

まちづくり委員会資料

所管事務報告

「宅地造成及び特定盛土等規制法」(盛土規制法)施行に伴うパブリックコメントの実施結果について

- 資料 1** 「宅地造成及び特定盛土等規制法」(盛土規制法)施行に伴うパブリックコメントの実施結果について
- 資料 2** 「宅地造成及び特定盛土等規制法」(盛土規制法)施行に伴うパブリックコメントの実施について

まちづくり局

「宅地造成及び特定盛土等規制法」（盛土規制法）施行に伴うパブリックコメントの実施結果について

1 概要

令和3年の静岡県熱海市での大規模な土石流災害の発生等を受け、危険な盛土等を包括的に規制するために、「宅地造成等規制法」（以下「宅造法」という。）が「宅地造成及び特定盛土等規制法」（以下「盛土規制法」という。）へ法律名・目的も含めて抜本的に改正され、令和5年5月26日に施行されました。新たな規制区域の指定に向けた基礎調査の結果、市域全域が宅地造成等工事規制区域の候補区域となったことから、新たな規制区域（案）としてとりまとめました。また、法施行に伴い、追加等がされた工事の技術的基準や手続き等に対応するために、都市計画法や宅造法に関連する条例、細則や審査基準等について一部改正を行うことから、盛土規制法施行に伴う新たな規制区域案、条例・規則改正など本市の対応案について、市民の皆様からの御意見を募集しました。

その結果、10通（意見総数25件）の御意見をいただきましたので、御意見の内容とそれに対する市の考え方を次のとおり公表いたします。

2 意見募集の概要

題名	宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）施行に伴う規制区域（案）等について市民意見を募集します
意見の募集期間	令和6年9月6日(金) から 令和6年10月7日(月)まで
意見の提出方法	電子メール（専用フォーム）、郵送、持参、FAX
意見の周知方法	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎市ホームページ ・各区役所市政資料コーナー ・かわさき情報プラザ（川崎市役所本庁舎2階） ・市政だより ・まちづくり局指導部宅地企画指導課（川崎市役所本庁舎18階）
結果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎市ホームページ ・各区役所市政資料コーナー ・かわさき情報プラザ（川崎市役所本庁舎2階） ・まちづくり局指導部宅地企画指導課（川崎市役所本庁舎18階）

3 結果の概要

意見提出数（意見総数）	10通（25件）
電子メール	1通（5件）
ファクス	0通（0件）
郵送	0通（0件）
持参	9通（20件）

4 案に関するパブリックコメントの実施結果

(1) 実施結果

ア 実施期間：令和6年9月6日（金）～令和6年10月7日（月）【32日間】

イ 意見総数：10通25件

ウ 意見の対応区分：

	項目	A	B	C	D	E	計
1	新たな規制区域（案）について		4		1		5
2	法改正に伴い規定された規制内容について		3		4		7
3	規制開始後の手続きについて				10	1	11
4	既存の盛土について		2				2
	合計		9		15	1	25

【対応区分】 A：意見を踏まえ反映したもの B：意見の趣旨が案に沿ったもの C：今後の参考とするもの D：質問・要望で案の内容を説明するもの E：その他

(2) 主な意見と本市の対応

ア 主な意見

今回の法施行に伴う新たな規制区域（案）等の趣旨に沿った御意見や、新たに規定された規制内容、規制開始後の手続きに関する御要望等が寄せられました。

イ 本市の対応

いただいた御意見を参考に取組を進めていくこととし、関係する条例等については内容に沿って改正に向けた手続きを進めていきます。

1 新たな規制区域（案）について（5件）

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
1	<u>川崎市全域が規制区域となるようなので良いと思う。</u> （同趣旨他2件）	<u>盛土規制法第4条に新たに位置づけられた基礎調査を、国土交通省の示した基礎調査実施要領に基づき実施したところ、市域全域を宅地造成等工事規制区域とすることが望ましいという結果となりました。これを踏まえ、適切に規制をしていくことが重要だと考えており、お示した新たな規制区域（案）のとおり、区域指定の手続きを進めてまいります。</u>	B
2	見た目のみでは谷埋め造成地等の判別がつかないので規制区域を設けることは良いと考える。		
3	平坦部に規制をかける意味がないので、規制区域が市内全域になることには、賛成しない。	国土交通省の示した基礎調査実施要領において、区域の指定にあたっては、人家等に危害を及ぼしうる区域は網羅的に指定されることが重要であり、物理的に人が立ち入る可能性のない区域を除き全て指定する必要があると示されております。 また、平坦部においても土石の堆積に伴う土砂災害の発生のおそれがあり、盛土等の規制を適切に行っていくことが必要であると考えられることから、今回の法改正の趣旨に則り、お示した新たな規制区域（案）のとおり、区域指定を行うものです。	D

2 法改正に伴い規定された規制内容について（7件）

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
4	<p>最近<u>は土砂災害も多く一時的な土石の堆積も対象になれば、安全性が増すので良いと思う。</u></p>	<p>令和3年の静岡県熱海市での大規模な土石流災害の発生等を受け、危険な盛土等を包括的に規制するために、宅造法が盛土規制法へ法律名・目的も含めて抜本的に改正され、一時的な土石の堆積も対象工事となりました。この法改正の趣旨に則り、区域指定の手続きと併せて審査基準の改正等の手続きを進め、盛土等の安全性の確保に努めてまいります。</p>	B
5	<p>今後、住宅を含めた地盤や土地の安全性を確保するためには、市で条例・規則を含めて対応する事は重要である。</p>		B
6	<p>処分地内での盛土内排水の設置について明確にする事で大きな事故は防げると思う。</p>	<p>盛土規制法施行令第7条に盛土の内部に浸透した地表水等を速やかに排除することができるよう、砂利その他の資材を用いて透水層を設けることと技術的基準に規定されていることから、法改正の趣旨に則り、適切に審査基準の改正手続きを進めてまいります。</p>	B
7	<p>新たに追加された土石の堆積については元々許可対象で、穴を埋める行為も許可対象ではなかったのか。宅地造成規制法が開発行為に含まれるようになったようであるが、指導が無くなったのか。</p>	<p>今回の法改正で、土石のストックヤードにおける仮置き等に伴う災害を防止することを目的に、一時的な土石の堆積も許可対象工事として新たに位置づけられました。</p> <p>宅地造成工事規制区域（旧区域）内において、一定規模以上の穴を埋める行為については、これまでも宅地造成として許可対象工事としており、今回の法改正に伴い対象となる区域を市域全域としますが、許可対象工事の取り扱いが変わるものではございません。</p>	D
8	<p>土石の堆積の基準について、平坦地及び斜面地で、なぜ2m超えを許可対象とするのか。新たに基準を設ける必要がないと思うので、現行どおり、盛土の許可の基準は1m超にするべき。</p>	<p>今回の法改正で、土石のストックヤードにおける仮置き等に伴う災害を防止することを目的に、一時的な土石の堆積も許可対象工事として新たに位置づけられました。</p> <p>土石の堆積については盛土規制法施行令第4条に許可が必要な土石の堆積の規模（高さ2m超等）が、同令第3条に許可が必要な盛土の規模（高さ1m超の崖等）がそれぞれ規定されております。</p> <p>許可が必要な盛土等の基準については、法令に基づいて定め、審査基準に示してまいります。</p>	D

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
9	土石を堆積する行為について、現在は基準が明記されていないことから、基準を設けることは理解できますが、どのように運用していくのかが判りません。	今回の法改正で、土石のストックヤードにおける仮置き等に伴う災害を防止することを目的に、土石の堆積も許可対象工事として新たに位置づけられ、土石の堆積については盛土規制法施行令第19条に技術的基準が規定されております。 今回の法改正の趣旨に則り、許可の審査基準とその取扱いの考え方を示した手引き等を公表し、それに基づいた計画としていただくよう促してまいります。	D
10	盛土造成地の暗渠排水の設置基準について記載はあるが、特に斜面地に土石を置く場合は、暗渠排水設置の指導をした方がよい。	盛土規制法施行令第19条に規定された土石の堆積に関する工事の技術的基準には、土石の堆積は勾配が10分の1以下である土地において行うこととされており、斜面地に直接土石が置かれることがないものと考えております。なお、雨水その他の地表水により堆積した土石の崩壊が生ずるおそれがあるときは、当該地表水を有効に排除することができるよう、堆積した土石の周囲に側溝を設置すること等の措置を講ずることとされております。	D

3 規制開始後の手続きについて（11件）

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
11	<u>盛土規制法の適用適否が住民等に分かるよう確認のできるシステムの構築をお願いします。</u>	<u>盛土規制法第4条に新たに位置づけられた基礎調査を、国土交通省の示した基礎調査実施要領に基づき実施したところ、市域全域を宅地造成等工事規制区域とすることが望ましいという結果となりました。これを踏まえ、適切に規制をしていくことが重要だと考えており、お示しした新たな規制区域（案）のとおり、区域指定の手続きを進め、指定後は市ホームページ上で公表をしております。</u> <u>また、盛土規制法第12条第1項に規定する許可を受けた宅地造成等に関する工事については、同条第4項において、工事主の氏名又は名称や当該工事を行っている土地の所在地等の工事の内容を公表することが規定されました。そのため、同条第1項の許可を受けた工事については市ホームページ上で公表をしております。</u>	D

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
1 2	盛土規制法の許可申請時に添付する同意書については、認印としてほしい。	盛土規制法第12条第1項に基づく宅地造成等に関する工事の許可の申請については、同条第2項第4号において、当該工事をしようとする土地の区域内の土地について所有権、地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全ての同意を得ていることと規定されております。この同意は個人の権利等に係る重要な意思表示となることから、許可申請書の必要書類として同意書を細則に位置づけます。当該同意書には、権利を有する本人の同意の意思を確認するために、実印での押印を許可申請時に求めてまいります。	D
1 3	盛土規制法の許可申請時に必要な所有者等の同意について、連絡が取れず同意を得られない人の取扱いはどうなるか。	盛土規制法第12条第1項に基づく宅地造成等に関する工事の許可の申請については、同条第2項第4号において、当該工事をしようとする土地の区域内の土地について所有権、地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全ての同意を得ていることが確認できない場合は、許可をしてはならないことが規定されております。	D
1 4	現在運用している擁壁の基準は、計算を含め変えないでほしい。また、計算時に用いる粘着力については認めてほしい。	擁壁等の技術的基準については、今回の法改正で変更等はされていないため、現行の基準を変更することは考えておりません。	D
1 5	盛土規制法の運用開始後、宅造法の許可を既に受けている案件の取り扱いについて、どうなるか。（同趣旨他1件）	宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）附則第2条第2項において、盛土規制法による宅地造成等工事規制区域を公示する日の前日までに宅造法による宅地造成工事規制区域内において同法第8条（都市計画法第29条第1項又は第2項）の許可を受けた宅地造成に関する工事の規制については、なお従前の例によるとされておりますので、工事の完了（検査済証の交付）まで宅造法の規定により取り扱うこととなります。	D

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
16	新たに追加された、近隣周知の方法について、看板のみの掲示とし、近隣周知の範囲は当該土地に接する土地の住民を対象としてほしい。	<p>盛土規制法第11条に規定された宅地造成等に関する工事の内容の周辺周知の方法は同法施行規則第6条において、次の3つの方法によると定められています。</p> <p>①宅地造成等に関する工事の内容についての説明会を開催すること。</p> <p>②宅地造成等に関する工事の内容を記載した書面を、当該工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に配布すること。</p> <p>③宅地造成等に関する工事の内容を当該工事の施行に係る土地又はその周辺の適当な場所に掲示するとともに、当該内容をインターネットを利用して住民の閲覧に供すること。</p> <p>施工中の近隣トラブル防止の観点から、周知は周辺居住者にもれなく確実に行うことが望ましいことから、特段の事情が無い限り①、②の方法により行うべきであると考えております。</p>	D
17	近隣周知のタイミングを示してほしい。（同趣旨他1件）	周辺周知のタイミング等については、その取扱いの考え方を示した手引き等に示してまいります。	D
18	市境界部に相当する区域での具体的な対応方法を示して頂きたい。	市域内外にまたがる計画については、その市域での許可権限を持つ自治体が当該自治体の区域の造成等に対し、それぞれ許可を行うこととなります。各自治体で許可の基準等が異なるため、当該自治体と連携を図りながらそれぞれの規制に基づき対応を行ってまいります。	D
19	建築敷地の地盤面を上げる目的で行われた盛土造成後の、設計地盤面の設定についての取扱いを明確にしてほしい。	建築敷地の設計地盤面の取扱いについては、個々の法令により取り扱いが異なることから、個別の事業計画につきましては、関係部局と連携を図り対応を行ってまいります。	E

4 既存の盛土について（2件）

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
20	<p><u>既存の危険な盛土についても、しっかり規制をしていただきたいと思う。</u>（同趣旨他1件）</p>	<p><u>現在、国土交通省の示した基礎調査実施要領に基づき、机上調査等により既存盛土を抽出し、現地確認等を進めております。</u></p> <p><u>また、本市では、職員による現場パトロールを実施しており、こうした活動を通じて引き続き盛土等の安全確認に努めてまいります。</u></p>	B

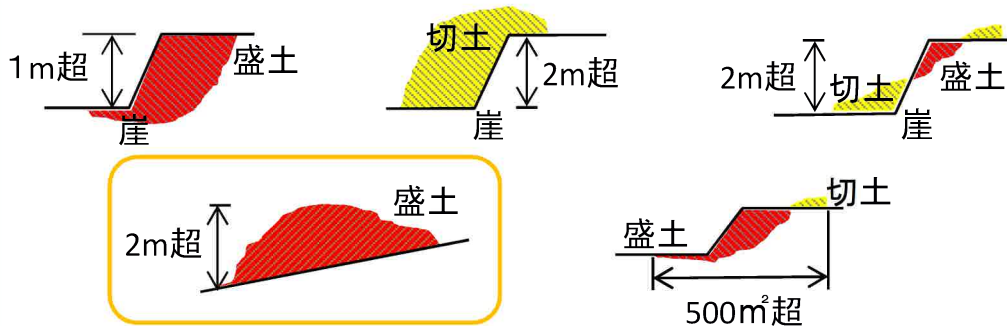
1 盛土規制法の概要

(1) 宅地造成等規制法の改正について

- ア 令和3年、静岡県熱海市での大規模土石流災害の発生等を踏まえ、危険な盛土等を包括的に規制するため、宅地造成等規制法(宅造法)が「宅地造成及び特定盛土等規制法」(盛土規制法)へ法律名、目的も含めて抜本的に改正(公布日:令和4年5月27日 施行日:令和5年5月26日)
- イ 現在は経過措置期間中(施行後最大2年間)のため、宅造法の規定が適用されるが、**新たな規制区域の指定をもって、盛土規制法による規制の適用が開始**

(2) 規制内容について

- ア 農地や林地(森林)等の宅地以外における造成も許可が必要
- イ 許可対象行為
 - ・ 宅地造成及び特定盛土等 ※新規追加



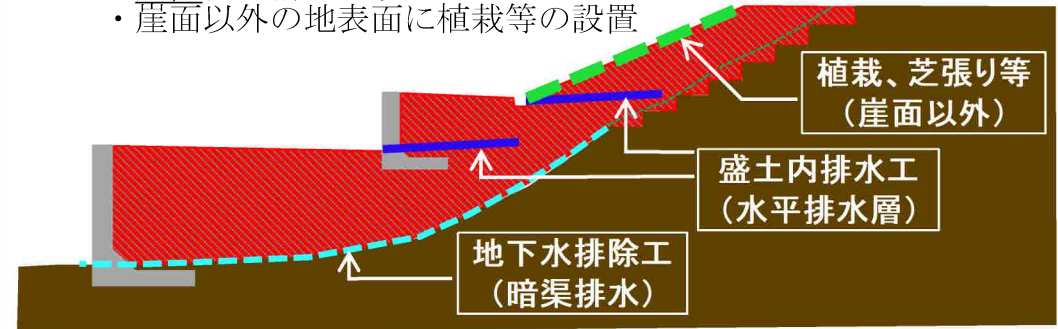
・ 土石の堆積 ※新規追加



- ウ 施工状況の定期報告や、施工中の中間検査の新設
- エ 土地所有者等の同意や、周辺住民への事前周知を義務化
- オ 違反時の罰則の強化
- カ 許可した際の公表を義務付け

キ 許可の基準(技術基準)の追加(主なもの)

- ・ 盛土内に浸透した地表水を排除する水平排水層の設置
- ・ 盛土へ地下水が浸入するおそれがある場合の地下水排除工の配置及び構造を規定
- ・ 崖面以外の地表面に植栽等の設置



ク 規制の対象外(主なもの)

- ・ 公共施設用地
道路(林道を含む)、公園、河川や市管理の学校、運動場等
- ・ 造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められる工事
工事現場ヤード内や周辺への土石の仮置き等
- ・ 土地の形質を維持する行為
農地及び採草放牧地において行われる通常の営農行為等

ケ 許可の特例(みなし許可)

- ・ 区域指定後に開発許可を受けたものは、盛土規制法の許可を受けたものとみなす。

(3) 基礎調査(国庫補助事業)について

- 概ね5年ごとに基礎調査の実施、結果公表が義務付け(調査対象は市域全域)

- ア 規制区域の指定(変更)のための調査(区域指定調査)
⇒ 地形・地質、土地の利用状況、盛土等が行われている状況、今後の盛土等が行われる可能性、盛土等に伴う災害の発生状況等
- イ 盛土等に伴う災害の防止のための調査(既存盛土調査)
⇒ 過去に盛土等が行われた区域の抽出(分布調査)及び、当該区域の安全性調査(応急対策の必要性判断、安全対策の優先度評価)

「宅地造成及び特定盛土等規制法」(盛土規制法)施行に伴うパブリックコメントの実施について

2 法改正に伴う本市の対応

(1) 規制区域指定について

- 区域指定調査を実施し、区域指定に向けた手続きを進める。
 - ・規制区域の名称が「宅地造成工事規制区域」から「宅地造成等工事規制区域」となり規制区域の対象が拡大(指定手続きが必要)
 - ・宅造法では丘陵部を中心に指定
 - ・盛土規制法では平坦部も含め市街地(都市計画区域)は全て指定
- ⇒ 本市の規制区域(案)は市域全域とする。

(2) 既存盛土調査について

- 既存盛土調査を実施し、盛土等による災害の防止に努める。
 - ・大規模盛土造成地に加え、机上調査等により既存盛土を抽出したうえで、位置図、一覧表を整理し、現地確認を実施

(3) 条例等の改正について

- 規制区域指定に併せて関係する条例や細則、審査基準等の改正等を行う。
 - ・川崎市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例
 - ・宅地造成等規制法施行細則、開発行為等の規制に関する細則
 - ・その他、宅地造成や開発行為に関する取り扱い基準

(4) 許可手数料等について

- ・現手数料は、国による積算根拠を基に設定(県下自治体は同額)
- ・県下で新たに手数料体系を調整中
- ・現手数料の改定に加え、中間検査や土石の堆積に係る手数料を新設

3 パブリックコメントの実施について

(法施行に伴う新たな規制区域案、条例・規則改正など本市の対応案について市民意見を募集)

(1) 新たな規制区域(案)



基礎調査に基づく規制区域(案)
宅地造成等工事規制区域

旧宅造法による
宅地造成工事規制区域

- ・S37.6.23 県により指定
- ・5,790ha(市域の42%)

(2) 区域指定に伴う本市の対応(案)

ア 法改正に伴い追加された規定に対応するもの

- ・施工状況の定期報告や中間検査の手続きの項目の追加(細則)
- ・申請時の添付図書の追加や周知報告書等の様式等の追加(細則)
- ・土石の堆積や盛土内排水施設の設置、法面保護の設置基準等の新たに追加された技術基準を審査基準として追加(審査基準)

イ 法改正に伴い変更対応するもの

- ・既存様式等の変更(細則)
- ・申請書類の項目、内容、記載方法の解説等の変更(審査基準)

ウ 法改正に伴い所要の整備を行うもの

- ・文言の修正(開発許可基準に関する条例、取り扱い基準等)

4 今後のスケジュール

- 9月6日～10月7日 パブリックコメント実施
- 10月 パブコメ結果報告
- 11月 条例議案提出
- 12月 条例議案審査
- 令和7年4月1日 区域指定告示、一部改正条例等の施行
- 令和7年度中 既存盛土調査結果の公表