第２節　宅地造成及び特定盛土等規制法の概要

２－１ 宅地造成及び特定盛土等規制法の目的（法第１条）

この法律は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的としています。

また、令和3年7月に静岡県熱海市において発生した土石流災害のように、全国各地で人為的に行われる違法な盛土や不適切な工法の盛土の崩落による人的・物的被害が確認される等、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（以下「宅地造成等」という。）による災害の防止が喫緊の課題となっています。こういった状況を踏まえ、この法律では宅地造成等による災害から国民の生命・身体を守るため、従来の「宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）」の法律名が「宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）」に改正され、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、危険な宅地造成等は全国一律の基準で包括的に規制されております。

２－２ 規制区域について（法第 10 条、第 26 条）

【法の規定】（法第 10 条第１項、第 26 条第１項）

鹿児島市では、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖崩れ又は土砂の流出のおそれがある土地に関する地形、地質の状況等に関する調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域を指定します。

２－２－１ 本市の規制区域について

１. 区域指定の経過

主な経過は次のとおりとなっています。

・昭和 37 年 6 月 16 日 宅地造成工事規制区域の指定

	当初指定	指定面積	1,695ha	県指定
・昭和 41 年 4 月 26 日	追加指定	指定面積	4,961ha	県指定
・昭和 45 年 2 月 6 日	追加指定	指定面積	6,182ha	県指定
・平成 16 年 7 月 1 日	見直し指定	指定面積	16,684ha	市指定
（7 月 22 日施行）				
・平成 19 年 7 月 2 日	追加指定	指定面積	30,700ha	市指定
（10 月 1 日施行）				

・令和 5 年 5 月 26 日 宅地造成及び特定盛土等規制法の施行

・令和 7 年 4 月 1 日 宅地造成等工事規制区域、特定盛土等規制区域の指定

※市全域を区域指定

宅地造成等工事規制区域	指定面積	34,600ha 市指定
特定盛土等規制区域	指定面積	20,100ha 市指定

2. 現在の指定状況

本市では令和７年４月１日に各規制区域の指定を行い、図に示すとおり宅地造成等工事規制区域は約 34,600ha、特定盛土等規制区域は約 20,100ha となっています。

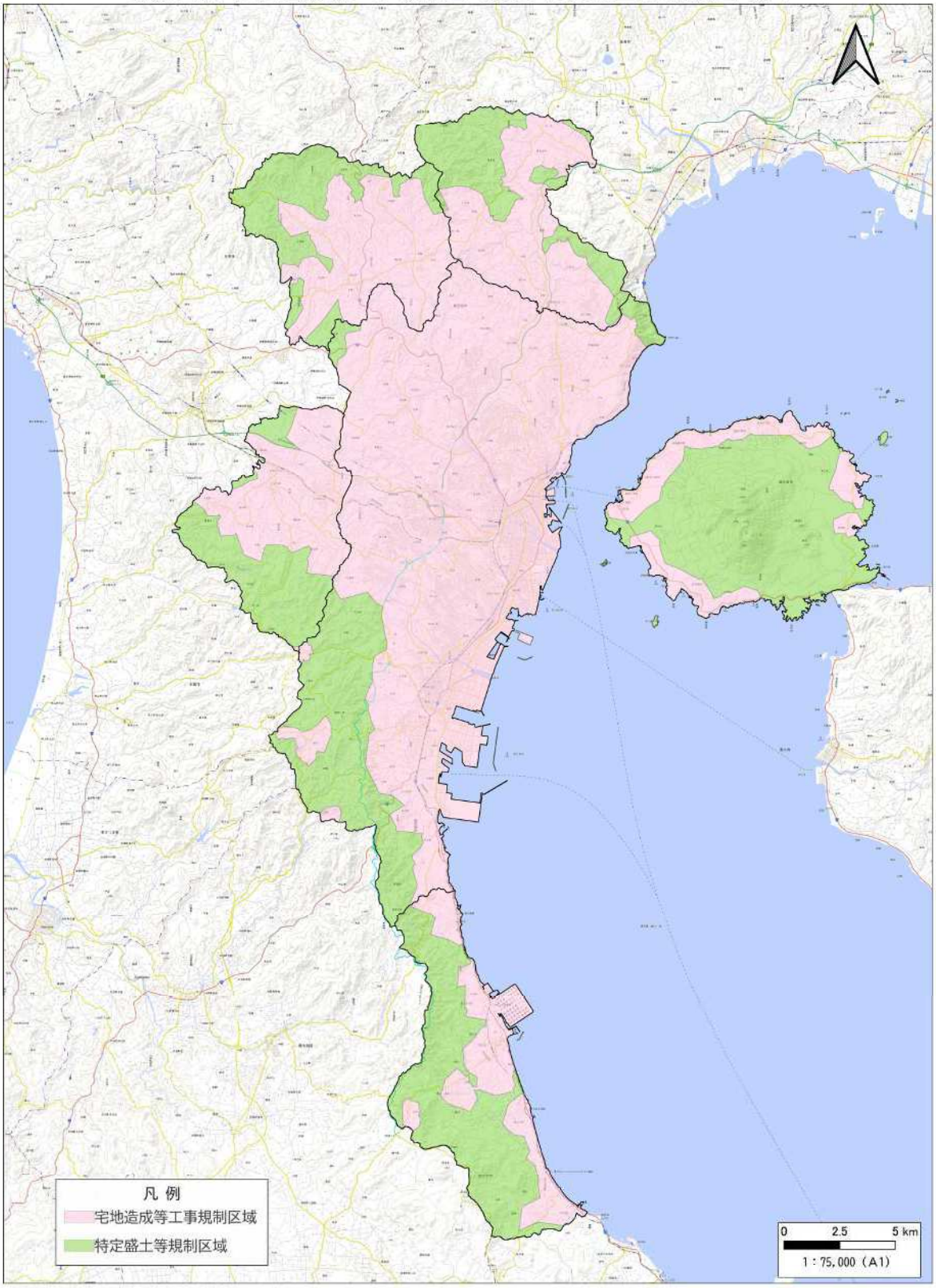
（1） 宅地造成等工事規制区域

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

（2） 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

鹿児島市宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域図



「測量法に基づく国土地理院長承認（複製）R6 JHf 12」
「本製品を複製する場合には、国土地理院長の承認を得なければならない。」

出典：地理院タイル（標準地図）

2－2－2 宅地造成等に関する工事の許可

【法の規定】(法第 12 条第 1 項、法第 30 条第 1 項)

1. 規制区域が指定されると宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事や、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、工事主は工事に着手する前に、市長の許可を受けなければなりません。

2. 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ものとして、政令第 5 条に定められている工事(P230 参照)については、許可を受ける必要はありません。

2－2―3 土地の保全義務

【法の規定】(法第 22 条、法第 41 条)

1. 規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、災害が生じないように、その土地を常時安全な状態に維持するよう努めなければなりません。(法第 22 条第 1 項、法第 41 条第 1 項)

2. 市長は、規制区域内の土地について、宅地造成等に伴う災害の防止のために必要があると認められる場合は、その土地の所有者、管理者、占有者、工事主又は工事施行者に対し、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成等に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができます。(同第 2 項)

2－3 造成宅地防災区域について(法第 45 条)

平成 18 年 4 月 1 日の宅地造成等規制法の改正で、市長は、新たに、「造成宅地防災区域」の指定ができるようになりました。

2－3－1 法改正の背景・理由

過去に造成された大規模盛土造成地であって、地形・地質上、宅地造成工事規制区域の指定を受けなかったものについても、地震時に滑動崩落して公共施設等に甚大な被害をもたらす危険性があります。

現に、平成 7 年の阪神・淡路大震災において、大規模に谷を埋めた盛土造成地で地すべり的崩落による被害が多発しており、また、平成 16 年の新潟県中越地震や平成 17 年の福岡西方沖地震でも同様の被害が発生しております。

このような宅地についても、安全の確保の必要があることから、宅地造成等工事規制区域外の造成宅地であって、宅地造成等に伴う災害発生により相当数の居住者その他の者に危害を生じさせるおそれがある一団の土地の区域で、政令で定める基準に該当するものを「造成宅地防災区域」として指定し、宅地所有者等に対して、必要な勧告及び命令ができます。

2－3－2 本市の造成宅地防災区域について

本市においては、「造成宅地防災区域」の指定区域はありません。

【解説】
本市では、市域の約 63%に宅地造成等工事規制区域を指定しております。
造成宅地防災区域は、宅地造成等工事規制区域外の既存の大規模盛土造成地に指定を行うことになりますが、本市における大規模盛土造成地は、ほぼ宅地造成等工事規制区域内となっております。