

5 災害に強いまちづくり計画



共通

施策 7-2-⑳

適正な土地利用規制・建築規制の運用

【取組の概要】

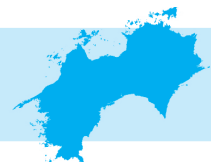
地方公共団体は、災害の危険が高い地域において、必要に応じて建築制限を行う地域を定めるなど、防災を考慮した土地利用規制・誘導を促していくことが必要です。

また、大規模な災害が発生した際には、被災建築物等の調査や都市復興基本方針の策定等を踏まえ、地区一帯での都市復興のために一定期間の建築制限（第一次建築制限、第二次建築制限）を行うこととなります。

○災害に対する土地利用の制限・誘導・周知を促す主な法律等

法律	条項	土地利用規制の概要
建築基準法	第 39 条	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、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を条例で定めることができる。
都市計画法	第 33 条	開発許可の基準として、「地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。」を条件とすることができる。
都市計画法施行令	第 8 条	区域区分の指定にあたって、市街化区域に定める土地の区域には、「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」を含まないこととしている。
土砂災害防止法（土砂災害警戒区域における土砂災害防止対策の推進に関する法律）	第 6 条 第 8 条 第 9 条 第 17 条 第 18 条	土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域について危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、住宅の移転支援等のソフト対策を推進。 土砂災害のおそれのある区域として、都道府県知事は、「土砂災害警戒区域」や「土砂災害特別警戒区域」を指定することができ、開発行為の規制や建築物の構造規制、宅地建物取引主任者による重要事項説明義務等を課すことができる。
宅地造成規制法	第 20 条 第 21 条	都道府県知事は、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれが大きい一団の造成団地の区域であって政令で定める基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。 造成宅地防災区域内の造成団地の所有者、管理者又は占有者は、災害が生じないよう、その造成宅地について擁壁等の設置又は改造その他必要な措置を講ずるように努めなければならない。

5 災害に強いまちづくり計画

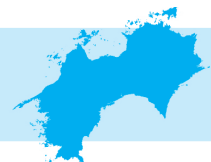


法律	条項	土地利用規制の概要
津波防災地域づくり法	第72条～第92条	<p>津波防災地域づくり法に基づき地域づくりを進めるため、推進計画を策定する。推進計画では「推進計画区域」を設定するが、以下の特例処置を講ずることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①津波防災住宅等建設区の創設 ②津波避難建築物の容積率規制の緩和 ③一団地の津波防災拠点市街地形成施設に関する都市計画 <p>また、都道府県知事は、避難警戒体制を特に整備すべき土地の区域を「津波災害警戒区域」として指定することができ、警戒区域のうち、津波災害から住民の生命及び身体を保護するために、一定の開発行為及び建築を制限すべき土地の区域を「津波災害特別警戒区域」として指定することができる。</p> <p>「〈参考2〉津波防災地域づくりに関する法律等について」参照。</p>
名古屋市臨海部防災区域建築条例		<p>建築基準法第39条の規定による災害危険区域としての臨海部防災区域の指定及びその区域内における災害防止上必要な建築物の敷地及び構造に関する制限を定めたもの。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住室を有する建築物等の建築禁止 ・建築物の1階の床の高さ ・建築物の構造等 ・公共建築物の床の高さ及び構造 ・地下の建築物の対する制限 ・特殊の用途に供する建築物等に関する制限の緩和 ・仮設建築物等に対する制限の緩和

【計画、整備にあたっての着眼点・留意点】

- ・人命を第一としたまちづくり、すなわち、居住地を津波浸水想定区域外や土砂災害（特別）警戒区域外に配置することは、「災害に強いまちづくり」の根幹ともいえます。安全・安心な理想のまちに向けて、長期的な視点に立って、可能なことから取り組むことが重要です。
- ・一方で、津波浸水想定区域外等への移転は、地方公共団体や移転者の多額の負担を伴うため、移転が必要な機能等を慎重に検討する必要があります。
- ・適正な土地利用規制と建築規制の運用は、長期にわたる施策として、自助・共助の視点から、住民と一緒に考えていくことが重要です。
- ・大規模な災害が発生し、復興まちづくりに取り組む際に、防災上問題のある市街地が再度形成されるおそれがあり基盤整備等の再整備を一体的に行うことが必要な区域について、建築制限を指定します。建築制限区域については、住民説明会等を実施し、住民の理解と協力を得ることが必要です。

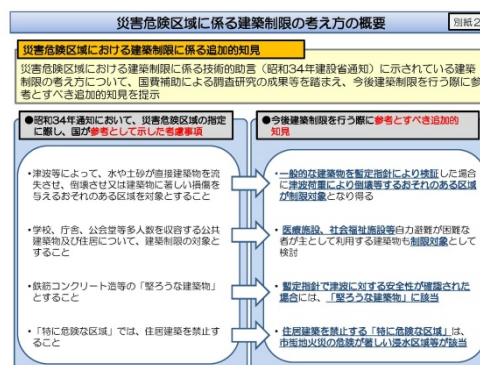
5 災害に強いまちづくり計画



- ・災害時には、職員の被災や様々な震災関連業務に忙殺されることが想定されます。大震災発生後の時系列に沿った具体的な県・市町村職員の行動手順を明確化し、平時における「事前の準備」として、事前復興計画の作成や模擬訓練等に取り組むことが重要です。
- ・「建築基準法第 39 条 災害危険区域」に係る建築制限の考え方については、国土交通省住宅局が以下のような追加的知見を提示しています。

参考：建築基準法第 39 条 災害危険区域」に係る建築制限の考え方について

- ・「災害危険区域における建築制限に係る技術的助言（昭和 34 年建設省通知）」に示されている対象区域や対象建築物の考え方については、「津波に対し構造耐力上安全な建築物の設計法等に係る追加的知見について」で追加的な知見を国土交通省住宅局が提示している。
- ・昭和 34 年通知において災害危険区域の指定に際し、参考とすべき事項が示されており、当該通知の中の津波等が直接建築物を流出・倒壊等させるおそれのある区域においては学校、庁舎、公会堂等多人数を収容する公共建築物及び住居について、堅ろうな建築物とした上で、避難上必要な部分の床面を想定浸水面以上とし、特に危険な区域については、住居の用に供する建築物の建築を禁止する等の考え方が示されている。
- ・東日本大震災における被害等を踏まえ、今後津波の危険性の高い区域において災害危険区域を指定し、建築制限を行う際の追加的知見が提示された。



出典：津波に対し構造耐力上安全な建築物の設計法等に係る追加的知見について（国土交通省住宅局 平成 23 年 11 月 17 日）

◆参考資料

- ・高知県震災復興都市計画指針（案）【手続き編】（高知県土木部、平成 27 年 3 月）