

第1章 宅地造成工事等規制法の趣旨

第1節 総論

1 本法制定の趣旨

昭和30年代以降の高度成長期に入り、人口や産業は都市へ集中し、それに伴って比較的地価の安い丘陵地帯の傾斜地における宅地造成が顕著となった。

造成された宅地の中には、当該宅地のみならず、周囲の土地に対しても災害に巻き込むおそれのあるものがあつた。

宅地造成等規制法

第1章 総則

(目的) 第1条 この法律は、宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。

この法律（宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号。以下「法」という。）は、宅地造成に伴い崖崩れ又は土砂の流出を生ずるおそれが著しい市街地又は市街地となろうとする土地の区域内において、宅地造成に関する工事等について災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的としています。

本法の目的は、宅地造成に伴う災害を防止することです。また、防止する災害は、『崖崩れ』と『土砂の流出』による災害に限っています。

次に、本法が保護しようとしているのは、宅地造成を行う者や造成された宅地を使用する者よりは、むしろその周辺に居住する第三者の災害からの人命、身体、財産の保護です。

宅地造成等規制法の施行にあたっての留意事項について

第1 総括的事項

(1) 慎重かつ厳格な許可、監督及び検査

宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事については、その許可、監督及び検査を慎重かつ厳正に行い、また、造成宅地防災区域内の宅地において、災害防止のため必要な措置が確実に講ぜられるよう適切な指導、助言を行い、宅地造成に伴う災害の防止に遺漏なきを期すべきであること。

(2) 適正な区域指定の促進等

宅地造成工事規制区域については、宅地造成に伴い災害が生じるおそれの著しい区域であるので、適正な区域指定の促進を図り、宅地造成に伴う災害の防止に万全を期すべきであること。

なお、区域指定にあたっては、「宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域指定要領（別添1）」を参考とされ、指定後の宅地造成等規制法第3条第3項の規定に基づく国土交通大臣への報告にあたっては、管轄する地方整備局長等あてに行うべきであること。

(3) 関係機関との調整

① 指定文化財の現状を変更し又は保存に影響を及ぼす行為を伴う宅地造成に関する工事の許可、勧告若しくは命令又は災害の防止のため必要な措置をとることの勧告若しくは命令をしようとする場合は、あらかじめ、関係機関と連絡調整を図ることが望ましいこと。

② 宅地造成に関する工事について許可した場合及び検査済証を交付した場合には、管轄の建築主事に対してその旨を連絡することが望ましいこと。

2 他の法律による規制

(1) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

多くの場合、都市計画法第 29 条の開発許可と重複します。従来は、開発許可と同時にそれぞれ許可をしていましたが、平成 18 年 1 月 30 日より開発許可を受けた宅地造成工事について宅造法は許可不要となりました。ただし、技術基準については宅地造成等規制法の基準によって行わなければなりません。また、開発許可条件でない場合（1,000 m²未満等）は宅造法の許可が必要となります。

(2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

建築基準法は、建築物のみならず、その敷地についても建築物の安全上の観点から、確認を受ける際、その敷地が基準に適合するかどうかを審査します。しかし、建築基準法による敷地の規制は、宅地に建築物を建築しようとするときになってはじめて機能するものです。

多くの場合、宅地造成した者と家を建てる者とは別人であることから、この時点で手を加える必要が生じることとなれば、宅地を買った人（家を建てる人）ということになります。

宅地造成等規制法と建築基準法とでは、同じ宅地についての規制であっても、その時期、観点等が異なります。

次に、建築基準法の擁壁についての規定は、殆ど宅地造成等規制法の内容と重複することとなるので、宅地造成等規制法により許可を受けなければならない場合の擁壁については建築基準法による確認、検査等を要しないこととしています。

建築基準法

（工作物への準用）

第 88 条 略

4 第 1 項中第 6 条から第 7 条の 5 まで、第 18 条（第 1 項及び第 23 項を除く。）及び次条に係る部分は、宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 8 条第 1 項 本文若しくは第 12 条第 1 項 又は都市計画法第 29 条第 1 項 若しくは第 2 項 若しくは第 35 条の 2 第 1 項 本文の規定による許可を受けなければならない場合の擁壁については、適用しない。

(3) 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）

砂防法は、河川に流出した土砂が河床に堆積することによって発生する水害を防止することを目的としています。

砂防法と宅地造成等規制法の規制する行為は、いずれも崖崩れ等を生じるおそれのある行為ですが、砂防法は下流域の水害防止であり、宅地造成等規制法は周辺域の災害防止であって、それぞれの規制対象、内容は異なります。

(4) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）

地すべり等防止法は、地すべりという自然現象による災害を防止するため、地すべりの危険のある区域を指定し、この区域内において地すべり防止工事を施行するとともに、地すべりを誘発助長する行為を制限し、また危険区域にある家屋を移転させる等の関連事業を行い、国土の保全と民生の安定に資することを目的としています。

地すべり防止区域は、宅地造成という人為的な行為を加えるまでもなく、自然のままで既に災害の危険がある区域ですので、宅地造成は本来禁止すべきものであると考えられます。

行政実例等

地すべり防止区域に重複して宅地造成工事規制区域が指定された地域に宅地造成工事が申請された場合の取り扱い
(昭和38年6月12日住地発第30号)

(回答)

(1) 略

(2) 地すべり等防止法及び宅地造成等規制法は、それぞれ別個に適用され、一方の摘要により他方が排除されるものではない。しかし、地すべり防止区域においては、宅地造成は本来禁止すべき場合が多いと考えられるので、行政指導として十分配慮されたい。

(5) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）

急傾斜地崩壊危険区域は、既に災害の危険がある区域ですので、宅地造成は本来禁止すべきものであると考えられますし、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第7条の許可をすることは考えられません。また、重複して宅地造成工事規制区域を指定することは考えられません。

(6) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）

土砂災害警戒区域又は土砂災害特別警戒区域と宅地造成工事規制区域が重複している場合がありますが、それぞれが異なる目的で制定されたものでありますので、それぞれの判断で行うことになります。その場合でも関係する機関が十分な連絡を必要とするものと考えます。

(7) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）

墓地は、法第2条第1号の宅地に該当することから、墓地造成は、宅地造成工事として法第8条の許可が必要になります。また、墓地の新設は、墓地、埋葬等に関する法律第10条第1項の規定により知事の許可を受けなければなりません。したがって、宅地造成等規制法に基づく許可と墓地、埋葬等に関する法律に基づく許可は同時にすることとします。

(8) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）

産業廃棄物の最終処分地として埋立地は、殆どの場合宅地造成等規制法は適用されません。

行政実例等

(昭和50年1月29日建設省兵計発第32号)

(回答) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第3項（同法施行令第1条各号）の廃棄物の埋立処分による土地の造成は、宅地造成等規制法第2条第1号に規定する宅地とする目的を欠く場合には、同法第2条第2号に規定する宅地の造成に該当しない。

3 定義

宅地造成等規制法

(定義)

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 宅地 農地、採草放牧地及び森林並びに道路、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をいう。
- (2) 宅地造成 宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更で政令で定めるもの(宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く。)をいう。
- (3) 災害 崖崩れ又は土砂の流出による災害をいう。
- (4) 設計 その者の責任において、設計図書(宅地造成に関する工事を実施するために必要な図面(現寸図その他これに類するものを除く。))及び仕様書をいう。)を作成することをいう。
- (5) 造成主 宅地造成に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (6) 工事施行者 宅地造成に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (7) 造成宅地 宅地造成に関する工事が施行された宅地をいう。

宅地造成等規制法施行令

第1章 総則

(定義等)

第1条 この政令(第3条を除く。)において、「切土」又は「盛土」とは、それぞれ宅地造成である切土又は盛土をいう。

- 2 この政令において、「崖」とは地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいう。
- 3 崖面の水平面に対する角度を崖の勾配とする。
- 4 小段等によって上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下の崖は一体のものとみなす。
- 5 擁壁の前面の上端と下端(擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分をいう。以下この項において同じ。)とを含む面の水平面に対する角度を擁壁の勾配とし、その上端と下端との垂直距離を擁壁の高さとする。

(公共の用に供する施設)

第2条 宅地造成等規制法(以下「法」という。)第2条第1号の政令で定める公共の用に供する施設は、砂防設備、地すべり防止施設、海岸保全施設、港湾施設、飛行場、航空保安施設及び鉄道、軌道、索道又は無軌条電車の用に供する施設並びに国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地その他の施設で国土交通省令で定めるものとする。

(宅地造成)

第3条 法第2条第2号の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるもの。
- (2) 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1メートルを超える崖を生ずることとなるもの。
- (3) 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1メートル以下の崖を生じ、かつ当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるもの。
- (4) 前3号のいずれにも該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が500平方メートルを超えるもの。

※本市では前項の第3条(4)について50cmを超える切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超えるものと、一部緩和した取扱いをしております。

宅地造成等規制法施行規則

(公共の用に供する施設)

第1条 宅地造成等規制法施行令(以下「令」という。)第2条の国土交通省令で定める施設は、学校、運動場、緑地、広場、墓地、水道及び下水道とする。

- (1) 「宅地」とは、農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園河川その他政令で定める公共(砂防施設、地すべり防止施設等及び学校、運動場等)の用に供させられている土地以外の土地です。
法律で「宅地」について定義したものと、「宅地とは、公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外の土地をいう」(土地区画整理法(昭和29年法律第119号))「宅地とは、建物の敷地に供せられる土地をいう」(宅地建物取引業法(昭和27年法律第76号))がありますが、それぞれ、法律の目的に即して定義されていますので、各々が異なるものとなっています。
- (2) 「宅地造成」とは、宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更で政令で定めるものをいいます。これを受けて、宅地造成等規制法施行令(昭和37年政令第16号。以下「令」という。)第3条で、ある一定の高さ以上の崖を生じることとなる切土若しくは盛土の行為又はある一定以上の土地の面積について行われる切土若しくは盛土の行為を規定しています。

行政実例等

(昭和37年9月19日住地発第76号)

(回答) 「土取場」又は「採石場」についても、当該事業が、宅地以外の土地を宅地にする目的を欠く場合又は宅地以外の土地にする目的を有している場合以外においては、宅地造成であるから、～略～ 規制の対象となる場合においては、工期等は可及的に確定するよう指導し、土取又は採石完了時における技術的基準に適合するとともに、工事施工中の災害防止を計られたい。

- (3) 一般に切土又は盛土とは土木工事等において広く用いられる土の切取り又は盛り上げ等の行為をいいますが、ここでは、宅地造成である切土又は盛土をいいます。
- (4) 「崖」とは硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外の土地で、地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地をいいます。この場合、「硬岩盤」とは「軟岩盤」に対するもので、花崗岩、閃緑岩、片麻岩、安山岩等の火成岩及び堅い礫岩の岩盤をいいます。
また、風化の著しい硬岩盤は、真砂土を含む花崗岩その他の著しく風化した岩盤をいいます。

4 事務処理の特例

福島県宅地造成等規制法施行条例（平成 12 年福島県条例第 148 号）により、平成 14 年 4 月 1 日から福島県知事の権限は福島市長に移譲されました。

・ 福島県宅地造成等規制法施行条例

（事務処理の特例）

第 2 条 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 17 の 2 第 1 項の規定により、次に掲げる事務は、福島市が処理することとなる。

- (1) 法第 3 条第 1 項の規定による指定
- (2) 法第 3 条第 3 項の規定による公示及び報告
- (3) 法第 5 条第 1 項の規定による試掘等の許可
- (4) 法第 8 条第 1 項の規定による許可
- (5) 法第 8 条第 3 項の規定による条例の付加
- (6) 法第 10 条第 2 項の規定による通知
- (7) 法第 11 条の規定による協議
- (8) 法第 12 条第 1 項の規定による変更許可
- (9) 法第 12 条第 2 項の規定による変更届出の受理
- (10) 法第 13 条第 1 項の規定による検査
- (11) 法第 13 条第 2 項の規定による検査済証の交付
- (12) 法第 14 条第 1 項の規定による許可の取消し
- (13) 法第 14 条第 2 項から第 4 項までの規定による命令
- (14) 法第 14 条第 5 項（法第 17 条第 3 項において準用する場合を含む。）の規定による措置及び公告
- (15) 法第 15 条第 1 項の規定による届出の受理
- (16) 法第 16 条第 2 項の規定による勧告
- (17) 法第 17 条第 1 項及び第 2 項の規定による命令
- (18) 法第 18 条第 1 項の規定による立入検査
- (19) 法第 19 条の規定による報告の徴収

・ 福島市宅地造成等規制法施行細則

（趣旨）

第 1 条 この規則は、福島県宅地造成等規制法施行条例（平成 12 年福島県条例第 148 号。以下「条例」という。）第 2 条の規定に基づき、福島市が処理することとされた事務に関し必要な事項を定めるものとする。

<処理区分>

条 項 等	区分	
法第3条第1項	宅地造成工事規制区域の指定	◎
法第3条第3項	宅地造成工事規制区域の公示及び国土交通大臣への報告	◎
法第4条第3項	他人の占有地への立入り	△
法第5条第1項	所有者及び占有者の同意を得られない場合の障害物の伐除の許可	○
	試掘等の許可	◎
法第5条第3項	所有者及び占有者が不在のため同意を得られない場合の障害物の伐除の許可	○
法第6条第2項	身分証明書の携帯	△
	伐除の許可証の携帯	○
	試掘等の許可証の携帯	△
法第7条第1項	損失の補償	△
法第8条第1項	宅地造成に関する工事の許可	◎
法第8条第3項	災害防止のために必要な条件の附加	◎
法第10条第2項	宅地造成に関する工事の許可・不許可の通知	◎
法第11条	国等の行う宅地造成工事に関する協議	◎
法第12条第1項	宅地造成工事に関する変更許可	◎
法第12条第2項	宅地造成工事に関する変更届出の受理	◎
法第13条第1項	工事完了の検査	◎
法第13条第2項	検査済証の交付	◎
法第14条第1項	宅地造成に関する工事の許可の取消し	◎
法第14条第2項	工事施行の停止・必要な措置の命令	◎
法第14条第3項	宅地の使用の禁止・制限・必要な措置の命令	◎
法第14条第4項	弁明の機会を付与せず工事施行の停止の命令	◎
法第14条第5項 (法第17条第3項準用)	自らが必要な措置の執行	◎
	自らが必要な措置の執行の公告	◎
法第15条第1項	宅地造成工事規制区域の指定の際、現に行われている工事に関する届出の受理	◎
法第15条第2項	許可を要しない擁壁等の工事に関する届出の受理	◎
法第15条第3項	宅地以外の土地を宅地に転用する場合の届出の受理	◎
法第16条第2項	災害防止のため必要な措置の勧告	◎
法第17条第1項	土地の所有者等に対する改善命令	◎
法第17条第2項	土地の所有者等以外に対する改善命令	◎
法第18条第1項	立入検査	◎
	立入検査を行う者の身分証明証の発行	△
法第19条	工事の施行状況の報告の徴収	◎
令第15条第1項	規則への委任（擁壁の設置に代えて他の措置）	△
令第15条第2項	規則への委任（技術基準の強化又は緩和）	△

備考 ○は法の規定により、◎は県の条例により、△は県の条例の委任状況からの類推により本市が処理するもの