

7. 宅地造成及び特定盛土等規制法の制度概要

1. 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）

盛土等による災害から国民の生命・身体を守る観点から、盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称「盛土規制法」、令和4年5月27日公布）が、令和5年5月26日から施行されました。
※ 盛土規制法は、国土交通省と農林水産省による共管法です。

（1）背景

令和3年、静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、大規模な土石流災害が発生したことや、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等を踏まえ、「宅地造成等規制法」を抜本的に改正して、「宅地造成及び特定盛土等規制法」とし、土地の用途にかかわらず、危険な盛土等を包括的に規制します。

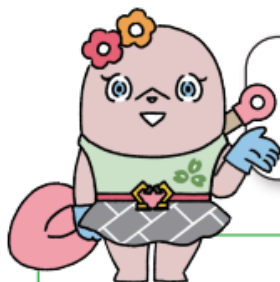
2. 改正の概要

（1）スキマのない規制

都道府県知事等が、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、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し（第10条、第26条他）、当該規制区域内で行われる盛土等を都道府県知事の許可の対象とするとともに、宅地造成の際に行われる盛土や切土だけでなく、単なる土捨て行為や土石の一時的な堆積についても、規制の対象としています。

（2）盛土等の安全性の確保

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（第13条、第31条）するとともに、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（第19条、第38条）、
[2] 施工中の中間検査（第18条、第37条）及び、
[3] 工事完了時の完了検査（第17条、第36条）を実施することとしています。



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

規制区域が指定されます

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。

安全な盛土等をつくります

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ許可が必要となります。

盛土等を安全に保つ必要があります

規制区域内の盛土等が行われた土地では、土地所有者等^{*}が盛土等を安全に保つ責務があります。

※「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。



7. 宅地造成及び特定盛土等 規制法の制度概要

（３）責任の所在の明確化

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ことを明確化（第 22 条、第 41 条）するとともに、災害の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、勧告や改善命令といった是正措置等を命令できる（第 20 条、第 22 条他）こととされています。

（４）実効性のある罰則の措置

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（第 55 条他）しています。

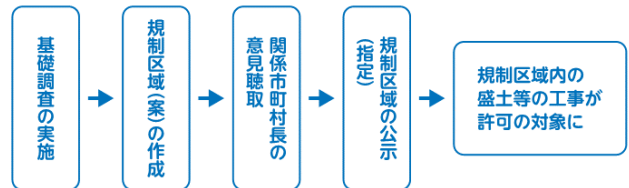
また、法人に対しても抑止力として十分機能するよう、法人重科を措置しています。

※ 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

3. 規制区域の指定について

千葉県では、規制区域の指定（千葉・船橋・柏の各市を除く）のため、基礎調査を実施しました。その結果、千葉県内（千葉市・船橋市・柏市を除く）は、令和 7 年 5 月 26 日に全域を宅地造成等工事規制区域に指定しました。

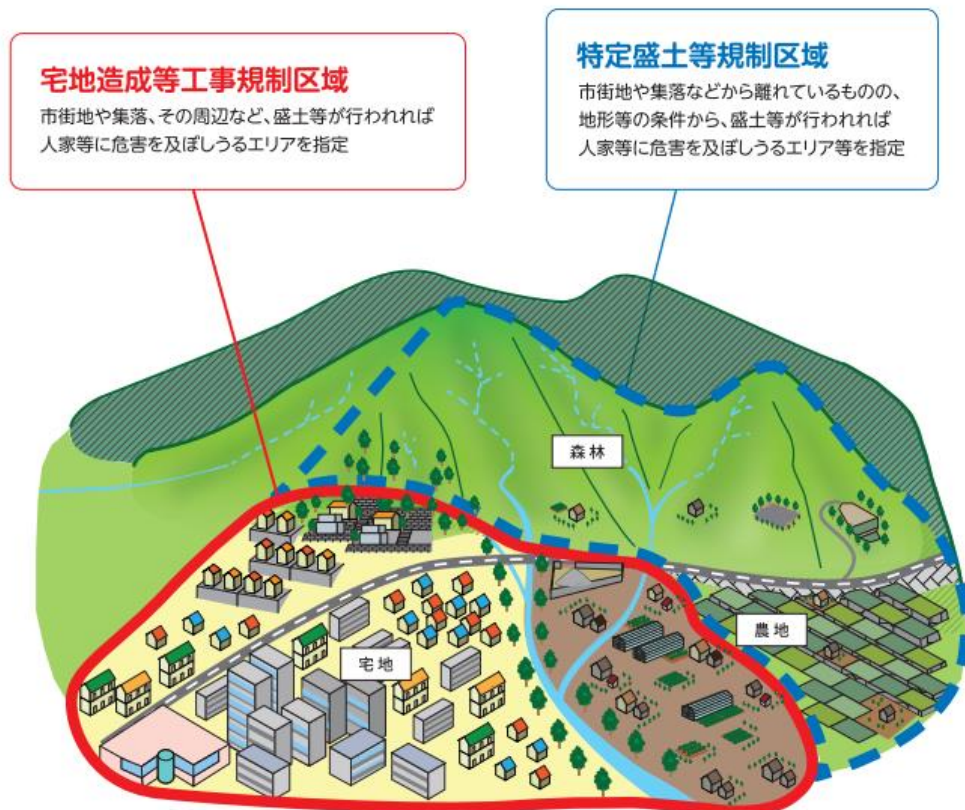
<規制区域の指定の流れ>



出典：国土交通省都市安全課・
農林水産省農村振興局農村計画課・
林野庁森林整備部治山課発行パンフレット

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、都道府県や市は、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。



出典：国土交通省都市安全課・農林水産省農村振興局農村計画課・
林野庁森林整備部治山課発行パンフレット

7. 宅地造成及び特定盛土等 規制法の制度概要

4. 許可の対象

(1) 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内で、規制対象となる規模の盛土等を行う場合、知事等の許可が必要です。なお、一部、盛土規制法の適用除外となる行為があります。

<適用除外となる行為>

道路、公園、河川等の公共施設用地内で行われる盛土等（法第2条、政令第2条、省令第1条）については、盛土規制法は適用されません。

また、災害の発生のおそれがないと認められる工事（政令第5条、省令第8条）は、盛土規制法に基づく許可手続きが不要となります。

(例)

- ・ 砂利採取法による認可を受けた工事
- ・ 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

(2) 許可要件

1. 周辺住民への周知
2. 技術基準への適合
3. 工事主が必要な資力・信用があること
4. 工事施行者が必要な能力を有していること
5. 土地所有者等の同意

(3) 盛土規制法申請・相談窓口

1. 千葉県庁 宅地安全課 盛土対策室

対象：千葉県（千葉市・船橋市・柏市を除く）における盛土等を行う土地の面積が1ヘクタール以上の宅地造成等に関する工事（開発許可等の対象となるものを除く）

2. 各地域振興事務所

対象：盛土等を行う土地の面積が1ヘクタール未満の宅地造成等に関する工事（開発許可等の対象となるものを除く）

※市原市を所管する地域振興事務所はありませんので、市原市の区域における宅地造成等に関する工事（開発許可等の対象となるものを除く）については、盛土等を行う土地の面積に関わらず、千葉県庁 宅地安全課 盛土対策室 が窓口となります。

3. 千葉市・船橋市・柏市

対象：千葉市・船橋市・柏市における宅地造成等に関する工事※

※千葉市・船橋市・柏市は、各市が盛土規制法の許可等を行っています。盛土規制法の許可等に関する相談は、各市にお問い合わせください。

○規制対象となる盛土等の規模

<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 、かつ、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高差が 一部でも30cm超 となるもの(①～④を除く)

<一時的な土石の堆積>

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 、かつ、地盤面と土石の表面との標高差が 一部でも30cm超 となるもの