

盛土規制法に関する 許可申請等の手引き

令和8年3月

(運用開始日 令和8年4月)

久留米市 都市計画課

はじめに

令和3年7月、静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、大規模な土石流災害が発生したことや、危険な盛土等に関する法律による規制が必ずしも十分でないエリアが存在していること等を踏まえ、「宅地造成等規制法」を法律名・目的も含めて抜本的に改正し、「宅地造成及び特定盛土等規制法」(以下「盛土規制法」という)として、土地の用途(宅地、森林、農地等)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こととなりました。

久留米市においては、令和8年4月1日から規制区域を指定し、規制を開始します。

本手引きは、本市における、盛土規制法に基づく許可申請等の手続き方法や規定などについて示したものです。

今後も適切な情報発信を行うために、手続き上でさらに明確に情報を示す必要が生じた場合などは、本手引きの改定を適宜行いますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

参考文献

盛土等防災研究会編(2023)『盛土等防災マニュアルの解説』株式会社ぎょうせい

用語の定義

用語(略称)	定義
法	宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)
盛土規制法	
政令	宅地造成及び特定盛土等規制法施行令(昭和37年政令第16号)
省令	宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則(昭和37年建設省令第3号)
細則	久留米市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則
施行通知	「宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に当たっての留意事項について(技術的助言)」 (令和5年5月26日付け国官参宅第12号・5農振第659号・5林整治第244号)
宅地	農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川その他公共施設用地として用いられている土地以外の土地
農地等	農地、採草放牧地及び森林
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
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
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条で定めるもの
宅地造成等	宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積の総称
宅造区域	宅地造成等工事規制区域の略称 市街地や集落など、人家等がまとまって存在し、盛土等がなされれば人家等に危害を及ぼしうるエリア
特盛区域	特定盛土等規制区域の略称 市街地や集落からは離れているものの、地形等の条件から、盛土等がなされれば人家等に危害を及ぼしうるエリア
規制区域	宅地造成等工事規制区域と特定盛土等規制区域の総称
盛土又は切土	宅地造成、特定盛土等の土地の形質変更のことで、土石の堆積と区別するために用いる
崖	地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地(硬岩盤を除く)
擁壁等	擁壁、崖面崩壊防止施設、排水施設若しくは地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留
工事主	工事の請負契約の注文者又は自ら工事をする者
工事施行者	工事の請負契約の請負人又は自ら工事をする者

目次

第1章 制度編

第1章 制度編	4
1-1 宅地造成及び特定盛土等規制法の概要	6
1-2 規制区域【法第10条、第26条】	7
1-3 許可又は届出が必要な盛土等の工事	9
1-3-1 許可又は届出を要する工事【法第12条、第30条、第27条】	9
1-3-2 その他届出を要する工事【法第21条、第40条】	10
1-3-3 規制対象行為の考え方	11
1-4 法の対象外及び許可又は届出を要しない工事	17
1-4-1 法の規制対象とならない工事【法第2条第1号】	17
1-4-2 災害の発生のおそれがないと認められる工事等【政令第5条】	18
1-4-3 その他の許可又は届出を要しない工事等	20
1-5 許可の特例【法第15条、第27条第5項、第34条】	22
1-5-1 国又は県、指定都市、中核市が行う工事の取扱い	22
1-5-2 都市計画法の開発許可の取扱い	22
1-6 許可・届出要否の確認フロー	23
1-6-1 盛土又は切土の工事における許可・届出 要否確認フロー	23
1-6-2 土石の堆積における許可・届出 要否確認フロー	24
1-7 土地の保全義務【法第22条、第23条、第41条、第42条】	25
第2章 手続編	26
2-1 手続の一覧	27
2-1-1 事前相談	28
2-1-2 許可(変更許可)申請【法第12条、第16条、第30条、第35条】	28
2-1-3 届出(変更届出)【法第27条、第28条】	29
2-1-4 その他の届出【法第21条、第40条】	30
2-1-5 軽微な変更【法第16条2項、第35条2項】	30
2-1-6 標識の掲示【法第49条】	31
2-1-7 工事の着手届【細則第14条】	32
2-1-8 定期報告【法第19条、第38条】	33
2-1-9 中間検査【法第18条、第37条】	34
2-1-10 完了検査等【法第17条、第36条】	35
2-1-11 工事の廃止・一時中止【細則第7条】	36
2-1-12 地位の承継	36
2-1-13 適合証明【省令第88条】	36
2-1-14 国又は県、指定都市、中核市が行う工事の手続き【法第15条第1項、第34条第1項】	37
2-2 許可又は届出に必要な書類等	38

2-3	窓口及び書類提出先	44
2-4	標準処理期間	45
2-5	申請手数料	46
2-6	代理申請を行う場合	47
2-7	許可・届出情報の公表	47
第3章	許可基準編	48
3-1	周辺住民への事前周知【法第11条、第29条】	49
3-1-1	周知する方法	49
3-1-2	周知する内容	49
3-1-3	周知結果の報告	49
3-1-4	周知する範囲	50
3-2	土地所有者等の同意【法第12条第2項第4号、第30条第2項第4号】	51
3-3	技術的基準への適合【法第13条第1項、第31条第1項】	51
3-4	資格を有する者の設計が必要な工事【法第13条第2項、第31条第2項】	52
3-5	資力・信用【法第12条第2項第2号、第30条第2項第2号】	53
3-6	工事施行者の能力【法第12条第2項第3号、第30条第2項第3号】	53
3-7	土石の堆積に関する工事の期間	53
第4章	その他	54
4-1	規制区域指定の際に行っている工事に関する届出【法第21条1項、法第40条1項】	55
4-2	盛土規制法における違反行為および罰則	57
4-3	改訂履歴	58

別冊 様式編

関連冊子 技術的基準

1-1 宅地造成及び特定盛土等規制法の概要

令和3年7月、静岡県熱海市で大雨に伴い盛土が崩落し、大規模な土石流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。全国各地で人為的に行われる違法な盛土や不適切な工法の盛土の崩落による人的・物的被害が確認されており、盛土等に伴う災害の防止は喫緊の課題となっていました。

このことから、盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、従来の宅地造成等規制法の法律名が宅地造成及び特定盛土等規制法(以下、「盛土規制法」という。)に改正され、宅地、農地、森林等の土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制することとなりました。

※盛土規制法は、国土交通省・農林水産省による共管法となります

盛土規制法では、盛土等に伴う崖崩れ又は土石の流出による災害の防止のため、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定し、この区域内で行われる一定規模以上の盛土等に関する工事を許可制(一部届出制)としています。

久留米市では、令和8年4月1日に規制区域を指定し、規制事務を開始します。

【盛土規制法における改正概要】

① スキマのない規制

(規制区域)

- 都道府県知事等が、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定
- ※宅地造成等工事規制区域：市街地や集落、その周辺など、人家等が存在するエリアについて森林や農地等を含め広く指定
- ※特定盛土等規制区域：市街地や集落等からは離れているものの、地形等の条件から人家等に危険を及ぼしうるエリア(斜面地等)を指定
- 都道府県等は規制区域の指定や盛土等による災害防止のための対策に必要な基礎調査を実施

(規制対象)

- 規制区域内で行われる盛土等を、目的や用途に関わらず都道府県知事等の許可の対象とする
- 宅地造成等の際に行われる盛土等だけでなく、一時的な堆積についても規制する

② 盛土等の安全性の確保

(許可基準・手続き)

- 盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定
- 許可にあたり土地所有者等の同意及び周辺住民への事前周知(説明会の開催等)を要件化(中間検査・完了検査)
- 許可基準に沿って工事が行われているかどうかを確認するため、
1, 工事状況の定期報告、2, 工事中の中間検査及び3, 工事完了時の完了検査を実施

③ 責任の所在の明確化

(管理責任)

- 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明確化
- ※「土地所有者等」とは、土地の所有者、管理者、占有者を指します。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。

(監督処分)

- 災害防止のため必要な時は、その原因が明らかな場合、原因行為者に対しても是正措置等を命令が可能
- ※盛土等を行った造成主や工事施行者、過去の土地所有者等も原因行為者として命令対象になりえる。

④ 実効性のある罰則措置

(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に対する罰則の水準が強化されています。

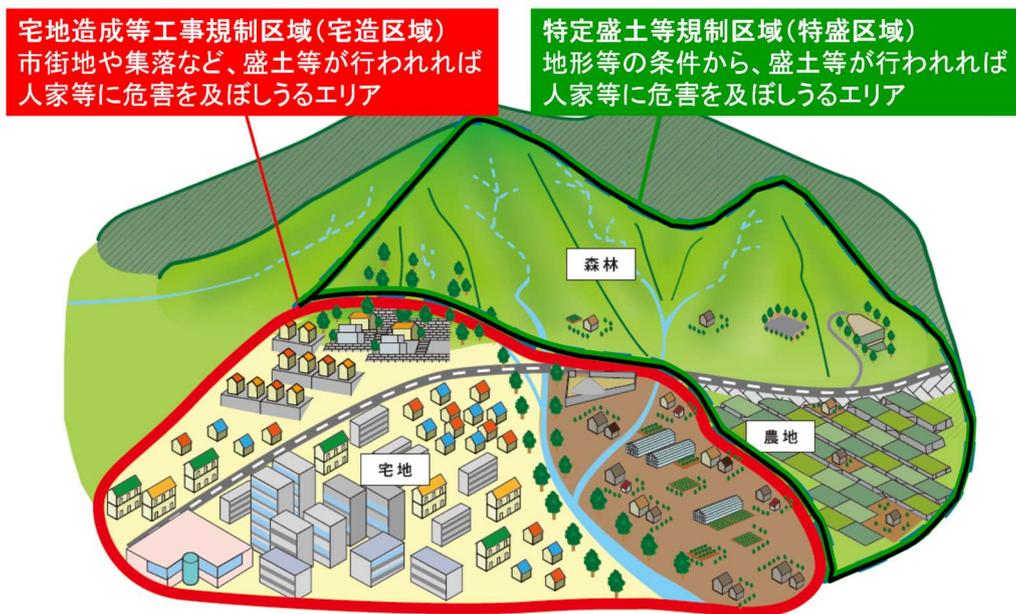
1-2 規制区域【法第10条、第26条】

盛土規制法では、都道府県知事等が、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定することとされています。

「宅地造成等工事規制区域(通称:宅造区域)」とは、市街地や集落等人家がまとまって存在し、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリア(隣接・近接する区域を含む)を指定しています。

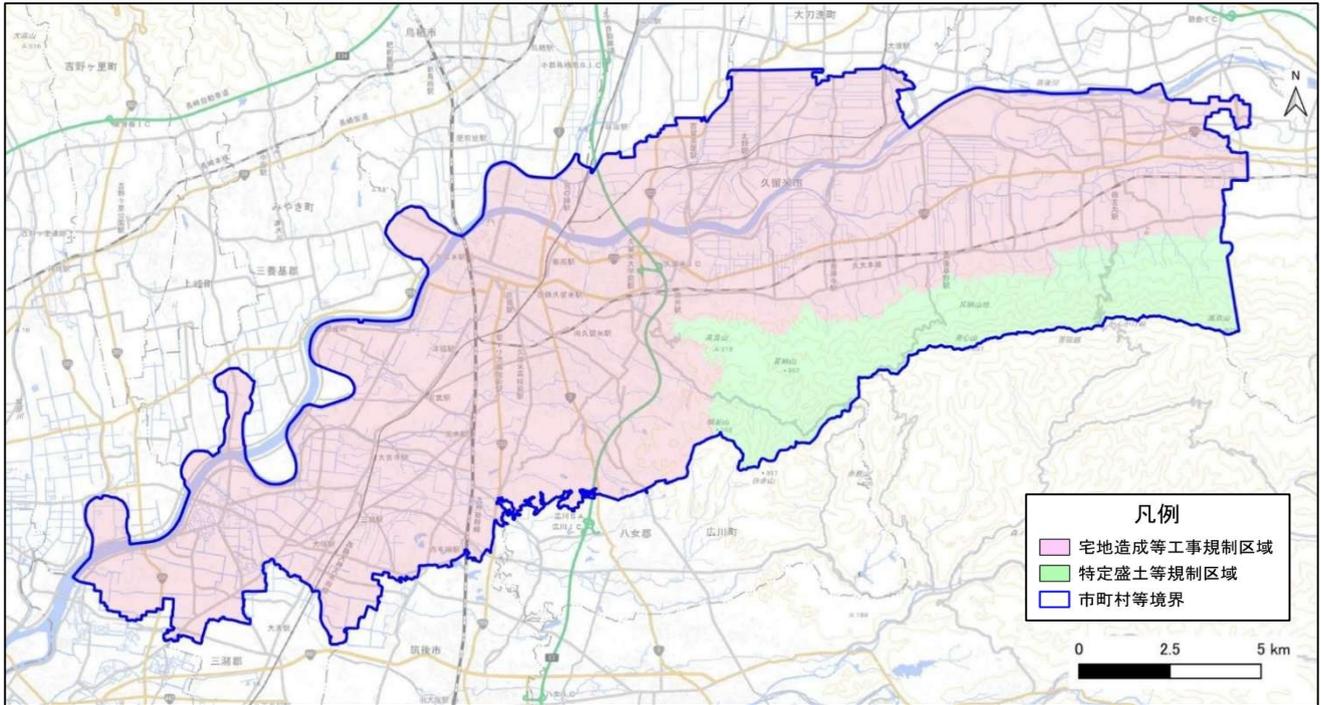
「特定盛土等規制区域(通称:特盛区域)」とは、市街地や集落等から離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリアを指定しています。

規制区域図については、次頁の図1-2を参考にしてください。



※国土交通省パンフレットを一部加工

図1-1 規制区域のイメージ



測量法に基づく国土地理院長承認(複製)R 6JHf 266。
本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。

図1-2 規制区域図

本市における規制区域図の詳細は、以下の市ホームページで公表しています。

盛土規制法の運用開始

<https://www.city.kurume.fukuoka.jp/1050kurashi/2080juutaku/3120tochiriyo/2017-0222-1735-94.html>

1-3 許可又は届出が必要な盛土等の工事

1-3-1 許可又は届出を要する工事【法第12条、第30条、第27条】

○許可を要する工事

宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域では、土地の形質変更又は土石の堆積に関する工事で一定規模を超えるものについては、その工事に着手する前に、許可を受ける必要があります。

○届出を要する工事

特定盛土等規制区域において、届出対象規模を超えるものについては、その工事に着手する日の30日前までに、届出書を提出する必要があります。

それぞれの区域において、許可又は届出が必要となる工事の規模は、表1-2を参照ください。

表1-2 許可又は届出を要する工事の規模

区域	区分	許可対象				
宅地造成等工事規制区域	盛土・切土	①盛土で高さが 1 m超 の崖が生じる場合 	②切土で高さが 2 m超 の崖が生じる場合 	③盛土と切土を同時に行い 2 m超 の崖が生じる場合 	④盛土で高さが 2 m超 となる場合 	⑤盛土又は切土をする土地の 面積が 500㎡超 となる場合(標高差 1m 以下を除く)
	土石の堆積	⑥最大時に堆積する高さが かつ、面積が 2 m超 300㎡超 となる場合 		⑦最大時に堆積する面積が 500㎡超 となる場合(標高差 1m 以下を除く) 		
区域	区分	届出対象		許可対象		
特定盛土等規制区域	盛土・切土	①盛土で高さが 1 m超 2 m超 の崖が生じる場合 	②切土で高さが 2 m超 5 m超 の崖が生じる場合 	③盛土と切土を同時に行い 2 m超 5 m超 の崖が生じる場合 	④盛土で高さが 2 m超 5 m超 となる場合 	⑤盛土又は切土をする土地の 面積が 500㎡超 3,000㎡超 となる場合(標高差 1m 以下を除く)
	土石の堆積	⑥最大時に堆積する高さが かつ、面積が 2 m超 5 m超 300㎡超 1,500㎡超 となる場合 		⑦最大時に堆積する面積が 500㎡超 3,000㎡超 となる場合(標高差 1m 以下を除く) 		

注1 「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

注2 盛土又は切土をする前後の地盤面の「標高差」が**1m(表中赤字箇所)※**以下の部分を除く。
※ 法で規定する30cmを、本市では細則により1mに緩和しています。(市外は扱いが異なります。)

注3 一時的な土石の堆積の許可期間は5年以内となります。

1-3-2 その他届出を要する工事【法第21条、第40条】

その他届出を要する工事として、表1-3に示す工事があります。

表1-3 その他届出を要する工事

対象となる工事等	要件	届出期限
規制区域指定の際に行っている工事	許可又は届出を要する規模を超えるもの	区域指定があった日から21日以内
擁壁等の除去工事	擁壁若しくは崖面崩壊防止施設で高さが2mを超えるもの、地表水等を排除するための排水施設又は地滑り抑止ぐい等の全部又は一部を除却する工事	当該工事に着手する日の14日前まで
公共施設用地の転用	公共施設用地を宅地又は農地に転用したとき	転用した日から14日以内

○規制区域指定の際に行っている工事

区域の指定より前に工事着手し、区域指定以降も工事を行っている場合、許可又は届出を要する工事規模を超えるものについては、区域を指定した日から21日以内に届出書を提出する必要があります。

※詳細は、「第4章その他 4-1規制区域指定の際に行っている工事に関する届出」を参照ください。

令和8年4月1日から盛土規制法の運用を開始するため、令和8年4月22日までに届出が必要です。

○擁壁等に関する除却工事

規制区域内で、以下の工事を行う場合は、その工事に着手する日の14日前までに、届出書を提出する必要があります。

- ・高さが2mを超える擁壁又は崖面崩壊防止施設の全部又は一部を除却する工事
- ・地表水等を排除するための排水施設の全部又は一部を除却する工事
- ・地滑り抑制ぐい等の全部又は一部を除却する工事

※工事の許可を受けている場合は、届出書を提出する必要はありません。

○公共施設用地の転用

規制区域内で、公共施設用地を宅地又は農地等に転用した場合は、転用した日から14日以内に、転用の届出書を提出する必要があります。

※工事の許可を受けている場合は、届出書を提出する必要はありません。