

10 災害危険区域等

(法第 33 条第 1 項第 8 号)

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築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及び特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域（次条第 8 号の 2 において「災害危険区域等」という。）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。

(令第 23 条の 2)

法第 33 条第 1 項第 8 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第 29 条の 7 及び第 29 条の 9 第 3 号において同じ。）とする。

(規則第 35 条)

法第 47 条第 1 項第 6 号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 法第 33 条第 1 項第 8 号ただし書に該当するときは、その旨

開発区域の一部又は全部が開発不適地を含む場合は、原則として不許可とすることとなる。

本号のただし書により、開発不適地のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合や開発区域の面積に占める開発不適地の割合が僅少であるとともにフェンスを設置すること等により開発不適地の利用を禁止し、又は制限する場合等については、例外的に開発不適地における開発行為の実施が認められることもある。「開発不適地のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合」を適用する際は、事前に該当法所管部局と調整すること。（開発行為と同時に土砂災害特別警戒区域の解除を前提とした対策工事を行う場合の開発許可については、関係機関と協議が調った場合に限る。）

なお、本号のただし書を適用した場合には、その旨を開発登録簿に記載する必要がある（規則第 35 条第 1 号）

各区域の概略は次のとおりである。

ア 災害危険区域（建築基準法）

津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として指定された区域で、建築の制限は地方公共団体の条例で定められている。

イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）

地すべりしている区域又は地すべりするおそれのある区域及びこれに隣接する区域で、地すべりを助長し、誘発するなどのおそれのある区域である。

ウ 土砂災害特別警戒区域（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）

急傾斜地の崩壊等が発生した場合には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で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として指定された区域である。

エ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法）

流域水害対策計画に定められた浸水被害防止区域の指定の方針に基づき、かつ、当該流域水害対策計画に定められた都市浸水想定を踏まえ、特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者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、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域として指定された区域である。

オ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）

崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、水の放流、掘さく、立木竹の伐採、土石の採取等の行為を制限する必要がある土地の区域として指定された区域である。