

宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）

規制と手続き 概要

令和7年3月

奈良県 県土マネジメント部 まちづくり推進局
建築安全課 監察・盛土対応係

目次

1. 盛土規制法に基づく盛土等の災害の防止に向けた措置 ……P03
2. 奈良県における盛土規制法の規制開始について ★ ……P05
3. 規制区域について ★ ……P06
4. 許可の対象となる行為と規制内容について
 - ①土地の形質の変更(盛土・切土) ★ ……P09
 - ②一時的な土石の堆積 ★ ……P12
5. 許可の対象となる行為に係る手続き ★ ……P13
6. 届出の対象となる行為について ★ ……P21
7. 開発許可制度への影響 ★ ……P23
8. 違反指導・罰則 ★ ……P24
9. 最後に ……P25
 - (巻末) 参考資料

※ 動画で解説するページには、ページ名に ★ を記しています。

1. 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** ◆ 都道府県知事等が、盛土等により人家等に危害を及ぼしうる区域を規制区域として指定
- 規制対象** ◆ 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に

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の設定
- 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施行状況の定期報告、②施行中の中間検査及び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が明確化
- 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について、条例による罰則の上限より高い水準に強化

1. 盛土規制法に基づく盛土等の災害の防止に向けた措置 / (参考) 宅地造成等規制法 (旧法) との比較

内容	宅地造成及び特定盛土等規制法	宅地造成等規制法 (旧法)
規制区域	宅地造成等工事規制区域 特定盛土等規制区域	宅地造成工事規制区域
規制対象行為	全ての土地形状変更 ・宅地造成工事 ・宅地造成以外を目的とする盛土・切土 ・土捨て行為や一時的堆積	宅地造成工事（宅地を造成する工事）のみ ※宅地造成工事以外は規制対象ではない
検査・報告	定期報告、中間検査、完了検査 ※開発許可をもって盛土規制法の許可とみなされる場合も、盛土規制法上の手続き（定期報告、中間検査等）が必要となります	完了検査
手続・審査事項	・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 ※別途、許可後の工事主の氏名、盛土等が行われる土地の所在地等が公表されます	災害防止のための安全基準に適合すること
監督処分の対象	工事主、請負人、下請人、現場管理者、 土地所有者等、原因行為者（当該盛土等を行った造成主や 工事施工者、過去の土地所有者等）	造成主、請負人、下請人、現場管理者、 土地所有者等
既存盛土に対する 改善命令	規定あり	規定なし
罰則	3年以下の懲役または1,000万円以下の罰金 (法人重科3億円以下)	1年以下の懲役または50万円以下の罰金

2. 奈良県における盛土規制法の規制開始について ★

◇奈良県では、令和7年5月7日に規制区域を指定し、規制を開始する予定です。

◇規制開始後は、規制区域内において一定規模以上の盛土等を行う場合に許可や届出が必要になります。

※盛土規制法の制定経緯や内容については、「(巻末) 参考資料」(P28)に掲載の資料等を参照ください。

※奈良市域の盛土規制法に基づく規制は、奈良市が所管していますので、手続き等については、奈良市にお問い合わせください。

3. 規制区域について/区域の種別 ★

宅地造成等工事規制区域

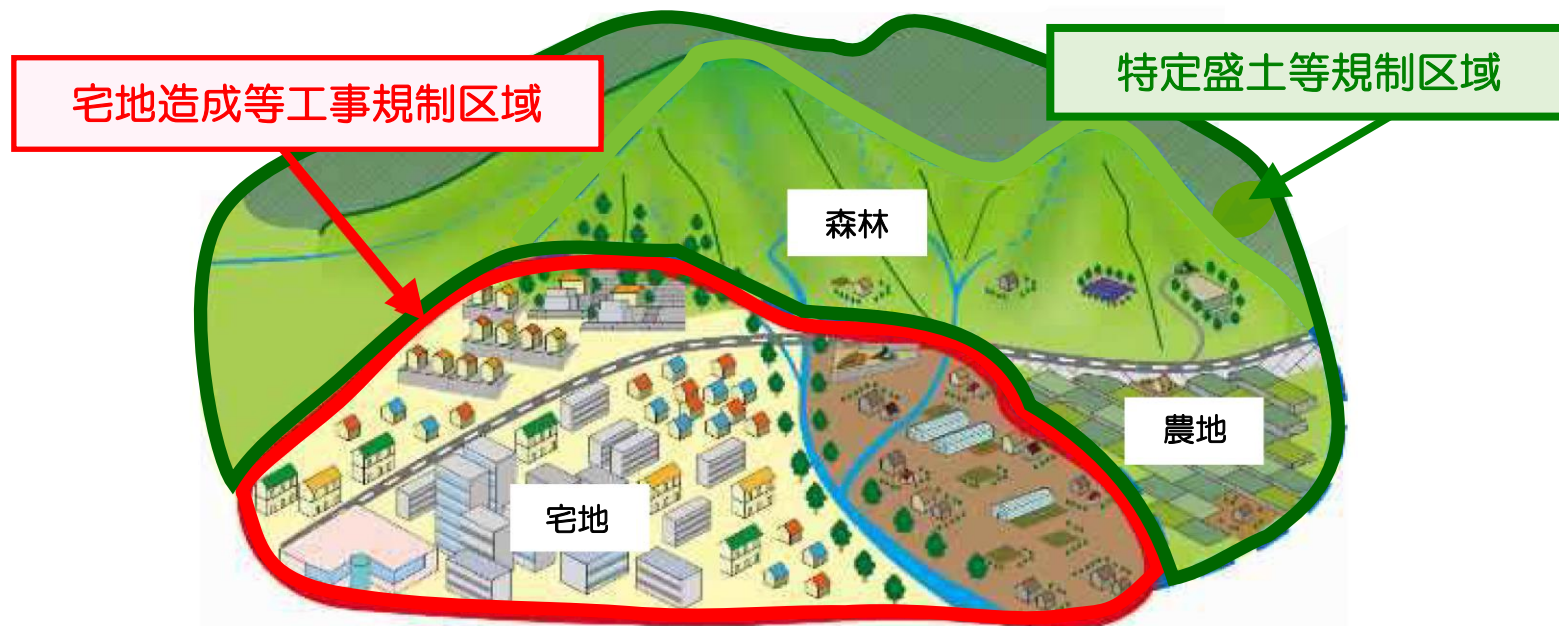
市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリア

- 都市計画区域
- 現に宅地造成が行われている区域
又は今後宅地造成が行われると予想される区域

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

【規制区域のイメージ】



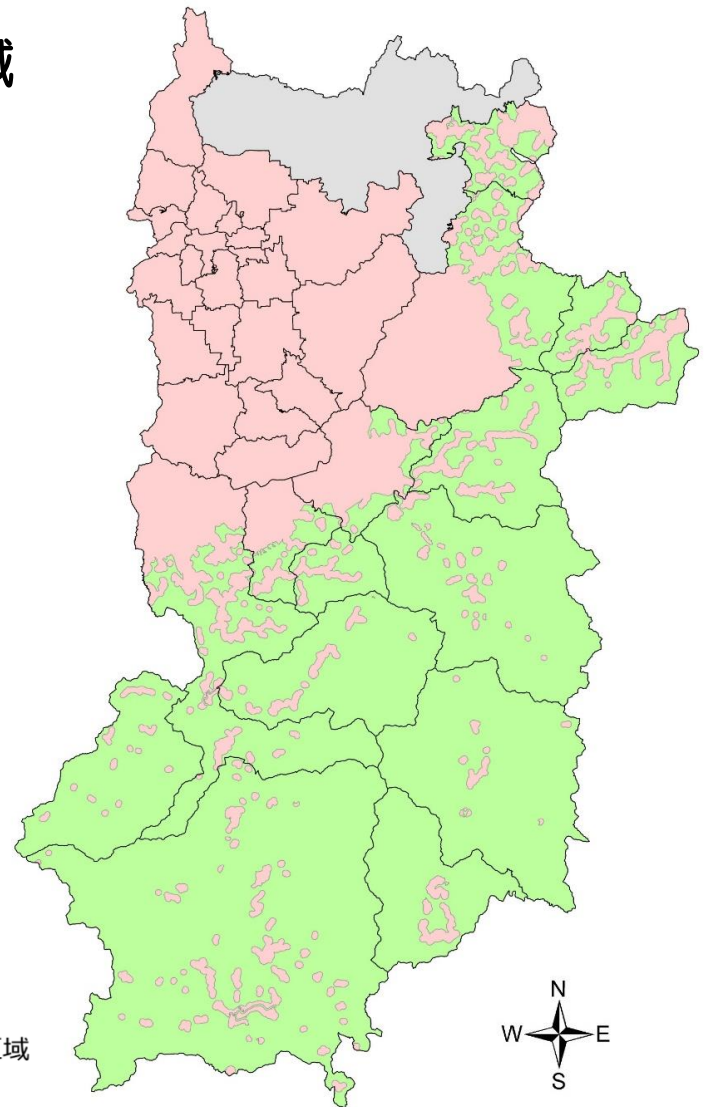
3. 規制区域について/奈良県（奈良市以外）の規制区域 ★

●奈良県では令和7年5月7日から全域が規制区域となります。

- 都市計画区域（大和都市計画区域・吉野三町都市計画区域。奈良市域を除く。）は、全域が「宅地造成等工事規制区域」となります。
- その他の区域は、基本的に「特定盛土等規制区域」となりますが、一部区域は「宅地造成等工事規制区域」となります。
- 詳細は奈良県ホームページに掲載しています。
<https://www.pref.nara.jp/67458.htm>

※奈良市域の規制区域は奈良市が指定します。

- 市町村境界
- 奈良市(県管轄外)
- 宅地造成等工事規制区域
- 特定盛土等規制区域

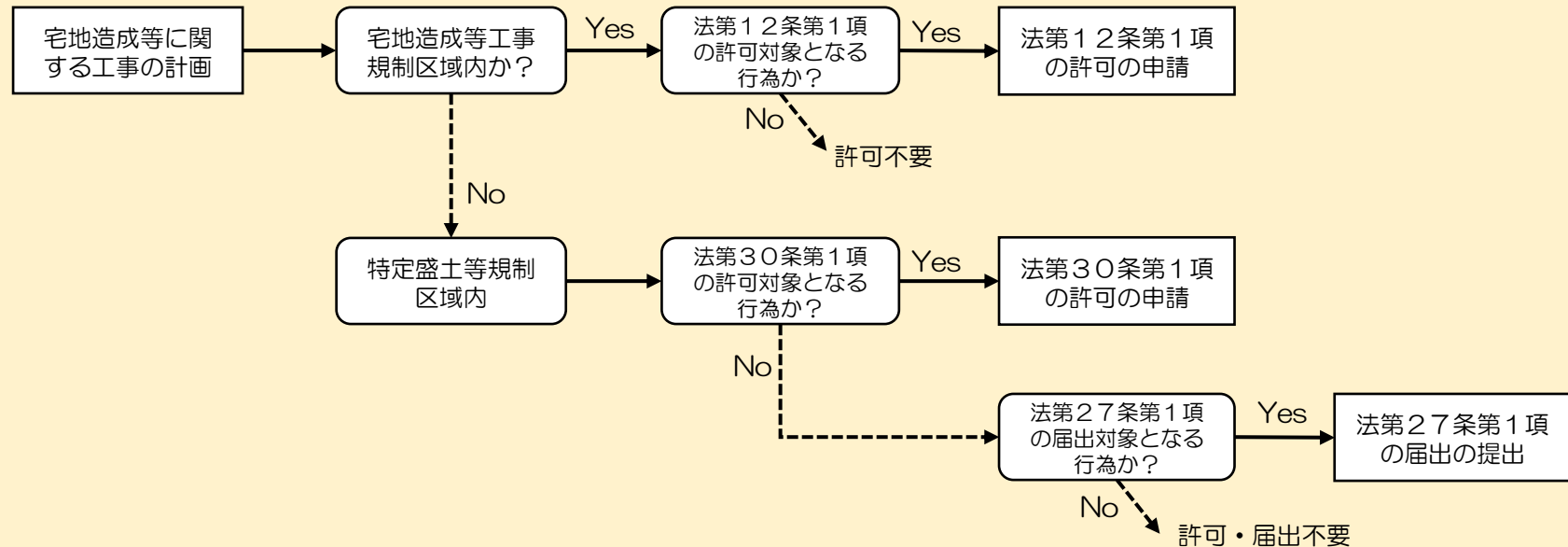


3. 規制区域について/区域の種別 ★

◇宅地造成等工事規制区域内において、原則として、一定規模以上の盛土等を行う工事主は法第12条第1項の許可を受ける必要があります。

◇特定盛土等規制区域内において、原則として、一定規模以上の盛土等を行う工事主は法第30条第1項の許可又は法第27条第1項の届出の手続きをする必要があります。

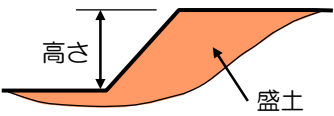
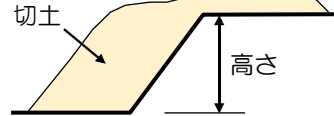
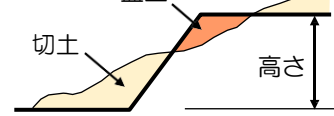
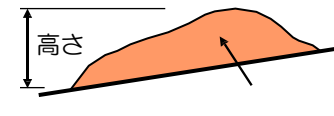
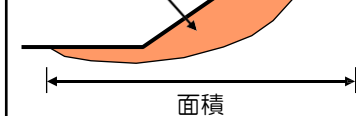
<許可の申請及び届出の考え方>



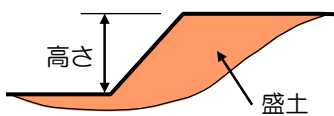
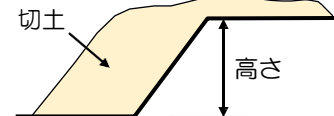
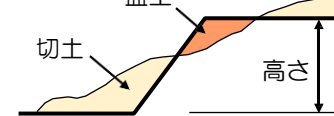
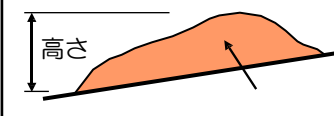
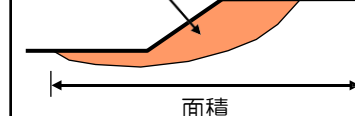
4. 許可の対象となる行為と規制内容について

①土地の形質の変更(盛土・切土) / 許可の対象となる行為 ★

宅地造成等工事規制区域

<p>①盛土で高さが1m超の崖を生ずるもの</p>	<p>②切土で高さが2m超の崖を生ずるもの</p>	<p>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)</p>	<p>④盛土で高さが2m超となるもの (①、③を除く)</p>	<p>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)</p>
			 <p>(崖を生じないもの)</p>	 <p>(盛土又は切土のみの場合も含む)</p>

特定盛土等規制区域

<p>①盛土で高さが2m超の崖を生ずるもの</p>	<p>②切土で高さが5m超の崖を生ずるもの</p>	<p>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)</p>	<p>④盛土で高さが5m超となるもの (①、③を除く)</p>	<p>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)</p>
			 <p>(崖を生じないもの)</p>	 <p>(盛土又は切土のみの場合も含む)</p>

4. 許可の対象となる行為と規制内容について

①土地の形質の変更(盛土・切土) / 許可の基準 ★

許可の申請が次に掲げる基準に適合しないと認めるとき、又はその申請がこの法律若しくはこの法律に基づく命令の規定に違反していると認めるときは、同項の許可をしてはならない。

(法第12条第2項・第30条第2項)

①工事の計画が法第13条（法第12条第1項の許可の場合）、法第31条（法第30条第1項の許可の場合）の技術的基準等に適合するものであること ※次ページ参照

②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

③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

④工事をし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

上記許可をしたときには、下記の事項を公表します。（法第12条第4項・第30条第4項）

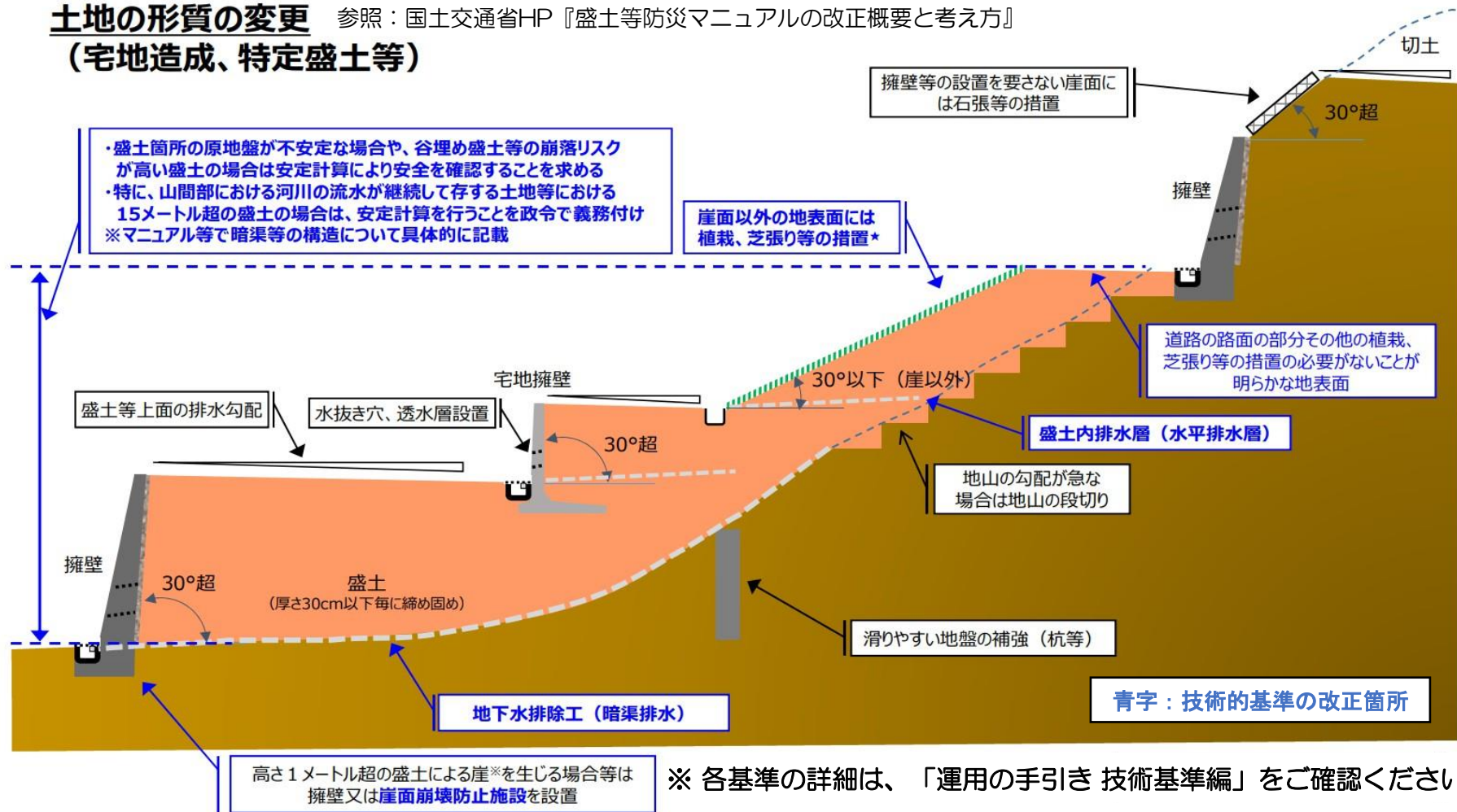
- ① 工事主の氏名又は名称
- ② 工事が施行される土地の所在地
- ③ 宅地造成等に関する工事が施行される土地の位置図
- ④ 工事の許可年月日（工事の届出年月日）及び許可番号
- ⑤ 工事施行者の氏名又は名称
- ⑥ 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- ⑦ 盛土若しくは切土の高さ又は土石の堆積の最大堆積高さ
- ⑧ 盛土若しくは切土をする又は土石の堆積を行う土地の面積
- ⑨ 盛土若しくは切土の土量又は土石の堆積の最大堆積土量

4. 許可の対象となる行為と規制内容について

①土地の形質の変更(盛土・切土) / 許可の基準

土地の形質の変更に係る技術的基準 (政令) 全般の概念図

土地の形質の変更 参照：国土交通省HP『盛土等防災マニュアルの改正概要と考え方』
(宅地造成、特定盛土等)

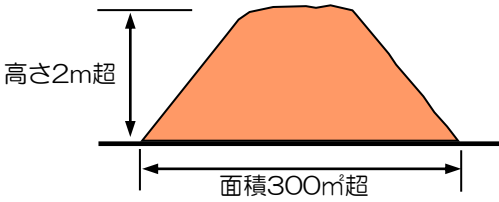
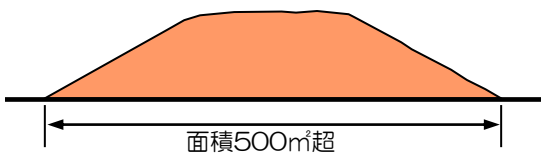


4. 許可の対象となる行為と規制内容について

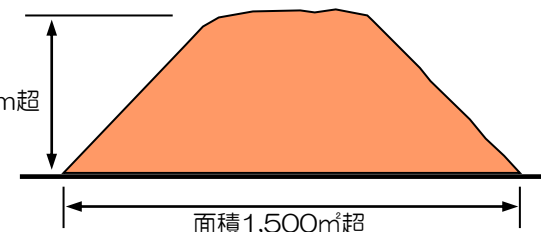
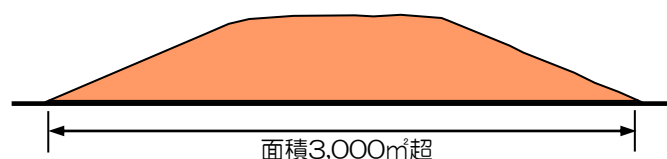
②一時的な土石の堆積/許可の対象となる行為 ★

土石の堆積・・・宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令第4条で定めるもの
 ※一定期間を経過した後に除却することを前提とした、土石を一時的に堆積する行為で、土石の堆積の許可期間は**最大5年**とします。

宅地造成等工事規制区域

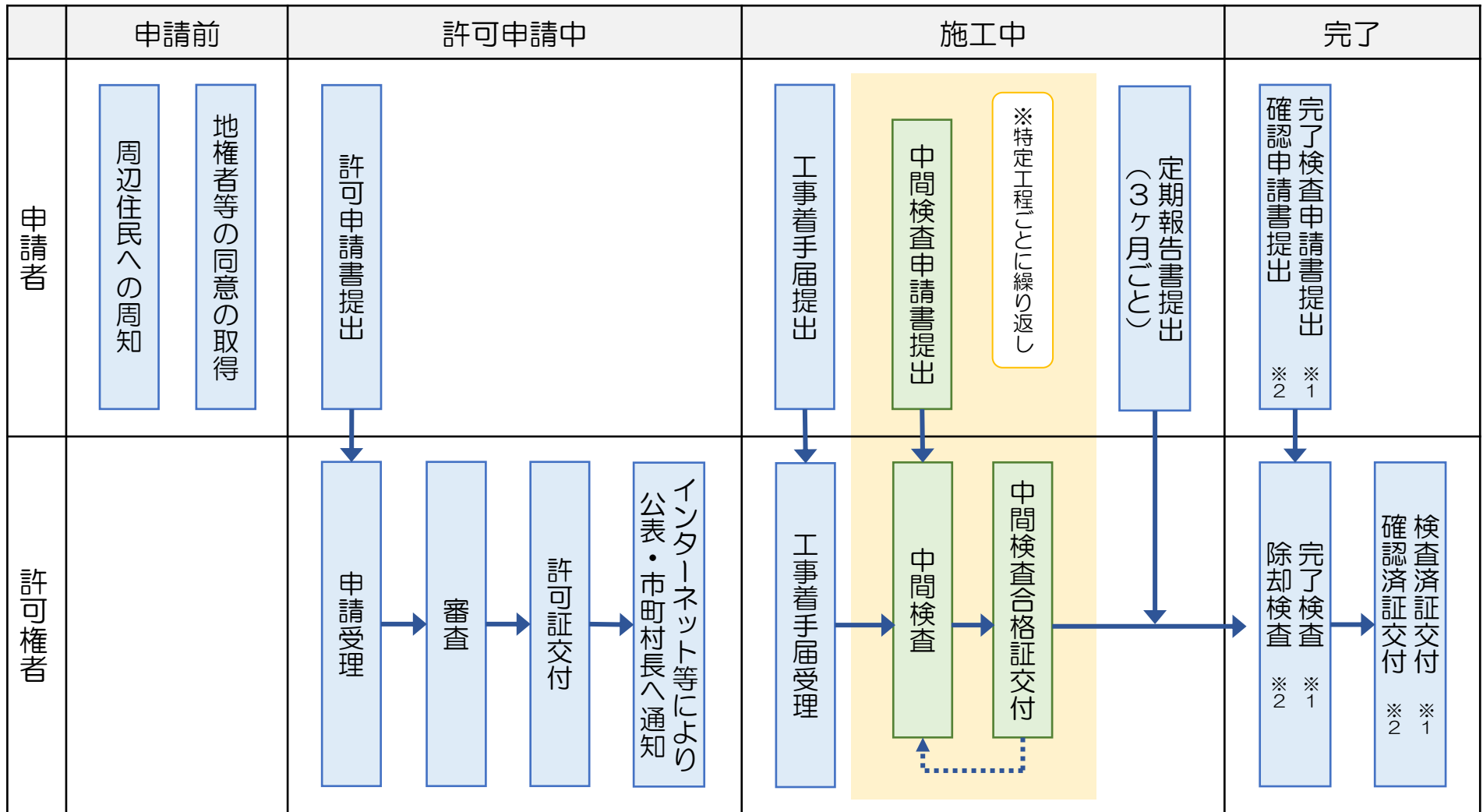
最大時に堆積する高さが 2m超 かつ 面積が300㎡超 となるもの	最大時に堆積する面積が 500㎡超 となるもの
 <p>高さ2m超 面積300㎡超</p>	 <p>面積500㎡超</p>

特定盛土等規制区域

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	最大時に堆積する面積が 3,000㎡超 となるもの
 <p>高さ5m超 面積1,500㎡超</p>	 <p>面積3,000㎡超</p>

※ 許可基準の項目は、土地の形質の変更（盛土・切土）（P10参照）と同様です。
 ※ 各基準の詳細は、「運用の手引き 技術基準編」をご確認ください。

5. 許可の対象となる行為に係る手続 /主な工事の手続の流れ ★



※1：土地の形質変更（盛土・切土）

※2：土石の堆積

5. 許可の対象となる行為に係る手続き /周辺住民への周知 ★

規制区域内における宅地造成等に関する工事の工事主は、当該工事の許可の申請をするときは、あらかじめ、主務省令で定めるところにより、当該工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に対し、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りません。（法第11条・第29条）

＜工事の内容を周辺住民に周知させるための措置の方法＞

施行令第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、①を必須とします。

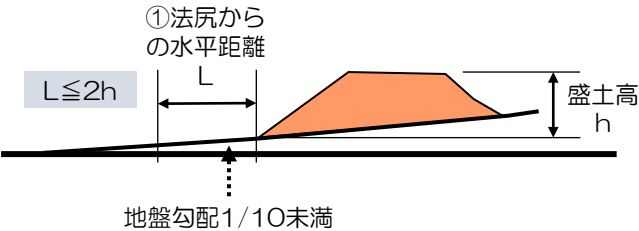
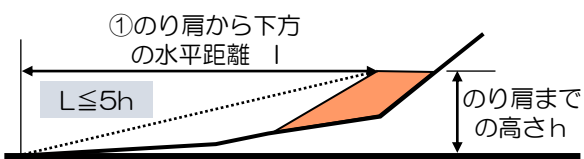
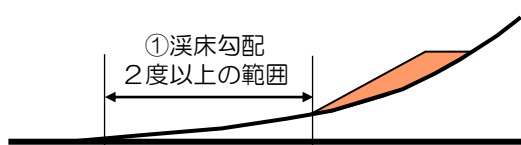
その他の場合は、①～③から選択します。（施行規則第6条）

- ① 宅地造成等に関する工事の内容に関する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

周知する工事の内容	
＜土地の形質の変更（盛土・切土）＞	＜土石の堆積＞
<ul style="list-style-type: none"> ①工事主の氏名又は名称 ②工事が施行される土地の所在地 ③工事施行者の氏名又は名称 ④工事の着手予定日及び完了予定日 ⑤盛土又は切土の高さ ⑥盛土又は切土をする土地の面積 ⑦盛土又は切土の土量 	<ul style="list-style-type: none"> ①工事主の氏名又は名称 ②工事が施行される土地の所在地 ③工事施行者の氏名又は名称 ④工事の着手予定日及び完了予定日 ⑤土石の堆積の最大堆積高さ ⑥土石の堆積を行う土地の面積 ⑦土石の堆積の最大堆積土量

5. 許可の対象となる行為に係る手続き /周辺住民への周知 ★

＜工事について住民への周知を行う範囲＞

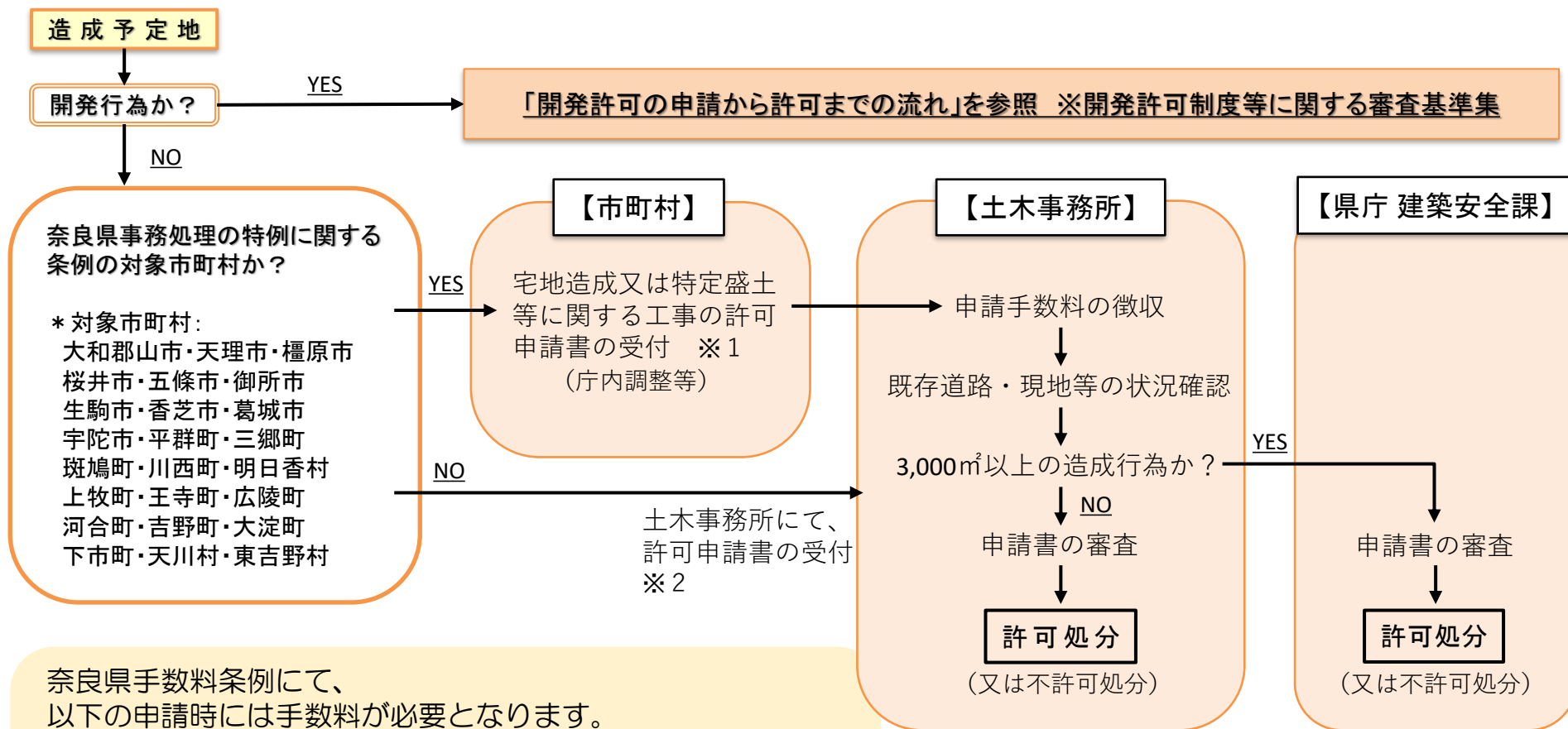
平地盛土、切土、土石の堆積	腹付け盛土	渓流等における盛土 谷埋め盛土等 ※
<p>下記の①及び②、又は③及び④のいずれかの範囲</p> <ul style="list-style-type: none"> ①盛土等の境界（法尻）から盛土等の最大高さhに対して水平距離2h以内の範囲 ②盛土等を行う土地の境界から水平距離250m程度の範囲 ③盛土等を行う土地の隣接地 ④盛土等を行う土地が属する自治会等の範囲 	<p>下記範囲の中にその全部または一部が含まれる自治会等の範囲</p> <ul style="list-style-type: none"> ・盛土のり肩までの高さhに対して盛土のり肩から下方の水平距離5h以内の範囲 ・盛土等を行う土地の境界から下流方向に水平距離250m程度の範囲 	<p>下記範囲の中にその全部または一部が含まれる自治会等の範囲</p> <ul style="list-style-type: none"> ・下流の溪床勾配が2度以上の範囲 

※ 渓流等における盛土谷埋め盛土等

- ①省令第6条第1項において住民への周知方法を規定する渓流等における高さ15メートルを超える盛土
- ②渓流等における盛土（①を除く）
- ③谷埋め盛土（①及び②を除く）
- ④腹付け盛土のうち、参考図Ⅰの範囲に渓流等の溪床が存在するもの（①及び②を除く）

5. 許可の対象となる行為に係る手続き /工事の許可申請 ★

<工事の許可申請手続きのフロー>



奈良県手数料条例にて、

以下の申請時には手数料が必要となります。

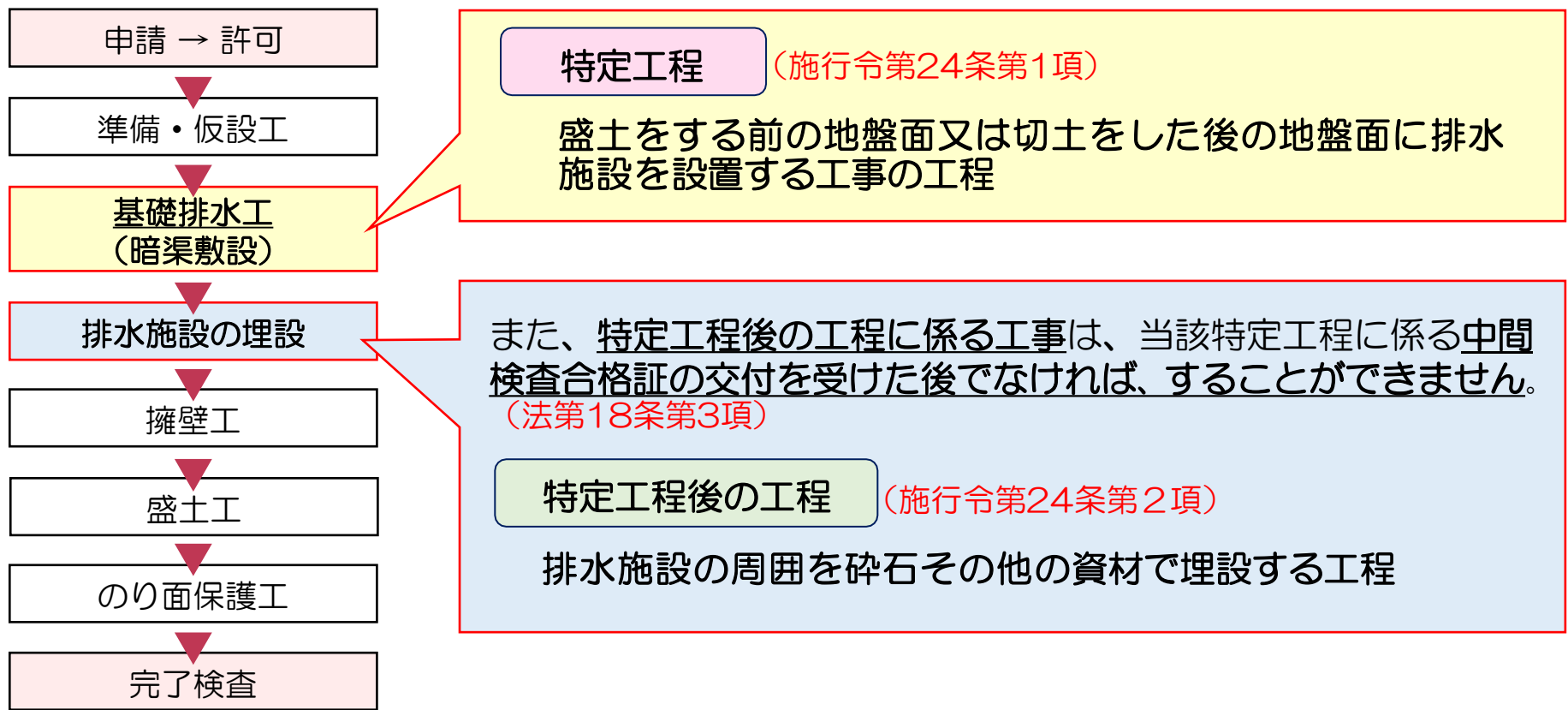
- ◇法第12条第1項及び法第30条第1項の許可申請時
- ◇法第16条第1項及び法第35条第1項の変更許可申請時
- ◇**法第18条第1項及び法第37条第1項の中間検査申請時**
- ◇規則第88条の証明申請時

- ※1：正本1部、副本3部を窓口にご提出ください。
- ※2：正本1部、副本2部を窓口にご提出ください。
提出先の土木事務所は、P25の所管窓口の所管地域をご確認ください。

5. 許可の対象となる行為に係る手続き /中間検査★

許可を受けた工事において政令で定める規模のものについては、下記「特定工程」を含む場合において、当該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（規則第45条）に検査を申請しなければなりません。

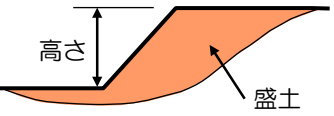
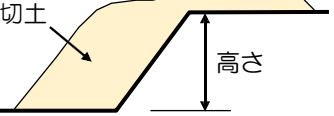
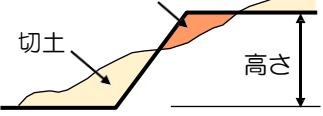
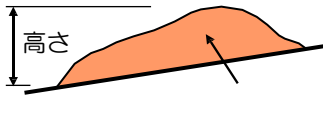
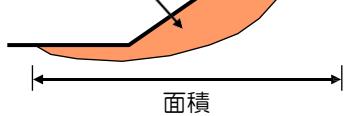
(法第18条第1項・第37条第1項)



5. 許可の対象となる行為に係る手続き /中間検査★

<中間検査の対象となる工事>

宅地造成等工事規制区域

<p>①盛土で高さが2m超の崖を生ずるもの</p>	<p>②切土で高さが5m超の崖を生ずるもの</p>	<p>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)</p>	<p>④盛土で高さが5m超となるもの (①、③を除く)</p>	<p>⑤盛土又は切土をする土地の面積が3,000m²超となるもの (①~④を除く)</p>
				

上記の内、特定工程（施行令第24条第1項）を含む工事

特定盛土等規制区域

法第30条第1項の許可対象となる行為の内、特定工程（施行令第24条第1項）を含む工事

5. 許可の対象となる行為に係る手続き /定期報告★

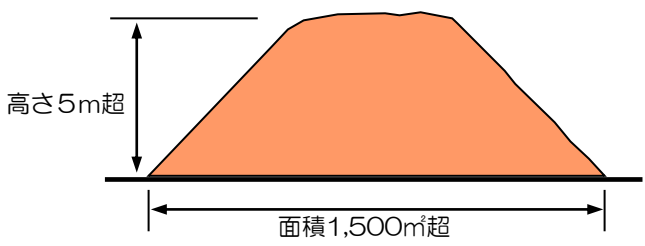
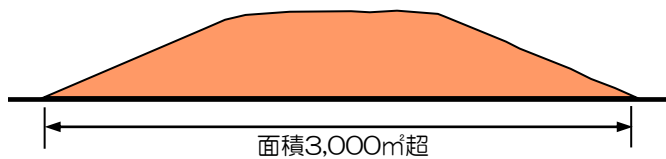
許可を受けた工事において政令で定める規模のものについては、**3か月ごとに、工事の実施の状況その他下記の事項を報告しなければなりません。**（法第19条第1項・第38条第1項）

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、提出しなければなりません。**（施行規則第48条第1項・第2項）

＜定期報告の対象となる工事＞

宅地造成等工事規制区域

- ※土地の形質の変更（盛土・切土）については、中間検査の対象となる工事と同じ
- ※土石の堆積については、下記に該当する工事

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	最大時に堆積する面積が3,000㎡超となるもの
 <p>高さ5m超</p> <p>面積1,500㎡超</p>	 <p>面積3,000㎡超</p>

特定盛土等規制区域

- ※土地の形質の変更（盛土・切土）及び土石の堆積について、法第30条第1項の許可対象となる行為

5. 許可の対象となる行為に係る手続き /定期報告★

<報告事項>

共通	
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回目以降の定期報告の場合に限る）	
土地の形質の変更（盛土・切土）の場合	土石の堆積の場合
報告の時点における盛土又は切土の高さ	報告の時点における土石の堆積の高さ
報告の時点における盛土又は切土の面積	報告の時点における土石の堆積の面積
報告の時点における盛土又は切土の土量	報告の時点における堆積されている土石の土量
報告の時点における擁壁等に関する工事の施行状況	前回の報告の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

6. 届出の対象となる行為について ★

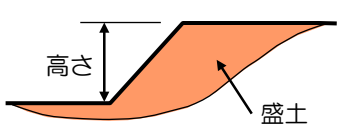
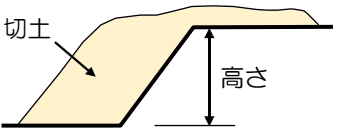
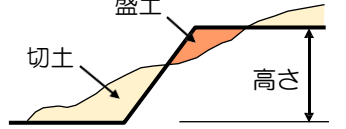
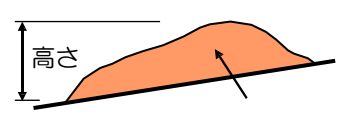
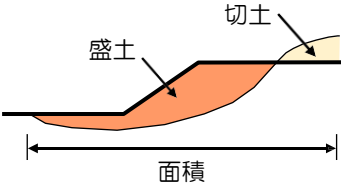
特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事については、**当該工事に着手する日の30日前までに、当該工事の計画を届け出なければなりません。**

(法第27条第1項)

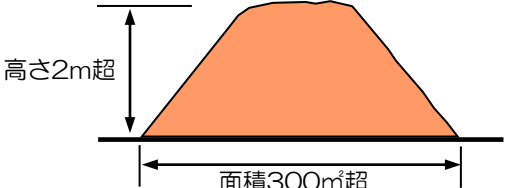
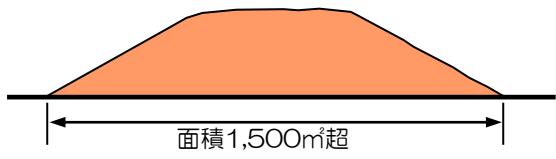
＜届出の対象となる工事＞

特定盛土等規制区域

土地の形質の変更（盛土・切土）

<p>①盛土で高さが1 m超の崖を生ずるもの</p>	<p>②切土で高さが2 m超の崖を生ずるもの</p>	<p>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)</p>	<p>④盛土で高さが2 m超となるもの (①、③を除く)</p>	<p>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)</p>
 <p>高さ</p> <p>盛土</p>	 <p>切土</p> <p>高さ</p>	 <p>盛土</p> <p>切土</p> <p>高さ</p>	 <p>高さ</p> <p>(崖を生じないもの)</p>	 <p>切土</p> <p>盛土</p> <p>面積</p> <p>(盛土又は切土のみの場合も含む)</p>

一時的な土石の堆積

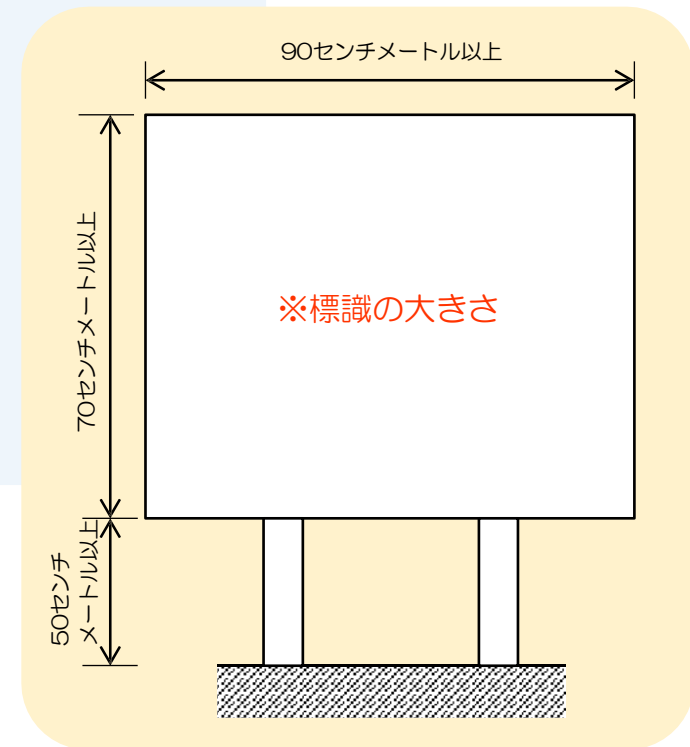
<p>最大時に堆積する高さが2 m超かつ面積が300㎡超となるもの</p>	<p>最大時に堆積する面積が500㎡超となるもの</p>
 <p>高さ2m超</p> <p>面積300㎡超</p>	 <p>面積1,500㎡超</p>

(補足) 標識の設置について

法第12条第1項もしくは法第30条第1項の許可を受けた工事主又は法第27条第1項の届出をした工事主は、許可又は届出に係る土地の見やすい場所に、下記事項を記載した標識を掲げなければなりません。 (法第49条)

<標識に記載する事項> (法第49条・施行規則第87条第3項)

- ① 工事主の氏名又は名称及び住所並びに法人にあたっては、その代表者の氏名
- ② 工事の許可年月日及び許可番号又は工事の届出年月日
- ③ 工事施行者の氏名又は名称
- ④ 現場管理者の氏名又は名称
- ⑤ 宅地造成等に関する工事を行う区域の見取図
- ⑥ 盛土若しくは切土の高さ又は土石の堆積の最大堆積高さ
- ⑦ 盛土若しくは切土をする又は土石の堆積を行う土地の面積
- ⑧ 盛土若しくは切土の土量又は土石の堆積の最大堆積土量
- ⑨ 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- ⑩ 宅地造成等に関する工事について異常を認めたとときの連絡先
- ⑪ 工事関係者の連絡先
- ⑫ 許可又は届出を担当した都道府県等の部署の名称及び連絡先



7. 開発許可制度への影響 ★

これまで、開発許可を受けた宅地造成については、宅地造成等規制法（旧法）第8条の許可が不要とされていたところ、盛土規制法への改正により、宅地造成等の許可があったものとみなされることとなります。（法第15条第2項・第34条第2項）

技術的基準への適合等や、開発許可後の手続き等については、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ますので、注意が必要です。

＜都市計画法の開発行為が盛土規制法に基づく
宅地造成及び特定盛土等にあたる場合の主な取扱い＞

- 盛土規制法に基づく、中間検査や定期報告等の対象です。
- 盛土規制法の技術的基準に適合する必要があります。
- 自己居住用又は1ha未満の自己業務用であっても、申請者の資力・信用、工事施工者の能力が必要です。

8. 違反指導・罰則 ★

盛土等に伴う災害から人命を守るため、無許可行為や命令違反時に対する懲役刑や罰則刑の水準を強化しています。

特に、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て、土地所有者等が常に安全な状態に維持する必要があります。（法第22条、法第41条）

※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。

法適用前の既存盛土等についても、危険性のある盛土等は是正指導の対象です。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います。

【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1000万円以下の罰金（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）、中間検査及び完了検査違反、定期報告違反、立入検査拒否

→ 個人：1年以下の懲役または300万円以下の罰金（法第56条）

法人：1億円以下の罰金など（法第60条）

9. 最後に

詳細は、奈良県HPに掲載の

「宅地造成及び特定盛土等規制法に関する運用の手引き 概要・手続き編、技術基準編」
を参照ください。

<令和7年5月7日以降の所管窓口>

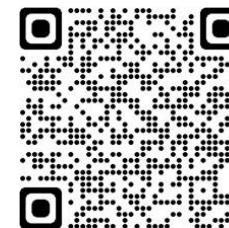
所管窓口	所管地域	所管する規模
建築安全課 監察・盛土対応係 奈良市登大路町30 (TEL:0742-27-7546)	奈良市以外の奈良県全域	宅地造成等の面積 3000平方メートル以上
郡山土木事務所 建築課 大和郡山市満願寺町60-1 (TEL:0743-51-0210)	大和郡山市・天理市・生駒市・山添村・平群町・三郷町・斑鳩町・安堵町	宅地造成等の面積 3000平方メートル未満
高田土木事務所 建築課 大和高田市東中2丁目2番1号 (TEL:0745-44-3878)	大和高田市・五條市・御所市・香芝市・葛城市・上牧町・王寺町・広陵町・河合町・野迫川村・十津川村	
中和土木事務所 建築課 橿原市常磐町605番地の5 (TEL:0744-48-3079)	橿原市・桜井市・宇陀市・川西町・三宅町・田原本町・曾爾村・御杖村・高取町・明日香村・吉野町・大淀町・下市町・黒滝村・天川村・下北山村・上北山村・川上村・東吉野村	

(巻末) 参考資料

- ◆YouTube 奈良県公式総合チャンネル
「【奈良県】盛土規制法の規制内容について」



- ◆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(上記の国HPに掲載)



(事業者用)



(一般用)

