

～宅地造成等規制法改正～



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市

盛土規制法へ



新しい法律の概要

令和7年4月1日運用開始

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は規制区域として指定されます。

安全な盛土等の造成

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ川崎市長の許可が必要になります。

盛土等を安全に保つ責務

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。

原因行為者に対しても是正措置等の命令が発せられる場合があります。

※「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。

実効性のある罰則

罰則が抑制力として十分機能するよう、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が強化されます。

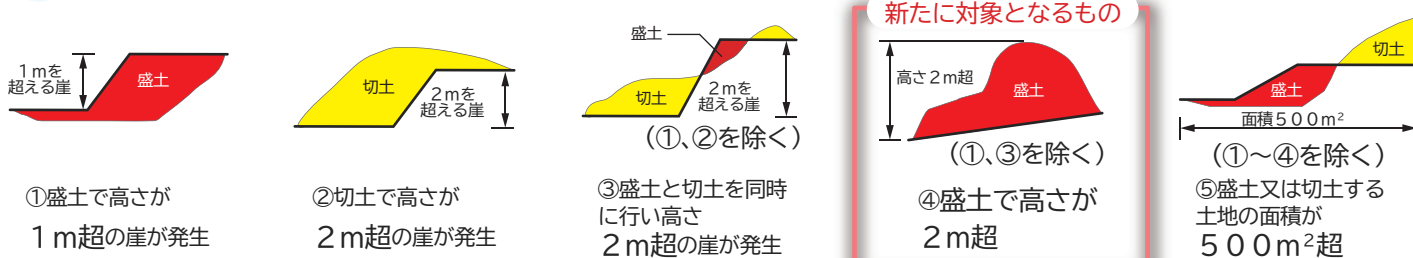
許可対象行為

宅地造成

宅地以外の土地を宅地にするための盛土その他の土地の形質の変更

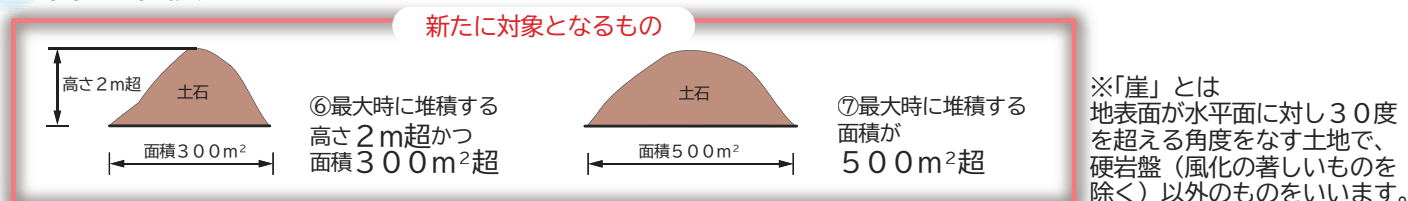
特定盛土等

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



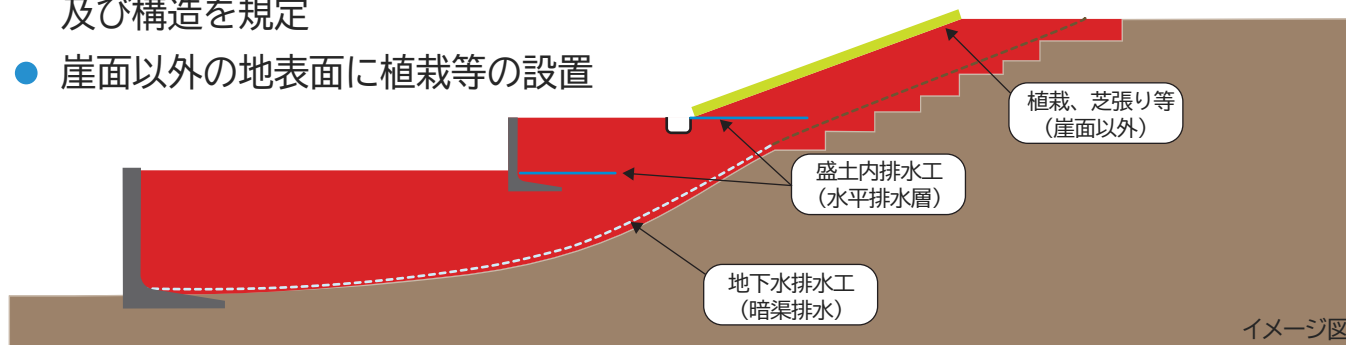
土石の堆積

宅地又は農地等において行う土石の堆積（一定期間に限る。）

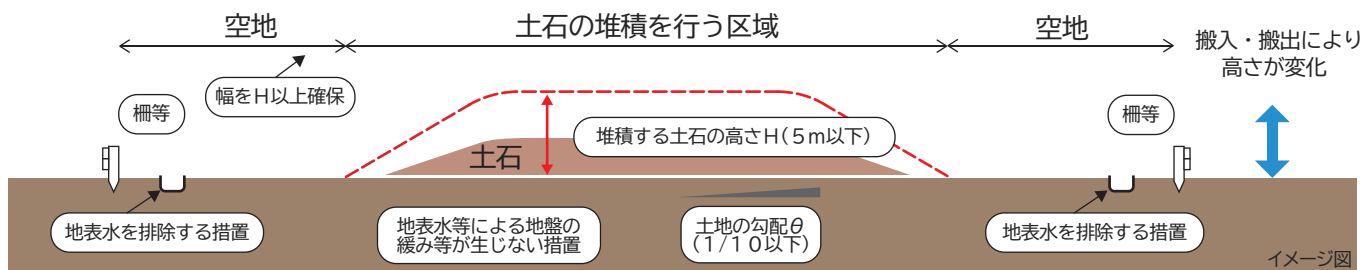


技術的基準の追加（主なもの）

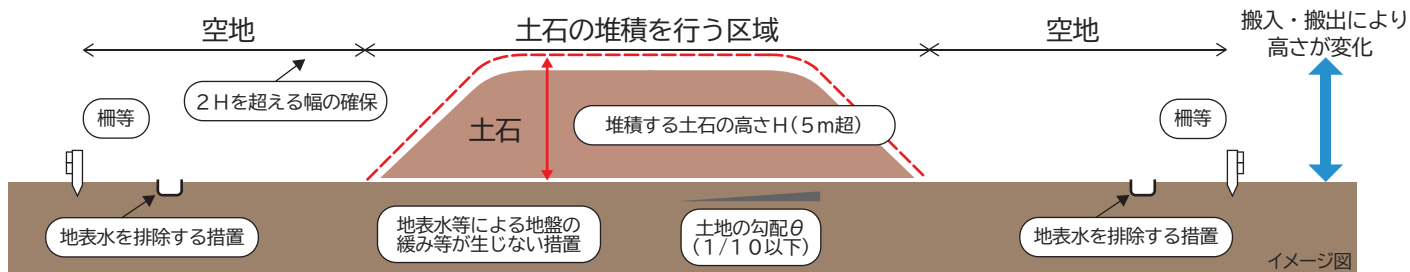
- 盛土内に浸透した地表水等を排除する水平排水層の設置
- 盛土へ地下水が侵入するおそれがある場合の地下水排水除工の配置及び構造を規定
- 崖面以外の地表面に植栽等の設置



- 堆積する土石が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等



- 堆積する土石が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等





改正前の手続きと比較して新規で追加される手続き

許可申請前

土地所有者等の同意

盛土等を行う土地の所有者等全員の同意が必要です。

周辺住民への事前周知

周辺地域の住民に対し、説明会の開催等により工事内容の周知を
もれなく確実に行うことが必要です。

許可申請

許可基準への適合

宅地造成等を計画する際には、許可基準への適合が必要です。

- ・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 等

市長の許可

許可を得た工事主の氏名、盛土等が行われる土地の所在地等を
公表します。

工事着手

現場での標識掲出

工事現場の見やすい場所に、工事の許可を受けている旨の表示が
必要です。

定期報告

工事の履行状況について、3ヶ月ごとに報告が必要です。
(一定規模以上の盛土・切土に適用)

中間検査

工事完了後の確認困難な工程（盛土内の暗渠排水管等の設置状況）
について、検査を行います。
(一定規模以上の盛土・切土に適用)

※本市独自の検査は引き続き実施（例：配筋等）

工事完了

完了検査

安全基準への適合について、検査を行います。

適用対象外



道路、公園、河川、鉄道等の公共施設用地内で行われる盛土等については、盛土規制法は適用されません。
また、以下のような工事は、盛土規制法に基づく許可手続きが不要となることがありますので、ご確認ください。

- 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一時的に堆積するもの
- 農地等において行われる通常の営農行為と認められるもの（通常の生産活動並びにほ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）
- その他、災害の発生するおそれがないと認められるもの

責任の所在の明確化・実効性のある罰則



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任を有することを明確化

監督処分

災害防止のため必要な時は、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

罰 則

無許可、安全基準違反、命令違反等に対する懲役刑や罰金刑を高い水準に強化
(最大で懲役3年以下・罰金1,000万円以下・法人重科3億円以下)

区域指定日前後の取扱い



行為	旧規制区域 内・外	盛土規制法の 規制区域指定前	区域 指定日 (運用開始日)	盛土規制法の 規制区域指定後	備考
宅地造成	内	旧法許可			新たな手続き 不要
	外	工事着手		届出	盛土規制法の 届出が必要
土石の堆積 農地造成等	内・外	工事着手		届出	盛土規制法の 届出が必要
開発行為 (盛土規制法の 規制対象となる 造成行為あり)	内	開発許可			新たな手続き 不要
	外	開発許可	工事着手	届出	盛土規制法の 届出が必要
	外	開発許可		盛土規制法許可	盛土規制法の 許可が必要

お問い合わせ



法改正関係

川崎市 まちづくり局 指導部 宅地企画指導課

許認可相談関係

川崎市 まちづくり局 指導部 宅地審査課



川崎市HP
法改正関連ページ
QRコード

発行 まちづくり局指導部宅地企画指導課

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

TEL 044-200-3087

Mail 50takuki@city.kawasaki.jp