

第3章 土地の保全

1 土地の保全.....	2
--------------	---

1 土地の保全

法令

【法律】

第22条（土地の保全等）

宅地造成等工事規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成等（宅地造成等工事規制区域の指定前に行われたものを含む。次項及び次条第1項において同じ。）に伴う災害が生じないように、その土地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。

- 2 都道府県知事は、宅地造成等工事規制区域内の土地について、宅地造成等に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その土地の所有者、管理者、占有者、工事主又は工事施行者に対し、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成等に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができる。

第41条（土地の保全等）

特定盛土等規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、特定盛土等又は土石の堆積（特定盛土等規制区域の指定前に行われたものを含む。次項及び次条第1項において同じ。）に伴う災害が生じないように、その土地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。

- 2 都道府県知事は、特定盛土等規制区域内の土地について、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その土地の所有者、管理者、占有者、工事主又は工事施行者に対し、擁壁等の設置又は改造その他特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができる。

第23条（改善命令）

都道府県知事は、宅地造成等工事規制区域内の土地で、宅地造成若しくは特定盛土等に伴う災害の防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、若しくは極めて不完全であり、又は土石の堆積に伴う災害の防止のため必要な措置がとられておらず、若しくは極めて不十分であるために、これを放置するときは、宅地造成等に伴う災害の発生のおそれ大きいと認められるものがある場合においては、その災害の防止のため必要であり、かつ、土地の利用状況その他の状況からみて相当であると認められる限度において、当該宅地造成等工事規制区域内の土地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者（次項において「土地所有者等」という。）に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置若しくは改造、地形若しくは盛土の改良又は土石の除却のための工事を行うことを命ずることができる。

- 2 前項の場合において、土地所有者等以外の者の宅地造成等に関する不完全な工事その他の行為によつて同項の災害の発生のおそれが生じたことが明らかであり、その行為をした者（その行為が隣地における土地の形質の変更又は土石の堆積であるときは、その土地の所有者を含む。以下この項において同じ。）に前項の工事の全部又は一部を行わせることが相当であると認められ、かつ、これを行わせることについて当該土地所有者等に異議がないときは、都道府県知事は、その行為をした者に対して、同項の工事の全部又は一部を行うことを命ずることができる。
- 3 第20条第5項から第7項までの規定は、前2項の場合について準用する。

第42条（改善命令）

都道府県知事は、特定盛土等規制区域内の土地で、特定盛土等に伴う災害の防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、若しくは極めて不完全であり、又は土石の堆積に伴う災害の防止のため必要な措置がとられておらず、若しくは極めて不十分であるために、これを放置するときは、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の発生のおそれ大きいと認められるものがある場合においては、その災害の防止のため必要であり、かつ、土地の利用状況その他の状況からみて相当であると認められる限度において、当該特定盛土等規制区域内の土地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者（次項において「土地所有者等」という。）に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置若しくは改造、地形若しくは盛土の改良又は土石の除却のための工事を行うことを命ずることができる。

- 2 前項の場合において、土地所有者等以外の者の特定盛土等又は土石の堆積に関する不完全な工事その他の行為によつて同項の災害の発生のおそれが生じたことが明らかであり、その行為をした者（その行為が隣地における土地の形質の変更又は土石の堆積であるときは、その土地の所有者を含む。以下この項において同じ。）に前項の工事の全部又は一部を行わせることが相当であると認められ、かつ、これを行わせることについて当該土地所有者等に異議がないときは、都道府県知事は、その行為をした者に対して、同項の工事の全部又は一部を行うことを命ずることができる。
- 3 第39条第5項から第7項までの規定は、前2項の場合について準用する。

解説

本条は、宅地造成等に関する工事を行った土地の保全に関する規定です。盛土等に伴う災害を防止するため、規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、土地を常時安全な状態に維持するよう努めなければなりません。万が一、擁壁が倒壊したり、土地から土砂が流出したりすると、周辺に大きな影響が及びます。必要な措置が取られていない場合には、許可権者が土地所有者等に対し勧告又は改善命令を行うことがあります。

維持管理の主体

規制区域内の土地の管理は、土地所有者が行ってください。

土地所有者が複数に分かれる場合は、各所有者が自ら土地を維持管理するとともに、互いに連携しながら盛土等全体を維持管理することが重要です。

維持管理の方法

土地の維持管理として、日常的に点検や清掃を実施し、必要に応じて補修等を行ってください。維持管理の具体的な内容について表 3-1 を参考としてください。

表 3-1 土地の保全が必要な行為・規模

区域	宅地造成等工事規制区域	特定盛土等規制区域
行為	宅地造成、特定盛土等、土石の堆積 (第1章2.3参照)	特定盛土等、土石の堆積 (第1章2.3参照)
規模	政令第3条、4条に該当する規模※ (第1章2.3参照)	
時期	規制区域指定前に行われた行為を含む	

※宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められる工事（政令第5条、省令第8条）を含む

表 3-2 日常的な維持管理の内容

(引用) 盛土等防災マニュアルの解説 (盛土等防災研究会編集、初版) 一部加筆修正

目的	対象箇所	日常的な維持管理の内容
災害発生 の兆候 の把握	盛土上面、 盛土(切土)法面、擁壁	<ul style="list-style-type: none"> ・盛土上面や盛土(切土)法面、擁壁の亀裂、陥没、隆起、傾倒、ズレ、ハラミ、凹凸等の発現、進展を確認 ・法面地山からの湧水
	排水施設 (地表水、地下水)	<ul style="list-style-type: none"> ・盛土下の暗渠排水施設からの地下水、法面・擁壁の排水管からの排水について、有無や量の変化を確認 ・暗渠呑口や排水口が目詰まりしていないか
災害防 止措 置の 機 能 維 持	抑止工 (地山補強土工、グラウンドアン カー工、抑止杭工)	<ul style="list-style-type: none"> ・グラウンドアンカー工や地山補強土工頭部が飛び出し、落下等していないか確認 ・抑止杭工の周辺地盤や構造物に変状が見られるか確認
	法面保護工(モルタル吹付工、コン クリート枠工等)、 擁壁工	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁や法面工にひび割れや剥離等の劣化等が見られるか確認 ・コンクリートの劣化、剥離、破損や鉄筋の腐食が確認された場合は、必要に応じて補修
	崖面崩壊防止施設(大型かご枠 工)、 かご工(ふとんかご工)	<ul style="list-style-type: none"> ・大型かご枠工、ふとんかご工の変形や破損の有無を確認* ・鋼材や金網の腐食が進んだ場合は、部材の取り換えを検討
	植生工	<ul style="list-style-type: none"> ・法面における裸地化、土砂流出の有無を確認 ・健全な植生の生育による法面の侵食防止等の観点から、豪雨時において植生の喪失や倒木の有無、日常において地表面の植生の過度な被圧や生育不良の有無を確認 ・立地条件や必要性に応じた補植や密度調整(伐採)の実施
	排水施設 (地表水、地下水)	<ul style="list-style-type: none"> ・盛土上面や法面の排水施設で枯葉等による目詰まりが生じていないか確認し、必要に応じて枯葉除去、清掃を実施 ・暗渠上流呑口や下流吐口が枯葉等で閉塞していないか確認、除去作業の実施

補足

- ・表 3-1 のほか、維持管理の方法として「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル(国土交通省、令和4年4月)」を参考としてください。
- ・崖面崩壊防止施設(第9章参照)が地盤の変形に追従して変化している場合のように、施設の機能が損なわれていない部分的な変形は、変状とは扱いません。
- ・点検は、出水期(6月~10月)、非出水期(11月~5月)を含む長期間の実施が望ましい。