

土砂災害防止法 レッドゾーン内に建築する際の 注意点

(公社)熊本県建築士会法令委員会

1. レッドゾーン内の建築確認手続きの考え方

土砂災害から人命を守るため、土砂災害防止法に基づき、**土砂災害警戒区域(イエローゾーン)**、**土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)**が指定されています。

県内においても、令和3年4月9日現在、約2万箇所が指定されています。

(解説)

イエローゾーン・・・土砂災害のおそれのある区域

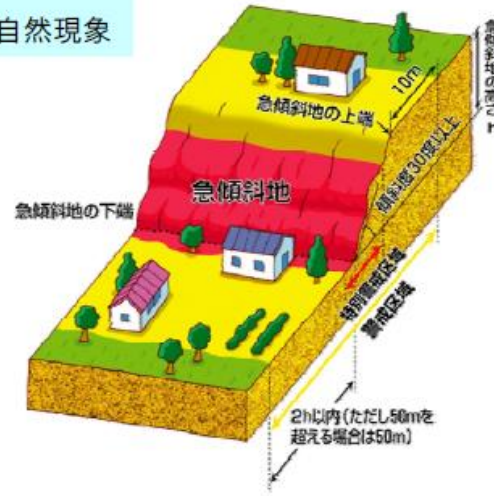
レッドゾーン・・・イエローゾーンのうち、建築物の損害が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域

1. レッドゾーン内の建築確認手続きの考え方

土砂災害の種類

急傾斜地の崩壊

※傾斜度が 30° 以上である土地が崩壊する自然現象



土石流

※山腹が崩壊して生じた土石等又は溪流の土石等が一体となって流下する自然現象



地滑り

※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伴って移動する自然現象



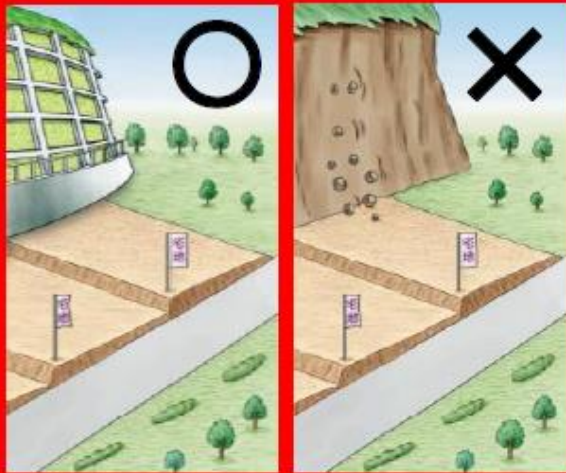
1. レッドゾーン内の建築確認手続きの考え方

レッドゾーンに指定されると・・・

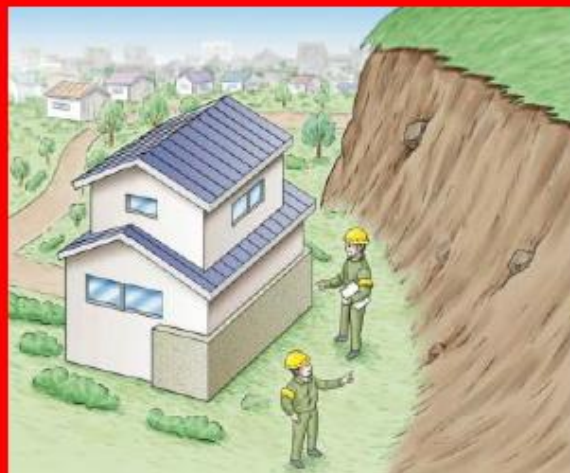
- 居室を有する建築物を新築・増築等を行う場合、都市計画区域外でも、建築確認申請が原則、必要
(建物の一部にRC造の壁などを設置する必要がある)
- 宅地分譲や老人ホーム・病院を新築する場合、土砂災害防止法の許可が必要(許可を受けるためには、がけ側に待ち受け擁壁などの施工が条件)

1. レッドゾーン内の建築確認手続きの考え方

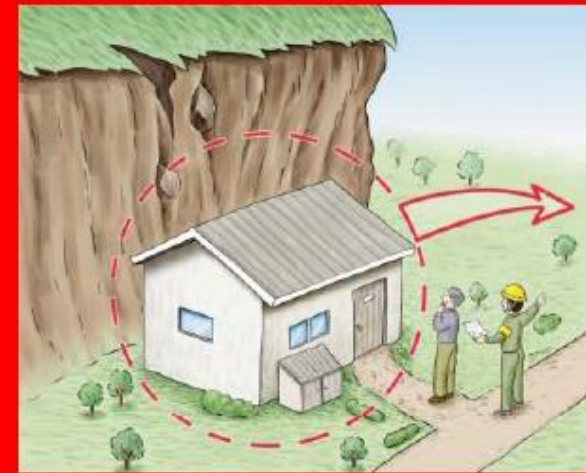
特別警戒区域ではさらに



特定開発行為に対する許可制
住宅宅地分譲や災害時要援護者関連施設の建築のための行為は、基準に従ったものに限って許可されます。
【都道府県】



建築物の構造規制
居室を有する建築物は、建築基準法に定められた、作用すると想定される衝撃等に対して建築物の構造が安全であるかどうか建築確認がされます。
【都道府県または市町村】



建築物の移転等の勧告
著しい損壊が生じるおそれのある建築物の所有者等に対し、移転等の勧告が図られます。
移転等については、住宅金融支援機構の融資等の支援を受けられます。
【都道府県】

1. レッドゾーン内の建築確認手続きの考え方

【建築確認の要否】

スタート

NO

居室がある建物は、レッドゾーン内にあるか？

YES

通常の建築基準法に基づく手続き

都市計画区域内や確認区域内であれば、レッドゾーン関係なく確認申請が必要ですが、都市計画域外で500㎡以下木造2階建ての住宅の場合、建築確認は不要

原則、建築確認手続きが必要

各地域振興局の工務課で、詳細なレッドゾーンの位置、力の大きさ・土石の高さを調査し、防護壁等の補強が必要

**建築に制限が発生します
事前に必ず専門家(建築士)にご相談ください**

(注意)レッドゾーン以外にも、付近に2m超のがけがある場合、がけの高さの1.5倍以上離して建築する等の規制があります。こちらも専門家(建築士)にご確認ください。

2. レッドゾーン内に建築する際の制限（構造基準）

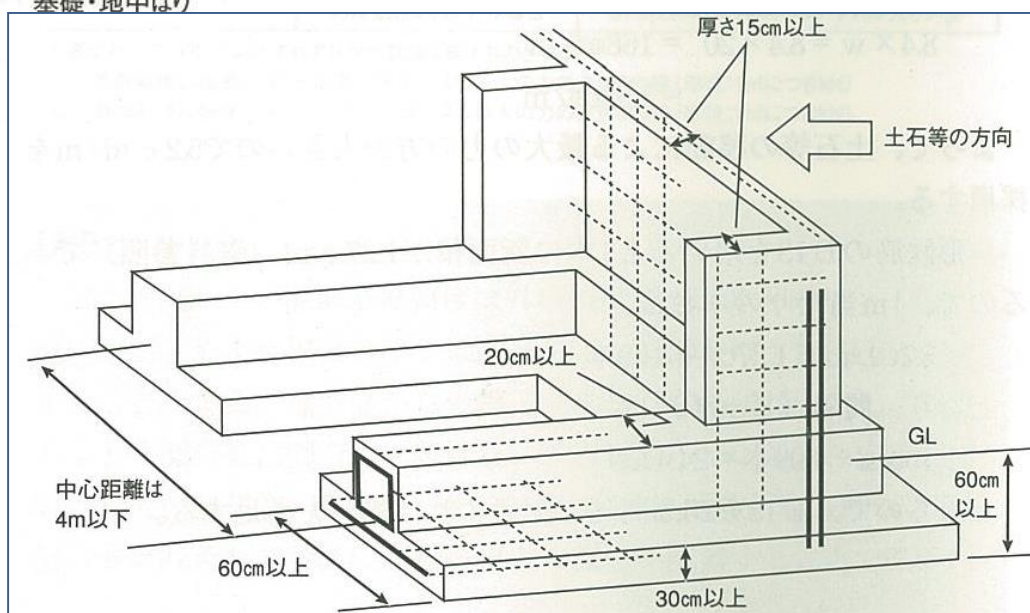
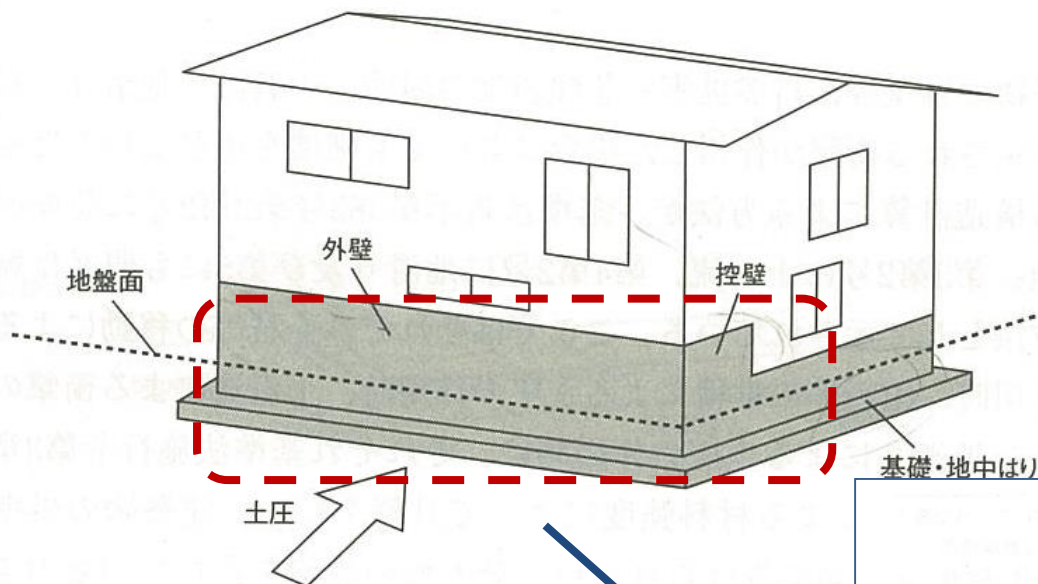
レッドゾーン内に建築する場合、建築基準法に基づき構造基準に適合する必要があります。

構造基準の検討については、一般的に「構造計算」が必要ですが、「仕様規定」のみに適合すればいいケースもあります。

2. レッドゾーン内に建築する際の構造基準

(参考図) ①外壁、②控壁、③基礎の仕様規定を満たしたイメージ

※移動する土石等の高さが1m以下の場合で、堆積する土石等の高さが2m以下の場合

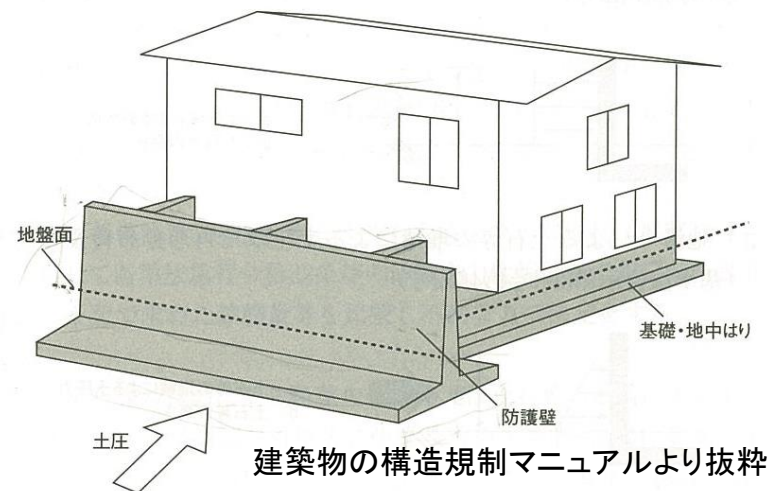


建築物の構造規制マニュアルより抜粋

2. レッドゾーン内に建築する際の構造基準

建物と壁の一体型のケースを紹介しましたが、
防護壁(門又は塀)タイプもあります。

基本的な考え方は、建物と壁の一体型のケース
と同様です。住宅部分の設計の自由度が高まる
メリットがあります。



(参考)防護壁タイプの施工事例



詳細は専門家(建築士)にご相談ください。

2. レッドゾーン内に建築する際の構造基準

【レッドゾーンに関するQ、A】

Q1 居室がある建築物は、レッドゾーンの規制の対象になるが、1部屋でも居室があれば規制対象になるのか？

A1 1部屋でも居室があれば、規制の対象になります。

Q2 建築物がレッドゾーンに少しでもかかっている場合は、規制対象になるのか？

A2 建築物にレッドゾーンが少しでもかかっている場合は、構造規制の対象になります。なお、建築確認申請の要否は、敷地の過半の属する地域の制限を受けることとなるため、レッドゾーンが敷地の過半以下の場合、建築確認は不要です。(ただし、特定行政庁によっては構造規制どおりに建築されるか報告を求めるケースもありますので、専門家(建築士)にお尋ねください)

Q3 既存部分がレッドゾーン外、増築部分がレッドゾーン内である場合、既存も増築部分も規制対象になるのか？

A3 一般的には、増築部分は構造規制の対象になり、既存部分は構造規定の対象になりませんが、特定行政庁によって運用が異なる場合もありますので、専門家(建築士)にお尋ねください。

2. レッドゾーン内に建築する際の構造基準

Q4 レッドゾーン内のため、木造住宅にRC壁を設置する場合、混構造扱いとなり、木造部分も含め構造計算が必要になるのか？

A4 個々のケースでの判断になりますが、背が低いRC壁であれば、混構造扱いはしなくていいと考えます。(個別に建築主事にご相談ください)

【補足】背が高いRC壁の場合、その面に筋かいを入れることが難しいため、施行令46条(壁量計算)の検討が問題になります。そのため、RC壁を設ける場合は、手前側に別途、筋かいを入れるなどの配慮が必要です。

Q5 がけ条例(がけの高さが2m超の場合、1.5倍以上離す)と土砂法との関係を教えてください。

A5 がけ条例と土砂法は、直接関係ないため、別途、がけ条例上の検討が必要ですが、H13告示第383号の基準に適合した建築物であれば、原則として問題ないと判断しています。

ただし、別方向からの2m超のがけで、高さの1.5倍以内に建築物がある場合は、別途検討が必要です。詳細は専門家にお尋ねください。

3. レッドゾーン指定箇所の確認方法

レッドゾーンに入っているかどうかは、県広域本部(地域振興局)砂防担当課にお尋ねください。

熊本県ホームページで調べることも出来ます。

3. レッドゾーン指定箇所の確認方法

(参考) 熊本県ホームページについて

熊本県

土砂災害
情報マップ

身近な
キケンを
知ろう

土砂災害危険箇所マップ

土石流危険渓流
急傾斜地崩壊危険箇所
地すべり危険箇所

土砂災害警戒区域・
特別警戒区域マップ

土砂災害防止法に基づき調査し
指定している区域

土砂災害危険箇所マップ ※

土砂災害警戒区域・
特別警戒区域マップ

土砂災害危険箇所マップとは

土砂災害警戒区域・特別警戒区域マップとは

※「土砂災害警戒区域・特別警戒区域マップ
(右側)」に統合しました。
(土砂災害危険箇所の確認方法)

(注意) レッドゾーンの指定状況にタイムラグがあります。

県広域本部(地域振興局)砂防担当課で確認することをお勧めします。

3. レッドゾーン指定箇所の確認方法

The screenshot shows a web browser displaying the 'Soil Disaster Information Map' (土砂災害情報マップ) for Kumamoto Prefecture. The browser address bar shows the URL: sabo.kiken.pref.kumamoto.jp/website/sabo/kuiki/. The page title is '土砂災害情報マップ' with an access count of 377605 and a last update date. Navigation buttons include 'マップ選択', '表示地域', '情報検索', '縮尺設定印刷', '利用規約', and 'ヘルプ'. A search bar is present with the text '地名検索 文字を入力して検索します' and a '検索' button. The current location is set to '宇城市 三角町三角浦'. The map shows various hazard zones, with a red zone (Red Zone) highlighted around the Sanriku Station (三角駅) area. The map includes labels for '宇城市', '三角町三角浦', '三角駅', '三角港', '天門橋', '天城橋', '波多浦駅', '赤岩', '戸馳大橋', 'モタレノ瀬戸', '田井之浦', '野崎', and '三角町戸馳'. A scale bar indicates 500m. The left sidebar contains a legend (凡例) with options for '緊急避難場所・避難所', '調査予定', '指定済み', '指定予定', and '危険箇所'. The bottom status bar shows the time as 20:10 on 2021/06/08.

3. レッドゾーン指定箇所の確認方法

The screenshot displays the '土砂災害情報マップ' (Landslide Hazard Information Map) website. The browser address bar shows the URL: sabo.kiken.pref.kumamoto.jp/website/sabo/kuiki/. The page title is '土砂災害情報マップ' with an access count of 377605 and a '更新年月日' (Update Date) field. The main navigation bar includes buttons for 'マップ選択' (Map Selection), '表示地域' (Display Area), '情報検索' (Information Search), '縮尺設定印刷' (Scale Setting/Print), '利用規約' (Terms of Use), and 'ヘルプ' (Help).

The map interface shows the following details:

- 表示中の市町村:** 宇城市 三角町三角浦 (City of Utsunomiya, Sanjiaokan, Sanjiaokan)
- 地名検索:** 文字を入力して検索します (Enter text to search)
- 透過設定 (%):** A slider control for map transparency.
- Map Content:** The map displays various hazard zones in red and yellow, with specific parcel numbers such as 321-1-022, 321-1-012, 321-1-021, 321-1-020, 321-1-018, 321-2-011, 321-2-010, 321-1-019-1, 321-1-029, and 321-1-030. Landmarks include '三角駅' (Sanjiaokan Station) and '東港' (East Port). Road numbers 266 and 324 are also visible.
- Legend (凡例):** Located on the left, it includes categories like '緊急避難場所・避難所' (Emergency Evacuation Site/Refuge), '調査予定' (Investigation Planned), '指定済み' (Designated), '指定予定' (Designation Planned), and '危険箇所' (Dangerous Area).
- Map Selection (マップの選択):** Set to '箇所図' (Parcel Map).
- Mesh Display (メッシュの表示):** A section for map grid settings.
- Map Display Area (表示地域):** A button to change the map area.
- Information Search (情報検索):** A button to search for information.
- Easy Memo (簡易メモ):** A button for notes.
- Scale Setting/Print (縮尺設定・印刷):** A button for scale and printing options.

The bottom of the page shows a Windows taskbar with the time 20:11 and date 2021/06/08. An inset map in the bottom right corner shows the location of Sanjiaokan within Kumamoto Prefecture, with the source cited as '出典：国土地理院ウェブサイト' (Source: Geospatial Information Authority of Japan website).

3. レッドゾーン指定箇所の確認方法

土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書(その2)



**県ホームページで確認できるのはここまで。
詳細は県広域本部(地域振興局)砂防担当課で、個別調書を開覧をお願いします。**

0 25 50 100
m

図中の数字は横断測線番号を示す

様式-2(急) 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域 区域図(その1)	土砂災害防止法施行令第2条の基準に該当する区域 (土砂災害警戒区域)			自然現象 の種類 告示番号 告示年月日	急傾斜地の崩壊 熊本県告示第235号 平成21年3月24日	箇所番号	321-1-020
	土砂災害防止法 施行令第3条の 基準に該当する 区域(土砂災害 特別警戒区域)	土石等の(移動)高さ1m以下の場合、 土石等の移動による力が100kN/mを超える区域 土石等の堆積の高さが3mを超える区域 それ以外の区域	 			縮尺 1:2,500	箇所名

3. レッドゾーン指定箇所の確認方法

土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書(その3)

横断測線の区間	土石等の移動により建築物の地上部に作用すると想定される力				土石等の堆積により建築物の地上部に作用すると想定される力				横断測線の区間	土石等の移動により建築物の地上部に作用すると想定される力				土石等の堆積により建築物の地上部に作用すると想定される力			
	土石等の(移動)高さが1m以下の場合、土石等の移動による力が100kN/m ² を超える区域		それ以外の区域		土石等の堆積の高さが3mを超える区域		それ以外の区域			土石等の(移動)高さが1m以下の場合、土石等の移動による力が100kN/m ² を超える区域		それ以外の区域		土石等の堆積の高さが3mを超える区域		それ以外の区域	
	力の大きさのうち最大のもの(kN/m ²)	土石等の高さ(m)	力の大きさのうち最大のもの(kN/m ²)	土石等の高さ(m)	力の大きさのうち最大のもの(kN/m ²)	土石等の高さ(m)	力の大きさのうち最大のもの(kN/m ²)	土石等の高さ(m)		力の大きさのうち最大のもの(kN/m ²)	土石等の高さ(m)	力の大きさのうち最大のもの(kN/m ²)	土石等の高さ(m)	力の大きさのうち最大のもの(kN/m ²)	土石等の高さ(m)	力の大きさのうち最大のもの(kN/m ²)	土石等の高さ(m)
1 ~ 2	—	—	88.66	1.00	—	—	10.46	1.95	27 ~ 28	—	—	92.66	1.00	—	—	11.53	2.15
2 ~ 3	—	—	75.01	1.00	—	—	8.22	1.54	28 ~ 29	—	—	100.00	1.00	—	—	12.51	2.34
3 ~ 4	—	—	88.28	1.00	—	—	9.80	1.83	29 ~ 30	—	—	100.00	1.00	—	—	12.51	2.34
4 ~ 5	—	—	100.00	1.00	—	—	12.40	2.32	30 ~ 31	—	—	100.00	1.00	—	—	12.19	2.28
5 ~ 6	112.72	1.00	100.00	1.00	—	—	15.08	2.82	31 ~ 32	110.57	1.00	100.00	1.00	—	—	12.97	2.42
6 ~ 7	121.88	1.00	100.00	1.00	—	—	16.05	3.00	32 ~ 33	—	—	100.00	1.00	—	—	12.97	2.42
7 ~ 8	142.56	1.00	100.00	1.00	—	—	16.05	3.00	33 ~ 34	—	—	96.16	1.00	—	—	11.15	2.08
8 ~ 9	142.56	1.00	100.00	1.00	—	—	14.85	2.78	~								
9 ~ 10	142.55	1.00	100.00	1.00	—	—	14.84	2.77	~								
10 ~ 11	131.33	1.00	100.00	1.00	—	—	12.16	2.27	~								
11 ~ 12	133.29	1.00	100.00	1.00	—	—	13.42	2.51	~								
12 ~ 13	133.29	1.00	100.00	1.00	—	—	13.47	2.52	~								
13 ~ 14	133.09	1.00	100.00	1.00	—	—	13.47	2.52	~								
14 ~ 15	127.60	1.00	100.00	1.00	—	—	14.00	2.62	~								
15 ~ 16	127.60	1.00	100.00	1.00	—	—	14.00	2.62	~								
16 ~ 17	101.62	1.00	100.00	1.00	—	—	13.48	2.52	~								
17 ~ 18	—	—	100.00	1.00	—	—	12.36	2.31	~								
18 ~ 19	—	—	100.00	1.00	—	—	12.17	2.27	~								
19 ~ 20	—	—	100.00	1.00	—	—	13.56	2.53	~								
20 ~ 21	—	—	100.00	1.00	—	—	13.56	2.53	~								
21 ~ 22	—	—	100.00	1.00	—	—	12.32	2.30	~								
22 ~ 23	—	—	93.27	1.00	—	—	9.94	1.86	~								
23 ~ 24	—	—	83.92	1.00	—	—	9.31	1.74	~								
24 ~ 25	—	—	85.07	1.00	—	—	14.17	2.65	~								
25 ~ 26	—	—	95.17	1.00	—	—	14.17	2.65	~								
26 ~ 27	—	—	95.17	1.00	—	—	10.75	2.01	~								

様式-3(急) 建築物の構造の規制に必要な衝撃に関する事項	自然現象の種類	急傾斜地の崩壊	箇所番号	321-1-020
	告示番号	熊本県告示第235号	箇所名	東港二区1

個別調書を読みますと、横断測線毎に、土砂等の力や高さがどれ位なのかが分かります

4. 補助制度のご案内

県民の安全安心を実現するため、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)内に居住する方が、安全な地域(イエローゾーン外)へ移転する際、補助が受けられます。
(熊本県土砂災害危険住宅移転促進事業)

①対象

土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)内にある建築物で、自己用住宅(賃貸住宅除く)として使用しているもの

②主な交付要件

これまで住んでいた住宅の除却

土砂災害警戒区域(イエローゾーン)外への移転(熊本県内への移転)

土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)内に、区域指定日前から居住していること

③補助金額

上限額 300万円/戸

住宅除却費、移転経費、住宅建設・購入費、移転先住宅のリフォーム代、賃貸住宅の賃貸料(1年分)など

(お問い合わせ先)熊本県砂防課 TEL096-333-2553
又は各市町村担当課

※この他、「がけ地近接等危険住宅移転事業」も併用可能な場合があります。

(お問い合わせ先)熊本県建築課 TEL096-333-2533

5. お問い合わせ先(相談窓口)のご案内

①土砂災害防止法(レッドゾーン)の指定、特定開発行為の許可に関すること

熊本県砂防課 TEL096-333-2553
又は県広域本部(地域振興局)砂防担当課

②レッドゾーン内での建築確認申請に関すること

建築予定地	窓口	電話番号
熊本市内	熊本市建築指導課	096-328-2516
八代市内	八代市建築指導課	0965-33-4750
天草市内	天草市建築課	0969-32-6797
上記以外	熊本県建築課又は広域本部景観建築課	096-333-2534

③補助に関すること

(1)熊本県土砂災害危険住宅移転促進事業

熊本県砂防課 TEL096-333-2553 又は各市町村担当課 (次ページ)

(2)がけ地危険住宅移転促進事業

熊本県建築課 TEL096-333-2533
又は各市町村担当課

④専門家(建築士)を探したい

(公社)熊本県建築士会 TEL096-383-3200

(一社)熊本県建築士事務所協会 TEL096-371-2433

5. お問い合わせ先(相談窓口)のご案内

熊本県土砂災害危険住宅移転促進事業 市町村窓口(1/3)

R3.6.7現在

機関名	土砂災害危険住宅移転促進事業	
	部署・課・係	直通電話
県央広域本部	土木部 工務管理課 砂防班	096-273-9637
熊本市	危機管理防災総室 計画班	096-328-2490
宇城地域振興局	土木部 工務課 治水班	0964-32-5542
宇土市	建設部 土木課 庶務係	0964-22-1111(内線703)
宇城市	土木部 用地管理課 管理係	0964-32-1675
美里町	建設課 管理係	0964-47-1113
上益城地域振興局	土木部 維持管理調整課 維持調整班	0967-72-1103
御船町	建設課 維持管理係	096-282-1312
嘉島町	建設課 管理係	096-237-1111
益城町	都市計画課 建築係	096-289-8308
甲佐町	建設課 管理係	096-234-1183
山都町	建設課 維持管理係	0967-72-1145
県北広域本部	土木部 工務課 治水班	0968-25-4229
菊池市	建設部 土木課 管理係	0968-25-7241
合志市	都市建設部 建設課 工務班	096-248-2345
大津町	総務部 防災交通課 防災消防係	096-285-5006
菊陽町	総務部 危機管理防災課 消防交通係	096-232-2110
玉名地域振興局	土木部 工務課 治水港湾班	0968-74-2147
荒尾市	産業建設部 建築住宅課 建築営繕係	0968-63-1498
玉名市	建設部 土木課 管理係	0968-75-1124
玉東町	建設課	0968-85-3112
和水町	総務課 消防交通係	0968-86-5720
南関町	総務課 消防交通係	0968-57-8500
長洲町	建設課	0968-78-3262

5. お問い合わせ先(相談窓口)のご案内

熊本県土砂災害危険住宅移転促進事業 市町村窓口(2/3)

R3.6.7現在

機関名	土砂災害危険住宅移転促進事業	
	部署・課・係	直通電話
鹿本地域振興局	土木部 維持管理調整課 維持調整班	0968-44-5153
山鹿市	建設部 建設課 建設総務係	0968-43-1584
阿蘇地域振興局	土木部 工務課 治水班	0967-22-0491
阿蘇市	総務部 政策防災課 防災交通係	0967-22-3232
南小国町	建設課	0967-42-1114
小国町	建設課 公共建設係	0967-46-2114
産山村	経済建設課 建設係	0967-25-2213
高森町	建設課 住宅係	0967-62-2912
南阿蘇村	総務課 防災消防係	0967-67-1111
西原村	復興建設課 土木建築係	096-279-3111
県南広域本部	土木部 工務課 治水・下水道班	0965-33-4184
八代市	建設部 土木課	0965-33-4471
氷川町	総務課 生活安全係	0965-52-7111
芦北地域振興局	土木部 工務第一課 治水班	0966-82-2532
水俣市	総務企画部 危機管理防災課 防災対策係	0966-61-1604
芦北町	建設課	0966-82-2511
津奈木町	建設課 整備班	0966-78-3110

5. お問い合わせ先(相談窓口)のご案内

熊本県土砂災害危険住宅移転促進事業 市町村窓口(3/3)

R3.6.7現在

機関名	土砂災害危険住宅移転促進事業	
	部署・課・係	直通電話
球磨地域振興局	土木部 工務第一課 治水下水道班	0966-24-4213
人吉市	建設部 都市計画課 建築係	0966-22-2111
錦町	地域整備課 管理係	0966-38-4418
あさぎり町	建設課 工務係	0966-45-7221
多良木町	建設課 建設係	0966-42-1259
湯前町	建設水道課 管理係	0966-43-4111
水上村	総務課	0966-44-0311
相良村	総務課 行政係	0966-35-0211
五木村	総務課 総務係	0966-37-2211
山江村	建設課 建設係	0966-23-6449
球磨村	建設課 工務係	0966-32-1116
天草広域本部	土木部 工務第二課	0969-22-4643
天草市	建設部 土木課 河川港湾係	0969-32-6795
上天草市	建設部 都市整備課 都市計画係	0969-28-3366
苓北町	土木管理課	0969-35-3331
熊本県	土木部 河川港湾局 砂防課 防災管理班	096-333-2553

END

作成 (公社)熊本県建築士会法令委員会

注意 この資料は令和3年6月時点のものです。
本動画の無断利用・複製は一切禁止します。

建築基準法の運用等は、各特定行政庁(熊本県、熊本市、八代市、天草市)で異なる場合もあります。ご不明な点は、各特定行政庁にお尋ねください。