

土砂法第 10 条に基づく特定開発行為の都としての定義について

<法律>

第十条 特別警戒区域内において、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第十二項に規定する開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物（当該区域が特別警戒区域の内外にわたる場合においては、特別警戒区域外において建築が予定されている建築物を除く。以下「予定建築物」という。）の用途が制限用途であるもの（以下「特定開発行為」という。）をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の政令で定める行為については、この限りでない。

- 2 前項の制限用途とは、予定建築物の用途で、住宅（自己の居住の用に供するものを除く。）並びに高齢者、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（政令で定めるものに限る。）以外の用途でないものをいう。

<法律の解釈>

- 特定開発許可が必要な場合の判断基準

特別警戒区域内で、土地の区画形質^{*1}の変更を伴い、制限用途^{*2}である建築物を建築^{*3}しようとする場合に許可が必要となる。

1 土地の区画形質の変更^{*1}

- (1) 「区画」の変更とは、建築物の建設のために土地区画を①建築基準法 42 条に定義されている道路を築造又は廃止、②赤道（道路法の位置付けの有無にかかわらず）の付け替え及び廃止、③水路の付け替え及び廃止を伴い変更するものであり、単なる分合筆は含まれない。
- (2) 「形」の変更とは、建築物の建築敷地を造成するために行う切土、盛土を行う高さ（現況地盤と計画地盤の高低差）が 1 m を超える場合とする。ただし、既成宅地における建築行為又は建設行為と密接不可分と認められる基礎打ち、土地の掘削等は該当しない。
- (3) 「質」の変更とは、建築物を建築するために、土地の性質を変更（宅地以外の土地を宅地とする場合）することである。
- (4) (1)～(3)については、東京都都市整備局発行の「都市計画法」の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準」第 1 章第 1 節「2 区画形質の判断基準」に準じる。

2 制限用途*2(法第 10 条第 2 項)

制限用途とは、予定建築物の用途が非自己用住宅及び災害時要援護者関連施設等であり、大きく次の 3 つのカテゴリーに分けられる。

- ・ 非自己用住宅
- ・ 特に防災上配慮を要する者が利用する社会福祉施設等
- ・ 用途未確定の建築物

具体的な制限用途を下表に示す。(施行令第 6 条)

具体的な制限用途

分類		具体的な制限用途	
非自己用住宅		分譲住宅、賃貸住宅、社宅、学生下宿など 共同生活を営むべき住居	
政 令 第 6 条	社 会 福 祉 施 設	老人福祉施設(老人介護支援センターを除く)、有料老人ホーム	老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター、有料老人ホーム
		身体障害者社会参加支援施設	身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設、視聴覚障害者情報提供施設
		障害者支援施設	障害者支援施設
		地域活動支援センター	地域活動支援センター
		福祉ホーム	福祉ホーム
		障害福祉サービス事業の用に供する施設	生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業の用に供する施設
		保護施設(医療保護施設、宿所提供施設を除く)	救護施設、更生施設、授産施設
		児童福祉施設(児童自立支援施設を除く)	助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、児童厚生施設、児童養護施設、知的障害児施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児施設、肢体不自由児施設、重症心身障害児施設、情緒障害児短期治療施設、児童家庭支援センター
		母子福祉施設	母子休養ホーム、母子福祉センター
		母子健康センター	母子健康センター
その他これらに類する施設		介護老人福祉施設、児童相談所に設置される一時保護施設、市町村長が適当と認める施設、厚生労働省令で定める施設	
学校		特別支援学校、幼稚園	
医療施設		病院、診療所、助産所 但し、医療保護施設(薬局を除く)、介護老人保健施設、介護療養型医療施設を含む。	

上記の施設は関係法令の定義に該当するものであるが、該当しなくても実質的に同様な機能をもつ施設は本条の制限用途の対象となる。具体的には以下の場合があげられる。

- ・ 関係法令の定義の上では人数要件の関係から該当しない施設であっても実質的に同様な機能をもつ施設
- ・ 無認可の施設であっても、実質的に同様な機能をもつ施設
- ・ 関係法令の施行規則のレベルで施設が定義されている施設

3 建築物を建築^{※3}

(1) 建築物の位置

- ・ 当該建築物が特別警戒区域の中に入っていないことが明らかであれば許可の対象としない。
- ・ 建築物の位置が未確定の場合は、建築敷地(建築基準法施行令第1条第1号)が特別警戒区域に入っていれば対象となる。(例：戸建て住宅の場合は建築物の位置が未定として扱う。)

(2)建築物の位置についての確認

- ・ 再開発事業など、建築物の建築位置が他法令などにより確認できる場合。
- ・ 建築確認申請書類により建築物の位置が確認でき、特定開発許可部署と建築確認審査部署との意見照会により確認できる場合。(意見照会後に建築位置の変更を行った場合は、法第10条に定める特定開発許可の手続き違反となる場合がある。)