

盛土規制法に関する説明会 開催結果及び質疑応答

令和7年1月19日から2月4日に開催した盛土規制法に関する説明会の開催結果及び質疑応答については次のとおりです。

1 開催結果及び参加人数

開催日	時間	場所	延べ参加人数
令和7年1月19日 (日)	市民向け：10時～11時 事業者向け：13時半～14時半	南区合同庁舎 3階講堂	16人
令和7年1月26日 (日)	市民向け：10時～11時 事業者向け：13時半～14時半	緑区合同庁舎 4階集団指導室	14人
令和7年1月31日 (金)	事業者向け：15時～16時 市民向け：19時～20時	相模湖総合事務所 3階大会議室	25人
令和7年2月4日 (火)	事業者向け：15時～16時 市民向け：19時～20時	ウェルネスさがみはら 7階視聴覚室	44人

2 質疑応答（抜粋）

(1) 土地の管理責務

質 問	回 答
<p>Q1. 1.5mほどの盛土と擁壁設置の宅地造成工事をする土地を購入する場合、土地を取得して居住する個人がその擁壁のひび割れの有無などを監視し、問題があれば補修していかなければならないのでしょうか。 また、補修工事にはどのくらいの費用が掛かりますか。掛かった補修費用に対して市の補助金制度はありますか。</p>	<p>ご認識のとおり、土地を取得して居住する個人が土地所有者となり、擁壁を適切に維持管理していく必要があります。 専門知識のない方が、具体的な擁壁の維持管理の方法を考えていくのは難しいと思いますが、普段からご自分の擁壁を気にして見てみるのが大切です。国土交通省のホームページ「我が家の擁壁チェックシート（案）」も参考にしてください。 例えば、擁壁に亀裂が入っていたり擁壁の目地部分が沈んでいたりするような変化があれば、市や専門家に相談してください。 補修工事の費用はケースバイケースとなります。 市の補助金制度として、個人の方が所有されている擁壁などについて、要件に合致すれば、防災工事の場合は工事費の3分の1（最大300万円）、減災工事の場合は工事費の3分の1（最大100万円）を助成する制度があります。</p>

(2) 不動産取引関連

質 問	回 答
<p>Q1. 不動産取引業者ですが、重要事項説明の際に宅造区域と特盛区域で説明内容を変える必要がありますか。 また、相模原市における盛土規制法の規制の概要を説明したパンフレットのようなものは公表されますか。</p>	<p>宅造区域と特盛区域では許可対象規模が異なるため、重要事項説明では対象地における規制区域の別とそれぞれの許可又は届出の対象規模を説明する必要がありますものと考えています。 現在は盛土規制法の規制が始まる旨のチラシを開発調整課の窓口で配布しておりますが、区域指定後は現在のチラシを更新したものをホームページ等で公表することを考えています。</p>

(3) 盛土規制法の規制対象

質 問	回 答
<p>Q1. 盛土規制法の許可対象の規模要件は、これまで</p>	<p>【P.13 参照】</p>

<p>の旧宅造法のものから具体的に何が変わったのですか。 特盛区域の規模要件の方が厳しいのですか。</p>	<p>許可対象の規模要件①から⑦のうち、①、②、③、⑤は旧宅造法の要件にもあったものです。④、⑥、⑦が盛土規制法になって新たに加わった要件です。 宅造区域と特盛区域の許可対象の規模要件では、宅造区域の方が厳しくなっています。 ただし、⑤と⑦の特盛区域の許可対象の規模要件は、相模原市では施行条例により宅造区域と同水準に強化しています。</p>
<p>Q 2. 建築物の基礎部分の掘削は、盛土規制法の規制対象になりますか。</p>	<p>建築物の基礎部分の掘削は盛土規制法の規制対象外とする予定です。今後、手引で考え方を示します。</p>
<p>Q 3. 既存の擁壁を造り替える工事は盛土規制法の規制対象になりますか。</p>	<p>既存の擁壁と同じ種類の擁壁を同じ位置に造り替える工事は、盛土規制法の規制対象外とする予定です。 ただし、既存の間知ブロックをL型擁壁に造り替える場合などは許可対象となります。今後、手引で考え方を示します。</p>
<p>Q 4. 埋戻し用の残土を工事現場内に仮置きする行為は盛土規制法の規制対象になりますか。</p>	<p>盛土規制法では土砂の仮置き行為も土石の堆積として新たに規制対象行為となりましたが、本体工事の施行に付随して行われる土石の堆積は許可対象外になります。今後、手引で考え方を示します。</p>
<p>Q 5. 公共事業で行う盛土等は全て盛土規制法の許可対象外になりますか。</p>	<p>【P.46 参照】 公共施設用地で行う盛土等は盛土規制法の規制対象外ですが、例えば、市の庁舎は公共施設用地に該当しないため、許可対象となる場合があります。</p>
<p>Q 6. 土砂条例の申請内容から逸脱して土砂の搬入を行っているような場合、盛土規制法の対応はどうなるのでしょうか。</p>	<p>【P.27 参照】 4月1日以降に盛土規制法の許可を受ける必要があるにもかかわらず、無許可での工事や許可内容を超えるような工事に対しては、監督処分の対象となることが考えられますが、過去に違反が行われた盛土に対しては、改善命令での対応となります。</p>

(4) 住民周知

質 問	回 答
<p>Q 1. 渓床勾配2度の範囲について、例えば途中で勾配が緩くなり、再度、勾配が2度を超えるような場合はどのように取り扱うのですか。 また、溪流等の幅はどのくらいの範囲が周知範囲になりますか。</p>	<p>溪流等の途中ではなく下流で渓床勾配が2度を超える部分があれば、その点から上流部は全て周知範囲とすることが考えられますが、今後、手引きで考え方を示します。 溪流等の幅の範囲は、渓床の中心から左右25mを基本とすることを考えていますが、現地の状況、工事内容を確認したうえで、適切な住民周知を行えるよう、工事の照会の際に住民周知の範囲を確認する予定です。</p>
<p>Q 2. 盛土等の工事の場合、狭い道に大型車両が通行することが想定されますが、住民側から工事の差し止め等の要望をすることは可能でしょうか</p>	<p>大規模な工事の場合は、大型車両が頻繁に出入りすることが想定されるため、施行条例において、住民周知の範囲を幅員6m未満の工事用車両の搬</p>

か。	入路沿道も対象としています。 また、住民周知の際に提出された意見書については、事業者が見解書として回答する必要があることを施行条例で定めており、説明を受けた際に要望を伝えることは可能です。
----	---

(5) 施行条例

質 問	回 答
Q 1. 施行条例による工事の照会は、土地の購入前であっても申請することができますか。	工事の照会は、どのタイミングであっても必要な添付書類等を用意していただければ申請することができます。 市街化区域で建築物の建築を伴う場合には、開発事業基準条例の手續として同様に照会申請がありますが、これと同じようなスケジュール感で考えていただければと思います。 工事をする土地の面積が 500 m ² 以下の場合には、工事の照会を行わなくてよいこととなりますが、この場合であっても、工事の規模によっては盛土規制法の許可申請が必要になるため注意してください。
Q 2. 工事の照会申請をしてから回答がもらえるまでにどれくらいの期間がかかりますか。	申請から概ね 2 週間で文書により回答します。
Q 3. 土地の面積が 500 m ² を超える場合は、必ず照会をしなければならないのでしょうか。	【追加資料(裏面)参照】 「土地の形質の変更・一時的な土石の堆積に該当しない行為」に該当する場合は、土地の面積が 500 m ² を超えていても工事の照会は不要です。 工事をする土地の面積が 500 m ² 以下の場合で照会不要の場合であっても、工事の規模によっては盛土規制法の許可申請が必要になるため注意してください。

(6) 技術的基準

質 問	回 答
Q 1. 地下排水工の目詰まり等が盛土の活動崩落の原因となると認識しています。従来の道路工盛土工指針、宅地防災マニュアル等の技術基準から、盛土規制法ではどのような点が強化されているのですか。	【P.23 参照】 地下水排除工と盛土内排水層が設置を行わなければならないものとして新たに法令に規定されています。また、埋め立てて見えなくなる前に、中間検査により市の確認を受けることとされています。
Q 2. 地下排水工が詰まり液状化とならないよう盛土完了後も地下水を観測し、排水設備をメンテナンスするよう強い指導ができないのでしょうか。	地下水の観測井戸については、国のガイドラインに設置が望ましいと記載がありますが、法令による設置の義務はありません。 施工中に設置した観測井戸を施工後もそのまま存置してもらうような指導等が考えられます。
Q 3. 技術的基準について、東京都で盛土規制法の運用開始に伴い、擁壁の構造計算の条件(粘着力を見込まないことなど)が厳しくなっており底板の幅が 1.5 倍に拡大するなどの対応が必要になると聞いていますが、相模原市ではどのようなのでしょうか。	擁壁の構造計算の方法については、基本的には盛土等防災マニュアルに沿って行うことを想定していますが、従前からマニュアルでは底板と基礎地盤の間の粘着力は見込まないとされており、現状と変わらないと考えていますが、今後、手引きで考え方を示します。

(7) 開発事業関連

質 問	回 答
Q 1. 盛土規制法の許可対象の規模要件を超える開発行為をする場合は、開発許可申請のほかに盛土規制法の許可申請も必要になりますか。 開発許可の規模要件未満で盛土規制法の規模要件を超える開発行為をする場合は、盛土規制法の許可のみ必要ということですか。	盛土規制法の許可対象の規模要件を超える開発行為は、区域指定日以降に開発許可を受けることにより、盛土規制法の許可を受けたものとみなされるため、別途盛土規制法の許可を受ける必要はありません。 開発許可の規模要件未満で盛土規制法の規模要件を超える開発行為をする場合は、盛土規制法の許可を受ける必要があり、開発許可を受ける必要はありません。
Q 2. 開発許可を受けて4月1日時点で工事着手中の場合、盛土規制法の規模要件を超えない切盛りを行う場合も、着手済み工事の届出を提出する必要がありますか。	盛土規制法の許可対象の規模要件以下の切盛りのみを行う場合は、盛土規制法21条の着手済み工事の届出を提出する必要はありません。
Q 3. 3月31日に開発許可を受けた場合は、P.33の②に該当すると思いますが、許可日が1日違うだけなのでみなし許可とすることはできないのでしょうか。	令和7年3月31日までに許可を受けている開発行為は盛土規制法のみなし許可となりません。 4月1日付近で開発許可となりそうな案件については、開発調整課の担当職員と個別案件ごとに調整をしていただくようお願いします。
Q 4. みなし許可に該当する場合は、盛土規制法の許可申請手数料は必要ですか。	みなし許可の場合は、盛土規制法の許可申請手数料は必要ありません。 ただし、盛土規制法の間接検査を受ける場合は別途中間検査申請手数料が必要となります。

(8) 土砂条例

質 問	回 答
Q 1. 現行の土砂条例では良好な自然環境及び市民の生活環境の保全が目的とされていますが、改正後の土砂条例は土壌汚染についてしか記載されていません。現行の土砂条例で記載している目的について、どのようにお考えでしょうか。	盛土規制法の施行に伴って、条文上の目的は土壌汚染防止による自然環境の保全となりました。良好な自然環境・生活環境の保全は引き続き市と事業主の責務としております。そのため、新たに指導という制度を設け、届出の際に自然環境、生活環境の保全について指導を行っていく予定です。
Q 2. 盛土規制法の施行に伴い、現行の土砂条例と比較して、面積要件、住民説明、保証金等は具体的にどのように変わったのですか。	【P.59 参照】 例えば、施行条例による住民周知において意見聴取の手続を追加していることや、盛土規制法において中間検査が追加されていることなどが現行の土砂条例より強化されている点です。
Q 3. 改正後の土砂条例について、土壌汚染と環境保全を図るための責務が課せられると記載があり、土壌汚染については詳細な規定がありますが、環境保全に関しては、どのように対応していくのでしょうか。	現行の土砂条例は許可制度となっており、許可申請の際に環境保全に係る確認を行っております。改正後については、届出の提出の際に、現行と同等の内容の指導を行っていく予定です。
Q 4. 盛土をする場合の定期的な土壌汚染調査について、土量や発生場所に依りてどれくらいの頻度で実施が求められて、どのような調査が必要になるのか教えてください。	土砂の搬入前に現地の表土の土壌調査をしていただきますが、搬入中も一定量を搬入するごとに土壌調査が必要になります。詳細は規則に記載しておりますのでご確認をお願いします。

<p>Q 5. 搬入する土砂の発生場所の証明は提出する必要がありますか。この証明の提出をもって許可を受けることになるのでしょうか。</p>	<p>土砂の発生場所を証する書面及び安全基準に適合していることを証する書面を添付して届け出てください。搬入する土砂の発生場所ごと又は 5,000 m³ごとに土砂等搬入届出書に証明書類を添付して提出してください。</p>
---	--

(9) 市の運用体制

質 問	回 答
<p>Q 1. 今までは津久井地域に関しては、津久井地域環境課が土砂条例の対応をしていたと思いますが、盛土規制法の施行に伴い、土砂災害の防止については、中央区の開発調整課が市内全域の担当となっています。問題のあるような盛土は、津久井地域に集中していると思いますが、津久井地域に窓口は設置しないのでしょうか</p>	<p>盛土規制法の所管自体は開発調整課になりますが、職員の配置方法につきましては、現在調整中につき、決まり次第改めて周知いたします。</p>
<p>Q 2. 盛土規制法の許可申請をしてから許可が出るまでに要する期間はどれくらいでしょうか。また、申請に必要な書類を教えてください。</p>	<p>許可申請を受けてから許可書の交付までの標準処理期間は 40 日間程度と考えておりますが、確定版は手引きの中でお示しいたします。なお、施行条例の手続きが必要な場合は、標準処理期間に上乗せして手続きに時間を要しますのでご注意ください。 【P. 55 参照】 申請書類についての確定版は、今後、手引きで示します。</p>

(10) その他

質 問	回 答
<p>Q 1. 橋本駅のリニア工事による高さ 10mの盛土において、去年の 8 月に崩落事故がありました。また、鳥屋の車両基地ではこれから大規模な盛土が行われようとしています。リニア工事に対して市から指導することはできないのでしょうか。</p>	<p>リニア工事は公共施設用地等に該当するため、盛土規制法の許可対象にならず盛土規制法の技術的基準に基づき指導をすることはできません。リニア工事に関するご心配については、担当部署に伝えます。</p>