

第2章 都市の復興

<資料>

資料2-1 復興対象地区の設定手順

(1) 地区区分判定手順1(復興対策基本図1及び3による判定)

現況の都市基盤整備状況と被害状況により以下のように判断する。

		復興対策基本図3			
		大被害地区	中被害地区	小被害地区	無被害地区
復興対策基本図1	未整備地区	重点復興地区	復興促進地区	復興誘導地区	一般地区
	整備済み地区				

(2) 地区区分判定手順2(復興対策基本図2による地区の格上げ)

手順1の結果を基本として、復興対策基本図2を基に市川市都市計画マスタープラン等の各種計画の位置づけによる再判定を行う。現行計画での位置づけがあり、整備済み地区かつ大・中被害地区、未整備地区かつ中被害地区の場合は重点復興地区に指定することができる。

(3) 地区区分判定手順3(復興対象地区の区域決定)

- a. 復興対策基本図3(地区別被害状況図)は、おおむね1haの地区ごとに被害状況が整理された地区別被害状況図である。これを基に機械的に地区区分の作業を実施した場合には、まだら状に異なる地区区分が発生することが想定される。想定される事業の規模や地域コミュニティの形成状況などの観点から一団のまとまりをもった区域の設定を行う。
- b. 復興対象地区が公表される発災から1ヶ月後の時期には、建築基準法84条に基づいて指定された建築制限の1ヶ月の期間延長も同時に検討される。期間延長の際には、被害状況の詳細把握の結果、建築制限区域が精査されることが想定されるため、特に重点復興地区の設定に当たっては、建築制限区域との整合性に留意する必要がある。

■復興対象地区区分判定における区域設定の留意事項

- まだら状の区域が生じた場合(同一地区区分内に異なる地区区分が存在する)は、周囲の地区区分に合わせる。
- 被害の程度が低い街区において、周辺の大被害地区と一体的なまちづくりが求められる場合は、大被害地区の地区区分に合わせる。

資料2-2 被災市街地復興整備条例の施行規則(案)

市川市被災市街地復興整備条例施行規則

令和〇年〇月〇日
規則第〇号

(趣旨)

第一条 この規則は、市川市被災市街地復興整備条例(令和〇年市川市条例第〇号。以下「条例」という。)の施行に関し、必要な事項を定める。

(建築物以外の工作物)

第二条 条例第二条第二項に規定する建築物以外の工作物で規則に定めるものは、建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第三百三十八条第一項に規定する工作物とする。

(復興対象地区区分指定基準)

第三条 条例第六条第二項に規定する復興対象地区指定基準は、別表のとおりとする。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、次に掲げる区域内に復興促進地区が存するときは、復興促進地区を重点復興地区とする。

- 一 都市再開発法(昭和四十四年法律第三十八号)第二条の三第二項の規定により定められた都市再開発方針における再開発促進地区
- 二 都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第四条第六項に規定する都市計画施設のうち、道路、公園等の基幹的都市計画施設が未整備である地区
- 三 千葉県住生活基本計画における重点供給地域
- 四 市川市都市計画マスタープランに則した計画が存する地区
- 五 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める地区

(建築行為の届出)

第四条 条例第十一条第一項の建築物等の建築をしようとする建築主(以下「建築主」という。)は、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第六条第一項又は第六条の二第一項の確認申請(以下「建築確認申請」という。)をしようとする三十日前までに、建築行為届出書(第一号様式)を市長に提出しなければならない。

付 則

この規則は、公布の日から施行する。

別表(第3条関係)

重点復興地区	基盤未整備地区であって大被害地区であるもの
復興促進地区	基盤未整備地区であって中被害地区であるもの 基盤整備済み地区であって大被害地区または中被害地区であるもの
復興誘導地区	基盤未整備地区または基盤整備済み地区であって小被害地区であるもの
一般地区	被害がほとんど見られない地区

備考

- 1 「基盤未整備地区」とは、被災前の都市基盤整備状況において基盤整備済み地区に該当しない地区をいう。
- 2 「基盤整備済み地区」とは、被災前の都市基盤整備状況において土地区画整理事業、市街地再開発事業、開発許可による開発事業等により整備された地区又は区長が整備済みと判断した地区をいう。
- 3 「大被害地区」とは、被害度(街区における全家屋棟数に占める全壊家屋、半壊家屋及び全半焼家屋の棟数を合算した棟数の割合をいう。以下同じ。)がおおむね80パーセント以上の街区が連なる地区をいう。
- 4 「中被害地区」とは、大被害地区に該当しない地区であって、被害度がおおむね50パーセント以上の街区が連なる地区をいう。
- 5 「小被害地区」とは、大被害地区又は中被害地区に該当しない地区であって、部分的な被害が見られる街区が連なる地区をいう。
- 6 重点復興地区、復興促進地区及び復興誘導地区の設定単位は、おおむね1ヘクタール以上とする。

資料2-3 建築行為届出書の様式(案)

第1号様式(第4条関係)

(表)

建築行為届出書(建築物・工作物)	
年 月 日	
(宛先)市川市長	
届出者(建築主)住所 氏名 電話() -	
市川市被災市街地復興整備条例第11条及び同条例施行規則第4条の規定により、 次のとおり届け出ます。	
代理人の 住所、 氏名	()級建築士()登録第 号 ()級建築士事務所()登録第 号 住 所 氏 名 電話() -
建築物等 の位置	(1) 地名地番 市川市
	(2) 住居表示 市川市
	(3) 用途地域 地域(指定建ぺい率 %・指定容積率 %) 防火・準防火地域
建築物等 の概要	(4) 工事種別 新築 ・ 増築 ・ 改築 ・ 移転 ・ その他 ()
	(5) 主要用途
	(6) 敷地面積 m ²
	(7) 建築面積 m ² 建ぺい率 %
	(8) 延べ面積 m ² 容積率 %
	(9) 構造 SRC ・ RC ・ S ・ W ・ その他()
	(10) 階数・高さ 地上 階・地下 階 最高の高さ m
	(11) 工事予定期間 年 月 日 ~ 年 月 日
※受付	年 月 日 第 号

備考

- ※印のある欄は、記入しないでください。
- 裏面に、建築予定地の付近見取図、建築物及び工作物の配置図を記入してください。
- 本書は、正副2部提出してください。

(裏)

付近見取図

配置図

資料2-4 都市復興基本計画(骨子案)策定指針(案)

市川市都市復興基本計画(骨子案)策定指針(案)

【策定内容】

1 都市復興の理念・目標

都市復興基本方針で示された都市復興の理念・目標を踏襲する。また、都市復興の目指す期間について提示する。なお、基本的な考え方は以下の通りである。

- ア 短期目標は3～5年以内の実現を目指す。長期目標は、大規模な被災であっても、10年以内の復興事業完了を目指す。
- イ 行政と住民が対話し、協働して住民参加型のまちづくりを進める。
- ウ 地域特性に応じたまちづくりを進める。

2 土地利用の方針

既定計画を踏まえながら大括りのゾーニングごとの整備の方向性を示す。なお、基本的な考え方は以下の通りである。

- ア 基本構想や基本計画、都市計画マスタープランなどの既定計画を踏まえて、被災地域の土地利用の基本的方針を示す。
- イ 被災の程度が大きく都市全体にわたって改造が必要となる場合には、既定計画にとられない土地利用方針の設定も検討する。

3 都市施設の整備方針

道路や公園、公共施設などで、区市町村が主体的に整備すべき都市施設について、都市復興における整備の基本的方針を示す。なお、整備の基本的な考え方は以下の通りである。

- ア 壊滅的に被災した市街地では、都市計画道路、都市計画公園等の既に都市計画決定済みの都市施設は原則として整備する。
- イ 事前に都市計画マスタープランにより位置づけられ、又は、被災後その必要性が地域住民に十分に認識された都市施設については、新たに都市計画決定を行い整備を進める。特に、土地区画整理事業等の面整備を実施する地区においては、地区レベルの防災性向上に寄与する駅前広場、近隣公園、街区公園及び避難路、集散道路等の整備を図ることが望ましい。併せて、ライフライン事業者と調整を図る。
- ウ 広域的な都市整備の観点から、早急な整備が求められる都市施設は、都市計画法第55条の指定と先行買収を進めながら整備する。

4 市街地の整備方針

被災を繰り返さないまちづくりを進めるための方針を定める。なお、基本的な考え方は以下の通りである。

- ア 被災した市街地においては、被災を繰り返すことのないように、安全な基盤づくりを推進するため、土地区画整理事業、市街地再開発事業等により総合的なまちづくりを進める。
- イ 市街地復興に当たっては、まちの特性、被災の状況を踏まえてきめの細かい市街地の復興方針・整備手法を適用していくことを基本とする。そして、これらまちづくりを広域的な都市基盤整備を通じて体系的に組み立て、全体的な市街地復興を図る。
- ウ 壊滅的に被災した基盤未整備の地区では、原則として被災市街地復興推進地域の指定を行い、建築を制限し、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面的な整備事業を実施する。
- エ 半壊的あるいは被災建物が散在的に分布する地区(住工混在地区など)のうち、基盤未整備市街地については、地元のまちづくりの機運に応じて面整備を推進する。また、面整備を実施しない場合は、主要生活道路のネットワーク化及び狭あい道路の整備方針を作成し、その方針に沿って必要な道路幅員を確保しつつ、本格建築の誘導を図る。
- オ 被災した市街地のうち、土地区画整理事業(耕地整理、震災復興区画整理を除く)等による基盤整備済みエリアにおいては原則として再度の面整備は実施しない。ただし、土地利用更新や高度利用の必要性が高い地区については、再開発事業等により基盤整備水準の向上を図る。
- カ 重点復興地区、復興促進地区、復興誘導地区について地区毎の特性などを踏まえつつ、主に以下の次号について定める。
 - (ア) 都市施設の配置や土地利用の方針
 - (イ) 防災機能確保の方針(避難地、延焼遮断帯、消防水利など)
 - (ウ) 基盤施設整備の方針
 - (エ) 公共公益施設整備の方針
 - (オ) その他地区に必要な事項の方針

資料2-5 地区復興まちづくり計画原案（例）

市川市〇〇地区復興まちづくり計画原案

1 計画区域

計画区域及び面積 ～略～

2 地区の現況

被災前の状況、被災状況 ～略～

3 整備の目標及び方針

(1) まちの目標

当地区では、〇月〇日に発生した〇〇地震により甚大な被害を受けました。当地区の復興を進めるにあたっては、被災を二度と受けない災害に強いまちづくりを進めることが必要です。また、当地区は・・・・・・といった歴史あるまちであり、このようなまちの財産を活かしながら、今回の被災も含めてまちの記憶を次の世代に伝えていくことも大切です。

これからまちづくりを進めていくには、地区の住民のみなさんがこのまちの中でお互い支えあっていく環境がなければ、まちの復興を進めていくことはできません。

このようなことを踏まえ、当地区では、「歴史的な魅力が感じられる、安全で住み続けられるまち」の形成を目指し、〇〇年を目標とします。

(2) まちづくりの方針

まちづくりの目標を実現するために、以下の方針にそってまちづくりに取り組みます。

- ア 集い、育むコミュニティのあるまちにするためのまちの核の創出
- イ 災害に強いまちにするための延焼遮断帯の形成
- ウ 安全で快適に歩けるまちにするための道路整備とネットワーク化
- エ 住みよいまちにするための落ち着いた住宅地の形成

4 骨格プラン

(1) 地区の拠点

ア 〇〇駅周辺は、古くからの商店街や地区会館等の公共施設があり、〇〇通り沿道では業務施設が集積して多くの人々が訪れていた。人々の交流の拠点となっていたことを踏まえ、〇〇駅周辺を「商業・業務・文化等の拠点」として位置づけ、それらの機能の充実を図る。

イ 地区の生活サービスや防災機能の向上を図るため、既存の公園や学校、公共公益施設を地域の「生活・防災拠点」として位置づけ、移転による集約や新規整備によりその形成を図る。

(2) 地区の軸

〇〇駅と公共施設を結ぶ道路とその沿道は利用者が多く、当地区の顔にふさわしい「都市の景観軸」として、道路舗装や建物の色調の統一など、良好な景観の形成を誘導する。

5 分野別方針

(1) 土地利用の方針

ア 住宅地の整備方針

- (ア) 低層住宅地区： 戸建住宅やゆとりある集合住宅で構成される落ち着いた住宅を中心とした地区の形成を図る。
- (イ) 低中層住宅地区： 共同化・協調化を誘導し、集合住宅と戸建住宅が調和した地区の形成を図る。
- (ウ) 中層住宅地区： 共同化・協調化を誘導し、駅への利便性を活かした集合住宅を中心とした地区の形成を図る。
- (エ) 高層住宅地区： 業務空間と居住空間が調和した都心居住にふさわしい住宅の民間による供給を誘導する。

イ 商業地の整備方針

近隣商店街地区： ○○通り沿道の○○商店街の再生を図り、駅前広場と公園との一体的な整備を図る。

ウ 業務地の整備方針

業務地区： 土地の高度利用を図り、街区を再編し商業・業務・文化施設の適切な立地の誘導を図る。

エ その他の地区の整備方針

- (ア) 都市型産業地区： 混在する住工併用建物については、土地区画整理事業による集約立地を図りながら、産業と住宅が調和した環境を有する地区の形成を図る。
- (イ) 幹線沿道地区： 沿道型の商業・サービス施設が立地する地区の形成を図る。

(2) 都市施設の整備方針

ア 道路及び交通体系の整備方針

(ア) 幹線道路

- a 安全な交通環境を確保し、沿道の不燃化により延焼遮断帯の役割を果たす道路である。
- b 補助○○号線(計画幅員○m)の整備を図り、合わせて沿道緑化を進め、豊かな歩行者空間の形成を図る。

(イ) 主要生活道路

- a 地区内の生活交通の主軸となり、災害時の避難・消防活動を円滑にし、バス交通等の生活をサービス機能を有するため、計画幅員○mとする。
- b 土地区画整理事業に合わせて歩道のある安全な道として整備を図る。

(ウ) 区画道路

- a 地区内の円滑な交通処理や日常時の防災性能の向上を図るため、計画幅員○mとする。
- b 土地区画整理事業に合わせて整備を図る。なお、歩行者の安全を確保するように配慮する。

(エ) 歩行者ネットワーク

- a 幹線道路や主要生活道路については豊かな歩行者空間を確保し、水際空間及び公園とのネットワーク化を図る。
- b ○○川沿いの緑道(計画幅員○～○m)の整備を図る。

資料編<第2章関連>

(オ) その他

- a 地域のまちづくりの推進と併せて、鉄道〇〇線の連続立体交差事業を促進する。

イ 公園・緑地の整備方針

(ア) 土地区画整理事業や都市計画道路の整備に合わせて街区公園や小公園の整備を図る。

(イ) 〇〇川沿いについては、緑化及び親水空間として整備を図る。また、これらに連続する街区公園・緑地を一体的に整備する。

(ウ) 市街地再開発事業や都市計画道路の整備に合わせて街区公園の整備を図る他、総合設計制度の活用等により、街区の再編に合わせて開かれた空間の確保を図る。

(3) 市街地復興の基本方針'

ア 防災機能確保の方針(避難地・延焼遮断帯・消防水利等)

(ア) 補助〇〇号線の整備と合わせて沿道不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を図る。

(イ) 小、中学校については、校舎の修理や建替えに併せて、耐震補強や防災資機材を備蓄する他、その周辺でも生垣化により安全な空間形成を誘導する等、防災機能の強化を図る。

(ウ) 水際の緑地整備により避難及びレクリエーション機能の確保を図る。

イ 基盤施設の整備方針(公共公益施設等)

(ア) 既存の地区会館の再整備にあたっては高齢者等の利便を考慮し、合わせて小公園を整備する等、魅力的な空間の形成を図る。

(イ) 都心居住者の生活利便施設のバランスを考慮し、民間の建設活動にあたっては、適切な生活利便施設の導入を誘導する。

ウ その他

(ア) 地区内に散見される小さな社は地区のシンボルであり、土地区画整理事業の実施にあたってはできる限り移動させないように配慮する。

(イ) 道路以外の開かれた空間が少なくなりがちであるため、公園と公立学校と一体として整備を図るなど、まとまった空間の確保を図る。

6 事業手法

(1) 〇〇駅周辺地区では土地区画整理事業、その他の地区は密集住宅市街地整備促進事業によって実現を図る。

(2) 〇〇駅周辺地区では市街地再開発事業、その他の地区は土地区画整理事業とし、民間の建設活動には総合設計制度等の制度の導入を誘導する。

(参考)インフラ整備に関する検討に当たって考慮すべき事項(案)

	重点復興地区	復興促進地区・復興誘導地区
整備済みの都市計画道路の復旧	<ul style="list-style-type: none"> 被災道路の早急な復旧を行う。 鉄道交差部や交差点部等でより円滑な交通流の確保の観点から、拡幅が望ましい道路区間については、一部幅員を見直し整備を進める。 	
未整備の都市計画道路の整備	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業等の面的整備事業により整備する。 防災機能の強化、ゆとりある歩行空間の創出、都市環境への配慮などから、計画決定の幅員が十分でないとは判断される道路については、都市計画変更による適切な歩道幅員の確保や沿道建築物のセットバック等により歩行空間を確保しつつ整備を進める。 	<ul style="list-style-type: none"> 沿道に被災建物が比較的多くあり、建替えに合わせて一定区間の整備が図れる道路については、可能な限り整備を進める。
既決定で未整備の公園緑地等	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画決定済みで未整備の公園、緑地、広場等については整備を行う。 緑の基本計画、都市計画マスタープラン等の既定計画に位置づけられている公園緑地等については、可能な限り整備を進める。 なお、上記の公園緑地等の整備に当たっては、地域コミュニティ機能や防災拠点機能の強化に配慮して、必要に応じて計画面積の拡充や公共公益施設と連担した公園緑地等の配置・整備を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画決定済みで未整備の公園、緑地、広場を含む地区で、土地区画整理事業等の面的整備事業を行う場合には、整備を進める。
新規計画による都市施設等	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業等の面的整備事業により、以下の施設整備を行う。 <ol style="list-style-type: none"> 駅前広場の整備(駅前での適切な交通結節機能や防災広場機能の強化・拡充)の整備 ※整備済及び既決定駅前広場についても再検討を行い、必要な場合には再整備を進める。 公園緑地等の整備(公園不足地区の解消、消防水利などの防災拠点機能の強化) 広域的な観点から必要性の高い骨格防災軸などの根幹的都市施設の整備 都市計画マスタープラン等で位置づけられ、住民にその必要性が十分に認識された都市施設 	/

資料編<第2章関連>

(参考)市街地整備に関する検討に当たって考慮すべき事項(案)

類型		地域復興の主な課題	復興の基本的な方向
基 盤 未 整 備 エ リ ア	密木 集造 地住 域宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 狭あい道路、行き止まり道路の解消 ・ 狭小宅地、未接道宅地の解消 ・ 木造賃貸住宅に居住する高齢世帯の住宅対策 ・ 道路、公園等の公共施設の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業、市街地再開発事業等を中心とする地域復興による公共施設整備と街区の形成 ・ 共同建替えによる適正な高度利用とオープンスペースの確保 ・ 復興共同住宅、公的な高齢者住宅の供給
	在住 地工 域混	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小規模点在型の工場、倉庫等の工業地と住宅地の分離 ・ 狭あい道路、行き止まり道路の解消 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業、市街地再開発事業等を中心とする地域復興による公共施設整備と街区の形成、工業地の集約化 ・ 土地利用再編による大街区の形成と共同建替
基 盤 整 備 済 み エ リ ア ※	在住 地工 域混	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耕地整理等が実施された後、小規模宅地開発により形成された住工混在地域などで、半壊的あるいは被災建物が散在する(虫食い状の被災)被災地への対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ミニ区画整理型の地区整備の連鎖や小規模な共同化事業の連鎖による地域復興 ・ ツイン区画整理型の事業による土地利用の再編
	地住 域商 混在	<ul style="list-style-type: none"> ・ 震災復興土地区画整理事業等の実施後、小規模建築の立地や街区内での敷地細分化により形成された狭あい道路地区、未接道宅地への対応 ・ 商業地での木造賃貸住宅に居住する高齢世帯の住宅対策 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地再開発事業や小規模な共同化事業の連鎖による地域復興 ・ 一定程度の高度利用によるオープンスペースの拡充(歩道状空地の確保、広場整備等) ・ 復興共同住宅、公的な高齢者住宅の供給

※水準の低い面整備事業(耕地整理、震災復興区画整理等)の実施地区を含む。