

## 盛土規制法の宅地造成等の事前相談について

令和8年3月23日

### I 盛土規制法による宅地造成等許可制度の趣旨

#### 1 宅地造成及び特定盛土等規制法(通称:盛土規制法)の目的(盛土規制法第1条)

この法律は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的としています。

#### 2 宅地造成等工事規制区域(盛土規制法第10条第1項)

世田谷区は、令和6年7月31日に区内全域が規制区域に指定されました。

#### 3 許可要否の事前相談(建築基準法施行令第9条)

規制区域内の敷地(世田谷区全域・面積要件なし)で建築や造成工事、擁壁等の除却を計画する際には、事前相談書の提出等により、許可の要否を確認してください。

### II 盛土規制法による宅地造成等に関する工事の手続き(抜粋)

#### 1 盛土規制法による許可(盛土規制法第11条、第12条第1項)

宅地造成等工事規制区域内で次の宅地造成等の工事を行う場合は、建築工事の有無に関わらず、工事着手前に必ず区長に許可申請し、その許可を受けなければなりません。また、許可の申請前に、周辺地域の住民に対し、工事の内容を事前に周知させる必要があります。

##### (1)形質の変更(盛土規制法施行令第3条、規則第8条)

盛土規制法第2条第2号および第3号の政令で定める土地の形質の変更

①盛土の場合で、その部分に高さが1mを超える崖ができるもの

②切土の場合で、その部分に高さが2mを超える崖ができるもの

③切土と盛土を同時に行う場合で、その部分に高さが2mを超える崖ができるもの

④①③に該当しない盛土の場合で、高さが2mを超えるもの

⑤上記の①～④に該当しない行為で、30cmを超える高さで行う切土または盛土をする土地の面積が500 m<sup>2</sup>を超えるもの

※P6-9をご参照ください。

※建築物の建築に付随する根切り及び建築物と構造体が一体のドライエリア等の築造は除く

##### (2)土石の堆積(盛土規制法施行令第4条、規則第8条)

盛土規制法第2条第4号の政令で定める土石の堆積

①最大時に堆積する高さが2mを超え、かつ面積が300 m<sup>2</sup>を超える場合

②最大時に堆積する高さが30cmを超え、かつ面積が500 m<sup>2</sup>を超える場合

※詳細は盛土規制法の審査基準をご覧ください。

#### 2 盛土規制法による中間検査・定期報告(盛土規制法第18条、第19条)

##### (1)中間検査(東京都宅地造成及び特定盛土等規制法施行条例第3条、第4条)

盛土規制法の許可を受けた場合(開発許可を受けたみなし規定適用の場合を含む)は、各特定工程に係る工事を終えるごとに検査を申請し、合格証の交付を受けた後でなければ、次の工程の工事をすることができません。

##### (2)定期報告(盛土規制法第19条)

盛土規制法の許可を受けた場合(開発許可を受けたみなし規定適用の場合を含む)は、3カ月ごとに工事の実施の状況を報告しなければなりません。

#### 3 盛土規制法による届出を要する事項(盛土規制法第21条、施行令第26条)

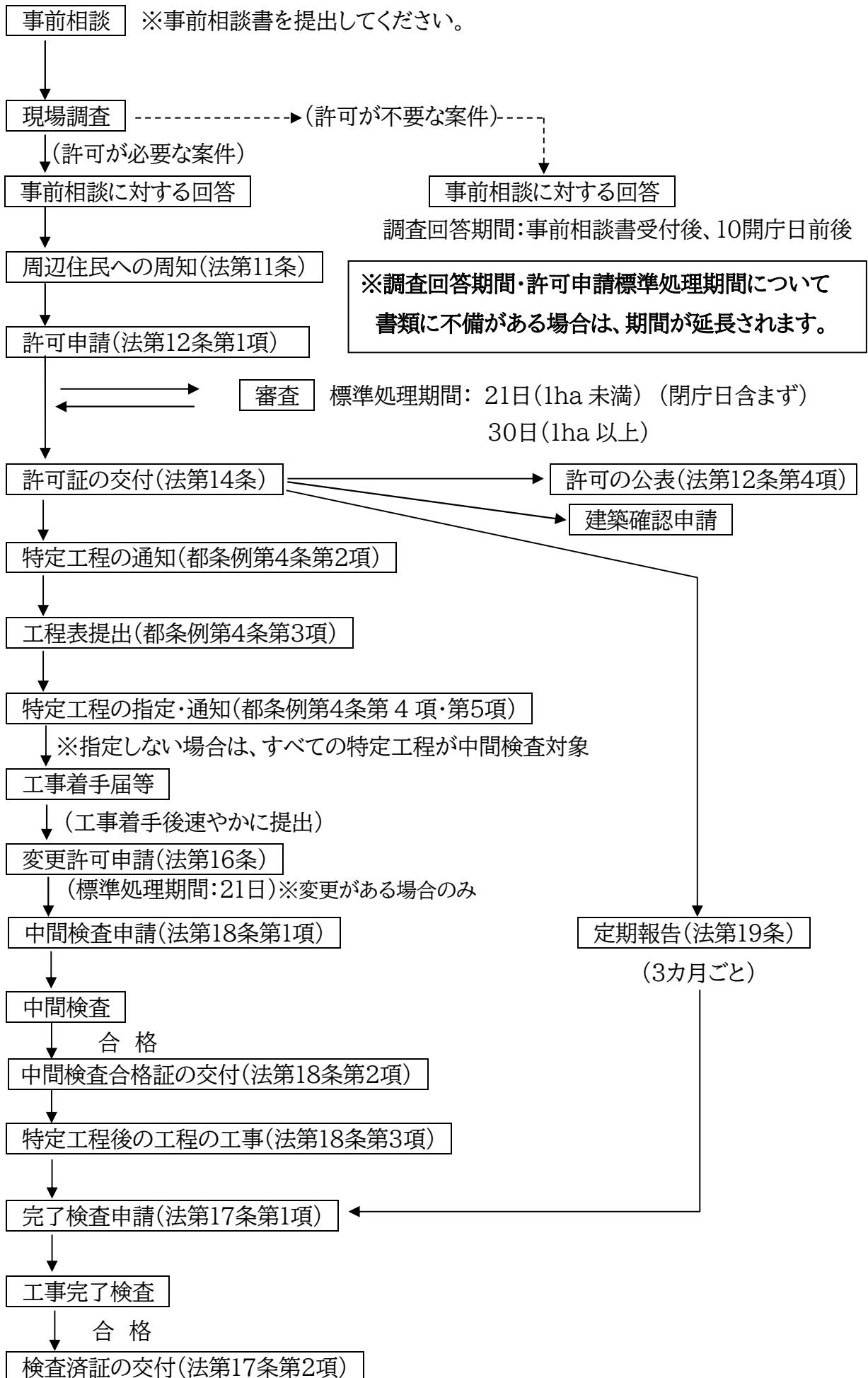
##### (1)既存擁壁等の全部または一部の除却(造り替え等を含む)(着手する日の14日前まで)

ア. 地上高(崖高)が2mを超える擁壁又は崖面崩壊防止施設(建築物を含む)

イ. 地表水等を排除するための排水施設又は地滑り抑止ぐい等

##### (2)公共施設用地を宅地又は農地等に転用した場合(転用した日から14日以内)

### Ⅲ 盛土規制法による許可に関する申請手続きの流れ



## IV 盛土規制法の宅地造成等の事前相談

添付図書を基に現地調査等を行い、許可の要否を判定し、審査結果を副本と共に返却します。

### 添付図書一覧

	図書の種類	内容・明示すべき事項
1	事前相談書	・必要事項を調査、記入 ※次ページの書式を使用。押印は不要。
2	位置図	・計画地の位置を住宅地図等に記入。
3	求積図	・計画地の面積
4	現況図 (縮尺500分の1以上)	・計画地に接する道路・公共物の種別(道路法、建築基準法上等)及び幅員(認定、現況) ・現況地盤面の高さ(計画地および隣接地、道路について各部分の高さを表示)
5	土地利用計画図 (宅地造成・特定盛土等の場合)(縮尺500分の1以上)	・道路の位置及び形状 ・擁壁等の位置、形状 ・予定建築物等の敷地の形状、配置、用途、計画地盤高 ※建築確認申請の配置図に必要事項を追加したもの
6	造成計画平面図 (宅地造成・特定盛土等の場合)(縮尺500分の1以上)	・切土または盛土をする範囲(切土部を黄色、盛土部を赤色で着色)、地盤面の高さ(現況及び計画)、30cm以上の切土・盛土をする部分の合計面積 ・擁壁等の位置、形状 ※建築物の一部が擁壁を兼ねる計画の場合は、建築物の平面図 ※切土または盛土をする高さが30cm未満の場合は提出不要 (この場合、現況図および土地利用計画図にて位置を明確にし、切土または盛土の最大値根拠を明示すること)
7	造成計画断面図 (宅地造成・特定盛土等の場合)(縮尺500分の1以上)	・切土または盛土をする範囲(切土部を黄色、盛土部を赤色で着色)、地盤面の高さ(現況及び計画) ・擁壁等の位置、形状、建築物の基礎の位置、法面の勾配 ※建築物の一部が擁壁を兼ねる計画の場合は、建築物の断面図 ※切土または盛土をする高さが30cm未満の場合は提出不要
8	造成計画平面図 (土石の堆積の場合)	・土石の堆積をする範囲(堆積をする部分を赤色で着色)、地盤面の高さ(現況及び堆積高さ)
9	造成計画断面図 (土石の堆積の場合)	・土石の堆積をする範囲(堆積をする部分を赤色で着色)、地盤面の高さ(現況及び堆積高さ)
10	現況写真	・計画地全景(計画地の全貌を確認できるもの。複数枚に分けて撮影したものでも可。) ・道路・隣地との高低差を確認できるもの ・擁壁等がある場合は、種類・形状・高さ等を確認できるもの ・既存建物を除却済の場合は、除却前の写真(撮影日を記載) ※撮影方向のわかる図面を添付してください。

※1 計画地を着色等で明示してください。

※2 提出部数は、正本・副本の合計2部です。回答の際に、副本を返却します。

※3 図面は、A3版で作成の上、A4版に折りたたんで、左側2カ所をホチキス止めにし、ファイルに綴じないでください。

※4 所有者が同一の敷地が 500 m<sup>2</sup>以上の場合は、「開発行為・宅地造成等の事前相談について」をご覧ください。都市計画法に基づく開発行為の許可が必要になる場合があります。また、事前相談の際の添付書類も異なります。

※5 所有者が同一ではない隣接した敷地で同時に造成工事を行い、依存した計画となる場合は、一体の造成工事としての許可を取得する必要があります。

### 協議先等一覧表

協議先	目的	電話番号	住所	備考	
1	街づくり課 街づくり条例、建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例、中高層条例、都市計画法第53条みどりの基本条例、地区計画、東京都風致地区条例(玉川・砧)	5432-2870	世田谷区世田谷 4-22-33	世田谷地域	
		5478-8076	世田谷区北沢 2-8-18	北沢地域	
		3702-4573	世田谷区等々力 3-4-1	玉川地域	
		3482-1398	世田谷区成城 6-2-1	砧地域	
		3326-9618	世田谷区南烏山 6-28-6	烏山地域	
2	都市デザイン課 ユニバーサルデザイン推進条例 風景づくり条例	6432-7152、7153	世田谷区玉川 1-20-1 二子玉川 分庁舎		
3	建築安全課 建築線・狭あい道路、道路種別	6432-7187～7190			
4	工事第一課 都市計画法第32条同意協議 (道路・排水路等の整備)	6432-7971		世田谷区玉川 1-20-1 二子玉川 分庁舎	世田谷・北沢・烏山地域
		6432-7976			玉川・砧地域
5	公園緑地課 都市計画法第32条同意協議 (公園・緑地等の整備)	施設管理担当: 6432-7907			
6	道路管理課 公道の認定、境界、幅員 道路用地の帰属手続 認定外道路敷・水路取扱 道路敷・水路敷境界確定(区有地) 地籍調査・公共基準点	道路認定: 6432-7919～7922			
		境界確定: 6432-7923～7927 道路台帳: 6432-7929～7930			
7	生涯学習部生涯学習・地域学校連携課文化財係 埋蔵文化財包蔵地	3429-4264	世田谷区弦巻 3-16-8		

各審査基準及び事前相談書は、区のホームページからダウンロードできます



世田谷区  
SETAGAYA CITY

/ ページIDから探す

検索メニュー

3691

検索



2次元コード

URL <https://www.city.setagaya.lg.jp/02039/3691.html>

世田谷区ホームページのトップページの検索欄にページ番号「3691」を入力。

または2次元コードを読み込むことによりアクセスが可能です。

開発許可・盛土規制法許可・事前相談について  
世田谷区 市街地整備課 開発許可担当  
電話番号:03-6432-7156・7157  
〒158-0094 東京都 世田谷区 玉川 1-20-1  
二子玉川分庁舎 A棟 2階 22番窓口

事業主 住所

会社名・氏名

代理人 住所

会社名・氏名

連絡先

( )

担当者

下記及び添付書類のとおり、事前相談を申し出ます。 E-mail

地名地番	世田谷区	丁目	番	住居表示	丁目	番	号	
全体面積	登記簿	m <sup>2</sup> 、実測	m <sup>2</sup>	計画地の面積	m <sup>2</sup>			
建築計画概要	予定建築物等の用途			高さ	m、階数	地上	階 地下 階	
	敷地面積		m <sup>2</sup>	建築面積		m <sup>2</sup>	延べ面積	m <sup>2</sup>
	構造		住宅戸数		戸	駐車台数		台
都市計画その他	用途地域( )地域			建蔽率	%		容積率	%
	土砂法 無・イエローゾーン・レッドゾーン			生産緑地 無・有 (行為制限解除 済・未)				
	地区計画等 無・有( )			世田谷西部地域地区計画 区画道路整備(無・有)				
住環境の整備に関する条例	無・有 (有の場合は、以下も記載)							
	道路拡幅 無・有( 側 中心から m後退・反対側から m後退) (寄付・自主整備) 環境空地 無・有( 歩道状空地 ・ 緑地 ・ 広場状空地 )							
区画の変更	無・有	新設(幅員 m 延長 m)		・ 拡幅(幅員 m 延長 m)				
		道路延伸(幅員 m 延長 m)・ 廃止(一部・全部 幅員 m 延長 m)		公共物編入・付替・払下等 無・有 (赤道・区管理道路・区管理水路・畦畔・ )				
形の変更	切土	高さ	m (最大値)	50cm以上の切土盛土の合計面積			m <sup>2</sup>	
	盛土	高さ	m (最大値)	30cm超えの切土盛土の合計面積			m <sup>2</sup>	
質の変更	地目	宅地	m <sup>2</sup> 、宅地以外	m <sup>2</sup>			課税地目(登記地目が宅地以外の場合記載)	
土石の堆積	無・有	範囲:	m <sup>2</sup> 最大高さ:	m	造成工事着手予定日	令和 年 月 日頃		

○通知欄(以下は世田谷区で記入)

審査結果		(審査対象面積 m <sup>2</sup> )
都市計画法 第29条第1項許可	要・否	・区域面積 500 m <sup>2</sup> 以上 <input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 非該当 ・区画の変更(道路築造・廃止等) <input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 非該当 ・形の変更 <input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 非該当 (切土2m超、盛土1m超、切土盛土2m超、切土盛土50cm以上500m <sup>2</sup> 超)
	無電柱化届出	・質の変更 <input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 非該当 ・建築行為 <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし ・無電柱化義務エリア <input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 非該当
土砂法第10条特定開発許可	要・否	・区域 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> イエローゾーン <input type="checkbox"/> レッドゾーン
盛土規制法 第12条第1項許可	要・否	・形の変更 <input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 非該当 (切土2m超、盛土1m超、切土盛土2m超、 崖以外の盛土高さ2m、切土盛土30cm超え500m <sup>2</sup> 超)
盛土規制法 第21条届出	要・否	・土石の堆積 <input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 非該当 ・2m超の擁壁・建築物の除却 <input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 非該当

開発行為等連絡調整会	年第 回	令和 年 月 日
案件番号	-	現場調査日 令和 年 月 日
備考		

副本返却日:令和 年 月 日

会社名:

氏名:

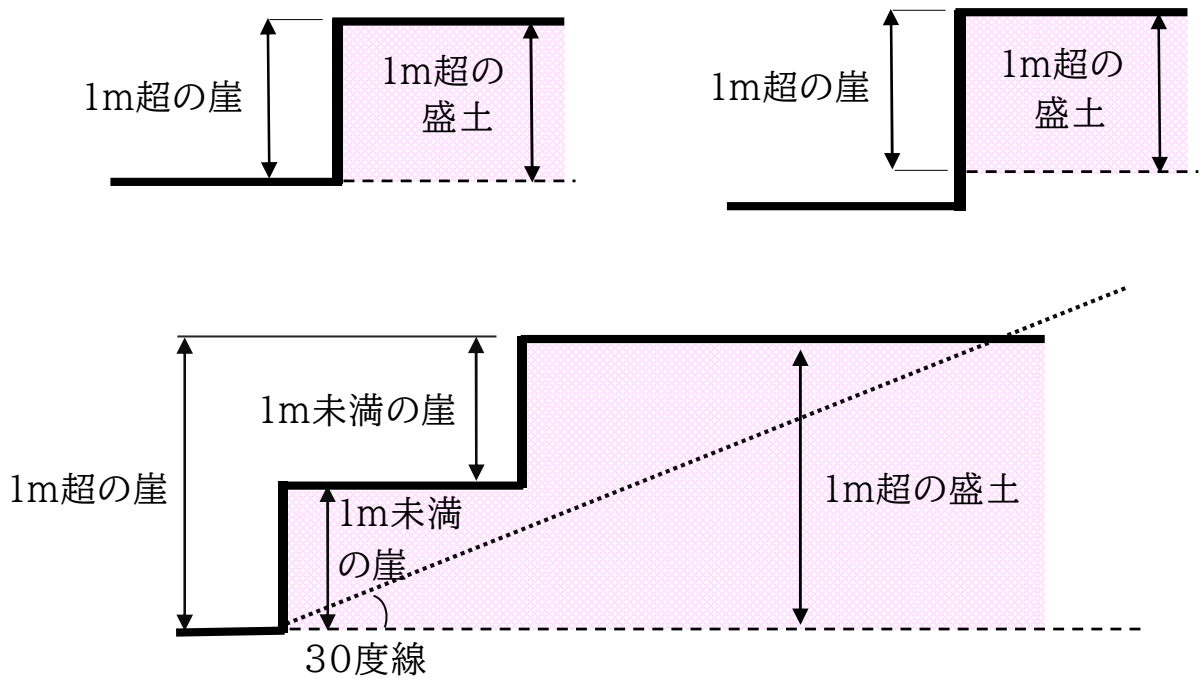
# V 盛土規制法の許可の要否の概要

## 1. 許可が必要な造成行為

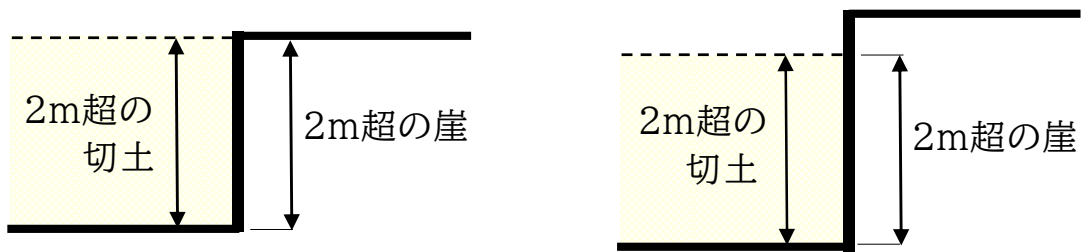
※実線は造成後の地盤面  
破線は造成前の地盤面

### ①崖を生ずる盛土・切土行為

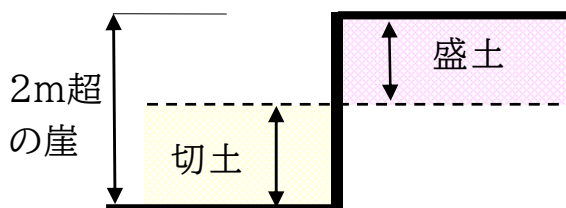
■盛土で高さが1mを超える崖が生ずる場合



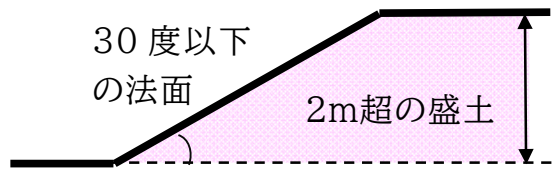
■切土で高さが2mを超える崖が生ずる場合



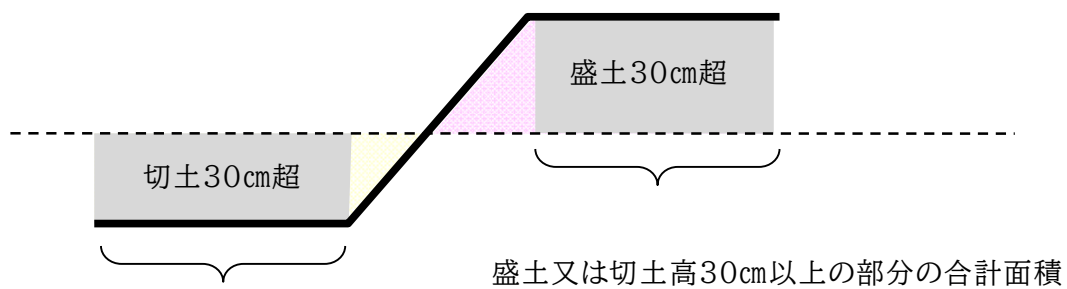
■盛土と切土を同時に行い高さが2mを超える崖が生ずる場合



②高さが2mを超える盛土



③高さが30cmを超える盛土又は切土をする部分の面積の合計が500㎡を超える場合

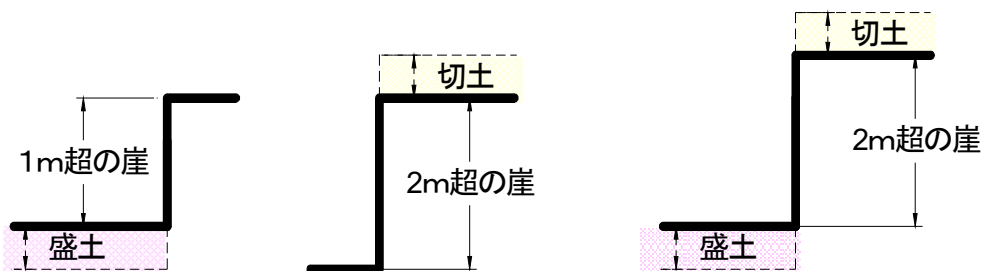


※既に建築基準法第42条に規定する道路となっている部分を築造する際の造成及び世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例により整備する道路状の整備及び歩道状空地の造成については、③の面積の合計に含めないことができる。

2. 許可が不要な造成行為

高さが30cmを超える盛土又は切土をする部分の面積の合計が500㎡以下のもので、以下に該当する場合。

①崖高が小さくなる盛土又は切土の場合



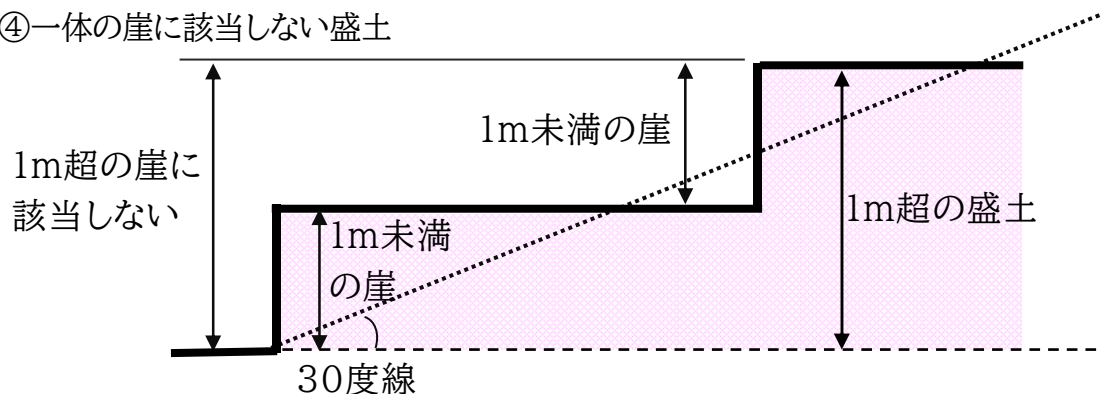
②新たに崖面ができない造成工事の場合



③許可が必要となる高さの崖ができない造成工事

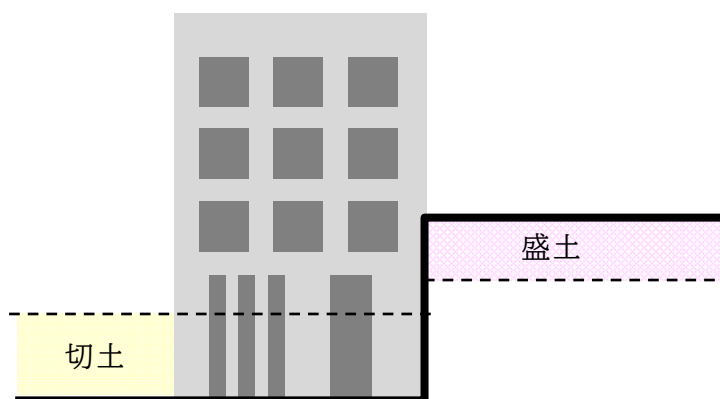


④一体の崖に該当しない盛土



⑤建築物の一部が擁壁を兼ねる場合

建築物の地階部分や高基礎等、建築物と一体の構造物で土圧を受けるもの



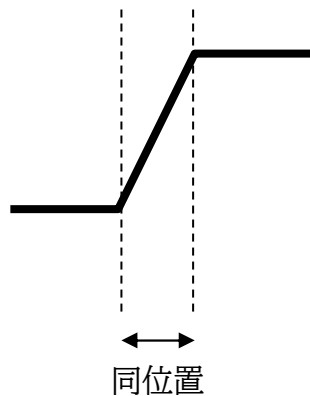
⑥公共施設管理者が公共施設用地内における工事(道路の拡幅工事等)に必要なものとして、これと一体的に私有地内に設ける通路(非道路)や擁壁の築造をする場合(当該工事を「公共施設用地内における工事」と取扱う。)

※許可要否の判断の基準となる造成前の地盤高について

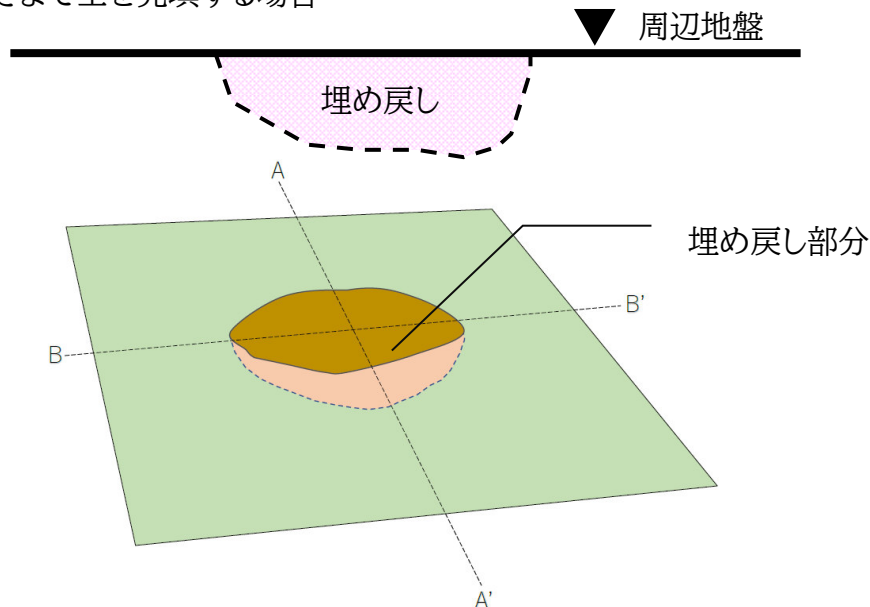
- ・過去1年以内に許可を得ずに盛土が行われた土地の地盤高は、その造成行為を行う前の地盤高を、造成前の地盤高とする。
- ・宅盤の高さの変更をせずに行う建築物や擁壁の一時的な解体や撤去については、解体や撤去前の地盤高とすることができる場合があるので、個別に相談すること。(建築物や擁壁の一時的な解体や撤去から1年以内で測量図や写真、滅失登記、建設リサイクル法の届出等により、事実を証明できる場合に限る)

### 3. 造成行為とみなさないもの

- ①既存の崖面を擁壁で補強する場合
- ②既存の擁壁を同位置で崖高を変更せずに造りかえる場合  
(新たな崖面が生じない場合に限る)



- ③周辺地盤の高さまで土を充填する場合



※埋め戻しについては、一方向のみでなく、全方向で土が流出しない状態となること。

- ④農地等で行われる通常の営農行為
- ⑤建築工事中の根切工事

## VI 盛土規制法セルフチェックシート

土地の状況及び建築計画より明らかに造成行為がない場合は、次ページのセルフチェックシートをご活用ください。注意事項をご確認いただき、確認審査機関と事前に調整の上、建築確認申請書に添付し、盛土規制法許可の要否判断にご利用ください。

**参考** 建築基準法施行令第9条(建築基準関係規定)

法第6条第1項(法第87条第1項、法第87条の4(法第88条第1項及び第2項において準用する場合を含む。)並びに法第88条第1項及び第2項において準用する場合を含む。)の政令で定める規定は、次に掲げる法律の規定並びにこれらの規定に基づく命令及び条例の規定で建築物の敷地、構造又は建築設備に係るものとする。

第九号 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第12条第1項、第16条第1項、第30条第1項及び第35条第1項

