

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

**札幌市都市局市街地整備部
規制担当課規制係**

目次

1 用語の定義

用語	定義
宅地	農地、採草放牧地及び森林並びに公共施設用地以外の土地のこと
宅地造成	宅地以外の土地を宅地にするために行う土地の形質の変更のこと
特定盛土等	宅地、農地、採草放牧地及び森林において行う土地の形質の変更のこと
土石の堆積	宅地、農地、採草放牧地及び森林において行う土石の一時的な堆積で政令第4条で定めるもの
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が行われれば、人家等に危害を及ぼしうるエリア
崖	地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地のこと（硬岩盤は除く）
土石	土砂若しくは岩石又はこれらの混合物を指し、主に粒径75mm未満の礫、砂、シルトや、粒径75mm以上であっても破碎等により礫、砂、シルトと同等の性状にしたものなど

<資料中凡例>
旧法：宅地造成等規制法
新法：盛土規制法

2 盛土規制法概要

令和3年7月、静岡県熱海市で大雨に伴い盛土が崩落し、大規模な土砂災害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ことを契機として、「宅地造成等規制法」が、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「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）

<盛土規制法概要>

■規制区域の指定

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するとともに、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対象となります

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（又は今後市街地になりうる土地）の区域を指定

新制度による規制区域

【規制対象】※（下線部）：規制を強化する部分

- 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】

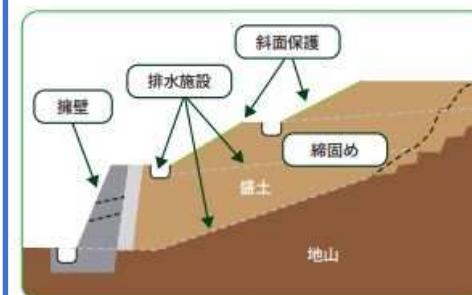
改正前の宅地造成工事規制区域に加えて、土砂流出等により人家等に被害を及ぼしうる、森林、農地、平地部の土地を広く指定

■安全な盛土等の造成

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ許可又は届出が必要となり、安全対策に関する技術的基準に適合しなければなりません

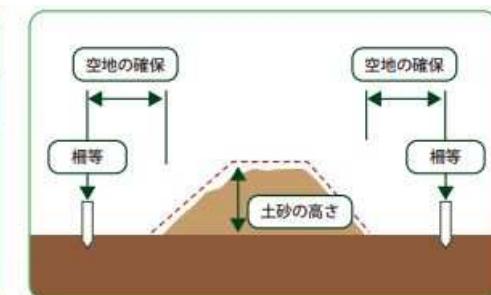
安全基準の例（盛土）

- ・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など



安全基準の例（土石の堆積）

- ・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など



■責任の所在の明確化

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を明確化されました

※「土地所有者等」とは、土地の所有者、管理者、占用者を指します。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

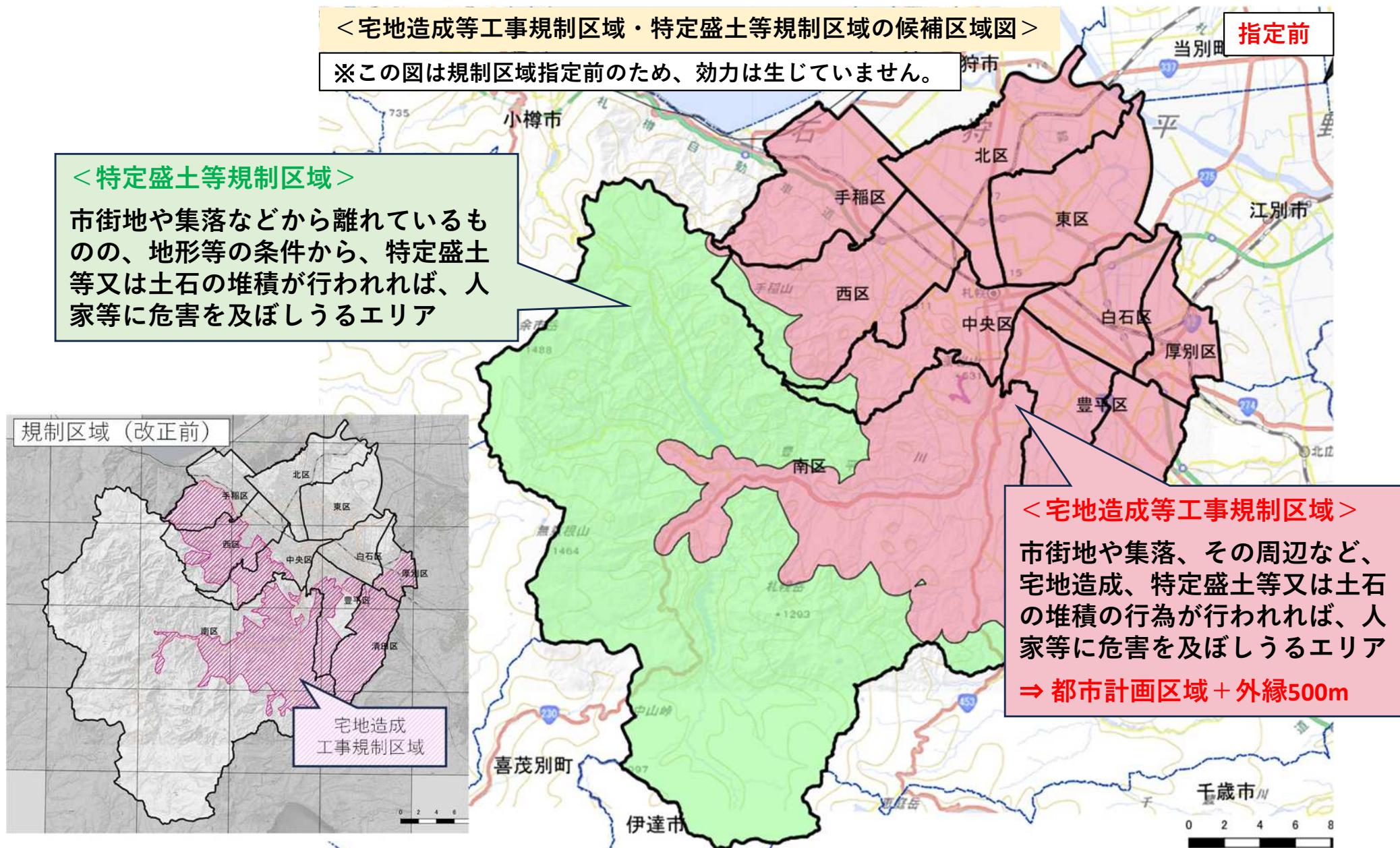
■実効性のある罰則

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等の罰則について、高い水準に強化されました

（最大で懲役3年以下・罰金1千万円以下・法人3億円以下）

3 規制区域の候補区域図

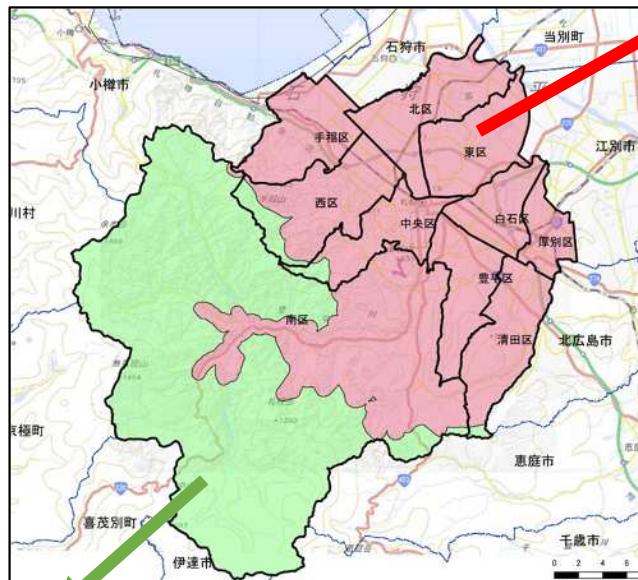
札幌市では盛土規制法に基づく規制区域の候補区域図を下図のとおり作成し、令和6年10月1日よりHPで公表しました。運用開始となる区域指定・公示は令和7年4月1日を予定しています。



4 許可を要する工事

宅地造成等工事規制区域又は**特定盛土等規制区域**内において、以下の規模に該当する土地の形質変更や土石の一時堆積を行うときは、あらかじめ市長の許可が必要となります。

<盛土規制法に基づく規制区域>



特定盛土等規制区域

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を行い、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500m ² 超となるもの（①～④を除く）
イメージ図					

<新たに追加>

<土石の堆積（一時堆積）>

要件	⑥最大時に堆積する高さが2m超となるもの かつ堆積する面積が300m ² 超となるもの	⑦最大時に堆積する面積が500m ² 超となるもの
イメージ図		

<新たに追加>

<土地の形質の変更（盛土・切土）>

要件	①盛土で高さが2m超の崖を生ずるもの	②切土で高さが5m超の崖を生ずるもの	③盛土と切土を同時にを行い、高さが5m超となるもの（①、②を除く）	④盛土で高さが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3,000m ² 超となるもの（①～④を除く）
イメージ図					

<土石の堆積（一時堆積）>

要件	⑥最大時に堆積する高さが5m超 かつ面積が1,500m ² 超となるもの	⑦最大時に堆積する面積が3,000m ² 超となるもの
イメージ図		

※上表における「盛土・切土」は通常の土の切取り又は盛上げ等の行為を言います。

※土石の堆積の許可は一時堆積した土石を **5年以内に除却**するものについて適用となります。

5年以内に除却しないものは、土地の形質の変更（盛土）として許可を受ける必要がありますのでご注意ください。

5 (1) 許可を要しない工事

許可を要しない工事の代表例は以下のとおりになります。

I 公共施設用地

公共施設用地内で行う工事や公共施設用地を新たに造る工事については、**許可不要**となります。

また、「公共施設用地」とは、盛土規制法施行令第2条及び施行規則第1条に基づき、以下のように規定されています。

道路、公園、河川、砂防施設、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、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第2条第2項に規定する防衛施設、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、宮農飲雜用水施設、水産飲雜用水施設、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

II 工事の施行に付随して行われる土石の堆積

工事の施行に付随して行われる土石の堆積※1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※2又はその付近※3に堆積するものは**許可不要**となります。

※1 当該工事に使用する土石又は当該工事から発生した土石を当該工事現場やその付近に一時的に堆積する場合の土石の堆積で、**本体工事に係る主任技術者等が本体工事の管理と併せて一体的に管理するもの**をいいます

※2 **工事が行われている土地**を指します。なお、請負契約を伴う工事にあっては、**請負契約図書、工事施工計画書その他の書類に工事の現場として位置付けられた土地であり、当該工事の主任技術者等が安全管理を行う資材仮置き場や現場事務所等も工事の現場と扱います**（本体の工事が行われている土地から離れた土地を含む）

※3 本体工事に係る主任技術者等が本体の工事現場と一体的な安全管理が可能な範囲として、**容易に状況を把握し到達できる工事現場の隣地や隣地に類する土地**のことをいいます

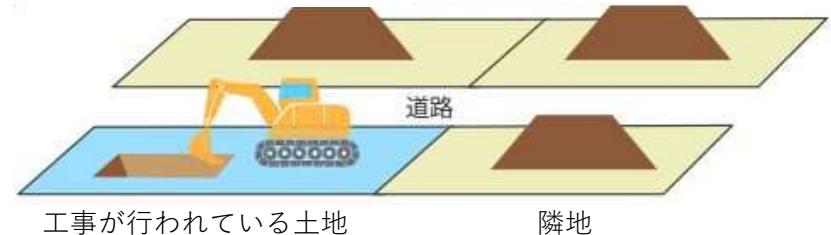
<イメージ図（※2）>

請負契約書や工事契約書に工事現場として位置付けられた土地
(本体の工事が行われている土地から離れた土地を含む)



<イメージ図（※3）>

隣地に類する土地

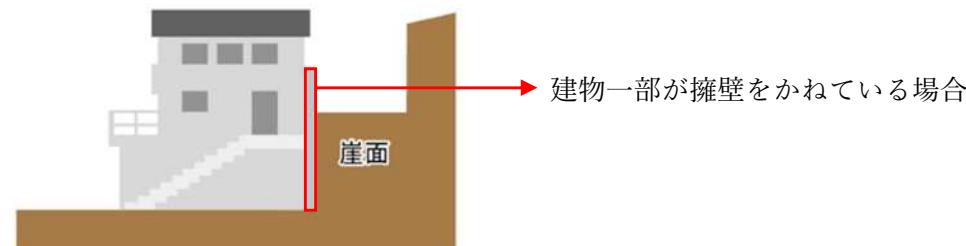


！注意！ 請負契約図書、工事契約その他の書類に記載されていない土地に一定規模の土石を堆積した場合、罰則の対象となります

5 (2) 許可を要しない工事

III 建物の一部で崖面をおさえる場合

建物の一部で崖面をおさえる場合、許可対象規模を超える造成が発生するときであっても許可不要の工事となります。



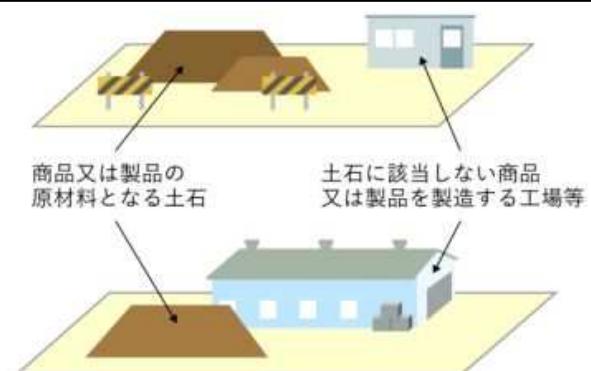
IV 建築物の建築・解体に伴う掘削・埋戻し

建築物の建築自体と不可分な工事であり、建築に伴う掘削及び解体に伴う埋戻しについては、土地の形質の変更とはみなさないものとします。なお、埋戻しの範囲は埋め戻す周囲の原地盤高さまでとし、これを超えるものは盛土として取扱います。

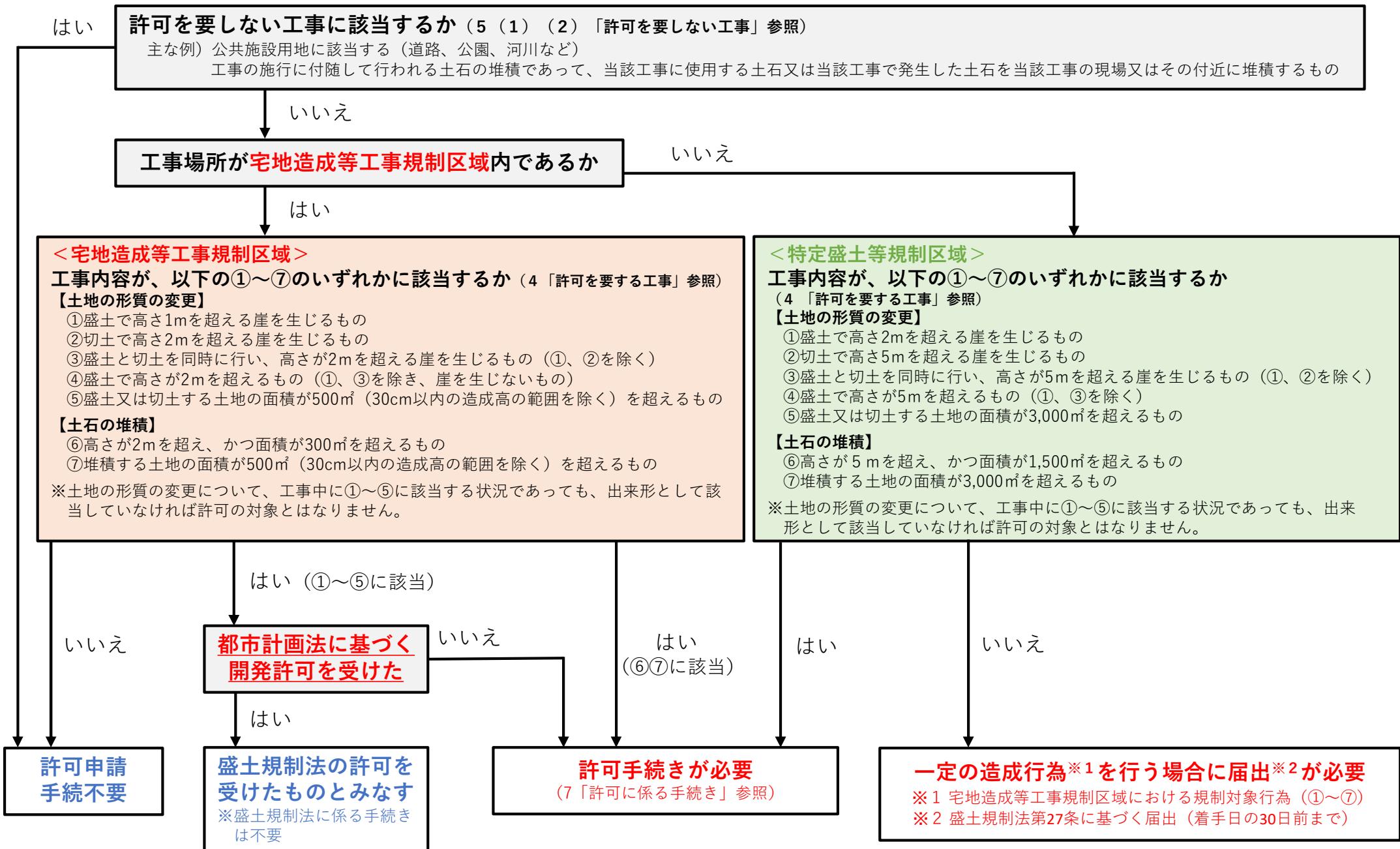


V 規制対象とならない土石の堆積

- 試験、検査等のための試料の堆積
- 屋根及び壁で囲まれた空間その他の閉鎖された場所における土石の堆積
- 岩石のみを堆積する土石の堆積であって勾配が30度以下のもの
- 主として土石に該当しない商品又は製品を製造する工場等の敷地内において堆積された、商品又は製品の原材料となる土石の堆積

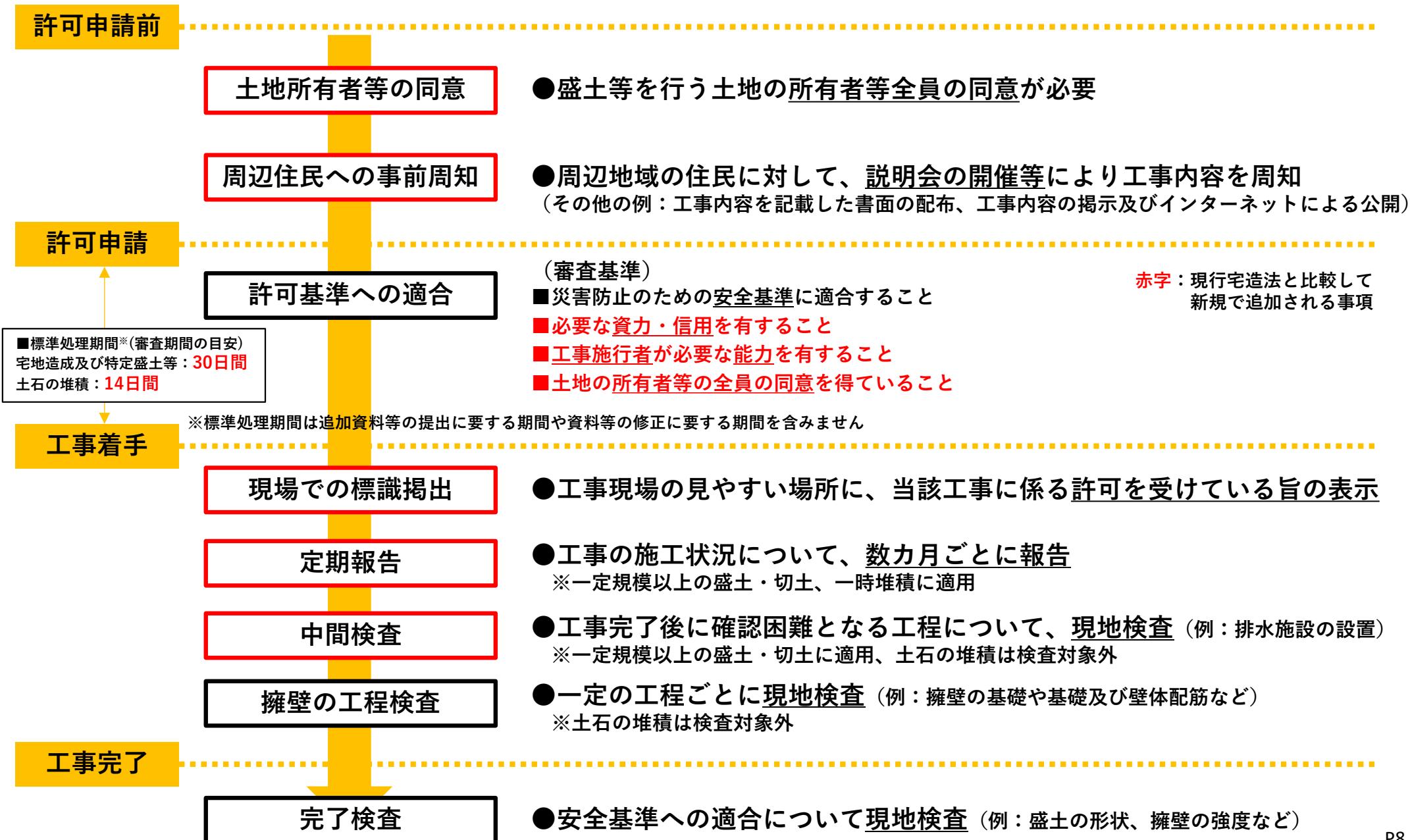


6 許可の要否判定フロー



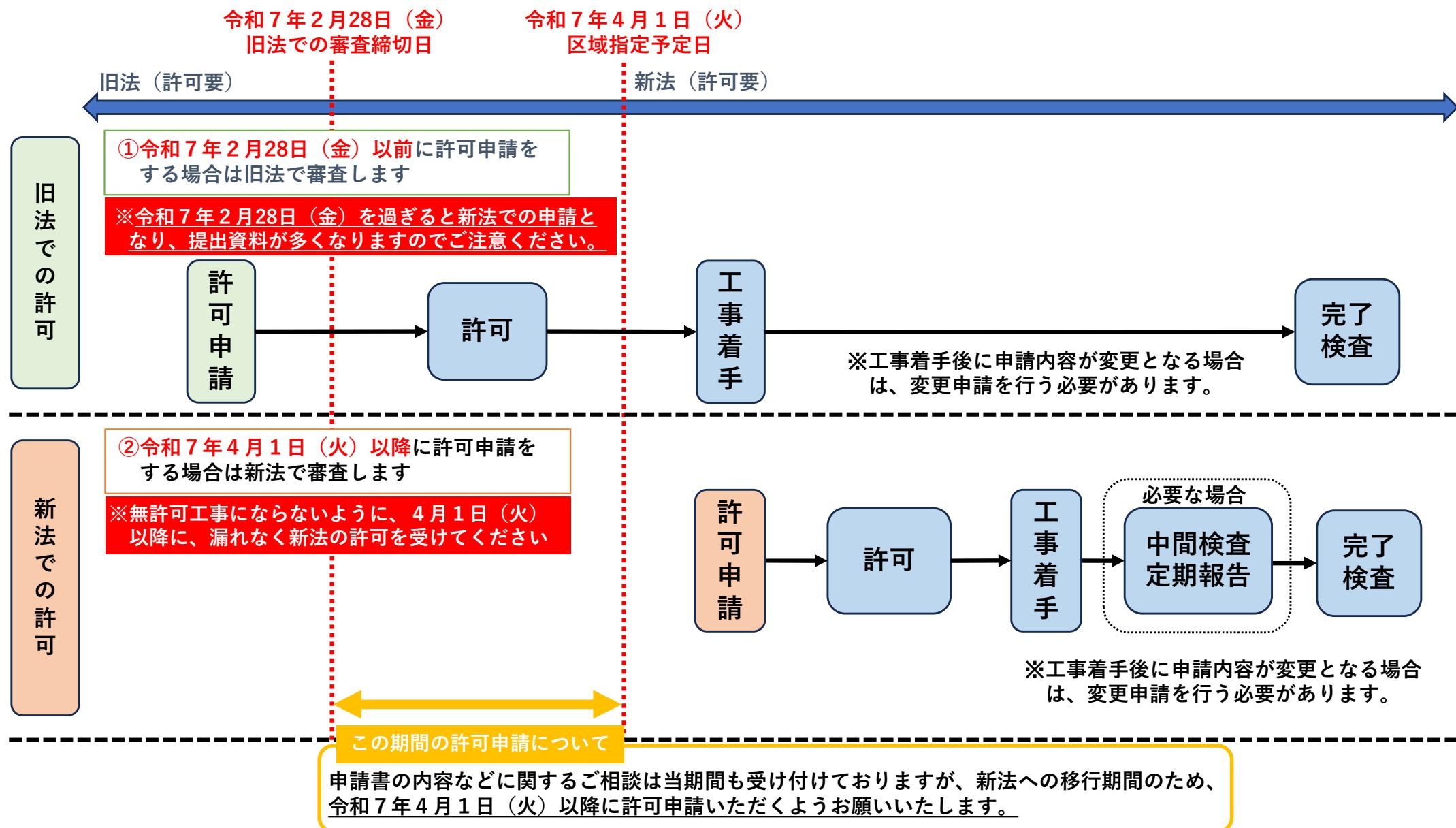
7 許可に係る手続き

□ 旧法と比較して新規で追加された手続



8 区域指定日前後の許可手続の取扱い

区域指定日前後に提出された許可申請について、旧法・新法どちらで審査するかは下記のとおり取り扱う予定です。

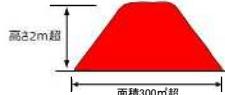
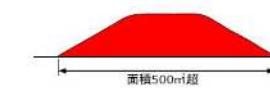


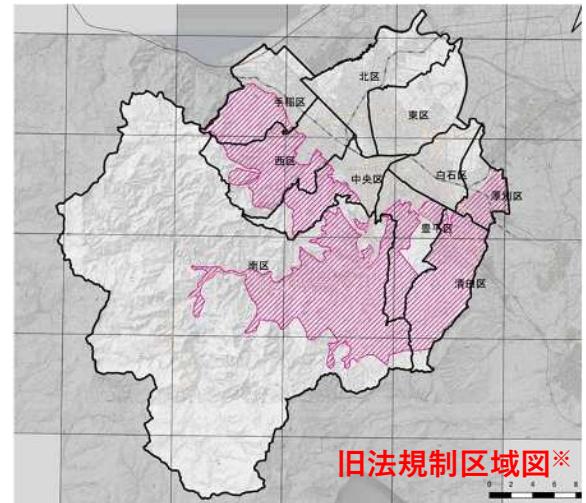
9 (1) 区域指定後に届出を要する工事

区域指定日に、盛土等の工事を施工中の場合（ケース①、②）、**区域指定日から21日以内(令和7年4月22日(火)まで)**に盛土規制法第21条第1項又は第40条第1項に基づく**届出が必要**になります。
なお、すでに旧法で許可を受けている場合は、届出の必要はありません。

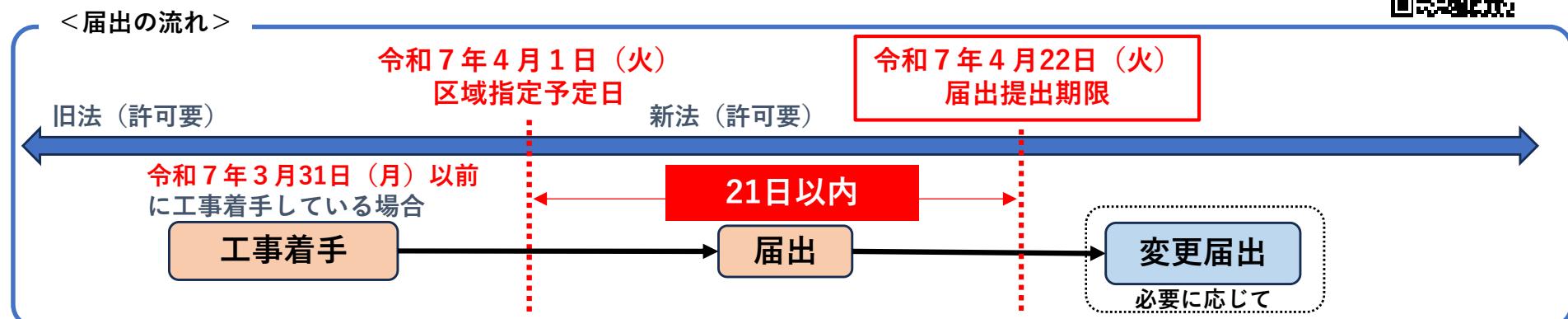
ケース① これまで規制区域に指定されていなかったエリア（右下図中ピンク外のエリア）において、新法で規制対象となる工事（左下表参照）を区域指定日の時点で施工中の場合

<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を行い、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)
イメージ図				

<土石の堆積（一時堆積）>		
要件	⑥最大時に堆積する高さが2m超となるもの かつ堆積する面積が300m ² 超となるもの	⑦最大時に堆積する面積が500m ² 超となるもの
イメージ図		



*図面の詳細は札幌市地図情報サービス
(下記コード)よりご確認ください。



9 (2) 区域指定後に届出を要する工事

区域指定日に、盛土等の工事を施工中の場合（ケース①、②）、**区域指定日から21日以内(令和7年4月22日(火)まで)**に盛土規制法第21条第1項又は第40条第1項に基づく**届出が必要**になります。
なお、すでに旧法で許可を受けている場合は、届出の必要はありません。

ケース② 現在、規制区域に指定されているエリア（右下図中ピンクのエリア）において、新法で新たに追加された規制対象となる工事（左下表参照）を区域指定日の時点で施工中の場合

<土地の形質の変更（盛土・切土）>

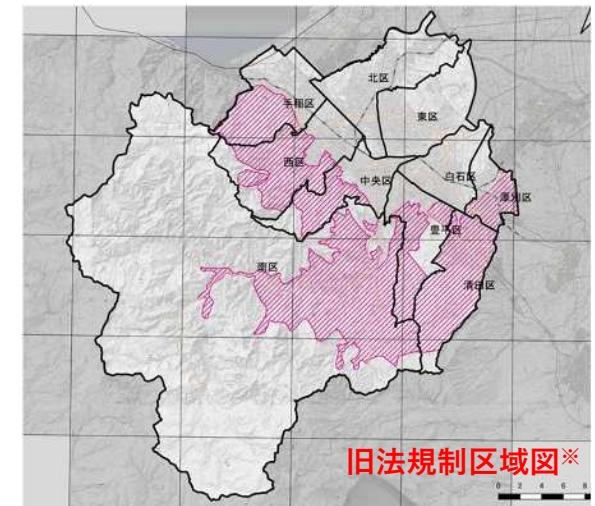
要件	①盛土で高さが1m超の崖を生ずるもの	②切土で高さが2m超の崖を生ずるもの	③盛土と切土を同時にを行い、高さが2m超の崖を生ずるもの (①、②を除く)	④盛土で高さが2m超となるもの (①、③を除く)	⑤盛土又は切土をする土地の面積が500m ² 超となるもの (①～④を除く)
イメージ図					

<新たに追加>

<土石の堆積（一時堆積）>

要件	⑥最大時に堆積する高さが2m超となるもの かつ堆積する面積が300m ² 超となるもの	⑦最大時に堆積する面積が500m ² 超となるもの
イメージ図		

<新たに追加>



*図面の詳細は札幌市地図情報サービス
(下記コード)よりご確認ください。



<届出の流れ>

令和7年4月1日(火)
区域指定予定日

令和7年4月22日(火)
届出提出期限

旧法（許可要）

令和7年3月31日(月)以前
に工事着手している場合

工事着手

新法（許可要）

21日以内

届出

変更届出
必要に応じて

ご協力のお願い

札幌市では、令和7年4月1日からの運用開始に向け、広く民間事業者のみなさまに対して周知を図っております。本研修会終了後に資料データをホームページにて公開いたしますので、みなさまが所属する各種団体内の会員さまへご周知いただけますようご協力お願ひいたします。

なお、本資料は盛土規制法の概要及び許可手続き等に関する内容をまとめたものになります。

許可申請及び届出に必要な書類等に関することなど、より詳細な許可手続等の内容は、令和7年1月頃に「手引き・審査基準」としてホームページにて公開する予定となっております。

(ホームページ) → <https://www.city.sapporo.jp/toshi/takuchi/kisei/kisei.html>



最後に・・

今後、発注を予定している工事について、許可申請の要否など、ご不明点等ございましたら、下記連絡先までお気軽にお問い合わせください。

また、ホームページで、盛土規制法の概要をまとめたパンフレットを掲載しております。こちらも是非ご覧いただき、関係事業者への周知等にご活用ください。

連絡先

札幌市都市局市街地整備部開発指導課規制係

TEL 011-211-2512