

宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく
規制区域指定の考え方について

建設部 建築指導課

目次

1. 宅地造成及び特定盛土等規制法の概要……………	3
2. 規制区域指定にあたっての基本的な考え方…	4
3. 規制区域の検討フロー……………	5
4. 規制区域の検討……………	6
5. 検討フローに基づく考え方のまとめ……………	9
6. 規制対象の工事……………	11
7. 運用後の申請手続きの流れなど……………	12
8. 今後の予定について……………	13

1. 宅地造成及び特定盛土等規制法の概要

令和3年7月に静岡県熱海市において発生した土石流災害では、多くの貴い生命や財産が失われ、上流部の盛土が崩落したことが被害の甚大化につながっています。このほか、全国的にも盛土等による被害が確認されています。一方で、盛土等の開発行為については、現行の各法律により規制されていますが、規制が必ずしも十分ではない状態となっています。

このため、現行の「宅地造成等規制法」を抜本的に改正し、土地の用途（宅地、森林、農地等）に関わらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「宅地造成及び特定盛土等規制法」が制定され、令和5年5月26日施行されました。法施行後に各自治体に

て、規制区域を定めることにより運用開始となります。



写真：国土交通省HPより引用

■改正の概要

①スキマのない規制

- ・盛土等により人家等に被害を及ぼしうるエリアを規制区域として指定
- ・規制区域内で行われる盛土等は許可の対象

②盛土等の安全性の確保

- ・盛土等を行う地形・地質等に応じて、必要な許可基準を設定
- ・許可基準に沿って施工が行われているかどうかを確認するため、下記を実施
①施工状況の定期報告、②施工中の中間検査、③工事完了時の完了検査

③責任の所在の明確化

- ・土地所有者等が盛土等に対して常時安全な状態に維持する責務を有することを明確化
- ・災害防止のため、土地所有者等だけでなく、必要に応じ原因行為者に対しても、是正措置等を命令

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や罰金刑の水準を強化
〔・無許可行為や命令違反等に対する懲役刑・罰金刑【最大で懲役3年以下・罰金1,000万円以下】
・法人に対しても、法人重科を措置【最大3億円以下】〕

2. 規制区域指定にあたっての基本的な考え方

規制区域は、新たに行われる盛土等に関する工事の規制や、既存の盛土等に対する是正措置等の命令を行うことにより、盛土等の崩落に伴う災害から人命を守るために市が指定するものです。

また、盛土等に伴う災害が発生するリスクのあるエリアは、人命を守るため必要十分なエリアが規制区域に指定されるよう、できる限り広く、規制区域に指定することが重要です。

■規制区域の定義

盛土等の崩落により、市街地・集落・家屋及び道路等の保全対象に被害を及ぼしうるエリアが規制区域となります。

規制区域には、「**宅地造成等工事規制区域**」と「**特定盛土等規制区域**」の2種類があります。

規制区域のイメージ

宅地造成等工事規制区域

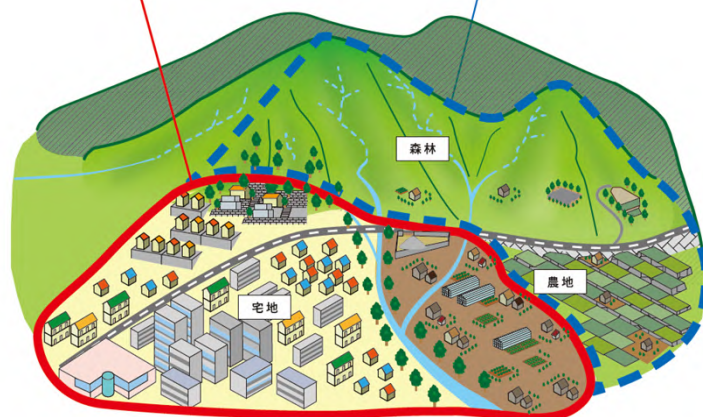
市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば家屋等に被害を及ぼしうるエリア

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、盛土等が行われれば家屋等に被害を及ぼしうる山間部などのエリア

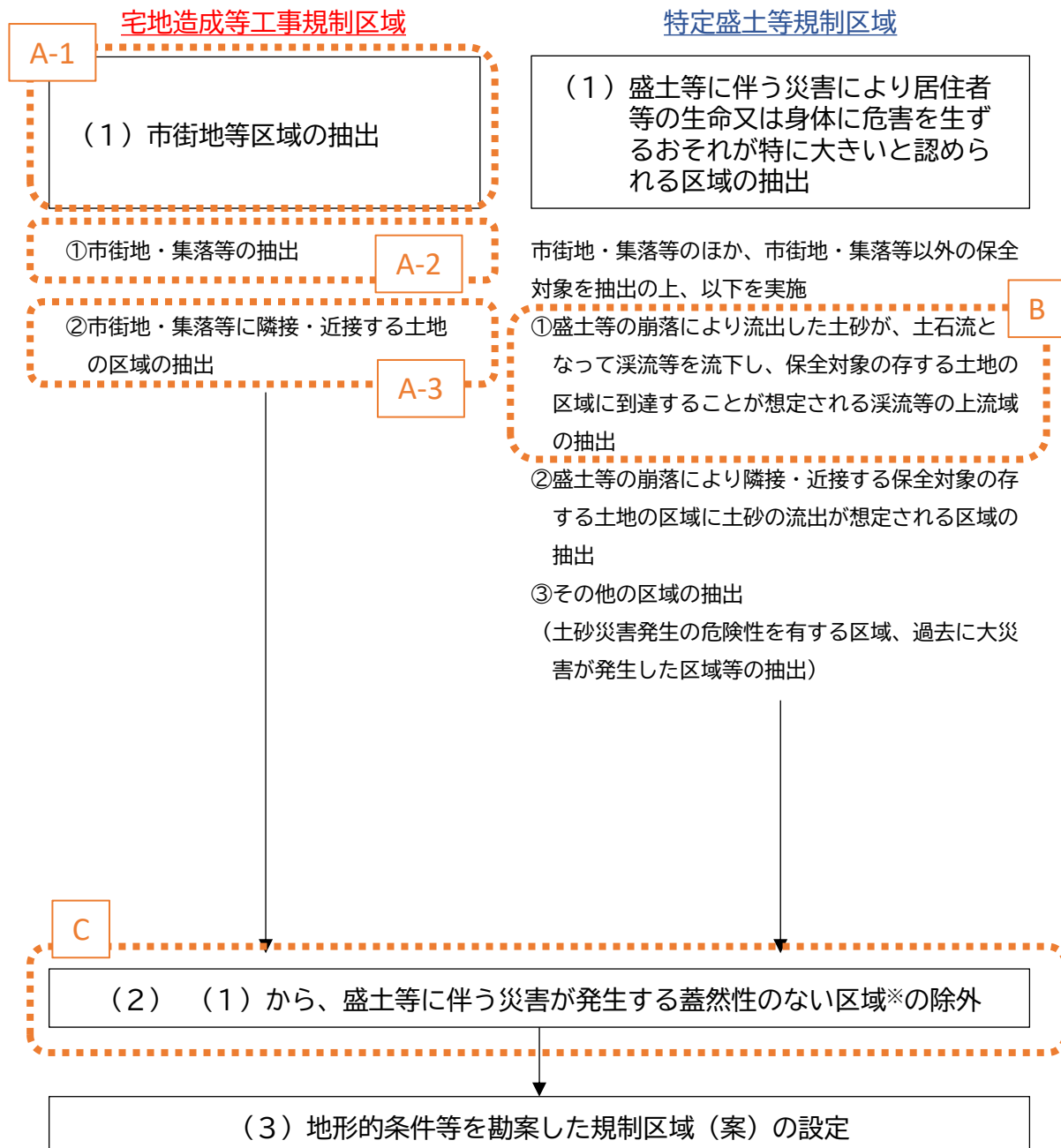
宅地造成等工事規制区域

特定盛土等規制区域



3. 規制区域の検討フロー

国が示す「基礎調査実施要領（規制区域指定編）の解説」（以下、「実施要領」という。）により、以下のとおり規制区域の検討を行います。



※ 「盛土等に伴う災害が発生する蓋然性のない区域」とは、既存盛土等の分布状況や、今後の盛土等が行われる可能性、盛土等に伴う災害の発生状況等を踏まえ、災害を引き起こすような盛土等が行われる蓋然性がないと判断される区域を言う。

4. 規制区域の検討

A-1 市街地等区域の基本的な考え方

実施要領によると、都市計画区域※は、宅地造成等工事規制区域の指定の対象とする区域（以下、「市街地等区域」という。）に含むこととされています。

一 宅地造成等工事規制区域

宅地造成等工事規制区域の指定の対象とする区域は、次のいずれかに該当する区域（以下「市街地等区域」という。）のうち、盛土等に伴う災害が発生する蓋然性のない区域を除く区域とする。

- (1) 都市計画区域
- (2) 準都市計画区域
- (3) 地域開発計画等策定区域
- (4) 現に開発行為が行われている区域又は今後開発行為が行われると予想される区域（必要に応じ既に開発行為が行われた区域を含む。）
- (5) 集落の区域
- (6) その他関係地方公共団体の長が必要と認める区域
- (7) (1) から (6) の区域に隣接・近接する土地の区域

実施要領より抜粋

※都市計画区域とは

都市計画区域とは、「①中心の市街地を核とし、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全すべき区域」または「②新たに開発、保全する必要がある区域」をいいます。

本市は、市全域が都市計画区域に指定されているため、市全域を市街地等区域とする考え方を基本とします。

一方で、国から「都市計画区域であっても、開発の動向等も踏まえ、市街地等区域に該当しないと整理し、宅地造成等工事規制区域として指定しない方法も考えられる」との考え方が示されていることから、市街地・集落等に隣接・近接する土地の区域について、実施要領に基づき検討を行いました。

A-2 市街地・集落等の抽出

実施要領に基づき、市街地・集落等の区域を抽出したところ、図3のとおりとなりました。

【抽出条件】

- ・市街地・集落を「建築物が3戸以上あり、その間隔が50m以内のもの」として抽出（図1）
- ・市内を包含する100mメッシュを作成し、図1で抽出した市街地・集落が含まれる範囲を抽出（図2）
- ・図2に市街化区域、地区計画区域を重ね合わせる（図3）

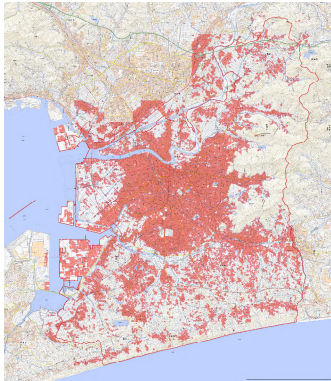


図1 3戸以上の建築物が50m以内の距離で連たんする範囲

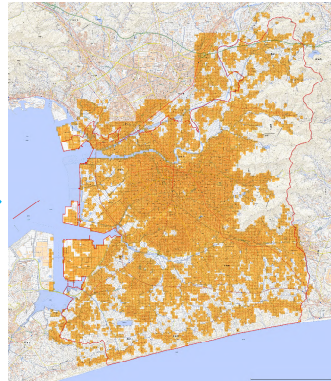


図2 3戸以上の建築物が50m以内の距離で連たんする100mメッシュ

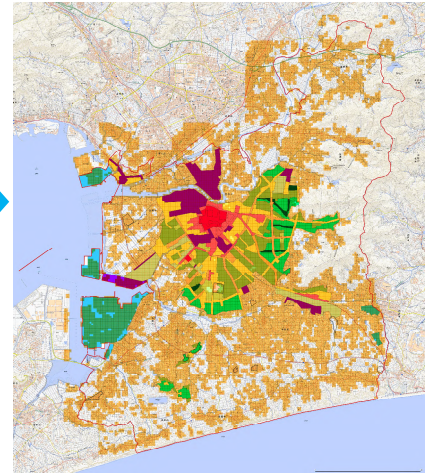


図3 市街地・集落等区域の範囲

A-3 市街地・集落等に隣接・近接する区域の抽出

実施要領に基づき、市街地・集落等に隣接・近接する区域を抽出したところ、図4（赤色部分）のとおりとなりました。

【抽出条件】

- ・隣接・近接の範囲については、平地においては市街地・集落等区域から50m、勾配1/10以上の傾斜地においては市街地・集落等区域から250mの範囲とする

抽出の結果、本市のほとんどが市街地・集落等及びそれらに隣接・近接する土地の区域に該当することがわかりました。

該当しなかった一部の山間部等のエリアについては、特定盛土等規制区域の検討の考え方（盛土等の崩落により流出した土砂が、土石流となって溪流等を流下し、保全対象の存する土地の区域に到達することが想定される溪流等の上流域の抽出）を準用し、土地の状況の調査を行いました。

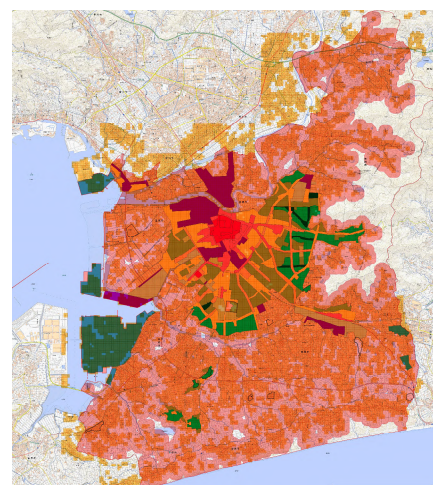


図4 市街地・集落等区域及び市街地・集落等に隣接・近接する区域の範囲

※ 図1～6について、背景地図に地理院タイルを使用

B 土石流が発生すると市街地・集落等に到達しうる区域の検討

【抽出条件】

- ・家屋等の保全対象の存する土地の区域に対して、勾配2度以上で土砂等が流入する溪流等の上流域を抽出

図5（黄色部分）は、盛土等の崩落により土石流が発生し、市街地・集落等に到達することが想定される溪流等の上流域の抽出を行った結果です。

これにより、山間部等の区域であっても、市街地・集落等に隣接・近接する土地の区域に近く、盛土等が崩落すれば土石流が発生し、市街地・集落等で大規模な災害が発生するリスクのある危険なエリアであることがわかりました。

また、本市の山地の特徴として、最高点でも標高460m程度で比較的なだらかな地形であり、山中にも道路が複数整備されていることから、山間部における土砂等の搬入や開発行為も容易であると考えられます。

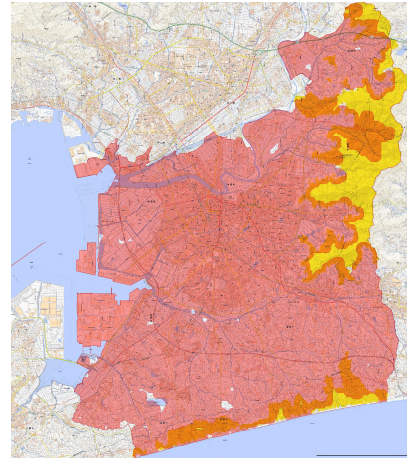


図5 盛土等の崩落により流出した土砂が、土石流となって溪流等を流下し、保全対象の存する土地の区域に到達することが想定される溪流等の上流域

C 盛土等に伴う災害が発生する蓋然性のない区域の除外

【抽出条件】

- ・平地においては道路・遊歩道から50m、勾配1/10以上の傾斜地においては道路・遊歩道から250mの範囲を抽出

盛土等に伴う災害が発生する蓋然性のない区域とは、土砂を運搬できる道路等から相当程度離れていて土砂が持ち込まれる可能性がないエリアなど、災害を引き起こすような盛土等が行われる蓋然性がないと判断される区域をいいます。

図6は、盛土等の崩落により道路・遊歩道に土砂の流出が想定される区域です。本市のほぼ全域が該当することから、道路等から「相当程度」と言えるほどの十分な離隔は確保されてないと考えられます。

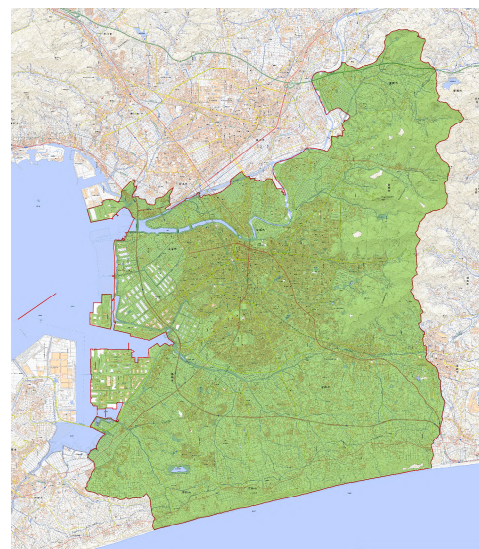


図6 盛土等の崩落により道路・遊歩道に土砂の流出が想定される区域

5. 検討フローに基づく考え方のまとめ

5 ページ目に示した検討フローに沿って、考え方を整理しました。

■ (1) 市街地等区域の抽出

- ・実施要領で、「都市計画区域は市街地等区域に含む」とされている。**A-1**
- ・本市のほとんどが市街地・集落等及びそれらに隣接・近接する土地の区域に該当する。**A-2** **A-3**
- ・山間部等の区域であっても、盛土等が崩落すれば土石流が発生し、市街地・集落等で大規模な災害が発生するリスクのある危険なエリアである。**B**

⇒これらの理由により、**豊橋市全域を市街地等区域**として設定します。

※豊橋市全域をより規制の厳しい宅地造成等工事規制区域の指定の対象とする区域(市街地等区域)として設定したため、豊橋市に特定盛土等規制区域はありません。



■ (2) 盛土等に伴う災害が発生する蓋然性のない区域の除外 **C**

本市のほぼ全域が盛土等の崩落により道路・遊歩道に土砂の流出が想定される区域に該当し、また、道路等から「相当程度」と言えるほどの十分な離隔は確保されてないため、**盛土等に伴う災害が発生する蓋然性のない区域はありません。**



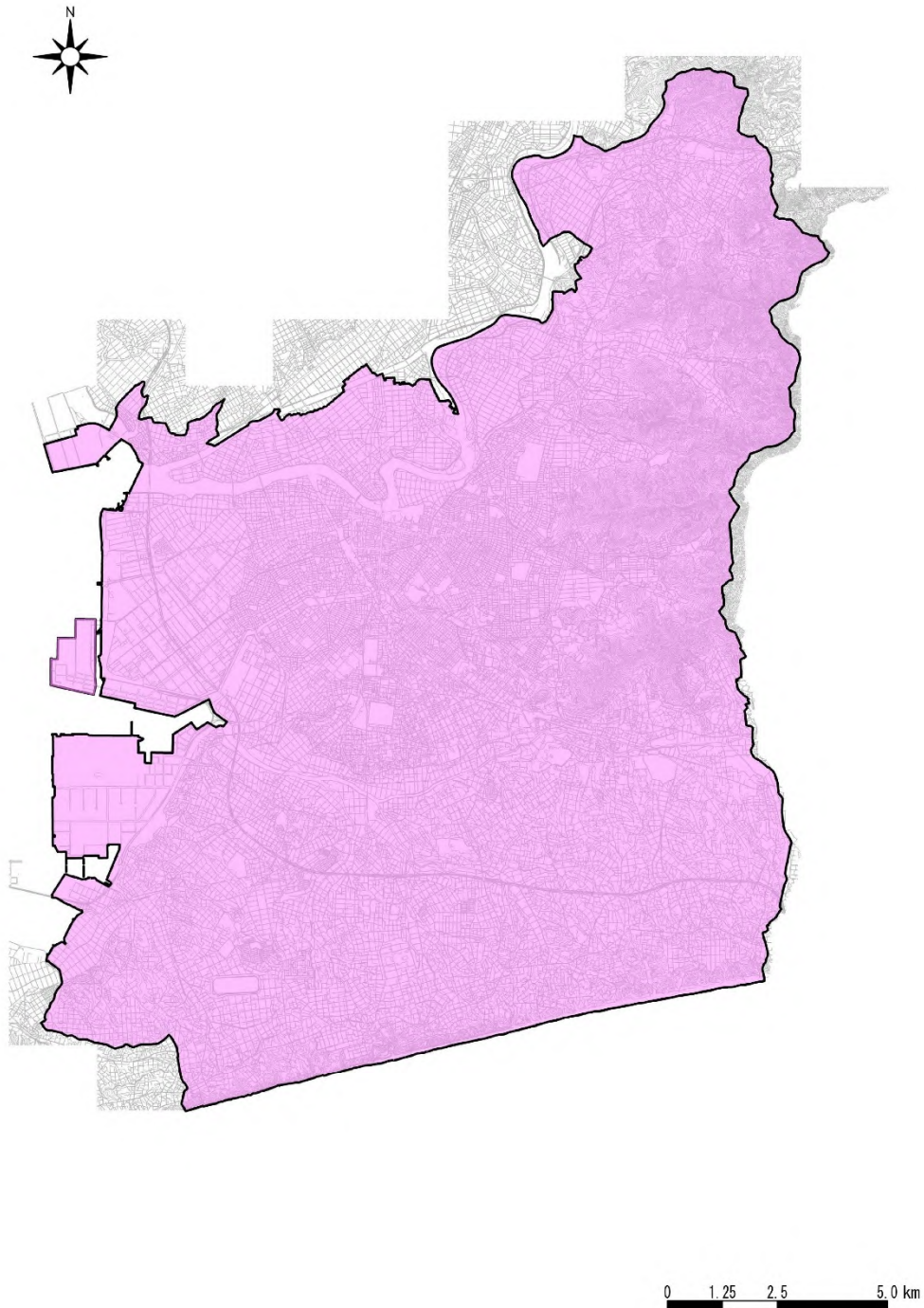
■ (3) 地形的条件等を勘案した規制区域(案)の設定

区域の設定にあたっては、尾根等の地形的条件のほか、河川、道路、鉄道、同一の字等により規制区域界が明瞭に判断できるものとします。については、**市境を規制区域の境界**とします。

以上により、豊橋市全域を**宅地造成等工事規制区域**とする規制区域(案)を作成しました。規制区域(案)は次ページのとおりです。

宅地造成等工事規制区域（案）

（豊橋市全域を規制範囲とします）



この地図は、広域連合長の承認を得て、同連合発行の都市計画図を使用して作成したものである。（承認番号） 5東三都(測)第2-2号

6. 規制対象の工事

宅地造成等工事規制区域内では、次の工事が許可対象となります。

<土地の形質の変更（盛土・切土）>

要件	①盛土で高さが 1m超 の崖※を生ずるもの	②切土で高さが 2m超 の崖※を生ずるもの	③盛土と切土を同時に行い、高さが 2m超 の崖※を生ずるもの（①、②を除く）
イメージ			
要件	④盛土で高さが 2m超 となるもの（①、③を除く）	⑤盛土又は切土をする土地の面積が 500㎡超 となるもの（①～④を除く）	
イメージ			

※崖とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす盛土・切土で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のもの

<土石の堆積（一時堆積）>（工事発生土の一時的なものも含む）

要件	⑥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	⑦最大時に堆積する面積が 500㎡超 となるもの
イメージ		

7. 運用後の申請手続きの流れなど

	申請者（土地所有者等）	市役所
許可申請	許可申請書申請 ・土地所有者等全員の同意 ・周辺住民への事前周知 許可通知書受領	許可申請書の受理 ↓ 審査 ↓ 許可通知書交付
工事中	標識の設置 工事着手届提出 定期報告書提出※ 中間検査申請書提出※ 中間検査 合格証受領 完了検査申請書提出 検査済証受領	工事着手届受理 定期報告書受理※ 中間検査申請書受理※ ↓ 中間検査、合格証交付 完了検査申請書受理 ↓ 完了検査、検査済証交付
完了後	盛土等の適正な維持管理	パトロール、助言、指導

※定期報告・中間検査は、一定規模以上の工事が対象

8. 今後の予定について

規制区域の公示・運用開始までの予定は、以下のとおりです。

令和6年 3月中旬～4月中旬	パブリックコメントの実施
5月末	パブリックコメント結果の閲覧
6月	市民・業者向けに周知開始
9月議会	許可に伴う手数料条例の提出
令和7年 1月	規制区域の公示・運用開始