



熱海市で発生した土石流災害の教訓から改正 2023年5月に施行される盛土規制法とは？

業界初の個人向け不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う“不動産の達人”株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）が運営するシンクタンク「だいち災害リスク研究所」は、2023年5月26日に、「盛土」に関する新しい法律「盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）」が施行されることを前に、盛土規制法が必要となった背景、盛土規制法のポイント、盛土で想定される災害リスクについて徹底解説する特別コラムを公開いたしました。



2021年7月に発生した熱海市の土石流は山林の盛土（残土）を起点として発生した

・盛土規制法がなぜ必要となったか？

2021年7月3日、熱海市の伊豆山地区で土石流災害が発生しました。川の源頭部の山林にあった「盛土」を起点として、死者28名、家屋の被害128棟という被害が発生しました。「盛土」といっても、「盛土造成地」ではなく、「残土置き場」として土が盛られていた場所を起点として起きた災害でした。既存の法令に実効性がなく、土石流災害が発生してしまいました。このため、住宅地における盛土造成を想定していた、「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、農地など）にかかわらず、危険な盛土などを全国一律の基準で包括的に規制、さらに盛土の安全性確保、責任の明確化や実効性のある罰則を設けるための法律として「盛土規制法」が施行されることになりました。

・盛土規制法の4つのポイント

- 従来の法律の課題を踏まえて、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とする4つのポイントがあります。
- ①スキマのない規制：土砂流出等により人家等に被害を及ぼしうる、森林、農地、平地部の土地を広く指定し、これまで規制が難しかった森林、農地を含む土地を造成するための造成や、土捨て行為や一時的な堆積も対象の範囲となりました。
 - ②盛土の安全性の確保：盛土を行う地形や地質に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定します。安全対策の確認のため、施工基準の定期報告、施工中の中間検査、および工事完了後の完了検査を実施することが求められます。
 - ③責任の所在明確化：土地所有者等は盛土を常時安全な状態に維持する責務を有することが明確化されます。災害防止のため必要な時には土地所有者だけでなく原因行為者（過去の土地所有者等）に対しても是正措置等を命令できます。
 - ④実効性のある罰則：抑止力として十分機能するよう、従来の罰則に比べ厳罰化されます。

・盛土で想定される災害

残土搬入等による被害：熱海市だけの問題ではなく各地で問題化しています。例えば、熱海土石流の翌年に発生した2022年台風15号でも、無届の搬入残土とされる場所を起点とした土砂災害が発生、3棟が損壊、3名が負傷する事例などがありました。

大規模盛土による災害：住宅街となっている大規模盛土造成地では、盛土じたいが地すべりのように動いてしまう「滑動崩落」が起こる可能性が有ります。1軒だけで対策ができるものではなく、自治体との連携も必要です。

宅地盛土で起こる被害：盛土は家一軒で行われることもあります。新規に造成された盛土による住宅の不同沈下、地震時に揺れが大きくなる現象や盛土の変状による家屋の被害、山側の斜面の崩れなどが想定されます。盛土規制法では小規模な宅地盛土までカバーが難しいので、地図情報などのチェックが必要です。「災害リスクカルテ」では、隠れ盛土の可能性も確認しています。

以上、「2023年5月に施行される盛土規制法とは？」として、以下のコラムを公開します。

コラム：「2023年5月に施行される盛土規制法とは？」

<https://www.sakurajimusyo.com/guide/35456/>

個人向け災害リスク診断サービス「災害リスクカルテ」

<https://www.sakurajimusyo.com/expert/tochi-jiban-report.php>

■不動産の達人 株式会社さくら事務所■（東京都渋谷区／代表取締役社長：大西倫加） <https://www.sakurajimusyo.com/>

1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。利害にとらわれないホームインスペクション（住宅診断）など不動産購入に関わるアドバイスを行うサービスを提供。60,874組超の実績を誇る（2023年4月16日現在）。

■だいち災害リスク研究所■（所長：横山芳春） <https://www.sakurajimusyo.com/daichi/>

安全性の高い土地選びと住宅づくりを広めることを目的として2021年に大西倫加が設立。防災のコンサルティング事業を開始し、国内唯一の個人向け災害リスク診断サービス「災害リスクカルテ」を提供する、さくら事務所運営のシンクタンクです。

本件に関するお問い合わせは、お気軽に下記までご連絡ください。

株式会社さくら事務所 だいち災害リスク研究所 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー10 <https://www.sakurajimusyo.com/daichi/>

TEL 03-6455-0726 FAX 03-6455-0022 広報室： press@sakurajimusyo.com