

第1章 宅地造成等規制法について

1 目的

法律

(目的)

第一条 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。

本法は、宅地造成に関する工事（法第二条参照）を許可に係らしめ、その許可の権限及びこれに関連する権限の行使を通じて災害の防止を図るとともに、宅地造成に関する工事以外の一定の工事又は宅地以外の土地の宅地への転用については届出義務（法第十五条参照）を課しています。

また、災害防止上必要があると認められるときは、勧告又は改善命令を発し、又は必要な報告を求めることができる等の規定において、宅地造成工事規制区域内の宅地の安全の確保に万全を期すこととしています。

2 用語の定義

(1) 宅地

法律

(定義)

第二条 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。

- 一 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。

政令

(公共の用に供する施設)

第二条 宅地造成等規制法（以下「法」という。）第二条第一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。

省令

(公共の用に供する施設)

第一条 宅地造成等規制法施行令（以下「令」という。）第二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。

本法では、以下に示す土地以外の土地を宅地といいます。

- ①農地等 農地、採草放牧地、森林
- ②公共用地 道路、公園、河川

- ③公共施設用地 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
- ④国又は地方公共団体が管理する公共施設用地 学校、運動場、緑地、広場、墓地、水道及び下水道の用に供する施設

以上の定義から分かるように、本法の「宅地」は、都市計画法の開発許可制度における「宅地」よりも広く、建築物が無くても宅地となります。(例 駐車場、資材置き場は宅地となります。)

(2) 宅地造成

法律

(定義)

第二条

二 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。

政令

(定義等)

第一条 この政令(第三条を除く。)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三十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 小段等によつ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、水平面に対し三十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もみなす。

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。

(宅地造成)

第三条 法第二条第二号の政令で定める土地の形質の変更は、次の各号に掲げるものとする。

一 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖を生ずることとなるもの

二 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートルを超える崖を生ずることとなるもの

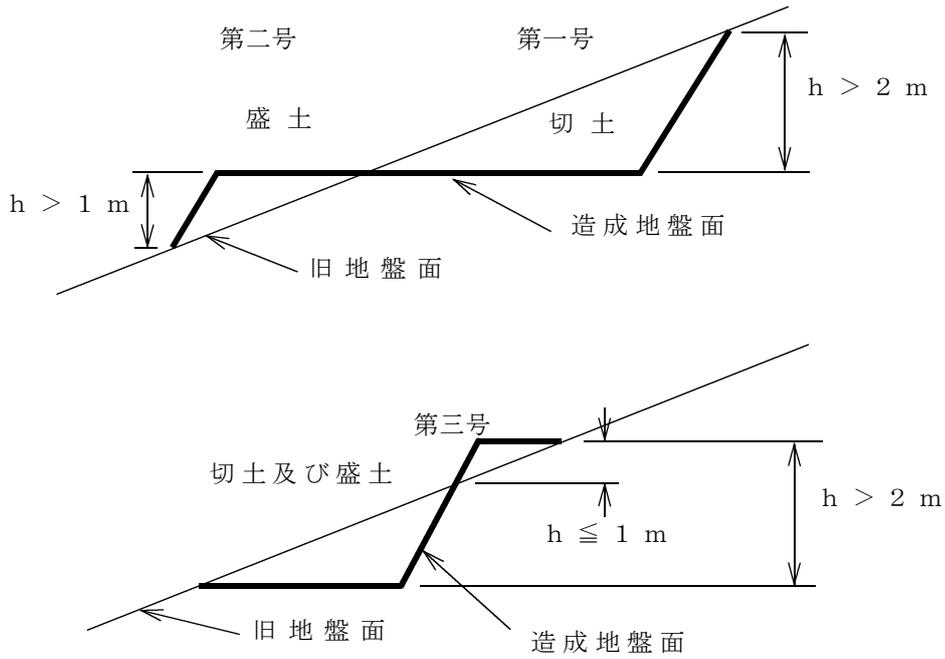
三 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートル以下のがけを生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖を生ずることとなるもの

四 前三号のいずれにも該当しない切土又は盛土であつて、当該切土又は盛土をする土地の面積が五百平方メートルを超えるもの

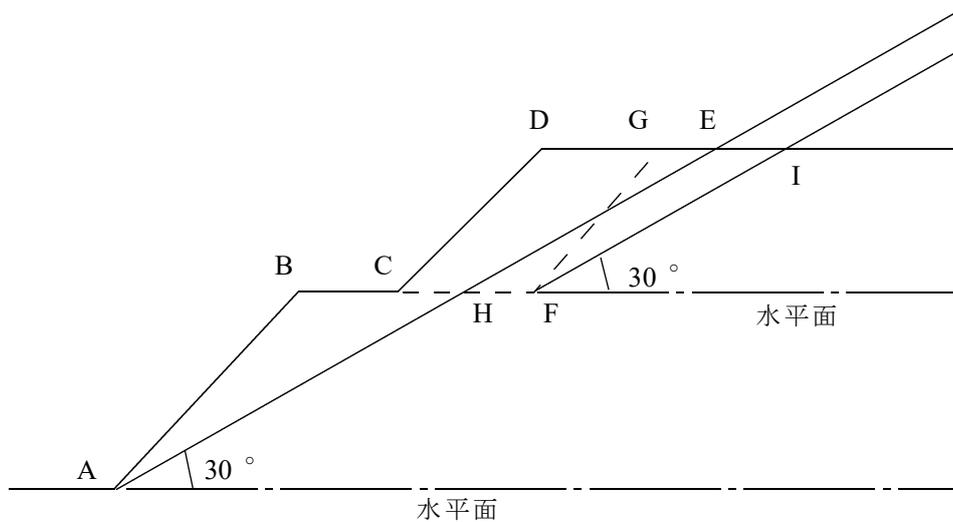
宅地造成については、法第二条第二号及び令第三条で定義されています。

令第三条第一号、第二号及び第三号を図示すると次頁のようになります。

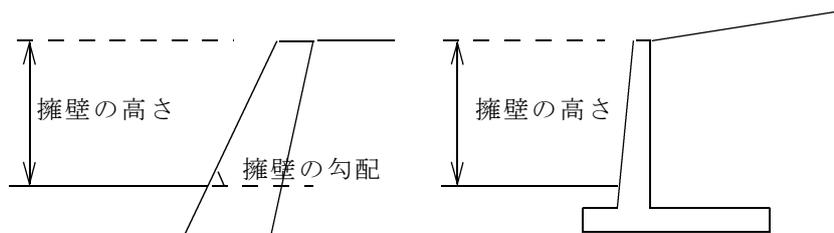
なお、この令第三条にいう切土又は盛土は、政令の他の条にいう切土又は盛土と異なり、法第八条の規定により許可が必要な切土又は盛土をいいます。



令第一条第四項を図示すると下図のようになります。この図で、ABCDE で囲まれる部分は一体の崖とみなされ、ABCFGE で囲まれる部分は一体の崖とみなされず、それぞれ ABCH 及び FGEI の別々の崖とみなされます。



令第一条第五項を図示すると下図のようになります。



(3) その他

法 律

(定義)

第二条

三 災害 崖崩れ又は土砂の流出による災害をいう。

四 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。

五 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みずからその工事をする者をいう。

六 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みずからその工事をする者をいう。

第五号における造成主となるのは、通常は土地の所有者ですが、所有者以外の者であっても、土地の形質を変更することが許されるような内容の土地の使用権を有する者もなり得えます。

第六号における請負人は、いわゆる元請け人であって下請け人は含まれませんが、工事をその種類に応じて、あるいは施行の時期に応じて別々に請負に出した場合には、造成に関する工事としては一つのものであっても二人以上の工事施行者がいることになります。

3 宅地造成工事規制区域

法律

(宅地造成工事規制区域)

第三条 都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下「指定都市」という。）、同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「中核市」という。）又は同法第二百五十二条の二十六の三第一項の特例市（以下「特例市」という。）の区域内の土地については、それぞれ指定都市、中核市又は特例市の長。第二十四条を除き、以下同じ。）は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長（特別区の長を含む。以下同じ。）の意見を聴いて、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であつて、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものを、宅地造成工事規制区域として指定することができる。

2 前項の指定は、この法律の目的を達成するため必要な最小限度のものでなければならない。

3 都道府県知事は、第一項の指定をするときは、国土交通省令で定めるところにより、当該宅地造成工事規制区域を公示するとともに、その旨を国土交通大臣に報告し、かつ、関係市町村長に通知しなければならない。

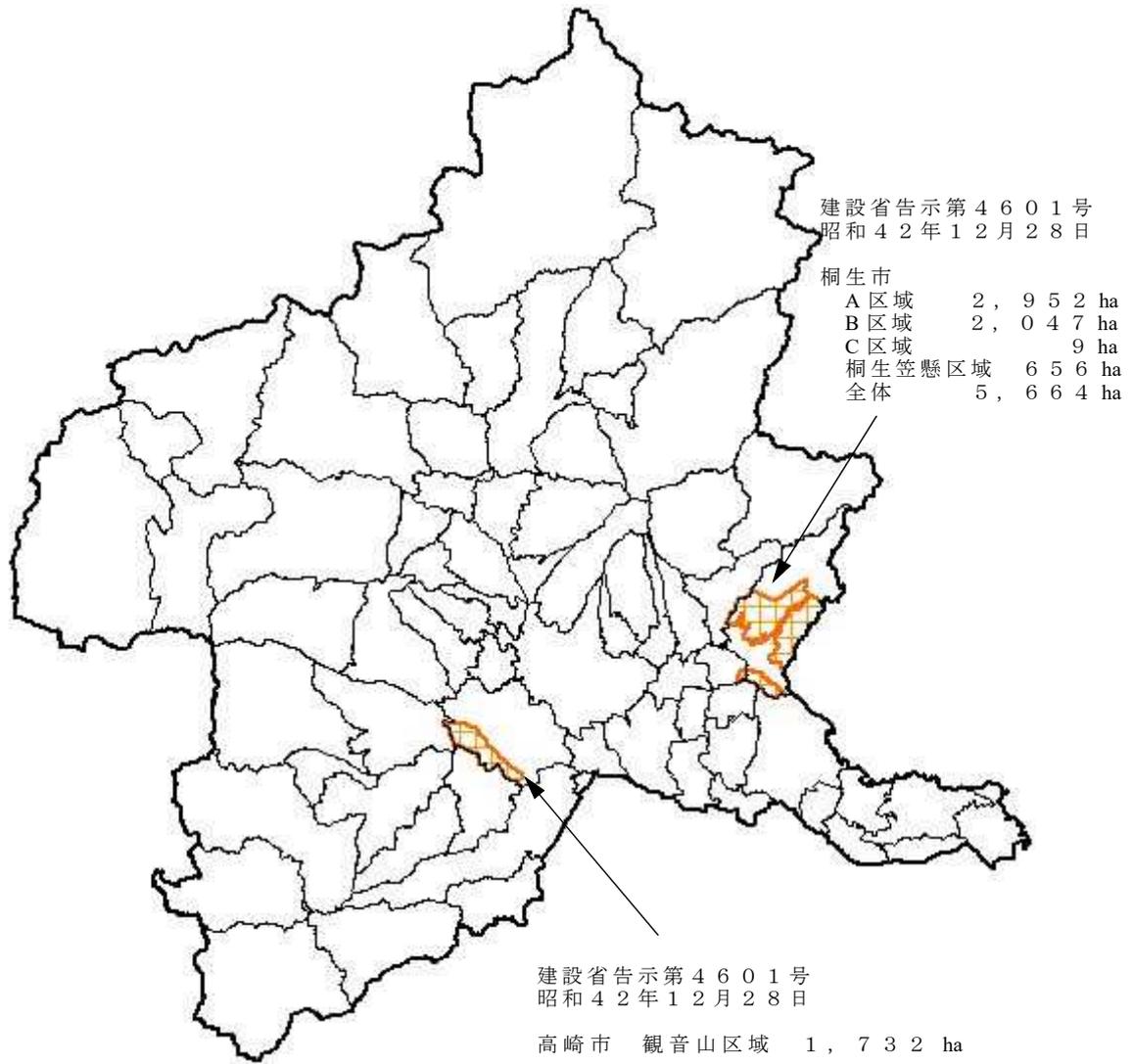
4 第一項の指定は、前項の公示によつてその効力を生ずる。

「宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが大きい土地」とは、自然の状態においては一応安定している地盤であっても、宅地造成が行われると、降雨等を契機として崖崩れ又は土砂の流出が起こって災害を発生させる危険が明らかである地形的及び地質的条件を有する土地をいいます。

「市街地」とは、家屋、施設等が連たんしている土地の総称であり、「市街地になろうとする土地」とは、現在は市街地といえるほど家屋、施設等の連たんしている土地ではないが、近い将来市街地として開発される計画のある土地又は周囲の状況あるいは社会情勢に照らしてみても、近い将来おのずから市街地として発展することが十分予想される土地をいいます。

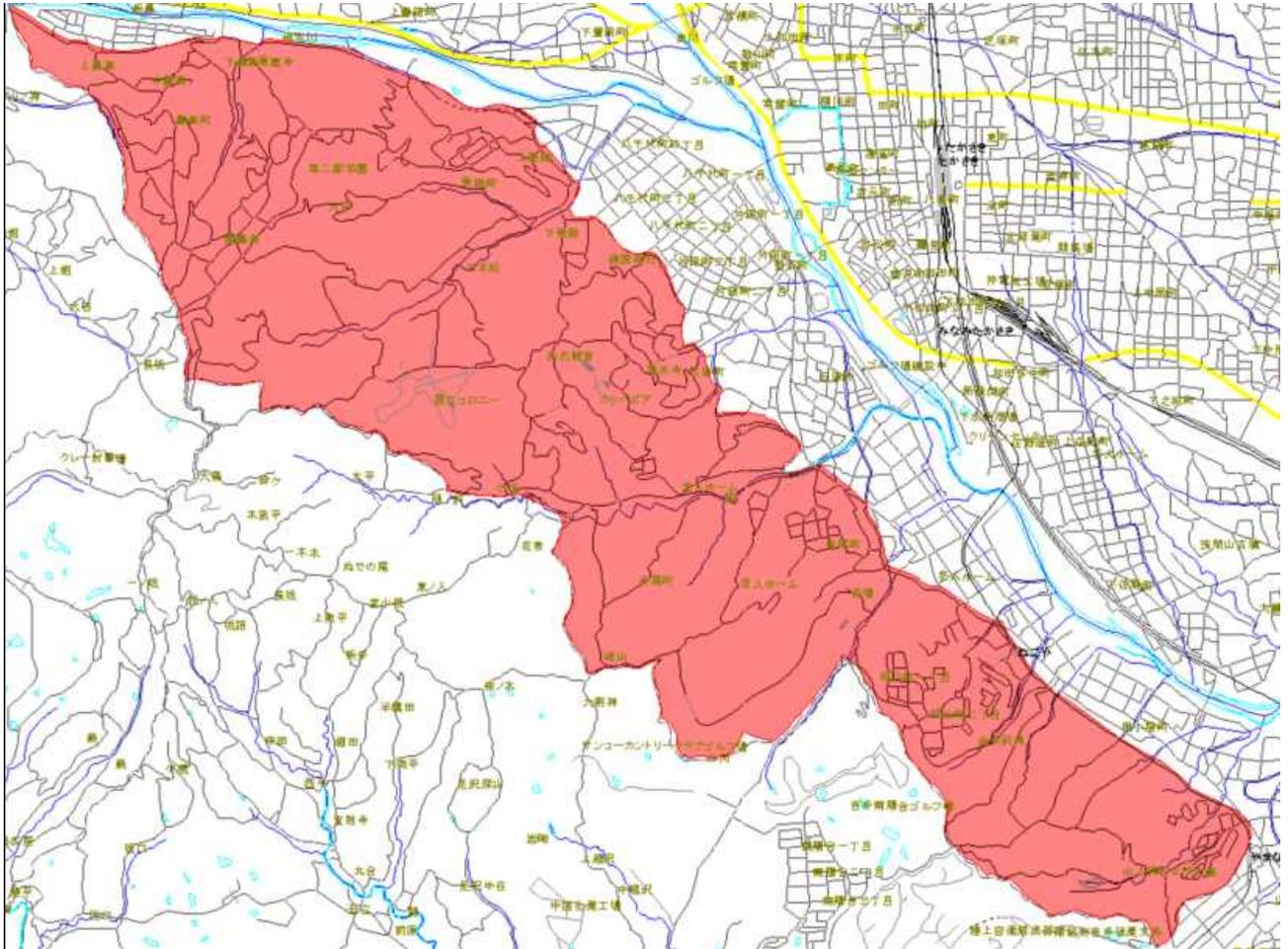
群馬県内の指定状況は、次頁のとおりです。なお、中核市である前橋市、高崎市、特例市である伊勢崎市、太田市及び事務処理市である桐生市については、それぞれ宅地造成等規制法の事務を行っており、群馬県が所管している宅地造成工事規制区域は、桐生笠懸区域の内みどり市分となります。

群馬県全域図



高崎市 観音山区域 1,732 ha

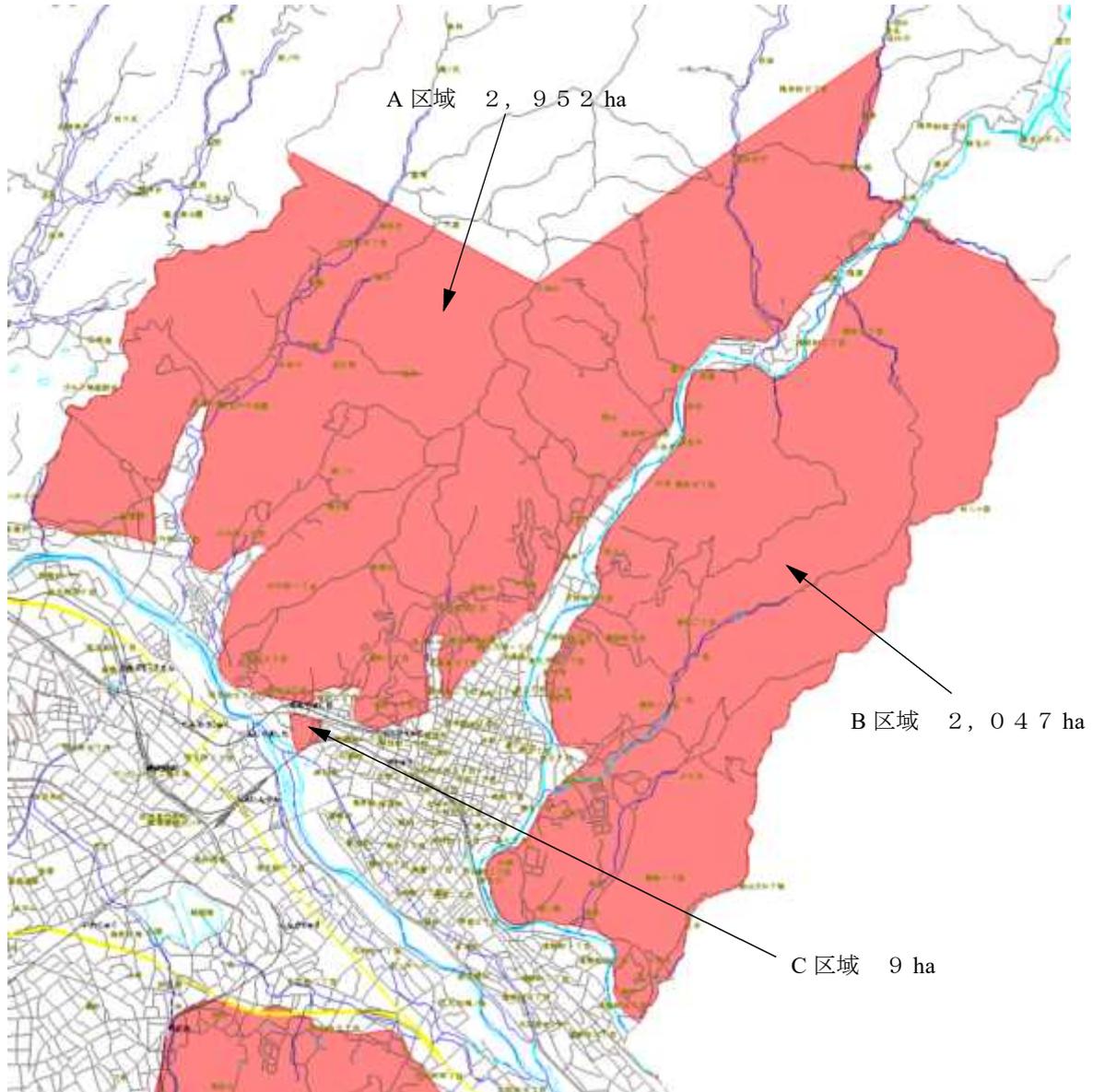
建設省告示第4601号 昭和42年12月28日



「この地図は、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図25000（空間データ基盤）を複製したものです。
（承認番号 平16総複、第16号）」

桐生市 A、B、C区域

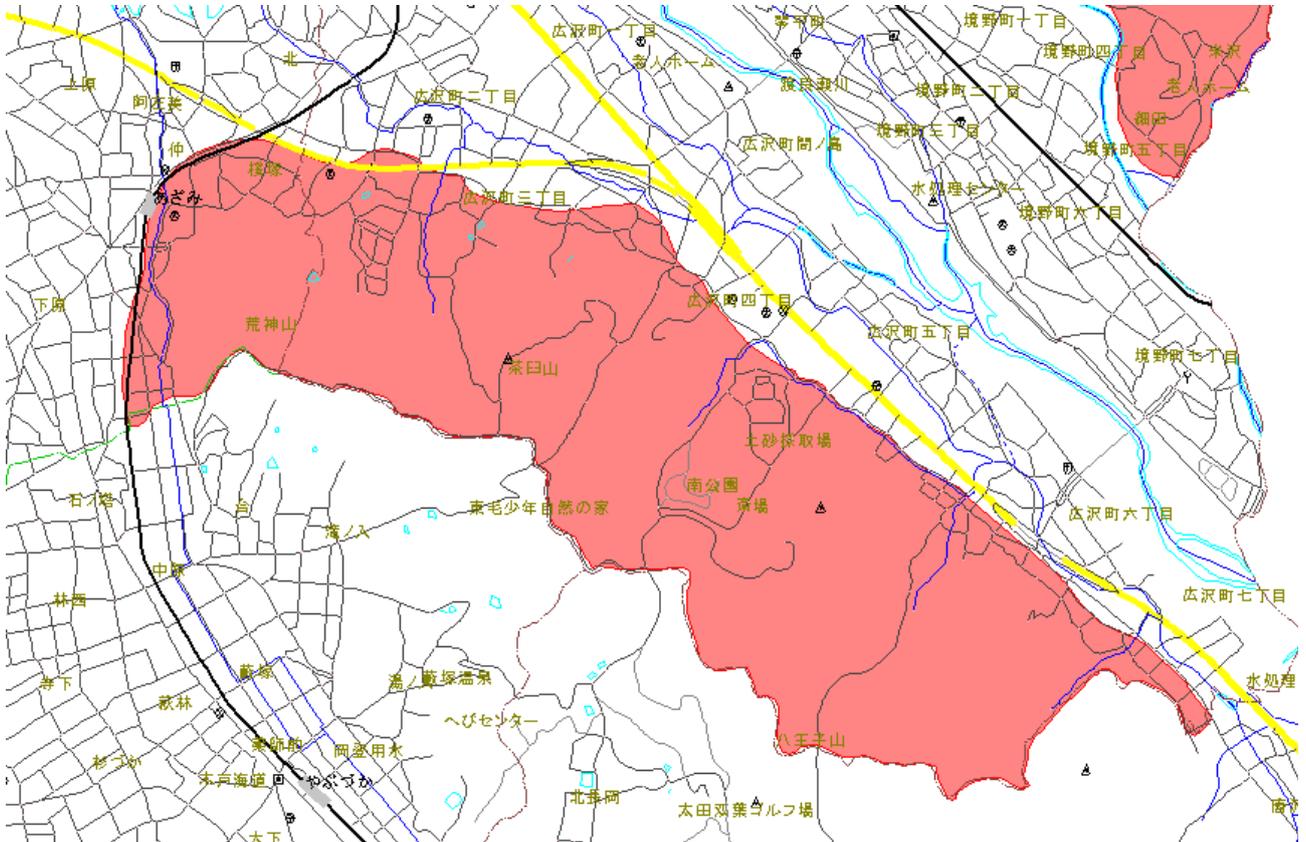
建設省告示第4601号 昭和42年12月28日



「この地図は、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図25000（空間データ基盤）を複製したものです。（承認番号 平16総複、第16号）」

桐生市・みどり市 桐生笠懸区域

建設省告示第4601号 昭和42年12月28日



「この地図は、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図 25000（空間データ基盤）を複製したものです。
（承認番号 平16総複、第16号）」

4 宅地造成に関する工事の許可等

法律

(宅地造成に関する工事の許可)

第八条 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、造成主は、当該工事に着手する前に、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項又は第二項の許可を受けて行われる当該許可の内容（同法第三十五条の二第五項の規定によりその内容とみなされるものを含む。）に適合した宅地造成に関する工事については、この限りでない。

2 都道府県知事は、前項本文の許可の申請に係る宅地造成に関する工事の計画が次条の規定に適合しないと認めるときは、同項本文の許可をしてはならない。

3 都道府県知事は、第一項本文の許可に、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができる。

(許可又は不許可の通知)

第十条 都道府県知事は、第八条第一項本文の許可の申請があつた場合においては、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

(変更の許可等)

第十二条 第八条第一項本文の許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成に関する工事の計画の変更をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 第八条第一項本文の許可を受けた者は、前項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

3 第八条第二項及び第三項並びに前三条の規定は、第一項の許可について準用する。

4 第一項又は第二項の場合における次条の規定の適用については、第一項の許可又は第二項の規定による届出に係る変更後の内容を第八条第一項本文の許可の内容とみなす。

省令

(宅地造成に関する工事の許可の申請)

第四条 法第八条第一項本文の許可を受けようとする者は、別記様式第二の許可申請書の正本及び副本に、次の表に掲げる図面を添付して、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ついては、それぞれ指定都市、中核市又は特例市の長。以下同じ。）に提出しなければならない。

2 前項の場合において、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁を設置しようとする者は、擁壁の概要、構造計画、応力算定及び断面算定を記載した構造計算書を提出しなければならない。

3 第一項の場合において、令第五条第二項の規定によりがけ面を擁壁でおおわない者は、土質試験等に基づく安定計算を記載した安定計算書を提出しなければならない。

※「次の表」及び「別記様式第二」は、〔第2章に掲載〕

(許可通知書の様式)

第二十四条 法第十条第二項の許可の処分の通知は、第四条第一項の申請書の副本の許可通知欄に所要の記載をしたものによつて行うものとする。

(変更の許可の申請)

第二十五条 法第十二条第一項の許可を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書の正本及び副本に、第四条の表に掲げる図面のうち宅地造成に関する工事の計画の変更に伴いその内容が変更されるものを添付して、都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 宅地造成に関する工事の許可番号

(軽微な変更)

第二十六条 法第十二条第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 造成主、設計者又は工事施行者の変更
- 二 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

施行細則

(許可申請書の添付書類)

第三条 法第八条第一項本文の規定による宅地造成に関する工事（以下「工事」という。）の許可を受けようとする者は、許可申請書に省令第四条に規定するもののほか次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 工事の施行地を管轄する市町村長の工事施行についての意見書
- 二 工事管理者及び主任技術者の氏名を記載した書類
- 三 工事工程計画書
- 四 工事完了後の土地利用計画書
- 五 その他知事が必要と認める書類

本条の規定により許可を受けなければならない宅地造成に関する工事の一環として設置する擁壁については、建築基準法第八十八条第四項の規定により建築基準法の確認、検査等の手続き上の規定は免除されています。

また、本条の規定による許可を受けなければならない宅地造成に関する工事で、都市計画法第二十九条の規定による許可を受けて行われる当該許可の内容に適合したものについては、本条の規定による許可を不要としています。

宅地造成に関する工事の計画の変更をしようとするときは、変更許可申請（技術的助言別記様式1）（変更に係る書類、図面等を添付）が必要です。なお、軽微な変更の場合は宅地造成に関する工事の変更届出書（技術的助言別記様式3）を提出することになります。

申請手続きについては、「第2章 申請の手続き」によります。

5 宅地造成に関する工事の技術的基準等

法律

(宅地造成に関する工事の技術的基準等)

第九条 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は、政令（その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設（以下「擁壁等」という。）の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

2 前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち政令（同項の政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定めるものの工事は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

政令

(規則への委任)

第十五条 都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下「指定都市」という。）、同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「中核市」という。）又は同法第二百五十二条の二十六の三第一項の特例市（以下「特例市」という。）の区域内の土地については、それぞれ指定都市、中核市又は特例市の長。次項及び第二十二条において同じ。）は、都道府県（指定都市、中核市又は特例市の区域内の土地については、それぞれ指定都市、中核市又は特例市。次項において同じ。）の規則で、災害の防止上支障がないと認められる土地において第六条の規定による擁壁の設置に代えて他の措置をとることを定めることができる。

2 都道府県知事は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、この章の規定のみによつては宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認める場合においては、都道府県の規則で、この章に規定する技術的基準を強化し、又は必要な技術的基準を付加することができる。

(資格を有する者の設計によらなければならない措置)

第十六条 法第九条第二項（法第十二条第三項において準用する場合を含む。次条において同じ。）の政令で定める措置は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 高さが五メートルを超える擁壁の設置
- 二 切土又は盛土をする土地の面積が千五百平方メートルを超える土地における排水施設の設置

(設計者の資格)

第十七条 法第九条第二項の政令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正七年勅令第三百八十八号）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二年以上の実務の経験を有する者であること。
- 二 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三年の課程（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三年以上の実務の経験を有する者であること。
- 三 前号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（明治三十六年勅令第六十一号）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四年以上の実務の経験を有する者であること。

四 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（昭和十八年勅令第三十六号）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七年以上の実務の経験を有する者であること。

五 国土交通大臣が前各号に規定する者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であること。

省 令

（設計者の資格）

第二十三条 令第十七条第五号 の規定により、国土交通大臣が同条第一号 から第四号 までの規定に掲げる者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は、次に掲げる者とする。

- 一 土木又は建築の技術に関して十年以上の実務の経験を有する者で、都市計画法施行規則（昭和四十四年建設省令第四十九号）第十九条第一号トに規定する講習を修了した者
- 二 前号に掲げる者のほか国土交通大臣が令第十七条第一号 から第四号 までに掲げる者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

○宅地造成等規制法施行令第十七条第一号から第四号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を指定 〔昭和三十七年三月二十九日建設省告示第千五号〕

宅地造成等規制法施行令（昭和三十七年一月三十日政令第十六号）第十七条第五号の規定により、同条第一号から第四号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を次のとおり定める。

- 一 学校教育法 （昭和二十二年法律第二十六号）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（大正七年勅令第三百八十八号 ）による大学の大学院若しくは研究科に一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一年以上の実務の経験を有する者
- 二 技術士法 （昭和三十二年法律第二百四号）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
- 三 建築士法 （昭和二十五年法律第二百二号）による一級建築士の資格を有する者
- 四 土木又は建築の技術に関して十年以上の実務の経験を有する者で国土交通大臣の認定する講習を修了したもの
- 五 前各号に掲げる者のほか、国土交通大臣が宅地造成等規制法施行令第十七条第一号から第四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た者

技術的基準については、政令第四条から第十五条において規定されています。政令第十五条では、県の規則で災害の防止上支障がないと認められる土地において政令第六条の規定による擁壁の設置に代えて他の措置をとることを定めることができるとしていますが、群馬県ではこれを定めていません。

なお、技術的基準の詳細については、「第3章 技術的基準等」に示されています。

政令十七条の「正規の土木又は建築に関する課程」には、農業土木、衛生工学等の課程も含まれます。

また、「土木又は建築の技術に関する実務の経験」とは、土木工事又は建築工事の設計又は工事監理に従事した経験であって、現場における単純な労務に従事した経験は含まれません。

都市計画法施行規則第十九条第一号トでは、宅地開発に関する技術に関する七年以上の実務経験を含む、土木、建築、都市計画、又は造園に関する十年以上の実務経験を有するもので、国土交通大臣の登録を受けた者（登録講習機関）が行う講習を終了した者が有資格者と規定されており、令和三年三月三十一日現在（一財）全国建設研修センターが登録講習機関として登録を受けています。

6 国又は都道府県の特例

法律

(国又は都道府県の特例)

第十一条 国又は都道府県（指定都市、中核市又は特例市の区域内においては、それぞれ指定都市、中核市又は特例市を含む。以下この条において同じ。）が、宅地造成工事規制区域内において行う宅地造成に関する工事については、国又は都道府県と都道府県知事との協議が成立することをもって第八条第一項本文の許可があつたものとみなす。

施行細則

(国又は都道府県の協議)

第四条 法第十一条の規定により国又は都道府県が知事と協議をしようとするときは、協議書（別記様式第三号）に省令第四条に規定する図面を添えて提出するものとする。

「許可があつたものとみなす」とは、法第八条第一項本文の許可については協議が成立すれば許可があつたものとみなすということなので、監督処分、工事完了の検査等の規定も適用されます。したがって、工事が完了し、工事完了の検査に合格すれば検査済証を交付されることとなります。

7 工事完了の検査

法律

(工事完了の検査)

第十三条 第八条第一項本文の許可を受けた者は、当該許可に係る工事を完了した場合においては、国土交通省令で定めるところにより、その工事が第九条第一項の規定に適合しているかどうかについて、都道府県知事の検査を受けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の検査の結果工事が第九条第一項の規定に適合していると認めた場合においては、国土交通省令で定める様式の検査済証を第八条第一項本文の許可を受けた者に交付しなければならない

省令

(工事完了の検査の申請)

第二十七条 法第十三条第一項の検査を受けようとする者は、別記様式第三の工事完了検査申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

施行細則

(工事の一部完了検査)

第七条 知事は、許可工事の一部が完了しその工事に係る宅地が次の各号のいずれかに該当する場合において、造成主が宅地造成工事一部完了検査申請書（別記様式第五号）を提出したときは、当該許可工事の一部について工事の完了検査を行なうことがある。

- 一 当該宅地が分割が可能であり、かつ分割された宅地のそれぞれが独立して使用に供し得るとき。
- 二 当該宅地を分割することによつて他の宅地の災害防止上支障がないとき。

2 知事は、前項の規定により工事の完了検査を行なつた結果法第九条第一項の規定に適合していると認めるときは、当該許可工事に係る造成主に対し、宅地造成工事一部検査済証（別記様式第六号）を交付する。

工事の完了とは、宅地造成に関する工事即ち宅地造成そのものの工事とこれに関連して行われる擁壁又は排水施設の設置等の工事が設計に従って出来上がることとしています。

8 監督処分

法律

(監督処分)

第十四条 都道府県知事は、偽りその他不正な手段により第八条第一項本文若しくは第十二条第一項の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る。

2 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内において行われている宅地造成に関する工事で、第八条第一項若しくは第十二条第一項の規定に違反して第八条第一項本文若しくは第十二条第一項の許可を受けず、これらの許可に付した条件に違反し、又は第九条第一項の規定に適合していないものについては、当該造成主又は当該工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者に対して、当該工事の施行の停止を命じ、又は相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを命ずることができる。

3 都道府県知事は、第八条第一項若しくは第十二条第一項の規定に違反して第八条第一項本文若しくは第十二条第一項の許可を受けないで宅地造成に関する工事が施行された宅地又は前条第一項の規定に違反して同項の検査を受けず、若しくは同項の検査の結果工事が第九条第一項の規定に適合していないと認められた宅地については、当該宅地の所有者、管理者若しくは占有者又は当該造成主に対して、当該宅地の使用を禁止し、若しくは制限し、又は相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを命ずることができる。

4 都道府県知事は、第二項の規定により工事の施行の停止を命じようとする場合において、緊急の必要により弁明の機会の付与を行うことができないときは、同項に規定する工事に該当することが明らかな場合に限り、弁明の機会の付与を行わないで、同項に規定する者に対して、当該工事の施行の停止を命ずることができる。この場合において、これらの者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に対して、当該工事に係る作業の停止を命ずることができる。

5 都道府県知事は、第二項又は第三項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくてその措置をとることを命ずべき者を確知することができず、かつ、これを放置することが著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置をとるべき旨及びその期限までにその措置をとらないときは、都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

政令

(公告の方法)

第二十一条 法第十四条第五項（法第十七条第三項及び第二十二條第三項において準用する場合を含む。）の規定による公告は、公報その他所定の手段により行うほか、当該公報その他所定の手段による公告を行った日から十日間、当該宅地の付近の適当な場所に掲示して行わなければならない。

第一項の「偽りその他不正な手段」とは、例えば宅地の勾配、土質等を偽り災害の防止上必要な措置を軽減した設計図書を提出して知事の許可を受けた場合又は政令で定める資格を有しない者の設計であるにもかかわらず資格を有する者の名を詐称して許可を受けたような場合が該当します。

第二項及び第三項における「相当の猶予期限」が、どの程度の期限が相当であるかは、個々の場合に応じて社

会常識を持って判断することとなります。

本条第二項、第三項又は第四項前段の規定による都道府県知事の命令に違反した者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金（法第二十七条）に、第四項後段の規定による都道府県知事の命令に違反した者は、二十万円以下の罰金（法第二十九条第一号）に処せられることとなっています。

9 工事等の届出

法律

(工事等の届出)

第十五条 宅地造成工事規制区域の指定の際、当該宅地造成工事規制区域内において行われている宅地造成に関する工事の造成主は、その指定があつた日から二十一日以内に、国土交通省令で定めるところにより、当該工事について都道府県知事に届け出なければならない。

2 宅地造成工事規制区域内の宅地において、擁壁等に関する工事その他の工事で政令で定めるものを行うとする者（第八条第一項本文若しくは第十二条第一項の許可を受け、又は同条第二項の規定による届出をした者を除く。）は、その工事に着手する日の十四日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

3 宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用した者（第八条第一項本文若しくは第十二条第一項の許可を受け、又は同条第二項の規定による届出をした者を除く。）は、その転用した日から十四日以内に、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

政令

(届出を要する工事)

第十八条 法第十五条第二項の政令で定める工事は、高さが二メートルを超える擁壁、雨水その他の地表水を排除するための排水施設又は地滑り抑止ぐい等の全部又は一部の除却の工事とする。

省令

(工事等の届出の方法)

第二十九条 法第十五条の規定による届出は、別記様式第五から第七までに掲げる届出書を提出してしなければならない。

施行細則

(工事の届出書の添付書類)

第八条 省令第二十九条の届出書には、次の各号に掲げる区分に従いそれぞれ当該各号に掲げる図面を添えなければならない。

一 法第十五条第一項の規定による届出の場合

イ 附近見取図

ロ 工事計画平面図

ハ 工事計画断面図（構造物に係るものを含む。）

二 法第十五条第二項による届出の場合

イ 附近見取図

ロ 除却する擁壁又は排水施設の位置及び詳細図

三 法第十五条第三項の規定による届出の場合 附近見取図

期間の計算は、各項とも起算日を明示していないので、民法第百四十条の規定により、期間の初日はこれを算入せず、その翌日又は前日から起算することとなります。即ち、第一項の場合は指定のあつた日の翌日から起算して二十一日以内、第二項の場合は工事に着手する日の前日から起算して十四日前まで、第三項の場合は転用し

た日の翌日から起算して十四日以内となります。なお、期間の末日が休日にあたる時は、民法第四百二十二条によりその翌日が期間満了後となります。

令第十八条にいう擁壁等とは、本法による義務設置のもののみならず、任意設置のもの及び本法施行以前に設置されてあるものを含みます。

本条による届出をせず又は虚偽の届出をしたものは六月以下の懲役又は三十万円以下の罰金に処せられる（法第二十八条第五号）こととなります。

届出の手続きについては、「第2章 申請の手続き」によります。

10 宅地の保全等

法律

(宅地の保全等)

第十六条 宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成（宅地造成工事規制区域の指定前に行なわれたものを含む。以下次項、次条第一項及び第二十四条において同じ。）に伴う災害が生じないように、その宅地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。

2 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができる。

第一項における「安全な状態」とは、第3章に規定する技術的基準等に合致するか又はこれに準ずる程度の状態に努められているかを指しています。

第二項の勧告又は次条の命令を受けた者がその勧告又は命令の内容を実行するための必要に資金については、独立行政法人住宅金融支援機構法第十三条第一項第六号の規定により住宅金融支援機構の融資が受けられることになっています。

独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年七月六日法律第八十二号）

(定義)

第二条

6 この法律において「災害予防関連工事」とは、災害を防止し又は軽減するため、住宅部分を有する建築物の敷地について擁壁又は排水施設の設置又は改造その他の工事を行う必要がある場合として政令で定める場合における当該工事をいう。

(業務の範囲)

第十三条

六 災害予防代替建築物の建設若しくは購入若しくは災害予防移転建築物の移転に必要な資金（当該災害予防代替建築物の建設若しくは購入又は当該災害予防移転建築物の移転に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。）、災害予防関連工事に必要な資金又は地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けを行うこと。

独立行政法人住宅金融支援機構法施行令（平成十九年二月二十三日政令第三十号）

（災害を防止し又は軽減するため、住宅部分を有する建築物の敷地について擁壁の設置等の工事を行う必要がある場合）

第三条

法第二条第六項の政令で定める場合は、住宅部分を有する建築物の敷地について次に掲げる法律の規定による擁壁又は排水施設の設置又は改造その他の工事の施行の勧告又は命令を受けた場合とする。

- 一 建築基準法第十条第一項又は第三項
- 二 宅地造成等規制法（昭和三十六年法律第九十一号）第十六条第二項、第十七条第一項若しくは第二項、第二十一条第二項又は第二十二条第一項若しくは第二項
- 三 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第九条第三項又は第十条第一項若しくは第二項

1.1 改善命令

法律

(改善命令)

第十七条 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地で、宅地造成に伴う災害の防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、又は極めて不完全であるために、これを放置するときは、宅地造成に伴う災害の発生のおそれ大きいと認められるものがある場合においては、その災害の防止のため必要であり、かつ、土地の利用状況その他の状況からみて相当であると認められる限度において、当該宅地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置若しくは改造又は地形の改良のための工事を行うことを命ずることができる。

2 前項の場合において、同項の宅地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者（以下この項において「宅地所有者等」という。）以外の者の宅地造成に関する不完全な工事その他の行為によつて前項の災害の発生のおそれが生じたことが明らかであり、その行為をした者（その行為が隣地における土地の形質の変更であるときは、その土地の所有者を含む。以下この項において同じ。）に前項の工事の全部又は一部を行わせることが相当であると認められ、かつ、これを行なわせることについて当該宅地所有者等に異議がないときは、都道府県知事は、その行為をした者に対して、同項の工事の全部又は一部を行うことを命ずることができる。

3 第十四条第五項の規定は、前二項の場合について準用する。

本条の「宅地造成工事規制区域内の宅地」には、区域指定前に造成された宅地又は区域指定の際に造成工事が行われていた宅地も含まれます。

第一項の「災害の発生のおそれ大きい」とは、単に主観的に危惧が感ぜられるだけではなく客観的（技術的観点からみて）な可能性がなければなりません。なお、この命令は、宅地造成に伴う災害を防止するための命令ですから、宅地造成が行われたことのない宅地に対しては、たとえ災害の発生のおそれ大きいと認められても命令を発することはできないものと考えられます。

「土地の利用状況等からみて相当であると認められる限度」とは、周辺の土地における建物（特に人家）、施設の状況から見て、災害が発生した場合に予想される人命、財産の損害の程度、災害のおそれを生じたことについての故意過失の有無、損害と予防工事に要する費用の比較考量その他あらゆる観点から考慮して相当であると認められる限度をいいますが、具体的には個々の場合に即して判断することとなります。

第二項において、原因者の行為は宅地所有者等の宅地等について行われたものでだけでなく、附近地において行われたものも含まれます。具体的には前所有者、請負人の行った粗悪な造成工事、隣地における排水施設の毀損等が考えられます。要件事実について宅地所有者等と原因者の双方に責任がある場合には、その責任の度合いを勘案して、双方にそれぞれ必要な工事の一部を行わせることとなります。

本条第一項又は第二項の規定による都道府県知事の命令に違反した者は、六月以下の懲役又は三十万円以下の罰金に処せられる（法第二十八条第六号）こととなります。

改善命令を受けた場合の、住宅金融支援機構の融資については、法第十六条の解説を参照して下さい。

1.2 立入検査

法律

(立入検査)

第十八条 都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者は、第八条第一項、第十二条第一項、第十三条第一項、第十四条第一項から第四項まで又は前条第一項若しくは第二項の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該宅地に立ち入り、当該宅地又は当該宅地において行われている宅地造成に関する工事の状況を検査することができる。

2 第六条第一項及び第三項の規定は、前項の場合について準用する。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

「命じた者」とは職制上都道府県知事の指揮命令権に服する者、即ち当該都道府県の職員をいい、「委任した者」とは例えば関係市町村の長若しくは職員又は専門の技術者等が考えられます。

「権限を行うため必要がある場合」とは具体的にいうと、次のとおりです。

- 1 第八条第一項の場合：当該工事を許可するかどうかを決定するため
- 2 第十二条第一項の場合：当該工事を変更許可するかどうかを決定するため
- 3 第十三条第一項の場合：当該工事が令第二章の技術的基準に適合した宅地造成に伴う災害を防止するための必要な措置がとられているかどうかを検査するため
- 4 第十四条第一項の場合：当該工事の許可を取り消すかどうかを決定するため
- 5 それ以外の場合：当該工事について必要な命令をするかどうかを決定するため

本条第一項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、六月以下の懲役又は三十万円以下の罰金に処せられる（法第二十八条第七号）ことになります。

13 報告の徴取

法律

(報告の徴取)

第十九条 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内における宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該宅地又は当該宅地において行われている工事の状況について報告を求めることができる。

政令

(報告の徴取)

第二十二條 法第十九条の規定により都道府県知事が報告を求めることができる事項は、次に掲げるものとする。

- 一 宅地の面積及び崖の高さ、勾配その他の現況
- 二 擁壁、排水施設及び地滑り抑止ぐい等の構造、規模その他の現況
- 三 宅地に関する工事の計画及び施行状況

本条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、二十万円以下の罰金に処せられる（法第二十九条第二号）こととなります。

1.4 造成宅地防災区域制度

法律

第二十条 都道府県知事は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長の意見を聴いて、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、宅地造成工事規制区域内の土地を除く。）の区域であつ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る。

2 都道府県知事は、擁壁等の設置又は改造その他前項の災害の防止のため必要な措置を講ずることにより、造成宅地防災区域の全部又は一部について同項の指定の事由がなくなつたと認めるときは、当該造成宅地防災区域の全部又は一部について同項の指定を解除するものとする。

3 第三条第二項から第四項まで及び第四条から第七条までの規定は、第一項の規定による指定及び前項の規定による指定の解除について準用する。

政令

第十九条 法第二十条第一項の政令で定める基準は、次の各号のいずれかに該当する一団の造成宅地（これに附帯する道路その他の土地を含み、宅地造成工事規制区域内の土地を除く。以下この条において同じ。）の区域であることとする。

一 次のいずれかに該当する一団の造成宅地の区域（盛土をした土地の区域に限る。次項第三号において同じ。）であつて、安定計算によつて、地震力及びその盛土の自重による当該盛土の滑り出す力がその滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力を上回ることが確かめられたもの

イ 盛土をした土地の面積が三千平方メートル以上であり、かつ、盛土をしたことにより、当該盛土をした土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に浸入しているもの

ロ 盛土をする前の地盤面が水平面に対し二十度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが五メートル以上であるもの

二 切土又は盛土をした後の地盤の滑動、宅地造成に関する工事により設置された擁壁の沈下、切土又は盛土をした土地の部分に生じた崖の崩落その他これらに類する事象が生じている一団の造成宅地の区域

2 前項第一号の計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。

一 地震力については、当該盛土の自重に、水平震度として0・二五に建築基準法施行令第八十八条第一項に規定するZの数値を乗じて得た数値を乗じて得た数値

二 自重については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の土質に応じ別表第二の単位体積重量を用いて計算された数値を用いることができる。

三 盛土の滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、イ又はロに掲げる一団の造成宅地の区域の区分に応じ、当該イ又はロに定める滑り面に対する抵抗力であつて、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の土質に応じ別表第三の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

イ 前項第一号イに該当する一団の造成宅地の区域 その盛土の形状及び土質から想定される滑り面であつて、複数の円弧又は直線によつて構成されるもの

ロ 前項第一号ロに該当する一団の造成宅地の区域 その盛土の形状及び土質から想定される滑り面であつて、単一の円弧によつて構成されるもの

造成宅地防災区域の指定は、現行の宅地造成工事規制区域と同様に、都道府県知事又は政令市、中核市、特例市の長が行います。

対象は、宅地造成工事規制区域の指定がなされていない、既に造成された一団の宅地であって、地震等による崩壊等による災害で、相当数の居住者に被害が発生するおそれ大きいものが対象になります。

なお、宅地造成等規制法上、宅地の定義に含まれない農地や山林等は対象となりません。

造成宅地防災区域の指定は、①盛土の安定計算により、地震力及び盛土の自重による滑り出す力がその滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力を上回ることが確認された一団の造成宅地の区域、②地盤の活動、擁壁の沈下、崖の崩落等の現象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ことが確認される一団の造成区域に対して行います。

安定計算は、地震力及びその盛土の自重による当該盛土の滑り出す力が、その滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力（必要抑止力）を上回るか否かを確認するものです。地震力については当該盛土の自重に、水平震度として0.25に建築基準法施行令第八十八条第一項に規定するZの数値（地域別補正係数）を乗じて得た数値とします。

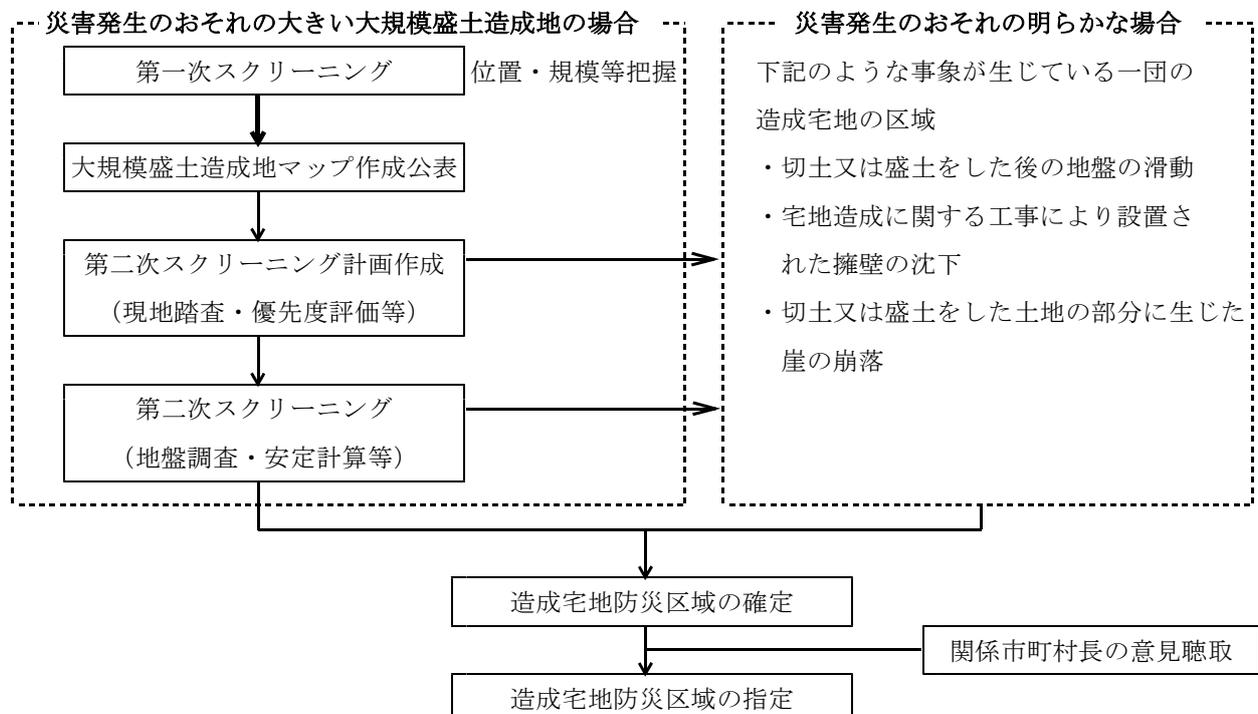
政令第十九条第一項第一号イに該当する盛土の滑り面については、複数の円弧又は直線に近似できることを想定しています。この場合、安定計算は二次元の分割法による計算を基本としています。

同じく、政令第十九条第一項第一号ロに該当する盛土の滑り面については、単一の円弧で構成されていることを想定しています。この場合、安定計算は二次元分割法のうちの簡便法による計算を基本としています。

（二次元分割法、二次元分割法のうちの簡便法および有限要素法等で再現性の高い計算方法とする。）

指定の解除は、宅地所有者等により地下水排除工、地滑り抑止杭及びグラウンドアンカー工その他の土留の設置等、適切な防災工事が実施され、造成宅地の安全性が確保されたと認められた場合に解除することになります。

造成宅地防災区域の指定の流れ



※造成宅地防災区域の指定は「大規模盛土造成地の変動予測調査ガイドライン」（国土交通省）に基づき行うこととなります。

法律

(災害の防止のための措置)

第二十一条 造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者、管理者又は占有者は、前条第一項の災害が生じないように、その造成宅地について擁壁等の設置又は改造その他必要な措置を講ずるように努めなければならない。

2 都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地について、前条第一項の災害の防止のため必要があると認める場合においては、その造成宅地の所有者、管理者又は占有者に対し、擁壁等の設置又は改造その他同項の災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができる。

(改善命令)

第二十二条 都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地で、第二十条第一項の災害の防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、又は極めて不完全であるために、これを放置するときは、同項の災害の発生のおそれ大きいと認められるものがある場合においては、その災害の防止のため必要であり、かつ、土地の利用状況その他の状況からみて相当であると認められる限度において、当該造成宅地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置若しくは改造又は地形若しくは盛土の改良のための工事を行うことを命ずることができる。

2 前項の場合において、同項の造成宅地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者（以下この項において「造成宅地所有者等」という。）以外の者の宅地造成に関する不完全な工事その他の行為によつて第二十条第一項の災害の発生のおそれが生じたことが明らかであり、その行為をした者（その行為が隣地における土地の形質の変更であるときは、その土地の所有者を含む。以下この項において同じ。）に前項の工事の全部又は一部を行わせることが相当であると認められ、かつ、これを行わせることについて当該造成宅地所有者等に異議がないときは、都道府県知事は、その行為をした者に対して、同項の工事の全部又は一部を行うことを命ずることができる。

3 第十四条第五項の規定は、前二項の場合について準用する。

(準用)

第二十三条 第十八条の規定は都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者が前条第一項又は第二項の規定による権限を行うため必要がある場合について、第十九条の規定は造成宅地防災区域内における造成宅地の所有者、管理者又は占有者について準用する。

造成宅地防災区域が指定されると区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成に伴う災害が生じないように、地下水を排除するための排水施設、地滑り抑止杭等の設置等の必要な措置を講ずる責務が生じます。

加えて、都道府県知事が当該災害防止のため必要な措置をとることを勧告した場合には、当該勧告の趣旨を尊重する責務を負うと共に、都道府県知事が改善命令を行った場合には、当該命令に係る措置を実施する責務も生じます。

法第二十一条第二項の勧告又は次条の命令を受けた者がその勧告又は命令の内容を実行するための必要に資金については、独立行政法人住宅金融支援機構法第十三条第一項第六号の規定により住宅金融支援機構の融資が受けられることになっています。