

# 宅地造成及び特定盛土等規制法（通称、 盛土規制法）に基づく規制区域（案）の 説明会

---

長崎市 建築部 建築指導課  
令和6年8月19日～9月5日

# 法改正の背景・必要性

令和3年に静岡県熱海市で大雨に伴い盛土が崩落し、土石流災害が発生

## 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で開発を規制してきたが、**盛土等の規制が十分でないエリアが存在**



R3.7 静岡県熱海市



死者・行方不明者28名、住宅被害98棟

国は、宅地造成等規制法を抜本的に改正し、土地の用途にかかわらず、**危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制（令和5年5月施行）**

※法律名を「宅地造成及び特定盛土等規制法」に改正。通称「盛土規制法」。

# 盛土規制法の概要

## 1 スキマのない規制

市街地や集落、その周辺など、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域は農地、森林等を含め、広く規制区域に指定

## 2 盛土等の安全性の確保

盛土の締め固め、盛土内の地下水を排除する排水施設の設置など、災害防止のために必要な許可基準を設定

## 3 責任の所在の明確化

土地所有者等が安全な状態に維持する責務を有することを明確化

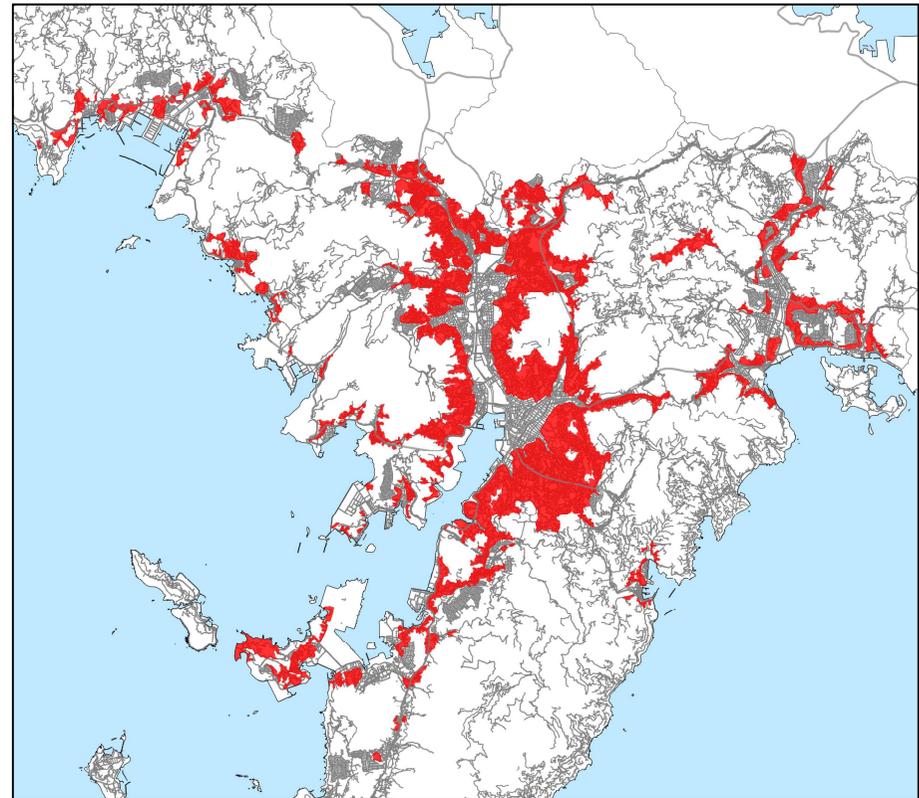
## 4 実効性のある罰則の措置

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

# これまでの長崎市の対応(1)

- 昭和41年に宅地造成に伴う災害を防止するため、宅地造成等規制法に基づく**宅地造成工事規制区域**を指定。
- 宅地造成工事規制区域では、一定規模以上の宅地造成を行う際、災害を防止するための技術的基準に沿った施工が義務付けられ、工事を着手する前に許可が必要であり、**宅地の安全性を確保してきた。**

## ■現在の宅地造成工事規制区域

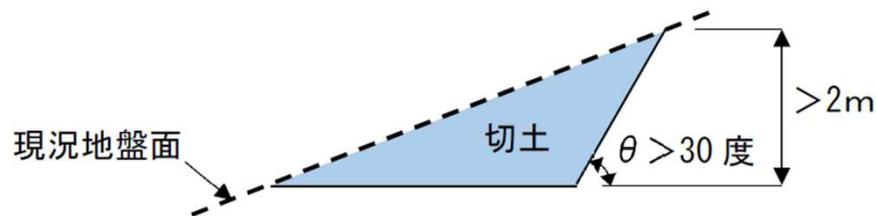


# これまでの長崎市の対応(2)

## ■許可の対象となる工事

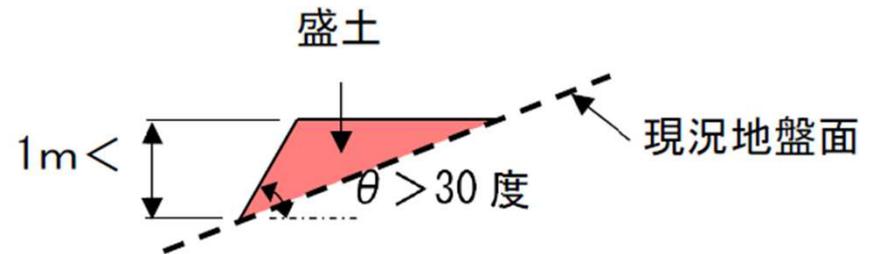
### ①切土

切土の部分に高さ2mを超える崖が生じる場合



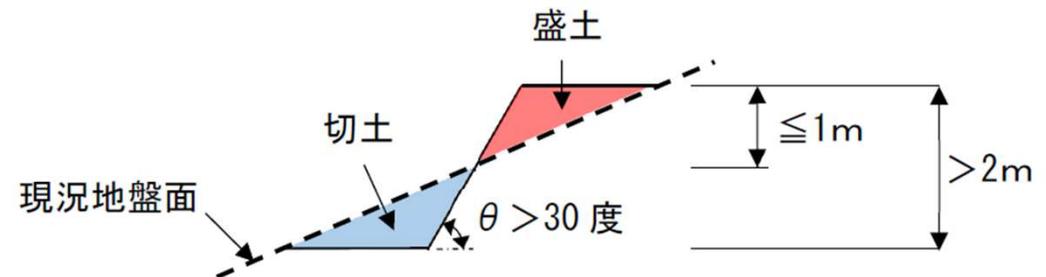
### ②盛土

盛土の部分に高さ1mを超える崖が生じる場合



### ③切土と盛土の同時施工

盛土の部分に高さ1m以下の崖が生じ、かつ、切土と盛土の部分に高さ2mを超える崖が生じる場合



### ④その他 ①～③のいずれにも該当しない切土又は盛土で、面積が500m<sup>2</sup>を超える場合

※崖とは、水平面に対し30度を超える角度をなす土地

# 法改正後の長崎市の対応

- 法改正に伴い、令和7年5月に現在の宅地造成工事規制区域は効力を失う。



- 盛土等に伴う災害から市民の生命・身体を守るため、令和7年5月までに盛土規制法に基づく規制区域の指定を行う。

# 国のガイドラインに基づく規制区域の概要



## 宅地造成等工事規制区域

- ①市街化区域
- ②集落(50戸以上の建築物が集積)の区域
- ③市街化区域・集落に隣接・近接する土地の区域
- ④区域界は明瞭に判断できるように地形地物で設定

## 特定盛土等規制区域

- ①溪流等の上流域など、人家等に土砂の流出が想定される区域
- ②土砂災害発生の危険性を有する区域
- ③リスクのあるエリアは規制区域に指定

市全域

# 規制区域(案)

宅地造成等工事規制区域  
184.93km<sup>2</sup>

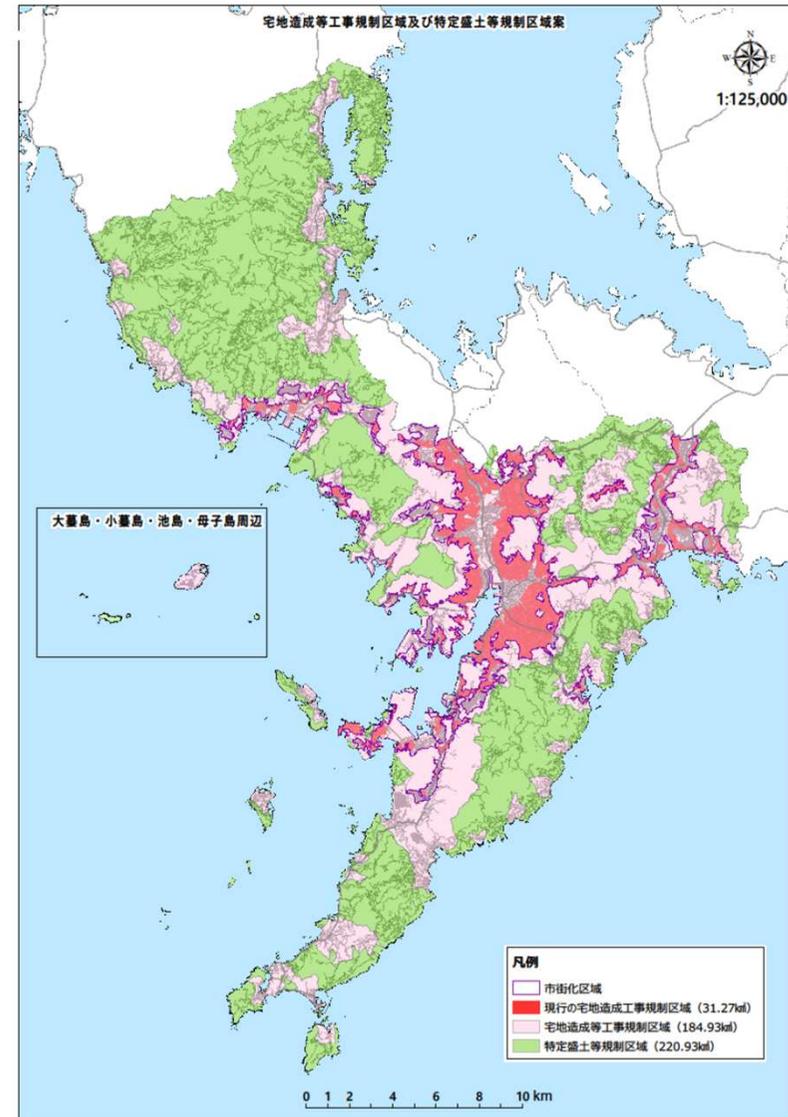
特定盛土等規制区域  
220.93km<sup>2</sup>

(市全域 約405.86km<sup>2</sup>)

※令和7年5月までに指定を行う

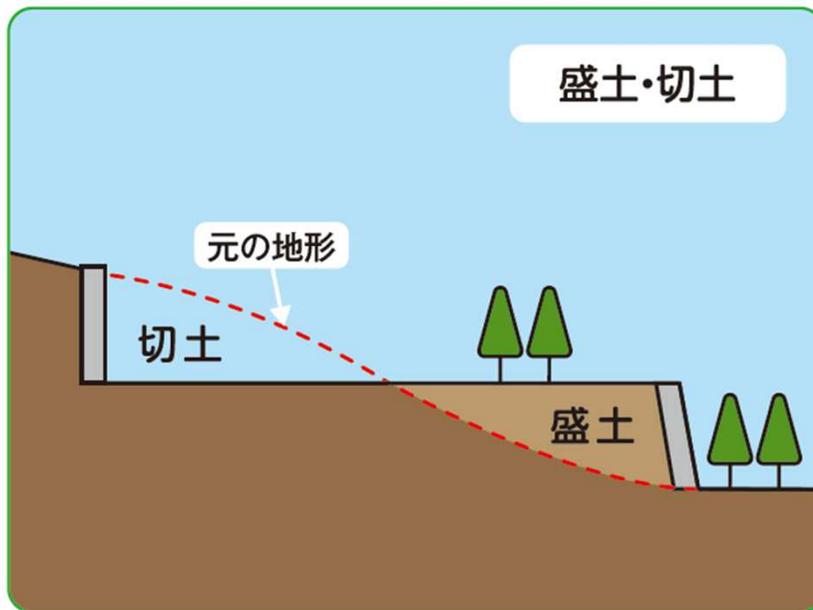
(注意)

規制区域の指定時に、現に規制区域内で行われている規制対象工事は、区域指定から21日以内に、長崎市に工事内容等を届出する必要がある。



# 規制対象

規制区域内で盛土や切土等を行う場合は、あらかじめ長崎市の許可等が必要



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



例えば…

- ・土砂のストックヤードにおける仮置き 等

# 宅地造成等工事規制区域 における規制対象

## <土地の形質の変更（盛土・切土）>

【新たに追加】

要件	①盛土で高さが <b>1m超</b> の崖※を生ずるもの	②切土で高さが <b>2m超</b> の崖を生ずるもの	③盛土と切土を同時に行い、高さが <b>2m超</b> の崖を生ずるもの（①、②を除く）	④盛土で高さが <b>2m超</b> 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 <b>500㎡超</b> 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

## <土石の堆積（一時堆積）>

【新たに追加】

要件	⑥最大時に堆積する高さが <b>2m超</b> かつ面積が <b>300㎡超</b> となるもの	⑦最大時に堆積する面積が <b>500㎡超</b> となるもの
イメージ図		

# 特定盛土等規制区域 における規制対象

## <土地の形質の変更（盛土・切土）>

【新たに追加】

要件	①盛土で高さが <b>2m超</b> の崖を生ずるもの	②切土で高さが <b>5m超</b> の崖を生ずるもの	③盛土と切土を同時に行い、高さが <b>5m超</b> の崖を生ずるもの（①、②を除く）	④盛土で高さが <b>5m超</b> 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 <b>3,000㎡超</b> 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

## <土石の堆積（一時堆積）>

【新たに追加】

要件	⑥最大時に堆積する高さが <b>5m超</b> かつ面積が <b>1,500㎡超</b> となるもの	⑦最大時に堆積する面積が <b>3,000㎡超</b> となるもの
イメージ図		

※「特定盛土等規制区域」において許可不要の規模であっても、「宅地造成等工事規制区域」の許可要件以上の規模であれば、**届出**が必要。

# 許可申請から工事完了までの流れ



※都市計画法に基づく開発許可の対象工事の場合、盛土規制法に基づく手続きは、上記の標識掲出、定期報告、中間検査を除いて不要となる

# 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ない

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

- 国、地方公共団体等が非常災害のために必要な応急措置として行う工事
- 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 など