

奈良県における 盛土規制法の運用の考え方等について

1. 盛土規制法改正の経緯
2. 宅地造成等規制法（旧法）からの主な変更点
3. 規制区域のイメージ
4. 奈良県における規制区域の考え方
5. 規制区域（案）
6. 許可申請から工事完了までの主な流れ
7. 許可や届出の対象となる盛土等の規模
8. 法令による技術的基準①②
9. 排水施設の計画雨水量の算定における「降雨強度」の変更
10. 宅地造成等規制法改正による開発許可制度への影響

1. 盛土規制法改正の経緯

●盛土による災害

- ・令和3年7月、静岡県熱海市において、大雨により盛土が崩落して大規模な土石流が発生。
 - 甚大な人的・物的被害が発生

●制度上の課題

- ・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より、開発を規制。
 - 各法律の目的の限界等から、盛土等の規制が必ずしも十分でないエリアが存在



**危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する法制度が必要
「宅地造成等規制法」を「宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）」
に抜本的に改正。**

2. 宅地造成等規制法（旧法）からの主な変更点

内容	宅地造成及び特定盛土等規制法	宅地造成等規制法(旧法)
規制区域	宅地造成等工事規制区域、 特定盛土等規制区域	宅地造成工事規制区域
規制対象行為	全ての土地形状変更 <ul style="list-style-type: none"> ・宅地造成工事（宅地を造成する工事） ・宅地造成以外を目的とする盛土・切土 ・土捨て行為や一時的堆積 	宅地造成工事のみ ※宅地造成工事以外は規制対象ではない
検査・報告	定期報告、中間検査、完了検査 ※開発許可をもって盛土規制法の許可とみなす場合にも、盛土規制法上の手続き（定期報告、中間検査等）が必要	完了検査
手続・審査事項	<ul style="list-style-type: none"> ・災害防止のための安全基準に適合すること ・工事主が必要な資力・信用を有すること ・工事施行者が必要な能力を有すること ・土地の所有者等全員の同意を得ていること ※別途、許可後の工事主の氏名、盛土等が行われる土地の所在地等が 公表される	災害防止のための安全基準に適合すること
監督処分の対象	工事主、請負人、下請人、現場管理者、 土地所有者等	工事主、請負人、下請人、現場管理者
既存盛土に対する改善命令	規定あり	規定なし
罰則	3年 以下の懲役または 1,000万円 以下の罰金（ 法人重科3億円 以下）	1年以下の懲役または 50万円 以下の罰金

3. 規制区域のイメージ

●宅地造成等工事規制区域と特定盛土等規制区域

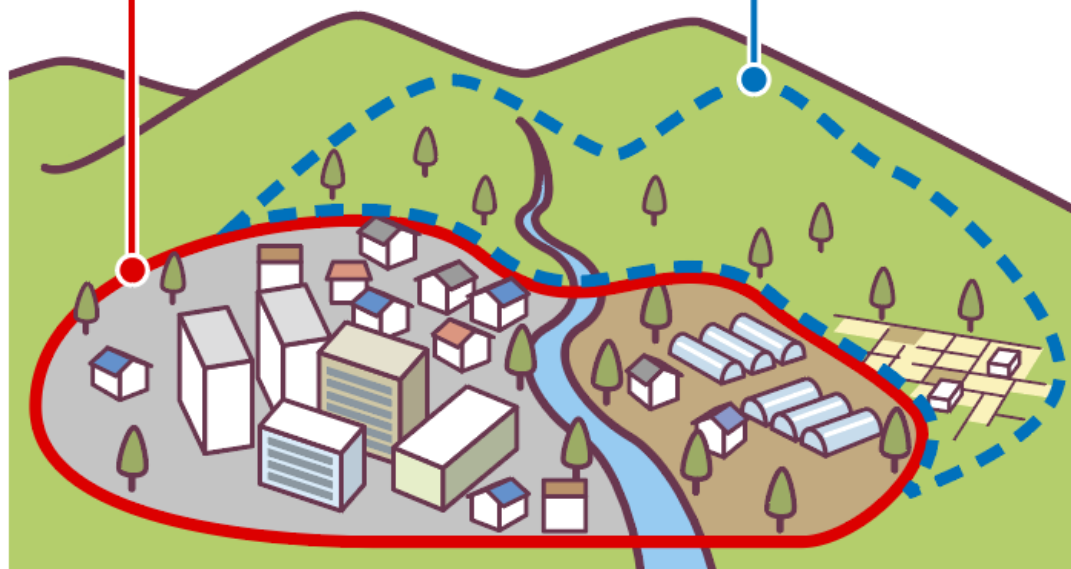
- ・盛土等が崩れることにより人家などに被害を及ぼす可能性のあるエリアを指定

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などに危害を及ぼしうるエリアを指定

特定盛土等規制区域

市街地や集落など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などに危害を及ぼしうるエリアを指定



4. 奈良県における規制区域の考え方

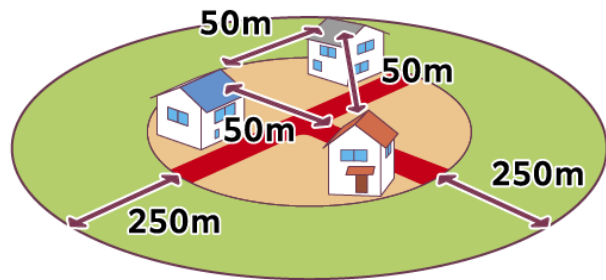
国が作成した基礎調査実施要領（規制区域編）に沿って、規制区域の候補区域を抽出。

宅地造成等工事規制区域

指定対象

- 都市計画区域
- その他開発行為が行われた区域（ゴルフ場・スキー場）
- 集落※の最も端の建築物から端の建築物を繋ぐ道路を集落内道路と設定し、そこから250mの範囲

※集落の定義… 3戸以上の建築物が概ね50m以内の距離で連たんしている区域



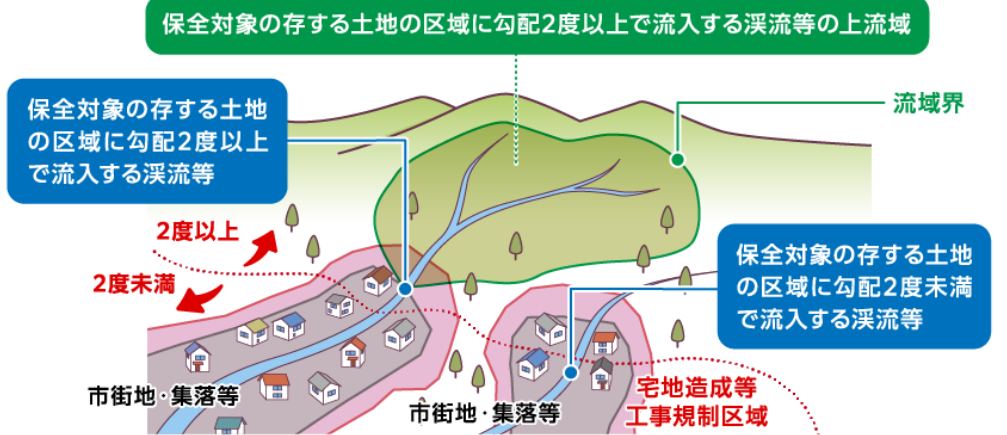
集落内道路

集落から250m範囲のイメージ

特定盛土等規制区域

指定対象

- 保全対象（建築物・道路）の存する土地の区域に勾配2度以上で流入する溪流の上流域
- 保全対象（集落外の建築物・道路）の存する土地の区域から平地50m、傾斜地250m範囲



保全対象（建築物・道路）の存する土地の区域に勾配2度以上で流入する溪流の上流域のイメージ

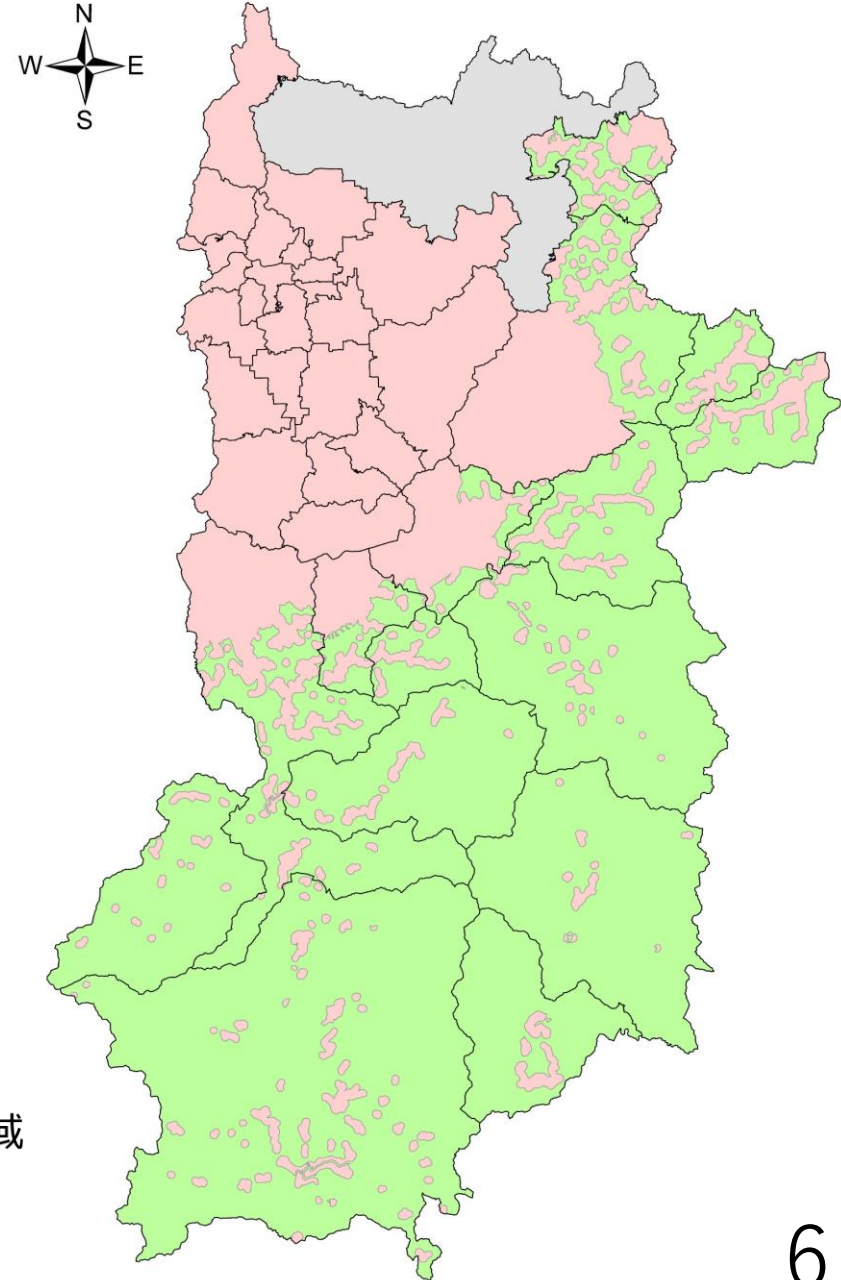
5. 規制区域（案）

●奈良県では全域を規制区域とします。

- ・都市計画区域（大和都市計画区域・吉野三町都市計画区域。奈良市域を除く。）は、全域が「宅地造成等工事規制区域」となります。
- ・その他の区域は、基本的に「特定盛土等規制区域」の候補区域となりますが、一部区域は「宅地造成等工事規制区域」となります。
- ・詳細は奈良県ホームページに掲載しています。

<https://www.pref.nara.jp/63548.htm>

- 市町村境界
- 奈良市(県管轄外)
- 宅地造成等工事規制区域
- 特定盛土等規制区域



※奈良市域の規制区域は奈良市が指定します。

6. 許可申請から工事完了までの主な流れ

① 許可申請前

- 事前協議
- 土地の所有者等全員の同意
※土地の所有者等の全員の同意が必要です
- 周辺住民への事前周知
※説明会の開催等による工事内容の周知が必要です

② 許可申請・許可

- 許可基準への適合
 - ・災害防止のための安全基準に適合すること
 - ・工事主が必要な資力・信用を有すること
 - ・工事施行者が必要な能力を有すること
 - ・土地の所有者等全員の同意を得ていること 他
- 都道府県知事等の許可
 - ・都道府県知事等は、工事主の氏名、盛土等が行われる土地の所在地等を公表

③ 工事着手

- 現場での標識掲出
 - ・工事現場の見やすい場所に、当該工事に係る許可を受けている旨の表示
 - 定期報告※1
 - ・工事の施工状況について3か月ごとに報告
 - 中間検査※1
 - ・工事完了後に確認困難となる工程について検査
- ※1 一定規模以上の盛土等が対象

④ 工事完了

- 完了検査
 - ・安全基準への適合について現地検査

7. 許可や届出の対象となる盛土等の規模

赤文字 宅地造成等工事規制区域

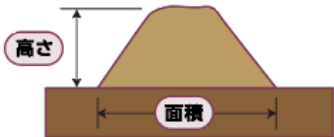

青文字 特定盛土等規制区域

盛土・切土

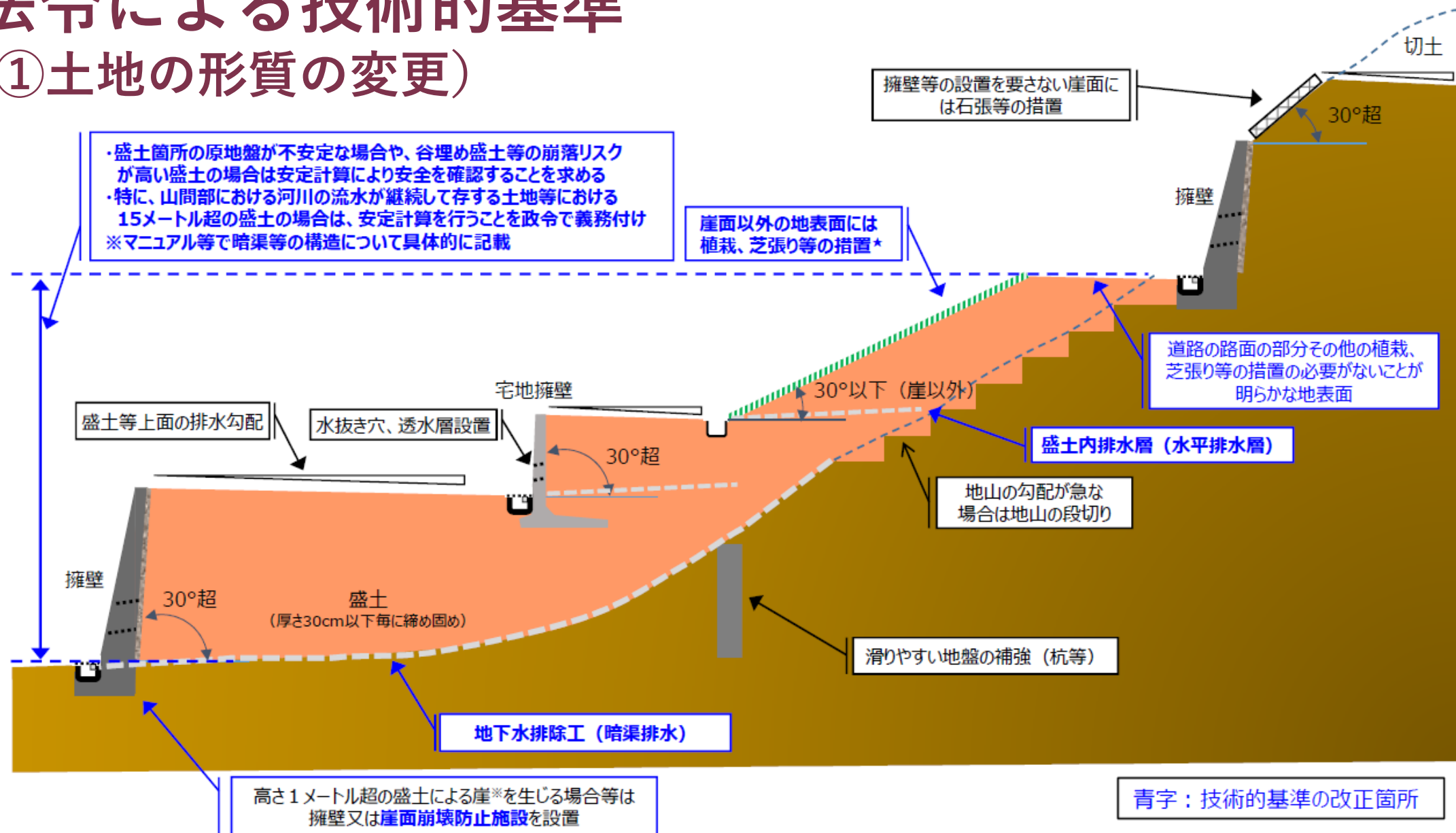
要件	<p>① 盛土で高さが 1m超 2m超 の崖*を生ずるもの</p>	<p>② 切土で高さが 2m超 5m超 の崖*を生ずるもの</p>	<p>③ 盛土と切土を同時に行い、 高さが 2m超 5m超 の崖*を生ずるもの(①、②を除く)</p>	<p>④ 盛土で高さが 2m超 5m超 となるもの(①、③を除く)</p>	<p>⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が 500m²超 3,000m²超 となるもの(①~④を除く)</p>
イメージ図				<p>崖を生じないもの</p> 	<p>盛土又は切土のみの場合も含む</p> 

*「崖」とは、地表面が水平面に対し30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）以外のものをいいます。

土砂の仮置き

要件	<p>⑥ 最大時に堆積する高さが 2m超 5m超 かつ面積が 300m²超 1,500m²超 となるもの</p>	<p>⑦ 最大時に堆積する面積が 500m²超 3,000m²超 となるもの</p>
イメージ図		

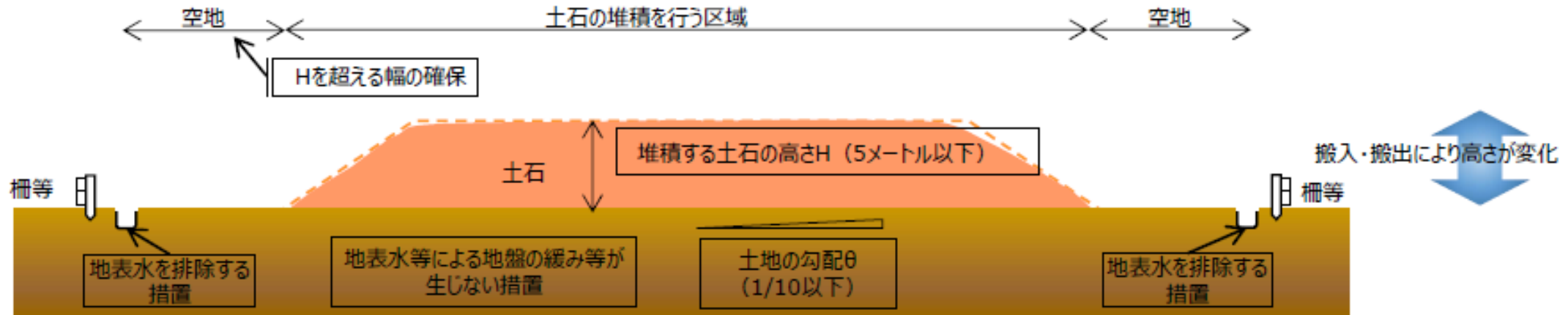
8. 法令による技術的基準 (①土地の形質の変更)



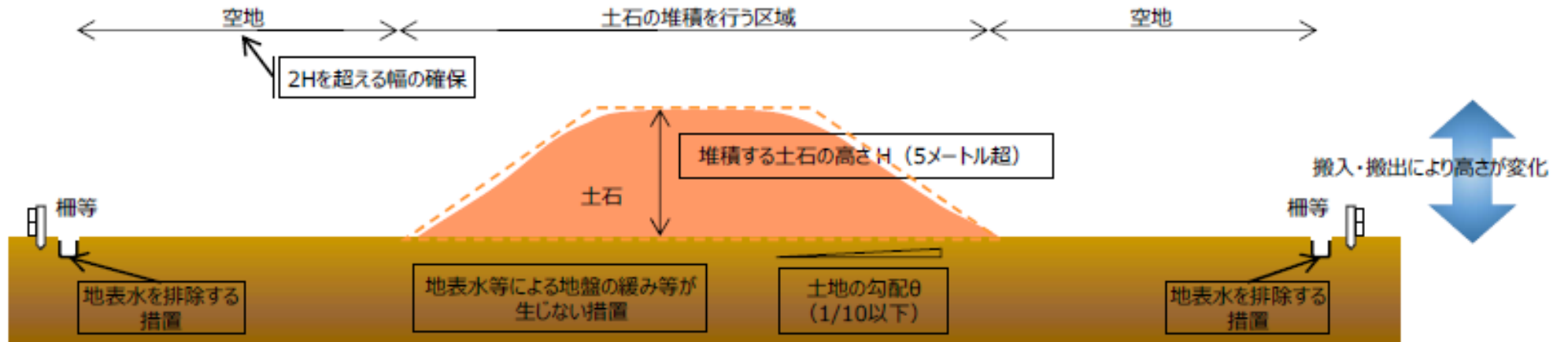
8. 法令による技術的基準 (②土石の堆積)

全項目、新規に規定

(イ) 堆積する土石の高さが5メートル以下の場合、当該高さを超える幅の空地の設置



(ロ) 堆積する土石の高さが5メートル超の場合、当該高さの2倍を超える幅の空地の設置



※「柵等」は、地区内に人がみだりに立ち入らないようにする施設であり、ロープ等も適用可能
「排水施設」は、地表水の流出入を防止できるようであれば素掘り側溝等の簡素な措置とすることも可能

9. 排水施設の計画雨水量の算定における「降雨強度」の変更

計画雨水量の算定は、次の式を標準とする。

$$Q = 1 / 360 \times C \times I \times A$$

ただし、Q ; 計画雨水量 (m³/sec)

C ; 流出係数

I ; 降雨強度 (mm/hr)

・大和川流域 : 116 mm/hr

・紀ノ川流域 : 大和川流域の値の 1. 2倍

・淀川流域 : // 1. 3倍

・十津川流域 : // 2. 5倍

・北山川流域 : // 2. 8倍

A ; 集水面積 (ha)

・現行技術基準の降雨強度 75 mm/hrが、山間部での雨量と乖離していることを踏まえ、降雨強度の基準を見直す。

・大和川流域の116 mm/hrは、10年確率降雨の24時間降雨継続時間での10分間最大降雨強度によるもの。

10. 宅地造成等規制法改正による開発許可制度への影響

● 都市計画法の開発行為のうち、宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域における宅地造成及び特定盛土等である場合の主な取扱い

1. 許可不要から許可みなしに変更

- ・盛土規制法の規定により、中間検査や定期報告等の対象

2. 都市計画法第33条第1項第7号（宅地の安全性）の基準の内容

- ・都市計画法の規定により、盛土規制法の技術的基準の適合が必要

3. 都市計画法第33条第1項第3号（排水施設）の基準の内容

- ・盛土規制法の技術的基準と整合を図るため、降雨強度値（75mm/hr→116mm/hr等）を見直し

4. 都市計画法第33条第1項第12号（申請者の資力・信用）、第13号（工事施行者の能力）の適用拡大

- ・都市計画法の規定により、自己居住用又は1ha未満の自己業務用であっても適用対象

（参考）開発許可制度の概要

目的 良好な宅地水準の確保と市街化調整区域における開発行為等を抑制し、秩序ある市街地の形成を実現

規制内容 開発行為をしようとする場合には、開発許可権者の許可を得なければならない

対象行為 一定規模以上の開発行為：主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更

許可基準 ・**技術基準** 排水施設の確保、地盤の安全等に関する基準 ⇒ 良質な宅地水準を確保

・**立地基準** 市街化調整区域において許容される開発行為の類型を定める基準 ⇒ 市街化調整区域の性格を担保