

第1章

宅地造成等規制法の概要

第1章 宅地造成等規制法の概要

1. 宅地造成等規制法の目的（法第1条）

宅地造成等規制法は、宅地造成に伴う崖崩れや土砂の流出による災害を未然に防止するため、「宅地造成工事規制区域」を指定し、その区域内で行われる宅地造成に関する工事について必要な規制を行うことにより、市民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的としている。

この法律は、昭和30年代以降、人口の急増に伴い宅地開発が進められた造成地で、崖崩れ等の災害が頻発したことを踏まえて昭和36年に制定されたもので、一定規模以上の宅地造成工事を許可に係らしめるとともに、宅地所有者等に対して、災害防止のために必要な措置を勧告し、又は命令する等の規制を行う制度である。

2. 用語の定義（法第2条、政令第1条～第3条）

(1) 宅地（法第2条第1号、政令第2条、省令第1号）

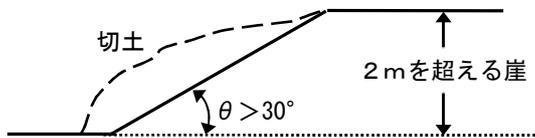
「宅地」とは、一般的にいわれる宅地（建築物の敷地）だけではなく、農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川等の公共施設の用地を除いた土地すべてをいう。したがって、建築物を伴わない駐車場、テニスコート、墓地、資材置場等も宅地に含まれる。

なお、「農地、採草放牧地及び森林」は、不動産登記法の地目による区別ではなく農地法及び森林法による「農地」、「採草放牧地」及び「森林」をいう。

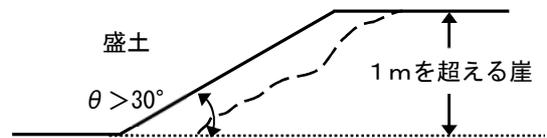
(2) 宅地造成（法第2条第2号、政令第3条）

「宅地造成」とは、「宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更」をいう。また、土地の形質の変更とは、次のアからエに該当するものをいう。

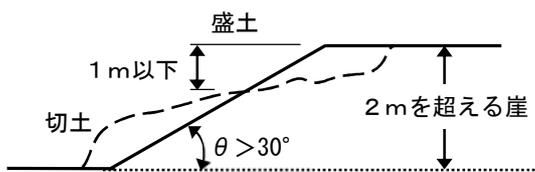
ア 切土で高さが2mを超える崖ができるもの



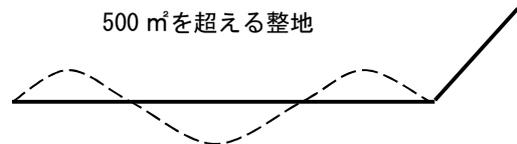
イ 盛土で高さが1mを超える崖ができるもの



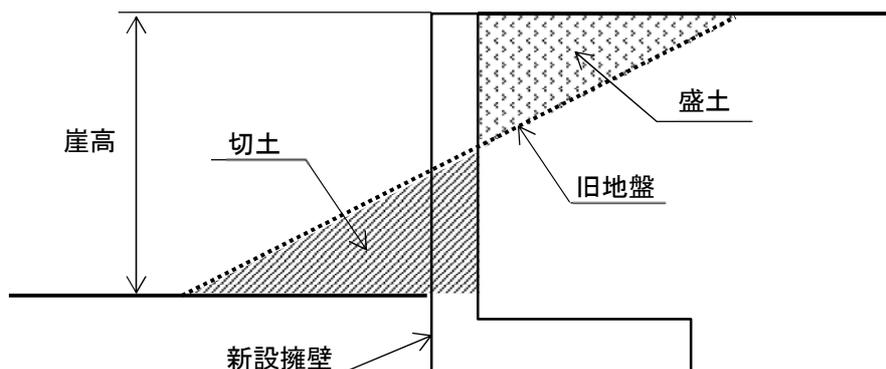
ウ 切土・盛土で高さが2mを超える崖ができるもの



エ 切土・盛土の面積が500㎡を超えるもの (30cm以内の造成高の範囲は除く)



■Point! 崖高の考え方

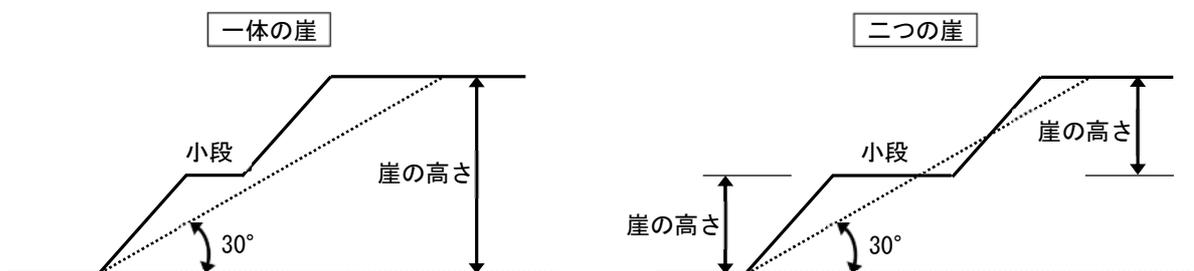


(3) 災害（法第2条第3号）

「災害」とは、崖崩れ又は土砂の流出による災害をいう。

(4) 崖（政令第1条）

「崖」とは地表面が水平面に対し 30° を超えて傾斜している土地をいい、「崖面」とはその地表面をいう。



3. 宅地造成工事規制区域（法第3条）

市長は、宅地造成に伴い災害の生ずるおそれの著しい市街地又は市街地となろうとする土地の区域で、宅地造成に関する工事等について災害の防止のため必要な規制を行うべき区域を宅地造成工事規制区域（以下「規制区域」という。）として指定できる。

札幌市では、昭和40年5月19日に最初の区域指定が行われ、その後、3回の区域拡大が行われ、現在では、丘陵地帯の28,859haが規制区域に指定されている。

■宅地造成工事規制区域の指定状況

告示日	面積 (ha)	備考
昭和40年5月19日	10,184	当初区域
昭和41年3月5日	13,074	第1回区域変更（面積2,890ha増）
昭和42年10月4日	20,181	第2回区域変更（面積7,107ha増）
昭和48年6月7日	28,859	第3回区域変更（面積8,678ha増）

4. 宅地造成に関する工事の許可（法第8条）

規制区域内で宅地造成に関する工事を行う場合には、造成主は、工事に着手する前に市長の許可を受けなければならない。ただし、都市計画法第29条の許可を受けて行われる宅地造成に関する工事については、この限りでない。

また、市長は、許可に際し工事の施行に伴う災害を防止するため、必要な条件を付することができる。

5. 許可を要しない工事等の届出（法第15条、政令第18条）

(1) 擁壁等の除去（法第15条第2項、政令第18条、省令第29条）

規制区域内の宅地で次の工事を行おうとするときは、許可を受けなければならない場合を除き、その工事に着手する14日前までに、「様式第六」（P.59）により市長に届け出なければならない。届出書には、位置図、計画平面図、構造図等を添付すること。

ア 高さが2mを超える擁壁の全部又は一部の除却

イ 雨水その他の地表水を排除するための排水施設の全部又は一部の除却

(2) 宅地への転用（法第15条第3項、省令第29条）

規制区域内において、造成工事することなく、宅地以外の土地を宅地に転用したときは、その転用した日から14日以内に、「様式第七」（P.60）により市長に届け出なければならない。

6. 宅地の保全義務（法第 16 条、法第 17 条）

規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成が行われた宅地を常に安全な状態に維持するよう努めなければならない。

市長は、上記の維持保全が行われていない宅地について、災害の恐れがあると認めるときは、当該宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対して、その程度に応じて、災害の防止のため必要な措置をとるよう勧告又は命令することができる。

なお、宅地の防災措置をとるよう勧告又は命令を受けた者に対し、防災工事のために必要な資金を貸付ける制度が用意されている。

詳細については、開発指導課及び住宅金融支援機構に確認すること。

<宅地防災工事資金貸付制度の概要>

区 分	札 幌 市	住宅金融支援機構	
制度の名称	札幌市宅地防災工事資金貸付金	宅地防災工事資金融資	
貸付（融資）の目的	宅地災害の防止を図るため、擁壁や排水施設の設置等宅地の改善に必要な工事を行おうとするものに対して必要な資金を貸し付ける。	地方公共団体から、宅地を土砂の流出などによる災害から守るための工事を行うよう勧告又は改善命令を受けた者に必要な資金を融資する。	
貸付（融資）の対象者	1 宅地造成等規制法に基づく勧告等により宅地防災工事を行う者又は市長が災害の生ずる恐れがあると認める宅地について宅地防災工事を行う者 2 上記の勧告等により、共用施設の宅地防災工事を行おうとする者を構成員とする団体（市長が認めたものに限る）又は当該勧告等により共用施設の宅地防災工事を行う土地区画整理組合	宅地について勧告又は改善命令を受けた者（個人のみ、任意団体不可） ※その他必要な条件があるので、住宅金融支援機構に確認すること	
貸付（融資）の限度額	1 宅地防災資金（上記対象者の1） 工事費の9割以内（住宅金融支援機構の融資を併用する者は、工事費からその融資額を差し引いた額の9割以内）で100万円を限度 2 共用施設防災資金（上記対象者の2） 工事費の5割以内で500万円を限度	宅地防災工事に要する費用又は1,190万円のいずれか少ない方の額（融資額は10万円以上） <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;">※申し込み窓口は、「住宅金融支援機構業務取扱店」の金融機関</div>	
貸付の条件	金 利	年6.5%以内で市長が定める率（住宅金融支援機構と同率）	※住宅金融支援機構に確認すること（毎月変動）
	返済期間	15年以内	20年以内（但し80歳までの期間）
	連帯保証人	必要	不要
	担 保	取引金融機関が特に必要と認めた場合に必要	原則第1順位の抵当権の設定が必要
	返済方法	元利（元金）均等毎月払（ボーナス払併用可）	元金（元金）均等毎月払（ボーナス払併用可）

7. 造成宅地防災区域（法第 20 条）

平成 7 年阪神淡路大震災や平成 16 年新潟中越地震等の大地震時に、盛土地盤の滑動崩落による被害が多数発生したことを背景とし、平成 18 年に宅地造成等規制法の改正が行われ、市長は、新たに「造成宅地防災区域」を指定できるようになった。

造成宅地防災区域は、規制区域外で指定されるものであり、大地震時に盛土地盤の滑動崩落による災害で、相当数の居住者等に被害が発生する恐れが大きい一団の造成地をいう。

造成宅地防災区域内では、宅地の所有者等に災害の防止のため擁壁の設置等の措置を講ずる責務が生じるほか、市長は、災害の防止のため宅地の所有者等に勧告や改善命令を行うことができる。

なお、札幌市においては、造成宅地防災区域は指定していない。

