

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

まちなみ整備部
開発審査課

1. 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）について
2. 規制区域（案）について
3. 盛土規制法の許可について
4. 盛土規制法施行条例（案）について
5. 盛土規制法施行規則（案）について
6. 盛土規制法の規定に基づく工事の許可の審査基準について
7. 盛土規制法の運用開始スケジュール
8. パブリックコメントのお知らせ

1. 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）について

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）にかかわらず、危険な盛土等を包括的に規制します。

H21.7 広島県東広島市



R3.5 千葉県多古町



R3.7 静岡県熱海市



[国土交通省HPより引用]

2. 規制区域（案）について

宅地造成等工事規制区域とは

宅地造成等に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地若しくは市街地となろうとする土地の区域又は集落の区域であって、宅地造成等に関する工事について、規制を行う必要があるもの。

（盛土規制法 第10条）

規制区域のイメージ

改正前

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

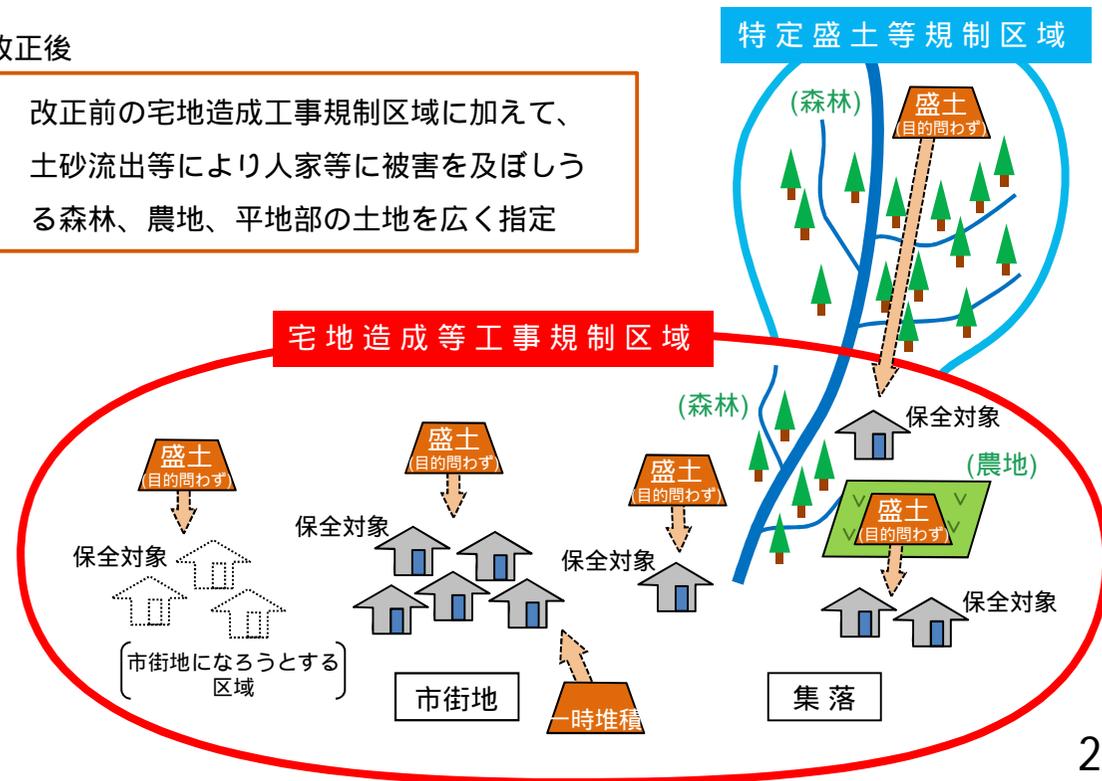
改正前の宅地造成工事規制区域に加えて、土砂流出等により人家等に被害を及ぼしうる森林、農地、平地部の土地を広く指定

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人家等に危害を及ぼしうるエリアを指定

特定盛土等規制区域

市街地や集落等から離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば人家等に影響を及ぼしうるエリア等を指定



2. 規制区域（案）について 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。

市街地等区域の抽出

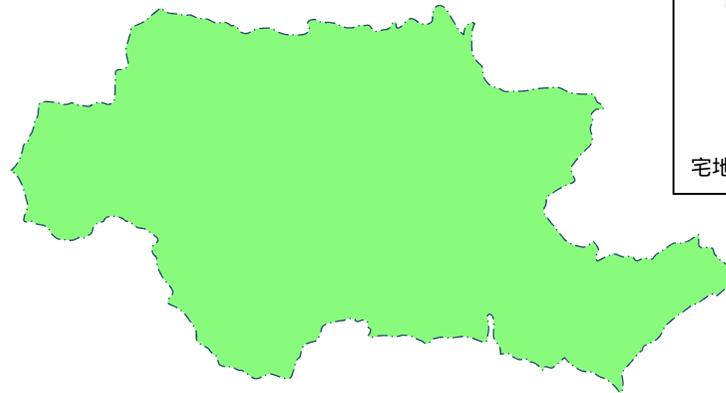
市内全域が都市計画区域であるため
市内全域を市街地等区域として抽出

- 市街地・集落等の抽出
 1. **都市計画区域**又は準都市計画区域
 - 2～5. 省略
- 市街地・集落等に隣接・近接する土地の区域

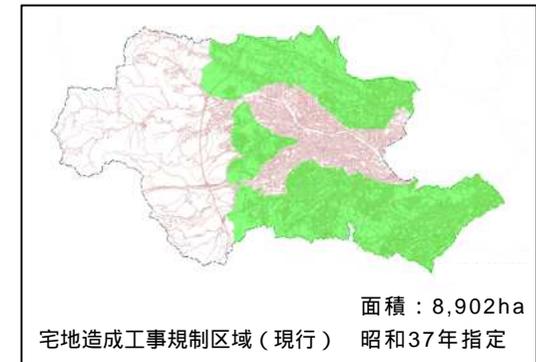
盛土等に伴う災害が発生する
蓋然性のない区域の除外

宅地造成等工事規制区域の
候補区域の設定

市内全域を指定



宅地造成等工事規制区域（案）



3. 盛土規制法の許可について

宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、中核市長の許可を受けなければならない。

(盛土規制法 第12条)

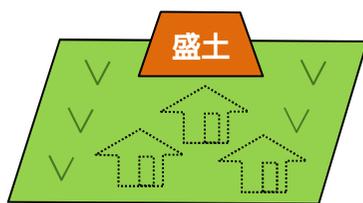
宅地造成等とは

宅地造成：宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更

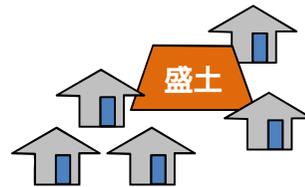
特定盛土等：宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更

土石の堆積：宅地又は農地等において行う土石の堆積（一定期間に限る）

概念図



宅地以外の土地を宅地にするための盛土等



宅地における盛土等



農地における盛土等



森林における盛土等



宅地等における土石の堆積

3. 盛土規制法の許可について 許可対象となる規模

土地の形質の変更（盛土・切土） 例：宅地を造成するための盛土・切土 残土処分場における盛土・切土
太陽光発電施設の設置のための盛土・切土 等

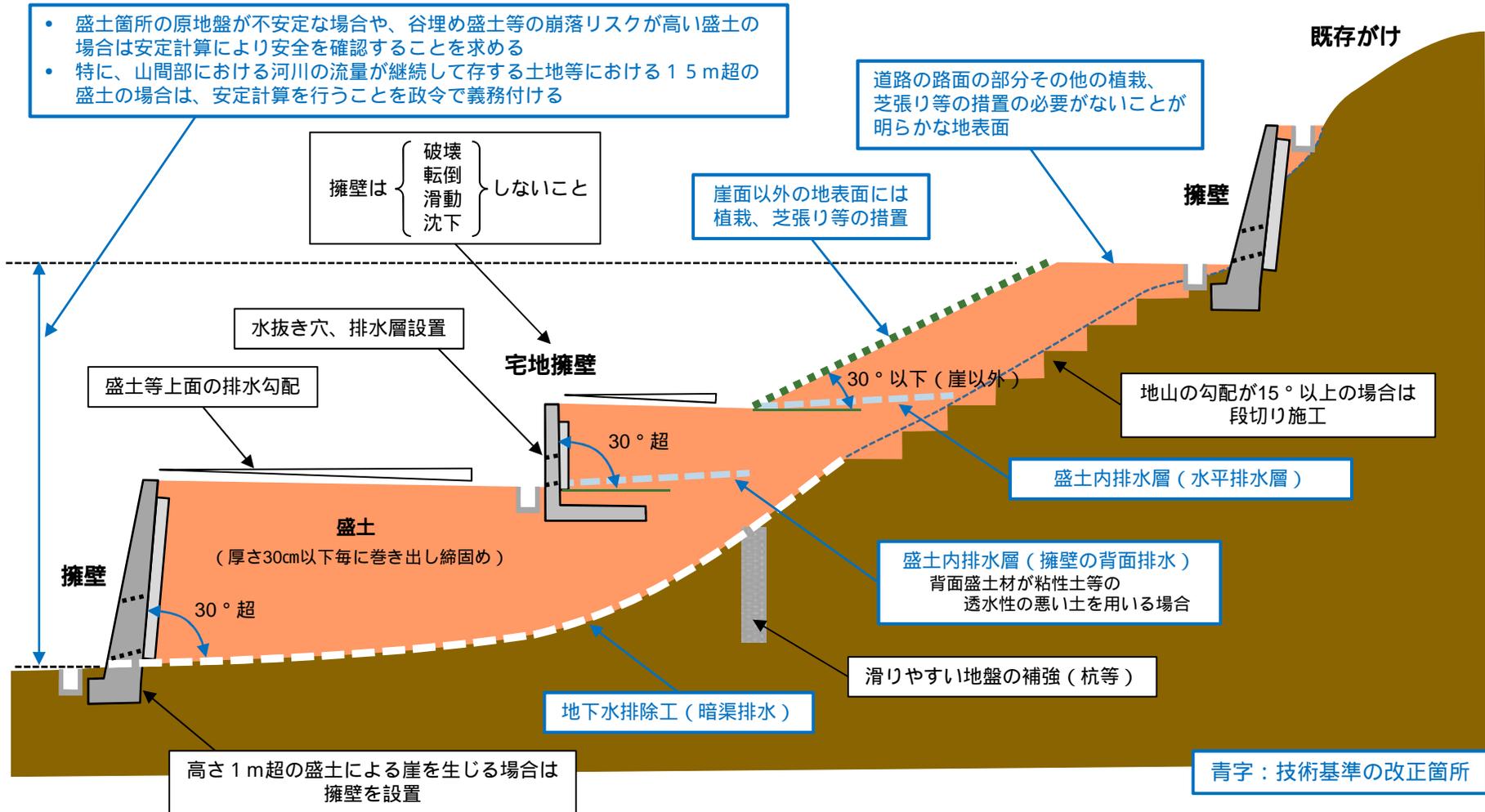
要件	盛土で高さが 1m超 の 崖を生ずるもの	切土で高さが 2m超 の 崖を生ずるもの	盛土と切土を同時に行い 高さが 2m超 の 崖を生ずるもの (除く)	盛土で高さが 2m超 と なるもの (除く)	盛土又は切土をする土地の 面積が 500㎡超 と なるもの (~ 除く)
イメージ図					

一時的な土石の堆積 例：土石のストックヤードにおける仮置き 等

要件	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	最大時に堆積する面積が 500㎡超 となるもの
イメージ図		

3. 盛土規制法の許可について

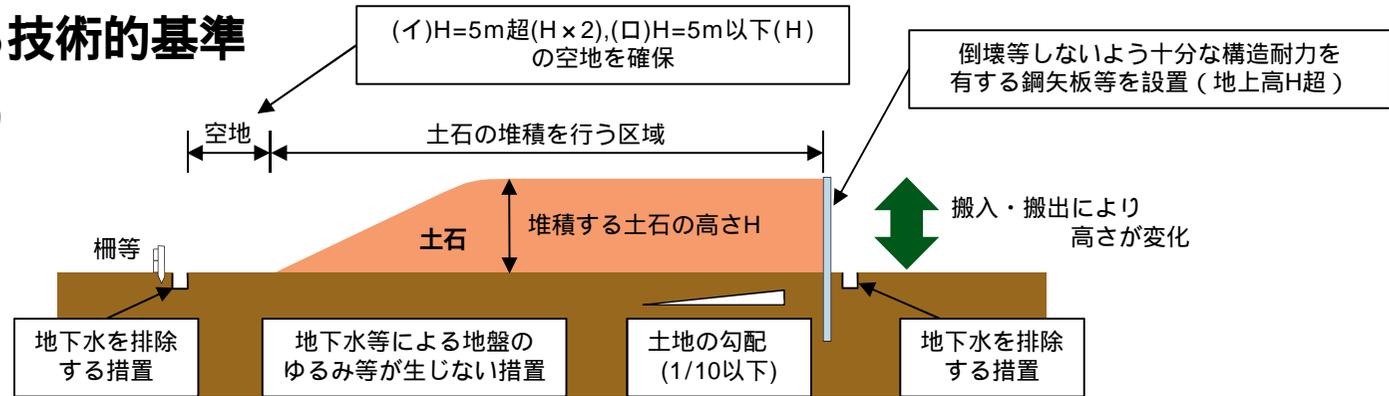
土地の形質の変更（宅地造成、特定盛土等）に係る技術的基準



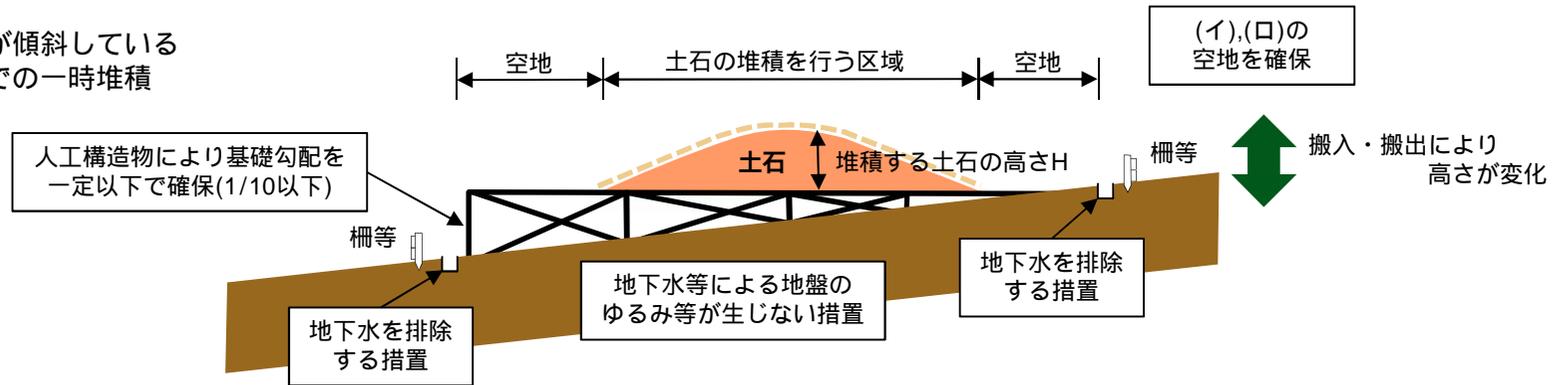
3. 盛土規制法の許可について

土石の堆積に係る技術的基準

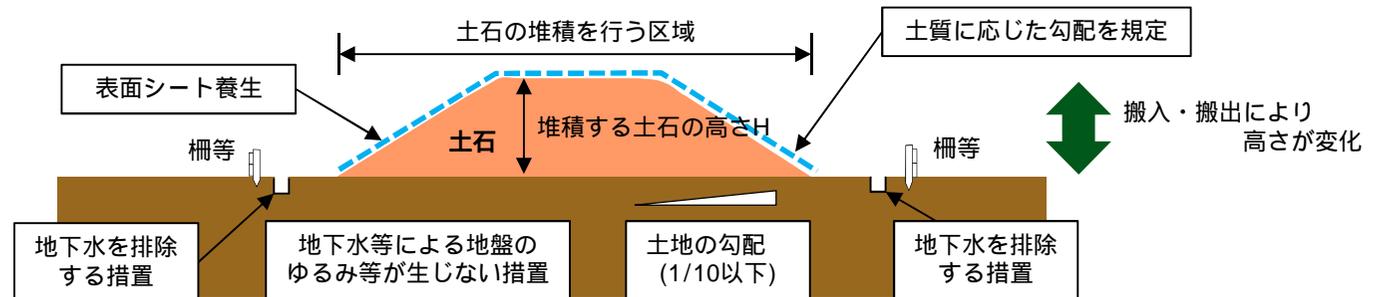
例1) 空地の確保に代わり
鋼矢板等を設置



例2) 地盤が傾斜している
土地での一時堆積

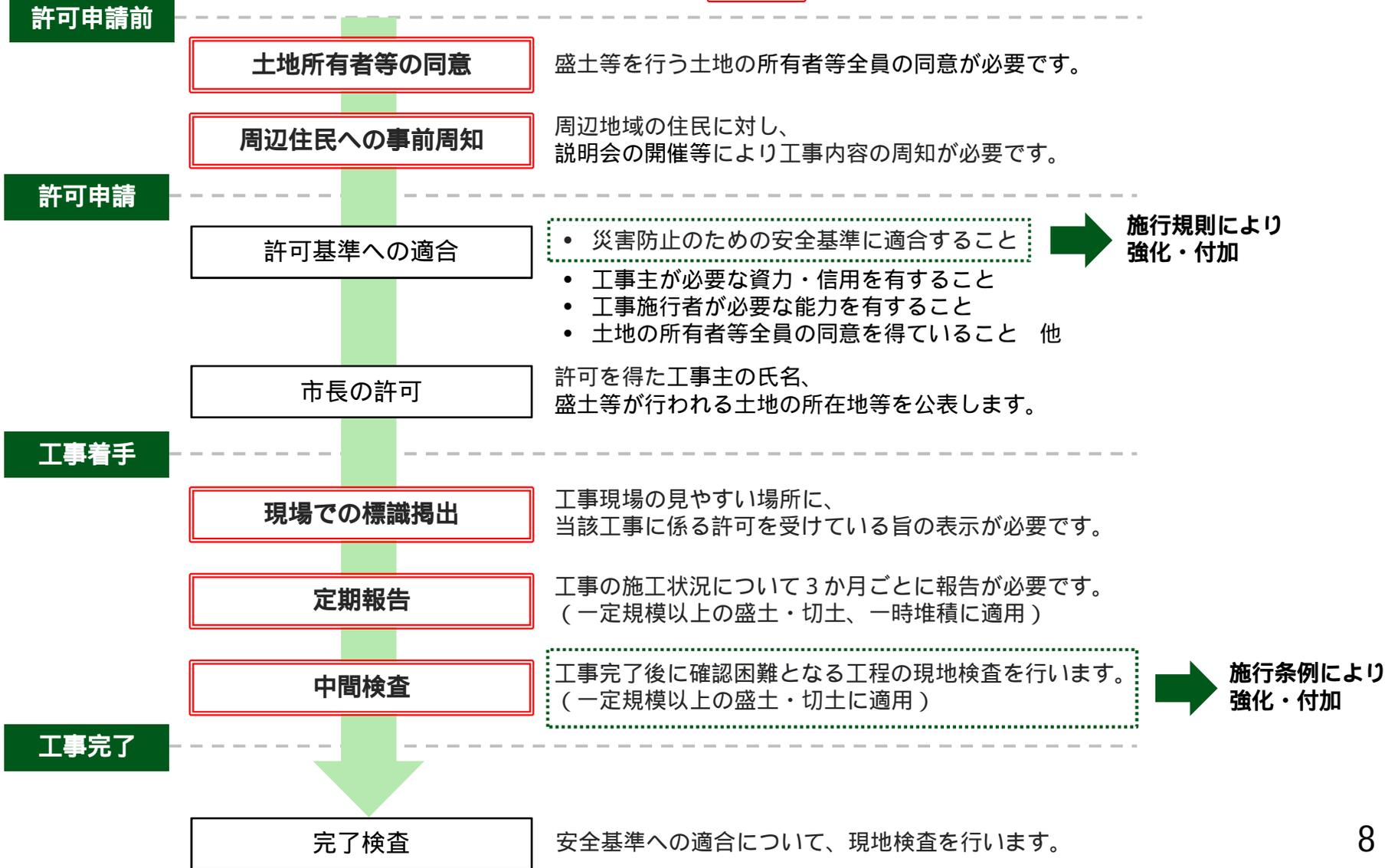


例3) 一時堆積する土石を
保管



3. 盛土規制法の許可について 許可申請の流れ

 宅地造成等規制法と比較して新規で追加される手続き



4. 盛土規制法施行条例（案）について

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。

■ 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

■ 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3000m ² 超 <u>500m²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

4. 盛土規制法施行条例（案）について

- **中間検査の対象規模の引下げ**

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3000m²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500m²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」）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、P.11「特定工程及び特定工程後の工程」及びP.12「中間検査の概念図」のとおりです。

- **監督処分公表**

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。

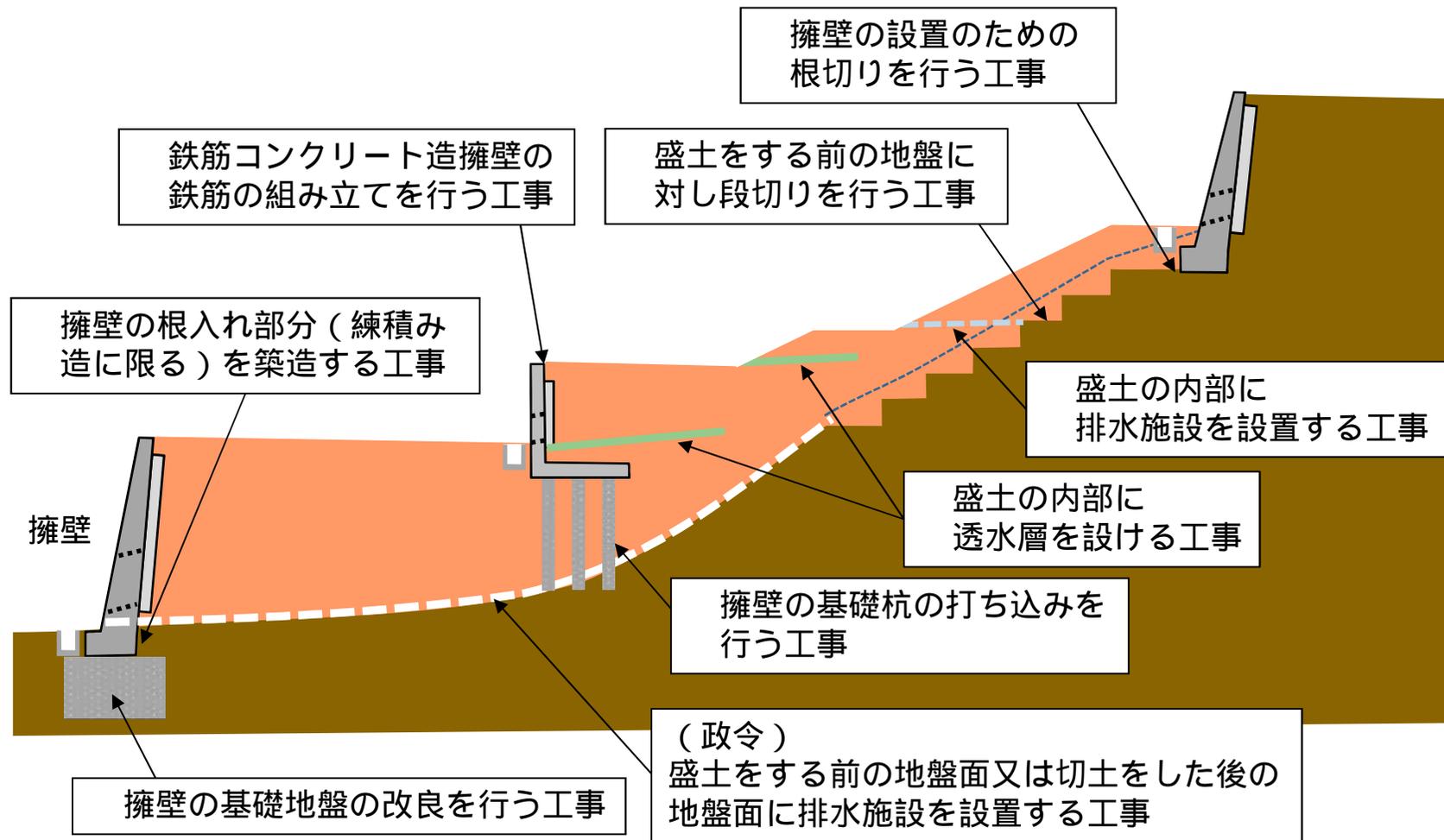
4. 盛土規制法施行条例（案）について

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	地表面を超える擁壁を築造する工事
	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

4. 盛土規制法施行条例（案）について

中間検査の概念図



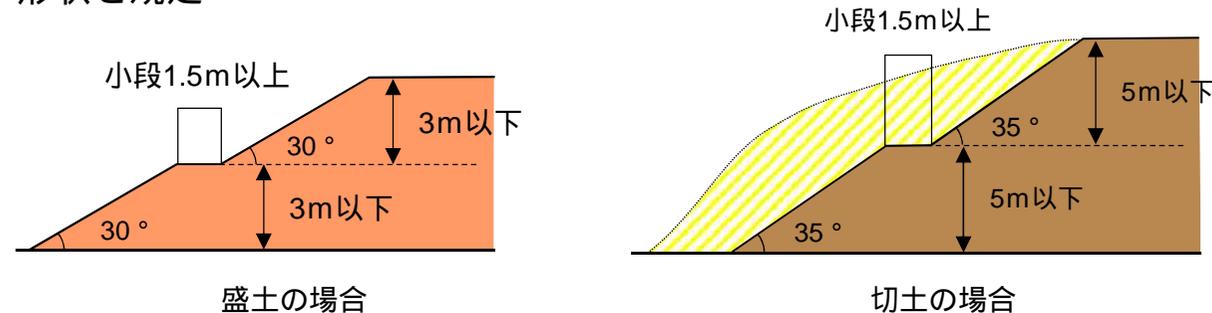
5. 盛土規制法施行規則（案）について

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。

技術的基準の強化・付加

1. 地盤に講ずる措置

- 法面の標準形状を規定



- 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。

5. 盛土規制法施行規則（案）について

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。

- 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・切土に擁壁を設置する場合には、地震時の検討を行うことを規定します。

- 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。

その他

1. 許可等の公表

- 盛土規制法調書の作成、公表

施行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。

6. 盛土規制法の規定に基づく工事の許可の審査基準

[現行の審査基準]

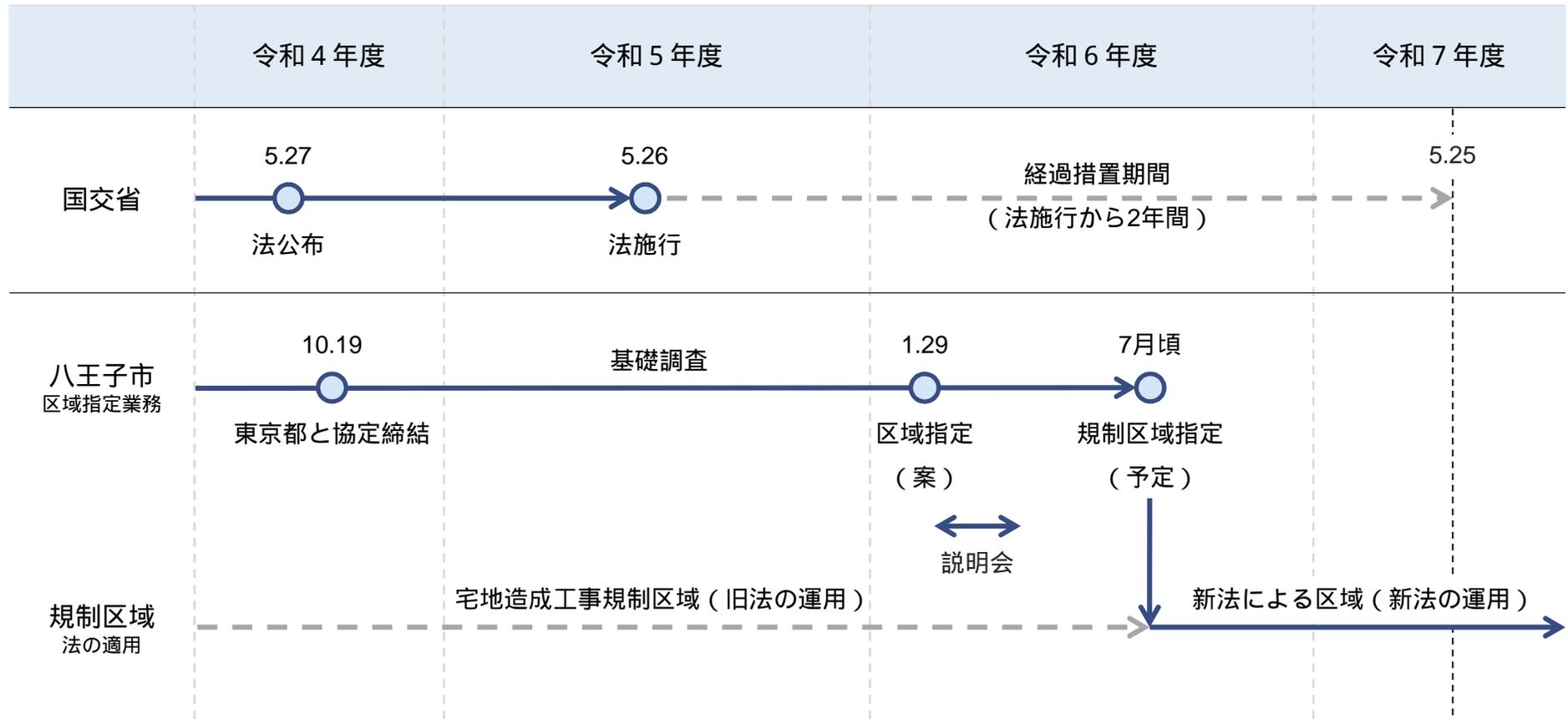
- 盛土規制法、政令、省令に基づく基準
- 盛土規制法施行条例、規則に基づく基準
- 法令の改正、条例の策定等に伴う基準の修正



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。



7. 盛土規制法の運用開始スケジュール



7. 盛土規制法の運用開始スケジュール 注意点

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。

8. パブリックコメントのお知らせ

「宅地造成及び特定盛土等規制法」の運用について、令和6年（2024年）1月29日から2月28日までパブリックコメントを実施しています。

資料及び意見書の配布場所等、詳細は広報1月15日号または市ホームページ（下記の二次元コード）よりご確認ください。



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」といふ）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。

- 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
- 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
- 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
- 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
- 意見提出方法
郵送（封切日消印有効）、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。
- 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） FAX 042-626-3616
Email 6132400@city.hachioji.tokyo.jp