

24（公社）全宅連発政策第10号

平成24年6月5日

都道府県宅建協会 会長殿

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会  
政策推進委員会  
委員長 神垣 明治



「宅地建物取引業法施行令」一部改正について  
(津波防災地域づくりに関する法律施行に伴う重要事項説明の追加について)

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、本会の会務運営に際し格別のご尽力を賜り感謝申し上げます。

さて平成23年12月14日付23（社）全宅連発政策第35号にて御案内のとおり、第179回臨時国会において「津波防災地域づくりに関する法律」が可決成立し、昨年12月末に法律が一部施行されておりますが、本年6月1日に残りの部分について法律が公布されました。

具体的には「津波防災地域づくりに関する法律」に係る「津波災害特別警戒区域」に関する規定等が創設されております。これに関連して今般「宅地建物取引業法施行令」が改正され、本年6月13日より重要事項説明の説明事項が追加されることとなりましたので取り急ぎ御案内申し上げます。

都道府県協会におかれましては、貴協会会員に対し御周知方よろしくお願い申し上げます。

なお、本会策定の重要事項説明書書式につきましては、今回の追加部分についてはすでに説明項目に追加しておりますが、説明資料につきましては現在改訂作業中でありますので合わせて御案内申し上げます。

敬 具

記

- 「津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行期日を定める政令」及び「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」について

国土交通省 報道資料

- 津波防災地域づくりに関する法律要綱
- 宅地建物取引業法施行令新旧対照条文



# 国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 「津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行期日を定める政令」及び「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」について

平成24年5月29日

標記政令について本日閣議決定されましたので、お知らせいたします。

### 1. 背景

津波による災害から国民の生命、身体及び財産の保護を図るため、津波防災地域づくりに関する法律(以下「法」という。)が平成23年12月7日に成立し、同年12月27日に一部施行されたところです。

今般、法の公布の日(平成23年12月14日)から起算して6月を超えない範囲内において施行することとされている津波災害特別警戒区域(以下「特別警戒区域」という。)に関する規定及び関連する罰則規定を施行するために、同法施行令の一部を改正し、所要の事項を定める必要があります。

### 2. 概要

#### 1). 津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行期日を定める政令

津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行期日を平成24年6月13日とする。

#### 2). 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

##### (1) 津波防災地域づくりに関する法律施行令の一部改正

[1] 特別警戒区域において、特定開発行為に際して許可を要する土地の形質の変更を定める。(法第73条第1項関係)

[2] 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、学校及び医療施設のうち、制限用途とするものを定める。(法第73条第2項第1号関係)

[3] 法第73条第1項に基づく特定開発行為及び特定建築行為の制限を適用しない非常災害のために必要な応急措置等の行為を定める。(法第73条第4項第3号及び法第82条第2号関係)

[4] 特定建築行為に際して居室の床面の高さを基準水位以上の高さにすべき居室等を定める。(法84条第1項第2号関係)

[5] 特定建築行為に関して、行為着手の制限の例外となる根切り工事等の工事を定める。(法第86条第3項関係)

##### (2) 関係政令の整備を行う。

###### [1] 宅地建物取引業法施行令の一部改正

売買等に関する広告及び契約の締結に必要な法令に基づく処分として、また、契約しようとする者に対する重要説明事項として、それぞれ、特別警戒区域内の土地における特定開発行為及び特定建築行為の許可等の処分を定める。

###### [2] 不動産特定共同事業法施行令の一部改正

不動産共同事業に関する広告又は不動産共同事業そのものを行う前に必要な法令に基づく処分として、特別警戒区域内の土地における特定開発行為及び特定建築行為の許可等の処分を定める。

###### [3] 地方住宅供給公社法施行令等の一部改正

特定開発行為及び特定建築行為等の許可に際して、国、地方公共団体は、協議が成立したことをもって許可を受けたものとみなす特例(法第76条第1項、第85条)を規定しているが、地方住宅供給公社等の9法人について国又は地方公共団体とみなす規定を定める。










###### [4] その他所要の改正

### 3. 今後のスケジュール

公布 平成24年6月1日(金)

施行 平成24年6月13日(水)

#### 添付資料

- ▶ [【報道発表】「津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行期日を定める政令」及び「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」について](#) (PDF ファイル91KB) 
- ▶ [【期日令】要綱](#) (PDF ファイル36KB) 
- ▶ [【期日令】本文・理由](#) (PDF ファイル39KB) 
- ▶ [【期日令】参照条文](#) (PDF ファイル42KB) 
- ▶ [【期日令】法律要綱](#) (PDF ファイル176KB) 
- ▶ [【整備政令】要綱](#) (PDF ファイル100KB) 
- ▶ [【整備政令】本文・理由](#) (PDF ファイル109KB) 
- ▶ [【整備政令】新旧対照条文](#) (PDF ファイル142KB) 
- ▶ [【整備政令】参照条文](#) (PDF ファイル191KB) 

#### お問い合わせ先

国土交通省水管理・国土保全局水政課課長補佐 田中  
TEL: (03)5253-8111 (内線35232) 直通 (03)5253-8439

（部分は平成二十四年六月十三日に施行することとする部分）

## 津波防災地域づくりに関する法律要綱

### 第一 総則

#### 一 目的

この法律は、津波による災害を防止し、又は軽減する効果が高く、将来にわたって安心して暮らすことのできる安全な地域の整備、利用及び保全（以下「津波防災地域づくり」という。）を総合的に推進することにより、津波による災害から国民の生命、身体及び財産の保護を図るため、国土交通大臣による基本指針の策定、市町村による推進計画の作成、推進計画区域における特別の措置及び一団地の津波防災拠点市街地形成施設に関する都市計画に関する事項について定めるとともに、津波防護施設の管理、津波災害警戒区域における警戒避難体制の整備並びに津波災害特別警戒区域における一定の開発行為及び建築物の建築等の制限に関する措置等について定め、もって公共の福祉の確保及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的とするものとする。

（第一条関係）

#### 二 定義

1 この法律において「海岸保全施設」とは、海岸法第二条第一項に規定する海岸保全施設をいうものとする。

2 この法律において「港湾施設」とは、港湾法第二条第五項に規定する港湾施設をいうものとする。

3 この法律において「漁港施設」とは、漁港漁場整備法第三条に規定する漁港施設をいうものとする。

4 この法律において「河川管理施設」とは、河川法第三条第二項に規定する河川管理施設をいうものとする。

5 この法律において「海岸管理者」とは、海岸法第二条第三項に規定する海岸管理者をいうものとする。

6 この法律において「港湾管理者」とは、港湾法第二条第一項に規定する港湾管理者をいうものとする。

7 この法律において「漁港管理者」とは、漁港漁場整備法第二十五条の規定により決定された地方公

共同体をいうものとする事。

8 この法律において「河川管理者」とは、河川法第七条に規定する河川管理者をいうものとする事。

9 この法律において「保安施設事業」とは、森林法第四十一条第三項に規定する保安施設事業をいうものとする事。

10 この法律において「津波防護施設」とは、盛土構造物、開門（かき）その他の政令で定める施設（海岸保全施設、港湾施設、漁港施設及び河川管理施設並びに保安施設事業に係る施設であるものを除く。）であつて、第三の二の1の津波浸水想定を踏まえて津波による人的災害を防止し、又は軽減するために都道府県知事又は市町村長が管理するものをいうものとする事。

11 この法律において「津波防護施設管理者」とは、第七の一の1又は2の津波防護施設を管理する都道府県知事又は市町村長をいうものとする事。

12 この法律において「公共施設」とは、道路、公園、下水道その他政令で定める公共の用に供する施設をいうものとする事。

13 この法律において「公益的施設」とは、教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の施設

で、居住者の共同の福祉又は利便のために必要なものをいうものとする。

14 この法律において「特定業務施設」とは、事務所、事業所その他の業務施設で、津波による災害の発生のおそれが著しく、かつ、当該災害を防止し、又は軽減する必要性が高いと認められる区域（当該区域に隣接し、又は近接する区域を含む。）の基幹的な産業の振興、当該区域内の地域における雇用機会の創出及び良好な市街地の形成に寄与するもののうち、公益的施設以外のものをいうものとする。

15 この法律において「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」とは、14の区域内の都市機能を津波が発生した場合においても維持するための拠点となる市街地を形成する一団地の住宅施設、特定業務施設又は公益的施設及び公共施設をいうものとする。

（第二条関係）

## 第二 基本指針等

### 一 基本指針

1 国土交通大臣は、津波防災地域づくりの推進に関する基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めなければならないものとする。



2 基本指針においては、基礎調査、津波浸水想定の設定、推進計画の作成並びに津波災害警戒区域及び津波災害特別警戒区域の指定について指針となるべき事項等について定めるものとする。

3 国土交通大臣は、基本指針を定めようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣、総務大臣及び農林水産大臣に協議するとともに、社会資本整備審議会の意見を聴かなければならないものとする。

(第三条関係)

## 二 国及び地方公共団体の責務

国及び地方公共団体は、津波による災害の防止又は軽減が効果的に図られるようにするため、津波防災地域づくりに関する施策を、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用に配慮しつつ、地域の実情に応じ適切に組み合わせると一体的に講ずるよう努めなければならないものとする。 (第四条関係)

## 三 施策における配慮

国及び地方公共団体は、この法律に規定する津波防災地域づくりを推進するための施策の策定及び実施に当たっては、地域における創意工夫を尊重し、並びに住民の生活の安定及び福祉の向上並びに地域の経済の活性化に配慮するとともに、地域住民、民間事業者等の理解と協力を得るよう努めなければならない。

ないものとする事。

(第五条関係)

### 第三 津波浸水想定の設定等

#### 一 基礎調査

1 都道府県は、基本指針に基づき、二の1の津波浸水想定の設定又は変更のために必要な基礎調査として、津波による災害の発生のおそれがある沿岸の陸域及び海域に関する地形、地質、土地利用の状況その他の事項に関する調査を行うものとする事。

2 国土交通大臣は、都道府県による二の1の津波浸水想定の設定又は変更に資する基礎調査として、津波による災害の発生のおそれがある沿岸の陸域及び海域に関する地形、地質その他の事項に関する調査であつて広域的な見地から必要とされるものを行うものとする事。

3 都道府県知事又は国土交通大臣による基礎調査のための土地の立入り等について必要な規定を整備するものとする事。

(第六条及び第七条関係)

#### 二 津波浸水想定

1 都道府県知事は、基本指針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、津波浸水想定(津波があつ

た場合に想定される浸水の区域及び水深をいう。以下同じ。)を設定するものとする。

- 2 国は、都道府県に対し、予算の範囲内において、都道府県の行う基礎調査に要する費用の一部を補助することができるものとする。

(第八条及び第九条関係)

#### 第四 推進計画の作成等

##### 一 推進計画

- 1 市町村は、基本指針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、単独で又は共同して、当該市町村の区域内について、津波防災地域づくりを総合的に推進するための推進計画を作成することができる。とし、推進計画においては、推進計画の区域(以下「推進計画区域」という。)を定めるものとする。

- 2 1に掲げるもののほか、推進計画においては、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 津波防災地域づくりの総合的な推進に関する基本的な方針

- (2) 津波浸水想定に定める浸水の区域(以下「浸水想定区域」という。)における土地の利用及び警

戒避難体制の整備に関する事項

(3) 津波防災地域づくりの推進のために行う事業又は事務に関する事項であつて、次に掲げるもの

イ 海岸保全施設、港湾施設、漁港施設及び河川管理施設並びに保安施設事業に係る施設の整備に関する事項

ロ 津波防護施設の整備に関する事項

ハ 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に関する事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

ニ 避難路、避難施設、公園、緑地、地域防災拠点施設その他の津波の発生時における円滑な避難の確保のための施設の整備及び管理に関する事項

ホ 集団移転促進事業に関する事項

ヘ 地籍調査の実施に関する事項

ト 津波防災地域づくりの推進のために行う事業に係る民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用促進に関する事項

3 市町村は、推進計画を作成しようとする場合において、二の協議会が組織されていないときは、こ

れに定めようとする2の(2)及び2の(3)のイからへまでに掲げる事項について都道府県に、これに定めようとする2の(3)のイからへまでに掲げる事項について関係管理者等（関係する海岸管理者、港湾管理者、漁港管理者、河川管理者、保安施設事業を行う農林水産大臣若しくは都道府県又は津波防護施設管理者をいう。以下同じ。）その他2の(3)のイからへまでに規定する事業又は事務を実施すると見込まれる者に、それぞれ協議しなければならないものとする。

4 市町村は、推進計画のうち、2の(3)のイ及びロに掲げる事項については、関係管理者等が作成する案に基づいて定めるものとする。

5 市町村は、必要があると認めるときは、関係管理者等に対し、4の案の作成に当たり、津波防災地域づくりを総合的に推進する観点から配慮すべき事項を申し出ることができるものとする。

6 5の申出を受けた関係管理者等は、当該申出を尊重するものとする。

（第十条関係）

## 二 協議会

1 推進計画を作成しようとする市町村は、推進計画の作成に関する協議及び推進計画の実施に係る連絡調整を行うため、当該市町村、当該市町村の区域をその区域に含む都道府県、関係管理者等その他

一の2の(3)のイからへまでに規定する事業又は事務を実施すると見込まれる者及び学識経験者その他の当該市町村が必要と認める者を構成員とする協議会を組織することができるものとする。

2 協議会において協議が調った事項については、協議会の構成員はその協議の結果を尊重しなければならないものとする。

(第十一条関係)

## 第五 推進計画区域における特別の措置

### 一 土地区画整理事業に関する特例

土地区画整理事業の事業計画において、津波防災住宅等建設区を定めることができるものとし、施行地区内の住宅又は公益的施設の用に供する宅地の所有者は、施行者に対し、換地計画において当該宅地についての換地を津波防災住宅等建設区内に定めるべき旨の申出をすることができるものとし、施行者は、当該申出が一定の要件に該当すると認めるときは、換地計画において換地を津波防災住宅等建設区内に定めなければならないものとする。

(第十二条から第十四条まで関係)

### 二 津波からの避難に資する建築物の容積率の特例

津波からの避難に資する建築物の容積率の特例に係る規定を設けるものとする。

(第十五条関係)

### 三 集団移転促進事業に関する特例

市町村が策定すべき集団移転促進事業計画について、都道府県が策定するものとする。

(第十六条関係)

### 第六 一団地の津波防災拠点市街地形成施設に関する都市計画

津波による災害の発生のおそれが著しく、かつ、当該災害を防止し、又は軽減する必要性が高い等の要件を満たす区域であつて、当該区域内の都市機能を津波が発生した場合においても維持するための拠点となる市街地を形成することが必要であると認められるものについては、都市計画に一団地の津波防災拠点市街地形成施設を定めることができることとする。同時に、当該都市計画に定めるべき事項及び当該都市計画の策定に関し必要な基準を定めるものとする。

(第十七条関係)

### 第七 津波防護施設等

#### 一 津波防護施設の管理

- 1 津波防護施設の新設、改良その他の管理は、都道府県知事が行うものとする。
- 2 1の規定にかかわらず、市町村長が管理することが適当であると認められる津波防護施設で都道府

県知事が指定したものについては、当該津波防護施設の存する市町村の長がその管理を行うものとする。

3 津波防護施設の新設又は改良は、推進計画区域内において、推進計画に即して行うものとする。

(第十八条及び第十九条関係)

## 二 津波防護施設区域の指定

津波防護施設管理者は、津波防護施設の敷地である土地の区域及び当該土地の区域に隣接する土地の区域であつて、当該津波防護施設を保全するため必要なものを津波防護施設区域として指定するものとする。

(第二十一条関係)

## 三 津波防護施設区域の占用等

1 津波防護施設区域内の土地を占用しようとする者は、津波防護施設管理者の許可を受けなければならないものとする。

2 津波防護施設区域内の土地において、津波防護施設以外の施設又は工作物（以下「他の施設等」という。）の新築又は改築等をしようとする者は、津波防護施設管理者の許可を受けなければならない。



ものとする。

(第二十二條から第二十八條まで關係)

#### 四 兼用工作物の工事の協議等

1 津波防護施設と他の施設等とが相互に効用を兼ねる場合においては、津波防護施設管理者及び他の施設等の管理者は、協議して別に管理の方法を定め、当該津波防護施設及び他の施設等の工事、維持又は操作を行うことができるものとする。

2 津波防護施設管理者による津波防護施設区域に関する調査のための土地の立入り等について必要な規定を整備するものとする。

(第三十條から第三十五條まで關係)

#### 五 津波防護施設に関する費用

1 津波防護施設管理者が津波防護施設を管理するために要する費用は、この法律及び他の法律に特別の規定がある場合を除き、当該津波防護施設管理者の属する地方公共団体の負担とするものとする。

2 国は、津波防護施設の新設又は改良に関する工事で政令で定めるものを行う地方公共団体に対し、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該工事に要する費用の一部を補助することが

できるものとする。

(第三十八条から第四十五条まで関係)

## 六 指定津波防護施設の指定等

1 都道府県知事は、浸水想定区域（推進計画区域内のものに限る。以下同じ。）内に存する第一の二の10の政令で定める施設（海岸保全施設、港湾施設、漁港施設、河川管理施設、保安施設事業に係る施設及び津波防護施設であるものを除く。）が、当該浸水想定区域における津波による人的災害を防止し、又は軽減するために有用であると認めるときは、当該施設を指定津波防護施設として指定することができるものとする。

2 都道府県知事は、1の規定による指定をしようとするときは、あらかじめ、当該指定をしようとする施設が存する市町村の長の意見を聴くとともに、当該施設の所有者の同意を得なければならないものとする。

3 指定津波防護施設について、当該指定津波防護施設の改築又は除却等しようとする者は、当該行為に着手する日の三十日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等を都道府県知事に届け出なければならないものとする。

(第五十条から第五十二条まで関係)

## 第八 津波災害警戒区域

### 一 津波災害警戒区域

1 都道府県知事は、基本指針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、津波が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を、津波災害警戒区域（以下「警戒区域」という。）として指定することができるものとする。

2 1の規定による指定は、当該指定の区域及び基準水位（津波浸水想定に定める水深に係る水位に建築物等への衝突による津波の水位の上昇を考慮して必要と認められる値を加えて定める水位であつて、津波の発生時における避難並びに第九の二の1の特定開発行為及び第九の三の1の特定建築行為の制限の基準となるべきものをいう。以下同じ。）を明らかにしてするものとする。

（第五十三条関係）

### 二 市町村地域防災計画に定めるべき事項等

1 市町村防災会議は、警戒区域の指定があつたときは、市町村地域防災計画において、当該警戒区域

ごとに、人的災害を生ずるおそれがある津波に関する情報の伝達に関する事項、避難施設及び避難経路に関する事項等について定めるものとする。

2 警戒区域をその区域に含む市町村の長は、市町村地域防災計画に基づき、人的災害を生ずるおそれがある津波に関する情報の伝達方法、避難施設及び避難経路に関する事項等を住民等に周知させるため、これらの事項を記載した印刷物の配布その他の必要な措置を講じなければならないものとする。

(第五十四条及び第五十五条関係)

### 三 指定避難施設

1 市町村長は、警戒区域において津波の発生時における円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、警戒区域内に存する施設であつて次に掲げる基準に適合するものを指定避難施設として指定することができるものとする。

(1) 当該施設が津波に対して安全な構造のものとして国土交通省令で定める技術的基準に適合するものであること。

(2) 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。

(3) 津波の発生時において当該施設が住民等に開放されることその他当該施設の管理方法が内閣府令

・国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

2 市町村長は、指定避難施設を指定しようとするときは、当該施設の管理者の同意を得なければならないものとする。

3 指定避難施設の管理者は、当該指定避難施設を廃止し、又は改築その他の事由により当該指定避難施設の現状に政令で定める重要な変更を加えようとするときは市町村長に届け出なければならないものとする。

(第五十六条から第五十九条まで関係)

#### 四 管理協定

1 市町村は、警戒区域において津波の発生時における円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、警戒区域内に存する施設であつて三の1の(1)及び(2)の基準に適合するものについて、その避難用部分を自ら管理する必要があると認めるときは、施設所有者等との間において、管理協定を締結して当該施設の避難用部分の管理を行うことができるものとする。

2 管理協定については、施設所有者等の全員の合意がなければならぬものとする。

3 市町村は、管理協定を締結しようとするときは、その旨を公告し、当該管理協定を当該公告の日から二週間利害関係人の縦覧に供さなければならぬものとする。

4 3の規定による公告のあった管理協定は、その公告のあった後において当該管理協定に係る協定避難施設の施設所有者等又は予定施設所有者等となつた者に対しても、その効力があるものとする。

(第六十条から第六十八条まで関係)

#### 五 津波避難訓練への協力

指定避難施設の管理者は、津波避難訓練が行われるときは、これに協力しなければならないものとする。

(第七十条関係)

#### 六 避難確保計画の作成等

1 次に掲げる施設であつて、市町村地域防災計画又は市町村相互間地域防災計画にその名称及び所在地が定められたもの(以下「避難促進施設」という。)の所有者又は管理者は、単独で又は共同して、避難訓練その他当該避難促進施設の利用者の津波の発生時における円滑かつ迅速な避難の確保を図

るために必要な措置に関する計画（以下「避難確保計画」という。）を作成し、これを市町村長に報告するとともに、公表しなければならないものとする。

(1) 地下街等

(2) 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施設のうち、その利用者の津波の発生時における円滑かつ迅速な避難を確保するための体制を計画的に整備する必要があるものとして政令で定めるもの

2 避難促進施設の所有者又は管理者は、避難確保計画の定めるところにより避難訓練を行うとともに、その結果を市町村長に報告しなければならないものとする。

3 避難促進施設の所有者又は管理者の使用人その他の従業者は、避難確保計画の定めるところにより、避難訓練に参加しなければならないものとする。

（第七十一条関係）

第九 津波災害特別警戒区域

一 津波災害特別警戒区域

1 都道府県知事は、基本指針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、警戒区域のうち、津波が発生

した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民等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ものとする。

2 都道府県知事は、1の規定による指定をしようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該指定の案を、当該指定をしようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告から二週間公衆の縦覧に供しなければならないものとする。

3 都道府県知事は、1の規定による指定をするときは、その旨及び当該指定の区域を公示しなければならないものとする。

（第七十二条関係）

## 二 特定開発行為の制限等

1 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（以下「予定建築物」という。）の用途が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つては、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ものとする。

2| 制限用途とは、予定建築物の用途で、次に掲げる用途以外の用途でないものをいうものとする。

(1)| 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。）

(2)| (1)に掲げるもののほか、津波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特別警戒区域内の区域であつて市町村の条例で定めるものごとに市

町村の条例で定める用途

3| 市町村（指定都市、中核市及び特例市を除く。）は、2の(2)の条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならないものとする。

4| 1の規定は、次に掲げる行為については、適用しないものとする。

(1)| 特定開発行為をする土地の区域（以下「開発区域」という。）が特別警戒区域の内外にわたる場合における、特別警戒区域外においてのみ1の制限用途の建築物の建築がされる予定の特定開発行

為

(2) 開発区域が2の(2)の条例で定める区域の内外にわたる場合における、当該区域外においてのみ制限用途（2の(2)の条例で定める用途に限る。）の建築物の建築がされる予定の特定開発行為

(3) 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

5 都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可を受けた特定開発行為は、1の許可を受けたものとみなすものとする。

6 1の許可を受けた者は、当該許可に係る特定開発行為に関する工事の全てを完了したときは、その旨を都道府県知事等に届け出なければならないものとする。

7 都道府県知事等は、6の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が技術的基準に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該技術的基準に適合していると認めるときは、検査済証を当該届出をした者に交付しなければならないものとする。

8 都道府県知事等は、検査済証を交付したときは、遅滞なく、当該工事が完了した旨及び当該工事の完了後において当該工事に係る開発区域（特別警戒区域内のものに限る。）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ものとする。

- 9| 1の許可を受けた開発区域（特別警戒区域内のものに限る。）内の土地においては、8の規定による公告があるまでの間は、制限用途の建築物の建築をしてはならないものとする。

（第七十三条から第八十一条まで関係）

### 三| 特定建築行為の制限等

- 1| 特別警戒区域内において、二の二の(1)及び(2)に掲げる用途の建築物の建築（既存の建築物の用途を変更して二の二の(1)及び(2)に掲げる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ものとする。

- 2| 都道府県知事等は、二の二の(1)に掲げる用途の建築物について1の許可の申請があつたときは、当該建築物が次に掲げる基準に適合するものであり、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、その許可をしなければならないものとする。

- (1) 津波に対して安全な構造のものとして国土交通省令で定める技術的基準に適合するものであること。

(2) 二の二の(1)の政令で定める用途ごとに政令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。

3 都道府県知事等は、二の二の(2)の条例で定める用途の建築物について1の許可の申請があつたときは、当該建築物が次に掲げる基準に適合するものであり、かつ、その申請の手續がこの法律若しくはこの法律に基づく命令の規定等に違反していないと認めるときは、その許可をしなければならぬものとする。

(1) 2の(1)の国土交通省令で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。

(第八十二条から第八十七条まで関係)

#### 四 監督処分等

1 都道府県知事等は、二の1又は三の1に違反した者等に対して、特定開発行為に係る土地又は特定建築行為に係る建築物における津波による人的災害を防止するために必要な限度において、許可を取り消し、若しくはその許可に付した条件を変更し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相  
当の期限を定めて必要な措置をとることを命じることができるものとする。

2 都道府県知事は、津波が発生した場合には特別警戒区域内に存する建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれが大いいと認めるときは、当該建築物の所有者、管理者又は占有者に対し、当該建築物の移転その他津波による人的災害を防止し、又は軽減するため  
に必要な措置をとることを勧告することができるものとする。

(第八十八条から第九十二条まで関係)

#### 第十 雑則

一 国は、津波防災地域づくりの推進に関する施策を実施するために必要な財政上、金融上及び税制上の

措置その他の措置を講ずるよう努めるものとする。

(第九十三条関係)

二 都道府県知事又は指定都市の長は、推進計画区域のうち、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域を国土利用計画法の規定により監視区域として指定するよう努めるものとする。(第九十四条関係)

三 国は、推進計画区域における地籍調査の推進を図るため、地籍調査の推進に資する調査を行うよう努めるものとする。(第九十五条関係)

四 権限の委任、命令への委任及び経過措置について、所要の規定を設けるものとする。

(第九十六条から第九十八条まで関係)

## 第十一 罰則

罰則について所要の規定を設けるものとする。

(第九十九条から第三百三条まで関係)

## 第十二 附則

この法律は、一部の規定を除き、公布の日から起算して二月を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとする。

(附則関係)







改正案	現行
<p>（法第三十三条等の法令に基づく許可等の処分）</p> <p>第二条の五 法第三十三条及び第三十六条の法令に基づく許可等の処分 で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。</p> <p>一～十九（略）</p> <p>十九の二 津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第百二十三号）<u>第二十三条第一項、第七十三条第一項、第七十八条第一項、第八十二条及び第八十七条第一項の許可</u></p> <p>二十～二十七（略）</p> <p>（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）</p> <p>第二条 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法施行法（昭和四十三年法律第百一号）<u>第三十八条第三項の規定により、なお従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（同法第二十六条及び第二十八条の規定により同法第三十八条第三項の規定の例によるものとされるものを含む。）</u>で当該宅地又は建物に係るものとする。</p> <p>一～二十（略）</p> <p>二十の二 津波防災地域づくりに関する法律第二十三条第一項、第十二条第一項、第五十八条、第六十八条、第七十三条第一項、第七</p>	<p>（法第三十三条等の法令に基づく許可等の処分）</p> <p>第二条の五 法第三十三条及び第三十六条の法令に基づく許可等の処分 で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。</p> <p>一～十九（略）</p> <p>十九の二 津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第百二十三号）<u>第二十三条第一項の許可</u></p> <p>二十～二十七（略）</p> <p>（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）</p> <p>第三条 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法施行法（昭和四十三年法律第百一号）<u>第三十八条第三項の規定により、なお従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（同法第二十六条及び第二十八条の規定により同法第三十八条第三項の規定の例によるものとされるものを含む。）</u>で当該宅地又は建物に係るものとする。</p> <p>一～二十（略）</p> <p>二十の二 津波防災地域づくりに関する法律第二十三条第一項、第十二条第一項、第五十八条及び第六十八条</p>

十八条第一項、第八十二条及び第八十七条第一項

二十一～三十五 (略)

2・3 (略)

二十一～三十五 (略)

2・3 (略)