

議案第 号

宝塚市都市景観条例及び宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に
関する条例の一部を改正する条例の制定について

宝塚市都市景観条例及び宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例
の一部を改正する条例を次のとおり制定するものとする。

令和7年（2025年）2月 日提出

宝塚市長 山 崎 晴 恵

宝塚市条例第 号

宝塚市都市景観条例及び宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に
関する条例の一部を改正する条例

（宝塚市都市景観条例の一部改正）

第1条 宝塚市都市景観条例（平成24年条例第21号）の一部を次のように改正する。

第17条第1項第7号を次のように改める。

（7） 土地の形質の変更のうち、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第
191号）第10条の規定により指定された宅地造成等工事規制区域における同
法第2条第2号に規定する宅地造成又は同条第3号に規定する特定盛土等（土地
の形質の変更により同条第1号に規定する宅地にするものに限る。）で、土地の
区域の面積が500平方メートル以上のもの

（宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例の一部改正）

第2条 宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例（平成17年条例
第14号）の一部を次のように改正する。

第2条中「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
改正前の宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号。以下「旧宅地造成等規制法」
という。）」を「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。）に改め、同条第2号イを次のように改める。

イ 盛土規制法第10条の規定により指定された宅地造成等工事規制区域におけ
る盛土規制法第2条第2号に規定する宅地造成又は盛土規制法第2条第3号に
規定する特定盛土等（土地の形質の変更により盛土規制法第2条第1号に規定
する宅地にするものに限る。）

第 2 1 条第 3 項中「宅地造成等規制法の一部を改正する法律附則第 2 条第 1 項の規定によりなお従前の例によることとされた旧宅地造成等規制法第 8 条第 1 項」を「盛土規制法第 1 2 条第 1 項」に、「第 1 1 条」を「第 1 5 条第 1 項」に改める。

附 則

この条例は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

議案第 号

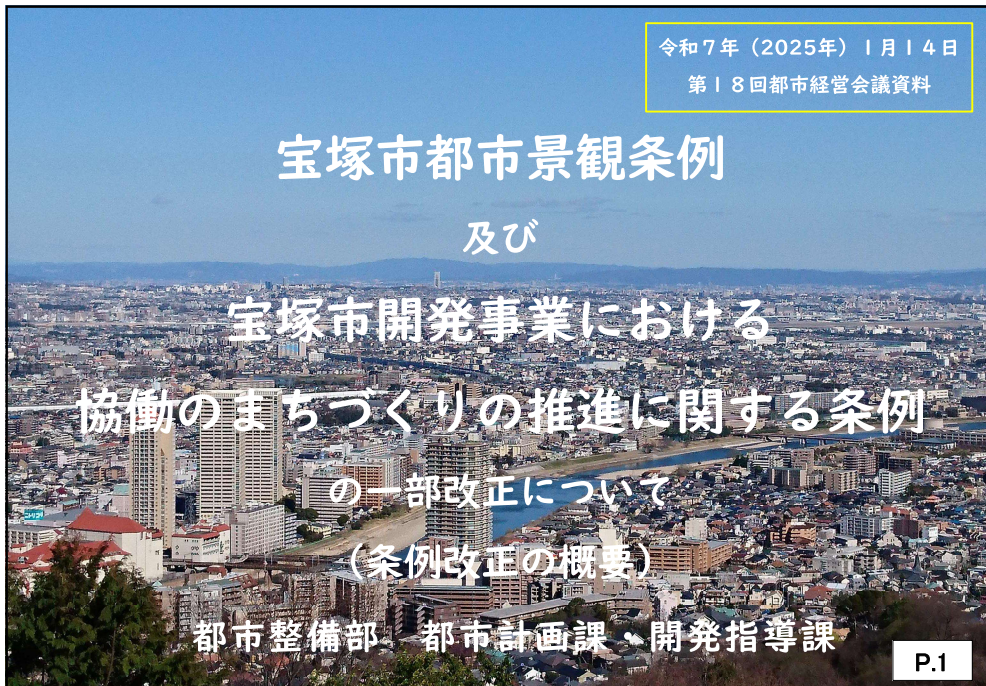
宝塚市都市景観条例及び宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例の一部を改正する条例の制定について

宝塚市都市景観条例(平成24年条例第21号)新旧対照表(第1条による改正関係)

現行	改正案
(都市景観デザイン審査) 第17条 次の各号に掲げる行為をしようとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめその内容を市長に届け出て、景観形成方針に基づき協議しなければならない。ただし、景観法第16条第7項第1号から第10号まで及び景観法施行令第10条第1号から第3号までに掲げる行為については、この限りでない。 (1)～(6) (略) (7) <u>土地の形質の変更のうち、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)による改正前の宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第2条第2号に規定する宅地造成で、土地の区域の面積が500平方メートル以上のもの</u> (8) (略) 2～8 (略)	(都市景観デザイン審査) 第17条 次の各号に掲げる行為をしようとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめその内容を市長に届け出て、景観形成方針に基づき協議しなければならない。ただし、景観法第16条第7項第1号から第10号まで及び景観法施行令第10条第1号から第3号までに掲げる行為については、この限りでない。 (1)～(6) (略) (7) <u>土地の形質の変更のうち、宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条の規定により指定された宅地造成等工事規制区域における同法第2条第2号に規定する宅地造成又は同条第3号に規定する特定盛土等(土地の形質の変更により同条第1号に規定する宅地にするものに限る。)で、土地の区域の面積が500平方メートル以上のもの</u> (8) (略) 2～8 (略)

宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例(平成17年条例第14号)新旧対照表
(第2条による改正関係)

現行	改正案
(定義) 第2条 この条例における用語の意義は、次に定めるもののほか、都市計画法(昭和43年法律第100号)、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び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)による改正前の宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号。以下「旧宅地造成等規制法」という。)並びにこれらの法律に基づく命令の例による。 (1) (略) (2) 開発事業 次に掲げる行為のいずれかに該当する行為(規則で定める行為を除く。)を行う事業をいう。 ア (略) イ <u>旧宅地造成等規制法第2条第2号に規定する宅地造成</u> ウ (略) (3)～(10) (略) (開発協定) 第21条 (略) 2 (略) 3 第1項の場合において、特定開発事業者は、特定開発事業の実施に必要な都市計画法第29条第1項若しくは第43条第1項の許可の申請、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の確認の申請、同法第18条第2項の規定による計画の通知又は<u>宅地造成等規制法の一部を改正する法律附則第2条第1項の規定によりなお従前の例によることとされた旧宅地造成等規制法第8条第1項の許可の申請若しくは同法第11条</u>の協議の申出を行う日までに開発協定を締結するように努めなければならない。 4 (略)	(定義) 第2条 この条例における用語の意義は、次に定めるもののほか、都市計画法(昭和43年法律第100号)、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び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。) 並びにこれらの法律に基づく命令の例による。 (1) (略) (2) 開発事業 次に掲げる行為のいずれかに該当する行為(規則で定める行為を除く。)を行う事業をいう。 ア (略) イ <u>盛土規制法第10条の規定により指定された宅地造成等工事規制区域における盛土規制法第2条第2号に規定する宅地造成又は盛土規制法第2条第3号に規定する特定盛土等(土地の形質の変更に</u> <u>より盛土規制法第2条第1号に規定する宅地にするものに限る。)</u> ウ (略) (3)～(10) (略) (開発協定) 第21条 (略) 2 (略) 3 第1項の場合において、特定開発事業者は、特定開発事業の実施に必要な都市計画法第29条第1項若しくは第43条第1項の許可の申請、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の確認の申請、同法第18条第2項の規定による計画の通知又は<u>盛土規制法第12条第1項</u> <u>の許可の申請若しくは同法第15条第1項の協議の申出を行う日までに開発協定を締結するように努めなければならない。</u> 4 (略)



令和7年（2025年）1月14日
第18回都市経営会議資料

宝塚市都市景観条例

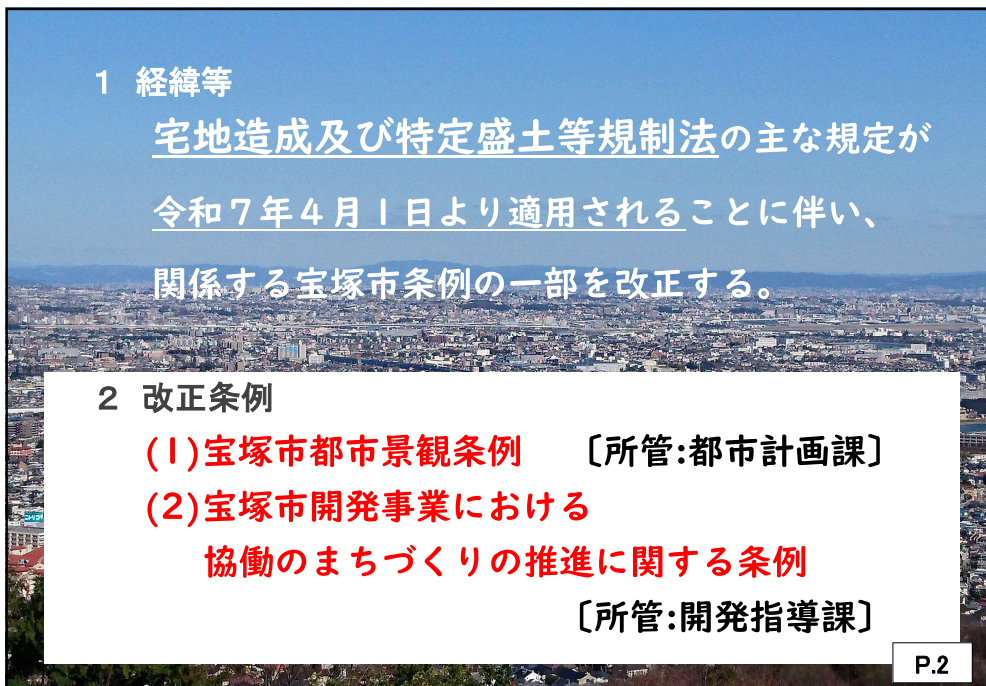
及び

宝塚市開発事業における 協働のまちづくりの推進に関する条例

の一部改正について
(条例改正の概要)

都市整備部 都市計画課 開発指導課

P.1



1 経緯等

宅地造成及び特定盛土等規制法の主な規定が
令和7年4月1日より適用されることに伴い、
関係する宝塚市条例の一部を改正する。

2 改正条例

(1)宝塚市都市景観条例 〔所管:都市計画課〕

(2)宝塚市開発事業における
協働のまちづくりの推進に関する条例
〔所管:開発指導課〕

P.2

2 宅地造成及び特定盛土等規制法とは

令和3年7月、静岡県熱海市で大雨に伴い盛土が崩落し、大規模な土石流が発生したことにより、甚大な人的・物的被害が生じました。



R3.7 静岡県熱海市 死者28名、住宅被害98棟



▶この他にも、盛土等の崩落による被害が各地で発生しています！



崩壊された土石の崩落により
死者1名、重傷者1名
住宅被害1棟



崩壊された土石の崩落により
軽傷者1名、県道通行止め



国土交通省・農林水産省・林野庁発行啓発リーフレット引用

P.3

2 宅地造成及び特定盛土等規制法とは

同様の災害が二度と繰り返されることがないように

従前の「宅地造成等規制法」の抜本的な改正
法改正により法律名も改称

「宅地造成及び特定盛土等規制法」

〔通称：盛土規制法〕

令和4年5月27日公布

令和5年5月26日施行

P.4

2 宅地造成及び特定盛土等規制法とは



危険な盛土等を規制する新たな法律が定められ、令和5年5月から盛土等に伴う災害から人命を守るための取り組みが始まります。

新たな法律の概要

規制区域の指定

盛土等の崩落により人家等に被害を及ぼしうるエリアは、規制区域として指定されます。

- 宅地造成を規制する「宅地造成等規制法」を改正し、土地の用途（宅地、農地、森林）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します。
- 規制区域内では、宅地造成等の際に行われる盛土・切土だけでなく、単なる土捨て行為や土石の一時的な堆積についても規制の対象となります。

安全な盛土等の造成

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ都道府県知事等^{*}の許可が必要になります。

- 安全対策に関する技術的基準に適合する必要があります。
- 工事主の實力・信用、工事施行者の能力についても問われます。
- 許可にあたり、土地の所有者等全員の同意や周辺住民への事前周知（説明会の開催等）が必要です。

※「都道府県知事等」とは、都道府県知事、指定都市、中核市の長

盛土等を安全に保つ責務

規制区域内の盛土等が行われた土地では、過去の盛土等を含めて、土地所有者等^{*}が常に安全な状態に維持する必要があります。原因行為者に対しては、是正措置等の命令が発せられる場合があります。

※「土地所有者等」とは、土地の所有者、管理者、占有者を指します。土地が譲渡された場合でも、その時点の土地所有者等に責務が発生します。

実効性のある罰則

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時に対する懲役刑や罰金刑の水準を強化しています。

国土交通省・農林水産省・林野庁発行啓発リーフレット引用

P.5

規制区域について

規制区域のイメージ

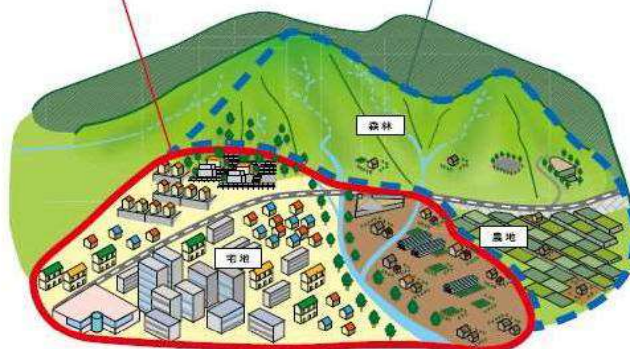
盛土等に伴う災害から人命を守るため、都道府県知事等は、危険な盛土等を規制する区域を指定できるようになりました。

宅地造成等工事規制区域

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被害を及ぼしうるエリアを指定

特定盛土等規制区域

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被害を及ぼしうるエリア等を指定



国土交通省・農林水産省・林野庁発行啓発リーフレット引用

P.6

規制区域について

規制区域のイメージ
盛土等に伴う災害から人命を守るため、都道府県知事等は、危険な盛土等を規制する区域を指定できるようになりました。

規制区域の指定について
規制区域は、都道府県知事等が、地域の地形・地質等に関する基礎調査の結果を踏まえ、関係市町村の意見を聴いた上で決定されます。

<規制区域の指定の流れ>

```

graph LR
    A[基礎調査の実施] --> B[規制区域(案)の作成]
    B --> C[関係市町村長の意見聴取]
    C --> D["規制区域の  
(指定)"]
    D --> E[規制区域内の盛土等の工事が許可の対象に]
  
```

規制区域が指定されると、その情報は、都道府県や市のウェブサイト等で確認することができます。

P.7

規制区域について

規制区域のイメージ
盛土等に伴う災害から人命を守るため、都道府県知事等は、危険な盛土等を規制する区域を指定できるようになりました。

規制区域の指定
規制区域は、都道府県知事等が、地域の地形・地質等に関する基礎調査の結果を踏まえ、関係市町村の意見を聴いた上で決定されます。

**兵庫県知事による指定
令和7年4月1日**

<規制区域の指定の流れ>

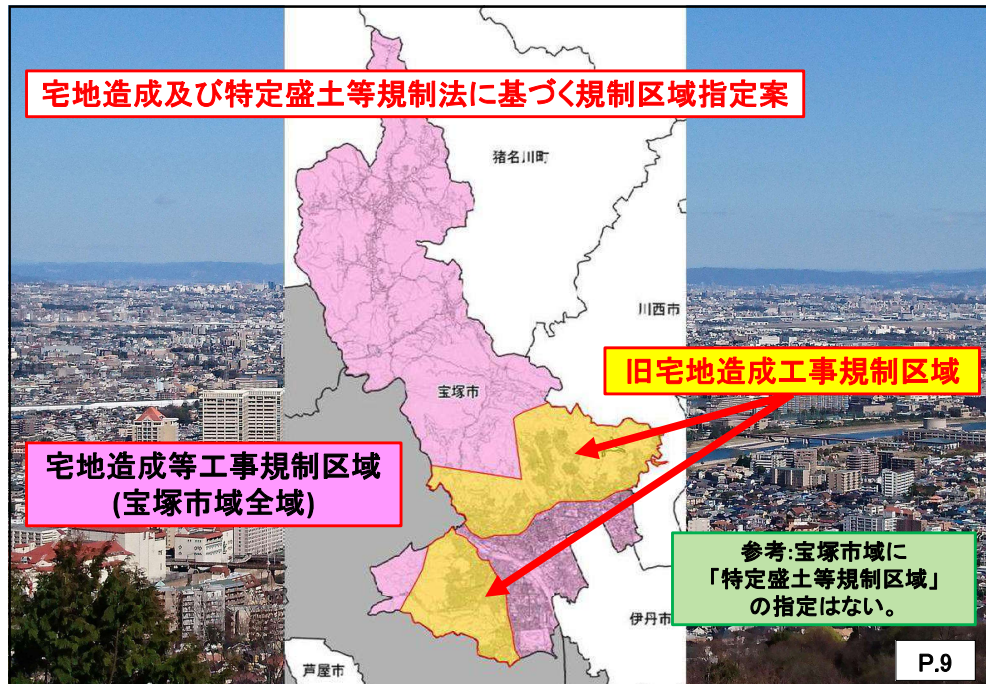
```

graph LR
    A[基礎調査の実施] --> B[規制区域(案)の作成]
    B --> C[関係市町村長の意見聴取]
    C --> D["規制区域の  
(指定)"]
    D --> E[規制区域内の盛土等の工事が許可の対象に]
  
```

規制区域が指定されると、その情報は、都道府県や市のウェブサイト等で確認することができます。

宅地造成及び特定盛土等規制法の適用

P.8



規制区域について

規制区域のイメージ
盛土等に伴う災害から人命を守るため、

許可申請の義務化

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ都道府県知事等の許可が必要です。

- 技術的基準への適合や工事主の資力・信用、工事施行者の能力について審査を実施
- 許可にあたり、土地の所有者等全員の同意および周辺住民への事前周知(説明会の開催等)を要件化

※宅地だけでなく、農地・森林等における盛土・切土や単なる土捨て行為・一時的な堆積についても規制されます。

※特定盛土等規制区域においては、許可の代わりに届出が必要となる場合があります。

※都市計画法に基づく開発許可を受けた場合は、盛土規制法に基づく許可を受けたものとみなされます。

ただし、その場合でも、現場での標識掲出、定期報告、中間検査の手続きは必要です。

〈適用除外〉

※道路、公園、河川等の公共施設用地内で行われる盛土等については、盛土規制法は適用されません。

また、例えば、以下のような場合は、盛土規制法に基づく許可手続きが不要となります。

- ▶国、地方公共団体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一時的に堆積するもの など

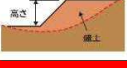
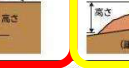
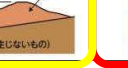
国土交通省・農林水産省・林野庁発行啓発リーフレット引用

P.10

許可対象となる盛土等の規模 赤字 宅地造成等工事規制区域 青文字 特定盛土等規制区域 宝塚市域に区域指定はない

<土地の形質の変更(盛土・切土)>

例えば… ●宅地を造成するための盛土・切土 ●残土処分場における盛土・切土 ●太陽光発電施設の設置のための盛土・切土 等

要件	①盛土で高さが 1m超 2m超 の崖を生ずるもの	②切土で高さが 2m超 5m超 の崖を生ずるもの	③盛土と切土を同時に行い、高さが 2m超 5m超 の崖を生ずるもの(①、②を除く)	④盛土で高さが 2m超 5m超 となるもの(①、③を除く)	⑤盛土又は切土をする土地の面積が 500㎡超 3,000㎡超 となるもの(①～④を除く)
イメージ図					

※「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を越える角度をなす土地で、硬岩盤(風化の著しいものを除く)以外のものをいいます。

<一時的な土石の堆積>

例えば… ●土石のストックヤードにおける仮置き 等

要件	⑥最大時に堆積する高さが 2m超 5m超 かつ面積が 300㎡超 1,500㎡超 となるもの	⑦最大時に堆積する面積が 500㎡超 3,000㎡超 となるもの
イメージ図		

※各都道府県等の条例により規制対象規模が異なる場合があります。具体的には各都道府県等にご確認ください。

新規許可対象を示す 国土交通省・農林水産省・林野庁発行啓発リーフレット引用 **P.11**

3 条例の改正概要について

(1) 宝塚市都市景観条例

(都市景観デザイン審査)

注：条文は略しています。

【第17条第1項】

次の各号に掲げる行為をしようする者は、規則で定めるところにより、あらかじめその内容を市長に届け出て、景観形成方針に基づき協議しなければならない。

3 条例の改正概要について

(1) 宝塚市都市景観条例

(都市景観デザイン審査)

注：条文は略しています。

【第17条第1項】

(1)～(6) (略)

(7) 土地の形質の変更のうち、宅地造成等規制法の一部を改正する法律による改正前の宅地造成等規制法第2条第2号に規定する宅地造成で、土地の区域の面積が500平方メートル以上のもの

(8) (略)

P.13

3 条例の改正概要について

(1) 宝塚市都市景観条例

(都市景観デザイン審査)

注：条文は略しています。

【第17条第1項】

(1)～(6) (略)

(7) 土地の形質の変更のうち、宅地造成等規制法の一部を改正する法律による改正前の宅地造成等規制法第2条第2号に規定する宅地造成で、土地の区域の面積が500平方メートル以上「宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)」に改める。

(8) (略)

P.14

3 条例の改正概要について

(1) 宝塚市都市景観条例

(都市景観デザイン審査)

注：条文は略しています。

- (7) 土地の形質の変更のうち、宅地造成等規制法の一部を改正する法律による改正前の宅地造成等規制法第2条第2号に規定する宅地造成で、土地の区域の面積が500平方メートル以上のもの

「盛土規制法第2条第2号若に規定する宅地造成若しくは第2条第3号に規定する特定盛土等(土地の形質の変更により盛土規制法第2条第1号に規定する宅地にするものに限る。)」に改める。

P.15

3 条例の改正概要について

「盛土規制法第2条第2号若に規定する宅地造成若しくは第2条第3号に規定する特定盛土等(土地の形質の変更により盛土規制法第2条第1号に規定する宅地にするものに限る。)」に改める。

〔盛土規制法の用語の定義の改正概要〕

宅地造成等規制法		宅地造成及び特定盛土等規制法	
【第2条】		【第2条】	
第2号 宅地造成	宅地以外⇒宅地 宅地 ⇒宅地	第2号 宅地造成	宅地以外⇒宅地
(新設)		第3号 特定盛土等	宅地 ⇒宅地 宅地 ⇒宅地以外 農地等⇒農地等
		第4号 土石の堆積	宅地等に仮置

P.16

3 条例の改正概要について

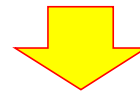
(2) 宝塚市開発事業における 協働のまちづくりの推進に関する条例

(定義)

注：条文は略しています。

【第2条】

この条例における用語の意義は、次に定めるもののほか、都市計画法、建築基準法、旧宅地造成等規制法並びにこれらの法律に基づく命令の例による。



「宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)」
に改める。

P.17

3 条例の改正概要について

(2) 宝塚市開発事業における 協働のまちづくりの推進に関する条例

(定義)

注：条文は略しています。

【第2条第2号】

開発事業 次に掲げる行為のいずれかに該当する行為を行う事業をいう。

ア 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

イ 旧宅地造成等規制法第2条第2号に規定する宅地造成

ウ 建築基準法第2条第1号に規定する建築物の建築又は用途変更

P.18

3 条例の改正概要について

(2) 宝塚市開発事業における 協働のまちづくりの推進に関する条例

イ 旧宅地造成等規制法第2条第2号に規定する宅地造成

「盛土規制法第10条の規定により指定された宅地造成等工事規制区域における盛土規制法第2条第2号に規定する宅地造成若しくは第2条第3号に規定する特定盛土等(土地の形質の変更により盛土規制法第2条第1号に規定する宅地にするものに限る。)」に改める。

P.19

3 条例の改正概要について

「盛土規制法第2条第2号若に規定する宅地造成若しくは第2条第3号に規定する特定盛土等(土地の形質の変更により盛土規制法第2条第1号に規定する宅地にするものに限る。)」に改める。

〔盛土規制法の用語の定義の改正概要〕

宅地造成等規制法		宅地造成及び特定盛土等規制法	
【第2条】		【第2条】	
第2号 宅地造成	宅地以外⇒宅地 宅地 ⇒宅地	第2号 宅地造成	宅地以外⇒宅地
(新設)		第3号 特定盛土等	宅地 ⇒宅地 宅地 ⇒宅地以外 農地等⇒農地等
		第4号 土石の堆積	宅地等に仮置

P.20

3 条例の改正概要について

(2) 宝塚市開発事業における 協働のまちづくりの推進に関する条例

(開発協定)

注：条文は略しています。

【第21条第3項】

特定開発事業は、特定開発事業の実施に必要な都市計画法の申請、建築基準法の確認の申請、同法の計画の通知又は
宅地造成等規制法の一部を改正する法律附則第2条第1項の規定によりなお従前の例によることとされた旧宅地造成等規制法第8条第1項の許可の申請若しくは同法第11条の協議の申出を行う日までに開発協定を締結するように努めなければならない。

P.21

3 条例の改正概要について

(2) 宝塚市開発事業における 協働のまちづくりの推進に関する条例

(開発協定)

注：条文は略しています。

【第21条第3項】

特定開発事業は、特定開発事業の実施に必要な都市計画法の申請、建築基準法の確認の申請、同法の計画の通知又は
宅地造成等規制法の一部を改正する法律附則第2条第1項の規定によりなお従前の例によることとされた旧宅地造成等規制法第8条第1項の許可の申請若しくは同法第11条の協議の申出を行~~う~~日までに開発協定を締結するように努めな
け「盛土規制法第12条第1項」に改める。

P.22

3 条例の改正概要について

(2) 宝塚市開発事業における 協働のまちづくりの推進に関する条例

(開発協定)

注：条文は略しています。

【第21条第3項】

特定開発事業は、特定開発事業の実施に必要な都市計画法の申請、建築基準法の確認の申請、同法の計画の通知又は宅地造成等規制法の一部を改正する法律附則第2条第1項の規定によりなお従前の例によることとされた旧宅地造成等規制法第8条第1項の許可の申請若しくは同法第11条の協議の申出を行う日までに開発協定を締結するように努めなければならない。

「第15条第1項」に改める。

P.23