

東大阪市開発指導要綱における住民への周知の取り扱いについて

「宅地造成等規制法」が改正され、令和5年5月26日に「宅地造成及び特定盛土等規制法」(通称：盛土規制法)が施行されました。それに伴い、東大阪市開発指導要綱においても、改正法(盛土規制法)に合わせた指導要綱に改正しました。

また、東大阪市では、令和6年4月1日(月)に市域全域を宅地造成等工事規制区域に指定し、盛土規制法に基づく運用を開始しました。

なお、令和6年4月1日以降に、以下の造成行為を含む開発事業に該当し、東大阪市開発指導要綱の協定締結を行う場合は、要綱改正に伴い周辺地域の住民への周知が必要になります。(開発指導要綱に基づく周知)

<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 の崖※を生ずるもの	②切土で高さが 2m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 の崖を生ずるもの(①、②を除く)	④盛土で高さが 2m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 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度を超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。

用語の定義

【盛土のタイプ】

- (1) 平地盛土：勾配1/10以下の平坦地において行われる盛土で、谷埋め盛土に該当しないもの
- (2) 腹付け盛土：勾配1/10超の傾斜地盤上において行われる盛土で、谷埋め盛土に該当しないもの
- (3) 谷埋め盛土：谷や沢を埋め立てて行う盛土

【土地の地形】

「溪流等」として定める土地は次に該当するものをいいます。(盛土規制法政令第7条第2項第2号、同法省令第12条)

- (1) 山間部における、河川の流水が継続して存する土地
- (2) 山間部における、地形、草木の生茂の状況その他の状況が(1)の土地に類する状況を呈している土地
- (3) (1)、(2)の土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域にあって、雨水その他の地表水が集中し、又は地下水が湧出するおそれが大きい土地

「溪流等」の範囲とは、溪床10度以上の勾配を呈し、0次谷を含む一連の谷地形であり、その底部の中心線からの距離が25m以内の範囲を基本とします。

東大阪市開発指導要綱における周辺地域の住民への周知方法について

東大阪市開発指導要綱第19条の2における「開発事業に関する住民への周知」については、盛土規制法第11条を準用し、住民への周知方法は次に掲げるいずれかの方法により周知ください。ただし、同法施行細則第6条に基づき、溪流等において高さが十五メートルを超える盛土をする場合にあっては、下記の1に掲げる方法により周知ください。

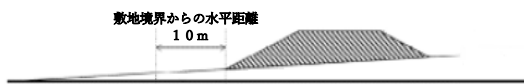
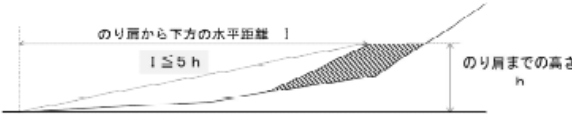
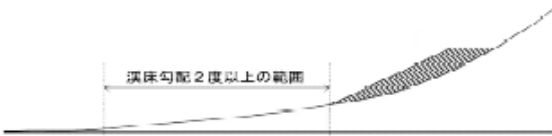
- 1 宅地造成等に関する工事の内容についての説明会の開催
- 2 宅地造成等に関する工事の内容を記載した書面を、当該工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に配布
- 3 宅地造成等に関する工事の内容を当該工事の施行に係る土地又はその周辺の適当な場所に掲示及び当該内容をインターネットを利用して住民の閲覧

東大阪市開発指導要綱における周辺地域の住民への周知範囲について

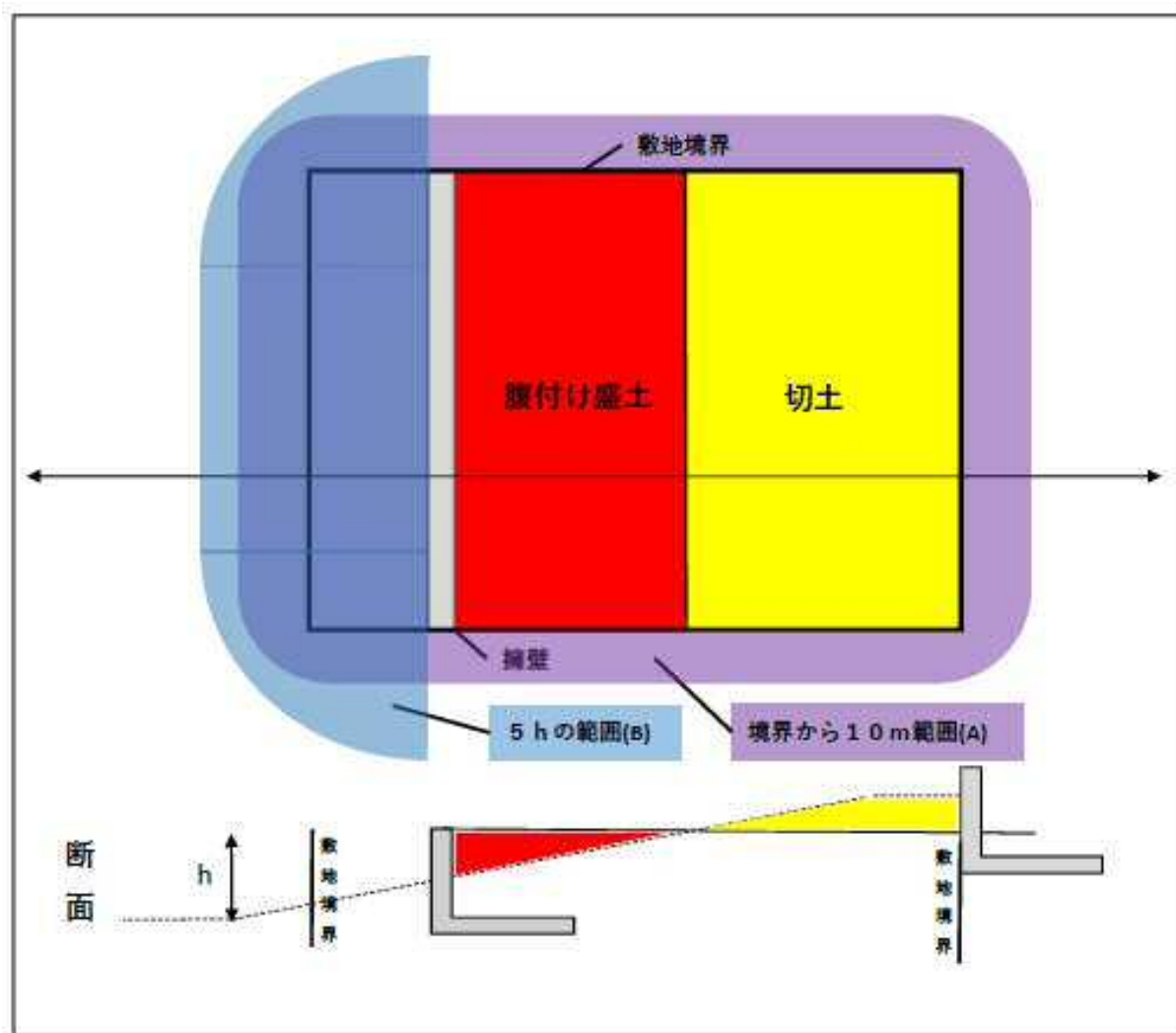
東大阪市開発指導要綱第19条の2における「開発事業に関する住民への周知」の周知範囲については、盛土規制法第11条を準用し、下図1のAの範囲は必ず周知ください。

なお、A以外にB又はCに該当し、Aの周知範囲を上回る場合は、追加で周知ください。

(下図1)

	盛土等の区分	住民への周知を行う範囲	参考図
A	①盛土 ②切土	盛土等を行う土地の境界から水平距離10mの範囲	
B	腹付け盛土	盛土のり肩までの高さhに対して盛土のり肩から下方の水平距離5h以内の範囲 (※参考図Iの範囲)	
C	①省令第6条第1項において住民への周知方法を想定する溪流等における高さ15メートルを超える盛土 ②溪流等における盛土(①を除く) ③谷埋め盛土(①及び②を除く) ④腹付け盛土のうち、参考図Iの範囲に溪流等の溪床が存在するもの(①及び②を除く)	下流の溪床勾配が2度以上の範囲	

(下図 2)周知範囲イメージ図



東大阪市開発指導要綱における周辺地域の住民への周知内容について

東大阪市開発指導要綱第19条の2における「開発事業に関する住民への周知」の周知内容については、盛土規制法第11条を準用し、以下のとおりといたします。

区分	項目
宅地造成又は特定盛土等	①工事主の氏名又は名称 ②工事が施行される土地の所在地 ③工事施工者の氏名又は名称 ④工事の着手予定日及び完了予定日 ⑤盛土又は切土の高さ ⑥盛土又は切土をする土地の面積 ⑦盛土又は切土の土量 ⑧開発事業に関する内容 ⑨その他市長が必要と認める事項

東大阪市開発指導要綱における周辺地域の住民への周知方法毎の必要書類について

周知方法	必要書類
説明会	・周辺地域の住民への周知報告書(※) ・開催の周知範囲が分かる位置図等 ・周辺地域の住民一覧表(※) ・開催案内及び開催結果が分かる資料(説明会に用いた資料等)
資料配布	・周辺地域の住民への周知報告書(※) ・周知範囲が分かる位置図等 ・周辺地域の住民一覧表(※) ・配布した書面
掲示及びインターネット	・周辺地域の住民への周知報告書(※) ・掲示場所が分かる位置図等 ・掲示状況の写真 ・閲覧ページの写し(URL含む)

(※)・・・様式あり

東大阪市開発指導要綱における周辺地域の住民への周知に関するQ&A

Q1. 周辺地域の住民への周知はどのタイミングで開始すればよいか？

A1. 事前相談書提出以降に周知してください。なお、周知範囲については事前に当課と協議すること。

Q2. 周知方法の3について、掲示及びインターネットを利用して住民の閲覧に供するとあるが、掲示及びインターネットとは具体的にどこか？

A2. 掲示とは、現地に標識(モデル様式2)を掲げることで掲示したものとしてみなします。また、インターネットとは、一般に閲覧ができるHP等での周知を指します。

Q3. 周知方法の3について、掲示及びインターネットを利用して住民の閲覧に供する期間はいつまでか？

A3. 開発工事の完了まで掲示及び公開してください。

Q4. 説明会を開催するための案内方法は？

A4. 最低限、周知範囲内の住民には開催を知らせる案内資料(チラシ等)を配布してください。

Q5. 説明会を開催したが、周知範囲内の住民に不参加者がいた場合はどうすればよいか？

A5. 周知範囲内の住民の不参加者においても、周知項目について周知してください。

Q6. 周辺地域の住民への周知に関する様式はあるか？

A6. 様式がありますのでそれを参考に作成してください。

Q7. 資料配布による周知において周辺地域の住民が不在だった場合はどのように対応すればよいか？

A7. 配布資料をポスト投函してください。

Q8. 周知範囲内の建物が空き家だった場合はどのように対応すればよいか？

A8. 空き家の場合は、家屋所有者に周知してください。なお、家屋所有者が遠方の場合、資料配布による郵送対応でも構いません。

Q9. 住民(入居者)が複数いる場合は一人ずつ対応が必要か？

A9. 必要です。ただし、周知できた方から、他の住民(入居者)に伝えてもらうことで、周知完了として判断することは可能です。その場合は、その旨を周辺地域の住民一覧表等に記載してください。

Q10. 住民への周知の際、住民に配布する資料に決まりはあるか？

A10. 決まりはありませんが、宅地造成等に関する工事の内容について周知を求めているため、周知内容の項目が含まれた資料を用意し、周知してください。

Q11. 周辺地域の住民から反対意見が出た場合、要綱が締結できない可能性はあるか？

A11. 当該要綱を含む関係法令等を遵守されていれば、締結できないことにはなりません。

Q12. 周辺地域にマンション等がある場合、各入居者に周知が必要か？

A12. 必要です。ただし、トラブル防止のため事前に、建物の管理者に周知をしてください。

Q13. 建物の管理者から各入居者に対し周知するとの指示があった場合はどうすればよいか？

A13. 各入居者に周知項目が伝わっていれば問題ありません。

Q14. 周辺地域に法人がある場合はどうすればよいか？

A14. 法人の代表者に周知をしてください。

Q15. 周知項目に変更があった場合はどうすればよいか？

A15. 案件ごとの判断になりますので、その都度当課と協議してください。

Q16. 必要書類について開催結果が分かる資料とは？

A16. 出席者名簿、周辺地域の住民一覧表、周知経過書等を指します。

Q17. 造成行為を含む開発事業及び中高層建築物の建築事業に該当する場合、周知(協議)範囲はどうすればよいか？

A17. 両方の周知(協議)範囲において、最も広範囲となるように周知(協議)ください。なお、造成行為を含む開発事業と中高層建築物の建築事業で、それぞれ必要な周知の方法、内容及び対象等が異なるためご留意ください。

Q18. 周知範囲内に駐車場がある場合はどのように対応すればよいか？

A18. 駐車場の場合は、駐車場の管理者に周知ください。なお、駐車場の管理者が遠方の場合は、資料配布による郵送対応でも構いません。

Q19. 周知範囲内に更地がある場合はどのように対応すればよいか？

A19. 更地の場合は、土地所有者に周知ください。なお、土地所有者が遠方の場合は、資料配布による郵送対応でも構いません。