

## 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。

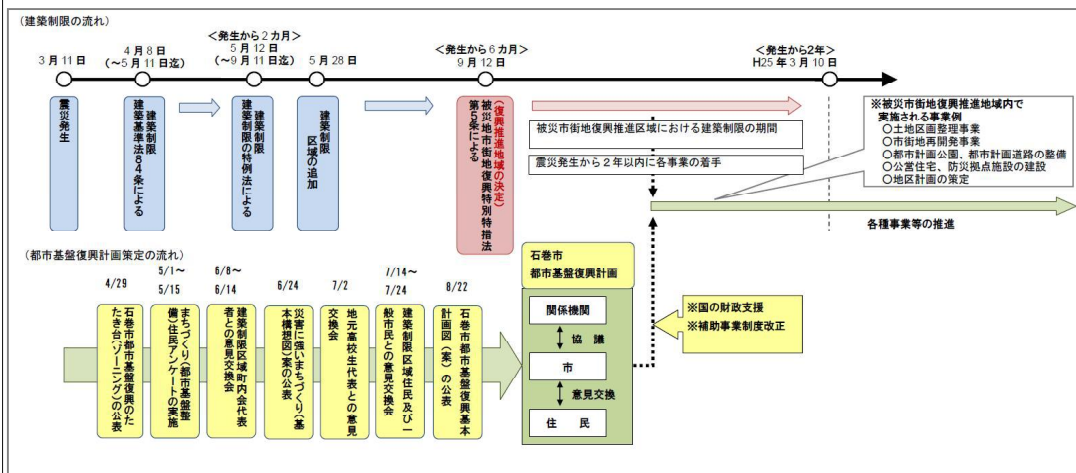
## コラム：石巻市における復興都市づくりのプロセスと住民合意形成のプロセス

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>)

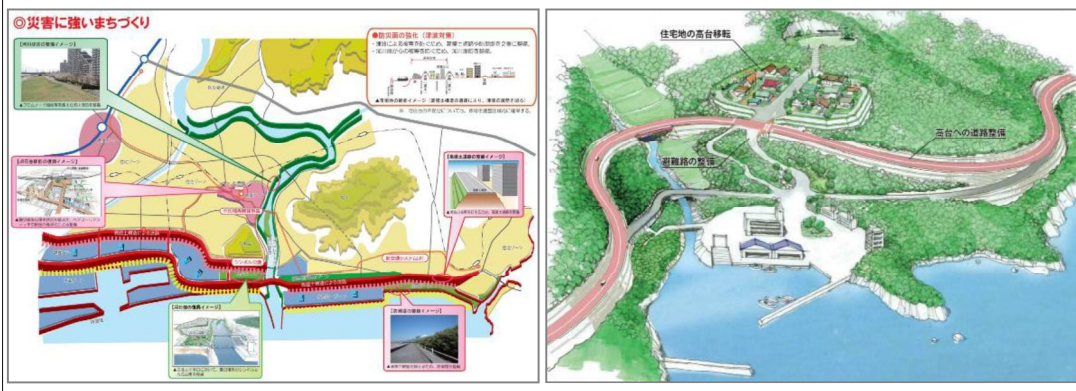


・災害発生の日から起算して2年以内（都市施設や市街地開発事業等の他の建築行為の制限が適用された場合はその日まで）一定の建築制限が行われます。

○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把握。             | 防災情報システム（O・DIS）<br>電話・FAX 等 | 大阪府災害対策本部<br>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

鉄筋及び鉄骨鉄筋コンクリート造建築物等の応急危険度判定調査表

整理番号 \_\_\_\_\_ 調査日時 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 \_\_\_\_\_ 午前・午後 \_\_\_\_\_ 時 \_\_\_\_\_ 分 \_\_\_\_\_ 秒 \_\_\_\_\_ 調査回数 \_\_\_\_\_ 回目 \_\_\_\_\_

調査者氏名 (都道府県/N o) \_\_\_\_\_

建築物概要

1 建築物名称 \_\_\_\_\_ 1.1 建築物番号 \_\_\_\_\_

2 建築物所在地 \_\_\_\_\_ 2.1 住宅地図整理番号 \_\_\_\_\_

3 建築物用途 \_\_\_\_\_

4 構造種別 \_\_\_\_\_

5 階数 \_\_\_\_\_ 地上 \_\_\_\_\_ 階 地下 \_\_\_\_\_ 階

6 建築物規模 \_\_\_\_\_ 1階寸法 約 \_\_\_\_\_ m × \_\_\_\_\_ m

調査方法：(1. 外観調査のみ実施) 2. 内観調査も併せて実施)

1 一覧して危険と判断される。(該当する場合は○を付け危険と判定し調査を終了し総合判定へ)

2 隣接建築物・周辺地盤等及び構造躯体に関する危険度

3 落下危険物・転倒危険物に関する危険度

危険判定 (総合判定)

1. 調査済 (緑) 2. 要注意 (黄) 3. 危険 (赤)

コメント (構造躯体等が危険か、落下物等が危険かなどを記入する。)

RC

建築物番号 \_\_\_\_\_

住宅地図整理番号 \_\_\_\_\_

地上 \_\_\_\_\_ 階

地下 \_\_\_\_\_ 階

ア \_\_\_\_\_ m

イ \_\_\_\_\_ m

調査方法 \_\_\_\_\_

判定 (1) \_\_\_\_\_

判定 (2) \_\_\_\_\_

総合判定 \_\_\_\_\_

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)                                                                                            |                               |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------|
| 令和●●年●●月●●日<br>大阪府告示第●●号<br>(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）                                                                          |                               |       |
| 名称                                                                                               | 位置                            | 面積    |
| ●●地区                                                                                             | ●●市、●●町、●●丁目、●●丁目<br>●●町、●●丁目 | 約●●ha |
| ●●地区                                                                                             | ●●市、●●町、●●丁目、●●丁目             | 約●●ha |
| 3. 建築制限期間                                                                                        |                               |       |
| 令和●●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。（令和●●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 m<sup>2</sup>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

令和●●年●●月●●日 から 令和●●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ある。
- ・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。

住家被害認定調査

| <b>住家被害認定調査票</b><br>調査票番号<br>調査日 令和 年 月 日<br>調査時 時 分 ~ 時 分<br>調査員<br>所在地<br>世帯主                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      | 配置状況<br>3                               |                              | 票)                          |                                |                                |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-----------|-------|---|---|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---|---|---|---|---|-----|---|---|---|----|----|----|-----|---|---|----|----|----|----|-----|---|----|----|----|----|----|-----|---|----|----|----|----|----|
| 4 応急危険度判定                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 5 外観 <div> <input type="checkbox"/> 住家全部が倒壊<br/> <input type="checkbox"/> 住家の一部の階が全部倒壊<br/> <input type="checkbox"/> 一見して住家全部が流出又はすり落ち<br/> <input type="checkbox"/> 基礎のいずれかの辺が全部破壊し、かつ基礎直下の地盤が流出・陥没<br/> <input type="checkbox"/> 地盤面の亀裂が住家直下を縦断・横断         </div> いずれかに該当 → <input type="checkbox"/> 判定へ (全壊)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 6 傾斜 <table border="1"> <tr> <th>測定箇所</th> <th>(1)</th> <th>(2)</th> <th>(3)</th> <th>(4)</th> <th>平均値</th> </tr> <tr> <td>水平距離 (cm)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> 6cm以上 (下げ振り120cmの場合) → <input type="checkbox"/> 判定へ (全壊)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |                                         |                              |                             |                                | 測定箇所                           | (1)                         | (2)   | (3)   | (4)   | 平均値   | 水平距離 (cm) |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 測定箇所                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | (1)  | (2)                                     | (3)                          | (4)                         | 平均値                            |                                |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 水平距離 (cm)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 7 躯体 <div> <input type="checkbox"/> 基礎の損傷率が75%以上である (損傷長/全長×100)         </div> 損傷率 75%以上 → <input type="checkbox"/> 判定へ (全壊)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 8 基礎 <table border="1"> <tr> <th>損傷割合</th> <th>0%</th> <th>~10%</th> <th>~20%</th> <th>~40%</th> <th>~60%</th> <th>~74%</th> </tr> <tr> <th>損傷割合</th> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |                                         |                              |                             |                                | 損傷割合                           | 0%                          | ~10%  | ~20%  | ~40%  | ~60%  | ~74%      | 損傷割合  | 0 | 1 | 2                                       | 4                            | 6                           | 7                              |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 損傷割合                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0%   | ~10%                                    | ~20%                         | ~40%                        | ~60%                           | ~74%                           |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 損傷割合                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0    | 1                                       | 2                            | 4                           | 6                              | 7                              |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 9 壁 <table border="1"> <tr> <th>損傷率</th> <th>~10%</th> <th>~20%</th> <th>~40%</th> <th>~60%</th> <th>~80%</th> <th>~100%</th> </tr> <tr> <th>無被害</th> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <th>程度Ⅰ</th> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>8</td> </tr> <tr> <th>程度Ⅱ</th> <td>2</td> <td>4</td> <td>8</td> <td>11</td> <td>15</td> <td>19</td> </tr> <tr> <th>程度Ⅲ</th> <td>4</td> <td>8</td> <td>15</td> <td>23</td> <td>30</td> <td>38</td> </tr> <tr> <th>程度Ⅳ</th> <td>6</td> <td>11</td> <td>23</td> <td>34</td> <td>45</td> <td>56</td> </tr> <tr> <th>程度Ⅴ</th> <td>8</td> <td>15</td> <td>30</td> <td>45</td> <td>60</td> <td>75</td> </tr> </table> |      |                                         |                              |                             |                                | 損傷率                            | ~10%                        | ~20%  | ~40%  | ~60%  | ~80%  | ~100%     | 無被害   | 0 | 0 | 0                                       | 0                            | 0                           | 0                              | 程度Ⅰ                            | 1                           | 2 | 3 | 5 | 6 | 8 | 程度Ⅱ | 2 | 4 | 8 | 11 | 15 | 19 | 程度Ⅲ | 4 | 8 | 15 | 23 | 30 | 38 | 程度Ⅳ | 6 | 11 | 23 | 34 | 45 | 56 | 程度Ⅴ | 8 | 15 | 30 | 45 | 60 | 75 |
| 損傷率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ~10% | ~20%                                    | ~40%                         | ~60%                        | ~80%                           | ~100%                          |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 無被害                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0    | 0                                       | 0                            | 0                           | 0                              | 0                              |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 程度Ⅰ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1    | 2                                       | 3                            | 5                           | 6                              | 8                              |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 程度Ⅱ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2    | 4                                       | 8                            | 11                          | 15                             | 19                             |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 程度Ⅲ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4    | 8                                       | 15                           | 23                          | 30                             | 38                             |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 程度Ⅳ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6    | 11                                      | 23                           | 34                          | 45                             | 56                             |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 程度Ⅴ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 8    | 15                                      | 30                           | 45                          | 60                             | 75                             |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 10 屋根 <table border="1"> <tr> <th>損傷率</th> <th>~10%</th> <th>~20%</th> <th>~40%</th> <th>~60%</th> <th>~80%</th> <th>~100%</th> </tr> <tr> <th>無被害</th> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <th>程度Ⅰ</th> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <th>程度Ⅱ</th> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <th>程度Ⅲ</th> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>8</td> </tr> <tr> <th>程度Ⅳ</th> <td>1</td> <td>2</td> <td>5</td> <td>7</td> <td>9</td> <td>11</td> </tr> <tr> <th>程度Ⅴ</th> <td>2</td> <td>3</td> <td>6</td> <td>9</td> <td>12</td> <td>15</td> </tr> </table>             |      |                                         |                              |                             |                                | 損傷率                            | ~10%                        | ~20%  | ~40%  | ~60%  | ~80%  | ~100%     | 無被害   | 0 | 0 | 0                                       | 0                            | 0                           | 0                              | 程度Ⅰ                            | 0                           | 0 | 1 | 1 | 1 | 2 | 程度Ⅱ | 0 | 1 | 2 | 2  | 3  | 4  | 程度Ⅲ | 1 | 2 | 3  | 5  | 6  | 8  | 程度Ⅳ | 1 | 2  | 5  | 7  | 9  | 11 | 程度Ⅴ | 2 | 3  | 6  | 9  | 12 | 15 |
| 損傷率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ~10% | ~20%                                    | ~40%                         | ~60%                        | ~80%                           | ~100%                          |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 無被害                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0    | 0                                       | 0                            | 0                           | 0                              | 0                              |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 程度Ⅰ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0    | 0                                       | 1                            | 1                           | 1                              | 2                              |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 程度Ⅱ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0    | 1                                       | 2                            | 2                           | 3                              | 4                              |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 程度Ⅲ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1    | 2                                       | 3                            | 5                           | 6                              | 8                              |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 程度Ⅳ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1    | 2                                       | 5                            | 7                           | 9                              | 11                             |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 程度Ⅴ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2    | 3                                       | 6                            | 9                           | 12                             | 15                             |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 【損害割合算出表】 (注)「6傾斜」の平均値が20cm未満の場合「計Ⅰ」の値を、20cm以上の場合は「計Ⅱ」又は「計Ⅲ」のうち大きい値を住家の損害割合とする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| <table border="1"> <tr> <th>6基礎</th> <th>+5壁</th> <th>+10屋根</th> <th>= 計Ⅰ</th> <th>6傾斜</th> <th>+10屋根</th> <th>= 計Ⅱ</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td>5</td> <td></td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |                                         |                              |                             |                                | 6基礎                            | +5壁                         | +10屋根 | = 計Ⅰ  | 6傾斜   | +10屋根 | = 計Ⅱ      |       |   |   |                                         | 1                            | 5                           |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 6基礎                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | +5壁  | +10屋根                                   | = 計Ⅰ                         | 6傾斜                         | +10屋根                          | = 計Ⅱ                           |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |                                         |                              | 1                           | 5                              |                                |                             |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| <table border="1"> <tr> <th>判定</th> <th>損害割合</th> <th>10%未満</th> <th>10%以上</th> <th>20%以上</th> <th>30%以上</th> <th>40%以上</th> <th>50%以上</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> 半壊に至らない (一部損壊)</td> <td><input type="checkbox"/> 準半壊</td> <td><input type="checkbox"/> 半壊</td> <td><input type="checkbox"/> 中規模半壊</td> <td><input type="checkbox"/> 大規模半壊</td> <td><input type="checkbox"/> 全壊</td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |                                         |                              |                             |                                | 判定                             | 損害割合                        | 10%未満 | 10%以上 | 20%以上 | 30%以上 | 40%以上     | 50%以上 |   |   | <input type="checkbox"/> 半壊に至らない (一部損壊) | <input type="checkbox"/> 準半壊 | <input type="checkbox"/> 半壊 | <input type="checkbox"/> 中規模半壊 | <input type="checkbox"/> 大規模半壊 | <input type="checkbox"/> 全壊 |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
| 判定                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 損害割合 | 10%未満                                   | 10%以上                        | 20%以上                       | 30%以上                          | 40%以上                          | 50%以上                       |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      | <input type="checkbox"/> 半壊に至らない (一部損壊) | <input type="checkbox"/> 準半壊 | <input type="checkbox"/> 半壊 | <input type="checkbox"/> 中規模半壊 | <input type="checkbox"/> 大規模半壊 | <input type="checkbox"/> 全壊 |       |       |       |       |           |       |   |   |                                         |                              |                             |                                |                                |                             |   |   |   |   |   |     |   |   |   |    |    |    |     |   |   |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |     |   |    |    |    |    |    |

| 被害の程度            | 認定基準                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住家全壊<br>(全焼・全流失) | 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。 |
| 住家半壊<br>(半焼)     | 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、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。                                         |
| 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、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。                                                 |
| 中規模半壊            | 居住する住家が半壊し、居室の壁、床又は天井のいずれかの室内に面する部分の過半の補修を含む相当規模の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 30%以上 50%未満のも、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 30%以上 40%未満のものとする。                               |
| 半壊               | 住家半壊(半焼)のうち、大規模半壊、中規模半壊を除くもの。具体的には、損壊部分がその住家の延床面積の 20%以上 30%未満のも、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 20%以上 30%未満のものとする。                                                                              |
| 準半壊              | 住家が半壊又は半焼に準ずる程度の損傷を受けたもので、具体的には、損壊部分がその住家の延床面積の 10%以上 20%未満のも、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 10%以上 20%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(令和6年5月)

(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。

|                                                                               |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| (案)                                                                           | 令和●●年●●月●●日<br>大阪府告示第●●号<br>(特定行政庁) |
| 被災市街地における <u>建築制限の期間延長</u> 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、 <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> |                                     |
| 1. 建築制限の内容<br>・・・                                                             |                                     |
| 2. 建築制限区域（詳細は、別添図面のとおり）<br>・・・                                                |                                     |
| 3. <u>延長後の建築制限の期限</u><br><u>令和●●年●●月●●日まで</u>                                 |                                     |

(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、養蓄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きい、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。

令和5年3月現在

| 都市計画の種類 |                      |      |                      | 大阪府<br>決定                    | 市町村決定    |     |   |
|---------|----------------------|------|----------------------|------------------------------|----------|-----|---|
|         |                      |      |                      |                              | 指定都<br>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)  | 特定用途制限地域             |                              | ○        | ○   |   |
|         |                      | (4)  | 特例容積率適用地区            |                              | ○        | ○   |   |
|         |                      | (5)  | 高層住居誘導地区             |                              | ○        | ○   |   |
|         |                      | (6)  | 高度地区・高度利用地区          |                              | ○        | ○   |   |
|         |                      | (7)  | 特定街区                 |                              | ○        | ○   |   |
|         |                      | (8)  | 都市再生特別地区             | ○                            | ○        |     |   |
|         |                      | (9)  | 防火地域・準防火地域           |                              | ○        | ○   |   |
|         |                      | (10) | 特定防災街区整備地区           |                              | ○        | ○   |   |
|         |                      | (11) | 景観地区                 |                              | ○        | ○   |   |
|         |                      | (12) | 風致地区                 | 面積 10ha 超で 2 以上の市町村の区域にわたるもの | ○        |     |   |
|         |                      |      |                      | その他                          |          | ○   | ○ |
|         |                      | (13) | 駐車場整備地区              |                              |          | ○   | ○ |
|         |                      | (14) | 臨港地区                 | 国際戦略港湾、国際拠点港湾                | ○        | ○   |   |
|         |                      |      |                      | 重要港湾                         | ○        | ○   |   |
|         |                      |      |                      | その他                          |          | ○   | ○ |
|         |                      | (15) | 歴史的風土特別保存地区          |                              | ○        |     |   |
|         |                      | (16) | 第 1 種・2 種歴史的風土特別保存地区 |                              | ○        |     |   |
|         |                      | (17) | 緑地保全地域               | 2 以上の市町村の区域にわたるもの            | ○        |     |   |
|         |                      |      |                      | その他                          |          | ○   | ○ |
|         |                      | (18) | 特別緑地                 | 面積 10ha 超で 2 以上の市町村の区域にわたるもの | ○        |     |   |
|         |                      |      | 保全地区                 | その他                          |          | ○   | ○ |
| (19)    | 近郊緑地特別保全地区           |      | ○                    | ○                            |          |     |   |
| (20)    | 緑化地域                 |      |                      | ○                            | ○        |     |   |
| (21)    | 流通業務地区               |      | ○                    | ○                            |          |     |   |
| (22)    | 生産緑地地区               |      |                      | ○                            | ○        |     |   |
| (23)    | 伝統的建造物群保存地区          |      |                      | ○                            | ○        |     |   |

|   |              |               |                           |                       |                                            |                           |                |          |   |
|---|--------------|---------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|---------------------------|----------------|----------|---|
|   |              | (24)          | 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                | 空港法第四条第一項各号に掲げる空港及び同法<br>第五条第一項に規定する地方管理空港 |                           | ○              |          |   |
|   |              |               |                           |                       | その他                                        |                           |                | ○        | ○ |
|   |              |               |                           |                       | (6) その他の交通施設                               |                           |                | ○        | ○ |
|   |              |               |                           | (2)                   | 公共空地                                       | (1) 公園・<br>緑地             | 面積 10ha 以<br>上 | 国が設置するもの | ○ |
|   |              | 府が設置するもの      | ○                         |                       |                                            |                           |                | ○        |   |
|   |              | その他           |                           |                       |                                            |                           |                | ○        | ○ |
|   |              | (2) 広場・<br>墓園 | 国（府）が設置するもので面積 10ha 以上のもの |                       |                                            | ○                         | ○              |          |   |
|   |              |               | その他                       |                       |                                            |                           | ○              | ○        |   |
|   |              | (3) 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<br>道                               | 排水区域が2以上の市町村<br>の区域にわたるもの | ○              |          |   |
|   |              |               |                           |                       |                                            | 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                      |   | ○ | ○ |
|    |              |      |                                | (2) 運河                    | ○ |   |   |
|    |              |      |                                | (3) その他の水路                |   | ○ | ○ |
|    |              | (6)  | 学校、図書館、研究施設、その他の教育文化施設         |                           |   | ○ | ○ |
|    |              | (7)  | 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設         |                           |   | ○ | ○ |
|    |              | (8)  | 市場・と畜場                         |                           |   | ○ | ○ |
|    |              | (9)  | 火葬場                            |                           |   | ○ | ○ |
|    |              | (10) | 一団地の住宅施設                       |                           |   | ○ | ○ |
|    |              | (11) | 一団地の官公庁施設                      |                           | ○ | ○ |   |
|    |              | (12) | 一団地の都市安全確保拠点施設                 |                           |   | ○ | ○ |
|    |              | (13) | 流通業務団地                         |                           | ○ | ○ |   |
|    |              | (14) | 一団地の津波防災拠点市街地形成施設              |                           |   | ○ | ○ |
|    |              | (15) | 電機通信事業用施設又は防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮施設 |                           |   | ○ | ○ |
| 9  | 市街地開発事業      | (1)  | 土地区画整理事業                       | 国の機関又は府が施行する面積が50haを超えるもの | ○ | ○ |   |
|    |              |      |                                | 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                       | 国の機関又は府が施行する面積が3haを超えるもの  | ○ | ○ |   |
|    |              |      |                                | その他                       |   | ○ | ○ |
|    |              | (5)  | 新都市基盤整備事業                      |                           | ○ | ○ |   |
|    |              | (6)  | 住宅街区整備事業                       | 国の機関又は府が施行する面積が20haを超えるもの | ○ | ○ |   |
|    |              |      |                                | その他                       |   | ○ | ○ |
|    |              | (7)  | 防災街区整備事業                       | 国の機関又は府が施行する面積が3haを超えるもの  | ○ | ○ |   |
|    |              |      |                                | その他                       |   | ○ | ○ |
| 10 | 市街地開発事業等予定区域 | (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                    |                           | ○ | ○ |   |
| 11 | 地区計画等        | (1)  | 地区計画                           |                           |   | ○ | ○ |
|    |              | (2)  | -再開発等促進区                       |                           |   | ○ | ○ |
|    |              | (3)  | 沿道地区計画                         |                           |   | ○ | ○ |
|    |              | (4)  | -沿道再開発等促進区                     |                           |   | ○ | ○ |
|    |              | (5)  | 防災街区整備地区計画                     |                           |   | ○ | ○ |
|    |              | (6)  | 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」

[https://www.bousai.go.jp/taisaku/minaoshi/housei\\_minaoshi.html](https://www.bousai.go.jp/taisaku/minaoshi/housei_minaoshi.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<br>整理事業                               | 大規模な被害が発生した際に、被災市<br>街地復興推進地域内における道路・公<br>園等の都市基盤の整備及び住宅基盤の<br>整備を行う事業          | 地方公共団体、<br>土地区画整理組合等                 | 宅地造成費、公共施設工事<br>費 等                                       |
| 市街地再開発事業<br>(被災市街地復興推進地<br>域内における第2種市街<br>地再開発事業) | 市街地の土地の合理的かつ健全な高度<br>利用と都市機能の更新を目的として、<br>建築物及び建築敷地の整備、公共施設<br>の整備等を行う事業        | 地方公共団体、<br>都市再生機構、<br>市街地再開発組合等      | 土地整備費、共同施設整備<br>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<br>創出等を目的として、住宅等の整備、<br>公共施設の整備等を総合的に実施する<br>事業               | 地方公共団体、<br>都市再生機構、<br>NPO、民間事業者等     | 共同施設整備、関連公共施<br>設(道路、街路、都市公園<br>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<br>保と土地の合理的かつ健全な利用を図<br>るため、建築物等の整備や防災公共施<br>設等の整備を実施する事業     | 地方公共団体、<br>防災街区整備事業組<br>合、<br>個人施行者等 | 土地整備(広場、生活道路<br>の整備等)<br>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<br>実により、住民の発意を尊重したゆと<br>りと潤いある住宅市街地の形成を図る<br>事業               | 地方公共団体、<br>法定協議会等                    | 地区防災施設等の整備、<br>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<br>の向上を図るため、都市の防災構造化<br>や住民の防災に対する意識向上を図る<br>事業               | 地方公共団体等                              | 災害危険度判定調査、<br>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<br>の整備促進による市街地環境の整備、<br>住宅供給等を行う事業                            | 地方公共団体、<br>都市再生機構、<br>民間事業者等         | 建築物除却、共同施設整備<br>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<br>するため、住宅、公益施設、業務施設<br>等の機能を集約させ、津波に対し安全<br>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<br>共施設等整備、用地取得造<br>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<br>域のうち、住民の居住に適当でないと<br>認められる区域内にある住居を安全な<br>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、<br>住宅団地における公共施<br>設整備、移転促進区域内の<br>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<br>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<br>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、<br>被災後 2 か月以内                                                                                                                                                                      | ガイドラインでは、<br>被災後概ね 1 か月以降随時                                                                                |
| 建築制限<br>期間 | 発災後 1 か月以内<br>(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<br>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。<br><br>(ガイドラインでの指定基準)<br>・被害程度 8 割以上の大被害地区<br>・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<br>・大規模な火災、震災等により相当数の建築物が滅失。<br>・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。<br>・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。<br><br>(ガイドラインでの指定フェーズ)<br>・集団移転を行う際の移転促進区域に指定<br>・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      | 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。<br>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。<br>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。<br><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><br><br>※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       |