



宅地造成及び特定盛土等規制法に 関する制度説明会 【事業者対象】

令和7年2月4日（火）

2月18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

制度の概要



1

用語の定義

用語	定義
宅地	農地，採草放牧地及び森林（以下「農地等」という。）並びに道路，公園，河川，公共の用に供する施設以外の土地のこと（法第2条第1号）
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施行令第3条で定めるもの（法第2条第2号）
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施行令第3条で定めるもの。（法第2条第3号）
土石の堆積	宅地又は農地等において行う土石の一時的な堆積で施行令第4条で定めるもの（法第2条第4号）
宅地造成等工事規制区域	市街地や集落，その周辺など，宅地造成，特定盛土等又は土石の堆積の行為が行われれば，人家等に危害を及ぼしうるエリア（法第10条）
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，特定盛土等又は土石の堆積が行われれば，人家等に危害を及ぼしうるエリア（法第26条）
崖	地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地のこと（硬岩盤を除く。）（施行令第1条）
盛土等	宅地造成，特定盛土等又は土石の堆積のこと （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）別紙 第1）
土石	土砂若しくは岩石又はこれらの混合物を指し，主に粒径75mm未満の礫，砂，シルトや，粒径75mm以上であっても破砕等により礫，砂，シルトと同等の性状にしたものなど （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）別紙 第2）

制度の概要

2 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）

3 盛土規制法の概要

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

【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**

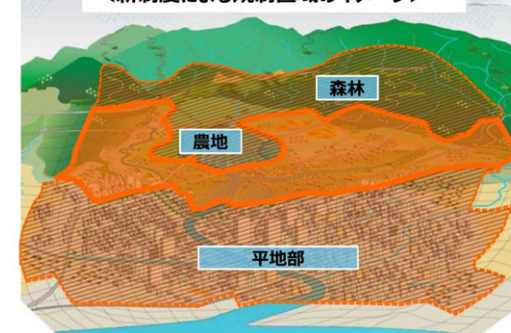
※（下線部）：規制を強化する部分



【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>

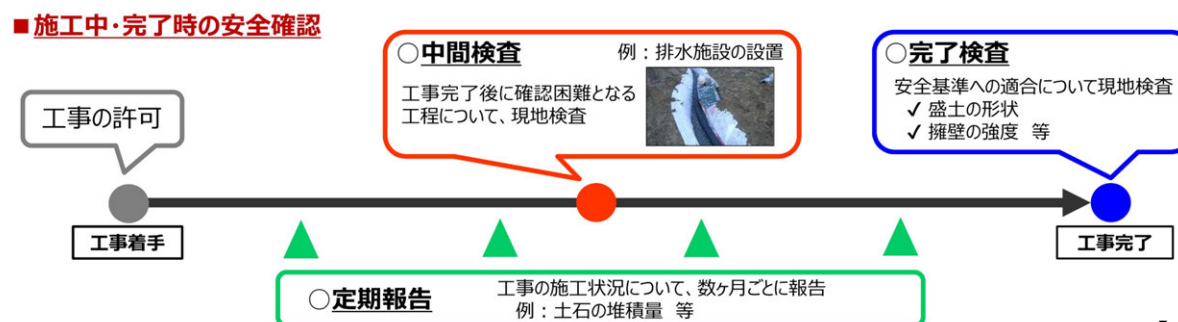


【国土交通省 盛土規制法説明資料から抜粋】

制度の概要

② 盛土等の安全性の確保

- ・ 技術的基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、**施工状況の定期報告、施工中の中間検査及び工事完了時の完了検査**を実施



【国土交通省 盛土規制法説明資料から抜粋】

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**

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

許可対象行為



1 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】

許可対象行為



1 許可を要する工事

法の改正に伴い追加された要件は次の部分となります。 (※ 緑色の枠に囲まれた部分)

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】

許可対象行為



2 許可を要しない工事

許可を要しない工事の代表例は次のとおりです。

① 公共施設用地

- ▶ 道路、公園、河川（[法第2条第1号](#)）
- ▶ 砂防設備、地すべり防止施設、飛行場、航空保安施設、鉄道、軌道、索道又は無軌条電車の用に供する施設 等（[施行令第2条](#)）
- ▶ 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（昭和49年法律第101号）第2条第2項に規定する防衛施設（[施行規則第1条第1項](#)）
- ▶ 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（[施行令第2条](#)、[施行規則第1条第2項](#)）

② 災害の発生のおそれがないと認められるもの（[法第12条第1項ただし書き等](#)）

- ▶ 詳細は次ページのとおり

③ みなし許可となる工事（[法第15条各項](#)、[法第34条各項](#)）

- ▶ 国または都道府県、指定都市も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

④ 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規則第8条第10号ロを踏まえて、旭川市が定める値を超えないもの）

許可対象行為



2 許可を要しない工事

法第12条第1項ただし書き等に「災害の発生のおそれがないと認められるもの」と規定されている主な工事

施行令	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）
施行規則	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）等
	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
	土壌対策汚染法に基づく汚染土壌の搬出又は処理等
	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，一定の国みなし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
	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を超えないものを行う工事
	土石の堆積を行う土地の面積が300㎡を超えないもの 施行令第4条第2号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



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

※人家とは，人が居住または活動を日常的に行う家

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

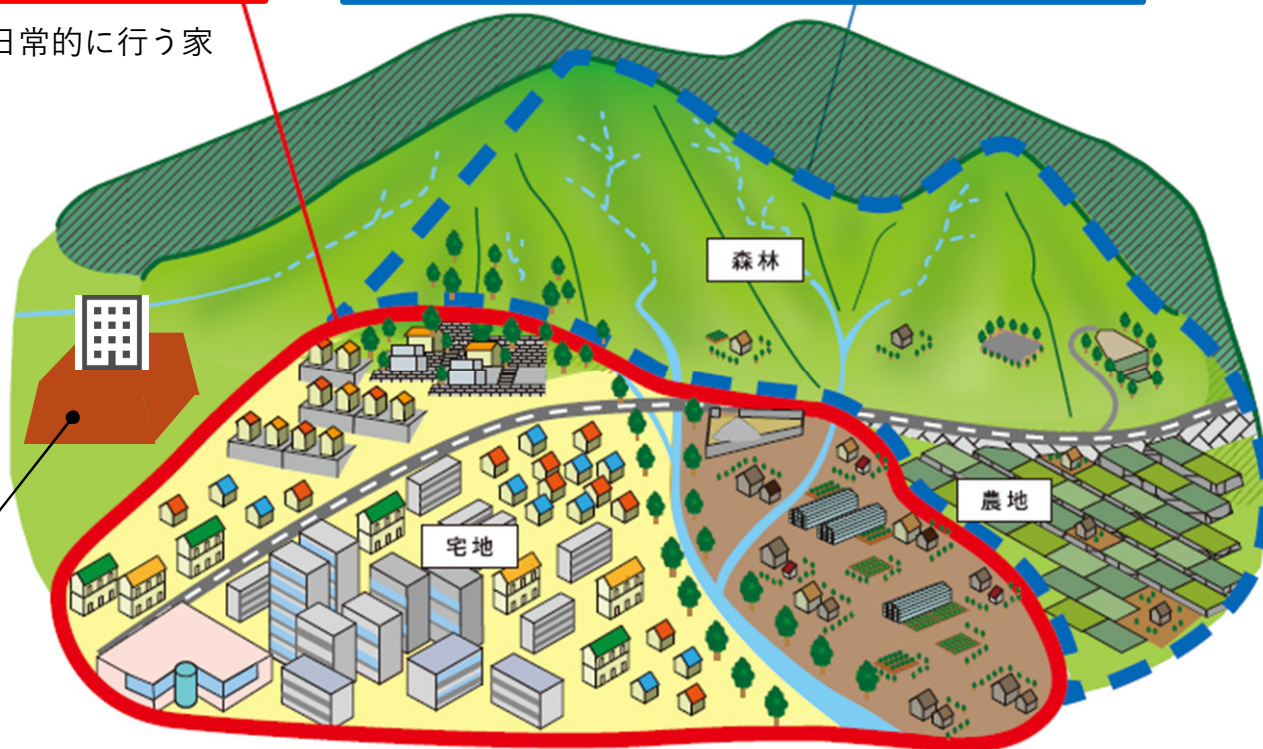
〈現行の宅地造成等規制法の規制区域〉

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ある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。



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

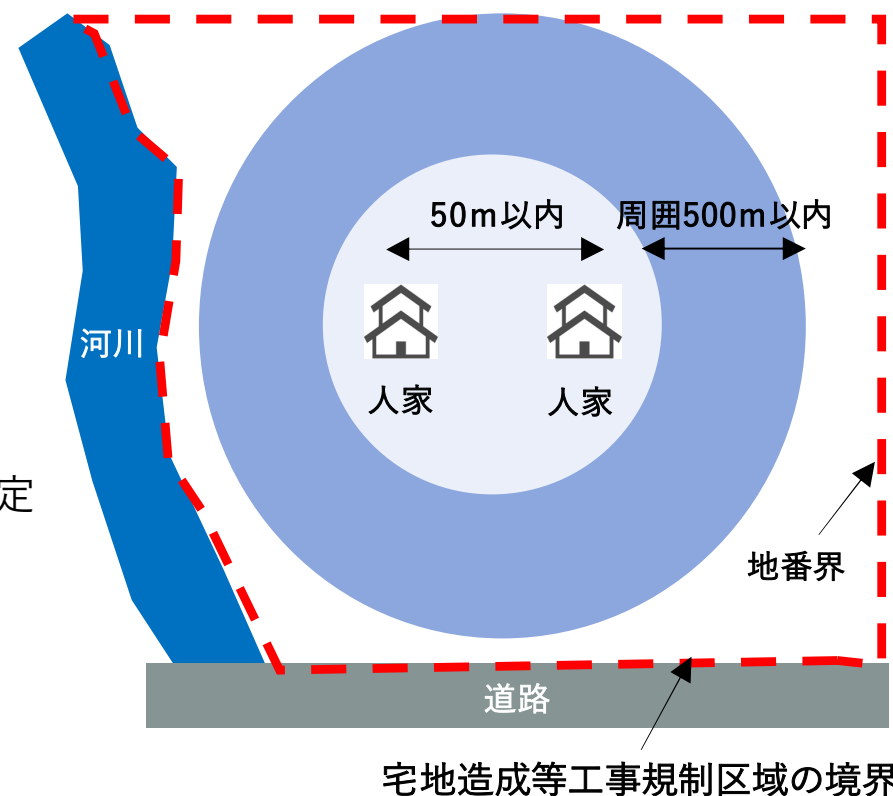
■特定盛土等規制区域

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

【市街化調整区域及び都市計画区域外の場合】

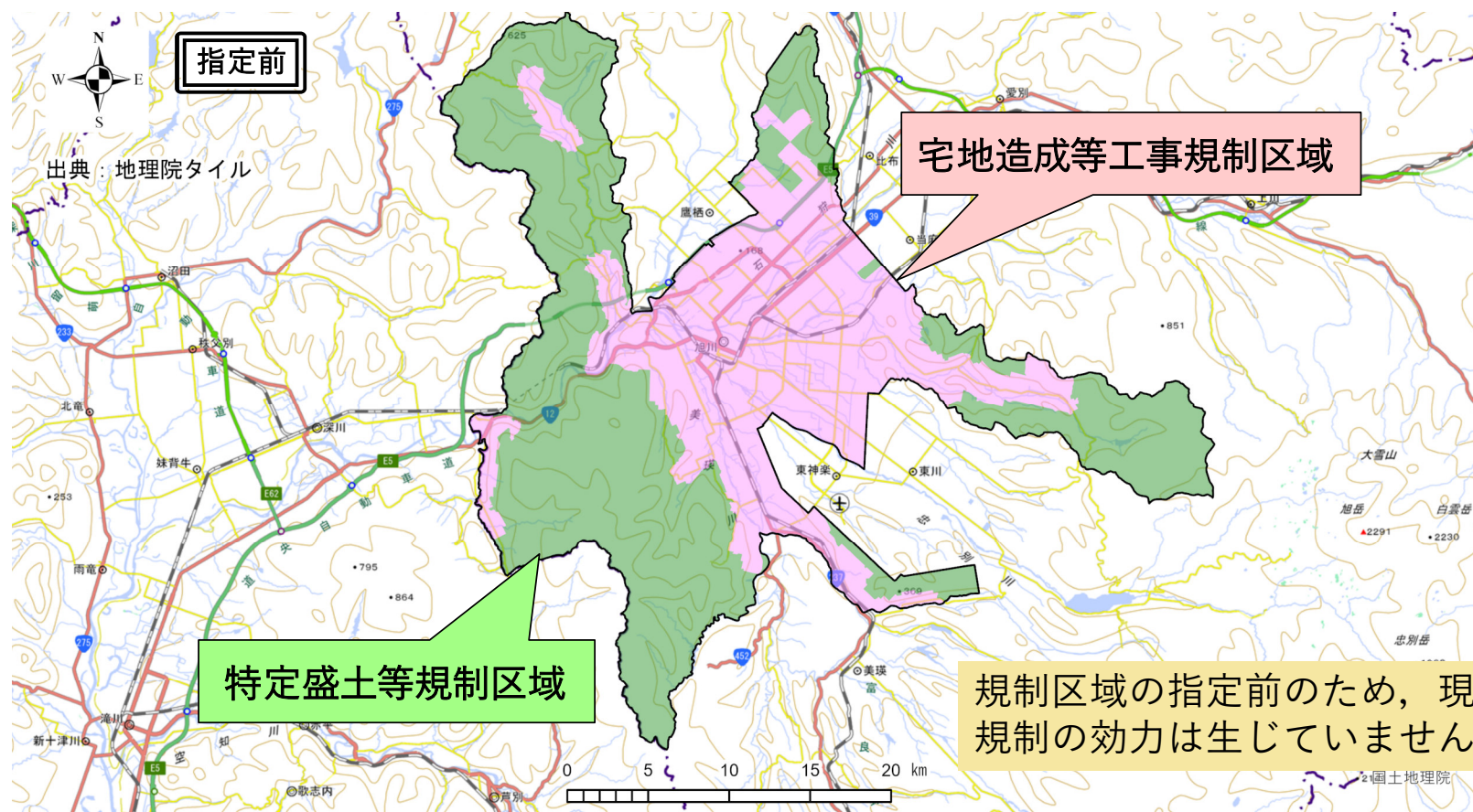


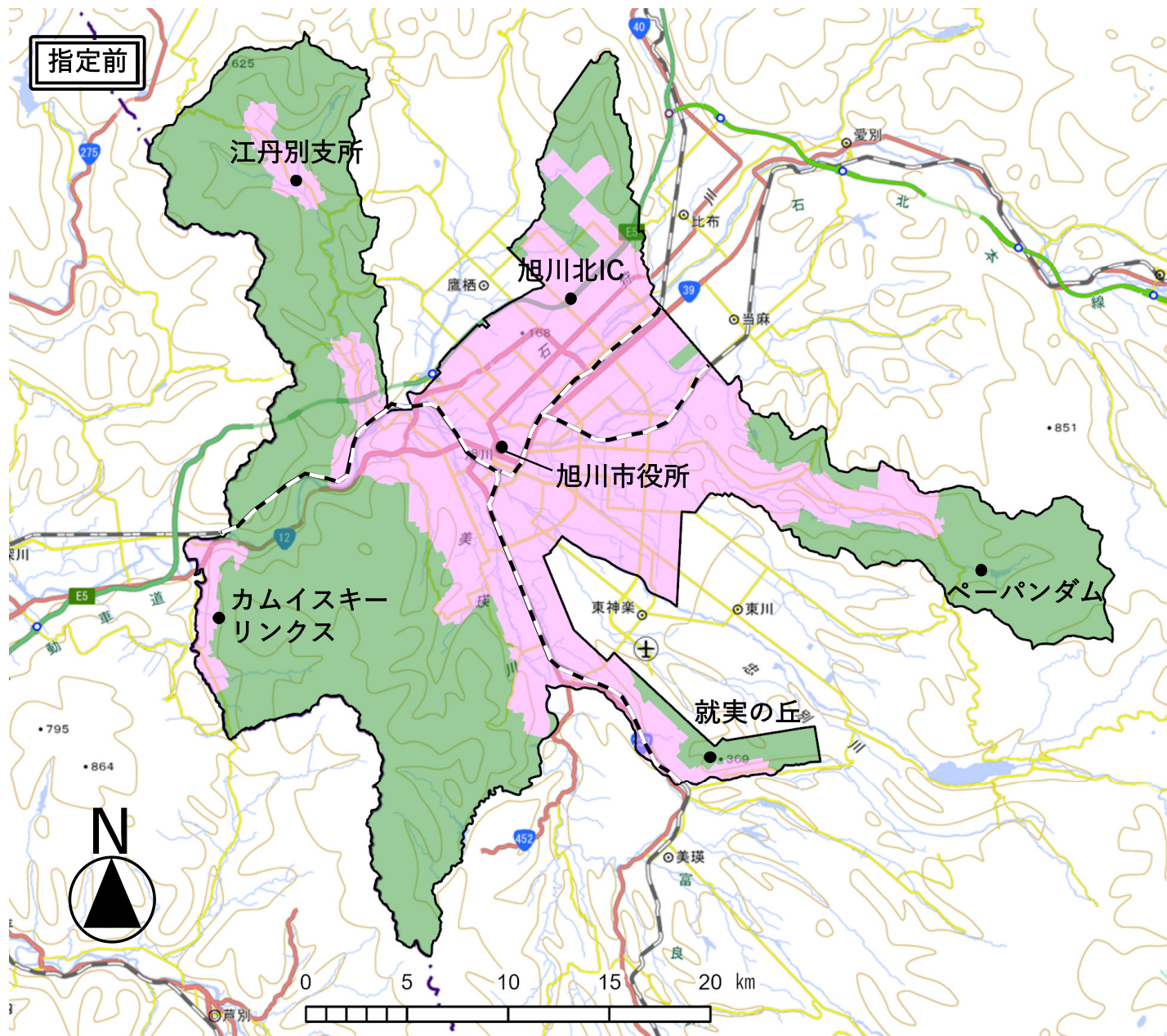
▶ 存在しない
本市全域を規制区域とする

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。

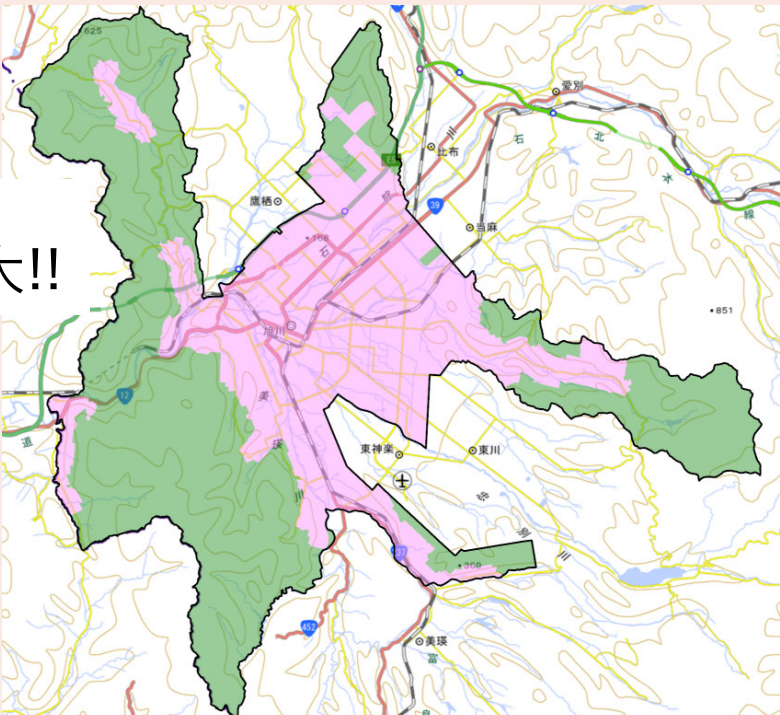
4月1日から、規制区域の指定及び法令の運用を開始する予定です。



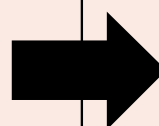


現行の規制区域との比較



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

頭文字
条・町
丁目

住所を選択

指定位置へ移動

防火地域又は準防火地域
駐車場整備地区
地区計画（地区整備計画）
土砂災害警戒区域
宅地造成工事規制区域
都市機能誘導区域
居住誘導区域

「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

参考図としてPDF出力

☐ 用途・地域地区・誘導地域
☒ 宅造・土砂災害・区画整理

規制区域の範囲が表示される

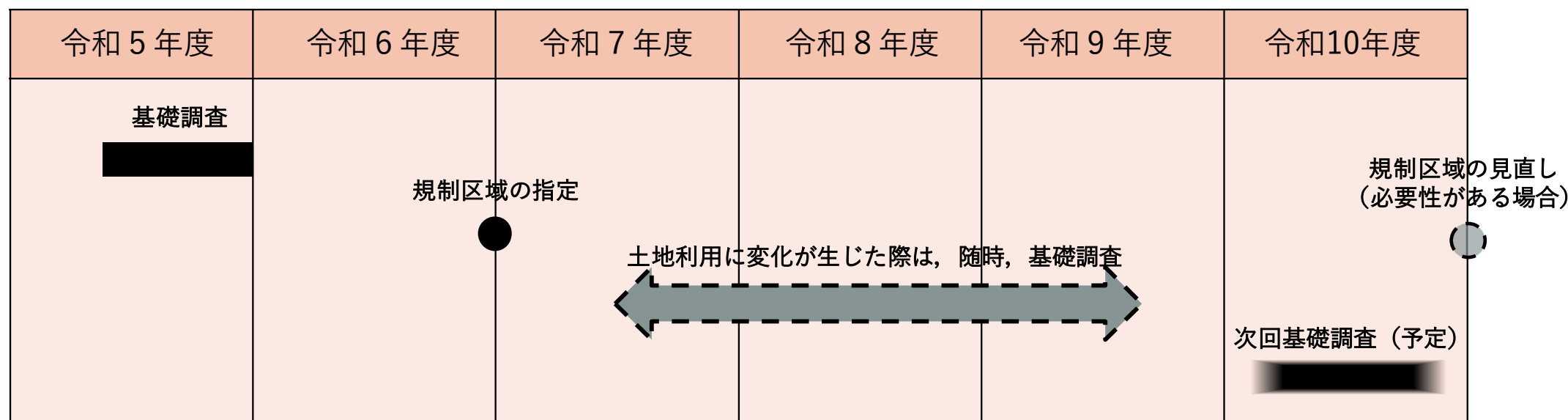
表示切り替え

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。

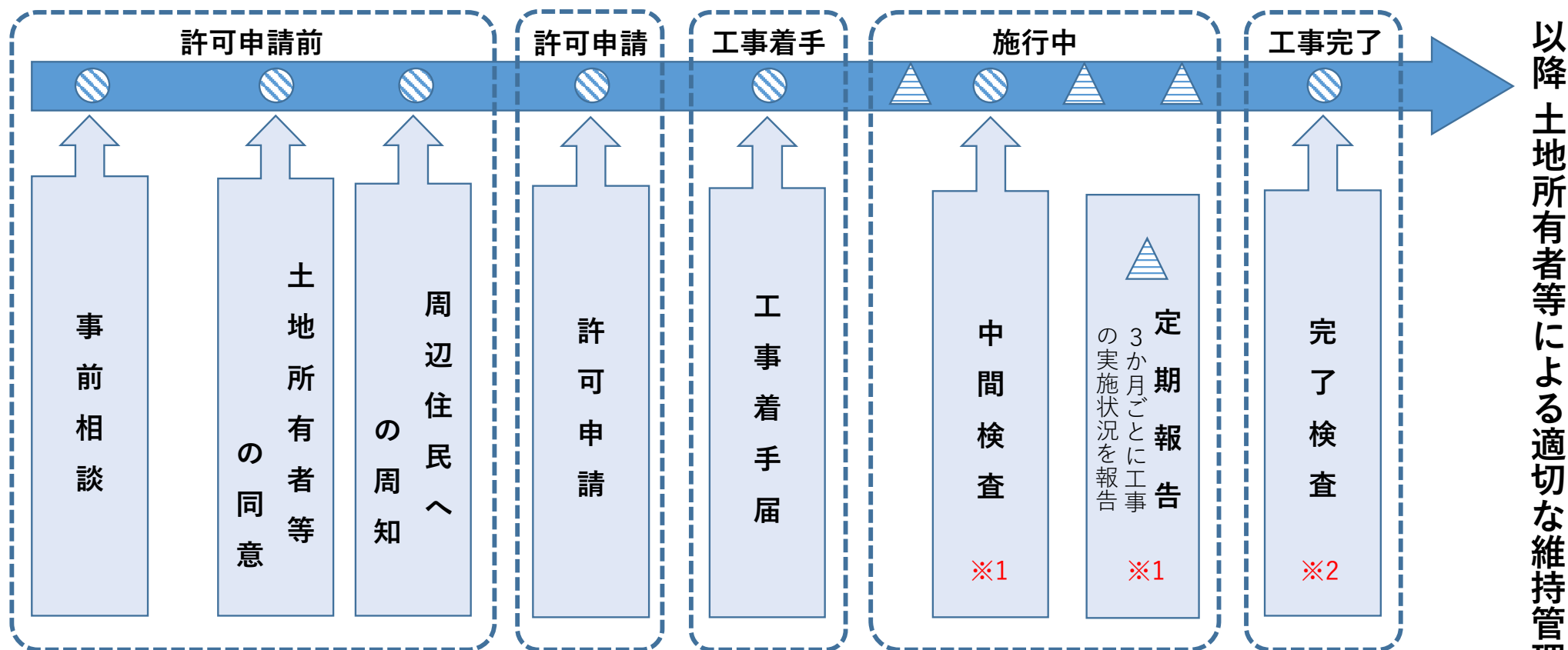




4 申請手続きについて

◆許可に関する手続きの主な流れ

許可又は届出の対象となる工事に関しては、許可申請等の手引等をご確認の上、工事主が必要な手続きを行う必要があります。



※1 中間検査・定期報告は、それぞれ一定規模を超える場合に限る。

※2 土石の堆積の場合は、「完了検査」を「確認」に読み替える。

◆許可申請前



(1) 事前相談

旭川市都市計画課窓口（第2庁舎3階）にて事前相談をお受けします。
あらかじめ来庁する日時をお示しいただければ助かります。
※森林区域が含まれる場合は、農林整備課への事前相談もお願いします。

(2) 事前協議

規制区域内で宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積を行う場合は、事前に提出していただき、許可が必要な工事かどうかを最終的に判断します。
事前協議書に必要書類を添付してご提出ください。

(3) 土地所有者等の同意

盛土等を行う土地の所有者等の全員の同意が必要となります。
許可申請には、すべての同意を得たことを証する書類の添付が必要となります。

(4) 周辺住民への事前周知

工事主は、工事の許可申請を行う前に、あらかじめ、工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に対し、工事の内容を周知させるために説明会等を行わなければなりません。

◆許可申請・工事着手



(5) 許可申請

工事主は「宅地造成等工事規制区域内」及び「特定盛土等規制区域内」において行われる、一定規模以上の造成工事については、工事に着手する前に許可を受けなければなりません。

なお、その工事が都市計画法に基づく開発許可を要する場合には、開発許可を受けることにより宅地造成等規制法第8条第1項本文の許可は不要となります。

許可基準に適合していると認めた場合は、許可通知書を交付します。

(6) 許可等の公表

旭川市は、許可をした工事等について所定の事項を公表しなければなりません。

公表方法及び公表内容については、旭川市のホームページにおいて、工事主の氏名又は名称、土地の所在地等の事項を公表します。

(7) 工事着手届

工事に着手した時は工事着手届出書を提出してください。

(8) 標識の設置

許可又は届出を受けた者は、工事の着手にあたり、工事現場の見やすい場所に許可を受けている旨の標識を掲げなければなりません。

◆施工中（中間検査・定期報告・計画変更等）



（9）中間検査

工事完了後に確認困難となる特定工程（暗渠排水管の設置）については、中間検査を実施します。許可を受けた者は、特定工程に係る工事を終えた日から4日以内に中間検査の申請をしなければなりません。

検査は、主に書類（現場写真等）で確認します。

※土石の堆積に関する工事は、中間検査を申請する必要はありません。

（10）定期報告

許可を受けた者は、工事の施工状況について3か月ごとに報告しなければなりません。

報告書には、現況写真等の添付が必要です。

例：土石の堆積の土量など

（11）計画変更等

許可を受けた者は、工事の計画を変更しようとする時は、変更許可申請書を提出してください。ただし省令で定める軽微な変更の場合は、変更許可申請は不要で届出となります。

◆工事完了



(12) 完了検査（又は確認）

許可を受けた者は、工事が完了した日から4日以内に、技術的基準に適合しているか、堆積されていた全ての土石の除却が行われたかについて、検査を申請しなければなりません。

検査は、現地検査及び書類（現場写真等）で確認します。

検査の結果、工事が技術的基準に適合していると認めた場合や堆積されていた全ての土石が除却されたと認めた場合においては、検査済証又は確認済証を許可申請者に交付します。

(13) 適切な維持管理

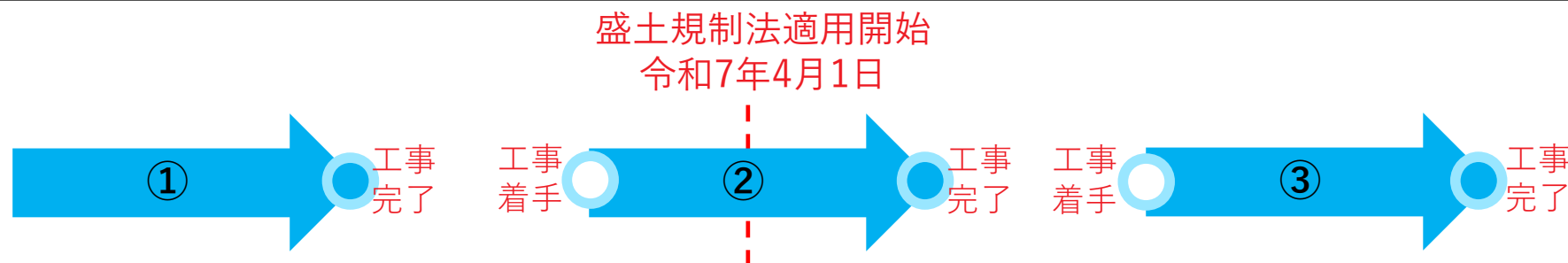
土地所有者は、工事完了後適切な維持管理を行ってください。

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。

◆区域の指定日をまたぐ「許可対象工事」の取り扱い

区域指定の際に既に行われている工事の届出

令和7年4月1日の区域指定開始前に旧法における許可を受け工事に着手している場合は、21日以内に工事等の届出の提出が必要となります。※21日以内は、令和7年4月21日までです。



区域の指定日(4月1日)		旧法に基づく 区域内外	許可の状況	手続き	適用法
①	区域指定前に完了している工事	内・外	とわない	不要	旧法
②	区域指定前に着手して 区域指定後に完了する工事	内	開発行為許可済 又は (旧法)宅地造成許可済	不要	旧法
			許可なし	届出※	—
		外	とわない	届出※	—
③	区域指定後に着手する工事	内・外	とわない	許可	新法

◆詳しい手続きについては



◆「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 違反指導

違反指導

1 違反指導について

① 違反指導のフロー

違反指導については、右に示すフローに基づき実施されます。
なお、フローに示す刑事告発後の罰則については次のとおりとなります。

【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一千万以下の罰金**（法第55条）
- ・ 法人 ⇒ **三億円以下の罰金**（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三百万以下の罰金**（法第56条）
- ・ 法人 ⇒ **一億円以下の罰金** 等（法第60条）

② 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。
- ・ また、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。

