

国 都 計 第 4 1 号
国 水 政 第 5 0 号
国 住 指 第 1 5 7 7 号
平 成 2 4 年 7 月 3 1 日

各都道府県知事 殿

国土交通省 都 市 局 長

水管理・国土保全局長

住 宅 局 長

津波防災地域づくりに関する法律（第9章関係）の施行について

平成23年3月11日に発生し甚大な被害を引き起こした東北地方太平洋沖地震による津波を受け、平成23年12月7日に津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号。以下「法」という。）が成立し、一部については、既に施行されているところである。

今般、法第9章の津波災害特別警戒区域に関連する規定について施行されたことから、その施行に当たって、下記の事項に十分留意し、適切な運用に努められるとともに、速やかに関係事項を貴管内関係市町村に周知方取り計らわれるようお願いする。

なお、本通知は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項に規定する技術的助言とする。

記

第1 法の施行について

法第9章の津波災害特別警戒区域に関連する規定が平成24年6月13日に施行され、これに併せ、津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成24年政令第158号。以下「整備政令」という。）、津波防災地域づくりに関する法律施行規則及び都市計画法施行規則の一部を改正する省令（平成24年国土交通省令第58号）が施行されたところである。

法の施行に当たっては、これらの関係法令のほか、津波防災地域づくりの推進に関する基本的な指針（平成24年1月16日国土交通省告示第51号。以下「基本指針」という。）に基づき適切な運用を図るとともに、本通知についても参照されたい。

第2 津波災害特別警戒区域について

1 本制度の概要

法第72条第1項により、都道府県知事が、基本指針の「五 警戒区域及び特別警戒区域の指定について指針となるべき事項」に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、法第53条に基づき都道府県知事が指定した津波災害警戒区域（以下「警戒区域」という。）のうち、津波が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民、勤務する者、観光旅客その他の者（以下「住民等」という。）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、津波災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）として指定することができることとしたものである。

警戒区域は、いざというときに津波から住民等が円滑かつ迅速に「逃げる」ことができるよう、人的災害を生ずるおそれがある津波に関する予報又は警報の発令及び伝達、津波避難訓練の実施、避難施設その他の避難場所や避難路その他の避難経路の確保、津波ハザードマップの作成、市町村地域防災計画に記載された地下街等や社会福祉施設、学校、医療施設その他の主として防災上の配慮を要する者が利用するものとして整備政令による改正後の津波防災地域づくりに関する法律施行令（平成23年政令第426号。以下「施行令」という。）第19条に規定する施設における避難確保計画の作成など警戒避難体制の整備を図る区域である。このうち、避難確保計画の作成に当たっては、地域の実情等を踏まえ避難の実現性に十分配慮した実践的な計画を検討する必要がある。

一方、特別警戒区域は、高齢者、障害者、乳幼児等津波から逃げることに困難である特に防災上の配慮を要する者があらかじめ津波を「避ける」ことができるよう、法第75条及び第84条第1項に基づき、施行令第21条に規定する用途の建築物の建築とそのため開発行為に関して建築物の居室の高さや構造等に対して制限する区域である。

また、施行令第21条に規定する用途の他、特別警戒区域内の市町村は、条例で区域を限って、津波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、条例で制限用途を定めて、当該利用者が、夜間、荒天時等来襲した時間帯等によっては円滑な避難が期待できない津波であってもあらかじめ「避ける」ことができるよう、当該用途の建築物の建築とそのため開発行為を制限することができる。

2 特別警戒区域の指定（法第72条関係）

（1）関係部局等との連絡調整等

特別警戒区域の指定に当たっては、地域の現況や将来像等を十分に勘案する必要があるとともに、制限の対象となる用途等と関連する都市・建築、福祉・医療、教育、防災等の関係部局、市町村や医師会等の福祉・医療、教育関係団体等が緊密な連携を図って連絡調整等を行うことが必要である。

なお、警戒区域や特別警戒区域が指定される市町村については、法第10条に基づく推進計画の事務・事業と特別警戒区域制度等との連携や整合性を図るため、法第11条に規定する協議会に医師会等の福祉・医療、教育関係団体等も参画させることが望ましい。

（2）住民及び利害関係者への周知等

特別警戒区域の指定をしようとするときは、あらかじめ、法第72条第3項から第5項までの規定に基づき、公衆への公告・縦覧手続、住民や利害関係者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、住民等の意向を十分踏まえて行うことが重要であり、また、住民等に対し制度内容の周知、情報提供を十分に行いその理解を深めつつ行うことが望ましい。

上記公告等の手続が終了し、特別警戒区域の指定をするときは、法第72条第6項及び第7項の規定に基づき、特別警戒区域の指定の公示手続、関係市町村が縦覧に供することとなる図書の送付手続を速やかに行い、住民等に周知する必要がある。

また、特別警戒区域の公告又は公示に当たっては、警戒区域及び基準水位に関する情報との一覧性に配慮するとともに、都道府県の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法により、住民等が容易かつ確実に

その提供を受けることができる状態に置くことが重要である。

第3 特別警戒区域における特定開発行為の制限等について

1 特定開発行為の制限（法第73条関係）

法第73条により、特別警戒区域において、施行令第20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。）の用途が法第73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、都道府県知事（指定都市、中核市又は特例市の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。

制限用途とは、予定建築物の用途で、法第73条第2項各号に掲げる用途以外の用途でないものをいう。同項第1号の用途は、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、学校及び医療施設として施行令第21条に列举する用途である。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）などが該当する。

また、法第73条第2項第2号の用途は、同号に基づき、特別警戒区域内の市町村の条例で定める区域内において、津波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、例えば、住宅等の夜間、荒天時等津波が来襲した時間帯等によっては円滑な避難が期待できない用途である。

なお、法第73条第2項の「次に掲げる用途以外の用途でないもの」という二重否定の規定の趣旨は、同項各号に掲げる用途に該当する場合のみならず、開発段階では当該用途を含むか含まないかが未定である場合にあっては、当該用途に該当しないことが確定していない限り都道府県知事等の許可を受けなければならないことを意味するものであり、十分留意されたい。

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、法第73条第1項に規定する土地の区画形質の変更が、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「開発区域」という。）とすることとする。

2 特定開発行為の許可の基準（法第75条関係）

（1）概要

特定開発行為を行うときは、津波発生時に開発区域内の土地が遡上した津波による洗掘又は侵食により崩壊等をすると、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、これを防止するため、開発区域内の土地を津波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、法第74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津波が発生した場合における開発区域内の土地の安全上必要な措置を、法第75条の技術的基準として定める津波防災地域づくりに関する法律施行規則（平成23年国土交通省令第99号。以下「施行規則」という。）第39条から第44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。

（2）施行規則第39条から第42条までに定める技術的基準

施行規則第39条に定める地盤について講ずる措置に関する技術的基準については、特定開発行為により造成される地盤や特定開発行為によって生じる崖については、都市計画法（昭和43年法律第100号）の開発行為の場合と同等の安全上必要な措置が講じられる必要があるという趣旨であり、当該措置は遡上した津波による洗掘や侵食の作用に対しても基本的に有効である。

なお、施行規則第42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、津波浸水想定を設定する際に想定する津波の発生頻度に照らし、施工してから当該津波が来襲す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、当該津波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、当該津波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、津波浸水想定を設定する際に想定する津波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。また、これは都市計画法の開発行為の場合においても同様である。

（3）施行規則第43条に定める技術的基準

施行規則第43条に定める崖の上端の周辺の地盤等について講ずる措置に関する技術的基準については、津波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、施行規

則第43条第1項により、当該崖の上端が基準水位より高い場合を除き、津波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の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津波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。

(4) 施行規則第44条に定める技術的基準

施行規則第44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かんがみて、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。

3 許可の特例（法第76条関係）

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、法第73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、整備政令により改正された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。

また、都市計画法に基づく開発行為の許可が必要な場合については、同法第33条第1項第7号の規定において、同法の開発区域内の土地の全部又は一部が特別警戒区域内の土地であるときは、当該土地における特定開発行為に関する工事は、本法と同様の技術的基準に適合することを求めることとしているため、都市計画法に基づく開発行為の許可を受けたものについては、法第73条第1項の許可を受けることは要しない。

4 工事完了の検査（法第79条関係）

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、法第75条の技術的基準に適合していると認めるときは、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、当該区域における法第82条の特定建築行為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。

第4 特別警戒区域における特定建築行為の制限等について

1 特定建築行為の制限（法第82条関係）

法第82条により、特別警戒区域内において、法第73条第2項各号に掲げる用途の建築物の建築（建築基準法（昭和25年法律第201号）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。）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。

2 特定建築行為の申請の手続（法第83条関係）

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又は都市計画法の開発許可を受けた土地の上に行うものであるときは、施行規則第54条により、法第79条第2項に規定する検査済証の写し若しくは都市計画法第36条第2項に規定する検査済証の写し又はこれらに準ずる書面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、特定開発行為又は都市計画法に基づく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75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。

3 特定建築行為の許可の基準（法第84条関係）

（1）概要

特定建築行為を行うときは、法第73条第2項各号に掲げる用途の建築物が津波により損壊又は浸水等をすると、当該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ため、当該建築物を津波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、法第73条第2項各号に掲げる用途に応じ、それぞれ法第84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。

法第73条第2項第1号に定める用途の建築物に係る法第84条第1項の許可の基準は、以下のとおりである。

- ① 津波に対して安全な構造のものとして施行規則第55条に定める技術的基準に適合するものであること。
- ② 施行令第24条で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津波に対して安全であると認める場合にあつては、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、法第73条第2項第2号に基づき、特別警戒区域内の市町村の条例で定める区域内では、津波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法第84条第2項の許可の基準は、以下のとおりである。

- ① 津波に対して安全な構造のものとして施行規則第55条に定める技術的基準に適合するものであること。
- ② 次のいずれかに該当するものであることと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。

イ 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つては、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。

ロ 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。

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、法第79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、法第73条第2項各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、施行令第24条で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主事等とも十分連携し、関係部局においては、地震に対する安全性に係る審査について建築確認における審査内容の活用を、また、津波に対する構造耐力上の安全性に係る審査について民間の専門機関の活用を検討するなど審査体制の充実を図る等、手続の効率化・円滑化に配慮されたい。

(2) 施行規則第55条に定める技術的基準

法第73条第2項各号に掲げる用途の建築物の建築の許可に当たっては、法第84条第1項第1号又は第2項第1号に定めるとおり、当該建築物が、津波に対して安全な構造のものとして施行規則第55条に定める技術的基準に適合するものであることが求められる。

施行規則第55条に定める技術的基準は、法第56条第1項第1号に定める指定避難施設の技術的基準と同様の基準としている。この技術的基準については、津波浸水想定を設定する際に想定した津波に対して安全な構造方法等を定める件（平成23年国土交通省告示第1318号）に定めており、施行に当たっての留意点等については、津波防災地域づくりに関する法律等の施行について（平成24年3月9日付け府政防第256号、国総参社第5号、国土企第48号、国都計第138号、国水政第102号、国住街第226号、国住指第3755号各都道府県知事あて内閣府政策統括官（防災担当）、国土交通省総合政策局長、土地・建設産業局長、都市局長、水管理・国土保全局長、住宅局長通知）第9.5.(3)を参照されたい。

(3) 法第73条第2項第1号に掲げる用途の建築物に係る基準

特別警戒区域内において、法第73条第2項第1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、施行規則第55条に定める技術的基準と併せて、当該建築物に存する施行令第24条で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津波に対して安全であると認める場合にあつては、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。

法第73条第2項第1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、特に防災上の配慮を要する者が津波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、施行令第24条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、助産所の妊婦、産婦、じょく婦の収容施設を想定している。

また、施行令第24条の規定に基づき、都道府県知事等は、同条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他の居室があつて、当該居室まで避難上有効な経路があり、津波の発生時において同条各号に定める居室の利用者等に開放される場合には、同条各号に定める居室に代えて、当該他の居室を法第84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24条第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。

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津波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。

(4) 法第73条第2項第2号に掲げる用途の建築物に係る基準

特別警戒区域内の区域であつて、法第73条第2項第2号に基づき市町村の条例で定める区域において、津波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同号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、施行規則第55条に定める技術的基準と併せて、当該建築物が法第84条第2項第2号イ又はロに規定するいずれかの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。

同号イの基準によれば、例えば、住宅の2階の高さが基準水位を超える地域においては、2階部分の居室の高さが基準水位以上である2階建ての戸建て住宅は許可できることとなる。しかし、共同住宅その他の各戸ごとに利用される建築物については、全体として2階建てであっても、それぞれの各戸に基準水位以上の居室がなければならず、メゾネット形式のように各戸の中で2階に上がれるような構造であって、当該2階部分の居室が基準水位以上であることが求められる。同号ロの基準によれば、例えば、基準水位が高いために同号イを満たさない住宅又は共同住宅であっても、避難上有効な屋上が設置され、当該場所までの階段などの経路が利用可能な状態に管理されている場合には許可できることとなる。

市町村においては、これらの基準を参酌し、地域の実情に応じて同号イに類似する基準を設定したり、又は同号ロに類似する基準を設定したりするほか、戸建て住宅については同号イに類似する基準とし、共同住宅については同号ロに類似する基準とするといった様々な組み合わせが可能であるので、地域の実情を勘案して条例で適切に基準を定められたい。

4 許可の特例（法第85条関係）

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、法第82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、整備政令により改正された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。