

建築制限手法の比較

手法	建築基準法		被災市街地復興特別措置法	条例
	第 39 条 災害危険区域の指定	第 84 条 被災市街地における建築制限	「被災市街地復興推進地域」の決定	例：神戸市震災復興緊急整備条例 「震災復興促進区域」の指定
※本市の場合	条例の改正	特定行政庁（市長）が指定	都市計画決定	条例の新規制定
区域・地域 指定条件	○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。	○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事業のため必要があると認めるときは、区域を指定することができる。 ※特定行政庁 建築主事を置く市町村長	○都市計画区域内における市街地で、次の要件に該当するものについて、地域を定めることができる。 ・大規模災害で相当数の建築物が滅失 ・公共施設の状況、土地利用の動向等から、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、土地区画整理事業等の事業を実施する必要があること	○甚大な被害を被った市街地のうち、災害に強い街づくりを進める必要のある区域を指定することができる。 ※この条例は、市の震災復興に係るすべてのことを包括した条例でなく、住宅と市街地整備に限定し、これに関する今後の取り組みを宣言したものの。
区域・地域 内における 制限内容	○区域内における住宅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定めることができる。	○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。	○都市施設・土地区画整理事業などの都市計画決定がされるまで、一定の建築行為等を制限することができる。 (建築行為等の許可) ＜許可除外行為＞ ・通常の管理行為、軽易な行為 ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為 ・都市計画事業の施行として行う行為 ＜許可しなければならない行為＞ 自己の居住・業務の用に供する建築物で次の要件に該当するものの新築等及び土地の形質の変更 ・木造、鉄骨造、C B造等で2階以下かつ地階を有しない建築物 ・容易に移転・除去できるもの ・敷地規模 300㎡以下のもの	○区域内において、一定規模以上の建築物の建築をしようとする場合に届出を行う。 ＜届出不要建築物＞ ・国・地方公共団体等が震災復興事業として行う建築物 ・非常災害のため必要な応急措置として行う建築物 ・木造、鉄骨造、C B造等で2階以下かつ地階を有しない建築物 ・市長が特に震災復興事業の施行に支障がないと認める建築物 ●届出を義務付けすることにより、市が再建に関する建築行為についての情報収集と、建築主に復興に関する補助制度などの情報提供をすることができるもの。
制限期間		○災害が発生した日から1月以内（1月延長可能） ○東日本大震災に限って、平成23年9月11日までの期間（更に2月延長可能）→「東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地における建築制限の特例に関する法律」	○建築行為等の制限は、災害の発生した日から起算して2年以内の日として定める。	○緊急事態に対応するものであり、施行の日より3年を経過した後に失効
その他	※仙台市災害危険区域条例（H49.12.19） ＜区域＞ ①急傾斜地崩壊危険区域 ②地すべりによる危険の著しい区域 ＜建築規制＞ ・②区域での住居系建築物の禁止 ・その他	※阪神・淡路大震災での「神戸市」の場合 以下の建築物は建築可能としている。 ・木造、鉄骨造、C B造等で2階以下かつ地階を有しない建築物 ・応急仮設建築物 ・工事用仮設建築物等	※阪神・淡路大震災での「神戸市」場合 ・建築基準法第84条による建築制限が2カ月で切れることから、継続して建築物等の制限を行うため、「被災市街地復興推進地域」の決定を前提に進めたが、地域指定と同時に市街地開発事業が決定されたため、この地域指定に基づく建築制限が適用されることはなかった。 ・「震災復興」の位置付けによる補助制度の震災特例が適用（補助率引き上げ他）	○届出制度による効果 ・地域での復興への取り組みや市民の復興に向けての動きがわかった。 ・届出の情報を事業所管課につなぐことで、市民が知らなかった補助制度等を案内できた。 ・事業所管課がより地域のニーズを正確に把握できるようになった。 ○「重点復興地域」では、全ての建築行為について届出を義務化 ○届出件数：14,090件（H6～9年度）