

宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）  
法改正の概要・背景について

令和6年1月

# 盛土規制法制定／改正の背景

## 盛土をめぐる現状

- 令和3年7月、静岡県熱海市で大雨に伴い盛土が崩壊、土石流による甚大な人的・物的被害が発生
- その他、各地で盛土等の崩落による被害が発生



R3.7 静岡県熱海市  
死者28名、住宅被害98棟



R3.6 千葉県多古町  
廃棄された土砂の崩落  
軽傷者1名、県道通行止め



H21.7 広島県東広島市  
廃棄された土砂の崩落  
死者1名、重傷者1名  
住宅被害1棟

【国説明会資料より】

## 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)

【参考】熱海市伊豆山地区の土石流発生箇所

→ 森林法の許可、静岡県土採取等規制条例の届出の対象 / 廃棄物処理法による廃棄物投棄禁止

# 盛土規制法制定／改正の背景

現状や制度上の課題に対して…

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

## 「宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）」の制定

※ 国土交通省・農林水産省による共管法

- ◆ 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」が法律名・目的も含め、抜本的に改正され、宅地、森林、農地等の土地の用途に関わらず、危険な盛土等を包括的に規制

令和4年5月27日 法公布 ※宅地造成等規制法改正

12月23日 施行令（政令）公布

令和5年3月31日 施行規則（省令）公布

5月26日 法・政省令施行 ※2年の経過措置期間（盛土規制法運用開始までは宅地造成等規制法による手続き）

令和6年4月 1日 大阪府の運用開始

- ◆ 国土交通大臣及び農林水産大臣が盛土等に伴う災害の防止に関する基本方針を策定し、その方針の下、都道府県知事等が規制を実施

# 盛土規制法に基づく盛土等の災害の防止に向けた措置

## 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危害を及ぼしうる区域を規制区域として指定

**規制対象** ◆ 農地・森林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が許可の対象に

## 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の設定

**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施行状況の定期報告、②施行中の中間検査及び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、土地所有者等が常時安全な状態に維持する責務を有することが明確化

**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

## 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

# 盛土等の災害の防止に向けた措置

## 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危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）を指定
  - ◆ 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意見聴取、市町村から指定の申出）
  - ◆ 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は**都道府県知事等の許可**の対象となる
  - ◆ 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

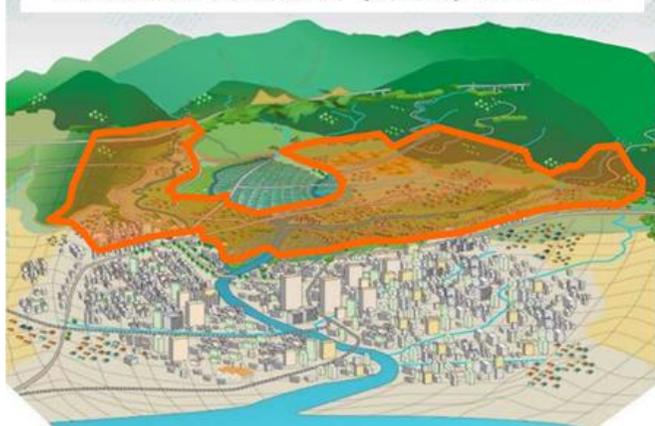
#### 【規制対象】

- 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の区域  
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

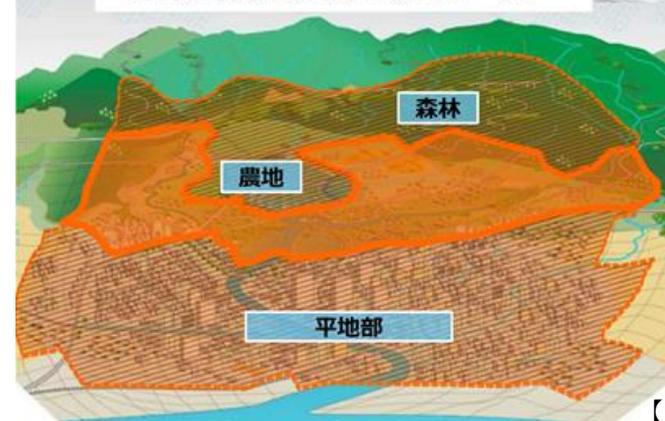
#### 【規制対象】

- **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定区域に加えて、  
土砂流出等により人家等に危害を及ぼしうる、  
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>



# 盛土等の災害の防止に向けた措置

## 2. 盛土等の安全性の確保

### 許可基準 ・手続き

- ◆ 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の設定**  
※ 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）が要件化

### 中間検査 完了検査

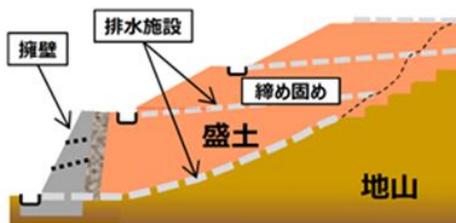
- ◆ 許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、  
①**施行状況の定期報告**、②**施行中の中間検査**及び③**工事完了時の完了検査**を実施

### ■ 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)

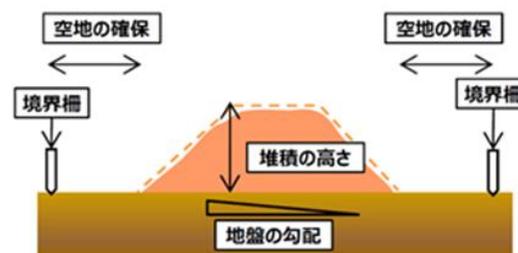
- 擁壁の設置
- 排水施設の設置
- 盛土の締め固め 等



#### < 一時的な堆積 >

(主な安全基準)

- 地盤の勾配
- 堆積の高さ
- 空地の確保 等



### ■ 施行中・完了時の安全確認

#### ○ 中間検査

工事完了後に確認困難となる行程について、現地確認  
例：排水施設の設置



#### ○ 完了検査

安全基準への適合について現地確認

- 盛土の形状
- 擁壁の強度 等



# 盛土等の災害の防止に向けた措置

## 3. 責任の所在の明確化 / 4. 実効性のある罰則

- 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が明確化  
※ 「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工事主や工事施工者、過去の土地所有者等も、原因行為者として命令の対象となり得る。
- 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

### 工事の適正な施行

### 施行後の適正な管理

工事主

工事施工者

土地所有者等

常時安全な状態に  
維持する責務

原因行為者※

(※過去の土地所有者等)

管理責任の明確化

・無許可での盛土  
・安全基準違反  
・検査の受検義務違反  
等の違反があった場合

●**施行停止命令**  
●**災害防止措置命令**  
(擁壁の設置等)

管理不全等により  
安全性に問題が  
生じている場合

●**改善命令**  
(擁壁の設置等)

機動的な是正命令

都道府県知事等

※ 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。  
※ 都道府県知事等による適時適切な命令発出がなされるよう、緊急時においては国が都道府県知事等に対して指示を行うことを可能に。

- 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

# (参考) 宅地造成等規制法 (旧法) との比較

内容	宅地造成及び特定盛土等規制法	宅地造成等規制法 (旧法)
規制区域	宅地造成等工事規制区域 特定盛土等規制区域	宅地造成工事規制区域
規制対象行為	全ての土地形状変更 <ul style="list-style-type: none"> <li>宅地造成工事</li> <li>宅地造成以外を目的とする盛土・切土</li> <li>土捨て行為や一時的堆積</li> </ul>	宅地造成工事（宅地を造成する工事）のみ ※宅地造成工事以外は規制対象ではない
検査・報告	定期報告、中間検査、完了検査 ※開発許可をもって盛土規制法の許可とみなされる場合も、盛土規制法上の手続き（定期報告、中間検査等）が必要となります	完了検査
手続・審査事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害防止のための安全基準に適合すること</li> <li>工事主が必要な資力・信用を有すること</li> <li>工事施行者が必要な能力を有すること</li> <li>土地の所有者等全員の同意を得ていること</li> </ul> ※別途、許可後の工事主の氏名、盛土等が行われる土地の所在地等が公表されます	災害防止のための安全基準に適合すること
監督処分の対象	工事主、請負人、下請人、現場管理者、土地所有者等	工事主、請負人、下請人、現場管理者
既存盛土に対する改善命令	規定あり	規定なし
罰則	3年以下の懲役または1,000万円以下の罰金 (法人重科3億円以下)	1年以下の懲役または50万円以下の罰金

# 盛土規制法の概要に関する国情報

## ◆国土交通省HP

「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 ▶



## ◆盛土規制法パンフレット（上記の国HPに掲載） ▼



（事業者用）



（一般用）

