

盛土規制法(宅地造成及び特定盛土等規制法)について

令和6年6月

宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法） 法改正の概要・背景について

盛土規制法制定／改正の背景

盛土をめぐる現状

- 令和3年7月、静岡県熱海市で大雨に伴い盛土が崩壊、土石流による甚大な人的・物的被害が発生
- その他、各地で盛土等の崩落による被害が発生



R3.7 静岡県熱海市

死者28名、住宅被害98棟



R3.6 千葉県多古町

廃棄された土砂の崩落
軽傷者1名、県道通行止め



H21.7 広島県東広島市

廃棄された土砂の崩落
死者1名、重傷者1名
住宅被害1棟

【国説明会資料より】

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)

【参考】熱海市伊豆山地区の土石流発生箇所

→ 森林法の許可、静岡県土採取等規制条例の届出の対象 / 廃棄物処理法による廃棄物投棄禁止

盛土規制法制定／改正の背景

現状や制度上の課題に対して…

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

令和5年5月26日 法・政省令施行 ※2年の経過措置期間（盛土規制法運用開始までは宅地造成等規制法による手続き）

- ◆ 国土交通大臣及び農林水産大臣が盛土等に伴う災害の防止に関する基本方針を策定し、
その方針の下、都道府県知事等が規制を実施

盛土規制法に基づく盛土等の災害の防止に向けた措置

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

規制対象 ◆ 農地・森林の造成や土石の一時的な堆積も含め、規制区域内で行う盛土等が許可の対象に

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

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罰則について、条例による罰則の上限より高い水準に強化

盛土等の災害の防止に向けた措置

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：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
 - ・ 特定盛土等規制区域：市街地や集落等から離れているものの、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）を指定
- ◆ 区域指定に市町村が関与できる仕組みを導入（指定の際の市町村へ意見聴取、市町村から指定の申出）
- ◆ 都道府県等は、定期的に、規制区域の指定や盛土等による災害防止のための対策に必要な基礎調査を実施

規制対象

- ◆ 規制区域内で行われる盛土等は都道府県知事等の許可の対象となる
- ◆ 宅地造成等の際に行われる盛土だけでなく、単なる土捨て行為や一時的な堆積についても規制
 - ※ 許可された盛土等は、①所在地等の一覧を公表するとともに、②現場での標識掲出を義務化し、無許可行為の早期摘発につなげる。

（参考）改正前の宅地造成工事規制区域

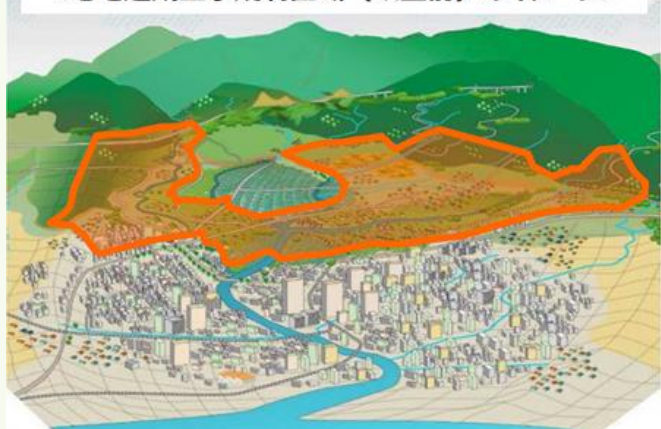
【規制対象】

- 宅地を造成するための盛土・切土

▶ 【区域指定のイメージ】

主に、丘陵地にある市街地の区域
又は今後市街地になりうる土地の区域を指定

＜宅地造成工事規制区域（改正前）のイメージ＞



新制度による規制区域

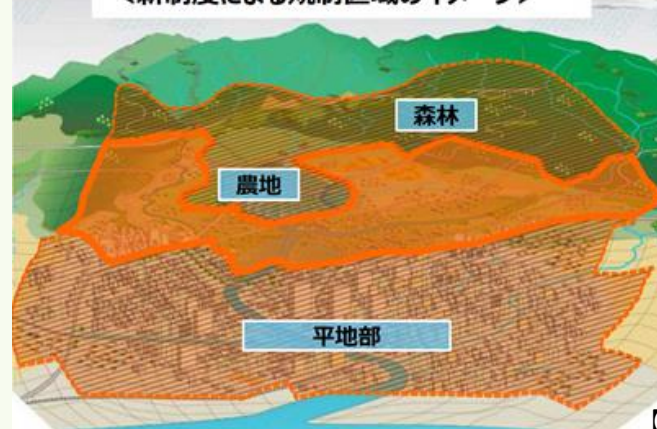
【規制対象】

- 土地（森林・農地を含む）を造成するための盛土・切土
- 土捨て行為や一時的な堆積

▶ 【区域指定のイメージ】

改正前の宅地造成工事規定区域に加えて、
土砂流出等により人家等に危害を及ぼしうる、
森林、農地、平地部の土地を広く指定

＜新制度による規制区域のイメージ＞



盛土等の災害の防止に向けた措置

2. 盛土等の安全性の確保

許可基準 ・手続き

- ◆ 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**

※ 許可に当たっては、工事主の資力・信用、工事施行者の能力についても審査

- ◆ 許可に当たって、**土地所有者等の同意** 及び **周辺住民への事前周知**（説明会の開催等）が要件化

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、

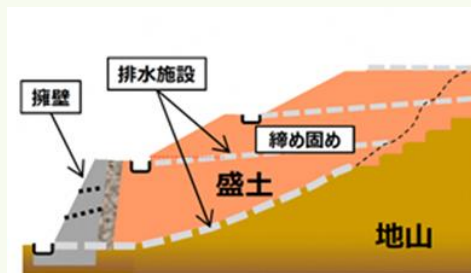
① 施行状況の**定期報告**、② 施行中の**中間検査** 及び ③ 工事完了時の**完了検査**を実施

■ 災害防止のための安全基準の設定

< 盛土・切土 >

（主な安全基準）

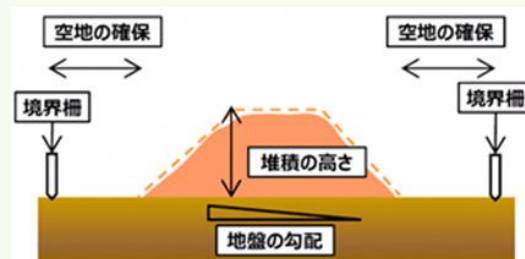
- ☑ 擁壁の設置
- ☑ 排水施設の設置
- ☑ 盛土の締め固め 等



< 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

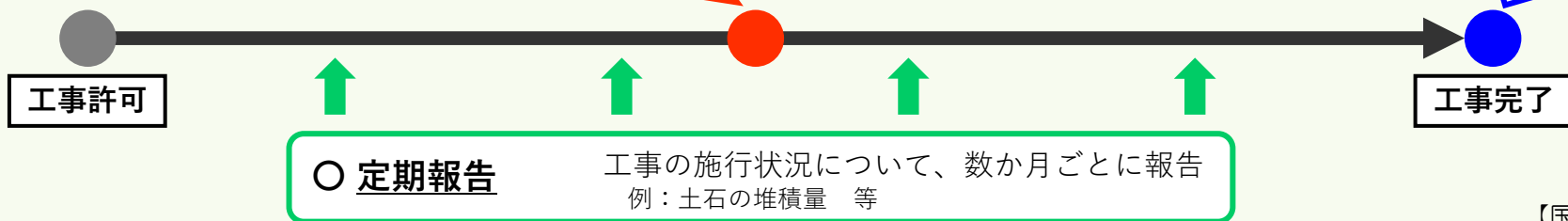
○ 中間検査

工事完了後に確認困難となる行程について、現地確認
例：排水施設の設置



○ 完了検査

安全基準への適合について現地確認
☑ 盛土の形状
☑ 擁壁の強度 等



盛土等の災害の防止に向けた措置

3. 責任の所在の明確化／4. 実効性のある罰則

- 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
※ 「土地所有者等」とは、土地の所有者、管理者、占有者。土地が譲渡等された場合でも、その時点での土地所有者等に責務が発生。
- 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工事主や工事施工者、過去の土地所有者等も、原因行為者として命令の対象となり得る。
- 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

工事の適正な施行

施行後の適正な管理

工事主

工事施工者

土地所有者等

常時安全な状態に
維持する責務

原因行為者※

(※過去の土地所有者等)

管理責任の明確化

・無許可での盛土
・安全基準違反
・検査の受検義務違反
等の違反があった場合

●施行停止命令
●災害防止措置命令
(擁壁の設置等)

管理不全等により
安全性に問題が
生じている場合

●改善命令
(擁壁の設置等)

機動的な是正命令

都道府県知事等

※ 命令の相手方を確知できない、命令するいとまがない、命令された者が期限までに対策を実施しない等の場合には、都道府県知事等が代執行。
※ 都道府県知事等による適時適切な命令発出がなされるよう、緊急時には国が都道府県知事等に対して指示を行うことを可能に。

- 無許可、安全基準違反、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）
- 法人に対しても抑止力として十分機能するよう、法人重科を措置（最大で3億円以下）

実効性のある罰則

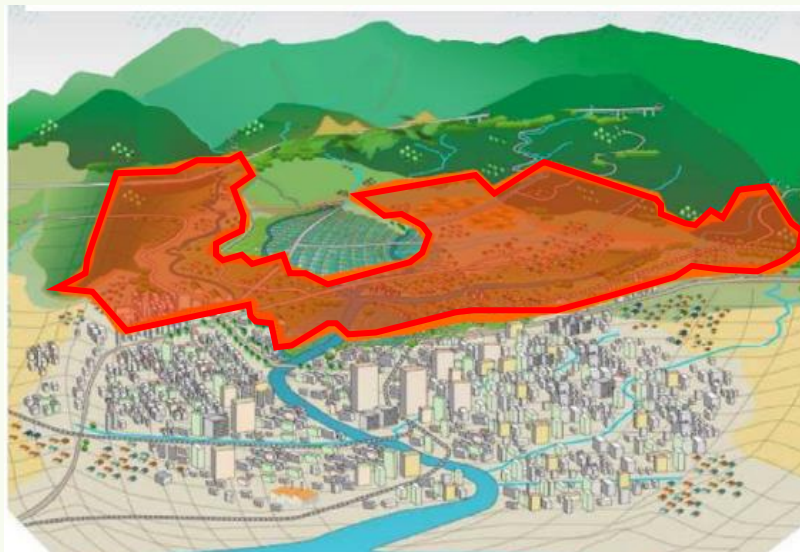
（参考）宅地造成等規制法（旧法）との比較

内容	宅地造成及び特定盛土等規制法	宅地造成等規制法 （旧法）
規制区域	宅地造成等工事規制区域 特定盛土等規制区域	宅地造成工事規制区域
規制対象行為	全ての土地形状変更 - 宅地造成工事 - 宅地造成以外を目的とする盛土・切土 - 土捨て行為や一時的堆積	宅地造成工事（宅地を造成する工事）のみ ※宅地造成工事以外は規制対象ではない
検査・報告	定期報告、中間検査、完了検査 ※開発許可をもって盛土規制法の許可とみなされる場合も、 盛土規制法上の手続き（定期報告、中間検査等）が必要となります	完了検査
手続・審査事項	- 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 ※別途、許可後の工事主の氏名、盛土等が行われる土地の所在地等が 公表されます	災害防止のための安全基準に適合すること
監督処分の対象	工事主、請負人、下請人、現場管理者、土地所有者等	工事主、請負人、下請人、現場管理者
既存盛土に対する 改善命令	規定あり	規定なし
罰則	3年以下の懲役または1,000万円以下の罰金 （法人重科3億円以下）	1年以下の懲役または50万円以下の罰金

大阪市における規制区域の指定について

大阪市における規制区域の指定について

＜宅地造成工事規制区域(改正前)のイメージ＞



- 主に丘陵地にある市街地の区域を指定

大阪市域
規制区域の指定なし

＜盛土規制法における規制区域のイメージ＞

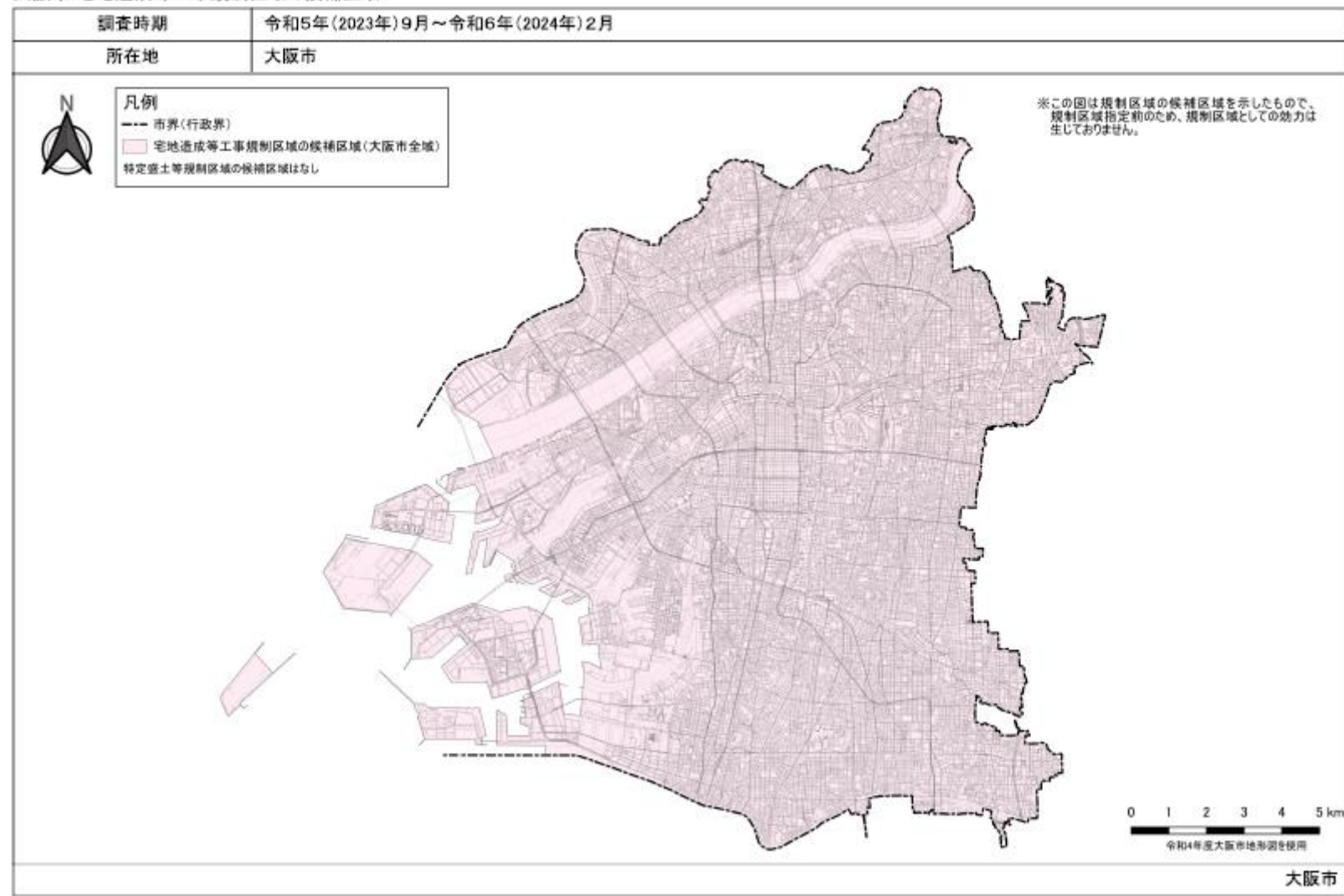


- 改正前の宅地造成工事規制区域に加えて、土砂流出等により人家等に被害を及ぼしうる、森林、農地、平地部の土地を広く指定

大阪市全域が
宅地造成等工事規制区域の候補区域となる
(令和7年4月1日に規制区域として指定予定)

大阪市宅地造成等工事規制区域の候補区域＝大阪市全域

大阪市 宅地造成等工事規制区域の候補区域



盛土規制法の許可対象について

用語の定義

宅 地

次に掲げる土地以外の土地。

- ・ 農地、採草放牧地、森林、道路、公園、河川、公共の用に供する施設の用に供されている土地

農地等

農地、採草放牧地及び森林

宅地造成

宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令第3条で定めるもの

特定盛土等

宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれが高いものとして政令第3条で定めるもの。また、特定盛土等は宅地造成を包含します。

土石の堆積

宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令第4条で定めるもの

宅地造成等

宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積をいう

崖

地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地（硬岩盤を除く。）

擁壁等

擁壁、崖面崩壊防止施設、排水施設若しくは地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留

宅地造成等 工事規制区域

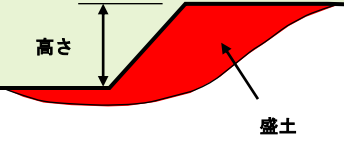
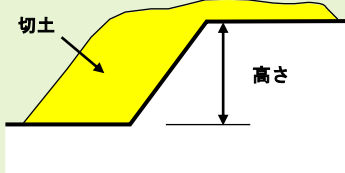
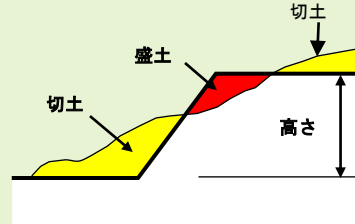
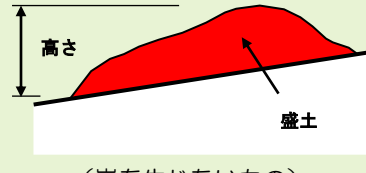
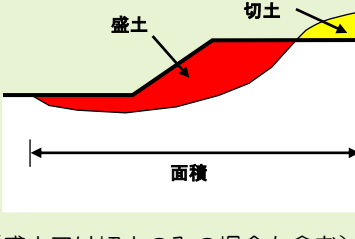
市街地や集落、その周辺など、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積の行為が行われれば、人家等に危害を及ぼしうるエリア

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、特定盛土等又は土石の堆積の行為が行われれば、人家等に危害を及ぼしうるエリア

許可を要する工事<土地の形質の変更（盛土・切土）>

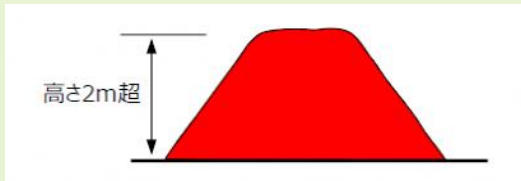
宅地造成等工事規制区域

①盛土で高さが 1 m超 の崖を生ずるもの	②切土で高さが 2 m超 の崖を生ずるもの	③盛土と切土を同時に行い、高さが 2 m超 の崖を生ずるもの（①、②を除く）	④盛土で高さが 2 m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 ※但し、盛土または切土の高さが30cmを超えないものは許可不要（①～④を除く）
			 (崖を生じないもの)	 (盛土又は切土のみの場合も含む)

※「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。

許可を要する工事<土石の堆積（一時堆積）>

宅地造成等工事規制区域

⑥最大時に堆積する高さが 2 m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
 ※但し、面積が300㎡を超えないものは許可不要	 ※但し、高さが30cmを超えないものは許可不要

許可を要しない工事

公共施設用地

- 道路（林道を含む）、公園、河川（**法第2条第1号**）
- 砂防設備、地すべり防止施設、海岸保全施設、津波防護施設、港湾施設、漁港施設、飛行場、航空保安施設、鉄道、軌道、索道又は無軌条電車の用に供する施設（**令第2条**）
- 雨水貯留浸透施設、農業用ため池、防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律（昭和49年法律第101号）第2条第2項に規定する防衛施設（**規則第1条第1項**）
- 国又は地方公共団体が管理する学校・運動場・緑地・広場・墓地・廃棄物処理施設・水道・下水道・営農飲雑用水施設・水産飲雑用水施設・農業集落排水施設・漁業集落排水施設・林地荒廃防止施設・急傾斜地崩壊防止施設（**令第2条、規則第1条第2項**）

災害の発生のおそれがないと認められるもの

法第12条第1項ただし書等

→次ページの表

その他法の対象外となる行為

- 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、表土の補充であって、その前後の土地の地盤面の標高差が規則第8条第10号ロを踏まえて、**都道府県等が定める値を超えないもの**）

許可を要しない工事

下表の行為は、法第12条第1項等に規定する「災害の発生のおそれがないと認められるもの」として政令で定める工事（適用除外対象行為）であり、許可・届出等が不要

※規制対象には該当するため、危険な場合は改善命令の対象になり得る

表. 「災害の発生のおそれがないと認められるもの」として政令で定める工事（適用除外対象行為）

政令	○ 鉱山保安法	鉱物の採取（鉱業上使用する特定施設の設置に係る工事等）
	○ 鉱業法	鉱物の採取（認可を受けた施業案の実施に係る工事等）
	○ 採石法	岩石の採取（認可を受けた採取計画に係る工事等）
	○ 砂利採取法	砂利の採取（認可を受けた採取計画に係る工事等）
省令	○ 土地改良法	土地改良事業（農業用排水施設の新設等）、土地改良事業に準ずる事業
	○ 火薬類取締法	火薬類の製造施設の周囲に設置する土堤の設置等
	○ 家畜伝染病予防法	家畜の死体等の埋却
	○ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律	廃棄物の処分等
	○ 土壤汚染対策法	汚染土壌の搬出又は処理等
	○ 平成二十三年三月十一日に発生した東北地太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法	廃棄物若しくは除去土壌の保管又は処分
	○ 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	
	○ 国、地方公共団体、次に掲げる法人が非常災害のために必要な応急措置として行う工事 ・ 地方住宅供給公社、土地開発公社、日本下水道事業団、独立行政法人鉄道建設、運輸施設整備支援機構、独立行政法人水資源機構、独立行政法人都市再生機構	
	○ 次に掲げる土地の形質変更に関する工事 ・ 高さが二メートル以下であって、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が三十センチメートルを超えないもの	
	○ 次に掲げる土石の堆積に関する工事 ・ 土石の堆積を行う土地の面積が300 m ² を超えないもの ・ 土石の堆積に関する工事のうち、高さ2 m以下であって、盛土又は切土をする地盤面標高の差が30 cmを超えない盛土又は切土をするもの ・ 工事の施行に付随して行われる土石の堆積であって、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	

住民への周知について

規制区域内における宅地造成等に関する工事の工事主は、当該工事の許可の申請をするときは、あらかじめ、主務省令で定めるところにより、当該工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に対し、説明会の開催その他の当該工事の内容を周知させるため必要な措置を講じなければならないこととした。（法第11条・第29条）

工事の内容を周辺住民に周知させるための措置の方法は、次に該当する場合、①を必須とする。該当しない場合は、①～④から選択する。（規則第6条）

- ・政令7条2項2号に規定する土地（溪流等）において高さが15mを超える盛土をする場合
- ・都道府県等の判断により条例又は規則で定める場合

- ① 宅地造成等に関する工事の内容に関する説明会を開催すること
- ② 宅地造成等に関する工事の内容を記載した書面を、当該土地の周辺地域の住民に配布すること
- ③ 宅地造成等に関する工事の内容を当該工事の施行に係る土地又はその周辺の適当な場所に掲示するとともに、当該内容をインターネットを利用して住民の閲覧に供すること
- ④ 都道府県等の条例又は規則で定める措置

周知する工事の内容	
＜宅地造成又は特定盛土等＞	＜土石の堆積＞
①工事主の氏名又は名称 ②工事が施行される土地の所在地 ③工事施行者の氏名又は名称 ④工事の着手予定日及び完了予定日 ⑤盛土又は切土の高さ ⑥盛土又は切土をする土地の面積 ⑦盛土又は切土の土量 ⑧その他都道府県等が必要と認める事項	①工事主の氏名又は名称 ②工事が施行される土地の所在地 ③工事施行者の氏名又は名称 ④工事の着手予定日及び完了予定日 ⑤土石の堆積の最大堆積高さ ⑥土石の堆積を行う土地の面積 ⑦土石の堆積の最大堆積土量 ⑧その他都道府県等が必要と認める事項

土石の堆積について

土石の堆積とは・・・一定期間を経過した後に除却することを前提とした、土石を一時的に堆積する行為で、土石の堆積の許可期間は最大5年とする。

<技術基準> （令第19条第1項）

- ①堆積する土地の地盤の勾配は10分の1以下とする（堆積した土石の崩壊を防止するために必要な措置を講ずる場合を除く）
- ②土石の堆積をおこなうことによって、地表水等による地盤の緩み、沈下、崩壊又は滑り等が生じない措置が必要
- ③堆積した土石の周囲に、次の(イ)(ロ) いずれかに該当する空地（勾配が10分の1以下であるものに限る）の確保
 - （イ）堆積する土石の高さが5メートル以下の場合、当該高さを超える幅の空地
 - （ロ）堆積する土石の高さが5メートル超の場合、当該高さの2倍を超える幅の空地
- ④堆積した土石の周囲への柵等の設置
- ⑤堆積した土石の崩壊を防止するため、地表水を排除することができるよう、堆積した土石の周囲に側溝等の設置

※ただし、③と④については、堆積する土石の高さを超える鋼矢板を設置するもの等は除く
（令第19条第2項）

工事等の届出について

区域の指定の際、区域内において行われている宅地造成等に関する工事の工事主は、その指定があった日から21日以内に、当該工事について届け出なければならない。

(法第21条第1項・第40条第1項)

- 例) ・ 農地造成、森林造成等
- ・ 土石の堆積（一時的な堆積）
 - ・ 旧宅地造成工事規制区域外で行っている宅地造成（都市計画法の開発許可を取得しているものも含む）

都道府県知事等が届出を受理したときには、下記の事項を公表。(法第21条第2項・第40条第2項)

- ① 工事主の氏名又は名称
- ② 工事が施行される土地の所在地
- ③ 宅地造成等に関する工事が施行される土地の位置図
- ④ 工事の届出年月日
- ⑤ 工事施行者の氏名又は名称
- ⑥ 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- ⑦ 盛土若しくは切土の高さ又は土石の堆積の最大堆積高さ
- ⑧ 盛土若しくは切土をする又は土石の堆積を行う土地の面積
- ⑨ 盛土若しくは切土の土量又は土石の堆積の最大堆積土量

開発許可制度への影響

これまで、開発許可を受けた宅地造成については、宅地造成等規制法（旧法）第8条の許可が不要とされていたところ、盛土規制法への改正により、宅地造成等の許可があったものとみなされることになる。（法第15条第2項・第34条第2項）

これにより、許可後の手続き及び規制については、都市計画法の規定のみならず、盛土規制法の規定も適用されることになる。

盛土規制法の運用開始日以降で都市計画法第29条の許可を受ける開発行為が、盛土規制法の宅地造成又は特定盛土等に該当する場合の取扱い

- 中間検査・定期報告の対象
- （都市計画法第33条第1項第7号）
盛土規制法の擁壁等の技術的基準を適用
- （都市計画法第33条第1項第12号・13号）
自己居住用又は1ha未満の自己業務用であっても適用対象
- これまでは都市計画法の是正措置と罰則のみが適用されたが、盛土規制法の是正措置と罰則も適用

盛土規制法に関する国情報

◆国土交通省HP

「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 ▶



◆盛土規制法パンフレット（上記の国HPに掲載） ▼



（事業者用）



（一般用）



盛土規制法に関する大阪市情報

◆大阪市HP

宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）
の施行に伴う大阪市の対応について ▶



◆盛土規制法パンフレット（上記の大阪市HPに掲載） ▼

大阪市全域が 盛土規制法 となりまし

宅地造成等工事規制区域の候補区域
(大阪市全域)

守口市
尼崎市
大阪市
東大阪市
八尾市
堺市

※規制区域候補となるため、効力は生じていません。

令和5年5月26日に「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称：盛土規制法）が施行されました。
大阪市では、規制区域を指定するために必要な調査を実施し、大阪市全域を宅地造成等工事規制区域の候補区域としました。
令和7年4月1日に宅地造成等工事規制区域の指定を予定しています。
規制区域の指定後は、盛土等を行う場合、許可が必要となります。

許可が必要となる盛土等の規模

〈土地の形質の変更（盛土・切土）〉

- 盛土で高さ1m以上の層を生ずるもの
- 切土で高さ2m以上の層を生ずるもの
- 盛土と切土を同時に高い高さで2m以上の層を生ずるもの
- 盛土で高さ2mとなるもの

※「層」とは、地盤面が水平面に対し30度を超える角度をなす土砂、礫層（礫の多いものを指す）以外のものをいいます。

5 盛土又は切土をする土地の面積が500㎡以上となるもの

※ 但し、盛土又は切土の高さが30cmを超えないものは許可不要

〈一時的な土石の堆積〉

- 最大時に堆積する高さ2m以上となるもの
- 最大時に堆積する面積が500㎡以上となるもの

※ 但し、面積が300㎡を超えないものは許可不要

※ 但し、高さ30cmを超えないものは許可不要

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」が法律名・目的も含め抜本的に改正され、「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称：盛土規制法）として施行されました。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します。

- 規制区域を指定します
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します。
- 安全な盛土等をつくる必要があります
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。
- 土地所有者等が盛土等を安全に保つ義務があります
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義務があります。
- 罰則が強化されます
無許可行為や命令違反等に対する懲役刑や罰金刑の水準を強化しています。

許可申請の義務化

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ大阪市長の許可が必要となります。

- 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
- 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義務化

※ 宅地だけでなく農地等における盛土・切土や単なる土盛り行為、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。
※ 規制区域の指定日（令和7年4月1日予定）までに、盛土規制法の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となります。

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。
 - 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
 - 農地で行われる通常の農耕行為

盛土規制法に関する情報

国土交通省
大阪府
大阪市長官舎
https://www.city.osaka.lg.jp/tech/so13aka/san/00009996a.html

お問合せ先

（規制区域の指定）
（宅地等（農地以外）における許可申請等について）
大阪府計画調整局 開発調整部 開発指導課
電話番号：06-6208-7897
（農地における許可申請等について）
大阪府経済戦略局 産業振興部 産業振興課
電話番号：06-615-3751

大阪市全域が 盛土規制法 宅地造成等工事規制区域の候補区域 となりました

宅地造成等工事規制区域の候補区域

(大阪市全域)



令和5年5月26日に「宅地造成及び特定盛土等規制法」(通称：盛土規制法)が施行されました。

大阪市では、規制区域を指定するために必要な調査を実施し、大阪市全域を宅地造成等工事規制区域の候補区域としました。

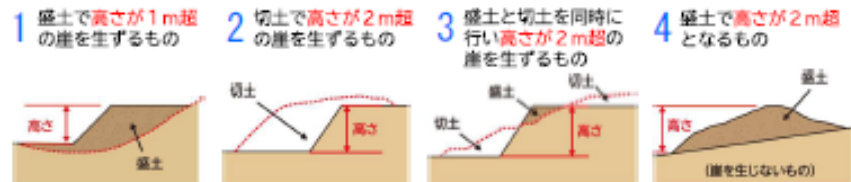
令和7年4月1日に宅地造成等工事規制区域の指定を予定しています。

規制区域の指定後は、盛土等を行う場合、許可が必要となります。



許可が必要となる盛土等の規模

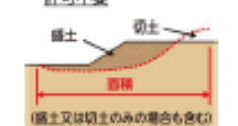
〈土地の形質の変更(盛土・切土)〉



※「面」とは、地面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、斜面崩壊(風化の著しいものを除く)以外のものをいいます。

5 盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超となるもの

※ 但し、盛土又は切土の高さが30cmを超えないものは許可不要



〈一時的な土石の堆積〉

1 最大時に堆積する高さが2m超となるもの

※ 但し、面積が300㎡を超えないものは許可不要



2 最大時に堆積する面積が500㎡超となるもの

※ 但し、高さが30cmを超えないものは許可不要



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」が法律名・目的も含め抜本的に改正され、「宅地造成及び特定盛土等規制法」(通称：盛土規制法)として施行されました。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します。

● 規制区域を指定します

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します。

● 安全な盛土等をつくる必要があります

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。

● 土地所有者等が盛土等を安全に保つ責務があります

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。

● 罰則が強化されます

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。

許可申請の義務化

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ大阪市長の許可が必要となります。

● 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

● 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義務化

- ※ 宅地だけでなく農地等における盛土・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。
- ※ 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。
- ※ 規制区域の指定日(令和7年4月1日予定)までに、盛土規制法の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となります。

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。
 - 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
 - 農地で行われる通常の営農行為



盛土規制法に関する情報



国土交通省

大阪市ホームページ
<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseikaku/page/0000599964.html>



大阪市

お問合せ先

(規制区域の指定
宅地等(農地以外)における許可申請等について)

大阪市計画調整局 開発調整部 開発誘導課

電話番号：06-6208-7897

(農地における許可申請等について)

大阪市経済戦略局 産業振興部 産業振興課

電話番号：06-6615-3751