

宅地造成及び特定盛土等規制法、 横浜市開発事業等の調整等に関する条例、 都市計画法による開発許可 の令和7年度以後の手續・基準等について

盛土規制法編

I 規制対象・許可対象

建築局 宅地審査課

はじめに：この資料の留意事項

- 開発事業者・設計者・工事施行者を対象にした資料です。
- 資料は、令和7年4月1日（予定）以後の「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）」、「横浜市開発事業等の調整等に関する条例（開発調整条例）」、「都市計画法による開発許可」の
● 資料は、「改正の概要編」、「盛土規制法編」、「開発調整条例編」に分かれています。
また、「盛土規制法編」は、「Ⅰ規制対象・許可対象」、「Ⅱ手続」、「Ⅲ設計（技術的基準）」の3つに分かれています。
この資料は、「盛土規制法編」の「Ⅰ規制対象・許可対象」です。
- 資料には、現在の案（未確定）の内容を含んでいます。また、概要のみを記載していますので、実際に許可等の手続を行う場合には、今後施行される「盛土規制法の手引」、「横浜市開発事業等の調整等に関する条例の手引」、「都市計画法による開発許可の手引」を必ず参照ください。

はじめに：この資料における用語の定義

【用語の定義】

盛土規制法	宅地造成及び特定盛土等規制法
政令	宅地造成及び特定盛土等規制法施行令
旧宅造法	宅地造成等規制法
宅地造成等工事 規制区域	宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地若しくは市街地となろうとする土地の区域又は集落の区域であって、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積について規制を行う必要があるものとして横浜市長が指定する区域。
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・ 採草放牧地	農地法第2条に規定する「農地」又は「採草放牧地」に該当する土地のことをいいます。
森林	森林とは、森林法第2条に規定される森林（同条に規定される森林の定義のうち同条第1号の「及びその土地の上にある立木竹」の部分を除く。）に該当する土地のことをいいます。

盛土規制法編／I 規制対象・許可対象 目次

- 1 新たな規制区域
- 2 規制対象の行為と許可対象の工事
- 3 規制対象の行為
 - (1) 宅地造成・特定盛土等・土石の堆積
 - (2) 規制対象外の盛土・切土
 - (3) 規制対象外の土石の堆積
- 4 許可対象外の工事

1 新たな規制区域

横浜市全域を令和7年4月1日に新たな規制区域に指定予定

(現在) 旧宅造法に基づく
宅地造成工事規制区域



昭和37年7月指定
(市域の約62%)

盛土規制法に基づく
宅地造成等工事規制区域



(市域の100%)

※ 「特定盛土等規制区域」「造成宅地防災区域」の指定はしません。

※ 現在の宅地造成工事規制区域は、市ウェブサイト(iマッパー)で確認できます。

2 規制対象の行為と許可対象の工事

盛土・切土・土石の積重ねの規制対象の行為
(宅地造成・特定盛土等・土石の堆積) への該当

該当

規制対象行為

非該当

規制対象行為外

規制対象の行為に該当しない、盛土、切土又は土石の積重ねがあります。

【例】

公共施設用地における行為
通常の営農行為 等

3(2)・(3)を参照

盛土規制法第12条第1項の
ただし書の規定する工事への該当

非該当

許可対象工事

該当

許可対象工事外

盛土規制法の許可は不要ですが、危険な場合は、勧告及び命令等の対象です。

【例】

工事施行に伴う土石の堆積 等

4を参照

宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事について、盛土規制法の許可が必要

3 規制対象の行為

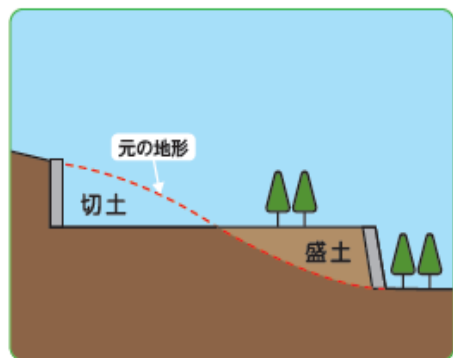
(1) 宅地造成・特定盛土等・土石の堆積

盛土規制法の規制対象の行為

宅地造成 : 宅地にするための土地の形質の変更（一定規模以上の盛土・切土）

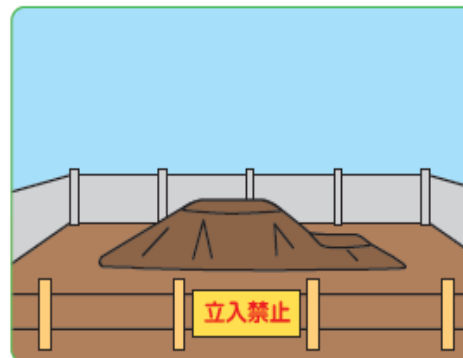
特定盛土等 : 宅地、農地、採草放牧地又は森林における土地の形質の変更（一定規模以上の盛土・切土）

土石の堆積 : 宅地、農地、採草放牧地、森林で行う一定規模以上の土石の積重ね



宅地造成・特定盛土等のイメージ

(例：宅地の造成工事等)



土石の堆積のイメージ

(例：ストックヤードにおける仮置き等)

イメージ図出典：国土交通省ウェブサイト掲載「盛土規制法パンフレット」

旧宅造法の規制対象の行為

宅地造成 : 宅地以外の土地を宅地にする及び宅地において行う土地の形質の変更(宅地を宅地以外の土地にするものを除く。)

3 規制対象の行為

(1) 宅地造成・特定盛土等・土石の堆積

土地の形質の変更（一定規模以上の盛土・切土）

(政令第3条第1号)

(政令第3条第2号)

(政令第3条第3号)

(政令第3条第4号)

(政令第3条第5号)

<p>① 盛土で高さが 1m超の崖を 生ずるもの</p>	<p>② 切土で高さが 2m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2m超の 崖を生ずるもの (①、②を除く)</p>	<p>④ 盛土で高さが 2m超となるもの (①、③を除く)</p>	<p>⑤ 盛土・切土をする 土地の面積が 500 m²超 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をいいます。

許可対象かを判断する際には、高さが30cm以下の盛土・切土は、⑤の面積に算入しません。

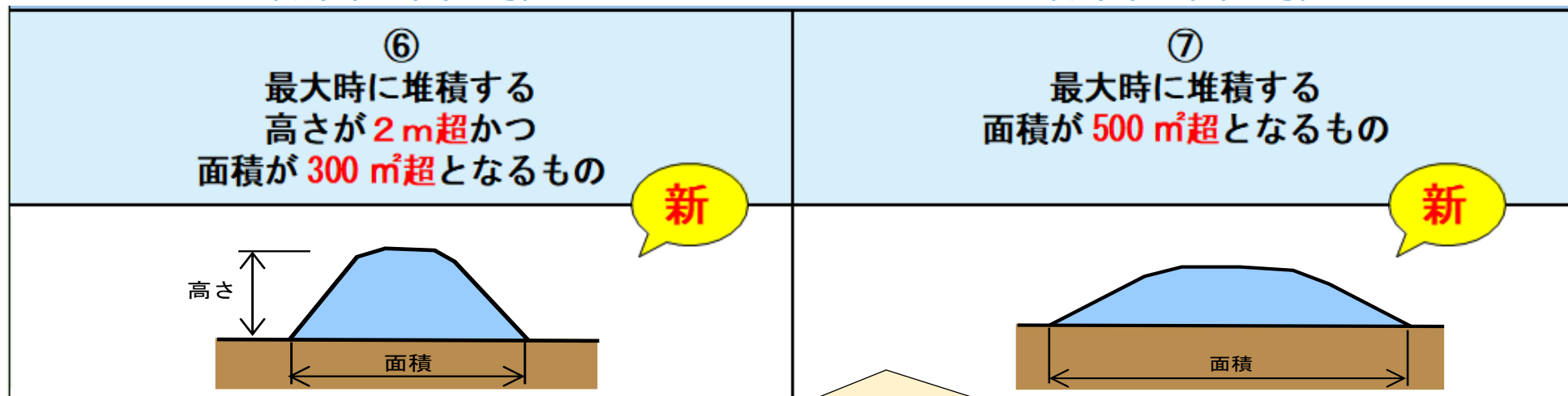
3 規制対象の行為

(1) 宅地造成・特定盛土等・土石の堆積

土石の堆積（一定規模以上の土石の積重ね）

(政令第4条第1号)

(政令第4条第2号)



許可対象かを判断する際には、高さが**30cm**以下の土石の積重ねは、⑦の面積に算入しません。

- ※ 土石の堆積ができる期間（許可の期間）は、**最大で5年**とします。
- ※ 5年を超えて土石の積重ねが行われている場合は、当該土石の積重ねを「土石の堆積」ではなく、「宅地造成又は特定盛土等（盛土）」として取り扱います。
- ※ 宅地造成・特定盛土等と、土石の堆積の両方を行う場合は、宅地造成・特定盛土等に関する工事の完了後に土石の堆積を行うものとして扱います。

3 規制対象の行為

(1) 宅地造成・特定盛土等・土石の堆積

土石とは？

● 「土石」とは、「土砂」若しくは「岩石」又はこれらの混合物のこと。

● 「土砂」とは

- ・ 地盤を構成する材料のうち、粒径75mm未満の礫・砂・シルト・粘土（以下「土」という）
- ・ 地盤を構成する材料のうち、粒径75mm以上のもの（以下「石」という）を破碎すること等により土と同等の性状にしたもの
- ・ 有機物を含む土
- ・ 土に性状改良材を混合等したもの
- ・ 建設廃棄物等の建設副産物を土と同等の性状にしたもの（廃棄物を除く）

● 「岩石」とは

- ・ 石
- ・ 建設廃棄物を石と同等の性状にしたもの

3 規制対象の行為

(2) 規制対象外の盛土・切土

公共施設用地での盛土・切土・土石の積重ねは、規制対象外

<公共施設用地>

(ア)道路、公園、河川など (盛土規制法第2条第1号)

(イ)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 など (盛土規制法施行令第2条)

(ウ)国・地方公共団体が管理する運動場、緑地、墓地、廃棄物処理施設 など (盛土規制法施行令第2条、盛土規制法施行規則第1条第2項)

留意点

- 公共施設用地の「道路」は、道路法による道路・林道は該当しますが、建築基準法による道路は該当しないものと取り扱います。
- 「公共の用に供する施設」は、都市計画法第4条第12項に規定する「公共施設」とは別ものです。

3 規制対象の行為

(2) 規制対象外の盛土・切土

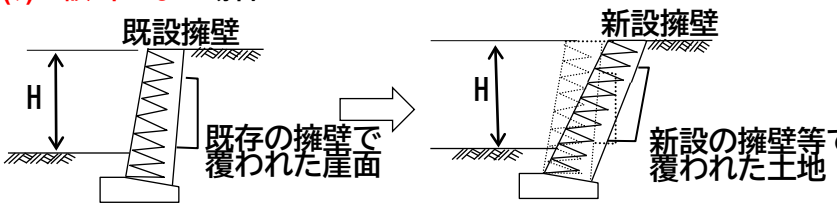
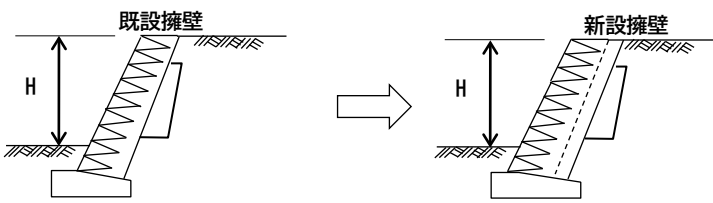
既存擁壁の築造替えに伴う盛土・切土

(政令第3条各号に該当しないと扱うもの)

<次の(ア)から(オ)の全てに該当するもの>

- (ア) 既存擁壁が鉄筋コンクリート造擁壁、無筋コンクリート造擁壁、間知石練積み造等・国土交通大臣の認定を受けた構造の擁壁（法第17条の規定）であるもの
- (イ) 擁壁の高さが変更されないもの
- (ウ) 擁壁の前面の位置（下端の位置・勾配）が変更されないもの
- (エ) 擁壁の上部・下部の地盤面の形状が新たな盛土又は切土により変更されないもの
- (オ) 「盛土（過去の盛土を含む。）による高さが1 mを超える崖を覆う擁壁であって、当該擁壁の高さが2 m以下であるもの」に該当しないもの

(オ)改正

既存の擁壁の築造替えの例	取扱い
<p>上記(ウ)に<u>該当しない</u>場合</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ● 擁壁の<u>前面の位置（下端の位置・勾配）</u>が<u>変更</u> ● 盛土・切土が政令第3条各号（P8参照）に掲げるものに該当すれば、<u>盛土規制法の許可</u>が<u>必要</u>。
<p>上記(ア)から(エ)の<u>全て</u>に<u>該当</u>する場合</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ● 盛土・切土をする場合であっても、政令第3条各号（P8参照）に、<u>該当しない</u>。（<u>許可不要</u>） ただし、<u>盛土</u>（過去の盛土を含む。）による<u>高さ</u>が<u>1 mを超える</u>崖を覆う擁壁の場合で、<u>擁壁の高さ</u>が<u>2 m以下</u>であるときを除く。

3 規制対象の行為

(2) 規制対象外の盛土・切土

通常の営農行為に伴う盛土・切土

(政令第3条各号に該当しないと扱うもの)

(ア) 耕起・代かき・整地・畝立

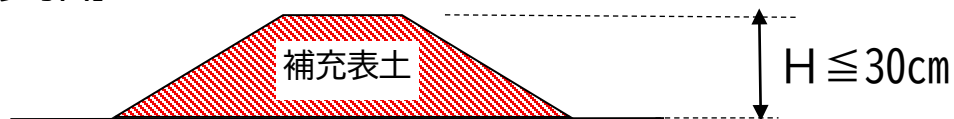
(イ) 土砂を含まない土壌改良材 (基肥及びたい肥等) の投入

ただし、土量改良材の投入後は、土砂と土量改良材は一体的にその安全性を評価する必要があるため、土量改良材は土砂に該当するものとして取り扱います。

(ウ) けい畔の新設・補修・除去

(エ) 表土の補充・入替えで、その前後の土地の地盤面の標高の差が30 cmを超えないもの

【(エ)参考図】



留意点

(イ) について

● 土壌改良材の投入前と土壌改良材・表土を混合するための耕起後の土地の地盤面の標高の差が60 cmを超えないもの (過去の投入を含めて1 mを超えないもの) に限ります。

● 土壌改良材を投入するための切土 (掘削) ・盛土 (掘削した土砂による盛土) は、(イ) に該当しません。

(エ) について

● 過去に補充した表土を含めて、表土の補充前後の土地の地盤面の標高の差が1 mを超えないものに限ります。

3 規制対象の行為

(2) 規制対象外の盛土・切土

通常の営農行為に伴う盛土・切土

(政令第3条各号に該当しないと扱うもの)

(オ) 農業用暗きょ排水の新設・改修

(カ) 樹園地における樹木の改植

(キ) 荒廃農地の再生のために行う抜根・整地

(ク) 農地（農道及び耕作道を含む。）の維持管理として行う崩壊した法面の復旧
（擁壁・崖面崩壊防止施設の設置を伴うものを除く。）

(ケ) 農作物残渣を主原料とするもののたい肥化を目的とした穴の掘削。

※穴の位置が周辺の付近の崖（擁壁等で覆われたものを含む。）、建築物その他の工作物に影響を与える場合は、土地の形質の変更（法の許可対象）に該当するものとして取り扱います。

留意点

(キ) について

- 整地とは、平均的な地盤面を変更せず、土地の凹凸を均すもので、「新たな崖が生ずるもの」「新たな地盤面が形成されるもの」「土砂の搬入出を伴うもの」は、該当しません。

(ケ) について

- 農作物残渣とは、農作物の収穫時に発生する、茎葉・野菜くずなどの非収穫部をいいます。

3 規制対象の行為

(2) 規制対象外の盛土・切土

通常の営農行為に該当しない盛土・切土

(政令第3条各号に該当しないとは扱わないもの)

(ア) ほ場の大区画化・均平・勾配修正

(イ) 田畑転換

(ウ) 農道の整備

(エ) 農業用施設用地の整備

(オ) その他の新たな崖が生ずるようなもの、「新たな地盤面が形成されるもの」及び「土砂の搬入出を伴うもの」

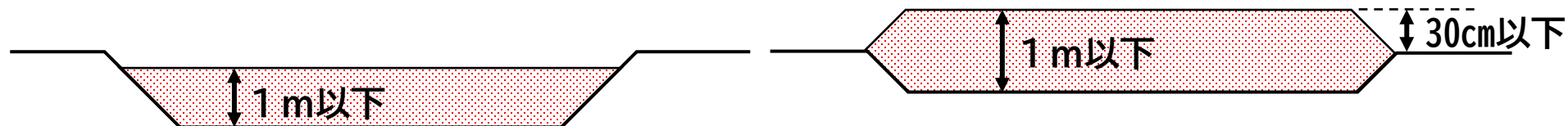
一定規模以上の
盛土・切土は
許可が必要

ただし

規制対象だが、許可不要と扱うもの

(政令第3条5号に該当しても許可不要と扱うもの)

- 凹型形状の農地（道路に囲まれた田など）における盛土で高さが1 m以下のもの（周辺の土地から30 cm以下のものに限る。）



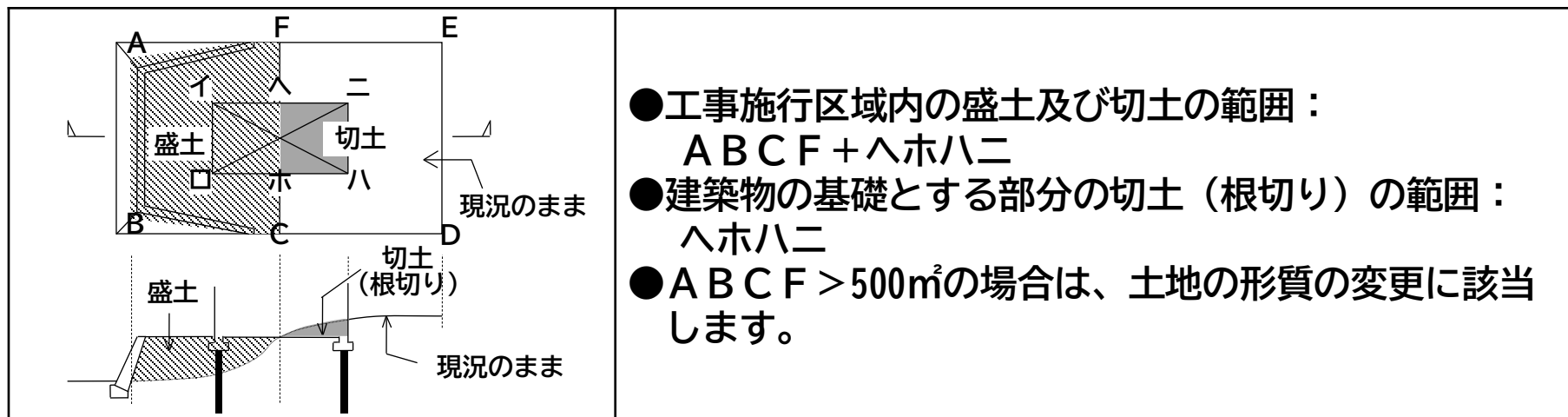
3 規制対象の行為

(2) 規制対象外の盛土・切土

建築工事に係る根切り（切土）（政令第3条第5号に該当しないものと扱うもの）

- **建築工事の根切り（切土）**をした部分のうち**建築物の基礎部分**は、土砂の流出による災害の発生のおそれが高いことから、**当該部分の切土は、土地の形質の変更に該当しません。**

※当該部分の**土地の面積**は、**「盛土・切土をする土地の面積」**（政令第3条第5号（P8の⑤））に算入しません。



留意点

- **建築物の外周の全て**において**盛土・切土**をする場合は、**建築物の基礎部分の根切（切土）**は、この取扱いは適用せず、**「盛土・切土をする土地の面積」**に算入します。
- **建築物の基礎部分の下**の**盛土**は、**「盛土・切土をする土地の面積」**から除外しません。

3 規制対象の行為

(2) 規制対象外の盛土・切土

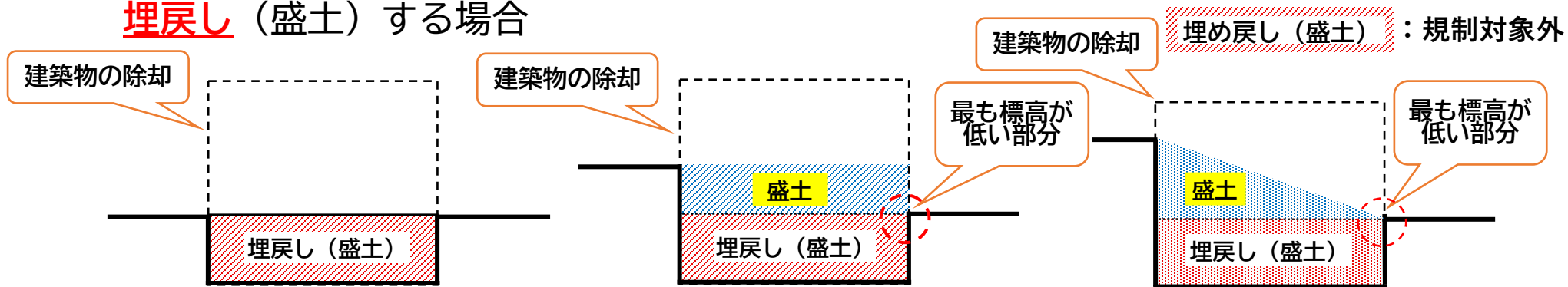
建築物の解体・除去後の埋戻し（盛土）

(政令第3条第4号・第5号に該当しないものと扱うもの)

<次の（ア）かつ（イ）の場合に該当するもの>

(ア) 建築物の基礎があった範囲が凹形状の土地であり、当該範囲の全てを埋戻し（盛土）する場合（新たな建築物の基礎とする部分を除く）

(イ) 建築物の基礎があった部分に接する土地のうち最も標高が低い部分より低い標高まで埋戻し（盛土）する場合



留意点

- (ア) 切土又は新たな建築物の建築等により、埋戻し（盛土）をする範囲が凹形状の土地でなくなる場合を除く。
- (イ) 建築物の基礎があった部分に接する土地のうち最も標高が低い部分より高く盛土する場合は、当該部分より下方の埋戻し（盛土）は、土地の形質の変更に該当しないとして取り扱いますが、上方の盛土は、土地の形質の変更(P8の①③④⑤)に該当すれば、盛土規制法の許可が必要です。

3 規制対象の行為

(2) 規制対象外の盛土・切土

建築物で崖面を覆う場合の盛土・切土

(政令第3条第1号から第4号に該当しないものと扱うもの)

<盛土又は切土により生ずる崖の崖面を次の(ア)から(ウ)に掲げるものにより覆う場合>

(ア) 建築基準法第20条第1項第4号に掲げる建築物以外の建築物 (同号口の建築物を除く)

(イ) 上記(ア)に掲げる建築物以外の建築物の基礎のうち基礎の立下げ部分 (当該部分を延長して設ける袖壁 (その延長が1メートル以下に限る。)) の部分を含む

(ウ) 地下車庫その他の鉄筋コンクリート造の建築物

※盛土・切土が政令第3条第5号(8頁の⑤)の土地の形質の変更に該当するとき、又は当該盛土・切土以外の盛土・切土が政令第3条各号(8頁)に掲げるいずれかの土地の形質の変更に該当する場合は、盛土規制法の許可が必要。

平面

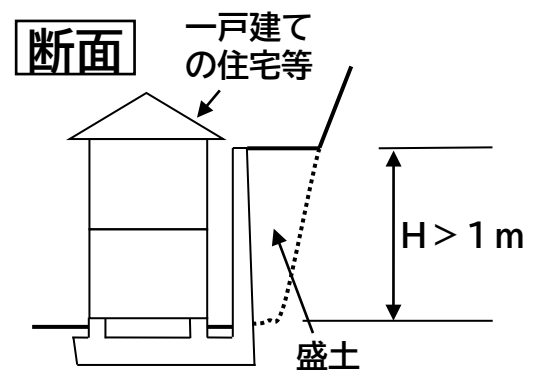
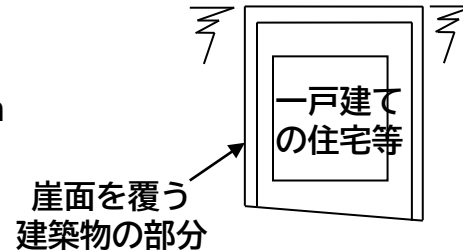
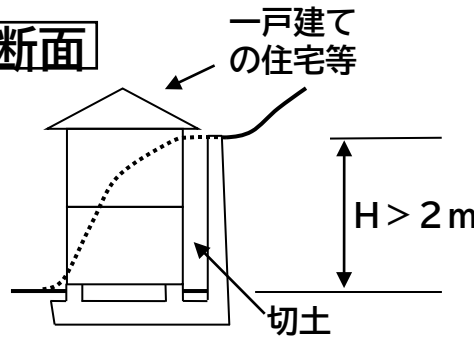
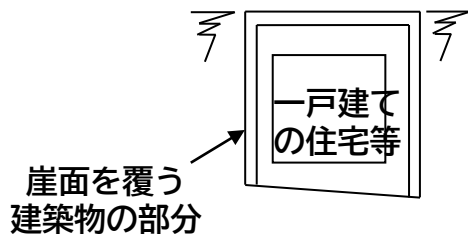
断面

一戸建ての住宅等

平面

断面

一戸建ての住宅等



【参考図①】

【参考図②】

【規制対象に該当する場合の例】

3 規制対象の行為

(3) 規制対象外の土石の堆積

規制対象外の土石の積重ね

(政令第4条各号に該当しないものと扱うもの)

- **試験・検査**のための**試料**（土石）の積重ね。

<ただし、以下の場合を除く>

- ① 試験・検査に必要な量を超えての試料（土石）の積重ね
 - ② 試験・検査のための試料（土石）とそれ以外の土石を併せての積重ね
 - ③ 試験・検査が終了後も土石の積重ねを継続する場合。
- **建築物その他の閉鎖された場所**（親杭横矢板壁、鋼矢板壁等除く。）の中における土石の積重ねであって、土石に**雨水その他の地表水の侵入のおそれがないもの**。
 - **岩石のみ**を積み重ねる土石の積重ねであって、その**勾配が30度以下**のもの。
※勾配が10分の1以下である土地における土石の積重ねに限る。
 - 主として**土石に該当しない商品・製品を製造する工場等の敷地内**において積重ねされた、**商品・製品の原材料**となる土石の積重ね
※主たる商品・製品が土石に該当する土質改良プラント等の工場等について、敷地内において商品・製品の原材料となる土石を堆積する場合などは除く。

4 許可対象外の工事

災害の発生のおそれがないと認められる工事

<他の法令に規定されるもの>

- (ア) 採石法の規定による認可を受けたものが行う当該認可に係る工事 など
(盛土規制法施行令第5条第1項各号)
- (イ) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する廃棄物の処分等
- (ウ) 土地改良法に規定する土地改良事業 など (盛土規制法施行規則第8条各号)

留意点

- 安全性が確保されていない工事は、法の許可対象であると取り扱います。

(例)

廃棄物の処理及び清掃に関する法律第8条第1項、第9条第1項、第15条第1項又は第15条の2の6第1項の規定による許可の内容に廃棄物処理施設の建設に伴う盛土・切土の安全性に関する事項が含まれない場合

4 許可対象外の工事

災害の発生のおそれがないと認められる工事

<工事に付随して行われる土石の堆積 (ア)から(エ)の全てに該当するもの>

(ア)主たる工事で使用・発生する土石を積み重ねるもの。

※「主たる工事の施行に必要な土石の量を超えて土石を積み重ねるもの」「主たる工事において使用、又は発生する土石とそれ以外の土石を併せて積み重ねる」ものを除く。

(イ)主たる工事に係る主任技術者・監理技術者・現場管理者が、主たる工事に係る現場と一体的に管理する土石の堆積

(ウ)主たる工事の期間内（主たる工事の着手から工事完了までの間）にのみ行う土石の堆積

(エ)主たる工事を施行する土地・土地に隣接する土地において行う土石の堆積(道路を介して隣接する土地含む)

