人と自然の未来へ DAIRYU

Technical Report

2026年11月
株式会社　大隆設計
周藤　淳一郎

# 宅地単独嵩上げにおける要領整備
# ～事例の少ない事業での設計・手続きの標準化～

## 1．はじめに

江の川水系都治川（島根県江津市松川町）周辺の家屋は、江の川本川の背水の影響で浸水被害を繰り返し受けており、島根県は土地利用一体型水防災事業による宅地嵩上げを整備計画に位置づけ、令和6年3月に認可を受けた。

嵩上げ箇所は14か所に及ぶが、同事業は全国的にも事例が少なく、宅地単独嵩上げの事例はさらに少ないため、設計や住民手続きの基準となる要領を整備する必要があった。本稿では、整備した3つの要領と作成上の工夫について報告する。



図1　位置図（都治川周辺）

## 2．実施内容・方法

### (1) 宅地嵩上げの制度と採用ケース

宅地嵩上げは、土地利用一体型水防災事業の手法の一つで、住宅地の地盤を嵩上げして家屋の浸水を防ぐ。河川法第21条の損失補償を根拠に、権利者へ金銭補償を行い、権利者自らが工事を実施するのが基本である。上下流のバランス等で河川改修に長期間を要する地域や、家屋が散在し堤防整備の影響が大きい地域で採用され、短期間・低コストで効果が得られ、生活環境の変化も小さい。一方、建物の補償や設計が1件ごとになること、支障物件の調整、仮移転を伴うこと、宅地以外は浸水することに留意が必要である。

### (2) 都治川における宅地嵩上げ設計の課題

これを踏まえ、都治川では14か所の嵩上げを公平に、かつ住民の負担を抑えて進める必要があり、①設計基準、②関係法規への対応、③住民の手続きの3点に課題があった。課題の内容と要領での対応を表1に整理した。

表1　宅地嵩上げ設計の課題と要領での対応

| 項目 | 課題 | 要領での対応 |
|---|---|---|
| ①設計基準 | 14か所の嵩上げを公平に設計するための統一的な基準が必要（法面／擁壁の別、道路との取り合いなど） | 検討フローの作成により公平性を確保し、手順を明確化 |
| ②関係法規対応 | 河川法・建築基準法・盛土規制法・土砂災害防止法など多くの法規に適合した構造とする必要があり、法規の整理と関係機関（島根県の河川課・用地対策課・砂防課・都市計画課・西部県民センター建築部、江津市、税務署）との調整が必要 | 関係法規の整理と調整事項の抽出、協議で課題を提示 |
| ③住民の手続き | 河川法第21条に基づき、原則として金銭補償を行い、地権者自身が工事を実施するため、手続きを住民が行う必要がある。関係機関が多岐にわたり手続きが煩雑で、高齢者が多いことにも配慮が必要 | わかりやすいフローの作成等 |

### (3) 3つの要領の整備

課題に対し、事業を適切かつ円滑に進め、住民の負担をできるだけ減らすことを目的に、次の3つの要領を整備した。

・宅地嵩上げ対策の設計要領：5編で構成し、対象建物・基準高・工法・法令対応を整理
・島根県と所有者の間の事務手続きに関する要領：対象・定義、手続きの進め方を規定
・所有者が実施する事務手続きに関する要領（手引き）：手続きの流れと様式を整理

### (4) 関係機関協議と品質確保

要領は、島根県（河川課・用地対策課・砂防課・都市計画課）、江津市、税務署などと計8回の協議を重ねて作成した。事例が少なく、法規との整合や協議決定事項の漏れが特に懸念されたため、①協議で確認した内容のリスト化、②ISO9001の品質管理システムのもとでの赤黄チェック、③社内の第三者によるチェック、④独自のチェックリストの活用、⑤社内検査（中間検査・最終検査）の5つの取り組みにより品質確保に努めた。

## 3．結果・考察

### (1) 法令対応の整理と判定フロー化

設計要領では、河川法に基づく補償の考え方（金銭補償が基本で、権利者の要求があれば河川管理者が代行可能）を整理し、居住部分がB.H.W.Lで浸水する住家を嵩上げ対象とした。次に盛土規制法・建築基準法・土砂災害防止法への対応を整理し、盛土高さ・崖の有無・盛土面積・擁壁高さ等から許可・届出・建築確認申請の要否を判定できるフローとした（図2）。

建物は、現況がレッドゾーンに入っているか、曳家が可能か（曳家は現況敷地内で施工できる場合に限り、再構築との補償費比較で選定）により建築確認申請と建物の構造耐力確保の要否が変わるため、判定フローとした（図3）。構造耐力確保に伴う法令改善費用は原則地権者負担だが、島根県の住宅補強支援事業の補助金を活用できる場合がある。

### (2) 協議内容のリスト化による決定事項の整理

関係機関との協議で確認した内容は、協議項目・内容・確認相手・日時を一覧にしてリスト化し、決定事項の漏れを防止した。例えば、擁壁の建築確認申請は高さ2m超3m以下が江津市、3m超が島根県に分かれること、盛土規制法の許可申請が出ていれば擁壁の建築確認申請が不要となること、許可が不要な場合は建築確認申請時にその旨の申告書を添付することなどを整理し、要領に反映した。

### (3) 住民手続きの負担軽減

宅地嵩上げは地権者自身が工事を実施するため、手続きを住民が行う必要がある。手続きの煩雑さと高齢者の多さを考慮し、所有者向けの要領「宅地嵩上げの手引き」では、県・市、住民、工事業者の役割と提出する様式（調査同意書、確認書、契約書、請求書、実施完了届等）をステップ1～5（仮移転を含む）の流れで整理した（図4）。あわせて、基準の高さ以上への嵩上げや基礎兼用擁壁構造など、住民が各自の判断・費用で行う場合の考え方も示した。

## 4．おわりに

事例が少ない宅地単独嵩上げにおいて、設計・法令・住民手続きの3点から課題を整理し、3つの要領として標準化した。法規との整合や協議決定事項の確認を徹底し、まとめ方、関係者との調整、工程など全体を見ながら進めた。なお、宅地嵩上げは宅地以外の浸水を防ぐものではなく、浸水時は孤立するため事前避難が前提となることから、避難等のソフト対策も併せて進める必要がある。今後は本要領に基づき、14か所の詳細設計及び地権者との手続きを進めていく。

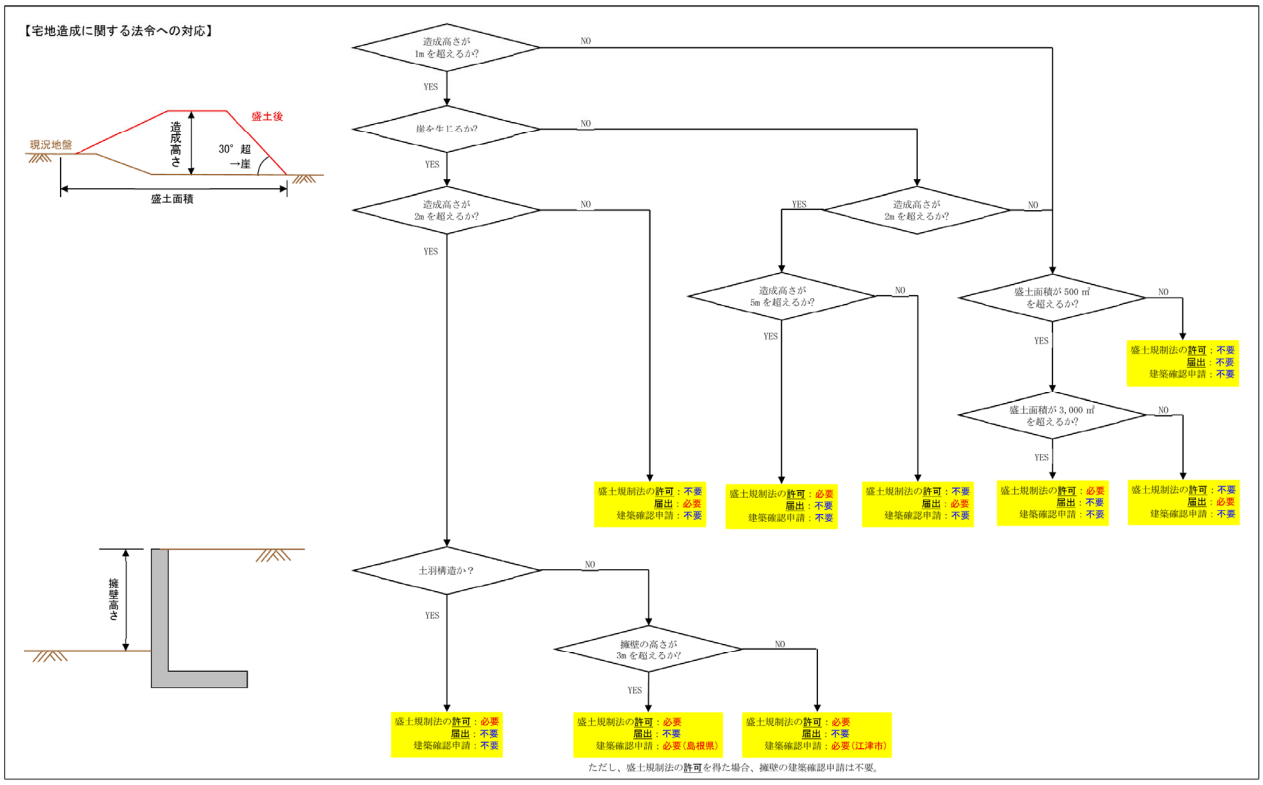


図2　宅地造成に関する法令への対応（盛土規制法適合判定フロー）

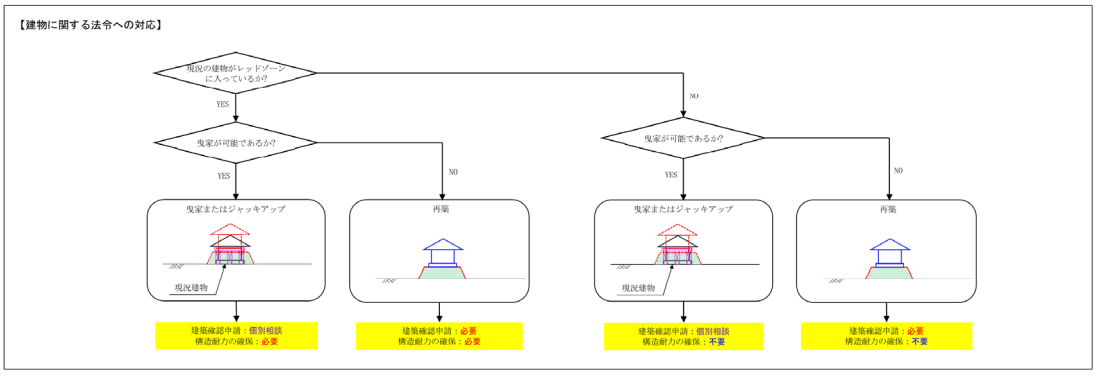


図3　建物に関する法令への対応

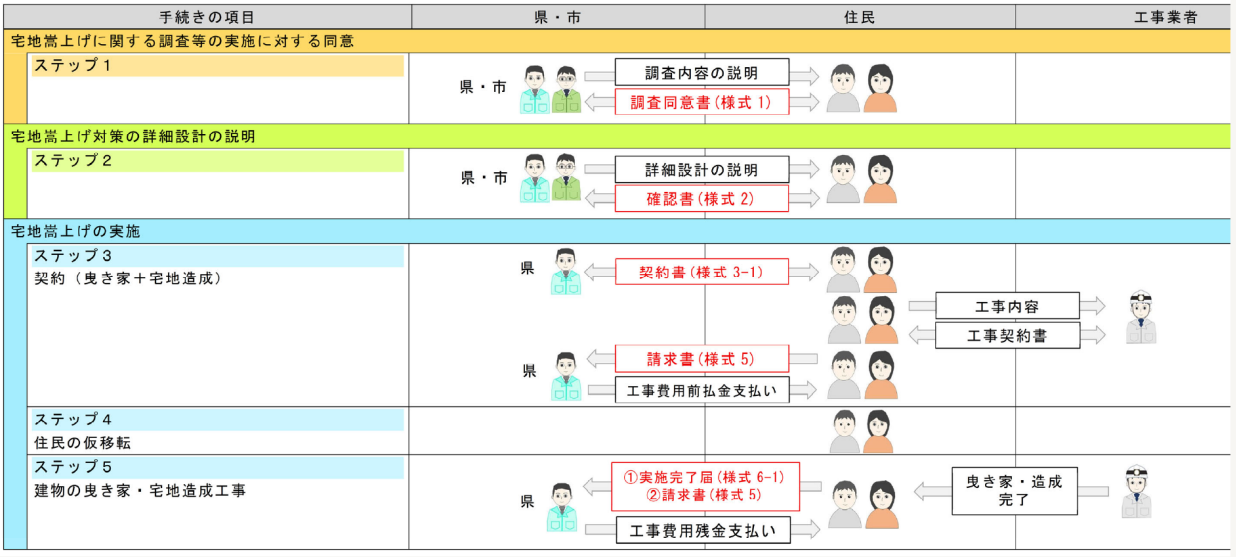


図4　所有者が宅地造成工事と建物移設（曳き家）を行う場合の手続きの流れ