

# 土地利用対策(区域の指定)について

令和6年1月31日  
大和川流域水害対策協議会

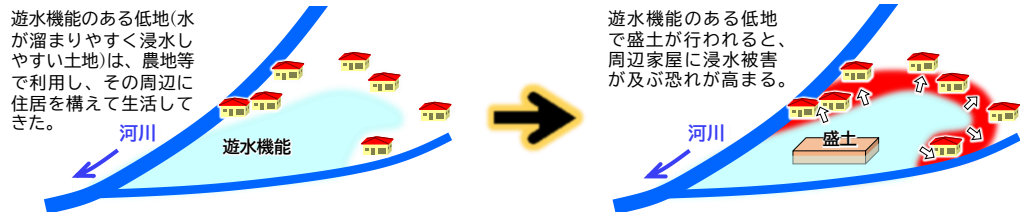
	目的	候補地の考え方	規制内容・支援制度・手続	
			関係法令等	指定権者
貯留機能保全区域	<p>『氾濫をできるだけ防ぐための対策』</p> <p>河川沿いの低地や窪地等、河川の氾濫に伴い侵入した水や雨水を一時的に貯留する機能を面的に有し、浸水の拡大を抑制する効用が発揮されている一団の土地は過去より農地等として地域社会の中で保全されてきており、将来にわたってその機能を維持していくことが望ましい。こうした<b>土地の区域が元来有している貯留機能を将来にわたって可能な限り保全</b>するため、盛土等の行為を事前に把握するとともに、必要な助言・勧告を行うことができる制度。</p>	<p>低地や窪地など現に遊水機能があり、将来に向けても、その遊水機能の保全が必要と考えられる区域（ただし宅地は区域から除外）</p> <p>※都市浸水想定区域の浸水区域 または 内水区域のうち、農用地を選定</p>	<p><b>盛土等の事前届出</b></p> <p>【規制内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>届出</b>…区域内の土地において盛土、塀の設置等を実施する場合、事前に都道府県知事等に<b>届出が必要</b></li> <li>○<b>助言</b>…届出に対して必要な助言または勧告をすることができる</li> </ul> <p>【支援内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○固定資産税等の減税…貯留機能保全区域の指定を受けている土地について、市町村が条例を定めることで固定資産税及び都市計画税を減税する特例措置が適用できる。</li> </ul> <p>【区域指定に係る手続】</p> <p><b>土地の所有者の同意（書面）</b>、市町村長への意見聴取を経て<b>知事が指定</b></p>	<p><b>固定資産税の減免</b> (原則指定後3年)</p>
			<p>特定都市河川浸水被害対策法 第五十三条 (貯留機能保全区域の指定等)</p> <p>河川に隣接する低地その他の河川の氾濫に伴い侵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の区域に係る都道府県知事等は、(中略)当該土地の区域のうち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貯留機能保全区域として指定することができる。</p>	<p>都道府県知事</p>
浸水被害防止区域	<p>『流域治水の計画・体制の強化』</p> <p>流域一体的な対策を講じてもな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よう配慮者の<b>生命・身体を保護することが極めて困難であり、生命・身体保護のための必要最低限の開発規制、建築規制を措置</b>することができる制度。</p>	<p>都市浸水想定(昭和57年の大和川大水害相当)において、浸水深50cm以上(床上浸水)となる水害リスクがある区域をベースに、市町村の防災まちづくりの方向性が、都市的土地利用をせず「規制」により住民等の生命を保護しようとする区域 (貯留機能保全区域と重複させない)</p>	<p><b>開発規制・建築規制</b></p> <p>【規制内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>開発規制</b>…住宅(非自己)・要配慮者施設等の盛土・切土等を伴う開発行為を対象に洪水等に対する土地の安全上必要な措置を講じているか<b>事前許可が必要</b> (都市計画法における開発の原則禁止の区域(レッドゾーン)に追加。また、防災集団移転促進事業の移転対象区域に追加。)</li> <li>○<b>建築規制</b>…住宅(自己・非自己)、要配慮者施設等の建築行為を対象に居室の床面を基準水位以上、洪水等に対して安全な構造としているか等の<b>事前許可が必要</b></li> </ul> <p>【支援内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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…居住者がまとめて集団で安全な地域に移転する制度が適用できる。また、既存建築物の居住者に対しても、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。</li> </ul> <p>【区域指定に係る手続】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○公告・縦覧(書面)、市町村長への意見聴取を経て<b>知事が指定</b></li> </ul>	<p><b>移転・嵩上げ等の改修費補助</b></p>
			<p>特定都市河川浸水被害対策法 第五十四条 (浸水被害防止区域の指定等)</p> <p>都道府県知事は、(中略)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あると認められる土地の区域で、一定の開発行為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、浸水被害防止区域として指定することができる。</p>	<p>都道府県知事</p>

## (1) 候補地の考え方

低地や窪地など現に遊水機能があり、将来に向けても、その遊水機能の保全が必要と考えられる区域（ただし、宅地は区域から除外）

※ 都市浸水想定区域の浸水区域または内水区域を候補地として選定

【遊水機能保全のイメージ】



## (2) 指定の進め方（案）

- 県が候補地を提示し、市町村が『まちづくりの方向性』や『地元情勢』等も踏まえ、指定する区域の選定を行う。次に、県と市町村が連携して土地所有者と調整を図ったうえで県が指定を行う。
- 地権者同意が得られる地域から順次指定を進め、住民の理解や意識醸成を図りながら区域指定の範囲を周辺へと拡大を目指す。
- 大和郡山市、川西町、田原本町などで先行して選定作業を進め、その他の市町村においては、区域指定に向けた調査を進めていく。

## (3) 指定後に必要となる手続き

**届出** 貯留機能保全区域に指定された区域内で、貯留機能阻害行為※1を行おうとする者は「届出」※2が必要（法第55条第1項）

### ◇届出が不要な行為

- ① 貯留機能保全区域内の土地の維持管理のために行う行為（農林漁業を営む者が農林漁業を営むために行う土地の形質の変更）
- ② 貯留機能保全区域内の土地を一時的な利用に供する目的で行う行為
- ③ 非常災害のため応急措置として行う行為

**助言又は勧告** 貯留機能阻害行為を行おうとする者に対して、都道府県知事は必要に応じて「助言又は勧告」※3を行うことができる（法第55条第3項）

**罰則規定** 届出をしないで、又は虚偽の届出をして貯留機能阻害行為を行った者は30万円以下の罰金（法第86項第4項）

※1 盛土、塀の設置、止水壁その他の地表水の流れを妨げる物件の設置（倉庫、ビニールハウスや基礎を有する進入防止柵、太陽光発電、樹木の植樹等）

※2 行為に着手する日の30日前までに届出書及び計画図を都道府県知事に提出

※3 土地所有者は遊水機能の保全（貯留機能阻害行為を行わないこと）に同意したうえで区域指定が行われるが、盛土等の貯留機能阻害行為が禁止されるわけではない。助言・勧告に法的な拘束力はなく、自発的協力に委ねられる。

## 同意書（案）

奈良県知事 山下 真 様

私が所有する以下の土地について、特定都市河川浸水被害対策法第五十三条第一項の規定による貯留機能保全区域に指定されることに同意します。

- 1 ○○市○○町○○地先○ー○
- 2 ○○市○○町○○地先○ー○のうち○○㎡

令和○○年○○月○○日

氏名 ○○ ○○

住所 奈良県○○市○○町○○地先○ー○

記

- 当該土地における遊水機能の保全に努めること。
- 貯留機能保全区域指定後に貯留機能阻害行為（盛土、塀の設置、止水壁その他の地表水の流れを妨げる物件の設置等）を行うときは、特定都市河川浸水被害対策法第55条第1項に基づき、奈良県知事に届出を行うこと。ただし、以下の行為を除く。
  - ※ 届出が不要な行為
    - ① 貯留機能保全区域内の土地の維持管理のために行う行為（農林漁業を営む者が農林漁業を営むために行う土地の形質の変更）
    - ② 貯留機能保全区域内の土地を一時的な利用に供する目的で行う行為
    - ③ 非常災害のため応急措置として行う行為
- 土地所有者は、当該土地に関し法律上保護される必要な権限を有している者に対し、同意内容について情報提供すること。
- 当該区域の土地の所有者が変更される場合であっても引き続き貯留機能保全区域としての効力を有するため、本制度の趣旨等が引き継がれるよう現所有者が新所有者に対して同意内容について情報提供を行うこと。

【届出時に提出が必要となる図面】

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
区域の位置図	区域の位置	1/2,500以上	
区域の現況図	区域の形状	1/2,500以上	平面図、縦断面図及び横断面図により示すこと
法第55条第1項本文に規定する行為の計画図	当該行為を行う場所	1/2,500以上	
	当該行為により設置される物件の形状	1/2,500以上	平面図、縦断面図及び横断面図により示すこと
	当該行為により設置される物件の構造の詳細	1/500以上	
	当該行為を行った後の区域の形状	1/2,500以上	平面図、縦断面図及び横断面図により示すこと

※表中で「区域」とあるのは全て貯留機能保全区域を指す

## (1) 候補地の考え方

都市浸水想定（昭和57年の大和川大水害相当）において、浸水深50cm以上（床上浸水）となる水害リスクがある区域をベースに、市町村の防災まちづくりの方向性が、都市的土地利用をせず「規制」により住民等の生命を保護しようとする区域

※ 同一箇所において、貯留機能保全区域と浸水被害防止区域は重複させない。

※ 浸水被害防止区域に指定された区域は、土砂災害特別警戒区域と同様に「レッドゾーン」となるが、指定にあたっての考え方は大きく異なっている。  
（以下、「解説・特定都市河川浸水被害対策法施行に関するガイドライン」を要約）

### 【土砂災害特別警戒区域】

土砂災害は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**

### 【浸水被害防止区域】

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。このため、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**

## (2) 指定の進め方（案）

- 「水害リスクのある区域※」において、市町村は『水害リスク』を踏まえた『まちづくりの方向性』のもと、県の助言を聴きながら「規制」以外の手法も考慮したうえで、浸水被害防止区域として指定すべき区域を選定、県が精査したうえで指定を行う。（水害リスクだけで一律に区域の指定は行わない）

※ 都市浸水想定（昭和57年の大和川大水害相当）において、浸水深が50cm以上となる区域

### <規制以外の手法>

- ・ 防災指針を含む立地適正化計画の作成
- ・ ハード対策の実施
- ・ 安全な避難体制の確保（避難路、避難体制）など

- 川西町、田原本町で先行して検討。その他の市町村も「防災まちづくり」の検討を進める。
- 防災まちづくりの検討が進まない市町村においては、水害リスクのある区域を浸水被害防止区域として指定することを検討

