宅地造成及び特定盛土等規制法に関する制度説明会
【一般対象】

令和７年２月２５日（火）

主催：旭川市地域振興部都市計画課

ASAHIKAWA CITY

1　制度の概要

盛土規制法制定の経緯

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**することになりました。（令和５年５月２６日施行）

令和３年７月静岡県熱海市　死者28名、住宅被害98棟

【国土交通省　盛土規制法ホームページから抜粋】

法律の概要

① スキマのない規制

・**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します

・**農地・森林の造成や土石の一時的な堆積も含め、規制区域内で行う盛土等**が許可の対象となります

（参考）改正前の宅地造成工事規制区域

【規制対象】
●宅地を造成するための盛土・切土

【区域指定のイメージ】
主に、丘陵地にある市街地（又は今後市街地になりうる土地）の区域を指定

<宅地造成工事規制区域（改正前）のイメージ>

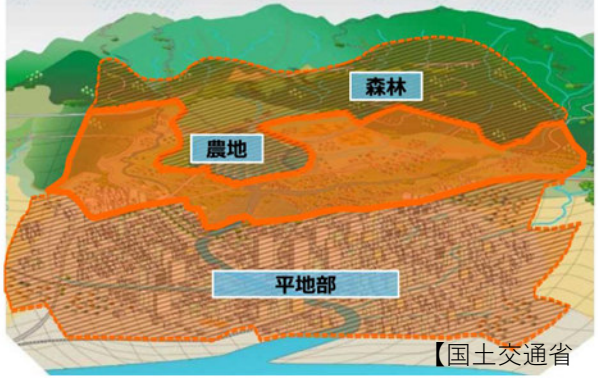
新制度による規制区域

※（下線部）：規制を強化する部分

【規制対象】
●土地（森林・農地を含む）を造成するための盛土・切土
●土捨て行為や一時的な堆積

【区域指定のイメージ】
改正前の宅地造成工事規制区域に加えて、
土砂流出等により人家等に被害を及ぼしうる、森林、農地、平地部の土地を広く指定

<新制度による規制区域のイメージ>

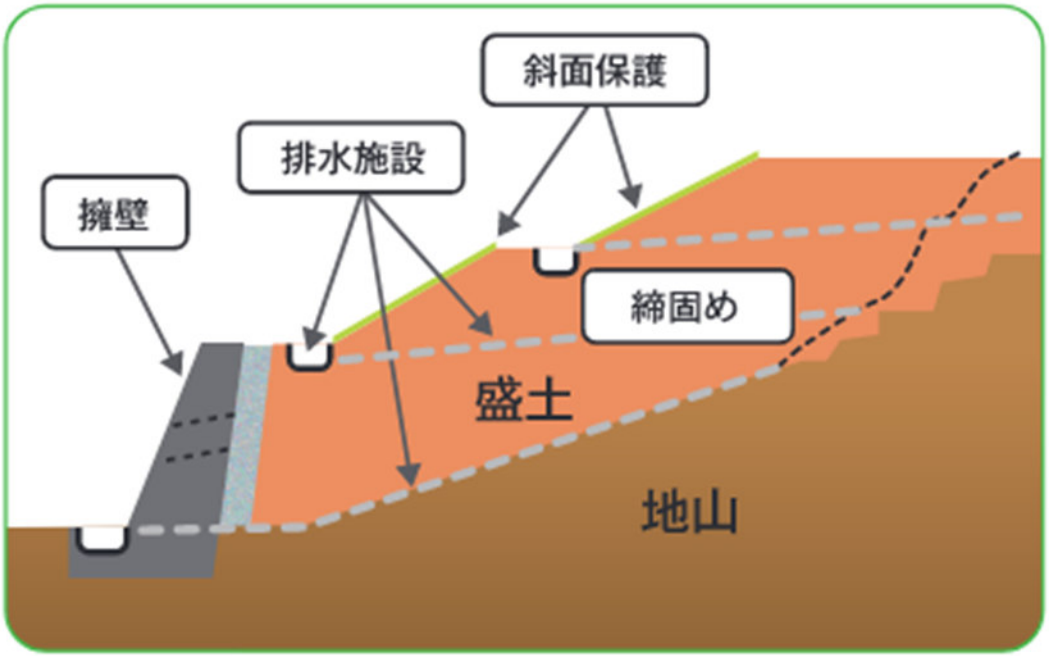


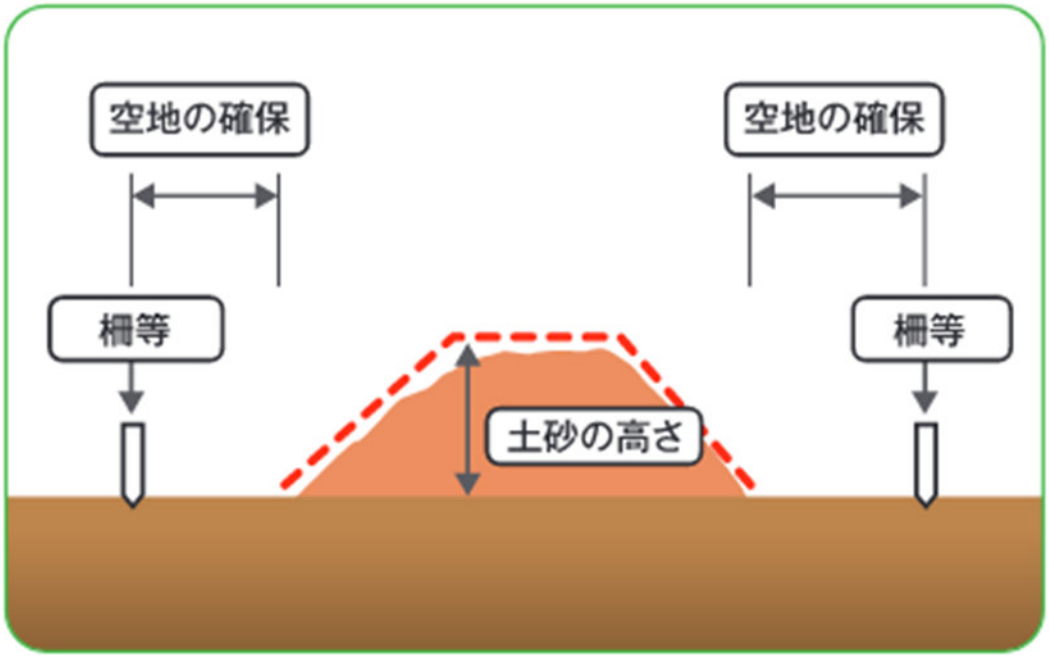
【国土交通省　盛土規制法説明資料から抜粋】

制度の概要

② 盛土等の安全性の確保

・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技術的基準を設定**





【国土交通省　盛土規制法パンフレットから抜粋】

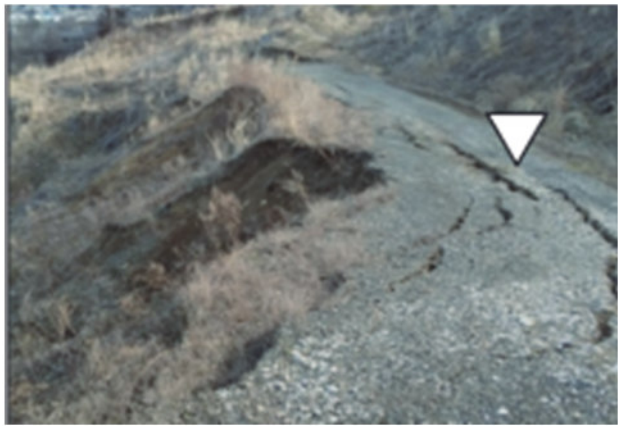
制度の概要

③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**（土地の所有者、管理者、占有者、工事主（法第２０条第３項））**が常時安全な状態に維持する責務を有することを明確化**

・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**

【盛土の割れ】



【地下水の流出】

【擁壁の割れ】

【国土交通省　盛土規制法パンフレットから抜粋】

④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を高い水準に強化

（最大　懲役：３年以下、罰金：１千万円以下、法人３億円以下）

2　許可対象行為

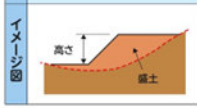
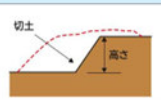
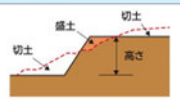
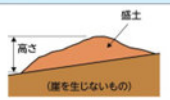
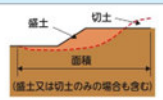
許可を要する工事

規制区域内で以下に示す規模に該当する土地の形質変更や土石の堆積を行う場合は、あらかじめ**市長の許可が必要**となります。

① 宅地造成等工事規制区域

<土地の形質の変更(盛土・切土)>

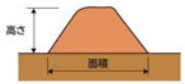
例えば… ●宅地を造成するための盛土・切土 ●残土処分場における盛土・切土 ●太陽光発電施設の設置のための盛土・切土 等

要件	①盛土で高さが 1m超 の崖※を生ずるもの	②切土で高さが 2m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 の崖を生ずるもの(①、②を除く)	④盛土で高さが 2m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 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。

<一時的な土石の堆積>

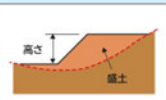
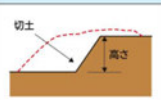
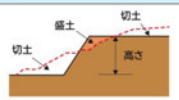
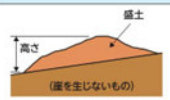
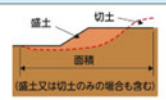
例えば… ●土石のストックヤードにおける仮置き 等

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

② 特定盛土等規制区域

<土地の形質の変更(盛土・切土)>

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 2m超 の崖※を生ずるもの	②切土で高さが 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 5m超 の崖を生ずるもの(①、②を除く)	④盛土で高さが 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 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。

<一時的な土石の堆積>

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

【国土交通省　盛土規制法パンフレットから抜粋】

３　規制区域について

規制区域の種類

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、人家等に危害を及ぼしうる区域を指定

特定盛土等規制区域
市街地や集落など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区域等を指定

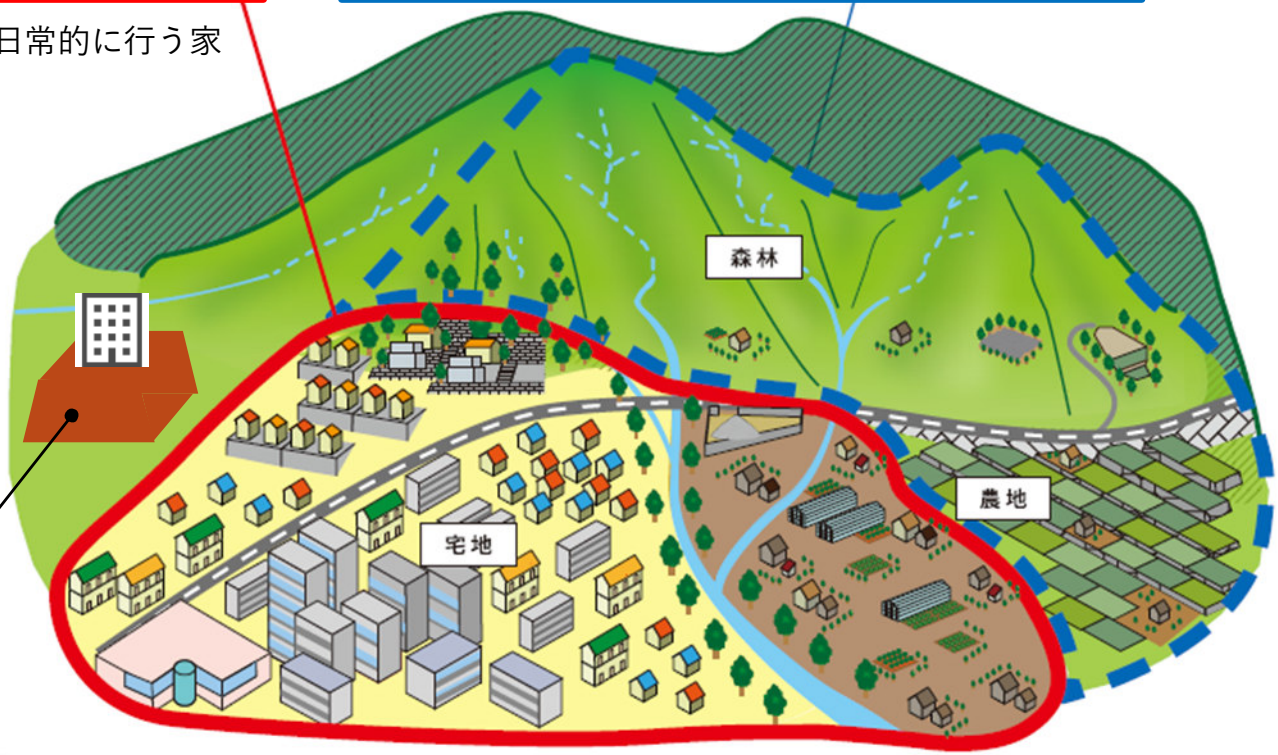
※人家とは、人が居住または活動を日常的に行う家

〈現行の宅地造成等規制法の規制区域〉

宅地造成工事規制区域
宅地造成に伴い災害が生ずるおそ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指定

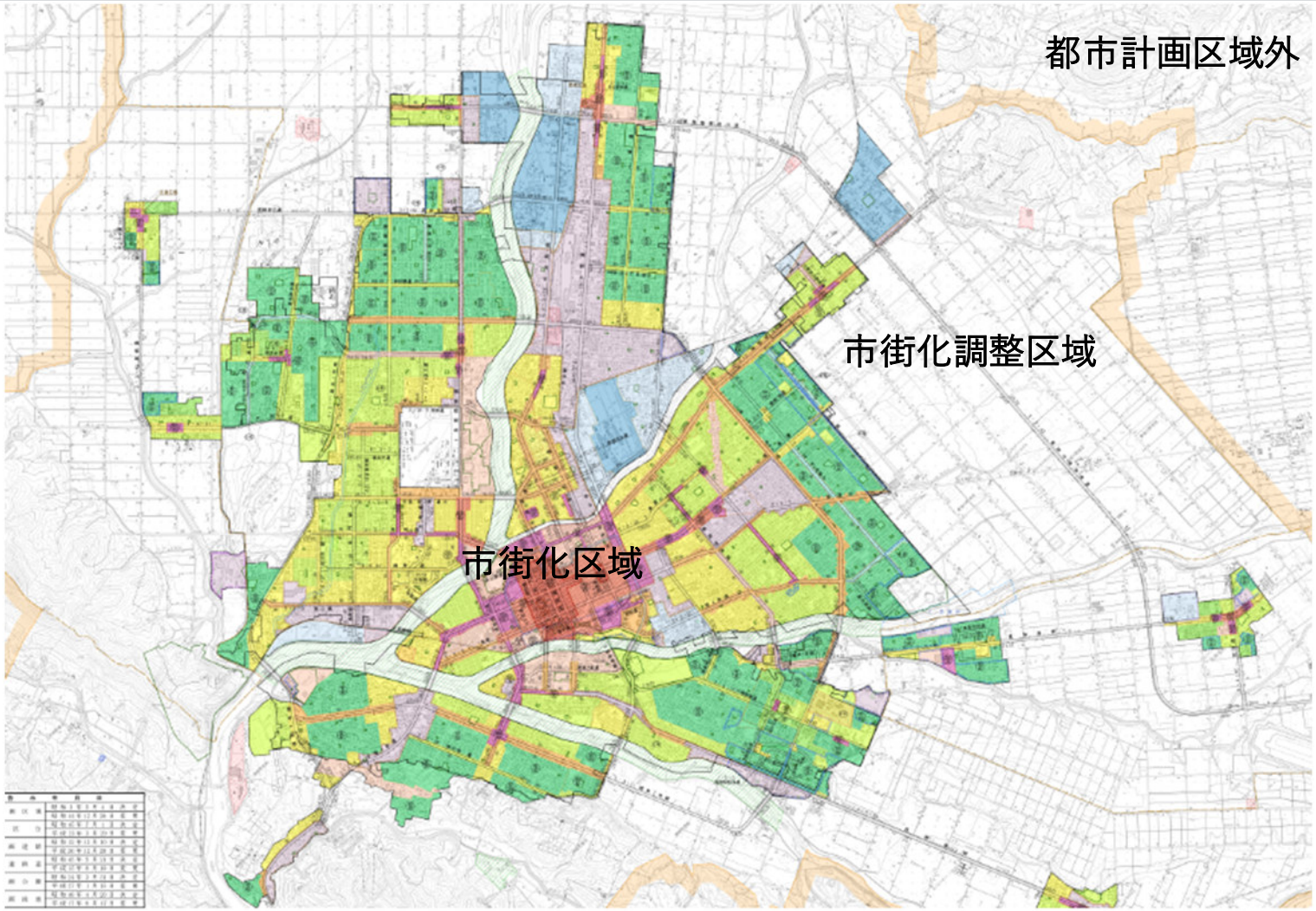
▶ 宅地造成工事規制区域の指定は、令和７年３月３１日まで

※本市では、造成宅地防災区域の指定はありません。



引用：国土交通省ホームページ

都市計画区域の区分



規制区域の設定方法

■宅地造成等工事規制区域

ア　市街化区域
イ　市街化調整区域及び都市計画区域外における
　　次の区域
　1)都市計画法第34条第１項第12号区域
　　（西神楽聖和地区、東旭川町旭正地区）
　2)２戸以上の人家（原則30m²以上）が50m
　　以内で連なって建っている区域
　3)２)の周囲概ね500メートル以内の区域

➡ 宅地造成等工事規制区域の境界は、上記の区域が含まれるように、**地番界・道路・河川等**を参考に決定

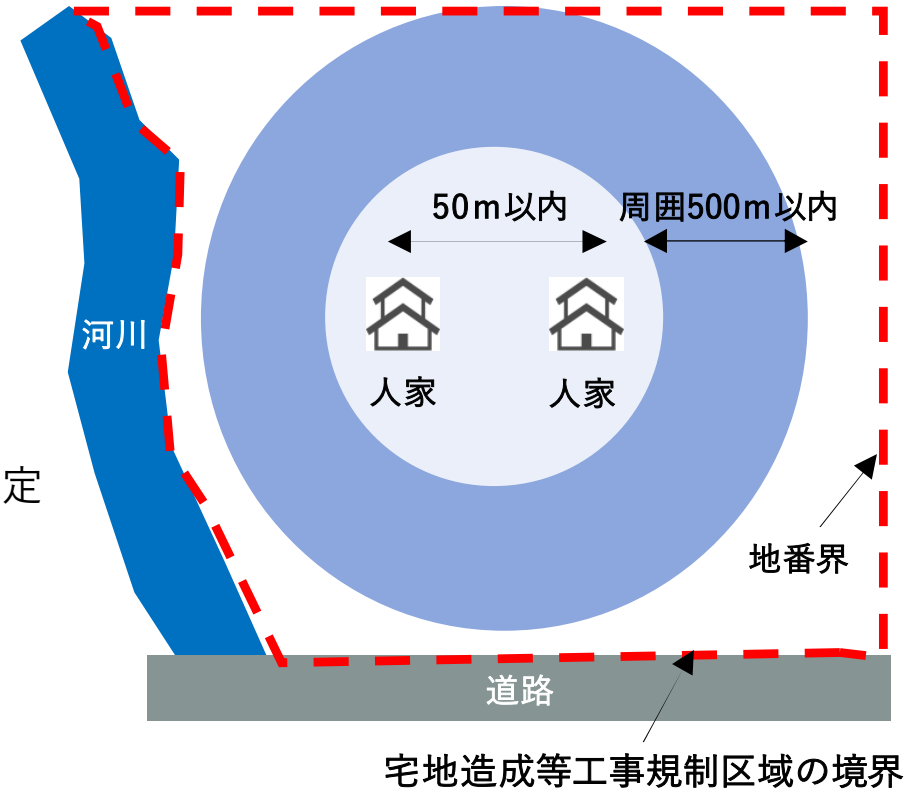
■特定盛土等規制区域

宅地造成等工事規制区域を除く、本市全域

〈災害が発生する危険性がない土地〉
●規制のない土地は危険な盛土等が行われる可能性が高い
●立法理由として「スキマのない規制」
●常に宅地造成等を行うことができる

▶ 存在しない
本市全域を規制区域とする

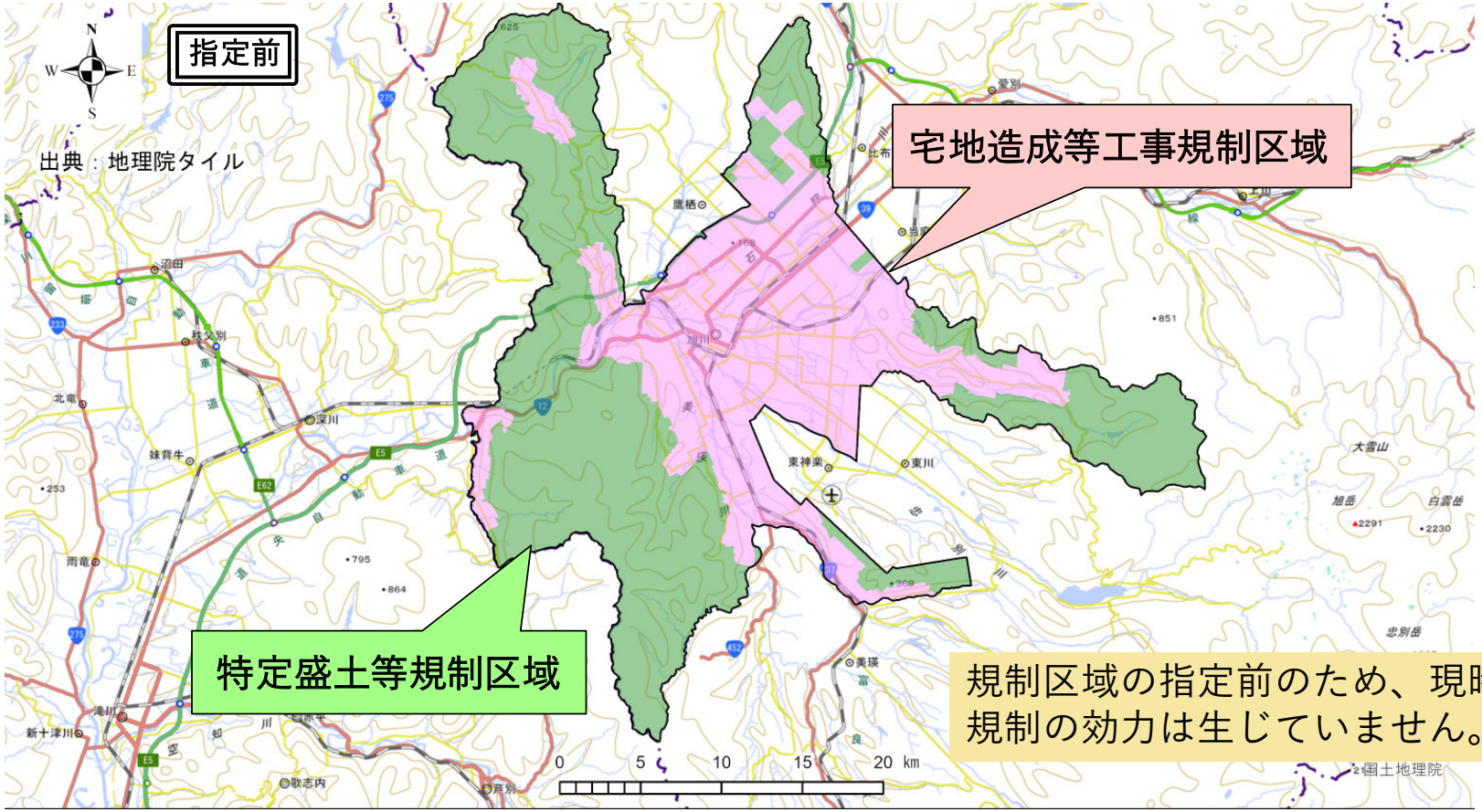
【市街化調整区域及び都市計画区域外の場合】



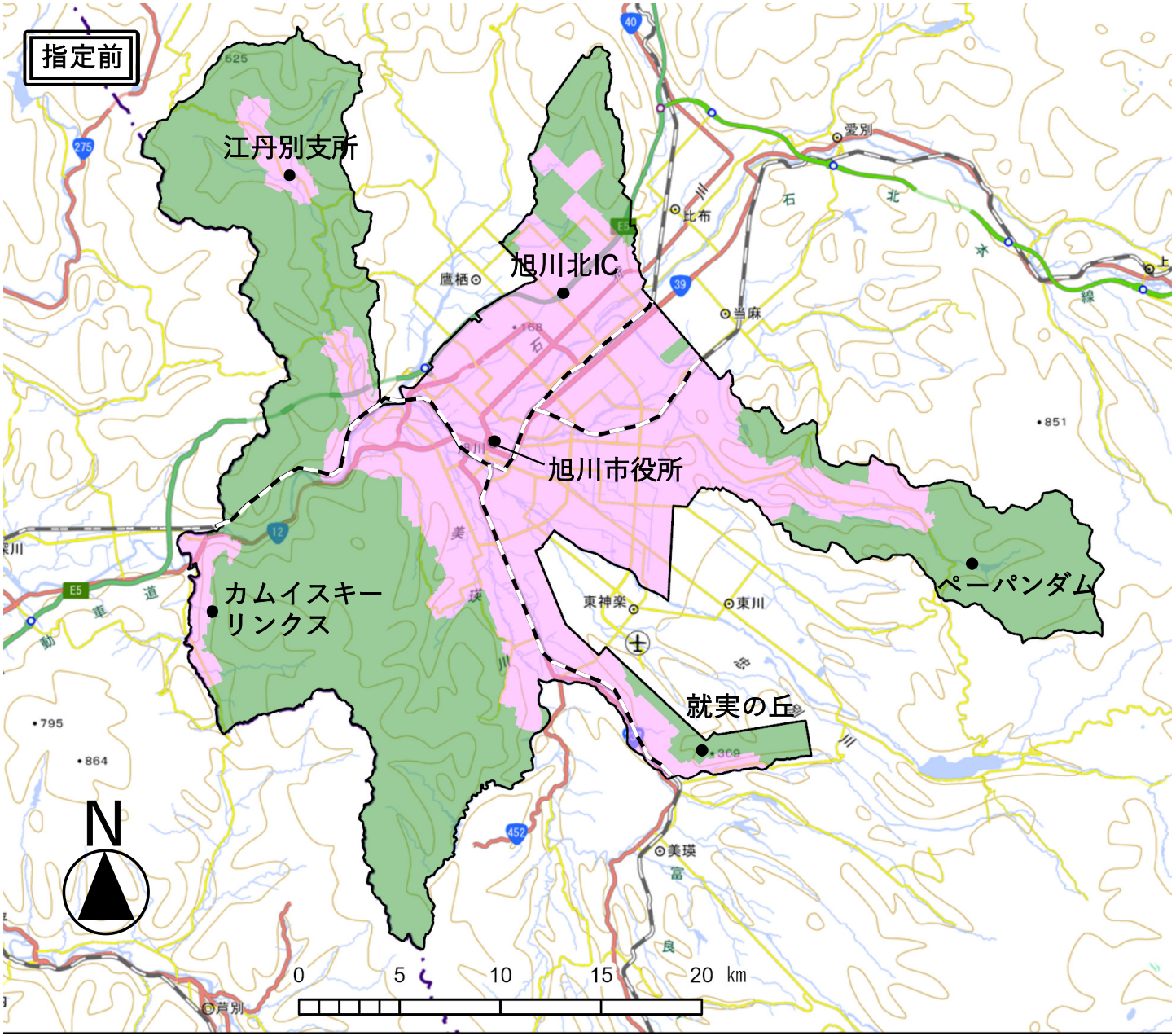
規制区域の候補区域図

宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく規制区域の候補区域を以下のとおり定め、令和７年１月２１日に本市ホームページで公表しました。

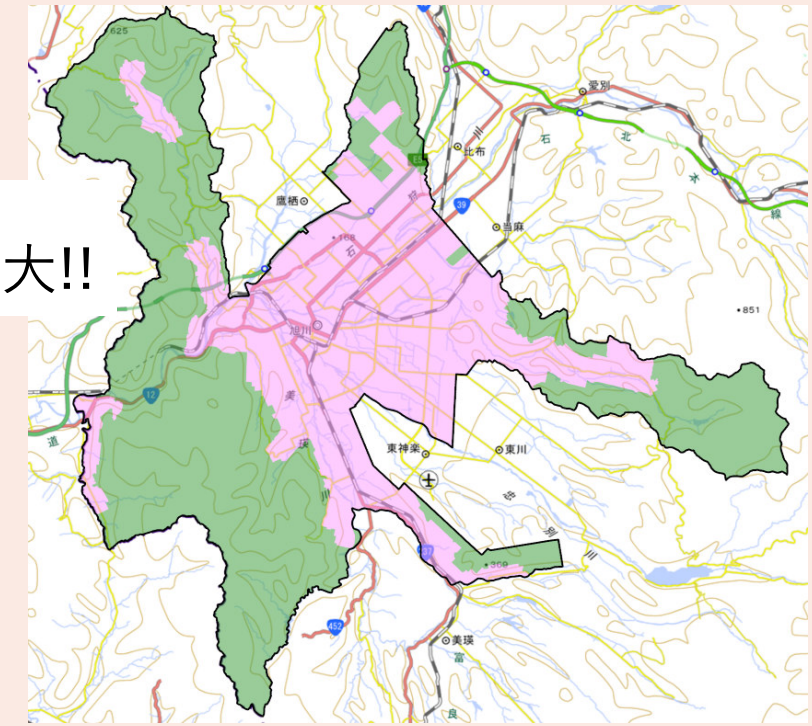
４月１日から、規制区域の指定及び法令の運用を開始する予定です。



規制区域の指定前のため、現時点で規制の効力は生じていません。


指定前
江丹別支所
旭川北IC
旭川市役所
カムイスキー
リンクス
ペーパンダム
就実の丘
N
0
5
10
15
20 km

現行の規制区域との比較

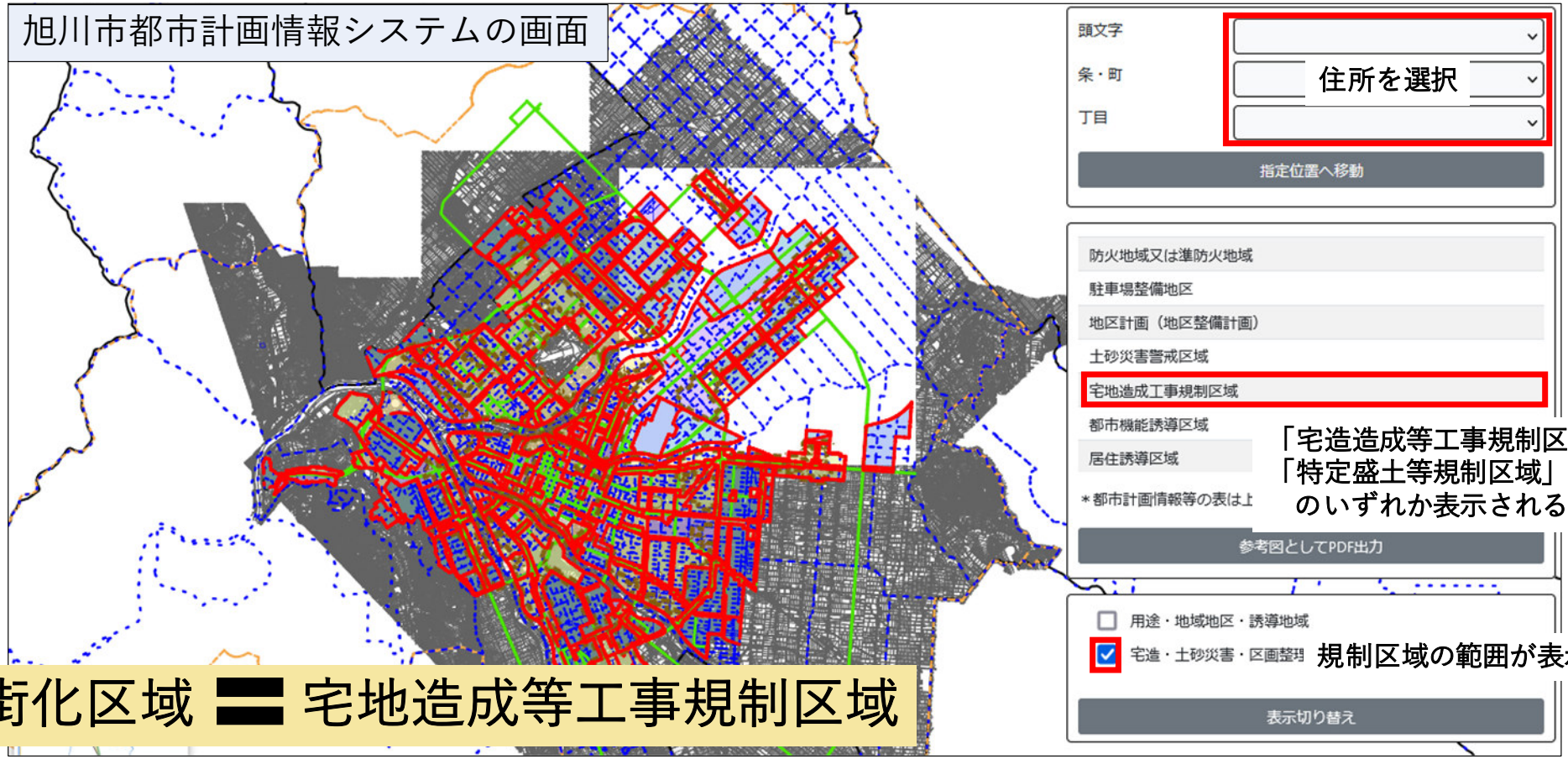
宅地造成等規制法	宅地造成及び特定盛土等規制法
	
608ヘクタール ［春光台、旭岡、忠和、神居 高砂台、台場の一部］	74、766ヘクタール ［宅地造成等：31、262ヘクタール 特定盛土等：43、504ヘクタール］

規制区域が
約120倍に拡大!!

規制区域の調べ方

●令和７年５月以降、旭川市都市計画情報システム　にて、規制区域を調べられるようになります。
●当分の間、規制区域に関しては、直接、都市計画課にご確認ください。

旭川市都市計画情報システムの画面



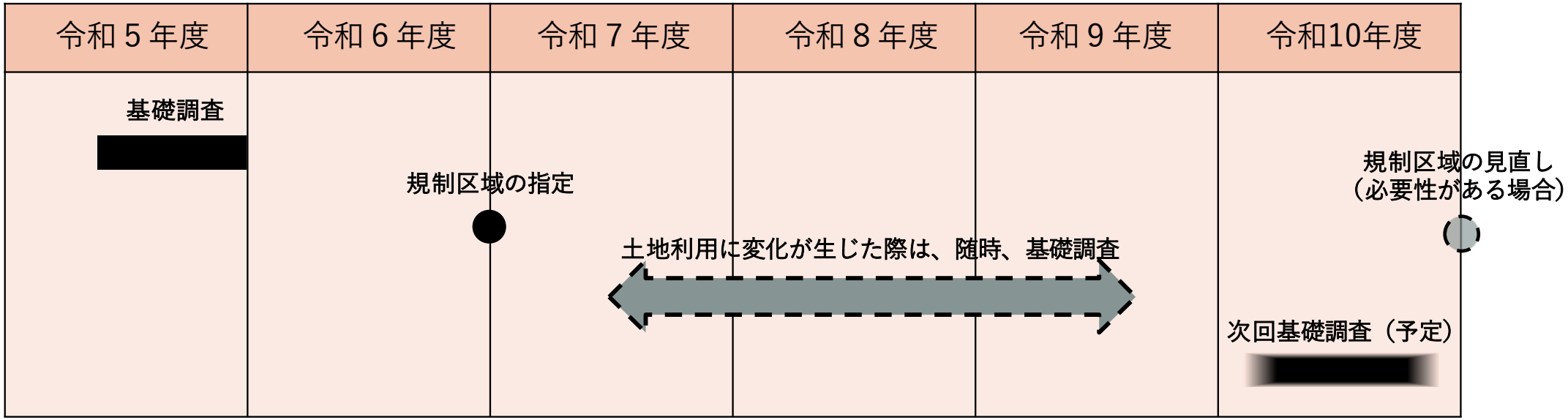
「宅造造成等工事規制区域」
「特定盛土等規制区域」
のいずれか表示される

規制区域の範囲が表示される

市街化区域 ＝ 宅地造成等工事規制区域

規制区域の見直し

●規制区域の指定後は、おおむね５年ごとに土地利用状況等を確認し、規制区域の見直しの必要性を検討します。
●例えば、規制区域外において、人家の立地や道路の延伸等、新たに保全対象が確認されることや、規制区域内において、過去の調査時に保全対象としていた人家等がなくなること等が生じた場合は、規制区域の拡大や縮小を行います。
●地震や豪雨等の自然災害や開発行為等により、大規模な土地利用の変化が生じた際は、随時、土地利用状況等を調査し、規制区域の見直しの必要性を検討します。



旭川市周辺自治体の規制区域

●旭川市周辺自治体の規制区域は、それぞれの自治体の意見を踏まえ、今後**北海道が指定**します。

●現行の宅地造成工事規制区域が指定されている自治体は、上川管内では旭川市のみですが、今後は上川管内全域に広がる予定です。

●旭川市周辺自治体の規制区域の指定時期は未定です。

令和７年４月１日に北海道が規制区域を指定する道内の自治体
小樽市　室蘭市　釧路市　北見市　網走市 苫小牧市　富良野市　登別市　北広島市　江差町 白老町　厚真町　洞爺湖町　安平町 （１４市町） ※上記は、現行の宅地造成工事規制区域が指定されている自治体

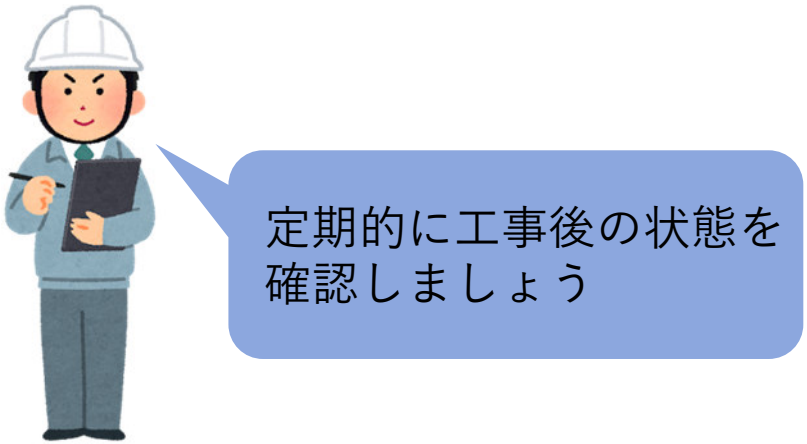
旭川市周辺自治体の規制区域については北海道のホームページで公表されます。

4　維持管理について

適切な維持管理

土地所有者は、工事完了後適切な維持管理を行ってください。

土地所有者等においては、自らが所有等する土地に盛土等を行った場合には、その盛土等により周辺の人家等に危害が生じることのないよう、定期的に盛土等の変状の有無を確認する等、適切に維持保全することが求められるほか、第三者によって同意なく盛土等が行われることのないよう、適切に管理することが求められます。



詳しい内容については

◆「宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく宅地造成等工事許可申請等の手引き」（作成中）

現在作成中で３月公開予定ですが、個別相談は随時承ります。
本日は、簡単に説明しましたが、詳しくは手引きでご確認ください。
完成まで少々お待ちください。

◆宅地造成及び特定盛土等規制法関係のページをご活用ください。

https://www.city.asahikawa.hokkaido.jp/kurashi/401/406/zoseikaihatu/p007793.html

5　罰則

罰則について

【罰則】（主なもの）

▶ **無許可工事、虚偽申請、命令違反（監督処分）、技術的基準違反**

・個人 ⇒ **３年以下の懲役または１千万以下の罰金**（法第５５条）

・法人 ⇒ **３億円以下の罰金**（法第６０条）

▶ **命令違反（改善命令）、中間検査・完了検査違反、定期報告違反、立入検査拒否**

・個人 ⇒ **１年以下の懲役または３百万以下の罰金**（法第５６条）

・法人 ⇒ **１億円以下の罰金**　等（法第６０条）

危険な既存盛土等について

・令和７年４月１日の**法適用前に行われた盛土等**についても、危険性がある場合は**是正指導の対象**となります。

・是正指導に従わない場合は、**勧告・改善命令や刑事告発**を行うことがあります。

6　よくある質問

よくある質問

自分の土地が規制区域に入ったら、どのような手続きが必要ですか？

盛土・切土や擁壁などの工事を行わない限り、特に手続きは必要ありません。
一方で、規制区域内では、盛土等が行われた土地を常時安全な状態に維持する努力義務が土地所有者等に課せられます。自分の土地の盛土等が周囲に危険を及ぼさないよう注意が必要です。

既存の擁壁を改修する場合、盛土規制法の許可は必要ですか？

通常の改修等であれば規制対象外ですが、改修等の前後の構造が大きく変わる場合には規制の対象になり、技術的基準の適合を求めることがあります。

建築物の基礎工事等・解体に必要な範囲の掘削および埋戻しは、規制の対象ですか？

建築物の基礎工事等・解体に必要な範囲の掘削および埋戻しは、土地の形質が変更されたものとみなされないため、規制対象外です。

よくある質問

土地所有者は自らが所有する土地で盛土等を行った場合、定期的に変状の有無を確認しなければならないようですが、どのように対応したら良いですか？

盛土の割れや濁った水が出るなど、完成後の状態から変化がないか、定期的に確認をしてください。
自らが所有する土地の盛土等が周囲に危険を及ぼさないように配慮をお願いします。