



廃 対 第 98 号
令和 7 年 7 月 3 日

公益社団法人全日本不動産協会 御中

水戸市長 高 橋 靖

水戸市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例等の改正に係る意見公募
について（お知らせ）

時下、ますます御清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、本市におきましては、令和 8 年 4 月施行に向けて、水戸市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例及び同施行規則の改正作業を進めております。

つきましては、これに対する御意見を募集しておりますので、貴団体会員の皆様に周知いただきますよう、お願い申し上げます。

記

1 送付資料

水戸市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例等の改正（案）について
（詳細については添付資料のとおり）

2 意見の提出期限

令和 7 年 8 月 5 日（火）

3 意見等の提出方法

直接提出 又は郵送	〒310-8610 水戸市中央1-4-1 水戸市生活環境廃棄物対策課
F A X	029-232-9297
E メール	iken.haitai@city.mito.lg.jp

問合せ先：水戸市生活環境部廃棄物対策課
担当 小玉和哉，亀丸建吾
電話 029-350-8035

水戸市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例等の改正について

1 改正の目的

本市では、土砂等による土地の埋立て、盛土及び堆積（以下「土地の埋立て等」という。）について、水戸市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例（以下「市条例」という。）及び水戸市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例施行規則（以下「規則」という。）により、「生活環境の保全」（※１）及び「災害の防止」（※２）について規制しております。

令和８年４月１日から宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）の本市における運用開始に伴い、市条例と一部重複する規制内容について整理するとともに、関連する茨城県土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例（以下「県条例」という。）と同等の規制内容とするため、市条例及び規則について必要な改正をするものです。

※１ 埋立て等に用いる土砂等のｐＨ値や有害物質（ひ素、鉛等）に係る規制をいう。

※２ 埋立て等の高さや法面の勾配等の埋立て等の工法等に係る規制をいう。

2 主な改正の概要

(1) 「災害の防止」に係る規制の盛土規制法への移行

「災害の防止」に係る規制は、より罰則の強い盛土規制法により対応することとし、市条例から関連条項を削除します。

なお、「生活環境の保全」に係る規制は、引き続き、埋立て等区域の面積に応じて、市条例又は県条例により対応します。

「生活環境の保全」及び「災害の防止」に係る規制法令（イメージ）

【現行】			【改正後】		
規制項目	埋立て等区域の面積		規制項目	埋立て等区域の面積	
	3,000㎡以下	3,000㎡超		3,000㎡以下	3,000㎡超
生活環境の保全	市条例		生活環境の保全	市条例	県条例
災害の防止			災害の防止	盛土規制法	

(2) 県条例と同等の規制内容とするための改正

ア 登録ストックヤード制度の適用

国におけるストックヤード運営事業者登録制度に基づく登録を受けた、建設発生土の搬出先であるストックヤード（以下「登録ストックヤード」という。）については、土砂の発生から最終搬出先までの履歴が把握できることから、土砂等の発生の場所として適用します。これにより、県内の登録ストックヤードの土砂については、市条例に基づく許可を受けた土地の埋立て等（以下「許可埋立て等」という。）に使用することができます。

イ 土砂等搬入禁止区域の指定

市条例に違反する土地の埋立て等に対する措置として、期間を定めて、土砂等の搬入を禁止する区域（以下「土砂等搬入禁止区域」という。）を指定する制度を設けます。

(3) 本市独自の改正

市条例の一部運用の見直し及び規則による規制強化を図ります。

3 改正の内容

(1) 条例関係

※印は、県条例と同等の規制内容とするための改正です。

項目	現行	改正案
① 「災害の防止」に係る規制 ※	「災害の防止」に係る基準を設け、規制しています。	「災害の防止」に係る規制を廃止します。廃止後は、盛土規制法により対応することとします。
② 土地の埋立て等を行う土地の所有者等の同意 ※	(規定なし)	土地の埋立て等を行おうとする場合、土地の所有者その他土地を使用する権原を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の同意を必要とする規定を設けます。
③ 登録ストックヤードの適用 ※	(規定なし)	県内の登録ストックヤードの土砂については、許可埋立て等に使用することができる規定を設けます。
④ 土地の所有者等への通知 ※	(規定なし)	許可埋立て等を行う者は、当該許可を受けた日後遅滞なく、土地の所有者等に対して、当該許可の内容及び当該許可に係る条件を書面で通知しなければならない規定を設けます。
⑤ 土地の埋立て等に係る着手の届出等	許可埋立て等に着手又は休止していた埋立て等を再開した場合、 <u>その日から10日以内に</u> 市長に届け出なければならないこととしています。	許可埋立て等に着手又は再開する場合、 <u>その前に</u> 市長に届け出なければならないことに変更します。
⑥ 土地の適正な管理 ※	(規定なし)	ア 許可埋立て等を行う者が土壌の汚染等を知ったときは、必要な措置を講じるとともに、市長その他関係機関へ通報等を行わなければならない規定を設けます。 イ 土地の所有者等は、市条例に違反する土地の埋立て等が行われることを知った場合、その土地を使用させてはならない規定を設けます。 ウ 土地の所有者等は、市条例に違反する土地の埋立て等が行われたこと等を知ったときは、市長その他関係機関に通報しなければならない規定を設けます。

⑦ 土地の埋立て等に係る土地の所有者等の義務 ※	(規定なし)	ア 土地の所有者等は、許可埋立て等について、定期的に施工状況を確認しなければならない規定を設けます。 イ 土地の所有者等は、許可内容と異なる土地の埋立て等を知った場合、必要な措置を講じることを求めるとともに、速やかに市長へ報告しなければならない規定を設けます。
⑧ 土地の埋立て等に係る土地の所有者等への勧告及び命令 ※	(規定なし)	許可埋立て等に係る措置命令に違反する場合にあって、「⑦土地の埋立て等に係る土地の所有者等の義務」を怠った土地の所有者等に対して、土砂等の除去その他必要な措置を講じるよう勧告及び命令することができる規定を設けます。
⑨ 土砂等搬入禁止区域の指定 ※	(規定なし)	市条例に違反する土地の埋立て等が継続され、周辺の住民の生命・財産等が害されるおそれがあり、生活環境の保全が必要と認められる場合は、期間を定めて、土砂等の搬入を禁止する区域を指定できる規定を設けます。
⑩ 土砂等搬入禁止区域への土砂等の搬入の禁止 ※	(規定なし)	土砂等搬入禁止区域に土砂等を搬入してはならない規定を設けます。
⑪ 市条例に違反した者の公表 ※	公表の対象は、措置命令に違反した者及び土地の埋立て等の許可を取り消された者としています。	公表の対象に、許可なく土地の埋立て等を行った者及び土砂等搬入禁止区域に土砂等を搬入した者を加えます。
⑫ 関係行政機関への照会等 ※	照会等ができる対象は、関係行政機関としています。	照会等の対象に、関係のある公私の団体その他の関係者を加えます。また、土地の埋立て等を行う者等に対して、必要な協力を要請することができる規定を設けます。
⑬ 報告の徴収 ※	報告の徴収の対象者は、土地の埋立て等を行う者、土地の埋立て等に係る土地所有者等その他土地の埋立て等の関係者としています。	報告の徴収の対象者に、土地の埋立て等に用いる土砂等を発生させる者、土地の埋立て等に用いる土砂等を搬入する者を具体例として明記することで、条文の解釈を明確にします。
⑭ 立入検査 ※	立入検査の対象は、埋立て等区域又は土地の埋立て等関係者の事務所若しくは事業所としています。	立入検査の対象に土地の埋立て等に用いる土砂等の発生の場所（登録ストックヤードを含む。）を加えます。

(2) 規則関係

項目	現行	改正案
① 適用除外規定	業として土砂等の販売を行う者がその店舗（建物の種類が店舗として登記されているものに限る。）又は当該店舗の敷地内において販売を目的として行う土砂等の堆積は、市条例に基づく許可を受ける必要はありません。	左記の適用除外規定は、土砂等を堆積する区域の面積が300㎡未満のものに限定します。
② 令和3年4月1日の改正の経過措置により従前の例によることとされた堆積に係る経過措置の廃止	製品の製造若しくは加工又は販売のために行う土砂等の堆積について、改正日以後に引き続き同一の目的のために行う土砂等の堆積は、経過措置として、市条例に基づく許可を受ける必要はありません。	左記の経過措置は、一定の周知期間を定めて、廃止します。

4 施行期日

令和8年4月1日

盛土規制法の運用開始に向けて準備を行っています

ページID：0079576

更新日：2025年6月5日更新

盛土規制法の施行

盛土等による災害から国民の生命・身体を守る観点から、土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「宅地造成及び特定盛土等規制法」（盛土規制法）が、令和5年5月26日に施行されました。

都道府県知事等（県内の水戸市を除く市町村においては茨城県知事、水戸市においては水戸市長）が規制区域を指定することにより、盛土規制法に基づく規制が適用されます。

- [「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称「盛土規制法」）について（国土交通省）](#) <外部リンク>

<盛土規制法の概要>

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。

- 宅地造成を規制する「宅地造成等規制法」を改正し、土地の用途（宅地、農地、森林）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します。
- 規制区域内では、宅地造成等の際に行われる盛土・切土だけでなく、単なる土捨て行為や土石の一時的な堆積についても規制の対象となります。

安全な盛土等の造成

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ都道府県知事等の許可が必要になります。

- 安全対策に関する技術的基準に適合する必要があります。
- 工事主の資力・信用、工事施行者の能力についても問われます。
- 許可にあたり、土地の所有者等全員の同意や周辺住民への事前周知（説明会の開催等）が必要です。

※「都道府県知事等」とは、都道府県知事、指定都市、中核市の長

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

罰則が抑止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を強化しています。

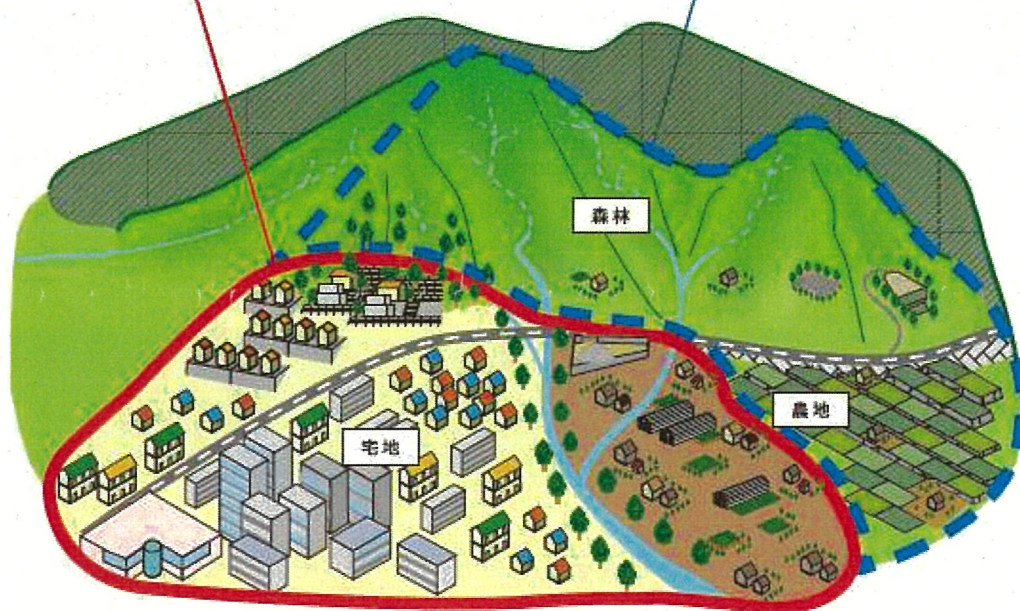
<規制区域のイメージ>

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を指定

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等を指定



<規制対象>

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。

本市の対応

本市では、盛土規制法の運用開始に向け、規制区域を指定するための基礎調査を令和6年度から実施しています。

基礎調査の結果（規制区域の候補区域）がまとまりましたら、改めてお知らせします。

※国の実施要領に基づき、本市は全域が**宅地造成等工事規制区域**に該当する見込みです。

※本市では、**令和8年度**から盛土規制法の運用を開始する予定です。

 [盛土規制法パンフレット（一般用）](#) [PDFファイル/11.07MB]

 [盛土規制法パンフレット（事業者用）](#) [PDFファイル/9.38MB]

社会資本総合整備計画

基礎調査は、社会資本整備総合交付金（防災・安全交付金）を活用して実施しています。

社会資本整備総合交付金交付要綱に基づき、社会資本総合整備計画を公表します。

 [社会資本総合整備計画](#) [PDFファイル/8KB]

 [事前評価](#) [PDFファイル/4KB]

このページに関するお問い合わせ先

建築指導課 開発指導室宅地開発係

〒310-8610 茨城県水戸市中央1丁目4番1号 水戸市役所5階514

Tel : 029-306-6590 Fax : 029-224-1129