

令和6年6月通常会議

施設常任委員会 所管事務調査

盛土規制法運用開始に向けた取組について

令和6年6月24日
都市計画部 開発調整課

1. 法改正の概要

・令和3年7月、静岡県熱海市で発生した土石流災害を受け、危険な盛土等を規制し、盛土等に伴う災害から人命を守ることを主たる目的として、令和5年5月26日に「宅地造成等規制法」が『宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)』に改正された。



新たな法律の概要

① 隙間のない規制(規制区域の指定)

- ・土地の用途(宅地、農地、森林)にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で規制
- ・盛土・切土だけでなく、単なる土捨て行為や土石の一時的な堆積も規制

② 盛土等の安全性の確保

- ・規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ市長の許可が必要

③ 責任の所在の明確化

- ・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(管理責任)
- ・災害防止のため必要な時は、土地所有者等だけではなく、原因行為者に対しても、是正措置等を命令(監督処分)

④ 実効性のある罰則の措置

- ・無許可行為や命令違反等に対する懲役刑及び罰金刑について、条例による罰則の上限より高い水準に強化(最大で懲役3年以下、罰金1000万円以下、法人重科3億円以下)

1. 法改正の概要

〈法の規制対象行為と必要な手続き〉

新たに追加された手続き

区域	行為	届出	許可	中間検査	定期報告	完了検査
宅地造成等工事規制区域	土地の区画形質の変更 (盛土・切土)	— 新たに追加された行為	①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ2m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ2m超(①、③を除く) ⑤盛土または切土の面積500㎡超(①～④を除く)	①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土と切土を同時に 行って、高さ5m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ5m超(①、③を除く) ⑤盛土または切土の面積3,000㎡超(①～④を除く)	同 左	許可対象すべて
	土石の堆積	—	①体積の高さ2m超かつ面積300㎡超 ②堆積の面積500㎡超	—	①体積の高さ5m超かつ面積1,500㎡超 ②堆積の面積3,000㎡超	許可対象すべて
特定盛土等規制区域	土地の区画形質の変更 (盛土・切土)	①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ2m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ2m超(①、③を除く) ⑤盛土または切土の面積500㎡超(①～④を除く)	①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土と切土を同時に 行って、高さ5m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ5m超(①、③を除く) ⑤盛土または切土の面積3,000㎡超(①～④を除く)	許可対象すべて	許可対象すべて	許可対象すべて
	土石の堆積	①体積の高さ2m超かつ面積300㎡超 ②堆積の面積500㎡超	①体積の高さ5m超かつ面積1,500㎡超 ②堆積の面積3,000㎡超	—	許可対象すべて	許可対象すべて

2. 運用開始へのスケジュール

【法施行日】 令和5年5月26日（経過措置※2年間）

※新法運用開始は新たな規制区域が指定されてからとなり、それまでは旧法が引き続き適用される。

●運用開始へのスケジュール

○令和5年度・・・新たな規制区域設定のための基礎調査実施、調整等

○令和6年度・・・新法運用に向けた準備及び制度の周知

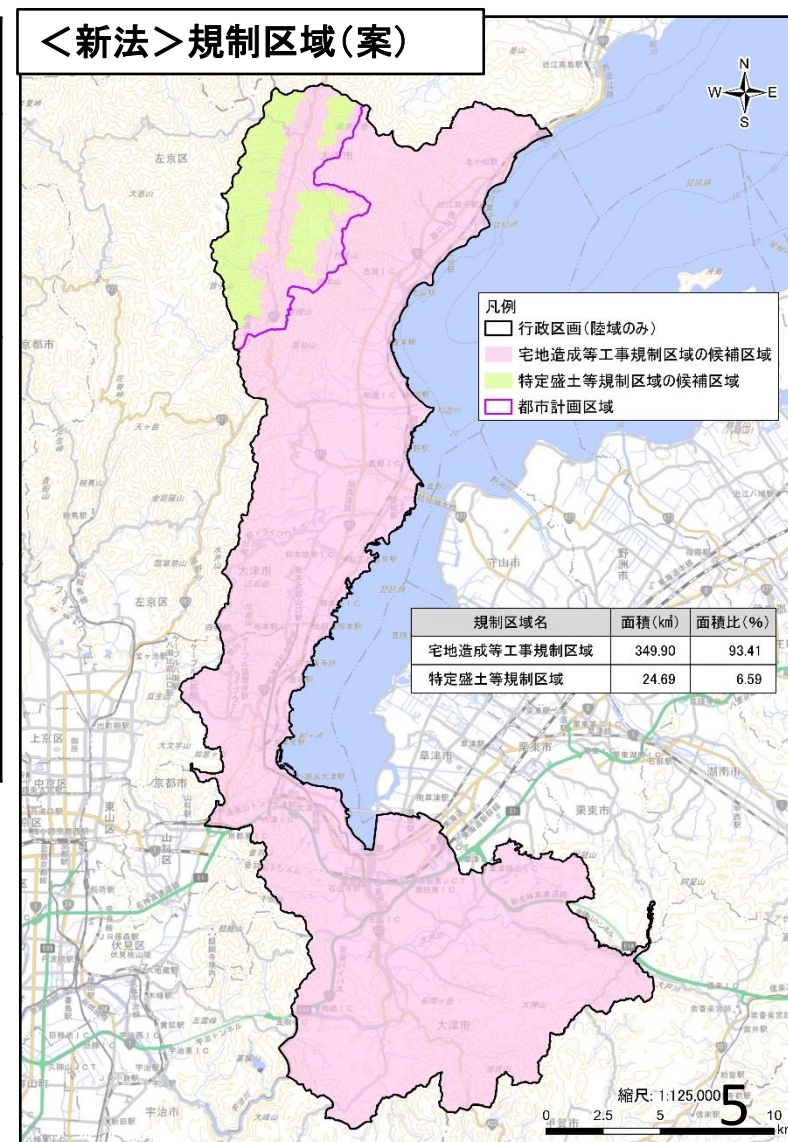
- ・規制区域(案)の公表
- ・条例制定に伴うパブリックコメントの実施
- ・手続条例等の制定（事前協議や中間検査の特定工程などを定める）
- ・法施行細則の改定（法の施行に必要な事項を定める）
- ・違反取締要綱等の改定
- ・体制づくりの検討（違反パトロール及び違反对処に関する体制づくり）

○令和7年度・・・新法運用開始

- ・4月1日 規制区域指定(公示)

3. 規制区域（案）について

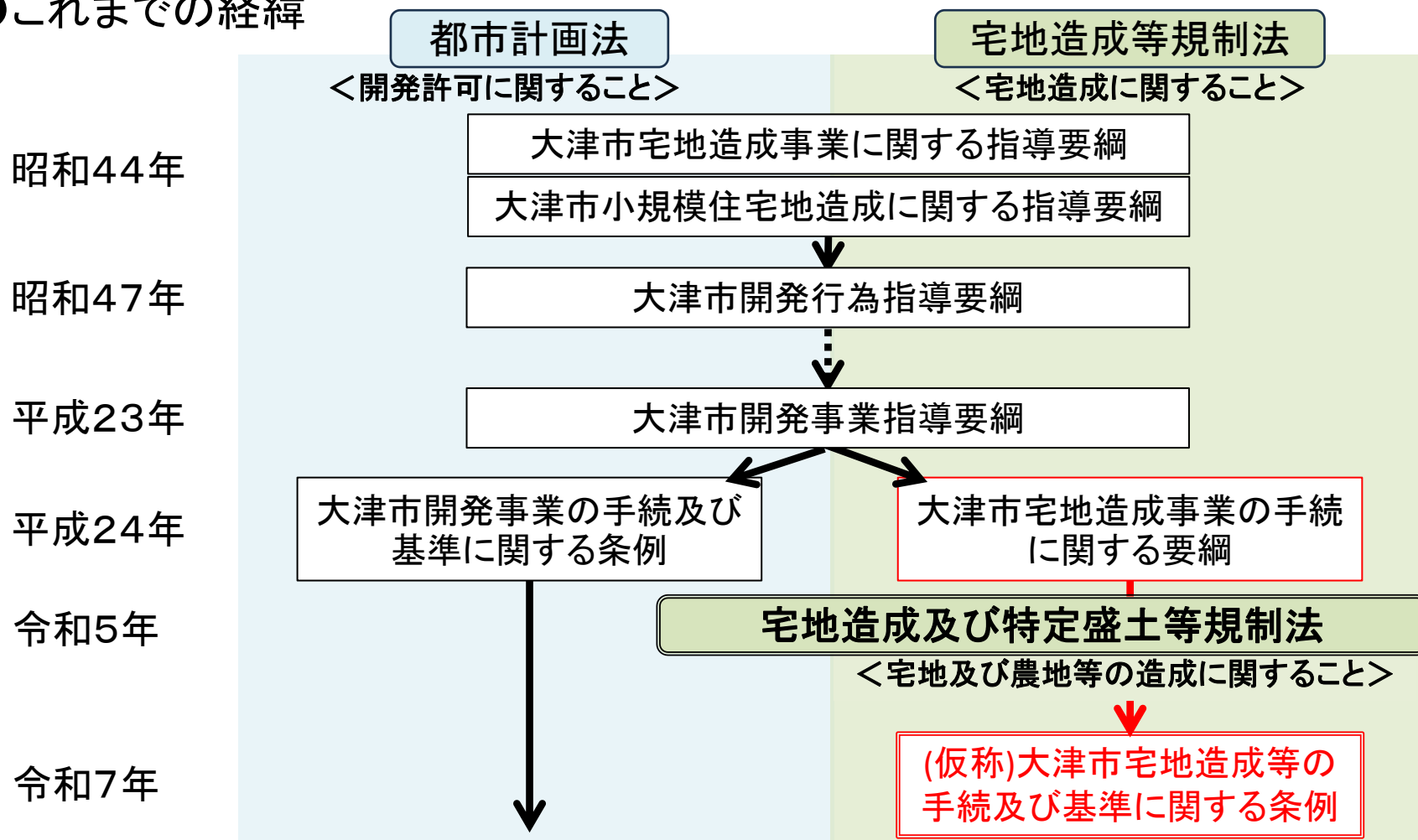
	規制区域名	面積 (km ²)	面積比 (%)
＜新法＞ 盛土規制法	宅地造成等工事規制区域 (市街地や集落)	349.90	93.41
	特定盛土等規制区域 (市街地等に影響を及ぼす区域)	24.69	6.59
＜旧法＞ 宅地造成等規制法	宅地造成工事規制区域	200.35	53.49



- ・盛土規制法では、**市域全域**が規制区域となります。
- ・令和6年4月16日に本市ホームページで公表
- ・広報おおつ5月1日号に掲載

4. (仮称)大津市宅地造成等の手続及び基準に関する条例

●これまでの経緯



4. (仮称)大津市宅地造成等の手続及び基準に関する条例

●条例の必要性について

「大津市宅地造成事業の手続に関する要綱」

宅地造成等規制法第8条第1項の規定に基づく許可を要する宅地造成事業の計画に係る事前協議、事前周知等の手続に必要な事項について規定。

【問題点】

要綱は法律に根拠はなく、行政指導に関する事項を定めたものであり、義務を課す拘束力はない。



要綱
の
限界

新法

●事前協議についての規定がない。

●地域の実情に応じて、条例で、中間検査の特定工程等の追加や定期報告の報告事項の付加ができる規定が措置されている。



新法の施行に伴い、手続及び基準を条例で規定し、実効性を高める。

5. 条例の骨子（案）について

●条例の骨子（案）の特徴

要綱で規定していた項目

○事前協議等

- ・ これまで要綱で行政指導していた「事前協議」「事前周知」等の手続を条例で規定することにより、義務化する。

○事前協議等の違反行為に対する措置

- ・ 条例で規定した「事前協議」等に対する違反行為等の抑止対策として、必要な措置を講じるよう市長が指導・勧告・命令できるものとした。

○中間検査の特定工程の追加

- ・ 新法では、地域の実情に応じて、条例で、中間検査の特定工程等の追加ができる規定が措置されており、本市では、「5メートルを超える擁壁等の構造物の設置又は15メートルを超える盛土を行う場合において、当該構造物の設置又は盛土を行うに当たり行う地盤改良又は地盤の支持強度を確保するための工事の工程」を中間検査の特定工程として規定する。

○定期報告の内容の付加

- ・ 新法では、地域の実情に応じて、条例で、定期報告の頻度や内容の付加ができる規定が措置されており、本市では、「盛土を行う場合における盛土の材料、盛土の締固めの程度及び防災上講じた措置の状況」を定期報告における報告事項として規定する。

条例で追加できる項目

5. 条例の骨子（案）について

〈地域の実情に応じて、条例で追加ができる項目〉

【中間検査】

政令で規定する特定工程	・盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程
条例で追加する特定工程	・5メートルを超える擁壁等の構造物の設置又は15メートルを超える盛土を行う場合において、当該建造物の設置又は盛土を行うに当たり行う地盤改良又は地盤の支持強度を確保するための工事の工程

特定工程：政令で定める工程であり、検査で基準に適合していると認められ、検査合格証の交付を受けなければ、次の工程に進むことができないと規定される工程のこと

【定期報告】

省令で規定する定期報告の報告事項	土地の区画形質の変更（盛土・切土）	・報告時点における盛土又は切土の高さ ・報告時点における盛土又は切土の面積 ・報告時点における盛土又は切土の土量 ・報告時点における擁壁等に関する工事の施工状況
	一時的な土石の堆積	・報告時点における土石の堆積の高さ ・報告時点における土石の面積 ・報告時点における土石の土量 ・前回の報告の時点から新たに堆積された土石の土量及び除却された土石の土量
条例で付加する定期報告の報告事項		・盛土材料 ・盛土の締固めの程度 ・防災上講じた措置の状況

5. 条例の骨子（案）について

●条例（案）の構成

（1） 総則

- ・目的
- ・定義（宅地造成等工事、特定盛土等工事）
- ・遵守すべき基本事項

（2） 協議

- ・事前協議
- ・公共施設管理者等との協議

（3） 条例で追加する項目

- ・中間検査における特定工程の追加
- ・定期報告における報告事項の付加

（4） 事前周知

（5） その他

6. 今後のスケジュール（案）

● 条例（案）のパブリックコメント

意見募集期間：令和6年8月1日から8月20日まで

○ 11月通常会議：・パブリックコメントの意見を反映した条例（案）を提出

→ 12月末に条例公布（周知期間3ヶ月）

・基礎調査結果（既存盛土の分布状況）について【報告事項】

○ 2月通常会議：・盛土規制法運用開始についての最終報告と今後の取組について【報告事項】

○ 令和7年4月1日条例施行