

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

令和 7 年 3 月

千葉県 県土整備部 都市整備局 都市計画課

目次

1. 法改正の概要	・ ・ ・	3
2. 規制区域の指定	・ ・ ・	8
3. 規制対象	・ ・ ・	9
4. 手続の概要	・ ・ ・	1 3
5. 技術的基準	・ ・ ・	2 0
6. 県・市の事務区分	・ ・ ・	2 1
7. 留意事項	・ ・ ・	2 2

1. 法改正の概要

宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）

（国土交通省資料）

背景・必要性

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

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。

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
⇒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
・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
- 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に
※ 宅地造成等の際の盛土だけでなく、単なる土捨て行為や一時的な堆積についても規制

3. 責任の所在の明確化

- 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
- 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

2. 盛土等の安全性の確保

- 許可基準** ◆ 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
- 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

4. 実効性のある罰則の措置

- 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
※ 最大で懲役3年以下・罰金1,000万円以下・法人重科3億円以下

令和4年5月27日公布

令和5年5月26日施行

※法の経過措置（附則2条1項）により、新法の区域指定の前日（最長で令和7年5月25日）までの間は旧法を適用

1. 法改正の概要

(国土交通省資料)

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

○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

<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

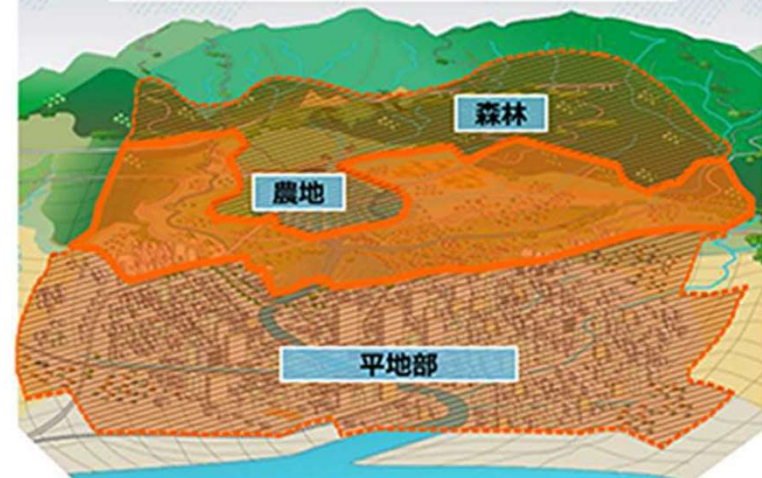
- 土地(森林・農地を含む)を造成するための盛土・切土
- 土捨て行為や一時的な堆積



【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>



1. 法改正の概要

(国土交通省資料)

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)

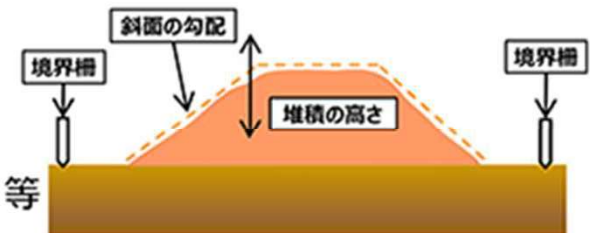
- ✓ 擁壁の設置
- ✓ 排水施設の設置
- ✓ 地盤の締め固め 等



<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

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



○ 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

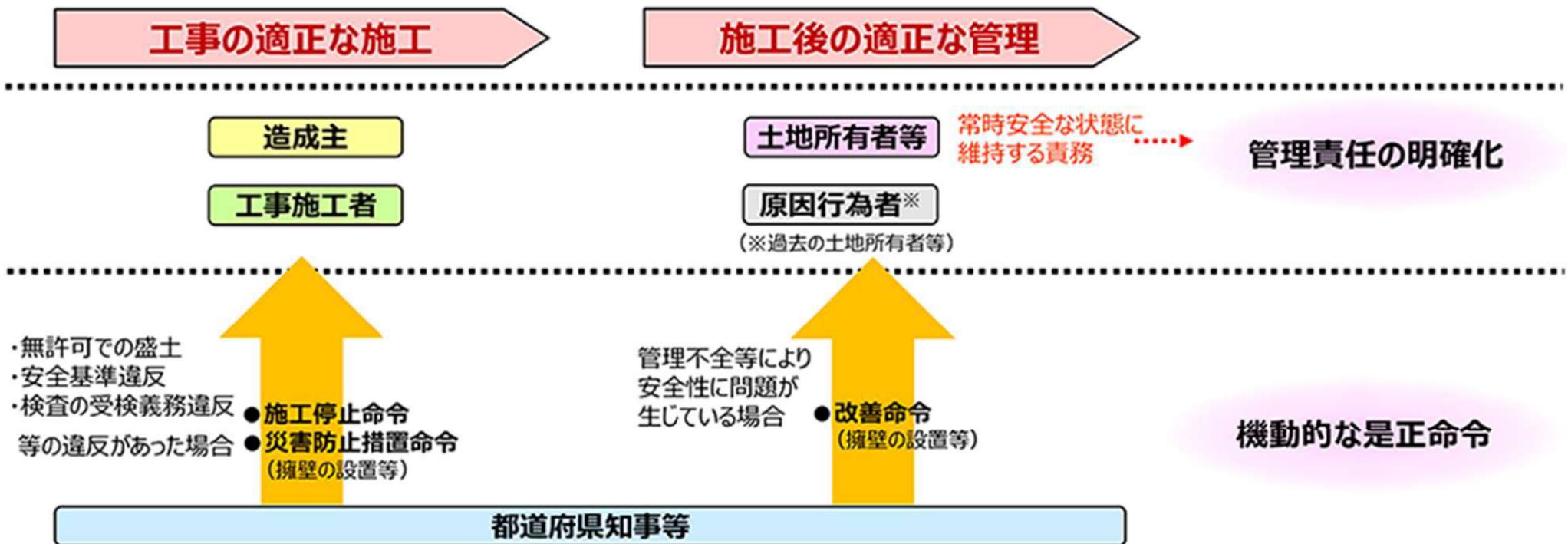
○ 定期報告

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

1. 法改正の概要

(国土交通省資料)

- 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。

- 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

1. 法改正の概要

旧法と新法の比較

	宅地造成等規制法 (旧法)	宅地造成及び特定盛土等規制法 (新法)
規制区域	宅地造成工事規制区域 (法 3 条) ※千葉県では「宅地造成工事規制区域」を一部指定 (令和 7 年 5 月 2 5 日まで規制)	宅地造成等工事規制区域 (法 1 0 条) 特定盛土等規制区域 (法 2 6 条) ※千葉県では「宅地造成等工事規制区域」を全域指定 (令和 7 年 5 月 2 6 日から規制開始)
規制対象	宅地造成 (法 2 条 2 号)	宅地造成 (法 2 条 2 号) 特定盛土等 (法 2 条 3 号) 土石の堆積 (法 2 条 4 号)
許可等手続	許可 (法 8 条) 変更許可・軽微変更届 (法 1 2 条) 完了検査 (法 1 3 条)	許可 (法 1 2 条 1 項) ・公表 (1 2 条 4 項) 変更許可・軽微変更届 (法 1 6 条) 完了検査 (法 1 7 条) 中間検査 (法 1 8 条) 定期報告 (法 1 9 条)
許可基準等	技術的基準に適合 (法 8 条 2 項)	技術的基準に適合 (法 1 2 条 2 項 1 号) 工事主の資力・信用 (法 1 2 条 2 項 2 号) 工事施行者の能力 (法 1 2 条 2 項 3 号) 土地所有者等全員の同意 (法 1 2 条 2 項 4 号) 周辺地域の住民に事前周知 (法 1 1 条)
許可の特例	国、県等の工事は「協議」 (法 1 1 条 1 項) 開発許可により「許可不要」 (法 8 条)	国、県等の工事は「協議」 (法 1 5 条 1 項) 開発許可により「みなし許可」 (法 1 5 条 2 項)
罰則	最大で懲役 1 年以下又は罰金 5 0 万円以下	最大で懲役 3 年以下又は罰金 1, 0 0 0 万円以下 (法人重科 3 億円以下)

2. 規制区域の指定

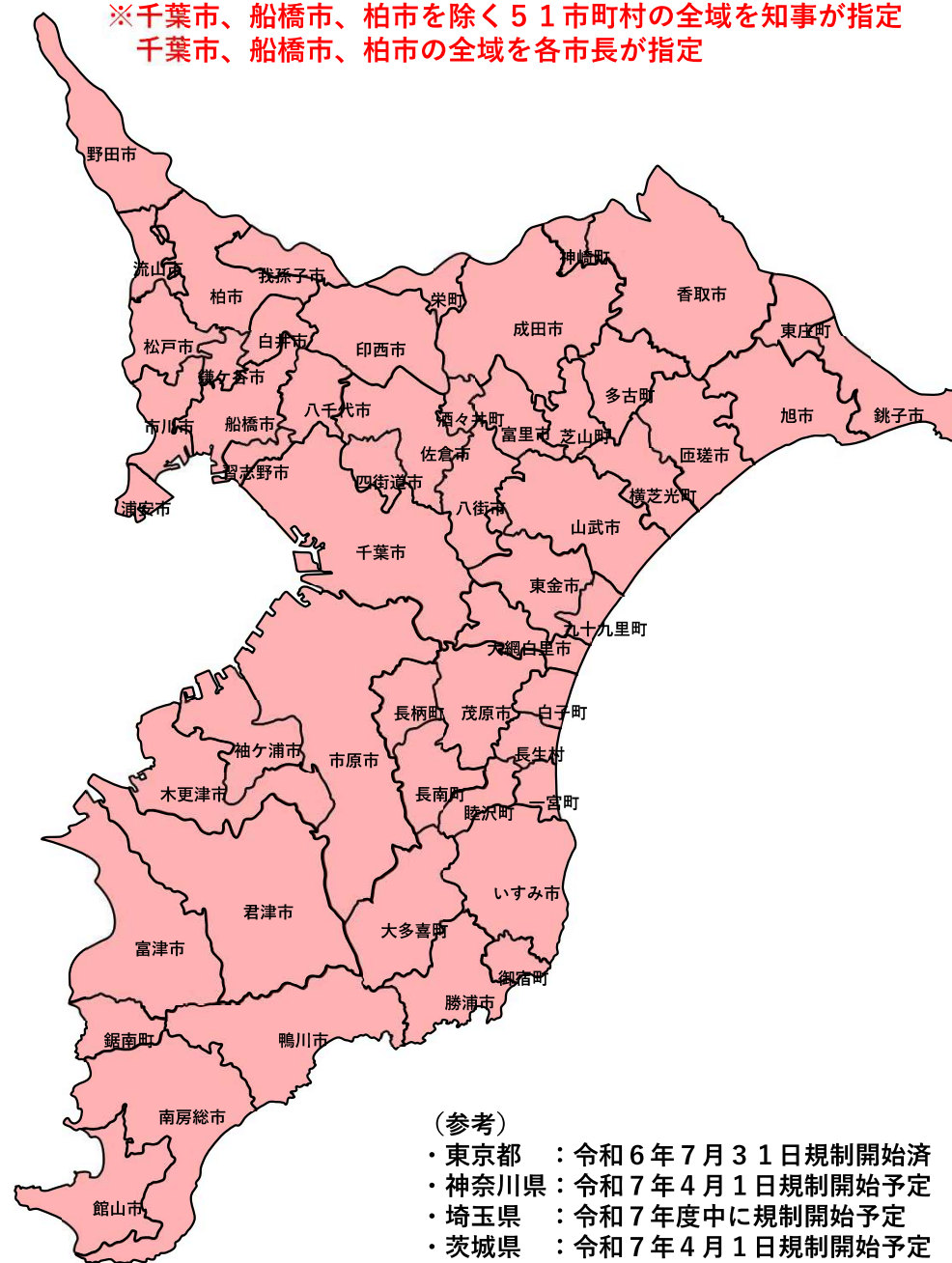
新法の「宅地造成等工事規制区域」を千葉県全域に指定

令和7年5月26日から規制開始

※千葉県、船橋市、柏市を除く51市町村の全域を知事が指定
千葉県、船橋市、柏市の全域を各市長が指定

現状

旧法の「宅地造成等工事規制区域」を11市の一部に指定
令和7年5月25日まで規制



3. 規制対象

宅地又は農地等における一定規模を超える盛土等が、規制対象
公共施設用地における盛土等は、規制対象外

土地の区分

用語	定義	根拠規定
宅地	農地等及び公共施設用地以外の土地	法 2 条 1 号
農地等	農地、採草放牧地及び森林	法 2 条 1 号
公共施設用地	道路、公園、 河川 砂防設備、地すべり防止施設、海岸保全施設、津波防護施設、港湾施設、漁港施設、飛行場、航空保安施設、鉄道、軌道、索道又は無軌条電車の用に供する施設、雨水貯留浸透施設、農業用ため池及び防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律第 2 条第 2 項に規定する防衛施設 国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、緑地、広場、墓地、廃棄物処理施設、水道、下水道、営農飲雑用水施設、水産飲雑用水施設、農業集落排水施設、漁業集落排水施設、林地荒廃防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設	法 2 条 1 号 政令 2 条、省令 1 条 1 項 政令 2 条、省令 1 条 2 項

行為の区分

用語	定義	根拠規定
宅地造成	宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるもの	法 2 条 1 号、 政令 3 条
特定盛土等	宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更 で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして 政令で定めるもの	法 2 条 2 号、 政令 3 条
土石の堆積	宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令で定めるもの (一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る)	法 2 条 3 号、 政令 4 条

※「土地の形質の変更」に該当しないものは、規制対象外

国の例示：通常の営農行為の範疇にある耕起、グラウンド等の施設を維持するための土砂の敷き均し、
自然災害により被災した土地の原状回復、建築物等の工作物の建築・築造に伴う掘削・埋戻し など

3. 規制対象

規制区域において規制対象となる盛土等を行う場合
知事（政令市・中核市の市長）の許可が原則必要（法12条1項本文）

<土地の形質の変更（盛土・切土）>

例・・・宅地造成、残土処分場、太陽光発電施設の設置のための盛土・切土等

（政令3条1号～5号）

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(①②を除く)	④盛土で高さが 2m超 となる もの(①③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)

※「崖」とは、地表面に対し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。

<一時的な土石の堆積>

例・・・土石のストックヤードにおける仮置き等

（政令4条1号、2号）

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

ただし、災害の発生のおそれがないと認められるものとして
政令で定める工事は、許可を要しない（法12条1項ただし書）

- ・ 国、地方公共団体等が非常災害のために必要な応急措置として行う工事
- ・ 工事の施行に付随して行われるものであって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近に一時的に堆積するもの など

3. 規制対象

許可を要しない工事（政令5条、省令8条）

許可を要しない工事	根拠規定
鉱山保安法に基づく鉱物の採掘	政令5条
鉱業法に基づく鉱物の採掘	
採石法に基づく岩石の採取	
砂利採取法に基づく砂利の採取	
土地改良法に基づく土地改良事業、土地改良事業に準ずる事業	省令8条
火薬類取締法に基づく火薬類の製造施設の設置に係る工事等	
家畜伝染病予防法に基づく家畜の死体等の埋却	
廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく廃棄物の処分等	
土壤汚染対策法に基づく汚染土壤の搬出又は処理等	
平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法に基づく廃棄物若しくは除去土壤の保管又は処分	
森林の施業を実施するために必要な作業路網の整備に関する工事	
国、地方公共団体、次に掲げる法人（地方住宅供給公社、土地開発公社、日本下水道事業団、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人水資源機構、独立行政法人都市再生機構）が非常災害のために必要な応急措置として行う工事	
宅地造成又は特定盛土等（政令3条5号の盛土又は切土に限る）に関する工事のうち、高さが2m以下であって、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30cmを超えない盛土又は切土をするもの	
次に掲げる土石の堆積に関する工事 ・政令4条1号の土石の堆積であって、土石の堆積を行う土地の面積が300㎡を超えないもの ・政令4条2号の土石の堆積であって、土石の堆積を行う土地の地盤面の標高と堆積した土石の表面の標高との差が30cmを超えないもの ・工事の施行に付随して行われる土石の堆積であって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近に堆積するもの	

3. 規制対象

「工事の施行に付随して行われる土石の堆積であって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近に堆積するもの」は、許可を要しない（省令8条10号ハ）

【許可不要の要件】

①土石の由来（いずれにも該当）

- ・ 工事に使用する土石や当該工事から発生した土石であること
- ・ 当該土石は、本体工事の主任技術者等が当該工事の管理と併せて一体的に管理するものであること

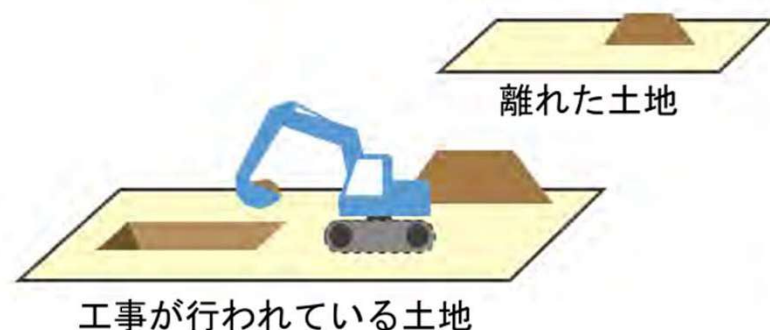
②堆積する場所（いずれかに該当）

- ・ 工事が行われている土地
- ・ 工事が行われている土地の隣地等
- ・ 工事施行計画書等に工事現場として位置づけられた土地（本体の工事が行われている土地から離れた土地を含む）

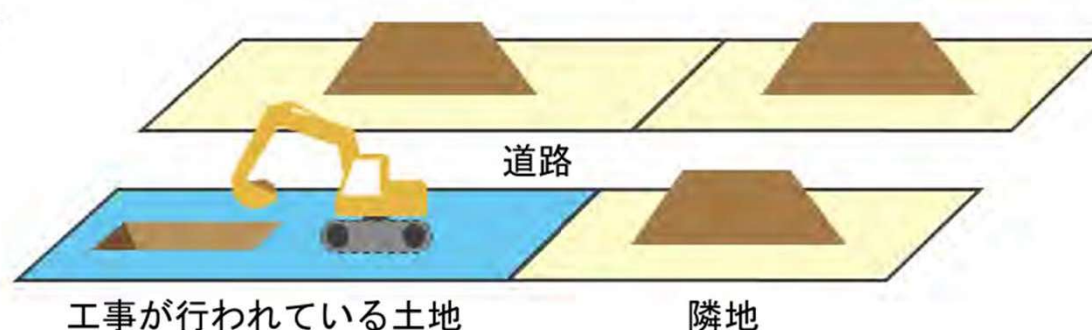
③堆積期間

- ・ 原則として本体工事の着工から完了までの期間

請負契約や工事施行計画書等に
工事現場として位置付けられた土地



隣地に類する土地

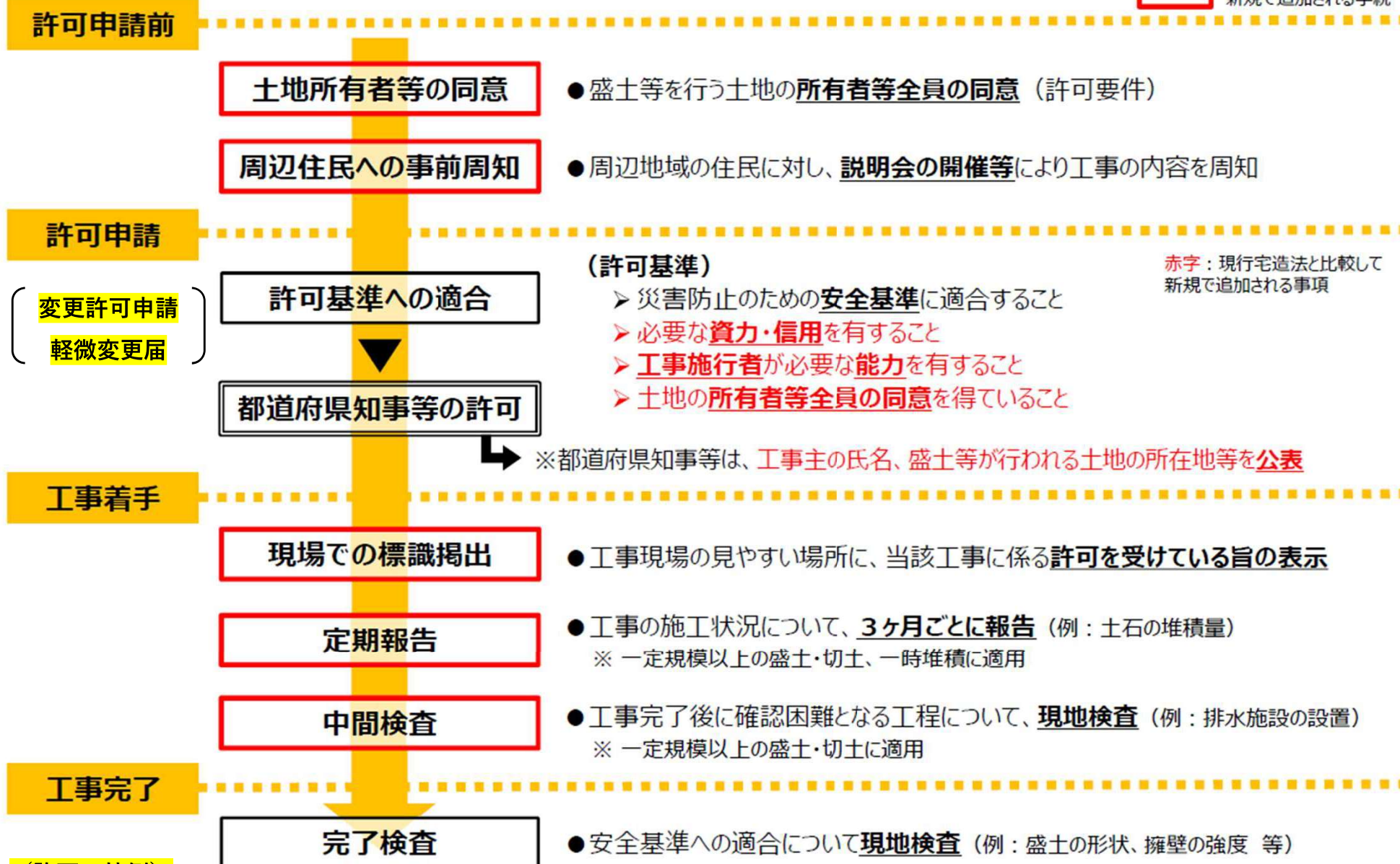


4. 手続の概要

許可申請から工事完了までの流れ

(国土交通省資料)

 現行宅造法と比較して
新規で追加される手続



(許可の特例)

- ・ 国、県、政令市・中核市の工事：許可に代わり協議を要し、標識掲出、定期報告、中間検査、完了検査が適用される (法15条1項)
- ・ 開発許可を受けた宅地造成又は特定盛土等：みなし許可となり、標識掲出、定期報告、中間検査が適用される (法15条2項)