

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ついて

1 「土砂災害特別警戒区域」の指定状況

神奈川県により川崎市内で土砂災害防止法※₁に基づき「土砂災害特別警戒区域」が指定されました。区域指定は、基礎調査を実施し、基礎調査結果の公表の後に住民説明会を経て公示しています。

※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

区	基礎調査の状況	基礎調査結果公表時期	区域指定（公示）
多摩	実施済	2019 (H31). 2	2020 (R2). 1. 24
麻生	実施済	2020 (R2). 8	2021 (R3). 3. 19
幸、中原、高津、宮前	実施済	2020 (R2). 9	2021 (R3). 5. 25

※川崎区は対象となる斜面が存在しないため、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は指定されていません。

2 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域とは

(1) 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。

土砂災害警戒区域の指定基準

- 傾斜度が30度以上で高さが5メートル以上の区域
- 急傾斜地の先端から水平距離が10メートル以内の区域
- 急傾斜地の下端から急傾斜地の高さの2倍(50メートルを超える場合は50メートル)以内の区域

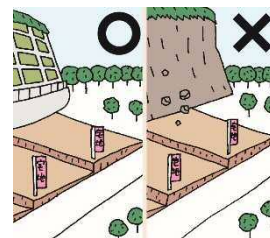
(2) 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、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じるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われます。

土砂災害特別警戒区域の指定基準

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等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じることなく耐えることのできる力を上回る区域。※範囲は計算式により算出

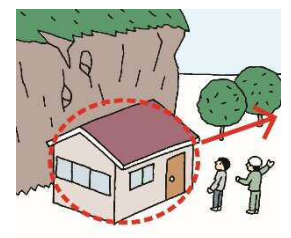
●特定の開発行為に対する許可制（県）



●居室を有する建築物の構造規制



●建築物の移転勧告（県）



3 土砂災害特別警戒区域内の規制内容

(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住宅地分譲や社会福祉施設、幼稚園、病院等の要配慮者利用施設等（制限用途※₃に該当する建築物）の建築のための開発行為を行う場合は、神奈川県知事による特定開発行為の許可※₄が必要となります。なお、特定開発行為の許可とは別に川崎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も必要になる場合があります。

※₃ 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。制限用途でないことが確定していない場合も対象に含みます。

※₄ 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場合でも、特定開発行為の許可の対象となる場合があります。詳細については、都市計画法等の許可に関する事項は川崎市宅地審査課、特定開発行為の許可に関する事項は神奈川県横浜川崎治水事務所川崎治水センターにお問い合わせください。

(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、神奈川県知事は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などにする必要があります。また、川崎市建築基準条例第5条が併せて適用される場合があります。

(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、神奈川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付けられています。

(4) その他注意事項

基礎調査結果の公表の際に「土砂災害特別警戒区域」の指定予定となった区域内において、指定の公示前に、開発又は宅地造成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、構造規制が適用された場合と同等の対応（急傾斜地の崩壊を防止する対策施設の設置、居室を有する建築物の構造規制など）を検討・実施することをお勧めします。また、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。

4 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川崎治水センター 急傾斜地公園班

電話：044-932-7193

■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川崎治水センター 許認可指導班

電話：044-380-7767

■建築物の構造規制等について

川崎市まちづくり局指導部建築審査課構造・設備担当

電話：044-200-3019

■都市計画法の開発許可、宅造許可について

川崎市まちづくり局指導部宅地審査課

許可第1班（中原・高津・宮前）

電話：044-200-2727

許可第2班（幸・多摩・麻生）

電話：044-200-2728

■土砂災害防止法全般の問い合わせ

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)

■神奈川県ホームページ

神奈川県 横浜川崎治水事務所川崎治水センター

検索

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御参照ください。