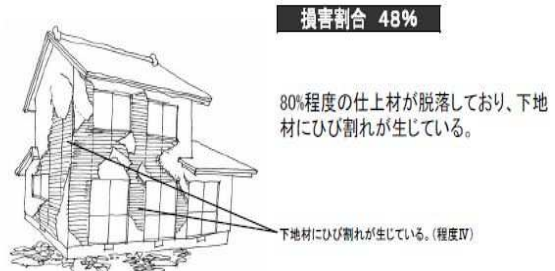
<外壁>



損害割合 16%

40%程度の仕上材が脱落

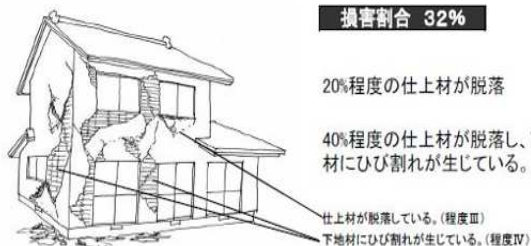
仕上材が脱落している。(程度Ⅲ)



損害割合 48%

80%程度の仕上材が脱落しており、下地材にひび割れが生じている。

下地材にひび割れが生じている。(程度Ⅳ)



損害割合 32%

20%程度の仕上材が脱落

40%程度の仕上材が脱落し、下地材にひび割れが生じている。

仕上材が脱落している。(程度Ⅲ)
下地材にひび割れが生じている。(程度Ⅳ)

○参考図

平成23年東北地方太平洋沖地震に係る住家被害認定の調査方法（平成23年3月31日策定、平成23年4月12日改定 内閣府防災担当）

3. 選定協議

- ①県は県内の被害概況把握後、速やかに協議申出日を指定する。
(申出は発災後7日目とし、発災後10日以内の協議完了を目安とする。)
- ②市町村は都市計画原案を作成し、指定日までに県に協議申出をする。
- ③選定協議が整ったことをもって、建築基準法第84条第1項の指定申出の
事前協議が整ったものとする。

(1) 目的等

被災市街地復興推進地域の都市計画決定及び建築基準法第84条に基づく建築制限区域の指定の法手続きを迅速に進めるため、任意の事前協議を行う。

(2) 内容

市町村は現地調査結果から、内部調整等（復興計画などに関連する部局、農林部局（市街化調整区域が含まれる場合）など）を実施後、建築制限区域指定等のため、県と選定協議を行う。選定協議は、被災市街地復興推進地域の都市計画決定の事前協議とし、県が特定行政庁となる市町村については、建築基準法第84条区域指定の申出の事前協議を兼ねる。

(参考：法文の比較)

建築基準法第84条	被災市街地復興特別措置法第5条
<p>特定行政庁は、市街地に災害のあった場合において、都市計画又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と認めるときは、区域を指定し、災害が発生した日から一月以内の期間を限り、その区域内における建築物の建築を制限し、又は禁止できる。</p> <p>2 特定行政庁は、更に一月を超えない範囲内において前項の期間を延長することができる。</p>	<p>都市計画法第5条の規定により指定された都市計画区域内における市街地の土地の区域で次に掲げる要件に該当するものについては、都市計画に被災市街地復興推進地域を定めることができる。</p> <p>一 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</p> <p>二 公共の用に供する施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあること</p> <p>三 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若しくは建築敷地の整備又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</p>

①選定協議の観点

選定協議の内容は、被災市街地復興推進地域の都市計画決定の事前協議と
するため、都市計画法第13条の都市計画基準、被災市街地復興特別措置法
第5条の規定、各種上位計画との整合を図るほか、協議に当たっては、「一の
市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点」と「県の都市計画
との適合を図る観点」から、建築制限予定区域の選定状況を確認するもの
となる。

一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点として、例え
ば「市町村ごとの被災市街地復興推進地域の指定に当たっての基準（被害状
況、従前の公共施設等の整備状況など）に大きな差が発生しないように調整
を行う。」「市町村行政界を跨ぎ相当数の建築物の滅失があった場合におい
ての隣接市町村との調整状況の確認」などを想定している。

<根拠条文>

都市計画法第19条（市町村の都市計画の決定） （第1項～第3項略） 4 都道府県知事は、一の市町村を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府 県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から前項の協議を行う ものとする。 （第5項略）
--

②建築基準法第84条第1項の指定のための事前協議について

被災市街地復興推進地域の指定のための事前協議が整ったことをもって、
建築基準法第84条第1項の規定を包括したものとし、同項の規定による協
議は整ったものとする。

(3) 協議事項

選定協議は、被災市街地復興推進地域の都市計画決定の事前協議として行
う。

このため、選定協議は都市計画法第19条第3項の規定による協議と同様
の内容とする。

(主な協議項目等)

項目	協議・確認事項等
区域設定理由等	区域界の設定方法 選定基準（個別法令要件の基準・考え方）
上位計画との適合	上位計画等（都市計画、総振、復興関係計画）との 適合
手続きスケジュール	今後のスケジュール等
予定事業	予定している事業の内容、施行者等

(4) 協議図書

協議図書は、都市計画図書に準ずる内容とし、協議後は都市計画図書として使用する。

市町村は協議文書に図書を添え県市街地整備課へ提出する。

①添付図書

添付図書は下欄の図書のとおり

(法規図書)

	種類	大きさ	内容	備考
調書	①計画書			
	②理由書			
図面	① 総括図	1/25,000以上の都市計画図	市町村単位	
	② 計画図	1/2,500以上の地形図		

(参考図書)

	種類	大きさ	内容	備考
調書	③建築制限区域調書	A4横		
	④予定事業等調書	A4縦		
	⑤経緯の概要	A4縦		
図面	③ 総括図(建築物被害状況)	1/25,000以上の都市計画図	市町村単位	
	④ 区域図(建築物被害状況)	1/2,500以上の地形図		切取可(決定権者以外はカラーコピー可)

②提出部数

部数は1部とする。

事前協議で提出した図書は、法定協議図書とする。(内容の変更がない場合)

③申出時期等

発災後、県は県内の被害状況等を確認し、協議申出時期を指定する。

協議申出は発災後7日目、協議完了は発災後10日目を標準とする。

【市様式 選定協議（県部長協議）協議書】（A4縦）

	第	号
	年	月
		日

埼玉県都市整備部長 あて

〇〇市（町村）
上記代表者 〇〇市（町村）長 （公印省略可）

〇〇都市計画被災市街地復興推進地域の 決定 について（協議）
変更

このことについて、別添のとおり 決定 したいので関係書類を添えて協議
変更
します。

【県様式 選定協議（県部長協議）回答】（A4縦）

	年	月	日
	市整	第	号

〇〇市
上記代表者 〇〇市長 〇〇〇〇様

埼玉県都市整備部長 （公印省略）

〇〇都市計画被災市街地復興推進地域の 決定 について（回答）
変更

年 月 日付け 第 号で協議のあったこのことについては、
支障はありません。

(調書作成)

①計画書

第4章参照

②理由書

第4章参照

③建築制限区域調書 (A 4 横)

建築制限区域調書								市町村名	〇〇市
番号	建築制限区域			建築物被害棟数 (建築物被害区分別)				被害率(%)	
	地区名	面積 (ha)	建築物 棟数	計	全壊	半壊	全・半焼		

④予定事業等調書 (A 4 横)

建築制限区域での予定事業について作成する。複数の事業がある場合は、全て記載する。

地区番号は、建築制限予定区域調書と統一する。複数ある場合、地区番号は枝番とする。

予定事業等調書						市町村名	〇〇市
番号	地区名	名称	予定事業等			備考	
			面積(ha)	施行者等(予定)			

⑤経緯の概要（A 4 縦）

○○都市計画被災市街地復興推進地域の				決定 変更
経緯の概要（○○市（町村）：○○地区）				
1	説明会	:	年 月 日	外 回(予定)
2	公聴会等	:	年 月 日	(予定)
3	案の縦覧公告	:	年 月 日	(予定)
4	案の縦覧	:	年 月 日から	
			年 月 日まで	(予定)
5	○○市（町村）都市計画審議会	:	年 月 日	(予定)
6	県知事協議	:	年 月 日	(予定)
7	県知事協議回答	:	年 月 日	(予定)
8	計画決定告示	:	年 月 日	(予定)
9	図書の写しの送付	:	年 月 日	(予定)

(図面作成)

①総括図

第4章参照

②計画図

第4章参照

③総括図（建築物被害状況）

- ・縮尺 1/25,000 以上の都市計画図を使用する。
- ・被災市街地復興推進地域を指定する区域を赤線（幅 0.5mm 程度）で縁取りし、引き出し線で区域名称（黒線囲み）を記入する。
- ・被害率 80% を超える区域はクロスで、被害率 50% を超え 80% 以下の区域は斜線でハッチする。

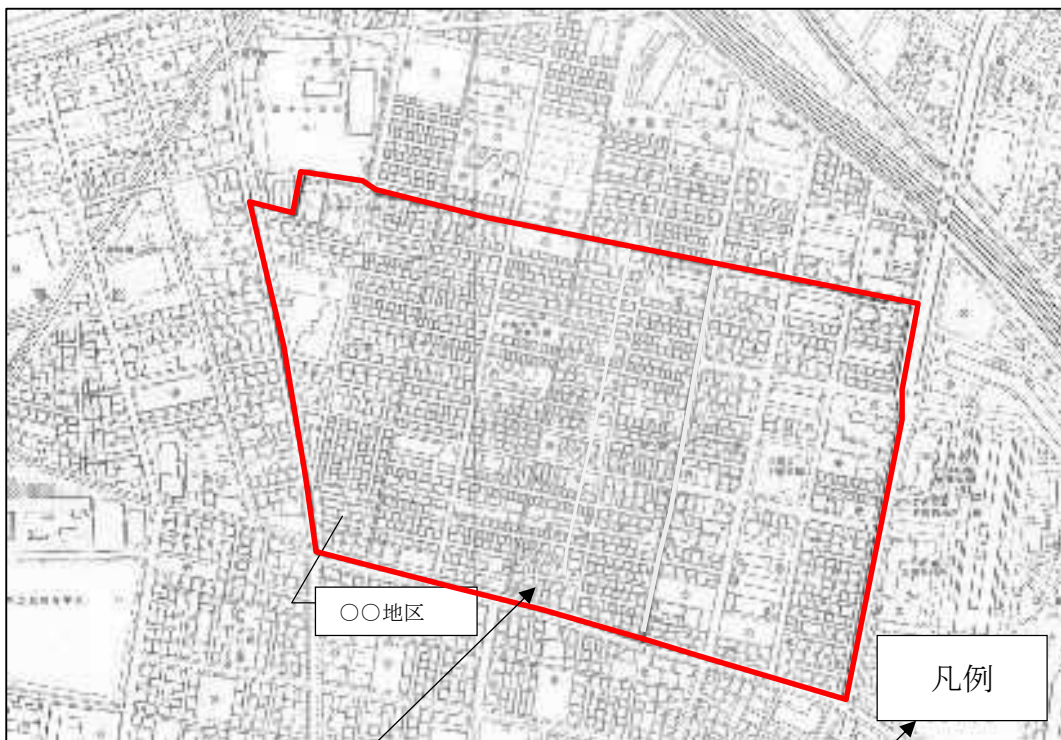
(作成例)






④区域図（建築物被害状況）

- ・縮尺 1/2, 500 以上の地形図を使用する。
- ・被災市街地復興推進地域を指定する区域を赤線（幅 2mm 程度）で縁取りし、引き出し線で区域名称（黒線囲み）を記入する。
- ・凡例の分類により、区域内の建築物を着色し、凡例表を図に表示されている分類のみ作成し図の適当な位置に貼付する。

(参考)



区域内の建物を
凡例の色で着色

凡例			
分類	全壊	半壊	全半焼
表示	 (色：赤)	 (色：青色)	 (色：灰色)

第3章 建築基準法第84条に基づく建築制限区域指定の手続き

1. 建築基準法第84条に基づく建築制限

(1) 基本的な考え方

市街地に大規模な被害のあった場合において、復興のために都市計画又は土地
区画整理法による土地区画整理事業を実施する予定の地域で、被災市街地復興
推進地域の都市計画決定までに事業の支障となる無秩序な建築行為を制限する
必要がある場合には、建築基準法第84条に基づく建築制限区域を指定する。

同法に基づく建築制限は都市計画等とは異なり、特定行政庁が区域を指定す
ることになっており、特定行政庁である市は各市において指定し、それ以外の
市町村は県に指定の申出をする必要がある。

(2) 指定の区域

区域は都市計画等のために必要な場合に指定するため、市町村と県市街地
整備課、建築安全課において調整し、選定協議（都市計画の事前協議）を終
了した区域と同一であることを原則とする。

(3) 建築制限の内容

建築基準法第84条に基づき指定された区域においては、建築の制限又は
建築の禁止がされることとなる。

建築の制限内容は、建築基準法で規定されておらず、制限内容は特定行政
庁が定めることとなる。

この建築制限内容は、建築基準法第84条に基づく建築制限終了後に引き
継ぐことになる被災市街地復興推進地域における建築制限の内容（被災市街
地復興特別措置法第7条）を勘案する必要がある。

<根拠条文>

建築基準法第84条（被災市街地における建築制限）

特定行政庁は、市街地に災害のあった場合において都市計画又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と認めるときは、区域を指定し、災害が発生した
日から一月以内の期間を限り、その区域内における建築物の建築を制限し、又は禁止す
ることができる。

2 特定行政庁は、更に一月を超えない範囲内において前項の期間を延長することがで
きる。

建築制限は以下を標準とする。

指定区域内においては、次に掲げるものを除き、建築物の建築を禁止する。

- (1) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で次に掲げるもの
 - ① 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する付属建築物（階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造のものに限る。）の新築、改築若しくは増築
 - ② 現に農林漁業を営む者のための物置、作業小屋その他これらに類する建築物（階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造のものに限る。）の新築、改築若しくは増築（新築若しくは改築に係る部分の床面積又は増築後の床面積の合計が90㎡以下であるものに限る。）
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行うもの
- (3) 都市計画事業の施行として行うもの
- (4) 国、都道府県若しくは市町村又は当該都市施設を管理することとなる者が都市施設に関する都市計画に適合して行うもの
- (5) 停車場、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の建築
- (6) 工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置き場その他これらに類する仮設建築物の建築
- (7) その他区域内の市町村の意見を聴き、その復興に係る事業の施行に支障がないと知事が認めるもの

2. 手続きの流れ

(1) 特定行政庁以外の市町村

発災からの 期間	市町村	県建築安全課	県市街地整備課
7日以内	概況把握、現地調査 県へ報告		市町村からの報告 について情報提供
10日以内	建築制限予定区域選定協議		
	申出書の提出 (建築制限予定区域選定 協議図書提出と同時)	申出書の確認	
14日以内		指定決裁(部長)、 告示・縦覧	合議 (区域の確認)
25日以内	申出書(延長)の提出	申出書の確認	
1か月以内		指定決裁(部長)、 告示・縦覧	合議 (区域の確認)
2か月	建築制限期間終了		

(2) 特定行政庁の市

発災からの 期間	市	県建築安全課	県市街地整備課
7日以内	概況把握、現地調査 県へ報告		市町村からの報告 について情報提供
14日以内	指定区域の選定 (建築制限予定区域 選定協議)	情報提供 (任意協議)	
	指定決裁 告示・縦覧	情報提供	
1か月以内	期限延長の 検討、判断		
	指定決裁 告示・縦覧	情報提供	
2か月	建築制限期間終了		

3. 指定手続き文書

特定行政庁以外の市町村が県に対して申出を行うための提出図書は以下のとおりとする。特定行政庁の市はこれを参考にして指定事務を行う。

(1) 提出図書

調書と図面は選定協議時に作成するものを利用することができる。

種別	種類	大きさ、縮尺等	内容	備考
文書	指定(延長)申出書		・申出理由、延長予定の有無、予定事業等	様式1
調書	建築制限区域調書			作成については第2章参照
	予定事業等調書			
図面	総括図(建築制限区域)	都市計画図 (1/25,000以上)	・指定区域(赤色)を記載	
	区域図(建築制限区域)	地形図 (1/2,500程度)	・指定区域(赤色)を記載	

※指定延長申出書を提出する場合、当初指定時と調書及び図面に変更がない場合は添付を省略できる。

(2) 提出部数

県建築安全課、県建築安全センター分の2部(東松山駐在、秩父駐在、杉戸駐在管内は3部)

(3) 指定申出

県が特定行政庁となる市町村は、指定申出図書を県との選定協議時に県建築安全課に提出する。

【市様式 指定申出書】(A 4 縦)

	第	号
	年	月 日
埼玉県知事		
(申出者)		
建築基準法第84条	<u>第1項</u> 第2項	の規定による被災市街地における建築制限の
区域	<u>指定</u> 指定期間の延長	について (申出)
このことについて以下のとおり指定したいので、関係書類を添えて申し出ます。		
指定地区	別添のとおり	
指定理由		
<u>指定期間延長予定の有無</u>		
延長する期日		

(4) 指定等

①建築基準法第84条の規定による指定と図書の送付

県建築安全課は、建築基準法第84条の規定により建築制限区域の指定(延長)をした場合、速やかに、縣市街地整備課及び当該市町村並びに当該市町村を所管する県建築安全センター、指定確認検査機関及び建築関係団体あて、指定をした旨の通知を行う。

特定行政庁の市は、指定(延長)をした場合、速やかに県建築安全課、縣市街地整備課、所管する県建築安全センター、指定確認検査機関及び建築団体あて、指定した旨の通知を行う。

県建築安全課は県内の指定状況を取りまとめ、関東地方整備局に報告する。

なお、建築基準法第84条の規定による指定は、施行により効力が生じる。

【様式 指定通知】

第 年	月	号 日
様		
(特定行政庁名)		
建築基準法第84条	<u>第1項</u> 第2項	の規定による被災市街地における建築制限の
区域	<u>指定</u> 指定期間の延長	について(通知)
このことについては、別添のとおり定めたので通知します。		
(告示文、建築制限区域調書、総括図、区域図(切り取り、縮小コピー可)を添付)		

②指定告示

特定行政庁は、建築基準法第84条の規定により建築制限区域の指定（延長）をした場合、速やかに告示を行う。

【様式 指定告示】（A4縦）

告示第 号	
建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第八十四条第一項の規定により、被災市街地における建築制限の区域を次のとおり指定する。	
なお、その関係図面は、(縦覧位置)において閲覧に供する。	
年 月 日 (指定者名)	
一 建築制限の区域	
市町村名	区域
	(大字名を列举)
二 建築制限の内容	
一の区域内においては、建築物（次に掲げるものを除く）の建築を禁止する。	
1 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で次に掲げるもの	
ア 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する付属建築物(階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造のものに限る。)の新築、改築若しくは増築	
イ 現に農林漁業を営む者のための物置、作業小屋その他これらに類する建築物(階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造のものに限る。)の新築、改築若しくは増築(新築若しくは改築に係る部分の床面積又は増築後の床面積の合計が90㎡以下であるものに限る。)	
2 非常災害のため必要な応急措置として行うもの	
3 都市計画事業の施行として行うもの	
4 国、都道府県若しくは市町村又は当該都市施設を管理することとなる者が都市施設に関する都市計画に適合して行うもの	
5 停車場、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の建築	
6 工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置き場その他これらに類する仮設建築物の建築	
7 その他、区域内の市町村の意見を聴き、その復興にかかる事業の施行に支障がないと(指定者名)が認めるもの	
三 建築制限の期間	
年 月 日 から 同年 月 日までの間	

③縦覧

縦覧は、県指定の場合は、県建築安全課及び市町村において、特定行政庁の市は市において行う。

縦覧に供する図書は、告示文、総括図（建築制限区域）、区域図（建築制限区域）とする。

第4章 被災市街地復興推進地域の都市計画決定手続き

1. 留意点等

(1) 手続きに当たり特に留意すべき事項

当手引きでは、建築制限の連続性を担保するため、被災後、2か月以内に都市計画決定を行う場合を対象とする。

このため、

- ・都市計画手続き期間が短いこと
- ・多くの住民が被災している状況であること
- ・地域のまちづくりの熟度が高くない場合があること

に配慮して、手続きを進める必要がある。

①都市計画法第16条第1項の手続き、同法第17条第1項の縦覧について
被災市街地復興推進地域は、平常時とは異なり住民の安否、所在が不明な状況において短期間で手続きを進める必要があるため、周知、説明、意見の聴取方法などに配慮する必要がある。

②都市計画法第19条第3項による県知事協議

被災市街地復興推進地域の手続きでは、短期間で都市計画手続きを進めることとなるが、特に初動期は行政間の情報共有等が十分できない可能性がある状況において、複数の市町村で同時に都市計画手続きを進めることが想定される。

このため、事前協議を行うことで、初期に広域的な調整を行うこととし、これにより法定協議も同一時期に行うこととなる。

また、被災市街地復興推進地域の都市計画に係る事前協議をもって建築基準法第84条に係る建築制限を行う区域の指定申出事前協議とするため、時期は建築基準法第84条の指定前とする。

(2) 市街地開発事業等の都市計画決定について

市街地開発事業を、同時に都市計画決定する場合は、市街地開発事業の都市計画手続きも当該手続きに併せて行う。

また、既に市街地開発事業の都市計画決定がされていることなどから、2か月以内に被災市街地復興推進地域を決定する必要がない場合や、被災市街地復興推進地域の変更手続きは、通常の手続きによるスケジュールで進めることとする。

都市計画手続き（被災市街地復興推進地域）のフロー

標準日数	住民	市町村	県市街地整備課	特定行政庁(参考)	備考
		法令等要件整理、図上訓練等			
	住民への周知等				(経過の例示)
発災					発災日 5月11日
7日目 (1週間)		被害状況調査 原案作成 関係機関協議・判断			
10日目		事前協議*1 (建築基準法第84条指定申出事前協議を兼ねる選定協議として実施)			
14日目 (2週間)		建築基準法第84条 区域指定申出		建築基準法第84条 建築制限区域指定	84条告示：5月24日 建築制限期間 5月24日から 6月10日まで
25日目	公聴会等(16条1項) 住民等への周知、説明	都市計画案の確定 建築基準法第84条 区域延長申出			
30日目 (1カ月)	案の縦覧・意見書提出の周知			制限期間延長	84条告示：6月11日 (告示日は制限開始日 以前の日で適宜)
50日後	案の縦覧・意見書提出 (17条1項、2項) 縦覧期間2週間				建築制限期間延長 6月11日から 7月10日まで
60日後 (2ヶ月)		市町村 都市計画審議会 (19条1項) 県知事との協議(19条3項、4項)*2			
	決定告示、縦覧公告 (20条1項、2項)			建築制限満了	
		図書の写しの送付(20条1項)			都市計画告示日 7月11日
			図書の写しの 縦覧公告 (20条1項、2項)		

*1：通常の市町村決定の都市計画手続きと異なる。

*2：通常の市町村決定の都市計画手続きと異なる。

2. 被災市街地復興推進地域

(1) 被災市街地復興推進地域

被災市街地では、被災市街地復興推進地域を都市計画決定することで、市街地開発事業の都市計画決定等までの期間、建築制限を行い無秩序な建築等による不良な街区が形成されることを防止する。

当該区域では緊急かつ健全な復興を進めるため、市町村は市街地開発事業や市街地の緊急かつ健全な復興に必要な措置を講じる責務が生じるほか、市街地開発事業の施行に当たっては、事業制度の特例、また国庫補助等においては要件緩和、補助率かさ上げなどの適用を受けることができる。

(特例等)

事業種別	被災市街地復興推進地域内の特例等
土地区画整理事業	・被災市街地復興土地区画整理事業の特例(被災市街地復興特別措置法第10条) ・被災市街地復興土地区画整理事業等での国庫補助採択(液状化対策事業支援など) など
市街地再開発事業	・第二種市街地再開発事業の施行区域の特例(被災市街地復興特別措置法第19条) ・災害復興市街地再開発事業での国庫補助採択(国補助率2/5、施行区域面積緩和10,000㎡→2,000㎡など) など

国庫補助は、発災後の制度措置(対象となる震災が指定)

<根拠条文>

●被災市街地復興特別措置法第6条(市町村の責務)

市町村は、被災市街地復興推進地域における緊急かつ健全な復興を図るため、緊急復興方針に従い、できる限り速やかに、都市計画法第十二条の四第一項第一号に掲げる地区計画その他の都市計画の決定、土地区画整理事業、市街地再開発事業その他の市街地開発事業の施行、市街地の緊急かつ健全な復興に関連して必要となる公共の用に供する施設の整備その他の必要な措置を講じなければならない。

(以下略)

(2) 都市計画に定める内容

- ・ 名称、位置、区域
- ・ 区域の面積
- ・ 建築行為等の制限期間の満了の日
- ・ 緊急かつ健全な復興を図るための市街地の整備改善の方針

都市計画には、区域等のほか、災害が発生した日から起算して2年以内となる建築制限等の満了の日、緊急かつ健全な復興を図るための市街地の整備改善の方針（以下「緊急復興方針」という。）を定める。

緊急復興方針に定める内容については、市街地の整備改善の目標、土地利用等の目標などを定めるものであり、整備手法が明らかにできる場合は、併せて定めるものとする。

また、被災市街地復興方針の区域において、全域の基本的な方針を定めたいうえで区域を区分し緊急復興方針を定めることも可能であるため、必要がある場合は検討する。

< 根拠条文 >

● 都市計画法第10条の4（被災市街地復興推進地域）

（前略）

2 被災市街地復興推進地域については、都市計画に、名称、位置及び区域のほか、別に法律で定める事項を定めるものとするとともに、区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。

（以下略）

● 都市計画法施行令第4条の5

法第十条の四第二項の政令で定める事項は、区域の面積とする。

● 被災市街地復興特別措置法第5条（被災市街地復興推進地域に関する都市計画）

（前略）

2 被災市街地復興推進地域に関する都市計画においては、都市計画法第十条の四第二項に定める事項のほか、第七条の規定による制限が行われる期間の満了の日を定めるものとするとともに、緊急かつ健全な復興を図るための市街地の整備改善の方針（以下「緊急復興方針」という。）を定めるよう努めるものとする。

3 前項の日は、第一項第一号の災害の発生した日から起算して二年以内の日としなければならない。

3. 決定（変更）の手続き文書

（1）都市計画原案の策定及び事前協議

- ① 事前協議は、都市計画を定めようとする市町村を対象とする。
- ② 事前協議時期は、原案作成後、法16条手続き前とし、県が協議申出日を指定する。（発災後7日目を目安）

現地調査結果を受け、各市町村において原案を作成し、県市街地整備課に都市計画図書等を提出する。（「第2章 3. 選定協議」参照）

通常各市町村決定の都市計画手続きにおける県と市町村の文書協議は、16条手続き後に法定協議を行っている。

しかし、被災市街地復興推進地域の決定に当たっては、発災後で自治体間の情報交換も不十分な状況であることに鑑み、選定協議時において、広域的な調整の観点から、建築制限を行う区域の事前協議を行う必要があると考える。

そこで、上記理由から事前協議を行うこととし、被災市街地復興推進地域の都市計画に係る市町村の事前協議時期を同じ時期とし、法16条手続き前に行う。

(2) 公聴会の開催等

①公聴会等の開催

事前協議が整った後、住民への周知、意見を聴くため、都市計画法第16条第1項の規定により、公聴会等を開催する。

公聴会等を開催する場合、参考にも示しているとおり、条例・規則等で手続き期間を定めていると、2か月以内の都市計画決定ができなくなるケースもあるため、この場合、事前に対応を検討する。

<根拠条文>

都市計画法第16条（公聴会の開催等）

1 都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

(参考)

法令上、16条手続きは、「都市計画案を作成する場合において必要があると認められる場合は、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。」とされている。

当該都市計画は、区域内で建築制限がされること、区域が限定されていること、住民の避難状況などから、案の作成に当たっては、公聴会を開催せず*、説明公聴会により行うことも考えられる。

なお、市町村で、16条手続きを行うに当たり、条例・規則等で手続き期間を定めている場合、2か月以内の都市計画決定ができなくなる場合があるため、事前に対応を検討する必要がある。

*公聴会を開催する場合、事前に公述申出書の提出等を行う必要があるが、住民の被災状況等によっては、手続き等が困難な場合が想定される。

阪神・淡路大震災の際は、震災前からまちづくりの取組のあった地域においては比較的スムーズに関係権利者の所在把握から説明、アンケートによる意見の聴取等を行えているが、その他の地域では所在把握も十分に行えない状況など課題が大きかったようである。

また、被災市街地復興推進地域の都市計画決定は短期間で決定する必要があることから、住民等への十分な周知等を行った上で、公聴会よりも説明と意見交換を行う方法で実施する説明公聴会により対応することが適当な場合も想定される。

②周知等

開催に当たり、住民等の被災状況や避難状況を把握し、役所や避難所などでの掲示、ウェブサイトなどにより、案の内容及び公聴会等の開催について十分周知を図る必要がある。

③情報提供

開催後、説明会開催状況調書により県に情報を提供する。

(3) 都市計画案の縦覧

①都市計画案の周知・縦覧公告

都市計画法第17条第1項に基づき、市町村にて縦覧公告を行い、公告日から2週間、都市計画案の縦覧を行う。

都市計画案の縦覧の実施について、広く住民に周知する観点から、市町村の広報等への掲載、また、広報等の発行が困難なことも想定されるため、この場合は、役所や避難所等での掲示、ウェブサイトでの周知を行うことも考えられる。

なお、阪神・淡路大震災では都市計画案の縦覧に先立ち、説明会の開催、まちづくりニュースの発行、現地相談所の開設等の対応を行っている。

②周知（県）

県は、県内市町村の都市計画案の縦覧期間、場所等を取りまとめ、県のウェブサイトなどで周知する。

③縦覧期間

公告日から2週間、都市計画案の縦覧を行う。

※縦覧期間の算定については、民法第140条の規定により、公告日は期間に算入されないことから、火曜日に公告した場合は翌々週の火曜日まで、金曜日に公告した場合は翌々週の金曜日まで都市計画案の縦覧を行う。また、民法第142条の規定により、期間の末日が休日となる場合には、期間はその翌日に満了すると規定されているため、期間の設定には留意すること。

ex) 公告日 4月1日（火）

縦覧期間 4月1日（火）から4月15日（火）まで

④縦覧場所

当該市町村で都市計画案の縦覧を行う。

⑤縦覧図書

縦覧図書：総括図・計画図・計画書・理由書

※縦覧図書と併せて参考図書である建築物被害状況に係る図書を縦覧及び説明資料に使用することが望ましい。

⑥公告日に行うこと

意見書様式と縦覧受付簿を作成し、縦覧場所に備える。

⑦意見書の收受方法・時期等

縦覧期間後に到達した意見書の取り扱いは、民法の到達主義の原則が適用され効力を有しないものとして取り扱っても支障ないものとされているが、必要性等により都市計画審議会に要旨を提出しても支障ないこととされており、各決定権者で運用しているところである。

一方、発災後は、短い期間で都市計画手続きを行わなければならないことや、権利者が避難所などで生活していることなども考慮し、平常時とは異なる取り扱いとする場合も想定される。

意見書を平常時と異なる取り扱いをする場合、意見書提出者の混乱を招くことも想定されるため、平常時からどのように取り扱うかの調整を行い、また十分な周知等を行うことが望ましい。

同様に同一都市計画区域内の市町村、隣接する市町村などと取り扱いについて意見交換などを行うことが望ましい。

また、意見書の提出者は、法第17条第2項の規定により、関係市町村の住民及び利害関係人が提出することができるものであるため、これを確認する。

⑧都市計画案の縦覧後の情報提供

意見書の提出があった場合は、市町村都市計画審議会付議前に、意見に対する市町村の見解等を作成し、県に情報提供をする。

<根拠条文>

●都市計画法第 17 条（都市計画の案の縦覧等）

1 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から二週間公衆の縦覧に供しなければならない。

2 前項の規定による公告があつたときは、関係市町村の住民及び利害関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について、都道府県の作成に係るものにあつては都道府県に、市町村の作成に係るものにあつては市町村に、意見書を提出することができる。

●都市計画法第 19 条（市町村の都市計画の決定）

2 市町村は、前項の規定により都市計画の案を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第十七条第二項の規定により提出された意見書の要旨を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。

●都市計画法施行規則第 10 条

法第十七条第一項（法第二十一条第二項において準用する場合を含む。）の規定による公告は、次に掲げる事項について、都道府県又は市町村の定める方法で行うものとする。

- 一 都市計画の種類
- 二 都市計画を定める土地の区域
- 三 都市計画の案の縦覧場所

（４）都市計画審議会

都市計画審議会への諮問

都市計画案の縦覧の後、法第 19 条第 1 項に基づき、市町村都市計画審議会あて諮問を行う。

<根拠条文>

都市計画法第 19 条（市町村の都市計画の決定）

1 市町村は、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会）の議を経て、都市計画を決定するものとする。

2 市町村は、前項の規定により都市計画の案を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第十七条第二項の規定により提出された意見書の要旨を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。

(5) 県知事協議の申出

- ① 県知事協議は、市町村都市計画審議会後に行う。
- ② 協議申出日は県が指定する。(発災後55日目を標準)

都市計画審議会の議を経た後、法第19条第3項に基づき、市町村にて県知事協議の申出を行います。

協議の申出に係る協議資料は次のとおりとする。

■法第17条縦覧図書と変更がない場合

- ・協議書
- ・経緯の概要
- ・都市計画審議会への諮問の写し、都市計画審議会からの答申の写し

<根拠条文>

都市計画法第19条（市町村の都市計画の決定）

3 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。）を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。

4 都道府県知事は、一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から、前項の協議を行うものとする。

(6) 都市計画決定

①都市計画決定告示

都市計画審議会の議決、県知事協議後、法第20条第1項に基づき、市町村において都市計画決定告示を行う。

なお、告示日は、被災市街地復興推進地域の指定による建築制限と、建築基準法第84条に基づく建築制限が重複しないこと、同一都市計画区域内の複数の市町村で都市計画決定を行う場合は同一の日とすることに留意すること。

(参考)

他県等の事例では、建築基準法第84条建築制限満了となる日の翌日に都市計画決定告示を行っている。

②図書の写しの送付

都市計画決定告示の後、法第20条第1項に基づき、市町村から県知事あて、速やかに図書の写しを送付する。

【提出書類】

- ・ 図書の写しの送付書
- ・ 計画書、計画図の写し（計画図の写しは該当部をA4又はA3に縮小したもの）
- ・ 都市計画の策定の経緯の概要
- ・ 市町村都市計画決定告示の写し

③永久縦覧

都市計画決定告示と同時に、都市計画法第20条第2項に基づき、市町村において関係図書を永久縦覧に供する。

また、県は市町村から図書の写しの送付を受けたときは、直ちに公告を行い、永久縦覧に供する。

<根拠条文>

●都市計画法第20条（都市計画の告示等）

1 都道府県又は市町村は、都市計画を決定したときは、その旨を告示し、かつ、都道府県にあつては国土交通大臣及び関係市町村長に、市町村にあつては国土交通大臣及び都道府県知事に、第十四条第一項に規定する図書の写しを送付しなければならない。

2 都道府県知事及び市町村長は、国土交通省令で定めるところにより、前項の図書又はその写しを当該都道府県又は市町村の事務所に備え置いて一般の閲覧に供する方法その他の適切な方法により公衆の縦覧に供しなければならない。

●都市計画法施行規則第12条（都市計画の図書の縦覧についての公告）

都道府県知事又は市町村長は、都市計画を決定し、若しくは変更した旨の告示をしたとき又は法第二十条第一項（法第二十一条第二項において準用する場合を含む。）の規定により図書の送付を受けたときは、直ちに、法第十四条第一項の図書又はその写しを公衆の縦覧に供するとともに、縦覧場所を公報その他所定の手段により公告しなければならない。

第3編 復興事業

資料編 p. 49 ~ p. 90 参照

第1章 各種復興事業

1. 都市基盤系の事業

(国土交通省ホームページ)

(1) 土地区画整理事業

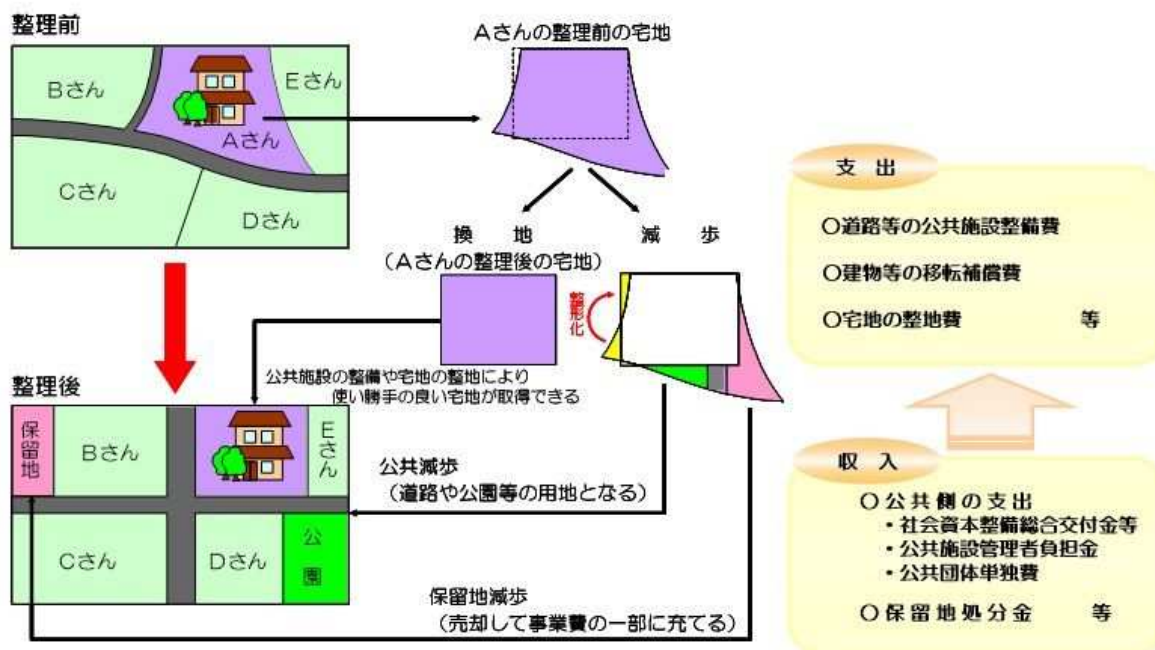
① 土地区画整理事業の仕組み

- 土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業である。
公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てるほか、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度となっている。
(公共用地が増える分に充てるのが公共減歩、事業資金に充てるのが保留地減歩)
- 事業資金は、保留地処分金のほか、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費（用地費分を含む。）に相当する資金から構成される。
これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われる。
- 地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られる。

② 減価補償地区における土地区画整理事業の仕組み

- 施行後の公共用地率が大きい地区等においては、宅地の利用価値が高くなり平均単価は上がるものの、宅地の面積の減少が大きく、地区全体の宅地総価額が減少する。このような地区を『減価補償地区』といい、宅地総価額の減少分が『減価補償金』として地権者に交付される。
- 実際の事業では、減価補償金相当額をもって宅地を先行買収し、公共用地に充てることにより、従前の宅地総価額を小さくし、減価補償金を交付しなくて済むようにしている。

③ 土地区画整理のイメージ図



(2) 市街地再開発事業

① 事業の目的

- 都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

② 事業の仕組み

- 敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す。
- 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）。
- 高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業に充てる。

③ 事業の種類

○第一種市街地再開発事業<権利変換方式>

権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換する。

○第二種市街地再開発事業<管理处分方式（用地買収方式）>

公共性、緊急性が著しく高い事業で、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その代償に代えて再開発ビルの床を与える。

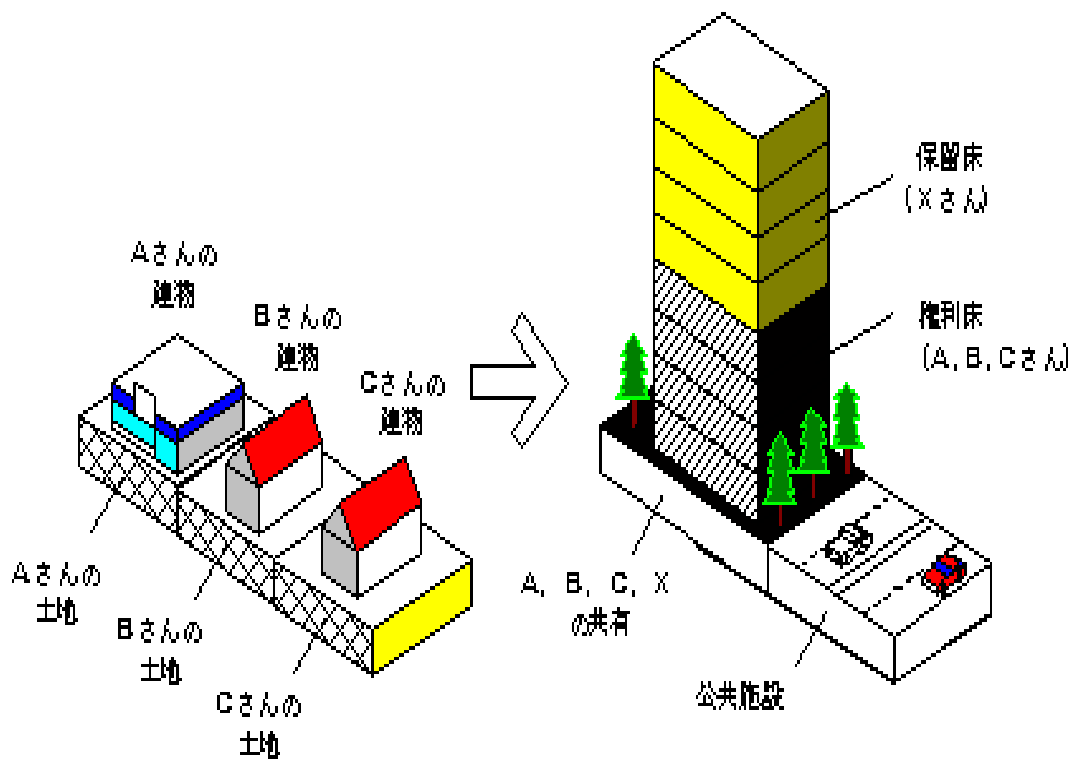
④ 施行者

- 個人（第一種のみ施行）
- 組合（第一種のみ施行）
- 再開発会社
- 地方公共団体
- 都市再生機構等

⑤ 補助の内容

	基幹事業	内 容	補助率
社会資本 整備総合 交付金等	市街地再 開発事業 等	施設建築物及びその敷地の整備に要する費用の 一部 交付対象項目 1) 調査設計計画 2) 土地整備 3) 共同施設整備 等	1/3 ※
	道路事業	都市計画道路の整備に要する費用	1/2 等

⑥ 市街地再開発事業のイメージ図



市街地再開発のイメージ図

2. 住宅系の事業

(国土交通省ホームページ)

(1) 住宅市街地総合整備事業

① 事業の目的

○既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進等、地域の居住機能の再生等を図るため、住宅等や公共施設の整備等を総合的に行う事業である。

② 補助内容

- 【1】整備計画策定（整備計画、事業計画策定等）
- 【2】市街地住宅等整備
(調査設計計画、共同施設整備、公共空間整備、公開空地整備等)
- 【3】居住環境形成施設整備（老朽建築物除去、地区公共施設整備等）
- 【4】延焼遮断帯形成事業（設計、除却、耐火建築物の外壁、開口部等）
- 【5】住宅・建築物耐震改修事業（設計費、工事費）
- 【6】民間賃貸住宅等家賃対策補助事業
- 【7】関連公共施設（道路、都市公園、下水道、河川等）
- 【8】街なみ環境整備（地区施設、修景施設等の整備等）
- 【9】公営住宅等整備事業等
- 【10】住宅地区改良事業等（住宅地区改良事業、改良住宅等改善事業等）
- ★【10】については（2）で説明
- ★ 補助率については、細分化されているため、他の資料を参照のこと

③ 要件

【整備地区の要件】

- 【1】重点整備地区を一つ以上含む地区であること（重点整備地区については要綱等を参照のこと）
- 【2】整備地区の面積がおおむね5ha以上（重点供給地域はおおむね2ha以上）であること
- 【3】原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区（連坦して土地利用転換が見込まれる地区を除く。）であること（耐震改修促進型にあつては住宅戸数密度が30戸/haかつ住宅戸数が300戸以上）

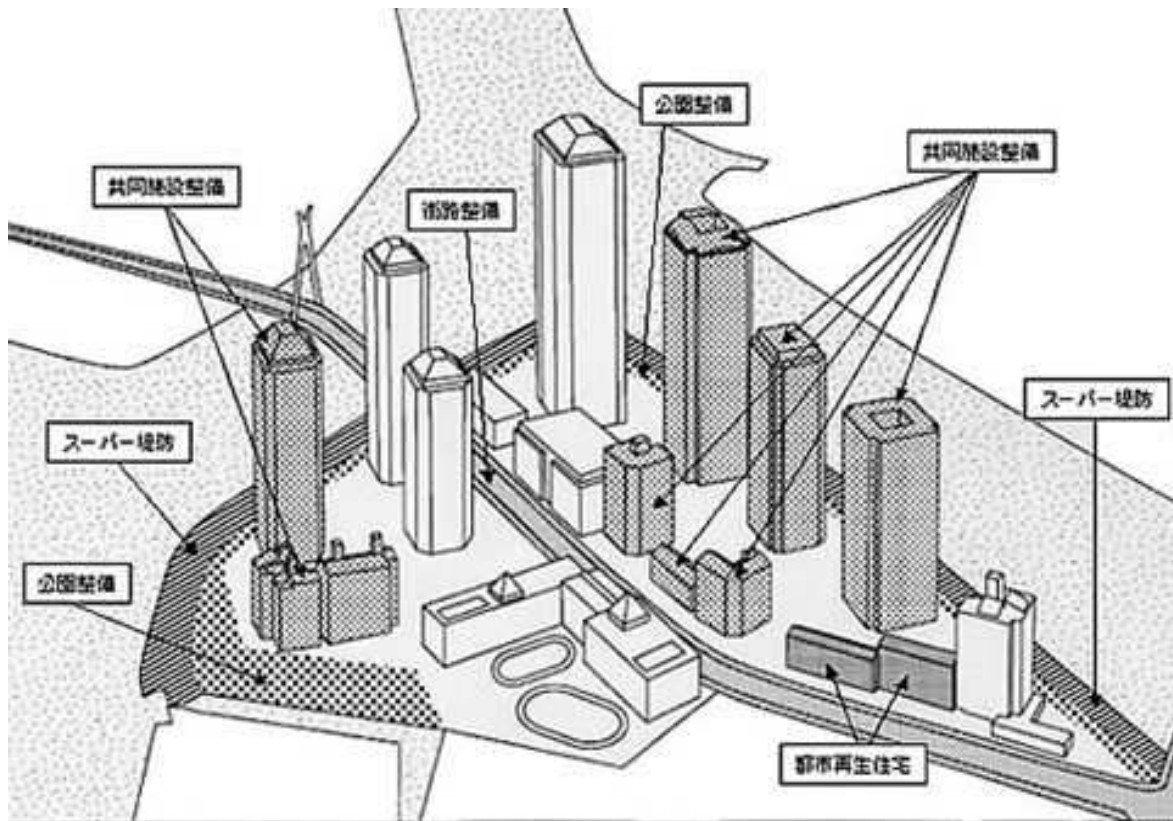
④ 事業の流れ

○実際の事業に先立ち、整備計画の大臣承認、事業計画の大臣同意が必要である。

(整備計画策定事業については、整備計画承認に先立って行うことが可能)

⑤ 事業のイメージ

【1】（拠点開発型）



【2】（密集住宅市街地整備型）



(2-1) 住宅地区改良事業 (住宅市街地総合整備事業の中で位置付け)

① 事業の目的

○不良住宅が密集すること等により、住環境が劣っている地区において、不良住宅を全て除却し、生活道路、児童遊園、集会所等を整備し、従前の居住者のための改良住宅を建設することにより、地区の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むことのできる住宅の集団的な建設を促進する事業である。

★「不良住宅」とは、主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう。

② 事業の仕組み

○住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）を根拠に実施される事業である。国土交通大臣による改良地区の指定、事業計画の認定を得た上、不良住宅の買収除却や移転を行い、改良住宅の建設、公共施設の整備を行う。施行者は、不良住宅の収用（11条）、土地整備のための土地の収用（13条）が可能となる。

③ 施行者

○市町村（特別の事情により都道府県）

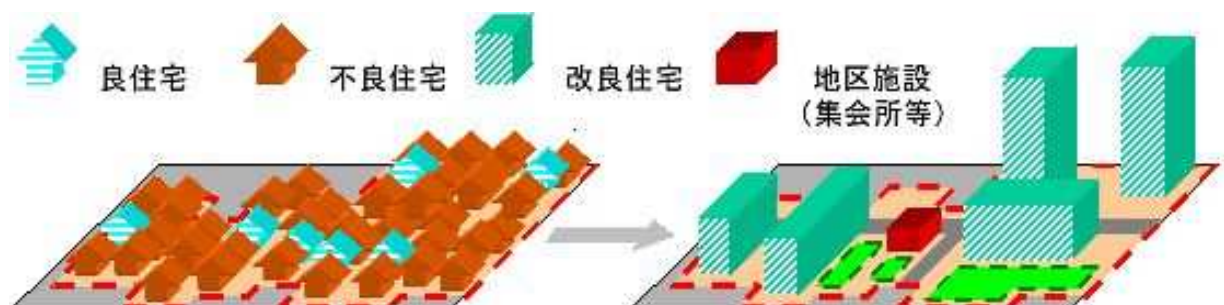
④ 地区の要件

- 面積・・・0.15ha以上
- 不良住宅戸数・・・50戸以上
- 不良住宅率・・・80%以上
- 住宅戸数密度・・・80戸/ha以上

⑤ 補助、支援制度

- 補助 不良住宅の買収・除却（1/2）
改良住宅整備・用地取得（2/3）
公共施設・地区施設整備（2/3）
- 支援制度 租税特別措置法の適用

⑥ イメージ図



住環境整備 2005【発行：(社)全国市街地再開発協会】

(2-2) 小規模住宅地区改良事業 (住宅市街地総合整備事業の中で位置付け)

① 事業の目的

- 不良住宅が集合すること等により生活環境の整備が遅れている地区において、住環境の整備改善又は災害の防止のために、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設、建築物の敷地の整備等を行う事業である。住宅地区改良事業と比べ、地区の要件が緩和されている。

② 事業の仕組み

- 小規模住宅地区等改良事業制度要綱 (平成9年住宅局長通達) に基づく制度である。住宅地区改良事業に準じる制度だが、法律に基づく制度ではないことから、収用事業ではない。

③ 施行者

- 市町村 (特別の事情により都道府県)

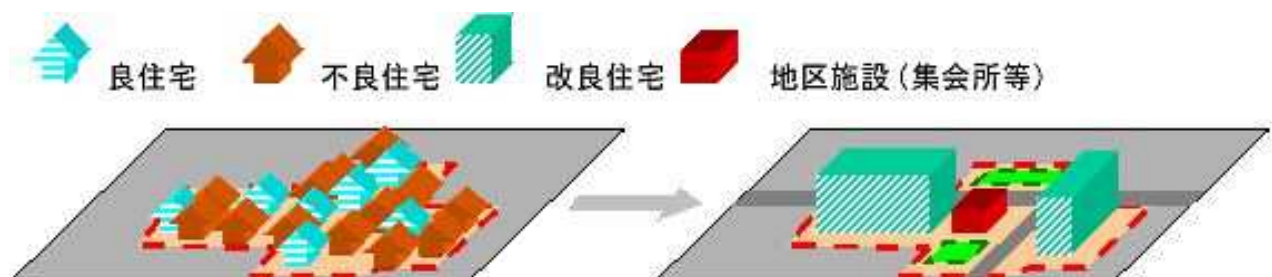
④ 地区の要件

- 不良住宅戸数・・・15戸以上
- 不良住宅率・・・50%以上

⑤ 補助対象

- 不良住宅の買収・除却 (1/2)
- 小規模改良住宅整備 (2/3)
- 用地取得 (1/2)
- 公共施設・地区施設整備 (1/2)

⑥ イメージ図



住環境整備 2005 【発行：(社)全国市街地再開発協会】

(3) 優良建築物等整備事業

① 事業の目的

○市街地の環境改善、良好な市街地住宅の供給等の促進を図るもので、国の制度要綱に基づく法定手続きに依らない事業である。一定割合以上の空地確保や、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優れた建築物等の整備に対して、共同通行部分や空地等の整備補助が行われる。

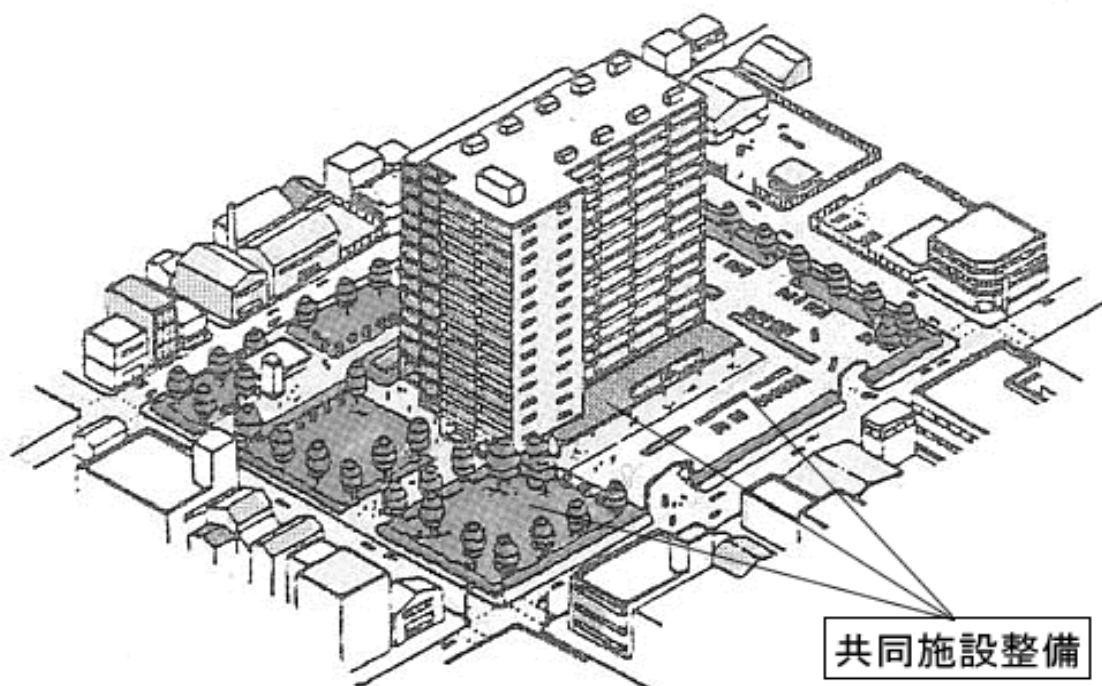
② 事業の内容

【1】調査設計計画

【2】土地整備（除却費等）

【3】共同施設整備（空地、供給処理施設等の整備）

③ 事業のイメージ



④ 対象要件

○三大都市圏の既成市街地等、地方拠点都市地域、中心市街地等

⑤ 事業主体等

○地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等

⑥ 補助内容

区分	内容	国
調査設計計画費	事業計画・地盤調査・建築設計	1/3
土地整備費	建物除却・補償費	1/3
共同施設整備費	空地・供給処理施設等	1/3
耐震整備費 (耐震型)	耐震化に要した費用（但し 47.3 千円/m ² 以内）の 0.397 倍	1/6

(4-1) 被災マンション建替え事業（優良建築物等整備事業）

① 事業の内容

調査設計計画費	・ 事業計画作成費、地盤調査費、建築設計費など
土地整備費	・ 建築物除却等費、補償費など
共同施設整備費	・ 空地等整備費（通路、駐車施設、児童遊園、緑地、広場）
	・ 供給処理施設整備費（給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、電話施設、ごみ処理施設、情報通信施設、熱供給施設）
	・ 共同施設整備費 共用通行部分（廊下など）、備蓄倉庫・耐震性貯水槽、防音・防振工事費、立体的遊歩道・人工地盤等、駐車場、電気室・機械室、集会所・管理事務所、高齢者生活支援施設、子育て支援施設、電波障害防除施設

〈補助率〉 2／3以内（国 1／3以内、地方公共団体 1／3以内）

国の補助を受ける場合は、地方公共団体の補助が必要

② 建替え等手法の検討・選択

○通常建替え等手法による場合

建替え等の主な事業手法として、区分所有法に基づく建替え決議を踏まえた「権利変換による建替え」と「任意事業による建替え」に加えて、平成26年のマンション建替法の改正により、マンション敷地売却決議を踏まえた「マンション敷地売却による建替え」が新たな選択肢として追加された。

専門家やデベロッパー等の協力を得ながら、区分所有者の状況（年齢、世帯構成、経済力、残債務など）やそれぞれの意向（資金負担及び床取得の意向、仮住居への希望など）、建替え等に係る計画条件（法規制・支援制度、物理的な制約、不動産市況、マンションの権利関係、近隣状況など）等の現状把握の上で、事業性向上の検討（総事業費の削減や補助金の導入などによる事業収支の向上、隣接地の活用等による敷地条件の改善、保留床の処分等による事業費回収、事業推進体制の確立など）を行いつつ、各事業手法の違いに留意して、最終的に事業手法を選択する。

なお、地方公共団体が事業主体となることから、事業の適否等についてあらかじめ地方公共団体と協議を行う必要がある。

建替え等の主な事業手法の違い

	マンション敷地売却 による建替え (マンション敷地売却事業)	従来の建替え	
		権利変換による建替え (マンション建替事業)	任意事業による建替え (任意事業)
適用 法令	・マンション建替法	・区分所有法 ・マンション建替法	・区分所有法
適用 対象	・耐震性不足のマンショ ンのみ適用が可能	・特段の要件無し。	・特段の要件無し。
判 断 の 視 点	メリ ット	・再建マンションへの関 係権利の確実な移行等 を前提に、多数決や認 可等による着実な建替 えの実施が可能 ・建替組合が施行者とし て事業を主導すること が可能	・建替えに関する全員合 意状態を前提に、手続 等の制約が少ない中 で、場合によっては迅 速な建替えの実施が可 能 ・事業代行者の信頼性を 前提に区分所有者の事 業リスクは少なく意向 も反映され得る。
	留意 点	・売却事業の実施後にお ける高齢者等の居住の 安定には特に配慮する 必要 ・区分所有者は売却まで しか関与できない。	・建替え合意者が反対者 に転じた場合等は、事 業が止まるおそれがあ る。 ・事業代行者の信頼性に 依るところが大きい。
	そ の 他	・売却の相手方（買受人） としてデベロッパー等 の協力は必須	・参加組員としてデベ ロッパー等の参画が可 能（必須ではない）

○被災マンション法による場合

通常、区分所有建物の取壊しや敷地売却の決議は、全員同意が必要とされる。被災マンション法（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法）が適用された場合（政令で定める大規模災害により全部滅失又は一部滅失）に限り、区分所有者等の議決権の五分の四以上の多数で、取壊し及び再建又は敷地を売却する旨の決議をすることができる。

政令は、発災後に制定される。（事例：阪神・淡路大震災、東日本大震災）政令の施行後、全部滅失の場合は三年間、一部滅失の場合は一年間以内に決議する必要がある。

○事業手法ごとの合意要件

適用法令	事業手法	区分所有者及び 議決権の要件		備考
マンション 建替法	敷地売却による 建替え	売却決議 (4/5 以上)	組合の設立 (3/4 以上)	耐震性不足の認定 が必要
	権利変換による 建替え	建替え決議 (4/5 以上)		着実だが事業が長期化する傾向あり
区分 所有法	任意事業による 建替え			全員合意状態なら 事業が比較的迅速
被災 マンション 法	大規模一部滅失による 建物敷地売却	売却決議 (4/5 以上)		政令の施行後、一 年間以内に決議す る必要あり
	大規模一部滅失による 取壊し	取壊し決議 (4/5 以上)	再建決議 (4/5 以上)	
	全部滅失による 再建		又は 売却決議 (4/5 以上)	政令の施行後、三 年間以内に決議す る必要あり
	全部滅失による 敷地売却			

③ 対象地域

○三大都市圏の既成市街地等、地方拠点都市地域、中心市街地等

④ 基礎事業要件

○次の①～③の要件を満たす必要がある。

- ①地区の面積がおおむね 1,000 m²以上であること（三大都市圏等はおおむね 500 m²以上、平成 29 年度までにマンション建替法に基づく認可を受けて実施されるマンション建替え事業又は同法に規定するマンション敷地売却事業を経て実施されるマンション建替え事業はおおむね 300 m²以上）
- ②空地面積が以下の要件を満たしていること
法定空地率+10%以上（平成 29 年度までにマンション建替法に基づく認可を受けて実施されるマンション建替え事業又は同法に規定するマンション敷地売却事業を経て実施されるマンションの建替え事業は適用なし）
- ③整備される建築物が、原則地上 3 階以上で耐火建築物又は準耐火建築物であること

(4-2) 被災マンション建替え事業（その他の支援制度）

① 過去の災害時に創設された支援制度

○阪神・淡路大震災の際に次のような再建資金調達支援事例がある。

- ・住宅金融支援機構による再生資金調達支援に対する利子補給
被災マンション建替支援利子補給
被災マンション共用部分補修支援利子補給

※両制度とも住宅金融支援機構からの借入金に対する10年間の利子補給

○①に掲げる制度のほか、過去の震災時に創設された行政等による支援策として、次のようなものがある。これらは、被災状況に応じて自治体単位で創設されているが、積極的に実施されることが期待される。また、再建事業促進のためのアドバイザー等の専門家を派遣する制度の創設も検討されるべきである。

- ・被災マンションの公費解体助成制度
- ・優良建築等整備事業における対象要件の拡充、補助事業の拡充、非常災害時かさ上げ補助率の適用（1/3→2/5）
- ・総合設計制度等による容積率や高さ制限の緩和及び既存不適格に対する弾力的運用
- ・公社による再建・再分譲（定期借地権方式、地上権方式）

② 参考：被災マンションの建替え事例

○阪神・淡路大震災（H7～）【出典：マンション建替法案に関する参考資料（国土交通省）】

事例数：108件（調査回答数：74件）

① 決議方法

- ・被災マンション法による再建決議：35件
- ・区分所有法による建替え決議：23件
- ・その他・不明：16件

② 再建建物の建築主

- ・デベロッパー：53件
- ・区分所有者：13件
- ・その他・不明：8件

③ 建築基準法の弾力的運用

- ・総合設計制度の活用：51件
- ・日影規制の特例許可：21件

○東日本大震災（H23～）【出典：マンション再生協議会HP】

事例数：2件

- ①事例1（被災マンション法に基づき、一般財団法人を設立し、敷地共有者の持分を信託方式で集約して敷地売却した事例）

<一般社団法人を設立し信託方式で権利を集約した事例>

マンション名	東仙台マンション		
所在地	宮城県仙台市宮城野区幸町		
マンションの概要	建築時期	昭和49年(1974年)竣工	
	敷地面積	2,370.63㎡	延床面積 A棟 5,213.45㎡ B棟 2,119.93㎡
	階数・棟数	地上7階建 2棟	戸数 141戸
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	その他
事業手法	被災マンション法に基づく敷地売却		
総会決議等	敷地売却決議を実施		
売却先	医療法人もしくは同法人が指定する個人・団体		
特徴等	<ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人東仙台マンション清算協会を設立し、敷地共有者の持分を信託方式で集約 ・行方不明者2名に売渡請求権を行使、判決により、持分移転登記が行われた ・行方不明者2名の抵当権については、1件は交渉にて、1件は特別代理人への抵当権消滅請求訴訟により抹消 		
経緯	平成23年	3月11日	東日本大震災
	平成23年	6月20日	公費解体申請(仙台市環境局)
	平成24年	2月13日	(一社)東仙台マンション清算協会設立
	平成24年	2月14日	建物解体工事着工
	平成24年	8月25日	解体工事完了
	平成25年	10月	総会招集通知発出
	平成25年	10月	通知事項に関する説明会の開催
	平成25年	12月	敷地売却決議
	平成26年	9月	売渡し請求に伴う移転登記に関する裁判の確定(協会名義に移転)
	平成26年	10月	抵当権消滅請求の判決(全面勝訴)
	平成26年	12月	敷地売却、持分に応じ一人当たり42~180万円程度の分配金

(出典：マンション再生協議会HP)

(5) 災害公営住宅

① 災害公営住宅の概要

災害公営住宅は、災害により住宅を失い、自ら住宅を確保することが困難な者に対し、安定した生活を確保させるため、地方公共団体が国の補助を受け整備する低廉な家賃の公営住宅である。

表 制度概要

	一般の公営住宅	災害公営住宅			
		一般災害	激甚災害	(参考) 東日本大災害	
入居対象	入居者資格 取入分位50%を限度に地方公共団体が条例で定める収入以下の者	入居者資格 取入分位50%を限度に地方公共団体が条例で定める収入以下の者	入居者資格 当該災害により滅失した住宅に居住していた者について収入要件なし	入居者資格 当該災害により滅失した住宅に居住していた者について収入要件なし	
入居者制限 (補助の特例適用時)		災害発生の日から3年間は、当該災害により住宅を失った者	災害発生の日から3年間は、当該災害により住宅を失った者	災害発生の日から3年間は、当該災害により住宅を失った者	
補助率	建設・買取	国：概ね45% 地方：概ね55%	国：3/4 地方：1/4	国：7/8 地方：1/8	
	借上 (共同施設整備費のみ対象)	国：2/3×概ね45% 地方：2/3×概ね55% 民間：1/3	国：2/5 地方：2/5 民間：1/5	国：3/5 地方：1/5 民間：1/5	
	用地取得造成			国：7/8 地方：1/8	
	高齢者 生活支援施設			国：7/12 地方：1/12 民間：1/3	
	家賃低廉化	20年間 概ね45%	20年間 2/3	当初5年間 3/4 6～20年目 2/3	当初5年間 7/8 6～10年目 5/6 11～20年目 2/3
	特別家賃低減				当初5年間 1/1 6～7年目 3/4 8～9年目 1/2 10年目 1/4

表 整備方式（内閣府 HP より抜粋）

整備方式	事業概要	根拠法令	事業主体
建設方式	災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸するため公営住宅を建設することをいい、公営住宅を建設するために必要な土地の所有権、地上権もしくは土地の賃借権を取得し、又はその土地を宅地に造成すること	公 営 住 宅 法	地 方 公 共 団 体
買取方式	公営住宅として災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸するために必要な住宅及びその付帯施設を買い取ることをいい、その住宅及び付帯設備を買い取るために必要な土地の所有権、地上権又は土地の賃借権を取得することを含む		
借上方式	災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するために必要な住宅及びその付帯施設を賃借すること		

② 整備に係る事業主体のありかた

- ・災害公営住宅は、県や市町村が事業主体となり得るが、法律上、県と市町村との役割分担は規定されていない。
- ・東日本大震災における東北被災3県では、地域の住宅対策として市町村が事業主体となり、災害公営住宅を整備している事例がある。一方、原発事故に代表されるように、被災者を広域的に受け入れる必要がある場合は、県が事業主体となり災害公営住宅を整備している。
- ・災害公営住宅の事業主体を、広域自治体である県とするか、基礎自治体である市町村とするかは、実際の被災状況や被災者の地域特性を把握したうえで、県と市町村が協議、調整し決定する。

③ 整備の流れの例示

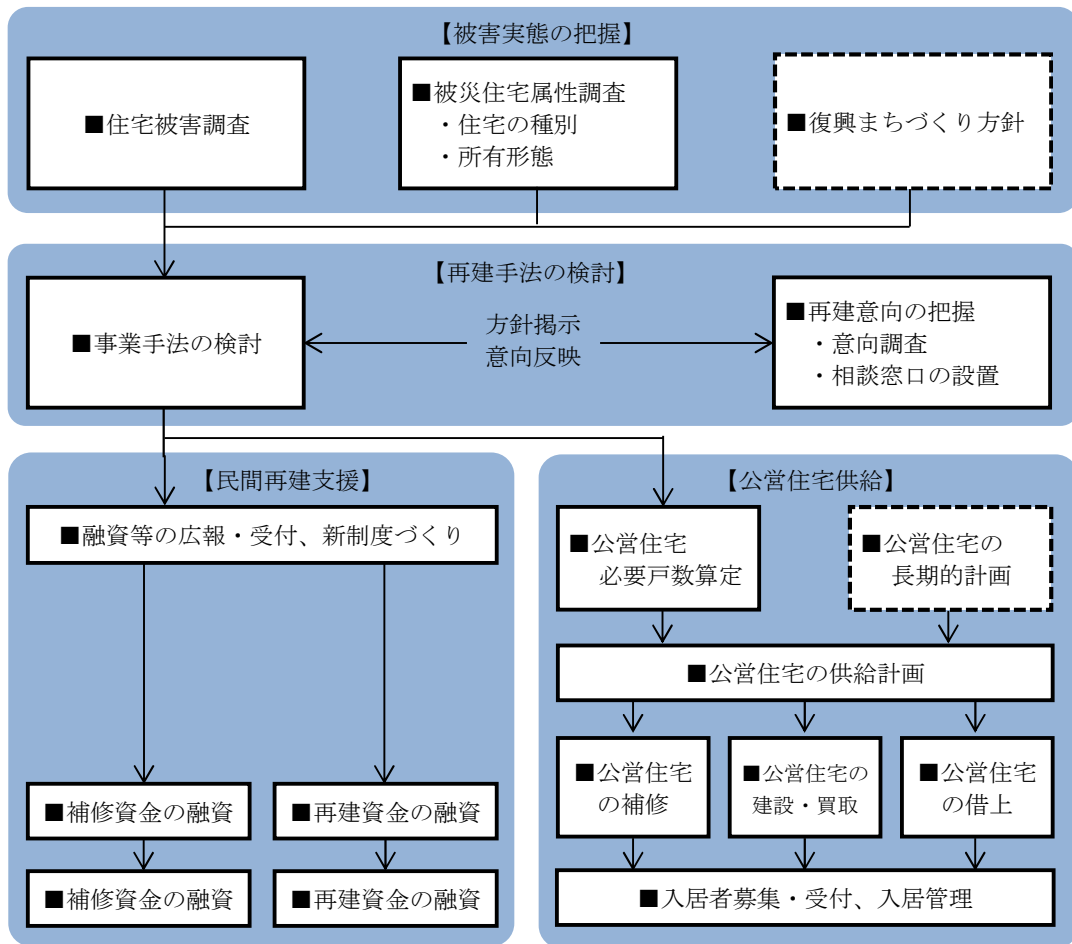


図 住宅確保・再建支援のフロー (内閣府 HP 災害対応資料集 引用)

1) 被災住宅属性調査

- 被災市町村は、被災した住宅の種別や所有形態を調査し、再建手法の検討に係る基礎資料を作成する。

2) 再建手法の検討

- 被災市町村は、需要調査は応急仮設住宅及び他の住宅に避難している者から、住宅の自立再建の意向を確認する。このうち被災市町村域を超えて避難している者がいる場合は、県が被災市町村及び避難地市町村を通じて意見を聴取する。
- 事業手法の検討においては、自立再建に係る民間再建支援の状況と避難者の意向を考慮のうえ、災害公営住宅の必要戸数を算定する。

3) 供給計画の検討

- 災害公営住宅の供給計画では、まず既設公営住宅の空き住戸の利用を優先し、そのうえで直接建設、借上げ及び買取方式のうち、公営住宅の長期計画に適った供給手法を選択する。いずれの方式にもメリットとデメリットがあるため、将来にわたる収支の予測をたて適切な供給手法を選択することが肝要である。
- なお、東日本大震災の事例では、買取方式が多く採用され、民間買取りのほか、UR都市再生機構や協議会方式など各市町村のマンパワーの状況や地域の実情を踏まえ決定している。UR都市機構からの買取りでは災害公営住宅の整備に係る基本協定を締結している事例もある。

- ※一般的に収支の面では、長期管理を前提とした場合、借上げ方式より直接建設の方が有利であるが、借上げ方式は新たな用地取得を伴わないことや初期投資が少ない、短期間での整備が可能という点で有利である。
- ・事業用地の選定については、各不動産関連協会に情報提供依頼を打診するとともに、供給計画における各住棟のボリュームを勘案し、候補となる用地の調査及び選定作業を進める。

④ 交付申請等の主な手続きと流れ

	項 目	手 続 き
1	住宅災害速報の提出	発災後 10 日以内、知事⇒国土交通省住宅局長
2	災害公営住宅整備計画書の提出	事業主体⇒知事⇒地方整備局長
3	住宅減失戸数の査定	災害確定報告書の提出後、地方整備局査定官、地方財務局立会官及び県立会者が原則として被災現地において行う。
4	補助交付申請	事業主体⇒知事⇒国土交通大臣
5	補助交付決定	国土交通大臣⇒知事⇒事業主体

3. その他支援制度

(1) 都市防災総合推進事業（被災地における復興まちづくり総合支援事業）

① 事業の目的

- 大規模な災害により被災した被災地を災害に強いまちへ再生するとともに、地域活力の早期復興のため、復興まちづくり計画の策定から公共施設や共同施設・修景施設等の施設整備まで、一体的に支援する。

② 事業対象地域

- 「激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律」第2条第1項の規定に基づき激甚災害に指定された災害により被災し、同法第3条の規定に基づく措置が適用された市町村

③ 支援対象

- 復興まちづくり計画策定支援 交付率 1 / 2
- 復興に向けた公共施設等整備 交付率 1 / 2（一部 1 / 3）
- 復興まちづくり施設整備助成 交付率 1 / 3（間接補助）

第2章 住宅再建支援制度について

1. 地震保険制度の概要（財務省ホームページ「地震保険制度の概要」より）

（1）概要

- ・地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする火災・損壊・埋没または流失による損害を補償する地震災害専用の保険
- ・対象は、居住用の建物及び家財
- ・火災保険に付帯する方式での契約（火災保険の加入が前提）
- ・民間保険会社が負う地震保険責任の一定額以上の地震損害を政府が再保険（目的：地震等による被災者の生活の安定に寄与すること）

（2）補償内容・保険金の支払

- ・居住用建物及び家財を対象とし、火災保険の保険金額の30%-50%の範囲内で地震保険の保険金額を決めることが可能である。ただし、建物は5,000万円、家財は1,000万円が限度である。
- ・全損の場合は、「契約金額もしくは時価の低い方」の100%が支払われる。
- ・半損の場合は、「契約金額もしくは時価の低い方」の50%が支払われる。
（平成28年以前保険始期の場合）
- ・大半損の場合は、「契約金額もしくは時価の低い方」の60%が支払われる。
（平成29年以降保険始期の場合）
- ・小半損の場合は、「契約金額もしくは時価の低い方」の30%が支払われる。
（平成29年以降保険始期の場合）
- ・一部損の場合は、「契約金額もしくは時価の低い方」の5%が支払われる。
- ・支払われない場合：戦争・内乱、地震時の紛失・盗難、故意・重大な過失・法令違反による損害、地震の発生日から10日以上経過後に生じた損害

建物

平成28年以前保険始期

全損：主要構造部の損害額が時価の50%以上、または焼失・流失した床面積が70%以上

半損：主要構造部の損害額が時価の20%以上、または焼失・流失した床面積が20%以上

一部損：主要構造部の損害額が時価の3%以上、または床上浸水、地盤面より45cmをこえる浸水

平成29年以降保険始期

全損：主要構造部の損害額が時価の50%以上、または焼失・流失した床面積が70%以上

大半損：主要構造部の損害額が時価の40%以上、または焼失・流失した床面積が50%以上

小半損：主要構造部の損害額が時価の20%以上、または焼失・流失した床面積が20%以上

一部損：主要構造部の損害額が時価の3%以上、または床上浸水、地盤面より45cmをこえる浸水

家財

平成 28 年以前保険始期

- 全損：損害額がその家財の時価の 80%以上
- 半損：損害額がその家財の時価の 30%以上
- 一部損：損害額がその家財の時価の 10%以上

平成 29 年以降保険始期

- 全損：損害額がその家財の時価の 80%以上
- 大半損：損害額がその家財の時価の 60%以上
- 小半損：損害額がその家財の時価の 30%以上
- 一部損：損害額がその家財の時価の 10%以上

※) 損害の調査・認定は、各損害保険会社が損害認定基準や保険約款に基づいて行う。

(3) 保険料

- ・埼玉県の場合は、保険金額 1,000 万円当たり年 26,500 円(耐火・準耐火)、41,100 円(非耐火・準耐火)
- ・地震保険の加入により、所得税最高 5 万円、住民税最高 2 万 5 千円を所得控除
- ・昭和 56 年 6 月以降の建物は、保険料 10%割引
- ・耐震診断の結果、耐震基準を満たす場合は、保険料 10%割引
- ・免震構造物の場合は、保険料 50%割引
- ・品確法等による耐震等級を有している場合は、保険料 10%-50%割引

重複不可

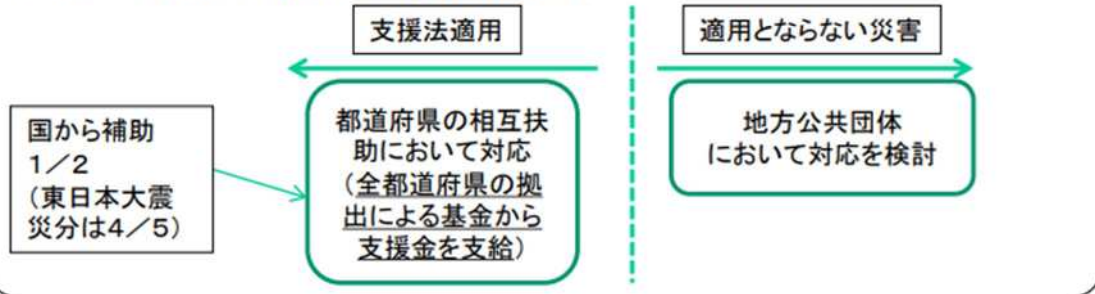
2. 被災者生活再建支援法の概要

出典：内閣府HP (<http://www.bousai.go.jp/taisaku/seikatsusaiken/shiensya.html>)

被災者生活再建支援法の概要

1. 制度の趣旨

自然災害によりその生活基盤に著しい被害を受けた者に対し、都道府県が相互扶助の観点から拠出した基金を活用して被災者生活再建支援金を支給することにより、その生活の再建を支援し、もって住民の生活の安定と被災地の速やかな復興に資することを目的とする。



2. 制度の対象となる自然災害

10世帯以上の住宅全壊被害が発生した市町村等

3. 制度の対象となる被災世帯

上記の自然災害により

- ① 住宅が「全壊」した世帯
- ② 住宅が半壊、又は住宅の敷地に被害が生じ、その住宅をやむを得ず解体した世帯
- ③ 災害による危険な状態が継続し、住宅に居住不能な状態が長期間継続している世帯
- ④ 住宅が半壊し、大規模な補修を行わなければ居住することが困難な世帯(大規模半壊世帯)
- ⑤ 住宅が半壊し、相当規模の補修を行わなければ居住することが困難な世帯(中規模半壊世帯)

4. 支援金の支給額

(※世帯人数が1人の場合は、各該当欄の金額の3/4の額)

	基礎支援金	加算支援金		計
	(住宅の被害程度)	(住宅の再建方法)		
①全壊 (被害割合50%以上)	100万円	建設・購入	200万円	300万円
		補修	100万円	200万円
		賃借(公営住宅を除く)	50万円	150万円
④大規模半壊 (被害割合40%台)	50万円	建設・購入	200万円	250万円
		補修	100万円	150万円
		賃借(公営住宅を除く)	50万円	100万円
⑤中規模半壊 (被害割合30%台)	-	建設・購入	100万円	100万円
		補修	50万円	50万円
		賃借(公営住宅を除く)	25万円	25万円

5. 支援金の支給申請

(申請窓口) 市町村
 (申請時の添付書面) 基礎支援金: 罹災証明書、住民票 等
 加算支援金: 契約書(住宅の購入、賃借等) 等
 (申請期間) 基礎支援金: 災害発生日から13月以内
 加算支援金: 災害発生日から37月以内

被災者生活再建支援制度の対象となる自然災害

- ① 災害救助法の適用基準(災害救助法施行令第1条第1項)のうち1号又は2号を満たす自然災害が発生した市町村(※)

災害救助法施行令 別表第1(第1号関係)

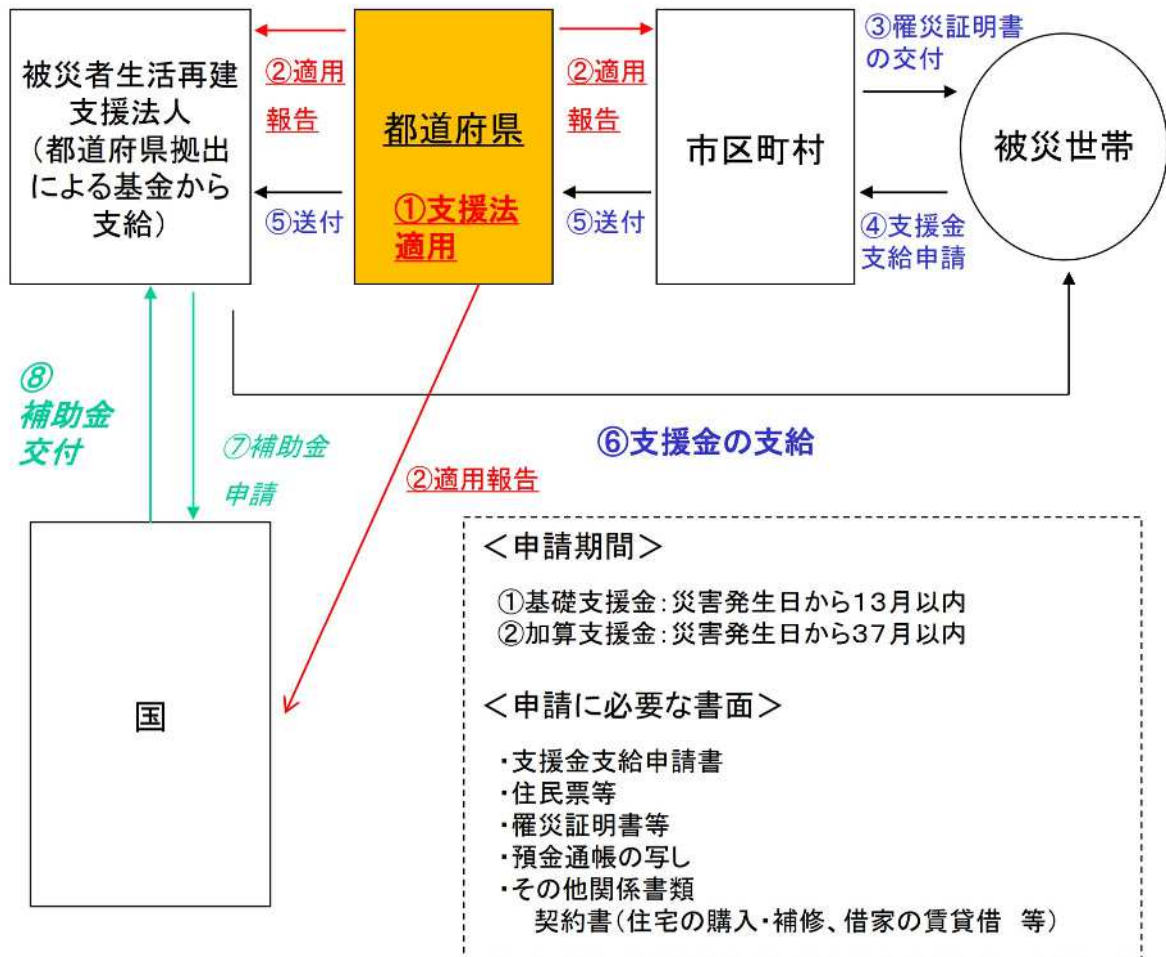
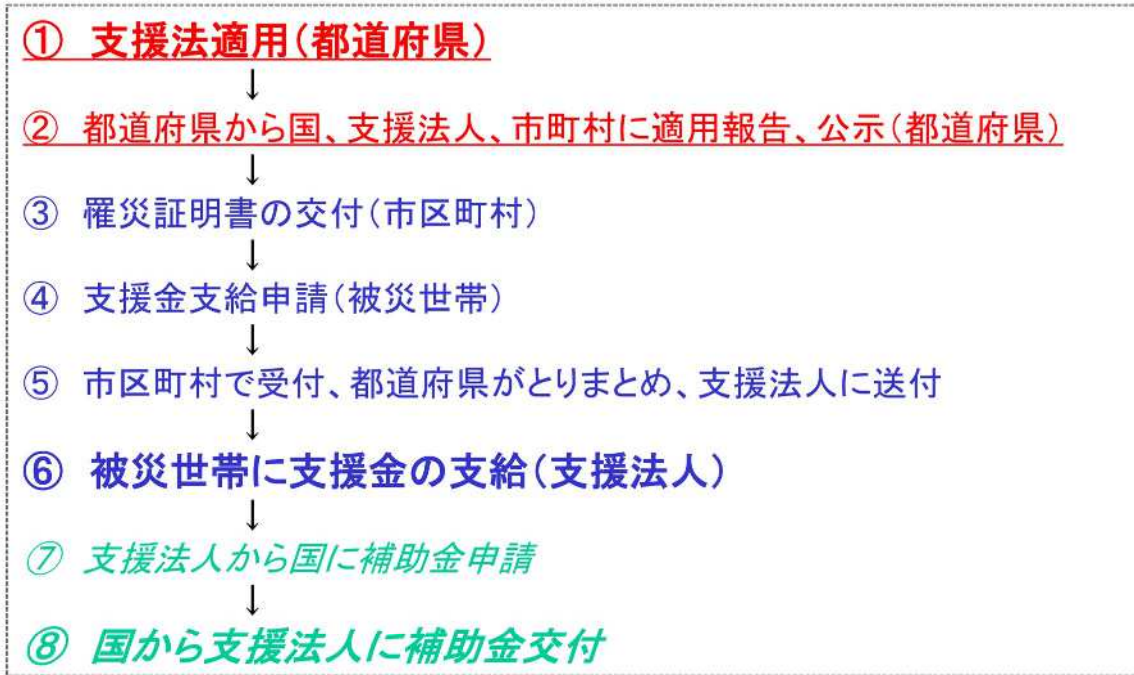
災害救助法施行令 別表第2(第2号関係)

市町村の区域内の人口	住家が滅失した世帯の数	都道府県の区域内の人口	住家が滅失した世帯の数
5,000人未満	30	1,000,000人未満	1,000
5,000人以上 15,000人未満	40	1,000,000人以上 2,000,000人未満	1,500
15,000人以上 30,000人未満	50	2,000,000人以上 3,000,000人未満	2,000
30,000人以上 50,000人未満	60	3,000,000人以上	2,500
50,000人以上 100,000人未満	80		
100,000人以上 300,000人未満	100		
300,000人以上	150		

- (※) 1号適用:別表第1の被害が発生した市町村
 2号適用:別表第2の被害が発生した都道府県において、別表第1の世帯数の2分の1に該当する被害が発生した市町村
 (住家が滅失した世帯の数の算定に当たっては、半壊2世帯、床上浸水3世帯をもって、それぞれ住家が滅失した1世帯とみなされる)

- ② 自然災害により全壊10世帯以上の被害が発生した市町村
- ③ 自然災害により全壊100世帯以上の被害が発生した都道府県
- ④ ①又は②の被害が発生した都道府県内の他の市町村で、全壊5世帯以上の被害が発生したもの(人口10万未満のものに限る)
- ⑤ ③又は④の都道府県に隣接する都道府県内の市町村で、①、②、③のいずれかに隣接し、全壊5世帯以上の被害が発生したもの(人口10万未満のものに限る)
- ⑥ ①若しくは②の市町村を含む都道府県又は③の都道府県が2以上ある場合に、
 全壊5世帯以上の被害が発生した市町村(人口5万以上10万未満のものに限る)
 全壊2世帯以上の被害が発生した市町村(人口5万未満のものに限る)

支援金支給までの手続き



3. 埼玉県地域防災計画 (R7年5月)

被災者の生活再建に向けた支援については、『埼玉県地域防災計画 第2編 震災対策編 第2章 施策ごとの具体的計画 第11 県民生活の早期再建 <復旧対策> (274-)』に掲載されている。

4. 独立行政法人住宅金融支援機構の再建支援

(1) 災害復興住宅融資

地震等の災害で住宅が「全壊」、「大規模半壊」、「中規模半壊」または「半壊」した旨の「り災証明書」を交付されている者が利用できる住宅復旧のための建設資金または購入資金に対する融資である。

(2) 住宅相談窓口の開設

地震、風水害等の災害時における被災した県民の住宅の早期復興を支援するため、平成 27 年に独立行政法人住宅金融支援機構と協定を締結。

協定に基づき、被災した県民からの住宅再建及びローンの返済に関する相談に対応し、県民の住宅の早期復興を支援する。

- ・令和元年東日本台風の被災者に向けた相談会を開催(来訪者17世帯23名)

5. 被災者の二重ローン問題

被災者の生活再建への足かせの一つとして、住宅が住宅ローン完済前に被災し、再建のためにさらに住宅ローンを組まざるを得ない、二重ローンの問題がある。被災者には二重の負担となるうえ、被災者本人・家族の負傷や職場の被災などによる休職・失業なども起こり得るため、被災者の生活再建のためには二重ローンの軽減等の対策が必要であると考えられる。

この問題について県内の金融機関にヒアリングした結果、災害復旧向けの住宅ローンは用意されているが、通常のローンと大きな差異はなく、一般的に金融庁の対応を含めて災害時に都度都度の対応をしているのが現状である。

一方、宮城県東松島市では、集団移転に際し、移転先の用地を被災者に一定面積・期間に限り無償にて貸し出すことにより、被災者の負担を軽減している事例がある。

被災者が抱えざるを得ない二重ローンについては、金融庁の動向を見つつ、負担を軽減できるような工夫を検討すべきである。

第4編 埼玉県復興方針策定のための検討事項

第1章 埼玉県復興方針 策定指針【都市整備部版】

1. 留意事項

県の復興方針は、生活・環境・教育・福祉・医療・経済・産業など様々な分野に関する方針等を定めるものである。本編では、都市整備部が所掌する項目を中心に定めることとする。

被災した市町村の復興都市づくりの支援に向けて、広域的観点から都市復興に関する考え方・方向性を示すものであり、以下の項目に留意して策定する。

- (1) 被災状況の検証を行い、被災した原因を明らかにし、二度と同じ被災を繰り返さないまちをつくるという理念を共有する。
- (2) 生活の再建、都市機能の維持・回復、防災性の向上、生活環境の向上、を通じて埼玉の復興を図っていく視点を重視する。
- (3) 都市復興については、速やかな生活再建と長期的に安全で快適な生活環境を創造するため、県民と行政が協働により計画的な復興都市づくりを目指すことを提示する。
- (4) 壊滅的な被災市街地で土地区画整理事業、市街地再開発事業等により基盤整備を図るべき地区では、建築制限を実施することを提示する。
- (5) 復興を支援する道路は、再度災害への対応や地域活性化、従前の道路や周辺地域が抱える課題の解消や提言を目指し、スピード感のある整備を目指す。
- (6) 既存の事業にとらわれず、柔軟な発想のもと新たな事業手法を提示し、時代の潮流を見据えた復興都市づくりを目指す。

2. 策定内容

(1) 基本理念

基本理念は、都市復興に当たっての基本的な考え方を示すものである。被災状況や「埼玉県5か年計画」、「まちづくり埼玉プラン」等の既定計画に示される理念を踏まえて設定する。

(2) 復興の目標

都市復興の基本理念を踏まえて、復興後の都市の目標を提示する。

(3) 都市復興モデル

被災状況や市街地形態を踏まえるとともに、被災地域に限定するのではなく、「まちづくり埼玉プラン」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等を踏まえ、県全体を見据えた広域的観点から提示する。

(4) 施策に関する方針

今後の都市復興に向けた具体的な施策の方針を提示する。

- 1 防災性の向上を目指した施策の方針
- 2 交通・防災拠点のネットワークの構築を目指した施策の方針
- 3 社会情勢の変化を見据えた新しい地域づくりを目指した施策の方針
- 4 被災者の生活再建を支援する施策の方針

第2章 埼玉県復興方針策定のための検討事項

埼玉県復興方針策定のための検討事項

<序章>

1. 策定の趣旨

本県の復興に向けて、その基本的な理念及び緊急かつ重点的に取り組む事項などを明確にし、本県の復興の方向性を示すとともに、復興の具体的取組の内容、復興への歩み等を明らかにするため策定する。

2. 方針の役割

本方針は、災害からの復興に向けての取組を総合的に示すための方針である。被災市町村が策定する復興計画等の指針となり、その自主的な復興を支援する指針である。

市町村が策定する復興計画は、本県の都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」と将来像を共有しながら、都市復興のために必要な取組を確実に進めるための計画となる。

3. 計画の期間

復興を達成するまでの期間はおおむね10年間とする。

4. 対象地域

震災被害のあった県内全域を計画の対象とする。

5. 進行管理

本計画の進行管理については、PDCAサイクルのマネジメント手法を用い、事業の執行状況や事業目的の達成状況について評価を行い、その結果を具体的な復興の取組に反映することにより、計画の着実な推進を図る。

社会情勢や県民ニーズの変化、技術革新の進展等の条件変化に対応できるよう、県民、市町村、外部有識者等の意見を踏まえながら、必要に応じ計画について見直しを行う。

第1章 基本理念・復興の目標

1. 基本理念

二度と同じ被災を繰り返さない都市構造とすることを念頭に置き、本県の都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」における埼玉の将来都市像の実現を目指すとともに、被災状況を踏まえ、以下の点を考慮し復興に取り組むものとする。

(1) 災害に強く、誰もが安心して暮らせるまち

～ 区域内被害率（全半壊・全半焼）がおおむね50%以上の地区 ～

- ① 被災状況の検証を行い原因を明らかにし、被災しても人命が失われないことを最重視した、災害時の被害を最小化する「減災」の考え方に基づくまち
- ② 倒壊の危険性、延焼の危険性、避難の困難性、応急活動の困難性を改善し、防災機能の高いまち
- ③ 日常的にも、誰もが安心して快適に暮らせるまち

(2) 緑と安全が守られたまち

～ 緑地の確保が望まれる地区 ～

- ① 人と自然が共生したまち
- ② 自然空間を活用し、延焼遮断帯や避難地を確保した安全なまち

(3) みんなで支え合い、時代の変化に対応した持続可能なまち

～ 全ての地区 ～

- ① 自助・共助の考え方を基に、県・市町村と連携して震災対策に取り組んでいくまち
- ② 人口や年齢構成の変化に対応した経済活動が営まれるまち
- ③ 持続可能な都市経営が可能なまち

2. 復興の目標

「まちづくり埼玉プラン」におけるまちづくりの目標を基本とするとともに、以下の点を踏まえて、復興後の都市の目標とする。

(1) 災害に強い都市づくり

震災時の建物倒壊とこれに伴う道路閉塞を防ぎ、避難と応急活動を可能にする都市づくり、放任火災（消防活動が期待できない状態の火災）に際して延焼防止効果を期待し得る都市づくりを推進する。

他都県市からの大量の物資搬入・搬出を考慮するとともに、防災拠点となる市町村庁舎や広域避難地等を結ぶ、耐震性の高い多重型交通ネットワークやライフラインを構築する。

迅速かつ確実性の高い災害情報収集・伝達体制の整備等を推進する。

人命を守るためのソフト・ハードの防災対策を一体として実施し、災害に強く安全なまちを構築する。

(2) 生活機能の維持・向上を目指した集約型都市構造の形成

市街地を中心とした居住の集積を進め、生活機能の維持・向上を目指し、併せて都市の活力を呼び戻す都市構造の再構築を図る。

環境への負荷低減、自然との共生に配慮しながら、都市基盤施設等をゆとりある豊かな空間として整備する。

第2章 都市復興モデル

都市復興モデルについては、被災状況や市街地形態を踏まえて定めるものとする。

1. 市街地形態の類型

(1) 旧市街地の中心地区（中心市街地）

駅周辺や旧街道沿いに広がる中心市街地であるが、都市基盤が未整備または整備不十分である市街地

(2) ミニ戸建て住宅集積地区

昭和30～40年代ごろのいわゆる高度経済成長期に、急速に宅地開発が進んだ、敷地規模が比較的小規模な宅地が立ち並んだ市街地

(3) 木造住宅密集地区

老朽化した木造の建築物が密集しており、かつ十分な公共施設が整備されておらず、地震時等において大規模な火災の可能性のある市街地

(4) 郊外の良い住宅地

都市基盤が整備された、比較的敷地規模が大きい戸建て住宅が立ち並んだ郊外部の市街地

(5) 中山間部集落地区

おおむね各都市の中心駅周辺などで局所的に分布し、周囲は農地など、市街化があまり進んでいない土地利用となっている市街地

2. 都市復興モデル

(1) 都市再生型

地形や都市構造上に問題があり、大きな被害を受けた市街地では、新たに都市機能・都市基盤を形成する都市再生型として、大胆に都市づくりを考える。

(2) 都市再建型

都市機能の一部を喪失したものの、都市基盤は整備されていることから、従前の都市機能を回復することを基本とする都市再建型として考える。

都市復興モデルの考え方

市街地形態の類型	被災の程度	
	大被害	中被害
旧市街地の中心地区（中心市街地）	都市再生型	
ミニ戸建て住宅集積地区		
木造住宅密集地区		
郊外の良い住宅地	都市再生型	都市再建型
中山間部集落地区		

第3章 施策に関する方針

1. 防災のまちづくり

(1) 延焼しにくい市街地づくり

延焼しにくい空間を設けることにより延焼の危険性を軽減したまちづくりを推進する。

- ・ 建物の不燃化・難燃化
- ・ 空地の拡大や建築物の共有化による隣棟間隔の拡大
- ・ 延焼遮断帯・抑止帯としての広幅員道路の整備による密集市街地の危険性の軽減化

(2) 倒壊しにくい、避難ができる市街地づくり

建物の耐震性向上を図り、出火、延焼、避難困難の危険性を軽減するまちづくりを推進する。

- ・ 倒壊しにくい建物への改善
- ・ 避難場所と避難経路の確保
- ・ 消防活動が円滑にできる都市基盤施設の整備と防災施設の適正配置

2. 交通・防災ネットワークの構築

(1) 交通基盤の確保・整備

復興を支援する道路は、

- ① 再度災害への対応、レジリエンスの確保（強靱化）を目指す。
- ② 被災地域の人口・産業の流出を抑え、地域を活性化し復興まちづくりを支援する。
- ③ 従前の渋滞、交通安全、周辺環境等の問題の解消・低減を目指す。
- ④ 上記の目標を早期に達成させるため、スピード感のある道路整備を目指す。の4つを目標として整備を進める。

(2) 防災拠点の整備

広域的な救援・復旧のための拠点として、公園等の広場を中心に、災害時の情報通信機能を備えた広域防災拠点を、交通アクセスに配慮しつつ整備する。

3. 新しい地域づくり

(1) 高齢化や人口減少等に対応したまちづくり

高齢化や人口減少等の経済社会の構造変化を見据え、変化する宅地需要に対応するとともに、必要なインフラ整備の集約化を図る。

高齢者や子供、女性、障がい者などに配慮したコンパクトで公共交通を活用したまちづくりを推進する。

また、健康で活動的な高齢者が、その豊富な知識・知恵をコミュニティ活動に生かし活躍することができるまちづくりを推進する。

(2) 環境共生・再生可能エネルギーの推進

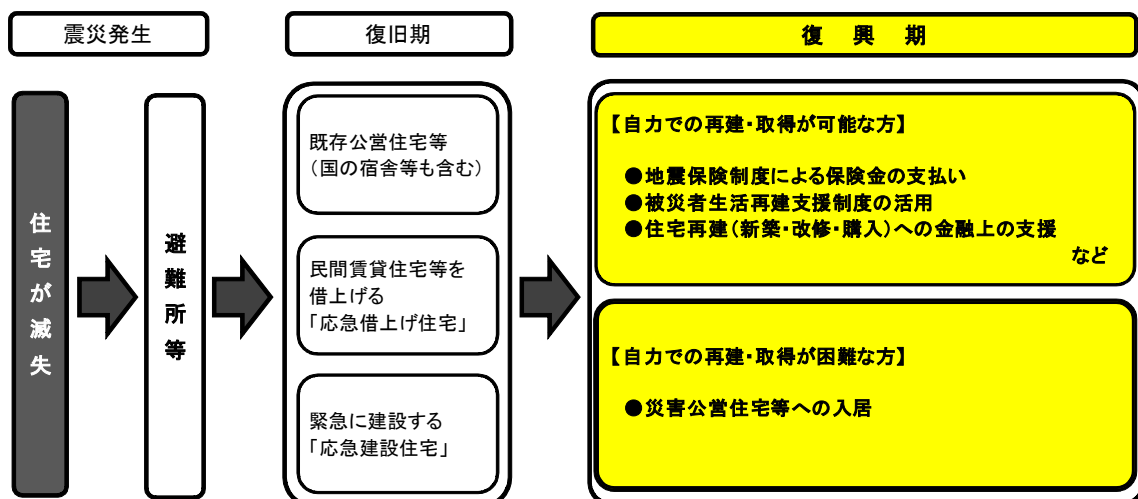
再生可能エネルギーや省エネルギー技術の導入を促進し、災害にも対応できる自立・分散型のエネルギー供給体制を構築することにより、環境と共生したエコタウンの実現に向けた取組を推進する。

4. 復興住宅

(1) 復興期における住宅復興の取組

復興期における住宅復興の取組には、自力再建・取得が可能な場合と自力再建・取得が困難な場合との2パターンが考えられる。

居住安定確保に関する震災発生から復興期までのフロー



(2) 自力再建が可能な方への取組内容 (民間住宅の自力再建)

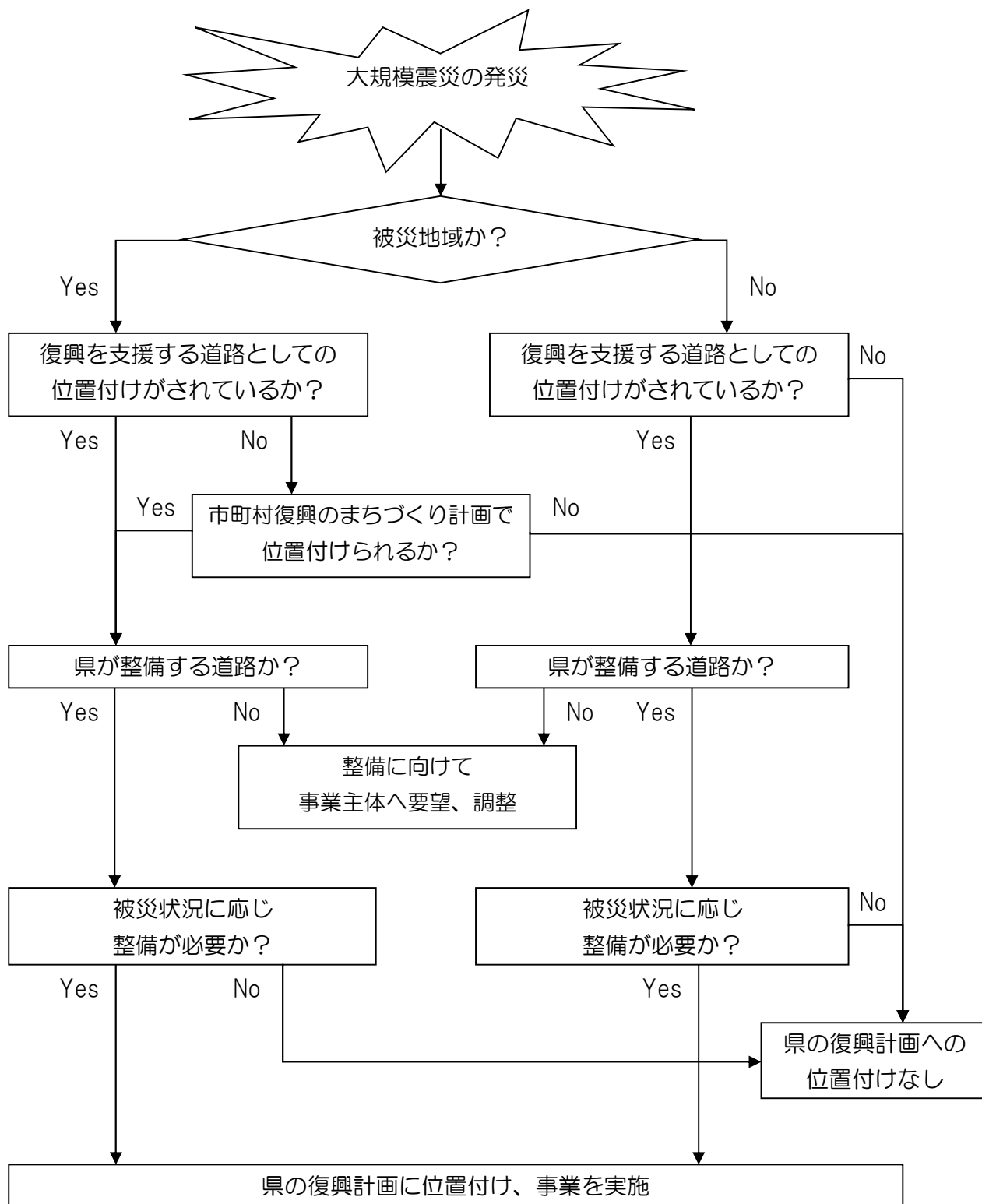
被災者生活再建支援法に基づく被災者生活再建支援金や住宅金融支援機構が行う災害復興住宅融資等の各種支援制度を活用し、被災者の住宅再建（新築・改修・購入）を支援する。

(3) 自力再建が困難な方への取組内容 (災害公営住宅等の供給)

災害公営住宅等の公的賃貸住宅の供給を推進する。

災害公営住宅の整備に当たっては、直接建設方式のほか、買取りや借り上げ等、地域の実情に応じた整備方式を選択し、早期の供給に努める。

参考 「復興計画における道路整備の基本的な考え方」



埼玉県 都市整備部

都市整備政策課 企画・新都心事業調整担当

電 話 048-830-5326

F A X 048-830-4880

E-mail a5310-09@pref.saitama.lg.jp