

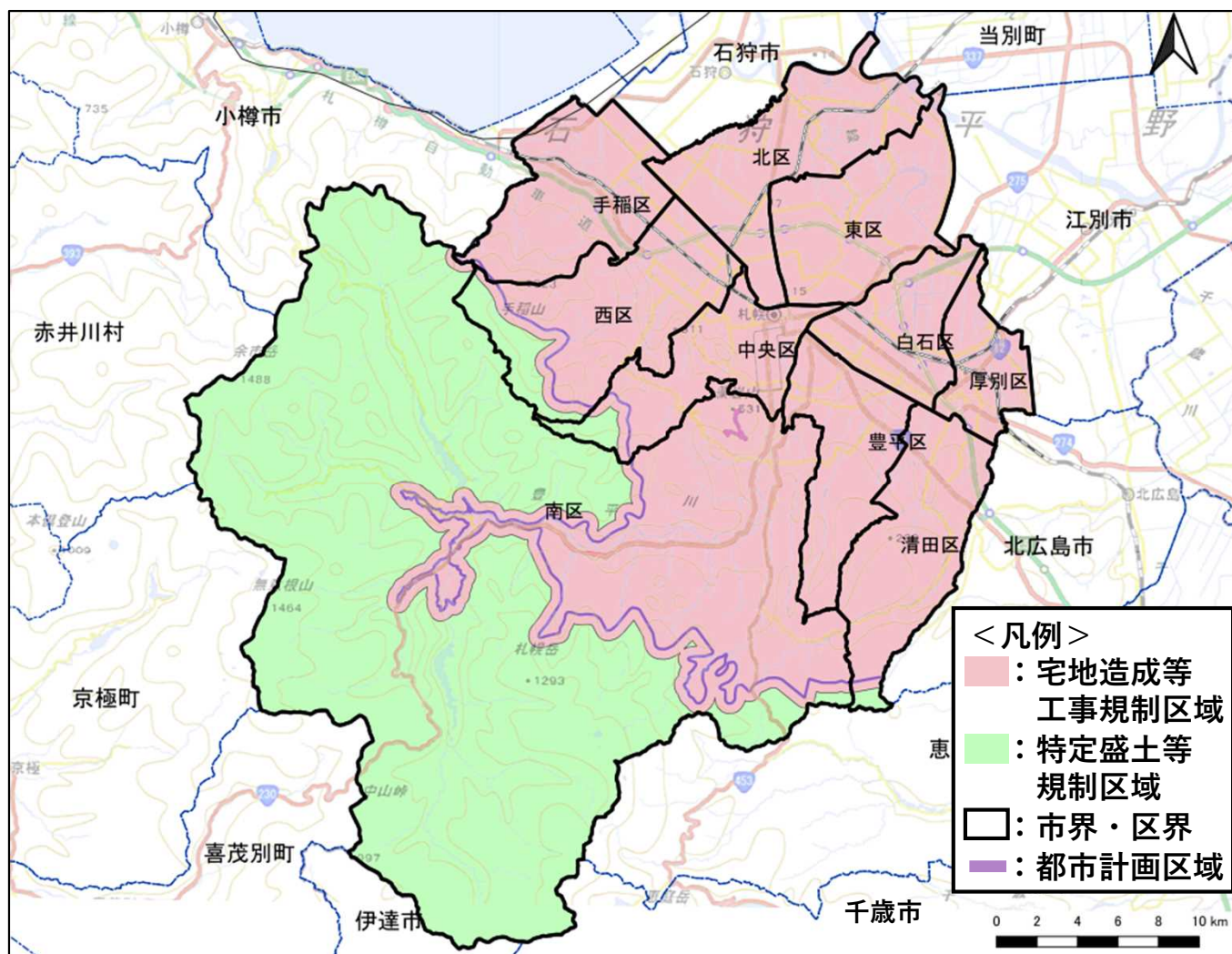
盛土等による災害から人命を守るため、「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称：盛土規制法）が新たに定められました。札幌市では、盛土規制法に基づく規制区域を令和7年4月1日に指定し、規制を開始しました。

規制区域内ではどのような規制がかかる？

- 過去の盛土等も含めて、土地所有者等が土地を常に安全な状態に維持することが必要となります。
- 一定規模を超える盛土等を行う場合は、あらかじめ市長の許可等が必要になります。
- 不動産取引を行う際、盛土規制法に基づく制限の内容が説明されます。

※重要事項説明に関することについては、宅地建物取引士にご相談ください。

規制区域（市内全域）



区域の
詳細は
こちら

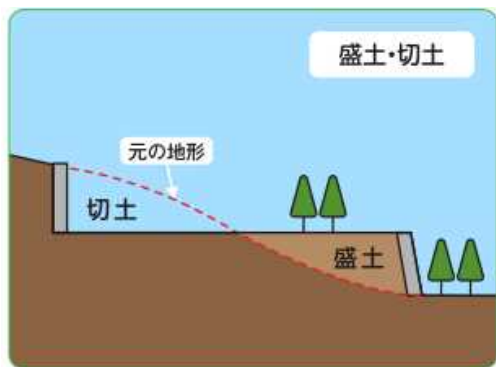
札幌市地図情報サービスをご覧ください

https://www.city.sapporo.jp/johoo/it/web_gis/web_gis.html



主な規制対象

許可又は届出が必要な盛土等とは次のような行為を指し、**一定規模以上のもの**が規制対象となります。



- ・宅地を造成するための盛土・切土
- ・残土処分場等の盛土・切土 等



- ・ストックヤードにおける土砂の仮置き 等

規制対象となる盛土等に対する措置

規制対象となる盛土等には次の措置がとられ、不正な盛土等を見つけやすくなります。

札幌市が
許可情報を公表

工事主が周辺住民に
工事の内容を事前周知

工事主が工事現場に
標識を掲示

※無許可で一定規模の盛土等を行った場合は、罰則の対象となります。

許可申請から工事完了までの流れ

①許可申請前

- ・土地所有者等
全員の同意
- ・周辺住民への
事前周知

②許可申請・許可

- ・許可基準への
適合
- ・市長の許可

③工事着手

- ・現場での標識
掲出
- ・中間検査
(必要な場合)
- ・定期報告
(必要な場合)

④工事完了

- ・完了検査

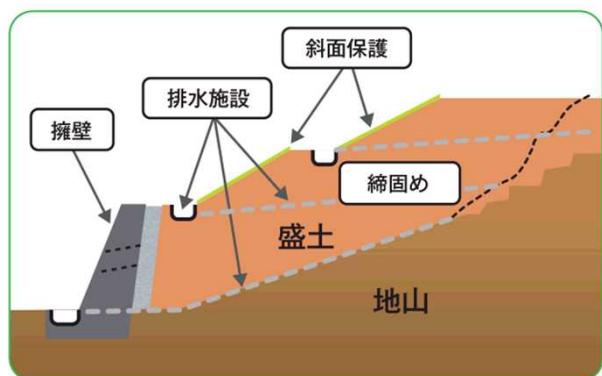
盛土等の安全基準

規制区域内で行われる盛土等の許可を受けるためには、安全基準に適合させることが必要です。

<盛土・切土>

安全基準の例（盛土）

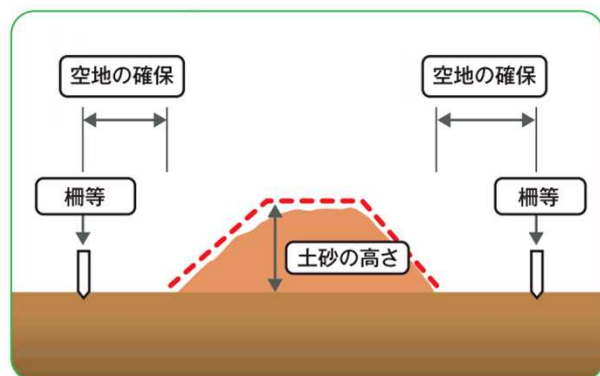
- ・盛土内に水がたまらないように排水施設を設置
- ・崩れにくくするために締固めを実施



<土砂の仮置き>

安全基準の例

- ・土砂が流れないような地盤勾配
- ・周囲との安全な距離を保つために、空地を確保



不適正盛土の監視のための取組

【山間部での取組】衛星による不適正盛土の監視

人工衛星による観測データ等の活用により、地形の改変が行われた箇所を抽出し、市内の広範囲において不適正盛土を効率的に把握し、盛土による災害を防止します。

観測時期の異なる
衛星データの差分を解析し、
地形の改変箇所を抽出



衛星データ画像の比較

【市街地での取組】不適正盛土情報等の市民投稿フォーム

違法性のある盛土行為や危険性のある既存の盛土について、Grafferスマート申請を活用し、写真等で情報提供出来る「市民投稿フォーム」の運用を開始しました。

----- <このような状況を確認したら投稿しよう！> -----

「土が高く盛られている(約2m以上)」 「土にひび、亀裂が見られる)」



- ・写真のような盛土が工事現場以外の場所（空地等）にある
- ・札幌市HPで公開されている許可、届出情報に該当していない
- ・工事現場周辺に許可等の標識がない

市民投稿フォームはこちら
(スマホからも簡単に通報できます)



注意

無許可で盛土等を行った場合、罰則の対象となります
・最大で懲役3年以下・罰金1,000万円以下
・法人に対しても、最大3億円以下

盛土規制法に関するよくある質問

Q

自分の土地が規制区域に入ったら、どのような手続きが必要ですか？

A

盛土等の工事を行わない限り、特に手続きは必要ありませんが、規制区域内では盛土等が行われた土地を常時安全な状態に維持する義務が土地所有者等に課せられます。自分の土地の盛土等が周囲に危険を及ぼさないよう注意してください。

Q

許可を受けている盛土工事かどうかは、どのように見分けられますか？

A

許可対象の工事である場合、許可取得後に札幌市公式HP上で公開されるほか、工事中は工事現場に標識が設置されます。

Q

土地を買う時、事業者から説明はありますか？

A

不動産取引を行う場合は、宅地建物取引業法に基づく重要事項説明において、盛土規制法に基づく制限の内容が説明されることとなります。

盛土等の維持管理

- 規制区域内では、過去の盛土等も含めて、**土地所有者等**がその土地を安全な状態に維持する必要があります。
- 土地所有者等が認知していない盛土等であっても、周辺の安全確保のため、土地所有者等には正命令が行われる場合もあります。
- 盛土等による災害を防止するため、自らの土地を安全に維持管理することが非常に重要です。

こんな状態になると危険！！

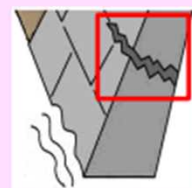
水抜き孔が無い又は詰まっている

宅地の雨水や地下水が適切に排出されないと擁壁に想定外の水圧がかかり、危険です。



ひび割れ、傾斜、ふくらみなど

ひび割れや上下前後左右のずれがある場合や、傾斜により折れ曲がりがあるもの、ふくらみがあり、積み石の間にすき間があるなどの状態は危険です。



日頃から擁壁にひび割れ、傾斜やふくらみなどが起きていないか注意しましょう！

日頃のケアと宅地の安全のために・・・

- ・がけ側に雨水が流れないように、排水路を整備しましょう。
 - ・大雨が降ると、がけ崩れの危険性が高くなるため、気象情報に注意しましょう
 - ・大雨や地震後は擁壁に異常がないか調べ、崩れそうになったら補修しましょう
- ※なお、盛土規制法に基づく擁壁の造り替えや撤去等の改善工事を行う場合は事前に**届出**が必要な場合がありますので、下記のお問い合わせにご相談ください。

盛土規制法の運用に関する詳細について

詳しくは、右記コードから開発指導課ホームページをご覧ください。



お問い合わせ先

札幌市都市局市街地整備部開発指導課規制係 TEL011-211-2512



02-M01-25-2025
R7-2-718