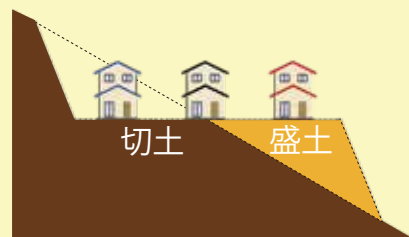


特集 1

「宅地造成及び特定盛土等規制法」 (通称：「盛土規制法」) 規制のポイント



千葉県内で盛土規制法の規制が始まりました

千葉県では、令和7年5月26日に盛土規制法に基づく規制区域を指定し、規制が開始されました

令和3年に静岡県熱海市で発生した大雨により盛土が崩落し、大規模な土石災害が発生しました。

また、危険な盛土等に関する法律による規制が必ずしも十分でないエリアが存在していることを踏まえ、「宅地造成及び特定盛土等規制法」(通称：盛土規制法)が令和5年5月26日に施行され、千葉県では、令和7年5月26日に盛土規制法に基づく規制区域を指定し、規制が開始されました。

今回は、盛土規制法の規制のポイントについて紹介します。



熱海市で発生した土石流災害
「出典：国土地理院撮影の空中写真(2021年撮影)」

盛土規制法 4つのポイント

1 スキマのない規制で危険な場所をなくす

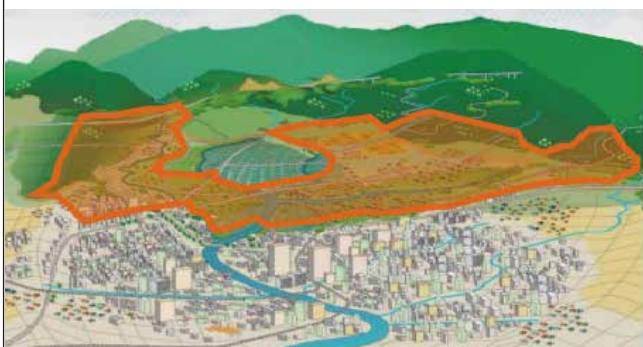
規制区域

法改正前は、その土地の用途が「宅地」であるかどうかによって左右され、農地や森林などは規制の対象外でした。盛土規制法では、この「スキマ」をなくし、土地の用途にかかわらず、危険な盛土が行なわれる可能性のある場所を「規制区域」として指定できるようになりました。

規制対象

土地の形質の変更(盛土・切土)だけでなく、**一時的な堆積**や、**単なる土捨て行為**についても、規模が一定以上であれば規制の対象となりました。

<宅地造成工事規制区域(改正前)のイメージ>



【規制対象】

- ・宅地を造成するための盛土・切土
- ⇒主に丘陵地にある市街地を区域指定

<新制度による規制区域のイメージ>



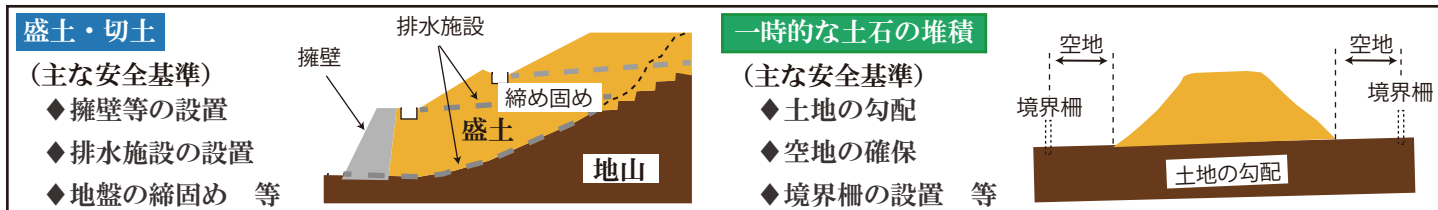
【規制対象】

- ・宅地、**農地等**を造成するための盛土・切土
 - ・**土捨て行為**や**一時的な堆積**
- ⇒旧区域に加えて、土砂流出等により人家等に被害を及ぼし得る土地を広く区域指定

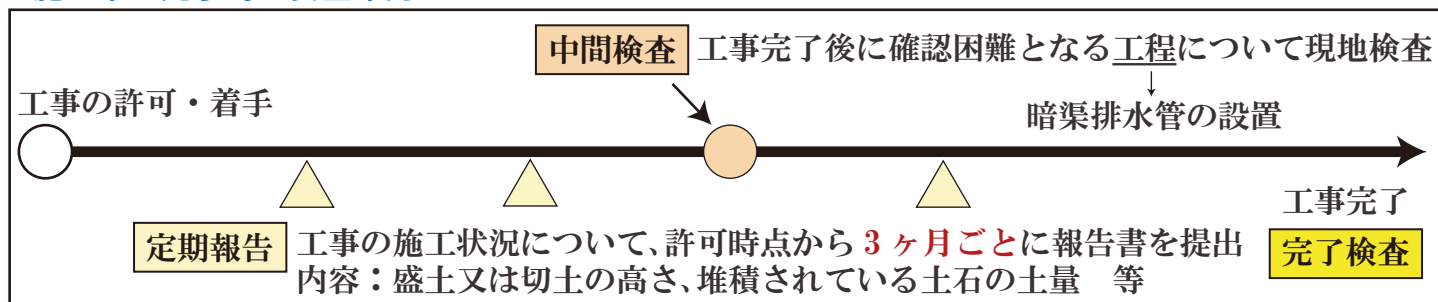
2 盛土等の安全性の確保を徹底

1. 盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じた、災害防止のために必要な安全基準が設定されました。
2. 許可申請時に、土地所有者等**全員の同意**や、周辺住民への**事前周知**が要件化されました。
3. 許可基準に沿って安全対策が行なわれているか確認するため、施工状況の**定期報告**、施工中の**中間検査**、工事完了時の**完了検査**を実施します。

《災害防止のための安全基準》



《施工中・完了時の安全確認》



3 責任所在の明確化

管理責任

盛土等が行なわれた土地について、土地所有者や管理者が、常に安全な状態に維持する責務を有することが明確になりました。

処分・命令

災害防止のため必要な時は、土地所有者だけでなく、**原因行為者**(当該盛土等を行った造成主、工事施行者、過去の土地所有者等)に対しても、都道府県知事等が是正措置等を命令することが可能となりました。

4 実効性のある罰則

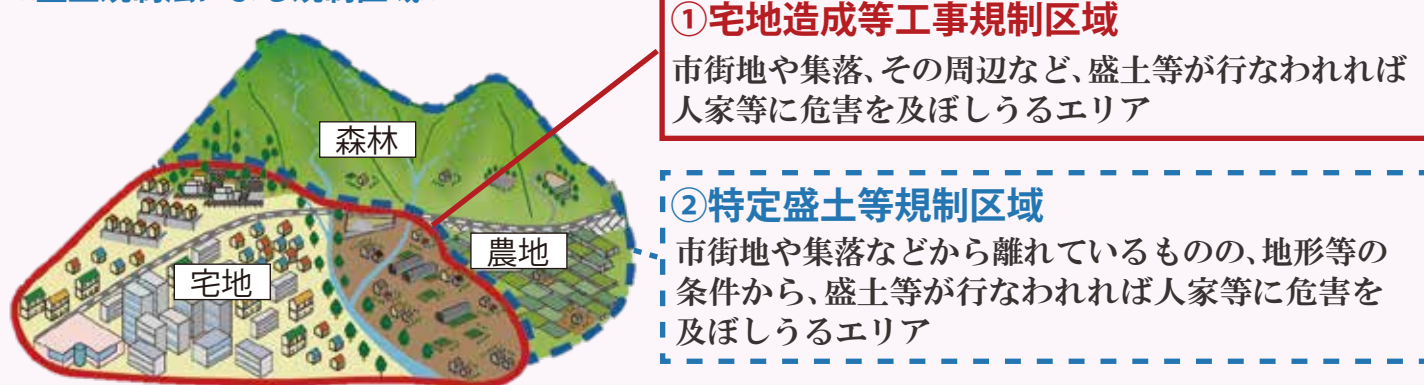
罰則が抑止力として十分機能するよう、無許可行為や命令違反等に対する罰則について、条例による罰則の上限より高い水準に強化されました。

(最大で拘禁刑3年以下・罰金1,000万円以下・法人重科3億円以下)

県内全域が宅地造成等工事規制区域に指定されました

千葉県では、盛土等により人家等に影響を及ぼしうる区域を規制区域として、千葉県全域が宅地造成等工事規制区域に指定されました。

《盛土規制法による規制区域》



規制区域のイメージ (国土交通省 盛土規制法パンフレットを一部加工)

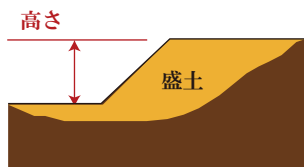
許可が必要となる盛土等の規模（宅地造成等工事規制区域）

宅地造成等工事規制区域内で、以下のいずれかの条件に該当する盛土等を行なう場合、都道府県知事等の許可が必要です。

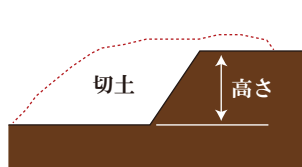
※ ：新たに追加になった規制対象

<土地の形質の変更（盛土・切土）>

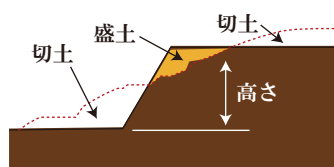
- ① 盛土で高さが **1m超** の崖を生ずるもの



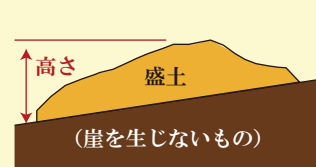
- ② 切土で高さが **2m超** の崖を生ずるもの



- ③ 盛土と切土を同時に行ない、高さが **2m超** の崖を生ずるもの

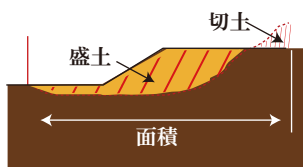


- ④ 盛土で高さが **2m超** となるもの



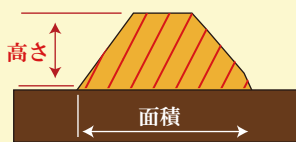
※「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤以外のものをいう。

- ⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が **500 m²超** となるもの

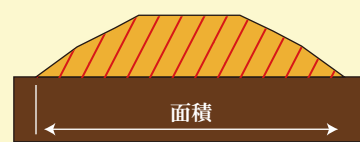


<一時的な土石の堆積> 例：土石のストックヤードなどにおける仮置き等

- ① 最大時に堆積する高さが **2m超** かつ面積が **300 m²超** となるもの



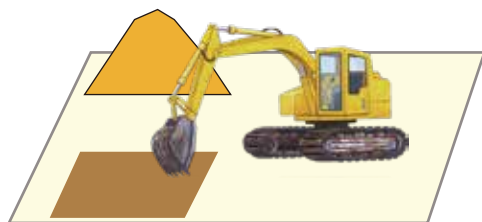
- ② 最大時に堆積する面積が **500 m²超** となるもの



《許可が不要な盛土、工事等》

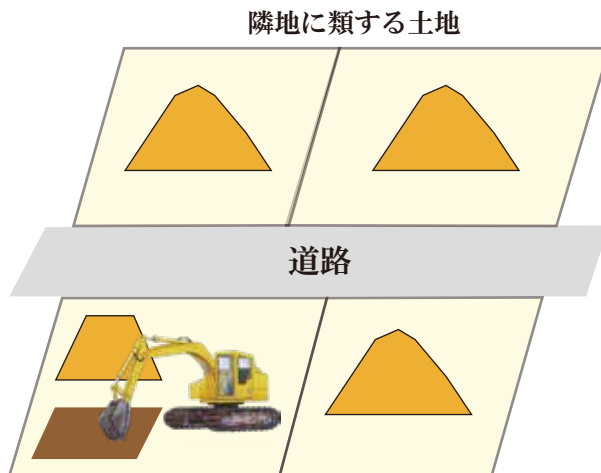
- ・道路、公園、河川等の公共施設用地内で行なわれる盛土等
- ・国、地方公共団体等が非常災害のために必要な応急措置として行なう工事
- ・工事の施行に付随して行なわれるものであって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近に一時的に堆積するもの など

● 工事が行なわれている土地への一時的な堆積



工事が行なわれている土地

● 工事が行なわれている工事現場付近への一時的な堆積



工事が行なわれている土地

隣地

※工事現場付近：隣地又は道路を挟んだ向かいの土地

● 請負契約書等で土石等の置場として位置づけられた土地への一時的な堆積

請負契約書や工事施工計画書等に工事現場として位置付けられた土地



工事が行なわれている土地

1 技術的基準に適合している

盛土規制法施行令および主務省令で定められた「技術的基準」に適合する設計・施行計画であることが求められます。

《土地の形質の変更に係る工事（盛土・切土）》 ※赤字：法改正により新たに求められる措置

▶地盤について 講ずる措置

- ・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、地滑り抑止ぐい等の設置)
- ・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の設置
- ・溪流等における高さ 15m 超の盛土の場合は、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

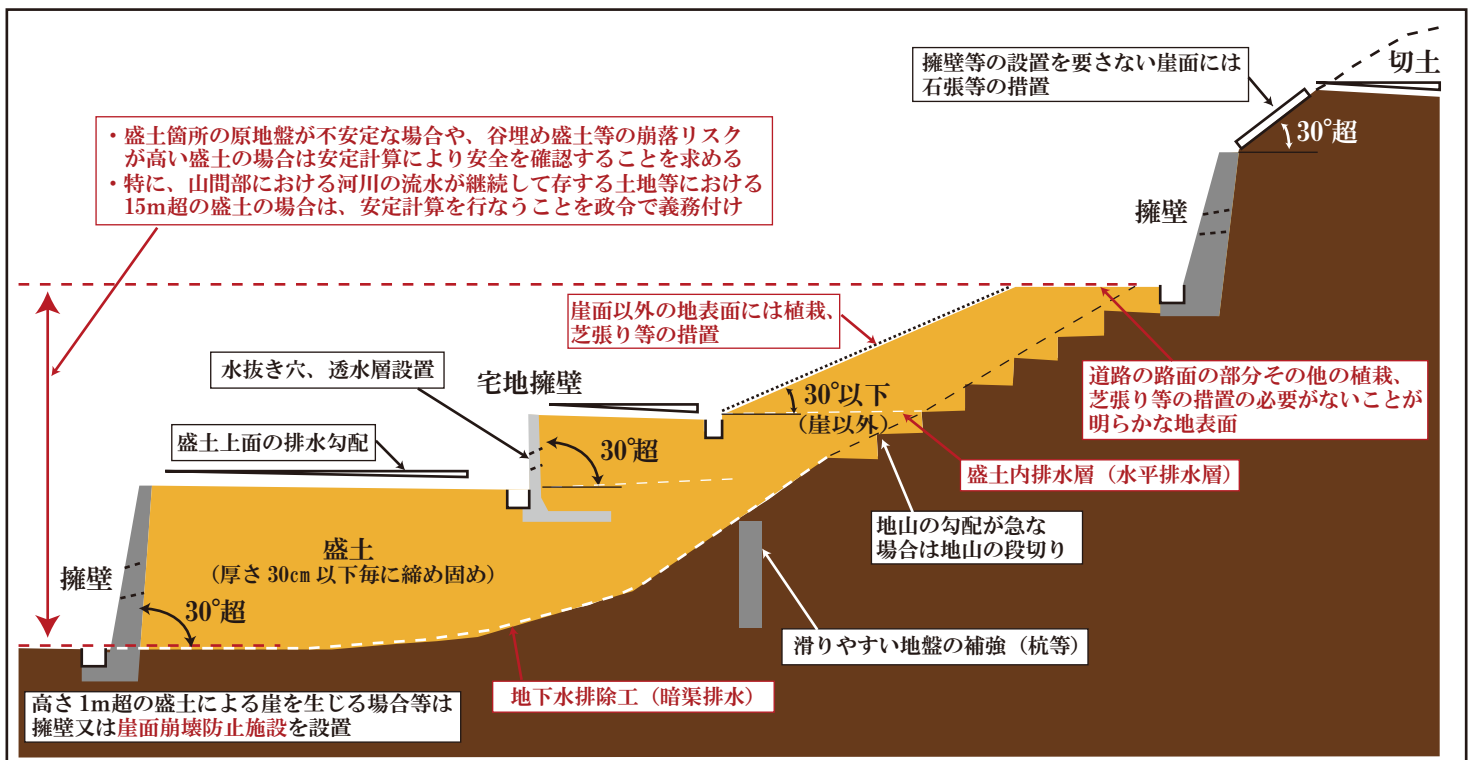
- ・高さ1m超の盛土による崖を生じる場合等は、擁壁を設置
- ・擁壁は構造計算等により設計
- ・擁壁には水抜き穴等を設置

▶ 崖面及びその他の地表面について構ずる措置

- ・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

▶排水施設の設置

- ・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の設置
(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、盛土をする前の地表面から盛土内へ地下水が侵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設置



土地の形質の変更に係る工事（盛土・切土）の技術的基準イメージ図

▶地盤の安全確保

- ・堆積する土地の地盤の勾配は 10 分の 1 以下
- ・地表水等による地盤の緩み等を生じない措置

▶周辺の安全確保

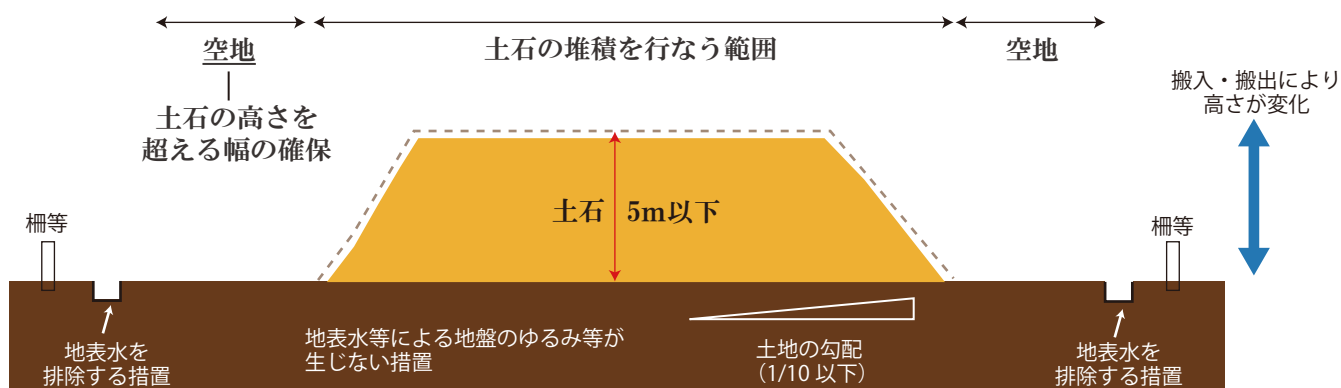
- ・土石の高さ 5m以下：当該高さを超える幅の空地が必要
- ・土石の高さ 5m超：当該高さの 2 倍を超える幅の空地が必要
- ・堆積した土石の周囲への柵等の設置

▶土石の崩壊防止の措置

- ・堆積した土石の崩壊を防止するための地表水を排除する措置

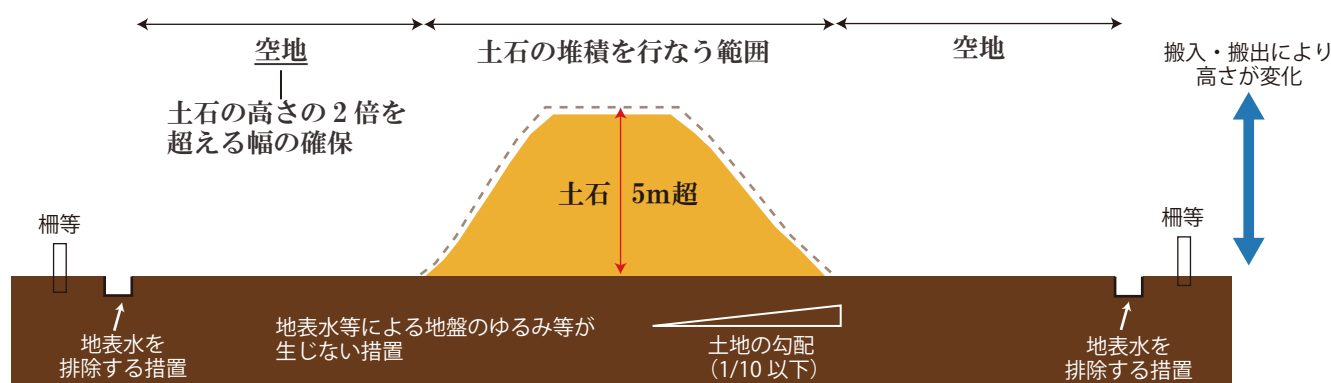
堆積する土石の高さが 5 メートル以下

○当該高さを超える幅の空地が必要



堆積する土石の高さが 5 メートル超

○当該高さの 2 倍を超える幅の空地が必要



一時的な土石の堆積に係る工事の技術的基準イメージ図

2 工事主が必要な資力・信用および工事施行者が必要な能力を有している

資金計画書や登記簿謄本、過去の事業実績等を参考に工事主や工事施行者が対象事業を中断放置することなく、適正に完遂するために必要な資力・信用・能力を有しているか判断されます。

3 関係者の同意取得および周辺住民への事前周知を実施している

安全な盛土工事の実施には、関係者の理解と協力が不可欠です。

- ・土地の所有者等全員の同意：盛土等を行なう土地の所有者等全員の同意が必要です。
- ・周辺住民への事前周知：許可申請に先立ち、周辺地域の住民に対し、説明会の開催などにより工事の内容を十分に周知することが義務付けられています。

これらの要件を全て満たし、都道府県知事等による審査を経て初めて盛土等の許可が得られます。

許可申請から工事完了までの流れ

※ : 法改正により新たに追加された手続き

許可申請前

土地所有者等の同意

・盛土等を行う土地の所有者等全員の同意

周辺住民への事前周知

・周辺地域の住民に対し、説明会の開催等により工事内容を周知

許可申請

許可基準への適合

①技術的基準に適合している

※赤字：法改正により新たに追加された事項

②必要な資力・信用及び工事施行者が必要な能力を有している

③関係者の同意取得および周辺住民への事前周知を実施している

都道府県知事等の許可

→ 都道府県知事等は、工事主の氏名、盛土等が行なわれる土地の所在地等を公表

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

・工事の施工状況について、3 カ月ごとに報告

中間検査※²

・工事完了後に確認困難となる工程について、現地検査

工事完了

完了検査・確認※³

・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)

※1 定期報告

許可が必要な盛土等に係る工事のうち、**一定の規模以上のもの**については、許可時点から完了までの間、**3 ヶ月ごと**に、工事の状況等について報告する必要があります。

《定期報告が必要な工事規模》

<土地の形質の変更（盛土・切土）>

- 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なって、高さ **5m超**の崖
- ④盛土で高さ **5m超**
- ⑤盛土又は切土の面積 **3,000 m²超**

<一時的な土石の堆積>

- ①堆積の高さ **5m超**かつ面積 **1,500 m²超**
- ②堆積の面積 **3,000 m²超**

許可が必要となる規模より
更に大きい規模

《報告事項》

▶ 共通事項

- ・工事が施行される土地の所在地
- ・工事の許可年月日及び許可番号
- ・前回の報告年月日

▶ 土地の形質の変更 (盛土・切土)

- ・報告時点における盛土又は切土の高さ、面積、土量
- ・報告時点における擁壁等に関する工事の施工状況

▶ 一時的な土石の堆積

- ・報告時点における土石の堆積の高さ、面積、土量
- ・前回の報告時点から新たに堆積された土石の土量及び除却された土石の土量

※2 中間検査

土地の形質の変更(盛土・切土)に係る工事のうち、**一定の規模以上のもの、かつ、特定の工程を含むもの**については、当該工程が終了後、次の工程に進む前に、当該工程について、中間検査を受けなければなりません。

- 規模** : 定期報告が必要な盛土等と同じ規模
- 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なって、高さ 5m超の崖
 - ④盛土で高さ 5m超
 - ⑤盛土又は切土の面積 3,000 m²超



例：排水施設の設置

※一時的な土石の堆積に係る工事については、中間検査は不要

特定工程：盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程
⇒次の工程によって埋められてしまうことで、完了時の検査ができなくなるような暗渠排水管の設置工事

中間検査の対象となる場合、特定工程に係る工事を終えた日から **4 日以内** に申請する必要があります。

※3 完了検査・確認

盛土規制法の許可を受けた工事は全て、当該許可に係る工事が完了した後に、完了検査・確認を受けなければなりません。

工事を完了してから **4 日以内** に申請する必要があります。

- ▶ **完了検査** 土地の形質の変更(盛土・切土)：工事が許可内容に適合して行なわれているかを検査
- ▶ **完了確認** 一時的な土石な堆積：堆積された全ての土石の除却が行われているかを確認

盛土規制法の許可と都市計画法の開発許可の両方が必要な場合

例として、都市計画法に基づく開発許可が必要な規模の宅地造成工事で、その工事内容に盛土規制法の許可が必要となる盛土等が含まれている場合などについては、都市計画法の開発許可を取得すれば、原則として盛土規制法の許可を別途取得する必要はありません。

つまり、別々に2つの許可を申請する手間は省かれますが、開発許可の審査の中で、盛土規制法が求める安全基準を満たしているかチェックされ、盛土規制法特有の手続き（現場での標識掲出や定期報告、中間検査など）も追加されることになります。

まずは事前相談を！

盛土規制法は、大切な生命や財産を守るための非常に重要な法律です。

ご自身の土地が「規制区域」に該当するかどうかは、都道府県等のホームページや窓口で確認できます。千葉県では、盛土規制法に基づく許可事務を、県で行なうこととなっています。そのため、開発許可の相談窓口が市であっても、盛土規制法に関する確認は、県の窓口に行なう必要があります。

盛土規制法に基づく各種手続きについて不明な点がある場合は、県又は各市町村ホームページをご覧ください。

【千葉県ホームページ】 <https://www.pref.chiba.lg.jp/tokei/kaihatsukoui/moridokisei.html>

