

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

秋田県 建設部 都市計画課

目次

- 1. 盛土規制法の背景・課題・目的
- 2. 盛土規制法概要
- 3. 規制区域の指定
- 4. 許可対象となる盛土等概要
- 5. 許可不要工事（抜粋）
- 6. 許可申請前から工事完了までの流れ
- 7. 工事完了後
- 8. 今後の予定
- 9. 不動産関連団体様、宅地建物取引業者様への特記事項

1. 盛土規制法の背景・課題・目的

- 背景

令和3年7月、静岡県熱海市で大雨により、盛土が崩落。土石流が発生。
→ 甚大な人的・物的被害が発生。

- 課題

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。

- 目的

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！

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



盛土規制法の制定

2. 盛土規制法の概要

- 改正前名称：宅地造成等規制法
- 施行後名称：宅地造成及び特定盛土等規制法(旧法を抜本的に改正)
- 国施行：令和5年5月26日
- 秋田県・秋田市施行：令和7年5月末予定
- 盛土規制法の県・市施行されると…

規制区域が指定されます

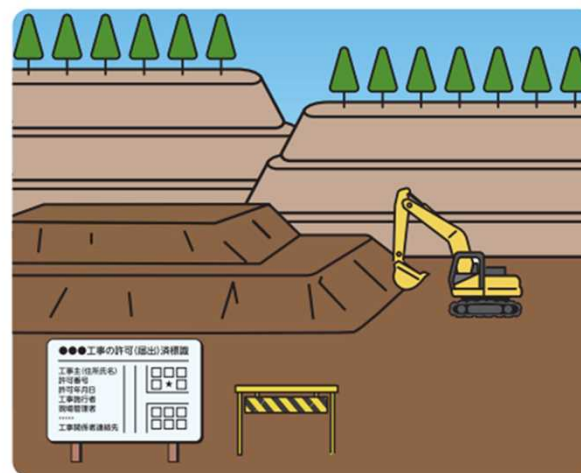
盛土等の崩落により、人家等に被害を及ぼしうるエリアは規制区域として指定されます。

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。



主に3点
重点ポイントが
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。

3. 規制区域の指定

- 盛土等に伴う災害から人命を守るために、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。

指定の範囲は、以下のとおり

○秋田県：県内24市町村
(秋田市を除く)の範囲

○秋田市：秋田市の範囲

- 規制区域は2種類あります

○**宅地造成等工事規制区域**

○**特定盛土等規制区域**

規制区域のイメージ

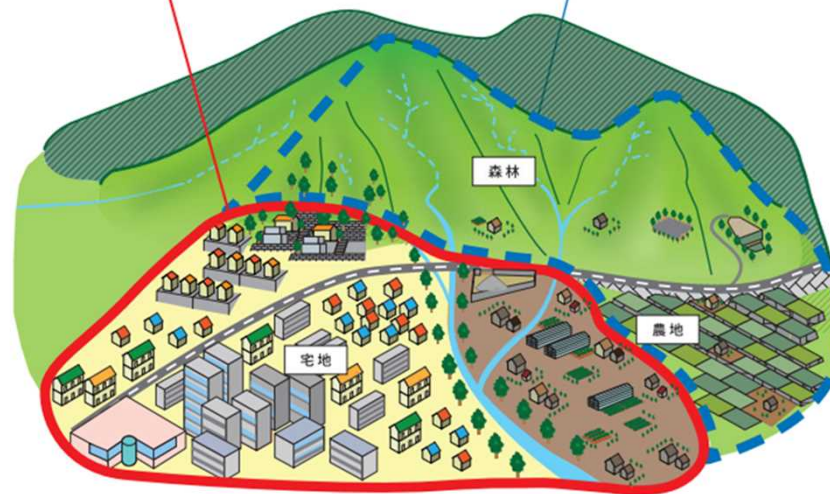
盛土等に伴う災害から人命を守るため、都道府県や市は、危険な盛土等を規制する区域を指定できるようになりました。

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

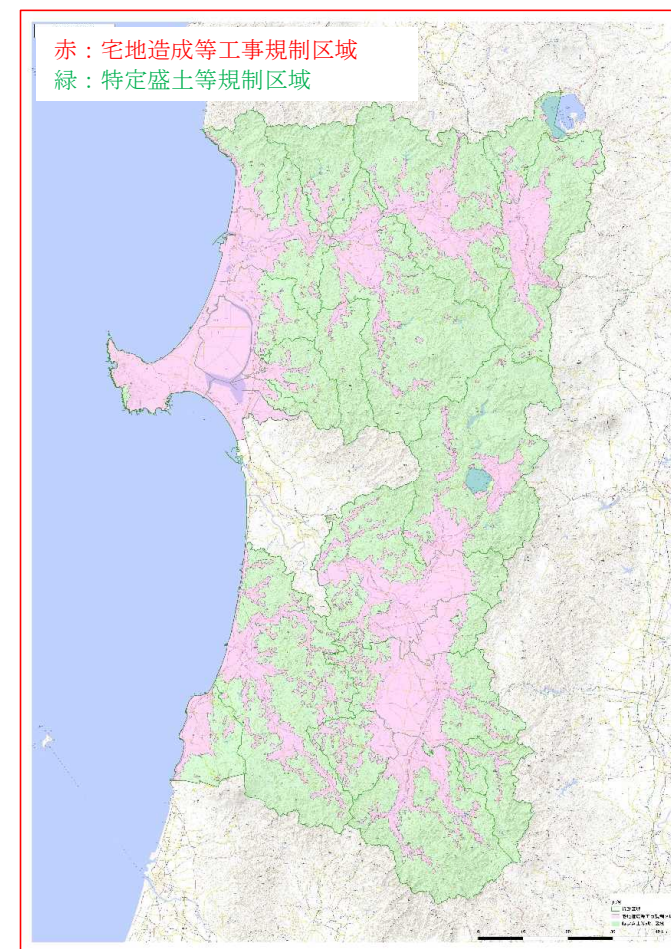
特定盛土等規制区域

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



3. 規制区域の指定（秋田県が所管する範囲）

- 秋田県が所管する範囲は、
○秋田県：県内24市町村（秋田市を除く）の範囲
です。
- 規制区域の設定方針は、以下のとおり
 - 宅地造成等工事規制区域**
 - ・ 都市計画区域
 - ・ 3戸以上の建築物が50m以内に連たんする
区域 など
 - 特定盛土等規制区域**
宅地造成等工事規制区域以外



図：秋田県の規制区域の候補区域

※候補区域のため、変更の可能性有り

4. 許可対象となる盛土等の規模

許可対象となる盛土等の規模

赤字 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。

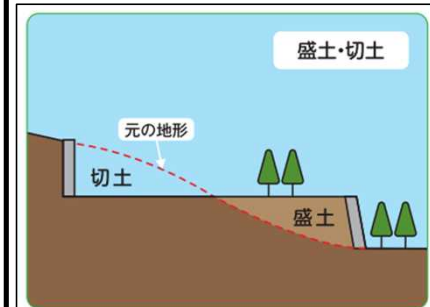
<一時的な土石の堆積>

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 | | |



こんな時に申請!



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



例えば…

- ・土石のストックヤードにおける仮置き 等

5. 許可不要工事(抜粋)

- 採石法第33条若しくは第33条の5第1項の規定による認可を受けた者が行う当該認可に係る工事又は同法第33条の13若しくは第33条の17の規定による命令を受けた者が行う当該命令の実施に係る工事
- 砂利採取法第16条若しくは第20条第1項の規定による認可を受けた者が行う当該認可に係る工事又は同法第23条の規定による都道府県知事若しくは河川管理者の命令を受けた者が行う当該命令の実施に係る工
- 土地改良法第2条第2項に規定する土地改良事業、同法第15条第2項に規定する事業又は土地改良事業に準ずる事業に係る工事
- 森林の施業を実施するために必要な作業路網の整備に関する工事
- 農地及び採草放牧地において行われる通常の営農行為

※その他詳細については、

国土交通省ホームページ([URL:https://www.mlit.go.jp/toshi/web/content/001611864.pdf](https://www.mlit.go.jp/toshi/web/content/001611864.pdf))

今後、公表予定の秋田県及び秋田市のマニュアル 等
をご覧ください。



6. 許可申請前から工事完了までの流れ

許可申請から工事完了までの流れ

① 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



② 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



④ 工事完了

- 完了検査
安全基準への適合について現地検査



③ 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}

工事の施行状況について、3ヶ月^{※2}ごとに報告

●中間検査^{※1}

工事完了後に確認困難となる工程について検査

※1 一定規模以上の盛土等が対象です。

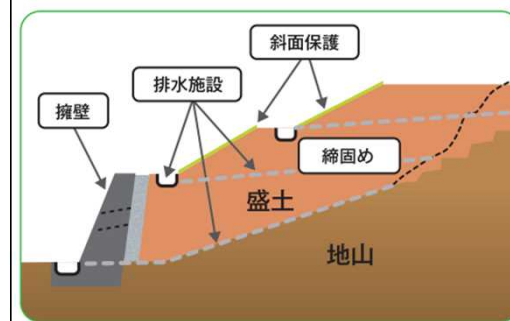
注意

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・切土 >

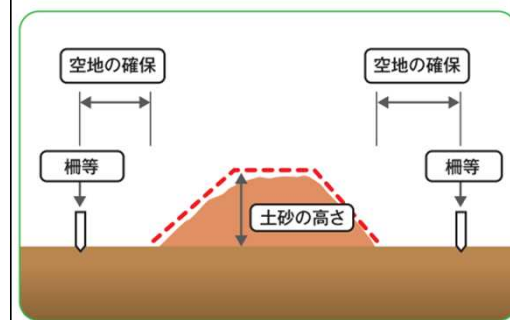
安全基準の例(盛土)

- ・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



安全基準の例

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



②許可基準の概要

※許可基準や申請書及び添付資料等については、今後、公表予定の秋田県及び秋田市のマニュアル等をご覧ください。

7. 工事完了後

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。

定期的な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



福島 NEWS WEB

西郷村の盛り土 県 造成した男性を規制法違反容疑で刑事告発

11月11日 19時07分



福島県西郷村の住宅近くに造成された盛り土について、行政代執行で撤去を進めている福島県は、造成した埼玉県の男性を「盛土規制法違反」の疑いで刑事告発しました。

西郷村真船地区では、住宅の近くに大量の土砂が積み上げられて危

険な「盛り土」となり、県は崩落により周辺の住宅などに危険が及ぶとして、去年5月に施行された「盛土規制法」に基づいて行政代執行による撤去工事などを進めています。

県はこれまでに盛り土を造成した埼玉県の2人に対して改善命令を出していますが、必要な措置がとられる見込みがないとして、このうち1人を「盛土規制法」違反の疑いで白河警察署に刑事告発しました。

もう1人は県が改善命令を出したあとに死亡したということです。

県によりますと、行政代執行には2億5000万円余りが投じられ、これまでの作業で盛り土のおよそ7割が撤去されたということです。

県都市計画課は「県民の安心安全の確保に向けて、関係機関と連携しながら違法な盛り土の抑止に取り組んでいきたい」としています。

○福島県における事例

- ・規制開始前に行われた盛土
- ・危険な盛土であるため、造成者に県から改善命令
- ・改善命令に応じないため、福島県が行政代執行
- ・造成者を刑事告発



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

8. 今後の予定

- 秋田県が行う規制区域の公示までの予定

| | |
|----------|---------------------|
| 令和6年12月 | 規制区域の候補区域の秋田県HPでの公表 |
| 令和7年5月まで | 申請用マニュアル等の公表 |
| 令和7年5月末 | 規制区域の公示(規制の開始) |

- 申請や相談窓口

○令和7年5月末まで

【県内24市町村(秋田市を除く)の範囲に関すること】

- 秋田県建設部都市計画課 (代表)

電話：018-860-2441 メール：Toshikeikakuka@pref.akita.lg.jp

秋田県農林水産部農林政策課 (主に農地に関すること)

電話：018-860-1728 メール：nourinseisaku@pref.akita.lg.jp

秋田県農林水産部森林環境保全課 (主に森林に関すること)

電話：018-860-1942 メール：forest@pref.akita.lg.jp

- ・ 工事の時期
- ・ 位置図
- ・ 土地の形質変更(高さや面積)状況がわかる図面などの情報提供を頂ければ、助かります！



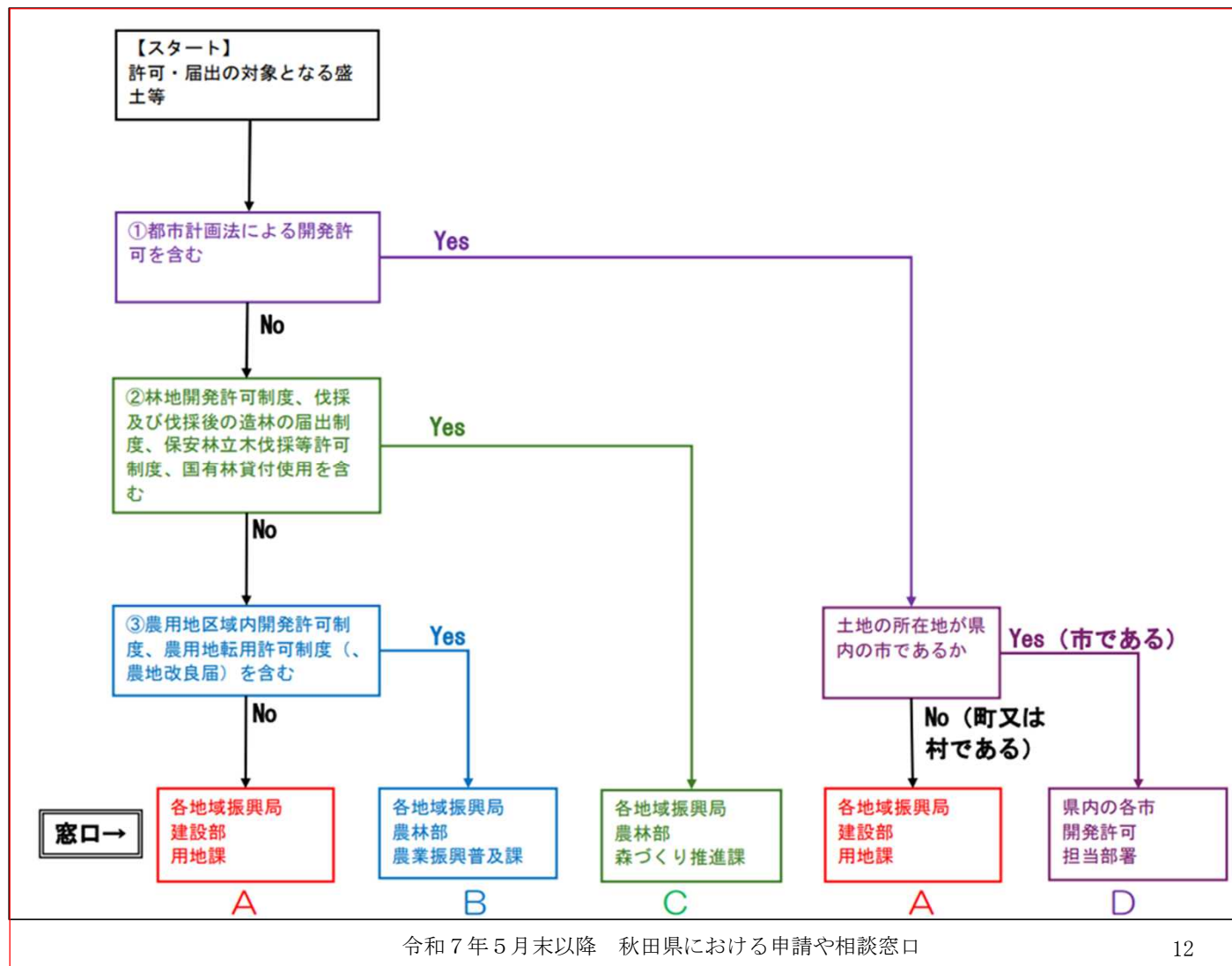
8. 今後の予定

- 申請や相談窓口

○令和7年5月末以降

※連絡先は県HP等で確認をお願いします。

秋田県では、
申請窓口や許可等の行為を
県内の各地域振興局
(県の出先機関) で、
行う予定をしています。



9. 不動産関連団体様、宅地建物取引業者様への特記事項

- 宅地建設取引業法第35条に基づく重要事項説明

宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内における工事の許可制度等の概要を取引の相手方等に説明して頂くようお願いいたします。

- 盛土規制法に基づく、規制区域

秋田県内においては、スキマない規制を実施するため、県内全域において、「宅地造成等工事規制区域」または「特定盛土等規制区域」のいずれかの規制区域となる予定です。 ※詳細な規制区域の候補区域は、秋田県HPで公表しています。

- 不明な点等ありましたら、秋田県都市計画課・秋田市都市計画課へご連絡をお願いいたします。

9. 不動産関連団体様、宅地建物取引業者様への特記事項

国官参宅第10号
国不動第7号
5農振第675号
5林整治第249号
令和5年5月26日

各不動産関連団体の長 殿

国土交通省大臣官房参事官（宅地・盛土防災担当）
（公 印 省 略）
国土交通省不動産・建設経済局不動産課長
（公 印 省 略）
農林水産省農村振興局農村政策部農村計画課長
林野庁森林整備部治山課長

不動産取引時における盛土等に関する情報の提供について（依頼）

令和3年に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、宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）が令和4年5月27日に公布され、令和5年5月26日から施行されます。

同法による改正後の宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）については、「宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴う宅地建物取引業法施行令等の一部改正について」（令和5年5月26日国不動第6号）により貴職あてに通知しているとおり、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）が改正され、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条に基づく重要事項説明において、宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内における工事の許可制度等の概要を取引の相手方等に説明することとされ、令和5年5月26日から施行されます。↗

一方、当該規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（規制区域の指定前に行われたものを含む。）に伴う災害が生じないように、その土地を常時安全な状態に維持するように努めなければならないとされていることを踏まえ、買主等が適切に土地の保全に努めることができるよう、盛土等の位置等に関する情報について適切に周知を図っていくことが求められていることから、下記の事項に関して貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知をお願いいたします。

なお、都道府県等に対しては別紙「盛土等に関する情報の提供に関する宅地建物取引業者への協力について（依頼）」（令和5年5月26日国官参宅第10号、国不動第7号、5農振第675号、5林整治第249号）のとおり、宅地建物取引業者から下記の事項に関連した問い合わせ等があった場合には適切に対応するよう、また、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく規制区域の指定に当たっては、インターネットの利用その他の適切な方法により、あらかじめ不動産関連団体に周知するよう、協力を依頼しておりますので、参考までに申し添えます。

記

取引対象の宅地又は建物が宅地造成及び特定盛土等規制法に規定する宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域内にある場合は、重要事項説明時に当該区域内の規制の概要について説明するのにあわせて、同法に関連する情報を掲載した都道府県等のウェブサイト等を紹介するなど、買主等が適切に情報収集できるよう努めていただきますようお願いいたします。

以上

令和5年5月26日付 「不動産取引時における盛土等に関する情報の提供について（依頼）」 国土交通省等発出