

神奈川県横浜川崎治水事務所から
横浜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（レッドゾーン）の調査の進捗状況について

現在、神奈川県では、土砂災害に備えていただくため、土砂災害防止法※に基づき、土砂災害により住民等の生命や身体に著しい危害のおそれがある区域を、「土砂災害“特別”警戒区域（以下、レッドゾーン）」として指定していくため、必要な「基礎調査」等及び「区域指定の告示」を進めています。

なお、横浜市内における「土砂災害警戒区域（以下、イエローゾーン）」については、平成 25 年度までに指定を完了しています。

※ 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

1 レッドゾーン指定に向けた主な流れ

第 1 段階 基礎調査

建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域を、特定する調査

- ▶ まず、**机上調査**で、航空写真等から候補箇所を抽出
- ▶ 次に、**現地調査・現地測量**により、影響範囲等をさらに選別



第 2 段階 基礎調査結果の公表 ※ 第 4 段階の前段として、速やかにお知らせするもの

- ▶ 位置図 … 地図（1/200,000 や 1/25,000）上に、丸印で位置を示す
 - ▶ 区域図 … 地図（1/2,500）上に、区域の形を示す
- これらの図面を、事務所等での縦覧や神奈川県のホームページに掲載

第 3 段階 住民説明会

全体説明会と、オープンハウス方式

第 4 段階 区域指定の告示

告示図書の縦覧やホームページ掲載等

- 「基礎調査結果」及び「告示図書」については、公表後、県ホームページ上に掲載します。確認したい箇所が、レッドゾーンに含まれているか否かですが、御自身で確認頂くことが最も早い方法です。

2 住民説明会の開催

- レッドゾーン指定作業については、その都度、世の中全般に広く周知に努めています。
- ・ 県のホームページで、土砂法の概要、基礎調査の進捗を掲載します。
 - ・ 区のたより、自治会回覧、土地所有者等への郵送により、取組み状況をお知らせします。
 - ・ 主に住民等を対象として、基礎調査結果の公表後に、① 全体説明会、② オープンハウス方式にて説明予定です。

- ① 全体説明会／小学校体育館等
一堂に介した会場で、ビデオやプレゼン資料により、全体概要を広く説明
- ② オープンハウス方式／地区センター等
自分の土地が区域にかかるのかどうか等、主に個別の事情に即した説明




3 横浜市内のレッドゾーン指定に向けたスケジュール等

調査区名	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度
南区・磯子区	現地調査 → ・基礎調査 ・住民説明会 結果の公表	9月11日 区域指定の告示 告示図書縦覧		
保土ヶ谷区・ 栄区・金沢区	机上調査 → 現地調査 → ・基礎調査 ・住民説明会 結果の公表		区域指定の告示 告示図書縦覧	
戸塚区・港北区 中区・港南区・緑区		机上調査 → 現地調査 → ・基礎調査 ・住民説明会 結果の公表		区域指定の告示 告示図書縦覧

- ※ 区域指定の告示前に、横浜市への意見聴取を実施
- ※ レッドゾーンの指定にかかるイエローゾーンについては、今回の基礎調査等を踏まえて一部区域を見直しています。
- ※ スケジュールが変更となる場合があります。「横浜川崎治水事務所」ホームページにて調査状況をご確認ください。

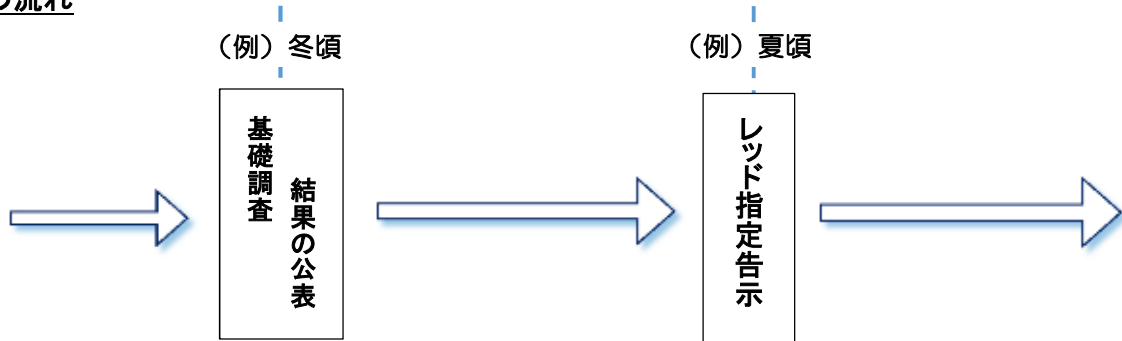
○ そのほか 8 区についても順次、着手予定です。国土交通省は、「基礎調査（結果の通知と公表）の早期完了」を都道府県に発信しており、本県も引き続き進めていきます。

4 レッドゾーン指定による主な規制内容

制限	内容	イメージ
<p>【特定開発行為の許可制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害防止法 第 10 条 ・県知事の許可 <p>所管：神奈川県横浜川崎治水事務所</p>	<p>【概要】</p> <p>レッドゾーン内で建築工事を伴う開発を行う場合をいい、土砂災害を防止するためのがけ地の対策工事（コンクリート擁壁やのり枠工など）を実施する計画を盛り込み、県知事から特定開発の許可を受けなければならない</p> <p>【対象となる開発】</p> <p>住宅宅地分譲（自己居住用は対象外）、防災上の配慮を要する者が利用する施設（社会福祉施設・学校・医療施設など）を建築するための開発行為</p>	 <p>■ がけ地の対策工事（のり枠工）が行われ、<u>土砂災害の恐れがなくなる計画</u></p>  <p>■ がけ地の対策工事が行われず、<u>土砂災害による被害が生じるおそれがある計画</u></p>
<p>【建築物の構造規制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害防止法 第 24 条 ・建築基準法施行令 第 80 条の 3 <p>所管：指定確認検査機関等</p>	<p>【概要】</p> <p>レッドゾーン内で居室を有する建築物の新築・増築・改築などを行う場合には、土砂災害により衝撃が作用すると想定される建築物の外壁等を法令に定める鉄筋コンクリート造等にしなければならない</p> <p>【対象となる建築物】</p> <p>居室を有する建築物</p>	 <p>想定される衝撃に対して破壊を生じない構造にする</p>

5 レッドゾーン指定告示と行為制限

▶手続きの流れ



▶開発行為等の進捗

ケース 1	相談の時期にかかわらず	指定前に完成	1 制限無
ケース 2		事前調整 → 着手 → 完成	2 届出
ケース 3		事前調整 → 着手 → 完成	3 許可制

ケース 1

指定の「前」に完成しているので、レッドゾーンという法的効力は発生しない。

ケース 2

指定の告示時点では、すでに開発行為等に着手済みだが、完成は告示後になる。開発主等は届出(告示日から 21 日以内)を行い、県は必要な助言又は勧告を行う。

ケース 3

指定告示の「後」に工事着手であれば、規制・制限が発生。許可審査の対象となる。

(参考) 主な Q & A

問) 確認したい土地が、レッドゾーンに含まれているか否かの確認は。

答) 基礎調査の結果や、また、将来の指定告示の内容は、それぞれ公表以降、県ホームページで確認できます。画面上で、図面を大きく拡大することも出来ます。



＜神奈川県土砂災害情報ポータル＞で検索

問) 基礎調査結果の公表図面が、そのままレッドゾーンの法指定(告示)になるのか。

答) 原則、そのまま法指定となりますが、この公表図書は予定図のため、告示指定時には変更になる場合があります。

問) 普通に土地売買は出来るのか。何か気を付けることがあるか。

答) レッドゾーンが指定されても、土地取引は自由に出れます。ただし、宅建業者は、重要事項説明(宅建業法 35 条)が義務付けられます。

また、国土交通省は「基礎調査の結果については、取引判断の重要な影響を及ぼす事項であり、宅地建物の取引時に説明することが望ましい。具体的にはその旨と当該範囲が土砂災害警戒区域等に指定される可能性があることを説明されたい」と業界団体に依頼しています。

問) レッドゾーンの指定を受けたら、地価(資産価値)への影響があるのでは。

答) 法指定によって、資産価値は、法制限だけではなく、自然条件や社会条件、また取引事例等から総合的に判断されます。また、崖地そのものがさらに危険になるわけではないことをご理解願います。

問) イエローゾーンやレッドゾーンを解除してほしいのだが。

答) 対策工事の実施、地形改変(崖地そのものが無くなるなど)など、その指定事由が無くなったときは、指定の全部または一部の解除となります。ただし、現地確認など手続きには一定の時間を要します。

問) 土砂災害警戒区域等(土砂災害防止法)と急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地法※)の違いは。

答) 両者は指定目的が違い、両方がかかる場合や、片方だけの場合があります。

土砂災害防止法では、崩壊発生により、住民等に危害が生じるおそれがあるとした一定の範囲で、その範囲は「警戒避難体制の整備などをしっかり整えてください」という被害地対策を講じるための区域を指定します。

一方、急傾斜地法では、崖地それ自体に着目し、崩壊を助長するような行為制限や対策工事を実施するような区域を指定します。

※ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律

○ その他、よくある質問回答は、順次、神奈川県ホームページにて公表していきます。

◆ この資料に関する相談窓口・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 電話：045-411-2520
(南・保土ヶ谷・港北・中・西・青葉・神奈川・鶴見・都筑区担当)
急傾斜地第二課 電話：045-411-2522
(磯子・金沢・栄・戸塚・港南・緑・旭・泉・瀬谷区担当)

なお、お問合せは平日の 9:00~16:00 の時間帯でお願いいたします。

◆ 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

なお、お問合せは平日の 9:00~16:00 の時間帯でお願いいたします。

◆ 土砂災害警戒区域等の範囲や基礎調査結果の確認やよくある質問について

「神奈川県土砂災害情報ポータル」サイトページ

神奈川県土砂災害情報ポータル

検索

パソコンをご利用の方

<http://dosyasaigai.pref.kanagawa.jp/website/kanagawa/gis/index.html>

スマートフォンやタブレットをご利用の方

<http://dosyasaigai.pref.kanagawa.jp/website/kanagawa/mobile/>

◆ 土砂災害特別警戒区域の調査進捗状況について

「横浜川崎治水事務所」ホームページ

神奈川県 横浜川崎治水事務所

検索

<http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/f617/>

※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。