

# 大阪府震災復興都市づくりガイドライン

平成18年1月

大阪府建築都市部

## 【目次】

<b>第1章</b>	<b>ガイドラインの目的等</b> .....	1
1.	ガイドラインの目的	
2.	ガイドラインの性格	
3.	復興都市づくりの目標	
<b>第2章</b>	<b>復興都市づくりのプロセス</b> .....	3
1.	被災後1週間以内	
2.	被災後2週間以内	
3.	被災後1か月以内	
4.	被災後2か月以内	
5.	被災後3か月～6か月	
6.	被災後6か月～	
<b>第3章</b>	<b>復興都市づくりの行動指針</b> .....	19
1.	基本的な考え方	
2.	各プロセスにおける行動指針	
<b>第4章</b>	<b>復興都市づくりの計画指針</b> .....	32
1.	復興後の都市のあるべき姿	
(1)	災害に強い都市づくり	
(2)	地域特性を活かした快適な都市づくり	
(3)	コミュニティを持続させる都市づくり	
2.	都市復興基本計画等の考え方	
3.	復興都市計画等の考え方	
<b>第5章</b>	<b>平時の取組のあり方</b> .....	40
1.	行政の体制づくり	
2.	住民の体制づくり	
3.	公民協働の体制づくり	

## 参考資料

# 第1章 ガイドラインの目的等

## 1. ガイドラインの目的

いつ起こるかわ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。

本ガイドラインは、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とりまとめたものである。

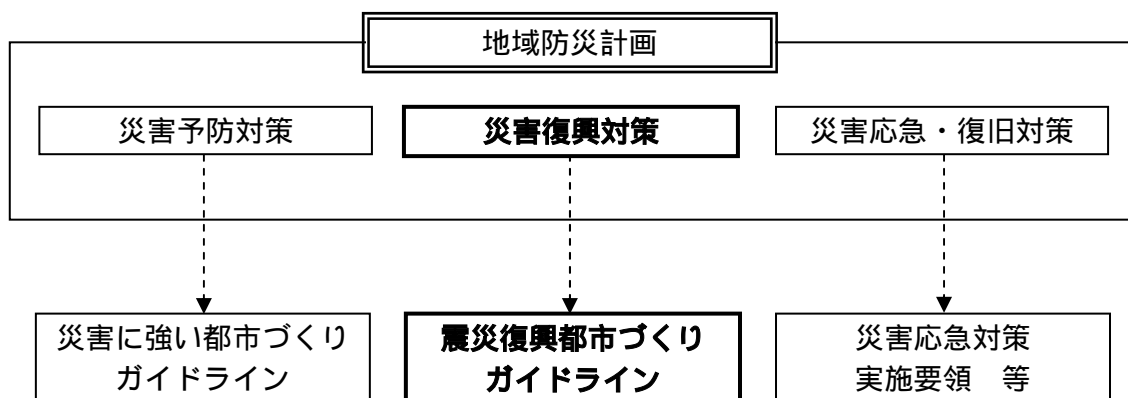
## 2. ガイドラインの性格

### (1) ガイドラインの対象

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。

本ガイドラインは、復興分野の中でも、特に被災住民との連携・調整が求められる「都市の復興」に内容を限定するものであり、**都市計画担当部局等が活用する復興実務の手引き**とするものである。

【地震災害対策における本ガイドラインの位置づけ】



(H10.3策定(H17.1改訂))

## (2) ガイドラインの特徴

本ガイドラインでは、震災後の混乱が予想される、災害発生日から概ね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。

なお、実際の運用に当たっては、個々の状況を正確に把握し、本指針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の範囲内とは限らないことから、本ガイドラインでは、**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、平時における事前対策が重要であり、第5章では、行政、住民、公民協働の各視点から、より望ましい復興のための、平時における取組のあり方について整理している。

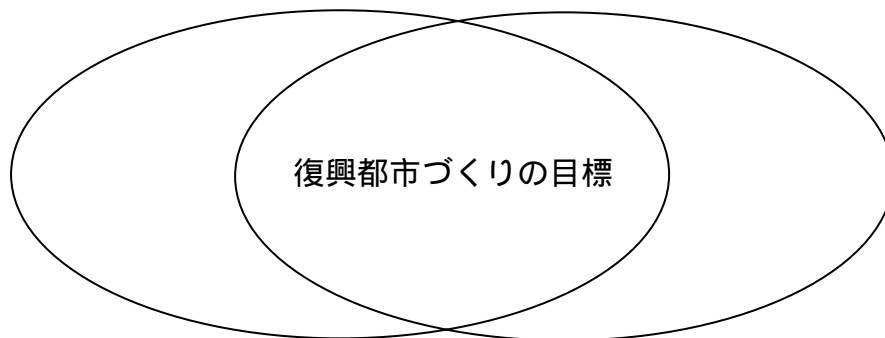
## 3. 復興都市づくりの目標

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。

本ガイドラインでは、「**迅速で円滑な都市の復興**」と「**安全で快適な都市づくり**」の**両立を図る**ことを基本理念に、復興都市づくりの考え方や進め方を示している。

迅速で円滑な都市の復興

安全で快適な都市づくり





## 1 . 被災後 1 週間以内

大規模地震により、比較的広い範囲で建物被害が連担しているなど、地区内の概ね 8 割以上の建物が全壊・半壊・全半焼している地区（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は、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が行われないよう、建築基準法第 84 条に基づく建築制限を実施する必要がある。

この建築制限は災害発生日から 1 か月（期間延長の場合は 2 か月）以内となっているため、特定行政庁<sup>1</sup>は被災後 2 週間以内を目処に制限区域の指定を行う必要がある。このため、都市計画担当部局等<sup>2</sup>は、建築制限の判断材料となる「面的被害」の把握を中心に、被災後 1 週間以内を目処に建物被害の概況調査を行うものとする（**建物被害概況調査（第一次調査）**）。

1 平成 17 年時点の特定行政庁（建築指導担当部局）

大阪府、大阪市、豊中市、堺市、東大阪市、吹田市、高槻市、枚方市、守口市、八尾市、寝屋川市、茨木市、岸和田市、門真市、箕面市、和泉市、池田市、羽曳野市

2 被災直後、災害対策本部に報告される建物被害速報だけでは、復興都市づくりに必要な面的被害（建物被害が連担している）の状況が把握できないため、これを補完するための別途調査が必要となる。

調査の手順としては、まず、災害対策本部等に集積される情報から、地域全体における被害の大枠を把握する。次に、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等（都市核・密集市街地等）については、現地調査を実施し、調査結果を地図上に整理する（例えば、住宅地図 1/2,500 地形図 1/10,000 地形図）。

都市計画担当部局等は、その後の都市復興を迅速・円滑に進めるため、応急・復旧活動と並行して、復興都市づくりの取組を進めていくことが必要である。

なお、当該自治体の被災状況・人員体制等により、単独自治体での調査ができない場合は、他の自治体等に対して応援を要請することも重要である。

（建築基準法第 84 条）

1 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。

【被害概況図の作成イメージ】(全壊・半壊・全半焼のエリア)



縮尺 1 /



(全壊)



(半壊)

(内閣府政策統括官通知「災害の被害認定基準について」から抜粋)

全壊：住家はその居住のための基本的機能を喪失したもの。すなわち、住家全部が倒壊、焼失したもの、または住家の損壊が甚だしく、補修により元通りに再使用することが困難なもの。

半壊：住家はその居住のための基本的機能の一部を喪失したもの。すなわち、住家の損壊が甚だしいが、補修すれば元通りに再使用できる程度のもの。

## 2. 被災後2週間以内

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、都市計画担当部局等と調整し、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）を実施するものとする（**第一次建築制限区域の指定**）。

なお、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、市街地開発事業等の事業区域を想定しながら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。

また、この時期には、都市復興に向けた行政の取組姿勢を明示するため、都市復興の目標や理念を盛り込んだ「都市復興基本方針」（任意計画 P36 参照）を策定するとともに、建築制限を実施する地区については「重点復興地区」の位置づけを行うものとする（**都市復興基本方針の策定、重点復興地区の設定**）。

### 【阪神・淡路大震災における84条の建築制限の例】

都市名		建築制限(建築基準法第84条)			市街地開発事業等の都市計画決定			
		地区名	面積 (ha)	指定日	地区名	事業手法	面積 (ha)	決定日
神戸市	東灘区	森南	19	H7.2.1	森南	区画整理	16.7	H7.3.17
	灘区	六甲道駅周辺	28	H7.2.1	六甲道駅西	区画整理	19.7	H7.3.17
					六甲道駅南	二種再開発	5.9	H7.3.17
	中央区	三宮	75	H7.2.1	旧居留地等5地区	地区計画	70.6	H7.4.28
	兵庫区	松本	9	H7.2.1	松本	区画整理	8.9	H7.3.17
	長田区	御菅	10	H7.2.1	御菅	区画整理	10.1	H7.3.17
長田区	新長田駅周辺	92	H7.2.1	新長田・鷹取	区画整理	69.2	H7.3.17	
				新長田駅南	二種再開発	20	H7.3.17	
芦屋市	西部	22	H7.2.9	芦屋西部	区画整理	21.2	H7.3.17	
	中央	13	H7.2.9	芦屋中央	区画整理	13.4	H7.3.17	
西宮市	森具	10	H7.2.1	森具	区画整理	10.5	H7.3.17	
	西宮北口駅 北東	33	H7.2.1	西宮北口駅北東	区画整理	25.8	H7.3.17	
				西宮北口駅北東	二種再開発	3.4	H7.3.17	
宝塚市	仁川駅前	1.6	H7.2.9	仁川駅前	二種再開発	1.6	H7.3.17	
	売布神社駅前	1.6	H7.2.9	売布神社駅前	二種再開発	1.6	H7.3.17	
	宝塚駅前	0.9	H7.2.9	宝塚駅前	二種再開発	5.7	H7.3.17	
北淡町	富島	21	H7.2.9	富島	区画整理	20.5	H7.3.17	

「ひょうごの復興都市づくり（H10.4兵庫県）」をもとに作成。

区画整理：土地区画整理事業

二種再開発：第二種市街地再開発事業



## (1) 建築制限区域設定の考え方

建築制限区域設定の基本的な考え方については以下のとおりとする。

(建築制限実施地区)

(イ) 面的被害が生じている地区

かつ

(ロ) 市街地開発事業等により市街地の復興を図るべき地区

(イ) 面的被害が生じている地区

比較的広い範囲で建物被害が連担しており、地区内の概ね 8 割以上の建物が全壊・半壊・全半焼している地区。

(ロ) 市街地開発事業等により市街地の復興を図るべき地区

都市基盤が未整備の地区

- ・幅員 4 m 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」等の位置づけがある地区。

84 条の建築制限区域については、**市街地開発事業の事業区域を想定し、概ね 1ha 以上**を目安とする。

被災市街地で実施される主な市街地開発事業の面積要件（国費採択要件）

- ・被災市街地復興土地地区画整理事業：2ha 以上
- ・被災市街地復興第二種市街地再開発事業：0.5ha 以上

## (2) 建築制限内容の考え方

84 条の建築制限は（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）、第一次建築制限として、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、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、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に準拠する必要がある。

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、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。

【建築制限の比較】

	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 (参考)
対象 行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の形質の変更</li> <li>・建築物の新築・改築・増築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の建築</li> </ul>
適用 除外	<p>通常の管理行為、軽易な行為その他の行為</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・書庫、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・増築</li> <li>・管理のために必要な土地の形質の変更</li> <li>・農林漁業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らに類する建築物（階数2以下かつ地階を有しない木造）の新築・改築・増築（床面積90㎡以下）</li> </ul> <p>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</p>	<p>階数2以下かつ地階を有しない木造建築物の改築・移転</p> <p>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</p> <p>立体道路の地区整備計画に適合する道路一体建築物・都市施設管理者が行う建築物の建築</p>
許可 基準	<p>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</p> <p>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・改築・増築又はそれに伴う土地の形質の変更（300㎡未満）</p>	<p>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</p> <p>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</p>

法令で定める「許可しなければならないもの」の基準

### 3 . 被災後 1 か月以内

重点復興地区では、建築制限を実施し、土地区画整理事業や市街地再開発事業等により、市街地の抜本的改造を行うことになるが、その他の被災地域においても、被災状況や地域の課題・特性に応じた市街地の復興を推進することが必要である（復興対象地区の設定<sup>1</sup>：重点復興地区、復興促進地区、復興誘導地区）。

このため、被災後 1 か月以内を目処に、被災市街地内の全建物の被害状況を把握するものとする（建物被害状況調査（第二次調査））。

なお、被害状況の把握に際しては、災害対策基本法第 53 条に基づく被害状況調査、応急危険度判定調査の結果<sup>2</sup>を活用するとともに、現地踏査による補足調査を実施するものとする。

また、建築基準法第 84 条に基づく当初の建築制限は、災害発生日から 1 か月以内となっており、この時期に 1 か月延長の手続きを行っておく必要がある。

#### 1 復興対象地区の設定（P14 参照）

重点復興地区（大被害地区）

建築制限とあわせて土地区画整理事業や市街地再開発事業等の法定事業を実施し、市街地の抜本的改造を行う。

復興促進地区（大・中被害地区）

法定事業や住宅市街地総合整備事業等の要綱事業により、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（小被害地区）

自力再建を誘導する。

#### 【住宅地図等を使用した記入例】



2 応急危険度判定調査の結果から、建物の被害状況を把握する場合は、以下を目安とするが、応急危険度判定では、「建築物の危険度」と「落下転倒危険物の危険度」の両方から危険度を判定することとなっており、どちらで危険度が判定されているかは、個々の調査表で確認する必要がある。

- ・ 応急危険度判定から判断する場合の目安：赤色（危険） 全壊・半壊  
黄色（要注意） 半壊・一部損壊

## 4 . 被災後 2 か月以内

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、この時期に、以下のいずれかを選択し、都市計画決定を行うための各種手続きを進める必要がある。

### (CASE 1)

**2 か月以内に被災市街地復興推進地域の都市計画決定のみを行う。**

建築基準法第 84 条に基づく建築制限が失効する(災害発生日から 2 か月)までに、市街地開発事業等の都市計画決定を行うことが困難な場合は、被災市街地復興推進地域の都市計画決定のみを行い、引き続き建築制限(災害発生日から最長 2 年間)を実施する(第二次建築制限区域の指定)。

### (CASE 2)

**2 か月以内に市街地開発事業等の都市計画決定を行う。**

建築基準法第 84 条に基づく建築制限が失効する(災害発生日から 2 か月)までに、市街地開発事業等の都市計画決定を行う。

また、被災市街地における特例制度(国費採択要件の緩和等)を活用するため、あわせて被災市街地復興推進地域の都市計画決定を行う(市街地開発事業等の都市計画決定が行われた区域については、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解除される)。

都市計画決定に当たっては、通常、次図(都市計画決定を行うための主要な手続き)に示すような各種手続きが必要となるが、2 か月という限られた期間内で都市計画決定を行うには、法で定める手続きの迅速化を図るとともに、その他の事務手続きについては、簡素化、代替化を図り、平時に比べ事務処理期間を大幅に短縮する必要がある。

### 【手続きの迅速化・代替化等の例】

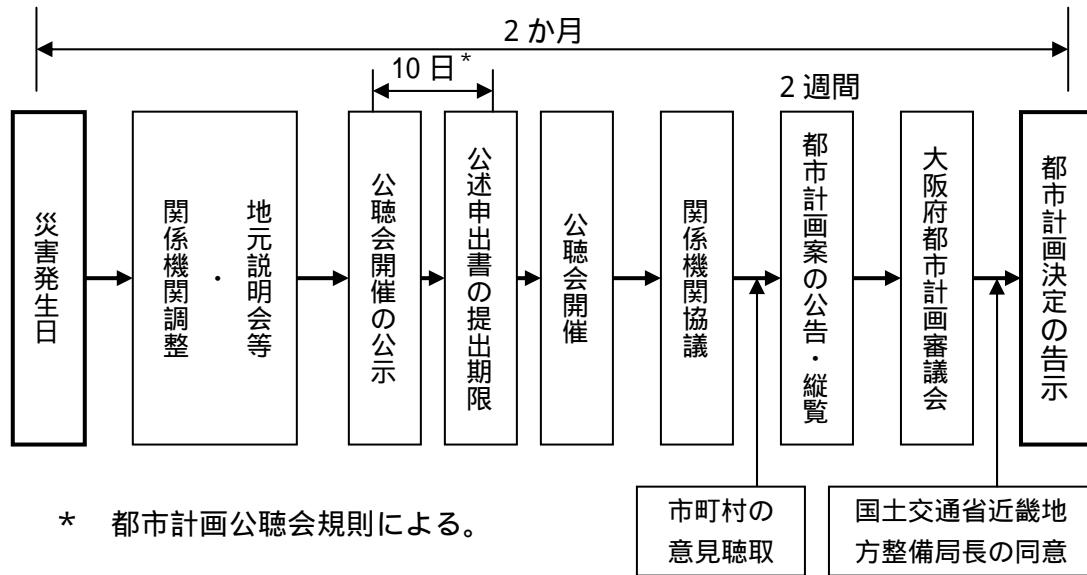
(大阪府都市計画公聴会実施要領)

第 3 条 公聴会を開催しようとするときは、規則第 3 条の規定によるほか、次に掲げる方法によって周知する。ただし、急を要する場合その他やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

- (1) 大阪府の広報誌への掲載
- (2) 関係市町村の広報紙への掲載
- (3) 報道機関への資料提供
- (4) 大阪府及び関係市町村の庁舎内での掲示
- (5) 大阪府のホームページへの掲載
- (6) その他適当と思われる方法

【都市計画決定を行うための主要な手続き（参考）】

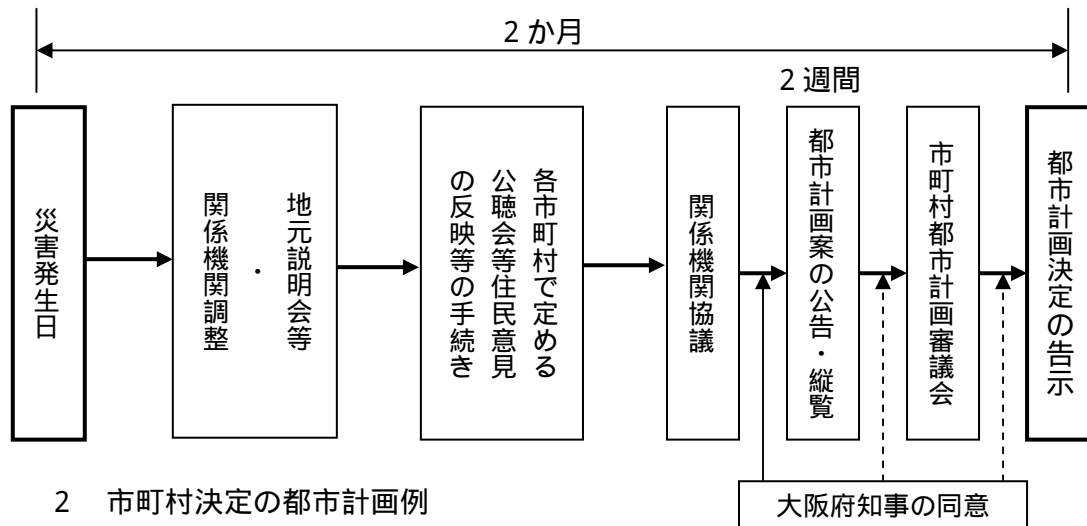
〔大阪府決定の場合<sup>1)</sup>〕



1 大阪府決定の都市計画例（指定都市を除く）

- ・用途地域
- ・3ha超の市街地再開発事業
- ・50ha超の土地区画整理事業
- ・国道・府道・4車線以上の道路

〔市町村決定の場合<sup>2)</sup>〕



2 市町村決定の都市計画例

- ・被災市街地復興推進地域
- ・3ha以下の市街地再開発事業
- ・50ha以下の土地区画整理事業
- ・4車線未満の道路

なお、環境影響評価法又は大阪府環境影響評価条例により、アセスの対象となる市街地開発事業については、アセス手続と連動した都市計画手続が必要となる（通常の都市計画と比べ時間を要する）。

アセス条例の対象となる市街地開発事業等の例

- ・土地区画整理事業：面積 50ha 以上
- ・市街地再開発事業：施設建築物の延べ面積 10 万㎡以上かつ高さ 150m 以上
- ・道路：4 車線以上かつ長さ 3 km 以上

こうした都市計画手続の実施に際しては、行政の都市復興のマスタープランとも言うべき「都市復興基本計画骨子」（任意計画 P37 参照）を策定し、復興対象地区（重点復興地区、復興促進地区、復興誘導地区）における都市復興の目標や理念、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を示しておくことが重要である（**都市復興基本計画骨子の策定等**）。

なお、「都市復興基本計画骨子」の内容は、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」（被災市街地復興特別措置法第 5 条第 2 項）に反映させるものとする。

【被災市街地復興推進地域に係る都市計画の書式例】  
（改定新都市計画の手続き（財団法人都市計画協会）より）

都市計画被災市街地復興推進地域の <b>決定</b> （市決定） <b>変更</b>	
都市計画	被災市街地復興推進地域を次のように <b>決定</b> する。 <b>変更</b>
名称	被災市街地復興推進地域
位置	市 町 丁目
面積	約 ha
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	
被災市街地復興特別措置法第 7 条の規定による制限が行われる期間満了の日	
「区域は計画図表示のとおり」	
注) 「位置」は、町丁目又は字まで記載する。 「面積」は、少数点第 1 位まで記載する。	

(被災市街地復興特別措置法第5条)

1 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。

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。

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。

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。

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、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。)及び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。

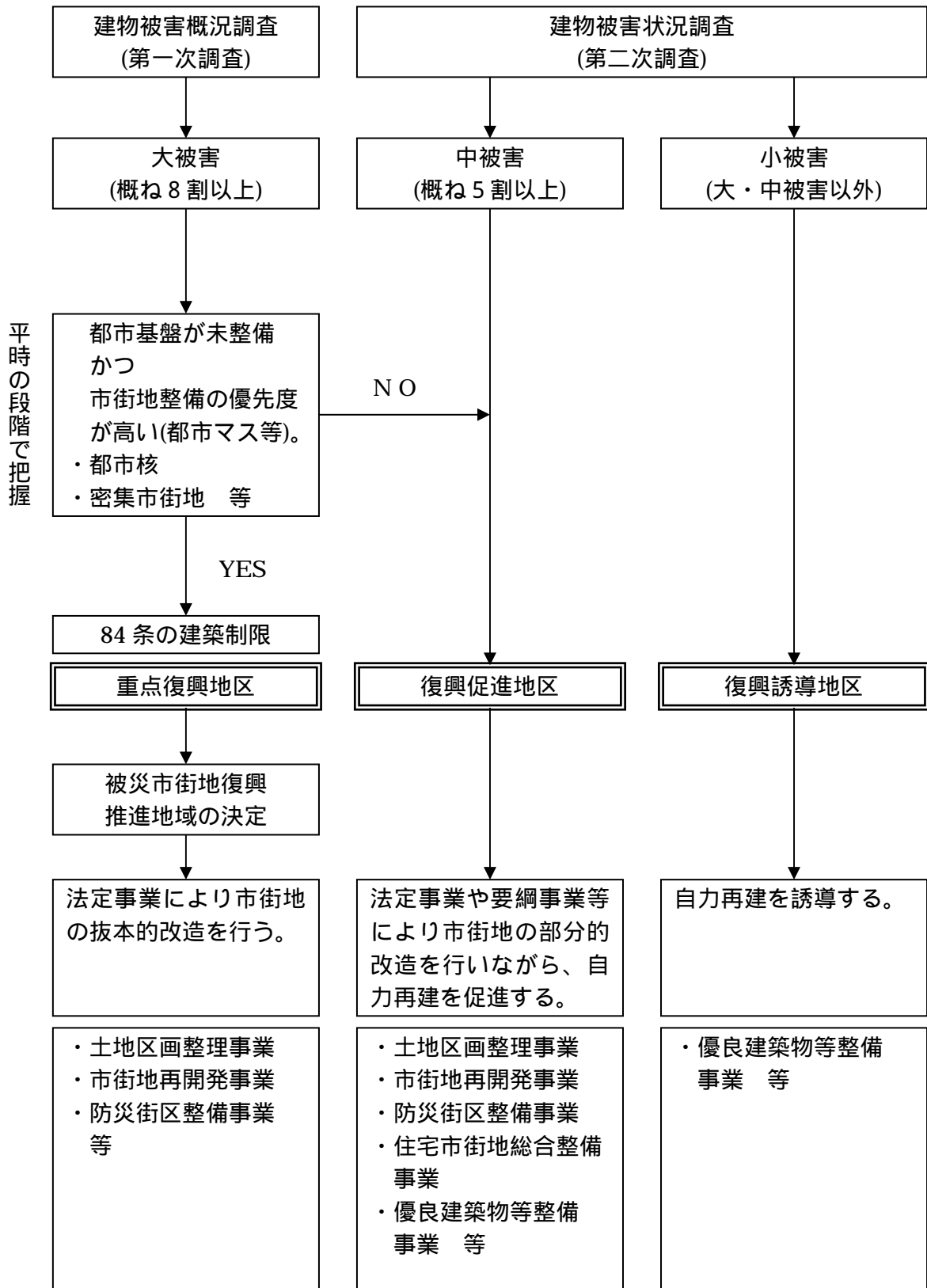
3 前項の日は、第一項第一号の災害の発生した日から起算して二年以内の日としなければならない。

【阪神・淡路大震災における被災市街地復興推進地域の例】

都市名	建築制限(建築基準法第84条)			被災市街地復興推進地域		
	地区名	面積	指定日	地区名	面積	決定日
神戸市	森南	19	H7.2.1	森南	16.7	H7.3.17
	六甲道駅周辺	28	H7.2.1	六甲道駅周辺	25.6	H7.3.17
	三宮	75	H7.2.1	-	-	-
	松本	9	H7.2.1	松本	8.9	H7.3.17
	御菅	10	H7.2.1	御菅	10.1	H7.3.17
	新長田駅周辺	92	H7.2.1	新長田駅周辺	107.8	H7.3.17
	-	-	-	湊川町1・2丁目	1.5	H8.11.7
			神前町2丁目北	0.5	H8.12.17	
芦屋市	西部	22	H7.2.9	芦屋西部	21.2	H7.3.17
	中央	13	H7.2.9	芦屋中央	13.4	H7.3.17
西宮市	森具	10	H7.2.1	森具	10.5	H7.3.17
	西宮北口駅北東	33	H7.2.1	西宮北口駅北東	34.6	H7.3.17
宝塚市	仁川駅前	1.6	H7.2.9	仁川駅前	1.6	H7.3.17
	売布神社駅前	1.6	H7.2.9	売布神社駅前	1.6	H7.3.17
	宝塚駅前	0.9	H7.2.9	花の道周辺	0.9	H7.3.17
北淡町	富島	21	H7.2.9	富島	20.9	H7.3.17
尼崎市	-	-	-	築地	13.7	H7.8.8
計	合計 14 地区	336.1	-	合計 16 地区	289.5	-

「ひょうごの復興都市づくり(H10.4兵庫県)」をもとに作成。

【復興対象地区の設定】





## 5 . 被災後3か月～6か月

被災市街地復興推進地域の都市計画決定により、第二次建築制限に移行した地区については、被災後6か月以内を目標に、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よる建築制限は、災害発生日から最長2年となっているが、私権制限をかけているからには、被災者の一日も早い生活再建を実現するため、可能な限り早期に、市街地開発事業等の都市計画決定を行うことが重要である。

また、都市復興基本計画骨子をベースに、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した都市復興基本計画（任意計画）としてとりまとめるものとする（都市復興基本計画の策定等）。

なお、都市復興基本計画等の策定に当たっては、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、住宅復興計画等（住宅供給計画等）との連携を図ることが重要である。

【都市計画手順の一例（6か月以内で市街地開発事業等の都市計画決定を目指す場合）】

	1か月	2か月	3か月	4か月	5か月	6か月
被災市街地復興 推進地域	案作成・都市計画手続 緊急復興方針					
市街地開発事業等	素案作成	原案作成	案作成・都市計画手続			

## 6 . 被災後6か月～

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 や人的体制の確保を行うものとする（復興事業の推進）

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。

### 【阪神・淡路大震災における主な復興事業の総事業費】

#### 土地区画整理事業

都市名	地区名	総事業費 (億円)	区域面積 (ha)	1 ha 当たり事業費 (億円)	
神戸市	東灘区	森南第一	57	6.7	8.5
		森南第二	23	4.6	5.0
		森南第三	21	5.4	3.9
	灘区	六甲道駅北	347	16.1	21.6
		六甲道駅西	100	3.6	27.8
	兵庫区	松本	249	8.9	28.0
	長田区	御菅東	105	5.6	18.8
		御菅西	102	4.5	22.7
		新長田駅北	964	59.6	16.2
		鷹取東第一	100	8.5	11.8
鷹取東第二		361	19.7	18.3	
芦屋市	芦屋西部第一	195	10.3	18.9	
	芦屋西部第二	91	10.7	8.5	
	芦屋中央	251	13.4	18.7	
西宮市	森具	125	10.5	11.9	
	西宮北口駅北東	475	31.2	15.2	
北淡町	富島	237	20.9	11.3	
尼崎市	築地	448	13.7	32.7	

#### 市街地再開発事業

都市名	地区名	総事業費 (億円)	区域面積 (ha)	1 ha 当たり事業費 (億円)	
神戸市	灘区	六甲道駅南	901	5.9	152.7
	長田区	新長田駅南	2,710	20.1	134.8
西宮市	西宮北口駅北東	671	3.4	197.4	
宝塚市	仁川駅前	239	1.6	149.4	
	売布神社駅前	192	1.6	120.0	
	宝塚駅前	135	0.9	150.0	

（各自治体の HP、「阪神・淡路大震災の総括・検証に係る調査（内閣府）より）

【参考】

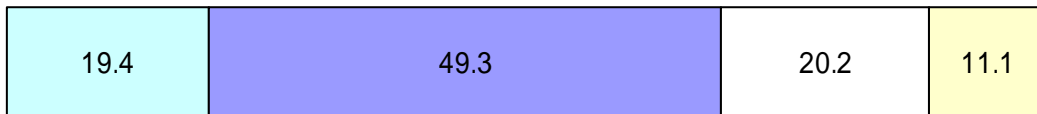
土地区画整理事業の財源構成(16年度国庫補助事業の平均値(国土交通省HPより))



□補助対象事業費 □保留地処分金 □公共施設等管理者負担金 □その他 2

- 1 補助対象事業費：国費・地方費
- 2 地方単独費等

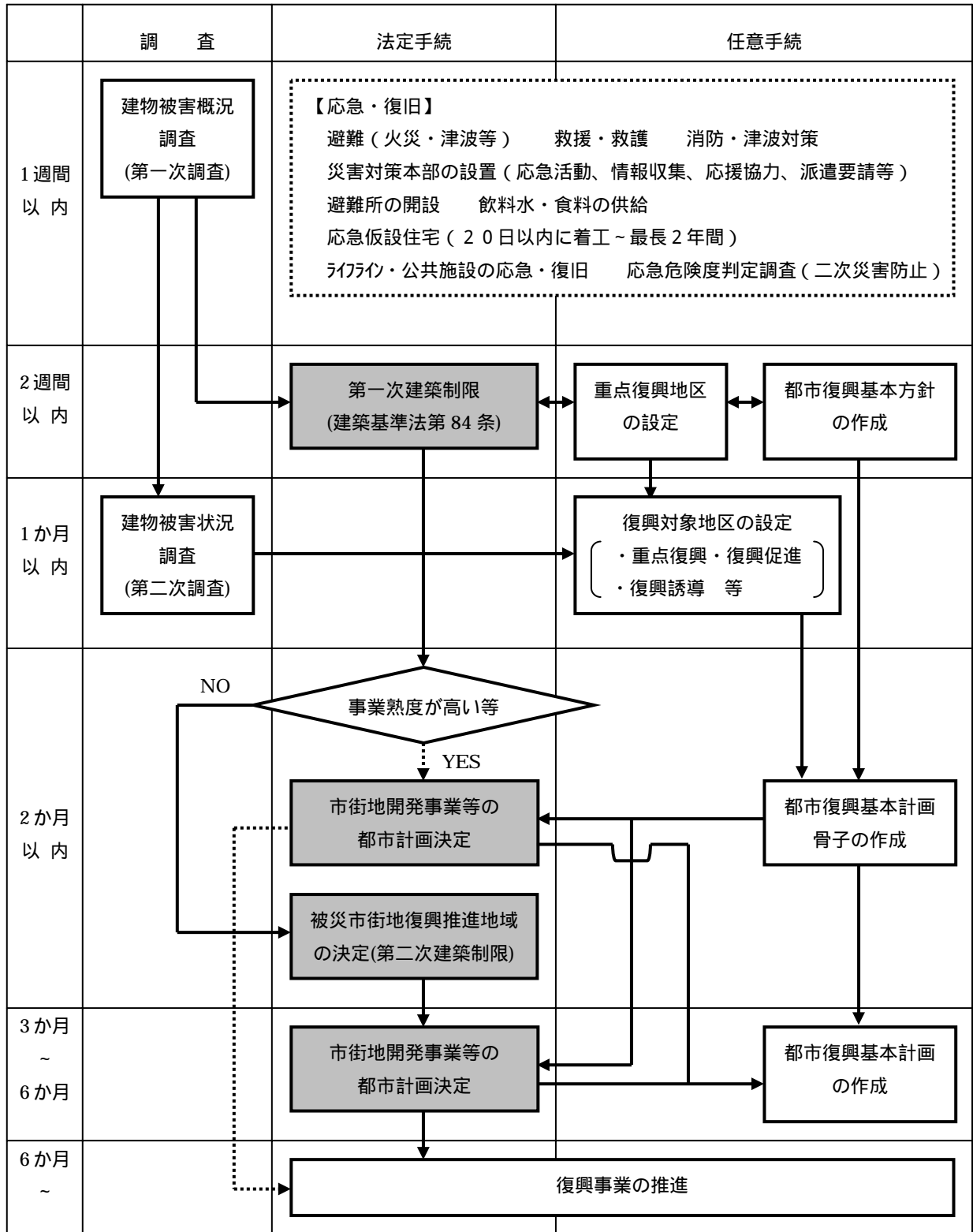
市街地再開発事業の財源構成(11～15年度の平均値(都市再開発ハンドブックより))



□一般会計補助金 □保留地処分金 □公共施設等管理者負担金 □その他 3

- 3 地方単独費等

【復興都市づくりのプロセス(まとめ)】



## 第3章 復興都市づくりの行動指針

### 1. 基本的な考え方

被災時では、平時のシステムや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)

都市復興基本計画(都市復興マスタープラン)等は、平時のまちづくり計画(都市計画マスタープラン等)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必要がある。

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。

## 2. 各プロセスにおける行動指針

### (1) 建物被害概況調査(第一次調査)(被災後1週間以内)

大阪府(都市計画担当部局等)	市町村(都市計画担当部局等)
<p><b>災害対策本部・市町村都市計画担当部局等からの情報収集・分析</b></p> <p>大阪府災害対策本部・市町村都市計画担当部局等から建物被害情報を収集し、府域全体における「被害の大枠」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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市町村単位の被害棟数などについては、防災情報システム(O-DIS)等を活用する。</li> <li>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、市町村都市計画担当部局等から情報を収集する。</li> </ul> <p>市町村の被害状況や人員体制によっては、面的被害把握のための人員派遣を行う。</p> <p>(その他については「市町村」欄参照)</p>	<p><b>災害対策本部等からの情報収集・分析</b></p> <p>市町村災害対策本部等に集積される情報から市域全体における「被害の大枠」を把握する。</p> <p><b>面的被害地区等における現地調査</b></p> <p>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(都市核・密集市街地等)を中心に現地調査を実施する。</p> <p>面的被害:比較的に広い範囲で建物被害が連担しており、地区内の概ね8割以上の建物が全壊・半壊・全半焼している。</p> <p>この時期に行う建物被害調査は、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・限られた時間で効率的に行う。</p> <p>(調査の進め方の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>調査人員体制の確保:安全確保のため、2名1組とすることが望ましい(単独自治体での調査ができない場合は応援を要請することも重要である)</li> <li>現地調査は目視とし、全壊・半壊・全半焼のエリアを住宅地図等に記入する。</li> <li>住宅地図等に記入した情報は、1/2,500、1/10,000地形図等に整理する。</li> </ul> <p>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、大阪府都市計画担当部局等にも連絡する。</p>

**(2) 第一次建築制限区域の指定・重点復興地区の設定（被災後2週間以内）**

大阪府（都市計画担当部局等）	市町村（都市計画担当部局等）
<p><b>第一次建築制限区域の指定・重点復興地区の設定に係る調整</b></p> <p>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の設定について、特定行政庁・市町村都市計画担当部局等と調整する。</p> <p><b>第一次建築制限区域の指定・告示（特定行政庁）</b></p> <p>当該市町村が特定行政庁でないときは、特定行政庁である大阪府（建築指導担当部局）が、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））。</p> <p><b>応急仮設住宅担当部局（大阪府住宅整備担当部局）との連携</b></p> <p>重点復興地区においては、コミュニティ単位で応急仮設住宅を供給することが望ましいため、大阪府住宅整備担当部局に重点復興地区の情報を提供するとともに、その可能性について協議を行う。</p> <p>（その他については「市町村」欄参照）</p>	<p><b>第一次建築制限区域の指定に係る調整</b></p> <p>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、特定行政庁・大阪府都市計画担当部局等と調整する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>(イ)面的被害が生じている かつ</li> <li>(ロ)市街地開発事業等により市街地の復興を図るべき地区</li> <li>(口)については以下のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> <li>都市基盤が未整備の地区 かつ</li> <li>市街地整備の優先度が高い地区（都市核・密集市街地等）</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>・建築制限区域については、市街地開発事業の事業区域を想定し、概ね1ha以上を目安とする。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>建築制限区域の指定・告示に当たっては、建物被害概況調査の結果とともに、都市復興基本方針（任意計画）や重点復興地区など、都市復興に向けた行政の取組姿勢を示すことが重要である。</p> <p><b>第一次建築制限区域の指定・告示（特定行政庁）</b></p> <p>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））。</p> <p><b>重点復興地区の設定</b></p> <p>建築制限を実施する地区については、緊急的・重点的に復興を図るべき「重点復興地区」に位置づける。</p>

**(3) 都市復興基本方針の策定（被災後2週間以内）**

<b>大阪府（都市計画担当部局等）</b>	<b>市町村（都市計画担当部局等）</b>
<p><b>都市復興基本方針の策定</b></p> <p>都市復興基本方針（任意計画 都市復興の目標・理念等）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。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・都市復興基本方針は、平時におけるまちづくりの基本計画（総合計画・都市計画区域マスタープラン等）を踏まえて作成するものとする。</li></ul>	<p><b>都市復興基本方針の策定</b></p> <p>都市復興基本方針（任意計画 都市復興の目標・理念等）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。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・都市復興基本方針は、平時におけるまちづくりの基本計画（総合計画・都市計画マスタープラン等）を踏まえて作成するものとする。</li></ul>



**(4) 建物被害状況調査(第二次調査)(被災後1か月以内)**

大阪府(都市計画担当部局等)	市町村(都市計画担当部局等)
<p><b>市町村都市計画担当部局等からの情報収集等</b></p> <p>市町村都市計画担当部局等から建物被害情報を収集し、重点復興地区に加え、復興事業等を推進すべき地区の状況を把握する。</p> <p>(その他については「市町村」欄参照)</p>	<p><b>被災市街地内における建物被害状況の把握</b></p> <p>重点復興地区に加え、被災状況等に応じた復興対象地区を設定するため、被災市街地内における全建物の被害状況を把握する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・被害状況の把握に際しては、災害対策基本法第53条に基づく被害状況調査、応急危険度判定調査等の結果を活用するとともに、現地踏査による補足調査を行う。</li> </ul> <p>応急危険度判定調査の結果から、建物の被害状況を把握する場合は、以下を目安とするが、応急危険度判定では、「建築物の危険度」と「落下転倒危険物の危険度」の両方から危険度を判定することとなっており、どちらで危険度が判定されているかは、個々の調査表で確認する必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・赤色(危険) 全壊・半壊</li> <li>・黄色(要注意) 半壊・一部損壊</li> </ul> <p>情報整理・図面化等については、「建物被害概況調査(第一次調査)」を参照する。</p> <p>復興対象地区の設定に必要な建物被害状況については、大阪府都市計画担当部局等にも連絡する。</p>

**(5) 復興対象地区の設定(被災後1か月以内)**

大阪府(都市計画担当部局等)	市町村(都市計画担当部局等)
<p><b>復興対象地区の調整等</b></p> <p>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と調整を行う。</p> <p>(その他については「市町村」欄参照)</p>	<p><b>復興対象地区の設定等</b></p> <p>建物被害状況調査(第二次調査)の結果をもとに、被害状況や地域の課題・特性に応じて、復興都市づくりの対象地区を設定する。</p> <p>復興対象地区の設定に当たっては、第2章「復興都市づくりのプロセス」の「復興対象地区の設定」(P14)等を参考にする。</p> <p>重点復興地区(大被害地区) 建築制限とあわせて土地区画整理事業や市街地再開発事業等の法定事業を実施し、市街地の抜本的改造を行う。</p> <p>復興促進地区(大・中被害地区) 法定事業や住宅市街地総合整備事業等の要綱事業により、市街地の部分的改造を行いながら自力再建を促進する。</p> <p>復興誘導地区(小被害地区) 自力再建を誘導する。</p>

**第一次建築制限期間の延長(特定行政庁)(被災後1か月以内)**

建築基準法第84条に基づく当初の建築制限期間は、災害発生日から1か月以内となっているため、これを2か月に延長する場合は、被災後1か月以内に延長手続を行う必要がある。

**(6)被災市街地復興推進地域の決定(第二次建築制限等)(被災後2か月以内)**

大阪府(都市計画担当部局等)	市町村(都市計画担当部局等)
<p><b>被災市街地復興推進地域の都市計画に係る同意</b></p> <p>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、市町村と協議を行い、広域的観点からの同意を行う。</p> <p>(その他については「市町村」欄参照)</p>	<p><b>被災市街地復興推進地域の都市計画決定(第二次建築制限等)</b></p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・被災市街地復興推進地域の決定による主な効果については以下のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> <li>第一次建築制限が失効する被災後2か月までに市街地開発事業等の都市計画決定に至らない場合は、被災市街地復興推進地域の都市計画決定により、災害発生日から最長2年まで建築制限を延長することができる。</li> <li>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。</li> </ul> </li> </ul> <p>都市計画決定の手続きに当たっては、以下の点に留意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>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、HP、現地看板等を効果的に活用する。</li> </ul> </li> <li>・法・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、平時における手続き期間の大幅な短縮化を図る。</li> </ul>

**(7) 都市復興基本計画骨子の策定(被災後2か月以内)**

大阪府(都市計画担当部局等)	市町村(都市計画担当部局等)
<p><b>都市復興基本計画骨子の策定</b></p> <p>各市町村が策定する都市復興基本計画骨子の調整とりまとめを行い、大阪府都市復興基本計画骨子(任意計画)を作成する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>調整とりまとめに当たっては、大阪府総合計画・都市計画区域マスタープラン等を踏まえるものとする。</li> </ul> <p>(その他については「市町村」欄参照)</p>	<p><b>都市復興基本計画骨子の策定</b></p> <p>都市復興基本計画骨子(任意計画 都市復興のマスタープラン)は、平時におけるまちづくりの基本計画(総合計画・都市計画マスタープラン等)を踏まえて作成する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市復興基本計画骨子では、復興対象地区(重点復興地区、復興促進地区、復興誘導地区)における以下の整備方針等を定めるものとする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>都市復興の目標・理念</li> <li>土地利用の方針</li> <li>都市基盤の整備方針</li> <li>市街地の整備方針 等</li> </ul> </li> <li>都市復興基本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」に反映させる。</li> </ul>

**( 8 ) 市街地開発事業等の都市計画決定 ( 被災後 3 か月 ~ 6 か月 ( 目標 ) )**

大阪府 ( 都市計画担当部局等 )	市町村 ( 都市計画担当部局等 )
<p><b>市街地開発事業等の都市計画決定 ( 又は市町村決定に係る同意 )</b></p> <p>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 ( 又は市町村が決定するものについて広域的観点から同意する )。</p> <p>大阪府決定の都市計画例 ( 指定都市を除く )</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3 ha 超の市街地再開発事業</li> <li>・ 50ha 超の土地区画整理事業</li> <li>・ 国道・府道・4車線以上の道路</li> </ul> <p>環境影響評価法又は大阪府環境影響評価条例により、アセスの対象となる市街地開発事業 については、アセス手続と連動した都市計画手続が必要となる ( 通常の都市計画より時間を要する )。</p> <p>アセス条例の対象となる市街地開発事業の例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地区画整理事業：面積 50ha 以上</li> <li>・ 市街地再開発事業：施設建築物の延べ面積 10 万 m<sup>2</sup>以上かつ高さ 150m 以上</li> <li>・ 道路：4車線以上かつ長さ 3 km 以上</li> </ul> <p>都市計画決定上の留意点については、「被災市街地復興推進地域の都市計画」の欄を参照する。</p> <p>( その他については「市町村」欄参照 )</p>	<p><b>市街地開発事業等の都市計画決定</b></p> <p><b>C A S E 1</b></p> <p>2 か月以内に市街地開発事業等の都市計画決定を行うことが困難な場合は、被災市街地復興推進地域の都市計画決定のみを行い、被災後 6 か月以内を目標に ( 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。</p> <p><b>C A S E 2</b></p> <p>第一次建築制限区域のうち、事業の熟度が高い地区等については、84 条の建築制限が失効する日 ( 災害発生日から 2 か月以内 ) までに、市街地開発事業等の都市計画決定を行う ( 大阪府決定のものを除く )。</p> <p>都市計画決定上の留意点については、「被災市街地復興推進地域の都市計画」の欄を参照する。</p> <p>( その他については「大阪府」欄参照 )</p>

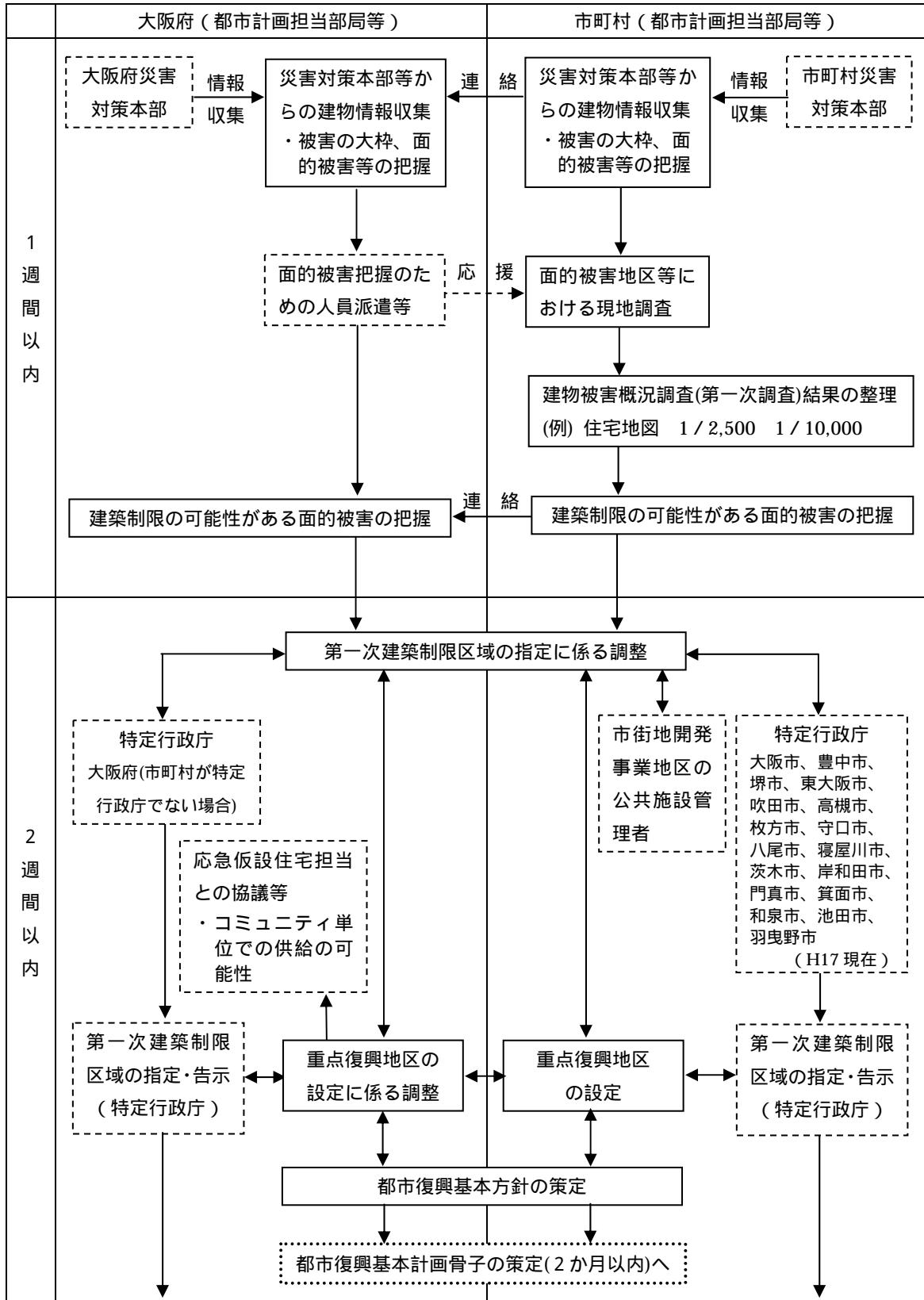
**( 9 ) 都市復興基本計画の策定 ( 被災後 3 か月 ~ 6 か月 )**

<b>大阪府 ( 都市計画担当部局等 )</b>	<b>市町村 ( 都市計画担当部局等 )</b>
<p><b>都市復興基本計画の策定</b></p> <p>各市町村が策定する都市復興基本計画の調整とりまとめを行い、大阪府都市復興基本計画 ( 任意計画 ) を策定するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>調整とりまとめに当たっては、大阪府総合計画・都市計画区域マスタープラン等を踏まえるものとする。</li></ul> <p>( その他については「市町村」欄参照 )</p>	<p><b>都市復興基本計画の策定</b></p> <p>都市復興基本計画骨子をベースに、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した都市復興基本計画 ( 任意計画 ) を策定する。</p> <p>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、都市復興基本計画や各種復興事業の計画策定に当たっては、住宅復興計画等 ( 住宅供給計画等 ) との連携を図るものとする。</p>

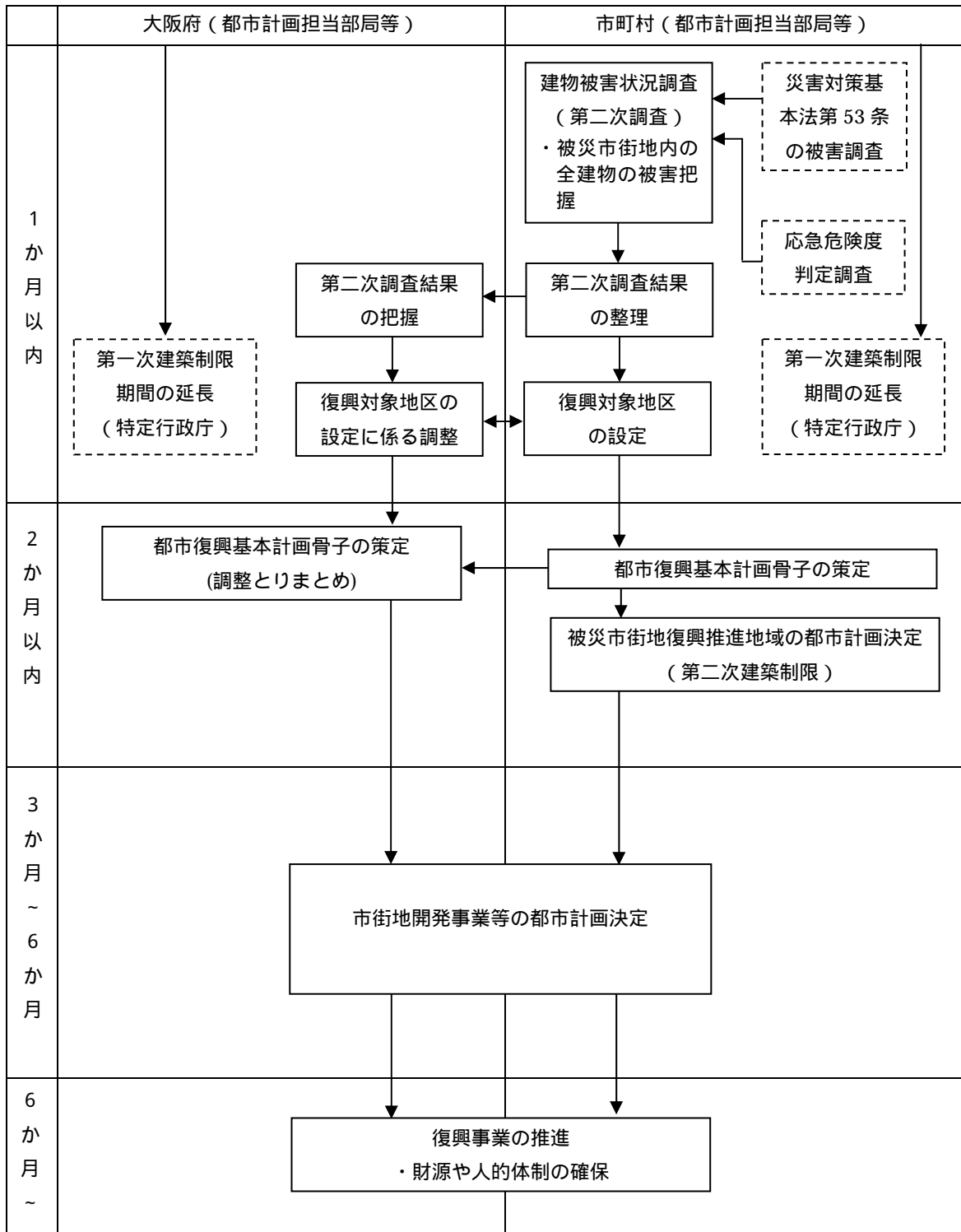
(10) 復興事業の推進（被災後6か月～）

大阪府（都市計画担当部局等）	市町村（都市計画担当部局等）
<p><b>復興事業の推進</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p><b>復興事業の推進</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p>

【復興都市づくりの行動プロセス(まとめ)】







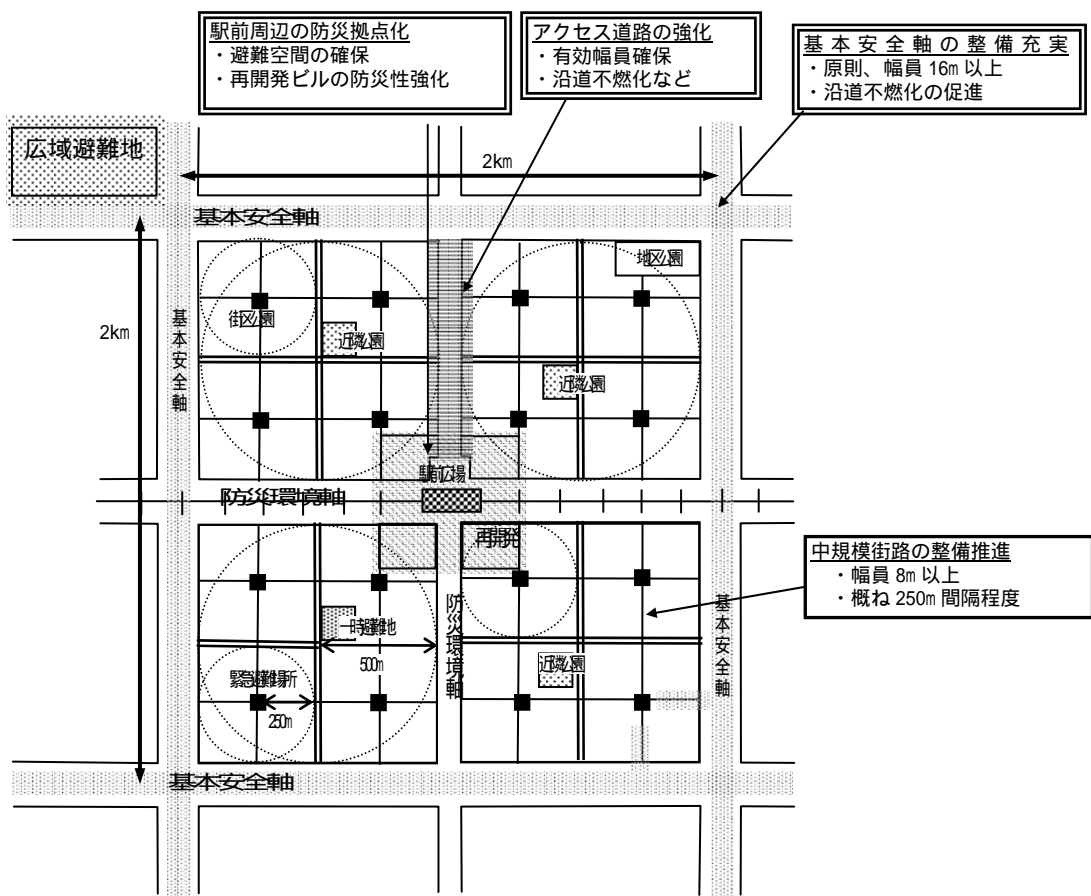
## 第4章 復興都市づくりの計画指針

### 1. 復興後の都市のあるべき姿

#### (1) 災害に強い都市づくり（災害に強い都市づくりガイドライン参照）

復興都市づくりでは、地震や火災等による大被害を繰り返さない、安心して暮らせる都市基盤の整備を行うことが重要であり、避難路・延焼遮断帯としての基本安全軸、防災環境軸、中規模道路、区画道路等の整備を行うとともに、建物の耐震化・不燃化を図るものとする。

- ・基本安全軸：道路幅員 16m 以上 2 km × 2 km
- ・防災環境軸：道路幅員 16m 以上 1 km × 1 km
- ・中規模道路：道路幅員 8 m 以上 250m × 250m
- ・区画道路：道路幅員 6 m 以上

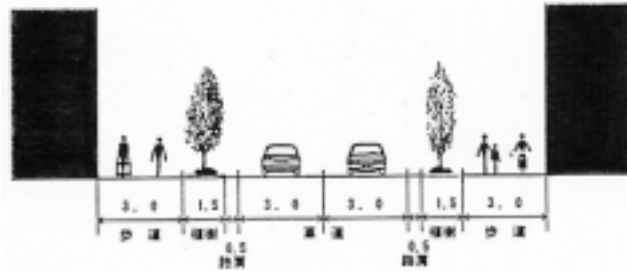


### 基本安全軸

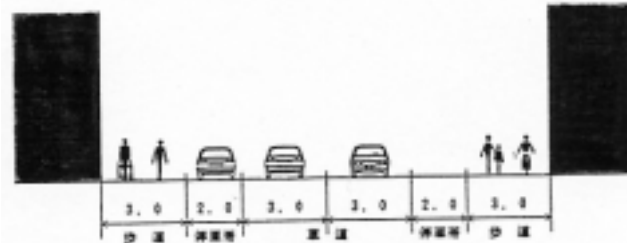
- ・「災害に強い都市づくりガイドライン」において定義。
- ・広域避難地等への避難や延焼遮断等の機能を有する16m以上<sup>1</sup>の道路。
- ・広域避難地の避難圏域が概ね2km<sup>2</sup>であることから、基本安全軸は、概ね2kmメッシュで整備するものとしている。

1 16m道路の幅員構成は以下のとおりである。

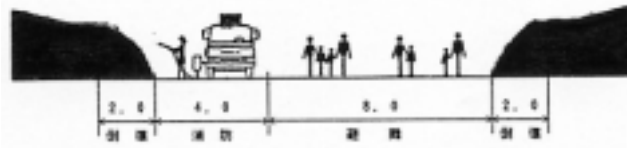
平時



平時



災害時

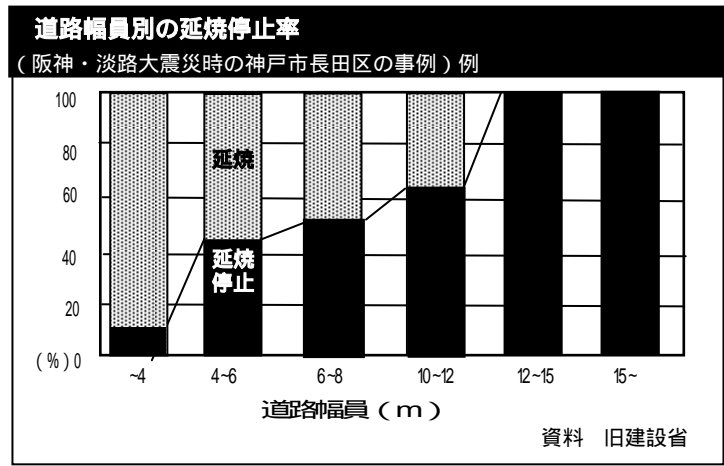


#### 《避難機能としての16mの根拠》

- ・道路閉塞物4m、消防活動スペース4mを除いた避難のための有効幅員は8mとなる。
- ・人口密度150人/haの場合、広域避難地の1方向あたりの避難人口は3万人となり、避難歩行密度1人/m<sup>2</sup>、避難速度2km/時間、避難時間2時間とすると、避難必要幅員は以下のとおりとなる。  
避難有効幅員 = 30,000人 / 1人 / 2,000m / 2時間 = 7.5m 8m

#### 《延焼遮断機能としての16mの根拠》

- ・阪神・淡路大震災における神戸市長田区の事例では、幅員12m以上の道路による延焼遮断効果が確認されている。
- ・ただし、阪神・淡路大震災は、風速2m程度の弱風であったため、延焼遮断効果を高めるためには、沿道の不燃化等の対策を講じることが望ましい。



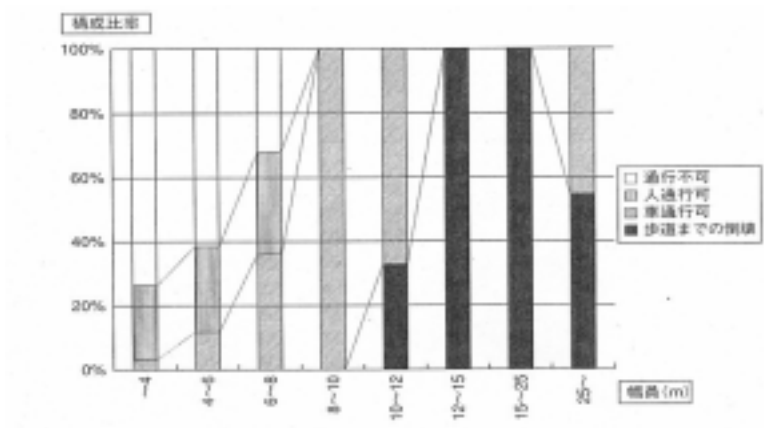
2 広域避難地の避難圏域 2 km は、高齢者や子供の歩行限界距離である 2 km を基準としている。

防災環境軸

- ・避難機能と延焼遮断機能を有する道路等であり、基本安全軸も防災環境軸の一つである。
- ・基本安全軸は 2 km メッシュであるが、ここで定義している防災環境軸は、延焼被害を近隣住区単位 (小学校区単位: 1 km × 1 km) でくい止めようとするものであり、都市防災実務ハンドブック (国土交通省都市・地域整備局都市防災対策室) 等で定義されている都市防火区画を形成するものである。

中規模道路

- ・都市防火区画 (1 km × 1 km) の内側、いわゆる地区レベルの避難・消防等の緊急活動を支えるための道路。
- ・阪神・淡路大震災の調査結果では、沿道建築物の倒壊があっても、幅員 8 m 以上の道路については、車輛通行が可能であったことから、中規模道路は幅員 8 m を基本とする。



注) 車通行可: 車道 (車道、歩道の区別がない場合も含む) 上に倒壊建築物があるが通行可能なもの  
 車道まで倒壊: 歩道上に倒壊建築物があるが、それが車道までは及んでいないもの

- ・道路配置については、消防ホースが届く距離（直線距離で140m）を考慮し、250mとする（140m×2＝280m以内）

#### 区画道路

- ・阪神・淡路大震災の経験から、幅員6m以上の道路では人の通行が容易であり、車両も通行できる可能性があるため、地区レベルの防災軸を形成する区画道路については、6m以上とする。

## （2）地域特性を活かした快適な都市づくり

復興都市づくりでは、災害に強い都市づくりの考え方に加えて、当該地区における都市の履歴（歴史・文化）、都市の環境（自然・くらし）、都市の性格（住宅地・商業地等）等の地域特性や将来における土地利用のあり方等を勘案しながら、都市基盤や生活基盤の計画を行うものとする。

## （3）コミュニティを持続させる都市づくり

市街地開発事業等を実施する場合は、被災住民が地元に戻って生活再建できるよう事業計画を検討する。

また、市街地再開発事業の計画に際しては、地域の実情に照らし、小規模な再開発（身の丈に合った再開発）の可能性についても検討を行うものとする。

なお、重点復興地区においては、市街地開発事業等の実施が予定されており、その後の合意形成を迅速・円滑に進めるためにも、応急仮設住宅はコミュニティ単位で供給し、地域コミュニティを維持することが望ましい。

## 2．都市復興基本計画等の考え方

都市復興基本計画（都市復興マスタープラン）等の策定に当たっては、復興都市づくりの進捗に応じて、節目に情報を提供し、段階的プロセスを踏みながら、住民の理解と協力を求めることが重要である。

- 都市復興基本方針の策定（被災後2週間以内）
  - ・都市復興の目標・理念等
- 都市復興基本計画骨子の策定（被災後2か月以内）
  - ・都市復興の目標・理念
  - ・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
- 都市復興基本計画の策定（被災後3か月～6か月以内）
  - ・復興の具体的施策等

都市復興基本計画（都市復興マスタープラン）等は、平時のまちづくり計画（都市計画マスタープラン等）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必要がある。

また、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、都市復興基本計画や各種復興事業の計画策定に当たっては、住宅復興計画等（住宅供給計画等）との連携を図るものとする。

## 「都市復興基本方針」の作成イメージ

### はじめに

年 月 日に発生した 地震により、大阪府（市町村）は において甚大な被害を受け、現在、多くの府民（市民）が避難生活を余儀なくされている。

被災者の早期の生活再建と、安全で安心して暮らせる、希望に満ちた都市を実現するため、大阪府（市町村）は、府民（市民）との協力のもと、総力を上げ、一日も早い都市の復興・（大阪の再生）に取り組む。

#### 1．都市復興の理念

都市復興は、被災状況や総合計画・都市計画（区域）マスタープラン等を踏まえるとともに、以下の点に配慮する。

##### (1) 迅速で円滑な復興

被災者の一日も早い生活再建を実現させるため、迅速で円滑な市街地の復興に取り組む。

##### (2) 安全で快適な都市づくり

###### 災害に強い都市づくり

地震や火災等による大被害を繰り返さない、安心して暮らせる都市基盤の整備を行う。

###### 都市づくり

（省略）

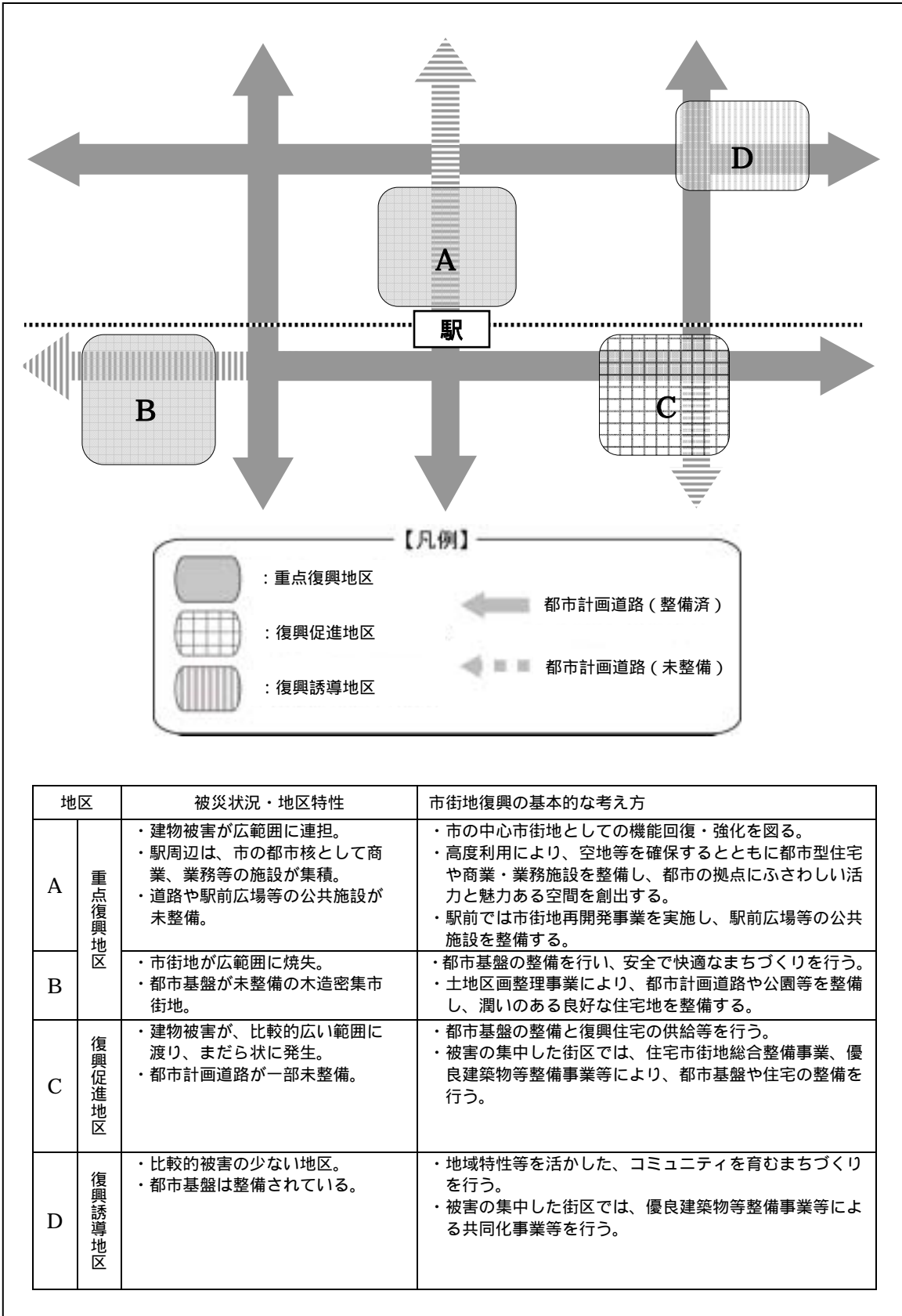
#### 2．都市復興の目標

被災者の一日も早い生活再建と、安全で安心して暮らせるための都市基盤を整備するため、「迅速で円滑な都市の復興」と「安全で快適な都市づくり」の両立を図りながら、都市の復興に取り組む。

#### 3．市街地の整備改善の方針

- ・被災状況や地域の課題・特性に応じた復興対象地区を設定し、市街地の整備改善を推進する。
- ・面的被害地区において市街地開発事業等により基盤整備を行う場合は、迅速で円滑な復興を図るために必要な建築制限を実施するとともに、当該地区を重点復興地区に位置づける。

「都市復興基本計画骨子の作成イメージ」



### 3. 復興都市計画等の考え方

重点復興地区では、公共投資を重点的に行うことにより、被災住民の負担を軽減するとともに、事業成立性の向上を図ることが重要である。

密集市街地で土地区画整理事業を実施するときは、従前において狭小な宅地が多数存在することから、減歩率を適正に引き下げる工夫が必要である。このような場合は、減価補償による用地買収のほか、公共施設用地として宅地の先行買収を行うことにより、一般宅地の減歩率を緩和する方法が考えられる。

市街地再開発事業において高容積を求めないときは、従前権利の一部を土地に権利変換する（例：公共が宅地を先行買収し、広場等に権利変換する）ことにより、低容積型の再開発を実施する方法もある。ただし、現行法では、全員同意型の権利変換に限定されている。

なお、改正密集法（平成15年度改正）に基づく防災街区整備事業では、土地への権利変換が認められており、木造密集市街地における再開発手法として、同事業を適用することも考えられる。

【阪神・淡路復興土地区画整理事業地区の減歩率】（各自治体のHPより）

都市名	神戸市					
地区名	森南第一	森南第二	森南第三	六甲道駅北	六甲道駅西	松本
減歩率	約2.5%*	約2.5%*	約2.5%*	約9%	約9%	約9%
都市名	神戸市					芦屋市
地区名	御菅東	御菅西	新長田駅北	鷹取東第一	鷹取東第二	芦屋西部第一
減歩率	約9%	約5%**	約9%	約9%	約9%	約6%
都市名	芦屋市		西宮市		北淡町	尼崎市
地区名	芦屋西部第二	芦屋中央	森具	西宮北口駅北東	富島	築地
減歩率	約2.56%	約4.3%	約7.3%	10%以下	21.56%	10%以下

\* 戦前に区画整理済

\*\* 戦災復興都市区画整理事業済

【西宮市森具地区土地区画整理事業】



従前（震災直後）



従後（復興計画）



### 【低容積型の再開発の事例】

事業名 藤白台地区第一種市街地再開発事業

位置 大阪府吹田市

施行者 組合

特徴

- ・地区計画による再開発
- ・低容積型の再開発：全員同意型の権利変換（都市再開発法第110条）により、土地（平面駐車場）に権利変換したことから低容積を実現（容積率120%）



【藤白台地区】

市街地開発事業等の実施において、広域避難地（市街地大火に対する避難）を整備する場合は、防災公園だけでなく、不燃化された住宅団地のオープンスペース等も広域避難地として取り入れることにより、土地の有効かつ合理的な活用を図ることが重要である。



## 第5章 平時の取組のあり方

被災後の復興都市づくりは、平時の防災都市づくりと目標・方向性を同じくするものであり、より迅速で円滑な都市の復興を実現するためには、平時から、まちづくりを進めるための環境づくり・体制づくりに努めることが重要である。

### 1. 行政の体制づくり

復興都市づくりの執行体制の明確化

- ・ 応急・復旧・復興活動において、都市計画担当部局等に求められる復興都市づくりの役割を明確にしておく。

市街地データ等の事前準備

- ・ 建物被害調査のための住宅地図、復興計画検討のための各種図面（都市計画図、道路現況図、市街地整備現況図等）、関係法令や補助制度に関する図書等を整理しておく（例：都市復興に関する特設コーナー等）。
- ・ 都市復興に係る情報収集・分析に有効なGISの環境を整備するとともに、被災時に備え、データのバックアップを作成しておく。

都市計画マスタープラン等の整備

- ・ 市町村都市計画マスタープラン等の整備、内容の充実を図り、行政のまちづくりの方向性を明確にしておく。

防災上課題のある地区の把握

- ・ ハザードマップの策定等により、各種災害に対する都市構造上の課題を把握しておく。地震災害に対しては、建物倒壊危険度、延焼危険度、避難危険度のほか、沿岸部においては、海溝型地震を想定した津波浸水区域についても調査しておく。

防災都市づくりに関する調査・計画

- ・ 災害危険度判定調査等の結果をもとに、行政の防災都市づくりの方針を定めておく（防災都市づくり計画の策定等）。

まちづくり素案の作成

- ・ 防災都市づくりの方針や都市計画マスタープラン等を踏まえ、市街地整備の優先度が高い地区（都市核・木造密集市街地等）については、整備改善の手法に関する調査・計画を行い、今後のまちづくりの素案を準備しておくことが望ましい。

法制度等に関するノウハウの蓄積

- ・ 土地区画整理事業・市街地再開発事業等の法定事業や各種補助制度に関するノウハウを蓄積しておく。

災害に強い都市づくりの推進

- ・ 平時から、災害に強い都市づくりを推進し、被害の抑制、復興期間の短縮化につなげる。

## 2 . 住民の体制づくり

住民主体のまちづくり活動の推進

- ・自治会等の活性化やまちづくり組織の設立・運営等により、地域コミュニティの形成を図りながら、住民主体のまちづくり活動を推進する。

まちづくり知識の蓄積

- ・まちづくり勉強会の開催等により（行政に支援策がある場合は、それも活用しながら）、まちづくり知識の蓄積を図る。

## 3 . 公民協働の体制づくり（行政と住民等の共通認識の形成）

住民の体制づくりの支援

- ・住民主体のまちづくり活動を促進するため、まちづくり組織の設立・運営に関する助成制度やワークショップ支援・アドバイザー派遣制度等を整備しておくことが望ましい。
- ・まちづくり知識の普及啓発やまちづくりの地域リーダーの育成のための講演や出前講座等を設けることが望ましい。

都市計画マスタープラン等の住民周知

- ・都市計画マスタープラン等を住民に周知し、行政と住民間の共通認識を形成することが重要である。

ハザードマップ等の公表

- ・ハザードマップ等の公表により、住民の危機意識・防災意識の向上を図り、防災や復興に関する公民協働の体制を築いていくことが重要である。

まちづくりに対する住民参加の機会拡充

- ・都市計画法の改正や景観法の施行により、まちづくりにおける住民参加の機会が拡充されてきており、今後、こうした制度を有効に活用した公民協働のまちづくりを推進することが望ましい。

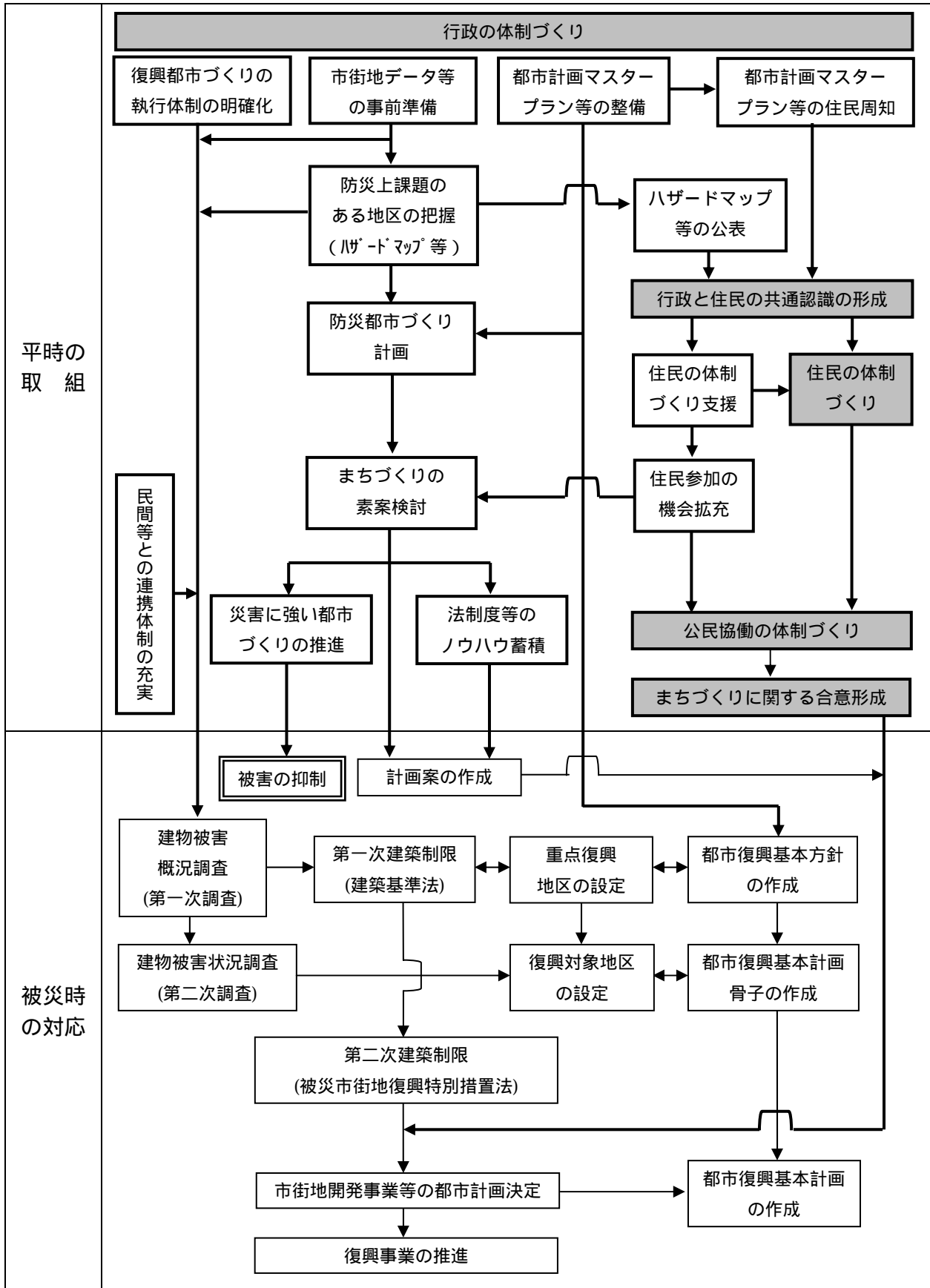
民間等との連携体制の充実

- ・行政OB、まちづくりNPO、その他団体との連携体制を整備し、被災時における行政のマンパワーを補完することが重要である。

復興都市づくり事前計画の検討

- ・地震により甚大な被害が想定される地区においては、まちづくり素案の検討などを通じて、あらかじめ復興後の都市の姿（復興都市づくり事前計画等）を共有（住民間・公民間）しておくことが望ましい。

【「平時の取組」と「被災時の対応」の関連】



## 参考資料：阪神・淡路の参考事例

### (1) 建築基準法第84条の建築制限・土地区画整理事業の実施地区(西宮市森具地区)(森具震災復興土地区画整理事業 事業誌をもとに作成)

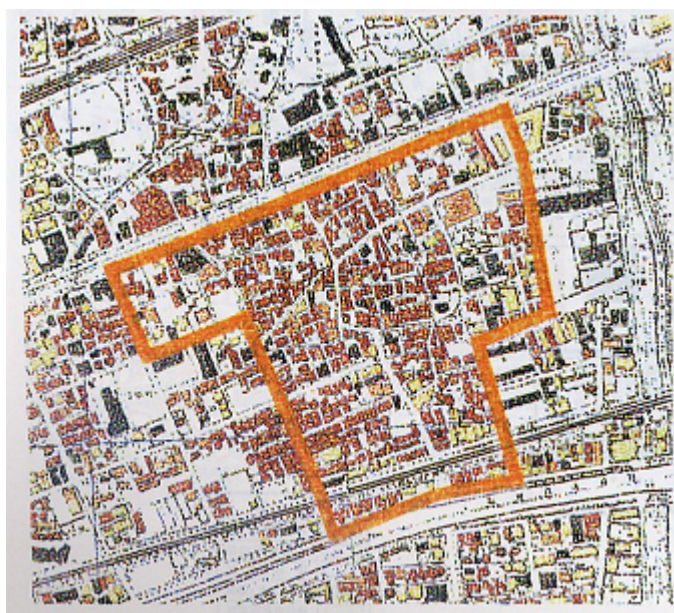
地震による被害が集中した地区は、老朽化した木造住宅が密集した市街地で、都市基盤が不足しており個別再建が難しいため、土地区画整理事業等の面的な事業手法が不可欠であった。そこで建築基準法第84条に基づく建築制限を実施したが、方針が決まらないまま制限をすることは適当でなく、一日でも早く事業に着手する必要があるため、第一段階で区域と幹線道路など大枠の都市計画を行った。区画道路や小公園など身近な都市計画については、住民全体の意向も踏まえ計画することが重要と考えられたため、「まちづくり協議会」と市の協働によって「まちづくり提案」が作成され、これを元に第二段階の都市計画が決定された。

屋敷町全域を中心に、弓場町、松下町、川西町の各一部で構成された面積約10.5haの地区。

#### 大震災以前の屋敷町の状況

幅員2.7m未満の道路率	約33%
2.7~4m未満の道路率	約23%
接道不適格住宅	約62%
老朽住宅率	約57%
宅地規模90m <sup>2</sup> 以下の小規模宅地率	約50%

森具地区被災状況 全半壊率 67.7%  
(屋敷町については83.6%)



- |      |             |   |
|------|-------------|---|
| 平成7年 | 1月31日       | 西宮市災害市街地復興基本方針策定                              |
| 平成7年 | 2月1日        | 建築基準法第84条建築制限区域の指定                            |
| 平成7年 | 2月17日       | 建築基準法第84条建築制限の指定延長                            |
| 平成7年 | 2月27日       | 西宮市都市計画審議会開催<br>(被災市街地復興推進地域の指定に係る都市計画素案について) |
| 平成7年 | 2月28日~3月13日 | 都市計画素案の縦覧                                     |
| 平成7年 | 3月15日       | 西宮市都市計画審議会開催                                  |
| 平成7年 | 3月16日       | 兵庫県都市計画地方審議会開催                                |
| 平成7年 | 3月17日       | 復興都市計画の決定告示<br>(被災市街地復興推進地域の指定告示を含む)          |

## 第1段階都市計画（平成7年3月17日決定）



### 決定・変更内容

土地区画整理事業の決定

面積 約10.5ha

被災市街地復興推進地域の決定

面積 同上

大浜老松線の変更 幅員15m

（隔切り及び名称の変更）

鳴尾御影西線の変更 幅員15m

（隔切り、一部線形及び名称の変更）

- 平成7年 3月29日 屋敷町自治会 区画整理対策委員会を組織
- 平成7年 4月16日 弓場町、松下町も参画し香櫨園森具地区まちづくり協議会発足
- 平成7年 4月 市から区画街路入り構想図を住民に提示
- 平成7年 7月 住民側の本格的なまちづくり検討開始。市は住民側の計画案ができるまで計画の具体化を待つことを決定。
- 平成7年 9月 住民側の計画案提出
- 平成7年12月27日 第2次都市計画決定
- 平成8年 2月29日 事業計画決定

## 第2段階都市計画（平成7年12月27日決定）



### 決定・変更内容

#### 道路

・森具線 幅員12m

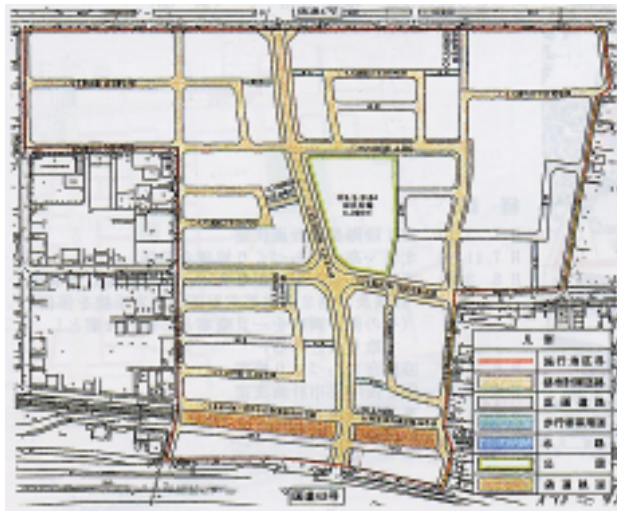
・阪神本線付属街路17号線 幅員8m

・森具1号線～13号線 幅員6m

#### 公園

・森具公園 面積 約0.53ha

事業計画（平成8年2月29日決定）



【土地区画整理事業概要】

施行者	西宮市
施行面積	10.5ha
施行期間	平成8年2月29日～平成24年3月31日（清算期間含む）
平均減歩率	21.5%（用地買収後 7.3%）
公共用地率	整理前 13.1% 整理後 31.7%
主な公共施設	大浜老松線他 幅員 15～8m 延長 973m 区画街路 幅員 6～5.5m 延長 2,576m 特殊道路 幅員 6～4m 延長 251m（歩行者専用道路） 森具公園 面積 5,301 m <sup>2</sup>
補償件数	約 350 件（建物 187 件）
総事業費	12,429 百万円
仮換地の指定（最終）	平成12年11月30日
工事の着手	平成9年1月17日
換地計画の縦覧	平成13年3月15日～平成13年3月28日
換地処分の公告	平成13年10月26日
区画整理登記完了	平成13年11月14日

【住宅市街地整備総合支援事業】

森具地区街区公園整備（森具公園）	5,301 m <sup>2</sup>
市街地住宅等整備（民間施行）	共同住宅 68 戸（うち従前権利者 28 人）

【森具地区密集住宅市街地整備促進事業】

コミュニティ（受け皿）住宅建設	市営住宅 2 棟 66 戸
地区施設（集会所）整備	1 棟（100 m <sup>2</sup> ）

## (2) 細街路整備型密集事業の事例

阪神・淡路大震災の復興まちづくりでは、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の法定事業のほかに、被害の状況や地区の特性から、修復型のまちづくりが相応しい地区においては、密集住宅市街地整備促進事業（現 住宅市街地総合整備事業）により、従前の街の姿を残しながら生活道路等の整備が行われている。

地区名	地区の概要	整備概要
宝塚市 川面地区	阪急宝塚駅に隣接した地区で旧街道沿いの斜面にある集落。 阪神淡路大震災により家屋の6割以上が全半壊したが、未接道宅地が多いため家屋の再建が進まない状況だった。 密集事業の実施に併せて「宝塚市生活道路整備要綱」を施行し、道路整備を中心とした事業を展開している。	老朽建築物の 買収・除却 道路の整備 広場の整備
宝塚市 清荒神・ 売布地区	阪急売布神社駅の北西に隣接して位置する地区。戸建住宅と共同住宅が併存する住宅地で、斜面地が多いことから道路基盤が未整備なまま開発が進んできた。 阪神淡路大震災によって大きな被害を受けたため、未接道宅地の解消による安全なまちづくりをめざし、生活道路、小公園・緑地の整備を中心に事業を進めている。	老朽建築物の 買収・除却 道路の整備 広場の整備
宝塚市 山本地区	阪急山本駅の南西に位置する植木産業が盛んな地区。生産緑地と住宅地が混在する市街地を形成しているが、大半の生活道路が狭小なままの状態が続いてきた。 阪神淡路大震災による家屋の全半壊が多く、被災住宅の再建のため、未接道宅地を解消するための道路整備と小公園・緑地の整備による安全な住環境づくりを進めている。	老朽建築物の 買収・除却 道路の整備 広場の整備
伊丹市 荒牧地区	市北部の中国自動車道に接する地区で荒牧土地区画整理事業地区に隣接している。老朽木造の低層戸建て住宅が多い。 阪神淡路大震災により多くの住宅が被害を受けたことから伊丹市震災復興緊急整備条例に基づく「震災復興促進区域」に指定された。また、優れた街なみの再現を図るために地区計画を定めている。	道路の整備 広場の整備
一宮町 郡家地区	一宮町の中央に位置する漁村集落で町の商業の中心地でもある。狭隘道路で構成された集落で老朽木造住宅が密集している。 阪神淡路大震災によって8割以上の住宅が甚大な被害を被ったことから安全なまちづくりに取り組んでいる。	コミュニティ 住宅の建設 道路の整備
東浦町 飯屋地区	飯屋町役場の南に位置する。狭隘道路で構成された古くからの漁村集落。 阪神淡路大震災により6割以上の建物が被害を受けた。密集事業に併せて漁業集落環境整備事業を実施している。	コミュニティ 住宅の建設 道路の整備 広場の整備

(阪神・淡路大震災の総括・検証に係る調査(内閣府)より)



### (3) 震災復興シンボルプロジェクト HAT 神戸 (神戸市東部新都心地区) (HP、HAT 神戸事業パンフレットをもとに作成)

#### <東部新都心地区 (HAT 神戸)>

大規模工場の遊休化に伴う土地利用転換に合わせ、新たな都市機能の導入、ウォータースタンプフロントとしての整備、地域の活性化などを目的とした計画的な整備を図るとともに、震災で甚大な被害を受けた市街地の住宅や産業などの受皿となる市街地復興の先導的役割を果たした地区。



平成 5年 9月	東部臨海部土地利用計画策定委員会報告
平成 6年 3月	神戸製鋼所工場閉鎖
平成 7年 1月	阪神・淡路大震災
平成 7年 3月	住宅市街地総合整備事業の大臣承認
平成 7年 6月	神戸市復興計画策定
"	シンボルプロジェクトとして位置づけ
平成 7年 8月	神戸港港湾計画の一部変更
平成 7年12月	土地区画整理事業等の都市計画決定
平成 8年 2月	用途地域等の都市計画決定
"	地区計画の都市計画決定
"	土地区画整理事業の事業計画決定
平成 8年 6月	着工記念式開催 地区愛称「HAT 神戸」の決定
平成 8年 7月	第1回土地区画整理審議会開催
平成 8年 9月	土地区画整理事業の変更事業計画決定
平成 8年11月	第1回仮換地指定
平成 8年12月	神戸市大阪湾臨海地域整備計画の承認
平成10年 4月	HAT 神戸一部供用開始。第1次入居開始
平成12年11月	事業計画第2回変更決定
平成15年12月	事業計画第3回変更決定
平成16年 1月	換地計画決定及び換地処分通知書発送
平成16年 3月	換地処分公告
平成16年 4月	区画整理登記完了

#### 【土地区画整理事業】

HAT 全体のうち、概ね阪神高速道路以南の臨海部地区約 75ha については、土地区画整理事業により、緊急かつ大量の住宅供給や WHO 神戸センターをはじめとする各種都市機能の導入を図るため、宅地や道路などの基盤整備が行われた。

事業概要	主な公共施設
事業名称：神戸国際港都建設事業東部新都心地区土地区画整理事業	道 路：東部新都心東西線（幅員 40m） その他道路（幅員 13～32m） 歩行者専用道路（幅員 10m）
施行者：神戸市（業務は都市再生機構 [旧住宅・都市整備公団、都市基盤整備公団] に委託）	公園・広場：公園（4ヶ所 約 2.8ha） 水際広場（約 4.3ha） 緑地（4ヶ所 約 0.9ha）
施行面積：約 74.7ha	そ の 他：交通広場（約 4,000m <sup>2</sup> ） ハーバーウォーク （プロムナード） 係留施設
施行期間：平成 7 年度～平成 15 年度	
事業費：約 541 億円	

【住宅市街地総合整備事業】

内陸部や周辺の密集市街地を含めた約 168ha の範囲で「住宅市街地総合整備事業」を導入し、良質な市街地住宅の建設や公園等を整備し、良好な住環境整備が推進された。

事業概要

地区面積：約 168.1ha

事業内容：土地区画整理事業と連携した大規模工場跡地等の土地利用転換を目的とした面的整備

住宅密集市街地の住環境整備

住宅建設 約 12,800 戸（うち、主要な街区 約 10,300 戸）

公共施設の整備 道路、公園

公益施設の整備 地域福祉センター等

【港湾事業】

臨海地区の道路・緑地の整備については「港湾整備事業」「港湾環境整備事業」などを導入し、市民に開かれたウォーターフロント空間となる水際広場やハーバーウォークなどの整備が行われた。



本ガイドラインの内容についてのご意見等は、下記までお寄せください。  
私たちは、より活用されやすいガイドラインを目指し、皆様方の意見を  
踏まえ、適宜、修正・加筆をしたいと考えています。

【連絡先】 大阪府 建築都市部 総合計画課  
TEL 06-6941-0351 (内線 3966)  
MAIL [sogokeikaku@sbox.pref.osaka.lg.jp](mailto:sogokeikaku@sbox.pref.osaka.lg.jp)