

宅地造成及び特定盛土等規制法の施行によるまちづくり条例の改正について

盛土規制法とは

令和 5 年 5 月 2 6 日施行。

宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、宅地造成、特定盛土等及び土石の堆積に関する工事を許可制（一部届出制）として危険な盛土等を包括的に規制することにより、盛土等に伴う災害を防止する。

都道府県知事は宅地造成等工事規制区域を指定することができる。

宅地造成等工事規制区域とは

市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリアを指定。

令和 6 年 4 月 3 0 日付「盛土規制法に基づく規制区域の通知」にて東京都知事より本市の市内全域を規制区域とする決定通知があった。

なお、規制区域の公示は令和 6 年 7 月 3 1 日に行い規制区域の効力は同日から発生する。



図 1. 宅地造成等工事規制区域

本市への影響

本市においては盛土規制法に基づく行為の許可権者は東京都であるため、影響はない。

東京都からの依頼文

令和6年1月29日付「盛土規制法の運用に係る協力について（依頼）」にて東京都開発指導・盛土対策担当課長より各市町村において、まちづくり条例・要綱への適用等の検討について通知文があった。

市の検討結果

現状のまちづくり条例では

- ・盛土規制法及び都市計画法の両方が適用される開発行為の場合
⇒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、まちづくり条例にも該当しない事業の場合
⇒まちづくり条例の規定が適用されない。

例：宅地造成等工事規制区域内において

- ①地目が宅地の土地で新設道路を要しない造成工事（開発行為該当しない）
- ②5区画未満の宅地分譲又は、延床面積500㎡未満の事務所の建築（まちづくり条例該当しない）
- ③事業区域面積が500㎡を超え、かつ、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高差が30cmを一部でも超える（盛土規制法該当する）

上記③つの条件を全て満たす場合、開発行為には該当しないが、盛土規制法に該当することとなり、雨水処理の指導ができない工事が発生する。



まちづくり条例を改正し、本市の良好な市街地の形成に資するため、
開発行為と同様に市の指導を反映させる。

条例改正案

まちづくり条例に規定する開発事業の範囲に、「盛土規制法第12条第1項の許可を受けなければならないもので、区域面積が500㎡以上のもの」を加える。