

ど必要な措置をとることができます（災害対策基本法64条1項）。市町村の権限のある職員が現場にいない場合には、警察官もこのような土地の一時使用などの必要な措置をとることができます（同条7項）。

したがって、警察官は、倒壊家屋のガレキの処置や延焼防止のため、物品の置き場所として、その区域内の企業の駐車場を利用することができます。

Q269

家屋などを撤去する措置ができる場合に、損失補償などが請求できるのはどういう場合でしょうか。

A 市町村長が行う応急措置のうち、災害対策基本法64条1項に基づいて、他人の土地、建物を一時使用したり、土石、竹木その他の物件を使用したりなどした場合には、その処分により通常生ずべき損失が補償されます（災害対策基本法82条1項）。たとえば、警察官が、倒壊家屋のガレキの処置や延焼防止のため、物品の置き場所として、その区域内の企業の駐車場を利用した場合には、使用料を請求できます。

市町村長が行う応急措置のうち、災害対策基本法64条2項に基づいて、倒壊による二次災害を避けるための災害を受けた家屋の撤去については、対象がすでに災害を受けたものであり補償の対象外として、補償の規定は設けられていません。

第20

震災後の「まちづくり」関係

Q270

阪神・淡路大震災による被災地を復興するための「まちづくり」は、どのようになされるのでしょうか。

- A** (1) 阪神・淡路大震災による被災地の復興は、土地区画整理事業、市街地再開発事業や地区計画などの整備手法を用いて、災害に強いまちづくりを目指して行われることとなります。現在、計画的なまちづくりをすすめるために、兵庫県、神戸市、西宮市、芦屋市など被災地の地方自治体では、復興計画の策定を急いでいます。
- (2) 道路・公園などの都市基盤を計画的に整備して災害に強い都市に復興するためには、被災地に無秩序に建物が建築されるのを防止する必要があります。そこで、復興計画が策定されるまでの間、臨時の処置として、土地区画整理事業、市街地再開発事業、地区計画によるまちづくりを予定している神戸市、西宮市、宝塚市、芦屋市や淡路島・北淡町の一部など被災地合計14地区では、建築基準法84条に基づいて、簡易な建物以外の建物の建築が制限されることになりました。この期間は、平成7年3月17日までが予定されています

(Q271参照)。

(3) 神戸市、西宮市、宝塚市、芦屋市や北淡町が計画している整備手法は、次のとおりです。

① 土地区画整理事業 (Q273参照)

施行地区内の土地と土地の権利を交換することにより(換地)土地の区画を整理し、施行地区内に不足していた道路・公園などの都市基盤整備をします。旧建物は必要に応じて除却・移転をします。

神戸市など次に掲げる市町では、次の各地区でこの土地区画整理事業を計画しています。これらの指定地区の町名などは、巻末「資料7 都市区画整理等指定地域一覧表」をご参照下さい。

神戸市 → 東灘区森南地区、灘区六甲道駅周辺地区、兵庫区松本地区、長田区御菅地区、長田区新長田駅周辺地区

西宮市 → 西宮北口駅北東地区、森具地区

芦屋市 → 中央地区、西部地区

北淡町 → 富島地区

② 市街地再開発事業 (Q274・Q275参照)

施行地区内の旧建物はすべて取り壊し、そこに新しく再開発建物を建築します。従前の土地に関する権利は新しく建てた建物の床(区分所有)に関する権利と交換します(権利変換)。これにより、施行地区内に不足していた駅前広場、道路・公園などの都市基盤を整備して、良好な市街地をつくります。

神戸市、西宮市、宝塚市や芦屋市では、次の各地区でこの市街地再開発事業を計画しています。

神戸市 → 灘区六甲道駅周辺地区、長田区新長田駅周辺地区

西宮市 → 西宮北口駅北東地区

宝塚市 → 売布神社駅前地区、仁川駅前地区、宝塚駅前地区、花の道周辺地区

芦屋市 → JR芦屋駅南地区

③ 地区計画 (Q276参照)

建築物の用途の制限、容積率の最高限度又は最低限度、建ぺい率の最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度又は最低限度や地区施設の配置及び規模など、土地の利用に関する計画を定めて、計画的に市街地を整備しようとするものです。

神戸市の中央区三宮地区では、この地区計画を計画しています。

④ 震災復興緊急整備条例による復興 (Q277参照)

神戸市では、平成7年2月15日、震災復興緊急整備条例を制定して、東灘区から須磨区までの6区にまたがる六甲山系南側の5887haを対象に、一定規模以上の建物の建築に事前届出を義務づけることになりました。

このうち被害が大きく復興の急がれる9地区1000haを「重点復興地域」として指定する予定です。この重点復興地域では、原則としてすべての建築行為を届出制として、市長は、防災に関するアドバイスやビル共同化の要請など地域整備の目標に沿った建築への誘導ができるようになります。この条例の期限は、平成10年2月15日までの3年間です。

(4) これからのまちづくりは、土地区画整理事業、市街地再開発事業、地区計画などの従来からの整備手法を用いて実施されるようですが、その指定要件を緩和したり、換地や権利変換のメニューを増や

すなどの特別立法も検討されていますので留意して下さい。

平成7年2月14日付新聞報道によると、政府は、同月13日、震災などによる被災地の復興を目的とした「被災市街地復興特別措置法」の内容をとりまとめ、同月17日の閣議決定を経て2月中の成立を目指すとのことです（読売・朝日の各朝刊）。

被災市街地復興特別措置法の骨子は、新聞報道によると次のとおりです。

- ① 地方自治体は被災地を「復興推進地域」に指定する。
- ② 「復興推進地域」では、建築物を建築するには知事の許可を受けなければならない。期間は、災害の日から最長2年間とする。
- ③ 復興推進地域における土地区画整理事業に以下の特則を設ける。

ア 宅地を一カ所にまとめた「復興共同住宅区」を定めることができる。

イ 宅地と共同住宅（区分所有）の交換を認める。

ウ 離れた土地（施行区域外の土地と思われる）との換地を認める。

- (5) この他にも「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」に基づく住宅街区整備事業や「住宅地区改良法」に基づく住宅地区改良事業の実施が検討されているようです。また、このような法律上の制度のほかに、住宅市街地総合整備事業や総合住環境整備事業など要綱・通達に基づく補助金による整備手法も用いられる予定です。

Q271

神戸市、西宮市では、建築基準法84条に基づいて新しく建物を建築することができなくなったと聞きましたが、本当でしょうか。制限される区域、期間、内容と制限する理由などを教えてください。

A

- (1) 神戸市、西宮市、宝塚市、芦屋市及び淡路島・北淡町では、巻末「資料7 都市区画整理等指定地域一覧表」の地域で、平成7年3月17日まで、新しい建物の建築が制限されることになりました（建築基準法84条1項・2項）。
- (2) 建築が制限される期間は、もともと、平成7年2月17日までと定められていましたが、建設大臣の承認を得て、平成7年3月17日まで期間が延長されました（建築基準法84条2項）。ただし、同日までに土地区画整理事業、市街地再開発事業の都市計画決定がなされると、新たに都市計画法に基づく制限が続くことになるので留意して下さい（(5)参照）。
- (3) ただし、次のような建物は建てることができます。制限区域内で建物の建築を計画する場合は早めに市役所と相談をして下さい。
 - ① 2階建てまでで、かつ、地階のない木造、鉄骨造り、コンクリートブロック造りなどの建築物
 - ② 応急仮設建築物、工事中仮設建築物など
- (4) このような建築制限を行う理由は、土地区画整備事業、市街地再開発事業、地区計画など計画的なまちづくりを予定している区域で、計画が定まるまでに建築物の建築が無秩序に行われるのを未然に防止するためです。

したがって、前述(3)のとおり計画の実施に障害とならない簡易な建築物の建築は許されています。

- (5) なお、この建築基準法84条に基づく建築制限は、最長でも災害があった日から2カ月間に限られますので、平成7年3月17日までしか制限できません。

これらの区域について、土地区画整備事業、市街地再開発事業に関する都市計画が平成7年3月17日までに決定されると、都市計画法53条に基づいて、その施行区域内で建築物を建築するには兵庫県知事の許可が必要となります(Q273参照)。

さらに、平成7年2月14日付新聞報道によると、現在、政府は「被災市街地復興特別措置法」の制定を検討しています。同法では、「復興推進地域」に指定された被災市街地において新しく建築物を建築するには知事の許可を要することになるとのことです。「復興推進地域」の範囲や許可の要件は現段階では明らかではありません。

- (6) 罹災都市借地借家臨時処理法(以下「罹災都市法」といいます)は、(1)の各区域にも適用されます。

したがって、建築制限区域内に存在した建物の借家人も同法2条に基づいて、地主に対し建物所有の目的で賃借の申出をすると、他の者に優先して土地の賃借権を取得できます。このとき、地主は建築基準法に基づく建築制限のあることを理由に、借家人の賃借の申出を拒絶することはできないと考えます。その後、土地区画整備事業、市街地再開発事業の施行区域となり建築物の建築ができなくなったとしても、地主は同法7条に基づく解除はできません。

建築制限区域内の地主が応急仮設建築物を建築したとしても、同法2条但書に定める「建物所有の目的で使用する」に該当するとは

言い難いので、借家人はなお同法2条に基づく賃借の申出ができると解されます。

建築制限区域内の地主が、2階建てまでの木造、鉄骨造り、コンクリートブロック造りの建築物を建築したとき、借家人は土地の賃借の申出をすることはできませんが(同法2条1項但書)、同法14条に基づいてその建物を優先して賃借することは可能です。

Q272

市街地開発事業(土地区画整理事業や市街地再開発事業)に関する都市計画が決定されると、土地建物の権利にどのような影響がありますか。

- A** (1) 都市計画で定められた施行区域内で建築物の建築をしようとする場合、知事の許可を受けなければなりません(都市計画法53条1項本文、これを「都市計画制限」といいます)。

ただし、震災のため必要な応急措置として行う行為、たとえば、応急の仮設建築物や工事用の仮設建築物の建設などについて許可は不要です(同法53条1項但書2号)。

- (2) 平家又は2階建てで、かつ、地階を有しない木造、鉄骨造り、コンクリートブロック造りの建築物など、容易に移転若しくは除却できる建築物は、原則として許可を受けて建築することができます(同法54条)。

市街地再開発事業の施行区域内における建築について、知事が同法54条の規定にかかわらず許可をしない場合、当該土地の所有者は

知事に対し、その土地を時価で買い取る旨の申出ができます(同法56条1項、土地区画整理事業の場合には適用がありません)。

知事が買い取らない旨の回答をしたとき、知事は当該建築を許可しなければなりません(同法55条1項但書)。

- (3) 市街地開発事業の施行区域内の土地を有償で譲渡しようとする場合、当該土地、その予定対価の額、当該土地を譲り渡そうとする相手方などを書面で知事に届け出なければなりません(同法57条2項、土地と一緒に建物も譲渡する場合には適用がありません)。

知事が届出のあった後30日以内に当該土地を買い取る旨を通知したとき、届出をした者と知事の間で予定対価の額で売買が成立したとみなされます(同法57条3項)。これを土地の先買権といいます。

- (4) このように、市街地開発事業に関する都市計画が定められると、土地の所有者や借地権者らは建築物の建築が制限されたり、土地の有償譲渡について知事に先買権が与えられるなどの制約を受けることとなります。

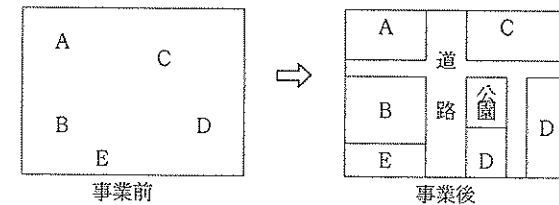
このような制約を伴う都市計画決定に不満があるとしても、土地の所有者ら権利関係者は都市計画決定自体を対象にした不服申立てや抗告訴訟(取消訴訟)をすることはできません(土地区画整理事業について最高裁昭和49年7月19日判決・訟務月報23巻13号2374頁、最高裁昭和50年8月6日判決・訟務月報21巻11号2215頁、第1種市街地再開発事業について最高裁昭和59年7月16日判決・判例地方自治9号53頁)。

都市計画法53条1項に基づく不許可については、不服申立て又は抗告訴訟(取消訴訟)を提起することができます。

Q273

土地区画整理事業とはどのようなまちづくりですか。

- A** (1) 土地区画整理事業は、市街地開発事業の一つです(都市計画法12条1項1号)。その事業の進め方については土地区画整理法に定められています。
- (2) 土地区画整理事業をわかりやすく図示すると次のとおりです。



(事業前) 道路は狭く、公園などのオープンスペースはない。土地の区画が不整形である。

(事業後) 広い道路や公園などのオープンスペースを整備し、土地の区画も整形になり、良好な市街地を形成する。

- (3) 土地区画整理事業は、その名が示すとおり、土地の区画を整理して、道路・公園・広場などの公共施設を配置して健全な市街地の造成を図ろうとする事業です。

従前の土地所有権は、区画整理後の土地に交換(換地)されます。ただし、道路・公園・広場などの公共施設などに土地が使われるため、一般に換地の面積は従前地の面積より少なくなります(これを「減歩」といいます)。

区画整理をした結果、土地の単価(価値)は上昇するのが通例で

すから、原則として減歩に対する補償はありません。

- (4) 借地権者は、従前地の換地に対してそのまま借地権を取得します。

借家権者については、特段の定めがありません。したがって、従前の建物と同一性のある建物が換地上に存続する限り借家権は存続しますが、従前建物が除却されたとき、借家権は当然に消滅することになります。

ただし、罹災都市法の適用により、震災により建物が滅失したときは、当該借家人は換地上に築造された建物について優先賃借権を取得します(同法14条)。したがって、震災によって建物が滅失しなかったものの、土地区画整理事業の遂行のために当該建物が除却されたとき、当該建物に対する借家権は消滅することになり、震災による滅失の場合との均衡を失し、何らかの是正・救済が必要と思われれます。

- (5) 土地区画整理事業に関する事業計画が決定されると(個人施行の場合は施行の認可、組合施行の場合は組合設立の認可)、施行地区内において、土地の形質の変更、建築物などの新築・改築若しくは増築などが原則としてできなくなり、これらを行うには知事の許可を受けなければなりません(土地区画整理法76条1項、これを「事業計画制限」といいます)。

施行地区内の土地・借地権の譲渡については、特段の制限はありません。ただし、登記のない権利の移転などがあったときは、書面をもって施行者に届け出ることを要します(同法85条3項)。

- (6) 罹災都市法と区画整理事業の関係は必ずしも明確ではありませんが、一応、次のように考えることができます。

- ① 土地区画整理事業に関する都市計画決定が告示されるまでに、

施行区域内の借家人が地主に対し、罹災都市法2条に基づく土地の賃借の申出を行い、かつ、地主がこの申出を承諾したか、3週間以内に拒絶の意思表示をしなかったとき、借家人は、敷地に優先賃借権を取得します。

その後、都市計画決定がなされたために、建築物の建築をしなかったとしても、地主は同法7条1項に基づく賃借権の設定契約の解除はなしえませんが(使用しないことに正当事由があるから)。

- ② 土地区画整理事業に関する都市計画決定が告示されるまでに、施行区域内の借家人が地主に対し、同法2条に基づく土地の賃借の申出を行ったが、地主が土地区画整理事業の実施が予定されていることを理由に、拒絶の意思表示をしたとき、同法2条3項の正当事由の存否が問題となります。

- ③ 都市計画決定の告示後に、同法2条に基づく申出をするには、借家人は都市計画法53条1項に基づく許可を受けて賃借の申出をしなければなりません。

許可を受けて賃借の申出を行い、地主がこれを承諾したか、3週間以内に拒絶の意思表示をしないとき、借家人は当該敷地に優先賃借権を取得します。

なお、借家人が都市計画法54条の要件に該当する建築物の建築をするために知事に対し許可の申請をしたとき、知事は申請者が借家人であるとの理由でこれを不許可にすることはできないと考えます。ただし、その後の借家人が借地権を取得できるか否かの判断と矛盾なく組み合わせることができるのかは、問題が残ります。

- ④ 土地区画整理事業について、事業計画決定がなされた後に、同

法2条に基づく申出をするには、土地区画整理法76条1項の許可を受けて賃借の申出をしなければなりません。許可を受けて賃借の申出を行い、地主がこれを承諾したか、3週間以内に拒絶の意思表示をしないとき、従前の借家人は当該敷地について優先賃借権を取得します。

なお、都市計画決定や事業計画決定のあることが、地主にとって賃借の申出を拒絶する正当事由となるかどうか問題があります。

- ⑤ 土地区画整理事業が予定されているために建築基準法84条に基づく建築制限のあるとき、又は土地区画整理事業に関する都市計画決定に基づく建築制限のあるとき、前者については建築の制限されていない2階までの木造、鉄骨造り又はコンクリートブロック造りの建築物を、後者については知事の許可を得て建築できる同種の建築物を建築して土地を使用している者がいるとき、借家人は当該土地の賃借の申出はできません。

ただし、敷地上の建物が応急仮設の建築物であるときは、いまだ「建物所有の目的で使用している者がある」とは言い難いので、借家人は当該土地の賃借の申出をすることができると解されます。

- ⑥ 従前の借家人は、換地上に築造された建物について、建物完成前に賃借の申出をすることにより、他の者に優先して当該建物の賃借権を取得することができます（罹災都市法14条1項）。

このように、震災によって借家建物が滅失したとき、借家人は敷地について優先賃借権を取得するか、換地上の建物に優先賃借権を取得でき、その保護が図られます。他方、震災により建物が半壊若

しくは一部損壊したものの滅失に至らず借家契約が存続していた場合はどうか。後に施行される土地区画整理事業により当該建物は原則として換地上に移転され、建物に同一性が認められる限り借家権は存続します。しかし、当該建物が区画整理の必要上、除却されると借家権は消滅し（東京高裁昭和55年1月18日決定・判タ410号102頁）、土地区画整理法上も罹災都市法上も保護されません（ただし、借家人に通常生ずる損失、すなわち、借家人が新たに当該建物に照応する他の建物を賃借するために通常要する費用が補償されます。土地区画整理法78条1項）。何らかの立法措置が必要ではないかと考えます。

Q274

市街地再開発事業とはどのようなまちづくりですか。

A

(1) 市街地再開発事業とは、都市再開発法に基づいて、都市における土地の合理的で健全な高度利用と都市機能の更新とを図るために、建築物（再開発ビル）と公共施設（道路・公園、広場など）を整備する事業で、平面的に利用されていた市街地を立体的・三次元的に利用することを意図したものです。

事業の主体（施行者）は、個人、市街地再開発組合、地方公共団体、住宅・都市整備公団などの一定の団体で、施行者が誰かにより事業の手續には若干の差があります。

なお、今回、制定が予定されている「被災市街地復興特別措置法」では、市街地再開発事業の要件の緩和も検討されています。

- (2) 市街地再開発事業には第1種市街地再開発事業と第2種市街地再

開発事業の二種類があります。一般的に行われるのは第1種事業で、等価交換による権利変換手続が行われます。第2種事業は、安全上・防火上支障のある建物が密集し災害発生の危険が著しいなど整備の公共性・緊急性が高い地域について、権利の取用（買収）による管理処分手続が行われます。しかし、地区内への残留を希望すれば再開発ビルの権利を取得できます。第2種事業を施行できるのは、地方公共団体及び住宅・都市整備公団など一定の団体に限られます。

(3) 市街地再開発事業が施行されることによって、施行地区内の既存の建物は除却され、道路・公園・広場などが整備されたうえで再開発ビルが建築されます。施行地区内の権利者は、地区外転出をしない場合には再開発ビルに入って、営業・居住をしていくことになります。権利者の取得する部分を権利床といいますが、再開発ビルでは権利床以外にも専有部分（保留床）が作られ、これを売却した資金が再開発ビルの建設費用などの事業資金にあてられます。

(4) 事業の完成までの建物の建替制限については、市街地再開発事業の進行により状況が変わっていきます。

① 都市計画決定前は当然、建替えの制限はありません。ただし、震災後、建築基準法84条により一定期間、建築が制限されています（Q271参照）。

② 都市計画決定がされると、その結果、その施行地区内には都市計画法に基づいて、いわゆる都市計画制限が生じます（Q273参照）。したがって、建築をしようとする者は、都道府県知事の許可を受ける必要があります（都市計画法53条1項）。

一般の都市計画制限では木造2階建てなどの移転・除却の容易なものについて知事は許可しなければならないものとされていま

す（同法54条）。しかし、市街地再開発事業の場合にはこれらの建築についても許可しないことができます（同法55条1項本文）。

ただし、不許可のときには土地所有者はその土地の買取りを知事に申し出ることができ、申出がなされると知事は特別の事情がない限り土地を買い取ることでされています（同法56条1項）。買取りらないときは、知事は建築を許可しなければなりません（同法55条1項但書）。

③ 事業計画決定がなされるとその結果、その地区内では都市再開発法や都市計画法に基づいて、建築行為その他の制限がかかります。

事業の施行の障害となるおそれのある土地の形質変更、建築物などの新築・改築・増築、物件の設置・堆積には都道府県知事の許可を要します（第1種事業について都市再開発法66条1項。第2種事業について都市計画法65条1項）。また、前記の行為や建築物などの大修繕、物件の付加増置は都道府県知事の承認がないと権利変換上、施行者に対し権利主張ができません（都市再開発法66条8項、第2種事業については土地収用法89条）。

④ その後、権利変換（第1種）や任意買収・取用（第2種）により従前の権利は消滅することになります。

(5) 市街地再開発事業の施行区域の内の土地の譲渡については、事業の進行により、次のような制限があります。

① 都市計画決定前は何ら譲渡の制限はありません。

② 都市計画決定の告示がされるとその結果、施行地区内の土地の有償譲渡を行おうとすると都道府県知事への届出が必要となります（都市計画法57条1項）。届出後30日以内に都道府県知事が土地の

買取りの通知をした場合には、届け出た予定対価で売買が成立したものとみなされ(同法57条3項)、右の間中は土地の譲渡ができません(同条4項)。

- ③ 事業計画決定がなされ第1種事業に関し権利変換手続開始の登記がなされると土地建物の権利の処分には施行者の承認を要することになります(都市再開発法70条2項)。事業の遂行に重大な支障が生じるような場合には承認はなされません(同条3項)。

第2種事業では、都市計画法の規定によって、事業計画決定後は土地建物の有償譲渡について施行者への届出義務が生じ、施行者は先買をすることが可能です(都市再開発法6条1項・2項、都市計画法67条)。金銭補償に代えて譲受けの申出をした者が権利の処分をするには施行者の承認を要します(都市再開発法118条の3)。

Q275

市街地再開発事業において罹災都市法はどのように適用されるのですか。

A

- (1) 市街地再開発事業に関する都市計画が決定されるまでは、従前の借家人は罹災都市法2条に基づく賃借の申出をすることにより当該敷地について優先賃借権を取得することができます。
- (2) 市街地再開発事業の都市計画決定後は、都市計画法53条1項に基づく知事の許可を受けないと、罹災都市法2条に基づく賃借の申出はできません。

- (3) 事業計画の決定がなされると、都市再開発法66条(第1種事業)、都市計画法65条(第2種事業)に基づく知事の許可を受けないと、罹災都市法2条に基づく賃借の申出はできません(さらに、第1種事業については都市再開発法70条2項に基づく、第2種事業については同法118条の3第1項に基づく施行者の承認が必要と解されます)。知事としては事業遂行に重大な支障を生じさせる結果となる建築は許可しないことになるでしょう。
- (4) 再開発によって建築された再開発ビルに対し、震災によって滅失した建物の従前の借家人は罹災都市法14条に基づいて優先賃借権を取得できます。市街地再開発事業の場合は、土地区画整理事業と異なり、借家人は再開発ビルに対し借家権を取得できますので、罹災都市法の対象とならない借家人(たとえば、半壊や一部損壊の建物の借家人)も保護されます。

Q276

震災からの復興の手法として地区計画がもちいられるようですが、地区計画とはどのようなものですか。

A

- (1) 地区計画とは、都市計画法の定める都市計画の一種で(都市計画法12条の4)、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全するための計画であるとされています(同法12条の5第1項)。

地区計画に類似するものとして、都市計画法は住宅地高度利用地区計

画(都市計画法12条の6)、再開発地区計画(都市再開発法7条の8の2第1項)、沿道整備計画(幹線道路の沿道の整備に関する法律9条1項)、集落地区計画(集落地域整備法5条1項)を掲げています。

- (2) 地区計画においては、名称、位置、区域、区域の面積のほか、
- ① 当該地区計画の目標その他当該区域の整備、開発及び保全の方針
 - ② 主として街区内の居住者などの利用に供される道路・公園・緑地・広場などの施設(地区施設)
 - ③ 建築物などの整備及び土地の利用に関する計画(地区整備計画)を定めることとされています(都市計画法12条の5第2項)。
- (3) そして、地区整備計画においては、
- ① 地区施設の配置、規模
 - ② 建築物などの用途制限、容積率の最高限度又は最低限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度又は最低限度、建築物などの形態・意匠の制限、垣・さくの構造の制限
 - ③ 現に存在する樹林地、草地で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項
- のうち、必要な事項が定められます(都市計画法12条の5第3項)。
- なお、地区計画を都市計画として定めるに当たっては、その案について利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとされています(都市計画法16条2項)。
- (4) 地区計画は以上のような内容を持つものですが、本来、強制的な権利の変動を伴うものではないので、計画内容の実現は建築の届出・勧告を通じて建築行為をコントロールするものでしかありませ

ん。

ただし、市町村が地区計画において定められた建築の制限について条例を定めれば法的拘束力を生じ、建築確認の際に計画内容に従った規制がなされることとなります(建築基準法68条の2)。

Q277

神戸市では、震災復興緊急整備条例が制定されたとのことですが、その内容はどのようなものですか。

A

神戸市では、平成7年2月15日に「神戸市震災復興緊急整備条例」が成立し、同月16日に公布、施行されました。

これは、3年間の時限立法で、東灘区から須磨区までの6区にまたがる六甲山系南側の5887ha(内訳 1号市街地4780ha 臨港地区1107ha)を「震災復興促進地域」に指定し、同地域内では、3階建て以上の建物の建築行為について建築確認申請の30日以上前に建築内容の届出を義務づけ、建築主との事前協議を通じて災害に強いまちづくりや土地の高度利用を図っていこうというものです。

さらに、震災復興促進地域内の一部約1000haを「重点復興地域」に指定し、同地区内では、建築確認を要するすべての建物について届出をさせることにしています。この届出による事前協議により、地域の整備目標に沿った建築物になるように誘導する計画です。この重点復興地域の指定は平成7年3月中に行う予定です。