

宅地造成及び特定盛土等 規制法のあらまし

宅地造成の計画にあたって



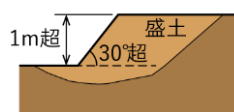
01 盛土規制法許可とは

宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）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。（盛土規制法第1条）

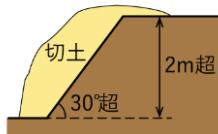
盛土規制法における「土地の形質変更」及び「土石の堆積」の定義は、下記のとおりです。

土地の形質変更

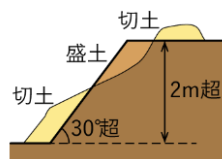
- ① 盛土で高さが1m超の崖を生ずるもの



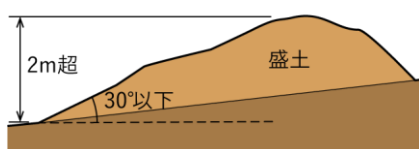
- ② 切土で高さが2m超の崖を生ずるもの



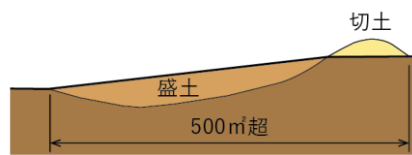
- ③ 切盛を行い、高さが2m超の崖を生ずるもの（①、②を除く）



- ④ 盛土で高さが2m超となるもの（①、③を除く）

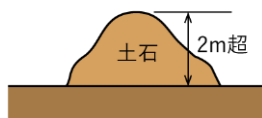


- ⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が500m²超となるもの（①～④を除く）

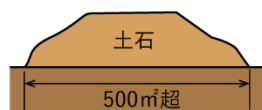


土石の堆積

- ① 最大時に堆積する高さが2m超となる土石の堆積



- ② 最大時に堆積する面積が500m²超となる土石の堆積



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に限ります。残土の埋立てなど、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取り扱います。

02 事前相談について

宅地造成規制区域（杉並区全域）で宅地造成を行う場合は、工事着手の約一か月以上前に市街地整備課開発指導係（9番窓口）に相談してください。

この事前相談の段階で、相談の内容をもとに、**都市計画法に定める開発許可及び盛土規制法の造成許可**を必要とするかを判断します。

建築確認申請前にあらかじめ許可の要・不要について開発指導係の判断を受けてください。許可が必要な場合は建築確認申請前に開発許可を取得しておく必要があります。（都市計画法第29条第1項・宅地造成及び特定盛土等規制法第12条）

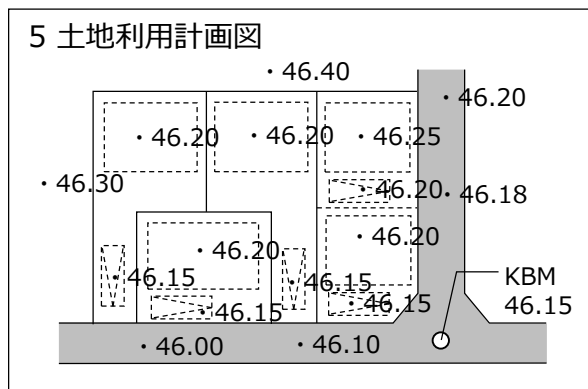
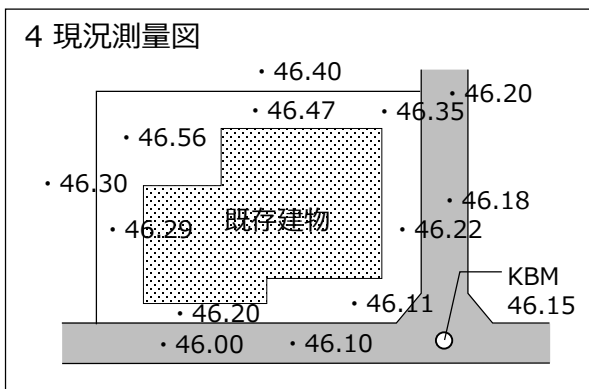
事前相談には、次の図書をA4版として1部提出してください。

※必要に応じて、表下の□について求める場合があります。

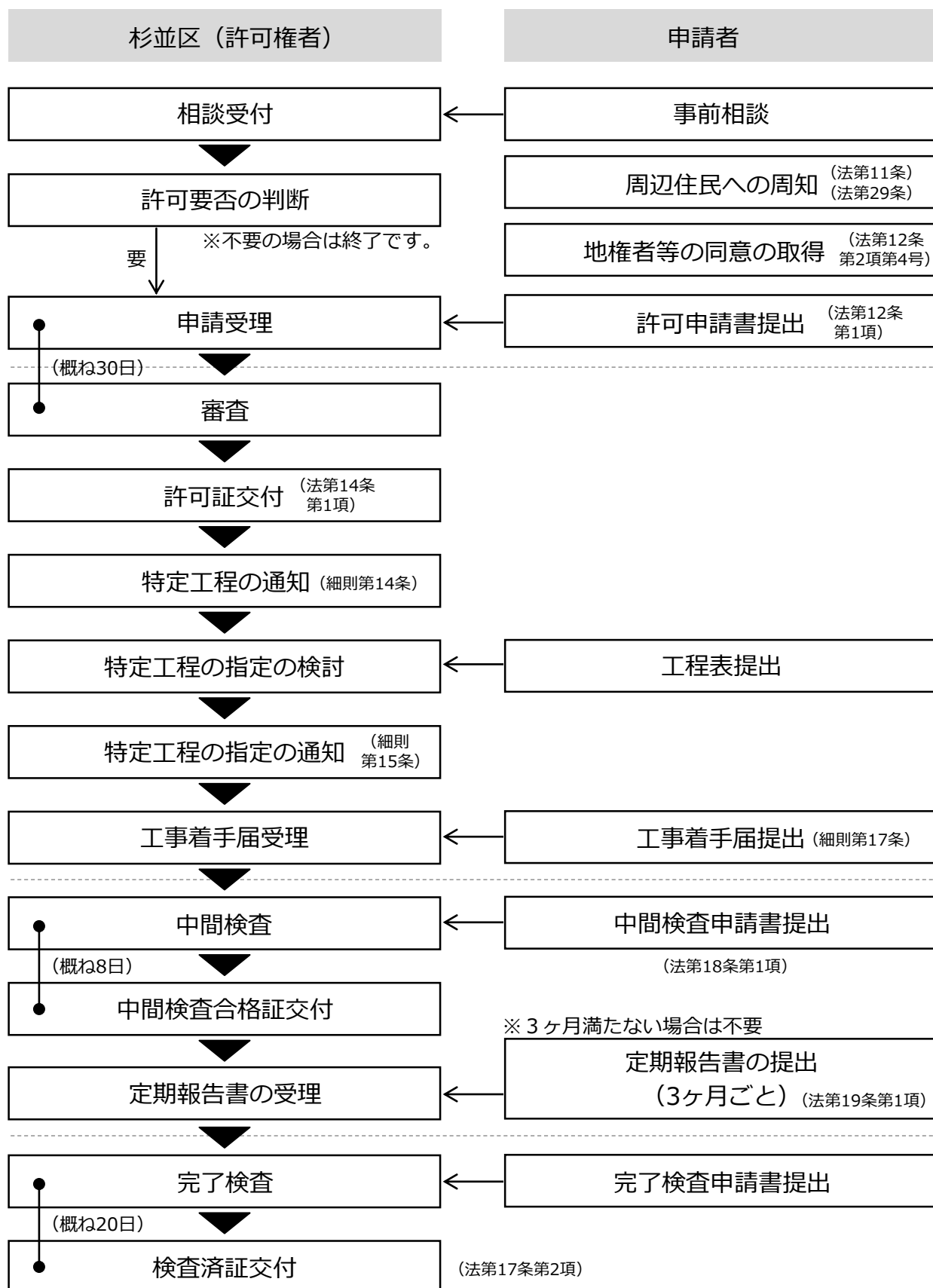
番号	図書の種類	内容
1	事前相談書	必要事項を記入
2	案内図	計画地の位置を住宅地図等に記入
3	公図写し	計画地及びその周辺地の公図の写し ※区画形質の変更がない場合で、隣接地に建築物がある場合は不要
4	現況測量図	計画地の現況図、地形、現況地盤高、道路種別・幅員、既存の建築物及び擁壁・塀等の工作物の位置・種類等を記入
5	土地利用計画図	計画地の土地利用計画図、道路・公園等の公共施設の位置及び形状、計画地盤高、擁壁・塀の位置・種類等、予定建築物等の用途及び敷地の形状を記入

- ☐ 地番表 : 計画地及びその隣接地の地番・所有者名・住所・地目・地積を記入、公図写しにこれらを記入している場合は添付不要
- ☐ 登記事項証明書 : 計画地の登記事項証明書の写し（土地）
- ☐ その他必要図書 : その他区長が必要と認める図書（予定建築物の概要・配置図・平面図・立面図・断面図等）

◎地盤高の記載例 ※地盤高を変更しない場合でも記載し、KBMを両図で揃えること



03 盛土規制法許可のの流れ



04 よくある質問

形の変更について

Q：既存崖面を擁壁で補強、または擁壁を造り替える場合は許可対象になりますか？

A：新しく築造される擁壁の位置にもよりますが、原則許可対象外です。

Q：二項道路や告示建築線等による道路復元による切土盛土は許可対象になりますか？

A：道路部分については許可対象外です。

Q：擁壁築造に伴って、一時的に大規模な掘削が発生する場合は、許可対象になりますか。

A：造成規模は、現況と計画後のレベルで比較するため、築造プロセスで必然的に発生する切土盛土については許可対象外です。

Q：1 ページ目の⑤に記載されている「盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超となるもの」は、高さに関わらず許可対象になりますか？

A：「高さ30cmを超える造成範囲が500㎡超」である場合、許可対象となります。造成範囲が500㎡超でも、30cmを超える切土又は盛土をする範囲が500㎡以下であれば、許可対象外です。

申請手続きについて

Q：当許可申請に先立って、建築確認申請を提出してもよろしいですか？

A：建築確認申請前に許可を取得しておく必要があります。

Q：許可対象案件での土地所有者等の同意について、許可申請者と土地所有者が同一の場合でも、同意は必要ですか？

A：許可申請者と土地所有者が同一の場合は、同意手続きを省けます。