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

本マニュアルでは、激甚な震災被害が発生した地区について、「地域別復興まちづくり計画（原案)」を２か月以内に作成して地域に説明していくこととしている。

そこで、「地域別復興まちづくり計画（原案)」を一刻も早く作成できるよう、八王子市に典型的に見受けられる市街地特性から、それぞれの被害様相と復興課題、復興の考え方を例示したモデルプランを提示する。

なお、ここで示すモデルプランは、あくまで復興計画のイメージや例示であり、実際の被害状況やその時点における社会経済情勢、地域住民の意向等により、必ずしもこの通りとならない場合も考えられる。実際の「地域別復興まちづくり計画（原案)」の作成に当たっては、本モデルプランを検討のたたき台として活用し、実態に応じてより具体的かつ分かりやすい表現を工夫する必要がある。

付１－１　地域別復興まちづくり計画（原案）の作成方法

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

地域別復興まちづくり計画は、これを基に復興都市計画や復興事業などを進めていく基本的な計画である。ここでは、地域別復興まちづくり計画（原案）の作成方法として主な構成例や留意事項を示す。

(1) 地域別復興まちづくり計画（原案）の主な構成例

①　被害の状況と課題

・対象地区の被災の状況と復興への課題について記載する。

②復興まちづくりの目標

・「地域別復興まちづくり計画」を立案する前提の考え方を示すものとして、市街地の特性に即して作成する。
・都市計画マスタープラン等の既存の計画を参照するとともに、被災前の市街地の課題解決につながり、被災者の復興に向けた機運を高めるよう目標を設定することが望ましい。

③復興まちづくりの各分野の方針

・都市計画マスタープラン等を参考に、分野ごとに方針を記載する。

分野例	要素例
土地利用	ゾーニング、各ゾーンの整備方針　等
道路	都市計画道路、幹線道路、生活道路、狭あい道路、駅前広場等
公園緑地等	都市計画公園、街区公園、オープンスペース、緑地保全、自然環境資源　等
景観形成	歴史・文化的資源、自然環境資源、街並み、地域の主要な通り沿道、地域の特徴的な風景　等
住宅確保	住環境、災害公営住宅、現地再建、移転再建　等
コミュニティ支援	地域コミュニティの維持の方向性、町会・自治会の取組み、地元組織の活動、商店街、地域振興　等

④復興まちづくり計画図

・市街地復興の対象区域、復興都市計画や復興事業の内容や範囲等について記載する。
　例）市街地復興の対象区域、第二次建築制限区域（被災市街地復興推進地域）、
　　土地利用方針、復興都市計画の内容・範囲、復興事業の内容・範囲

(2) 作成にあたっての留意事項

・平時に策定する計画とは異なり、事業の進捗等により段階的に変更していくことを前提に、スピード感を重視して作成する。
・作成にあたっては、土地・建物利用現況図や用途地域図等の被災前の現況や既定計画を参照

するとともに、地域コミュニティの状況や社会情勢の変化等を踏まえることが必要である。
・復興を礎に地区に新たな価値が生まれるよう意識して作成することが望ましい。
・「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。

■具体の市街地復興対象区域で作成する場合に準備すべき資料

✓	資料
□	都市計画マスタープラン
□	既定の地域別計画（例：地区計画、中心市街地街づくり方針）
□	都市計画図
□	被害状況図（倒壊、焼失、浸水、等）
□	建物用途図（直近の土地利用現況調査より）
□	建物構造図（直近の土地利用現況調査より）
□	建物階数図（直近の土地利用現況調査より）
□	道路・公園現況図
□	道路幅員別現況図
□	土砂災害警戒区域等
□	ボーリング調査データ
□	地籍調査結果
□	町会・自治会区域図
□	（団地）供給形態
□	（地域協働復興訓練地区）検討成果

付１－２　復興市街地分類と復興モデルプランの作成について

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

本市で典型的に見られる市街地特性を土地利用や都市基盤の整備状況から分類（復興市街地分類）する。

その復興市街地類型ごとに、それぞれの被害様相と復興課題、復興の考え方（目標、方針、取り組みの方向性と事業手法例）をモデルプランとして示す。

モデルプランの作成にあたっては、上位計画や既往計画、過去の復興まちづくり訓練の成果を反映させている。

(1) 復興市街地分類と復興地区区分

・モデルプランの復興地区区分（市街地修復型・市街地改造型）はあくまで一例として設定しており、実際は被害状況などを考慮して復興地区区分を決めることになる。

■復興市街地分類

復興市街地分類	被害様相	主要復興課題	モデルプランの復興地区区分
Ⅰ商業・業務集積地	○建物倒壊・損壊 ○路上障害物 ○火災 ○生活支障 ○商業被害 ○業務停止　　ほか	○産業仮設建築 ○商業再建 ○地域産業再建 ○業務機能継続 ○街並みの誘導	市街地修復型
Ⅱ木造住宅密集地域及びその周辺	○建物倒壊・損壊 ○道路閉塞 ○火災延焼 ○生活支障 ○業務停止　　ほか	○住まい再建 ○仮住まい支援 ○市街地基盤再建 ○街並みの誘導 ○産業仮設建築 ○商業再建 ○地域産業再建	市街地改造型 市街地修復型
Ⅲ都市基盤が脆弱な住宅地	○建物倒壊・損壊 ○道路閉塞 ○火災延焼 ○生活支障　ほか	○住まい再建 ○仮住まい支援 ○市街地基盤再建	市街地改造型
Ⅳ丘陵地の造成による住宅団地	○建物倒壊・損壊 ○崖・擁壁等倒壊 ○がけ崩れ ○生活支障　　ほか	○住まい再建 ○仮住まい支援 ○崖・擁壁の復旧	市街地修復型
Ⅴ　沿道集落地	○がけ崩れ ○集落孤立 ○農用地の被害　　ほか	○住まい再建 ○仮住まい支援 ○集落再建	市街地修復型

※ここに示す復興市街地分類が、その他市街地と比較して突出して危険度が高いことを示すものではない。

⑵ モデルプランの活用方法と留意事項

【活用方法】

- 第２章で記載しているとおり、復興まちづくり計画は 6 か月以内に策定していくことになる。
- 地域別まちづくり計画の策定にあたっては、2 ヶ月以内に市でその（原案）を示した上で地域協働復興の仕組みを用いて市民の意見を取り入れながら策定していくことを基本とする。原案の作成にあたっては、本モデルプランを検討のたたき台として活用することを想定している。

【留意事項】

- モデルプラン作成にあたっては、八王子市で想定する震災被害（マ序－2－2）を基本に、近年の震災の被害状況やその要因を加味し、被害想定を設定している。復興市街地分類以外の市街地において甚大な被害が発生した場合には、モデルプランとの相違点を踏まえ、参考と市活用するものとする。
- モデルプランは、復興市街地分類ごとの復興の考え方や導入事業等のあくまで例示であり、方向性を決定しているものではない。
- モデルプランで例示する事業については、常に国や都からの情報収集に努め、新たな制度の創設や改定が行われた場合には、適時、反映していく必要がある事業・制度を活用することが重要である。
- 実際の災害時には、その時点の社会情勢、地域住民の意向、復興に係る費用、時間等を総合的に勘案する必要がある。

⑶ モデルプランの構成

１．地区の概要、被害イメージ

２．現況特性・現行計画、被害状況
⑴ 現行計画：都市づくりの現況計画とその整備状況図（参照：マ２－１－１）
⑵ 現況特性：都市基盤施設の整備水準図（参照：マ２－１－１）
⑶ 被害状況：モデルプラン用被害想定

３．市街地復興の対象区域の設定・第一次建築制限区域の設定　※2 週間以内
図１　市街地復興対象区域の設定・第一次建築制限区域
※「地域別復興まちづくり方針」に掲載される事項の抜粋をこの項目で示す

４．地域別復興まちづくり計画（原案）のイメージ　※2 か月以内
⑴ 被害の状況と課題
⑵ 復興まちづくりの目標
⑶ 復興課題解決の考え方と事業手法
⑷ 留意事項
図２　地域別復興まちづくり計画（原案）
図３　地域別復興まちづくり計画（原案）詳細図　※必要に応じて

付１－３　モデルプランⅠ　商業業務集積地

１．地区の概要、被害イメージ

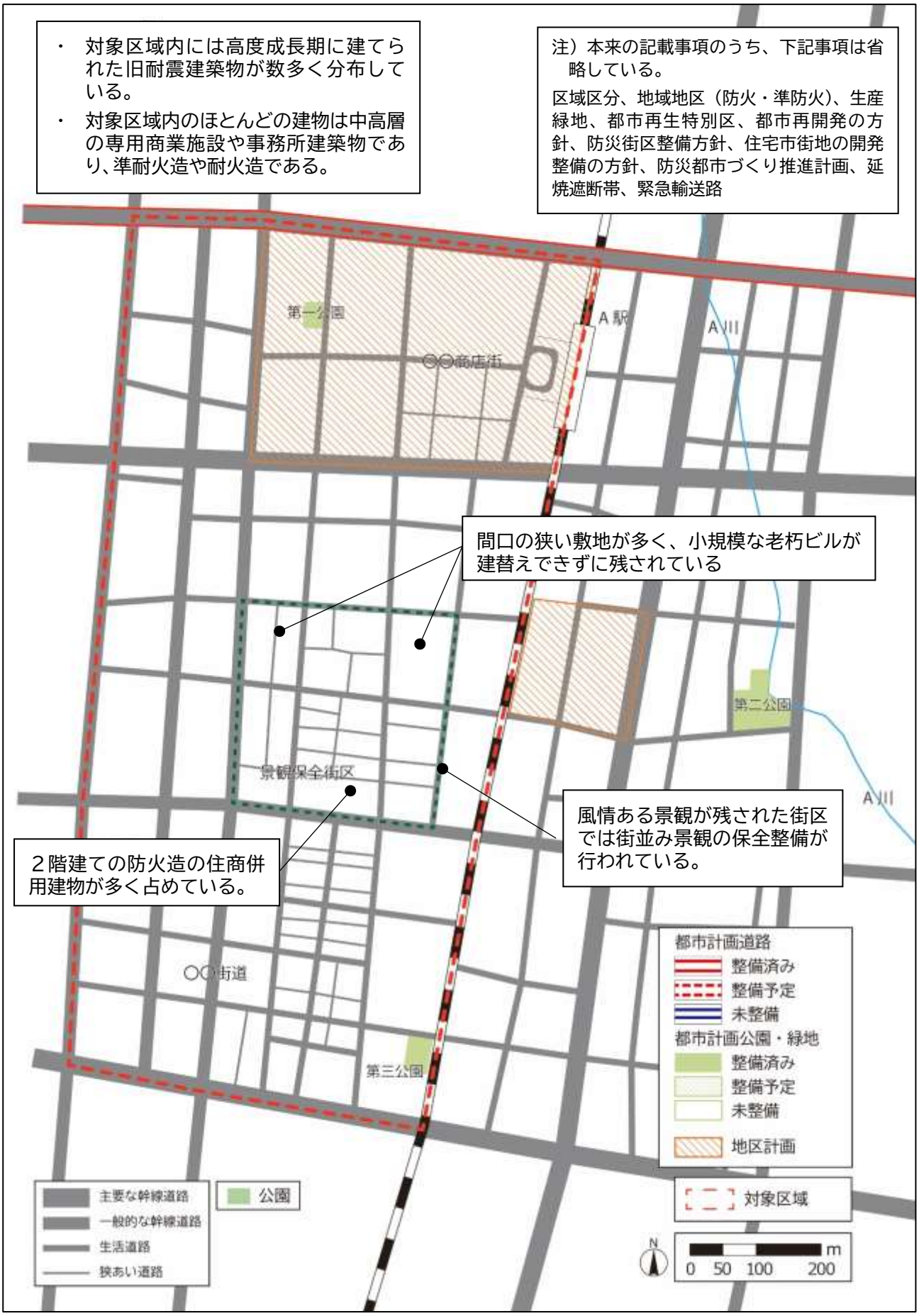
まちの成り立ち	・古くから産業経済の中心として栄え、町割りや幹線道路の位置は現在もほとんど変わっていない。 ・全域で戦災復興区画整理が行われ、幅員４ｍ以上の道路による街区が構成されている。ただし、一部の街区に狭あい道路が残されている。 ・一部街区では歴史的な風情のある街並みが残されている。
用途地域等	・商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）であるが、歴史的な街区では容積率 400%が指定されている。
被災前の建物等の状況	・高度成長期に建てられた旧耐震建築物が多く分布している。 ・地区のほとんどの建物は中高層の専用商業施設や事務所建築物であり、準耐火造や耐火造である。 ・地域資源となる風情ある景観が残された街区（景観保全街区）では街並み景観の保全整備が行われている。一方で街区内に狭あい道路が残されており、小規模な敷地では道路斜線制限により効率的な土地・建物利用ができていない。 ・間口の狭い敷地が多く小規模な老朽ビルが残されている街区がある。 ・景観保全街区では 2 階建て防火造の住商併用建物が多くを占めている。
被害イメージ	・小規模な老朽ビルで火災が発生し、外周道路で焼け止まったが、全半焼等の建物が 8 割を超える大被害地区※1 となった。 ・全域で揺れによる建物被害がまだら状に広がり、全半壊の建物が半数を超える中被害地区※2 となった。
その他	・主要な既定計画として、当該地域のまちづくり計画が定められている。 ・立地適正化計画では、都市機能誘導区域に位置付けられている。

※1 大被害地区：被害度（建替えが想定される家屋の割合）が 80%以上の街区

※2 中被害地区：被害度が 50%以上 80%未満の街区

２．現行計画・現況特性、被害状況

(1) 現行計画：都市づくりの現行計画とその整備状況図



(2)現況特性：都市基盤施設の整備水準図

(3) 被害状況：モデルプラン用被害想定

３．市街地復興対象区域の設定・第一次建築制限区域の設定　　※2 週間以内

（「地域別復興まちづくり方針」に掲載される事項の抜粋をこの項目で示す）

・個々の建築物の再建の支援が必要な大被害地区・中被害地区を中心に幹線道路で囲まれた区域を、風情ある景観資源を活かした通りや利用頻度が高い生活道路の整備等の部分改造や自立再建への支援など修復的な改善を行うため、市街地修復予定地区に設定する。

・甚大な被害を受けた大被害地区・中被害地区を含む周辺一帯を基本とし、都市計画公園等オープンスペースの確保を想定して、建築基準法第 84 条に基づく第一次建築制限区域に設定する。

図Ｉ－１　市街地復興対象区域の設定・第一次建築制限区域

４．地域別復興まちづくり計画（原案）のイメージ　　※2 か月以内

(1)被害の状況と課題

・一部基盤が未整備な箇所を含む地区中央部で延焼火災が発生し、外周道路で焼け止まったが全半焼等の建物が8割を超える大被害地区となった。その他の区域では、揺れによる建物被害がまだら状に広がっており、延焼火災が発生した区域の北側には全半焼等の建物が半数を超える区域も見られる。

・当地区の特徴ある風情を活かした街並みを誘導するとともに、大被害地区・中被害地区を中心に個々の建物の再建を支援し、商業・業務機能の継続・充実を図る必要がある。

(2)復興まちづくりの目標

・建物の再建を促進し、迅速に商業・業務集積地としての活力を取り戻す。

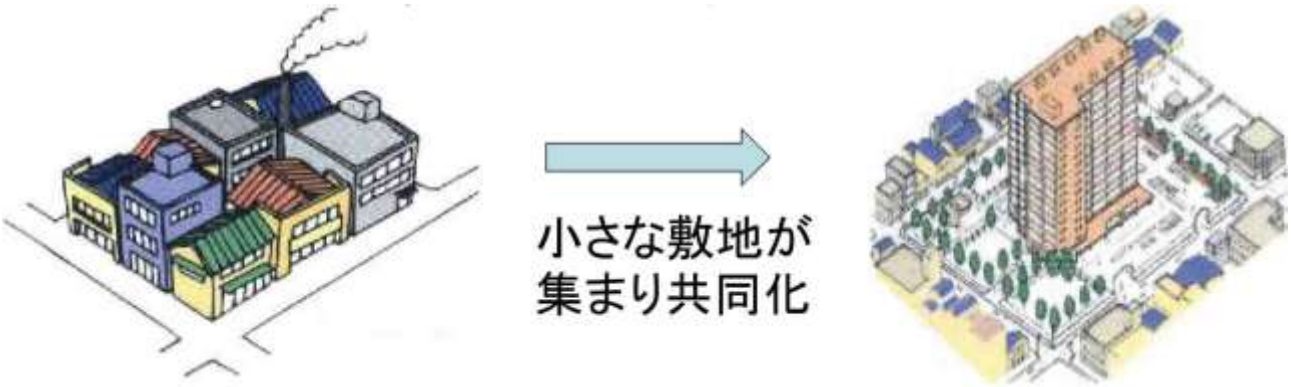
・道路等の都市基盤の改善や、建替え等に合わせたオープンスペースの確保を通じて、市街地の防災性を高める。

・風情ある景観資源を修復・活用して、賑わいや活力にあふれた街並みの形成を図る。

(3)復興課題解決の考え方と事業手法例

復興課題解決の考え方	事業手法例
被災した老朽中小ビルが集中している街区では、共同建替え（※）等による適正な高度利用を図り、オープンスペースを確保する。	敷地整序型土地地区画整理事業 優良建築物等整備事業
街区の再編に合わせてオープンスペースの確保を図る。	市街地再開発事業
新たに都市計画公園を整備する。	都市公園事業
従前の風情ある景観に配慮しつつ、○○通りと狭あい道路の景観舗装整備や電線類地中化によって回遊性を向上させる。	街並み環境整備事業 電線類地中化事業
従前の風情ある景観に配慮しつつ、街区内部に残る狭あい道路の拡幅に合わせた適切な建物更新を促進する。	街並み誘導型地区計画 道路拡幅事業

※共同建替えのイメージ



出典：国交省 HP･優良再開発型優良建築物等整備事業（共同化タイプ）より

(4)留意事項

【事業選択・推進にあたっての留意事項】

- 事業の選択にあたっては、戦災復興区画整理事業の精度を鑑み、土地区画整理事業による抜本的な市街地改造の可能性についても考慮する必要がある。
- 既存の公園が少ないため、都市公園事業や市街地再開発事業などの都市公園事業以外の事業の活用による公園やオープンスペースの整備を積極的に検討することが望ましい。

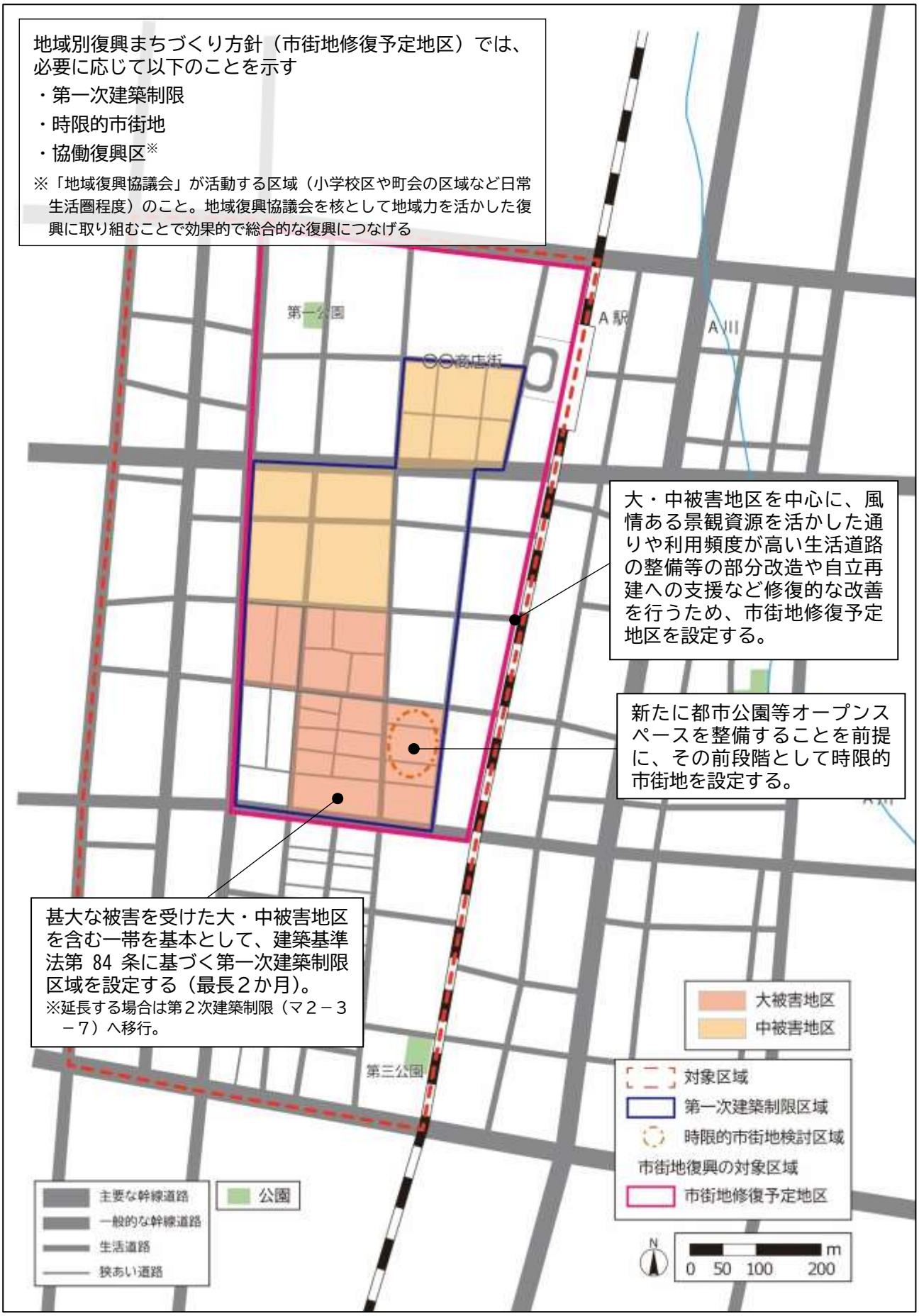
【その他留意事項】

- 優良建築物等整備事業など民間事業はプロセスへの支援を行うことが望ましい。
  事例）COMICHI 石巻
- 商業業務集積地は土地の権利関係が複雑であることが多く、権利者の特定等のプロセスに時間がかかり合意形成が難航することが想定されるため、過去の災害の事例から事業進捗上の工夫などを平時から調査しておくことが必要である。
- 高齢者の住宅再建は難しいため、市内の公営住宅への移転も検討することが望ましい。

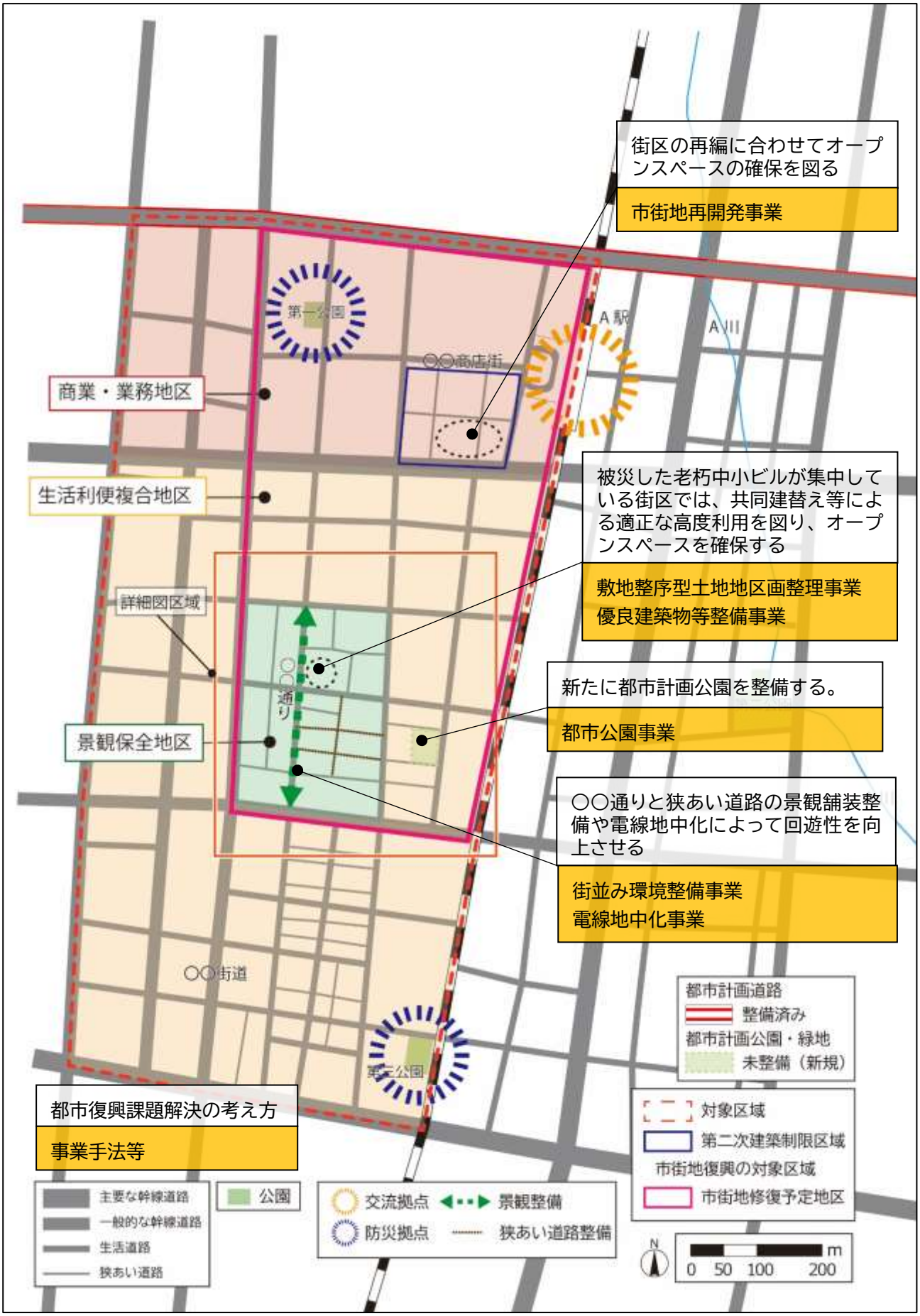
図Ⅰ－2　地域別復興まちづくり計画（市街地修復計画）（原案）
図Ⅰ－3　地域別復興まちづくり計画（市街地修復計画）（原案）詳細図

資料	・2付－1－3①　優良建築物等整備事業 ・2付－1－3②　事例　COMICHI 石巻

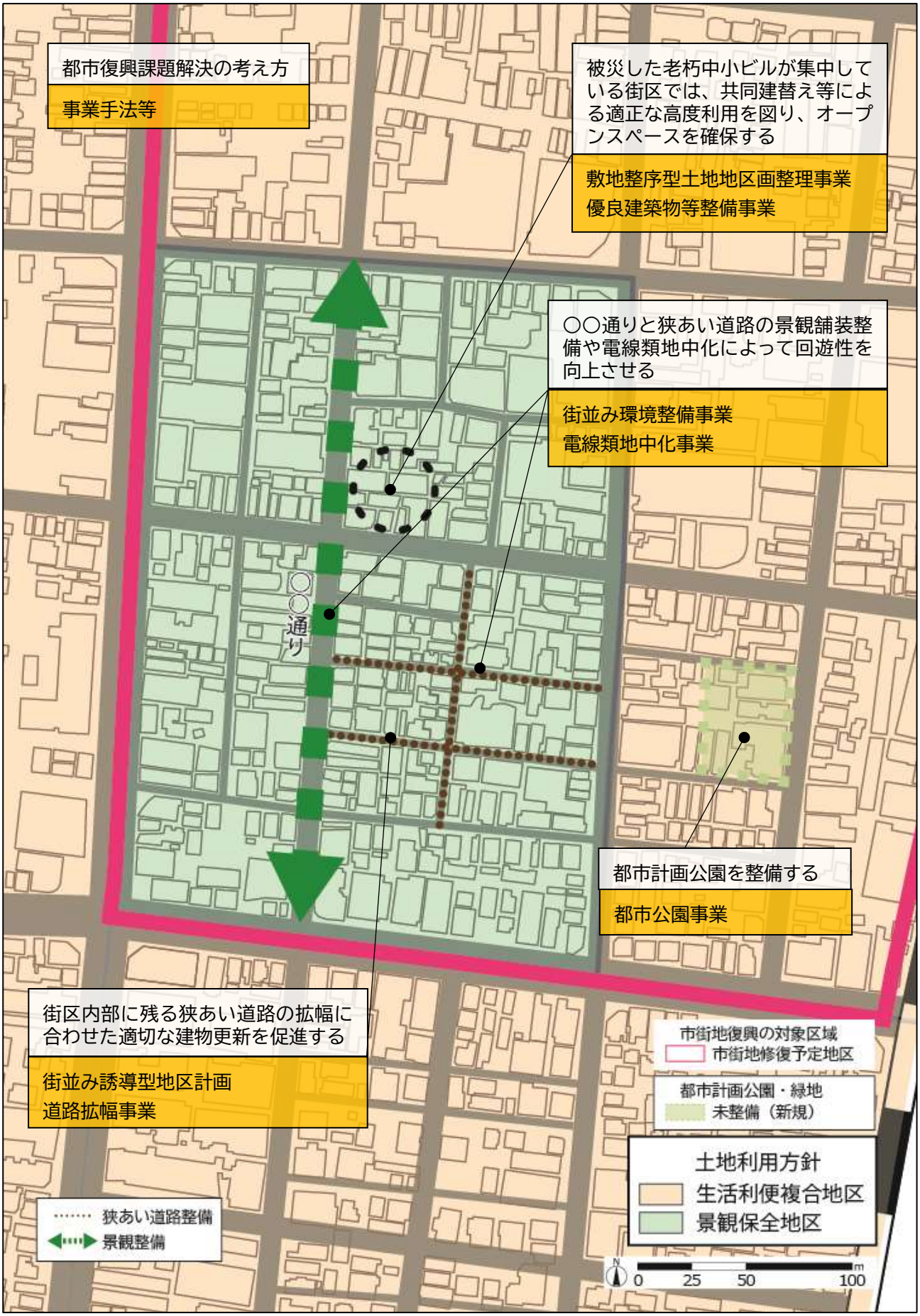
図Ⅰ—1　市街地復興対象区域の設定・第一次建築制限区域　　※2 週間以内



図Ⅰ－2　地域別復興まちづくり計画（市街地修復計画）（原案）　　※2か月以内



図Ⅰ－3　地域別復興まちづくり計画（市街地修復計画）（原案）詳細図



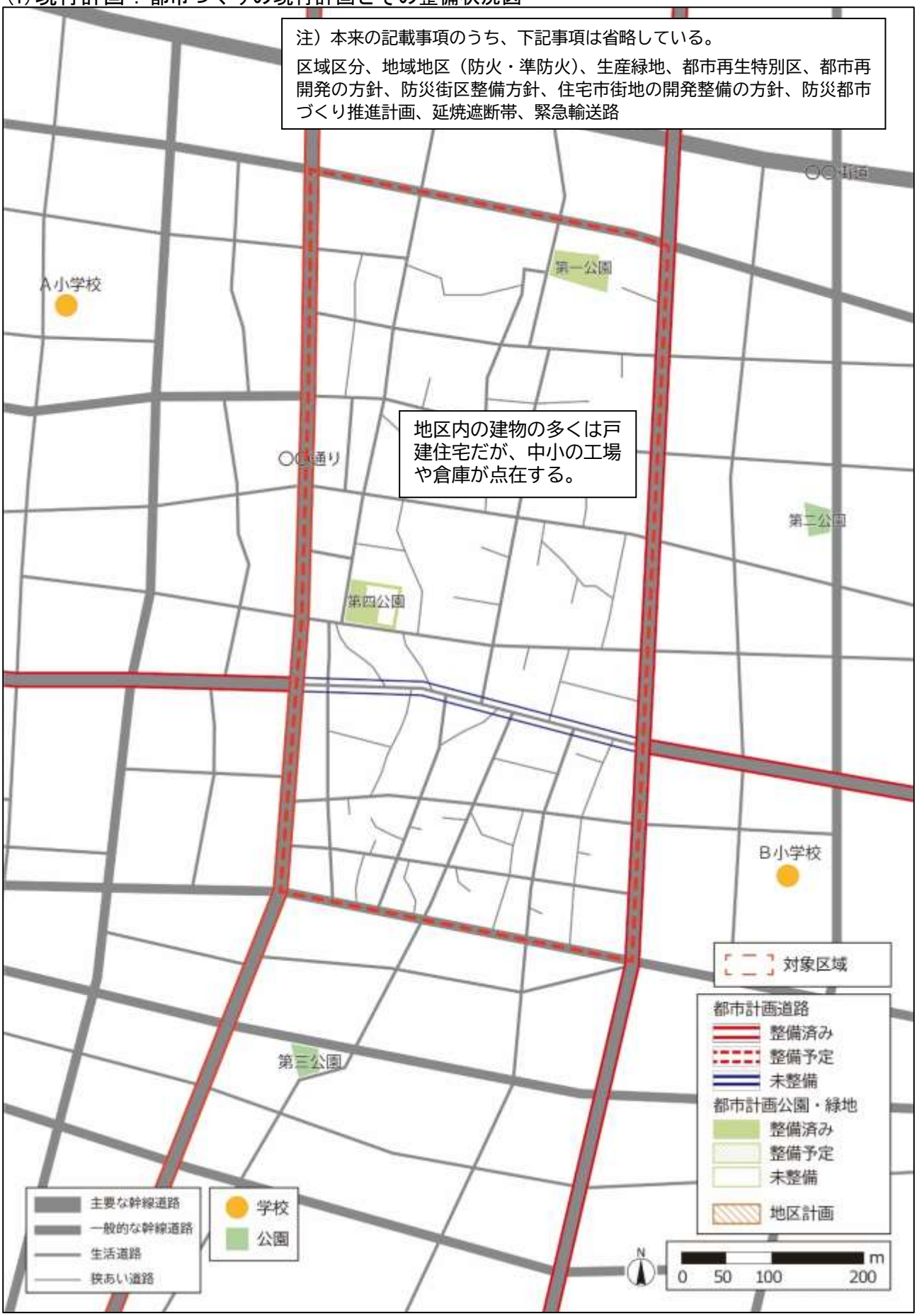
付１－４　モデルプランⅡ　木造住宅密集地域及びその周辺

１．地区の概要、被害イメージ

まちの成り立ち	・地区の西側で戦災復興区画整理が行われ、幅員４ｍ以上の道路による街区が構成されている。
用途地域等	・準工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に指定されている。 ・第二種特別工業地区に位置付けられ、居住環境の保全及び中小工場の保護を図るため、工場の用途及び 規模による規制並びに風俗営業関連施設の規制を行っている。
被災前の建物等の状況	・地区内の建物の多くは戸建住宅だが、中小の工場や倉庫が点在する。 ・狭あい道路や行き止まり道路がみられるとともに、接道条件の整っていない敷地で老朽住宅が見られる。また、未整備の都市計画道路、都市計画公園もみられる。 ・東京都防災都市づくり推進計画で木造住宅密集地域に判定されている。
被害イメージ	・木造住宅密集地域の一部で火災が発生し、全半焼等の建物が 8 割を超える大被害地区となった。 ・全域で揺れによる建物被害がまだら状に広がっている。2 つの街区が、全半壊の建物が半数を超える中被害地区となった。

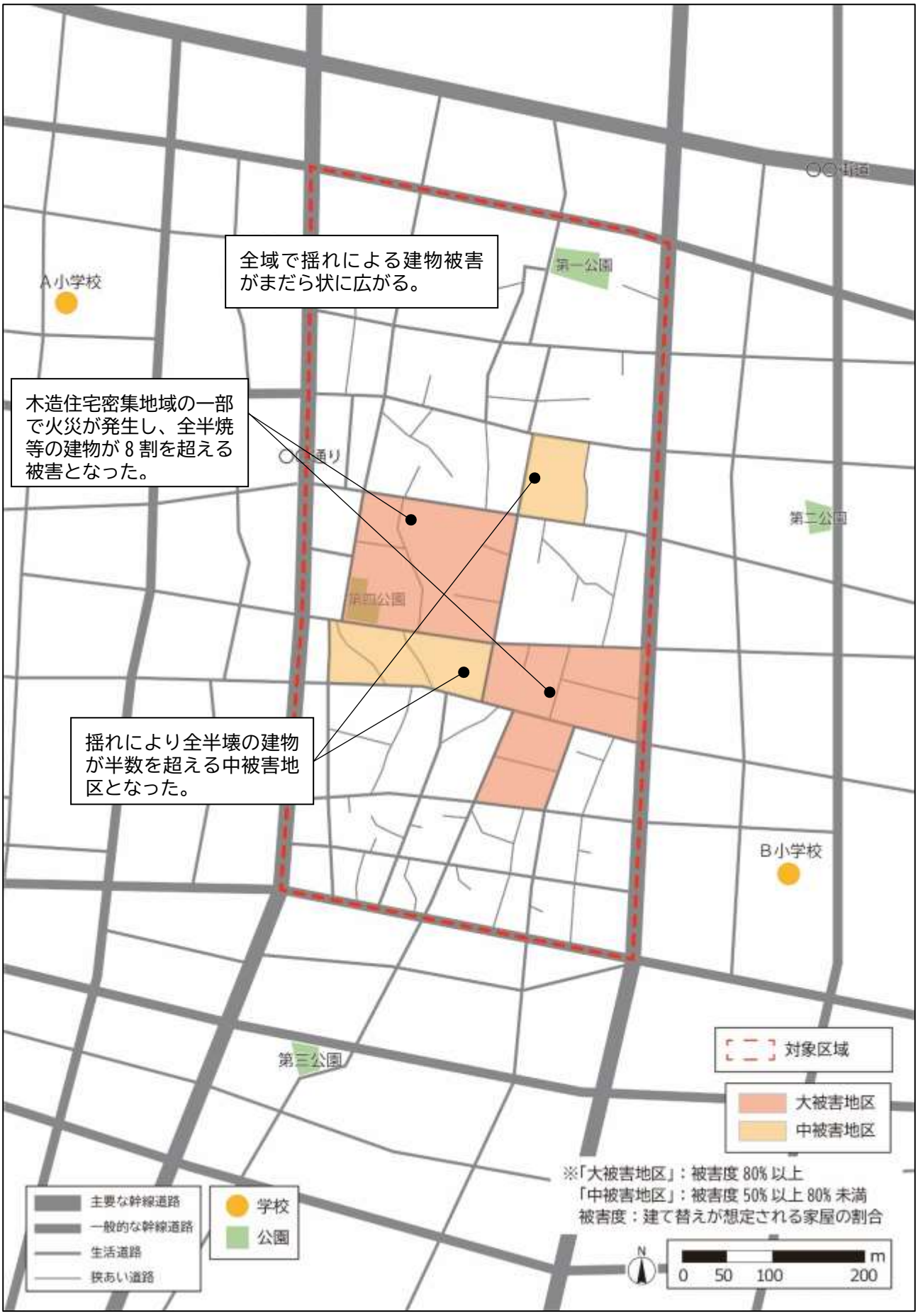
２．現行計画・現況特性、被害状況

(1)現行計画：都市づくりの現行計画とその整備状況図



(2) 現況特性：都市基盤施設の整備水準図

(3) 被害状況：モデルプラン用被害想定



３．市街地復興対象区域の設定・第一次建築制限区域の設定　　※2 週間以内

（「地域別復興まちづくり方針」に掲載される事項の抜粋をこの項目で示す）

・個々の建築物の再建の支援が必要な大・中被害地区や、その周囲の道路基盤が脆弱な区域を都市計画道路の整備や面整備による抜本的な市街地改造を行うため、市街地改造予定地区に設定する。併せてその周辺についても修復的な改善を行うため、市街地修復予定地区に設定する。

・甚大な被害を受けた大・中被害地区を含む周辺一帯を建築基準法第 84 条に基づく第一次建築制限区域に設定する。

図Ⅱ－1 市街地復興対象区域の設定・第一次建築制限区域　　※2 週間以内

４．地域別復興まちづくり計画（原案）　　※2 か月以内

(1) 被害の状況と課題

・木造住宅が密集している地区中央部で火災が発生し、全半焼等の建物が 8 割を超える大被害地区となった。その他の区域では、揺れによる建物被害がまだら状に広がっており、大被害地区の周辺で 2 つの街区が、全半壊等の建物が半数を超える区域も見られる。

・大・中被害地区を中心に復興事業によって抜本的に市街地を改造するとともに、被災世帯の仮住まいを確保し、住まいの再建を支援する必要がある。

(2) 復興まちづくりの目標

・道路や公園などの都市基盤を整備し、安全で住み続けられるまちを目指す。

・生活と共に働く場を早期に復興し、多様な人々が住み働ける、住商工が調和したまちづくりを行う。

(3) 復興課題解決の考え方と事業手法例

復興課題解決の考え方	事業手法例
未整備の都市計画道路を整備する。	土地区画整理事業
生活道路等の都市基盤を整備する。	土地区画整理事業
未整備の都市計画公園を整備する。	土地区画整理事業
除却や共同化を行い住宅の再建を支援する。 老朽木造住宅の建替えを促進する。	住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型） 優良建築物等整備事業
住工のゾーニングを行い、住工が調和した地区に相応しい環境づくりを行う。	地区計画（一般型）

(4) 留意事項

【事業選択・推進にあたっての留意事項】

・ 各事業手法の区域設定にあたっては、木造密集地域全体を改善する観点から、無被害の街区等を事業区域に含めるか検討が必要である。

・ 既存の公園が少ないため、未整備の都市計画公園の整備のほか、建物の共同化などを通じてオープンスペースの整備を積極的に検討することが望ましい。

【その他留意事項】

・ 優良建築物等整備事業など民間事業はプロセスへの支援を行うことが望ましい。
事例）COMICHI 石巻（資料２付－１－３①）
・ 高齢者の住宅再建は難しいため、市内の公営住宅への移転も視野に入れ検討する。

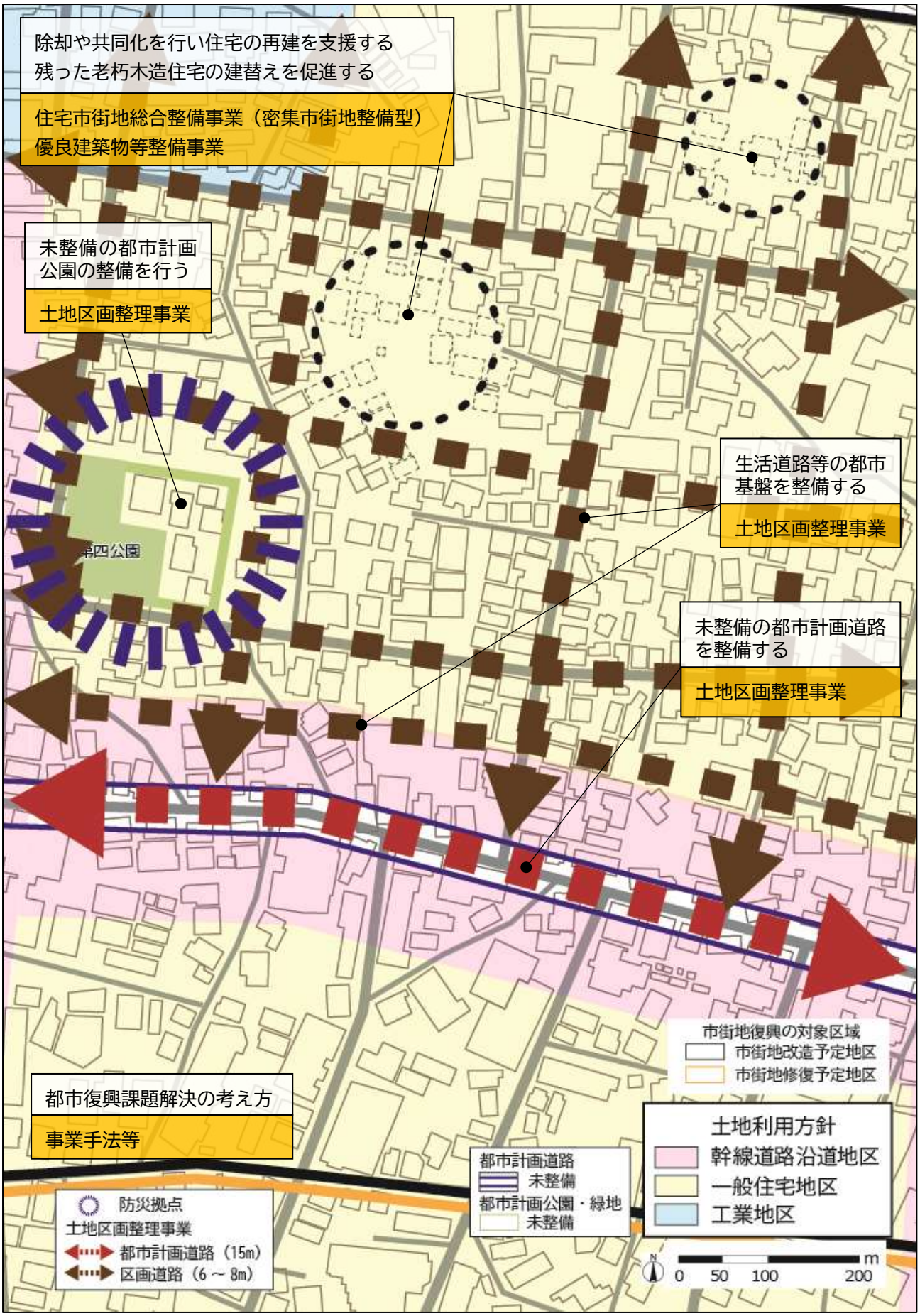
図Ⅱ－2　地域別復興まちづくり計画（市街地改造計画）（原案）
図Ⅱ－3　地域別復興まちづくり計画（市街地改造計画）（原案）詳細図

資料	・2付－1－4①　住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）

図Ⅱ－1 市街地復興対象区域の設定・第一次建築制限区域　　※2 週間以内

図Ⅱ－2　地域別復興まちづくり計画（市街地改造計画）（原案）　　※2 か月以内

図Ⅱ－3　地域別復興まちづくり計画（市街地改造計画）（原案）詳細図



付１－５　モデルプランⅢ　都市基盤が脆弱な住宅地

１．地区の概要、被害イメージ

まちの成り立ち	・主要幹線道路である○○街道沿いに形成されてきた歴史的経緯があり、1950 年代から農地転用により中小規模の宅地開発が進み、市街地がスプロール状に広がっている。
用途地域等	・○○街道沿道が第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）、その他は第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 40%）に指定されている。 ・地区計画で最低敷地規模等の内容が定められている。 ・土地区画整理事業施行予定地区として検討されているが、建築制限はかかっていない。
被災前の建物等の状況	・市街地への主要なアクセス道路である○○街道の後背地には戸建て住宅を中心に農地が点在している。 ・○○街道の渋滞を避ける通過交通が地区内を通行するが、地区内の道路は農道など旧来のままの線形で残るほか、行き止まりやクランクが多い。
被害イメージ	・木造住宅が多くある区域火災が発生し、全半焼等の建物が 8 割を超える大被害地区となった。 ・揺れによる建物被害がまだら状に広がっている。

２．現行計画・現況特性、被害状況

(1)現行計画：都市づくりの現行計画とその整備状況図

(2)現況特性：都市基盤施設の整備水準図

(3) 被害状況：モデルプラン用被害想定

３．市街地復興対象区域の設定・第一次建築制限区域の設定　　※2 週間以内

（「地域別復興まちづくり方針」に掲載される事項の抜粋をこの項目で示す）

・個々の建築物の再建が必要な大被害地区や、その周囲の道路等の都市基盤が脆弱な区域を土地区画整理事業等の面的な整備事業の導入による抜本的な市街地改造を行うため、市街地改造予定地区に設定する。

・甚大な被害を受けた大被害地区を含む周辺一帯を建築基準法第 84 条に基づく第一次建築制限区域に設定する。

図Ⅲ－1　市街地復興対象区域の設定・第一次建築制限区域　　※2 週間以内

４．地域別復興まちづくり計画（原案）　　※2 か月以内

(1)被害の状況と課題

・ 木造住宅が多くある区域で火災が発生し、全半焼等の建物が 8 割を超える大被害地区となった。その他の区域では、揺れによる建物被害がまだら状に広がっている。

・ 大被害地区を含む周辺の道路等の都市基盤が脆弱な区域の改善を図るとともに、被災世帯の仮住まいの確保と住まいの再建及び農地の復旧を支援する必要がある。

(2)復興まちづくりの目標

・建物の不燃化と道路・公園の整備を図り、移動のしやすさと安全性の確保を図るとともに、地域のつながりの維持・強化を図り、住み続けたくなるまちを目指す。

・農地と住宅地が調和した良好な環境に再生する。

(3)復興課題解決の考え方と事業手法例

復興課題解決の考え方	事業手法例
地区計画に沿った再建により、良好な街並みの形成と生活道路の整備を進める。	土地区画整理事業 地区計画（一般型）
未整備の都市計画公園を整備する。	土地区画整理事業
除却や共同化を行い住宅の再建を支援する。老朽木造住宅の建替えを促進する。	住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）
街道沿道の不燃化を図る。	防災街区整備地区計画 優良建築物等整備事業
農地の集約・保全を図り、宅地と一体となった復興を検討する。	（集約）土地区画整理事業 （保全）農の風景育成地区 農地保全型地区計画 田園住居地域指定

(4) 留意事項

【事業選択・推進にあたっての留意事項】

・各事業手法の区域設定にあたっては、無被害の宅地等を事業区域に含めるか検討が必要。

・住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）の活用にあたっては適用条件に該当するか確認が必要。

【その他の留意事項】

・優良建築物等整備事業など民間事業はプロセスへの支援を行うことが望ましい。

事例）COMICHI 石巻　　資○―○―○

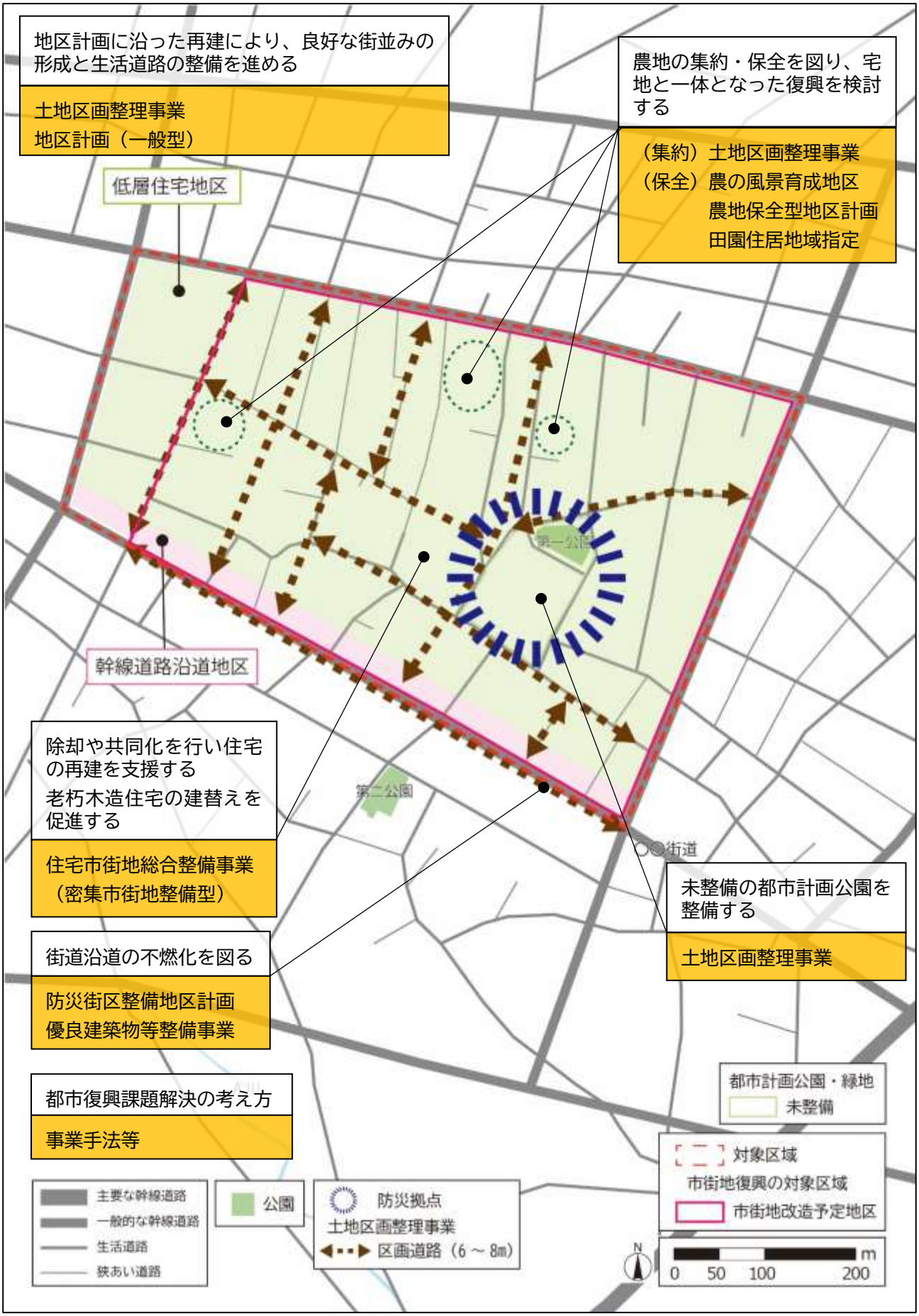
・高齢者の住宅再建は難しいため、市内の公営住宅への移転も視野に入れ検討する。

図Ⅲ－2　地域別復興まちづくり計画（市街地改造計画）（原案）　　※2 か月以内
図Ⅲ－3　地域別復興まちづくり計画（市街地改造計画）（原案）詳細図

資料	・2 付－1－5①　農の風景育成地区

図Ⅲ－1　市街地復興対象区域の設定・第一次建築制限区域　　※2 週間以内

図Ⅲ－2　地域別復興まちづくり計画（市街地改造計画）（原案）　　※2 か月以内



付１－６　モデルプランⅣ　丘陵地の造成による住宅団地

１．地区の概要、被害イメージ

まちの成り立ち	・本地区は 1970 年代後半～1980 年代前半に住宅地造成事業により造成、分譲された。
用途地域等	・○○街道沿道が第二種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）である他は、第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 40%）に指定されている。 ・地区計画で最低敷地、建築物等の用途の制限が定められている。 ・地区南側の斜面地は土砂災害警戒区域等に指定されている。
被災前の建物等の状況	・地区内の建物は地区計画により戸建住宅であり、○○街道沿道に商業施設が立地している。 ・地形上擁壁が多く、地区南側いは斜面地がある。
被害イメージ	・地区南側でがけ崩れが発生し、複数の家屋や公園敷地の一部が崩落した。 ・宅地を支える擁壁が崩壊し、基礎に影響が生じている住宅が団地全体に点在している。 ・団地全体では、住宅の外壁や屋根などに一部損壊、擁壁・塀にひびが入るなどの被害がみられた。
その他	・自治会を主体として防災訓練に取り組んでいる。

２．現行計画・現況特性、被害状況

(1) 現行計画：都市づくりの現行計画とその整備状況図

(2)現況特性：都市基盤施設の整備水準図

(3) 被害状況：モデルプラン用被害想定

３．市街地復興対象区域の設定・第一次建築制限区域の設定　　※2 週間以内

（「地域別復興まちづくり方針」に掲載される事項の抜粋をこの項目で示す）

・被災宅地の復旧・滑動防止対策や住まい等の再建を支援するなど、部分改造や修復的な改善を行うため、大被害地区及び中被害地区等を含む団地全体を市街地修復予定地区に設定する。

・甚大な被害を受けた大被害地区、中被害地区を建築基準法第 84 条に基づく第一次建築制限区域に設定する。

図Ⅳ－1　市街地復興対象区域の設定・第一次建築制限区域　　※2 週間以内

４．地域別復興まちづくり計画（原案）　　※2 か月以内

(1)被害の状況と課題

・地区の南側でがけ崩れが発生し、道路や公園、宅地に被害が発生した。

・その他の区域では、住宅の外壁や屋根などの一部損壊や擁壁・塀にひびが入るなどの被害がみられた。

・崖や擁壁の復旧を支援するとともに、被災世帯の仮住まいを確保し、住まいの再建を支援する必要がある。

(2)復興まちづくりの目標

・既存のコミュニティを維持しながら、住民の安全な暮らしを確保するため、がけ崩れ等によって被害を受けた道路や公園を復旧し、住宅の再建・修復を支援する。

・宅地の被害状況や住民意向に応じ、移転について検討する。

(3)復興課題解決の考え方と事業手法例

復興課題解決の考え方	事業手法例
地区の細分化を防止するなど、適切な再建を誘導する。	地区計画
・　がけ崩れ等により被害を受けた道路や公園等の復旧を進める。 ・　大被害地区などで住民の意向が強い場合は移転も検討する。	災害復旧事業 災害危険区域指定＋がけ地近接等危険住宅移転事業

(4)留意事項

【事業選択・推進にあたっての留意事項】

・　想定を超える災害により再発のリスクはゼロではないため、移転の選択肢を含めて検討する必要がある。

【その他留意事項】

・　宅地の復旧については、緊急的な事業が創設された事例があるが、民地への公費投入の是非については整理が必要である。

・　高齢者の住宅再建は難しいため、市内の公営住宅等への移転も視野に入れ検討する。

図Ⅳ－2　地域別復興まちづくり計画（市街地修復計画）（原案）

資料	・2付－1－6①　がけ地近接等危険住宅移転事業

図Ⅳ－1　市街地復興対象区域の設定・第一次建築制限区域　　※2 週間以内

図Ⅳ－2　地域別復興まちづくり計画（市街地修復計画）（原案）　　※2 か月以内

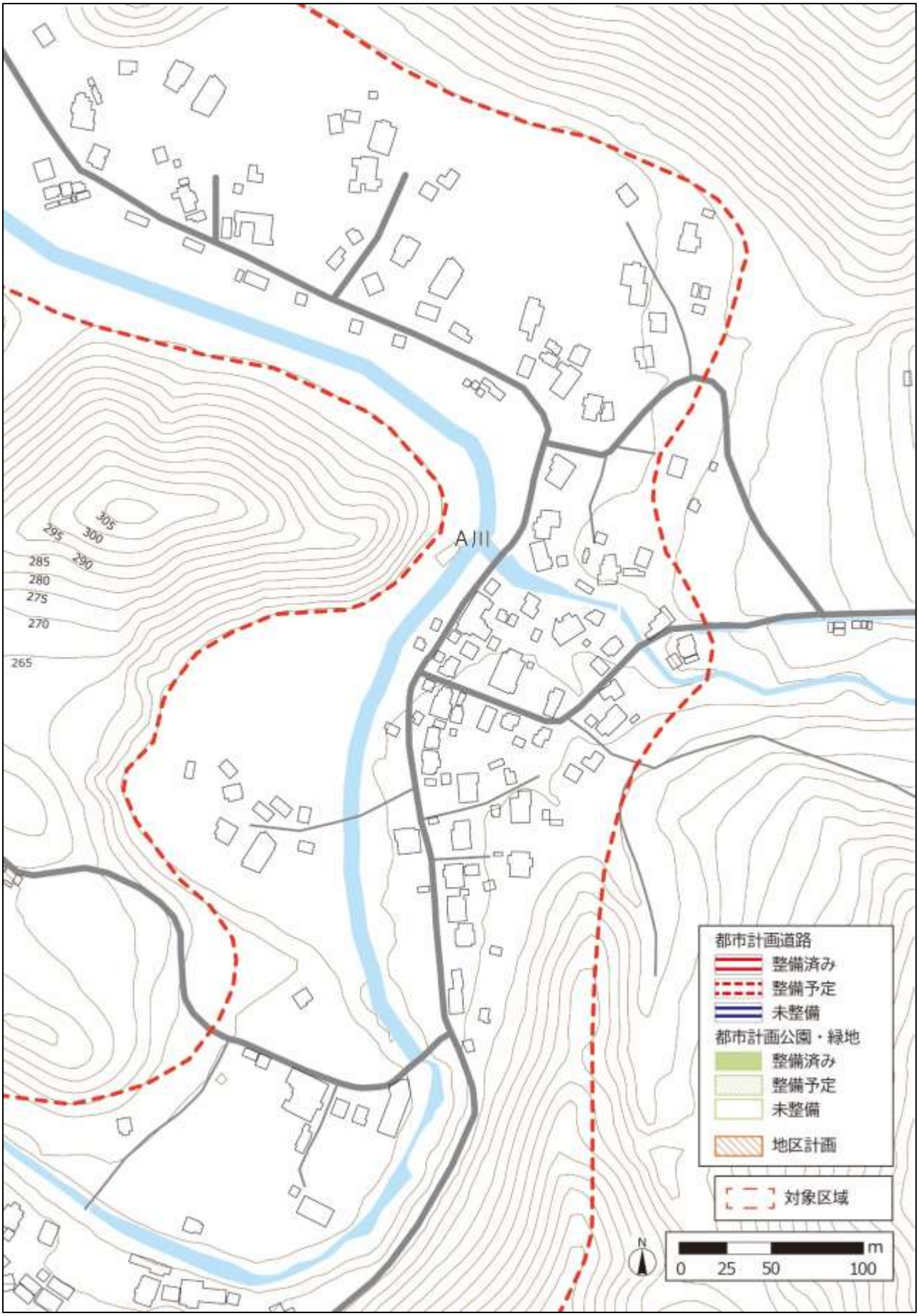
付１－７　モデルプランⅤ　沿道集落地

１．地区の概要、被害イメージ

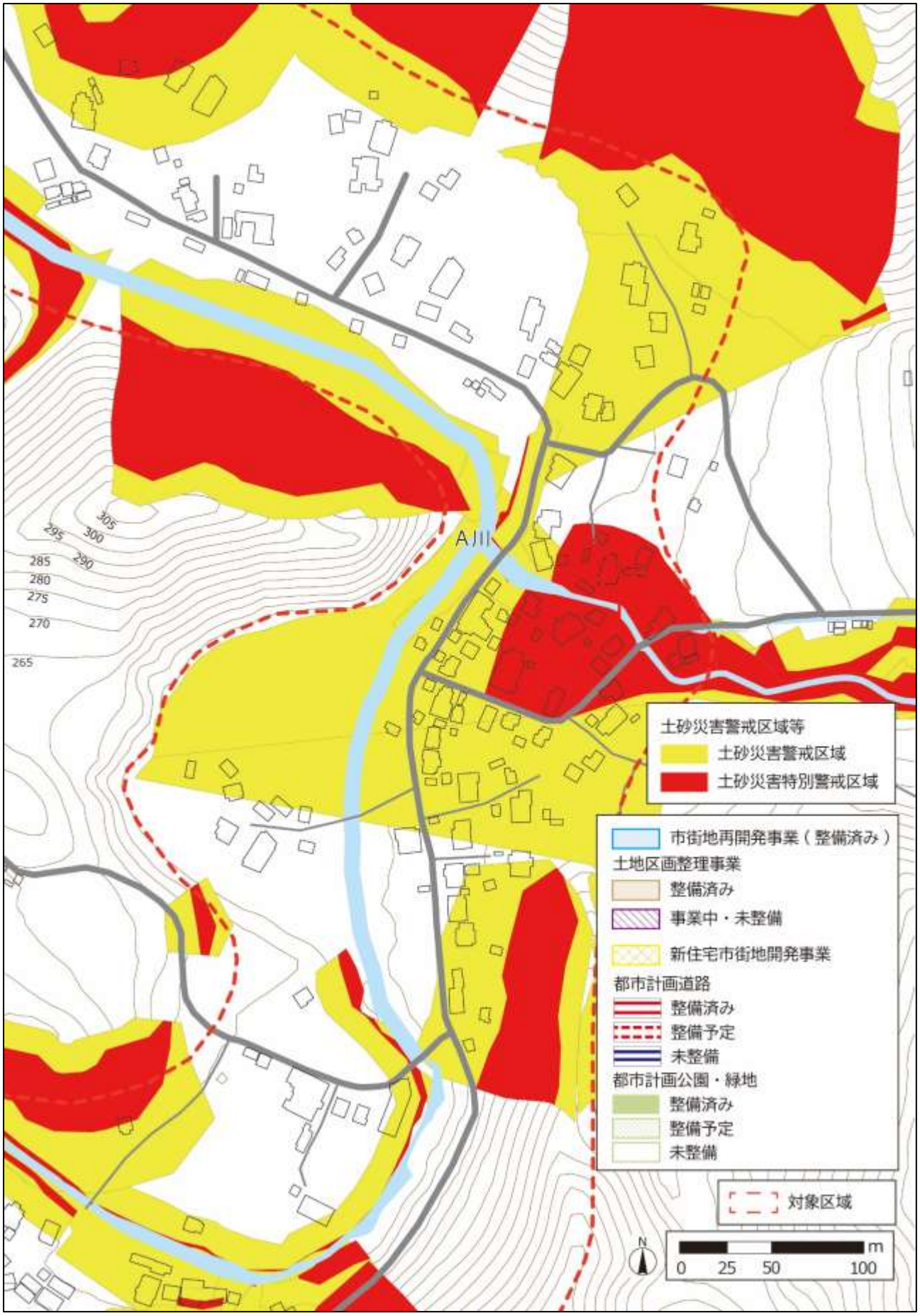
まちの成り立ち	・○○街道沿いに立地する中山間地の複数の集落からなる地区であり、古くは炭焼きや農林漁業等が営まれていた地域である。
被災前の建物等の状況	・田畑が残るとともに、街道や河川に沿って宅地が立地している。 ・地区内の建物は２階建て以下の木造戸建て住宅がほとんどを占めている。 ・敷地や家屋の規模が都市部に比べて大きい。 ・市街地との交通手段は、主要な街道のみである。
用途地域等	・市街化調整区域で用途地域等は無指定である。 ・農業振興地域に指定されている。
被害イメージ	・Ａ川の東から流れる支流沿いで土砂災害特別警戒区域の崖が崩れて土石流が発生し、下流の家屋が土砂に埋まるなど、大きな被害が発生した。このような被害が、集落内でいくつか発生している。 ・その周囲では擁壁や地盤の傾き等の被害が散発的に発生している。
その他	・立地適正化計画の居住誘導区域外である。

２．現行計画・現況特性、被害状況

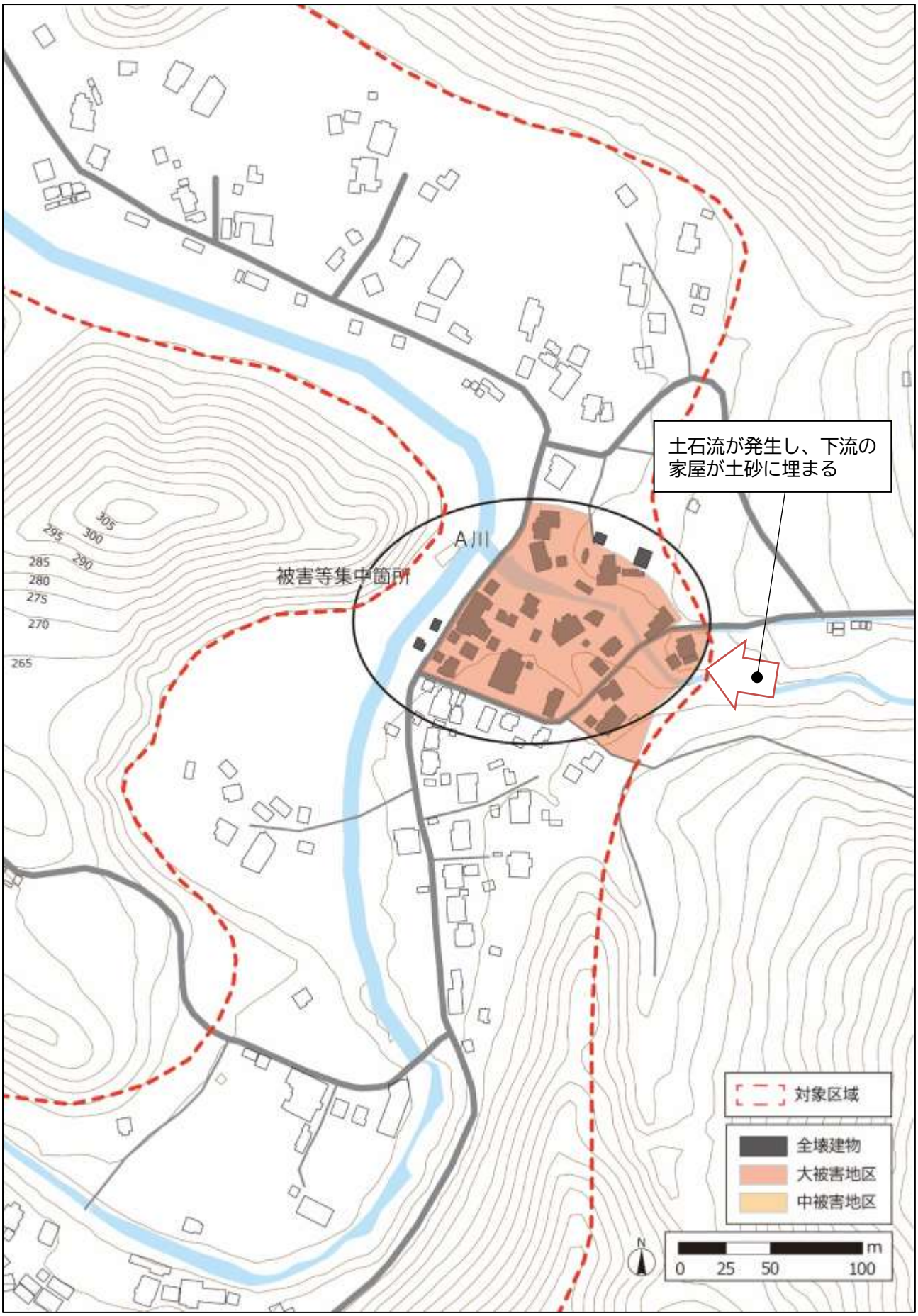
(1)現行計画：都市づくりの現行計画とその整備状況図）



(2) 現況特性：都市基盤施設の整備水準図



(3) 被害状況：モデルプラン用被害想定



３．市街地復興対象区域の設定・第一次建築制限区域の設定　　※2 週間以内

（「地域別復興まちづくり方針」に掲載される事項の抜粋をこの項目で示す）

・集落内をつなぐ道路の復旧を行うとともに、被災世帯が行う現地再建又は移転の判断を踏まえて、住まいの再建等を支援するなど修復的な改善を行うため、全壊建物があった一帯を市街地修復予定地区及び、建築基準法第 84 条に基づく第一次建築制限区域に設定する。

Ｖ－1　市街地復興対象区域の設定・第一次建築制限区域　　※2 週間以内

４．地域別復興まちづくり計画（原案）　　※2 か月以内

(1)被害の状況と課題

・Ａ川の東から流れる支流沿いでＡ川との合流部に向けて土石流が発生し、下流の家屋が土砂に埋まる等の大きな被害が発生した。その周囲では擁壁や地盤の傾き等の被害が散発的に発生している。

・大被害な被害が発生した区域において、擁壁や宅地の復旧を支援するとともに、被災世帯の仮住まいを確保し、集落の風景に馴染む住まいの再建、農地の復旧を支援する必要がある。

(2)復興まちづくりの目標

・生業や地域コミュニティの維持に配慮しつつ、住宅の再建や移転を促進し、住民の安全な暮らしを確保する。

・必要な道路等の都市基盤の復旧や防災対策を行い、地域の安全性を向上させる。

(3)復興課題解決の考え方と事業手法例

復興課題解決の考え方	事業手法例
（集落全体） 復興後の集落における定住の維持や地域交流促進を検討する。	沿道集落地区まちづくり計画 ＋地区計画（集落環境活用型、地域資源活用型）等
東京都と連携し、堰堤（えんてい）の整備等がけ崩れ・地すべりの復旧対策を行う。	砂防事業 治山事業
道路などの都市基盤や農地の復旧を行う。	災害復旧事業（道路、農地・農業用施設など）
・再建ができない住宅は安全な場所への個別移転又は集団移転を検討する。 ・集団移転後の跡地は都市防災総合推進事業による公園等整備を検討する。	（個別移転）災害危険区域指定 ＋がけ地近接等危険住宅移転事業 （集団移転）防災集団移転事業※ 都市防災総合推進事業

※防災集団移転事業を用いる場合、「市街地改造予定地区」となる。

(4) 留意事項

【事業選択・推進にあたっての留意事項】

・　住宅の移転にあたっては、安全性の確保とともに地域コミュニティの維持に配慮する。

【その他留意事項】

・　農業や林業等の継続等のために住み続ける場合の選択肢も提示し、移転を望まない住民

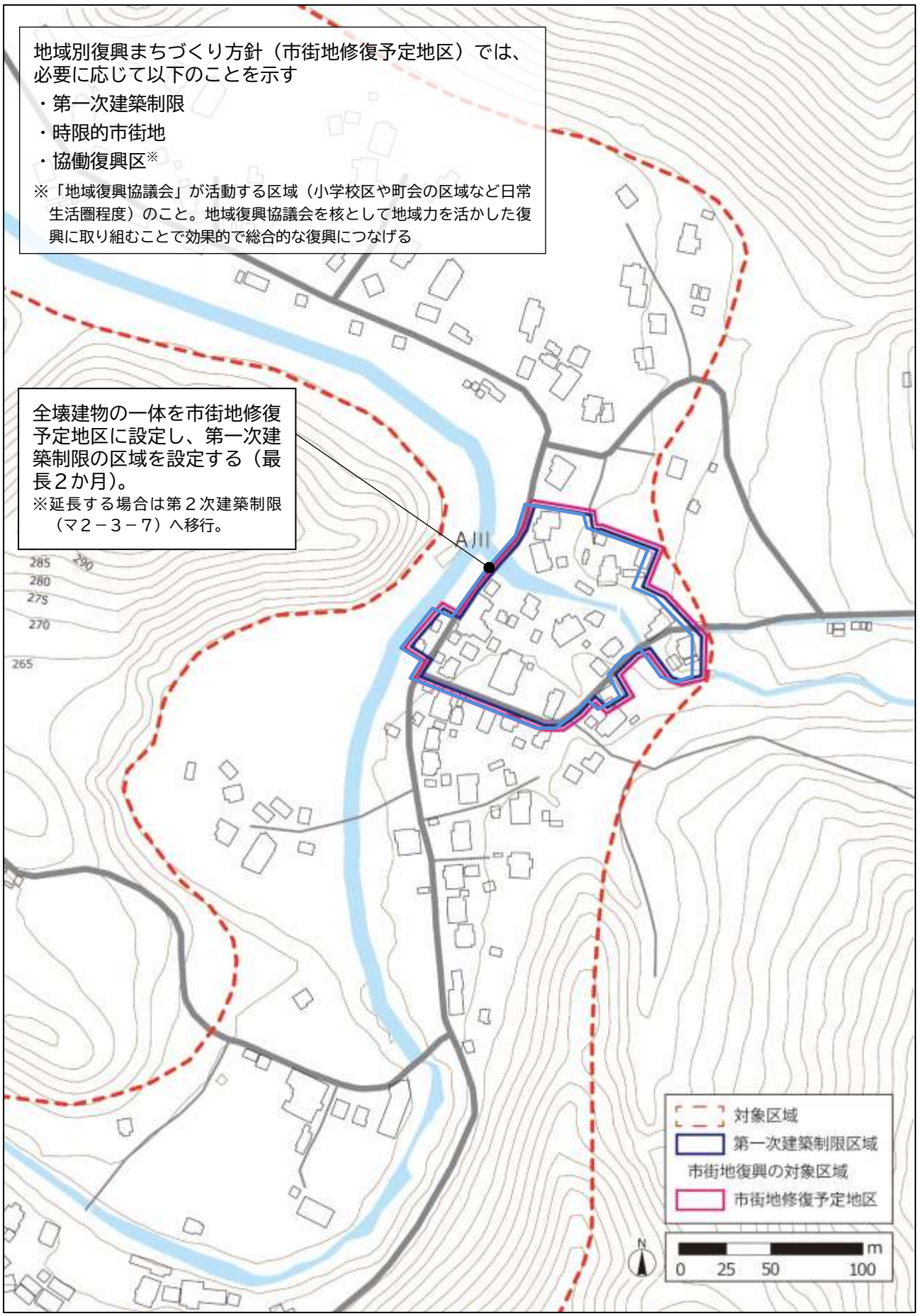
へ配慮する。

- 高齢者の住宅再建は難しいため、市内の公営住宅への移転も検討する。
- 大量の堆積土砂等の撤去が進まず大幅な復興事業に遅れが出ることが想定されるため、民有地についても公費による撤去の検討が必要である。「宅地内からの土砂・がれき撤去の事例ガイド（国土交通省、令和２年３月）が参考となる。

Ｖ－2　地域別復興まちづくり計画（市街地修復計画）（原案）

資料	・２付－1－６①　がけ地近接等危険住宅移転事業（再掲） ・２付－1－７①　防災集団移転促進事業

Ｖ－1　市街地復興対象区域の設定・第一次建築制限区域　　※2 週間以内



Ｖ－2　地域別復興まちづくり計画（市街地修復計画）（原案）