

## 土砂災害特別警戒区域

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。

### 1. 特定の開発行為に対する許可制

特別警戒区域では、住宅・宅地分譲等や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。

### 2. 建築物の構造の規制

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、居室を有する建築物については建築確認の制度及び構造規制が適用される場合があります。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となっているかについて、確認の申請書を提出し、建築主事又は指定検査確認機関の確認を受けることが必要になります。

### 3. 建築物の移転等の勧告及び支援措置

急傾斜地の崩壊等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になっています。

特別警戒区域内の施設整備にかかる防災工事や区域外への移転等に対しては、以下のような支援措置があります。

#### 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、土地の取得等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成事業による補助

特別警戒区域にある構造基準に適合していない住宅（既存不適合住宅）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。

また、特別警戒区域内の既存建築物の土砂災害に対する建築物の安全性の向上を目的とした改修への補助制度を実施している自治体もあります。

### 4. 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宅地の広告、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、特定の開発行為の制限に関する事項の概要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。