

宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）

（昭和36.11.7）最近改正 令和4.5.27 法55号

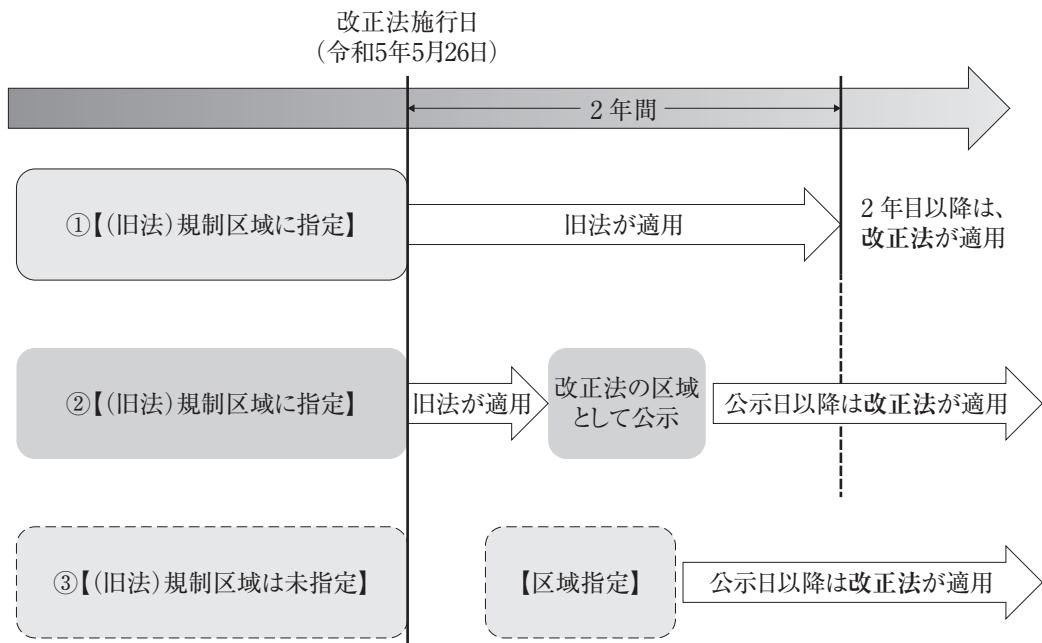
宅地造成及び特定盛土等規制法は令和5年5月26日からの施行ですが、「経過措置期間」が定められており（改正法附則2条）、宅地造成及び特定盛土等規制法が施行された後においても、最大2年間は旧宅地造成等規制法が適用される区域があります。

以下本文中において、旧宅地造成等規制法を「旧法」、宅地造成及び特定盛土等規制法を「改正法」と呼びます。

1. 旧法の「宅地造成工事規制区域」の取扱いについて（経過措置期間）

改正法施行時点ですでに旧法の宅地造成工事規制区域に指定されている場合、最大2年間はその区域について旧法が適用されます（図1の①）。但し、この期間中であっても都道府県知事等が改正法の規制区域として公示した場合は、その時点で改正法が適用されます（図1の②）。なお、旧法適用中に許可を受けた工事は、経過措置期間終了後においても旧法が適用されます。

図1 改正法施行後における経過措置期間の取扱い



一方、施行日時点で宅地造成工事規制区域に指定されていない場合、新たな区域指定は改正法が適用されることになります（図1の③）。

図1の①や②において経過措置期間中に旧法に定める宅地造成工事規制区域内の物件を取得した場合、改正法が適用されると旧法で不要であった届出や許可が必要となるケースがあります。その際は、旧法と比べてコスト面で負担が増えたり工期が伸長したりすることが予想されます。これらについては旧法と改正法の主な相違点をまとめた表1を参照して下さい。改正法では行為制限の対象が拡大されただけでなく、申請手続きの追加や許可後の検査・報告制度まで新設された点にも注意して下さい。

表1 旧法と改正法の主な相違点（下線は改正法で新たに追加された項目）

	旧法 (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)
A.行為制限	宅地造成のみ (宅地造成以外の盛土・ 切土、一時的に土石を 堆積する行為は対象外)	宅地造成のほか、宅地造成以外の盛土・ 切土、一時的に土石を堆積する行為も規 制の対象
B.申請手続き	〈申請前に手続なし〉 〈許可基準〉 安全基準への適合のみ	〈許可申請前〉 土地所有者等全員の合意（許可要件） 周辺住民への事前周知（説明会等） 〈許可基準〉 安全基準のほか、以下が追加 資力・信用力、施工者の能力 所有者等全員の同意 (知事等は工事所在地等を公表)
C.報告・検査	完了検査のみ	定期報告（一定規模以上の工事の場合） 中間検査（一定規模以上の工事の場合） 完了検査

(※) 表1に関する条文について

- 行為制限…改正法は後記2、旧法は後記3を参照。
- 申請手続き…旧法は第13条、改正法は第11条、第12条第2項各号、第29条、第30条第2項各号を参照。
- 報告・検査…旧法は第13条、改正法は第17条から第19条までと第36条から第38条までを参照。

2. 宅地造成及び特定盛土等規制法（改正法）

(1) 法の目的

この法律は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖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、もつて公共の福祉に寄与することを目的としています。

(2) 宅地造成等工事規制区域（改正法第10条）

宅地造成等工事規制区域とは、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（以下「宅地造成等」と略）に伴い、災害が生ずるおそれが大きい市街地若しくは市街地となるとする土地の区域又は集落の区域（※）であって、宅地造成等に関する工事について規制を行う必要がある区域をいいます。都道府県知事（指定都市又は中核市はそれぞれの長、以下「都道府県知事等」と略）が、関係市町村長（特別区の長を含む）の意見を聞いて指定します。

(※) これらの区域に隣接し、又は近接する土地の区域も含まれます。

宅地造成等工事規制区域は、国が定めた基本方針に基づき、都道府県等が実施した基礎調査の結果を踏まえて指定されます。

① 宅地造成等（改正法第2条、同法施行令第3条）

規制対象となる行為は、①宅地造成、②特定盛土等又は③土石の堆積で、（以下、これらを「宅地造成等」といいます）、これら用語の定義は、表2の通りです。

表2 法の規制対象となる宅地造成等の工事

- 1) 宅地造成…宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるもの（改正法第2条第2号）
- 2) 特定盛土等…宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれが大きいものとして政令で定めるもの（改正法第2条第3号）
- 3) 土石の堆積…宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令で定めるもの（一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る）（改正法第2条第4号）

ここで表2の「政令で定める行為」とは、次の通りです。

【1）宅地造成、2）特定盛土等の場合】（改正法施行令第3条）

- I 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1mを超える崖（※）を生ずることとなるもの（図1）。
- II 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの（図2）。
- III I又はIIに該当しない盛土と切土とを同時にする場合、当該土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの（図3）。
- IV I又はIIIに該当しない盛土であつて、高さが2mを超えるもの（図4）。
- V I～IVのいずれにも該当しない切土又は盛土であつて、当該切土又は盛土をする土地の面積が500m²を超えるもの。

※「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいいます（以下同じ）。

図1

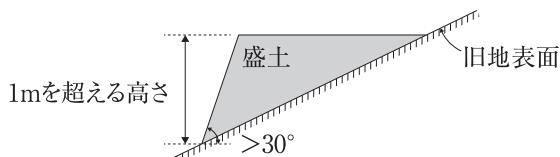


図2

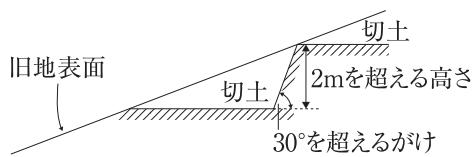


図3

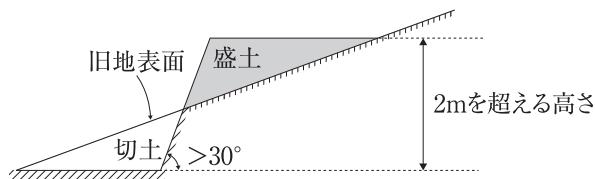
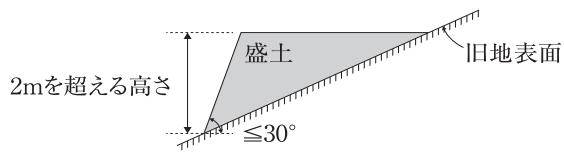


図4



【3）土石の堆積の場合】（改正法施行令第4条）

- I 高さが2mを超える土石の堆積
- II Iに該当しない土石の堆積であつて、当該土石の堆積を行う土地の面積が500m²を超えるもの

② 宅地造成に関する工事の許可（改正法第12条第1項）

宅地造成等工事規制区域内で上記①の宅地造成等に関する工事をしようとするとき、工事主は、当該工事に着手する前に、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

この場合の工事主とは、宅地造成等に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいいます（改正法第2条第1項第5号）。

【適用除外】 都市計画法の開発許可を受けた場合（改正法第15条第2項）

③ 変更の許可（改正法第16条第1項）

宅地造成等に関する工事の許可を受けた者が工事の計画を変更しようとするときは、改めて都道府県知事の許可を受けなければなりません。

【適用除外】 軽微な変更の場合

但し、軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出なければなりません（改正法第16条第2項）。

（3）特定盛土等規制区域（改正法第26条）

特定盛土等規制区域とは、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域について特定盛土等又は土石の堆積が行われ、災害が発生すると市街地やその他の区域の居住者等の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きい区域をいいます。都道府県知事等が、関係市町村長の意見を聞いて指定します。

特定盛土等規制区域は、国が定めた基本方針に基づき、都道府県等が実施した基礎調査の結果を踏まえて指定されます。

① 特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出（改正法第27条第1項）

特定盛土等規制区域内で前述の2（2）①に該当する特定盛土等又は土石の堆積に関する工事をしようとするとき、工事主は当該工事に着手する日の30日前までに、その工事計画を都道府県知事等に届け出なければなりません。

② 変更の届出（改正法第28条第1項）

①の届出をした者が計画を変更しようとするときは、軽微な変更を除き、変更後の工事に着手する日の30日前までに、都道府県知事等に届け出なければなりません。

③ 特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可（改正法第30条第1項）

特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積のうち、大規模な崖崩れ又は土砂の流出を生じさせるおそれが大きい工事について、工事主は、当該工事に着手する前に、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

ここで許可が必要な工事は、表3の通りですが、都道府県は必要があると認める場合は、条例で表3の規模未満とすることができます（改正法第32条）。

表3 改正法で定める許可が必要となる特定盛土等及び土石の堆積

I 「特定盛土等」の場合（改正法政令第23条各号）
1) 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの
2) 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが5mを超える崖を生ずることとなるもの
3) 1) 又は2)に該当しない盛土と切土とを同時にする場合、当該土地の部分に高さが5mを超える崖を生ずることとなるもの
4) 1) 又は3)に該当しない盛土であつて、高さが5mを超えるもの
5) 1)～4)のいずれにも該当しない盛土又は切土であつて、当該盛土又は切土をする土地の面積が3,000m ² を超えるもの
II 「土石の堆積」の場合（改正法政令第25条第2項各号）
1) 高さが5mを超える土石の堆積であつて、当該土石の堆積を行う土地の面積が1,500m ² を超えるもの
2) 1)に該当しない土石の堆積であつて、当該土石の堆積を行う土地の面積が3,000m ² を超えるもの

※都道府県の条例で上記表の規模未満が定められている場合があります。

④ 変更の許可（改正法第35条第1項）

③の許可を受けた者が工事計画を変更しようとするときは、改めて都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

【適用除外】軽微な変更の場合

但し、軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出なければなりません（改正法第35条第2項）。

3. 宅地造成等規制法（旧法）

（1）法の目的

この法律は、宅地造成に伴う崖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しています。

（2）宅地造成工事規制区域（旧法第3条）

「宅地造成工事規制区域」とは、この法律の目的を達成するため、必要があると認めるときに関係市町村長（特別区の長を含む）の意見を聞いて都道府県知事（又は関係指定都市の長）が指定する区域で、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が指定されています。

① 宅地造成（旧法第2条、同法施行令第3条）

「宅地造成」とは、宅地以外の土地を宅地にするため、又は宅地において行う土地の形質の変更で次に掲げるものをいいます。

I 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの（図5）。ここで「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいいます（以下同じ）。

II 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1mを超える崖を生ずることとなるもの（図6）。

III 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1m以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの（図7）。

IV I～IIIのいずれにも該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が500m²を超えるもの。

図5

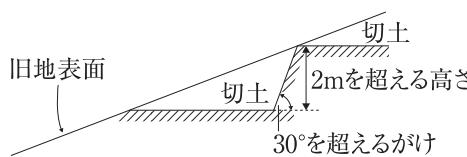


図6

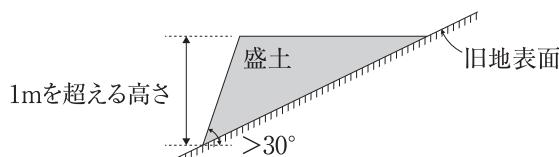
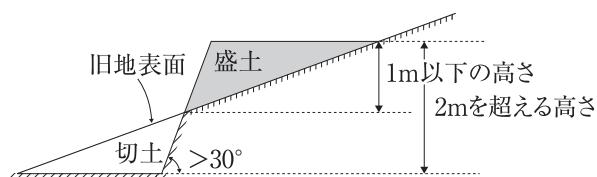


図7



② 宅地造成に関する工事の許可（旧法第8条第1項）

宅地造成工事規制区域内において、宅地造成に関する工事を行おうとする造成主は、工事着手前に都道府県知事の許可を受けなければなりません。

この場合の造成主とは宅地造成に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいいます（旧法第2条第1項第5号）。

【適用除外】 都市計画法による開発許可を受けた宅地造成工事

③ 変更の許可（旧法第12条第1項）

宅地造成工事の許可を受けた者で当該許可に係る宅地造成工事の計画を変更しようとするときは、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

【適用除外】 下記の軽微な変更の場合

- 1) 造成主、設計者又は工事施行者の変更
- 2) 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出なければなりません（旧法第12条第2項）。

4. 造成宅地防災区域（旧法第20条第1項、改正法第45条第1項）

（1）造成宅地防災区域とは

造成宅地防災区域は、宅地造成（※）に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生ずる発生のおそれが大きい一団の造成宅地であって、政令で定める基準に該当する区域について指定されます。都道府県知事が関係市町村長の意見を聞いて指定することができます。

（※） これに附帯する道路その他の土地を含み、旧法では宅地造成工事規制区域内の土地、改正法では宅地造成等工事規制区域内の土地は、それぞれ造成宅地防災区域から除かれます。また、改正法では宅地造成のほか、宅地で行う特定盛土等に伴う災害も指定対象になります。

（2）造成宅地防災区域に関する規定

① 造成宅地所有者等の防災措置義務

造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成に伴う災害が生じないよう、当該造成宅地について擁壁等の設置又は改造その他必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。

また、都道府県知事等は、災害防止のため必要があると認めるときは、当該造成宅地の所有者・管理者又は占有者に対し、上記の措置を講じるよう勧告することができます。

② 造成宅地所有者等に対する防災措置命令

都道府県知事等は、造成宅地防災区域内の造成宅地で、災害防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、又は極めて不完全であるために、災害発生のおそれが大きいと認められる宅地について、当該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、当該宅地又は擁壁の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期間を付けて、擁壁の設置や改造又は地形や盛土の改良のための工事を行うよう命ずることができます。

なお、都道府県知事等は、上記の権限を行うため必要があるときは、当該宅地に立ち入り、当該宅地造成に関する工事の状況を検査することができるとともに、当該宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、工事の状況について報告を求めるることができます。