

【 I . 事 務 手 続 編 】

第1章 宅地造成及び特定盛土等規制法の要旨

1. 1 はじめに

昭和30年代はじめごろから、宅地の需要が大都市周辺はもとより、全国的に著しく高まってきましたが、これらの中には宅地の排水施設や擁壁が不完全なため、宅地そのものが危険であるばかりでなく、周辺の土地まで災害の巻き添えにする恐れのあるものや、生活環境の整備が不十分なため、宅地として利用できなくなるものまで生じてきました。

このため本市では、全国に先駆けて「傾斜地における土木工事の規制に関する条例」を昭和35年4月14日に施行し、昭和36年6月の豪雨に際しては、一定の成果を収めました、届出制の域を出ない条例であったため十分ではありませんでした。

こういった状況を重視した国は、本市の条例やその実務運用を参考として「宅地造成等規制法」を昭和37年2月に施行しました。

これにより、崖崩れや土砂の流出による災害の発生を未然に防止し、生命及び財産を保護する目的から、宅地造成に関する工事を実施する場合には同法の許可(以下「許可」という。)が必要となりました。

しかし、令和3年7月に静岡県熱海市において土石流災害が発生し、多くの貴い生命や財産が失われました。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たとされています。このほか、全国各地で人為的に行われる違法あるいは不適切な工法の盛土の崩落による人的・物的被害が確認される等、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積(以下「盛土等」という。)による災害の防止が喫緊の課題となってきました。このことから、盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、従来の「宅地造成等規制法」の法律名を「宅地造成及び特定盛土等規制法」(以下「盛土規制法」という。)に改正し、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制することとなりました。

1. 2 「^{がけ}崖」の要旨(令第1条第1項、第2項、第3項)

(1) 「崖」(令第1条第1項)

「崖」とは、「崖面」が水平面に対して 30° を超えて傾斜している土地で、硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいいます。

(2) 「崖の勾配」(令第1条第2項)

「崖面」の水平面に対する角度を「崖の勾配」といいます。

(3) 「崖」の範囲(令第1条第3項)

小段等によって上下に分離された「崖」のうち、図1-1に示すような場合は一体の「崖」となり、図1-2に示すような場合は上下それぞれ独立した2つの「崖」となります。

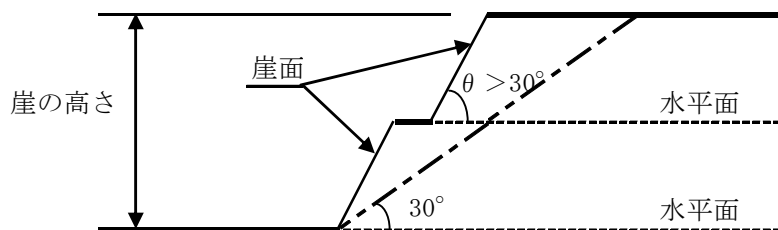


図1-1 一体の「崖」

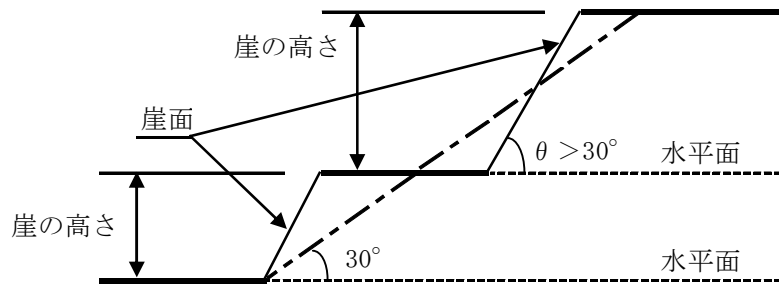


図1-2 2つの「崖」

1. 3 許可を要する工事（法第12条第1項）

許可を要する工事とは、次の(1)から(3)までのすべてに該当するものです。ただし、都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けたときは法第12条第1項の許可を受けたものとみなします。（法第15条第2項、令第5条、規則第8条）

(1) 規制の対象となる区域（法第10条第1項）

市長が指定した宅地造成等工事規制区域（以下「規制区域」という。）

※神戸市全域が規制区域です。

(2) 規制の対象となる土地（法第2条第1号）

道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供されている土地以外の土地。ただし、農地等において通常の営農行為等を行う場合は許可の対象外。

(3) 規制の対象となる工事（法第2条第2号）

土地の形質の変更で、次の①から⑤のいずれかに該当する工事及び⑥、⑦のような一時的な土石の堆積です。

なお、宅地以外の土地を宅地にするための工事を「宅地造成」、宅地又は農地等で行う工事を「特定盛土等」、一時的な土石の堆積を「土石の堆積」といいます。

(宅地造成及び特定盛土等)

- ① 図1-3に示すように、切土をした土地の部分に、水平面からの高さが2mを超える「崖」を生ずることとなるもの（令第3条第1号）

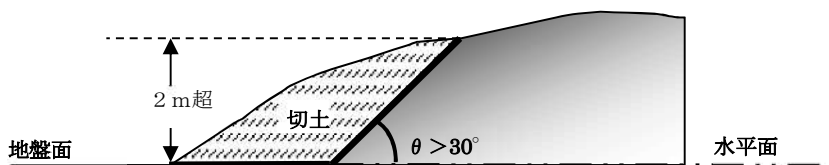


図1-3 切土高2mを超えるもの

- ② 図1-4に示すように、盛土をした土地の部分に、水平面からの高さが1mを超える「崖」を生ずることとなるもの（令第3条第2号）



図1-4 盛土高1mを超えるもの

- ③ 図1-5に示すように、切土と盛土を同時にする場合、その盛土をした土地の部分に高さが1 m以下の「崖」を生じ、かつその切土及び盛土をした土地の部分に、水平面からの高さが2 mを超える「崖」を生ずることとなるもの（令第3条第3号）

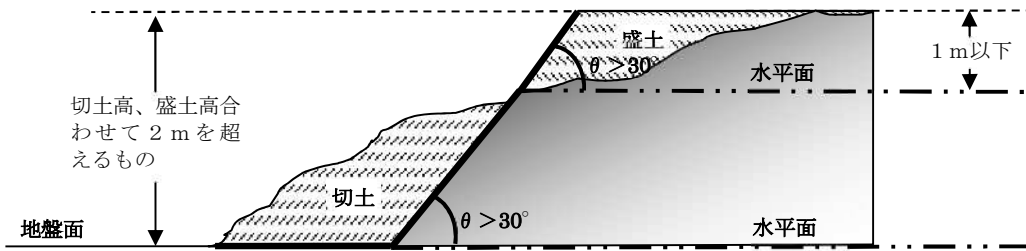


図1-5 切土、盛土合わせて2 mを超えるもの

- ④ 図1-6に示すように、崖が生じない盛土を行う場合でも、その高さが2 mを超えるもの。（令第3条第4号）



図1-6 崖が生じない盛土の高さが2 mを超えるもの

- ⑤ ①から④のいずれにも該当しない場合で、切土又は盛土をする土地の面積が500 m²を超えるもの（令第3条第5号）

※ なお、建築物を先行して建築する場合は、建築物の面積を造成面積から控除することができます。

(土石の堆積)

- ⑥ 図1-7に示すように、一時的に堆積する土砂の高さが2 mを超え、かつ面積が300 m²を超えるもの。（令第4条第1号、規則第8条第10号）



図1-7 堆積高さが2 mを超え、かつ面積300 m²を超えるもの

- ⑦ 図1-8に示すように、一時的に堆積する土砂の面積が500 m²を超えるもの（令第4条第2号）



図1-8 堆積する面積500 m²を超えるもの

ここにおいて、切土又は盛土をし、上記①から⑦のいずれかに該当する工事で生じる「崖」は、原則として法令に定める技術的基準に適合する擁壁で覆わなければなりません。なお、崖面崩壊防止施設(※)は、宅地での使用はできません。

※崖面崩壊防止施設・・・鋼製枠工、大型かご枠工等

1. 4 許可を要しない工事（法第15条、令第5条、規則第8条）

以下の工事については、宅地造成等に関する許可は不要です。

- (1) 国または都道府県、指定都市もしくは中核市と許可権者の協議が成立した工事
- (2) 都市計画法第29条第1項、第2項の許可を受けて行われる工事
- (3) 公共施設用地における工事（法第2条第1項、令第2条、規則第1条）
 - (法) 道路、公園、河川
 - (令) 砂防設備、地すべり防止施設、海岸保全施設、津波防護施設、港湾施設、漁港施設、飛行場、航空保安施設、鉄道、軌道、索道、無軌条電車の用に供する施設
 - (規則) 雨水貯留浸透施設、農業用ため池、防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律第2条第2項に規定する防衛施設、国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、緑地、広場、墓地、廃棄物処理施設、水道、下水道、営農飲雑用水施設、水産飲雑用水施設、農業集落排水施設、漁業集落排水施設、林地荒廃防止施設、急傾斜地崩壊防止施設
- (4) 以下に掲げる、災害の発生のおそれがないと認められる工事（令第5条、規則第8条）
 - ・ 鉱山保安法に基づく鉱物の採取（鉱業上使用する特定施設の設置の工事等）
 - ・ 鉱業法に基づく鉱物の採取（許可を受けた施業案の実施に係る工事）
 - ・ 採石法に基づく岩石の採取（許可を受けた採取計画に係る工事）
 - ・ 砂利採取法に基づく砂利の採取（許可を受けた採取計画に係る工事）
 - ・ 土地改良法に基づく土地改良事業（農業用排水排水施設の新設等）等
 - ・ 火薬類取締法に基づく火薬類の製造施設の周囲に設置する土堤の設置等
 - ・ 家畜伝染病予防法に基づく家畜の死体等の埋却
 - ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく廃棄物の処分等
 - ・ 土壌対策汚染法に基づく汚染土壌の搬出又は処理等
 - ・ 平成二十三年三月十一日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法に基づく廃棄物又は除去土壌の保管又は処分
 - ・ 森林の施業を実施するために必要な作業路網の整備に関する工事
 - ・ 国、地方公共団体及び規則第8条第8号に掲げる法人が非常災害のために必要な応急措置として行う工事
 - ・ 高さ2m以下かつ面積500㎡超の盛土又は切土（政令第3条第5号の盛土又は切土に限る。）であって、盛土又は切土をする厚さが30cmを超えないものを行う工事（注1）
 - ・ 令第4条第2号の土石の堆積であって、土石の堆積をする厚さが30cmを超えないもの
 - ・ 工事の施行に付随して行われる土石の堆積（注2）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（注3）又はその付近（注4）に堆積するもの

（注1）標高の差30cm以下の盛土の考え方について、地盤の凹凸を均すために、30cm以上の盛土をする場合は許可の対象となります。また、盛土等をする前後の地盤面の「標高の差」とは、同一位置における盛土等の前後の標高差（鉛直方向の厚さ）を示します（図1-9参照）。

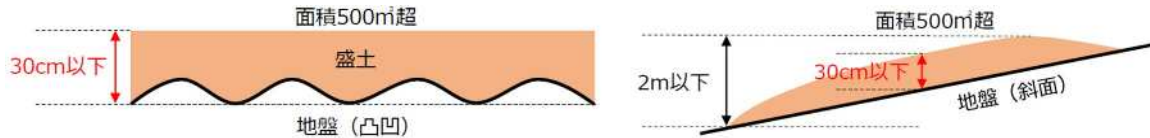


図1-9 標高の差30cm以下の盛土の考え方について

また、申請する区域において、盛土・切土全体で「盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差」が30cmを超える部分と超えない部分がある場合、全体の面積が規制対象規模（500㎡）を超える場合に、30cmを超えない部分を含めた全体での許可が必要となる（図1-10参照）。

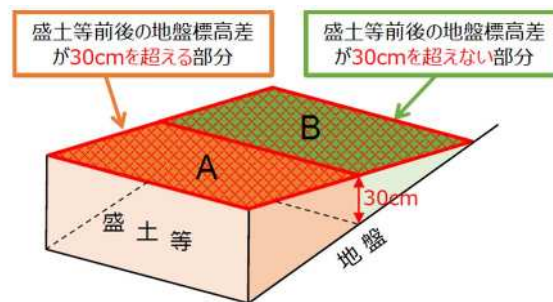


図1-10 30cmを超える部分と超えない部分がある場合

（注2）「工事の施行に付随して行われる土石の堆積」とは、主となる本体工事があつた上で、当該工事に使用する土石や当該工事から発生した土石を当該工事現場やその付近に一時的に堆積する場合の土石の堆積で、本体工事に係る主任技術者（建設業法（昭和24年法律第100号）第26条第1項に規定する主任技術者をいう。以下同じ。）等が本体工事の管理と併せて一体的に管理するものをいいます。

（注3）「工事の現場」とは、工事が行われている土地を指します。なお、その土地から離れた土地で堆積を行う場合、本体工事の管理と併せて一体的に管理することが分かる何らかの書類（例：施工計画書等）を提出する必要があります（図1-11参照）。

（注4）「工事の現場の付近」とは、本体工事に係る主任技術者等が本体の工事現場と一体的な安全管理が可能な範囲として、容易に状況を把握し到達できる工事現場の隣地や隣地に類する土地が該当します（図1-12参照）。



図 1-11 「工事の現場」の考え方

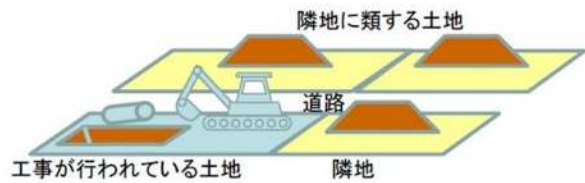


図 1-12 「工事の現場の付近」の考え方

1. 5 届出を要する工事等（法第 2 1 条第 1、3、4 項、令第 2 6 条）

- (1) 令和 6 年 4 月 1 日に新たに宅地造成等工事規制区域が指定された場所において、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事を施行している時は、令和 6 年 4 月 22 日までに市長に届け出なければなりません。
- (2) 宅地造成等工事規制区域内において、次の①から③のいずれかに該当する工事を施行するときは、法第 1 2 条第 1 項本文若しくは第 1 6 条第 1 項の許可を受け、又は同条第 2 項の規定による届出をした場合を除き、着工する日の 14 日前までに市長に届け出なければなりません。
 - ① 高さが 2 m を超える擁壁の全部又は一部の除却
 - ② 地表水等を排除するための排水施設の全部又は一部の除却
 - ③ 地滑り抑止ぐい等の全部又は一部の除却
- (3) 宅地造成等工事規制区域内において、公共施設用地を宅地または農地等に転用したときは、法第 1 2 条第 1 項若しくは第 1 6 条第 1 項の許可を受け、又は同条第 2 項の規定による届出をした場合を除き、転用した日から 14 日以内に市長に届け出なければなりません。

1. 6 住民への周知（法第 1 1 条）

宅地造成等に関する許可の申請をする際には、あらかじめ工事の施工に係る土地の周辺地域の住民に対し、工事の内容を周知しなければなりません。また、周知を行ったことを証明する書類を申請書に添付する必要があります。

1. 7 許可を要する条件（法第 1 2 条第 2 項、規則第 7 条 1 項 10 号）

宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（以下「宅地造成等」）に関する許可を受けるためには、以下に掲げる基準に適合していることが必要です。

- ① 宅地造成等に関する工事は、政令で定める技術基準に従い宅地造成等に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられていること。
- ② 工事主に工事を行うための必要な資力及び信用があること。
- ③ 工事施工者に工事を完成するための必要な能力があること。
- ④ 土地の所有権、地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者全ての同意を得ていること。

1. 8 暴力団等に該当しないことの誓約について

暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。）と関係を有する事業者等は、盛土規制法に基づく規制対象となる盛土等に関する工事の担い手としては不相当であることから、そのような事業者等

に、盛土等に関する工事の許可を出すことについて、慎重に判断することとなります。そのため、暴力団等に該当しないことの誓約書を提出しなければなりません。（「表2-4」許可申請図書作成要領）

1. 9 設計者の資格（法第13条第2項、令第21条、第22条、規則第35条）

(1) 高さが5mを超える擁壁の設置

(2) 切土又は盛土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置

上記の(1)及び(2)の工事については、下記の①から⑤のいずれかに該当する者（資格を有する者）の設計によらなければなりません。

① 学校教育法による大学（「短期大学」を除く。）又は旧大学令による大学において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して2年以上の実務の経験を有する者。（令第22条第1号）

② 学校教育法による短期大学において、正規の土木又は建築に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して3年以上の実務の経験を有する者。（令第22条第2号）

③ ②に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令による専門学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して4年以上の実務の経験を有する者。（令第22条第3号）

④ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令による中等学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者。（令第22条第4号）

⑤ 主務大臣が①から④のいずれかに該当するものと同等以上の知識及び経験を有する者であると認めた者。（令第22条第5号「主務大臣が認めた者」昭和37年建設省告示第1005号）

ア 学校教育法による大学（短期大学を除く）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して土木又は建築に関する事項を専攻した後、土木又は建築の技術に関して1年以上の実務の経験を有する者。

イ 技術士法による本試験のうち技術部門を建設部門とするものに合格した者。

ウ 建築士法による一級建築士の資格を有する者。

エ 土木又は建築の技術に関して10年以上の実務の経験を有するもので都市計画法施行規則第19条第1号トに規定する講習を修了した者。

オ アからエのいずれかに該当する者のほか、国土交通大臣が令第22条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認める者。

1. 10 工事の中間検査（法第18条、令第23、24条）

宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可を受けた場合、一定規模以上の工事で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場合には、写真及び現地での中間検査を受けなければなりません。

また、中間検査合格後に中間検査合格証の交付を受けるまでは、その後の工程に係る工事（排水施設の周囲を砕石その他の資材で埋め戻す工事）をすることができません。（「3. 2 中間検査」を参照。）

1. 1 1 工事の段階確認

中間検査以外にも、工事完了後に現地で確認できなくなる工程について、現地での段階確認を受ける必要があります。（「3. 3 段階確認」を参照。）

1. 1 2 工事完了の検査（法第17条第1、2項）

許可を受けた宅地造成等に関する工事が完了したときは、工事完了検査申請書を市長に提出し、完了検査を受けなければなりません。その際、許可時の条件になっている工事写真の添付を求めます。

検査の結果、その工事が技術的基準に適合していると認めた場合は、検査済証を交付します。

なお、検査済証は、建築確認申請の際に提出を求められることがありますので大切に保管しておいてください。（再発行はできません。）

1. 1 3 完了確認（土石の堆積）（法第17条第4、5項）

許可を受けた土石の堆積について、堆積土石の除却が完了したときは、確認申請書を市長に提出し、完了確認を受けなければなりません。

確認の結果、計画していた土石が全て除却されたと認めた場合は、確認済証を交付します。

なお、確認済証は、土石が正しく除却されたことを証明するものですので、大切に保管しておいてください。（再発行はできません。）

1. 1 4 定期報告（法第19条、令第25条、規則第48～50条）

一定規模以上の工事（p3-4「表3-4」参照）を行う場合には、工事の進捗状況等について3か月毎に市長に報告しなければなりません。報告事項は、報告時点での切盛又は土石の堆積の高さ、面積および土量、擁壁等に関する内容になります。

1. 1 5 監督処分（法第20条第1項、第2項、第3項）

(1) 許可の取り消し（法第20条第1項）

市長は、偽りその他不正な手段により許可を受けた者又はその許可に付した条件に違反した者に対して、その許可を取り消すことができます。

(2) 工事の施行停止命令・防災措置命令（法第20条第2項）

市長は、宅地造成等工事規制区域内において必要な許可を受けず、又は許可に付した条件に違反して工事を行っている者及び技術的基準に適合していない工事を行っている者、必要な中間検査を申請しないで工事を行っている者（造成主、当該工事の請負人若しくは現場管理者）に対して、工事の停止又は防災措置をとることを命ずることができます。

(3) 土地の使用停止命令・使用制限命令・防災措置命令（法第20条第3項）

市長は、宅地造成等工事規制区域内において必要な許可を受けずに宅地造成等に関する工事が施行された土地又は検査を受けず、若しくは検査の結果、工事が技術的基準

に適合していないと認められた土地、あるいは土石の堆積にかかる必要な確認申請をせず又は確認の結果堆積されていた全ての土砂が除却されていないと認められた土地及び必要な中間検査を申請せずに宅地造成又は特定盛土等に関する工事が施行された土地の所有者等に対して、当該宅地の使用の停止、制限又は防災措置をとることを命ずることができます。

1. 16 罰則（法第55条～61条）

監督処分に違反した者、必要な許可を受けずに宅地造成や土石の堆積を行った者、技術基準に適合せず、必要な災害防止措置のない工事をした設計者又は工事施工者、又はその代理人、使用人その他の従業者等は3年以下の懲役又は千万円以下の罰金処せられます。また、法人またはその法人に関わる者が違反行為を行う場合、法人に対して最大3億円以下の罰金が科されます。

その他、必要な中間検査や完了検査及び土石の堆積の確認申請を怠った者、必要な定期報告を怠った者、必要な工事の届出をしなかった者、工事の際の標識を掲示しなかった者等についても、法に基づく罰則が科せられます。

1. 17 土地の保全義務（法第22条、第23条）

宅地造成等工事規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者には、崖崩れ等の災害が生じないように、その土地を常時安全な状態に維持するよう努めなければならないことが義務付けられています。

なお、市長は宅地造成等工事規制区域内の土地について、崖崩れ等の災害の防止のために必要があると認められる場合においては、その土地の所有者、管理者又は占有者等に対して、その程度に応じて、防災措置をとることを勧告又は命令することができます。

1. 18 防災工事資金の貸付制度

宅地の防災措置をとるよう勧告又は命令を受けた者に対し、防災工事のために必要な資金を貸付ける制度として、住宅金融支援機構の「宅地防災工事資金融資」制度があります。

詳細については、建設局防災課までお問い合わせください。

1. 19 宅地造成等に関する相談について

宅地造成等や土地の保全に関して御相談がありましたら、土地が所在する区を管轄する建設事務所又は建設局防災課まで御相談ください。

1. 20 造成宅地防災区域（法第45条から第48条、令第35条）

宅地造成等に伴う災害で相当数の居住者その他の者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（これに附帯する道路その他の土地を含み、宅地造成等工事規制区域内の土地を除く。）の区域であって政令で定める基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができます。

神戸市では、造成宅地防災区域に指定されている箇所はありません。

1. 21 その他

宅地造成等の許可を得て造成する場合に固定資産税が増額される場合があります。詳しくは行財政局税務部固定資産税第1課・第2課までお問い合わせください。（TEL:078-647-9400）