

背景

令和3年に発生した静岡県熱海市における土石流災害を踏まえ、国土交通省等が国会に提出した宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）が令和5年5月26日に施行された。

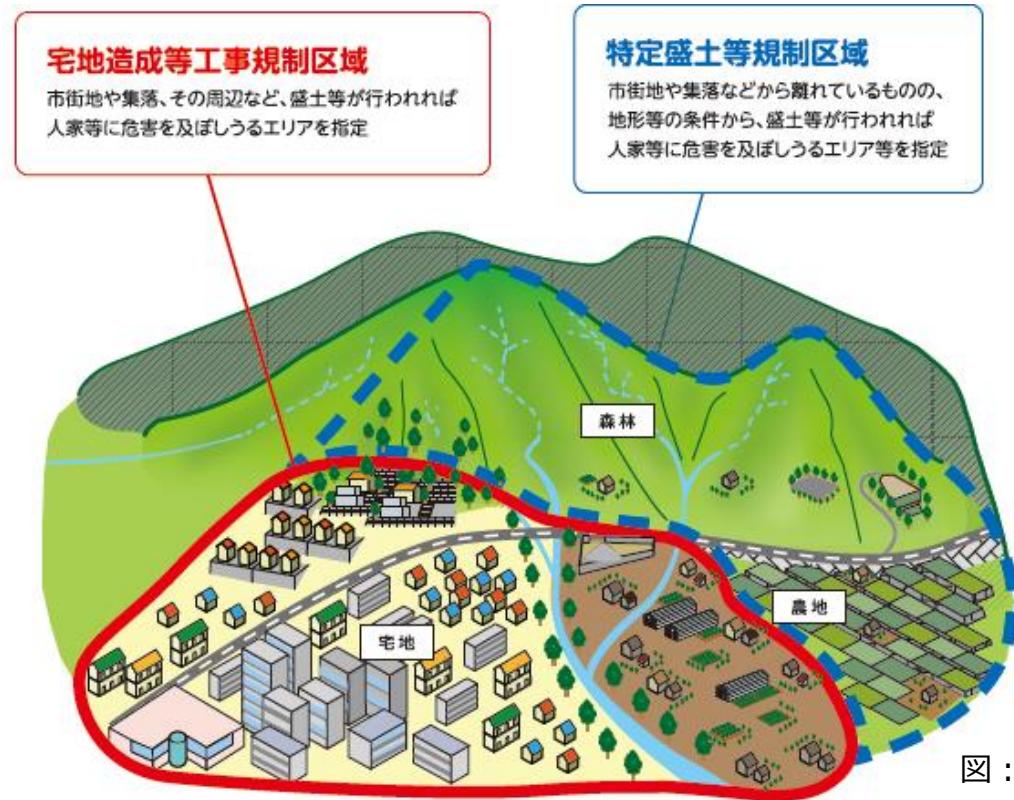


R3.7 静岡県熱海市 死者28名、住宅被害98棟



図：国交省HP引用

規制対象



図：国交省HP引用

許可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

<土地の形質の変更(盛土・切土)>

例えば… ●宅地を造成するための盛土・切土 ●残土処分場における盛土・切土 ●太陽光発電施設の設置のための盛土・切土 等

要件	①盛土で高さが 1m超 2m超 の崖※を生ずるもの	②切土で高さが 2m超 5m超 の崖を生ずるもの	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)	④盛土で高さが 2m超 5m超 となるもの(①、③を除く)	⑤盛土又は切土をする土地の面積が 500㎡超 3,000㎡超 となるもの(①～④を除く)
イメージ図					

※「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。

<一時的な土石の堆積>

例えば… ●土石のストックヤードにおける仮置き 等

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

図：東京都HP引用

まちづくり条例の影響と課題

都道府県は盛土規制法に基づき宅地造成等工事規制区域を指定することとなっているが、国の基礎調査実施要領では、宅地造成等工事規制区域の指定対象として都市計画区域が挙げられていることから、本市においても規制区域が指定される可能性がある。

(現状)

・盛土規制法及び都市計画法の両方が適用される開発事業の場合

⇒まちづくり条例の規定が適用される。

・盛土規制法のみが適用される事業の場合

⇒まちづくり条例の規定が適用されない。

そのため盛土規制法のみが適用される事業の場合、まちづくり条例の規定が適用されないことから、市のまちづくり条例による道路後退や、緑化等が反映されない造成工事が発生する可能性がある



対応案 (以下、武蔵村山市まちづくり条例抜粋)

旧	新
<p>(開発事業の範囲)</p> <p>第52条 市内において次に掲げる事業(以下「開発事業」という。)を行う者は、その行う開発事業が市の特性を生かした快適なまちづくりに与える影響に鑑み、積極的に市のまちづくりに参画するとともに、市民との信頼関係を構築しながら当該開発事業を進めるため、この節に規定する手続を完了しなければならない。</p> <p>(1) 法第4条第12項に規定する開発行為で法第29条第1項の許可を受けなければならないもの</p> <p>(2) 建築物の建築を目的として、500平方メートル以上の土地を5区画以上に分割するもの</p> <p>(3) 15戸以上の集合住宅(共同住宅及び長屋をいう。以下同じ。)の建築</p> <p>(4) 高さ(建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するところにより算定した建築物の高さをいう。以下同じ。)が10メートルを超える建築物(自己の居住の用に供するものを除く。以下「中高層建築物」という。)の建築</p> <p>(5) 延べ面積(建築基準法施行令第2条第1項第4号に規定するところにより算定した延べ面積から自己の居住の用に供する部分の面積を除いた面積をいう。以下この条及び第99条第1項第2号において同じ。)が500平方メートル以上の建築物の建築で事業の区域面積が500平方メートル以上のもの</p> <p>(6) ペット霊園(人に飼育されていた犬、猫その他の動物の死骸を火葬するための設備、当該死骸を埋葬し、若しくは当該死骸の焼骨を埋蔵するための設備又は当該死骸の焼骨を収蔵するための設備を有する施設及びこれらの設備を併せ有する施設をいう。)、スポーツ・レクリエーション施設(運動場、野球場、キャンプ場その他のスポーツ又はレクリエーションの用に供する施設をいう。第99条第1項第1号において同じ。)又は自動車販売場の設置又は増設で事業の区域面積が500平方メートル以上のもの</p> <p>(7) 駐車場の設置又は増設で駐車台数が40台以上のもの</p>	<p>(開発事業の範囲)</p> <p>第52条 市内において次に掲げる事業(以下「開発事業」という。)を行う者は、その行う開発事業が市の特性を生かした快適なまちづくりに与える影響に鑑み、積極的に市のまちづくりに参画するとともに、市民との信頼関係を構築しながら当該開発事業を進めるため、この節に規定する手続を完了しなければならない。</p> <p>(1) 法第4条第12項に規定する開発行為で法第29条第1項の許可を受けなければならないもの</p> <p>(2) 建築物の建築を目的として、500平方メートル以上の土地を5区画以上に分割するもの</p> <p>(3) 15戸以上の集合住宅(共同住宅及び長屋をいう。以下同じ。)の建築</p> <p>(4) 高さ(建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するところにより算定した建築物の高さをいう。以下同じ。)が10メートルを超える建築物(自己の居住の用に供するものを除く。以下「中高層建築物」という。)の建築</p> <p>(5) 延べ面積(建築基準法施行令第2条第1項第4号に規定するところにより算定した延べ面積から自己の居住の用に供する部分の面積を除いた面積をいう。以下この条及び第99条第1項第2号において同じ。)が500平方メートル以上の建築物の建築で事業の区域面積が500平方メートル以上のもの</p> <p>(6) ペット霊園(人に飼育されていた犬、猫その他の動物の死骸を火葬するための設備、当該死骸を埋葬し、若しくは当該死骸の焼骨を埋蔵するための設備又は当該死骸の焼骨を収蔵するための設備を有する施設及びこれらの設備を併せ有する施設をいう。)、スポーツ・レクリエーション施設(運動場、野球場、キャンプ場その他のスポーツ又はレクリエーションの用に供する施設をいう。第99条第1項第1号において同じ。)又は自動車販売場の設置又は増設で事業の区域面積が500平方メートル以上のもの</p> <p>(7) 駐車場の設置又は増設で駐車台数が40台以上のもの</p> <p>(8) 宅地造成及び特定盛土等規制法による許可対象となる工事</p>