

改正 宅地造成等規制法について 宅地造成及び特定盛土等規制法

1. はじめに

最近、豪雨や地震により盛土が崩落し、土石流が発生、甚大な人的・物的被害が起きています。記憶に新しいのは令和3年7月の熱海市の土石流災害です。この災害のきっかけは豪雨でしたが、不適切な造成による盛土が土石流となって災害が発生、甚大な人的・物的被害となりました。これは各法律の網目を抜けた規制が不十分なエリアで発生したことから、早急に危険な盛土を取り締まるルールが求められました。これを受けて、宅地造成等規制法（以下「宅造法」という。）を抜本的に見直し、「宅地造成及び特定盛土等規制法」が令和5年5月26日に施行されました。

今回の豆知識では、「宅地造成及び特定盛土等規制法」についてみていきます。

2. 宅地造成及び特定盛土等規制法について

土地の開発を規制する法律は、宅造法、都市計画法、農地法、森林法等がありますが、各法律の目的（農地法は農地の保全、森林法は森林機能の確保等）は異なり、盛土の規制が十分ではありませんでした。改正前の宅造法は、宅地造成工事規制区域内において宅地を造成するための切土・盛土が規制対象でした。しかし熱海市の土石流発生地点の盛土は宅地造成に該当せず、宅造法の規制区域外でした。そのため、土地の利用区分（宅地か否か）に拘わらず、不適切な盛土（土捨て）を取り締まり、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制するため宅造法を見直し、宅地造成及び特定盛土等規制法が施行されました。

概要 (1) スキマのない規制

①盛土等を規制する2つの規制区域の指定

- 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
- その規制区域は、
 - a. 宅地造成等規制区域：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
 - b. 特定盛土等規制区域：市街地や集落等からは離れているものの、地形等の条件から人家等に危害を及ぼしうるエリア（斜面地等）も指定

②規制対象

- 宅地造成等の際に行われる盛土だけでなく、農地・森林の造成や規制区域内で行う単なる土捨て行為や土石の一時的な堆積についても規制、都道府県知事等の許可が必要

改正前の宅地造成工事規制区域

【規制対象】
 ● 宅地を造成するための盛土・切土

➡ **【区域指定のイメージ】**
 主に、丘陵地にある市街地（又は今後市街地になりうる土地）の区域を指定



新制度による規制区域

【規制対象】 ※（下線部）：規制を強化する部分
 ● 土地（森林・農地を含む） を造成するための盛土・切土
 ● 土捨て行為や一時的な堆積

➡ **【区域指定のイメージ】**
 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、農地、平地部の土地を広く指定



概要（2）盛土等の安全性の確保

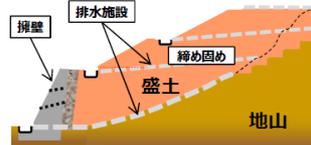
○ 盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定

■ **災害防止のための安全基準の設定**

<盛土・切土>

（主な安全基準）

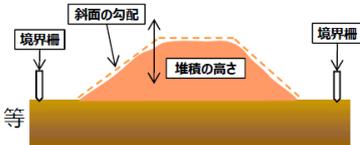
- ✓ 擁壁の設置
- ✓ 排水施設の設置
- ✓ 地盤の締め固め 等



<一時的な堆積>

（主な安全基準）

- ✓ 堆積の高さ
- ✓ 斜面の勾配
- ✓ 境界柵の設置 等



○ 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、

- [1] 施工状況の定期報告（数ヶ月ごと）
- [2] 施工中の中間検査
- [3] 工事完了時の完了検査を実施

概要（3）責任の所在の明確化

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 → 土地所有者等とは、土地の所有者、管理者、占有者。土地が譲渡等された場合でも、その時点の土地所有者等に責務が発生

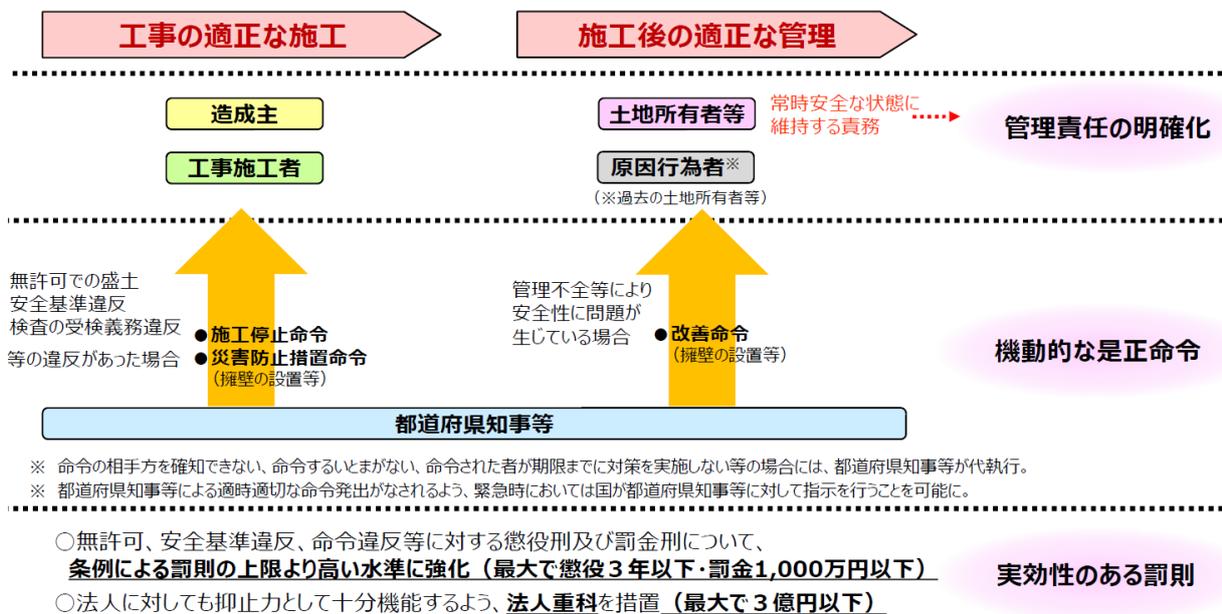
監督処分

○ 災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても、是正措置等を命令できる → 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、原因行為者として命令の対象になり得る。

概要 (4) 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 1,000 万円以下・法人重科 3 億円以下



3. 改正法の内容

(1) 規制区域の指定

改正法施行日(令和 5 年 5 月 26 日)時点で、既に改正前の「宅地造成工事規制区域」や「造成宅地防災区域」に指定されている区域は、施行日から最大 2 年間は「旧宅地造成等規制法」の規制が適用されます。但し、2 年を経過するまでに「宅地造成及び特定盛土等規制法」に基づく規制区域として公示された場合は、その時点で改正法が適用されます。

規制区域の指定は、都道府県知事等が、地域の地形・地質等に関する基礎調査の結果を踏まえ、関係市町村の意見を聞いた上で決定されます。

基礎調査とは、都道府県(指定都市又は中核市の区域内の土地については、それぞれ指定都市又は中核市)は、基本方針に基づき、概ね 5 年ごとに、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その他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のための対策に必要な基礎調査として、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のおそれがある土地に関する地形、地質の状況その他主務省令で定める事項に関する調査(以下「基礎調査」という。)を行うものとします。

また都道府県は、基礎調査の結果を、主務省令で定めるところにより、関係市町村長(特別区の長を含む。以下同じ。)に通知するとともに、公表しなければなりません。

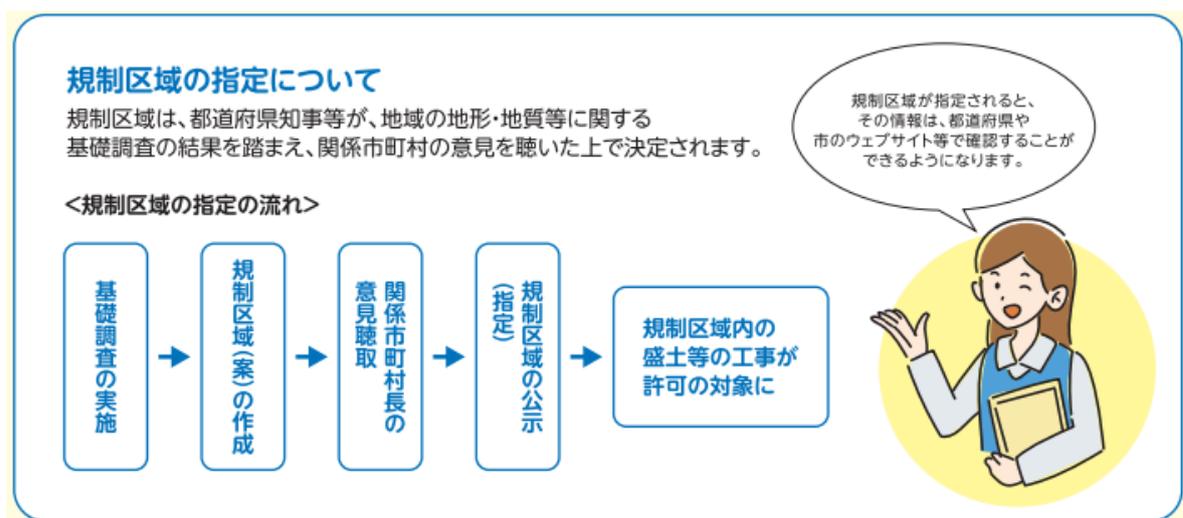
(2) 規制区域

① 宅地造成等工事規制区域

宅地造成等工事規制区域とは、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等に伴い災害が生ずる恐れが大きい市街地若しくは市街地となろうとする土地の区域又は集落の区域（これら区域に隣接し又は近接する土地の区域を含む）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

② 特定盛土等規制区域

今回の改正で新設された規制区域で、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であって、土地の傾斜度、溪流の位置その他の自然的条件及び周辺地域における土地利用の状況その他の社会的条件からみて、当該区域内の土地において特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者その他の者（居住者等という。）の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域



(3) 許可申請から工事完了までの流れ

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ都道府県知事等の許可が必要となります。

① 許可申請前

○土地の所有者等全員の同意及び周辺住民への事前周知（説明会の開催等）

② 許可申請

○許可基準への適合

・許可基準

ア、災害防止のための安全基準に適合

イ、工事主の資力・信用

ウ、工事施工者の能力

エ、土地の所有者等全員の同意を得ていること

○都道府県知事等の許可 工事主の氏名、盛土等が行われる所在地等を公表

③工事着手

○現場での標識掲出

工事現場の見やすいところに、当該工事に係る許可を受けている旨の表示

○定期報告（※1）

工事の施行状況について3ヶ月（※2）ごとに報告

（※1）一定規模以上の盛土等が対象

（※2）各都道府県の条例によって短いところがあります。

○中間報告（※1）

工事完了後に確認困難となる工程について確認（例：排水施設の設置）

（※1）一定規模以上の盛土等が対象

④工事完了

○完了検査

安全基準への適合について現地検査（例：盛土の形状、擁壁の強度等）

(4) 許可要件

①宅地造成等工事規制区域内において、許可が必要な工事規模及び

特定盛土等規制区域内において、届出が必要な工事規模

ア、盛土で高さが1m超の崖を生ずるもの

イ、切土で高さが2m超の崖を生ずるもの

ウ、盛土と切土を同時に行い高さが2m超の崖を生ずるもの（ア、イを除く）

エ、盛土で高さが2m超となるもの（ア、ウを除く）

オ、盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超となるもの（ア～エを除く）

②特定盛土等規制区域内において、許可が必要な工事規模

ア、盛土で高さが2m超の崖を生ずるもの

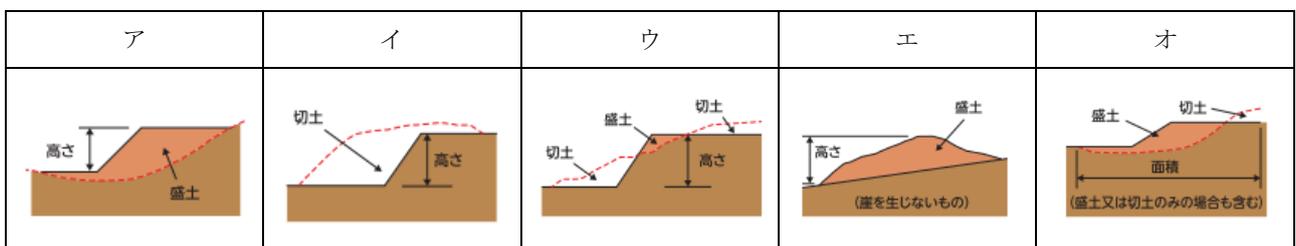
イ、切土で高さが5m超の崖を生ずるもの

ウ、盛土と切土を同時に行い高さが5m超の崖を生ずるもの（ア、イを除く）

エ、盛土で高さが5m超となるもの（ア、ウを除く）

オ、盛土又は切土をする土地の面積が3,000㎡超となるもの（ア～エを除く）

イメージ図



③宅地造成等工事規制区域内において行う土石の堆積について許可が必要な工事規模
及び特定盛土等規制区域内において行う土石の堆積について届出が必要な工事規模
(一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る)

ア、最大時に堆積する高さが2m超かつ面積が300㎡超となるもの

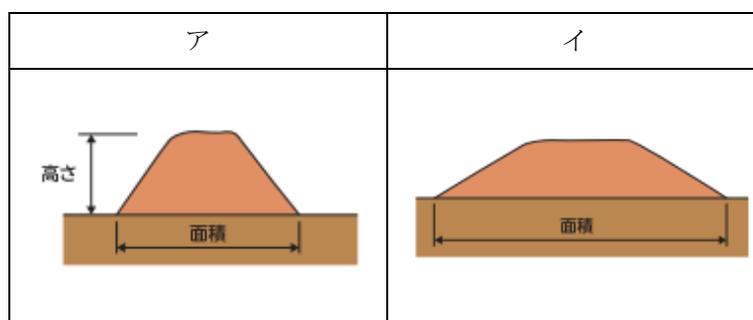
イ、最大時に堆積する面積が500㎡超となるもの

特定盛土等規制区域内において行う土石の堆積について許可が必要な工事規模
(一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る)

ア、最大時に堆積する高さが5m超かつ面積が1,500㎡超となるもの

イ、最大時に堆積する面積が3,000㎡超となるもの

イメージ図



4. おわりに

重要事項説明書では、その土地にどのような制限があるか記載する必要があります。都市計画法・建築基準法のほか記載すべき法令に基づく制限として、今回取り上げました「宅地造成及び特定盛土等規制法」等があります。仲介業者が重要事項説明書で説明しますが、言葉だけではわかりにくいと思いますので、必ず地図を準備してもらい、①宅造規制区域内か否か、②区域内の場合、宅造許可の有無、完了検査の有無、③区域外や宅造法の許可がない場合、開発許可の有無、完了検査の有無、④開発許可が無い場合、工作物の建築計画概要書の有無、完了検査の有無まで確認しましょう。規模によっては開発許可があるから宅造法の許可がない可能性があります。売主がその物件の第一所有者であれば、売主にも仲介業者から確認してもらいましょう。

今回の改正により、不適切な盛土（土捨て）の取締りが強化されます。不審な盛土（土捨て）を見たり、聞いた時は、行政機関に相談しましょう。

以上

参考文献

国土交通省 宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）について -盛土規制法-

国土交通省「ご存知ですか？危険な盛土等を規制する取り組みが始まります」

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会

不動産実務セミナー2022 宅地造成及び特定盛土等規制法～改正宅地造成等規制法について～