

平成 24 年 4 月 5 日

釜 石 市

被災地域における各種建築規制について

釜石市の被災地域における各種建築規制・制限について現時点の考え方を素案として取りまとめました。今後、住民への説明を行い、必要な修正を加えた後、法令等に基づく正式手続きを行います。

1. 前提条件

浸水区域、浸水深の想定は、東日本大震災級の最大級の津波に対して、湾港防波堤、防潮堤の復旧、まちづくりの復興事業が完了した将来の状態を前提として行っています。

今回の素案で提示した浸水区域、浸水深の想定については、今後の詳細調査設計に基づき浸水シミュレーションを実施し精査します。

想定外の事態に備え、全ての地域において、津波に対しては避難することが重要です。本素案で示した建築規制地区外だから避難しなくても大丈夫、規制に則った建築をしたから安全だということは決してありませんので、ご理解をお願いします。

2. 被災市街地復興推進地域の指定

復興事業に関する都市計画が定められるまでの間、復興事業の実施に支障となる建築行為等を制限するため、都市計画法第 10 条の 4 及び被災市街地復興特別措置法第 5 条の規定に基づき都市計画に「被災市街地復興推進地域」を定めます。(別紙 1 参照)

○対象地区

鵜住居片岸、鵜住居、東部、嬉石松原、平田を予定しています。

(土地区画整理事業等を導入する地区を想定(別紙 5 参照))

○規制・制限の内容

土地の形質の変更又は建築物の新築、改築若しくは増築について許可が必要となります。

○実施時期

平成 24 年 6 月を見込んでいます

※被災市街地復興推進地域の都市計画が定められた日から平成 25 年 3 月 10 日まで
(東日本大震災の発生した日(平成 23 年 3 月 11 日)から起算して 2 年以内で制限の期間が満了します。この満了前までに、土地区画整理事業等の都市計画決定を行い、引き続き、都市計画法 53 条に基づく制限に移行する予定です。)

3. 災害危険区域の指定

(1) 移転後の土地の建築規制

集団移転等が計画されている地区において、居住に適当でない区域については、再び住宅が建設されることがないように、建築基準法第 39 条の規定に基づき移転後の土地を「災害危険区域」に指定し、条例により住居の建設を禁止します。(別紙 2 参照)

○対象地区

室浜、根浜、箱崎、箱崎白浜、仮宿、桑ノ浜、両石、水海、尾崎白浜、佐須、花露辺、本郷、小白浜、唐丹片岸、荒川、大石を予定しています。

(主に防災集団移転促進事業を導入する地区を想定(別紙6参照))

○規制・制限の内容

災害危険区域における住居の用に供する建築物の建築禁止

○実施時期

平成24年10月を見込んでいます

(2) 浸水が想定される地区の建築規制(将来の復興後の建築規制)

復興事業後も津波の浸水が想定される区域においては、住居に関して一定の制限を課すことで安全性を確保して復興後のまちづくりを行います。このため、上記制限を課す区域については建築基準法第39条の規定に基づき「災害危険区域」に指定し、条例により建築制限を行います。(別紙3参照)

○対象地区

東部、平田を予定しています。(別紙7参照)

○規制・制限の内容

災害危険区域における住居の用に供する建築物に関する構造等の制限を行います。

○実施時期

平成25年3月以降

4. 今後の進め方

建築規制(素案)に関する説明会を行った後、皆様の意見を踏まえた建築規制(案)を作成します。建築規制(案)により都市計画決定や条例制定の法定手続きを実施し、都市計画や条例を制定します。(別紙8参照)

<添付資料>

別紙1 東日本大震災における被災市街地復興推進地域等の概要

別紙2 釜石市災害危険区域建築条例(素案)

別紙3 釜石市災害危険区域建築条例第3条の取扱いについて(素案)

別紙4 建築規制・制限等地区別一覧(素案)

別紙5 参考図1 被災市街地復興推進地域(素案)

別紙6 参考図2 災害危険区域(素案)

別紙7 参考図3 災害危険区域 区域区分図(素案)

別紙8 建築規制・制限に関する工程表(素案)

別紙9 参照条文

〔担当〕

釜石市 復興推進本部 都市整備推進室

小友、戸塚、伊藤

TEL 0193-22-2111 (内線417)

以上

東日本大震災における被災市街地復興推進地域等の概要

1 被災市街地復興推進地域の概要

(1) 目的等

- ・ 市町村は、被災し不良な街区の環境が形成されるおそれがあり、土地区画整理事業等を実施する必要のある区域について、都市計画に被災市街地復興推進地域を定めることができます。
- ・ この地域内で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、知事の許可を受ける必要があります。
- ・ 被災市街地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市街地開発事業等の都市計画が定められるまでの間、復興事業の実施に支障となる建築行為等を制限することを目的としています。

(2) 建築行為等の制限が行われる期間

- ・ 被災市街地復興推進地域の都市計画が定められた日から平成 25 年 3 月 10 日まで（東日本大震災の発生した日（平成 23 年 3 月 11 日）から起算して 2 年以内）。
- ・ 期限内であっても土地区画整理事業等の都市計画が定められた日以降は、都市計画法第 53 条等に基づく建築制限に移行します。

2 建築行為等の許可の概要

(1) 許可を要しない行為（申請不要）

- ① 通常の管理行為、軽易な行為
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 都市計画事業の施行等として行う行為

(2) 許可の基準

① 土地の形質変更

都市計画に適合する 0.5 ヘクタール以上の規模の土地の形質変更で、市街地開発事業等の実施を困難にしないこと

② 建築物の新築、改築又は増築

自己の居住用に供する住宅又は自己の業務の用に供する建築物（住宅を除く。）の建築で、次に掲げる要件に該当するもの

ア 階数が 2 以下で、かつ、地階を有しないこと

イ 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること

ウ 容易に移転し、又は除却することができること

エ 敷地の面積が 300 ㎡未満であること

③ これらの他、復興に係る事業の実施に支障とならない建築行為等

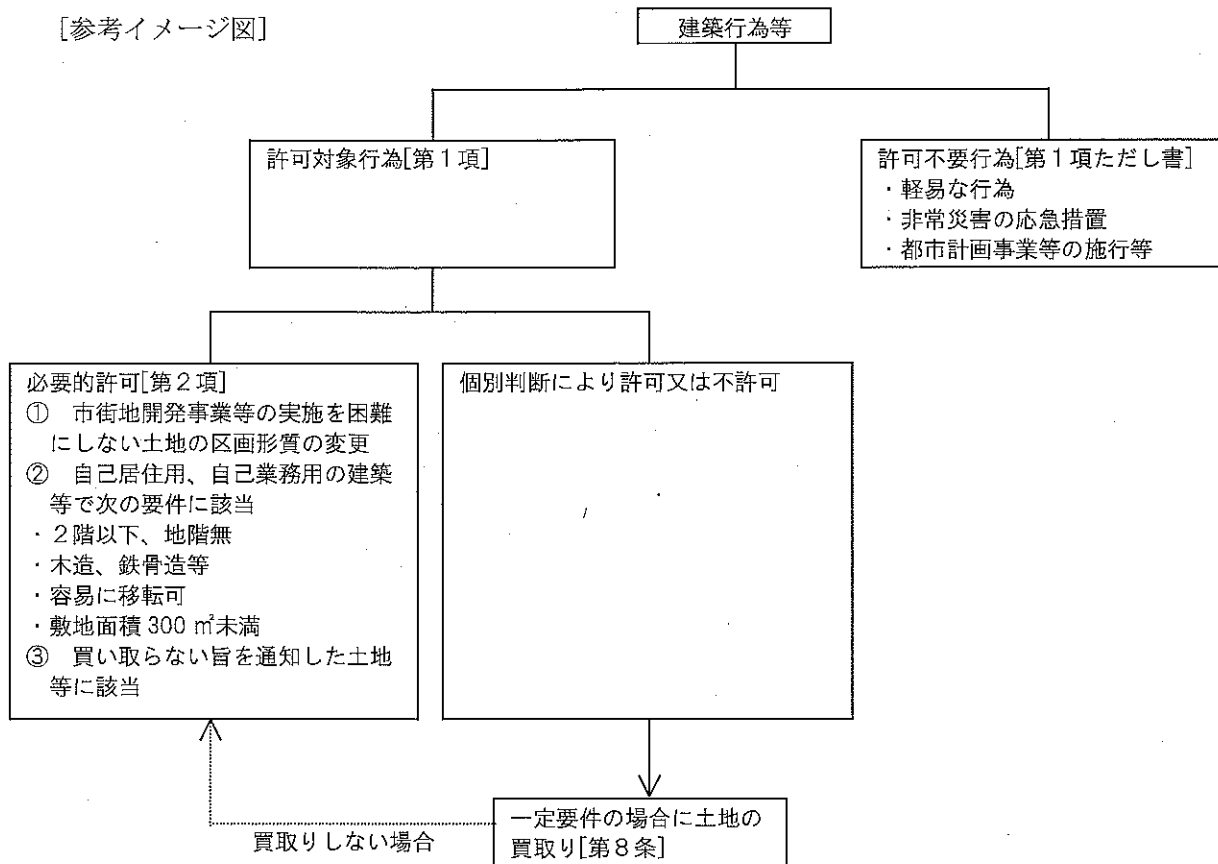
④ 土地の買取り（法第 8 条関係）

- ・ 上記②のアからエに該当しても、それが自己の居住用に供する住宅又は自己の業務の用に供する建築以外のもの、例えばアパートや貸工場等の場合は、許可されないことがあります。
- ・ これを救済するため、土地の所有者等が土地利用に著しい支障をきたすこととなる場合は、知事

等に土地の買取りの申出をすることができます。

- ・ 知事等は、上記申出があったときには、特別の事情がない限り当該土地を時価で買い取ることとなりますが、買取りしない場合は建築行為等を許可しなければなりません。

[参考イメージ図]



3 都市計画法第53条について

釜石市では、被災市街地復興推進地域制限の期間が満了する前までに、土地区画整理事業等の都市計画決定を行い、引き続き、都市計画法53条に基づく建築制限に移行することを予定しています。

(1) 目的等

- ・ 都市計画道路等の区域内に建築物を建築しようとする場合に許可が必要となります。
- ・ 53条許可により、都市計画施設等の区域内における建築物の建築に一定の制限を加え、将来における都市計画事業の円滑な執行を確保することを目的としています。

(2) 53条許可を申請する必要がある場合

- ・ 53条許可を申請する必要があるのは、道路、公園等の都市計画施設および土地区画整理事業等の市街地開発事業の区域内に建築物を建築する場合です。

(3) 許可基準

- ① 2階建て以下で、地階を有しないこと。(3階建て以上は不可)
- ② 構造(建築基準法第2条第5号でいう主要構造部)が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造であること。(鉄筋コンクリート造は不可)

釜石市災害危険区域建築条例（素案）

（趣旨）

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第39条の規定に基づき、災害危険区域の指定及び災害危険区域内における建築物の建築の制限に関し必要な事項を定める。

（災害危険区域の指定）

第2条 市長は、法第39条第1項に規定される災害危険区域を定める。
2 市長は、前項の規定により区域を定めるときは、その旨を告示しなければならない。
3 前項の規定は、第1項の区域を変更する場合について準用する。

（建築の制限）

第3条 災害危険区域においては、住居の用に供する建築物は建築してはならない。ただし、市長が安全上支障がないと認めて許可したものについてはこの限りでない。

（既存の建築物に対する制限の緩和）

第4条 前条の規定は、この条例の施行の際現に存する建築物を、増築後における延べ面積がこの条例の施行の際における延べ面積の1.2倍を超えない範囲内において増築する場合においては適用しない。

（建築物が区域の内外にわたる場合の措置）

第5条 建築物が災害危険区域の内外にわたる場合においては、その全部について第3条の規定を適用する。

（見直し）

第6条 第2条の災害危険区域の指定及び第3条の建築物の禁止又は制限に関する事項については、災害防止上必要な施設の整備状況に応じ、その効果について検討を加え、必要である場合は見直しを行うものとする。

以上

釜石市災害危険区域建築条例第3条の取扱いについて（素案）

釜石市災害危険区域建築条例第3条に規定する、市長が安全上支障がないと認めて許可したものの取扱いについては次の通りとします。

1 適用想定区域

東部地区、平田地区

2 制限の対象

住宅、アパート、マンションなどの居住用の建物の新增改築

3 制限内容（検討中）

（1）共通事項

災害危険区域においては、地階を有する住宅は許可しないこととする。

（2）区域区分別の制限事項

・区域1（浸水深0m超～0.5m以下）

基礎の上端の高さを基準面から0.5m以上とするか、又は、基準面から0.5mより低い部分の壁や柱などの主要構造部を木造以外の構造とした住宅は建築可

・区域2（浸水深0.5m超～1.0m以下）

基礎の上端の高さを基準面から1.0m以上とするか、又は、基準面から1.0mより低い部分の壁や柱などの主要構造部を木造以外の構造とした住宅は建築可

・区域3（浸水深1.0m超～1.5m）

基礎の上端の高さを基準面から1.5m以上とするか、又は、基準面から1.5mより低い部分の壁や柱などの主要構造部を木造以外の構造とした住宅は建築可

・区域4（浸水深1.5m超～2.0m）

床面の高さが基準面から指定の高さ以下になる階の部分は居室不可、かつ、基準面から2.0mより低い部分の壁や柱などの主要構造部を木造及び軽量鉄骨以外の構造とするか、又は、基礎の上端の高さを基準面から2.0m以上とする

・区域5（浸水深2.0m超～）

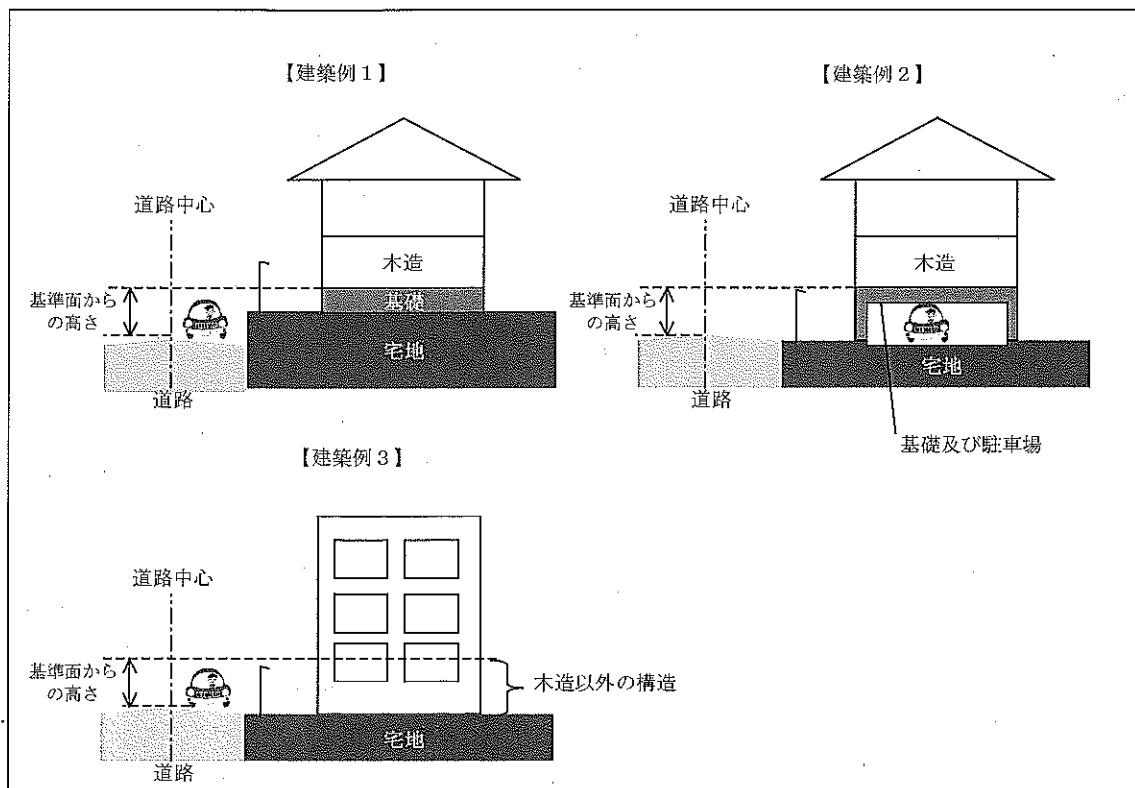
床面の高さが基準面から指定の高さ以下になる階の部分は居室不可、かつ、基準面から指定の高さより低い部分の壁や柱などの主要構造部を木造及び軽量鉄骨以外の構造とするか、又は、基礎の上端の高さを基準面から指定する高さ以上とする

※基準面は、街区を代表する1敷地の前面道路の高さにより決定することとして、街区ごとに別に定めます。同一街区内で敷地ごとの高低差が大きい場合は、街区を分割して基準面を定めます。

※居室とは、専用住宅・共同住宅・併用住宅の寝室・居間など常時起居し生活の本拠となっている居室のことをいいます。

一方、工場等の宿直室や仮眠室、旅館・ホテルの客室などは居室にはなりますが居室には該当しません。

○建築例

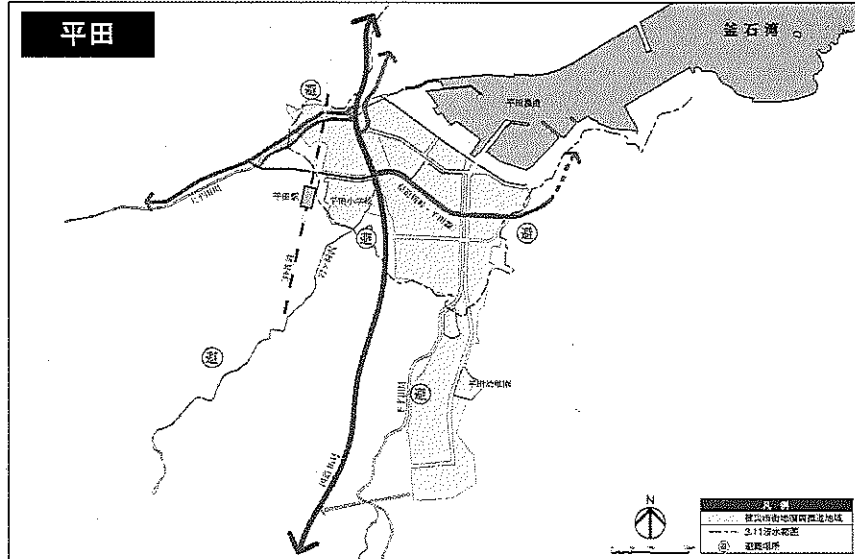
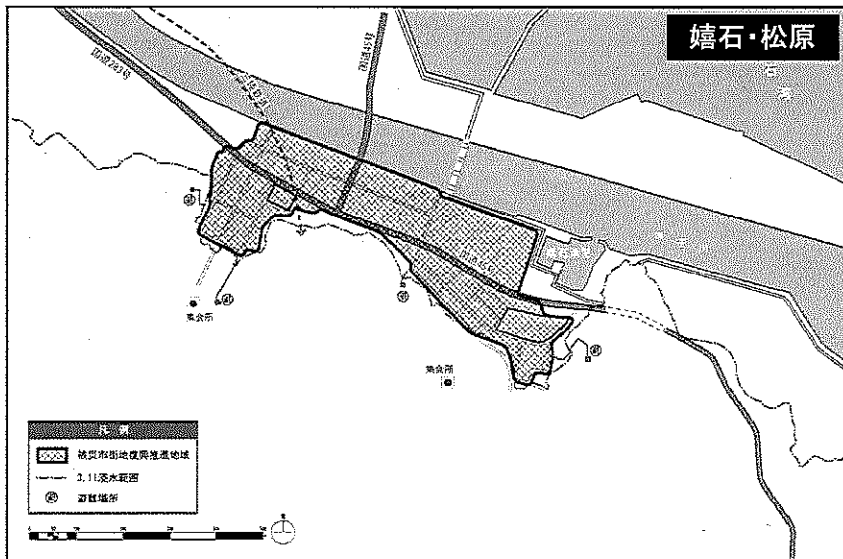
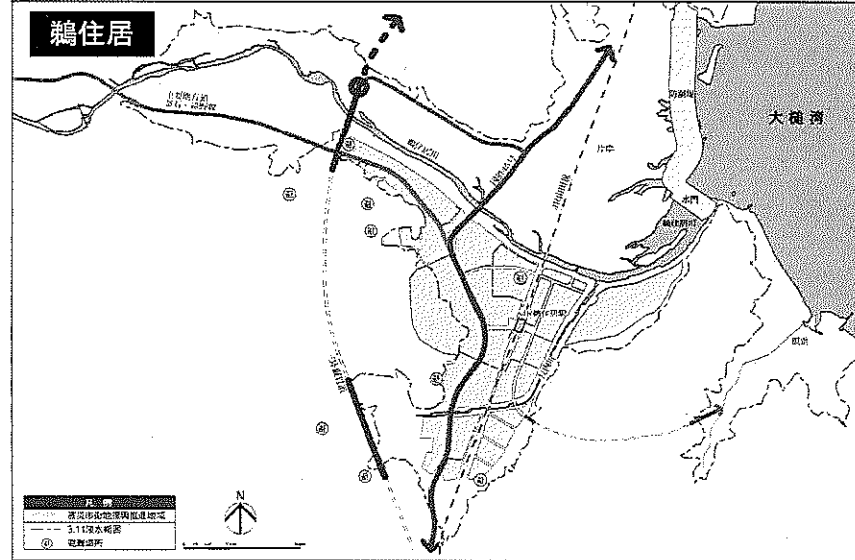
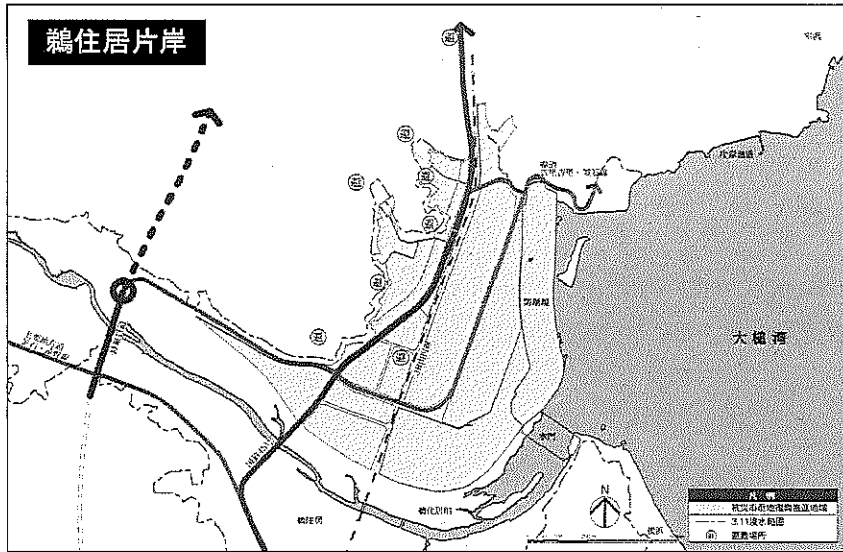


※基準面は、街区を代表する1敷地の前面道路の高さにより決定することとして、街区ごとに別に定めます。同一街区内で敷地ごとの高低差が大きい場合は、街区を分割して基準面を定めます。

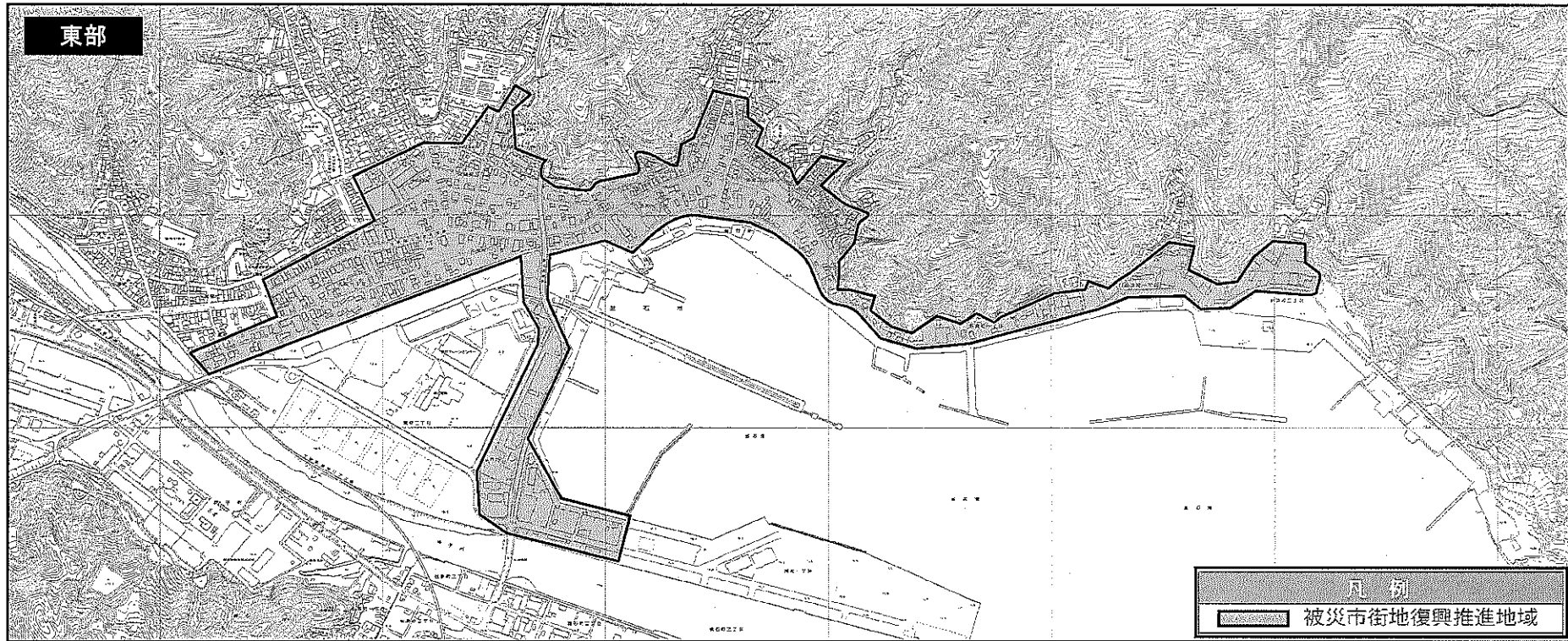
建築規制・制限等地区別一覧(素案)

地区	建築規制・制限手法	事業	規制内容	時期
室浜	災害危険区域	防災集団移転促進事業	移転後の土地の区域は災害危険区域に指定し。住居の建設を禁止	平成24年10月
根浜		防災集団移転促進事業	移転後の土地の区域は災害危険区域に指定し。住居の建設を禁止	平成24年10月
箱崎		防災集団移転促進事業	移転後の土地の区域は災害危険区域に指定し。住居の建設を禁止	平成24年10月
箱崎白浜		防災集団移転促進事業	移転後の土地の区域は災害危険区域に指定し。住居の建設を禁止	平成24年10月
仮宿		漁業集落防災機能強化事業	居住に適当でない区域を災害危険区域に指定し。住居の建設を禁止	平成24年10月
桑の浜		防災集団移転促進事業	移転後の土地の区域は災害危険区域に指定し。住居の建設を禁止	平成24年10月
両石		防災集団移転促進事業	移転後の土地の区域は災害危険区域に指定し。住居の建設を禁止	平成24年10月
水海		—	居住に適当でない区域を災害危険区域に指定し。住居の建設を禁止	平成24年10月
尾崎白浜		防災集団移転促進事業	移転後の土地の区域は災害危険区域に指定し。住居の建設を禁止	平成24年10月
佐須		防災集団移転促進事業	移転後の土地の区域は災害危険区域に指定し。住居の建設を禁止	平成24年10月
花露辺		防災集団移転促進事業	移転後の土地の区域は災害危険区域に指定し。住居の建設を禁止	平成24年10月
本郷		防災集団移転促進事業	移転後の土地の区域は災害危険区域に指定し。住居の建設を禁止	平成24年10月
小白浜		防災集団移転促進事業	移転後の土地の区域は災害危険区域に指定し。住居の建設を禁止	平成24年10月
唐丹片岸		防災集団移転促進事業	移転後の土地の区域は災害危険区域に指定し。住居の建設を禁止	平成24年10月
荒川		防災集団移転促進事業	移転後の土地の区域は災害危険区域に指定し。住居の建設を禁止	平成24年10月
大石		漁業集落防災機能強化事業	居住に適当でない区域を災害危険区域に指定し。住居の建設を禁止	平成24年10月
東部	①被災市街地復興推進地域 ↓ ②土地区画整理事業	土地区画整理事業	①復興事業の支障となる建築の禁止 ②復興事業の支障となる建築の禁止 ③復興事業後も津波の浸水が想定される区域を災害危険区域に指定し、住居の構造等に関して一定の制限を課すことで安全性を確保します。	①平成24年6月 ②平成24年9月 ③平成25年3月以降
平田	③災害危険区域(or 地区計画)	土地区画整理事業	①復興事業の支障となる建築の禁止 ②復興事業の支障となる建築の禁止 ③復興事業後も津波の浸水が想定される区域を災害危険区域に指定し、住居の構造等に関して一定の制限を課すことで安全性を確保します。	①平成24年6月 ②平成24年9月 ③平成25年3月以降
鵜住居片岸	①被災市街地復興推進地域 ↓ ②土地区画整理事業	土地区画整理事業	①復興事業の支障となる建築の禁止 ②復興事業の支障となる建築の禁止	①平成24年6月 ②平成24年9月
鵜住居	↓	土地区画整理事業	①復興事業の支障となる建築の禁止 ②復興事業の支障となる建築の禁止	①平成24年6月 ②平成24年9月
嬉石・松原	事業後は建築規制・制限はありません	土地区画整理事業	①復興事業の支障となる建築の禁止 ②復興事業の支障となる建築の禁止	①平成24年6月 ②平成24年9月

参考図1 被災市街地復興推進地域（素案）

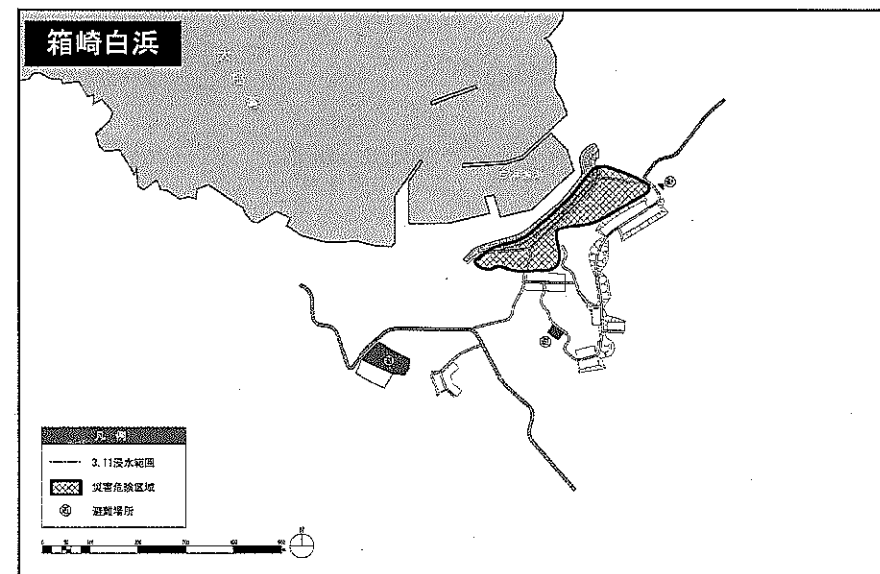
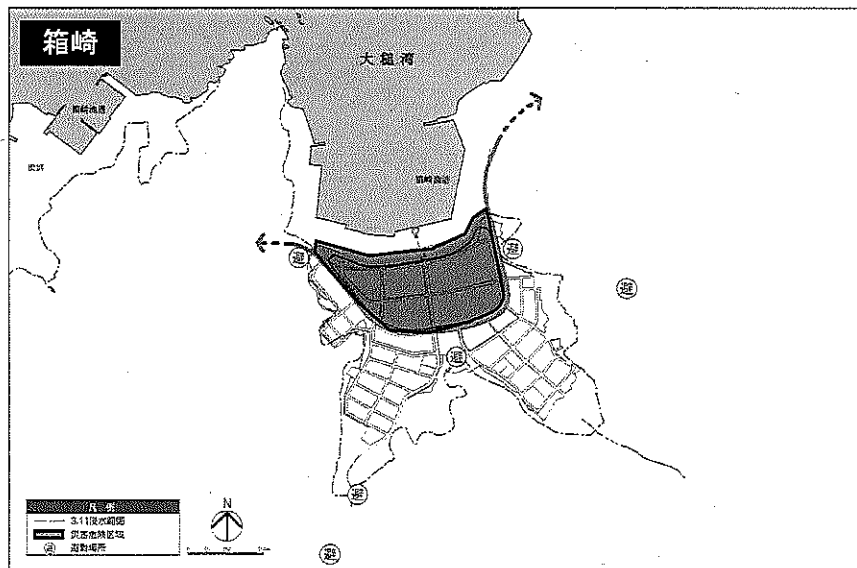
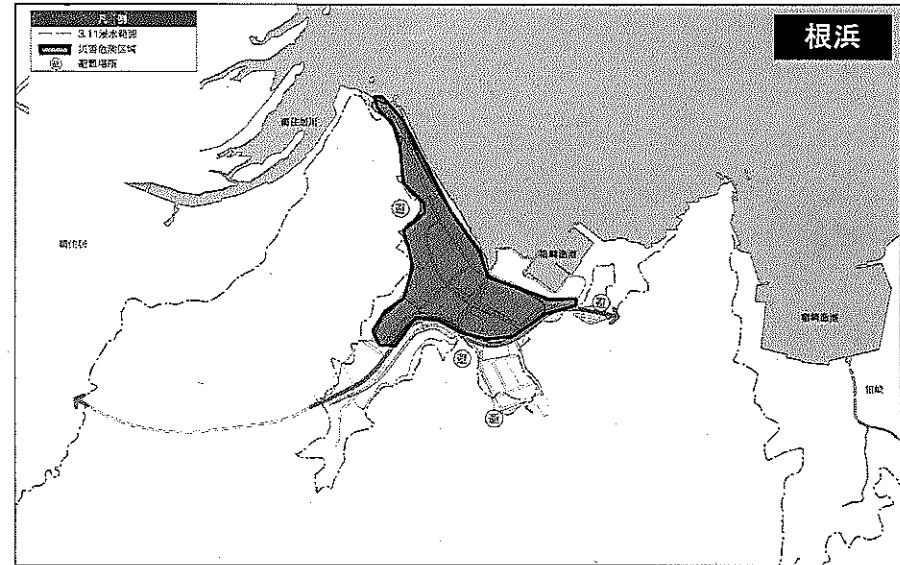
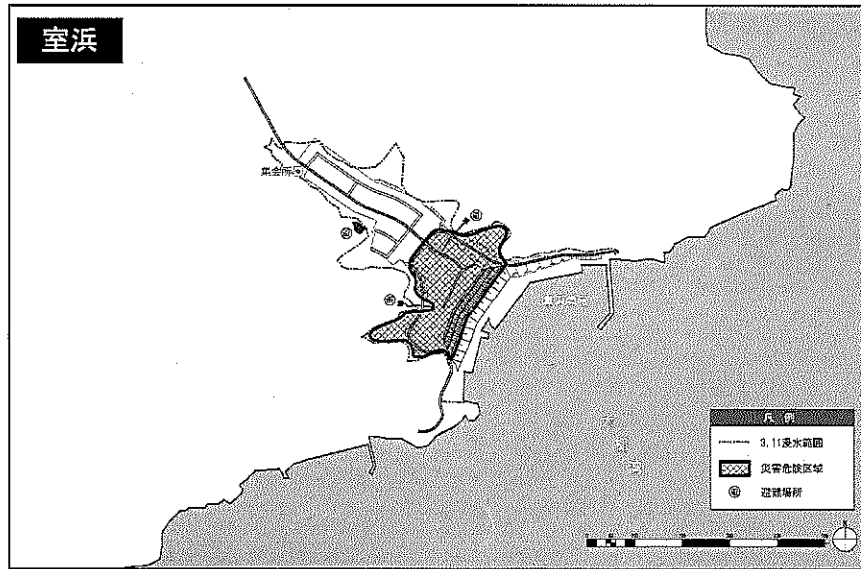


この図は、考え方を示すための素案であり、今後、測量設計などの調査結果、住民や権利者、関係機関との話し合いなどを踏まえて修正します。

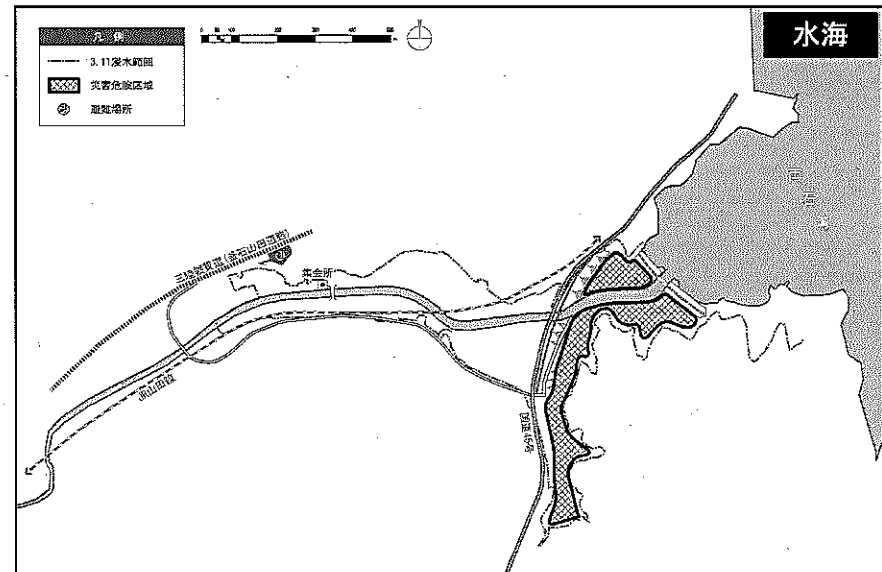
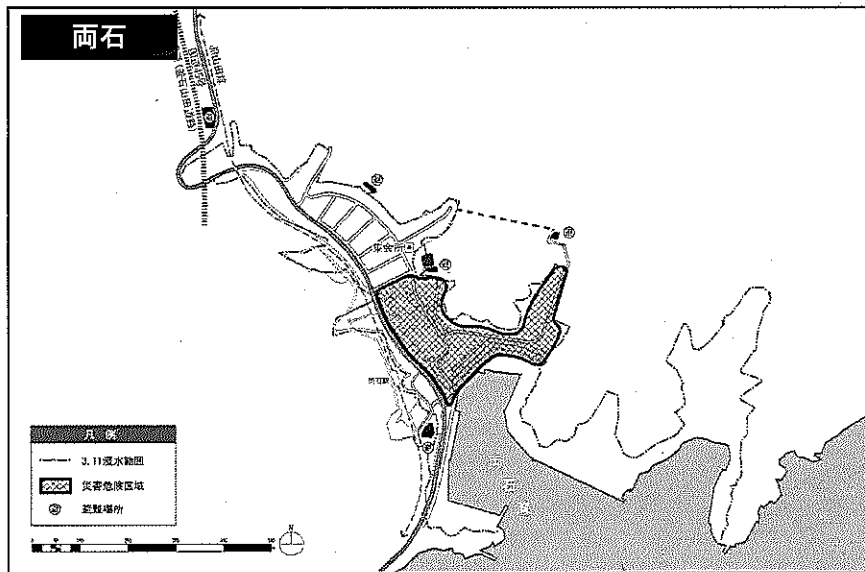
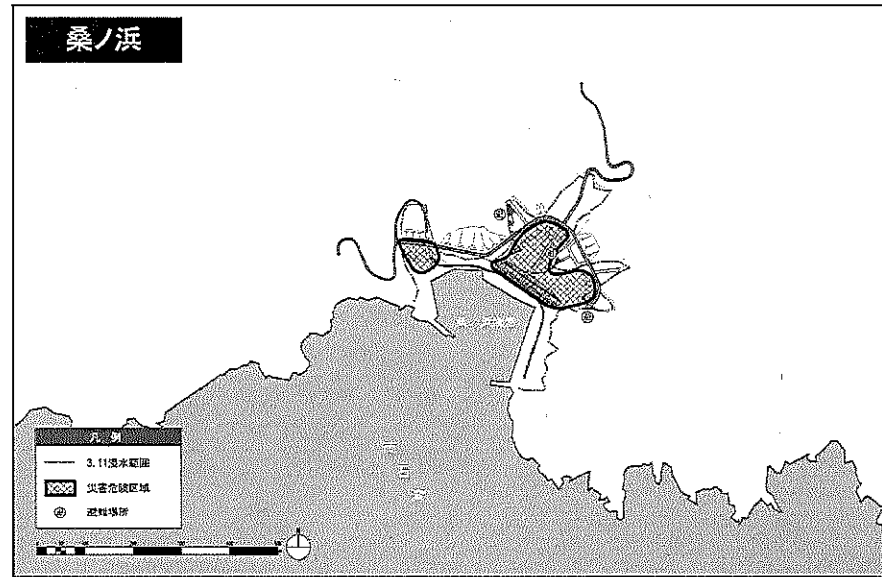
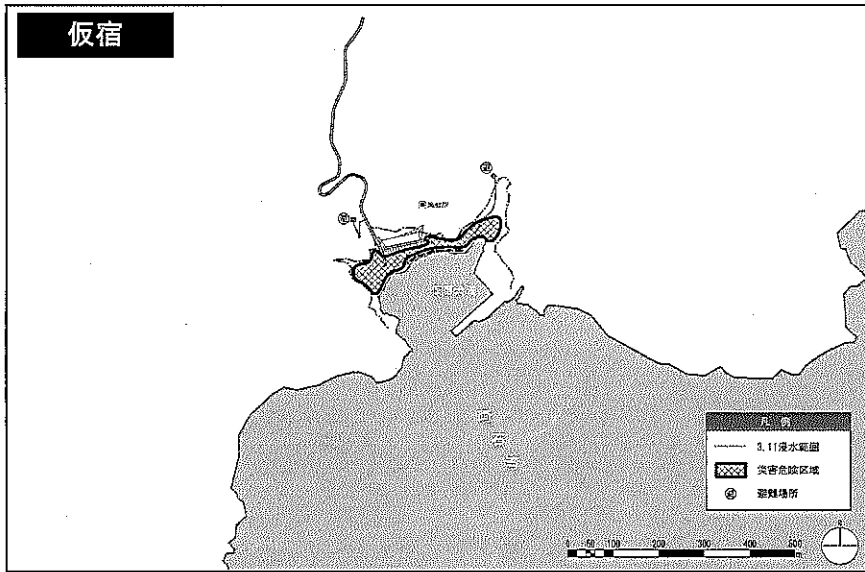


この図は、考え方を示すための素案であり、今後、測量設計などの調査結果、住民や権利者、関係機関との話し合いなどを踏まえて修正します。

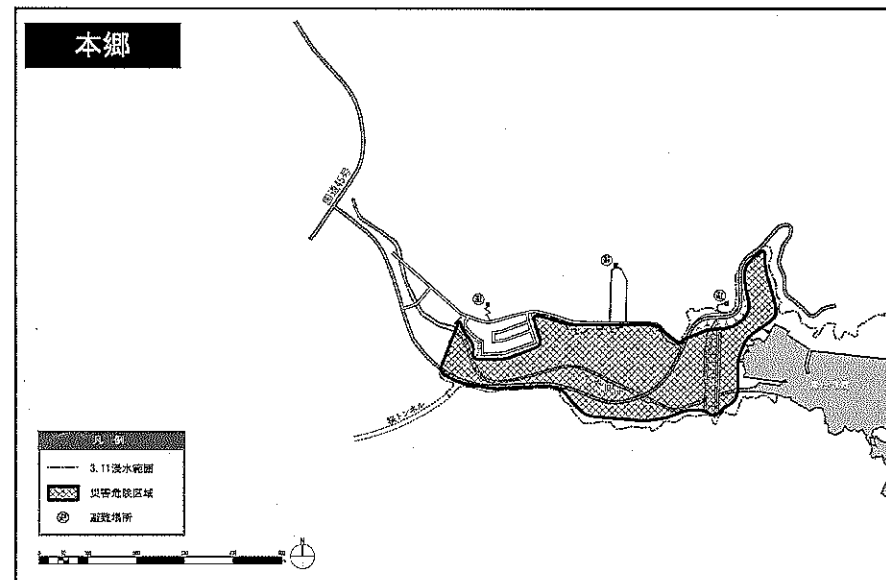
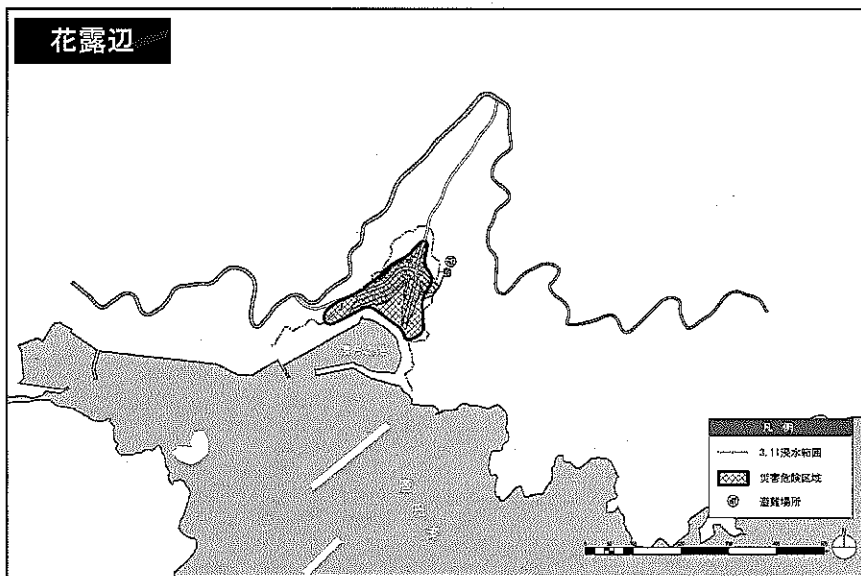
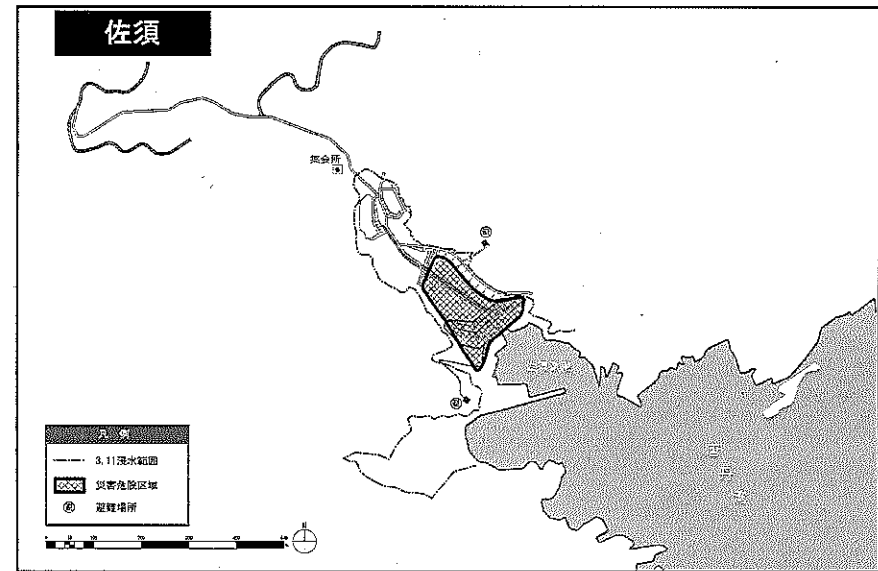
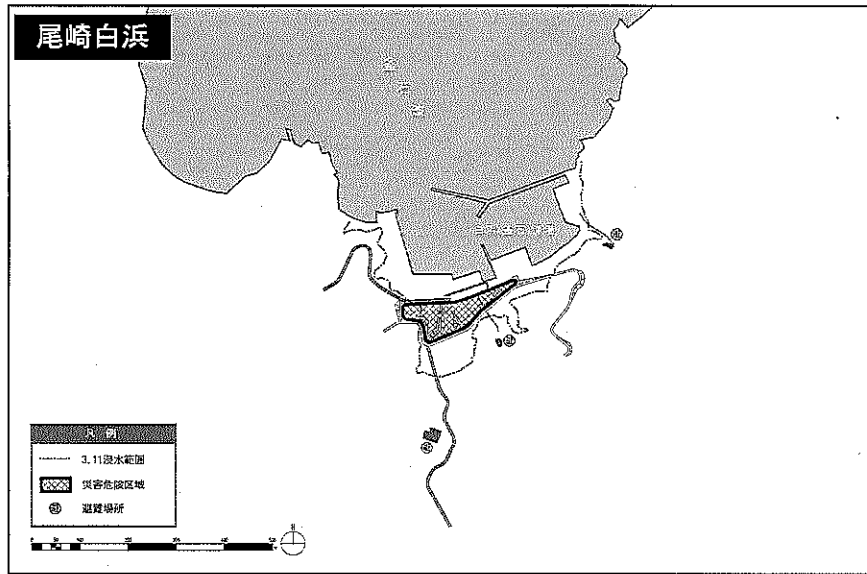
参考図2 災害危険区域（素案）



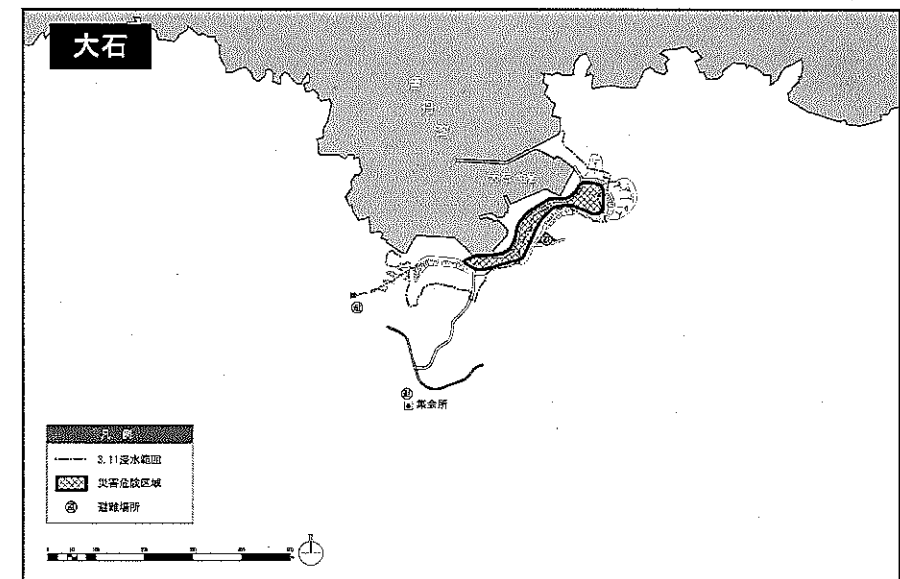
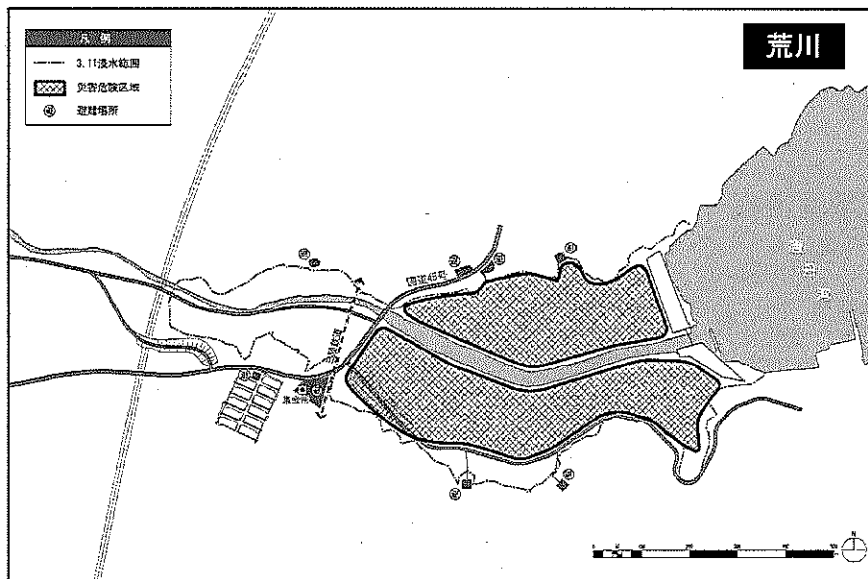
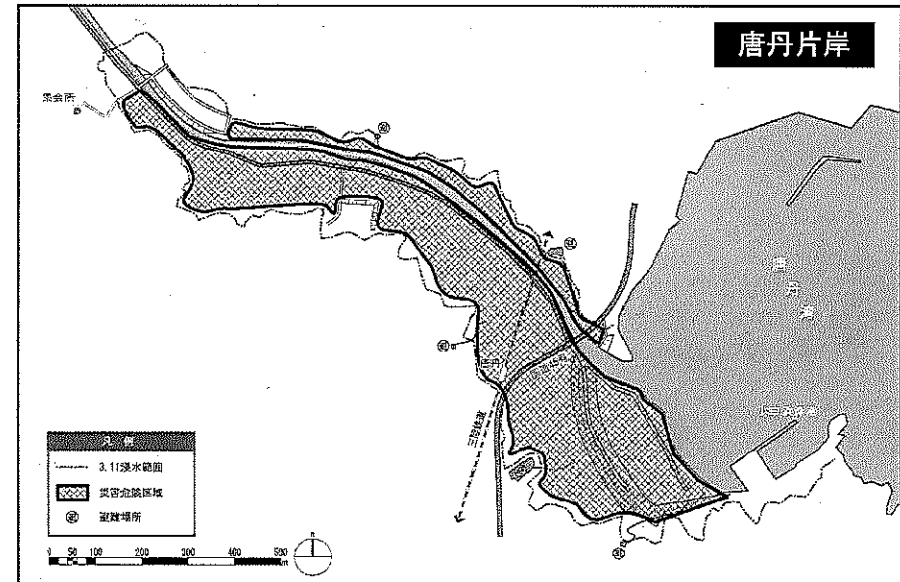
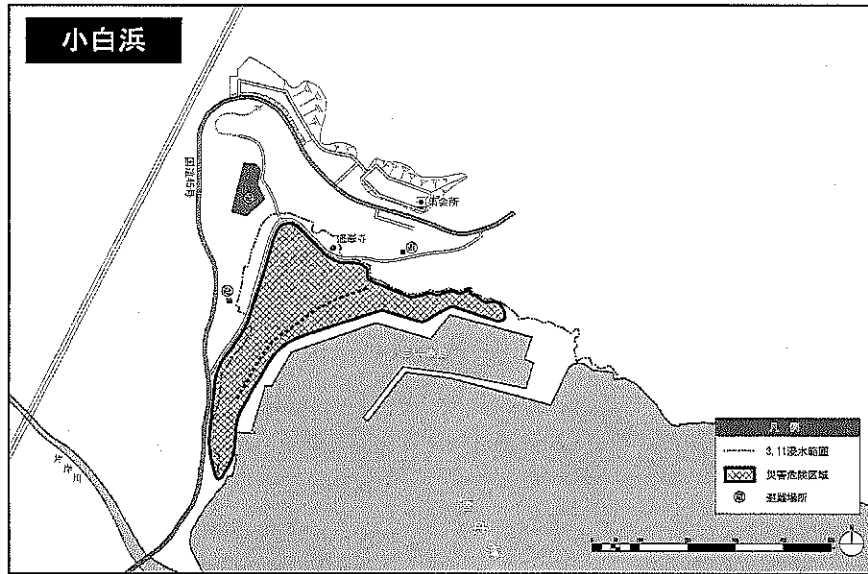
この図は、考え方を示すための素案であり、今後、測量設計などの調査結果、住民や権利者、関係機関との話し合いなどを踏まえて修正します。



この図は、考え方を示すための素案であり、今後、測量設計などの調査結果、住民や権利者、関係機関との話し合いなどを踏まえて修正します。

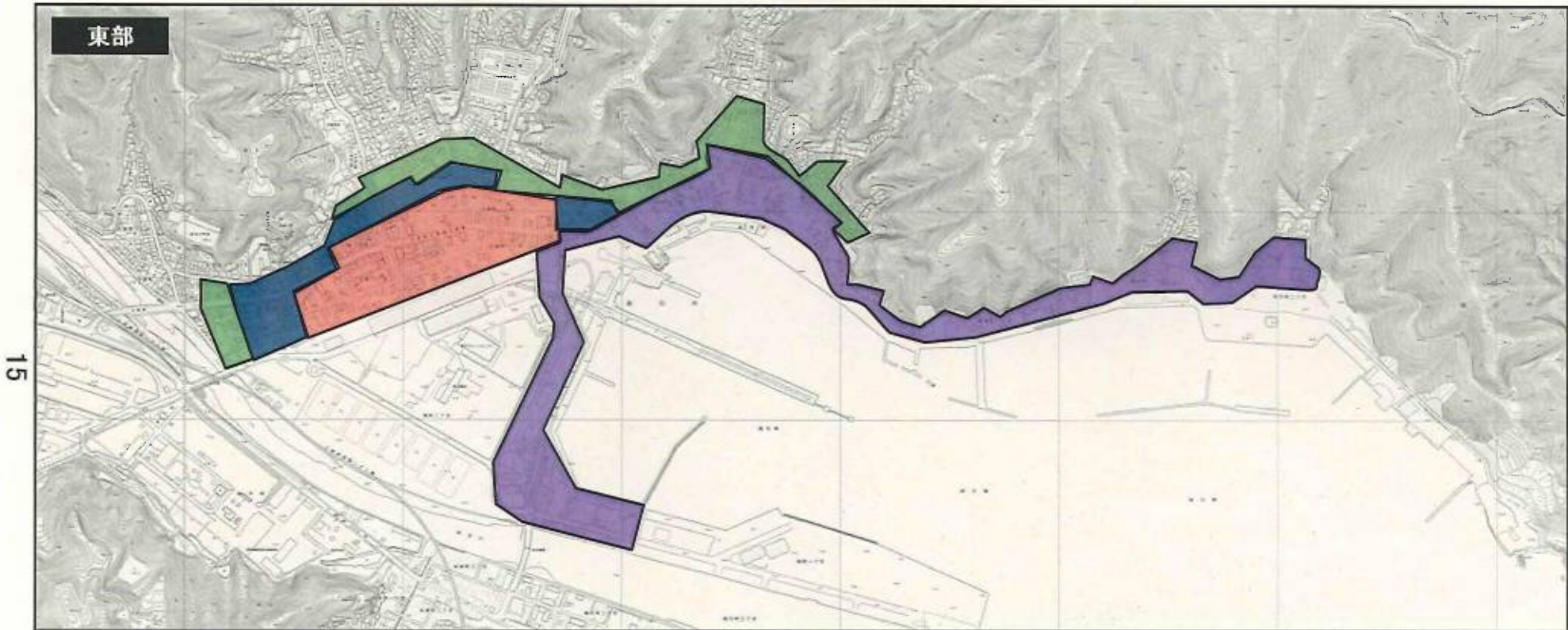


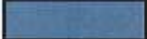

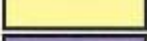
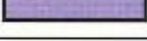
この図は、考え方を示すための素案であり、今後、測量設計などの調査結果、住民や権利者、関係機関との話し合いなどを踏まえて修正します。



この図は、考え方を示すための素案であり、今後、測量設計などの調査結果、住民や権利者、関係機関との話し合いなどを踏まえて修正します。

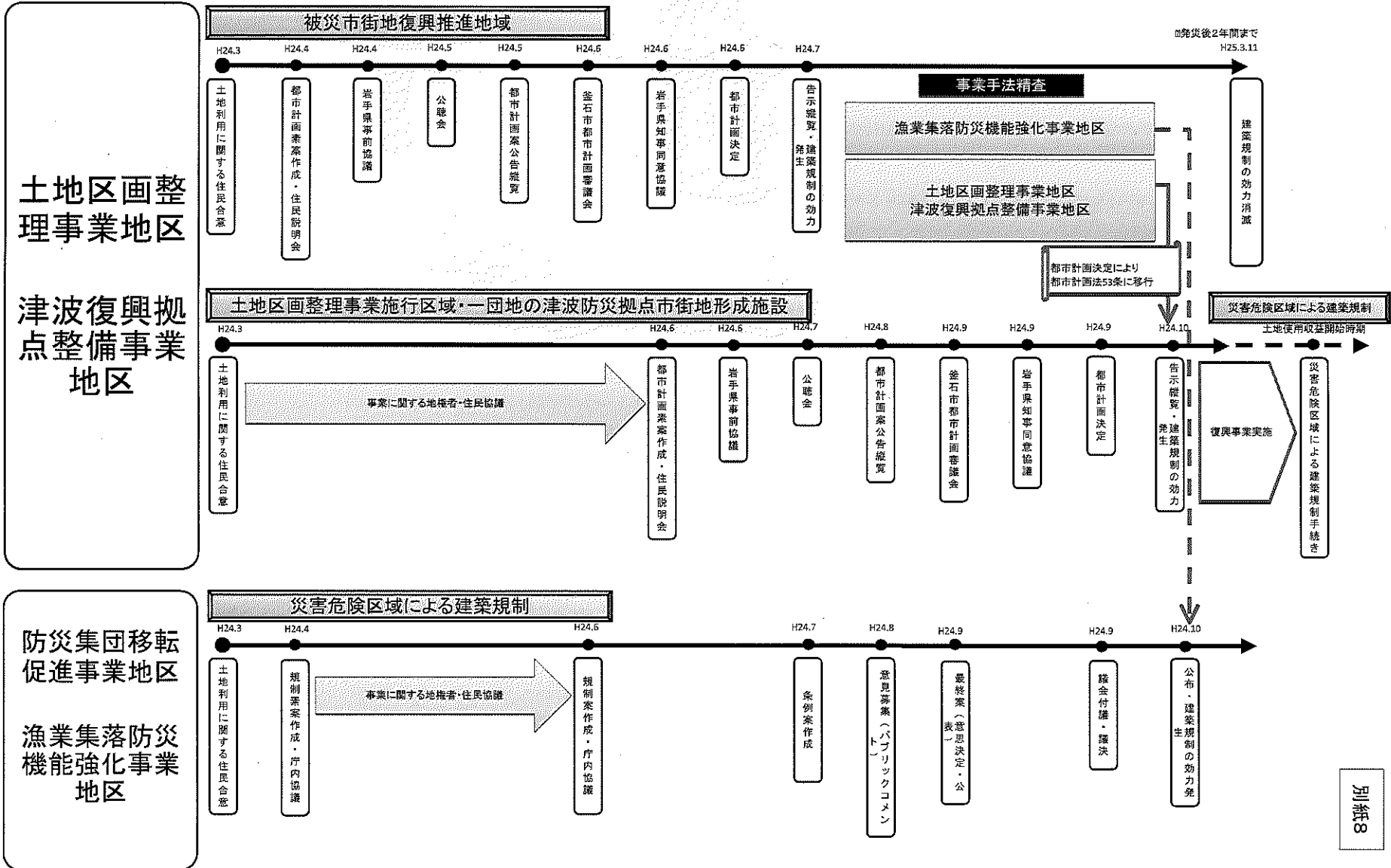
参考図3 災害危険区域 区域区分図（素案）



凡 例	
区域1 浸水深0m超～0.5m以下	
区域2 浸水深0.5m超～1.0m以下	
区域3 浸水深1.0m超～1.5m以下	
区域4 浸水深1.5m超～2.0m以下	
区域5 浸水深2.0m超～	

※この図は、考え方を示すための素案であり、今後、測量設計などの調査結果、住民や権利者、関係機関との話し合いなどを踏まえて修正します。

建築規制・制限に関する工程表(素案)



被災地域における各種建築規制（素案）に係る参照条文

【被災市街地復興特別措置法】

（被災市街地復興推進地域に関する都市計画）

第5条 都市計画法第五条の規定により指定された都市計画区域内における市街地の土地の区域で次に掲げる要件に該当するものについては、都市計画に被災市街地復興推進地域を定めることができる。

1. 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。
 2. 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。
 3. 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。
- 2 被災市街地復興推進地域に関する都市計画においては、都市計画法第十条の四第二項に定める事項のほか、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（以下「緊急復興方針」という。）及び第七条の規定による制限が行われる期間の満了の日を定めるものとする。
- 3 前項の日は、第一項第一号の災害の発生した日から起算して二年以内の日としなければならない。

【建築基準法】

（災害危険区域）

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。

【都市計画法】

（被災市街地復興推進地域）

第10条の4 都市計画区域については、都市計画に、被災市街地復興特別措置法第5条第1項の規定による被災市街地復興推進地域を定めることができる。

- 2 被災市街地復興推進地域については、都市計画に、名称、位置及び区域のほか、別に法律で定める事項を定めるとともに、区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。

- 3 被災市街地復興推進地域内における建築物の建築その他の行為に関する制限については、別に法律で定める。

(建築の許可)

第53条 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

1. 政令で定める軽易な行為
 2. 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 3. 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
 4. 第11条第3項後段の規定により離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度が定められている都市計画施設の区域内において行う行為であって、当該離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度に適合するもの
 5. 第12条の11に規定する都市計画施設である道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域内において行う行為であって、当該都市計画施設である道路を整備する上で著しい支障を及ぼすおそれがないものとして政令で定めるもの
2. 第42条第2項の規定は、前項の規定による許可について準用する。3 第1項の規定は、第65条第1項に規定する告示があつた後は、当該告示に係る土地の区域内においては、適用しない。

(許可の基準)

第54条 都道府県知事は、前条第1項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請が次の各号のいずれかに該当するときは、その許可をしなければならない。

1. 当該建築が、都市計画施設又は市街地開発事業に関する都市計画のうち建築物について定めるものに適合するものであること。
2. 当該建築が、第11条第3項の規定により都市計画施設の区域について都市施設を整備する立体的な範囲が定められている場合において、当該立体的な範囲外において行われ、かつ、当該都市計画施設を整備する上で著しい支障を及ぼすおそれがないと認められること。ただし、当該立体的な範囲が道路である都市施設を整備するものとして空間について定められているときは、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして政令で定める場合に限る。
3. 当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。
 - イ 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。
 - ロ 主要構造部（建築基準法第2条第5号に定める主要構造部をいう。）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。