

盛土等許可の手引

宅地造成及び特定盛土等規制法

概要編

目 次

1	法の目的	P 2
2	主な用語の定義	P 2
3	法による許可を要する事項	P 4
4	許可対象行為の考え方	P 7
5	許可を要しない工事	P 9
6	擁壁等に関する届出	P 10
7	土地の保全	P 11
8	法に適合していることの証明書の交付	P 11
9	工事の許可等の手続きの要否の判定	P 12
10	事前相談	P 13
11	関係法令	P 13

新宿区都市計画部

【本書の目的】

この手引は、新宿区行政手続条例第5条第1項の規定により、宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）の規定に基づく盛土等の許可などの基準を定めるものです。

【内容】

この手引は、概要編、手続編で構成されます。

法とは宅地造成及び特定盛土等規制法を指します。

政令とは、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令を指します。

省令とは、宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則を指します。

条例とは、宅地造成及び特定盛土等規制法施行条例（東京都条例第36号）を指します。

東京都細則とは、宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則（東京都規則第154号）を指します。

細則とは、宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則（新宿区規則第48号）を指します。

【適用及び運用】

この手引は、盛土規制法の規定に基づく工事に適用します。ただし、当該行為に関して他の法令による規制がある場合には、当該法令にも適合する計画としてください。

なお、本手引の適用が困難又は不適当な場合等については、法令に定める技術的基準への適合を損なわない範囲において本手引によらないことができます。また、本手引きに記載がない事項については、東京都の「盛土規制法に係る手引」や「盛土等防災マニュアルの解説」等、一般的に認められている他の技術的指針等を参考としてください。

はじめに

令和3年7月、静岡県熱海市で発生した土石流による被害等を踏まえ、令和5年5月26日に「宅地造成及び特定盛土等規制法」が施行され、令和6年7月31日に区内全域が宅地造成等工事規制区域に指定されました。このため、区内で、建築物の建築を目的としない場合でも盛土、切土等を行う場合は盛土規制法に基づく許可が必要となります。

地方自治法には都道府県知事の権限に属する事務の一部を、市区町村が処理することができる制度が規定されており、盛土規制法に基づく許可等は、「特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例」により区に事務移譲されているため、許可権者等は新宿区長となります。なお、宅地造成等工事規制区域の指定を含む一部の事務は移譲されていないため、東京都が行います。

1 法の目的

法第1条（目的）

この法律は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴うがけ崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

盛土規制法は、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、宅地造成、特定盛土等及び土石の堆積に関する工事を許可制（一部届出制）として危険な盛土等を包括的に規制することにより、盛土等に伴う災害を防止し、国民の生命及び財産を保護することを目的として定められています。

2 主な用語の定義

(1) 工事主（法第2条）

宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者

(2) 宅地（法第2条）

農地等及び公共施設用地以外の土地

(3) 公共施設用地（法第2条、省令第1条）

道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供される土地

なお、公共施設用地は原則、盛土規制法の規制対象外となりますが、一部の公共施設用地の種類によっては管理者や事業主体等の条件があります。

(4) 宅地造成（法第2条、政令第3条）

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で定めるもの

(5) 特定盛土等（法第2条、政令第3条）

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が大きいものとして政令で定めるもの

(6) 土石の堆積（法第2条、政令第4条）

宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令で定めるもの（一定期間の経過後に当該と関を除去するものに限る。）

(7) 造成宅地（法第2条）

宅地造成又は特定盛土等（宅地において行うものに限る。）に関する工事が施行された宅地

(8) 崖（政令第1条）

地表面が水平面に対し、30度をこ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

なお、崖の途中に小段等の水平面があり、崖が分離されている場合であっても、一体の崖とみなすことがあります。

(9) 宅地造成等（法第10条）

宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積

(10) 宅地造成等工事規制区域（法第10条）

宅地造成等工事規制区域とは、宅地造成等に伴う人命を守るために都道府県知事等が指定する区域。

なお、新宿区全域が宅地造成等工事規制区域に指定されています。また、法第26条に規定する特定盛土等規制区域及び法第45条に規定する造成宅地防災区域は区内に指定されていません。

(11) 土地の形質変更

切土、盛土を行うことを土地の形質の変更と定義し、「宅地造成」と「特定盛土等」を合わせて「土地の形質変更」と記載しています。

3 法による許可を要する事項（法第12条）

法第12条（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において行われる宅地造成等に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、宅地造成等に伴う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については、この限りでない。

宅地造成等工事規制区域内において行われる工事は、工事に伴う災害を防止する観点から、その工事に着手する前に、許可を受ける必要があります。

許可を要する工事は、図1（土地の形質の変更）及び図5（土石の堆積）に示すとおりです。

(1) 土地の形質の変更（盛土・切土）（法第2条第2号及び第3号、政令第3条）

- ① 盛土で高さが1 m超の崖を生じるもの
- ② 切土で高さが2 m超の崖を生じるもの
- ③ 盛土と切土を同時に行い、高さが2 m超の崖を生じるもの（①、②を除く）
- ④ 盛土で高さが2 m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 m²超となるもの（①～④を除く）

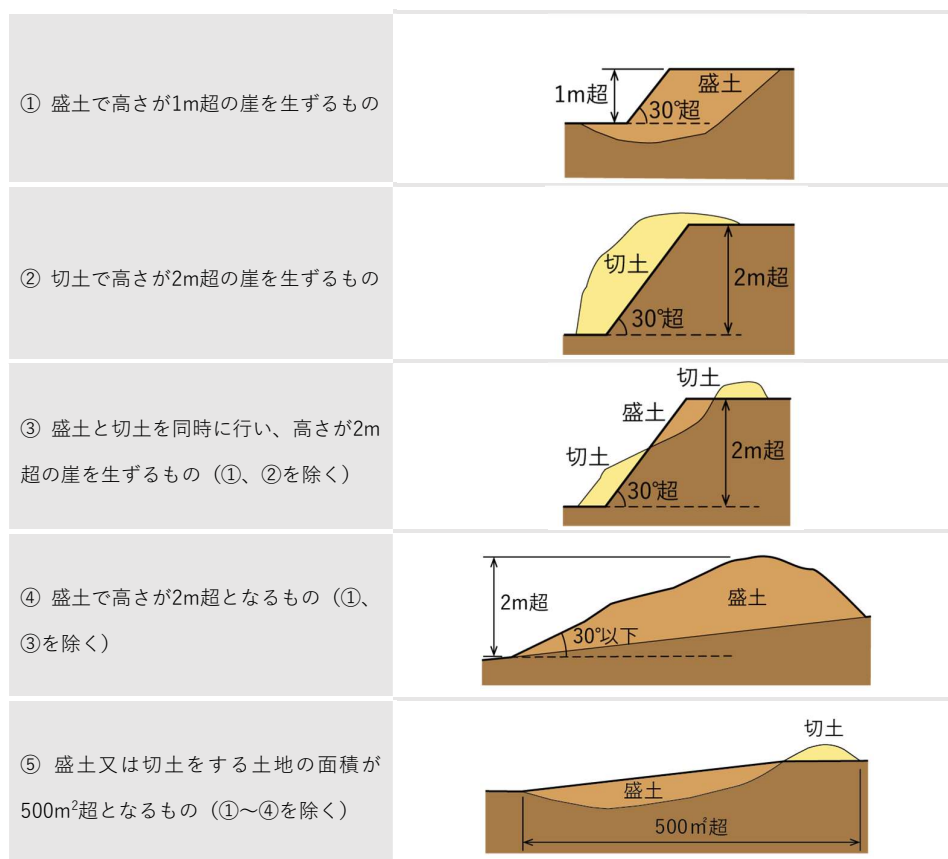


図1 許可を要する工事（土地の形質の変更）

■ 既存崖に切土・盛土を行う場合の崖の高さについて

既存の崖に盛土又は切土を行う場合には、図 2-1 及び図 2-2 に示すとおり、盛土又は切土を行うことにより発生した崖の高さにより、許可対象となるか否かを判断します。

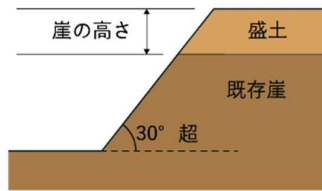


図2-1 崖の高さ（盛土）

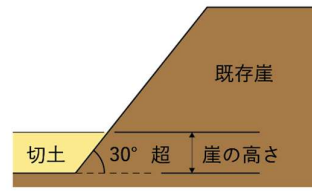


図2-2 崖の高さ（切土）

■ 盛土と埋戻しについて

- ・ 盛土 周辺の地盤高よりも高く土を盛り上げる行為
- ・ 埋戻し 周辺の地盤高まで土を充填する行為

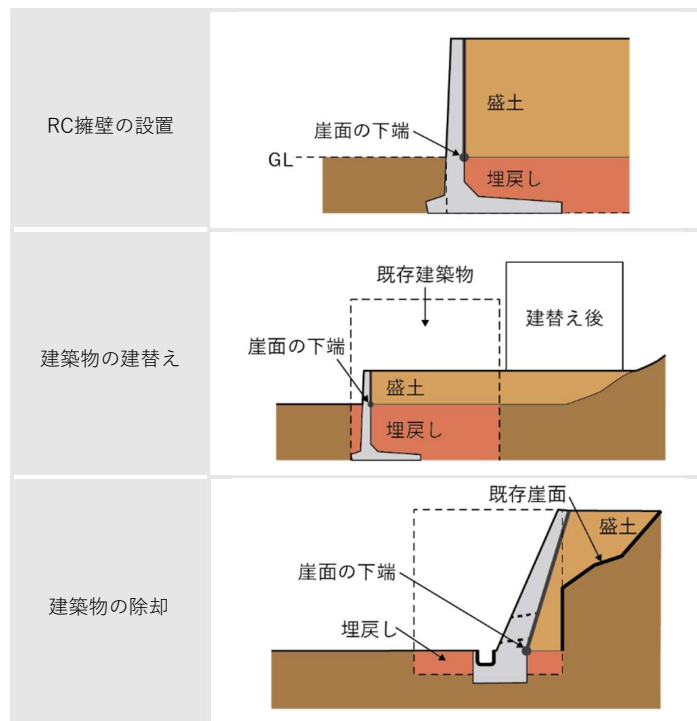
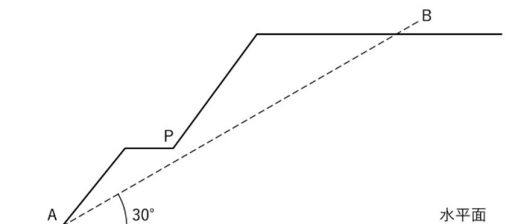


図 3 盛土と埋戻し

■ 分離された崖の生じる崖の高さについて

一体の崖とみなすケースは図 4-1 のとおりとし、その場合には図 4-2 に示すとおり、一体の崖としての高さで許可対象となるか否かを判断します。



下層の崖面の下端からの 30° を示す線分 AB よりも上層の崖面の下端 P が上方にある場合、一体の崖とみなす。

図 4-1 一体の崖とみなすケース

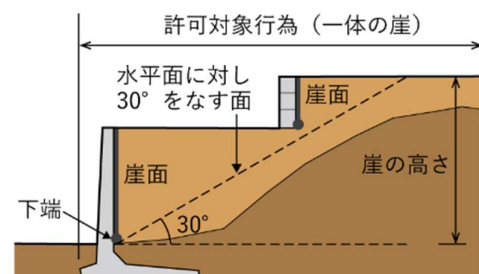


図 4-2 崖の高さ（一体の崖）

(2) 土石の堆積（一次堆積）（法第2条第4号、政令第4条）

- ① 最大時に土石を堆積する高さが2 m超となるもの
- ② 最大時に土石を堆積する面積が500 m²超となるもの

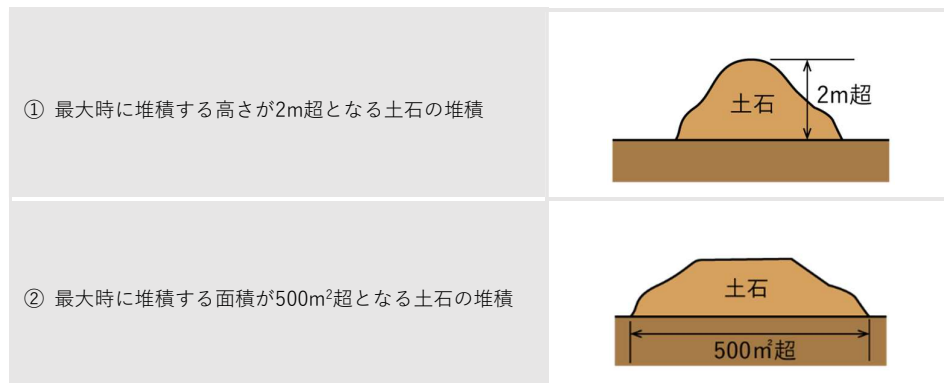


図5 許可を要する工事（土石の堆積）

- ※ 「土石」とは土砂と岩石のことをいい、盛土規制法において、植物遺骸由来の有機物や改良材を含む土砂、土石と同様の性状にした建設副産物も土石として取り扱います。
- ※ 「土石の堆積」は、一定期間の経過後に当該土石を除却するもの（一次堆積）に限ります。除却を前提としない堆積については、土地の形質変更として扱います。
- ※ 工事の施行に付随して行う、工事に使用する土石の堆積や工事で発生した土石の仮置きは省令第8条第10項ハに該当する許可が不要となる工事ですが、工事と一体的な安全管理が認められない場合は許可の対象となります。そのため、工事に隣接する土地に土石の堆積等を行う場合は、工事に付随する許可不要の堆積等であることが客観的に確認できるよう、堆積期間、管理体制、土石の搬出予定先などを記した看板を現場に掲示するよう努めてください。

■ 土石の堆積期間について

許可の日から5年を超えて土石を堆積する場合は、当該許可の日から5年が経過する前に、堆積期間の延長に関する変更許可を受ける必要があります。

4 許可対象行為の取扱い

(1) 土地の形質の変更

① 盛土等を行う土地の面積が 500 m²を超える場合

[面積の考え方]

高さに関係なく、盛土又は切土をする土地の面積が 500 m²を超え、かつ、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高差が 30cm を一部でも超える場合、許可対象行為とします。

但し、30 cmを超える部分の面積を把握できる場合は、30 cmを超える部分が 500 m²超となる案件のみ許可対象行為とします。(但し書きは令和 7 年 9 月 16 日以降に申請のあったものから適用します。)

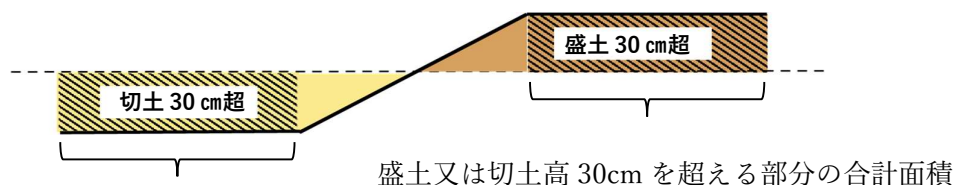


図 6 高さが 30 c mを超える盛土又は切土をする部分の面積の合計が 500 m²を超える場合
(イメージ)

[原地盤面の考え方]

凹凸が続いている地盤面の高さを変更する場合、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高差の考え方は、図 7 に示すとおりです。

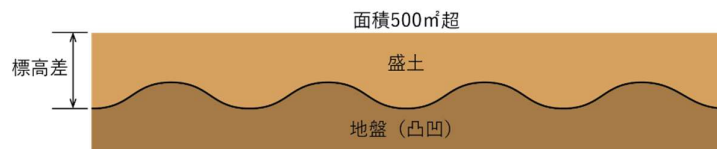


図 7 標高差の考え方

[建築に伴う掘削を同時に行う場合の考え方]

図 8 に示すとおり、盛土又は切土をする土地の面積に建築物の建築に伴う掘削部分の面積は含みません。

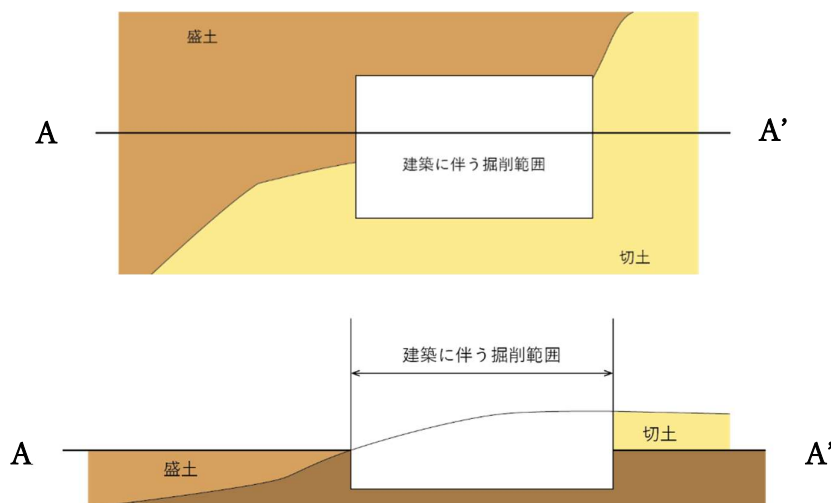


図 8 建築に伴う掘削範囲

② 造成がない土地や許可対象未満の造成を含む場合

[許可対象規模を超える造成が単一の場合]

造成がない土地に隣接して行われる複数の造成について、同一工事主によって同時期に行われ、かつ、造成がない土地と同一の地盤を形成する計画である場合、図9のとおり、許可対象規模を超える部分のみを許可対象行為とします。

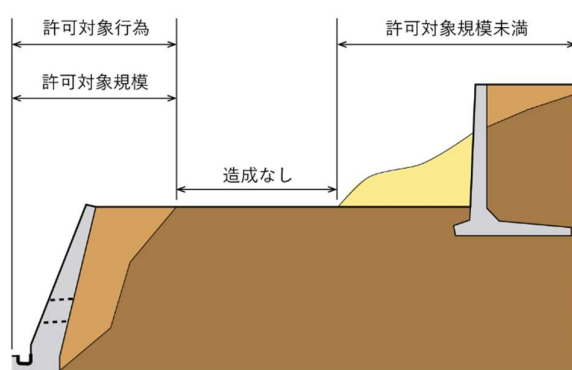


図9 造成がない土地を間に挟む場合の許可対象行為

[許可対象規模を超える造成が複数ある場合]

造成がない土地に隣接して行われる複数の造成について、許可対象規模を超える造成はそれぞれが許可対象行為となります。同一の工事主によって同時期に行う場合は一体の許可として申請して下さい。

[許可対象規模未満の造成を含む場合]

許可対象規模の造成（土地の形質変更）と一体性がある許可対象規模未満の造成（土地の形質変更に関する工事）は、許可対象行為となります。

③ 土地の形質変更と取り扱わない行為（盛土規制法の規制対象外のため許可不要）

[建物の一部が擁壁を兼ねる場合]

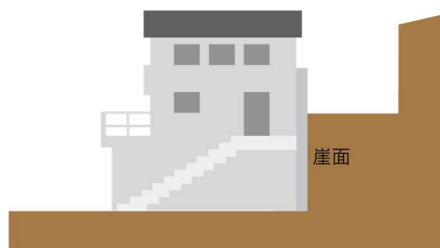


図10 建物の一部が擁壁を兼ねる場合

[建築物の建築・解体に伴う掘削・埋戻し]

埋戻しの範囲は埋め戻す周囲の地盤高さまでとし、これを超えるものは盛土として取り扱います。

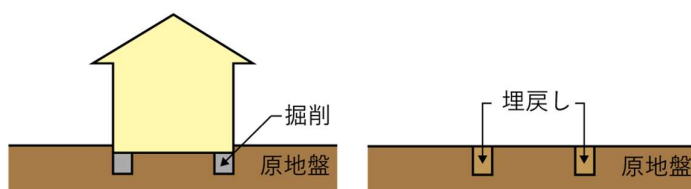


図11 建築物の建築・解体に伴う掘削・埋戻し

(2) 土石の堆積

① 繰返し行われる堆積行為の一体性について

許可対象規模未満の堆積行為が繰返され、これらの堆積が機能的に一体と認められる場合は、従前の堆積も含めた堆積行為が許可対象規模を超える際に許可を受ける必要があります。

② 土石の堆積と取り扱わない行為（盛土規制法の規制対象外のため許可不要）

- ・ 試験、検査等のための試料の堆積
- ・ 屋根及び壁で囲まれた空間その他の閉鎖された場所における土石の堆積
- ・ 岩石のみを堆積する土石の堆積であって勾配が30度以下のもの
- ・ 主として土石に該当しない商品又は製品を製造する工場等の敷地内において堆積された、商品又は製品の原材料となる土石の堆積

5 許可を要しない工事（法第12条第1項ただし書き、政令第5条第1項、省令第8条）

許可又の対象となる規模の工事であっても、工事の施行に付随して行う土石の堆積や一定規模以下の工事等、災害のおそれがないと認められる工事は、盛土規制法の規制対象とはならないため、許可は不要です。

このうち、一定規模以下の工事については、図13に示すとおりです。

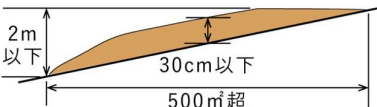
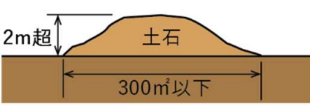
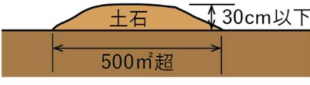
土地の 形質変更	高さが2m以下で、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30cmを超えない盛土又は切土をするもの	
土石の 堆積	土石の堆積を行う土地の ・ 地盤面の標高と堆積した土石の表面の標高との差が2m超 ・ 面積が300㎡以下	
	土石の堆積を行う土地の ・ 面積が500㎡超 ・ 地盤面の標高と堆積した土石の表面の標高との差が30cm以下	

図12 許可不要の工事

6 擁壁等に関する届出（法第 21 条第 3 項第 4 項、政令第 26 条、省令第 55 条）

法第21条（工事等の届出）

1・2 略

3 宅地造成等工事規制区域内の土地（公共施設用地を除く。以下この章において同じ。）において、擁壁等に関する工事その他の工事で政令で定めるものを行おうとする者（第十二条第一項若しくは第十六条第一項の許可を受け、又は同条第二項の規定による届出をした者を除く。）は、その工事に着手する日の十四日前までに、主務省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 宅地造成等工事規制区域内において、公共施設用地を宅地又は農地等に転用した者（第十二条第一項若しくは第十六条第一項の許可を受け、又は同条第二項の規定による届出をした者を除く。）は、その転用した日から十四日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

政令第26条（届出を要する工事）

法第二十一条第三項の政令で定める工事は、擁壁若しくは崖面崩壊防止施設で高さが二メートルを超えるもの、地表水等を排除するための排水施設又は地滑り抑止ぐい等の全部又は一部の除却の工事とする。

2 前項の崖面崩壊防止施設の高さは、崖面崩壊防止施設の前面の上端と下端（当該前面の下部が地盤面と接する部分をいう。）との垂直距離によるものとする。

省令第55条（擁壁等に関する工事の届出）

法第二十一条第三項の規定による届出をしようとする者は、別記様式第十七の届出書を提出しなければならない。

省令第56条（公共施設用地の転用の届出）

法第二十一条第四項の規定による届出をしようとする者は、別記様式第十八の届出書を提出しなければならない。

次の工事を行う場合は、工事に着手する日の14日前までに区長に届出が必要です。

- (1) 規制区域内の土地において行う、擁壁若しくは崖面崩壊防止施設で高さが2 mを超えるもの全部又は一部の除却の工事
- (2) 規制区域内の土地において行う、地表水等を排除するための排水施設の全部又は一部の除却の工事
- (3) 規制区域内の土地において行う、地滑り抑止ぐい等の全部又は一部の除却の工事

また、公共施設用地を宅地又は農地等に転用した場合は、転用した日から14日以内に区長に届出が必要です。建築基準法の道路の廃止も公共施設用地を宅地に転用した場合に該当します。

なお、工事の許可を受けている場合は届出書を提出する必要はありません。

7 土地の保全（法第 22 条～第 25 条）

規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、土地の形質変更に関する工事を行った土地を常時安全な状態に維持するよう努めなければなりません。必要な措置が取られていない場合には、許可権者が土地所有者等に対し勧告又は改善命令を行うことがあります。また、規制区域の指定前に工事が行われた土地についても、保全の努力義務の対象となります。

盛土等の管理は、土地所有者が行ってください。

また、盛土等の維持管理として、日常的に点検や清掃を実施し、必要に応じて補修等を行ってください。

8 法に適合していることの証明書の交付（省令第 88 条）

建築基準法では、建築確認に際し、盛土規制法に適合することを確認する旨が規定されています。そのため、建築確認を求める者に対し、許可権者が証明書を発行する事務が定められています。

本適合証明書は、法第 12 条第 1 項又は法第 16 条第 1 項に適合する場合（法第 12 条第 1 項のただし書きにより政令や省令で許可不要と位置づけられている場合を含む）に交付するものであり、単に政令で定める規模等の要件を満たさないことで、規制の対象から外れる場合には、交付の対象となりません。そのため、具体的な交付対象は許可を受け、完了検査を受けた場合及び政令第 5 条又は省令第 8 条に該当する場合です。

ただし、許可を受け完了検査後に期間が経過している場合等、維持管理の状況次第で盛土規制法に適合しているか判断をしかねることから、許可を受けた場合には証明書は発行していません。検査済証の写しを活用ください。

なお、政令第 5 条又は省令第 8 条に該当するか否かに関わらず、事前相談書の提出により、許可の可否を回答しますので、建築確認の際は事前相談書を活用ください。（P14）

適合証明書に必要な書類一覧

種 類	内 容（明示すべき事項）
1.交付申請書	所定の用紙（参考様式）に必要事項を記入
2.位置図	区域の位置がわかるもの
3.求積図（実測図）	土地の正確な面積
4.現況図	現況地盤面の高さ（道路及び隣接地を含む）、道路の種別及び幅員
5.造成計画平面図 （土地利用計画図）	切土・盛土する部分の色分け表示（切土：赤色、盛土：青色） 現況及び計画の地盤面の高さ、擁壁の位置、高さ、構造等
6.造成計画断面図	盛土又は切土をする範囲（色分け表示）、現況及び計画の地盤面の高さ、 擁壁の位置、形状、のり面の勾配
7.現況写真	区域の現況がわかるもの
8.その他の図書	上記の他、必要に応じて資料

※政令第 5 条第 1 項又は省令第 8 条第 1 号から第 7 号に該当するか否かを確認する場合は種類 4～6 の書類の提出は不要です。8.その他の図書として、政令、省令に定める工事に該当することを証する書類を添付してください。

9 工事の許可等の手続きの要否の判定

図 13 を参照し、申請の要否を確認してください。手続きの要否について、書面による確認を希望する場合は事前相談を活用ください。

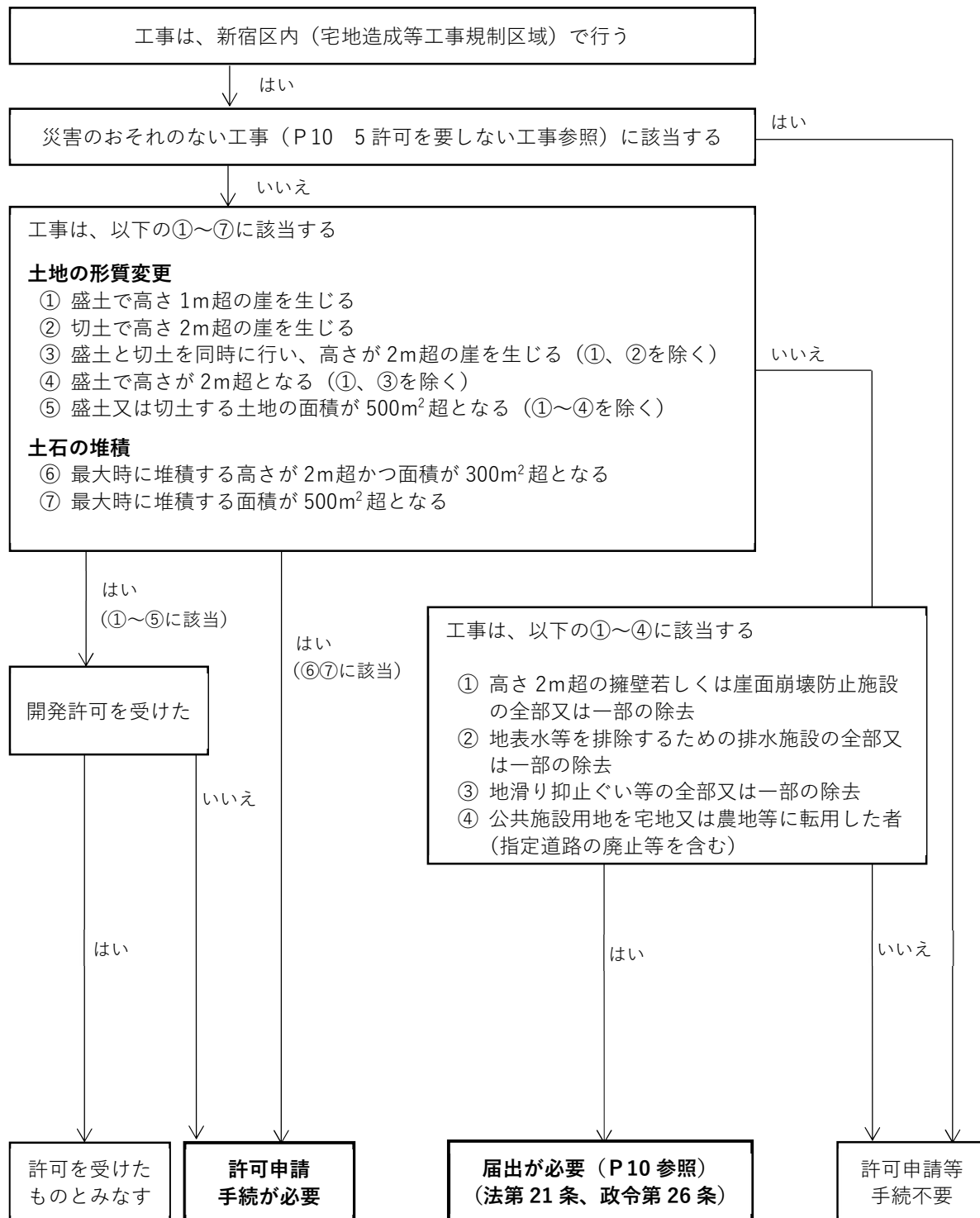


図 13 盛土規制法に基づく手続きの要否判定フロー

10 事前相談

許可の可否を事前に確認するには「事前相談書」の提出が必要です。

「事前相談書」の提出は任意ですが、宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項及び第16条第1項は建築基準法関係規定であるため指定確認検査機関の判断により、建築確認申請時に計画が許可不要であることを確認できる書類として「事前相談書」の提出を求められる場合があります。

事前相談には、次の表にある書類等の提出をお願いします。A4サイズに綴じて提出して下さい。文書で回答が必要な場合は、正副2部提出してください。なお、審査には原則、現場確認を行います。

事前相談に必要な書類一覧

種 類	内 容（明示すべき事項）
1.事前相談書	所定の用紙（参考様式）に必要事項を記入
2.位置図	区域の位置がわかるもの
3.求積図（実測図）	土地の正確な面積
4.現況図	現況地盤面の高さ（道路及び隣接地を含む）、道路の種別及び幅員
5.造成計画平面図 （土地利用計画図）	切土・盛土する部分の色分け表示（切土：赤色、盛土：青色） 現況及び計画の地盤面の高さ、擁壁の位置、高さ、構造等
6.造成計画断面図	盛土又は切土をする範囲（色分け表示）、現況及び計画の地盤面の高さ、 擁壁の位置、形状、のり面の勾配
7.現況写真	区域の現況がわかるもの
8.その他の図書	上記の他、必要に応じて資料

※政令第5条第1項又は省令第8条第1号から第7号に該当するか否かを確認する場合は種類4～6の書類の提出は不要です。8.その他の図書として、政令、省令に定める工事に該当することを証する書類を添付してください。

11 関係法令

都市環境の保全に係る風致地区の許可等、盛土規制法以外の法令において、盛土等の行為について許可を要する場合があります。他法令を含めた違反がないよう、入念に確認してください。

盛土等許可の手引

令和6年7月31日 制定

発行 新宿区都市計画部建築調整課（開発・盛土担当）

新宿区歌舞伎町一丁目4番1号（区役所本庁8階）

TEL03-5273-4268（直通）