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・土質等の「自然的条件」、道路、公園、広場などの「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、開発事業区域及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等の土地条件がおろそかにされがちである。また、土地条件の調査がおろそかであるために、工事実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。」と記載されている。

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

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

なお、詳細は「宅地防災マニュアルの解説」（編集：宅地防災協会、発行：株式会社ぎょうせい）を確認すること。

1　開発事業計画の検討時に必要となる基礎的調査項目

開発事業計画の検討においては、「自然的条件」「社会的条件」「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

ア　気象
イ　地形
ウ　地質・土質
エ　土地利用状況
オ　水系、河川流域、氾濫域
カ　排水先
　(ｱ)　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及び利用状況
　(ｲ)　河川、水路、その他排水施設用地の境界、管理者
　(ｳ)　既存排水施設等の規模、構造、能力並びに当該施設の計画内容との整合
　(ｴ)　接続先河川及び公共下水道の施設と規模
キ　環境（植生、景観等）
ク　文化財

（2）社会的条件

ア　人口
イ　道路
　(ｱ)　現道（国道、県道、市道、里道等）の位置及び利用状況
　(ｲ)　道路境界の明示、管理者
　(ｳ)　開発区域内の道路が接続されることになる道路の規模、構造、能力
ウ　鉄道、バス等の輸送機関
エ　給配水施設（上水道等）の位置、形状、寸法及び利用状況等の調査
オ　排水施設（汚水、雨水）
カ　公園
　(ｱ)　公園等と種別配置、規模及び整備状況
　(ｲ)　公園等の利用状況及び利用距離
キ　公益施設（教育施設、医療機関の設置状況、電気、ガス等）の整備状況

（3）都市計画条件

ア　都市計画区域内外の別
イ　市街化区域・市街化調整区域、非線引き都市計画区域の別
ウ　地域地区（用途地域、風致地区等）
エ　地区計画の有無、その内容
オ　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
カ　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
キ　建築基準法関係の諸条件

2　開発事業区域の選定時の留意点

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。

（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把握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、下記関係法令以外に関係する法令がないかを確認すること。

ア　都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
イ　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
ウ　地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）
エ　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）
オ　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）
カ　農地法（昭和 27 年法律第 229 号）
キ　農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）
ク　森林法（昭和 26 年法律第 249 号）
ケ　砂防法（明治 30 年法律第 29 号）
コ　自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）
サ　自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）
シ　文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
ス　宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
※　東近江市には宅地造成等規制法による規制区域の指定はされていない。
セ　国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）
ソ　河川法（昭和 39 年法律第 167 号）
タ　道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
チ　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）
ツ　滋賀県立自然公園条例（昭和 40 年滋賀県条例第 30 号）
テ　滋賀県自然環境保全条例（昭和 48 年滋賀県条例第 42 号）
ト　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）
ナ　滋賀県流域治水の推進に関する条例（平成 26 年滋賀県条例第 55 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号で規定されている区域は、開発行為に該当する一定規模以上の法切り、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当たっては十分に注意する必要がある。

また、開発事業の予定区域の隣接地に「第１章６（１）開発事業の制限区域等」が存在する場合や、当該開発事業予定区域が次に記載する「災害危険想定地域」における危険区域等に含まれている場合は、開発事業区域の選定に当たり特に注意が必要であるので、県や市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。

下記に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。

さらに、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。

表13－１　災害危険想定地域等の関係資料一覧

ア　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
琵琶湖及び河川の浸水実績図

イ　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）

ウ　災害・被害発生を想定したもの

東近江市防災マップ（平成25年10月発行）
琵琶湖及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（滋賀県　平成25年10月公表） 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されず、その場に湛水し、宅地や道路、農地等が浸水すること。
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６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）

3　土地条件の十分な把握

山地・丘陵地あるいは琵琶湖湖岸沿いの低平地のような地域は、一般的に崖崩れ、地すべり、土石流、地盤沈下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。

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、開発区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調査を行うとともに、現地調査を行い、崩壊・地すべり等の有無、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、宅地等の造成状況（切土や盛土の法勾配及び保全状況）、砂利採取地等について調査しておくことが必要である。

4　過去の災害履歴の把握

開発事業区域付近の崖崩れ・崩壊・地すべり、土石流、水害等の過去の災害記録を収集することも重要である。これらの災害記録は、県や市が発行する歴史資料、防災関係機関のホームページ等で収集するほか、地元古老からの聞き込みにより収集整理すること。

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、気象等との関連が深いので、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査して整理することが大切である。

（2）崩壊、落石、地すべり、土石流、水害等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よい。

ア　発生場所
イ　発生日時
ウ　災害発生時の降雨量
エ　滑動又は崩壊状況及び規模
オ　地質
カ　過去の経歴

○　参考となるホームページ等

災害危険想定区域等の情報は、次のホームページ等で確認できます。

なお、詳細は必ず担当窓口にて確認すること。

国土交通省近畿地方整備局琵琶湖河川事務所のホームページ
http://www.kkr.mlit.go.jp/biwako/index.php
国土交通省ハザードマップポータルサイト
http://disaportal.gsi.go.jp/
滋賀県防災情報マップ
http://shiga-bousai.jp/dmap/
滋賀県土木交通部流域政策局河川・港湾室のホームページ
http://www.pref.shiga.lg.jp/h/kako
滋賀県土木交通部流域政策局流域治水政策室のホームページ
http://www.pref.shiga.lg.jp/h/ryuiki
滋賀県土木交通部砂防課のホームページ
http://www.pref.shiga.lg.jp/h/sabo
滋賀県土木交通部住宅課のホームページ
http://www.pref.shiga.lg.jp/h/jutaku