

「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」について（案）

1. 要旨

- ・宅地造成及び特定盛土等規制法に基づき、一定規模の盛土等を行う場合に許可等の手続を要する区域である「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」の指定並びに「特定盛土等規制区域」の許可対象となる盛土等の規模を「宅地造成等工事規制区域」と同一の規模への引下げに係る条例を制定することに伴い、令和6年11月20日から同年12月20日までパブリック・コメントによる意見募集を行った。
- ・規制区域の指定や「特定盛土等規制区域」の許可対象となる盛土等の規模の引下げに係る条例の制定については、令和6年11月12日に建設消防委員会に報告した素案のとおり進める。

2. 主な意見と回答

- ・規制区域の指定に関しては、旧中区が全て宅地造成等工事規制区域に該当するかどうかの質問があったのみであり、これについては、そのとおりである旨を回答する。
- ・「特定盛土等規制区域」の許可対象となる盛土等の規模の変更に関する条例の制定に関しては、規模を変更せずに運用していく自治体もあるかどうかの質問があったのみで、これについては、変更せずに運用する自治体もあるが、静岡県も浜松市と同様に変更する旨を回答する。
- ・その他の意見としては、違法・不適切盛土に関するものが多く、広大な浜松市における違法盛土等の確認方法や、罰則の制定を求める意見が出された。違法盛土等の確認方法については、ホームページやLINEによる地域住民が通報できるシステムを用意していること、衛星画像を活用した監視やパトロールなどの体制の整備を行い、関係部署が連携して対応していくことを回答する。また、罰則の制定については、条例で制定できる罰則よりも強い内容が法律で定められており、さらに法人については行為者だけでなく法人も罰する規定が置かれている旨を回答する。

3. 結論

- ・意見は、要望が10件、質問が27件であり、主に規制強化の要望や違法・不適切盛土の取締に関する質問が多く提出された。
- ・規制区域の指定や「特定盛土等規制区域」の許可対象となる盛土等の規模の引下げに係る条例の制定について、特に反対の意見はないため、令和6年11月12日に建設消防委員会に報告した素案のとおり進める。

「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」(案) に対するご意見ありがとうございました

市民の皆さんからの提出意見と
その意見に対する市の考え方の公表



令和6年11月から12月にかけて実施しました「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」(案)に対する意見募集(パブリック・コメントの実施)に貴重なご意見をいただきましてありがとうございました。

意見募集を行った結果、市民等14人から37件のご意見が寄せられましたので、それらのご意見とご意見に対する市の考え方を公表いたします。

ご意見につきましては、項目ごとに整理し、適宜要約し掲載しております。

また、お寄せいただきましたご意見を考慮して、令和7年5月に「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」の指定並びに「特定盛土等規制区域」の許可対象となる盛土等の規模を「宅地造成等工事規制区域」と同一の規模にすることを予定しています。今後とも、宅地造成及び特定盛土等規制法の運用に対するご理解とご協力をお願いいたします。

なお、この内容は、市ホームページ(<https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp>)にも掲載しております。

令和7年2月

浜松市都市整備部土地政策課盛土対策担当

〒430-8652 浜松市中央区元城町103-2

TEL 053-457-2307

FAX 050-3737-6815

Eメールアドレス

tochi@city.hamamatsu.shizuoka.jp

募集結果

【実施時期】	令和6年11月20日から令和6年12月20日		
【意見提出者数】	14人		
【意見数内訳】	37件 (提案 0件、要望 10件、質問 27件)		
【提出方法】	持参(1) 郵便(0) 電子メール(2) FAX(0) 説明会等(34)		
【案に対する反映度】	案の修正 0件	今後の参考 0件	
	盛り込み済 2件	その他 35件	

目次

第1章	規制区域(意見数 1件)・・・・・・・・・・・・・・・・	2ページ
第2章	条例(意見数 1件)・・・・・・・・・・・・・・・・	2ページ
第3章	法施行前の盛土(意見数 3件)・・・・・・・・・・・・・・・・	2ページ
第4章	許可(意見数 9件)・・・・・・・・・・・・・・・・	3ページ
第5章	保全義務(意見数 2件)・・・・・・・・・・・・・・・・	5ページ
第6章	違法・不適切盛土(意見数 19件)・・・・・・・・・・・・・・・・	5ページ
第7章	制度周知(意見数 2件)・・・・・・・・・・・・・・・・	8ページ

1 規制区域（1件）

質問 1	旧中区は特定盛土等規制区域に該当する場所はないという認識でよい か。
---------	---------------------------------------

【市の考え方】その他

その認識のとおりです。

2 条例（1件）

質問 2	浜松市は、条例により特定盛土等規制区域を宅地造成等工事規制区域 の基準と同一の取扱いにしていけるが、自治体によっては法律の基準にそ のまま沿っているのか。
---------	---

【市の考え方】その他

法律に定める基準により運用する自治体もあります。また、県内においては、浜松市を含む全域で不法な盛土による被害を防ぐために、特定盛土等規制区域を宅地造成等工事規制区域の基準と同一の取扱いにする方向で進めています。

3 施行前の盛土（3件）

質問 3	規制区域の指定がされる前の盛土の扱いはどうなるのか。
質問 4	既存の盛土については規制の対象となるか。
質問 5	条例は遡って適用されるのか。

【市の考え方】その他

規制区域の指定前に令和4年の改正前の宅地造成等規制法（以下「旧宅造法」という。）に基づく宅地造成工事規制区域外の場合であって、工事が完了されているのであれば、許可は不要です。

一方、規制区域の指定前に旧宅造法に基づく宅地造成工事規制区域内の場合であって、宅地造成に関する工事の許可を受けているのであれば、規制区域の指定後も別途許可は不要となります。

ただし、旧宅造法で宅地造成工事規制区域内外にかかわらず、規制区域の指定時に工事中であるときは、届出が必要となります（宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）第21条第1項又は第40条第1項）。

なお、規制区域の指定前に旧宅造法に違反していた場合は、旧宅造法により処罰されます。

そして、規制区域の指定前に行われた宅地造成等であっても、規制区域の指定後は、土地の所有者、管理者又は占有者に宅地造成等に伴う災害が生じないようにその土地を常時安全な状態に維持する努力義務があります。それにもかかわらず、宅地造成等に伴う災害の防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、若しくは極めて不完全であり、又は土石の堆積に伴う災害の防止のため必要な措置がとられてお

らず、若しくは極めて不十分であるために、これを放置するときは、宅地造成等に伴う災害の発生のおそれ大きいと認められるものがある場合においては、その災害の防止のため必要であり、かつ、土地の利用状況その他の状況からみて相当であると認められる限度において、土地又は擁壁等の所有者、管理者、又は占有者に対して、改善命令をすることがあります（盛土規制法第23条又は第42条）。

4 許可（9件）

質問 6	盛土の申請は、地主と工事施行者のどちらが行うのか。
-----------------	---------------------------

【市の考え方】 その他

宅地造成等に関する工事の許可の申請は、工事主が行うこととされています（盛土規制法第12条第1項又は第30条第1項）。工事主とは、宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいいます（盛土規制法第2条第7号）。

質問 7	盛土の許可について、申請から許可が出るまでの期間はどのくらいか。
-----------------	----------------------------------

【市の考え方】 その他

宅地造成及び特定盛土等に関する工事の許可の標準処理期間は30日程度、土石の堆積に関する工事の許可の標準処理期間は14日程度を見込んでいます。

質問 8	盛土許可を受けずに、数回に分けて盛土がされた場合の対策は。
-----------------	-------------------------------

【市の考え方】 その他

宅地造成等に関する工事の許可の対象は、「事業者の同一性」、「物理的一体性」、「機能的一体性」、「時期的近接性」の観点から総合的に判断することになります。規制対象規模未満の盛土を複数回に分けて行う場合でも、一体とみなされれば許可が必要となります。

質問 9	許可対象となる盛土等の面積は1,000 m ² 以上又は1,000 m ³ 以上と聞いているが、変更されるということか。
-----------------	--

【市の考え方】 その他

現在、静岡県が所管している静岡県盛土等の規制に関する条例では、盛土等の面積が1,000 m²以上又は土砂等の量が1,000 m³以上を対象に規制を行っています。一方、本件については、当該条例の規制の変更について示したものではなく、盛土規制法による規制を示すものとなります。

質問 10	現在、田んぼに盛土をした場合、県では1 m以上が許可の対象となるが、2 m以上に見直されるのか。
----------	--

【市の考え方】その他

田や畑などの農地の場合、一定規模の表土の補充等の通常の営農行為であれば、規制対象外となります。通常の営農行為と判断されない場合については、原則どおり盛土で高さが1 m超の崖が生じる場合、盛土の面積が500 m²超となる場合等で許可が必要となります。

質問 11	盛土の許可は県と市どちらで行うのか。
----------	--------------------

【市の考え方】その他

許可の主体は、県、政令指定都市、中核市となりますので、浜松市域については浜松市が許可をすることになります。

質問 12	土砂を仮置きした場合も規制の対象となるか。
----------	-----------------------

【市の考え方】その他

盛土規制法第2条第1号に規定する公共施設用地以外であれば、規制対象となります。

ただし、工事で発生した土石を、当該工事の着工から完了までの期間、当該工事が行われている土地で、当該工事の主任技術者等が当該工事の管理と併せて一体的に当該土石を管理するなど、工事の施行に付随して行われる土石の堆積については、許可不要となります。

要望 1	天竜区は平地の少ない地形であり、土砂流出等で道路が通行できなくなると生活への影響が大きくなってしまっているので配慮してほしい。
---------	---

【市の考え方】その他

浜松市においては、ホームページやLINEで通報の窓口を設けております。盛土等による土砂流出等を発見しましたら、通報へのご協力をお願いいたします。

要望 2	田んぼや養鰻池の跡地など、周辺の地盤の高さまで盛土をする工事も規制の対象となるように見えるが、明確に土砂災害の被害が出ないと思われる部分への規制を緩和することはできないか。
---------	--

【市の考え方】盛り込み済

四方の土地より低い土地を四方の高さに合わせてかさ上げを行い平たんにする場合や、この平たんな面を基準として工事完了後の盛土の高さや面積が規制対象規模を超えない場合は、災害の危険性が生じる行為ではないため、規制対象とはなり

ません。

5 保全義務（2件）

質問 13	適正に許可された盛土であっても運搬で発生する埃等で周辺住民に影響があった場合、土地政策課に問い合わせればよいか。
----------	--

【市の考え方】 その他

ご相談いただければ、必要に応じて対応してまいります。また、案件によっては適切な課をご案内させていただきます。

質問 14	災害で土砂崩落があった際、土砂を撤去する場合の対応はどうなるか。
----------	----------------------------------

【市の考え方】 その他

道路、河川等の公共用物においては行政が対応することが想定されますが、民地内の崩落では土地所有者による対応が基本となります。ただし、緊急に災害防止措置を講じる必要がある場合には、行政代執行により対応する場合があります。

6 違法・不適切盛土（19件）

質問 15	土地所有者等が盛土等を安全に保つ責務がありますとされているが、「土地所有者等」には工事施行者も含まれるのか。
質問 16	土地購入後、施行不良によりその土地の盛土が原因で災害が起きた場合、工事施行者は責務を負う対象とならないのか。
質問 17	施行不良により何かあった場合、工事施行者は責務を負わないのか。
要望 3	違法な盛土が原因で事故が起きた場合でも、土地購入者が責務を負い、工事施行者は負わないというようにみえる。工事施行者も同等の責務を負うべきである。
要望 4	工事施行者による不適切な盛土が原因で、土地所有者が損害を被ることにならないかと危惧している。

【市の考え方】 その他

規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成等に伴う災害が生じないよう、その土地を常時安全な状態に維持するように努めなければならないとされています（盛土規制法第22条第1項又は第41条第1項）が、この努力義務の対象に工事施行者は含まれていません。

しかし、工事施行者に対しては、宅地造成等に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、土地所有者等と同様に、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成等に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができることとされております（盛土規制法第22条第2項又は第41条第2項）。また、

工事中であれば、許可を受けずに工事をした場合、技術的基準に違反した場合等に災害防止措置命令を出すこともでき（盛土規制法第20条第2項又は第39条第2項）、当該災害防止措置命令に違反した場合には、3年以下の懲役又は1,000万円以下の罰金に処せられる（盛土規制法第55条第1項第4号）ことから、適正な工事の施行が要求されています。

質問 18	工事前に行政から許可等を受けて実施するものだと思うが、行政が許可した工事に瑕疵があったという状況で、行政が調査等により介入できないのか。
質問 19	予測不能な気象により、想定外の事故等が起きることもある。そういう場合は行政が介入できないのか。
質問 20	違法な盛土が原因で事故が起きた場合、行政が立入調査等をすべきではないか。

【市の考え方】 その他

許可権者は、工事主等や土地所有者等に対する災害防止措置命令などの監督処分や改善命令を行うに当たり、必要な限度において、立入検査の権限が与えられています（盛土規制法第24条第1項又は第43条第1項）。

また、土地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該土地又は当該土地において行われている工事の状況について報告を求める権限もあります（盛土規制法第25条又は第44条）。

質問 21	広大な市域で違法盛土等の確認はどのように行うのか。
要望 5	違法盛土を発見した場合、早期に原状回復するよう関係部署が連携して対応していただきたい。
要望 6	現地調査に加えて、地域住民の意見を丁寧に聴取した上で運用していただきたい。

【市の考え方】 その他

ホームページやLINEなどで地域住民が簡単に通報できるようなシステムを用意しております。また、今後は人工衛星による監視やパトロール等の体制を整備して行く予定です。これにより早期に状況を把握して、関係部署が連携して対応してまいります。

質問 22	住民には違法盛土かどうか基準が分からない。どのように周知するのか。
----------	-----------------------------------

要望 7	危険な盛土かどうかわからないので、看板などで対応してほしい。
-----------------	--------------------------------

【市の考え方】その他

許可済の施行地においては、標識で許可内容が表示されます。

また、制度の周知については、広報紙やホームページ、リーフレット等で幅広く行うよう努めます。

なお、違法な盛土についてはホームページやLINEで通報窓口を用意しています。疑わしい盛土を発見しましたら、誤報でも構わないので、通報をお願いします。

質問 23	不法盛土にはどのように対応するか。
------------------	-------------------

【市の考え方】その他

不法な盛土については、立入検査や報告聴取を行うとともに是正に向けての行政指導を行い、さらに災害防止措置命令などの監督処分や改善命令を行い、当該命令に違反した場合には罰則を適用させることで、盛土規制法の遵守を要請していくことが考えられます。

また、緊急に災害防止措置を講じる必要がある場合においては、行政代執行により市が災害防止措置を講じることもあります。

質問 24	県に盛土対策課があり、県の浜松土木事務所も盛土のパトロールをしていると聞くが、県と連携して対応するのか。浜松市土地政策課が盛土や土砂搬入の監視などを一律に対応するのか。
------------------	--

【市の考え方】その他

浜松市内における盛土規制法の運用主体は浜松市となるため、一義的には浜松市が監視を行うことになります。ただし、浜松市の広大な土地を職員だけで管理することは困難であるため、ホームページやLINEに市民の通報窓口を設けるほか、人工衛星による監視やパトロール等の体制強化を整備していく予定です。

なお、県も盛土に関する条例を運用していることから、お互いに情報提供をして連携を図ってまいります。

要望 8	許可対象となる規模の盛土の基準で 300 m ² 、500 m ² とあるが、一般市民がイメージしやすいように同じ大きさの物（神社の鳥居やビル 4 階建てなど）を示すと通報しやすいと思う。
-----------------	--

【市の考え方】その他

人によってイメージに差があるため、許可対象となる規模の盛土については、正確に示しております。ただし、やはり正確な規模を市民が判断することは困難であるため、疑わしい盛土を発見しましたら、誤報でも構わないので、通報をお願いします。

要望 9	不法盛土を防ぐための初期対応を迅速に行うことが重要です。
-----------------	------------------------------

【市の考え方】その他

市民の方からの情報提供が初期対応において重要な情報となりますので、初期対応を迅速に行うためにも、制度や通報手段の周知に努めます。

要望 10	規制を作るのは良いが、罰則をしっかりと作ってほしい。
------------------	----------------------------

【市の考え方】盛り込み済

盛土規制法においては、無許可行為、技術的基準違反、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より高い水準に強化（最大で懲役3年以下又は罰金1,000万円以下）がされています。また、法人に対しても、抑止力として十分機能するよう、法人重科の措置（最大で罰金3億円以下）がされています。

質問 25	天竜区緑恵台の土砂崩れについては、どのように対応しているのか。
------------------	---------------------------------

【市の考え方】その他

現在は復旧工事が完了しております。また、行為者に対しては市が負担した費用を請求しています。

7 制度周知（2件）

質問 26	規制区域の指定や周知は、どのような方法で行うのか。また、規制区域の表現を市で変更することは可能か。
------------------	---

【市の考え方】その他

規制区域の指定は、市長の告示によって指定します。

規制区域の周知については、行政書士会、建設業協会等の関連団体に情報提供をするほか、ホームページ等でも周知をしていきます。

また、「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」の名称については、盛土規制法第10条第1項及び第26条第1項により定められており、変更はできません。

質問 27	見守り、監視が重要なポイントである。法律を市民に定着させるためにどんな配慮をするか。
------------------	--

【市の考え方】その他

制度の周知については、広報紙やホームページ、リーフレット等で幅広く行うよう努めます。