

## 「静岡県盛土等規制に関する条例」への要望・意見

### 現状①

「静岡県盛土等の規制に関する条例」の対象となる場合、宅地分譲事業者の許可申請のための経費が増加します。こうしたコストは販売価格に転嫁され、最終的には消費者の負担となります。また、同事業者が本事例に該当する土地分譲販売を行う場合、申請から許可までに相当な期間を要するため、宅地分譲の供給に相当の遅延が生じてしまいます。

#### 要望事項①

静岡県盛土等の規制に関する条例Q&Aでは、「条例には、高さ(厚さ)の規定はありませんが、平坦な場所で30cm未満の厚さで土砂等を敷きならす行為等は、「盛土等」に該当しないと考えられるため、許可の対象としません」との一文がありますが、高さ(厚さ)について30cm以上であっても、周囲に危険を及ぼす可能性のない場所、例えば“平坦地である市街地”や、“平坦地である農地”であることを条件に、許可の対象外としていただきたい。

### 現状②

土壌汚染状況調査や水質調査を数カ所及び数回(1カ所【1回】につき30万円以上の調査費が掛かる)行うことで宅地分譲事業者の経費が膨大となります。その結果、地主からの買取価格は下がり、一方、販売価格は上がることとなります。

#### 要望事項②

盛土規制法では、土壌汚染状況調査や水質調査が義務付けられていません。盛土条例の対象であっても、地歴がはっきりしている場合等の状況に応じて、土壌汚染状況調査や水質調査の義務を免除していただきたい。

### 現状③

周辺地域の住民に対する説明会の開催義務が、申請予定者の過大な負担となっています。

#### 要望事項③

市街化区域内の住居地域において宅地分譲造成を行う際、従来は、自治会長や隣接住民に対し個々に説明を行い、求められれば回覧板等で地元住民に周知を行うようにしていましたが問題は生じませんでした。

市街化区域内の住居地域においては、周辺地域の住民に対する説明会の開催義務を、回覧板や、掲示等を利用した周知でも可とするよう制限を緩和していただきたい。

### 現状④

本条例の施行後、県内の残土処分場(ストックヤード)で受け入れ制限が相次いだことで、処分場が不足していることに加え、その処分代も高騰しております。

#### 要望事項④

残土処分の問題を個々の民間業者に任せるのではなく、“公共工事による残土受け入れや計画的な土地造成等”で、行政側が主体となり国土に対する問題としてプロジェクトを進めていただきたい。

### 現状⑤

熱海市伊豆山で2021年7月に発生した土石流災害をきっかけに盛土規制法が制定され、2023年5月26日に施行されました。

#### 要望事項⑤

盛土規制法に先行して施行された本県の盛土条例については、法律に比して義務が加重されているため、“条例の運用の抜本的な見直しや大幅な規則の改正等”を早急に検討していただきたい。

以上

(公社)静岡県宅地建物取引業協会

