

八王子市における「宅地造成及び特定盛土等規制法」の運用について 皆さまからのご意見を募集します。

令和5年（2023年）5月26日に施行された宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という）の令和6年7月からの運用に当たり、盛土等に伴う災害を防止し、市民の生命及び財産の保護を図るため、新たな規制区域と法施行に関する条例等を定めます。

この度、宅地造成等工事規制区域の案と、法施行条例等の案をまとめたことから、その内容について皆さまからのご意見を募集します。

1. 経過

令和4年（2022年）5月27日 盛土規制法 公布

令和5年（2023年）5月26日 盛土規制法 施行

2. 内容

別紙 八王子市における「宅地造成及び特定盛土等規制法」の運用に関する考え方
のとおり

3. 意見募集期間

令和6年（2024年）1月29日（月曜日）から2月28日（水曜日）まで

4. 資料公表場所

開発審査課、市政資料室、市民部各事務所、各図書館、各市民センター、
市ホームページ

5. 意見提出方法

郵送（締切日消印有効）、ファックス、電子メール、開発審査課窓口へご提出く
ださい。なお、電話による受付はいたしません。

6. 意見書等に必ず記入していただく事項

ご意見、ご住所（市外の方は市内の勤務先又は学校名）、氏名

提出・問合せ先

まちなみ整備部 開発審査課 盛土規制法担当

住所 〒192 - 8501 八王子市元本郷町三丁目24番1号

電話 042 - 620 - 7298（直通） F A X 042 - 626 - 3616

Email b132400@city.hachioji.tokyo.jp

八王子市における「宅地造成及び特定盛土等規制法」の運用に関する考え方

盛土規制法改正の経緯

静岡県熱海市で大雨によって盛土が崩壊し、大規模な土石流が発生したことにより、甚大な人的・物的被害が生じました。宅地の安全確保、森林機能の確保、農地の保全等を目的とした各法律に基づき、適正な盛土となるよう指導していましたが、各法律の目的の限界等から、現行では盛土等の規制が必ずしも十分でない区域が存在しているため、「宅地造成等規制法」を抜本的に改正して「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という）」とし、土地の用途（宅地・森林・農地等）にかかわらず、危険な盛土等を包括的に規制します。

■ 規制区域のイメージ

改正前

【規制対象】
宅地造成のための盛土、切土

【区域指定】
主に丘陵地にある市街地、今後市街地になりうる区域を指定

改正後

【規制対象】

- 土地（宅地、森林、農地）を造成するための盛土、切土
- 一時的な堆積、ストックヤード

【区域指定】
改正前の宅地造成工事規制区域に加えて、土砂流出等により人家等に被害を及ぼしうる森林、農地、平地部の土地を広く指定

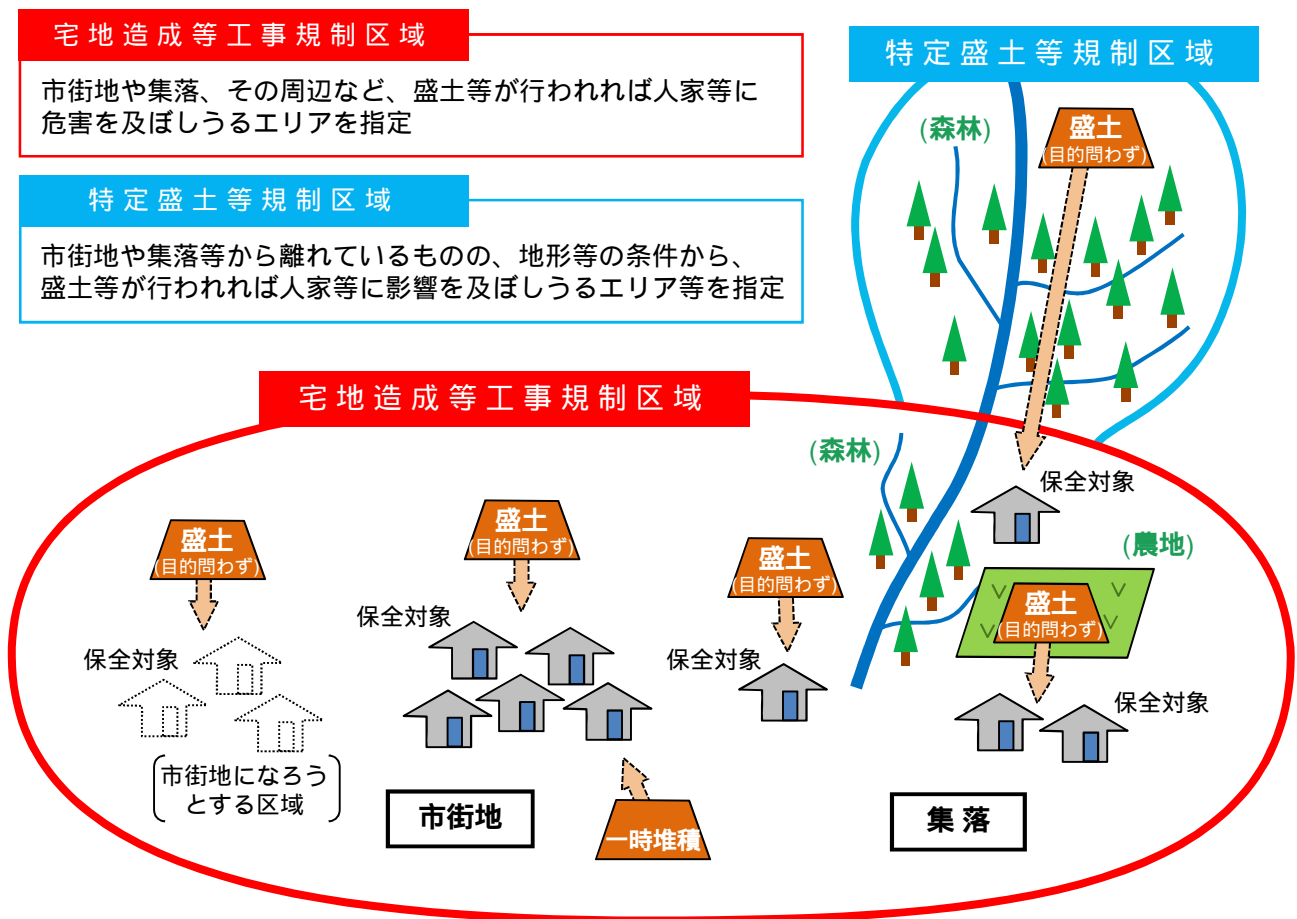


図1 盛土規制法による規制区域のイメージ

■ 宅地造成等工事規制区域の考え方

本市は市内全域が都市計画区域であり、盛土等に伴う災害が発生したとして、被害が発生しないと想定される区域は認められないことから、市内全域を宅地造成等工事規制区域（案）とします。

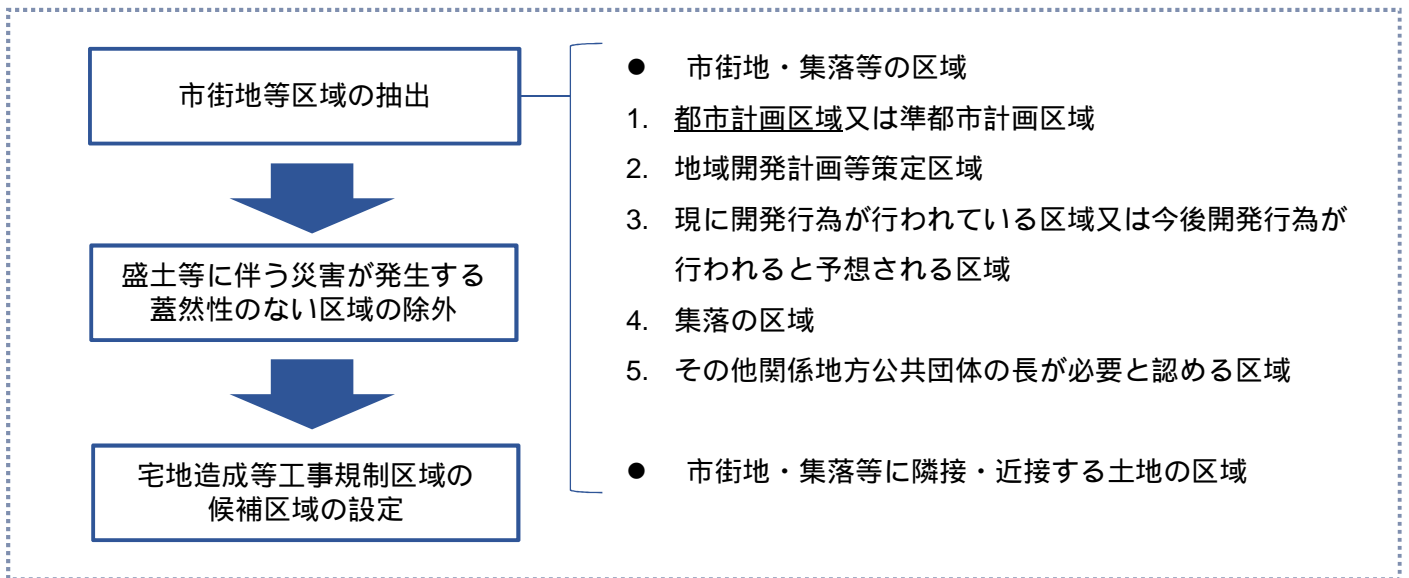
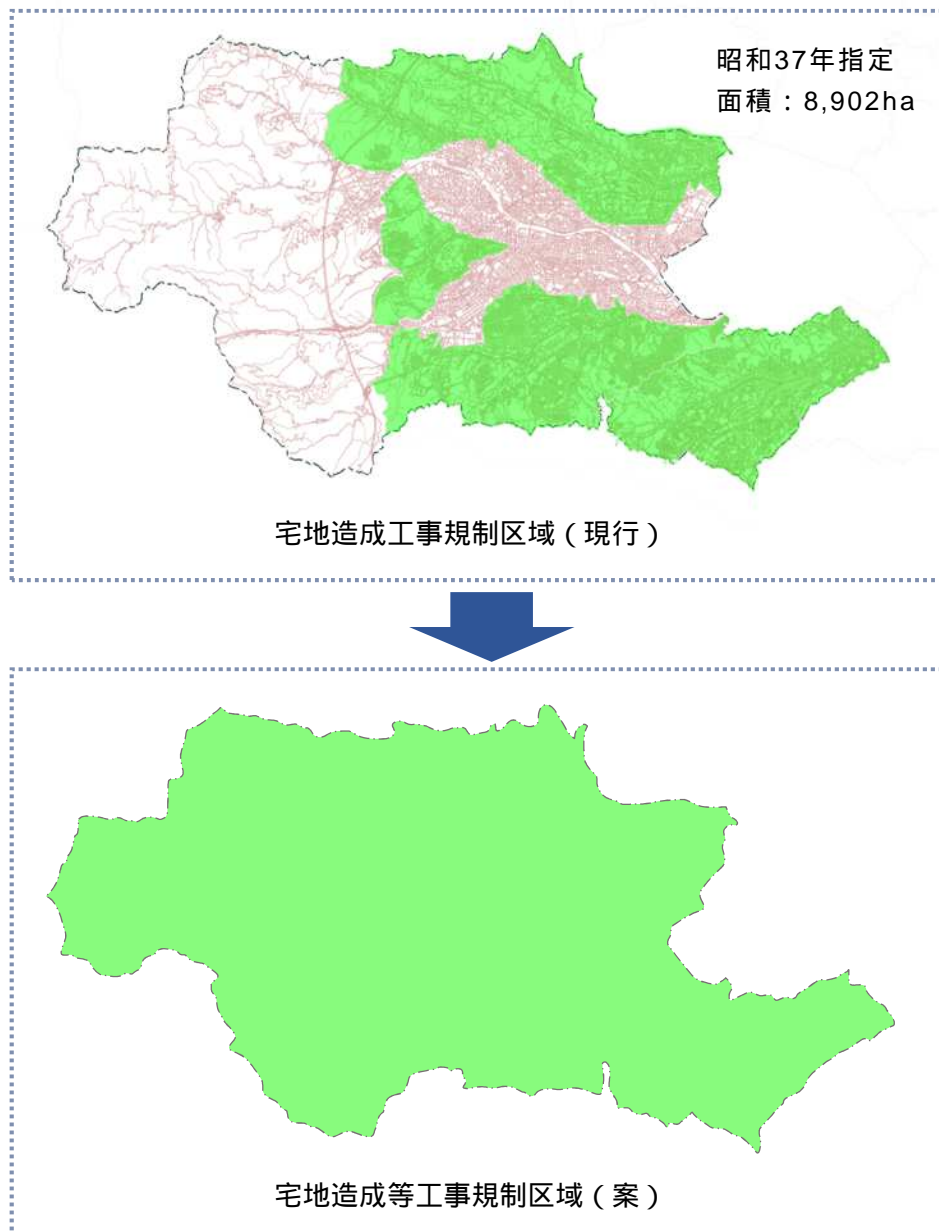
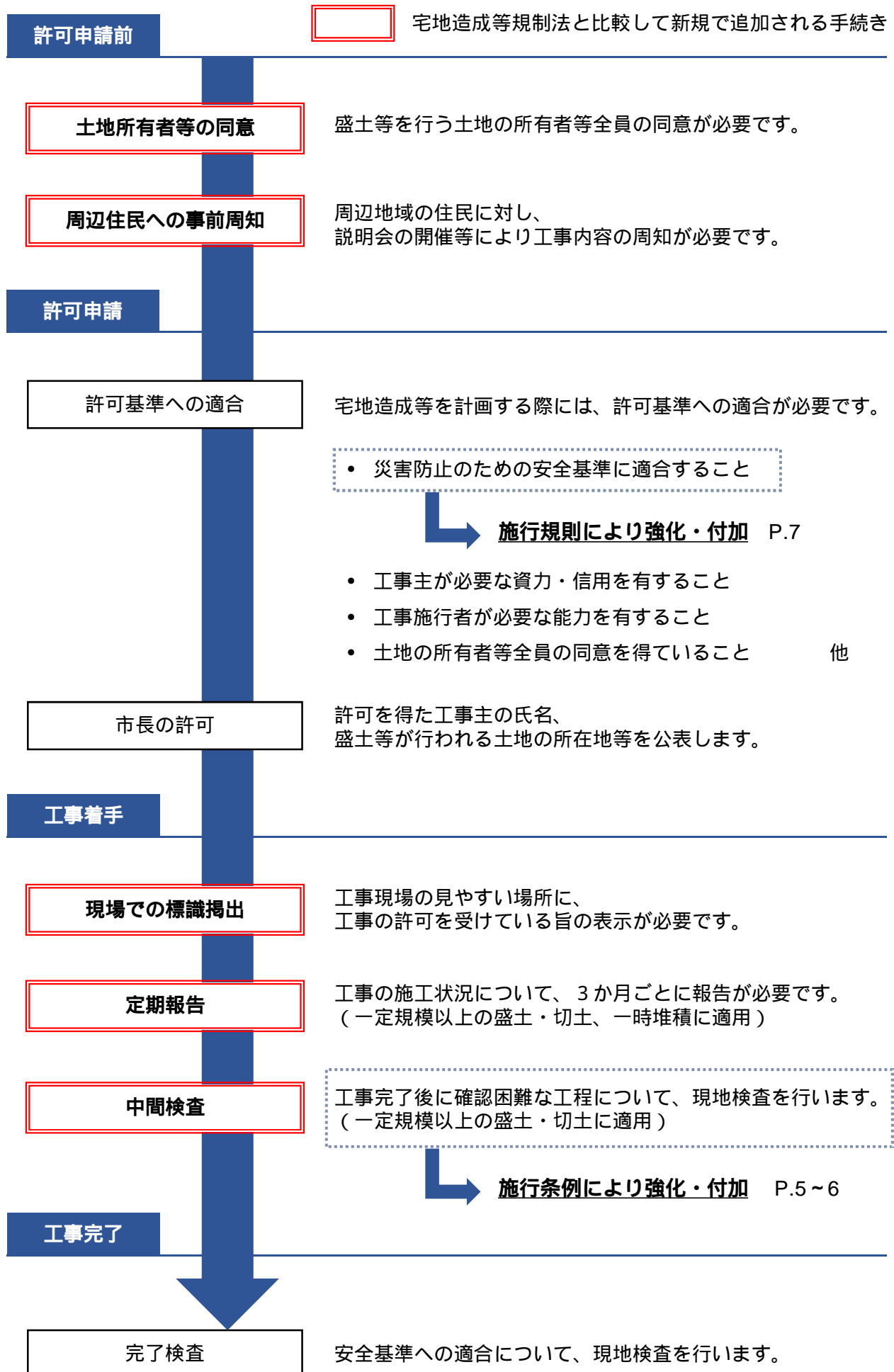


図2 宅地造成等工事規制区域の検討フロー



■ 許可申請の流れ



■ 盛土規制法施行条例について

1. 制定目的

盛土規制法の施行を踏まえ、宅地造成等に伴う災害を防止するため、法第18条第4項に基づき中間検査等に関する規定を法施行条例として定めます。

2. 構成

- (1) 趣旨
- (2) 用語の定義
- (3) 中間検査を要する宅地造成又は特定盛土等の規模
- (4) 特定工程等
- (5) 公表
- (6) 委任

3. 内容

項目		規程の概要
中間検査	検査対象となる規模要件	規制強化 高さ2m超 <u>1m超</u> 、面積3000㎡超 <u>500㎡超</u>
	検査項目	規制強化 検査項目を追加
処分の公表	安全性確保及び災害発生防止	条例により公表することを規定 項目は規則で定める

• 中間検査の対象規模の引き下げ

盛土規制法では、中間検査の対象を許可対象案件のうち一定規模を超えるもの（高さ2m超、面積3000㎡超の盛土等）としています。

さらに、今後新たに指定する宅地造成等工事規制区域におけるすべての許可対象案件（高さ1m超、面積500㎡超の盛土等）を検査対象とします。

• 特定工程等の追加

盛土規制法では、中間検査を実施する工程（以下「特定工程」という）は1工程のみとなっています。

さらに、八王子市におけるこれまでの運用実績を考慮し、工事完了時に確認できないものについて特定工程として追加します。条例により追加する特定工程と、それに応じた特定工程後の工程は、次項の表1「特定工程及び特定工程後の工程」及び図3「中間検査の概念図」のとおりです。

• 監督処分の公表

不適正な盛土による災害の発生を防止し、市民の安全を確保することを目的に、監督処分を行った際は公表を行います。

表1 特定工程及び特定工程後の工程

特定工程		特定工程後の工程
既定	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工事	排水施設の周囲を砕石その他の資材で埋める工事
	盛土をする前の地盤に対し段切りを行う工事	盛土をする工事
②	擁壁の設置のための根切りを行う工事	擁壁を設置する工事
	擁壁の基礎地盤の改良を行う工事	擁壁を設置する工事
	擁壁の基礎杭の打ち込みを行う工事	擁壁を設置する工事
	擁壁（鉄筋コンクリート造に限る。）の鉄筋の組立てを行う工事	コンクリートを打設する工事
	擁壁の根入れ部分（練積み造に限る。）を築造する工事	擁壁の地表面を超える高さの部分を築造する工事
	盛土の内部に排水施設を設置する工事	排水施設の周囲を砕石その他の資材で埋める工事
	盛土の内部に透水層を設ける工事	透水層の上面に盛土をする工事

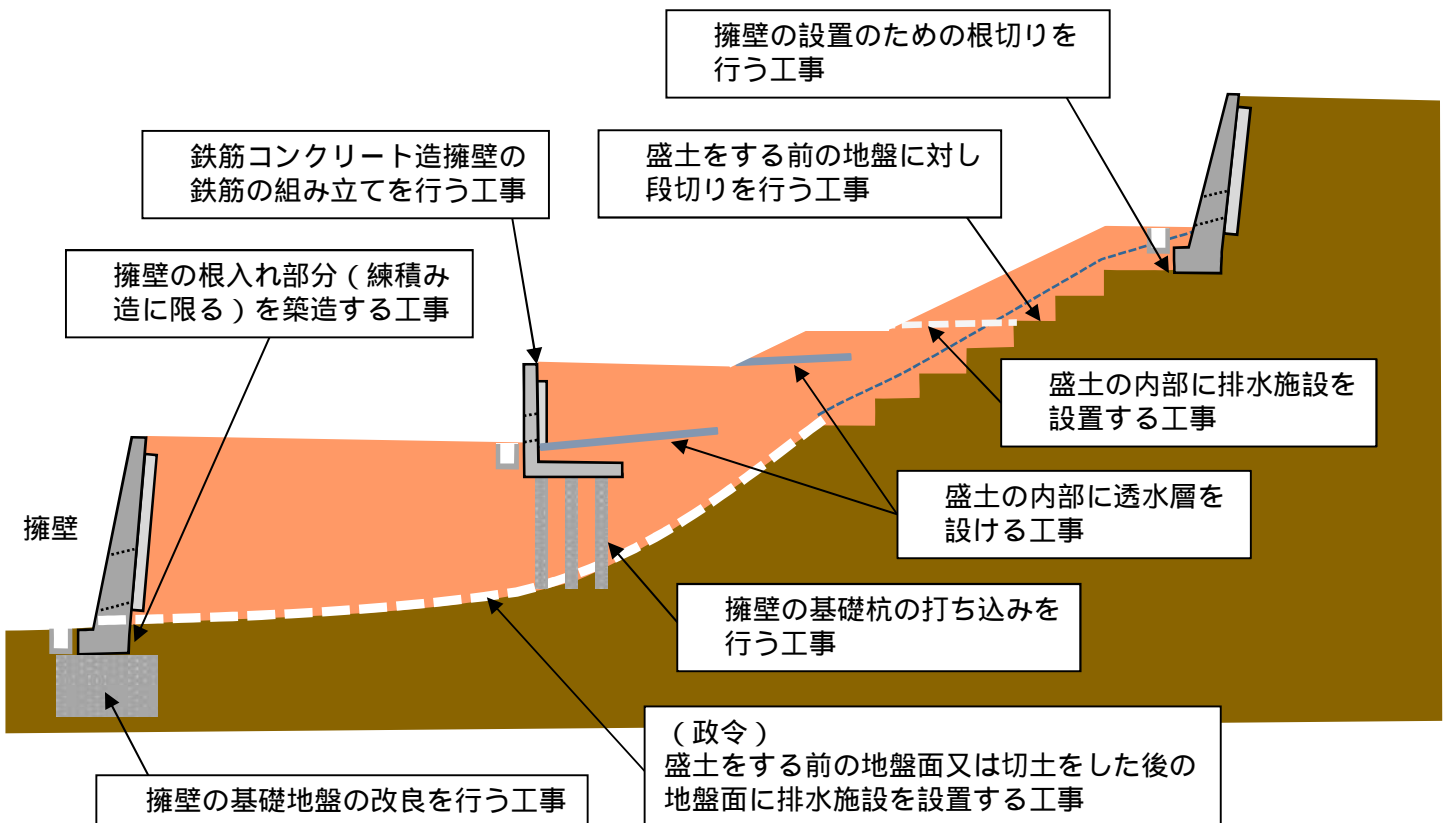


図3 中間検査の概念図

■ 盛土規制法施行規則について

1. 制定目的

宅地造成等に伴う災害を防止するため、法施行令第20条第2項に基づき、技術的基準の強化・付加等について、法施行規則として定めます。

2. 技術基準の強化・付加

(1) 地盤に講ずる措置

- ・ 法面の標準形状を規定します。

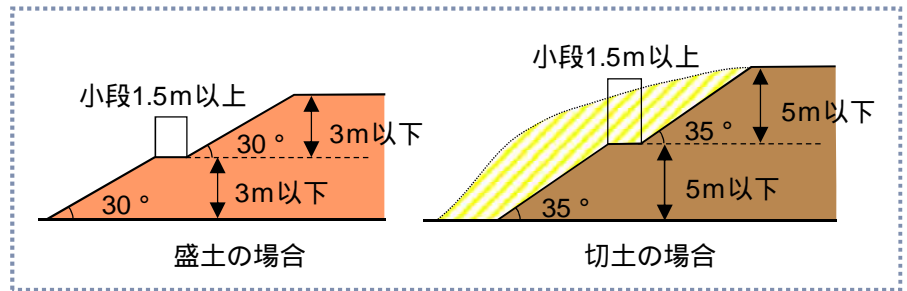


図4 法面の標準形状

- ・ 法面の設計基準（長大法）

盛土の高さが10mを超える場合には、土質試験等により、安定性が確保されていることを義務化します。

- ・ 盛土全体の安定性の検討

盛土が一定の規模を超える場合は、盛土全体の安定性が確保されていることを義務化します。

(2) 擁壁の設置

- ・ 任意設置擁壁の制限

任意に設置する擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は練積み造とします。

- ・ 認定擁壁の制限

谷埋め型大規模盛土、腹付け型大規模盛土、高さ10mを超える盛土・切土に法施行令第17条の認定擁壁を設置する場合には、中地震・大地震対応の擁壁を選定します。

- ・ 擁壁の基礎地盤に対する地盤調査の義務化

設計条件に用いた地耐力を現地で確認するため、地盤調査を義務化します。

3. その他

(1) 許可等の公表

- ・ 盛土規制法調書の作成、公表

規則により盛土規制法調書を作成、公表し、必要に応じて写しの交付を行います。

- ・ 監督処分等の公表

法第20条に基づく監督処分を行った対象地、処分内容等を公表します。

■ 宅地造成等に関する工事の許可の審査基準について

- ・ 盛土規制法、政令、省令に基づく基準
- ・ 盛土規制法施行条例、規則に基づく基準
- ・ 法令の改正、条例の策定等に伴う基準の修正

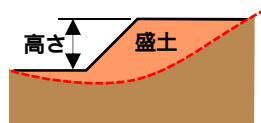


各基準の図示、計算方法、必要書類等の例示を審査基準として公表します。

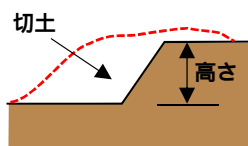
宅地造成等工事規制区域内では、以下のような造成等を行う場合、許可が必要です。

• 土地の形質の変更

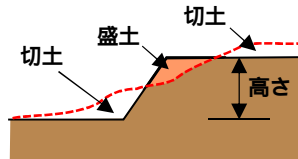
盛土で高さが1 m超の崖（ ）を生ずるもの



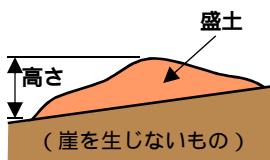
切土で高さが2 m超の崖を生ずるもの



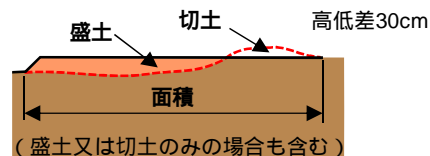
盛土と切土を同時に行い、高さが2 m超の崖を生ずるもの



盛土で高さが2 m超となるもの



盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超となるもの

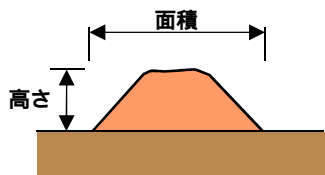


「崖」とは地表面が30度を超える角度の土地

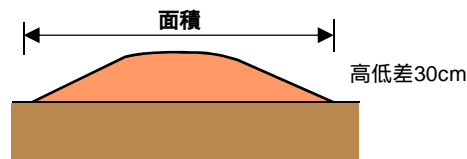
• 一時的な土石の堆積

一定期間（最大5年）の経過後に当該土石を除却するものに限る。

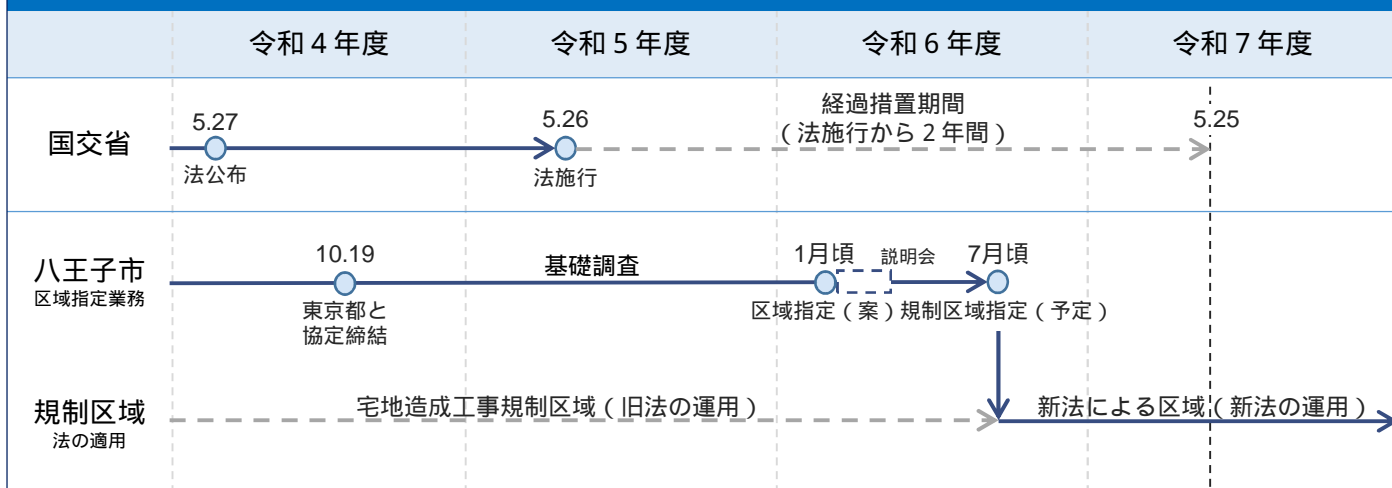
最大時に堆積する高さが2 m超かつ、面積が300㎡超となるもの



最大時に堆積する面積が500㎡超となるもの



盛土規制法の運用開始までのスケジュール（案）



旧法に基づく宅造規制区域	宅造許可又は開発許可の取得状況	区域指定時の工事着手状況	適用	必要な手続
規制区域内	なし	済		届出 1
	区域指定時に宅造許可又は開発許可あり	未 / 済	旧法	
	区域指定時に宅造許可申請中で許可取得前	未	新法	許可申請
	区域指定後に開発許可を取得	未	新法 2	
規制区域外	なし	済		届出 1
	区域指定時に開発許可あり	未	新法	許可申請
		済		届出 1
		区域指定後に開発許可を取得	未	新法 2

新法の規制対象となる規模のものに限る

- 1 区域指定日から21日以内に、当該工事についての届出が必要です。
- 2 盛土規制法の許可を受けたものとみなされ、中間検査や定期報告、完了後の保全義務等の対象となります。