

# 特定開発行為許可申請マニュアル (申請者用)

長 崎 県

**長崎県**  
**特定開発行為許可申請マニュアル**

**【事務手続き編】**

**長崎県特定開発行為許可審査マニュアル（案）**  
**【事務手続き編】**

**目 次**

第1章 特定開発行為許可制度の概要	1
1.1 土砂災害防止法とは	1
1.2 区域指定の対象となる場所	1
1.3 特定開発行為許可制度とは	3
1.4 特定開発行為許可制度に係る法令	4
1.5 特定開発行為許可制度の概要と体系	7
第2章 特定開発行為許可の対象と許可基準	11
2.1 特定開発行為許可の対象	11
2.1.1 土砂災害特別警戒区域とは	11
2.1.2 制限用途とは	14
2.1.3 開発行為とは	16
2.1.4 特定開発行為区域の単位	18
2.1.5 特定開発行為に該当するかどうかの判断	19
2.1.6 適用除外	22
2.2 特定開発行為許可の基準	23
2.2.1 対策工事等の技術的基準	23
第3章 特定開発行為許可制度の手続き事項	26
3.1 手続きの流れ	26
3.2 事前相談	27
3.2.1 事前相談の流れ	27
3.2.2 事前相談の手続き	27
3.2.3 土砂災害特別警戒区域照合願出書	28
3.3 事前審査	30
3.3.1 事前相談の流れ	30
3.3.2 事前審査のねらい	30
3.3.3 事前審査の手続き	30
3.4 許可申請	33
3.4.1 特定開発行為許可申請手続き	34
3.4.2 認可申請に必要な図書	35
3.5 許可後の手続き	45
3.6 その他の申請手続き	54

## 第1章 特定開発行為許可制度の概要

### 1.1 土砂災害防止法とは

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」)は、土砂災害(急傾斜地の崩壊、土石流、地滑り)から住民の生命を守るために、土砂災害が発生するおそれのある区域を明らかにし、警戒避難体制の整備や一定の行為の制限を行うもので、平成13年4月に施行されました。

この法律により次のような区域指定と対策を行います。

「土砂災害のおそれのある土地の区域」について

- ・都道府県知事が「土砂災害警戒区域」を指定します。
- ・市町村長が警戒避難体制を整備します。

「著しい土砂災害が発生するおそれがある土地の区域」について

- ・都道府県知事が「土砂災害特別警戒区域」を指定します。
- ・区域内で特定開発行為を行おうとする場合には都道府県知事の許可が必要となります。
- ・区域内の建築物の構造が建築基準法で規制されます。
- ・著しい損壊が生じるおそれのある建築物の所有者に対し、移転等の勧告が図られます。なお、移転される方には融資や資金の確保などの支援措置があります。

### 1.2 区域指定の対象となる場所

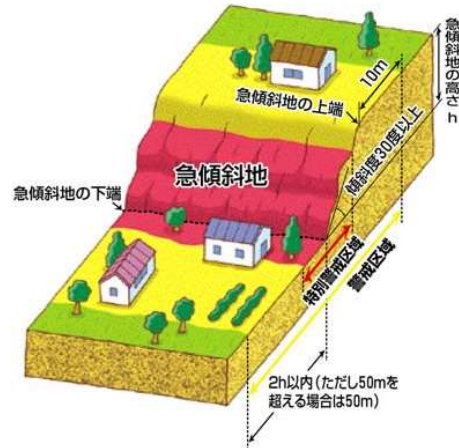
土砂災害防止法が対象とする土砂災害は次の3つの種類があります。

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・急傾斜地の崩壊(がけ崩れ)</li><li>・土石流</li><li>・地滑り</li></ul> |
|--|

区域指定には、土砂災害警戒区域(通称:イエローゾーン)と土砂災害特別警戒区域(通称:レッドゾーン)があります。土砂災害が発生した場合に建物が破壊され、住民に大きな被害が生じるおそれのある区域が土砂災害特別警戒区域(通称:レッドゾーン)に指定されます。

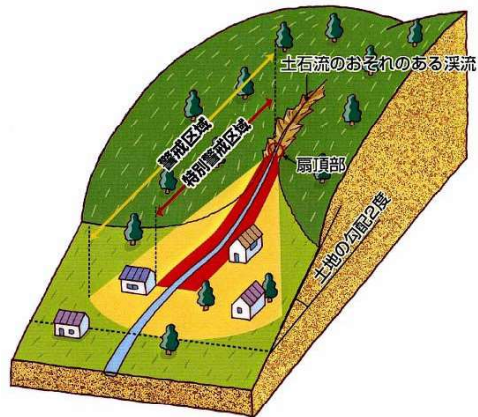
対象となる土砂災害と土砂災害特別警戒区域のイメージ図を次ページに示します。

●急傾斜地の崩壊(がけ崩れ)のおそれがある場所



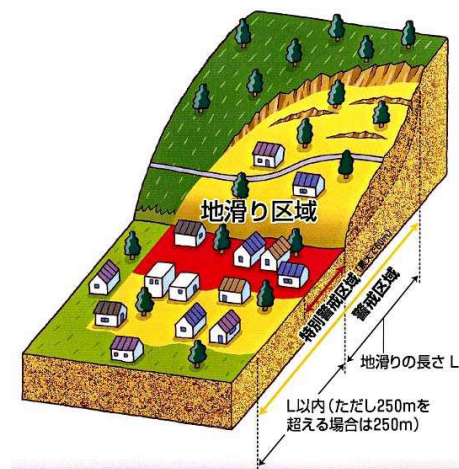
雨や雪どけ水、地震などの影響によって、急激に斜面が崩れ落ちる現象

●土石流のおそれのある場所



山や川の石や土砂が、大雨などにより水と一緒に激しく流れ下る現象

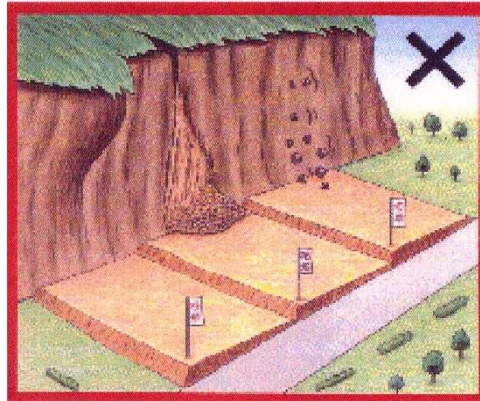
●地滑りのおそれのある場所



雨や雪どけ水が地下にしみこみ、断続的に斜面が滑り出す現象

### 1.3 特定開発行為許可制度とは

土砂災害特別警戒区域(通称:レッドゾーン)の中で、住宅宅地分譲及び災害時要援護者施設等の用に供することを目的とする開発行為を行う者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。



このような開発は特定開発行為許可の対象になります

(注意)

- 特定開発行為許可制度に開発面積要件はありません。土砂災害特別警戒区域内で制限用途の建築物の建築のための開発を行う場合には、小さな面積でも特定開発行為許可を受ける必要があります。
- 特定開発行為許可と都市計画法による開発許可の両方の許可が必要な場合には、特定開発行為許可を受けてからでないと都市計画法の許可は受けられません。(都市計画法第33条第1項第8項)
- 特別警戒区域内でも、自己用の住宅建築のための開発や災害時要援護者施設以外の住宅以外の建築物の建設は特定開発行為許可の対象にはなりません。  
この場合にも居室を有する建築物の建設には建築基準法による構造規制があり、建築確認の対象になります。構造規制の内容は想定される土砂の力の大きさによって決まりますので、建物の位置によって異なります  
建築確認の詳細については、管轄する建築指導窓口にお問い合わせ下さい。
- 特定開発行為許可の特例として、国又は地方公共団体がおこな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の成立することをもって特定開発行為の認可を受けたものと見なされます。
- 特定開発行為の制限などの規定に違反して特定開発行為をおこなった場合、法第 38~42 条に規定されている罰則の適用を受けることがあります。
- 他の法令の規制については、特定開発行為許可申請とは別に各々の許可申請を行って下さい。

## 1.4 特定開発行為許可制度に係る法令

- 1) 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「法」と記述）  
（平成12年5月8日法律第57号）

最終改正：令和3年5月10日法律第31号

### 第1章 総則

第1条 目的

第2条 定義

### 第2章 土砂災害防止対策基本指針等

第3条 土砂災害防止対策基本指針

第4条 基礎調査

第5条 基礎調査のための土地の立ち入り等

第6条 基礎調査に関する是正の要求の方式

### 第3章 土砂災害警戒区域

第7条 土砂災害警戒区域

### 第8条 警戒避難体制の整備等

第8条の2 要配慮者利用施設の利用者の避難の確保のための措置に関する計画の作成等

### 第4章 土砂災害特別警戒区域

第9条 土砂災害特別警戒区域

第10条 特定開発行為の制限

第11条 申請の手続

第12条 許可の基準

第13条 許可の条件

第14条 既着手の場合の届出等

第15条 許可の特例

第16条 許可又は不許可の通知

第17条 変更の許可等

第18条 工事完了の検査等

第19条 建築制限

第20条 特定開発行為の廃止

第21条 監督処分

第22条 立入検査

第23条 報告の徴収等

第24条 特別警戒区域における居室を有する建築物の構造耐力に関する基準

第25条 特別警戒区域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

第26条 移転等の勧告

### 第5章 避難に資する情報の提供等

第27条 土砂災害警戒情報の提供

第28条 都道府県知事が行う緊急調査

第29条 国土交通大臣が行う緊急調査

- 第 30 条 緊急調査のための土地の立入り等
- 第 31 条 土砂災害緊急情報の通知及び周知等
- 第 32 条 避難のための立退きの指示等の解除に関する助言

#### 第 6 章 雑則

- 第 33 条 費用の補助
- 第 34 条 資金の確保等
- 第 35 条 緊急時の指示
- 第 36 条 地方公共団体への援助
- 第 37 条 権限の委任

#### 第 7 章 罰則

- 第 38 条～第 42 条 罰則

2) 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令（以下「政令」と記述）

（平成 13 年 3 月 28 日政令第 84 号）

最終改正：平成 29 年 3 月 29 日政令第 63 号

- 第 1 条 収用委員会の裁決の申請手続
- 第 2 条 土砂災害警戒区域の指定の基準
- 第 3 条 土砂災害特別警戒区域の指定の基準
- 第 4 条 建築物の構造の規制に必要な衝撃に関する事項
- 第 5 条 特定開発行為の制限の適用除外
- 第 6 条 制限用途
- 第 7 条 対策工事等の計画の技術的基準
- 第 8 条 重大な土砂災害の急迫した危険が予想される状況
- 第 9 条 緊急調査を行うために特に高度な専門的知識及び技術を要する自然現象
- 第 10 条 費用の補助
- 第 11 条 緊急時の指示

3) 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（以下「省令」と記述）

（平成 13 年 3 月 30 日国土交通省令第 71 号）

最終改正：令和 2 年 12 月 23 日国土交通省令第 98 号

- 第 1 条 基礎調査の結果の通知及び公表の方法
- 第 2 条 損失の補償の裁決申請書の様式
- 第 3 条 土砂災害警戒区域の指定の公示の方法
- 第 4 条 都道府県知事の行う土砂災害警戒区域の指定の公示に係る図書の送付
- 第 5 条 土砂災害に関する情報の伝達方法等を住民に周知させるための必要な措置
- 第 5 条の 2 要配慮者利用施設の利用者の避難の確保のための措置に関する計画に定めるべき事項
- 第 6 条 土砂災害特別警戒区域の指定の公示の方法



- 第7条 都道府県知事の行う土砂災害特別警戒区域の指定の公示に係る図書の送付
- 第8条 特定開発行為の許可の申請
- 第9条 特定開発行為の許可申請書の記載事項
- 第10条 特定開発行為の許可の申請書の添付図書
- 第11条 既着手の場合の届出の方法
- 第12条 軽微な変更
- 第13条 変更の許可の申請書の記載事項
- 第14条 対策工事等の完了の届出
- 第15条 検査済証の様式
- 第16条 対策工事等の完了公告
- 第17条 特定開発行為に関する対策工事等の廃止の届出
- 第18条 都道府県知事の命令に関する公示の方法
- 第19条 権限の委任

4) 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細則（以下「県規則」と記述）

（平成16年8月31日長崎県規則第62号）

最終改正：令和3年2月9日長崎県規則第11号

- 第1条 趣旨
- 第2条 基礎調査結果の縦覧等
- 第3条 身分証明書の様式
- 第4条 区域の明示方法
- 第5条 特定開発行為許可の添付書類
- 第6条 工事着手の届出
- 第7条 特定開発行為許可標識の設置
- 第8条 協議の手続き
- 第9条 特定開発行為の変更許可申請
- 第10条 特定開発行為の変更の届出
- 第11条 特定開発行為廃止届書の添付書類
- 第12条 住所又は氏名の変更の届出
- 第13条 地位の承継
- 第14条 休止の届出
- 第15条 申請書などの経由

## 1.5 特定開発行為許可制度の概要と体系

本法律で規定される開発行為を行う場合の許可申請は、P10 に示した体系が基本となります。本制度の概要は以下のとおりです。

### ① 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）

住宅宅地分譲や災害時要援護者関連施設以外の用途でない開発行為が対象となります。この制限用途のほか、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、本法が適用されます。

### ② 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ります。

### ③ 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、土砂災害防止法の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ります。

### ④ 特定開発行為許可申請（法第 11 条）

特定開発行為の許可を受けようとする者は、あらかじめ知事に特定開発許可申請する必要があります。

### ⑤ 対策工事等の計画の審査（法第 12 条）

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土砂災害防止法の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をおこないます。

### ⑥ 許可又は不許可の通知（法第 16 条）

知事は、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければなりません。

### ⑦ 対策工事等の着手（県規則第 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、当該許可に係る工事に着手するときは、速やかに、特定開発行為着手届出書(様式第 6 号)を知事に提出しなければなりません。

### ⑧ 標識の設置（県規則第 7 条）

特定開発行為の許可を受けた者は、当該特定開発行為に係る工事の施工期間中、当該工事現場の見やすい場所に、特定開発行為許可標識(様式第 7 号)を設置しなければなりません。

⑨ 工事完了の検査・公告（法第 18 条）

特定開発行為の許可を受けた者は、対策工事等のすべてが完了した際、その旨を知事に届出し、検査を受けなければなりません。知事は土砂災害防止法の政令で定める技術的基準に適合しているかどうかの検査を行い、適合している場合には検査済証を当該届け出した者に交付し、その旨を公告しなければなりません。

⑩ 完了公告前の建築行為の制限（法第 19 条）

特定開発行為の許可を受けた区域内の土地のうち特別警戒区域内については、対策工事等の完了の公告があるまでは、制限用途の建築を行うことはできません。

⑪ 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、当該区域内で既に特定開発行為に着手している者は、その旨を知事に届け出なければならない。知事は当該届出をした者に対して、必要な助言又は勧告をすることができます。

⑫ 変更の申請（法第 17 条・県規則第 9 条）

特定開発行為の許可を受けた者が申請内容を変更する場合は、知事に変更の申請をしなければなりません。申請書は特定開発行為変更許可申請書(様式第 8 号)とします。また、申請書には特定開発行為許可申請の添付書類のうち、変更しようとする事項に係るものを添付しなければなりません。ただし、変更後の予定建築物の用途が制限用途以外のものであるとき、又は省令で定める軽微な変更をしようとする場合には、この限りではありません。

⑬ 変更の届出（法第 17 条・県規則第 10 条）

特定開発行為の許可を受けた者が予定建築物を制限用途以外に変更する場合又は軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を知事に届出なければなりません。届出は、特定開発行為変更届出書(様式第 9 号)によるものとします。

■変更許可を必要としない変更（変更届は必要である）

- ・ 予定建築物を制限用途以外に変更する場合
- ・ 省令 11 条で定める軽微な変更
- ・ 対策工事等の着手年月日及び対策工事等の完了年月日の変更

⑭ 氏名又は住所の届出（県規則第 12 条）

特定開発行為の許可を受けた者は、許可を受けた者は、住所又は氏名(法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地又は代表者の氏名)を変更したときは、遅滞なく、住所氏名等変更届出書(様式第 10 号)を知事に提出しなければなりません。

⑮ 地位の承継の届出（県規則第 13 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、相続人(相続人が 2 人以上ある場合において、その全員の合意により当該許可に係る権利を承継すべき者

を定めたときは、その者)、合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人又は分割により当該許可に係る権利を承継した法人は、当該許可を受けた者の地位を承継することになります。地位を承継した者は、速やかに地位承継届出書(様式第 11 号)にその事実を証する書類を添えて、知事に提出しなければなりません。

⑯ 特定開発行為の休止 (県規則第 14 条)

特定開発行為の許可を受けた者が、当該許可に係る特定開発行為を休止するときは、遅滞なく、休止届(様式第 12 号)を知事に提出しなければなりません。

⑰ 特定開発行為の廃止 (法第 20 条・県規則第 11 条)

特定開発行為の許可を受けた者が、当該許可に係る対策工事等を廃止する場合は、開発行為に関する対策工事等の廃止の届出書に、次に掲げる書類を添えて提出し(県規則第 11 条)、公共施設の機能の復元、災害防止措置を施さなければなりません。

(1) 特定開発行為の廃止の理由及び廃止に伴う土砂災害防止の措置を記載したもの

(2) 特定開発行為の廃止時の当該行為の状況を示す図面及び写真

(3) その他知事が必要と認める書類

(説明) 特定開発行為の廃止にともなって対象箇所及び周辺の土砂災害の安全性や公共施設の機能を害することがないように、必要な条件を附すことがある。

⑱ 特定開発行為完了の届出 (法第 18 条第 1 項)

特定開発許可を受けた者は、対策工事等が完了した場合には、工事完了届出書を提出し、完了検査を受けなければなりません。検査の結果、政令及び県規則で定める技術的基準に適合している場合は検査済証が交付されます。

(注意) 検査済証の交付後に、県は県公報に対策工事等の完了公告を行います。

また、特別警戒区域の指定解除も原則として完了公告と同時に起こされます。

検査済証が交付されても、当該開発工事が完了した旨の公告があるまでの間は、制限用途の建築物の建築はできません。(法第 19 条)

⑲ 立入検査 (法第 22 条第 1 項・県規則第 3 条)

県は特定開発行為が適切に施行されているか確認するため、以下に示すいずれかの必要がある場合に、立入検査を行うことがあります。

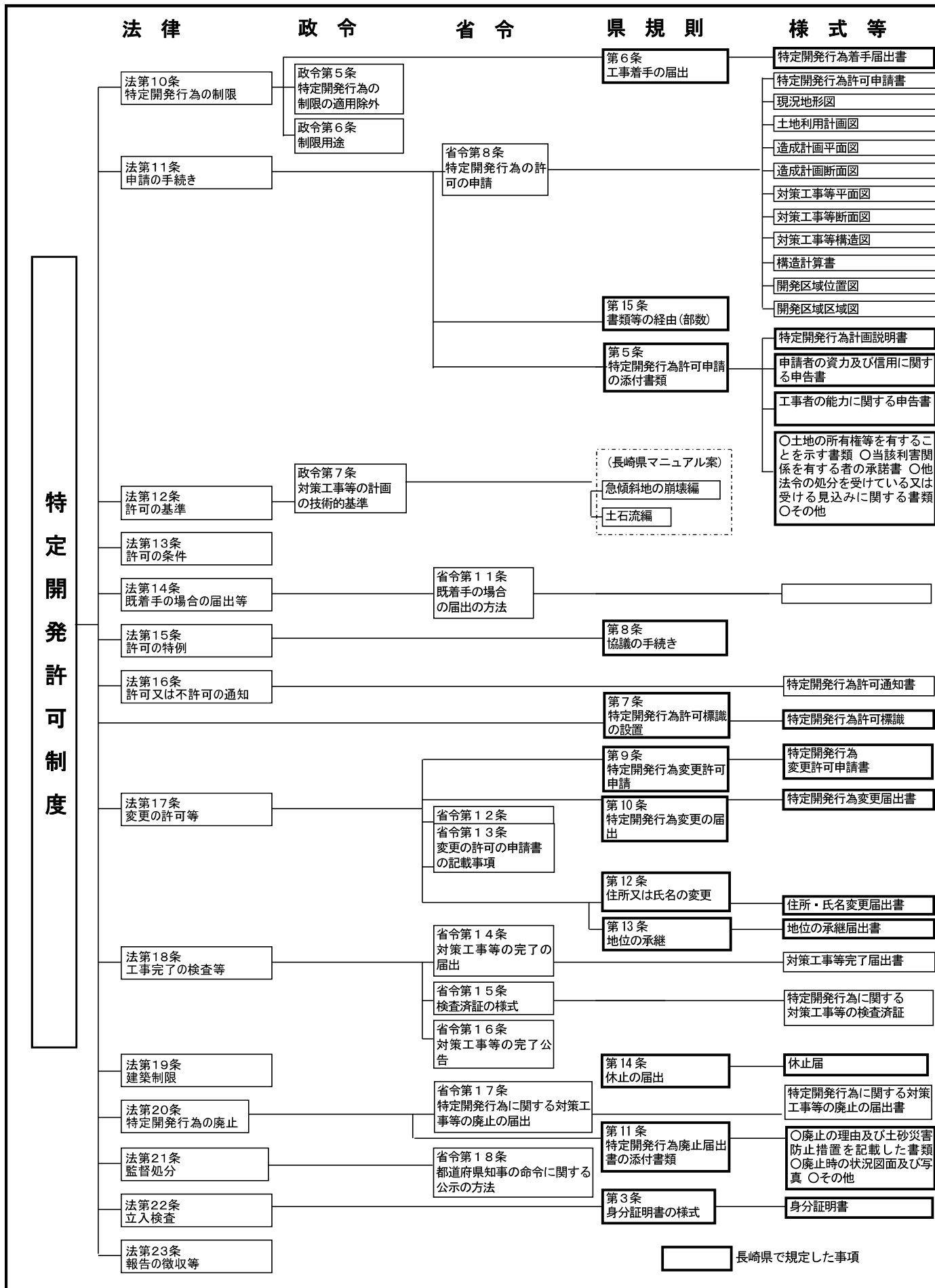
ア 当該特定開発行為を許可するかどうかを決定するため(法第 10 条第 1 項)

イ 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)

ウ 工事完了の届出があったときに、当該対策工事等が法第 11 条に規定する政令で定める技術的基準に適合したものとなっているかどうかを検査するため(法第 18 条第 2 項)

エ 当該土地において制限用途の建築物の建築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)

オ 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)



特定開発行為許可制度体系図

## 第2章 特定開発行為許可の対象と許可基準

### 2.1. 特定開発行為許可の対象

特定開発行為許可の対象は、以下の要件に該当する開発です。（法第10条第1項）

- ①特別警戒区域内の開発行為に限定
- ②制限用途の建築物の建築を目的としたものに限定

#### 2.1.1 土砂災害特別警戒区域とは

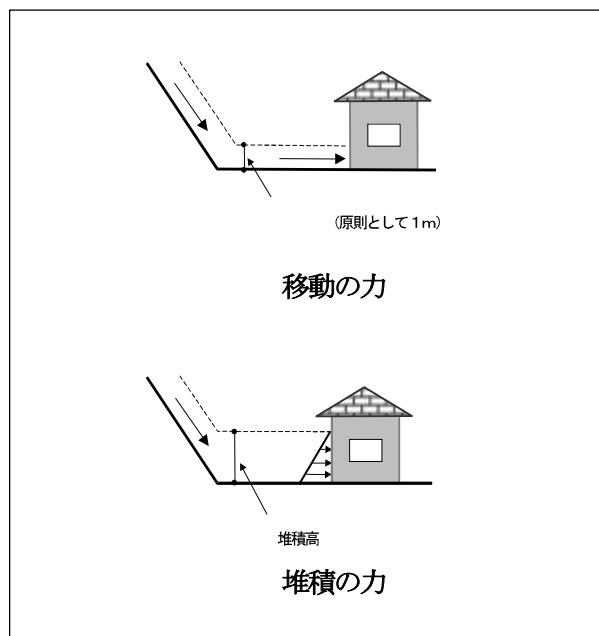
##### (1) 土砂災害特別警戒区域の指定の基準は

土砂災害特別警戒区域は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物の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で、政令により指定の基準が以下のとおり定められています。

##### ① 急傾斜地の崩壊

次の2つのどちらかの要件に該当する区域。

- ・急傾斜地の崩壊による土石等の移動の力が、通常の建築物の耐力を上回る土地の区域
- ・急傾斜地の崩壊による土石等の堆積の力が、通常の建築物の耐力を上回る土地の区域



土石等の移動による力、堆積による力及び通常の建築物の耐力を求める方法は、国土交通省告示第 332 号(平成 13 年 3 月 28 日)に規定されています。

② 土石流

土石流による力が、通常の建築物の耐力を上回る区域。

土石流による力、建築物の耐力を求める方法は、国土交通省告示第 332 号(平成 13 年 3 月 28 日)に規定されています。

③ 地滑り

地滑り地塊の滑りに伴って生じた土石等の移動による力が建築物に力が作用した時から 30 分間経過した時において建築物に作用する力の大きさが、通常の建築物の耐力を上回る区域。

地滑りによる力、建築物の耐力を求める方法は、国土交通省告示第 332 号(平成 13 年 3 月 28 日)に規定されています。

(2) 土砂災害特別警戒区域の範囲を知るためには

土砂災害防止法の省令第6条において、土砂災害特別警戒区域の指定の公示は都道府県の公報に記載するものとされています。長崎県では次の様式で長崎県公報に告示されます。

長崎県告示第〇号

土砂災害警戒区域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7条第1項及び第9条第1項の規定により、次の土地の区域を土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域として指定する。

〇年〇月〇日

長崎県知事

1 〇市〇町〇地区

(1) ア 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の箇所番号

長崎一(急)一〇

イ 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の表示

次の図のとおり

ウ 土砂災害の発生原因となる自然現象の種類

急傾斜地の崩壊

エ 同法第8条第2項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施行令(平成13年政令第84号)で定める事項

次の図のとおり

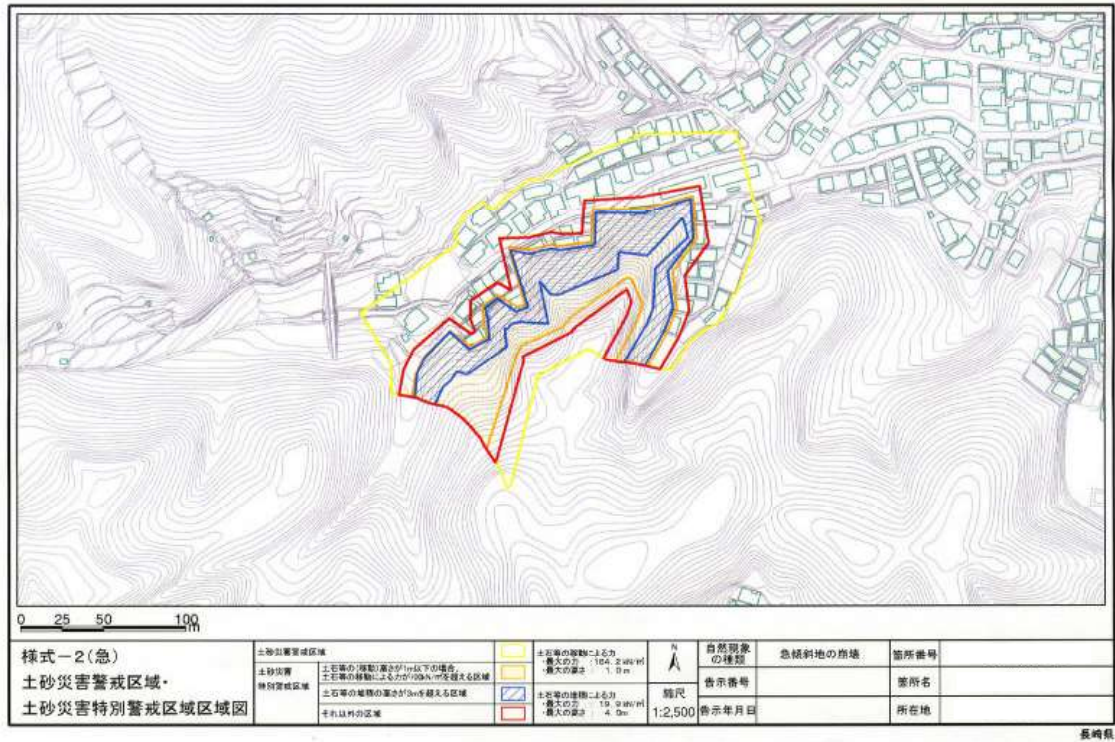
(「次の図」は省略し、その図面番号を長崎県土木部砂防課及び長崎県土木事務所に備え置いて縦覧に供する。)

長崎県公報の記載例(急傾斜地の崩壊)

長崎県では土砂災害特別警戒区域の公示は、縮尺 1/2,500 の図面によって区域を表示しており、長崎県土木部砂防課及び長崎県土木事務所で閲覧することが可能です。

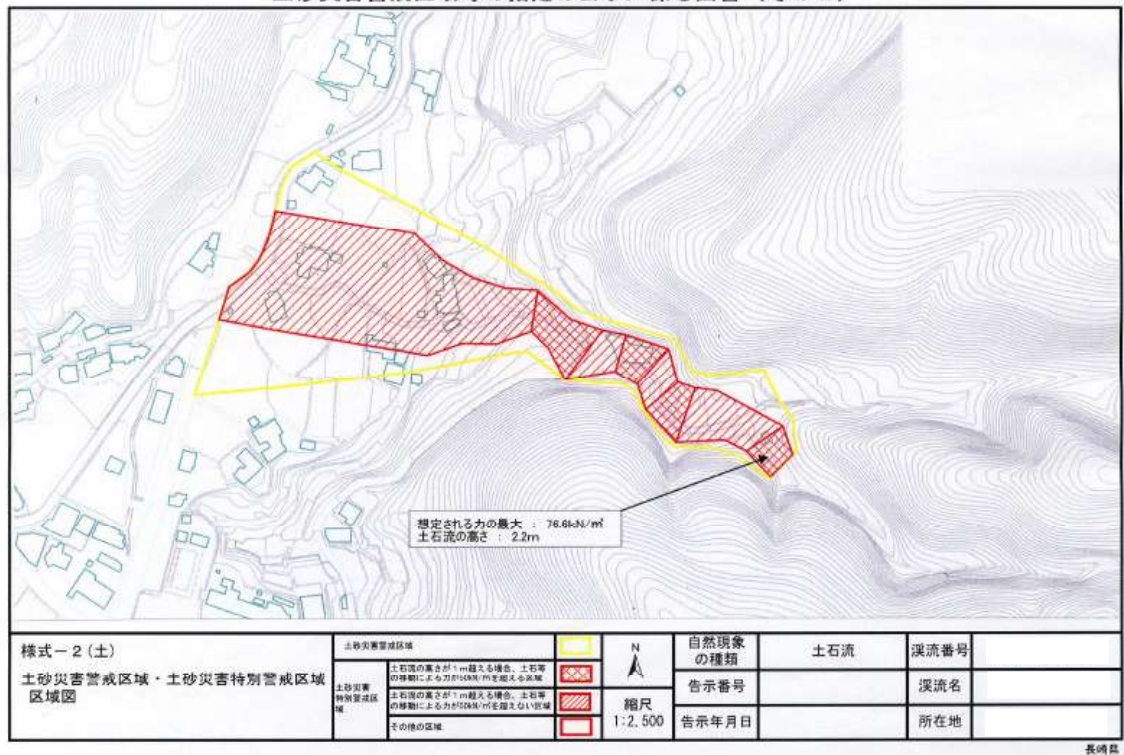
公示図書の見本を次頁に示します。「土砂災害警戒区域等の指定の公示に係わる図書(その2)」の赤線に囲まれた範囲が土砂災害特別警戒区域です。

土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書(その2)



公示図書の例(急傾斜地の崩壊)

土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書(その2)



公示図書の例(土石流)



## 2.1.2 制限用途とは

本法による制限用途とは、次に示す①～③に該当するものです。

### ①自己の居住用を除く住宅

自己の居住用を除く住宅とは、分譲住宅や賃貸住宅等を対象とします。

(説明)土砂災害特別警戒区域内で自己の居住用の住宅を建築するために開発を行う場合には、特定開発許可の対象にはなりませんが、構造規制の対象にはなりますので建築確認が必要になります。

### ②災害時要援護者施設

法第10条第2項では高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要するもの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。)と規定されており、政令では下表の施設を規定しています。

### ③開発着手段階で建築物の用途が決まっていない開発行為

(説明)法第10条第2項では制限用途について「①並びに②以外の用途でないもの」という規定がされており、これは①及び②の用途の建築物はもちろん、用途が決まっていない建築物を含むものと理解されます。

このため開発段階で建築物の用途が決まっていない場合には特定開発行為許可の対象になります。

具体的な制限用途の対象となる施設の一覧を次表に示します。

具体的な制限用途\*

分類 (政令第6条)	具体的な制限用途	
非自己用住宅	分譲住宅、賃貸住宅、社宅、学生下宿など 共同生活を営むべき住居	
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
	身体障害者更生援護施設	身体障害者更生施設、身体障害者療護施設、身体障害者福祉ホーム、身体障害者授産施設、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
	知的障害者援護施設	知的障害者デイサービスセンター、知的障害者更生施設、知的障害者授産施設、知的障害者通勤寮、知的障害者福祉ホーム
	精神障害者社会復帰施設	精神障害者生活訓練施設、精神障害者授産施設、精神障害者福祉ホーム、精神障害者福祉工場、精神障害者地域生活支援センター
	保護施設(医療保護施設、宿所提供施設を除く)	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)	助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、児童厚生施設、児童養護施設、知的障害児施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児施設、肢体不自由児施設、重症心身障害児施設、情緒障害児短期治療施設、児童家庭支援センター
	母子福祉施設	母子休養ホーム、母子福祉センター
	母子健康センター	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、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	盲学校、聾学校、養護学校、幼稚園	
医療施設	病院、診療所、助産所 但し、医療保護施設(薬局を除く)、介護老人保健施設、介護療養型医療施設を含む。	

### 2.1.3 開発行為とは

法第10条では、開発行為を「都市計画法第4条第12項の開発行為」と定義しています。  
都市計画法第4条第12項の開発行為の定義は以下のとおりです。

(都市計画法第4条第12項の開発行為の定義)

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う土地の区画形質の変更。

(説明)

#### ①建築物の建築又は特定工作物の建設

土砂災害防止法では制限用途の建築物の建築を規制の対象としていますので、特定工作物の建設を目的とする開発行為は対象になりません。

ただし開発段階で用途未定の開発は対象になります。

建築物および特定工作物の内容は以下のとおりです。

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 ・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。) ・上記に附属する門若しくは扉、観覧のための工作物(競技場のスタンドなど)	第一種特定工作物: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 ・コンクリートプラントなど ・危険物の貯蔵又は処理に供する工作物など
地下若しくは高架の工作物内に設ける、 ・事務所 ・店舗 ・興行場 ・倉庫 ・その他これらに類する施設 (ただし、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)・跨線橋・プラットホームの上家・貯蔵槽・その他これに類する施設は除く)。	第二種特定工作物: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 ・ゴルフコース ・野球場など(1ha以上)

## ②土地の区画形質の変更

### ・土地の「区画の変更」

建築物の建築又は特定工作物の建設のために土地の区画の変更をいい、単なる土地の分合筆(権利区画の変更)は対象としません。

また建築物の建築を目的としたものであっても、切土・盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来敷地の境界の変更について、既存の建築物の除去や、へい、かき、さく等の除去、設置が行われるにとどまるもので、公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、開発行為に該当しません。

### ・土地の「形質の変更」

切土、盛土によって土地の物理的形狀を変更することをいい農地等宅地以外の土地を宅地とする場合も原則として形質の変更となります。

ただし、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ける基礎打ち、土地の掘削等建築行為と一体不可分と認められる形状の変更は、建築行為に付随するものであり、開発行為には該当しません。

#### 2.1.4 特定開発行為区域の単位

- 土地の利用目的、物理的位置関係、時期的関係等から、一体不可分で一連のものとして認められる場合には、全体を一体の開発行為として申請しなければなりません。

したがって、連続した土地の形質変更を行う場合で、造成時期も近接しているような場合には、たとえ工区が設定され、工事が数回に区分して行われる場合にも、一体的な開発行為としてとり行われます。

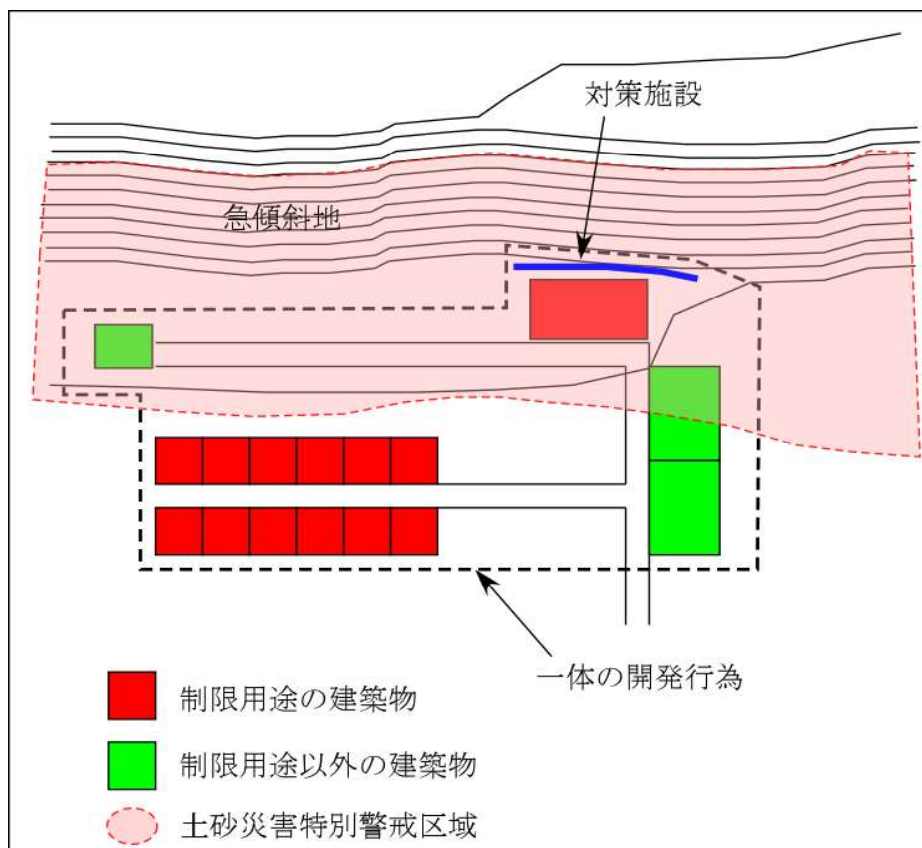
- 特定開発行為の単位の例

特別警戒区域内に制限用途の建築物を目的として開発が行われる場合には、一体の開発行為全体が特定開発行為となります。

(説明) 下記の例の場合には、特別警戒区域内の制限用途の建築物は 1 棟のみですが、一体の開発行為全体が特定開発行為許可の対象になります。具体的には以下の措置が必要になります。

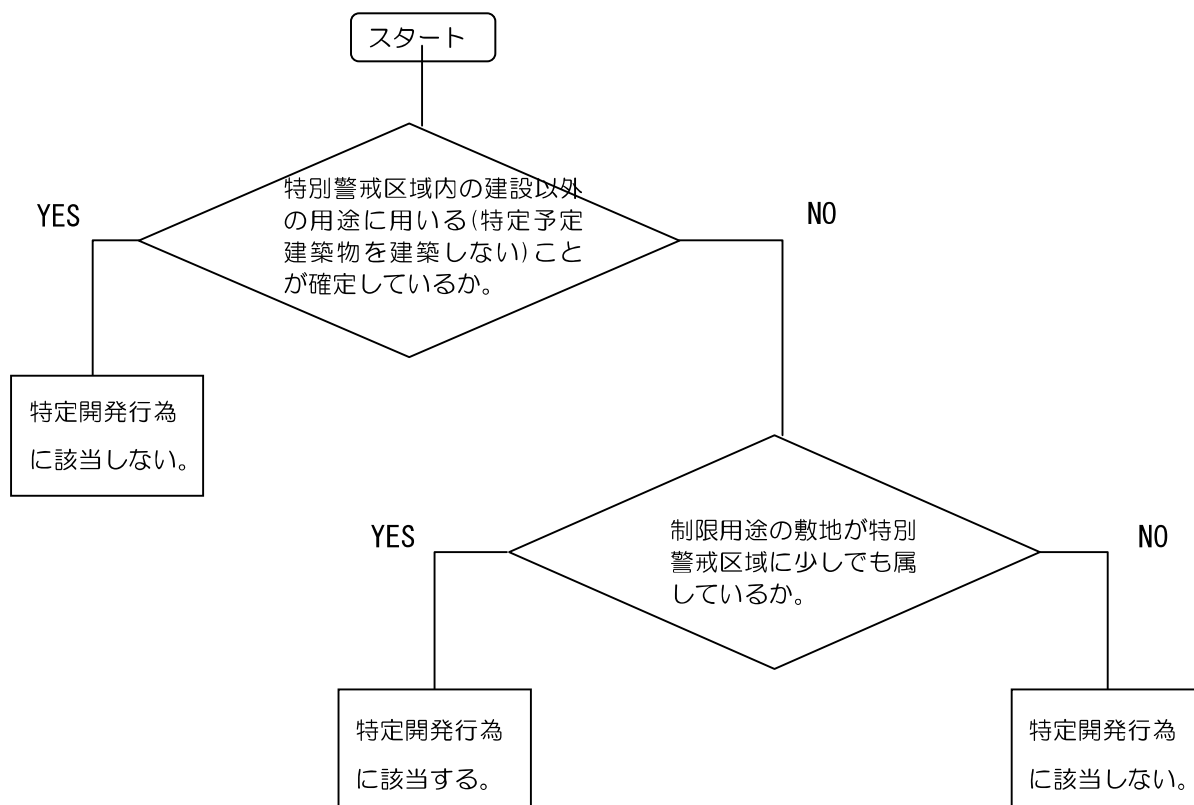
- ・特別警戒区域内の制限用途の建築物(特定予定建築物)のための対策工事の実施
- ・対策工事以外開発工事も開発区域及びその周辺の地域における土砂災害のおそれを大きくするものではないこと。

このため特定開発許可の申請にあたっては、対策工事はもちろん、対策工事以外開発行為の計画も提出する必要があります。



### 2.1.5 特定開発行為に該当するかどうかの判断

特定開発行為に該当する予定建築物(以下、「特定予定建築物」という。)の建築以外の用途に用いる(特定予定建築物を建築しない)ことが確定している場合を除いて、特定予定建築物であるか否かは、予定建築物が特別警戒区域内に含まれるかどうかではなく、予定建築物の建築敷地が特別警戒区域内に含まれるかどうかにより判断します。



■ 特定予定建築物の判断フロー

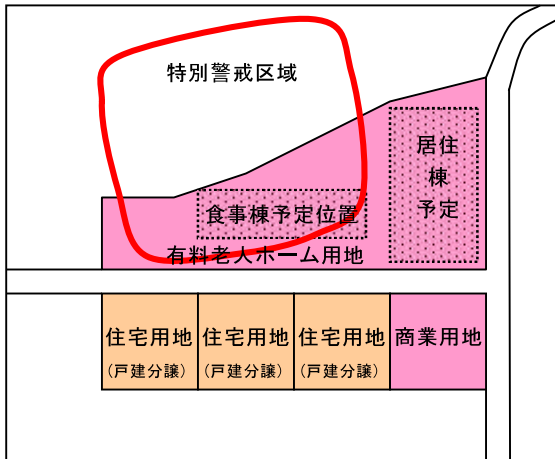
なお、ここでいう敷地とは建築基準法施行令第1条第1号で定義されているとおり、1つの建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地を示します。

敷地の取り扱いは以下のとおりです。

- ・道路によって二分されている場合は、それぞれ別の敷地となる。
- ・1つの敷地に1つの建築物があるのが一般的である。
- ・1つの敷地に2つ以上の建物を建築する場合に、お互いの建物の用途が密接不可分の関係にあるときは、1つの敷地内にあることは許されるが、もし可分の関係にある場合は別敷地にしなければならない。

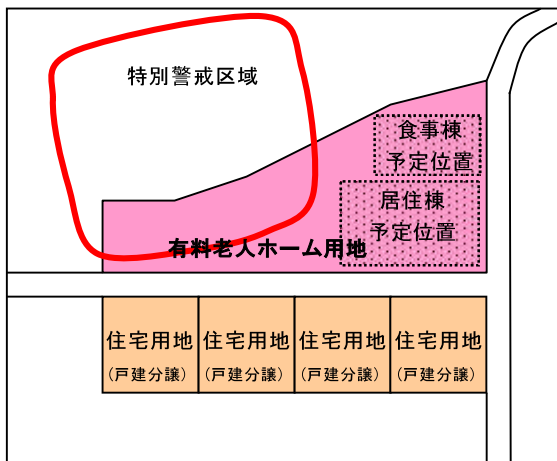
土砂災害防止法第10条の「当該区域が特別警戒区域の内外にわたる場合においては、特別警戒区域外において建築が予定されている建築物を除く。」という除外規定については、特定開発許可申請時に予定建築物が特別警戒区域外に位置することが確定している場合に適用されるものであり、建築確認申請時においてレッドゾーン内に建てないことを再度確認する必要があります。

特定予定建築物か否かの判断基準として、特定開発行為に該当するケース・しないケースを建築物の類型別に整理したものを次に示します。



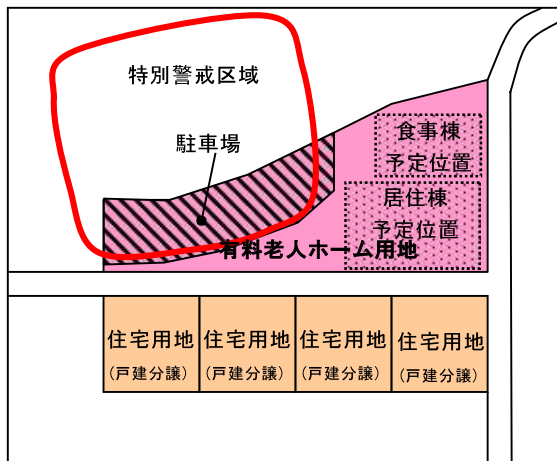
■特別警戒区域に予定建築物がかかる場合

特定予定建築物となるので、特定開発行為に該当する。

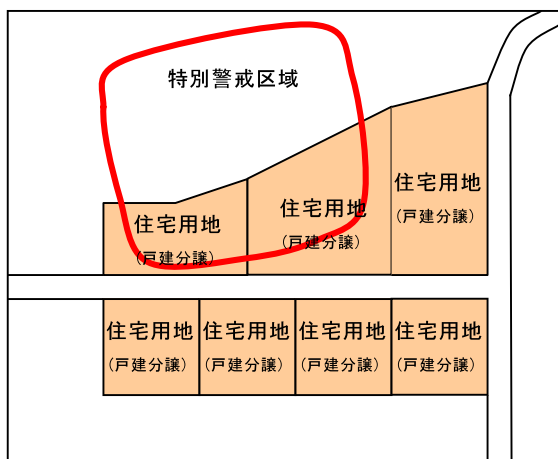


■特別警戒区域にかかる敷地において区域内に予定建築物を建築しないことが確定していない場合

特別警戒区域にかかる敷地において、特別警戒区域内の用途が確定していない場合は、特定開発行為に該当する。

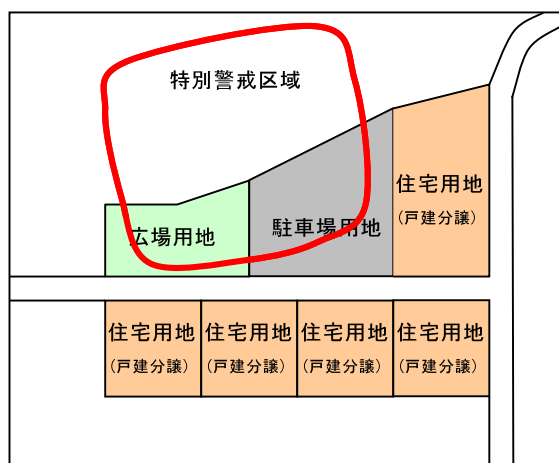


■特別警戒区域にかかる敷地において、区域内を特定予定建築物の建設以外の用途に用いる(特定予定建築物を建築しないことが確定している場合、特定開発行為に該当しない。(実際に建築される予定建築物が特別警戒区域にかかっていないことは建築確認において審査します。))

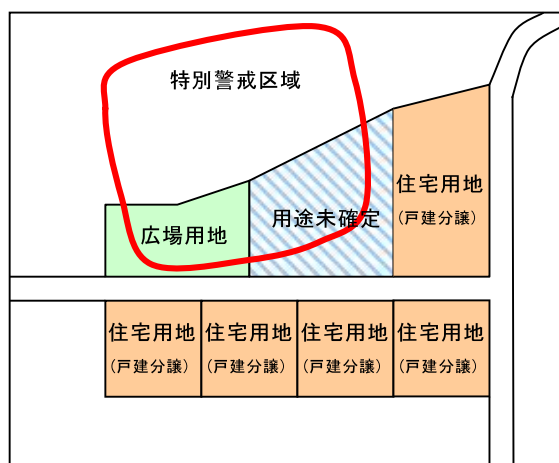


■ 予定建築物の敷地の一部が特別警戒区域にかかる場合

予定建築物の建築敷地が特別警戒区域内に含まれるので、特定開発行為に該当する。



■ 特別警戒区域に予定建築物の敷地がない場合  
特別警戒区域内に予定建築物が存在しないので、特別警戒区域内の土地が区画形質の変更を受けること  
となっても、特定開発行為には該当しない。



■ 予定建築物の用途が確定していない場合  
特別警戒区域内の予定建築物の用途が確定していない場合、すなわち特定予定建築物が建たないことが確定していない場合は、特定開発行為に該当する。

■ 予定建築物と特定開発行為との関係



## 2.1.6 適用除外

次の行為は特定開発行為の制限の適用にはなりません。(法第10条第1項、政令第5条)

- 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
- ②仮設建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

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ます。これに該当する行為の具体例は次表のとおりです。

### ■ 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	被災者等の仮設住宅等の設置に伴う盛土、切土 被災家屋の撤去等に係る盛土、切土 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
2	仮設建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為	工事を施工するため現場に設ける作業員用の仮設事務所等の設置に伴う盛土、切土 これらに類する仮設建築物

## 2.2. 特定開発行為許可の基準

申請に係る対策工事等が、次の技術的基準に適合し、かつ、その申請の手続きがこの法律及びこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認められることが必要です。(法第12条)

(注意)法では、「対策工事等」と呼ぶ場合には以下の工事を含みます。技術上の基準は「対策工事」に関するものではないことに注意下さい。

- ・特定予定建築物(特別警戒区域内の制限用途の予定建築物)における土砂災害を防止するために自ら施行しようとする工事(「対策工事」という)
- ・対策工事以外の特定開発行為に関する工事

### 2.2.1 対策工事等の技術的基準

対策工事等の技術的基準は政令第7条で以下のとおり規定されています。

#### ■対策工等の計画の技術的基準

一 対策工事等の計画は、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 土砂災害の発生原因が急傾斜地の崩壊である場合にあっては、対策工事の計画は、急傾斜地の崩壊により生じる土石等を特定予定建築物の敷地に到達させることのないよう、次のイからハマまでに掲げる工事又は施設の設置の全部又は一部を当該イからハマまでに定める基準に従い行うものであること。

#### イ のり切

地形、地質等の状況を考慮して、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発することのないように施行すること。

#### ロ 急傾斜地の全部又は一部の崩壊を防止するための施設

##### (1) 土留

のり面の崩壊を防止し、土圧、水圧及び自重によって損壊、転倒、滑動又は沈下をせず、かつ、その裏面の排水に必要な水抜き穴を有する構造であること。

##### (2) のり面を保護するための施設

石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によりのり面を風化その他の侵食に対して保護する構造であること。

##### (3) 排水施設

その浸透又は停滞により急傾斜地の崩壊の原因となる地表水及び地下水を急傾斜地から速やかに排除することができる構造であること。

ハ 急傾斜地の崩壊が発生した場合に生じた土石等を堆積するための施設

土圧、水圧、自重及び土石等の移動又は堆積により当該施設に作用する力によって損壊、転倒、滑動又は沈下をしない構造であること。

四 土砂災害の発生原因が土石流である場合にあつては、対策工事の計画は、土石流を特定予定建築物の敷地に到達させることのないよう、次のイから二までに掲げる工事又は施設の設置の全部又は一部を当該イから二までに定める基準に従い行うものであること。

イ 山腹工

山腹の表層の風化その他の侵食を防止すること等により当該山腹の安定性を向上する機能を有する構造であること。

ロ えん堤

土石流により流下する土石等を堆積することにより溪床を安定する機能を有し、かつ、土圧、水圧、自重及び土石流により当該えん堤に作用する力によって損壊、転倒、滑動又は沈下をしない構造であること。

ハ 床固

溪流の土石等の移動を防止することにより溪床を安定する機能を有し、かつ、土圧、水圧、自重及び土石流により当該床固に作用する力によって損壊、転倒、滑動又は沈下しない構造であること。

二 土石流を開発区域外に導流するための施設

その断面及び勾配が当該施設を設置する地点において流下する土石流を開発区域以外に安全に導流することができる構造であること。

五 土砂災害の発生原因が地滑りである場合にあつては、対策工事の計画は、地滑り地塊の滑りに伴って生じた土石等を特定予定建築物の敷地に到達させることのないよう、次のイからへまでに掲げる工事又は施設の設置の全部又は一部を当該イからへまでに定める基準に従い行うものであること。

イ 地滑りの地塊の除去

地形、地質等の状況を考慮して、地滑りを助長し、又は誘発することのないように施行し、かつ、地滑り地塊の除去により形成されたのり面を安定するように施行すること。

ロ 水流の付替え

地形、地質、流水等の状況を考慮して、流水が速やかに流下するように施行すること。

ハ 排水施設

地滑りの原因となる地表水及び地下水を地滑り区域から速やかに排除することができる構造であること。

二 土留及びくい

地滑り力に対して安全な構造であること。

ホ ダム、床固、護岸、導流堤及び水制

地滑り地塊を安定させている土地を流水による浸食に対して保護する構造であること。

へ 地滑り地塊の滑りに伴って生じた土石等を堆積するための施設

土圧、水圧、自重及び地滑り地塊の滑りに伴って生じた土石等の移動により当該施設に作用する力によって損壊、転倒、滑動又は沈下をしない構造であること。

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2m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。