

(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

平成 30 年 8 月更新
神奈川県横浜川崎治水事務所
横浜市建築局

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

■ 土砂災害“特別”警戒区域の基礎調査等の状況

現在、神奈川県では、横浜市内で、土砂災害防止法^{※1}に基づき「急傾斜地の崩壊に係る土砂災害“特別”警戒区域^{※2}」の指定に向けて、下表のとおり基礎調査等を進めています。基礎調査結果の公表^{※3}の後には、住民説明会を経て、すみやかに区域指定を行う予定となっています。

この区域内で、土地取引や開発行為等をお考えの方は、裏面の相談窓口・情報収集先を確認の上、神奈川県横浜川崎治水事務所又は横浜市建築局にご相談ください。

- ※1 「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。
- ※2 がけ崩れによって建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じる恐れがある区域
- ※3 基礎調査結果は、神奈川県土砂災害情報ポータルで確認ができます。

区	基礎調査の状況	基礎調査結果の公表時期	区域指定(公示)
南区・磯子区	実施済み	平成 30 年 1 月 (公表)	平成 30 年夏
保土ヶ谷区・金沢区・栄区	H29～H30 年度実施中	平成 31 年以降	未定
戸塚区・港北区・中区・港南区・緑区	H30～H31 年度実施中	未定	未定
西区・青葉区・神奈川区・鶴見区 旭区・都筑区・泉区・瀬谷区	H31 年度実施予定	未定	未定

■ 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。

イエローゾーン

急傾斜地の高さ h 5m 以上

急傾斜地の傾斜度 30 度以上

急傾斜地の崩壊

急傾斜地の下端

急傾斜地の上端

10m

2h 以内 (ただし 50m を超える場合は 50m)

レッドゾーン

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
- 建築物の移転等の勧告
- 建築物の構造規制

<p>土砂災害警戒区域 土砂災害のおそれがある区域 (イエローゾーン)</p> <p>土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域のうち、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域 (レッドゾーン)</p> <p>◎宅地建物取引における措置</p>	<p>警戒避難体制の整備 (横浜市)</p> <p>特定開発行為の許可 (神奈川県)</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>	<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 5 m 以上の区域 急傾斜地の上端から水平距離が 10 m 以内の区域 急傾斜地の下端から急傾斜地の高さが 2 倍 (50 m を超える場合は 50 m) 以内の区域 <p>土砂災害特別警戒区域の指定要件(急傾斜地) 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壊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</p> <p>※ 範囲は計算式により算出</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条第1項）

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^{※4}）の建築行為を行う場合は**、神奈川県知事による**特定開発行為の許可^{※5}**が必要になります。なお、別に横浜市長による都市計画法又は宅地造成等規制法等に基づく許可も必要になります。

※4 土砂災害防止法第10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。

※5 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（建築基準法施行令第80条の3）等

土砂災害**特別**警戒区域内に居室を有する建築物の新築・増築等を行う場合は、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応じて、**外壁等の部分を鉄筋コンクリート造等にする必要**があります。また、横浜市建築基準条例第3条（崖）が併せてかかる場合があります。

基礎調査結果の公表において「土砂災害特別警戒区域」の指定予定となっている場合、指定の公示前に、開発又は宅造等の工事に着手したものは特定開発行為の制限、建築工事に着手したものは居室を有する建築物の構造規制を受けません。しかしながら、**区域指定された場合と同等の対応（例急傾斜地の崩壊を防止する対策施設の設置又は居室を有する建築物の構造規制等）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（宅地建物取引業法第33条、第35条、第36条）

特定開発行為の許可を要する場合、宅地建物取引業者は、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。なお、土砂災害**特別**警戒区域内の公示前であっても、基礎調査結果について重要事項説明の対象とすることが望ましいとされています。

■ 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・保土ヶ谷・港北・中・西・青葉・神奈川・鶴見・都筑区 担当電話：045-411-2520

急傾斜地第二課 ※磯子・金沢・栄・戸塚・港南・緑・旭・泉・瀬谷区 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

横浜市建築局建築指導部建築指導課構造担当 電話：045-671-4536

◆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 都筑・青葉・緑区担当 045-671-4515

南区・瀬谷・保土ヶ谷・泉・瀬谷区担当 045-671-4516

磯子・港南・金沢・戸塚・栄区担当 045-671-4517

鶴見・中・神奈川・港北・西区担当 045-671-4518

調整区域課 045-671-4521、4522

◆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）

○ 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：8：30～12：00、13：00～17：15
・ 横浜市：8：45～12：00、13：00～17：15

◆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ください。

※マップの土砂災害警戒区域等で、黄色の中に赤色の区域をクリックすると「土砂災害警戒区域（急傾斜）指定済み」が開きます。「次へ」→「土砂災害特別警戒区域（急傾斜）調査済み（未指定）」の「区域図」で土砂災害特別警戒区域の範囲等が確認できます。