

令和7年2月通常会議  
施設常任委員会報告事項

# 盛土規制法運用開始に向けた取組について

(最終報告と今後の取組)

令和7年3月14日  
都市計画部 開発調整課

# 1. 法改正の概要

令和3年7月、静岡県熱海市で発生した土石流災害を受け、危険な盛土等を規制し、盛土等に伴う災害から人命を守ることを主たる目的として、令和5年5月26日に「宅地造成等規制法」が『宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)』に改正された。



新たな法律の概要

## ① 隙間のない規制(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規制
- ・盛土・切土だけでなく、単なる土捨て行為や土石の一時的な堆積も規制

## ② 盛土等の安全性の確保

- ・規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ市長の許可が必要

## ③ 責任の所在の明確化

- ・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(管理責任)
- ・災害防止のため必要な時は、土地所有者等だけではなく、原因行為者に対しても、是正措置等を命令(監督処分)

## ④ 実効性のある罰則の措置

- ・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(最大で懲役3年以下、罰金1000万円以下、法人重科3億円以下)

## 2. 運用開始に向けた取組について

### 【法施行日】 令和5年5月26日（経過措置※2年間）

※盛土規制法運用開始は新たな規制区域が指定されてからとなり、それまでは旧法が引き続き適用される。

#### ●運用開始へのスケジュール

○令和5年度・・・新たな規制区域の設定と既存盛土把握のための基礎調査実施、調整等

○令和6年度・・・盛土規制法運用に向けた準備及び制度の周知

- ・規制区域(案)の公表 .. 4月に公表
- ・既存盛土等調査結果の公表 .. 令和7年2月に公表
- ・手続等条例制定に伴うパブリックコメントの実施 .. 8月に実施
- ・手続等条例の制定(事前協議や中間検査の特定工程などを定める) .. 12月に制定
- ・法施行細則等の制定(法の施行に必要な事項を定める) .. 12月に制定
- ・違反取締要綱等の改正 .. 令和7年4月改正予定
- ・体制づくりの検討(違反パトロール及び違反对処に関する体制づくり) .. 令和7年4月より関係部署と連携予定

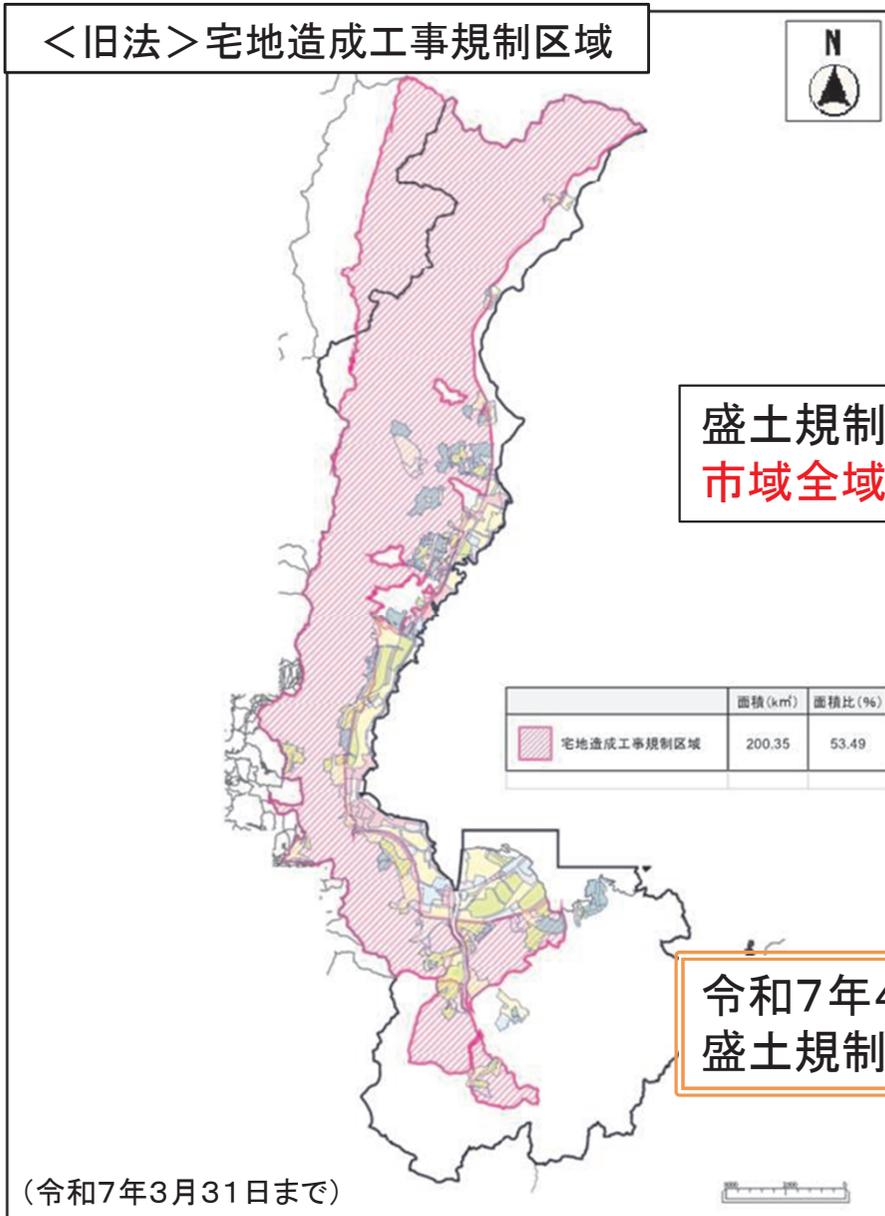
○令和7年度・・・**盛土規制法運用開始**

- ・4月1日 規制区域指定(公示)

# 3. 基礎調査結果（規制区域の指定）について

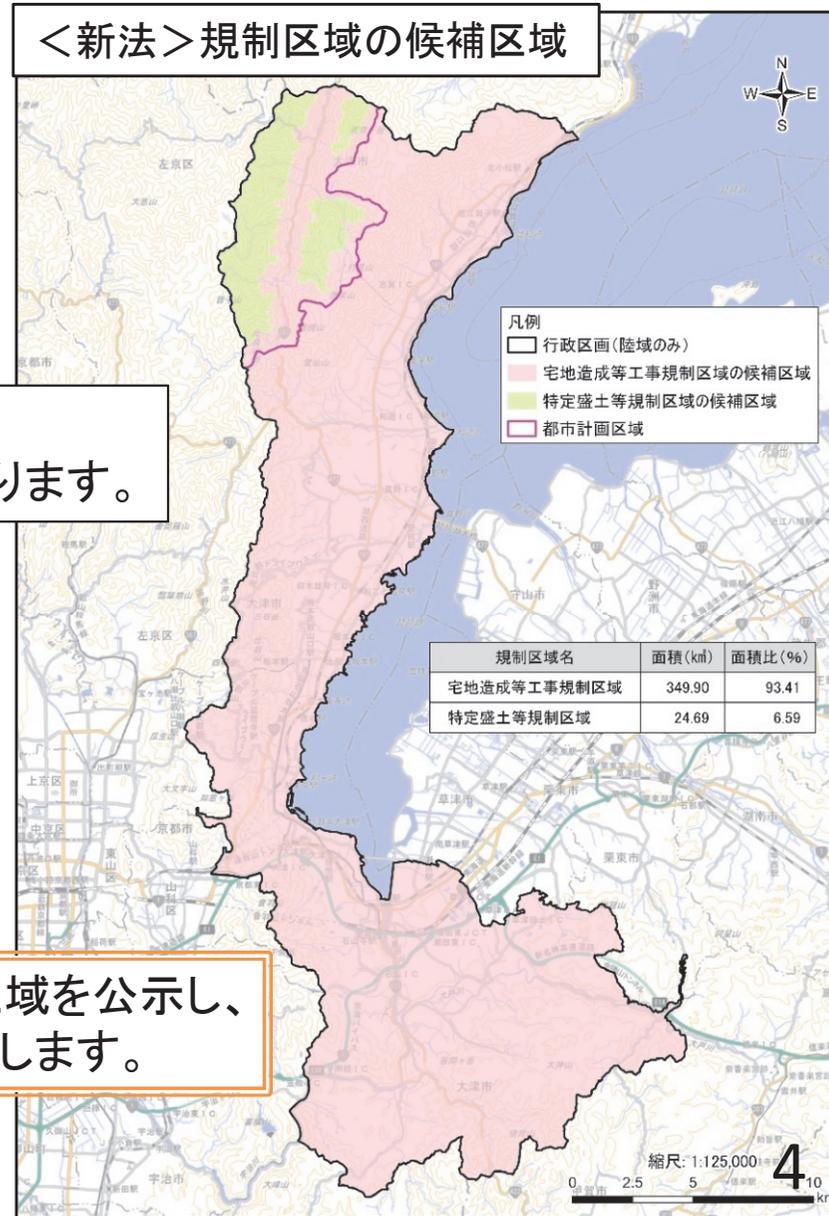
大津市ホームページ(4月16日公表)、広報おおつ(5月1日号掲載)

<旧法> 宅地造成工事規制区域



(令和7年3月31日まで)

<新法> 規制区域の候補区域



盛土規制法では、**市域全域**が規制区域となります。



令和7年4月1日に規制区域を公示し、盛土規制法の運用を開始します。

# 4. 基礎調査結果（既存盛土等の調査）について

大津市ホームページ(2月17日公表)

## ■ 既存盛土等の分布について

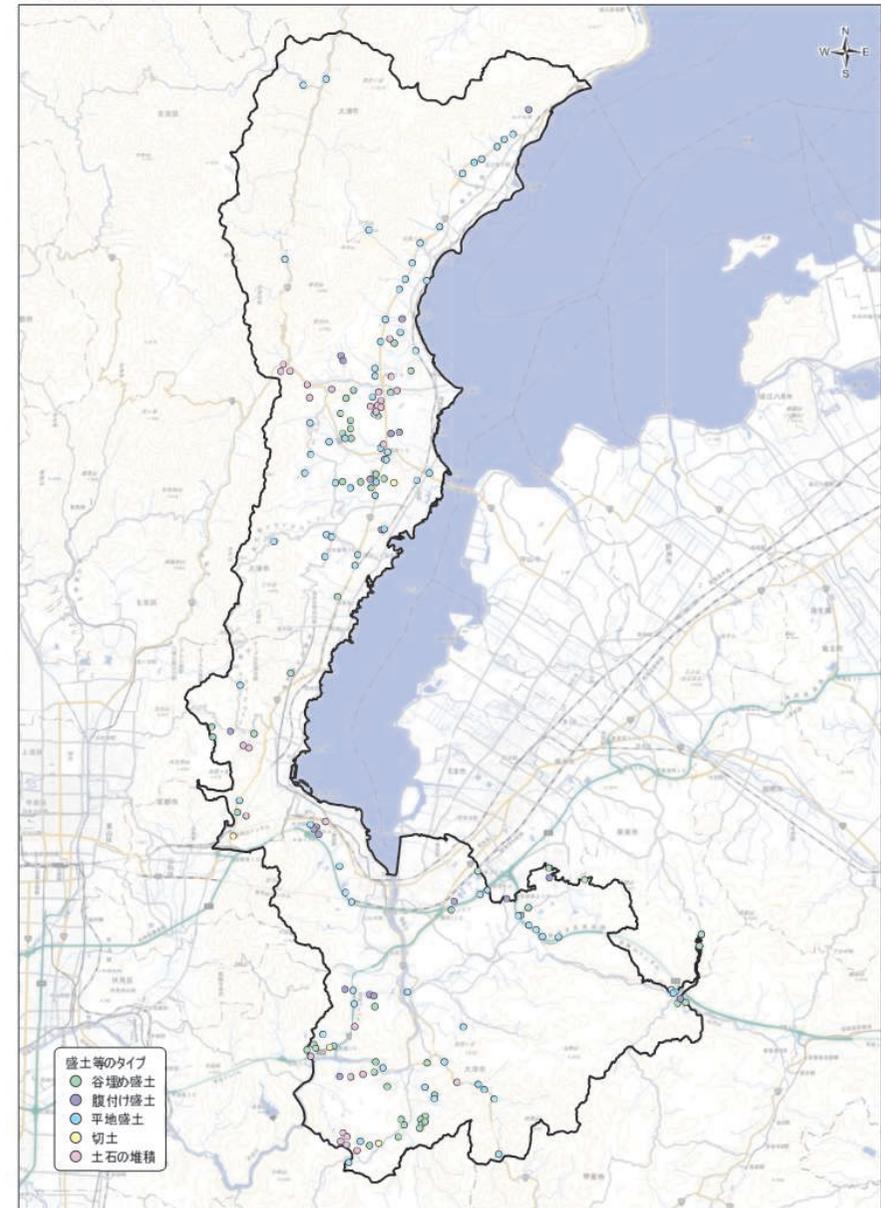
既存盛土等	182カ所
内、応急対策が必要な盛土等	0カ所

※既に公表している大規模盛土造成地は含みません。

※既存盛土等マップは、抽出された盛土等の所在を示すものであり、危険な場所を示すものではありません。

今後、既存盛土等について、安全性を把握するために優先度評価を行います。

大津市既存盛土等マップ



# 5. 大津市宅地造成等工事の手続等に関する条例 制定について



LakeBiwa

## ■ 条例の構成

### (1) 総則(第1条～第3条)

- ・目的
- ・定義（宅地造成等工事、宅地造成等工事区域）
- ・遵守すべき基本事項

### (2) 事前協議（第4条）

### (3) 追加または付加する項目（第5条、第6条）

- ・中間検査における条例で追加する特定工程
- ・定期の報告における条例で付加する報告事項

### (4) 雑則(第7条～第11条)

- ・報告の徴取及び立入調査
- ・指導及び勧告
- ・命令
- ・公表
- ・委任

大津市規則第65号  
公布 令和6年12月23日  
施行 令和7年 4月 1日

# 6. 大津市宅地造成及び特定盛土等規制法等 施行細則の制定について

## ■大津市宅地造成及び特定盛土等規制法等施行細則の構成

大津市規則第86号  
公布 令和6年12月27日  
施行 令和7年 4月 1日

- 第1条(趣旨)
  - 第2条(事前協議の手続)
  - 第3条(事前協議の内容の変更)
  - 第4条(申請書等の様式)
  - 第5条(住民への周知等)
  - 第6条(申請書の添付資料)
  - 第7条(協議の申出等)
  - 第8条(変更の協議の申出等)
  - 第9条(届出の添付書類)
  - 第10条(工事の着手届)
  - 第11条(届出工事の変更)
  - 第12条(工事の廃止届)
  - 第13条(工事の一部完了検査)
  - 第14条(定期の報告)
  - 第15条(適合証明)
  - 第16条(証明書の様式)
- 事前協議を行う際の書類の様式等、協議の時期、協議の報告、取下げ等について規定
- 周辺住民への周知をする範囲と内容を規定
- 許可申請に必要な添付書類を規定  
省令で定められた書類の様式や添付書類について規定
- 特定盛土等規制区域内で行う工事の届出(法第27条第1項)に必要な添付書類を規定
- 区域指定時の届出及び擁壁等の除却の届出(法第21条第1項若しくは第3項、法第40条第1項若しくは第3項)の変更について規定
- 盛土規制法の規定に適合する工事であることの証明書(省令第88条第1項)の申請書と証明書の様式を規定

## 7. 法令等の体系について

法令等		名称	制定・改正	交付等 (施行日)	
盛土 規制法		宅地造成及び特定盛土等規制法	改正	令和4年5月27日 (令和5年5月26日)	
	政令	宅地造成及び特定盛土等規制法施行令	改正	令和4年12月23日 (令和5年5月26日)	
	省令	宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則	改正	令和5年3月31日 (令和5年5月26日)	
	施行細則	大津市宅地造成及び特定盛土等規制法等施行細則	制定	令和6年12月27日 (令和7年4月1日)	
	条例	基準	大津市宅地造成等工事の手續等に関する条例	制定	令和6年12月23日 (令和7年4月1日)
		手数料	大津市手数料条例	改正	令和6年12月23日 (令和7年4月1日)
	基準等	手續 基準	大津市盛土規制法許可制度に関する基準書	制定	令和7年4月1日
		違反	大津市違反開発行為等取締要綱	改正	令和7年4月改正予定

# 8. 宅地造成等工事の手続きについて

## 許可申請前

※赤字:旧宅造法と比較して新たに追加された手続や事項

事前協議

- 盛土等を行う土地の面積が500㎡(特定盛土等規制区域は3,000㎡)を超える宅地造成等の工事を行う場合(新たに条例で規定)

土地所有者等の同意

- 盛土等を行う土地の所有者等全員の同意(許可要件)

周辺住民への事前周知

- 周辺地域の住民に対し、説明会の開催等により工事の内容を周知

## 許可申請

許可基準への適合

- (許可基準)
- 災害防止のための安全基準に適合すること
  - 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

市長の許可

※市長は、工事主の氏名、盛土等が行われる土地の所在地等を公表

## 工事着手

現場での標識掲出

- 工事現場の見やすい場所に、当該工事に係る許可を受けている旨の表示

定期報告

- 工事の施行状況について、3ヶ月ごとに報告  
※一定規模以上の盛土・切土、一時堆積に適用

中間検査

- 工事完了後に確認困難となる工程について、現地検査  
※一定規模以上の盛土・切土に適用

## 工事完了

完了検査

- 安全基準への適合について、現地検査

## 9. 開発許可制度への影響（みなし許可）

これまで

開発許可（都市計画法第29条第1項又は第2項）を受けた宅地造成については、宅地造成等規制法第8条の許可は不要

規制区域指定後

R7.4.1～

開発許可（都市計画法第29条第1項又は第2項）を受けた宅地造成については、盛土規制法第12条・30条の許可を受けたとみなされる。（みなし許可）

（法第15条第2項・第34条第2項）

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。

### 開発許可制度の概要

目的	良好な宅地水準の確保と市街化調整区域における開発行為等を抑制し、秩序ある市街地の形成を実現		
規制内容	開発行為をしようとする場合には、開発許可権者の許可を得なければならない		
対象行為	一定規模以上の開発行為：主として建築物の建築又は特定工作物の建設を目的で行う土地の区画形質の変更		
許可基準	●技術基準	公共施設等の整備、排水施設の確保、地盤の安全等に関する基準	⇒ 良質な宅地水準を確保
	●立地基準	市街化調整区域において許容される開発行為の類型を定める基準	⇒ 市街化調整区域の性格を担保

# 10. 開発許可による「みなし許可」について

内容	都市計画法		盛土規制法		備考
住民への周知	-	※1	●	第11条・第29条	※1大津市は条例で規定
工事の許可 <small>・土地所有者等の同意 ・許可の公表</small>	適用	第29条	●	第12条・第30条	都市計画法の規定を適用
工事の技術的基準等	適用	第33条	適用	第13条・第31条	都市計画法第33条第1項第7号については、盛土規制法の基準を適用
許可証の交付または不許可の通知	適用	第35条	●	第14条・第33条	都市計画法の規定を適用
変更の許可等	適用	第35条の2	●	第16条・第35条	都市計画法の規定を適用
完了検査等	適用	第36条	●	第17条・第36条	都市計画法の規定を適用
中間検査	-	※2	適用	第18条・第37条	※2大津市は要領で規定
定期の報告	-	-	適用	第19条・第38条	
監督処分	●	第81条	適用	第20条・第39条	
標識の掲示	-	※3	適用	第49条	※3大津市は市細則で規定

都市計画法の許可を受ける開発行為が、  
盛土規制法の宅地造成等工事に該当する場合の取扱い

- ◆ 中間検査や定期報告、完了後の保全義務等の対象
- ◆ 工事の標識の設置(都市計画法と盛土規制法の2つの許可標識が必要)
- ◆ 盛土規制法の技術基準を適用(都市計画法第33条第1項第7号)
- ◆ 盛土規制法の是正措置と罰則が適用

# 1 1. 大津市開発事業の手続及び基準に関する条例施行規則と 大津市都市計画法施行細則の改正について

盛土規制法の改正に伴い、都市計画法の規則等の改正を行った。  
開発許可申請時に添付する書類や開発許可の事前協議や住民への周知等の手続について、盛土規制法の運用と整合を図るとともに、様式の見直しを行った。

## ■大津市開発事業の手続及び基準に関する条例施行規則の主な改正点

- ・ 開発許可の事前周知の範囲等について、  
盛土規制法許可と整合を図った。
- ・ 様式の改正

平成24年規則第76号
公布 平成24年 5月15日
施行 平成24年 7月 1日
改正 令和 6年12月27日

## ■大津市都市計画法施行細則の主な改正点

- ・ 開発許可の申請に添付する図書について  
盛土規制法許可と整合を図った
- ・ 様式の改正

平成13年規則第30号
公布 平成13年 4月 1日
施行 平成13年 4月 1日
改正 令和 6年12月27日

# 12. 盛土規制法制度の周知について

## 大津市ホームページ(1月30日公表)、説明会(2月6日開催)

■対象者 事業関係者（工事主、設計者、工事施行者など）

■周知の内容 法改正の概要、本市規制区域、  
規制内容と許可の基準、申請手続き、その他

### ■周知の方法

- 大津市ホームページ
- 説明会（参加者123名）

ホームページで開催案内するとともに事業関係者が所属する

下記の主な団体へは書面等で案内

- ・公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会
- ・公益社団法人 全日本不動産協会滋賀県本部
- ・公益社団法人 滋賀県建築士会
- ・公益社団法人 滋賀県建設産業団体連合会
- ・一般社団法人 滋賀県建築士事務所協会
- ・一般社団法人 滋賀県測量設計技術協会
- ・一般社団法人 滋賀県建設コンサルタント協会
- 滋賀県土地家屋調査士会
- 滋賀県行政書士会
- 大津測量設計協議会 （順不同）



### 目次

1 法改正の概要	背景・必要性 盛土等の災害の防止に向けた措置 許可申請から工事完了までの流れ (参考)旧法との比較	4 5 7 8
2 大津市の規制区域	盛土規制法で規定される規制区域 大津市の規制区域(案)	10 11
3 盛土規制法の規制内容	許可を要する工事<土地の形質の変更(盛土・切土)> 許可を要する工事<土石の堆積(一時堆積)> 許可を要しない工事 特定盛土等規制区域内での届出が必要な工事 盛土等の許可・届出・検査・報告の対象行為の規模 住民への周知 許可の基準について(①技術的基準) 許可の基準について(②資力・信用) 許可の基準について(③工事施行者の能力) 許可の基準について(④土地所有者等の同意) 標識の掲示 中間検査 定期報告 開発許可制度への影響(みなし許可)	14 15 16 19 20 21 24 29 30 30 31 32 34 35
4 申請手続き	申請手数料 盛土規制法施行規則第88条の適合証明 令和7年4月1日に工事中の盛土等の届出	38 40 42
5 その他	特に注意が必要な場合について	45

# 1 3. 今後の取組について

## ●大津市総合計画

第3期実行計画（施策20）災害に強いまちづくりの推進  
「盛土規制法の着実な運用」

- 令和7年度 .. 4月1日盛土規制法運用開始  
不法・危険盛土等への対処（関係部署と連携し、パトロールや指導を行う）  
既存盛土等安全性把握のための優先度評価を実施する
- 令和10年度 .. 基礎調査の実施  
概ね5年ごとに実施する（盛土規制法第4条）

### 法第4条（基礎調査）

おおむね5年ごとに、以下の2つの調査を行うものとする。

- ①土地利用状況の変化等を確認し、変化が認められた場合は、規制区域の見直しの必要性を検討する。
- ②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のおそれがある土地に関する以下の調査
  - ・地形、地質の状況
  - ・土地の利用状況
  - ・過去に宅地造成又は特定盛土等に関する工事が行われた土地の所在地
  - ・過去に宅地造成又は特定盛土等に関する工事が行われた土地における災害発生の危険性