

『宅地造成及び特定盛土等規制法の施行と課題』追加レジメ

2023年11月11日

レジメ「第3部 新法学習のポイント」の【ポイント9】に追加

※「宅地造成及び特定盛土等規制法」（新法）と新政令・新規則は令和5年5月26日に施行。基本方針は、5月29日公表

1. 政令・規則の制定

【政令】令和4年12月23日公布

- ・宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令（令和4年政令第393号）
- ・宅地造成等規制法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和4年政令第393号）

【規則】令和5年3月31日公布

- ・宅地造成等規制法施行規則及び畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和5年農林水産省・国土交通省令第3号）

⇒ 法律の条文と対比して、1つずつ理解する必要あり。

2. 「基本方針」を定め、公表した（新法3条）

「宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の防止に関する基本的な方針」（令和5年5月29日農林水産省、国土交通省告示第5号）（A4で20頁のボリューム）

【新法3条】

- 1項 「主務大臣は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の防止に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。」
- 2項 「基本方針においては、次に掲げる事項について定めるものとする。」
 - 1号 「この法律に基づき行われる宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の防止に関する基本的な事項」⇒ 基本方針3～10頁
 - 2号 「基礎調査の実施について指針となるべき事項」⇒ 基本方針10～14頁
 - 3号 「宅地造成等工事規制区域の指定、特定盛土等規制区域の指定及び造成宅地防災区域の指定について指針となるべき事項」⇒ 基本方針14～15頁
 - 4号 「その他宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の防止に関する重要事項」⇒ 基本方針15～21頁

3. 施行に当たっての留意事項を通知

令和5年5月26日付「宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に当たっての留意事項について（技術的助言）」（国官参宅第12号・5農振第650号・5林整治第244号）の通知

(1) 法改正の趣旨（引用）

1. 法改正の趣旨

令和3年7月に静岡県熱海市において発生した土石流災害では、多くの貴い生命や財産が失われ、上流部の盛土が崩落したことが被害の甚大化につながったとされている。このほか、全国各地で人為的に行われる違法な盛土や不適切な工法の盛土の崩落による人的・物的被害が確認され

ており、盛土等に伴う災害の防止は喫緊の課題となっている。

同様の被害が二度と繰り返されないことがないよう、盛土等による災害から国民の生命を守るため、従来の宅地造成等規制法の法律名が「宅地造成及び特定盛土等規制法」（以下「本法」という。）に改正され、宅地、農地、森林等の土地の用途や盛土等の目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制することとしたものである。本法に基づく、盛土等に伴う災害の防止に向けた措置の概要は、次に掲げるとおりである。

- (1) 危険な盛土等を規制するため、都道府県知事等が、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定できることとし、宅地造成のみならず農地・森林の造成や土石の一時的な堆積も含め、規制区域内で行われる盛土等を許可の対象とすること。
- (2) 盛土等の安全性を確保するため、盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定し、工事の計画を事前に審査するとともに、施行状況の定期報告、施行中の中間検査及び工事完了時の完了検査を実施し、許可基準に沿った安全対策の実施を確認すること。
- (3) 工事完了後においても継続的に盛土等の安全性を担保するため、盛土等が行われた土地について、土地所有者等が常時安全な状態に維持する責務を有することを明確化し、災害防止のため必要なときは、都道府県知事等が土地所有者等や原因行為者に対して是正措置等の命令を行うことを可能とすること。
- (4) 違反行為に対する罰則が抑止力として十分に機能するよう、無許可での行為や命令への違反等について、行為者及び法人に対する罰則を大幅に強化すること。

(2) 特に留意すべき事項（引用）

2. 特に留意すべき事項

本法の運用に当たっては、特に次に掲げる事項に留意いただき、本法に基づく規制が実効性のあるものとなるよう対応されたい。

(1) 法施行体制・能力の強化

盛土等に伴う災害の防止を図るため、各関係制度を所管する関係部局間で緊密に連携することとし、法所管部局の法施行体制を確立するとともに、従来の宅地造成担当部局、農地担当部局、森林担当部局、盛土等に関する条例担当部局等の土地利用規制担当部局がそれぞれ主体的に本法の運用に関与し、廃棄物規制担当部局、環境担当部局、警察等の関係部局と連携しつつ、総力を挙げて盛土等の安全対策に取り組むこと。

(2) 不法・危険盛土等への対応

違法性や危険性のある盛土等を発見した際の違法性や危険性等に関する現認方法や、その後の対応のために必要な法的手続、安全対策等に関するガイドラインを踏まえ、躊躇なく厳正に行政処分を実施することにより、不法・危険盛土等への対処を適切に行うこと。

(3) 規制区域の指定

規制区域の指定は、盛土等に伴う災害から人命を守る上で基礎となるものであり、基礎調査により規制区域として指定が必要と認められた土地の区域については、可及的速やかに指定を行うこと。また、盛土等に伴う災害から人命を守るため、リスクのあるエリアは、できる限り広く、規制区域に指定すること。

4. 都市計画運用指針の改正 — 令和5年5月26日に改正

改正後	改正前
<p>IV. 都市計画制度の運用の在り方</p> <p>IV-3-1 (略)</p> <p>IV-3-2 一般的事項</p> <p>1. ～5. (略)</p> <p>6. その他の法律による許可、認可等の処分との調整 (略)</p> <p>なお、<u>宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく宅地造成等工事規制区域内又は特定盛土等規制区域内における宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、開発許可を受けることによって、同法第12条第1項又は第30条第1項の規定による許可を受けたものとみなされ、また、津波防災地域づくりに関する法律に基づく特別警戒区域内においては、開発許可を受けることによって、同法第73条第1項の規定による許可を受けたものとみなされるため、開発許可申請者にこの旨を付言するとともに、各法の許可担当部局と適切に連携すること等により、許可申請者へ必要以上の負担を求めないよう注意することが望ましい。</u></p>	<p>IV. 都市計画制度の運用の在り方</p> <p>IV-3-1 (略)</p> <p>IV-3-2 一般的事項</p> <p>1. ～5. (略)</p> <p>6. その他の法律による許可、認可等の処分との調整 (略)</p> <p>なお、<u>宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内においては、開発許可を受けることによって、同法第8条第1項の規定による許可は不要となり、また、津波防災地域づくりに関する法律に基づく特別警戒区域内においては、開発許可を受けることによって、同法第73条第1項の規定による許可は不要となるが、開発許可申請者にこの旨を付言するとともに、同法の許可担当部局と適切に連携すること等により、許可申請者に二重の負担をかけないようにすることが望ましい。</u></p>

5. 開発許可制度運用指針の改正 — 令和5年5月26日に改正

改正前	改正後
<p>I-5 法第33条関係</p> <p>I-5-1 一般的事項</p> <p>本条は、<u>開発許可の基準（いわゆる技術基準）を定めた規定であり、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせようとするものをねらいとした基準である。技術的助言としての本指針のほか、「盛土等防災マニュアル（令和5年5月26日国官参宅第12号、5農振第650号、5林整治第244号。以下「防災マニュアル」という。）」等を参考として、開発許可権者において、行政手続法に基づき具体的な許可基準を定めることが望ましい。</u></p> <p>なお、<u>都市計画法の許可を必要とする開発行為で、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号。以下「盛土規制法」という。）の対象とならないものについて防災マ</u></p>	<p>I-5 法第33条関係</p> <p><u>(新設)</u></p>

<p><u>ニュアル等を参考とする場合には、盛土規制法と都市計画法では技術基準が異なることを踏まえ、具体の許可基準が著しく過剰とならないよう注意が必要である。</u></p> <p>I-5-2～I-5-4 (略)</p> <p>I-5-5 第7号関係 <u>(土地について安全上必要な措置)</u></p> <p><u>盛土規制法第10条第1項の宅地造成等工事規制区域（以下「宅造区域」という。）内又は同法第26条第1項の特定盛土等規制区域（以下「特盛区域」という。）内で行う都市計画法の開発許可の対象となる宅地造成又は特定盛土等に関する工事を行う場合は、都市計画法第33条第1項第7号の規定により、盛土規制法第13条又は第31条の基準に適合する必要がある。</u></p> <p><u>これにより、宅造区域内又は特盛区域内において行う都市計画法の開発許可を受けた工事については、盛土規制法第15条第2項又は第34条第2項の規定により、同法第12条第1項又は第30条第1項の許可を受けたものとみなされる。このため、同法で定める資料を徴する等により適切に審査できる体制を整えておくことが望ましい。また、開発許可担当部局と盛土規制法担当部局が十分連携をとって適切な運用を行うこと等により、許可申請者へ必要以上の負担を求めないよう注意することが望ましい。</u></p> <p>なお、<u>擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第12条、施行規則第27条及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、碎石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（平成9年6月 社団法人全国宅地擁壁技術協会）を参考とすることが望ましい。</u></p>	<p>I-5-1～I-5-3 (略)</p> <p>I-5-4 第7号関係 <u>(擁壁の透水層の取扱い)</u></p> <p><u>擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第10条、施行規則第27条及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、碎石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。</u></p> <p>また、<u>適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（平成3年3月 社団法人建築研究振興会）を参考とすることが望ましい。</u></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------