

市民の皆様へ

# 盛土規制法 説明会

福岡市

- I 背景・必要性
- II 盛土規制法に基づく盛土等の災害の防止に向けた措置
- III 規制区域
- IV 規制内容
- V 維持保全について
- VI 規制対象となる盛土等に対する措置
- VII 罰則
- VIII 盛土等についてのQ & A
- IX スケジュール

# I 背景・必要性

## 1. 盛土規制法制定の背景・必要性

### 盛土をめぐる現状

- ・令和3年7月、静岡県熱海市で大雨に伴い盛土が崩壊し、土石流による甚大な人的・物的被害が発生
- ・その他、各地で違法な盛土等の崩落による被害が発生

### 制度上の課題

- ・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  
→ 各法律の目的の限界等から、盛土等の規制が必ずしも十分でないエリアが存在



出典：国土交通省 盛土規制法パンフレット

現状や制度上の課題に対して…

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

**「宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）」の制定**

盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、「宅地造成等規制法」が抜本的に改正され、宅地、森林、農地等の土地の用途にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制  
※国土交通省・農林水産省による共管法

## Ⅱ 盛土規制法に基づく盛土等の災害の防止に向けた措置

### 1. スキマのない規制

#### 規制区域

- ◆ 都道府県知事等（福岡市内は福岡市）が、盛土等により人家等に危険を及ぼしうる区域を規制区域として指定

#### 規制対象

- ◆ 土地（農地等）の造成だけでなく、単なる土捨て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

### 2. 盛土等の安全性の確保

#### 許可基準

- ◆ 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許可基準を設定

#### 中間検査 完了検査

- ◆ 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

### 3. 責任の所在の明確化

#### 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を明確化

#### 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

### 4. 実効性のある罰則の措置

#### 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罰則等について、条例による罰則の上限より高い水準に強化

# Ⅲ規制区域

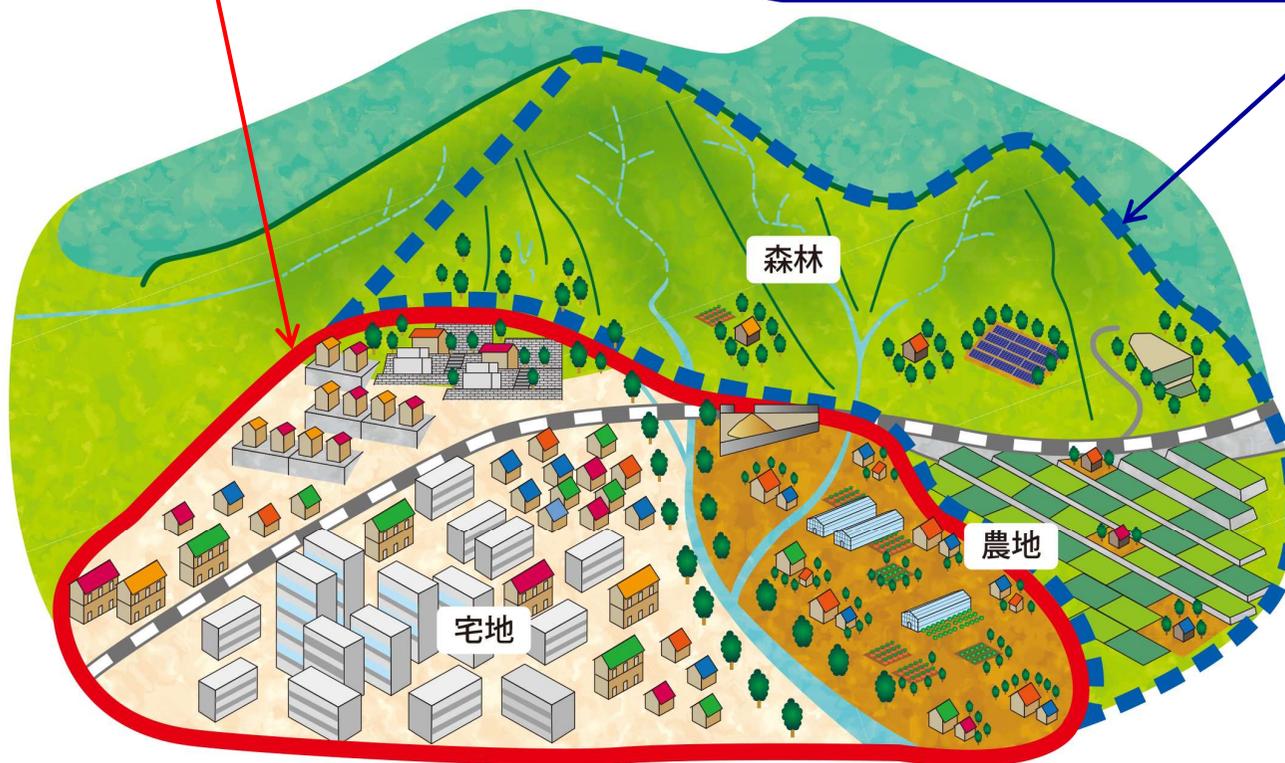
## 1.規制区域とは

### 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等



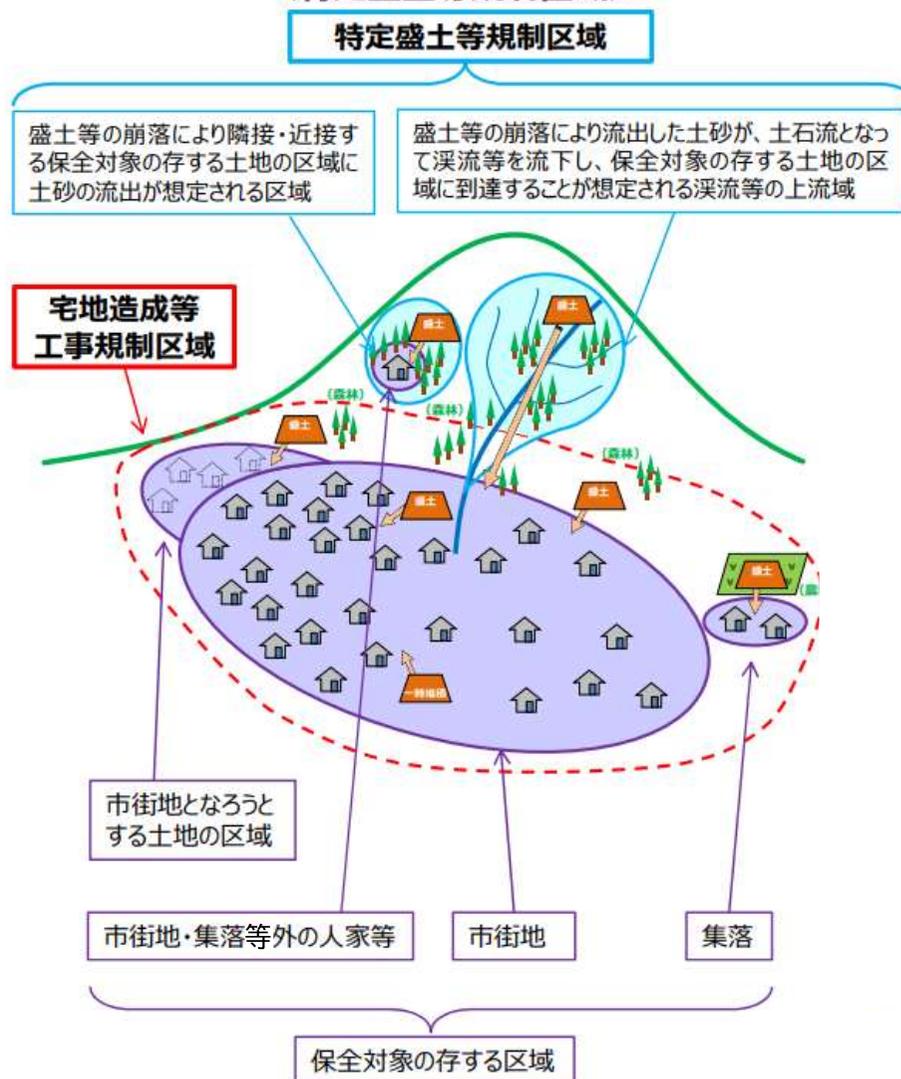
## 2. 規制区域の考え方

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します。

### <盛土規制法における宅地造成等工事規制区域>



### <特定盛土等規制区域>



## 3.福岡市の規制区域図

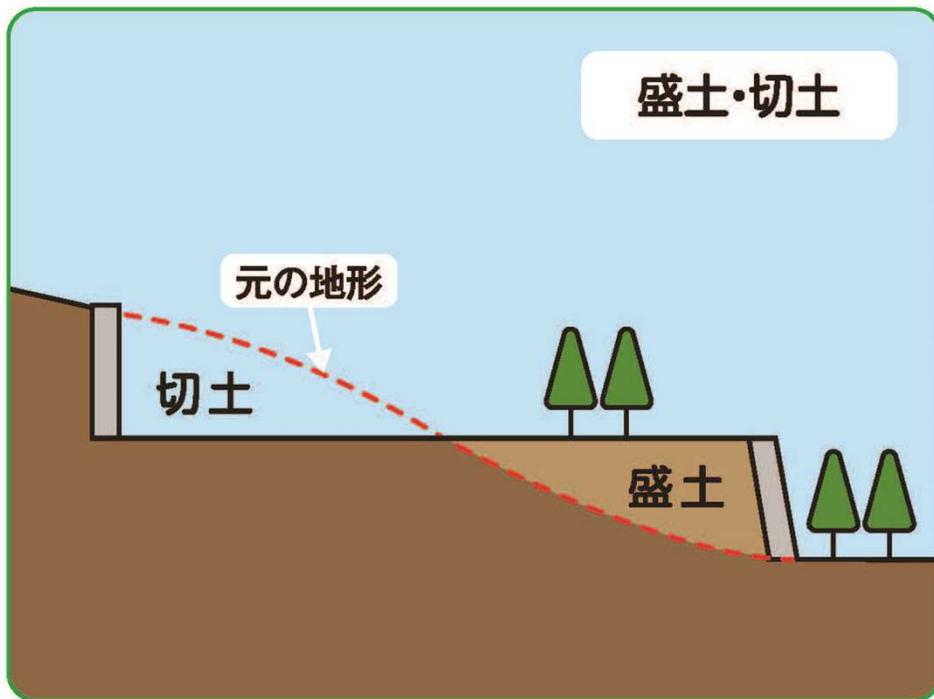
- 福岡市全域を  
宅地造成等工事規制区域、または、  
特定盛土等規制区域に指定
- 規制区域図は、福岡市Webまっぴ  
に掲載予定



# IV規制内容

## 1.許可を要する工事 土地の形質の変更（盛土・切土）

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ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。



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

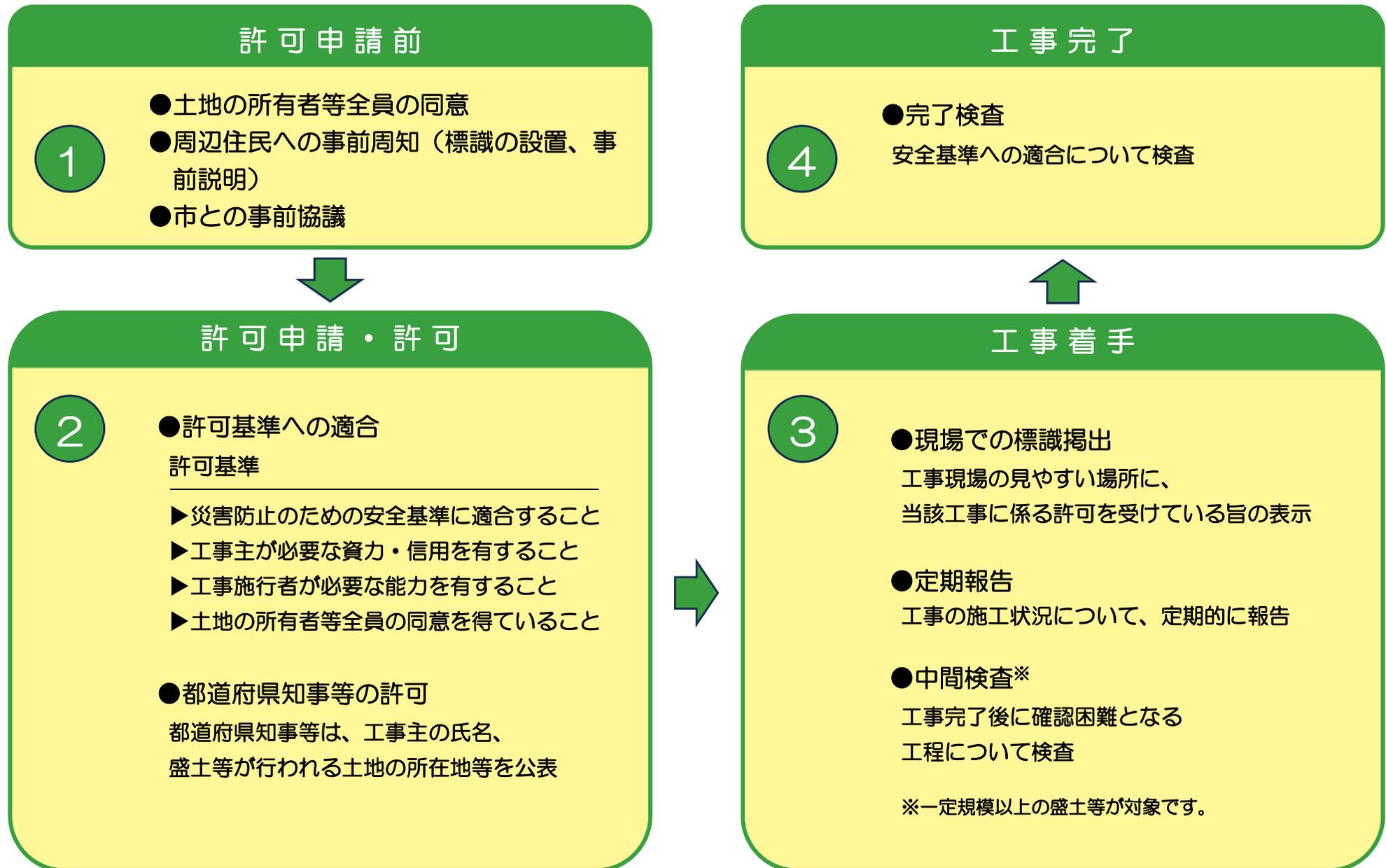


例えば…

- 土砂のストックヤードにおける仮置き 等

# IV規制内容

## 2.許可申請前から工事完了までの流れ



## 3.許可の基準

### ①工事の計画が安全基準に適合

工事の内容が安全基準に適合していること

### ②工事主の資力及び信用

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

- 資金計画、納税証明書、残高証明書等で判断

### ③工事施行者の必要な能力

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

- 工事履歴書、建設業の許可証明書等で判断

### ④土地の権利者の同意

工事をしようとする土地の区域内の土地の所有者等に関する権利者全員の同意を得ていること

- 施行同意届出書、同意者の本人確認書類等で確認

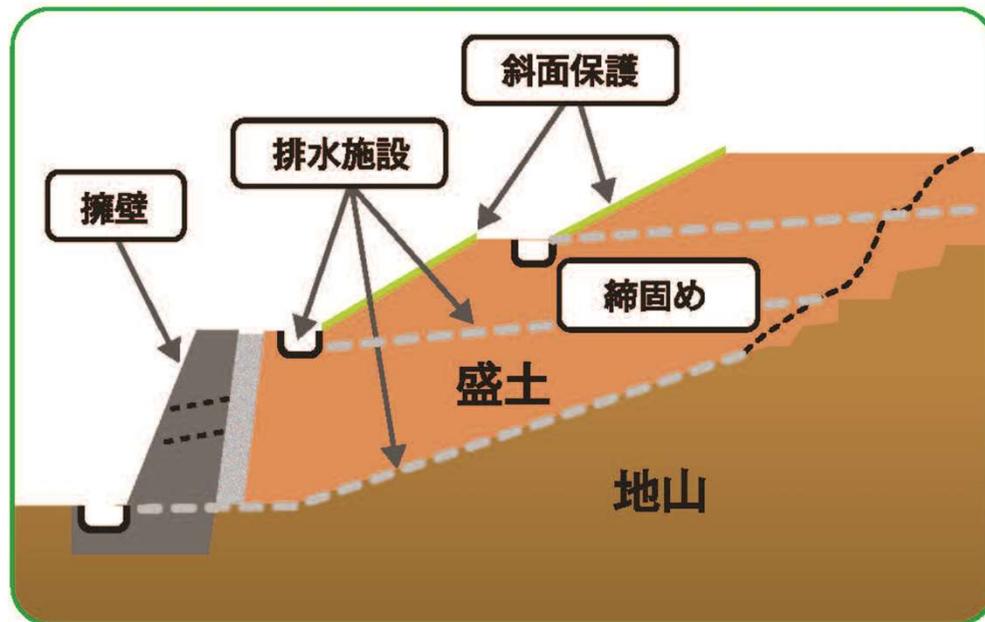
## 4.盛土等の安全基準

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ことが必要です。

### <盛土・切土>

#### 安全基準の例（盛土）

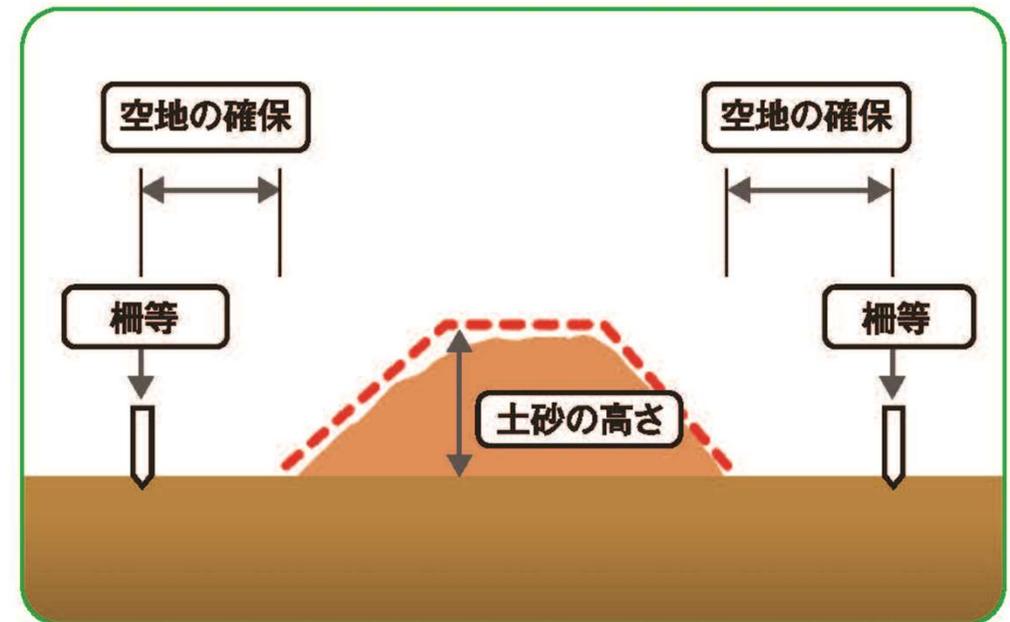
- ・盛土内に水がたまらないように排水施設を設置
- ・崩れにくくするために締固めを実施 等



### <土砂の仮置き>

#### 安全基準の例

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



# V 維持保全について

## 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。



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



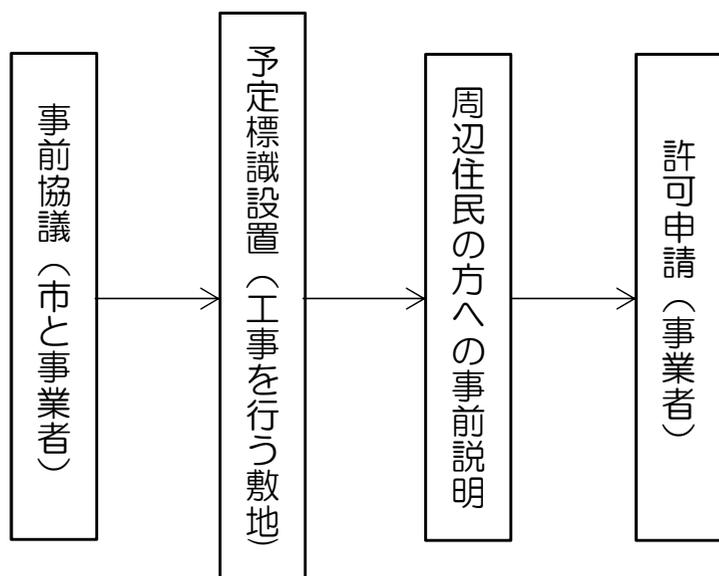
# VI規制対象となる盛土等に対する措置

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。

工事主が、許可申請にあたって、事前に周辺住民に工事内容を周知します

- 工事主が、工事概要を記載した予定標識の設置を行います
- 周辺地域の住民に対し、面談（原則）による工事内容の説明を行います

※周知範囲は、盛土等の崩壊が発生した場合に、被害が及ぶと想定される範囲になります。



市が許可情報を公表します

市が許可した、または届出があった時は、下記の情報を公表します。

【公表事項の例】

- 工事主、工事施工者の名称
- 工事を行う土地の所在地
- 工事着手予定日、完了予定日
- 盛土等の高さ、面積等



工事主が工事現場に標識を掲示します

許可を受けた、または届出を行った工事主は、工事現場の見やすい場所に、工事内容・連絡先などを表示します。



許可制度上の違反がある盛土等（無許可工事、技術的基準違反などの不法盛土等）を対象に、監督処分を行います。

また、許可制度の対象外であるものの、危険性のある盛土等（区域指定前に工事着手した盛土、届出対象の盛土など危険盛土等）を対象に、改善命令を行います。

監督処分や改善命令に違反する場合は、罰則が適用されます。

## ■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

個人の場合：3年以下の懲役または1,000万円以下の罰金（法第55条）

法人の場合：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

個人の場合：1年以下の懲役または300万円以下の罰金（法第56条）

法人の場合：1億円以下の罰金など（法第60条）

# Ⅷ盛土等についてのQ&A

Q1

規制区域の範囲は、どこで確認できるの？

A.福岡市のウェブサイトを確認することができます。

Q2

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？

A.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。

Q3

土地を買う時、不動産屋さんから説明があるの？

A.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となります。

Q4

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？

A.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。

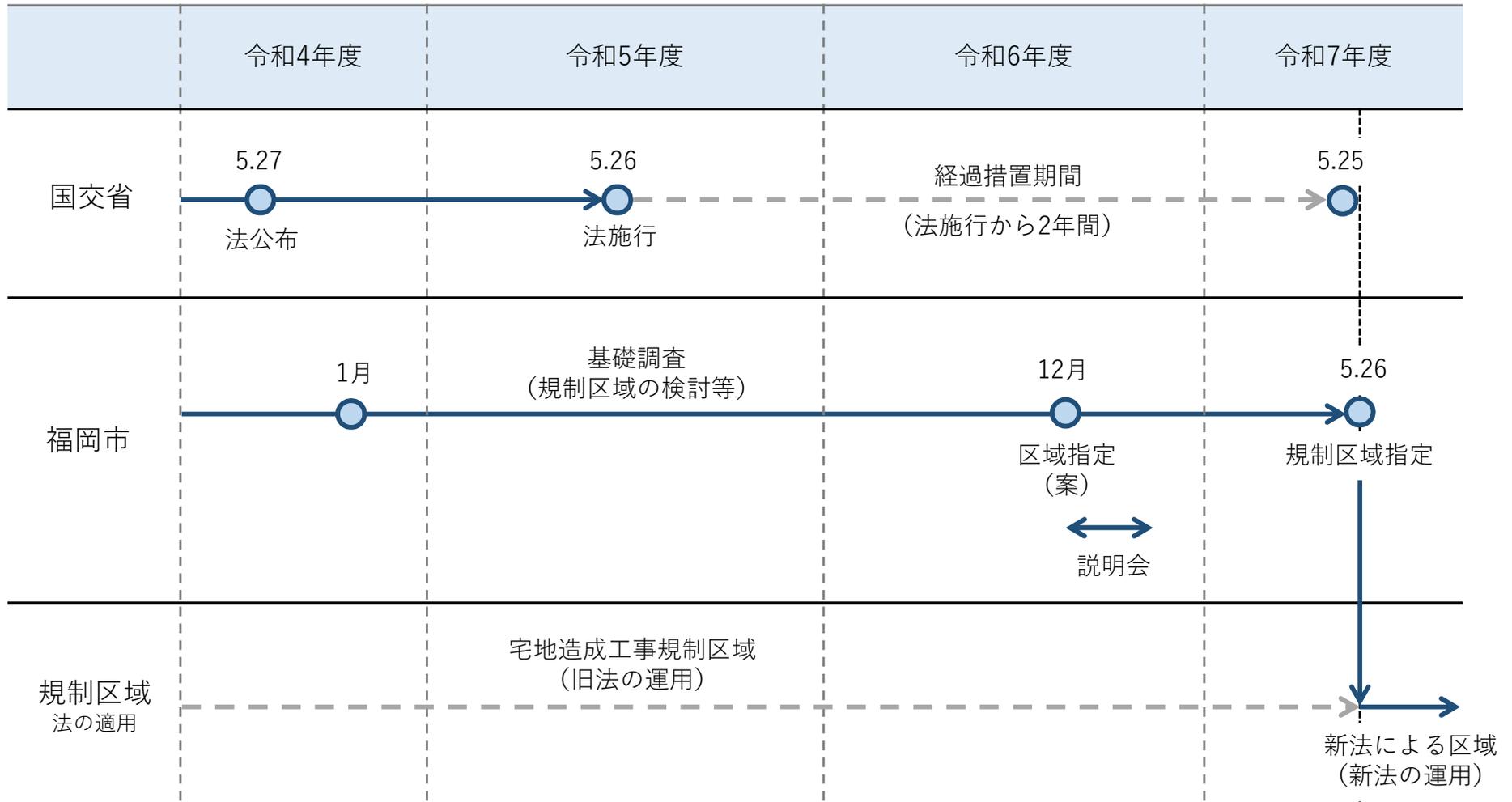
Q5

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？

A.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、お問い合わせ先までお知らせください。

# IXスケジュール

福岡市における盛土規制法の運用までのスケジュールは、次のとおりです。



## お問い合わせ

福岡市 住宅都市局 建築指導部 盛土指導課 市役所4F

電話：092-707-3902

FAX：092-733-5584