

# 許可申請手続きについて (①規制内容)

---

令和7年1月

# 用語の定義

## 宅地

次に掲げる土地以外の土地。

・農地、採草放牧地、森林、道路、公園、河川、公共の用に供する施設の用に供されている土地

## 農地等

農地、採草放牧地及び森林

## 宅地造成

宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令第3条で定めるもの

## 特定盛土等

宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして政令第3条で定めるもの。また、特定盛土等は宅地造成を包含します。

## 土石の堆積

宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令第4条で定めるもの

## 宅地造成等

宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積をいう

## 崖

地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地（硬岩盤を除く。）

## 擁壁等

擁壁、崖面崩壊防止施設、排水施設若しくは地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留

## 宅地造成等 工事規制区域

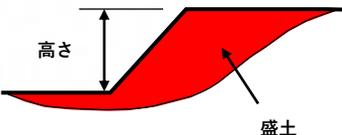
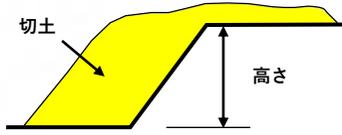
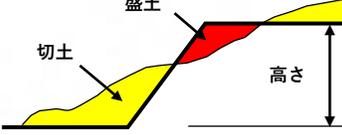
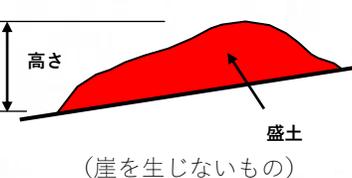
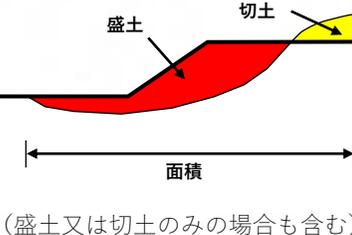
市街地や集落、その周辺など、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積の行為が行われれば、人家等に危害を及ぼしうるエリア（令和7年4月1日に本市全域を指定）

## 特定盛土等 規制区域

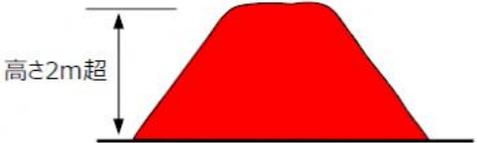
市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、特定盛土等又は土石の堆積の行為が行われれば、人家等に危害を及ぼしうるエリア（本市での指定の予定はありません。）

# 宅地造成等工事規制区域内で許可を要する工事

## 土地の形質の変更（盛土・切土）【政令第3条関係】

<p>①盛土で高さが1 m超の崖を生ずるもの</p>	<p>②切土で高さが2 m超の崖を生ずるもの</p>	<p>③盛土と切土を同時に行い、高さが2 m超の崖を生ずるもの (①、②を除く)</p>	<p>④盛土で高さが2 m超となるもの (①、③を除く)</p>	<p>⑤盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超となるもの (①～④を除く)</p>
				

## 土石の堆積（一時堆積）【政令第4条関係】

<p>⑥最大時に堆積する高さが2 m超となるもの</p>	<p>⑦最大時に堆積する面積が500㎡超となるもの</p>
	

# 許可を要しない工事

## 公共施設用地

- 道路（林道を含む）、公園、河川（[法第2条第1号](#)）
- 砂防設備、地すべり防止施設、海岸保全施設、津波防護施設、港湾施設、漁港施設、飛行場、航空保安施設、鉄道、軌道、索道又は無軌条電車の用に供する施設（[令第2条](#)）
- 雨水貯留浸透施設、農業用ため池、防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律（昭和49年法律第101号）第2条第2項に規定する防衛施設（[規則第1条第1項](#)）
- 国又は地方公共団体が管理する学校・運動場・緑地・広場・墓地・廃棄物処理施設・水道・下水道・営農飲雑用水施設・水産飲雑用水施設・農業集落排水施設・漁業集落排水施設・林地荒廃防止施設・急傾斜地崩壊防止施設（[令第2条](#)、[規則第1条第2項](#)）

## 災害の発生のおそれがないと認められるもの

[法第12条第1項ただし書等](#)

[→次ページの表](#)

## その他法の対象外となる行為

- 農地及び採草放牧地において行われる通常の営農行為（通常の生産活動並びには場管理のための耕起、代かき、整地、畝立、けい畔の新設、補修及び除去、表土の補充）

# 許可を要しない工事

下表の行為は、法第12条第1項等に規定する「災害の発生のおそれがないと認められるもの」として政令で定める工事（適用除外対象行為）であり、許可・届出等が不要

※規制対象には該当するため、危険な場合は改善命令の対象になり得る

表. 「災害の発生のおそれがないと認められるもの」として政令で定める工事（適用除外対象行為）

政令	○ 鉱山保安法	鉱物の採取（鉱業上使用する特定施設の設置に係る工事等）
	○ 鉱業法	鉱物の採取（認可を受けた施業案の実施に係る工事等）
	○ 採石法	岩石の採取（認可を受けた採取計画に係る工事等）
	○ 砂利採取法	砂利の採取（認可を受けた採取計画に係る工事等）
省令	○ 土地改良法	土地改良事業（農業用排水施設の新設等）、土地改良事業に準ずる事業
	○ 火薬類取締法	火薬類の製造施設の周囲に設置する土堤の設置等
	○ 家畜伝染病予防法	家畜の死体等の埋却
	○ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律	廃棄物の処分等
	○ 土壤汚染対策法	汚染土壤の搬出又は処理等
	○ 平成二十三年三月十一日に発生した東北地太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法	廃棄物若しくは除去土壤の保管又は処分
	○ 森林の施業を実施するために必要な作業路網の整備に関する工事	
	○ 国、地方公共団体、次に掲げる法人が非常災害のために必要な応急措置として行う工事 ・ 地方住宅供給公社、土地開発公社、日本下水道事業団、独立行政法人鉄道建設、運輸施設整備支援機構、独立行政法人水資源機構、独立行政法人都市再生機構	
	○ 次に掲げる土地の形質変更に関する工事 ・ 高さが二メートル以下であって、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が三十センチメートルを超えないもの	
	○ 次に掲げる土石の堆積に関する工事 ・ 土石の堆積を行う土地の面積が300㎡を超えないもの ・ 土石の堆積に関する工事のうち、高さ2m以下であって、盛土又は切土をする地盤面標高の差が30cmを超えない盛土又は切土をするもの ・ 工事の施行に付随して行われる土石の堆積であって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近に一時的に堆積するもの	

# 住民への周知について

規制区域内における宅地造成等に関する工事の工事主は、当該工事の許可の申請をするときは、あらかじめ、主務省令で定めるところにより、当該工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に対し、説明会の開催その他の当該工事の内容を周知させるため必要な措置を講じなければならないこととした。（法第11条）

工事の内容を周辺住民に周知させるための措置の方法は、次に該当する場合、①を必須とする。該当しない場合は、①～③から選択する。（規則第6条）

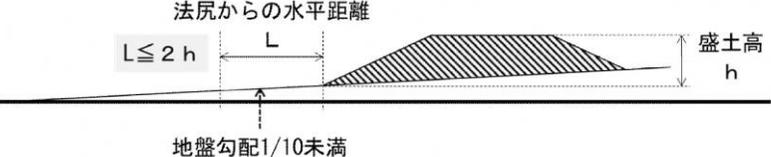
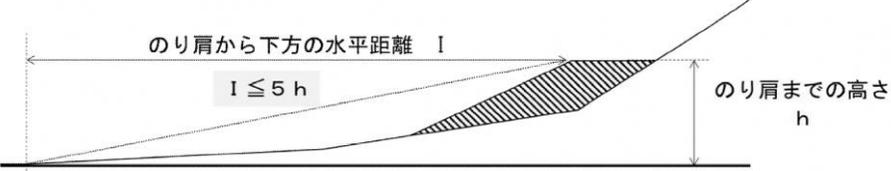
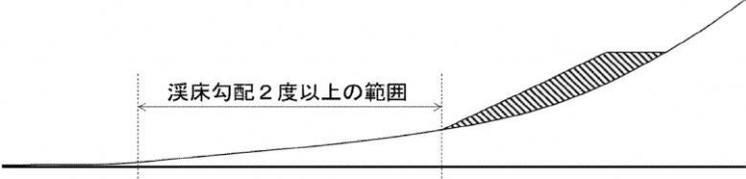
・政令7条2項2号に規定する土地（溪流等）において高さが15mを超える盛土をする場合

- ① 宅地造成等に関する工事の内容に関する説明会を開催すること
- ② 宅地造成等に関する工事の内容を記載した書面を、当該土地の周辺地域の住民に配布すること
- ③ 宅地造成等に関する工事の内容を当該工事の施行に係る土地又はその周辺の適当な場所に掲示するとともに、当該内容をインターネットを利用して住民の閲覧に供すること

周知する工事の内容	
< 宅地造成又は特定盛土等 >	< 土石の堆積 >
①工事主の氏名又は名称 ②工事が施行される土地の所在地 ③工事施行者の氏名又は名称 ④工事の着手予定日及び完了予定日 ⑤盛土又は切土の高さ ⑥盛土又は切土をする土地の面積 ⑦盛土又は切土の土量 ⑧その他都道府県等が必要と認める事項	①工事主の氏名又は名称 ②工事が施行される土地の所在地 ③工事施行者の氏名又は名称 ④工事の着手予定日及び完了予定日 ⑤土石の堆積の最大堆積高さ ⑥土石の堆積を行う土地の面積 ⑦土石の堆積の最大堆積土量 ⑧その他都道府県等が必要と認める事項

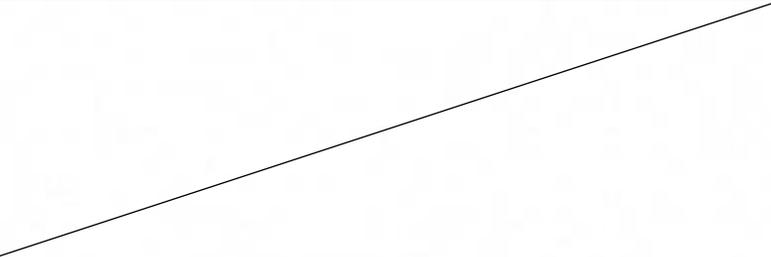
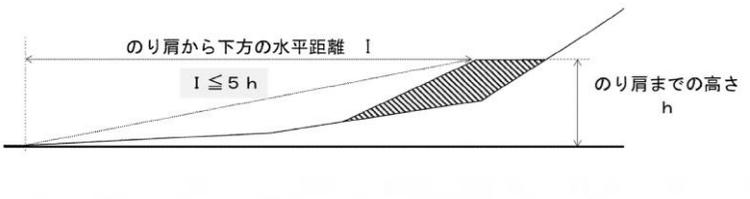
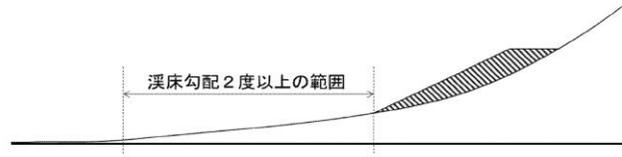
# 住民への周知について（国の例）

## <住民への周知を行う範囲>

盛土等の区分	住民への周知を行う範囲として想定される考え方の例	参考図（※について）
<p>①平地盛土 ②切土 ③土石の堆積</p>	<p>○盛土等の境界（法尻）から盛土等の最大高さ <math>h</math> に対して水平距離 <math>2h</math> 以内の範囲（※参考図Lの範囲） ○盛土等を行う土地の隣接地 ○盛土等を行う土地の境界から水平距離数十メートル程度の範囲 ○盛土等を行う土地が属する自治会等の範囲</p>	
<p>腹付け盛土</p>	<p>○盛土のり肩までの高さ <math>h</math> に対して盛土のり肩から下方の水平距離 <math>5h</math> 以内の範囲（※参考図Iの範囲） ○盛土を行う土地の境界から下流方向に水平距離50メートル～数百メートル程度の範囲 ○上記範囲の中にその全部または一部が含まれる自治会等の範囲</p>	
<p>①省令第6条第1項において住民への周知方法を規定する溪流等における高さ15メートルを超える盛土 ②溪流等における盛土（①を除く） ③谷埋め盛土（①及び②を除く） ④腹付け盛土のうち、参考図Iの範囲に溪流等の溪床が存在するもの（①及び②を除く）</p>	<p>○下流の溪床勾配が2度以上の範囲（※参考図） ○上記範囲の中にその全部または一部が含まれる自治会等の範囲</p>	

<参考：国土交通省HP『宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に当たっての留意事項について』別表1より>

# 住民への周知について <住民への周知を行う範囲>

盛土等の区分	住民への周知を行う範囲	参考図
①平地盛土（勾配1/10以下の平坦地での盛土） ②切土 ③土石の堆積	○土地の境界（敷地境界等）から水平距離L = 10 m以内の範囲	
腹付け盛土（勾配1/10超の傾斜地盤上での盛土）	○盛土ののり肩までの高さ h に対して盛土ののり肩から下方の水平距離 $l = 5h$ 以内の範囲	
①溪流等における盛土 ②谷埋め盛土（谷や沢を埋め立てて行う盛土） ③腹付け盛土のうち、盛土の下流に溪流等の溪床が存在するもの	○下流の溪床勾配が2度以上の範囲	

※周知した結果の報告方法等については、別途手引きやホームページ等に掲載予定

# 許可の基準について

許可の申請が次に掲げる基準に適合しないと認めるとき、又はその申請がこの法律若しくはこの法律に基づく命令の規定に違反していると認めるときは、同項の許可をしてはならない。

(法第12条第2項)

- ① 工事の計画が法第13条の技術的基準等に適合するものであること
- ② 工事主に工事を行うために必要な資力及び信用があること
- ③ 工事施行者に工事を完成するために必要な能力があること
- ④ 工事をしようとする土地の区域内の土地について所有権、地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全ての同意を得ていること

都道府県知事等が許可をしたときには、下記の事項を公表。(法第12条第4項)

- ① 工事主の氏名又は名称
- ② 工事が施行される土地の所在地
- ③ 宅地造成等に関する工事が施行される土地の位置図
- ④ 工事の許可年月日（工事の届出年月日）及び許可番号
- ⑤ 工事施行者の氏名又は名称
- ⑥ 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- ⑦ 盛土若しくは切土の高さ又は土石の堆積の最大堆積高さ
- ⑧ 盛土若しくは切土をする又は土石の堆積を行う土地の面積
- ⑨ 盛土若しくは切土の土量又は土石の堆積の最大堆積土量

# 技術基準について <崖面崩壊防止施設>

※法第13条第1項の政令で定める施設に**崖面崩壊防止施設**が追加。

## 崖面崩壊防止施設

崖面の崩壊を防止するための施設（擁壁を除く）で、崖面を覆うことにより崖の安定を保つことができるものとして、鋼製の骨組みに栗石その他の資材が充填された構造の施設、その他これに類する施設。

### （施設の特性・構造）

- ・地盤の変動等が生じた場合においても崖面と密着した状態を保持することができる構造。
- ・土圧等により損壊、転倒、滑動又は沈下をしない構造。
- ・施設の裏面に侵入する地下水を有効に排除することができる構造。

### （適用範囲）

- ・地盤の変動等の擁壁の機能を損なう事象が生じるおそれが特に大きい場所。
- ・地盤の変動が許容される箇所での使用のみとし、**住宅地等の地盤の変形が許容されない土地には適用できない。**
- ・適用例：山腹工、地すべり抑制の抑え盛土、林道や作業道の崩壊防止

### （工種例）

- ・鋼製枠工、大型かご枠工、ジオテキスタイル補強土壁工等
- ・選定に当たっては、設置箇所の自然条件、施工条件、周辺状況等を十分に調査するとともに、関係する技術基準等を考慮し、崖面崩壊防止施設に求められる安定性を確保できるものを選定しなければならない

### （留意点）

- ・崖面崩壊防止施設自体の変形が過大となり安定性を損なったり、近接する保全対象に影響を及ぼさないようにする。
- ・過大な土圧が作用する場合は適用性が低く、周辺斜面の安定性が確保できていない場合は適用できない。

# 技術基準について <地盤について講ずる措置>

※令第7条の基準を抜粋。

(第1項第1号ロ)

- ・盛土の内部に浸透した地表水等を速やかに排除するための砂利、その他の資材を用いた透水層の設置が必要。

(第1項第1号ハ)

- ・必要に応じて地滑り防止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の設置、その他の措置を講ずること。

(第2項第1号)

- ・盛土又は切土をした後の土地の部分に生じた崖の上端に続く地盤面には、崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配をつけること。

(第2項第2号)

- ・山間部における河川の流水が継続して存する土地、その他の宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが特に大きい土地において高さが15mを超える盛土をする場合は、土質試験その他の調査又は試験に基づく地盤の安定計算を行うことにより、その安定が保持されるものであること。

(第2項第3号)

- ・切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないよう、地滑り防止ぐい等の設置や土の置換え、その他の措置を講ずること。

# 技術基準について

## <崖面及びその他の地表面について>

盛土又は切土によって生じた崖面（擁壁又は崖面崩壊防止施設で覆われた崖面は除く）が風化・浸食から保護されるよう、石張り、芝張り、モルタル吹付等の措置が必要。（令第15条第1項）

また、崖面以外についても、盛土又は切土をした後の地表面については下記の場合を除き、植栽、芝張り、板柵工等の措置が必要（令第15条第2項）

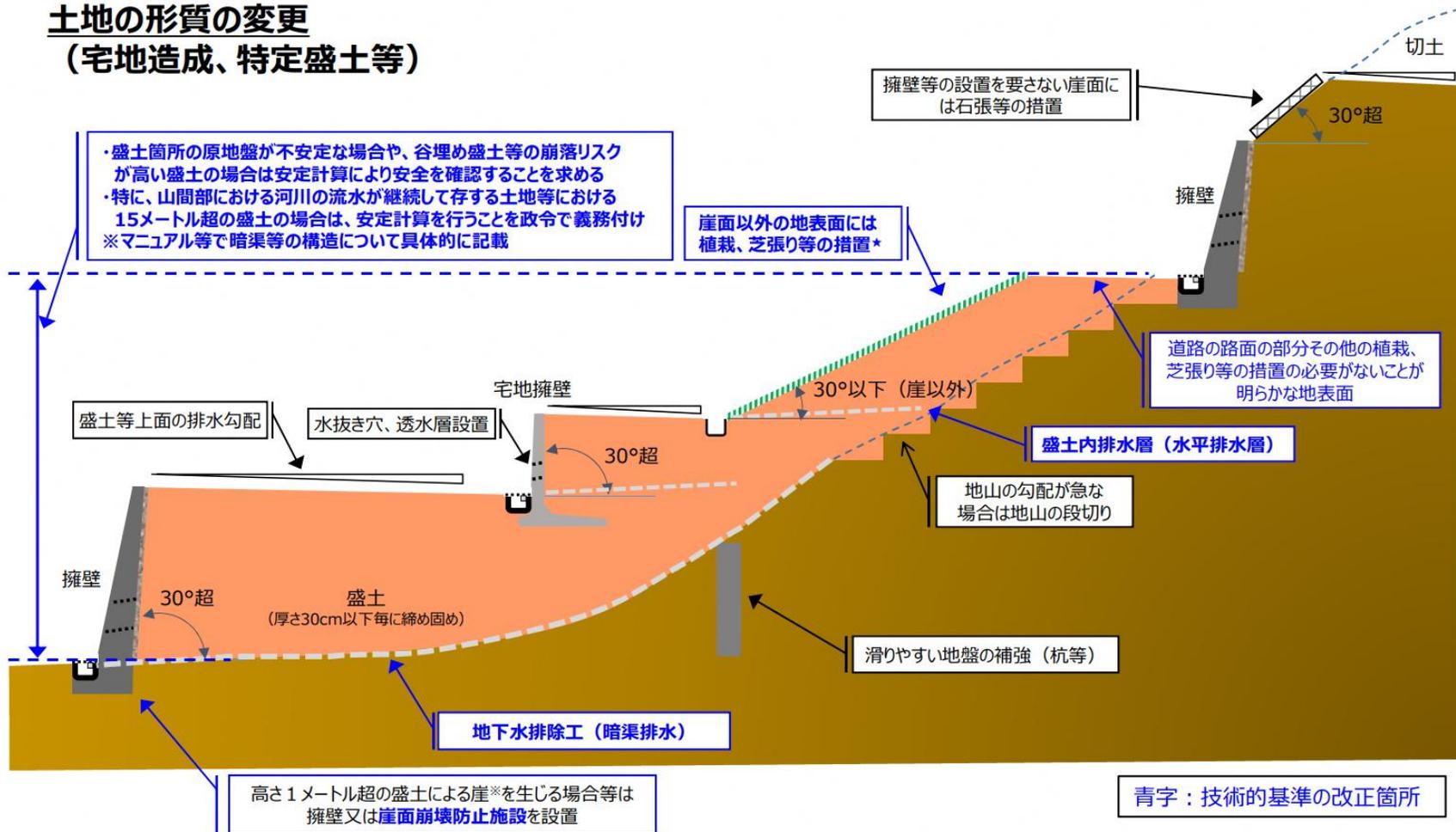
- 排水勾配を付した盛土又は切土の上面
- 道路の路面の部分、その他当該措置の必要がないことが明らかな地表面
- 農地等で植物の生育が確保される地表面（特定盛土等の場合のみ）

## <排水施設の設置について>

盛土をする場合において、盛土をする前の地盤面から盛土内への地下水が侵入するおそれがあるときについて、地下水を排除することができるよう排水施設の設置が必要（令第16条第2項）

## 【参考】土地の形質の変更に係る技術的基準（政令）全般の概念図

### 土地の形質の変更 （宅地造成、特定盛土等）



※「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）以外のものをいう。

★ 宅地造成、特定盛土等のそれぞれについて、植栽、芝張り等の措置が不要な条件を規定。

# 土石の堆積について

土石の堆積とは・・・一定期間を経過した後に除却することを前提とした、土石を一時的に堆積する行為で、土石の堆積の許可期間は最大5年とする。

## <技術基準> (令第19条第1項)

- ① 堆積する土地の地盤の勾配は10分の1以下とする（堆積した土石の崩壊を防止するために必要な措置を講ずる場合を除く）
- ② 土石の堆積をおこなうことによって、地表水等による地盤の緩み、沈下、崩壊又は滑り等が生じない措置が必要
- ③ 堆積した土石の周囲に、次の(イ)(ロ)いずれかに該当する空地（勾配が10分の1以下であるものに限る）の確保
  - (イ) 堆積する土石の高さが5メートル以下の場合、当該高さを超える幅の空地
  - (ロ) 堆積する土石の高さが5メートル超の場合、当該高さの2倍を超える幅の空地
- ④ 堆積した土石の周囲への柵等の設置
- ⑤ 堆積した土石の崩壊を防止するため、地表水を排除することができるよう、堆積した土石の周囲に側溝等の設置

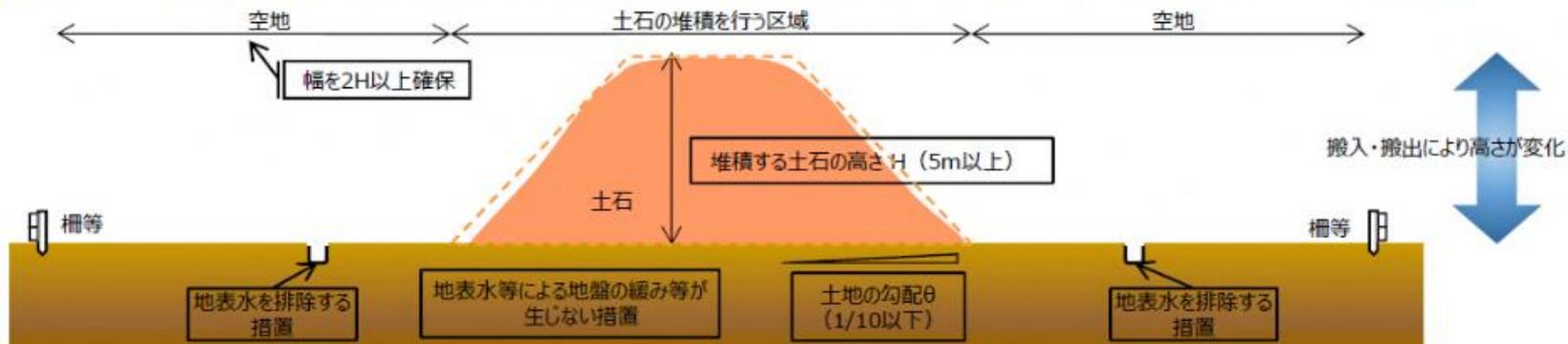
※ただし、③と④については、堆積する土石の高さを超える鋼矢板を設置するもの等は除く  
(令第19条第2項)

# 堆積した土石の周囲に設ける空地について

## (イ) 堆積する土石の高さが5m以下の場合、当該高さを超える幅の空地の設置



## (ロ) 堆積する土石の高さが5m超の場合、当該高さの2倍を超える幅の空地の設置



<出典：国土交通省HP『盛土等防災マニュアルの改正概要と考え方』より>

# 中間検査について

許可を受けた工事において政令で定める規模のものについては、下記「特定工程」を含む場合において、下記特定工程に係る工事を終えたときは、その都度特定工程に係る工事を終えた日から4日以内（規則第45条）に検査を申請しなければならない。

(法第18条第1項)

## 特定工程 (令第24条第1項)

盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程

※中間検査では暗渠排水管等の敷設状況を確認します。

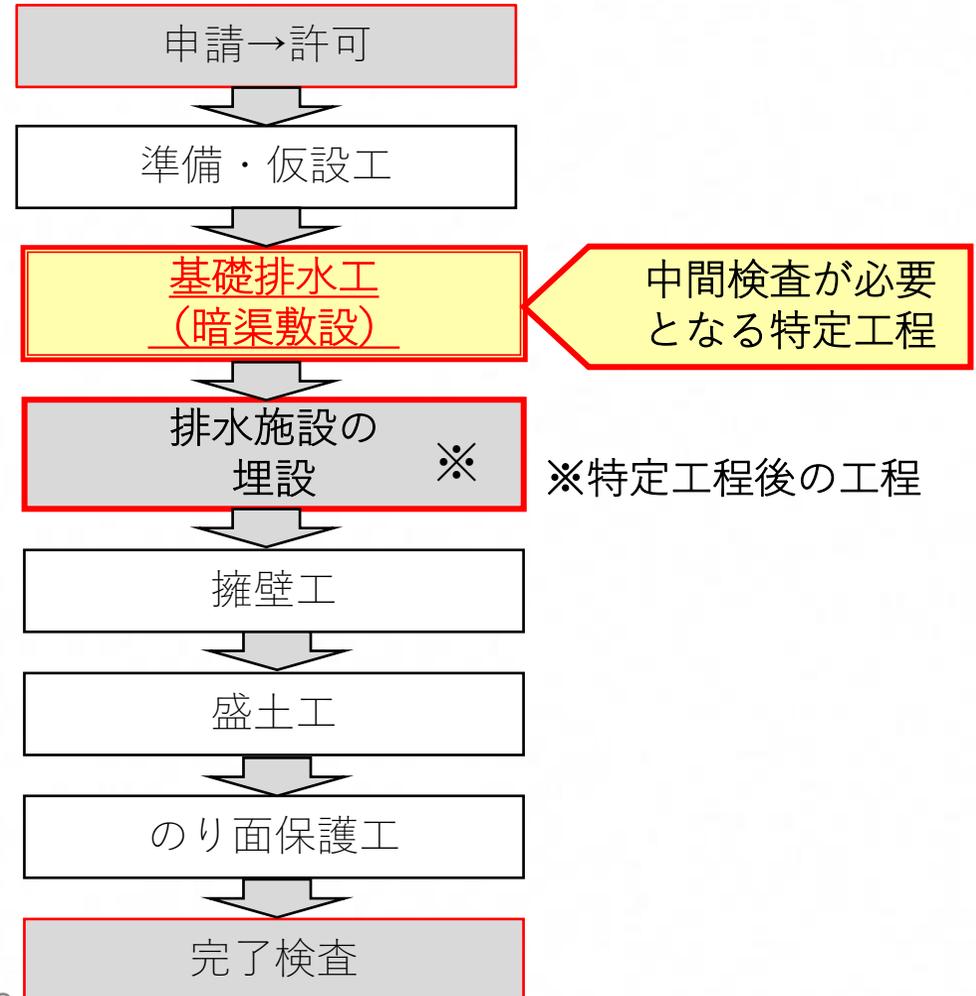
また、特定工程後の工程に係る工事は、当該特定工程に係る中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、することができない。

(法第18条第3項)

## 特定工程後の工程 (令第24条第2項)

排水施設の周囲を砕石その他の資材で埋設する工程

なお、都道府県知事等は対象工事の規模や特定工程を条例で追加することができる (法第18条第4項)



# 中間検査が必要な工事

※土石の堆積（一時堆積）は中間検査対象外

令第24条第1項の『特定工程』が含まれる場合のみ

## 宅地造成等工事規制区域

※許可が必要な工事のうち、下記に該当する工事

<p>①盛土で高さが2 m超の崖を生ずるもの</p>	<p>②切土で高さが5 m超の崖を生ずるもの</p>	<p>③盛土と切土を同時に行い、高さが5 m超の崖を生ずるもの (①、②を除く)</p>	<p>④盛土で高さが5 m超となるもの (①、③を除く)</p>	<p>⑤盛土又は切土をする土地の面積が3000 m<sup>2</sup>超となるもの (①～④を除く)</p>

# 定期報告について

許可を受けた工事において政令で定める規模のものについては、3か月ごとに、工事の実施の状況その他下記の事項を報告しなければならない。（法第19条第1項）

また、報告の時点における許可を受けた土地及びその付近の状況を明らかにする写真その他の書類を添付して、提出しなければならない。（規則第48条第1項・第2項）

## < 報告事項 >

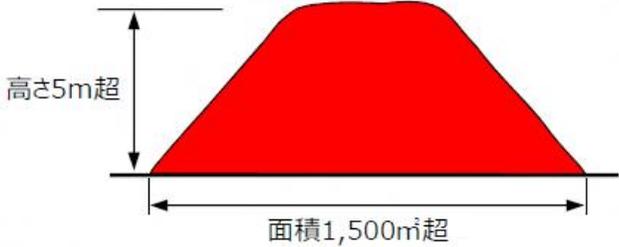
共通	
工事が施行される土地の所在地	
工事の許可年月日及び許可番号	
前回の報告年月日（2回目以降の定期報告の場合に限る）	
宅地造成又は特定盛土等の場合	土石の堆積の場合
報告の時点における盛土又は切土の高さ	報告の時点における土石の堆積の高さ
報告の時点における盛土又は切土の面積	報告の時点における土石の堆積の面積
報告の時点における盛土又は切土の土量	報告の時点における堆積されている土石の土量
報告の時点における擁壁等に関する工事の施行状況	前回の報告の時点から新たに堆積された土石の土量及び除却された土石の土量

# 定期報告が必要な工事

## 宅地造成等工事規制区域

※宅地造成・特定盛土等については中間検査対象工事と同じ規模

※土石の堆積については下記に該当する工事

最大時に堆積する高さが5 m超 かつ面積が1500㎡超となるもの	最大時に堆積する面積が3000㎡超となるもの
 <p>高さ5m超</p> <p>面積1,500㎡超</p>	 <p>面積3,000㎡超</p>

# 許可・検査・報告の対象行為の規模一覧表

区域	行為	許可	中間検査	定期報告	完了検査
宅地造成等工事規制区域	土地の形質の変更 (盛土・切土)	<ul style="list-style-type: none"> <li>①盛土で高さ1m超の崖</li> <li>②切土で高さ2m超の崖</li> <li>③盛土と切土を同時に行って、高さ2m超の崖 (①、②を除く)</li> <li>④盛土で高さ2m超 (①、③を除く)</li> <li>⑤盛土又は切土の面積500㎡超 (①～④を除く)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①盛土で高さ2m超の崖</li> <li>②切土で高さ5m超の崖</li> <li>③盛土と切土を同時に行って、高さ5m超の崖 (①、②を除く)</li> <li>④盛土で高さ5m超 (①、③を除く)</li> <li>⑤盛土又は切土の面積3,000㎡超 (①～④を除く)</li> </ul>	同左	許可対象すべて
	土石の堆積	<ul style="list-style-type: none"> <li>①堆積の高さ2m超</li> <li>②堆積の面積500㎡超</li> </ul>	<p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">(事後的確認が可能なため対象外)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①堆積の高さ5m超かつ面積1,500㎡超</li> <li>②堆積の面積3,000㎡超</li> </ul>	許可対象すべて

# 工事等の届出について

宅地造成等工事規制区域の指定の際、区域内において行われている宅地造成等に関する工事の工事主は、その指定があった日から21日以内に、当該工事について届け出なければならない。

(法第21条第1項)

- 例) ・ 農地造成等
- ・ 土石の堆積（一時的な堆積）
  - ・ 宅地造成、特定盛土等（都市計画法の開発許可を取得しているものも含む。）

本市が届出を受理したときには、下記の事項を公表。(法第21条第2項)

- ① 工事主の氏名又は名称
- ② 工事が施行される土地の所在地
- ③ 宅地造成等に関する工事が施行される土地の位置図
- ④ 工事の届出年月日
- ⑤ 工事施行者の氏名又は名称
- ⑥ 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- ⑦ 盛土若しくは切土の高さ又は土石の堆積の最大堆積高さ
- ⑧ 盛土若しくは切土をする又は土石の堆積を行う土地の面積
- ⑨ 盛土若しくは切土の土量又は土石の堆積の最大堆積土量

※宅地造成等工事規制区域の指定の際にすでに存在する盛土等（既存盛土等）については、許可や届出等は必要ありませんが、危険性のある盛土等である場合は、是正指導の対象となり得ます。

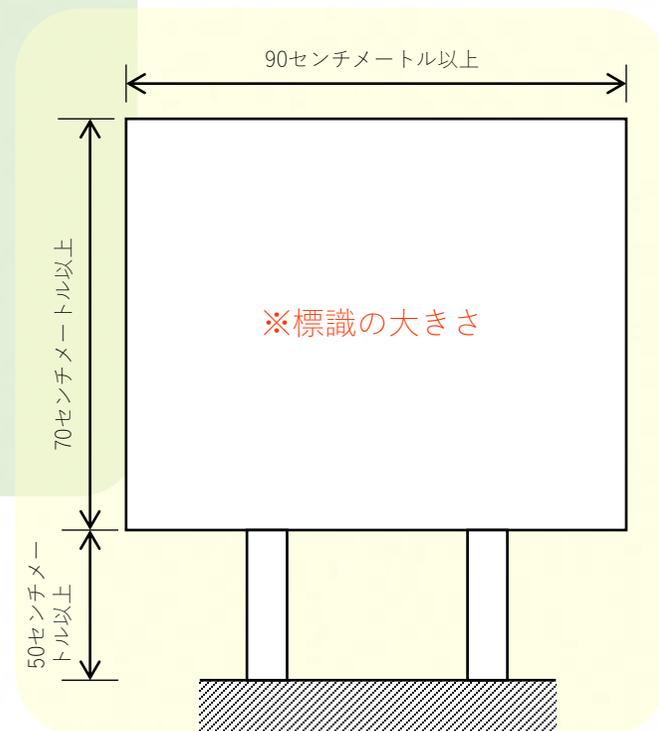
# 標識の設置について

法第12条第1項の許可を受けた工事主は、許可に係る土地の見やすい場所に、下記事項を記載した標識を掲げなければならない。（法第49条）

※こちらの標識は、都市計画法の開発許可を受け、みなし許可となった場合でも掲げる必要があります。

## <標識に記載する事項>（法第49条・規則第87条第3項）

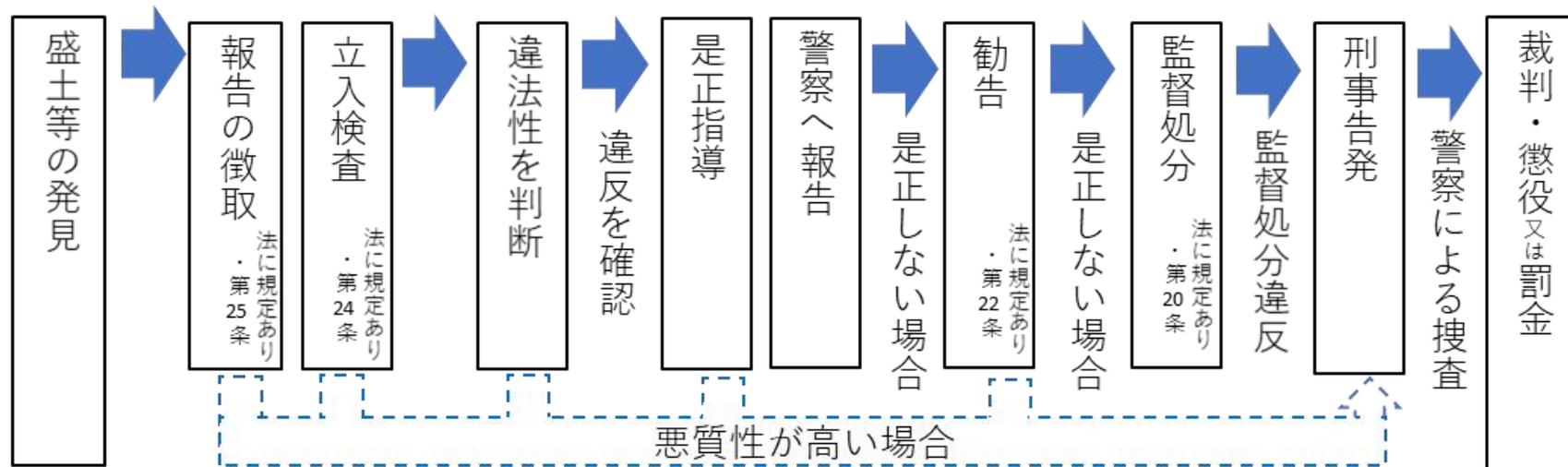
- ① 工事主の氏名又は名称及び住所並びに法人にあたっては、その代表者の氏名
- ② 工事の許可年月日及び許可番号又は工事の届出年月日
- ③ 工事施行者の氏名又は名称
- ④ 現場管理者の氏名又は名称
- ⑤ 宅地造成等に関する工事を行う区域の見取図
- ⑥ 盛土若しくは切土の高さ又は土石の堆積の最大堆積高さ
- ⑦ 盛土若しくは切土をする又は土石の堆積を行う土地の面積
- ⑧ 盛土若しくは切土の土量又は土石の堆積の最大堆積土量
- ⑨ 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- ⑩ 宅地造成等に関する工事について異常を認めたとときの連絡先
- ⑪ 工事関係者の連絡先
- ⑫ 許可又は届出を担当した都道府県等の部署の名称及び連絡先



# 盛土規制法の運用開始に伴う 違反・危険盛土等に対する指導の強化

## ■違反指導について（宅地造成等工事規制区域）

### 【違反指導のフロー】



### 【罰則（主なもの）】

- 個人：3年以下の懲役または一千万以下の罰金（法第55条）、法人：三億円以下の罰金（法第60条）  
・無許可工事 ・虚偽申請 ・命令違反（監督処分） ・技術的基準違反
- 個人：1年以下の懲役または三百万以下の罰金（法第56条）、法人：一億円以下の罰金など（法第60条）  
・命令違反（改善命令） ・中間検査、完了検査違反 ・定期報告違反 ・立入検査拒否

## ■危険な既存盛土等について

- 法適用前の既存盛土等についても、危険性のある盛土等は是正指導の対象です。
- 是正指導に従わない場合は、勧告・改善命令や刑事告発を行います。

# 開発許可制度への影響

これまで、開発許可を受けた宅地造成については、宅地造成等規制法（旧法）第8条の許可が不要とされていたところ、盛土規制法への改正により、宅地造成等の許可があったものとみなされることになる。（法第15条第2項）

これにより、許可後の手続き及び規制については、都市計画法の規定のみならず、盛土規制法の規定も適用されることになる。

盛土規制法の運用開始日以降で都市計画法第29条の許可を受ける開発行為が、盛土規制法の宅地造成又は特定盛土等に該当する場合の取扱い

- ・ 中間検査・定期報告の対象
- ・ （都市計画法第33条第1項第7号）  
盛土規制法の擁壁等の技術的基準を適用
- ・ （都市計画法第33条第1項第12号・13号）  
自己居住用又は1ha未満の自己業務用であっても適用対象
- ・ これまでは都市計画法の是正措置と罰則のみが適用されたが、盛土規制法の是正措置と罰則も適用

# 開発許可制度との比較①

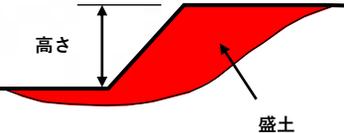
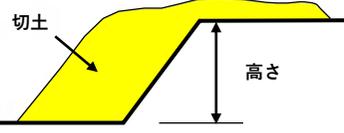
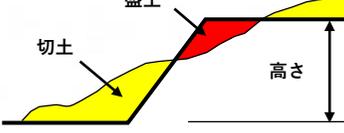
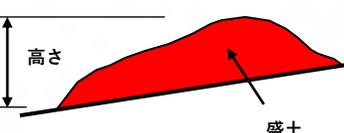
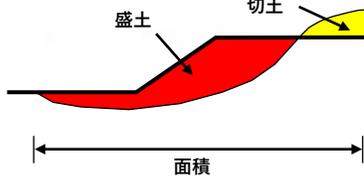
本市では、次の①②に該当するものを開発行為の「形の変更」として取り扱っています。

①盛土1 m、切土2 m、盛土と切土を合わせて2 mを超える造成

②土留め高さ1 mを超える擁壁の設置

下図の盛土法の許可を要する工事①～⑤のうち、⑤の造成工事については、これまで本市での開発行為の「形の変更」としては取り扱っておらず、盛土法の運用開始以降でもその取扱いは変わりません。

開発許可を要しない工事でも⑤の造成工事に該当する場合は、盛土法の許可を受ける必要があります。

<p>①盛土で高さが1 m超の崖を生ずるもの</p>	<p>②切土で高さが2 m超の崖を生ずるもの</p>	<p>③盛土と切土を同時に行い、高さが2 m超の崖を生ずるもの (①、②を除く)</p>	<p>④盛土で高さが2 m超となるもの (①、③を除く)</p>	<p>⑤盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超となるもの (①～④を除く)</p>
			 <p>(崖を生じないもの)</p>	 <p>(盛土又は切土のみの場合も含む)</p>

## 開発許可制度との比較②

### ①住民説明について

盛土法の許可を要する工事に該当するが、都計法の開発許可を受ける場合、住民の周知は必要か？

⇒都計法では、宅地造成等の工事に関する住民説明を義務付ける規定はありません。

### ②仮設建築物について

都計法では仮設建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為などは開発許可を要しないとされているが、盛土法でも同様か？

⇒盛土法の許可を要する工事に該当すれば、仮設建築物であっても、盛土法の許可を受けていただく必要があります。これは、用途変更や準用工作物の建設等についても同様です。

# 許可申請手続きについて (②手続き等)

---

令和7年1月

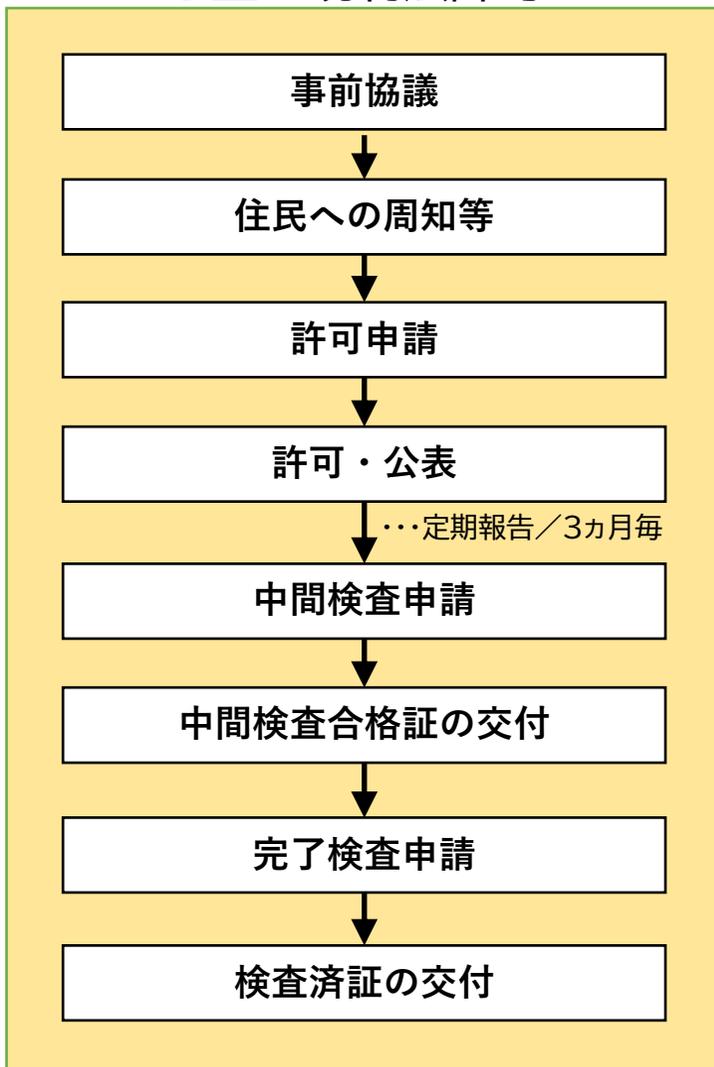
# 許可申請等の窓口

大阪市では、農地以外で宅地造成等に関する工事をする場合と、農地で同工事をする場合で許可申請等の窓口が下記のとおり異なりますので、事前相談や、許可申請等をする場合はご注意ください。

宅地等（農地以外）における 許可申請等について	大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課
農地における許可申請等 について	大阪市経済戦略局産業振興部産業振興課 農業担当

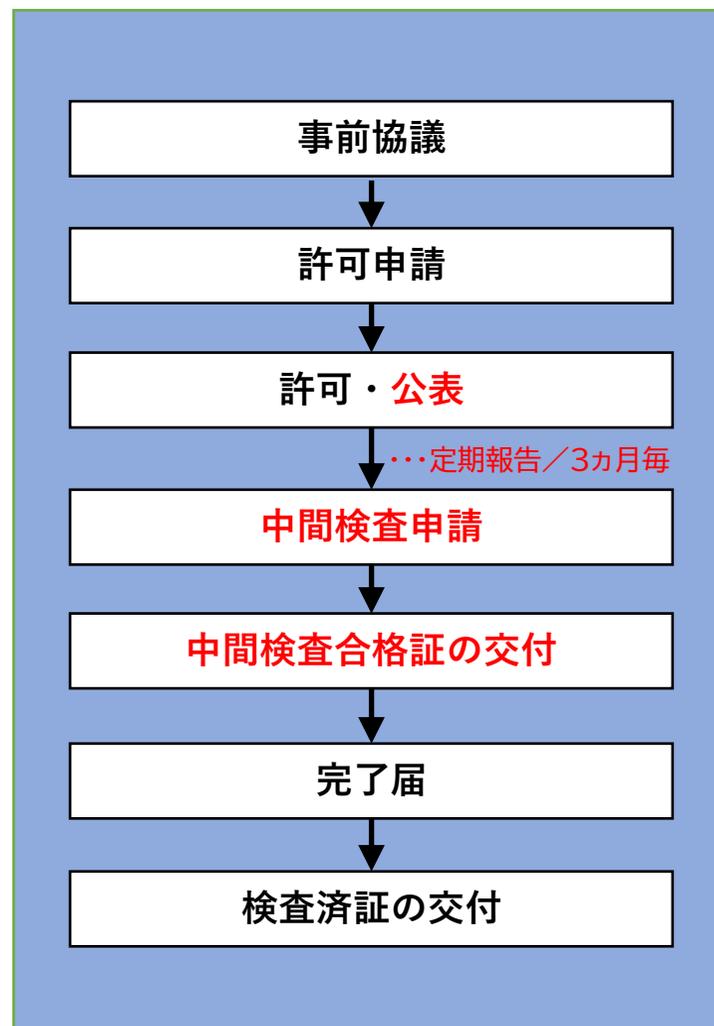
# 手続きの流れ

## ●盛土規制法許可



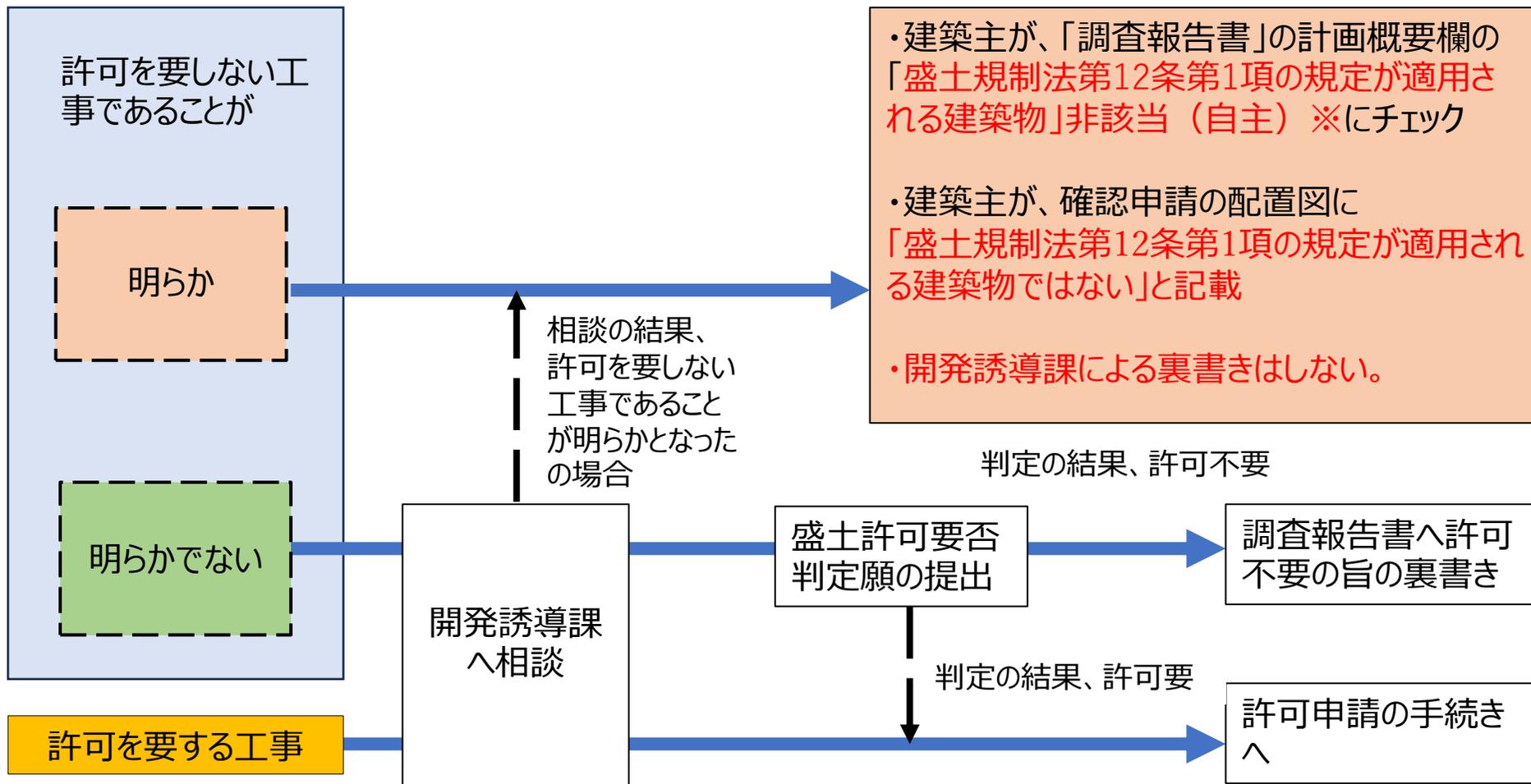
土石の堆積の場合は、「完了検査」、「検査済」をそれぞれ「確認」、「確認済」と読み替える

## ●開発許可(盛土規制法みなし許可)



朱書きの部分は、盛土規制法の規定によるものです。

# 確認申請時の事務の流れについて（予定）



・個々の計画に対し、盛土法の許可の要否判定はしません。  
・開発許可の要否判定を行うものについては、盛土法の許可の要否についても併せて判定します。

※調査報告書の計画概要欄に盛土規制法の項目として、「盛土規制法第12条第1項の規定が適用される建築物」  
該当 非該当（判定済） 非該当（自主）を追加予定

# 申請手数料について

大阪市手数料条例にて、以下の申請時には手数料が必要となります。

- 法第12条第1項の許可申請時
- 法第16条第1項の変更許可申請時
- 法第18条第1項の中間検査申請時

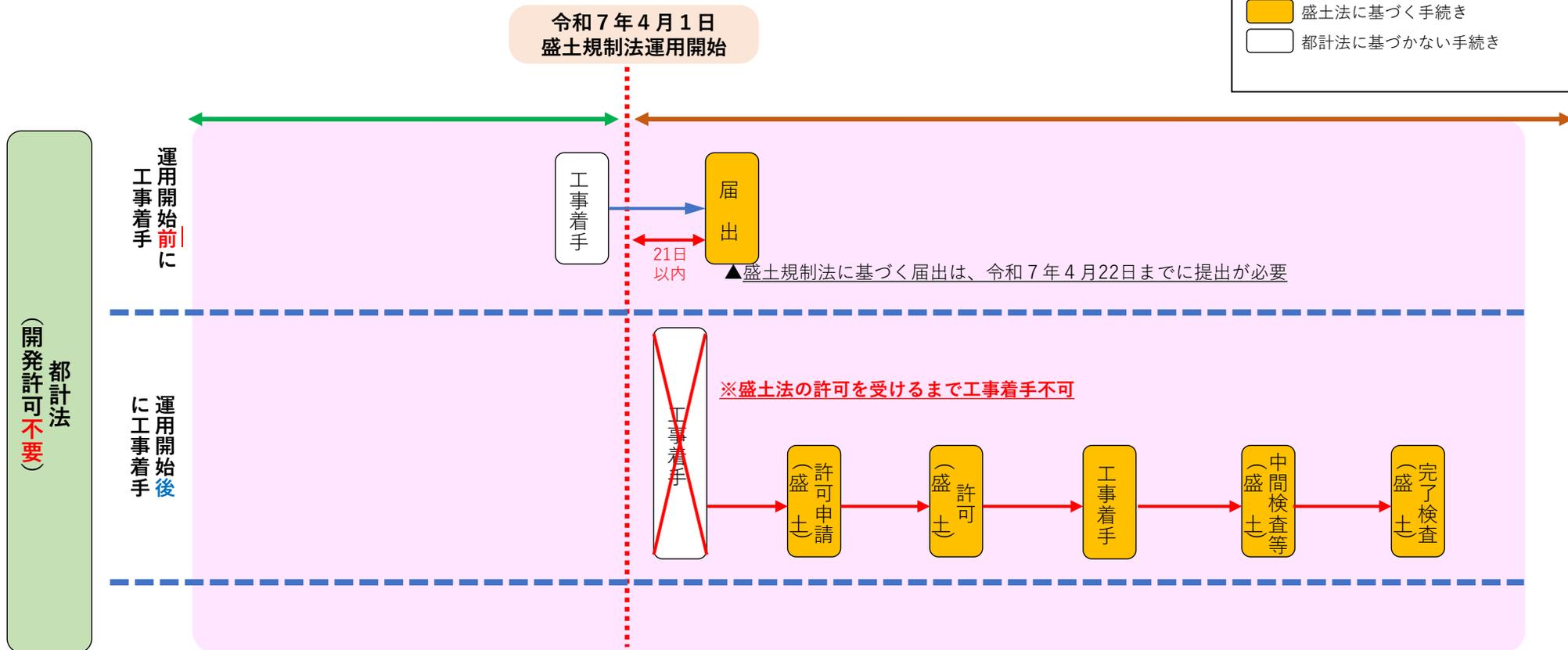
※手数料については、決定次第、ホームページで公表します。

# 盛土規制法運用開始前後の手続き等について（開発許可・不要）

令和7年4月1日運用開始に伴い、盛土規制法の許可の対象となる工事の着手が運用開始日より前になる場合は、法第21条第1項の「工事等の届出」の提出が必要となります。

【凡例】

- 盛土法の許可の対象となる工事
- 盛土法に基づく手続き
- 都計法に基づかない手続き



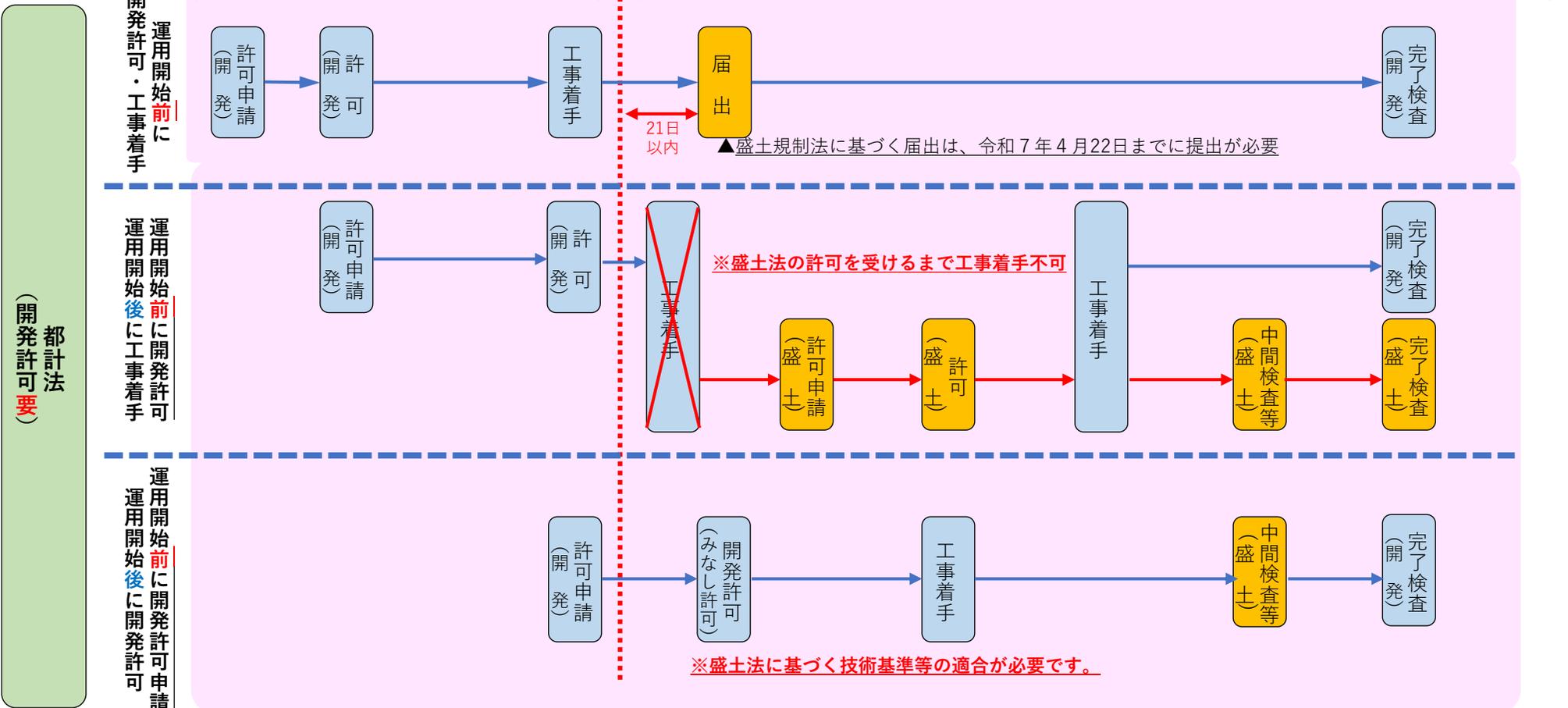
# 盛土規制法運用開始前後の手続き等について（開発許可・要）

令和7年4月1日運用開始に伴い、盛土規制法の許可の対象となる工事の着手が運用開始日より前になる場合は、法第21条第1項の「工事等の届出」の提出が必要となります。

【凡例】

- 盛土法の許可の対象となる工事
- 盛土法に基づく手続き
- 都計法に基づく手続き

令和7年4月1日  
盛土規制法運用開始



(開発許可要) 都計法

# 参考手続き一覧

		手続きの種類	根拠法令等
許可申請・届出	当初	宅地造成等に関する工事の許可（宅地造成等工事規制区域内で、宅地造成等に関する工事を行う場合）	法第12条第1項
	変更	宅地造成等に関する工事計画の変更許可（法第12条第1項の許可を受けた工事の変更を行う場合）	法第16条第1項
		宅地造成等に関する工事計画の軽微な変更の届出（法第12条第1項の許可を受けた工事の軽微な変更を行う場合）	法第16条第2項
標識の掲示		標識の掲示	法第49条
	工事等の届出	工事等の届出（宅地造成等工事規制区域の指定の際、宅地造成等に関する工事を行っている場合）	法第21条第1項
		工事等の届出（宅地造成等工事規制区域内で、高さ2m超の擁壁、排水施設等の全部又は一部の除去工事をする場合）	法第21条第3項
		工事等の届出（宅地造成等工事規制区域内で、公共施設用地を宅地又は農地等に転用した場合）	法第21条第4項
	変更	届出工事（法第21条第3項）の変更届出	施行要領にて規定予定
	廃止 取下げ	宅地造成等に関する工事の廃止の届出（許可後に工事を取止めたい場合）	施行要領にて規定予定
		宅地造成等に関する工事の許可等の申請等の取下げの届出（許可や検査の申請等を取下げたい場合）	施行要領にて規定予定
中間検査		宅地造成又は特定盛土等に関する工事の中間検査（法第12条第1項の許可を受けた工事の中間検査を申請する場合）	法第18条第1項
定期報告		宅地造成等に関する工事の定期報告（法第12条第1項の許可を受けた工事の定期報告をする場合）	法第19条第1項
完了検査		宅地造成又は特定盛土等に関する工事完了の検査（法第12条第1項の許可を受けた宅地造成等の工事の完了検査を申請する場合）	法第17条第1項
		土石の堆積に関する工事の確認（法第12条第1項の許可を受けた土石の堆積の除却の完了確認を申請する場合）	法第17条第4項

# 最後に

- ※「大阪市宅地造成及び特定盛土等規制法に関する手引き」作成中  
(2月下旬から3月上旬にホームページで公表予定)

## 【意見公募について】

- ※「大阪市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則案について」

[https://www.city.osaka.lg.jp/templates/kisoku\\_boshu/toshikeikaku/0000641035.html](https://www.city.osaka.lg.jp/templates/kisoku_boshu/toshikeikaku/0000641035.html)

- ※「大阪市宅地造成及び特定盛土等規制法に関する施行要領案について」

[https://www.city.osaka.lg.jp/templates/kisoku\\_boshu/toshikeikaku/0000641037.html](https://www.city.osaka.lg.jp/templates/kisoku_boshu/toshikeikaku/0000641037.html)

- ※「開発許可制度に係る審査基準の一部改正する基準案について」

[https://www.city.osaka.lg.jp/templates/kisoku\\_boshu/toshikeikaku/0000641041.html](https://www.city.osaka.lg.jp/templates/kisoku_boshu/toshikeikaku/0000641041.html)

【意見公募期間】 令和7年1月20(月)～令和7年2月21日(金)