

『宅地造成及び特定盛土等規制法の施行と課題』 レジメ

弁護士 坂和章平

<自己紹介その1 弁護士として>

・・・ **自己紹介①～⑧**

1. 事務所 〒530-0047

大阪市北区西天満3丁目4番6号

西天満コートビル3階 坂和総合法律事務所

TEL 06(6364)5871 / FAX 06(6364)5820

2. ホームページ、SNS

www.sakawa-lawoffice.gr.jp（法律事務所用）

www.show-hey-cinema.com（映画評論）

(1) Facebook

(2) ウェイボー（微博）

3. 経歴

1949年1月 愛媛県松山市で誕生（団塊世代）

1971年3月 大阪大学法学部卒業

1972年4月 司法修習生（26期）

1974年4月 弁護士登録（大阪弁護士会）

1979年7月 坂和章平法律事務所開設

（後 坂和総合法律事務所に改称）

現在に至る

<自己紹介その2 都市問題 出版>

第1 都市問題に関する出版

1. 82年8月 大阪モノレール訴訟提起（94年完了）

⇒95年4月 『ルートは誰が決める？—大阪モノレール訴訟顛末記』（共著）（都市文化社）

2. 84年5月 大阪駅前ビル商人デモ——大阪駅前問題研究会参加

⇒85年8月 『苦悩する都市再開発』（共著）（都市文化社）

3. 84年9月 阿倍野再開発訴訟提起

⇒89年2月 『阿倍野再開発訴訟の歩み』（共著）（都市文化社）

4. 87年7月 『岐路に立つ都市再開発』（共著）（都市文化社）

<その問題意識>

(1) 大阪駅前問題研究会での学習から再開発そのものに興味をもった

(2) 具体例（133例）の分析（土地・人・カネ・床の視点から）

(3) 都市再開発が岐路に立っていることを指摘
⇒改善の方向を実践的にプロポーザル

5. 90年3月 『都市づくり・弁護士奮闘記』（都市文化社）

6. 95年8月 『震災復興まちづくりへの模索』（共著）（都市文化社）

7. 96年5月 『まちづくり法実務体系』（共著）（新日本法規）

<その問題意識>

(1) キーワード = まちづくり法の複雑性・難解性

(2) まちづくり法に国民が興味をもち、それを広げ定着させる必要性を痛感

(3) 体系化の試み

8. 99年11月 愛媛大学法文学部で「都市法政策」4日間集中講義

⇒00年7月 『実況中継 まちづくりの法と政策』（日本評論社）

<その問題意識>

(1) まちづくり法の知識ではなく、切り口を示す
(2) 戦後55年の検討（総括）と今の学生（若者）の問題意識

(3) 学生（若者）と民主主義、政治、経済、社会、まちづくりをどう結びつけるか

<評価（受賞）>

・01年5月 日本都市計画学会「石川賞」受賞（「弁護士活動を通じた都市計画分野における顕著な実践および著作活動」）

・01年5月 日本不動産学会「実務著作賞」受賞（『実況中継 まちづくりの法と政策』）

9. 01年6月 『Q&A 改正都市計画法のポイント』

- ト』(共著)(新日本法規)
 <その問題意識>
 2000(平成12)年5月 都市計画法の大改正(01
 (平成13)年5月施行)
10. 01年12月 愛媛大学法文学部で「都市法政策」
 4日間集中講義
 ⇒ 02年9月 『実況中継 まちづくりの法と政策
 II』(日本評論社)
 <その問題意識>
 (1) 破綻する駅前再開発
 (2) 小泉「都市再生」の行方
 (3) 戦後57年
11. 03年7月 『わかりやすい都市計画法の手引(加
 除式)』(新日本法規)
 <その問題意識>
 (1) 都計法の体系(枠組み)の理解
 (2) 都計法の時代的流れの理解
 (3) 都計法の基本的概念の理解
 (4) 近時の平成12年、平成14年改正の理解
12. 03年9月 『注解 マンション建替え円滑化法
 [付]改正区分所有法等の解説』(編著)(青林書
 院)
 (1) マンション建替え円滑化法の制定(02(平成
 14)年6月制定、02(平成14)年12月施行)
 (2) マンション建替え組合
 (3) 都市再開発法の権利変換手法を手本
 (4) 密集法(危険・有害なマンション建替え促進、
 居住安定計画)の手法を手本
13. 04年2月 『改正区分所有法&建替事業法の解
 説』(共著)(民事法研究会)
 「第2章 建替事業の個人施行」「第3章 権利変
 換手続による関係権利の円滑な移行」
14. 03年12月 愛媛大学法文学部で「都市法政策」
 4日間集中講義
 ⇒ 04年6月 『実況中継 まちづくりの法と政策
 III』(日本評論社)
15. 04年11月 『Q&A わかりやすい景観法の解
 説』(新日本法規)
16. 05年4月 『実務不動産法講義』(民事法研究会)
17. 05年12月 愛媛大学法文学部で「都市法政策」
 4日間集中講義
 ⇒ 06年9月 『実況中継 まちづくりの法と政

- PART 4』(文芸社)
18. 07年7月 『建築紛争に強くなる!建築基準法
 の読み解き方—実践する弁護士の視点から』(民事
 法研究会)
19. 08年4月 『津山再開発奮闘記—実践する弁護
 士の視点から』(文芸社)
20. 12年4月 『眺望・景観をめぐる法と政策』(民
 事法研究会)
21. 15年11月 『早わかり!大災害対策・復興をめ
 ぐる法と政策—復興法・国土強靱化法・首都直下
 法・南海トラフ法の読み解き方—』(民事法研究会)
22. 17年6月 『まちづくりの法律がわかる本』(学
 芸出版社)
23. 23年1月 『新旧対照・逐条解説 宅地造成及
 び特定盛土等規制法』(民事法研究会)

第2 コラム集

- 『がんばったで!31年』(05年8月)
- 『がんばったで!40年』(13年12月)
- 『がんばったで!45年』(19年4月)
- 『がんばったで!50年』(24年に出版)

<自己紹介その3 映画評論家として>【略】

- ・『シネマ本』1~52 . . . **自己紹介⑧**
- ・『シネマ』53 -23年12月に出版

<自己紹介その4 中国関連>

- 2001年8月に中国旅行(大連)。翌年は西安へ
 →以降、20数回中国訪問 → 旅行記
- 『坂和的中国電影大観』1~4出版(約300本)
 2023年12月にvol.5出版
- 日中友好協会機関紙『日本と中国』に連載
 「熱血弁護士 坂和章平 中国映画を語る」
 (2017年1月~2023年11月、80回)
- 中国駐大阪総領事館広報アドバイザーとして活動

<自己紹介その5 本の書評、紹介>

- 『まちづくりの法律がわかる本』の書評、紹介
- ・『日本不動産学会誌』2017年9月
 Vol.31 No.2(通巻121号)

. . . **自己紹介⑨、⑩**

<自己紹介その6 坂和年表2023>

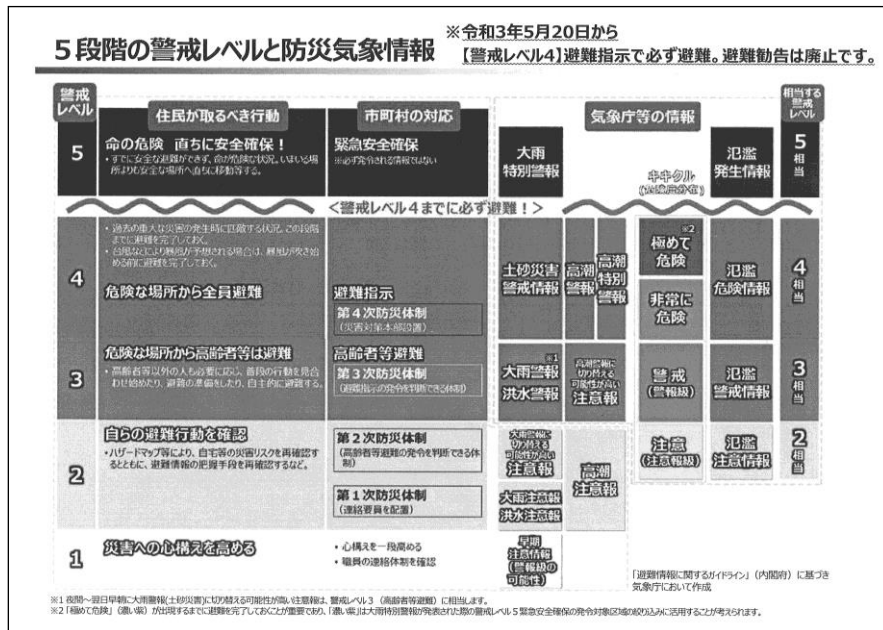
. . . **自己紹介⑪**

序章 1. 災害法体系と土砂災害の基礎知識

第1 前提（災害法体系）

- 近時の地震・火山噴火・台風・水害・土砂災害が多発
原因は地球温暖化？（ハワイ・マウイ島の山火事や米国のハリケーン多発も？）
- 災害対策基本法をはじめとする災害法体系の整備（改正）が急ピッチ・・・**法令資料⑱⑳㉑**
 - 災害対策基本法の令和3年改正
 - 災害時における円滑かつ迅速な避難の確保
 - 避難勧告・避難指示の一本化（避難勧告を廃止）
 - 個別避難計画の作成の努力義務化等
 - 災害対策の実施体制の強化
 - 特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（流域治水関連法）（令和3年）
 - 流域治水の計画・体制の強化【特定都市河川法】
 - 氾濫をできるだけ防ぐための対策【河川法、下水道法、特定都市河川法、都市計画法、都市緑地法】
 - 被害対象を減少させるための対策【特定都市河川法、都市計画法、防災集団移転特別措置法、建築基準法】
 - 被害の軽減、早期復旧・復興のための対策【水防法、土砂災害防止法、河川法】
- 対策づくり、予報、計画づくりのシステムが複雑化

- 平成25年8月30日～
気象庁が特別警報の運用開始
（大雨、暴風、高潮、波浪、大雪、暴風雪）
- 避難行動要支援者名簿の作成の努力義務化（災害対策基本法の平成25年改正）
- 令和元年5月29日 5段階の警戒レベル（「避難勧告等に関するガイドライン」平成31年3月改定）
- 令和3年5月20日 避難勧告・避難指示を避難指示に一本化（「避難情報に関するガイドライン」令和3年5月改定）



第2 さまざまな基礎知識

1. 災害一般

- ex. **特別警報** 気象庁が警報の発表基準をはるかに超える大雨や、大津波等が予想され、重大な災害の起こるおそれが著しく高まっている場合に発表し、最大級の警戒を呼びかけるもの。大雨、暴風、高潮、波浪、大雪、暴風雪の6種類あり。平成25年8月30日から運用。
- 線状降水帯** 「顕著な大雨に関する気象情報」の発表基準を満たすような線状降水帯による大雨の可能性が高いことが予想された場合に、半日程度前から、気象情報において、「線状降水帯」というキーワードを使って呼びかける。警戒レベル相当情報を補足する解説情報として発表。
- 記録的短時間大雨情報** 数年に一度程度しか発生しないような短時間の大雨を、観測したり、解析したりしたときに発表。この情報は、現在の降雨がその地域にとって土砂災害や浸水害、中小河川の洪水災害の発生につながるような、稀にしか観測しない雨量であることを知らせるために、雨量基準を満たし、かつ、大雨警報発表中に、キキクル（危険度分布）の「危険」（紫）が出現している場合に発表するもので、大雨を観測した観測点名や市町村等を明記。雨量基準は、1時間雨量歴代1位または2位の記録を参考に、概ね府県予報区ごとに決めている。

土砂災害警戒情報 大雨警報（土砂災害）の発表後、命に危険を及ぼす土砂災害がいつ発生してもおかしくない状況となったときに、市町村長の避難指示の発令判断や住民の自主避難の判断を支援するよう、対象となる市町村を特定して警戒を呼びかける情報。都道府県と気象庁が共同で発表。危険な場所からの避難が必要な警戒レベル4に相当。

指定河川洪水予報 河川の増水や氾濫などに対する水防活動の判断や住民の避難行動の参考となるように、気象庁は国土交通省または都道府県の機関と共同して、あらかじめ指定した河川について、区間を決めて水位または流量を示した洪水の予報。氾濫注意情報、氾濫警戒情報、氾濫危険情報、氾濫発生情報の4つがある。河川名を付して「○○川氾濫注意情報」のように発表

2. 土砂災害—盛土・切土、大規模盛土造成地

(1) 宅地造成する場合は、盛土と切土を組み合わせる手法が一般的

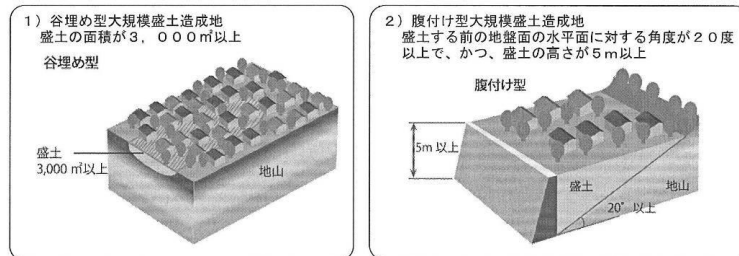
- ・盛土・・・低い地盤や斜面に土を盛って土地を高くし、平坦な地面を作ること。盛土は盛られた土でできているため、土を盛ってある部分は、固めてあるとはいえ、転圧（締固め）や地盤改良工事が不十分な場合は、災害に対して弱く、地震等の不同沈下や大雨による土石流災害などの災害が発生しやすいという特徴（弱点）がある。
- ・切土・・・高い地盤や斜面を切りとって土地を低くし、平坦な地面を作ること。切土は元の地盤を削ったものであるため、全体的に均一で締まっているうえ、地盤の強度がしっかりしており、地震等の災害による被害を受けにくいという特徴（長所）がある。

(2) 盛土造成地には、「谷埋め型盛土」と「腹付け型盛土」がある。

- ・谷埋め型盛土・・・谷や沢を埋め立てた造成地。盛土内に水の浸入を受けやすく、形状的に盛土側に谷部の斜面が存在することが多い。
- ・腹付け型盛土・・・傾斜地に盛土した造成地。傾斜地盤上の高さが高い。

(3) これらの盛土造成地のうち、次のいずれかの要件を満たしたものを「大規模盛土造成地」と呼ぶ。

- ①谷埋め型大規模盛土造成地：盛土の面積が3,000㎡以上
- ②腹付け型大規模盛土造成地：盛土をする前の地盤面の水平面に対する角度が20度以上で、かつ、盛土の高さが5m以上

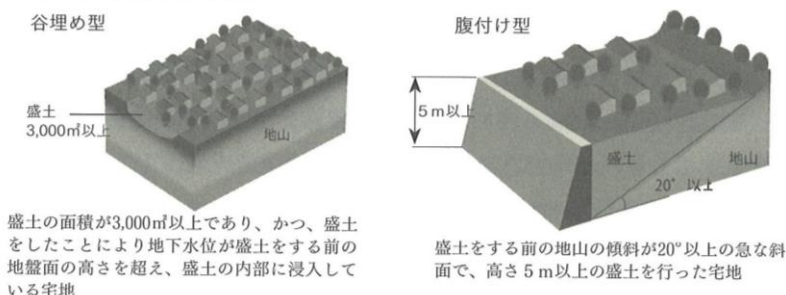


(4) 平成18年改正法の造成宅地防災区域（Z区域） 著書B（16頁）

指定要件 宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の宅地造成の区域であって政令で定める基準に該当するもの（宅地造成工事規制区域内の土地を除く）

政令で定める指定の基準（令19条）

- ① 下のいずれかに該当する一団の造成宅地の区域であって、安定計算によって、地震力およびその盛土の自重による当該盛土の滑り出す力がその滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力を上回ることが確かめられたもの
- ② 切土または盛土をした後の地盤の滑動、宅地造成に関する工事により設置された擁壁の沈下、切土または盛土をした土地の部分に生じた崖の崩落その他これらに類する事象が生じている一団の造成宅地の区域



序章 2. まちづくり法（都市法体系）と宅地造成規制法との接点

第1 坂和流問題意識の所在

1. まちづくり法（都市法体系）VS宅地造成（の技術論）

本日の講演の企画はNPO法人都市災害に備える「技術者の会」。

⇒宅地造成の技術的基準に精通した（専門家）集団。

⇒宅地造成規制制区（T区域、Z区域）における規制基準についての専門家。

⇒しかし、宅地は宅地造成法によって創出されるものばかりではない。都市法体系によって創出されるもの。

2. まちづくり法（都市法体系）における市街地、宅地の再認識

（1）近代都市法の「4つの特徴」を再確認すべき

⇒①市街区域、②線引き（ゾーニング）、③用途地域、④開発許可、はすべて宅地を創出する（ための）もの。

もちろん、宅地上には建物を建てる。昔は木造2階建。その後ビル。近時は高層、超高層ビル。

⇒宅地造成については技術的レベルだけでなく、まちづくり法（都市法体系）の理解が不可欠。

（2）都市法の1つ（の分野）が土地法。—土地バブルの時は地価問題、地価対策が大きな社会問題に。

（3）VS中国の土地法、都市法。

中国では土地は国有。土地は利用権のみ。

第2 判例、事例

1. **判例A**<土地区画整理事業で造成した宅地の購入者が、平成25年台風による水害被害を受けたとして、市に損害賠償を求めた事例>

1. 福知山市の石原（いさ）地区土地区画整理事業（51h）。造成した土地を購入し被害を受けた原告6名が提訴。被告は福知山市。根拠は、市が浸水被害の可能性についての説明を怠ったというもの。

・一審判決 京都地裁 令和2年6月17日

市から直接購入した原告3名につき、市が説明義務を怠ったとして、損害賠償を認容。

仲介業者から購入した原告3名につき、請求棄却

・控訴審判決 大阪高裁 令和5年8月30日 逆転敗訴 市に義務違反なし すべての請求棄却

2. **判例B**<熱海の土石流被害について（2021年7月）>

事例A

（1）熱海市伊豆山で7月に発生した大規模土石流で、死者6人の遺族5人が10日、起点の盛り土を含む土地の現旧所有者を殺人容疑で刑事告訴した。代理人弁護士とともに熱海署に告訴状を提出した。県警は既に別の遺族1人の告訴を受理し、業務上過失致死容疑などで現旧所有者の捜査を進めているが、遺族側は「過失では済まされない」と、強い処罰感情を示している。

（2）殺人容疑で告訴されたのは、2011年まで土地を所有し、盛り土を造成した神奈川県小田原市の不動産管理会社の元代表と現在の土地所有者の男性。

（3）熱海市や県が公表した行政文書では、不動産管理会社が盛り土造成の過程で法令違反を繰り返し、市から土砂搬入の中止や災害防止措置など少なくとも7度の行政指導を受けていたことが明らかになっている。現所有者は土地取得後、排水設備や沈砂地の整備などの安全対策工事を行うと市と約束していた。

（4）弁護団共同代表の加藤博太郎弁護士は、元代表が市の要請を無視して盛り土を造成し続け、現所有者は何ら対策を講じなかったと指摘。「住民の命に危険を及ぼす可能性があることを認識していたのに死んでも構わないという『未必の故意』があった」と主張する。

（5）県警は8月、業務上過失致死容疑で元代表を、重過失致死容疑で現所有者を訴えた遺族の瀬下雄史さん

(53) =千葉県=の告訴状を受理し、10月下旬に両者の関係先などを家宅搜索した。

(6) 遺族側は11人が殺人容疑で追加告訴する意思を示していたが、捜査の迅速性を優先するため告訴人を絞り込んだ。加藤弁護士は「殺人容疑の立件はハードルが高いと認識しているが、現旧所有者の過失による災害ではない。両者には速やかに裁きを受けてほしい」と話した。

(7) 土石流では26人が死亡し、1人が行方不明になっている。遺族、被災者計70人は現旧所有者らに約32億円の損害賠償を求める民事訴訟を起こしている。他の遺族が追加で刑事告訴するかどうかは未定という。

事例B

(1) 28人が死亡した2021年7月の熱海土石流災害は、違法に積み上げられた盛り土が崩れた“人災”が強く疑われています。

(2) 崩落の起点にあった盛り土の造成は、不動産会社「新幹線ビルディング」の天野二三男代表が別荘地を造成する目的で2007年に申請。その後、許可された高さ15メートルを大幅に超える盛り土を造成し、十分な安全対策も講じられないまま、約50メートルにまで積み上げられました。

(3) 盛り土のあった土地は、2011年に現在の所有者に売却された後も安全対策は不十分なまま放置され、2021年7月の土石流災害に至りました。

第1部 まちづくりの法と政策（まちづくり法体系）

第1編 『まちづくりの法律がわかる本』（学芸出版社）の出版（2017年6月1日）

1. 問題意識1—はじめに、おわりに

はじめに（3頁）

はじめに

今やソフトな意味での「まちづくり」という言葉は定着していますが、都市計画法や建築基準法、土地区画整理法や都市再開発法、近時は都市再生特別措置法や国家戦略特区法、さらに東日本大震災後に次々と制定された復興法制と災害法制、そして国土強靱化基本法、首都直下地震法、南海トラフ地震法等々、200本以上に上る膨大なまちづくりに関する法律は理解するのが大変です。歴史的に考えても戦前のまちづくり法はともかく、「もはや戦後ではない」と言われた昭和37年以降の高度経済成長政策の中で近代都市法が確立しましたが、石油ショック、土地バブルとその崩壊、リーマンショック等の大波乱と阪神・淡路大震災、東日本大震災等の大災害の中、自民党を中心とした歴代内閣はさまざまな都市政策を展開し、まちづくり法は大きく変遷してきました。そして急速な少子高齢化が進む2017年の今、日本のまちづくり法は大きな転換点を迎えています。

都市計画法を学生時代に勉強した人は少なく、社会に巣立った後に必要に迫られて勉強する人がほとんどです。その典型は自分の敷地に家を建てるケースで、そこではじめて用途地域と用途規制・形態規制を知り、市街化区域と市街化調整区域の線引きや開発許可の意味を考えることになります。他方、時代が大きく変遷する中で「メニュー追加方式」によってチンプンカンプン状態になっている条文もたくさんあります。しかし、何事も基本が大切、原理原則の理解が大切です。「都市計画とは何か？」を出発点とした都市計画法の理解ができれば、まちづくり法体系の理解も可能だし、現在の到達点と今後の課題を明確にすることもできます。本書は、各項目ごとにエッセンスを抽出してわかりやすく解説していますので、一方ではその方面の専門家の論点整理用として、他方ではまちづくりの初心者入門書として活用していただければ幸いです。

おわりに（190頁）

おわりに

都市計画法の解説書は条文に沿って解説したコンメンタールから、わかりやすい図表をふんだんに使った図解書まで、また膨大なボリュームのものからコンパクトなものまでたくさんありますが、どの本も最後まで読み通すのは大変だし、理解するのはさらに大変です。それに対して、土地区画整理法や都市再開発法に代表される個別の「事業法」の解説書は比較的読みやすく、理解するのも容易です。その理由の一つは、土地区画整理法や都市再開発法に比べると都市計画法は都市計画法単体の条文だけでは事実上何もわからず、建築基準法をはじめとする周辺のまちづくり法との関係を理解しなければならないためです。例えば都市計画法12条は7種類の市街地開発事業を列記して、それを都市計画として定めることができると規定しますが、大枠を定めるだけでその詳細は七つの事業法に「丸投げ」しています。そこで必要になるのが、都市計画法を中心としたまちづくり法体系の把握です。それはいわば地球を銀河系の中に位置付けるのと同じで、そのためには国土総合開発計画法（現在の国土形成計画法）等の上位計画との関係と、建ぺい率・容積率等の集団規定を定める建築基準法をはじめとする各種まちづくり法との関係を把握する必要があります。また、都市計画法そのものを理解するためには、都市計画区域とは何かを大前提として、11種類の都市計画の内容を一つずつ正確に理解することが不可欠です。

本書はわずか190頁のコンパクトな本ですが、それに挑戦してみました。1960年代後半に民法、刑法、商法、民訴法等の司法試験の勉強に励んでいた頃、私はハッキリ言って分厚い本を読んだ方が理解しやすいことを知りましたが、同時にコンパクトな本で論点を整理することの重要性も知りました。本書は論点を整理することによってまちづくりに関連する法律のエッセンスを理解するための本ですが、さてその成否は？本書を読んでいただいた方からの忌憚のないご意見をお待ちしています。

2. 問題意識2—コラム

コラム1 『苦悩する都市再開発』（1985年）と『津山再開発奮闘記』（2008年）（32頁）

コラム2 景観法と景観条例の活用を考える—観光立国の観点から（76頁）

コラム3 『あの金で何が買えたか—バブル・ファンタジー』を考える（88頁）

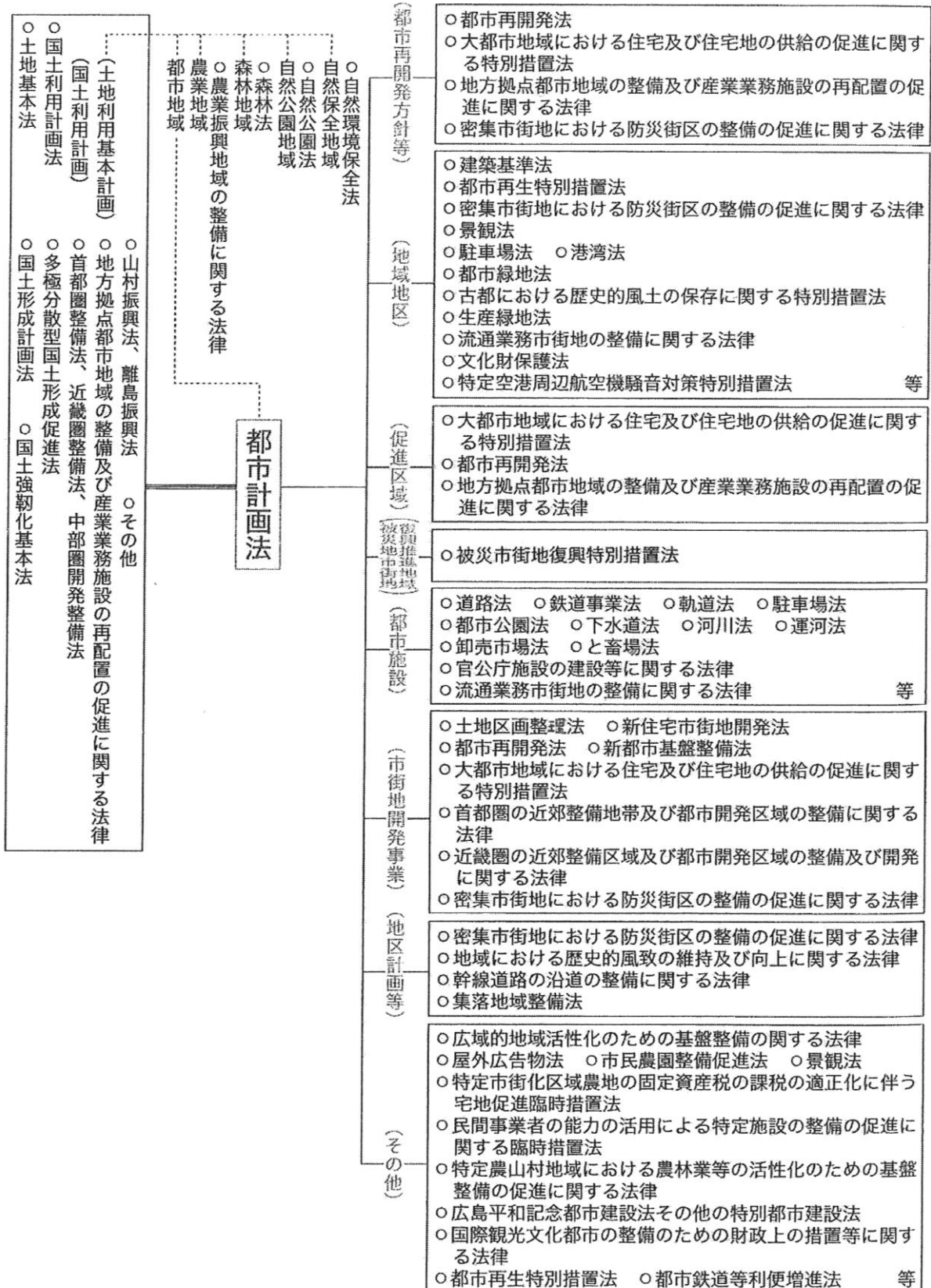
コラム4 土地バブル対策とその崩壊を考える（114頁）

コラム5 再度の政権交代と国土強靱化関連三法（138頁）

第1章 まちづくり法とは何か

- 1 まちづくり・まちづくり法とは（10・11頁）
- 2 膨大なまちづくり法の体系（12・13頁）

【都市計画法を中心とした膨大なまちづくり法の体系】



- 3 法律に根拠をもたないまちづくり（要綱事業）とは（14・15頁）
- 4 日本のまちづくり法の四つの特徴（16・17頁）
 - ・絶対的所有権
 - ・線と色塗り、数値による都市計画
 - ・国家高権
 - ・メニュー追加方式
- 5 昭和43年都市計画法の特徴と構成（18・19頁）

【近代都市法としての昭和43年都市計画法の特徴】

①都市における土地の合理的利用を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分の制度（線引き）を導入した（7条）。
②都市計画区域について、住居系・商業系・工業系などの用途地域を中心とした地域地区制を充実させ、土地利用の純化を目指した（ゾーニング制と呼ばれる近代的な土地利用制度の採用）（8～10条）。
③都計法の用途地域を、建基法の建ぺい率・容積率・高さ制限等の「集団規定」と連動させて、建物の用途と形態を規制した（都計8～10条、建基52～56条の2）。
④個々の敷地の建築行為は建基法の建築確認の制度（6条）で規制し、都市計画区域内における土地の開発行為は開発許可の制度（29条）によって規制した。

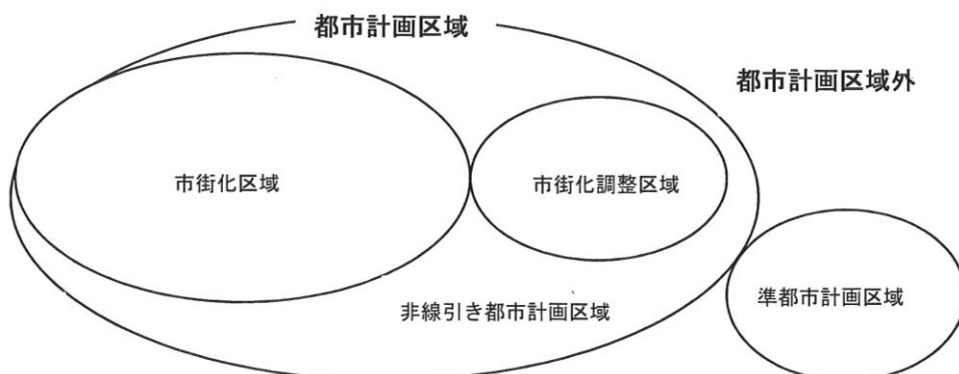
- 6 都市計画法の平成4年改正とそのポイント（20・21頁）
- 7 都市計画法の平成12年改正とそのポイント（22・23頁）
- 8 地方分権の推進・地方分権一括法の制定（24・25頁）
- 9 地方分権一括法施行に伴う都市計画法の平成11年改正とそのポイント（26・27頁）
- 10 都市計画区域VS都市地域・都市開発区域（28・29頁）

【国土利用計画法が定める5つの地域区分と適用される基本法】

5つの地域区分	国土利用計画法上の規定（9条）	適用される基本法	地域指定の運用の実際
都市地域	一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域	都市計画法	都市計画法5条により都市計画区域として指定されている又は指定されることが予定されている地域
農業地域	農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域	農業振興地域の整備に関する法律（農振法）	農振法6条により農業振興地域として指定されている又は指定されることが予定されている地域
森林地域	森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域	森林法	森林法2条3項に規定する国有林の区域又は同法5条1項の地域森林計画の対象となる民有林の区域として定められている又は定められることが予定されている地域
自然公園地域	優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要があるもの	自然公園法	自然公園法2条1号の自然公園として指定されている又は指定されることが予定されている地域
自然保全地域	良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要があるもの	自然環境保全法	自然環境保全法14条の原生自然環境保全地域、同法22条の自然環境保全地域又は同法45条1項に基づく都道府県自然環境保全地域として指定されている又は指定されることが予定されている地域

- 11 都道府県が指定する都市計画区域（30・31頁）

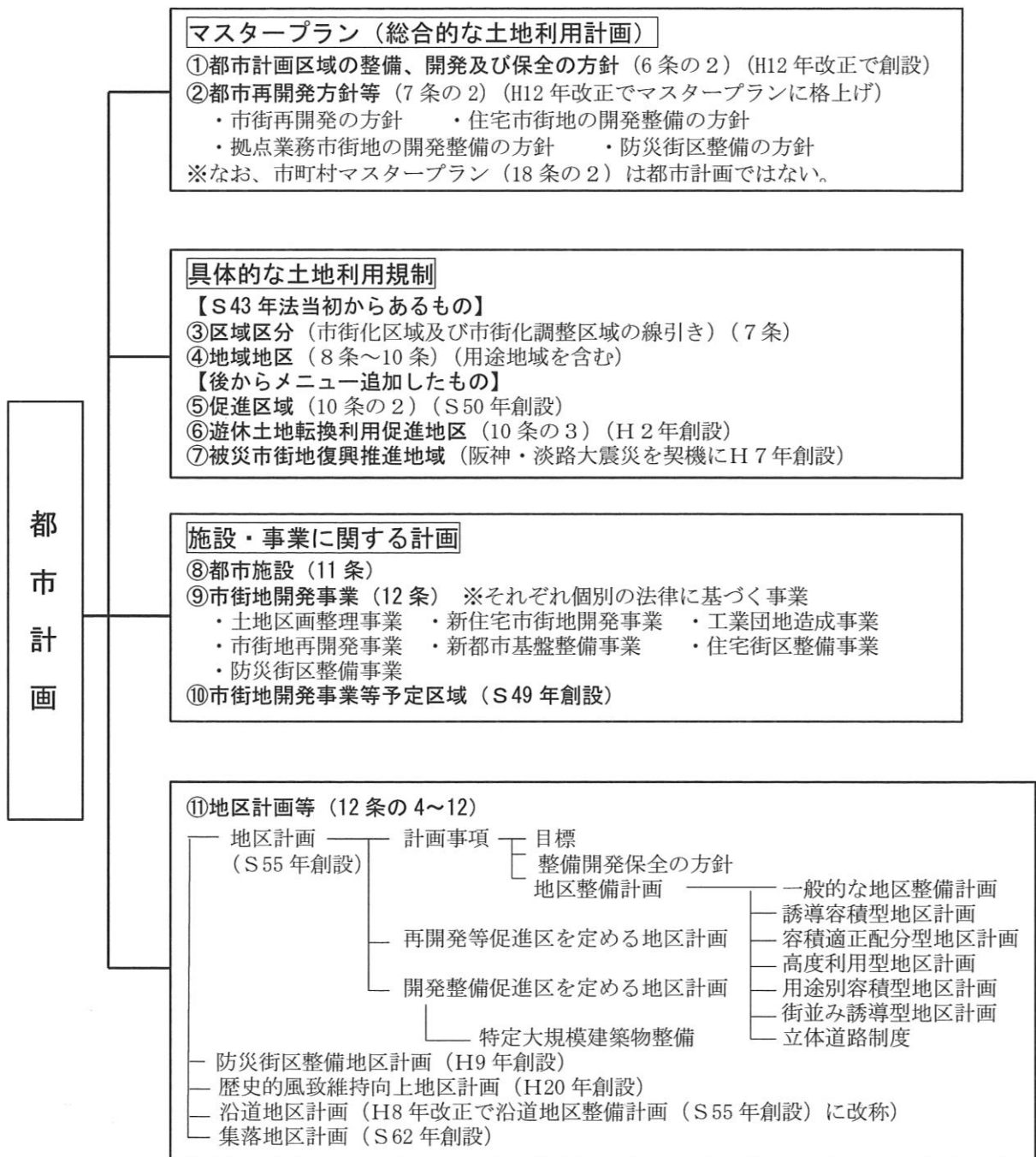
【区域区分を含む都市計画区域と準都市計画区域の関係】



第2章 都市計画法のポイント・その1-1 種類の都市計画とその内容

1 都市計画法が定める11種類の都市計画（34・35頁）

【都計法が定める11種類の都市計画とその分類】



※都計法第1章「都市計画」第1節「都市計画の内容」（6条の2～14条）が、それぞれの都市計画の内容と定義を定めている。

※都市計画の決定権者と決定手続は第2節（15条～28条）が定めている。

※なお、都市計画区域の指定（5条）、開発許可（29条）は都市計画ではない。

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（36・37頁）

3 区域区分（線引き）（38・39頁）

4 都市再開発方針等（40・41頁）

5 地域地区（42～45頁）

【都計法 8 条が定める地域地区の種類とその制限】

⑨ H29 年の都市計画法の改正で用途地域に「田園住居地域」が追加され、用途地域は 13 種類になった。

地域地区の種類と 都計法の根拠 条文	根拠法と定義	制限規定	制限の対象	制限の手続
用途地域（8 条 1 項 1 号） 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域	都市計画法 9 条 1 項～12 項	建基法 48 条、52 条～57 条	建築物の用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、前面道路斜線制限（すべての用途地域に共通）、隣地斜線制限（第一種・第二種低層住居専用地域以外のみ）、北側斜線制限（第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域のみ）、日影規制（商業地域、工業専用地域以外のみ） 第一種及び第二種低層住居専用地域においては、必要な場合に、外壁の後退距離高さの限度	建築確認、 特定行政庁の特例許可
特別用途地区（8 条 1 項 2 号） （昭和 25 年創設）	都市計画法 9 条 13 項	建基法 49 条、地方公共団体の条例	建築物の用途	建築確認、条例で定める手続
特定用途制限地域（8 条 1 項 2 号の 2） （平成 12 年創設）	都市計画法 9 条 14 項	建基法 49 条の 2、地方公共団体の条例	建築物の用途	建築確認
特別容積率適用地区（8 条 1 項 2 号の 3） （平成 16 年創設）	都市計画法 9 条 15 項	建基法 57 条の 2～57 条の 4	容積率の限度	建築確認
高層住居誘導地区（8 条 1 項 2 号の 4） （平成 9 年創設）	都市計画法 9 条 16 項	建基法 52 条、56 条、57 条の 2	住宅割合が 3 分の 2 以上の建築物に係る容積率、前面道路斜線制限、隣地斜線制限（必要な場合には建ぺい率、敷地面積）	建築確認
高度地区（8 条 1 項 3 号） （昭和 31 年創設）	都市計画法 9 条 17 項	建基法 58 条	建築物の高さの限度	建築確認
高度利用地区（8 条 1 項 3 号） （昭和 44 年創設）	都市計画法 9 条 18 項	建基法 59 条	建築物の容積率、建ぺい率、建築物の建築面積（必要な場合には壁面の位置の制限）	建築確認、特定行政庁の特例許可
特定街区（8 条 1 項 4 号） （昭和 36 年創設）	都市計画法 9 条 19 項	建基法 60 条	建築物の容積率、高さの限度、壁面の位置の制限	建築確認

※ 以下略

- 6 地域地区のサンプル(1) 風致地区と特定街区（4 6・4 7 頁）
- 7 地域地区のサンプル(2) 景観地区と都市再生特別地区（4 8・4 9 頁）
- 8 用途規制と特別用途地区（5 0・5 1 頁）
- 9 都市施設（5 2・5 3 頁）
- 10 市街地開発事業（5 4・5 5 頁）
- 11 促進区域（5 6・5 7 頁）
- 12 遊休土地転換利用促進地区（5 8・5 9 頁）
- 13 被災市街地復興推進地域（6 0・6 1 頁）
- 14 市街地再開発事業等予定区域（6 2・6 3 頁）
- 15 地区計画（基本型）（6 4～6 7 頁）
- 16 地区計画の変遷と 5 種類の「地区計画等」（6 8～7 1 頁）
- 17 都市計画の決定権者（7 2・7 3 頁）
⇒ 大阪都構想をどう考える ⇒ 東京都の特別区をどう考える
- 18 都市計画の決定手続（7 4・7 5 頁）

第 3 章 都市計画法のポイント・その 2－開発許可と都市計画事業

- 1 開発許可とは（2 9 条）（7 8・7 9 頁）
- 2 開発許可における技術基準とは（3 3 条）（8 0・8 1 頁）
- 3 開発許可における立地基準とは（3 4 条）（8 2・8 3 頁）
- 4 都市計画事業の施行者と認可（8 4・8 5 頁）
- 5 都市計画事業の施行（土地収用法の適用）（8 6・8 7 頁）

第4章 都市計画法と他のまちづくり法との関係

- 1 建築基準法の単体規制（規定）と集団規制（規定）（90・91頁）
- 2 用途地域と用途規制（建基法48条との連動）（92～95頁）
- 3 用途地域と形態規制（建基法52～56条の2との連動）（96～99頁）
- 4 総合設計制度（100・101頁）
- 5 一団地認定制度（102・103頁）
- 6 特定街区（104・105頁）
- 7 連担建築物設計制度（106・107頁）
- 8 建築協定（108・109頁）
- 9 土地区画整理事業（110・111頁）
- 10 市街地再開発事業（112・113頁）

第5章 成立した時代でわかる！まちづくり法のポイント

- 1 戦後のまちづくりの法と政策の時代区分・総論（116・117頁）

【戦後の都市政策から見た3つの時代区分】

3つの時代区分	1960（S35）年 ～1982（S57）年	1983（S58）年 ～2000（H12）年	2001（H13）年 ～2016（H28）年
キーワード	高度経済成長（池田内閣） 日本列島改造論（田中角栄）	内需拡大と規制緩和 民間活力の導入 土地バブル 不良債権	不良債権処理、デフレ・スパイラル
法律	近代都市三法の制定 S43年 都市計画法全面改正 S45年 建築基準法大改正 S44年 都市再開発法制定	S63年 総合土地対策要綱閣議決定 H1年 土地基本法制定 H4年 都市計画法大改正 H12年 都市計画法大改正	H14年 都市再生特別措置法制定（その後も再三改正） 次々と都市再生緊急整備地域を指定 民間都市再生事業計画を次々と認定 H14年 構造改革特区法制定 H17年 国土形成計画法の制定（国土総合開発法からの大転換） H23年 総合特区法制定 H25年 復興法体系の成立と国土強靱化関連三法の制定、国家戦略特区法制定
トピックス	1973（S48）年 第1次石油ショック 1979（S54）年 第2次石油ショック	1985（S60）年 プラザ合意（円高ドル安を誘導、円高不況） 1989（H1）年 東西冷戦の終結（ベルリンの壁崩壊） 1989（H1）年 天安門事件 1995（H7）年 1月17日 阪神・淡路大震災	2001（H13）年 9月11日 世界同時多発テロ 2011（H23）年 3月11日 東日本大震災 2014（H26）年～2016（H28）年 広島市土砂災害、御嶽山噴火、熊本地震、鳥取県中部地震
光と影	一～三全総による国土の開発 新幹線、道路、空港の整備 1964（S39）年 東京オリンピック 1970（S45）年 大阪万博	駅前再開発の爆発的広がり 土地、株、ゴルフ会員権の高騰、バブル景気	小泉構造改革の進展 ミニバブルの発生 アベノミクスの光の部分
	都市問題の噴出、二度の地価高騰 S49年 国土利用計画法の制定 公害問題の噴出 → S45年 公害国会	土地バブルに伴う戦後最大の地価高騰（1989（H1）年） バブル崩壊（1989（H1）年末） → 不良債権問題の発生	不良債権問題の深刻化 アベノミクスの影の部分

- 2 第1期 戦災復興と国土づくりの時代（1945～61年）（118・119頁）
- 3 第2期 池田内閣と高度経済成長の時代（1962～69年）（120・121頁）
- 4 第3期 田中角栄と日本列島改造の時代（1969～77年）（122・123頁）

- 5 第4期 三全総と低成長の時代（1977～83年）（124・125頁）
- 6 第5期 中曽根アーバン・ルネッサンスの時代（1984～93年）（126・127頁）
- 7 第6期 細川連立政権と復興まちづくりの時代（1993～96年）（128・129頁）
- 8 第7期 橋本五大改革と土地政策大転換の時代（1996～01年）（130・131頁）
- 9 第8期 小泉改革と都市再生の始まりの時代（2001～06年）（132・133頁）
- 10 第9期 混迷政治と政権交代の時代（2006～12年）（134・135頁）
- 11 第10期 安倍長期政権と新たな都市再生の時代（2012年～）（136・137頁）

第6章 人口減少・巨大災害時代のまちづくり法の展開

- 1 国土総合開発法から国土形成計画法への大転換（140～143頁）
- 2 人口減少と巨大災害を見据えた国土のランドデザイン2050（144～147頁）
- 3 大都市のリノベーションを目指す大都市戦略（148・149頁）
- 4 「コンパクト+ネットワーク」型の国土形成計画（150～153頁）
- 5 都市再生特別措置法の制定（154～157頁）
- 6 都市再生特別措置法の再三の改正による新たな都市再生の展開（158・159頁）
- 7 立地適正化計画と特定用途誘導地区（都市再生特別措置法H26年改正）（160～163頁）
- 8 国際競争力・防災機能強化とコンパクトなまちづくり（都市再生特別措置法H28年改正）
（164・165頁）
- 9 都市再生特別措置法の最新の全体像と各制度の進捗状況（166・167頁）
- 10 特区制度と国家戦略特区法の新たな展開（168～171頁）
- 11 災害復興法制(1)・東日本大震災と復興法制（172～175頁）
- 12 災害復興法制(2)・災害対策基本法の改正（176～179頁）
- 13 災害復興法制(3)・大規模災害復興法（180・181頁）
- 14 国土強靱化関連三法(1)・国土強靱化基本法（182～185頁）
- 15 国土強靱化関連三法(2)・首都直下地震対策特措法（186・187頁）
- 16 国土強靱化関連三法(3)・南海トラフ地震対策特措法（188・189頁）

トピックスA （NHKスペシャル）

1. 防災プロジェクト 関東大震災から100年

ちょうど100年前の9月1日、午前11時58分、マグニチュード7.9の揺れが現在の首都圏を襲い、10万5千人を超える人々が命を失いました。そして今、私たちが直面しようとしているのが、マグニチュード7クラスの「首都直下地震」。今後30年で、70%の確率で起こるとされています。

私たちは100年前の出来事に何を学び、来るべき巨大地震にどう備えていけばいいのか、番組やデジタルなどさまざまな機会を通じて関東大震災に向き合い、ヒントを探っていきます。

2. NHKスペシャル「映像記録 関東大震災 帝都壊滅の三日間」(前・後編)

- ・9月2日(土) [総合] 午後10:00～10:49「前編」
- ・9月3日(日) [総合] 午後9:00～9:49「後編」

3. クローズアップ現代 「“集団の狂気”はなぜ 関東大震災と朝鮮人“殺傷”の深層」

第2編 都市再生特別措置法の制定とその後の改正

第1 都市再生特別措置法の制定（平成14年）

1. 制定の経緯
2. 制定時の基本的枠組み・・・**法令資料①**
⇒令和2年7月現在の基本的枠組み・・・**法令資料②**

第2 都市再生特別措置法その後の改正

1. 平成16年改正から平成22年改正までの改正
2. 平成23年改正
3. 平成24年改正
4. 平成26年改正・・・**法令資料④⑤⑥**
立地適正化計画、コンパクトシティ（全国的問題）
5. 平成28年改正・・・**法令資料⑦**
 - (1) 都市の国際競争力・防災機能の強化
 - ①民間都市再生事業計画の認定申請期限の延長・認定処理期間の短縮
(申請期限：平成29年3月末まで→平成34年3月末までに延長)
 - ②民間都市開発事業に対する金融支援の範囲に、国際会議場施設等の整備費を追加
 - ③災害時にエリア内のビルにエネルギーを継続して供給するための協定制度の創設
 - ④建築物の道路上空利用が可能な地域を、特定都市再生緊急整備地域から都市再生緊急整備地域全域へ拡充
 - ⑤都市再生緊急整備地域指定の見直し制度の明示
 - (2) コンパクトで賑わいのあるまちづくり
 - ①既存ストックを残しつつ、地域の身の丈にあった市街地整備を可能とする手法の創設
 - ②特定用途誘導地区で市街地再開発事業を実施できることとする等の市街地再開発事業の施行要件の見直し
 - ③空き地・空き店舗を有効活用するための協定制度の創設
 - ④賑わいの創出に寄与する施設（観光案内所等）の都市公園の占用を可能に
 - (3) 住宅団地の再生
土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能に
6. 平成30年改正・・・**法令資料⑧**

都市のスポンジ化……都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象

- (1) 都市のスポンジ化対策
 - ①低未利用地の集約等による利用の促進（都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律関係）
 - i) 「低未利用土地権利 設定等促進計画制度」の創設
 - ii) 都市再生推進法人の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
 - iii) 低未利用地を集約し商業施設等の敷地を確保する土地区画整理事業の集約換地の特例
 - iv) iii) の制度に基づく土地区画整理事業への都市開発資金の貸付け
 - v) 市町村による低未利用土地利用等指針の作成、低未利用地の管理についての地権者への勧告
 - ②身の回りの公共空間の創出（都市再生特別措置法及び都市計画法関係）
 - i) 「立地誘導促進施設協定制度」の創設
 - ii) 「都市計画協力団体制度」の創設

- ・都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定（身の回りの都市計画の提案が可能に）
- ・都計法「第6章 都市計画協力団体（75条の5～75条の10）」創設

③都市機能のマネジメント（都市再生特別措置法及び都市計画法関係）

i) 「都市施設等整備協定制度」の創設

- ・民間が整備すべき都市計画に定められた施設（アクセス通路等）を確実に整備・維持
- ・都計法「第5章 都市施設等整備協定（75条の2～75条44）」創設

ii) 誘導すべき施設（商業施設、医療施設等）の休廃止届出制度の創設

(2) 都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上（都市再生特別措置法、都市計画法及び建築基準法関係）

i) 公共公益施設の転用の柔軟化

ii) 駐車施設の附置義務の適正化

iii) 立体道路制度の適用対象の拡充

7. 令和2年改正・・・**法令資料⑨**

(1) 安全なまちづくり

①災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制

- i) 災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止（都市計画法33条）
- ii) 市街化調整区域の浸水ハザードエリア等における住宅等の開発許可の厳格化（都市計画法34条）
- iii) 居住誘導区域外における災害レッドゾーン内での住宅等の開発に対する勧告・公表（都市再生特別措置法88条）

②災害ハザードエリアからの移転の促進

- i) 市町村による災害ハザードエリアからの円滑な移転を支援するための計画作成（都市再生特別措置法81条等）

③居住エリアの安全確保

- i) 居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外
- ii) 市町村による居住誘導区域内の防災対策を盛り込んだ「防災指針」の作成（都市再生特別措置法81条）

(2) 魅力的なまちづくり

①「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出

都市再生整備計画に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定（都市再生特別措置法46条2項5号）し、以下の取組を推進

- i) 官民一体で取り組む「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出（公共による車道の一部広場化と民間によるオープンスペース提供等）※予算・税制両面から支援（都市再生特別措置法46条3項2号）
- ii) まちなかエリアにおける駐車場出入口規制等の導入（メインストリート側ではなく裏道側に駐車場の出入口を設置）（都市再生特別措置法62条の10等）
- iii) イベント実施時などにまちづくり会社等の都市再生推進法人が道路・公園の占用手続等を一括して対応（都市再生特別措置法62条の8）等

②居住エリアの環境向上

- i) 居住誘導区域内における病院・店舗など日常生活に必要な施設について用途・容積率制限を緩和（都市再生特別措置法81条、都市計画法8条、建築基準法52条等）
- ii) 居住誘導区域内における都市計画施設の改修促進（都市再生特別措置法81条等）

第3編 近時の重要な法改正・その1

1. 平成29年改正の「都市緑地法等の一部を改正する法律」(平成29年法律26号)
田園住居地域の創設(都市計画法の改正で用途地域が13種類に)
生産緑地2022年問題 → 特定生産緑地制度の創設(生産緑地法の改正)
2. 住宅宿泊事業法(民泊新法)(平成29年法律65号)
2017(平成29)年6月9日成立
3. 都市農地の賃借の円滑化に関する法律(都市農地賃借法)(平成30年法律68号)
2018(平成30)年6月20日成立
4. 民法の改正
 - ・平成29年の民法大改正(債権関係)
明治29(1896)年に民法が制定された後、債権関係の規定(契約等)について約120年間ほとんど改正がなかったものが、改正された。
 - ・平成30年の民法(相続法)改正
配偶者居住権の創設等

第4編 近時の重要な法改正・その2

1. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(所有者不明土地特措法)(平成30年法律49号)
・2018(平成30)年6月6日成立 2022(令和4)年改正 . . . **法令資料⑩⑪**
2. 空き家対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律
・2023(令和5)年6月7日成立 . . . **法令資料⑫**
3. 土地基本法等の一部を改正する法律(令和4年) . . . **法令資料⑬**
・令和2(2020)年3月27日「土地基本法等の一部を改正する法律」(令和2年法律12号)制定
4. マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律(令和2年) . . . **法令資料⑭⑮**
 - (1) マンション管理適正化法の改正
 - (2) マンション建替え円滑化法の改正
→1960年代の高度経済成長時代に建設されたマンションの老朽化を受けての必然的な改正だが、うまくいくか? cf. 橋、トンネル等のインフラの老朽化問題と同じ。
 - (3) 管理計画認定制度
 - (4) マンション管理適正評価制度
5. 建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)
・区分所有法制部会第9回会議(令和5年6月8日開催)において中間試案を取りまとめ
同年7月からパブリックコメントの手続(2か月間)を実施見直し検討中 . . . **法令資料⑯**
6. 強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法(国土強靱化基本法)(平成25年法律第95号)
・令和5年改正 . . . **法令資料⑰**
・新たな国土強靱化基本計画の概要 . . . **法令資料⑱**
7. 災害対策基本法(昭和36年法律223号)の概要(令和5年現在)、再三改正 . . . **法令資料⑲⑳**
・防災基本計画修正(令和5年5月) . . . **法令資料㉑**
8. 宅地造成等規制法の一部を改正する法律(令和4年) . . . **法令資料㉒㉓**
⇒ **第2部 宅地造成及び特定盛土等規制法の解説** 参照

第5編 近時の重要な法改正・その3

1. 重要土地規制法（令和4年）・・・**法令資料⑭**
 - ・令和4（2022）年6月16日 「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律」（重要土地規制法）制定
※国会では17本もの附帯決議
 - 9月16日 「重要施設の施設機能及び国境離島等の離島機能を阻害する土地等の利用の防止に関する基本方針」閣議決定
 - 10月11日 「安保重要区域」58箇所の候補地を提示（第1段指定）
2. 平和安全法制（平和安全法制関連2法）（平成27年）・・・**法令資料⑮-1、⑮-2**
 - ・平成27（2015）年9月19日、安倍政権下で制定
 - ①「我が国及び国際社会の平和及び安全の確保に資するための自衛隊法等の一部を改正する法律（平成27年法律76号）」（通称 平和安全法制整備法）
 - ②「国際平和共同対処事態に際して我が国が実施する諸外国の軍隊等に対する協力支援活動等に関する法律（平成27年法律77号）」（通称 国際平和支援法）
3. 安全保障関連三文書改定問題と国防費増額問題（GDP比2%=43兆円）
 - ①「国家安全保障戦略」（H25.12.17閣議決定）
 - ②「平成31年度以降に係る防衛計画の大綱」（H30.12.18閣議決定）
 - ③「中期防衛力整備計画（平成31年度～平成35年度）」（H30.12.18閣議決定）
 - ①は「国防の基本方針について」（S32.5.20国防会議及び閣議決定）に代わるもの。
 - ①も②もおおむね10年程度の期間を念頭に置いたもので、NSC（国家安全保障会議）において、定期的に体系的な評価をしていく重要文書だ。
 - ③は「中期防」と呼ばれるとおり、5年間の短期計画で、3年毎の必要な見直しが想定されている。それぞれ印刷すると数十頁にわたる膨大なもの

トピックスB 関東大震災（1923.9.1）から100年

1. 各紙がさまざまな特集（連載）で警鐘—（8月）

- ・日本経済新聞「首都の弱点 関東大震災100年」「日本の防災100年の歩み（前編）（後編）」
- ・読売新聞「巨大災害 現代のリスク」
- ・産経新聞「息づく教訓—関東大震災100年—」「命が守られるか 関東大震災100年」
「災害列島 関東大震災100年」
- ・朝日新聞「関東大震災100年 都市防災の今」

2. 各社が9/1付で社説を掲載、大特集も

- ・朝日新聞「関東大震災100年 激震と火灰と化す街」
- ・日本経済新聞「関東大震災100年の教訓」「首都直下」への備え半ば」
- ・読売新聞「自然の脅威 列島直面」
- ・産経新聞「国難災害 国あげて迎え撃て」「免震技術 たゆまぬ進化」

3. 9/1～映画『福田村事件』（森達也監督）が公開



第2部 宅地造成及び特定盛土等規制法の解説

『新旧対照・逐条解説 宅地造成及び特定盛土等規制法』（2023年出版）より

第1部 宅地造成等規制法の成立とその沿革（3～22頁）

1章 「都市三法」の成立と「近代都市法」たる都市計画法の「開発許可」（3頁）

- ・昭和43年～44年（1968年～69年）「都市三法」の成立
- ・近代都市法としての特徴
 - ①市街化区域と市街化調整区域の線引き
 - ②地域地区制の充実⇒土地利用の純化
 - ③都市計画法の用途規制と連動させて、建築基準法によって建ぺい率、容積率、高さ制限等（集団規定）を設け、建物の用途と形態を規制
 - ④開発行為を開発許可の制度で規制（都市計画法29条、33条、34条）、個々の建築行為は、建築確認の制度で規制

2章 宅地造成等規制法の成立（昭和36年）とその概要・構成（4～6頁）

1. 36年法の概要（表1-①）

〔表1-①〕 宅地造成等規制法の概要

目的(法1条)	宅地造成に伴う屋崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。
宅地造成工事規制区域の指定(法3条)	① 指定者 都道府県知事、政令指定市・中核市・特例市の長等 ② 指定要件 宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地または市街地となろうとする土地の区域であって、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるもの
宅地造成に関する工事の許可(法8条)	① 申請者 造成主（宅地造成工事の請負契約の注文者、または自ら工事をするもの） ② 許可者 都道府県知事、政令指定市・中核市・特例市の長等 ③ 対象となる工事 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成で、一定規模以上のもの。 a 切土で高さが2mを超えるがけを生ずるもの b 盛土で高さが1mを超えるがけを生ずるもの c 切土と盛土を同時に行って2mを超えるがけを生ずるもの d 切土または盛土をする土地が500㎡を超えるもの
宅地造成に関する工事の技術的基準(法9条)	宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事は、擁壁、排水施設の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。
宅地の保全(法16条1項)	宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者、占有者は、災害が生じないように、宅地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。
災害防止のための勧告(法16条2項)	都道府県知事等は、災害の防止のため必要があると認める場合において、宅地の所有者、管理者、占有者、造成主または工事施行者に対し、擁壁等の設置または改造その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができる。

（出典：国土交通省ウェブサイト）

2. 36年法の構成（表1-②）

〔表1-②〕 宅地造成等規制法の構成

宅地造成工事 規制区域の指 定（法3条）	① 指定者 都道府県知事、政令指定市・中核市・特例市の長 等 ② 指定要件 宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい市 街地または市街地となろうとする土地の区域であって、宅地造 成に関する工事について規制を行う必要があるもの
測量または調 査のための土 地の立入り （法4条）	① 内容 宅地造成工事規制区域の指定のため他人の占有する 土地に立ち入って測量または調査を行う必要がある場合におい ては、その必要の限度において、他人の占有する土地に立ち入 ることができる ② 実施者 都道府県知事、政令指定市・中核市・特例市の長 またはその命じた者・委任した者
宅地造成に関 する工事の許 可（法8条）	① 制限の内容 宅地造成工事規制区域内において行われる切 土、盛土など一定の行為は、許可が必要 ① 切土で高さが2mを超えるがけを生ずるもの ② 盛土で高さが1mを超えるがけを生ずるもの ③ 切土と盛土を同時に行って2mを超えるがけを生ずるもの ④ 切土または盛土をする土地が500㎡を超えるもの ② 申請者 造成主（宅地造成請負契約の注文者等） ③ 許可者 都道府県知事、政令指定市・中核市・特例市の長 等
宅地造成に関 する工事の技 術的基準（法 9条）	宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工 事は、擁壁、排水施設の設置その他宅地造成に伴う災害を防止す るため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。
監督処分（法 14条）	監督処分者：都道府県知事、政令指定市・中核市・特例市の長 【工事施工中：2項】 ① 内容 ① 工事施工の停止命令 ② 災害防止措置命令 ② 要件 ① 無許可 ② 技術基準不適合 ③ 対象者 造成主、請負人、現場管理者 【工事施工中：3項】 ① 内容 ① 宅地の使用禁止・制限 ② 災害防止措置命令 ② 要件 ① 無許可 ② 完了検査不受 ③ 技術基準不適合 ③ 対象者 宅地の所有者・管理者・占有者・造成主
宅地の保全 （法16条1項）	① 内容 災害が生じないよう、宅地を常時安全な状態に維持 するように努めなければならない ② 努力義務者 宅地の所有者・管理者・占有者
勧告（法16条 2項）	① 内容 宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認め る場合において擁壁等の設置または改造その他災害の防止のた め必要な措置をとることを勧告することができる ② 勧告者 都道府県知事、政令指定市・中核市・特例市の長 ③ 対象者 宅地の所有者・管理者・占有者・造成主・工事施 行者
改善命令（法 17条）	① 内容 災害の防止のために必要であり、かつ、土地の利用 状況等からみて相当であると認められる限度において、擁壁等 の設置・改造、地形・盛土の改良のための工事を行うことを命 ずることができる ② 命令者 都道府県知事、政令指定市・中核市・特例市の長 ③ 対象者 宅地・擁壁等の所有者・管理者・占有者

（出典：国土交通省ウェブサイト）

3章 宅地造成等規制法（昭和36年）の運用（8～9頁）

1. 指定状況
2. 宅地造成規制区域に関する施行状況（8条、11条～17条）
3. 地方分権一括法の施行（平成12年）に伴う一部改正
4. 「宅地造成等規制法の施行にあたっての留意事項について」【平成13年通知】

【平成13年通知】（198～204頁）

1. 平成12年4月1日付で「地方分権一括法」施行によって36年法に基づく許可等の事務が機関委任事務から自治事務に移行
→従来の通達はすべて失効
2. 別添1『宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域指定要領』（201～203頁）
別添2『宅地防災マニュアル』（203頁）
別添3『宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針』（203～204頁）

4章 宅地造成等規制法の平成18年改正（11～16頁）

1. 平成18年改正の背景と経緯
2. 平成18年改正のポイント①—政令による技術的基準の強化
3. 宅地造成等規制法の技術的基準強化と都市計画法の開発許可との連動
4. 平成18年改正のポイント②—造成宅地防災区域の創設（旧法20条）

5章 平成18年改正法の運用（17～20頁）

1. 「宅地造成等規制法等の改正について（技術的助言）」【平成18年助言】

【平成18年助言】（205～212頁）

36年法の施行にあたっての留意事項の改正（206～209頁）

第1～第6【略】

第7 造成宅地防災区域の指定等

(1) 適正な区域指定等の促進等

造成宅地防災区域については、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい区域であるので、厳正な調査結果に基づき適正な区域指定の促進を図るとともに、宅地所有者等において災害防止のため必要な措置が講ぜられたことが確認され、指定の事由がなくなったと認められるときは、速やかに当該指定の解除を行うこと。なお、指定の解除の判断には、宅地造成等規制法第23条で準用される同法第19条に基づき宅地所有者等から工事の状況について求めた報告の結果などを参照することが考えられること。

また、地震時に滑动崩落等のおそれがある大規模盛土造成地については、「大規模盛土造成地の変動予測調査ガイドライン（別添5）」を参考に変動予測調査を行った上で、造成宅地防災区域の指定又は宅地造成工事規制区域内における勧告を行うこと。なお、造成宅地防災区域の指定を行う場合には、「宅地造成等規制法に基づく造成宅地防災区域指定要領（別添6）」を参考とされたい。造成宅地防災区域を指定した場合の宅地造成等規制法第20条第3項の規定により準用される同法第3条第3項に基づく国土交通大臣への報告に当たっては、管轄する地方整備局長等あてに行うべきであること。

また、造成宅地防災区域の指定を行う場合には、あらかじめ関係地方公共団体の建築制限等担当部局と連絡調整を図ることが望ましいこと。

(2) 勧告、命令について

勧告又は命令については、勧告又は命令しようとする措置の内容を具体的に明らかにして行い、かつ、当該措置が的確にとられているか否かについての確認を行うべきであること。なお、勧告又は命令を行う場合には、あらかじめ特定行政庁と連絡調整を図ることが望ましいこと。

別添1 宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域指定要領（209～212頁）【略】

2. 造成宅地防災区域の指定（と解除）の状況

6章 宅地造成等規制法の令和4年改正（22頁）

第2部 宅地造成等規制法の抜本的改正と盛土規制法の成立（24～69頁）

1章 熱海市での土砂災害の発生と検討会の発足、検討会の提言（24～25頁）

2章 「盛土による災害の防止に関する検討会」の提言・その1

―盛土の総点検と関連する法制度の状況（28～49頁）

3章 「盛土による災害の防止に関する検討会」の提言・その2

―危険な盛土箇所に関する対策と危険な盛土等の発生を防止するための仕組み（50～66頁）

4章 宅地造成等規制法改正法（宅地造成及び特定盛土等規制法）のポイント（68～69頁）

第1 宅地造成等規制法改正の背景・必要性

第2 宅地造成等規制法改正法（宅地造成及び特定盛土等規制法）のポイント

- (1) スキマのない規制
- (2) 盛土等の安全性の確保
- (3) 責任の所在の明確化
- (4) 実効性のある罰則の措置

第3部 新旧対照・逐条解説（72～182頁）

1章 総則（1条・2条）（75～80頁）

2章 基本方針及び基礎調査（3条～9条）（80～87頁）

3章 宅地造成等工事規制区域（10条）（88～91頁）

4章 宅地造成等工事規制区域内における宅地造成等に関する工事等の規制（11条～25条）（91頁～）

5章 特定盛土等規制区域（26条）（122～125頁）（125～156頁）

6章 特定盛土等規制区域内における特定盛土等又は土石の堆積に関する工事等の規制（27条～44条）

7章 造成宅地防災区域（45条）（156～159頁）

8章 造成宅地防災区域内における災害の防止のための措置（46条～48条）（160～163頁）

9章 雑則（49条～54条）（163～166頁）

10章 罰則（55条～61条）（166～178頁）

11章 附則（令和4年5月27日法律第55号）（178～182頁）

第4部 盛土規制法の運用と新法への期待（184～196頁）

1章 盛土規制法運用のポイント（184～186頁）

- 1 本法の施行日はいつか？
- 2 基本方針（3条）がどう定められるか？
- 3 宅地造成等工事規制区域（10条）、特定盛土等規制区域（26条）、造成宅地防災区域（45条）がどう定められるか？
- 4 政令・主務省令がどのように定められるか？
- 5 各地の盛土等の規制に関する条例がどのように定められるか？
- 6 その他、盛土規制法全般の運用

2章 新法への期待と注文（187頁）

3章 熱海市の土石流災害を含む各種調査報告（188～192頁）

4章 県条例、市条例違反事例（逮捕、行政代執行等）（193～196頁）

第3部 新法学習のポイント

【ポイント1】昭和36年法 VS 近代都市三法、改正の経緯とその理由

1. 宅地造成（宅造法）VS 開発行為、開発許可（都計法）
2. 昭和36年法の、目的（1条）、定義（2条）
3. 宅地造成工事規制区域（T区域）の指定（3条）、T区域の工事の許可（8条）、技術的基準（9条+政令）
4. T区域の指定と施行

【ポイント2】地方分権一括法（平成12年）施行の影響

1. 機関委任事務から自治事務への移行の意味は？
2. 許可権者が県→中核市、特例市等に拡大
3. 【平成13年通知】（198～204頁）の意義・内容

【ポイント3】平成18年改正

1. なぜ改正？その背景は？
2. 改正のポイント①、政令による技術的基準の強化（12頁）
改正のポイント②、造成宅地防災区域（Z区域）創設（14～16頁）
3. 宅地造成等規制法の技術的基準強化と都市計画法の開発許可との連動（13～14頁）
4. 【平成18年通知】（205～211頁）の意義・内容（17～18頁）
5. 造成宅地防災区域（Z区域）の指定とその指定要領（政令）（19～21頁）

【ポイント4】新法の目的、定義、技術基本方針

1. 目的（1条）
2. 定義（2条）
3. 基本方針（3条）

【ポイント5】新法の宅地造成等工事規制区域（T等区域）（3章10条、4章11～25条）

T区域 → T等区域

13条 技術的基準—政令多数

【ポイント6】特定盛土等規制区域（M等区域）新設（6章27～44条）

1. M等区域

【ポイント7】造成宅地防災区域（Z区域）新設（7章45条～48条）

【ポイント8】雑則、罰則（9章49条～61条）

1. (旧) 4つのレベル→(新) 6つのレベル

【ポイント9】政令、規則の制定（令和5年）

令和5年に新法制定時にはまだ定められていなかった政令、規則が制定された。

- ① 施行日を令和5年5月26日とする政令を制定（令和4年12月23日公布）
- ② 技術的基準を定める政令を制定（令和4年12月23日公布）、各種規則を制定（令和5年3月31日公布）

※坂和は現在、法律制定時に定められていなかった上記の政令、規則を盛り込んだ改訂版を執筆中

【ポイント10】法律と条例

1. 地方分権一括法（平成12年）による大改革
 - ①機関委任事務 → 自治事務へ
 - ②委任条例 VS 自主条例
 - ③新法への熱海市議会、全国町村会、全国知事会からの要望書（237～239頁）
2. 静岡県盛土等の規制に関する条例の概要（基準に適合しない土砂等を用いた盛土等の禁止）

（254頁～257頁） 一以上一