

盛土規制法に基づく 規制について

松江市 まちづくり部 都市政策課
産業経済部 農林基盤整備課

盛土規制法に基づく規制

- 規制目的：盛土等による災害から市民の生命・財産を守るため
- 主な内容：市内で**一定規模以上の盛土等**を行う場合、**許可や届出が必要**
- 開始時期：令和7年7月1日**

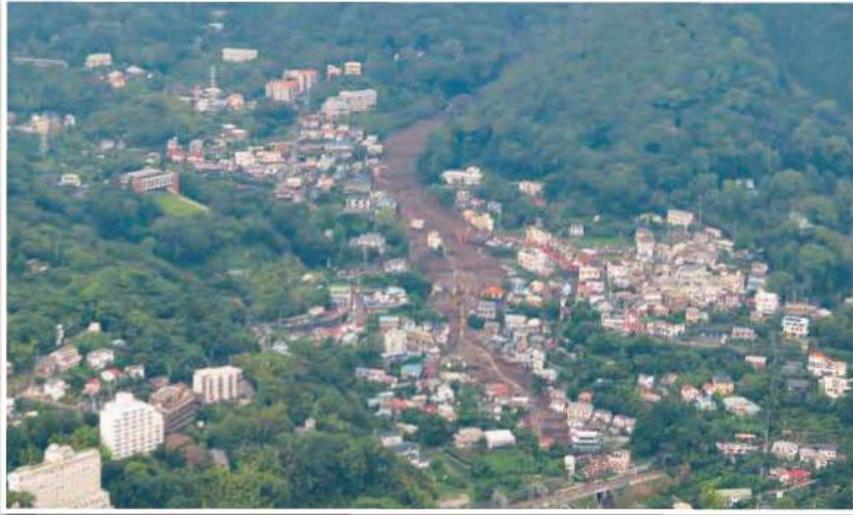
～本日の説明～

1. **盛土規制法**について
2. **許可手続き等**について

1. 盛土規制法について

(1) 盛土規制法制定の背景

令和3年7月 静岡県熱海市で、大雨により盛土が崩落
大規模な土石流により、甚大な被害が発生



死者28名・住宅被害98棟



引用元：国土交通省ホームページ「盛土規制法パンフレット」（松江市により一部加工）

宅地造成等規制法を抜本的に改正

目的：盛土等による災害から人命を守るため

そのほか、盛土等の崩落
による被害が各地で発生



平成21年7月
広島県東広島市
廃棄土砂の崩落
死傷者2名
住宅被害1棟



令和3年6月
千葉県多古町
廃棄土砂の崩落
軽傷者1名
県道通行止め

宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）を施行
（令和4年5月27日公布、令和5年5月26日施行）

(2) 盛土規制法に基づく規制

① 規制区域の指定

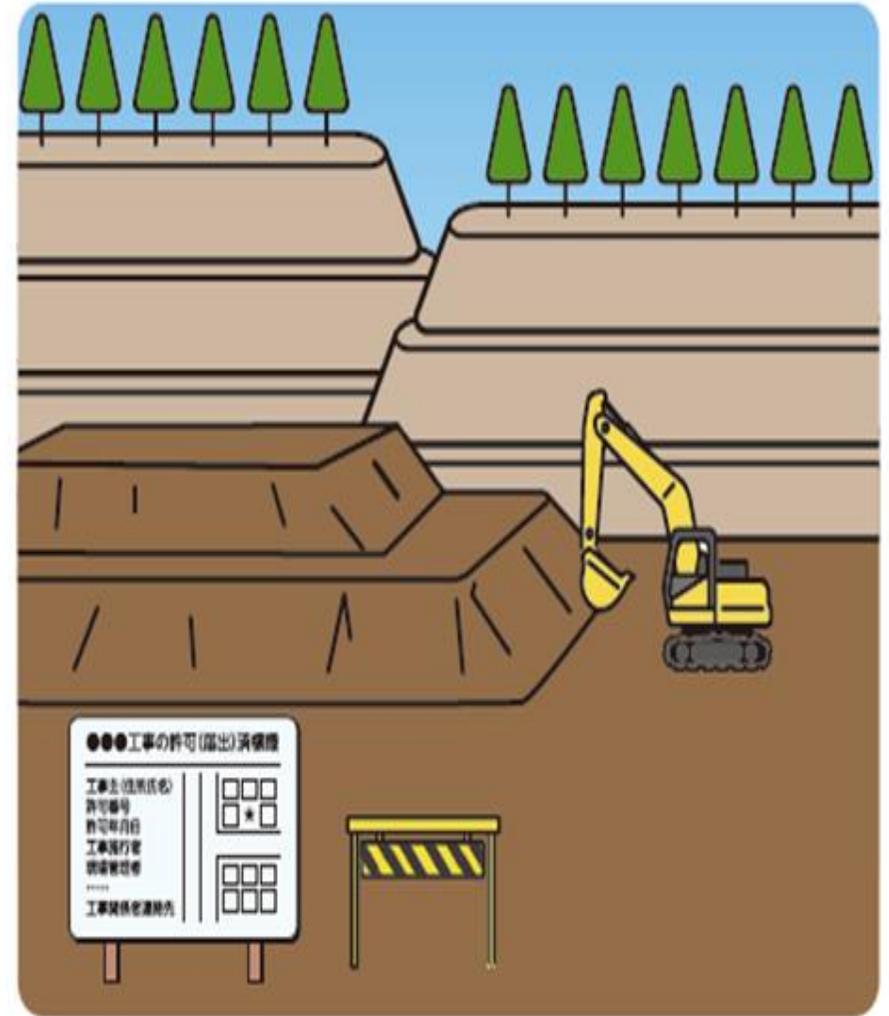
盛土等の崩落により、人家等に危害を及ぼしうるエリアは規制区域として指定されます。

② 安全な盛土等の造成

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ許可が必要となります。

③ 盛土等を安全に保つ責務

規制区域内の盛土等が行われた土地では、土地所有者等*が盛土等を安全に保つ責務があります。



※「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。

(3)規制区域の指定

①宅地造成等工事規制区域

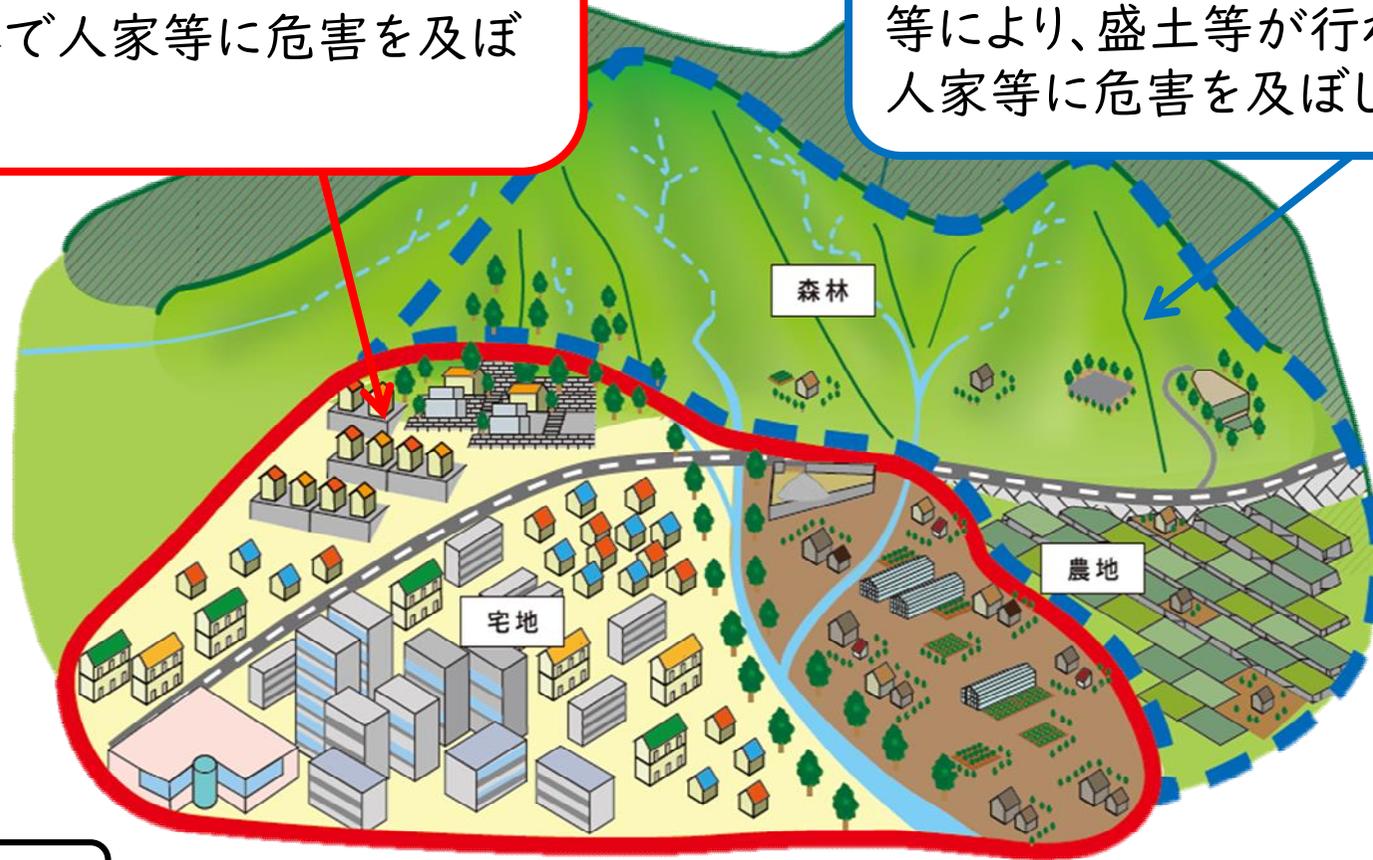
市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば崩落で人家等に危害を及ぼしうるエリア

通称
宅造区域

②特定盛土等規制区域

市街地等からは離れているが、地形等により、盛土等が行われれば崩落で人家等に危害を及ぼしうるエリア

通称
特盛区域

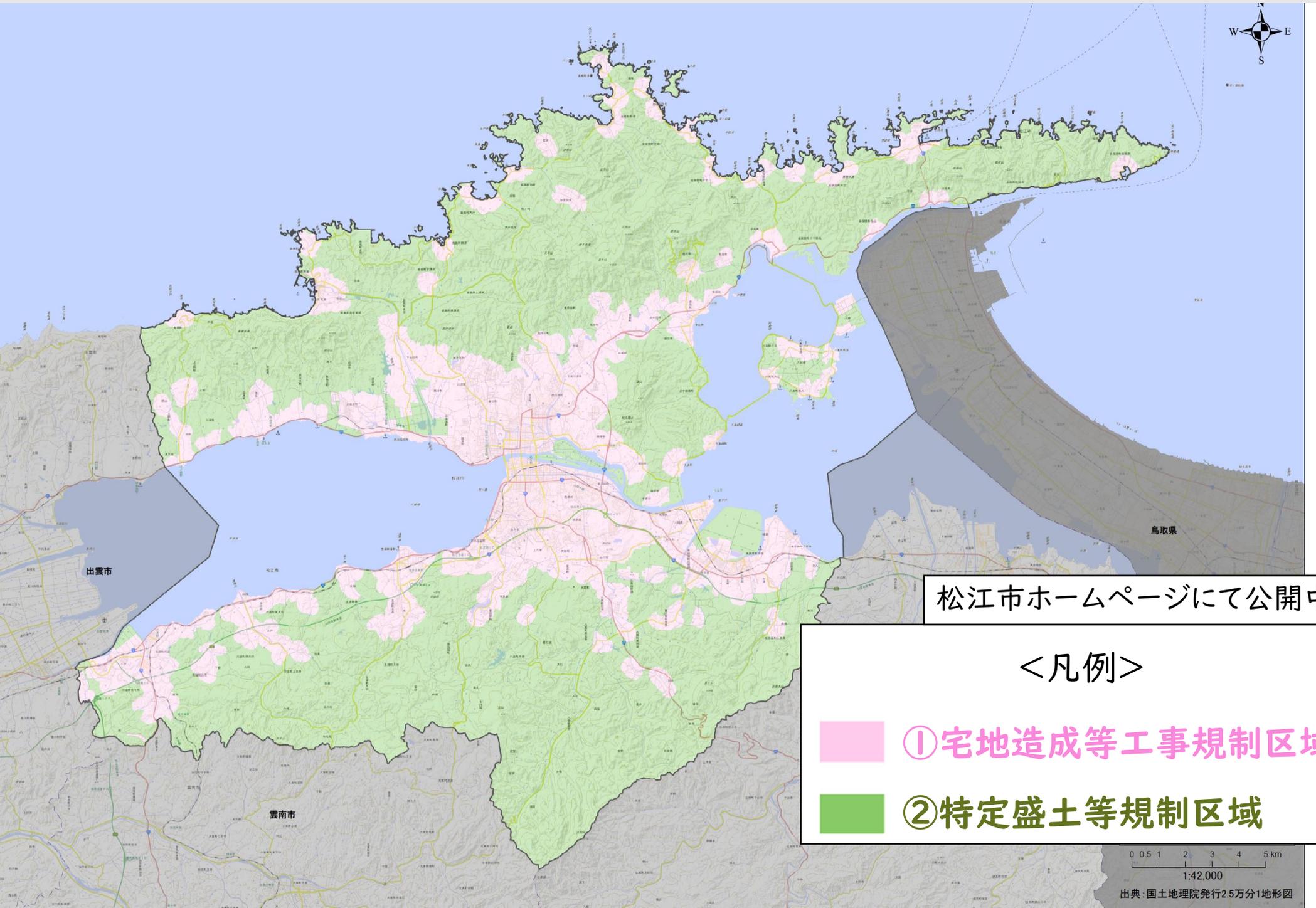


松江市の対応

引用元:国土交通省ホームページ「盛土規制法パンフレット」

令和5年度に実施した基礎調査を踏まえ、市民の皆様の生命・財産を守るため、**市域全域を規制区域**として指定

(4)本市の規制区域

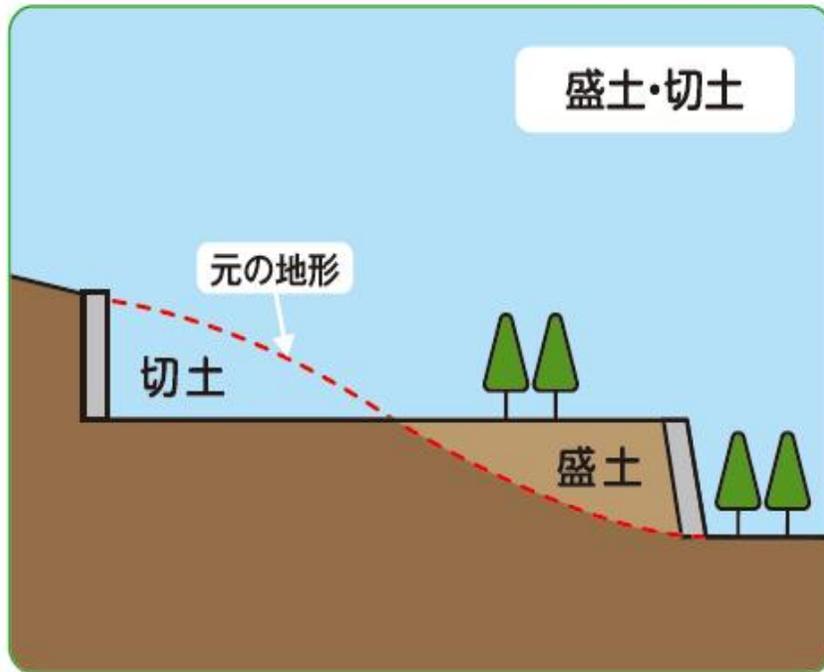


(5)許可対象 行為

規制区域内 (=松江市全域)において、**盛土等**を**一定規模以上**行う場合は、あらかじめ許可が必要

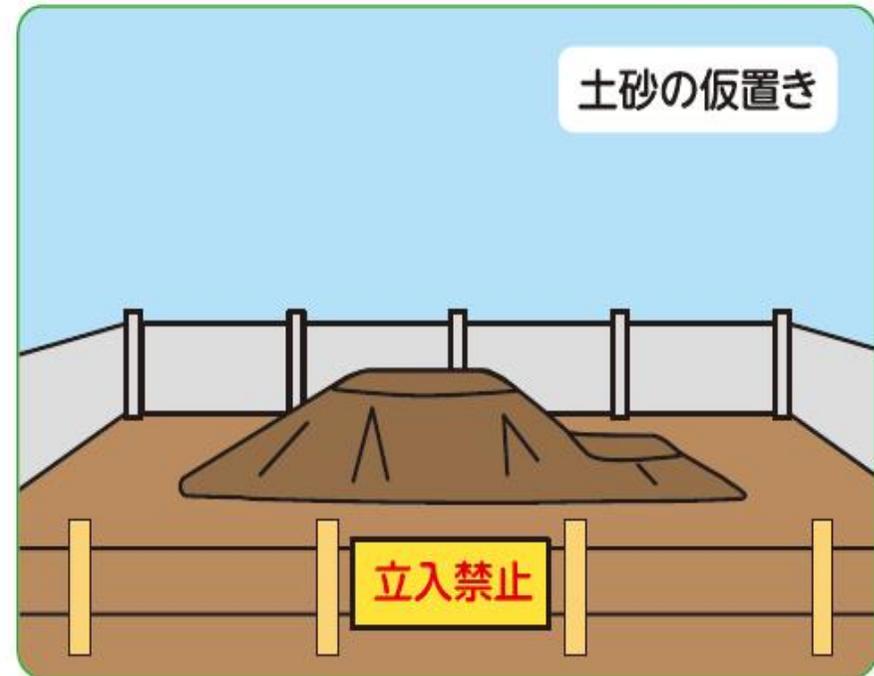
盛土等とは

①宅地造成・特定盛土等



例) 宅地を造成するための盛土
残土処分場における盛土

②土石の堆積



例) 土砂のストックヤードにおける仮置き

(6) 許可対象 規模

一定規模以上とは

許可対象となる盛土等の規模

赤文字 宅地造成等工事規制区域

青文字 特定盛土等規制区域

① 宅地造成・特定盛土等

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

要件	① 盛土で高さが 1m超 2m超 の崖※を生ずるもの	② 切土で高さが 2m超 5m超 の崖を生ずるもの	③ 盛土と切土を同時に行い、高さが 2m超 5m超 の崖を生ずるもの(①、②を除く)	④ 盛土で高さが 2m超 5m超 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 500㎡超 3,000㎡超 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)以外のものをいいます。

② 土石の堆積

例えば… ● 土石のストックヤードにおける仮置き 等

要件	⑥ 最大時に堆積する高さが 2m超 5m超 かつ面積が 300㎡超 1,500㎡超 となるもの	⑦ 最大時に堆積する面積が 500㎡超 3,000㎡超 となるもの
イメージ図		

※特定盛土等規制区域では **赤文字** から **青文字** の間は届出が必要です。

引用元:国土交通省ホームページ「盛土規制法パンフレット」

(7)盛土等を安全に保つ責務

①責任の所在の明確化

- 盛土等が行われた土地について、**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
 - ※土地所有者等:土地の所有者、管理者、占有者
- 災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、**原因行為者※**に対しても、**是正措置等を命令できる**こととする 等
 - ※原因行為者:盛土等の造成主、工事施行者、過去の土地所有者等

②実効性のある罰則の措置

- 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等に対する罰則について、条例による罰則の上限より高い水準に強化 等
 - ※ 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

(8) 既存盛土等の調査について

概要

- 対象：市内全域における面積3,000㎡以上の既存盛土
- 調査内容：既存盛土の分布状況、規模、造成年代等。現在調査中
- 結果公表：調査完了後、松江市ホームページにて下記事項を公表予定

公表する事項(案)

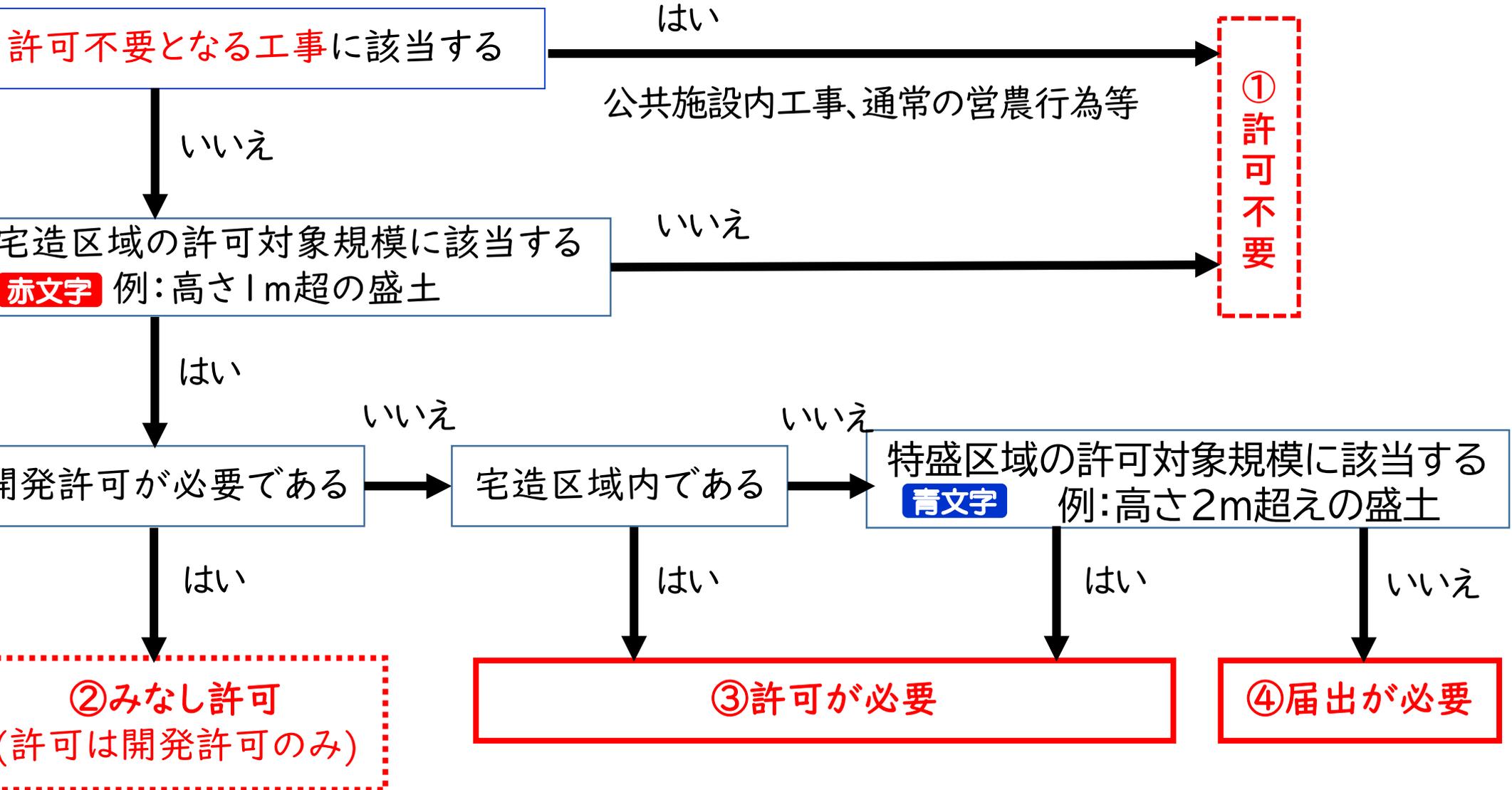
土地の所在地及び地番 (例:松江市〇〇町〇〇番地)
盛土等の面積 (例:〇〇㎡)
現地盤勾配 (例:〇〇°)
盛土等の高さ (例:〇〇m)
盛土等の土量 (例:〇〇m ³)
盛土等のタイプ (谷埋め盛土、腹付け盛土、平地盛土、切土)
造成年代 (例:平成〇〇年度)

※現時点での案であり、今後変更となる可能性があります

2. 許可手続き等について

(1) 手続きの要否判定

新たに **宅地造成・特定盛土等** 又は **土石の堆積** を行う場合に必要な手続き



(2)許可不要となる工事

①公共施設用地内で行われる工事

○以下の場所で行う工事

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二条第二項に規定する「防衛施設」

○国又は地方公共団体が管理する以下の施設内で行う工事

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

②通常の営農行為

○農地及び採草放牧地において行われる通常の営農行為

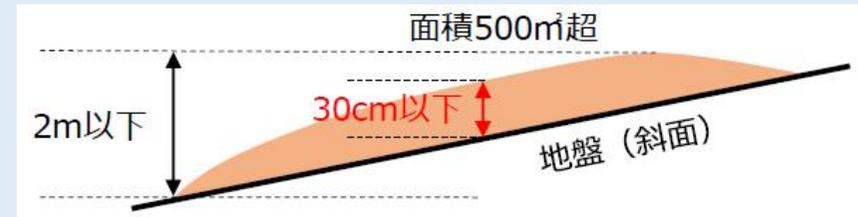
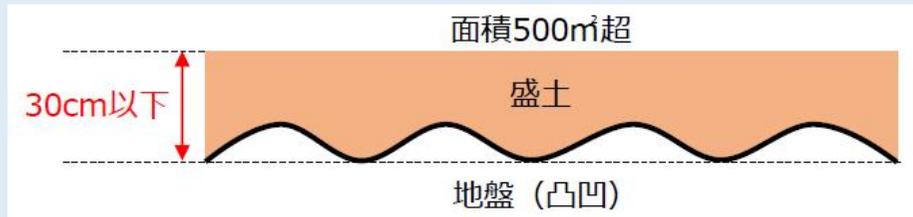
例：通常の生産活動並びには場管理のための耕起、代かき、整地、畝立、けい畔の新設、

補修及び除去、表土の補充（その前後の土地の地盤面の標高差が原則 30cmを超えないもの）

(3) 許可不要となる工事

③ 災害発生のおそれがないと認められる工事

○高さ2m以下かつ500㎡超の盛土又は切土であって、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30cmを超えないもの



○高さ2m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2m以下かつ面積が500㎡を超える土石の堆積であって、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30cm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堆積するもの

(4)みなし許可

みなし許可

「都市計画法の開発許可」と「盛土規制法の許可」の両許可の対象となった場合、**開発許可を受ければ、盛土規制法の許可も受けたものとみなされる**

盛土規制法の許可を受ける必要はないが、**盛土規制法の規定が一部適用**される

みなし許可の場合に適用される盛土規制法の規定

追加事項	内容	備考
工事主の資力信用 工事施行者の能力	「自己の居住用」及び「自己の業務用（1ha未満）」についても審査対象	
工事の技術的基準	盛土規制法の技術的基準を適用	
標識の掲示	盛土規制法の標識に一部追記したものを掲示	
中間検査、定期報告	盛土規制法の規定に沿って実施	
是正措置、罰則	都市計画法に加え、盛土規制法の是正措置と罰則も適用	

※一部適用に伴い、添付書類を追加予定（例：盛土の面積を確認する書類）

【参考】開発許可の対象：「建築物等」を目的とした、造成、道路の新設、農地転用等を行う工事

(5)許可申請手数料

①宅地造成・特定盛土等

盛土・切土をする土地の面積	手数料の額 (1件につき)
500㎡以内	14,000円
500㎡超、1,000㎡以内	21,000円
1,000㎡超、2,000㎡以内	31,000円
2,000㎡超、3,000㎡以内	44,000円
3,000㎡超、5,000㎡以内	60,000円
5,000㎡超、10,000㎡以内	78,000円
10,000㎡超、20,000㎡以内	131,000円
20,000㎡超、40,000㎡以内	202,000円
40,000㎡超、70,000㎡以内	318,000円
70,000㎡超、100,000㎡以内	454,000円
100,000㎡超	591,000円

②土石の堆積

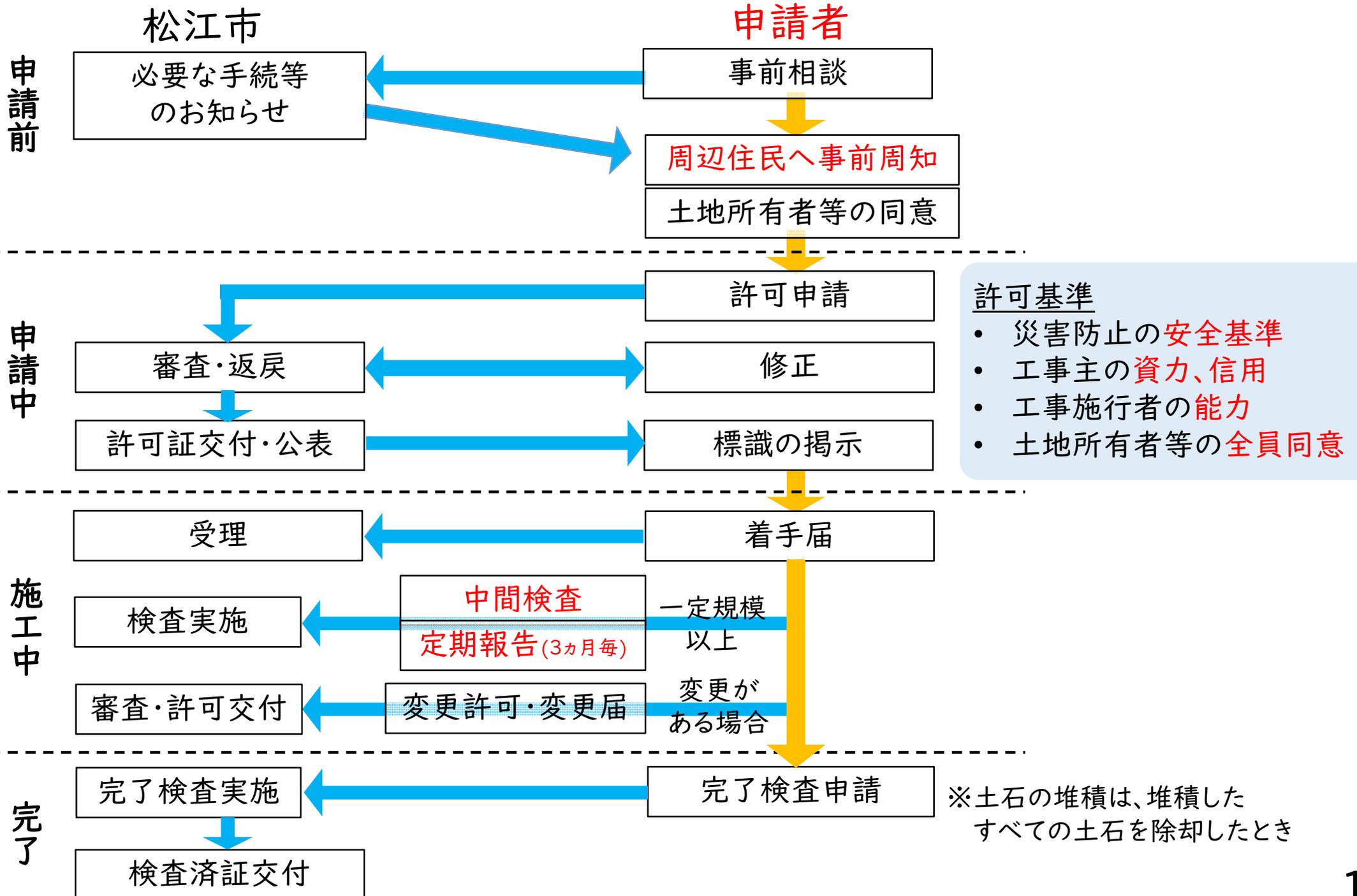
土石の堆積をする土地の面積	手数料の額 (1件につき)
500㎡以内	11,000円
500㎡超、1,000㎡以内	13,000円
1,000㎡超、2,000㎡以内	16,000円
2,000㎡超、3,000㎡以内	18,000円
3,000㎡超、5,000㎡以内	26,000円
5,000㎡超、10,000㎡以内	29,000円
10,000㎡超、20,000㎡以内	37,000円
20,000㎡超、40,000㎡以内	49,000円
40,000㎡超、70,000㎡以内	65,000円
70,000㎡超、100,000㎡以内	96,000円
100,000㎡超	116,000円

■変更許可申請手数料

変更に係る部分に①盛土・切土(又は②土石の堆積)をする土地があるもの限り、
 変更許可申請1件につき、変更に係る部分の①盛土・切土(又は②土石の堆積)をする土地の面積に応じ、上表に規定する額

※手数料の対象面積：実際に①盛土・切土(又は②土石の堆積)をする土地の面積

(6) 許可申請から完了検査までの流れ



(7) 周辺住民への事前周知

許可申請前に周辺地域の住民に対し、工事内容の周知が必要

周知方法

以下のいずれかの方法により実施

- ①説明会の開催
- ②工事内容を記載した書面の配布
- ③工事を行う土地またはその周辺での掲示 + インターネットへの掲載

(注) 溪流等で高さが15mを超える盛土をする場合、①説明会が必須

周知が必要な内容

①宅地造成・特定盛土等	②土石の堆積
①工事主の氏名又は名称	①工事主の氏名又は名称
②工事が施行される土地の所在地	②工事が施行される土地の所在地
③工事施行者の氏名又は名称	③工事施行者の氏名又は名称
④工事の着手予定日及び完了予定日	④工事の着手予定日及び完了予定日
⑤盛土又は切土の高さ	⑤土石の堆積の最大堆積高さ
⑥盛土又は切土をする土地の面積	⑥土石の堆積を行う土地の面積
⑦盛土又は切土の土量	⑦土石の堆積の最大堆積土量

(8)許可基準

許可基準

- ① 工事の計画が**技術的基準等に適合**するものであること
- ② **工事主に**工事を行うために必要な**資力及び信用**があること
- ③ **工事施行者に**工事を完成するために**必要な能力**があること
- ④ 工事をしようとする土地の**区域内の土地**について所有権を有する者の**全ての同意**を得ていること



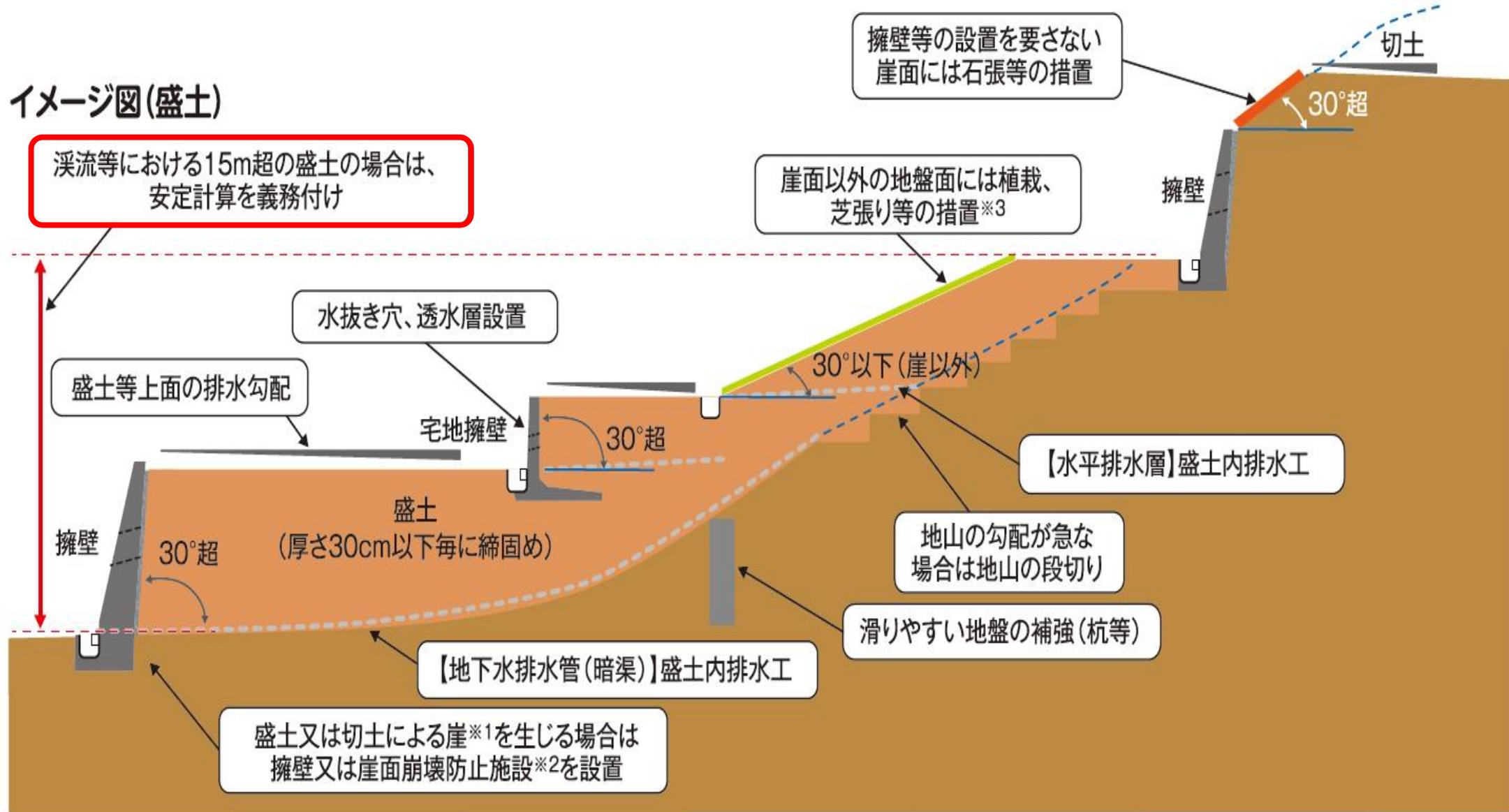
【盛土規制法第12条及び第30条】

○上記の基準に適合しないと認めるとき、又は

○その申請がこの法律若しくはこの法律に基づく命令の規定に違反していると認めるときは、許可をしてはならない。

(9) 宅地造成・特定盛土等の技術基準

イメージ図(盛土)

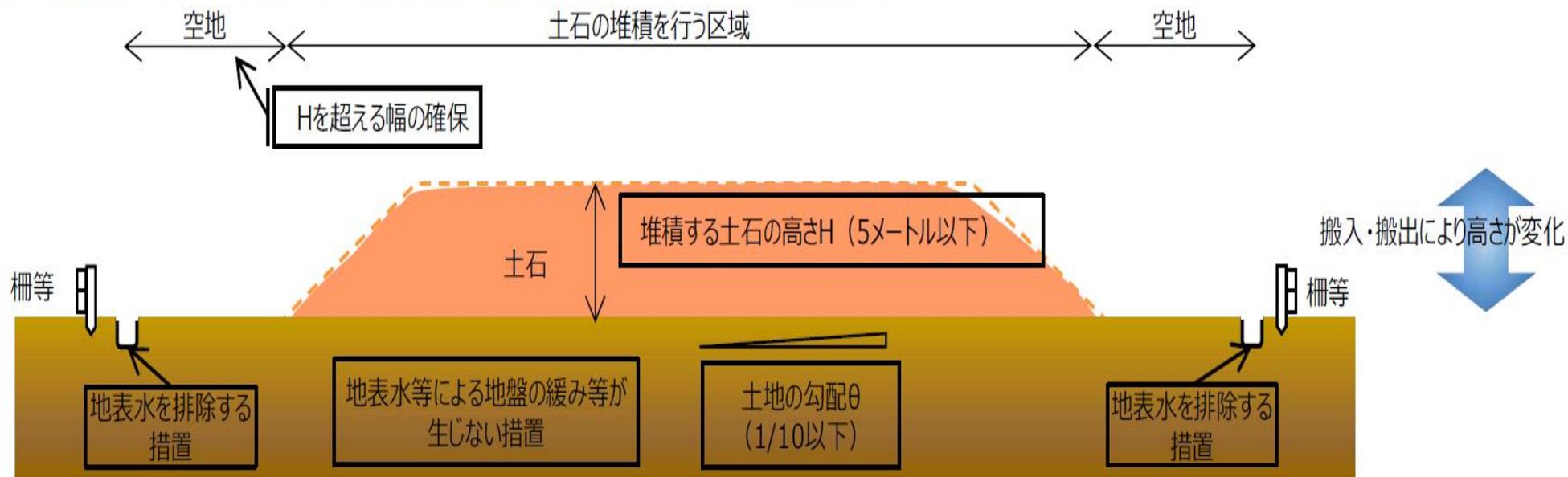


※1「崖」とは、地表面が水平面に対し 30° を超える角度をなす土地で、硬岩盤(風化の著しいものを除く)以外のものをいいます。 ※2 住宅等の建築物を建築する地盤には崖面崩壊防止施設(鋼製枠工等)は設置できません。 ※3 道路の路面の部分その他の植栽、芝張り等の措置の必要がないことが明らかな地盤面を除きます。

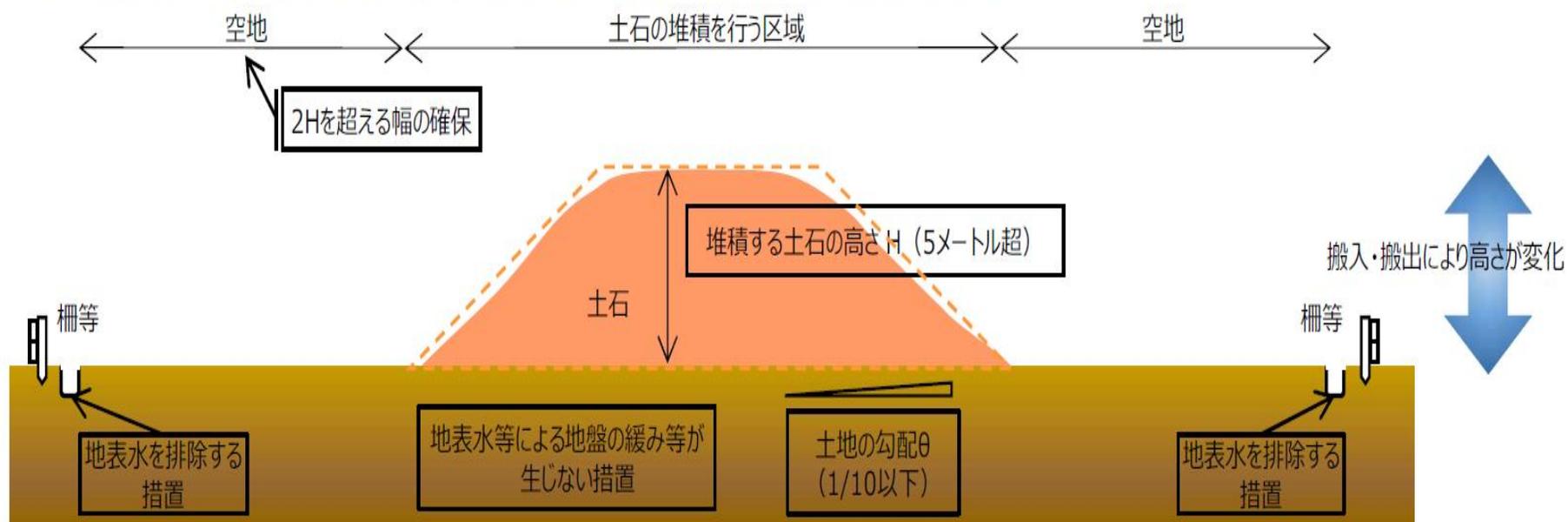
*具体的には都道府県知事等が定める許可基準や「盛土等防災マニュアル」をご確認ください。

(10) 土石の堆積の技術基準

① 堆積する土石の高さが5メートル以下の場合、当該高さを超える幅の空地の設置



② 堆積する土石の高さが5メートル超の場合、当該高さの2倍を超える幅の空地の設置



(11) 中間検査

対象要件

- ① 一定規模以上の 宅地造成・特定盛土等 に関する工事 (例: 高さが2m超の崖を生ずる盛土)
- ② 「**特定工程**」を含む工事

特定工程完了

4日以内

中間検査申請

中間検査実施

合格証交付

工事再開

特定工程

盛土前又は切土後の地盤面に**排水施設を設置する工事**
(例) 暗渠排水管

着工制限

排水施設の周囲を砕石その他の資材で埋める工事は、
合格証交付後でなければ施工することができない

(12) 定期報告

一定規模以上の①宅地造成・特定盛土等 又は ②土石の堆積に関する工事

工場の実施状況を**3か月ごと**に**報告**が必要 (例: 高さが2m超の崖を生ずる盛土)

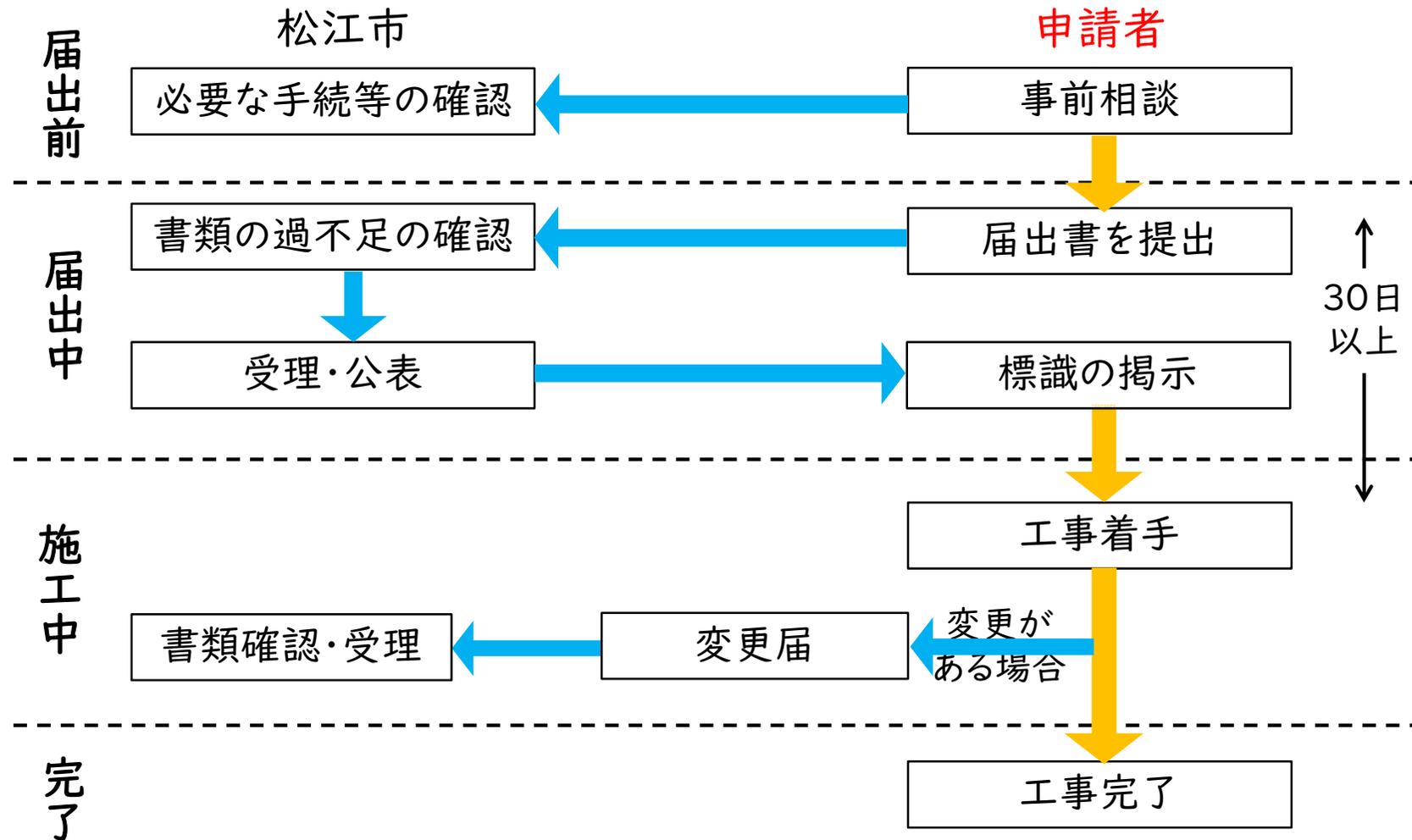
報告に必要な書類 : **報告書**、現況を明らかにする**写真**

定期報告の報告事項(一部抜粋)

工事種別	報告事項
①宅地造成・特定盛土等	<ul style="list-style-type: none">• 報告の時の盛土又は切土の高さ• 報告の時の盛土又は切土の面積• 報告の時の盛土又は切土の土量• 報告の時の擁壁等の工事の施行状況
②土石の堆積	<ul style="list-style-type: none">• 報告の時の土石の堆積の高さ• 報告の時の土石の堆積の面積• 報告の時の堆積されている土石の土量• 前回の報告の時点から新たに堆積された土石の土量及び除却された土石の土量

(13)特盛区域での盛土等に関する届出

特定盛土等規制区域で一定規模の盛土等を行う場合、工事着手の30日前までに届出が必要



※届出内容について、災害防止のために必要があるときは、工事の計画の変更その他必要な措置をとるように勧告、命令する場合がある

(14) 必要な手続きと対象規模等

区域	行為	届出	許可	中間検査	定期報告	完了検査
宅地造成等工事規制区域	土地の区画形質の変更(盛土・切土)	—	<ul style="list-style-type: none"> ①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ2m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ2m超(①、③を除く) ⑤盛土または切土の面積500㎡超(①～④を除く) 	<ul style="list-style-type: none"> ①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ5m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ5m超(①、③を除く) ⑤盛土または切土の面積3,000㎡超(①～④を除く) 	同左	許可対象すべて
	一時的な土石の堆積	—	<ul style="list-style-type: none"> ①堆積の高さ2m超かつ面積300㎡超 ②堆積の面積500㎡超 	—	<ul style="list-style-type: none"> ①堆積の高さ5m超かつ面積1,500㎡超 ②堆積の面積3,000㎡超 	許可対象すべて
特定盛土等規制区域	土地の区画形質の変更(盛土・切土)	<ul style="list-style-type: none"> ①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ2m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ2m超(①、③を除く) ⑤盛土または切土の面積500㎡超(①～④を除く) 	<ul style="list-style-type: none"> ①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ5m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ5m超(①、③を除く) ⑤盛土または切土の面積3,000㎡超(①～④を除く) 	許可対象すべて	許可対象すべて	許可対象すべて
	一時的な土石の堆積	<ul style="list-style-type: none"> ①堆積の高さ2m超かつ面積300㎡超 ②堆積の面積500㎡超 	<ul style="list-style-type: none"> ①堆積の高さ5m超かつ面積1,500㎡超 ②堆積の面積3,000㎡超 	—	許可対象すべて	許可対象すべて

(15)その他の届出

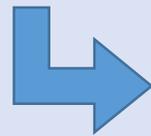
規制開始後は、新たに盛土等をする場合、下記の手続きが必要な場合がある

規制開始時 (R7.7.1) に盛土等に関する工事が**工事中**である場合



規制開始後、21日以内 (R7.7.22まで) に
「規制区域指定の際の工事の届出」が必要

擁壁等を除却する場合



着手する14日前までに
「擁壁等を除却する工事の届出」が必要

「公共施設用地」を「宅地または農地等」に転用した場合



転用した日から14日以内に
「公共施設用地から宅地又は農地等への転用の届出」が必要

(16) 今後の予定等

今後の予定

○令和7年7月1日

盛土等に関する規制開始（規制区域の指定）

○令和7年7月22日

規制区域指定時の届出の締切日（指定時に盛土等の工事中の場合）

申請等に関する手引き・各種様式
松江市ホームページ
にて 3月末頃 公開予定

詳細はコチラ
松江市
ホームページ



https://www.city.matsue.lg.jp/sangyo_business/kaihatsu_toshikeikaku/morido/index.html

規制を強化し、盛土等による災害から市民の皆様の生命・財産を守ります

【お問い合わせ先】 松江市

○規制区域・許可等 ⇒ 都市政策課 ☎0852-55-5374

○既存・危険盛土等 ⇒ 農林基盤整備課 ☎0852-55-5233