

土砂災害防止法に基づく
特定開発行為許可審査マニュアル(案)

平成30年4月

埼 玉 県

はじめに

従来、主に土砂災害防止工事等の実施により土砂災害の危険箇所の整備が進められてきたが、土砂災害による犠牲者は依然後を絶たない状況にある。その一方で危険な地区に人家が立地し続けている状況にかんがみ、このような原因地对策と併せ、警戒避難体制の整備、建築規制、開発規制等からなるソフト対策を充実させることにより土砂災害の防止が効果的に行われることが求められている。

土砂災害に関するいわゆる被害地におけるソフト対策は、現行制度上、警戒避難体制の整備については災害対策基本法において、建築規制については建築基準法の災害危険区域制度において、開発規制については都市計画法の開発許可制度において対応することになるが、災害発生の実態を踏まえ、これらの手段をより有効に機能させるため、「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」（以下、「土砂災害防止法」という。）が平成13年4月1日より施行された。この法律は、被害の予想される区域の周知等ソフト対策及び従来からある砂防法等の砂防三法に基づく砂防関係事業等と相まって、土砂災害から国民の生命・身体を保護しようとするものである。この法律では具体的には以下の措置を講ずることとしている。

- 1 土砂災害警戒区域を指定することにより土砂災害が発生するおそれがある土地の区域を明らかにし、当該区域内において、警戒避難体制の整備を図る。
- 2 さらに、著しい土砂災害が発生するおそれがある土地の区域においては、特別警戒区域を指定することにより
 - (1) 居室を有する建築物の構造を規制する。
 - (2) 住宅宅地分譲や防災上の配慮を要する者が利用する施設の建築を目的とした開発行為に対し、許可制を導入する。
 - (3) 災害を受けるおそれが著しい建築物(既存不適格建築物等)に対して移転等の勧告を行い、その支援に努める。

本審査マニュアルは上記に挙げたうち(2)に関する特定開発行為の許可申請手続等について説明したものである。

~~~~~  
※本マニュアルでは、特に説明のない限り、以下の通り記述するものとする。

土砂災害防止法第〇条：法第〇条

土砂災害防止法施行令第〇条：令第〇条

土砂災害防止法施行規則第〇条：規則第〇条

埼玉県 土砂災害防止法施行細則第〇条：施行細則第〇条

# 第一編 手続き編

平成 30 年 4 月

# 第一編 手続き編

## 目 次

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 1. 特定開発行為の許可制度の目的         | 1  |
| 2. 特定開発許可制度の概要            | 5  |
| 3. 土砂災害防止法における特定開発行為の許可対象 | 9  |
| 3.1 特定開発行為                | 10 |
| 3.2 制限用途                  | 18 |
| 3.3 特定開発行為に該当する行為         | 23 |
| 3.4 適用除外（法第10条1項ただし書き）    | 25 |
| 4. 特定開発許可制度の手続き事項         | 26 |
| 4.1 手続きの流れ                | 26 |
| 4.2 許可申請                  | 30 |
| 4.3 許可の基準                 | 34 |
| 4.4 許可の条件                 | 35 |
| 4.5 既着手の場合の届け出等           | 39 |
| 4.6 許可の特例                 | 40 |
| 4.7 許可又は不許可の通知            | 41 |
| 4.8 変更の許可等                | 42 |
| 4.9 工事完了の検査               | 44 |
| 4.10 建築制限                 | 47 |
| 4.11 特定開発行為に関する対策工事等の廃止   | 48 |
| 4.12 監督処分                 | 49 |
| 4.13 立入検査                 | 51 |
| 4.14 報告の徴収等               | 52 |
| 4.15 罰則                   | 53 |
| 4.16 事務手続き事項のまとめ          | 55 |
| 5. 他の法律との関連               | 56 |
| 5.1 砂防三法との関係              | 56 |
| 5.2 都市計画法との関係             | 58 |
| 5.3 建築基準法との関係             | 61 |
| 5.4 その他の法律との関係            | 62 |

### 【巻末参考資料】

- (1) 土砂災害警戒区域等における土砂災害対策の推進に関する法律施行細則
- (2) 手続き様式集
- (3) 審査チェックリスト

## 1. 特定開発行為の許可制度の目的

特定開発行為許可制度は、特別警戒区域における宅地分譲開発等や防災上の配慮を要する者が利用する施設（以下、「要配慮者利用施設」という。）の建築を目的とした土地の区画形質を変更する行為を許可制として、土砂災害に対する安全性の確保を開発段階から図ろうとするものである。

### 【解説】

本法の特定開発行為の許可対象を宅地分譲開発等自己の居住の用以外の用に供する住宅等と高齢者等特に防災上の配慮を要する者が利用する施設に限定したのは、これらの用途が他者を危険に近接することを幫助し、又は強いる行為であり、それによる社会的な危険性の増大は、自己のために行われる場合に比べて著しいものがあるためである。

一方、規制措置は必要最小限のものとするべきという観点からいえば、他者に対し危険への接近を促す行為であっても、現実には被災実績がわずかであり、施設の管理主体による自主的な警戒避難体制の整備により円滑な避難活動が一般的に期待される施設の立地を目的とする開発行為にまでは過大な負担となるため対象としていない。

これらを比較すると、他者の危険への接近を促し又は強いることとなる事態を招く行為のうち、被災実績等からみて、円滑な避難行動が困難と考えられる者がもっぱら利用する施設の建築を目的とする開発行為に限定して規制の対象とされている。

また、自己の居住の用以外の用に供する住宅とは、他人の居住を目的とした宅地分譲開発、賃貸住宅、社宅などである。土砂災害特別警戒区域内に居室を有する建築物については、自己用住宅または分譲用の如何に関わらず建築基準法に基づく構造基準によって、規制を行うこととしているが、さらに建築以前の住宅宅地分譲等のための造成行為は、他者の新たな居住のために行われるものであり、他者が危険に近接することを著しく幫助することとなる行為であることはもとより、各区画の分譲等により一般に危険にさらされることとなる者の数を著しく増加させる行為であることから、自らの居住のために造成する行為とは、社会的責任に大きな違いがある。

そのため、土砂災害の未然防止及び土砂災害特別警戒区域での新規立地の抑制を図る観点から、許可制度の対象とし、土砂災害を防止するための対策工事の技術基準に従い計画されたものであることが認められたものに限り許可されるものである。

**(特定開発行為の制限)**

第 10 条 特別警戒区域内において、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 12 項に規定する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（当該区域が特別警戒区域の内外にわたる場合においては、特別警戒区域外において建築が予定されている建築物を除く。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、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、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については、この限りでない。

**【解 説】**

土砂災害の発生のおそれがある危険な箇所であるにもかかわらず、十分な安全性が確保されていないままに、住宅等が立地していることは土砂災害発生の大きな要因の一つと考えられる。ここで、住宅等の立地に対して災害防止の観点から規制を加えている立法例についてみると、都市計画法では土地についての一定の開発行為を規制するため開発許可制度を設けており、許可の基準の一つとして以下が規定されている。

**【都市計画法第 33 条第 1 項第 7 号】****(開発許可の基準)**

## 第 33 条

七 開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

**【解 説】**

都市計画法第 33 条第 3 項によると、「地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。」と規定されているが、同法第 33 条第 1 項第 8 号では、自己居住住宅や業務用の非居住建築物等以外の目的での開発許可にあつては、開発区域内に次の土地を含まないこと（次頁参照）とされている。

- ・ 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域
- ・ 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域
- ・ 土砂災害防止法第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域
- ・ その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地（施行令第 23 条の 2：急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域）

この規定は、最低限の防災上の基準を定めたものであるため、地方の自然的条件の特殊性等に

より強化はありえても緩和はあり得ないと考えられているためである。

なお、特定開発行為と都市計画法の開発行為とでは開発行為の許可の趣旨が必ずしも一致しないことから、都市計画法の開発行為は令第5条の特定開発行為の制限の適用除外に規定されていない。よって、両法の許可の技術等基準について整合はない。

【都市計画法第33条第1項第8号】

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、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（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

ただし、都市計画法の開発許可制度は都市の周辺部における無秩序な市街化の防止を本来の目的としており、災害の防止を主目的とするものではない。また、表1-1に示すとおり、都市計画の区域と開発規模によっては開発行為の許可が不要となる。

都市計画法の開発行為の許可も必要な場合、どちらの許可を先に受けるべきか特に規定はないが、都市計画法第33条第1項第8号の規定により、特定開発行為の許可を受けて土砂災害特別警戒区域の解除が確認されてから、または同解除が確実に見込まれる場合に都市計画法の開発行為の許可がされる（この場合、埼玉県では通常、特定開発行為との同時許可を予定）ことを見込んだ行程計画が必要である。

表 1-1 許可不要となる開発行為の区域及び規模

| 区域                    | 許可不要規模                             |
|-----------------------|------------------------------------|
| 市街化区域                 | 1,000 m <sup>2</sup> 未満（政令第19条第1項） |
| 市街化区域（既成市街地、近郊整備地帯）   | 500 m <sup>2</sup> 未満（政令第19条第2項）   |
| 非線引き都市計画区域            | 3,000 m <sup>2</sup> 未満（政令第19条第1項） |
| 準都市計画区域               | 3,000 m <sup>2</sup> 未満（政令第19条第1項） |
| 都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域 | 1 ha 未満（政令第22条の2）                  |

また、宅地造成等規制法では造成地からの土砂の流出等を防止する措置が求められている。ただし、宅地造成等規制法は、宅地造成等規制区域内の造成工事についてがけ崩れ、土砂流出等の防止の為必要な規制を行うことを主目的としていることから、防災上の観点から見た場合の留意すべき事項として、以下のような項目が挙げられる。

- ・指定造成地自体を土砂災害から守るための措置を命ずることはできない。
- ・同法自体そもそも新規立地の抑制を目的としていない。

そこで、上記都市計画法等の法律の有無や開発の規模にかかわらず、土砂災害防止の観点から、特別警戒区域内における住宅宅地の分譲等や要配慮者利用施設の立地を目的とした土地の区画形質を変更する行為（＝特定開発行為）を許可に係らしめることにより、これら危険な箇所における分譲住宅等の立地抑制を図り、土砂災害の防止を図ろうとするのが特定開発許可制度の趣旨である。



## 2. 特定開発許可制度の概要

本法律で規定される開発行為を行う場合の許可申請手続については、図 2-1 (p5 参照) に示した手順が基本となる。手続の概要は以下のとおりである。

### ①都市計画法の開発行為に該当するかどうかの確認

特定開発行為とは、土砂災害特別警戒区域内で行われる都市計画法第 4 条第 12 項に定義された開発行為であり、予定建築物の用途が制限用途であるものをいう。

このため、特定開発行為の申請予定者は特定開発行為の許可申請に先立ち、都市計画法の開発行為に該当するか否か、つまり土地の区画形質の変更があるか否かを表 3-1 に示す開発行為の事務処理をする機関に確認する必要がある。なお、開発行為に該当するか否かとは、都市計画法第 29 条第 1 項をはじめとする都市計画法に規定されるその他の許可申請や市町村のいわゆる開発指導要綱の届出等の要否は問わないので注意を要する。

### ②事前相談（都市計画法準用）

事前相談は本法に規定の無い任意の手続きであるが、特定開発行為許可の申請に先だち、例えば次のように申請者が設計上の手戻りや手続き上不備になることのないよう配慮する目的で行う。

- ・ 予定建築物の用途は制限用途か確認
- ・ 特定予定建築物の建築を行うための建築敷地（建築基準法施行令第 1 条第 1 号）が土砂災害特別警戒区域に入っているか確認
- ・ 他法令で受理されない事案か否か確認
- ・ 土砂災害特別警戒区域を開発行為の事業区域から除外できないか検討の上で、土砂災害特別警戒区域を開発行為の事業区域から除外できない場合に、開発行為により新たな土砂災害警戒区域を生じさせないように指導
- ・ 申請図書の作成要領、設計内容、また各種手続等について相談を受け付け
- ・ 法第 20 条の規定に基づく特定開発行為の廃止の際、工事が途中で放棄され、斜面等が危険な状態で放置されることに伴う災害等の弊害発生未然防止のために、申請者の資力、信用および能力等についてあらかじめ確認

### ③土砂災害防止法が適用される特定開発行為かどうかの確認（法第 10 条）

非自己用住宅及び要配慮者利用施設以外の用途でない開発行為が対象となる。

つまり、(イ)非自己用住宅(ロ)要配慮者利用施設のほかに(ハ)用途未定の建築物が制限用途として特定開発行為に該当することとなる。

これらの制限用途である予定建築物の敷地が特別警戒区域の中に入っている場合に限り（以下、「特定予定建築物」という。）、本法が適用される。

④対策工事等の計画（法第 11 条）

特定開発行為の許可を受けようとする者は、土砂災害から安全性を確保する目的で対策工法の選択、対策施設の配置計画等を立案する必要がある。

⑤対策工事等の設計（法第 11 条）

特定開発行為の許可を受けようとする者は、急傾斜地の崩壊等に伴い生ずる土石等の移動等によって生ずる力を設計外力として設定するなど、政令で定める技術的基準を満たす対策工事等の設計を行う必要がある。

⑥特定開発許可申請（法第 11 条）

特定開発行為の許可を受けようとする者は、対策工事等の設計が完了した時点で、埼玉県知事に特定開発許可申請をする必要がある。

⑦対策工事等の計画の審査（法第 12 条）

埼玉県知事は、特定開発許可申請があったときは対策工事等の計画が政令で定める技術的基準に従い講じたものであるかどうか等について審査する。

⑧変更申請（法第 17 条、施行細則第 4 条）

特定開発行為の許可を受けた者が許可を受けた後に申請内容を変更する場合は、埼玉県知事に変更許可申請等をしなければならない。

⑨特定開発行為の廃止（法第 20 条）

特定開発行為の許可を受けた者が許可を受けた後に当該許可に係る対策工事等を廃止したときは、遅滞なく埼玉県知事に届け出なければならない。

⑩対策工事等の施工（施行細則第 6 条）

法第 11 条又は法第 17 条による申請によって特定開発行為の許可を受けた者が、許可に係わる工事に着手したときは、知事に届け出なければならない。

⑪標識の設置（施行細則第 3 条）

特定開発行為の許可を受けた者は、対策工事等を行う期間中、標識を対策工事等を行う区域の見やすい場所に設置しなければならない。

⑫工事完了の検査(法第 18 条)

特定開発行為の許可を受けた者は、対策工事等が完了した際、その旨を埼玉県知事に届出をし、検査を受けなければならない。

埼玉県知事は技術的基準に適合しているかどうかについて遅滞なく検査を行い、適合している場合、検査済証を当該届出した者に交付し、その旨を遅滞なく公告しなければならない。公告の方法は県報に掲載する。

⑬既着手の場合の届出等(法第 14 条)

特別警戒区域の指定の際、既に特定開発行為に着手している者は、その指定の日から起算して 21 日以内に、その旨を埼玉県知事に届け出なければならない。埼玉県知事は当該届出した者に対して、必要な助言又は勧告をすることができる。

⑭住所及び氏名変更の届け出(施行細則第 2 条)

特定開発行為の許可を受けた者が、住所又は氏名(法人の場合は名称、所在地、代表者の氏名)に変更があった場合は、速やかに開発区域を管轄する県土整備事務所の長(以下、「所長」という。)に届け出なければならない。

⑮地位の承継の届け出(施行細則第 7 条)

特定開発行為の許可を受けた者について相続、合併又は分割があったときは、遅滞なく所長に届け出なければならない。

⑯処理期間の目安

特定開発行為の許可等申請書の審査、対策工事の完了公告から特別警戒区域の解除までに要する処理期間の目安は表 2-1 及び図 2-1 のとおりである。なお、現時点においては事例が少なく、標準処理期間を定めることが困難であるため、処理期間の目安として示している。

※対策工事等の完了届出から建築制限が解除されるまでには 120~160 日を要する。

表 2-1 特別警戒区域の解除までに要する最大期間

| 項目                                                        | 条文                | 処理期間の目安 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|---------|
| 対策工事等の計画の審査                                               | 第 12 条            | 30 日    |
| 対策工事等の検査                                                  | 第 18 条            | 30 日    |
| 検査済証の交付～工事完了の公告                                           | 第 18 条            | 30 日    |
| 土砂災害警戒区域等の指定解除手続き(基礎調査の実施、市町村長への通知及び結果の公表、市町村長への意見聴取等を含む) | 第 4 条、第 7 条、第 9 条 | 100 日   |



### 3. 土砂災害防止法における特定開発行為の許可対象

当該開発行為が土砂災害防止法における特定開発行為の許可対象となるのかどうかの判断において、以下の確認が必要となる。

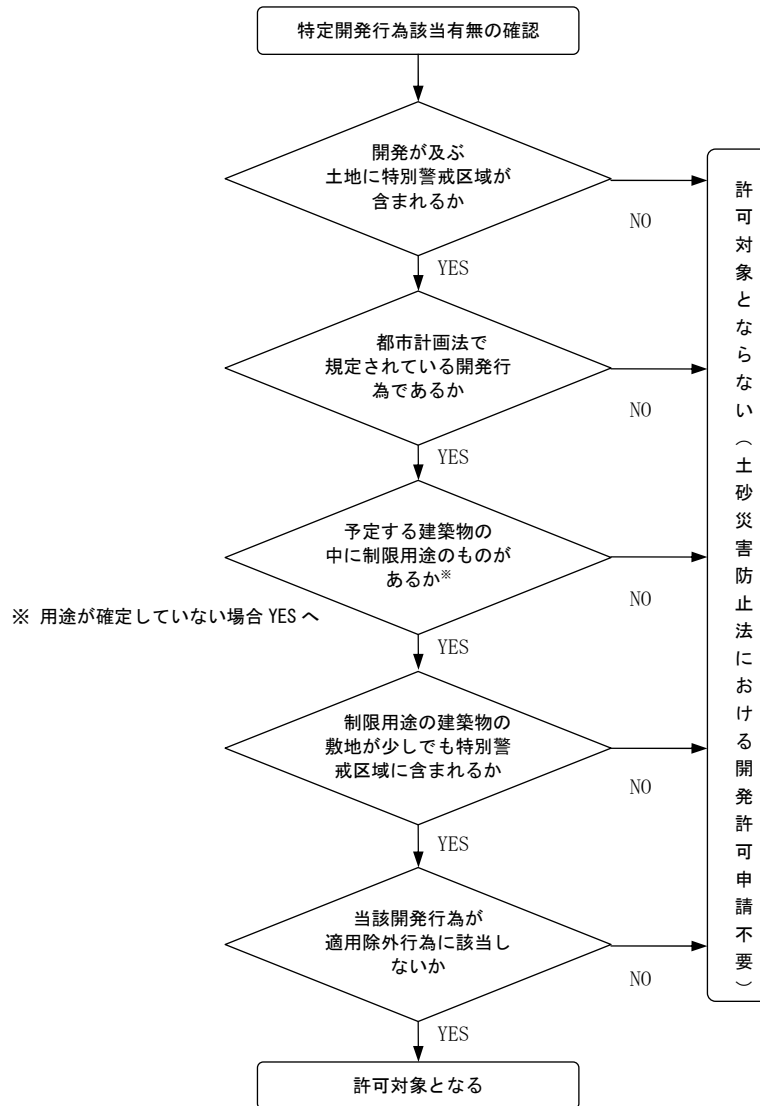


図 3-1 特定開発行為該当有無の判断基準

#### 【確認項目】

- 開発が及ぶ土地の一部または全てが特別警戒区域の中に入るのかどうか。  
特別警戒区域のであるか否かは、当該市町村または県土整備事務所備えの公示図書、埼玉県ホームページ (<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1007/dosyasitei.html>) で確認
- 当該開発が都市計画法第 4 条第 12 項に規定されている開発行為であるかどうか。(p. 10 参照)
- 当該開発行為で予定する建築物の中に制限用途のものがあるかどうか。(p. 20 参照)
- 制限用途の建築物の敷地が少しでも特別警戒区域に属しているか。(p. 23 参照)
- 当該開発行為が適用除外行為であるかどうか。(p. 25 参照)

### 3.1 特定開発行為

【法第 10 条】 <再掲>

#### (特定開発行為の制限)

第 10 条 特別警戒区域内において、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 12 項に規定する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（当該区域が特別警戒区域の内外にわたる場合においては、特別警戒区域外において建築が予定されている建築物を除く。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、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、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については、この限りでない。

【都市計画法第 4 条第 12 項】

#### (定義)

第 4 条第 12 項 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

#### 【解 説】

##### (1) 開発行為

土砂災害防止法における開発行為とは、都市計画法第 4 条第 12 項で定義された「開発行為」と同義である。都市計画法において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。また土地の区画形質の変更とは、区画又は形質の変更をいう。

埼玉県「都市計画法に基づく開発許可制度の解説 平成 27 年 10 月版」第 1 編第 1 章第 1 節法第 4 条第 12 号の〈法令の解説及び審査基準〉2「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的」(1)イ (p. 14) によると、主たる目的が「建築・建設目的」である場合は、一体と認められる範囲内の行為は、建築物を建築しない部分についても開発行為に該当する。

例えば、宅地開発に際し道路を新設する場合、道路部分の土地は建築物の建築の用に供する目的で造成されるわけではないが、道路とする部分の区画形質の変更と宅地とする部分のそれが一体の行為と認められる場合は、全体として「主として建築物の建築の用に供する目的」である限り、すべての部分における「土地の区画形質の変更」が開発行為となる。

例えば右図のように分譲住宅敷地を造成する「土地の区画形質の変更」と、駐車場を造成する「土地の区画形質の変更」及び「道路」を造成する「土地の区画形質の変更」が行われる際、全体を一体の区画形質の変更ととらえるべき場合には、その全体を一つの行為と判断する。その上で、全体としての主たる目的が建築物の建築等に係るものとして開発行為に該当する場合は、駐車場を造成する



「土地の区画形質の変更」の部分も、「道路」を造成する「土地の区画形質の変更」の部分も、直接に宅地となる部分ではないが、開発行為が行われる土地になる。

※前図は都市計画法上の開発行為の概念を示したものであり、土砂災害防止法の特定開発行為に該当するか否かは 3.3 特定開発行為に該当する行為 (p. 23) にて判断する。

埼玉県「都市計画法に基づく開発許可制度の解説 (平成 27 年 10 月版)」第 1 編第 1 章第 1 節 法第 4 条第 12 号の〈法令の解説及び審査基準〉2「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的」(2) (p. 15) によると、

ア 「開発行為」を「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する」目的で行う行為と規定している。このことから、開発行為とは、建築物の建築行為・特定工作物の建設行為そのものとは別の行為であって、これらに先行する行為として位置づけていると考えられる。

したがって、建築行為や建設行為そのものに属する土地の形状の変更は、開発行為に該当しないことになる。例えば、建築物の基礎工事は、建築物の建築行為そのものなので、開発行為ではない。

一方、擁壁を設置する行為は、建築確認を受けている擁壁であっても、建築物を建築するために地盤を造成するものである限り、開発行為となる。

イ 建築行為及び建設行為の主体は、特に限定されていない。必ずしも土地の区画形質の変更を行う者自身が建築又は建設する場合に限らず、宅地のみの分譲を行う者がする造成工事も開発行為に該当する。

※都市計画法：埼玉県「都市計画法に基づく開発許可制度の解説 平成 27 年 10 月版」(<http://www.pref.saitama.lg.jp/a1102/kaihatukyokanoseido/kaihatukyokaseidonokaisetu-h2206.html>) より抜粋・加筆

なお、開発行為の定義に該当するか否かは表 3-1 に示す当該開発区域を計画している市町村又は県の建築安全センターに確認が必要である。

表 3-1 開発行為の許可の事務処理をする県の機関・市町村

| 区分      | 事務処理をする県の機関・市町村                                                                                                                                              |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指定都市    | さいたま市                                                                                                                                                        |
| 中核市     | 川越市、越谷市                                                                                                                                                      |
| 施行時特例市  | 川口市、熊谷市、所沢市、春日部市、草加市                                                                                                                                         |
| 事務処理市町村 | 行田市、秩父市、飯能市、加須市、本庄市、東松山市、狭山市、羽生市、鴻巣市、深谷市、上尾市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、吉川市、ふじみ野市、白岡市、伊奈町、三芳町、毛呂山町、小川町、杉戸町、松伏町 |
| 上記以外    | 埼玉県建築安全センター (所在地：川越市、越谷市、熊谷市)                                                                                                                                |

※平成 27 年 4 月 1 日現在

## (2) 都市計画法の許可が不要となる開発行為（いわゆる「ミニ開発」）について

ミニ開発を行う場合でも土砂災害特別警戒区域内で制限用途の建築物の建築を行う場合には特定開発行為の許可が必要となる。

ここでいうミニ開発とは、都市計画法及び開発指導要綱の許認可申請等が不要な開発行為であり、例えば以下のような開発行為があげられる。

- ・ 開発行為の面積が表 1-1 (p. 3) 未満（都市計画法における要開発許可面積未満）

・ 市街化調整区域における予定建築物の敷地面積が 300 m<sup>2</sup>未満（埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第 3 条第 1 項の規定による都市計画法第 33 条第 4 項の規定による最低敷地に面積）

- ・ 各区画面積が 100 m<sup>2</sup>未満（土地区画整理法施行令第 57 条の過小宅地の基準）

- ・ 住宅建築の敷地面積が 100 m<sup>2</sup>未満（毛呂山町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第 2 条ただし書き。都市計画法第 33 条第 4 項の規定による最低敷地面積 300 m<sup>2</sup>に対する特例）

### 【参考】

毛呂山町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（抄）

平成 23 年 3 月 22 日 条例第 6 号

第 2 条 市街化調整区域において、開発行為を行う場合における法第 33 条第 4 項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、300 平方メートルとする。ただし、住宅の建築を目的として造成された土地で、町長が指定した区域における開発行為を行う場合においては、100 平方メートルとする。

- ・ 集合住宅で 8 戸未満（白岡市開発行為等指導要綱 第 4 条 適用の範囲(3)） 等

### 【参考】

白岡市開発行為等指導要綱（抄）

平成 28 年 3 月 31 日 告示第 124 号

(適用の範囲)

第 4 条 この告示は、次の各号のいずれかに該当する場合に適用するものとする。

- (1) 開発区域の面積が 500 平方メートル以上の開発行為等
- (2) 中高層建築物等の建築又は建設
- (3) 集合住宅 8 戸以上の建築行為(事務所、店舗その他これらに類する用途も戸数に含む。)
- (4) 土地の利用状況から隣接地又は近接地と一体性を有すると認められる開発行為は、1 つの事業とみなし、前 3 号に該当することとなる開発行為等



### (3) 土地の区画形質の変更

「土地の区画形質の変更」があるとは、「区画の変更」、「形の変更」、「質の変更」のいずれかに該当する行為がある場合である。

#### ① 「区画」の変更

「区画」とは、1軒の住宅の敷地など、物理的な利用状況が他の土地とは独立して区切られた土地の範囲のことで、「区画の変更」とは、土地利用形態としての「区画」の範囲を変更することである。土地の単なる分合筆や所有権や貸借権等の権利関係の変更は区画の変更には該当しない。

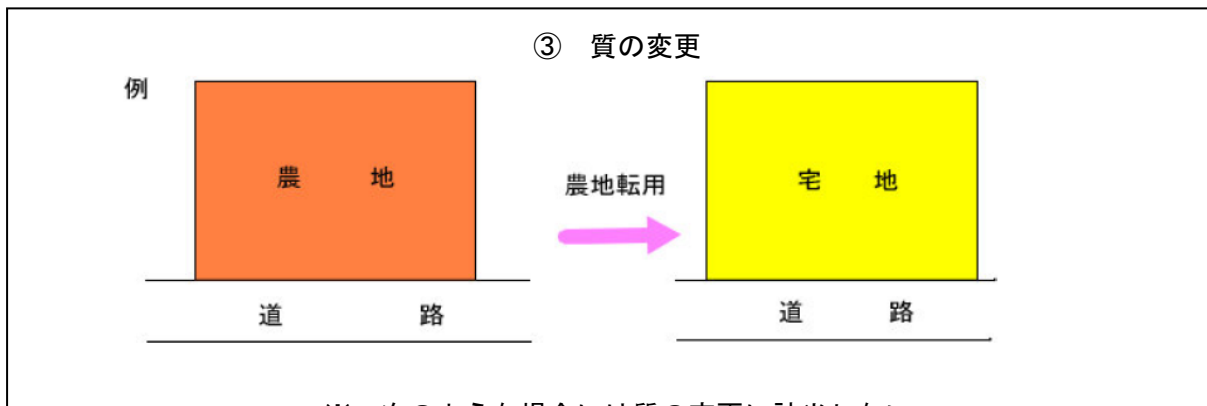
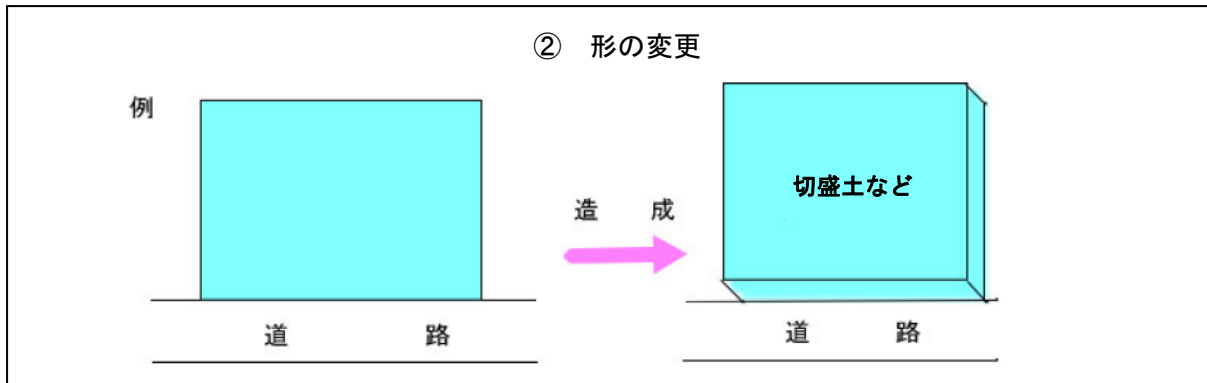
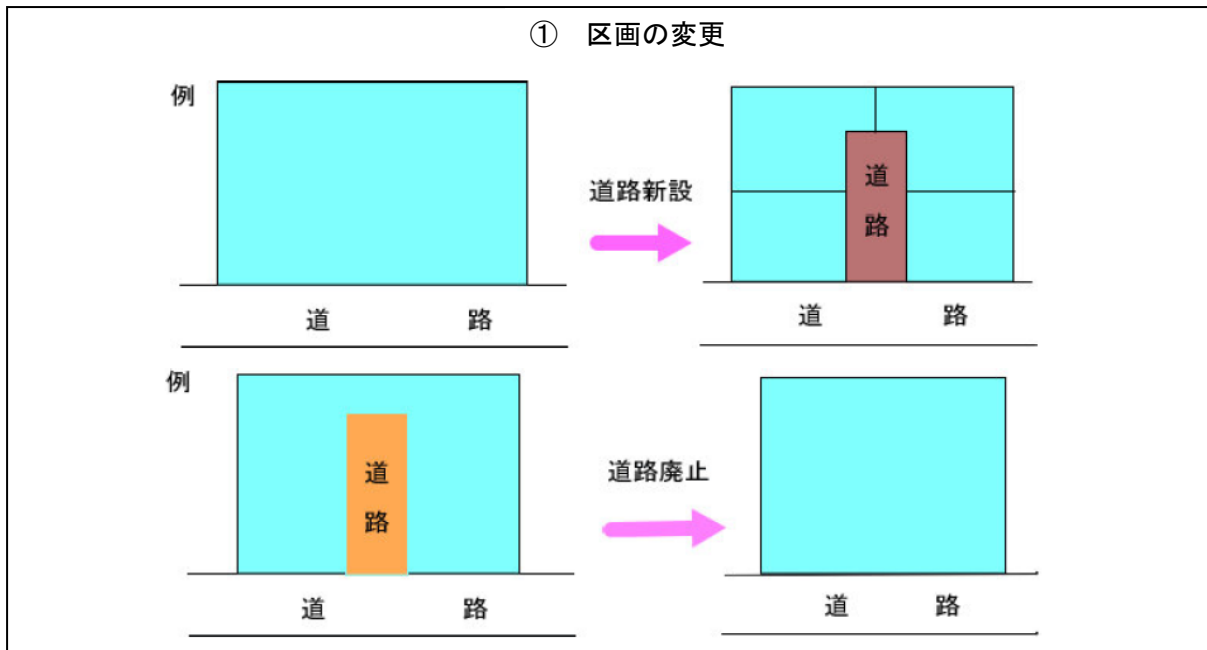
#### ② 「形」の変更

「形」の変更とは、切土・盛土等の造成工事を行うことである。

#### ③ 「質」の変更

質の変更とは、土地の利用形態上の性質（宅地、農地、山林、道路等）を変更することである。非宅地を宅地とする場合が代表的な例であるが、必ずしもこれに限らない。

例えば駐車場を廃して老人福祉施設や集合住宅等を建築する場合は性質の変更となる。



※ 次のような場合には質の変更に該当しない

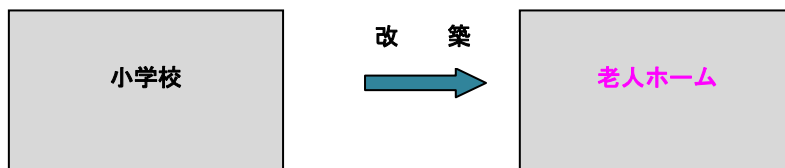


図 3-2 区画形質の変更の事例

#### (4) 建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的であること

建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とする土地の区画形質の変更に限られる。建築物及び特定工作物の法律上の定義は表 3-2 のとおりである。したがって建築物の建築又は特定工作物の建設を目的としない区画形質の変更(砂利採取など)は開発行為に該当しない。

都市計画法で定義される開発行為のうち、土砂災害防止法第 10 条第 2 項に規定される制限用途に該当しないものは、本制度の対象とならない。このため、都市計画法第 4 条第 11 項に規定される特定工作物等の建設の用に供する目的の土地の区画形質変更は都市計画法では開発行為とみなされるが、土砂災害防止法では特定開発行為とはみなさないこととなる。

表 3-2 建築物及び特定工作物の内容

| 建築物(都市計画法第 4 条第 10 項)                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 特定工作物(都市計画法第 4 条第 11 項)                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地に定着する工作物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)</li> <li>・上記に附属する門若しくは塀、観覧のための工作物(競技場のスタンドなど)</li> </ul>                                                                                                                                                           | 第一種特定工作物 <p>周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で都市計画法施行令第 1 条第 1 項に定められているもの。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンクリートプラントなど</li> <li>・危険物の貯蔵又は処理に供する工作物など</li> </ul> |
| 地下若しくは高架の工作物内に設ける <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務所</li> <li>・店舗</li> <li>・興行場</li> <li>・倉庫</li> <li>・その他これらに類する施設</li> </ul> (ただし <ul style="list-style-type: none"> <li>×鉄道及び軌道敷地内の運転保安に関する施設(信号所など)</li> <li>×跨線橋</li> <li>×プラットホームの上家</li> <li>×貯蔵槽</li> <li>×その他これに類する施設は除く)。</li> </ul> | 第二種特定工作物 <p>大規模な工作物で都市計画法施行令第 1 条第 2 項に定められているもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ゴルフコース</li> <li>・野球場など(1ha 以上)</li> </ul>                                |

建築とは、都市計画法第4条第10項（建築基準法第2条第13項）の定義によれば、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。すなわち建築は4種類の行為に区分される。

表 3-3 一般的な建築の区分

| 区 分 | 解 説                                                                                                                                                 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 新 築 | 既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てること。既存建築物のある敷地に、新たに用途不可分の建築物を建てる場合も、敷地が区分されたものとみなし、新築として取り扱う。また、従前の建築物と用途、規模又は構造が著しく異なる建築物を建てる場合も、従前の建築物と同棟、別棟を問わず新築として取り扱う。 |
| 増 築 | 既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問わない。                                                                                                                   |
| 改 築 | 建築物の全部若しくは一部を除却し、又は滅失した後、引き続き同一敷地において、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを建てることをいう。                                                                               |
| 移 転 | 同一敷地内における建築物の移動（曳行移転）をいう。                                                                                                                           |

#### (5) 斜面地建築物（地下室建築物）

法第19条の規定（4.11 建築制限参照）に基づき、令第7条第3号に規定する対策工事を制限用途の建築物の建築以前に工事完了できる場合は特定開発行為を許可できる。

特定開発行為においては、対策工事と制限用途以外の建築物の建築は同時施工が可能であるが、その際には当該建築物が制限用途を含まないことを証明することが必要となる。この場合は、対策施設となる建築構造物も含め、対策工事の完了により著しい危害が生ずるおそれがないと認められる土地の区域の特別警戒区域は解除できる。また、対策工事は土木構造物による場合や建築構造物による場合のほか、その複合的な構造物も想定され、必要に応じて第三者機関による審査を受ける等により安全性を確保するものとする。

#### (6) 都市計画法の規定による開発許可等の判断（東松山市開発許可等フローチャートより）

開発行為の定義に該当するか否かは表 3-1（p.11）に示す事務処理をする県の機関・市町村に確認が必要であるが、参考として図 3-3 に東松山市における開発許可申請等を判断するフローチャートを示す。

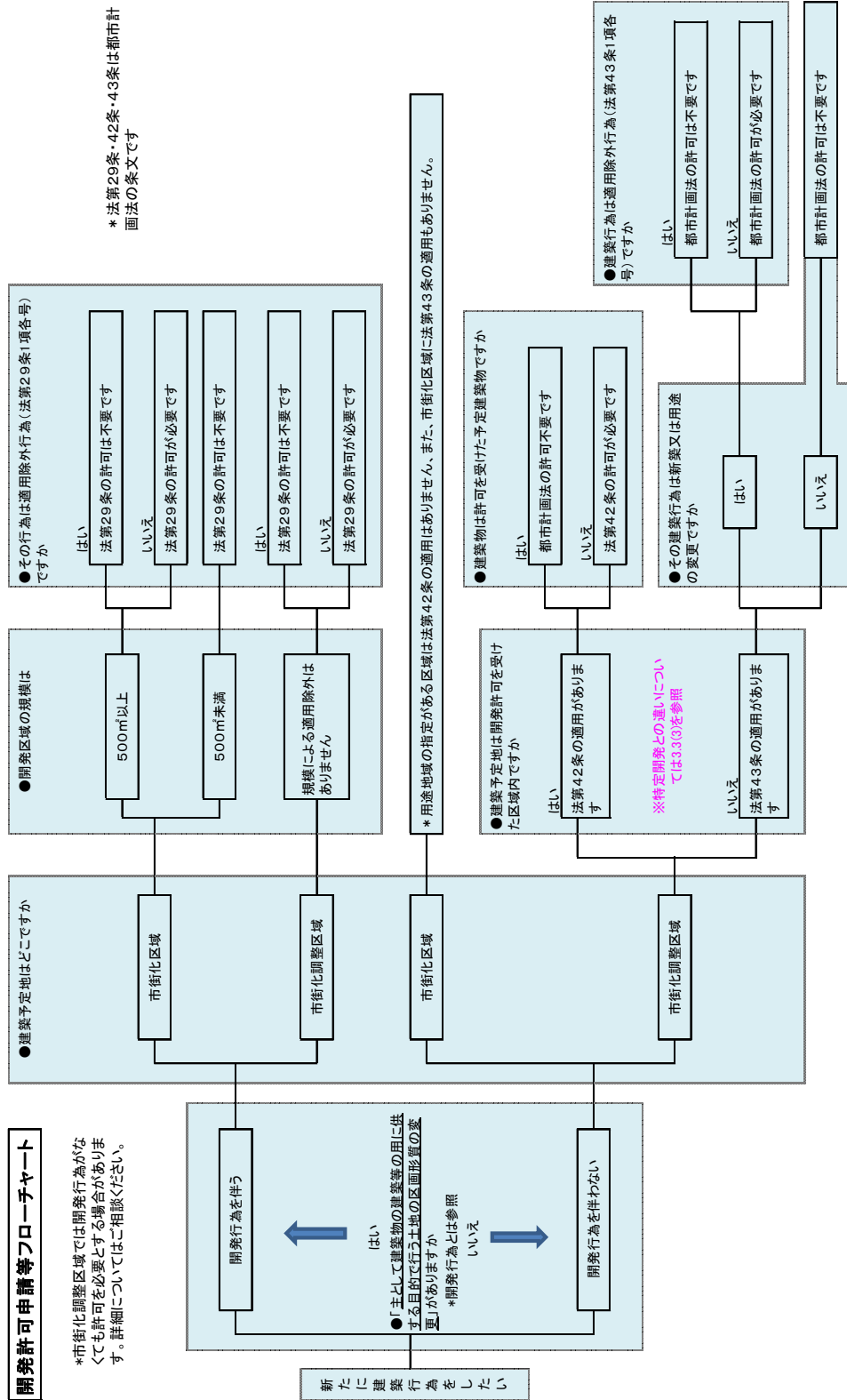


図 3-3 都市計画法の規定による開発許可申請等フローチャート (参考)

## 3.2 制限用途

【法第 10 条第 2 項、令第 6 条】

### (特定開発行為の制限)

法第 10 条第 2 項 前項の制限用途とは、予定建築物の用途で、住宅(自己の居住の用に供するものを除く。)並びに高齢者、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。)以外の用途でないものをいう。

### (制限用途)

令第 6 条 法第 9 条第 2 項の政令で定める社会福祉施設、学校及び医療施設は、次に掲げるものとする。

- 一 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、身体障害者社会参加支援施設、障害者援護施設、地域活動支援センター、福祉ホーム、障害福祉サービス事業(生活介護、短期入所、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。)の用に供する施設、保護施設(医療保護施設及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。)、障害児通所支援事業(児童発達支援又は放課後等デイサービスを行う事業に限る。)の用に供する施設、母子・父子福祉施設、母子健康センターその他これらに類する施設
- 二 特別支援学校及び幼稚園
- 三 病院、診療所及び助産所

## 【解説】

### (1) 制限用途

制限用途とは、予定建築物の用途で非自己用住宅及び要配慮者利用施設以外の用途でないものをいう。(法第 10 条 2 項)

「以外の用途でないもの」は、「用途が非自己用住宅及び要配慮者利用施設であるもの」の他、「用途が非自己用住宅及び要配慮者利用施設でないことが確定していないもの」を含んでいる。そのため、用途が確定していない場合は、全て特定開発行為許可の申請をしなければならぬので注意が必要である。

このため、制限用途は大きく次の 3 つのカテゴリーに分けられる。

- (イ) 非自己用住宅
- (ロ) 要配慮者利用施設(政令で定めるものに限る。)
- (ハ) 用途未定の建築物

制限用途である要配慮者利用施設とは、政令第 6 条に定められている。非自己用住宅並びに政令第 6 条で定める社会福祉施設、学校及び医療施設についての具体的な制限用途を表 3-4 に示す。

※自己用と非自己用の定義について

自己用とは、自己の居住用と自己の業務用に分けられる。

自己の居住用とは、開発行為を施行する主体が、当該住宅を専ら自らの生活の本拠として使用することをいう。(会社の寮、社宅、別荘、賃貸住宅等は該当しない。)

自己の業務用とは、開発行為を施行する主体が、当該建築物又は特定工作物を専ら継続的に自己の業務に係る経済活動の用に供することをいう。(宅地分譲開発、賃貸住宅、宅地分譲、貸事務所、貸店舗、貸倉庫、貸車庫等は該当しない。)

非自己用とは、自己用以外のものをいう。

※用途未定について

埼玉県「都市計画法に基づく開発許可制度の解説平成27年10月版」第1編第1章第1節 法第4条第12号の〈法令の解説及び審査基準〉1「土地の区画形質の変更」(1)区画の変更、例④-2 (p. 12)によれば下図のように「新たな建築物は未だ建築されていないものの、その敷地が新たに設定されたと認められる場合は、当然、区画の変更に該当」とされている。

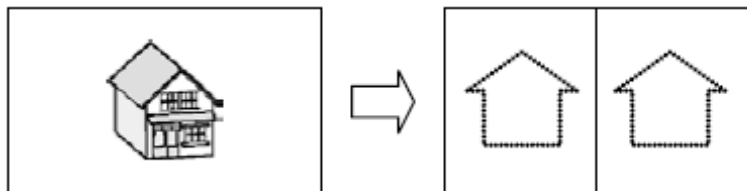


表 3-4 具体的な制限用途\*

| 分類                           |            | 具体的な制限用途                                                                                       |                                                                                           |
|------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 非自己用住宅                       |            | 分譲住宅、賃貸住宅、社宅、寮、別荘、学生下宿など共同生活を営むための住居建築、他人のための住居建築                                              |                                                                                           |
| 政令第6条                        | 社会福祉施設     | 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(老人福祉法第5条の3)(老人福祉法第29条第1項)                                        | 老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター、有料老人ホーム                          |
|                              |            | 身体障害者社会参加支援施設(身体障害者福祉法第5条第1項)                                                                  | 身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設、視聴覚障害者情報提供施設                                                  |
|                              |            | 障害者支援施設(知的障害者福祉法第5条第11項)                                                                       | 障害者につき、施設入所支援を行うとともに、施設入所支援以外の施設障害福祉サービスを行う施設                                             |
|                              |            | 地域活動支援センター(障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第25項)                                                | 障害者等を通わせ、創作活動又は生産活動の機会の提供、社会との交流の促進その他障害者等が自立した日常生活及び社会生活を営むために必要な支援を行う施設                 |
|                              |            | 福祉ホーム(障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第26項)                                                     | 現に住居を求めている障害者につき、定額な料金で、居室その他の設備を利用させるとともに、日常生活に必要な便宜を供与する施設                              |
|                              |            | 障害福祉サービス事業(生活介護、短期入所、自立訓練、就労移行支援、又は就労継続支援を行う事業に限る)の用に供する施設(障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第1項) | 障害福祉サービスであり、それらの用に供する施設                                                                   |
|                              |            | 保護施設(医療保護施設、宿所提供施設を除く)(生活保護法第38条第1項)                                                           | 救護施設、更生施設、授産施設                                                                            |
|                              |            | 児童福祉施設(児童自立支援施設を除く)(児童福祉法第7条)                                                                  | 助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、幼保連携型認定こども園、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センター、情緒障害児短期治療施設、児童家庭支援センター |
|                              |            | 障害児通所支援事業(児童発達支援又は放課後等デイサービスを行う事業に限る)の用に供する施設(児童福祉法第6条の2の2)                                    | 児童発達支援、医療型児童発達支援、放課後等デイサービス及び保育所等訪問支援を行うもので、それらの用に供する施設                                   |
|                              |            | 母子・父子福祉施設(母子・父子及び寡婦福祉法第39条第1項)                                                                 | 母子・父子休養ホーム、母子・父子福祉センター                                                                    |
|                              |            | 母子健康センター(母子保健法第22条)                                                                            | 母子健康センター                                                                                  |
|                              |            | その他これらに類する施設                                                                                   | 介護老人福祉施設、児童相談所に設置される一時保護施設(児童福祉法第12条の4)、市町村長が適当と認める施設、厚生労働省令で定める施設                        |
|                              |            | 学校(学校教育法第22条、第72条)                                                                             | 特別支援学校、幼稚園                                                                                |
| 医療施設(医療法第1条の5第1項、第2項、第2条第1項) | 病院、診療所、助産所 |                                                                                                |                                                                                           |

\*上記の施設は関係法令の定義に該当するものであるが、該当しなくても実質的に同様な機能をもつ施設については本条の制限用途の対象となる。具体的には以下の場合があげられる。

- (イ)関係法令の定義の上では人数要件の関係から該当しない施設であっても、実質的に同様な機能をもつ施設
- (ロ)無認可の施設であっても、実質的に同様な機能をもつ施設
- (ハ)関係法令の施行規則のレベルで施設が定義されている施設



## (2) 予定建築物の制限用途の建築物への変更

都市計画法の規定による開発行為の変更は同法第 35 条の 2 により規定されており、埼玉県「都市計画法に基づく開発許可制度の解説（平成 27 年 10 月版）」p. 263<法令の解説及び審査基準>によると、開発行為の許可を受けた者が「開発許可後で、かつ、完了公告前に」、都市計画法第 30 条第 1 項第 2 号の規定による開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途を変更する場合は変更許可を要する事項であるため、予定建築物の用途が制限用途の建築物とする場合、都市計画法の変更許可と同時に特定開発行為の変更許可が必要となる。ただし、造成工事の完了公告後に制限用途の建築物に変更する場合には、特定開発行為の許可を受けることはできない。

予定建築物の制限用途の建築物への変更時点と特定開発行為の許可の要不要等については次表のとおりとなる。

表 3-5 予定建築物の制限用途の建築物への変更時点と特定開発行為の許可の要不要

| 変更時点                               | 特定開発行為の許可の要不要等                                                                                                                         |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特定開発行為未着手の時点                       | 特定開発行為の許可が必要                                                                                                                           |
| 特定開発行為着手後、特定開発行為に関する対策工事等の完了届出前の時点 | 計画を変更した時点で特定開発行為の変更の許可が必要                                                                                                              |
| 特定開発行為に関する造成工事等の完了届出後の時点           | 許可の対象となる土地の区画形質の変更行為は終了しているため、特定開発行為の許可を受けることはできない。但し、開発区域内での個々の建築物の建築に際して、もともと建築基準法の構造規制の対象となっているので、当該建築物は、建築基準法に基づく構造耐力を有するものとなっている。 |

## (3) 都市計画法第 42 条及び第 43 条の規定との違い

都市計画法第 42 条は、工事の完了公告後に開発行為の許可を受けた開発区域内における予定建築物以外の建築物の建築や用途変更を禁止しているが、土砂災害防止法では、制限用途以外の建築物の建築や制限用途以外への用途変更の制限はない。

また、都市計画法第 43 条は、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内における同条に規定される建築物の建築や用途変更等に許可を必要としているが、土砂災害防止法では土地の区画形質変更になんら関係しない建築行為の制限はない。

### 【参考】

#### (開発許可を受けた土地における建築等の制限)

第四十二条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定

の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第八十八条第二項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

- 2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

**(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)**

第四十三条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第二十九条第一項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

- 2 前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

- 3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、同項の許可があつたものとみなす。

### 3.3 特定開発行為に該当する行為

#### (1) 特定開発行為に該当する行為

開発行為が特定開発行為に該当する行為か否かは、制限用途の予定建築物の立地する土地の境界が特別警戒区域内に含まれるか否かではなく、表 3-6 に示すとおり制限用途の予定建築物の敷地等の位置が確定しているか否かによって判断する。

#### (2) 敷地

法第 11 条第 1 項第 2 号に示されている「予定建築物の敷地」及び政令第 7 条第 3 号に示される「特定予定建築物の敷地」については、必要に応じて対策工事を行わなければならない区域である土砂災害特別警戒区域が、法第 9 条において「建築物に損壊が生じ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」と定義されていることを踏まえ、本手続き編の基準においては、「建築物の外壁で囲まれた部分の水平投影面の土地（建築物の位置）」とする。なお、上記の定義はあくまで土砂災害防止法上の定義であり、建築基準法施行令第 1 条第 1 号に定められている「敷地」の定義と異なるため、注意が必要である。

表 3-6 特定開発行為に該当する行為

| ケース                                                    | 特定開発行為の対象（例）                                                                                                          | 特定開発行為の対象外（例）                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 宅地分譲<br>開発等で<br>特定予定<br>建築物の<br>位置が確<br>定してい<br>ない場合 | <p>土砂災害特別警戒区域</p> <p>特定予定建築物の敷地の位置<br/>が未確定（宅地分譲開発等）</p> <p>道路</p> <p>特定予定建築物の敷地と<br/>一体とみなす必要がない土地</p> <p>開発区域</p>   | <p>土砂災害特別警戒区域</p> <p>特定予定建築物の敷地と<br/>一体とみなす必要がない土地</p> <p>道路</p> <p>特定予定建築物の敷地</p> <p>開発区域</p>                        |
| ② 特定予定<br>建築物の<br>位置が確<br>定してい<br>る場合                  | <p>土砂災害特別警戒区域</p> <p>制限用途の<br/>建築物の位置</p> <p>建築基準法上の敷地</p> <p>道路</p> <p>特定予定建築物の敷地と<br/>一体とみなす必要がない土地</p> <p>開発区域</p> | <p>土砂災害特別警戒区域</p> <p>制限用途の<br/>建築物の位置</p> <p>建築基準法上の敷地</p> <p>道路</p> <p>特定予定建築物の敷地と<br/>一体とみなす必要がない土地</p> <p>開発区域</p> |

 特定開発行為の該当性を判断する土地

※土地の区画形質の変更を伴わない場合に特定開発行為の許可は不要であるが、土砂災害特別警戒区域は解除されないため、建築物の建築の際には土砂災害防止法第 24 条の対象となる。

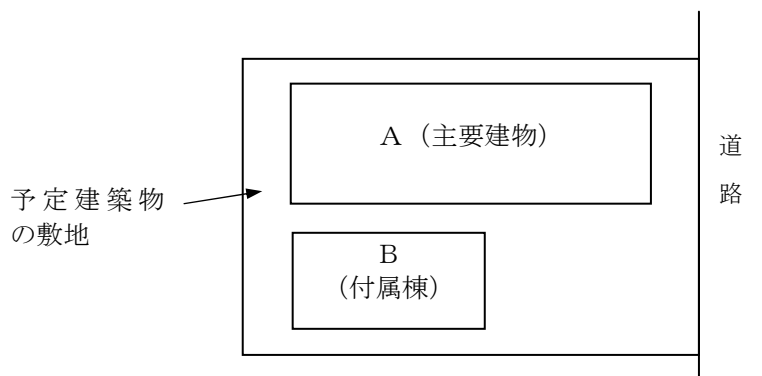
**【参考】用途上可分・不可分の関係**

一敷地に複数の建築物を建築する場合に、その建築用途が、可分か、不可分かで建築基準法の（確認申請上の）敷地のとらえ方が異なる。

建築基準法の敷地のとらえ方は、土地や建物の所有権によるものでなく、建築用途及び使用形態が機能上密接に関連しているか否かで判断される。

**① 用途上不可分の関係（建築基準法上一敷地と見なせる場合）**

主要建物とその付属棟が一般的であるが、BはAと機能上の関連があり、Aの用途の一部を構成している場合又は、一般にBがなければAそのものが成り立たない場合である。



参図-1 用途上不可分の関係

用途上不可分の関係にある2以上の建築物の例としては、次のようなものがある。

参表-1 用途上不可分の事例

| A. 主要用途     | B. 用途上不可分の建築物（付属棟）                                                           |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅          | 車庫、物置、納屋、茶室<br>離れ— 隠居部屋、勉強部屋等をいい、所が設置されたものは住宅としての用途機能が満足するため、別敷地として扱われる合がある。 |
| 共同住宅        | 車、物、自転車置場、電気室、プロパン庫、管理棟                                                      |
| 旅館・ホテル      | 離れ（客室）、浴室棟、屋、車庫                                                              |
| 工場<br>（作業所） | 事務室棟、倉庫、電室、機械室、厚生棟（更衣室、食堂棟、浴室棟）                                              |
| 学校          | 実習棟、図書館、体育館、給食室、倉庫                                                           |

**② 用途上可分の関係（建築基準法上別敷地と見なす場合）**

相互の建物が直接の機能上の関連をもたず、単に隣りあっていて、敷地の一部を共有で利用しているにすぎない場合である。

「全訂新版 建築関連法規の解説 設計実務編 2017.4.1」より

### 3.4 適用除外（法第10条1項ただし書き）

【令第5条】

**（特定開発行為の制限の適用除外）**

令第5条 法第10条第1項ただし書の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 非常災害のために必要な応急措置として行う開発行為
- 二 仮設建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

**【解説】**

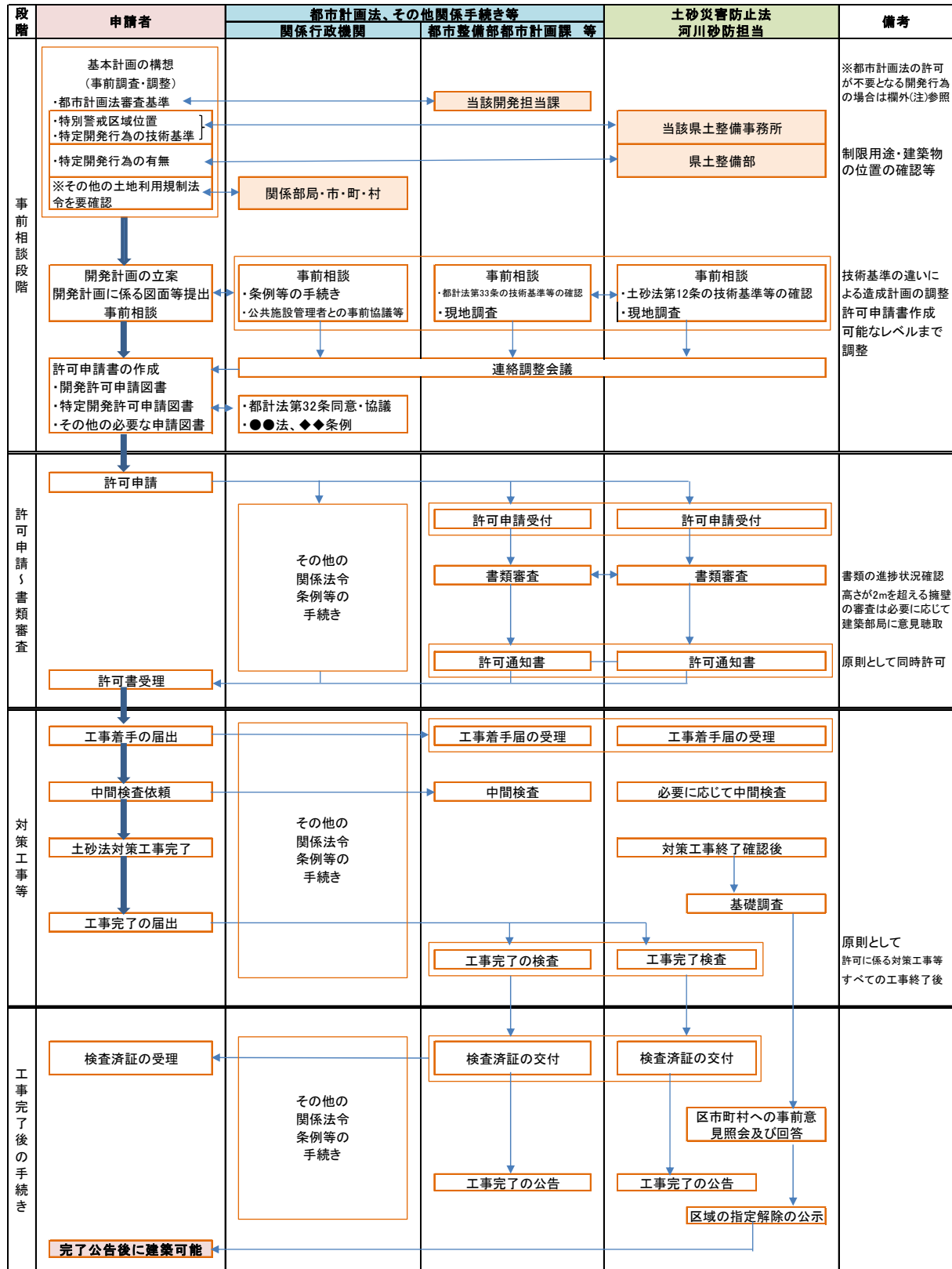
特別警戒区域内において非自己用住宅や要配慮者利用施設の開発規制を行うことにより国民の生命及び身体を土砂災害から保護するという、特定開発行為の許可制度の趣旨に反しないものについては、特定開発行為に該当したとしても、特定開発行為の許可を要しないものとされている。これに該当する行為は表 3-7 のとおりである。

表 3-7 特定開発行為許可の適用除外の行為(令第5条第1、2号)

| 号 | 適用除外行為                   | 具体例                                                                                                                                                              |
|---|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 非常災害のために必要な応急措置として行う開発行為 | <ul style="list-style-type: none"><li>・被災者等の仮設住宅等の設置に伴う盛土、切土</li><li>・被災家屋の撤去等に係る盛土、切土</li><li>・その他開発許可を要する用途の建築物に係るもので非常災害の応急措置として必要となる盛土、切土、流出土砂の撤去等</li></ul> |
| 2 | 仮設建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為  | <ul style="list-style-type: none"><li>・工事を施工するため現場に設ける作業員用の仮設宿泊所等の設置に伴う盛土、切土</li><li>・その他これらに類する仮設建築物</li></ul>                                                  |

## 4. 特定開発許可制度の手続き事項

### 4.1 手続きの流れ



(注) 都市計画法の許可が不要となる開発行為(いわゆる「ミニ開発」)の場合  
 土砂災害防止法の特定開発行為は開発行為であることが要件であるため、開発行為の許可が不要である案件で、建築確認を受けようとする者から建築審査部局に相談があった場合、建築主事はその者に対し開発許可不要な開発行為かどうか、開発担当部局(開発許可権者)の確認を受けることを求める。

図 4-1 手続きの主な流れ

## 4.2 事前相談

特定開発行為許可の申請に先だち、申請図書の作成要領、設計内容、また各種手続等について相談を受け付ける。申請者が設計上の手戻りや手続き上不備になることのないよう、留意する必要がある。

### (1) 事前相談の留意事項

事前相談は、県土整備事務所での対応となる。

特定開発行為の許可申請に関する基本的事項は、以下のことに留意する。

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 開発区域内に特別警戒区域が存在するか。</li><li>② 予定建築物の用途が制限用途に該当しているか、また用途が確定していない予定建築物があるか。</li><li>③ 制限用途の予定建築物の敷地に特別警戒区域がかかる可能性があるか。特別警戒区域がかかる範囲を計画区域から除外できないか。</li><li>④ 特定開発行為やその対策工事を行うことで新たな危害のおそれのある土地の区域等が生じないか（図 4-2）。</li><li>⑤ 土砂災害防止法では審査対象であるが、他法令で開発が規制されている区域でないか。</li></ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

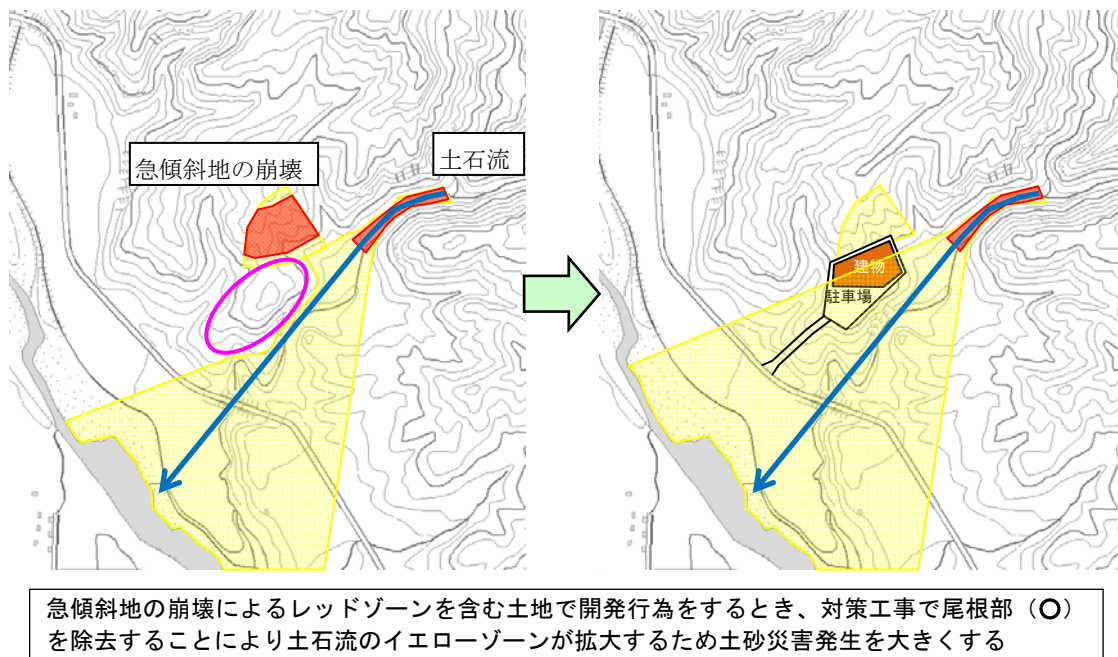
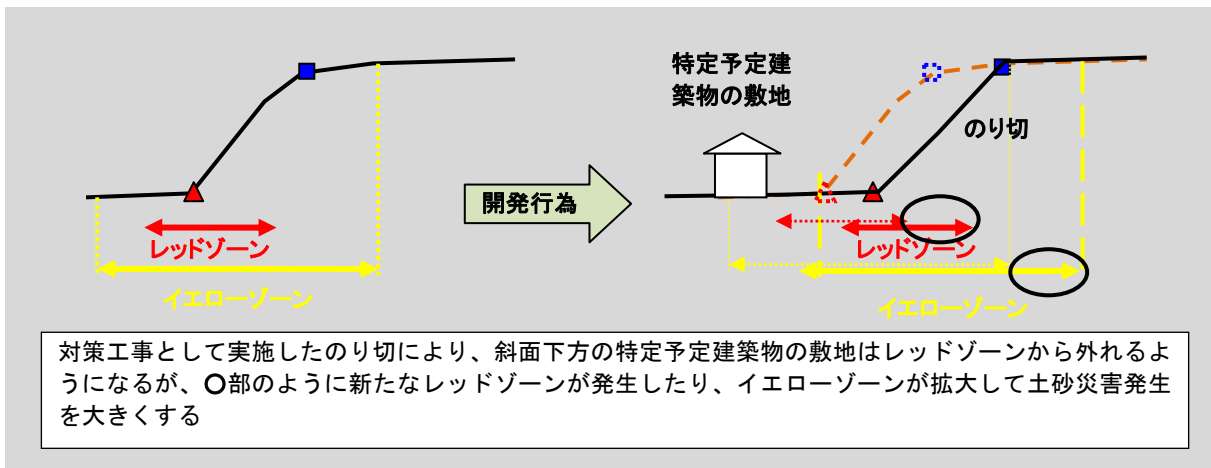


図 4-2 対策工事によって周辺地域の土砂災害発生を大きくする事例



## (2) 事前相談に必要な図書

事前相談に際しては下記の図書を提出する。設計図書は「4.3 許可申請」を参考に作成すること（技術上の基準及び手続き上の基準に適合するかどうかは本審査で行う）。

- ① 特定開発行為事前相談書（様式）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・巻末参考資料 参照
- ② 事前相談時特定開発行為計画説明書（様式）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・巻末参考資料 参照
- ③ 特定開発行為予定位置図（1/25,000～1/50,000 地形図に位置を記入）
- ④ 特定開発行為予定区域図（1/2,500 以上、特定予定建築物の配置を併記する）（1/5,000 以上の地形図に土砂災害警戒区域・特別警戒区域、開発区域、予定建築物の位置を記入した図面。土砂災害警戒区域等範囲は、県土整備事務所及び市町村役場で公示図書を閲覧し記入する。）
- ⑤ その他係員が指示した書類

## (3) 提出部数及び提出先

事前相談書及びその添付図書はA4版に製本し、正本1通・副本1通とし、表4-1に示す特定開発行為をする土地の区域の所在する市町村を管轄する県土整備事務所河川砂防担当に提出する。

表 4-1 県土整備事務所と管轄一覧

| 県土整備事務所 | 管轄                                        |
|---------|-------------------------------------------|
| さいたま    | さいたま市（河川のみ）、川口市（旧鳩ヶ谷市含む）、蕨市、戸田市           |
| 北本      | 鴻巣市、上尾市、桶川市、北本市、伊奈町                       |
| 飯能      | 飯能市、入間市、坂戸市、鶴ヶ島市、日高市、毛呂山町、越生町             |
| 秩父      | 秩父市、横瀬町、小鹿野町、長瀨町、皆野町                      |
| 熊谷      | 熊谷市、深谷市、寄居町                               |
| 行田      | 行田市、加須市（旧騎西町）（旧北川辺町）（旧大利根町）、羽生市           |
| 杉戸      | 久喜市（旧菖蒲町）（旧栗橋町）（旧鷲宮町）、蓮田市、幸手市、白岡市、宮代町、杉戸町 |
| 朝霞      | 朝霞市、志木市、和光市、新座市                           |
| 川越      | 川越市、所沢市、狭山市、富士見市、ふじみ野市、三芳町                |
| 東松山     | 東松山市・滑川町・嵐山町・小川町・川島町・吉見町・鳩山町・ときがわ町・東秩父村   |
| 本庄      | 本庄市、美里町、神川町、上里町                           |
| 越谷      | 春日部市、草加市、越谷市、八潮市、三郷市、吉川市、松伏町              |

### 4.3 許可申請

【法第 11 条、規則 8～10 条】

#### (申請の手続)

法第 11 条 前条第一項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を提出しなければならない。

- 一 特定開発行為をする土地の区域(第 14 条第 2 項及び第 19 条において「開発区域」という。)の位置、区域及び規模
  - 二 予定建築物(前条第 1 項の制限用途のものに限る。以下「特定予定建築物」という。)の用途及びその敷地の位置
  - 三 特定予定建築物における土砂災害を防止するため自ら施行しようとする工事(次号において「対策工事」という。)の計画
  - 四 対策工事以外の特定開発行為に関する工事の計画
  - 五 その他国土交通省令で定める事項
- 2 前項の申請書には、国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

#### (特定開発行為の許可の申請)

規則第 8 条 法第 10 条第 1 項の許可を受けようとする者は、別記様式第 2 の特定開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 2 法第 11 条第 1 項第 3 号及び第 4 号の工事の計画は、計画説明書及び計画図により定められなければならない。
- 3 前項の計画説明書は、対策工事等の計画の方針、急傾斜地の崩壊等のおそれのある土地の現況並びに開発区域(開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下同じ。)内の土地の現況及び土地利用計画を記載したものでなければならない。
- 4 第 2 項の計画図は、次の表の定めるところにより作成したものでなければならない。

| 図面の種類    | 明示すべき事項                                          | 縮尺            |
|----------|--------------------------------------------------|---------------|
| 現況地形図    | 地形、土砂災害特別警戒区域及び開発区域の境界、対策工事等を施行する位置並びに当該対策工事等の種類 | 2,500 分の 1 以上 |
| 土地利用計画図  | 開発区域の境界並びに特定予定建築物の用途及び敷地の形状                      | 1,000 分の 1 以上 |
| 造成計画平面図  | 開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分及び当該開発区域における対策施設を設置する位置    | 1,000 分の 1 以上 |
| 造成計画断面図  | 切土又は盛土をする前後の地盤面                                  | 1,000 分の 1 以上 |
| 対策工事等平面図 | 対策工事等を施行する位置及び当該対策工事等の種類                         | 1,000 分の 1 以上 |
| 対策工事等断面図 | 対策工事等を施行する前後の地盤面の状況及び対策工事等の種類                    | 1,000 分の 1 以上 |

|         |                                                                  |          |  |
|---------|------------------------------------------------------------------|----------|--|
| 対策施設構造図 | 対策施設(令第7条第3号から第5号までに規定する施設及び同条第6号に規定する擁壁をいう。以下この条において同じ。)の種類及び構造 | 200分の1以上 |  |
|---------|------------------------------------------------------------------|----------|--|

5 第1項の場合において、対策施設を設置しようとする者は、令第7条第3号から第6号までに規定する技術的基準に適合することを説明する構造計算書を提出しなければならない。

**(特定開発行為の許可申請書の記載事項)**

規則第9条 法第11条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、対策工事等の着手予定年月日及び対策工事等の完了予定年月日とする。

**(特定開発行為の許可の申請書の添付図書)**

規則第10条 法第11条第2項の国土交通省令で定める図書は開発区域位置図及び開発区域区域図とする。

2 前項の開発区域位置図は、縮尺5万分の1以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。

3 第1項の開発区域区域図は、縮尺2500分の1以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において市町村界、大字、字及び小字の境界、土砂災害特別警戒区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

**【解説】**

特定開発行為許可を受けようとする者は、規則第8条～10条の定めるところにより、特定開発行為許可申請書に必要な書類を添付して、埼玉県知事に提出しなければならない。

**(1) 特定開発行為許可申請書(別記様式第2) (規則第8条第1項)**

**(2) 計画説明書(規則第8条第3項)**

計画説明書には、次の事項を記載する必要がある。

- ・ 対策工事等の計画方針
- ・ 急傾斜地の崩壊等のおそれのある土地の現況並びに開発区域内の土地の現況及び土地利用計画

### (3) 計画図(規則第8条第4項)

表 4-2 に定めるところにより作成したものでなければならない。

表 4-2 申請時に必要な計画図

| 図面の種類    | 明示すべき事項                                        | 図面の縮尺      | 確認事項                                                   |
|----------|------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 現況地形図    | 地形、土砂災害特別警戒区域及び開発区域の境界、対策工事等を施行する位置並びに対策工事等の種類 | 1/2,500 以上 | ・ 特別警戒区域と開発区域の位置関係、開発区域の位置及び規模、対策工事の位置及び種類             |
| 土地利用計画図  | 開発区域の境界並びに特定予定建築物の用途及び敷地の形状                    | 1/1,000 以上 | ・ 保全すべき特定予定建築物の用途及びその敷地の位置や範囲                          |
| 造成計画平面図  | 開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分及び当該開発区域における対策施設を設置する位置  | 1/1,000 以上 | ・ 開発により地形状況が改変される部分<br>・ 開発区域の切土及び盛土が特定予定建築物及び周辺に与える影響 |
| 造成計画断面図  | 切土又は盛土をする前後の地盤面                                | 1/1,000 以上 | ・ 開発による地形変化<br>・ 開発区域の切土・盛土が特定予定建築物及び周辺に与える影響          |
| 対策工事等平面図 | 対策工事等を施行する位置及び対策工事等の種類                         | 1/1,000 以上 | ・ 施設の配置計画等が土砂災害を防止する上で適正かどうか                           |
| 対策工事等断面図 | 対策工事を施行する前後の地盤面の状況及び対策工事等の種類                   | 1/1,000 以上 | ・ 断面形状から、必要な範囲を対策しているか、必要な高さまで対策しているかなど                |
| 対策施設構造図  | 対策施設の種類及び構造                                    | 1/200 以上   | ・ 対策施設として必要な政令第7条の技術的基準を満たしているかどうか                     |

### (4) 構造計算書(規則第8条第5項)

対策施設を設置しようとする者は、政令第7条第3号～第6号までに規定する技術的基準に適合することを説明する構造計算書を提出しなければならない。

また、対策施設を設置した後に土砂災害特別警戒区域が全部または一部解除される場合は、土砂災害特別警戒区域の解除に係わる計算書を参考資料として提出するものとする。

#### (5) 申請書の添付図書(規則第 10 条)

特定開発行為の許可の申請書の添付図書は表 4-3 の図書とする。

表 4-3 申請書に添付する図書

| 図書の種類   | 明示すべき事項                                  | 縮尺          | 備考                            |
|---------|------------------------------------------|-------------|-------------------------------|
| 開発区域位置図 | 開発区域の位置                                  | 1/50,000 以上 |                               |
| 開発区域区域図 | 市町村界、大字、字及び小字の境界、土砂災害特別警戒区域界並びに土地の地番及び形状 | 1/2,500 以上  | 開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲 |

#### (6) 特別警戒区域解除にかかる資料

特定開発行為にかかる対策工事の完了公告とともに、当該特別警戒区域の解除又は一部解除を行うこととなるため、対策施設設置後を想定した特別警戒区域等の再設定結果に基づく特別警戒区域解除にかかる資料を作成する。

##### ■特別警戒区域解除にかかる必要資料

特別警戒区域解除にかかる資料として、次の内容を取りまとめて添付するものとする。

- ①特別警戒区域の指定及び解除の区域
- ②その発生原因となる自然現象の種類
- ③当該自然現象により建築物に作用すると想定される衝撃に関する事項
- ④その他

また、資料を取りまとめるにあたっては、次の事項に留意すること。

- ・「基礎調査マニュアル」に準拠していること。
- ・特別警戒区域の変更原因は計画した対策工事によるものである。そのため変更範囲は対策工事の効果が及ぶ範囲までとし、当該特別警戒区域の区域設定調書を参考として加筆するなど、工事前後の当該特別区域の範囲と特定予定建築物の位置等の関係が分かるようにすること。
- ・当該特別警戒区域の基礎調査区域調書に修正が生じる場合は区域設定に関する部分の修正(案)を添付すること。

#### 4.4 許可の基準

【法第 12 条、令第 7 条】

##### (許可の基準)

法第 12 条 都道府県知事は、第 10 条第 1 項の許可の申請があったときは、前条第 1 項第 3 号及び第 4 号に規定する工事(以下「対策工事等」という。)の計画が、特定予定建築物における土砂災害を防止するために必要な措置を政令で定める技術的基準に従い講じたものであり、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。

##### (対策工事等の計画の技術的基準)

令第 7 条

※埼玉県特定開発行為許可審査マニュアル(案)第二編、第三編に示す

#### 【解 説】

##### (1) 許可の基準

特定開発行為の許可の基準は以下のとおりである。これらの基準を満たし、申請の手続きが適正な場合は、都道府県知事は許可しなければならない。

##### ①対策工事(令第 7 条第 1 号)

特定予定建築物における土砂災害を防止するためのものであるとともに、開発区域及びその周辺における土砂災害の発生のおそれを大きくするものではない、政令第 7 条に定められた技術的基準に従って講じられたものとする。

##### ②対策工事以外の特定開発行為に関する工事(令第 7 条第 2 号)

対策工事以外の特定開発行為に関する工事が、開発区域及びその周辺における土砂災害の発生のおそれを大きくするものではない、政令に定めた技術的基準に従って講じられたものとする。(対策工事の効果を妨げないものとする。)

##### ③申請の手続き

申請の手続きが本法律又はこの法律に基づく規定に違反していないこと。

##### (2) 政令に定められた技術的基準(令第 7 条第 3~6 号)

本条文にある「政令で定める技術的基準」は政令第 7 条のことである。政令第 7 条には次の事項について規定されている。これらの詳細については埼玉県特定開発行為許可審査マニュアル第二編、第三編に示す。

(イ) 急傾斜地の崩壊の場合の基準(第 3 号)

(ロ) 土石流の場合の基準(第 4 号)

(ハ) 地滑りの場合の基準(第 5 号)

(ニ) 高さ 2m を超える擁壁の構造(第 6 号)

## 4.5 許可の条件

【法第 13 条】

### （許可の条件）

法第 13 条 都道府県知事は、第 10 条第 1 項の許可に、対策工事等の施行に伴う災害を防止するために必要な条件を付することができる。

【施行細則 2・3・6・7・8 条】

### （住所等の変更の届出）

施行細則第 2 条 法第 10 条第 1 項の許可を受けた者（以下「許可行為者」という。）は、その住所又は氏名（法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称又は代表者の氏名）に変更があつたときは、速やかに、様式第二号の住所等変更届出書にその事実を証する書類を添えて、当該変更に係る開発区域を管轄する県土整備事務所の長（以下「所長」という。）に提出しなければならない。

### （標識の設置）

施行細則第 3 条 許可行為者は、対策工事等を行う期間中、様式第三号の特定開発行為許可標識を、対策工事等を行う区域の見やすい場所に設置しなければならない。

### （着手の届出）

施行細則第 6 条 許可行為者が当該許可に係る対策工事等に着手したときは、様式第六号の着手届出書を所長に提出しなければならない。

### （許可に基づく地位の承継）

施行細則第 7 条 許可行為者について相続、合併又は分割（当該許可に係る特定開発行為の全部を承継させるものに限る。）があつたときは、相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立した法人又は分割により当該特定開発行為の全部を承継した法人は、当該許可行為者の地位を承継する。

2 前項の規定により許可行為者の地位を承継した者は、遅滞なく、様式第七号の地位承継届出書にその事実を証する書類を添えて、所長に提出しなければならない。

### （書類の提出部数）

施行細則第 8 条 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施行規則（平成 13 年国土交通省令第 71 号）及びこの規則の規定により所長に提出する書類の部数は、正本一通及び副本一通とする。

## 【解 説】

前項の「許可の基準」では、特定予定建築物並びに開発地域及びその周辺の地域における土砂災害防止に必要な技術的基準が定められているが、許可の結果として、新たに災害等が発生することがないように埼玉県知事が条件を付することができるという規定である。

開発行為に関する条件付与にあたっては、下記を参考に、対策工事等の施工に伴う災害防止の観点から必要な条件を付すものとする（巻末-p5 別記様式第二（第八条関係）特定開発行為許可申請書の「※許可に付した条件」に明記する）。

#### (1) 工事施工時の安全確保

急傾斜地の崩壊のおそれのある斜面付近等での防災工事は、足場が悪く、施工ヤードが限られるといった厳しい条件下に置かれており、また、降雨時にはがけ崩れが発生するおそれがあることから、工事施工中の作業員の安全確保、近隣住民への危険性の除去等の十全の措置が求められる。

土石流のおそれのある溪流では「労働安全衛生規則 第12章 土石流による危険の防止（第575条の9～第575条の16）」によることが求められる。

#### (2) 施工管理の基準

当該手法の安全性が確保されているか、必要かつ十分な工事期間が保たれているかなどの適正な施工管理が求められる。

#### (3) 品質管理

当該手法・工事に使用する材料の品質（強度、密度など）、規格（厚さ、長さなど）が確保され、技術的基準に照らした適正な防災施設等が整備されているかといった品質管理が求められる。

#### (4) 周辺区域に対する環境への配慮

産業廃棄物の排出、残土処理、汚水処理、騒音対策等の環境への配慮が求められる。また、周辺農地の営農や漁業等に支障が生じぬよう、必要に応じて土地改良区や水利又は漁業権者等と事前の調整を図るよう配慮が求められる。

#### (5) 造成区域における災害防止

区域内外の雨水及び地下水等を安全に流下させるため必要な排水対策を行い、切土及び盛土のり面の侵食、崩壊、路面又は宅盤面の冠水、造成区域外への土砂又は濁水等の流出被害を防止するよう適切な措置が求められる。

#### (6) 維持管理計画

特定開発行為における対策施設として、急傾斜地の崩壊では待受け式擁壁、土石流では除石が必要となる貯砂量や堆砂量を見込む施設、透過型砂防えん堤などの施設を計画する場合は、その機能を維持するための管理が必要となる。維持管理が前提の施設であって、将来的に維持管理が滞った場合には施設効果が評価できず、再度特別警戒区域が指定されて建築制限がかかるようなこともありえるため、当該施設にかかる維持管理は永続性が担保されたものが必要である。



**【参考】**

①土砂災害防止対策基本指針（抄）（平成 29 年 8 月 10 日国土交通省告示第 752 号）

三 法第七条第一項の土砂災害警戒区域及び法第九条第一項の土砂災害特別警戒区域の指定について指針となるべき事項（抄）

さらに、地震等の影響により地形的条件が変化した場合や、新たに土砂災害防止施設等が設置された場合など、土砂災害警戒区域等の見直しが必要になった場合は、柔軟かつ迅速に対応することが望ましい。特に、土砂災害防止施設等が整備され、施設機能の適切な維持管理体制が確保されるなど、土砂災害特別警戒区域の全部又は一部について指定の事由がなくなると認められる場合には、当該特別警戒区域の全部又は一部について速やかに指定を解除することが望ましい。

②土砂災害警戒区域等の指定の見直しについて（平成 29 年 9 月 29 日 水管理・国土保全局砂防部からの事務連絡）

（別紙 1）土砂災害警戒区域等の見直しの考え方（次ページ）

③宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事許可及び都市計画法に基づく開発許可並びに土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定等に係る留意事項について（抄）（平成 28 年 3 月 17 日 国水砂第 91 号他）

3. 宅造許可等を受けて造成された区域において土砂災害防止法に基づく基礎調査を実施しようとする場合（抄）

1) 宅造許可等担当部局は、宅造許可等を受けて造成した区域の範囲や講じられた防災措置等について、土砂災害防止法担当部局に情報提供すること。

2) 土砂災害防止法担当部局は、講じられた防災措置等の土砂災害を防止・軽減する効果について上記 1) の情報提供の内容とともに、当該区域の周辺の状況や当該防災措置により設置された施設の管理状況等も踏まえて適正な評価を行い、土砂災害警戒区域等の設置について検討すること。

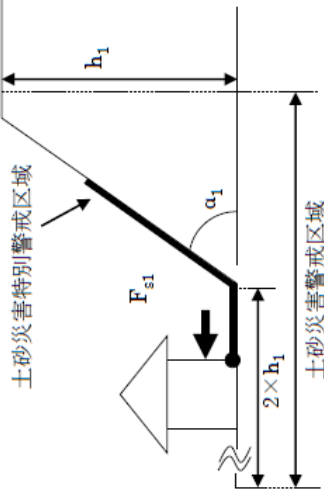
## 【別紙1】土砂災害警戒区域等の見直しの考え方

<ポイント>

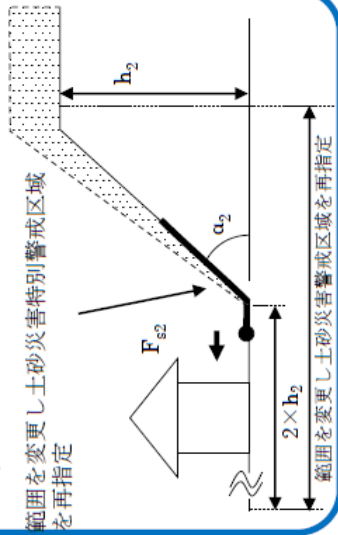
- 砂防堰堤等の整備により安全性が高まり、土砂災害特別警戒区域の全部又は一部について指定の条件を満たさなくなったときは、速やかに指定を解除する。
- 解除の検討に当たっては、土砂災害防止施設に関する全体の計画施設、維持管理体制等の内容を確認する。
- 警戒避難体制に遺漏がないよう、土砂災害警戒区域と再指定は同時に行う。

### 急傾斜地

- ◆ 地形的条件が変化し、勾配とがけ高が変化した場合

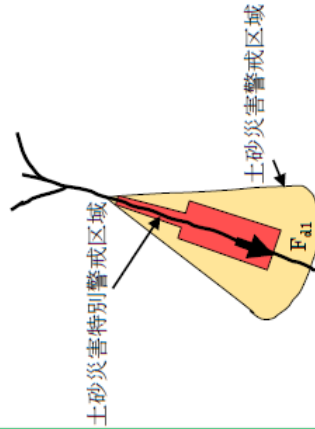


見直し（解除と同時に再指定）

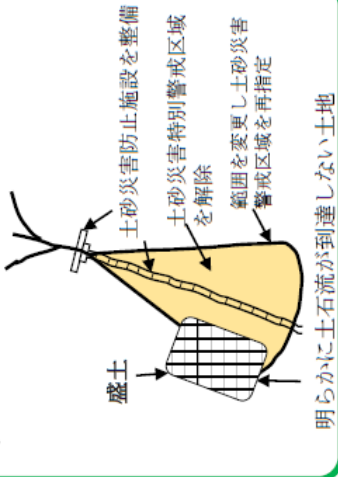


### 土石流

- ◆ 土砂災害防止施設が整備された場合

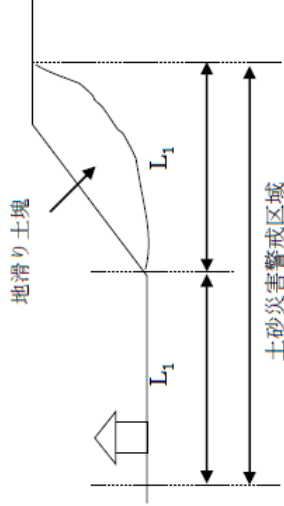


見直し（解除と同時に再指定）

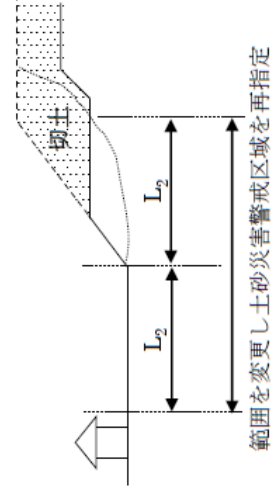


### 地すべり

- ◆ 地滑り地形が一部、切土により排土され、その形状が変わった場合



見直し（解除と同時に再指定）



参考 土砂災害警戒区域等の見直しの考え方

#### 4.6 既着手の場合の届け出等

【法第 14 条、規則第 11 条】

##### (既着手の場合の届出等)

法第 14 条 第 9 条第 1 項の規定による特別警戒区域の指定の際当該特別警戒区域内において既に特定開発行為(第 10 条第 1 項ただし書に規定する政令で定める行為を除く。)に着手している者は、その指定の日から起算して 21 日以内に、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る開発区域(特別警戒区域内のものに限る。)における土砂災害を防止するために必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、様式「法第 14 条 2 項に基づく助言・勧告通知書」により予定建築物の用途の変更その他の必要な助言又は勧告をすることができる。

##### (既着手の場合の届出の方法)

規則第 11 条 法第 14 条第 1 項の規定による届出は、別記様式第 3 に掲げる届出書を提出しなければならない。

#### 【解 説】

特別警戒区域において、既に特定開発行為に着手している者はその指定の日から起算して 21 日以内に、その旨を埼玉県知事に届け出なければならない。届出により、既着手の特定開発行為の内容が把握され、これが万一危険な開発を行っているのであれば、埼玉県知事によって予定建築物の用途の変更その他の必要な助言又は勧告が行われる。このときの助言又は勧告は具体的に以下のとおり行われる。

助言・・・現に開発工事を行っている場合、特別警戒区域内であり、土砂災害の危険な土地であるという注意喚起

勧告・・・現に施工している開発工事の計画及び施工方法が、土砂災害に対して安全なものとなっていないので、具体的な改善方法(対策工事の実施、適切な施工管理等)の勧告や予定建築物の用途の変更の勧告

## 4.7 許可の特例

【法第 15 条】

### (許可の特例)

法第 15 条 国又は地方公共団体が行う特定開発行為については、国又は地方公共団体と都道府県知事との協議が成立することをもって第 10 条第 1 項の許可を受けたものとみなす。

### 【解説】

#### (1) 許可の特例

国又は地方公共団体が特別警戒区域内において行う特定開発行為については、国又は地方公共団体の公的性格に鑑み、これらと埼玉県知事との協議が成立することをもって、法第 10 条の許可を受けたものとみなされる。

#### (2) 許可の手続

条文中の「許可を受けたものとみなす」とは、第一に、許可を得るための手続を要することなく、許可があったのと同等の効果を認める法律上の処理方式である。したがって、法第 10 条(特定開発行為の制限)、法第 11 条(申請の手続)等の開発許可の申請に関連する規定は適用されない。ただし、国又は地方公共団体においても、原則として、法第 11 条に基づいて規定した申請書類と同等のものを協議に当たって提出するものとする。

第二に、みなされた結果、国又は地方公共団体は許可を受けた者の地位に立つので、許可を受けた者に対する措置を定めた法第 18 条(工事完了の検査等)、法第 21 条(監督処分)等の規定は適用されることとなる。例えば、工事が完了し、工事完了の検査に合格すれば検査済証を交付されることとなる。

#### (3) 変更の手続

本条は、許可の変更について規定した法第 17 条第 4 項において準用されている。

したがって、法第 11 条第 1 項第 2 号から第 4 号までに掲げる事項の変更をしようとする場合にも、特定開発行為者である国又は地方公共団体と埼玉県知事との協議により処理することとなる。

#### (4) 特例処置が適用される法人等

以下に掲げた法人は、特定開発行為を行うことが見込まれることが明らかである業務（住宅の建設、宅地の造成、制限用途に係る施設の設置等）が、法令上明示されている法人であり、法第 15 条の適用に関し、国又は地方公共団体とみなされる。

独立行政法人国立高等専門学校機構、国立大学法人、国立高度専門医療研究センター、独立行政法人労働者健康福祉機構、独立行政法人国立病院機構、独立行政法人地域医療機能推進機構、独立行政法人中小企業基盤整備機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、地方住宅供給公社、独立行政法人空港周辺整備機構、地方道路公社、土地開発公社、独立行政法人都市再生機構、地方独立行政法人

## 4.8 許可又は不許可の通知

【法第 16 条】

### （許可又は不許可の通知）

法第 16 条 都道府県知事は、第 10 条第 1 項の許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、様式「特定開発行為許可通知書」、「特定開発行為不許可通知書」の文書をもって当該申請をした者に通知しなければならない。

### 【解説】

#### (1) 許可又は不許可の通知

特定開発行為許可の申請があったときは、埼玉県知事は遅滞なく許可又は不許可の処分を行わなければならない他、処分は必ず文書で申請者に通知する。また、本条第 2 項及び行政手続法第 8 条により、不許可の処分をするときは、不許可になった具体的な理由について文書をもって通知する。

#### (2) 変更時の手続

本条は、許可の変更について規定した法第 17 条第 4 項において準用されている。

したがって、埼玉県知事は変更の許可又は不許可処分をしようとする場合にも、特定開発行為者であって変更許可の申請をした者に対して、文書でもって通知する。

### 【参考】行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）

#### （理由の提示）

第 8 条 行政庁は、申請により求められた許認可等を拒否する処分をする場合は、申請者に対し、同時に、当該処分の理由を示さなければならない。ただし、法令に定められた許認可等の要件又は公にされた審査基準が数量的指標その他の客観的指標により明確に定められている場合であって、当該申請がこれらに適合しないことが申請書の記載又は添付書類から明らかであるときは、申請者の求めがあったときにこれを示せば足りる。

2 前項本文に規定する処分を書面でするときは、同項の理由は、書面により示さなければならない。

#### 4.9 変更の許可等

【法第 17 条、規則第 12 条、13 条】

##### (変更の許可等)

法第 17 条 第 10 条第 1 項の許可(この項の規定による許可を含む。)を受けた者は、第 12 条第 1 項第 2 号から第 4 号までに掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更後の予定建築物の用途が第 10 条第 1 項の制限用途以外のものであるとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

3 第 10 条第 1 項の許可を受けた者は、第 1 項ただし書に該当する変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第 12 条、第 13 条及び前 2 条の規定は、第 1 項の許可について準用する。

5 第 1 項の許可又は第 3 項の規定による届出の場合における次条から第 20 条までの規定の適用については、第 1 項の許可又は第 3 項に規定する届出に係る変更後の内容を第 10 条第 1 項の許可の内容とみなす。

##### (軽微な変更)

規則第 12 条 法第 17 条第 1 項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、対策工事等の着手予定年月日及び対策工事等の完了予定年月日の変更とする。

##### (変更の許可の申請書の記載事項)

規則第 13 条 法第 17 条第 2 項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 特定開発行為の許可の許可番号

【施行細則 4、5 条】

##### (変更の許可の申請書の様式)

細則第 4 条 法第 17 条第 2 項の申請書の様式は、様式第四号のとおりとする。

##### (軽微な変更等の届出)

細則第 5 条 法第 17 条第 3 項の規定による届出は、様式第五号の軽微変更等届出書により行うものとする。

#### 【解説】

##### (1) 変更許可申請

###### ① 変更許可の対象事項

既に許可を受けた特定開発行為の内容を以下のように変更する場合には、変更許可申請を

行わなければならない。

- (イ) 特定予定建築物の用途及びその敷地の位置(法第 11 条第 1 項第 2 号)を変更した場合。
- (ロ) 対策工事の計画(法第 11 条第 1 項第 3 号)を変更した場合。
- (ハ) 対策工事以外の特定開発行為に関する工事の計画(法第 11 条第 1 項第 4 号)を変更した場合。

## ②変更の許可の申請

変更の許可の申請書の記載事項は次に掲げるものとする。

### (イ) 変更に係る事項

法第 11 条、規則第 8 条及び規則第 10 条に基づく、特定開発行為許可申請書(別記様式第 2)、計画説明書、計画図(現況地形図、土地利用計画図、造成計画平面図、造成計画断面図、対策工事等平面図、対策工事等断面図、対策施設構造図)、構造計算書、及び添付図書(開発区域位置図及び開発区域区域図)の内容について変更した場合、変更した計画についての申請書等を作成するものとする。

### (ロ) 変更の理由

### (ハ) 特定開発行為許可の許可番号

## (2) 変更届

法第 17 条第 1 項ただし書きに規定されている変更を行おうとするときは、変更許可は要しないが、法第 17 条第 3 項により埼玉県知事に届け出なければならない。変更許可を要しないもの及びその理由は、次のとおりである。

### (イ) 変更後の特定予定建築物の用途が制限用途以外のもの

変更後の特定予定建築物の用途が制限用途以外のものとなる場合には、対策工事等の計画との関係について改めて審査することの実益に乏しいことから、変更許可ではなく、届出で足りる。

### (ロ) 国土交通省令で定める軽微な変更

変更許可の対象となる法第 11 条第 1 項第 2 号から第 4 号の事項のうち変更許可を要するまでもない軽微な変更については、行政事務の合理化の観点から、届出で足りることとする。具体的には、対策工事等の着手予定年月日又は対策工事等の完了予定年月日の変更がこれにあたる。(規則第 12 条)

## 4.10 工事完了の検査

【法第 18 条、規則第 14～16 条】

### (工事完了の検査等)

法第 18 条 第 10 条第 1 項の許可を受けた者は、当該許可に係る対策工事等のすべてを完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該対策工事等が第 12 条に規定する政令で定める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対策工事等が当該政令で定める技術的基準に適合していると認めるときは、国土交通省令で定める様式の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。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該対策工事等が完了した旨を公告しなければならない。

### (対策工事等の完了の届出)

規則第 14 条 法第 18 条第 1 項の規定による届出は、別記様式第 4 の工事完了届出書を提出して行うものとする。

### (検査済証の様式)

規則第 15 条 法第 18 条第 2 項に規定する検査済証の様式は、別記様式第 5 とする。

### (対策工事等の完了公告)

規則第 16 条 法第 18 条第 3 項に規定する対策工事等の完了の公告は、開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに特定開発行為の許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県の公報に掲載して行うものとする。

## 【解 説】

### (1) 工事完了の届出

特定開発行為の許可に係る対策工事等のすべてが完了したとき、許可を受けた者は完了届を埼玉県知事へ提出し、完了検査を受けなければならない。

埼玉県知事へ届出を行う時期は、以下の工事がすべて完了したときである。また、以下の工事のすべてが完了していない場合、完了検査の対象には該当しないので注意が必要である。

(イ) 土砂災害を防止するために特定開発行為の許可を受けた者が自ら施行しようとする工事  
(対策工事)

(ロ) 対策工事以外の特定開発行為に関する工事

## 【注意事項】

本法には都市計画法第 36 条第 1 項の規定による「工区」の規定はないことから、工区毎に都市計画法による検査済証の交付を受けても、特定開発行為の許可申請では本法による完了公告がなければ建築制限は解除されない。



【参考】 都市計画法

(工事完了の検査)

第 36 条 (抄) 開発許可を受けた者は、当該開発区域 (開発区域を工区に分けたときは、工区) の全部について当該開発行為に関する工事 (当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事) を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。(以下、略)

(2) 完了検査

工事完了の届出の後、埼玉県知事によって、対策工事等が法第 12 条の政令で定める技術的基準に適合しているかどうかについて検査される。適合していると認められるときは、検査済証が交付される。

(3) 完了検査時に必要な書類の提出

完了検査時に提出する書類として、別記様式第四の対策工事等完了届出書、計画通り対策工事が完了しているか確認するため、表 4-4 に示す書類が必要となる。

表 4-4 完了検査時に必要な書類一覧

| 名称          | 明示すべき事項                                               | 縮尺             | 備考                               |
|-------------|-------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|
| 工事完了確認調書    | 対策工事の場所、工種ごとの概要 (構造、規模)                               |                | 一覧表                              |
| 対策工事記録      | 工事記録及び工事写真                                            |                | ※1                               |
| 開発区域位置図     | 開発区域の位置                                               | 1/50,000<br>以上 | 施行規則第 10 条第 1・2 項に準拠             |
| 造成完了平面図     | 開発区域の境界、切土又は盛土を行った土地の部分及び当該開発区域における対策施設を設置した位置、特別警戒区域 | 1/1,000<br>以上  | 施行規則第 8 条第 4 項に準拠                |
| 対策工事等完了平面図  | 対策工事等を施工した位置及び対策工の種類                                  | 1/1,000<br>以上  | 施行規則第 8 条第 4 項に準拠                |
| 造成完了断面図     | 切土又は盛土を行った前後の地盤面、特別警戒区域                               | 1/1,000<br>以上  | 施行規則第 8 条第 4 項に準拠                |
| 対策施設構造図     | 対策施設の種類及び構造                                           | 1/200<br>以上    | 施行規則第 8 条第 4 項に準拠<br>展開できるものは展開図 |
| 品質管理図表      | 出来高管理図及び品質管理表                                         |                | ※1                               |
| その他品質がわかるもの |                                                       |                | 平面載荷試験結果<br>コンクリート強度確認試験結果など     |

※1:「埼玉県土木工事实務要覧 (平成 26 年 4 月) 埼玉県県土整備部」を参照

#### (4) 完了公告

対策工事等の完了検査に合格すれば、検査済証が交付されるとともに、当該工事が完了した旨が県報で告示される。

なお、工事完了の公告を行う段階では法第19条にもとづき建築制限が解除されることから、特別警戒区域の指定解除も速やかに行うものとする。

このためには、特定開発行為の工事完了公告前から特別警戒区域の指定解除も合わせて行えるように準備しておく必要があるが、指定解除に時間を要する場合もあるため、混乱が生じないように建築担当部局との調整を十分行う必要がある。

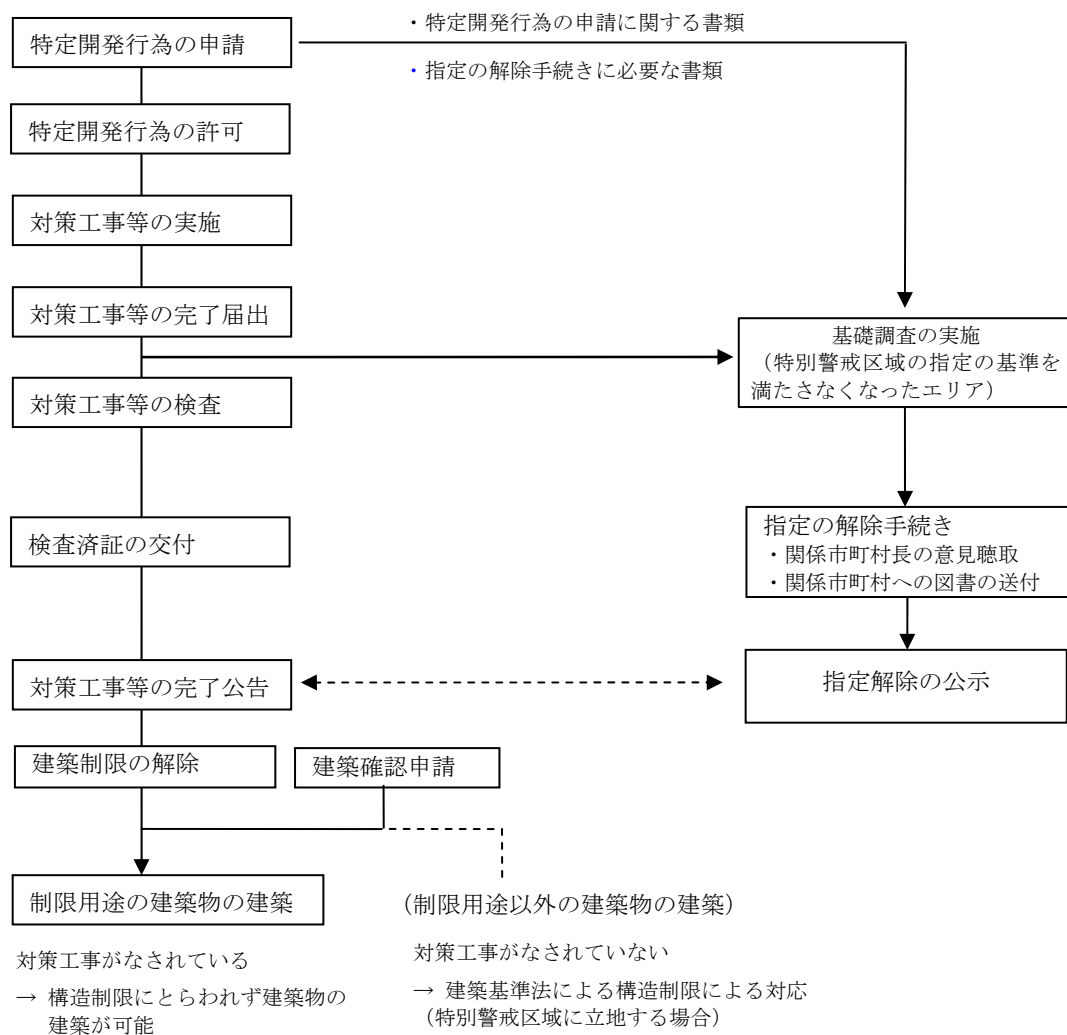


図 4-3 工事完了公告時における留意事項

## 4.11 建築制限

【法第 19 条】

### (建築制限)

法第 19 条 第 10 条第 1 項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、前条第 3 項の規定による公告があるまでの間は、第 10 条第 1 項の制限用途の建築物を建築してはならない。

### 【解説】

#### (1) 建築制限

開発区域内の土地において、工事完了の公告があるまでは、制限用途の建築物の建築は禁止されている。この制限は、開発許可を受けた事業主のみでなく、何人も制限用途の建築物を建築してはならない。

また、本条は、あくまでも制限用途の建築物の建築を禁止するものであり、特定予定建築物以外のもの、すなわち、そもそも法第 10 条による制限の対象になっていない用途に係る建築物の建築を何ら制限するものではない。

#### (2) 公告前に建築に着手した場合の取扱い

本条に違反して、公告前に建築に着手してしまった場合、法第 38 条により罰則が科されるほか、次のとおりである。

- (イ) 法第 21 条第 1 項第 3 号に該当するものとして、監督処分の対象となる。なお、同項第 2 号に該当する場合もありうる。
- (ロ) 建築基準法による処分として、違反建築物に対する措置(建築基準法第 9 条)や違反建築物の設計者等に対する措置(建築基準法第 9 条の 3)が課される。また、建築基準法による罰則の対象にもなりうる。
- (ハ) 地方公共団体の関係条例が存する場合には、これによる処分の対象となる。

### 【注意事項】

本法には都市計画法第 37 条第 1 項の規定による「但し書き」の規定はないことから、特定開発行為の許可申請では本法による完了公告がなければ建築制限は解除されない。

### 【参考】 都市計画法

#### (建築制限等)

第 37 条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第三項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

#### 4.12 特定開発行為に関する対策工事等の廃止

【法第 20 条、規則第 17 条】

##### （特定開発行為の廃止）

法第 20 条 第 10 条第 1 項の許可を受けた者は、当該許可に係る対策工事等を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

##### （特定開発行為に関する対策工事等の廃止の届出）

規則第 17 条 法第 20 条に規定する特定開発行為に関する対策工事等の廃止の届出は、別記様式第 6 による特定開発行為に関する対策工事等の廃止の届出書を提出して行うものとする。

##### 【解 説】

法第 10 条 1 項の許可を受けた者は、対策工事及び対策工事以外の特定開発行為に関する工事を廃止したときには、規則第 17 条により埼玉県知事に「特定開発行為に関する対策工事等の廃止の届出書」（別記様式第 6）を提出しなければならない。

なお、届出書には対策工事等の廃止に関するより詳細な情報（廃止の理由、廃止に伴う土砂災害防止の措置、廃止時の状況を示す図面、写真等）を記載した図書を添付すること。

この規定が設けられた理由は、対策工事等を廃止した時点で届出を義務付けることにより、廃止時の状況や廃止に伴う土砂災害防止の措置等を把握することによって、工事が途中で放棄され、斜面等が危険な状態で放置されることに伴う災害等の弊害発生の未然防止が図られることにある。

このために、事前相談の段階で申請者の資力、信用および能力等についてあらかじめ確認する。

特定開発行為の廃止とは、許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいい、当初は特定予定建築物を含んでいたが、事後的に特定予定建築物を全く含まない状況となった場合は、特定開発行為に該当しなくなることから廃止に至ったという解釈もできるが、物理的な意味での開発行為自体は継続していることから、廃止の手続きではなく、法第 17 条第 1 項に規定する変更の手続きをとるよう指導する。

#### 4.13 監督処分

【法第 21 条、規則第 18 条】

##### (監督処分)

法第 21 条 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、特定予定建築物における土砂災害を防止するために必要な限度において、第 10 条第 1 項若しくは第 17 条第 1 項の許可を取り消し、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ずることができる。

- 一 第 10 条第 1 項又は第 17 条第 1 項の規定に違反して、特定開発行為をした者
  - 二 第 10 条第 1 項又は第 17 条第 1 項の許可に付した条件に違反した者
  - 三 特別警戒区域で行われる又は行われた特定開発行為(当該特別警戒区域の指定の際当該特別警戒区域内において既に着手している行為を除く。)であって、特定予定建築物の土砂災害を防止するために必要な措置を第 12 条に規定する政令で定める技術的基準に従って講じていないものに関する工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む。)又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者
  - 四 詐欺その他不正な手段により第 10 条第 1 項又は第 17 条第 1 項の許可を受けた者
- 2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、都道府県知事は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。
- 3 都道府県知事は、第 1 項の規定による命令をした場合においては、様式「法 21 条第 3 項に基づく標識」により標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 4 前項の標識は、第 1 項の規定による命令に係る土地又は建築物若しくは建築物の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

##### (都道府県知事の命令に関する公示の方法)

規則第 18 条 法第 21 条第 3 項の国土交通省令で定める方法は、都道府県の公報への掲載とする。

##### 【解説】

本法は、特定開発行為を行う者に対して制限を設けており、一方、この制限は特別警戒区域における土砂災害を防止するために必要不可欠なものであり、これに関する違反や不正行為は早急に排除されなければ、本法の目的を達成する上で非常な障害となる。そこで、特定開発行為の許可に関する違反行為又は不正行為を行った者に対し、都道府県知事がこれらの状態を是正するために必要な処分を行うことが監督処分の目的である。監督処分が行われた場合には、その旨の標

識を設置すると共に、県報に掲載し告示される。

#### (1) 監督処分の対象

法第 21 条第 1 項の規定により埼玉県知事は、次のいずれかに該当する者に対して、特定予定建築物における土砂災害を防止するために必要な限度において、違反是正のための措置をとることを命ずることができる。

- (イ) 法第 10 条第 1 項(特定開発行為の許可)の規定に違反して、特定開発行為をした者
- (ロ) 法第 17 条第 1 項(変更の許可)の規定に違反して、特定開発行為をした者
- (ハ) 法第 10 条第 1 項の許可に付した条件に違反した者
- (ニ) 法第 17 条第 1 項の許可に付した条件に違反した者
- (ホ) 法第 12 条による政令第 7 条の技術的基準の規定に違反した対策工事等の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む。)又は請負契約によらないで、自ら工事を行っている者若しくはした者
- (ヘ) 詐欺その他不正な手段により法第 10 条第 1 項又は法第 17 条第 1 項の許可を受けた者

#### (2) 監督処分の公示

埼玉県知事は、監督処分として、特定開発行為に関する工事その他の行為を停止することや、必要な措置の履行を命じた場合、当該命令が発せられた旨を、標識の設置や県報への掲載(規則第 18 条)によって示しなければならない。

標識の設置がなされた場合、命令を受けた土地、建築物、建築物の敷地の所有者、管理者、占有者は、これを拒んだり妨げたりすることは禁じられている。

#### 4.14 立入検査

【法第 22 条】

##### (立入検査)

法第 22 条 都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者は、第 10 条第 1 項、第 17 条第 1 項、第 18 条第 2 項、第 19 条又は前条第 1 項の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地又は当該土地において行われている対策工事等の状況を検査することができる。

2 第 5 条第 5 項の規定は、前項の場合について準用する。

3 第 1 項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

【施行細則 1 条】

##### (身分証明書の様式)

施行細則第 1 条 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。以下「法」という。）第五条第五項（法第 22 条第 2 項において準用する場合を含む。）に規定する身分を示す証明書の様式は、様式第一号のとおりとする。

#### 【解 説】

##### (1) 立入検査

特定開発行為に関する本法に基づく処分等の適正性を確保するため、以下に示すいずれかの必要がある場合に、埼玉県知事又は県職員等によって、その対象となる土地に立ち入り、当該土地又は特定開発行為にかかる工事の状況を検査することができる。

(イ) 当該特定開発行為を許可するかどうかを決定するため(法第 10 条第 1 項)

(ロ) 当該特定開発行為の変更を許可するかどうかを決定するため(法第 17 条第 1 項)

(ハ) 当該対策工事等が法第 12 条に規定する政令で定める技術的基準に適合したものであるかどうかを検査するため(法第 18 条第 2 項)

(ニ) 当該土地において制限用途の建築物の禁止が遵守されているかどうか把握するため(法第 19 条)

(ホ) 当該特定開発行為の許可を取り消す等の措置をとるかどうか等を決定するため(法第 21 条第 1 項)

##### (2) 身分証明書

立入検査のために他人の占有する土地に立ち入る者は、身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。(法第 22 条第 2 項)

#### 4.15 報告の徴収等

【法第 23 条】

**(報告の徴収等)**

法第 23 条 都道府県知事は、第 10 条第 1 項又は第 17 条第 1 項の許可を受けた者に対し、当該許可に係る土地若しくは当該許可に係る対策工事等の状況について、様式「法第 23 条に基づく報告・資料提出通知書」による報告若しくは資料の提出を求め、又は様式「法第 23 条に基づく助言・勧告通知書」により、当該土地における土砂災害を防止するために必要な助言若しくは勧告をすることができる。

**【解説】**

特定開発行為の許可を受けた者に対して、埼玉県知事は、当該許可に係る土地の状況又は当該土地に係る造成工事、土砂災害防止工事等の状況に関する報告又は資料の提出を求めることができる。

そのことによって当該特定開発行為の現状を的確に把握した結果、埼玉県知事は、助言又は勧告という法律上は拘束する効果を有しない誘導的措置から、監督処分という行政代執行、罰則等の履行確保手段を備えた措置に至るまでの多様な行政措置を講じることが可能となり、土砂災害の防止を目的とする本法の適正な運用が確保されるものである。なお、助言・勧告の具体的な例は以下のものが考えられる。

助言・・・対策工事等の安全対策管理の徹底の注意喚起

勧告・・・対策工事等の施工管理が適切に行われていない場合、基準に適合した材料及び材質を使用するよう勧告



#### 4.16 罰則

【法第 38～42 条】

(罰則)

法第 38 条 次の各号のいずれかに該当する者は、1 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金に処する。

- 一 第 10 条第 1 項又は第 17 条第 1 項の規定に違反して、特定開発行為をした者
- 二 第 19 条の規定に違反して、第 10 条第 1 項の制限用途の建築物を建築した者
- 三 第 21 条第 1 項の規定による都道府県知事の命令に違反した者

法第 39 条 次の各号のいずれかに該当する者は、6 月以下の懲役又は 30 万円以下の罰金に処する。

- 一 第 5 条第 7 項（第 30 条第 2 項において準用する場合を含む。）の規定に違反して、土地の立ち入り又は一時使用を拒み、又は妨げた者
- 二 第 22 条第 1 項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

法第 40 条 第 23 条の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料を提出せず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、20 万円以下の罰金に処する。

法第 41 条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関し、前 3 条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の罰金刑を科する。

法第 42 条 第 14 条第 1 項、第 17 条第 3 項又は第 20 条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20 万円以下の過料に処する。

【解説】

(1) 違反行為者に対する罰則

違反行為者に対する罰則は表 4-5 に示すとおりである。

表 4-5 罰則

| 条    | 罰則規定                       | 罰則対象                                                                                |
|------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 第38条 | 1年以下の懲役<br>又は<br>50万円以下の罰金 | 法第10条第1項(特定開発行為の制限)、又は法第17条第1項(変更の許可等)の規定に違反して、特定開発行為をした者                           |
|      |                            | 法第19条(建築制限)の規定に違反して、法第10条第1項の制限用途の建築物を建築した者                                         |
|      |                            | 法第21条第1項(監督処分)の規定による都道府県知事の命令に違反した者                                                 |
| 第39条 | 6月以下の懲役<br>又は<br>30万円以下の罰金 | 法第5条第7項(基礎調査のための土地の立入り等)の規定に違反して、土地の立入り又は一時使用を拒み、又は妨げた者                             |
|      |                            | 法第22条第1項(立入検査)の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者                                              |
| 第40条 | 20万円以下の罰金                  | 法第23条(報告の徴収等)の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料を提出せず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者               |
| 第42条 | 20万円以下の過料                  | 法第14条第1項(既着手の場合の届出)、法第17条第3項(変更の届出)、又は法第20条(特定開発行為の廃止の届出)の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者 |

(2) 雇用者等に対する罰則

法第38条から法第40条に規定されている違反行為がなされた場合、現実にその行為をした者が法第38条から法第40条に規定されているとおりの罰則の適用を受けるのであるが、それに加えて、当該現実にその行為をした者が、以下のいずれかに当たる場合には、法第41条によりその法人又は人に対しても、それぞれ該当する条文に基づき罰金刑が科せられるものである。

- (イ) 法人の代表者
- (ロ) 法人・個人の代理人
- (ハ) 法人・個人の使用人その他の従業者

これは、実際の行為者は、必ずしも自身の固有の利益・動機のために違反行為を行うわけではなく、自身が所属している法人や雇用されている法人・個人、代理人を努めている法人・個人の利益のために、あるいはこれら法人・個人に命じられて行動した結果、これら違反行為を行う場合があることから、その法人・個人に対しても罰金刑を科することにより、本法の実効性の確保を図ろうとされたものである。

#### 4.17 事務手続き事項のまとめ

表 4-6 開発業者等の提出書類と県の対応処置

| 開発業者等の提出書類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 埼玉県の対応処置                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>【申請時】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定開発行為許可申請書<br/>               &lt;別記様式第二&gt;</li> </ul> <p><b>【許可後】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事着手届出書<br/>               &lt;様式第6号&gt;・・・施行細則</li> <li>・ 特定開発行為許可標識<br/>               &lt;様式第3号&gt;・・・施行細則</li> <li>・ 特定開発行為変更許可申請書<br/>               &lt;様式第4号&gt;・・・施行細則</li> <li>・ 特定開発行為変更届出書<br/>               &lt;様式第5号&gt;・・・施行細則</li> <li>・ 特定開発行為に関する対策工事等の廃止の届出書<br/>               &lt;別記様式第六&gt;</li> </ul> <p><b>【工事完了後】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対策工事等完了届出書<br/>               &lt;別記様式第四&gt;</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ (既着手の場合の)届出書<br/>               &lt;別記様式第三&gt;</li> </ul> | <p>→ <b>審 査</b><br/>(立入検査)</p> <p>→ <b>受 付</b></p> <p>→ <b>対応無し</b></p> <p>→ <b>審 査</b><br/>(立入検査)</p> <p>→ <b>受 付</b></p> <p>→ <b>受 付</b></p> <p>→ <b>完了検査</b></p> <p>→ <b>受 付</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定開発行為許可通知書<br/>               &lt;同様式&gt;</li> <li>・ 様式特定開発行為不許可通知書<br/>               &lt;同様式&gt;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 監督処分の標識の設置&lt;同様式&gt;<br/>               および公告</li> <li>・ 報告・資料提出通知書&lt;同様式&gt;</li> <li>・ 助言勧告通知書&lt;同様式&gt;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定開発行為に関する対策工事等の検査済証<br/>               &lt;別記様式第五&gt;</li> <li>・ 工事が完了した旨の公告</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 助言勧告通知書&lt;同様式&gt;</li> </ul> |

## 5. 他の法律との関連

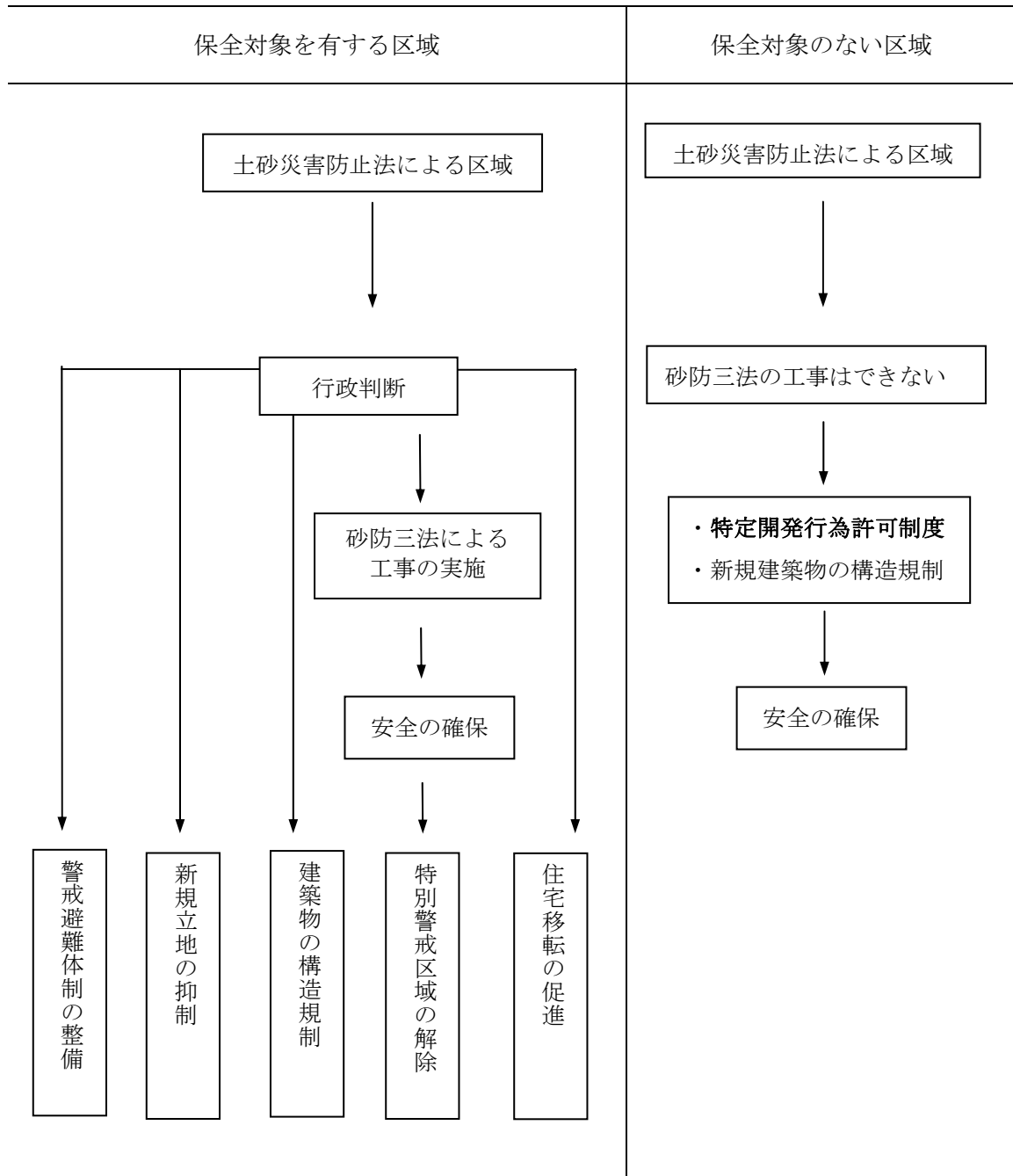
宅地造成を規制する制度として関連が深い、都市計画法や宅地造成等規制法、砂防法、急傾斜地の崩壊の防止に関する法律(以下「急傾斜地法」という。)及びそれらに基づいた県条例等について、その目的や規制対象、規制内容を比較検討した。

### 5.1 砂防三法との関係

砂防法、地すべり等防止法及び急傾斜地法(以下「砂防三法」と総称する。)と本法の関係についてみると、本法は、適用対象の空間概念としては、土砂災害が発生し土砂災害を受ける区域に着目した法律であり、採用されている手法としては工事を含まないいわばソフト対策法である。他方、砂防三法は、適用対象の空間概念としては土砂災害の発生源に着目し、政策目的の実現手法としては土砂災害の誘発助長等の行為の制限や工事を実施するための規定を置いている。

警戒区域等の指定と砂防三法による工事との関連は、表 5-1 のように整理することができる。

表 5-1 警戒区域等の指定と砂防三法による工事との関連



## 5.2 都市計画法との関係

### (1) 都市計画法本文

土砂災害防止法と都市計画法の趣旨は表 5-2 のように整理できる。都市計画法は、土砂災害防止法のように個々の建築物の安全性を確保するものではなく、集団規定として安全性の確認を行うものであることから、開発行為の審査内容は必ずしも一致するものではない。

表 5-2 両法律の趣旨

| 法律      | 条文               | 法律の趣旨                                                                                                                                                    |
|---------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土砂災害防止法 | 第 10 条           | 特別警戒区域内において、住宅宅地の分譲や避難行動に関して制約が大きい社会福祉施設等の要配慮者利用施設を目的とする開発行為を許可制とし、国民の生命及び身体を土砂災害から保護すること。                                                               |
| 都市計画法   | 第 29 条           | 開発行為の許可制度は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを第 1 の目的としている。                                                                                                            |
|         | 第 33 条第 1 項第 8 号 | 市街地として最低限必要な水準を確保するための基準の一つとして、防災の観点から開発行為を行うことが適切でない区域(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域)を開発区域に含まないことが規定されている。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りではない。 |

当該行為が特定開発行為に該当し、かつ都市計画法 29 条第 1 項で規定する開発行為許可が必要となる開発行為にも該当する場合、両方の開発許可が必要となる。

(ただし、特定開発行為の許可が見込まれる場合は、都市計画法第 33 条第 1 項 8 項のただし書きの内容に該当するとみなすこともできる。)

### (2) 開発許可制度運用指針

平成 12 年 5 月に都市計画法及び建築基準法の一部改正が行われ、都市計画制度は、地方公共団体が主体となって地域の課題に的確に対応できるよう、より柔軟で使いやすい仕組みとなった。

また、一方で、平成 12 年 4 月の地方分権一括法の施行に伴い、開発許可に関する事務については、すべて自治事務として整理され、開発許可制度に関するこれまでの通達の取扱いについても整理が必要とされたところである。

このような状況の下、開発許可制度に関する国の技術的助言としての開発許可制度運用指針が策定された。この指針では、以下のとおり、都市計画法と土砂災害防止法の許可、認可等の処分とが相互にくい違いを生じないように関係部局との調整を図った上で、同時に処分を行うようにすることが望ましい旨、記述されていることから、特定開発行為の許可審査にあたっては十分に留意するものとする。

## II. 一般的事項

### II-5 その他の法律による許可、認可等の処分との調整

法第 29 条の許可申請に係る開発行為が宅地造成等規制法、首都圏近郊緑地保全法、近畿圏の保全区域の整備に関する法律、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法、砂防法、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等の土地に対する行為の制限を定めた法律による許可、認可等の処分をも必要とする場合には、開発行為に関する処分とこれらの許可、認可等の処分とが相互に食い違いを生じないように関係部局と調整を図った上で、同時に処分を行うようにすることが望ましい。この場合において、関係部局との調整は、これらの処分が遅延しないようにできる限り迅速に行うことが望ましい。

なお、宅地造成等規制法第 8 条第 1 項の規定による許可を受けなければならないときは、これらの許可の担当部局が同一である場合等事務執行上支障のない限り、なるべく一方の許可申請において提出された図書等を他方に活用する等の措置を講じて、許可申請者に二重の負担をかけないようにすることが望ましい。

国土交通省ホームページ 開発許可制度運用指針より抜粋

平成 17 年 11 月の改正では、「I-5-5 第 8 号関係（開発行為を行うのに適当でない区域）」において土砂災害警戒区域等について次のように示されている。

法第 33 条第 1 項第 8 号の基準は、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（以下「土砂災害防止法」という。）に基づく土砂災害特別警戒区域等災害の発生のおそれがあり開発行為を行うのに適当でない区域（（1）において「開発不適区域」という。）について、市街化を進展させる行為を抑止しようとする趣旨とするものであり、その運用に際しては、次の事項に留意すべきである。

- (1) 「自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為」は本号の適用を受けないが、開発不適区域において開発行為の許可の申請があった場合には、当該区域における災害の危険性について注意喚起を行う等、当該申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で開発行為を行うか否かを判断できるよう、適切に情報提供を行うこと。
- (2) 土砂災害防止法第 4 条第 1 項の基礎調査により土砂災害特別警戒区域に相当する土地の区域の範囲が明らかとなったものの、いまだ当該区域の指定が行われていない区域は本号の適用を受けないが、当該区域において開発行為（自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為を含む。（3）において同じ。）の許可の申請があった場合には、当該区域における土砂災害の危険性や将来における土砂災害特別警戒区域への指定見込み等について注意喚起を行う等、当該申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で開発行為を行うか否かを判断できるよう、適切に情報提供を行うこと。
- (3) その他本号の適用を受けない土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域、津波防災地

域づくりに関する法律に基づく津波災害警戒区域等災害の発生のおそれのある区域において開発行為の許可の申請があった場合には、当該区域における災害の危険性について、当該申請者に適切に情報提供を行うこと。

(4) (1) ~ (3) における災害の危険性や土砂災害特別警戒区域等の指定状況等の情報提供に当たっては、開発許可担当部局と防災担当部局が情報共有する体制を構築する等十分連携をとって適切な運用を行うこと。

いわゆるミニ開発については「I-5-12 最低敷地規模規制」において次のとおり示されている。

いわゆるミニ開発を防止し、良好な環境を形成するため、新たに技術基準として追加されたものであるが、一定の敷地規模を確保する必要性は、地域特性に大きく左右されるものであるため、他の技術基準のように全国一律に義務付けることとはせず、基準の運用自体を条例に委ねたところである。また、最低敷地規模規制が財産権に対する制約となることから、その範囲を明確化させるため、区域、目的（自己用又は非自己用）、予定建築物の用途を限って定めることとされている。

制限の内容については、原則 200 m<sup>2</sup>を超えないこととし、市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、200 m<sup>2</sup>を超え 300 m<sup>2</sup>以下の規制を実施することも可能とされるものである。

最低敷地規模規制は、周辺の環境との調和も念頭に置いた規制であることから、開発区域周辺の敷地の大部分が狭小な敷地である場合にあっては、周辺の敷地に比べ過大な敷地規制を求めることは望ましくない。また、最低敷地規模規制は、建築確認で最終的に担保されるものであることから、条例制定の際に建築確認部局と十分調整を行うとともに 60 条証明書を活用することが望ましい。

平成 19 年 11 月の改正では、「Ⅲ-1-1 法第 4 条第 12 項に規定する開発行為の定義」において定義が示されている。

(抄)

- ① 単なる分合筆は、規制の対象とはならないこと。
- ② 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、規制の対象ならないこと。従って、既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象とする必要はないと考えられること。
- ③ 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として規制の対象とすること。



平成 27 年 12 月の改正（「都市計画運用指針 第 8 版」）では、「IV-3-2 一般的事項 6. その他の法律による許可、認可等の処分等の調整」において平成 12 年 5 月版と同様、同時処分が望ましい旨が示されている。

法第 29 条の許可申請に係る開発行為が宅地造成等規制法、首都圏近郊緑地保全法、近畿圏の保全区域の整備に関する法律、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法、砂防法、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等の土地に対する行為の制限を定めた法律による許可、認可等の処分をも必要とする場合には、開発行為に関する処分とこれらの許可、認可等の処分とが相互に食い違いを生じないよう関係部局と調整を図った上で、同時に処分を行うようにすることが望ましい。この場合において、関係部局との調整は、これらの処分が遅延しないようにできる限り迅速に行うことが望ましい。

なお、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内においては、開発許可を受けることによって、同法第 8 条第 1 項の規定による許可は不要となり、また、津波防災地域づくりに関する法律に基づく特別警戒区域内においては、開発許可を受けることによって、同法第 73 条第 1 項の規定による許可は不要となるが、開発許可申請者にこの旨を付言するとともに、同法の許可担当部局と適切に連携すること等により、許可申請者に二重の負担をかけないようにすることが望ましい。

### 5.3 建築基準法との関係

【法第 24 条】

#### （特別警戒区域内における居室を有する建築物の構造耐力に関する基準）

法第 24 条 特別警戒区域における土砂災害の発生を防止するため、建築基準法第 20 条に基づく政令においては、居室を有する建築物の構造が当該土砂災害の発生原因となる自然現象により建築物に作用すると想定される衝撃に対して安全なものとなるよう建築物の構造体力に関する基準を定めるものとする。

#### 【解 説】

建築物の敷地、構造等に関する基準は、建築基準法においてその最低基準が規定されており、例えば、建築物の構造については、同法第 20 条により建築物に作用する荷重や外力に対して安全であることが要求され、そのための構造方法に関する技術的基準や一定規模の建築物に義務づけられている構造計算の基準が政令において規定されている。

このため、法第 24 条は、建築基準法に基づく政令において決定する具体的な基準の内容が特別警戒区域の制度の趣旨を確実に担保したものとなるよう、あらかじめ法律段階で基準の要点を示しておくものである。

すなわち、土砂災害から建築物内にいる者の生命・身体の保護を図る観点から、居室を有する建築物の安全性に係わる基準については、構造の面で特別警戒区域における土砂災害の発生原因となる急傾斜地の崩壊等による土砂の衝撃に対して安全性が確保されるよう考慮して定めるものとする。

## 5.4 その他の法律との関係

### (1) 宅地造成許可制度

宅地造成等規制法は、宅地造成に伴う切土や盛土により生ずるがけの安全性を確保することを目的とし、宅地造成に関する工事について、造成地の崩壊及び土砂の流出等を防止するための擁壁や排水施設等の整備が求められるなど災害の防止のため必要な規制を行うことを内容としている。一方、土砂災害防止法は、自然の状態で既に土砂災害の危険性を内包している土地において被災することを回避することを目指し、背後の自然斜面からの土砂の流入等を防止するための対策工事等が求められ、その結果、居住等する人々の生命・身体の安全を図るものである。

また、宅地造成等規制法は、対象区域の範囲を「市街地又は市街地になろうとする土地の区域」に限定する一方で、造成地の用途は特段限定せず、さらに建築物の構造制限とも関連させていないが、本法では、対象区域の範囲を市街地等といったように限定しない一方、開発の用途によって許可対象を限定している。

このように両法は、土砂災害の防止を図るという点では、類似しているが、安全性を確保する対象が異なる内容になっている。そのため、特定開発行為の許可を要し、かつ宅地造成等規制法による宅地造成工事規制区域での許可を要する場合には、両方の許可を得なければならない。

【参考】

国都計第 176 号  
国都安第 111 号  
国水砂第 91 号  
平成 28 年 3 月 17 日

各都道府県主管部（局）長  
各指定都市主管部（局）長  
各中核市主管部（局）長  
各特例市主管部（局）長 殿

国 土 交 通 省

都 市 局 都 市 計 画 課 長



都 市 局 都 市 安 全 課 長



水管理・国土保全局砂防部砂防計画課長



宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事許可及び都市計画法に基づく  
開発許可並びに土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定等  
に係る留意事項について

土砂災害のおそれのある箇所に係る宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）  
に基づく宅地造成工事や都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に基づく開発行為（以  
下「宅地造成工事等」という。）に係る許可（以下「宅造許可等」という。）については、  
これまでも土砂災害防止対策基本指針（平成 27 年 1 月 16 日国土交通省告示第 35 号）

及び開発許可制度運用指針（平成 26 年 8 月 1 日付け国都計第 67 号国土交通省都市局長通知）等により関係機関・部局の緊密な連携の下に対応をいただいているところです。

今般、その対応について改めて徹底をいただきたく再度周知することとしましたので、宅造許可等の審査担当部局（以下「宅造許可等担当部局」という。）におかれましては、今後の審査に当たっての参考としてください。また、都道府県の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。以下「土砂災害防止法」という。）に基づく基礎調査及び区域指定担当部局（以下「土砂災害防止法担当部局」という。）におかれましては、今後の基礎調査及び区域指定の参考としてください。

特に、宅造許可等の申請者、地域の住民等への対応に当たっては、宅造許可等担当部局と土砂災害防止法担当部局が協力・連携し、それぞれ所管する法律の趣旨、区域指定の内容、規制される行為等について、丁寧な説明により理解を求めよう徹底してください。

各都道府県におかれましては、貴管内市町村（指定都市、中核市及び施行時特例市を除く。）に対して本通知及びその内容について周知を図るようお願いします。

なお、本通知は、地方自治法第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づき行う技術的助言であることを申し添えます。

## 記

### 1. 土砂災害警戒区域等が既に指定され、又は指定の見込みがある区域において宅造許可等の申請があった場合

宅地造成工事等の許可申請があった場合には、宅造許可等担当部局は、該当する区域内及びその隣接地に関して、以下の項目について確認すること。

- ①土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域（以下「土砂災害警戒区域等」という。）の指定
- ②土砂災害防止法に基づき公表されている基礎調査の結果における、土砂災害警戒区域等の指定の見込み
- ③土砂災害危険箇所

上記のいずれかに該当する場合は、宅造許可等担当部局と土砂災害防止法担当部局は協力・連携し、以下のとおり対応することが望ましい。

- 1) 土砂災害警戒区域等が既に指定されている場合には、宅造許可等担当部局は、当該申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で宅地造成工事等を行うか否かを判断できるよう、当該申請者に対して、土砂災害警戒区域等が指定され

ている旨及び当該区域における災害の危険性について注意喚起を行う等適切に情報提供を行うこと。特に、土砂災害特別警戒区域が既に指定されている場合には、宅造許可等担当部局は、土砂災害防止法に基づき必要となる当該造成地に対する措置内容や、宅地造成工事等に当たっての手續、対策等について土砂災害防止法担当部局に確認するよう、申請者に注意喚起するとともに、許可申請内容について土砂災害防止法担当部局に情報提供すること。

- 2) 上記1) に該当していない場合であっても、上記の②又は③に該当する場合は、将来において土砂災害警戒区域等が指定される見込みがあることから、申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で宅地造成工事等を行うか否かを判断できるよう、宅造許可等担当部局は、申請者に対して、当該区域における災害の危険性について、適切に情報提供を行うこと。特に、上記②に該当する場合のうち、土砂災害特別警戒区域に指定される見込みのある場合については、上記1) と同様に申請者に注意喚起するとともに、土砂災害防止法担当部局に情報提供すること。

## 2. 宅地造成工事等によって新たに急傾斜地が造成される場合

宅地造成工事等の許可申請があった場合において、事業者が行う宅地造成工事等によって造成される区域及びその隣接地が新たに土砂災害警戒区域等の指定要件に該当することも想定されるため、申請者が該当する区域内の状況を正確に理解した上で開発行為を行うか否かを判断できるよう、宅造許可等担当部局と土砂災害防止法担当部局は協力・連携し、以下のとおり対応することが望ましい。

- 1) 宅造許可等担当部局は、当該宅地造成工事等により、当該区域内において、土砂災害防止法施行令第2条第1号イに規定する土砂災害警戒区域の指定の基準（急傾斜地）に明らかに該当する土地が新たに造成されることがないかどうか確認し、このような造成宅地が新たに生じる場合には、当該情報とともに宅造許可等のため講じられる予定の防災措置等について土砂災害防止法担当部局に情報提供すること。
- 2) 土砂災害防止法担当部局は、宅造許可等により講じられる予定の防災措置等の土砂災害を防止・軽減する効果について、上記1) の情報提供に基づき評価し、土砂災害の発生状況等地域特性を踏まえた上で、土砂災害警戒区域等の指定の可能性があると判断する場合には、当該土地の造成に関連して考えられる対策について、宅造許可等担当部局に情報提供すること。
- 3) 宅造許可等担当部局は、上記2) の情報提供を踏まえ、申請者に対して土砂災害警戒区域等の指定の可能性について注意喚起を行うとともに、宅地造成工

事等の見直しについて指導を行うこと。また、注意喚起後等の対応状況について土砂災害防止法担当部局に情報提供すること。

### 3. 宅造許可等を受けて造成された区域において土砂災害防止法に基づく基礎調査を実施しようとする場合

宅造許可等を受けた工事が既に完了した地域に、後日、土砂災害防止法に基づく基礎調査の実施や土砂災害警戒区域等の指定を行おうとする際は、宅造許可等を受けて造成された区域の周辺の状況や急傾斜地に係る防災措置等の状況等に応じて土砂災害警戒区域等の指定があり得ることについて、住民等に十分理解されるよう、宅造許可等担当部局と土砂災害防止法担当部局は協力・連携し、以下のとおり対応することが望ましい。

- 1) 宅造許可等担当部局は、宅造許可等を受けて造成した区域の範囲や講じられた防災措置等について、土砂災害防止法担当部局に情報提供すること。
- 2) 土砂災害防止法担当部局は、講じられた防災措置等の土砂災害を防止・軽減する効果について上記1)の情報提供の内容とともに、当該区域の周辺の状況や当該防災措置により設置された施設の管理状況等も踏まえて適正な評価を行い、土砂災害警戒区域等の設定について検討すること。

## (2) その他の許可制度

その他の法律による規制については、表 5-3 のようなものがあり、必要に応じて確認をとり調整する必要がある。

表 5-3 その他の規制区域の許可申請(参考例)

| 法 律                   | 規 制 区 域                         |
|-----------------------|---------------------------------|
| 砂防法                   | 砂防指定地                           |
| 地すべり等防止法              | 地すべり防止区域                        |
| 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 | 急傾斜地崩壊危険区域                      |
| 森林法                   | 保安林及び保安林予定森林の区域                 |
|                       | 治山事業施工地及び流域保全地域                 |
|                       | 国・県費補助などによる人工造林地                |
| 農地法                   | 農業振興地域における農用地区などの優良農地及びこれに準ずる区域 |
| 自然公園法                 | 法律に基づく指定地域                      |
| 自然環境保全法               | 県自然環境保全地域及び緑地環境保全地域             |
| 都市緑地保全法               | 緑地保全地区                          |
| 文化財保護法                | 文化財保護上保全を必要とする土地の区域             |
| 鳥獣保護法                 | 鳥獣保護区                           |
| 国土利用計画法               | 土地に関する権利の移転等の規制区域の指定            |

※その他

- ・宅地建物取引業法：重要事項の説明