

特定開発許可とは

土砂災害防止法（正式名称：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）に基づき、土砂災害特別警戒区域内において、用途が制限用途である建築物の建築を目的とする土地の区画形質の変更を**特定開発行為**といいます。

特定開発行為を行う場合、あらかじめ許可が必要となります。

（土砂災害防止法第10条第1項）

令和8年4月1日から、特定開発許可手続きについて、東京都から杉並区へ事務移譲が行われました。

区画形質の変更の定義は、都市計画法に基づく開発行為の許可基準と同一となります。

・区画の変更

道路・河川・水路等の新設、廃止または付替え等により、一団の土地の利用形態を変更すること。

・形の変更

現況地盤に対して1mを超える切土または盛土を伴う造成行為。

・質の変更

農地など、宅地以外の土地を宅地に変更すること。

詳細は、「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をご確認ください。

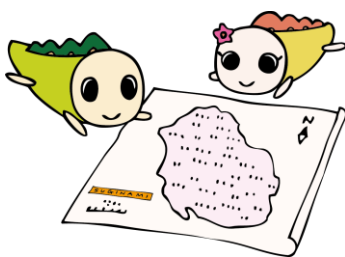
土砂災害特別警戒区域の指定箇所の確認

土砂災害特別警戒区域は、以下のいずれかの方法で確認することができます。

1. 杉並区ホームページ（土砂災害ハザードマップ 危機管理室防災課）
<https://www.city.suginami.tokyo.jp/s015/1526.html>
2. 東京都建設局河川部備えの公示図書
3. 杉並区備えの公示図書（西棟6階 危機管理室防災課）



杉並区ホームページ
土砂災害ハザードマップ
危機管理室防災課



制限用途とは

制限用途とは、予定建築物の用途が非自己用住宅並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する人が利用する施設等のことを指します。（土砂災害防止法第10条第2項）

なお、予定建築物の用途が未確定の場合も、特定開発許可の対象となります。

制限用途は大きく次の3つに分類されます。

分類		具体的な制限用途の例
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など
特に防災上配慮を要する者が利用する社会福祉施設等	社会福祉施設	老人福祉施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、児童福祉施設など
	学校	特別支援学校、幼稚園など
	医療施設	病院、診療所、医療養護施設、介護老人保健施設など
用途未確定の建築物		（建築物の位置が未確定な戸建て分譲住宅等を含む）

特定開発許可の要否判断フロー図

① 予定建築物の用途は制限用途であるか。

NO

YES

または用途未確定

② 特定予定建築物※の敷地（または特定開発区域）が、特別警戒区域に入っているか。

NO

YES

③ 特定予定建築物の位置を、特別警戒区域外に配置するよう計画変更できるか。

YES

NO

④ 土地の区画形質の変更があるか。

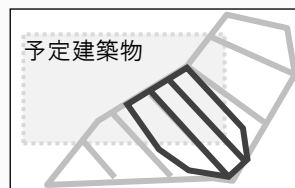
NO

YES

特定開発許可申請不要

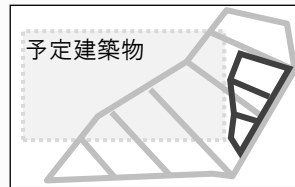
②の例

a. 特別警戒区域内に予定建築物



⇒ ② 該当

b. 警戒区域内のみに予定建築物



⇒ ② 非該当

警戒区域 : _____
特別警戒区域 : _____

特定開発許可申請

※特定予定建築物

予定建築物のうち制限用途に該当するもの。

事前相談について

計画敷地内に土砂災害特別警戒区域が指定されている場合は、事前に都市整備部市街地整備課開発指導係へご相談ください。

この事前相談の内容をもとに、土砂災害防止法に定める特定開発許可の要否を判断します。

計画地が500㎡以上の場合、都市計画法に基づく開発行為許可に関する事前相談もあわせてご提出ください。

事前相談は窓口への提出のほか、区ホームページで公開している以下のオンラインフォームから提出もできます。

<https://logoform.jp/form/Y4gR/1431757>



電子申請フォーム
二次元コード

事前相談には、次の図書をA4版にとじて1部提出してください。

開発行為許可の事前相談を同時に行う場合、開発行為許可の事前相談の必要図書に「現況測量図」「土地利用計画図」上に土砂災害特別警戒区域の位置等を記載したものと「特定開発行為の事前相談書」を提出してください。

番号	図書の種類	内容
1	事前相談書	必要事項を記入
2	案内図	計画地の位置を住宅地図等に記入
3	公図写し	計画地およびその周辺の公図写し
4	現況測量図	計画地の現況図、地形、現況地盤高、道路種別・幅員、既存の建築物および擁壁・塀等の工作物の位置・種類等、 土砂災害特別警戒区域の位置等 を記入
5	土地利用計画図	計画地の土地利用計画図、道路・公園等の公共施設の位置および形状、計画地盤高、擁壁・塀の位置・種類等、予定建築物の用途および敷地の形状、 土砂災害特別警戒区域の位置等 を記入

必要に応じて「地番表」「登記事項証明書」等の追加図書の提出をお願いする場合があります。

地盤高を変更しない場合でも「現況測量図」「土地利用計画図」両図に地盤高を記載し、仮水準点（KBM）を統一してください。

計画地の面積が500㎡未満で、道路の新設・取消等を行う場合、狭あい道路整備課判定係での手続きが別途必要となります。

手続きの流れ

事前相談

事前協議

都市計画法第32条の
同意・協議など

許可申請

許可

工事着手届

工事完了届

完了検査

検査済証
工事完了公告

基礎調査

区域指定解除の告示

■ 事前相談 P.3参照

相談内容をもとに、許可を必要とするか判断しています。

■ 事前協議

許可申請に先立ち、提出図面等の確認を行います。土砂災害防止法第12条の技術的基準の確認は東京都建設局が行い、完了次第、建設局より事前協議完了通知書が発行されます。

■ 都市計画法第32条の同意・協議など

都市計画法に基づく開発行為許可が必要な場合のみ必要な手続きとなります。詳しくは「開発許可制度のあらまし」をご確認ください。

■ 許可申請

事前協議等が終了し、計画が固まった段階で特定開発行為許可申請書を提出していただくこととなります。

都市計画法に基づく開発行為許可申請、許可については同時に行います。

■ 工事完了届

完了検査の日程を相談してください。

完了検査終了後、工事完了公告は都市計画法に基づく開発行為許可を要する場合の完了公告と同日となります。

東京都建設局河川部

【問い合わせ先】



杉並区 都市整備部 市街地整備課 開発指導係
Tel : 03-3312-2111 (代表) 3376 (内線)