

(お知らせ)
市内で土地取引や開発行為等をお考えの皆さまへ

土砂災害特別警戒区域内やその隣接地での開発行為等にあたって

現在、神奈川県では、横浜市南区・磯子区内で、急傾斜地の崩壊に係る「土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）」の指定に向けた基礎調査を進めています。この区域内で、土地取引や開発行為等をお考えの方は、神奈川県横浜川崎治水事務所や横浜市建築局の窓口にご相談ください。

■ 土砂災害特別警戒区域の基礎調査等の状況

土砂災害特別警戒区域とは、**がけ崩れによって建築物に損害が生じ、住民に著しい危害が生じる恐れがある区域**で、土砂災害防止法※1に基づき**県が指定する**ものです。この指定に向けて、現在、必要な基礎調査等を進めており、今後、基礎調査結果の公表（平成 30 年 1 月以降）、区域指定説明会を経て、すみやかに区域指定を行う予定となっています。

なお、南区・磯子区以外の 16 区についても同様に、順次、基礎調査及び結果の公表、区域指定を行う予定で、作業を進めているところです。

※1 土砂災害防止法とは「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」の略称。

■ 急傾斜地の崩壊と区域指定の関係

急傾斜地の崩壊とは、**大雨等の影響によって、急激に斜面が崩れ落ちる現象**です。県ではまず、こうした箇所での土砂災害にあらかじめ備えていただくため、平成 25 年度までに、土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）を指定しました。

今回、このイエローゾーンのうち、さらに土砂災害の危険性に応じて、土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）を指定するべく、必要な基礎調査等を実施しています。

レッドゾーンに指定されると、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制や移転勧告により、県民の生命・身体の保護が図られます。

- 特定開発行為に対する許可制
 - 許可された開発行為
 - × 許可されていない開発行為
- 建築物の移転等の勧告
 - 建築物の移転や撤去の勧告
- 建築物の構造規制
 - 建築物の構造規制

急傾斜地の高さ h 5m 以上
 傾斜度 30 度以上
 急傾斜地の崩壊
 急傾斜地の下端から急傾斜地の高さ h が 2 倍（50m を超える場合は 50m）以内の区域
 2h 以内（ただし 50m を超える場合は 50m）
 特別警戒区域
 警戒区域

<p>土砂災害警戒区域 土砂災害のおそれがある区域 （通称：イエローゾーン）</p>	<p>警戒避難体制の整備 （横浜市）</p>	<p>土砂災害警戒区域の指定要件 ◎急傾斜地の崩壊</p> <ul style="list-style-type: none"> 傾斜度が 30 度以上で高さが 5m 以上の区域 急傾斜地の上端から水平距離が 10m 以内の区域 急傾斜地の下端から急傾斜地の高さ h が 2 倍（50m を超える場合は 50m）以内の区域
<p>土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域のうち、建築物に損害が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域（通称：レッドゾーン）</p>	<p>特定開発行為の許可 （神奈川県）</p>	<p>土砂災害特別警戒区域の指定要件 急傾斜地の崩壊等に伴う土石等の移動等により建築物に作用する力の大きさが、通常の建築物が土石等の移動に対して住民の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれのある損害を生ずることなく耐えることのできる力の大きさを上回る区域 ※ 範囲は計算式により算出</p>
<p>◎宅地建物取引における措置</p>	<p>建築物の構造規制 （横浜市、又は指定確認検査機関）</p> <p>建築物の移転等の勧告 （神奈川県）</p>	

■ 土砂災害特別警戒区域内の主な規制内容

1 特定開発行為の制限 土砂災害防止法第10条

土砂災害特別警戒区域内で、**非自己用の住宅、社会福祉施設、学校及び医療施設等（制限用途※2）の建築行為を行う場合**、横浜市長による都市計画法又は宅地造成等規制法に基づく許可とは別に、神奈川県知事による**特定開発行為の許可※3**が必要になります。

※2 土砂災害防止法第9条第2項及び同法施行令第6条の制限用途。上記施設に該当するもの、またはこれらの予定建築物。

※3 都市計画法や宅地造成等規制法に基づく許可を要しない開発行為等も、特定開発行為の許可対象となる場合があります。特定開発行為では、急傾斜地の崩壊を防止する対策を全面的に行うか、急傾斜地の崩壊に伴う土石等の衝撃力及び堆積力に耐えることができる対策施設等の設置が義務付けられます。

土砂災害防止法による特定開発行為は、対策工事等の完了公告後でなければ建築物の建築ができません。よって、土砂災害特別警戒区域内で土留め機能を兼ねる斜面地建築物による開発行為等はできません。

2 居室を有する建築物の構造規制

土砂災害特別警戒区域内に居室を有する建築物の新築・増築等を行う場合、神奈川県知事がその区域において指定する力及び高さに対し、**その外壁等を鉄筋コンクリート造の構造方法（建築基準法施行令第80条の3）にする必要**があります。

「土砂災害防止法の特定開発行為」または「居室を有する建築物の新築・増築等」を行う予定の敷地が、基礎調査結果で「土砂災害特別警戒区域」に予定されていたら

基礎調査結果が公表された段階では、「対策施設等の設置」または「土砂災害に耐える構造」とする法的義務はありませんが、今後、土砂災害特別警戒区域に指定される可能性があります。

このため、区域指定された場合と同等の対応（例 土砂災害に対する安全の確保の観点も加味した計画）を検討・実施することをお勧めします。

3 宅地建物取引における措置

土砂災害特別警戒区域では、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、さらに、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。

■ 相談窓口・情報収集先

◆土砂災害特別警戒区域の基礎調査及び指定、解除等について

神奈川県横浜川崎治水事務所 急傾斜地第一課 ※南区担当 電話：045-411-2520
急傾斜地第二課 ※磯子区担当 電話：045-411-2522

◆土砂災害防止法の特定開発行為の許可について

神奈川県横浜川崎治水事務所 許認可指導課 電話：045-411-2528

◆建築物の構造規制等について

建築士、指定確認検査機関等にご相談ください。

◆都市計画法の開発許可、宅造許可、工作物（擁壁）の確認について

横浜市 建築局 宅地審査部 宅地審査課 ※南区担当 045-671-4516 ※磯子区担当 045-671-4517
調整区域課 045-671-4521

◆土砂災害防止法全般の問合せ

神奈川県県土整備局 河川下水道部 砂防海岸課 急傾斜地グループ
電話：045-210-1111（代表）

（なお、お問合せは平日の下記時間帯でお願いいたします）
・ 神奈川県：8：30～17：15
・ 横浜市：8：45～17：15

◆神奈川県ホームページ

[神奈川県 横浜川崎治水事務所](#)

[検索](#)

又は

[神奈川県土砂災害情報ポータル](#)

[検索](#)

※土砂災害防止法や区域等については、上記のホームページをご参照下さい。