

第6章

盛土規制法

毎年1問出題される法律です。覚えることは多くないので確実に得点できるようにしましょう。

1節 盛土規制法の全体像

近年の大雨による大規模な土石流災害の発生や、盛土に関する法律による規制が必ずしも十分でない地域があること等を踏まえ、従来の「宅地造成等規制法」を抜本的に改正して、**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になりました。それが「宅地造成及び特定盛土等規制法」(通称：盛土規制法)です。

この法律の目的は「崖崩れまたは土砂の流出による**災害の防止**のため」とシンプルです。

1 盛土規制法の対象となる区域

将来行われるであろう危険な盛土等の規制するため、あらかじめ、以下の区域が指定されます。

宅地造成等工事規制区域

市街地や集落その周辺など、盛土等によって人家等に危害を及ぼしうる区域

特定盛土等規制区域

市街地などから離れているが、地形等の条件から盛土等によって人家等に危害を及ぼしうる区域

また、**すでに宅地が造成**されているが、災害の危険性が高い場所には次の区域が指定されます。

造成宅地防災区域

すでに宅地が造成された区域で、豪雨や地震による災害によって、人家等に危害を及ぼす恐れが大きいと思われる区域

2 盛土規制法用語

詳細を見ていく前に、この法律で使う用語を確認しておきましょう。

宅地

農地等(農地、採草牧草地、森林)および公共施設用地(道路、公園、河川など)**以外**の土地

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のこと

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大きいものとして政令で定めるもの

工事主

「工事の請負契約の注文者」または「請負契約によらないで自らその工事をする者」のこと

切土(きりど)

高い地盤や斜面を切りとって低くし、平坦な地面を作る工事

盛土(もりど)

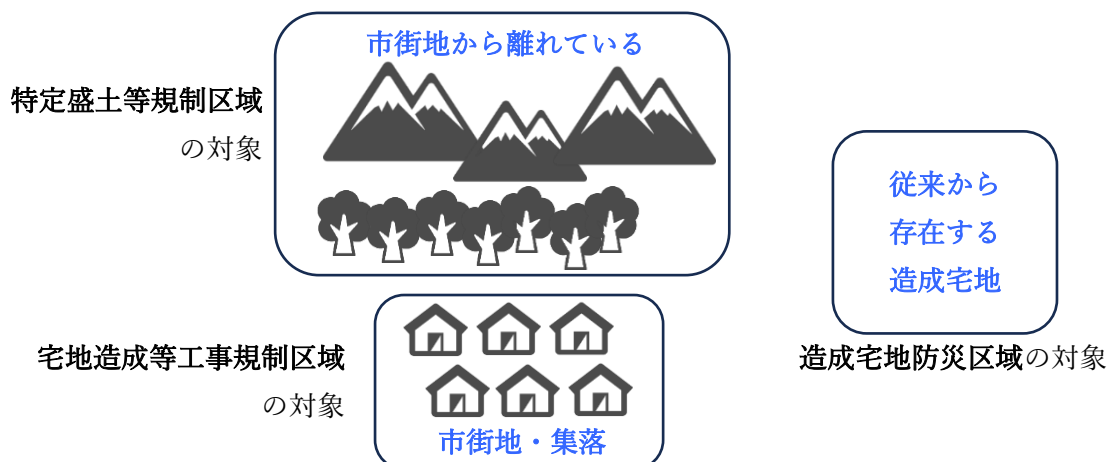
低い地盤や斜面に土を盛り上げて高くし、平坦な地面を作る工事

土石の堆積

土石をストックヤードに仮置きするなど、土石を積み重ねておくこ

では、宅地造成等工事規制区域、特定盛土等規制区域、造成宅地防災区域の具体的な規制の内容について見ていきましょう。

【大事な考え方】盛土規制法の対象となる区域のイメージ



2節 宅地造成等工事規制区域

宅地造成等工事規制区域は、**都道府県知事**が関係**市町村の長の意見を聴き、**

「**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**」に指定します

これは、都市計画区域の**内外を問わず**指定されるものです。

ある区域が宅地造成等工事規制区域に指定された場合、その区域で好き勝手に盛土などがされないよう、工事をするにあたっては許可・届出といった様々な規制がかかることになります。

1 許可制度

宅地造成等工事規制区域で以下の行為を行う場合、

工事主は、**工事の着手前**に、**都道府県知事の許可**を受けなければなりません。

【許可の対象となる「盛土・切土」】

- ① 高さが **1 m超**の崖を生じる**盛土**
- ② 高さが **2 m超**の崖を生じる**切土**
- ③ **盛土と切土を同時**にする場合で、**合算して 2 m超**の崖が生じる時
- ④ 高さ **2 m超**の**盛土**(**崖を生じない場合**に限る)
- ⑤ 盛土・切土をする土地の**面積が 500 m²超**の場合

【許可の対象となる「一時的な土石の堆積」】

- ⑥ 最大時に堆積する「**高さが 2 m超**」かつ「**面積が 300 m²超**」となる場合
- ⑦ 最大時に堆積する面積が **500 m²超**となる場合

知事は、工事主からの許可申請があった場合、遅滞なく、許可・不許可の処分をしなければなりません。処分の結果は文書をもって申請者に通知します。また、許可をする場合、災害防止に関して**必要な条件を付けること**も可能です。

ただし、都市計画法の**開発許可を受けて行われる工事**は、盛土規制法による**許可を受けたもの**とみなされます。(都市計画法に基づいて知事の許可を受けているのだから、再度、盛土規制法による知事の許可を取る意味はありません)

また、許可を受けた工事主が**工事計画を変更**する場合にも、**知事の許可**が必要となります。

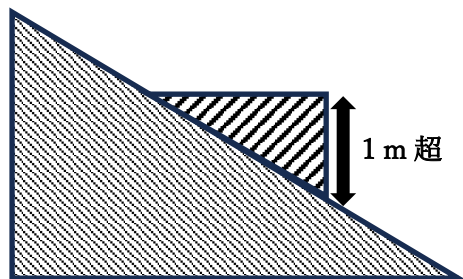
ただし、工事計画の日程などの**軽微な変更**の場合は届出だけで済みます。

国または都道府県が工事主の場合、都道府県**知事との協議**が成立することをもって、知事の許可があったものとみなされます。

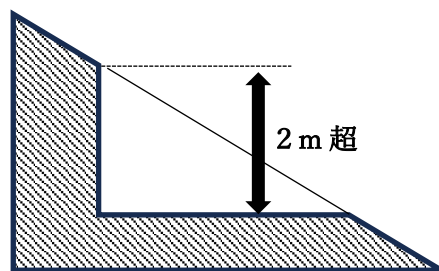
【宅地造成等工事規制区域で許可の対象となる工事】

【盛土・切土】

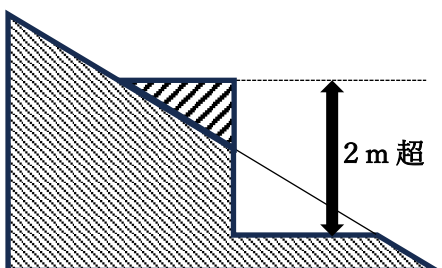
①高さが1 m超の崖を生じる盛土



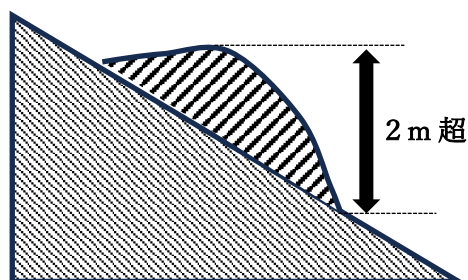
②高さが2 m超の崖を生じる切土



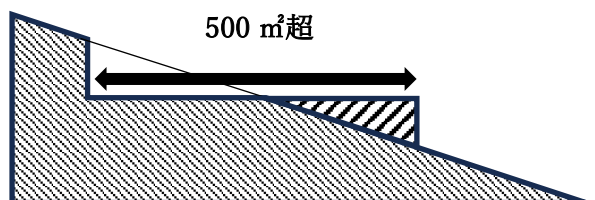
③盛土と切土を同時にする場合で、
合算して2 m超の崖が生じるとき



④高さ2 m超の盛土
(崖を生じない場合に限る)

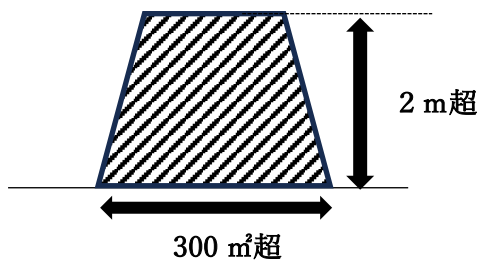


⑤盛土・切土をする土地の面積が500 m²超の場合

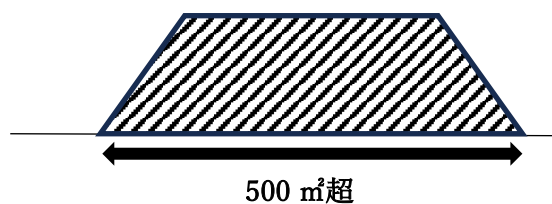


【一時的な土石の堆積】

⑥最大時に堆積する高さが2 m超
かつ面積が300 m²超となる場合



⑦最大時に堆積する面積が500 m²超となる場合



無事、許可を受けることができたなら、工事主は実際に造成工事を行っていくわけですが、単に、土を積んだり、削っただけでは、雨が降った場合に簡単に土砂が崩れてしまいます。そこで、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**の設置などの災害防止のため必要な措置が講じられたものでなければなりません。

必要な措置の例として、次の工事をする場合、**一定の資格を有する者の設計**が義務化されています

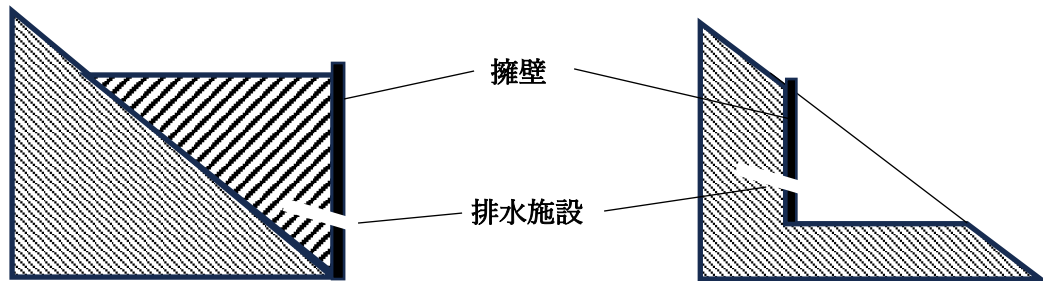
- ・ **高さ 5 mを超える擁壁**の設置
- ・ 切土・盛土をする土地の**面積が 1500 m²超**の土地における**排水施設**の設置

【発展】 擁壁(ようへき)って何？

「土が崩れるのを防ぐために設置される壁状の構造物」のことです。

擁壁がないと、雨が降った時に土砂が簡単に流されてしまいます。

また、土の中に雨がたまってしまうと、土砂災害の発生確率が高まりますので、水を逃がすための排水施設も併せてつけろということです。



工事が完了した際、工事主は技術的基準に適合しているかを確認するため、**都道府県知事の検査**を受けなければなりません。検査の結果、適合していると認められる場合、知事は工事主に**検査済証**を交付しなければなりません。

2 届出制度

宅地造成等工事規制区域で許可が必要な行為に該当しない場合でも、以下の場合は、**都道府県知事に届出**をしなければなりません。

【届出の対象となる行為】

- ① 宅地造成等工事規制区域が指定されるときに、**すでに造成工事が行われている**場合
⇒工事主が、**区域の指定日**から **21 日以内**に届出
- ② 宅地造成等工事規制区域で「**公共施設用地**」を「**宅地または農地**」に転用した場合
⇒転用した者が、**転用した日**から **14 日以内**に届出
- ③ 宅地造成等工事規制区域の土地(公共用地以外)で、
「**高さ 2 m超の擁壁**」または「**排水施設**」の全部または一部を**除去**する場合
⇒除去の工事をする者が、**工事に着手する日の 14 日前まで**に届出

3 土地の保全義務・勧告・改善命令

盛土規制法では、災害防止のため、土地の権利者などに以下の措置ができることを定めています

① 保全義務

「保全」とは、ある物を保護して安全な状態に保つことを言います。

宅地造成等工事規制区域内の、**土地の所有者、管理者、占有者**(土地を借りている人)は、宅地造成に伴った災害が生じないように、宅地を常時安全な状態に維持するよう努めなければなりません(**努力義務**)

② 勧告

都道府県知事は、宅地造成に伴う災害防止のため、必要があると認めるときは、宅地造成等工事規制区域内の、土地の**所有者、管理者、占有者、工事主、工事施行者**に対して、擁壁や排水施設等の設置や改造など、防災上必要な措置をとることを**勧告**することができます。

工事主・・・工事を誰かに依頼する人

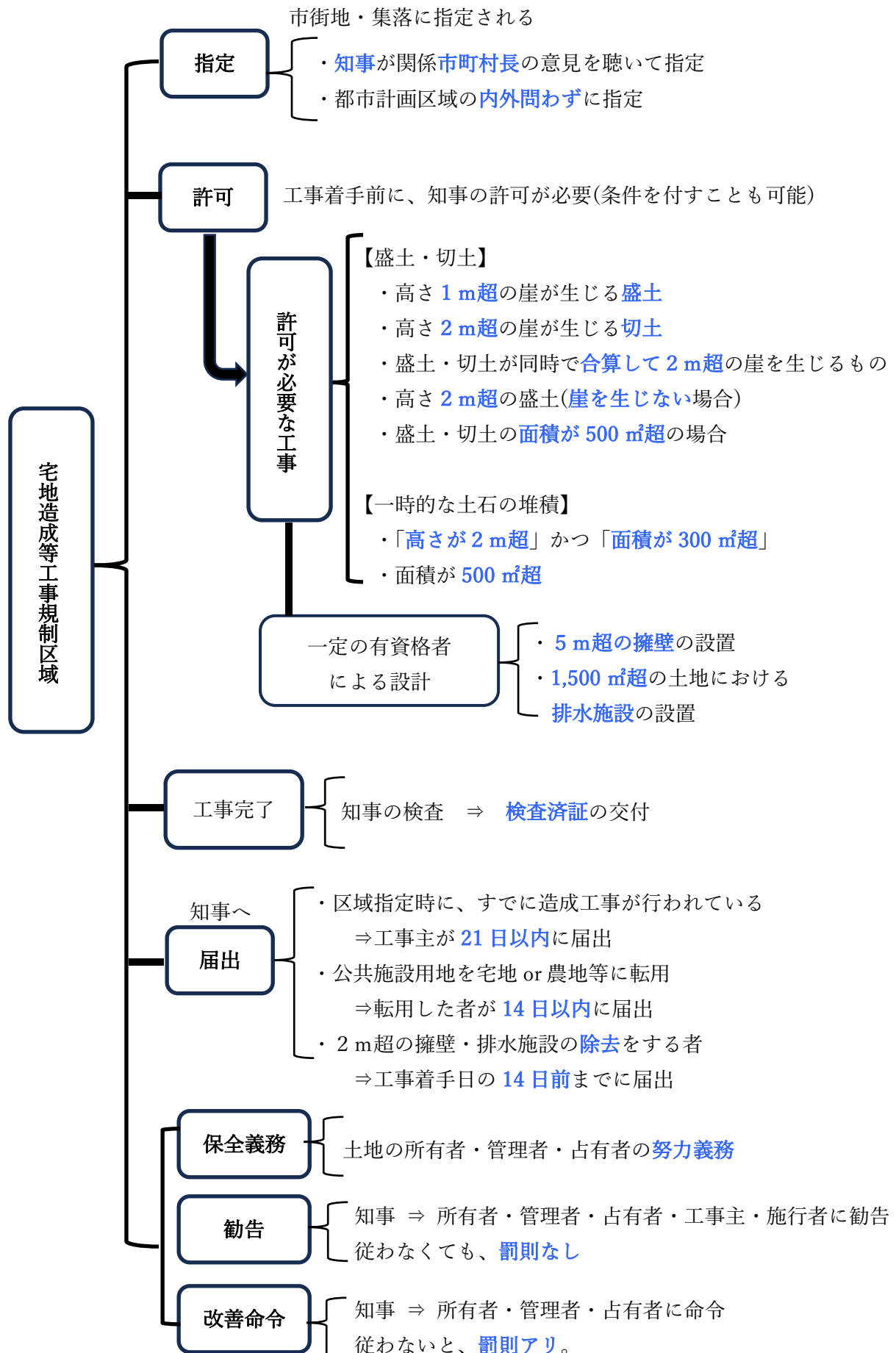
工事施行者・・・工事主から工事を受注し、実際に工事をする人

③ 改善命令

都道府県知事は、宅地造成に伴う災害防止のために必要な擁壁などが設置されていない・設置が不完全な場合など、その状態を放置することで災害発生を招くおそれが大いだと認められる場合宅地造成等工事規制区域内の、土地の**所有者、管理者、占有者**に対して、相当の猶予期間を定め、現状を**改善するための工事**を行うよう**命ずる**ことができます。

勧告は「コラコラ」と注意する程度なので、**勧告を無視**した場合でも**罰則の適用はありません**が、命令は「○○せよ」と命じているので、**命令を無視**した場合には**罰則の適用があります**。

【図で記憶】宅地造成等工事規制区域の制限



3節 特定盛土等規制区域

特定盛土等規制区域は、**都道府県知事**が関係**市町村の長の意見を聴き**、「**市街地から離れている**が、地形的なことを考えて盛土等を規制した方がいいんじゃない？」という場所に指定される区域です。よって、特定盛土等規制区域は、市街地の盛土等を規制する**宅地造成等工事規制区域**「**以外**」の区域に指定されることになります。

ただし、特定盛土等規制区域は市街地から離れた場所に指定されますから、市街地に指定される宅地造成等工事規制区域の規制よりも**緩やかなもの**となります。

1 許可制度

特定盛土等規制区域で以下の行為を行う場合、**工事主**は、**工事の着手前**に、**都道府県知事の許可**を受けなければなりません。

【許可の対象となる「盛土・切土」】

- ① 高さ **2 m超**の崖を生じる**盛土**
- ② 高さ **5 m超**の崖を生じる**切土**
- ③ **盛土と切土を同時**にする場合で、合算して **5 m超**の崖が生じる時
- ④ 高さ **5 m超**の**盛土**(**崖を生じない場合**に限る)
- ⑤ **盛土・切土**をする土地の**面積が 3,000 m²超**の場合

【許可の対象となる「一時的な土石の堆積」】

- ⑥ 最大時に堆積する「**高さが 5 m超**」かつ「**面積が 1,500 m²超**」となる場合
- ⑦ 最大時に堆積する**面積が 3,000 m²超**となる場合

2 届出制度

特定盛土等規制区域で以下の行為を行う場合、**工事主**は、**工事着手日の 30 日前まで**に、工事計画を**都道府県知事に届出**しなければなりません。

【届出の対象となる「盛土・切土」】

- ① 高さが **1 m超**の崖を生じる**盛土**
- ② 高さが **2 m超**の崖を生じる**切土**
- ③ **盛土と切土を同時**にする場合で、合算して **2 m超**の崖が生じる時
- ④ 高さ **2 m超**の**盛土**(**崖を生じない場合**に限る)
- ⑤ 盛土・切土をする土地の**面積が 500 m²超**の場合

【届出の対象となる「一時的な土石の堆積」】

- ⑥ 最大時に堆積する「**高さが 2 m超**」かつ「**面積が 300 m²超**」となる場合
- ⑦ 最大時に堆積する**面積が 500 m²超**となる場合

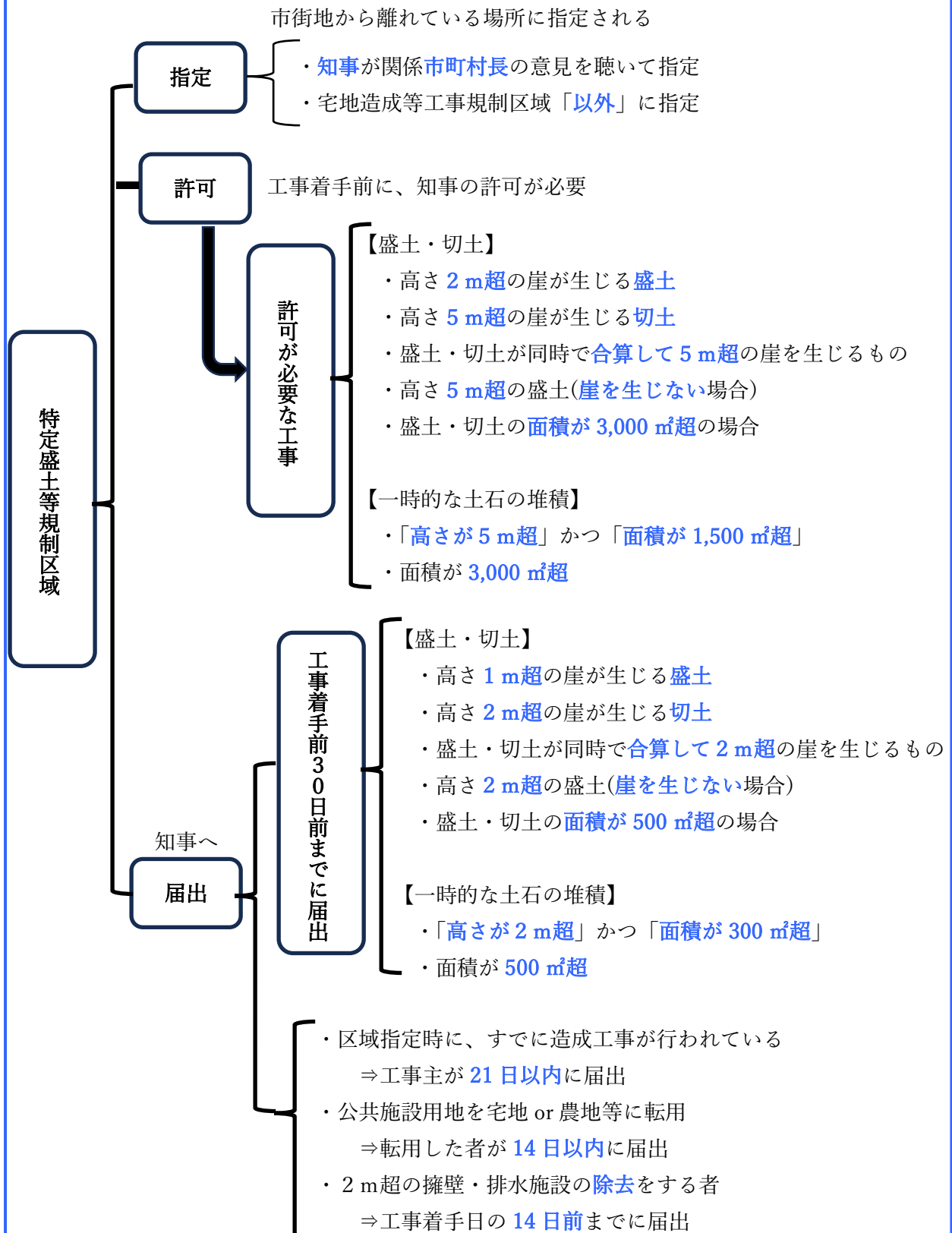
↑ この工事の規模は、宅地造成等工事規制区域で許可が必要な工事の規模と同じ数字です。

また、宅地造成等工事規制区域のときと同様、次の行為を行おうとする場合には
都道府県知事に届出をする必要があります。

【その他の届出の対象となる行為】

- ⑧ 特定盛土等規制区域が指定されるときに、**すでに造成工事が行われている** 場合
⇒工事主が、**区域の指定日**から **21 日以内**に届出
- ⑨ 特定盛土等規制区域で「**公共施設用地**」を「**宅地または農地**」に転用した場合
⇒転用した者が、**転用した日**から **14 日以内**に届出
- ⑩ 特定盛土等規制区域の土地(公共用地以外)で、
「**高さ 2 m 超の擁壁**」または「**排水施設**」の全部または一部を**除去**する場合
⇒除去の工事をする者が、**工事に着手する日の 14 日前**までに届出

【図で記憶】特定盛土等規制区域の制限



4節 造成宅地防災区域

1 造成宅地防災区域の指定

造成宅地防災区域は、**都道府県知事**が関係**市町村の長の意見を聴き**

「宅地造成又は特定盛土等に伴う災害で相当数の居住者等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**の区域」に指定されます。

「造成宅地」とは「宅地造成や特定盛土等の工事が**施行された宅地**」のことをいいますから、造成宅地防災区域は、

「**すでに造成されている**宅地で、土砂災害の危険性が高い地域」に指定されるということです。よって、造成宅地防災区域は、これから造成されていく**宅地造成等工事規制区域**「外」に指定されるわけです。

一方、擁壁・排水施設の設置など、災害防止のための必要な措置を講ずることで造成宅地防災区域を指定する理由がなくなった場合、都道府県知事はその**指定を解除**できます。

2 造成宅地防災区域での規制内容

① 災害防止措置義務

造成宅地防災区域内の造成宅地の**所有者、管理者、占有者**は、災害が生じないように、その宅地について擁壁・排水施設等の設置などの必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。（**努力義務**）

② 勧告

都道府県知事は、災害防止のため必要があると認めるときは、造成土地の**所有者、管理者、占有者**に対して、擁壁や排水施設等の設置または改造など、防災上必要な措置をとることを**勧告**することができます。

③ 改善命令

都道府県知事は、災害防止のために必要な擁壁・排水施設などが設置されていない・設置が不完全な場合など、その状態を放置することで災害発生を招くおそれ大きいと認められる場合当該造成宅地や擁壁などの**所有者、管理者、占有者**に対して、相当の猶予期間を定め、現状を**改善するための工事**を行うよう**命ずる**ことができます。