

青戸地区 震災復興の進め方

保存版

【暫定案】



本書は、青戸地区震災復興まちづくり訓練の成果として、とりまとめたものです。今後、大規模な震災などがあった際には、本書をたたき台として地域のみなさんと葛飾区が協働して復興を進めていくことになります。



はじめに

震災に見舞われた場合に、いち早く区民一人ひとりの日常生活を取り戻し、より安全で住みよいまちに再生していくことが重要となります。青戸地区では、令和7年9月から令和8年1月に全4回の震災復興まちづくり訓練を行い、「どのように住まいを再建するか」「どんなまちに復興していきたいか」を地域の皆さんと区職員で話し合いました。

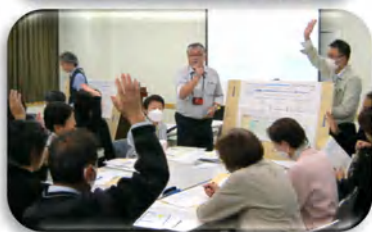


復旧とは…

道路や電気・ガス・水道等の生活に不可欠なライフラインが被害を受けた場合、生活できるように元の状態に戻すことをいいます。

復興とは…

「安全性の向上」「生活環境の向上」「産業の高度化や地域振興」など、被災前に比べて、生活のための環境をより良いものにしていくことをいいます。



被害想定について

訓練の実施に当たり、大規模地震が発生した場合の青戸地区の被害を想定しました。

【訓練用被害想定】

都心南部を震源とする、M7.3の直下型地震が発生。葛飾区内の大半が震度6強の強い揺れに襲われ、以下の建物被害が生じました。

- ・全半壊棟数 約 15.2%
- ・火災発生3か所、焼失棟数 約 10.1%
- ・液状化での建物被害 約 1.1%

・東京都防災会議「首都直下地震等による東京の被害想定」の250mメッシュデータを元に全半壊棟数を地区別で集計

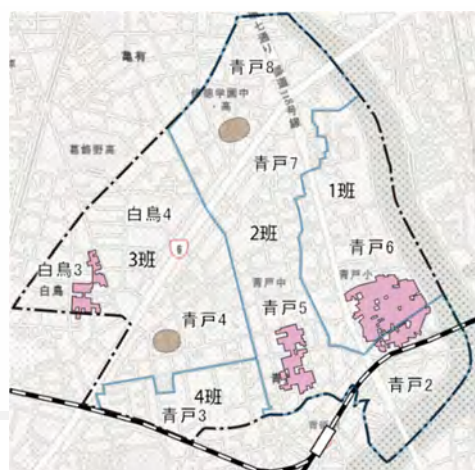
条件設定

- ・震度6強（計測震度：6.0）
- ・冬の夕方18時、風速8m/sの場合
- ・メッシュデータは地区境界とは一致しないため、境界部分では地区外エリアの数値も含まれている

・建物の構造等：令和3年度土地利用現況調査/東京都

・液状化については東日本大震災を参考に被害区域内の建物のうち65%が全半壊と想定

・延焼火災は、愛媛大学防災情報研究センター火災延焼シミュレータをもとに作成（条件設定：北風、風速8m/s）



火災延焼被害地区

液状化被害地区

青戸地区の復興の資源と課題

訓練で、青戸地区で被害が予想される箇所や、復興に必要であり、残して活用したい復興資源について検討しました。事前に区が「まち歩き」をした結果をもとに話し合った成果が以下のとおりです。



青戸地区の復興資源と課題

青戸地区復興まちづくり計画(骨子案)

～多世代によるにぎわいと交流があり、地震や水害により強い、住み続けられるまち～

- 安全かつにぎわいのあるまちを目指す
まちづくりルールと基盤整備 (□、□)



まちづくり
ルール
(イメージ)

出典：東京都
都市整備局HP

- 都市計画道路の
整備 (■)
- 骨格となる道路
の整備、強化
(←→)



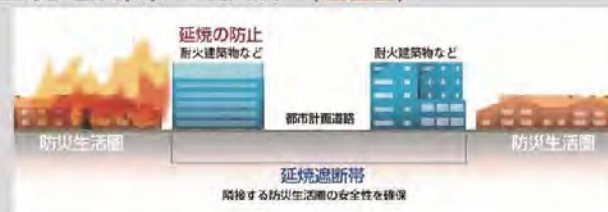
都市計画道路(イメージ)

- 安全な道路空間
の確保 (←→)
- 安全・快適な歩行者
空間の確保・強化
(←→)



安全な道路・歩行者空間(青戸六丁目)

- 延焼遮断帯の形成 (■)



延焼遮断帯(イメージ)

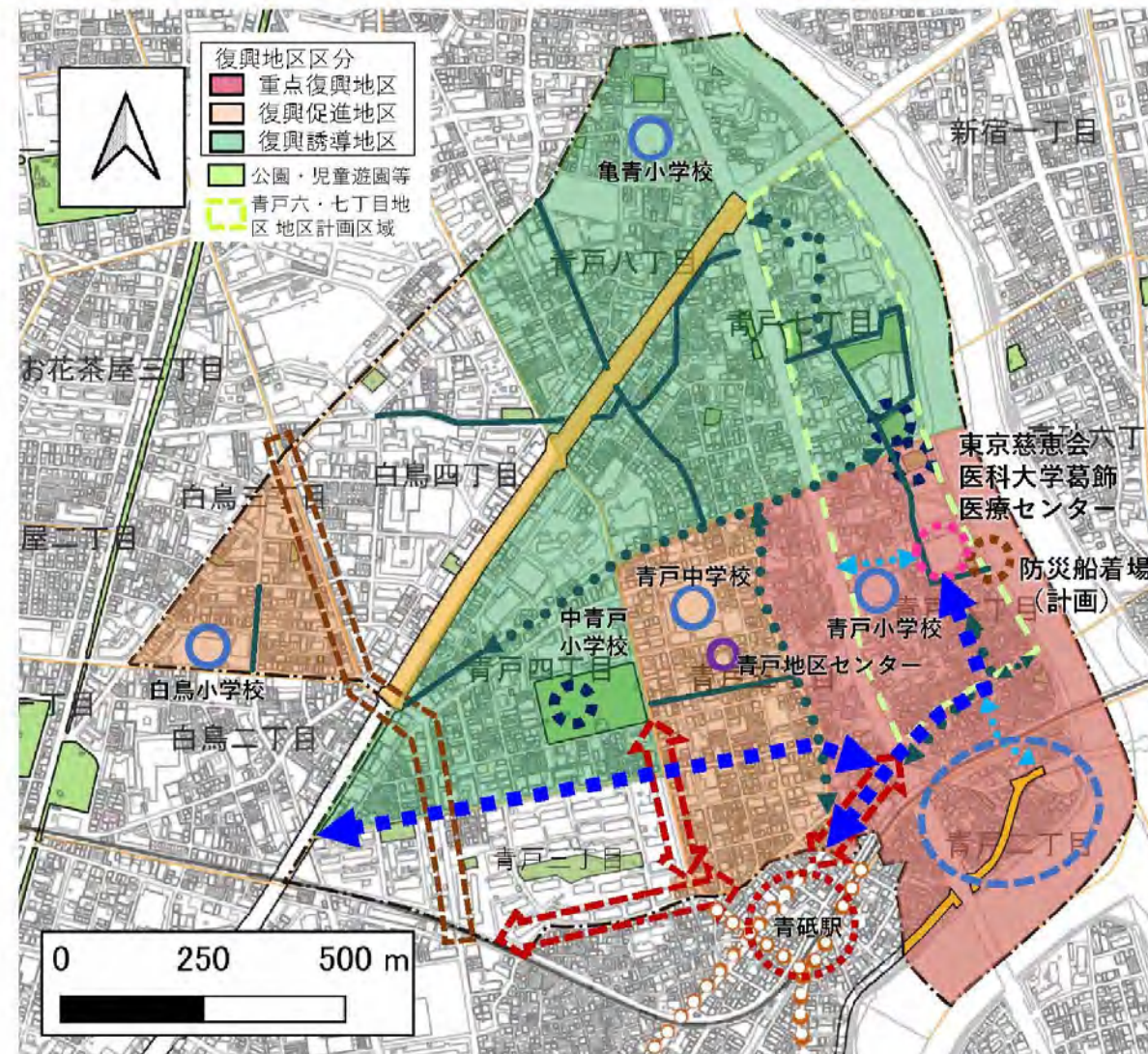
出典：東京都「防災都市づくり推進計画」

- 青砥駅を核とした
商業のにぎわい誘導
(○、○)

商店街(イメージ)



出典：神戸市商店街連合会HP



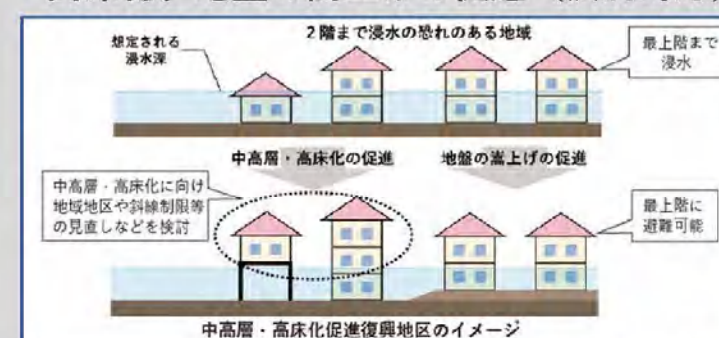
- 液状化対策
(個別対応)



出典：葛飾区「地震による地盤の液状化
あなたの家は大丈夫？」

個別の液状化対策イメージ
(土台上げ工法)

- 新たな水害対策拠点の創出 (○)
- 面整備に合わせた高台化の検討 (○)、
高床化、地盤の嵩上げの促進 (個別対応)



出典：葛飾区「都市計画マスタープラン」

- 応急仮設住宅の確保・運営
(候補 ●)



応急仮設住宅(輪島市門前町)

応急仮設住宅は、震災で住まいを失い、
自らの資金では住宅の確保ができない被災
者の住居の安定を図るために提供されます。
家賃は無料ですが、生活費や光熱費などは
居住者が負担します。応急仮設住宅には、
おおまかに借り上げ型(みなし仮設)と建
設型の2種類があります。

建設型においては水害に備えて敷地の嵩
上げ等の対策も検討します。

- 面的整備による
市街地の安全性の確保 (■)



土地区画整理事業(イメージ)

- 時限的市街地の整備 (■)

被災した民有地を有料で5年間借り上
げる「被災地短期借地権」を活用するな
どして、仮設住宅や仮設店舗などを建設
し、地域のコミュニティを維持しながら
復興に取り組む仮のまちのことを「時限
的市街地」と呼んでいます。

重点復興地区など被害が大きかった地
区の一部区域を借り上げ、整備を検討し
ます。

復興まちづくり計画を具体化する取組

○面的整備による市街地の安全性の確保 ()

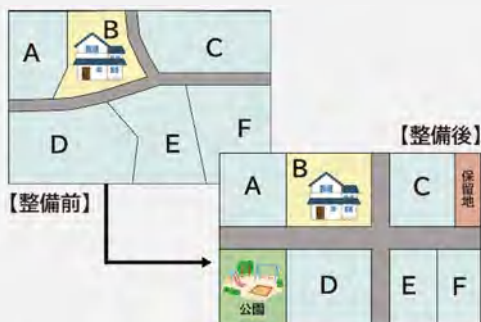
- ・木造密集地域の改善により、安全なまちに再生
- ・安心できる住まいの確保
- ・区民の憩いの場となる公園の確保
- ・仮住まいの確保や仮設商店街の形成
- ・地域の人が集まれる集会施設の整備

- 木造密集市街地を再生しないことは重要。
- 平常時には不可能な、まちを根本的に変える整備を行い、災害に強いまちへ。



【事業手法】土地区画整理事業

土地の区画形質の変更と、道路や公園などの公共施設の整備を合わせて行い、安全・安心な市街地をつくる。



メリット

- ・公園などのオープンスペースを確保することにより、木造住宅密集市街地が改善。
- ・幅員の狭い道路が安全で快適な道路に改善。
- ・土地が整形化されることにより、居住環境がよくなり、宅地の価値が向上する。

デメリット

- ・地域の街並みの記憶が失われる恐れがある。
- ・事業に時間がかかる可能性がある。
- ・道路や公園などの公共施設用地や保留地を確保するため、所有する土地の面積が減ったり、土地の位置や形状が変わる可能性がある。

【事業手法】時限的市街地の整備

地区内で仮住まい・商店の早期再開に向け、土地区画整備事業の過程に併せて、時限的市街地を整備し、円滑な合意形成を図る。



■時限的市街地の用途例



仮設住宅
(石川県輪島市門前町)



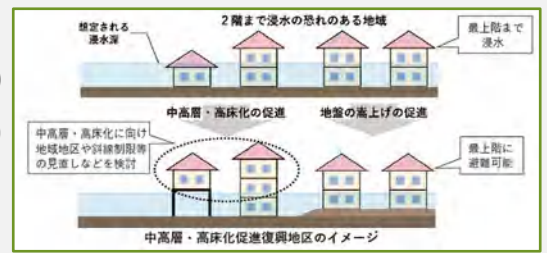
仮設商店街
(熊本県人吉市)



仮設集会所
(宮城県女川町)

- 新たな水害対応拠点の創出 (○)
- 面整備に合わせた高台化の検討 (○)
- 高床化、地盤の嵩上げの促進 (個別対応)

避難所となる小中学校等の公共施設は浸水対応型拠点建築物化や避難空間の整備を進める。民間施設でも浸水対応型拠点建築物化を誘導する。



出典：葛飾区「都市計画マスタープラン」

- 都市計画道路の整備 (■) / ○骨格となる道路整備 (◀---▶)

都市計画道路未整備区間の整備及び地域の骨格となる道路整備により、自動車交通を円滑化

- 延焼遮断帯の形成 (■)

延焼を防止するため、道路の拡幅とともに沿道に不燃建物を整備

○まちづくりの原点は道路。
被災は、まちを変える
チャンス。

- 安全かつ活気のあるまちを目指したまちづくりルールと基盤整備

- ・幅員 4 m 未満の狭い道路の解消
- ・まちづくりルールの設定

- 密集していて道路が狭い。消防車の動線確保が必要。
- 道路が狭い所では、すれ違いができる道路の整備を。
- 狭い道路の沿道のブロック塀は、倒壊が心配。

【事業手法】地区計画の策定

地区内に必要な道路や公園などを「地区施設」として位置づけ、必要な公共空間を確保するほか、建築物の用途や敷地、高さ等に関する地区独自のルールを定めて規制・誘導することで、良好な住環境を整備する。

■修復型

(青戸五丁目、白鳥三丁目)

幅員 4 m 未満の狭い道路の整備や水害時の避難施設の整備等を地区計画に位置付け、部分的に基盤整備を行っていく。



出典：東京都都市整備局 H P

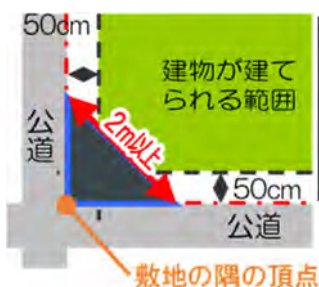
道路整備のイメージ

■誘導型

(青戸四・七・八丁目)

道路の交差点である 2 方向の道路が交わる敷地に隅切りを設けることや、建物の更新の際にブロック塀の高さを制限するといったルールを設定し、防災性を向上させる。

また、水害への対策として、建築物の敷地の地盤面の高さや居室の床面の高さの最低限度を設定し、敷地の嵩上げや居室の高床化等を検討する。



敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺が 2 m 以上確保できる線を隅切りとして設定する。

ブロック塀に高さ制限を設けて生垣に変更。



誘導型の地区計画のイメージ

○液状化対策（個別対応と地区単位の対応）

基本的な対策としては、区が行っている液状化対策の助成制度を活用しつつ、個別再建を行う。

液状化被害の範囲が広い地区では、公共施設と宅地との一体的な液状化対策を推進し、面的な液状化対策により安全なまちを構築する。

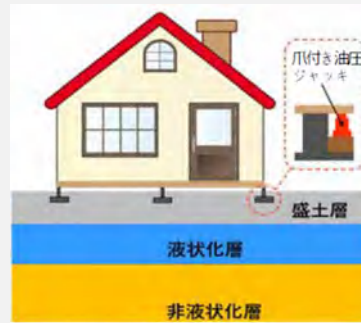
メリット

- ・対策を講じることで、同様の被災を繰り返さない。
- ・地盤を改良することにより、土地の資産価値が上がる。

デメリット

- ・工法によっては、対策費用が高い。
- ・面的な対策を講じる場合、所有者の3分の2以上の合意が必要であり、時間を要する可能性がある。

○液状化にも強いまちにしたい。

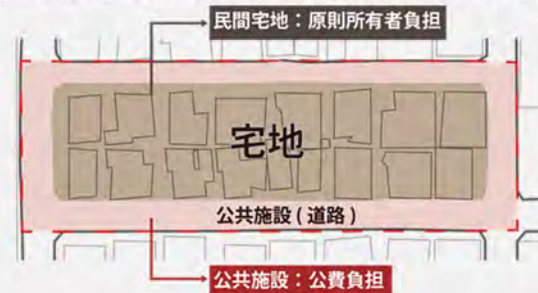


出典：葛飾区パンフレット
「地震による地盤の液状化 あなたの家は大丈夫？」

個別の液状化対策イメージ（土台上げ工法）

【事業手法】宅地液状化防止事業

被災した一定の区域を対象に道路・下水道等の公共施設と隣接宅地等との一体的な液状化対策を推進



浸水対応型拠点となる集合住宅等への補助



Q 水害に対応できる建物を増やすための制度があると復興がしやすくなるのでは。

A

区では、葛飾区浸水対応型拠点建築物等普及事業補助金という制度を設けています。集合住宅や大規模小売店舗が対象で、条件により内容が異なります。詳細は、葛飾区のホームページやパンフレットにて、確認しましょう。



■ 葛飾区浸水対応型拠点建築物等普及事業補助金の概要

	補助対象の費用	対象施設	要件の概要
① 自立型 事業	居住者の避難生活水準を確保するための設備や退避空間等の整備費用	集合住宅の新設・改修	・浸水深以上の階に居住者用の防災備蓄倉庫、退避空間を設置 ・エレベーターの設置 ・水害想定の方災訓練(年1回)の実施と区への報告
② 誘導型 事業	避難者の避難生活水準を確保するための設備や退避空間等の整備費用	集合住宅または大規模小売店舗の新設・改修	①自立型事業の要件に加え、 ・避難者受入に関する区との協定の締結 ・浸水深以上の階に避難者用の防災備蓄倉庫、退避空間を設置

ホームページへのアクセスはこちらから



トップページ > 区政情報 > 計画・報告 > まちづくり・都市計画・交通
> 浸水対応型市街地構想 > 葛飾区浸水対応型拠点建築物等普及事業補助金のご案内

普段からできる取組をチェック！



復興に向けて「普段からできること・できそうなこと」をご紹介します！
みなさんも自分たちができそうなことをチェックしてみましょう！

□ 地域コミュニティづくりをしていこう！

災害発生時には、多くの方のご協力が必要です。そのため、普段から防災訓練や地域のイベントに参加し、地域内でお互いに顔見知りになっておくことが大切です。また、防犯活動や地域交流など様々な活動を通じて地域住民の連帯感を築いている町会・自治会へ加入することも災害への備えの一つとなります。



【要差替】

【青戸神社 例大祭】



【防災訓練】



【まちあそび人生ゲーム in 葛飾】

□ 防災対策（自助・共助）に取り組もう！

まずは自身や家族の命を守る自助が大切です。また、地域で助け合う共助も必要です。各家庭や各町会・自治会の中で、取組内容を検討し、災害に備えた防災対策に取り組んでいきましょう。

自助

感震ブレーカーの設置／家具転倒防止対策／避難経路の確認／
家族同士の安否確認方法の共有／家庭用簡易トイレの準備／
食料の備蓄 など



共助

防災訓練の実施／防災倉庫内の資器材の確認／
デジタルツール（LINE など）を活用した安否確認方法の検討／
民間施設等との協定・連携と災害時利活用
（一時集合場所、トイレ利用など）の検討 など



□ 普段からまちづくりについて考えよう！

日頃から、地域の皆さんが将来のまちのあり方を話し合い、一定の合意形成ができていれば、万一の震災時に、迅速な復興まちづくりが可能になります。

なお、地域の皆さんが主体のまちづくりを推進するため、「葛飾区区民参加による街づくり推進条例」では、地域の皆さんが目指すまちの将来像を区に提案することができます。区は、そのための手続きや、まちづくりについて検討するための活動を支援しています。

青戸地区の震災復興手順

青戸地区が大規模な震災で被害を受けた場合、以下の手順により、**町会・自治会**を中心に葛飾区と協働で復興まちづくりに取り組みます。



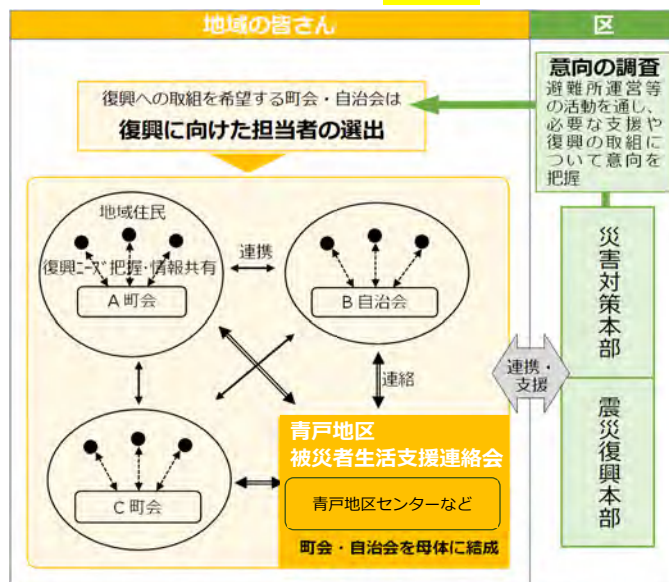
STEP 1 被害概況の把握 (発災直後～2週間程度)

- 町会・自治会は、学校避難所や区と連携し、地域と避難所で速やかに安否確認を行う。
- 被災状況に応じて、自治会館・集会施設、避難所等を活動拠点として、被害状況や在宅避難者のニーズなどの情報収集と、支援物資や復旧支援などの情報提供を行う。
- 災害廃棄物の仮置き場の設置について区と調整を行い、ゴミ出しルールも周知する。

STEP 2 被災者生活支援連絡会の立ち上げ (発災直後～2週間)

- 被害状況や地区住民の生活復興への意向に応じ、青戸地区被災者生活支援連絡会※を立ち上げる。
- 各町会・自治会が相互に助け合いながら、長期的なくらしとまちの再建に取り組むため、さまざまな情報を集約し、各種対策を話し合う。
- 区などの関係機関への要請や連携、地域への情報提供などを行う。

※被災者生活支援連絡会とは、各町会・自治会が地域で収集した情報を集約して、区と対策を話し合い対応する組織です(右図)。



STEP 3 被災者生活支援連絡会の活動・体制拡充 (2週間以降)

- お茶会など、地域の皆さんが参加し、話しやすい場をつくることで、さまざまな情報を共有し、復興に必要な支援などについて意見交換や調査、検討を行う。
- 必要な分野に応じて部会を設置するなど、治安や子供・高齢者の支援など多分野の復興ニーズに応じて、学校・PTA、社会福祉協議会などと連携を図りつつ、体制を拡充する。
- 子育て世代や町会・自治会の未加入者なども参加しやすい工夫を施し、積極的な参加を促し、活動を推進する。

※区は2週間～2か月の間、大被害地区を対象として第一次建築制限を指定します。



STEP 4 都市復興の体制づくり (2週間程度～1か月)

- 被災者生活支援連絡会において、葛飾区とともに被害が大きく復興まちづくりが必要な地区を検討する。
- 復興まちづくりが必要な地区では、復興まちづくりを検討し、提案を行うために**地域復興協議会**※を立ち上げる。
- 地域復興協議会は、地域の被害状況等を踏まえ、事業手法に応じて町会・自治会ごとに立ち上げる。



ここの道は狭いから
広げないかね。

公園が必要では？

※地域復興協議会とは、被災者生活支援連絡会や区、NPO、企業等と連携して復興まちづくりに取り組むためその地区の土地・建物権利者等を中心に自治町会、まちづくり協議会等地域で構成される組織です。

STEP 5 復興まちづくり計画等の検討 (1か月～6か月)

- 被害が大きく復興まちづくりが必要な地区では、従前よりも災害に強く住みやすいまちにしていくために、狭い道路を解消するなど地域の課題に対応した復興まちづくりを検討する。
- 地域復興協議会は区と協働して、復興まちづくり計画(案)をまとめる。



※区は2か月以降、復興事業を行う区域を対象として第二次建築制限を指定します。

STEP 6-1 応急仮設住宅の運営 (2か月～2年程度)

- 被災前のコミュニティを維持して復興まちづくりに取り組むために、地区内の被災民有地を借り上げて、仮設の住宅や店舗を建設する時限的市街地を検討する。
- 地区外からの避難も多く見込まれるため、応急仮設住宅団地の入居者による運営組織を結成し、入居者同士のつながり、助け合い、暮らしのルールづくりなどの運営に取り組む。



STEP 6-2 遠方避難者への対応 (2か月～2年程度)

- 各町会・自治会は葛飾区と連携して、遠方避難者の所在地を確認し、地域での復興状況や施設再開等の情報提供を行う。
- 遠方に避難した方から、青戸地区での復興に関する要望を収集する。



STEP 7 地域活動を順次再開する (6か月以降)

- まちの再建や地域のにぎわいにとって重要となる自治町会の地域活動を、復興まちづくりの進捗にあわせて、再開する。



青戸地区 震災復興まちづくり訓練の記録

青戸地区復興まちづくり訓練の記録と参加者からの感想・意見は以下の通りです。

第1回

令和7年
9/25
(木)
18:30-20:30
@青戸地区
センター

復興について学ぶ

区の防災対策や震災復興まちづくり訓練の概要をご説明しました。

また、特別講演として、東京都立大学名誉教授 中林一樹先生による特別講演を実施し、能登半島地震や阪神・淡路大震災等の復興事例から地域協働復興の重要性について学びました。



講演の様子

〈訓練参加者からの声〉
事前復興、ふだんからのまちづくりの重要性が理解できた。

第2回

令和7年
10/29
(水)
18:30-20:30
@青戸地区
センター

地域協働の重要性を学び、被災後の『住まい』の復興を考えよう

区の被害想定と地域協働復興の重要性、青戸地区の特性を学んだあと、〈被災後の『住まい』の復興を考える〉と題して、訓練用の被害想定をもとに参加者が被災者になりきり、グループワークを行いました。



意見交換の様子

〈訓練参加者からの声〉
仮定の被災者の設定がしっかりしており、実際の対応を現実的に考えられた。

第3回

令和7年
11/20
(木)
18:30-20:30
@青戸地区
センター

被災後の『都市』の復興を考えよう

「都市の復興」について学んだあと、青戸地区の復興に必要な資源やまちの課題、復興の方針などについて、グループワークで話し合いました。



意見交換の様子

〈訓練参加者からの声〉
自分たちの地域の強みと弱みが、改めて感じられました。

第4回

令和8年
1/28
(水)
18:30-20:30
@青戸地区
センター

「青戸地区震災復興の進め方」をまとめよう

「復興まちづくり計画（骨子案）」に関する模擬説明会を実施し、「復興まちづくり計画（骨子案）」を含む今までの訓練成果を反映した「青戸地区 震災復興の進め方〈案〉」について、グループワークで話し合いました。



意見交換の様子

〈訓練参加者からの声〉
自分自身も復興に関してもっと勉強していかなければならないと思った。

【要差替】

青戸地区震災復興の進め方(令和8年3月)
発行：青戸地区自治町会連合会
葛飾区都市整備部都市計画課

