

3. 盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）について

動画（パワーポイント） 1 枚目

盛土規制法について説明させていただきますのでよろしくお願いいたします。最初に、「宅地造成等規制法の概要および改正背景」について、次に、「大阪市における規制区域の指定」について、最後に、「盛土規制法の許可対象」についての順で説明を予定しております。限られた時間での説明となりますので、重要な部分だけを説明させていただきます。細かい部分は、のちほど、本資料を読んでいただければと思います。

動画（パワーポイント） 2 枚目

宅地造成等規制法が改正され、「宅地造成及び特定盛土等規制法」、通称、盛土規制法となりましたが、その法改正の概要および背景について説明させていただきます。

動画（パワーポイント） 3 枚目

盛土をめぐる現状としましては、これまで、各地において、大雨に伴う盛土の崩壊などの災害が発生しています。中でも、令和3年7月の静岡県熱海市の土砂災害は記憶に新しいと思います。盛土をめぐる制度の課題としては、法改正前の制度では、宅地造成等規制法により宅地の安全確保、森林法で、森林機能の確保、その他にも農地法で農地の保全など、それぞれの法律により、規制しており、各法律の目的の違いから、盛土等の規制が必ずしも十分でないエリアが存在していました。

動画（パワーポイント） 4 枚目

そういった課題に対して、危険な盛土等を、全国一律の基準で、包括的に規制する法制度が必要となり、国土交通省と農林水産省の共管のもと、「宅地造成等規制法」が抜本的に改正され、「宅地造成及び特定盛土等規制法」、通称、盛土規制法です。以降、説明では、「盛土規制法」で説明させていただきます。法律の名称も変わり、宅地や森林、農地など、土地の用途にかかわらず、危険な盛土等を包括的に規制することとなりました。

動画（パワーポイント） 5 枚目

法改正の背景をお話しましたが、ここからはその内容として、「盛土等の災害の防止に向けた措置」について、概略を少し説明させていただきます。大きく4つの措置内容となっています。

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

詳細について、順に説明いたします。次ページをご覧ください。

動画（パワーポイント） 6 枚目

最初に、1. スキマのない規制については、都道府県知事等が、盛土等により人家等に危害を及ぼしうる区域を規制区域として指定し、農地や森林の造成や、単なる土捨て行為、一時的な堆積も含め、規制区域内の盛土等の行為を、許可の対象として規制されることとなります。規制区域として、2種類あり、「宅地造成等工事規制区域」と「特定盛土等規制区域」があります。「宅地造成等工事規制区域」は、市街地や集落、その周辺など、人家等が存在するエリアについて、森林や農地を含めて広く指定するものであり、「特定盛土等規制区域」は、市街地や集落等から離れているものの、地形等の条件から人家等に危害を及ぼしうる斜面地等のエリアを指定するものです。

動画（パワーポイント） 7 枚目

次に、2. 盛土等の安全性の確保に関してですが、許可基準や手続きとして、必要な基準が設定され、工事主の資力・信用、工事施行者の能力の審査の他、土地所有者等の同意や、周辺住民への事前周知が、要件となりました。また、その工事で安全対策が適切に行われているかを確認するため、完了検査に加えて、盛土等の規模によっては、工事中に中間検査や定期報告が必要となりました。

動画（パワーポイント） 8 枚目

次に、3. 責任の所在の明確化と、4. 実効性のある罰則に関してです。盛土等が行われた土地について、土地所有者等が、常に安全な状態に維持する責務がある、ということが明確化され、災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても、是正措置等の命令の対象となりました。罰則に関しては、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罰則となりました。最大で3年以下の懲役、1,000万円以下の罰金に強化されており、法人に対しても、抑止力として十分機能するよう、最大3億円以下の罰金が科せられるようになります。

動画（パワーポイント） 9 枚目

こちら（9ページ）は、盛土規制法と旧法との比較したものです。後程、参考にご覧ください。以上が、法の改正概要等についてとなります。

動画（パワーポイント） 10 枚目

続いて、盛土規制法に基づく大阪市における規制区域の指定について、説明させていただきます。

動画（パワーポイント）11 枚目

左の図が、旧宅造法の規制区域である「宅地造成工事規制区域」のイメージで、主に丘陵地にある市街地を指定するもので、大阪市では、指定区域はありませんでした。右の図が、盛土規制法における規制区域のイメージとなります。改正前の宅地造成工事規制区域に加えて、土砂流出等により、人家等に被害を及ぼしうる、森林や農地、平野部の土地を広く指定することとなります。そのため、大阪市全域が宅地造成等工事規制区域の候補区域となりました。今後、市民の方や、事業者の方への周知等、準備を進め、令和7年4月1日に宅地造成等工事規制区域の指定を予定しています。規制区域の指定以降は、大阪市内においても「盛土規制法」による手続きが必要となります。

動画（パワーポイント）12 枚目

こちら（12 ページ）が、大阪市のホームページに掲載している大阪市の宅地造成等工事規制区域の候補区域の図面です。令和5年度に国が定めた調査要領に基づき規制区域に該当するかどうかの調査を行い、大阪市全域が、「宅地造成等工事規制区域」の候補区域となりました。薄ピンクで着色している範囲です。なお、大阪市域全域が「宅地造成等工事規制区域」となるため、「特定盛土等規制区域」の指定はありません。

動画（パワーポイント）13 枚目

続いて、盛土規制法の許可対象について、説明いたします。

動画（パワーポイント）14 枚目

最初に用語の定義についてですが、記載のとおりではありますが、宅地造成、特定盛土等に関しては、政令第3条で定めており、土石の堆積も政令第4条で定めております。

動画（パワーポイント）15 枚目

こちらの表が、宅地造成等工事規制区域の許可等の対象規模を示したものです。上段の、①から⑤は、盛土、切土を行い、土地の形質の変更をする工事で、許可が必要となるものです。①盛土で高さが1メートル超の崖を生ずるもの②切土で高さが2メートル超の崖を生ずるもの③盛土と切土を同時に行い、高さが2メートル超の崖を生ずるもの④盛土で高さが2メートル超となるもの⑤盛土又は切土をする土地の面積が500平方メートル超となるもの。ただし、盛土又は切土の高さが30センチメートルを越えないものは許可不要。旧宅地造成等規制法をご存じの方であれば、工事の許可対象として、④が追加されています。下段の⑥、⑦は土石の一時堆積をする工事で、許可が必要となるものです。⑥最大時に堆積する高さが2メートル超となるもの。ただし、面積が300平方メートルを越えないものは許可不要。⑦最大時に堆積する面積が500平方メートル超となるもの。ただし、高さが30センチメートルを越えないものは許可不要。となります。なお、許可を要する対象規模は条例

により、都道府県知事等が強化することができますが、大阪市では、強化する予定はありません。

動画（パワーポイント）16 枚目

次に許可を要しない工事について、説明します。「公共施設用地」における工事は対象外です。ただし、公共施設用地を宅地にかえる場合対象となります。「公共施設用地」としては、道路、公園、河川や、砂防設備、地すべり防止施設、港湾施設、飛行場、鉄道などの用に供する施設、雨水貯留浸透施設、農業用ため池等です。そして、国または地方公共団体が管理する学校、運動場、緑地、広場、水道、下水道施設などは許可を要しない工事となります。また、「災害の発生の恐れがないと認められるもの」として、次ページの表に示していますので、後ほど説明いたします。「その他法の対象外となる行為」としては、営農行為などが当たります。

動画（パワーポイント）17 枚目

「災害の発生の恐れがないと認められるもの」にあたる工事は、この表の内容となります。例えば、採石法の岩石の採取工事で採石法の許可を受けた採取計画に係る工事等があたります。その他には、工事の施行に付随して行われる土石の堆積であって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近に一時的に堆積するものなどは許可不要となります。

動画（パワーポイント）18 枚目

次に住民への周知についてです。盛土規制法の第 11 条及び第 29 条で追加された内容です。許可申請の際には、あらかじめ土地の周辺地域の住民に対し、説明会の開催や、工事の内容を周知させるため必要な措置を講じなければなりません。また、許可後工事主は見やすい場所に工事主等の内容を記載した標識を掲げなければなりません。

動画（パワーポイント）19 枚目

次に土石の堆積について、説明します。まず、土石の堆積とは、一定期間を経過した後に除却することを前提とした、土石を一時的に堆積する行為で、土石の堆積の許可期間は最大 5 年とされています。土石の堆積の許可にあたって、令第 19 条により、技術基準が定められています。詳細はご一読ください。

動画（パワーポイント）20 枚目

次に工事等の届出について、説明します。規制区域の指定の際、すでに工事着手済みの宅地造成等に関する工事の工事主は、その指定があった日から、21 日以内に、当該工事について届け出なければなりません。大阪市は区域指定日を、令和 7 年 4 月 1 日を予定していま

すので、前日までに工事に着手している場合には令和7年4月22日までに届出が必要となります。

動画（パワーポイント）21 枚目

最後に、都市計画法の開発許可制度への影響についてです。これまで開発許可を受けた宅地造成については、宅地造成等規制法（旧法）第8条の許可が不要とされていたところ、盛土規制法への改正により、宅地造成等の許可があったものと「みなされる」こととなります。これにより、許可後の手続き及び規制については、都市計画法の規定のみならず、盛土規制法の規定も適用されることとなりますので、ご注意くださいこととなります。以上で、盛土規制法の許可対象についての説明を終わらせていただきます。

動画（パワーポイント）22 枚目

これまでの法の改正概要等については、ここで紹介する国土交通省のホームページのほか、農林水産省、林野庁のホームページにも掲載されております。また、下にあるような国のパンフレット等にも紹介されておりますので、詳細については、こちらをご覧くださいければと思います。

動画（パワーポイント）23 枚目

次ページに大阪市のホームページについて、載せておりますので、ご参照ください。現在大阪市では、令和7年4月1日の宅地造成等工事規制区域の指定及び運用開始に向けて準備を進めております。許可申請の手続き等の詳細が決まり次第、このホームページに情報を掲載していきますので、ご確認の程、よろしく申し上げます。

動画（パワーポイント）24 枚目

以上で、盛土規制法についての説明を終わらせていただきます。
よろしく申し上げます。