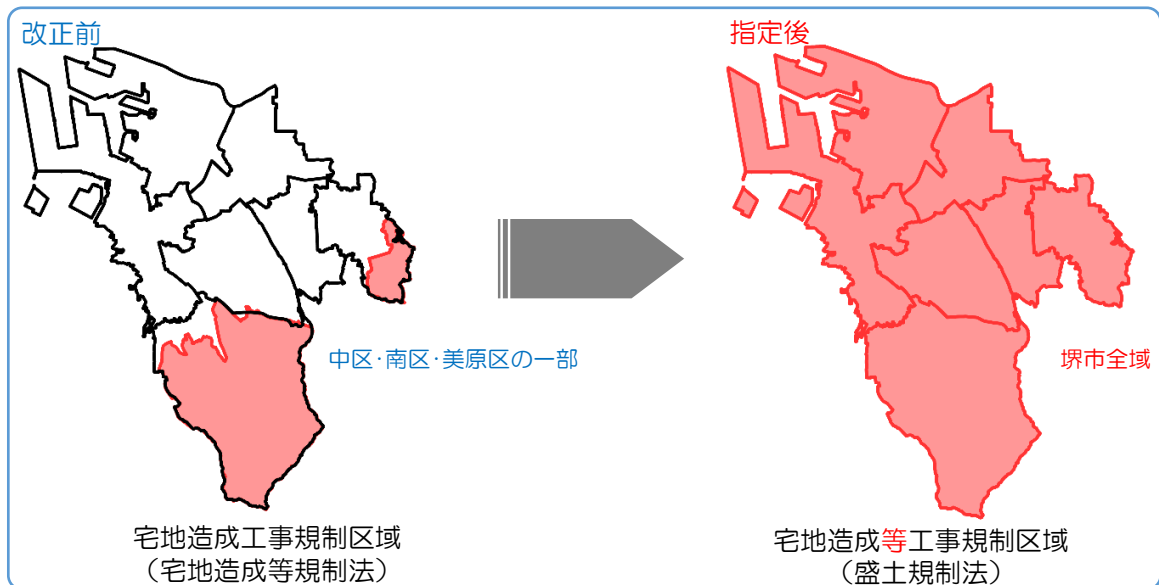


宅地造成及び特定盛土等規制法について

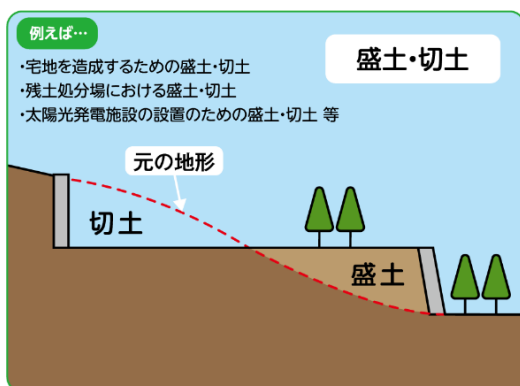
- ▶ 宅地を対象とした「宅地造成等規制法」が、**盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず**、危険な盛土等を規制する「宅地造成及び特定盛土等規制法〔通称：盛土規制法〕」に改正されました。（令和5年5月26日施行）
- ▶ 堺市では、**令和6年7月から盛土規制法による運用を開始**予定です。
- ▶ 新制度では、**堺市全域が宅地造成等工事規制区域**となります。なお、経過措置として、盛土規制法に基づく新たな規制区域を指定するまでは、これまでの宅地造成工事規制区域において、改正前の宅地造成等規制法が引き続き適用されます。

規制区域拡大



盛土等とは

盛土等とは下記のような行為のことをいい、一定規模以上のものが許可の対象となります。



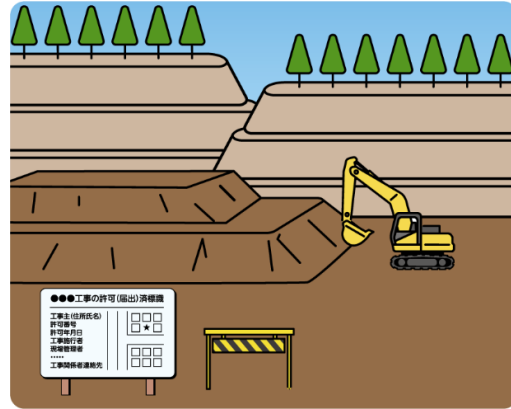
盛土規制法の概要

法改正の背景

令和3年に静岡県熱海市で発生した大規模な土石流災害や、危険な盛土等に関する法律による規制が十分でないエリアが存在していること等を踏まえ、国において、「宅地造成等規制法」が抜本的に改正され、「宅地造成及び特定盛土等規制法〔通称：盛土規制法〕」として、土地の用途（宅地、農地、森林）にかかわらず、危険な盛土等が包括的に規制されることとなりました。

新たな法律の概要

- ▶ 盛土等が崩れることにより、人家等に被害を及ぼす可能性があるエリアは規制区域として指定されます。
- ▶ 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になります。
- ▶ 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常に安全に保つ責務があります。



出典：国土交通省・農林水産省・林野庁 盛土規制法パンフレット（一般用を引用）

安全な盛土等の造成に向けて

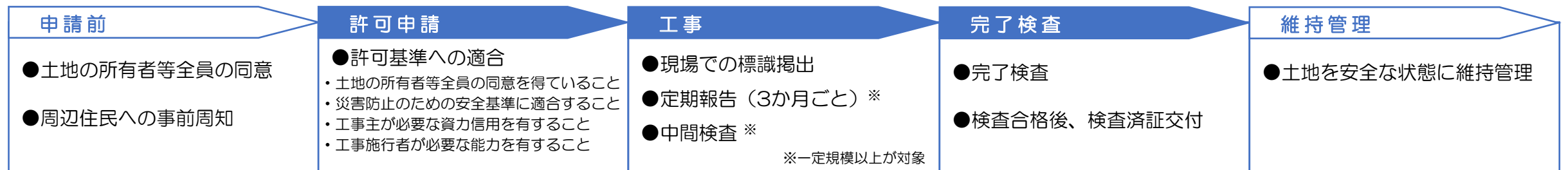
許可申請の義務化

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ市の許可が必要です。

- ▶ 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・切土や土石の一時的な堆積についても規制されます。
- * 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。

許可申請から工事完了までの流れ



許可後、市が許可地を公表

注意

改正前の宅地造成等規制法による許可が不要で、規制区域の指定日までに、盛土規制法による許可の対象となる工事（盛土・切土や土石の堆積）を行っている場合は、指定日から21日以内に工事内容の届出が必要です。

許可の対象となる盛土等の規模

<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)
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		

出典：国土交通省・農林水産省・林野庁 盛土規制法パンフレット(事業者用)を一部改変

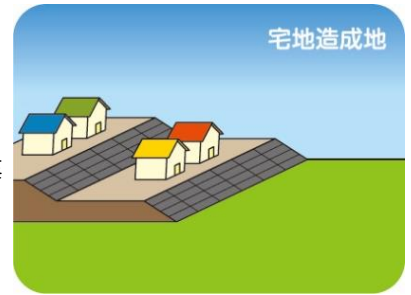
<適用除外>

道路、公園、河川、鉄道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、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ることがありますので、ご確認ください。

- ・ 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
- ・ 農地及び採草放牧地において行われる通常の営農行為（通常の生産活動並びにほ場管理のための耕起、代かき、整地、畝立、けい畔の新設、補修及び除去、表土の補充）

盛土等の維持管理の重要性

- ▶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であっても、周辺の安全確保のため、土地所有者に是正命令等が行われる場合があります。
- ▶盛土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。



出典：国土交通省・農林水産省・林野庁
盛土規制法パンフレット(事業者用)を引用

Q&A

Q1：許可申請を行うのは誰ですか？

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自らその工事をする者）です。

Q2：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ですか？

盛土・切土や擁壁などの工事、または土石の堆積を行わない限り、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。

Q3：特定盛土等規制区域や造成宅地防災区域はありますか？

堺市は市域全域を宅地造成等工事規制区域に指定するため、特定盛土等規制区域や造成宅地防災区域はありません。

Q4：指定日までの取扱いは、どうなりますか？

これまでの宅地造成工事規制区域において、改正前の宅地造成等規制法が引き続き適用されます。

Q5：指定日に、改正前の宅地造成工事規制区域の区域外で工事中の場合、どのような手続きが必要ですか？

規制区域の指定日までに工事に着手している場合は、区域の指定から21日以内に当該工事に関する届出が必要です。

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、許可不要です。

○ 盛土規制法の詳細（国土交通省ホームページ）

<https://www.mlit.go.jp/toshi/web/morido.html>



<お問い合わせ>

堺市 建築都市局 開発調整部 宅地安全課

電話番号：072-228-7483 ファクス：072-228-7854

〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号 堺市役所高層館13階

