

盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）について

1 概要

令和3年に静岡県熱海市で発生した大規模な土石流災害等を踏まえて、宅地造成等規制法が抜本的に改正され、宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という。）が令和5年5月に施行された。

盛土規制法に基づく規制区域には宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域があり、東京都が基礎調査を行った結果、文京区は全域が宅地造成等工事規制区域（以下、「規制区域」という。）に指定される見込みである。

規制区域に一定規模の盛土等を行う際は、工事主は許可を取得する必要があり、許可基準に沿って安全対策が行われているかの確認を行う。

2 許可対象となる盛土等の規模

<土地の形質の変更（盛土・切土）>

- 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 盛土と切土を同時に行い、高さが2m超の崖を生ずるもの（①、②を除く）
- ④ 崖が生じない盛土で高さが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500㎡超となるもの（①～④を除く）

<一時的な土石の堆積>

- ⑥ 最大時に堆積する高さが2m超かつ面積が300㎡超となるもの
- ⑦ 最大時に堆積する面積が500㎡超となるもの

3 規制の概要

(1) 盛土等の安全対策

- ・ 盛土又は切土による崖が生じる場合は擁壁等を設置
- ・ 排水施設の設置

(2) 安全対策の確認

- ・ 中間検査及び完了検査の実施

(3) 周知方法

- ・ 許可申請前に、工事主が周辺住民に工事の内容を周知
- ・ 工事主が工事現場に標識を掲示

4 適用開始日 令和6年7月31日

5 手数料

- (1) 盛土規制法に関する手数料の新設 【表1】
- (2) 開発許可に関する手数料の見直し及び新設 【表2】

6 今後のスケジュール（予定）

令和6年6月	建設事務手数料条例の改正提案
令和6年7月31日	規制区域の指定（指定は東京都）、適用開始

【表 1】盛土規制法関係手数料

1 土地の形質変更（盛土・切土）

(1) 工事の許可	
切土・盛土をする土地の面積	手数料
500m ² 以内のもの	1件につき 20,000円
500 m ² を超え、1,000 m ² 以内のもの	1件につき 34,000円
1,000 m ² を超え、2,000 m ² 以内のもの	1件につき 54,000円
2,000 m ² を超え、5,000 m ² 以内のもの	1件につき 89,000円
5,000 m ² を超え、10,000 m ² 以内のもの	1件につき 123,000円
10,000 m ² を超え、20,000 m ² 以内のもの	1件につき 201,000円
20,000 m ² を超え、40,000 m ² 以内のもの	1件につき 220,000円
40,000 m ² を超え、70,000 m ² 以内のもの	1件につき 275,000円
70,000 m ² を超え、100,000 m ² 以内のもの	1件につき 364,000円
100,000 m ² を超えるもの	1件につき 533,000円
(2) 工事の変更の許可	
1件につき、アからウまでの合計額。ただし、合計額が533,000円を超えるときは、533,000円	
項目	手数料
ア 工事の設計の変更	工事の許可の1/10
イ 新たな土地の編入に係る工事の設計の変更	工事の許可と同額
ウ その他の変更	15,000円

2 土石の堆積

(1) 工事の許可	
土石の堆積をする土地の面積	手数料
500 m ² 以内のもの	1件につき 18,000円
500 m ² を超え、1,000 m ² 以内のもの	1件につき 28,000円
1,000 m ² を超え、2,000 m ² 以内のもの	1件につき 35,000円
2,000 m ² を超え、5,000 m ² 以内のもの	1件につき 54,000円
5,000 m ² を超え、10,000 m ² 以内のもの	1件につき 66,000円
10,000 m ² を超え、20,000 m ² 以内のもの	1件につき 121,000円
20,000 m ² を超え、40,000 m ² 以内のもの	1件につき 134,000円
40,000 m ² を超え、70,000 m ² 以内のもの	1件につき 163,000円
70,000 m ² を超え、100,000 m ² 以内のもの	1件につき 207,000円
100,000 m ² を超えるもの	1件につき 292,000円
(2) 工事の変更の許可	
1件につき、アからウまでの合計額。ただし、合計額が292,000円を超えるときは、292,000円	
項目	手数料
ア 工事の設計の変更	工事の許可の1/10
イ 新たな土地の編入に係る工事の設計の変更	工事の許可と同額
ウ その他の変更	15,000円

3 その他の手続き

項目	手数料
証明書の交付	1通につき 900円
調書の写しの交付	1通につき 700円

※手数料は、東京都と同額とする。

【表 2】 開発許可関係手数料（変更）

1 開発許可

(1) 開発行為許可申請手数料		手数料	
	開発区域面積	現行	改正案
(ア) 自己の居住用	0.1ha以上 0.3未満	34,000円	39,000円
	0.3ha以上 0.6ha未満	65,000円	76,000円
	0.6ha以上 1ha未満	133,000円	149,000円
	1ha以上 3ha未満	200,000円	225,000円
	3ha以上 6ha未満	261,000円	305,000円
	6ha以上 10 ha未満	337,000円	370,000円
	10ha以上	460,000円	497,000円
(イ) 自己の業務用	0.1ha未満	20,000円	21,000円
	0.1ha以上 0.3未満	46,000円	51,000円
	0.3ha以上 0.6ha未満	100,000円	113,000円
	0.6ha以上 1ha未満	185,000円	204,000円
	1ha以上 3ha未満	307,000円	340,000円
	3ha以上 6ha未満	415,000円	457,000円
	6ha以上 10 ha未満	521,000円	567,000円
(ウ) その他	10ha以上	737,000円	795,000円
	0.1ha未満	131,000円	141,000円
	0.1ha以上 0.3未満	199,000円	215,000円
	0.3ha以上 0.6ha未満	292,000円	320,000円
	0.6ha以上 1 ha未満	348,000円	379,000円
	1ha以上 3ha未満	525,000円	573,000円
	3ha以上 6ha未満	599,000円	654,000円
	6ha以上 10 ha未満	746,000円	808,000円
10ha以上	1,004,000円	1,081,000円	
(2) 開発行為変更許可手数料			
		現行	改正案
項目	手数料	一件につき、アからウまでの合計額。ただし、合計額が1,004,000円を超えるときは、1,004,000円	一件につき、アからウまでの合計額。ただし、合計額が1,081,000円を超えるときは、1,081,000円
ア 設計の変更	許可の1/10		
イ 新たな土地の編入	許可と同額		
ウ その他の変更	15,000円		

2 その他の手続き

項目	手数料	
	現行	改正案
証明書の交付	(新設)	一通につき 900 円
開発登録簿の写しの交付手数料	用紙一枚につき 700 円	一通につき 700 円

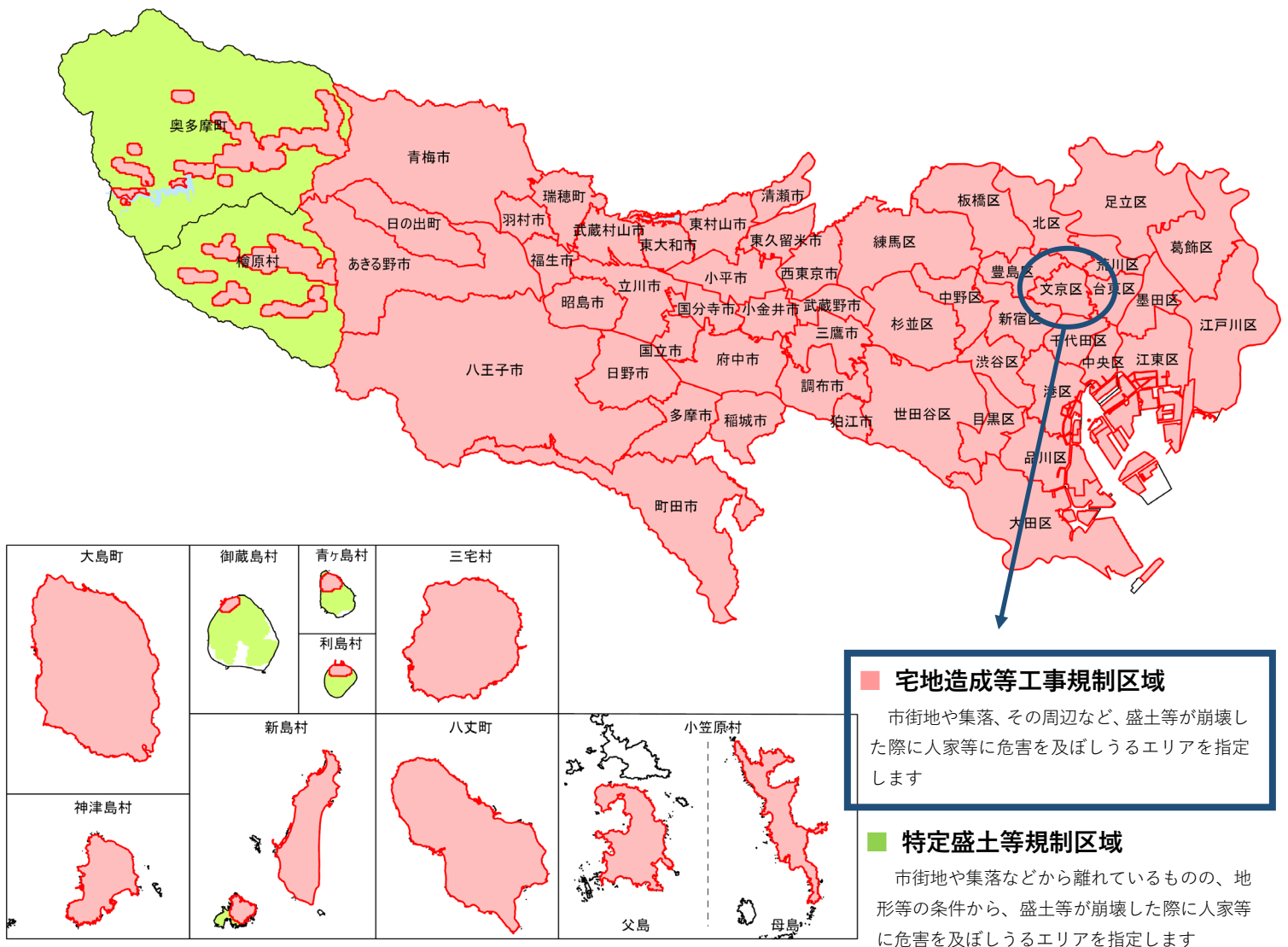
※手数料は、東京都と同額とする。

盛土等による災害から人命を守るため、「宅地造成及び特定盛土等規制法」(通称:盛土規制法)が令和5年5月に施行されました。東京都では、盛土規制法に基づく規制区域を令和6年7月31日に指定し、適用を開始する予定であり、文京区は宅地造成等工事規制区域に指定される見込みです。

規制区域に指定されると…

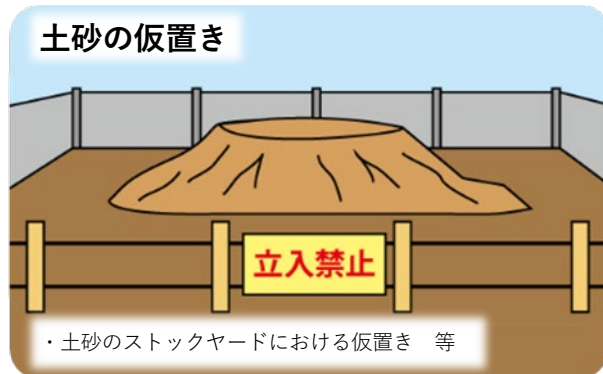
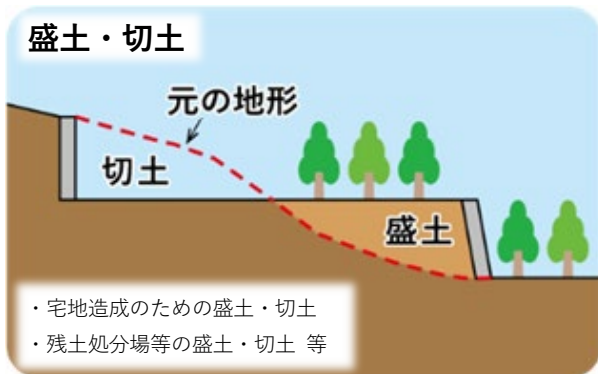
- 過去の盛土等も含めて、土地所有者等ができる限り土地を常に安全な状態に維持する必要があります。
- 盛土等を行う場合は、あらかじめ許可又は届出が必要になります。
- 不動産取引を行う際、盛土規制法に基づく制限の内容が説明されます。

規制区域案



主な規制対象

許可又は届出が必要となる盛土等とは次のような行為を指し、一定規模以上のものが規制対象となります。



規制対象となる盛土等の規模

区域	行為	許可				
宅地造成等工事規制区域	土地の形質の変更 (盛土・切土)	要件 ①盛土で高さが 1m超 の崖を生ずるもの	要件 ②切土で高さが 2m超 の崖を生ずるもの	要件 ③盛土と切土を同時に行い、 高さが 2m超 の 崖を生ずるもの(①、②を除く)	要件 ④盛土で高さが 2m超 となるもの(①、③を除く)	要件 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)
	イメージ図					
土石の堆積	一時的な 堆積	要件 ⑥最大値に堆積する高さが 2m超 かつ面積が 300㎡超 となるもの			要件 ⑦最大時に堆積する面積が 500㎡超 となるもの	
	イメージ図					

許可申請から工事完了までの流れ

① 許可申請前

- ・土地の所有者等全員の同意
- ・周辺住民への事前周知

② 許可申請・許可

- ・許可基準への適合
- ・知事等の許可

③ 工事着手

- ・現場での標識掲出
- ・中間検査
- ・定期報告

④ 工事完了

- ・完了検査

※無許可で盛土等を行った場合などは罰則の対象になります。

(最大で懲役3年以下・罰金1,000万円以下、法人に対しては最大3億円以下)

※都市計画法に基づく開発許可を受けて行われる工事については、盛土規制法の許可を受けたものとみなされ、③以降が適用されます(みなし許可)。

規制対象となる盛土等に対する措置

規制対象となる盛土等には次の措置がとられ、不正な盛土等を見つけやすくなります。

許可情報を公表

工事主が周辺住民に
工事の内容を事前周知

工事主が工事現場に
標識を掲示

※ 無許可で盛土等を行った場合などは、処分の対象になります。