

第3章 復興都市づくりの留意点

本章は第2章の復興都市づくりのプロセスを進める上での留意事項等（各種検討する際の留意点、申請等様式、住民との合意形成等）について記載したものであり、第2章のプロセス全般に係る留意点と時系列毎に整理した留意点を記載している。

1. 全般的な留意点

(1) 平時と被災時の行動指針の違い

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。

※ 例えば、密集市街地において、平時のまちづくり計画では、住宅市街地総合整備事業等が想定されていても、被害状況等を勘案し、土地区画整理事業等の法定事業の導入も検討する。

(2) 被災者・住民との合意形成

安全・快適な都市づくりを迅速・円滑に進めるためには、行政が主体となって推進する復興都市づくりの各プロセスに対して、被災者を始めとする住民が相互に協力し、復興都市づくりを実現する必要がある。行政は、1日も早い生活の再建を望む被災者・住民に対して、十分な配慮を行い、早期に住民と合意が形成されることが望ましい。

○復興後の都市のあるべき姿の検討

「自らのまちのことは自らで考える」ということを念頭に、市町村は危機管理部局等と連携して被災前より住民と共に、まちのあるべき姿の検討・地域の課題抽出・課題を改善するための方策等について話し合うことが重要である。例えば、「まち歩き」「復興模擬訓練」等の実施が考えられる（第5章参照）。

これらを平時から行うことにより、まちづくり協議会が立ち上がるなど、行政と住民の間における協力・連携体制が強化され、万が一被災した後においても、復興後の都市のあるべき姿について早期に合意形成を図るための体制が確立・強化される。

また被災後においては、復興後の都市のあるべき姿について、公民協働で検討するため、住民のニーズ把握に関するアンケート調査や、住民説明会、ワークショップ等を開催し、復興計画の策定や復興事業計画の立案等を住民参画で行っていくことが望ましい。

○被災者・住民への情報提供

被災時においては、復興の緊急性や建築制限など限られた期間内で住民と合意が形成される必要があり、また、復興の方針（市街地整備の方針、都市基盤整備の方針、自力再建の方針等）、建築制限に関する事項（第一次建築制限、第二次建築制限）、復興事業に関する事項（事業内容・区域・スケジュール等）などの、住民へ提供すべき情報も多い。そのような状況の中で、住民に対して、きめ細やかな情報提供を行うためには、各プロセスにおいて、ホームページや広報等を有効に活用して情報提供を行うとともに、住民説明会を各地区単位（例えば小学校区単位等）で開催するなどの配慮が必要である。

また、多くの被災者が仮設住宅等で生活を再開しており、地域外への疎開等が多い場合は、十分な情報提供を行うことが平時以上に難しくなることも有り得るため、被災者の所在確認に努めるとともに、可能な範囲で直接各住民への情報提供を行うことが望ましい。

主な情報提供手法と留意点

・ホームページを活用した情報提供

都市復興に関する事項（復興の方針・建築制限・復興事業に関する事項）の他、他分野（住宅・産業等）における復興に関する情報を合わせて記載し、都市・住宅・産業等の総合的な情報を広く提供する。

・広報等による情報提供

広報・復興まちづくりニュース等を用いて情報提供する場合は、仮設住宅等で生活を再開している被災者やその家族等へ広く情報が共有されるよう、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等により、被災者の所在把握に努め、出来る限り広く情報が提供されるよう努める。

・住民説明会の開催

住民説明会は、可能な範囲できめ細やかに開催することが望ましく、例えば小学校区単位等で時間を区切って開催する等、順応的な対応が求められる。

また、説明時の留意点としては、以下を参考とする。

■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。

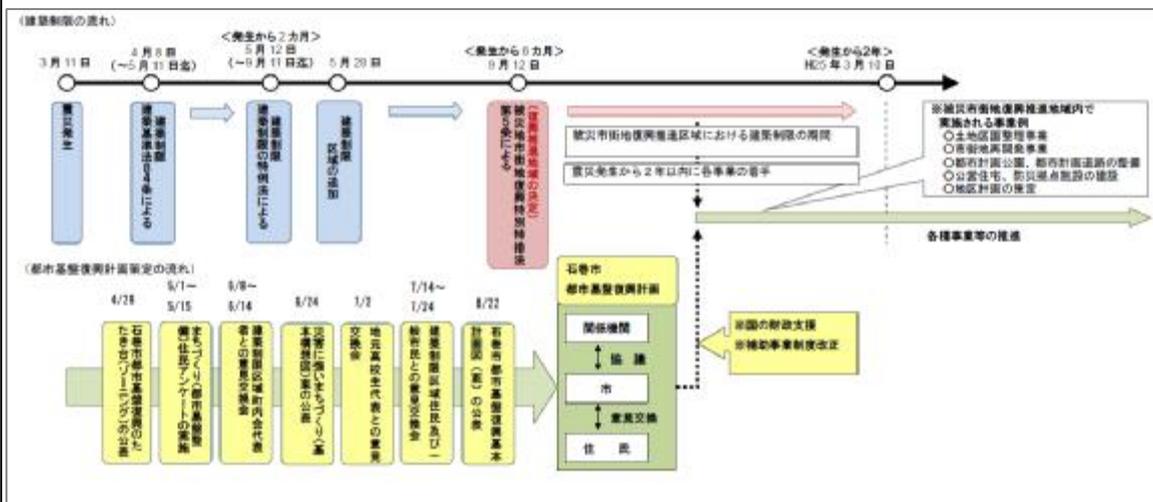
コラム：石巻市における復興都市づくりのプロセスと住民合意形成のプロセス

東日本大震災で被災した宮城県石巻市では、発災約1か月後の平成23年4月8日に建築基準法第84条に基づく建築制限を実施している。

その後、建築制限期間の1か月延長手続きを行い、引続き、発災2か月後の平成23年5月から平成23年9月まで特例法による建築制限を実施している。

その間、まちづくりに関するアンケートや建築制限区域内の住民、地元高校生との意見交換会等を実施し、災害に強いまちづくり（基本構想図）や都市基盤復興計画の策定、被災市街地復興推進地域の指定を行っている。

○復興推進地域指定の概要 (<http://www.city.ishinomaki.lg.jp/cont/10501000/7642/kiban-sankou1.pdf>)



・災害発生の日から起算して2年以内（都市施設や市街地開発事業等の他の建築行為の制限が適用された場合はその日まで）一定の建築制限が行われます。

○災害に強いまちづくり（基本構想）案 (<http://www.city.ishinomaki.lg.jp/cont/10181000/8235/1-4.pdf>)

<市街地復興のイメージ図（案）>

<集落部の復興イメージ図（案）>



2. 各プロセスにおける留意点

(1) 被災後 1 週間以内

■ 建物被害概況調査

(調査の目的)

- ・建物被害概況調査は第一次建築制限区域（被災後 1 か月以内に指定）の検討のために行われる調査であるため、限られた人員・時間の中で、迅速かつ効率的に実施される必要がある。
- ・建物被害概況調査は、市街地開発事業等により市街地の復興を図るべき地区（都市核・密集市街地等）について、優先的に実施する。
- ・基本的には報道等からの情報、災害対策本部へ収集される情報、この段階で実施済みの被災建築物応急危険度判定調査の結果等により総合的に判断することとし、現地調査はそれらにより難しい地区について、第一次建築制限をかける上で必要な情報の取得のために行う。
- ・なお、被害情報は下表のとおり、多岐の内容にわたるため、都市計画部局、危機管理部局、住宅部局等の関係する部局が協力し合って被害情報の収集に努めることが望ましい。

(被害情報の取得と調整先)

	情報の種別	取得方法	調整先
報道等からの情報収集	人的・物的被害の幅広い内容から、面的な建物被害の広がりを把握。	テレビ、ラジオ等	
災害対策基本法第 53 条に基づく被害情報	人的・物的被害の幅広い内容から、面的な建物被害の広がりを把握。	防災情報システム (O-DIS) 電話・FAX 等	大阪府災害対策本部 市町村災害対策本部
応急危険度判定調査に基づく被害情報	被災建築物・被災宅地応急危険度判定調査の結果より、面的な被害の広がりを総合的に把握。	判定調査結果の提供	被災市町村被災建築物応急危険度判定・被災宅地応急危険度判定実施本部

(単独での調査が困難な場合)

- ・大規模な災害により役所庁舎自体が被災することにより、行政機能が停止するような状況で、市町村が建物被害概況調査を単独で実施出来ないような場合は、自らの自治体内で関係部局と十分に調整を行い、その上で調査が不可能な場合について、大阪府へ連絡することとする。
- ・この場合、大阪府は市町村に替わって調査を実施する。

(被災建築物応急危険度判定調査の結果による判定)

被災建築物応急危険度判定調査の結果から、建物被害状況を把握する場合は、次を目安とするが、「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



参考) 全国被災建築物応急危険度判定協議会

(現地補足調査の実施細目)

- ・調査箇所：各種収集した情報から、被害概況（被害地区・被害程度）の把握が困難な地区に対して限定的に実施されるものであり、津波災害のように広域的かつ激甚な災害が発生し、明らかに地区全域に渡って被害程度が8割を超えるような場合（壊滅的な被害を受けた場合）は、調査を省略し、当該地区は第一次建築制限区域の検討対象区域とすることも考えられる。
- ・持ち物：住宅地図（2,500分の1程度）2部（調査用1部、予備1部）
筆記具（赤ペン等）
カメラ、携帯電話、ヘルメット、軍手、マスク、安全靴等
連絡先一覧等（住民からの問い合わせ対応のため）
（調査にあたっては、被災した住民感情に配慮しながら実施する）

(2) 被災後2週間以内

■ 都市復興基本理念の策定

(大阪府における復興対象地区の設定)

- ・大阪府の都市復興基本理念に位置付ける復興対象地区は、出来る限り市町村が設定する対象地区を包括する区域とする。

■ 第一次建築制限（案）の申出

(建築制限区域の検討)

- ・市町村は、建築制限の区域を検討する際には、応急仮設建築物の建設予定地は出来る限り、建築制限区域内とならないように、配慮する必要がある。
- ・制限区域を検討する際の地区割りについては、原則、町丁目・地形地物による区域とするが、1つの区域内で明らかに被害程度に差がある場合等は被害程度が地区内で概ね均一となるよう地区割りを設定するなど順応的に対応することが望ましい。

(建築制限区域（案）に関する広域調整)

- ・大阪府は、P18に示す広域的な観点から制限区域に関する調整を行い、市町村は、調整後の素案を特定行政庁（府または市の建築指導部局）へ指定申出する。

(指定申出に際して必要な資料)

- ・市町村は原則、次に示す資料を揃え、府と広域調整を図ると共に、特定行政庁へ指定申出を行う。
 - 告示文（案） 次ページ参考
 - 建築制限区域図（縮尺2,500分の1程度の都市計画図を基本とする）
※ただし、被災状況により紙面が欠落するなどの不測の事態が生じた場合は、都市計画図以外の図面を用いても構わない。
 - 建物被害概況図
 - その他特定行政庁の指示する必要な資料 等

(第一次建築制限の指定に関する様式の記載例)

(記載例)

平成●●年●●月●●日

大阪府告示第●●号

(特定行政庁)

被災市街地における建築制限について

建築基準法(昭和25年法律第201号)第84条第1項の規定に基づき、次のとおり区域を指定し、期間を限り建築物の建築を制限する。

1. 建築制限の内容

次項に掲げる区域内において、土地の形質の変更又は建築物の新築、改築若しくは増築をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、以下に掲げるものについてはこの限りではない。

(1) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で次に掲げる要件に該当するもの

ア 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

イ 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

ウ 管理のために必要な土地の形質の変更

エ 農林漁業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(延床面積90㎡以下)

(2) 非常災害のため必要な応急措置

(3) 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

2. 建築制限区域(詳細は、別添図面のとおりに)

名称	位置	面積
●●地区	●●市、●●町、●●丁目、●●丁目 ●●町、●●丁目	約●●ha
●●地区	●●市、●●町、●●丁目、●●丁目	約●●ha

3. 建築制限期間

平成●●年●●月●●日まで

※上記様式のうち、建築制限の内容については、記載例であり、実際の状況に応じて記載内容を変更し、定めること。

(第一次建築制限の標識レイアウト例)

建築制限区域について（お知らせ）

本地域の周辺については、建築基準法第84条第1項に基づき、被災市街地における建築制限が適用となりましたので、お知らせいたします。（平成●●年●●月●●日 告示第●●号）

1. 建築制限の区域

建築制限区域図

市町村内における本地域周辺地域以外の制限区域に関する情報は、担当までお問い合わせください。

2. 建築制限の内容

上記区域内において、土地の形質の変更又は建築物の新築、改築若しくは増築をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。ただし、以下に掲げるものについてはこの限りでない。

(1) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で次に掲げる要件に該当するもの

ア 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

イ 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

ウ 管理のために必要な土地の形質の変更

エ 農林漁業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（延床面積90㎡以下）

(2) 非常災害のため必要な応急措置

(3) 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

3. 建築制限の期間

平成●●年●●月●●日 から 平成●●年●●月●●日まで

4. お問い合わせ先

①建築制限に関すること

・・・

②制限区域内における建築に関すること

・・・

※上記は記載レイアウト例であるため、実際の状況に応じて記載項目・内容等を随時変更すること。

(3) 被災後 1 か月以内

■ 建物被害状況調査

(調査の目的・主旨・簡略化)

- ・建物被害状況調査は、その後の復興後の土地利用のあり方に関する検討や、第二次建築制限区域等の検討等に用いられる。そのため、建物各戸の被害把握を行うことを基本とするが、津波災害のように広域かつ激甚災害が発生した場合等においては、状況に応じて面的な被害の把握を優先することも考えられる。
- ・調査にあたっては、出来る限り被災建築物応急危険度判定調査の結果・建物被害認定調査の結果等を活用することに努め、現地調査は補足的に実施する。

(建物被害認定調査の結果による判定)

建物被害認定調査は、内閣府の被害認定基準に基づいて、個々の建築物に対する被害程度を「全壊」、「大規模半壊」、「半壊」、「半壊に至らない」の4つに判定する調査である。

建物被害認定調査 調査票 (参考：内閣府 災害に係る住家の被害認定基準運用指針 調査票)

住家被害認定調査票		調査票番号		配置状況	
調査日 平成 年 月 日		調査員		所在地	
1 調査時		2 住家 <input type="checkbox"/> 住家である(居住のために使用されている)		3	
4		5		6	
7		8		9	
10		11		12	
13		14		15	
16		17		18	
19		20		21	
22		23		24	
25		26		27	
28		29		30	
31		32		33	
34		35		36	
37		38		39	
40		41		42	
43		44		45	
46		47		48	
49		50		51	
52		53		54	
55		56		57	
58		59		60	
61		62		63	
64		65		66	
67		68		69	
70		71		72	
73		74		75	
76		77		78	
79		80		81	
82		83		84	
85		86		87	
88		89		90	
91		92		93	
94		95		96	
97		98		99	
100		101		102	
103		104		105	
106		107		108	
109		110		111	
112		113		114	
115		116		117	
118		119		120	
121		122		123	
124		125		126	
127		128		129	
130		131		132	
133		134		135	
136		137		138	
139		140		141	
142		143		144	
145		146		147	
148		149		150	
151		152		153	
154		155		156	
157		158		159	
160		161		162	
163		164		165	
166		167		168	
169		170		171	
172		173		174	
175		176		177	
178		179		180	
181		182		183	
184		185		186	
187		188		189	
190		191		192	
193		194		195	
196		197		198	
199		200		201	
202		203		204	
205		206		207	
208		209		210	
211		212		213	
214		215		216	
217		218		219	
220		221		222	
223		224		225	
226		227		228	
229		230		231	
232		233		234	
235		236		237	
238		239		240	
241		242		243	
244		245		246	
247		248		249	
250		251		252	
253		254		255	
256		257		258	
259		260		261	
262		263		264	
265		266		267	
268		269		270	
271		272		273	
274		275		276	
277		278		279	
280		281		282	
283		284		285	
286		287		288	
289		290		291	
292		293		294	
295		296		297	
298		299		300	
301		302		303	
304		305		306	
307		308		309	
310		311		312	
313		314		315	
316		317		318	
319		320		321	
322		323		324	
325		326		327	
328		329		330	
331		332		333	
334		335		336	
337		338		339	
340		341		342	
343		344		345	
346		347		348	
349		350		351	
352		353		354	
355		356		357	
358		359		360	
361		362		363	
364		365		366	
367		368		369	
370		371		372	
373		374		375	
376		377		378	
379		380		381	
382		383		384	
385		386		387	
388		389		390	
391		392		393	
394		395		396	
397		398		399	
400		401		402	
403		404		405	
406		407		408	
409		410		411	
412		413		414	
415		416		417	
418		419		420	
421		422		423	
424		425		426	
427		428		429	
430		431		432	
433		434		435	
436		437		438	
439		440		441	
442		443		444	
445		446		447	
448		449		450	
451		452		453	
454		455		456	
457		458		459	
460		461		462	
463		464		465	
466		467		468	
469		470		471	
472		473		474	
475		476		477	
478		479		480	
481		482		483	
484		485		486	
487		488		489	
490		491		492	
493		494		495	
496		497		498	
499		500		501	
502		503		504	
505		506		507	
508		509		510	
511		512		513	
514		515		516	
517		518		519	
520		521		522	
523		524		525	
526		527		528	
529		530		531	
532		533		534	
535		536		537	
538		539		540	
541		542		543	
544		545		546	
547		548		549	
550		551		552	
553		554		555	
556		557		558	
559		560		561	
562		563		564	
565		566		567	
568		569		570	
571		572		573	
574		575		576	
577		578		579	
580		581		582	
583		584		585	
586		587		588	
589		590		591	
592		593		594	
595		596		597	
598		599		600	
601		602		603	
604		605		606	
607		608		609	
610		611		612	

被害の程度	認定基準
全壊	住家が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、流失、埋没、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で、具体的には、住家の損壊、消失若しくは流失した部分の床面積がその住家の延床面積の 70%以上 に達した程度のも、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が 50%以上 に達した程度のものとする。
大規模半壊	居住する住宅が半壊し、構造耐力上主要な部分の補修を含む大規模な補修を行わなければ当該住宅に居住することが困難なもの。具体的には、損壊部分がその住家の延床面積の 50%以上 70%未満 のもの、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が 40%以上 50%未満 のものとする。
半壊	住家が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で、具体的には、損壊部分がその住家の延床面積の 20%以上 70%未満 のもの、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が 20%以上 50%未満 のものとする。

(参考) 内閣府 災害に係る住家の被害認定基準運用指針

(現地補足調査の実施細目)

- ・ 調査箇所：災害対策本部等へ収集される情報、被災建築物応急危険度判定調査の結果等を踏まえて、都市計画マスタープラン等に都市核として位置付けられている等、特に重点的に復興を図るべき地区を対象に現地補足調査を実施する。
- ・ 持ち物：建物被害概況調査の持ち物 (P61) の他、建物被害概況図

■ 建築制限の期間延長

(第一次建築制限の期間延長に係る告示様式)

- ・ P62 に示す様式中、次の下線部分を修正する。

<p>(案)</p>
<p>平成●●年●●月●●日 大阪府告示第●●号 (特定行政庁)</p>
<p>被災市街地における<u>建築制限の期間延長</u>について</p>
<p>建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 84 条第 1 項の規定に基づき、<u>被災市街地における建築制限の期限を次のとおり延長する。</u></p>
<p>1. 建築制限の内容 ．．．</p>
<p>2. 建築制限区域（詳細は、別添図面のとおり） ．．．</p>
<p>3. <u>延長後の建築制限の期限</u> <u>平成●●年●●月●●日まで</u></p>

(4) 被災後 2 か月以内

■ 復興後の土地利用のあり方に関する検討

(主な土地利用制限の種類 (例))

土地利用制限	概要	関係法
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域で原則として用途地域を定めない	都市計画法
用途地域	地域内建築物の容積率、建ぺい率等を規定	都市計画法
高度地区	建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区	都市計画法
地区計画	既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度	都市計画法
保安林	水源の涵養等のため、土砂流出の防止等のために必要があるときに指定	森林法
保安施設地区	水源の涵養等のため、森林の造成事業等を行う必要がある地区	森林法
農用地区域	耕作、養畜等のために供される土地	農業振興地域の整備に関する法律
生産緑地	市街化区域内の農地を保全するため農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成の為に指定される土地	生産緑地法
特別緑地保全区域	都市計画区域内の緑地で、無秩序な市街化の防止や住民の健全な生活環境を確保するために必要な区域	都市緑地法
近郊緑地保全区域	近郊緑地の内、無秩序な市街化の恐れが大であり、これを保全することで得られる既成都市区域及び近郊地域の住民の健全な心身の保持及び増進又は郊外若しくは災害防止の効果が著しい近郊緑地の区域	近畿圏の保全区域の整備に関する法律
流通業務地区	幹線道路、鉄道等の交通施設の整備状況に照らして、流通業務市街地として整備することが妥当な区域	流通業務市街地の整備に関する法律
集落地域	自然的社会的諸条件からみて自然環境を保全することが特に必要な区域	集落地域整備法

(復興後の土地利用方針・土地利用形態に関する検討)

- ・復興後の土地利用のあり方に関する検討は現行の土地利用方針を主として、インフラの復興計画や住宅の復興計画等と連携し、総合的に決定されるものである。

■ 第一次建築制限以降のプロセス

(自力再建に関する方針の検討)

- ・自力再建を促す場合は、第一次建築制限が災害発生日から最長で**2**か月間となるため、次の制限をかけるまでの間は、実質制限が解除されることとなる。よって、出来る限り方針が決定した区域から随時、土地・建築物等に対する制限へ移行することが望ましい。
- ・また、土地・建築物等に対する制限については、災害危険区域等の指定の他、地区計画、準防火地域等の規制・誘導手法等を総合的に検討する。
- ・これら規制・誘導手法の決定・告示には、時間を要するため、留意が必要である。
(例：地区計画の都市計画決定は、条例にもよるが、縦覧・公聴会等を経て概ね**1**か月程度必要である)

(災害危険区域の指定)

建築基準法第**39**条（抜粋）

(災害危険区域)

- 1 地方公共団体は、条例で、津波・高潮・出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。
- 2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止、その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。

①指定基準

- ・災害危険区域は、津波・高潮・出水等の災害に対して住民の生命に著しい危険が生じる区域に指定するものであるため、その指定においては慎重に行う。

②指定権者

- ・法律上では地方公共団体（都道府県知事又は市町村長）であるが、地域の状況や被災状況等を把握している市町村を基本とする。

③対象区域

再度の災害に対して、住民の生命に著しい危険が生じる区域とし、別途定める条例において位置付ける。

④建築制限の対象・内容

住居の用に供する建築物の禁止、災害防止上必要な建築物について条例で定めるものの建築に関する制限を行う。

制限内容は、建築物の建築を制限するもの（立地規制）や災害に対して安全な構造とするような制限（構造規制）を分けて検討するなど、柔軟な対応が求められる。構造規制の例としては、**P69** コラムを参考とする。

⑤建築制限の期間

原則、期限は設けない。ただし、事業等により再度の災害に対して安全な構造となった場合等においては、制限区域を解除する等の柔軟に対応することが望ましい。

⑥指定の手続き

災害危険区域の指定の流れについては、**P21** の第一次建築制限の指定手続きフローのうち、「特定行政庁（府または市建築指導部局）」を「市町村長」と読み替えたものを参考とする。

コラム：女川町災害危険区域に関する条例に基づく建築制限内容の例

岩手県女川町では、建築基準法第 39 条に基づく建築制限に際し、平成 24 年 9 月に「女川町災害危険区域に関する条例」を定め、災害危険区域内の建築制限内容について、次のとおり定めている。

（条例第 3 条）

・災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物を建築してはならない。ただし、津波災害に対し安全な構造として規則で定めるものについては、この限りでない。

（施行規則第 5 条）

- ・条例第 3 条第 1 項ただし書きに規定する津波災害に対し安全な構造とは、次のとおり
- ①住居の用に供する部分の床面が予想津波水位（既往最大津波を想定した水位をいう）より高いもの
 - ②避難上必要な部分の床面が予想津波水位に相当する階に 2 を加えた階以上の高さにあるもの
 - ③予想津波水位以下にある主要構造部が鉄筋コンクリート又は鉄骨等の耐水性の構造であるもの
 - ④東日本大震災における津波による建築物被害を踏まえた津波避難ビル等の構造上の要件に係る暫定指針に適合すると構造診断者が認め、津波に対する構造基準適合証明書の交付を受けたもの

（復興誘導地区における住民との協議調整）

- ・第一次建築制限の区域内で、事業によらず、自力再建を誘導する区域については、第一次建築制限の終了後、基本的に新たな制限は実施しないこととなるため、住民と自力再建の方針・建築制限に関する方針等について十分に協議調整を行う必要がある。
 - ・自力再建の方針：規制・誘導等を行う場合はその目的・内容等
 - ・建築制限の方針：今後は建築制限を実施せず、自力再建を主とする方針等

(都市計画決定権限)

・大阪府および市町村の都市計画決定権限の内、主なものは次のとおりである。

平成 27 年 3 月 31 日現在

都市計画の種類			大阪府 決定	市町村決定		
				指定都市	その他	
1	都市計画区域の整備・開発及び保全の方針		○			
2	区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）		○	○		
3	都市再開発方針 等	(1) 都市再開発の方針	○	○		
		(2) 住宅市街地の開発整備の方針	○	○		
		(3) 拠点業務市街地の開発整備の方針	○	○		
		(4) 防災街区の整備の方針	○	○		
4	地域地区	(1) 用途地域		○	○	
		(2) 特別用途地区		○	○	
		(3) 高層住居誘導地区・特例容積率適用地区		○	○	
		(4) 高度地区・高度利用地区		○	○	
		(5) 特定街区		○	○	
		(6) 都市再生特別地区	○	○		
		(7) 防火地域・準防火地域		○	○	
		(8) 景観地区		○	○	
		(9) 風致地区	面積 10ha 以上		○	○
			その他		○	○
		(10) 駐車場整備地区			○	○
		(11) 臨港地区	国際戦略港湾、国際拠点港湾	○	○	
			重要港湾	○	○	
			その他		○	○
		(12) 緑地保全地域			○	○
		(13) 特別緑地保全地区	面積 10ha 以上		○	○
			その他		○	○
		(14) 緑化地域			○	○
		(15) 近郊緑地特別保全地区		○	○	
(16) 流通業務地区		○	○			
(17) 生産緑地地区			○	○		
(18) 伝統的建造物群保存地区			○	○		
(19) 航空機騒音障害防止地区	航空機騒音障害防止地区	○	○			
	航空機騒音障害防止特別地区	○	○			
5	促進区域	(1) 市街地再開発促進区域		○	○	
		(2) 土地区画整理促進区域		○	○	
		(3) 住宅街区整備促進区域		○	○	
		(4) 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域		○	○	
6	遊休土地転換利用促進地区			○	○	

7	被災市街地復興推進地域				○	○			
8	都市施設	(1)	交通施設	(1)	道路	一般国道	○	○	
						府道	○	○	
						その他の道路		○	○
					自動車専用道路	高速自動車国道	○	○	
						阪神高速道路	○	○	
						その他	○	○	
				(2) 都市高速鉄道	○	○			
				(3) 駐車場		○	○		
				(4) 自動車ターミナル		○	○		
				(5)	空港	空港法第4条第1項から4号 拠点空港	○		
						空港法第4条第1項第5号 拠点空港	○		
						空港法第5条第1項 地方管理空港		○	○
						その他		○	○
				(6) その他の交通施設		○	○		
	(2)	公共空地	(1)	公園	面積10ha以上	国が設置するもの	○		
						府が設置するもの	○	○	
					その他		○	○	
			(2)	緑地	面積10ha以上	国が設置するもの	○		
						府が設置するもの	○	○	
					その他		○	○	
			(3)	広場	面積10ha以上かつ国、府が設置するもの	○	○		
					その他		○	○	
			(4)	墓園	面積10ha以上かつ国、府が設置するもの	○	○		
					その他		○	○	
			(5) その他の公共空地		○	○			
			(3)	供給施設	(1) 水道	水道用水供給事業	○		
						その他		○	○
(2) 電気・ガス供給施設		○			○				
(3) 地域冷暖房施設		○			○				
(4)	処理施設	(1) 下水道	公共下水道	排水区域が二つ以上の市町村の区域	○				
				その他		○	○		
				流域下水道	○				
			その他		○	○			
		(2) 汚物処理場、ごみ焼却場、ごみ処理場		○	○				
		(3) その他処理施設	産業廃棄物処理施設	○	○				
			その他		○	○			
(5)	水路	(1) 河川	一級河川	○					
			二級河川	○	○				
			準用河川		○	○			

		(5)	水路	(2) 運河	○			
		(6)	教育文化施設	(1) 学校	大学・高等専門学校		○	○
					その他		○	○
				(2) その他の教育文化施設		○	○	
		(7)	医療施設			○	○	
		(8)	社会福祉施設			○	○	
		(9)	市場			○	○	
		(10)	と畜場			○	○	
		(11)	火葬場			○	○	
		(12)	一団地の住宅施設			○	○	
		(13)	一団地の官公庁施設		○	○		
		(14)	流通業務団地		○	○		
		(15)	電機通信事業用施設			○	○	
		(16)	防風・防火・防水・防雪及び砂施設			○	○	
		(17)	防潮施設			○	○	
9	市街地開発事業	(1)	土地区画整理事業	国、府が施行する面積 50ha 超えるもの	○	○		
				その他		○	○	
		(2)	新住宅市街地開発事業		○	○		
		(3)	工業団地造成事業		○	○		
		(4)	市街地再開発事業	国、府が施行する面積 3ha 超えるもの	○	○		
				その他		○	○	
		(5)	新都市基盤整備事業		○	○		
(6)	住宅街区整備事業	国、府が施行する面積 20ha 超えるもの	○	○				
		その他		○	○			
(7)	防災街区整備事業	国、府が施行する面積 3ha 超えるもの	○	○				
		その他		○	○			
11	市街地開発事業等の予定区域	(1)	新住宅市街地開発事業の予定区域		○	○		
		(2)	工業団地造成事業の予定区域		○	○		
		(3)	新都市基盤整備事業の予定区域		○	○		
		(4)	面積 20ha 以上の一団地の住宅施設の予定区域		○	○		
		(5)	一団地の官公庁施設の予定区域		○	○		
		(6)	流通業務団地の予定区域		○	○		
12	地区計画等	(1)	地区計画			○	○	
		(2)	防災街区整備地区計画			○	○	
		(3)	歴史的風致維持向上地区計画			○	○	
		(4)	沿道地区計画			○	○	
		(5)	集落地区計画			○	○	

(被災市街地復興推進地域の計画書様式)

(参考) 改定新都市計画の手続き (財団法人都市計画協会)

〇〇都市計画被災市街地復興推進地域の 決定 (〇〇市決定)
変更

都市計画〇〇被災市街地復興推進地域を次のように 決定 する。
変更

名称	〇〇被災市街地復興推進地域
位置	〇〇市〇〇町〇〇丁目
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。

「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」は、地域の整備改善の目標、土地利用の方針、公共施設の整備の方針、想定される整備手法等を記載する。

(被災市街地復興推進地域の区域)

- 被災市街地復興特別措置法第 5 条第 1 項に基づき、次の要件に該当する区域について、指定する。
 - 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。

コラム：大規模災害からの復興に関する法律

大規模な災害からの円滑かつ迅速な復興を図るため、政府による復興対策本部の設置、復興基本方針の策定、市町村による復興計画の作成及びこれに基づく特別の措置等について定めるため、平成 25 年 6 月に「大規模災害からの復興に関する法律」が公布され、平成 25 年 8 月に一部施行された。

本法律は、東日本大震災を踏まえた法制上の課題のうち、緊急を要するものについて措置した平成 24 年 6 月の災害対策基本法の改正法で、引き続き検討すべきとされた復興の枠組みについて、中央防災会議「防災対策推進検討会議」の最終報告を踏まえ、あらかじめ法的に用意されたものであり、主に復興都市づくりに関する部分の概要は次のとおりである。

①復興に関する組織等

○復興対策本部の設置

内閣総理大臣は、大規模災害が発生した場合において、復興を推進するために特別の必要があると認めるときは、内閣府に復興対策本部を設置できる。

○復興基本方針の策定

政府は、当該災害からの復興のための施策に関する基本的な方針を定めるものとする。

②復興計画の作成等

○大規模災害を受けた都道府県が、復興基本方針に即して、都道府県復興方針を定めることができる。

○大規模災害を受けた市町村が、土地利用の再編などによる円滑かつ迅速な復興を図るため、政府の復興基本方針等に即して、復興計画を作成できる。

なお、復興計画に関する協議会を設け、そこでの協議等を経た復興計画を公表することで、土地利用基本計画の変更等をワンストップで処理できる。

③都市計画の決定等の代行

○大規模災害を受けた市町村（又は都道府県）からの要請により都道府県（又は国）が都市計画の決定等を代行できる。

被災市町村の市町村長は知事に対して、被災都道府県の知事は国土交通大臣に対して要請を行い、かつ当該被災自治体における都市計画に係る事務の実施体制その他の地域の実情を勘案して必要があると認めるときは、その事務の遂行に支障の無い範囲内で、当該被災自治体に代わって都市計画決定・変更を代行できるものである。

④災害復旧事業に係る工事の国等による代行

○大規模災害による被害を受けた地方公共団体を補完するため要請に基づいて、漁港、道路、海岸保全施設、河川等の災害復旧事業について国等が代行できる。

（参考）内閣府「大規模災害からの復興に関する法律」

http://www.bousai.go.jp/taisaku/minaoshi/fukkou_01.html

(5) 被災後 6 か月以内

■ 復興地区区分に基づく行動プロセス

(被災市街地復興推進地域の指定)

- ・重点復興地区外においても、被災市街地復興土地区画整理事業等において、被災市街地における特例制度（国費採択要件の緩和等）を活用するために、被災市街地復興推進地域を都市計画決定することがあり得るので、留意が必要である。
- ※例えば、復興促進地区で基本的には自力再建を行う場合で、部分的に市街地開発事業等の法定事業を行う場合は、被災市街地復興推進地域を被災後 2 か月以降であっても指定することがある。

(防災集団移転促進事業における留意点)

- ・移転候補地については、住民と十分に協議調整を図るとともに、次の観点等を総合的に踏まえて決定する。

- ①人口減少・高齢化等の社会情勢の変化
- ②都市計画マスタープラン、各種事業計画等の市街地整備の方針
- ③鉄道・道路等の各種インフラの復興計画
- ④従前のコミュニティの維持継承
- ⑤土地の地価等
- ⑥従前の土地利用規制
- ⑦余剰地等

- ・移転促進区域については、移転後の土地利用のあり方についても検討し、復興計画等に位置付ける。

■ 復興都市づくりにおいて適用が考えられる事業の概要

事業名称	事業概要	事業主体	補助対象
被災市街地復興土地区画 整理事業	大規模な被害が発生した際に、被災市街地復興推進地域内における道路・公園等の都市基盤の整備及び住宅基盤の整備を行う事業	地方公共団体、 土地区画整理組合等	宅地造成費、公共施設工事 費 等
市街地再開発事業 (被災市街地復興推進地 域内における第2種市街 地再開発事業)	市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を目的として、建築物及び建築敷地の整備、公共施設の整備等を行う事業	地方公共団体、 都市再生機構、 市街地再開発組合等	土地整備費、共同施設整備 費 等
住宅市街地総合整備事業	密集市街地の整備や快適な居住環境の創出等を目的として、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に実施する事業	地方公共団体、 都市再生機構、 NPO、民間事業者等	共同施設整備、関連公共施 設(道路、街路、都市公園 等)の整備 等
防災街区整備事業	密集市街地における特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、建築物等の整備や防災公共施設等の整備を実施する事業	地方公共団体、 防災街区整備事業組 合、 個人施行者等	土地整備(広場、生活道路 の整備等) 共同施設整備 等
街並み環境整備事業	身近な生活道路の整備や景観対策の充実により、住民の発意を尊重したゆとりと潤いある住宅市街地の形成を図る事業	地方公共団体、 法定協議会等	地区防災施設等の整備、 生活環境施設の整備 等
都市防災総合推進事業	防災上危険な市街地の総合的な防災性の向上を図るため、都市の防災構造化や住民の防災に対する意識向上を図る事業	地方公共団体等	災害危険度判定調査、 地区公共施設の整備 等
優良建築物等整備事業	土地の合理的利用の誘導、優良建築物の整備促進による市街地環境の整備、住宅供給等を行う事業	地方公共団体、 都市再生機構、 民間事業者等	建築物除却、共同施設整備 費 等
津波復興拠点整備事業	被災した地域の復興を先導する拠点とするため、住宅、公益施設、業務施設等の機能を集約させ、津波に対し安全な市街地を整備する事業	地方公共団体	津波復興整備計画策定、公 共施設等整備、用地取得造 成 等
防災集団移転促進事業	災害が発生した地域または災害危険区域のうち、住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居を安全な住宅団地等に集団的移転を行う事業	地方公共団体	住宅団地用地の取得造成、 住宅団地における公共施 設整備、移転促進区域内の 宅地等の買取費用 等

■ 建築制限等の種類

本ガイドラインの中で記載している建築制限等の種類・指定権者・制限期間等については、次のとおりである。

名称	第一次建築制限	第二次建築制限	災害危険区域
根拠法	建築基準法第 84 条	被災市街地復興特別措置法 第 5 条・第 7 条	建築基準法第 39 条
指定権者	特定行政庁	市町村	地方公共団体 ガイドラインでは、市町村を基本
指定時期	発災後 1 か月以内	ガイドラインでは、 被災後 2 か月以内	ガイドラインでは、 被災後概ね 1 か月以降随時
建築制限 期間	発災後 1 か月以内 (延長した場合は最長 2 か月)	発災後 2 年以内	法律上の規定無し
指定手続 き	特定行政庁による告示	市町村による都市計画決定	地方公共団体の定める条例によ り指定
主旨・要件 等	都市計画又は土地区画整理事業 のため、必要があると認める区域 内の建築物の建築を制限又は禁 止できる。 (ガイドラインでの指定基準) ・被害程度 8 割以上の大被害地区 ・被害程度 5 割以上 8 割未満の中 被害地区でかつ市街地開発事業 等により復興を図るべき地区	次の要件に該当する地域 ・大規模な火災、震災等により相 当数の建築物が滅失。 ・公共施設(道路・公園等)の整備 状況、土地利用の動向等から見 て、不良な街区の形成のおそれ があること。 ・緊急・健全な復興を図るため、 市街地開発事業等その他建築物若 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施設 (道路・公園等)の整備に関する 事業を実施する必要があること。	津波・高潮・出水等による危険の 著しい区域を条例で指定。 (ガイドラインでの指定フェー ズ) ・集団移転を行う際の移転促進区 域に指定 ・自力再建を促進する地区の建築 物に制限をかける場合に指定
制限の内 容	<u>基本的には、被災市街地復興推進 地域の制限内容に準拠する。</u> ただし、その後の復興手法等に 応じて、決定されることが望まし い。 なお、被災市街地復興推進地域の 制限内容は都市計画法第 53 条の 内容に準拠したものとなっている。	都市計画法第 53 条の内容に準拠し たものとなっている。 <u>土地の形質の変更又は建築物の新 築・改築若しくは増築。</u>	<u>住居の用に供する建築物の建築 の禁止、その他建築物の建築に関 する制限で災害防止上必要なも のを条例で定める。</u> ※建築物の建築制限から、建築物 の構造制限まで幅広い内容を条 例で規定