

越谷市まちの整備に関する条例の一部改正について

《1. 宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)の制定背景》(令和4年5月27日公布)

令和3年7月に熱海市で発生した大規模土石流の甚大な被害を受け、盛土等による災害から国民の生命・財産を守るため「宅地造成等規制法」が抜本的に改正され、土地の用途(宅地、農地等)にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制することとなった。

令和5年5月26日施行

※改正法の施行後2年間は、従前の規定によって運用される。(経過措置期間)

《2. 盛土規制法の概要》

① スキマのない規制〔法第10条、第11条、第12条〕

宅地、農地、森林等の土地の地目や用途にかかわらず、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、**盛土等(宅地造成等に関する工事)により災害が生じるおそれの大きい区域**については、基礎調査を行ったうえで、**宅地造成等工事規制区域**として指定し、区域内で**盛土等をする場合は許可を受ける**必要がある。(許可の内容については公表。)宅地造成等の工事を行う者は盛土規制法の許可の申請にあたり、**事前に周辺住民に対して説明会等を実施**して工事の内容を周知しなければならない。許可については、申請内容が技術的基準に適合し、かつ、申請者の資力・信用及び工事施行者の完遂能力があること、土地の所有者等の同意を得ていることが要件とされている。

② 盛土等の安全性の確保〔法第13条、第17条、第19条〕

災害防止のために必要な**擁壁の設置や排水施設の整備などの技術的基準**が定められている。工事期間中は安全に工事が施行されているかを確認するために、特に大規模な宅地造成等の工事を行う者は、3か月ごとの定期報告を行い、工事完了後4日以内に完了検査の申請を行わなければならない。

③ 責任の所在の明確化〔法第22条、第23条〕

盛土等がされた土地を常時安全に維持することについて、土地所有者等の責務が明確化された。また、擁壁が設置されていない、土石の堆積に伴う災害の防止のために必要な措置が取られていないなど、これらを放置すると災害の発生のおそれ大きいと認められる場合には、**土地所有者等に加え、管理者や工事施工者などに対しても改善命令を発することができる**。

④ 実効性のある罰則措置〔法第55条、第60条〕

無許可行為や命令違反等に対する懲役刑や罰金刑が強化され、特に法人に対しての法人重科が加えられた。(懲役3年以下、罰金1千万円以下(法人の場合3億円以下))

《3. 盛土規制法に基づく許可を要する行為》

宅地造成等工事規制区域内で以下の行為を行う者は**市長の許可を受ける必要がある**。なお、**市内全域を宅地造成等工事規制区域に指定する予定**であり、ホームページにて候補区域を掲載している。

＜土地の形質の変更(盛土・切土)＞

要件	①盛土で高さが1m超の崖を生じるもの	②切土で高さが2m超の崖を生じるもの	③盛土と切土を同時に行い、高さが2m超の崖を生じるもの(①、②を除く)	④盛土で高さが2m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㎡超となるもの(①～④を除く)
イメージ図					

＜土石の堆積(一時堆積)＞

要件	⑥最大時に堆積する高さが2m超かつ面積が300㎡超となるもの	⑦最大時に堆積する面積が500㎡超となるもの
イメージ図		

《4. 越谷市まちの整備に関する条例》

① 概要

市、開発者及び市民の三者がそれぞれ担うべき役割や責任を踏まえ、相互信頼のもとに協働して個性豊かな住みよいまちづくりを進めていくこととして、平成15年10月に施行され、これまで秩序ある良好なまちの整備に取り組んできた。手続きなどの規定と適正なまちづくりに必要な道路等の公共施設の整備や敷地面積などの建築物の敷地に係る協議について規定している。

② 届出と協議を要する対象となる行為

- 開発行為：都市計画法第29条に基づく許可を要する開発行為のほか、小規模開発や農地を転用し駐車場等で利用するための土地利用の変更で建築行為を伴わないもの、墓地や運動場等への土地利用の変更をいう。
- 建築行為：建築物の新築、改築、許可を受けた建築物の用途を変更する場合をいう。

《5. 越谷市まちの整備に関する条例の一部改正点》

盛土規制法の施行に伴い、届出と協議の対象を明確にするため、主に以下の3点が改正された。

- ① 盛土規制法に基づく許可を要する盛土や土石の堆積を「開発行為」(以下、「盛土規制法に基づく許可を要する開発行為」という。)として、届出と事前協議の対象とする。(第17条、第19条)
- ② 盛土規制法の許可を要する開発行為を行う場合は、公共施設等の整備を義務付ける。(第19条)
- ③ 盛土や切土を行う際に設置を要することとなる擁壁を協議の対象とし、盛土等の安全対策等については規則にて明文化する。(第49条)

施行日

令和7年5月26日