

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

平成21年3月

愛知県建設部

目 次

1	特定開発行為許可制度の趣旨	1
2	特定開発行為の定義	1
3	特定開発行為の該当要件	2
4	許可を要しない行為	2
5	許可申請前の留意事項	3
6	特定開発行為許可申請に必要な書類	4
7	許可後の留意事項	6
8	書類の提出先	8

1 特定開発行為許可制度の趣旨

特定開発許可制度は、自己居住用以外の住宅や災害時要援護者関連施設（※）の立地を目的とした開発行為について、土砂災害を防止するために自ら行う対策工事の計画が技術的基準に適合すると判断したものに限り、知事が許可することにより、土砂災害に対する安全性を確保するというものです。

※災害時要援護者関連施設

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、学校及び医療施設をいいます。

2 特定開発行為の定義

土砂災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）内において、都市計画法第4条第12項の開発行為で、当該開発行為をする土地の区域（以下「開発区域」という。）内において建築が予定されている建築物（以下「予定建築物」という。）の用途が制限用途であるものを「特定開発行為」といいます。

(1) 都市計画法第4条第12項の開発行為について

都市計画法第4条第12項の開発行為とは、建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

なお、同法の開発行為の該当性を判断するにあたり、「区画の変更」と「形質の変更」についての基本的な考え方を次に示します。

ア 区画の変更について

区画の変更とは、道路や水路等の公共施設の新設、変更又は廃止による物理的な土地の区画の変更をいいます。

イ 形質の変更について

形質の変更とは、「形状の変更」又は「性質の変更」のいずれかに該当する行為をいいます。

(ア) 形状の変更

形状の変更とは、切土、盛土等による物理的な土地の形状の変更をいいます。ただし、建築行為に伴う基礎打ちや土地の掘削等は、建築行為と一体不可分の行為であることから、形状の変更に該当しません。

(イ) 性質の変更

性質の変更とは、山林や農地など宅地以外の土地を宅地にすることをいいます。

(2) 制限用途について

制限用途とは、予定建築物の用途が「自己居住用以外の住宅」及び「災害時要援護者関連施設」以外の用途でないものをいいます。

「以外の用途でないもの」とは、「自己居住用以外の住宅」及び「災害時要援護者関連施設」のほかに、「これらの用途でないことが確定しないもの」も含まれます。

以上のことを整理すると、制限用途に該当するものは、次のとおりです。

- 自己居住用以外の住宅（賃貸住宅、分譲住宅、社宅など）
- 災害時要援護者関連施設（社会福祉施設、幼稚園、病院、診療所など）
- 上記の用途でないことが確定しない建築物

(3) 開発区域が特別警戒区域の内外にわたる場合について

開発区域が特別警戒区域の内外にわたる場合、制限用途に該当する予定建築物の位置が特別警戒区域外であれば、特定開発行為に該当しません。

なお、予定建築物の位置が決まっていない場合は、当該建築物の敷地の位置が特別警戒区域内であれば特定開発行為に該当し、特別警戒区域外であれば特定開発行為に該当しません。

(4) 予定建築物が構造上分離されている場合について

予定建築物が構造上分離されている場合、その居住者ないし利用者が恒常的に利用している範囲で予定建築物とみなします。

3 特定開発行為の該当要件

特定開発行為をしようとする場合は、着手する前に知事の許可が必要です。

なお、特定開発行為は、次のすべての要件を満たす場合のみ該当します。

- 当該行為が建築物の建築を目的としていること
- 当該行為が土地の区画形質の変更に該当すること
- 当該予定建築物の用途が制限用途に該当すること
- 制限用途に該当する予定建築物の位置が特別警戒区域内であること
(制限用途に該当する予定建築物の位置が未定である場合は、当該建築物の敷地の位置が特別警戒区域内であること。)

4 許可を要しない行為

特定開発行為に該当しない行為は、許可を要しません。

すなわち、上記3で掲げた特定開発行為の該当要件に当てはまらないものが1つでもあれば、許可は不要であると判断して差し支えありません。

許可を要しない行為の例は、次のとおりです。

- 土石採取や立竹木の伐採など建築物の建築を目的としない行為
- 敷地区画に変更がなく土地の形状変更を伴わない既存建築物の建て替え
- 当該予定建築物の用途が自己居住用住宅など制限用途に該当しない行為
- 制限用途に該当する予定建築物の位置が特別警戒区域外である行為

5 許可申請前の留意事項

特定開発行為を行うにあたって、本法以外にも都市計画法など他の法令の許認可が必要となる場合があります。他法令の許認可が必要である場合は、行為の着手までに必要な許認可の手続を済ませるようにしてください。

許認可が必要となる法令の例を挙げると、次のとおりです。

- 都市計画法（開発許可）
- 森林法（林地開発許可、保安林解除）
- 農地法（農地転用許可）
- 自然公園法（特別地域内行為許可）
- 砂防指定地内における行為の規制に関する条例（砂防指定地内行為許可）

6 特定開発行為許可申請に必要な書類

特定開発行為の許可申請に必要な書類は、次のとおりです。

なお、提出部数は、正本1部、副本3部です。

書類の種類	明示すべき事項	縮尺
特定開発行為許可申請書（法別記様式第2）	(1) 開発区域の位置、区域及び規模 (2) 特定予定建築物(※)の用途 (3) 特定予定建築物の敷地の位置 (4) 対策工事(※)の計画 (5) 対策工事以外の工事計画 (6) 着手予定年月日 (7) 完了予定年月日	
計画説明書	(1) 対策工事等(※)の計画の方針 (2) 急傾斜地の崩壊等のおそれのある土地の現況 (3) 開発区域内の土地の現況 (4) 開発区域内の土地利用計画 (5) 対策施設(※)の維持管理方法	
現況地形図	(1) 地形 (2) 特別警戒区域の境界 (3) 開発区域の境界 (4) 対策工事等の施行位置 (5) 対策工事等の種類 (6) 作成年月日	1/2500 以上
土地利用計画図	(1) 特別警戒区域の境界 (2) 開発区域の境界 (3) 特定予定建築物の用途 (4) 特定予定建築物の敷地の形状	1/1000 以上
造成計画平面図	(1) 開発区域の境界 (2) 切土(茶色で着色)又は盛土(緑色で着色)をする土地の部分 (3) 対策施設の設置位置 (4) 造成計画断面図の作成位置	1/1000 以上
造成計画断面図	切土(茶色で着色)又は盛土(緑色で着色)をする土地の現況と開発行為終了後の地盤面及び地盤高	1/1000 以上

書類の種類	明示すべき事項	縮尺
対策工事等平面図	(1) 対策工事等の施行位置 (2) 対策工事等の種類	1/1000 以上
対策工事等断面図	(1) 対策工事等を施行する土地の 現況と施行後の地盤面及び地盤 高 (2) 対策工事等の種類	1/1000 以上
対策施設構造図	対策施設の種類及び構造	1/200 以上
構造計算書	対策施設が技術的基準に適合する ことを説明するもの	
開発区域位置図	開発区域の位置	1/50000 以上
開発区域区域図	(1) 開発区域の区域 (2) 市町村界、大字、字及び小字の 境界（区域表示に必要な範囲内） (3) 特別警戒区域界 (4) 土地の地番及び形状 (5) 作成年月日	1/2500 以上
利害関係者承諾書	開発区域の土地及び当該土地に存 する物件について所有権等の権利 を有する者の承諾書	
土地所有者等一覧表	(1) 開発区域の土地の地番 (2) 開発区域の土地の所有者の氏 名（法人の場合は名称と代表者の 氏名。以下同じ。）及び住所 (3) 開発区域の土地又は当該土地 に存する物件について権利を有 する者の氏名、住所、当該権利の 種類及び内容	

※用語の説明

特定予定建築物…特定開発行為に関する予定建築物のうち制限用途に該当
するもの

対策工事……………特定予定建築物における土砂災害を防止するために施行
する工事

対策工事等……………特定開発行為に関する工事
(対策工事+対策工事以外の工事)

対策施設……………対策工事により設置した土砂災害を防止するための施設

7 許可後の留意事項

(1) 着手届

当該許可に係る特定開発行為に関する工事（以下、単に「工事」という。）に着手したときは、その着手日から起算して3日以内に、特定開発行為着手届出書（細則様式第6）を提出してください。

(2) 標識の設置

工事の期間中、当該工事場所の見やすい箇所に許可標識（細則様式第5）を設置してください。

(3) 工事完了検査

工事が完了したときは、工事完了届出書（法別記様式第4）を提出し、工事完了検査を受けてください。

検査の結果、工事が技術的基準に適合すると認められるときは、検査済証（法別記様式第5）を交付します。

なお、検査済証の交付後、県公報に工事完了の旨を公告します。

(4) 建築制限

許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の旨を公告するまでの間、制限用途の建築物を建築することはできません。ただし、制限用途に該当しない建築物は、本法に基づく建築の制限を受けません。

(5) 特定開発行為の廃止

工事を廃止したときは、当該区域内に土砂災害の危険が生じないよう必要な措置を講ずるとともに、廃止届出書（法別記様式第6）を提出してください。

(6) 特定開発行為の中止

工事を中止したときは、その中止日から起算して3日以内に、特定開発行為中止届出書（細則様式第7）を提出してください。

(7) 特定開発行為の変更

次の事項を変更しようとする場合は、特定開発行為変更許可申請書（細則様式第2）及び添付資料（4ページ参照）を提出し、知事の許可を受けてください。

- 特定予定建築物の用途及びその敷地の位置

- 対策工事の計画
- 対策工事以外の特定開発行為に関する工事の計画

(8) 許可を要しない変更

次の事項を変更しようとする場合は、許可を受ける必要はありませんが、予定建築物用途等変更届出書（細則様式第3）を提出してください。

- 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
- 着手予定年月日又は完了予定年月日の変更

※変更後に制限用途の建築物を全く含まない場合、届出後は、本法による規制・監督の対象外となります。

(9) 地位の承継

申請者について相続、合併又は分割があったときは、相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人又は分割により許可を受けた特定開発行為を承継した法人は、当該申請者の地位を承継します。

なお、地位を承継した者は、その承継日から起算して20日以内に、特定開発行為承継届出書（細則様式第8）に承継を証明する書類を添えて、提出してください。

(10) 住所等の変更

住所又は氏名（法人にあっては、住所、名称又は代表者の氏名）に変更があったときは、その変更日から起算して20日以内に、住所等変更届出書（細則様式第4）を提出してください。

(11) 既着手の届出

特別警戒区域の指定時に、既に当該特別警戒区域内で特定開発行為に着手している方は、許可を受ける必要はありませんが、特別警戒区域の指定日から起算して21日以内に、届出書（法別記様式第3）を提出してください。

8 書類の提出先

特定開発行為許可制度に関する書類は、すべて、開発区域を所管する県建設事務所に提出してください。

このうち、許可申請（変更許可含む。以下同じ。）に関する書類は正本1部及び副本3部、その他の書類は正本1部を提出してください。

なお、許可申請に関する書類の審査は、県庁砂防課で行います。

<書類の提出先>

建設事務所名	電話番号	所管区域※
尾張建設事務所維持管理課	052-961-4421	名古屋市、瀬戸市、春日井市、小牧市、尾張旭市、豊明市、日進市、長久手町
一宮建設事務所維持管理課	0586-72-1415	犬山市
知多建設事務所維持管理課	0569-21-9075	常滑市、東海市、知多市、阿久比町、南知多町、美浜町
西三河建設事務所維持管理課	0564-27-2758	岡崎市、幸田町
同所西尾支所管理課	0563-56-0145	西尾市、吉良町、幡豆町
知立建設事務所維持管理課	0566-82-6461	碧南市、刈谷市、高浜市
豊田加茂建設事務所維持管理課	0565-35-9319	豊田市（旧豊田市、旧藤岡町、旧小原村）、三好町
同所足助支所管理課	0565-62-0047	豊田市（旧足助町、旧下山村、旧旭町、旧稲武町）
新城設楽建設事務所維持管理課	0536-23-8690	新城市
同所設楽支所管理課	0536-62-1311	設楽町、東栄町、豊根村
東三河建設事務所維持管理課	0532-52-1332	豊橋市、豊川市、蒲郡市、田原市

※所管区域は、平成21年3月現在で土砂災害警戒区域を有する市町村です。

<許可申請に関する書類の審査担当>

県庁砂防課業務・管理グループ 電話 052-954-6558

同 企画・砂防グループ 電話 052-954-6559