

盛土規制法の概要について

(正式名称:「宅地造成及び特定盛土等規制法」)

※盛土規制法に基づく規制区域を、**長崎県全域に指定し**、
許可等の運用を**令和7年5月23日から**開始します。

令和7年3月

長崎県土木部盛土対策室

1. 盛土規制法の背景・必要性
2. 盛土規制法の要点
 - ① スキマのない規制
 - ② 盛土等の安全性の確保
 - ③ 責任の所在の明確化
 - ④ 実効性のある罰則の措置
3. 規制対象となる盛土等について
4. 許可申請の手続き等
5. 技術的基準について
6. 盛土規制法の運用開始について

1. 盛土規制法の背景・必要性

★ 重要なポイント

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）
- 【参考】熱海市伊豆山地区の土石流発生箇所
→ 森林法の許可、静岡県土採取等規制条例の届出の対象 / 廃棄物処理法による廃棄物投棄禁止

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

- ◆ 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（R5.5.26施行）**
 - ※ 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
- ◆ **国土交通大臣及び農林水産大臣が盛土等に伴う災害の防止に関する基本方針を策定**し、その方針の下、**都道府県知事等が規制を実施**

2. 盛土規制法の要点 ①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 （県、長崎市、佐世保市）

○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

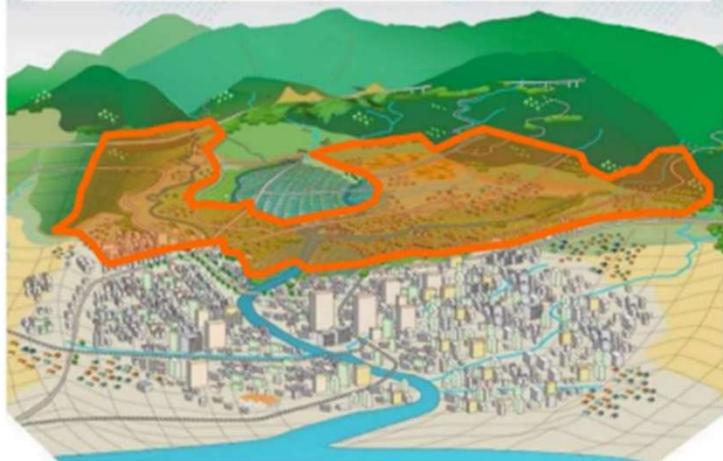
（宅地造成）



【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

<宅地造成工事規制区域（改正前）のイメージ>



新制度による規制区域

【規制対象】

※（下線部）：規制を強化する部分

- 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

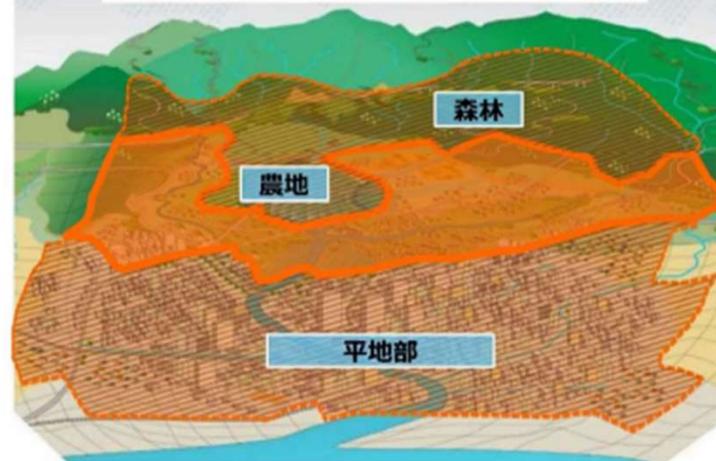
（宅地造成）
（特定盛土等）
（土石の堆積）



【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**

<新制度による規制区域のイメージ>



2. 盛土規制法の要点 ②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>

土地の形質変更（宅地造成、特定盛土等）

（主な安全基準）

- ✓ 擁壁の設置
- ✓ 排水施設の設置
- ✓ 盛土の締め固め 等

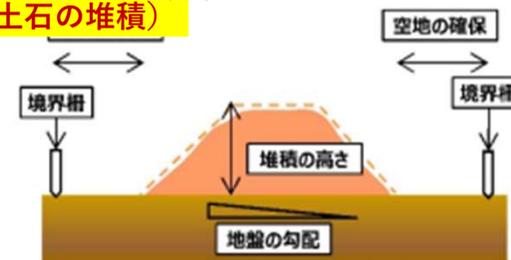


<一時的な堆積>

（土石の堆積）

（主な安全基準）

- ✓ 地盤の勾配
- ✓ 堆積の高さ
- ✓ 空地の確保 等



■ 施工中・完了時の安全確認

工事の許可

工事着手

○ 中間検査

例：排水施設の設置

工事完了後に確認困難となる工程について、現地検査（特定工程）



○ 完了検査

安全基準への適合について現地検査
✓ 盛土の形状
✓ 擁壁の強度 等

工事完了

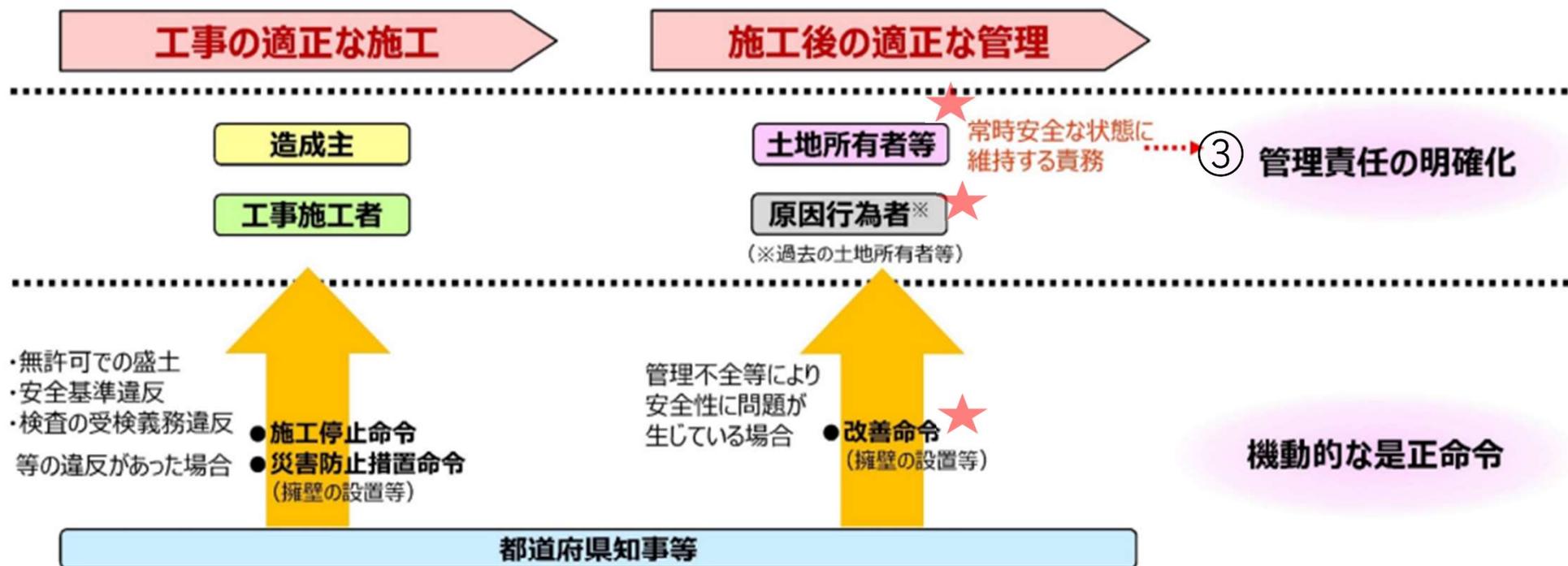
○ 定期報告

工事の施工状況について、数ヶ月ごとに報告
例：土石の堆積量 等 **（3ヵ月毎）**

国土交通省資料から引用

2. 盛土規制法の要点 ③責任の所在の明確化 ④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**



※ 命令の相手方を確知できない、命令するいとまがない、命令された者が期限までに対策を実施しない等の場合には、都道府県知事等が代執行。
 ※ 都道府県知事等による適時適切な命令発出がなされるよう、緊急時においては国が都道府県知事等に対して指示を行うことを可能に。

- 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)** ④ **実効性のある罰則**
- 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)

長崎県全域※長崎市、佐世保市を除く

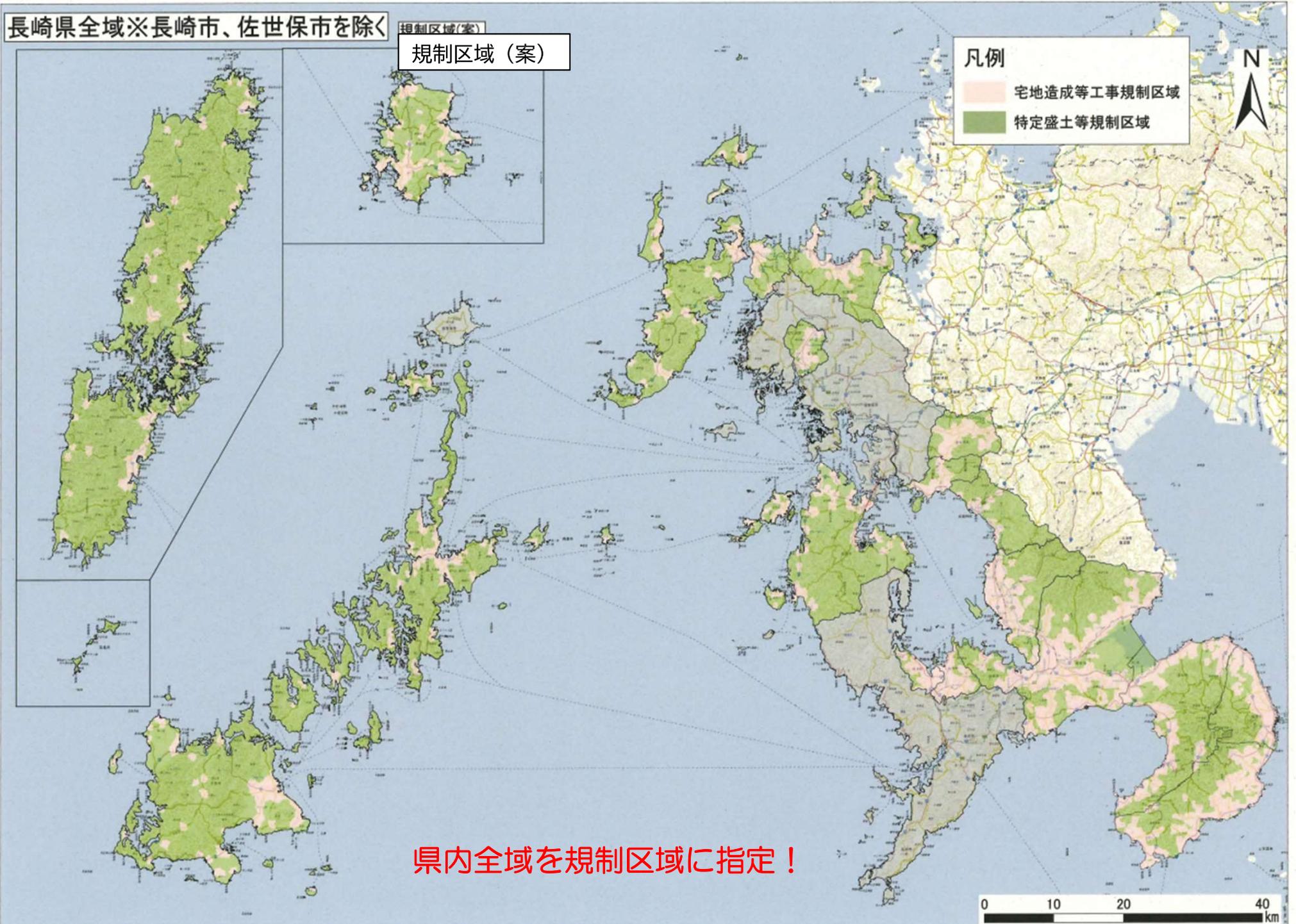
規制区域(案)

規制区域 (案)

凡例

宅地造成等工事規制区域

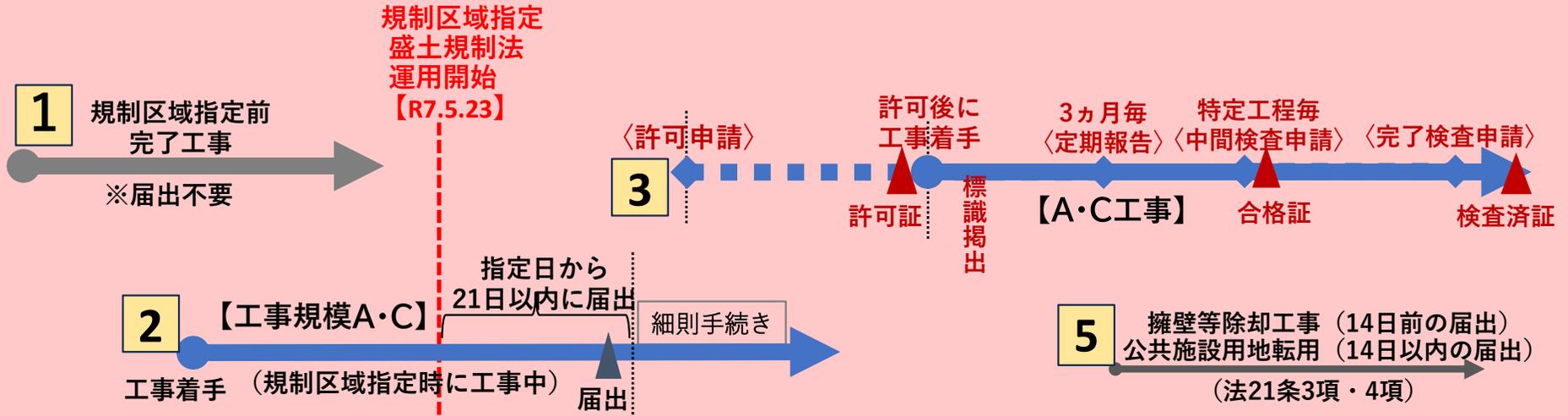
特定盛土等規制区域



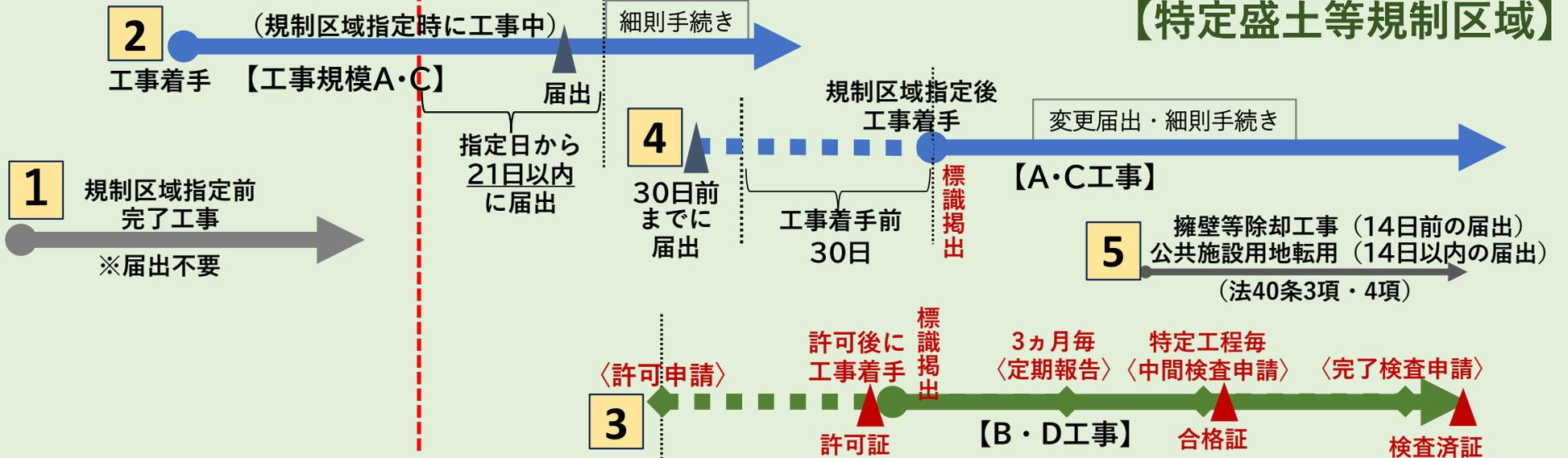
県内全域を規制区域に指定！

規制区域指定に係る許可・届出一覧(規制区域別)

【宅地造成等工事規制区域】



【特定盛土等規制区域】



- 2 届出：区域指定日に現に工事中の工事（A・C工事）：指定日から21日以内の届出（法21条1項、40条1項）
 - 3 許可：区域指定日で未着手工事（宅造区域：A・C工事、特盛区域：B・D工事）：許可申請対象（法12条、30条）
 - 4 届出：【特盛区域のみ】許可対象未満の工事（A・C工事）：工事着手30日前までに届出（法27条1項）
- ※許可・届出の有無に拘わらず、土地所有者等は盛土等を常時安全な状態に維持する努力義務を有し、適切に維持管理する必要があります。

3. 規制対象となる盛土等

3

		(法27条1項)	(法12条、30条)	(法18条、37条)	(法19条、38条)	(法17条、36条)
区域	行為	届出	許可	中間検査 (許可工事分)	定期報告 (許可工事分)	完了検査 (許可工事分)
宅地造成等工事規制区域	土地の区画形質の変更(盛土・切土)	4 -	①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ2m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ2m超(①、③を除く) ⑤盛土または切土の面積500㎡超(①～④を除く) A	①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ5m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ5m超(①、③を除く) ⑤盛土または切土の面積3,000㎡超(①～④を除く) B	同左 B	許可対象すべて A
	土石の堆積	-	①堆積の高さ2m超かつ面積300㎡超 ②堆積の面積500㎡超 C	-	①堆積の高さ5m超かつ面積1,500㎡超 ②堆積の面積3,000㎡超 D	許可対象すべて C
特定盛土等規制区域	土地の区画形質の変更(盛土・切土)	①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ2m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ2m超(①、③を除く) ⑤盛土または切土の面積500㎡超(①～④を除く) A	①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ5m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ5m超(①、③を除く) ⑤盛土または切土の面積3,000㎡超(①～④を除く) B	許可対象すべて B	許可対象すべて B	許可対象すべて B
	土石の堆積	①堆積の高さ2m超かつ面積300㎡超 ②堆積の面積500㎡超 C	①堆積の高さ5m超かつ面積1,500㎡超 ②堆積の面積3,000㎡超 D	-	許可対象すべて D	許可対象すべて D

(参考) 同色(同じアルファベット)のセル同士は工事規模が同じです。

国土交通省資料から引用

3. 規制対象となる盛土等

		宅地造成等工事規制区域において許可対象 3	特定盛土等規制区域において許可対象 3	特定盛土等規制区域において届出対象 4
土地の形質の変更 (盛土・切土)	①盛土で高さが 1m超 2m超 1m超 の崖を生ずるもの	2m超 5m超 2m超	2m超 5m超 2m超	500㎡超 3000㎡超 500㎡超
	②切土で高さが 2m超 5m超 2m超 の崖を生ずるもの	2m超 5m超 2m超	2m超 5m超 2m超	となるもの(①、③を除く)
一時的な土石の堆積	③盛土と切土を同時に行い、高さが 2m超 5m超 2m超 の崖を生ずるもの(①、②を除く)	2m超 5m超 2m超	2m超 5m超 2m超	となるもの(①～④を除く)
	④盛土で高さが 2m超 5m超 2m超 となるもの(①、③を除く)	2m超 5m超 2m超	2m超 5m超 2m超	となるもの(①～④を除く)
	⑤盛土又は切土をする土地の面積が 500㎡超 3000㎡超 500㎡超 となるもの(①～④を除く)			
	①最大時に堆積する高さが 2m超 5m超 2m超 かつ面積が 300㎡超 1500㎡超 300㎡超 となるもの	②最大時に堆積する面積が 500㎡超 3000㎡超 500㎡超 となるもの		
				

※「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。

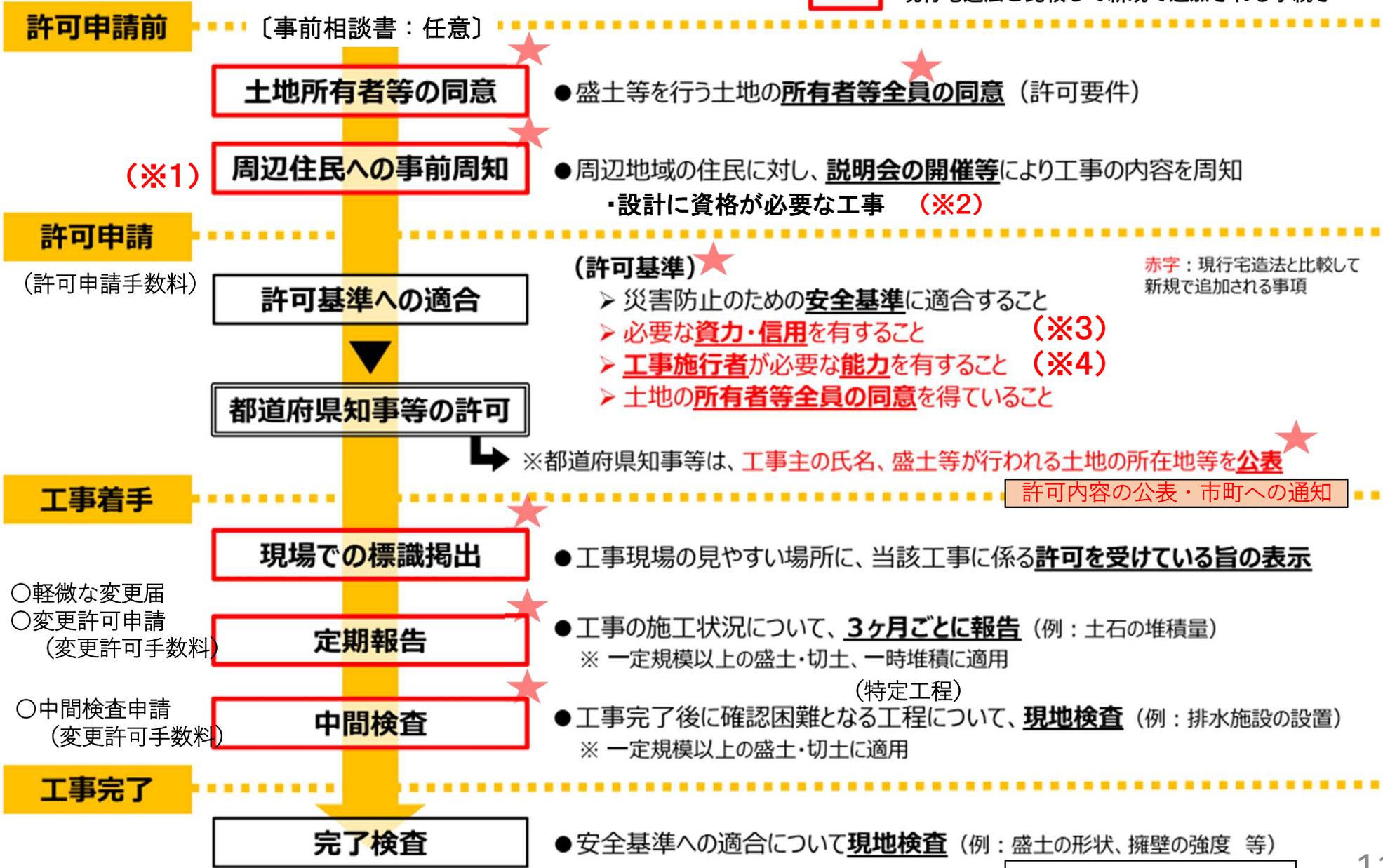
○土石の堆積における土石とは、「土砂」若しくは「岩石」又はこれらの混合物のことを言います。

○土石の堆積は、一定期間を経過した後に除却することを前提とした行為であり、ストックヤードにおける土石の堆積、工事現場外における建設発生土や盛土材料の仮置き、土石に該当する製品等の堆積等が該当します。（土石の堆積期間は最大5年です。）

4. 許可申請の手続き等

□ 許可申請から工事完了までの流れ

□ 現行宅造法と比較して新規で追加される手続き



4. 許可申請の手続き等

□工事内容の周辺住民への周知措置（法11条・29条）（※1）

規制区域内における宅地造成等に関する工事主は、当該工事の許可の申請をするときは、あらかじめ、当該工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に対し、説明会の開催その他の当該工事内容を周知させるため必要な措置（以下の①～④のいずれか：省令6条・62条）を講じなければならない。

ただし、周知に必要な措置のうち、政令7条2項2号に規定する省令12条で定める土地（溪流等）において高さが15mを超える盛土をする場合は、①の説明会を必須とする。

- ① 宅地造成等に関する工事の内容について、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土地又はその周辺の適当な場所に掲示するとともに、当該内容をインターネットを利用して住民の閲覧に供すること。
- ④ 前三号に掲げるもののほか、都道府県の条例又は規則で定める方法（未制定）

【周知する工事の内容】

：工事主・施行者の氏名又は名称、所在地、着手・完了年月日、盛土等の高さ・面積・土量など

【周辺住民の範囲】

：盛土等の規模や地形等から判断される影響の想定される範囲とするが、その具体的な範囲については、別途（手引き等）で示すこととしている。

□設計の資格が必要な工事（法13条2項、令21条）（※2）

- ・高さが5m超の擁壁の設置
 - ・切土盛土面積が1,500m²超の土地における排水施設
- 土木又は建築の実務・必要資格等（令22条）

□工事主に求められる資力・信用（法12条2項2号）（※3）

- ・工事主の資力・信用の確認のため、許可申請時に提出が必要となる書類を省令、細則等で規定

□工事施行者に求められる必要な能力（法12条2項3号）（※4）

- ・工事施行者の施工能力を審査する書類については、細則等で規定

4. 許可申請の手続き等

□都市計画法に基づく開発許可の特例(盛土規制法の許可のみなし) (法15条2項・34条2項) 宅地造成等規制法改正による開発許可制度への影響

- これまで、都市計画法に基づく開発許可を受けて行われる宅地造成に関する工事については、宅地造成等規制法第8条の許可が不要とされていたところ、今回の改正により、盛土規制法の許可を受けたものとみなされることになる。★
- これにより、許可後の手続及び規制については、都市計画法の規定のみならず、盛土規制法の規定も適用されることとなるため、留意が必要。

■ 都市計画法の開発行為のうち、 宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域における宅地造成及び特定盛土等である場合の取扱い (主なもの)

- **許可不要から許可みなしに変更** ★
 - ・ 盛土規制法の規定により、中間検査や定期報告、現場での標識掲出、完了後の保全義務等の対象 ★
- **都市計画法第33条第1項第7号の基準の内容**
 - ・ 都市計画法の規定により、盛土規制法の技術的基準への適合が必要
- **都市計画法第33条第1項第12号、第13号の適用拡大**
 - ・ 都市計画法の規定により、自己居住用又は1ha未満の自己業務用であっても適用対象
- **是正措置及び罰則の適用** ★
 - ・ これまでは都市計画法の是正措置と罰則のみが適用されたが、盛土規制法の是正措置と罰則も適用

【注意】みなし許可扱いにより、盛土規制法による許可申請は不要ですが、上記の中間検査申請、定期報告は、開発許可部局ではなく、県盛土対策室への提出が必要です。
(長崎市、佐世保市及び諫早市[権限移譲]は、それぞれの市窓口へ提出下さい。)

- **他法令の手続き 【注意】 ※みなし許可扱いとはなりません!**
 - 森林法に基づく林地開発許可 → 規制規模の場合、別途、盛土規制法の許可も必要です。
 - 農地法に基づく農地転用許可 → 規制規模の場合、別途、盛土規制法の許可も必要です。

5. 技術的基準について

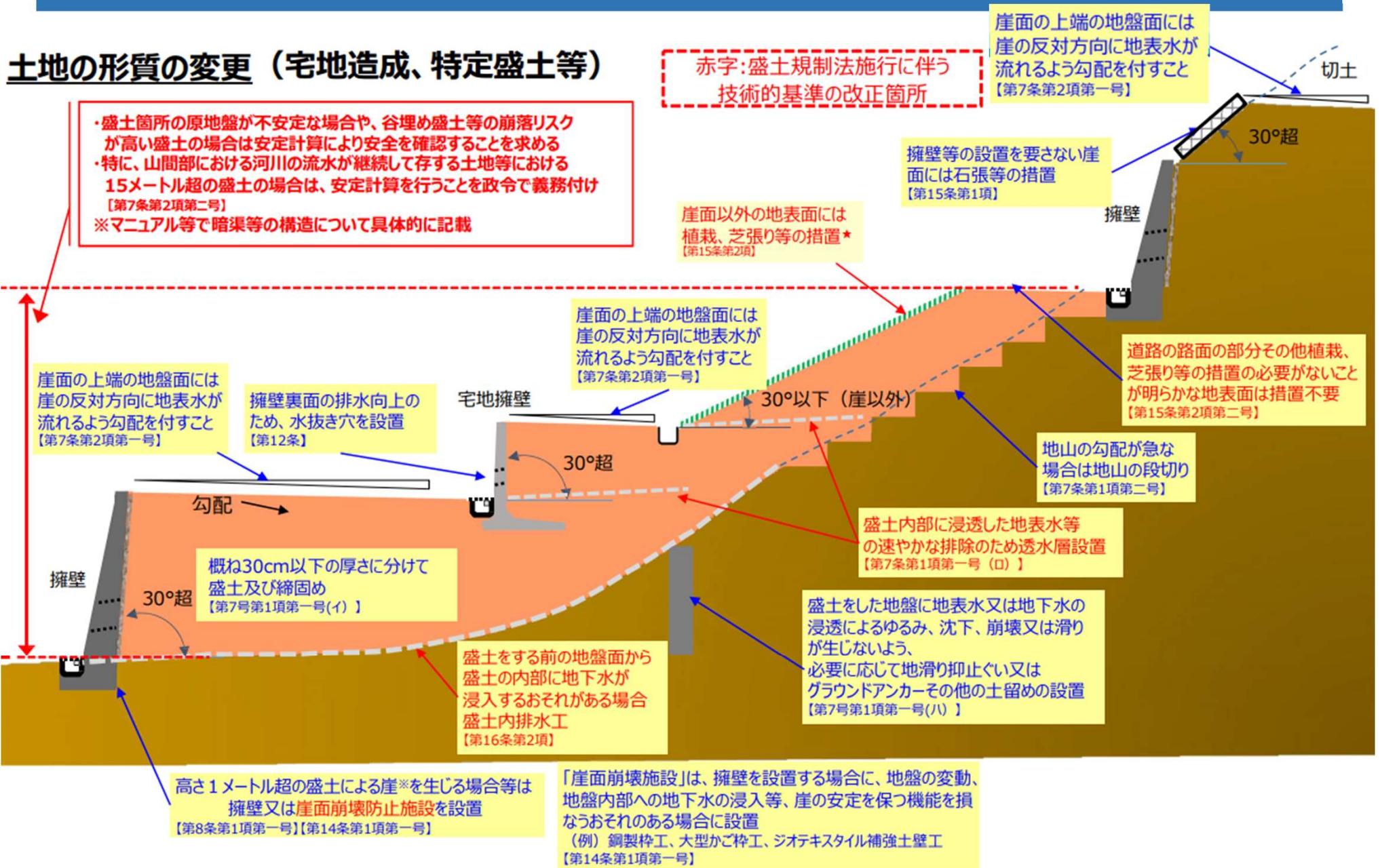
土地の形質の変更に係る技術的基準（政令）

	概要	規定	赤字：新たに規定する内容
施設	擁壁、排水施設、その他の施設	・擁壁、 崖面崩壊防止施設 、排水施設若しくは地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留	
施設の設置その他必要な措置	地盤について講ずる措置	<ul style="list-style-type: none"> ・盛土をする場合に、地表水等の浸透による緩み等が生じない措置（盛土の締め固め、盛土内に浸透した地表水等を排除するための透水層の設置、地滑り抑止ぐい設置等） ・急傾斜地で盛土をする場合に、地山の段切り等の措置 ・盛土又は切土の上面の排水勾配 ・山間部における河川の流水が継続して存する土地その他の宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが特に大きいものとして、特に、山間部における河川の流水が継続して存する土地等における高さ15メートル超の盛土をする場合は、土質試験その他の調査又は試験に基づく地盤の安定計算により盛土後の地盤の安定が保たれることを確認 ・切土をする場合に、滑りやすい地盤の補強 	
	擁壁等の設置	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ1メートル超の盛土による崖を生じる場合等は、擁壁を設置 ※ただし、擁壁の設置を要さない条件は次のとおり （イ）切土した土地の地質・勾配が一定条件を満たす場合 （ロ）安定計算により擁壁を要さないことを確認した場合 （ハ）イ、ロ以外の崖面で、崖面崩壊防止施設が設置された崖面 ・擁壁は構造計算等により設計 ・擁壁には水抜き穴等を設置 	
	崖面及びその他の地表面について講ずる措置	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁又は崖面崩壊防止施設の設置を要さない崖面には石張り等の措置 ・崖面以外の地表面には植栽、芝張り等の措置 ※ただし、植栽、芝張り等の設置を要さない地表面は次のとおり （イ）排水勾配を付した盛土又は切土の上面 （ロ）道路の路面の部分その他当該の措置の必要がないことが明らかな地表面 （ハ）農地等で植物の生育が確保される地表面*（例）畑等の利用が想定される土地 	
	排水施設の設置	<ul style="list-style-type: none"> ・盛土又は切土において設置する地表水等を適切に排除する管渠等について、構造等を規定 （例）管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき地表水等を支障なく流下させることができるものであること等 ・盛土において、盛土をする前の地盤面から盛土内へ地下水が浸入するおそれがある場合に、地下水を排除する排水施設の配置・構造を規定 	

★：特定盛土等に限る。

5. 技術的基準について

土地の形質の変更（宅地造成、特定盛土等）



※ 「崖」とは、地表面が水平面に対し30°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
★宅地造成、特定盛土等のそれぞれについて、植栽、芝張り等の措置が不要な条件を規定

5. 技術的基準について

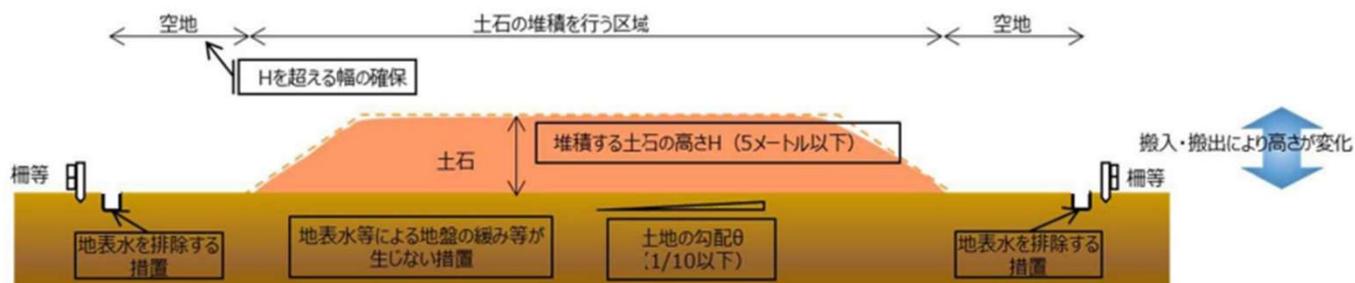
土石の堆積に係る技術的基準（政令）

概要	規定	※全項目、新規に規定
地盤の安全確保	<ul style="list-style-type: none"> ・堆積する土地の地盤の勾配は10分の1以下 (堆積した土石の崩壊を防止するために必要な措置を講ずる場合を除く) ・地表水等による地盤の緩み等が生じない措置 	
周辺の安全確保	<ul style="list-style-type: none"> ・次の(イ)(ロ) いずれかに該当する空地（勾配10分の1以下）の確保 (イ) 堆積する土石の高さが5メートル以下の場合、当該高さを超える幅の空地 (ロ) 堆積する土石の高さが5メートル超の場合、当該高さの2倍を超える幅の空地 ・堆積した土石の周囲への柵等の設置 <p>※ただし、堆積する土石の高さを超える鋼矢板を設置するもの等は除く</p>	
土石の崩壊防止措置	<ul style="list-style-type: none"> ・堆積した土石の崩壊を防止するため地表水を排除する措置 	

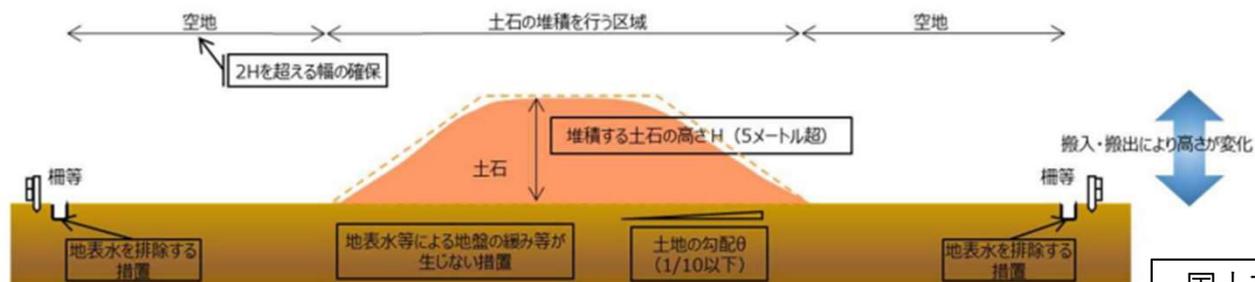
(注) 「土石の堆積」とは、一定期間を経過した後に搬出することを前提とした、土石を堆積する行為

【参考】土石の堆積の技術的基準（政令）全般の概念図

(イ) 堆積する土石の高さが5m以下の場合、当該高さを超える幅の空地の設置



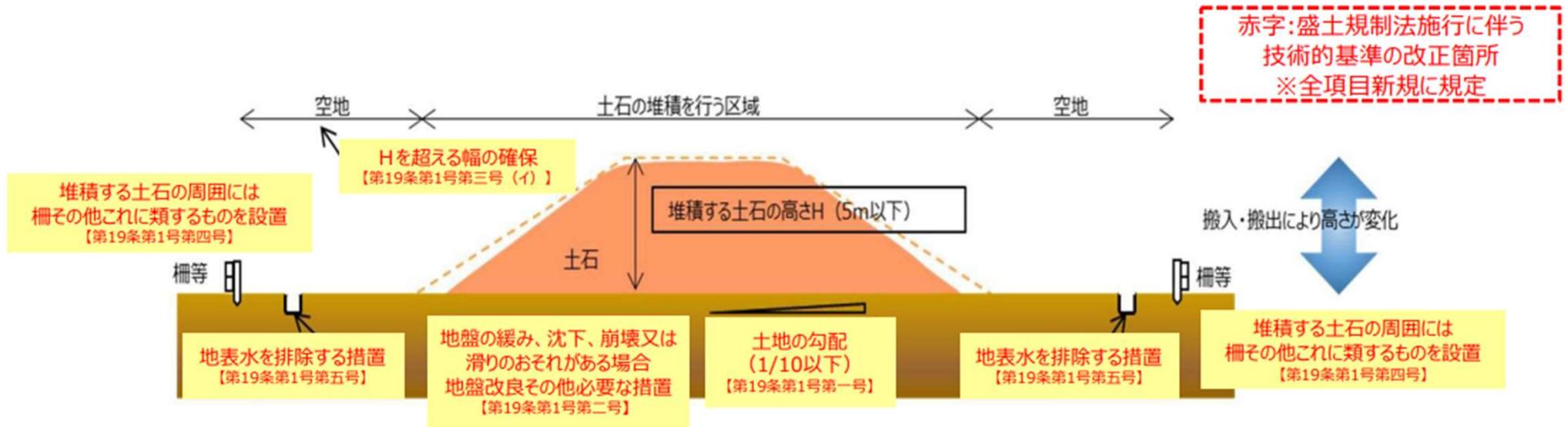
(ロ) 堆積する土石の高さが5m超の場合、当該高さの2倍を超える幅の空地の設置



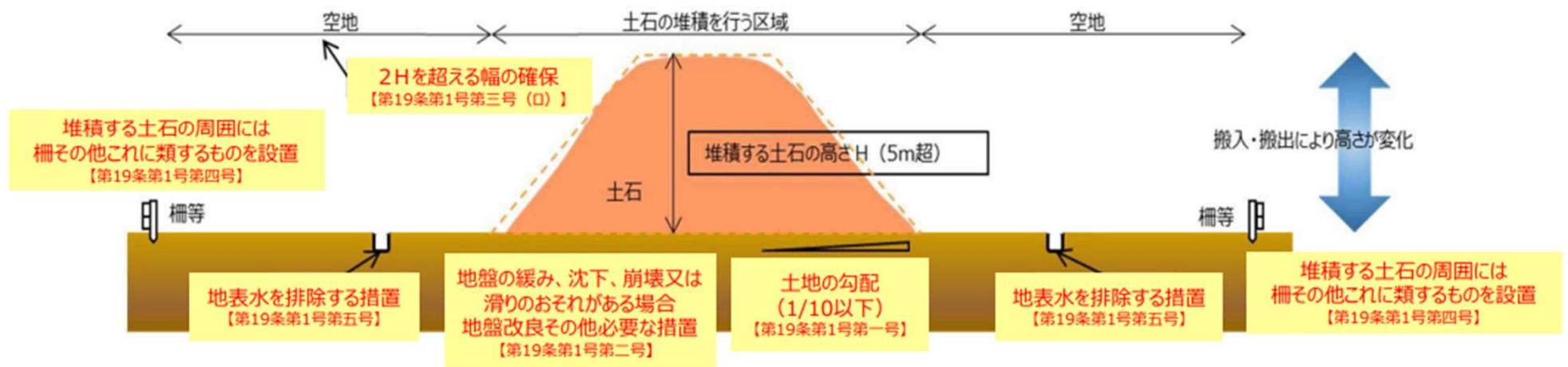
国土交通省資料から引用

5. 技術的基準について

(イ) 堆積する土石の高さが5m以下の場合、当該高さを超える幅の空地の設置



(ロ) 堆積する土石の高さが5m超の場合、当該高さの2倍を超える幅の空地の設置



(注) 「土石の堆積」とは、一定期間を経過した後に搬出することを前提とした、土石を堆積する行為

5. 技術的基準について ★

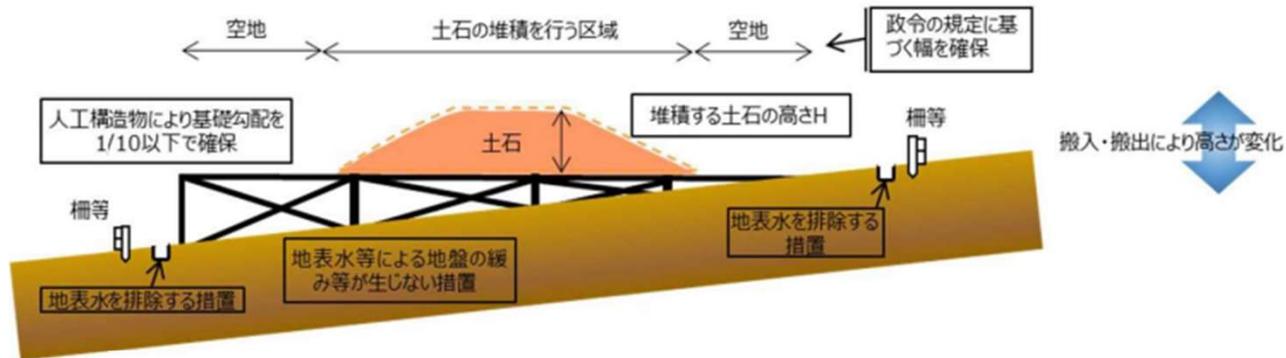
【参考】 堆積した土石の崩壊やそれに伴う流出を防止する措置

【代表的な措置の概念図】

(例1) 土石を堆積する高さを超える鋼矢板等を設置する措置

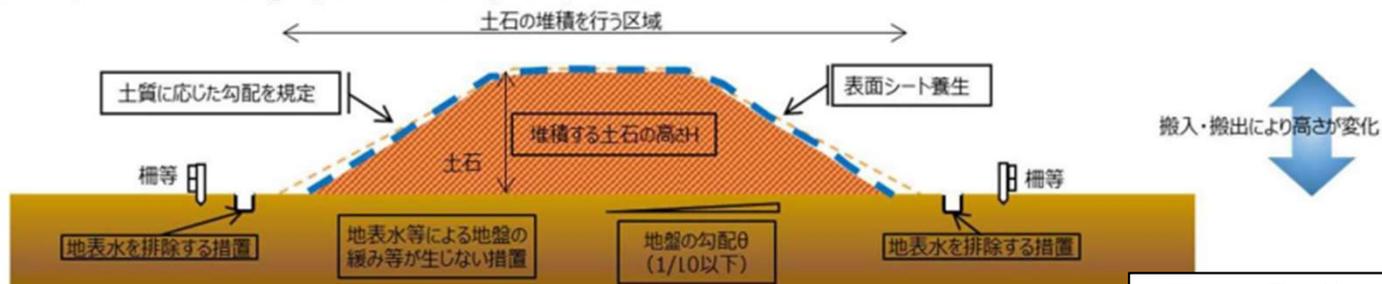


(例2) 土石の堆積を行う面を有する堅固な構造物を設置する措置



(例3) 次の①②を全て満たす措置

- ① 堆積した土石の土質に応じた緩やかな勾配で土石を堆積する等の措置
- ② 堆積した土石を防水性のシートで覆う等の措置



6. 盛土規制法の運用開始について

□盛土規制法の運用開始時期について

- ・規制区域の指定及び運用開始は**令和7年5月23日**としています。長崎県内については、全域を規制区域に指定することとしていますので、手続きに漏れが無いようお願いします。

2 □規制区域の**指定時**、現に**盛土等**や**土石の堆積**の工事を行っている場合（法21条1項、40条1項）

- ・規制対象規模以上の工事の工事主は、**区域指定から21日以内に届出**が必要です。

■手続きのイメージ



※**工事着手**とは、請負契約の締結、それに基づく労務者や資材調達等の手配の段階ではなく、工事現場において、設計図書と照合して行う最初のくい打ち等の土地の形質変更又は土石の堆積が行われた時点を言います。

■届出が必要となる工事の規模

以下のいずれかに該当する場合

<土地の形質の変更(盛土・切土)>

- ①盛土で高さ1m超の崖、②切土で高さ2m超の崖、
- ③盛土と切土を同時に行って、高さ2m超の崖(①、②を除く)、
- ④盛土で高さ2m超(①、③を除く)、
- ⑤盛土又は切土の面積500㎡超(①～④を除く)

<土石の堆積>

- ①最大時の堆積の高さ2m超かつ面積300㎡超、
- ②最大時の堆積の面積500㎡超

□規制区域の指定後、一定規模以上の工事は工事着手前の許可又は届出が必要

- ### 3
- ・各規制区域の規制規模以上の工事は、**着手前に許可申請による許可**が必要です。(法12条、30条)
(「4. 許可申請の手続き等」参照)

許可内容の公表・市町への通知

- ### 4
- ・許可の規制規模未満でも一定規模以上の工事は、**着手日の30日前までに届出**が必要です。(法27条)
(**特定盛土等規制区域のみ**) (標識の掲載、及び細則による手続き)

届出内容の公表・市町への通知

【参考】盛土規制法に関する情報

「告示・技術的助言等、制度のパンフレットほか掲載」

○林野庁 盛土の安全対策

<https://www.rinya.maff.go.jp/j/tisan/tisan/morido.html>

○国土交通省 「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

<https://www.mlit.go.jp/toshi/web/morido.html>



事業者用パンフレット



一般用パンフレット



《県盛土対策室HP》

□盛土規制法に関する問い合わせ先（令和6年度）

- ・長崎市の区域・・・長崎市 建築指導課 095-829-1176
- ・佐世保市の区域・・・佐世保市 建築指導課 0956-24-1111 (2848)
- ・その他の市町の区域・・・長崎県土木部盛土対策室 095-824-1111 (3133)