

都道府県、政令市、中核市、特例市  
宅地防災行政担当部長 殿

国土交通省都市・地域整備局長

宅地造成等規制法等の改正について（技術的助言）

「宅地造成等規制法等の一部を改正する法律」（平成18年法律第30号。以下「改正法」という。）については、本年4月1日に公布され、「宅地造成等規制法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」（平成18年政令第310号）及び「宅地造成等規制法施行規則等の一部を改正する省令」（平成18年国土交通省令第90号）とともに本年9月30日より施行されることとなりますが、これらの施行に当たっては、以下の点に留意の上、適切な運用をお願いいたします。また、今般、「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（平成13年5月24日国総民発第7号）（別紙2）」に関して、別紙のとおり、所要の改正を行ったので、参考としていただきますようお願いいたします。

なお、過去の被災事例の分析等から明らかになった、新規宅地造成の際の大地震時における滑動崩落等の被害の防止に有効とされる措置に係る技術的基準については、別途、改正法の施行後できる限り速やかに、政令において追加することを予定しているため、あらかじめご承知おき願います。

記

1. 改正の趣旨

阪神・淡路大震災、新潟県中越地震等の際に、大規模に谷を埋めた盛土造成地の崩落等が多発したことに対応し造成宅地の安全性の確保を図ることは、喫緊の課題である。このため、改正法により、都道府県知事（指定都市、中核市又は特例市の区域内の土地

においてはそれぞれ指定都市、中核市又は特例市の長。以下同じ。)が、宅地造成工事規制区域外において、宅地造成に伴う災害であって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を、造成宅地防災区域として指定し、宅地所有者等に対して、災害防止のため必要な措置を講ずることを勧告又は命令することができる制度が創設された。

造成宅地防災区域の指定の基準については、過去の災害における盛土造成地の被災事例等に基づき、政令で定められており、その内容は大きく二種類に分類される。すなわち、一定規模以上の盛土であって、安定計算により大地震時に地滑りの崩落等のおそれがあると認められるものと、現時点において既に地盤の滑動、擁壁の沈下、崖の崩落等が生じていることから、災害発生のおそれが切迫しているものである。なお、これらの造成宅地について、造成宅地防災区域の指定又は宅地造成工事規制区域内の造成宅地に係る勧告を行うか否かの判断については、厳密な調査に基づき慎重に行うことが必要である。

また、改正法により、今後新規に造成される宅地についても宅地造成に伴う災害の防止を万全とするため、都市計画法に基づく開発許可の基準について、崖崩れ等による災害の防止に係る基準を追加したところである。

## 2. 造成宅地防災区域の指定の際の建築制限等担当部局との連絡調整について

造成宅地防災区域は、宅地造成等規制法の目的に照らし、一団の土地としての造成宅地全体における災害発生の危険性に照らして指定されるものである。一方、建築基準法に基づく建築確認については、個々の建築物の安全確保の観点から、当該建築物の敷地について行われるものであり、両制度は目的及び対象が異なるものである。

したがって、造成宅地防災区域の指定がされている一団の土地の区域であっても、個々の敷地については、その位置、形状等により安全性が異なることから、個別の敷地の安全性の観点から支障がない場合には建築基準法に基づく建築確認を行うことは可能である。一方で、造成宅地防災区域が指定される場合には、災害防止のため必要な措置が講ぜられ、当該区域が解除されるまでの間、地域の実情に応じ、建築基準法に基づく災害危険区域の指定、条例に基づく必要な建築制限などの措置についても併せて検討する必要があることから、造成宅地防災区域の指定に当たっては、これらの建築制限の実施等についての判断を適切に行うことができるよう、宅地造成部局と建築制限等担当部局の間で、あらかじめ、十分な連絡調整を行うことが望ましい。



## 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（下線部分は改正部分）

### 第1 総括的事項

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憾なきを期すべきであること。

### 第2 宅地造成工事規制区域の指定等

#### (1) 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ず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。

#### (2) 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 略

### 第3 宅地造成に関する工事等の許可について

(1) 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係る許可に際しては、「宅地防災マニュアル（別添2）」及び「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針（別添3）」を参考とし、慎重かつ厳正に行い災害の防止に遺憾なきを期すべきであること。また、工事中の災害の防止を図るため、できるだけ具体的な条件を付することが望ましいこと。

(2) 略

(3) 擁壁の透水層については、擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には砂利その他の資材を用いて透水層を設ける旨規定されているが、「砂利その他の資材」として石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な

使用方法であれば、認めても差し支えないこと。

(4) 宅地造成等規制法施行令第14条の規定により認定を受けた擁壁については、認定時に付された条件等を確認するなど適切に審査すべきであること。

なお、胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造擁壁については、昭和40年6月14日建設省告示第1485号において明らかにされているところであるが、審査にあたっては、以下の点に留意することが望ましいこと。

① 胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造擁壁が本告示の各号に適合するものであるかどうかについては、宅地造成等規制法第8条第1項の規定による許可の際に許可権者は慎重に審査すること。

② 胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造の擁壁とは、本告示の別表に規定する控え長さ一杯までコンクリートを充填し、胴込めに用いたコンクリートが連続して一体の構造となる擁壁であること。

③ 略

④ 第4号の使用実績は認定申請の日から起算して1年前までに施工が終了した当該特殊擁壁の施工実績が施工件数で50件以上かつ擁壁前面の面積で1万平方メートル以上あり、倒壊等の重大な支障を生じたことがないこと。

⑤・⑥ 略

(5) 宅地造成に関する工事の計画の変更の許可の申請書及び通知書並びに変更の届出書の様式については、一例として別記様式1、2及び3を参考の上、記載に当たっては変更の前後の内容が対照となるようにすることが望ましいこと。

#### **第4 工事完了の検査について**

宅地造成等規制法担当部局は、許可をした宅地造成工事が完了した場合には、遅滞なく工事完了検査を実施すべきであること。

このため、造成主に対する工事完了検査申請の督促、工事中における報告の徴取、必要な中間検査の実施及び是正措置の確認に努めることが望ましいこと。

また、宅地造成工事が全部完了しない場合でも、部分検査が可能であれば、これを積極的に行うようにすることが望ましいこと。

#### **第5 工事の届出**

法第15条第1項の規定による届出があった場合において、届出の内容が事実と相違すると認めるときは、届出者に対し、その旨を文書により連絡することが望ましいこと。

#### **第6 監督処分等について**

(1) 常に宅地造成工事規制区域内の宅地の状況に留意し、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認めるときは、すみやかに、適正な勧告又は命令を行うべきである

こと。

また、無許可で宅地造成工事が行われている場合等については、厳格に法に基づいて適切な措置を講ずるべきであること。

なお、勧告又は命令を行うにあたっては、当該宅地の状況を十分調査するとともに、周囲の土地の状況も勘案して、当該宅地の所有者等に対して、不当な義務を課することとならないよう留意することが望ましいこと。

(2) 勧告又は命令については、勧告又は命令しようとする措置の内容を具体的に明らかにして行い、かつ、当該措置が適確にとられているか否かについての確認を行うべきであること。なお、勧告又は命令を行う場合には、あらかじめ特定行政庁と連絡調整を図ることが望ましいこと。

(3) 略

## 第7 造成宅地防災区域の指定等

### (1) 適正な区域指定等の促進等

造成宅地防災区域については、宅地造成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区域であるので、厳正な調査結果に基づき適正な区域指定の促進を図るとともに、宅地所有者等において災害防止のため必要な措置が講ぜられたことが確認され、指定の事由がなくなると認められるときは、速やかに当該指定の解除を行うこと。なお、指定の解除の判断には、宅地造成等規制法第23条で準用される同法第19条に基づき宅地所有者等から工事の状況について求めた報告の結果などを参照することが考えられること。

また、地震時に滑動崩落等のおそれがある大規模盛土造成地については、「大規模盛土造成地の変動予測調査ガイドライン（別添5）」を参考に変動予測調査を行った上で、造成宅地防災区域の指定又は宅地造成工事規制区域内における勧告を行うこと。なお、造成宅地防災区域の指定を行う場合には、「宅地造成等規制法に基づく造成宅地防災区域指定要領（別添6）」を参考とされたい。造成宅地防災区域を指定した場合の宅地造成等規制法第20条第3項の規定により準用される同法第3条第3項に基づく国土交通大臣への報告に当たっては、管轄する地方整備局長等あてに行うべきであること。

また、造成宅地防災区域の指定を行う場合には、あらかじめ関係地方公共団体の建築制限等担当部局と連絡調整を図ることが望ましいこと。

### (2) 勧告、命令について

勧告又は命令については、勧告又は命令しようとする措置の内容を具体的に明らかにして行い、かつ、当該措置が的確にとられているか否かについての確認を行うべきであること。なお、勧告又は命令を行う場合には、あらかじめ特定行政庁と連絡調整を図ることが望ましいこと。



(別添1)

## 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

### 第一 略

### 第二 用語の定義

この要領において、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。

- 一 造成に伴い災害の生ずるおそれの強い崖の発生しやすい地域  
勾配が十五度を超える傾斜地が過半を占める区域をいう。  
(解説) 災害の生ずるおそれの強い崖とは、地表面が水平面に対して三〇度を超える角度をなす土地のことであり、高さ一メートル以上の盛土又は二メートル以上の切土の崖面が生ずる場合は、法の規定により擁壁を設置しなければならないが、このような崖面は勾配が十五度を超える傾斜地において、平均的な宅地造成(十メートル四方程度以上)を行った場合に必ず生ずることになる。
- 二 災害の発生しやすい地盤特性を有する地域  
火山灰(関東ローム、シラス等)台地、風化の進行が著しい台地又は地盤の軟弱な台地が過半を占める区域をいう。  
(解説) 火山灰や風化の進行しやすい土質・地質条件の場合、その特性から降雨等により土砂の崩壊や流出が発生しやすく、これらの地盤特性を有する丘陵地、台地等において宅地造成が行われた場合は、一般的に崖崩れ又は土砂の流出による災害を受けるおそれが強い。また、宅地造成が行われる地盤が軟弱である場合は、盛土等を行った際に、地盤沈下やのり面崩壊等の宅地災害が発生するおそれが強い。  
なお、宅地災害のおそれのある地域として、地震時に液状化する可能性のある地盤が挙げられるが、法が主として崖崩れ又は土砂の流出による宅地災害を防止することを目的としているため、原則として、地震時に液状化する可能性のみが災害の発生しやすい地盤特性としてある場合は、この要領において、災害の発生しやすい地盤特性を有する地域には含めないこととする。
- 三～五 略

### 第三 指定の対象とする区域

指定の対象とする区域は、次に掲げる自然的要件及び社会的要件を満たす区域とする。

- 一 自然的要件  
自然的要件とは、次のいずれかに該当するものとする。
  - (イ) 造成に伴い災害の生ずるおそれの強い崖の発生しやすい地域
  - (ロ)・(ハ) 略
- 二 略

### 第四 規制区域指定のための調査

- 一 略
- 二 区域の調査、検討に当たっての留意事項  
調査の実施に際し、自然的要件及び社会的要件に該当する区域の検討にあつては、以下の事項に留意するものとする。
  - イ 自然的要件に該当する土地の区域の選定
    - (1) 造成に伴い災害の生ずるおそれの強い崖の発生しやすい地域
      - (イ) 略
      - (ロ) 勾配が十五度を超える傾斜地の区域については、ホートン法等一般に認め



られた斜面傾斜の算定法を用いて、勾配が十五度を超える傾斜地をゾーニングする。斜面傾斜は、一キロメートル四方程度の一帯区域を単位として勾配を算出するものとする。

縁辺部のゾーニングは、航空写真、現地調査等により確認する。

(2)・(3) 略

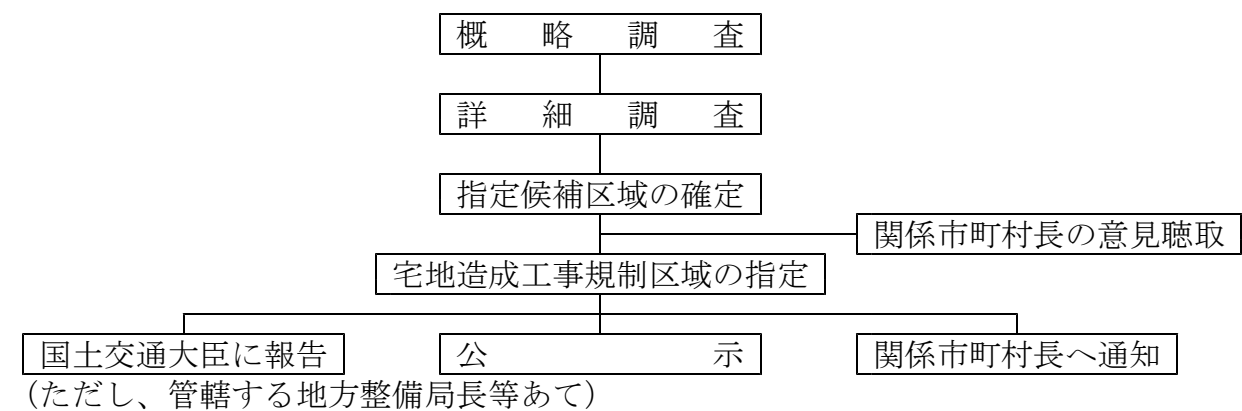
ロ 社会的要件に該当する土地の区域の選定

(1)・(2) 略

(3) 上記(1)及び(2)以外の区域であって、現に宅地造成が行われている区域、今後宅地造成が行われると予想される区域又は関係地方公共団体の長が必要と認める区域については、一万分の一程度の縮尺の基図を用いて、上記の自然的要件を満たす区域をゾーニングする。

## 第五 指定の手続

規制区域の指定に当たっては、以下の手順により行うものとする。



(注1)：概略調査は机上における調査を主体とし、詳細調査は現地における調査を主体とする。

(注2)：都道府県知事及び関係市町村長は、区域住民の協力が得られるよう、必要に応じて説明会、広報誌等によるPRなどについて積極的な対応を図ることが望ましい。

## 第六 略

## 第七 国土交通大臣への報告

この要領に基づき規制区域の指定を行った場合は、法第三条第三項の規定により、下記の項目について国土交通大臣に報告するものとする。ただし、当該報告については、管轄する地方整備局長等あてに行うこととする。

一・二 略