

第8章

浸水被害防止区域の指定

第8章. 浸水被害防止区域の指定

(法第56条から第76条まで関係)

第1節 制度の目的(法第56条から第76条まで)

6. 浸水被害防止区域の指定について(特定都市河川浸水被害対策法第56条から第76条まで関係)

(1) 改正の趣旨

特定都市河川流域は、市街化の進展や自然的条件の特殊性等により、治水対策としての効果が最も期待できる河道等の整備では浸水被害の防止が困難であるという特徴を有している。さらには、流域一体となった雨水の貯留・浸透に係る取組を実施したとしても、浸水被害が高頻度で発生することが避けられない場合がある。

このため、流域一体的な対策を講じてもお浸水被害が頻発する危険な地域等においては、水防法による警戒避難体制の整備のみでは高齢者等の要配慮者の生命・身体を保護することが極めて困難であり、特定都市河川法改正により、生命・身体を保護のための必要最低限の開発規制、建築規制を措置することができるよう、浸水被害防止区域の指定制度を創設したものである。

第2節 区域指定の方法

2.1 指定の対象となる土地(法第56条第1項)

(2) 区域指定の方法

① 指定の対象となる土地

浸水被害防止区域は、流域水害対策計画において定められた計画対象降雨が生じた場合に想定される洪水又は雨水出水(以下「想定洪水等」という。)が生じた際に住民等の生命・身体に著しい危害が生じるおそれがある土地において、開発・建築を制限し、事前許可制とすることで区域内の住民等の生命・身体を保護するために指定するものである。なお、生命・身体を保護を目的としていることから、都市浸水想定の中でも床上浸水が想定されない概ね50cm未満の水深となる区域については区域指定を想定していないが、地域の実情に応じて指定することを排除するものではない。

また、流域水害対策計画に定める河川整備等の進捗やその効果を見込んだ上で想定される都市浸水想定の変化を踏まえ、指定することも考えられる。

【解説】

水害は、大量の水が急激に押し寄せること等により多大な被害を生じさせるものであり、浸水時には、特に浸水深より低い建物の低層階等において甚大な人的被害を及ぼしている。現に、近年の水害においても、本川からのバックウォーター等による浸水によって高齢者等の避難上の配慮が必要な方が亡くなられる事態が発生している。

特定都市河川は、市街化区域や家屋が連坦する地域の中心部等を通る河川であり、河川水位を低下させる効果が最も大きい河道等の整備のみでは浸水被害の防止が困難という特殊性を

有する。こうした理由から、特定都市河川流域で浸水被害が頻発する危険な地域が存する場合、土地利用規制等による住民等の人命・身体の安全確保のための措置を講じる必要性が特に高い。

このため、特定都市河川流域においては、水防法による警戒避難体制の整備はもとより、高齢者、障害者、乳幼児等の防災上の配慮を特に要する避難困難者（以下「要配慮者」という。）をはじめとする住民等の生命・身体の保護を確実に図るため、河川整備や流域における雨水貯留浸透施設の整備等の流域一体となったハード対策と併せて、浸水被害が頻発する危険な地域を浸水被害防止区域として指定する制度を創設し、当該区域における一定の開発や建築を許可制とし、安全性を事前に確認しようとするものである。

具体的には、流域水害対策計画に定める浸水被害防止区域の指定の方針に基づき、かつ、都市浸水想定を踏まえ、特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域を、都道府県知事が浸水被害防止区域として指定することができる。指定された区域では、住宅及び特に防災上の配慮を要する者が利用する施設（以下「要配慮者施設」という。）の建築（建築基準法第2条第13号に規定する建築）を対象に、居室の床面の高さを確保する及び洪水等で倒壊しない構造とするため、当該用途の建築行為が許可制となるとともに、自己居住用の住宅を除くこれらの建築のための開発においても、洪水等に対する土地の安全性を確保するため、同様に許可制となる。（図8-1参照）

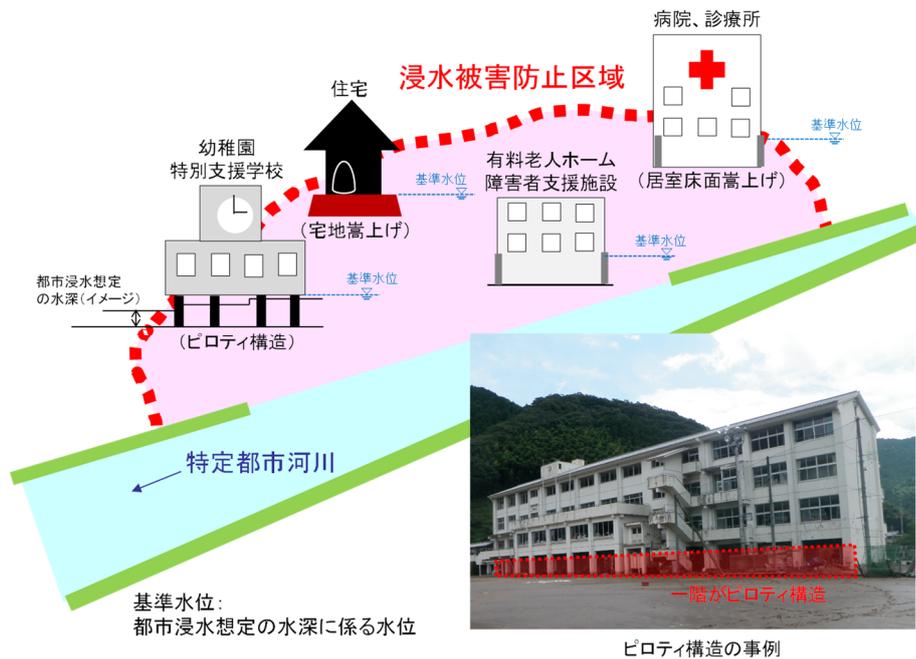


図 8-1 浸水被害防止区域のイメージ

いわゆる災害レッドゾーンとして施行されている土砂災害特別警戒区域は、土砂災害が局地的な範囲において突発的かつ強い衝撃力で襲い来るものであり、避難のための時間的余裕がないため、住民等の命が脅かされるおそれのある範囲を土砂災害防止法施行令等で定められた方法で計算し一律に指定する範囲が定まる制度となっている。また、建築規制の対象用途は、居室を有する全ての建築物とされている。

一方で、水害は、比較的避難時間を確保できるという特性を有しており、当該土地からの避難の確実性や容易性等によっては、必ずしも浸水被害防止区域に指定せずに人命を守ることも可能な場合があると考えられる。

これにより、浸水被害防止区域制度は、法令や通知等で一律に指定の基準を設けるのではなく、様々な地域の状況を十分に勘案し、地域が選択する制度となっており、住民等への縦覧・意見提出手続や市町村長への意見聴取手続はもとより、地域の意向を十分に把握した上で指定を行うこととされている。また、要配慮者をはじめとする住民等が、避難が困難な場合でも、建築物内において生命・身体の安全を確保できるようにする観点から、建築規制の対象用途は、住宅及び要配慮者施設とされている。また、このほかに、市町村において、洪水又は雨水出水の発生時における利用者の円滑かつ迅速な避難を確保することができないおそれ大きいものとして、浸水被害防止区域内の区域ごとに、当該区域における制限の対象用途を市町村の条例で定めることができる。

また、浸水被害防止区域の指定に当たっては、都市浸水想定を踏まえることとされ、都市浸水想定の水深に係る水位が区域内の建築制限における居室の床面を確保する基準となる水位とされている。すなわち、浸水被害防止区域で想定する降雨は、水防法に基づく浸水想定区域や家屋倒壊等氾濫想定区域で想定している想定最大規模の降雨とは異なり、中・高頻度の規模である計画対象降雨としており、当該降雨による浸水被害から人命を守るための制度となっている。当該水位等の具体的な検討方法は、P8-16にて詳述している。

(1) 水災害リスクを踏まえたまちづくり・住まいづくり（浸水被害防止区域に係る制度）

浸水被害防止区域は、浸水被害が頻発する危険な地域を都道府県知事が指定し、水災害リスクのより低い地域への居住誘導や住まい方の工夫等を円滑に進める制度である。具体的には、「居住を避ける」「居住する場合にも命を守る」「移転を促す」ための取組を重層的に進めることとし、都市計画法等のまちづくりに係る制度上の規定が設けられているほか、都道府県知事による区域指定が円滑に進められるよう、また、既存建築物の居住者等に当該区域の水災害リスクを理解いただいた上で、各々の意向に応じた支援をきめ細かく講じられるよう、移転や改修に係る支援制度が創設されている。(図 8-2 参照)

浸水被害防止区域制度の活用にあたっては、関係者が防災まちづくり関連の法令・制度における浸水被害防止区域に係る規定を踏まえ、治水・まちづくりの双方の施策の整合が図られるよう、検討や調整において十分に連携を図ることが重要である。また、水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの取組主体は、地域において各分野にわたる総合的な業務を行う市町村が主な実施者として想定されるところであり、河川管理者、広域的な見地から都市計画や必要な条例等を定める都道府県が協力・連携し取り組むことが重要である。

なお、水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの実施にあたっては、その基本的考え方を取りまとめた「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン（令和3年5月 国土交通省都市局 水管理・国土保全局 住宅局）」が作成・公表されており、浸水被害防止区域制度の活用にあたっては、防災まちづくりとの連携の観点から、参考にすることが望ましい。

水災害リスクを踏まえた取組により、安全なまちづくり・住まいづくりを推進する。

▶ 水災害の危険性の高い地域を示す

- 従来の浸水範囲に加え、土地の浸水頻度をわかりやすく図示した「水害リスクマップ」を新たに整備し、居住誘導や住まい方の工夫等を促進



▶ 水災害の危険性の高い地域の 居住を避ける

- 災害レッドゾーンにおける自己居住用住宅以外の開発を原則禁止
※新たに、病院・社会福祉施設・ホテル・自社オフィス等の自己業務用施設の開発を原則禁止（R4年度～）
- 災害レッドゾーンにおける高齢者福祉施設の新設を原則補助対象外とする（R3年度～） ※厚生労働省予算
- 災害レッドゾーンを居住誘導区域から原則除外（R3.10～）

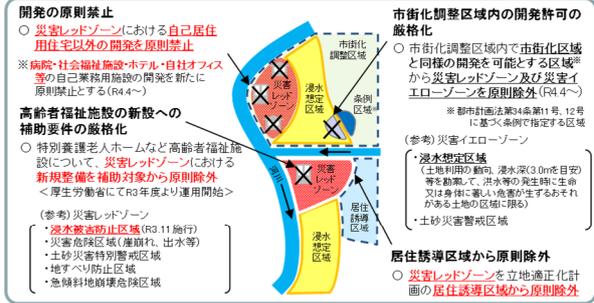
▶ 水災害の危険性の高い地域に 居住する場合にも命を守る

- 浸水被害防止区域（災害レッドゾーンの1つ）制度を創設（R3.11～）
住宅・要配慮者利用施設の新設における事前許可制を導入
- 既存の住宅等の浸水対策（嵩上げ等）を支援（R4年度～）

▶ 水災害の危険性の高い地域からの 移転を促す

- 被災前に安全な土地への移転を推進
一居住者がまとまって集団で移転する制度※の活用（R3.11～）
※防災集団移転促進事業
住宅団地の整備・住居の移転等の費用について、約94%を国が負担（地方財政措置含む）
最小移転戸数を10戸～5戸に緩和（R2年度～）
一個別住宅を対象とした移転を支援（R4年度～）

居住を避ける取組



居住する場合にも命を守る・移転を促す取組

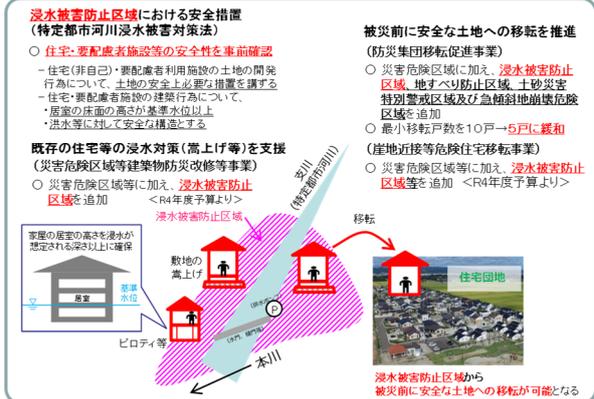


図 8-2 水災害リスクを踏まえたまちづくり・住まいづくり（浸水被害防止区域に係る制度）

(2) 指定対象となる土地の検討

浸水被害防止区域は、区域内の要配慮者をはじめとする住民等の生命・身体を保護することを目的とし、水災害リスクのより低い地域への居住誘導や住まい方の工夫等を円滑に進める制度であり、浸水被害の危険が著しく高いエリアが指定対象となる。

浸水被害防止区域の指定の対象となる土地については、水害リスクマップを活用し、流域内の浸水被害の危険が著しく高いエリアを明らかにした上で、流域水害対策計画に定める都市浸水想定区域及び水深、土地の利用に関する事項並びに浸水被害防止区域の指定の方針を踏まえ、まちづくりの方向性やハード対策の実施等を考慮し、候補地を検討することが考えられる。

指定対象となる土地の検討の進め方について、図 8-3 に示す。

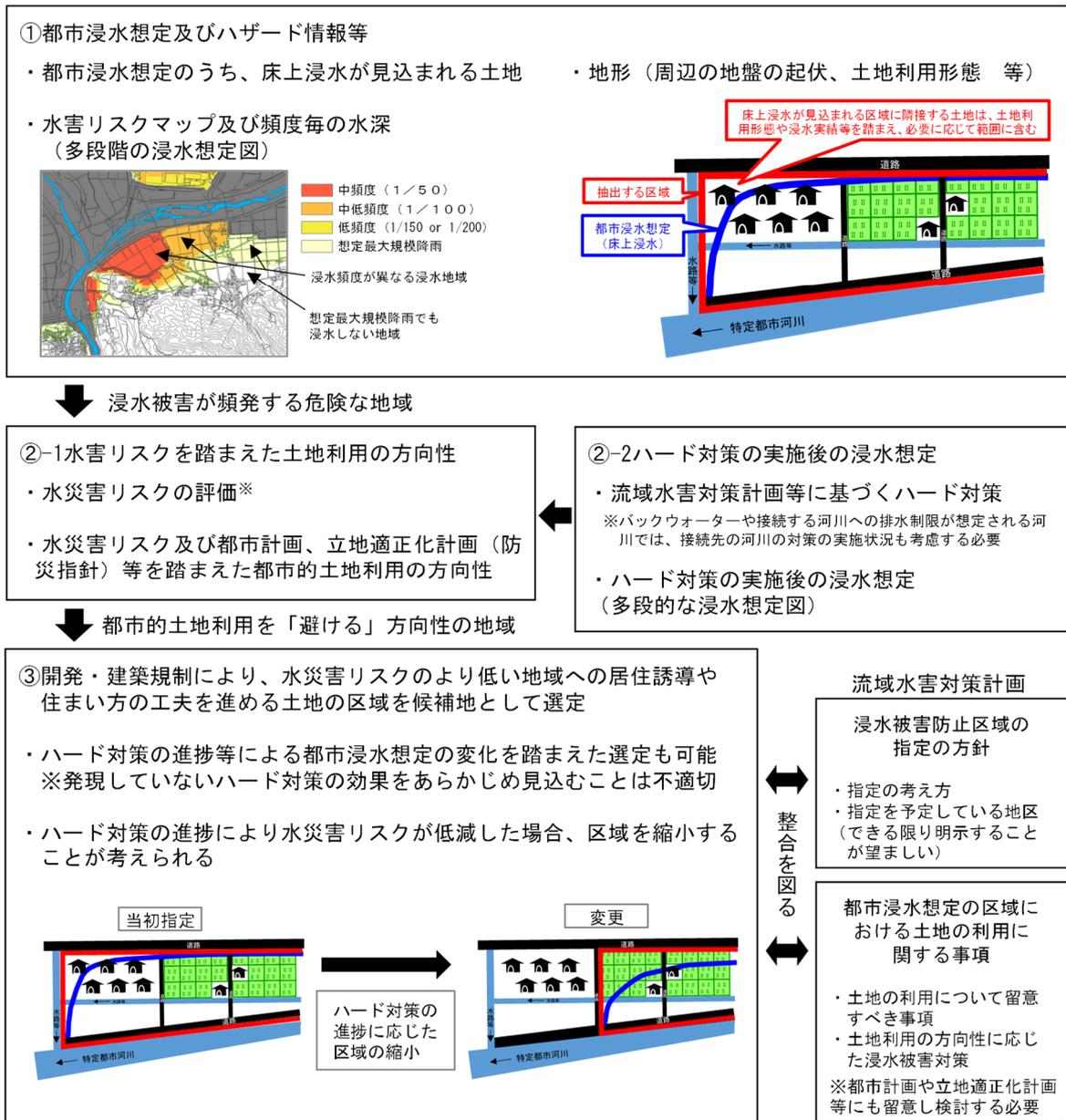


図 8-3 浸水被害防止区域の指定対象となる土地の検討の進め方

① 浸水被害が頻発する危険な地域として、都市浸水想定のうち、床上浸水が見込まれる土地を基本とする一円の区域を抽出する。また、区域内の浸水深について、水害リスクマップ等を活用し、浸水頻度毎の浸水深を把握・整理する。

また、床上浸水が見込まれる区域に隣接する土地については、土地利用形態、浸水実績、水害リスクマップ等を踏まえ、過大な区域とならないよう留意しつつ、必要に応じて、同等の規制を講じることが適当な土地として、抽出する範囲に含むことも可能である。

- ・同一の土地利用形態を呈している土地
- ・過去の浸水実績等を踏まえ、同等の規制を講じることが適当と考えられる土地

なお、都市浸水想定の水深からは床上浸水が想定されない（概ね浸水深 50cm 未満）区域について、地域の実情に応じて指定することを排除するものではない。

②-1 ①で抽出した浸水被害が頻発する危険な地域の今後の土地利用の方向性を確認する。

土地利用の方向性は、地域の持続可能性、暮らしの豊かさ、快適性等の様々な観点からのまちづくり全体との総合的なバランス等を考慮する必要があり、検討主体としては市町村が想定されるものであり、河川管理者及び下水道管理者は、防災まちづくりにおける対応の検討に資するハザード情報を示し、水災害リスクを踏まえ、都市的土地利用を続けるか・避けるか等の防災まちづくりの方向性の判断を支援する。

また、ハード対策による水災害リスク低減の程度が検討における重要な要素となることから、当該地域においてハード対策と防災まちづくりが連携した効果的な対策を講じられるよう、河川管理者、都道府県及び市町村（河川部局、下水道部局、都市計画部局等）が十分な連携を図り、総合的に検討することが重要である。

なお、検討の進め方については、「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン（令和3年5月 国土交通省都市局 水管理・国土保全局 住宅局）」が参考となる。河川側からまちづくり側へ、また、まちづくり側から河川側への双方向の調整を意識しながら、都道府県知事、河川管理者、下水道管理者及び関係市町村等の行政関係者及び組織内の関係部局（治水、防災、都市計画、住宅・建築その他の関係する各分野の担当部局）が連携しながら取り組むことが重要である。

②-2 ②-1で示したように、ハード対策による水災害リスク低減の程度が、①で抽出した浸水被害が頻発する危険な地域の今後の土地利用の方向性の判断の重要な要素となること等を踏まえ、必要なハード対策の実施後の浸水想定（多段的な浸水想定図）を作成する。

なお、バックウォーターや接続する河川への排水制限が想定される河川においては、接続先の河川におけるハード対策の実施状況が都市浸水想定に影響を及ぼすことが考えられることから、これらも考慮する必要があることに留意する。

③ 当該土地が都市的土地利用を「避ける」方向性であって、水災害リスクに応じた対策として、開発規制・建築規制により、水災害リスクのより低い地域への居住誘導や住まい方の工夫を進めることとする土地を、浸水被害防止区域の候補地として選定する。

都市浸水想定は、現況（計画検討時）の各施設の整備状況に基づく浸水想定であり、候補地として選定する際にハード対策が既に進捗している場合、過大な範囲を候補地としてしまうおそれがある。このような場合には、ハード対策の進捗による効果を見込んだ都市浸水想定の変化を踏まえ、候補地の範囲を設定することも可能である。一方で、発現していないハード対策の効果をあらかじめ見込むことは適切でなく、ハード対策の進捗により水災害リスクが低減した場合に区域を縮小することが考えられる。

このように、浸水被害防止区域の指定対象となる土地については、浸水深等のハザード情報又は防災まちづくりの方向性のいずれか一方のみをもって検討・判断するものではなく、都市浸水想定及び水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの方向性のもと、規制以外の手法も考慮した上で検討・判断することが重要である。規制によらない手法としては、中長期的により安

全な地域へ誘導すること等が考えられ、具体的には、防災指針を含む立地適正化計画の作成・変更が考えられる。

また、選定された候補地の浸水被害防止区域への指定に当たっては、法的手続はもとより、地域の関係者との間で丁寧な合意形成が重要である。このため、当該関係者が指定の必要性等について理解を深められるよう、候補地として選定した考え方・過程を明示できるようにしておくことが望ましい。

具体的な浸水被害防止区域の指定の方法は、P8-7にて詳述している。

2.2 指定権者（法第56条第1項）

② 指定権者

浸水被害防止区域は、都道府県知事が指定する。これは、水防法の浸水想定区域の指定者である等、浸水被害防止について知見や技術力を有しているとともに、市町村域を越えて発生する自然災害に対し、広域的な見地からの総合調整に係るノウハウを蓄積していることから都道府県知事としているものである。

【解説】

浸水被害防止区域の指定は、都道府県知事がその権限を有しており、雨水浸透阻害行為の許可、貯留機能保全区域の指定及び雨水貯留浸透施設整備計画の認定等と異なり、指定都市及び中核市は権限を有していない。なお、P8-4にて詳述している「指定対象となる土地の検討」及びP8-7にて詳述している「指定の方法」に示すとおり、候補地の選定における当該土地を含む防災まちづくりの方向性の検討主体は指定対象となる土地に係る市町村であることを踏まえ、都道府県及び河川管理者においては、行政関係者や土地所有者、利害関係人及び周辺住民（以下「関係住民等」という。）の合意形成を図る上で、当該市町村と緊密に連携を図る必要があることに留意する。

また、指定後の浸水被害防止区域内での特定開発行為及び特定建築行為の制限に係る事務は、都道府県知事に加え、指定都市及び中核市が権限を有することに留意する。

2.3 指定の方法（法第56条第3項）

③ 指定の方法

都道府県知事は、流域水害対策計画に定める都市浸水想定区域及び水深、土地の利用に関する事項並びに浸水被害防止区域の指定の方針を踏まえ、また、現地の地盤の起伏や土地利用形態等を考慮し、浸水被害防止区域を指定する。指定の検討に当たっては、関係部局（河川、下水道、都市計画、農林、防災その他の関係部局）が緊密に連携し、検討を行う必要がある。河川管理者及び下水道管理者は、浸水被害防止区域の指定をしようとする都道府県知事に対し、必要な情報提供、助言その他の援助を行うものとする。また、指定しようとする区域内の土地の所有者や利害関係人等との間で指定に向けた合意形成が図られることが重要であることから、それぞれの意識が共有され主体的に議論できるよう、都道府県知事にお

いては、河川管理者、下水道管理者及び関係市町村の協力を得た上で、様々な検討要素について情報提供し、当該区域での指定への理解を促進することが望ましい。

浸水被害防止区域を指定しようとするときは、あらかじめ、公告・縦覧手続、住民や利害関係人による意見書提出手続、関係市町村長の意見聴取手続により、関係者の意向を十分踏まえて行うことが必要である。地元説明会等を実施するなど、住民等に対し、制度内容の周知、情報提供を行い、その指定の必要性に関する理解を深めつつ行うことが望ましい。併せて、計画対象降雨を超過する降雨等が発生しうることや、その際の水害リスクを明示した上で、避難等の対策を講じることが必要であることを十分に周知する必要がある。

また、浸水被害防止区域を指定する際は、区域、基準水位並びに流体力が最大となる際の水深及び流速を明らかにして行うものとする。なお、指定の変更又は解除の際は、同様の手続が必要である。

改正法による改正後の河川法第58条の10第2項の規定に基づき、河川管理者は、当該援助を行うため必要と認めるときは、河川法の指定河川協力団体に必要な協力を要請することができる。

【解説】

浸水被害防止区域の指定までの主な調整等の流れについて、図8-4に示す。

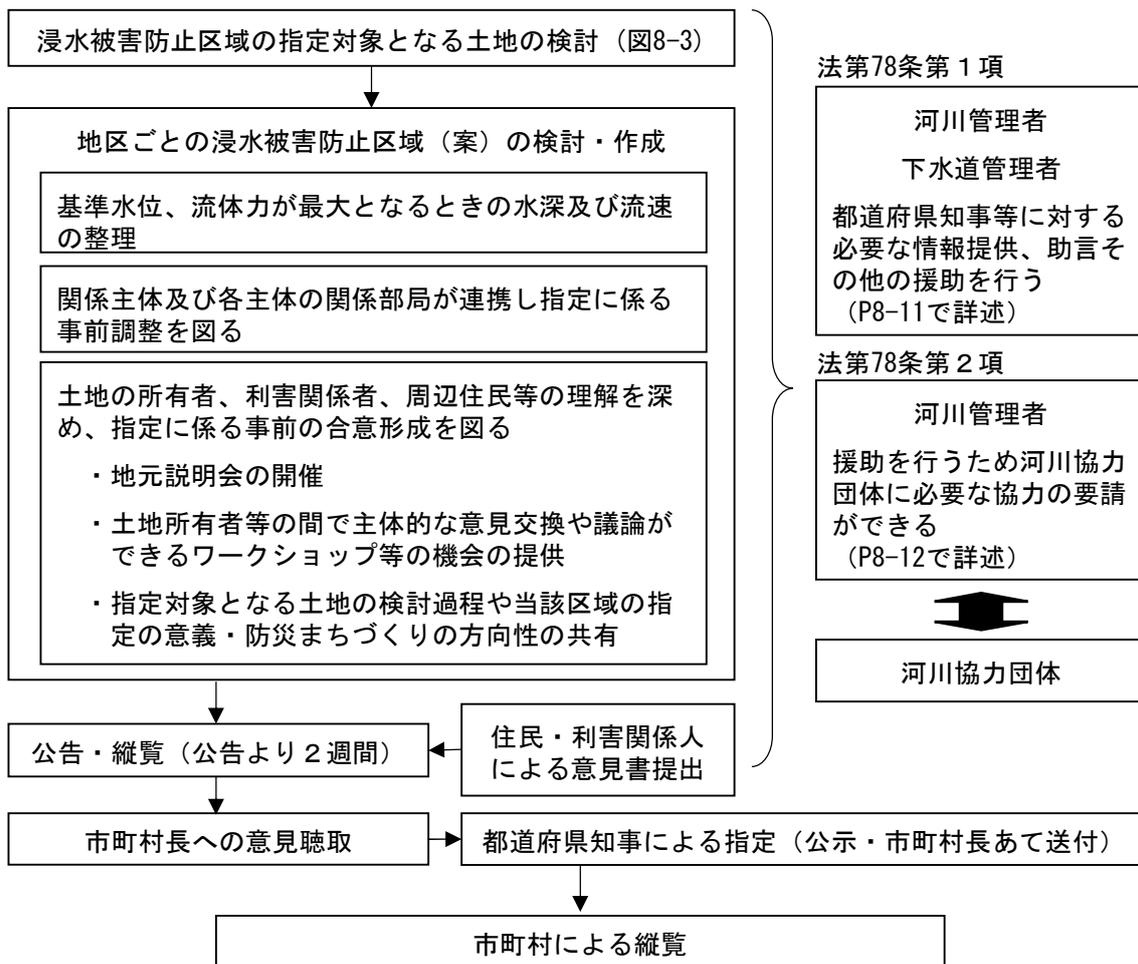


図 8-4 浸水被害防止区域の指定までの主な調整等の流れ

浸水被害防止区域は、その規制の趣旨や内容を踏まえ、都道府県知事を指定権者とするとしていたが、指定に当たっては、当該河川の整備及び管理、当該土地の水災害リスクや土地利用形態等の様々な情報をもとに、防災まちづくりの方向性を踏まえた検討・調整が必要であるとともに、公園・緑地政策、環境政策、農業政策等の他の政策との連携の視点も重要である。

このため、流域水害対策協議会や防災まちづくりに係る体制を活用し、指定対象となる土地の検討段階から、都道府県知事、河川管理者、下水道管理者及び関係市町村等の関係主体及び各主体の関係部局（治水、防災、都市計画、住宅・建築その他の関係する各分野の担当部局）が連携しながら取り組むことが重要である。

そして、浸水被害防止区域に指定に当たっては、「流域治水」の考え方、浸水被害防止区域制度、当該地区の水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの方向性に係る関係住民等の理解、指定に向けた合意形成が図られることが重要である。このため、関係主体が連携し、行政からの説明を主とする地元説明会の開催以外にも、関係住民等の中で主体的な意見交換や議論ができるワークショップ等の機会の提供、指定への理解促進に資する情報として指定対象となる土地の検討過程や当該区域の指定の意義・防災まちづくりの方向性の共有等、地域の実情等に応じて対応することが考えられる。

なお、浸水被害防止区域の指定においては、貯留機能保全区域の指定に必要となる「土地所有者の同意」を要しない。これは、貯留機能保全区域が、指定による効用の保全（盛土等の行為に対する規制）において土地所有者の自発的な協力を前提としていることに対し、浸水被害防止区域は、区域内の住民等の生命・身体の保護のために当該区域における一定の開発や建築を許可制とする強力な私権制限を伴う制度であり、それぞれの区域指定の目的を達成するための考え方及び規制内容の違いによるものである。

（1）関係住民等の理解醸成・合意形成を図る際の留意点等

① 浸水被害防止区域内の住民等による適切な避難行動等の必要性

浸水被害防止区域における開発や建築の許可制の趣旨は、要配慮者をはじめとする区域内の住民等の生命・身体を保護することであり、新たな住宅及び要配慮者施設の建築時には、想定される浸水深に対する居室の床面高さの確保及び流体力に対する安全な構造が求められる。一方で、これらの規制によって浸水被害防止区域内の居住者の安全が完全に保障されるというものではない。計画対象降雨を超過する降雨等は発生し得るものであり、また、降雨が予測された際に、あらかじめ、当該降雨や洪水等のピークや規模を確定させることはできない。

このため、関係住民等においては、浸水被害防止区域の指定された後も、市町村から当該地域に発令される避難情報等に基づき、避難等の適切な防災行動をとることが必要である。河川管理者は、浸水被害防止区域の指定に係る関係者の理解醸成・合意形成に当たり、行政関係者及び関係住民等に対し、水災害リスクを明示した上で、警戒避難体制の確保や迅速かつ円滑な避難確保の重要性について、十分に周知する必要があることに留意する。

なお、周知に当たっては、迅速かつ円滑な避難の確保等を目的として作成する想定最大規模降雨による浸水想定区域図や家屋倒壊等氾濫想定区域等に基づく避難等の対応や、当該土

地に津波災害や土砂災害等の他の災害の危険が存在する場合には、当該災害リスクとその対応についても、ハザードマップ等を活用し、併せて周知することが望ましい。

② 防災まちづくりの検討に係る関係住民等の理解醸成・合意形成

図 8-4 では、P8-4 にて詳述している「指定対象となる土地の検討」によって候補地を選定した後、指定に係る関係住民等の合意形成を図ることを想定し、当該プロセスを図化したものであるが、防災まちづくりの検討等に当たっては、地域住民や民間事業者それぞれの意識の共有が必要であり、図 8-4 は、関係住民等の理解醸成を図る上で、適切なタイミングとして明示することを意図したものではない。

このため、例えば、浸水被害が頻発する危険な地域における防災まちづくりの方向性を議論する段階から、行政関係者と連携し、治水とまちづくりが連携した対策について関係住民等の合意形成を図る等、流域の特性や地域の実情等に応じて調整することが重要であることに留意する。

③ 指定の際の明示事項

浸水被害防止区域の指定を行うときは、規則第 45 条に規定するとおり、以下の事項を明示して行う。

- ・ 指定の区域
- ・ 基準水位（都市浸水想定の水深に係る水位であって、特定開発行為及び特定建築行為の制限の基準となるべきもの）
- ・ 流体力が最大となる時の水深及び流速（流域水害対策計画に定める計画対象降雨が生じた場合に想定される洪水又は雨水出水による浸水が発生した場合において、指定の区域内の一定の区域の水深に当該区域における流速の二乗を乗じて得た値が最大となる時の当該水深及び当該流速）

これらの事項は、都道府県知事が指定の際に明示するものであるが、都市浸水想定の水深や水深に基づき検討するものであることから、河川管理者は、都道府県による明示事項の検討に協力するとともに、浸水被害防止区域に指定する区域の範囲とともに、基準水位や流体力が最大となる時の水深及び流速についても、行政関係者及び関係住民等の理解醸成・合意形成を図るものであることに留意する。

当該明示事項の指定までの手続における取扱い及び基準水位等の決定方法については、それぞれ P8-12、P8-16 にて詳述している。

(2) 水災害リスクのより低い地域への居住誘導や住まい方の工夫に係る制度

浸水被害防止区域内の既存建築物について、水災害リスクのより低い地域への居住誘導や住まい方の工夫等を円滑に進めるため、居住者がまとまって集団で安全な地域に移転する制度である防災集団移転促進事業の対象エリアに、「浸水被害防止区域」等を追加し、手厚い財政支援を行うこととしている。

また、既存建築物の個々の居住者に対しても、それぞれの意向に応じた支援をきめ細かく講じられるよう、令和4年度より個別住宅を対象とした移転や嵩上げ等の改修に係る財政支援を行うこととしている。(図8-5参照)

居住する場合にも命を守る・移転を促す取組

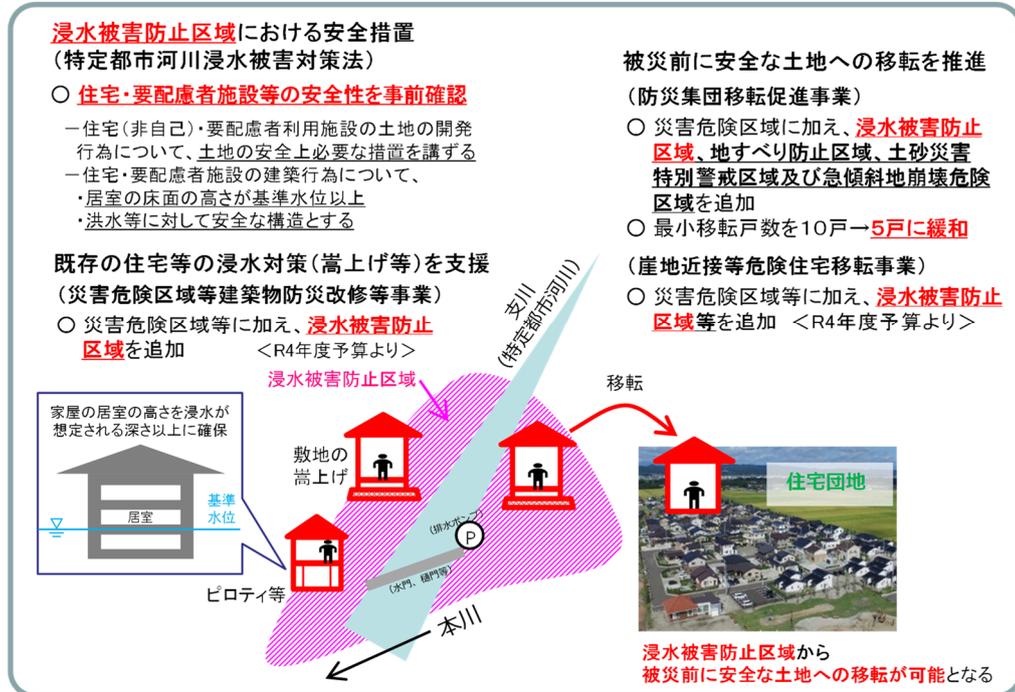


図8-5 水災害リスクのより低い地域への居住誘導や住まい方の工夫に係る主な制度

また、既存の支援制度の活用も検討されるべきものであり、例えば、社会福祉施設や病院等の要配慮者施設については、所管省庁による施設整備の支援制度を活用することも考えられる。また、立地適正化の観点から、都市機能誘導区域内に移転する場合には、施設整備費への支援(都市構造再編集中支援事業)が可能である。

河川管理者は、「流域治水」の旗振り役として、これらの支援制度も活用した水災害リスクを踏まえたまちづくり・住まいづくりの推進について、行政関係者及び関係住民等への周知及び連携を図ることが望ましい。

なお、浸水被害防止区域制度は、浸水被害から国民の生命、身体の保護を図る上で、必要最小限の措置とされていることから、本書の策定時点において、規制対象となる新たな住宅等の開発や建築に対する支援制度は設けられていない。

(3) 浸水被害防止区域の指定に関する河川管理者及び下水道管理者の援助等

① 河川管理者等の援助

都道府県知事による浸水被害防止区域の指定に当たっては、P8-4にて詳述している「指定対象となる土地の検討」に示す進め方のおり、河川管理者等が有している都市浸水想定に基づき、浸水被害が頻発する危険な地域の浸水頻度並びに浸水深及び浸水範囲の時間変化等のハザード情報、浸水の原因やハード対策として考えられる整備内容に係る情報が必要である。

このため、河川管理者等は、都道府県知事による指定の判断及び市町村による防災まちづくりの方向性の検討や関係住民等の理解や合意形成に資するよう、過去の浸水実績等のデータに加え、浸水解析モデルに基づくシミュレーション結果等の提供や技術的助言を行うとともに、治水分野の専門家として、都市計画部局が主体となって構築しているまちづくり分野の体制に関与することが考えられる。

また、関係住民等の事前の合意形成を図るための地元説明会の開催やワークショップ等の機会の提供等の際の支援についても、当該区域に係る市町村と連携し積極的に行うことが望ましい。

② 河川協力団体の協力

河川協力団体制度及びその活動内容については、P7-21にて詳述している。

浸水被害防止区域を指定しようとする都道府県知事へ援助する河川管理者への協力の観点からは、例えば、河川協力団体の諸活動を通じた、過去の水害の歴史、近隣地域における被害対象を減らす対策に係る知見等の活用が考えられる。

河川管理者による河川協力団体への協力の要請に当たっては、当該協力が河川協力団体による自発的な活動の一環として行うものであることに留意するとともに、円滑かつ効果的な協力が得られるよう、以下の点に留意する。

- ・河川協力団体に対して浸水被害防止区域を含む特定都市河川に係る制度への理解を得る。
- ・河川協力団体の活動実績等を踏まえ、当該河川協力団体に求める協力の内容について事前の調整を図る。

2.4 指定の公示（法第56条第3項から第7項）

④ 指定の公示

都道府県知事は、同区域の指定をしようとするときは、指定の案を公告・縦覧に供しなければならない。住民及び利害関係人は都道府県知事に意見を提出することができることとし、都道府県知事は、前述の意見書の写しを添えて、関係市町村長の意見を聴かなければならない。併せて、都道府県知事は、同区域を指定するときは、区域を公示し、関係市町村に公示された事項を記載した図書を送付しなければならない。

【解説】

(1) 指定までの手続等

浸水被害防止区域の指定の手続については、図8-4に示したとおり、行政関係者や関係住民等の事前の理解醸成・合意形成が図られた後、浸水被害防止区域の指定をしようとする段階では、指定の案を公告し、指定しようとする理由を添えて、公告から2週間公衆の縦覧に供することとされている。その後、当該縦覧により土地所有者及び利害関係人から提出された意見書の写しを添えて、関係市町村長への意見聴取を行う。その後、指定をするときは、公示すると

ともに、公示したときは、速やかに、関係市町村長に公示された事項を記載した図書を送付するとともに、関係市町村長は、当該図書を公衆の縦覧に供することとされている。

これらの具体的な手続の方法等は、規則に規定されている。当該規定に加え、P8-10 に示した「指定の際の明示事項」を踏まえ、各手続において示すべき内容及び留意点等について、表8-1 に示す。

表 8-1 浸水被害防止区域の指定までの手続の内容及び留意点等

主体	手続（根拠条文）	内容	方法	留意点
都道府県知事	指定しようとするときの公告 (法第56条第3項)	<ul style="list-style-type: none"> ・浸水被害防止区域の指定をしようとする旨 ・浸水被害防止区域の指定をしようとする土地の区域 <ul style="list-style-type: none"> －①市町村、大字、字、小字及び地番 －②平面図 により明示 ※法第56条第2項に規定する事項の案を明らかにすることが望ましい	<ul style="list-style-type: none"> ・都道府県の公報 ・ウェブサイトへの掲載 等 	
	指定しようとするときの縦覧 (法第56条第3項)	<ul style="list-style-type: none"> ・浸水被害防止区域の指定をしようとする旨 ・浸水被害防止区域の指定をしようとする土地の区域 <ul style="list-style-type: none"> －①市町村、大字、字、小字及び地番 －②平面図 により明示 ・指定をしようとする理由 ※法第56条第2項に規定する事項の案を明らかにすることが望ましい	<ul style="list-style-type: none"> ・縦覧期間：公告から2週間 ・住民・利害関係人は、縦覧期間満了の日までに意見書の提出が可能 	
	指定をするときの事前の関係市町村長への意見聴取 (法第56条第5項)	<ul style="list-style-type: none"> ・縦覧満了の日までに提出された意見書（写し） ※指定をするときに公示する内容の案を示す	—	<ul style="list-style-type: none"> ・意見書の内容に対する都道府県知事の所見等を示すことが望ましい
	指定をするときの公示 (法第56条第6項)	<ul style="list-style-type: none"> ・浸水被害防止区域の指定をする旨 ・浸水被害防止区域 <ul style="list-style-type: none"> －①市町村、大字、字、小字及び地番 －②平面図 により明示 ※法第56条第2項に規定する事項を明らかにする	<ul style="list-style-type: none"> ・都道府県の公報 ・ウェブサイトへの掲載 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・公示によって指定の効力を生ずる
	指定をしたときの関係市町村長あて図書の送付 (法第56条第7項)	<ul style="list-style-type: none"> ・公示された事項 ・浸水被害防止区域位置図（縮尺1/50,000以上の地形図） ・浸水被害防止区域区域図（縮尺1/2,500以上で区域を表示したもの） 	<ul style="list-style-type: none"> ・公示後、速やかに送付 	
関係市町村長	指定をしたときの図書の公衆の縦覧 (法第56条第9項)	<ul style="list-style-type: none"> ・指定をした都道府県知事から送付された図書 	<ul style="list-style-type: none"> ・縦覧場所：市町村の事務所 	<ul style="list-style-type: none"> ・事務所の他にも公共施設での縦覧等により周知を図ることが望ましい

【法第56条第2項に規定する事項】

- ・指定の区域
- ・基準水位（都市浸水想定の水深に係る水位であって、特定開発行為及び特定建築行為の制限の基準となるべきもの）
- ・流体力が最大となるときの水深及び流速（流域水害対策計画の計画対象降雨が生じた場合に想定される洪水又は雨水出水による浸水が発生した場合において、指定の区域内の一定の区域の水深に当該区域における流速の二乗を乗じて得た値が最大となるときに当該水深及び当該流速）

指定をしようとするときの公衆の縦覧に供した際に住民及び利害関係人から提出された意見の取扱いについては、法令上の規定はないものの、関係市町村長への意見聴取に当たり、都道府県知事は、当該縦覧時に住民及び利害関係人から提出された意見書の写しと併せて、意見書の内容に対する自らの所見等を明示することが望ましい。当該利害関係人とは、当該土地の所有者のほか、当該土地を開発したり当該土地に建物を建築したりし得る権原を有する者と解される。

(2) 指定の解除等

都道府県知事は、指定後の浸水被害防止区域について、河道及び洪水調節ダムの整備の実施その他の事由により、その区域の全部又は一部について、指定する事由がなくなったと認めるときは、当該指定を解除するものとされている。

当該指定の解除については、毎年の河道等の整備の進捗によって徐々にその効果が発現される都度、指定の一部を解除することは合理的でない。このため、河道の一連区間の整備の完了やダム・遊水地等の施設の供用等の事業の節目や流域水害対策計画の見直しの機会等を捉えて、当該浸水被害防止区域内の土地の水災害リスクを確認することが考えられる。

指定する事由がなくなると認める場合としては、特定都市河川又は特定都市河川の上下流の河川におけるハード対策の進捗によって、都市浸水想定区域や水深が減少し、区域内の土地の住民等の生命・身体への著しい危害が生じるおそれが解消されたと認める場合等が考えられる。一方で、盛土等により、当該区域内の土地の地盤面の高さが基準水位以上となった場合の解除は、運用上、想定されていない。これは、再び開発によって当該区域内の土地の地盤面の高さが基準水位以下となって指定する事由が認められる状況となる場合等が考えられることによるものであり、特定建築行為の許可が不要となる行為として、「特定開発行為に関する工事により地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域で行われる特定建築行為」が規定されていることも同様の考え方による。

2.5 指定の際の留意事項

⑤ 指定の際の留意事項

浸水被害防止区域の境界線については、その設定の考え方を部局間で共有するとともに、例えば、微高地が境界線となる場合はその保全に努めることが望ましい。

なお、都市計画法の規定に基づく開発許可が必要な開発行為の場合、同法第33条第1項第8号により、浸水被害防止区域における自己居住用の住宅以外の開発行為については同法の開発許可が原則禁止される。また、都市再生特別措置法施行令（平成14年政令第190号）第30条の規定に基づき、浸水被害防止区域は、都市再生特別措置法第81条第2項の規定に基づく立地適正化計画に定める居住誘導区域に含めないこととされていることに留意する必要がある。

【解説】

(1) 浸水被害防止区域の境界線

浸水被害防止区域は、縮尺 1/2,500 以上で区域を表示するものであり、その境界線については、P8-4 にて詳述している「指定対象となる土地の検討」に示すとおり、都市浸水想定のうち、床上浸水が見込まれる区域を基本とする一円の区域に隣接する土地についても指定しうるものである。指定された区域内の土地では一定の開発や建築に制限がかかることを踏まえ、当該規制の妥当性の根拠となる区域の境界線の考え方について、行政関係者及び組織内の関係部局で共有しておくことが重要である。

また、輪中堤等の盛土構造物や自然堤防等の微高地が浸水被害防止区域の境界線となり、当該微高地に周辺への浸水の拡大を抑制する効用が認められる場合には、その保全に努めることが望ましい。このような効用を有する土地の保全を図る方法の1つとして、水防法に基づき、水防管理者が浸水被害軽減地区に指定することが考えられる。

(2) まちづくりに係る制度における浸水被害防止区域の取扱い

浸水被害防止区域は、指定により、「居住を避ける」「居住する場合にも命を守る」「移転を促す」ための取組を重層的に進めるものであり、特に、居住を避けるための新規立地の抑制を図る規定が都市計画法や都市再生特別措置法等のまちづくりに係る制度において設けられている。浸水被害防止区域制度に係る「居住を避ける」ための主な規定について、図 8-6 に示す。

居住を避ける取組

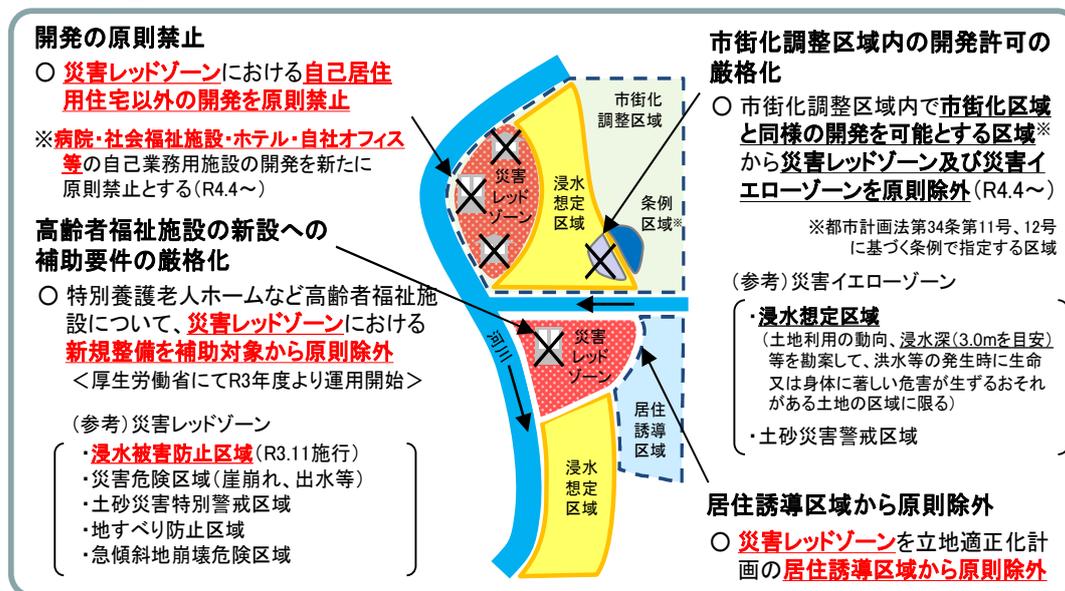


図 8-6 浸水被害防止区域制度に係る「居住を避ける」ための主な規定

また、長期優良住宅（長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）第 2 条第 5 項に規定する長期優良住宅をいう。以下同じ。）を長期にわたり良好な状態で使用していくための規定として、長期優良住宅の認定の基準の 1 つに「自然災害による被害の発生防止又は軽減への配慮に係る事項」がある。当該事項は、長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針（平成 21 年国土交通省告示第 208 号）に規定されており、地域の実情を踏まえ、自然災害のリスクに応じて、所管行政庁の判断で、認定を行わない若しくは自然災害による被害の発生防止又は軽減への配慮のために必要な措置等を講じている場合に認定を行うこととされている。この中で、浸水被害防止区域内にある場合には、「認定を行わない」又は「認定にあたって必要な措置等を講じている場合に認定を行う」ことが考えられる。」とされている。

2. 6 宅地建物取引業者等からの問合せへの対応

⑥ 宅地建物取引業者等からの問合せへの対応

宅地建物取引業法においては、宅地又は建物の購入者等に不測の損害が生じることを防止するため、宅地建物取引業者に対し、重要事項説明として、契約を締結するかどうかの判断に多大な影響を及ぼす重要な事項について、購入者等に対して事前に説明することを義務付けている。改正政令により、当該説明対象項目として浸水被害防止区域内での特定開発行為等の許可等を規定する改正後の特定都市河川法第 57 条第 1 項、第 62 条第 1 項、第 66 条及

び第71条第1項が宅地建物取引業法施行令第3条第1項に追加されたところ、不動産・建設経済局不動産課長から各都道府県主管部長、各地方整備局等の長及び各業界団体の長あてに、別途「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について」が発出されているので、都道府県の担当部局におかれては、宅地建物取引業者等からの問合せに対し適切に対応されたい。

【解説】

令和3年の特定都市河川浸水被害対策法の改正に伴う政令改正により、宅地建物取引業法に基づく重要事項説明の項目を規定する宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）第3条第1項に下記の規定が追加され、同年11月1日から施行された。

- ・浸水被害防止区域における特定開発行為及び特定建築行為の制限（法第57条第1項、第62条第1項、第66条及び第71条第1項関係）

宅地建物取引業者等から、上記制度の概要及び取引対象物件が浸水被害防止区域内にあるか否か等についての問合せがあることが想定されるところ、当該問合せに対し適切に対応する必要がある。

なお、特定都市河川浸水被害対策法関係で重要事項説明の項目となっている規定を第2章第2節（P2-13）に列挙している。

第3節 基準水位等の決定方法（法第56条第2項）

（3）基準水位等の決定方法

基準水位とは、特定都市河川法改正による改正後の同法第68条の許可の基準として、居室の床面の高さを定める基準となる水位である。この基準水位は、都市浸水想定の水深に係る水位として、現地の地盤の起伏等を考慮して定める。指定する浸水被害防止区域内の最大水位として一律に定めることや、浸水被害防止区域を河川沿いの土地とそれ以外の土地で複数に分割の上、各々設定すること等が考えられる。

また、基準水位と併せて、同法第66条に規定する用途に供する建築物を想定洪水等に対して安全な構造のものとする際に必要となる流体力が最大となる際の水深及び流速として、想定洪水等による浸水が発生した場合において浸水被害防止区域内の一定の区域の水深に当該区域における流速の二乗を乗じて得た値が最大となる時の水深及び流速を明示する。水深及び流速は、基準水位と同様に、対象区域が小さい場合には一律の水深及び流速、対象区域が大きい場合には土地を分割し複数の水深及び流速を設定することが考えられる。なお、最大水深又は最大流速の際に、必ずしも流体力が最大となるものではないことに留意されたい。

【解説】

基準水位は、都市浸水想定の水深に係る水位として、特定建築行為の許可における居室の床面の高さを確保する基準の水位となっており、要配慮者をはじめとする住民等が、避難が困難な場合でも、建築物内において生命・身体の安全確保が図られるようにするためのものである。

浸水被害防止区域の指定では、以下の事項を明らかにすることとされている。

- ・ 指定の区域
- ・ 基準水位（想定洪水等により浸水した場合の水深に係る水位であって、特定開発行為及び特定建築行為の制限の基準となるべきもの）
- ・ 流体力が最大となる時の水深及び流速（流域水害対策計画に定める計画対象降雨が生じた場合に想定される洪水又は雨水出水による浸水が発生した場合において、指定の区域内の一定の区域の水深に当該区域における流速の二乗を乗じて得た値が最大となる時の当該水深及び当該流速）

基準水位等の決定方法及び計画対象降雨・都市浸水想定との関係（イメージ）について、図8-7に示す。

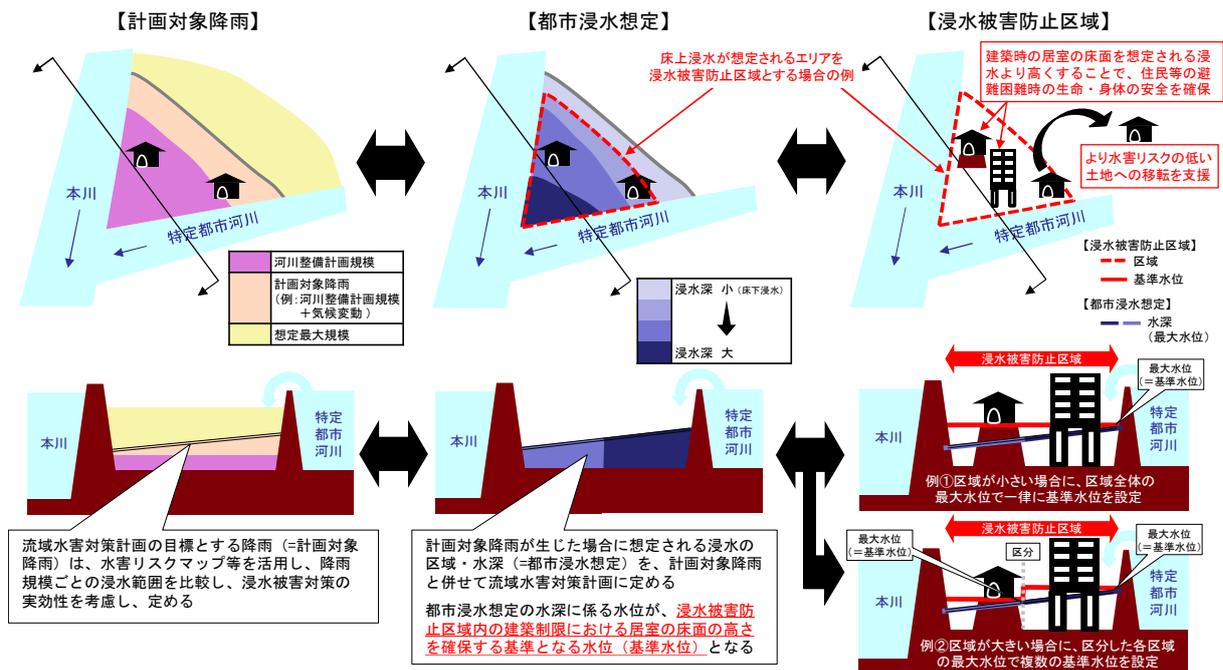


図 8-7 基準水位の決定方法及び計画対象降雨・都市浸水想定との関係（イメージ）

基準水位の決定に当たっては、その基準上の位置付けを踏まえ、都市浸水想定をもとに、指定しようとする区域内の最大水位を包含するように定め、現地の地盤の起伏や指定しようとする区域の規模及び都市浸水想定 of 最大水深に係る水位差等を考慮し、区域内で一律又は複数に分割して設定することが考えられる。基準水位の値は、基準面を明らかにした上で、標高で示す。

流体力が最大となる水深と流速は、特定建築行為の許可における想定洪水等による浸水の作用に対する安全な構造方法とする基準の作用力となっており、区域内に建築する建築物が当該作用力に対して損傷・転倒・滑動しないことのほか、地盤の洗堀や漂流物の衝突に対しても容易に倒壊、崩壊等するおそれのないようにすることを求めている。

なお、当該構造方法については、令和3年11月1日に「浸水被害防止区域を指定する際に想定した洪水又は雨水出水に対して安全な構造方法を定める件」が告示されている。(P8-52 参照)

流体力が最大となる水深と流速の決定に当たっても、基準水位と同様に、都市浸水想定をもとに定めるものであり、指定しようとする区域内で生ずる最大の流体力（当該区域における水深に流速の二乗を乗じたもの）を包含するように定め、現地の地盤の起伏や浸水形態等を考慮し、区域内で一律又は複数に分割して設定することが考えられる。

なお、流体力が最大となる時の水深及び流速の決定に当たっては、都市浸水想定を検討時に整理した時間別・メッシュごとの水深及び流速を活用する（P4-23 参照）とともに、必ずしも、都市浸水想定における最大水深又は最大流速の際に最大となるとは限らないことに留意する。

第4節 浸水被害防止区域における特定開発行為の制限等

4.1 浸水被害防止区域における規制の概要（法第57条から法第76条まで）

(1) 開発規制・建築規制の考え方

開発は、建築の前段階における切土・盛土等のいわゆる土地の造成に関する行為であり、建築は、建築物そのものの建築に関する行為である。

両行為に係る規制は、建築物内における住民等の生命・身体确保安全という点について軸を一にした制度であるものの、その行為内容が異なることから、安全を担保する規制についても、開発規制については建築物の存する地盤の安全性を、建築規制については、建築物において基準水位以上の居室の床の高さや洪水等による作用に対して安全な構造を確保することを目的としており、許可基準も異なるものである。

開発及び建築の両段階で規制を講じない場合、

- ・ 建築規制のみでは、洪水の氾濫流による洗堀等に耐えうる強度の地盤の安全性を確保できず、建築物が倒れたり、滑ったり沈下したりする生じるおそれがあること
- ・ 開発規制のみでは、建築物の居室の床面高さが基準水位以上に達しないおそれがあるとともに、建築物の新築や建替には造成工事等の開発を必要としないものもあること

により、建築物の安全性が確保できないため、浸水被害防止区域内の住民等の生命・身体を保護することが困難となる。

このため、浸水被害防止区域内の建築物の安全性を担保するため、開発段階と建築段階それぞれにおいて、行為の内容に応じた許可基準に即した規制を多重的に講ずることとされている。

なお、開発段階における造成等により土地の地盤面の高さが基準水位以上となった場合には、当該土地の区域において建築される建築物は浸水するおそれがないため、特定建築行為の制限の適用除外としている。

(2) 規制の対象とする建築物の用途の考え方

浸水被害防止区域においては、計画対象降雨により発生する洪水等により、特に、想定される浸水の水深以下となる建築物の低層階等において、住民等の生命、身体に著しい被害が生じるおそれがある。他方、当該区域における特定開発行為や特定建築行為の制限の対象とする建築物は、住民等の生命、身体を保護を図ることを目的として、必要最低限の合理的な規制とする必要があり、建築物の利用者の特性や被害状況等に鑑み、その用途を定めている。

具体的には、近年の台風や豪雨における被害状況を踏まえ、自らの力で円滑に避難することが困難である高齢者、障害者、乳幼児等の「要配慮者が利用する建築物」に加え、要配慮者を中心に自宅における犠牲者が多数発生しており、「住宅」は、居住者の日常的な活動や就寝の場でもあり被災する蓋然性が高いと考えられ、逃げ遅れによる被害軽減に対応する必要があるとともに、現に逃げ遅れによる被害も多数発生しているため、これらを特定開発行為や特定建築行為の制限における対象とする建築物の用途とするものである。

上掲の考え方に基づき、特定建築行為の制限では、自己居住用か非自己居住用かを問わず、要配慮者施設及び住宅を制限の対象用途としている一方で、特定開発行為の制限では、地盤等が浸水に対して危険のある構造とした状態で自ら住宅を建築することは考え難く、こうした場合まで想定して規制を設ける必要性は乏しいものとして、自己居住用の住宅の開発のみ制限の対象外としている（非自己居住用住宅の開発については、土地を取得した第三者が水災害リスクの高い土地に住宅を建築するおそれがあることから、特定開発行為の制限の対象用途としている）。

特定開発行為及び特定建築行為の制限において対象とする建築物の用途について、表 8-2 に示す。

表 8-2 特定開発行為及び特定建築行為の制限において対象とする建築物の用途

法令	規制内容	住宅 (自己居住用)	住宅 (非自己居住用)	要配慮者施設※1	他の居室を 有する建築物	備考
特定都市 河川浸水被 害対策法	特定開発行為の制限		●	●	※2	考え方の 差異は P8-2参照
	特定建築行為の制限	●	●	●	※2	
(参考) 土砂災害 防止法	特定開発行為の制限		●	●		
	建築物の構造耐力に関する基準	●	●	●	●	

※1 要配慮者施設の定義は、各法令により規定されている

※2 市町村の条例により規制対象とする用途を追加することができる

●：対象用途

(3) 要配慮者施設の考え方

特定開発行為及び特定建築行為の制限において対象とする建築物の用途のうち、要配慮者施設の類型別の一覧について、表 8-3 に示す。

要配慮者施設は、「高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設」であり、要配慮者が入所又は通所により利用することを目的とした施設を対象とし、以下の施設は対象としていない。

- ・避難体制の十分な整備により避難が可能である小学生以上の児童が専ら利用する施設
- ・収容施設を有さず、かつ、親が同伴し避難が可能である等避難困難者以外の者も含めて通所のみにより利用される施設

表 8-3 要配慮者施設の類型別の一覧

類型	対象施設（施行令第19条）	備考	関係法令	要配慮者
社会福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ・老人福祉施設（老人介護支援センターを除く） －老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター ・有料老人ホーム ・認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設 		老人福祉法	高齢者
	<ul style="list-style-type: none"> ・身体障害者社会参加支援施設 －身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設、視聴覚障害者情報提供施設 ・障害者支援施設 ・地域活動支援センター ・福祉ホーム ・障害福祉サービス事業（生活介護、短期入所、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援又は共同生活援助を行う事業に限る）の用に供する施設 ・保護施設※（医療保護施設及び宿所提供施設を除く） －救護施設、授産施設 	療養介護事業の用に供する施設は、病院に含まれる 重度障害者等包括支援事業の用に供する施設のうち対象にすべき事業の部分は、生活介護、短期入所等の障害福祉サービスに含まれる 施設入所支援事業の用に供する施設は、障害者が入所する施設に含まれる 医療保護施設のうち、対象にすべき施設は、病院、診療所に含まれる	身体障害者福祉法 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援する法律 生活保護法	障害者 ※怪我人、病人も対象
	<ul style="list-style-type: none"> ・児童福祉施設（母子生活支援施設、児童厚生施設、児童自立支援施設及び児童家庭支援センターを除く） －助産施設、乳児院、保育所、幼保連携型認定こども園、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センター、児童心理治療施設 ・障害児通所支援事業（児童発達支援又は放課後等デイサービスを行う事業に限る）の用に供する施設 ・子育て短期支援事業の用に供する施設 ・一時預かり事業の用に供する施設 	医療型児童発達支援事業の用に供する施設は、病院に含まれる	児童福祉法	障害者、乳幼児
	<ul style="list-style-type: none"> ・母子健康包括支援センター（妊婦、産婦、じょく婦の収容施設があるものに限る） 		母子保健法	妊婦、産婦、じょく婦
	<ul style="list-style-type: none"> ・その他これに類する施設 <small>※施設の対象者や提供するサービス内容が法令に位置付けられている施設と同等のもの（認可外保育施設、盲人ホーム等）</small>		—	—
学校	<ul style="list-style-type: none"> ・幼稚園 ・特別支援学校 		—	障害者、乳幼児
医療施設	<ul style="list-style-type: none"> ・病院 ・診療所（患者の収容施設があるものに限る） ・助産所（妊婦、産婦又はじょく婦の収容施設があるものに限る） 		—	怪我人、病人、妊婦、産婦、じょく婦

(4) 特定開発行為・特定建築行為の制限に係る手続の流れ及び他部局との連携

特定開発行為及び特定建築行為の制限に係る手続の流れについて、図 8-8 に示す。

特定建築行為に先立ち特定開発行為をする場合には、特定建築行為の許可申請の際、特定開発行為に関する工事の完了検査の結果、技術的基準に適合している場合に交付される検査済証の写し（又はこれに準ずる書面）を添付する必要があることに留意する。

また、特定開発行為及び特定建築行為の制限に係る事務の担当部局においては、以下の観点を踏まえ、建築主事（建築確認担当部局）と十分に連絡調整を図ることが望ましい。

- ・特定開発行為によって設置される擁壁は、同法の規定に基づく許可の審査及び工事完了の検査によって開発段階で安全性が確認されることとなるため、規制の合理化の観点から、当該擁壁について、建築基準法に基づく建築確認及び完了検査等の手続に係る規定は適用除外となり、これらを要しないこととされていること（建築基準法第 88 条第 4 項）

- ・ 特定建築行為に係る建築物の技術的基準に係る審査体制の充実や申請者の負担軽減に係る対応に当たっては、建築主事（建築確認担当部局）と連携することが望ましいこと
- ・ 建築主事を置かない市の市長は、特定建築行為の許可をしようとするときは、都道府県知事に協議しなければならないこと（特定都市河川法第68条第4項）

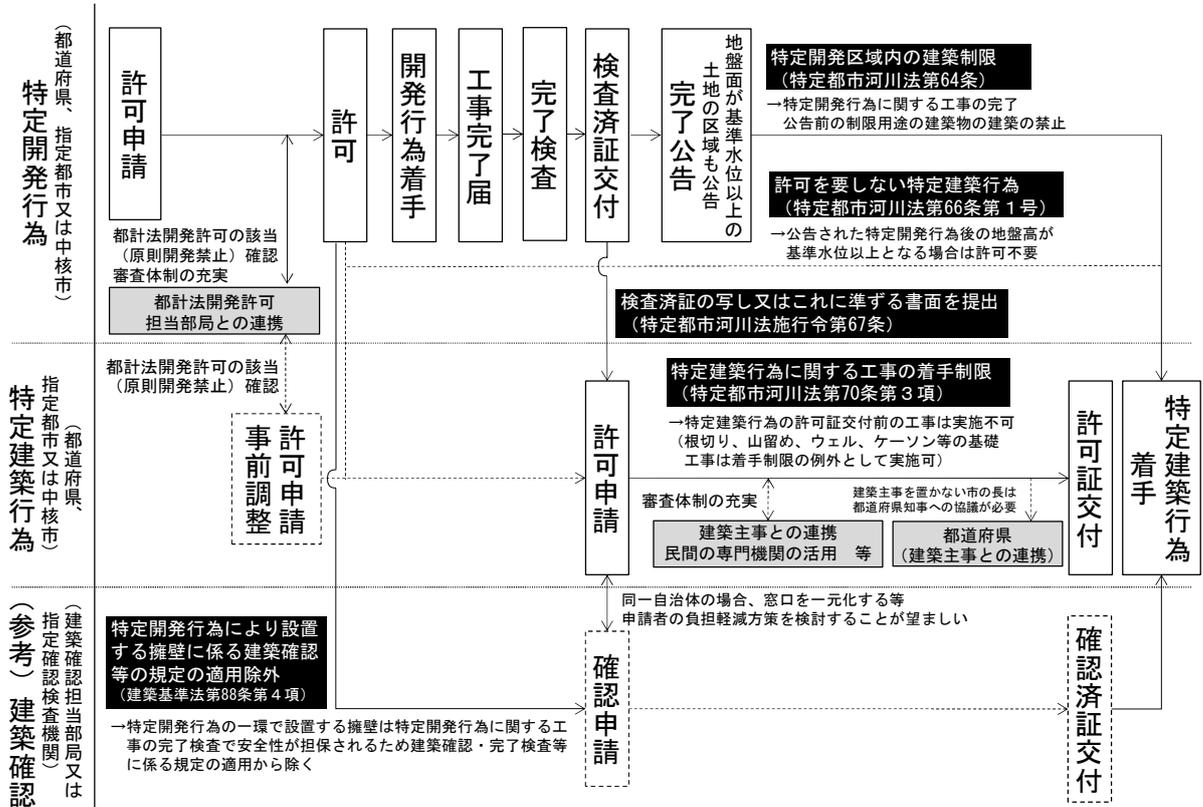


図 8-8 特定開発行為の許可及び特定建築行為の許可に係る手続の流れ

さらに、特定開発行為及び特定建築行為の制限に係る事務の担当部局においては、以下の観点を踏まえ、都市計画法の開発許可担当部局と十分に連絡調整を図るとともに、その旨を申請者にも周知徹底を図ることが望ましい。

- ・ 許可申請に先立ち、都市計画法の開発許可担当部局が同法の開発許可を要する開発行為であるか否かの判断（同法に規定する開発行為に該当する場合は、原則開発禁止となる）を速やかに行う必要があること
- ・ 都市計画法の開発許可に係る基準の技術的細目でも同等の基準が設けられており、特定開発行為の許可に係る審査体制の充実に当たっては、都市計画法の開発許可担当部局と連携することが望ましいこと
- ・ 自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う場合は、特定開発行為の許可を要しないこととなるが、都市計画法の開発許可に係る事務の運用において「開発許可制度運用指針」（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）により、「開発不適区域において開発行為の許可の申請があった場合には、当該区域における災害の危険性について注意喚起を行う等、当該申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で開発行為を行うか否かを判断できるよう、適切に情報提供を行うこと」とされており、浸

水被害防止区域においても、申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で開発を行うか否かを判断できるための適切な情報提供を行うことが重要であること

(5) 特定開発行為・特定建築行為の制限に係る権限を有する者

浸水被害防止区域の指定においては、指定都市及び中核市の区域内にある場合であっても、都道府県知事が指定の権限を有するものとされている。

一方で、特定開発行為の制限においては、指定都市及び中核市の区域内にある場合であっても指定都市及び中核市の長を許可権者とされている。特定開発行為の許可に係る審査においては、都市計画法の開発許可の業務と連携を図りつつ審査することが効率性の観点から望ましい。

そして、特定建築行為の制限においては、制限の対象用途の建築物の安全性を開発段階から一貫して確認する観点から、特定開発行為の許可権者と併せて、都道府県知事、指定都市及び中核市の長を許可権者とされている。

なお、地方自治法第252条の17の2に基づき、協議の上、都道府県の条例により、法第3章第2節（第47条を除く。）に規定する都道府県知事の権限に属する事務を指定都市等以外の市町村にも権限の移譲を行うことが可能である。この場合、特定開発行為の制限については都市計画法の開発許可、特定建築行為の制限については建築主事（建築確認担当部局）とそれぞれ連携することが望ましいものであり、必ずしも、特定開発行為及び特定建築行為の制限に係る両方の事務を同一の地方公共団体が担わなければならないものではないことに留意する。

また、業務の効率性、申請者の負担軽減等の観点から、特定開発行為又は特定建築行為の制限に係る都道府県知事の権限に属する事務の全部につき権限の移譲が行われることが望ましい。

4.2 特定開発行為の制限（法第57条、第58条、第61条及び第62条）

(4) 浸水被害防止区域における特定開発行為の制限等

① 特定開発行為の制限

特定都市河川法改正による改正後の同法第57条により、浸水被害防止区域において、特定都市河川法施行令改正による改正後の同令第18条に定める土地の形質の変更を伴う開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物（以下「予定建築物」という。）の用途が同法第57条第2項に規定する制限用途であるもの（以下「特定開発行為」という。）をしようとする者は、あらかじめ、当該特定開発行為をする土地の区域に係る都道府県（当該土地の区域が指定都市等の区域内にある場合であっても、当該指定都市等）の長の許可を受けなければならない。

また、複数の建築物の建築を目的とした一体的な開発が行われる場合において、同法第57条第1項に規定する土地の形質の変更が、制限用途の建築物とそれ以外の建築物の敷地に連続的にまたがる場合は、制限用途でない建築物も含む一団の土地を特定開発行為をする土地の区域（以下「特定開発区域」という。）とする。

【解説】

(1) 特定開発行為に係る土地の形質の変更

特定開発行為の制限は、建築物の存する地盤が洪水の氾濫流により洗掘され、崩壊した場合には、安全上の技術的基準を満たす建築物であっても倒壊するおそれがあることから、洪水又は雨水出水が発生した場合における土地の安全上必要な措置を講じる場合に限り、これを許可するものである。

特定開発行為とは、「土地の形質の変更を伴う開発行為で予定建築物の用途が制限用途であるもの」とされており、特定開発行為に係る土地の形質の変更とは、令第18条に規定されており、具体的には、都市浸水による地盤の崩落等を生じさせるおそれのある行為を対象としている。

(表8-4 参照)

なお、特定都市河川法の特定開発行為に係る「土地の形質の変更」、「一体の崖とみなす場合」については、切土・盛土等の崩落等による災害を防止するための土地の安全上必要な措置を定めている津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）等においても同様の定義とされている。

表 8-4 特定都市河川法施行令第18条に規定する土地の形質の変更

崖の定義	土地の形質の変更	イメージ	一体の崖とみなす場合
地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤※（風化の著しいものを除く）以外のもの ※一般に花崗岩、閃緑岩、片麻岩、安山岩等の火成岩及び堅い礫岩等の岩盤をいい、風化の著しい硬岩盤というのは、真砂土を含む花崗岩その他の著しく風化した岩盤をいう	①切土により、高さが2mを超える崖を生じる場合		【一体の崖】
	②盛土により、高さが1mを超える崖を生ずる場合		
	③切土と盛土を同時にする場合であって、盛土により高さが1m以下の崖を生じ、かつ、切土と盛土をした土地の部分に2mを超える崖を生じる場合		【2つの崖（一体の崖でない）】
複数用途の建築物の一体的な開発が行われる場合			
制限用途の建築物とそれ以外の建築物の敷地に連続的にまたがる場合は、制限用途でない建築物も含む一団の土地を特定開発区域とする			

(2) 都市計画法の開発許可制度との関係

都市計画法の開発許可を踏まえた浸水被害防止区域内における規制のイメージについて、図8-9に示す。

浸水被害防止区域内で開発や建築を行う場合、特定都市河川法に基づく特定開発行為及び特定建築行為の制限の対象となる場合があることはもちろん、他の法令や条例による規制の対象となる場合があり、その一つに都市計画法の開発許可がある。

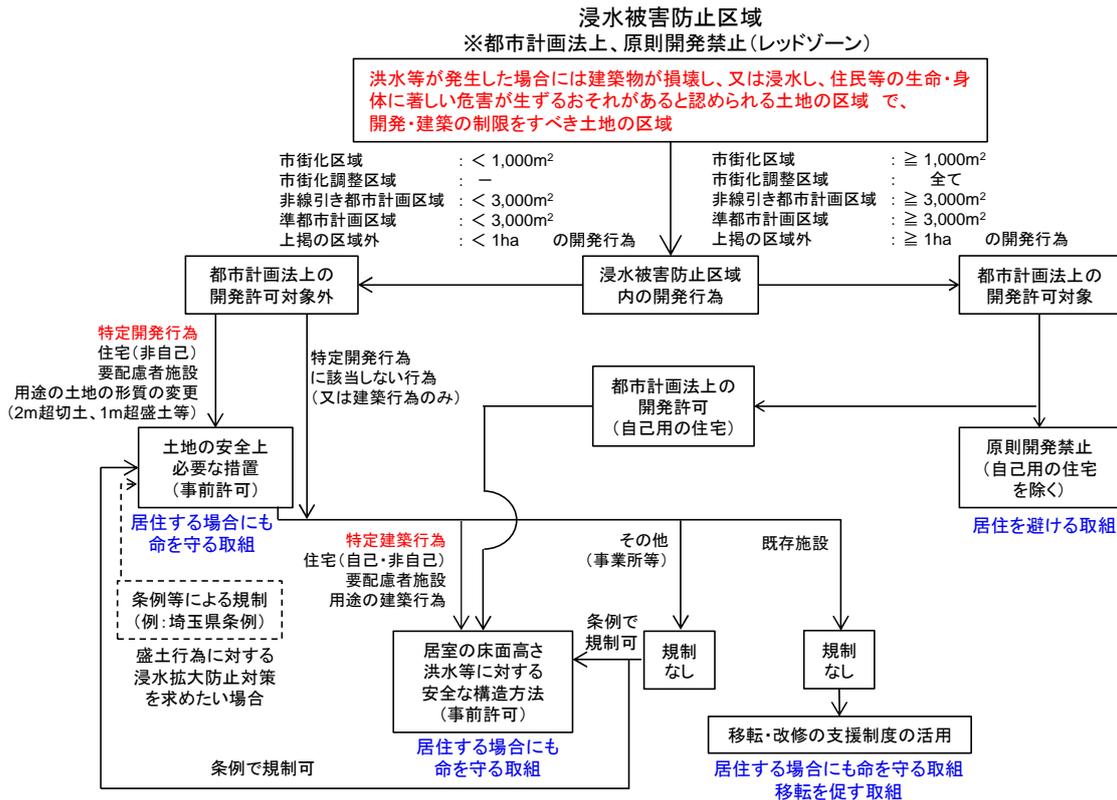


図 8-9 都市計画法の開発許可を踏まえた浸水被害防止区域内における規制のイメージ

法に基づく特定開発行為が都市計画法の開発許可を要する開発行為の場合、同法第 33 条第 1 項第 8 号により、浸水被害防止区域における自己居住用の住宅以外の開発行為は、同法の開発許可が原則禁止とされている。(P8-14 参照)

このため、特定開発行為の制限に係る審査に当たっては、まず、当該特定開発行為が都市計画法の開発許可を要する開発行為であるかの判断を行うことが適当であり、当該特定開発行為が行われる区域に係る都市計画法の開発許可担当部局と十分に連絡調整を図ることに留意する。

なお、都市計画法の開発許可を要する開発行為は、同法第 4 条第 12 項で「主として、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」とされており、また、非線引き都市計画区域等では 3,000 m²以上の開発行為とされている等、一定の規模以上の開発行為が対象となる。

その上で、特定都市河川法に基づく特定開発行為が都市計画法の開発許可を要しない開発行為であった場合には、洪水等が発生した場合の土地の安全を確保する観点から、その規模によらず、制限用途 (P8-28 参照) の建築物に係る一定の高さ (深さ) の盛土及び切土等の行為を対象として個別に安全性を審査するものである。

(3) 特定開発行為の制限の適用除外

特定開発行為の制限に係る規定を適用しない行為について、法第 57 条第 4 項各号に定められており、具体的には以下のとおりである。

- ① 特定開発区域が浸水被害防止区域の内外にわたる場合における、浸水被害防止区域外においてのみ制限用途の建築物が建築される予定の特定開発行為

- ②特定開発区域が浸水被害防止区域内の区域のうち、洪水又は雨水出水の発生時における利用者の円滑かつ迅速な避難を確保することができないおそれが大きい区域として市町村の条例で定める区域の内外にわたる場合における、当該区域外においてのみ当該条例で定める制限用途の建築物が建築される予定の特定開発行為
- ③非常災害のために必要な応急措置として行う行為
- ④仮設の建築物の建築の用に供する目的で行う行為
- ⑤当該浸水被害防止区域の指定の際、当該浸水被害防止区域内において既に着手している行為

なお、このうち、⑤の「既に着手している行為」に該当するか否かは、当該行為に関する工事に既に着手しているか否かにより判断することが考えられる。

(4) 特定開発行為の許可に係る申請の手続等

特定開発行為の許可を受けようとする民間事業者等による申請は、規則別記様式第9に定める申請書及び添付図書を都道府県知事等に提出して行うこととされている。申請書（規則別記様式第9）は、国土交通省ウェブサイトよりダウンロード可能である。

申請書の記載事項及び添付図書の内容については以下のとおりであり、その詳細について、表8-5（P8-26参照）に示す。

このうち、添付図書の図面に明示すべき事項の記載に当たっては、「開発許可制度運用指針」（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）の別表1に示す「具体的な明示項目」の欄を参考にすることができる。

(申請書の記載事項)

- ・ 特定開発区域の位置、区域及び規模
- ・ 制限用途である特定開発区域内の予定建築物の用途（用途が定まっていない場合には、その旨）及びその敷地の位置
- ・ 特定開発行為に関する工事の計画（計画説明書、計画図）
- ・ 特定開発行為に関する工事の着手予定年月日及び完了予定年月日

(添付図書)

- ・ 特定開発区域位置図
- ・ 特定開発区域区域図
- ・ 特定開発行為に関する工事の完了後において当該工事に係る特定開発区域（浸水被害防止区域内のものに限る。）に地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図
- ・ 施行規則第53条第3項に該当する場合にあっては、土質試験その他の調査又は試験（以下「土質試験等」という。）に基づく安定計算を記載した安定計算書その他の同項に該当することを証する書類
- ・ 施行規則第56条第2項各号のいずれかに該当する場合にあっては、土質試験等に基づく安定計算を記載した安定計算書その他の同項各号のいずれかに該当することを証する書類

表 8-5 特定開発行為の許可に係る申請書（規則別記第9）に記載する事項及び添付図書

種別	事項	方法	図面	明示すべき事項	縮尺	備考	
申請書 記載 事項	特定開発区域の位置	添付 図書	特定開発 区域 位置図	添付図書：特定開発区域位置図欄を参照			
	特定開発区域の区域	添付 図書	特定開発 区域 区域図	添付図書：特定開発区域位置図欄を参照			
	特定開発区域の規模	申請書 様式	-	特定開発区域の面積	-		
	特定開発区域内の 予定建築物の用途 及びその敷地の位置	申請書 様式	-	予定建築物の用途、 予定建築物の敷地の位置	-		
	特定開発行為に関する 工事の計画	計画 説明書 及び 計画図	計画 説明書	工事の計画の方針	-		
			計画 説明書	特定開発区域内の土地の現況及び 土地利用計画	-		
			現況 地形図	地形並びに浸水被害防止区域、条 例で定める区域及び特定開発区域 の境界	1/2,500 以上	等高線は2mの標高差を示す	
			土地利用 計画図	特定開発区域の境界並びに予定建 築物の用途及び敷地の形状	1/1,000 以上		
			造成計画 平面図	特定開発区域の境界、切土又は盛 土をする土地の部分及び崖又は擁 壁の位置	1/1,000 以上		
			造成計画 断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1/1,000 以上		
排水施設 計画 平面図	排水施設の位置、種類、材料、形 状、内法(のり)寸法、勾配、水の 流れの方向、吐口の位置及び放流 先の名称	1/500 以上					
崖の 断面図	崖の高さ、勾配及び土質（土質の 種類が二以上であるときは、それ ぞれの土質及びその地層の厚さ）、 切土又は盛土をする前の地盤面、 崖面の保護の方法、崖の上端の周 辺の地盤の保護の方法（当該崖の 上端が基準水位より高い場合を除 く）並びに崖の崖面下端の周辺 の地盤の保護の方法	1/50 以上	※崖面下端の周辺の地盤の保護の方法は、以下の いずれかに該当する場合は明示が不要 ・土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果崖 の安全を保つために根固め、根入れその他の措置 が必要でないことが確かめられた場合 ・想定洪水等による洗掘に起因する地滑りの滑り面 の位置に対し、予定建築物の位置が安全であるこ とが確かめられた場合				
擁壁の 断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料 の種類及び寸法、裏込めコンク リートの寸法、透水層の位置及び 寸法、擁壁を設置する前後の地盤 面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐ いの位置、材料及び寸法	1/50 以上					
特定開発行為に関する 工事の着手予定年月日 完了予定年月日	申請書 様式	-	工事着手予定年月日 工事完了予定年月日	-			
添付 図書	特定開発区域位置図	図面	-	特定開発区域の位置を表示した地 形図でなければならない	1/50,000 以上		
	特定開発区域区域図	図面	-	特定開発区域並びにその区域を明 らかに表示するのに必要な範囲内 において都道府県界、市町村界、 市町村の区域内の町又は字の境界、 浸水被害防止区域界、条例で定め る区域の区域界並びに土地の地番 及び形状を表示したものでなければ ならない	1/2,500 以上		
	地盤面の高さが基準水位 以上となる土地の区域の 位置を表示した地形図	図面	-	特定開発区域の区域及び当該区域 （浸水被害防止区域内のものに限 る）のうち地盤面の高さが基準水 位以上となる土地の区域並びにこ れらの区域を明らかに表示するの に必要な範囲内において都道府県 界、市町村界、市町村の区域内の 町又は字の境界、浸水被害防止区 域界、条例で定める区域の区域界 並びに土地の地番及び形状を表示 したものでなければならない	1/1,000 以上	※工事後において当該工事に係る特定開発区域 （浸水被害防止区域内のものに限る）に地盤面 の高さが基準水位以上となる土地の区域がないとき は不要	
	備考欄のいずれかに該当 することを証する書類	安定計 算書等	-	-	-	※以下のいずれかに該当する場合に必要な （擁壁の設置） ・土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果崖 の安全を保つために擁壁の設置が必要でないこ とが確かめられた場合又は災害の防止上支障が ない認められる土地において擁壁の設置に代えて 他の措置を講ずる場合 （崖面下端の周辺の地盤について講ずる措置） ・土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果崖 の安全を保つために根固め、根入れその他の措置 が必要でないことが確かめられた場合 ・想定洪水等による洗掘に起因する地滑りの滑り 面の位置に対し、予定建築物の位置が安全である ことが確かめられた場合	

※予定建築物は、制限用途の予定建築物に関する事項を記載する
※崖は、令第18条第1項第1号に規定する崖をいう

※特定開発区域を工区に分けたときは、特定開発区域及び工区とする
※条例は、法第57条第2項第3号の条例をいう

なお、特定開発区域を工区に分けたときは、特定開発区域及び工区内の土地の現況及び土地利用計画を計画説明書に記載したものでなければならないとされている。これは、複数の建築物に係る一体的な特定開発行為に関する工事を工区ごとに進行させることが考えられ、その場合、工区ごとの情報が法第88条の監督処分や法第89条の立入検査により工事の進捗状況等を管理する上で有用であることによる。

また、国又は地方公共団体が行う特定開発行為については、許可権者である都道府県知事等との協議が成立することをもって、当該許可を受けたものとみなすこととされている。詳細は、P8-40にて詳述している。

(5) 特定開発行為の変更の許可

特定開発行為の許可を受けた者が、以下の申請書の記載事項の変更をしようとする場合、当該変更に係る許可を申請し、都道府県知事等の許可を受けなければならないこととされている。

- ・ 特定開発区域の位置、区域及び規模
- ・ 制限用途である特定開発区域内の予定建築物の用途及びその敷地の位置
- ・ 特定開発行為に関する工事の計画（計画説明書、計画図）

変更の許可の対象となる期間は、工事完了の届出の前までである。

変更の許可の申請に当たっては、変更に係る事項、変更の理由及び特定開発行為の許可を受けた際の許可番号を記載した申請書を都道府県知事等に提出して行うこととされている。

変更に係る事項を明示する際は、変更がない事項の記載は不要であり、変更の内容が対照できるよう、当初の申請書及び添付図書の写しを活用して変更の内容を示す等が考えられる。

当初の特定開発行為の許可の内容と同一性を失うような場合には、新たに特定開発行為の許可（当初の特定開発行為は廃止）を要するものと考えられる。

特定開発行為の変更の許可のうち、工事着手年月日又は工事完了年月日の変更をしようとする場合（軽微な変更）、変更後の予定建築物の用途が制限用途以外のものであるとき若しくは変更後の特定開発行為が、(3) 特定開発行為の制限の適用除外の①又は②に該当する変更であるときは、変更した後、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出なければならないこととされている。

変更の許可においては、許可の基準（P8-29 参照）、許可の特例（P8-40 参照）、許可又は不許可の通知（P8-27 参照）の規定が準用される。

(6) 特定開発行為の許可又は不許可の処分

都道府県知事等は、特定開発行為の許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならないこととされており、処分は、文書をもって当該申請をした者に通知しなければならないこととされている。

なお、擁壁等の一定の工作物については、建築基準法（昭和25年法律第201号）第88条第1項により、同法の規定の一部を準用することとされており、構造耐力（同法第20条）等一部の基準や建築確認（同法第6条・第6条の2）・完了検査（同法第7条・第7条の2）等一部の手続に係る規定が適用されているところ、特定開発行為によって設置される擁壁については、当該開発行為に係る許可の審査及び工事完了の検査によって開発行為の段階で安全性が確認されることから、当該擁壁については、建築確認等の手続に係る規定は準用されないこととされているので留意されたい（建築基準法第88条第4項）。

【解説】

特定開発行為によって設置される擁壁については、建築基準法に基づく建築確認及び完了検査を要しないこととし、これらに係る規定は適用されないこととされている。

なお、宅地造成等規制法の宅地造成に関する工事、都市計画法の開発許可を要する開発行為及び津波防災地域づくりに関する法律の特定開発行為でも同様の取扱いとされている。

4.3 制限用途（法第57条第2項）

② 制限用途

浸水被害防止区域における開発行為は、建築物の建築を目的とした土地の整備を行うものであり、生命・身体に対する危険が顕在化した土地を増加させることとなる。事業者等により行われる開発行為のうち、開発後の土地に建築される施設等に高齢者等の要配慮者が水害リスクを認識しないまま居住することとなり、最終的にそれらの者の生命・身体を危険に晒してしまうことを防ぐため、これらの者の利用が想定される以下の用途を制限用途とする。

(i) 住宅（非自己居住用）

自己の居住の用に供する住宅については、居住者自ら建設するものであり、浸水被害防止区域内に建築する建築物の水害リスクを自ら把握することが可能であるため、対象から除くものとする。

(ii) 要配慮者施設

要配慮者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設として特定都市河川法施行令改正による改正後の同令第19条に列挙する用途である。同条第1号に定める「その他これらに類する施設」には、小規模多機能型居宅介護事業の用に供する施設、認可外保育施設、盲人ホーム、日中一時支援事業の用に供する施設、児童相談所（児童一時保護施設を有するもの）等が該当する。

(iii) 条例で定める用途

市町村は、浸水被害防止区域内の区域において、想定洪水等の発生時における利用者の円滑かつ迅速な避難を確保することができないおそれが大きいものとして、区域ごとに用

途を条例で定めることができる。具体的には、想定洪水等が生じる時間帯等によっては円滑な避難が期待できない自己の業務用施設等の用途が想定される。

【解説】

浸水被害防止区域内の特定開発行為及び特定建築行為の制限において対象とする建築物の用途の考え方は、P8-19にて詳述しているとおり、近年の台風や豪雨における被害状況を踏まえ、自らの力で円滑に避難することが困難である高齢者、障害者、乳幼児等の要配慮者が利用する建築物に加え、要配慮者を中心に自宅における犠牲者が多数発生しているところ、住宅は、居住者の日常的な活動や就寝の場でもあり被災する蓋然性が高いと考えられ、逃げ遅れによる被害軽減に対応する必要があるとともに、現に逃げ遅れによる被害も多数発生しているため、制限の対象用途とするものである。

その上で、制限用途（特定開発行為の制限における予定建築物の用途）については、浸水被害防止区域内の開発行為が生命・身体に対する危険が顕在化した土地を増加させることを踏まえ、開発後の土地に建築される施設等に要配慮者等が浸水リスクを認識しないまま居住する、又は施設を利用することとなり、要配慮者等を生命・身体を危険に晒してしまうこととなる用途を対象として、主に事業者等により行われる「要配慮者施設」及び「非自己居住用の住宅」を制限用途としている。

各要配慮者及び要配慮者施設の考え方は、P8-19にて詳述している。

なお、予定建築物の用途が定まっていない場合においては、当該予定建築物の用途は制限用途であるものとみなすことに留意する。

また、制限用途は、このほかに、市町村において、洪水又は雨水出水の発生時における利用者の円滑かつ迅速な避難を確保することができないおそれが大きいものとして、浸水被害防止区域内の区域ごとに、当該区域における制限の対象用途を市町村の条例で定めることができる。

具体的に想定される用途としては、例えば、想定洪水等が生じる時間帯等によっては円滑な避難が期待できない業務用施設等の用途が考えられるところであり、経済社会活動と規制のバランスに配慮しつつ、周囲の避難施設等の整備状況等の地域の実情に応じて市町村が定めるとしている。

なお、指定都市及び中核市以外の市町村が条例を定めるときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。これは、都道府県知事が、指定による規制の対象用途が市町村の条例により追加される場合に、当該市町村の区域内における浸水被害防止区域の指定並びに特定開発行為及び特定建築行為の許可の権限を有する立場から、追加される規制の内容をあらかじめ確認・調整できるようにするための規定である。

4.4 特定開発行為の許可の基準（法第59条）

③ 特定開発行為の許可の基準

(i) 概要

想定洪水等発生時に特定開発区域内の土地が浸水による洗掘又は侵食により崩壊等をする、その上に建設された制限用途の建築物を利用する者の生命・身体に被害が生じる

おそれがあるので、特定開発行為を行うときは、これを防止するため、特定開発区域内の土地を想定洪水等に対し安全なものとする必要がある。このため、特定開発行為の許可に当たっては、特定都市河川法改正による改正後の同法第58条第1項第3号の特定開発行為に関する工事の計画について、崖面の保護その他の浸水が発生した場合における特定開発区域内の土地の安全上必要な措置を、同法第59条の許可の基準及び特定都市河川法施行規則改正による改正後の同規則第52条から第57条までに定める技術的基準に従い講じるものであることが求められる。

【解説】

特定開発行為の制限は、当該行為により整備された土地に建築される建築物に係る技術的基準（P8-48 参照）と相まって、洪水等の発生時に要配慮者をはじめとする住民等が、避難が困難な場合でも、建築物内において生命・身体の安全を確保できるようにするものである。

このため、当該特定開発行為は、土地の安全上必要な措置を規定した技術的基準に従って講じられる必要がある。施行規則第52条から第57条までに定める技術的基準の概要について、図8-10に示す。

地盤の安全性（規則第52条）	擁壁の設置（規則第53条）	擁壁の構造（規則第54条）
<ul style="list-style-type: none"> ●崖上部の排水勾配 崖の反対方向に雨水等を流す勾配を付す ●盛土地盤の締め固め等 盛土後の地盤の締め固め（30cm以下の層ごと）等 ●著しい傾斜地での段切り等 著しい傾斜地での盛土では、滑りが生じないように段切り等の措置 ●切土地盤の滑り防止 切土後に滑りやすい層がある場合は抑止杭等を設置 ●地盤沈下、区域外の地盤隆起防止 地盤沈下、特定開発区域外の地盤隆起が生じないように、土の置換え、水抜き等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ●擁壁の設置 1 m以上の盛土崖 切土と盛土を同時に行う2 m以上の崖 2 m以上の切土崖 <p>上記の崖については、コンクリート造又は練積み造の擁壁を設置 ※安定計算をした場合等の除外規定あり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造 土圧等による破壊、店頭、基礎の滑り、沈下が生じないことを構造計算により確認 ●水抜穴等の設置 表面の排水のため、一定面積ごとの水抜穴や透水層を設置
	<p>擁壁を設置しない崖面（規則第55条）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●盛土・切土後に擁壁を設置しない崖面については、風化、想定洪水等による洗堀等の浸食から保護するため、芝張り等の措置 	<p>崖の周辺地盤の保護（規則第56条）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●崖上端の周辺地盤の保護 想定洪水等による浸食から保護するために、石張り、芝張り、モルタル吹付等の措置 ●崖下端の周辺地盤の保護 想定洪水等による洗堀から保護するために、根固め、根入れ等の措置
		<p>排水施設の設置（規則第57条）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●雨水その他の地表水や地下水による崖崩れや土砂流出の防止のため、一定の排水施設（材料、勾配、断面積、マンホールの設置等を規定）を設置

※崖とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。

図8-10 特定開発行為の許可に係る技術的基準の概要

なお、これらの技術的基準について、都市計画法の開発許可に係る基準の技術的細目及び津波防災地域づくりに関する法律の特定開発行為の許可に係る技術的基準でも同等の基準が設けられている。このため、許可に係る審査に当たっては、「宅地防災マニュアルの解説（編集 宅地防災研究会）」を参考とすることができる。

- (ii) 特定都市河川法施行規則改正による改正後の同規則第 52 条から第 55 条までに定める技術的基準

特定都市河川法施行規則改正による改正後の同規則第 55 条については、特定開発行為によって生ずる崖の崖面を擁壁で覆わない場合の保護措置として芝張りのみが例示され、石張りやモルタルの吹付けについては例示されていない。これは、石張りやモルタルの吹付けを行う場合については、都市浸水想定を設定する際に想定する浸水の発生頻度に照らし、施工してから当該浸水が生じるまでの長期にわたって、背後の地盤との一体性が失われないようこれらの適正な維持管理を継続していく必要がある一方、芝等の植生で覆う場合については、当該浸水に対する耐力が十分確かめられているのみならず、適正な維持管理に係る負担が少なく、当該浸水に対する永続的な保護措置としてより適当であることによるものである。ただし、石張りやモルタルの吹付けについても、都市浸水想定を設定する際に想定する浸水の発生頻度に照らし十分な期間適切な維持管理を継続できる場合には、それらによる保護も可能である。

【解説】

(1) 地盤について講ずる措置（施行規則第 52 条関係）

施行規則第 52 条は、特定開発行為により造成される地盤について、安全上必要な措置が講じられるための規定であり、具体的には、以下のとおりである。

- ①地盤の沈下又は特定開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置を講ずること

(施行規則第 52 条第 1 号関係)

地盤に関する規定として、特定開発区域内の地盤沈下はもとより、区域外にも及ぶおそれがある圧密等による地盤の変形に伴う被害を防止するための土の置換えや各種のドレーン工法等による水抜き等の義務を課すものである。

(図 8-11 参照)

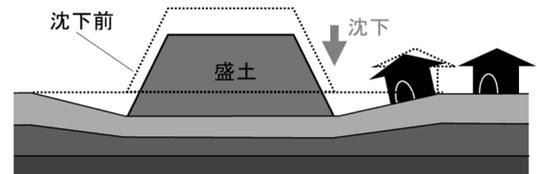


図 8-11 区域外の地盤の変形（イメージ）

- ②特定開発行為によって生ずる崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配を付すること

(施行規則第 52 条第 2 号関係)

崖崩れが生じないようにするためには、雨水その他の地表水が、崖面を表流しこれを侵食すること（この場合、崖面に降った雨水についてはやむを得ない。）及び崖の上端付近で雨水その他の地表水が崖地盤へ浸透することを防止することが重要である。

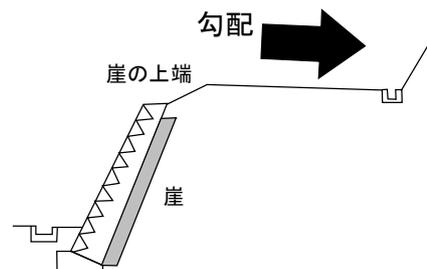


図 8-12 崖の上端に続く地盤面の勾配（イメージ）

そこで特定開発行為によって生ずる崖の上端に続く地盤面には、崖の反対方向に排水のための勾配をとらなければならないと規定している。

なお、物理的に崖の反対方向に勾配をとることが不可能な「特別な事情」がある場合においても、崖方向に勾配をとり、崖の上端で地表水を一箇所に集め、堅溝を設ける等の措置をとることによって地表水を崖下へ流下させる等、地表水による崖面の侵食、崖地盤への浸透を防止する措置を講ずる必要がある。(図 8-12 参照)

- ③切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（以下「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置を講ずること（施行規則第 52 条第 3 号関係）

「滑りやすい土質の層がある」とは、切土することにより安息角（土などを積み上げたときに自発的に崩れることなく安定を保つ斜面の最大角度）が特に小さい場合等物理的に不安定な土質が露出する場合、例えば破層の直下に崖面と類似した方向に傾斜（流れ盤）した粘土層があるなど地層の構成が滑りを誘発しやすい状態で残される場合が考えられる。

このような場合は、滑りやすい層に地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカー（高強度の引張り材を不動地盤に定着させ、法面や斜面の安定を図るもの）を設置し、それらの横抵抗を利用して滑り面の抵抗力を増大させることや粘土層等滑りの原因となる層を砂層等の良質土と置換えるいわゆる土の置換えを行うこと等の安全措置を講ずべきことを規定したものである。(図 8-13 参照)

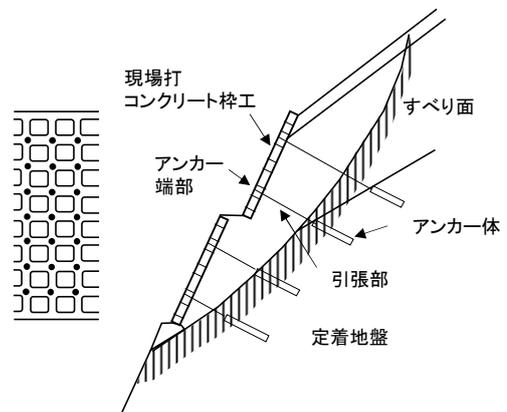


図 8-13 切土面におけるグラウンドアンカーの設置（イメージ）

- ④盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね 30cm 以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置を講ずること（施行規則第 52 条第 4 号関係）

一般に盛土した地盤は土粒子間の結合が緩い状態にあるため、雨水その他の地表水又は地下水の浸透が容易であり、また、地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下や崩壊又は滑りが生じやすい。そこで、地盤の圧縮性を少なくし、地耐力を増加させるために、ローラー等建設機械による締め固めを行うことを規定したものである。

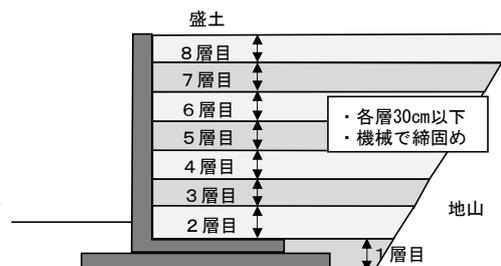


図 8-14 盛土における段切り（イメージ）

また、必要に応じて、地滑り抑止ぐい等の設置を行う必要がある。

なお、締固めは、盛土の地盤全体に及ぶように一定の盛土厚（30cm 以下の盛土厚）ごとに締固めを繰り返し、盛土の安定を図る必要がある。（図 8-14 参照）

- ⑤著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置を講ずること
（施行規則第 52 条第 3 号関係）

著しく傾斜している土地に盛土を行った場合、雨水その他の地表水の浸透などにより、新旧地盤が接する面が滑り面となった滑りが起こりやすい。そこで、段切りを行い新旧地盤の接触面積を増加させるなど、滑りに対する安全措置を講ずる旨規定したものである。

なお、その他の措置としては、雑草などが茂っている地盤に直接盛土をすると、植物の腐食により新旧地盤の接する面に弱い地層ができることに留意し、雑草等の除去及び埋め戻しの壁体を築くなどの方法が考えられる。（図 8-15 参照）

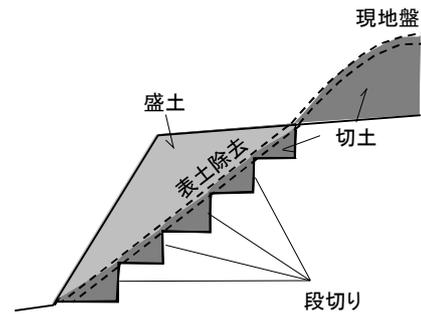


図 8-15 盛土における段切り（イメージ）

（2）擁壁の設置（施行規則第 53 条関係）

施行規則第 53 条は、特定開発行為により生じる崖（地表面が水平面に対し 30 度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下同じ。）の崖面について、崩壊しないように、擁壁の設置により安全上必要な措置が講じられるための規定であり、具体的には、特定開発行為によって生ずる崖（切土をした土地の部分に生ずる高さが 2 m を超えるもの、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1 m を超えるもの又は切土及び盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが 2 m を超えるものに限る）の崖面を擁壁で覆うこととされている。（表 8-6 参照）当該規定による擁壁を含め、その構造については、P8-35 にて詳述している。

表 8-6 崖面を擁壁で覆う場合のイメージ

崖面を擁壁で覆うもの（表 8-X に掲げるもの等を除く）		
①切土により、高さが 2 m を超える崖を生じる場合	②盛土により、高さが 1 m を超える崖を生じる場合	③切土と盛土を同時にする場合であって、切土と盛土をした土地の部分に 2 m を超える崖を生じる場合
【一体の崖】 小段その他のものによって上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対し 30 度の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるとき、その上下の崖は一体のものとみなす		

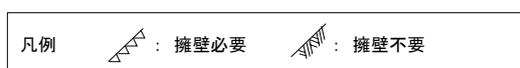
「硬岩盤」とは、一般に花崗岩、閃緑岩、片麻岩、安山岩等の火成岩及び堅い礫岩等の岩盤を言い、「風化の著しい硬岩盤」とは、真砂土を含む花崗岩その他の著しく風化した岩盤を言う。また、小段、道路、建築敷地その他のものによって上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下の崖は一体のものとみなす。

ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなる崖又は崖の部分で、以下の①又は②のいずれかに該当するものの崖面については、この限りでない。

- ①土質が表 8-7 に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の「擁壁を要しない勾配の上限」の角度以下のもの
- ②土質が表 8-7 に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の「擁壁を要しない勾配の上限」の角度を超え、同表の「擁壁を要する勾配の下限」の角度以下で、その上端から下方に垂直距離 5 m 以内の部分のもの
- ③②の崖の場合において、①に該当する崖の部分により上下に分離された崖の部分があるときは、①に該当する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなす (図 8-16 参照)

表 8-7 切土をした土地の土質に応じた擁壁の設置に関する技術的基準の一覧

区分 土質	擁壁を要しない 勾配の上限	崖の上端から垂直距離 5 m まで擁壁不要	擁壁を要する 勾配の下限
軟岩 (風化の著しいものを除く)	崖面の角度が60度以下のもの $\theta \leq 60^\circ$	崖面の角度が60度を超え80度以下のもの $60^\circ < \theta \leq 80^\circ$	崖面の角度が80度を超えるもの $\theta > 80^\circ$
風化の著しい岩	崖面の角度が40度以下のもの $\theta \leq 40^\circ$	崖面の角度が40度を超え50度以下のもの $40^\circ < \theta \leq 50^\circ$	崖面の角度が50度を超えるもの $\theta > 50^\circ$
砂利、真砂土、 関東ローム、硬質 粘土その他これら に類するもの	崖面の角度が35度以下のもの $\theta \leq 35^\circ$	崖面の角度が35度を超え45度以下のもの $35^\circ < \theta \leq 45^\circ$	崖面の角度が45度を超えるもの $\theta > 45^\circ$



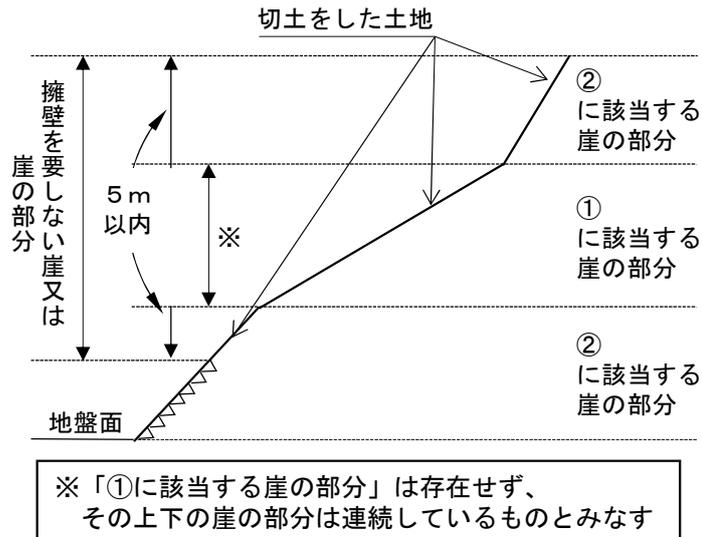


図 8-16 擁壁を要しない崖又は崖の部分の考え方

なお、この規定は、切土・盛土を問わず、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、崖の安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合、または、災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置を講ずる場合には、適用しないこととされている。「災害の防止上支障がないと認められる土地」への該当性については、地盤自体が安定していることはもとより、未利用地等で周囲に対する影響が少ない等の立地条件、土地利用の状況も勘案した上で判断される必要があることに留意する。また、崖の規模についても同様に限定されるものと解される。

(3) 擁壁の構造（施行規則第 54 条関係）

施行規則第 54 条は、施行規則第 53 条の規定により設置される擁壁の構造に関する規定であり、具体的には、以下のとおりである。

- ①擁壁の構造は、構造計算、実験その他の方法によって、以下の全てに該当することが確かめられたものであること
- ・土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によって、擁壁が破壊されないこと
 - ・土圧等によって擁壁が転倒しないこと
 - ・土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと
 - ・土圧等によって擁壁が沈下しないこと

通常、土圧とは、地盤を構成する圧力をいうが、ここではその土の圧力のほかに、水圧、自重、建築物もしくは積雪等の積載荷重も含めたものをいう。

なお、鉄筋コンクリート造のように容易に構造計算のできるものについては構造計算により、間知石積のように容易に構造計算ができないものについては実験を主体としてその安全を確認することが考えられる。

②擁壁には、その裏面の排水を良くするため、水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利その他の資材を用いて透水層を設けること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあっては、この限りでない

集中豪雨時における擁壁の倒壊は、水圧の増大により起こることが多い。それを防ぐため、ここでは、水抜穴の設置及び構造として、擁壁には背面土中に浸透した雨水、地下水等を有効に排出することのできる水抜穴を設けるとともに、その機能が十分発揮されるために透水層（砂利その他の資材）を設けるよう規定している。

「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、碎石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。

また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル（平成3年4月社団法人全国宅地擁壁技術協会）」を参考とすることができる。

施行規則第54条第1項第2号のただし書きは、空積造のように、本来の構造上、水抜穴に代わるスペースが確保されている擁壁はこの限りでない、とする旨の規定である。

③特定開発行為によって生ずる崖の崖面を覆う擁壁で高さが2mを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する

特定開発行為によって設置される擁壁は、同法の規定に基づく許可の審査及び工事完了の検査によって開発段階で安全性が確認されることとなるため、規制の合理化の観点から、当該擁壁について、建築基準法に基づく建築確認及び完了検査等の手続に係る規定の適用から除くこととされている。

一方、建築基準法施行令第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定が準用される擁壁は、特定開発行為によって設置される高さが2mを超える全ての擁壁としているものであり、特定都市河川法施行規則第53条の規定により設置される擁壁のほか、当該規定にかかわらず特定開発行為として設置される任意の擁壁も含まれることに留意する。

建築基準法施行令第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定への適合に係る審査に当たっては、「2020年版 建築物の構造関係技術基準解説書」（編集：（一財）建築行政情報センター、（一財）日本建築防災協会）及び「建築構造審査・検査要領 実務編 審査マニュアル 2018年版」（編集：日本建築行政会議）を参考とすることができる。

（4）擁壁を設置していない崖面について講ずる措置（施行規則第55条関係）

施行規則第55条は、特定開発行為により生じる崖のうち、擁壁が設置されない崖面について、安全上必要な措置が講じられるようにするための規定であり、具体的には、当該崖の崖面が風化、想定洪水等による洗掘その他の侵食に対して保護されるように、芝張りその他の措置を講ずることとされている。ここでは、擁壁の設置の義務が課せられていないものを念頭に、芝張りその他の保護工を行わなければならない旨を規定している。

保護工の例示として、当該浸水に対する耐力が十分確かめられているのみならず、適正な維持管理に係る負担が少なく、当該浸水に対する永続的な保護措置としてより適当であるとして、芝張りによる保護を示している。植生による法面保護工の種類と特徴について、表 8-8 に示す。

表 8-8 植生による法面保護工の種類と特徴

分類	工法	目的・特徴
のり面緑化工	種子吹付工	— 雨水浸食防止、凍上崩落抑制、のり面を全体的に植生するもの
	客土吹付工	
	植生マット工	
	張芝工	
	厚層基材吹付工	
	植生筋工	— 盛土の浸食防止、のり面を部分的に植生するもの
筋芝工		
	土のう工	— 不良土・硬質土のり面の浸食防止
	樹木植栽工	— 樹木及びその幼苗を用いて、のり面の浸食防止、早期樹林化を図るもの
	幼苗植栽工	

出典：宅地防災マニュアルの解説（第二次改訂版）

なお、石張りやモルタルの吹付け等による保護を行う場合には、施工してから当該浸水が生じるまでの長期にわたって、背後の地盤との一体性が失われないよう、これらの適正な維持管理を継続していく必要があることに留意する。

(iii) 特定都市河川法施行規則改正による改正後の同規則第 56 条に定める技術的基準

特定都市河川法施行規則改正による改正後の同規則第 56 条に定める崖の上端の周辺の地盤等に関する技術的基準については、想定洪水等特有の作用を考慮した基準である。

特定開発行為によって生ずる崖の上端の周辺の地盤面については、特定都市河川法施行規則改正による改正後の同規則第 56 条により、当該崖の上端が基準水位より高い場合を除き、想定洪水等の越流による侵食に対して保護されるように、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等の措置を講ずることとしており、この措置は当該崖の崖面の保護と同じ工種を用いることが望ましいので留意されたい。

特定開発行為によって生ずる崖の崖面の下端の周辺の地盤面については、流水が集中する崖の隅角部から洗掘が進み、崖面のすべり破壊や擁壁の倒壊が懸念されることから、同条第 2 項により、根固め、根入れ等の措置を講ずることとしている。なお、当該崖の崖面の下端に道路等を配置する場合には、アスファルト等の道路舗装（路盤までの厚さが薄い簡易舗装を除く。）によることも可能である。また、地盤の安定計算により崖面等の安全性が確かめられた場合又は想定洪水等による洗掘を前提として盛土若しくは切土上の建築物のセットバックが行われた場合には、人的災害が生ずるおそれがないため、この措置は不要である。

【解説】

施行規則第 56 条は、特定開発行為によって生ずる崖の上端及び下端の周辺の地盤について、安全上必要な措置が講じられるための規定であり、具体的には、以下のとおりである。

- ①特定開発行為によって生ずる崖の上端の周辺の地盤について講ずる措置に関するものは、当該崖の上端が基準水位より高い場合を除き、当該崖の上端の周辺の地盤が想定洪水等の越流による侵食に対して保護されるように、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置を講ずること

天端保護工としては、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等の措置を講ずることとしており、この措置は当該崖の崖面の保護と同じ工種を用いることが望ましく、例えば、コンクリート擁壁が設置されている場合には、天端コンクリート等による保護が考えられる。

- ②特定開発行為によって生ずる崖の崖面の下端の周辺の地盤について講ずる措置に関するものは、以下のいずれかに該当する場合を除き、当該崖面の下端の周辺の地盤が想定洪水等による洗掘に対して保護されるように、根固め、根入れその他の措置を講ずること。

(図 8-17 参照)

- ・土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、崖の安全を保つために根固め、根入れその他の措置が必要でないことが確かめられた場合
- ・想定洪水等による洗掘に起因する地滑りの滑り面の位置に対し、予定建築物の位置が安全であることが確かめられた場合



図 8-17 河川堤防の法面下端の保護事例

(iv) 特定都市河川法施行規則改正による改正後の同規則第 57 条に定める技術的基準

特定都市河川法施行規則改正による改正後の同規則第 57 条に定める排水施設の設置に関する技術的基準については、想定される特定開発行為の規模に鑑みて、特定開発行為により造成される敷地において崖崩れや土砂災害の発生を防止する観点から、排除すべき雨水その他の地表水又は地下水を支障なく流下させることができるよう排水施設が設置される必要があるという趣旨である。

【解説】

施行規則第 57 条は、特定開発行為により造成される敷地において、崖崩れや土砂災害の発生を防止する観点から、必要な構造及び能力を有する排水施設の設置により安全上必要な措置が講じられるための規定であり、具体的には、以下のいずれにも該当するものを設置することとされている。

- ①堅固で耐久性を有する構造のものであること

設置された排水施設が外圧、地盤の不同沈下あるいは移動等により支障をきたすことなく機能するため、堅固で耐久力を有するものでなければならないこととされている。

- ②陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造られ、かつ、漏水を最少限度のものとする措置を講ずるものであること（ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとする事ができる）

排水施設の材料は、耐水性の材料、すなわちコンクリート、れんが、陶器等で造られたものを使用し、漏水を最小限度とするために継ぎ目はソケット等の構造とするなどの措置を必要とする。

ただし書きの規定は、平成16年の特定都市河川法の施行に伴い、特定都市河川流域において雨水浸透阻害行為をする土地の区域からの当該行為による流出雨水量の増加を抑制するための対策工事が義務付けられたことを契機に、特定都市河川流域の内外を問わず、崖崩れ又は土砂災害の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設に限り、多孔管等の浸透機能を付加することを可能としたことによるものである。浸透機能を有する排水施設を設置する場合にあっては、地すべり等により関連する排水施設や擁壁等の機能が損なわれないよう十分留意する。

- ③その管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき地表水等を支障なく流下させることができるものであること

管渠の内径又は内法幅については、主に清掃上の観点と必要排水能力から、その排除すべき地表水等を支障なく流下させることができるものでなければならないとされている。

- ④専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、その暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所に、ます又はマンホールを設けるものであること

- ・管渠の始まる箇所
- ・排水の流路の方向又は勾配が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く）
- ・管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な箇所

暗渠である構造の部分に設けるべきます又はマンホールの場所について、泥溜め、集水又は清掃上の観点より、ます又はマンホールを適当な場所に設置させることにより溢水、冠水の被害を防止しようとするものである。

暗渠の始まる箇所とは、通常は各敷地内の排水設備が公道下の排水施設と接続する部分を指す。また、個人に帰属する敷地内に存する排水施設も含む。

管渠の清掃上支障がない箇所とは、主に流路の方向、勾配が変化する箇所に適用されるもので、清掃に支障がない程度の間隔である場合、あるいは変化の度合いが著しく小さい場合を想定したものである。

管渠の始まる箇所及び排水の流路の方向又は勾配が著しく変化する箇所として設置されることとなるものを含め、管渠の長さが、その内径又は内法幅の120倍を超えない範囲にます又はマンホールを適当な場所に設置させるものである。

⑤ます又はマンホールに、蓋を設けるものであること

ます又はマンホールについては、人の落下等を防ぐために、蓋を設けるものである。

⑥ますの底に、深さが15cm以上の泥溜めを設けるものであること

地表水等を排除すべきますには、雨水に混入する泥、ごみ等を集めるための深さ15cm以上の泥溜めを設置させるものである。

このほか、管渠の勾配や断面積、流出抑制施設等の排水施設の検討に当たっては、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水域の面積に基づいた排出すべき雨水量をもとに、排水施設の接続先となる下水道や河川等の能力を踏まえ、地表水等を安全に排除できるよう定めることに留意する。

4.5 許可の特例（法第60条）

④ 許可の特例

国又は地方公共団体が行う特定開発行為については、都道府県知事等との協議が成立すれば、特定都市河川法改正による改正後の同法第57条第1項の許可を受ける必要はない。また、特定開発行為を行う可能性のある独立行政法人及び地方独立行政法人についても、改正政令による各独立行政法人法等の施行令の規定により同様の特例が適用される。

【解説】

国又は地方公共団体が行う特定開発行為について、都道府県知事等との協議が成立すれば、法第57条第1項の許可を受ける必要はないこととされている。これは、国又は地方公共団体と特定開発行為の許可権者の関係を、許可権者が申請に対して一方的に決定を下すという概念で律することは適当でないとの趣旨によるものであり、特例として、双方の協議により合意された結果に応じて、許可を要する行為を行うことができる地位を取得できることとしたものである。

また、特定開発行為を行う可能性のある地方住宅供給公社等の16法人についても、これらの法人が実施する事務の公益性を勘案し、国等みなし規定を置くこととし、同等に取扱うこととされている。

- ・ 地方住宅供給公社
- ・ 地方道路公社
- ・ 土地開発公社
- ・ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ・ 国立大学法人等
- ・ 地方独立行政法人
- ・ 独立行政法人国立病院機構
- ・ 独立行政法人労働者健康安全機構
- ・ 独立行政法人都市再生機構

- ・独立行政法人地域医療機能推進機構
- ・国立高度専門医療研究センターである6法人（国立研究開発法人国立がん研究センター、国立研究開発法人国立循環器病研究センター、国立研究開発法人国立精神・神経医療研究センター、国立研究開発法人国立国際医療研究センター、国立研究開発法人国立成育医療研究センター、国立研究開発法人国立長寿医療研究センター）

なお、当該規定により、国、地方公共団体及びみなし規定による16法人等は、特定開発行為の許可は要しないが、施行後の工事完了検査や完了公告があるまでの建築制限といった特定開発行為の許可（変更の許可を含む。）の後における当該特定開発行為に係る特例はなく、通常の特定開発行為と同等に取り扱われるものである。

4.6 工事完了の検査（法第63条から法第65条まで）

⑤ 工事完了の検査

特定開発行為の許可を受けた者は、特定開発行為に関する工事の全てを完了したときは都道府県知事等に届け出なければならないものとし、都道府県知事等は、検査の結果、特定都市河川法改正による改正後の同法第59条の技術的基準に適合していると認めたときは、検査済証を当該者に交付することとしている。

都道府県知事等は、工事が完了した旨を公告するときには、当該工事に係る特定開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときはその区域を公告しなければならない。これは、特定開発行為に関する工事により地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域の有無が、当該区域における同法第66条の住宅の用途に供する建築物又は同法第57条第2項第2号若しくは第3号に掲げる用途の建築物の建築（建築基準法第2条第13号に規定する建築をいい、既存の建築物を変更して制限用途の建築物とすることを含む。以下「特定建築行為」という。）の許可の要否を決める重要な情報となることから、工事完了の公告と併せて当該区域の公告を行うものである。なお、特定開発行為として、複数の建築物の建築を目的とした一体的な開発が行われる場合には、特定開発行為に関する工事の全体に一举に着手するのではなく、工区ごとに工事を進行させることが考えられることから、工区が設定された場合には、工区ごとに工事完了の届出を行わせ、検査及び公告を行うことも可能である。

【解説】

（1）工事完了の検査

特定開発行為の許可を受けた者は、特定開発行為に関する工事の全てを完了したときは、都道府県知事等に届け出なければならないものとされており、当該届出は工事完了届出書（規則別記様式第10）を提出して行うものとされている。工事完了届出書（規則別記様式第10）は、国土交通省ウェブサイトよりダウンロード可能である。

また、当該届出を受けた都道府県知事等は、遅滞なく、特定開発行為の許可に係る技術的基準に適合しているかどうかについて検査しなければならないこととされている。

(2) 検査済証の交付及び工事完了公告

都道府県知事等は、工事完了の検査の結果、技術的基準に適合していると認めたときは、検査済証(規則別記様式第11)を当該届出をした者に交付しなければならないこととされている。なお、検査済証は特定開発区域内で行う特定建築行為の許可申請の際に必要な(P8-45 参照)。

併せて、当該検査済証を交付したときは、遅滞なく、当該工事が完了した旨及び当該工事の完了後において当該工事に係る特定開発区域(浸水被害防止区域内のものに限る。)に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときはその区域を公告しなければならないこととされている。具体的な手続の方法等は、施行規則に規定されており、手続において示すべき内容及び留意点等について、表 8-9 に示す。

表 8-9 特定開発行為に関する工事の完了公告手続の内容及び留意点等

主体	手続(根拠条文)	内容	方法	留意点
都道府県知事等	特定開発行為に関する工事の完了等の公告(法第63条第3項)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事が完了した旨 ・ 特定開発区域(特定開発区域を工区に分けたときは、工区)に含まれる地域の名称 ・ 特定開発行為の許可を受けた者の住所及び氏名 ・ 工事の完了後に特定開発区域(浸水被害防止区域内のものに限る)に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域* ※当該土地の区域がないときは不要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都道府県の公報 ・ ウェブサイトへの掲載 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 完了公告の際に示す特定開発行為に関する工事により地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域について、当該区域で行われる特定建築行為は許可が不要である

なお、完了公告の際に示す特定開発行為に関する工事により地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域について、当該区域で行われる特定建築行為は許可が不要である。一方で、特定開発行為に関する工事による盛土等により、当該区域内の土地の地盤面の高さが基準水位以上となった場合に、「指定する事由がなくなると認める場合」として、浸水被害防止区域の指定を解除することは、再び開発によって当該区域内の土地の地盤面の高さが基準水位以下となって指定する事由が認められる状況となる場合等が考えられることから、運用上、想定されていないことに留意する。

(3) 特定開発区域における完了公告までの建築制限

特定開発区域(浸水被害防止区域内のものに限る。)内の土地においては、工事の完了公告があるまでの間は、制限用途の建築物の建築をしてはならない。

工事完了の検査と公告があるまでは、原則として制限用途の建築物の建築を禁止することによって、特定開発行為が許可どおりに行われることを担保し、無秩序な開発が行われるのを防止しようとする趣旨の規定である。

(4) 特定開発行為の廃止

特定開発行為の許可を受けた者は、特定開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出なければならないこととされており、当該届出は特定開発行為に関する工事の廃止の届出書(規則別記様式第12)を提出して行うものとされている。

なお、特定開発行為に関する工事がむやみに途中で廃止されると、周辺の地域に対して被害を生じさせたり環境を害したりする等の悪影響を及ぼすおそれがあるため、特定開発行為の許可に際しては、万が一廃止された場合の処理に関して必要な条件を付し得るものである。

第5節 浸水被害防止区域における特定建築行為の制限等

5.1 特定建築行為の制限（法第66条）

(5) 浸水被害防止区域における特定建築行為の制限等

① 特定建築行為の制限

特定都市河川法改正による改正後の同法第66条により、浸水被害防止区域内において、特定建築行為をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければならない。

(i) 住宅（自己居住用・非自己居住用）

自己の居住の用に供する住宅も含めて、特定建築行為の制限の対象となる。

(ii) 要配慮者施設

特定都市河川法改正による改正後の同法第57条の特定開発行為の制限用途である要配慮者施設が対象となる。

(iii) 条例で定める用途

特定都市河川法改正による改正後の同法第57条の特定開発行為の制限用途である条例で定める用途が対象となる。

【解説】

浸水被害防止区域内で特定建築行為をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければならないこととされている。

特定建築行為の制限において対象とする行為は、浸水被害防止区域内での以下の用途の建築物の建築である。

- ・住宅（自己居住用住宅・非自己居住用住宅）
- ・要配慮者施設（P8-19 参照）
- ・制限用途（P8-28 参照）として市町村の条例で定める用途

なお、上掲の用途の建築物の建築であっても、以下の行為は、特定建築行為の制限の対象外である。

- ①特定開発行為に関する工事により地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域として、法第63条第3項の規定に基づき公告された区域において行う特定建築行為

- ②非常災害のために必要な応急措置として行う建築
- ③仮設の建築物の建築
- ④制限用途である要配慮者施設（P8-19 参照）に該当する用途の既存の建築物（指定の日以後に建築に着手されたものを除く。）を別の要配慮者施設に該当する用途の建築物とする行為（例：指定有料老人ホームを福祉ホームとして活用する行為）
- ⑤当該浸水被害防止区域の指定の際当該浸水被害防止区域内において既に着手している行為

なお、このうち、⑤の「既に着手している行為」に該当するか否かは、当該行為に関する工事に既に着手しているか否かにより判断することが考えられる。

特定開発行為及び特定建築行為の制限において対象とする建築物の用途の考え方は、P8-19 や P8-28 にて詳述しているとおりである。その上で、特定建築行為の制限において対象とする建築物の用途については、制限用途（特定開発行為の制限における予定建築物の用途）に加え、自己居住用の住宅も対象用途とされている。

制限用途（特定開発行為の制限における予定建築物の用途）においては、地盤等が浸水に対して危険のある構造とした状態で自ら住宅を建築することは考え難く、こうした場合まで想定して規制を設ける必要性は乏しいものとして、自己居住用の住宅を対象外としているのに対し、特定建築行為の制限では、被災の蓋然性の観点からその対象用途を定めており、住宅について自己の居住用についても許可の対象とし、高齢者、障害者、乳幼児等の要配慮者をはじめとする方々の居住・利用を想定する「住宅」「要配慮者施設」において、避難が困難な場合でも建築物内において生命・身体の安全を確保できるようにするものである。

「建築」とは、建築基準法第2条第13号に規定する新築・増築・改築・移転のほか、既存の建築物の用途を変更し特定建築行為の制限の対象用途の建築物とすることを含むものである。

なお、社会福祉施設等において頻繁に生じうる制限対象となる用途相互間の用途変更に際して実質的に建て替えを強制することは、国民に対して過度な規制を課す恐れがあることから、適用除外とすることとしている。

特定建築行為の制限では、浸水被害防止区域に指定される以前から立地する既存建築物は、特定建築行為の制限の対象ではない。また、特定建築行為の制限では、建築という「行為」を規制対象としており、既存不適格建築物といった概念はない。

指定以前に立地している既存建築物に居住する住民等の安全を確保する観点からは、既存建築物の所有者、管理者又は占有者に対する移転等の勧告することができる（P8-62 参照）ほか、居住者がまとまって集団で安全な地域に移転する制度（防災集団移転促進事業）や許可基準に不適合となる既存の住宅等を対象とした個別移転や改修に対する支援制度がある。これらの制度は、P8-10 以降にて詳述している。

5.2 特定建築行為の申請の手続（法第67条、法第70条及び法第71条）

② 特定建築行為の申請の手続

特定建築行為の許可を受けようとする者は、申請書を提出する際に、当該特定建築行為が特定開発行為の許可を受けた土地の上に行うものであるときは、特定都市河川法施行規則改

正による改正後の同規則第 62 条により、特定都市河川法改正による改正後の同法第 63 条第 2 項に規定する検査済証の写し（これに準ずる書面を含む。）を添付することとしている。工事完了の検査後に交付される検査済証の写しの提出を原則としているのは、特定開発行為に関する工事が無許可で行われることを防止する必要があるという趣旨のみならず、当該工事が法第 59 条の技術的基準に適合しているかどうかを確認することが特定建築行為の安全な施行を期す上で極めて重要であるという趣旨によるものである。

なお、本制度の運用に当たっては、許可の申請から許可その他の処分までの期間が長引かないよう努められたい。

【解説】

特定建築行為の許可を受けようとする者による申請は、規則別記様式第 13 に定める申請書及び添付図書を都道府県知事等に提出して行うこととされている。申請書（規則別記様式第 13）は、国土交通省ウェブサイトよりダウンロード可能である。

申請書の記載事項及び添付図書の内容については、以下のとおりであり、その詳細については、表 8-11（P8-46 参照）に示す。

（申請書の記載事項）

- ・ 特定建築行為に係る建築物の敷地の位置及び区域
- ・ 特定建築行為に係る建築物の構造方法
- ・ 床面の高さを基準水位以上の高さにすべき居室（表 8-10 参照）の床面の高さ
- ・ 特定建築行為に係る建築物の敷地における基準水位及び特定水深等
- ・ 特定建築行為に係る建築物の階数、延べ面積、建築面積、用途及び居室の種類
- ・ 特定建築行為に関する工事の内容、着手予定年月日及び完了予定年月日

表 8-10 用途別の床面の高さを基準水位以上の高さにすべき居室一覧

建築物の用途	居室		建築物の種類		留意点
	関係条文	関係条文	関係条文	関係条文	
住宅	—	居住のための居室（居間、食事室、寝室等）	法第68条第1項第2号イ 施行令第22条第1項	住宅	—
要配慮者施設	法第57条第2項第2号	寝室（入所する者の使用するものに限る）	法第68条第1項第2号ロ	社会福祉施設（入所含む）	施行令第19条第1号 施行令第19条第2号 施行令第19条第3号
		当該用途の建築物の居室のうちこれらに通う者に対する日常生活に必要な便宜の供与、訓練、保育その他これらに類する目的のために使用されるもの		社会福祉施設（通所利用）	
		教室		学校	
		病室 その他これに類する居室		医療施設	
市町村の条例で定める用途	法第57条第2項第3号	※	—	市町村の条例で定める用途	—

※市町村の条例で定める用途における許可の基準は、居室の床面の高さに関する国土交通省令で定める基準（施行規則第69条）を参照して市町村の条例で定める基準に適合するものであること、とされている

表 8-11 特定建築行為の許可に係る申請書（規則別記第 13）に記載する事項及び添付図書

種別	事項	方法	図面	明示すべき事項	縮尺	備考
申請書記載事項	特定建築行為に係る建築物の敷地の位置及び区域	添付図書	特定建築物位置図	添付図書を参照		
	特定建築行為に係る建築物の構造方法	添付図書	各図面 構造 計算書	添付図書を参照		
	居室の床面の高さ	添付図書	配置図	添付図書を参照		
	特定建築行為に係る建築物の敷地における基準水位及び特定水深等	申請書様式	-	特定建築行為に係る建築物の敷地における基準水位 特定建築行為に係る建築物の敷地における特定水深等	-	特定水深等とは、計画対象降雨が生じた場合に想定される洪水又は雨水出水による浸水が発生した場合における流体力が最大となる際の水深及び流速
	特定建築行為に係る建築物の階数、延べ面積、建築面積、用途及び居室の種類	申請書様式	-	建築物の階数、延べ面積、建築面積、用途、居室の種類	-	
	特定建築行為に関する工事の内容	添付図書	各図面	添付図書を参照		
		申請書様式	-	工事種別	-	
特定建築行為に関する工事の着手予定年月日 完了予定年月日	申請書様式	-	工事着手予定年月日 工事完了予定年月日	-		
添付図書	特定建築物位置図	図面	-	特定建築行為に係る建築物の敷地の位置及び区域を明らかに表示するのに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、浸水被害防止区域界、条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない	1/2,500 以上	
	検査済証の写し (これに準ずる書面を含む)	別記様式	-	-	-	※特定開発区域内の土地で特定建築行為を行う場合に必要
	付近見取図	図面	-	方位、道路及び目標となる地物		
	配置図	図面	-	縮尺及び方位 敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び申請に係る建築物と他の建築物との別 擁壁の位置その他安全上適当な措置 土地の高低、敷地と敷地の接する道の境界部分との高低差及び申請に係る建築物の各部分の高さ 敷地の接する道路の位置、幅員及び種類 下水管、下水溝又はためますその他これらに類する施設の位置及び排出経路又は処理経路	-	
	各階平面図	図面	-	縮尺及び方位 間取、各室の用途及び床面積 壁及び筋かいの位置及び種類 通し柱及び開口部の位置	-	
	基礎伏図	図面	-	縮尺並びに構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう）の材料の種類及び寸法	-	
	各階床伏図	図面	-		-	
	小屋伏図	図面	-		-	
	構造詳細図	図面	-		-	
	構造計算書	計算書	-	想定洪水等の作用に対して安全なものとして国土交通大臣が定める構造方法に係る構造計算	-	
	各階平面図 (エレベーターを設ける建築物の場合に必要)	図面	-	エレベーターの機械室に設ける換気上有効な開口部又は換気設備の位置 エレベーターの機械室の出入口の構造 エレベーターの機械室に通ずる階段の構造 エレベーター昇降路の壁又は囲いの全部又は一部を有さない部分の構造	-	
	構造詳細図 (エレベーターを設ける建築物の場合に必要)	図面	-	エレベーターのかごの構造 エレベーターのかご及び昇降路の壁又は囲い及び出入口の戸の位置及び構造 非常の場合においてかご内の人を安全にかご外に救出することができる開口部の位置及び構造 エレベーターの駆動装置及び制御器の位置及び取付方法 エレベーターの制御器の構造 エレベーターの安全装置の位置及び構造 エレベーターの用途及び積載量並びに最大定員を明示した標識の意匠及び当該標識を掲示する位置	-	※「エレベーターの用途及び積載量並びに最大定員を明示した標識の意匠及び当該標識を掲示する位置」は、乗用エレベーター及び寝台用エレベーターの場合に必要

※居室は、住宅及び各要配慮者施設(社会福祉施設、学校、医療施設)別に施行令第22条に規定する居室をいう
 ※条例は、法第57条第2項第3号の条例をいう
 ※都道府県知事等は、都道府県等の規則で、上表に掲げる図書の一部の添付を要しないこととすることができる

(添付図書)

- ・ 特定建築物位置図
- ・ 検査済証の写し（これに準ずる書面を含む。）
※特定開発区域内の土地において特定建築行為を行う場合に限る。
- ・ 施行規則第67条第1項の表中（い）付近見取図、配置図、各階平面図
- ・ 施行規則第67条第1項の表中（ろ）基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図
- ・ 施行規則第67条第1項の表中（は）構造計算書
- ・ エレベーターを設ける建築物にあつては、施行規則第67条第1項の表中（に）各階平面図、各階平面図

都道府県知事等は、都道府県等の規則で、施行規則第67条第1項の表に掲げる添付図書（表8-11の添付図書（検査済証の写しを除く。））の一部の添付を要しないこととすることができる。

市町村の条例で定める用途の建築物に係る特定建築行為の許可申請にあつては、市町村の条例で定めるところにより、特定建築行為に係る建築物の敷地の位置及び区域、特定建築行為に係る建築物の構造方法、その他市町村の条例で定める事項を記載した申請書及び添付図書並びに施行規則第67条第1項に規定する添付図書（表8-11の添付図書）を提出して行うこととされている。

なお、国又は地方公共団体が行う特定建築行為については、許可権者である都道府県知事等との協議が成立することをもって、当該許可を受けたものとみなすこととされている。詳細は、P8-58にて詳述している。

(4) 特定建築行為の変更の許可

特定建築行為の許可を受けた者が、以下の申請書の記載事項の変更をしようとする場合、当該変更に係る許可を申請し、都道府県知事等の許可を受けなければならないこととされている。

- ① 特定建築行為に係る建築物の敷地の位置及び区域
 - ② 特定建築行為に係る建築物の構造方法
 - ③ 床面の高さを基準水位以上の高さにすべき居室（表8-10参照）の床面の高さ
 - ④ 特定建築行為に係る建築物の階数、延べ面積、建築面積、用途及び居室の種類
 - ⑤ 市町村の条例で定める事項
- ※それぞれ、③及び④は住宅及び要配慮者施設の場合、⑤は市町村の条例で定める用途の建築物の場合に限る

変更の許可の申請に当たっては、変更に係る事項、変更の理由及び特定建築行為の許可を受けた際の許可番号を記載した申請書を都道府県知事等に提出して行うこととされている。

変更に係る事項を明示する際は、変更がない事項の記載は不要であり、変更の内容が対照できるよう、当初の申請書及び添付図書の写しを活用して変更の内容を示す等が考えられる。

特定建築行為の変更の許可のうち、工事着手年月日又は工事完了年月日の変更をしようとする場合（軽微な変更）、変更後の建築物の用途が、住宅、要配慮者施設又は市町村の条例で定める用途以外のものであるときは、変更した後、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出なければならないこととされている。

また、変更の許可においては、許可の基準（P8-48 参照）、許可の特例（P8-58 参照）、許可又は不許可の通知（P8-48 参照）の規定が準用される。

（5）特定建築行為の許可又は不許可の処分

都道府県知事等は、特定建築行為の許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならないこととされており、許可の処分をしたときは許可証（規則別記様式第 14）を交付し、不許可の処分をしたときは文書をもって当該申請をした者に通知しなければならないこととされている。

許可証の交付を受けた後でなければ、特定建築行為に関する工事（根切り工事、山留め工事、ウェル工事、ケーソン工事その他基礎工事を除く。）を実施することはできないこととされている。

5.3 特定建築行為の許可の基準（法第 68 条）

③ 特定建築行為の許可の基準

（i）概要

特定建築行為を行うときは、住宅の用途に供する建築物又は特定都市河川法改正による改正後の同法第 57 条第 2 項第 2 号若しくは第 3 号に掲げる用途の建築物が想定洪水等により損壊又は浸水等をする、当該建築物を利用する者の生命・身体に危害が生じるおそれがあるため、当該建築物を想定洪水等に対し安全なものとする必要がある。このため、特定建築行為の許可に当たっては、当該建築物が、住宅の用途又は同法第 57 条第 2 項第 2 号若しくは第 3 号に掲げる用途に応じ、それぞれ同法第 68 条第 1 項又は第 2 項に定める基準に適合するものであることが求められる。住宅の用途に供する建築物又は同法第 57 条第 2 項第 2 号に定める用途の建築物に係る同法第 68 条第 1 項の許可の基準は、以下のとおりである。

- ・想定洪水等に対して安全な構造のものとして、特定都市河川法施行規則改正による改正後の同規則第 68 条に定める技術的基準に適合するものであること。
- ・それぞれ特定都市河川法施行令改正による改正後の同令第 22 条に定める居室の床面の高さ（当該居室の構造その他の事由を勘案して都道府県知事等が想定洪水等に対して安全であると認める場合にあっては、当該居室の床面の高さに都道府県知事等が当該居室について指定する高さを加えた高さ）が基準水位以上であること。

また、同法第 57 条第 2 項第 3 号の規定に基づき、浸水被害防止区域内の市町村の条例で定める区域内では、想定洪水等の発生時における利用者の円滑かつ迅速な避難を確保す

ることができないおそれ大きいものとして条例で定める用途の建築物に係る同法第 68 条第 2 項の許可の基準は、以下のとおりである。

- ・ 想定洪水等に対して安全な構造のものとして同規則第 68 条に定める技術的基準に適合するものであること。
- ・ 居室の床面の高さに関する同規則第 69 条に定める基準を参酌して市町村の条例で定める基準に適合するものであること。

特定開発行為の許可により地盤の安全性が確認された基準水位以上である土地の区域については、同法第 63 条第 3 項により工事完了の公告と併せて公告することとしているが、当該区域については、住宅の用途に供する建築物又は同法第 57 条第 2 項第 2 号若しくは第 3 号に掲げる用途の建築物の建築であっても、当該建築物の居室の高さが基準水位以上となることは明らかであるため、当該区域における特定建築行為に係る許可は要しない。

なお、特定建築行為のうち増築の場合は、特定都市河川法施行令改正による改正後の同令第 22 条に定める居室の床面の高さに係る都道府県知事等の審査を要するのは増築部分に限られることに留意されたい。

また、特定建築行為の許可の事務に当たっては、申請者の負担軽減の観点にも鑑み、建築基準法の建築確認を行う建築部局等とも十分連携し、手続の効率化・円滑化に配慮されたい。

【解説】

(1) 特定建築行為の許可の基準

特定建築行為の制限は、浸水被害防止区域内の基準水位以下の土地において、洪水等の発生時に要配慮者をはじめとする方々が、避難が困難な場合でも、建築物内において生命・身体の安全を確保できるようにするものである。

このため、当該特定建築行為は、想定洪水等に対して建築物自体を安全な構造とするための技術的基準に適合するとともに、建築物内で住民等の居住又は利用が想定される居室の床面を当該土地に定められた基準水位以上の高さとする措置が講じられる必要がある。

特定建築行為の許可の基準の概要について、表 8-12 に示す。

なお、市町村の条例で定める用途の建築物に対する居室の床面の高さに関する基準は、施行規則第 69 条で定める基準を参酌して市町村の条例で定める基準に適合するものであること、とされている。これは、市町村の条例で定める用途が、地域の実情に応じて定められることを踏まえ、建築物の構造の安全性は担保しつつ、地域の実情に応じた柔軟な基準とすることが適当であるとして、必要な最低限度の参酌基準を法律で定めることとしたものである。

表 8-12 特定建築行為の許可の基準の概要

許可の基準	住宅 要配慮者利用施設 (法第57条第2項第2号)			市町村の条例で定める用途 (法第57条第2項第3号)	許可の基準の概要 (イメージ)
	条文				
居室の床面の高さに関する基準	施行規則第69条	居室の床面の高さ*が基準水位以上であること	居室の床面の高さに関する国土交通省令で定める基準を参照して市町村の条例で定める基準に適合するものであること (参酌基準) 居室の床面の全部または一部の高さ*が基準水位以上であること		<p>居室の床面高さが基準水位以上</p> <p>居室とししない 宅地嵩上げ ピロティ構造</p>
建築物の技術的基準(想定洪水等の作用に対して安全な構造のもの)	施行規則第68条	国土交通省令で定める技術的基準に適合するものであること (技術的基準) 想定洪水等の作用に対して安全なものとして国土交通大臣が定める構造方法を用いるものであること			<p>「浸水被害防止区域を指定する際に想定した洪水又は雨水出水の作用に対して安全なものとして国土交通大臣が定める構造方法」(令和3年国土交通省告示第1392号)</p> <p>特定浸水等 損壊 特定浸水等 滑動 特定浸水等 転倒</p>

※居室の構造その他の事由を勘案して都道府県知事等が洪水又は雨水出水に対して安全であると認める場合にあっては、当該居室の床面の高さに都道府県知事等が当該居室について指定する高さを加えた高さ

各建築物の「居室」については、表 8-10 に示したとおりであり、市町村の条例で定める用途の建築物における居室については、建築基準法第2条第4号における「居室」の定義「居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室」等も参考に、許可の基準と併せて条例で定める必要があることに留意する。

なお、特定建築行為には、新築・増築・改築・移転のほか、既存の建築物の用途を制限の対象用途に変更する場合を含むものであるが、このうち、増築の場合の許可に係る審査に当たっては、居室の床面の高さに関する基準に適合する必要があるのは増築部分に限られることに留意する。同様に、改築において当該改築の対象が建物の一部に限られる場合にあっては、同様に、居室の床面の高さに関する基準に適合する必要があるのは改築部分に限られるものと考えられる。

(2) 特定建築行為の許可の事務の実施に係る留意点

特定建築行為の許可に係る技術的基準等への適合については、津波防災地域づくりに関する法律の津波災害特別警戒区域等と同様に、建築確認における建築基準関係規定には、位置付けられていない。

申請者は、特定都市河川法に基づく「特定建築行為の許可」と、建築基準法に基づく「建築確認」のそれぞれの審査プロセスを経て、その建築に着手することができるものであるが、特定建築行為の許可権者においては、手続の効率化・円滑化に配慮するため、建築主事（建築確認担当部局）と十分に連絡調整を図ることとし、例えば、申請者の負担軽減の観点から建築主

事（建築確認担当部局）等と窓口を一元化することや、建築物の技術的基準に係る審査体制の充実の観点からの連携を図ること等が考えられる。

なお、建築主事を置かない市の市長は、特定建築行為の許可をしようとするときは、都道府県知事に協議しなければならないこととされているが、これは、建築主事を置かない指定都市等において、建築主事を置く都道府県が、許可に当たっての審査内容等を担保しようとする観点からの規定であり、当該規定をもって、都道府県知事の権限に属する事務を、地方自治法第252条の17の2に基づき、指定都市等以外の建築主事を置かない市町村に権限の移譲を行うことは適切ではないと考えられる。

また、特定開発行為に関する工事により地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域で行われる特定建築行為は、その許可を要しないこととされており、特定開発行為の許可権者と特定建築行為の許可権者が異なる場合であっても手続の簡素化が確実に図られるよう、特定開発行為に関する工事が完了した際に当該土地の区域がある場合、工事完了の公告と併せて当該土地の区域を公告し、許可が不要となる区域を明示することとされている。

特定建築行為の許可の申請に係る手続の簡素化・効率化等の観点から、浸水被害防止区域をその区域に含む関係地方公共団体にあつては、互いに情報共有が図られるよう体制を構築しておくことが望ましい。

特定建築行為に係る建築物の技術的基準（洪水又は雨水出水に対して安全な構造方法）

(ii) 特定都市河川法施行規則改正による改正後の同規則第68条に定める技術的基準

特定都市河川法施行規則改正による改正後の同規則第68条に定める技術的基準は、告示（浸水被害防止区域を指定する際に想定した洪水又は雨水出水に対して安全な構造方法を定める件）において、第1号及び第2号に該当する構造方法であることとしている。ただし、特別な調査又は研究の結果に基づき想定洪水等の作用に対して安全であることが確かめられた構造方法によることも可能である。

第1号イでは、想定洪水等の作用時に、建築物の構造耐力上主要な部分に生ずる力の計算方法を規定し、当該力に対し、建築物が構造耐力上安全であることを確かめることを規定している。具体的な構造計算の方法としては、想定洪水等の流体力によって計算した各部材に生ずる力が、各部材の許容応力度を超えないことを確かめる方法を用いて安全性を確かめることとする。また、構造耐力上主要な部分に生ずる力の計算に当たっては、想定洪水等による浮力の影響その他の事情を勘案することとし、想定洪水等による浮力は、水位上昇に応じた水の流入がないものとして算定する場合を除き、水の流入を考慮して計算することとする。

第1号ロでは、建築物に作用する流体力のうち水平方向の力について、その計算方法を規定している。ここで、想定洪水等の流体力のうち水平方向の力による構造計算は、洪水等の進行方向が、シミュレーション等による浸水想定予測分布や河川の形状から想定できる場合を除き、全ての方向について行うこととする。また、開放部分（ピロティその他の高い開放性を有する構造）を有する建築物については、当該開放部分の柱等の部材に想定洪水等の流体力が作用するものとする。

第2号イでは、想定洪水等の作用時に、想定洪水等による浮力の影響その他の事情を勘案し、建築物が転倒し、又は滑動しないことが確かめられた構造方法を用いることを規定している。構造耐力上主要な部分である基礎ぐい等自体が損傷を生じないことについては、第1号により確かめることとしているが、当該規定については、例えば、基礎ぐいを用いる構造の場合、転倒モーメントによる力が基礎ぐいの引き抜き耐力を超えないことなどを確かめることとする。

第2号ロでは、想定洪水等により洗掘のおそれがある場合にあつては、基礎ぐいを使用することを規定している。ただし、建築物が転倒し、滑動し、又は著しく沈下しないことが確かめられたときは、この限りではない。

第2号ハでは、漂流物の衝突により想定される衝撃が作用した場合においても建築物が容易に倒壊、崩壊等するおそれのないことが確かめられた構造方法を用いることを規定している。ただし、あらゆる漂流物を想定し、その衝撃に対し部材が損傷しないことを確かめることは困難であることから、当該規定への適合を確かめるに当たっては、漂流物の衝撃によって一部の柱等が破壊しても、当該柱等が支持していた鉛直荷重を他の柱等で負担することにより、建築物が容易に倒壊、崩壊等しないことを確かめることなどを想定している。

【解説】

特定建築行為の許可の基準の1つである法第68条第1項第1号に規定する「特定建築行為に係る建築物の技術的基準」は、想定洪水等の作用に対して安全なものとして国土交通大臣が定める構造方法を用いるものであること、とされており、特定建築行為の制限の用途（住宅、要配慮者施設及び市町村の条例で定める用途）の建築物に対して適用される基準である。

当該規定から委任を受けた構造方法について、令和3年11月1日に「浸水被害防止区域を指定する際に想定した洪水又は雨水出水に対して安全な構造方法を定める件（令和3年国土交通省告示第1392号）」が告示されており、以下の構造方法を定めている。

- ①建築物の構造耐力上主要な部分が想定洪水等の作用によって損傷しないことが確かめられた構造方法
- ②想定洪水等の作用時に、想定洪水等による浮力の影響その他の事情を勘案し、建築物が転倒し、又は滑動しないことが確かめられた構造方法

当該告示の本文に対する施行通知の関係部分の抜粋について、表8-13に示す。

なお、本告示に規定する構造方法に関する実務者向けの解説書として、「改正特定都市河川浸水被害対策法に基づく『浸水被害防止区域内における建築物の構造方法基準』の解説」（令和5年1月 一般財団法人日本建築防災協会）が公表されており、技術的基準への適合に係る審査の運用等に当たっては、当該資料を参考とすることができる。

表 8-13 「浸水被害防止区域を指定する際に想定した洪水又は雨水出水に対して安全な構造方法を定める件（国土交通省告示第 1392 号）」及び施行通知における関係部分の抜粋

告示		施行通知
浸水被害防止区域を指定する際に想定した洪水又は雨水出水に対して安全な構造方法を定める件 (国土交通省告示第千三百九十二号)		「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律の施行(6ヶ月以内施行分)について(令和3年11月1日国都安第49号、国都計第96号、国都公景第112号、国水政第82号、国住参建第2016号)」
条番号	条文	通知文(抜粋)
	特定都市河川浸水被害対策法施行規則(平成十六年国土交通省令第六十四号。以下「規則」という。)第六十八条に規定する想定洪水等の作用に対して安全な構造方法は、次の各号に該当するものとする。ただし、特別な調査又は研究の結果に基づき想定洪水等(規則第四十五条第三号に規定する想定洪水等をいう。以下同じ。)の作用に対して安全であることが確かめられた場合にあっては、この限りでない。	
第1号	次のイ及びロに定めるところにより、建築物の構造耐力上主要な部分(基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい)、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。)、床版、屋根版又は横架材(はり、けたその他これらに類するものをいう。)、建築物の自重若しくは積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるものをいう。以下同じ。)が想定洪水等の作用によって損傷しないことが確かめられた構造方法	
第1号 イ	想定洪水等の作用時に、建築物の構造耐力上主要な部分に生ずる力を次の式によって計算し、当該力に対し、建築物が構造耐力上安全であることを確かめること。 G+P+F この式において、G、P及びFは、それぞれ次の力(軸方向力、曲げモーメント、せん断力等をいう。)を表すものとする。 G 建築基準法施行令第八十四条に規定する固定荷重によって生ずる力 P 建築基準法施行令第八十五条に規定する積載荷重によって生ずる力 F 想定洪水等の流体力によって生ずる力	具体的な構造計算の方法としては、想定洪水等の流体力によって計算した各部材に生ずる力が、各部材の許容応力度を超えないことを確かめる方法を用いて安全性を確かめることとする。また、構造耐力上主要な部分に生ずる力の計算に当たっては、想定洪水等による浮力の影響その他の事情を勘案することとし、想定洪水等による浮力は、水位上昇に応じた水の流入がないものとして算定する場合を除き、水の流入を考慮して計算することとする。
第1号 ロ	イに規定する想定洪水等の流体力のうち水平方向の力は、次の式により計算するものとしなければならない。 $F_H = (\rho C_D B h U^2) / 2$ この式において、 F_H 、 ρ 、 C_D 、 B 、 h 及び U は、それぞれ次の力(軸方向力、曲げモーメント、せん断力等をいう。)を表すものとする。 F_H 想定洪水等の流体力のうち水平方向の力(単位 キロニュートン) ρ 水の単位体積質量(単位 一立方メートルにつきトン) C_D 抗力係数(二・一とする。) B 想定洪水等が作用する部分の幅(単位 メートル) h 規則第四十五条第三号に規定する水深(単位 メートル) U 規則第四十五条第三号に規定する流速(単位 メートル毎秒)	想定洪水等の流体力のうち水平方向の力による構造計算は、洪水等の進行方向が、シミュレーション等による浸水想定予測分布や河川の形状から想定できる場合を除き、全ての方向について行うこととする。また、開放部分(ピロティその他の高い開放性を有する構造)を有する建築物については、当該開放部分の柱等の部材に想定洪水等の流体力が作用するものとする。
第2号	次のイからハまでに該当する構造方法	
第2号 イ	想定洪水等の作用時に、想定洪水等による浮力の影響その他の事情を勘案し、建築物が転倒し、又は滑動しないことが確かめられた構造方法を用いるものとする。	構造耐力上主要な部分である基礎ぐい等自体が損傷を生じないことについては、第1号により確かめることとしているが、当該規定については、例えば、基礎ぐいを用いる構造の場合、転倒モーメントによる力が基礎ぐいの引き抜き耐力を超えないことなどを確かめることとする。
第2号 ロ	想定洪水等により洗掘のおそれがある場合にあっては、基礎ぐいを使用するものとする。ただし、建築物が転倒し、滑動し、又は著しく沈下しないことが確かめられた場合は、この限りでない。	
第2号 ハ	漂流物の衝突により想定される衝撃が作用した場合においても建築物が容易に倒壊、崩壊等するおそれのないことが確かめられた構造方法を用いるものとする。	あらゆる漂流物を想定し、その衝撃に対し部材が損傷しないことを確かめることは困難であることから、当該規定への適合を確かめるに当たっては、漂流物の衝撃によって一部の柱等が破壊しても、当該柱等が支持していた鉛直荷重を他の柱等で負担することにより、建築物が容易に倒壊、崩壊等しないことを確かめることなどを想定している。

居室の床面の高さに関する基準（住宅及び要配慮者施設）

(iii) 住宅の用途に供する建築物又は特定都市河川法改正による改正後の同法第57条第2項第2号に掲げる用途の建築物に係る基準

浸水被害防止区域内において、特定都市河川法改正による改正後の同法第57条第2項第2号に掲げる用途の建築物の建築を許可するに当たっては、特定都市河川法施行規則改正による改正後の同規則第68条に定める技術的基準と併せて、当該建築物に存する特定都市河川法施行令改正による改正後の同令第22条に定める居室の床面の高さ（当該居室の構造その他の事由を勘案して都道府県知事等が想定洪水等に対して安全であると認める場合にあっては、当該居室の床面の高さに都道府県知事等が当該居室について指定する高さを加えた高さ）が基準水位以上であることを確認する必要がある。

同法第57条第2項第2号に掲げる用途に係る特定建築行為の制限は、一定の居室を基準水位以上に設けることにより、要配慮者等が想定洪水等を避けることができるようにするための措置である。居室の床面の高さを基準水位以上の高さにすべき居室は、特定都市河川法施行令改正による改正後の同令第22条第2項各号に列挙されている。第2号の「日常生活に必要な便宜の供与」は、食事の提供、入浴、排泄、食事の介護等の日常生活上必要な便宜を供与することを想定しており、「その他これらに類する目的のために使用されるもの」は、教養の向上やレクリエーションのための便宜の供与等を想定している。第3号の「教室」は、幼稚園については、保育室、遊戯室等教育の用に供する居室を想定している。第4号の「その他これに類する居室」は、助産所の妊産婦を入院させるための施設を想定している。

なお、「当該居室の構造その他の事由を勘案して都道府県知事等が想定洪水等に対して安全であると認める場合」としては、居室の床面の一部の高さが基準水位未満となるものの、居室の出入口や窓の高さが基準水位以上であり、居室の出入口や窓以外から浸水するおそれがない場合などが該当する。

【解説】

特定建築行為の許可の基準の1つである法第68条第1項第2号に規定する「居室の床面の高さに関する基準」は、建築物の用途ごとに定める居室の床面の高さが基準水位以上であること、とされており、住宅及び要配慮者施設に対して適用される基準である。市町村の条例で定める用途の建築物については、別途、居室の床面の高さに関する基準を市町村の条例で定める必要があり、その詳細はP8-57にて詳述している。

当該基準における「居室」の定義については、表8-10に示すとおりであるが、このうち、施行令第22条第2項各号に定める要配慮者施設の区分ごとの「居室」に対する施行通知の関係部分の抜粋について、表8-14に示す。

居室の床面の高さに関する基準においては、1つの居室が異なる2以上の高さの床面を有する場合、それら全ての床面の高さが基準水位以上であることが基本である。一方、居室の構造その他の事由を勘案して都道府県知事等が洪水又は雨水出水に対して安全であると認める場合にあっては、当該居室の床面の高さに都道府県知事等が当該居室について指定する高さを加えた高さが基準水位以上であるときは基準に適合しているものである。

表 8-14 要配慮者施設の区分ごとの居室に対する施行通知の関係部分の抜粋

要配慮者施設の類型	居室		下線部分の補足 (施行通知)	関係条文	
	関係条文				
社会福祉施設 (入所含む)	法第57条 第2項 第2号	施行令 第19条 第1号	寝室 (入所する者の使用するものに限る)	—	施行令 第22条 第2項 第1号
社会福祉施設 (通所利用)			当該用途の建築物の居室のうちこれらに通う者に対する日常生活に必要な便宜の供与、訓練、保育その他これらに類する目的のために使用されるもの	食事の提供、入浴、排泄、食事の介護等の日常生活上必要な便宜を供与することを想定	施行令 第22条 第2項 第2号
学校		施行令 第19条 第2号	教室	幼稚園については、保育室、遊戯室等教育の用に供する居室を想定	施行令 第22条 第2項 第3号
医療施設		施行令 第19条 第3号	病室 その他これに類する居室	助産所の妊産婦を入院させるための施設を想定	施行令 第22条 第2項 第4号

出水に対して安全であると認める場合」としては、居室の床面の一部の高さが基準水位未満となるものの、居室の出入口や窓の高さが基準水位以上であり、居室の出入口や窓以外から浸水するおそれがない場合等が該当するものである。

都道府県知事等が洪水又は雨水出水に対して安全であると認める場合のイメージについて、図 8-18 に示す。

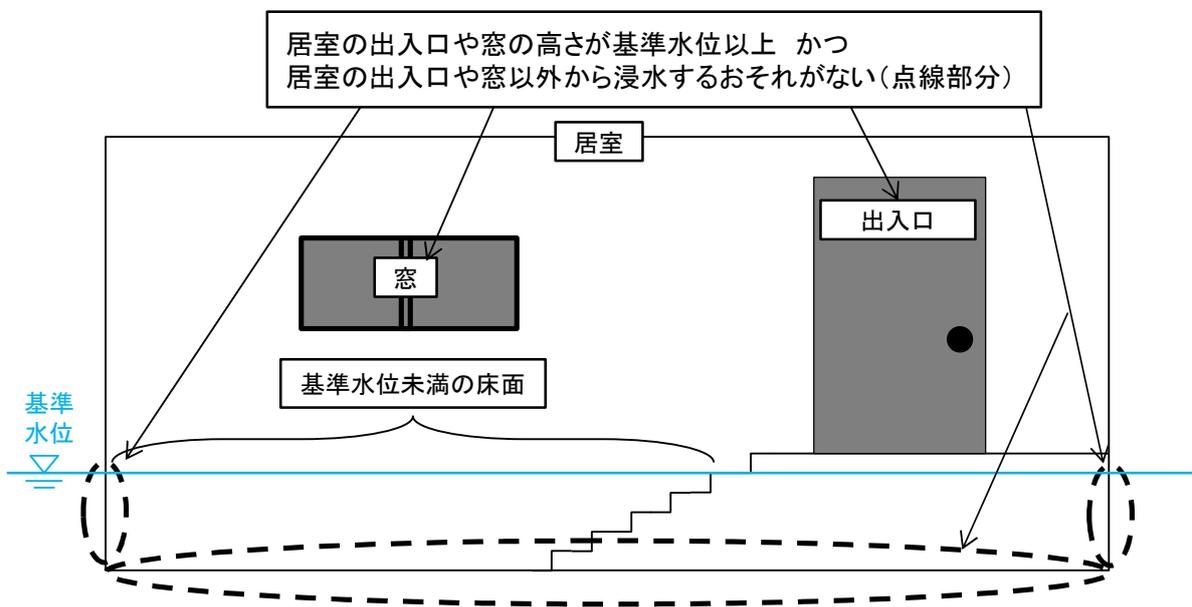


図 8-18 都道府県知事等が洪水又は雨水出水に対して安全であると認める場合のイメージ

また、同施行令第 22 条の規定に基づき、都道府県知事等は、同条第 1 項又は第 2 項各号に掲げる用途の建築物の基準水位以上の高さに避難上有効な場所としての他の居室があって、当該居室まで避難上有効な経路があり、想定洪水等の発生時において同条第 1 項又は第 2 項各号に定める居室の利用者等に開放される場合には、同条第 1 項又は第 2 項各

号に定める居室に代えて、当該他の居室を同法第68条第1項第2号に適合するものとして認めることが可能であるので、当該建築物全体の利用状況等を踏まえて、当該他の居室について適切に判断されたい。なお、都道府県知事等が当該他の居室を認めるに当たっては、施行令第22条第1項並びに第2項第1号及び第4号に定めた用途の施設については、例えば、常駐する職員数、車椅子等の搬送器具の常備状況、エレベーター等の非常用電源の設置状況などから、夜間就寝時も含めて迅速な避難を行う態勢が確保されていると認められる必要があることに留意されたい。

また、老人デイサービスセンターと有料老人ホームが上下の階に併設されている施設など、一つの建築物内に複数の用途が存在する施設で、建築物全体が一体として利用されている場合等であって、いずれかの用途の上層階の居室の床面の高さが基準水位以上となるときは、当該建築物全体の利用状況等を踏まえて、当該上層階の居室を避難上有効な他の居室とするかどうか適切に判断することが望ましい。

【解説】

居室の床面の高さに関する基準においては、1つの建築物に複数の居室がある場合、それら全ての居室の床面の高さが基準水位以上であることが基本である。一方、当該居室を有する建築物に当該居室の利用者の避難上有効なものとして都道府県知事等が認める他の居室がある場合にあっては、当該他の居室の床面の高さが基準水位以上であるときは基準に適合しているものである。

具体的には、基準水位以上の高さに避難上有効な場所としての他の居室があつて、当該他の居室まで避難上有効な経路があり、洪水等の発生時において利用者等に開放される場合には、他の居室があると認めることができるものである。

そして、都道府県知事等が当該他の居室があると認めるに当たっては、当該建築物全体の利用状況等を踏まえて、当該他の居室について適切な判断が求められるものであり、夜間就寝時も含めて迅速な避難を行う態勢が確保されていると認められる必要がある。当該避難態勢の確保の状況については、洪水等が昼夜を問わず発生し得ること及び現に逃げ遅れによる被害も多数発生していることを踏まえ、例えば、常駐する職員数、車椅子等の搬送器具の常備状況、エレベーター等の非常用電源の設置状況等から判断されるものである。

また、1つの建築物内に複数の用途が存在する施設で、建築物全体が一体として利用されている場合等であつて、いずれかの用途の上層階の居室の床面の高さが基準水位以上となるときも、同様に、当該上層階の居室を「他の居室」と判断するかに当たっては、避難時の利用者全員の収容可否等も含めた建築物全体の利用状況等を踏まえ、夜間就寝時も含めて迅速な避難を行う態勢が確保されていると認められるか否かについて、適切な判断が求められる。

なお、住宅の用途の場合も、要配慮者施設と同等の態勢の確保が認められる必要があるところ、通常、住宅において要配慮者施設と同等の態勢（例えば、夜間就寝時を含めて常駐する人員等）が確保されているという状況は考え難く、住宅への適用は極めて限定的なものと考えられる。

居室の床面の高さに関する基準（市町村の条例で定める用途）

(iv) 特定都市河川法改正による改正後の同法第 57 条第 2 項第 3 号に掲げる用途の建築物に係る基準

浸水被害防止区域内の区域であって、特定都市河川法改正による改正後の同法第 57 条第 2 項第 3 号の規定に基づき、市町村の条例で定める区域において、想定洪水等の発生時における利用者の円滑かつ迅速な避難を確保することができないおそれ大きいものとして同号の規定に基づき市町村の条例で定める用途の建築物の建築を許可するに当たっては、特定都市河川法施行規則改正による改正後の同規則第 68 条第 2 項第 1 号に定める技術的基準と併せて、当該建築物が同法第 68 条第 2 項第 2 号に規定する基準を参酌して市町村の条例で定める基準に適合するものであることを確認する必要がある。

【解説】

特定建築行為の制限の対象用途は、住宅及び要配慮者施設のほかに、法第 57 条第 2 項第 3 号の規定に基づき、市町村において、洪水又は雨水出水の発生時における利用者の円滑かつ迅速な避難を確保することができないおそれ大きいものとして、浸水被害防止区域内の区域ごとに、当該区域における特定開発行為及び特定建築行為の制限の対象用途を市町村の条例で定めることができる。

市町村の条例で定める用途の建築物に係る特定建築行為の許可の基準は、以下のとおりである。（P8-49 及び表 8-15 参照）

- ①洪水又は雨水出水に対して安全な構造のものとして国土交通省令で定める技術的基準に適合するものであること（法第 68 条第 2 項第 1 号）
- ②居室の床面の高さに関する施行規則第 69 条で定める基準を参酌して市町村の条例で定める基準に適合するものであること（法第 68 条第 2 項第 2 号）

①の基準は住宅及び要配慮者施設と同じ基準である一方、②の基準は市町村の条例によって、対象用途の建築物の居室の床面の高さに関する基準を定めることとされている。これは、市町村の条例で定める用途が、経済社会活動と規制のバランスに配慮しつつ、周囲の避難施設等の整備状況等の地域の実情に応じて定められることを踏まえ、建築物の構造の安全性は担保しつつ、地域の実情に応じた柔軟な基準とすることが適当であるとして、必要な最低限度の参酌基準を法律で定めることとしたものである。

居室の床面の高さに関する施行規則第 69 条に規定する参酌基準及び類似する他の基準について、表 8-15 に示す。

住宅及び要配慮者施設を対象とした基準では、1つの建築物に複数の居室がある場合、それら全ての居室の床面の高さが基準水位以上であることが基本であるとする一方、施行規則第 69 条に規定する参酌基準は、例えば、住宅に該当しない2階建て簡易宿所等の2階部分の居室の床面の高さが基準水位よりも高い場合、「居室の一部の高さが基準水位以上である」として、基準に適合している、とする参酌基準となっている。一方で、ホテル等の宿泊施設であって、

表 8-15 居室の床面の高さに関する施行規則第 69 条に規定する参酌基準及び類似する他の基準

法律	対象用途	床面の高さに関する基準 (市町村の条例で定める用途にあっては参酌基準)	関係条文
特定都市河川 浸水被害対策法	住宅（自己居住用・非自己居住用） 要配慮者施設※1	居室の床面の高さ※2が基準水位以上であること	同法第68条第1項第2号
	市町村の条例で定める用途	居室の床面の全部又は一部の高さ※2が基準水位以上であること	同法第68条第2項第2号 同法施行規則第69条
津波防災 地域づくり に関する法律	要配慮者施設※1	居室の床面の高さ※2が基準水位以上であること	同法第84条第1項第2号
	市町村の条例で定める用途	以下のいずれかに該当するものであること ・居室（共同住宅その他の各戸ごとに利用される建築物にあっては、各戸ごとの居室）の床面の全部又は一部の高さが基準水位以上であること ・基準水位以上の高さに避難上有効な屋上その他の場所が配置され、かつ、当該場所までの避難上有効な階段その他の経路があること	同法第84条第2項第2号 イ及びロ

※1特定都市河川浸水被害対策法と津波防災地域づくり要配慮者施設とは定義（対象施設）が異なることに留意する
 ※2居室の構造その他の事由を勘案して都道府県知事等が洪水又は雨水出水に対して安全であると認める場合にあっては、当該居室の床面の高さに都道府県知事等が当該居室について指定する高さを加えた高さ

居室ごとに独立した利用者の利用が想定される建築物については、一部の居室が基準水位以上であることをもって「居室の一部の高さが基準水位以上である」とするものではなく、適切に判断する必要があることに留意する。

なお、特定都市河川法においては、洪水等による浸水等の発生時の屋外は大雨等が想定され、屋上等へ避難することは現実的でないと考えられることから、津波防災地域づくりに関する法律第 84 条第 2 項第 2 号ロの規定（屋上等への避難）について、特定都市河川法における特定建築行為の許可の参酌基準には含まれていない。

5.4 許可の特例（法第 68 条）

④ 許可の特例

国又は地方公共団体が行う特定建築行為については、都道府県知事等との協議が成立すれば、特定都市河川法改正による改正後の同法第 66 条の許可を受ける必要はない。また、特定建築行為を行う可能性のある独立行政法人及び地方独立行政法人についても、改正政令による各独立行政法人法等の施行令の規定により同様の特例が適用される。

【解説】

国又は地方公共団体が行う特定建築行為について、都道府県知事等との協議が成立すれば、法第 66 条第 1 項の許可を受ける必要はないこととされている。これは、国又は地方公共団体と特定開発行為の許可権者の関係を、許可権者が申請に対して一方的に決定を下すという概念で律することは適当でないとの趣旨によるものであり、特例として、双方の協議により合意された結果に応じて、許可を要する行為を行うことができる地位を取得できることとしたものであり、特定開発行為の制限においても、同様の規定がある。

また、特定建築行為を行う可能性のある地方住宅供給公社等の 16 法人についても、これらの法人が実施する事務の公益性を勘案し、国等みなし規定を置くこととし、同等に取扱うこととされている。

この国等みなし規定についても、特定開発行為の制限において同様の規定があり、詳細は、P8-40 にて詳述している。

5.5 許可の条件等（法第72条から法第75条まで）

⑤ 許可の条件

都道府県知事等は、特定開発行為に係る土地又は特定建築行為に係る建築物における洪水又は雨水出水による人的災害を防止するために必要な条件を付することができる。この条件としては、想定洪水等の発生時における盛土等により形成した地盤の崩壊を防ぐために必要な措置の実施、開発行為と建築行為を一連の行為として実施する際の工事施工時の安全確保や施工管理の基準等に関して条件を付することが想定される。

【解説】

（1）許可の条件（法第72条）

都道府県知事等は、特定開発行為に係る土地又は特定建築行為に係る建築物における洪水又は雨水出水による人的災害を防止するために必要な条件を付することができることとされており、想定洪水等の発生時における盛土等により形成した地盤の崩壊を防ぐために必要な措置の実施、特定開発行為と特定建築行為を一連の行為として実施する際の工事施工時の安全確保や施工管理の基準等に関して条件を付することが想定されている。

このほかに、例えば、P8-42にて詳述している「特定開発行為の廃止」に示すとおり、特定開発行為に関する工事がむやみに途中で廃止されると、周辺の地域に対して被害を生じさせたり環境を害する等の悪影響を及ぼすおそれがあるため、特定開発行為の許可に際し、万が一廃止された場合の処理に関して必要な条件を付することが考えられる。

（2）監督処分（法第73条）

法第73条第1項の規定に基づき、都道府県知事等は、特定開発行為及び特定建築行為の制限における監督処分として、以下のいずれかに該当する者に対し、許可の取消し、許可に付した条件の変更、工事その他の行為の停止、若しくは必要な措置を命ずることができることとされている。

- ①特定開発行為の許可又はその変更の許可の規定に違反して、特定開発行為をした者
- ②特定建築行為の許可又はその変更の許可の規定に違反して、特定建築行為をした者
- ③特定開発行為の許可（変更の許可を含む。）又は特定建築行為の許可（変更の許可を含む。）に付した条件に違反した者
- ④浸水被害防止区域で行われる又は行われた特定開発行為（当該浸水被害防止区域の指定の際当該浸水被害防止区域内において既に着手している行為を除く。）であって、特定開発区域内の土地の安全上必要な措置を特定開発行為の許可の基準として定める技術的基準に従って講じていないものに関する工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者
- ⑤浸水被害防止区域で行われる又は行われた特定建築行為（当該浸水被害防止区域の指定の際当該浸水被害防止区域内において既に着手している行為を除く。）であって、特定建築行為の許可の基準に従って行われていないものに関する工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者

⑥偽りその他不正な手段により特定開発行為の許可又は特定建築行為の許可を受けた者

都道府県知事等は、監督処分を命じた場合には、当該命令に係る土地又は建築物若しくは建築物の敷地内に標識を設置するとともに、都道府県等の公報又はウェブサイトへの掲載その他の適切な方法により、その旨を公示しなければならないこととされている。

また、監督処分の実効性を確保するため、監督処分の相手方を確知することができない場合の代替手段として、いわゆる簡易代執行制度として、法第73条第2項の規定に基づき、都道府県知事等は、必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者（以下「義務者」という。）を確知することができないときは、都道府県知事等は、当該義務者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下「措置実施者」という。）に当該措置を行わせることができるとされている。

特定開発行為又は特定建築行為を行う者が監督処分に従わない場合、都道府県知事等は、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）に基づき、戒告及び代執行令書の通知を行った上で、自ら措置を講ずることができる。しかしながら、監督処分を履行すべき者が確知することができない場合には、当該手続によることができないため、特定都市河川法の規定に基づき、必要な措置を行うべき者の負担において、対応することができるようにしたものである。

なお、この場合、都道府県知事等は、その定めた期限内に義務者において当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは都道府県知事等又は措置実施者が当該措置を行う旨を、あらかじめ公告しなければならないこととされている。

(3) 立入検査（法第74条）

都道府県知事等は、特定開発行為及び特定建築行為に関する処分等の適正を確保するため、特定開発行為及び特定建築行為の制限に係る権限を行使するため必要がある場合に、その対象となる土地に立ち入り、当該土地及び建築物並びに当該行為に関する工事等の状況を当該都道府県の職員等に検査させることができるとされている。

具体的には、以下の規定による権限の行使に伴う検査ができることとされている。

- ・ 特定開発行為の許可、特定開発行為の変更の許可、工事完了の届出があった場合の検査
- ・ 特定開発区域における完了公告までの建築制限
- ・ 特定建築行為の許可、特定建築行為の変更の許可
- ・ 特定開発行為及び特定建築行為の制限における監督処分

立入検査を行う者は、他人の占有する土地に立ち入るものであることに鑑み、身分証明証の携帯及び請求を受けた場合の提示が義務付けられている。

なお、当該立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならないとされており、特定開発行為及び特定建築行為の制限に係る権限の行使に必要な限度においてのみ認められていることに留意する。

(4) 報告の徴収等（法第75条）

都道府県知事等は、特定開発行為及び特定建築行為の許可を受けた者に対して、当該行為に関する工事の状況に関する報告又は資料の提出を求めることができることとされているとともに、当該許可に係る土地又は建築物における洪水又は雨水出水による人的災害を防止するために必要な助言若しくは勧告をすることができることとされている。

5.6 防災集団移転促進事業のエリア要件の拡充等（法第76条から法第75条まで）

(6) 防災集団移転促進事業のエリア要件の拡充

今般の浸水被害防止区域制度の創設を踏まえ、自然現象による災害からの地域の復興はもとより、事前の防災・減災対策としても有効である防災集団移転促進事業の対象エリアに、浸水被害防止区域を追加する。（防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律第1条関係）

【解説】

(1) 防災集団移転促進事業のエリア要件の拡充

水災害リスクを踏まえたまちづくり・住まいづくりの推進（浸水被害防止区域に係る制度）については、P8-3にて詳述しているとおりであり、このうち、水災害リスクのより低い地域への居住誘導や住まい方の工夫に係る支援制度について、P8-10にて詳述している。

防災集団移転促進事業は、当該支援制度の1つとして、居住者がまとまって集団で安全な地域への移転を進める地方公共団体の事業を対象としたものであり、被災する前から活用することができるため、災害からの地域の復興はもとより事前の防災・減災対策としても有効である。

防災集団移転促進事業の概要について、図8-19に示す。

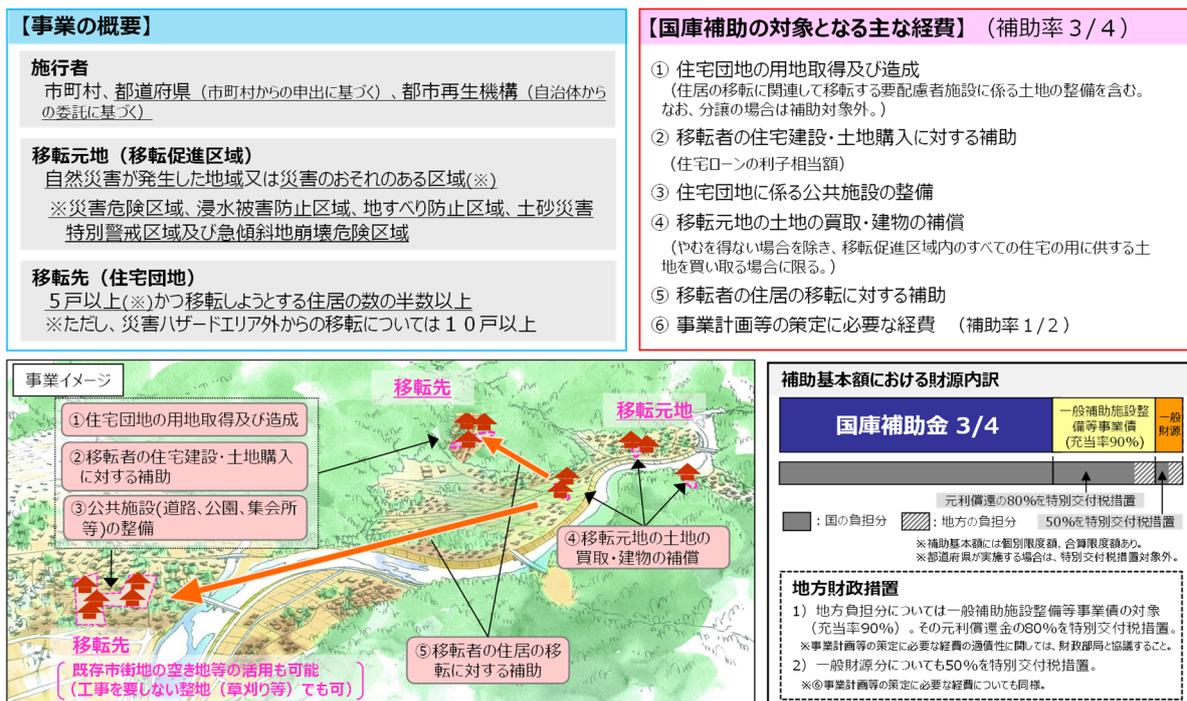


図8-19 防災集団移転促進事業の概要

(2) 移転等の勧告（法第76条）

浸水被害防止区域内に従前から存在する建築物については、特定建築行為の制限が適用されないものであるが、そのような既存建築物についても、洪水又は雨水出水に対する安全性が確保されることが望まれるものである。

このため、都道府県知事は、洪水又は雨水出水が発生した場合に浸水被害防止区域内に存する建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれが大いだと認めるときは、当該建築物の所有者、管理者又は占有者に対し、当該建築物の移転その他洪水又は雨水出水による人的災害を防止し、又は軽減するために必要な措置をとることを勧告することができることとされている。

また、都道府県知事は、当該勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないこととされており、例えば、浸水被害防止区域内の住宅に適用可能であって、国による支援制度がある「防災集団移転促進事業」、「がけ地近接等危険住宅移転事業」「災害危険区域等建築物防災改修等事業」を活用した措置等が考えられる。

(参考) 浸水被害防止区域及び貯留機能保全区域における盛土に対する規制の考え方の違い

第8章で解説した浸水被害防止区域は、浸水被害が頻発する危険な地域等において、区域内の住民等の生命・身体の保護を図るための生命・身体の保護のための必要最低限の開発規制・建築規制を措置するものである。このほか、法における区域制度に第7章で解説した貯留機能保全区域がある。これは、河川に隣接する低地等の河川の氾濫に伴い浸入した水又は雨水を一時的に貯留する機能を有する土地で、都市浸水の拡大を抑制する効用があると認められるものを指定するものである。

浸水被害防止区域における開発規制では、当該盛土行為が特定開発行為に該当しない場合は制限を生じさせるものではなく、特定開発行為に該当する場合でも洪水又は雨水出水が発生した場合における土地の安全上必要な措置に係る基準に適合している場合には当該盛土行為に対して許可をしなければならない。

他方で、貯留機能保全区域においては、その規模によらず、盛土行為は当該土地が有する貯留機能を阻害する行為として、事前届出の対象とし、必要に応じて当該盛土行為を中止するよう助言・勧告することにより、その効用の保全を可能な限り図るものである。

このように、両区域制度は、ともに想定洪水等の発生時に浸水（貯留）が想定される土地を指定の対象とするものであるが、盛土行為に対する規制の考え方が異なるため、同一の土地に両方の区域を指定する（両区域制度を併用する）ことは想定されていない。（図8-20 参照）

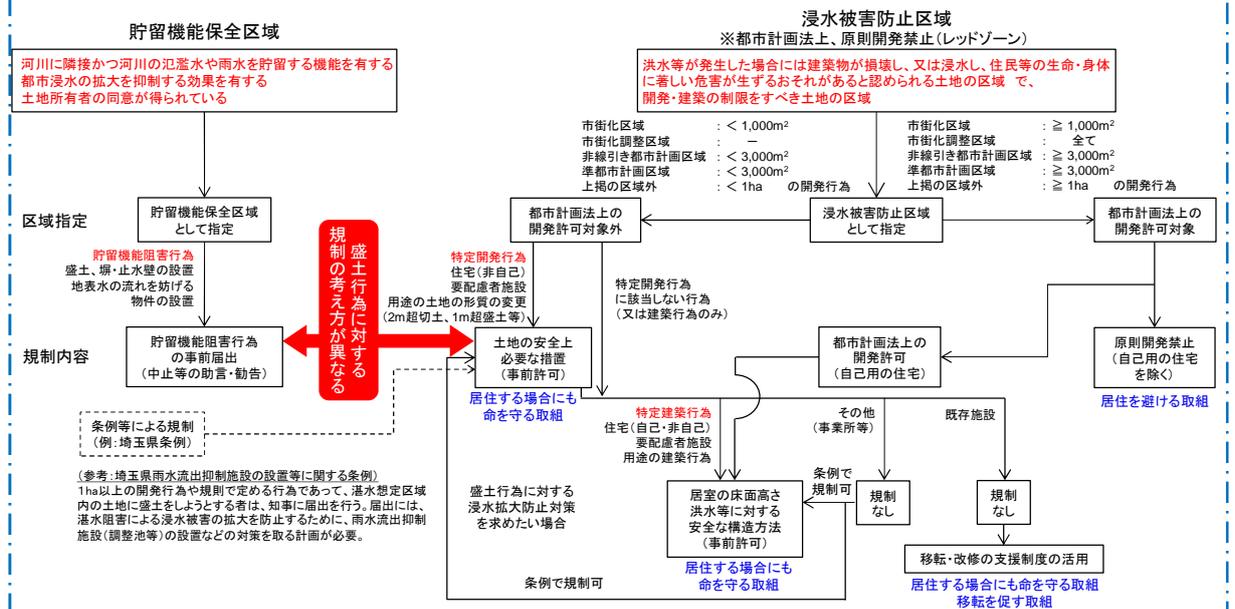


図8-20 盛土に対する規制の考え方の違い

浸水被害防止区域内の盛土行為に対して、浸水の拡大の抑制のための対策を講じようとする場合には、条例による対策を位置付けることが考えられる。また、住宅等が立地していない場合には、貯留機能保全区域に指定した上で、災害危険区域制度を活用して新規立地を禁止することが考えられる。区域内に家屋が点在する土地を貯留機能保全区域に指定しようとする場合は、当該家屋の居住者の生命・身体の保護が確保された場合に限り指定することに留意する。例えば、家屋の浸水を防止するための二線堤を築造することや、家屋の移転を促すことにより、安全の確保が図られた後に貯留機能保全区域に指定すること等が考えられる。