

日本：宅地造成及び特定盛土等規制法について

2023年3月10日

One Asia Lawyers Group

弁護士法人 One Asia

弁護士 江 副 哲

弁護士 川 島 明 紘

1. はじめに

一昨年（2021年）発生した静岡県熱海市における大規模土石流災害を受け、昨年5月に公布された宅地造成等規制法の一部を改正する法律（以下、「盛土規制法」といいます。）が、本年5月26日に施行されます。盛土規制法では、その規制区域・規制対象を拡大していることから、多くの建設事業に影響が出る改正ですので、関連事業者様におかれてはご注意ください。本ニュースレターにて、同法の概要・留意点について解説いたします。

2. 盛土規制法の概要

(1) 従前の制度上の課題

従前の制度においては、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（森林法、農地法、廃棄物処理法等）により、開発を規制していました。しかしながら、個々の法令においては、その目的の範囲内で規律されるにとどまることから、盛土等が行われる区域や規模等によって、規制対象とならないものが存在していました。そのため、今般、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制するため、盛土規制法が制定されるに至りました。

(2) 「スキマのない規制」 | 規制区域・規制対象の拡大

盛土規制法では、従前、宅地を造成するための盛土・切土を規制対象として、宅地造成工事区域、造成宅地防災区域を指定していましたが、土砂流出等により人家等に被害を及ぼし得る土地を広く指定するため、都道府県知事等が、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、盛土等により人家等に被害を及ぼし得る区域を新たに「特定盛土等規制区域」として指定することができるようにしました。

そのため、盛土規制法では、特定盛土等規制区域を含め、以下の3つの区域を指定できるようにすることで、それぞれに適切な規制を行うことができるようにしました。

① 宅地造成等工事規制区域（盛土規制法第10条）

基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積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区域

※同区域での規制が同法第11条～第25条で規定

② 特定盛土等規制区域（同法第26条）

宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であって、土地の傾斜度、溪流の位置その他の自然的条件及び周辺地域における土地利用の状況その他の社会的条件からみて、当該区域内の土地において特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者その他の者の生命または身体に危害を生ずる恐れが特に大きいと認められる地域

※同区域での規制が同法第27条～44条で規定

③ 造成宅地防災区域（同法第45条）

基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、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、宅地造成又は特定盛土等（宅地において行うものに限る）に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生ずるもので発生のおそれが大いの一団の造成宅地の区域であって政令で定める基準に該当する区域

※同区域での規制が同法第46条～第48条で規定

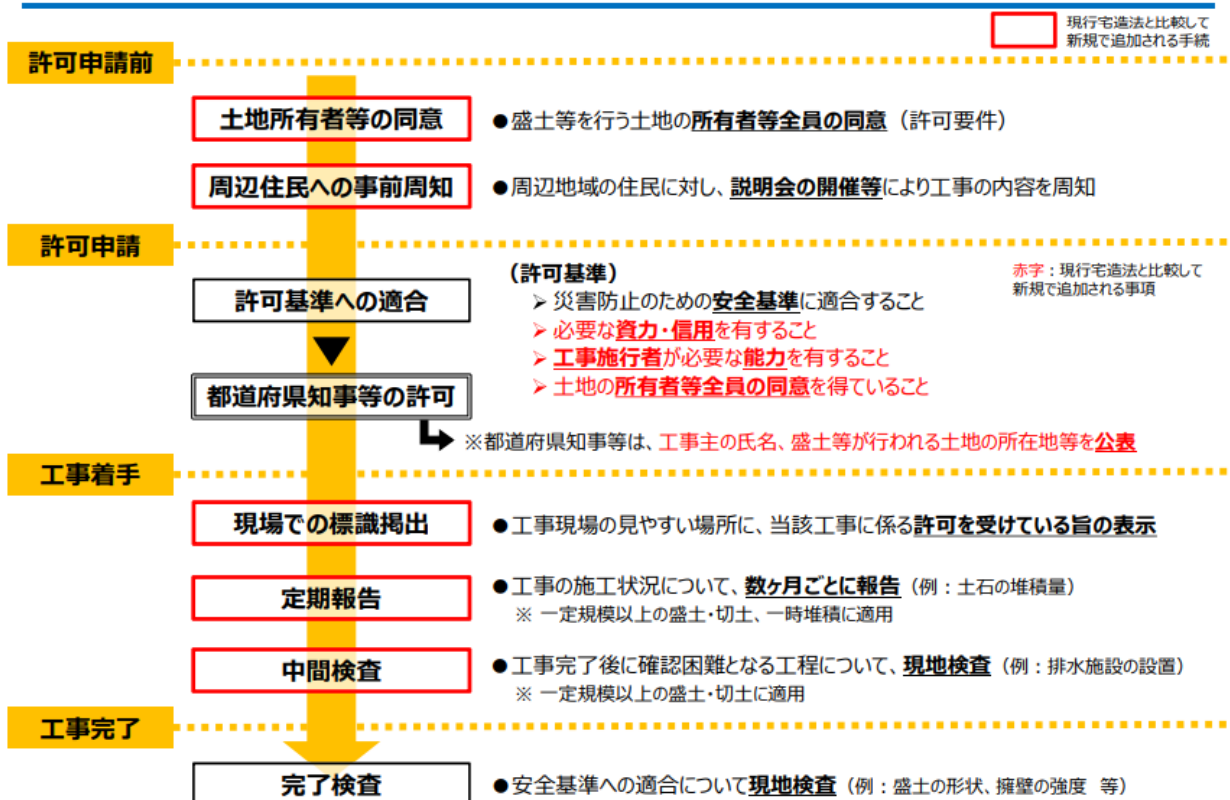
また、規制対象（都道府県知事等の許可の対象）に農地・森林の造成や土石の一時的な堆積も含めることで、宅地造成等の際の盛土のみならず、土捨て行為や一時的な堆積についても規制が及ぶようになりました。

もっとも、いずれの区域についても、どのように指定、施行、解除されるのかという点は明らかになっておらず、注視する必要があります。

(3) 盛土等の安全性の確保

そして、盛土等を行う区域の地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定したうえ、許可に当たっては土地所有者等の合意、そして周辺住民への事前周知（説明会の開催等）を要件化しました。また、このような許可基準に沿った安全対策が行われているか確認するため、施工状況の定期報告、施工中の中間検査、そして工事完了時の完了検査を実施するものとなりました。

許可申請から工事完了までの流れ



国土交通省「盛土規制法の概要」参照

これらによって、許可時点できめ細やかな審査を行うのみならず、実際の施工に際しても、その安全性を確保できるように整備されました。もっとも、個別の事案において当該許可基準を満たし

ているか否かの判断は、技術的基準としては不十分な点もあり、現時点においても問い合わせをいただいているところで、今後の課題になろうと感じております。

(4) 責任の所在の明確化・実効性のある罰則・措置

施工後においても土地の適正な管理が行われるよう、以下のように、管理責任の明確化・機動的な是正命令・実効性のある罰則を定めました。

ア 管理責任の明確化

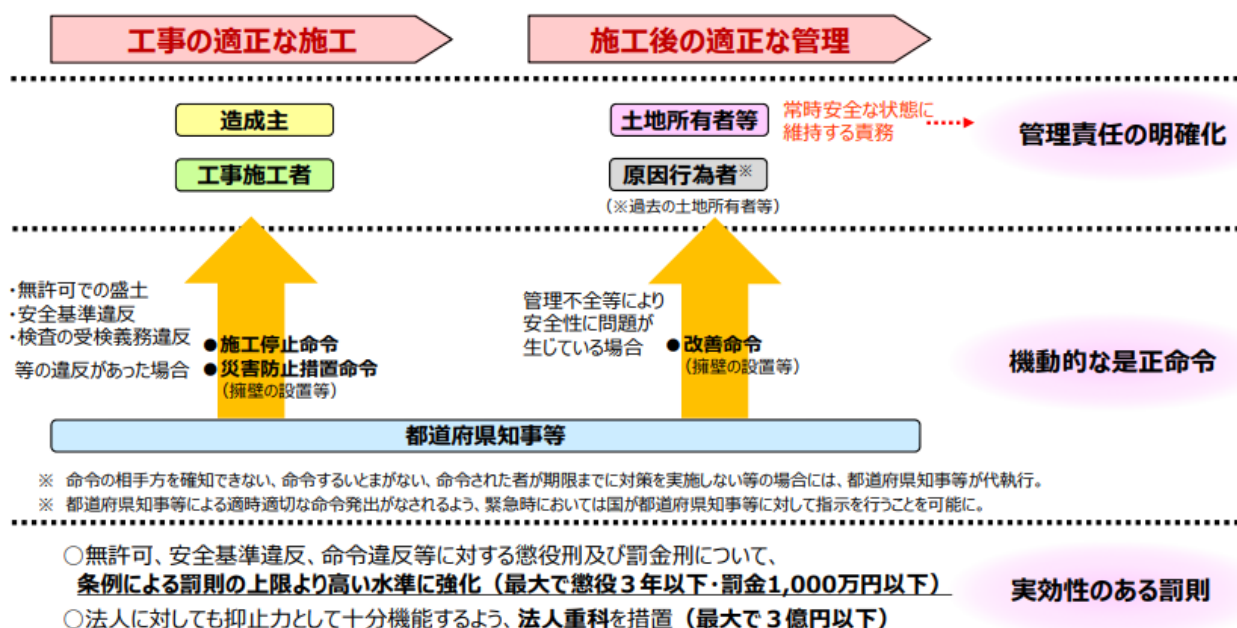
盛土等が行われた土地について、土地所有者等（管理者、占有者を含む）が常時安全な状態に維持する責務を有することを明確化しました。

イ 機動的な是正命令

災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても是正措置等を命令できるようにしました。これにより、当該盛土等をおこなった造成主や工事施工者、過去の土地所有者等も、原因行為者として是正命令の対象になりうるようになります。

ウ 実効性のある罰則

罰則が抑止力として十分に機能するよう、無許可行為や命令違反等に対する懲役刑及び罰金刑について、条例による罰則の上限（懲役2年以下、罰金100万円以下）より高い水準に強化しました。



国土交通省「盛土規制法の概要」参照

3. 今後の事業活動における留意点

盛土規制法については、上記のとおり、全国一律での包括的な規制が及ぶよう規定する一方で、その具合的な判断基準等は政令・主務省令に委ねる等していることから、今後その内容を注視する必要がありますし、その内容によっては実際の判断に悩むケースが出てくることも想定されますので、適宜ご相談いただければと存じます。

◆One Asia Lawyers 弁護士法人 One Asia 大阪オフィス◆

「One Asia Lawyers」は、日本および ASEAN 各国の法律に関するアドバイスを、シームレスに、一つのワン・ファームとして、ワン・ストップで提供するために設立された日本で最初の ASEAN 法務特化型の法律事務所です。弁護士法人 One Asia の大阪オフィスは、西日本の各地域に本拠を置く企業の国内外を問わない経済活動に関係するビジネス法務分野を取り扱うことを目的に設立されました。すなわち、同オフィスは、One Asia Lawyers が取り扱う国際業務分野の一層の強化の一環として、各アジアオフィスと連携し、クロスボーダーの案件を取り扱うことはもちろん、東京オフィスとも連携し、国内外のあらゆるビジネス法務分野における「ワンストップ・サービス」を提供しております。

< 著者 >

	<p>江副 哲 弁護士法人 One Asia 大阪オフィス 代表パートナー弁護士 インフラ輸出リーガルプラクティスチームリーダー</p> <p>大学から大学院まで土木工学を専攻し修了後、ゼネコンに入社し土木技術者として 土木工事の施工管理や設計に従事した実績を踏まえ在職中に技術士（建設部門）の資格を取得する。その後、法科大学院で一から法律を学び、卒業後、司法試験に合格、大阪弁護士会に弁護士登録、建築紛争専門の法律事務所に入所し大阪事務所の所長として、ゼネコン、ハウスメーカー、工務店、建設コンサルタント、一級建築士事務所等の企業側の代理人として数々の建設紛争案件に携わり、顧問先企業からの日常の法律相談にも対応してきた。One Asia Lawyers のインフラ輸出リーガルプラクティスチームのリーダーとして、各種インフラ関連企業に対して、法的側面・技術的側面の両面からリーガルサポートを提供している。</p> <p>satoru.ezoe@oneasia.legal</p> <p>06-6311-1010</p>
	<p>川島 明紘 弁護士法人 One Asia 大阪オフィス</p> <p>弁護士登録後、建築紛争専門の法律事務所に入所し、建築紛争や労使紛争（使用者側）等の案件に携わり、顧問先企業から日常の法律相談にも対応してきた。今後は One Asia Lawyers の大阪オフィスメンバーとして、他のオフィスメンバーとも連携し、国内外問わず、企業法務を中心とした幅広い案件に対応できるよう取り組んでいく。</p>