

特定都市河川浸水被害対策法の改正について

令和3年5月10日に公布された「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（令和3年法律第31号）」が施行され、宅建業法施行令第3条第1項に定める特定都市河川浸水被害対策法に関し、下記の通り重要事項説明の条文番号が変更され、相手方に説明すべき事項も追加されました。

1. 条文番号の変更

従来から宅建業法35条として説明が義務付けられていた以下の事項が、条文番号が変更になりました。

旧法	改正法	説明事項
第9条	第30条	雨水浸透阻害行為の許可
第16条第1項	第37条第1項	第9条の許可事項の変更の許可
第18条第1項	第39条第1項	雨水貯留浸透施設の機能を阻害する恐れのある行為の許可
第25条第1項	第46条第1項	保全調整池における一定行為の事前届出
第31条	第52条	保全調整池の管理協定の効力

いずれも、行為制限の内容に変更はありません。

2. 重要事項説明の追加事項

上記1に加えて、次の3点が宅建業法35条の重要事項説明で追加されました。

- (1) 雨水貯留浸透施設の管理協定の承継効
- (2) 貯留機能保全区域の届出
- (3) 浸水被害防止区域

以下の文中にある条文番号は、改正後の条文番号を表します。

(1) 雨水貯留浸透施設の管理協定

地方公共団体は、特定都市河川流域において浸水被害の防止を図るために設置されたまたは設置が予定されている雨水貯留浸透施設を自ら管理する必要があると認めるときは、施設所有者等や施設所有者等となろうとする者との間において、管理協定を締結して、当該雨水貯留浸透施設の管理を行うことができる制度が創設されました（法第 19 条）。ここで施設所有者等とは、その施設所有者だけでなく、付属施設の所有者や土地の所有者又は当該土地の使用及び収益を目的とする一定の権利を有する者も指します。

① 重要事項説明の追加事項（法第 24 条）

地方公共団体は、管理協定を締結したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならないとされています（法第 22 条）。

この公示（管理協定において定めた事項の変更の公示を含む）のあった管理協定は、その公示のあった後において当該協定施設の施設所有者等又は予定施設所有者等となった者に対しても、その効力があるものとされています（法第 24 条）。

② 確認方法

管理協定が締結されているかどうかは、地方公共団体の事務所で確認することができます。また、施設が敷地内で見やすい場所に協定の対象となっている旨が掲示されているので、現地でも確認することができます（法第 22 条）。

(2) 貯留機能保全区域の指定等

河川に隣接する低地等へ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（指定都市等の区域内にある場合にあつては、当該指定都市等）の長は、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制度が創設されました（法第 53 条）。

① 重要事項説明の追加事項（法第 55 条第 1 項）

貯留機能保全区域内の土地において盛土、塀の設置などで、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阻害する行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の 30 日前までに、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等に届け出なければなりません（法第 55 条第 1 項）。

都道府県知事等は、届出があった場合において、貯留機能保全区域が有する都市浸水の拡大を抑制する効用を保全するため必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、必要な助言又は勧告をすることができます（同条第3項）

② 確認方法

貯留機能保全区域に指定されているかどうかは、都道府県等の事務所で確認することができます。都道府県知事等は区域を指定したときは、当該区域内に貯留機能保全区域である旨を表示した標識を設けなければならないため、現地に標識があるかどうかで確認することもできます（法第54条）。

(3) 浸水被害防止区域の指定等

都道府県知事は、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られます）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制度が創設されました（法第56条）。

① 重要事項説明の追加事項（法第57条第1項、法第66条）

浸水被害防止区域内において、以下の行為を行うときは、都道府県知事（または指定都市の長）の許可が必要になります。

1) 制限用途を予定建築物とした開発行為（特定開発行為；法第57条）

2) 制限用途の建築行為（特定建築行為；法第66条）

なお、上記の建築行為には「用途変更」も含まれます。また、許可後に変更するときは、改めて許可が必要になります（法第62条第1項、第71条第1項）。

ここで「制限用途」とは、次に掲げる予定建築物の用途をいい、予定建築物の用途が定まっていない場合においては、当該予定建築物の用途は制限用途とみなされ、許可が必要になります（法第57条第2項）。

A 住宅

B 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（政令で定めるものに限る。）

C A及びBに掲げるもののほか、当該市町村の条例で定める用途

<例外>

下記の特定期間行為又は特定建築行為については、許可が不要です（法第 57 条 4 項、法第 66 条但書き）。

一 特定期間行為をする土地の区域（特定期間区域）が浸水被害防止区域の内外にわたる場合、浸水被害防止区域外においてのみ制限用途の建築が予定される特定期間行為

二 特定期間行為の検査済証交付時に都道府県知事等により公告された地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域において行う特定建築行為

三 非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の政令で定める行為

四 浸水被害防止区域が指定された際、既に着手している行為

② 確認方法

浸水被害防止区域かどうかは、都道府県にある管轄部署で確認します（関係市町村長にも公示された図書が送付されますが、知事が指定する区域なので原則として都道府県で確認して下さい）。

特定都市河川浸水被害対策法

(平成15. 6. 11) 最近改正 令和3. 5. 10 法31号

1. 用語

(1) 特定都市河川流域

特定都市河川の流域として国土交通大臣又は都道府県知事が指定するものをいいます。

(2) 雨水浸透阻害行為

特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、宅地等（注）にするために行う土地の形質の変更、土地の舗装など雨水の浸透を著しく妨げる行為をいいます。

（注）宅地等＝宅地、池沼、水路、ため池、道路その他雨水が浸透しにくい土地

(3) 雨水貯留浸透施設

雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設であって、浸水被害の防止を目的とするものをいいます。

(4) 保全調整池

特定都市河川流域内に存する一定規模以上の防災調整池（注）の雨水を一時的に貯留するのに有用なものとして都道府県知事等が指定したものをいいます。

（注）防災調整池＝雨水貯留浸透施設のうち、雨水を一時的に貯留する機能があつて河川管理者及び下水道管理者以外の者が設置するものをいいます。

2. 特定都市河川流域における規制等

(1) 雨水浸透阻害行為の許可（法第30条、施行令第5条）

特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、一定規模（原則として1,000m²）以上の雨水浸透阻害行為をしようとする者は、あらかじめ都道府県知事（指定都市等にあつては、その市長。以下、同じ）の許可を受けなければなりません。

(2) 変更の許可（法第37条第1項）

雨水浸透阻害行為の許可を受けた者は、許可を受けた申請事項を変更しようとする場合には、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

(3) 雨水貯留浸透施設の機能を阻害するおそれのある行為の許可（法第39条第1項）

雨水貯留浸透施設について、その施設の埋立て、その施設の敷地における建築物等の新築、改築又は増築などの行為は、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければなりません。

(4) 保全調整池についての行為の届出（法第46条第1項）

保全調整池について、埋立て、その敷地における建築物等の新築、改築又は増築などの行為は、その行為に着手する30日前までに、都道府県知事に届け出なければなりません。

(5) 管理協定の効力（法第52条）

保全調整池の管理に関して協定が締結され公告があつたときは、その後保全調整池の所有者等となった者に対しても、その協定の効力があります。

3. 流域指定の公示等

- (1) 特定都市河川流域の指定は、公示することになっています（法第3条第10項）。
- (2) 保全調整池の指定は、公示することになっています（法第44条第3項）。
- (3) 管理協定が締結されたときは、公告され公衆の縦覧に供されます（法第50条）。