

令和5年度 盛土対策連絡会議（第1回）

日時：令和5年5月29日（月）10:30～11:30

場所：新庁舎12階県土整備局大会議室

及びWEB 会議（ZOOM）の併用

次 第

議題

- 1 盛土規制法の施行に伴うガイドライン等
 - (1) 法律のポイント
 - (2) 規制区域の概要
 - (3) これまでの国の取組
 - (4) 盛土規制法の施行に伴うガイドライン等

- 2 盛土規制法に基づく規制区域指定までのスケジュール
 - (1) 規制区域指定の流れと基礎調査の進め方
 - (2) 規制区域指定までの概略スケジュール
 - (3) その他の検討項目

- 3 盛土規制法の施行に関する周知

- 4 問題がある盛土への対応
 - (1) 盛土総点検後の是正状況
 - (2) 出水期前点検と大雨の後の対応
 - (3) 不法・危険盛土等への対処方策ガイドライン



令和5年度 盛土対策連絡会議（第1回）

令和5年5月29日

神奈川県

1 (1) 法律のポイント

別紙参照

1 (2) 規制区域の概要

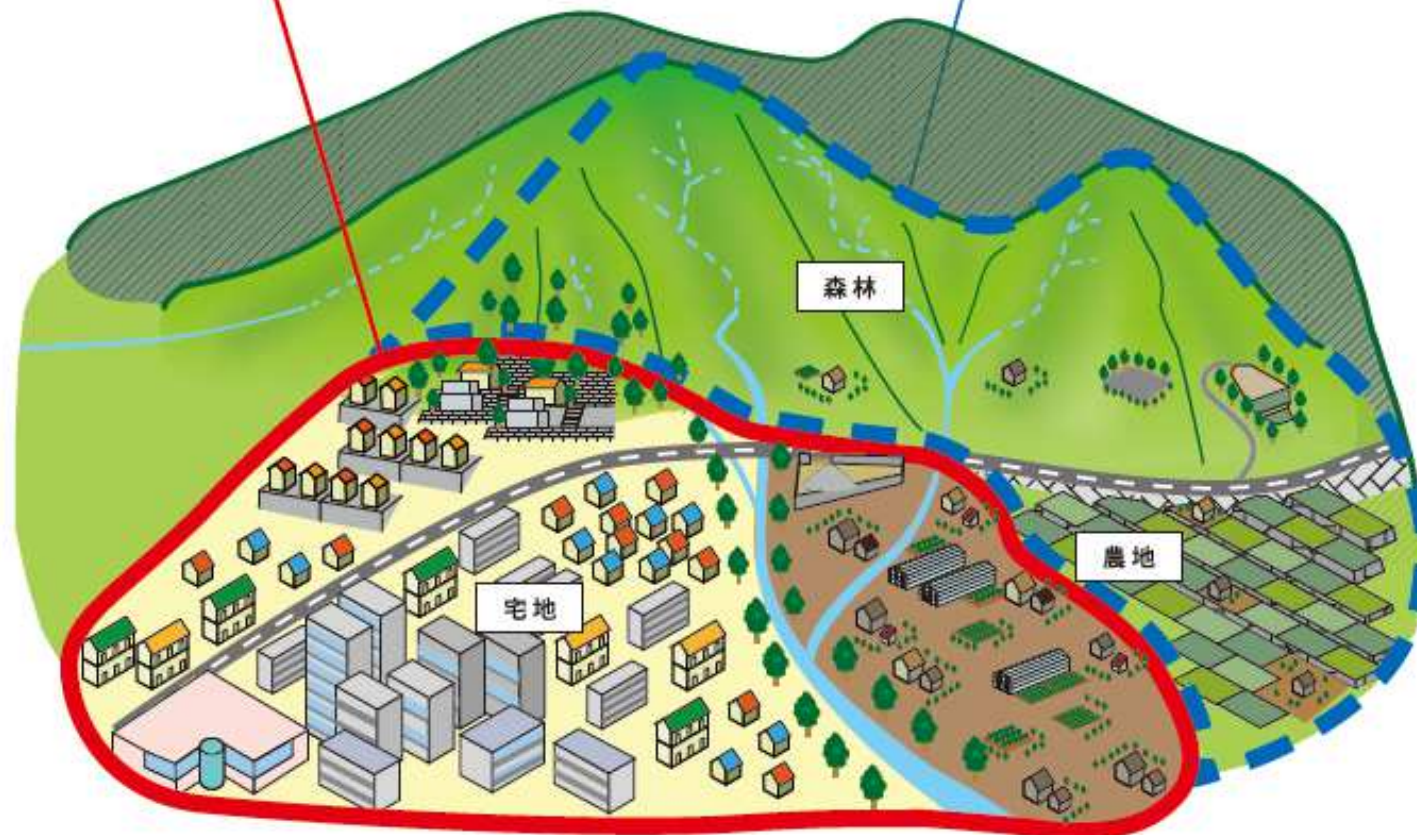
規制区域のイメージ

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



1 (2) 規制区域の概要

<規制区域の許可対象規模等>

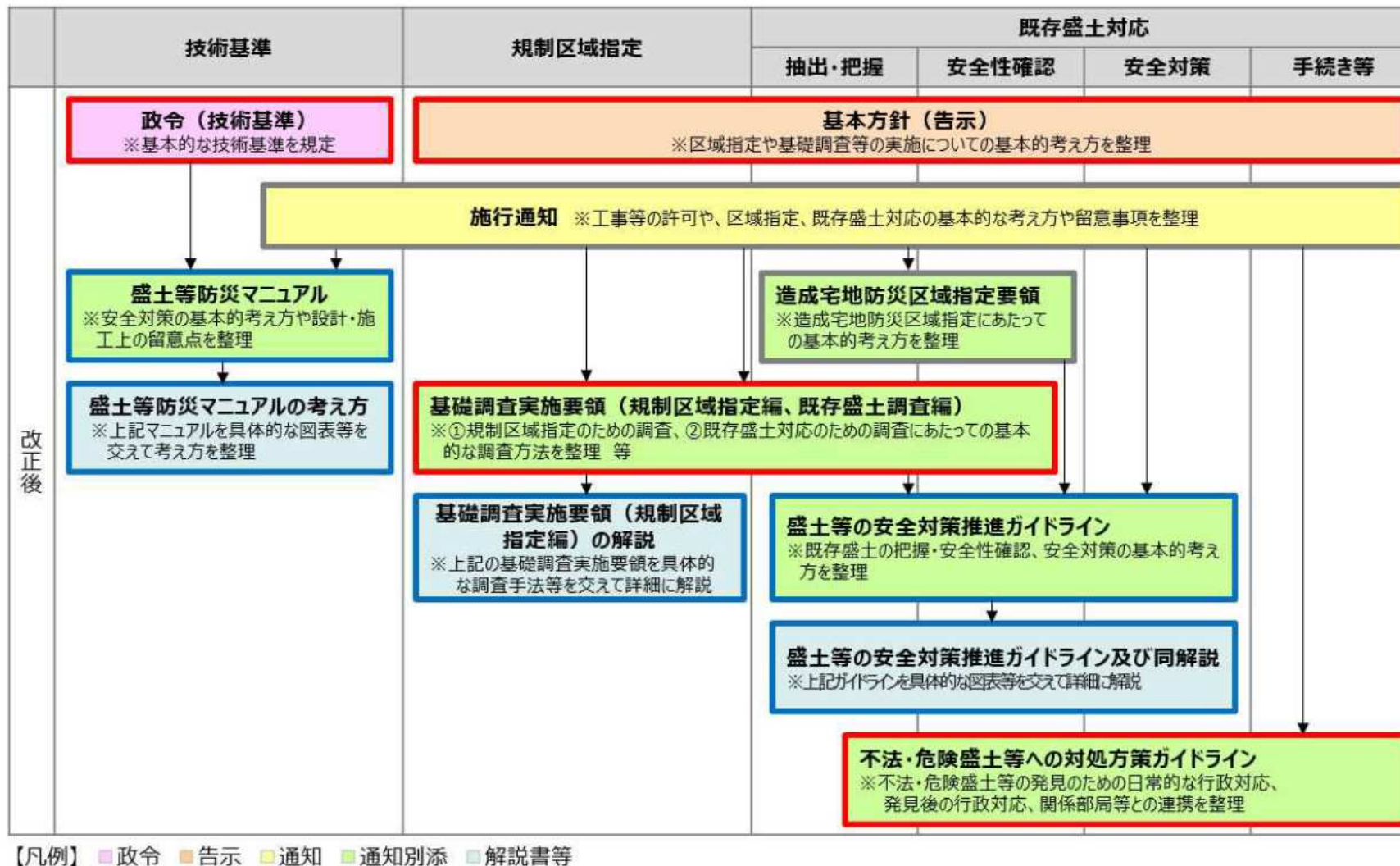
| 区域 | 行為 | 届出 | 許可 | 中間検査 | 定期報告 | 完了検査 |
|------|-------|---|---|---|--|---------------------------------|
| | | 数回以上繰り返せば許可対象と同じ規模となるため、許可行為の端緒として把握すべき規模 | 人命等の保護のために災害の発生を防止する措置を講ずるべき規模 | 事後的には現場確認が困難な工程で災害防止上重要なもの（排水施設の設置）を含み、かつ滑動崩落等により周囲に甚大な被害のおそれがある大規模なもの | 事後的には改善措置が困難となるおそれがあり、かつ滑動崩落等により周囲に甚大な被害のおそれがある大規模なもので、工事等が長期間 ^{※1} となるもの | 完成形の状態で技術基準への適合を現場確認すべき規模 ※2 |
| 宅造区域 | 宅地造成 | - | 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盛土又は切土の面積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盛土又は切土の面積3,000㎡超（①～④を除く） | 同左 | 許可対象すべて |
| | 特定盛土等 | - | 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盛土又は切土の面積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盛土又は切土の面積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 ^{※3} ②堆積の面積500㎡超 | - (事後的確認が可能のため対象外) | ①堆積の高さ5m超かつ面積1,500㎡超 ^{※3} ②堆積の面積3,000㎡超 | 許可対象すべて |
| 特盛区域 | 特定盛土等 | 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盛土又は切土の面積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盛土又は切土の面積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 ^{※3} ②堆積の面積500㎡超 | ①堆積の高さ5m超かつ面積1,500㎡超 ^{※3} ②堆積の面積3,000㎡超 | - (事後的確認が可能のため対象外) | 許可対象すべて | 許可対象すべて |

1 (3) これまでの国の取組

- 令和4年5月27日 盛土規制法公布
- 6月～ 有識者等による「盛土等防災対策検討会」を設置
基本方針案や技術的基準の案等について検討
- 9月30日 基本方針案、基礎調査実施要領等を公表
- 12月23日 政令を公布
- 12月26日 ガイドライン、マニュアル等の案を公表
- 令和5年 3月31日 省令を公布
ガイドライン、マニュアル等の案を公表
- 5月26日 法律及び政省令施行
基礎調査実施要領の通知や、ガイドライン等を公表

1 (4) 盛土規制法の施行に伴うガイドライン等

〈法令・通知・ガイドライン等の関係〉



※国が、都道府県等が盛土規制法を運用する上で参考となるガイドライン等を作成

1 (4) 盛土規制法の施行に伴うガイドライン等

<技術基準>

○ 盛土等防災マニュアル

<位置づけ>

盛土等に伴う災害を防止するために、盛土、切土、擁壁、排水の処理等についての基本的な考え方及び設計・施工上留意すべき点を整理したもの

1 (4) 盛土規制法の施行に伴うガイドライン等

<規制区域指定>

- 基礎調査実施要領（規制区域指定編）の解説

<位置づけ>

円滑な基礎調査の実施、及び適正な規制区域の指定の促進を図るため、規制区域の指定に当たって必要な基礎調査の実施の考え方や手順を整理し、具体的な調査手法等を交えて詳細に解説したもの

1 (4) 盛土規制法の施行に伴うガイドライン等

<既存盛土対応>

○ 盛土等の安全対策推進ガイドライン及び同解説

<位置づけ>

基礎調査実施要領（既存盛土等調査編）で示された盛土等の抽出、安全性把握調査の具体的な方法に加え、調査後の安全対策や、被害が生じた際の復旧対策、日常的な維持管理も含めて、**既存盛土等の安全対策の推進を図るため**、その実施の考え方や一連の流れ、具体的な方法を示し、解説したもの

1 (4) 盛土規制法の施行に伴うガイドライン等

<既存盛土対応>

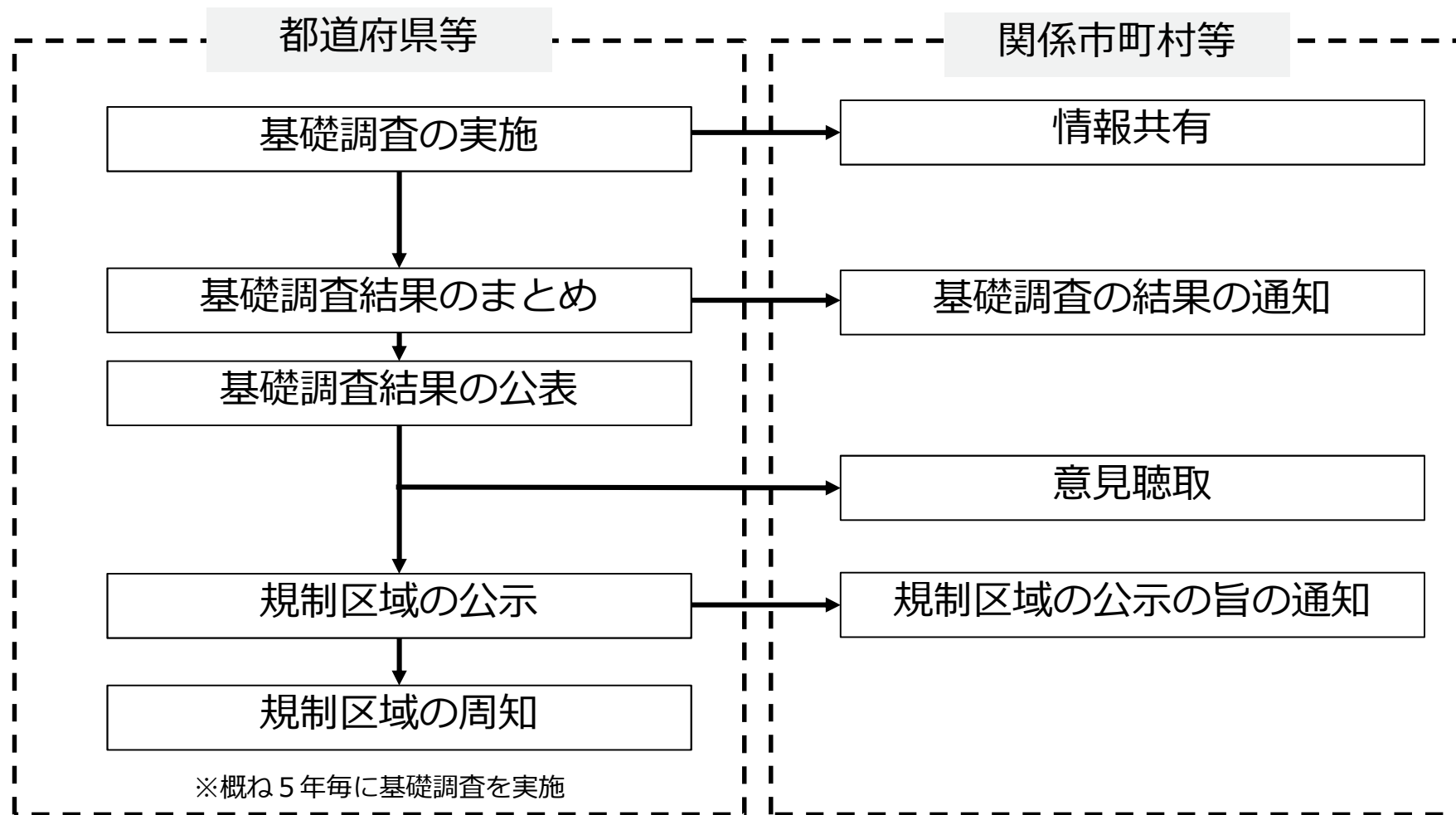
- 不法・危険盛土等への対処方策ガイドライン

<位置づけ>

不法・危険盛土等に対して躊躇なく適切に対応するため、日常的な行政対応、違法性・危険性の疑いのある盛土等を発見した際の違法性や危険性に関する現認方法、その後の対応のために必要な法的手続等を示したもの

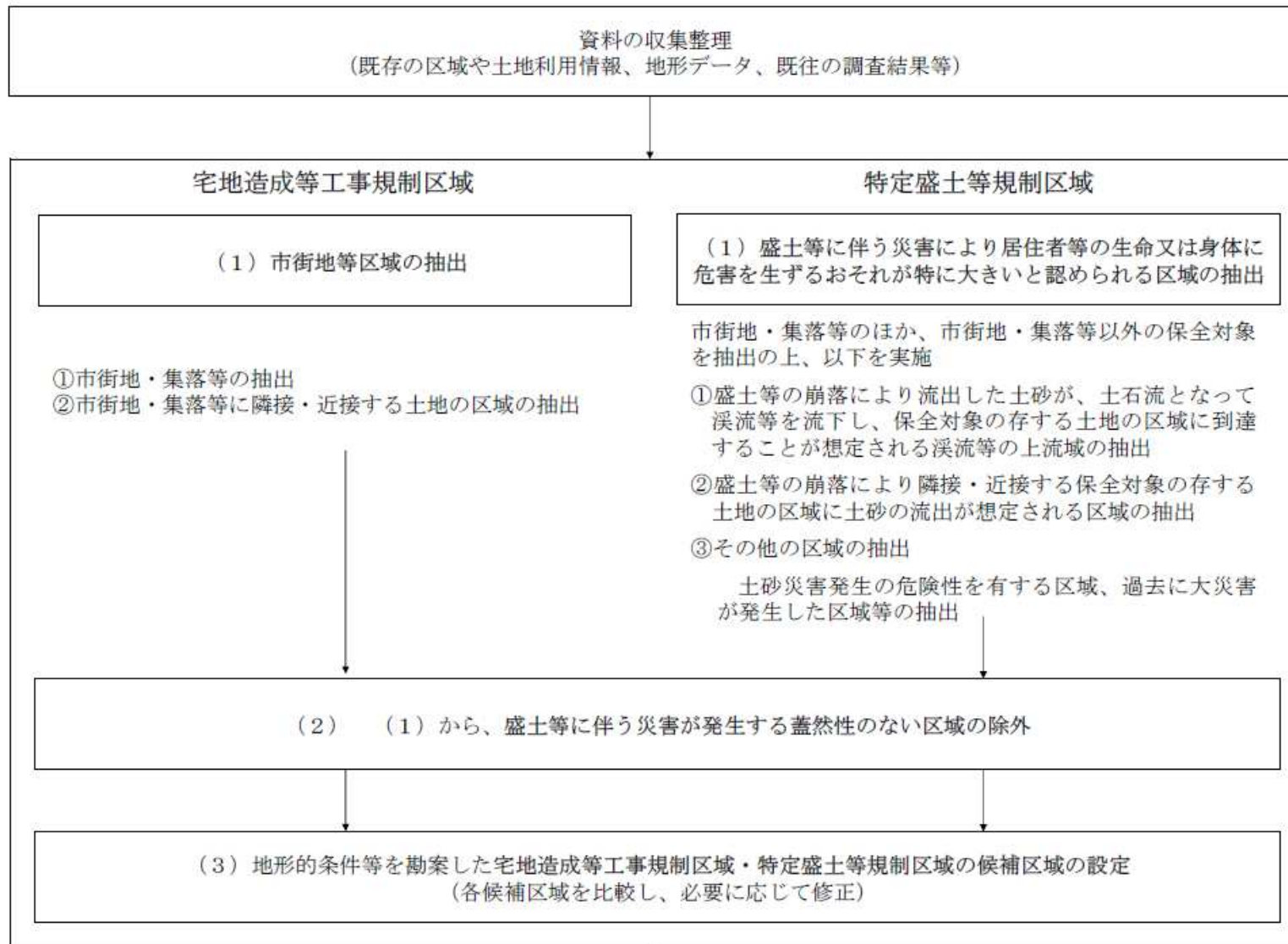
2 (1) 規制区域指定の流れと基礎調査の進め方

<規制区域指定の流れ>



2 (1) 規制区域指定の流れと基礎調査の進め方

＜基礎調査の基本的な進め方＞



2 (2) 規制区域指定までの概略スケジュール

<神奈川県における概略スケジュール（予定）>

※政令市、中核市を含む

- 規制区域の指定に係る基礎調査 令和5年度～令和6年度
- 基礎調査結果の公表 令和6年度
- 規制区域に関する市町村への意見照会
※県のみ 令和6年度
- 盛土規制法の運用に向けた調整・手続 令和5年度～令和6年度
- 規制区域の指定（公示） 令和7年5月まで

2 (3) その他の検討項目

土砂の適正な処理を目的とした条例の規制内容が、法による規制内容と重複するため、見直しに向けた検討が必要。

＜神奈川県土砂の適正処理に関する条例＞

- 次の3本柱により県全域で土砂の適正処理を推進
 - ① 土砂搬出の処理計画の届出
 - ② 土砂埋立行為の許可
 - ③ 土砂搬入禁止区域の指定
- 上記①から③の内容について、条例の見直しが必要
⇒ 見直しの視点：条例の目的、規制内容、規制対象規模など

2 (3) その他の検討項目

法の委任条項により、条例・規則で規制内容の付加が可能。

＜盛土規制法の委任条例・委任規則＞

○ 都道府県の条例・規則による上乘せが可能なもの

① 許可対象面積の引下げ（委任条例）

法：3,000m² ⇒ 県条例：2,000m²

市町条例：500m²

② 中間検査工程の追加等（委任条例）

中間検査の対象規模の引下げ、工程の追加

③ 技術的基準の厳格化（委任規則）

工事の技術基準を強化・付加

県土砂条例の見直しと併せ、
制定の要否について検討が必要

3 盛土規制法の施行に関する周知

1 周知内容

- 盛土規制法の概要
- 経過措置
規制区域が指定されるまでの間は、旧宅地造成規制法や、土砂条例は従前の規制が継続

2 周知方法

- ホームページへの掲載
上記 1 の内容、法の施行団体の連絡先を掲載
- パンフレットの配架
国作成のパンフレットにより、法の規制内容等を紹介（別添資料）
- 業界団体を介しての周知
業界団体の講習会の機会の活用、関係団体への連絡ツールを活用した事業者への周知など
（周知先）
不動産業、設計事務所、建設業、農業に係る団体など

4 (1) 盛土総点検後の是正状況

令和3年7月に静岡県熱海市で発生した土石流災害を受け、全国で盛土の総点検を実施し、本県では、6,535箇所の盛土を点検し、そのうち、50箇所では是正措置が必要な盛土が判明した。

＜盛土総点検結果（令和4年3月公表）＞

| | 措置が必要な箇所数 | ①許可・届出等の不備 | ②手続と現地地の不一致 | ③災害防止措置が不十分 | ④禁止事項に該当 |
|-------|-----------|------------|-------------|-------------|----------|
| 総点検結果 | 50 | 29 | 25 | 30 | 5 |

※ 1箇所でも複数の問題がある箇所もあるため、①～④の合計と一致しない

＜盛土総点検後の是正状況（令和5年3月末）＞

| | 措置が必要な箇所数 | ①許可・届出等の不備 | ②手続と現地地の不一致 | ③災害防止措置が不十分 | ④禁止事項に該当 |
|-------|-----------|------------|-------------|-------------|----------|
| 是正完了 | 6 | 1 | 4 | 5 | 1 |
| 是正指導中 | 44 | 28 | 21 | 25 | 4 |

4 (2) 出水期前点検と大雨の後の対応

1 出水期前点検

出水期を迎えるにあたり、安全対策に万全を期すため、県内独自の取組として、災害防止措置が不十分な盛土について、令和4年度と同様に、自治体による点検を実施

令和3年度の総点検時から、大きな変状はなかった。

2 大雨の後の対応

災害防止措置が不十分な盛土について、令和4年度と同様、大雨等の状況に応じて、適宜、現場確認をお願いします。

令和4年度の実績

- ・ 台風第8号（8月13日）
- ・ 台風第15号（9月23～24日）

4 (3) 不法・危険盛土等への対処方策ガイドライン

目次（ガイドラインの構成）

| | |
|-----------------------------|--|
| 第1編：総説 | |
| 第1章：はじめに | 本ガイドラインの位置付け等について記載 |
| 第2章：ガイドラインの位置付け | |
| 第3章：ガイドラインの構成 | |
| 第4章：用語の定義 | |
| 第5章：本法の概要 | |
| 第6章：本法において可能な行政対応とその対象者 | |
| 第7章：過去の不法・危険盛土等事案 | |
| 第2編：日常的な行政対応 | |
| 第1章：盛土等に関する情報の管理 | 不法・危険盛土等の早期発見、早期対応に向け行政が日常的に実施すべき事項について記載 |
| 第2章：不法・危険盛土等の監視・発見 | |
| 第3編：不法・危険盛土等発見後の行政対応 | |
| 第1章：不法・危険盛土等発見後の行政対応 | 不法・危険盛土等を発見した後の、現状把握における事実認定の方法、緊急対応方法、行政処分の要件と内容等について記載 |
| 第2章：現状把握 | |
| 第3章：緊急対応 | |
| 第4章：監督処分 | |
| 第5章：改善命令等 | |
| 第6章：行政代執行 | |
| 第7章：刑事告発 | |
| 第8章：その他 | |
| 第4編：関係部局等との連携 | |
| 第1章：関係部局等との連携の在り方 | 各ステップにおける関係部局等との連携方法について記載 |
| 第2章：民間事業者等との連携の在り方 | |

4 (3) 不法・危険盛土等への対処方策ガイドライン

日常的な行政対応

第2編

◆盛土等に関する情報の管理

許可・届出等の情報整理

- 違法性・危険性が疑われる盛土等の発見時に、円滑な事実関係の確認ができるよう、許可・届出等の情報を適切に管理しておくことが重要

行政対応の記録の情報管理

- 訴訟等となった場合に行政の対応の正当性を説明するために必要
- 告発する際に重要な証拠資料となるため、適切に記録・管理することが重要

関係部局間の情報共有

- 不法・危険盛土等の早期発見に資するため、関係部局との許可・届出情報、発見情報等の共有が重要（定期的な連絡会議、メールや電話等）

◆不法・危険盛土等の監視・発見

- あらゆる方法により不法・危険盛土等の早期発見に努めることが重要

パトロールによる発見

- 不法・危険盛土等が行われやすい場所に重点的に実施するなど、ルートや頻度を決めて計画的に実施することが重要

関係部局等との連携による発見

- 他の土地利用規制担当部局や公共施設管理担当部局、廃棄物規制担当部局、警察等が実施するパトロール等と連携して、効率的にパトロールを実施することが重要
- 民間団体等と協定を締結し、情報提供を求める取組も考えられる

地域住民からの通報による発見

- 地域住民の相談先の明確化を図るなど、通報しやすい環境を整備することが重要

衛星画像解析等を用いた盛土等の監視・発見

- 衛星画像や衛星データ等を活用した広域かつ網羅的な確認が有効
- ドローンによる上空からの確認も有効

1 (1) 法律のポイント

● 宅地造成等規制法の一部を改正する法律(令和4年法律第55号)

【公布:R4.5.27 / 施行:R5.5.26】

背景・必要性

盛土をめぐる現状

- 静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、土石流が発生
→ 甚大な人的・物的被害(令和3年7月)
- 盛土の総点検において、全国で約3.6万箇所を目視等により点検(令和4年3月)



死者・行方不明者28名、住宅被害98棟
R3.7 静岡県熱海市



H21.7 広島県東広島市

R3.6 千葉県多古町

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等から、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)



崩壊された土石の崩落

死者1名、重傷者1名、住宅被害1棟



崩壊された土石の崩落

軽傷者1名、県道通行止め

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

※ 全国知事会等からも法制化による全国統一の基準・規制を設けることについて要望あり

法律の概要

- 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」を法律名・目的も含めて抜本的に改正し、土地の用途(宅地、森林、農地等)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

※ 法律名を「宅地造成及び特定盛土等規制法」に改正。通称“盛土規制法”
※ 国土交通省・農林水産省による共管法とし、両省が緊密に連携して対応

国土交通大臣及び農林水産大臣は、盛土等に伴う災害の防止に関する基本方針を策定

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被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定
⇒ ・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
・市街地や集落等からは離れているものの、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)も指定
- 規制対象** ◆ 規制区域内で行われる盛土等を 都道府県知事等の許可の対象に
※ 宅地造成等の際の盛土だけでなく、単なる土捨て行為や一時的な堆積についても規制

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を明確化
- 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
※ 当該盛土等を行った造成主や工事施工者、過去の土地所有者等も、原因行為者として命令の対象になり得る

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、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
※ 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

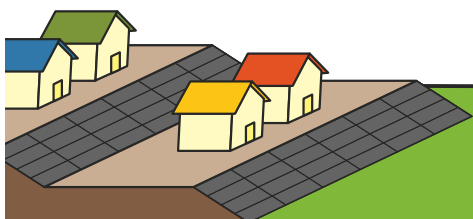
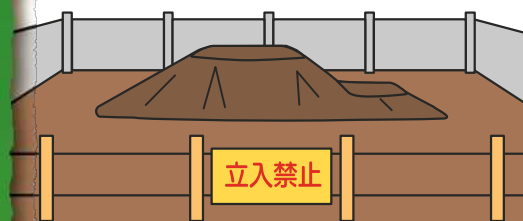
【目標・効果】 危険な盛土等を包括的に規制し、盛土等に伴う災害を防止

(KPI) ○規制区域を指定する都道府県等(都道府県、政令市、中核市)の数 ⇒ 施行後5年以内に全都道府県等

盛土等による災害を防ぐための、大切なお知らせ

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、都道府県や市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、土砂の仮置きをいいます。(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



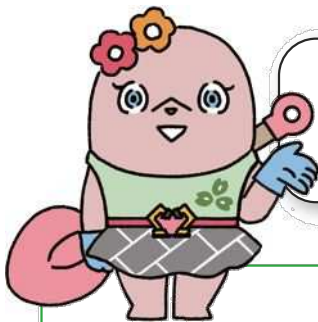
▶この他にも、盛土等の崩落による被害が各地で発生しています!



廃棄された土砂の崩落により
死者1名、重傷者1名
住宅被害1棟



廃棄された土砂の崩落により
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

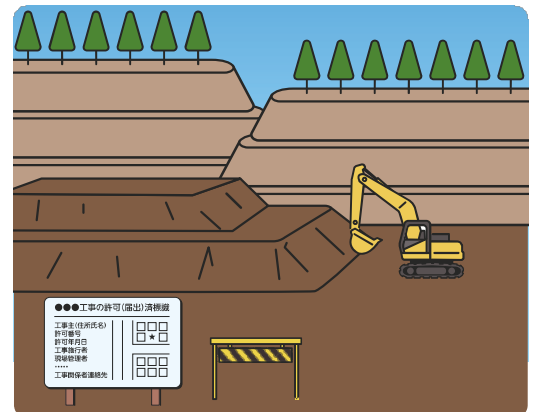
盛土等の崩落により、人家等に被害を及ぼしうるエリアは規制区域として指定されます。

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。



盛土等を規制する「規制区域」が指定されます

規制区域のイメージ

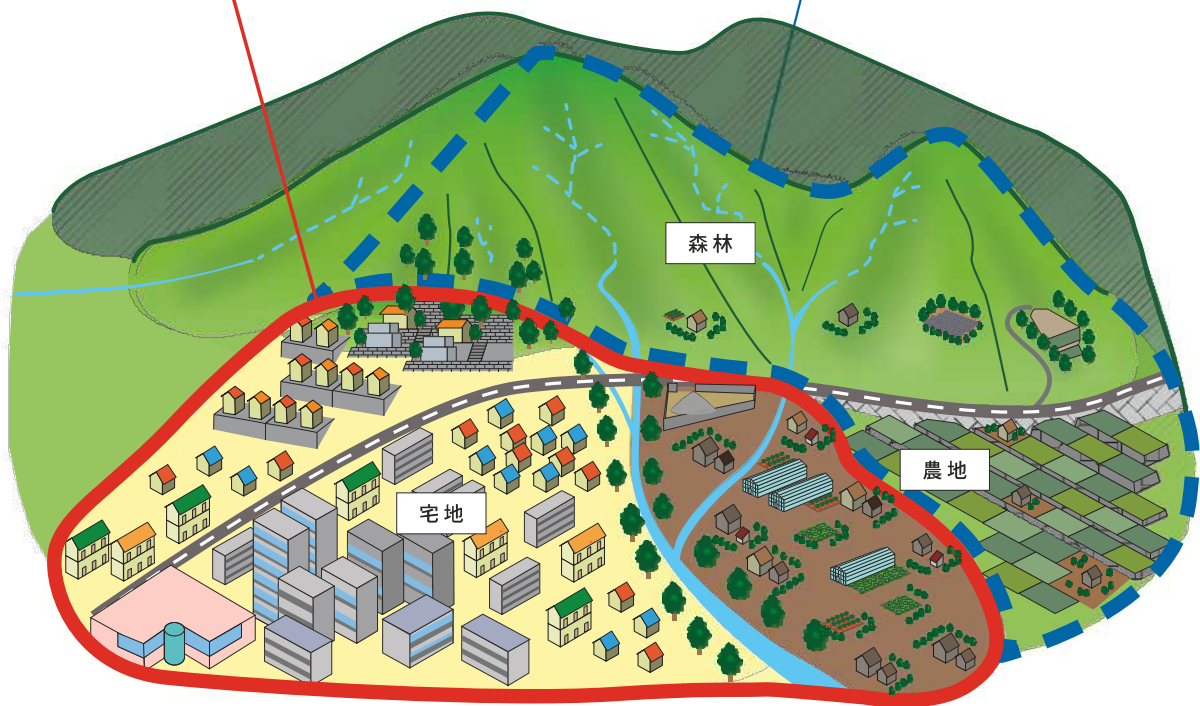
盛土等に伴う災害から人命を守るため、都道府県や市は、危険な盛土等を規制する区域を指定できるようになりました。

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、都道府県や市が、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るようになります。

規制区域の指定状況は、都道府県や市にご確認ください。





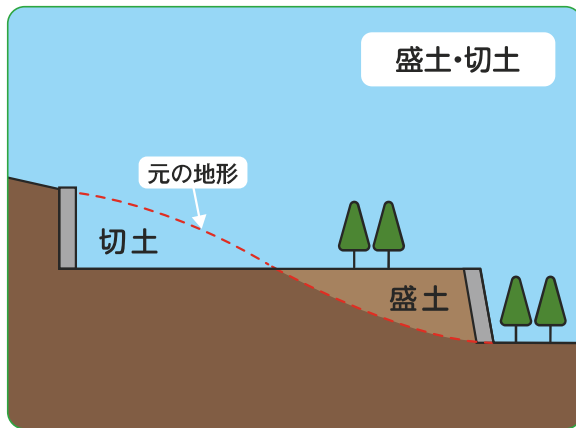
安全な盛土等をつくるために



主な規制対象

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ都道府県や市の許可が必要となります。

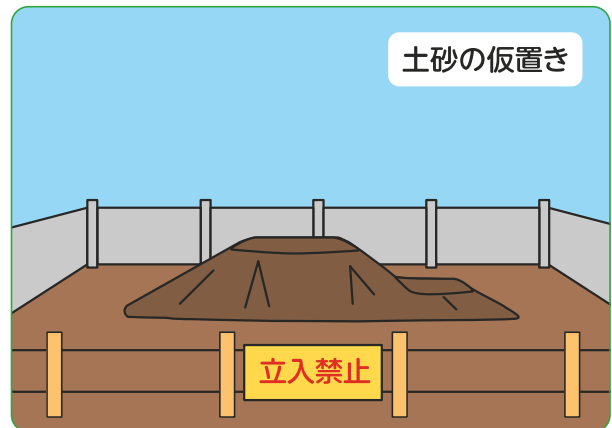
許可が必要となる盛土等とは下記のような行為を指し、一定規模以上のものが規制対象となります。



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



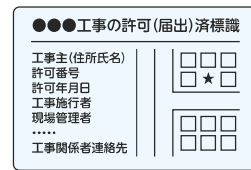
土砂の仮置き

例えば…

- ・土砂のストックヤードにおける仮置き 等

規制対象となる盛土等に対する措置

規制対象となる盛土等には次の措置がとられ、**不正な盛土等を見つけやすくなります。**
標識がない等の不審な盛土等を見つけたら、最寄りの都道府県や市までお知らせください。



許可を受けた盛土等の近くには、左上のような看板が設置されます。

都道府県や市が許可地の一覧を公表

工事主が周辺住民に事前周知

工事主が工事現場に標識を掲示

注意

[無許可で盛土を行うなど悪質な場合は罰則の対象になります]

- 最大で懲役3年以下・罰金1,000万円以下
- 法人に対しては最大3億円以下





安全な盛土等とするための基準が定められています



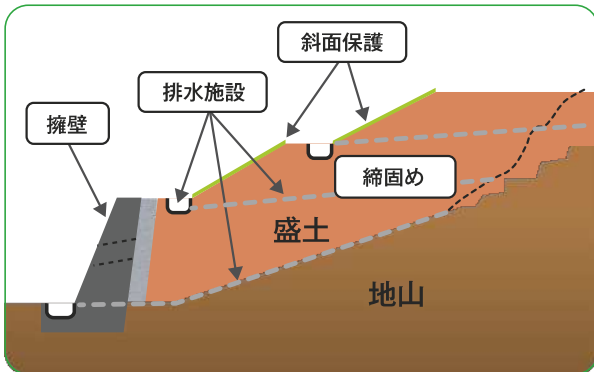
盛土等の安全基準

規制区域内で行われる盛土等の許可を受けるためには、安全基準に適合させる必要があります。

< 盛土・切土 >

安全基準の例(盛土)

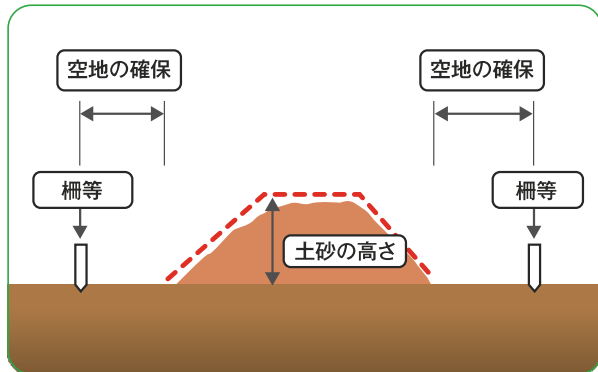
- ・盛土内に水がたまらないように排水施設を設置
- ・崩れにくくするために締固めを実施 等



< 土砂の仮置き >

安全基準の例

- ・土砂が流れないように地盤勾配
- ・周囲との安全な距離を保つために、空地を確保 等



許可申請から工事完了までの流れ

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



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



工事完了

- 完了検査
安全基準への適合について検査



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*
工事の施行状況について、定期的に報告
- 中間検査*
工事完了後に確認困難となる工程について検査
※一定規模以上の盛土等が対象です。





盛土等を安全な状態に保つためには維持管理が重要です



重要!! 盛土等の維持管理

- 規制区域内では、過去の盛土等も含めて、土地所有者等がその土地を安全な状態に維持する必要があります。
- 土地所有者等が認知していない盛土等であっても、周辺の安全確保のため、土地所有者等に是正命令が行われる場合もあります。
- 盛土等による災害を防止するため、自らの土地を安全に維持管理することが非常に重要です。

定期的に盛土等の状態を確認することが大切だね。

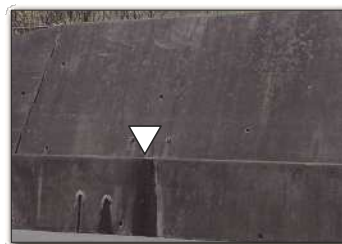


このような現象が見られる場合は注意が必要です!
所有地や身の回りの盛土等が問題ないか確認してみましょう。

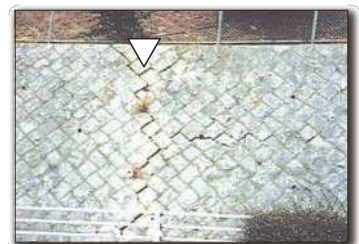
盛土の割れ



地下水の流出



擁壁の割れ



重要!! 不法な盛土等の早期発見のために

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。

不審な盛土等がないか、しっかり確認します。



盛土等についての Q&A

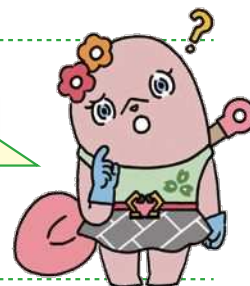


Q1 新たな法律はいつから施行されるの？

盛土規制法の施行日は、令和5年5月26日です。ただし、危険な盛土等に対する規制は、都道府県や市が規制区域を指定した後に適用されます。

Q2 規制区域の中か外かは、どうすれば分かるの？

都道府県や市のウェブサイトで確認することができます。



Q3 自分の土地が規制区域に入ったら、どのような手続きが必要なの？

盛土・切土や擁壁などの工事を行わない限り、特に手続きは必要ありません。一方で、規制区域内では、盛土等が行われた土地を常時安全な状態に維持する努力義務が土地所有者等に課せられます。自分の土地の盛土等が周囲に危険を及ぼさないよう注意が必要です。

Q4 土地を買う時、不動産屋さんから説明があるの？

規制区域内で不動産取引を行う場合は、重要事項説明において、盛土規制法に基づく制限の内容が説明されることになります。



Q5 許可を受けていない盛土工事は、どのように見分けられるの？

許可された場合はウェブサイト等で公表されるほか、工事中は現場に標識の設置が必要となります。ただし、まだ規制区域が指定されていない場合や許可対象外の工事である場合もあります。

Q6 以前から近くの山中にあやしい盛土があるけど、危険なの？

盛土に割れが出ている、盛土から水が大量にしみ出している、といった現象が見られる場合は注意が必要です。まずは、都道府県や市の盛土担当部局までお知らせください。



盛土等の適正な管理で安全安心な暮らしを



土を掘るのが好きなモグラの子
“キリコちゃん”

自宅が盛土造成地に開発されたものかどうか、
調べる方法はある？

宅地を造成する場合、盛土と切土を組み合わせる手法が一般的です。このような盛土造成地のうち大規模なものについては、各地方公共団体のウェブサイトや以下のウェブサイトからマップ上で位置を確認することができます。

ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>

※「重ねるハザードマップの地図を見る」→「すべての情報から選択」→「土地の特徴・成り立ち」→「大規模盛土造成地」を選択
大規模盛土造成地においては、大規模地震時に崖崩れや土砂の流出による被害が発生したケースもあり、ご自宅が大規模盛土造成地の上にある場合は、5ページのような擁壁の割れなどが生じていないかなど、盛土等に問題がないか留意することが必要です。

※大規模盛土造成地マップは、大規模地震発生時において滑動崩落等の被害が発生した盛土造成地の実態を踏まえて、安全性を確認すべき盛土を示したものであって、直ちに危険性のある盛土造成地を示したものではありません。

他にも、地理院地図 (<https://maps.gsi.go.jp/>) で
昔の航空写真と見比べる方法や、
自宅ができる頃から近所に住んでいる人に
聞いてみる方法もあるよ。



土を盛るのが好きなモグラの子
“モリオくん”

また、今後、都道府県や市による規制区域内の既存盛土の分布状況に関する調査結果についても、それぞれのウェブサイト等で公表される予定です。

盛土規制法に関する情報は、以下のウェブサイトをご覧ください

国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/toshi/web/morido.html>
農林水産省 <https://www.maff.go.jp/j/nousin/morido/morido.html>
林野庁 <https://www.rinya.maff.go.jp/j/tisan/tisan/morido.html>



国土交通省



農林水産省

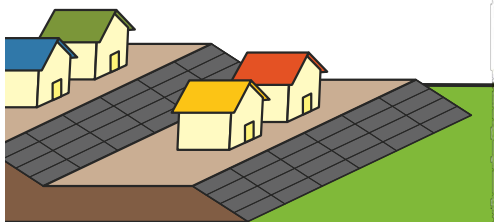
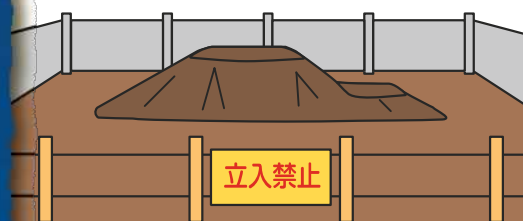
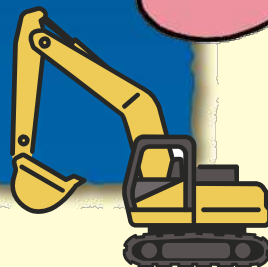


林野庁

土地造成を担う事業者の方への大切なお知らせ

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對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

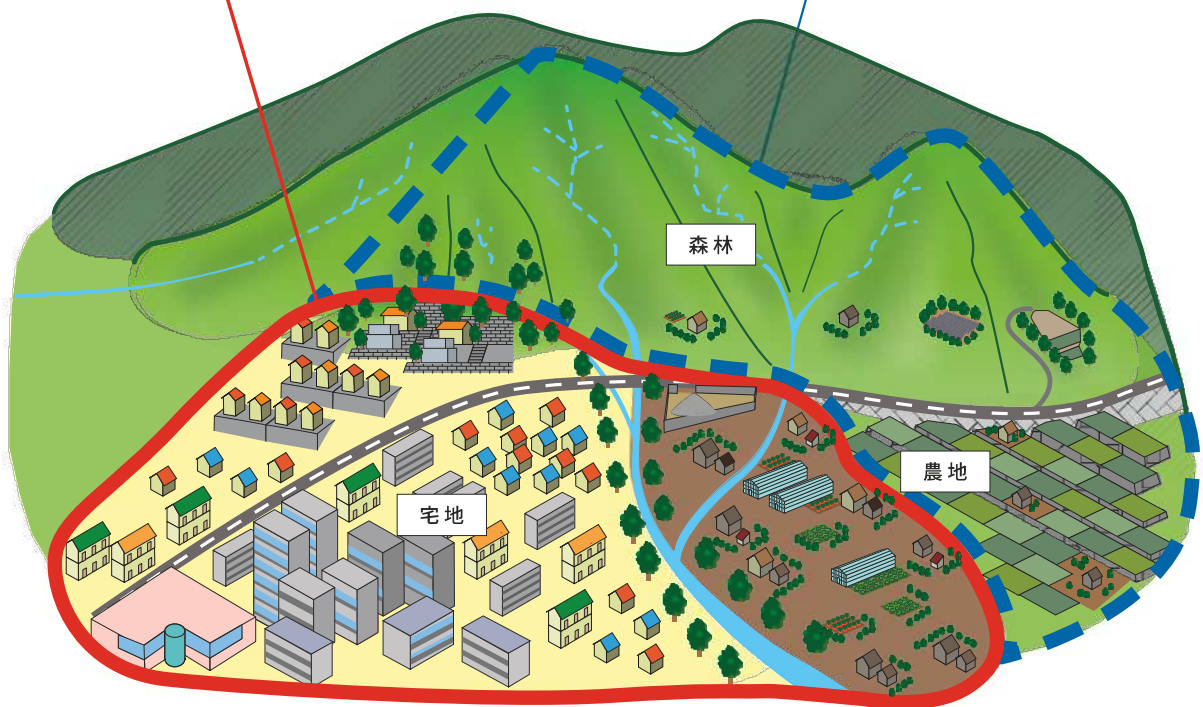
盛土等に伴う災害から人命を守るため、都道府県知事等は、危険な盛土等を規制する区域を指定できるようになりました。

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

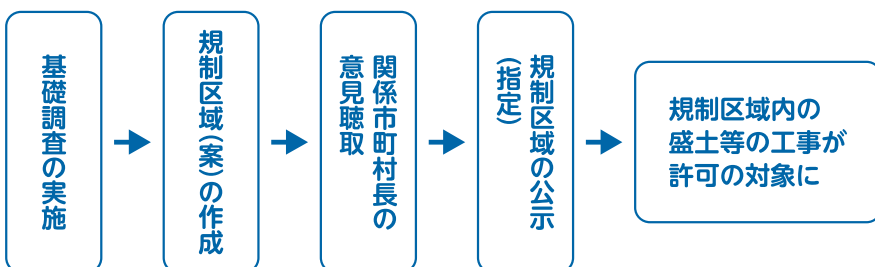
市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリア等を指定



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!



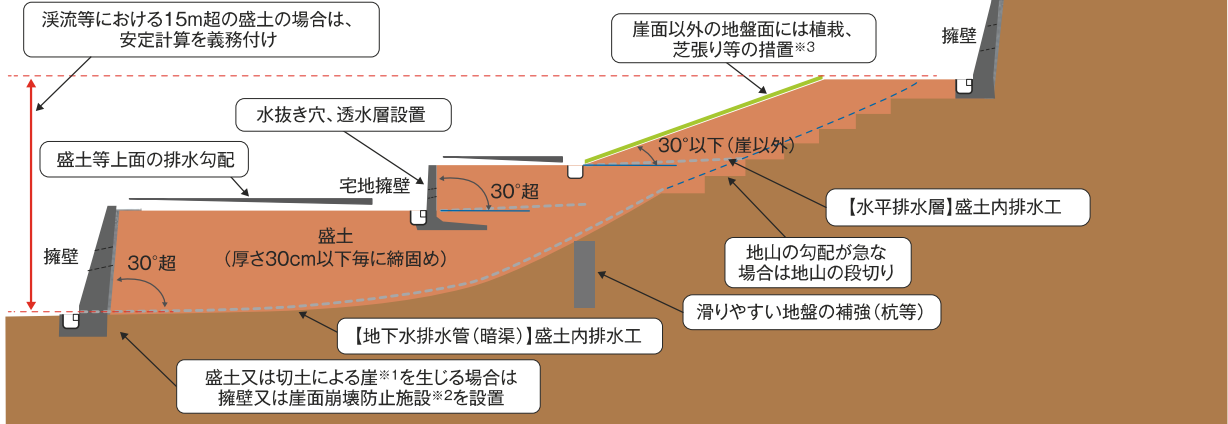
注意

- 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)

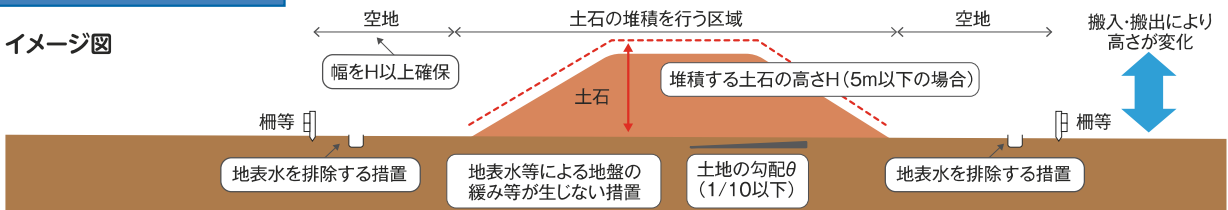
イメージ図(盛土)



※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。

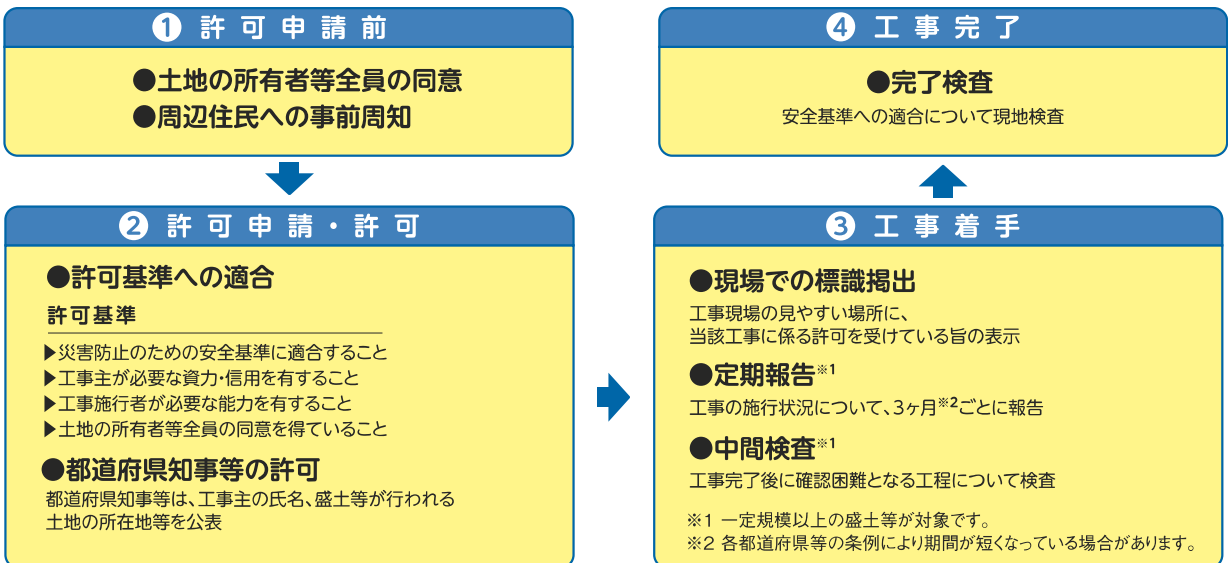
一時的な土石の堆積

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



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。

盛土規制法の特徴

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。





盛土等について Q&A

Q1 新たな法律はいつから施行されるのですか？

盛土規制法の施行日は、令和5年5月26日です。
ただし、危険な盛土等に対する規制は、都道府県知事等が規制区域を指定した後に適用されます。

Q2 規制区域の範囲は、どうすれば分かりますか？

各都道府県知事等のウェブサイトを確認することができます。



Q3 許可基準は、都道府県知事等によって異なるのでしょうか？

盛土規制法では、各都道府県知事等が許可基準の強化を行うことができます。
許可申請にあたっては、各都道府県知事等の許可基準をご確認ください。

Q4 誰が許可申請を行う必要がありますか？

工事主(盛土等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)が都道府県知事等に許可申請を行う必要があります。



Q5 土石を事業者が運営するストックヤードに持ち込む場合、どのような点に注意すべきですか？

搬出先のストックヤードが盛土規制法に基づく許可を受けている又は届出を行っていることを確認してください。各都道府県知事等は、許可・届出に係るストックヤード等の所在地をインターネットで公表していますので、参考としてください。

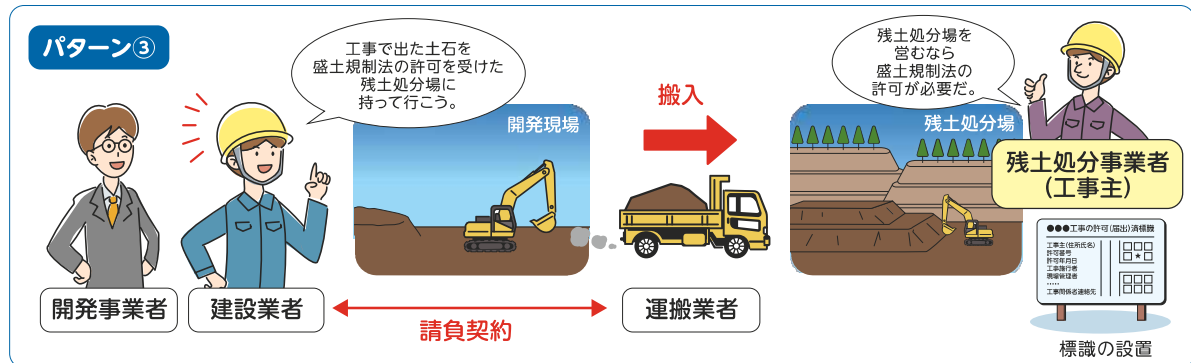
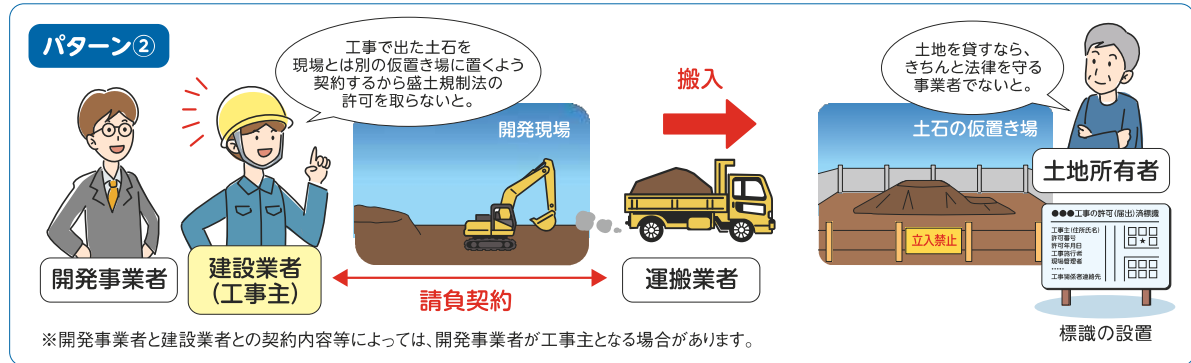
Q6 工事現場で発生した土石をその工事現場内に一時的に置く場合や、工事現場で使用する土石をその工事現場内に一時的に置く場合も許可が必要ですか？

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場合は、許可不要となります。

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。



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。

盛土規制法に関する情報は、以下のウェブサイトをご覧ください

国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/toshi/web/morido.html>
 農林水産省 <https://www.maff.go.jp/j/nousin/morido/morido.html>
 林野庁 <https://www.rinya.maff.go.jp/j/tisan/tisan/morido.html>

