

宅地造成及び特定盛土等規制法及び鑑定評価での対応について

2024年7月

(文責 鳴井)

令和6年4月1日より大阪府が盛土規制法の運用を開始し、政令指定都市・中核市を除くほぼ全域が宅地造成等工事規制区域に指定されました。また、同7月1日には大阪府堺市が市全域を指定し、大阪市も令和7年4月1日の規制区域指定に向けて準備中など、規制区域の検討が進められています。東京都でも令和6年7月31日に規制を開始するなど、今後規制区域の拡大も想定されることから、規制の概要や鑑定評価において配慮すべき点について考察を行いました。

1. 背景

「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称「盛土規制法」）は、土地の用途（宅地・農地・林地等）に関わらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する法律で、令和5年5月26日に施行されました。

平成16年にM6.8、最大震度7を記録した新潟県中越地震が発生し、この時、規制区域に指定されていないところで崖崩れや土砂の流出が起きました。また、令和3年に静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、土石流

が発生したことにより甚大な人的被害、物的被害が出ました。これらを受けて令和4年に宅地造成等規制法が抜本的に改正され、「宅地造成及び特定盛土等規制法」が制定されました。

盛土規制法では、宅地造成等工事規制区域、特定盛土等規制区域、造成宅地防災区域が指定され、人家などに危害を及ぼす災害を防止するための行為規制や責任の所在等が定められています。



[図1：盛土規制法における区域指定]（国土交通省発行パンフレットを基に作成）

2. 規制区域の指定及び規制の内容

法律の名称にもなっている宅地造成は、宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるもの

（表1参照）をいい、特定盛土等は、宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、

又は近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして政令で定めるもの（表1参照）をいいます。また、土石の堆積についても規定の対象とし、宅地造成、特定

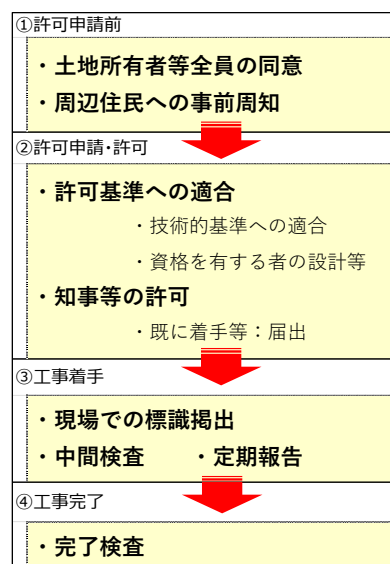
盛土等及び土石の堆積に伴う崖崩れや土砂の流出による災害や危険の防止を図ることを目的としています。

	宅地造成等工事規制区域	特定盛土等規制区域	造成宅地防災区域
区域指定	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	市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリア等を指定	宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であって、盛土等が行われれば居住者等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エリアを指定
規制	許可制	届出制	許可制
形質変更	①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土&切土で高さ2m超の崖 ④①又は③に該当しない盛土で高さ2m超 ⑤①～④に該当しない盛土or切土の面積が500㎡超	①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土&切土で高さ5m超の崖 ④①又は③に該当しない盛土で高さ5m超 ⑤①～④に該当しない盛土or切土の面積が3,000㎡超	・擁壁等の設置・改造等：努力義務 ・都道府県知事：勧告することができる
土石の堆積	①高さが2m超の堆積 ②堆積を行う面積が500㎡超	①高さが5m超の堆積で堆積を行う面積が1,500㎡超 ②①以外で堆積を行う面積が3,000㎡超	

[表1：各区域における規制概要]

3. 規制区域指定後の工事の流れ

では、規制区域に指定された場合の工事の流れはどのようになるのでしょうか。右図に示した通り許可申請前から周辺住民への周知等が必要となり、許可後においても中間検査や完了検査が必要となることから工事期間やコストに影響が生じる場合もあるように考えられます。許可に際しては従前の宅地造成等規制法でも規定されていましたが、技術的条件に適合することが必要となります。また、本法律は災害や危険を防止することを目的としていることから、工事完了後の土地だけでなく規制区域指定前の土地を含め安全な状態に保全することが求められることにも留意が必要になります。



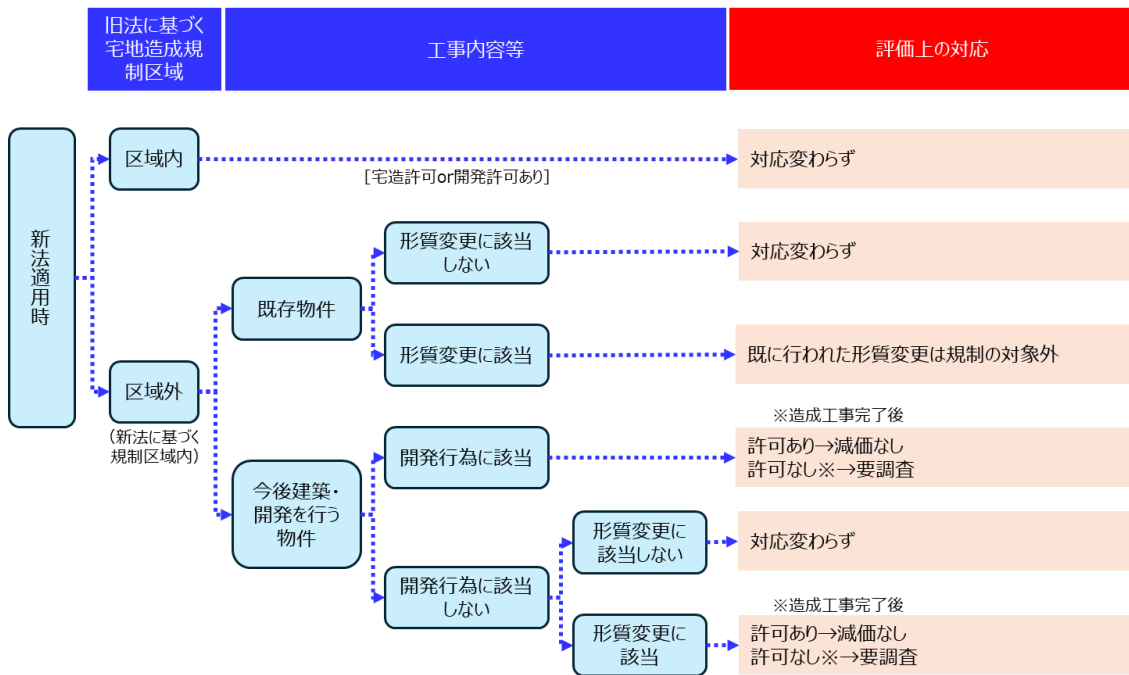
[図2：規制区域における工事の流れ]

4. 不動産の鑑定評価における対応

不動産の鑑定評価を行うにあたっては、対象不動産について、その存する地域や固有の要因について分析を行う必要があります。前者を地域分析、後者を個別分析といいます。

盛土規制法の趣旨・規制内容等を勘案すると、鑑定評価においては、評価上規制区域内の土地について造成や盛土・切土等を伴う場

合や保全上必要と考えられる場合に、個別分析において盛土規制法との関連（遵法性等）について調査・分析するとともに、必要とされる費用・開発期間を手法の適用に反映させる等について考慮が必要になるように考えられます。



[図3 評価上の対応イメージ]

以上