

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 3 章 法令上の制限 第 8 回

宅地造成及び特定盛土等規制法

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 法律の目的と改正の背景
3. 宅地造成等工事規制区域
4. 許可が必要な工事の規模
5. 特定盛土等規制区域
6. 許可の手続・技術基準
7. 完了検査・工事等の届出
8. 監督処分・罰則
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 宅地造成及び特定盛土等規制法（宅地造成等規制法から改正された法律）の目的を理解する
- 宅地造成等工事規制区域における許可が必要な工事の規模を理解する
- 特定盛土等規制区域の新設の趣旨を理解する

2. 法律の目的と改正の背景

宅地造成及び特定盛土等規制法（旧・宅地造成等規制法）は、宅地造成・特定盛土等・土石の堆積に伴う崖崩れ・土砂の流出による災害を防止するため、必要な規制を行うことを目的とする法律です。過去に発生した盛土の崩落による大規模災害を契機として、2023年（令和5年）に大幅に改正・改称され、規制対象が宅地造成だけでなく、農地・森林等における盛土行為にも拡大されました。

旧法（宅地造成等規制法）は宅地の造成のみを規制対象としていましたが、改正後は「宅地」に限らず、農地・森林等における盛土等も規制対象に含まれるようになった点が最大の変更点です。本試験でもこの改正の趣旨・変更点が今後の頻出論点となります。

3. 宅地造成等工事規制区域

都道府県知事（指定都市等ではその長）は、宅地造成・特定盛土等・土石の堆積に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地等の区域を、宅地造成等工事規制区域として指定することができます。この区域内で宅地造成等に関する工事を行う場合、原則として都道府県知事の許可が必要です。

4. 許可が必要な工事の規模

宅地造成等工事規制区域内において、次のいずれかに該当する工事を行う場合、工事着手前に都道府県知事の許可を受けなければなりません。

工事の種類	許可が必要となる規模の目安
盛土	盛土をする土地の面積が 500 m ² を超え、かつ高さ 1m を超える崖を生ずるもの 等
切土	切土をする土地の面積が 500 m ² を超え、かつ高さ 2m を超える崖を生ずるもの 等
盛土と切土を同時に行う場合	盛土部分は 1m 以下でも、切土と合わせた崖の高さが 2m を超えるもの 等
面積基準	盛土・切土の面積の合計が 500 m ² を超えるもの

崖の高さの基準（盛土 1m 超、切土 2m 超）と、面積基準（500 m²超）を組み合わせで判定します。細かい数値は複雑なため、本試験ではまず「一定規模を超える盛土・切土には許可が必要」という大枠を理解した上で、典型的な数値パターンを演習することが効率的です。

5. 特定盛土等規制区域

宅地造成等工事規制区域外においても、盛土等により生ずる崖崩れ・土砂の流出が、人家等に危害を及ぼすおそれが特に大きい区域として、都道府県知事は特定盛土等規制区域を指定することができます。この区域内で一定規模以上の盛土等（宅地・農地・森林等を問わない）を行う場合、都道府県知事への届出、または一定規模以上は許可が必要です。

特定盛土等規制区域は、改正法で新設された区域です。宅地造成等工事規制区域が主に「宅地」を念頭に置いているのに対し、特定盛土等規制区域は用途（宅地・農地・森林等）を問わず指定できる点が異なります。

6. 許可の手続・技術基準

- 許可の申請：工事主が、工事着手前に、擁壁・排水施設等の設置その他必要な措置を講じた計画で申請する
- 技術的基準：政令で定める技術的基準に従い、擁壁・排水施設等を設置することが求められる
- 工事の技術管理者：一定規模以上の工事については、資格を有する者に工事の施行を監督させなければならない

7. 完了検査・工事等の届出

- 完了検査：許可を受けた工事が完了したときは、都道府県知事の検査を申請し、検査済証の交付を受けなければならない
- 許可不要の工事の届出：宅地造成等工事規制区域の指定の際、既に着手していた工事は、指定があった日から 21 日以内に届け出る
- 宅地における擁壁等の除却工事、一定規模の盛土等を伴わない土地の形質変更等、政令で定める行為を行う場合も、工事着手の 14 日前までに届出が必要な場合がある

8. 監督処分・罰則

都道府県知事は、許可に付した条件に違反した者や、無許可で工事を行った者等に対し、工事の停止を命じ、または相当の猶予期限をつけて、擁壁等の設置や災害防止のための措置をとることを命じることができます。無許可工事等の違反には、3 年以下の拘禁刑もしくは 1,000 万円以下の罰金（法人には両罰規定によりさらに重い罰金）等の罰則があります。

9. 重要ポイント整理

- 2023 年改正により宅地造成等規制法から名称・規制対象が拡大された
- 宅地造成等工事規制区域内では一定規模の盛土・切土に知事の許可が必要
- 特定盛土等規制区域は宅地・農地・森林等を問わず指定できる新設区域
- 無許可工事には工事停止命令等の監督処分・罰則がある

10. 出題パターンと注意点

この分野は法改正の経緯（旧法との名称・規制対象の違い）自体が出題対象になりやすい分野です。「宅地造成等規制法」という旧名称や、規制対象が「宅地」に限定されていた旧法の内容を選択肢に紛れ込ませる出題に注意しましょう。

11. 一問一答

Q. 宅地造成及び特定盛土等規制法は、宅地の造成のみを規制対象としているか。

A. そうではない。2023 年の法改正により、農地・森林等における盛土等も規制対象に含まれるようになった。

Q. 特定盛土等規制区域は、宅地造成等工事規制区域と重複して指定することができないか。

A. 重複して指定することが可能である。特定盛土等規制区域は、宅地造成等工事規制区域外の区域を主な対象として指定される制度だが、規制の趣旨・要件は別個のものである。

12. ケーススタディ

状況

EX 不動産が媒介する山林の土地について、買主が資材置き場として利用するため大規模な盛土を計画している。担当者は「宅地ではないので規制対象外」と考えている。

原因

2023 年の法改正により、規制対象は宅地に限定されず、農地・森林等における盛土等も対象に含まれるようになった。特定盛土等規制区域に指定されている場合、山林であっても届出・許可の対象となる可能性がある。

教訓

EX 不動産としては、旧法（宅地造成等規制法）の知識のまま「宅地でなければ規制対象外」と判断するのは危険であり、対象地が宅地造成等工事規制区域または特定盛土等規制区域に指定されていないか、必ず自治体に確認する実務対応が求められる。

13. 学習メモ

□ 旧法（宅地造成等規制法）と改正後の法律の違いを整理：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問1 宅地造成及び特定盛土等規制法は、宅地の造成に関する工事のみを規制対象としている。

問2 特定盛土等規制区域は、宅地・農地・森林等を問わず指定することができる。

問3 宅地造成等工事規制区域内で一定規模を超える盛土を行う場合、都道府県知事の許可が必要である。

問4 許可を受けた工事が完了したときは、都道府県知事の検査を受ける必要はない。

問5 無許可で宅地造成等の工事を行った場合、罰則の対象となる。

【解答】問1：×（2023年改正により農地・森林等も対象に含まれる） 問2：○ 問3：○ 問4：×（完了検査を受け検査済証の交付を受ける必要がある） 問5：○

15. 今日のまとめ

- 2023年改正で規制対象が宅地から農地・森林等にも拡大された
- 宅地造成等工事規制区域内では一定規模の盛土・切土に許可が必要
- 特定盛土等規制区域は用途を問わず指定できる新設区域
- 無許可工事には監督処分・罰則がある

次回第9回は「土地区画整理法」を学習します。土地の区画形質を整える事業の仕組みを扱います。