

第2章 都市の復興

ここでは、都市計画やまちなみの再建にかかわる都市の復興に関する標準的な復興の手順をとりまとめる。

第1節 都市復興初動体制の確立	第4節 復興事業計画の策定と推進
2-1-1 被災前の調査	2-4-1 主要インフラ事業
2-1-2 家屋被害状況調査	2-4-2 市街地改造型事業
2-1-3 都市基盤施設の被害状況調査	2-4-3 市街地修復型事業
第2節 都市復興基本方針の策定	第5節 八王子市における地域協働復興の展開
2-2-1 都市復興基本方針の策定	2-5-1 地域協働復興のよびかけ
2-2-2 市街地復興の対象区域の設定	2-5-2 復興まちづくり協議会の発足・認定
2-2-3 第一次建築制限の実施	2-5-3 復興まちづくり協議会への支援
2-2-4 土地取引規制の実施	付録1 地域別復興まちづくり計画（原案）と復興モデルプラン
2-2-5 時限的市街地の確保	1 地域別復興まちづくり計画（原案）の作成方法
第3節 都市復興基本計画の策定と展開	2 復興市街地分類と復興モデルプランの作成について
2-3-1 復興まちづくり計画（原案）の策定	3 モデルプランⅠ商業業務集積地
2-3-2 復興まちづくり計画の策定	4 モデルプランⅡ木造住宅密集地域及びその周辺
2-3-3 主要インフラ等の都市計画の検討	5 モデルプランⅢ都市基盤が脆弱な住宅地
2-3-4 地域別復興まちづくり計画（原案）の作成	6 モデルプランⅣ丘陵地の造成による住宅団地
2-3-5 地域別復興まちづくり計画の策定	7 モデルプランⅥ沿道集落地
2-3-6 復興まちづくりの都市計画と適用事業	
2-3-7 被災市街地復興推進地域の指定（第二次建築制限の実施）	
2-3-8 土地取引規制の実施	
2-3-9 時限的市街地の確保	

◆都市復興のながれ

被災前 調査 2週間 1か月 2か月 計画 6か月 事業

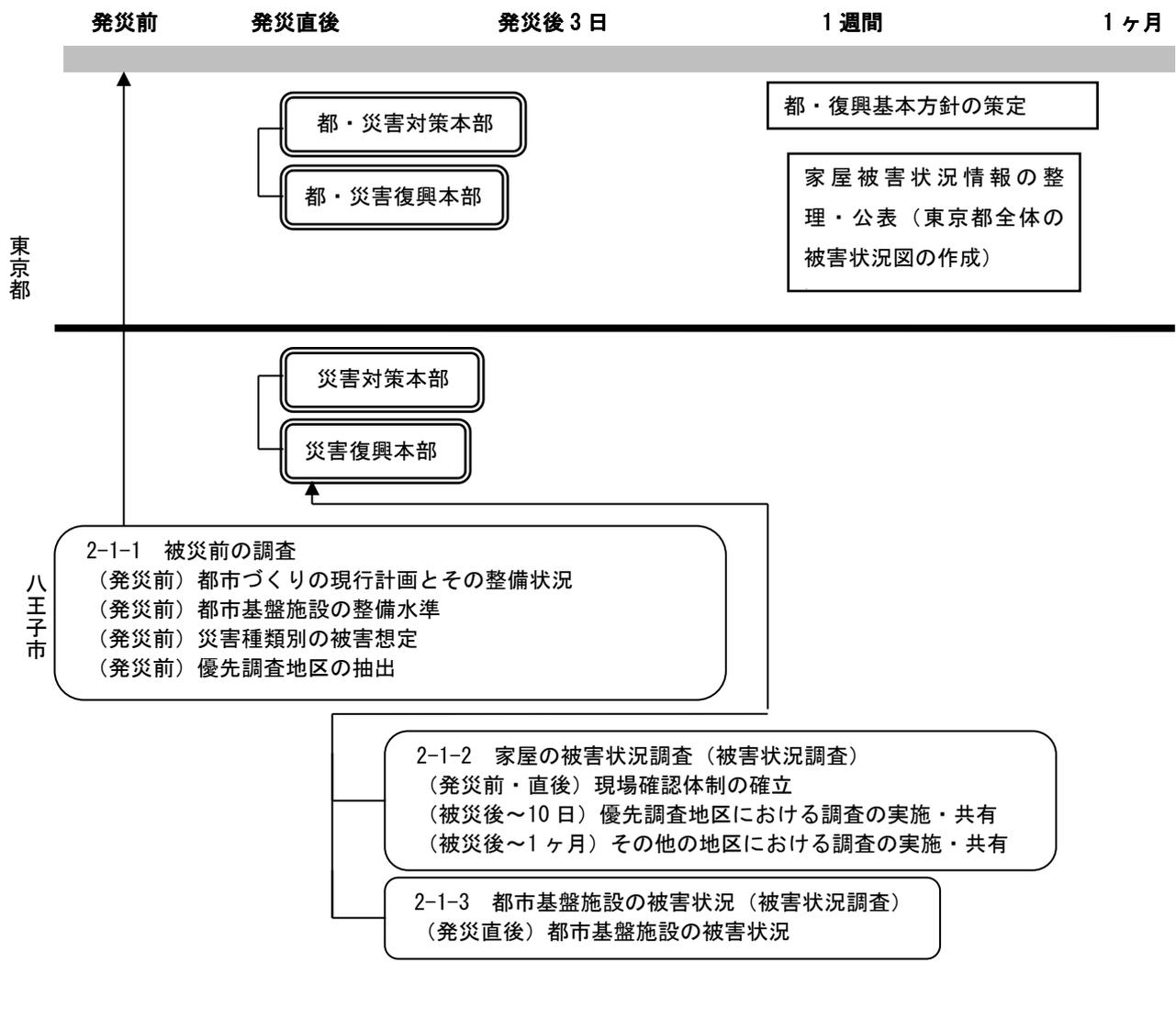
調査	<p>I. 被災前の調査</p> <p>1. 都市づくりの計画とその整備状況</p> <p>2. 都市基盤施設の整備水準</p> <p>3. 災害種類別の被害想定</p> <p>4. 優先調査地区</p>	<p>II. 被災後の調査(被害状況調査)</p> <p>1. 家屋の被害状況 ・被害区域(災害種類別) ・街区別の被害割合 2. 都市基盤施設の被害状況</p> <p>優先調査地区</p> <p>その他の地区</p>		
	地域・地区	<p>I. 都市復興基本方針</p> <p>2. 地域別復興まちづくり方針</p> <p>地区区分</p> <p>市街地復興対象区域</p> <p>市街地改造予定地区 ・第一次建築制限 ・土地取引規制 ・時限的市街地(市街地改造型) ・協働復興区</p> <p>市街地修復予定地区 ・第一次建築制限 ・時限的市街地(市街地修復型) ・協働復興区</p> <p>市街地復旧対象区域</p>	<p>II. 都市復興基本計画</p> <p>2. 地域別復興まちづくり計画</p> <p>地域別復興まちづくり計画</p> <p>市街地改造計画 ・将来像 ・適用事業 ・都市計画(事業)</p> <p>市街地修復計画 ・将来像 ・都市計画(規制・誘導) ・適用事業(補助制度含む)</p>	<p>III. 八王子市復興事業</p> <p>2. 地域別復興まちづくり事業</p> <p>市街地改造型事業 ・土地整理事業 ・市街地再開発事業等</p> <p>市街地修復型事業 ・住宅市街地整備事業 ・小規模住宅地区改良事業等</p>
方針・計画・事業	<p>基本となる方針・計画</p> <p>【方針・計画(原案)】 都市づくりビジョン八王子(地域づくりの方針) 八王子市立地適正化計画(誘導区域)等</p> <p>【計画】+個別施設の都市計画 【事業】+個別施設の事業計画</p>	<p>I. 東京都復興方針<都市の復興></p> <p>1. 復興まちづくり方針</p>	<p>II. 東京都復興計画<都市の復興></p> <p>1. 復興まちづくり計画(原案)</p>	<p>III. 東京都復興事業<都市の復興> 広域インフラ事業</p> <p>1. 主要インフラ事業</p>

第1節 都市復興初動体制の確立

震災後に速やかに都市復興に着手できるよう、効率的、効果的に事前調査を実施することが重要である。そのため、被災前調査を実施し、被災後に優先的に家屋や都市基盤の被害状況を調査する「優先調査地区」を予め抽出しておく。

また、被災後の行動として災害対策本部に集まる被害情報をもとに、復興が必要と判断した場合は、すみやかに災害復興本部が設置される。都市復興を担当する部課の最初の業務は、第一次建築制限や復興地区区分設定の基礎となる「家屋被害状況調査」や「都市基盤施設の被害状況把握」を実施することである。

ついで、「家屋被害認定調査」(マ1-1-3)の一次調査を取りまとめるもので、都市復興計画策定の基礎データになる。



2-1-1 被災前の調査

活動のあらまし

実施担当	都市計画部
マニュアル更新担当課	都市計画課

震災前より、「都市づくりの現行計画とその整備状況」、「都市基盤施設の整備水準」、「災害種類別の被害想定」について、都と調整を図り、作成・共有・更新方法を確立した上で、作成・共有・更新を行い、保管する。

この調査結果をもとに、被災後、優先的に家屋や都市基盤の被害状況を調査する「優先調査地区」を予め抽出し、図（GIS）や表（Excel）にとりまとめる。

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・都市づくりの現行計画（都市計画マスタープラン、市街地再開発事業等及びその予定地区など）の整備
- ・都市基盤施設の整備水準（面整備事業、土地区画整備事業をすべき区域など）の整備
- ・災害種類別の被害想定（八王子市ハザードマップなど）の把握

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 都市づくりの現行計画とその整備状況 【都市計画部】	被災前	①「都市づくりの現行計画とその整備状況図（GIS）」に、都と八王子市がそれぞれ所管する都市計画マスタープラン、市街地再開発事業等及びその予定地区などを記載する。 ②とりまとめた結果を、GIS、PDF、紙で保管する。
(2) 都市基盤施設の整備水準 【都市計画部】	被災前	①「都市基盤の整備水準（GIS）」に、都と八王子市がそれぞれ所管する面整備事業、土地区画整備事業をすべき区域などを記載する。 ②とりまとめた結果を、GIS、PDF、紙で保管する。
(3) 災害種類別の被害想定 【都市計画部】	被災前	①「災害種類別の被害想定（GIS）」に都と八王子市がそれぞれ想定する被害想定を記載する。 ②とりまとめた結果を、GIS、PDF、紙で保管する。
(4) 優先調査地区の抽出 【都市計画部】	被災前	①都と八王子市にて、上記（1）、（2）、（3）の計画をもとに「優先調査地区」の選定・更新・共有を図る。 ②抽出した「優先調査地区」を、図（GIS）と表（Excel）にとりまとめ、保管する。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事前に都と、各調査結果の整理・共有・更新方法を確立しておく。 ・GIS への反映方法など、職員間での習熟を図る。
必要な物品	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープラン ・八王子市立地適正化計画 ・八王子市ハザードマップ
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・2-1-1①都市復興事前準備図面サンプル

◆都の支援体制等◆

担当課	都市整備局市街地整備部企画課
支援内容	<ul style="list-style-type: none"> ①「都市づくりの現行計画とその整備状況」、「都市基盤施設の整備水準」、「災害種類別の被害想定」の素案の整理、提供 ②国による各種災害による被害想定情報の収集・反映 ③都市復興訓練の実施

2-1-2 家屋の被害状況調査（被害状況調査）

活動のあらまし

実施担当	都市計画部
マニュアル更新担当課	都市計画課

震災直後から災害対策本部に集まる被害情報をもとに市内の家屋被害の状況を把握する。都より示された被害区域（災害種類別）と家屋被害割合（街区別）を基に、市が現地調査で補足調査を実施し、「被害区域図（被害種類別）」、「街区別家屋被害度の分布図」を修正し都と共有を図る。

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・家屋の被害状況調査の実施体制の整備
- ・ドローンなどの最新機器を活用した情報収集方法の整理

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 現場確認の体制確立 【都市計画部】	被災前 被災直後	①被災前に、現場確認（補足調査）の調査体制を検討し、被災後速やかに調査体制を確立できるようにする。
(2) 「優先調査地区」における調査の実施、調査結果の共有 【都市計画部】	被災後 ～10日	①都が作成した「被害区域図（災害種類別）」及び「街区別被害度の分布図」をもとに、家屋の被害状況（建替えが必要な家屋とその原因となった災害）について、補足調査として現場確認を行う。 ②現場確認の結果に応じて、「被害区域図（災害種類別）」及び「街区別被害度の分布図」の修正を図り、都と共有を図る。
(3) 「優先調査地区」以外における現場確認の実施 【都市計画部】	被災後 ～1ヶ月	①「優先調査地区」における調査の実施、調査結果の共有に続き、同様を実施する。

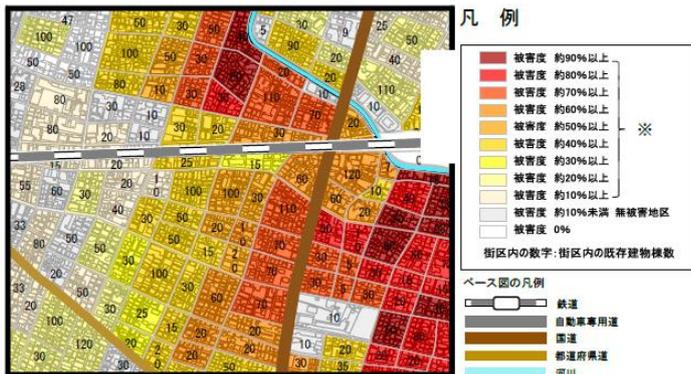
留意事項	・ 現地調査については定期的な研修、訓練を行っておく。
必要な物品	・ 住宅地図・調査票・筆記用具・家屋被害台帳・デジタルカメラ・腕章
資料	

◆都の支援体制等◆

担当課	都市整備局市街地整備部企画課
支援内容	①家屋被害調査の支援や、調査結果のとりまとめのためのアウトソーシング先の検討 ②「被害区域図（被害種類別）」、「街区別家屋被害度の分布図」の素案の整理、提供 ③家屋被害訓練の実施

・「街区別家屋被害度の分布図」の作成例（都マニュアル P221 参照）

■「街区別家屋被害度の分布図」の作成例



■「街区別被害度の分布図」の作成の元となった航空写真



2-1-3 都市基盤施設の被害状況調査（被害状況調査）

活動のあらまし

実 施 担 当	都市計画部
マニュアル更新担当課	都市計画課

震災直後から災害対策本部に集まる被害情報をもとに市内の都市基盤施設の概況を把握する。

被災後に道路、鉄道、河川堤防、上下水道などの産業基盤や、学校、病院、公園、公営住宅などの生活基盤など都市基盤施設の被害状況を収集・整理する。

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・被災後の情報収集の整理方法について検討する。
- ・災害対策本部との情報共有方法について事前に調整を図る。

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
（1）災害対策本部からの情報収集・整理・共有 【都市計画部】	被災直後 ～2週間 以内	①災害対策本部に集まる被害情報を収集する。 ②都市の復興に必要となる、都市基盤の被害状況を、図表等に整理する。

留意事項	
必要な物品	
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2-1-3① 都市基盤の被害状況図（案）

◆都の支援体制等◆

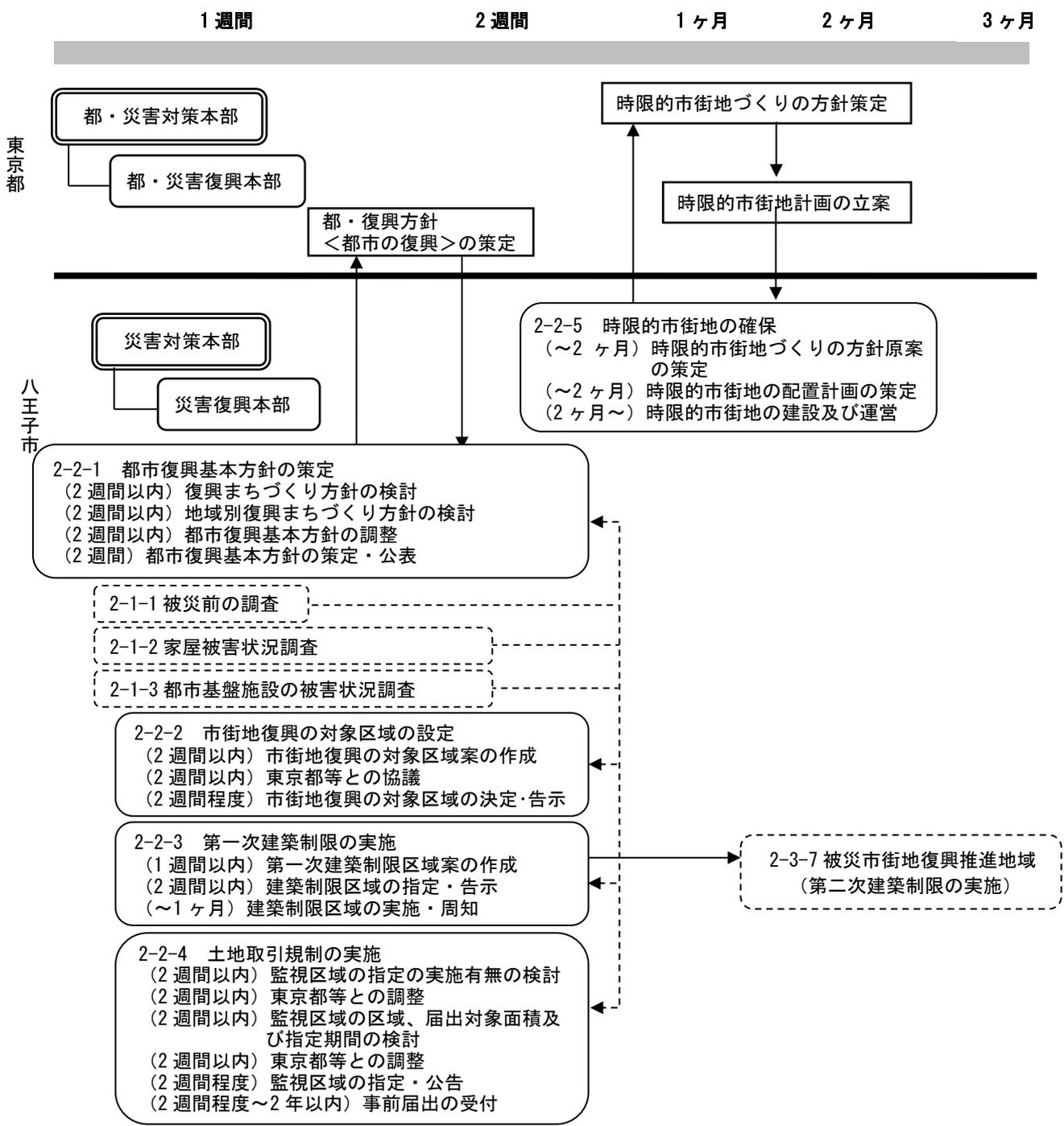
担当課	都市整備局市街地整備部
支援内容	① 国及び都管理の都市基盤の被害状況の情報提供

第2節 都市復興基本方針の策定

「都市復興基本方針」は、「復興まちづくり方針」と「地域別復興まちづくり方針」で構成される。家屋被害状況調査及び都市基盤施設の被害状況調査を踏まえ「都市復興基本方針」を策定し、市街地復興の対象区域とその地区区分を明らかにする。

市街地復興の対象区域には、建築基準法84条に基づき「第一次建築制限」の活用を検討し、引き続いて、都市計画法第10条の4に基づき、都市計画に、被災市街地復興特別措置法の規定により被災市街地復興推進地区を定めた場合は「第二次建築制限」の活用を検討する。

また、被災者が地域にとどまって復興を進める観点から、この時期に「時限的市街地」の確保等が重要な課題になる。



2-2-1

(復興まちづくり方針)
(地域別復興まちづくり方針)

都市復興基本方針の策定

活動のあらまし

実施担当	都市計画部
マニュアル更新担当課	都市計画課

大規模な被災を被って都市復興が必要になった場合、行政と市民が一丸となって復興を進めていくためには、市が早急に都市復興に関する基本的な姿勢を示すことが重要である。

都市計画マスタープランの全体構想や地域別構想等を基本として、家屋被害状況調査及び都市基盤施設の被害状況調査の結果を基に、都市基盤施設や市街地の復興、スケジュールや進め方の方針を「都市復興基本方針」として示す。

都市復興基本方針は、市全体の復興方針を示す「復興まちづくり方針」と、地域別の復興を示す「地域別復興まちづくり方針」で構成される。

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・事前に都市計画マスタープランや大規模災害からの復興に関する法律第10条第2項における「区市町村復興計画の記載事項」のうち都市の復興に関わる部分等について、被害想定を基に復興方針案を検討しておく。

行動の手順：(【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事)

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 復興まちづくり方針の検討 【都市計画部】	2週間以内	① 都市計画マスタープランの全体構想や被害状況調査等を踏まえ、市全体の都市復興の理念や目標、都市基盤施設の復興方針、市街地の復興方針等を示す復興まちづくり方針の原案を作成する。
(2) 地域別復興まちづくり方針の検討 【都市計画部】	2週間以内	① 都市計画マスタープランの地域別構想や、その他の個別地域の計画を基に、調査結果を踏まえ、市街地復興の対象区域及びその地区区分を明示し、地域別の復興方針等を示す地域別復興まちづくり方針の原案を作成する ② 第一建築制限、土地利用規制、時限的市街地や協働復興区を実施する場合には、その旨を記載する。
(3) 都市復興基本方針の調整 【都市計画部】	2週間以内	① 「復興まちづくり方針」と「地域別復興まちづくり方針」との整合性に留意する。 ② 原案を基に都と調整する。また、必要に応じて、近隣市と調整する。 ③ 可能であれば、都市計画審議会等との協議・調整を行う。
(4) 都市復興基本方針の策定・公表 【都市計画部】	2週間	① 災害復興本部会議において、他分野の復興方針と合わせた災害復興基本方針の一部として、都市復興基本方針を策定し、公表するとともに、都に報告する。 ② 第一次建築制限の指定・告示にこの方針を反映する。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープラン等それまでのまちづくりに関する上位計画を再確認して作成する。 ・東京都復興方針＜都市の復興＞との整合性に留意する。
必要な物品	<ul style="list-style-type: none"> ・都市復興基本方針の策定指針（事前） ・都市復興基本方針（ひながた） ・都市計画マスタープラン
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・2-2-1① 都市復興の理念、目標及び基本方針（令和元年6月28日 東京都）

◆都の支援体制等◆

担当課	<p>都市整備局市街地整備部企画課、総務局総合防災部防災管理課 都市整備局総務部総務課・都市づくり政策部広域調整課・都市づくり政策部土地利用計画課・都市基盤部調整課・市街地建築部建築企画課、建設局総務部企画計理課</p>
支援内容	<p>①都市復興基本方針策定指針の提示[事前] ②被害状況調査及び第一次建築制限の設定方針を踏まえ、区市町村の作成する復興方針＜都市の復興＞との整合性に留意しながら、復興方針＜都市の復興＞を策定 ③都市復興基本計画検討委員会を開催し、調査・検討 ④復興方針＜都市の復興＞を策定後、速やかに都民に公表。なお、公表は第一次建築制限と同時に実施</p>

2-2-2 (地域別復興まちづくり方針) 市街地復興の対象区域の設定

活動のあらまし

実施担当	都市計画部
マニュアル更新担当課	都市計画課

「地域別復興まちづくり方針」の一部として、計画的な市街地復興を行う「市街地復興の対象区域」を設定する。なお、その他の区域は「市街地復旧の対象区域」となる。

更に、早期に概ねの市街地復興の内容を明示するため、市街地復興の対象区域及びその地区区分（市街地改造予定地区・市街地修復予定地）を都と調整の上、「地域別復興まちづくり方針」に記載し、指定する。「市街地改造予定地区」は土地区画整理事業等の面整備事業により抜本的な改造を予定する地区、「市街地修復予定地区」は部分改造や自力再建の支援を予定する地区である。

設定した市街地復興の対象区域及びその地区区分は、「八王子市震災復興の推進に関する条例」に基づいて告示を行う。

◆震災前に準備すべき事項◆

- 市街地復興の対象区域及びその地区区分（市街地改造予定地区・市街地修復予定地区）を設定し、計画的に復興を進めることを事前に理解し、広報や地域協働型震災復興まちづくり訓練等によりパンフレットなどを活用し、市民に広く周知しておく。

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 市街地復興の対象区域案及びその地区区分の設定 【都市計画部】	2週間以内	① 都市計画マスタープランの地域づくり方針図や、その他の規定の地域別計画（地区計画、地域別まちづくり方針、中心市街地まちづくり方針）、調査結果等を踏まえ、市街地復興の対象区域及びその地区区分（市街地改造予定地区、市街地修復予定地区）の原案を作成する。
(2) 市街地復興の対象区域及びその地区区分（原案）の調整 【都市計画部】	2週間以内	① 原案を基に、都と調整する。 ② また、必要に応じて、近隣市と調整する。
(3) 市街地復興の対象区域及びその地区区分の決定 【都市計画部】	2週間程度	① 被災地について、市街地復興の対象区域及びその地区区分を「地域別復興まちづくり方針」に位置付ける。
(4) 市街地復興の対象区域及びその地区区分の告示 【都市計画部】	2週間程度	① 市街地復旧の対象区域及びその地区区分を「八王子市震災復興の推進に関する条例」に基づいて、告示する。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・都市復興基本計画（原案）と並行して検討を進める。 ・「市街地復興の対象区域」は、地形地物のほか、地域コミュニティ（町会・自治会等）を単位として、設定の検討を行う。
必要な物品	<ul style="list-style-type: none"> ・（被災前調査）都市基盤施設の整備水準 ・（被災前調査）都市づくりの現行計画とその整備状況
資料	

◆都の支援体制等◆

担当課	都市整備局市街地整備部企画課 都市整備局都市づくり政策部広域調整課・都市基盤部調整課・市街地建築部建築企画課、建設局総務部企画計理課
支援内容	①区市町村作成の市街地復興の対象区域（市街地改造予定地区と市街地修復予定地区）の調整

2-2-3 (地域別復興まちづくり方針) 第一次建築制限の実施

活動のあらまし

実施担当	都市計画部・まちなみ整備部 ・関係各部
マニュアル更新担当課	都市計画課

甚大な被災を受けた地区では、復興事業の計画を定めるまでの期間、建築物等の再建や開発行為を抑制しておくことが必要な場合が多い。

そのような場合に、「地域別復興まちづくり方針」の一部として、第一次建築制限の実施について示すとともに、家屋被害状況調査を踏まえて、市街地復興の対象区域について、都と協議を行い、すみやかに建築基準法84条に基づく区域の指定と制限内容を告示する。

建築制限を告示した区域では被災者にその旨を告知するとともに、円滑に相談や手続きを行える体制を構築する。

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・建築制限を指定・告示した区域の被災者へ対する周知方法や相談、手続き等の事務に関する体制づくりなどあらかじめ検討しておく。

行動の手順：(【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事)

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 第一次建築制限の区域案作成 【都市計画部・関係各部】	2週間以内	①被災区市町村は、市街地復興の対象区域において、建築行為等により復興まちづくり上支障となる可能性がある場合など、第一次建築制限の実施有無を検討する。 ②第一次建築制限を実施する区域(案)を作成する。区域案を作成した場合、第一次建築制限を実施する場合には、その旨を都と協議する。また、復興事業に取り組む地域となるので、関連の部局と協議を行う。
(2) 第一次建築制限区域の指定・告示 【都市計画部・まちなみ整備部】	2週間以内	①第一次建築制限を実施する区域において、建築の制限又は禁止の内容(案)を作成し、都と調整を行う。 ②なお、第一次建築制限の区域・内容の検討に当たっては、将来的に実施する可能性がある第二次建築制限との整合性も、予め考慮しておく。 ③第1次建築制限(建築基準法第84条第1項に基づく被災市街地の建築制限)区域の指定・告示を市(特定行政庁)が行う。 ④被災者等に向けて必要性や今後の方針、進め方等もあわせて、制限内容を広報、周知する。
(3) 第一次建築制限区域指定後の手続き 【まちなみ整備部】	被災後～1か月	①建築主事は、第一次建築制限区域内において、その内容に基づき、建築確認を行うとともに、また民間の建築確認審査機関にも情報を提供し、協力を依頼する。 ②第一次建築制限の期間延長の検討を行う。(建築基準法第84条制限は災害発生から1ヶ月有効な

具体的行動名	実施時期	手順と方法
		ので、必要な場合はあと 1 ヶ月延長措置をとる。) 期間延長が決まった場合には、改めて告示を行う。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・東日本大震災では被災市街地復興特別特例法によって建築基準法第 8 4 条適用期間が 6～8 ヶ月に延長されている。 ・建築制限が「建築禁止」と誤解されることがあるので、十分に留意して広報を行う。
必要な物品	
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・2-2-3① 第 1 次建築制限文案（東京都）

◆都の支援体制等◆

担当課	都市整備局市街地建築部建築企画課、都市整備局総務部総務課、都市整備局市街地整備部企画課、総務局総合防災部防災管理課、生活文化局広報広聴部
支援内容	<ul style="list-style-type: none"> ①区市町村が作成する建築制限区域（案）について、広域的視点から調整 ②建築制限の実施 ③仮設建築物に対する制限の緩和区域の指定 ④臨時相談窓口及び都市復興相談窓口の設置 ⑤建築制限の期間延長に関する調整等 ⑥期間延長の告示 ⑦建築制限の実施（期間延長後、1 ヶ月～2 ヶ月以内） ⑧区市町村への応援人員の配分調整 ⑨建築確認申請審査の簡略化

2-2-4 (地域別復興まちづくり方針) 土地取引規制の実施

活動のあらまし

実施担当	都市計画部
マニュアル更新担当課	都市総務課

市街地復興の対象区域のうち「市街地改造予定地区」において、地価が急激に上昇し、又はそのおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難になると認められる区域がある場合に、必要に応じて、「地域別復興まちづくり方針」の一部として、土地取引規制の実施について示すとともに、国土利用計画法第27条の6第1項の規定に基づく「監視区域」に指定する。

これにより、監視区域内の土地取引（都知事が規則で定める面積以上）について、契約（予約を含む）締結前に、当事者（売買の場合であれば売主及び買主）の届出が必要になる。この際に、土地の利用目的に加えて、取引価格が著しく適正を欠く場合には、都は取引の中止又は変更を勧告することができる。

◆震災前に準備すべき事項◆

--

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 監視区域の指定の実施有無の検討 【都市計画部】	2週間以内	① 「市街地改造予定地区」において、国土利用計画法第27条の6第1項に基づく「監視区域」の指定の実施有無を検討する。 ② 監視区域の指定の実施有無について都と調整する。また、必要に応じて、周辺区市町村と調整する。
(2) 監視区域の区域、届出対象面積及び指定期間の検討 【都市計画部】	2週間以内	① 監視区域の区域、届出対象面積及び指定期間の案を作成する。 ② 監視区域の区域、届出対象面積及び指定期間について都と調整する。
(3) 監視区域の指定・公告 【都市総務課】	2週間程度	① 監視区域の指定について都と調整する。また、必要に応じて、周辺区市町村と調整する。 ② 都が監視区域を指定し、公告する。
(4) 監視区域指定後の事前届出制の手続 【都市総務課】	2週間程度～2年以内	① 土地売買等の契約を締結しようとする者（両当事者）からの届出を受け、意見がある場合には、意見を付して、都知事に送付する。 ② 都は届出を受けて、必要な場合には取引の中止又は変更を勧告する。取引の中止の勧告に従った場合は必要な斡旋等を行い、勧告に従わない場合は、従わない旨及び勧告の内容を公表することができる。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・土地取引規制は、国土利用計画法で都知事の事務となっているため、被災区市町村は案の作成、都との調整、事前届出の受付（経由事務）等を行う。 ・監視区域の指定は、「市街地改造予定地区」としての指定が前提となるため、市街地復興の対象地域及びその地区区分の原案作成及び指定の状況に応じ、適宜行動する。
必要な物品	
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・2-2-4① 土地取引規制の実施

◆都の支援体制等◆

担当課	都市整備局都市づくり政策部都市計画課
支援内容	

2-2-5 (地域別復興まちづくり方針) 時限的市街地の確保

活動のあらまし

実施担当	災害復興本部事務局・関係各部
マニュアル更新担当課	都市計画課

都市の復興を円滑に進めるためには、従前のコミュニティや地域産業の維持に努めておくことが重要である。そのため、甚大な被害を受けた地域においては、本格的な復興までの過渡期に暫定的な生活の場として「時限的市街地」を確保し、被災者に提供することが望ましく、そのような場合に「地域別復興まちづくり方針」の一部として、時限的市街地の設置について示す。

時限的市街地は、市街地復興の対象区域において、本格的な復興まで区域内の権利者の生活を支える場として、事前登録用地やオープンスペース等を活用し、周辺との連携も考慮して、仮設により住宅、店舗、事務所、集会所、被災者支援拠点等の確保や残存する建築物等によって構成される市街地であり、以下のような種類がある。

- ①応急仮設住宅 ②借り上げ住宅 ③土地区画整理事業や市街地再開発事業、防災集団移転促進事業等による事業用仮設住宅 ④仮設店舗・商店街、仮設工場・作業所 ⑤福祉仮設住宅（地域仮設住宅） ⑥集会所施設や被災者支援拠点、等

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・震災時に利用可能なオープンスペースの調査を事前に実施し、利用条件等を把握し、候補地分布図や台帳を整備し、優先順位を設定する（マ1-4-1）。

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 時限的市街地の設置有無の検討 【災害復興本部事務局】	2週間以内	① 時限的市街地の設置の可能性がある区域について、建築基準法第85条に基づく仮設建築物に対する制限の緩和を行う区域を検討する。 ② 仮設建築物に対する区域を決めた場合には、区域指定を行う。 ③ 市街地復興の対象区域のうち、市施行事業の実施又は予定している地区並びに事業予定者が定まっていない地区において、復興まちづくりを円滑に進めるとともに、従前のコミュニティや地域産業等の維持に努める観点から、時限的市街地の設置有無を検討し決定する。
(2) 時限的市街地の設置準備 【災害復興本部事務局】	2週間程度	① 時限的市街地を設置する地区において、地区内権利者の意向（地区内居住、自力仮設住宅の建設等）を把握する。なお、都施行事業地区においては、都の意向把握のため支援する。 ② 時限的市街地を設置する地区において、「みなし仮設」を確保するための建築物や、「仮設建築物」を設置するための公有地、被災宅地（民有地）等の用地の状況を調査する。なお、市は、都施行事業地区において、都の調査を支援する。

具体的行動名	実施時期	手順と方法
		③ これらの調査に当たっては、「住宅の復興」における都の応急仮設住宅等の設置の取組と連携を図り実施する。
(3) 時限的市街地の設置・運営管理 【関係各部】	2週間程度～	① 時限的市街地の設置準備の調査結果を踏まえ、地区内権利者と調整を図り、その設置計画を作成する。なお、時限的市街地に整備する仮設住宅の整備水準は、「住宅の復興」の応急仮設住宅と同様にしよう調整する。 ② 設置計画に基づき、時限的市街地を設置し、運営管理を行う。ただし、都が運営管理を行う時限的市街地について、入居者の意向把握など運営支援を行う。なお、事業の施行者が途中から変更となる場合には、調整を行う。
	被災直後	① 市街地復興の対象区域の権利者（被災者含む）が、自力仮設住宅（個人の資力により建設した仮設の住宅）に取り組もうとする場合には、その建設・運営管理の支援を行う。 ② 具体的には、「地域復興組織※」の設立支援・認定や、その活動する区域である「協働復興区」（第2章第5節参照）の認定を速やかに行うとともに、時限的市街地の設置のための用地・建物確保のための情報提供や技術支援等を行う。 ※八王子市「震災復興の推進に関する条例」に基づく、「地域復興組織」

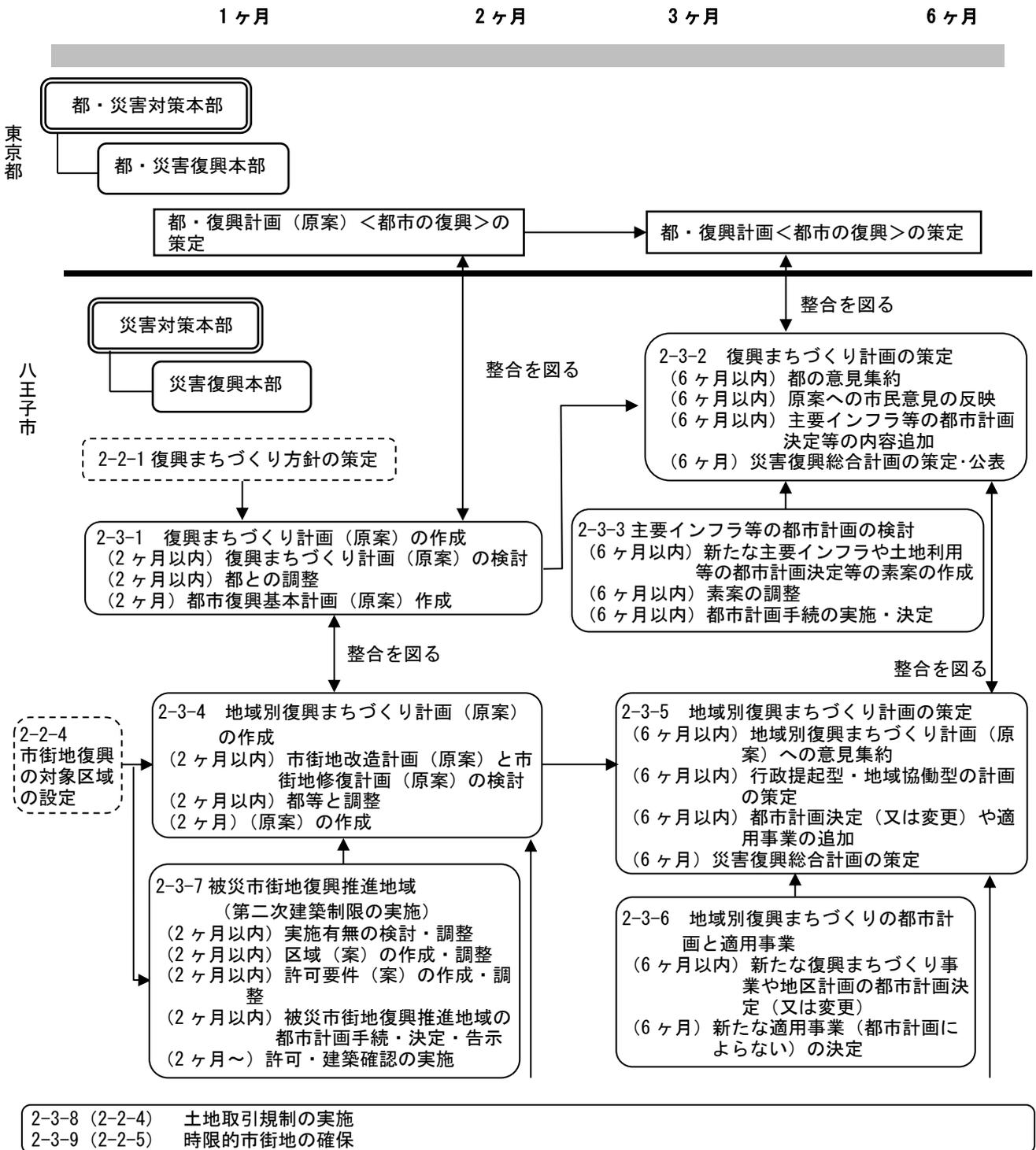
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> 被災前のコミュニティを維持しながら、本格的な市街地づくりへの円滑な移行を念頭において方針案を作成する。
必要な物品	<ul style="list-style-type: none"> 時限的市街地候補地分布図 候補地台帳
資料	<ul style="list-style-type: none"> 2-2-5① 時限的市街地のイメージ

◆都の支援体制等◆

担当課	都市整備局市街地整備部企画課、住宅政策本部住宅企画部企画経理課、総務局総合防災部防災管理課、総務局総合防災部防災計画課、建設局総務部企画計理課、産業労働局商工部調整課
支援内容	①オープンスペースの恒常的把握と利用調整 ②応急的な住宅の供給量の検討 ③時限的市街地づくりの方針策定 ④時限的市街地計画の策定、建設・運営

第3節 都市復興基本計画の策定と展開

「都市復興基本計画」は、「復興まちづくり計画」と「地域別復興まちづくり計画」で構成される。被災後1ヶ月から様々な作業が発生し、2ヶ月を目途に、主たる復興内容を定めた「復興まちづくり計画（原案）」を策定・公表し、都市施設や重点地区の復興を方向付ける。計画内容について、市民意見の反映や「復興まちづくり計画（原案）」、「地域別復興まちづくり計画（原案）」の地元への投げかけ、合意形成を行って、概ね6ヶ月を目途に、「都市復興基本計画」を策定する。



2-3-1 復興まちづくり計画（原案）の策定

活動のあらまし

実施担当	都市計画部
マニュアル更新担当課	都市計画課

都市計画マスタープランで示す「都市づくりの基本理念、都市づくりの目標、将来都市構造」や東京都の「都市復興の理念、目標及び基本方針（令和元年1月策定）」を指針として策定した「復興まちづくり方針」の具体化のため、復興まちづくり計画（原案）を被災後2か月で作成する。

検討にあたっては学識者や市民代表等を含む「都市復興計画検討委員会」を速やかに設置し、審議を行う。

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・事前に都市復興計画検討委員会の構成やメンバーについて検討しておく。

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 復興まちづくり計画（原案）の検討 【都市計画部】	2ヶ月以内	① 「復興まちづくり方針」を具体化のため、被災前、被災後の調査結果を踏まえ、主要なインフラや土地利用等の都市計画や事業の指針を記載した「復興まちづくり計画（原案）」を検討する。 ② 「復興まちづくり計画（原案）」と、「地域別復興まちづくり計画（原案）」について整合性が図れたものにする。 ③ 庁内検討組織で整備手法について検討する。
(2) 都等との調整 【都市計画部】	2ヶ月以内	① 検討に当たり、「地域別復興まちづくり計画（原案）」と合わせて、都や必要に応じて隣接区市、事業者予定者等と調整を図る。
(3) 都市復興基本計画（原案）作成 【都市計画部】	2ヶ月	① 都市計画審議会や都市計画マスタープラン検討委員会などを母体に、学識経験者や市民代表などからなる「都市復興計画検討委員会」を招集、審議する。 ② 災害復興本部会議において、「復興まちづくり計画（原案）」を決定する。 ③ 策定後、速やかに広報紙、ホームページ等で市民に公表・周知する。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・「東京都復興計画（都市の復興）」との整合に留意する。 ・都市復興計画検討委員会では住宅復興計画（マ3-1-3）を審議する可能性もあることから、関連部署ととの調整が必要である。 ・復興法第8条に基づき、政府が復興基本方針を定めた場合には、区市町村の震災復興計画は復興法第10条に基づく復興計画として位置付ける。また、復興法第10条に基づき復興計画を策定する際には、公聴会の開催その他の意見を反映させるための措置を必ず講じる必要がある。 ・迅速に復興まちづくり計画原案を策定する必要があることから、復興モデルプラン（第2章 付録1および第4章 付録1）を参考に、地域別復興まちづくり計画（原案）との整合にも留意し策定にあたる。
必要な物品	<ul style="list-style-type: none"> ・（被災前調査）都市基盤施設の整備水準 ・（被災前調査）都市づくりの現行計画とその整備状況 ・家屋被害状況調査 ・市街地復興の対象区域の区分図 ・都市復興基本方針 ・都市計画マスタープラン
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・2-3-1① 都市復興基本計画（骨子案）策定指針 ・2-3-1② 復興まちづくり計画等策定指針

◆都の支援体制等◆

担当課	<p>都市整備局市街地整備部企画課 都市整備局総務部総務課、都市整備局都市づくり政策部広域調整課都市整備局都市基盤部調整課、都市整備局市街地建築部建築企画課建設局総務部企画計理課</p>
支援内容	<p>①都「都市復興の理念、目標及び基本方針」の考え方をベースとして、「都市計画マスタープラン」等の既定計画を踏まえ、東京都都市復興基本計画検討委員会において調査、検討の上、被災状況に即した案を策定し、計画内容について、国・周辺区市と調整・協議を行うため、都市復興計画連絡会議を開催</p> <p>②策定後、区市町村都市復興基本計画（原案）と同時に速やかに都民に公表</p>

2-3-2 復興まちづくり計画の策定

活動のあらまし

実施担当	都市計画部
マニュアル更新担当課	都市計画課

「復興まちづくり計画」は、「復興まちづくり計画（原案）」に、都市計画決定などを行った内容や、市民意見を反映させて策定する。

これと「地域別復興まちづくり計画」を合わせたものが「都市復興基本計画」となり、事業進捗による都市計画決定手続きや財政措置等を行って具体的な復興事業や制度適用に移行させていく。

◆震災前に準備すべき事項◆

--

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 都の意見集約 【都市計画部】	6ヶ月以内	① 「復興まちづくり計画（原案）」について、「地域別復興まちづくり計画（原案）」と合わせて、都に意見照会を行う。 ② 都からの意見について検討する。
(2) 原案への市民意見の反映 【都市計画部】	6ヶ月以内	① 「復興まちづくり計画（原案）」について、広報紙、ホームページ、説明会などで計画を市民に広報・周知し、意見を集約する。 ② 市民意見をもとに修正し、都市復興計画検討委員会の審議を行う。
(3) 主要インフラ等の都市計画決定（又は変更）の内容追加 【都市計画部】	6ヶ月以内	① 「復興まちづくり計画（原案）」を踏まえた主要インフラ等の都市計画決定・変更の内容を追加する。（マ2-3-3）
(4) 都市復興総合計画の策定・公表 【都市計画部】	6ヶ月	① 都市復興計画検討委員会の意見を踏まえて、都市復興基本計画を策定する。 ② 計画を市民に広報・周知する。 ③ 都市復興基本計画の内容を災害復興総合計画に組み込む。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・復興まちづくり方針との整合性についても改めて確認を行う。
必要な物品	
資料	

◆都の支援体制等◆

担当課	総務局総合防災部防災管理課、都市整備局市街地整備部企画課
支援内容	<ul style="list-style-type: none"> ① 広域自治体として復興施策に係る「東京都震災復興方針」の決定 ② 長期的視点に立った都民の生活再建、生活の基盤であるまちの再生（まちづくり）等に必要ソフト、ハードの総合的な施策を内容とした「東京都震災復興計画」の策定

2-3-3 主要インフラ等の都市計画の検討

活動のあらまし

実施担当	都市計画部・関係各部
マニュアル更新担当課	都市計画課

「復興まちづくり計画（原案）」の策定段階において、主要インフラや土地利用に関する、既定の都市計画の変更や、新たな都市計画の決定が必要な場合には、「復興まちづくり計画」の策定と同時にその手続を終えるように努めるものとし、その内容を「復興まちづくり計画」に反映する。

ただし、「環境影響評価法の対象事業」となっており、環境影響評価手続が必要な場合には、「東京都復興計画<都市の復興>」の策定までに都市計画決定を行うことが困難であるため、この限りでない。なお、「東京都環境影響評価条例」では、復旧復興事業については、条例の適用除外となる規定（第94条）がある。

◆震災前に準備すべき事項◆

--

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 新たな主要インフラや土地利用等の都市計画決定（又は変更）素案の作成 【都市計画部・関係各部】	6ヶ月以内	① 「復興まちづくり計画（原案）」を基に、新たに都市計画決定又は変更する主要なインフラや土地利用等がある場合には、その素案を検討する。
(2) 新たな主要インフラや土地利用等の都市計画決定（又は変更）素案の調整 【都市計画部・関係各部】	6ヶ月以内	① 検討に当たっては、「東京都復興計画（原案）<都市の復興>」に基づく各種の都市計画や事業の内容と調整を図る。また、必要に応じて、都や隣接縣市と調整を図る。
(3) 新たな主要インフラの都市計画手続の実施・決定（又は変更） 【都市計画部・関係各部】	6ヶ月以内	① 新たな主要インフラの都市計画手続を実施し、決定（又は変更）する。 ② なお、「大規模災害からの復興に関する法律」に基づき、復興を図るために必要な都市計画決定変更や災害復旧事業等については、国又は都が都市計画決定手続を代行して行うことができる。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・復興まちづくり計画の策定と同時にその手続きを終えるべき広域インフラ事業などの主要な都市基盤施設の整備にあたっては、その緊急性、重要性を加味し、被災後速やかに都市計画の検討を行う。
必要な物品	<ul style="list-style-type: none"> ・都市復興基本方針 ・都市計画マスタープラン ・(被災前調査) 都市づくりの計画とその整備状況 ・(被災前調査) 都市基盤施設の整備水準 ・(被災後調査) 家屋被害状況調査 ・(被災後調査) 都市基盤施設の被害状況
資料	

◆都の支援体制等◆

担当課	
支援内容	

2-3-4 地域別復興まちづくり計画（原案）の作成

活動のあらまし

実施担当	都市計画部
マニュアル更新担当課	都市計画課

都市計画マスタープランの地域づくり方針を基に、「地域別復興まちづくり方針」における「市街地復興の対象区域」を含む地域について、地区住民と調整の上、「地域別復興まちづくり計画（原案）」を策定する。

「地域別復興まちづくり計画（原案）」は、都市計画マスタープランの地域づくり方針で示す方針との整合を確認しつつ、「市街地改造予定地区」及び「市街地修復予定地区」のそれぞれにおいて「市街地改造計画（原案）」及び「市街地修復計画（原案）」を作成する。

◆震災前に準備すべき事項◆

--

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
（1）市街地改造計画（原案）と市街地修復計画（原案）の検討 【都市計画部】	2ヶ月以内	① 「市街地改造計画（原案）」は面的な整備により抜本的な改造を想定した計画、「市街地修復計画（原案）」は部分改造や自立再建を想定した計画であることを念頭に検討し、作成する。 ② 「地域別復興まちづくり計画（原案）」においても、「地域別復興まちづくり方針」と同様に、次の事項を検討し、実施する場合は、その内容や趣旨を記載する。 a. 第二次建築制限（都市計画法第10条の四に基づく被災市街地復興推進地域の決定） b. 土地取引規制 c. 時限的市街地 d. 協働復興区
（2）都等と調整 【都市計画部】	2ヶ月以内	① 「地域別復興まちづくり計画（原案）」について、「都市復興基本計画（原案）」と合わせて、都や必要に応じて隣接市、事業者予定者等と調整を図る。
（3）市街地改造計画（原案）と市街地修復計画（原案）の作成 【都市計画部】	2ヶ月	① （1）、（2）を踏まえ、市街地改造計画（原案）と市街地修復計画（原案）を作成する。 ② 都市復興計画検討委員会を招集、審議する。 ③ 災害復興本部会議において、「地域別復興まちづくり計画（原案）」を決定する。 ④ 策定後、速やかに広報紙、ホームページ等で市民に公表・周知する。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地改造計画（原案）」の検討に当たっては、被災状況に応じて、被災時のみ活用できる大規模災害からの復興に関する法律 第41条に基づく「一団地の復興拠点市街地形成施設の都市計画」の活用も検討する。 ・迅速に復興まちづくり計画原案を策定する必要があることから、復興モデルプラン（第2章 付録1および第4章 付録1）を参考に策定にあたる。
必要な物品	<ul style="list-style-type: none"> ・都市復興基本方針 ・都市計画マスタープラン ・（被災前調査）都市づくりの計画とその整備状況 ・（被災前調査）都市基盤施設の整備水準 ・（被災後調査）家屋被害状況調査 ・（被災後調査）都市基盤施設の被害状況
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・2-3-4① 想定事業一覧 ・2-3-4② 大規模災害からの復興に関する法律（平成二五年 法律第五十五号 第41条（一団地の復興拠点市街地形成に関する都市計画） ・2-3-4③ 八王子市〇〇地区復興まちづくり計画原案（例）

◆都の支援体制等◆

担当課	
支援内容	

2-3-5 地域別復興まちづくり計画の策定

活動のあらまし

実施担当	都市計画部
マニュアル更新担当課	都市計画課

「地域別復興まちづくり計画」は、「市街地改造計画（原案）」及び「市街地修復計画（原案）」に市民意見を反映させて策定する。

「地域別復興まちづくり計画」は、「市街地改造予定地区」と「市街地修復予定地区」となる地域における、将来像、都市計画や適用事業等を明確にした計画となる。

- a. 市街地改造地区では、主に、その将来像、適用事業やその都
- b. 市計画（事業）を定めた、市街地改造計画の作成
- b. 市街地修復地区では、主に、その将来像、適用事業や都市計画（規制、誘導）を定めた、市街地修復計画の作成

計画策定過程は「行政提起型」と「地域協働型（マ 3-1）」があり、原則として後者を推進するが、概ね6ヶ月の段階で復興住民組織が結成されないなど地域協働による計画策定が遅れる場合は、行政提起型の進め方に切り替えることも検討する。

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・一時転出者の意見把握を検討する。

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 地域別復興まちづくり計画（原案）への意見集約 【都市計画部】	6ヶ月以内	① 地域住民や地区外避難者には広報等で周知を行うとともに中間説明会を開催するなど、地域の合意形成に十分に配慮する。 ② 復興まちづくり方針を提起し、復興まちづくり協議会（マ 2-5-2）の組織化を促す。
(2) 行政提起型の計画の策定 【同上】 地域協働型の計画の策定 【同上】	6ヶ月以内	① 都や関係機関と調整を行い、計画案を決定する。 ② 【行政提起型】復興まちづくり組織の結成が困難な地域は、説明会やアンケート等で関係権利者の意向を把握し、意見集約を行う。 【地域協働型】住民意見の反映を行い、「復興まちづくり提案」資料等（マ 2-5-2）を作成する。
(3) 復興まちづくり計画の都市計画決定（又は変更）や適用事業の追加 【都市計画部】	6ヶ月以内	① 「地域別復興まちづくり計画（原案）」について、「都市復興基本計画（原案）」と合わせて、都に意見照会を行う。 ② 「地域別復興まちづくり計画（原案）」を踏まえ新たに都市計画の決定・変更や、適用事業を活用する場合はその内容を追加する。
(4) 災害復興総合計画の策定 【災害復興本部】	6ヶ月	① 都市復興計画検討委員会の意見を踏まえて、都市復興基本計画を策定する。 ② 都市復興基本計画を市民に広報・周知する。

具体的行動名	実施時期	手順と方法
		③ 「復興まちづくり計画」と、「地域別復興まちづくり計画」について整合が図れたものにするとともに、他分野の復興と合わせて、「災害復興総合計画」として策定・公表する。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・発災後6ヶ月以内に策定を行うが、その後の事業計画の進捗や合意形成の状況等によっては適宜変更を行い対応するものとする。 ・復興まちづくり計画の作成や合意形成に必要な場合、コンサルタント等専門家を活用する。事前に協力可能な専門家を把握し、選定方法を検討しておく。
必要な物品	
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・2-3-5① 説明会等による行政提起型の復興まちづくりのすすめ方手順 ・2-3-5② 都市復興基本計画の策定

◆都の支援体制等◆

担当課	都市整備局市街地整備部企画課 都市整備局総務部総務課、住宅政策本部住宅企画部企画経理課、都市整備局都市基盤部調整課
支援内容	①復興まちづくり計画策定指針の策定[事前]（資料2-7 P336～P339 参照） ②復興都市計画原案の作成・周知・策定（資料2-8 P340～P342 参照）

2-3-6 地域別復興まちづくりの都市計画と適用事業

活動のあらまし

実施担当	都市計画部・関係各部
マニュアル更新担当課	都市計画課

市街地復興の対象地区において、既定の都市計画の変更や、新たな都市計画の決定が必要とされ、適用事業を活用する場合は、「復興まちづくり計画」の策定と同時に、その手続が進められるように努めるものとし、その内容を「復興まちづくり計画」に反映する。

また各計画を踏まえて、必要に応じて、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（東京都）や都市計画マスタープランの改定手続を行う。

◆震災前に準備すべき事項◆

--

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 新たな復興まちづくり事業や地区計画の都市計画決定（又は変更） 【都市計画部・関係各部】	6ヶ月以内	①「地域別復興まちづくり計画（原案）」を基に、新たに都市計画決定（又は変更）素案を検討する。 ②「東京都復興計画＜都市の復興＞（原案）」や「復興まちづくり計画（原案）」に基づく各種の都市計画や事業の内容と調整を図る。また、必要に応じて、都や隣接市と調整を図る。 ③新たな復興まちづくり事業や地区計画の都市計画決定（又は変更）手続を実施し、決定する。 ④なお、「大規模災害からの復興に関する法律」に基づき、大規模災害を受けて八王子市が要請して実施する、復興を図るために必要な都市計画決定変更や災害復旧事業等については、国又は都が都市計画決定手続を代行して行うことできる。
(2) 新たな適用事業（都市計画によらない）の決定 【都市計画部・関係各部】	6ヶ月	①「地域別復興まちづくり計画（原案）」を基に、適用事業を検討する。 ②決定した適用事業について、必要に応じて実施手続（補助金等）を行う。

留意事項	「東京都環境影響評価条例」では、復旧復興事業については、条例の適用除外となる規定（第94条）があり、適用事業を活用する場合には、改めて確認が必要である。
必要な物品	
資料	・2-3-6① 東京都環境影響評価条例（第94条）

◆都の支援体制等◆

担当課	都市整備局市街地整備部企画課 都市整備局総務部総務課、住宅政策本部住宅企画部企画経理課、都市整備局都市基盤部調整課
支援内容	

2-3-7 (地域別復興まちづくり計画) 被災市街地復興推進地域 (第二次建築制限の実施)

活動のあらまし

実施担当	都市計画部・まちなみ整備部
マニュアル更新担当課	都市計画課

市街地復興の対象区域で、第一次建築制限期間（災害発生日より最長2ヶ月）内に地域別復興まちづくり事業（マ 2-4-2、3）や復興都市計画の決定に至らず、建築制限や各種制限や特例（土地の買い取り申し出、土地の区画形質の変更の制限、市街地再開発事業の特例、住宅の供給等の特例）が必要と判断される場合に、第二次建築制限として被災市街地復興特別措置法第5条に基づく被災市街地復興推進地域を都市計画決定し、いわゆる「第二次建築制限」として建築制限を実施する（災害発生日より最長2年間）。

◆震災前に準備すべき事項◆

「復興まちづくり事務所」の相談員の確保に向け、専門家及び各専門家団体へ協力を要請し、協定の締結を行う。

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 第二次建築制限の実施有無の検討・調整 【都市計画部】	2ヶ月以内	①市街地復興の対象区域において、市街地改造計画（原案）や「市街地修復計画（原案）」の検討と合わせて、第二次建築制限について、第一次建築制限の実施有無によらず、その実施有無を検討する。 ②第二次建築制限である被災市街地復興推進地域の決定は、第一次建築制限と異なり、建築行為の制限に加え、「被災市街地復興特別措置法」により、次の特徴があるため、これらにも留意して、その実施有無を検討する。 ・土地の買取りの申し出制度 ・土地の区画形質の変更も制限 ・市街地開発事業等に関する特例 ・住宅の供給等に関する特例 ③都と調整を行う。
(2) 第二次建築制限区域（案）の作成・調整 【都市計画部】	2ヵ月以内	①市街地復興の対象区域において、第二次建築制限を実施する場合には、その区域（案）を都と調整し、作成する。なお、第一次建築制限を実施していた場合には、その区域を基に、計画の具体化を踏まえ、必要に応じて異なる区域とすることも可能である。 ②復興まちづくり協議会ができた地域への事前説明など市民向け広報を行う。
(3) 第二次建築制限区域（案）の許可要件（案）の作成・調整	2ヶ月以内	①市街地改造予定区域と市街地修復予定区域の別、第一次建築制限を指定していた場合にはその建築物の建築を制限又は禁止していた内容と

具体的行動名	実施時期	手順と方法
【都市計画部】		の整合性も考慮し、都と調整し作成する。
(4) 第二次建築制限区域 (被災市街地復興推進地域)の都市計画 手続・決定・告示 【都市計画部】	2ヶ月以内	①第二次建築制限の区域(案)や、許可の要件案を基に、都市計画決定の手続を行う。 ②都と協議を行う。 ③第二次建築制限区域(被災市街地復興推進地域)の都市計画決定し、告示する。 ④広報紙やホームページ等により、周知に努める。
(5) 第二次建築制限区域 (被災市街地復興推進地域)における許可・その他建築行為の届出【都市計画部・まちなみ整備部】	2ヶ月～	①第二次建築制限区域を中心に「復興まちづくり事務所」の開設を検討する。 ②「復興まちづくり事務所」では、第二次建築制限の施行に合わせて、建築相談や情報提供を行う。 ③都市計画に定められた日(災害発生日より最長2年間)まで、土地の形質の変更又は建築物の新築、改築若しくは増築の許可の手続を行う。ただし、次の各都市計画や事業等が定められた場合等には適用しない。 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法に基づく、都市施設の区域、市街地再開事業の施行区域、地区整備計画や沿道地区整備計画が定められた区域 ・土地区画整理事業や市街地再開発事業の施行地区 ・住宅地区改良事業の区域 ④「八王子市震災復興の推進に関する条例」に基づき、市街地改造予定地区及び市街地修復予定地区(被災市街地復興推進地域を定めた場合は当該区域を除く)において、建築物等の建築をしようとする場合は、建築行為の届出を受理する。 ⑤「復興まちづくり事務所」は、各種復興事業の現地窓口として、復興まちづくり推進の拠点として運用する。(マ3-1-3)

留意事項	・第二次建築制限は、市が条例にもとづいて区域指定と制限内容を告示するが、区域案作成等は都と事前協議を行う。
必要な物品	

資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2-3-7① 第二次建築制限
----	--

◆都の支援体制等◆

担当課	<p>都市整備局市街地整備部企画課</p> <p>都市整備局総務部総務課、都市整備局都市づくり政策部広域調整課都市整備局都市基盤部調整課、都市整備局市街地建築部建築企画課総務局総合防災部防災管理課、建設局総務部企画計理課</p>
支援内容	<ul style="list-style-type: none"> ①被災市街地復興推進地域（案）の調整・同意 ②第二次建築制限の実施 ③被災者総合相談所の継続と地区復興センターの設置 ④区市町村への応援人員の配分調整

2-3-8 (地域別復興まちづくり計画) **土地取引規制の実施**

⇒2-2-4 参照

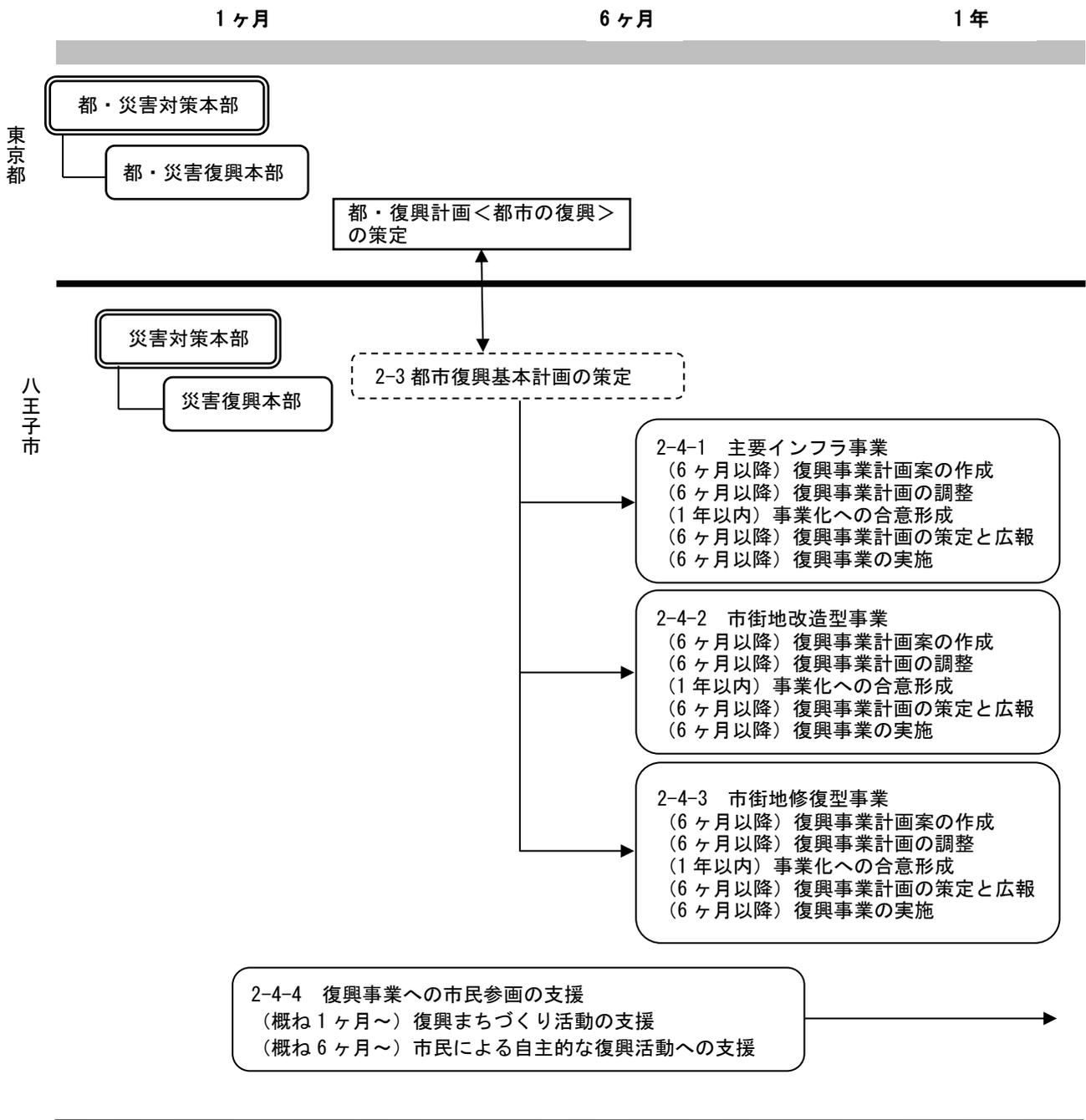
2-3-9 (地域別復興まちづくり計画) **時限的市街地の確保**

⇒2-2-5 参照

第4節 復興事業計画の策定と推進

「八王子市復興事業」は、「主要インフラ事業」と「地域別復興まちづくり事業」から構成される。

各事業について、「都市復興基本計画」の策定を受けて、事業手法、予算措置、都市計画手続き等実現の準備を行い、事業ごとの「復興事業計画」を策定し、実施に移行する。この段階では、復興プロジェクトへの市民の参画を促すことも重要になる。



2-4-1 主要インフラ事業

活動のあらまし

実施担当	関係各部
マニュアル更新担当課	都市計画課

主要インフラ事業について、関係住民・企業や、国、都、公社、機構、民間事業者など他の事業を実施する関係機関と調整を図りながら、事業計画を作成し、事業を実施する。

◆震災前に準備すべき事項◆

--

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 復興事業計画案の作成 【関係各部】	6ヶ月以降	①「復興まちづくり計画」に基づく広域インフラ事業について、効率的・効果的に事業実施が行える事業計画案を検討し、作成する。 ②「大規模災害からの復興に関する法律」が適用された場合には、国や都の代行も調整・検討する。
(2) 復興事業計画の調整 【関係各部】	6ヶ月以降	①国、都や公社・機構・民間が施行する都市復興や復旧に係る各種事業、他分野の復興・復旧に係る各種事業と調整を図るとともに、関係住民・企業等の意向を考慮して調整する。
(3) 事業化への合意形成 【関係各部】	1年以内	①復興事業に関する関係権利者を固定資産税台帳や登記簿等で把握する。 ②事業内容について、説明会、戸別訪問・相談等により関係権利者や地域住民との合意形成を図る。
(4) 復興事業計画の策定と広報 【関係各部】	6ヶ月以降	①導入する事業に応じて、都市計画決定等の法的手続きや予算措置などを行う。 ②復興事業計画は、市民への広報とともに、事業に応じて関係権利者、地域住民へ周知する。
(5) 復興事業の実施 【関係各部】	6ヶ月以降	①事業計画に基づき、市施行事業を実施する。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・合意形成に際しては、小規模な単位で行うなど、住民が意見を言いやすい環境づくりを行う。
必要な物品	
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・2-4-1① 復興事業計画の策定 ・2-4-1② 阪神・淡路大震災の市街地開発事業の適用状況

◆都の支援体制等◆

担当課	都市整備局市街地整備部企画課 都市整備局都市基盤部調整課、建設局総務部企画計理課
支援内容	①復興事業の推進にあたって、区市町村と協議の上、事業主体となる都、区市町村、独立行政法人都市再生機構、東京都住宅供給公社及び民間企業等と調整

2-4-2 (地域別復興まちづくり事業) 市街地改造型事業

活動のあらまし

実施担当	関係各部
マニュアル更新担当課	都市計画課

市街地改造型事業は、面的に抜本的な改善を図るための事業で、都市計画法第12条に基づく土地区画整理事業、市街地開発事業、都市計画法第11条に定める都市施設のうち一団地の住宅施設事業、一団地の官公庁施設事業、一団地の復興拠点市街地形成施設事業や、防災集団移転事業をいう。

都及び八王子市は、それぞれが施行者の事業について、関係住民・企業や、隣接市町村など他の事業を実施する関係機関と調整を図りながら、事業計画を作成し、事業を実施する。

また、他の事業者が実施する都市復興に係る事業について、支援する。

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・復興モデルプラン（第2章 付録1および第4章 付録1）で示す市街地改造型事業の手法例について最新の情報を基に更新を図る。

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 復興事業計画案の作成 【関係各部】	6ヶ月以降	①地域別復興まちづくり計画、導入する復興事業等に基づき、効率的・効果的に事業実施が行える復興事業計画を検討し、作成する。 ②各事業担当課や財政部門と十分に調整を図る。
(2) 復興事業計画の調整 【関係各部】	6ヶ月以降	①国、都や公社・機構・民間が施行する都市復興や復旧に係る各種事業、他分野の復興・復旧に係る各種事業と調整を図るとともに、関係住民・企業等の意向を考慮して調整する。
(3) 事業化への合意形成 【関係各部】	1年以内	①復興事業に関する関係権利者を固定資産税台帳や登記簿等で把握する。 ②事業内容について、説明会、戸別訪問・相談等により関係権利者や地域住民との合意形成を図る。
(4) 復興事業計画の策定と広報【関係各部】	6ヶ月以降	①面的整備事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災集団移転促進事業、等）の場合は、都市計画決定等の法的手続きを行う。 ②要綱等による事業（住宅市街地総合整備事業、密集住宅市街地整備促進事業等）の場合でも予算措置や都市計画審議会等への報告などを行う。 ③復興事業計画は、市民への広報とともに、事業に応じて関係権利者、地域住民へ周知する。
(5) 復興事業の実施 【関係各部】	6ヶ月以降	①事業計画に基づき、市施行事業を実施する。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> 合意形成に際しては、小規模な単位で行うなど、住民が意見を言いやすい環境づくりを行う。
必要な物品	
資料	<ul style="list-style-type: none"> 2-4-1① 復興事業計画の策定 2-4-1② 阪神・淡路大震災の市街地開発事業の適用状況

◆都の支援体制等◆

担当課	都市整備局市街地整備部企画課 都市整備局都市基盤部調整課、建設局総務部企画計理課
支援内容	①復興事業の推進にあたって、区市町村と協議の上、事業主体となる都、区市町村、独立行政法人都市再生機構、東京都住宅供給公社及び民間企業等と調整

2-4-3 (地域別復興まちづくり事業) 市街地修復型事業

活動のあらまし

実施担当	関係各部
マニュアル更新担当課	都市計画課

市街地改造型事業以外の部分改造や自立再建を図るための事業を、市街地修復型事業という。

都及び八王子市は、それぞれが施行者の事業について、関係住民・企業や、国、東京都および近隣市など他の事業を実施する関係機関と調整を図りながら、事業計画を作成し、事業を実施する。

また、他の事業者が実施する都市復興に係る事業について、支援する。

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・復興モデルプラン（第2章 付録1および第4章 付録1）で示す市街地修復型事業の手法例について最新の情報を基に更新を図る。

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 復興事業計画案の作成 【関係各部】	6ヶ月以降	①地域別復興まちづくり計画、導入する復興事業等に基づき、復興事業計画を作成する。 ②各事業担当課や財政部門と十分に調整を図る。
(2) 復興事業計画の調整 【関係各部】	6ヶ月以降	①国、都や公社・機構・民間が施行する都市復興や復旧に係る各種事業、他分野の復興・復旧に係る各種事業と調整を図るとともに、関係住民・企業等の意向を考慮して調整する。
(3) 事業化への合意形成 【関係各部】	1年以内	①復興事業に関する関係権利者を固定資産税台帳や登記簿等で把握する。 ②事業内容について、説明会、戸別訪問・相談等により関係権利者や地域住民との合意形成を図る。
復興事業計画の策定と広報 【関係各部】	6ヶ月以降	①予算措置や都市計画審議会等への報告などを行う。 ②復興事業計画は、市民への広報とともに、事業に応じて関係権利者、地域住民へ周知する。
(5) 復興事業の実施 【関係各部】	6ヶ月以降	① 事業計画に基づき、市施行事業を実施する。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> 合意形成に際しては、小規模な単位で行うなど、住民が意見を言いやすい環境づくりを行う。
必要な物品	
資料	<ul style="list-style-type: none"> 2-4-1① 復興事業計画の策定 2-4-1② 阪神・淡路大震災の市街地開発事業の適用状況

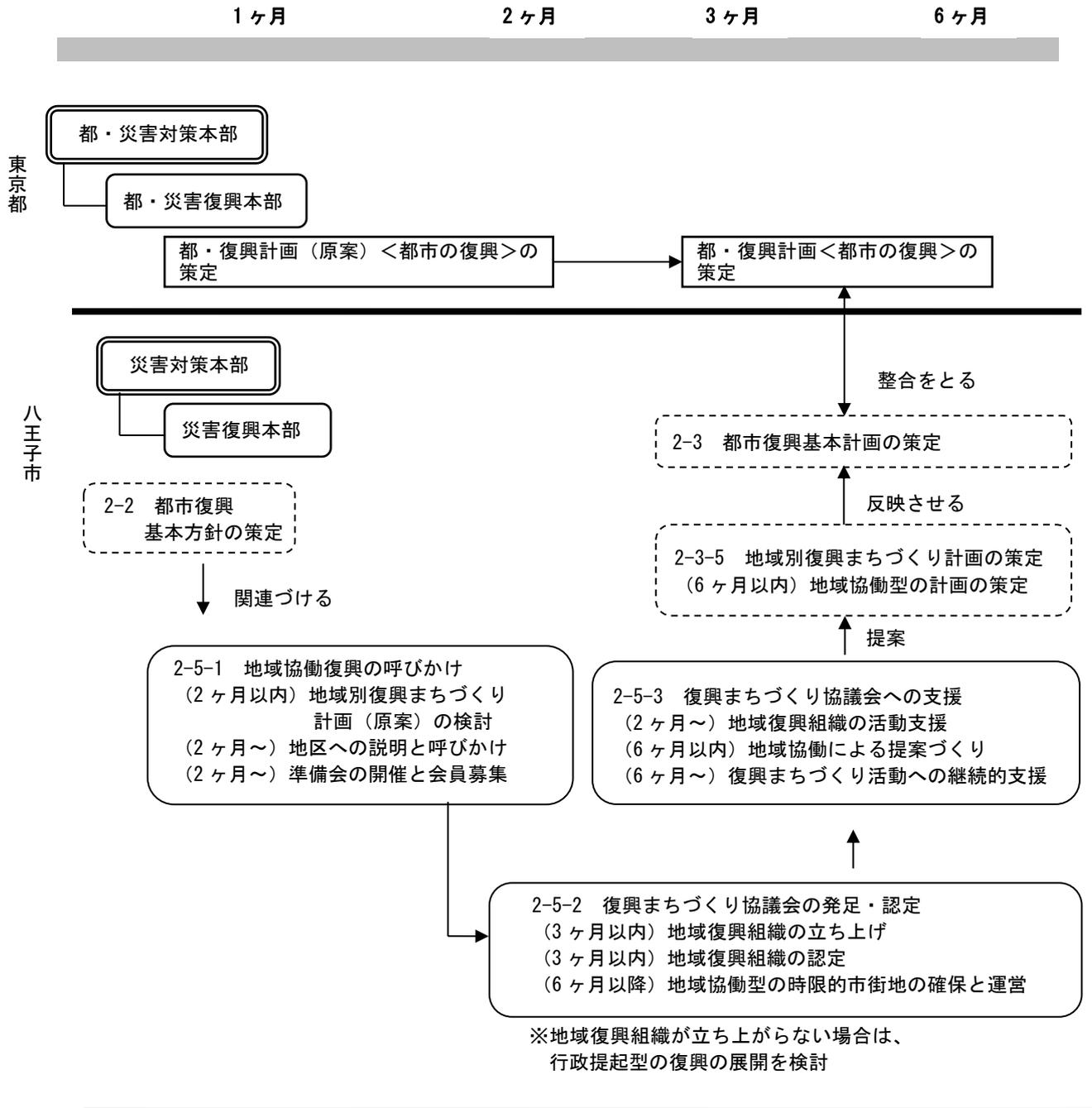
◆都の支援体制等◆

担当課	都市整備局市街地整備部企画課 都市整備局都市基盤部調整課、建設局総務部企画計理課
支援内容	①復興事業の推進にあたって、区市町村と協議の上、事業主体となる都、区市町村、独立行政法人都市再生機構、東京都住宅供給公社及び民間企業等と調整

第5節 八王子市における地域協働復興の展開

東京都では、甚大な被災地について地域と行政が連携・協力して進める「地域協働」を提唱している。

八王子市では、地域別復興まちづくり計画策定にあたり「八王子市震災復興の推進に関する条例」の趣旨に即して、被災者や地域住民が参画し、行政と連携・協力して進める「地域協働」の復興を展開する。地域に復興組織を結成できない場合は、行政提起型の復興展開も検討する。



2-5-1 地域協働復興の呼びかけ

活動のあらまし

実施担当	都市計画部
マニュアル更新担当課	都市計画課

市街地復興の対象区域の設定（マ 2-2-4）を行い、「市街地改造予定地区」及び「市街地修復予定地区」については、「地域別復興まちづくり計画（原案）」（目標、主な計画内容、進め方、想定される手法等）を作成し（マ 2-3-4）、地域住民に説明会等で周知を図り、地域協働での復興を呼びかける。

該当地区の市民に、説明会、チラシやホームページ・SNS 等を用いて、地域協働の復興まちづくりへの参加を呼びかける。説明会参加者や地域リーダーによって、復興まちづくり組織の準備会を開催し、そのメンバーが、規約案・役員案等を検討し、地域復興組織（復興まちづくり協議会）の会員募集を行う。

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・事前に復興手順を周知する。

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
（1）地域別復興まちづくり計画（原案）の検討 【都市計画部】 （マ 2-3-4 再掲）	2ヶ月以内	①地域別復興まちづくり方針に基づき、市街地復興の対象区域における「地域別復興まちづくり計画原案」を検討する（マ 2-3-2 の（1））。 ②担当職員等当該地区の推進体制を定める。 ③当該地区の被災者に説明会又は懇談会開催を告知する（広報、チラシ、掲示、HP・SNS 等）。
（2）地区への説明と呼びかけ 【都市計画部】	2ヶ月～	①説明会〔懇談会〕で市の方針案を説明し、復興まちづくり協議会〔地域復興組織〕の結成を呼びかける。初回の会場日時を定める。 ②説明会〔懇談会〕参加者、地域リーダー（町会自治会、商店会、PTA他）のリストを作成し、準備会への出席を依頼する。
（3）準備会の開催と会員募集 【都市計画部】	2ヶ月～	①準備会を開催し、地域復興組織（復興まちづくり協議会）を発足する準備を行う。また、(1)規約案、(2)役員案 (3) 会員募集の方法等を定める。 ②準備会の結果に基づき、会員募集を行う。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・市民が自ら発意し活動を始めると、事前相談を行い、地域復興組織として条例に位置付けられる協議会として発足できるように対応する。 ・地区の設定にあたっては地域組織の範囲についても留意して行う。
必要な物品	<ul style="list-style-type: none"> ・復興まちづくり組織標準会則 ・地区の被害状況図 ・「準備会向け説明資料」 ・会員候補者リスト（町会自治会、防災組織、商店会、地域に関わるまちづくり協議会、PTA、福祉関係、市内在住専門家等）
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・2-5-1①地域協働復興の進め方フロー ・2-5-1②東京都が想定する合意形成プロセス ・2-5-1③復興準備会の開催の方法

◆都の支援体制等◆

担当課	
支援内容	

2-5-2 復興まちづくり協議会の発足・認定

活動のあらまし

実施担当	都市計画部
マニュアル更新担当課	都市計画課

「地域協働の復興まちづくり」を進めるため、地区住民による開かれた組織として「復興まちづくり協議会」を発足させ、「八王子市震災復興の推進に関する条例」に基づく「地域復興組織」として認定する。

最初の会議で、準備会が検討した規約案や役員案をもとに検討を行い、協議会を発足する。協議会より申請を受け、市は復興まちづくり協議会として認定を行い、支援を始める。

準備段階から地域や被災者が中心になって進めることが望ましいが、地区担当の職員が事務局作業を担うなど、柔軟な対応が望まれる。

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・地域協働型の時限的市街地の設置費用負担等について、過去の災害事例などを参考に整理を図っておく。

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 地域復興組織の立ち上げ 【都市計画部】	3ヵ月以内	①準備会の検討をもとに、規約案・役員案を用意し、協議会を開催する。市はオブザーバーとして参加し、地域協働復興の仕組みや協議会の役割等を説明する。
(2) 地域復興組織の認定 【都市計画部】	3ヵ月以内	①協議会の代表者（会長）は、市長に認定申請を提出する。合わせて希望する支援内容について提起する ②市では認定申請を受け、通知するとともに、専門家派遣など支援策を展開する準備を行う。 ③認定した復興まちづくり協議会は、市民に広報・周知する。
(3) 地域協働型の時限的市街地の確保と運営 【都市計画部】	6ヵ月以内	①市は、協議会ができた段階で時限的市街地の要不要を協議し、行政と協議会で候補地を探し始める。 ②市は、時限的市街地の候補地について条件整備を行い、建設等を手配する。 ③時限的市街地の入居者選定、運営等については協議会と協議し、決定する。 ④時限的市街地の運営は協議会が行い、市は必要に応じて支援を行う（マ2-5-3）。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・協議会が発足しない場合、行政主導で復興を進めることになるが、途中で地域復興組織が設立できることが望ましい。 ・協議会への支援内容を検討しておく。
必要な物品	<ul style="list-style-type: none"> ・協議会認定申請の手引き ・協議会認定申請書式・通知書式 ・(仮)震災復興に関する条例、施行規則 ・復興まちづくり協議会会則案
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・2-5-2①地区における復興まちづくり協議会の事例（尼崎市築地地区の復興委員会） ・2-5-2②地区における復興まちづくり協議会の事例（東松島市あおい地区の協議会） ・2-5-2③復興まちづくり協議会会則（案） ・2-5-2④地域復興組織（復興まちづくり協議会）の認定申請書式 ・2-5-2⑤地域復興組織（復興まちづくり協議会）の認定書式 ・2-5-2⑥地域協働型の時限的市街地の流れ

◆都の支援体制等◆

担当課	
支援内容	

2-5-3 復興まちづくり協議会への支援

活動のあらまし

実施担当	都市計画部
マニュアル更新担当課	都市計画課

復興まちづくり協議会〔地域復興組織〕は、市との協議を行い、地区に関わる復興に関する事項について提案、活動する。

この目的に即して、市では復興基金等を活用し、以下の支援策を講じる。

- ① 専門家派遣（復興まちづくりに関する合意形成、計画づくりを支援する）
- ② 地域協働型の時限的市街地への支援（協議会が運営し、市は支援を行う）
- ③ まちづくり事務所・集会施設（被災者のふれあいサロン等も含む）の提供
- ④ 広報紙の発行、復興イベント等協働事業の推進

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・協議会が使うことのできる財源を検討しておく。

行動の手順：（〔 〕内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 地域復興組織の活動支援 【都市計画部】	2ヵ月以内	① 市は協議会の要請を受けて専門家を派遣する。専門家の選任に当たっては市で候補者を選定し、協議会の賛同を得る。 ② 市街地復興の対象区域では、市が場所・建物を確保し、市と協議会で運営するまちづくり事務所を開設することを検討する。開設場所は復興まちづくり事務所（マ 2-3-7）と同一の建物内または近傍が望ましい。 ③ 協議会は、市や専門家の協力を得ながら復興まちづくり広報紙を発行する。手配りや掲示板への掲示、ホームページ、SNS、市広報等を活用して復興まちづくりの進行状況等を広報する。
(2) 地域協働による提案づくり 【都市計画部】	6ヵ月以内	① 協議会では、市が作成した「地域別復興まちづくり計画原案」をもとに協議を行い、「復興まちづくり提案」を作成し、市に提出する（マ 2-3-5）。特定の権利者に係わる街区や事業の計画作成は、部会や検討会を設置して検討する。 ② 協議会は、市への提案にあたり総会や地域住民への説明会などを行い、地域住民の意見を添えて市に提出する。
(3) 復興まちづくり活動への継続的支援 【都市計画部】	6ヵ月以内	① 市は復興基金等を活用し、協議会が行うワークショップ、復興イベント等を支援する。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・市外避難者へも郵送等で広報を行う。 ・市は、復興まちづくり提案が出されなかった場合の対応を検討しておく。 ・協議会への支援に当たっては、まちづくりの協議の場に女性や障害のある方など様々な方の参画を促し、多様な意見を引き出せる工夫をするよう働きかける。
必要な物品	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープラン等の従前計画
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・2-5-3①東京都による専門家派遣制度 ・2-5-3②復興まちづくり広報の事例1（兵庫県神戸市真野地区） ・2-5-3③復興まちづくり広報の事例2（宮城県東松島市東矢本駅地区） ・2-5-3④仮設商店街の取組み事例（神戸市長田区久二塚地区のパラール） ・2-5-3⑤仮設商店街の取組み事例2（石巻まちなかマルシェ） ・2-5-3⑤仮設商店街の取組み事例3（気仙沼復興商店街 南町紫市場）

◆都の支援体制等◆

担当課	
支援内容	

