

盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）説明会

中央区会場：令和7年3月25日（火）午後2時00分から午後3時30分まで

浜名区会場：令和7年3月26日（水）午後2時00分から午後3時30分まで

天竜区会場：令和7年3月27日（木）午前10時00分から午前11時30分まで

はじめに

- 本市では、令和7年5月26日に宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）に基づく規制区域を指定し、運用を開始する予定です。
- 説明内容は、現時点での内容となっており、今後変更となる可能性があります。最新情報については、浜松市のホームページに随時掲載する予定です。
- 許可申請等の手続きや技術的基準の詳細については、宅地造成及び特定盛土等規制法の手引等で案内する予定です。

説明内容

盛土規制法について	法律改正の背景
	盛土規制法の概要
規制区域について	規制区域のイメージ
	旧宅造法と盛土規制法の規制区域比較
	候補区域の設定
盛土規制法の 許可対象について	許可対象となる盛土等の規模
	規制対象行為と必要な手続き
	許可が不要な工事（１）（２）
手続き等	申請フロー
	住民への周知／地権者の同意・中間検査・定期報告について
	工事等の届出に関して
技術的基準	土地の形質変更に関する技術的基準（宅地造成、特定盛土等）
	土石の堆積に関する技術的基準
その他	Ｑ＆Ａ・盛土規制法に関する情報・通報について

説明内容

盛土規制法について	法律改正の背景
	盛土規制法の概要
規制区域について	規制区域のイメージ
	旧宅造法と盛土規制法の規制区域比較
	候補区域の設定
盛土規制法の 許可対象について	許可対象となる盛土等の規模
	規制対象行為と必要な手続き
	許可が不要な工事
手続き等	申請フロー
	住民への周知/地権者の同意・中間検査・定期報告について
	工事等の届出に関して
技術的基準	土地の形質変更に関する技術的基準（宅地造成、特定盛土等）
	土石の堆積に関する技術的基準
その他	Q & A・盛土規制法に関する情報・通報について

法律改正の背景

盛土をめぐる現状

静岡県熱海市での盛土崩落に伴う土石流災害など
危険な盛土等による甚大な被害が各地で発生

R3.7 静岡県熱海市



盛土崩落に伴う土石流の発生
死者・行方不明者28名、住宅被害98棟

H21.7 広島県東広島市



廃棄された土石の崩落
死者1名、重傷者1名、住宅被害

宅地の安全確保、森林機能の確保、農地の
保全等を目的とした各法律により開発を規
制していたが、
盛土等の規制が不十分なエリアが存在

危険な盛土等を
全国一律の基準で包括的に規制する法制度
が必要となる

宅地造成及び特定盛土等規制法

が施行

宅地、森林、農地等の土地の用途にかかわらず、
危険な盛土等を包括的に規制

※国土交通省・農林水産省による共管法

盛土規制法の概要

名 称	宅地造成及び特定盛土等規制法（通称「盛土規制法」）
運用開始日	令和7年5月26日 【浜松市】 (法律の施行日は令和5年5月26日)
法の目的	災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与すること

法律の概要

◎ スキマのない規制（規制区域の指定）

- 盛土等の崩落により人家等に被害を及ぼしうるエリアを「規制区域」として指定する
- 土地の用途にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制
- 規制区域内では単なる土捨て行為や土石の一時的な堆積についても規制の対象となる

◎ 盛土等の安全性の確保

- 規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ都道府県知事等の許可が必要
- 安全対策に関する技術的基準に適合する必要がある
- 許可に当たり、土地の所有者等全員の同意や周辺住民への事前周知（説明会の開催等）が必要となる

◎ 責任の所在の明確化

- 規制区域内の盛土等が行われた土地では、過去の盛土等を含め、土地所有者等が常に安全な状態に維持する必要がある

◎ 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に、無許可行為や命令違反時に対する懲役刑や罰金刑の水準を強化した
※最大で懲役3年以下、罰金1,000万円以下。法人重科を措置（最大で3億円以下）

盛土規制法の概要 <◎スキマのない規制>

	旧法	盛土規制法
規制対象	●宅地（住宅等の建物を建てるための土地）を造成するための切土・盛土	●土地（森林・農地等を含む）を造成するための切土・盛土 ●土捨て行為や一時的な堆積
規制区域	●丘陵地に位置する市街地、今後市街地になりうるエリア（宅地造成工事規制区域）を指定  <宅地造成工事規制区域（改正前）のイメージ>	●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エリア（宅地造成等工事規制区域）を指定 ●市街地や集落から離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われるが保全対象に危害を及ぼしうるエリア（特定盛土等規制区域）を指定  <新制度による規制区域のイメージ>

盛土規制法の概要 <◎盛土等の安全性の確保>

許可手続

○許可にあたって、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）が要件化

検 査

○許可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、
①施工状況の定期報告、②施工中の中間検査及び③工事完了時の完了検査を実施

◆災害防止のための安全基準の設定

<盛土・切土>

（主な安全基準）

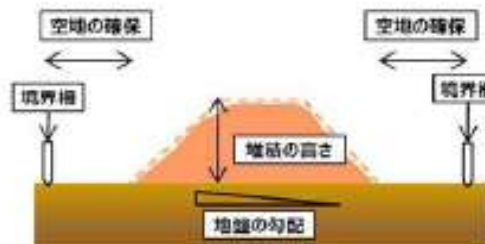
- ✓ 擁壁の設置
- ✓ 排水施設の設置
- ✓ 盛土の締め固め 等



<一時的な堆積>

（主な安全基準）

- ✓ 地盤の勾配
- ✓ 堆積の高さ
- ✓ 空地の確保 等



○工事許可

○中間検査：工事完了後に確認困難となる工程（排水施設の設置）について現地確認する

○完了検査：安全基準への適合について現地確認

○定期報告：工事の施工状況について数ヵ月ごとに報告

盛土規制法の概要 <◎責任の所在の明確化/◎実効性のある罰則の措置>

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**を有することが明確化 ※土地所有者等：土地の所有者、管理者、占有者

監督処分

○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** ※原因行為者：過去の土地の所有者等

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等に対する懲役刑及び罰金刑について、**条例による罰則の上限より高い水準に強化**

工事の適正な施行

施行後の適正な管理

工事主

工事施行者

土地所有者等

原因行為者

管理責任の明確化

●施行停止命令
●災害防止措置命令

●改善命令

機動的な是正命令

浜松市

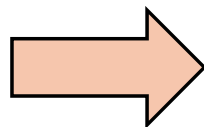
実効性のある罰則

○無許可、安全基準違反、命令違反等に対する懲役刑及び罰金刑について、**条例による罰則の上限より高い水準に強化（最大で懲役3年以下、罰金1,000万円以下）**
○法人に対しても抑止力として十分機能するよう、法人重科を措置（最大で3億円以下）

監督処分

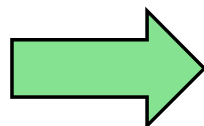
- 法令に違反した場合は、重い監督の処分の対象となる。

- 許可の不正取得
- 許可条件に違反する工事



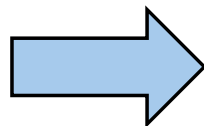
- 許可の取消し

- 無許可工事、許可条件に違反する工事
- 技術基準への不適合
- 中間検査の未申請



- 工事の施工停止
- 災害防止の措置

- 無許可工事
- 完了検査
- 中間検査の未申請



- 土地の使用禁止・制限
- 災害防止措置

土地の保全等

追加

- 土地の所有者等は、宅地造成等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しなければならない。
- 災害防止に必要な場合、市からの措置に関する勧告等の対象になる。

擁壁のひびれ割



擁壁の変状



排水路の閉塞



【勧告の対象者】

• 土地所有者 • 土地の管理者 • 土地の占有者 工事主又は工事施行者

説明内容

盛土規制法について	法律改正の背景
	盛土規制法の概要
規制区域について	規制区域のイメージ
	旧宅造法と盛土規制法の規制区域比較
	候補区域の設定
盛土規制法の 許可対象について	許可対象となる盛土等の規模
	規制対象行為と必要な手続き
	許可が不要な工事
手続き等	申請フロー
	住民への周知/地権者の同意・中間検査・定期報告について
	工事等の届出に関して
技術的基準	土地の形質変更に関する技術的基準（宅地造成、特定盛土等）
	土石の堆積に関する技術的基準
その他	Q & A・盛土規制法に関する情報・通報について

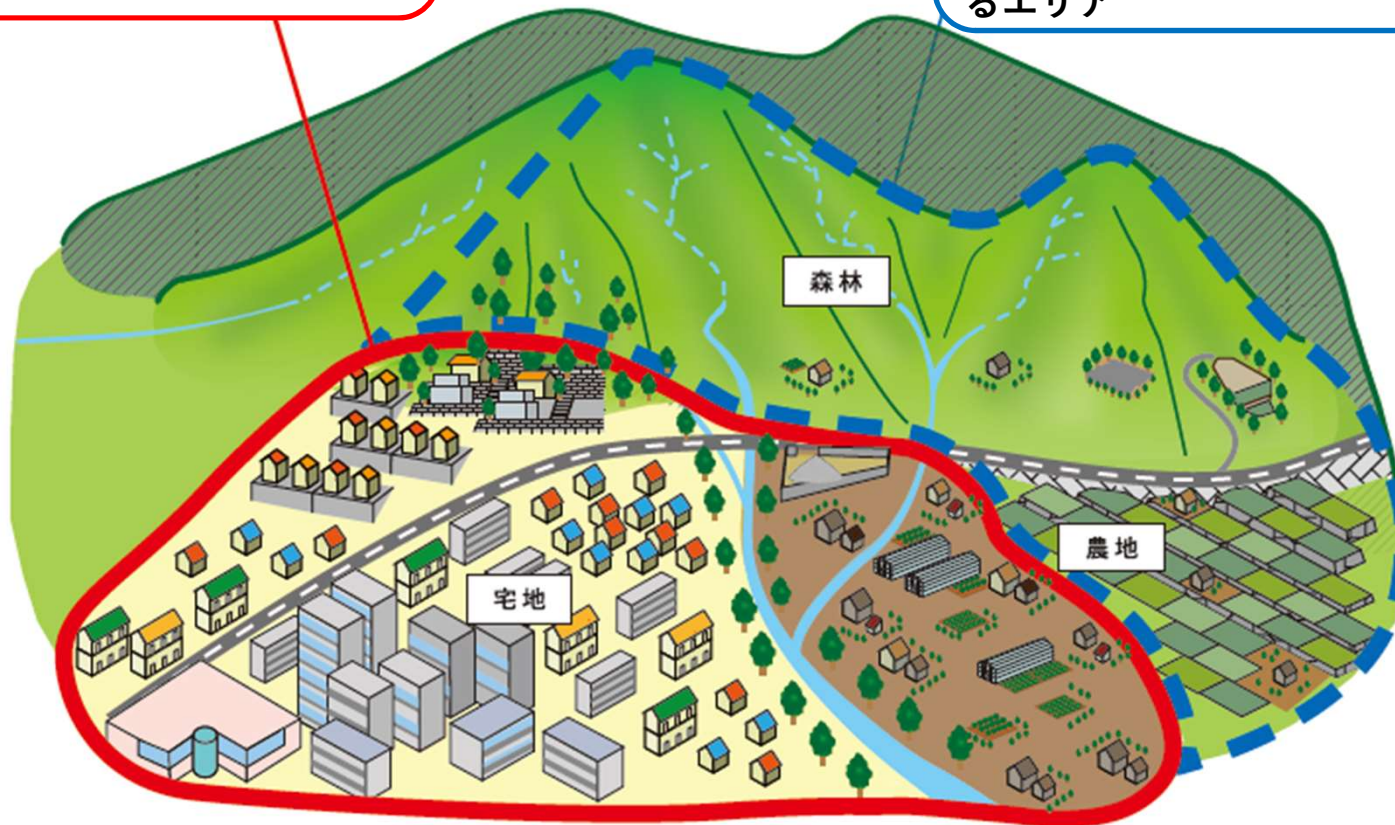
規制区域のイメージ

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エリア

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エリア



旧宅造法と盛土規制法の規制区域比較

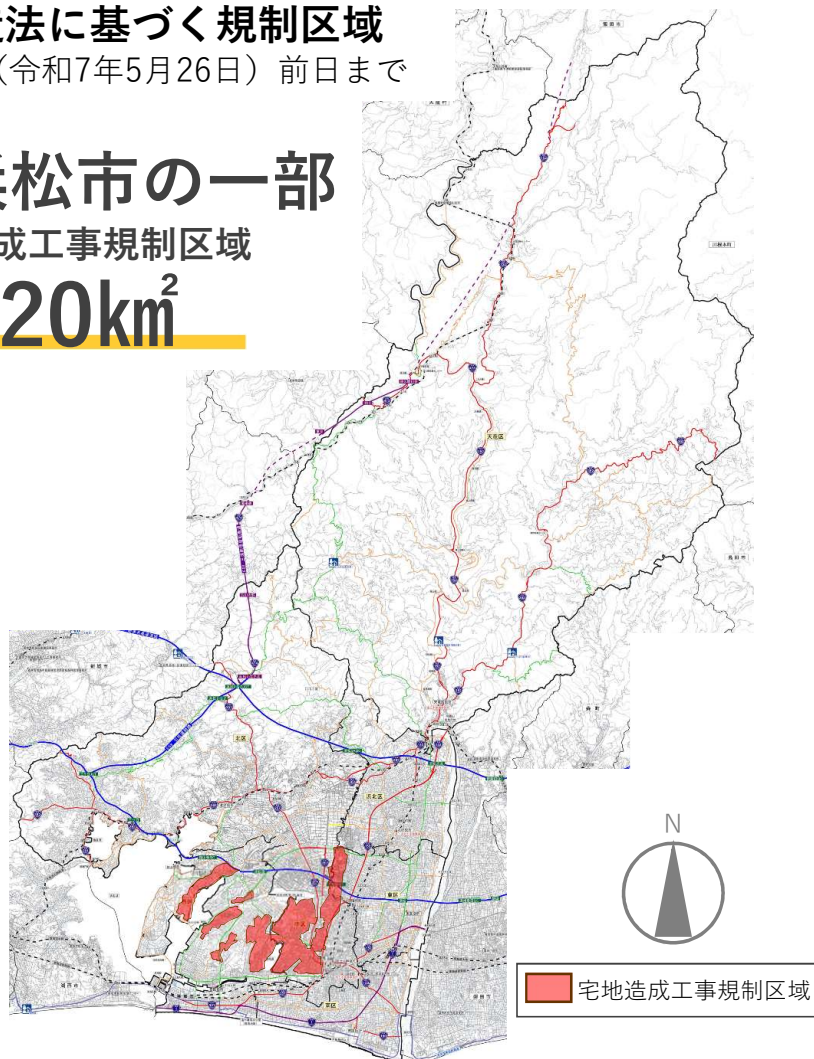
旧宅造法に基づく規制区域

公示日（令和7年5月26日）前日まで

旧浜松市の一部

宅地造成工事規制区域

32.20km²



盛土規制法に基づく規制区域（案）

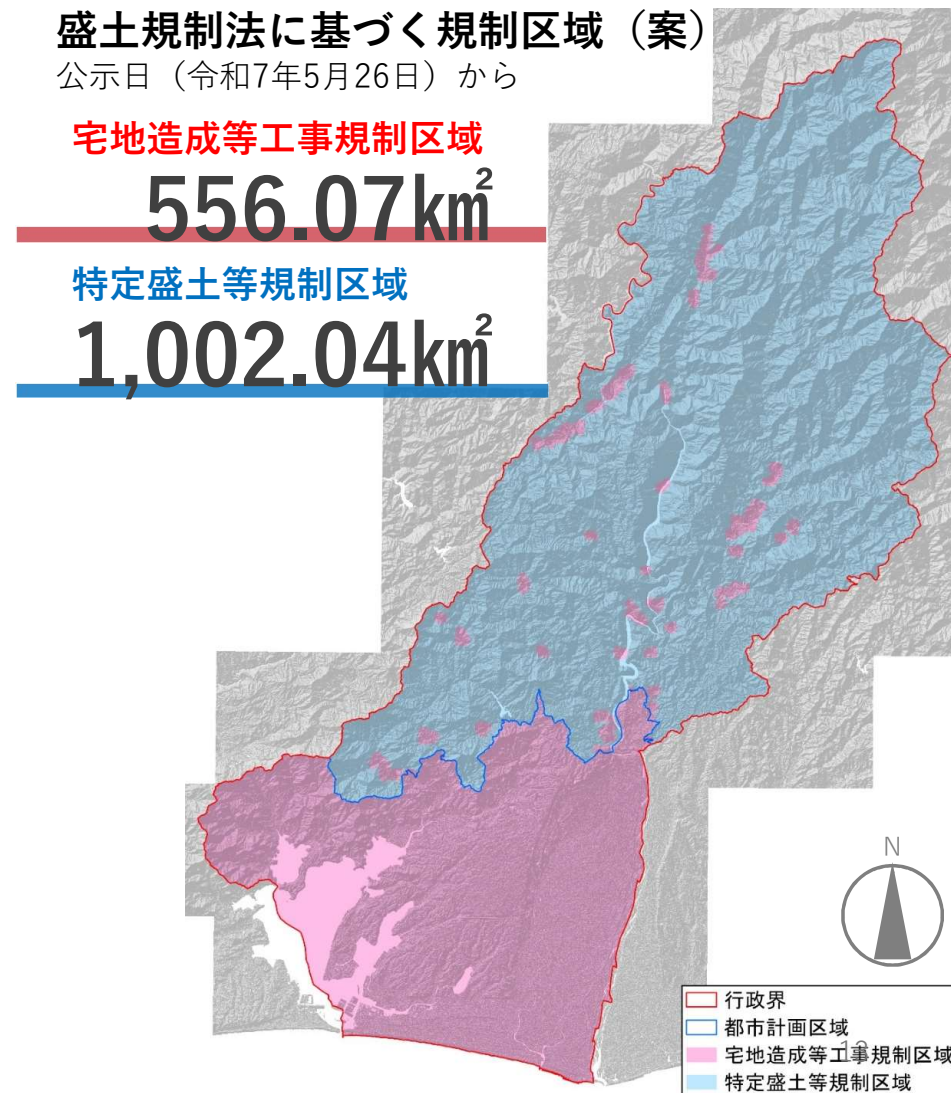
公示日（令和7年5月26日）から

宅地造成等工事規制区域

556.07km²

特定盛土等規制区域

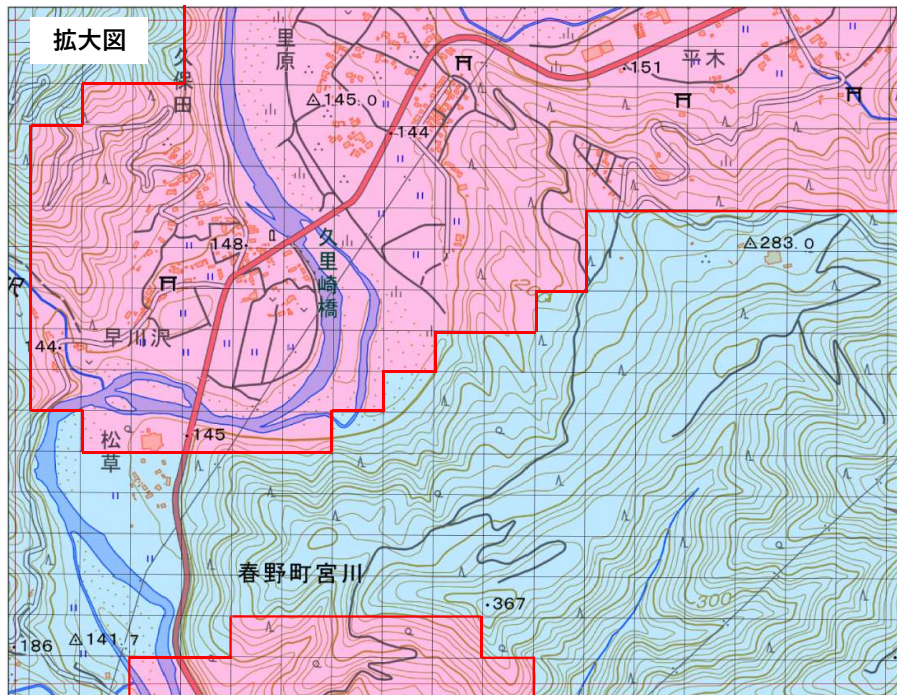
1,002.04km²



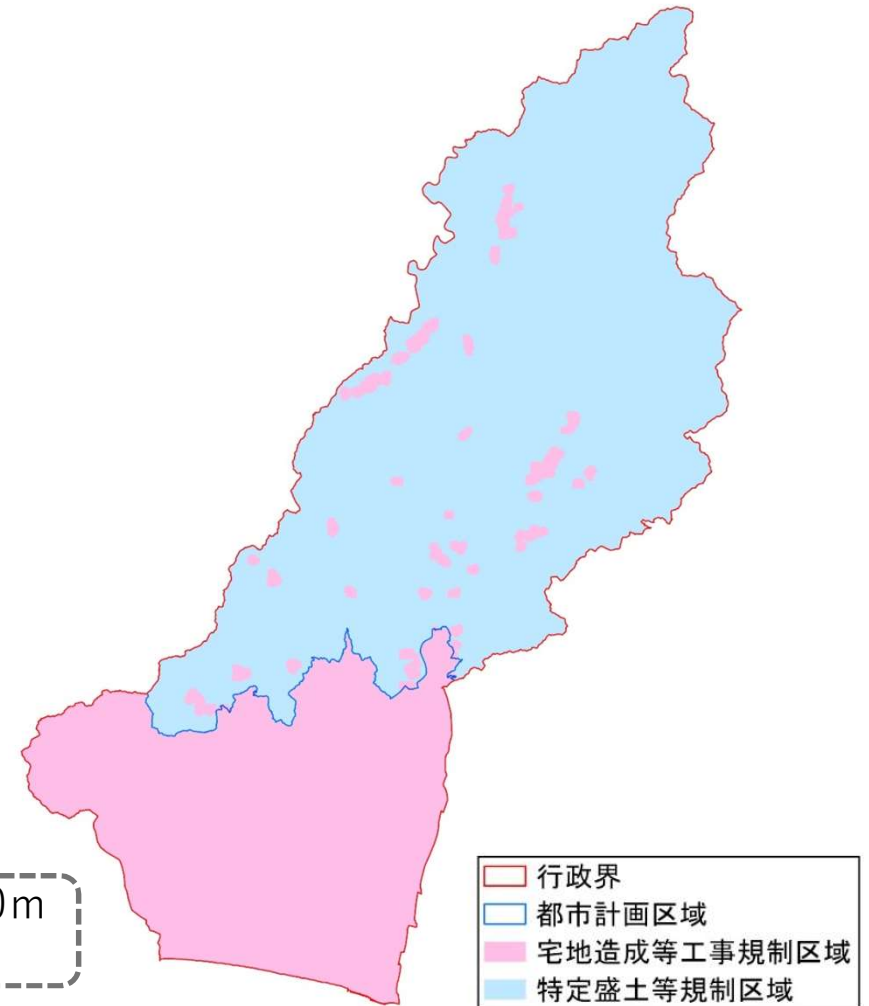
候補区域の設定

○宅地造成等工事規制区域と特定盛土等規制区域の候補区域の設定

両区域が重複する箇所は、宅地造成等工事規制区域を優先して設定した。



100m×100m
グリッド



説明内容

盛土規制法について	法律改正の背景
	盛土規制法の概要
規制区域について	規制区域のイメージ
	旧宅造法と盛土規制法の規制区域比較
	候補区域の設定
盛土規制法の 許可対象について	許可対象となる盛土等の規模
	規制対象行為と必要な手続き
	許可が不要な工事
手続き等	申請フロー
	住民への周知/地権者の同意・中間検査・定期報告について
	工事等の届出に関して
技術的基準	土地の形質変更に関する技術的基準（宅地造成、特定盛土等）
	土石の堆積に関する技術的基準
その他	Q & A・盛土規制法に関する情報・通報について

許可対象となる盛土等の規模

土地の形質の変更（盛土・切土）

用途例：住宅団地、工業団地、
ショッピングモール、ゴルフ場 等

 ：新規で追加された工事の規模

要件	① 盛土で高さが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	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)	④ 盛土で高さが2 m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					

盛土又は切土のみの場合も含め面積が500㎡超

一時的な土石の堆積

用途例：ストックヤード、工事現場外における仮置き 等

要件	⑥ 最大時に堆積する高さが2 m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	* 面積が300㎡を超えないものは許可不要	* 高さが30cmを超えないものは許可不要

▷ 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

規制対象行為と必要な手続き

浜松市では、市民の生命及び財産の保護の観点から、市内を統一的で隙間なく規制するために、条例で特定盛土等規制区域の許可対象となる盛土等の規模を宅地造成等工事規制区域と同一の規模に引き下げることで、**どちらの規制区域も同一の規模を許可対象**とする予定です。

条例による引下げ

行為	届出	許可	中間検査	定期報告	完了検査
土地の形質の変更 (盛土・切土)	—	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(①②を除く) ④盛土で高さ2m超(①③を除く) ⑤盛土又は切土の面積500㎡超(①～④除く)	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(①②を除く) ④盛土で高さ5m超(①③を除く) ⑤盛土又は切土の面積3,000㎡超(①～④除く)	同左	許可対象 全て
土石の堆積	—	①堆積の高さ2m超かつ面積300㎡超 ②堆積の面積500㎡超	—	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 全て 17

許可が不要な工事①

公共施設用地における工事

- 道路（林道を含む）、公園、河川、砂防設備、海岸保全施設、国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地等

盛土規制法で災害の発生のおそれがないと認められる工事

- 採石法、砂利採取法、鉱山保安法、土地改良法等の許可等を受けた工事等

土地の形質変更に関する工事

- 高さが2 m以下であり、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30 cmを超えないもの

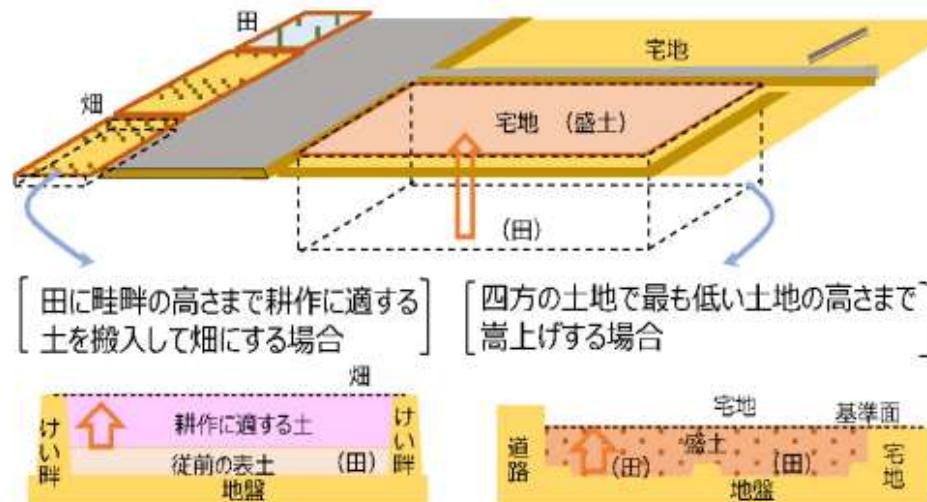


許可が不要な工事②

土地利用のために土地の形質を維持する工事

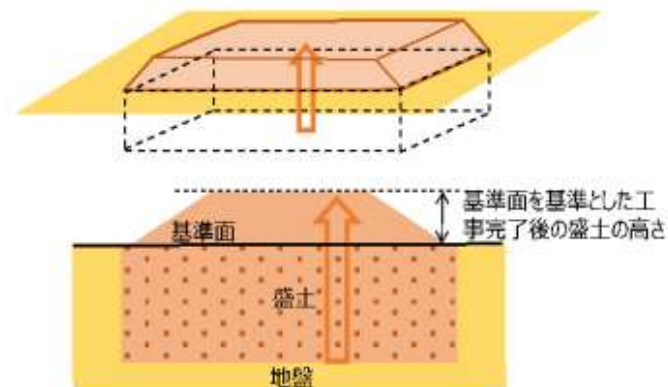
- 農地及び採草放牧地で行われる通常の営農行為（通常の生産活動並びには場管理のための耕起、代かき、整地、畝立、けい畔の新設、補修及び除去、表土の補充であってその前後の土地の地盤面の標高差が30cmを超えないもの等）
- 四方の土地より低い窪地を四方の高さに合わせて嵩上げを行い平坦にするもの及び平坦な面を基準として工事完了後の盛土の高さや面積が規制対象規模を超えないもの

【四方の土地の高さに合わせて嵩上げする場合】



【四方の土地より少し高く盛土をする場合】

窪地を四方の高さに合わせて嵩上げを行って平坦にした面（基準面）を基準として、工事完了後の盛土との高さや面積が規制対象規模を超えない場合



許可が不要な工事③

以下に掲げ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 m²を超えないもの
- 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、また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

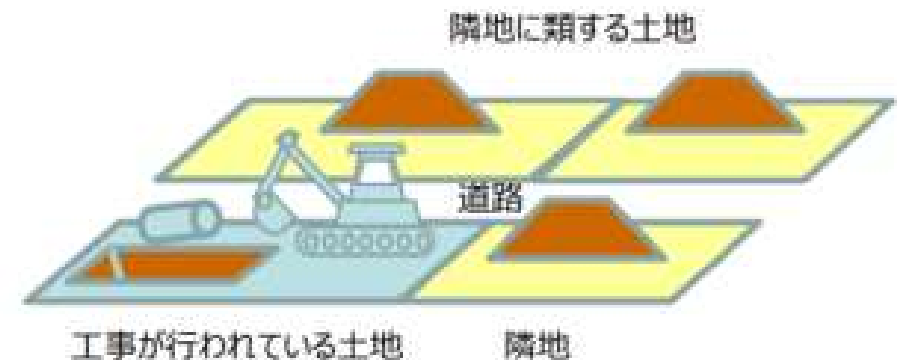
* 付近とは、工事現場の隣地や隣地に類する土地が該当する

<工事の現場のイメージ>

請負契約書や施工計画書等に工事現場として位置付けられた土地



<工事の現場の付近のイメージ>



許可が不要な工事④

みなし許可となる工事

- 国等が行う宅地造成等に関する工事について、市長との協議が成立した工事
- 都市計画法29条1項又は2項の許可を受けて行われる工事



- ・これまで、都市計画法に基づく開発許可を受けて行われる宅地造成に関する工事については、宅地造成等規制法第8条の許可が必要とされていたところ、今回の改正により、**盛土規制法の許可を受けたものとみなされる**ことになる。
- ・これにより、許可後の手続及び規制については、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るため、留意が必要。

盛土規制法の運用開始日以降で都市計画法第29条の許可を受ける開発行為が、盛土規制法の宅地造成又は特定盛土等に該当する場合の取扱い

- 盛土規制法の規定により、**中間検査や定期報告、完了後の保全義務等の対象**
- 都市計画法の規定により、**盛土規制法の技術基準への適合が必要**
- これまで都市計画法の是正措置と罰則のみが適用されたが、**盛土規制法の是正措置と罰則も適用**
- 開発行為の許可により施行する場合、開発許可の標識設置にあわせ**盛土規制法の標識設置が必要**となります。

説明内容

盛土規制法について	法律改正の背景
	盛土規制法の概要
規制区域について	規制区域のイメージ
	旧宅造法と盛土規制法の規制区域比較
	候補区域の設定
盛土規制法の 許可対象について	許可対象となる盛土等の規模
	規制対象行為と必要な手続き
	許可が不要な工事
手続き等	申請フロー
	住民への周知/地権者の同意・中間検査・定期報告について
	工事等の届出・申請に関して
技術的基準	土地の形質変更に関する技術的基準（宅地造成、特定盛土等）
	土石の堆積に関する技術的基準
その他	Q & A・盛土規制法に関する情報・通報について

許可・届出の手続き

- ・規制対象や許可対象の関係は以下のとおり
- ・その他、「擁壁等の除去」や「公共施設用地の転用」も届出が必要

規制対象

許可等不要

政令・省令に定める「災害の発生のおそれがないと認められる工事」

許可対象

R7.5.26以降に着手する工事

みなし許可

R7.5.26以降の開発許可を受けたもの等

届出対象

R7.5.25までに着手済の工事
(R7.6.16までに届出が必要)

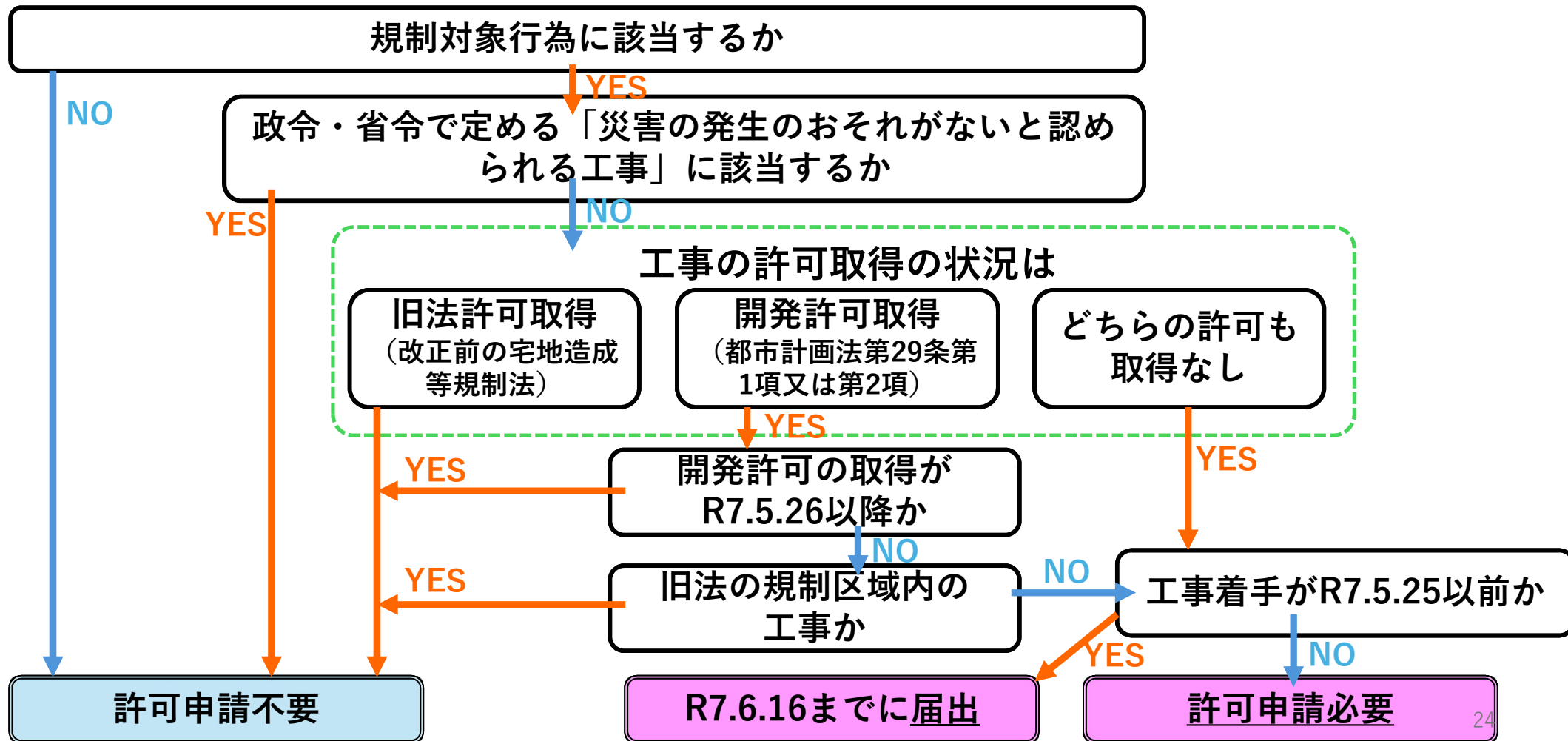
規制対象外

- ・土地の形質維持
- ・公共施設用地での工事

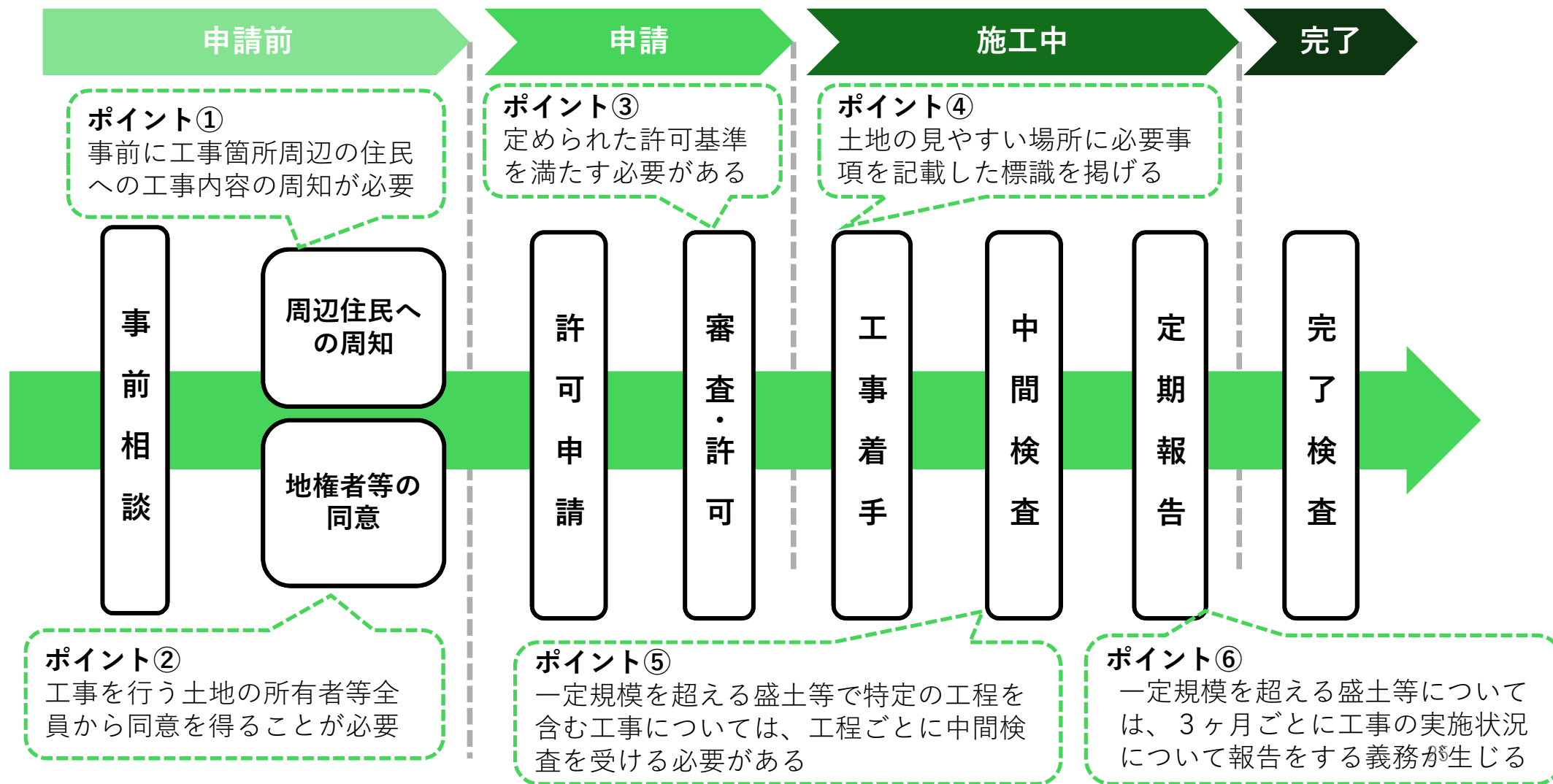
※規制対象であれば、許可や届出が不要であっても、災害防止措置の勧告や改善命令の対象となり得る。

許可・届出の手続き

- ・規制区域内で行われる行為の手続き判別フロー（公共施設用地除く）



申請フロー



手数料

- ・申請に当たっては、申請手数料を金融機関等又はクレジットカードにより納めなければなりません。
- ・変更許可申請、中間検査申請も、申請の際にそれぞれ手数料が必要となります。
- ・中間検査申請の手数料については、都市計画法に基づく開発許可を取得した「みなし許可」についても必要となります。

※手数料額は、「盛土又は切土をする土地の面積」により決定します。「盛土又は切土をする土地の面積」には、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30cm以下の部分も含まれます。

面積（㎡）	金額（円）	
	宅地造成、特定盛土等	土石の堆積
500以内	16,000	11,000
500超 1,000以内	28,000	14,000
1,000超 2,000以内	40,000	16,000
2,000超 3,000以内	59,000	20,000
3,000超 5,000以内	68,000	29,000
5,000超 10,000以内	93,000	32,000
10,000超 20,000以内	148,000	39,000
20,000超 40,000以内	229,000	54,000
40,000超 70,000以内	359,000	74,000
70,000超 100,000以内	508,000	111,000
100,000超	657,000	136,000

住民への周知/地権者等の同意

■住民への周知

宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域内において行われる当該工事の工事主は、当該工事の施行に係る**周辺地域住民に対し説明会の開催その他の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。（法第11条・第29条）

住民に周知させるための必要な措置は、①～④いずれかの方法により行うものとする。**ただし次に該当する場合は①を必須**とする。（省令第6条）

- 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に伴い災害が発生するおそれが特に大きいものとして主務省令で定める土地（政令7条2項2号に規定する土地（溪流等））において、**高さが15mを超える盛土**をする場合
- 都道府県等の判断により条例又は規則で定める場合

- ① 宅地造成等に関する工事の内容についての説明会を開催すること
- ② 宅地造成等に関する工事の内容を記載した書面を、当該工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に配布すること
- ③ 宅地造成等に関する工事の内容を当該工事の施行に係る土地又はその周辺の適当な場所に掲示するとともに当該内容をインターネットを利用して住民の閲覧に供すること
- ④ 上記に掲げるもののほか、都道府県の条例又は規則で定める方法

■地権者等の同意

許可を受け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ていること。
（法第12条2項4号・第30条2項4号）

資力信用（許可基準）

○事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを確保するために必要な資力及び信用があることが許可条件となっています。

資力信用確認書類（法人の場合）

- ①法人の登記事項証明書
- ②役員全員の住民票の写し
- ③事業経歴書
- ④前年度の納税証明書
- ⑤残高証明書又は融資証明書
- ⑥資金計画書
- ⑦信用に関する申告書
- ⑧暴力団等に該当しないことの誓約書

（様式は「宅地造成及び特定盛土等規制法の手引」の資料編を参照して下さい。）

許可基準

・工事の資力及び信用の判断は目的、内容及び規模を踏まえて、資金計画の妥当性、税の滞納の有無、暴力団員等との関係の有無、法令違反の有無等諸般の事情を総合的に考慮して判断することになります。

（詳細は「宅地造成及び特定盛土等規制法の手引」に記載しています。）

工事施行能力（許可基準）

○工事の施行者に必要な能力を許可の要件としており、工事内容に見合った施工能力があることが求められています。

工事施行能力確認書類

- ・ 法人の登記全部事項証明書
- ・ 建設業許可通知書又は建設業許可証明書の写し

許可基準

- ・ 許可を受けようとする工事内容と同等以上の難易度、規模の事業実績を有している場合には原則、工事施行者が能力を有していると判断します。
- ・ 実績がない場合には、建設業の許可や当該工事に必要な技術・経験を有する技術者の在籍等を考慮し、工事を完遂することができると判断される場合には能力を有するものとする。
（詳細は「宅地造成及び特定盛土等規制法の手引」に記載しています。）

※やむを得ない事由により、工事施行者が申請時点で確定していない工事については、工事着手前に工事施工能力確認書類を提出し、工事施工能力の審査を受けることになります。

有資格者による設計（許可基準）

○下記に記載する工事に関しては、資格を有する者の設計によることが義務付けられています。

資格を有する者の設計によらなければならない工事

- ①高さが5メートルを超える擁壁の設置
- ②盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置

設計者の資格

設計者の資格	設計者の資格を証する書類
大学の土木・建築課程を卒業後、2年以上の実務経験を有する者	卒業証書又は卒業証明書（複写可） 実務経験証明書（複写可）
短期大学（3年制）の土木・建築課程を卒業後、3年以上の実務経験を有する者	卒業証書又は卒業証明書（複写可） 実務経験証明書（複写可）
短期大学、高等専門学校、旧制専門学校の土木・建築課程を卒業後、4年以上の実務経験を有する者	卒業証書又は卒業証明書（複写可） 実務経験証明書（複写可）
高等学校、旧制中学校の土木・建築課程を卒業後、7年以上の実務経験を有する者	卒業証書又は卒業証明書（複写可） 実務経験証明書（複写可）
土木・建築の技術に関し、10年以上の実務経験を有する者で、国土交通大臣の認定する講習を修了した者	宅地造成技術講習会修了証書の写し 実務経験証明書（複写可）
大学院で土木・建築関係を1年以上専攻した後、1年以上の実務経験を有する者	大学院に1年以上在学したことの証明書（複写可） 実務経験証明書（複写可）
技術士（建設部門）	技術士二次試験合格証、技術士二次試験合格証明書又は技術士登録等証明書（複写可）
一級建築士	一級建築士免許証又は一級建築士免許証明書（複写可）

許可証発行・標識の掲示

許可証の発行

- 許可基準への適合が認められた場合、許可証を交付します。
- 許可権者は必要に応じ、許可に工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付すことがあります。
- 許可を取得した工事は法第12条第4項及び第30条第4項の規定により速やかに公表されることになります。（公表内容は公開型GIS、市のHPに掲載）

標識の掲示

工事主は許可を取得した際には、工事を行う土地の見やすい場所に標識を設置する必要があります。

※都市計画法第29条第1項又は第2項の開発行為の許可により施行する場合、開発許可の標識設置にあわせ盛土規制法の標識設置が必要となります。
（盛土規制法はみなし許可のため）

90cm以上

70cm以上

50cm以上

{ 宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可 特定盛土等に関する工事の届出 }				済標識
1	工事主の住所氏名			見取図
2	許可番号	第	号	
3	許可又は届出年月日	年	月 日	
4	工事施行者の氏名			
5	現場管理者の氏名			
6	盛土又は切土の高さ	メートル		
7	盛土又は切土をする土地の面積	平方メートル		
8	盛土又は切土の土量	盛土	立方メートル	
		切土	立方メートル	
9	工事着手予定年月日	年	月 日	
10	工事完了予定年月日	年	月 日	
11	工事に係る問合せを受けるための工事関係者名及び連絡先			
12	許可又は届出担当の県（市）部局名称及び連絡先			

その他、許可後の手続き

名称	必要となる場合	手続きのタイミング
①変更許可申請	許可工事について、計画を変更しようとする場合	工事計画の変更前
②軽微な変更の届出	許可工事について、軽微な変更をする場合（工事主の名称変更等）	変更後遅延なく
③着手届	許可工事に着手した場合	工事着手後速やかに
④定期報告	一定規模以上の許可工事に着手した場合、3ヶ月ごとに必要	3ヵ月ごと
⑤中間検査申請	一定規模以上の許可工事について特定工程（暗渠排水等）を実施した場合	特定工程完了から4日以内
⑥完了検査申請 （確認検査）	工事許可について、計画通りに工事を完了した場合	工事完了から4日以内
⑦廃止届出等	許可工事について、許可と異なる形で工事を廃止・休止・再開する場合	廃止・休止・再開をする前 （再開は15日以内）

検査・報告

要否欄の例 ○：必要、△：条件次第で必要、—：不要

		中間検査	完了検査 (確認検査)	定期報告
実施時期		特定工程完了後	工事完了後	工事期間中
申請時期		完了後 4 日以内	完了後 4 日以内	3 ヶ月毎
申請書類等		中間検査申請書	完成検査申請書 (確認申請書)	定期報告書
添付書類	写真	○	○	○
	図面	○	—	—
	その他	△ 開発許可案件	—	—
手数料		あり	なし	なし

中間検査の手数料

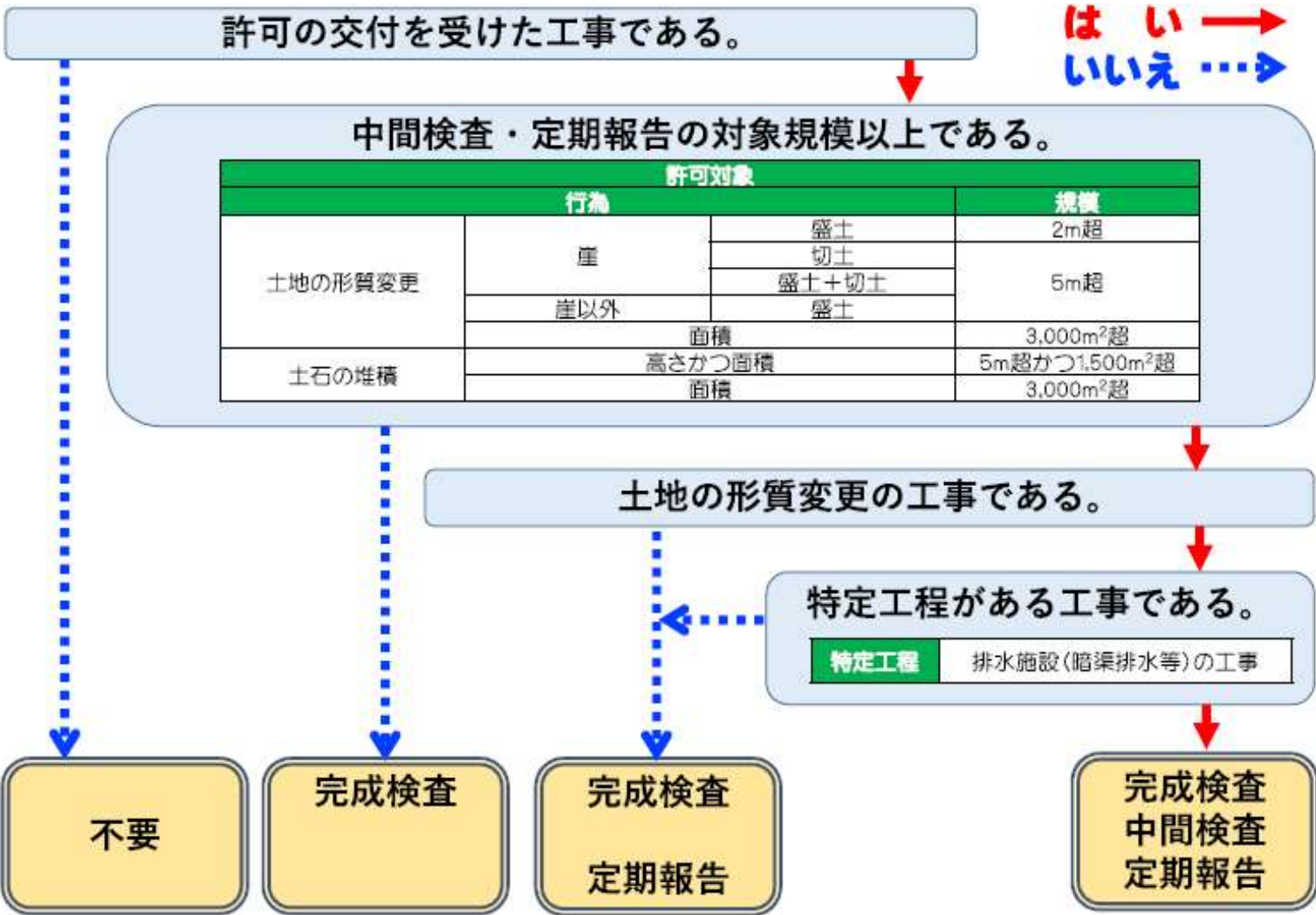
中間検査の
手数料算定面積

=

許可申請の
手数料算定面積

※部分検査を行う場合も同様

検査・報告の対象フロー



※開発許可のみなし許可：中間検査、定期報告は必要となります。

中間検査・定期報告の対象規模

中間検査・定期報告

<土地の形質の変更>

①盛土で高さが2 m超の崖を生ずるもの	②切土で高さが5 m超の崖を生ずるもの	③盛土と切土を同時に行い、高さが5 m超の崖を生ずるもの（①②を除く）
④盛土で高さが5 m超となるもの（①③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（①②③④を除く）	

中間検査の対象
対象規模 + 特定工程

定期報告

<土石の堆積>

⑥最大時に堆積する高さが5 m超かつ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（⑥を除く）

中間検査

許可を受けた宅地造成又は特定盛土等の工事のうち、**一定規模を超え、かつ特定工程（暗渠排水管設置）を含む場合**、特定工程に係る工事を終えたときは、その都度特定工程に係る工事を終えた日から**4日以内**に**検査を申請**しなければならない。（法18条1項・37条1項）
また、特定工程後の工程に係る工事は、当該特定工程に係る中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、することができない。（法18条3項・37条3項）

特定工程の通知

申請者に特定工程を通知

特定工程

盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程（政令24条1項）

（4日以内）

中間検査申請・合格

暗渠排水管の敷設状況を確認

特定工程後の工程

排水施設の周囲を砕石その他の資材で埋設する工程
（政令24条2項）

※工事に特定工程（暗渠排水管設置）が含まれていない場合、**中間検査は不要**です。

合格証の交付



完了検査等

宅地造成又は特定盛土等に関する工事について許可をうけた者は、当該許可に係る**工事を完了したときは**、その工事が規定に適合しているかどうかについて、**検査を申請しなければならない**。

(法17条1項・36条1項)

土石の堆積に関する工事について許可を受けたものは、**工事を完了したときは**、堆積されていたすべての土石の除去が行われたかどうかについて**確認を申請しなければならない**。(法17条4項・36条4項)

工事完了

4 日以内に検査の申請

検査の申請

検査等の対象となる工事が完了した日から4日以内に
書面により検査等の申請

検査の受検

検査済証等の交付

- ・土地の形質変更：検査合格後、検査済証の交付
- ・土石の堆積：除却の確認完了後、確認済証の交付

定期報告

許可を受けた工事のうち、**一定規模を超えるものは**、許可日から**3か月ごと**に、工事の実施の状況等を報告しなければならない。（法19条1項・38条1項）
また、報告の時点における許可を受けた土地及びその付近の状況を明らかにする写真その他の書類を添付して、提出しなければならない。（省令48条・78条）

許可証の交付



定期報告
1回目



定期報告
2回目



完了検査申請書
工事の廃止等届出書

共 通 事 項

工事が施行される土地の所在地

工事の許可年月日及び許可番号

前回の報告年月日(2回目以降)

宅地造成又は特定盛土等の場合

報告時点での盛土又は切土の高さ

報告時点での盛土又は切土の面積

報告時点での盛土又は切土の土量

報告時点での擁壁等に関する工事の施行状況

土石の堆積の場合

報告時点での土石の堆積の高さ

報告時点での土石の堆積の面積

報告時点での堆積されている土石の土量

前回の報告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

※休止中の工事のほか、着手前や準備工などの現場が動いていない場合でも、許可を受けた時点から完了までの間、**定期報告は必要**です。

※許可日から3か月を超えない期間内に工事が完了する場合、**定期報告は不要**です。

規制区域の指定時に着手済の工事の届出

規制区域指定時点で当該規制区域内において行われる宅地造成及び特定盛土等又は土石の堆積に関する**工事の工事主**は規制区域指定日より**21日以内**(令和7年6月16日)に市長への**届出が必要**になります。(法第21条第1項・第40条第1項)

該当工事	イメージ 指定区域指定日 (令和7年5月26日)	取扱い	
		許可	届出
1 規制区域指定日以後に着手される工事 (下の3～5の許可の取得がない場合)		○ 盛土規制法の許可が必要	×
2 規制区域指定日より前にすでに着手されている工事 (下の4及び5を除く)		×	○ 規制区域指定日から21日以内(令和7年6月15日まで)に届出が必要
3 規制区域指定日以後に都市計画法の開発許可を取得して着手される工事		×	×
4 規制区域指定日より前に都市計画法の開発許可を取得済みである 旧宅造区域内 の工事 (旧宅造区域外の工事は、都市計画法の開発許可を取得済みであっても、上の1又は2に該当する)		×	×
5 規制区域指定日より前に旧法の許可を取得済みの工事		×	×

●工事等の届出に関する詳しい内容は以下のホームページをご覧ください

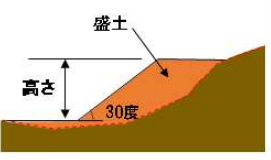
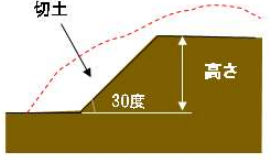
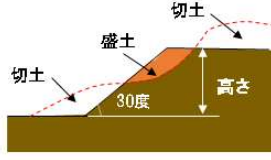
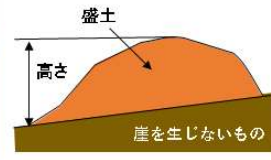
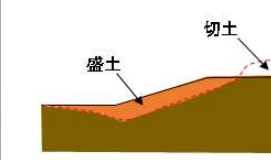
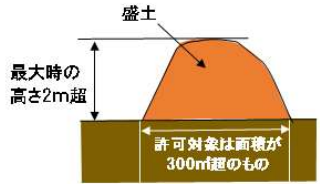
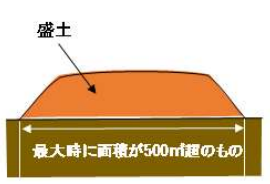


<https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp/tochi/moridotaisaku/morido/moridotodokede.html>

▷工事主：宅地造成等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

規制区域の指定時に着手済の工事の届出

届出対象規模

要件	① 盛土で高さが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	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)	④ 盛土で高さが2 m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 m ² 超となるもの(①～④を除く)
イメージ図					 盛土又は切土のみの場合も含め面積が500 m ² 超
要件	⑥ 最大時に堆積する高さが2 m超となるもの		⑦ 最大時に堆積する面積が500 m ² 超となるもの		
イメージ図	 許可対象は面積が300 m ² 超のもの *面積が300 m ² を超えないものは許可不要		 最大時に面積が500 m ² 超のもの *高さが30 cmを超えないものは許可不要		

届出図書

①届出書

- ・ 宅地造成又は特定盛土等に関する工事の届出書（様式第15号）
- ・ 土石の堆積に関する工事の届出書（様式第16号）

②位置図、③地形図、④土地の平面図

⑤盛土若しくは切土をし、又は土石の堆積を行っている土地及びその付近の状況を明らかにする写真

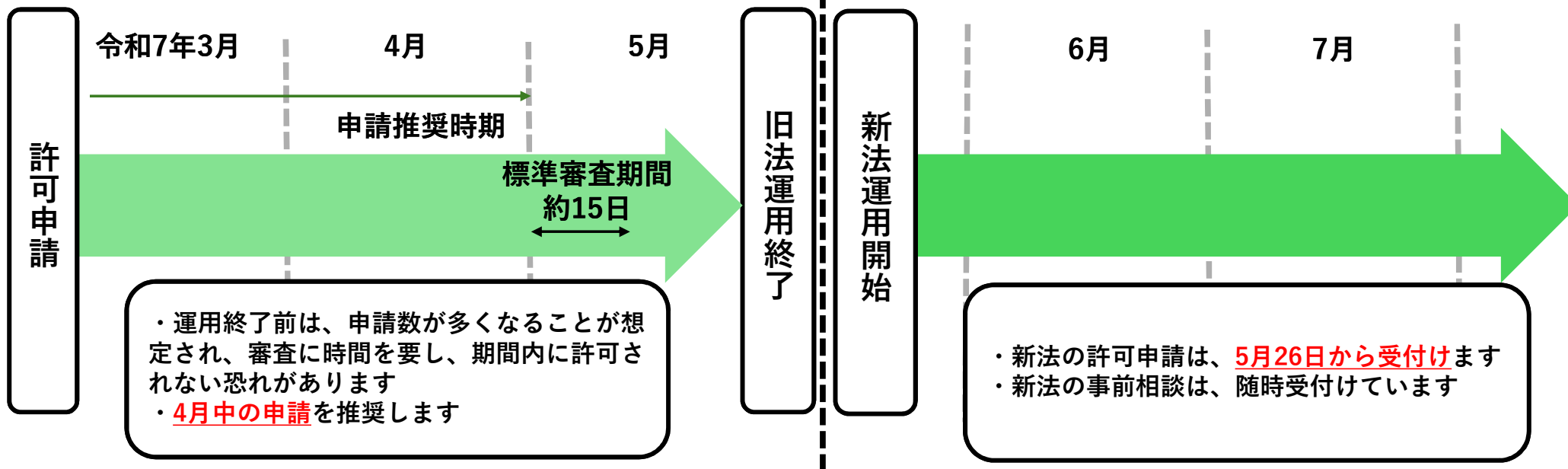
工事等の申請に関して

申請スケジュールについて

運用開始
令和7年 5月26日

宅地造成等規制法（旧法）

宅地造成及び特定盛土等規制法（新法）



注意事項

他法令等で申請中の工事のうち、工事着手が令和7年5月26日を過ぎるものは、盛土規制法の許可申請が必要になる場合があります。

説明内容

盛土規制法について	法律改正の背景
	盛土規制法の概要
規制区域について	規制区域のイメージ
	旧宅造法と盛土規制法の規制区域比較
	候補区域の設定
盛土規制法の 許可対象について	許可対象となる盛土等の規模
	規制対象行為と必要な手続き
	許可が不要な工事（１）（２）
手続き等	申請フロー
	住民への周知/地権者の同意・中間検査・定期報告について
	工事等の届出に関して
技術的基準	土地の形質変更に関する技術的基準（宅地造成、特定盛土等）
	土石の堆積に関する技術的基準
その他	Q & A・盛土規制法に関する情報・通報について

土地の形質変更及び土石の堆積に関する技術的基準

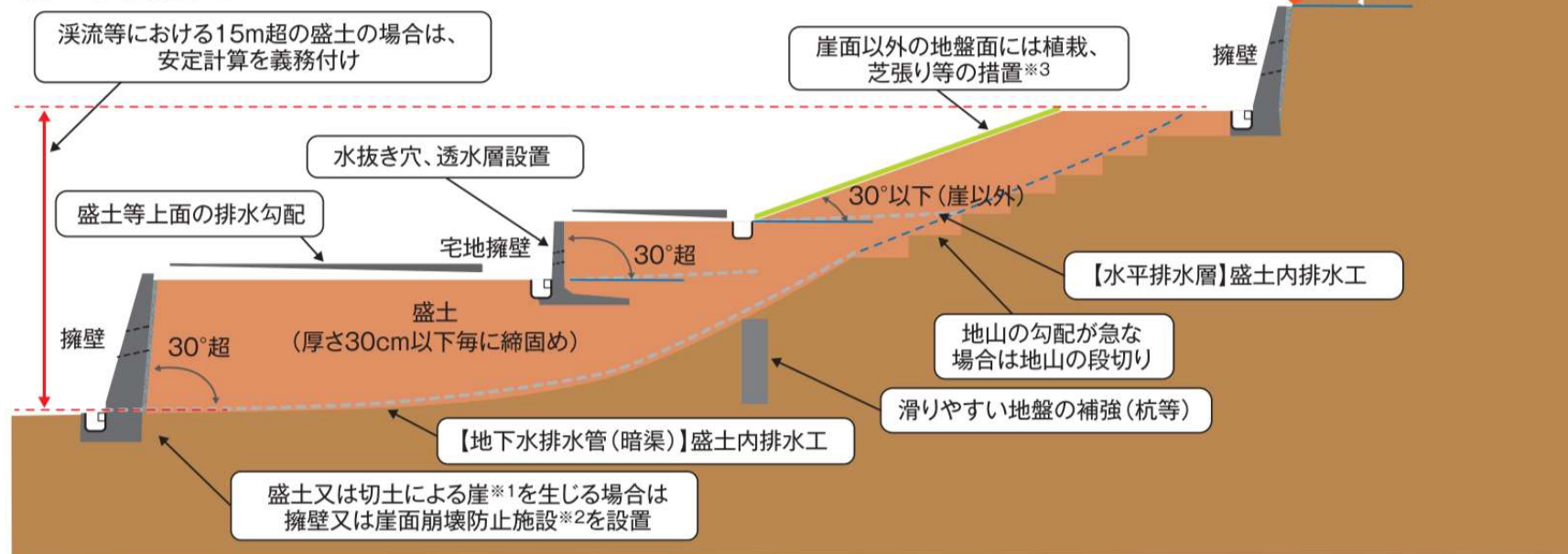
技術的基準（政令第7条～第20条）

政令	技術的基準
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

土地の形質変更に関する技術的基準

土地の形質の変更（盛土・切土）

イメージ図(盛土)



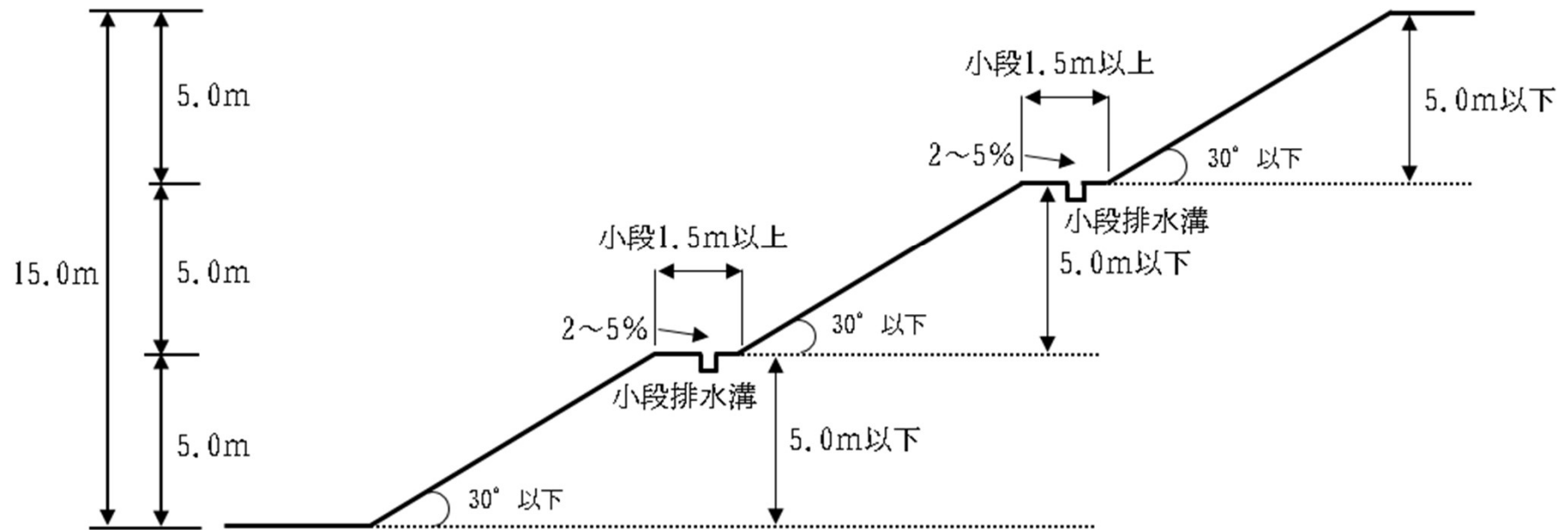
崖*1

○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）

- *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）の設置はできない
- *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く

土地の形質変更に関する技術的基準

法面の形状（盛土・切土）

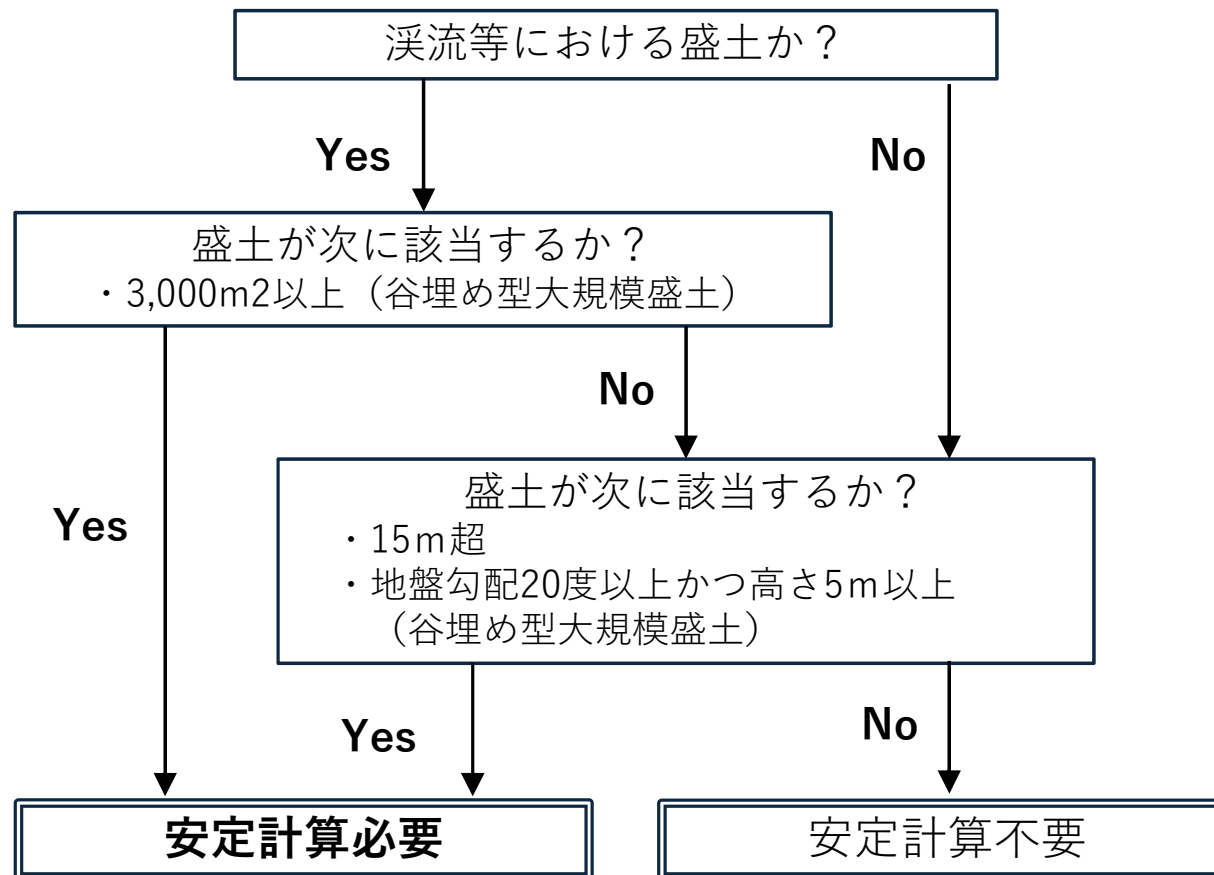


〔審査基準のポイント〕

- 法面勾配30度以下とすること
- 高さ5mごとに幅1.5m以上の小段を設けること
- 盛土に小段を設ける場合には、排水溝を設置すること
- 盛土の高さ及び法面の勾配は、土質に応じて適切に設定すること

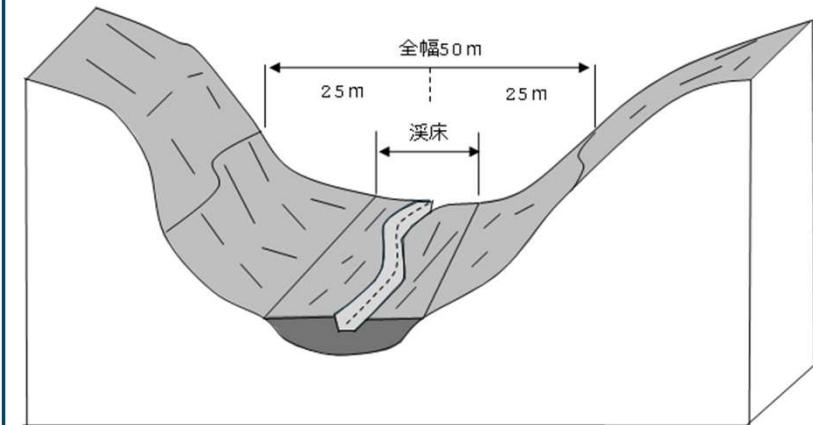
土地の形質変更に関する技術的基準

盛土の安定計算



溪流等とは

- ・ 溪床勾配10度以上の勾配を呈する一連の谷地形の底部の中心線
- ・ 中心線から距離25m以内の範囲



➤市ウェブサイトにて該当箇所の案内予定

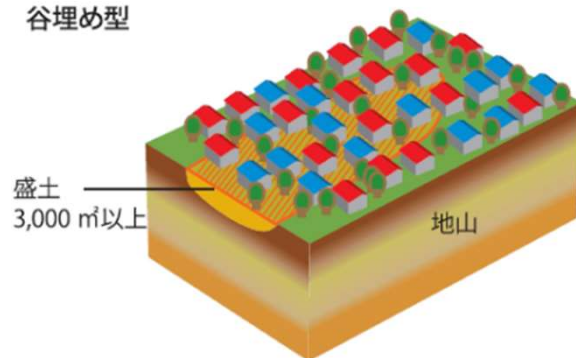
土地の形質変更に関する技術的基準

盛土の安定計算

①谷埋め型大規模盛土造成地

盛土をする土地の面積が3,000㎡以上であり、かつ、盛土をすることにより当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの

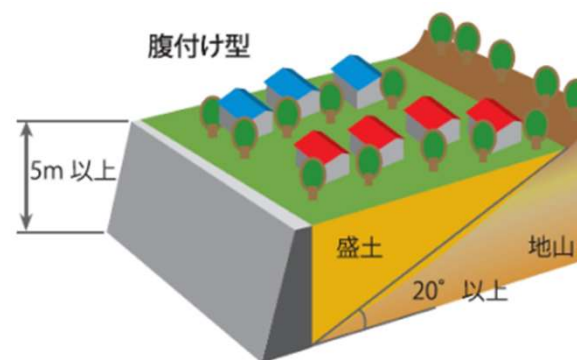
谷埋め型



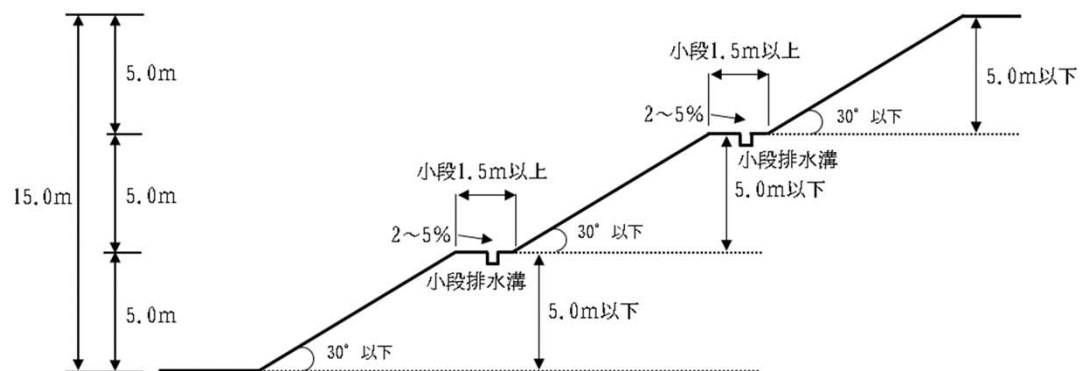
②腹付け型大規模盛土造成地

盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5m以上となる

腹付け型



③高さ15mを超える盛土



[審査基準のポイント]

- 一定の規模を超える盛土（上記①～③）を計画する場合には、安定計算による盛土の安定性（常時・地震時）を確認し、安全を確かめること

土地の形質変更に関する技術的基準

締固め及び盛土施工

【政令】

(地盤について講ずる措置に関する技術的基準)

第7条 法第13条第1項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち地盤について講ずる措置に関するものは、次に掲げるものとする。

一 盛土をする場合においては、盛土をした後の地盤に雨水その他の地表水又は地下水(以下「地表水等」という。)の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、次に掲げる措置を講ずること。

イ おおむね30センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めること。

〔審査基準のポイント〕

- ローラー等の転圧用の機械により締固めを行うこと。
- 締固めは厚さ30cm以下ごとに繰り返し行うこと。



マダカムローラ



ハンドガイドローラ

土地の形質変更に関する技術的基準

傾斜地盤対策

【政令】

(地盤について講ずる措置に関する技術的基準)

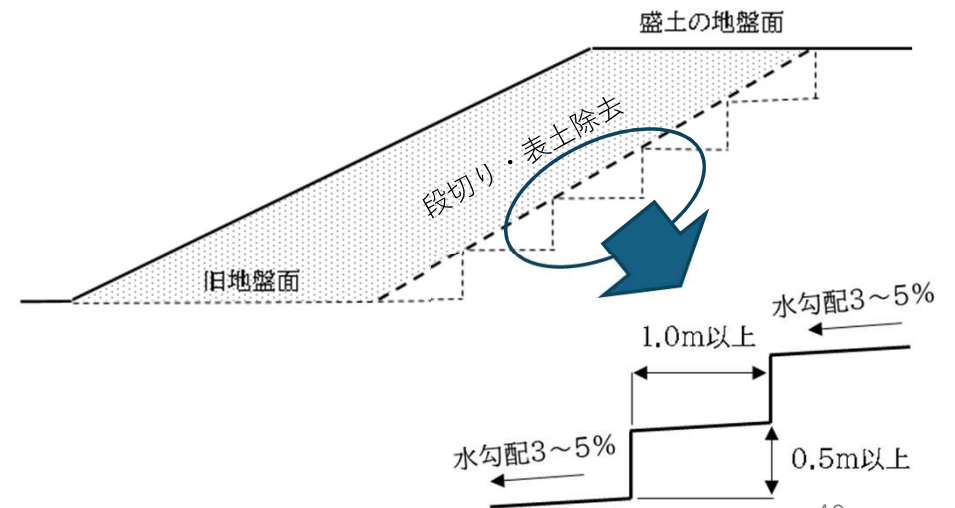
第7条 [法第13条第1項](#)の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち地盤について講ずる措置に関するものは、次に掲げるものとする。

一 (略)

二 著しく傾斜している土地において盛土をする場合においては、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないよう、段切りその他の措置を講ずること。

〔審査基準のポイント〕

- 盛土をする前の地盤面の勾配が 15° (約1:4.0)以上の傾斜地盤上に盛土を行う場合、段切りを行うこと。
- 段切りの寸法は、高さ0.5m以上、幅1.0m以上とする。
- 段切り面には、法尻方向に向かって3~5%程度の排水勾配を設けること。
- 現地盤の表土を十分に除去すること。



土地の形質変更に関する技術的基準

擁壁の設置及び技術基準

区分	定義	対象	主な技術的基準
義務設置擁壁	細則に規定される擁壁	・ 高さ 5 m を超える擁壁 （切土については、一定以上の切土勾配のものに限る） ・ 谷埋め型大規模盛土に設置する擁壁 ・ 腹付け型大規模盛土に設置する擁壁 ・ 高さ 15 m を超える盛土、切土に設置する擁壁	・ 構造形式 ・ 構造計算（常時・地震時） ・ 安定計算（常時・地震時）等
	政令第 8 条に規定される擁壁	・ 高さ 1 m を超える崖（盛土）に設置する擁壁 ・ 高さ 2 m を超える崖（切土）に設置する擁壁 （一定以上の切土勾配のものに限る）	・ 構造形式 ・ 構造計算（常時） ・ 安定計算（常時）等
任意設置擁壁	政令第 13 条に規定される擁壁	・ 義務設置擁壁を除く高さ 2 m 超の擁壁	・ 構造形式 ・ 構造計算（常時） ・ 安定計算（常時）等
	細則に規定される擁壁	・ 義務設置擁壁を除く高さ 2 m 以下の擁壁	・ 構造形式

土地の形質変更に関する技術的基準

擁壁の設置及び技術基準

	旧（浜松市開発許可指導基準）	新（浜松市盛土規制法手引）（案）
地震時の検討	高さ 2 m 以上の擁壁	高さ 5 m を超える擁壁
根入れ深さ	【鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造の場合】 高さ 2 m 以上の擁壁：根入れ深さ 50cm 以上 高さ 2 m 未満の擁壁：根入れ深さ 35cm 以上 【練積み造の場合】 第一、二種土質の場合：擁壁高さの 15/100 以上かつ 35cm 以上 第三種土質の場合：擁壁高さの 20/100 以上かつ 45cm 以上	【鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造の場合】 高さ 2 m 以上の擁壁：根入れ深さ 50cm 以上 高さ 2 m 未満の擁壁：根入れ深さ 35cm 以上 【鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、練積み造】 第一、二種土質の場合：擁壁高さの 15/100 以上かつ 35cm 以上 第三種土質の場合：擁壁高さの 20/100 以上かつ 45cm 以上 ※政令 10 条 4 号（練積み造の根入れ深さ）の規定を細則にて準用
標準擁壁	2 m 以下まで	5 m 以下まで
見切り壁	高さ 50cm 未満の土留壁は「見切り壁」と取扱い、審査基準を適用しない	法定されていないため、「見切り壁」の取扱いはない 2 m 以下の任意設置擁壁で、許可を受けるものは、構造の審査基準のみ審査する（ただし、許可を受けない任意設置擁壁は審査基準を適用しない） 【2 m 以下の任意設置擁壁の構造規定】 構造を鉄筋コンクリート、無筋コンクリート、練積み造、大臣認定擁壁とすること（根入れ深さ、水抜き穴の設置、二段擁壁等の基準は任意設置擁壁には適用されない）

土地の形質変更に関する技術的基準

法面保護

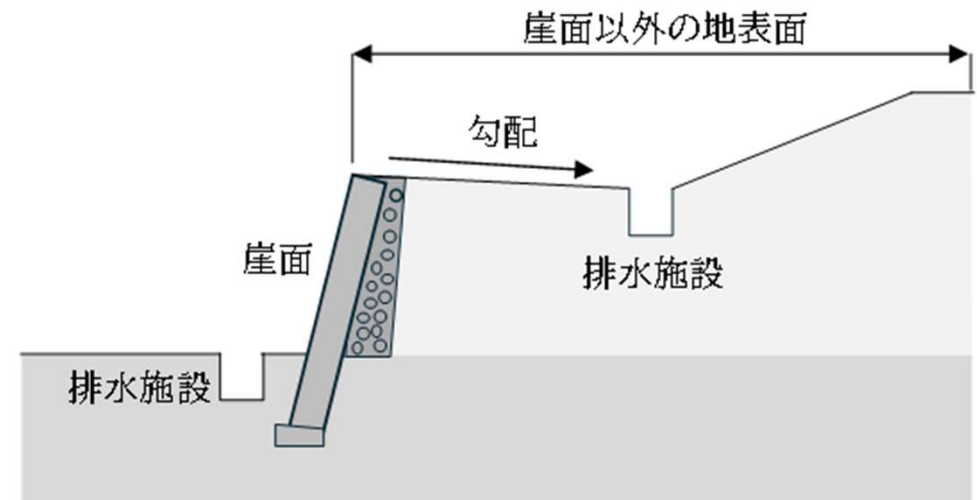
土工区分	地表面の勾配	設置を要する構造物等
盛土	崖面	擁壁、崖面崩壊防止施設
盛土	崖面以外の地表面	法面保護工※1
切土	崖面	擁壁、崖面崩壊防止施設※2
切土		法面保護工
切土	崖面以外の地表面	法面保護工※1

「崖面」とは、水平面に対し30度を超えるものをいう。

「崖面以外の地表面」は、水平面に対し30度以下のものをいう。

※1 土地利用等により保護する必要がないことが明らかな地表面を除く。

※2 擁壁の設置を要しない切土法面の土質・勾配を満足する場合を除く。



〔審査基準のポイント〕

- 盛土及び切土により生じる崖面（擁壁等を設置する場合を除く。）及び崖面以外の地表面には、法面保護工を施工すること。

土地の形質変更に関する技術的基準

排水施設（調整池）

【細則（案）】

（排水施設の設置に関する技術的基準の付加）

第7条第1項第2号 排水施設が、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、宅地造成又は特定盛土等に関する工事を行う土地の区域の排水を有効かつ適切に排水することができるように、下水道、排水路、河川その他の公共の水域若しくは海域に接続されていること。

〔審査基準のポイント〕

- 排水処理（放流先の接続）にあたっては、放流先の管理者と協議すること。
- 放流先の排水能力を検討のうえ、必要に応じて調整池等の施設を設置すること。

土石の堆積に関する技術的基準

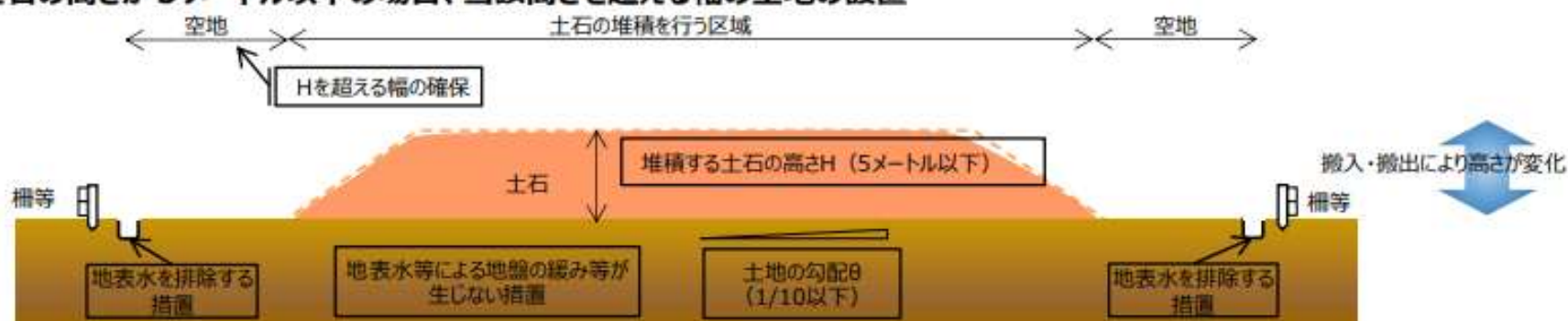
土石の堆積

技術的基準	内容	根拠条文
土石の堆積を行う土地への措置	地盤改良等の措置（地表水等による地盤の緩み・沈下・崩壊・滑りのおそれがある場合）	政令第19条第1項第2号
堆積した土石の周囲に関する措置	堆積高 h が5 m以下である場合、空地の幅 $L > h$	政令第19条第1項第3号イ、ロ
	堆積高 h が5 mを超える場合、空地の幅 $L > 2h$	
	柵その他これに類するものの設置	政令第19条第1項第4号 省令第33条
地表水を有効に排除するための措置	堆積した土石の周囲に側溝を設置	政令第19条第1項第5号

土石の堆積に関する技術的基準

土石の堆積

(イ) 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



(ロ) 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



土石の堆積に関する技術的基準

地盤の調査

技術的基準	内容	根拠条文
土質試験その他の試験の実施	以下の場合において実施 (1) 省令第32条に規定する土石の堆積を行う面を有する堅固な構造物を設置する場合 (2) 省令第34条第1項第1号に規定する鋼矢板等を設置する場合 (3) 軟弱地盤であることが想定される場合 (4) 既存の盛土の上に土石の堆積を行う場合 (5) 高さ5mを超える土石の堆積を行う場合	細則第9条（細則第2条第2項の準用） （案）
地盤についての安定計算の実施	土石の堆積を行う前の地盤が軟弱であることが確かめられた場合は、安定計算を実施	細則第9条（細則第2条第2項の準用） （案）

説明内容

盛土規制法について	法律改正の背景
	盛土規制法の概要
規制区域について	規制区域のイメージ
	旧宅造法と盛土規制法の規制区域比較
	候補区域の設定
盛土規制法の 許可対象について	許可対象となる盛土等の規模
	規制対象行為と必要な手続き
	許可が不要な工事
手続き等	申請フロー
	住民への周知/地権者の同意・中間検査・定期報告について
	工事等の届出に関して
技術的基準	土地の形質変更に関する技術的基準（宅地造成、特定盛土等）
	土石の堆積に関する技術的基準
その他	Q & A・盛土規制法に関する情報・通報について

電子申請方法について

許可申請後、電子申請用のURLを渡します。リンクからGrafferの手続きに入り、支払手続きをお願いします。

1 申請開始



ログインするかメール認証するか選択してください。

2-1 ログインして申請



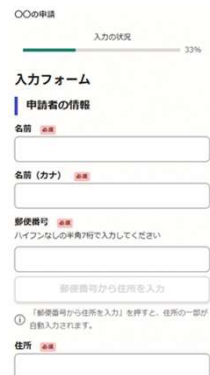
いずれか選択し、ログイン。

2-2 メール認証して申請



メールアドレスを入力し、確認メールを送信。

4 申請内容入力



利用規約に同意し、申請内容を入力してください。

申請者の情報
・工事主
・申請地 等

5 支払い情報の入力・確認



6 申請内容の確認



以下のクレジットカードをご利用頂けます
・VISA
・Mastercard
・American Express
・JCB
・Diners Club

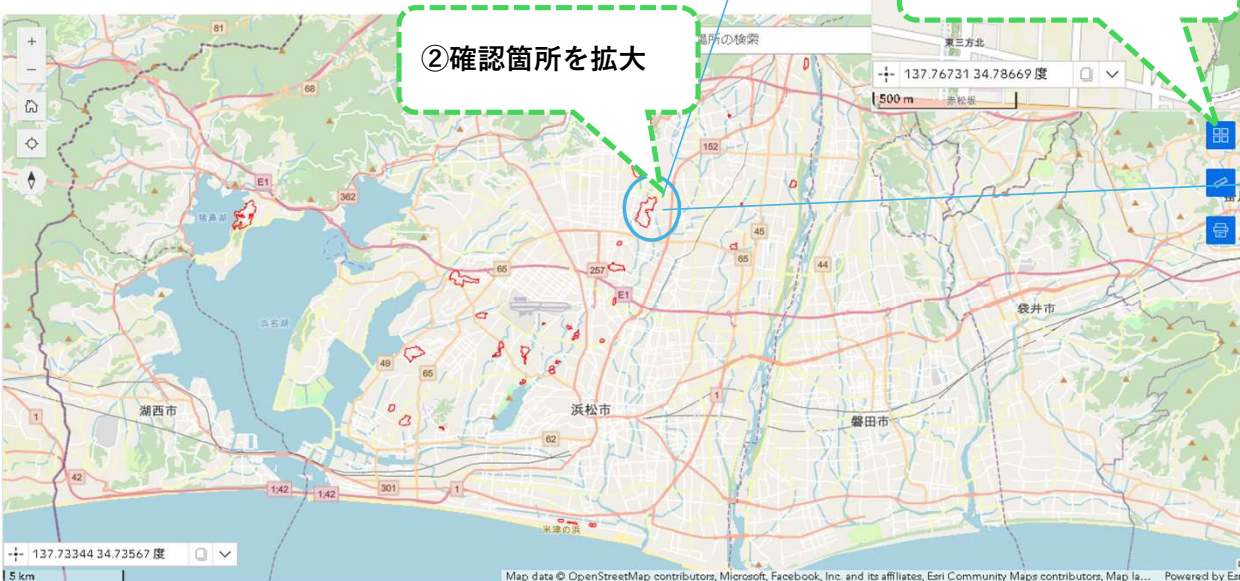
金額を確認ください

浜松市盛土・開発マップ（仮称）について 令和7年度から、浜松市盛土・開発マップを公開します。

市役所に行かなくても、以下の許可情報を、インターネットで確認できるようになります。

公開情報

- ・宅地造成等規制法許可情報
- ・盛土規制法許可情報
- ・開発許可情報 等



浜松市ホームページの盛土規制法手続きのページから、ご利用ください。
(近日中に公開予定です)

画面は、開発中のイメージです。⁶⁰

盛土規制法に関する情報

■ 浜松市の情報

浜松市の盛土等に関する情報は以下のウェブサイトよりご覧ください



<https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp/kurashi-tetsuzuki/sumai/morido.html>

■ 国の情報

国の盛土規制法に関する情報は以下のウェブサイトよりご覧ください。



国土交通省HP
「宅地造成及び特定盛土等規制法
(通称「盛土規制法」について)」

< 盛土規制法パンフレット >



一般用



事業者用

違法盛土等の通報について

浜松市では、不適切な盛土や既存の盛土の異常を早期に発見し、迅速かつ適切に対応するため、盛土等の通報窓口を設け、違法盛土等に関する情報提供を受け付けています。浜松市で**不適切と思われる盛土等**を発見した際は、通報をお願い致します。

■ 浜松市LINE公式アカウントからの通報

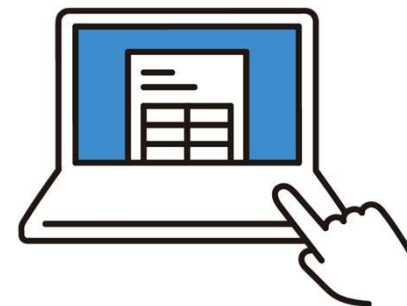
LINE通報システムの利用方法については以下のウェブサイトよりご覧ください。



https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp/tochi/morido/morido_tsuuhou.html

■ LoGoフォームによる通報

LoGoフォームによる通報は以下のウェブサイトよりお願いします。



<https://logoform.jp/form/Savd/351465>

お問い合わせ先

ご不明点等があれば
お気軽にお問い合わせください。

浜松市 都市整備部 土地政策課
盛土対策グループ

〒430-8652 浜松市中央区元城町103-2

TEL.053-457-2307 FAX.050-3737-6815

Email. tochi@city.hamamatsu.shizuoka.jp

R7.4.1より
盛土対策課と
なります。

メールアドレスはR7.4.1より
morido@city.hamamatsu.shizuoka.jpとなります。