

令和7年2月6日(木)  
14:00~

# 宅地造成及び特定盛土等規制法 説明会



---

岡崎市 都市政策部 建築指導課

※出典:国土交通省HP

1. 「盛土規制法」の概要
2. 新たな規制区域（案）
3. 許可を要する工事・要しない工事
4. 必要手続きについて

# 1. 盛土規制法の概要

昭和37年 「宅地造成等規制法（宅造法）」施行  
令和3年 静岡県熱海市における盛土崩落被害



R3.7静岡県熱海市  
死者28名、住宅被害98棟

出典：国土交通省HP

他にも危険な盛土等による被害が各地で発生



危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する制度が必要



土地の用途（宅地、森林、農地等）や盛土等をする目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で規制するべき



令和5年5月26日施行「宅地造成及び特定盛土等規制法」

# 1. 盛土規制法の概要

## 宅地造成及び特定盛土等規制法の概要

### ①スキマのない規制

#### 規制区域

・宅地、農地、森林等の土地の用途に関わらず、盛土等により人家等に被害を及ぼし得る区域を規制区域として指定

#### 規制対象

・農地・森林等の造成や土石の一時的な堆積も含め、規制区域内で行う盛土等を許可・届出の対象とする

### 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 3.工事完了時の完了検査を実施

### 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、土地所有者等が安全な状態に維持する責務を有する

#### 監督処分

・土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても、是正措置等を命令できる

### 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、懲役刑や罰金刑の水準を強化

## 2. 新たな規制区域（案）

### 新たな規制区域のイメージ

#### <宅造区域>

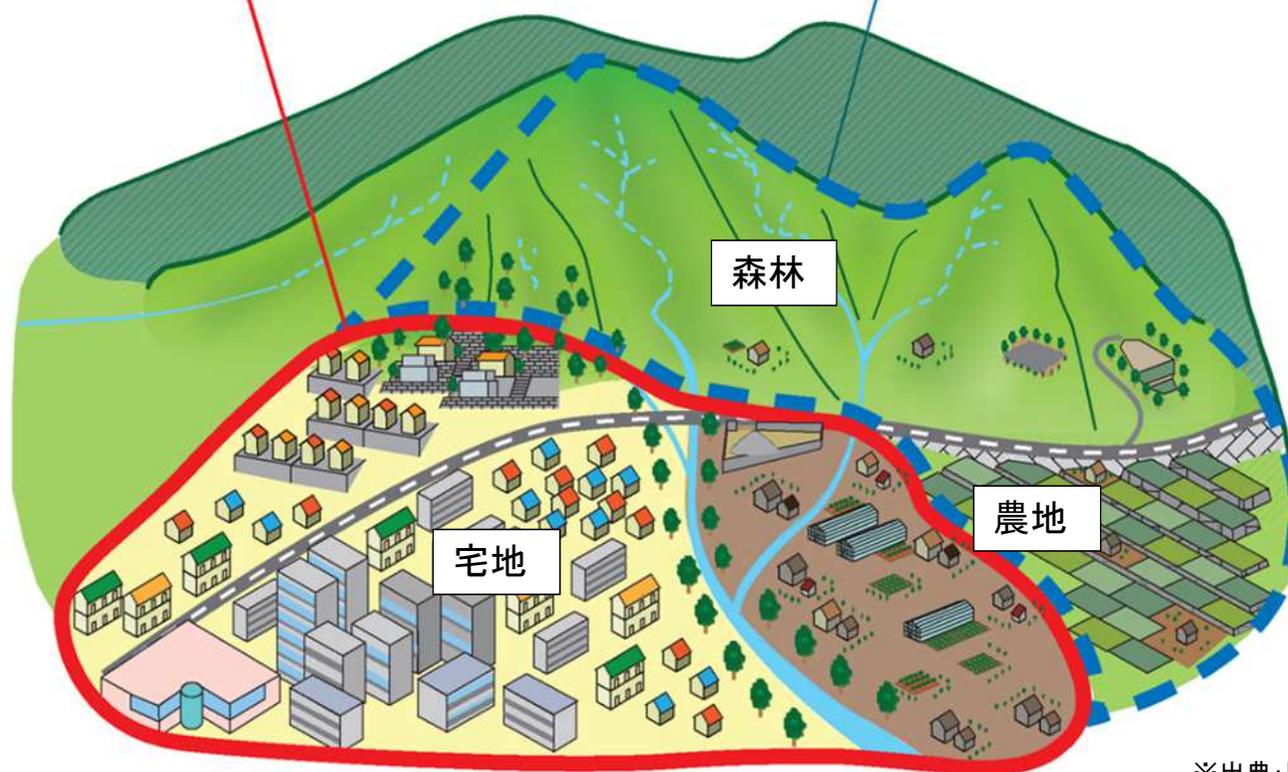
##### 宅地造成等工事規制区域

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区域等

#### <特盛区域>

##### 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区域等

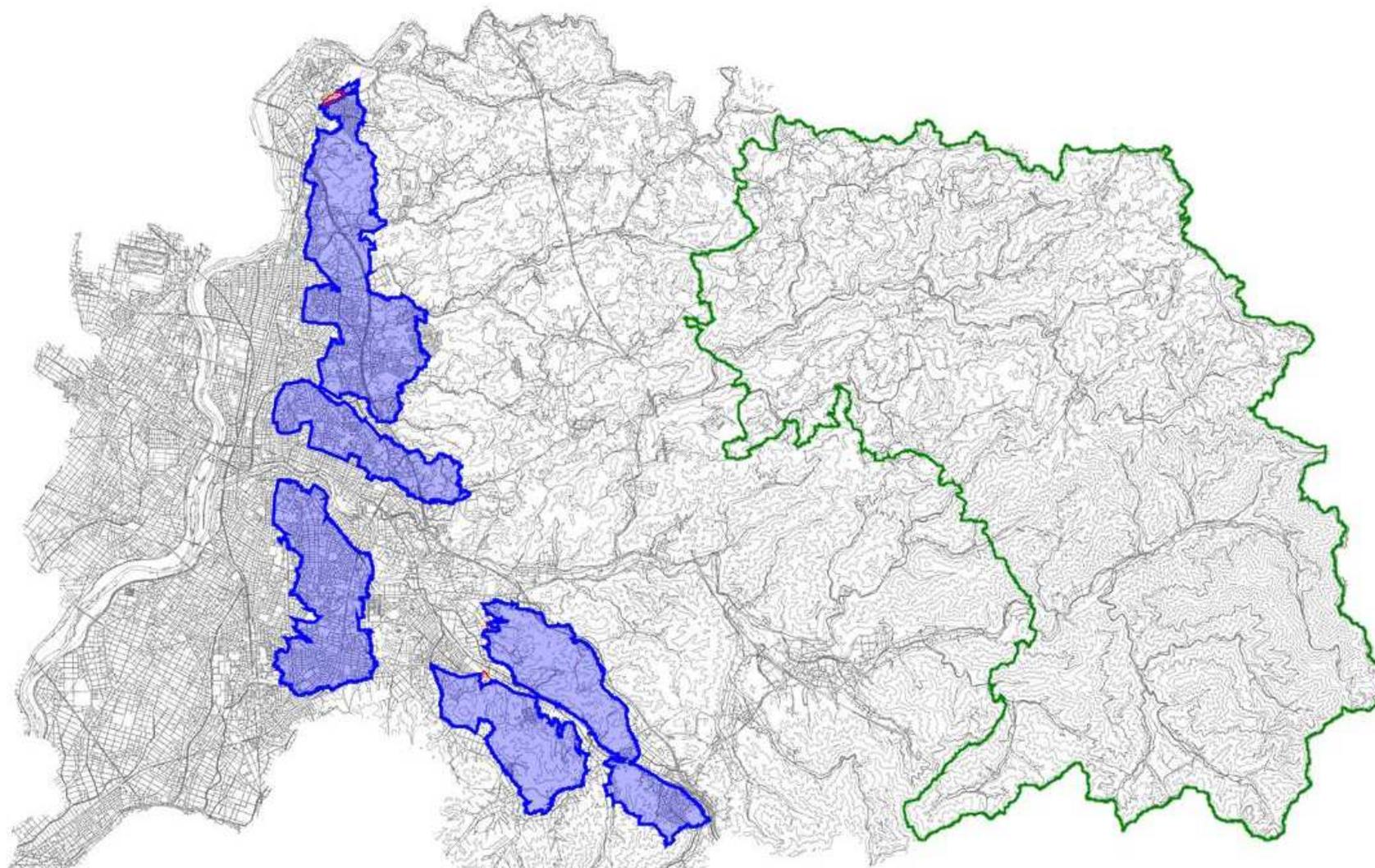


※出典：国土交通省HP

## 2. 新たな規制区域（案）

現在の宅地造成工事規制区域

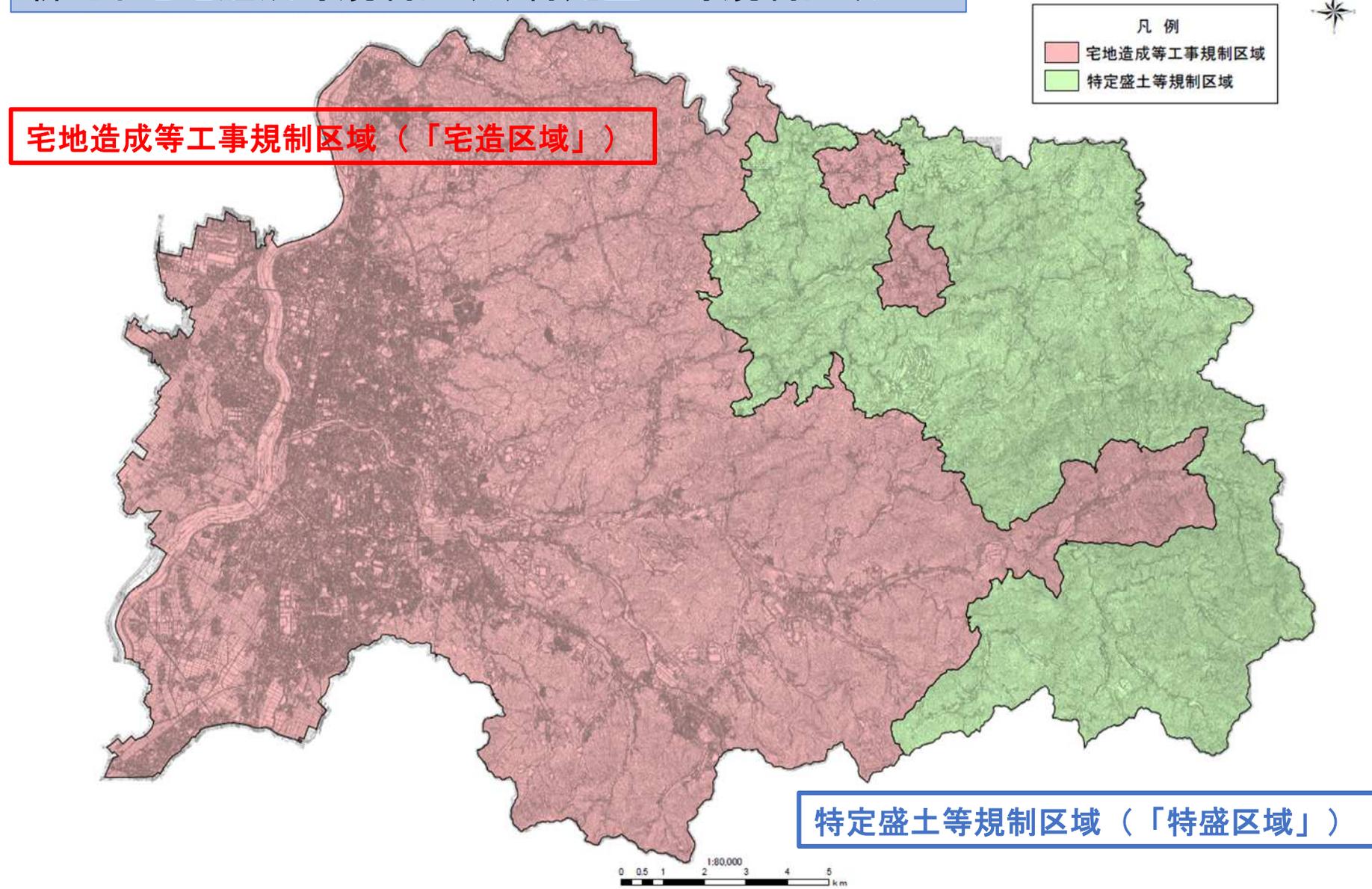
※S43、S49指定



※宅地造成に伴い災害が生ずるおそれの大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であって、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものとして指定された区域

## 2. 新たな規制区域（案）

### 新たな宅地造成等規制区域、特定盛土等規制区域



### 3. 許可を要する工事

#### 許可対象となる盛土等の規模

<土地の形質の変更(盛土・切土)>

赤文字(左)宅地造成等規制区域  
青文字(右)特定盛土等規制区域

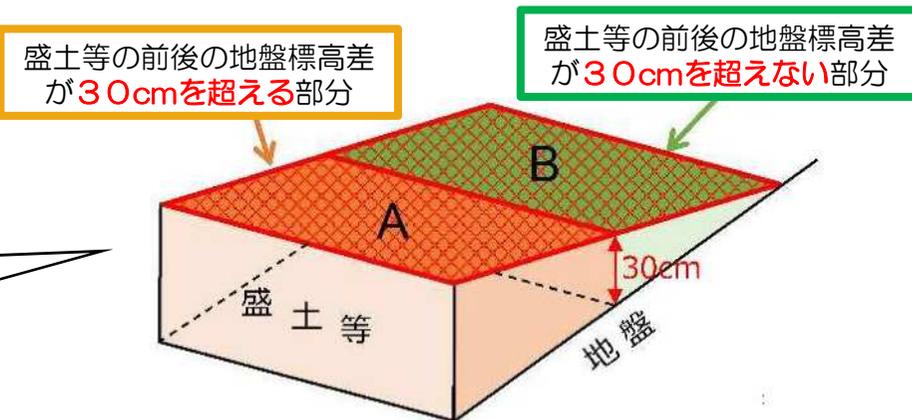
例えば… ●宅地を造成するための盛土・切土 ●残土処分場における盛土・切土 ●太陽光発電施設の設置のための盛土・切土 等

要件	①盛土で高さが <b>1m超 2m超</b> の崖※を生ずるもの	②切土で高さが <b>2m超 5m超</b> の崖を生ずるもの	③盛土と切土を同時に行い、高さが <b>2m超 5m超</b> の崖を生ずるもの(①、②を除く)	④盛土で高さが <b>2m超 5m超</b> 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 <b>500㎡超 3,000㎡超</b> 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。

⑤盛土又は切土の土地の面積が  
**500㎡超 3,000㎡超** となるもの  
の場合における面積の算定方法

- 許可の可否を判断する根拠面積：A
- 手数料の根拠面積：A+B



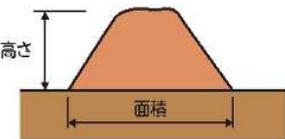
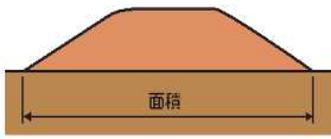
※出典：国土交通省HP

### 3. 許可を要する工事

許可対象となる盛土等の規模 **赤文字(左)**宅地造成等規制区域  
**青文字(右)**特定盛土等規制区域

<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 <b>2m超</b> <b>5m超</b> かつ面積が <b>300㎡超</b> <b>1,500㎡超</b> となるもの	⑦最大時に堆積する面積が <b>500㎡超</b> <b>3,000㎡超</b> となるもの
イメージ図		

<プラントでの堆積の取扱い>

プラントの種類	規制の取扱い	解説
改良土 RC (再生砕石)	対象	主として土石に該当する製品を製造する工場等の敷地内において堆積された、製品の原材料となる場合や、商品又は製品である土石を堆積する場合のいずれについても、規制対象となる。 <u>ただし、採石法33条の認可を受けた者が行う当該認可に係る工事は対象外(令第5条1項3号)</u>

※出典:国土交通省HP

### 3. 許可を要する工事

#### 一体とみなされる造成行為について

##### ①事業者の同一性

- ・同一の事業者が行う場合や関連性がある事業者が行う場合  
(同一の土地所有者・工事施行者が行う場合も該当する可能性あり)

##### ②物理的一体性

- ・複数の盛土等が隣接又は近接する場合
- ・同じ場所に盛土等が繰り返し行われる場合

##### ③機能的一体性

- ・事業的、計画的に同じ目的をもって複数の盛土等を行う場合

##### ④時期的近接性

- ・過去の造成行為と計画している造成行為が行われる時期が近い場合



別々の造成行為として計画しても、上記①～④のうち1つでも該当があると  
一体の造成行為とみなし、許可の要否等を判断します。

※①～④以外でも一体性を判断する場合があります。

### 3. 許可を要しない工事

区分	具体的な内容
公共施設用地	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 道路、公園、河川、農業用ため池等</li><li>・ 国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、緑地、廃棄物処理施設、水道、下水道施設等</li></ul>
災害の発生するおそれがないと認められる工事	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 鉱山保安法、鉱業法に基づく鉱物の採取</li><li>・ 採石法、砂利採取法に基づく岩石や砂利の採取</li><li>・ 土地改良法に基づく土地改良事業等</li><li>・ 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</li><li>・ 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</li></ul>

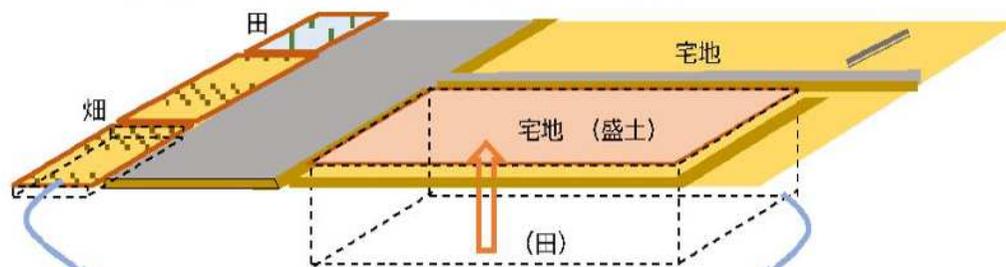
### 3. 許可を要しない工事

区分	具体的な内容
みなし許可となる工事	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 国又は都道府県、指定都市もしくは中核市と許可権者の協議が成立した工事</li><li>・ 開発許可を受けて行われる工事</li></ul>
届出が必要となる工事	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 規制区域の指定の際、既に行われている工事</li><li>・ 高さ 2m 超の擁壁、排水施設等の全部又は一部の除去工事をする場合</li><li>・ 公共施設用地を宅地又は農地等に転用した場合</li></ul>
その他法の対象外となる行為	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 農地等において行われる通常の営農行為</li><li>・ 工作物の建築・築造に伴う掘削および埋戻し</li><li>・ 主として土石に該当しない商品又は製品（例:生コンクリート、コンクリート二次製品）を製造する工場等の敷地内において堆積された、商品又は製品の原材料となる土石の堆積</li></ul>

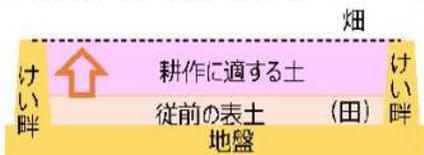
### 3. 許可を要しない工事

区分	具体的な内容
<p>その他法の対象外となる行為</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ グランド等の施設を維持するための土砂の敷き均し等</li> <li>・ 四方の土地より低い窪地を四方の高さに合わせて嵩上げを行い平坦にするもの及び平坦な面を基準として工事完了後の盛土の高さや面積が規制対象規模を超えないもの</li> </ul>

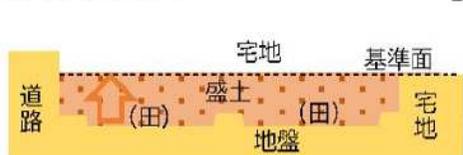
【四方の土地の高さに合わせて嵩上げする場合】



〔田に畦畔の高さまで耕作に適する土を搬入して畑にする場合〕

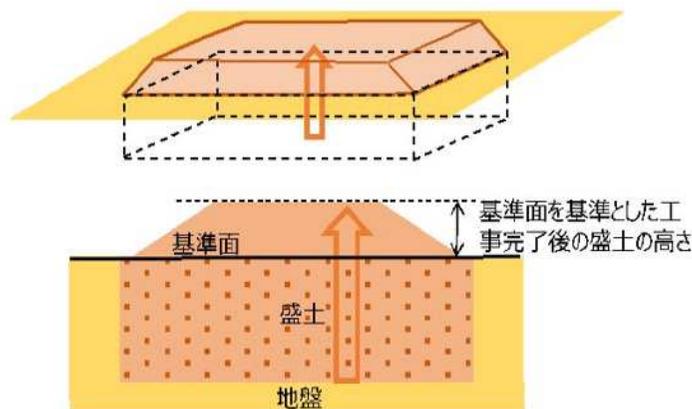


〔四方の土地で最も低い土地の高さまで嵩上げする場合〕



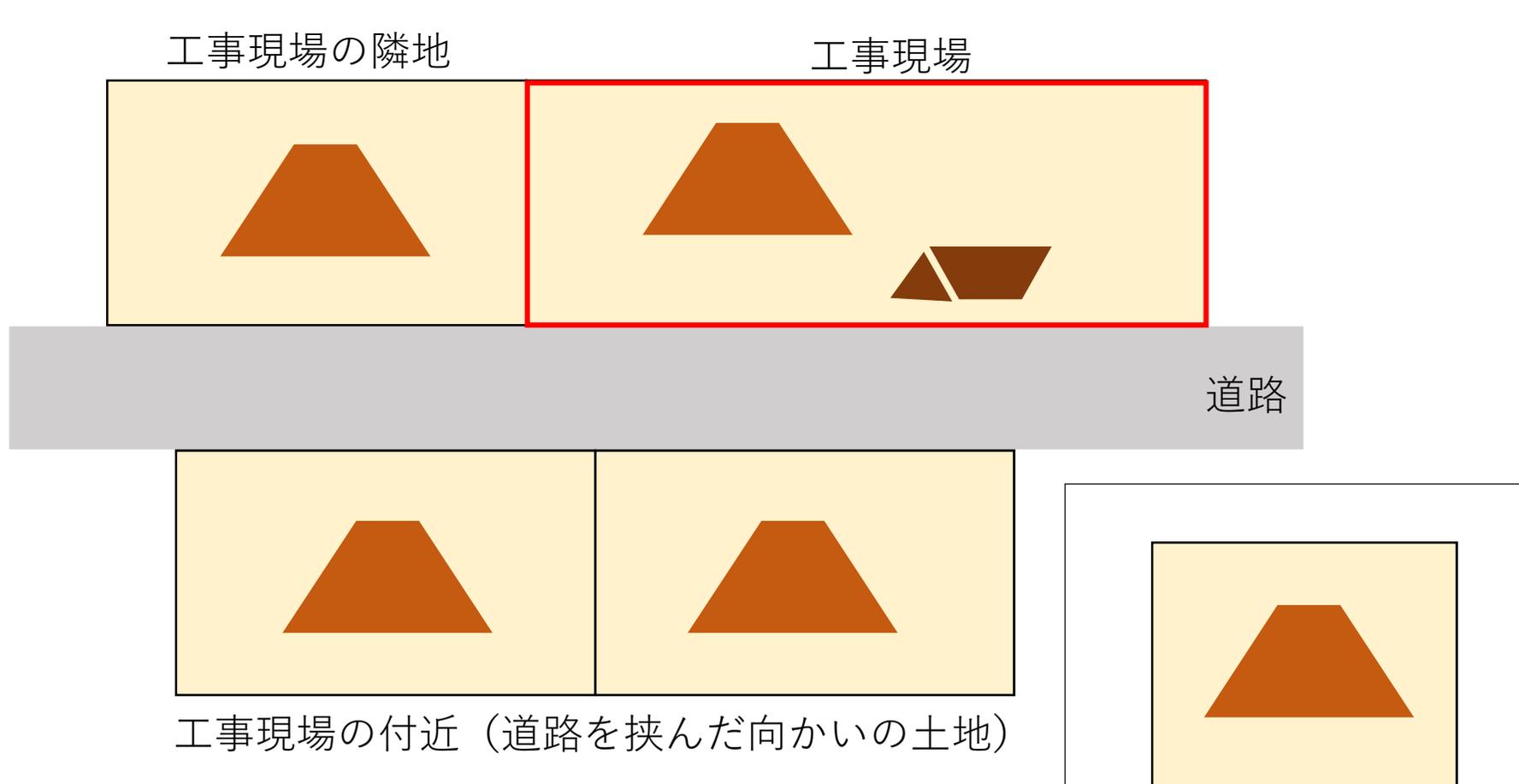
【四方の土地より少し高く盛土をする場合】

窪地を四方の高さに合わせて嵩上げを行って平坦にした面(基準面)を基準として、工事完了後の盛土の高さや面積が規制対象規模を超えない場合



### 3. 許可を要しない工事

#### ※1 工事の施工に付随して行われる土石の堆積



主任技術者等が本体の工事現場と一体的な安全管理が可能な範囲として、容易に状況を把握し到達できる工事現場の隣地や隣地に類する土地

請負契約図書、工事施工計画書等で工事の現場として位置付けられた土地

# 4. 必要手続きについて

## 盛土規制法に基づく手続きが必要な工事かをご確認ください!

盛土規制法に基づく規制区域が指定されたエリアでは、盛土等を行う工事主\*が同法に基づく許可申請を行う必要があります。土砂等を扱う事業者間で必要な手続きを確認しましょう。

\*宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいいます。



\*開発事業者と建設業者との契約内容等によっては、開発事業者が工事主となる場合があります。

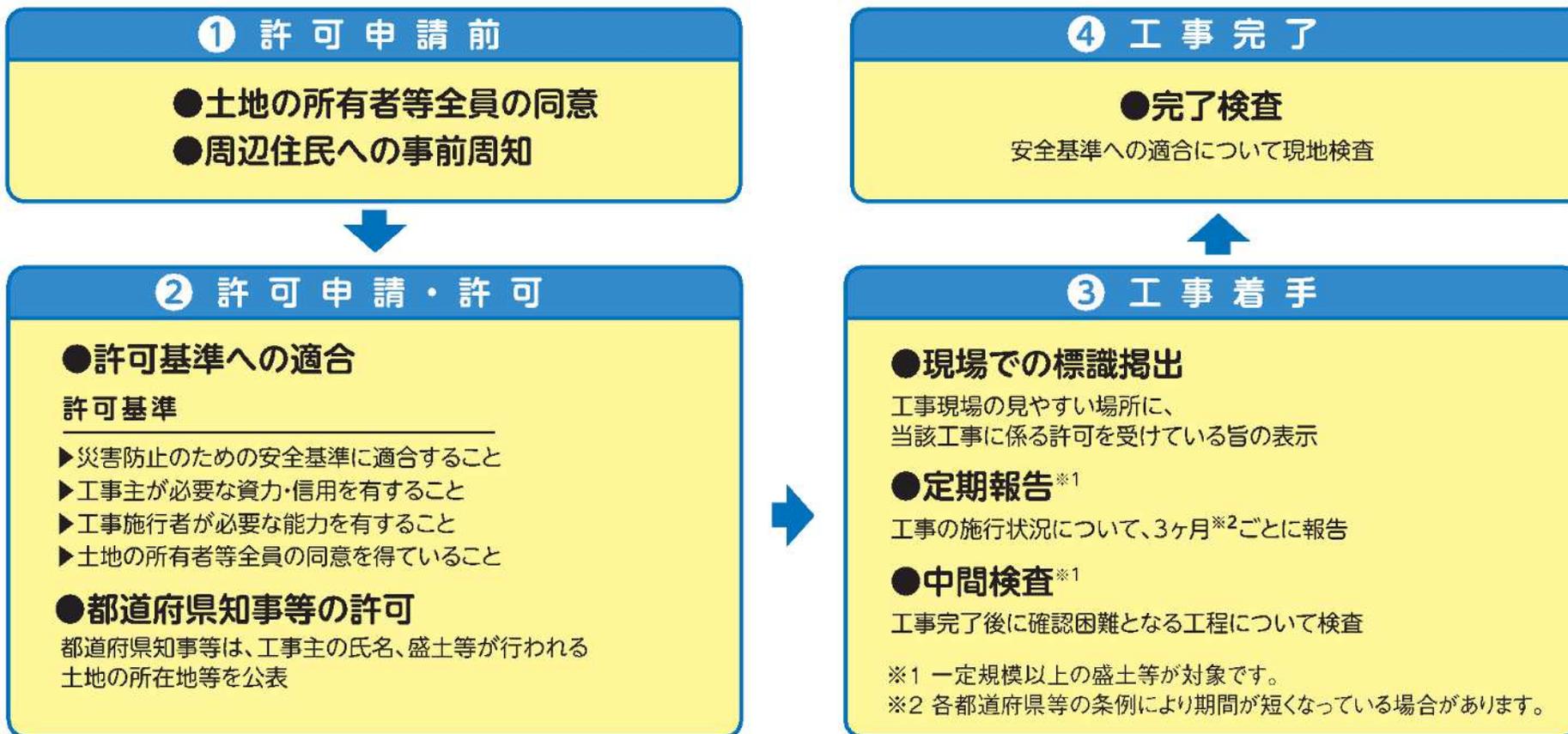


注:上記のパターンは一部の例であり、他にも様々なパターンが考えられます。

## 4. 必要手続きについて

### 許可申請から工事完了までの流れ

※出典:国土交通省HP「盛土規制法パンフレット」



### 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。

許可申請の添付書類は「宅地造成又は特定盛土等に関する工事」と「土石の堆積に関する工事」で異なります。それぞれの添付書類一覧表は市ホームページにて掲載します。

# 4. 必要手続きについて

## 許可申請の添付書類一覧①（抜粋）

盛土規制法 添付図書一覧【宅地造成又は特定盛土等に関する工事】			
図書の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
許可申請書			省令様式第2号 省令第7条第1項
位置図	1/10,000 以上	方位、道路及び目標となる地物	省令第7条第1項第1号
地形図(現況図)	1/2,500	方位、土地の境界線(赤枠)、縮尺、地形、地盤 もの	・等高線は2mの標高差を示すもの

の許可を受けていることに関する書類			
添付書類			
周辺住民周知報告書と周知方法別に以下の書類 (説明会開催の場合) ・開催の周知範囲が分かる位置図 ・開催案内 ・議事録 ・説明会に用いた資料 (書面配布の場合) ・配布範囲が分かる位置図 ・配布した書面 (掲示及びインターネットによる場合) ・掲示場所が分かる位置図 ・掲示状況の写真 ・閲覧ページの写し			市様式第9号 省令第7条第1項第11号 市細則第6条  市細則第6条第1号  市細則第6条第2号  市細則第6条第3号
施行同意書		工事区域の土地について所有権、地上権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全員の同意	市様式第8号 市細則第5条

### 周辺住民への周知 新たに求める書類

宅地造成等で許可が必要な工事を行う場合は、あらかじめ、住民等への周知を行う必要があります（法第11条、第29条）

- ①説明会開催の場合
  - ・開催の周知範囲が分かる位置図
  - ・開催案内
  - ・議事録
  - ・説明会に用いた資料
- ②書面配布の場合
  - ・配布範囲が分かる位置図
  - ・配布した書面
- ③掲示及びインターネットによる場合
  - ・掲示場所が分かる位置図
  - ・掲示状況の写真
  - ・閲覧ページの写し

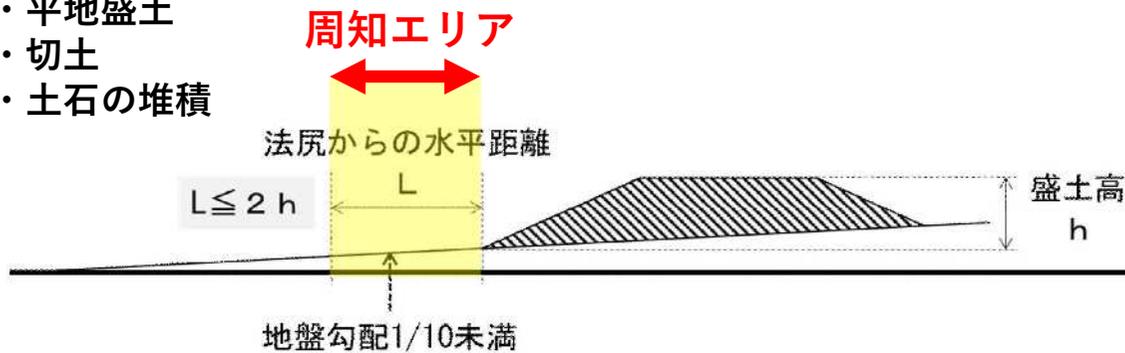
#### ※注意

「宅地造成又は特定盛土等に関する工事」  
「土石の堆積に関する工事」  
どちらも提出が必要な添付資料です。

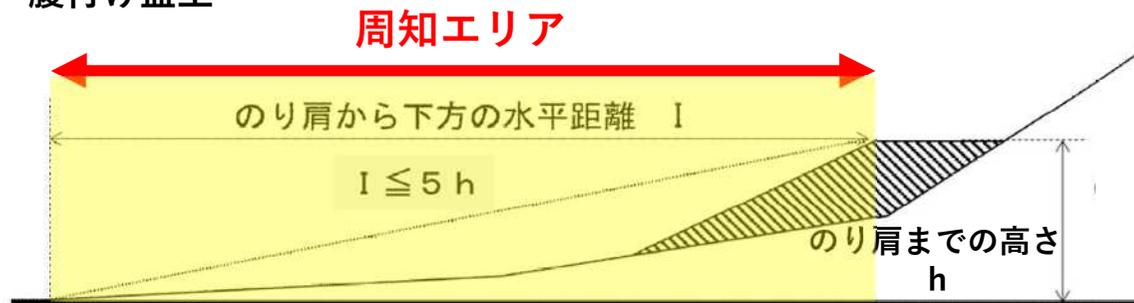
# 4. 必要手続きについて

## 周辺エリアのイメージ

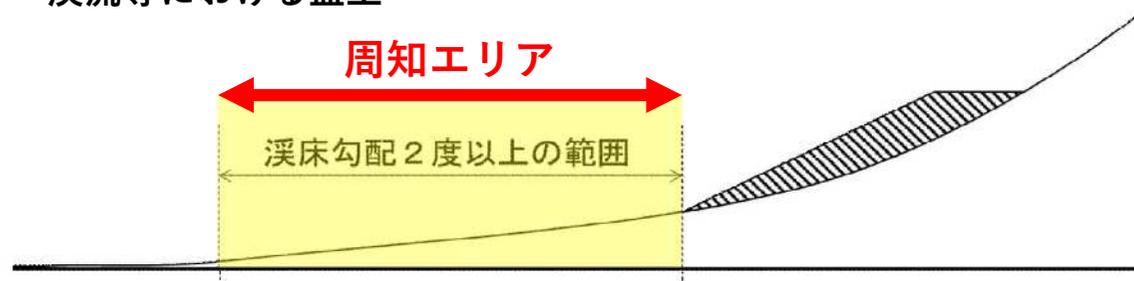
- 平地盛土
- 切土
- 土石の堆積



- 腹付け盛土



- 渓流等における盛土



## 周知する具体的な内容

- 工事主の氏名又は名称
- 工事が施行される土地の所在地
- 工事施行者の氏名又は名称
- 工事の着手予定日及び完了予定日
- その他都道府県等が必要と認める事項

+

### <宅地造成又は特定盛土等の場合>

- 盛土又は切土の高さ
- 盛土又は切土をする土地の面積
- 盛土又は切土の土量

### <土石の堆積の場合>

- 土石の堆積の最大堆積高さ
- 土石の堆積を行う土地の面積
- 土石の堆積の最大堆積土量

# 4. 必要手続きについて

## 許可申請の添付書類一覧②（抜粋）

盛土規制法 添付図書一覧【宅地造成又は特定盛土等に関する工事】			
図書の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
許可申請書			省令様式第2号 省令第7条第1項
位置図	1/10,000 以上	方位、道路及び目標となる地物	省令第7条第1項第1号
地形図(現況図)	1/2,500	方位、土地の境界線(赤枠)、縮尺、地形、地盤 もの	・等高線は2mの標高差を示すもの

の許可を受けていることを証する書類			
周辺住民周知報告書と周知方法別に以下の書類 (説明会開催の場合) ・開催の周知範囲が分かる位置図 ・開催案内 ・議事録 ・説明会に用いた資料(書面配布の場合) ・配布範囲が分かる位置図 ・配布した書面 (掲示及びインターネットによる場合) ・掲示場所が分かる位置図 ・掲示状況の写真			市様式第9号 省令第7条第1項第11号 市細則第6条
			市細則第6条第1号
			市細則第6条第2号
			市細則第6条第3号
施行同意書		工事区域内の土地について所有権、地上権、賃借権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全員の同意	市様式第8号 市細則第5条

### 土地所有者等全員の同意

申請区域内の土地について以下①及び②の**全ての権利者の同意が必要です。**（法第12条第2項第4号）

① 土地の所有権、地上権、質権（当該土地を占有する不動産質権者に限る）、賃借権、使用貸借権を有する者

② ①のほか、使用収益権（永小作権、地役権（内容に応じて同意が必要か判断）等）を有する者

#### ※注意

「宅地造成又は特定盛土等に関する工事」  
「土石の堆積に関する工事」  
どちらも提出が必要な添付資料です。

# 4. 必要手続きについて

## 許可申請の添付書類一覧③（抜粋）

・登記事項証明書 ・役員の住民票の写し 若しくは個人番号カード(番号を黒塗りしたもの)の写し (申請者が個人の場合) 住民票の写し若しくは個人番号カード(番号を黒塗りしたもの)の写し			住民票の場合、直近3か月以内のもの
工事主の資力及び信用を証する申告書			市様式第2号 市細則第3条第4項第1号
直近1年間の納税証明書		法人税及び所得税並びに市県民税	市細則第3条第4項第2号
役員等報告書			市様式第3号 市細則第3条第4項第3号
資金計画書			省令様式第3号 省令第7条第1項第9号
工事施行者が法人			直近3か月以内のもの

施行同意書		権、貸借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全	市様式第8号 市細則第5条
法違反等がないことの誓約書			市様式第4号 市細則第3条第4項第4号
暴力団等に該当しない旨の誓約書			市様式第5号 市細則第3条第4項第5号
			・申請の手続きを委任した場合に添付 ・正本のみに添付

### 工事主の資力及び信用を称する書類

事業計画どおりに当該事業を完遂する資金的能力があるか否か及び過去の事業実績等から判断して着実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくことができるか否かを確認し、その事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを確認します。(法第12条第2項第3号及び第30条第2項第3号)

- ・工事主の資力及び信用を証する申告書
- ・直近1年間の納税証明書
- ・資金計画書
- ・登記事項証明書（工事主が法人の場合）
- ・住民票（工事主が個人の場合）

### 以下、新たに求める書類

- ・役員等報告書（工事主が法人の場合）
- ・法違反等がないことの誓約書
- ・暴力団等に該当しない旨の誓約書

### ※注意

「宅地造成又は特定盛土等に関する工事」  
「土石の堆積に関する工事」  
どちらも提出が必要な添付資料です。

## 4. 必要手続きについて

### 許可申請の添付書類一覧④（抜粋）

資金計画書		省令様式第3号 省令第7条第1項第9号
(工事施行者が法人の場合) 登記事項証明書		直近3か月以内のもの 市細則第3条第5項第2号
(工事施行者が個人の場合) 住民票の写し		直近3か月以内のもの 市細則第3条第5項第2号
工事施行者の能力に関する申告書		市様式第6号 市細則第3条第5項第1号
建設業法第3条第1項の許可を受けていることを証する書類		市細則第3条第5項第3号
周辺住民周知報告書と周知方法別に以下の書類 (説明会開催の場合) ・開催の周知範囲が分かる位置図 ・開催案内		市様式第9号 省令第7条第1項第11号 市細則第6条  市細則第6条第1号

施行同意書	工事施行の目的、権利、貸借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全ての同意	市様式第8号 市細則第5条
法違反等がないことの誓約書		市様式第4号 市細則第3条第4項第4号
暴力団等に該当しない旨の誓約書		市様式第5号 市細則第3条第4項第5号
写真	土地及び周囲の状況を明らかにするもの	省令第7条第1項第6号 ・申請の手続きを委任した場合に添付 ・正本のみに添付

### 工事施行者の能力に関する申告書

工事施行者の能力の有無の判断は、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して行うことが望ましく、法人の登記簿謄本、事業経歴書及び建設業の許可証明書の提出を求めること等により、適切に判断します。  
(法第12条第2項第3号及び第30条第2項第3号)

- ・工事施行者の能力に関する申告書
- ・登記事項証明書  
(工事施行者が法人の場合)
- ・住民票 (工事施行者が個人の場合)

### 以下、新たに求める書類

- ・建設業法第3条第1項の許可を受けていることを証する書類

### ※注意

「宅地造成又は特定盛土等に関する工事」  
「土石の堆積に関する工事」  
どちらも提出が必要な添付資料です。

# 4. 必要手続きについて

## 中間検査について

### < 旧宅造法の場合 >

※岡崎市で実施をお願いしています。  
(法令等の規定なし)

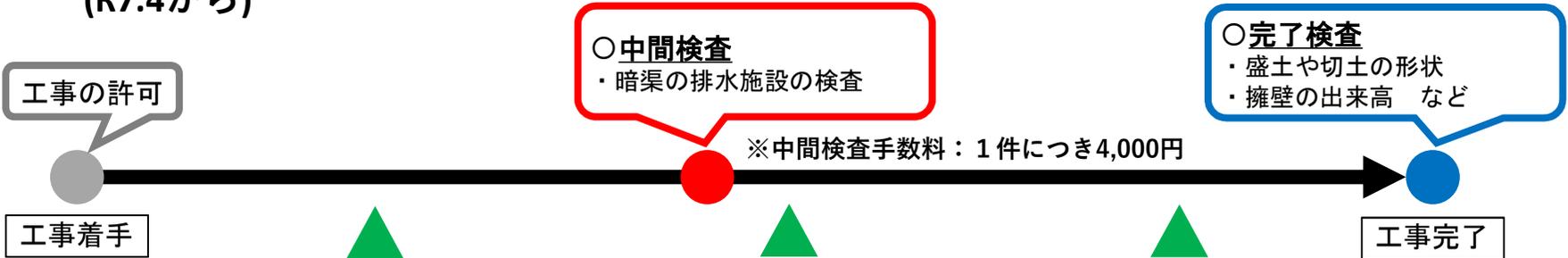


※検査項目が変わります。

今まで中間検査で確認していた事項は完了検査時の提出写真で確認します。

### < 盛土規制法の場合 > (R7.4から)

※新たに法定化



○定期報告  
・工事の施工状況について、3か月ごとに報告

※新たに法定化

## 4. 必要手続きについて

### 都市計画法の許可の特例（盛土規制法の許可みなし）について

○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は、宅地造成等規制法第8条の許可が不要とされていたが、**盛土規制法の許可を受けたものとみなされる。**

○許可後の手続き及び規制について、**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。**

#### 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

- ◆ 「許可不要」から「みなし許可」に変更
  - 中間検査や定期報告、完了後の保全義務等の対象
    - ▶ 特定工程（地下水排除工で暗渠排水管を設置する工程）のある場合に検査
    - ▶ 中間検査手数料：1件（回）につき4,000円
- ◆ 都市計画法第33条第1項第7号（造成工事に関する基準）の内容
  - 盛土規制法の技術基準への適合が必要
- ◆ 都市計画法第33条第1項第12号（申請者の資力及び信用）、第13号（工事施工者の能力）の適用拡大
  - 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
- ◆ 標識の設置
  - 開発許可と盛土規制法の許可の2つの看板を設置
- ◆ 是正措置及び罰則の適用
  - 盛土規制法の是正措置と罰則も適用

## 4. 必要手続きについて

### ○許可済工事等における区域指定後に必要な手続き

(旧)宅造区域	対象行為 ※1 (許可等の種類)	新区域指定 (R7.4)	新区域指定後に 必要な手続き
内	(旧)宅造許可済	工事着手	特になし
		未着手	
	開発許可済 ※2	工事着手	特になし ※3
		未着手	
	盛土規制法許可対象((旧)宅造許可対象外) 例)(新)宅造区域内で崖を生じない盛土2m、など	工事着手	届出 ※3 (法第21条、第40条) 盛土規制法許可 (法第12条、第30条)
		未着手	
外	開発許可済 ※2	工事着手	届出 ※3 (法第21条、第40条) 盛土規制法許可 (法第12条、第30条)
		未着手	
	盛土規制法許可対象	工事着手	届出 ※3 (法第21条、第40条) 盛土規制法許可 (法第12条、第30条)
		未着手	

・旧宅造区域内にて、宅造許可または開発許可済の行為については原則手続き不要

・旧宅造区域内にて、今回新たに追加された対象行為については手続き要

・旧宅造区域外にて、開発許可の有無にかかわらず、対象行為について手続き要

※1: 新区域指定時に未完了の行為を想定。

※2: 盛土規制法許可対象行為があるもの(造成行為がなく、道路の築造による開発許可行為は対象外)

※3: 変更内容に盛土規制法許可対象行為が追加される場合は、許可が必要。

おわりに

---

ご清聴ありがとうございました。



盛土規制法に関する窓口

建築指導課 開発審査係 (0564-23-6253)