

土砂災害 あなたの家は大丈夫？

土砂災害特別警戒区域とは、こういった場所なのか？

豪雨や地震が原因となって、山やがけが崩れたり、土石流が発生した場合に、住宅などが損壊し、住民の生命や身体をおびやかすおそれのある区域のことです。

土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）内では、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制、建築物の移転勧告が行われます。

なぜレッドゾーンの指定を行うのか？

土砂災害は毎年のように全国各地で発生しており、大きな被害を与えています。その一方で新たな宅地開発などにより、土地災害のおそれのある箇所も増加しています。

土砂災害から住民のいのちを守るため、危険性のある区域を明らかにして、新規住宅の立地抑制や建築物の安全確保を行うことが特に必要なのです。

レッドゾーンの中にある既設の建築物に対する規制はあるのか？

レッドゾーンの指定前から既にある建物については、直ちに規制は生じません。ただし、家を建て替えたり、新築や増改築などを行う場合は、建築物の構造規制の対象となりますから十分注意してください。

また、土砂災害が発生するおそれが急迫していると認められる場合には、移転勧告の対象となる可能性もありますのでこれにも注意が必要です。

そもそも、レッドゾーン内に建築物を建築する場合の規制って何？

土砂災害防止法（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）に基づき指定する土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）内の居室を有する建築物に対し、以下の構造規制がかかるということです。

建築物の構造規制について

土砂災害防止法第 24 条に基づき、建築物の構造が土砂災害により作用すると想定される土石流の高さや衝撃力に応じて定められた仕様を満たし安全なものとなるよう、建築基準法施行令第 80 条の 3 に定める構造基準に適合しなければなりません。

建築物がレッドゾーンの内外にわたる場合の建築確認申請の手続きについて

都市計画区域外（旧油谷町・旧日置町）において、建築物の計画敷地の過半が土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に係る場合については、建築確認申請が必要になります。また、土砂災害防止法に基づき、建築確認申請を要さない建築物（建築基準法第 6 条第 1 項第 1 号、第 2 号の一部以外の小規模な建築物）を建築する場合でも同様に建築確認申請が必要になりますので、特に注意してください。

土砂災害特別警戒区域内（レッドゾーン区域内）における扱い

(i) レッドゾーン区域内に建築物を建築する場合の規制

都市計画区域内外に関わらず、土砂災害防止法（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）に基づき指定する土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）内の居室を有する建築物に対しては、以下の構造規制がかかります。

(ii) 建築物の構造規制について

土砂災害防止法第24条に基づき、建築物の構造が土砂災害により作用すると想定される土石流の高さや衝撃力に応じて定められた仕様を満たし安全なものとなるよう、建築基準法施行令第80条の3に定める構造基準に適合しなければなりません。

(iii) 確認申請

都市計画区域外においては建築基準法第6条第1項第1号、第2号以外の小規模な建築物は確認手続きは不要となりますが、その敷地の過半がレッドゾーン区域内にかかっているれば確認申請が必要となります。

（図 A）ただし、建築物がレッドゾーン区域内にかかっていない場合は敷地の過半がレッドゾーン区域内であっても確認申請は不要となります。（図 B）

これとは逆に居室を有する建築物の一部がレッドゾーン区域にかかっており敷地の過半がレッドゾーン区域外の場合は、建物全体を（ii）の構造規制に適合させなければなりませんが確認申請は不要となります。（図 C）

