

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

1 盛土規制法の概要【別紙1】

令和 3 年 7 月に静岡県熱海市で発生した土石流災害により、甚大な人的、物的被害が発生した。

危険な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」を抜本的に改正した「盛土規制法」が令和 4 年 5 月 27 日に公布、令和 5 年 5 月 26 日に施行された。

滋賀県では令和 7 年 4 月 1 日から県内全体を規制区域とする予定であり、規制区域で行われる盛土等については許可が必要となる。

また、既存盛土については基礎調査^{※1}にて安全性を調査し、安全性が確認できない既存盛土については土地所有者等に対策を求める。

2 基礎調査結果(中核市である大津市を除く)

調査結果については、常任委員会報告後、県ホームページにて公表予定

(1) 規制区域(案)の作成【別紙2-1】

- 県内全域を規制区域とする。

(2) 既存盛土のうち応急対策の必要な盛土の把握【別紙2-2、2-3】

- 既存盛土 756 箇所のうち応急対策が必要となる盛土は 1 箇所
- 応急対策が必要となる盛土については土地所有者等に二次災害発生防止の防止や当面の速やかな機能回復等を目的として、応急対策を求める。

3 条例改正について

以下の関連条例の改正案を令和 6 年度中に上程する予定です。

条例名称	改正内容
滋賀県知事の権限に属する事務の処理に関する条例の一部を改正する条例	盛土規制法の一部事務を合意に至った市へ移譲する。
滋賀県使用料および手数料条例の一部を改正する条例	許可等の審査にかかる手数料を規定する。

※1 基礎調査とは・・・

規制区域の指定および盛土等に伴う災害の防止のための対策に必要な調査を概ね 5 年ごとに基礎調査として行うものとして、結果を関係市町長に通知、公表しなければいけない。

本県においては、令和 5 年度に基礎調査を実施し、「規制区域の設定」および「既存盛土の調査」を行った。

□規制区域の設定

◇宅地造成等工事規制区域

・都市計画区域内および都市計画区域外の集落を、市町意見を踏まえて設定

◇特定盛土等規制区域

・市街地や集落などから離れているものの、盛土が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリアを設定

□既存盛土の調査

◇調査対象

①面積 3,000 m²以上の盛土

②令和3年度に実施した盛土総点検箇所他

③各市町から報告のあった危険盛土箇所

◇調査方法

・衛星画像および新旧地形データより盛土を抽出

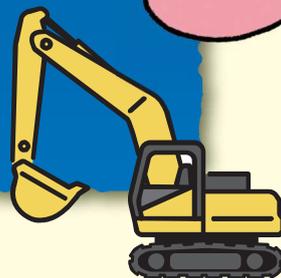
・変状や保全対象の有無、市町からの情報より現地確認が必要な盛土を抽出し、公道から現地を確認

・原則、既に崩壊が発生している、または、崩壊し始めている盛土を応急対策の必要な盛土と判断

【別紙1】

ご存じですか？

危険な盛土等を
規制する取り組みが
始まります



盛土規制法が
(宅地造成及び特定盛土等規制法)

令和5年

5月26日に施行され、

今後、地方公共団体で規制区域の指定が進められます。

危険な盛土等※による被害が各地で発生しています!

※「盛土等」とは、一定規模以上の盛土や切土、一時的な土石の堆積をいいます。(詳しくは3ページをご確認ください。)

令和3年7月、静岡県熱海市で大雨に伴い盛土が崩落し、大規模な土石流が発生したことにより、甚大な人的・物的被害が生じました。



R3.7 静岡県熱海市 死者28名、住宅被害98棟

▶この他にも、盛土等の崩落による被害が各地で発生しています!



廃棄された土石の崩落により
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により
軽傷者1名、県道通行止め



危険な盛土等を規制する新たな法律が定められ、令和5年5月から盛土等に伴う災害から人命を守るための取り組みが始まります。

新たな法律の概要

規制区域の指定

盛土等の崩落により人家等に被害を及ぼしうるエリアは、規制区域として指定されます。

- 宅地造成を規制する「宅地造成等規制法」を改正し、土地の用途(宅地、農地、森林)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します。
- 規制区域内では、宅地造成等の際に行われる盛土・切土だけでなく、単なる土捨て行為や土石の一時的な堆積についても規制の対象となります。

安全な盛土等の造成

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ都道府県知事等*の許可が必要になります。

- 安全対策に関する技術的基準に適合する必要があります。
- 工事主の資力・信用、工事施行者の能力についても問われます。
- 許可にあたり、土地の所有者等全員の同意や周辺住民への事前周知(説明会の開催等)が必要です。

※「都道府県知事等」とは、都道府県知事、指定都市、中核市の長

盛土等を安全に保つ責務

規制区域内の盛土等が行われた土地では、過去の盛土等を含めて、土地所有者等*が常に安全な状態に維持する必要があります。原因行為者に対しても是正措置等の命令が発せられる場合があります。*「土地所有者等」とは、土地の所有者、管理者、占有者を指します。土地が譲渡された場合でも、その時点の土地所有者等に責務が発生します。

実効性のある罰則

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時に対する懲役刑や罰金刑の水準を強化しています。

規制区域について

規制区域のイメージ

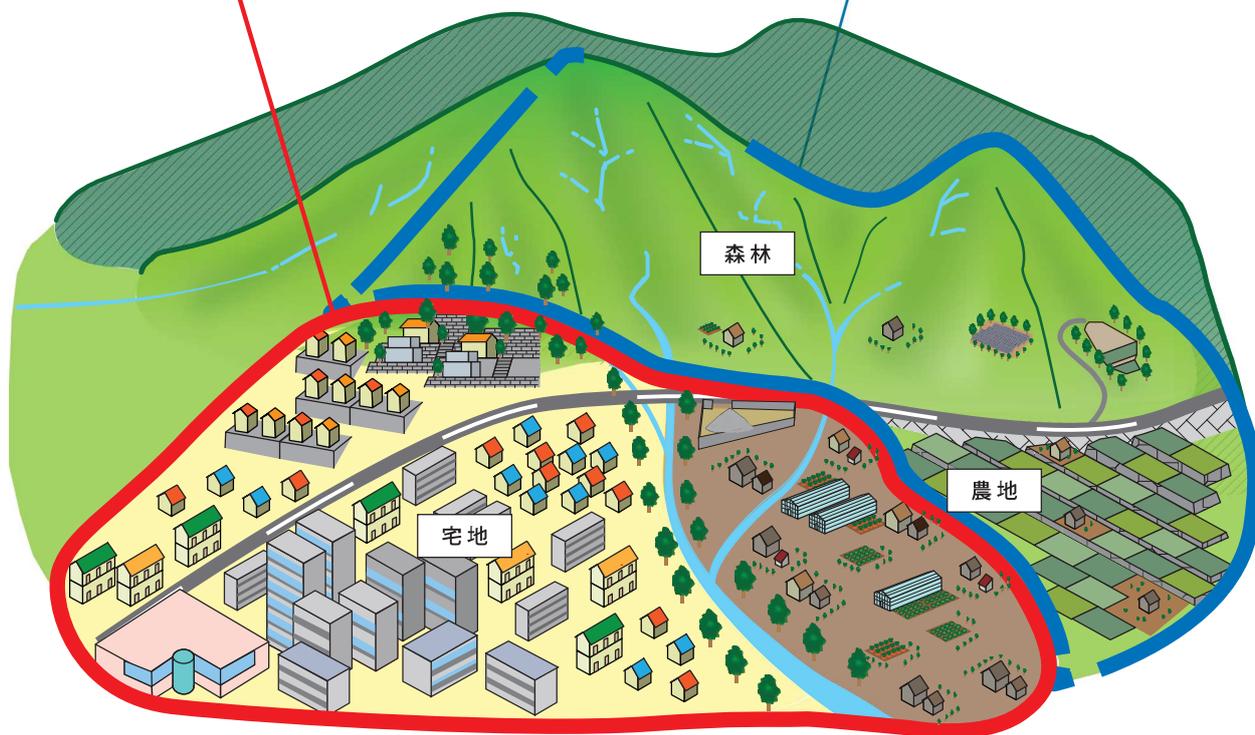
盛土等に伴う災害から人命を守るため、都道府県知事等は、危険な盛土等を規制する区域を指定できるようになりました。

宅地造成等工事規制区域

市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリアを指定

特定盛土等規制区域

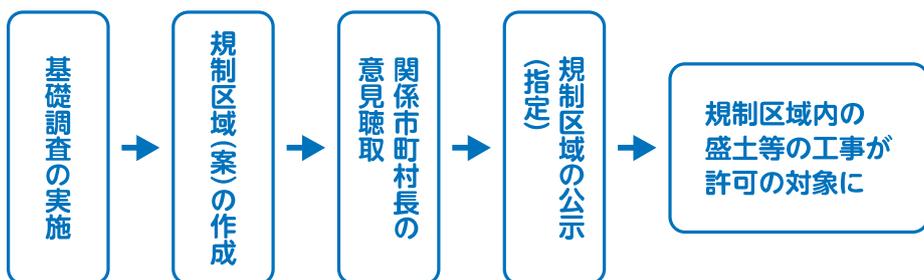
市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリア等を指定



規制区域の指定について

規制区域は、都道府県知事等が、地域の地形・地質等に関する基礎調査の結果を踏まえ、関係市町村の意見を聴いた上で決定されます。

<規制区域の指定の流れ>



規制区域が指定されると、その情報は、都道府県や市のウェブサイト等で確認することができます。



規制区域内での主な規制事項

許可申請の義務化

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ都道府県知事等の許可が必要です。

- 技術的基準への適合や工事主の資力・信用、工事施行者の能力について審査を実施
- 許可にあたり、土地の所有者等全員の同意および周辺住民への事前周知(説明会の開催等)を要件化
 - * 宅地だけでなく、農地・森林等における盛土・切土や単なる土捨て行為・一時的な堆積についても規制されます。
 - * 特定盛土等規制区域においては、許可の代わりに届出が必要となる場合があります。
 - * 都市計画法に基づく開発許可を受けた場合は、盛土規制法に基づく許可を受けたものとみなされます。ただし、その場合でも、現場での標識掲出、定期報告、中間検査の手続きは必要です。

(適用除外)

- * 道路、公園、河川等の公共施設用地内で行われる盛土等については、盛土規制法は適用されません。また、例えば、以下のような場合は、盛土規制法に基づく許可手続きが不要となります。
 - ▶ 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

許可対象となる盛土等の規模

赤文字 宅地造成等工事規制区域 **青文字** 特定盛土等規制区域

<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 2m超 の崖※を生ずるもの	②切土で高さが 2m超 5m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 5m超 の崖を生ずるもの(①、②を除く)	④盛土で高さが 2m超 5m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 3,000㎡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。

<一時的な土石の堆積>

例えば… ● 土石のストックヤードにおける仮置き 等

要件	⑥最大時に堆積する高さが 2m超 5m超 かつ面積が 300㎡超 1,500㎡超 となるもの	⑦最大時に堆積する面積が 500㎡超 3,000㎡超 となるもの
イメージ図		

* 各都道府県等の条例により規制対象規模が異なる場合があります。具体的には各都道府県等にご確認ください。

規制対象への施策

無許可の盛土等の早期摘発を目指し、規制対象の盛土等には一定の措置が求められます。

都道府県や市が
許可地の一覧を公表

工事主が工事現場に
標識を掲示

工事主が周辺住民に
事前周知

規制条件の
確認を!



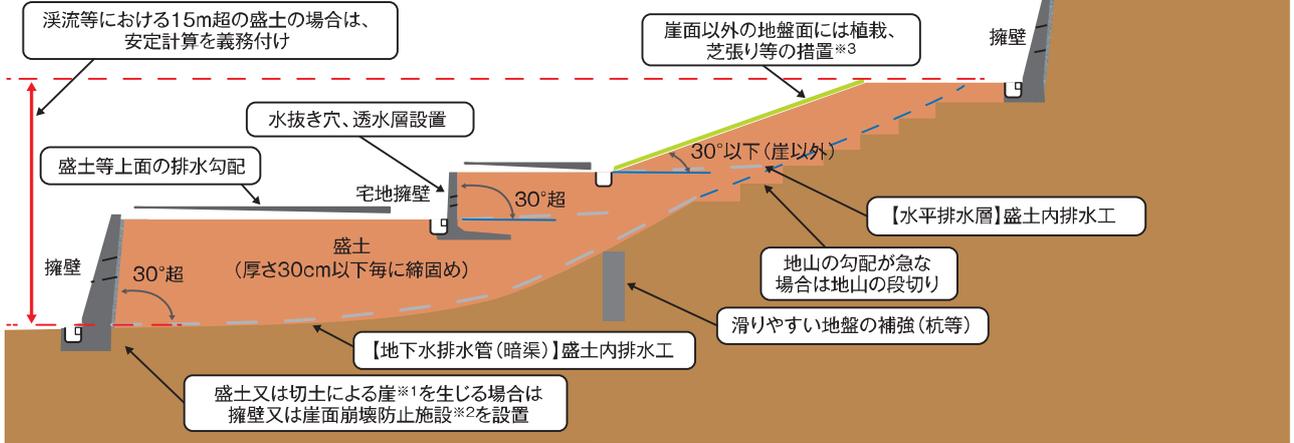
注意

- 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【最大で懲役3年以下・罰金1,000万円以下】
- 法人に対しても、法人重科を措置【最大3億円以下】

規制対象の技術的基準

土地の形質の変更(盛土・切土)

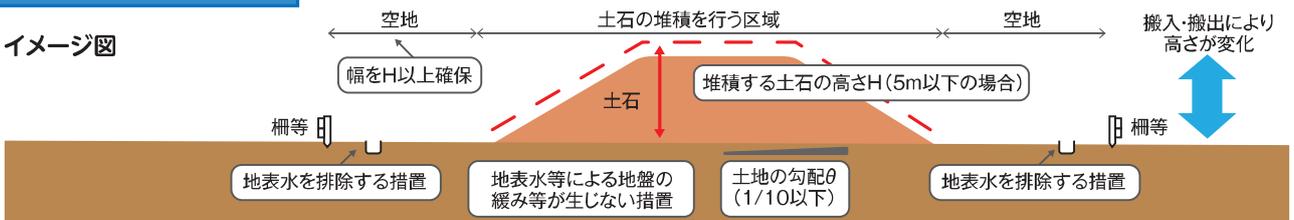
イメージ図(盛土)



※1「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)以外のものをいいます。 ※2 住宅等の建築物を建築する地盤には崖面崩壊防止施設(鋼製枠工等)は設置できません。 ※3 道路の路面の部分その他の植栽、芝張り等の措置の必要がないことが明らかな地盤面を除きます。
 *具体的には都道府県知事等が定める許可基準や「盛土等防災マニュアル」をご確認ください。

一時的な土石の堆積

イメージ図



※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が必要です。 ※上記は技術的基準を満たす堆積方法の一例であり、施設を設置すること等により空地の確保が不要となる場合もあります。 *具体的には都道府県知事等が定める許可基準や「盛土等防災マニュアル」をご確認ください。

許可申請から工事完了までの流れ

① 許可申請前

- 土地の所有者等全員の同意
- 周辺住民への事前周知

② 許可申請・許可

●許可基準への適合

許可基準

- ▶災害防止のための安全基準に適合すること
- ▶工事主が必要な資力・信用を有すること
- ▶工事施行者が必要な能力を有すること
- ▶土地の所有者等全員の同意を得ていること

●都道府県知事等の許可

都道府県知事等は、工事主の氏名、盛土等が行われる土地の所在地等を公表

④ 工事完了

- 完了検査
- 安全基準への適合について現地検査

③ 工事着手

●現場での標識掲出

工事現場の見やすい場所に、当該工事に係る許可を受けている旨の表示

●定期報告※1

工事の施行状況について、3ヶ月※2ごとに報告

●中間検査※1

工事完了後に確認困難となる工程について検査

※1 一定規模以上の盛土等が対象です。

※2 各都道府県等の条例により期間が短くなっている場合があります。

注意

規制区域の指定日に、現に盛土・切土や一時的な土石の堆積など規制対象となる工事を行っている場合は、許可は不要ですが、指定日から21日以内に都道府県等に工事内容を届出することが必要です。

規制対象行為と必要な手続き

区域	行為	届出	許可	中間検査	定期報告	完了検査
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)	—	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)	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)	同左	許可対象すべて
	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	—	①堆積の高さ5m超かつ面積1,500㎡超 ②堆積の面積3,000㎡超	許可対象すべて
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)	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)	許可対象すべて	許可対象すべて	許可対象すべて
	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	①堆積の高さ5m超かつ面積1,500㎡超 ②堆積の面積3,000㎡超	—	許可対象すべて	許可対象すべて

*各都道府県等の条例により規制対象規模が異なる場合があります。具体的には各都道府県等にご確認ください。

盛土等を安全に保つ責務

管理責任

盛土等が行われた土地について、土地所有者等は常時安全な状態に維持する責務を有します。

監督処分

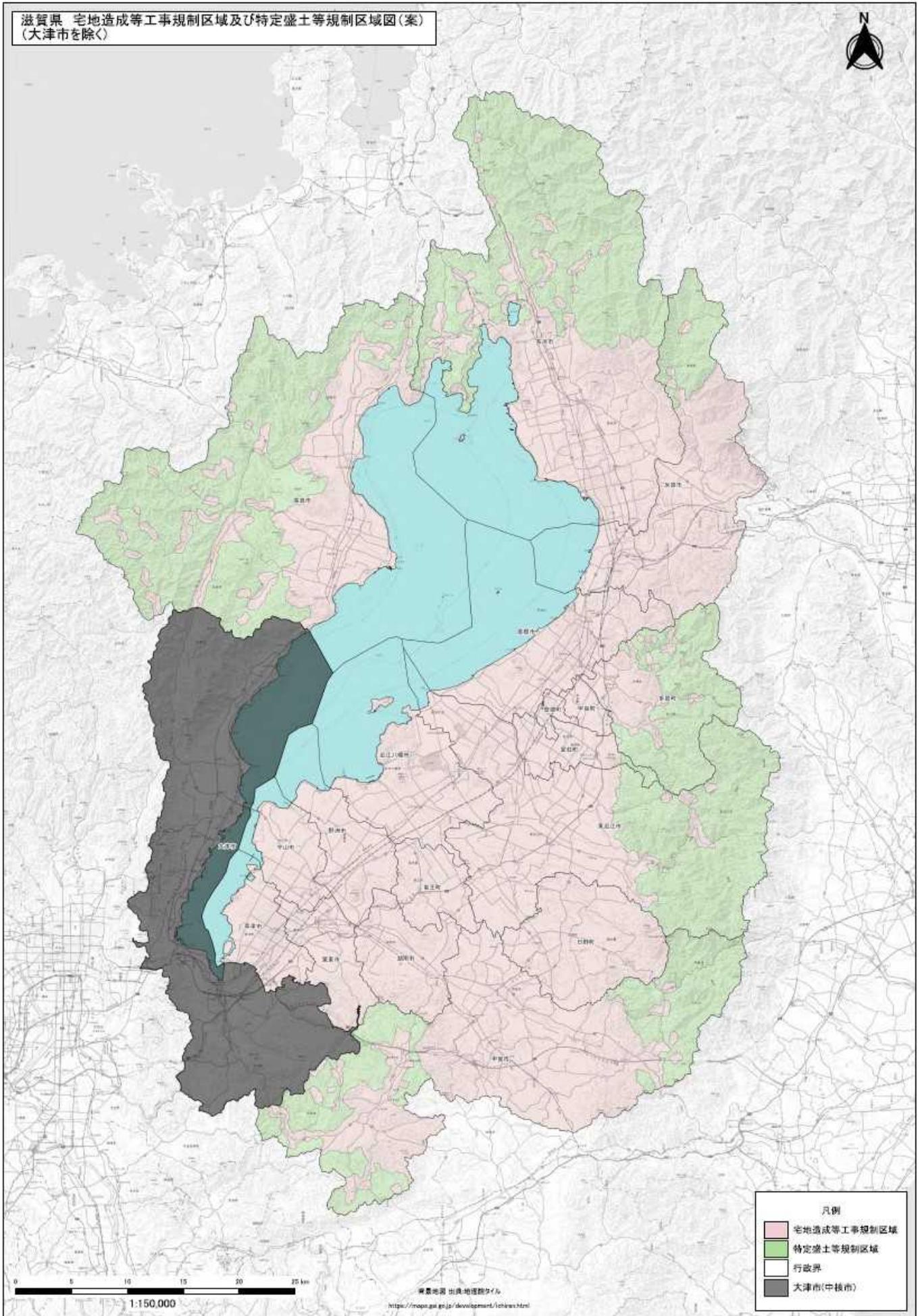
災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、無許可の盛土等を行った原因行為者に対しても是正措置等の命令が発せられます。規制区域内では、無許可で盛土等を行った場合はもちろん、所有地内の盛土等により災害のおそれがある場合にも、是正措置等の命令の対象となりますので、留意してください。

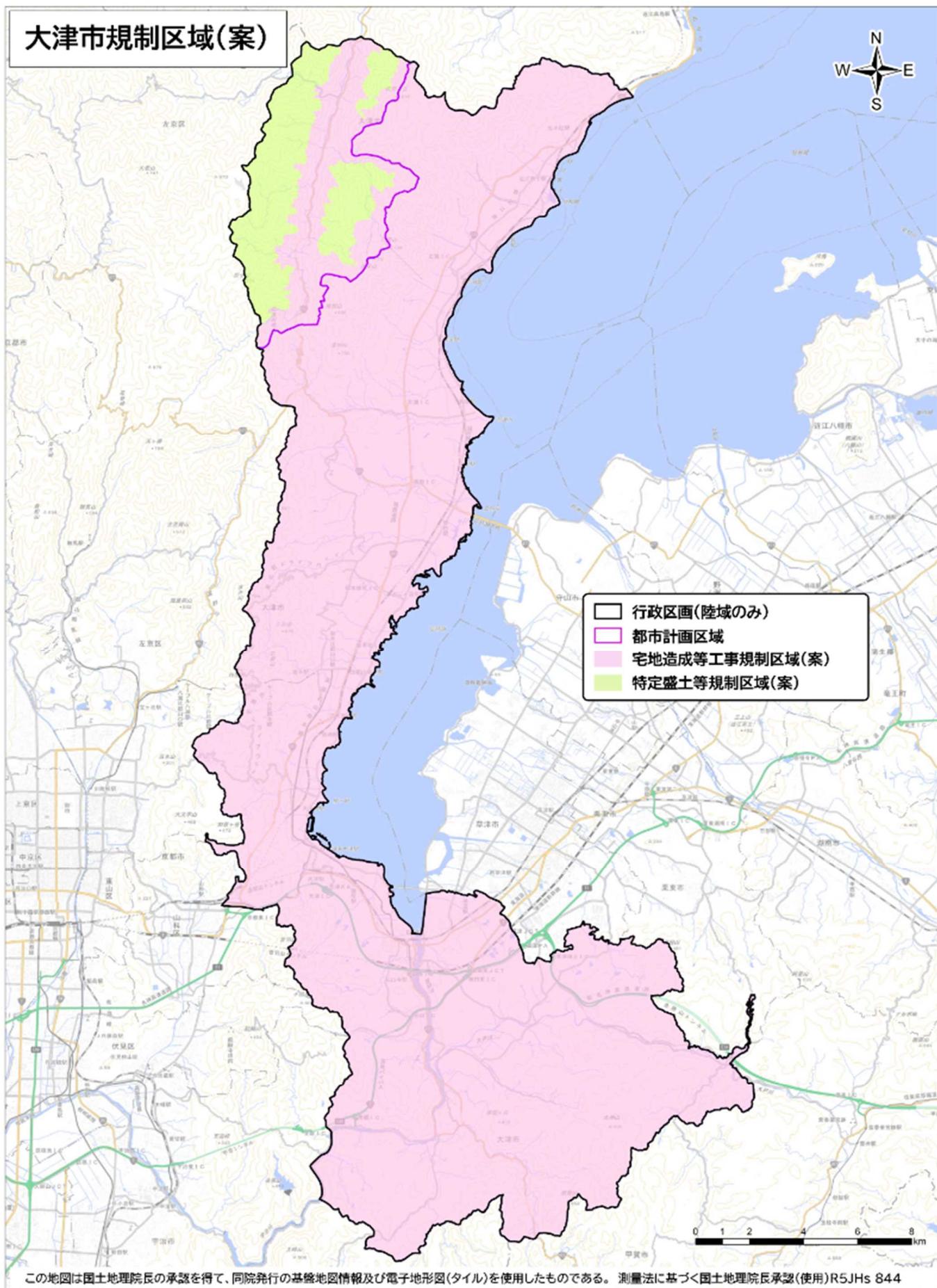
不審な盛土等を発見したら、地方公共団体までお知らせください!

今後、都道府県や市において、航空写真等を活用して不法な盛土等が行われていないか調査が行われるなど、不法な盛土等を早期に発見する取り組みが進められます。事業者の皆様におかれましても、不審な盛土等が行われている場所を発見したら、地方公共団体の盛土規制担当部局までお知らせください。危険な盛土等を早期に発見し、被害を未然に防止するため、ご協力をお願いします。



滋賀県 宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域図(案)
(大津市を除く)





大津市 HP より引用。大津市は中核市であるため、盛土規制法に基づく基礎調査や区域指定は市が実施する。

滋賀県内既存盛土調査結果集計表

【別紙2-2】

単位：箇所

市町名	既存盛土 ※1	応急対策 ※2
大津市	現在公表に向けて準備中。	
彦根市	15	0
長浜市	24	0
近江八幡市	20	0
草津市	36	0
守山市	12	0
栗東市	55	0
甲賀市	218	0
野洲市	6	0
湖南市	81	0
高島市	10	0
東近江市	52	0
米原市	42	0
日野町	85	1
竜王町	61	0
愛荘町	15	0
豊郷町	0	0
甲良町	5	0
多賀町	19	0
合計	756	1

※1：3000㎡以上の盛土もしくは3000㎡未満で災害が発生する危険性が高い盛土

※2：既に崩壊が発生し、または崩壊し始めている場合で、保全対象との離隔が不十分な盛土

○既存盛土一覧表(市町別) ※公表イメージ

番号	基本情報		既存盛土等分布調査							応急対策の 必要性判断
	土地の所在地		盛土等の面積 (㎡)	原地盤勾配(度)		盛土等の高さ (m)	盛土等の土量 (㎡)	盛土等のタイプ	造成年代 (年度)	応急対策の 必要性
	市町	詳細		α	θ					
No.1										
No.2										
No.3										
・ ・ ・										

○既存盛土位置図 ※公表イメージ

