

「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」について（素案）

1. 要旨

- ・「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」とは、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する宅地造成及び特定盛土等規制法に基づき、一定規模の盛土等を行う場合には許可等の手続を要する区域である。
- ・市は、市民の生命及び財産の保護のため、「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」を指定する。
- ・「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。

2. 背景

- ・令和3年7月に熱海市において発生した土石流災害等を教訓として、盛土等による災害から国民の生命及び財産を守るために、宅地造成等規制法が改正され、宅地造成及び特定盛土等規制法が施行された。
- ・宅地造成及び特定盛土等規制法の施行により、都道府県、政令市及び中核市で危険な盛土等を規制する区域を指定できることとなった。
- ・宅地造成及び特定盛土等規制法においては、「特定盛土等規制区域」について、条例で定めることにより、許可対象となる盛土等の規模を引き下げることができることとされた。

3. 内容

- ・盛土等に伴う災害が発生するリスクがある区域は、できる限り広く規制区域に指定する。
- ・「宅地造成等工事規制区域」は主に、都市計画区域、集落の区域とする。
- ・「特定盛土等規制区域」は主に、集落や道路の区域に土砂の流出が想定される区域とする。
- ・浜松市は全域が「宅地造成等工事規制区域」又は「特定盛土等規制区域」となる。
- ・「特定盛土等規制区域」においては、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、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」と同一の規模にする。

「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」(案) に対するご意見をお待ちしています！

「パブリック・コメント制度」とは、市が計画や条例などを策定するときに、案の段階で市民の皆さんに公表し、ご意見、ご要望などを聴きながら最終的な案を決定する手続きのことをいいます。
浜松市では、平成15年4月から、この制度を導入しています。



1. 「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」(案)とは

危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する宅地造成及び特定盛土等規制法に基づき、盛土等を行う場合には許可等の手続を要する区域として指定するものであり、特定盛土等規制区域においては条例で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するものです。

2. 案の公表期間及び意見募集期間

令和6年11月20日(水)～令和6年12月20日(金)

3. 案の公表先

土地政策課、市政情報室、区役所、行政センター、支所、協働センター、ふれあいセンター、中央図書館、市民協働センター(中央区中央一丁目)、パブコメPRコーナー(市役所本館1階ロビー)にて配布

浜松市ホームページ(<https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp>)に掲載
【トップページ→ご意見・お問い合わせ→パブリック・コメント制度】

4. 意見の提出方法

意見書には、住所*、氏名又は団体名*、電話番号を記入して、次のいずれかの方法で提出してください。

※住所及び氏名又は団体名が未記入の意見には、本市の考え方は示しません。

・個人情報、本事業においてのみ使用することとし、個人情報保護に関する法令等に基づき適正に管理します。

(意見書の様式は特に問いませんが、参考様式を添付しています。なお、意見は浜松市ホームページ上にある意見入力フォームからも直接提出できます。)

①直接持参	土地政策課(市役所本館6階)まで書面で提出
②郵便【はがき、封書】 (最終日の消印有効)	〒430-8652 浜松市中央区元城町103-2 土地政策課あて
③電子メール	tochi@city.hamamatsu.shizuoka.jp
④FAX	050-3737-6815(土地政策課)

5. 寄せられた意見の内容及び市の考え方の公表

お寄せいただいたご意見の内容は、本市の考え方とあわせて、令和7年3月に公表します。公表先は案の公表先と同じです。

6. 問い合わせ先

都市整備部土地政策課盛土対策担当(TEL 053-457-2307)

下記の資料をご覧のうえ、ご意見をお寄せください

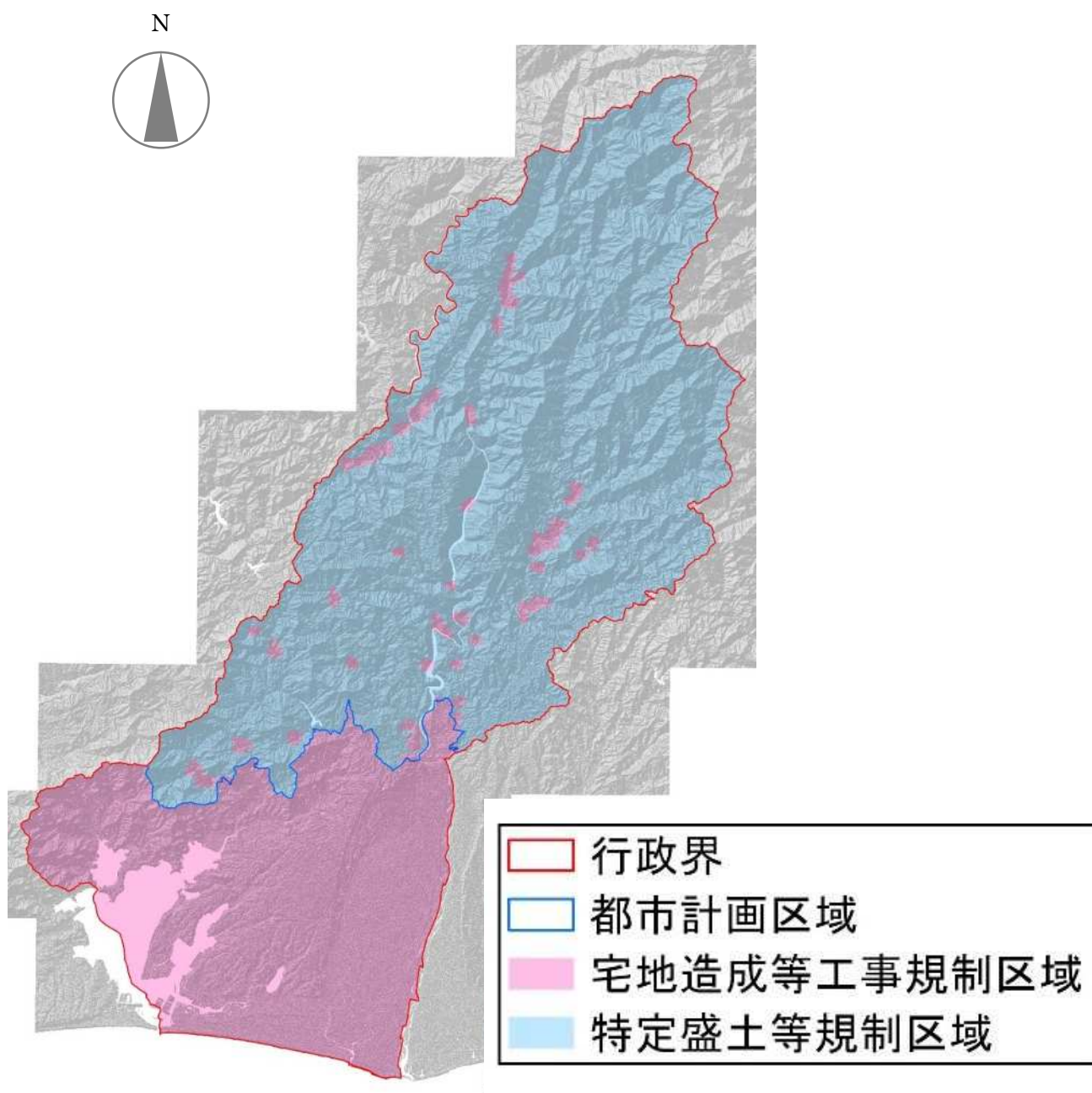
- パブリック・コメント実施案件の概要…………… P 2 ～ 3
- 「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」(案)
P 4 ～ 5
- 参考資料…………… P 6
- 意見提出様式 (参考)…………… P 7

パブリック・コメント実施案件の概要

案件名	「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」（案）
趣旨・目的	「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」とは、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する宅地造成及び特定盛土等規制法に基づき、一定規模の盛土等を行う場合には許可等の手続を要する区域である。 - 市は、市民の生命及び財産の保護のため、「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」を指定する。 「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」と同一の規模にする。
策定（見直し）に至った背景・経緯	- 令和３年７月に熱海市において発生した土石流災害等を教訓として、盛土等による災害から国民の生命及び財産を守るために、宅地造成等規制法が改正され、宅地造成及び特定盛土等規制法が施行された。 - 宅地造成及び特定盛土等規制法の施行により、都道府県、政令市及び中核市で危険な盛土等を規制する区域を指定できることとなった。 - 宅地造成及び特定盛土等規制法においては、「特定盛土等規制区域」について、条例で定めることにより、許可対象となる盛土等の規模を引き下げることができることとされた。
立案した際の 実施機関の考え方 及び論点	- 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「宅地造成等工事規制区域」とする。 - 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を「特定盛土等規制区域」とする。
案のポイント （見直し事項など）	- 盛土等に伴う災害が発生するリスクがある区域は、できる限り広く規制区域に指定する。 「宅地造成等工事規制区域」は主に、都市計画区域、集落の区域とする。 「特定盛土等規制区域」は主に、集落や道路の区域に土砂の流出が想定される区域とする。 - 浜松市は全域が「宅地造成等工事規制区域」又は「特定盛土等規制区域」となる。 「特定盛土等規制区域」においては、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、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」と同一の規模にする。
関係法令・ 上位計画など	宅地造成及び特定盛土等規制法

計画・条例等の 策定スケジュール (予定)	令和6年11月～12月 案の公表・意見募集 令和7年1月～2月 案の修正、市の考え方の作成 令和7年3月 意見募集結果及び市の考え方を公表 令和7年5月 規制区域の指定
--------------------------------------	---

「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」(案)



宅地造成及び特定盛土等規制法の規制内容

宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域を指定することにより、一定規模の盛土等を行う場合に許可が必要となります。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以下の規模を許可対象とする予定です。

(1) 法律の規定

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

<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 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。

<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 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		



(2) 条例による引下げ

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)>

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		

参考資料

1 経緯・趣旨

令和3年7月に熱海市において発生した土石流災害その他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・物的被害が繰り返されることがないように、盛土等による災害から生命及び財産を守るため、宅地造成等規制法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。）に改正されました。これに伴い、規制区域を指定することで、危険な盛土等が全国一律の基準で包括的に規制されることとなりました。

これについて、浜松市では、以下のとおり、盛土規制法第10条第1項の宅地造成等工事規制区域及び第26条第1項の特定盛土等規制区域の案を作成しました。

2 規制区域の考え方

(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人家等に危害を及ぼしうる区域をいい、規制区域（案）では主に、都市計画区域及び集落の区域となります。

(2) 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をいい、規制区域（案）では主に、集落や道路の区域に土砂の流出が想定される区域となります。

(3) 規制区域のイメージ



3 規制区域の指定予定日

令和7年5月26日

パブリック・コメント意見提出様式

～あなたのご意見をお待ちしています～

※ご住所 (所在地)	
※お名前 (法人名・団体名)	
電話番号	
案の名称	「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」(案)
意見募集期間	令和6年11月20日(水)～令和6年12月20日(金)
意見欄	

- ・※ご住所及びお名前が未記入の意見には、実施機関の考え方は示しません。
- ・個人情報、本事業においてのみ使用することとし、個人情報保護に関する法令等に基づき適正に管理します。
- ・この様式は参考です。任意の様式でも提出していただくことができますが、その場合でも、上記と同様の内容について記入をお願いします。
- ・この様式は、市ホームページからもダウンロードできます。

【提出先】 土地政策課盛土対策担当あて

住所 : 〒430-8652 浜松市中央区元城町103-2

FAX : 053-457-2307

E-mail : tochi@city.hamamatsu.shizuoka.jp

～どうやって意見を書いたらいいの？～

「もっとこうしたらどうか」「もっとこうしてほしい」など、計画や条例の案を見て思ったこと、感じたことを箇条書きや文章にまとめてください。

どうやって書いたらいいかわからない場合には、以下の書き方例を参考にしてみてください。

<書き方例>

- ・ ●ページにある「〇〇〇〇」という言葉は分かりにくいので、「□□□□」に変えてはどうでしょうか。
- ・ ●ページの「△△△△」については、「■■■■■■」という内容を追加したほうがよい。その理由は……だからである。
- ・ ●ページに書いてある目標件数ですが、「〇〇件」では少ないので、「□□件」にすべきだと思う。
- ・ ●ページの「△△△△」という文章は具体的にどういう意味なのか。また、専門用語が多く使われているので、計画の中に用語解説をつけるべき。

出世大名
家康くん



皆さんからの
ご意見を
お待ちしております
おるのじゃ！

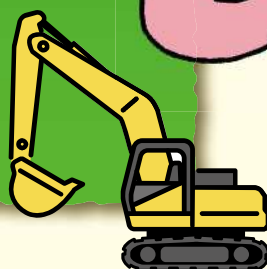
©浜松市

盛土等による災害を防ぐための、大切なお知らせ

委員会のための参考資料

ご存じですか？

危険な盛土等を
規制する取り組みが
始まります



盛土規制法が
(宅地造成及び特定盛土等規制法)

令和5年

5月26日に施行され、

今後、都道府県や市で規制区域の指定が進められます。

危険な盛土等※による被害が各地で発生しています!

※「盛土等」とは、一定規模以上の盛土や切土、土砂の仮置きをいいます。(詳しくは3ページをご確認ください。)

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。



R3.7 静岡県熱海市 死者28名、住宅被害98棟



▶この他にも、盛土等の崩落による被害が各地で発生しています!



廃棄された土砂の崩落により
死者1名、重傷者1名
住宅被害1棟



廃棄された土砂の崩落により
軽傷者1名、県道通行止め



危険な盛土等を規制する新たな法律が定められ、令和5年5月から盛土等に伴う災害から人命を守るための取り組みが始まります。

新たな法律の概要

規制区域が指定されます

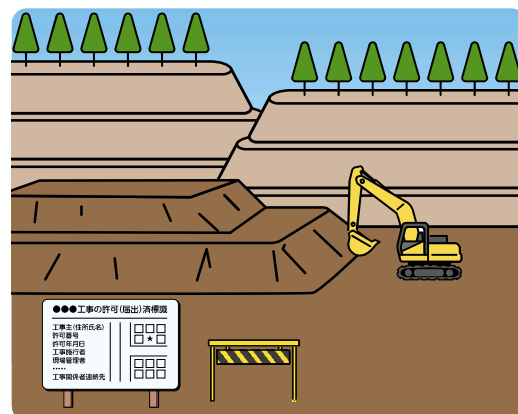
盛土等の崩落により、人家等に被害を及ぼしうるエリアは規制区域として指定されます。

安全な盛土等をつくります

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。

盛土等を安全に保つ必要があります

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。



盛土等を規制する「規制区域」が指定されます

規制区域のイメージ

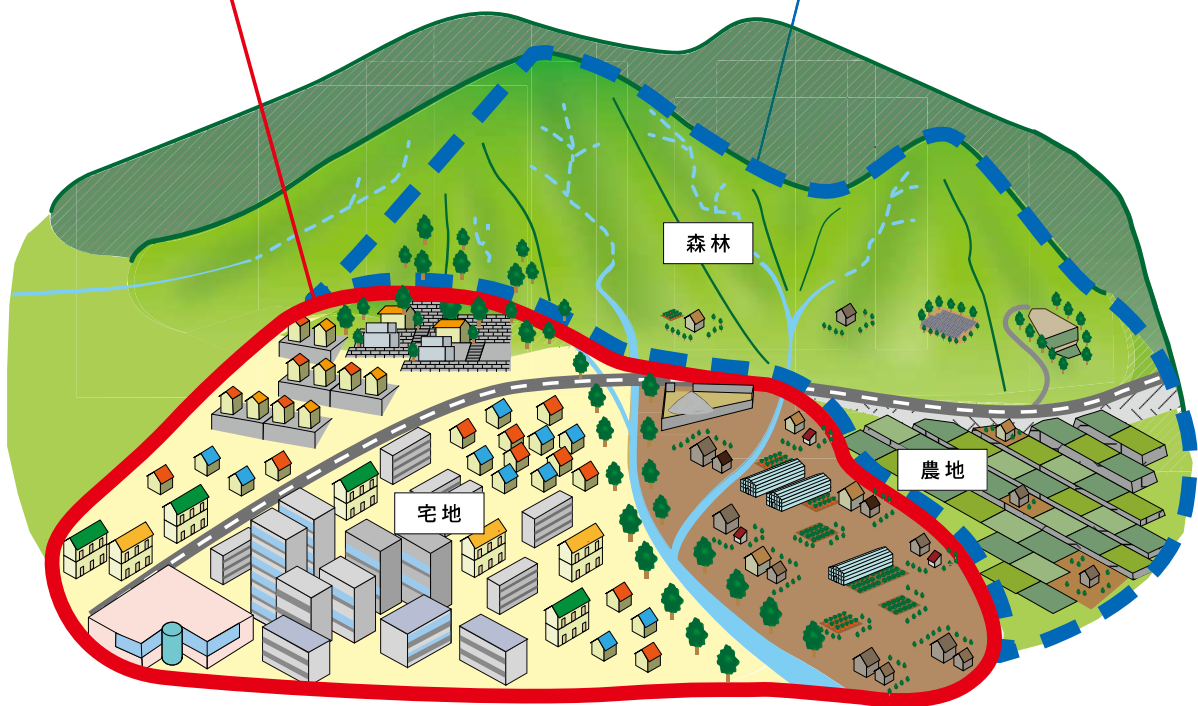
盛土等に伴う災害から人命を守るため、都道府県や市は、危険な盛土等を規制する区域を指定できるようになりました。

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エリア等を指定



規制区域の指定について

規制区域は、都道府県や市が、地域の地形・地質等に関する基礎調査の結果を踏まえ、関係市町村の意見を聴いた上で決定されます。規制区域が指定されると、その情報は、都道府県や市のウェブサイト等で確認することができるようになります。

規制区域の指定状況は、都道府県や市にご確認ください。





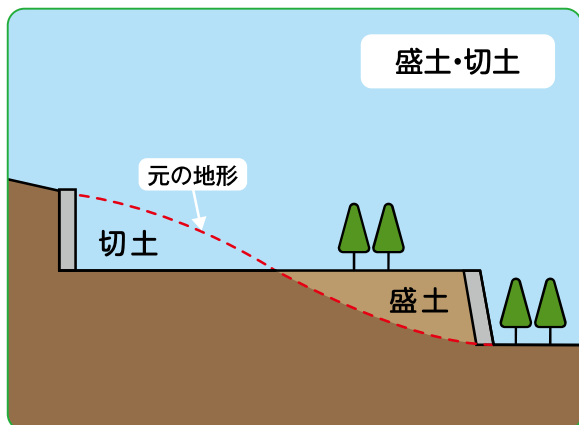
安全な盛土等をつくるために



主な規制対象

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ都道府県や市の許可が必要となります。

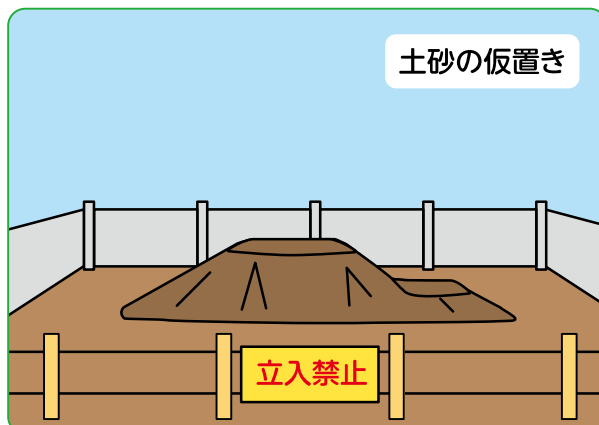
許可が必要となる盛土等とは下記のような行為を指し、一定規模以上のものが規制対象となります。



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



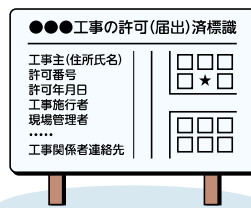
土砂の仮置き

例えば…

- ・土砂のストックヤードにおける仮置き 等

規制対象となる盛土等に対する措置

規制対象となる盛土等には次の措置がとられ、**不正な盛土等を見つけやすくなります。**
標識がない等の不審な盛土等を見つけたら、最寄りの都道府県や市までお知らせください。



許可を受けた盛土等の近くには、左上のような看板が設置されます。

都道府県や
市が許可地の
一覧を公表

工事主が
周辺住民に
事前周知

工事主が
工事現場に
標識を掲示

注意

〔無許可で盛土を行うなど悪質な場合は罰則の対象になります〕

- 最大で懲役3年以下・罰金1,000万円以下
- 法人に対しては最大3億円以下





安全な盛土等とするための基準が定められています



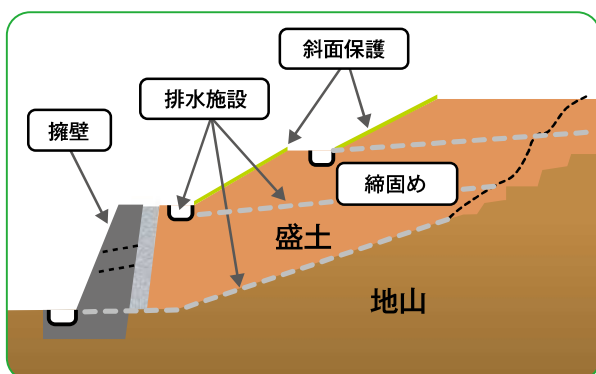
盛土等の安全基準

規制区域内で行われる盛土等の許可を受けるためには、安全基準に適合させる必要があります。

< 盛土・切土 >

安全基準の例(盛土)

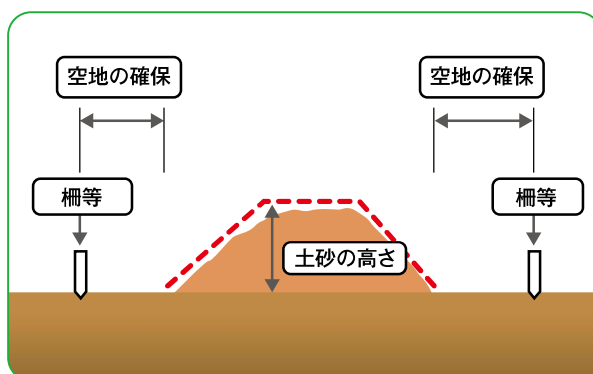
- ・盛土内に水がたまらないように排水施設を設置
- ・崩れにくくするために締固めを実施 等



< 土砂の仮置き >

安全基準の例

- ・土砂が流れないような地盤勾配
- ・周囲との安全な距離を保つために、空地を確保 等



許可申請から工事完了までの流れ

許可申請前

- 1 ●土地の所有者等全員の同意
●周辺住民への事前周知



許可申請・許可

- 2 ●許可基準への適合
許可基準
▶災害防止のための安全基準に適合すること
▶工事主が必要な資力・信用を有すること
▶工事施行者が必要な能力を有すること
▶土地の所有者等全員の同意を得ていること
●都道府県知事等の許可
都道府県知事等は、工事主の氏名、盛土等が行われる土地の所在地等を公表



工事完了

- 4 ●完了検査
安全基準への適合について検査



工事着手

- 3 ●現場での標識掲出
工事現場の見やすい場所に、当該工事に係る許可を受けている旨の表示
●定期報告※
工事の施行状況について、定期的に報告
●中間検査※
工事完了後に確認困難となる工程について検査
※一定規模以上の盛土等が対象です。





盛土等を安全な状態に保つためには維持管理が重要です



重要!! 盛土等の維持管理

- 規制区域内では、過去の盛土等も含めて、土地所有者等がその土地を安全な状態に維持する必要があります。
- 土地所有者等が認知していない盛土等であっても、周辺の安全確保のため、土地所有者等に是正命令が行われる場合もあります。
- 盛土等による災害を防止するため、自らの土地を安全に維持管理することが非常に重要です。

定期的に盛土等の状態を確認することが大切だね。



このような現象が見られる場合は注意が必要です!
所有地や身の回りの盛土等が問題ないか確認してみましょう。

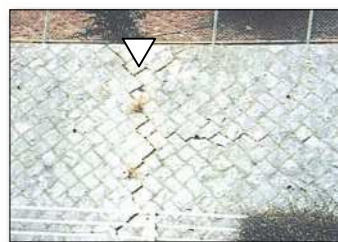
盛土の割れ



地下水の流出



擁壁の割れ



重要!! 不法な盛土等の早期発見のために

今後、都道府県や市において、航空写真等を活用して不法な盛土等が行われていないか調査が行われるなど、不法な盛土等を早期に発見する取り組みが進められます。

不審な盛土等がないか、しっかり確認します。



盛土等についての Q&A

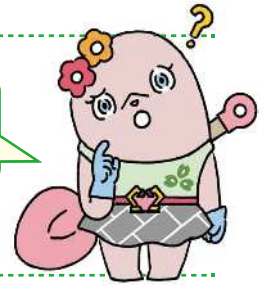


Q1 新たな法律はいつから施行されるの？

盛土規制法の施行日は、令和5年5月26日です。ただし、危険な盛土等に対する規制は、都道府県や市が規制区域を指定した後に適用されます。

Q2 規制区域の中か外かは、どうすれば分かるの？

都道府県や市のウェブサイトで確認することができます。

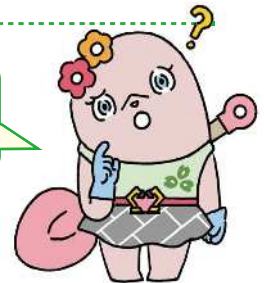


Q3 自分の土地が規制区域に入ったら、どのような手続きが必要なの？

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。

Q4 土地を買う時、不動産屋さんから説明があるの？

規制区域内で不動産取引を行う場合は、重要事項説明において、盛土規制法に基づく制限の内容が説明されることになります。



Q5 許可を受けていない盛土工事は、どのように見分けられるの？

許可された場合はウェブサイト等で公表されるほか、工事中は現場に標識の設置が必要となります。ただし、まだ規制区域が指定されていない場合や許可対象外の工事である場合もあります。

Q6 以前から近くの山中にあやしい盛土があるけど、危険なの？

盛土に割れが出ている、盛土から水が大量にしみ出している、といった現象が見られる場合は注意が必要です。まずは、都道府県や市の盛土担当部局までお知らせください。



盛土等の適正な管理で安全安心な暮らしを



土を掘るのが好きなモグラの子
“キリコちゃん”

自宅が盛土造成地に開発されたものかどうか、
調べる方法はある？

宅地を造成する場合、盛土と切土を組み合わせる手法が一般的です。このような盛土造成地のうち大規模なものについては、各地方公共団体のウェブサイトや以下のウェブサイトからマップ上で位置を確認することができます。

ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>

※「重ねるハザードマップの地図を見る」→「すべての情報から選択」→「土地の特徴・成り立ち」→「大規模盛土造成地」を選択

大規模盛土造成地においては、大規模地震時に崖崩れや土砂の流出による被害が発生したケースもあり、ご自宅が大規模盛土造成地の上にある場合は、5ページのような擁壁の割れなどが生じていないかなど、盛土等に問題がないか留意することが必要です。

※大規模盛土造成地マップは、大規模地震発生時において滑動崩落等の被害が発生した盛土造成地の実態を踏まえて、安全性を確認すべき盛土を示したものであって、直ちに危険性のある盛土造成地を示したものではありません。

他にも、地理院地図 (<https://maps.gsi.go.jp/>) で
昔の航空写真と見比べる方法や、
自宅ができる頃から近所に住んでいる人に
聞いてみる方法もあるよ。



土を盛るのが好きなモグラの子
“モリオくん”

また、今後、都道府県や市による規制区域内の既存盛土の分布状況に関する調査結果についても、それぞれのウェブサイト等で公表される予定です。

盛土規制法に関する情報は、以下のウェブサイトをご覧ください

国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/toshi/web/morido.html>
農林水産省 <https://www.maff.go.jp/j/nousin/morido/morido.html>
林 野 庁 <https://www.rinya.maff.go.jp/j/tisan/tisan/morido.html>



国土交通省



農林水産省



林野庁