

第1章 総 則

I 趣旨

この基準は、行政手続法第5条に基づく審査基準として、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号、以下「盛土規制法」という。）第12条、第15条、第16条、第21条、第27条、第30条、第34条、第35条又は第40条に基づく許可等の審査に必要な事項を定めることを目的とする。

第2章 盛土規制法許可制度

I 盛土規制法許可制度

1 盛土規制法の趣旨

旧宅地造成等規制法は、戦後、人口急増に伴い宅地開発が進められた造成地において、集中豪雨等により、崖崩れ等の災害が頻発したことを踏まえて昭和36年に制定された。

具体的には、宅地造成に伴い崖崩れや土砂の流出による災害が生ずる恐れが大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域を滋賀県知事が「宅地造成工事規制区域」として指定し、当該区域内で行われる一定規模以上の切土又は盛土を許可に係らしめるとともに、所有者に対して、災害防止のために必要な措置を講ずるべきことを勧告し、又は命令することができることとする等の規制を行う制度として運用してきた。

しかしながら、近年の異常気象による豪雨に伴う土砂災害の多発や大規模地震などによる土砂災害、更には、令和3年7月の静岡県熱海市において発生した土石流災害では上流部での違法な盛土が被害の甚大化につながったとされ、全国各地における人為的な違法盛土や不適切な盛土による災害を防止し、市民の生命、財産を守るための規制の拡大や罰則の強化が求められた。

このことから、令和5年5月26日には、宅地造成等規制法の改正による盛土規制法が施行され、違法盛土や不適切盛土を是正させ適正な宅地造成等につながるように規制の強化がされた。

本市では、令和5年度に基礎調査、令和6年度に規制区域案の公表を経て、令和7年4月1日に市域全域を宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域に指定するとともに盛土規制法の運用を開始した。

2 宅地造成に関する制度の主な改正の経過

宅地造成等規制法 公布 昭和36年11月7日 法律第191号

施行 昭和37年2月1日

平成18年改正（平成18年法律第30号・平成18年9月30日施行）

- ・崩落等の危険のある既存の宅地造成を「造成宅地防災区域」として都道府県知事等が指定し、宅地所有者等に対して必要な勧告及び命令を行うことが出来ることとした。
- ・「必要な地下水排除工の設置」、「締め固めに係る工法の明確化」の2点を追加した。

令和4年改正（令和4年法律第55号・令和5年5月26日施行）

- ・「宅地造成等規制法」を抜本的に改正し「宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）」とし、土地の用途にかかわらず、危険な盛土等を包括的に規制することとした。

3 本市における宅地造成に関する制度

滋賀県は昭和42年9月20日に、大津市域の20,035haを宅地造成工事規制区域として指定した。

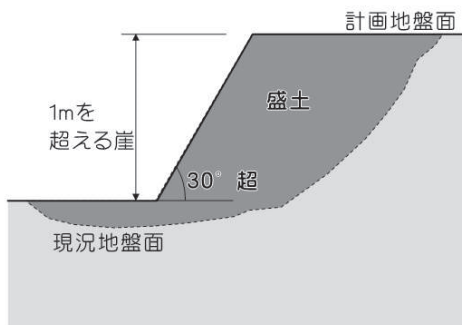
昭和63年4月1日	滋賀県事務委任規則により、都市計画法、宅地造成等規制法の権限の一部が滋賀県知事から委任される
平成6年10月1日	滋賀県事務委任規則により、都市計画法、宅地造成等規制法の権限の全てが滋賀県知事から委任される
平成12年4月1日	滋賀県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例により滋賀県知事の権限の全てが委譲される
平成13年4月1日	特例市となり、都市計画法の事務権限者となる
平成21年4月1日	中核市となり、都市計画法、宅地造成等規制法の事務権限を持つ指定都市等となる
令和7年4月1日	宅地造成及び特定盛土等規制法に改正されたことを受け、規制区域を新たに指定した

4 用語の定義

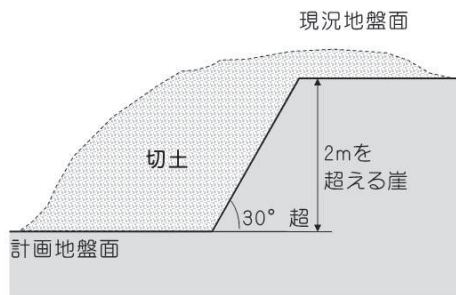
用 語	定 義
宅地 農地等 公共施設用地	盛土規制法における土地の区分は以下のとおり。 なお、宅地とは一般的にいわれる宅地（建築物の敷地）のみに限らず、農地等並びに公共施設用地を除いたすべての土地をいう。 盛土規制法における土地の区分 宅地 (農地等及び公共施設用地以外の土地) 農地等 (農地、採草放牧地及び森林) 公共施設用地 (道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供される土地) } 盛土規制法の規制対象 公共施設用地 (道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供される土地) } 盛土規制法の規制対象外土地 ※公共の用に供する施設は下記のとおりであり、これらの施設以外の用に供する土地は公共施設用地に該当しないことに留意 ※現に公共施設が存在する土地に加え、公共施設の用に供されることが決定している土地を含む 公共の用に供する施設 ・ 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、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、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
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条で定めるものをいう。
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、政令第3条で定めるものをいう。特定盛土等は宅地造成を包含する。
土地の形質の変更	政令第3条で定める宅地造成及び特定盛土等に該当する土地の形質の変更は、次のアからオに該当するものをいう。 【次頁参照】

土地の形質の
変更

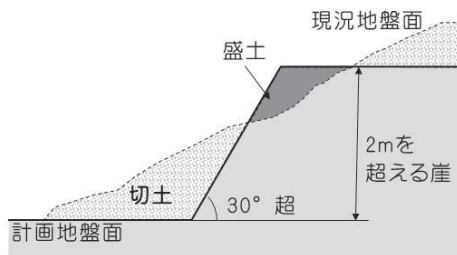
ア 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1 mを超える崖ができるもの



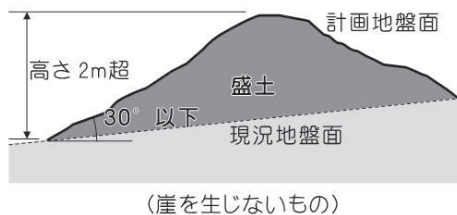
イ 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2 mを超える崖ができるもの



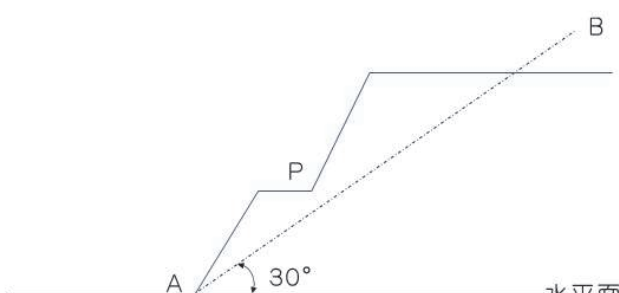
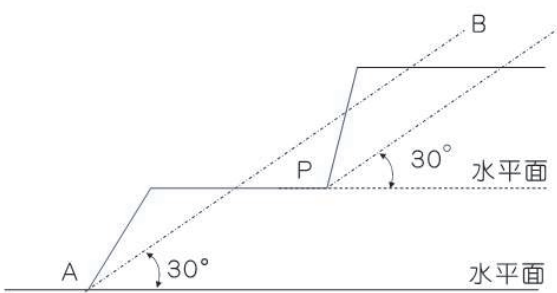
ウ 上記ア及びイに該当しない盛土又は切土であって、盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが2 mを超える崖ができるもの

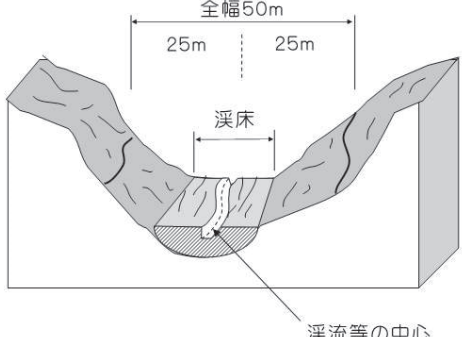


エ 上記ア又はウに該当しない盛土であって、高さが2 mを超えるもの



	オ 上記アからエのいずれにも該当しない盛土又は切土であって、当該盛土又は切土をする土地の面積が500㎡を超えるもの ※本市における法第12条又は法第30条に規定する工事の許可の要否を判定する規模は、「図2-2-2 許可を要する盛土等の規模」を参照のこと。
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条に規定される次に該当するものをいう。土石の堆積は、一定期間（最長5年）を経過した後に当該土石を除却することを前提とした行為である。 ・最大時に堆積する高さが2m超となる土石の堆積 ・最大時に堆積する面積が500㎡超となる土石の堆積 ※本市における法第12条又は法第30条に規定する工事の許可の要否を判定する規模は、「図2-2-2 許可を要する盛土等の規模」を参照のこと。 (土石の堆積の一例) 該当する例 ・工事の施行に付随して行われる土石の堆積（盛土や埋立等の恒久物に用いる土石や工事用道路等の仮設構造物を構築するために用いる土石を堆積する行為） ・土地改良事業において表土等を一時的に仮置きする行為 ※上記2項目の行為についての許可の要否は計画に応じて判断することとなる。（当該工事に付随して工事現場やその付近など当該工事区域以外の土地に仮置きするものは、工事と一体的に安全管理が可能であることから許可不要となる。） ・工事の残土を当該工事期間後も搬出先の敷地内に土石の堆積を継続する行為（搬出先の敷地が公共施設用地の場合を除く。） ・残土処分場への残土の持ち込み ※残土処分場の設置に係る工事主が許可を取得することとなる。 ・主たる商品又は製品が土石に該当する土質改良プラント等の工場等の敷地内において商品又は製品の原材料となる土石を堆積する行為や商品又は製品である土石を堆積する行為 該当しない例 ・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 ※部分的にしか囲まれていない（完全に閉鎖されていない）場合は、土石の堆積として扱われる可能性がある。 ・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

土石	土石とは、「土砂」若しくは「岩石」又はこれらの混合物を指す。
土砂	土石のうち土砂とは、次のいずれかに該当するものをいう。 ・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。） ・地盤を構成する材料のうち、粒径75mm以上のもの（「石」に該当）を破碎すること等により土と同等の性状にしたもの ・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 ・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 ・建設廃棄物等の建設副産物（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。以下「資源有効利用促進法」という。）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）を土と同等の性状にしたもの
岩石	土石のうち岩石とは、次のいずれかに該当するものをいう。 ・石（地盤を構成する材料のうち、粒径75mm以上のもの） ・建設副産物を石と同等の性状にしたもの
崖	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。）以外のものをいう。 【分離された崖の考え方】 ① 一体の崖とみなすケース 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。  ② 別の崖とみなすケース 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、別々の崖とみなす。 

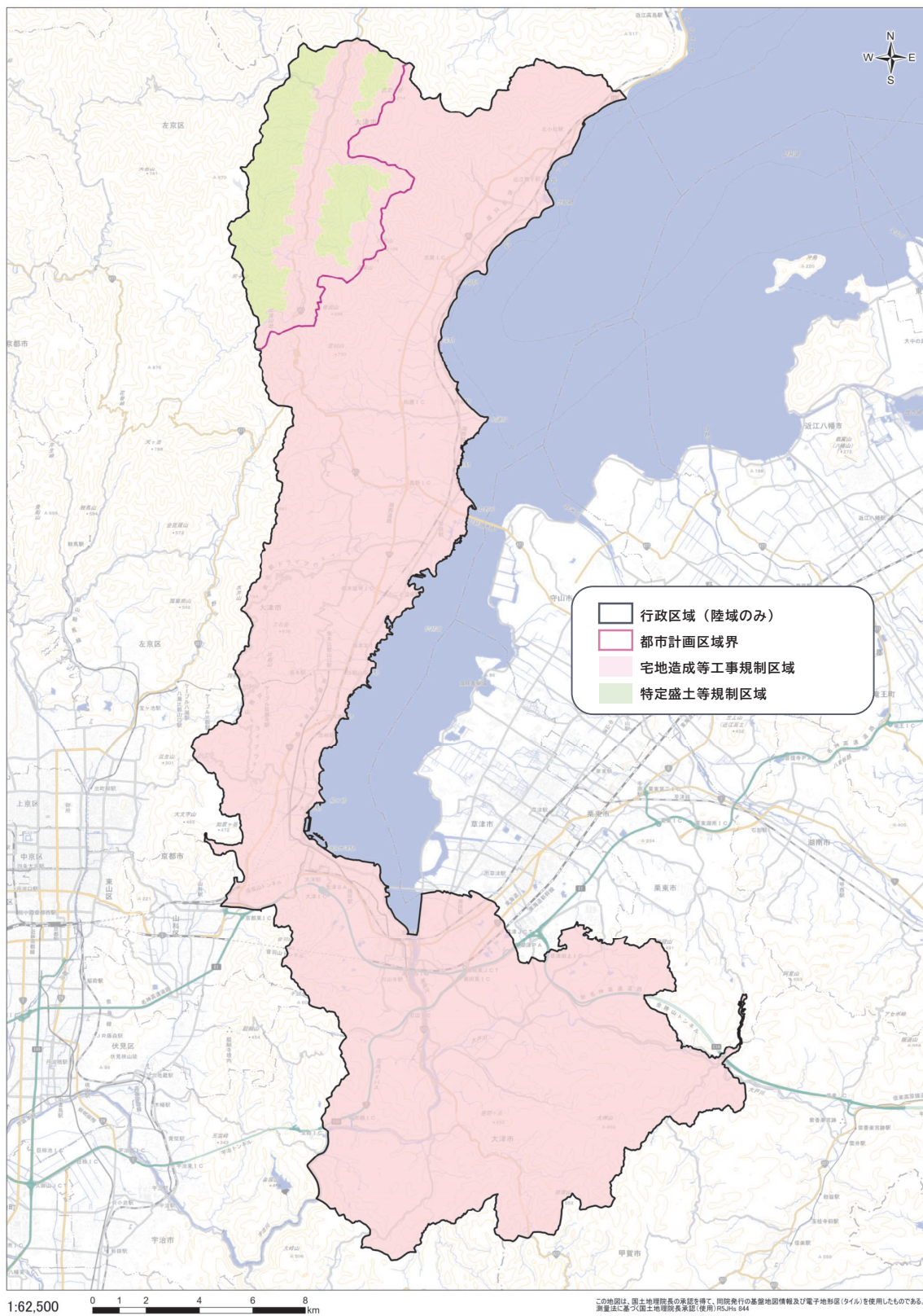
工事主	宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
工事施行者	宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
造成宅地	宅地造成又は特定盛土等（宅地において行うものに限る。）に関する工事が施行された宅地をいう。
平地盛土	勾配 1 / 10 以下の平坦地において行われる盛土で、谷埋め盛土に該当しないもの。
腹付け盛土	勾配 1 / 10 超の傾斜地盤上において行われる盛土で、谷埋め盛土に該当しないもの。
谷埋め盛土	谷や沢を埋め立てて行う盛土。
溪流等	山間部における河川の流水が継続して存する土地その他の宅地造成又は特定盛土等に伴い災害が生ずるおそれが特に大きいもので、以下に該当するものをいう。 ・ 山間部における、河川の流水が継続して存する土地 ・ 山間部における、地形、草木の生茂の状況その他の状況が上記の土地に類する状況を呈している土地 ・ 上記 2 つの土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域にあって、雨水その他の地表水が集中し、又は地下水が湧出するおそれが大きい土地
溪流等の範囲	溪床 10 度以上の勾配を呈し、0 次谷を含む一連の谷地形であり、その底部の中心線からの距離が 25 m 以内の範囲 

5 宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域

本市では、令和5年度に基礎調査を行い、令和7年4月1日に市域全域を宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域に指定した。

詳しい区域については、『My Townおおつ(マイタウンおおつ)』参照のこと。

大津市規制区域マップ



宅地造成等工事規制区域（面積 349.90km²）

宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴い災害が発生するおそれ大きい市街地若しくは市街地に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。次の特定盛土等規制区域において「市街地等区域」という。）であって、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事について、規制を行う必要がある区域。

特定盛土等規制区域（面積 24.69km²）

宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であって、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。

Ⅱ 工事の許可等

1 手続の要否の判定

申請の要否については、図2-2-1を参照のこと。

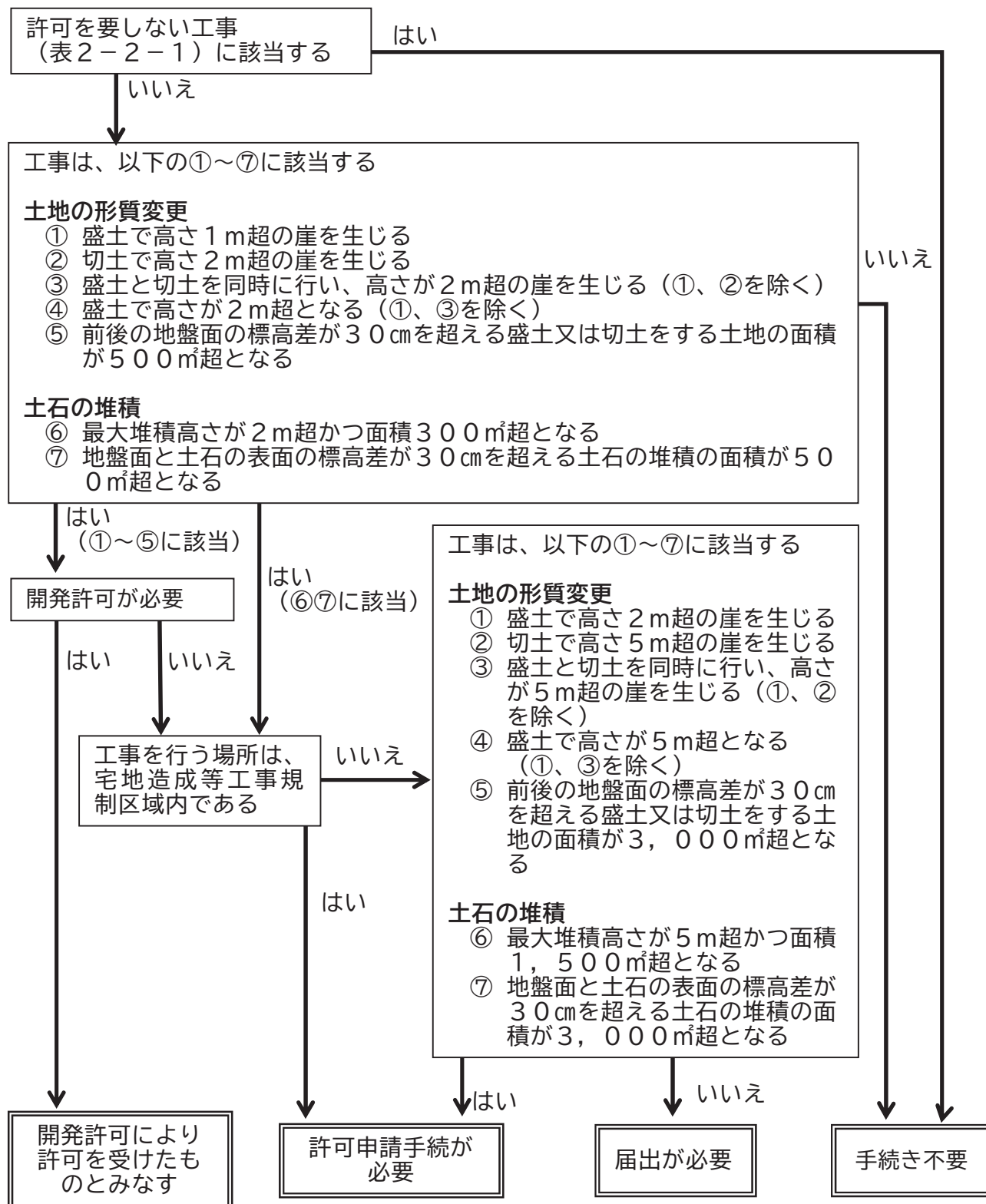


図2-2-1 盛土規制法に基づく許可の要否判定フロー

2 許可を要する工事

宅地造成等工事規制区域内又は特定盛土等規制区域内（以下、「規制区域内」という。）で行われる工事のうち、図2-2-2に示すいずれかの規模に該当する工事は、工事に着手する前に許可が必要である。

ただし、都市計画法による開発許可を受けた造成工事については、盛土規制法の許可を受けたものとみなされる。このみなし許可工事は、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となり、所定規模の工事を伴えば中間検査及び定期報告を実施する必要がある。

行為	宅地造成等工事規制区域	特定盛土等規制区域	イメージ図
土地の形質の変更（盛土・切土）	①盛土で高さが1 m超の崖を生ずるもの	①盛土で高さが2 m超〔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	②切土で高さが5 m超〔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）	③盛土と切土を同時に行い、高さが5 m超〔2 m超〕の崖を生ずるもの（①、②を除く）	
	④盛土で高さ2 m超となるもの（①、③を除く）	④盛土で高さ5 m超〔2 m超〕となるもの（①、③を除く）	
	⑤前後の地盤面の標高差が30 cmを超える盛土又は切土をする土地の面積が500 m ² 超となるもの（①～④を除く）	⑤前後の地盤面の標高差が30 cmを超える盛土又は切土をする土地の面積が3,000 m ² 超〔500 m ² 超〕となるもの（①～④を除く）	 (崖を生じないもの) ※面積は標高差30 cmを超える部分
土石の堆積	①土石を堆積する高さが2 m超かつ土石の堆積を行う面積が300 m ² 超となるもの	①土石を堆積する高さが5 m超〔2 m超〕かつ土石の堆積を行う面積が1,500 m ² 超〔300 m ² 超〕となるもの	
	②地盤面と土石の表面の標高差が30 cmを超える土石の堆積を行う面積が500 m ² 超となるもの	②地盤面と土石の表面の標高差が30 cmを超える土石の堆積を行う面積が3,000 m ² 超〔500 m ² 超〕となるもの	

※ [] 内の数値は特定盛土等規制区域における法第27条の届出の規模要件

図2-2-2 許可を要する盛土等の規模

3 許可の要否に係る行為の考え方

(1) 土地の形質の変更

[盛土等をする土地の面積の考え方]

盛土又は切土をする土地の面積が 500 m^2 ※¹を超える場合について、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高差が 30 cm を超える部分の面積が 500 m^2 ※¹を超える場合に、許可が必要となる。

※1 特定盛土等規制区域の場合は $3,000\text{ m}^2$

許可が必要な例

許可が不要な例

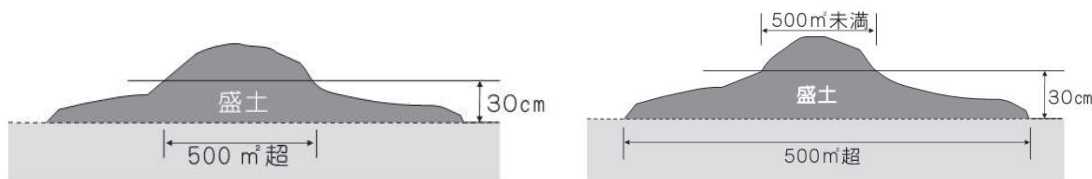


図2-2-3 盛土をする面積の考え方

[標高差の考え方]

凹凸が続いている地盤面の高さを変更する場合、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高差の考え方は、図2-2-4に示すとおり。

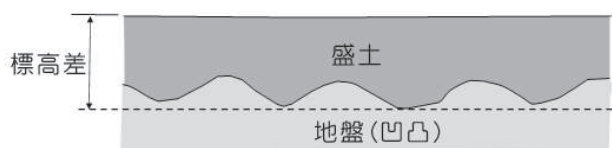


図2-2-4 標高差の考え方

[造成がない土地を間に挟む場合の考え方]

造成がない土地に隣接して行われる複数の造成について、同一の工事主又は工事施行者によって同時期に行われ、かつ、図2-2-5のように造成がない土地と同一の地盤を形成する計画である場合は、一つの造成工事と考え、一体の範囲で許可申請を行うこと。

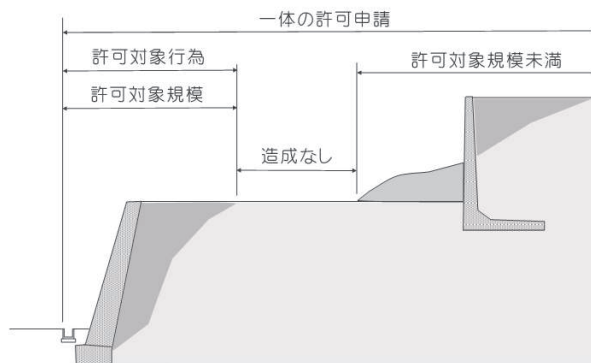


図2-2-5 造成がない土地を間に挟む場合の考え方

[建築物の建築自体と不可分一体の工事の考え方]

建築物の建築自体と不可分一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、図2-2-6のとおり、土地の形質の変更とはみなさない。

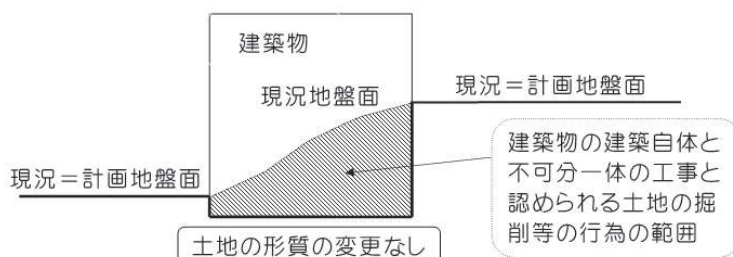


図2-2-6 建築物の建築自体と不可分一体の工事の考え方

[既存擁壁を造り替える行為の考え方]

既存擁壁の背面地盤高及び前面位置に変更が生じない擁壁の造り替え（例えば、重力式擁壁をL型擁壁にする場合）については、土地の形質の変更とはみなさない。ただし、図2-2-7のように擁壁前面に傾斜がある練積み造擁壁をL型擁壁に造り替える場合などは、見え高さが2m以下であり、かつ擁壁前面位置を同じ位置とする場合に限り、土地の形質の変更とはみなさないものとする。なお、見え高さが1mを超える擁壁は、第4章 II 1 2 任意設置擁壁の基準に適合させること。

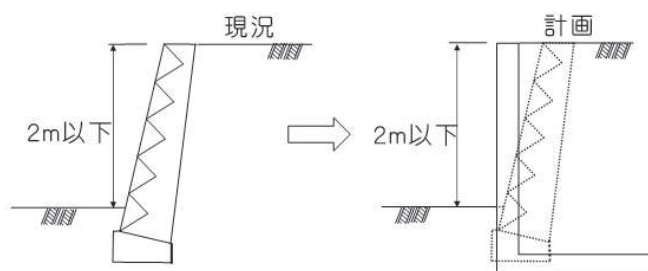


図2-2-7 既存擁壁をほぼ同じ位置で造り替える行為の考え方

[地中埋設物の撤去などの解体工事に伴う床掘及び現況地盤までの埋戻しの考え方]

地中埋設物（建築物の基礎等）の撤去などの解体工事に伴う床掘及び現況地盤までの埋戻しについては、図2-2-8のとおり、土地の形質の変更とはみなさない。

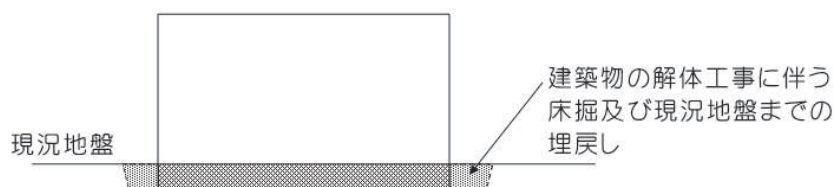


図2-2-8 地中埋設物の撤去などの解体工事に伴う床掘及び現況地盤までの埋戻しの考え方

(2) 土石の堆積

[現地盤面の考え方]

堆積する地盤の一部に凹凸がある場合、「土石の堆積を行う土地」の外側に設ける「空地」の両端（A－B）をつなぐ直線を仮想の地盤面とし、図2－2－9のとおり、当該地盤面から堆積の高さを測ること。

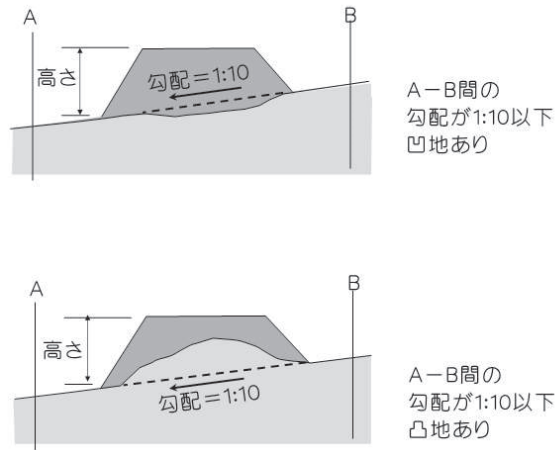


図2－2－9 現地盤面の考え方

[繰返し行われる堆積行為の一体性の考え方]

以下の全ての事項に該当する場合は、図2－2－10のとおり、許可対象行為とする。

- ・ 許可対象規模未満の堆積行為が繰り返され、これらの堆積が機能的に一体と認められる場合
- ・ 従前の堆積を含めた堆積行為が、許可対象規模を超える場合

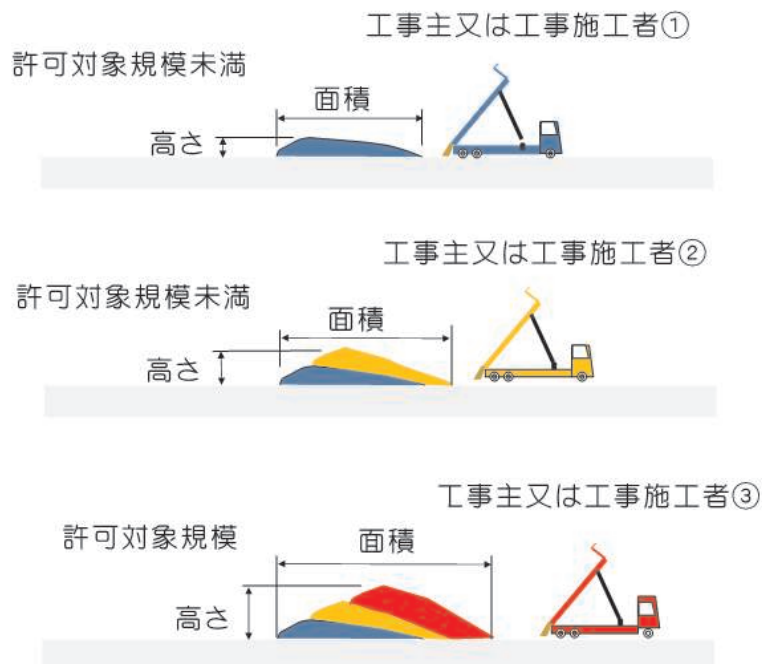


図2－2－10 繰返し行われる堆積行為の一体性

4 届出を要する工事（法第27条第1項）

特定盛土等規制区域内において行われる工事のうち、図2-2-2に示す届出対象の規模に該当する工事は、工事に着手する30日前までに届出が必要である。

届出が受理された場合は、工事主の氏名又は名称、工事が施行される土地の所在地などを公表する。

なお、開発許可を受けた場合は、本届出を行ったものとみなされる。

5 許可又は届出が不要となる工事

規制区域内で行われる宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事については、あらかじめ市長の許可を受ける（又は届出をする）必要があるが、表２－２－１に示す工事については、許可を受ける（又は届出をする）必要がない。

ただし、許可等を要しない工事であっても、規制対象規模（政令第３条又は第４条に規定する規模）の工事の場合には、土地所有者等に対して土地の保全努力義務が課せられるとともに、改善命令等の対象となる。

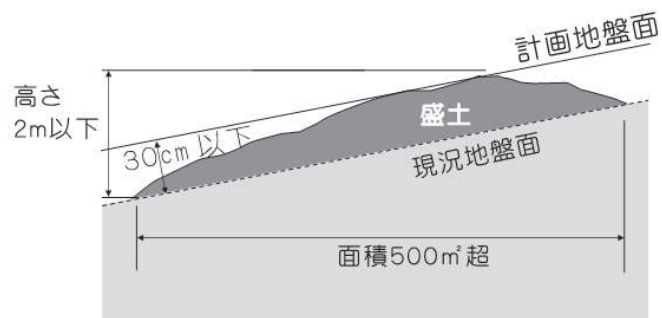
表２－２－１ 許可又は届出が不要となる工事一覧

区分	具体的な内容
公共施設用地における工事 （法第２条第１項第１号、政令第２条、省令第１条各項）	・ 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、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、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
災害の発生するおそれがないと認められる工事 （法第１２条第１項ただし書、法第２７条第１項ただし書、政令第５条第１項各号、政令第２９条第１号、省令第８条第１項各号）	・ 鉱山保安法に基づく鉱物の採取（鉱業上使用する特定施設の設置の工事等） ・ 鉱業法に基づく鉱物の採取（許可を受けた施業案の実施に係る工事） ・ 採石法に基づく岩石の採取（許可を受けた採取計画に係る工事） ・ 砂利採取法に基づく砂利の採取（許可を受けた採取計画に係る工事） ・ 土地改良法に基づく土地改良事業（農業用排水排水施設の新設等）及び土地改良法に基づく土地改良事業に準ずる事業（国及び県の技術基準に基づいているものに限る） ・ 火薬類取締法に基づく火薬類の製造施設の周囲に設置する土堤の設置等 ・ 家畜伝染病予防法に基づく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に基づく廃棄物の処分等

- ・ 土壌汚染対策法に基づく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方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に基づく廃棄物又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
 - (1) 地方住宅供給公社
 - (2) 土地開発公社
 - (3) 日本下水道事業団
 - (4) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
 - (5) 独立行政法人水資源機構
 - (6) 独立行政法人都市再生機構

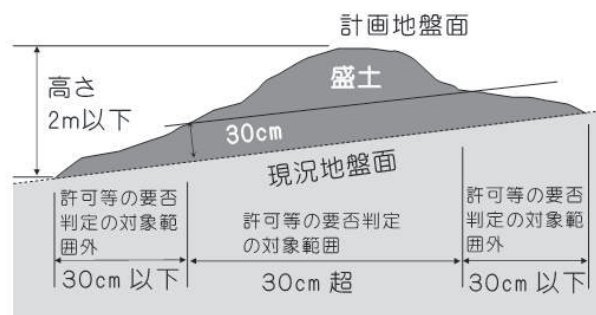
【宅地造成又は特定盛土等に関する工事】

- ・ 高さ2 m以下かつ面積500㎡超の盛土又は切土（政令第3条第5号の盛土又は切土に限る）であって、盛土又は切土をする厚さが30 cmを超えないもの※1



※1（参考）許可等の要否判定の対象範囲

盛土・切土全体で「盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差」が30 cmを超える部分と超えない部分がある場合、30 cmを超える部分の面積を許可等の要否判定の対象とする。この面積が宅地造成等工事規制区域にあっては、500㎡超え、特定盛土等規制区域にあっては、3,000㎡超（届出の場合は500㎡超）の場合に許可等を要する。



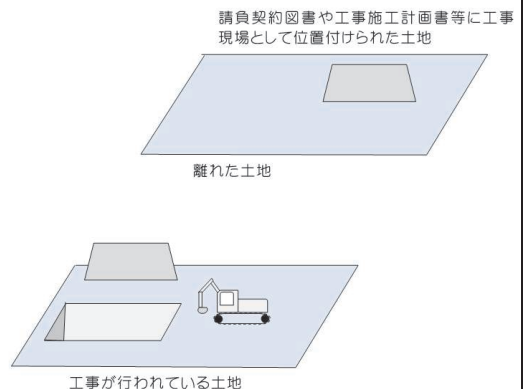
【土石の堆積に関する工事】

- ・ 高さが2 mを超える土石の堆積であって、土石の堆積を行う土地の面積が300㎡を超えないもの
- ・ 高さが2 mを超えず500㎡超の土石の堆積であって、土石の堆積をする厚さが30 cmを超えないもの
- ・ 工事の施行に付随して行われる土石の堆積※²であって、当該工事に使用する土石※³又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場※⁴又はその付近※⁵に堆積するもの※⁶

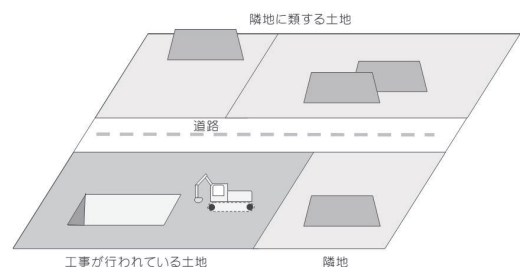
※2：「工事の施行に付随して行われる土石の堆積」とは、主となる本体工事があつたうえで、当該工事に使用する土石や当該工事から発生した土石を当該工事現場やその付近に一時的に堆積する場合の土石の堆積で、本体工事に係る主任技術者等が本体工事の管理と併せて一体的に管理するものを指す。

※3：「当該工事に使用する土石」とは、工事で行う盛土や埋立等の恒久物に用いる土石を指すが、これに加え、工所用道路等の仮設構造物を構築するために用いるものを含む。

※4：「工事の現場」とは、工事が行われている土地を指す。なお、請負契約を伴う工事にあつては、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づけられた土地（本体の工事が行われている土地から離れた土地を含む。）については、工事の現場として取り扱う。



※5：「工事の現場の付近」とは、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が該当する。



※6：工事の現場付近における土石の堆積や、やむを得ず本体工事期間後も継続する土石の堆積については、許可不要となる条件に合致することを客観的に確認できる必要があることから、本体工事現場の管理者等は、管理体制等を記した看板の掲示等の対応を行うものとする。

みなし許可となる工事 (法第15条各項、法第34条各項)	・国又は都道府県、指定都市若しくは中核市と許可権者の協議が成立した工事 ・都市計画法第29条第1項、第2項の許可を受けて行われる工事(注1)
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30cmを超えないもの)

注1 都市計画法に基づく開発許可を受けた工事については、盛土規制法による許可を受けたものとみなされる。同様に、都市計画法に基づく変更の許可又は軽微な変更の届出があった場合は、盛土規制法に基づく変更の許可又は軽微な変更の届出があったものとみなされる。みなし許可となる工事は、盛土規制法に規定する中間検査、定期報告及び標識の掲示の措置が必要となる。

6 許可の基準の概要

(1) 技術的基準

規制区域内において行われる宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事は、各技術的基準に従い、擁壁、排水施設の設置その他宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

具体的な技術的基準は、第4章許可の基準を参照のこと。

表2-2-2 政令に規定されている技術的基準

政令	技術的基準
第6条	擁壁、排水施設その他の施設
第7条	地盤について講ずる措置
第8条	擁壁の設置
第9条	鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造
第10条	練積み造の擁壁の構造
第11条	設置しなければならない擁壁についての建築基準法施行令の準用
第12条	擁壁の水抜穴
第13条	任意に設置する擁壁についての建築基準法施行令の準用
第14条	崖面崩壊防止施設の設置
第15条	崖面及びその他の地表面について講ずる措置
第16条	排水施設の設置
第17条	特殊の材料又は構法による擁壁
第18条	特定盛土等に関する工事(第7条から第17条までの規定の準用)
第19条	土石の堆積に関する工事
第20条	規則への委任

(2) 工事主の資力・信用（法第12条第2項・第30条第2項）

工事主に当該工事を行うために必要な資力及び信用があることが必要である。
詳細は、第3章Ⅲ－1－（1）工事主の資力・信用を参照のこと。

(3) 工事施行者の能力（法第12条第3項・第30条第3項）

工事施行者に当該工事を完成するために必要な能力があることが必要である。
詳細は、第3章Ⅲ－1－（2）工事施行者の能力を参照のこと。

(4) 土地所有者等の同意（法第12条第4項・第30条第4項）

当該工事をしようとする土地の区域内の土地について、所有権、地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全ての同意を得なければならない。
詳細は、第3章Ⅲ－1－（3）土地所有者等の同意を参照のこと。

7 許可に係る住民への周知（法第11条・29条）

規制区域内において行われる宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積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、施行区域内の土地の周辺地域の住民に対し、説明会の開催その他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。
詳細は、第3章Ⅲ－1－（4）住民への周知を参照のこと。

8 国又は都道府県の特例（法第15条・34条）

国、都道府県、指定都市若しくは中核市が行う工事については、許可権者との協議が成立することをもって許可があったものとみなす。これ以外の自治体が行う工事は、協議ではなく許可を受ける必要がある。

9 土地の保全等（法第22条・41条）

規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害が生じないように、その土地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。

土地の所有者、管理者、占有者、工事主又は工事施行者がこの義務を十分に果たさず、その土地が危険な状態となっている場合には、市長は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の防止のため、その程度に応じて防災措置をとることを勧告し、改善されない場合は命令することがある。

10 不法・危険盛土等に対する行政処分と罰則

(法第20条・23条・39条・42条、省令第51条・81条)

盛土規制法では、不法・危険盛土等に対する行政処分の方法として、監督処分と改善命令の2種類がある。監督処分は、原則として許可制度上の違反がある盛土等が対象となり、改善命令は、許可制度の対象外であるものの、危険性のある盛土等が対象となる。

(1) 監督処分

ア 許可取り消し処分

市長は、偽りその他不正な手段により許可を受けた者又はその許可に付した条件に違反した者に対して、その許可を取り消すことがある。

イ 工事施行停止命令・災害防止措置命令

市長は、無許可工事、許可条件に違反する工事、技術的基準の規定に適合していない工事及び中間検査を申請しないで施行する工事について、工事主に対して、当該工事の施行の停止を命じ、又は相当の猶予期限を付けて、災害防止措置をとることを命令することがある。

ウ 土地使用制限命令・土地使用禁止命令・災害防止措置命令

市長は、無許可で盛土等に関する工事が施行された土地、完了検査を申請しない又は完了検査の結果土地の形質の変更にに関する工事が技術的基準の規定に適合していないと認められた土地、土石の除却に関する完了確認を申請しない又は完了確認の結果全ての土石が除却されていないと認められた土地及び中間検査を申請しないで土地の形質の変更にに関する工事が施行された土地について、当該土地の所有者、管理者若しくは占有者又は当該工事主に対して、当該土地の使用を禁止し、若しくは制限し、又は相当の猶予期限を付けて災害防止措置を取ることを命令することがある。

エ 緊急工事停止命令

市長は、工事の施行の停止を命じようとする場合において、緊急の必要により弁明の機会の付与を行うことができないことが明らかな場合に限り、弁明の機会の付与を省略して工事主等に対して、工事の施行の停止を命令することがある。

(2) 改善命令

市長は、規制区域内の土地について、土地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者が盛土等による災害が生じないように、当該土地を常時安全な状態に維持する努力義務

を負っていることを前提に、宅地造成若しくは特定盛土等に伴う災害の防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、若しくは極めて不完全であり、又は土石の堆積に伴う災害の防止のための必要な措置が取られておらず、若しくは極めて不十分であるために、これを放置するときは、盛土等に伴う災害の発生の恐れが大きいと認められるものがある場合において、その災害の防止のため必要であり、かつ、土地の利用状況その他の状況からみて相当であると認められる限度において、当該規制区域内の土地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者（「土地所有者等」という。）に対して、相当の猶予期限を付けた上で、擁壁等の設置若しくは改造、地形若しくは盛土の改良又は土石の除却のための工事を行うよう命令することがある。

また、市長は、土地所有者等以外の者の盛土等に関する不完全な工事その他の行為によって、法第23条第1項〔法第42条第1項〕に定める災害の発生のおそれが生じたことが明らかであり、その行為をした者（その行為が隣地における土地の形質の変更又は土石の堆積であるときは、その土地所有者を含む。）に同項に定める工事を行わせることが相当であり、かつ当該土地所有者等からも異議がない場合において、市長が、その行為をした者に対して工事の全部又は一部を行うよう命令することがある。

（３）行政代執行

監督処分、改善命令の対象となる盛土等について、災害防止措置を命令された者が、命令に応じない場合などは、義務者に代わり、市長が必要に応じ行政代執行を行う。行政代執行は、本来、義務者が行うべきものについて、公費を投入して行政が代わりに行うものであり、代執行費用は、国税徴収法第5章の規定に沿って義務者から費用を徴収する。

（４）罰則（法第55～61条まで）

無許可行為や命令違反等は、懲役や罰金等に処せられることがある。

このほか、国策定の「不法・危険盛土等への対処方策ガイドライン」を参照のこと。

1.1 関係法令

宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事を行う場合、盛土規制法以外の法令等による許可等が必要な場合がある。表2-2-3を参照のこと。

なお、道路法、河川法、下水道法、砂防法、民法等の法令により、認可、許可、届出、同意等を要することがあるので、それぞれの手続を行うこと。

表 2 - 2 - 3 関係法令一覧表

法令等	内容	機関	部局	担当課
都市計画法	開発許可	市	都市計画部	開発調整課
自然公園法	許可、届出	県	琵琶湖環境部	自然環境保全課
滋賀県自然環境保全条例		県	琵琶湖環境部	自然環境保全課
森林法	伐採届	市	産業観光部	農林水産課
//	保安林関係、林地開発	県	琵琶湖環境部	森林保全課、 滋賀県西部・南部 森林整備事務所
農業振興地域の整備に関する法律		市	産業観光部	農林水産課
農地法	農地転用許可、届出	市	農業委員会	事務局
地すべり等防止法	許可等	県	農政水産部 大津土木事務所	農村振興課 (上仰木・雄琴) 管理調整課 (和邇)
	確認	市	産業観光部	田園づくり振興課
大津市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例	許可等	市	環境部	産業廃棄物対策課
景観法	届出、事前協議	市	都市計画部	都市計画課
大津市風致地区内における建築等の規制に関する条例	許可	市	//	//
古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法	許可、届出	市	//	//
道路法	市道	市	建設部	路政課、 道路・河川管理課
//	県道、主要地方道、 県管理国道	県	大津土木事務所	管理調整課
//	国道	国	国土交通省	滋賀国道事務所
大津市法定外道路及び普通河川等の管理に関する条例	許可、届出	市	建設部	路政課