

## 132 土砂災害防止を目的とした立地規制について

財団法人砂防フロンティア整備推進機構

○千葉 幹・田畑 茂清

平成13年4月1日より、「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（以下、「土砂災害防止法」という。）」が施行された。これにより、知事は基礎調査を実施し、土砂災害警戒区域（以下、「警戒区域」という。）及び土砂災害特別警戒区域（以下、「特別警戒区域」という。）を指定、特別警戒区域における開発行為の制限等を実施することになる。

従来、急傾斜地の崩壊による土砂災害防止を目的とした立地抑制は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（以下、「急傾斜地法」という。）、都市計画法、建築基準法等に基づいて行われてきたが、今回、土砂災害防止法による規制も実施されることとなった。

そこで本検討においては、既存法と土砂災害防止法による効力の違いを整理し、土砂災害防止法を活用するための留意点をとりまとめたものである。

### 1. 主な既存法による規制の内容

- ・ 急傾斜地法（誘発助長行為が制限される。）
- ・ 都市計画法（急傾斜地崩壊危険区域を開発区域に含まないことという許可基準を設定している。）
- ・ 建築基準法（急傾斜地崩壊危険区域を災害危険区域としてきたほか、がけ崩れによる被害を受けおそれのある場合など、各県ごとに定められたいわゆる「がけ条例」による指導が行われてきた。）

### 2. 開発の実態

各県での開発の実態について、法指定等の状況は以下のとおりである。

- ・ 急傾斜地崩壊危険箇所
- ・ 都市計画法により、開発するのに適当でないとされる箇所
- ・ 建築基準法による立地規制箇所（急傾斜地崩壊危険区域が全て災害危険区域として指定されていたとした場合）

従来法による立地抑制機能は、以下の点から不十分であったと考えられる。

- ・ 急傾斜地崩壊危険区域として指定されるのは、すでに相当数以上の人家が立地している箇所である。今後の立地が予想されるような箇所は指定されていない。
- ・ その結果、連動して指定されることとなっていた災害危険区域にも指定されない。
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域内のうち、急傾斜地の崩壊による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することとされていた。そのため、近々工事の予定がある急傾斜地崩壊危険区域は、「危険が著しい」とみなさず、災害危険区域として指定しない場合もある。
- ・ 都市計画法に基づいて開発するのに適当でないとされる箇所が見受けられるが、附加される条件

は、宅地防災マニュアル等の遵守等である。この結果、もともとある自然がけに対する対策は、手薄となっている。

### 3. 土砂災害防止法によって期待される効果

特定開発行為に該当し、かつ特別警戒区域として指定される土地の条件を満たしていると考えられるものが多く見られる。

土砂災害防止法によって規制されない理由は、がけ部が判読できないため判断できない箇所を除けば、以下のとおりである。

- ・ 用途が制限用途ではない。
- ・ 特別警戒区域外での開発である。

これらの箇所では、以下のような特徴が見られる。

- ・ 大規模な開発は、急傾斜地の上端よりも上方まで及ぶ場合が多いにも関わらず、特別警戒区域は、このような上方までは指定されないため、土砂災害防止法の開発許可の対象とならない。
- ・ 制限用途（非自己用住宅等）の開発はかなりの用地を要するので、急傾斜地の下端よりも下方の土地には、新規に開発をする余地がない。これらの土地では、新規開発の抑制よりも、既存住宅の移転を促進することが有効であると考えられる。

### 4. 土砂災害防止法の立地規制機能を活用するにあたっての留意点

1～3の結果を踏まえて、土砂災害防止法を活用して危険な箇所の抑制を図る場合には、

- ・ 立地規制の機能を持つため、特別警戒区域である範囲は、明確に示すべき。公示時に示したり、開発申請時に現地で立ち会った上で範囲を示すなどの方法で対応するほか、開発者の了解が得られない場合に備えて、第三者機関に諮問できるような仕組みを検討する必要がある。
- ・ 立地規制のために、新たな開発を防止するという手法の他に、既存住宅の移転を促すという手法もある。これには、既存の融資制度を積極的に適用していくことが望まれるとともに、融資制度の改善等も工夫していく必要がある。