

# 盛土規制法運用開始についての説明会

【庁外説明会】

令和7年2月6日



# 目次

1 法改正の概要	背景・必要性 盛土等の災害の防止に向けた措置 許可申請から工事完了までの流れ (参考)旧法との比較	4 5 7 8
2 大津市の規制区域	盛土規制法で規定される規制区域 大津市の規制区域(案)	10 11
3 盛土規制法の規制内容	許可を要する工事<土地の形質の変更(盛土・切土)> 許可を要する工事<土石の堆積(一時堆積)> 許可を要しない工事 特定盛土等規制区域内での届出が必要な工事 盛土等の許可・届出・検査・報告の対象行為の規模 住民への周知 許可の基準について(①技術的基準) 許可の基準について(②資力・信用) 許可の基準について(③工事施行者の能力) 許可の基準について(④土地所有者等の同意) 標識の掲示 中間検査 定期報告 開発許可制度への影響(みなし許可)	14 15 16 19 20 21 24 29 30 30 31 32 34 35
4 申請手続き	申請手数料 盛土規制法施行規則第88条の適合証明 令和7年4月1日に工事中の盛土等の届出	38 40 42
5 その他	特に注意が必要な場合について	45

# 1 法改正の概要

「宅地造成等規制法」



『宅地造成及び特定盛土等規制法』  
(盛土規制法)

# 背景・必要性

- ・ 令和3年7月、静岡県熱海市において大雨に伴って盛土が崩落し、土石流が発生

⇒ 甚大な人的・物的被害 (死者28名、住宅被害98棟)

- ・ これまでは、宅地の安全確保（宅地造成等規制法）、森林機能の確保（森林法）、農地の保全（農地法）等を目的とした各法律により、開発を規制していた

⇒ 各法律の目的の限界から、盛土等の規制が必ずしも十分でないエリアが存在



**危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する法制度が必要**

盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、「宅地造成等規制法」を法律名・目的も含めて抜本的に改正し、土地の用途（宅地、森林、農地等）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

令和5年5月26日 「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称：盛土規制法）施行

★国土交通省・農林水産省による共管法

※ 2年間の経過措置（盛土規制法運用開始までは宅地造成等規制法による手続きを行う）

## 1. 隙間のない規制(規制区域の指定)

- ・ 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規制
- ・ 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**も規制

### 改正前の宅地造成工事規制区域

#### 【規制対象】

- 宅地を造成するための盛土・切土



#### 【区域指定のイメージ】

主に、丘陵地にある市街地(又は今後市街地になりうる土地)の区域を指定

#### <宅地造成工事規制区域(改正前)のイメージ>



### 新法による規制区域

#### 【規制対象】

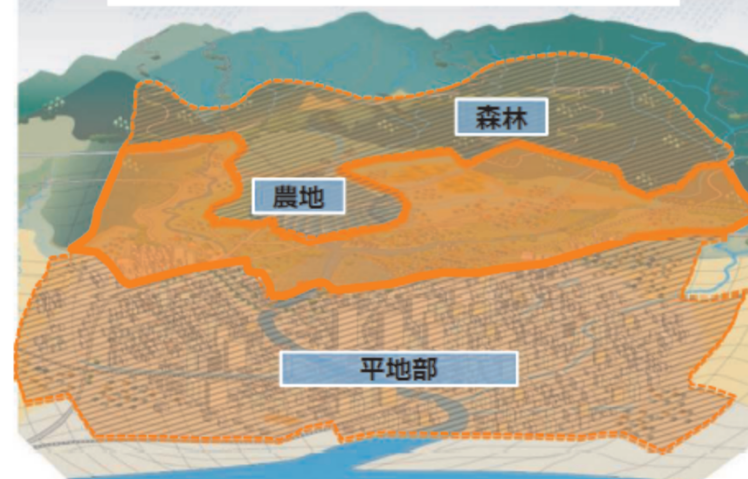
- **土地(森林・農地を含む)**を造成するための盛土・切土
- **土捨て行為**や**一時的な堆積**



#### 【区域指定のイメージ】

改正前の宅地造成工事規制区域に加えて、**土砂流出等により人家等に被害を及ぼしうる、森林、農地、平地部の土地**を広く指定

#### <新制度による規制区域のイメージ>



## 2. 盛土等の安全性の確保

- ・規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ**市長の許可**が必要
- ・災害防止のために必要な許可基準を設定
- ・許可にあたって、**土地所有者の同意**及び**周辺住民への事前周知**を要件化
- ・施工状況の**中間検査、定期報告**及び**完了検査**を実施

## 3. 責任の所在の明確化

- ・土地所有者等が常時安全な状態に維持する責務を有する（管理責任）
- ・災害防止のため必要な時は、土地所有者等だけではなく、**原因行為者**に対しても、**是正措置等を命令**（監督処分）

## 4. 実効性のある罰則の措置

- ・無許可行為や命令違反等に対する懲役刑及び罰金刑について、条例による罰則の上限より**高い水準に強化**  
（最大で懲役3年以下、罰金1,000万円以下、法人重科**3億円**以下）

# 許可申請から工事完了までの流れ

※赤字：旧宅造法と比較して新たに追加された手続や事項

## 許可申請前

事前協議

- 盛土等を行う土地の面積が500㎡(特定盛土等規制区域は3,000㎡)を超える宅地造成等の工事を行う場合(要綱から新たに条例で規定)

土地所有者等の同意

- 盛土等を行う土地の**所有者等全員の同意**(許可要件)

大津市のみ

周辺住民への事前周知

- 周辺地域の住民に対し、**説明会の開催等**により工事の内容を周知

## 許可申請

許可基準への適合

(許可基準)

- 災害防止のための安全基準に適合すること
- 必要な**資力・信用**を有すること
- 工事施行者**が必要な**能力**を有すること
- 土地の**所有者等全員の同意**を得ていること

市長の許可

※市長は、**工事主の氏名、盛土等が行われる土地の所在地等を公表**

## 工事着手

現場での標識掲出

- 工事現場の見やすい場所に、当該工事に係る**許可を受けている旨の表示**

定期報告

- 工事の施行状況について、**3ヶ月ごとに報告**  
※一定規模以上の盛土・切土、一時堆積に適用

中間検査

- 工事完了後に確認困難となる工程について、**現地検査**  
※一定規模以上の盛土・切土に適用

## 工事完了

完了検査

- 安全基準への適合について、**現地検査**

## (参考) 旧法との比較

内容	宅地造成及び特定盛土等規制法	宅地造成等規制法(旧法)
規制区域	宅地造成等工事規制区域 特定盛土等規制区域	宅地造成工事規制区域
規制対象行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地造成工事</li> <li>・宅地造成以外を目的とする盛土・切土</li> <li>・土捨て行為や一時的堆積</li> </ul> ※農地、森林を含む全ての土地が対象	宅地造成工事(宅地を造成する工事)のみ ※宅地造成工事以外は規制対象ではない
検査・報告	定期報告、中間検査、完了検査	完了検査
手続・審査事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害防止のための安全基準に適合すること</li> <li>・工事主が必要な資力・信用を有すること</li> <li>・工事施行者が必要な能力を有すること</li> <li>・土地の所有者等全員の同意を得ていること</li> </ul>	災害防止のための安全基準に適合すること
監督処分の対象	工事主、請負人、下請人、現場管理者、 土地所有者等	工事主、請負人、下請人、現場管理者
既存盛土に対する改善命令	規定あり	規定なし
罰則	3年以下の懲役又は1,000万円以下の罰金 (法人重科3億円以下)	1年以下の懲役又は50万円以下の罰金



## 2 大津市の規制区域

# 盛土規制法で規定される規制区域

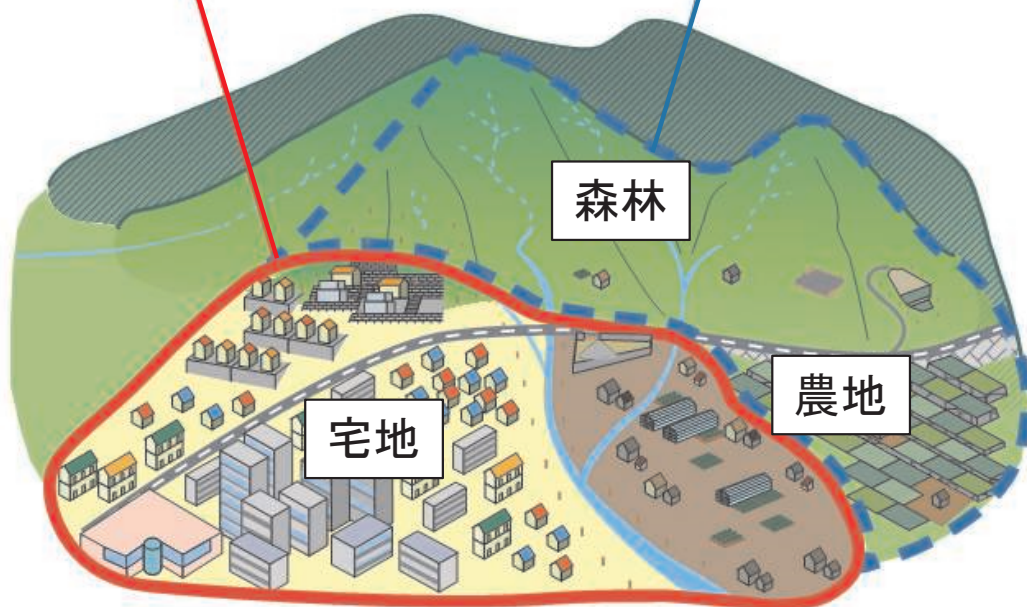
○規制区域：盛土等に伴う災害から人命を守るため、  
都道府県知事等が危険な盛土等を規制する区域を指定するもの

## 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



## 宅地造成工事規制区域 (旧宅造法)

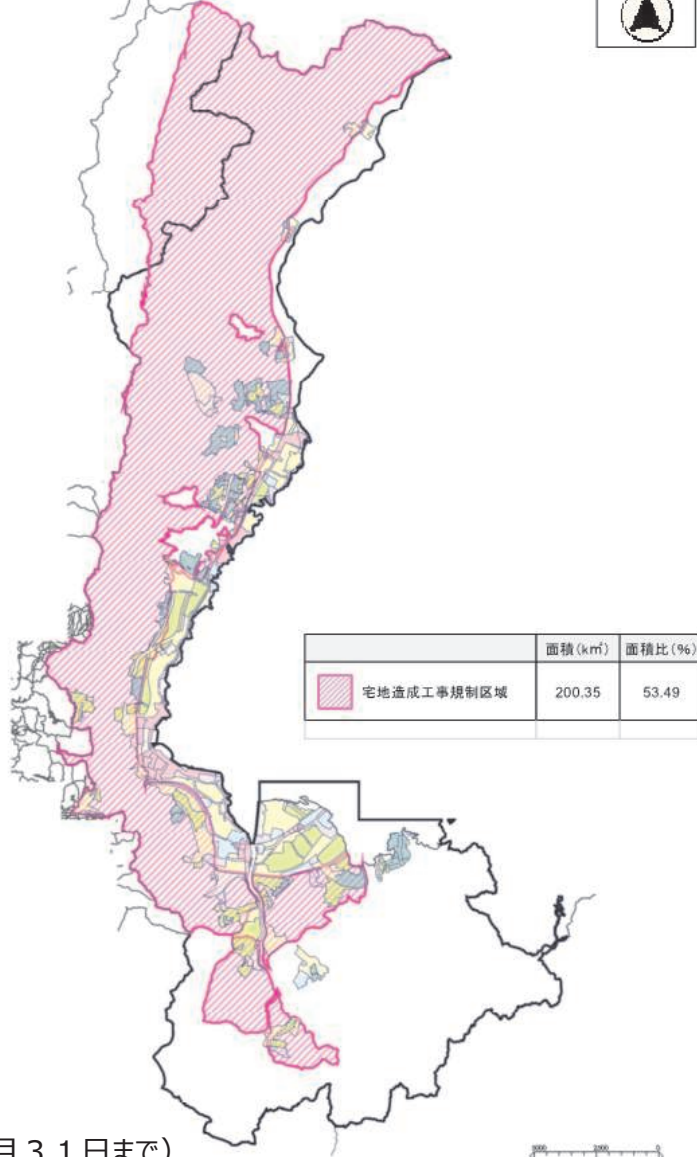
宅地造成に伴い災害が生じるおそれの著しい区域で、既に市街化された区域や、今後、市街化を図ろうとする区域



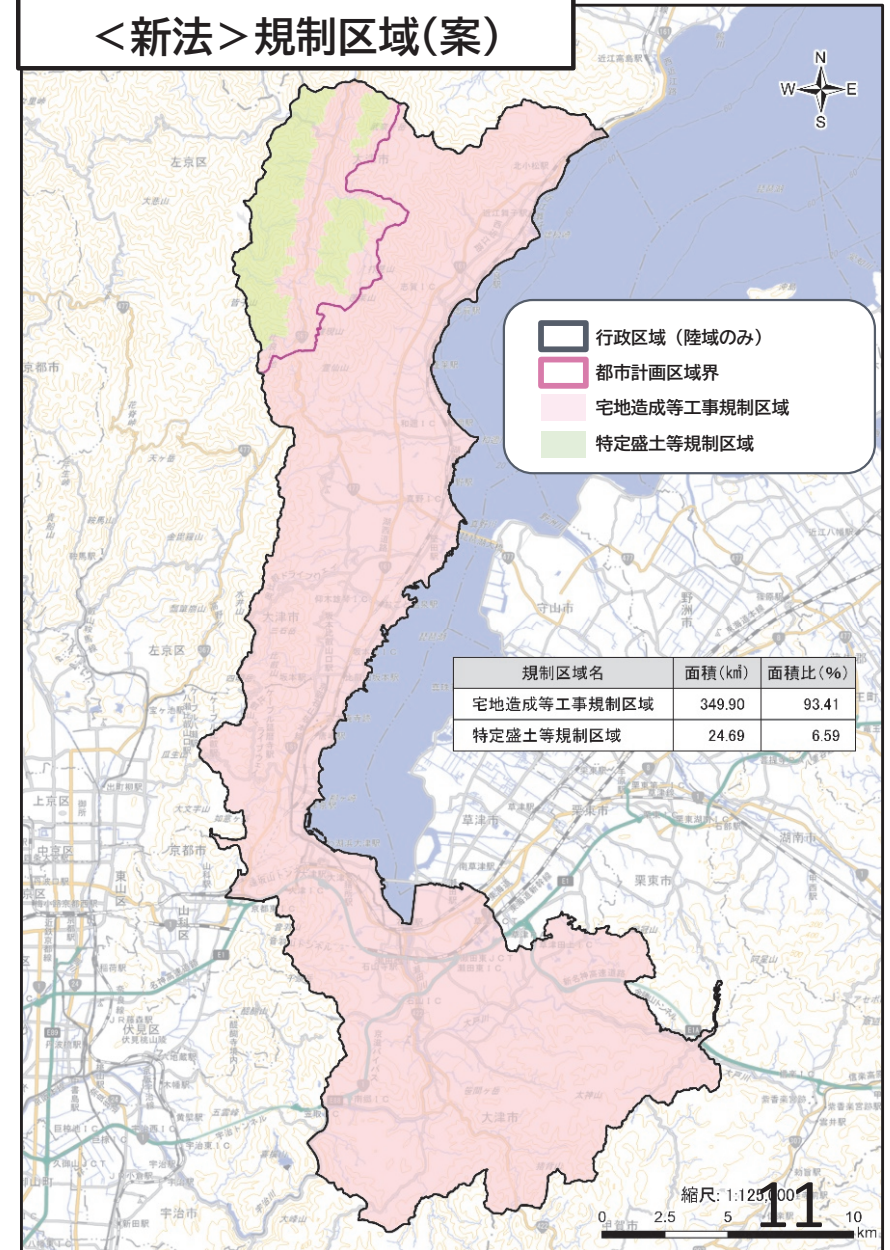
盛土等に伴う災害が発生するリスクのあるエリアは、**できる限り広く**規制区域に指定することが重要

# 大津市の規制区域（案）

## <旧法> 宅地造成工事規制区域

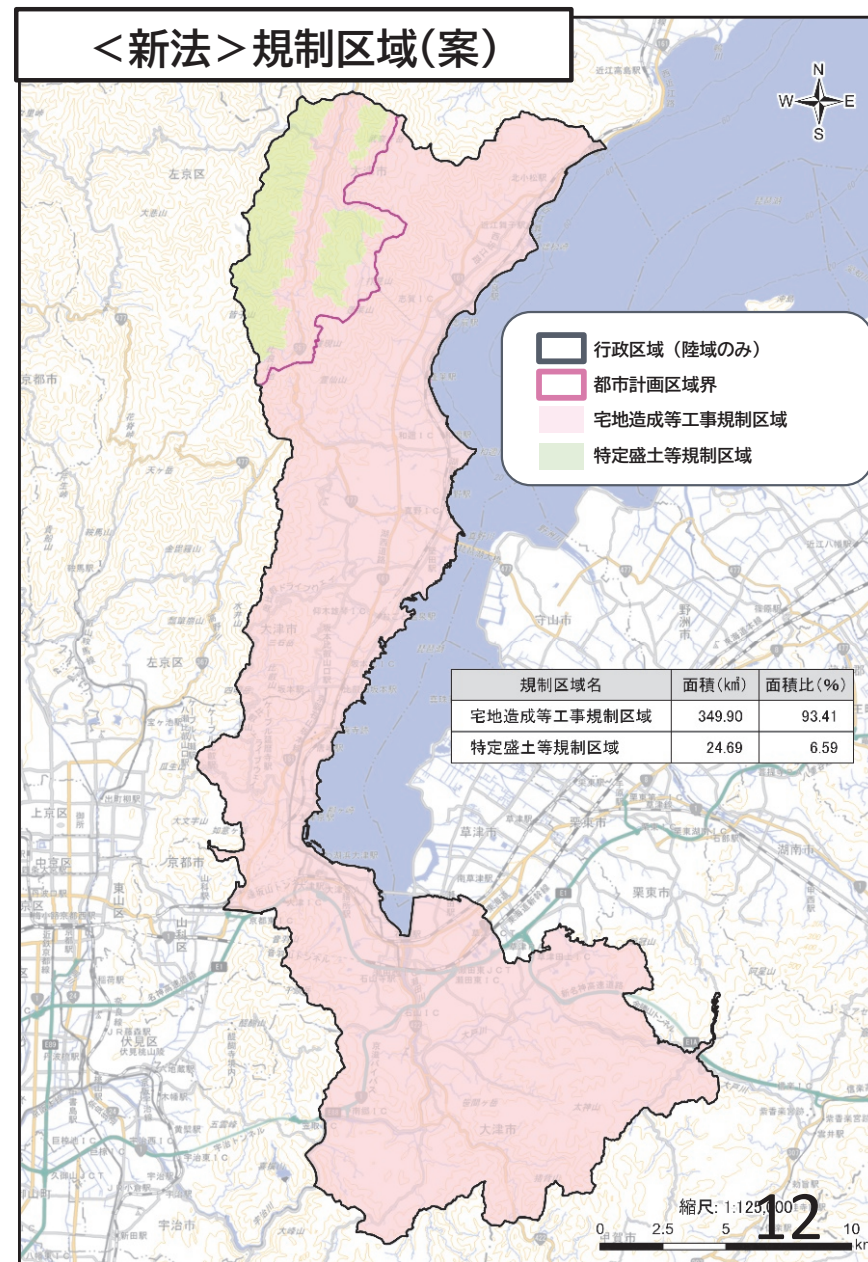


## <新法> 規制区域(案)



# 大津市の規制区域（案）

	規制区域名	面積 (km <sup>2</sup> )	面積比 (%)
<新法> 盛土規制法	宅地造成等工事規制区域 (市街地や集落)	349.90	93.41
	特定盛土等規制区域 (市街地等に影響を及ぼす区域)	24.69	6.59
<旧法> 宅地造成等規制法	宅地造成工事規制区域	200.35	53.49



- ・ 盛土規制法では、**市域全域**が規制区域となります。
- ・ 詳しい区域については、『My Townおおつ』で確認できるようになります。（令和7年5月頃を予定）
- ・ 大津市では、**令和7年4月1日**の規制区域指定とともに、規制が開始されます。

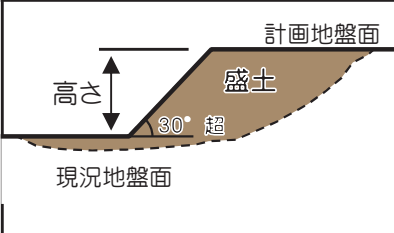
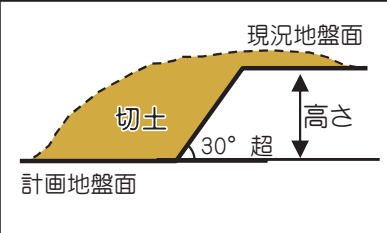
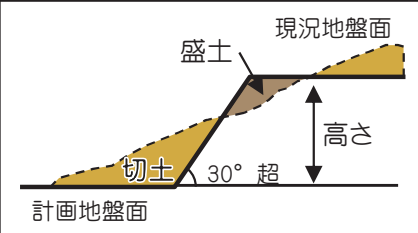
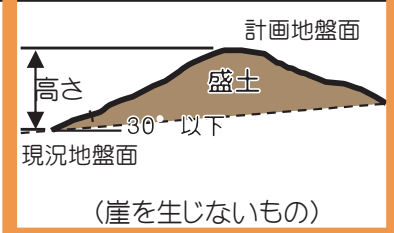
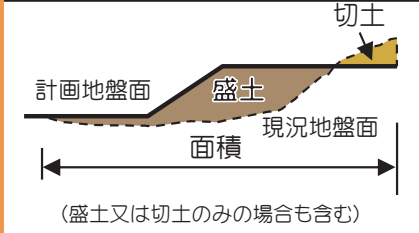
### 3 盛土規制法の規制内容

# 許可を要する工事 ＜土地の形質の変更（盛土・切土）＞

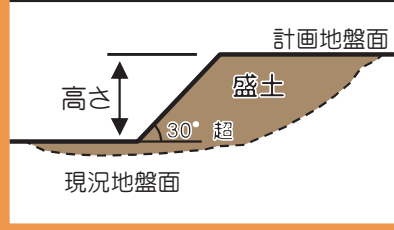
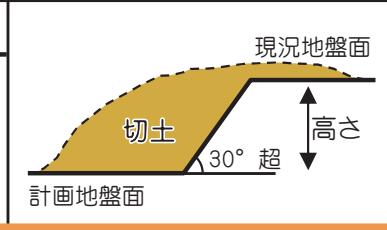
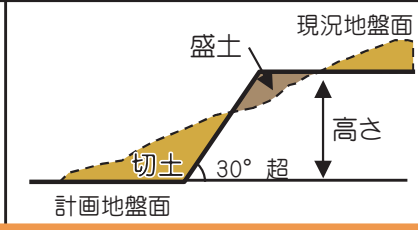
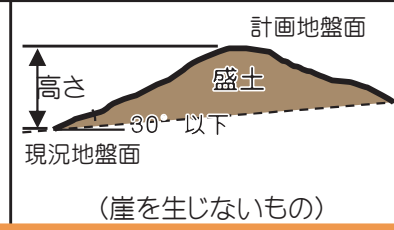
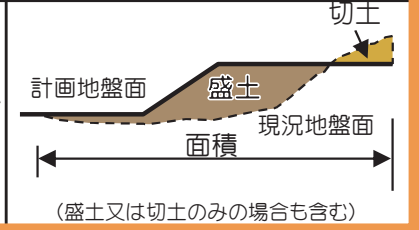
→盛基準書P12

## 宅地造成等工事規制区域

□ 新規で追加された工事の規模

<p>①盛土で高さが<b>1m超</b>の崖を生ずるもの</p>	<p>②切土で高さが<b>2m超</b>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<b>2m超</b>の崖を生ずるもの(①、②を除く)</p>	<p>④盛土で高さが<b>2m超</b>となるもの(①、③を除く)</p> <p>(崖を生じないもの)</p>	<p>⑤前後の地盤面の標高差が<b>30cm</b>を超える盛土又は切土をする土地の面積が<b>500㎡超</b>となるもの(①～④を除く)</p>
				

## 特定盛土等規制区域

<p>①盛土で高さが<b>2m超</b>の崖を生ずるもの</p>	<p>②切土で高さが<b>5m超</b>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<b>5m超</b>の崖を生ずるもの(①、②を除く)</p>	<p>④盛土で高さが<b>5m超</b>となるもの(①、③を除く)</p> <p>(崖を生じないもの)</p>	<p>⑤前後の地盤面の標高差が<b>30cm</b>を超える盛土又は切土をする土地の面積が<b>3,000㎡超</b>となるもの(①～④を除く)</p>
				

※「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。

# 許可を要する工事

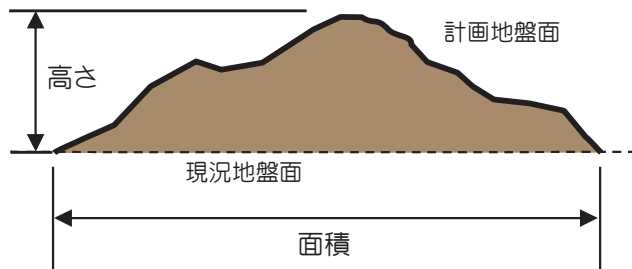
## <土石の堆積（一時堆積）>

→盛基準書P12

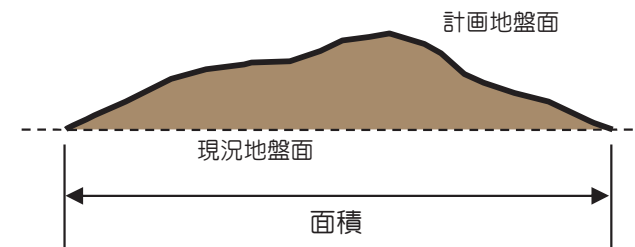
□ 新規で追加された工事の規模

### 宅地造成等工事規制区域

①土石を堆積する高さが**2m超**かつ土石の堆積を行う面積が**300㎡超**となるもの

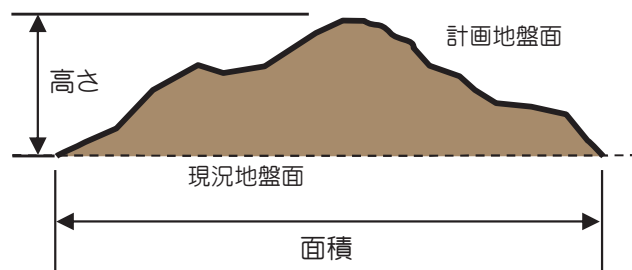


②地盤面と土石の表面の標高差が30cmを超える土石の堆積を行う面積が**500㎡超**となるもの

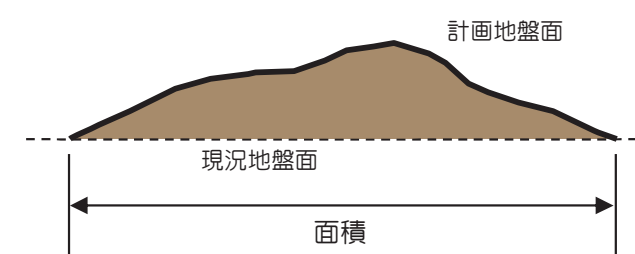


### 特定盛土等規制区域

①土石を堆積する高さが**5m超**かつ土石の堆積を行う面積が**1,500㎡超**となるもの



②地盤面と土石の表面の標高差が30cmを超える土石の堆積を行う面積が**3,000㎡超**となるもの



※土石の堆積：宅地又は農地等において行う土石を積み重ねたもので、政令第4条に規定されるもの。  
土石の堆積は、一定期間（5年以内）を経過した後に当該土石を除却するものに限る。

→盛基準書P6

# 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項第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、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第2条第2項に規定する防衛施設（規則第1条第1号）
- 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号）

## 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項ただし書き等

→次ページ参照

## 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ほ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、表土の補充であってその前後の土地の地盤面の標高差が30cmを超えないもの）



# 許可を要しない工事

## 災害の発生のおそれがないと認められるもの

次の行為は、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

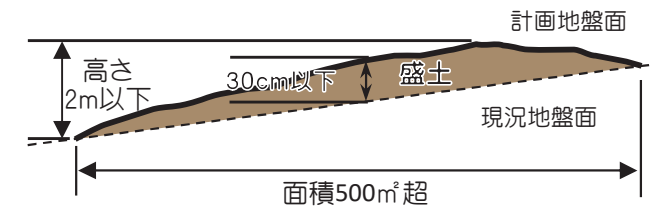
政令	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉱山保安法に基づく鉱物の採取(鉱業上使用する特定施設の設置の工事等)</li> <li>・鉱業法に基づく鉱物の採取(許可を受けた施業案の実施に係る工事)</li> <li>・採石法に基づく岩石の採取(許可を受けた採取計画に係る工事)</li> <li>・砂利採取法に基づく砂利の採取(許可を受けた採取計画に係る工事)</li> </ul>
省令	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地改良法に基づく土地改良事業(農業用用水排水施設の新設等) 等</li> <li>・火薬類取締法に基づく火薬類の製造施設の周囲に設置する土堤の設置等</li> <li>・家畜伝染病予防法に基づく家畜の死体等の埋却</li> <li>・廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく廃棄物の処分等</li> <li>・土壤汚染対策法に基づく汚染土壌の搬出又は処理等</li> <li>・平成二十三年三月十一日に発生した東北地方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に基づく廃棄物又は除去土壌の保管又は処分</li> <li>・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</li> <li>・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             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 地方住宅供給公社</li> <li>(2) 土地開発公社</li> <li>(3) 日本下水道事業団</li> <li>(4) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構</li> <li>(5) 独立行政法人水資源機構</li> <li>(6) 独立行政法人都市再生機構</li> </ol> </li> </ul>

# 許可を要しない工事

災害の発生のおそれがないと認められるもの

## 【宅地造成又は特定盛土等に関する工事】

- ・高さ2m以下かつ面積500㎡超の盛土又は切土(政令第3条第5号の盛土又は切土に限る)であって、盛土又は切土をする厚さが30cmを超えないもの



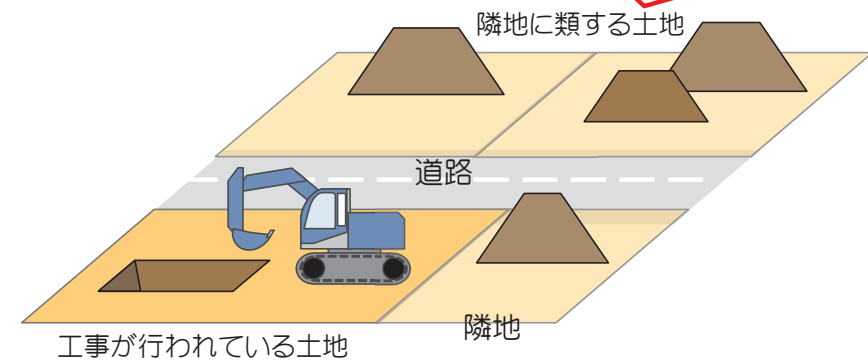
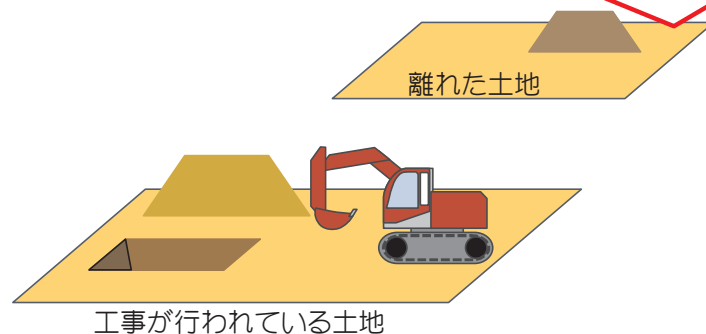
## 【土石の堆積に関する工事】

- ・高さが2mを超える土石の堆積であって、土石の堆積を行う土地の面積が300㎡を超えないもの
- ・500㎡超の土石の堆積であって、土石の堆積をする厚さが30cmを超えないもの
- ・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堆積するもの

請負契約図書、工事施工計画書その他の書類に  
工事現場として位置づけられた土地

本体工事に係る主任技術者等が本体の工事現場と  
一体的な安全管理が可能な範囲として、容易に状況を  
把握し到達できる工事現場の隣地や隣地に類する  
土地

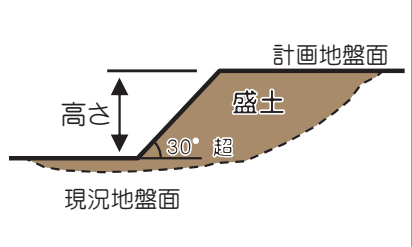
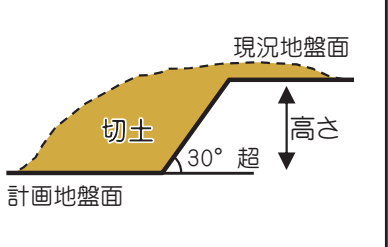
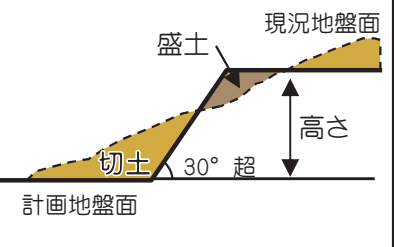
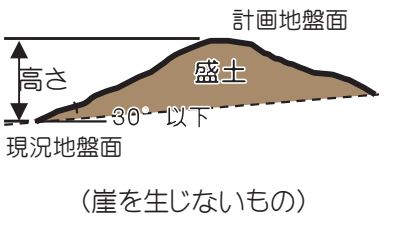
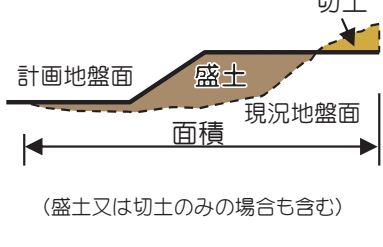
省令



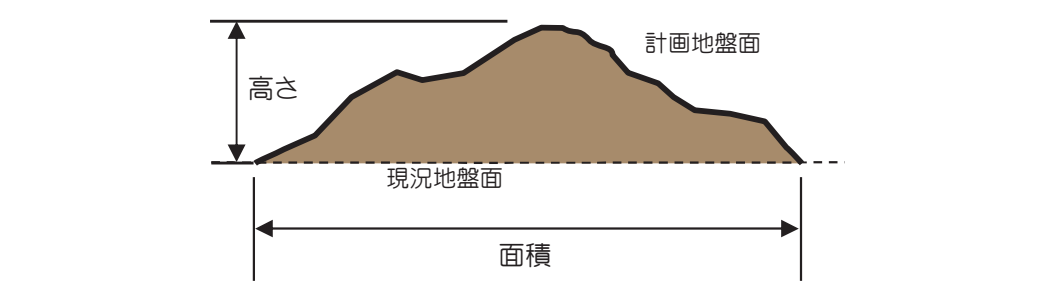
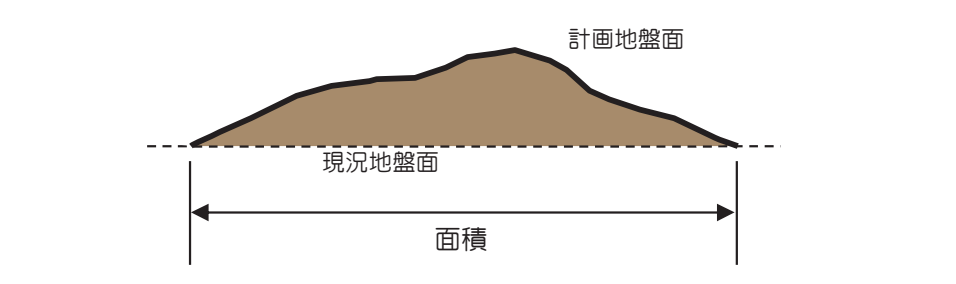
# 特定盛土等規制区域内での届出が必要な工事

➔ 盛基準書P12

## < 土地の形質の変更(盛土・切土) >

<p>①盛土で高さが<b>1m超</b>の崖を生ずるもの</p>	<p>②切土で高さが<b>2m超</b>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<b>2m超</b>の崖を生ずるもの(①、②を除く)</p>	<p>④盛土で高さが<b>2m超</b>となるもの(①、③を除く)</p>	<p>⑤前後の地盤面の標高差が30cmを超える盛土又は切土をする土地の面積が<b>500㎡超</b>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>

## < 土石の堆積(一時堆積) >

<p>①土石を堆積する高さが<b>2m超</b>かつ土石の堆積を行う面積が<b>300㎡超</b>となるもの</p>	<p>②地盤面と土石の表面の標高差が30cmを超える土石の堆積を行う面積が<b>500㎡超</b>となるもの</p>
	

# 盛土等の許可・届出・検査・報告の対象行為の規模

区域	行為	届出	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い、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前後の地盤面の標高差が30cmを超える盛土又は切土をする土地の面積が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い、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前後の地盤面の標高差が30cmを超える盛土又は切土をする土地の面積が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超かつ面積300㎡超となるもの</li> <li>②地盤面と土石の表面の標高差が30cmを超える土石の堆積を行う面積が500㎡超</li> </ul>	—	<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地盤面と土石の表面の標高差が30cmを超える土石の堆積を行う面積が3,000㎡超</li> </ul>	許可対象すべて
特定盛土等規制区域	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い、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前後の地盤面の標高差が30cmを超える盛土又は切土をする土地の面積が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い、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前後の地盤面の標高差が30cmを超える盛土又は切土をする土地の面積が3,000㎡超(①～④を除く)</li> </ul>	許可対象すべて	許可対象すべて	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超かつ面積300㎡超</li> <li>②地盤面と土石の表面の標高差が30cmを超える土石の堆積を行う面積が500㎡超</li> </ul>	<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地盤面と土石の表面の標高差が30cmを超える土石の堆積を行う面積が3,000㎡超</li> </ul>	—	許可対象すべて	許可対象すべて

## [住民への周知]

規制区域内における宅地造成等の工事の工事主は、当該工事の許可の申請をするときは、あらかじめ、施行区域内の土地の**周辺地域の住民に対し、説明会の開催その他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。(法第11条、法第29条)

## 1. 周知の方法

周辺地域の住民への周知の方法は、次のいずれかの方法により行うこと。ただし、地域住民の意向や「3.周知の範囲」の地域住民への周知が不十分であると判断される場合などにおいては、次の方法を併用し、丁寧な周知に努めること。なお、高さ15m超の盛土をする場合は、①説明会の開催による周知を必須とする。

- ① 説明会の開催
- ② 書面の配布
- ③ 工事を行う土地又はその周辺での掲示＋インターネットを利用した閲覧（両方が必要）

## 2. 周知内容

宅地造成又は特定盛土等に関する工事	土石の堆積に関する工事
①工事主の氏名又は名称 ②工事土地の所在地 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工事土地の利用目的 ⑨工事時間 ⑩工事車両の通行ルート及び安全対策 ⑪工事土地と隣接地の境界沿いに擁壁等構造物の設置や盛土又は切土をする場合にあっては、その境界部の処理方法、擁壁水抜き穴からの排水処理 ⑫工事土地の雨水排水処理方法 ⑬その他市長が必要と認めるもの	①工事主の氏名又は名称 ②工事土地の所在地 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工事土地の利用目的 ⑨工事時間 ⑩工事車両の通行ルート及び安全対策 ⑪工事土地の雨水排水処理方法 ⑫その他市長が必要と認めるもの

## 3. 周知の範囲

盛土等の区分	周知範囲
<p>平地盛土 切土 土石の堆積</p> <p>※宅地造成等工事区域の面積が500㎡以下である場合には、①及び④のみとしてよい</p>	<p>① 宅地造成等工事区域から水平距離20m以内に存する土地及び建築物の所有者、管理者及び居住者等並びにこれらの者が属する自治会等の代表者</p> <p>② 当該工事の施行に要する工事車両の運行経路及び宅地造成等工事区域を往来する車両の主要な経路となる道路のうち、宅地造成等工事区域から幅員6.5m以上の道路に至るまでの道路に面する建築物の所有者、管理者及び居住者並びにこれらの者が属する自治会等の代表者</p> <p>③ 宅地造成等工事区域及びその周辺の地域の自治会が加入する自治連合会等の代表者及び当該代表者が説明を要すると認めた者</p> <p>④ ①から③までに定める者のほか、当該工事により影響を受ける者であって、市長が必要と認めたもの</p>
<p>腹付け盛土</p> <p>※①の範囲は基準書P33参考図1を参照のこと</p>	<p>① 盛土のり肩までの高さhに対して盛土のり肩から下方の水平距離5h以内(水平距離5hが20mに満たない場合にあつては、宅地造成等工事区域の境界から水平距離20m以内)に存する土地及び建築物の所有者、管理者及び居住者等並びにこれらの者が属する自治会等の代表者</p> <p>② 当該工事の施行に要する工事車両の運行経路及び宅地造成等工事区域を往来する車両の主要な経路となる道路のうち、宅地造成等工事区域から幅員 6.5m以上の道路に至るまでの道路に面する建築物の所有者、管理者及び居住者並びにこれらの者が属する自治会等の代表者</p> <p>③ 宅地造成等工事区域及びその周辺の地域の自治会が加入する自治連合会等の代表者及び当該代表者が説明を要すると認めた者</p> <p>④ ①から③までに定める者のほか、当該工事により影響を受ける者であって、市長が必要と認めたもの</p>
<p>谷埋め盛土等</p> <p>※①の範囲は基準書P33参考図2、④の範囲は基準書P33参考図1を参照のこと</p>	<p>① 宅地造成等工事区域の下流の溪床勾配が2度以上の範囲に存する土地及び建築物の所有者、管理者及び居住者等並びにこれらの者が属する自治会等の代表者</p> <p>② 当該工事の施行に要する工事車両の運行経路及び宅地造成等工事区域を往来する車両の主要な経路となる道路のうち、宅地造成等工事区域から幅員 6.5m以上の道路に至るまでの道路に面する建築物の所有者、管理者及び居住者並びにこれらの者が属する自治会等の代表者</p> <p>③ 宅地造成等工事区域及びその周辺の地域の自治会が加入する自治連合会等の代表者及び当該代表者が説明を要すると認めた者</p> <p>④ 盛土のり肩までの高さhに対して盛土のり肩から下方の水平距離5h以内(水平距離5hが20mに満たない場合にあつては、宅地造成等工事区域の境界から水平距離20m以内)に存する土地及び建築物の所有者、管理者及び居住者等</p> <p>⑤ ①から④までに定める者のほか、当該工事により影響を受ける者であって、市長が必要と認めたもの</p>

## 許可の基準について

### [宅地造成等に関する工事の許可]

許可の申請が次に掲げる基準に適合していないと認めるとき、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、許可をしてはならない。

(法第12条第1項・第30条第1項)

- ① 工事の計画が、**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

■市長が許可をしたときは、本市ホームページで下記の事項を公表します。

- ①工事主の氏名又は名称
- ②工事土地の所在地
- ③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土地の面積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

(法第12条第4項・第30条第4項)

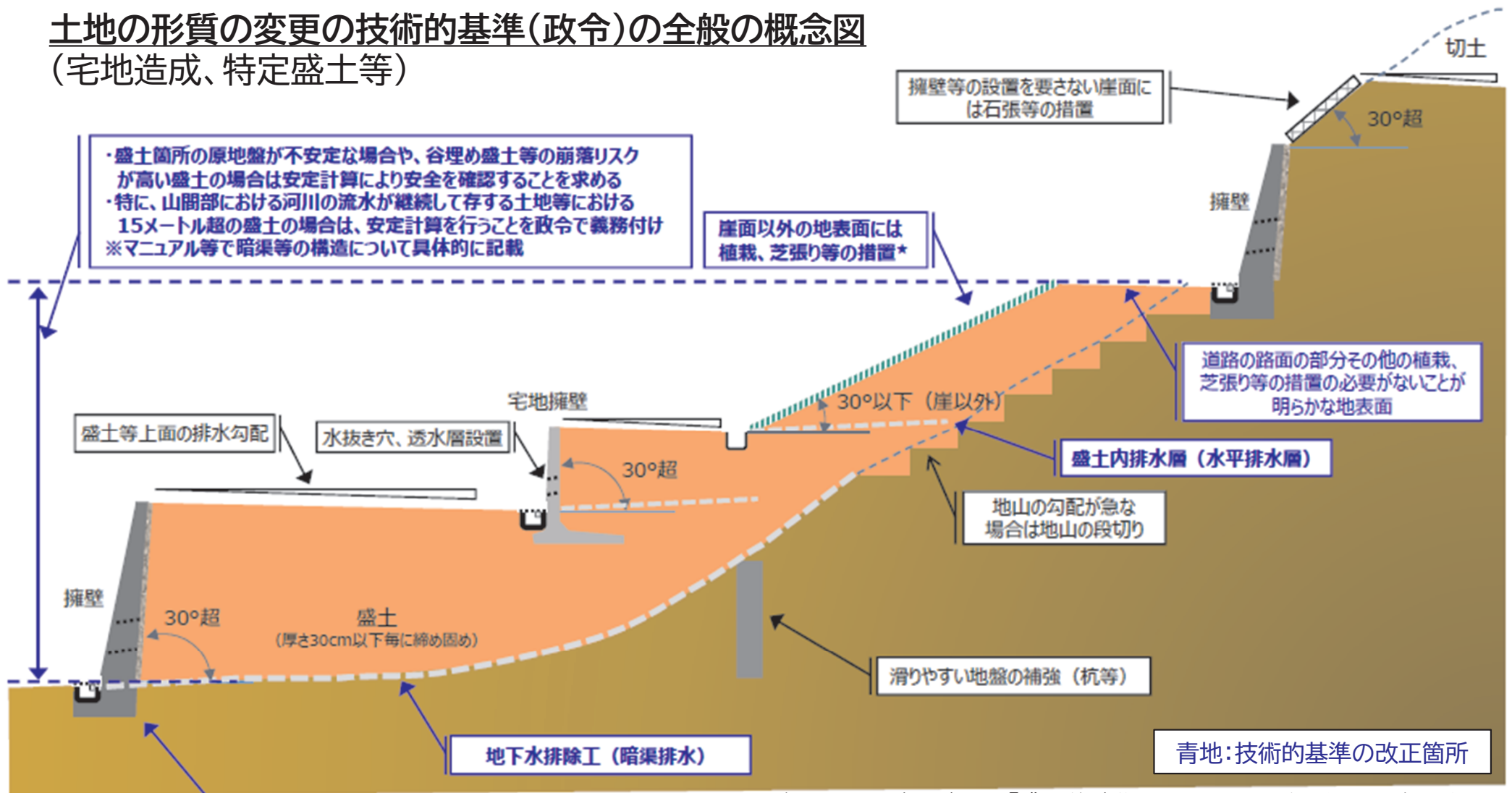
# 許可の基準について（①技術的基準<政令>）

概要		規定 (青文字:新たに規定する内容)
施設	擁壁、排水施設、その他の施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁、<b>崖面崩壊防止施設</b>、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</li> </ul>
施設の設置 その他必要な措置	地盤について講じる措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・盛土をする場合に、地表水等の浸透による緩み等が生じない措置(盛土の締め固め、<b>盛土内に浸透した地表水等を排除するための透水層の設置</b>、地滑り抑止ぐい設置等)</li> <li>・急傾斜地で盛土をする場合に、地山の段切り等の措置</li> <li>・盛土又は切土の上面の排水勾配</li> <li>・<b>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</b>が特に大きいものとして、特に、<b>山間部における河川の流水が継続して存する土地等における高さ15メートル超の盛土をする場合は、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により盛土後の地盤の安定が保たれることを確認</b></li> <li>・切土をする場合に、滑りやすい地盤の補強</li> </ul>
	擁壁等の設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高さ1メートル超の盛土による崖を生じる場合等は、擁壁を設置</li> <li>※ただし、擁壁の設置を要さない条件は次のとおり</li> <li>(イ) 切土した土地の地質・勾配が一定条件を満たす場合</li> <li>(ロ) 安定した計算により擁壁を要しないことを確認した場合</li> <li>(ハ) <b>イ、ロ以外の崖面で、崖面崩壊防止施設が設置された崖面</b></li> <li>・擁壁は、構造計算等により設計</li> <li>・擁壁には水抜き穴等を設置</li> </ul>
	崖面及びその他の地表面について講じる措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁又は<b>崖面崩壊防止施設</b>の設置を要さない崖面には石張り等の措置</li> <li>・<b>崖面以外の地表面には植栽、芝張り等の措置</b></li> <li>※ただし、植栽、芝張り等の設置を要さない地表面は次のとおり</li> <li>(イ) 排水勾配を付した盛土又は切土の上面</li> <li>(ロ) 道路の路面の部分その他当該の措置の必要がないことが明らかな地表面</li> <li>(ハ) <b>農地等で植物の生育が確保される地表面(※特定盛土等に限る)(例)畑等の利用が想定される土地</b></li> </ul>
	排水施設の設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・盛土又は切土において設置する地表水等を適切に排除する管渠等について、構造等を規定</li> <li>(例)管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき地表水等を支障なく流水させることができるものであること等</li> <li>・盛土において、盛土をする前の地盤面から盛土内へ地下水が侵入するおそれがある場合に、地下水を排除する排水施設の配置・構造を規定</li> </ul>



# 許可の基準について (①技術的基準 <土地の形質の変更>)

## 土地の形質の変更の技術的基準(政令)の全般の概念図 (宅地造成、特定盛土等)



参照：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』

※「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。

# 許可の基準について (①技術的基準 <崖面崩壊防止施設>)

## [宅地造成等に関する工事の技術的基準等]





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は、政令で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設の設置その他宅地造成等に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。(法第13条)

### 政令で定める施設

新たに追加

- 擁壁
- 崖面崩壊防止施設
- 排水施設
- 地滑り抑止ぐい
- グラウンドアンカーその他の土留め

○崖面崩壊防止施設：崖面の崩壊を防止する施設（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。

項目		崖面崩壊防止施設			擁壁
代表工種	工種名	鋼製枠工	大型かご枠工	ジオキスタイル補強土壁工	鉄筋コンクリート擁壁 等
	イメージ写真				
変形への追従性		中程度	高い	中程度	低い
耐土圧性		相対的に小さい土圧		相対的に中程度の土圧	相対的に大きい土圧
透水性		高い（中詰め材を高透水性材料とすることで施設全面からの排水が可能）		中程度（水抜きや排水シート等により透水性の向上を図る）	— （水抜き等により排水）

※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。

地盤の変動が許容される箇所での使用のみとする。

適用例：山腹工、地滑り抑制の抑え盛土、林道や作業道の崩壊防止

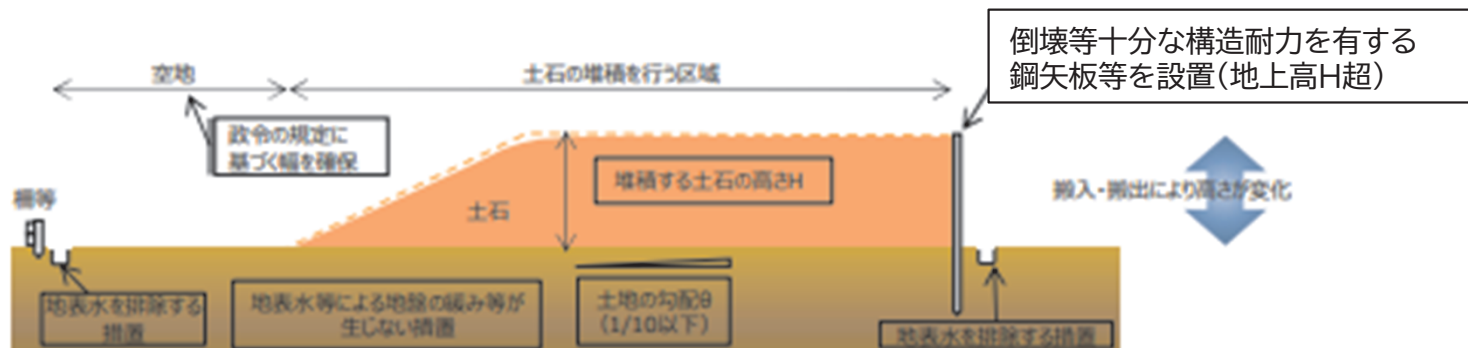
# 許可の基準について（①技術的基準〈土石の堆積〉）

**土石の堆積** ○土石の堆積：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。

概要	規定
地盤の安全確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・堆積する土地の地盤の勾配は<b>10分の1</b>以下 (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※1)</li> <li>・地表水等による地盤の緩み等が生じない措置</li> </ul>
周辺の安全確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次の(イ)(ロ) いずれかに該当する空地(勾配10分の1以下)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</li> <li>・堆積した土石の周囲への柵等の設置</li> <li>※ただし、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</li> </ul>
土石の崩壊防止措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・堆積した土石の崩壊を防止するため地表水を排除する措置</li> </ul>

※1 堆積した土石の崩壊やそれに伴う流出を防止するために必要な措置の例

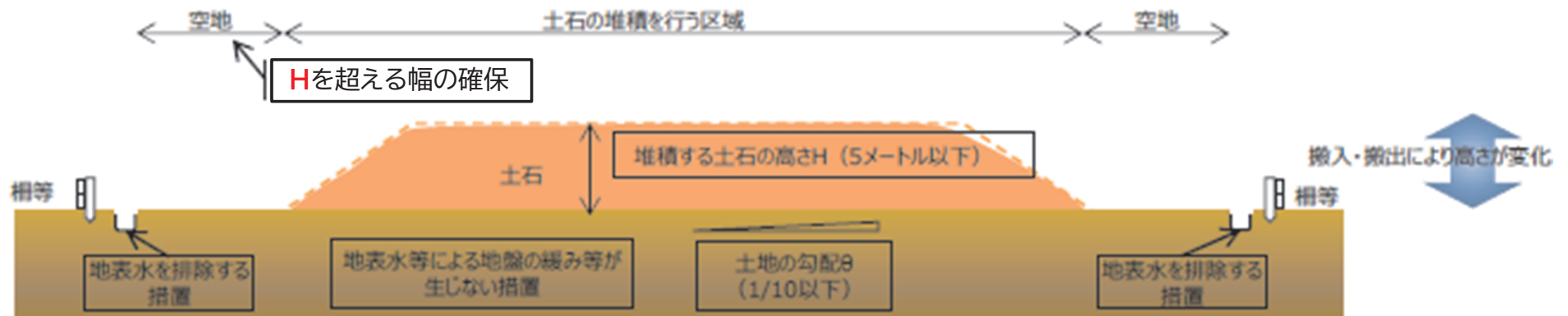
## ■鋼矢板等の設置



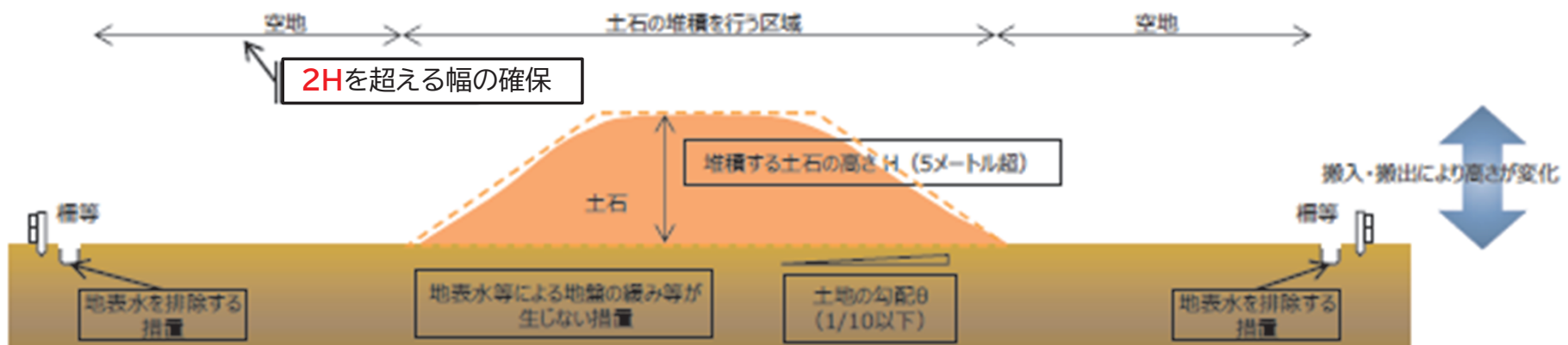
# 許可の基準について（①技術的基準〈土石の堆積〉）

## 土石の堆積

(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の設置



(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の設置



## 許可の基準について (②資力・信用)

■ 許可を受けるには、工事主に工事を行うために必要な**資力及び信用**があることが必要。

### ● 工事主の資力及び信用を確認するための資料

<p>申請者が個人の場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 申請者に関する資力信用調書</li> <li><input type="checkbox"/> 住民票の写し(原本。許可申請日前3ヶ月以内のもの)又は、個人番号カードのコピー(番号を黒塗りしたもの)若しくは運転免許証のコピー</li> <li><input type="checkbox"/> 資金計画書</li> <li><input type="checkbox"/> 納税証明書(原本。直前3年間の所得税の納税証明書)</li> <li><input type="checkbox"/> 預金残高証明書(原本。許可申請日前3ヶ月以内のもの)又は、資金借入証明書若しくは融資証明書(原本。有効期限内のもの)</li> <li><input type="checkbox"/> 暴力団等に該当しないことの誓約書</li> <li><input type="checkbox"/> その他市長が必要と認める図書</li> </ul>
<p>申請者が法人の場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 申請者に関する信用調書</li> <li><input type="checkbox"/> 登記事項証明書(原本。許可申請日前3ヶ月以内のもの)</li> <li><input type="checkbox"/> 役員(取締役など、法人の業務を執行する者・事業について決定権を持つ者)の住民票の写し(原本。許可申請日前3ヶ月以内のもの)又は、個人番号カードのコピー(番号を黒塗りしたもの)若しくは運転免許証のコピー</li> <li><input type="checkbox"/> 資金計画書</li> <li><input type="checkbox"/> 事業経歴書</li> <li><input type="checkbox"/> 納税証明書(原本。直前3年間の法人税の納税証明書)</li> <li><input type="checkbox"/> 預金残高証明書(原本。許可申請日前3ヶ月以内のもの)又は、資金借入証明書若しくは融資証明書(原本。有効期限内のもの)</li> <li><input type="checkbox"/> 宅地建物取引業法による免許証のコピー(宅地建物取引業者に該当する場合に限る)</li> <li><input type="checkbox"/> 暴力団等に該当しないことの誓約書</li> <li><input type="checkbox"/> その他市長が必要と認める図書</li> </ul>

# 許可の基準について (③工事施行者の能力) (④土地所有者等の同意)

■許可を受けるには、工事施行者に工事を完成するために**必要な能力**があることが必要。

●工事施行者の能力を確認するための資料

- 工事施行者に関する工事能力調書
- 建設業法による許可証明書又は許可通知書のコピー
- 登記事項証明書(原本。許可申請日前3カ月以内のもの)(※法人の場合)
- 住民票記載事項証明書(原本。許可申請日前3カ月以内のもの)(※個人の場合)
- 事業経歴書
- その他市長が必要と認める図書

■工事の許可申請にあたっては、あらかじめ、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**（当該土地を占有する不動産質権者に限る）、**賃借権、使用貸借権を有する者**、又は**使用収益権**（永小作権、地役権等）を有する者**全ての同意**を得る必要がある。なお、権利を有する者が死亡している場合は、全ての相続人の同意及び相続関係を証明する書類が必要。

●土地所有者等の同意を確認するための資料

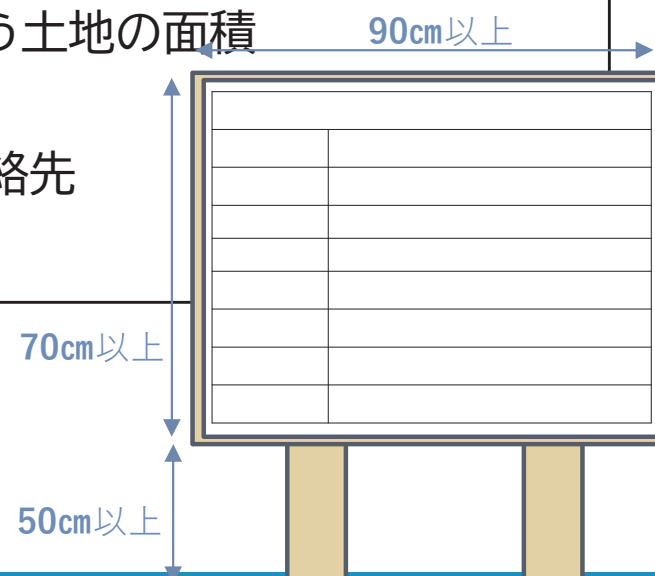
- 施行同意書
- 実印及び印鑑登録証明書(原本。同意日から1カ月以内のもの)又は個人番号カードのコピー(番号を黒塗りしたもの)若しくは運転免許証のコピー(※個人の場合)
- 実印及び印鑑登録証明書(原本。同意日から1カ月以内のもの)(※法人の場合)
- その他市長が必要と認める図書

## [標識の掲示]

法第12条第1項若しくは法第30条第1項の許可を受けた工事主又は法第27条第1項の届出をした工事主は、許可又は届出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)

- ① 工事主の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、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土地の面積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大津市の部署の名称及び連絡先

※都市計画法のみなし許可の工事も対象となるため、当該工事がみなし許可に該当する場合は、**都市計画法**の開発行為許可標識と**盛土規制法**の標識の**両方の掲示が必要**となる。



## [中間検査]

第十二条第一項の許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成又は特定盛土等(政令で定める規模のものに限る。)に関する工事が政令で定める工程(以下この条において「**特定工程**」という。)を含む場合において、当該特定工程に係る工事を終えたときは、その都度主務省令で定める期間内に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の**検査を申請しなければならない**。(法第18条第1項・第37条第1項)

## 特定工程

- ・ 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、施工することができない。  
(法第18条第3項)
- ・ 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** に検査を申請しなければならない。  
(規則第45条、第75条)



# 中間検査

## ■ 中間検査を行う工事と工程について

土石の堆積(一時堆積)は中間検査対象外

		根拠	中間検査を行う工事	中間検査を行う工程(対象)
令和7年4月1日より中間検査を行う対象	これまで	要領 ※1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・盛土面積が3,000㎡以上の盛土工事</li> <li>・盛土高さが5m以上の盛土工事</li> <li>・高さが2mを超える鉄筋コンクリート擁壁工事</li> <li>・その他検査員が指定した工事</li> </ul>	<p>【盛土工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原地盤処理(地盤改良、段切り施工等も含む)</li> <li>・地下排水処理(盛土材投入前)</li> </ul> <p>【鉄筋コンクリート擁壁工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎配筋工事</li> <li>・壁体配筋工事</li> </ul>
	新たに追加	政令	<p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">宅地造成等工事規制区域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①盛土で高さが2m超の崖を生じるもの</li> <li>②切土で高さが5m超の崖を生じるもの</li> <li>③盛土と切土を同時に行い高さを5m超の崖を生じるもの</li> <li>④盛土で高さが5m超となるもの</li> <li>⑤盛土又は切土をする土地の面積が3,000㎡超となるもの</li> </ul> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">特定盛土等規制区域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・許可が必要な工事すべて</li> </ul>	<p style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">特定工程</p> <p>・盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に <b>排水施設を設置する工事</b></p>
		条例 ※2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5m超の擁壁を設置する工事</li> <li>・5m超の崖面崩壊防止施設を設置する工事</li> <li>・15mを超える盛土を行う工事</li> </ul>	<p style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">特定工程</p> <p><b>地盤の支持強度を確保するための工事</b></p>

※1 「大津市開発事業等工事検査要領」「開発事業等に係る工事検査の実施方法」

※2 「大津市宅地造成等工事の手続等に関する条例」

# 定期報告

## [定期の報告]

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ヶ月ごと**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・第38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)

根拠	定期報告を行う工事等	報告を行う内容
省令	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">宅地造成等工事規制区域</div> <b>【宅地造成又は特定盛土等の場合】</b> ①盛土で高さが <b>2m</b> 超の崖を生じるもの ②切土で高さが <b>5m</b> 超の崖を生じるもの ③盛土と切土を同時に行い高さを <b>5m</b> 超の崖を生じるもの ④盛土で高さが <b>5m</b> 超となるもの ⑤盛土又は切土をする土地の面積が <b>3,000㎡</b> 超となるもの <b>【土石の堆積】</b> ①堆積の高さ <b>5m</b> 超かつ面積 <b>1,500㎡</b> 超 ②堆積の面積 <b>3,000㎡</b> 超 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">特定盛土等規制区域</div> <b>【宅地造成又は特定盛土等の場合】</b> ・許可が必要な工事すべて	<b>【共通】</b> ・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)  <b>【宅地造成又は特定盛土等の場合】</b> ・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盛土又は切土の面積 ・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擁壁等に関する工事の施行状況  <b>【土石の堆積の場合】</b> ・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土石の堆積の面積 ・報告の時点における堆積されている土石の土量 ・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
	<b>【土石の堆積】</b> ・許可が必要な工事すべて	・災害を防止するための措置 ・盛土の場合、盛土の材料(土質) ・盛土の場合、締固め度

## 開発許可制度への影響（みなし許可）

これまで

開発許可（都市計画法第29条第1項又は第2項）を受けた宅地造成については、宅地造成等規制法第8条の許可は不要

規制区域指定後

R7.4.1～

開発許可（都市計画法第29条第1項又は第2項）を受けた宅地造成については、盛土規制法第12条・30条の許可を受けたとみなされる。（みなし許可）  
（法第15条第2項・第34条第2項）

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。

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（みなし許可）の取扱い

- ◆ 中間検査・定期報告の対象
- ◆ 工事の標識の設置（都市計画法と盛土規制法の2つの許可標識が必要）
- ◆ 盛土規制法の技術基準を適用（都市計画法第33条第1項第7号）
- ◆ 盛土規制法の是正措置と罰則が適用

工事着手届も2種類提出！

# 開発許可制度への影響（みなし許可）

■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（みなし許可）に適用される法律について

内容	都市計画法		盛土規制法		備考
住民への周知	-	※1	●	第11条・第29条	※1大津市は条例で規定
工事の許可 ・土地所有者等の同意 ・許可の公表、通知 等	適用	第29条	●	第12条・第30条	都市計画法の規定を適用
工事の技術的基準等	適用	第33条	適用	第13条・第31条	都市計画法第33条第1項第7号については、盛土規制法の基準を適用
許可証の交付または不許可の通知	適用	第35条	●	第14条・第33条	都市計画法の規定を適用
変更の許可等	適用	第35条の2	●	第16条・第35条	都市計画法の規定を適用
完了検査等	適用	第36条	●	第17条・第36条	都市計画法の規定を適用
中間検査	-	※2	適用	第18条・第37条	※2大津市は要領で規定
定期の報告	-	-	適用	第19条・第38条	
監督処分	●	第81条	適用	第20条・第39条	
標識の掲示	-	※3	適用	第49条	※3大津市は市細則で規定

## 4 申請手続き

# 申請手数料（盛土規制法）

## 宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可

(円)

盛土または切土をする土地の面積(※1)	申請手数料	現行の手数料
500㎡以下	13,000	12,000
500㎡超 1,000㎡以下	22,000	21,000
1,000㎡超 2,000㎡以下	31,000	31,000
2,000㎡超 3,000㎡以下	45,000	47,000
3,000㎡超 5,000㎡以下	57,000	
5,000㎡超 10,000㎡以下	76,000	67,000
10,000㎡超 20,000㎡以下	120,000	110,000
20,000㎡超 40,000㎡以下	180,000	170,000
40,000㎡超 70,000㎡以下	290,000	250,000
70,000㎡超 100,000㎡以下	420,000	340,000
100,000㎡超	550,000	420,000

## 土石の堆積に関する工事の許可

(円)

土石の堆積をする土地の面積(※2)	申請手数料
500㎡以下	9,000
500㎡超 1,000㎡以下	11,000
1,000㎡超 2,000㎡以下	13,000
2,000㎡超 3,000㎡以下	16,000
3,000㎡超 5,000㎡以下	22,000
5,000㎡超 10,000㎡以下	25,000
10,000㎡超 20,000㎡以下	30,000
20,000㎡超 40,000㎡以下	42,000
40,000㎡超 70,000㎡以下	57,000
70,000㎡超 100,000㎡以下	85,000
100,000㎡超	100,000

※1:政令第3条で定める宅地造成及び特定盛土等に該当する土地の形質の変更を行う全ての面積が該当。

※2:政令第4条で定める土石の堆積に該当する土石の堆積を行う全ての面積が該当。

開発行為許可申請手数料(法第29条第1項関連)

(円)

開発区域の面積	自己居住用	自己業務用	非自己用	現行の 自己居住用	現行の 自己業務用	現行の 非自己用
0.1ha未満	9,500	14,000	95,000	8,600	13,000	86,000
0.1ha以上 0.3ha未満	24,000	33,000	140,000	22,000	30,000	130,000
0.3ha以上 0.6ha未満	47,000	71,000	210,000	43,000	65,000	190,000
0.6ha以上 1.0ha未満	95,000	130,000	280,000	86,000	120,000	260,000
1.0ha以上 3.0ha未満	140,000	220,000	430,000	130,000	200,000	390,000
3.0ha以上 6.0ha未満	190,000	290,000	560,000	170,000	270,000	510,000
6.0ha以上 10.0ha未満	240,000	370,000	720,000	220,000	340,000	660,000
10.0ha以上	330,000	520,000	960,000	300,000	480,000	870,000

# 盛土規制法施行規則第 8 8 条の適合証明

→ 盛基準書P42

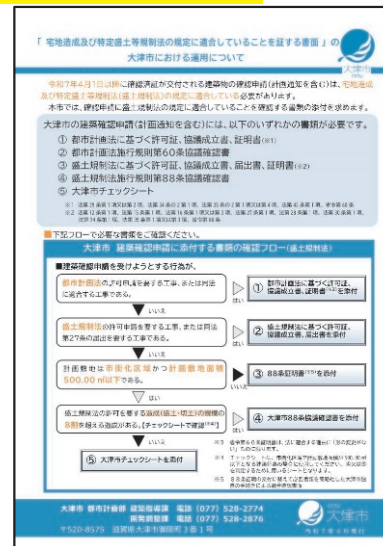
建築基準法の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が盛土規制法第十二条第一項、第十六条第一項、第三十条第一項又は第三十五条第一項の規定に**適合していることを証する書面の交付**を都道府県知事に求めることができる。  
(盛土規制法施行規則第88条)

- 建築確認に際し、盛土規制法に適合していることを証する書面（証明書）が必要な場合は、証明書の交付を申請することができる。  
『**適合工事証明申請書**』に必要な書類を添えて提出すること。（証明手数料：4,700円/件）

## 大津市独自の運用

- 計画敷地が**市街化区域**かつ**計画敷地面積 5 0 0 m<sup>2</sup>以下**である場合は、証明書の交付に替えて必要書類を簡略化した手続となる**協議確認書**による対応も行う。  
「**盛土規制法施行規則第 8 8 条協議確認申請書**」又は「**大津市チェックシート**」の添付が可能となる。  
詳しくは、下記を参照のこと。

<大津市ホームページ>





# 都市計画法施行規則第60条の適合証明

→開発基準書P275

建築基準法の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が都市計画法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条、第四十三条第一項又は第五十三条第一項の規定に**適合していることを証する書面の交付**を都道府県知事に求めることができる。(都市計画法施行規則第60条)

■建築確認に際し、都市計画法に適合していることを証する書面（証明書）が必要な場合は、証明書の交付を申請することができる。

『都市計画法の規定に適合する建築物等であることの証明書の交付申請書』に必要な書類を添えて提出すること。（証明手数料：4,700円/件）

新

## 大津市独自の運用

■当該建築計画に伴う開発行為が**都市計画法第29条第1項第3号から第10号に該当する場合**、又は市街化区域において行う既存建築物と同一の建築敷地における倉庫や駐輪場といった小規模建築物の増築で明らかに区画形質の変更が伴わないと判断される場合（対象の適否は窓口相談で判定）など一定の条件を満たすときは、証明書の交付に替えて必要書類を簡略化した手続となる「**都市計画法施行規則第60条協議確認申請書**」による対応も行う。詳しくは、右記を参照のこと。

<大津市ホームページ>



都市計画法に基づく  
適合証明  
(60条証明)について

申請書 (様式) 54  
大津市  
都市計画法施行規則第60条協議確認申請書

都市計画法の施行に適合する建築物等であることについて、建築関係者以外の方より協議確認の申請を行うこと。申請書に添付する書類は、以下のとおりである。

1. 協議確認申請書  
2. 協議確認申請書の添付書類  
3. 協議確認申請書の添付書類  
4. 協議確認申請書の添付書類

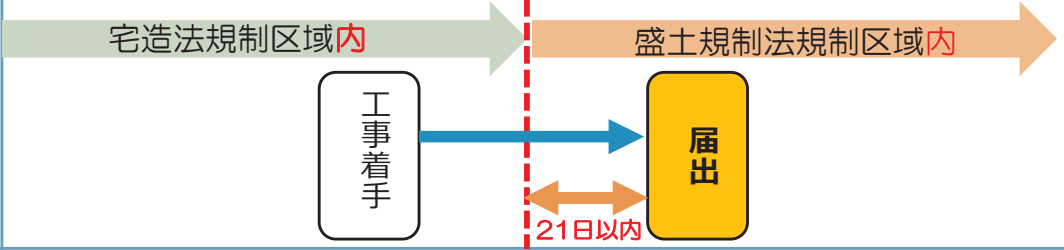
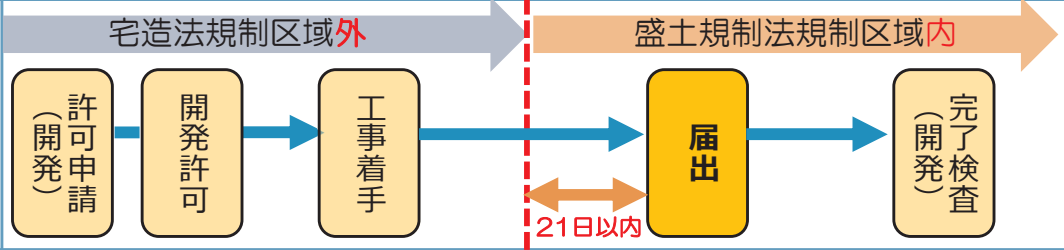
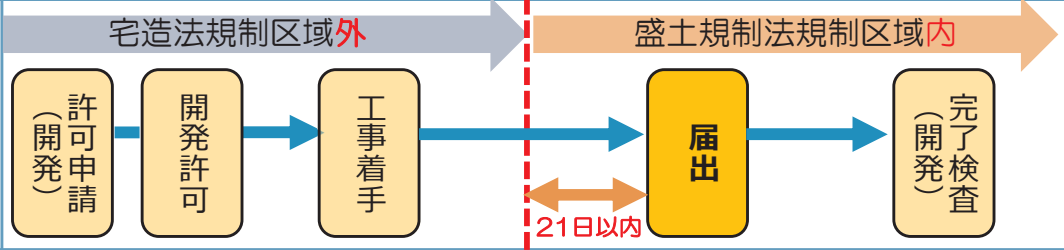
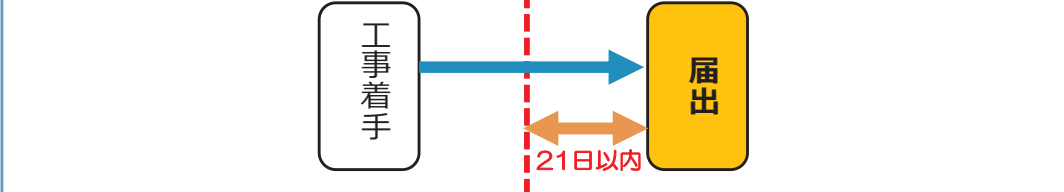
申請書 (様式) 54  
大津市  
都市計画法施行規則第60条協議確認申請書

都市計画法施行規則第60条  
協議確認申請書 (様式54)

# 令和7年4月1日に工事中の盛土等の届出

■ 令和7年4月1日時点で工事中の一定規模以上の盛土等については、盛土等に関する届出の提出が必要。(法第21条第1項・第40条第1項)

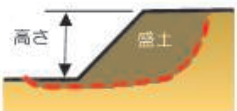
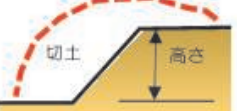
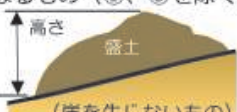
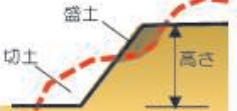
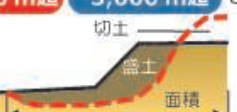


## ● 届出対象となる盛土等

旧法に基づく宅造規制区域	宅造又は開発許可の取得状況	区域指定時の工事着手状況	令和7年4月1日盛土規制法運用開始
内	なし	着手済	 <p>(例) 農地造成、森林造成等及び土石の堆積等で規模以上のもの</p>
		着手済	 <p>(例) 宅地造成、農地造成、森林造成等及び土石の堆積等で規模以上のもの</p>
外	開発許可	着手済	
	なし	着手済	 <p>(例) 宅地造成、農地造成、森林造成等及び土石の堆積等で規模以上のもの</p>

# 令和7年4月1日に工事中の盛土等の届出

■令和7年4月1日時点で工事中の一定規模以上の盛土等については、盛土等に関する届出の提出が必要。(法第21条第1項・第40条第1項)

## ●届出対象となる工事の規模

	赤文字 届出対象	青文字 届出対象 (添付資料に地形図、土地の平面図が必要)
土地の形質の変更 (盛土・切土)	① 盛土で高さが <b>1m超</b> <b>2m超</b> の崖を生ずるもの 	② 切土で高さが <b>2m超</b> <b>5m超</b> の崖を生ずるもの 
	④ 盛土で高さが <b>2m超</b> <b>5m超</b> となるもの (①、③を除く) 	③ 盛土と切土を同時に行い高さが <b>2m超</b> <b>5m超</b> の崖を生ずるもの (①、②を除く)  ⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が <b>500㎡超</b> <b>3,000㎡超</b> となるもの (①～④を除く) (盛土又は切土のみの場合も含む) 
土石の堆積 一時的な	⑥ 最大時に堆積する高さが <b>2m超</b> <b>5m超</b> かつ面積が <b>300㎡超</b> <b>1,500㎡超</b> となるもの 	⑦ 最大時に堆積する面積が <b>500㎡超</b> <b>3,000㎡超</b> となるもの 

## ●提出書類

赤文字
<ul style="list-style-type: none"> <li>届出書</li> <li>位置図</li> <li>写真 (届出地及びその周辺)</li> <li>委任状</li> </ul>
青文字
<ul style="list-style-type: none"> <li>届出書</li> <li>位置図</li> <li>写真 (届出地及びその周辺)</li> <li>委任状</li> <li>現況平面図</li> <li>土地の平面図</li> </ul>

届出期間 令和7年 **4/1(火)** ~ **4/22(火)**

※届出内容は、市のホームページで公表します。(法第21条第2項・第40条第2項)

## 5 その他

## 特に注意が必要な場合について①

### ●区域指定日をまたぐ工事の対応

旧法に基づく 宅造規制区域	宅造許可又は開発許可の取得状況	区域指定時の 工事着手状況	適用	必要手続
内	なし	済	—	届出※1
	区域指定時に宅造許可又は開発許可あり	未/済	旧法	—
	区域指定時に宅造許可申請中で許可前	未	新法	許可申請
	区域指定後に開発許可取得	未	新法	※2
外	なし	済	—	届出※1
	区域指定時に開発許可あり	未	新法	許可申請
		済	—	届出※1
	区域指定後に開発許可取得	未	新法	※2

ケース1

ケース2

ケース3

※1 区域指定日から21日以内に、当該工事についての届出が必要

※2 開発許可申請は必要。これにより盛土規制法の許可を受けたものとみなされ、中間検査や定期報告、完了後の保全義務等の対象となります。

ケース1 令和7年3月31日時点で

盛土規制法の許可が必要な工事を行う場合で

- (1) 旧法に基づく宅地造成工事規制区域**内**で、宅地造成等規制法(旧法)の「**宅造許可**」を取得済みの場合
- (2) 旧法に基づく宅地造成工事規制区域**内**で、都市計画法の「**開発許可**」を取得済みの場合

令和7年4月1日以降も

盛土規制法の許可を取得する必要はありません!

**宅地造成等規制法(旧法)が適用されます!**

※ 令和7年4月1日以降に変更が生じた場合、変更許可や完了検査の手続きも宅地造成等規制法(旧法)が適用されます。

## 特に注意が必要な場合について①

ケース2、3 令和7年3月31日までに

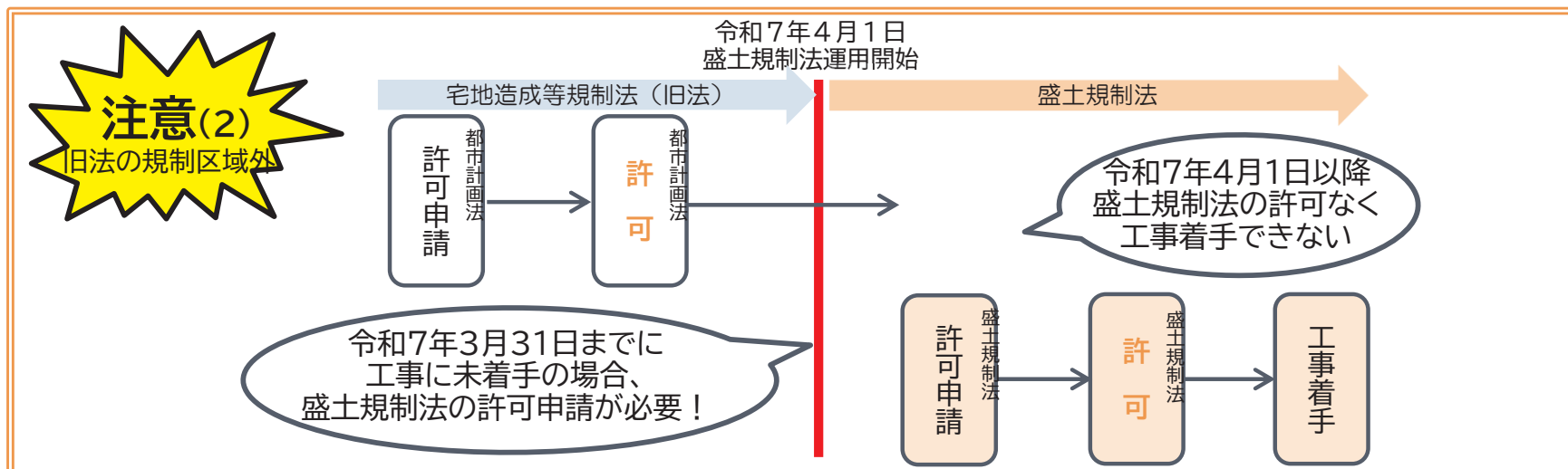
盛土規制法の許可が必要な工事を行う場合で

- (1) 宅地造成等規制法(旧法)の「**宅造許可**」を**未取得**の場合
- (2) 旧法に基づく宅地造成工事規制区域**外**で、都市計画法の「**開発許可**」を取得済みでも、**工事に未着手**の場合
- (3) 「農地・森林での盛土・切土」「土石の堆積」の**工事に未着手**の場合

令和7年4月1日以降に

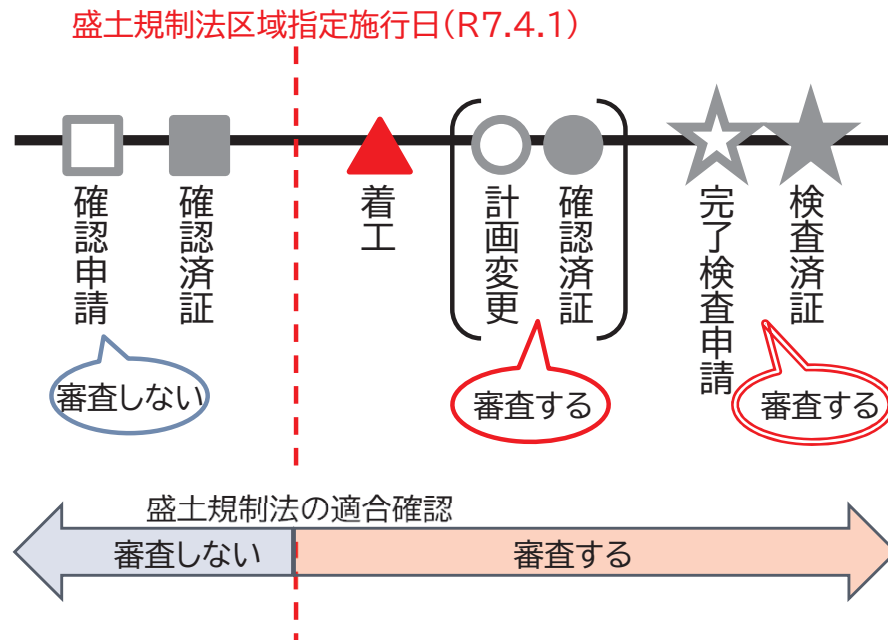
**盛土規制法の許可を取得する必要があります!**

- ※ 盛土規制法の許可が必要ない場合も、令和7年4月1日時点で工事中の盛土等は届出が必要な場合があります。
- ※ 工事の着手とは、宅地造成等工事区域内で盛土又は切土を伴う行為や土石の一時堆積を行うことをいい、着手届の提出だけでは着手とみなしません。



## 特に注意が必要な場合について②

### ● 区域指定日をまたぐ建築基準法の適合確認について注意が必要なケース



■ 盛土規制法の区域指定日以降の着工工事は、建築基準法関係規定として盛土規制法の適合性の確認が必要

- ・ 計画変更がある場合：審査の際に盛土規制法の適合性を確認する書面の提出が必要
- ・ 計画変更がない場合：完了検査の際に盛土規制法の適合性の確認が必要



盛土規制法の許可を要する工事に該当するかの確認がされないまま、着工→完了検査へと進む可能性があり、盛土規制法の基準に適合していない場合は、**工事をやり直すことになる可能性**もある。

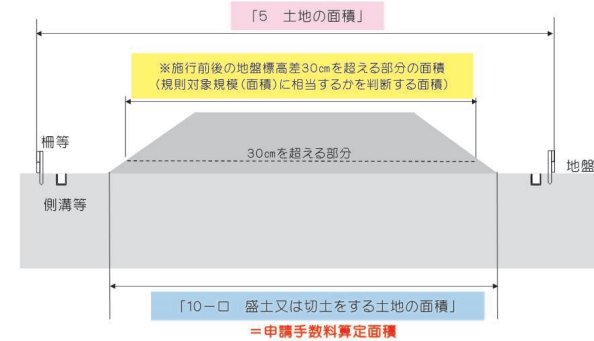
# 特に注意が必要な場合について③

様式第2号(法施行規則別記様式第二) 様式盛2

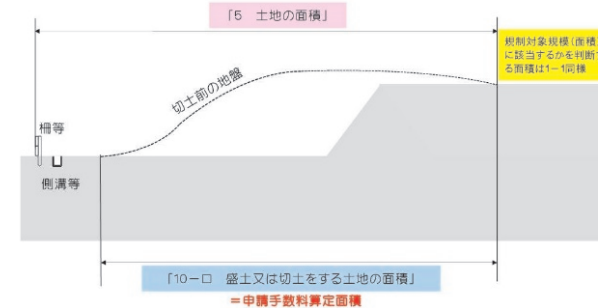
宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可申請書		※手数料欄	
宅地造成及び特定盛土等規制法 { 第12条第1項 } の規定に			
より、許可を申請します。 { 第30条第1項 }			
年 月 日			
申請者 氏名			
1 工事主住所氏名 (法人役員住所氏名)	( )		
2 設計者住所氏名			
3 工事施行者住所氏名			
4 土地の所在地及び地番 (代表地点の緯度経度)	(緯度: 度 分 秒、経度: 度 分 秒)		
5 土地の面積	平方メートル		
6 工事着手前の土地利用状況			
7 工事完了後の土地利用			
8 盛土のタイプ	平地盛土・腹付け盛土・谷埋め盛土		
9 土地の地形	溪流等への該当 有・無		
イ 盛土又は切土の高さ	メートル		
ロ 盛土又は切土をする土地の面積	平方メートル		
10	ハ 盛土又は切土の土量	盛土	立方メートル
		切土	立方メートル
工 事 の 概 要	擁壁	番号	構造 高さ 延長
			メートル メートル
の 概 要	ホ 崖面崩壊防止施設	番号	種類 高さ 延長
			メートル メートル

右図を参考に、該当箇所の土地の面積、盛土又は切土をする土地の面積を記入すること。

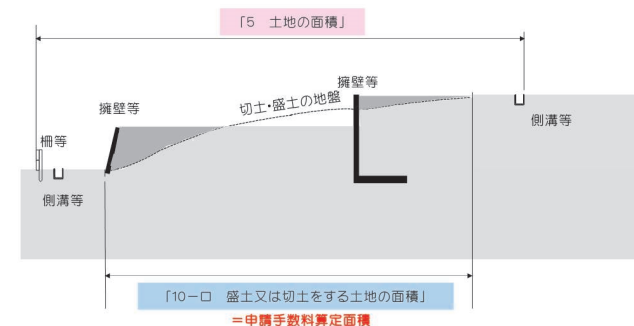
## 1-1.盛土のみを行う場合(様式第二)



## 1-2.切土のみを行う場合(様式第二)



## 1-3.盛土と切土を同時に行う場合(様式第二)





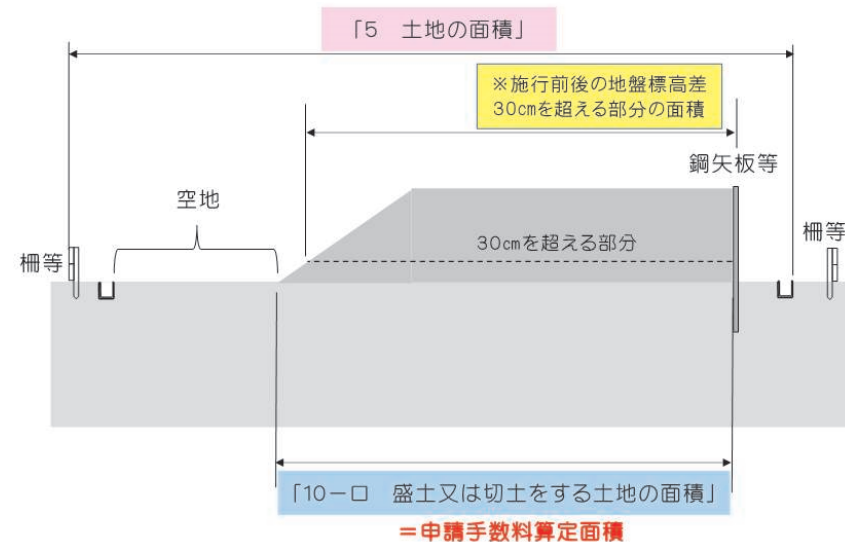
# 特に注意が必要な場合について④

様式第4号(法施行規則別記様式第四) 様式盛4

土石の堆積に関する工事の許可申請書		※手数料欄
宅地造成及び特定盛土等規制法 { 第12条第1項 } { 第30条第1項 }の規定により、		
許可を申請します。		
年 月 日		
(宛先) 大津市長		
申請者 氏名		
1 工事主住所氏名 (法人役員住所氏名)	( )	
2 設計者住所氏名		
3 工事施行者住所氏名		
4 土地の所在地及び地番 (代表地点の緯度経度)	(緯度: 度 分 秒、 経度: 度 分 秒)	
5 土地の面積	平方メートル	
6 工事の目的		
7 工 事 の 概 要	イ 土石の堆積の最大堆積高さ	メートル
	ロ 土石の堆積を行う土地の面積	平方メートル
	ハ 土石の堆積の最大堆積土量	立法メートル
	ニ 土石の堆積を行う土地の最大勾配	
	ホ 勾配が十分の一を超える土地における堆積した土石の崩壊を防止するための措置	
ヘ 土石の堆積を行う土地における地盤の改良その他の必要な措置		
要	番号	空地の幅
		メートル

右図を参考に、該当箇所の土地の面積、盛土又は切土をする土地の面積を記入すること。

2.土石の堆積を行う場合(様式第四)





盛土規制法、新しい基準書の運用開始は、令和7年4月1日からです。

ご清聴ありがとうございました。

アンケートへのご協力をお願いいたします。



◀アンケートQRコード

