

# 防災の観点からの 土地の適正な利用・管理等について

---

令和3年3月15日

# 防災の観点からの土地の適正な利用・管理について

○ 今回の企画部会においてご報告する防災の観点からの施策については、「これからの土地政策の全体像」(中間とりまとめの際に整理した以下の図)においては、以下のように位置付けられるものと考えられる。

		管理※	利用	取引
既に利用されている土地・不動産	最大限有効に活用する取組	<b>「最適活用」</b> 都市の競争力強化、コンパクトシティ施策の推進、不動産投資の活性化、既存住宅流通推進、 <b>貯留機能保全区域・浸水被害防止区域</b> 等		
低未利用の土地・不動産	市場を通じて利用につなげる取組	<b>「創造的活用」</b> 空き地・空き家バンク整備、ランドバンクの形成・確立 等		
	地域における公共・公益的な利用につなげる取組	集約・再編による公共空間の創出(スポンジ化対策)、PREの活用推進、地域福利増進事業、 <b>貯留機能保全区域・浸水被害防止区域</b> 等		
	適正な管理を確保する取組	管理不全土地対策(民事基本法制、 <b>インフラ接地管理</b> 等) 等	<b>「外部不経済の発生抑制・解消」</b>	

※: 地域への外部不経済の発生防止・解消のための管理行為

## 「情報基盤の整備」

地籍整備の推進、登記情報最新化、地価公示制度、官民連携の不動産情報提供 等

## 「所有者不明土地問題への対応」

所有者不明土地法の施行、民事基本法制の見直し、地籍整備の推進 等



# 【参考】インフラの防災対策の観点からの隣接地の管理等に関する制度の現状

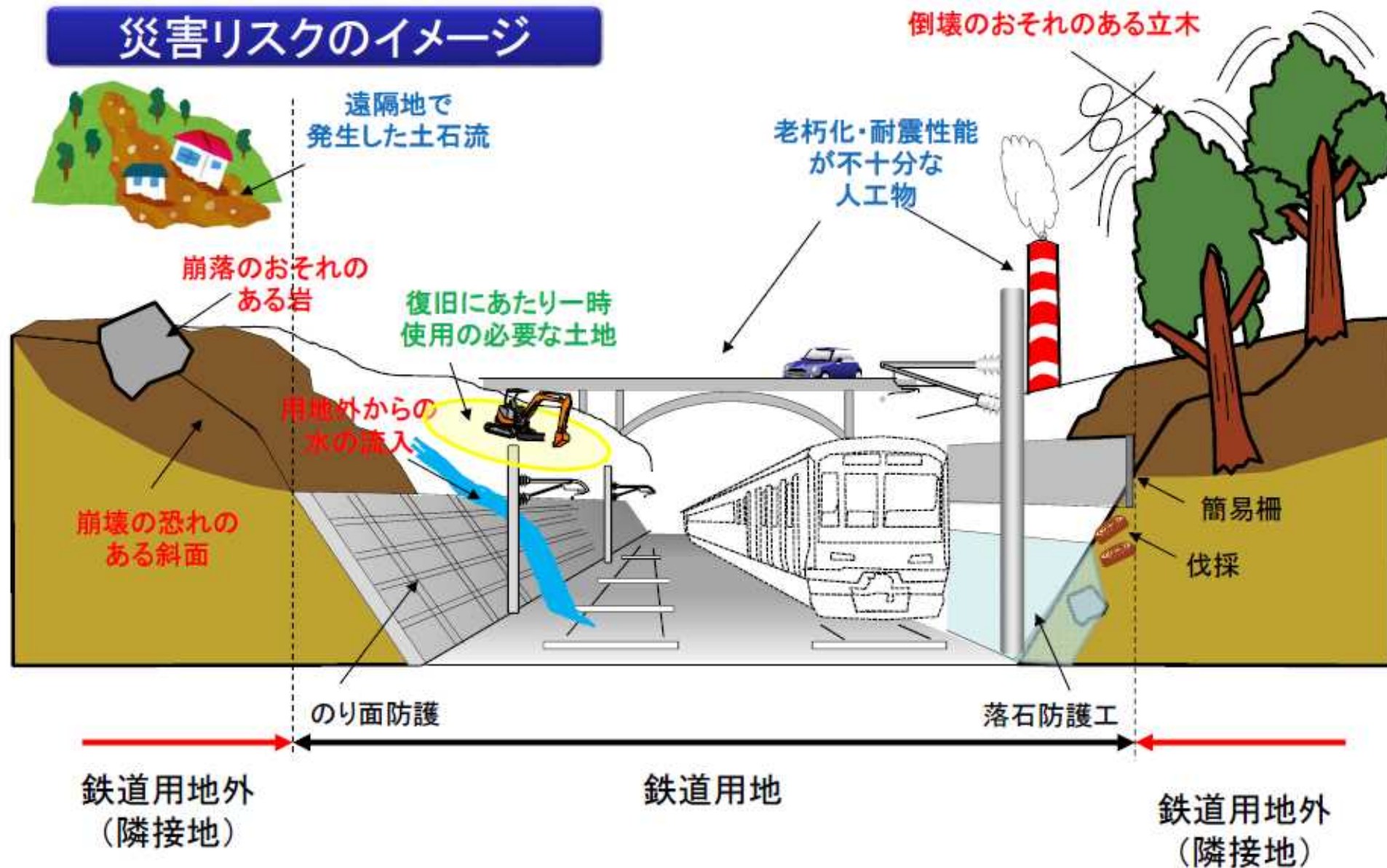
- インフラ隣接地の管理等に関する制度については、土地基本方針において、適正な土地の管理の確保を図るための措置として、「インフラに関する防災対策の観点から、インフラ隣接地の土地所有者等による適正な管理を確保するほか、必要に応じてインフラ管理者が事前防災や早期復旧を円滑に行うための仕組みについても検討を進める。」(第二2. ア)とされている。
- 現在、インフラ隣接地の管理等に関する制度については主に以下が挙げられるが、鉄道等の各分野においてさらなる充実を図るための検討が進められている。

対象事業	【事前対策において】 用地外における措置・権限	【応急復旧において】 用地外の土地の一時使用など
鉄道	法的根拠無し	法的根拠無し
電気	(電気事業法第61条) 電気事業者は、障害を及ぼす若しくは及ぼすおそれがある場合でやむを得ない場合は、 <u>経済産業大臣の許可を得て、樹木の伐採・移植が可能(ただし、<u>重大な支障が生じる場合等では、経産大臣の許可を受けず、伐採等が可能)</u></u>	(電気事業法第58条) 電気事業者は、天災・事変その他の非常事態が発生した場合など、他人の土地を利用する必要であって、かつ、やむを得ない時は、 <u>経済産業大臣の許可を得て、その土地を一時使用することが可能(ただし、<u>十五日以内の期間は、この限りでない)</u></u>
通信	(電気通信事業法第136条) 認定電気通信事業者は、障害を及ぼす若しくは及ぼすおそれがある場合でやむを得ない場合は、 <u>総務大臣の許可を得て、樹木の伐採・移植が可能(ただし、<u>重大な支障が生じる場合等では、総務大臣の許可を受けず、伐採等が可能)</u></u>	(電気通信事業法第133条) 認定電気通信事業者は、天災・事変その他の非常事態が発生した場合など、他人の土地を利用する必要であって、かつ、やむを得ない時は、 <u>総務大臣の許可を得て、その土地を一時使用することが可能(ただし、<u>十五日以内の期間はこの限りでない)</u></u>
道路	(道路法第44条) 道路管理者は、 <u>沿道区域において、道路の構造・交通に及ぼすべき損害・危険を防止するために特に必要と認める時は、その区域にある土地、竹木又は工作物の管理者に対し、損害等を防止するための必要な措置を命ずることが可能</u>	(道路法第68条) 道路管理者は、 <u>道路に関する非常災害時のやむを得ない必要がある場合においては、災害の現場において、必要な土地を一時使用し、又は土石、竹木などを使用・収用・処分することが可能</u>

※鉄道事業者は鉄道施設に関する測量、工事等の必要があるときは、国土交通大臣の許可を得て、他人の土地への立入り又は一時使用することは可能(鉄道事業法第22条))


# 【参考】災害リスクについて(イメージ図)

## 災害リスクのイメージ



# 【参考】防災の観点からの土地利用規制に関する制度の現状

- 防災の観点からの土地利用規制に関する制度については、土地基本法第13条においても「災害の防止に配慮した適正な土地の利用及び管理の確保を図るため、土地の利用又は管理の規制又は誘導に関する措置を適切に講ずる」とされており、適正な土地の利用及び管理の確保を図る観点から重要な施策である。
- 現在、防災の観点からの土地利用規制に関する制度については主に以下が挙げられるが、近年の自然災害の激甚化等に対応し、さらなる充実を図るための検討が進められている。

	区 域	指定	(参考) 行為規制等
 →住宅等の建築 や開発行為等 の規制あり	<b>災害危険区域</b> (崖崩れ、出水、津波等) <建築基準法>	地方公共団体	・災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、条例で定める。(法第39条第2項)
	<b>土砂災害特別警戒区域</b> <土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律>	都道府県知事	・特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の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の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第10条第1項) ※制限用途：住宅（自己用除く）、防災上の配慮を要するものが利用する社会福祉施設、学校、医療施設
	<b>地すべり防止区域</b> <地すべり等防止法>	国土交通大臣、 農林水産大臣	・地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第18条第1項) ※のり切り（長さ3m）、切土（直高2m）など
	<b>急傾斜地崩壊危険区域</b> <急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律>	都道府県知事	・急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第7条第1項) ※のり切り（長さ3m）、切土（直高2m）など
	<b>津波災害特別警戒区域</b> <津波防災地域づくりに関する法律>	都道府県知事	・特別警戒区域内において、政令で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の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第73条第1項) ※制限用途：社会福祉施設、学校、医療施設、市町村の条例で定める用途
 →建築や開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等を求めている	<b>浸水想定区域</b> <水防法>	(洪水) 国土交通大臣、 都道府県知事 (雨水出水) 都道府県知事、市町村長 (高潮) 都道府県知事	なし
	<b>土砂災害警戒区域</b> <土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律>	都道府県知事	なし
	<b>津波災害警戒区域</b> <津波防災地域づくりに関する法律>	都道府県知事	なし
	<b>津波浸水想定（区域）</b> <津波防災地域づくりに関する法律>	都道府県知事	なし