

宅地造成及び特定盛土等規制法 (通称：盛土規制法) について

資料1：改正概要、新たな規制区域について



名古屋市住宅都市局
建築指導部開発指導課

目次

盛土規制法の概要	背景	1
	法律の概要	2
主な改正内容	スキマのない規制	3
	盛土等の安全性の確保	4
	責任の所在の明確化	6
	実効性のある罰則の措置	
法改正への対応に関する本市の対応		7
新たな規制区域について	盛土規制法での規制区域の考え方	8
	新たな規制区域	9

宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）の概要

背景

盛土をめぐる現状

- 静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、土石流が発生
→ **甚大な人的・物的被害**（令和3年7月）
- 盛土の総点検において、**全国で約3.6万箇所を目視等により点検**（令和4年3月）

制度上の課題

- 宅地の安全確保、森林機能の確保、農地の保全等を目的とした各法律により、開発を規制
→ **各法律の目的の限界等から、盛土等の規制が必ずしも十分でないエリアが存在**
（一部の地方公共団体では条例を制定して対応）

危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する法制度が必要

※ 全国知事会等からも法制化による全国統一の基準・規制を設けることについて要望あり



死者・行方不明者28名、住宅被害98棟

R3.7 静岡県熱海市



H21.7 広島県東広島市

R3.6 千葉県多古町



廃棄された土石の崩落
死者1名、重傷者1名、住宅被害1棟



廃棄された土石の崩落
軽傷者1名、県道通行止め

国（国土交通省等）にて「宅地造成等規制法」の改正を検討

「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）」
公布（R4.5.27） 施行（R5.5.26）

1

宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）の概要

法律の概要

- 盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、「宅地造成等規制法」を法律名・目的も含めて**抜本的に改正し、土地の用途（宅地、森林、農地等）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**

※法律名を「宅地造成及び特定盛土等規制法」に改正。通称”盛土規制法”

※国土交通省・農林水産省による共管法とし、両省が緊密に連携して対応

《参考》 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）

- ・宅地造成に伴う崖崩れまたは土砂の流出による災害を防止するため、宅地造成に関する工事等について必要な規制を定めた法律。
- ・本市は現在、東部丘陵地を中心に約88.94km²（市域の約27%）の規制区域を指定。

2

主な改正内容

スキマのない規制

規制区域	○都道府県知事等が、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定 ▶ 宅地造成等工事規制区域:市街地や集落、その周辺など、人家等が存在するエリアについて、森林や農地を含めて広く指定 ▶ 特定盛土等規制区域:市街地や集落等からは離れているものの、地形等の条件から人家等に危害を及ぼしうるエリア(斜面地等)も指定 ※「都道府県知事等」とは、都道府県知事、指定都市・中核市の長 ○区域指定に市町村が関与できる仕組みを導入（指定の際の市町村への意見聴取、市町村からの指定の申出） ○都道府県等は、定期的に、規制区域の指定や盛土等による災害防止のための対策に必要な基礎調査を実施
規制対象	○規制区域内で行われる盛土等を都道府県知事等の許可の対象とする（本市内の場合は市長が許可） ○宅地造成等の際に行われる盛土だけでなく、単なる土捨て行為や一時的な堆積についても規制 ※ 許可された盛土等については、①所在地等の一覧を公表するとともに、②現場での標識掲出を義務化し、無許可行為の早期の摘発につなげる。

(参考) 改正前の宅地造成工事規制区域

【規制対象】

- 宅地を造成するための盛土・切土

➡【区域指定のイメージ】

主に、丘陵地にある市街地（又は今後市街地になりうる土地）の区域を指定



新制度による規制区域

※（下線部）：規制を強化する部分

【規制対象】

- 土地（森林・農地を含む）を造成するための盛土・切土
- 土捨て行為や一時的な堆積

➡【区域指定のイメージ】

改正前の宅地造成工事規制区域に加えて、土砂流出等により人家等に被害を及ぼしうる、森林、農地、平地部の土地を広く指定



3

主な改正内容

盛土等の安全性の確保

許可基準・手続	○盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定 ※ 許可に当たっては、工事主の資力・信用、工事施行者の能力についても審査 ○許可に当たって、土地所有者等の同意 及び 周辺住民への事前周知（説明会の開催等）を要件化
中間検査・完了検査	○許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、 ①施工状況の定期報告、②施工中の中間検査及び③工事完了時の完了検査を実施 ※ 地域の実情に応じ、条例で、許可基準の強化のほか、定期報告の頻度や内容、中間検査の対象項目等の上乗せができる旨の規定を措置。

■ 災害防止のための安全基準の設定

<盛土・切土>

（主な安全基準）

- ✓ 擁壁の設置
- ✓ 排水施設の設置
- ✓ 地盤の締め固め 等

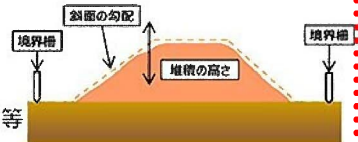


☆ 規制内容として新たに追加

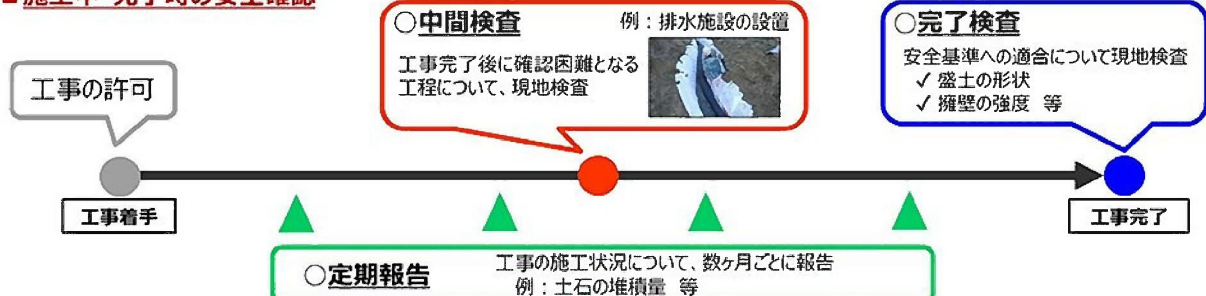
<一時的な堆積>

（主な安全基準）

- ✓ 堆積の高さ
- ✓ 斜面の勾配
- ✓ 境界柵の設置 等



■ 施工中・完了時の安全確認



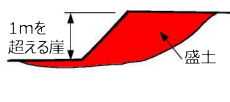
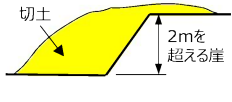
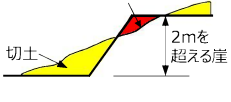
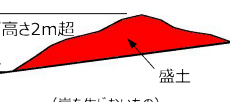
4

主な改正内容

【盛土規制法における宅地造成等工事規制区域での規制対象】

<土地の形質の変更（盛土・切土）>

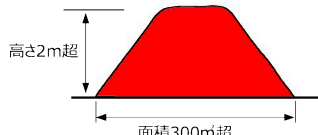
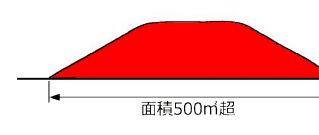
<新たに追加>

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盛土又は切土する土地の面積※が 500㎡超 となるもの（①～④を除く） ※盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30cmを超える部分の面積
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

<土石の堆積（一時堆積）>

<新たに追加>

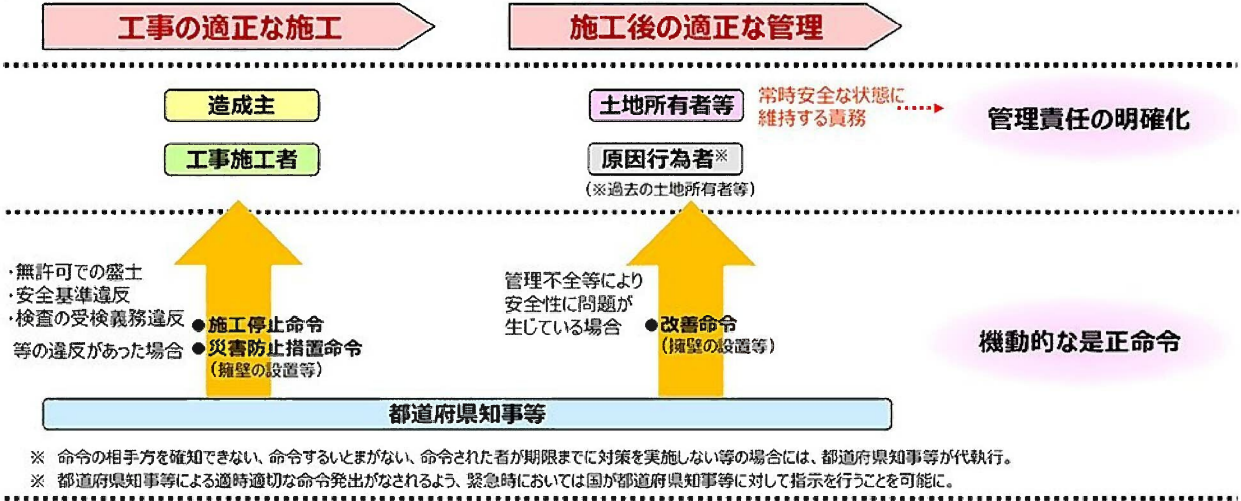
要件	⑥最大時に堆積する高さが 2m超 かつ面積が 300㎡超 となるもの	⑦最大時に堆積する面積※が 500㎡超 となるもの ※堆積する前後の地盤面の標高の差が30cmを超える部分の面積
イメージ図		

5

主な改正内容

責任の所在の明確化・実効性のある罰則の措置

管理責任	○盛土等が行われた土地について、 土地所有者等が常時安全な状態に維持する責務 を有することを明確化 ※ 「土地所有者等」とは、土地の所有者、管理者、占有者。土地が譲渡等された場合でも、その時点での土地所有者等に責務が発生。
監督処分	○災害防止のため必要なときは、 土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても、是正措置等を命令 ※ 当該盛土等を行った造成主や工事施工者、過去の土地所有者等も、原因行為者として命令の対象になり得る。
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等に対する懲役刑及び罰金刑について、 条例による罰則の上限より高い水準に強化



- 無許可、安全基準違反、命令違反等に対する懲役刑及び罰金刑について、**条例による罰則の上限より高い水準に強化（最大で懲役3年以下・罰金1,000万円以下）**
- 法人に対しても抑止力として十分機能するよう、**法人重科を措置（最大で3億円以下）**

実効性のある罰則

6

法改正への対応に関する本市の対応

《本市の運用に向けたスケジュール》

法改正

- ・ 2022 (R4) 年5月 盛土規制法 公布
- ・ 2023 (R5) 年5月 盛土規制法 施行
※法施行後2年間は旧法の規制が適用（経過措置）

本市対応

- ・ 2024 (R6) 年5月 新たな規制区域案の公表
- ・ 2024 (R6) 年10月 改正条例の公布
- ・ **2024 (R6) 年12月 説明会 ← 本日**
- ・ **2025 (R7) 年5月19日 新たな規制区域の告示
(予定) 盛土規制法の運用開始**

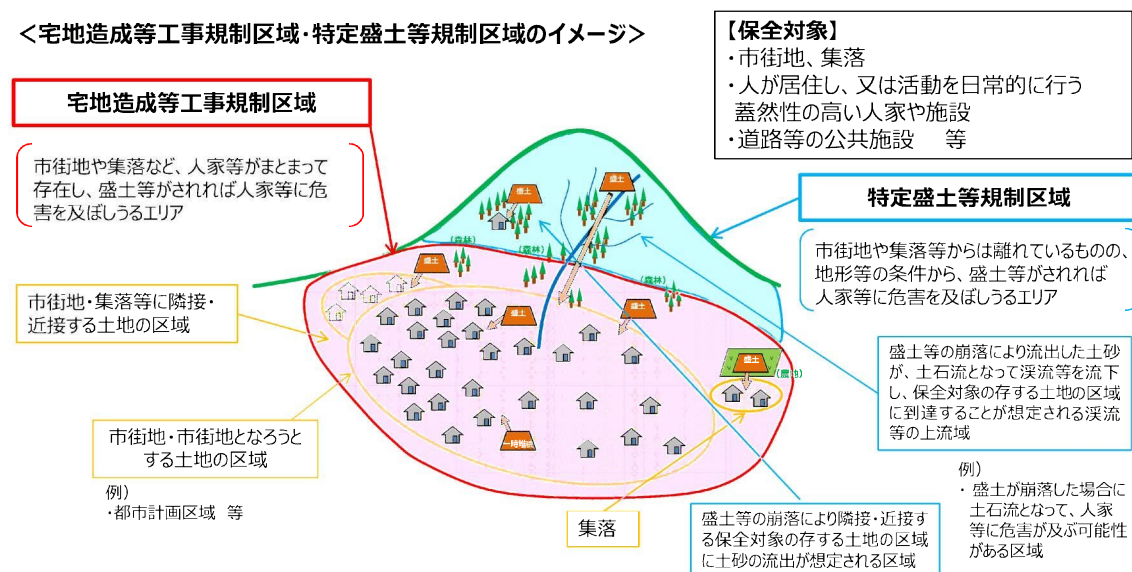
7

新たな規制区域について

盛土規制法での規制区域の考え方

盛土規制法では、盛土等に伴う災害から人命を守るという目的のため、盛土等の崩壊により人家等に被害を及ぼしうるエリアを規制区域としてできる限り広く指定することとしている。

<宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域のイメージ>



本市では、国から示された考え方(基礎調査実施要領)を基に、新たな規制区域について検討

8

新たな規制区域について

新たな規制区域

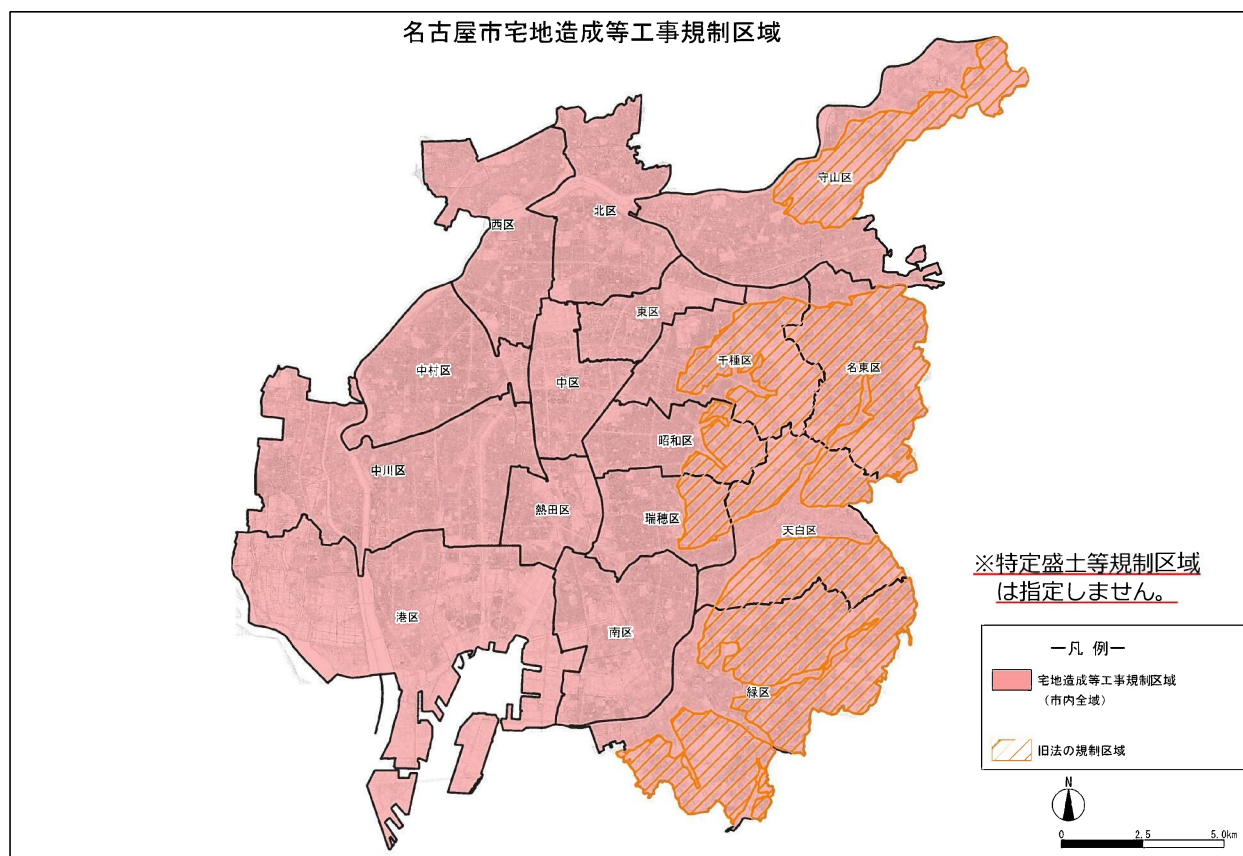
- ・国から示された「基礎調査実施要領」では、「宅地造成等工事規制区域」は都市計画区域等のうち、盛土等に伴う災害が発生する蓋然性のない区域を除く区域と示されている。

- ・本市は全域都市計画区域
- ・市全域に道路が整備されていることから、蓋然性のない区域（土砂を運搬できる道路や建設工事等により土砂が発生する場所から相当程度離れていること等により土砂が持ち込まれる可能性がないエリア）は無いと判断

全域「宅地造成等工事規制区域」とする

9

新たな規制区域について



【問合せ先】 ○ 法改正全般について：盛土規制担当（052-972-4222）

10