◆土砂災害特別警戒区域とは

TOP 画面

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区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われます。

■特定の開発行為に対する許可制

特別警戒区域では、住宅宅地分譲や社会福祉施設、学校及び医療施設といった災害時要援護者関連施設の建築のための開発行為については、土砂災害を防止するために自ら施行しようとする対策工事の計画が、安全を確保するために必要な技術的基準に従っているものと都道府県知事が判断した場合に限って許可されることになります。

■建築物の構造の規則

特別警戒区域では、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建築物の損壊を防ぐために、急傾斜地の崩壊等に伴う土石等が建築物に及ぼす力に対して、建築物の構造が安全なものとなるようにするために、居室を有する建築物については建築確認の制度が適用されます。すなわち区域内の建築物の建築等に着手する前に、建築物の構造が土砂災害を防止・軽減するための基準を満たすものになっているかについて、確認の申請書を提出し、建築主事の確認を受けることが必要になります。

■建築物の移転等の勧告及び支援措置

急傾斜地の崩壊が発生した場合にその住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある建築物の所有者、管理者又は占有者に対し、特別警戒区域から安全な区域に移転する等の土砂災害の防止・軽減のための措置について都道府県知事が勧告することができることになっています。

①住宅金融支援機構の融資
地すべり等関連住宅融資は特別警戒区域からの移転勧告に基づく家屋の移転、代替住宅の建設、土地の取得などに必要な資金の融資を受けられます。（融資金利の優遇措置有）

②住宅・建築物安全ストック形式事業による補助
特別警戒区域内にある構造基準に適合していない住宅（既存不適格住宅）を特別警戒区域から移転し、代替家屋の建設を行う者に対し、危険住宅の除去等に要する費用及び危険住宅に代わる住宅の建設に要する費用の一部が補助されます。（平成 21 年度より「がけ地隣接等危険住宅移転事業」を住宅・建築物安全ストック形式事業に統合）※補助制度を実施していない市町村もあります。

③地域住宅交付金事業による補助
地方公共団体により交付金事業が行われている場合には、土砂災害特別警戒区域内にある構造基準に適合していない住宅（既存不適格住宅）の補強・改築を行うものに対し、危険住宅の補強・改築に要する費用の一部が市町村より補助されます。

■宅地建物取引における措置

特別警戒区域では、宅地建物取引業者は、特定の開発行為において、都道府県知事の許可を受けた後でなければ当該住宅の広告、売買契約の締結が行えず、当該宅地又は建物の売買等にあたり、特定の開発行為の許可について重要事項説明を行うことが義務づけられています。