

盛土規制法の許可・届出要否の考え方

令和7年9月

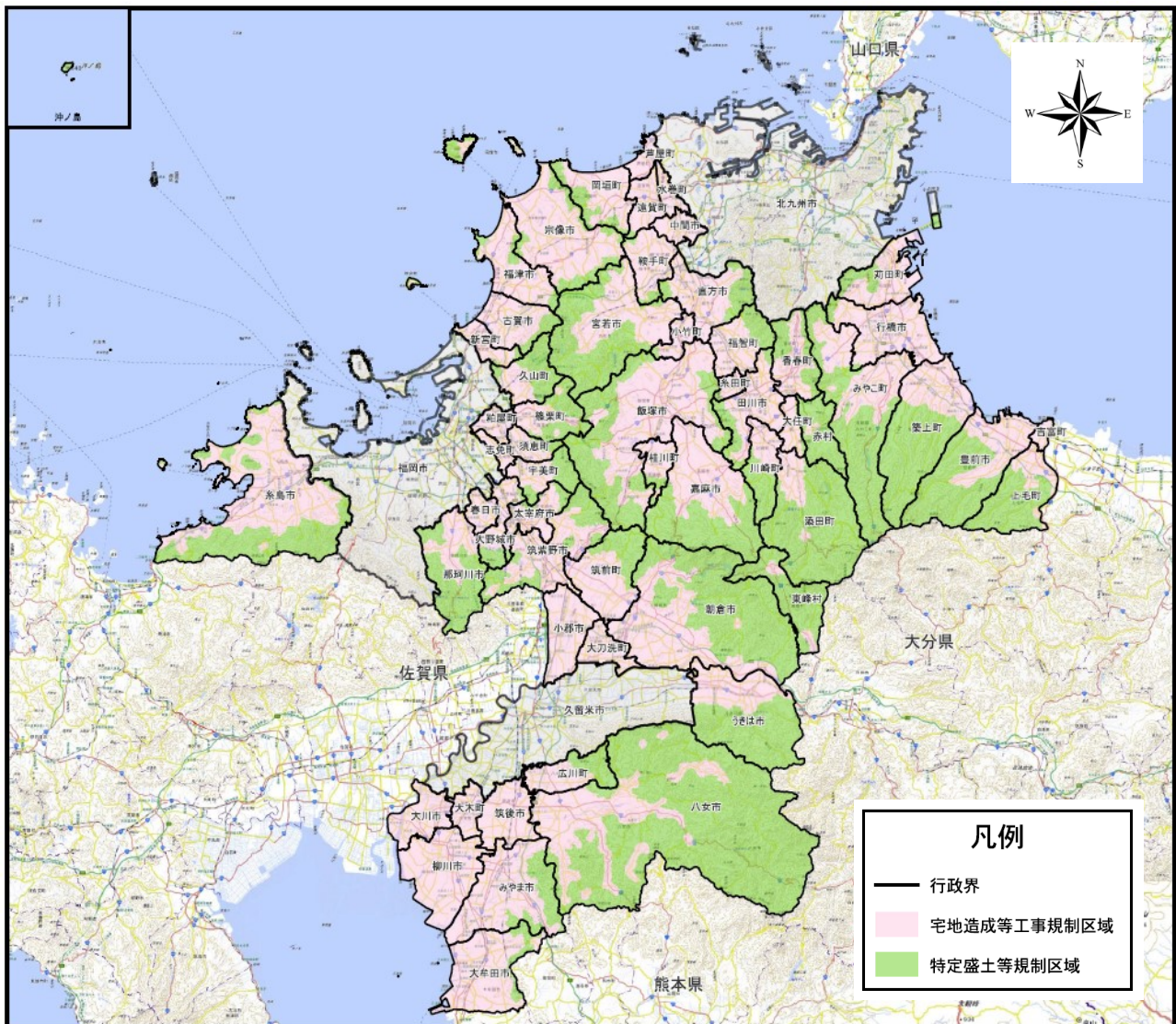
福岡県建築都市部開発・盛土指導課

用語の定義

用 語 (略 称)	定 義
法	宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)
盛土規制法	
政令	宅地造成及び特定盛土等規制法施行令(昭和37年政令第16号)
省令	宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則(昭和37年建設省令第3号)
細則	福岡県宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則(昭和42年福岡県規則第49号)
施行通知	「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)」 (令和5年5月26日付け国官参宅第12号・5農振第659号・5林整治第244号)
宅地	農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川その他公共施設用地として用いられている土地以外の土地
農地等	農地、採草放牧地及び森林
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政令第3条で定めるもの
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政令第3条で定めるもの
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
宅地造成等	宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積の総称
宅造区域	宅地造成等工事規制区域の略称 市街地や集落など、人家等がまとまって存在し、盛土等がなされれば人家等に危害を及ぼしうるエリア
特盛区域	特定盛土等規制区域の略称 市街地や集落からは離れているものの、地形等の条件から、盛土等がなされれば人家等に危害を及ぼしうるエリア
規制区域	宅地造成等工事規制区域と特定盛土等規制区域の総称
盛土又は切土	宅地造成、特定盛土等の土地の形質変更のことで、土石の堆積と区別するために用いる
崖	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)
擁壁等	擁壁、崖面崩壊防止施設、排水施設若しくは地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留
工事主	工事の請負契約の注文者又は自ら工事をする者
工事施行者	工事の請負契約の請負人又は自ら工事をする者

1-1 規制区域

規制区域によって許可又は届出の対象規模が異なりますので、まずは規制区域をご確認ください。



測量法に基づく国土地理院長承認(複製)R 6JHf 393。
本製品を複製する場合には国土地理院の長の承認を得なければならない。

図1-1 規制区域図(案)

福岡県(北九州市、福岡市、久留米市を除く)における規制区域図(案)の詳細は、以下の県ホームページで公表しています。

基礎調査結果(規制区域(案))の公表について(福岡県ホームページ)

<https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/morido-kiseikuiki.html>

令和7年10月1日に県内全域を宅造区域又は特盛区域のいずれかに指定しますが、それまでは効力は生じていません。

※北九州市、福岡市、久留米市については、各市が所管行政庁となりますので、各市のホームページ等をご確認ください。

1-2 許可又は届出が必要な盛土等の工事

1-2-1 許可又は届出を要する工事【法第12条、第30条、第27条】

○許可を要する工事

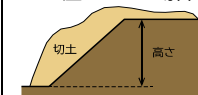
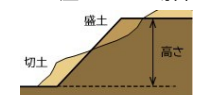
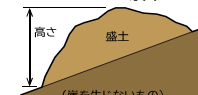
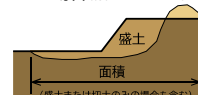
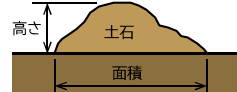
宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域では、土地の形質変更又は土石の堆積に関する工事で一定規模を超えるものについては、その工事に着手する前に、許可を受ける必要があります。

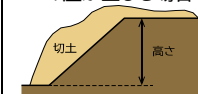
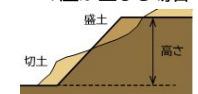
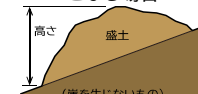
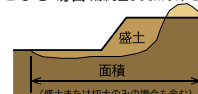
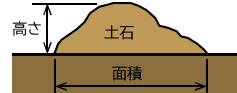
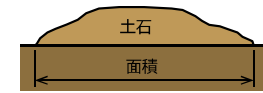
○届出を要する工事

特定盛土等規制区域において、届出対象規模を超えるものについては、その工事に着手する日の30日前までに、届出書を提出する必要があります。

それぞれの区域において、許可又は届出が必要となる工事の規模は、表1-1を参照ください。

表1-1 許可又は届出を要する工事の規模

区域	区分	許可対象				
宅地造成等工事規制区域	盛土・切土	①盛土で高さが 1 m超 の崖が生じる場合 	②切土で高さが 2 m超 の崖が生じる場合 	③盛土と切土を同時に行い 2 m超 の崖が生じる場合 	④盛土で高さが 2 m超 となる場合  (崖を生じないもの)	⑤盛土又は切土をする土地の 面積が 500㎡超 となる場合(標高差30cm以下を除く) 
	土石の堆積	⑥最大時に堆積する高さが かつ、面積が 2 m超 300㎡超 となる場合 			⑦最大時に堆積する面積が 500㎡超 となる場合(標高差30cm以下を除く) 	

区域	区分	届出対象		許可対象		
特定盛土等規制区域	盛土・切土	①盛土で高さが 1 m超 2 m超 の崖が生じる場合 	②切土で高さが 2 m超 5 m超 の崖が生じる場合 	③盛土と切土を同時に行い 2 m超 5 m超 の崖が生じる場合 	④盛土で高さが 2 m超 5 m超 となる場合  (崖を生じないもの)	⑤盛土又は切土をする土地の 面積が 500㎡超 3,000㎡超 となる場合(標高差30cm以下を除く) 
	土石の堆積	⑥最大時に堆積する高さが かつ、面積が 2 m超 5 m超 300㎡超 1,500㎡超 となる場合 			⑦最大時に堆積する面積が 500㎡超 3,000㎡超 となる場合(標高差30cm以下を除く) 	

注1 「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、硬岩盤以外(風化の著しいものを除く)のものをいいます

注2 盛土又は切土をする前後の地盤面の「標高差」が30cm以下の部分を除く。

注3 一時的な土石の堆積の許可期間は5年以内となります。

※ 詳細についてご覧になる場合は、「盛土規制法に関する許可申請等の手引き」をご確認ください。

1-2-2 規制対象行為の考え方

(1) 盛土又は切土の高さ

盛土又は切土の高さは、許可・届出の対象となる部分の最大高低差をいいます。盛土と切土が混在する場合は、行為によって生ずる最大高さ(盛土と切土を行った後の形状で一番高いところと一番低いところの高低差)となります。

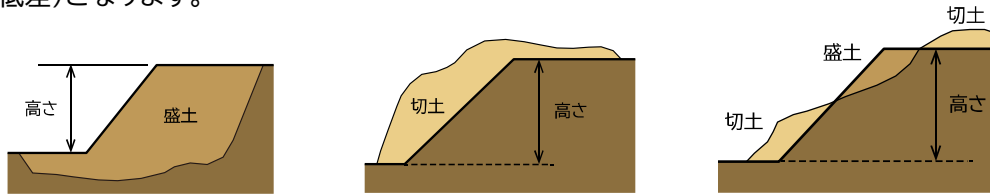


図1-2 許可対象となる盛土又は切土の高さイメージ図

(2) 擁壁の高さ

擁壁の高さは、地上高(見え高)をいいます。

擁壁前面の水路の取扱いとして、一般的なコンクリート側溝の場合、盛土の高さは側溝の天端が基準面となります。ただし、断面が大きい水路、河川等に接して擁壁を設ける場合や、擁壁自体を水路の側壁として利用する場合等、個々のケースにより高さの基準面を判断する場合があります。



図1-3 許可対象となる擁壁の高さイメージ図

(3) 一体の崖の取扱い判断

連続した斜面を造成する際に、30度以下の緩傾斜部または平坦部が存在する場合は、「一体の崖」として取り扱うか、「別の崖」とするか判定します。「別の崖」と判定された場合、許可又は届出対象を上層と下層の崖に分割して取り扱います。

<分離された崖の考え方>

① 一体の崖とみなす場合

下層の崖面の下端からの30°を示す線分ABよりも上層の崖面の下端Pが上方にある場合、一体の崖とみなす。

② 別の崖とみなす場合

下層の崖面の下端からの30°を示す線分ABよりも上層の崖面の下端Pが下方にある場合、別の崖とみなす。

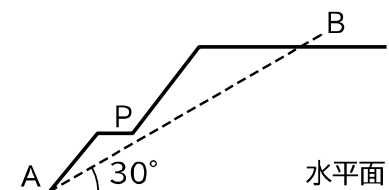


図 1-4 一体の崖とみなす場合

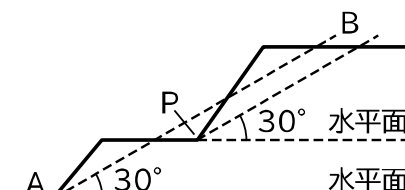


図 1-5 別の崖とみなす場合

(4) 土地の形質の変更に該当しない工事

次に掲げる工事については、土地の形質の変更とみなしません。

<建築物等の工作物の建築・解体に伴う掘削・埋戻し>

埋戻しの範囲は埋め戻す周囲の地盤高さまでとし、これを超えるものは盛土として取り扱います。

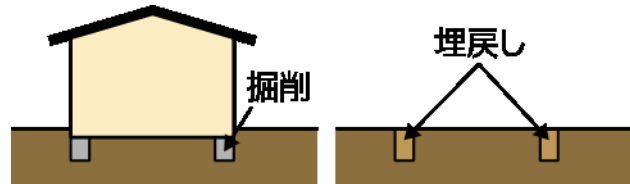


図 1-6 建築物等の工作物の建築・解体に伴う掘削・埋戻し

<既存擁壁のやり替えについて>

位置や高さが変わらない既存擁壁の通常の改修等であれば、盛土規制法の対象となる土地の形質変更に該当しないため、許可不要工事となります。なお、高さ 2.0m を超える場合は、「擁壁等に関する除却工事の届出」が必要になります。

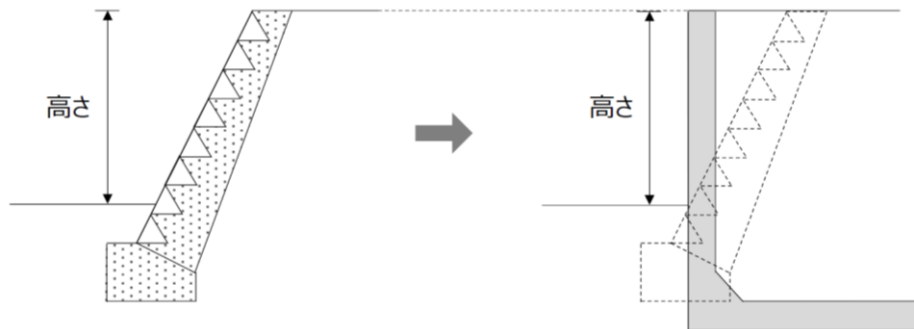


図 1-7 既存擁壁のやり替え(参考例)

<建物の一部が擁壁を兼ねる場合>

建築物の一部が擁壁を兼ねる場合は、土地の形質が変更されたものとみなされないため規制対象外です。



図 1-8 建物の一部が擁壁を兼ねる場合

(5) 盛土又は切土をする土地の面積

盛土又は切土の面積は、当該盛土又は切土をする前後の地盤面の「標高差」が 30cm 超となる部分の面積を全て合計した面積をいいます。

<原地盤面の考え方>

凹凸が続いている地盤面の高さを変更する場合、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高差の考え方は、図 1-11 をご確認ください。

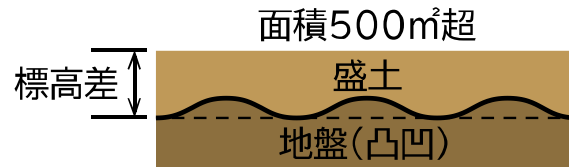


図 1-9 標高差の考え方

※表 1-2 の土地の形質の変更⑤の面積要件

盛土又は切土の前後の地盤標高差が 30cm を超える部分がある工事について、30cm を超える部分の面積が 500m²(特盛区域においては 3,000m²)を超える場合、許可等が必要です。

全ての位置において、盛土又は切土の前後の地盤標高差が 30cm 以下の場合、許可等は不要です。

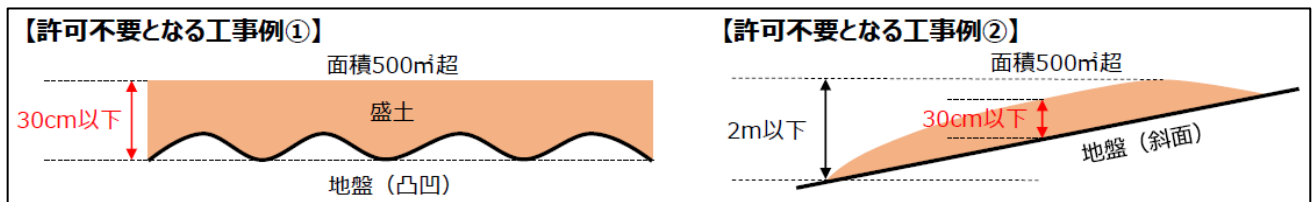


図 1-10 許可不要となる工事の例

<建築に伴う掘削を同時に行う場合の考え方>

図 1-14 に示すとおり、盛土又は切土をする土地の面積に建築物の建築に伴う掘削部分の面積は含みません。

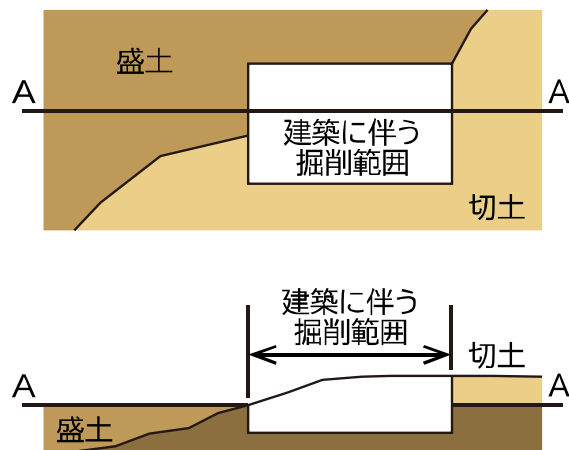


図 1-11 建築に伴う掘削範囲

(6) 工事の一体性

原則として、宅地造成等の工事ごとに、その規模によって規制対象か否かの判断を行います。

ただし、盛土等の工事が完了又は継続中の土地やその近接地等において行われる盛土等について、「事業者の同一性」、「物理的一体性」、「機能的一体性」、「時期的近接性」の観点から一体性が認められると判断されるものについては、全体が規制対象規模を超える場合に規制対象となる場合があります。

「事業者の同一性」

事業者が実質的に同一主体と認められる場合であり、同一の事業者が行っている場合のほか、異なる名義の事業者であっても親子会社等の関連性がある事業者が行っている場合や同一人が複数の名義で行っている場合など。

「物理的一体性」

- ① 複数の盛土等が隣接しており、外形上一体の盛土等を形成する場合
- ② 複数の盛土等が近接しており、盛土等が崩落した場合に他方の盛土等に作用し、「両者の盛土等が一体して崩落や土石流化するおそれ」又は「他方の盛土等の安全性に影響を及ぼしうるおそれ」のある場合
- ③ 同じ場所に盛土等が繰り返し行われ混然一体となり一体不可分となる場合

「機能的一体性」

事業的、計画的に行われるなど、同じ目的をもって複数の盛土等が行われた土地が利用され、相互に関連している場合

「時期的近接性」

盛土等が行われた時期が近い場合

1-3 法の対象外及び許可又は届出を要しない工事

1-3-1 法の規制対象とならない工事【法第2条第1号】

規制区域内であっても、表1-2の公共施設の用に供されている土地(公共施設用地)で行われる盛土等に関する工事は、盛土規制法の適用除外です。

公共施設用地とは、現に公共施設が存在する土地に加え、公共施設の用に供されることが決定されている土地を含みます。

※公共施設用地の区域内であれば、行為者によらず対象外です。

※公共施設に係る工事で発生した残土や公共施設に係る工事で使用する土砂等について、公共施設用地外で盛土等を行う場合は、規制対象となりますので、注意してください。

※下記以外の公共事業(庁舎や図書館の建設等)や、公共施設の用に供されなくなることが決定している土地における盛土等は規制対象となるため、注意してください。

表 1-2 法の規制対象とならない工事

区分		内 容
法 律 第2条 第1号	公共施設用地	道路※1、公園※2、河川※3 その他政令(政令第2条)で定める公共の用に供する施設の用に供されている土地
政 令 第2条	政令で定める公共の用に供する施設	砂防設備、地すべり防止施設、海岸保全施設、津波防護施設、港湾施設、漁港施設、飛行場、航空保安施設、鉄道、軌道、索道、無軌条電車の用に供する施設その他これらに準ずる施設で主務省令(省令1条1項)で定めるもの、及び国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地その他の施設で主務省令(省令第1条2項)で定めるもの
省 令 第1条 第1項	その他これらに準ずる施設で主務省令で定めるもの	雨水貯留浸透施設※4、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第2条2項に規定する防衛施設
省 令 第1条 第2項	国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地その他の施設で主務省令で定めるもの	学校※5、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

※1:「道路」とは、道路法による道路等の、国又は地方公共団体が管理又は監督する道路が該当します。道路法上の道路のほか、都市計画法による道路、林道を含みます。

※2:「公園」とは、都市公園法による公園のほか、国又は地方公共団体が管理する公園や自然公園法10条1項及び2項並びに16条1項及び2項に基づき公園事業として国又は地方公共団体が執行する施設を含みます。(施行通知)

※3:「河川」とは、河川法が適用又は準用される河川その他公共の利害に係る河川や河川管理施設等を含みます。

※4:「雨水貯留浸透施設」とは、特定都市河川浸水被害対策法や下水道法に規定する雨水貯留浸透施設が該当します。

※5:「学校」とは、国又は地方公共団体が管理するものをいいます。幼稚園も学校教育法に基づく学校であるため、公立の場合は該当します。

1-3-2 災害の発生のおそれがないと認められる工事等【政令第5条】

規制対象工事であっても、表1-3の災害の発生するおそれがないと認められる工事等は、許可又は届出を要しません。

表1-3 災害の発生のおそれがないと認められる工事等

区分	内 容
政 令 第5条	・鉱山保安法の届出に基づく鉱物の採取(鉱業上使用する特定施設の設置工事等) ・鉱業法に基づく鉱物の採取(認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(認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(認可を受けた採取計画に係る工事) ・前各号に掲げる工事と同等以上に宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められる工事として主務省令(省令第8条)で定めるもの
省 令 第8条	・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)等に係る工事^{※1} ・火薬類取締法に基づく火薬類の製造施設の設置等に係る工事 ・家畜伝染病予防法に基づく家畜の死体等の埋却等に係る工事 ・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に係る工事^{※2} ・土壌対策汚染法に基づく汚染土壌の搬出又は処理に係る工事 ・平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法に基づく廃棄物又は除去土壌の保管又は処分等に係る工事 ・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、地方公共団体又は次に掲げる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(地方住宅供給公社、土地開発公社、日本下水道事業団、(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構、(独)水資源機構、(独)都市再生機構) <一定規模以下の工事> ・高さ2m以下かつ面積500㎡超の盛土又は切土(政令第3条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前後の地盤面の標高の差が30cmを超えないもの ・高さ2m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㎡を超えないもの ・高さ2m以下で土石の堆積を行う土地の面積が500㎡を超えるものであって、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30cm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(図1-12参照)> ・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

※1:土地改良法の手続きには基づかないものの、同法第2条2項に規定する土地改良事業と同等の工事を行うもので、国の補助事業のほか、県、市町村、土地改良区等が単独で実施する事業の一部も含まれます。「土地改良事業計画設計基準」等の技術基準に基づき、適切に設計及び施工を行ってください。

※2:以下の場合には、盛土規制法の許可を要する場合がありますので、ご留意ください。

- ・廃棄物の処理の一連の工程に含まれないと判断される廃棄物と土石の混じったものの保管
- ・許可又は委託に係る事業の用に供する施設以外の場所での廃棄物と土石の混じったものの保管
- ・廃棄物と土石の混じったものをふるい機等で分別処理した後に生じる廃棄物と分けられた土石の堆積

<工事の施行に付随して行う土石の堆積>

以下の①～③の要件に該当する場合、工事に使用する土石の堆積や工事で発生した土石の仮置きは、災害の発生のおそれがないと認められる工事として、許可又は届出が不要となります。

① 土石の性質(いずれにも該当)

- ・工事に使用する土石や当該工事から発生した土石であること
- ・当該土石は、本体工事の主任技術者等が当該工事の管理と併せて一体的に管理するものであること

② 堆積する場所(いずれかに該当)・工事が行われている土地

- ・工事が行われている土地の隣地等
- ・工事施工計画書等に工事現場として位置づけられた土地(本体の工事が行われている土地から離れた土地を含む)

③ 堆積期間

- ・原則として本体工事の着工から完了までの期間

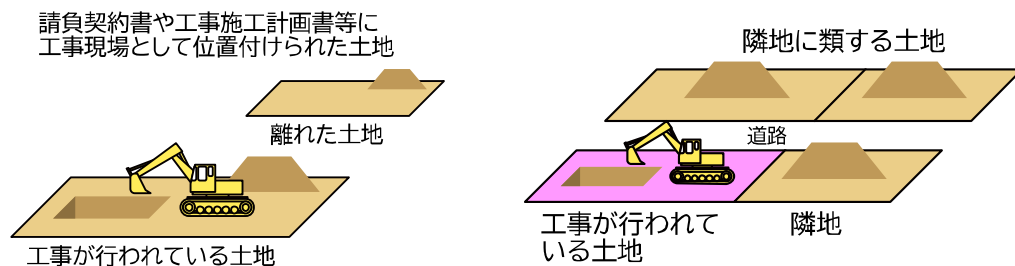


図 1-12 土石を堆積する場所

<窪地の取り扱い>

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場合や、嵩上げを行った後の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場合は、規制対象とはなりません。(図 1-13 の事例①左の図参照)

ただし、四方の土地より高く盛土をする場合は、一定の規模を超えると許可・届出の対象となります。(図 1-13 の事例①右の図参照)

ただし、盛土による堤体を有する貯水池や調整池等の人工池を埋め立てるといった際には、土圧により堤体に滑動等の影響が想定されるため、当該堤体も一体的な盛土として扱い、堤体の基礎地盤面を基準として、工事完了後の盛土の高さや面積が規制対象規模を超える場合は、規制対象になります。

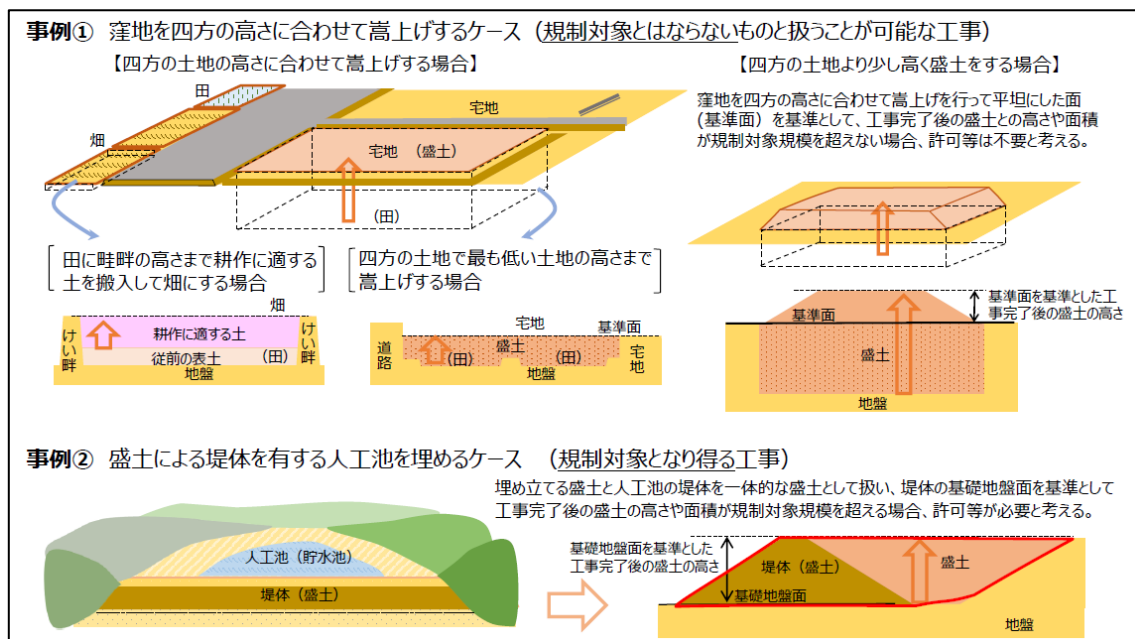


図 1-13 窪地の取り扱い

1-4 許可の特例【法第15条、第27条第5項、第34条】

1-4-1 都市計画法の開発許可の取扱い

都市計画法に基づく開発許可を受けた工事は、盛土規制法の規制対象工事規模でもある場合、盛土規制法による許可を受けたものとみなします。このことにより、盛土規制法への許可申請は不要となります。

同様に、特盛区域において届出が必要な工事についても、都市計画法に基づく開発許可申請を行った際に、盛土規制法における届出をしたものとみなされます。

そのほか、都市計画法に基づく変更の許可、軽微な変更の届出についても、盛土規制法によるものとみなされます。※令和7年10月1日以降に開発許可されたものに限る。

ただし、福岡県では令和7年10月1日から盛土規制法における規制を開始するため、それ以前に開発許可を受けた工事は許可みなしとはなりませんので、規模拡大の計画変更をする際などは盛土規制法における許可を要する場合があります。

<盛土規制法に基づき必要となる措置>

都市計画法の開発許可により盛土規制法の許可とみなされる場合、盛土規制法の許可申請における住民への周知は不要となりますが、以下に示す盛土規制法に基づく措置が必要となる場合があります。

- ・標識の掲示（全ての工事が対象）【手引き第2章2-1-6 標識の掲出】
- ・定期の報告（一定規模以上の工事が対象）【手引き第2章2-1-8 定期報告】
- ・中間検査（該当する工事のみ対象）【手引き第2章2-1-9 中間検査】
- ・盛土規制法の技術基準への適合（盛土規制法の許可対象工事のみ対象）
- ・設計者の資格が必要な工事（該当する工事のみ対象）【手引き第3章3-6 設計者の資格が必要な工事】

表 1-5 みなし許可の場合の盛土規制法の適用事項

内容	条項	盛土規制法	備考
住民への周知	第11条・第29条	—	
工事の許可 ・土地所有者等の同意 ・許可の公表、通知 等	第12条・第30条	—	都市計画法の規定に従う
工事の技術的基準等	第13条・第31条	適用	都市計画法33条1項7号により引用（参考参照）
許可証の交付又は不許可の通知	第14条・第33条	—	都市計画法の規定に従う
変更の許可等	第16条・第35条	—	都市計画法の規定に従う
完了検査等	第17条・第36条	—	都市計画法の規定に従う
中間検査	第18条・第37条	適用	
定期の報告	第19条・第38条	適用	
監督処分	第20条・第39条	適用	
標識の掲示	第49条	適用	

1-5 規制区域指定の際に行っている工事に関する届出【法第21条1項、法第40条1項】

盛土規制法による規制区域を指定した際、規制区域内において既に行われている工事で、規制対象の規模を超える場合(表1-6参照)は、その指定があった日から21日以内に届出書を県庁へ提出する必要があります。

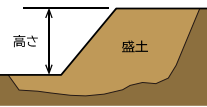
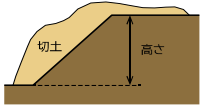
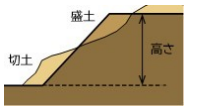
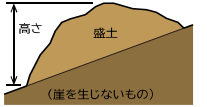
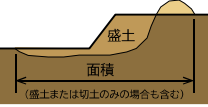
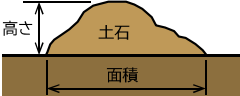
福岡県では、令和7年10月1日に区域指定を予定しているため、令和7年10月22日が提出期限となります。

なお、規制区域の指定前から行っている工事でも、【1-3 法の対象外及び許可又は届出を要しない工事】に該当するものは届出不要となります。

※令和7年10月1日以降に着手する工事(令和7年9月30日までに着手していない工事)は、着手前に許可申請等の手続きを行う必要があります。

※この届出を行った後、面積拡大などで工事内容の変更が生じた場合、変更内容によっては許可等の対象となる場合があります。工事内容に変更が生じる場合には、事前に県の窓口へご相談ください。

表 1-6 届出対象となる工事の規模

区分	届出が必要な規模の工事				
	届出書のみ提出		届出書+添付図面等を提出		
盛土・切土	①盛土で高さが 1 m超 2 m超 の崖が生じる場合 	②切土で高さが 2 m超 5 m超 の崖が生じる場合 	③盛土と切土を同時に行い 2 m超 5 m超 の崖が生じる場合 	④盛土で高さが 2 m超 5 m超 となる場合 	⑤盛土又は切土をする土地の 面積が 500㎡超 3,000㎡超 となる場合(標高差30cm以下を除く) 
土石の堆積	⑥最大時に堆積する高さが かつ、面積が 2 m超 5 m超 300㎡超 1,500㎡超 となる場合 		⑦最大時に堆積する面積が 500㎡超 3,000㎡超 となる場合(標高差30cm以下を除く) 		

※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(硬岩盤を除く)のこと。

また、届出対象となる工事のうち、表1-6の各項目のより大きな規模の数値に該当する場合は、届出書のほかに表1-7に示す図面等を添付する必要があります。

表 1-7 届出における添付図面等

No.	図面の名称	明示すべき事項	区分		備考	☑
			盛土・切土	土石の堆積		
1	位置図	・縮尺、方位、道路及び目標となる地物	要	要		
2	地形図	・縮尺、方位及び土地の境界線(赤枠で囲むこと)	要	要	等高線は2mの標高差を示すものとする	
3	土地の平面図	・縮尺、方位及び土地の境界線並びに盛土又は切土をするときの部分 ・崖、擁壁、崖面崩壊防止施設及び地滑り抑制杭又はグラウト・アンカーその他の土留の位置	要	—	植栽、芝張り等の措置を行う必要がない場合は、その旨を付すること	
		・縮尺、方位及び土地の境界線並びに勾配が1/10を超える土地における堆積した土石の崩壊を防止するための措置を講ずる位置及び当該措置の内容 ・空地の位置、柵その他これに類するものを配置する位置、雨水その他の地表水を有効に排除措置を講ずる位置および当該設置の内容 ・堆積した土石の崩壊に伴う土砂の流出を防止する措置を講ずる位置及び当該措置の内容	—	要		
4	現場写真		要	要	造成現場やその付近の状況を明らかにすること	