

各業界団体の長あて

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長
(公 印 省 略)

宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴う
宅地建物取引業法施行令等の一部改正について

令和4年5月27日に、下記1. のとおり宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号。以下「改正法」という。）が公布され、令和5年5月26日に施行された。これに伴い、宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和4年政令第393号）において、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号。以下「施行令」という。）について下記2. のとおり改正を行い、また、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令（令和5年内閣府・国土交通省令第2号）において、宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第32号。以下「規則」という。）について下記3. のとおり改正を行い、いずれも改正法の施行と同日の令和5年5月26日に施行された。

また、上記の改正を踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動発第3号。以下「ガイドライン」という。）について下記4. のとおり改正を行い、改正法の施行と同日の令和5年5月26日から施行することとした。

貴団体におかれても、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知及び指導を行われたい。

記

1. 改正法の内容（宅地建物取引業法施行令等関係）（別紙1参照）

改正法により、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）の法律名が宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）に改められたほか、盛土規制法第26条第1項の規定により、都道府県知事（指定都市又は中核市の区域内の土地については、それぞれ指定都市又は中核市の長。以下同じ。）は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であって、自然的条件及び社会的条件からみて、当該区域内の土地において特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者その他の者の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を、特定盛土等規制区域として指定することができることとされ

た。

当該区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事については、一定の場合を除き、盛土規制法第 27 条第 1 項若しくは第 28 条第 1 項の規定により当該工事の計画を都道府県知事に届け出なければならず、又は第 30 条第 1 項若しくは第 35 条第 1 項の規定による都道府県知事の許可を要することとされた。

なお、改正法の施行の際現に改正法による改正前の宅地造成等規制法（以下「旧法」という。）第 3 条第 1 項の規定による指定がされている宅地造成工事規制区域（以下「旧宅地造成工事規制区域」という。）及び旧法第 20 条第 1 項の規定による指定がされている造成宅地防災区域（以下「旧造成宅地防災区域」という。）に係る経過措置に関しては、5. において後述する。

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点（別紙 2 参照）

（1）広告や契約締結等の開始に必要とされる許可等の処分の追加について（第 2 条の 5 関係）

宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 33 条及び第 36 条においては、宅地建物取引業者が宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前に当該工事に係る宅地又は建物について広告し、または、自ら売主となる売買契約の締結等を行う場合は、当該工事に関し必要とされる都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項の確認その他政令で定める許可等の処分があった後にこれを行うこととしているところ、政令で定める許可等の処分について施行令第 2 条の 5 において定めている。

1. のとおり、改正法により、盛土規制法第 30 条第 1 項及び第 35 条第 1 項の許可に関する規定が追加されたことから、これらを政令で定める許可等の処分に追加することとする。

（2）重要事項説明の追加について（第 3 条関係）

宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業者に施行令第 3 条で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けている。

1. のとおり、改正法により、盛土規制法第 27 条第 1 項、第 28 条第 1 項、第 30 条第 1 項及び第 35 条第 1 項の特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出等に関する規定が追加されたことから、これらの規定を施行令第 3 条第 1 項の法令に基づく制限に追加することとする。

※ その他改正法により盛土規制法の条項が移動することに伴う所要の改正を行った。

3. 宅地建物取引業法施行規則の改正点（別紙 3 及び 4 参照）

宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 14 号は、宅地建物取引の相手方等が不測の損害を被ることを防止するため、相手方等の利益の保護に資する事項を重要事項として説明するよう宅建業者に義務付けており、規則において、当該事項として、「宅地又は建物が宅地造成等規制法第 20 条第 1 項により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨」が定められている。

改正法による宅地造成等規制法の法律名の改正及び当該条項の移動に伴い、規則において規定の形式的な改正を行う。

4. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点（別紙 5 及び 6 参照）

2. を踏まえ、ガイドライン別添 3 「重要事項説明の様式例」のうち、記載要領③の「法令名」の欄に記載されている「宅地造成等規制法」を「宅地造成及び特定盛土等規制法」に改める改正を行う。

また、3. を踏まえ、ガイドライン第 35 条第 1 項第 14 号関係 1 において、記載の形式的な改正を行う。

その他、記載の適正化を図るため、所要の改正を行う。

5. 重要事項説明等における経過措置の考え方について

改正法附則第 2 条第 1 項において、旧宅地造成工事規制区域の区域内における宅地造成に関する工事等の規制については、改正法の施行の日（令和 5 年 5 月 26 日）から起算して 2 年を経過する日（その日までに盛土規制法第 10 条第 4 項の規定による宅地造成等工事規制区域の公示がされた都道府県（指定都市又は中核市の区域内の土地については、それぞれ指定都市又は中核市。以下同じ。）の区域内にある旧宅地造成工事規制区域にあっては、当該公示の日の前日）までの間（以下「旧宅地造成工事規制区域に係る経過措置期間」という。）は、なお従前の例によることとされた。

また、改正法附則第 2 条第 3 項において、旧造成宅地防災区域の指定の効力及び解除並びに旧造成宅地防災区域内における災害の防止のための措置については、改正法の施行の日から起算して 2 年を経過する日（その日までに盛土規制法第 45 条第 3 項において準用する盛土規制法第 10 条第 4 項の規定による造成宅地防災区域の公示がされた都道府県の区域内にある旧造成宅地防災区域にあっては、当該公示の日の前日）までの間（以下「旧造成宅地防災区域に係る経過措置期間」という。）は、なお従前の例によることとされた。

上記の経過措置に関する規定については、2. 及び 3. の改正にも及ぶことから、旧宅地造成工事規制区域に係る経過措置期間中は、旧宅地造成工事規制区域に関して、従前のおり、宅地建物取引業法第 33 条又は第 36 条の規定による制限がかかるほか、同法第 35 条の規定による重要事項説明を行う必要があり、同様に、旧造成宅地防災区域に係る経過措置期間中は、旧造成宅地防災区域に関して、従前のおり、同条の規定による重要事項説明を行う必要があることに留意されたい。なお、この場合においても、4. による改正後の様式例を用いることとして差し支えない。

以上

背景・必要性

盛土をめぐる現状

- 静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、土石流が発生 → **甚大な人的・物的被害**(令和3年7月)
- 盛土の総点検において、**点検が必要な箇所は約3.6万箇所**(11月末暫定集計)。

現行制度上の課題

- 宅地の安全確保、森林機能の確保、農地の保全等を目的とした各法律により、開発を規制 → 各法律の目的の限界等から、**盛土等の規制が必ずしも十分でないエリアが存在**(一部の地方公共団体では条例を制定して対応)



死者・行方不明者28名、住宅被害98棟

R3.7 静岡県熱海市



H21.7 広島県東広島市

R3.6 千葉県多古町



廃棄された土石の崩落
死者1名、重傷者1名、住宅被害1棟



廃棄された土石の崩落
軽傷者1名、県道通行止め

危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する法制度が必要

※ 全国知事会等からも法制化による全国統一の基準・規制を設けることについて要望あり

法案の概要

- 盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、「**宅地造成等規制法**」を法律名・目的も含めて**抜本的に改正し、土地の用途(宅地、森林、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**

※ 法律名を「宅地造成及び特定盛土等規制法」に改正。通称”盛土規制法”

※ 国土交通省・農林水産省による共管法とし、両省が緊密に連携して対応

国土交通大臣及び農林水産大臣は、盛土等に伴う災害の防止に関する基本方針を策定

1. スキマのない規制

- 規制区域** ◆ 都道府県知事等が、**盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定**
⇒ ・市街地や集落、その周辺など、人家等が存在するエリアについて、森林や農地を含めて広く指定
・市街地や集落等からは離れているものの、地形等の条件から人家等に危害を及ぼしうるエリア(斜面地等)も指定

- 規制対象** ◆ 規制区域内で行われる盛土等を **都道府県知事等の許可の対象**に
※ 宅地造成等の際の盛土だけでなく、単なる土捨て行為や一時的な堆積についても規制

2. 盛土等の安全性の確保

- 許可基準** ◆ 盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、**災害防止のために必要な許可基準を設定**

- 中間検査
完了検査** ◆ 許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、
①**施工状況の定期報告**、②**施工中の中間検査**及び③**工事完了時の完了検査**を実施

3. 責任の所在の明確化

- 管理責任** ◆ 盛土等が行われた土地について、**土地所有者等が常時安全な状態に維持する責務を有することを明確化**

- 監督処分** ◆ 災害防止のため必要なときは、**土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても、是正措置等を命令**
※ 当該盛土等を行った造成主や工事施工者、過去の土地所有者等も、原因行為者として命令の対象になり得る。

4. 実効性のある罰則の措置

- 罰則** ◆ 罰則が抑止力として十分機能するよう、無許可行為や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(懲役2年以下、罰金100万円以下)より高い水準に強化**

【目標・効果】 危険な盛土等を包括的に規制し、盛土等に伴う災害を防止

(KPI) ○規制区域を指定する都道府県等(都道府県、政令市、中核市)の数 ⇒ 施行後5年以内に全都道府県等

○ 宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号）（抄）（第四条関係）

（傍線の部分は改正部分）

改正案	現行
<p>（法第三十三条等の法令に基づく許可等の処分）</p> <p>第二条の五 法第三十三条及び第三十六条の法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。</p> <p>一 二十二（略）</p> <p>二十三 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第九十一号）第十二条第一項、第十六条第一項、第三十条第一項及び第三十五条第一項の許可</p> <p>二十四 四十（略）</p> <p>（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）</p> <p>第三条 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法施行法（昭和四十三年法律第一号）第三十八条第三項の規定により、なお従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（同法第二十六条及び第二十八条の規定により同法第三十八条第三項の規定の例によるものとされるものを含む。）で当該宅地又は建物に係るものとする。</p> <p>一 二十六（略）</p> <p>二十七 宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項、第十六条第一項、第二十七条第一項、第二十八条第一項、第三十条第一項及び第三十五条第一項</p> <p>二十八 六十三（略）</p>	<p>（法第三十三条等の法令に基づく許可等の処分）</p> <p>第二条の五 法第三十三条及び第三十六条の法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。</p> <p>一 二十二（略）</p> <p>二十三 宅地造成等規制法（昭和三十六年法律第九十一号）第八条第一項本文及び第十二条第一項の許可</p> <p>二十四 四十（略）</p> <p>（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）</p> <p>第三条 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法施行法（昭和四十三年法律第一号）第三十八条第三項の規定により、なお従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（同法第二十六条及び第二十八条の規定により同法第三十八条第三項の規定の例によるものとされるものを含む。）で当該宅地又は建物に係るものとする。</p> <p>一 二十六（略）</p> <p>二十七 宅地造成等規制法第八条第一項及び第十二条第一項</p> <p>二十八 六十三（略）</p>

2
·
3
(略)

2
·
3
(略)

○ 宅地建物取引業法施行規則（抄）

改正後

（法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項）

第十六条の四の三 法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあつては第一号から第三号の二までに掲げるもの、建物の売買又は交換の契約にあつては第一号から第六号までに掲げるもの、宅地の賃借の契約にあつては第一号から第三号の二まで及び第八号から第十三号までに掲げるもの、建物の賃借の契約にあつては第一号から第五号まで及び第七号から第十二号までに掲げるものとする。

一 当該宅地又は建物が宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第九十一号）第四十五条第一項により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨
二 十三（略）

（法第三十五条第三項第七号の国土交通省令で定める事項）

第十六条の四の七 法第三十五条第三項第七号の国土交通省令で定める事項は、当該信託財産が宅地の場合にあつては第一号から第三号の二まで及び第七号に掲げるもの、当該信託財産が建物の場合にあつては第一号から第七号までに掲げるものとする。

一 当該信託財産である宅地又は建物が宅地造成及び特定盛土等規制法第四十五条第一項により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨
二 七（略）

（法第五十条の二の四の規定により読み替えて適用される法第三十五条第三項第七号の国土交通省令で定める事項）

第十九条の二の六 法第五十条の二の四の規定により読み替えて適用さ

改正前

（法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項）

第十六条の四の三 法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあつては第一号から第三号の二までに掲げるもの、建物の売買又は交換の契約にあつては第一号から第六号までに掲げるもの、宅地の賃借の契約にあつては第一号から第三号の二まで及び第八号から第十三号までに掲げるもの、建物の賃借の契約にあつては第一号から第五号まで及び第七号から第十二号までに掲げるものとする。

一 当該宅地又は建物が宅地造成等規制法（昭和三十六年法律第九十一号）第二十条第一項により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨
二 十三（略）

（法第三十五条第三項第七号の国土交通省令で定める事項）

第十六条の四の七 法第三十五条第三項第七号の国土交通省令で定める事項は、当該信託財産が宅地の場合にあつては第一号から第三号の二まで及び第七号に掲げるもの、当該信託財産が建物の場合にあつては第一号から第七号までに掲げるものとする。

一 当該信託財産である宅地又は建物が宅地造成等規制法第二十条第一項により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨
二 七（略）

（法第五十条の二の四の規定により読み替えて適用される法第三十五条第三項第七号の国土交通省令で定める事項）

第十九条の二の六 法第五十条の二の四の規定により読み替えて適用さ

れる法第三十五条第三項第七号の国土交通省令で定める事項は、当該信託財産が宅地である場合にあつては第一号から第三号の二まで及び第七号に掲げるもの、当該信託財産が建物である場合にあつては第一号から第七号までに掲げるものとする。

一 当該信託財産である宅地又は建物が宅地造成及び特定盛土等規制法第四十五条第一項により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨

二〇七 (略)

れる法第三十五条第三項第七号の国土交通省令で定める事項は、当該信託財産が宅地である場合にあつては第一号から第三号の二まで及び第七号に掲げるもの、当該信託財産が建物である場合にあつては第一号から第七号までに掲げるものとする。

一 当該信託財産である宅地又は建物が宅地造成等規制法第二十条第一項により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨

二〇七 (略)

附 則

この命令は、宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行の日（令和五年五月二十六日）から施行する。

- ◆背景 ○令和3年7月の静岡県熱海市における土石流災害を踏まえ、同年9月、有識者による「盛土による災害の防止に関する検討会」が設置された。
- 同検討会の提言（令和3年12月）において、①**危険な盛土造成等を規制するための全国一律の新たな法制度を創設し、規制を強化していくべき**、②新たな法制度の創設と併せ、建設現場から搬出される土（建設発生土）についても搬出先を明確化し、その適正を確保する方策を講じることが重要とされた。
- 上記①について、「**宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）**」（**盛土規制法**）が、令和4年5月27日に公布され、**令和5年5月26日から施行予定**。当該法律の施行に必要な省令の規定の改正等を行う。 ※②については、資源の有効な利用の促進に関する法律に基づく省令の改正で対応

I. 宅地造成等規制法施行規則及び畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律施行規則の一部を改正する省令（概要）

（1）宅地造成等規制法施行規則の一部改正関係（国土交通省単管→農林水産省との共管に）

①スキマのない規制関係

◆法改正等の概要

- 都道府県等は、おおむね5年ごとに、**規制区域の指定や盛土等に伴う災害防止のための対策に必要な基礎調査を実施**
→ **調査事項や調査結果の通知・公表方法等**について省令に委任
- 規制区域内で行われる盛土等を都道府県知事の許可の対象に
→ **災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事を許可不要とし、当該工事と同等以上に災害の発生のおそれがないと認められる工事**を省令に委任
→ また、法の規制対象外となる**公共施設用地**の一部について省令に委任
- 許可を受けた工事については、当該工事が施行される土地の所在地等の事項を公表するとともに、工事主による現場での標識掲出を義務化
→ **許可に係る公表方法・公表事項、標識の記載事項**について省令に委任

◆省令改正の概要

- ・ **調査事項として、土地の利用状況、過去に盛土等に関する工事が行われた土地の所在地、当該土地における災害発生の危険性**を規定
- ・ 調査の結果及びその概要を関係市町村長に書面で通知。また、規制区域の要件に該当する土地の区域等を平面図に明示してインターネット等により公表することを規定
- ・ **他法令等により盛土等の安全確保のための基準の適用を受け、国又は地方公共団体の監督を受けている工事**のほか、国等が非常災害のために必要な応急措置として行う工事、工事の施行に付随して行われるものであって当該工事に使用する土石等を当該工事の現場又はその付近に堆積するもの等を規定
- ・ 雨水貯留浸透施設、農業用ため池、廃棄物処理施設等を規定
- ・ 工事の許可年月日・許可番号等の事項をインターネット等により公表することを規定
- ・ 標識の記載事項として、工事主の氏名・名称及び住所、工事の許可年月日・許可番号、工事の届出年月日等を規定



②盛土等の安全性の確保関係

◆法改正等の概要

- 盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、**災害防止のために必要な許可基準**を設定
→ **盛土等に関する工事の技術的基準**について政令に委任。そのうち一部の基準を政令から省令に委任
- **許可の申請に当たり、工事主による周辺住民への事前周知を要件化**
→ **事前周知方法**について省令に委任
- 盛土等に関する工事が、技術的基準に適合しているかどうかを確認するため、**施行状況の定期報告、施行中の中間検査及び工事完了時の完了検査を実施**
→ **中間検査、完了検査及び定期報告の報告期間等**について省令に委任

◆省令改正の概要

- ・ **崖面崩壊防止施設の定義**や、15mを超える盛土をする場合に、地盤の安定に関する確認が必要な土地として、盛土等に伴い災害が発生するおそれが特に大きい土地（山間部における河川の流水が継続して存する土地等）等の技術的基準を規定
- ・ **周知方法として、説明会開催**のほか、工事内容を記載した書面の配布、工事の施行に係る土地等における掲示及びインターネットでの閲覧等を規定
- ・ **中間検査の申請は特定工程に係る工事を終了日から4日以内に、完了検査の申請は工事が完了した日から4日以内**に行うこと等を規定
- ・ **定期報告は、3ヶ月ごと**に行うこと等を規定



【概要】盛土規制法の施行に伴う関係省令の改正について②

(2) 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律施行規則の一部改正関係（農林水産省と共管）

- 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律施行規則第69条各号においては、畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律に規定する**畜舎建築利用計画の認定に当たり、適合させなければならない法律の規定を列挙しているところ、盛土規制法の盛土等に関する工事の許可規定**（盛土規制法第12条第1項、第16条第1項、第30条第1項及び第35条第1項）を**同規則第69条に追加**する等の所要の改正を行う。

Ⅱ. 宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備に関する省令（概要）

(1) 建築基準法施行規則の一部改正関係

- 建築基準法施行令第9条各号に列挙する建築基準関係規定に、**盛土規制法の盛土等に関する工事の許可規定**（盛土規制法第12条第1項、第16条第1項、第30条第1項及び第35条第1項）が追加されたことに伴い、これらの規定が適用される建築物については、**建築確認の申請に際し、当該規定に適合することの確認に必要な図書の添付を求める**改正を行う。

(2) 都市計画法施行規則・都市再生特別措置法施行規則の一部改正関係

- 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域内における宅地造成又は特定盛土等及び特定盛土等規制区域内における特定盛土等に関する工事の許可を要する開発行為について、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを許可の要件としたことを受け、当該開発行為に関する許可の申請において、申請書に資金計画を記載すること等の所要の改正を行う。

(3) その他

- その他所要の規定の整備を行う。

Ⅲ. 宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令（概要）

宅地建物取引業法施行規則の一部改正関係（内閣府と共管）

- 宅地建物取引業法第35条は、宅地建物取引（※）の相手方等が不測の損害を被ることを防止するため、相手方等の利益の保護に資する事項を重要事項として説明するよう宅地建物取引業者に義務付けており、宅地建物取引業法施行規則において、当該事項として、取引に係る宅地建物が宅地造成等規制法第20条第1項により指定された造成宅地防災区域内にあるときはその旨が定められているところ。今般、**盛土規制法における法律名の改正及び当該条項の条ずれに伴い、宅地建物取引業法施行規則上の規定の形式的な整理をする**ため、所要の改正を行う。

（※）宅地建物取引業者が売主となる宅地建物に係る信託受益権の売買取引も含む。

◆今後のスケジュール（Ⅰ～Ⅲ共通） 令和5年3月31日公布 ・ 令和5年5月26日施行

(傍線の部分は改正部分)

改 正 案	現 行
<p>第33条関係 広告の開始時期の制限について (1)・(2) (略) (3) 当初の確認を受けた後、変更の確認の申請書を建築主事へ提出している期間、又は提出を予定している場合においては、変更の確認を受ける予定である旨を表示し、かつ、当初の確認の内容も当該広告にあわせて表示すれば、変更の確認の内容を広告しても差し支えないものとする。なお、いわゆるセレクトプラン（建築確認を受けたプランと受けていないプランをあわせて示す方式）においても、建築確認を受けていないプランについて変更の確認が必要である旨を表示すれば差し支えないものとする。 (4) (略)</p> <p>第34条の2関係 (略) 1～5 (略) 6 標準媒介契約約款について (1)・(2) (略) (3) 標準媒介契約約款の運用について ①～⑨ (略) ⑩ 特約について (略) 特約をするに当たっては、「<u>10</u> 特約事項」の欄に「本契約では、約款第4条及び第<u>14</u>条は適用せず、依頼者が乙以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼する場合でも、その宅地建物取引業者を明示する義務を負わないものとします。」と記載し、「1 依頼する</p>	<p>第33条関係 広告の開始時期の制限について (1)・(2) (略) (3) 当初の確認を受けた後、変更の確認の申請を建築主事へ提出している期間、又は提出を予定している場合においては、変更の確認を受ける予定である旨を表示し、かつ、当初の確認の内容も当該広告にあわせて表示すれば、変更の確認の内容を広告しても差し支えないものとする。なお、いわゆるセレクトプラン（建築確認を受けたプランと受けていないプランをあわせて示す方式）においても、建築確認を受けていないプランについて変更の確認が必要である旨を表示すれば差し支えないものとする。 (4) (略)</p> <p>第34条の2関係 (略) 1～5 (略) 6 標準媒介契約約款について (1)・(2) (略) (3) 標準媒介契約約款の運用について ①～⑨ (略) ⑩ 特約について (略) 特約をするに当たっては、「<u>8</u> 特約事項」の欄に「本契約では、約款第4条及び第<u>13</u>条は適用せず、依頼者が乙以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼する場合でも、その宅地建物取引業者を明示する義務を負わないものとします。」と記載し、「1 依頼する当</p>

当社以外の宅地建物取引業者」の欄と「2 甲の通知義務」の第1号の箇所を斜線で抹消する等の方法によることとする。

7～11 (略)

第35条第1項第14号関係

法第35条第1項第14号の省令事項(規則第16条の4の3)について

(略)

1 宅地又は建物が造成宅地防災区域内にある旨について(規則第16条の4の3第1号関係)

本説明義務は、売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物が宅地造成及び特定盛土等規制法第45条第1項により指定された造成宅地防災区域内にあるか否かについて消費者に確認せしめるものである。

2～13 (略)

第37条第4項関係

1 (略)

2 電磁的方法による提供の場合に満たすべき基準について(規則第16条の4の12関係)

(略)

3 (略)

第37条の2第1項関係

1 クーリング・オフ制度の適用除外となる場所について(略)

(1) (略)

(2) 取引の相手方に真実を告げなければならない場合

取引事例を顧客や他の宅地建物取引業者に提示することは、宅地建物取引業者が法第34条の2第2項の規定による義務を果たすた

社以外の宅地建物取引業者」の欄と「2 甲の通知義務」の第1号の箇所を斜線で抹消する等の方法によることとする。

7～11 (略)

第35条第1項第14号関係

法第35条第1項第14号の省令事項(規則第16条の4の3)について

(略)

1 宅地又は建物が造成宅地防災区域内にある旨について(規則第16条の4の3第1号関係)

本説明義務は、売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物が宅地造成等規制法第20条第1項により指定された造成宅地防災区域内にあるか否かについて消費者に確認せしめるものである。

2～13 (略)

第37条第4項関係

1 (略)

2 電磁的方法による提供の場合に満たすべき基準について(施行規則第15条の4関係)

(略)

3 (略)

第37条の2第1項関係

1 クーリング・オフ制度の適用除外となる場所について(略)

(1) (略)

(2) 取引の相手方に真実を告げなければならない場合

取引事例を顧客や他の宅地建物取引業者に提示することは、宅地建物取引業者が法第34条の2第2項の規定による義務を果たすた

め必要な限度において「正当な理由」に該当する。

なお、法第47条は宅地建物取引業者に対し、宅地又は建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、同条第1号イからニのいずれかに該当する事項について故意に事実を告げなかったり、又は不実のことを告げる行為を禁止しているが、これは取引の関係者に対して取引上重要なことであれば真実を言う義務があることを示したものである。

(3)・(4) (略)

第46条第1項関係

1～5 (略)

6 不動産取引に関連する他の業務に係る報酬について

宅地建物取引業者が、「第34条の2関係11」に従って、媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合には、媒介業務に係る報酬とは別に当該業務に係る報酬を受けられることができるが、この場合にも、あらかじめ業務内容に応じた料金設定をするなど、報酬額の明確化を図ること。

第47条の2第3項関係

法第47条の2第3項の省令事項（規則第16条の11）について

1 契約締結の勧誘に関する禁止行為について（規則第16条の11第1号関係）

(1)・(2) (略)

(3) 規則第16条の11第1号ハからへに規定する行為の禁止について

(略)

2 預り金の返還の拒否の禁止について（規則第16条の11第2号関

め必要な限度において「正当な理由」に該当する。

なお、法第47条は宅地建物取引業者に対し、宅地又は建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、同条第1号イからニのいずれかに該当する事項について故意に事実を告げなかったり、又は不実のことを告げる行為を禁止しているが、これは取引の関係者に対して取引上重要なことであれば真実を言う義務があることを示したものである。

(3)・(4) (略)

第46条第1項関係

1～5 (略)

6 不動産取引に関連する他の業務に係る報酬について

宅地建物取引業者が、「第34条の2関係8」に従って、媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合には、媒介業務に係る報酬とは別に当該業務に係る報酬を受けられることができるが、この場合にも、あらかじめ業務内容に応じた料金設定をするなど、報酬額の明確化を図ること。

第47条の2第3項関係

法第47条第3項の省令事項（規則第16条の12）について

1 契約締結の勧誘に関する禁止行為について（規則第16条の12第1号関係）

(1)・(2) (略)

(3) 規則第16条の12第1号ハからへに規定する行為の禁止について

(略)

2 預り金の返還の拒否の禁止について（規則第16条の12第2号関

係)

(略)

3 手付放棄による契約解除の申出の拒否の禁止について（規則第16条の11第3号関係）

規則第16条の11第3号中「正当な理由」とは、売主が既に契約の履行に着手した場合、及び宅地建物取引業者により代理又は媒介が行われる取引において、宅地建物取引業者でない売主が、解約手付としての性格がないものとして手付を授受した場合が該当する。

(削る)

係)

(略)

3 手付放棄による契約解除の申出の拒否の禁止について（規則第16条の12第3号関係）

規則第16条の12第3号中「正当な理由」とは、売主が既に契約の履行に着手した場合、及び宅地建物取引業者により代理又は媒介が行われる取引において、宅地建物取引業者でない売主が、解約手付としての性格がないものとして手付を授受した場合が該当する。

第64条の8第5項関係（宅地建物取引業保証協会弁済業務保証金規則第2条第2項関係）

還付請求に当たっては、認証を行った保証協会の代表者の資格を証する書面を必要とするが、この書面は法人の登記事項証明書をもって充てるものとする。

重要事項説明の様式例

(第九面)

記載要領

① Iの1について

「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

② Iの2の(1)について

「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。

③ Iの2の(2)について

「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

3	古都保存法	17	流通業務市街地整備法	32	首都圏近郊緑地保全法	48	踏切道改良促進法
4	都市緑地法	18	都市再開発法	33	近畿圏の保全区域の整備に関する法律	49	全国新幹線鉄道整備法
5	生産緑地法	19	沿道整備法	34	都市の低炭素化の促進に関する法律	50	土地収用法
6	特定空港周辺特別措置法	20	集落地域整備法	35	水防法	51	文化財保護法
7	景観法	21	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	36	下水道法	52	航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
8	土地区画整理法	22	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	37	河川法	53	国土利用計画法
9	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	23	港湾法	38	特定都市河川浸水被害対策法	54	核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
10	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	24	住宅地区改良法	39	海岸法	55	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
11	被災市街地復興特別措置法	25	公有地拡大推進法	40	津波防災地域づくりに関する法律	56	土壌汚染対策法
12	新住宅市街地開発法	26	農地法	41	砂防法	57	都市再生特別措置法
13	新都市基盤整備法	27	宅地造成及び特定盛土等規制法	42	地すべり等防止法	58	地域再生法
14	旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。）	28	マンションの建替え等の円滑化に関する法律	43	急傾斜地法	59	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
15	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	29	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	44	土砂災害防止対策推進法	60	災害対策基本法
16	近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	30	都市公園法	45	森林法	61	東日本大震災復興特別区域法
		31	自然公園法	46	森林経営管理法	62	大規模災害からの復興に関する法律
				47	道路法	63	重要土地等調査法

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第3条第1項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

④ Iの3について

略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。

⑤ Iの4について

イ 「施設の整備予定」の欄の「排水」の項のかつこ書には、整備が予定されている施設の種別を記すこと。

ロ 負担金の額が概算額である場合には、その旨を「備考」の欄に記すこと。

⑥ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

(第九面)

記載要領

① I の 1 について

「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

② I の 2 の（1）について

「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。

③ I の 2 の（2）について

「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

3 古都保存法	1 7 流通業務市街地整備法	3 2 首都圏近郊緑地保全法	4 8 踏切道改良促進法
4 都市緑地法	1 8 都市再開発法	3 3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	4 9 全国新幹線鉄道整備法
5 生産緑地法	1 9 沿道整備法	3 4 都市の低炭素化の促進に関する法律	5 0 土地収用法
6 特定空港周辺特別措置法	2 0 集落地域整備法	3 5 水防法	5 1 文化財保護法
7 景観法	2 1 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	3 6 下水道法	5 2 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
8 土地区画整理法	2 2 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	3 7 河川法	5 3 国土利用計画法
9 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	2 3 港湾法	3 8 特定都市河川浸水被害対策法	5 4 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
1 0 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	2 4 住宅地区改良法	3 9 海岸法	5 5 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
1 1 被災市街地復興特別措置法	2 5 公有地拡大推進法	4 0 津波防災地域づくりに関する法律	5 6 土壌汚染対策法
1 2 新住宅市街地開発法	2 6 農地法	4 1 砂防法	5 7 都市再生特別措置法
1 3 新都市基盤整備法	2 7 宅地造成等規制法	4 2 地すべり等防止法	5 8 地域再生法
1 4 旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。）	2 8 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	4 3 急傾斜地法	5 9 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
1 5 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	2 9 長期優良住宅の普及の促進に関する法律	4 4 土砂災害防止対策推進法	6 0 災害対策基本法
1 6 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	3 0 都市公園法	4 5 森林法	6 1 東日本大震災復興特別区域法
	3 1 自然公園法	4 6 森林経営管理法	6 2 大規模災害からの復興に関する法律
		4 7 道路法	6 3 重要土地等調査法

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第3条第1項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

④ I の 3 について

略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。

⑤ I の 4 について

イ 「施設の整備予定」の欄の「排水」の項のかつこ書には、整備が予定されている施設の種別を記すこと。

ロ 負担金の額が概算額である場合には、その旨を「備考」の欄に記すこと。

⑥ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

(第十一面)

記載要領

- ① I の 1 について
 - イ 「土地」及び「建物」は、一棟の建物及びその敷地のうち取引に係るものについて記載すること。
 - ロ 「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。
- ② I の 2 の（1）について
 - 「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。
- ③ I の 2（2）について
 - 「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

3 古都保存法	1 7 流通業務市街地整備法	3 2 首都圏近郊緑地保全法	4 8 踏切道改良促進法
4 都市緑地法	1 8 都市再開発法	3 3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	4 9 全国新幹線鉄道整備法
5 生産緑地法	1 9 沿道整備法	3 4 都市の低炭素化の促進に関する法律	5 0 土地収用法
6 特定空港周辺特別措置法	2 0 集落地域整備法	3 5 水防法	5 1 文化財保護法
7 景観法	2 1 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	3 6 下水道法	5 2 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
8 土地区画整理法	2 2 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	3 7 河川法	5 3 国土利用計画法
9 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	2 3 港湾法	3 8 特定都市河川浸水被害対策法	5 4 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
1 0 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	2 4 住宅地区改良法	3 9 海岸法	5 5 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
1 1 被災市街地復興特別措置法	2 5 公有地拡大推進法	4 0 津波防災地域づくりに関する法律	5 6 土壌汚染対策法
1 2 新住宅市街地開発法	2 6 農地法	4 1 砂防法	5 7 都市再生特別措置法
1 3 新都市基盤整備法	2 7 宅地造成及び特定盛土等規制法	4 2 地すべり等防止法	5 8 地域再生法
1 4 旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。）	2 8 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	4 3 急傾斜地法	5 9 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
1 5 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	2 9 長期優良住宅の普及の促進に関する法律	4 4 土砂災害防止対策推進法	6 0 災害対策基本法
1 6 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	3 0 都市公園法	4 5 森林法	6 1 東日本大震災復興特別区域法
	3 1 自然公園法	4 6 森林経営管理法	6 2 大規模災害からの復興に関する法律
		4 7 道路法	6 3 重要土地等調査法

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第3条第1項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

- ④ I の 3 について
 - 略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。
- ⑤ I の 4 について
 - イ 「施設の整備予定」の欄の「排水」の項のかつこ書には、整備が予定されている施設の種別を記すこと。
 - ロ 負担金の額が概算額である場合には、その旨を「備考」の欄に記すこと。
- ⑥ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、その旨を記すこと。特に、規約等の内容を記入する欄については、そのすべてを記入することに代えて、その写しをを添付することで足りるものとする（ただし、該当部分を明示すること）。

(第十一面)

記載要領

① Iの1について

イ 「土地」及び「建物」は、一棟の建物及びその敷地のうち取引に係るものについて記載すること。

ロ 「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

② Iの2の(1)について

「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。

③ Iの2(2)について

「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

3	古都保存法	1 7	流通業務市街地整備法	3 2	首都圏近郊緑地保全法	4 8	踏切道改良促進法
4	都市緑地法	1 8	都市再開発法	3 3	近畿圏の保全区域の整備に関する法律	4 9	全国新幹線鉄道整備法
5	生産緑地法	1 9	沿道整備法	3 4	都市の低炭素化の促進に関する法律	5 0	土地収用法
6	特定空港周辺特別措置法	2 0	集落地域整備法	3 5	水防法	5 1	文化財保護法
7	景観法	2 1	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	3 6	下水道法	5 2	航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
8	土地区画整理法	2 2	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	3 7	河川法	5 3	国土利用計画法
9	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	2 3	港湾法	3 8	特定都市河川浸水被害対策法	5 4	核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
1 0	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	2 4	住宅地区改良法	3 9	海岸法	5 5	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
1 1	被災市街地復興特別措置法	2 5	公有地拡大推進法	4 0	津波防災地域づくりに関する法律	5 6	土壌汚染対策法
1 2	新住宅市街地開発法	2 6	農地法	4 1	砂防法	5 7	都市再生特別措置法
1 3	新都市基盤整備法	2 7	宅地造成等規制法	4 2	地すべり等防止法	5 8	地域再生法
1 4	旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。）	2 8	マンションの建替え等の円滑化に関する法律	4 3	急傾斜地法	5 9	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
1 5	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	2 9	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	4 4	土砂災害防止対策推進法	6 0	災害対策基本法
1 6	近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	3 0	都市公園法	4 5	森林法	6 1	東日本大震災復興特別区域法
		3 1	自然公園法	4 6	森林経営管理法	6 2	大規模災害からの復興に関する法律
				4 7	道路法	6 3	重要土地等調査法

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第3条第1項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

④ Iの3について

略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。

⑤ Iの4について

イ 「施設の整備予定」の欄の「排水」の項のかつこ書には、整備が予定されている施設の種別を記すこと。

ロ 負担金の額が概算額である場合には、その旨を「備考」の欄に記すこと。

⑥ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、その旨を記すこと。特に、規約等の内容を記入する欄については、そのすべてを記入することに代えて、その写しをを添付することで足りるものとする（ただし、該当部分を明示すること）。

(第七面)

記載要領

① Iの1について

「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

② Iの2（1）について

「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。

③ Iの2（2）について

「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

3	古都保存法	17	流通業務市街地整備法	32	首都圏近郊緑地保全法	48	踏切道改良促進法
4	都市緑地法	18	都市再開発法	33	近畿圏の保全区域の整備に関する法律	49	全国新幹線鉄道整備法
5	生産緑地法	19	沿道整備法	34	都市の低炭素化の促進に関する法律	50	土地収用法
6	特定空港周辺特別措置法	20	集落地域整備法	35	水防法	51	文化財保護法
7	景観法	21	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	36	下水道法	52	航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
8	土地区画整理法	22	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	37	河川法	53	国土利用計画法
9	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	23	港湾法	38	特定都市河川浸水被害対策法	54	核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
10	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	24	住宅地区改良法	39	海岸法	55	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
11	被災市街地復興特別措置法	26	農地法	40	津波防災地域づくりに関する法律	56	土壌汚染対策法
12	新住宅市街地開発法	27	宅地造成及び特定盛土等規制法	41	砂防法	57	都市再生特別措置法
13	新都市基盤整備法	28	マンションの建替え等の円滑化に関する法律	42	地すべり等防止法	58	地域再生法
14	旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。）	29	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	43	急傾斜地法	59	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
15	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	30	都市公園法	44	土砂災害防止対策推進法	60	災害対策基本法
16	近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	31	自然公園法	45	森林法	61	東日本大震災復興特別区域法
				46	森林経営管理法	62	大規模災害からの復興に関する法律
				47	道路法		

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第3条第1項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

③ Iの3について

略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。

④ IIの6について

「一般借地契約」、「定期借地契約」のいずれに該当するかを明示すること。

⑤ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

(第七面)

記載要領

① I の 1 について

「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

② I の 2 (1) について

「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。

③ I の 2 (2) について

「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

3	古都保存法	17	流通業務市街地整備法	32	首都圏近郊緑地保全法	48	踏切道改良促進法
4	都市緑地法	18	都市再開発法	33	近畿圏の保全区域の整備に関する法律	49	全国新幹線鉄道整備法
5	生産緑地法	19	沿道整備法	34	都市の低炭素化の促進に関する法律	50	土地収用法
6	特定空港周辺特別措置法	20	集落地域整備法	35	水防法	51	文化財保護法
7	景観法	21	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	36	下水道法	52	航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
8	土地区画整理法	22	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	37	河川法	53	国土利用計画法
9	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	23	港湾法	38	特定都市河川浸水被害対策法	54	核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
10	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	24	住宅地区改良法	39	海岸法	55	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
11	被災市街地復興特別措置法	26	農地法	40	津波防災地域づくりに関する法律	56	土壌汚染対策法
12	新住宅市街地開発法	27	宅地造成等規制法	41	砂防法	57	都市再生特別措置法
13	新都市基盤整備法	28	マンションの建替え等の円滑化に関する法律	42	地すべり等防止法	58	地域再生法
14	旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。）	29	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	43	急傾斜地法	59	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
15	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	30	都市公園法	44	土砂災害防止対策推進法	60	災害対策基本法
16	近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	31	自然公園法	45	森林法	61	東日本大震災復興特別区域法
				46	森林経営管理法	62	大規模災害からの復興に関する法律
				47	道路法		

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第3条第1項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

③ I の 3 について

略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。

④ II の 6 について

「一般借地契約」、「定期借地契約」のいずれに該当するかを明示すること。

⑤ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

国官参宅第10号
国不動第7号
5農振第675号
5林整治第249号
令和5年5月26日

各不動産関連団体の長 殿

国土交通省大臣官房参事官（宅地・盛土防災担当）
（ 公 印 省 略 ）
国土交通省不動産・建設経済局不動産課長
（ 公 印 省 略 ）
農林水産省農村振興局農村政策部農村計画課長
林野庁森林整備部治山課長

不動産取引時における盛土等に関する情報の提供について（依頼）

令和3年に静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、大規模な土石流災害が発生したことや、危険な盛土等に関する法律による規制が必ずしも十分でないエリアが存在していること等を踏まえ、宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）が令和4年5月27日に公布され、令和5年5月26日から施行されます。

同法による改正後の宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）については、「宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴う宅地建物取引業法施行令等の一部改正について」（令和5年5月26日国不動第6号）により貴職あてに通知しているとおり、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）が改正され、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条に基づく重要事項説明において、宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内における工事の許可制度等の概要を取引の相手方等に説明することとされ、令和5年5月26日から施行されます。

一方で、当該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、特定盛土等又は土石の堆積（規制区域の指定前に行われたものを含む。）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ように努めなければならないとされていることを踏まえ、買主等が適切に土地の保全に努めることができるよう、盛土等の位置等に関する情報について適切に周知を図っていくことが求められていることから、下記の事項に関して貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知をお願いいたします。

なお、都道府県等に対しては別紙「盛土等に関する情報の提供に関する宅地建物取引業者への協力について（依頼）」（令和5年5月26日国官参宅第10号、国不動第7号、5農振第675号、5林整治第249号）のとおり、宅地建物取引業者から下記の事項に関連した問い合わせ等があった場合には適切に対応するよう、また、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく規制区域の指定に当たっては、インターネッ

トの利用その他の適切な方法により、あらかじめ不動産関連団体に周知するよう、協力を依頼しておりますので、参考までに申し添えます。

記

取引対象の宅地又は建物が宅地造成及び特定盛土等規制法に規定する宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域内にある場合は、重要事項説明時に当該区域内の規制の概要について説明するにあわせて、同法に関連する情報を掲載した都道府県等のウェブサイト等を紹介するなど、買主等が適切に情報収集できるよう努めていただきますようお願いいたします。

以上

(別紙)

国官参宅第10号
国不動第7号
5農振第675号
5林整治第249号
令和5年5月26日

各都道府県不動産業主管部局長
各都道府県盛土規制法担当部局長 殿

国土交通省大臣官房参事官(宅地・盛土防災担当)
(公 印 省 略)
国土交通省不動産・建設経済局不動産業課長
(公 印 省 略)
農林水産省農村振興局農村政策部農村計画課長
林野庁森林整備部治山課長

盛土等に関する情報の提供に関する宅地建物取引業者への協力について(依頼)

令和3年に静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、大規模な土石流災害が発生したことや、危険な盛土等に関する法律による規制が必ずしも十分でないエリアが存在していること等を踏まえ、宅地造成等規制法の一部を改正する法律(令和4年法律第55号)が令和4年5月27日に公布され、令和5年5月26日から施行されます。

同法による改正後の宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)については、法の施行に伴い、宅地建物取引業法施行令(昭和39年政令第383号)が改正され、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第35条に基づく重要事項説明において、宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内における工事の許可制度等の概要を取引の相手方等に説明することとされ、令和5年5月26日から施行されます。

一方で、当該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、特定盛土等又は土石の堆積(規制区域の指定前に行われたものを含む。)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ように努めなければならないとされていることを踏まえ、買主等が適切に土地の保全に努めることができるよう、盛土等の位置等に関する情報について適切に周知を図っていくことが求められていることから、別紙「不動産取引時における盛土等に関する情報の提供について(依頼)」(令和5年5月26日国官参宅第10号、国不動第7号、5農振第675号、5林整治第249号)のとおり、宅地建物取引業者が重要事項説明時に取引の相手方等に盛土等に関する情報を提供していただくよう、不動産関連団体に対し依頼しているところです。

つきましては、宅地建物取引業者が適切に対応できるよう、下記の事項についてご対応いただくとともに、貴都道府県管内の指定都市・中核市(盛土規制法担当部局)に対する周知をお願いいたします。

記

宅地建物取引業者より、宅地造成及び特定盛土等規制法に関連する情報を掲載した都道府県等のウェブサイト等について問い合わせ等があった場合には、適切に対応するようご協力をお願いいたします。

また、宅地建物取引業者が円滑に別紙の対応を行うことができるよう、同法に基づく規制区域の指定にあたっては、インターネットの利用その他の適切な方法により、あらかじめ不動産関連団体に周知するようにご協力をお願いいたします。

以上

事務連絡
令和5年5月26日

民間発注者団体の長 殿

不動産・建設経済局建設業課

宅地造成及び特定盛土等規制法の施行について

平素より建設業行政につきましても、格別の御協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

今般、宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）による改正後の宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号。以下「盛土規制法」という。）については、宅地造成等規制法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和4年政令第393号）及び宅地造成等規制法施行規則及び畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和5年農林水産省・国土交通省令第3号）による改正後の宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）及び宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則（昭和37年建設省令第3号）とともに、5月26日より施行されました。

盛土規制法の運用については、同日付けで主管省庁から盛土規制担当部局宛に参考資料「宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に当たっての留意事項について（技術的助言）」（以下「施行通知」という。）が発出されておりますので、参考まで送付いたします。

（参考資料）令和5年5月26日国土交通省都市局長、農林水産省農村振興局長及び林野庁長官通知「宅地造成及び特定盛土等の施行に当たっての留意事項について（技術的助言）」

【国土交通省ホームページ】

<https://www.mlit.go.jp/toshi/web/morido.html>

(参考)

国官参宅第 12 号
5 農振第 650 号
5 林整治第 244 号
令和 5 年 5 月 26 日

都道府県・指定都市・中核市
盛土規制担当部局長 殿

国土交通省都市局長
(公印省略)
農林水産省農村振興局長
(公印省略)
林野庁長官
(公印省略)

宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に当たっての留意事項について（技術的助言）

宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和 4 年法律第 55 号）による宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）の改正については、宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和 4 年政令第 393 号）及び宅地造成等規制法施行規則及び畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和 5 年農林水産省・国土交通省令第 3 号）とともに本日 5 月 26 日より施行されます。

これらの施行に当たって、別紙のとおり留意事項をまとめましたので、下記の法改正の趣旨及び特に留意すべき事項を踏まえ、基礎調査実施要領（規制区域指定編）等（別添 1～8）と併せて留意の上、適切な運用をお願いいたします。

また、都道府県におかれましては、管内の関係市町村に対し、本通知の内容を周知していただきますようお願いいたします。

なお、本通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言であることを申し添えます。

記

1. 法改正の趣旨

令和 3 年 7 月に静岡県熱海市において発生した土石流災害では、多くの貴い生命や財産が失われ、上流部の盛土が崩落したことが被害の甚大化につながったとされてい

る。このほか、全国各地で人為的に行われる違法な盛土や不適切な工法の盛土の崩落による人的・物的被害が確認されており、盛土等に伴う災害の防止は喫緊の課題となっている。

同様の被害が二度と繰り返されないことがないよう、盛土等による災害から国民の生命を守るため、従来の宅地造成等規制法の法律名が「宅地造成及び特定盛土等規制法」（以下「本法」という。）に改正され、宅地、農地、森林等の土地の用途や盛土等の目的にかかわらず、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したものである。本法に基づく、盛土等に伴う災害の防止に向けた措置の概要は、次に掲げるとおりである。

- (1) 危険な盛土等を規制するため、都道府県知事等が、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定できることとし、宅地造成のみならず農地・森林の造成や土石の一時的な堆積も含め、規制区域内で行われる盛土等を許可の対象とすること。
- (2) 盛土等の安全性を確保するため、盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定し、工事の計画を事前に審査するとともに、施行状況の定期報告、施行中の中間検査及び工事完了時の完了検査を実施し、許可基準に沿った安全対策の実施を確認すること。
- (3) 工事完了後においても継続的に盛土等の安全性を担保するため、盛土等が行われた土地について、土地所有者等が常時安全な状態に維持する責務を有することを明確化し、災害防止のため必要なときは、都道府県知事等が土地所有者等や原因行為者に対して是正措置等の命令を行うことを可能とすること。
- (4) 違反行為に対する罰則が抑止力として十分に機能するよう、無許可での行為や命令への違反等について、行為者及び法人に対する罰則を大幅に強化すること。

2. 特に留意すべき事項

本法の運用に当たっては、特に次に掲げる事項に留意いただき、本法に基づく規制が実効性のあるものとなるよう対応されたい。

(1) 法施行体制・能力の強化

盛土等に伴う災害の防止を図るため、各関係制度を所管する関係部局間で緊密に連携することとし、法所管部局の法施行体制を確立するとともに、従来の宅地造成担当部局、農地担当部局、森林担当部局、盛土等に関する条例担当部局等の土地利用規制担当部局がそれぞれ主体的に本法の運用に関与し、廃棄物規制担当部局、環境担当部局、警察等の関係部局と連携しつつ、総力を挙げて盛土等の安全対策に取り組むこと。

(2) 不法・危険盛土等への対応

違法性や危険性のある盛土等を発見した際の違法性や危険性等に関する現認方法や、その後の対応のために必要な法的手続、安全対策等に関するガイドラ

インを踏まえ、躊躇なく厳正に行政処分を実施することにより、不法・危険盛土等への対処を適切に行うこと。

(3) 規制区域の指定

規制区域の指定は、盛土等に伴う災害から人命を守る上で基礎となるものであり、基礎調査により規制区域として指定が必要と認められた土地の区域については、可及的速やかに指定を行うこと。また、盛土等に伴う災害から人命を守るため、リスクのあるエリアは、できる限り広く、規制区域に指定すること。

(添付一覧)

別紙 : 宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に当たっての留意事項について

別添1 : 基礎調査実施要領（規制区域指定編）

別添2 : 基礎調査実施要領（既存盛土等調査編）

別添3 : 盛土等の安全対策推進ガイドライン

別添4 : 不法・危険盛土等への対処方策ガイドライン

別添5 : 盛土等防災マニュアル

別添6 : 宅地擁壁の復旧技術マニュアル

別添7 : 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく造成宅地防災区域指定要領

別添8 : 宅地開発に伴い設置させる浸透施設等設置技術指針

宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に当たっての留意事項について

令和5年5月26日制定

第1 総括的事項

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号。以下「本法」という。）に基づき、宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域（以下「規制区域」という。）において行われる宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（以下「盛土等」という。）に関する工事については、その許可、監督及び検査を慎重かつ厳正に行い、また、造成宅地防災区域内の宅地において、災害防止のため必要な措置が確実に講じられるよう適切な指導、助言を行うことにより、盛土等に伴う災害の防止に遺憾なきを期すべきである。

第2 本法における用語の定義等

1. 盛土のタイプ（平地盛土、腹付け盛土及び谷埋め盛土）の定義

本法の規制対象となる宅地造成及び特定盛土等は、いずれも一定の土地における盛土又は切土による土地の形質の変更を指すが、このうち盛土については、盛土のタイプにより崖崩れや土砂の流出に伴う災害を防止するために必要な措置が異なることを踏まえ、各種の許可手続等において、次に掲げるとおり適切に盛土の分類を行った上で基準への適合性等を判断すること。

- (1) 勾配 1/10 以下の平坦地において行われる盛土で、谷埋め盛土に該当しないものを「平地盛土」とする。
- (2) 勾配 1/10 超の傾斜地盤上において行われる盛土で、谷埋め盛土に該当しないものを「腹付け盛土」とする。
- (3) 谷や沢を埋め立てて行う盛土を「谷埋め盛土」とする。

2. 土石の定義

本法における「土石」とは、土砂若しくは岩石又はこれらの混合物を指すものとする。

(1) 「土砂」

「土石」のうち「土砂」とは、次の①から⑤までのいずれかに該当するものをいう。

- ① 地盤を構成する材料のうち、粒径 75 ミリメートル未満の礫、砂、シルト及び粘土（以下「土」という。）
- ② 地盤を構成する材料のうち、粒径 75 ミリメートル以上のもの（以下「石」という。）を破砕すること等により土と同等の性状にしたもの
- ③ 地盤を構成する材料のうち、土に植物遺骸等が分解されること等により生じた有機物が混入したもの

- ④ 土にセメント、石灰若しくはこれらを主材とした改良材、吸水効果を有する有機材料又は無機材料等の土質性状を改良する材料その他の性状改良材を混合等したもの
- ⑤ 建設廃棄物等の建設副産物（資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号。以下「資源有効利用促進法」という。）第2条第2項に規定する副産物のうち建設工事に伴うもの）を土と同等の性状にしたもの

(2) 「岩石」

「土石」のうち「岩石」とは、石のほか、建設副産物を石と同等の性状にしたものをいう。

3. 土石の堆積の定義

本法における「土石の堆積」とは、土石を積み重ねたものをいう。なお、次に掲げるものについては、本法の規制対象とならないものと解される。

- (1) 試験、検査等のための試料の堆積
- (2) 屋根及び壁で囲まれた空間その他の閉鎖された場所における土石の堆積
- (3) 岩石のみを堆積する土石の堆積であって勾配が30度以下のもの
- (4) 主として土石に該当しない商品又は製品を製造する工場等の敷地内において堆積された、商品又は製品の原材料となる土石の堆積

なお、主たる商品又は製品が土石に該当する土質改良プラント等の工場等については、敷地内において商品又は製品の原材料となる土石を堆積する場合や、商品又は製品である土石を堆積する場合のいずれについても、本法の規制対象となるものと解される。

4. 公共施設の取扱い

本法においては、公共の用に供する施設（以下「公共施設」という。）の用に供されている土地（以下「公共施設用地」という。）については規制対象外としており、本法のほか、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号。以下「政令」という。）及び宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則（昭和37年建設省令第3号。以下「省令」という。）において公共施設の範囲を規定している。また、公共施設用地は、現に公共施設が存在する土地に加え、公共施設の用に供されることが決定している土地を含むものと解される。

また、公共施設のうち、公園については都市公園法（昭和31年法律第79号）による公園のほか、国又は地方公共団体が管理する公園や自然公園法（昭和32年法律第161号）第10条第1項及び第2項並びに第16条第1項及び第2項に基づき公園事業として国又は地方公共団体が執行する施設を含むものと解される。

なお、公共施設に係る工事で発生した残土や公共施設に係る工事で使用する土砂等により公共施設用地外で盛土等を行う工事は、本法の規制対象となることに留意が必要である。

5. 本法の規制の対象とならない行為

本法においては、盛土等を規制対象としているところであるが、一方で、土地利用のために土地の形質を維持する行為については、災害の危険性を増大させないことから、本法の規制の対象とならないものと解される。これらに該当する行為として、通常の営農行為の範疇にある耕起等や、グラウンド等の施設を維持するための土砂の敷き均し等が挙げられる。

特に、通常の営農行為については、以下の内容に留意されたい。

- (1) 農地及び採草放牧地において行われる通常の営農行為（通常の生産活動並びには場管理のための耕起、代かき、整地、畝立、けい畔の新設、補修及び除去、表土の補充であってその前後の土地の地盤面の標高差が省令第8条第10号ロを踏まえて都道府県等（都道府県、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市（以下「指定都市」という。）及び同法第252条の22第1項の中核市（以下「中核市」という。）をいう。以下同じ。）が定める値を超えないもの、暗きよ排水の新設及び改修等）は、本法に規定する土地の形質の変更に該当しない行為であると考えられ、本法の規制対象とならないものと解される。
- (2) 一方、本法に規定する土地の形質の変更に該当する場合、例えば、ほ場の大区画化・均平、田畑転換や農業用施設用地の整備等（土地改良事業等により行う場合を除く。）の工事は、本法の規制対象となりうる。
- (3) また、農地及び採草放牧地において行われる行為が通常の営農行為の範疇に含まれるか否かについては、農地担当部局が、農業委員会の意見を聞く等により地域の実情や実態を踏まえて判断されたい。

第3 基礎調査

基礎調査は、本法第4条に基づく、盛土等に伴う災害の防止のための対策を講ずるに当たっての不可欠な調査であり、都道府県等は、速やかに基礎調査に着手するとともに、おおむね5年ごとに調査を行い、規制区域の見直しの必要性を検討すること。

また、規制区域内にある既存の盛土等で、災害が発生するおそれのあるものについては、勧告・命令等を行い、安全対策を実施することが求められるため、都道府県等は、既存の盛土等の分布や安全性について調査を実施すること。

基礎調査の実施に当たっては、「基礎調査実施要領（規制区域指定編）」（別添1）、「基礎調査実施要領（既存盛土等調査編）」（別添2）及び「盛土等の安全対策推進ガイドライン」（別添3）を参考とされたい。また、盛土等の実施状況その他の地域の状況を勘案し、必要に応じて都道府県等の管内を分割して段階的に実施する等、円滑な調査の推進に努められたい。

なお、地域の地形・地質や土地利用、盛土等に関する情報の収集に当たっては、地域の実情を把握している市町村（特別区を含む。以下同じ。）や、関係法令等の許可情報等を有している関係部局（農地法（昭和27年法律第229号）、森林法（昭和26年法律

第249号)、盛土等に関する条例等を所管する都道府県や市町村の部局のほか、農地等の利用の最適化を推進している農業委員会や、国有林を管理している森林管理局等)と連携して行うことが適当である。

第4 規制区域内の工事等の規制について

1. 規制区域の指定

(1) 適正な規制区域の指定の促進等

規制区域については、盛土等に伴う災害から人命を守る上で基礎となるものであり、適正に規制区域の指定を行い、盛土等に伴う災害の防止に万全を期すべきである。

なお、規制区域の指定に当たっては、「基礎調査実施要領(規制区域指定編)」(別添1)の8章以降を参考とされたい。

(2) 関係市町村との調整

規制区域の指定を行う際には、基礎調査の実施後、速やかに、関係市町村長(特別区の長を含む。以下同じ。)に基礎調査の結果を通知するとともに、関係市町村長の意見聴取を行うことが必要である。

2. 住民への周知

(1) 工事について住民への周知を行う範囲

本法第11条及び第29条に規定する工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に対する工事内容の周知のために必要な措置として説明会の開催、書面配布等を行う場合の範囲については、別表1に示す考え方の例や盛土等に関する条例等の関連する既存制度において定めている範囲等も参考に、盛土等の規模や地形等から判断される影響の想定される範囲とすることが望ましい。また、都道府県等は、開発事業者等に対して範囲設定の考え方を許可基準等において示すなど、事前に明示することが望ましい。

(2) 周知する工事の具体的内容

本法第11条及び第29条に規定する住民周知の際に周知する工事の具体的な内容は、周知の方法によらず別表2の内容を含むこととし、都道府県等は工事主に対し、住民周知を適切な方法で行うよう指導することが望ましい。

3. 盛土等に関する工事の許可

(1) 規制区域内において行われる盛土等に関する工事に係る許可に際しては、「盛土等防災マニュアル」(別添5)及び「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針」(別添8)を参考とし、慎重かつ厳正に審査等を行い災害の防止に遺憾なきを期すべきである。その上で、許可基準を満たす場合には速やかに許可をすることが望ましい。また、工事中の災害の防止を図るため、条件を付す場合には、特に「10. 許可時に付す条件等について」に示す内容に留意しつつ、でき

る限り具体的な内容とすることが望ましい。

(2) 本法第12条及び第30条に規定する許可の申請については、省令で様式を規定しているところであるが、各種手続においては申請書類の記載内容について次に掲げる事項に留意して審査等を行うこと。

① 宅地造成又は特定盛土等について

(イ) 土地の所在地及び地番（代表地点の緯度経度）

都道府県等は、許可の際に、宅地造成又は特定盛土等を行う土地について、その位置図を公表することとしているところである。このため、申請時に、土地の所在地及び地番に併せて、土地の代表地点の緯度経度を求めることとしている。緯度経度は、位置を正確に表すため、秒について小数第一位まで記載を求めること。

(ロ) 工事着手前の土地利用状況及び工事完了後の土地利用

宅地造成又は特定盛土等のどちらに該当するかを判別するため、工事前後の土地利用について宅地、農地等又は公共施設用地のうち該当するものの記載を求めること。加えて、計画されている擁壁等の施設が適切なものであることを確認するため、工事完了後の土地利用については、建築物等の建築の有無等の具体的な内容まで記載を求めること。

(ハ) 土地の地形

溪流等（山間部における河川の流水が継続して存する土地その他の宅地造成又は特定盛土等に伴い災害が生ずるおそれが特に大きいものをいう。以下同じ。）において高さ15メートルを超える盛土を行う場合には安定が保持されることを確かめる必要があるため、盛土のタイプによらず、盛土を実施する土地が溪流等に該当するかを申請時に明示することとしている。

溪流等に該当する土地については省令で規定しており、具体的には、地形図等を用いて判読された溪床勾配10度以上の一連の谷地形であり、その底部の中心線からの距離が25メートル以内の範囲を基本とするが、都道府県等は現地の状況に応じて溪流等の範囲を変更することも可能である。

なお、都道府県等は、開発事業者等に対して範囲設定の考え方を許可基準等に明示する必要がある。

② 土石の堆積について

(イ) 土地の所在地及び地番（代表地点の緯度経度）

都道府県等は、許可の際に、土石の堆積を行う土地について、その位置図を公表することとしているところである。このため、申請時に、土地の所在地及び地番に併せて、土地の代表地点の緯度経度を求めることとしている。緯度経度は、位置を正確に表すため、秒について小数第一位まで記載を求めること。

(ロ) 工事の目的

土石の堆積については、土石の出入りを頻繁に行うものや、一過性のもの

等の多様な形態が想定されることから、申請時に工事の目的を把握することとしている。目的の記載に当たっては、特定の工事に付随し期間が限定されるものか、特定の工事に付随せず一定期間運営するものか等について具体的な記載を求めること。土石の堆積が特定の工事に付随する場合には、その工事の期間についても記載を求めること。

(ハ) 工程の概要

土石の堆積がその目的に照らして適切な工程であることを確認する観点から、工程の概要として、年間の搬入・搬出量等の記載を求めること。

(ニ) 土石の堆積の期間

土石の堆積は、本法第2条第4号において、一定期間の経過後に当該土石を除却するものと規定されている。本来除却されるべき土石が放置され、危険な盛土等となることを避けるため、土石の堆積の期間は一定の期間に限定する必要がある。土石の堆積に関する工事の工程の概要等を踏まえ、申請された土石の堆積の期間が適切であることを確認することとなるが、本法第4条第1項において基礎調査をおおむね5年ごとに行うことと規定していることを踏まえ、土石の堆積に関する工事の許可が申請された場合には、許可の際に工事の期間が5年以内であることを確認することが考えられる。また、許可期間を超える土石の堆積については、「5. 変更の許可について」を参照の上、変更手続を行うよう指導するなど適切に対応されたい。

(3) 本法第12条第2項第2号又は第30条第2項第2号に規定する工事主の資力及び信用の有無の判断は、提出された資金計画に基づいて行うほか、必要に応じて過去の事業実績等を勘案して行うこととする。特に資金計画については、処分収入等が過当に見積られていないか留意することが望ましい。都道府県等においては、省令で定める資金計画書、法人の登記簿謄本（個人申請の場合は住民票等）のほか、次に掲げる資料等の提出を求めること等により、適切に判断されたい。

① 申請者が法人である場合

(イ) 発行済株式総数の100分の5以上の株式を有する株主又は出資の額の100分の5以上の額に相当する出資をしている者があるときは、次に掲げる書類

(a) これらの者の住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するものであって氏名及び住所を証する書類

(b) 当該株主の有する株式の数又は当該出資をしている者のなした出資の金額が確認できる書類

(ロ) 直前3年の各事業年度における貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表並びに法人税の納付すべき額及び納付済額を証する書類

(ハ) 当該法人の事業経歴書

(ニ) 次の各号のいずれにも該当しないことを誓約する書類

(a) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

(b) 本法又は本法に基づく処分に違反し、罰金以上の刑に処せられ、その執

行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者（都道府県知事等（都道府県知事、指定都市の長及び中核市の長。以下同じ。）が必要と認める場合は、他の法律又は当該他の法律に基づく処分の違反をした者を含む。）

(c) 本法第12条、第16条、第30条又は第35条の許可を取り消され、その取消しの日から5年を経過しない者（当該許可を取り消された者が法人である場合においては、当該取消しの処分に係る行政手続法（平成5年法律第88号）第15条の規定による通知があった日前60日以内に当該法人の役員であった者で当該取消しの日から5年を経過しないものを含む。）

(d) その業務に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認めるに足りる相当の理由がある者

② 申請者が個人である場合

(イ) 資産に関する調書並びに直前3年の所得税の納付すべき額及び納付済額を証する書類

(ロ) 次の各号のいずれにも該当しないことを誓約する書類

(a) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

(b) 本法又は本法に基づく処分に違反し、罰金以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者（都道府県知事等が必要と認める場合は、他の法律又は当該他の法律に基づく処分の違反をした者を含む。）

(c) 本法第12条、第16条、第30条又は第35条の許可を取り消され、その取消しの日から5年を経過しない者（当該許可を取り消された者が法人である場合においては、当該取消しの処分に係る行政手続法第15条の規定による通知があった日前60日以内に当該法人の役員であった者で当該取消しの日から5年を経過しないものを含む。）

(d) その業務に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認めるに足りる相当の理由がある者

本法第12条第2項第3号及び第30条第2項第3号に規定する工事施行者の能力の有無の判断は、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して行うことが望ましい。都道府県等においては、法人の登記簿謄本、事業経歴書及び建設業の許可証明書の提出を求めること等により、適切に判断されたい。

(4) 本法第12条第2項第4号及び第30条第2項第4号に規定する同意の取得については、当該土地の権利を有する者が国又は地方公共団体等の公共機関の場合には、申請者が土地の貸付け等に関する協議を開始している旨の当該公共機関の交付する証明を添付することで差し支えない。ただし、許可の際には、当該公共機関と土地の貸付け等に係る契約締結等を行った後、速やかにそのことがわかる書類等の写しの提出を求めることとする。

(5) 本法第12条第4項又は第30条第4項に規定する許可をしたときの必要事項の公

表については、許可後速やかに行い、完了検査の検査済証交付までの工事期間中は公表するものとするが、工事完了後についても、基礎調査の結果として盛土等の土地の所在地情報の公表に引き継がれるまでの期間については、継続して公表しておくことが望ましい。

(6) 盛土等に関する工事の許可に係る事務の処理期間は、次に掲げる期間が事務の迅速な処理の観点から適切であることを踏まえ、適切な標準処理期間の設定を行われたい。

- ① 宅地造成及び特定盛土等については、原則として申請のあった日から30日以内
- ② 土石の堆積については、原則として申請のあった日から14日以内

ここで、一律の標準処理期間を定めることが困難な場合は、盛土等に関する工事の規模、内容等に応じた期間を定めること等により、適切に期間を定めることも可能である。また、都道府県の条例等により、申請について市町村を経由するものとしている場合においては、当該経由機関における経由事務に係る標準処理期間を定めるよう努められたい。

なお、標準処理期間は、あくまで標準的な処理期間であり、申請に対する処分が当該期間を徒過したことをもって、直ちに不作為の違法となるものではないので、この旨を十分了知の上、適切な標準処理期間を設定されたい。

(7) 擁壁の透水層については、擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には砂利その他の資材を用いて透水層を設ける旨規定されているが、「砂利その他の資材」として石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。

(8) 政令第17条の規定により認定を受けた擁壁については、認定時に付された条件等を確認するなど適切に審査すべきである。

なお、胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造擁壁については、昭和40年6月14日建設省告示第1485号（以下「昭和40年告示」という。）において仕様規定として明示されているところであるが、審査に当たっては、以下の点に留意することが望ましい。

- ① 胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造擁壁が昭和40年告示の各号に適合するものであるかどうかについては、本法第12条第1項又は第30条第1項の規定による許可の際に許可権者は慎重に審査すること。
- ② 胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造擁壁とは、昭和40年告示の別表に規定する控え長さ一杯までコンクリートを充填し、胴込めに用いたコンクリートが連続して一体の構造となる擁壁であること。
- ③ 昭和40年告示第3号のコンクリートブロックの重量は、胴込めコンクリートを充填せずに、当該コンクリートブロックを積み上げた場合の壁面一平方メートル当たりの重量であること。
- ④ 昭和40年告示第4号の使用実績は施工が終了し1年を経過した当該特殊擁壁の施工実績が施工件数で50件以上かつ擁壁前面の面積で1万平方メートル以上あ

り、倒壊等の重大な支障を生じたことがないこと。

- ⑤ 昭和40年告示第5号の壁体の曲げ強度はコンクリートブロック3×3個以上を組み合わせ、縦横の長さがともに2メートル以上かつ表面積が5平方メートル以上の試験体3体以上について試験しその結果によること。
 - ⑥ 昭和40年告示第6号の載荷重は、擁壁の上端からの水平距離が擁壁の高さ以内の部分の載荷重とすること。
- (9) 本法第15条第1項若しくは第34条第1項で規定する許可があったものとみなす工事又は第15条第2項若しくは第34条第2項で規定する許可を受けたものとみなす工事のうち、規模要件を満たすものについては中間検査及び定期報告の対象となる。

特に、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項又は第2項の許可を受けた工事については、本法の許可を受けたものとみなされることから、都市計画法の開発許可を所掌する部局と本法を所掌する部局の間で工事に関する情報を共有するなど十分連携し、中間検査等の円滑な実施を図られたい。また、工事主に対して、それぞれの法に規定する手続の差異等を適切に伝達されたい。

4. 許可不要工事

- (1) 盛土等に関する工事のうち、当該工事に伴う災害の発生のおそれがないものについては許可を不要としており、政令・省令においてこの範囲を規定している。政令第5条第1項第1号から4号までに規定する工事、省令第8条第1号に規定する工事（土地改良事業に準ずる事業に係る工事を除く。）及び省令第8条第2号から第6号までに規定する工事は、災害の発生を防止するために当該工事の実施に当たって従うべき一定の基準や行為制限が設けられているものについて、許可を不要としたものである。

また、特にその取扱いに留意が必要な工事について、以下に示すので参考とされたい。

- ① 省令第8条第1号に規定する「土地改良事業に準ずる事業」とは、土地改良法（昭和24年法律第195号）の手続には基づかないものの、同法第2条第2項に規定する土地改良事業と同等の工事を行う事業であり、国の補助事業のほか、都道府県、市町村、土地改良区等が単独で実施する事業の一部も該当すると解される。
なお、「土地改良事業に準ずる事業」は、盛土等の施工に際して土地改良事業の実施に当たって用いられる「土地改良事業計画設計基準」等の技術基準に基づき、適切に設計及び施工が行われることが必要であり、また、該当する国、都道府県、市町村、土地改良区等が定める要綱・要領等にその旨を明記することが必要となると解される。
- ② 省令第8条第7号に規定する「森林の施業を実施するために必要な作業路網の整備に関する工事」とは、森林の施業を実施するために必要な作業路網の整備に関する工事に付随する盛土等が該当する。これらの盛土等については、国が定め

る森林作業道作設指針（平成22年11月17日付け22林整整第656号林野庁長官通知）等に即して一定の安全基準を満たすように行われることや、市町村森林整備計画に作業路網等の施設整備に関する事項が記載され、森林所有者等にその遵守義務を課していること等から、盛土等に伴う災害の防止が十分に図られ、一定の安定性が担保されるものと解される。

- ③ 省令第8条第9号に規定する「宅地造成又は特定盛土等（令第三条第五号の盛土又は切土に限る。）に関する工事のうち、高さが二メートル以下であつて、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が三十センチメートル（都道府県が規則で別に定める場合にあつては、その値）を超えない盛土又は切土をするもの」及び省令第8条第10号ロに規定する「令第四条第二号の土石の堆積であつて、土石の堆積を行う土地の地盤面の標高と堆積した土石の表面の標高との差が三十センチメートル（都道府県が規則で別に定める場合にあつては、その値）を超えないもの」についての具体的な運用については、事前に都道府県等において明示することが望ましい。
- ④ 省令第8条第10号ハに規定する「工事の施行に付随して行われる土石の堆積であつて、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近に堆積するもの」の範囲等については、次に掲げる事項を踏まえて判断することが望ましい。

（イ）「工事の施行に付随して行われる土石の堆積」とは、主となる本体工事があつた上で、当該工事に使用する土石や当該工事から発生した土石を当該工事現場やその付近に一時的に堆積する場合の土石の堆積で、本体工事に係る主任技術者（建設業法（昭和24年法律第100号）第26条第1項に規定する主任技術者をいう。以下同じ。）等が本体工事の管理と併せて一体的に管理するものを指す。

（ロ）「工事に使用する土石」とは、工事で行う盛土や埋立等の恒久物に用いる土石を指すが、これに加え、工所用道路等の仮設構造物を構築するために用いるものを含む。

（ハ）「工事の現場」とは、工事が行われている土地を指す。なお、請負契約を伴う工事にあつては、請負契約図書、工事施工計画書その他の書類に工事の現場として位置付けられた土地（本体の工事が行われている土地から離れた土地を含む。）については、工事の現場として取り扱う。

（ニ）「工事の現場の付近」とは、本体工事に係る主任技術者等が本体の工事現場と一体的な安全管理が可能な範囲として、容易に状況を把握し到達できる工事現場の隣地や隣地に類する土地が該当する。

（ホ）土石の堆積については「3. 盛土等に関する工事の許可」に期間の考え方を示しているところであるが、工事の施行に付随して行われる土石の堆積についてはこれにかかわらず、本体工事の期間中については許可不要とした上で、土石の搬出先となる残土処理場や流用先の工事との関係等によりやむを

得ず本体工事期間後も土石の堆積を継続するものについては、引き続き許可不要と解される。

(へ) 工事の現場の付近における土石の堆積や、やむを得ず本体工事期間後も継続する土石の堆積については、許可不要となる条件に合致することを客観的に確認できる必要があることから、都道府県等においては、本体工事現場の管理者等に、管理体制等を記した誓約書の提出や同様の内容を記した看板の掲示等の対応を求めることが考えられる。また、これらの確認方法については、事前に都道府県等において明示することが望ましい。

(2) 許可不要となった盛土等についても、規制対象の場合には、土地所有者等に対して土地の保全努力義務が課せられ、危険な場合には改善命令等の対象となる。このため、都道府県等においては、住民からの通報やパトロール等により、危険性の疑いのある盛土等を発見した場合には、報告徴取や立入検査等により現状を把握し、危険な場合には改善命令等を実施すること。

5. 変更の許可について

本法第16条及び第35条に規定する変更の許可を行う場合においては、第12条に規定する工事の着手時の許可の手続を準用することを基本とするが、次に掲げる事項は特に留意が必要であるため、手続において適切に確認されたい。

(1) 土石の堆積について、工事着手時の許可における工事の期間の考え方を「3. 盛土等に関する工事の許可」に示しているところであるが、変更の許可をする場合においては、工事着手以降の土砂の搬入・搬出量を確認すること等により、土石の堆積として引き続き取り扱うことが適当であることを確認した上で、工事の期間が変更の許可の日から5年以内であることを改めて確認することが考えられる。

(2) 工事の計画の変更は、省令第7条に規定する申請書への記載事項及び設置する施設に係る変更を指すものであるから、地権者の変更による同意の取得状況の変化その他の本法第12条第2項第2号から第4号まで又は第30条第2項第2号から第4号までに規定する内容の変更については、変更の許可を要さない。

6. 完了検査・中間検査・定期の報告について

都道府県等は、許可をした盛土等に関する工事について、適切に完了検査、中間検査及び定期の報告を実施する必要がある。これらの実施に当たっては「盛土等防災マニュアル」（別添5）を参照されたい。

都道府県等は、工事主に対する工事完了検査申請の督促、工事中における報告の徴取、必要な中間検査の実施及び是正措置の確認に努めることが望ましい。

また、盛土等に関する工事が全部完了しない場合でも、部分検査が可能であれば、これを積極的に行うようにすることが望ましい。

なお、中間検査及び完了検査については、立会によることを基本としているが、立

会が困難な場合には、必要な検査項目を満足することを前提に、書類又は写真の確認により行うことや、遠隔での臨場によることも考えられる。都道府県等においては、工事の内容や工事が行われている土地の状況等を総合的に勘案し、検査方法を適宜判断されたい。

7. 工事の届出

本法第21条第1項又は第40条第1項の規定による届出は、区域指定時に行われている盛土等について安全性を確保するとともに、盛土等の計画を的確に把握し許可制度を適切に運用するために重要であることから、届出があった場合において、当該届出の内容が事実と相違すると認めるときは、当該届出者に対し、その旨を文書により連絡することが望ましい。

8. 行政処分について

過去の盛土等の崩落事例では、発見が遅れたため崩落を招いた事案、許可を受けずに行われた盛土等又は危険性が認められる盛土等に対して行政指導を繰り返すにとどまっている事案、行為者が行政処分に従わない場合において地方公共団体が行政代執行に躊躇したため崩落を招いた事案等が見られる。

違法性や危険性が認められる盛土等（以下「不法・危険盛土等」という。）への対応に当たっては、衛星データ等の活用を含めた平素からの監視や不法・危険盛土等の早期発見、発見後の現状把握、行為者等に対する行政処分等を本法担当部局のみならず関係部局等と連携して実施することにより、本法の実効性を確保することが重要である。過去の盛土等の崩落事例に鑑み、不法・危険盛土等に伴う災害を防止するため、違法性や危険性が認められる場合には、行政指導に頼らず、躊躇なく行政処分を実施するための行政の意識改革が重要である。

このことを踏まえ、行政処分を行う必要がある場合には、次に掲げる事項に留意した上で、「不法・危険盛土等への対処方策ガイドライン」（別添4）を参照して適切に実施されたい。

（1）監督処分について

本法第20条又は第39条に規定する監督処分を行う必要がある場合には、次に掲げる事項に留意した上で、適切に実施されたい。

- ① 許可制度上の違反がある場合（無許可、許可基準違反等）には、速やかに監督処分（許可取消処分、工事施行停止命令、災害防止措置命令等）を行うこと。
- ② 監督処分を行う場合には、原則としてその内容に応じて聴聞又は弁明の機会の付与の手続を経る必要がある。しかし、緊急の工事施行停止命令を行う場合、公益上緊急を要する場合又は専ら技術的基準の規定に適合しないことを理由として当該基準に従うことを命ずる災害防止措置命令を行う場合には、弁明の機会の付与の手続を省略することが可能である。

（2）改善命令等について

本法第22条第2項若しくは第41条第2項に規定する勧告又は第23条若しくは第42条に規定する改善命令を行う必要がある場合には、次に掲げる事項に留意した上で、適切に実施されたい。

- ① 許可制度の対象外である盛土等について災害の発生のおそれがある場合には、「盛土等の状況」と「人的被害のおそれ」の双方を勘案し、改善命令を行うこと。
- ② 改善命令を行う場合には、原則として弁明の機会の付与の手続を経る必要がある。ただし、公益上緊急を要する場合には、弁明の機会の付与の手続を省略することが可能である。

9. 関係機関との連携

- (1) 指定文化財の現状を変更し、又は保存に影響を及ぼす行為を伴う盛土等に関する工事の許可、勧告若しくは命令又は災害の防止のため必要な措置をとることの勧告若しくは命令をしようとする場合は、あらかじめ、関係機関と連絡調整を図ることが望ましい。
- (2) 宅地造成に関する工事について許可した場合及び完了検査の検査済証を交付した場合には、管轄の特定行政庁（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下同じ。）に対してその旨を情報共有するとともに、許可番号等の必要な情報についても共有する仕組みを構築することが望ましい。
- (3) 建設発生土は、不法・危険盛土等が行われる要因の一つであり、建設発生土の搬出先の明確化等を図り適正利用を徹底することは、不法・危険盛土等の抑制につながるため、資源有効利用促進法担当部局等と連携して取り組む必要がある。このため、資源有効利用促進法担当部局、ストックヤード運営事業者登録担当部局及び建設業許可担当部局に対し、本法を所掌する部局が個別の不法・危険盛土等の事案に係る行政対応をした場合に情報共有を行うことが望ましい。

10. 許可時に付す条件等について

盛土等について許可を行う場合、都道府県知事等は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可能であるほか、都道府県等の規則で、技術的基準を強化し、又は必要な技術的基準を付加することができる。これを踏まえ、都道府県等においては適切な災害を防止するための措置が取られるよう、適切な対応を図られたい。ここで、特に留意が必要な事項について次のとおり整理したので、参考とされたい。

(1) 擁壁に代えて崖面崩壊防止施設を設置する場合

① 崖面崩壊防止施設の特性を踏まえた適用性の判断

崖面崩壊防止施設は擁壁とは異なる特性を有する施設であり、盛土又は切土をした土地に生じる崖面について地盤の変動、地下水の浸入その他の擁壁の機能を損なう事象が生じるおそれがある場合に、擁壁に代えて設置する施設であること

から、以下を踏まえて判断する必要がある。

(イ) 擁壁が設置できる土地においては、崖面崩壊防止施設は設置しないこと。

(ロ) 住宅等の建築物の建築等の、地盤の変動が許容されない利用をする土地においては、崖面崩壊防止施設は設置しないこと。

(ハ) 崖面崩壊防止施設を設置する際は、保全対象との位置関係等に留意が必要であること。

② 崖面崩壊防止施設設置時の留意事項

盛土等を行う場合、将来にわたって土地の安全性が確保されることが極めて重要であることから、工事を行う土地及びその周辺の状況から工事完了後に土地利用の変更が想定される場合には、崖面崩壊防止施設を設置しないことが望ましい。

しかし、そのような場合においても崖面崩壊防止施設を設置することが計画されている場合には、都道府県等において、いわゆるがけ条例の適用等により建築物の建築を行う際に土地の安全性の確保が図られる状況にあるかを勘案する必要がある。

さらに、安全性の確保が図られ難い状況であると判断された場合であって、崖面崩壊防止施設を設置せざるを得ない場合には、都道府県等においては、以下の内容を踏まえ、当該施設を設置する土地について、安全性の確保が図られるようにする必要がある。

(イ) 建築物を建築しようとする者及び建築確認を行う特定行政庁又は指定確認検査機関が、その土地について崖面崩壊防止施設の有無を把握できるよう、都道府県等が盛土等の許可・届出を公表する際には、崖面崩壊防止施設の有無を併せて公表することが重要である。

(ロ) 盛土等に関する工事について許可した場合等に、管轄の特定行政庁に対してその旨を連絡する際には、当該工事における崖面崩壊防止施設の利用の有無を併せて伝えることが望ましい。

(ハ) 工事主から工事完了後の土地の所有者等への当該土地に崖面崩壊防止施設が設置されていることの説明が行われるよう、工事主に対して求めることが重要である。

(ニ) 都道府県等は、崖面崩壊防止施設が設置された土地について、工事完了後も土地利用状況を把握することが必要である。このため、本法第4条に規定する基礎調査や第25条に規定する報告徴取を的確に実施することにより都道府県等が主体的に状況把握に取り組むとともに、崖面崩壊防止施設を設置した土地の利用方法が地盤の変動を許容できないものへ変更される際に都道府県等へ報告すること等を、許可等の際に併せて求めること等により、土地所有者等に対応を求めることが重要である。

(2) 土石の堆積において鋼矢板等を設置した際の現地確認

土石の堆積は一定期間の経過後に当該土石を除却するものであることから、中間検査の対象となる特定工程を法令において規定していない。しかしながら、省

令第32条又は第34条第1項第1号に規定する措置を実施する場合においては、土石の堆積を実施する期間中、当該措置が健全な状態に保たれる必要がある。

これを踏まえ、土石の堆積に関する工事の許可の際に、当該措置を行った段階で都道府県等による状況確認を受けるよう求めることが望ましい。

第5 特定盛土等規制区域における留意事項

特定盛土等規制区域においては、規模要件を満たす盛土等について許可対象となることに加え、許可対象規模を満たさない盛土等についても届出の対象となる。これは、一定の盛土等について届出を求めることにより速やかに把握し、災害の防止のため必要な場合には勧告・命令により早期に是正を求めることで、危険な盛土等を未然に防止することを目的としている。

なお、本法第32条の規定に基づき許可対象規模を都道府県等の条例により引き下げることが可能である点に留意されたい。

また、特定盛土等規制区域において行われる盛土等に関する工事の変更の届出を受理したときは、その内容が省令第38条に規定する軽微な変更と同等のものである場合、本法第28条第3項において準用する本法第27条第2項の規定による公表は不要であると解される。

第6 造成宅地防災区域の指定等

造成宅地防災区域は、宅地造成又は特定盛土等に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい区域であって宅地造成等工事規制区域ではない土地のうち、政令で定める基準に該当するものについて指定されるものである。宅地造成等工事規制区域の指定後には、当該区域内において勧告等の措置を適切に講ずることができることから、新たに造成宅地防災区域を指定することは基本的にないものと考えられるが、都道府県等においては以下の事項も踏まえ、必要性に鑑みて適切に対応されたい。

(1) 区域指定等の考え方等

造成宅地防災区域を指定する場合には厳正な調査結果に基づき適正な区域指定の促進を図るとともに、宅地所有者等において災害防止のため必要な措置が講じられたことが確認され、指定の事由がなくなると認められるとき又は宅地造成等工事規制区域に指定されたときは、速やかに当該指定の解除を行う必要がある。なお、指定の解除の判断には、本法第48条において準用する本法第25条に基づき土地所有者等から工事の状況について求めた報告の結果などを参照することが考えられる。

また、地震時に滑動崩落等のおそれがある大規模盛土造成地については、「盛土等の安全対策推進ガイドライン」（別添3）を参考に変動予測調査を行った上で、造成宅地防災区域の指定又は宅地造成等工事規制区域内における勧告を行う必要がある。なお、造成宅地防災区域の指定を行う場合には、「宅地造成及び特

定盛土等規制法に基づく造成宅地防災区域指定要領」（別添7）を参考とされたい。

また、造成宅地防災区域の指定を行う場合には、あらかじめ関係地方公共団体の建築制限等担当部局と連絡調整を図ることが望ましい。

(2) 勧告・命令について

勧告又は命令を行うに当たっては、勧告又は命令をしようとする措置の内容を具体的に明らかにして行い、かつ、当該措置が的確にとられているか否かの確認を行うべきである。なお、勧告又は命令を行う場合には、あらかじめ特定行政庁と連絡調整を図ることが望ましい。

(3) 災害の防止のための措置について

造成宅地防災区域内の造成宅地について擁壁等の設置又は改造その他必要な措置を講ずる場合には、「盛土等の安全対策推進ガイドライン」（別添3）を参考に実施されたい。

第7 事務の処理に係る権限の委譲

(1) 地方自治法第252条の17の2第1項に基づく条例による事務処理の特例

都道府県知事の権限に属する事務の一部について、都道府県の条例で定めるところにより、市町村が処理することができる制度として、地方自治法第252条の17の2第1項において条例による事務処理の特例が規定されているところである。

盛土等の安全性の確保のためには、広域自治体である都道府県と、地域の実情に精通する基礎自治体である市町村とが、適切な役割分担の下、緊密に連携し対処していくことが非常に重要である。このため、必要に応じて一部の事務を委任することも含め、本法を施行するために必要な組織体制の構築や連携の強化を図ることについて、都道府県において適切に検討されたい。

(2) 都市再生特別措置法第87条の2に基づく権限の委譲

都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第87条の2において、指定都市及び中核市以外の市町村が居住誘導区域内の区域であって、防災指針に即した宅地における地盤の滑動、崩落又は液状化による被害の防止を促進する事業を行う必要があると認められるもの及び当該事業に関する事項が掲載された立地適正化計画を公表したときは、当該市町村長は本法第2章から第4章まで、第7章及び第8章の規定に基づく事務（以下「盛土等関係行政事務」という。）を処理することができることと規定されている。

これは、大規模盛土造成地の安全性を確保するに際し、地盤調査等を実施した結果、危険な盛土と判断され市町村が事業主体となって対策を行う場合、円滑に対策工事に着手できるよう、指定都市及び中核市以外の市町村においても主体的な取組ができるようにしたものである。

具体的な手続としては、立地適正化計画を公表した市町村長は都道府県知事と協議することによって、盛土等関係行政事務を新たに処理することができることとなる。

都道府県知事は、市町村長が盛土等関係行政事務を処理する意欲を持ち、都道府県知事との協議を求めた場合には、当該市町村の体制上明らかに盛土等関係行政事務を担えないと判断される等の例外的な場合を除き、原則として市町村が盛土等関係行政事務を担うことが望ましいという点を踏まえ、協議を進められたい。

また、協議の結果、権限を委譲するに当たっては、盛土等関係行政事務の円滑かつ的確な実施のため従来都道府県が行ってきた盛土等関係行政事務の運用に関する考え方の経緯等について、市町村と情報共有を図ることが望ましい。

第8 その他の留意事項

(1) 経過措置期間の手続について

本法では、宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）附則第2条の経過措置が適用されている間（以下「経過措置期間」という。）に受け付けていた改正前の宅地造成等規制法に基づく申請について、経過措置期間の経過後においても手続が完了していない場合については、当該申請の内容が本法の基準に適合する場合に限り許可をすることとなる。

許可手続を行う際には、この点に留意し、工事主等に適切に情報提供するとともに、手続が経過措置期間中に完了しないことが見込まれる場合には、本法の基準に適合する内容の申請を行うよう工事主に助言を行うなど、事務手続の円滑化に努められたい。

(2) 電子情報処理組織を使用する方法による申請等

① 書面等の提出方法

法令の規定に基づき提出を求めている書面等（情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律（平成14年法律第151号）第3条第5項に規定する書面等をいう。以下同じ。）については、同法第6条第1項により電子情報処理組織を使用する方法により提出することが可能とされていることに鑑み、盛土等に関する工事の許可等において工事主に提出を求める書面等についても、同様に取り扱うことが望ましい。

同法第3条第8号に規定する申請等に係る住民票の写し、登記事項証明書等の添付書面等のうち情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律施行令（平成15年政令第27号）第5条の表に掲げる書面等については、同法第11条により同表に掲げる措置により添付書面等の省略を可能としていることに鑑み、本通知及び地方公共団体が独自に要求している添付書面等のうち同表に掲げる添付書面等についても、同様に取り扱うことが望ましい。

また、地方公共団体が行う処分通知等（同法第3条第9号に規定する処分通知等をいう。以下同じ。）については、同法第7条第1項により電子情報処理組織を使用する方法により行うことが可能とされていることから、本通知及び地方公共団体が独自に定める処分通知等についても、同様に取り扱うことが望ましい。

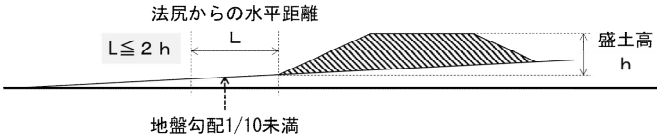
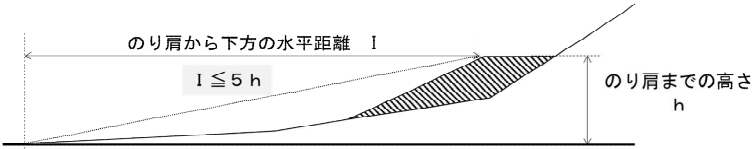
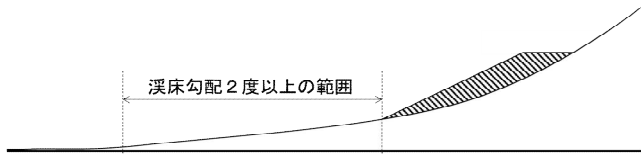
② 協議等の実施方法

本法第8条に基づく土地の立入り等に伴う損失の補償の協議をはじめとする協議等については、対面により実施する方法に限られるものではなく、可能な場合には書面の受渡し、ウェブ会議システムの活用等も想定される。

(3) 宅地擁壁が被災した場合等において災害復旧や危険擁壁の改築等を行うに当たっては、宅地擁壁の復旧等に関する基本的な考え方及び工法選定上留意すべき点を整理した「宅地擁壁の復旧技術マニュアル」（別添6）を参考として、審査・指導事務の迅速化を図るとともに安全な宅地の早期復旧の促進に努めることが望ましい。

(4) 経過措置期間中においては、必要に応じ、「宅地造成等規制法の施行にあたっての留意事項について（技術的助言）」（令和2年9月7日付け国都防第1号国土交通省都市局長通知）を参照されたい。

別表 1 工事について住民への周知を行う範囲として想定される考え方

盛土等の区分	住民への周知を行う範囲として想定される考え方の例	参考図（※について）
<p>①平地盛土 ②切土 ③土石の堆積</p>	<p>○盛土等の境界（法尻）から盛土等の最大高さhに対して水平距離2h以内の範囲（※参考図Lの範囲） ○盛土等を行う土地の隣接地 ○盛土等を行う土地の境界から水平距離数十メートル程度の範囲 ○盛土等を行う土地が属する自治会等の範囲</p>	 <p>法尻からの水平距離 $L \leq 2h$ L 盛土高 h 地盤勾配1/10未満</p>
<p>腹付け盛土</p>	<p>○盛土のり肩までの高さhに対して盛土のり肩から下方の水平距離5h以内の範囲（※参考図Iの範囲） ○盛土を行う土地の境界から下流方向に水平距離50メートル～数百メートル程度の範囲 ○上記範囲の中にその全部または一部が含まれる自治会等の範囲</p>	 <p>のり肩から下方の水平距離 I $I \leq 5h$ のり肩までの高さ h</p>
<p>①省令第6条第1項において住民への周知方法を規定する溪流等における高さ15メートルを超える盛土 ②溪流等における盛土（①を除く） ③谷埋め盛土（①及び②を除く） ④腹付け盛土のうち、参考図Iの範囲に溪流等の溪床が存在するもの（①及び②を除く）</p>	<p>○下流の溪床勾配が2度以上の範囲（※参考図） ○上記範囲の中にその全部または一部が含まれる自治会等の範囲</p>	 <p>溪床勾配2度以上の範囲</p>

別表2 周知する工事の具体的内容

区分	項目
宅地造成 又は 特定盛土等	①工事主の氏名又は名称 ②工事が施行される土地の所在地 ③工事施行者の氏名又は名称 ④工事の着手予定日及び完了予定日 ⑤盛土又は切土の高さ ⑥盛土又は切土をする土地の面積 ⑦盛土又は切土の土量 ⑧その他都道府県等が必要と認める事項
土石の堆積	①工事主の氏名又は名称 ②工事が施行される土地の所在地 ③工事施行者の氏名又は名称 ④工事の着手予定日及び完了予定日 ⑤土石の堆積の最大堆積高さ ⑥土石の堆積を行う土地の面積 ⑦土石の堆積の最大堆積土量 ⑧その他都道府県等が必要と認める事項