

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

秋田市 都市整備部 都市計画課

宅地造成及び特定盛土等規制法(通称:盛土規制法)が令和5年5月26日に施行され、全国一律の基準により、規制が開始することになりました。

秋田市は令和6年度に規制区域を指定するための調査を行い、令和7年度から規制の運用が開始されます。

1. 盛土規制の始まり

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



危険な盛土等を規制する新たな法律が定められ、盛土等に伴う災害から人命を守るための取組が始まります。

▶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



2. 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対する懲役刑や罰金刑の水準を強化しています。

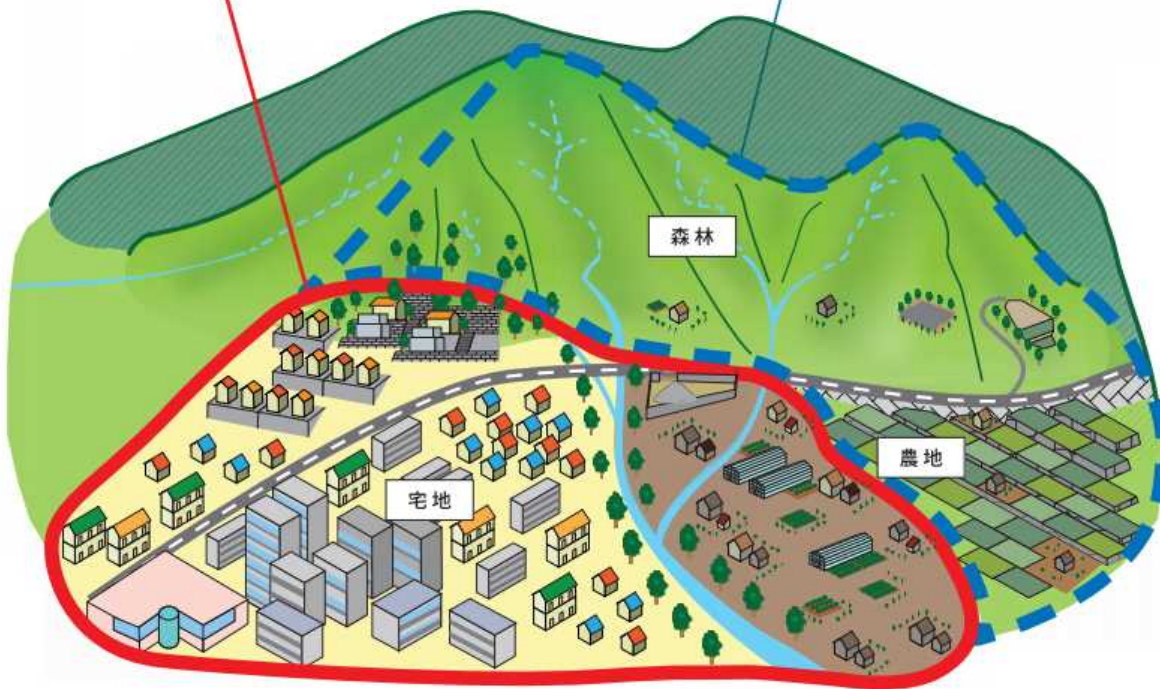
3. 規制区域のイメージ

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

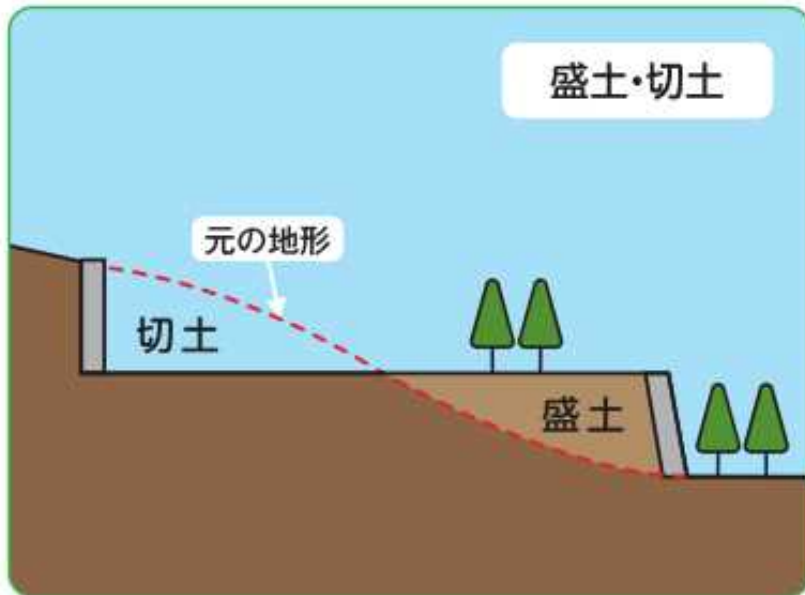


左図の規制区域は、秋田県や秋田市で行う基礎調査に基づいて指定されます。

現在、素案の段階ですが、秋田市の区域図ができ次第、市のホームページで閲覧できるようになります。

4. 主な規制対象

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。



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…

- ・土砂のストックヤードにおける仮置き 等

5. 規制対象の具体例

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		

6. 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

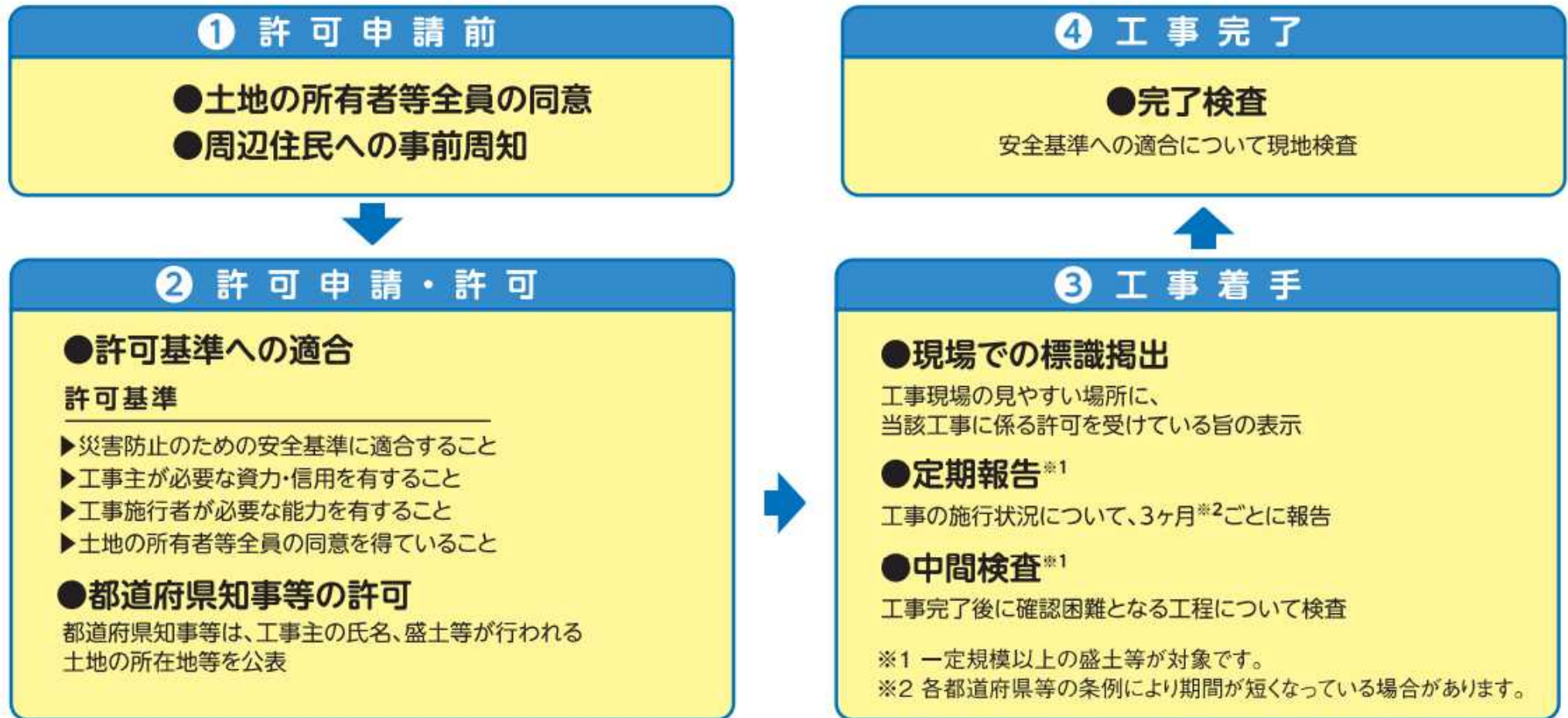


注意

[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

8. 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。

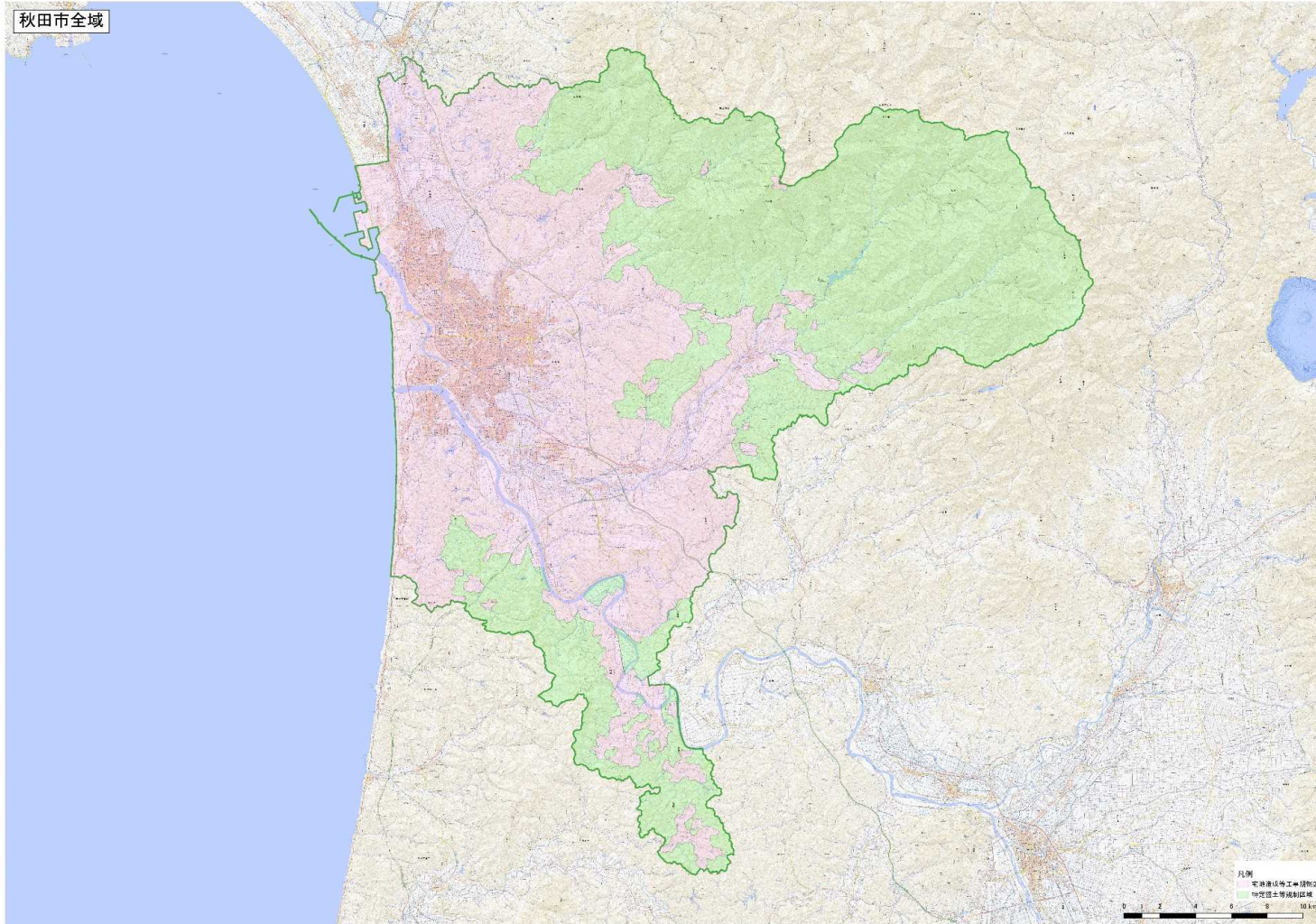
9. 許可申請にあたって

秋田市では
「宅地造成及び特定盛土等規制法に係る技術的基準」と
「宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請等の手引き」
を作成し、ホームページ上で公表する予定。

1 「宅地造成及び特定盛土等規制法に係る技術的基準」
地盤、擁壁、崖面崩落防止施設、地表面について講ずる措置、
排水工、土砂の堆積に関する技術的基準を定めます。

2 「宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請等の手引き」
申請様式や申請手続きの流れ等を記載しています。

10. 秋田市管内の規制区域案



ピンクの着色：
宅地造成等工事規
制区域

みどりの着色：
特定盛土等規制区
域

10. 秋田市管内の規制区域案

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

・都市計画区域内

・3戸以上の建築物が50m以内に連たんする区域 等

○特定盛土等規制区域

・宅地造成等工事規制区域

今後詳細な区域について、秋田市のHPにおいて公表

11. 今後の予定・窓口

令和7年1月まで	規制区域の候補案を秋田市HPで公表 規制区域案についてパブリックコメント等の実施
令和7年5月まで	マニュアル等の公表
令和7年5月	規制区域の公示(規制の開始)

秋田市内で盛土等を行う場合は、秋田市への申請等が必要となります。

事前相談を含め申請の窓口については、「都市計画課」(市役所4F)です。

事前相談はいつでも承ります。
必要に応じて現地立会もいたしますので、
お気軽にご相談ください。