

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 (土砂災害防止対策推進法)

(平成12.5.8) 最近改正 平成26.11.19 法109号

1. 土砂災害警戒区域

都道府県知事は、関係市町村長の意見を聞いて、基本方針に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、土砂災害（河道閉塞による湛水を発生原因とするものは除く。）を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として一定の基準に該当するものを「土砂災害警戒区域」（以下、「警戒区域」といいます。）として、指定することができます（法第7条第1項、第3項）。

この区域指定の有無は、重要事項として説明しなければなりません。

2. 土砂災害特別警戒区域

① 都道府県知事は、関係市町村長の意見を聞いて、基本方針に基づき、「警戒区域」の中で、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、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、開発行為や建築物の構造について、一定の基準に該当するものを「土砂災害特別警戒区域」（以下、「特別警戒区域」といいます。）として、指定することができます（法第9条第1項、第3項）。

② 特別警戒区域内においては、災害を未然に防止する観点から、住宅・宅地分譲及び社会福祉施設等一定の建築物（予定建築物）の立地のための開発行為（特定開発行為）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（法第10条第1項、第2項）。

許可が必要となる予定建築物とは、用途が以下のものである場合です。

・住宅（ただし、自己居住用は除かれます。）

→ 自宅の建設のための開発行為は許可不要ですが、住宅宅地分譲のための開発行為等は許可が必要となります。

・高齢者、障害者、乳幼児等が利用する社会福祉施設（老人福祉施設、有料老人ホーム、身体障害者・知的障害者援護施設、母子福祉施設 等）

・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）

なお、開発区域内において、当該許可に係る土砂災害を防止するための工事等の全てが完了して、その旨が公告されるまでは、上記の制限用途の建築物は建築できません（法第19条）。

③ 特定開発行為の許可を受けようとする者は、以下の事項を記載した申請書を提出しなければなりません（法第11条）。

(1) 特定開発行為をする土地の区域の位置、区域、規模

(2) 予定建築物の用途、その敷地の位置

(3) 予定建築物における土砂災害を防止するための工事等（対策工事）の計画

(4) 工事に係る着手予定日及び完了予定日

④ 特定開発行為の許可を受けた者は③(2)(3)に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければなりません（法第17条）。

⑤ 特定開発行為の許可を受けた者は、当該許可に係る対策工事の全てが完了した時は、その旨を都道府県知事に届け出なければなりません（法第18条第1項）。

都道府県知事は、届出をした者に対して、技術的基準に適合している場合は、検査済証を交付する（法第18条第2項）とともに、対策工事が完了した旨を公告することとなります（法第18条第3項）。

⑥ 特別警戒区域内では、居室を有する建築物については、建築基準法に基づく政令において、土砂災害に対す

る安全性が確保されるような構造の基準が定められる（法第24条）とともに、建築確認を受けなければなりません。

- ⑦ 都道府県知事は、特別警戒区域内における建築物の所有者、管理者、占有者に対して、移転等の勧告を行うことができる（法第26条）とともに、当該勧告を受けて移転する者のために、資金の確保等の支援措置を講じるよう努めるものとされています（法第34条）。

3. 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の確認方法

都道府県は、警戒区域及び特別警戒区域の指定その他同法に基づき行われる土砂災害の防止のための対策に必要な基礎調査を行うものとされており、さらに、都道府県は、基礎調査の結果を公表しなければならないとされています（法第4条第1項、第2項）。具体的には、基礎調査の結果として、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域及び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、すなわち、警戒区域または特別警戒区域に相当する範囲を平面図に明示して、都道府県の広報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法により公表することとなっています。また、関係図書が市町村長にも送付されることとなっていますので、市町村役場の担当部局で確認できます。

4. 重要事項説明

警戒区域内又は特別警戒区域内の取引については、重要事項説明の対象とされており、取得し、又は借りようとしている宅地又は建物が警戒区域内にある場合にはその旨、特別警戒区域内にある場合にはその制限を説明しなければなりません。

また、基礎調査の結果の公表後、都道府県は、市町村と連携して、警戒区域又は特別警戒区域の指定の手続きを速やかに進めるものとされており、当該警戒区域又は特別警戒区域に相当する範囲については、都道府県により警戒区域又は特別警戒区域に指定される可能性があることから、当該基礎調査の結果については、取引判断に重要な影響を及ぼす事項として、説明することが望ましいとされています。具体的には、取引の対象となる宅地又は建物が、警戒区域又は特別警戒区域に相当する範囲に含まれる場合には、その旨と当該範囲が警戒区域又は特別警戒区域に指定される可能性があることを説明します。

なお、基礎調査の結果について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為は、宅建業法第47条第1号に違反する場合があるものと解されますので、留意が必要です。