

特定開発行為許可手続の概要

県土整備部治山砂防課

H27. 2版

1 土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域内において住宅宅地分譲などを目的とする特定開発行為には、許可が必要です。

土砂災害により生命及び身体に著しい危害が生じる可能性のある土砂災害特別警戒区域において、住宅宅地分譲や社会福祉施設・幼稚園・病院といった災害弱者関連施設（制限用途）の建築のための開発行為を行う場合には、安全性の確保を図るため、土砂災害を防止するための対策工事が必要となり、開発にあたっては知事の許可が必要です。



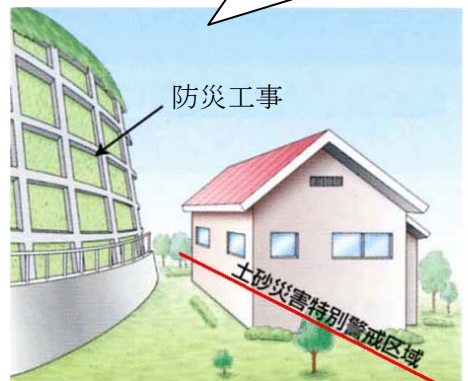
防災工事を行わないと開発は許可になりません。

2 特定開発行為の対象

○ 特定開発行為の対象となる制限用途とは、予定建築物の用途が、住宅(自己の居住用は除く。)並びに高齢者、障害者、乳幼児など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、学校および医療提供施設をいいます。

社会福祉施設、学校および医療提供施設は、以下が対象となります。

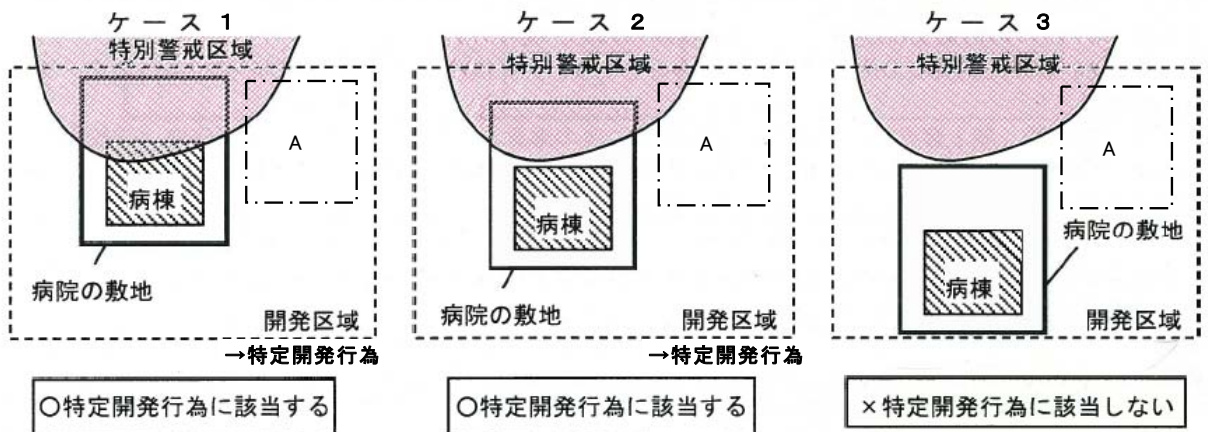
- ・老人福祉施設（老人介護支援センターを除く。）、有料老人ホーム、身体障害者更正援護施設、知的障害者援護施設、精神障害者社会復帰施設、保護施設（医療保護施設および宿所提供施設を除く。）、児童福祉施設（児童自立支援施設を除く。）、母子福祉施設、母子健康センターその他これらに類する施設
- ・盲学校、聾学校、養護学校及び幼稚園
- ・病院、診療所および助産所



また、用途が確定していない場合は、全て特定開発行為の許可申請が必要です。

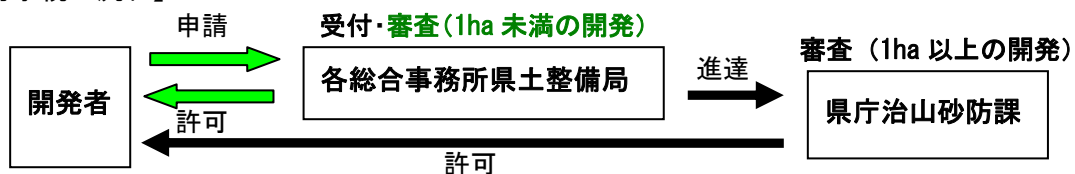
○ 特定開発行為の許可は、制限用途の予定建築物の敷地の一部又は全てが土砂災害特別警戒区域の中に入っている場合に必要です。

特定開発行為の対象イメージ



特定開発行為の申請は、各総合事務所県土整備局で受付ます。特定開発行為に該当するかどうか、あらかじめお近くの総合事務所又は県庁治山砂防課に御相談ください。

【許可手続の流れ】



特定開発行為 Q & A

Q1: 特別警戒区域はどうやって知ることができますか。

A1: 特別警戒区域は、県の公報で告示され、区域図は各総合事務所、県庁治山砂防課、市町村役場で見ることが出来ます。また、県のホームページでも情報を提供する予定にしています。

Q2: 開発許可を受けて現在造成中の団地が、特別警戒区域に指定されたらどうなりますか。

A2: 土砂災害防止法第14条で、特別警戒区域の指定時点で既に開発行為に着手している場合の手続きが定められており、開発行為に着手されている方は、その指定の日から起算して21日以内に所定の書類により知事に届け出る必要があります。この届出があった場合、知事は土砂災害を防止するために必要があると認めるとき、助言または勧告をすることができるようになっています。

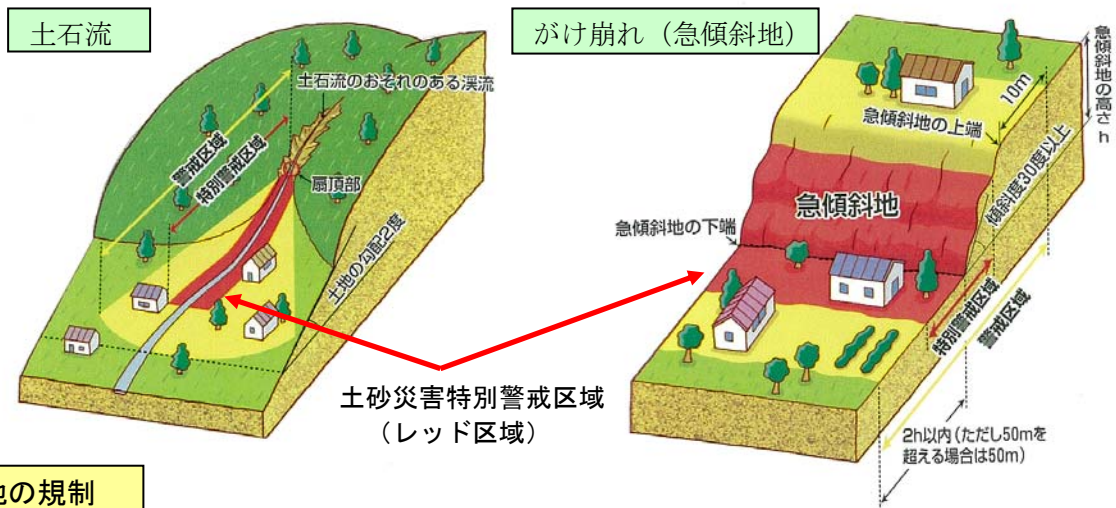
Q3: 特別警戒区域に指定されるまでに、開発などの規制・指導はありますか。

A3: 特別警戒区域に指定されるまでは、開発行為や建築される建物などには、土砂災害防止法による法的な規制はありません。鳥取県では、平成28年度を目標に特別警戒区域の指定を完了させる予定です。がけや谷がある場合には、現在指定されていない場所でも特別警戒区域等に指定される場合がありますので、開発等を計画される際には県の各総合事務所や県庁治山砂防課に御相談ください。

【参考】

○**土砂災害防止法**（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））は、土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害が発生するおそれのある区域（土砂災害警戒区域、特別警戒区域）を明らかにし、一定の開発行為を制限するほか、建築物の構造の規制や警戒避難体制の整備等を図ること等により土砂災害防止のための対策の推進を図ることを目的としています。

○**土砂災害警戒区域（イエロー区域）**は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれのある区域であり、**土砂災害特別警戒区域（レッド区域）**は、崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ、生命等の著しい危害が生ずるおそれがある区域です。各区域は、県が調査の上、指定を行っています。



その他の規制

①建築物の構造規制

特別警戒区域内で居室を有する建築物を建築する場合には、建築確認の制度が適用されます。建築物は、急傾斜地の崩壊などにもなう土石等による損壊を防ぐため、土石等が建築物に及ぼす力に対して、建築物の構造が安全なものとする必要があります。

②建築物の移転等の勧告

急傾斜地の崩壊などが発生した場合にその居住者などへ生命や身体の著しい危害が生ずるおそれがある建築物の所有者、管理者などに対し、特別警戒区域から安全な区域に移転するなどの土砂災害の防止・軽減のための措置について、知事が勧告できることになっています。

開発計画に当たっての留意点

①: 現在、特別警戒区域のない場所でも、開発計画がある場合は、地形等により特別警戒区域の指定が指定される場合があります。

現在、特別警戒区域等は主に人家のある場所を調査・指定しているため、開発計画がある場合には、その場所に指定が必要な危険な地形があれば追加して指定することとなります。開発計画を立てる際には、地形等を確認してください。(開発中の指定についてはP2のQ2を参照)

②: 特定開発許可の不要な開発許可でも特別警戒区域内で建築を行う場合には、建築構造の強化が必要となります。

特別警戒区域内に制限行為とならない工場等を建設する場合は、特定開発許可が不要であっても、土石等の崩壊に対して安全な建築構造とする必要があります(建築確認申請時に確認)。

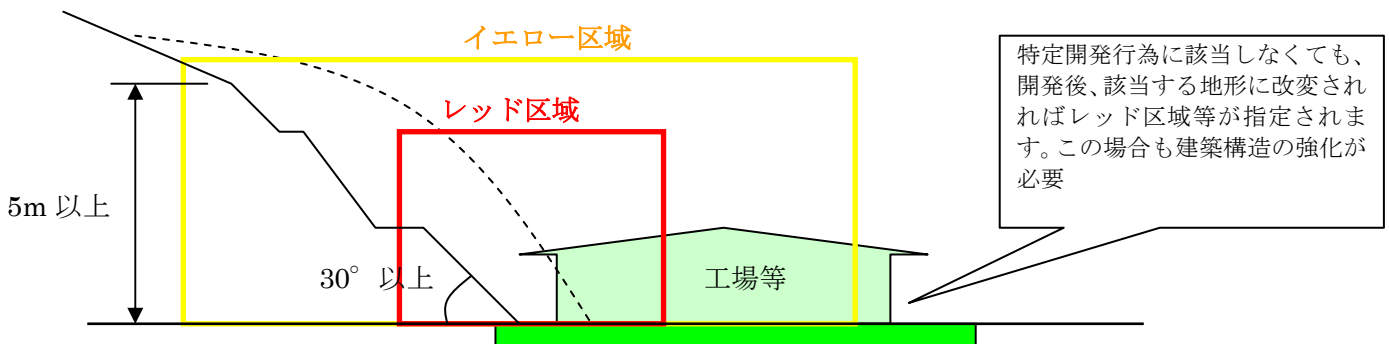
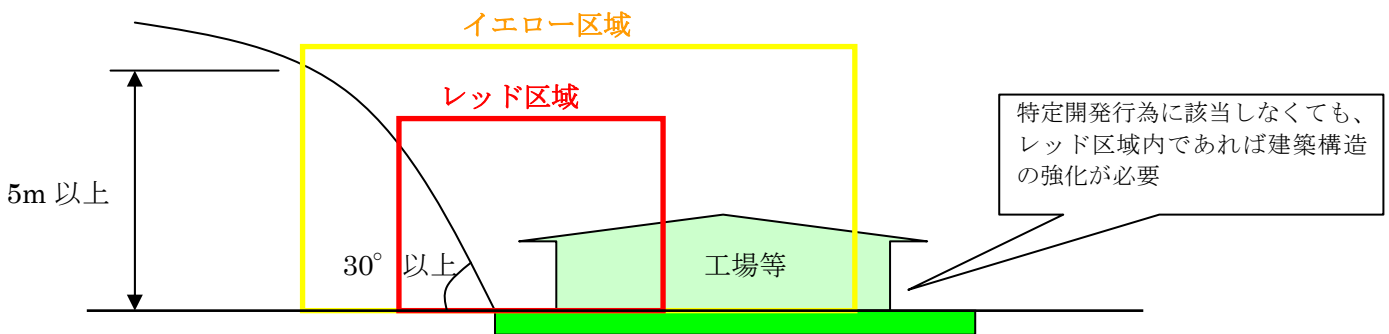
ただし、建築確認が必要かどうかは、都市計画区域等外の場合で、敷地の半分以上が特別警戒区域内に入っているかどうかで判断されます。(土砂災害防止法第25条の規定により建築基準法第91条の内外規定が適用されるため)

安全の確保のため特別警戒区域内はできるだけ建築を行わないことが望まれます。

③: 開発計画で切土、盛土を行う場合、特別警戒区域等の指定基準に該当する地形であれば、工事完了後に特別警戒区域等に指定される場合がありますので、計画策定時に注意ください。

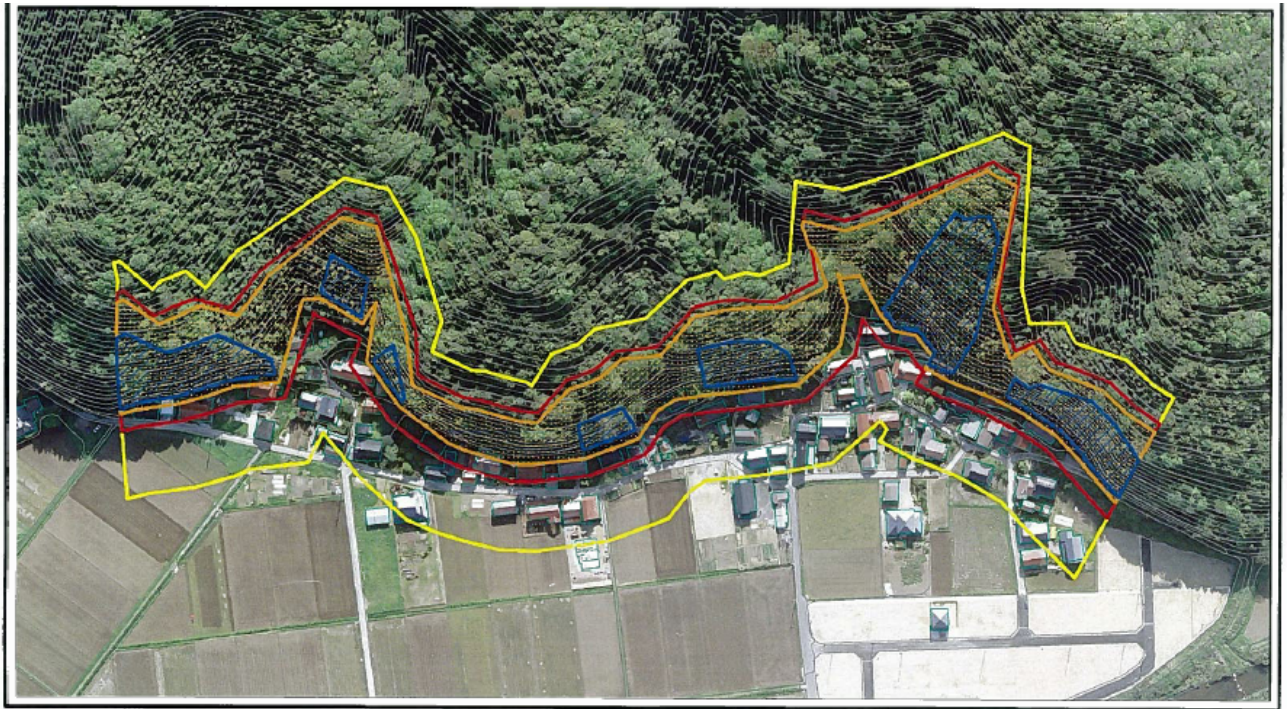
開発による切土や盛土等により、斜面が勾配30度以上かつ高さ5m以上の地形となる場合には特別警戒区域等に指定される場合があります。開発許可の基準を満たしていても土砂災害防止を目的とする土砂災害防止法の指定要件に該当しますので、開発計画を立てる際には注意してください。

なお、工事完了後、特別警戒区域に指定された場合には、建築構造の強化が必要となります。(上記②参照)

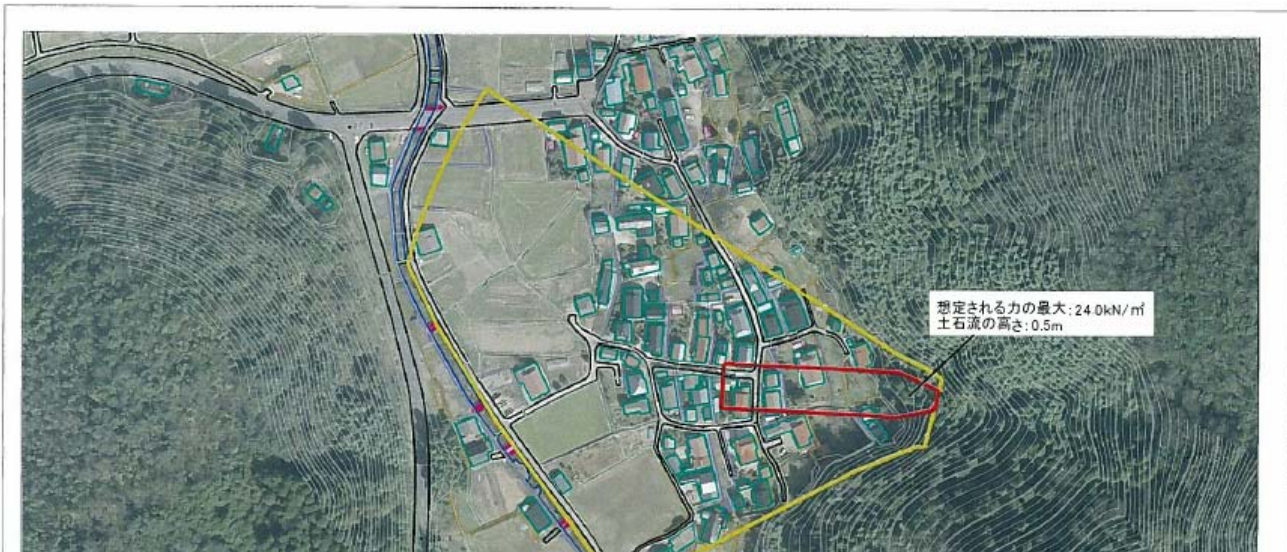


【参考】指定事例

●急傾斜地の崩壊



●土石流



参考資料: 航空写真
 ※この資料は、航空写真を活用し、住民のみなさまにわかりやすくしたものです。

土砂災害特別警戒区域	土砂災害特別警戒区域
土砂災害特別警戒区域	土砂災害特別警戒区域
土砂災害特別警戒区域	土砂災害特別警戒区域
土砂災害特別警戒区域	土砂災害特別警戒区域

4	式一(土)	土砂災害警戒区域	自然現象の種類	土石流	深流番号	I-2-1-7-32
	砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域	土砂災害特別警戒区域	告示番号		深流名	不動谷川
	土砂災害特別警戒区域	土砂災害特別警戒区域	告示年月日		所在地	鳥取県鳥取市青谷町蔵内
	土砂災害特別警戒区域	土砂災害特別警戒区域	縮尺	1:2,500		