

国 都 防 第 1 号
令 和 2 年 9 月 7 日

都道府県・指定都市・中核市・施行時特例市
宅地防災行政担当部局長 様

国土交通省都市局長
(公 印 省 略)

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（技術的助言）

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）（以下、「留意事項通知」という）」の別紙 2 に関して、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和 2 年法律第 43 号）の施行に伴い、別紙のとおり所要の改正を行いましたので、参考としていただきますようお願いいたします。

また、都道府県におかれましては、管内の事務処理市町村に対し、本通知の内容を周知していただきますようお願いいたします。

なお、本通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言であることを申し添えます。

記

1. 改正の概要

- （1）都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和 2 年法律第 43 号）が施行されるにあたり、指定都市、中核市及び施行時特例市以外の市町村が、居住誘導区域内の区域であって、防災指針に即した宅地における地盤の滑動、崩落又は液化化による被害の防止を促進する事業を行う必要があると認められるもの及び当該事業に関する事項が掲載された立地適正化計画を公表したときは、当該市町村の長は、宅地造成等規制法第 2 章から第 5 章までの規定に基づく事務を処理することができることとなったことに伴い、留意事項通知の別紙 2 の「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」に関し、所要の改正を行った。

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日制定

平成18年9月29日改正

平成30年2月26日改正

令和元年6月28日改正

令和2年9月7日改正

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）」を参考とされたい。

(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 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。

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) 宅地造成に関する工事の許可に係る事務の処理期間については、申請者の負担を軽減するために、一層の事務の迅速化が求められ、適切な標準処理期間を設けることが必要であり、原則として申請のあった日から二日以内の期間を設定することが望ましく、また、今後も標準処理期間の設定及び短縮化に努め、一層の事務の迅速化を図ることが望ましいこと。
- (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 第3号のコンクリートブロックの重量は胴込めコンクリートを充填せずに、当該コンクリートブロックを積み上げたときと仮定した場合の壁面一平方メートル当りの重量であること。
 - ④ 第4号の使用実績は施工が終了し1年を経過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 第5号の壁体の曲げ強度はコンクリートブロック3×3個以上を組み合わせ、縦横の長さがともに2メートル以上かつ表面積が5平方メートル以上の試験体3体以上について試験しその結果によること。
 - ⑥ 第6号の載荷重は、擁壁の上端からの水平距離が擁壁の高さ以内の部分の載荷重とすること。
- (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) 宅地擁壁が被災した場合等において災害復旧や危険擁壁の改築等を行うに当たっては、宅地擁壁の復旧等に関する基本的な考え方及び工法選定上留意すべき点を整理した「宅地擁壁の復旧技術マニュアル(別添4)」を参考として、審査・指導事務の迅速化を図るとともに安全な宅地の早期復旧の促進に努めることが望ましいこと。

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が高い区域であるので、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滑動崩落推進対策ガイドライン（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。

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。

(3) 災害の防止のための措置について

造成宅地防災区域内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場合には、「大規模盛土造成地の滑動崩落推進対策ガイドライン（別添5）」を参考に実施すること。

第8 宅地造成等規制法第2章から第5章までの規定に基づく事務の処理に係る権限の委譲

(1) 都市再生特別措置法の規定による市町村への権限の移譲等

都道府県知事から市町村長への宅地造成に係る権限の委譲については、都市再生特別措置法第87条の2及び地方自治法第252条第17の2第1項に規定されることである。

このうち都市再生特別措置法第87条の2の規定に基づき、指定都市、中核市及び施行時特例市以外の市町村が居住誘導区域内の区域であって、防災指針に即した宅地における地盤の滑動、崩落又は液状化による被害の防止を促進する事業を行う必要があると認められるもの及び当該事業に関する事項が掲載された立地適正化計画を公表したときは、当該市町村の長は宅地造成等規制法第2章から第5章までの規定に基づく事務（以下「宅地造成等関係行政事務」という。）を処理することができることとされている。

これは、大規模盛土造成地の安全性を確保するに際し、地盤調査等を実施した結果、危険な盛土と判断され市町村が事業主体となって対策を行う場合、円滑に対策工事に着手できるよう、指定都市、中核市及び施行時特例市以外の市町村においても主体的な取組ができるようにしたものである。

具体的な手続としては、立地適正化計画を公表した市町村長は都道府県知事と協議することによって、宅地造成等関係行政事務を新たに処理することができることとなる。

都道府県知事は、市町村長が宅地造成等関係事務を処理する意欲を持ち、都道府県知事との協議を求めた場合には、当該市町村の体制上明らかに宅地造成等関係行政事務を担えないと判断される等、例外的な場合を除き原則的に市町村が宅地造成等関係行政事務を担うことが望ましいという点を踏まえ、協議を進められたい。

また、協議の結果、権限を委譲するにあたっては、宅地造成等関係行政事務の円滑かつ的確な実施のため従来都道府県が行ってきた宅地造成等関係行政事務の運用に関する考え方の経緯等について、市町村と情報共有を図ることが望ましい。