

第1章 宅地造成及び特定盛土等規制法の趣旨・定義

1.1. 法の目的

【法】

(目的)

第一条 この法律は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。

解説

宅地造成及び特定盛土等規制法（通称「盛土規制法」）は、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、一定規模以上の盛土等（宅地造成、特定盛土等及び土石の堆積）について許可制（一部届出制）とすることで、危険な盛土等を包括的に規制することにより、盛土等に伴う災害を防止し、国民の生命及び財産を保護することを目的として定められています。

盛土規制法は、宅地造成だけでなく、旧宅地造成等規制法の規制対象ではなかった農地や森林の造成、土捨て行為や一時的な土石の堆積も規制対象となりました。

<盛土規制法制定の経緯>

昭和 36 年の全国的な梅雨前線豪雨に伴う崖崩れや土砂の流出等を契機として、宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害を防止するため、宅地造成等規制法が昭和 37 年に施行されました。

平成 12 年の地方分権一括法※の施行により、許可等の事務が機関委任事務から自治事務に移行しました。

平成 16 年の新潟県中越地震において多くの地盤災害が生じたことをうけ、宅地造成に関する耐震性を確保するための技術的基準を政令で明確化する改正が行われ、平成 18 年に施行されました。

その後、令和 3 年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・物的被害が生じたことを受け、宅地造成だけではなく、危険な盛土等を包括的に規制する法制度が必要とされ、旧法を法律名・目的も含めて抜本的に改正し、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制するため、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 年に施行されました。

※地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律

第1章 宅地造成及び特定盛土等規制法の趣旨・定義

1.2. 用語の定義

1.2.1. 宅地

【法】

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 宅地 農地、採草放牧地及び森林（以下この条、第二十一条第四項及び第四十条第四項において「農地等」という。）並びに道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供されている土地（以下「公共施設用地」という。）以外の土地をいう。

【政令】

(公共の用に供する施設)

第二条 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第九十一号。以下「法」という。）第二条第一号の政令で定める公共の用に供する施設は、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その他これらに準ずる施設で主務省令で定めるもの及び国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地その他の施設で主務省令で定めるものとする。

【省令】

(公共の用に供する施設)

第一条 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和三十七年政令第十六号。以下「令」という。）第二条の主務省令で定める砂防設備、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その他これらに準ずる施設は、雨水貯留浸透施設、農業用ため池及び防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律（昭和四十九年法律第百一号）第二条第二項に規定する防衛施設とする。

2 令第二条の主務省令で定める国又は地方公共団体が管理する施設は、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、林地荒廃防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設とする。

解説

1 宅地の定義

盛土規制法による「宅地」、「農地」及び「公共施設用地」の区分は次のとおりです。

用語	定義
宅地	農地等、公共施設用地以外の土地
農地等	農地、採草放牧地、森林の用に供されている土地
公共施設用地	道路、公園、河川、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、雨水貯留浸透施設、農業用ため池及び防衛施設（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項に規定するもの） 国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地、緑地、広場、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、林地荒廃防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設

規制対象

規制対象外

※盛土規制法の「宅地」の定義は、建築物の有無等と関係しません。他法令の定義とは異なるため注意してください。

※国有地、県有地、市町村有地でも、公共施設用地でなければ規制対象外の土地になりますので留意願います。

※「公園」とは、都市公園法による公園のほか、国又は地方公共団体が管理する公園や自然公園法に基づく公園事業として国又は地方公共団体が執行する施設をいいます。

2 公共施設用地

盛土規制法では、公共施設用地は規制の対象としていません。

公共施設用地は、法、政令、省令で限定的に定められているものが対象です。公共施設用地内で行う工事は、盛土規制法の規制対象外となります。

代表的な公共施設用地の留意事項については、次のとおりです。

(1) 道路

公共施設用地のうち、「道路」は、原則として、道路法による道路等の、国又は地方公共団体が管理又は監督する道路については公共施設用地となり、規制対象外となります。

(2) 公園

都市公園法による公園のほか、国又は地方公共団体が管理する公園や自然公園法に基づく公園事業として国又は地方公共団体が執行する施設は規制対象外となります。

(3) 学校

学校については、国又は地方公共団体が管理するものを規制対象外としており、私立学校は規制対象となります。幼稚園は学校教育法に基づく学校であるため、公立の場合は規制対象外となります。保育所は学校ではないため、公立の場合も含めて規制対象となります。

1.2.2. 崖

【政令】

(定義等)

第一条 この政令において、「崖」とは地表面が水平面に対し三十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、「崖面」とはその地表面をいう。

2 崖面の水平面に対する角度を崖の勾配とする。

3 小段その他の崖以外の土地によつて上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下の崖は一体のものとみなす。

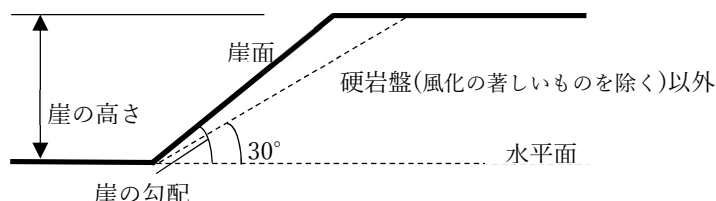
4 擁壁の前面の上端と下端（擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分をいう。以下この項において同じ。）とを含む面の水平面に対する角度を擁壁の勾配とし、その上端と下端との垂直距離を擁壁の高さとする。

解説

「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。

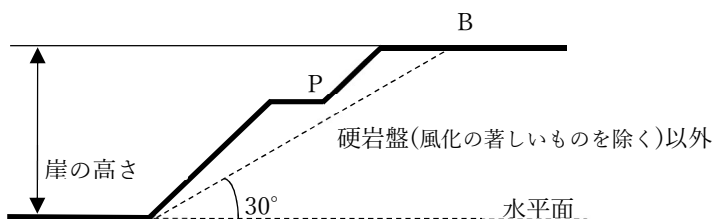
なお、崖の途中に小段等の水平面があり、崖が分離されている場合であっても、一体の崖とみなすことがあります。

[崖]



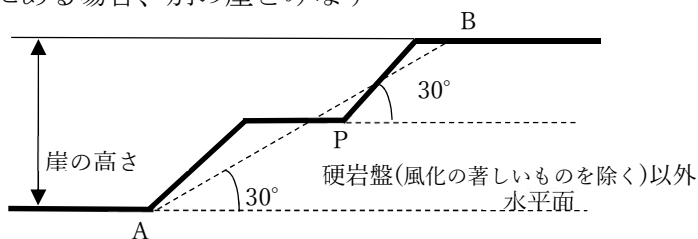
[一体の崖とみなすもの]

下層の崖面の下端からの30度を示す線分ABよりも上層の崖面の下端Pが上方にある場合、一体の崖とみなす。



[別の崖とみなすもの]

下層の崖面の下端からの30度を示す線分ABよりも上層の崖面の下端Pが下方にある場合、別の崖とみなす



1.2.3. 規制対象行為(土地の形質変更(「宅地造成」、「特定盛土等」))の定義

【法】

(定義)

第二条

- 二 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で定めるものをいう。
- 三 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大きいものとして政令で定めるものをいう。

【政令】

(宅地造成及び特定盛土等)

第三条 法第2条第2号及び第3号の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。

- 一 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 二 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 三 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土(前二号に該当する盛土又は切土を除く。)
- 四 第一号又は前号に該当しない盛土であつて、高さが二メートルを超えるもの
- 五 前各号のいずれにも該当しない盛土又は切土であつて、当該盛土又は切土をする土地の面積が五百平方メートルを超えるもの

【省令】

(宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められる工事)

第八条 令第五条第一項第五号の主務省令で定める工事は、次に掲げるものとする。

一～八 (略)

- 九 宅地造成又は特定盛土等(令第三条第五号の盛土又は切土に限る。)に関する工事のうち、高さが二メートル以下であつて、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(都道府県が規則で別に定める場合にあつては、その値)を超えない盛土又は切土をするもの

解説

盛土規制法における規制対象行為のうち、「土地の形質の変更」は「宅地造成」及び「特定盛土等」をいいます。

「宅地造成」とは、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で定める一定規模以上のものをいいます。

「特定盛土等」とは、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大きいものとして政令で定める一定規模以上のものをいいます。

土地の形質の変更

盛土や切土を行う宅地造成、特定盛土等で、一定規模を超えるもの

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

特定盛土等

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

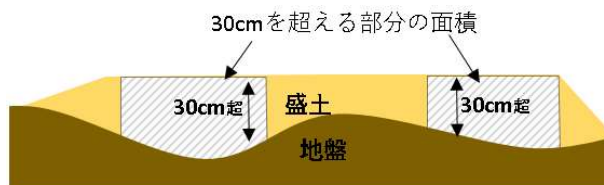
第1章 宅地造成及び特定盛土等規制法の趣旨・定義

<p>①盛土で高さが1 m超の崖を生ずるもの</p>	
<p>②切土で高さが2 m超の崖を生ずるもの</p>	
<p>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)</p>	
<p>④盛土で高さが2 m超となるもの (①、③を除く)</p>	
<p>⑤盛土又は切土をする土地の面積が500 m²超となるもの (①～④を除く)</p>	

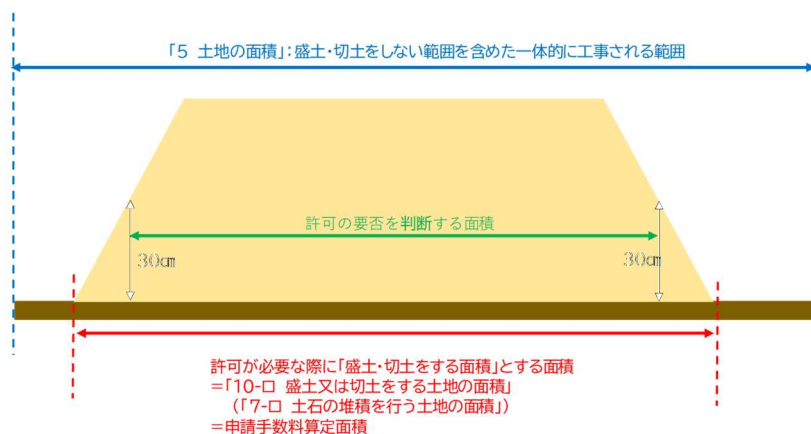
※⑤について、宮城県では、盛土、切土又はその両方をする前後の地盤面の標高差(厚さ)が30 cmを超える部分の合計の面積としています。

面積・地盤面の考え方

政令第3条第5号、第4条第2号、第23条5号の面積については、標高差が30 cmを超える部分の面積の合計です。



(参考:許可申請書に記載する面積の考え方(後述))



第1章 宅地造成及び特定盛土等規制法の趣旨・定義

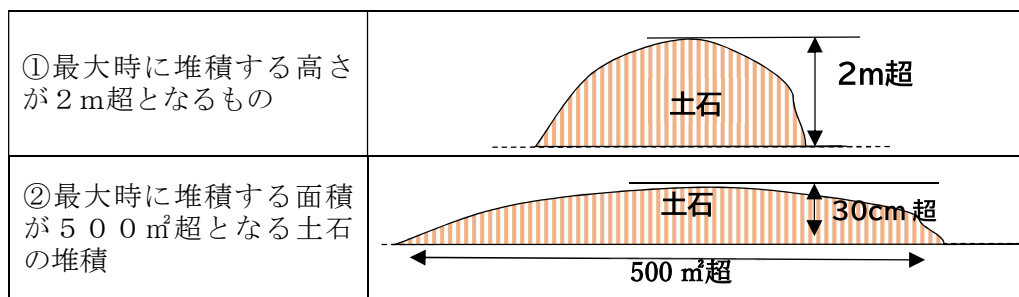
1.2.4. 規制対象行為(土石の堆積)の定義

【法】
(定義) 第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。 一～三 略 四 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で定めるもの（一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る。）をいう。
【令】
(土石の堆積) 第四条 法第二条第四号の政令で定める土石の堆積は、次に掲げるものとする。 一 高さが二メートルを超える土石の堆積 二 前号に該当しない土石の堆積であつて、当該土石の堆積を行う土地の面積が五百平方メートルを超えるもの
【省令】
(宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められる工事) 第八条 令第五条第一項第五号の主務省令で定める工事は、次に掲げるものとする。 一～九 (略) 十 次に掲げる土石の堆積に関する工事 イ 令第四条第一号の土石の堆積であつて、土石の堆積を行う土地の面積が三百平方メートルを超えないもの ロ 令第四条第二号の土石の堆積であつて、土石の堆積を行う土地の地盤面の標高と堆積した土石の表面の標高との差が三十センチメートル（都道府県が規則で別に定める場合にあつては、その値）を超えないもの

解説

土石の堆積とは、宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令で定める一定規模以上のもので、一定期間の経過後に当該土石を除却する一時的なものをいいます。

※「一定期間」とは、許可日から5年以内です。



※30cmを超える部分の面積が500㎡を超えるものが規制の対象となります。

<土石の定義>

「土石」とは、「土砂」若しくは「岩石」又はこれらの混合物を指します。

土砂 (①～⑤のいずれかに該当するもの)	①地盤を構成する材料のうち、粒径75mm未満の礫、砂、シルト及び粘土（以下「土」という。） ②地盤を構成する材料のうち、粒径75mm以上のもの（以下「石」という。）を破碎すること等により土と同等の性状にしたもの ③地盤を構成する材料のうち、土に植物遺骸等が分解されること等により生じた有機物が混入したもの ④土にセメント、石灰若しくはこれらを主材とした改良材、吸水効果を有する有機材料又は無機材料等の土質性状を改良する材料その他の性状改良材を混合等したもの ⑤建設廃棄物等の建設副産物を土と同等の性状にしたもの
岩石	石のほか、建設副産物を石と同等の性状にしたもの。

※「建築副産物」とは、資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号。第2条第2項に規定する副産物のうち建設工事に伴うもの）

第1章 宅地造成及び特定盛土等規制法の趣旨・定義

1.2.5. 工事主・工事施行者

【法】

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一～六 略

七 工事主 宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積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で自らその工事をする者をいう。

八 工事施行者 宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

解説

盛土規制法における「工事主」とは、工事の請負契約の注文者又は自ら工事をするものをいいます。

また、盛土規制法における「工事施行者」とは、工事の請負契約の請負人又は自ら工事をする者をいいます。

盛土規制法に基づく規制区域が指定されたエリアでは、盛土等を行う工事主※が同法に基づく許可申請を行う必要があります。土砂等を扱う事業者間で必要な手続きを確認しましょう。

※宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積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で自らその工事をする者をいいます。



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。

第1章 宅地造成及び特定盛土等規制法の趣旨・定義

1.3. 宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域

【法】

第三章 宅地造成等工事規制区域

第十条 都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（以下この章及び次章において「宅地造成等」という。）に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地若しくは市街地となろうとする土地の区域又は集落の区域（これらの区域に隣接し、又は近接する土地の区域を含む。第五項及び第二十六条第一項において「市街地等区域」という。）であつて、宅地造成等に関する工事について規制を行う必要があるものを、宅地造成等工事規制区域として指定することができる。

第五章 特定盛土等規制区域

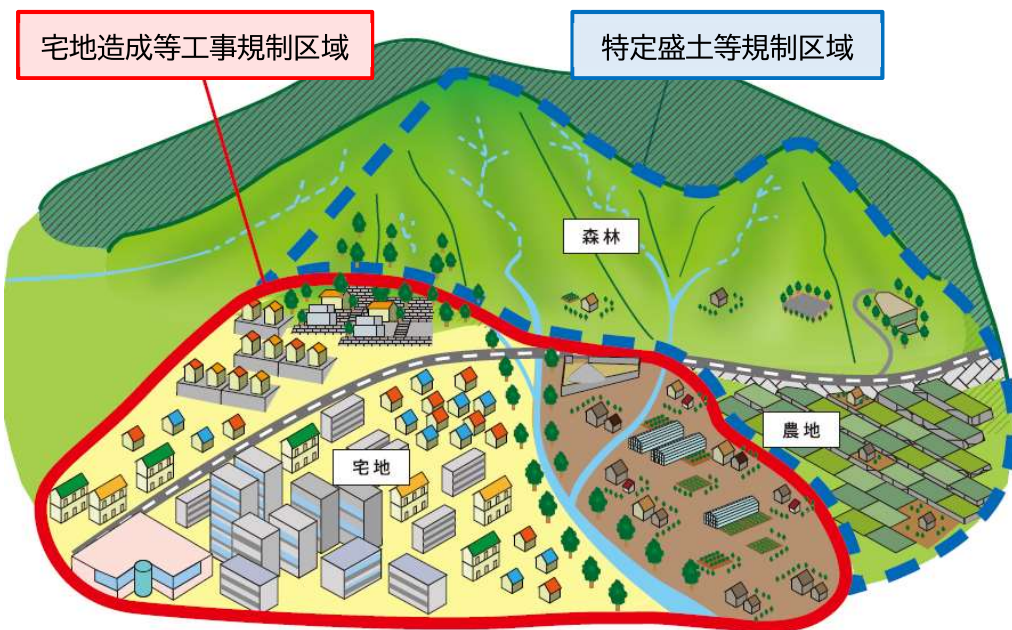
第二十六条 都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であつて、土地の傾斜度、溪流の位置その他の自然的条件及び周辺地域における土地利用の状況その他の社会的条件からみて、当該区域内の土地において特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者その他の者（第五項及び第四十五条第一項において「居住者等」という。）の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を、特定盛土等規制区域として指定することができる。

解説

規制区域のうち、「宅地造成等工事規制区域」とは、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知事が指定する区域です。「特定盛土等規制区域」とは、市街地や集落などからは離れているものの、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知事が指定する区域です。

いずれの規制区域も、区域内で新たに行われる工事が届出・許可制となるほか、規制区域指定時に行われた盛土等に対しても、災害の防止のため必要がある場合などには、勧告・改善命令等を行います。

<規制区域のイメージ>



※宮城県では、全域が「宅地造成等工事規制区域」又は「特定盛土等規制区域」のいずれかに指定します。

※宅地造成等工事規制区域内では届出制度はなく、全て許可制です。特定盛土等規制区域内では、許可と届出制度があります。（規制区域指定時に工事中の工事の届出を除く。）

※規制区域は建築宅地課ホームページに掲載しています。

