

令和 7 年 3 月 6 日
都市建設常任委員会
都市整備部建築指導課

青森市における宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）に基づく規制区域（素案）について

【盛土規制法に基づく規制区域の概要】

- ・宅地造成及び特定盛土等規制法は、令和 3 年 7 月に静岡県熱海市で、大雨に伴う盛土の崩落により甚大な人的・物的被害が発生したことを踏まえて、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（旧法）が抜本的に改正され、土地の用途（宅地、森林、農地等）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することを目的に、令和 5 年 5 月 26 日施行。
- ・中核市である本市においては市長が、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定できる。
- ・規制区域には、宅地造成等工事規制区域と特定盛土等規制区域があり、宅地造成等工事規制区域は市街地や集落、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し、特定盛土等規制区域は、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。
- ・現在、本市では青森県と共に規制区域の指定をするための基礎調査を行っており、この調査の結果を受けて規制区域の指定を行い、令和 8 年 4 月から許可制度による規制等を開始する予定。

図 1 規制区域のイメージ



（引用元：国土交通省・農林水産省・林野庁パンフレット）

【盛土規制法に基づく規制区域の設定について】

- ・本市を含む本県の区域設定の方針として、宅地造成等工事規制区域は都市計画区域等及び3戸以上の建物を含む区域を抽出し、それ以外の区域は特定盛土等規制区域としている。行政区域内においてはどちらかの区域に指定されることになる。
- ・宅地造成等工事規制区域と特定盛土等規制区域は、許可対象となる盛土等の規模が異なるが、その他は概ね同じ内容となっている。

表1 宅地造成等工事規制区域の指定状況および区域設定方法

区域	指定状況・設定方法
(1) 都市計画区域	青森都市計画区域・浪岡都市計画区域
(2) 準都市計画区域	準都市計画区域（青森市）
(3) 地域開発計画等策定区域	青森県土地利用基本計画書、市町村の立地適正化計画、およびマスタープラン等から確認し区域設定に反映。（青森市は該当区域なし）
(4) 現に開発行為が行われている区域又は今後開発行為が行われると予想された区域	開発登録簿、土地利用計画図から確認し区域設定に反映。（青森市は該当区域なし）
(5) 集落の区域	3戸以上の建築物が50m以内に連たんする区域を設定。
(6) その他関係地方公共団体の長が必要と認める区域	該当区域なし
(7) (1) から (6) の区域に隣接・近接する土地の区域	平地（勾配 1/10 未満）：50mの区域 傾斜地（勾配 1/10 以上）：250mの区域

図2 許可対象となる盛土等の規模

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		

※各都道府県等の条例により規制対象規模が異なる場合があります。具体的には各都道府県等にご確認ください。

(引用元：国土交通省・農林水産省・林野庁パンフレット)

