

論説 解説

宅地造成及び特定盛土等規制法の
の施行と課題

—政省令・基本方針を踏まえて—

弁護士 坂 和 章 平

1 はじめに

2024年は元旦に発生した能登半島地震から始まることになった。近時、急速に災害列島化が進んでいる日本では、近い将来の首都直下地震や南海トラフ地震が最大の恐怖であるが、2021年7月に発生した熱海市伊豆山地区土石流災害は大雨による土砂災害として記憶に新しい。戦後復興を終え高度経済成長に入った日本では、目白御殿を全焼させてしまった故田中角栄内閣総理大臣が主導した日本列島改造論（新全国総合開発計画）の下で宅地開発が広がり、マイホームの夢が膨らんでいた。そのような中、いわゆる近代都市三法に先立って1961年に成立したのが宅地造成等規制法（以下、「旧法」ともいう）である。それから約60年、法律名も規制対象も一新した新法として宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「新法」ともいう）が成立し、政省令の整備を経て、2023年5月26日に施行された。本稿では新法のポイントとその運用についてみていきたい。

2 1961年の旧法の成立

(1) 近代都市三法の成立と都市計画法の「開発許可」

新全国総合開発計画の下で列島全体が開発の嵐に巻き込まれる中、1968年～1969年の都市計画法と建築基準法の大改正および都市再開発法の制定によって、いわゆる近代都市三法が確立した。「都市計画の母」と呼ばれる都市計画法の近代都市法としての特徴は、次の4点にある。

- ① 都市における土地の合理的利用を図るため、市街化区域と市街化調整区域を線引きする区域区分の制度を導入した
- ② 市街化区域では住居地域・商業地域等の用途地域を中心とする地域地区制を充実させ、土地利用の純化をめざした
- ③ 都市計画法の用途規制と連動させて建築基準法で建ぺい率、容積率、高さ制限等（集団規定）を定め、建物の用途と形態を規制した
- ④ 開発行為を「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更」と定義したうえ（都市計画法4条12項）、区域区分を問わず、都市計画区域内での宅地の開発行為は開発許可の制度で規制し（同法29条）、個々の建築行為は建築確認の制度で規制した（建築基準法6条）

(2) 旧法の成立とその概要

拡大した宅地造成地において集中豪雨等による崖崩れ等の災害が頻発する中、近代都市三法の成立に先立ち、1961年に宅地造成等規制法（旧法）が制定された。

旧法の骨格は、①宅地造成に伴い崖崩れや土砂の流出による災害が生じるおそれ大きい市街地または市街地になろうとする土地の区画を都道府県知事が「宅地造成工事規制区域」（以下、「T区域」という）として指定し（同法3条）、T区域内での宅地造成工事を知事の許可に係らしめ（同法8条）、②T区域内での宅地造成に関する工事は、政令で定める技術的基準に従い、擁壁ま

たは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(同法9条)の3点である。上記①は都市計画法が定める開発許可(同法29条)と共通する制度であり、②は市街化区域(同法33条)、市街化調整区域(同法34条)について、それぞれ開発許可の技術的基準を定めた制度と共通するものである。旧法の概要は〈図1〉(目的や許可権者等は2006年改正後のもの)のとおりである(国土交通省ホームページ「宅地造成等規制法の概要と構成」より抜粋)。

3 2000年の地方分権一括法の施行と2001年通知

2000年のいわゆる地方分権一括法の施行に伴って、旧法の許可等の事務はすべて機関委任事務から自治事務に移行し、旧法に基づく各種通達はその効力を失った。そこで、国土交通省は、2001年5月、都道府県・政令指定都市等の宅地防災行政担当部長あてに「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」を通知した(以下、「2001年通知」という)。2001年通知については、次の5点が重要である。

- ① 別紙1として、効力を失った通達22本を列記した

- ② 別紙2として「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」をまとめた
- ③ 別紙2の別添1として「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」を掲げ、「これを参考とする」とした
- ④ 別紙2の別添2として「宅地防災マニュアル」を、別添3として「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針」を掲げ、「これらを参考とする」とした
- ⑤ 別紙2の別添4として「宅地擁壁の復旧技術マニュアル」を掲げ、「これを参考とする」とした

4 2006年の旧法の改正

(1) 2006年改正の背景

1995年の阪神・淡路大震災、2004年の新潟県中越地震で多くの地盤災害が生じたことによって崩落の危険がある盛土造成地の存在が明らかになり、その安全性確保の必要性が強く認識された。とりわけ、近い将来の首都直下地震や南海トラフ地震等の大規模地震が現実のものになれば、盛土の崩落等により多数の人的被害や住宅・公共施設等の被害の発生が確実だと予測された。また、1960年代の高度経済成長下で大量供給された宅地は造成から30年を経て擁壁等の老朽化が見受けられ、修

〈図1〉 旧法の概要

目的(法第1条)		
宅地造成に伴う崩壊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、もつて公共の福祉に資することを目的とする。		
宅地造成工事規制区域の指定(法第3条)		
<ul style="list-style-type: none"> (1) 指 定 者 都道府県知事、政令指定市・中核市・特別市の長等 (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又は市街地となる土地の区域であつて、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(法第8条)		
<ul style="list-style-type: none"> (1) 申 請 者 造成主(宅地造成工事の請負契約の注文者、又は自ら工事をするもの) (2) 許 可 権 都道府県知事、政令指定市・中核市・特別市の長等 (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。 <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td style="border: none;"> <ul style="list-style-type: none"> ・切土で高さ2mを超えるがけを生ずるもの ・切土と盛土を同時に行つて2mを超えるがけを生ずるもの </td> <td style="border: none;"> <ul style="list-style-type: none"> ・盛土で高さ1mを超えるがけを生ずるもの ・切土又は盛土をする土地が500mを超えるもの </td> </tr> </table> 	<ul style="list-style-type: none"> ・切土で高さ2mを超えるがけを生ずるもの ・切土と盛土を同時に行つて2mを超えるがけを生ずるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・盛土で高さ1mを超えるがけを生ずるもの ・切土又は盛土をする土地が500mを超えるもの
<ul style="list-style-type: none"> ・切土で高さ2mを超えるがけを生ずるもの ・切土と盛土を同時に行つて2mを超えるがけを生ずるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・盛土で高さ1mを超えるがけを生ずるもの ・切土又は盛土をする土地が500mを超えるもの 	
宅地造成に関する工事の技術的基準(法第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(法第16条第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、災害が乗じないよう、宅地を常時安全な状態に維持するよう努めなければならない。		
災害防止のための勧告(法第16条第2項)		
都道府県知事は、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、造成主又は工事施行者に対し、擁壁等の設置又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。		

復を要するものが増えていた。T区域は個々の宅地や盛土でなく、脆弱な地盤等を抱える既成市街地の区域などが広域に指定され、将来の造成工事も含めて長期にわたって規制することが想定されてきた。現にT区域は、1961年に豪雨災害が発生した横浜市では丘陵地を中心に市域の約3分の2の区域が指定され、シラス台地を抱える鹿児島市、丘陵地の多い広島市・神戸市等でも広域に指定されていた。このような社会状況下、2006年1月の総合的な宅地防災対策検討会報告を受けて、2006年改正法が3月31日に可決・成立し、同年9月30日に施行された。また、宅地造成に係る耐震性を確保するための技術的基準を明確にした政令が翌2007年4月1日に施行された。

(2) 2006年改正のポイント

(A) 政令による技術的基準の強化

旧法の2006年改正のポイントの第1は、T区域内の宅地造成に関する工事は、「政令……で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設……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」（同法9条1項）とし、宅地造成等規制法施行令（以下、「旧法施行令」という）において技術的基準を次のとおり定めたことである。

旧法施行令

- 第4条（擁壁施設、排水施設その他の施設）
- 第5条（地盤について講ずる措置に関する技

術的基準）

- 第6条（擁壁の設置に関する技術的基準）
- 第7条（鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造）
- 第8条（練積み造の擁壁の構造）
- 第9条（設置しなければならない擁壁についての建築基準法施行令の準用）
- 第10条（擁壁の水抜穴）
- 第12条（崖面について講ずる措置に関する技術的基準）
- 第13条（排水施設の設置に関する技術的基準）
- 第14条（特殊の材料又は構法による擁壁）
- 第15条（規則への委任）

なお、旧法の許可と都市計画法の開発許可は、T区域内において行われる宅地造成に関する工事については、「造成主は、当該工事に着手する前に、……都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、都市計画法……第29条第1項又は第2項の許可を受けて行われる当該許可の内容……に適合した宅地造成に関する工事については、この限りでない」（旧法8条1項）という形で連動していたが、技術的基準の強化を受けて、開発許可の基準（都市計画法33条1項7号）も改正された（〈図2〉参照）。

すなわち、地盤災害に係る開発許可の基準としては、従前、造成により生じた「がけ」ののり面に擁壁を設置すること、軟弱地盤の上に開発をす

〈図2〉 都市計画法33条1項7号の「開発許可の基準」の改正（2006年改正）

改正後	改正前
七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。 この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第9条の規定に適合していること。	七 開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

る場合は地盤改良等の措置を講じること等のみであったが、2006年改正によって、T区域内の宅地造成工事に係る技術的基準に耐震性を確保するための技術的基準が追加されたことに伴って、開発許可の基準も見直され、開発許可を要するすべての開発行為について、地盤災害を防止するための措置を講ずべきことが技術的基準に追加されたのである（〈図3〉参照）。

(B) 造成宅地防災区域の創設

旧法の2006年改正のポイントの第2は、T区域を指定し（同法3条）、T区域内での宅地造成工事を知事の許可に係らしめる従来の制度（同法4条～7条）とは別に、「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造成宅地（これに附帯する道路その他の土地を含み、宅地造成工事規制区域内の土地を除く。）の区域であって政令で定める基準に該当するもの」を「造成宅地防災区域」（以下、「Z区域」という）として指定し（同法20条1項）、Z区域内での災害の防止のための措置等を定めたことである（同法21条・22条）。

政令で定めるZ区域指定の基準は、①盛土の安定計算により、地震力および盛土の自重による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認された一定の一

団の造成宅地の区域、②地盤の滑動、擁壁の沈下、崖の崩落等の現象が生じていることから、災害発生のおそれが切迫していることが確認される一団の造成宅地の区域（旧法施行令19条）である（〈図4〉参照）。

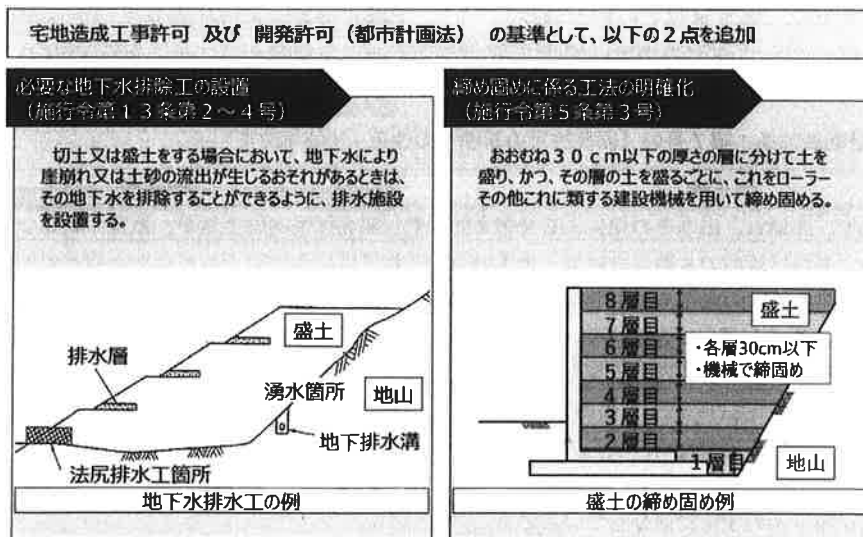
(3) 2006年改正法に伴う運用

(A) 2006年助言の通知

国土交通省は、旧法の2006年改正とそれに伴う政省令の改正を受けて、「宅地造成等規制法等の改正について（技術的助言）」を通知した（以下、「2006年助言」という）。2006年助言は、2001年通知の改訂版であり、次の6点が重要である。

- ① 旧法の2006年改正とそれに伴う政省令の改正にあたっては、「以下の点に留意の上、適切な運用をお願いいたします」とした
- ② 2001年通知の別紙2（「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」）に関して、「別紙のとおり、所要の改正を行ったので、参考としていただきますようお願いいたします」とした
- ③ 2001年通知の別紙2の「第2 宅地造成工事規制区域の指定等」の中で、別添1として「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」を掲げ、「参考とする」とした

〈図3〉 旧法9条1項の「技術的基準」の改正（2006年改正）



- ④ 2001年通知の別紙2の「第3 宅地造成に関する工事等の許可について」の中で、別添2として「宅地防災マニュアル」を、別添3として「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針」を掲げ、「参考とする」とした
- ⑤ 2001年通知の別紙2の「第7 造成宅地防災区域の指定等」の中で、別添5として「大規模盛土造成地の変動予測調査ガイドライン」を、別添6として「宅地造成等規制法に基づく造成宅地防災区域指定要領」を掲げ、「参考とする」とした
- ⑥ 参考として、『「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」新旧対照表』を掲げた

この2006年助言は実務上極めて重要であり、2006年改正法は、この2006年助言を参考にして(沿って)運用されてきた。

(B) Z区域の指定基準

Z区域指定の要件を定める旧法施行令19条は実務上極めて重要であった。

旧法施行令

第19条 法第20条第1項の政令で定める基準は、次の各号のいずれかに該当する一団の

造成宅地(これに附帯する道路その他の土地を含み、宅地造成工事規制区域内の土地を除く。以下この条において同じ。)の区域であることとする。

- 一 次のいずれかに該当する一団の造成宅地の区域(盛土をした土地の区域に限る。次項第3号において同じ。)であつて、安定計算によつて、地震力及びその盛土の自重による当該盛土の滑り出す力と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
 - イ 盛土をした土地の面積が3000平方メートル以上であり、かつ、盛土をしたことにより、当該盛土をした土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に浸入しているもの
 - ロ 盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5メートル以上であるもの
- 二 切土又は盛土をした後の地盤の滑动、宅地造成に関する工事により設置された擁壁の沈下、切土又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

〈図4〉 旧法の構成



する事象が生じている一団の造成宅地の区域

2 前項第1号の計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。

一 地震力については、当該盛土の自重に、水平震度として0.25に建築基準法施行令第88条第1項に規定するZの数値を乗じて得た数値を乗じて得た数値

二 自重については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の土質に応じ別表第2の単位体積重量を用いて計算された数値を用いることができる。

三 盛土の滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、イ又はロに掲げる一団の造成宅地の区域の区分に応じ、当該イ又はロに定める滑り面に対する抵抗力であつて、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の土質に応じ別表第3の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

イ 前項第1号イに該当する一団の造成宅地の区域 その盛土の形状及び土質から想定される滑り面であつて、複数の円弧又は直線によつて構成されるもの

ロ 前項第1号ロに該当する一団の造成宅地の区域 その盛土の形状及び土質から想定される滑り面であつて、単一の円弧によつて構成されるもの

(C) Z区域の指定要領

Z区域は、2006年助言の別添5（「大規模盛土造成地の変動予測調査ガイドライン」と、別添6（「宅地造成等規制法に基づく造成宅地防災区域指定要領」）を参考に指定されてきた。

(D) Z区域の指定と解除の実情

Z区域の指定要件は、T区域外で3000㎡以上の盛土等とされていたため（旧法施行令19条1項1号イ）、広範囲でT区域が指定されている都市部ではその要件を満たすケースは比較的少なかった。そのため、Z区域に指定される対象は、T区域の

指定がなされていない、すでに造成された一団の宅地であつて、地震等による崩壊等による災害で相当数の居住者等に被害が発生するおそれが大きい区域とされた。そのため、①2011年3月11日の東日本大震災に伴って、岩手県一関市、宮城県、福島県、茨城県、栃木県等で合計37区域が指定された。また、②2016年4月14日の熊本地震やその後の一連の地震に伴って、熊本県で356区域で指定された。

他方、Z区域は、「擁壁等の設置又は改造その他前項の災害の防止のため必要な措置を講ずることにより、造成宅地防災区域の全部又は一部について同項の指定の事由がなくなつたと認めるとき」は「指定を解除する」とされていたため（旧法施行令20条2項）、地下水排除工、地滑り抑止ぐいおよびグラウンドアンカー工その他の土留の設置等、適切な防災工事が実施され、造成宅地の安全性が確保されたと認められる場合には解除すべきことになる。そのため、上記①②で指定されたZ区域は、その後数年ですべて解除された。

その後も熊本県では次々とZ区域の指定がなされ、2021年4月1日現在、指定されている（解除されていない）区域は153ある。また、北海道では、2018年の北海道胆振東部地震に伴って安平町（追分柏が丘地区）がZ区域に指定され、解除されていない。

5 2021年の熱海市伊豆山地区土石流災害の発生と検討会の提言

2021年7月に発生した熱海市伊豆山地区での土石流災害を受けて、同年9月30日に盛土による災害の防止に関する検討会（以下、「検討会」という）が設置され、「盛土の総点検」が実施された。その範囲は、土砂災害警戒区域（土石流）の上流域および区域内（地すべり、急傾斜）、山地災害危険地区の集水区域（崩壊土砂流出）および区内（地すべり、山腹崩壊）、大規模盛土造成地とされ、点検項目も、①許可・届出等の必要な手続が行われているか、②手続の内容と現地の状況が一致しているか、③災害防止の必要な措置がとられているか、④禁止事項に関する確認と広範囲に

わたった。

検討会は、2021年12月24日に「盛土による災害の防止に関する検討会 提言」（以下、「提言」という）を公表し、関連する法制度の検討に加え、「危険な盛土箇所に関する対策」として、①基本的な考え方（提言15頁）、②行為者等に対する法令上の措置の徹底（提言15頁～16頁）、③危険箇所対策等（提言16頁）、④危険箇所対策が完了するまでの間の措置（提言17頁）をあげた。また、「危険な盛土等の発生を防止するための仕組み」として、①基本的な考え方（提言18頁）、②危険な盛土等を規制するための新たな法制度の創設（提言19頁～21頁）、③法施行体制・能力の強化（提言22頁～23頁）、④建設工事から発生する土の搬出先の明確化等（提言24頁～27頁）、⑤廃棄物混じり盛土の発生防止等（提言28頁～29頁）、⑥盛土等の土壌汚染等に係る対応（提言30頁）、⑦太陽光発電に係る対応（提言30頁～31頁）をあげた。

6 2022年の新法の成立

(1) 新法の構成

旧法は全7章・全30条の法律であったが、2022年3月31日に成立した新法は全10章・全61条の体系になった。

新法1条は、旧法が規制の目的としていた「宅地造成」だけでなく、「特定盛土等」と「土石の堆積」等も規制の目的とした。そのため、旧法における第2章「宅地造成工事規制区域」（同法3条～7条）および第3章「宅地造成工事規制区域内における宅地造成に関する工事等の規制」（同法8条～19条）が、新法では第3章「宅地造成等工事規制区域」（同法10条）および第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」（同法11条～25条）に改正された（以下、「宅地造成等工事規制区域」を「T等区域」という）。また、新たに特定盛土等と土石の堆積を規制するため、第5章「特定盛土等規制区域」（同法26条）および第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」（同法27条～44条）が新設さ

れた（以下、「特定盛土等規制区域」を「TM区域」という）。

したがって、新法全体を理解するためには、次の4点が重要である。

- ① 新法10条のT等区域と旧法3条のT区域を対比し、また、新法第4章のT等区域内における宅地造成等に関する工事等の規制（同法11～25条）と旧法第3章のT区域内における宅地造成に関する工事等の規制（同法8条～19条）を対比しながら理解すること
- ② ①の理解のうえに、新法第5章のTM区域（同法26条）と第6章のTM区域内における特定盛土等または土石の堆積に関する工事等の規制（同法27条～44条）の新設条文も、旧法第3章のT区域内における宅地造成に関する工事等の規制（同法8条～19条）と対比しながら理解すること
- ③ 新法で新設したTM区域（同法26条）とTM区域内における特定盛土等または土石の堆積に関する工事等の規制（同法27条～44条）は、同じく新設したT等区域（同法10条）とT等区域内における宅地造成等に関する工事等の規制（同法11条～25条）の規定と対比すれば理解しやすいところ、とりわけ手続規定は共通するものが多いので新法同士の条文を対比しながら理解すること
- ④ その他の章については、新法第7章のZ区域（同法45条）と旧法第4章のZ区域（同法20条）を、新法第8章のZ区域内における災害の防止のための措置（同法46条～48条）と旧法第5章のZ区域内における災害の防止のための措置（同法21条～23条）を、新法第9章の雑則（同法49条～54条）と旧法第6章の雑則（同法24条・25条）を、新法第10章の罰則（同法55条～61条）と旧法第7章の罰則（同法26条～30条）を、それぞれ対比しながら理解すること

(2) 新法のポイント

危険な盛土等を包括的に規制し、盛土等に伴う災害の防止をめざす新法のポイントは、次の4点である。

(A) スキマのない規制

(a) 規制区域

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した。

(b) 規制対象

許可の対象は、農地・森林の造成や土石の一時的な堆積も含め、規制区域内で行う盛土等であり、宅地造成等の際の盛土だけではなく、単なる土捨て行為や一時的な堆積も規制した。

(B) 盛土等の安全性の確保

(a) 許可基準

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た。

(b) 中間検査・完了検査

許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、施工状況の定期報告、施工中の中間検査および工事完了時の完了検査を実施した。

(C) 責任の所在の明確化

(a) 管理責任

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た。

(b) 監督処分

災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、当該盛土等を行った造成主や工事施工者、過去の土地所有者等も、原因行為者として、是正措置等を命令できることにした。

(D) 実効性のある罰則の措置

罰則が抑止力として十分機能するよう、無許可行為や命令違反等に対する懲役刑および罰金刑について、条例による罰則の上限より高い水準に強化した(懲役3年以下、罰金1000万円以下、法人重科3億円以下)。

7 2023年の新法・政省令の施行等

(1) 新法・政省令の施行

新法は、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によって、2023年5月26日に施行された。また、新法とセットで理解す

べき政省令も同日に施行された。これらの政省令は新法の条文に即して1条ずつ読み込むことが不可欠である。

(2) 基本方針の告示

新法施行後の2023年5月29日、同法3条1項に基づく「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」)が告示された。基本方針では同法3条2項に沿って、次の事項が定められた。

- ① この法律に基づき行われる宅地造成、特定盛土等または土石の堆積に伴う災害の防止に関する基本的な事項(新法3条2項1号)
- ② 基礎調査の実施について指針となるべき事項(同項2号)
- ③ T等区域の指定、TM区域の指定およびZ区域の指定について指針となるべき事項(同項3号)
- ④ 上記①～③のほか宅地造成、特定盛土等または土石の堆積に伴う災害の防止に関する重要事項(同項4号)

(3) 2023年助言の通知

新法の施行とともに、2023年5月26日に「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)」(以下、「2023年助言」という)が、都道府県・指定都市・中核市の盛土等規制担当部局長あてに通知された。2006年助言と同様、新法はこれに沿った運用がなされるはずである。

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ることがないよう、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

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。

8 おわりに

前述したとおり、「スキマのない規制」をめざして2022年5月20日に成立した新法は政省令の整備を受けて2023年5月26日に施行され、基本方針（新法3条1項）も告示された。そこで実務的に重要なのは2006年助言と同じく2023年助言における「2 特に留意すべき事項」の運用がどうなるのか、②新法に基づく「規制区域」が可及的速やかに指定されるか否かについて注視したい。法律名も内容も一新した新法が真に機能するか否かは、今後の規制区域の指定とその運用いかんである。新法への期待とともに、それをしっかり見守りたい。