

盛土規制法説明会

令和7年2月27日午前10時～

1 挨拶

2 説明

3 質疑応答



Colors, Future!

川崎市



Colors, Future!

川崎市

- I 盛土規制法の概要について
- II 川崎市における盛土規制法の規制内容
及び申請手続きについて
- III 開発許可への影響について
- IV 区域指定日前後の取り扱い
- V 土地の管理責任や罰則等について



Colors, Future!

川崎市

盛土規制法の概要について

盛土規制法の施行について

令和3年7月に発生した静岡県熱海市での土石流災害を受け、国は、土地の用途にかかわらず危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制するため、「宅地造成等規制法（以下「旧宅造法」という。）」を法律名・目的も含めて抜本的に改正し、「**宅地造成及び特定盛土等規制法**」（通称：**盛土規制法**）を令和5年5月に施行しました。



死者28名、住宅被害98棟（国交省資料より）

法改正の概要

1 スキマのない規制

- 都道府県知事等が、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定します。
- 農地・森林の造成や土石の一時的な堆積も含め、規制区域内で行う盛土等が許可の対象となります。 等

2 盛土等の安全性の確保

- 盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定します。
- 許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、①施行状況の定期報告、②施行中の中間検査および③工事完了時の完了検査を実施します。 等

3 責任の所在の明確化

- 盛土等が行われた土地について、土地所有者等が安全な状態を維持する責務を有することを明確化します。
- 災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても、是正措置等を命令することができます。 等

4 実効性のある罰則の措置

- 罰則が抑止力として十分機能するよう、無許可行為や命令違反等に対する罰則について、条例による罰則の上限よりも高い水準に強化します。 等
※最大で懲役3年以下・罰金1,000万円以下・法人重科3億円以下

1 スキマのない規制

- ① 調査を行い、盛土等により被害を及ぼしうる区域を新たな規制区域として広く指定します。

【規制対象】

- 宅地を造成するための盛土・切土



【区域指定のイメージ】

主に、丘陵地にある市街地（又は今後市街地になりうる土地）の区域を指定

＜宅地造成工事規制区域（改正前）のイメージ＞



【規制対象】

※（下線部）：規制を強化する部分

- 土地（森林・農地を含む）を造成するための盛土・切土
- 土捨て行為や一時的な堆積



【区域指定のイメージ】

改正前の宅地造成工事規制区域に加えて、
**土砂流出等により人家等に被害を及ぼしうる、
森林、農地、平地部の土地を広く指定**

＜新制度による規制区域のイメージ＞

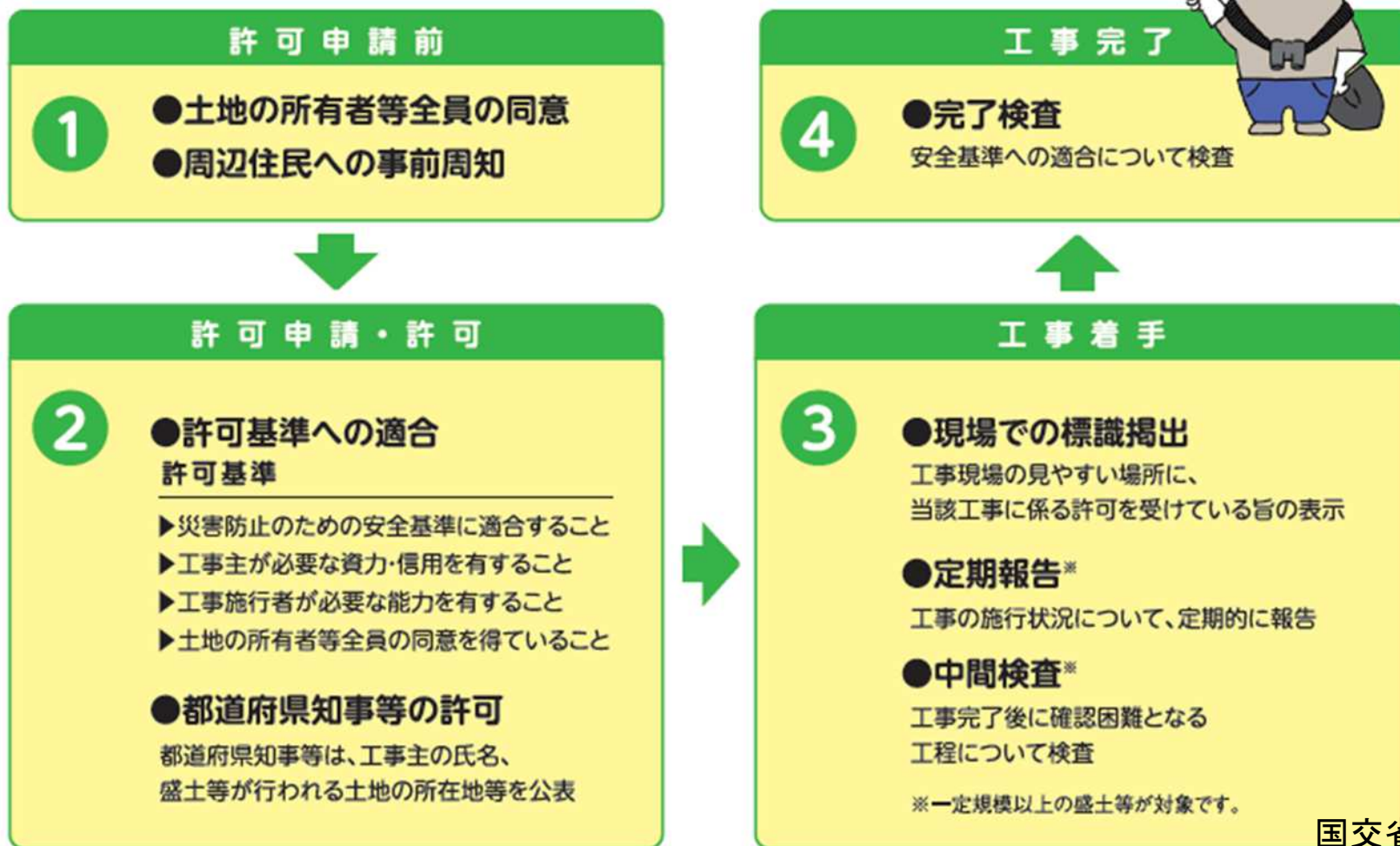


- ② 盛土等に伴う災害の防止のために必要な安全性把握調査（既存盛土調査）を実施します。
⇒①、②については、「基礎調査」として5年毎の調査実施が法に義務付けされます。
- ③ 農地や森林等土地の用途に関わらず、規制区域内においては盛土・切土に加え一時的な土砂の仮置きが規制、許可の対象になります。

2 盛土等の安全性の確保

- ① 盛土等の災害防止のための新たな許可基準が設定されました。
- ② 許可に当たり、土地所有者等の同意及び周辺住民への事前周知が要件化されました。
- ③ 工事の施行状況の定期報告、中間検査、工事完了時の完了検査が実施されます。

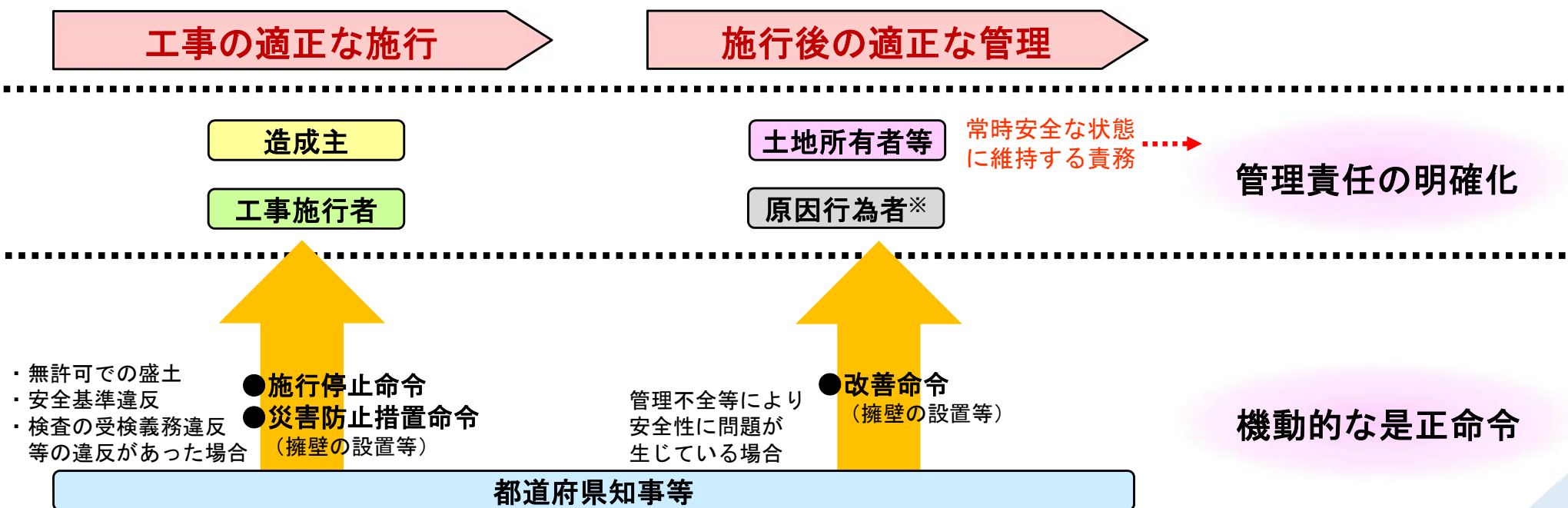
許可申請から工事完了までの流れ



3 責任の所在の明確化

4 実効性のある罰則の措置

- ① 盛土等が行われた土地について、土地所有者等が安全な状態に維持する責務を有することが明確化されます。
- ② 災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても是正措置等が命令されます。
- ③ 罰則が抑止力として十分機能するよう、無許可行為や命令違反等に対する罰則について、条例による罰則の上限よりも高い水準に強化されます。



※ 命令の相手方を確知できない、命令するいとまがない、命令された者が期限までに対策を実施しない等の場合には、都道府県知事等が代執行。

- 無許可、安全基準違反、命令違反等に対する懲役刑及び罰金刑について、
条例による罰則の上限よりも高い水準に強化（最大で懲役3年以下・罰金1,000万円以下）
- 法人に対しても抑止力として十分機能するよう、法人重科を措置（最大で3億円以下）

実効性のある罰則



Colors, Future!

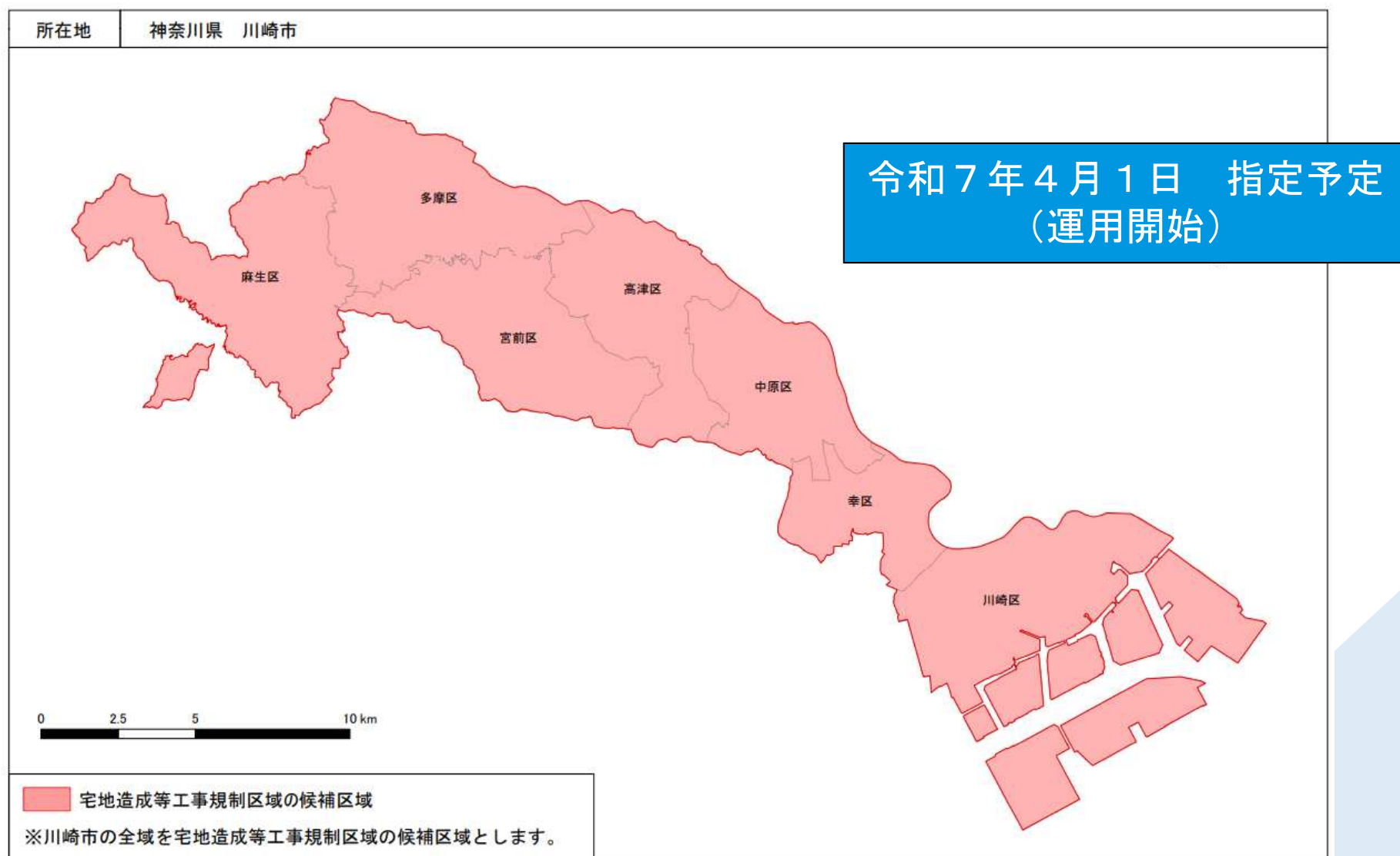
川崎市

川崎市における 盛土規制法の規制内容 及び申請手続きについて

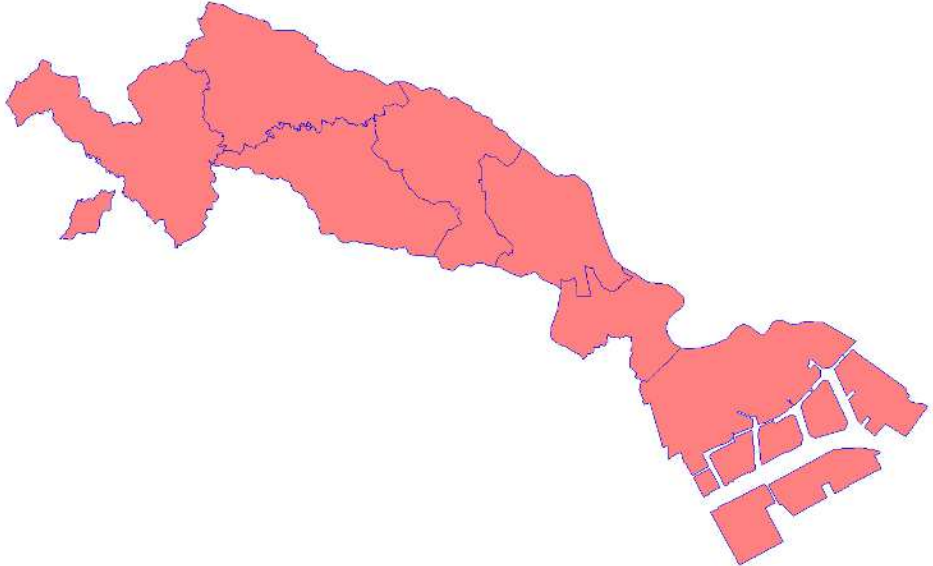
規制区域の候補区域

新たな規制区域の指定に向けた基礎調査の結果、市域全域が宅地造成等工事規制区域の候補区域となったことから、「宅地造成等工事規制区域」の候補区域を「川崎市全域」とします。

宅地造成等工事規制区域の候補区域



旧宅造法の規制区域と盛土規制法の規制区域の比較

法	旧宅造法（改正前）	盛土規制法（改正後）
規制区域図		
名称	宅地造成工事規制区域 （通称：旧宅造区域）	宅地造成等工事規制区域 ※特定盛土等規制区域の指定はありません
範囲	北部の丘陵地を中心に 約42%を指定	市域全域を指定

旧宅造法に基づく旧宅造区域については、
本市HP：「ガイドマップかわさき」でご確認いただけます。

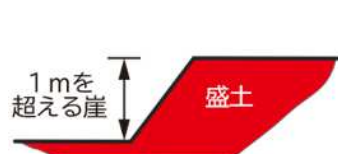
許可対象の追加について

※緑字緑太枠が法改正で新たに規制対象となる行為

1 盛土規制法の規制対象行為

- (1) 宅地造成：宅地以外の土地を宅地にするための盛土その他の土地の形質の変更
- (2) 特定盛土等：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
- (3) 土石の堆積：宅地又は農地等において行う土石の堆積（一定期間（最大5年）に限る。）

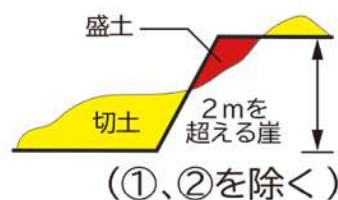
2 土地の形質の変更



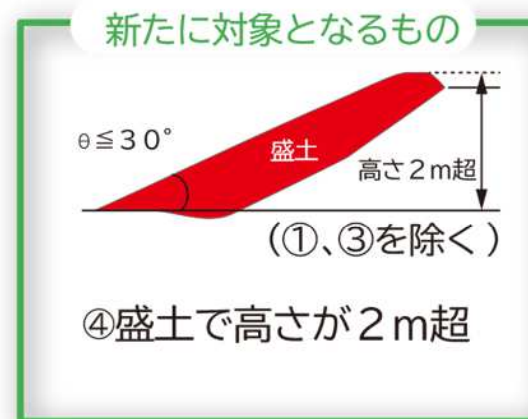
①盛土で高さが
1 m超の崖が発生



②切土で高さが
2 m超の崖が発生



③盛土と切土を同時
に行い高さ
2 m超の崖が発生



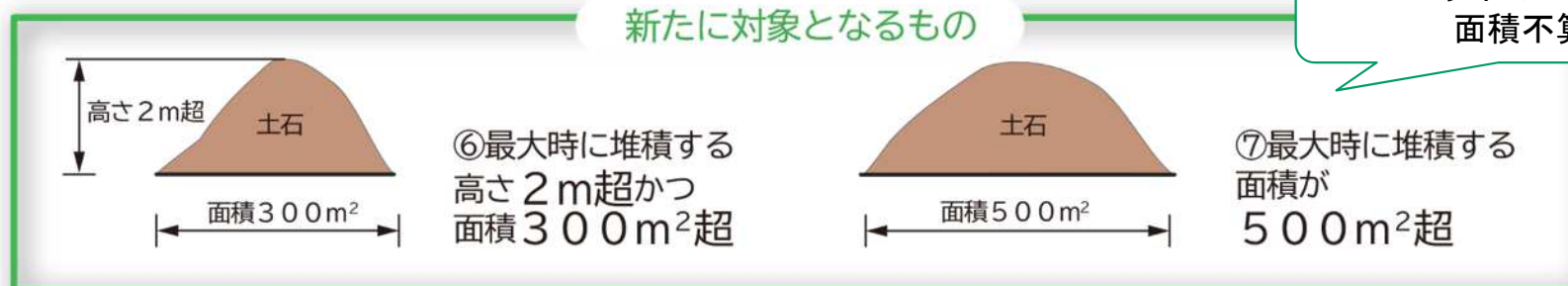
④盛土で高さが2 m超



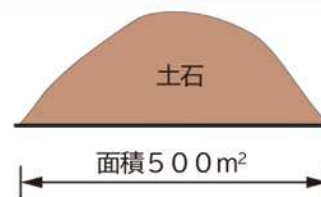
⑤盛土又は切土する
土地の面積が
500m²超

30 cm以下の盛土・切土は
面積不算入

3 土石の堆積



⑥最大時に堆積する
高さ2 m超かつ
面積300m²超



⑦最大時に堆積する
面積が
500m²超

30 cm以下の土石の堆積は
面積不算入

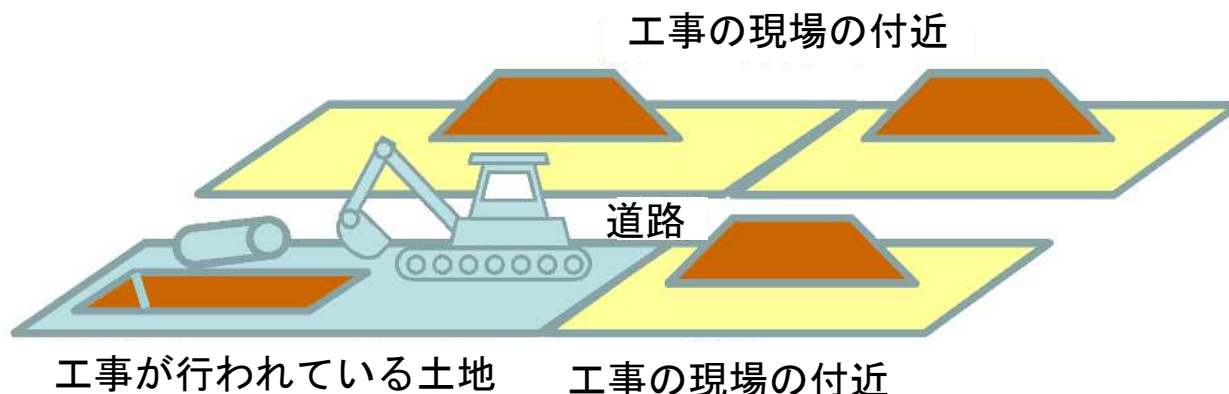
許可を要しない工事

1 公共施設用地における工事（法第2条第1号、政令第2条、規則第1条）

- 道路（林道を含む）、公園、河川等の公共施設用地における工事。

2 災害の発生のおそれがないと認められるもの（令第5条、規則第8条）

- 工事の施行に付随して行われる土石の堆積（※1）であって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近（※2）に堆積するもの等。



※1 当該工事に使用する土石又は当該工事から発生した土石を当該工事現場やその付近に一時的に堆積する場合の土石の堆積で、本体工事に係る主任技術者等が本体工事の管理と併せて一体的に管理するものをいいます。

※2 本体工事に係る主任技術者等が本体の工事現場と一体的な安全管理が可能な範囲として、容易に状況を把握し到達できる工事現場の隣地や隣地に類する土地のことをいいます。

3 規制の対象とならない行為（施行通知）

- 農地及び採草放牧地において行われる通常の営農行為。

（通常の生産活動並びにほ場管理のための耕起、代かき、整地、畝立、けい畔の新設、補修及び除去、表土の補充等）

⇒農地における盛土等をする場合は、その行為が通常の営農行為に該当するか否かに
ついて、**事前に川崎市経済労働局農業振興センター農地課**へご確認ください

許可申請から完了までの手続きの流れ

※緑字緑太枠、盛土規制法で規定された手続き

許可申請前

土地所有者等の同意

- 盛土等を行う土地の所有者等の全員の同意

周辺地域住民への事前周知

- 周辺地域の住民に対し、説明会の開催等により工事の内容を周知

許可申請

許可基準への適合

(許可基準)

- ⇒災害防止のための安全基準に適合すること
- ⇒必要な資力・信用を有すること
- ⇒工事施行者が必要な能力を有すること
- ⇒土地の所有者等全員の同意を得ていること

川崎市長の許可

※都道府県知事等は、工事主の氏名、盛土等が行われる土地の所在地等を公表

工事着手

現場での標識掲出

- 工事現場の見やすい場所に、当該工事に係る許可を受けている旨の表示

定期報告

- 工事の施行状況について、3カ月ごとに報告（例：土石の堆積量）
※一定規模以上の盛土・切土、一時堆積に適用

中間検査

- 工事完了後に確認困難となる工程（盛土内の暗渠排水管等の設置状況）について、現地検査

工事完了

※一定規模以上の盛土・切土に適用 ※本市独自の中間確認は引き続き継続予定（例：配筋等）

完了検査

- 安全基準への適合について現地検査（例：盛土の形状、擁壁の強度 等）

周辺地域住民への事前周知（その１）

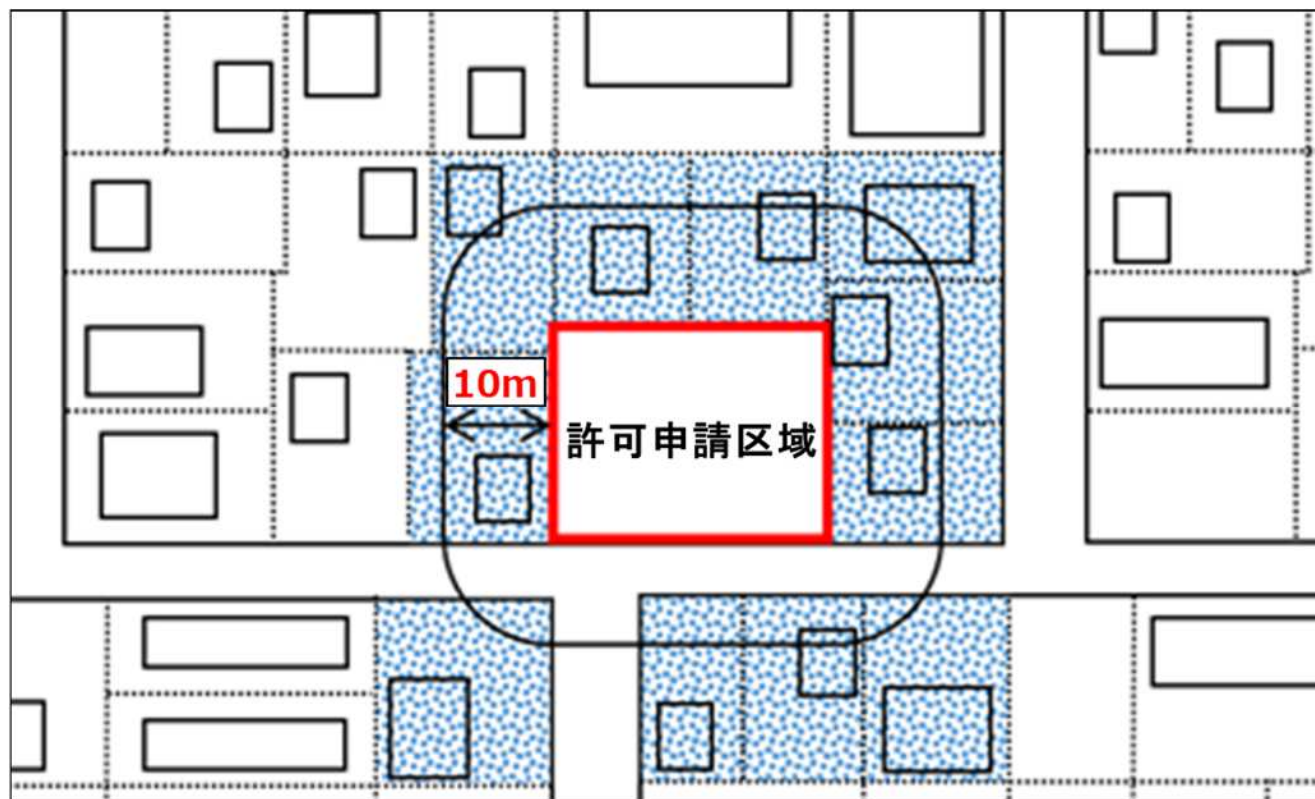
工事主は許可を申請するときは、あらかじめ周辺地域の住民に対し、説明会の開催等により宅地造成等に関する工事の内容を周知をしなければなりません。

実施時期	事前相談の回答後
周知方法	① 説明会 ② 書面配布 ③ 現地掲示とネット掲載 のいずれか（原則①か②で行うこと）
周知内容	ア 工事主の氏名又は名称 イ 工事が施行される土地の所在地 ウ 工事施行者の氏名又は名称 エ 工事主又は工事施行者の連絡先 オ 工事着手予定日及び工事完了予定日 カ 盛土又は切土の高さ/土石の堆積の最大堆積高さ キ 盛土又は切土をする土地の面積/土石の堆積を行う土地の面積 ク 盛土又は切土の土量/土石の堆積の最大堆積土量 ケ 宅地造成又は特定盛土等を行う目的 コ 区域図 サ 計画概要（土地利用目的、建築物を建てる場合は計画戸数）

周辺地域住民への事前周知（その２）～周知の範囲について～

周辺地域の住民とは、土地を所有する者、建築物の全部若しくは一部を所有、若しくは占有する者で、その土地又は建築物の敷地の全部又は一部が盛土等を行う土地の境界線（許可申請区域境界線）から水平距離で10m以内にあるものとします。

⇒ 許可申請するときは、あらかじめ、周辺地域の住民に対し、周知を行わなければなりません。



■ 周辺地域住民：対象となる範囲の考え方

盛土等を行う土地の境界線から20m程度の距離の範囲に居住する住民から説明を求められた場合は、説明を行うように努めてください。

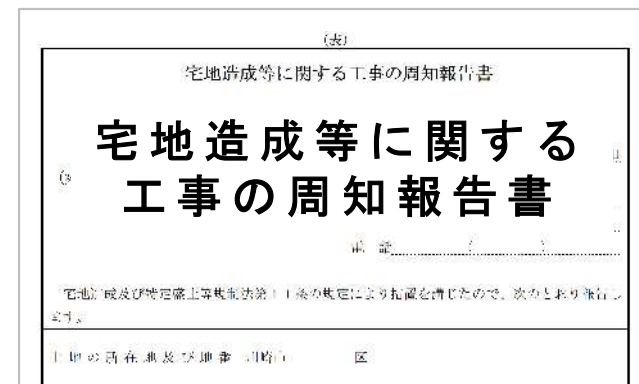
周辺地域住民への事前周知（その3）～周知の書類について～

許可申請の添付書類として、**周辺地域住民へ事前周知を行ったことを証する書類の提出**が必要です。

⇒ 周知を行ったことを証する書類は①、②に掲げる書類とします。

① 周知報告書（細則様式）

+



② 周知の方法に応じた添付書類

説明会	書面配布	現地掲示＋ネット掲載
・ 近隣現況図（周知対象範囲内の土地や建築物を示す地図） ・ 周辺地域の住民一覧表（周知対象範囲の土地・建物所有者の住所、氏名） ・ 説明会開催通知 ・ 開催通知配布記録（日時、手段） ・ 説明資料（パワーポイント等投影資料） ・ 説明資料（配布資料） ・ 出席者名簿 ・ 実施報告書（議事概要） ・ 説明会開催状況写真	・ 近隣現況図（周知対象範囲内の土地や建築物を示す地図） ・ 周辺地域の住民一覧表（周知対象範囲の土地・建物所有者の住所、氏名） ・ 配布資料 ・ 配布記録（日時、手段）	・ 近隣現況図（周知対象範囲内の土地や建築物を示す地図、現地掲示物の設置位置） ・ 周辺地域の住民一覧表（周知対象範囲の土地・建物所有者の住所、氏名） ・ 現地掲示物の設置状況写真 ・ ホームページの写し及びURL（全てのページ）

工事主の資力及び信用

宅地造成等に関する工事の許可申請にあたって、当該工事を行うために必要な資力及び信用が工事主に求められます。

⇒ 従前から都市計画法に基づく開発行為については、資力及び信用の規定がされています。

資力信用があることを確認するための書類（提出書類）

宅地造成等に関する工事	【参考】開発行為
・ 工事主の資力及び信用に関する申告書（盛土規制法細則様式） ・ 法人税の納税証明書（直近の年度の国税）（個人の場合は所得税納付証明書、会社員の場合は源泉徴収票の写） ・ 登記事項証明書（個人の場合は、住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するものであつて、氏名及び住所を証する書類） ・ 役員の住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するものであつて氏名及び住所を証する書類 ・ 貸借対照表、損益計算書、事業報告書及び取引銀行の預金残高を証する書類 ・ 融資の内容を証する書類（融資証明書（印鑑証明書付）、預金残高を証する書類） ・ 資金計画書	・ 申請者の資力及び信用に関する申告書（開発細則様式） ・ 法人税の納税証明書（直近の年度の国税）（個人の場合は所得税納付 証明書、会社員の場合は源泉徴収票の写） ・ 法人の登記事項証明書（履歴事項全部証明書）（個人の場合は、住民票） ・ 貸借対照表、損益計算書、事業報告書及び取引銀行の預金残高を証する書類 ・ 融資の内容を証する書類（融資証明書（印鑑証明書付）、預金残高を証する書類） ・ 資金計画書

※赤字：開発との違い

工事施行者の能力

宅地造成等に関する工事の許可申請にあたって、当該工事を完成するために必要な能力が工事施行者に求められます。

⇒ 従前から都市計画法に基づく開発行為については、施行者能力の規定がされています。

工事施行者の能力があることを確認するための書類（提出書類）

<u>宅地造成等に関する工事</u>	【参考】開発行為
- 工事施行者の能力に関する申告書（盛土規制法細則様式） - 工事施行者の法人の登記事項証明書（履歴事項全部証明書）（個人の場合は、住民票等） - 工事施行者の法人税の納税証明書（直近の年度の国税）（個人の場合は所得税納付証明書） - 建設業の許可証明書の写し	- 工事施行者の能力に関する申告書（開発細則様式） - 法人の登記事項証明書（履歴事項全部証明書）（個人の場合は、住民票） - 法人税の納税証明書（直近の年度の国税）（個人の場合は、所得税納付証明書） - 建設業の許可証明書

土地所有者等の同意

宅地造成等に関する工事の許可申請にあたって、当該工事をする土地の区域内の土地の所有者等（使用及び収益を目的とする権利を有する者）から、**全員**の同意を得ていることが必要です。

⇒ 従前から都市計画法に基づく開発行為については、開発区域内の権利者の同意を必要とする規定がされています。

⇒ **旧宅造法に基づく宅地造成**についても、**従前から細則で土地所有者の同意**を求めています。

同意を取得する範囲

宅地造成等に関する工事	【参考】開発行為
宅地造成等に関する工事をしようとする土地の所有権、地上権、質権、賃借権、使用貸借権及び使用収益権（永小作権、地役権）を有する者 ※抵当権、根抵当権、先取特権等の担保物権（当該土地を占有する不動産質権者を除く）については、同意の対象とならない。 ※建築物又は工作物のみに係る権利者（賃貸住宅の賃借人等）の同意は不要。	施行の妨げとなる権利として、当該開発区域内の土地については、所有権、抵当権、賃借権、地上権、地役権、永小作権、質権、先取特権、留置権、仮登記をした所有権移転請求権などであり、建物その他の工作物については、所有権、抵当権、賃借権、質権、先取特権、留置権、仮登記をした所有権移転請求権など

同意を得たことを確認するための書類（提出書類）

宅地造成等に関する工事	【参考】開発行為
- 宅地造成等に関する工事の同意書 - 権利者一覧表 - 印鑑証明書 - 最新の土地の登記事項証明書等 - 公図	- 開発行為の施行等の同意書 - 開発区域内権利者一覧表 - 印鑑証明書 - 最新の土地及び建物の登記事項証明書 （公図）

技術基準 ～主な審査項目～

黒字：従前の基準による項目

赤字：盛土規制法により新たに追加する項目

義務設置擁壁

土地の形質の変更

盛土等

土石の堆積

【主な技術審査項目】

<擁壁の種類>

- ☐鉄筋コンクリート造
- ☐無筋コンクリート造
- ☐練積み造
(間知石積み、コンクリートブロック積み)

<擁壁の構造>

- ☐鉄筋・無筋コンクリート造の構造計算
擁壁の高さが5m超の場合は大地震時の構造計算
- ☐練積み造の構造（勾配、高さ等）
- ☐根入れ深さ
- ☐斜面に沿って設置する擁壁
- ☐二段擁壁の規制について
- ☐擁壁のコーナー補強
- ☐伸縮目地
- ☐透水層
- ☐水抜き穴の設置

<地盤の支持力確認>

- ☐建築基準法施行令93条に規定する数値、もしくは、告示1113号による原地盤試験

【工程確認】

- ☐床付け地盤整正時の地耐力や配筋等の確認

【定期報告】

- ☐擁壁等に関する工事の施行状況を報告

【主な技術審査項目】

<盛土等の法面>

- ☐原地盤の段切り
- ☐盛土の材料
- ☐5.0m措置（勾配や小段の設置等）
- ☐高盛土を行う場合の超の盛土法面の措置（勾配や小段の設置等）

<安定計算>

- ☐5.0m超の盛土法面の安定計算（大地震時）
- ☐高盛土を行う場合の安定計算（土質調査等）
- ☐大規模盛土造成地となる場合の安定計算（大地震時）
- ☐溪流等で高さ1.5mを超える盛土をする場合の安定計算（土質調査等）

<のり面及びその他の地表面に講ずる措置>

- ☐盛土等の法面やその他地表面の保護
- ☐保護を要さない箇所

<地盤に講じる措置>

- ☐軟弱地盤等で行う盛土等の措置
- ☐盛土工事における締め固め（まき出し厚30cmごと）

<排水施設の設置>

- ☐排水施設の設置位置や構造
- ☐地下水排除工（暗渠排水工、基盤排水層）
- ☐流末の管理者との協議

【中間検査】

- ☐特定工程として盛土等内の暗渠排水管の検査

【定期報告】

- ☐盛土等の高さや面積等を報告

【主な技術審査項目】

<地盤に講じる措置>

- ☐堆積する土地の勾配は1/10

<周辺の安全確保>

- ☐空地の確保
- ☐側溝や柵等の設置

<土砂流出防止>

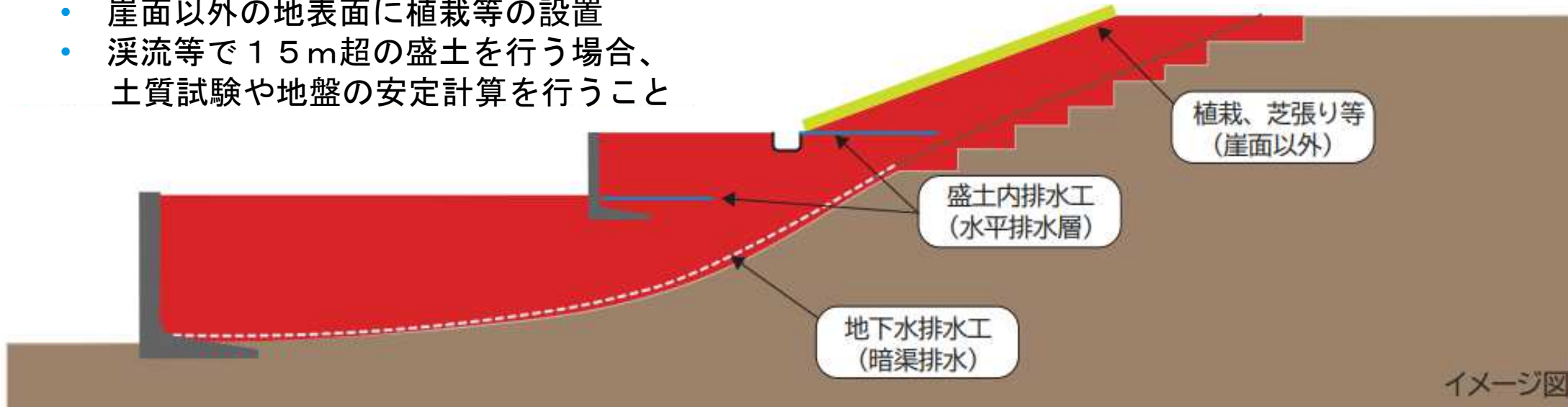
- ☐保全対象との離隔確保
- ☐鋼矢板等の設置
- ☐構台等の設置
- ☐防水性シート等による保護

【定期報告】

- ☐土石の堆積の高さや面積等を報告

技術基準の追加

- 盛土内に浸透した地表水等を排除する水平排水層の設置
- 盛土へ地下水が浸入するおそれがある場合の地下水排除工の配置及び構造を規定
- 崖面以外の地表面に植栽等の設置
- 溪流等で15m超の盛土を行う場合、土質試験や地盤の安定計算を行うこと

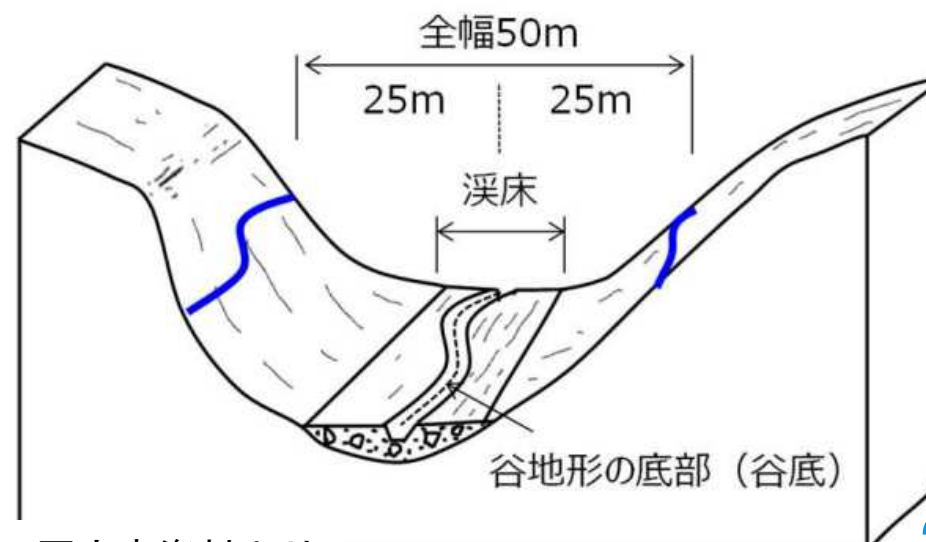


溪流等

溪床勾配10度以上の勾配を呈し、0次谷(※1)を含む一連の谷地形(※2)であり、その底部の中心線からの距離が25m以内の範囲

※0次谷 常時流水のないものを含めた谷型の地形のうち、地形図の等高線の凹み具合から、等高線群の間口よりも奥行が小さくなる地形をいう。谷地形の源頭部や谷壁斜面等の凹地部分が該当

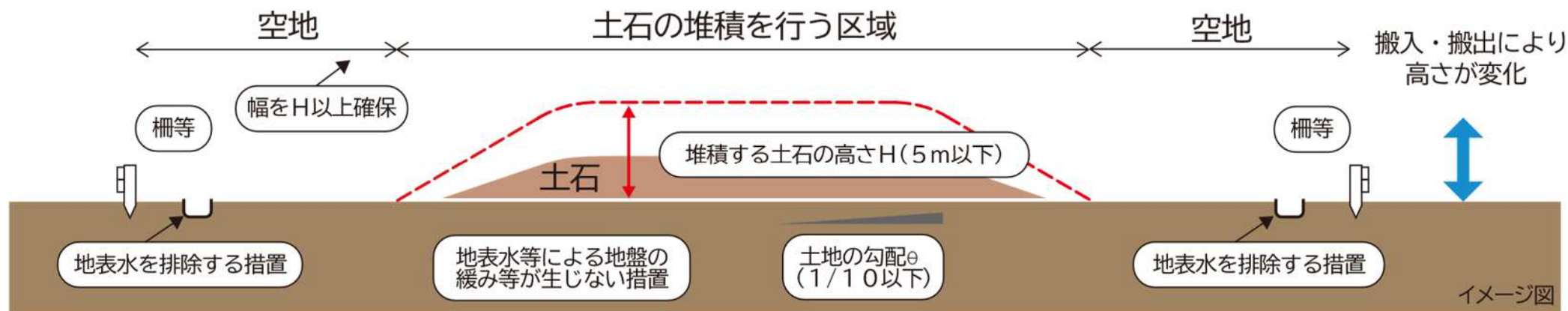
※一連の谷地形 上流から下流へ流下経路が連続する一続きの谷地形



国交省資料より

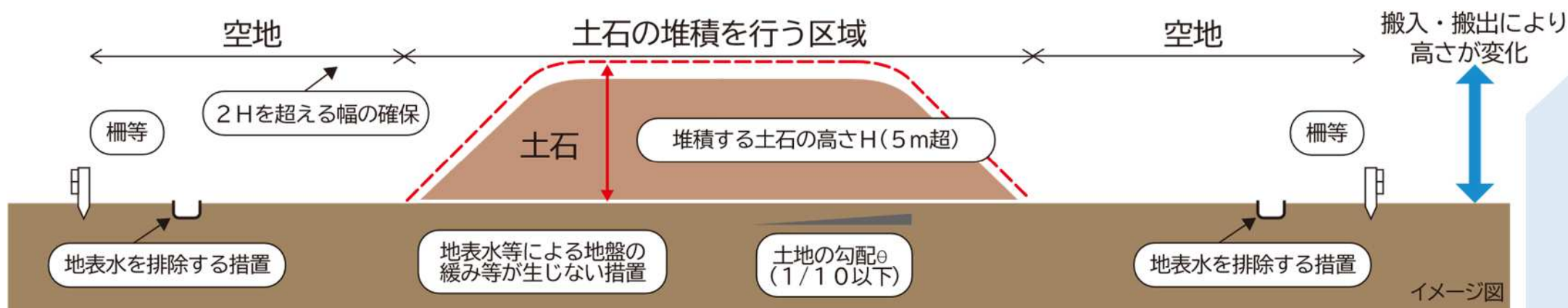
土石の堆積の技術基準

1 堆積する土石の高さが5m以下の場合、当該高さを超える幅の空地の設置



--- 赤点線：計画期間内の最大堆積高さ

2 堆積する土石の高さが5mを超える場合、当該高さの2倍を超える幅の空地の設置



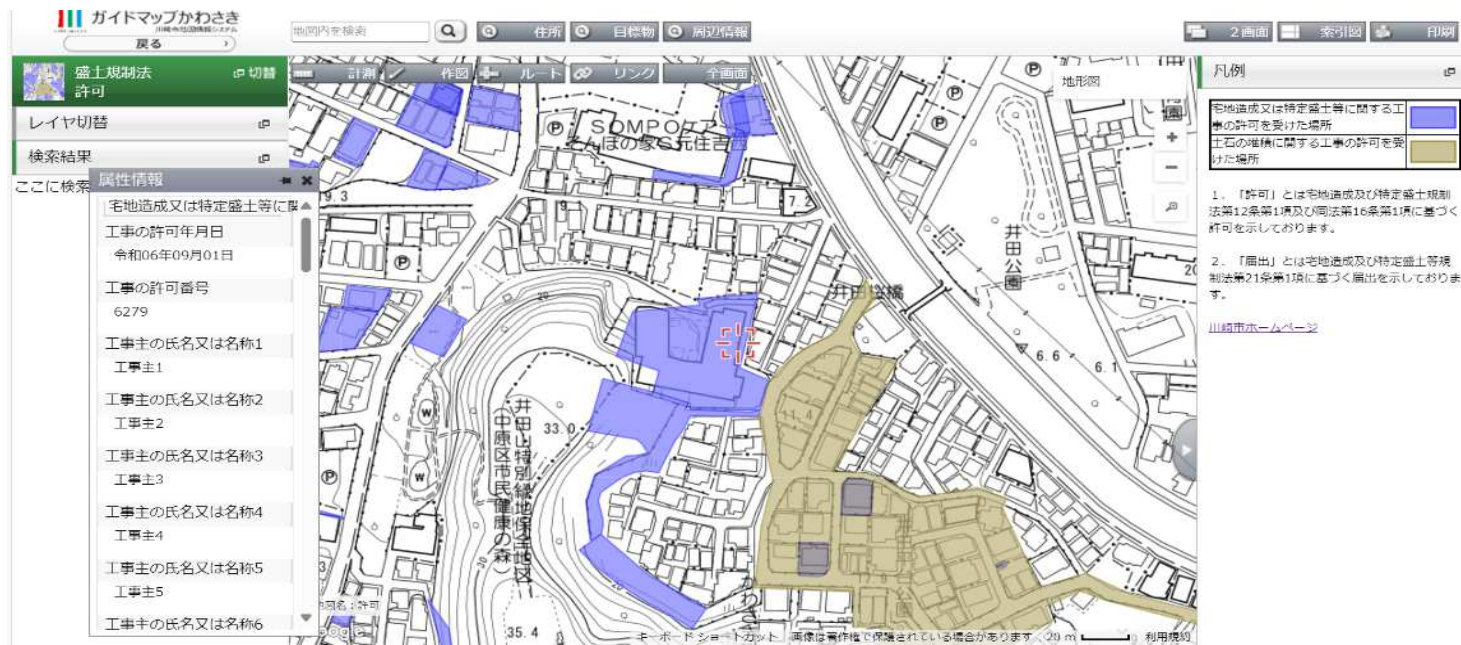
--- 赤点線：計画期間内の最大堆積高さ

その他、鋼矢板等の設置、構台等の設置、防水性シート等による保護

許可の公表

盛土規制法の許可したときは、盛土規制法第12条第4項に基づき許可した内容を川崎市HPの「ガイドマップかわさき」で公表を行います。

「ガイドマップかわさき」により公表



公表方法

公表事項

- ・ 工事の許可年月日及び許可番号
- ・ 工事主の氏名又は名称
- ・ 宅地造成等に関する工事が施行される土地の所在地
- ・ 工事施行者の氏名又は名称
- ・ 工事の着手年月日及び工事の完了予定年月日
- ・ 盛土若しくは切土をする土地の面積又は土石の堆積を行う土地の面積
- ・ 盛土若しくは切土の高さ又は土石の堆積の最大堆積高さ
- ・ 盛土若しくは切土の土量又は土石の堆積の最大堆積土量
- ・ 位置図

許可証の交付

盛土規制法の許可したときは、許可証の交付を行います。
許可証の交付時に許可条件等を付した条件書を添付しますので、内容を確認してください。

※許可証の交付を受けた後でなければ、工事をすることができないため、
確実に交付を受け、工事に着手してください。

標識の掲示

盛土規制法の許可証の交付を受けた後は、速やかに許可に係る土地の見やすい場所に宅地造成等に関する工事の標識を掲示してください。

⇒ 旧宅造法に基づく宅地造成についても、
従前から細則で標識の掲示を求めています。

様式第二十三

宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識

→90センチメートル以上→

「宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可」
「特定盛土等に関する工事の届出」

見取図

1	工事主の住所氏名	
2	許可番号	第 号
3	許可又は届出年月日	年 月 日
4	工事施行者の氏名	
5	現場管理者の氏名	
6	盛土又は切土の高さ	メートル
7	盛土又は切土をする土地の面積	平方メートル
8	盛土又は切土の土量	盛土 立方メートル 切土 立方メートル
9	工事着手予定年月日	年 月 日
10	工事完了予定年月日	年 月 日
11	工事に係る問合せを受けるための 工事関係者の連絡先	
12	許可又は届出担当の都道府県部 局名称連絡先	

70センチメートル以上

50センチメートル以上

[注意]

1 1欄の工事主、4欄の工事施行者又は5欄の現場管理者が法人であるときは、氏名は、当該法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。

2 2、3、9及び10欄は、許可証の交付を受けた工事においては、当該許可証の許可番号、許可期間をそれぞれ記入してください。

中間検査（法第18条）

一定規模以上の盛土等を行い、工事完了後の確認困難な特定工程を含む場合については、中間検査を行う必要があります。

中間検査を要する規模の行為（定期報告と同じ）

- 盛土で高さ2m超の崖
- 切土で高さ5m超の崖
- 盛土と切土を同時に行って高さ5m超
- 盛土で高さ5m超
- 盛土又は切土の面積3,000㎡超

検査対象項目（特定工程）

盛土をする前の地盤面又は切土をした後の、地盤面に排水施設（暗渠排水）を設置する工事の工程

特定工程後の工程

排水施設の周囲を砕石その他の資材で埋設する工程

特定工程
(暗渠排水設置)

中間検査
申請

中間検査

中間検査
合格証交付

特定工程後の工程
(埋設工事等)

※設置後4日以内に申請
※申請手数料有

※合格証交付後でなければ
次の工程に進むことができない

※現行の『中間検査』は『工程確認』として引き続き実施(例：配筋等)

定期報告

一定規模以上の盛土等を行う場合、工事の施行状況について、3か月ごとに報告が必要となります。

定期報告を要する規模の行為

宅地造成又は特定盛土等（中間検査と同じ）	土石の堆積
- 盛土で高さ2m超の崖 - 切土で高さ5m超の崖 - 盛土と切土を同時に行って高さ5m超 - 盛土で高さ5m超 - 盛土又は切土の面積3,000㎡超	- 堆積の高さ5m超かつ面積1,500㎡超 - 堆積の面積3,000㎡超

報告方法 報告書類	- 定期報告書（様式） - 盛土又は切土をする土地及びその周辺の状況を明らかにする写真
報告内容	- 工事が施行される土地の所在地 - 工事の許可年月日及び許可番号 - 前回の報告年月日 - 報告の時点における盛土又は切土の高さ - 報告の時点における盛土又は切土の面積 - 報告の時点における盛土又は切土の土量 など
報告の期間	<u>3か月に1回</u> ※初回は許可日から3か月以内 ※2回目以降は前回報告日から3か月以内

取り扱い基準等の改正について（その１）

盛土規制法の施行に伴い、宅地造成等規制法や都市計画法に関係する本市の条例、細則や基準等の改正をします。

■ 宅地造成等規制法関係

名 称	内 容	改 正 概 要
川崎市宅地造成等規制法 施行細則	旧宅造法に規定されている手続きや書類のみではなく、それらを補完する為に市独自の手続きや書類を規定	盛土規制法の施行で追加された規定（周辺周知や工事主の資力信用等）に対応し、手続きや提出書類を改正
宅地造成等にかかる 工事着手の取扱いについて	工事着手についての考え方を規定	「土石の堆積」が許可対象工事とされたため、「土石の堆積」に係る工事着手の取扱基準を現取扱基準に追加
宅地造成等及び特定盛土等 規制法の規定による土地の 形質の変更及び土石の 堆積に係る取扱い基準	許可対象行為の判断基準として、造成面積に関する考え方を規定（30cm以下の盛土等は造成面積に含めないことを規定）	「土石の堆積」が許可対象工事とされたため、「土石の堆積」に係る取扱基準を現取扱基準に追加
宅地造成等の許可申請に 伴う工事主又は工事施行者 を支店名義等で申請する 場合の取扱いについて	新規	支店名義等が工事主又は施行者の場合の「工事主の資力及び信用」や「工事施行者の能力」関係の書類の取り扱いについて規定
手数料条例	宅地造成等規制法に基づく宅地造成に関する工事の許可申請に対する審査手数料を規定	新たに規定された「土石の堆積」に関する工事の許可申請に対する審査手数料や「中間検査」の手数料を新設

手数料条例の改正について（その１）

新たな許可対象として土石の一時的な堆積が追加されたことに加え、許可の基準に沿った工事が行われているかを確認するための中間検査を行うことや、災害防止のために必要な許可の基準が追加されたこと等の改正が行われたことにより、宅地造成等規制法に関する許可申請に対する審査手数料の改正を行います。

■ １ 宅地造成の審査手数料を増額（宅地造成⇒宅地造成又は特定盛土等に改正）

改正前	
宅地造成の造成面積	手数料額 (許可申請 1 件につき)
500㎡以内のもの	12,000円
500㎡を超え1,000㎡以内のもの	21,000円
1,000㎡を超え2,000㎡以内のもの	31,000円
2,000㎡を超え5,000㎡以内のもの	47,000円
	(新設)
5,000㎡を超え10,000㎡以内のもの	67,000円
10,000㎡を超え20,000㎡以内のもの	110,000円
20,000㎡を超え40,000㎡以内のもの	170,000円
40,000㎡を超え70,000㎡以内のもの	250,000円
70,000㎡を超え100,000㎡以内のもの	340,000円
100,000㎡を超えるもの	420,000円



改正後	
宅地造成又は特定盛土等の造成面積	手数料額 (許可申請 1 件につき)
500㎡以内のもの	16,000円
500㎡を超え1,000㎡以内のもの	28,000円
1,000㎡を超え2,000㎡以内のもの	40,000円
2,000㎡を超え3,000㎡以内のもの	59,000円
3,000㎡を超え5,000㎡以内のもの	68,000円
5,000㎡を超え10,000㎡以内のもの	93,000円
10,000㎡を超え20,000㎡以内のもの	149,000円
20,000㎡を超え40,000㎡以内のもの	229,000円
40,000㎡を超え70,000㎡以内のもの	360,000円
70,000㎡を超え100,000㎡以内のもの	509,000円
100,000㎡を超えるもの	658,000円

手数料条例の改正について（その2）

2 土石の堆積の審査手数料を新設

土石の堆積する面積	手数料額（許可申請 1件につき）
500㎡以内のもの	11,000円
500㎡を超え1,000㎡以内のもの	14,000円
1,000㎡を超え2,000㎡以内のもの	16,000円
2,000㎡を超え3,000㎡以内のもの	20,000円
3,000㎡を超え5,000㎡以内のもの	29,000円
5,000㎡を超え10,000㎡以内のもの	32,000円
10,000㎡を超え20,000㎡以内のもの	39,000円
20,000㎡を超え40,000㎡以内のもの	54,000円
40,000㎡を超え70,000㎡以内のもの	74,000円
70,000㎡を超え100,000㎡以内のもの	111,000円
100,000㎡を超えるもの	136,000円

3 中間検査に係る手数料を新設

宅地造成又は特定盛土等の造成面積	手数料額（中間検査 1件につき）
3,000㎡以内のもの	3,100円
3,000㎡を超え20,000㎡以内のもの	6,200円
20,000㎡を超え40,000㎡以内のもの	12,400円
40,000㎡を超え70,000㎡以内のもの	24,800円
70,000㎡を超え100,000㎡以内のもの	43,400円
100,000㎡を超えるもの	62,100円



Colors, Future!

川崎市

開発許可への影響について

みなし許可（法第15条第2項）

開発行為に関する工事に盛土規制法許可対象規模の造成工事がある場合は、当該開発行為は、盛土規制法の許可を受けたものとみなされます（みなし許可）。

※みなし許可の場合においても、盛土規制法の許可申請は必要ありません。

⇒ みなし許可の場合、以下の項目について、審査対象となります。

みなし許可の場合 審査対象となる項目

- 自己用住宅又は1ha未満の自己業務用であっても、申請者の資力信用や工事施行者の能力があること

※盛土規制法第11条に基づく周辺周知は不要です。

⇒ みなし許可の場合、開発許可後に盛土規制法に基づく以下の手続きが必要となります。

みなし許可の場合 必要となる 盛土規制法の手続き

- 標識の設置（盛土規制法の省令様式と合わせることが可能）
- 中間検査（一定規模以上の盛土等）
- 定期報告（一定規模以上の盛土等）

※変更許可・変更届、完了検査については、都市計画法に基づき行うので、別途盛土規制法に基づく手続きは不要です。

※みなし許可は当初許可（都市計画法29条第1項）のみ対象となります。

⇒ 当初許可時点で盛土規制法許可対象規模の造成がなく、設計の変更により、盛土規制法許可対象規模の造成が発生した場合は、改めて盛土規制法の許可の手続きが必要となります。

みなし許可（標識の設置について）

みなし許可となる開発行為を行う場合は、「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」で規定する「開発許可済の標識」の設置に加え、盛土規制法に基づく標識を設置する必要があります。

本市では、、、

- ① 都市計画法の開発許可を受けた旨
- ② 開発区域に含まれる地域の名称
- ③ 工事施行者の住所
- ④ 予定建築物の用途

を盛土規制法に基づく標識（省令様式）に記載することで、1つの標識に代えることができます。

様式第二十三〔第87条〕

宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識				
90センチメートル以上				
{宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可} {特定盛土等に関する工事の届出}			済標識	
1	工事主の住所氏名		見取図	
2	許可番号	第 号		
3	許可又は届出年月日	年 月 日		
4	工事施行者の氏名		70センチメートル以上	
5	現場管理者の氏名			
6	盛土又は切土の高さ	メー		
7	盛土又は切土をする土地の面積	平方メートル		
8	盛土又は切土の土量	盛土		立方メートル
		切土		立方メートル
9	工事着手予定年月日	年 月 日		
10	工事完了予定年月日	年 月 日		
11	工事に係る問合せを受けるための工事関係者の連絡先			
12	許可又は届出担当の都道府県部局名称連絡先			
50センチメートル以上				

- ・ 開発許可番号
- ・ 工事施行者の住所

- ・ 造成計画平面図の貼付

- ・ 開発許可済
- ・ 開発区域に含まれる地域の名称
- ・ 予定建築物

〔注意〕

- 1 1欄の工事主、4欄の工事施行者又は5欄の現場管理者が法人であるときは、氏名は、当該法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。
- 2 2、3、9及び10欄は、許可証の交付を受けた工事においては、当該許可証の許可番号、許可期間をそれぞれ記入してください。

取り扱い基準等の改正について（その2）

都市計画法関係

名称	内容	改正概要
川崎市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（基準条例）	第4条において、各用途地域に定められている建築物の容積率や旧宅造法に基づき指定している旧宅造区域の内外に応じて、敷地面積の最低限度を規定	現行通り旧宅地造成工事規制区域内外に応じて、敷地面積の最低限度を定めるために、所要の整備（文言の修正）
都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則	都市計画法に規定されている手続きや書類のみではなく、それらを補完する為に市独自の手続きや書類を規定	盛土規制法の施行で追加された規定（みなし許可等）に対応し、手続きや提出書類を改正
「開発行為等の区域」の設定基準	開発行為等を行う場合において、隣接地等が他の開発行為等の区域である場合における、開発行為等の区域の設定基準を規定	法改正に伴う所要の整備（文言修正）
都市計画法第4条第12項の規定による土地の区画形質の変更に係る取り扱い基準	旧宅造区域内で造成面積が500㎡を超えるものは「土地の形の変更」として規定	「土地の形の変更」として、旧宅造区域内における造成面積に係る取扱いを、法改正に伴う所要の整備（文言修正）

基準条例の規定する敷地面積の最低限度の改正について

開発行為において、旧宅地造成工事規制区域の内外に応じて、敷地面積の最低限度を定めています。盛土規制法の運用開始後についても、旧宅地造成工事規制区域内外に応じて、敷地面積の最低限度を定めるために、所要の整備（文言の修正）を行います。

改正前

宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項に規定する宅地造成工事規制区域に指定されている区域

容積率60%又は
容積率80%
⇒敷地面積の最低限度：125㎡



取扱いに変更はありません

その他の用途地域
⇒敷地面積の最低限度：70㎡

宅地造成等規制法の
宅地造成工事規制区域
⇒敷地面積の最低限度：100㎡



改正後

宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）の施行の際現に同法による改正前の宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項に規定する宅地造成工事規制区域に指定されている区域

容積率60%又は
容積率80%
⇒敷地面積の最低限度：125㎡



その他の用途地域
⇒敷地面積の最低限度：70㎡

改正前の宅地造成等規制法の
宅地造成工事規制区域
⇒敷地面積の最低限度：100㎡



盛土規制法の
宅地造成等工事規制区域
（市域全域）

都市計画法第4条第12項の規定による土地の区画形質の変更に係る 取扱基準の改正について

開発行為において、旧宅造区域内で盛土等をする土地の面積が500㎡を超える行為（高さ30cm以下は除く）を「形の変更」として定めています。盛土規制法の運用開始後についても、旧宅造区域内で盛土等をする土地の面積が500㎡を超える行為を「形の変更」とするために、所要の整備（文言の修正）を行います。

参考 「形の変更」に該当する行為

- ① 切土で2mを超える斜面を生じる又は高さが2mを超える
- ② 盛土で1mを超える斜面を生じる又は高さが1mを超える
- ③ 切土と盛土を行い2mを超える斜面を生じる
- ④ 切土又は盛土により生じた斜面が高さの合計が2mを超える行為
- ⑤ 旧宅地造成工事規制区域内で盛土等をする土地の面積が500㎡を超える（30cm以下は除く）

※旧宅造区域外で盛土等をする土地の面積が500㎡を超える場合は、「形の変更」⑤に該当しませんが、盛土規制法施行令第3条第5号の形質の変更には該当します。

改正前

宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条の規定による宅地造成等をする土地の面積が

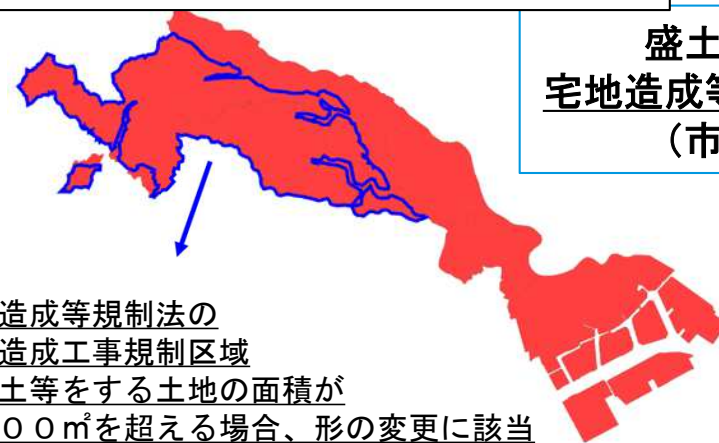
取扱いに変更はありません



改正後

宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）の施行の際現に同法による改正前の宅地造成

規定に
等をす





Colors, Future!

川崎市

区域指定日前後の取り扱い

区域指定日前後の取り扱いについて（その１）

令和７年４月１日時点において、

- ① 旧宅地造成工事規制区域 **内**（旧区域）であり、旧宅地造成等規制法（旧法）の許可済
- ② 旧区域 **内**であり、都市計画法に基づく開発許可済

⇒ 新たな手続き不要

行 為	旧 区 域 内 ・ 外	運用開始日 R7. 4. 1		備 考
		盛土規制法の 規制区域指定前	盛土規制法の 規制区域指定後	
① 宅地造成	内	旧法許可		新たな手続き不要
② 開発行為	内	開発許可		新たな手続き不要

区域指定日前後の取り扱いについて（その2）

令和7年4月1日時点において、

- ③ 旧区域 **外** であり、盛土規制法許可対象規模の造成工事で**工事着手済**
- ④ 新たな規制行為（土石の堆積、農地造成等）で工事着手済

⇒ **運用開始日から21日以内（令和7年4月22日まで）に法第21条第1項の届出（様式）が必要※**

※定期報告必要な規模の造成の場合、「位置図」、「現況図」、「造成計画平面図」、「現場写真」の添付資料要

運用開始日 R7.4.1				
行為	旧区域 内・外	盛土規制法の 規制区域指定前	盛土規制法の 規制区域指定後	備考
③ 宅地造成	外	工事着手	R7.4.22まで 届出 21日以内	届出が必要
③ 開発行為 盛土規制法許可 対象規模の造成	外	開発許可 → 工事着手	届出	届出が必要 完了検査等は 従前の手続き
④ 新たな 規制行為 土石の堆積 農地造成等	内・外	工事着手	届出	届出が必要

設計の変更により、盛土規制法の許可が必要となる場合があります。
届出の内容から変更が生じる場合については、宅地審査課へ相談してください。

区域指定日前後の取り扱いについて（その3）

令和7年4月1日時点において、

⑤ 盛土規制法許可対象規模の造成工事で、許可申請中（許可が下りていない）

⑥ 旧区域 **外** であり、盛土規制法の許可対象規模の **開発許可済** の工事で **工事未着手**

⇒ **盛土規制法の許可が必要（⑥で開発行為の場合は、みなし許可となる）**

運用開始日 R7. 4. 1				
行 為	旧 区 域 内・外	盛土規制法の 規制区域指定前	盛土規制法の 規制区域指定後	備 考
⑤ 宅地造成	内	許可申請 → ×	盛土規制法 許可手続き →	盛土規制法 許可が必要
⑤ 開発行為 盛土規制法許可 対象規模の造成	内・外	許可申請 →	みなし許可 →	みなし許可が必要 ※盛土規制法の基準の 適合が必要
⑥ 開発行為 盛土規制法許可 対象規模の造成	外	開発許可 → 工事未着手	盛土規制法 許可手続き →	盛土規制法 許可が必要

区域指定日前後の取り扱いについて（まとめ）

行為	旧区域 内・外	盛土規制法の 規制区域指定前	運用開始日 R7.4.1	盛土規制法の 規制区域指定後	備考
宅地造成	内	旧法許可			新たな手続き不要
宅地造成	外	工事着手		届出 R7.4.22まで	届出が必要
宅地造成	内	許可申請	×	盛土規制法 許可手続き	盛土規制法 許可が必要
土石の堆積 農地造成等	内・外	工事着手		届出 R7.4.22まで	届出が必要
開発行為	内	開発許可			新たな手続き不要
開発行為 盛土規制法許可 対象規模の造成	外	開発許可	工事着手	届出 R7.4.22まで	届出が必要 完了検査等は 従前の手続き
開発行為 盛土規制法許可 対象規模の造成	外	開発許可	工事未着手	盛土規制法 許可手続き	盛土規制法 許可が必要
開発行為 盛土規制法許可 対象規模の造成	内・外	許可申請		みなし許可	みなし許可が必要 ※盛土規制法の基準の 適合が必要



Colors, Future!

川崎市

土地の管理責任や 罰則等について

責任の所在の明確化・実効性のある罰則

土地所有者等の責務が明確化され、罰則等の強化がされました。

管理責任	・ 盛土等が行われた土地について、土地所有者等が常時安全な状態に維持する責任
監督処分	・ 災害防止のため必要な時は、土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても、是正措置等を命令
罰則	・ 無許可、安全基準違反、命令違反等に対する懲役刑や罰則刑を高い水準に強化 (最大で懲役3年以下・罰金1,000万円以下・法人重科3億円以下)

相談内容	問い合わせ先	電話番号
法改正や許可基準 について	まちづくり局 指導部 宅地企画指導課 宅地企画担当	044-200-3087
不法な盛土等 に関することについて	まちづくり局 指導部 宅地企画指導課 宅地監察担当	044-200-3047
崖や擁壁等の安全性 に関することについて	まちづくり局 指導部 宅地企画指導課 宅地防災担当	044-200-3035
盛土規制法等の許認可 に関する相談について	まちづくり局 指導部 宅地審査課	(中原区・高津区・宮前区) 044-200-2726/044-200-2727 (川崎区・幸区・多摩区・麻生区) 044-200-2728/044-200-3074