

土地利用規制の概要・検討方針について

～令和3年の「特定都市河川浸水被害対策法」の
改正により新たに位置付けられた制度～

令和5年1月16日
大和川流域水害対策協議会

これまでの経緯と今後のスケジュール（案）

H30. 大和川流域における総合治水の推進に関する条例 施行

H31. 4 市街化編入抑制区域の指定、公表

R3.12 大和川が特定都市河川に指定

R4. 5 大和川流域水害対策計画策定（第3回大和川流域水害対策協議会[書面開催]）

- ・浸水被害対策の基本方針
気候変動の影響を踏まえ、概ね100年に1回発生しうる洪水などを念頭に、流域全体のあらゆる関係者が協働し、流域一体で総合的かつ多層的な浸水被害対策を講じる。
- ・都市浸水想定
計画対象降雨は昭和57年8月降雨とする。
- ・貯留機能保全区域及び浸水被害防止区域の指定方針

R4. 7 大和川流域における総合治水の推進に関する条例 改正

本日

R5. 1

第4回大和川流域水害対策協議会

【議題】・土地利用規制の概要・検討方針について

R5.

第5回大和川流域水害対策協議会（案）

- 【議題】**・土地利用規制の指定予定地の公表
・今後の指定検討箇所の確認

令和5年度 区域指定

新たに位置づけられた土地利用規制制度

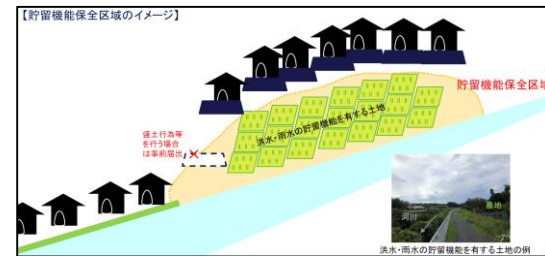
① 貯留機能保全区域

◎農地等として保全されてきた土地の貯留機能を将来にわたって可能な限り保全

【指定方針】 ※大和川流域水害対策計画より抜粋

○都市浸水想定区域やハード整備後においても浸水が想定される区域について、水田等の土地利用形態や市街化編入抑制区域、住家の立地等の周辺の土地利用の状況等を考慮したうえで指定

○先行して大和郡山市や川西町、田原本町などで区域の指定の検討



(貯留機能保全区域の指定等)

第五十三条 河川に隣接する低地その他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の区域に係る都道府県知事等は、流域水害対策計画に定められた第四条第二項第十二号に掲げる貯留機能保全区域の指定の方針に基づき、かつ、当該流域水害対策計画に定められた都市浸水想定を踏まえ、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。

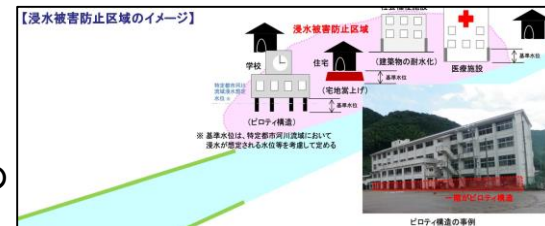
② 浸水被害防止区域

◎開発規制・建築規制を措置することで高齢者等の要配慮者をはじめとする住民等の生命・身体を保護

【指定方針】 ※大和川流域水害対策計画より抜粋

○都市浸水想定を踏まえ、ハード整備後、水害リスクマップ等も参考として、現地の地盤の起伏や市街化編入抑制区域、土地利用形態等を考慮したうえで指定

○先行して川西町や田原本町などで区域の指定の検討

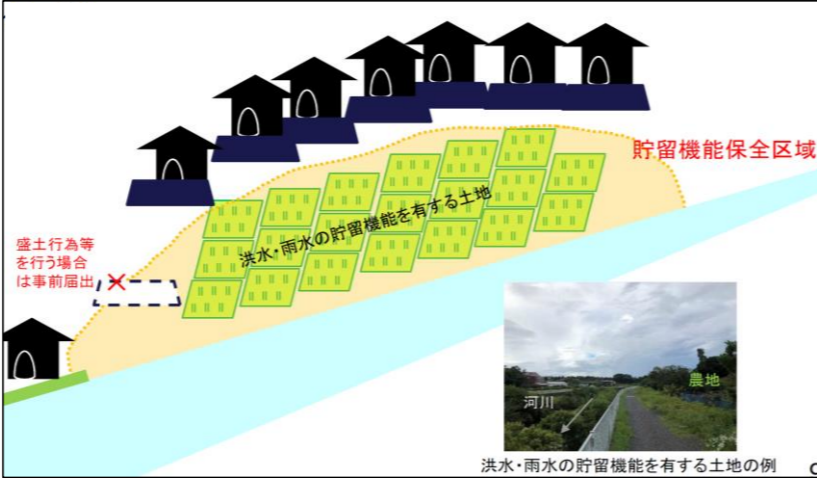
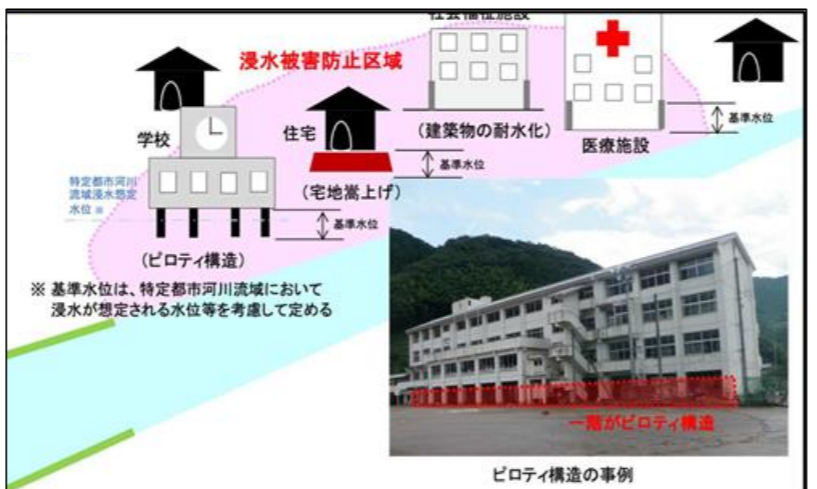


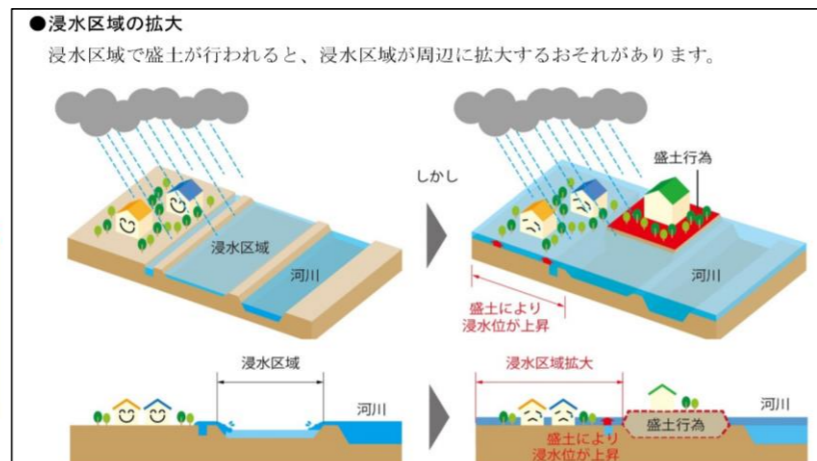
(浸水被害防止区域の指定等)

第五十六条 都道府県知事は、流域水害対策計画に定められた第四条第二項第十二号に掲げる浸水被害防止区域の指定の方針に基づき、かつ、当該流域水害対策計画に定められた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（居室を有するものに限る。）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。

区域指定に伴う法的整理

○ 区域指定の目的および規制内容が法と条例で異なるため、条例で規定していた市街化編入抑制区域については条例改正後も従前どおり運用（法務文書課と協議済）

		目的	規制内容・支援制度・手続			
			関係法令等	指定権者	対象区域	
特定都市河川浸水被害対策法	貯留機能保全区域	<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>貯留機能保全区域</p> <p>洪水・雨水の貯留機能を有する土地</p> <p>盛土行為等を行う場合は事前届出</p> <p>河川</p> <p>農地</p> <p>洪水・雨水の貯留機能を有する土地の例</p>	<p>盛土等の事前届出</p> <p>固定資産税の減税</p> <p>【規制内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○届出…区域内の土地において盛土、堀の設置等を実施する場合、事前に都道府県知事等に届出が必要 ○助言…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 <p>【支援内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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。 <p>【区域指定に係る手続】</p> <p>土地の所有者の同意(書面)、市町村長への意見聴取を経て知事が指定</p>	都道府県知事	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し、流域における都市浸水の拡大を抑制する効用があり、過去より農地等として保全されてきた土地。
	浸水被害防止区域	<p>流域一体的な対策を講じてもおもな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、建築規制を措置することができる制度。</p>	 <p>浸水被害防止区域</p> <p>学校</p> <p>住宅</p> <p>医療施設</p> <p>(建築物の耐水化)</p> <p>(宅地嵩上げ)</p> <p>(ピロティ構造)</p> <p>※ 基準水位は、特定都市河川流域において浸水が想定される水位等を考慮して定める</p> <p>一階がピロティ構造</p> <p>ピロティ構造の事例</p>	<p>開発規制・建築規制</p> <p>移転・嵩上げ等の改修費補助</p> <p>【規制内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○開発規制…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事前許可が必要 ○建築規制…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事前許可が必要 <p>【支援内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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空気に係る制度…居住者がまとまっ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。 <p>【区域指定に係る手続】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○公告・縦覧(書面)、市町村長への意見聴取を経て知事が指定 	都道府県知事	内水浸水想定(1/100) ※重点地区

		目的	規制内容・手続			
			関係法令等	指定権者	対象区域	
大和川流域における総合治水の推進	市街化編入抑制区域	<p>浸水リスクのある土地の区域を可視化することで、浸水の危険性のある区域における市街化を抑制し、将来の浸水被害に対する安全性を確保するための制度。</p> <p>● 浸水被害の増加 浸水区域で家を建てると、自らが浸水に遭うリスクが高まります。</p> <p>● 浸水区域の拡大 浸水区域で盛土が行われると、浸水区域が周辺に拡大するおそれがあります。</p>	 <p>● 浸水区域の拡大</p> <p>浸水区域で盛土が行われると、浸水区域が周辺に拡大するおそれがあります。</p> <p>● 浸水被害の増加</p> <p>浸水区域で家を建てると、自らが浸水に遭うリスクが高まります。</p> <p>しかし</p> <p>盛土行為</p> <p>盛土により浸水水位が上昇</p> <p>浸水区域拡大</p> <p>盛土により浸水水位が上昇</p> <p>盛土行為</p>	<p>新たに市街化区域に編入しない</p> <p>【規制内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○原則として、新たに市街化区域に編入できない。 <p>【区域指定に係る手続】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○県が指定、公表 	県	市街化調整区域のうち、10年につき1回の割合で発生するものと予想される降雨が生じた場合において想定される浸水深が50センチメートル以上の土地
			<p>大和川流域における総合治水に関する条例 第十六条、第十七条</p> <p>県は、(中略)市街化編入抑制区域(市街化調整区域内の土地の区域であって、10年につき1回の割合で発生するものと予想される降雨が生じた場合において想定される浸水深が50センチメートル以上の土地の区域)を指定することができる。</p> <p>県は、(中略)原則として、市街化編入抑制区域を新たに市街化区域として定めしないものとする。</p>			3

各区域における候補地抽出基準（案）

■ 市街化編入抑制区域

	条件		家屋		都市計画区域	
	地形条件	対象降雨	家屋あり	家屋なし	市街化区域	市街化調整区域
市街化編入抑制区域	浸水深50cm以上	1 / 10	○	○	-	○

凡例
○：対象になる
-：対象外

■ 候補地抽出基準(案)

	条件		家屋		都市計画区域	
	地形条件	対象降雨	家屋あり	家屋なし	市街化区域	市街化調整区域
貯留機能保全区域	河川沿いの低地や窪地等	都市浸水想定（S57実績）	-	○	○	○
浸水被害防止区域	浸水深50cm以上	重点地区…内水浸水想定（1 / 100）※	○	○	○	○

凡例
○：対象になる
-：対象外

※ 重点地区以外は都市浸水想定（S57実績）

【考え方】

○貯留機能保全区域

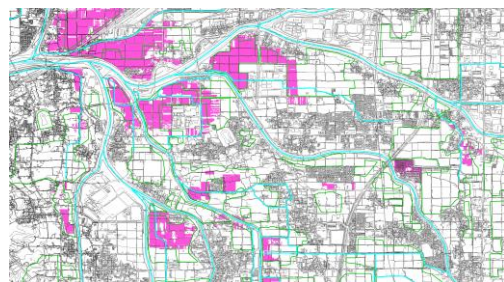
流域水害対策計画で定められた指定方針に基づく。

○浸水被害防止区域

流域水害対策計画で定められた指定方針に基づく。さらに、奈良県平成緊急内水対策事業(1/100目標)を実施する重点地区においては、**内水浸水想定(1/100)**の区域を対象とする。

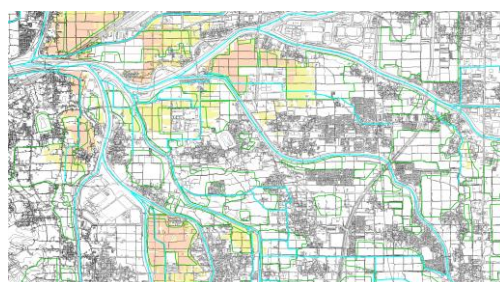
【参考】市街化編入抑制区域・都市浸水想定・内水浸水想定

■ 市街化編入抑制区域



[対象降雨：1/10]

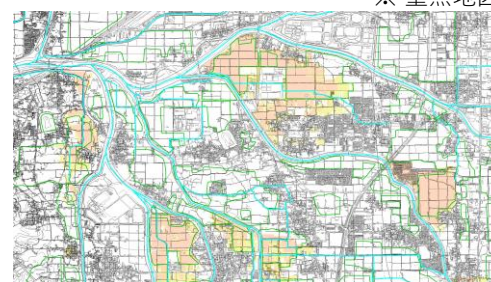
■ 都市浸水想定（ハード整備後）



[対象降雨：S57実績]

■ 内水浸水想定（現況）

※ 重点地区



[対象降雨：1/100]

凡例
—：河川
■：市街化編入抑制区域（浸水深0.5m以上）
■：浸水深0.5m～3.0m
■：浸水深0.5m未満
■：農用地区域

区域指定の方針とフロー（案）

■ 貯留機能保全区域

【方針】

- ・大和川流域水害対策計画に記載のとおり、先行して大和郡山市、川西町、田原本町で候補地を抽出

候補地抽出基準に基づき
貯留機能保全区域の
指定候補地を抽出

【地区ごとの貯留機能保全区域（案）の作成】

国、県及び当該市町村が連携し、指定に係る事前調整

土地の所有者、利害関係者、周辺住民等の理解を深め、指定に係る事前の合意形成を図る

- ・地元説明会の開催
- ・土地所有者等間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
- ・指定対象となる土地の検討過程や当該区域の指定の意義・効用の共有

土地の所有者の合意（書面）

市町村長への意見聴取

知事等による指定
（公示・通知）

都市計画、立地適正化計画等
への反映

■ 浸水被害防止区域

【方針】

- ・大和川流域水害対策計画に記載のとおり、先行して川西町、田原本町で候補地を抽出

候補地抽出基準に基づき
浸水被害防止区域の
指定候補地を抽出

【地区ごとの浸水被害防止区域（案）の作成】

国、県及び当該市町村が連携し、指定に係る事前調整

土地の所有者、利害関係者、周辺住民等の理解を深め、指定に係る事前の調整を図る

公告・縦覧（書面）

市町村長への意見聴取

知事等による指定
（公示・市町村長あて送付）

市町村長による縦覧

都市計画、立地適正化計画等
への反映

住民・利害関係人
による意見書提出