

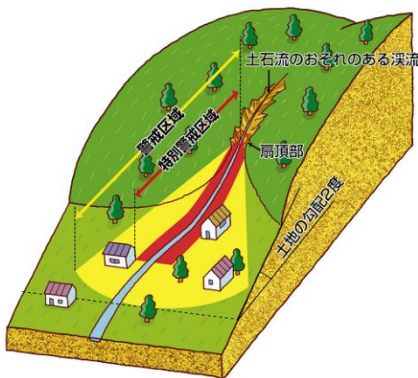
土砂災害特別警戒区域内で特定の開発行為を行う場合 神奈川県の許可が必要です!!

◆ 土砂災害特別警戒区域とは

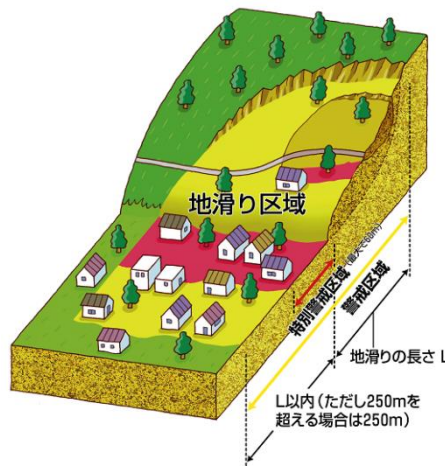
土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域とは、『土砂災害警戒区域のうち、土砂災害が発生した場合に、建築物に損壊が生じ、住民等に著しい危害が生じるおそれがある区域』です。

土砂災害防止法では、土石流、地滑り、がけ崩れの3つに分類して警戒区域等の指定を実施することとされています。

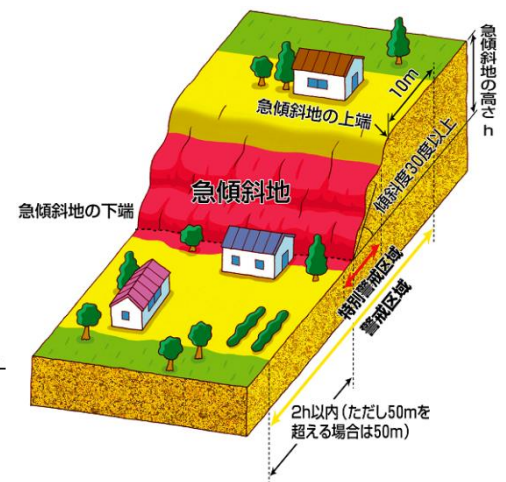
土石流





地滑り



急傾斜地の崩壊(がけ崩れ)



 …土砂災害警戒区域

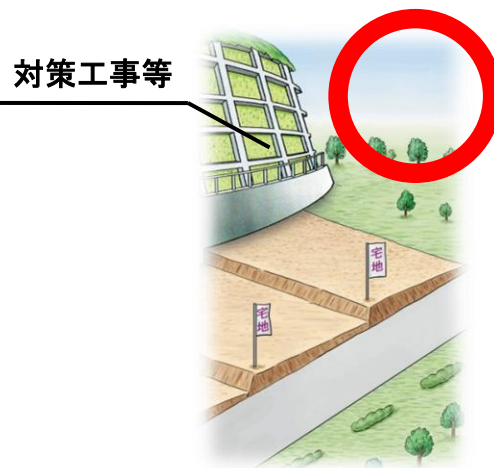
 …土砂災害特別警戒区域

◆ 特定開発行為とは

『土砂災害特別警戒区域内において、「他人のための住宅」、「特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設となるべき建築物」及び「用途未定の建築物」の建築を目的として行われる土地の区画形質の変更』を特定開発行為といいます。

特定開発行為を行う場合は、土砂災害を防止するための対策工事等が必要となり、あらかじめ知事の許可が必要となります。

【土砂災害防止法第10条第1項・第2項】



◆ 特定開発行為の該当の有無の判断フローについて

次の要件全てに該当する場合は、特定開発行為の許可が必要です。

【要件①】

開発区域において計画されている建築物の中に「制限用途と同じ目的の建築物」があるか。

※用途未定の建築物も制限用途に該当することに注意

×

○

【要件②】

開発区域において計画されている「制限用途と同じ目的の建築物」の「敷地」が特別警戒区域に含まれるか。

※当該敷地が特別警戒区域に含まれる場合であっても、「制限用途と同じ目的の建築物」が「特別警戒区域外において建築が予定されている建築物」に該当する場合は、許可不要

×

○

【要件③】

都市計画法第4条第12項の開発行為に該当するか。

※「開発行為」については、都市計画法の開発許可を所管する行政庁で定めている判断基準による

×

○

【要件④】

当該開発行為が適用除外行為（下記の行為）に該当しないか。

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

×

○

特定開発行為に該当しない【特定開発行為許可が不要】

特定開発行為に該当する【特定開発行為許可が必要】

◆ 特定開発行為に該当すると

- 土砂災害を防止するための対策工事等が必要です。
- 対策工事等の計画が、政令で定める技術基準に適合していると認められ、知事の許可を得なければ特定開発行為に着手することはできません。
- 対策工事等の全てを完了した後、対策工事等の完了の届出を行い、完了検査に合格し、対策工事等の完了公告を経なければ、特定予定建築物（制限用途に該当する建築物で、その敷地が土砂災害特別警戒区域内に存在するもの）を建築することはできません。

◆ 制限用途とは

特定開発行為の対象となる制限用途とは『特別警戒区域内において、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の用途で、住宅（自己の居住用は除く。）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、学校及び医療施設以外の用途でないもの』をいい、『用途未定の建築物』も対象となります。

◆ 【要件②】「制限用途と同じ目的の建築物」の「敷地」が特別警戒区域に含まれるか否かの判断について

特定開発行為許可が必要※	特定開発行為の許可が不要
<p>特別警戒区域</p> <p>「制限用途と同じ目的の建築物」の敷地</p> <p>開発区域</p>	<p>特別警戒区域</p> <p>「制限用途と同じ目的の建築物」の敷地</p> <p>開発区域</p>
<p>特別警戒区域</p> <p>「制限用途と同じ目的の建築物」の敷地</p> <p>道路</p> <p>「制限用途と同じ目的の建築物」の敷地以外の土地（緑地、建築基準法第 42 条に規定する道路等）</p> <p>開発区域</p>	<p>特別警戒区域</p> <p>「制限用途と同じ目的の建築物」の敷地以外の土地（緑地、建築基準法第 42 条に規定する道路等）</p> <p>道路</p> <p>「制限用途と同じ目的の建築物」の敷地</p> <p>開発区域</p>

※ 当該建築物の敷地のうち旗竿地の路地状部分にのみ特別警戒区域が含まれており、当該路地状部分に建築物を建築することが物理的に不可能である場合は許可不要

都市計画法第 29 条の開発許可が必要ない場合については、上図に加えて、下図のとおり「建築が予定されている建築物が土砂災害特別警戒区域に入るか否か」により、特定開発行為許可が必要か否かを判断（建築が予定されている建築物の位置は、建築確認申請時に申請書に添付する配置図によって判断）

特定開発行為許可が必要	特定開発行為の許可が不要
<p>特別警戒区域</p> <p>「制限用途と同じ目的の建築物」の敷地</p> <p>開発区域</p>	<p>特別警戒区域</p> <p>「制限用途と同じ目的の建築物」の敷地</p> <p>開発区域</p>

土砂災害特別警戒区域は、『神奈川県土砂災害情報ポータル』で確認できます。

神奈川県土砂災害情報ポータル

検索



<https://dosyasaigai.pref.kanagawa.jp/website/kanagawa/gis/index.html>

◆ 特定開発行為の相談・申請窓口

窓口	所在地	電話	所管市町村
横須賀土木事務所 計画建築部許認可指導課	〒238-0022 横須賀市公郷町 1-56-5	046-853-8800	横須賀市 逗子市 三浦市 葉山町
平塚土木事務所 計画建築部許認可指導課	〒254-0073 平塚市西八幡 1-3-1	0463-22-2711	平塚市 秦野市 伊勢原市 大磯町 二宮町
藤沢土木事務所 許認可指導課	〒251-0025 藤沢市鵜沼石上 2-7-1	0466-26-2111	鎌倉市 藤沢市 茅ヶ崎市 寒川町
厚木土木事務所 計画建築部許認可指導課	〒243-0016 厚木市田村町 2-28	046-223-1711	厚木市 愛川町 清川村
厚木土木事務所 東部センター 許認可指導課	〒252-1133 綾瀬市寺尾本町 1-11-3	0467-79-2800	大和市 海老名市 座間市 綾瀬市
厚木土木事務所 津久井治水センター 許認可指導課	〒252-0157 相模原市緑区中野 937-2	042-784-1111	相模原市
県西土木事務所 計画建築部許認可指導課	〒258-0021 足柄上郡開成町吉田島 2489-2	0465-83-5111	南足柄市 中井町 大井町 松田町 山北町 開成町
県西土木事務所 小田原土木センター 許認可指導課	〒250-0003 小田原市東町 5-2-58	0465-34-4141	小田原市 箱根町 真鶴町 湯河原町
横浜川崎治水事務所 許認可指導課	〒220-0073 横浜市西区岡野 2-12-20	045-411-2500	横浜市
横浜川崎治水事務所 川崎治水センター 管理課	〒214-0038 川崎市多摩区生田 4-25-1	044-932-7211	川崎市

◆ 特定開発行為許可制度に係る手引き等

「特定開発行為許可制度に係る手引き」は、神奈川県 県土整備局 河川下水道部 砂防課のホームページをご覧ください。（手引きには、許可申請様式等を含みます）

<https://www.pref.kanagawa.jp/docs/jy2/dosyaho/kaihatu.html>

◆ 参考

○ 土砂災害防止法第10条第1項

特別警戒区域内において、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第十二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。