

土砂災害防止法 よくある質問と回答

Q1. 土砂災害は年間どれくらい発生しているのですか。

A1. 全国では、年間約1,000件を越える土砂災害が毎年発生しています。東京都においても平成29年は、10月の台風21号により八王子市等で10箇所のがけ崩れが発生しました。

なお、平成25年の伊豆大島の土砂災害では36名の方が亡くなり、3名の方が行方不明となる甚大な被害となりました。

Q2. 土砂災害防止法とはどのような法律ですか。

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大規模な土砂災害（がけ崩れ・土石流等の発生件数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、土砂災害を防ぐための施設である砂防施設等の整備に長期間を要している状況下において、土砂災害の危険の認識もないままに危険な箇所に住民が居住し被災したこと、新たな宅地開発が進むことにより土砂災害のおそれのある箇所が増加していること等でありました。こうした課題を踏まえ、この大災害を契機に、土砂災害のおそれのある箇所を明確にし、住宅等の新規立地の抑制や警戒避難体制の整備などソフト対策を推進することを目的として「土砂災害防止法」が平成13年4月1日に施行されました。

Q3. 警戒区域等の設定に用いられている計算方法などの根拠について教えてください。

A3. 警戒区域等の設定で使用される計算方法は、土砂災害防止法施行令で定められています。

【土砂災害警戒区域】

「土砂災害防止法施行令 第2条」参照

【土砂災害特別警戒区域】

「土砂災害防止法施行令 第3条」参照

「平成13年3月28日 国土交通省告示 第332号」参照

Q4. 警戒区域に指定されたらどうなるのですか。

A4. 土砂災害警戒区域は、「住民の生命または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」です。台風や集中豪雨等によって被害を受けることが考えられるため、危険を感じたら早めに安全な場所へ避難するよう心掛けてください。

土砂災害警戒区域では次のようなことが行われます。

- 警戒区域では、地域防災計画において、土砂災害に関する情報の収集及び伝達、予報または警報の発令及び伝達、救助その他必要な警戒避難体制に関する事項を定めることになっています。
- 区市町村長は、警戒避難に必要な情報を住民に周知させるために、印刷物やその他の措置を講じなければなりません。
- 不動産取引において、宅地建物取引業者は指定された警戒区域である旨を記載した重要事項説明書を交付し、説明を行わなければなりません。

Q5. 特別警戒区域に指定されたらどうなるのですか。

A5. 特別警戒区域は、警戒区域のうち、土砂災害が発生した場合に、建築物に損壊が生じ、住民等の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制される土地の区域です。台風や集中豪雨等によって被害を受けることが考えられるため、危険を感じたら早めに安全な場所へ避難するよう心掛けてください。

特別警戒区域では次のようなことが行われます。

(1) 特定開発行為に対する許可制

住宅・宅地分譲等や特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設の建築のための開発行為は、「特定開発行為」として都道府県知事の許可が必要になります。

(2) 建築物の構造規制

特別警戒区域内では、土砂災害が発生した場合に、想定される衝撃の力に耐えられるよう居室を有する建築物の構造が規制されます。

(3) 建築物などの移転の勧告及び支援措置

都道府県知事は、危険な状態の建築物の所有者などに対して家屋の移転などの勧告をすることができます。

(4) 宅地建物取引における措置

特定開発行為においては、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、売買などの契約の締結が行えません。また、宅地建物取引業者は、当該宅地または建物の売買など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。

Q6. 特別警戒区域ではどんな建物を建てたらよいのですか。手続はどうなりますか。

A6. 特別警戒区域内における居室を有する建築物については、建築基準法に基づき、想定される衝撃に対して安全な構造になるように建築しなければなりません。

【建築物の構造規制】

特別警戒区域では、住民などの生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがある建築物の損壊を防ぐために、急傾斜地の崩壊などともなう土石等が建築物に及ぼす力に対して、建築物の構造が安全なものとする必要があります。

【建築確認申請】

居室を有する建築物については、建築物の建築に着手する前に、建築物の構造が土砂災害を防止・軽減するための基準を満たすものとなっているかについて、建築基準法の建築確認申請において、建築主事の確認を受けることが必要になります。（新築・増築・改築が対象です）

Q7. 土砂災害危険箇所と土砂災害警戒区域の違いはなんですか。

A7. 「土砂災害危険箇所」は、住民の方が土砂災害のおそれのある箇所を確認し、土砂災害への備えや警戒避難に役立てていただくために土砂災害防止法が施行される前に実施した調査結果を公表しているものであり、この箇所には法的制限はありません。

一方、「土砂災害警戒区域」や「土砂災害特別警戒区域」は、土砂災害防止法に基づく基礎調査の後、法に定める「警戒避難体制の整備」「特定開発許可」「建築物の構造規制」などの措置を行う区域を指定するものであります。

なお、「土砂災害危険箇所」調査では1/25,000地形図を使用し土砂災害のおそれのある箇所を把握したのに対し、「土砂災害警戒区域等」の基礎調査は、1/2,500地形図を使用しさらに詳細な現地調査を行うため調査精度が大幅に向上しています。したがって、「土砂災害危険箇所」と「土砂災害警戒区域等」では、その範囲が異なる場合があります。

Q8. 土砂災害警戒区域等の指定により、資産価値が下がるのではありませんか。

A8. 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、適正な水準として市場で評価されるものであります。土砂災害防止法に基づく区域指定は、土砂災害の危険性を調査・評価し、結果を明らかにすることで、その土地が持つ危険性を明確にするものです。そのため、区域指定によって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。

Q9. 指定された土砂災害警戒区域等の範囲は、今後、変更されることはありますか。

A9. 土砂災害警戒区域等は、土砂災害の防止に関する工事や開発行為に関連する対策工事等の地形改変が行われて、安全性が確保されたと認められた場合には、区域の見直しを行います。また、概ね5年毎に実施される基礎調査により、土砂災害警戒区域等の指定の範囲が変わる場合もあります。