

# 土砂災害防止法

## よくある質問と回答

### 千葉県 河川環境課

～目次～ [質問をクリックで回答へ!](#)

1. 土砂災害防止法の趣旨について
  - Q1 [土砂災害防止法の目的・内容は何ですか。](#) 1
  - Q2 [法が施行された背景は何ですか。](#) 1
  - Q3 [土砂災害防止法の対象となる土砂災害は何ですか。](#) 1
  - Q4 [国民の財産を守ることは考慮されていないのですか。](#) 1
  
2. 土砂災害警戒区域等の指定について
  - Q5 [土砂災害警戒区域とは何ですか。](#) 2
  - Q6 [土砂災害特別警戒区域とは何ですか。](#) 2
  - Q7 [過去に土砂災害が発生していない場所も区域指定されるのですか。](#) 2
  - Q8 [人工斜面であっても土砂災害防止法の対象に含まれますか。](#) 2
  - Q9 [岩盤なので崩れないと思いますが、区域指定を行う必要があるのですか。](#) 2
  - Q10 [急傾斜地で傾斜度が30度未満の斜面は、崩壊する可能性があっても土砂災害防止法は適用されないのですか。](#) 2
  - Q11 [人が住んでいない場所も土砂災害特別警戒区域に指定されるのですか。](#) 3

- Q12 行政に許可を得て家を建てているのに、なぜ指定されるのですか。 3
- Q13 対策施設があるのに土砂災害警戒区域等に指定されているのはなぜですか。 3
- Q14 土砂災害警戒区域から土砂災害特別警戒区域に変わることはありますか。 3
- Q15 土砂災害警戒区域等の範囲を現地に復元してもらえますか。 3
3. 基礎調査について
- Q16 基礎調査とは何ですか。 4
4. 土地評価・助成金について
- Q17 土砂災害警戒区域等に指定されることで、地価は下落しますか。 4
- Q18 地価等が下落した場合、補償等がありますか。 4
- Q19 土砂災害警戒区域等に指定された場合、固定資産税の減免（控除）等の措置はありますか。 4
- Q20 個人で斜面の対策工事をする場合、行政からの支援措置等がありますか。 4
- Q21 移転勧告された場合、移転費用等の支援措置はありますか。 4
5. 周知・手続きについて
- Q22 土砂災害警戒区域等の指定が行われた後、改めて住民への案内等がありますか。 5
- Q23 区域指定に関する告示図書はどのような内容ですか。 5
- Q24 警戒避難体制の整備とは、具体的に何が整備されるのですか。 5
6. 区域指定後の制限について
- Q25 土砂災害警戒区域等では、どのような制限がかかりますか。 6
- Q26 土砂災害特別警戒区域内において、構造の規制対象となる建築物はどのようなものですか。 6
- Q27 土砂災害特別警戒区域内で既存の建物を建て替える場合、どの程度補強しなければなりませんか。 6

- Q28 土砂災害警戒区域等にある建築物に対して、移転勧告をすること 7  
はありますか。
- Q29 土砂災害（特別）警戒区域内の建築確認について、どのような手 7  
続きが必要ですか。
- Q30 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明とは何ですか。 7
7. 急傾斜地崩壊対策事業について
- Q31 土砂災害警戒区域等に該当する場合でも、急傾斜地崩壊対策事業 8  
の対象になりますか。
8. 他事業との関係について
- Q32 砂防指定地、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域と土砂 8  
災害警戒区域の違いは何ですか。
9. その他
- Q33 がけが崩れた場合、責任は誰にあるのですか。 8
- Q34 がけ地の所有者を教えてください。 8

## 1. 土砂災害防止法の趣旨について

Q1：土砂災害防止法の目的・内容は何ですか。

A1：土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域について危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進しようとするものです。

Q2：法が施行された背景は何ですか。

A2：平成11年6月29日、広島市・呉市を中心とした集中豪雨により土砂災害（発生箇所325件、死者24名）が発生しました。この災害で明らかになった課題は土砂災害の危険のおそれがある箇所に危険である認識がないまま住民が居住し被災したこと、また新たな宅地開発が進むことにより土砂災害のおそれがある箇所が増加していること等でした。  
この災害を契機に土砂災害のおそれのある箇所を明確にする等のソフト対策の重要性が認識され、制定されました。

Q3：土砂災害防止法の対象となる土砂災害は何ですか。

A3：対象となる土砂災害は、「がけ崩れ（急傾斜地の崩壊）」・「土石流」・「地滑り」があります。がけ崩れとは傾斜度が30度以上の土地が崩壊する現象です。土石流とは山腹が崩壊して生じた土石等又は溪流の土石等が水と一体となって流下する現象です。地滑りは土地の一部が地下水等に起因して滑る自然現象又はこれにともなって移動する現象です。

Q4：国民の財産を守ることは考慮されていないのですか。

A4：この法律は、土砂災害のおそれのある区域を明らかにし、危険の周知・警戒避難体制の整備・住宅等の新規立地の抑制・既存住宅の移転促進等のソフト対策を図り、国民の生命を守ることを目的としています。

## 2. 土砂災害警戒区域等の指定について

Q5：土砂災害警戒区域とは何ですか。

A5：『土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）』とは土砂災害が発生した場合、住民の生命・身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、災害情報の伝達や避難が早くできるように市町村により警戒避難体制の整備が図られます。

Q6：土砂災害特別警戒区域とは何ですか。

A6：『土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）』とは『土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）』のうち、建築物に損壊が生じ、住民の生命または身体に著しい危害が生じる恐れがあると認められる土地の区域であり、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造規制が義務付けられます。

Q7：過去に土砂災害が発生していない場所も区域指定されるのですか。

A7：土砂災害が今まで発生していないとしても、将来も起こらないとは限らないので、指定要件を満たしていれば対象となります。

Q8：人工斜面であっても土砂災害防止法の対象に含まれますか。

A8：人工斜面であっても、急傾斜地の崩壊が自然現象として発生する可能性がある斜面は土砂災害防止法の対象となります。

Q9：岩盤なので崩れないと思いますが、区域指定を行う必要があるのですか。

A9：風化した岩盤が崩れる等の被害も生じていることから、一概に崩れないとは言えない為、指定要件に合致した場合は指定されます。

Q10：急傾斜地で傾斜度が30度未満の斜面は、崩壊する可能性があっても土砂災害防止法は適用されないのですか。

A10：傾斜度が30度未満の斜面については、土砂災害防止法の適用は原則ありません。（局所的な30度未満の斜面を一連の斜面とする場合があります。）

Q11：人が住んでいない場所も土砂災害特別警戒区域に指定されるのですか。

A11：人が住んでいない場所でも、将来的に宅地等の開発の可能性があり、潜在的に土砂災害の危険性を有している場合は土砂災害警戒区域等の指定の対象となります。

Q12：行政に許可を得て家を建てているのに、なぜ指定されるのですか。

A12：土砂災害防止法の指定要件に合致すれば、許可を得た場所でも区域指定されます。

Q13：対策施設があるのに土砂災害警戒区域等に指定されているのはなぜですか。

A13：土砂災害警戒区域においては、対策工の有無に関係なく、地形条件が要件に合致すれば指定されます。土砂災害特別警戒区域においては、対策工事が施工されていても、法で想定する急傾斜地の崩壊等に対して対策効果が十分でない場合等は指定されます。

Q14：土砂災害警戒区域から土砂災害特別警戒区域に変わることはありますか。

A14：概ね5年ごとに実施する基礎調査において、地形改変や土地利用状況の変化等の社会的条件を総合的に判断した上で、土砂災害警戒区域等の範囲が変わる可能性はあります。

Q15：土砂災害警戒区域等の範囲を現地に復元してもらえますか。

A15：レッドゾーンの現地における位置出しは、千葉県では実施しておりません。ただし、範囲の頂点については座標データにより管理をしているため、座標データの提供は可能です。データの提供については、管轄の土木事務所へご連絡ください。

### 3. 基礎調査について

Q16：基礎調査とは何ですか。

A16：土砂災害警戒区域等の指定に先立ち行う調査を基礎調査と言います。具体的には現地の地形や土砂災害対策施設の設置状況等の現地調査を行い、『土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）』・『土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）』の範囲を設定します。

### 4. 土地評価・助成金について

Q17：土砂災害警戒区域等に指定されることで、地価は下落しますか。

A17：地価については、利便性や安全性、周辺環境など、諸条件を考慮した上で、適正な水準として市場で評価されるものです。土砂災害防止法に基づく区域指定は、土砂災害の危険性や土地の状況が変わるものではありません。

Q18：地価等が下落した場合、補償等がありますか。

A18：土砂災害防止法に基づく区域指定は、土砂災害の危険性や土地の状況が変わるものではありませんので、地価が下落しても、補填措置はございません。

Q19：土砂災害警戒区域等に指定された場合、固定資産税の減免（控除）等の措置はありますか。

A19：固定資産税の減免措置については、お手数ですが各市町村にお問い合わせください。

Q20：個人で斜面の対策工事をする場合、行政からの支援措置等がありますか。

A20：千葉県としての支援措置はありませんが、補助の制度がある市町村もございますので、各市町村にご確認ください。

Q21：移転勧告された場合、移転費用等の支援措置はありますか。

A21：補助制度として「かけ地近接等危険住宅移転事業」というものがあります。市町村が主体で行っておりますので、市町村へお問合せ下さい。

## 5. 周知・手続きについて

Q22：土砂災害警戒区域等の指定が行われた後、改めて住民への案内等がありますか。

A22：指定されたことの公示は、県報へ掲載としております。

なお、告示図書については各市町村または管轄の土木事務所で縦覧される他、告示後は県のホームページで確認することができます。

(参考) 県庁ホームページ (土砂災害警戒区域等)

URL:<https://www.pref.chiba.lg.jp/cate/baa/dosha/keikai/index.html>

Q23：区域指定に関する告示図書はどのような内容ですか。

A23：土砂災害防止法においては以下の事項等を告示することとなっています。

(1) 土砂災害警戒区域を指定する旨、指定の区域、土砂災害の発生原因となる自然現象の種類。

(2) 土砂災害特別警戒区域を指定する場合には、土砂災害警戒区域で告示された事項に加えて、当該自然現象により建築物に作用すると想定される衝撃に関する事項。

なお、告示図書については各市町村または管轄の土木事務所で縦覧される他、告示後は県のホームページで確認することができます。

(参考) 県庁ホームページ (土砂災害警戒区域等)

URL：<https://www.pref.chiba.lg.jp/cate/baa/dosha/keikai/index.html>

Q24：警戒避難体制の整備とは、具体的に何が整備されるのですか。

A24：警戒避難体制の整備とは災害情報の収集及び伝達等に関する事項を定め情報を提供することや、警戒避難を確保する上で必要な事項を記載したハザードマップの作成等が実施されます。



## 6. 区域指定後の制限について

Q25：土砂災害警戒区域等では、どのような制限がかかりますか。

A25：イエローゾーンにおいては土地の取引の際に宅地建物取引業法第 35 条の重要事項説明を行う義務が生じ、レッドゾーンにおいてはそれに加えて建築物の構造規制、及び特定開発行為（住宅宅地分譲・要配慮者利用施設の建築）は知事の許可が必要になります。

Q26：土砂災害特別警戒区域内において、構造の規制対象となる建築物はどのようなものですか。

A26：土砂災害防止法において、構造の規制対象となる建築物は、居室を有する建築物です。ここで、「居室」とは、居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいいます。。

Q27：土砂災害特別警戒区域内で既存の建物を建て替える場合、どの程度補強しなければなりませんか。

A27：特別警戒区域の範囲と共に、土砂の移動等により建物にかかる力が告示されるので、その力に対して安全となるよう補強していく必要があります。

例えば補強の方法としては、

- ① 建物の外壁及び構造耐力上主要な部分を鉄筋コンクリート造と同等以上とする。
- ② 安全上支障のない待ち受け擁壁等を設置する。

等の方法があります。

詳細は特定行政庁の建築担当部局にお問い合わせください。

（参考）県庁ホームページ（建築物に関する手続きの担当窓口）

URL：<https://www.pref.chiba.lg.jp/kenchiku/tetsuzuki/index.html>

Q28：土砂災害警戒区域等にある建築物に対して、移転勧告をすることはありますか。

A28：移転等の勧告は、建築物の構造耐力が不十分であり、かつ土砂災害が発生するおそれが急迫していると認められながら、その所有者等が自ら必要な措置を講じることが出来ないなどの場合で、特別警戒区域内で生命又は身体に著しい危害が生じるおそれが大きいと認められるときに行われる場合があります。

Q29：土砂災害（特別）警戒区域内の建築確認について、どのような手続きが必要ですか。

A29：木造二階建てのような一般的な住宅においては、レッドゾーン内での建築に際して建築基準法による確認申請が必要になります。イエローゾーンであれば基本的には不要ですが、例えばマンションやアパートのような大きい建築物や、都市計画区域若しくは準都市計画区域などの区域内では必要になります。

詳細は特定行政庁の建築担当部局にお問い合わせください。

（参考）県庁ホームページ（建築物に関する手続きの担当窓口）

URL：<https://www.pref.chiba.lg.jp/kenchiku/tetsuzuki/index.html>

Q30：宅地建物取引業法に基づく重要事項説明とは何ですか。

A30：土地や建物の売買、賃貸を行う際に宅地建物取引業者を仲介する場合、宅地建物取引士の資格を持った者が、例えば土地や建物の登記された権利の種類や飲用水・電気ガスの供給などの整備状況、瑕疵担保責任等の重要事項説明を行うことが宅地建物取引業法に定められています。

土砂災害防止法による指定がされた土地や建物については、その重要事項説明のひとつとして土砂災害防止法の指定がかかっている旨の説明が義務付けられます。

## 7. 急傾斜地崩壊対策事業について

Q31：土砂災害警戒区域等に該当する場合でも、急傾斜地崩壊対策事業の対象になりますか。

A31：急傾斜地崩壊対策事業の要件を満たしている場合は対象となります。

県単独事業としては、がけの高さ10m以上、急傾斜地崩壊危険区域内の人家が5戸以上であること、市町村事業は高さ5m以上、急傾斜地崩壊危険区域内の人家が5戸以上であり、急傾斜地崩壊危険区域内の行為の制限や受益者負担金等を含め、事業範囲内全員の同意が必要です。

## 8. 他事業との関係について

Q32：砂防指定地、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害警戒区域の違いは何ですか。

A32：砂防法、地すべり等防止法、急傾斜地法は土砂災害の発生源に対する対策に主眼を置いた法律であり、これらに基づいて指定された区域は土砂災害防止工事の実施や区域内における土砂災害の発生原因となる行為が制限されます。

一方、土砂災害防止法は土砂災害による被害が想定される区域に主眼を置き、指定された区域は警戒避難体制の整備や建築物の構造規制、開発行為の制限が実施されます。

## 9. その他

Q33：がけが崩れた場合、責任は誰にあるのですか。

A33：がけの崩壊防止措置はがけ地所有者に生じますので、原則崩壊した場合は所有者の責任となります。

Q34：がけ地の所有者を教えてください。

A34：個人情報になりますので、お手数ですが法務局へ足を運んでいただきご自身で調査をお願いします。