

盛土規制法に基づく規制が始まります

和歌山県県土整備部都市住宅局都市政策課盛土対策室

1



1 盛土規制法とは

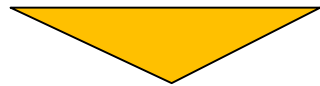
(1) 盛土規制法制定の経緯

【契機】

令和3年7月に静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落
大規模な土石流災害が発生し、甚大な被害が発生

【制度上の課題】

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はないエリアが存在



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（改正前の宅地造成等規制法の規制が有効）

令和6年 9月27日 和歌山県使用料及び手数料条例を改定

10月 1日 規制区域（案）を公表し市町村長への意見照会を経て候補区域を決定

令和7年 5月26日までに改正後の盛土規制法に基づく規制を和歌山県で開始（規制区域の公示）



R3.7 静岡県熱海市



死者28名、住宅被害98棟

(2) 法改正の概要

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」「特定盛土等規制区域」

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

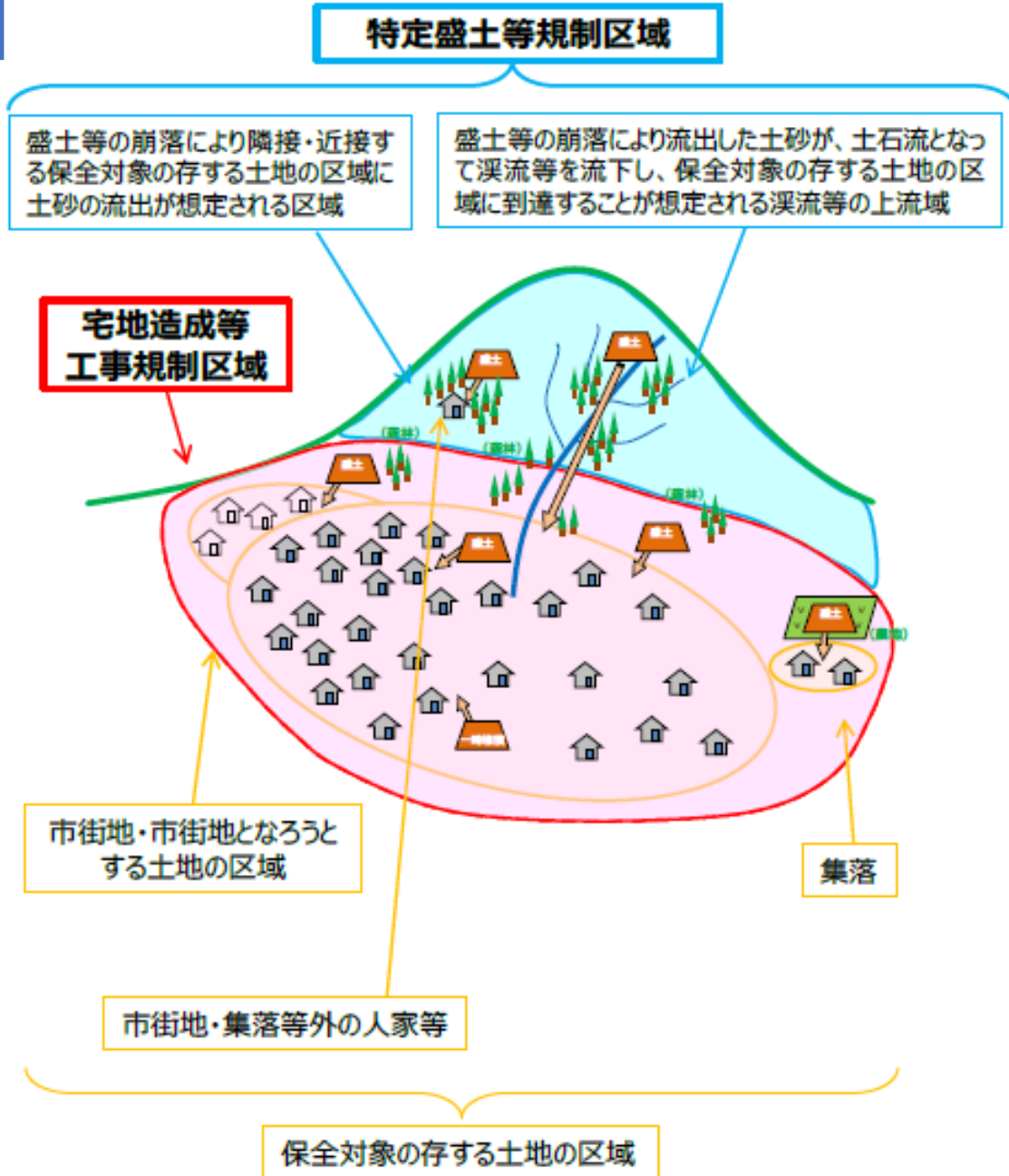
- ◆災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても、是正措置等を命令

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懲役刑及び罰金刑について、条例による罰則の上限（懲役2年以下、罰金100万円以下）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

(3) 規制区域のイメージ



(4) 和歌山県における規制区域の候補区域



- 公示手続を経て効力をもつ規制区域となります。（令和7年5月26日を予定）
- 市町村別の詳細図は県ホームページに掲載しています。
- 中核市である和歌山市は独自に規制区域を定めます。
- 規制開始後は盛土等の許可等の状況を確認できるよう随時、許可状況を県ホームページに掲載・更新していきます。
- 現在作成中の許可申請の手引きや技術的基準も規制開始までに県ホームページに掲載します。

県ホームページアドレス

<https://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/080900/index.html>

問合せ先

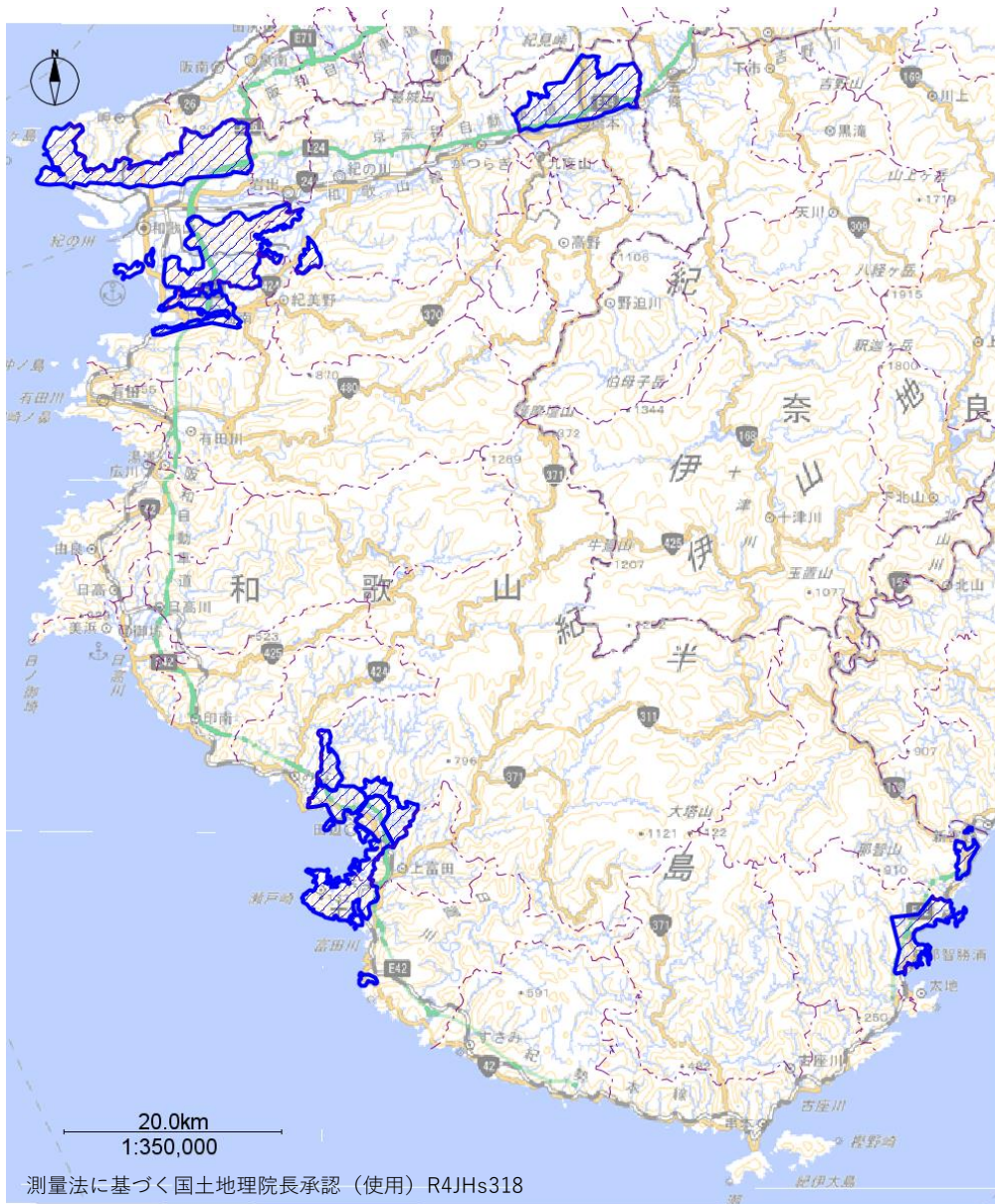
和歌山県県土整備部都市住宅局

都市政策課盛土対策室

電話：073-441-3301

メール：e0809004@pref.wakayama.lg.jp

(5) 【参考】改正前の宅地造成等規制法に基づく宅地造成規制区域



改正前の宅地造成等規制法に基づく規制区域は、

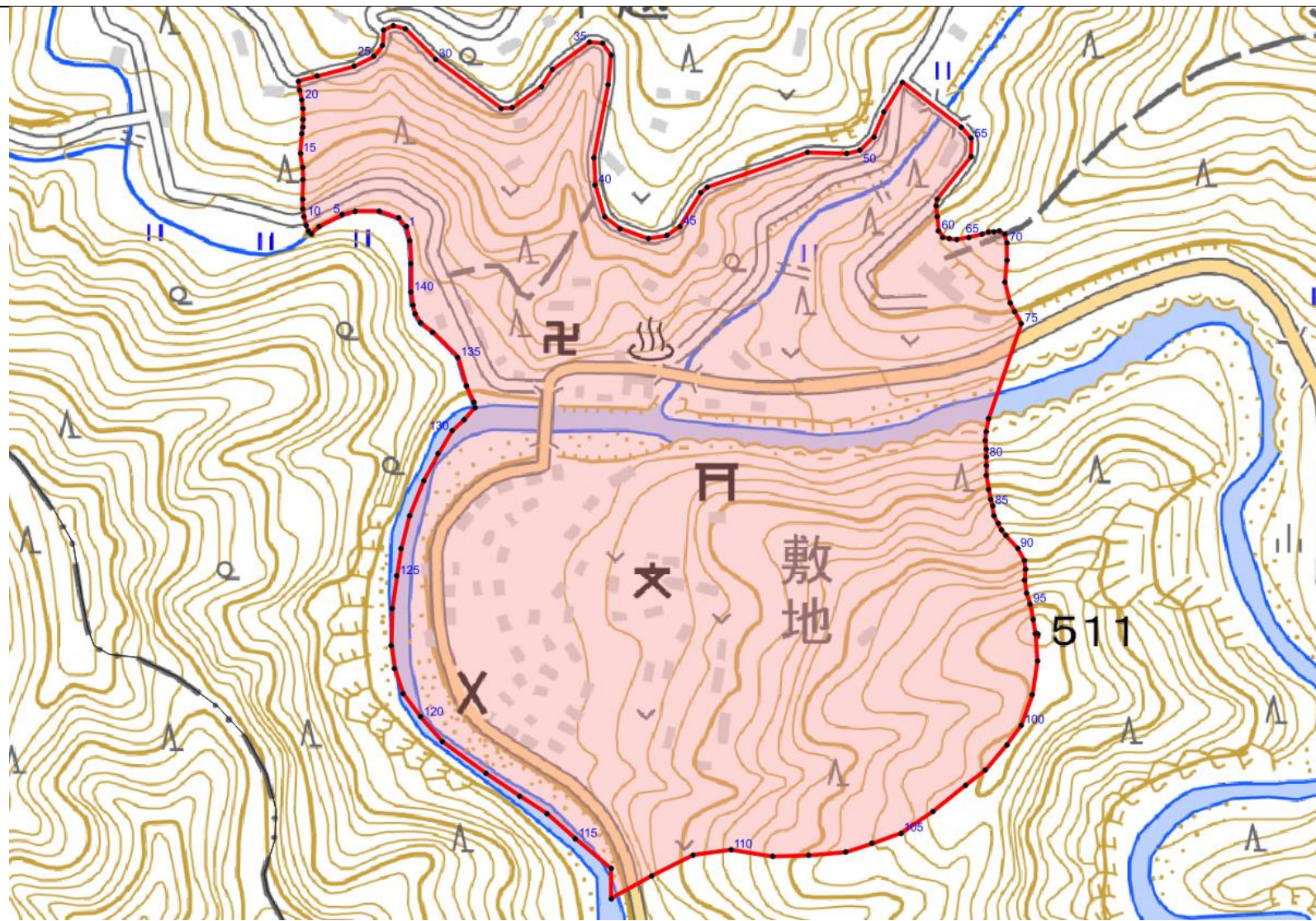
- 和歌山市
- 海南市
- 橋本市
- 田辺市
- 新宮市
- 紀の川市
- 白浜町
- 那智勝浦町

の一部のみ



(6) 公示の際に示す規制区域の平面図（イメージ）

宅地造成等工事規制区域



和歌山県〇〇郡□□町

宅地造成等工事規制区域



和歌山県〇〇郡〇〇町

宅地造成等工事規制区域座標一覧

箇所名

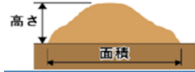
所在地

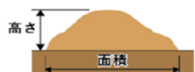
和歌山県〇〇郡□□町

宅地造成等工事規制区域

端点番号	X座標	Y座標	端点番号	X座標	Y座標	端点番号	X座標	Y座標	端点番号	X座標	Y座標
1	-44812.95	-206333.65	36	-44640.30	-206172.10	71	-44284.63	-206362.43	106	-44403.17	-206875.11
2	-44819.32	-206325.77	37	-44632.84	-206182.35	72	-44286.20	-206381.97	107	-44426.08	-206882.55
3	-44836.03	-206319.91	38	-44634.93	-206208.26	73	-44281.85	-206400.35	108	-44458.46	-206885.39
4	-44857.58	-206319.81	39	-44647.55	-206272.31	74	-44277.70	-206407.48	109	-44490.75	-206886.35
5	-44868.68	-206322.87	40	-44646.31	-206296.60	75	-44271.84	-206418.46	110	-44527.25	-206880.41
6	-44888.92	-206332.99	41	-44638.31	-206324.63	76	-44300.43	-206501.62	111	-44560.19	-206884.91
7	-44896.34	-206339.62	42	-44624.82	-206334.61	77	-44302.94	-206513.01	112	-44597.27	-206903.48
8	-44898.79	-206337.24	43	-44599.99	-206343.76	78	-44303.47	-206521.15	113	-44632.69	-206923.16
9	-44900.49	-206332.19	44	-44583.72	-206341.18	79	-44302.77	-206528.86	114	-44632.56	-206896.88
10	-44902.42	-206324.78	45	-44572.11	-206333.09	80	-44302.80	-206535.82	115	-44663.52	-206870.89
11	-44903.62	-206317.67	46	-44553.75	-206303.85	81	-44302.34	-206542.78	116	-44688.78	-206848.58
12	-44904.07	-206309.08	47	-44547.94	-206298.55	82	-44302.51	-206552.11	117	-44712.78	-206833.16
13	-44903.25	-206291.61	48	-44459.51	-206268.02	83	-44300.35	-206563.96	118	-44742.66	-206813.17
14	-44903.82	-206281.53	49	-44425.04	-206269.22	84	-44298.67	-206572.63	119	-44780.81	-206785.48
15	-44905.97	-206268.94	50	-44413.46	-206266.16	85	-44297.40	-206578.41	120	-44800.07	-206763.76
16	-44904.41	-206251.92	51	-44401.83	-206254.37	86	-44295.96	-206586.79	121	-44815.28	-206743.16
17	-44903.89	-206245.85	52	-44392.49	-206232.80	87	-44292.55	-206594.06	122	-44822.83	-206720.95
18	-44903.24	-206238.89	53	-44376.24	-206206.37	88	-44289.56	-206599.40	123	-44825.69	-206701.52
19	-44903.57	-206229.41	54	-44324.34	-206246.00	89	-44285.52	-206604.68	124	-44824.89	-206668.25
20	-44904.52	-206221.71	55	-44315.65	-206255.96	90	-44275.17	-206615.46	125	-44820.70	-206640.10
21	-44906.45	-206213.26	56	-44316.34	-206272.10	91	-44269.19	-206626.60	126	-44816.98	-206616.16
22	-44907.52	-206205.26	57	-44345.69	-206308.83	92	-44268.42	-206634.45	127	-44809.84	-206587.57
23	-44890.75	-206201.19	58	-44347.07	-206314.75	93	-44268.71	-206644.07	128	-44797.33	-206556.58
24	-44858.94	-206192.75	59	-44345.76	-206324.09	94	-44267.29	-206655.19	129	-44784.31	-206532.68
25	-44841.05	-206184.10	60	-44344.47	-206336.83	95	-44263.88	-206664.53	130	-44772.41	-206512.77
26	-44833.25	-206174.07	61	-44340.68	-206342.32	96	-44261.61	-206677.87	131	-44761.92	-206502.99
27	-44832.44	-206160.75	62	-44335.15	-206343.98	97	-44259.43	-206690.22	132	-44752.02	-206491.79
28	-44824.05	-206156.79	63	-44328.99	-206344.60	98	-44257.70	-206714.86	133	-44753.35	-206487.49
29	-44813.11	-206159.65	64	-44318.02	-206342.43	99	-44261.99	-206744.12	134	-44759.69	-206473.54
30	-44786.39	-206186.29	65	-44306.93	-206340.11	100	-44271.80	-206771.02	135	-44767.07	-206447.74
31	-44729.22	-206229.21	66	-44300.77	-206338.07	101	-44284.89	-206788.49	136	-44789.13	-206426.01
32	-44719.49	-206229.10	67	-44296.33	-206337.50	102	-44303.44	-206810.58	137	-44799.93	-206417.82
33	-44693.79	-206210.05	68	-44291.16	-206337.23	103	-44321.21	-206823.92	138	-44804.70	-206410.09
34	-44684.37	-206195.58	69	-44286.49	-206339.91	104	-44350.09	-206847.19	139	-44807.00	-206402.23
35	-44651.38	-206171.31	70	-44284.80	-206347.32	105	-44377.76	-206865.80	140	-44808.30	-206390.38

2 規制対象となる行為

区域	行為	許可					
宅 地 造 成 等 工 事 規 制 区 域	土地の形質の変更 (盛土・切土)	要件	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 (①、②を除く)	④盛土で高さが 2m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 となるもの (①～④を除く)
	土石の堆積 一時的な	要件	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 となるもの	
		イメージ図					

区域	行為	許可 届出					
特 定 盛 土 等 規 制 区 域	土地の形質の変更 (盛土・切土)	要件	⑧盛土で高さが 1m超の崖 2m超の崖 を生ずるもの	⑨切土で高さが 2m超の崖 5m超の崖 を生ずるもの	⑩盛土と切土を同時に行い、高さが 2m超の崖 5m超の崖 を生ずるもの (⑧、⑨を除く)	⑪盛土で高さが 2m超 5m超 となるもの (⑧、⑩を除く)	⑫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 (⑧～⑪を除く)
	土石の堆積 一時的な	要件	⑬最大時に堆積する高さが 2m超の崖 5m超 かつ面積が 300㎡超 1,500㎡超 となるもの			⑭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					

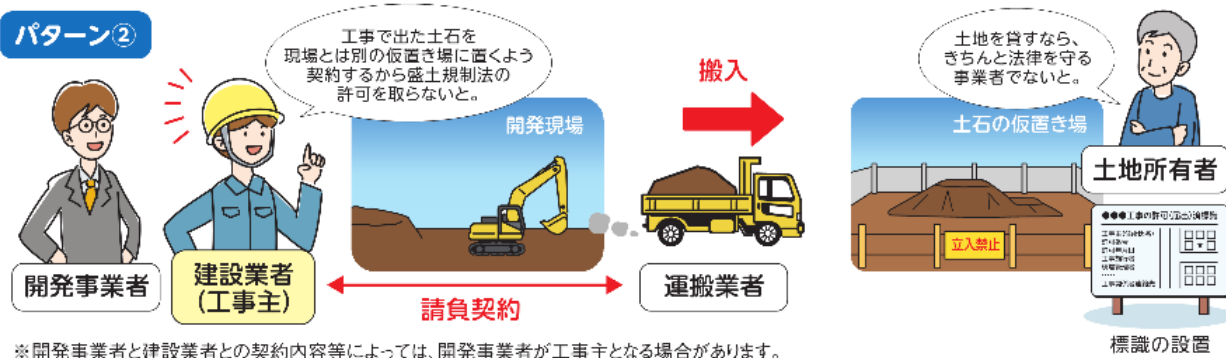
※ 「崖」とは地表面が水平面に対し30°を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいいます。
和歌山県盛土等規制法説明動画

3 盛土等を行う際の手続

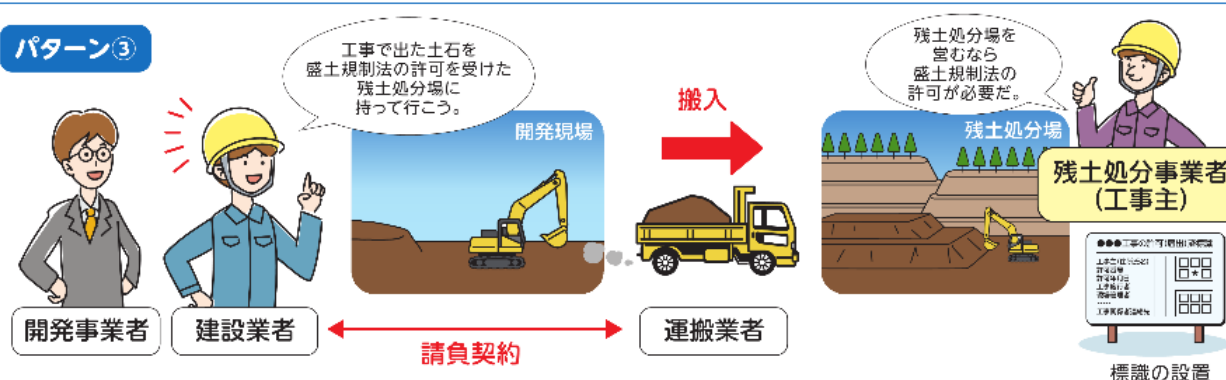
パターン①



パターン②



パターン③



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。

原則、工事主（施主・発注者）に許可申請又は届出の義務があります。

別の工事現場で利用する場合や離れた場所に仮置きする場合には、その工事現場について盛土の許可申請又は届出若しくは一時堆積の許可申請又は届出が必要です。

これらの義務は土地所有者ではなく持ち出す先の工事現場の工事主にあります。

残土処分事業者には土地の所有者でなくても許可申請・届出の義務があります。

また、資源有効利用促進法で、元請建設業者に搬出先の盛土規制法の許可等の確認を義務付けています。（県ホームページに許可状況を掲載予定）。

規制開始日に施工中の盛土等や一時堆積は、規制開始日から21日以内に届出を行う義務があります。

4 所有者の責任

◆監督処分・改善命令の違い

- 本法では、不法・危険盛土等に対する行政処分として「監督処分」と「改善命令」の2種類を規定
- 監督処分については、許可制度上の違反がある盛土等が対象
- 改善命令については、原則、許可制度の対象外であるものの、危険性のある盛土等が対象

	監督処分（法第20条〔法第39条〕）			改善命令（法第23条〔法第42条〕）		
前提事項	法第12条（宅地造成等に関する工事の許可） 規制区域内において行われる盛土等に関する工事について、工事主は、当該工事に着手する前に、都道府県知事等の許可を受けなければならないことを規定。			法第22条（土地の保全等） 規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、規制区域の指定前に行われたものを含め、盛土に伴う災害が生じないよう、その土地を常時安全な状態に維持するよう努力義務を規定。		
考え方	・許可制度の適切な運用を図り、盛土等の安全性を確保するため、 <u>区域指定後の許可対象規模を超える盛土等に対して、違反があった場合には、権原のある者に対して、その権原に応じて許可の取り消し、工事停止命令、土地の使用禁止・制限や違反を是正させるための災害防止措置を命令。</u>			・ <u>造成時期に関わらず土地所有者等に対して土地の保全等の努力義務が課せられていることから、災害の発生のおそれがある場合には、土地所有者等の故意過失を問わず、公共の福祉の理念から、私権を不当に侵害しない範囲において、災害発生のおそれを除去するために必要な最小限度の予防工事を命令。</u> ・また、他に原因行為者がいるときには、公平の理念の観点から、その者に対しても命令が可能。		
対象	不法盛土等を対象 許可の対象で、許可制度上の違反がある盛土等（無許可工事、技術的基準違反の盛土等 等）			危険盛土等を対象 許可制度の対象外であるものの、危険性のある盛土等（区域指定前に工事着手した盛土等、工事着手時期が不明な盛土等、届出対象の盛土等、適用除外対象行為に該当する盛土等）		
条文概要	条項	命令の相手方	命令内容	条項	命令等の相手方	命令等の内容
	法第20条第1項	許可を受けた者/条件に違反した者	許可された工事の <u>許可の取消し</u>	法第22条第2項	土地の所有者・管理者・占有者/工事主/工事施行者	災害の防止のため必要があると認めるときの、 災害防止のため必要な措置の勧告
	法第20条第2項	工事主/工事請負人（下請人含む）/現場管理者	行われている工事の <u>工事停止命令、災害防止措置命令</u>	法第23条第1項	土地又は擁壁等の所有者・管理者・占有者	災害の防止のために必要な措置が取られていない等により、放置すれば、宅地造成等に伴う災害の発生のおそれ大きいときの、 土地の利用状況等からみて相当な限度での改善命令
	法第20条第3項	土地の所有者・管理者・占有者/工事主	工事が行われた土地の <u>使用禁止・制限、災害防止措置命令</u>	法第23条第2項	原因行為者	土地所有者等以外の者による工事等によって災害の発生のおそれが生じたことが明らかとなるとき、 土地の利用状況等からみて相当な限度での改善命令
命令違反に対する罰則	法第55条	最大3年・1,000万円 （法人重科最大3億円）		法第56条	最大1年・300万円 （法人重科最大1億円）	

出典：国土交通省「不法・危険盛土等への対処方策ガイドライン（要約版）」
<https://www.mlit.go.jp/toshi/web/morido.html>

5 盛土等の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
- 和歌山県知事の許可

※ **和歌山市内は和歌山市長**



③ 工事着手

- 現場での標識掲出
- 定期報告（許可後、3か月ごと。一定規模以上のみ。）
- 中間検査（暗渠排水を設置する場合。腹付盛土や谷埋め盛土で盛土をする前の地盤面から盛土の内部に地下水が浸入するおそれのある場合には暗渠排水の設置は義務。）



④ 工事完了（土石の堆積の場合には当該土石の除却）

- 完了検査



6 和歌山市を除く和歌山県における許可申請手数料（盛土規制法）

区分	和歌山県 許可・完了検査手数料（円） ※ 中間検査手数料別	和歌山県 中間検査手数料（円）	和歌山県 土石の堆積手数料（円）
～ 500㎡以内	11,800	4,200	8,000
500㎡超 ～ 1,000㎡以内	19,600	4,200	9,700
1,000㎡超 ～ 2,000㎡以内	34,200	4,200	11,500
2,000㎡超 ～ 3,000㎡以内	49,800	4,200	14,100
3,000㎡超 ～ 5,000㎡以内	65,700	4,200	20,900
5,000㎡超 ～ 10,000㎡以内	92,900	4,200	23,800
10,000㎡超 ～ 20,000㎡以内	144,200	4,200	34,300
20,000㎡超 ～ 40,000㎡以内	208,000	8,400	46,300
40,000㎡超 ～ 70,000㎡以内	345,500	16,700	67,000
70,000㎡超 ～ 100,000㎡以内	498,600	29,100	99,900
100,000㎡超 ～	598,200	41,600	120,700

1 変更許可

(1) 面積の変化なし

従前の面積に対応する金額×10分の1

(2) 面積減少

変更後の面積に対応する金額×10分の1

(3) 設計変更を伴う面積増

従前の面積に対応する金額×10分の1＋増えた面積に対応する金額

(4) 設計変更なしで面積のみ増

増えた面積に対応する金額

(5) 上限金額

盛土等：598,200円

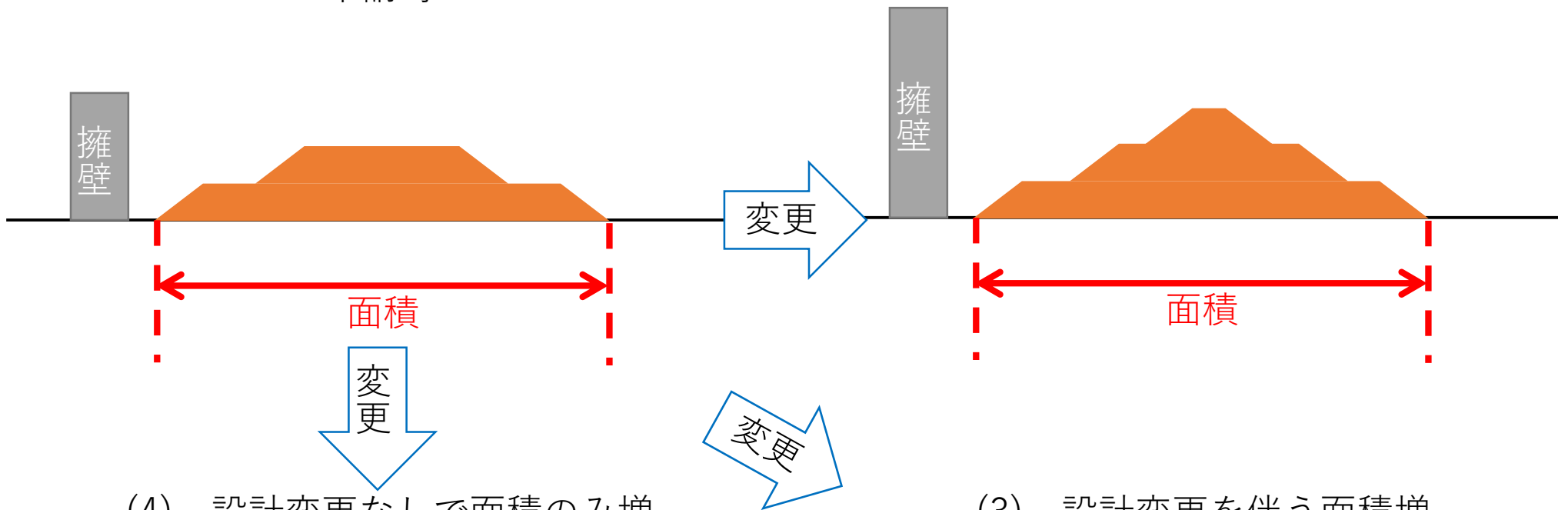
土石の一時堆積：120,700円



(1) 変更のパターン

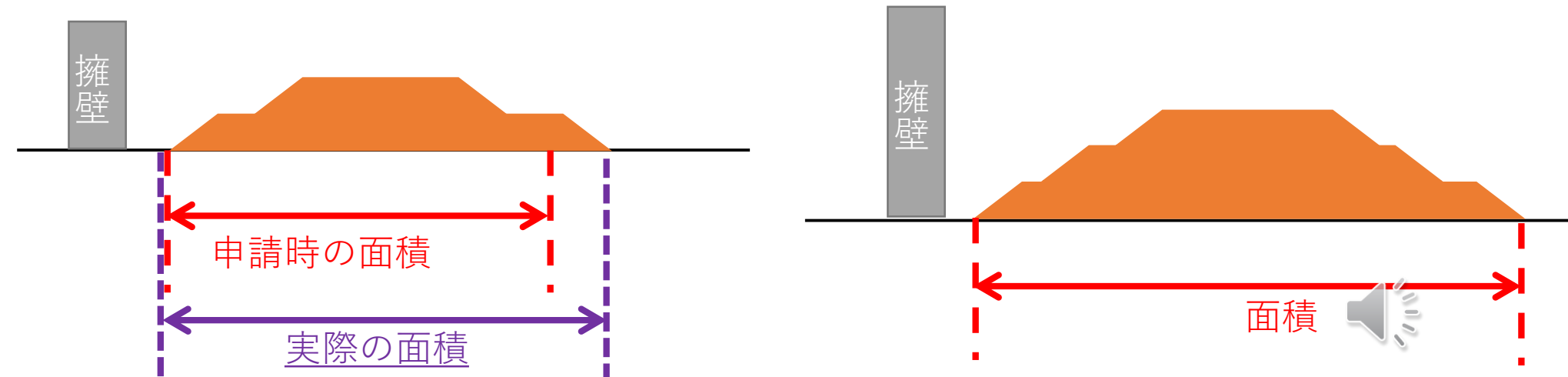
申請時

(1) 面積の変化なし



(4) 設計変更なしで面積のみ増

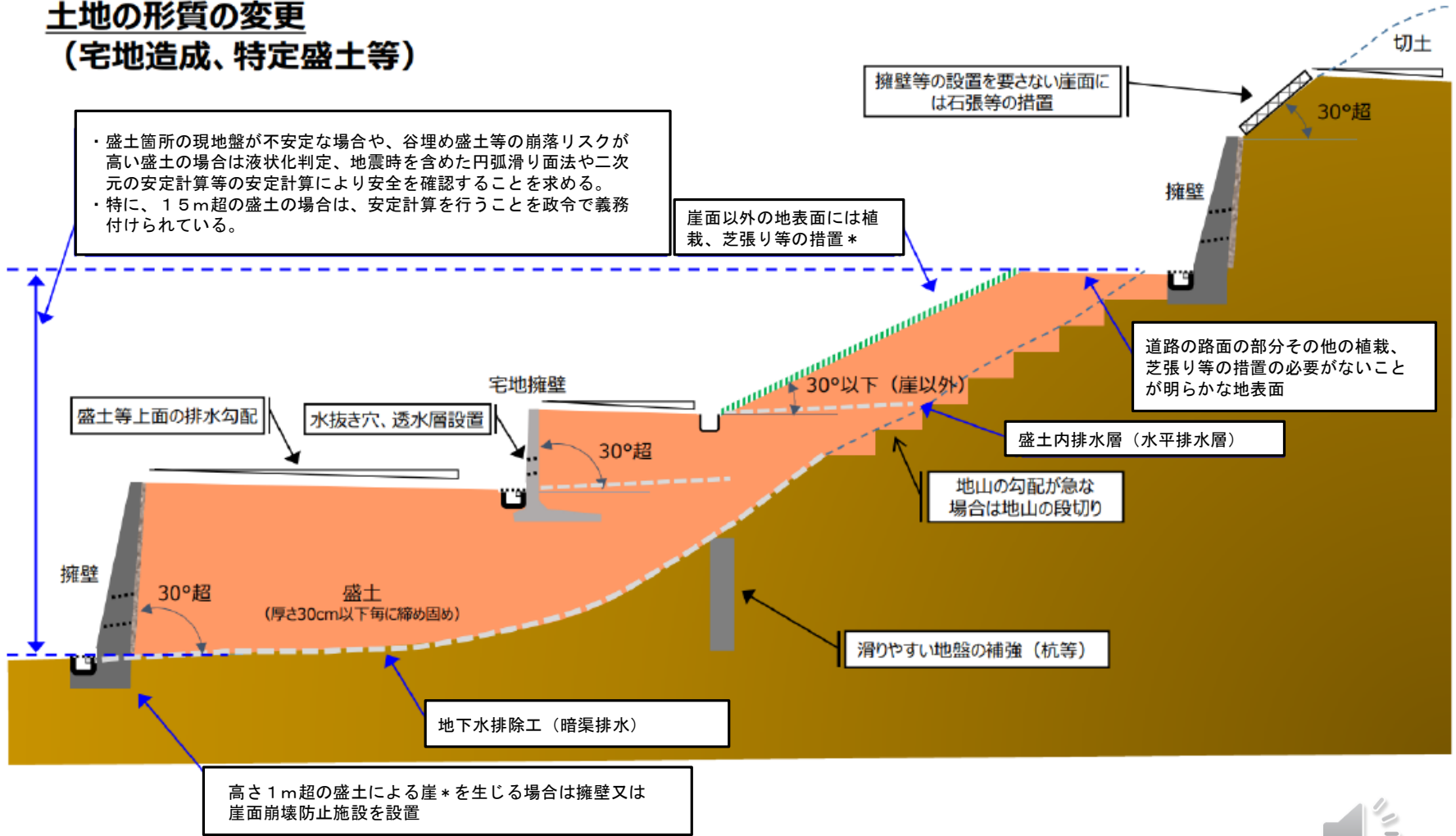
(3) 設計変更を伴う面積増



※ 測量の誤差や図面作成時の錯誤等のため

土地の形質の変更に係る技術的基準（政令）全般の概念図

土地の形質の変更
(宅地造成、特定盛土等)



※「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）以外のものをいう。

★ 宅地造成、特定盛土等のそれぞれについて、植栽、芝張り等の措置が不要な条件を規定。

8 盛土等の安全性の確保

中間検査
完了検査

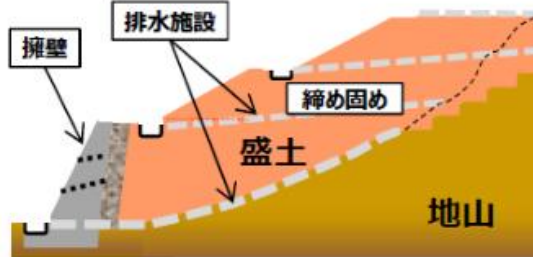
- 許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、
①施行状況の定期報告、②施行中の中間検査及び③工事完了時の完了検査を実施

◆災害防止のための安全基準

<盛土・切土>

(主な安全基準)

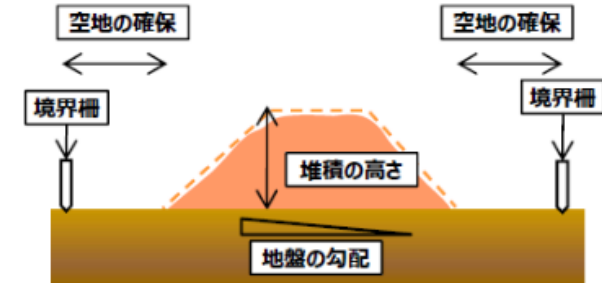
- 擁壁の設置
 - 排水施設の設置
 - 盛土の締め固め
- 等



<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

