

大津市宅地造成等工事の手続等に関する条例（案） の概要について

令和 6 年 8 月
都市計画部 開発調整課

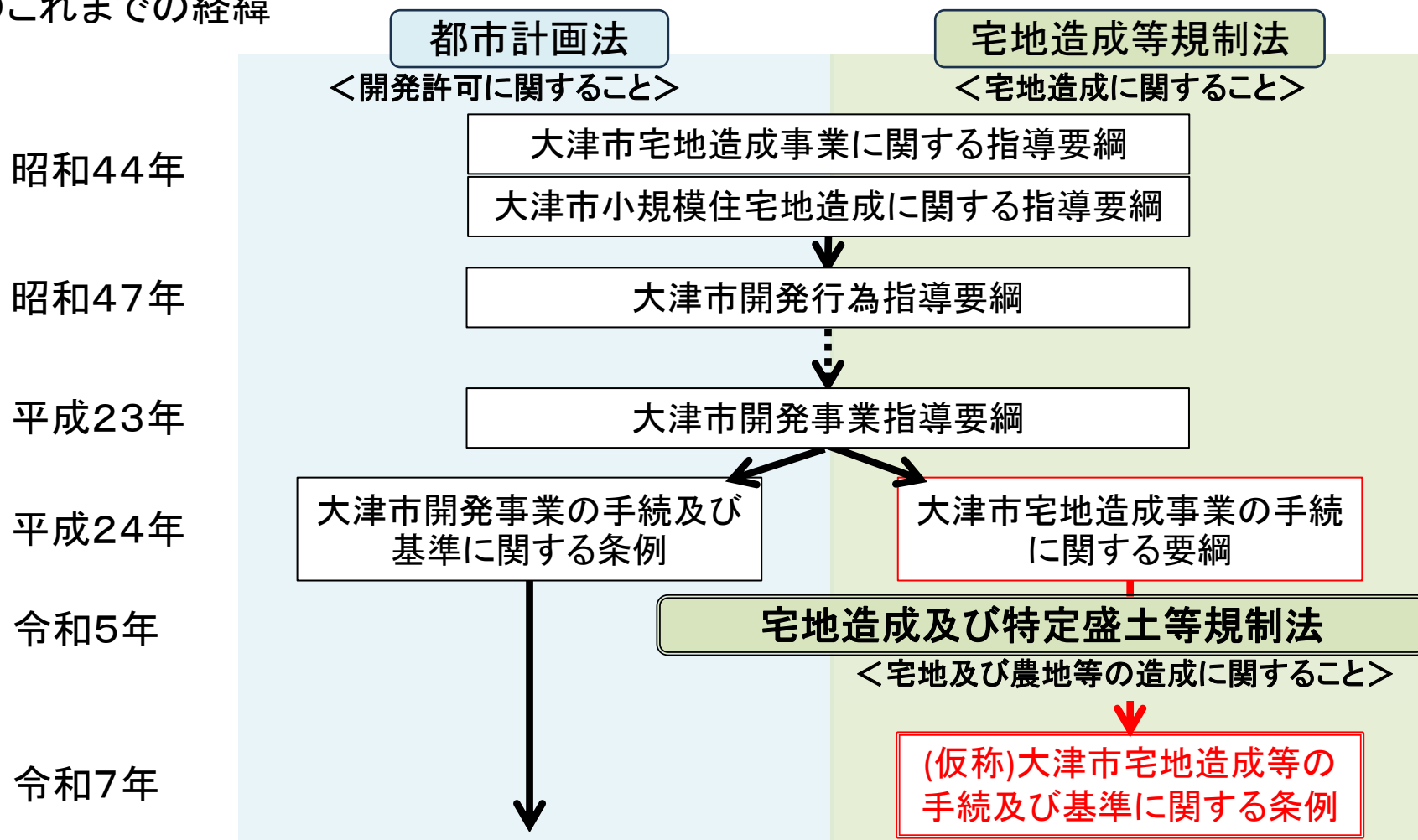
1. 条例制定の背景

● 条例制定の背景

- ・本市では、平成24年に大津市開発事業指導要綱を「大津市開発事業の手続及び基準に関する条例」として条例制定し、現在、宅地造成等規制法の規定に基づく許可を要する宅地造成事業の計画に係る事前協議等の手続に必要な事項については、「大津市宅地造成事業の手続に関する要綱」により運用しております。
- ・令和5年に「宅地造成等規制法」が「宅地造成及び特定盛土等規制法」に改正されたことを受け、実効性のある手続及び基準を規定するため、この度、本市開発事業の手続き等と同様に、新たに条例を制定します。

1. 条例制定の背景

●これまでの経緯



1. 条例制定の背景

● 条例の必要性について

要綱の
限界

「大津市宅地造成事業の手続に関する要綱」

宅地造成等規制法第8条第1項の規定に基づく許可を要する宅地造成事業の計画に係る事前協議、事前周知等の手続に必要な事項について規定。

【問題点】

要綱は法律に根拠はなく、行政指導に関する事項を定めたものであり、義務を課す拘束力はない。



新法

● 事前協議についての規定がない。

● 地域の実情に応じて、条例で、中間検査の特定工程等の追加や定期報告の報告事項の付加ができる規定が措置されている。
(宅地造成及び特定盛土等規制法第18条第4項、同法第19条第2項、第37条第4項及び同法第38条第2項)



新法の施行に伴い、手続及び基準を条例で規定し、実効性を高める。

2. 大津市宅地造成等工事の手続等に関する条例（案）の特徴

● 条例（案）の特徴

要綱で規定していた項目

○ 事前協議等

- これまで要綱で行政指導していた「事前協議」の手続を条例で規定することにより、義務化します。

○ 事前協議等の違反行為に対する措置

- 条例で規定した「事前協議」等に対する違反行為等の抑止対策として、必要な措置を講じるよう市長が指導・勧告・命令できるものとなりました。

○ 中間検査における特定工程の追加

- 新法では、地域の実情に応じて、条例で中間検査の特定工程の追加ができる規定が措置されており、本市では「5メートルを超える擁壁又は崖面崩壊防止施設を設置する工事及び15メートルを超える盛土を行う工事の工程で、地盤の支持強度を確保するための工事の工程」を中間検査の特定項目として規定します。

○ 定期報告における報告事項の付加

- 新法では、地域の実情に応じて、条例で定期の報告の事項の付加ができる規定が措置されており、本市では、「災害を防止するための措置に関する事項と盛土を行う場合に当該盛土の土質及び締固めに関する事項」を定期の報告における報告事項として規定します。

条例で追加できる項目

3. 大津市宅地造成等工事の手続等に関する条例（案）の構成

● 条例（案）の構成

（1） 総則（第1条～第3条）

- ・目的
- ・定義（宅地造成等工事、宅地造成等工事区域）
- ・遵守すべき基本事項

（2） 事前協議（第4条）

（3） 追加または付加する項目（第5条、第6条）

- ・中間検査における条例で追加する特定工程
- ・定期の報告における条例で付加する報告事項

（4） 雑則（第7条～第11条）

- ・報告の徴取及び立入検査
- ・指導及び勧告
- ・命令
- ・公表
- ・委任

4. 大津市宅地造成等工事の手続等に関する条例（案）の概要

条例は、第1条から第11条までの条文で構成しており、その概要は次のとおりです。

●第1条（目的）

第1条は、この条例の目的を規定したものです。

宅地造成等工事の計画に係る事前協議の手続及び宅地造成及び特定盛土等規制法の施行その他宅地造成等工事に関し必要な事項を定めることにより、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害を防止し、もって市民の生命及び財産の保護を図ることを目的とします。

●第2条（定義）

第2条は、この条例で用いる用語の意義を規定したものです。

盛土規制法及び同法施行令によるほか、「宅地造成等工事」「宅地造成等工事区域」について、それぞれの意義を規定しています。

●第3条（遵守すべき基本事項）

第3条は、宅地造成等工事の計画を作成するにあたり遵守すべき基本事項を規定したものです。

自然環境及び生活環境への配慮、市の上位計画等への整合、土壌汚染の把握、盛土等の安全性に係る技術基準、交通安全の計画等を遵守すべき基本事項として掲げています。

4. 大津市宅地造成等工事の手続等に関する条例（案）の概要

●第4条（事前協議）

第4条は、宅地造成等工事にあたり、工事主が、あらかじめ市と協議することを義務付けたのです。

規則では、書類の様式等、協議の時期、変更手続き、権利の承継等について規定します。

●第5条（中間検査における条例で追加する特定工程）

第5条は、宅地造成等工事の中間検査において、法律において特定工程として条例で追加することが認められている工程を規定するものです。

規定する工程は、5メートルを超える擁壁又は崖面崩壊防止施設を設置する工事及び15メートルを超える盛土を行う工事の工程で、土圧等によって土地の地盤に生ずる応力度が、当該地盤の許容応力度を超えないようにするために行うもの（基礎ぐいを用いる場合は、土圧等によって基礎ぐいに生ずる応力が、当該基礎ぐいの許容支持力を超えないようにするために行うもの）です。

●第6条（定期の報告における条例で付加する報告事項）

第6条は、宅地造成等工事の定期の報告の報告事項において、法律において条例で付加することが認められている事項を規定するものです。

規定する事項は、災害を防止するための措置に関する事項と盛土を行う場合に当該盛土の土質及び締固めに関する事項です。

4. 大津市宅地造成等工事の手続等に関する条例（案）の概要

●第7条（報告の徴取及び立入調査）

第7条は、条例に規定する手続等が適正に行われることを確認するため、市が工事主又は工事施行者に対して報告等を求めることや開発事業区域への立ち入り検査ができることを規定するものです。

●第8条（指導及び勧告）

第8条は、条例に規定する手続等が適正に行われない場合、市が、工事主等に対して必要な措置を講じるよう指導又は勧告できることを規定するものです。

●第9条（命令）

第9条は、工事主等が前条で行った指導又は勧告に従わない場合に、市が、事業者等に対して工事の中止等、違反の是正に必要な措置を講じるよう命じることができることを規定するものです。

●第10条（公表）

第10条は、工事主等が前条で行った命令に従わない場合に、市が、その旨を公表することができることを規定するものです。

4. 大津市宅地造成等工事の手続等に関する条例（案）の概要

●第11条（委任）

第11条は、この条例の施行に必要な事項は、規則で定めることを規定するものです。

規則では、前述のとおり、書類の様式等を規定します。

●附則

附則は、この条例の施行期日を定めるとともに、この条例の施行以後に許可申請を行う宅地造成等工事について適用することを規定するものです。