

宅地造成及び特定盛土等規制法の宅地造成等に関する工事の許可について

- 横浜市は、令和7年4月1日に市の全域を『宅地造成等工事規制区域』に指定し、同日より宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「法」という）の適用を開始しました。
- 横浜市では『特定盛土等規制区域』及び『造成宅地防災区域』の指定はありません。
- この資料は、『宅地造成及び特定盛土等規制法の概要』を記載したものです。許可の要否については、『盛土規制法の手引』をご覧になり、現況の地盤及び計画地盤を記載した図面を持参して、宅地審査部にご相談ください。

1 用語の定義等について

(1) 宅地【法第2条第1号】

宅地には、建築物の敷地に限らず、建築物を伴わない駐車場、テニスコート、墓地（地方公共団体が管理するものを除きます。）、資材置場等も含まれます。

なお、「農地、採草放牧地及び森林」は、不動産登記法の地目による区別ではなく農地法及び森林法による「農地」、「採草放牧地」及び「森林」をいいます。

(2) 宅地造成・特定盛土等・土石の堆積【法第2条第2号、第3号及び第4号】

宅地造成とは、宅地以外の土地を宅地にするために行う土地の形質の変更（一定規模以上の盛土・切土）をいいます。

特定盛土等とは、宅地、農地、採草放牧地、森林で行う土地の形質の変更（一定規模以上の盛土・切土）をいいます。

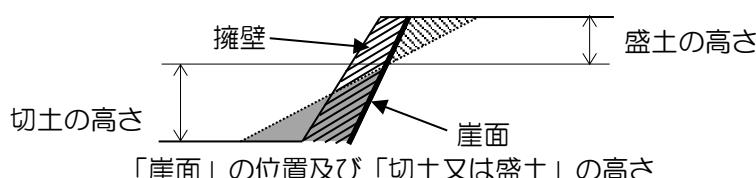
土石の堆積とは、宅地又は農地等において行う土石の積重ね（一定規模以上で一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限ります。）をいいます。

(3) 宅地造成等【法第10条第1項】

宅地造成等とは、宅地造成、特定盛土等及び土石の堆積をいいます。

(4) 崖及び崖面【法施行令第1条第1項】

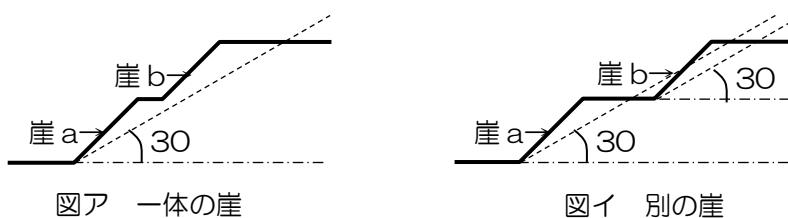
崖とは、地表面が、水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（花崗岩、安山岩等の火成岩及び硬い礫岩をいい、風化の著しいものは除きます。）以外のものをいいます。



※切土又は盛土により生じた崖面は、原則として、擁壁を設置し崖面を覆わなければなりません。【法施行令第6条】

(5) 一体の崖【法施行令第1条第3項】

下図において、崖aと崖bは、図アでは一体の崖となり図イでは別の崖となります。



(6) 工事実施区域【市細則第2条第1号】

工事実施区域とは、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事を実施する土地をいいます。

なお、宅地造成及び特定盛土等については、切土又は盛土を行う土地の部分の面積だけでなく、現に建築物の敷地若しくは駐車場等の用地として土地利用がなされている土地又は宅地造成及び特定盛土等によって土地利用を図ろうとする土地の部分の総面積です。

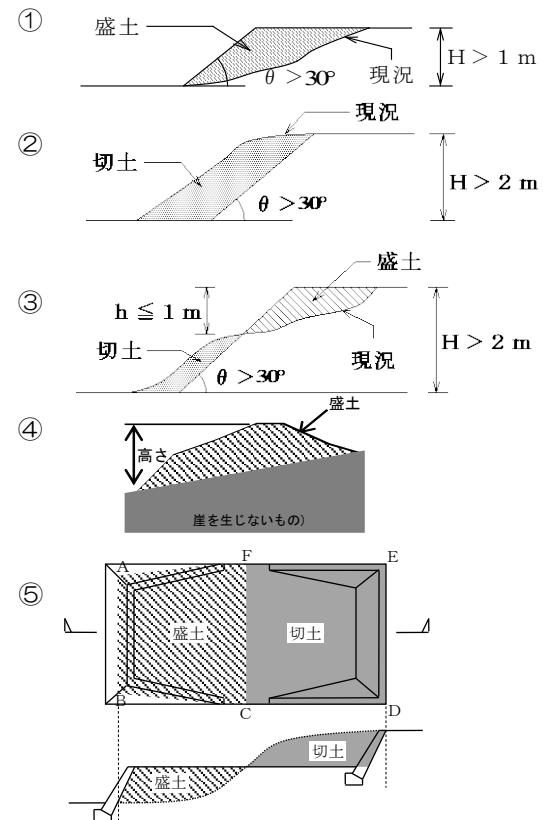
2 宅地造成等に関する工事の許可について【法第12条】

工事主は、宅地造成等に関する工事については、工事着手前に市長の許可が必要になります。許可を要する“土地の形質の変更”には、次のものが該当します。

なお、工事中の仮設のための一時的な切土及び盛土は次に掲げる行為に含まない場合があります。

【宅地造成・特定盛土等】

- ① 盛土で、高さが1m超の『崖』が生じるもの【法施行令第3条第1号】
- ② 切土で、高さが2m超の『崖』が生じるもの【法施行令第3条第2号】
- ③ 切土と盛土を同時にい、高さが2m超の『崖』が生じるもの【法施行令第3条第3号】
- ④ 盛土で高さが2m超となるもの【法施行令第3条第4号】
- ⑤ 切土又は盛土をする土地の面積（右図のABCDEFで囲まれた部分）が500m²超のもの（切盛高さが30cm超のみを算定【法施行令第3条第5号】



【土石の堆積】

- ① 最大時に堆積する高さが2m超かつ面積が300m²超となるもの【法施行令第4条第1号】
- ② 最大時に堆積する面積が500m²超のもの（高さ30cm超のみを算定します。）【法施行令第4条第2号】



3 宅地造成等に関する工事の許可が不要な取り扱いについて【法施行令第3条】

次の（1）から（3）については、宅地造成等規制区域内であっても法施行令第3条に規定する土地の形質の変更を生じていないものとして取り扱い、法第12条に規定する許可は必要ありません。

- (1) 擁壁の建築替えを行う場合で、次のすべてに該当する場合をいう。
 - ア 既存擁壁（RC擁壁等）を造り替えるもの
 - イ 擁壁の高さが変更されないもの
 - ウ 擁壁の前面の位置（下端の位置及び勾配）が変更されないもの
 - エ 擁壁の上下部の地盤面の形状が切土又は盛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1mを超える崖を覆う擁壁であって、当該擁壁の高さが2m以下であるもの」に該当しないもの
- (2) 建築物により崖面を覆う場合（斜面地に一戸建ての住宅等（建築基準法第20条第1項第4号に定める建築物以外の建築物（同号口に掲げる基準に適合する建築物を除く。））を建築する場合で、崖面を覆うために、建築物の基礎に接続して設ける土留め構造物を除く。）
- (3) 建築物の建築自体と一体不可分な工事と認めることができる基礎工事（根切り）を行う場合（建築物下の盛土を除く。）。ただし、建築物の外周全部分を造成する場合には、この限りではない

4 土地の保全義務について【法第22条】

土地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成等に伴う災害が生じないよう、その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。