

第13章 開発事業計画に必要となる基礎的調査項目及び 開発事業区域選定時の留意点

開発事業の実施に当たっては、気象、地形、地質・土質などの【自然的条件】、道路、公園などの【社会的条件】、都市計画の区域区分等の【都市計画条件】の基礎的事項の調査を十分に行い、開発事業区域およびその周辺区域の状況を十分に把握することが必要である。

宅地防災マニュアルの解説では、開発事業区域の立地に関しては、用地事情、交通の利便、土地利用計画、周辺状況等の観点に重きが置かれ、地形・地質条件や地盤条件などの土地条件がおろそかにされがちであると記載されている。また、土地条件の調査がおろそかであるために、工事实施の段階で防災上の観点から土地利用計画の変更、事業実施スケジュールの遅延、工事費用の増大等を余儀なくされる場合があるとも記載されている。（宅地防災マニュアルの解説 I p55, 64）

そこで、本章では、上記指摘に鑑み、開発事業計画検討に必要となる基礎的調査項目及び開発事業区域選定時の留意点を記載する。

開発事業者にあつては開発事業検討時に、開発審査等の行政担当者にあつては審査時に参考にする事。

なお、詳細は、「宅地防災マニュアルの解説（発行（株）ぎょうせい）」を確認すること。

1 開発事業計画検討に必要となる基礎的調査項目

開発事業計画検討においては、「1. 自然的条件」「2. 社会的条件」「3. 都市計画条件」の基礎的事項の調査を十分に行うことが必要である。

1. 自然的条件

- 気象
- 地形
- 地質・土質
- 土地利用状況
- 水系、河川流域、氾濫域
- 排水先
 - 河川、水路、下水道、農業用水路、その他排水施設についての位置および利用状況
 - 河川、水路、その他排水施設用地の境界、管理者
 - 既存排水施設等の規模、構造、能力ならびに当該施設の計画内容との整合
 - 接続先河川および公共下水道の施設と規模
- 環境（植生、景観など）
- 文化財

2. 社会的条件

- 人口
- 道路

- 現道（国道、県道、市町道、里道）の位置及び利用状況
- 道路の境界明示、管理者
- 開発区域内の道路が接続されることとなる道路の規模、構造、能力
- 鉄道、バスなどの輸送機関
- 給水施設（上水道など）の位置、形状、寸法および利用状況等の調査
- 排水施設（汚水、雨水）
- 公園
 - 公園等と種別配置、規模および整備状況
 - 公園等の利用状況および利用距離
- 公益施設（教育施設、医療機関の設置状況、電気、ガスなど）の整備状況

3. 都市計画条件

- 都市計画区域内外の別
- 非線引都市計画区域、市街化区域・市街化調整区域の別
- 地域地区（用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区、風致地区等）
- 地区計画の有無、その内容
- 公園、道路、下水道、河川、学校等の都市施設に関する都市計画事項
- 土地区画整理事業の市街地開発事業に関する都市計画事項
- 建築基準法関係の諸条件

2 開発事業区域選定時の留意点

開発事業区域の選定に当たっては、あらかじめ法令等による行為規制、地形・地質・地盤条件等の土地条件、過去の災害記録、各種公表された災害危険想定地域の関係資料等について必要な情報を収集し、防災上の観点からこれらについて十分に検討することが必要である。（宅地防災マニュアルの解説Ⅰ p53）

1. 関係法令等の把握

開発事業に関連する主な法令は、次のとおりである。立地選定に当たっては、対象区域がこれら法令に基づきどのような規制を受けるのかを事前に確認しておくことが重要である。

なお、下記は一般的な法令を示しているため、具体の開発事業ごとに、下記法令以外に係る法令がないかを確認すること。

- (1) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (2) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）
- (3) 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）
- (4) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）
- (5) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）
- (6) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）

- (7) 河川法（昭和 39 年法律第 167 号）
- (8) 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）
- (9) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）
- (10) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）
- (11) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）
- (12) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- (13) 滋賀県立自然公園条例（昭和 40 年滋賀県条例第 30 号）
- (14) 滋賀県自然環境保全条例（昭和 48 年滋賀県条例第 42 号）
- (15) 滋賀県琵琶湖のヨシ群落の保全に関する条例（平成 4 年滋賀県条例第 17 号）
- (16) 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- (17) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (18) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）
- (19) 国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）
- (20) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）

2. 開発事業の制限区域等の把握

都市計画法第 33 条第 1 項第 8 号では、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められる場合を除き、開発区域内に次の区域を含まないこととしている。

第 8 号で規定されるこのような区域は、開発行為に該当する一定規模以上ののり切り、掘削、盛土等が制限されている区域、あるいは住宅、その他の建築物の建築について禁止ないしは制限しようとする区域であり、これらの区域を含む開発事業は、原則として許可されないこととなるので、開発事業区域の選定にあたっては、これらの区域について十分に注意する必要がある。（宅地防災マニュアルの解説 I p55）

【災害危険区域】	建築基準法第 39 条第 1 項
【地すべり防止区域】	地すべり防止法第 3 条第 1 項
【土砂災害特別警戒区域】	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項
【急傾斜地崩壊危険区域】	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項

また、開発事業予定区域の付近地に、上記の区域が存在する場合や次に記載する「災害危険想定地域」の関係資料における危険区域等が存在する場合には、開発事業区域の選定に当たり、特に注意が必要である。

開発事業区域の選定に当たっては、県や市町が発行している地域防災計画や防災に関するホームページ等により資料を収集するとともに、土地利用計画上の問題点等を検討することが大切である。

下記示す災害危険想定地域等については、その位置、範囲、危険度等に十分注意する必要がある。（宅地防災マニュアルの解説Ⅰ p55）

表 13— 1 災害危険想定地域等の関係資料一覧 （宅地防災マニュアルの解説Ⅰ p62）

(1) 事実情報をとりまとめたもの

地震被害履歴図
地形地質条件図
活断層図
琵琶湖および河川の浸水実績図

(2) 法令等に基づき行為制限がある危険区域等

砂防指定地（砂防法第3条）
宅地造成工事規制区域（宅地造成等規制法第3条）
造成宅地防災区域（宅地造成等規制法第20条）
土砂流出防備保安林（森林法第25条）
土砂崩壊防備保安林（森林法第25条）

(3) 災害・被害発生を想定したもの

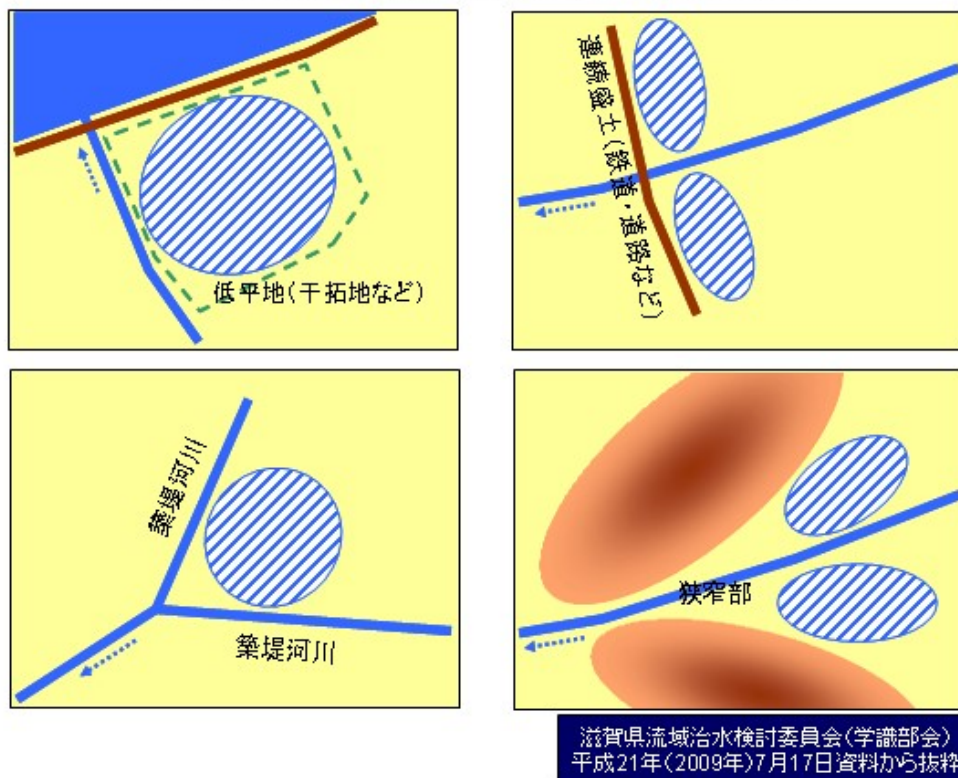
洪水・土砂災害・地震等の各種ハザードマップ（各市町が発行）
琵琶湖および各河川の浸水想定区域図（水防法第14条）
水防区域図
地先の安全度マップ（河川の氾濫や内水氾濫による県全域の氾濫特性を示すもの。 ※内水氾濫とは、下流河川の水位が上昇することにより自然排水がされず、その場に湛水し、宅地や道路、農地などが浸水すること。
土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項）
土石流危険渓流
急傾斜地崩壊危険箇所
地すべり危険箇所
地震被害想定図
液状化予測図
山地災害危険地区（山腹崩壊危険地区、崩壊土砂流出危険地区、地すべり危険地区）

さらに、下図のように、地形上半永久的に水害リスクが残る個所は、地形図や航空写真等を判読し、開発事業計画に反映することも必要である。

図 1 3 - 1 半永久的に水害リスクが残る個所

半永久的に水害リスクが残る個所

(内水・外水に関係なく氾濫水が集まる場所)



3. 土地条件の十分な把握

近年、開発事業が、山地・丘陵地あるいは琵琶湖湖岸沿いの低平地などで進展しつつある。

このような地域は、一般的にがけ崩れ、地すべり、土石流、地盤沈下の発生等、開発に伴う災害等が発生しやすい地域である場合が多く、開発に際しては、防災対策について十分な検討が必要である。

開発事業区域の立地は、用地事情、交通の利便、土地利用計画、周辺状況等の観点に重きが置かれ、地形・地質条件や地盤条件などの土地条件がおろそかにされがちである。このため、工事实施の段階で防災上の観点から土地利用計画の変更、事業実施スケジュールの遅延、工事費用の増大等を余儀なくされる場合がある。したがって、開発事業区域の選定に当たっては、これら土地条件について十分調査し、検討しておくことが大切である。

新たに開発される土地については、これまで土地利用度が低かったため、開発地域の持つ土地条件が十分に把握されていないことがある。このため、これら地域の土地条件については、開発区域周辺の土地に関する既存資料を活用して広域的な調査を行うとともに、あわせて現地踏査を行い、崩壊・地すべりなどの有無、湧水及び排水状況、旧・現河道、霞堤、二

線堤、遊水地、干拓地、利水の状況、既存宅地等の造成状況（切土や盛土ののり勾配および保全状況）などについて調査しておくことが必要である。（宅地防災マニュアルの解説 I p55）

4. 過去の災害履歴の把握

開発事業区域付近のがけ崩れ・崩壊、地すべり、土石流、水害などの過去の災害記録を集めることも重要である。これらの災害記録は、県や市町が発行する歴史資料、防災関係機関のホームページや資料などで収集するほか、地元古老からの聞き込みにより収集整理する。

この場合の着眼点を次に示す。

- （1）崩壊や地すべりは、地形、地質、気象等と関連が深いので、地形及び地質の類似した地域では、ほぼ同じ型の崩壊、地すべりが発生する場合がある。したがって、開発事業区域内外にこれらの災害記録がある場合には、特に地形・地質に関する資料を詳細に調べ整理することが大切である。
- （2）崩壊、落石、地すべり、土石流、水害などの災害発生記録を調べると、その地域での災害の発生の特徴が把握できる。得られた情報は、次の項目について整理しておくといよい。
 - a) 発生場所、b) 発生日時、c) 災害発生時の降雨量、d) 滑動又は崩壊状況及び規模、e) 地質、f) 過去の経歴

（宅地防災マニュアルの解説 I p61）

★参考となるホームページ等★ (令和4年4月1日現在)

災害危険想定地域等の情報は、下記のホームページなどで確認いただけます。
なお、詳細は、必ず担当窓口で確認をしてください。

●地震被害想定に関する情報 所管：滋賀県防災危機管理局

推定震度分布（琵琶湖西岸断層帯、花折断層地震、東南海・南海地震）

液状化予測図（琵琶湖西岸断層帯、花折断層地震、東南海・南海地震）

液状化危険度図（内陸直下型、海溝型）

→滋賀県防災情報マップ

<https://shiga-bousai.jp/dmap/top/index>

●琵琶湖および各河川の浸水想定区域図、水防区域図 所管：滋賀県流域政策局

→滋賀県防災情報マップ

<https://shiga-bousai.jp/dmap/top/index>

→滋賀県ホームページ 水防区域図について

<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/kasenkoan/19567.html>

→国土交通省琵琶湖河川事務所のホームページ

<https://www.kkr.mlit.go.jp/biwako/others/index.html>

●浸水マップ、水害履歴に関する情報 所管：滋賀県流域治水政策局

→滋賀県防災情報マップ

<https://shiga-bousai.jp/dmap/top/index>

●土砂災害に関する情報(国土交通省) 所管：滋賀県砂防課

土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域

砂防指定地

地すべり防止区域

急傾斜地崩壊危険区域

→県各土木事務所管理調整課で確認できます。

※また、次の区域等はホームページにおいておおよその位置を確認することができます

土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域

土石流危険溪流

急傾斜地崩壊危険箇所

地すべり防止区域

地すべり危険箇所

→滋賀県防災情報マップ

<https://shiga-bousai.jp/dmap/top/index>

●土砂災害に関する情報(農林水産省) 所管：滋賀県農村振興課

地すべり防止区域

地すべり危険箇所

→滋賀県防災情報マップ

<https://shiga-bousai.jp/dmap/top/index>

●土砂災害に関する情報(林野庁) 所管：滋賀県森林保全課

地すべり防止区域

山地災害危険地区(山腹崩壊危険地区、崩壊土砂流出危険地区、地すべり危険地区)

→県各森林整備事務所にて確認できます。

●保安林に関する情報 所管：滋賀県森林保全課

保安林(土砂流出防備保安林、土砂崩壊防備保安林)

→県各森林整備事務所にて確認できます。

●宅地造成等規制法に関する情報 所管：各市、滋賀県住宅課

宅地造成工事規制区域・・・大津市、高島市および長浜市に区域があります。

※宅地造成工事規制区域の詳細は、各市開発担当部局にお問い合わせください。

造成宅地防災区域・・・・・・・・現時点では、指定区域はありません。

→滋賀県ホームページ 宅地造成等規制法について

<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/machizukuri/19020.html>

●市町発行の各種のハザードマップ（洪水、土砂災害等） 各市町

→国土交通省ハザードマップポータルサイトからご覧いただけます。

<https://disaportal.gsi.go.jp/>

●土地条件に関する資料

土地条件図（地形分類（山地、台地、低地など）、地盤高線（1m間隔の等高線））

治水分類地形図

→国土交通省ハザードマップポータルサイト

<https://disaportal.gsi.go.jp/>