

## **【第一編 特定開発行為許可基準の概要編】**

# 特定開発行為許可制度の技術基準（案）

## （特定開発行為許可基準の概要編）

### 目 次

1	特定開発行為の許可制度の目的	1
2	特定開発行為の許可制度の概要	2
2-1	開発行為の単位	3
2-2	適用除外の開発行為	4
2-3	対策工事の完了検査	5
2	特定開発行為の許可基準	6
3-1	許可の条件	8
3-2	許可の特例	9

## 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、土砂災害特別警戒区域（以下、特別警戒区域という。）における住宅宅地の分譲等や災害時要配慮者利用施設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】

土砂災害の発生のおそれがある危険な土地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。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。

- 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他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（都市計画法第 33 条第 1 項第 7 号）

また、自己居住住宅や自己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（同項第 8 号及び同法施行令第 23 条の 2）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。）第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域
- ・ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（以下、急傾斜地法という。）第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域

しかし、この制度自体が都市計画区域外では原則として適用されないため、災害時要援護者に対する配慮が十分でないこと、開発区域外で発生する災害に対する配慮が十分でないことといった問題点が存する。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が、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ず、同法自体そもそも新規立地の抑制を目的としていないといった問題点が存する。

そこで、都市計画法等の法律の有無にかかわらず、土砂災害防止の観点から、急傾斜地の崩壊等が発生した場合、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特別警戒区域においては、土砂災害防止法第 10 条第 2 項の制限用途に該当する開発行為について、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こととしている。

## 2 特定開発行為の許可制度の概要

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の概要を、図 2-1 に示す。

許可申請手続の詳細については、別に規定する「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に基づく特定開発行為許可事務の手引き」（以下「手引き」という。）によるものとする。

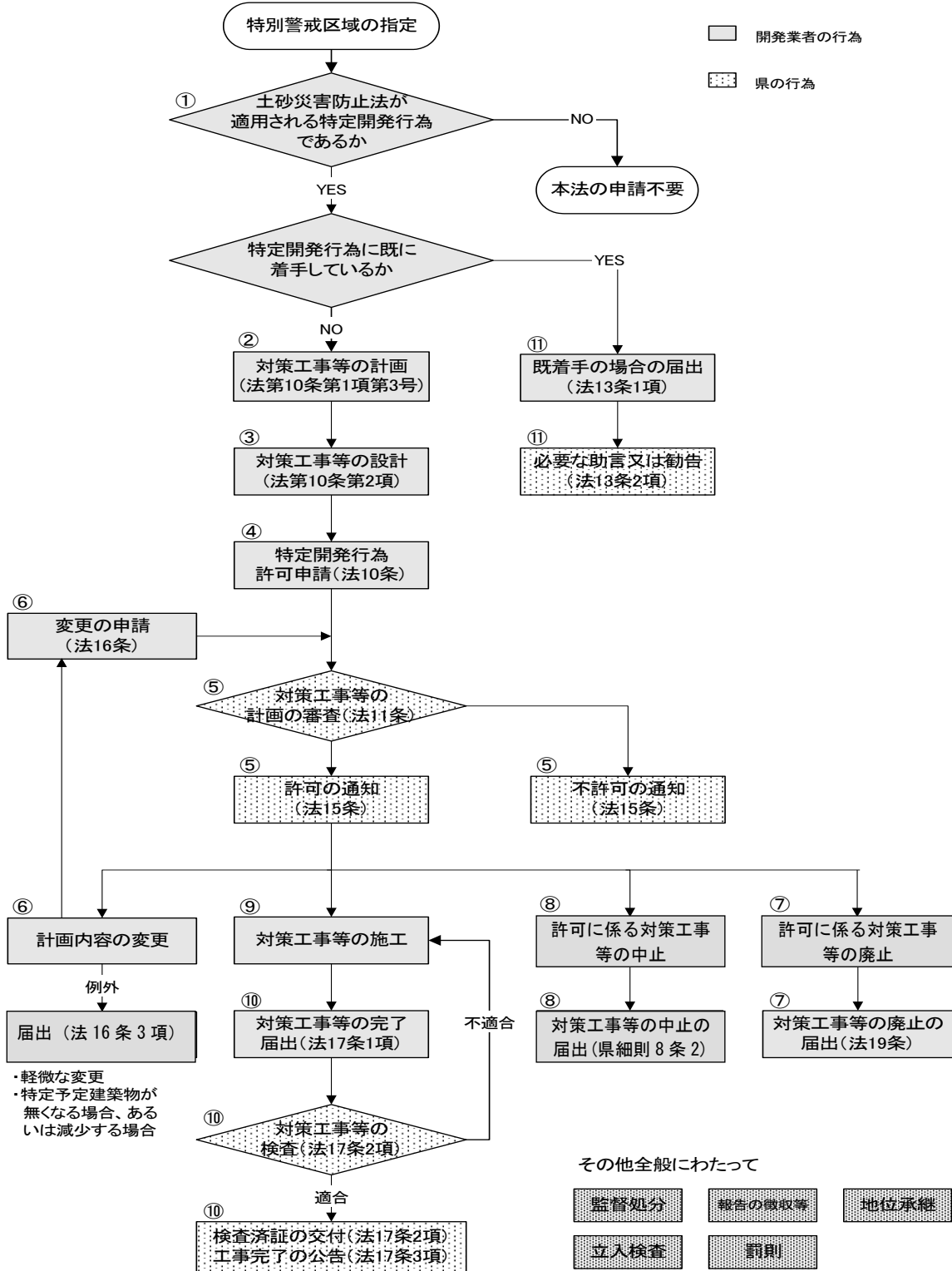


図 2-1 特定開発行為許可制度の概要

## 2-1 開発行為の単位

本制度の許可の単位である特定開発行為の単位すなわち土地の区画形質変更のとらえ方の単位は、土地の利用目的、物理的位置関係、時期的関係等からみて、一体不可分で一連と認められる場合には、全体を一つの開発行為としてとらえるものとする。したがって、同一の者が連担した土地の形質変更を行う際に、工区が設定され、工事が数回に区分して行われているとしても、これら一連の造成を一体的な開発行為としてとらえて、当該土地の区画形質変更の性格を判断することとする。

図2-2の①～⑪が区画形質の変更で一体かつ一連の開発行為であるならば、①～⑪の全体を一つの開発行為としてとらえ、特定開発行為に該当するか否かを判断する。

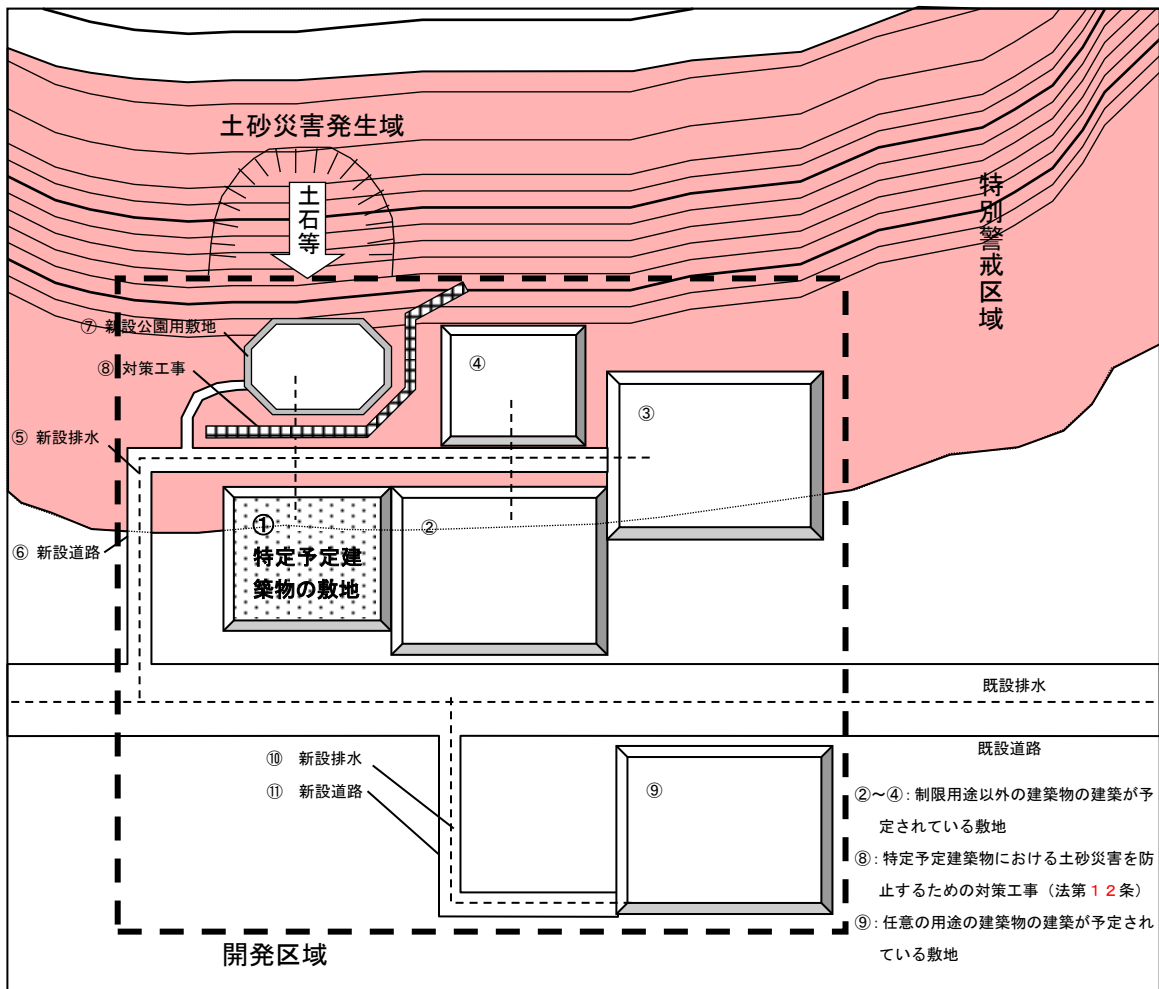


図 2-2 開発行為の単位

### 「一体不可分」・・・

「一体不可分」とは、分けようとしても分けることが出来ないほど、密接な関係を持っていることを表す。例えば、同一の開発者が連担した土地において複数の形質変更を行う際に、排水施設、道路等の設置が一連のものとして行われた場合や、造成時期も近いような場合には、たとえ工区が設定され、工事が数回に区分して行われるとしても、これら複数の形質変更は個々に切り離すことができないので、一体不可分な関係にあることになる。

## 2-2 適用除外の開発行為

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規制対象となるかどうかの判断においては、別に規定する「手引き」により判断するものとするが、そのうち適用除外となるものについては以下のとおりである。

### 施行令

#### (特定開発行為の制限の適用除外)

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】

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 2-1 のとおりである。

表 2-1 特定開発行為許可の適用除外の行為

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	

## 2-3 対策工事の完了検査

### 法律

#### (工事完了の検査等)

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。

### 【解説】

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「工事完了届出書」を知事へ提出し、完了検査を受けなければならない。

様式等については、別に規定する「手引き」によるものとする。

また、知事への届出を行う時期は、以下の工事がすべて完了したときである。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。

- ・ 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）
- ・ 対策工事以外の特定開発行為に関する工事

### 3 特定開発行為の許可基準

#### 法律

##### (許可の基準)

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。

#### 施行令

##### (対策工事等の計画の技術的基準)

第 7 条 法第 12 条の政令で定める技術的基準は、次のとおりとする。

- 一 対策工事の計画は、対策工事以外の特定開発行為に関する工事の計画と相まって、特定予定建築物における土砂災害を防止するものであるとともに、開発区域及びその周辺の地域における土砂災害の発生のおそれを大きくすることのないものであること。
- 二 対策工事以外の特定開発行為に関する工事の計画は、対策工事の計画と相まって、開発区域及びその周辺の地域における土砂災害の発生のおそれを大きくすることのないものであること。
- 三 一 略 一 （土砂災害の発生原因が急傾斜地の崩壊である場合）
- 四 一 略 一 （土砂災害の発生原因が土石流である場合）
- 五 一 略 一 （土砂災害の発生原因が地滑りである場合）
- 六 対策工事の計画及び対策工事以外の特定開発行為に関する工事の計画において定める高さが 2メートルを超える擁壁については、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 142 条（同令第 7 章の 8 の準用に関する部分を除く。）に定めるところによるものであること。

#### 【解 説】

法第 12 条には、特定開発行為を許可する基準として、以下の 2 つの工事を政令第 7 条に従って計画することが規定されている。

- ① 土砂災害を防止する対策工事
- ② 対策工事以外の特定開発行為に関する工事

特定開発行為の許可は、これら 2 つの工事の計画（設計）が政令第 7 条の技術的基準に適合しているかどうかの観点から審査する。また、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かどうかの確認も行う。審査の結果として許可されない場合、これら 2 つの工事を着工することができない。

工事が完了した際には、同様にその工事が政令第 7 条の技術的基準に適合しているかどうか



か検査する。検査に合格しない場合、特定予定建築物を建築することができない。

なお、検査に合格した場合は遅滞なく完了公告が行われるが、特定予定建築物の敷地にかかる特別警戒区域が解除されるまでは、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）及び第25条（特別警戒区域内における居室を有する建築物に対する建築基準法の適用）の適用を受けることに留意するものとする。

審査及び検査の際の主な着眼点は以下のとおりである。

#### **（１）対策工事全般**

- 1) 対策工事以外の特定開発行為に関する工事の計画と相まって、特定予定建築物やその敷地に土石等を到達させることのないよう計画されているか。複数の工事又は施設を組合せた場合も同様に、対策工事が全体として、対策工事以外の特定開発行為に関する工事の計画と相まって、特定予定建築物の敷地に土石等を到達させることのないように計画されているか。
- 2) 対策工事に係る開発区域及びその周辺の地域における土砂災害のおそれを大きくさせてないか。

#### **（２）対策工事以外の特定開発行為に関する工事全般**

- 1) 対策工事の計画と相まって、開発区域及びその周辺の地域における土砂災害のおそれを大きくさせてないか。
- 2) 対策工事の機能を妨げていないか。

また、各土砂災害事象に対する対策工事の技術基準は、施行令の

第7条第3号（土砂災害の発生原因が急傾斜地の崩壊である場合）の基準

第7条第4号（土砂災害の発生原因が土石流である場合）の基準

第7条第5号（土砂災害の発生原因が地すべりである場合）の基準

に記述されているが、第3号及び第4号の詳細については後編の第2編「急傾斜地の崩壊に対する技術基準」、第3編「土石流に対する技術基準」に示す。

### 3-1 許可の条件

#### 法律

##### (許可の条件)

**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。

#### 【解説】

法第12条の許可の基準では、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。

開発行為に関して付される具体的な条件については、下記のような項目において必要と認められるものが考えられる。

#### (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、施行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、工事施工中や雨天等における現場の安全対策、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。また、工事用重機や工事用車両の通行が地域住民の生活・交通に対し安全を確保するための対策や周知も必要とみなされる。

#### (2) 施行管理の基準

当該施工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

当該工法・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

汚水処理、騒音対策等の環境への配慮が求められる。

## 3-2 許可の特例

### 法律

#### (許可の特例)

**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】

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、これらと都道府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。協議図書は、原則として別に規定する「手引き」にある許可申請書図書に準ずるものとするが、最終的には当該協議により決定するものとする。

#### (1) 許可の手続きについて

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きを要することなく、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。

第二に協議が成立した後は、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になる。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になる。

#### (2) 地方公共団体とみなされる主体

地方住宅供給公社、地方道路公社及び土地開発公社は、地方公共団体とみなされる。