

第1章 宅地造成、特定盛土等及び土石の堆積に関する工事の許可・届出の概要

1.1 宅地造成及び特定盛土等規制法の目的（法第1条）

宅地造成及び特定盛土等規制法は、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、「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」を指定し、その区域内で行われる宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事について、許可制度等の必要な規制を行うことにより、市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。

1.2 市内の規制区域の指定状況（法第10条、法第26条）

札幌市では、昭和40年5月19日に旧宅地造成等規制法に基づく、最初の宅地造成工事規制区域が指定され、その後3回に渡り区域が拡大し、丘陵地帯の28,859haが「宅地造成工事規制区域」に指定されていました。

令和5年5月26日に宅地造成等規制法を改正した盛土規制法が施行され、法施行から2年の経過措置期間内に新たな規制区域を指定することが義務付けられたため、札幌市では令和7年4月1日に「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」を指定しました。新たな規制区域では、市街化区域及び市街化調整区域は全て「宅地造成等工事規制区域」に指定しています。

表 1-1 市内の規制区域の指定状況

告示日	宅地造成工事規制 区域面積(ha)(注1)	特定盛土等規制 区域面積(ha)	備 考
昭和40年5月19日	10,184	—	当初区域
昭和41年3月5日	13,074	—	第1回区域変更(面積2,890ha増)
昭和42年10月4日	20,181	—	第2回区域変更(面積7,107ha増)
昭和48年6月7日	28,859	—	第3回区域変更(面積8,678ha増)
令和7年4月1日 告示・指定	62,451	49,675	盛土規制法の施行により新たに規制区域を指定

(注1)区域指定日(令和7年4月1日)後は、「宅地造成等工事規制区域」に置き換えます。

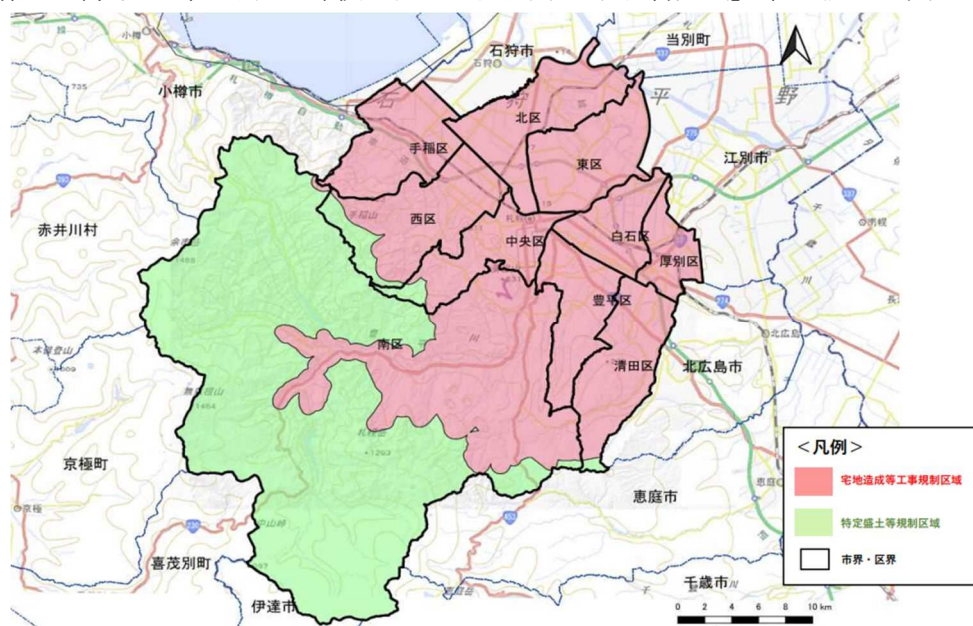


図 1-1 規制区域図

※区域の詳細は、以下の媒体から確認できます。区域に関するご不明な点等あればご相談ください。

本市 HP:https://www.city.sapporo.jp/toshi/takuchi/kisei/kisei.html#content_top2

札幌市都市計画情報等閲覧システム:札幌市役所本庁舎 2F(管理課)又は 5F(都市計画課)にあり、
区域の閲覧(無料)や印刷(有料)も可能です。

なお、札幌市地図情報サービスについても、準備が整い次第公開予定です。

1.3 用語の定義(法第 2 条)

本手引内の用語の定義は、下表のとおりです。

表 1-2 用語の定義

用語	定義
宅地	次に掲げる土地以外の土地をいう。 ・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。
農地等	農地、採草放牧地及び森林をいう。
宅地造成	宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令第 3 条で定めるものをいう。(注 1)
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で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして政令第 3 条で定めるものをいう。(注 1)
土石(注2)	土砂若しくは岩石又はこれらの混合物をいう。
土石の堆積	宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令第4条で定めるものをいう。
宅地造成等 盛土等	宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積の総称をいう。
工事主	宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
工事施行者	宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
崖(注3)	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(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。
宅地造成等工事規制 区域	市街地や集落、その周辺など、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積の行為が行われれば、人家等に危害を及ぼしうるエリアをいう。
特定盛土等規制区域	市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、特定盛土等又は土石の堆積の行為が行われれば、人家等に危害を及ぼしうるエリアをいう。
擁壁等	擁壁、崖面崩壊防止施設、排水施設若しくは地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留をいう。

(注1)政令第3条中の「盛土」「切土」とは、通常の土の盛上げ又は切取り等の行為をいいます。

(注2)土砂及び岩石の考え方について

(1)「土石」のうち土砂とは、次の①～⑤までのいずれかに該当するものをいいます。

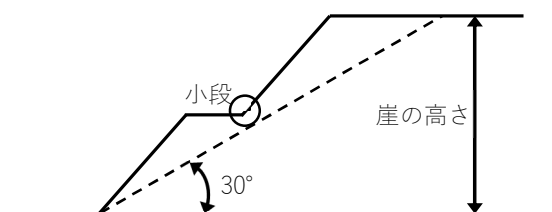
- ① 地盤を構成する材料のうち、粒径 75mm 未満の礫、砂、シルト及び粘土(以下「土」という。)
- ② 地盤を構成する材料のうち、粒径 75mm 以上のもの(以下「石」という。)を粉砕すること等により土と同等の性状にしたもの。
- ③ 地盤を構成する材料のうち、土に植物遺骸等が分解されること等により生じた有機物が混入したもの。
- ④ 土にセメント、石灰若しくはこれらを主材とした改良材、吸水効果を有する有機材料又は無機材料等の土質性状を改良する材料その他の性状改良材を混合等したもの。
- ⑤ 建設廃棄物等の建設副産物(資源の有効な利用の促進に関する法律(平成3年法律第48号)第2条第2項に規定する副産物のうち建設工事に伴うもの)を土と同等の性状にしたもの。

(2)「土石」のうち「岩石」とは、石のほか、建設副産物を石と同等の性状にしたものをいいます。

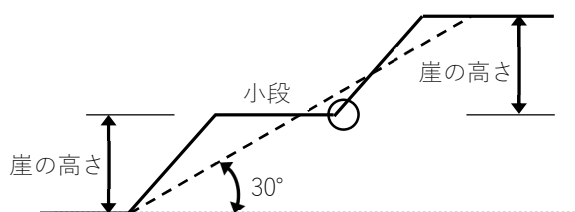
(注3)崖の高さの考え方について(政令第1条)

小段その他の崖以外の土地によって上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下の崖は一体のものみなします。

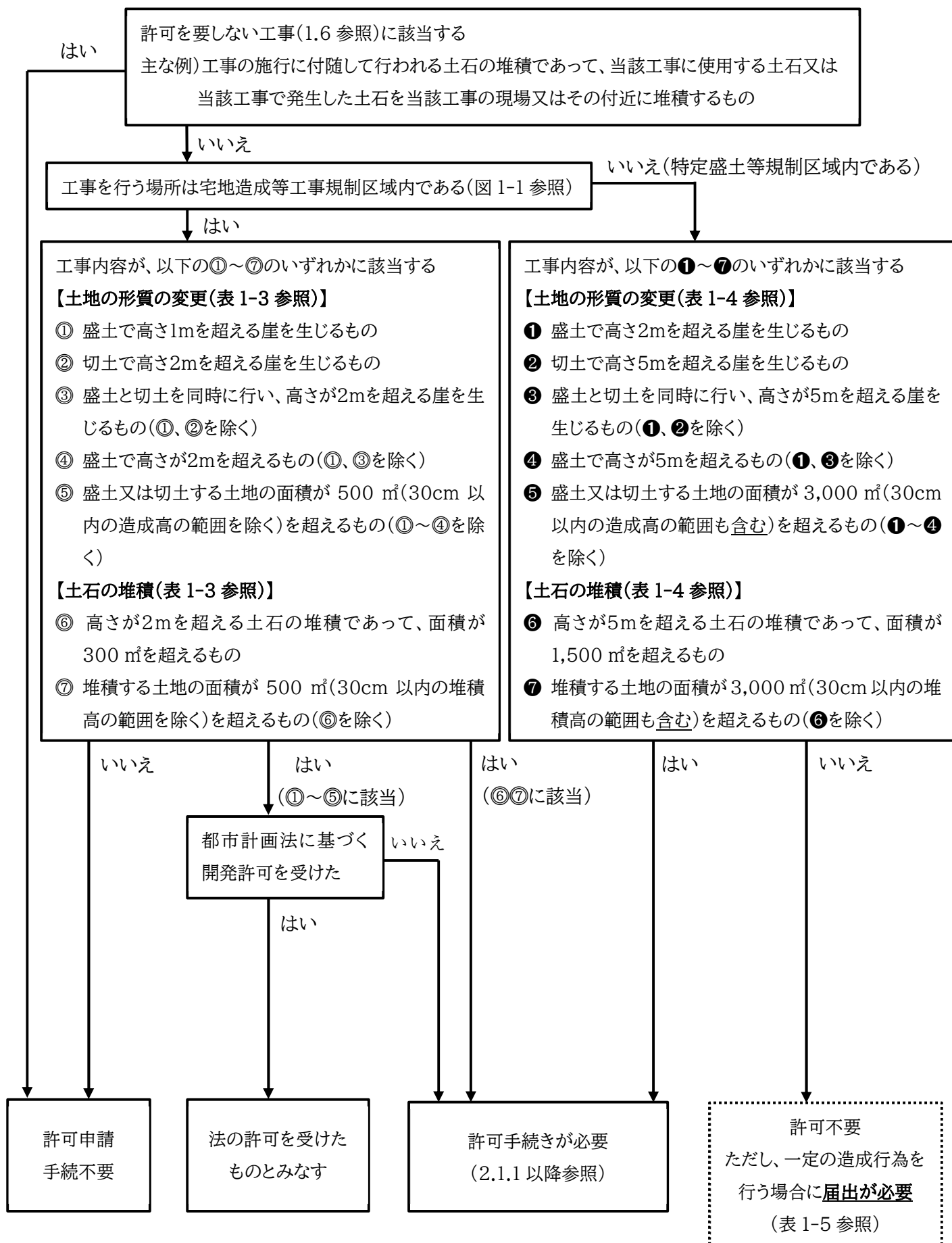
〈一体の崖〉



〈二つの崖〉



1.4 許可の要否判定フロー



1.5 許可・届出を要する工事

(1) 宅地造成等工事規制区域において許可を要する工事(法第2条、法第12条)

宅地造成等工事規制区域内において行う宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事で表1-3に示す対象規模を超える場合は、事前に市長の許可を得る必要があります。

表1-3 宅地造成等工事規制区域における許可を要する工事

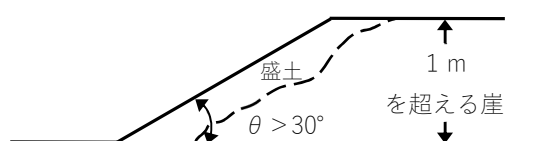
行為	対象規模
宅地造成 (法第2条、政令3条)	① 盛土で、当該盛土をした土地の部分に高さが1mを超える崖を生ずるもの ② 切土で、当該切土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずるもの
特定盛土等 (法第2条、政令3条)	③ 盛土と切土を同時に行う場合、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずるもの(①、②を除く) ④ ①及び③に該当しない盛土で、高さが2mを超えるもの ⑤ ①～④に該当しない盛土又は切土で、当該盛土又は切土をする土地の面積が500㎡(原地盤から30cm以内の造成高の範囲は除く)を超えるもの
土石の堆積 (5年以内に除却するものに適用(注1)) (法第2条、政令第4条)	⑥ 高さが2mを超える土石の堆積であって、面積が300㎡を超えるもの ⑦ ⑥に該当しない土石の堆積であって、当該土石の堆積を行う土地の面積が500㎡(原地盤から30cm以内の堆積高の範囲は除く)を超えるもの

(注1)5年以内に除却しないものは、宅地造成又は特定盛土等として許可を受ける必要があります。

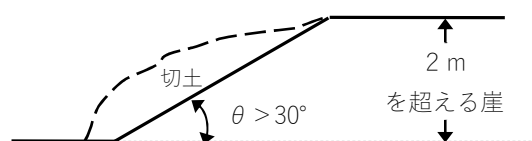
なお、主たる商品又は製品が土石に該当する土質改良プラント等の工場等については、敷地内において商品又は製品の原材料となる土石を堆積する場合や、商品又は製品である土石を堆積する場合のいずれについても、規制対象となります。

<イメージ図>

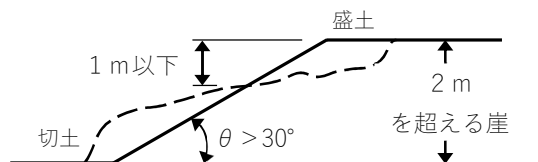
① 盛土で高さが1mを超える崖ができるもの



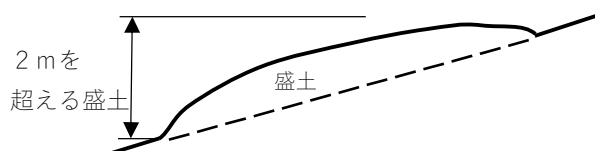
② 切土で高さが2mを超える崖ができるもの



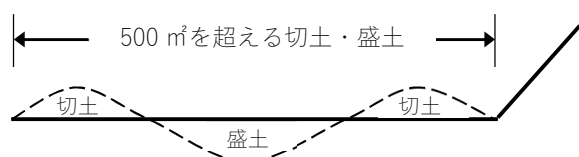
③ 盛土と切土で高さが2mを超える崖ができるもの



④ ①及び③に該当しない盛土で高さが2mを超えるもの

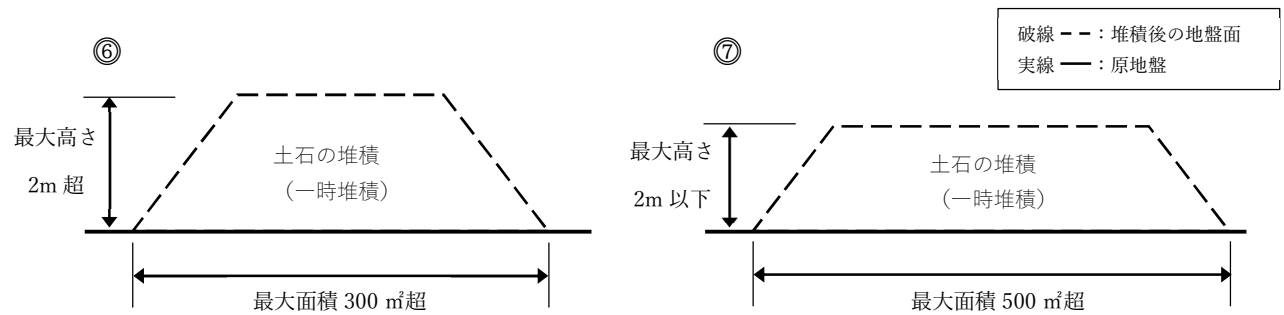


⑤ 盛土・切土の面積が500㎡(原地盤から30cm以内の造成高の範囲を除く)を超えるもの



破線 --- : 原地盤
実線 — : 造成後の地盤面

- ⑥ 高さが2mを超える土石の堆積であって、面積が300㎡を超えるもの
- ⑦ ⑥に該当しない土石の堆積で面積が500㎡(原地盤から30cm以内の堆積高の範囲は除く)を超えるもの



(2) 特定盛土等規制区域において許可・届出を要する工事(法第 27 条、法第 30 条)

ア 許可を要する工事(法第 30 条)

法第 30 条に基づき特定盛土等規制区域内において行う特定盛土等又は土石の堆積に関する工事で表 1-4 に示す対象規模を超える場合は、事前に市長の許可を得る必要があります。

表 1-4 特定盛土等規制区域における許可を要する工事

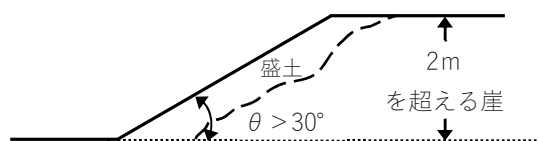
行為	対象規模
宅地造成 (法第 2 条)	① 盛土で、当該盛土をした土地の部分に高さが 2m を超える崖を生ずるもの ② 切土で、当該切土をした土地の部分に高さが 5m を超える崖を生ずるもの
特定盛土等 (法第 2 条、政令第 28 条)	③ 盛土と切土を同時に行う場合、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが 5m を超える崖を生ずるもの(①、②を除く) ④ ①及び③に該当しない盛土で、高さが 5m を超えるもの ⑤ ①～④に該当しない盛土又は切土で、当該盛土又は切土をする土地の面積が 3,000 ㎡(原地盤から 30cm 以内の造成高の範囲も含む)を超えるもの
土石の堆積 (5 年以内に除却するものに適用(注 1)) (法第 2 条、政令第 25 条第 2 項)	⑥ 高さが 5m を超える土石の堆積であって、面積が 1,500 ㎡を超えるもの ⑦ ⑥に該当しない土石の堆積であって、当該土石の堆積を行う土地の面積が 3,000 ㎡(原地盤から 30cm 以内の堆積高の範囲も含む)を超えるもの

(注 1)5年以内に除却しないものは、宅地造成又は特定盛土等として許可を受ける必要があります。

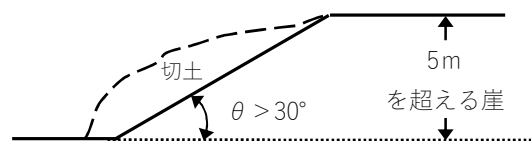
なお、主たる商品又は製品が土石に該当する土質改良プラント等の工場等については、敷地内において商品又は製品の原材料となる土石を堆積する場合や、商品又は製品である土石を堆積する場合のいずれについても、規制対象となります。

<イメージ図>

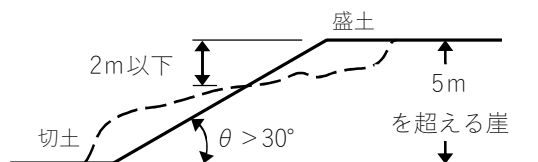
① 盛土で高さが2mを超える崖ができるもの



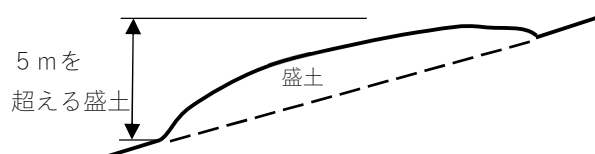
② 切土で高さが5mを超える崖ができるもの



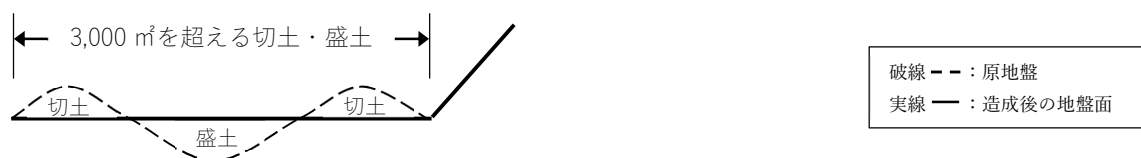
③ 盛土と切土で高さが5mを超える崖ができるもの



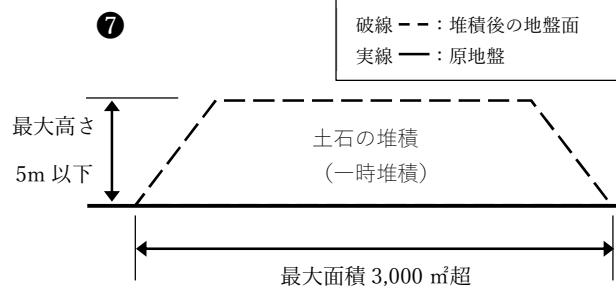
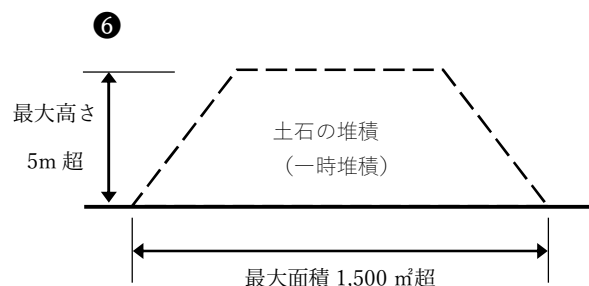
④ ①及び③に該当しない盛土で高さが5mを超えるもの



⑤ 盛土・切土の面積が3,000 m²(原地盤から30cm 以内の造成高の範囲も含む)を超えるもの



⑥ 高さが5mを超える土石の堆積であって、面積が1,500 m²を超えるもの



国または地方公共団体が行う(発注する)場合、発注部局と当課との間で
法に基づく協議の成立をもって許可があったものとみなします。

協議の際には、許可申請と同等の書類が必要になります。

(「2.1.4 許可申請又は届出に必要な書類等(宅地造成、特定盛土等)」以降を参照ください)

イ 届出を要する工事(法第 27 条)

「ア 許可を要する工事(法第 30 条)」に該当しない場合でも、表 1-5 に示す対象規模を超える工事を行う場合は、法第 27 条に基づき当該工事に着手する日の 30 日前までに届出する必要があります。

表 1-5 法第 27 条に基づく届出を要する工事

行為	対象規模	必要書類	提出期日
特定盛土等 (法第 2 条、 政令第 3 条)	① 盛土で、当該盛土をした土地の部分に高さが 1m を超える崖を生ずるもの ② 切土で、当該切土をした土地の部分に高さが 2m を超える崖を生ずるもの ③ 盛土と切土を同時に行う場合、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが 2m を超える崖を生ずるもの(①、②を除く) ④ ①及び③に該当しない盛土で、高さが 2m を超えるもの ⑤ ①～④に該当しない盛土又は切土で、当該盛土又は切土をする土地の面積が 500 ㎡(原地盤から 30cm 以内の造成高の範囲は除く)を超えるもの	・届出書(様式第 19) ・添付書類※	当該工事に着手する日の 30 日前
土石の堆積 (法第 2 条、 政令第 4 条)	⑥ 高さが 2m を超える土石の堆積であって、面積が 300 ㎡を超えるもの ⑦ ⑥に該当しない土石の堆積であって、当該土石の堆積を行う土地の面積が 500 ㎡(原地盤から 30cm 以内の堆積高の範囲は除く)を超えるもの	・届出書(様式第 20) ・添付書類※	

※必要な添付書類については、「2.1.4 許可申請又は届出に必要な書類等(宅地造成及び特定盛土等)」及び「2.1.6 許可申請又は届出に必要な書類等(土石の堆積)」を参照ください。

◆標識の掲示について(法第 49 条)

工事主は、工事期間中、工事施工区域の見やすい場所に「宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識(様式第 23)」又は「土石の堆積に関する工事の標識(様式第 24)」を掲げてください。また、変更が生じた場合は、変更箇所を速やかに修正してください。

◆届出内容の変更について(法第 28 条、省令第 61 条)

特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出をした工事の計画を変更しようとするときは、その変更が軽微な場合を除き、変更部分の工事をする前に届出する必要があります。

届出をする者は、以下の該当する工事の届出書及び届出時に提出した書類及び図書から変更が生じるものについて、変更後の書類及び図書を提出してください。

<提出様式>

特定盛土等:「特定盛土等に関する工事の変更届出書(様式第 21)」

土石の堆積:「土石の堆積に関する工事の変更届出書(様式第 22)」

※軽微な変更に該当する工事については、「2.2.3 工事等の変更」ご参照ください。

1.6 許可を要しない工事

下表に該当する工事は市長の許可を要しません。

表 1-6 許可を要しない工事

区分	具体的な内容
公共施設用地において行われる工事 (法第 2 条第 1 項第 1 号、政令第 2 条、省令第 1 条各項)	・公共施設用地(以下の<u>公共の用に供する施設</u>の目的に係る土地)において行われる工事 <公共の用に供する施設> 道路、公園、河川 砂防設備、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、無軌条電車の用に供する施設、雨水貯留浸透施設、農業用ため池、防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律第 2 条第 2 項に規定する防衛施設、 国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、緑地、広場、墓地、廃棄物処理施設、水道、下水道、営農飲雑用水施設、水産飲雑用水施設、農業集落排水施設、漁業集落排水施設、林地荒廃防止施設、急傾斜地崩壊防止施設 ※公共施設用地は、現に公共施設が存在する土地に加え、公共施設の用に供されることが決定している土地も対象とします。 ※公園とは都市公園法(昭和 31 年法律第 79 号)による公園のほか、国又は地方公共団体が管理する公園や自然公園法(昭和 32 年法律第 161 号)第 10 条第 1 項及び第 2 項並びに第 16 条第 1 項及び第 2 項に基づき公園事業として国又は地方公共団体が執行する施設も対象とします。
災害の発生するおそれがないと認められる工事 (法第 12 条第 1 項ただし書、法第 27 条第 1 項ただし書、法第 30 条第 1 項ただし書、政令第 5 条第 1 項各号、政令第 27 条、政令第 29 条第 1 項、省令第 8 条第 1 項各号)	・鉱山保安法に基づく鉱物の採取(鉱業上使用する特定施設の設置の工事等) ・鉱業法に基づく鉱物の採取(許可を受けた施業案の実施に係る工事) ・採石法に基づく岩石の採取(許可を受けた採取計画に係る工事) ・砂利採取法に基づく砂利の採取(許可を受けた採取計画に係る工事) ・土地改良法に基づく土地改良事業(農業用排水排水施設の新設等)等 ・火薬類取締法に基づく火薬類の製造施設の周囲に設置する土堤の設置等 ・家畜伝染病予防法に基づく家畜の死体等の埋却 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく廃棄物の処分等(注 1) ・土壌対策汚染法に基づく汚染土壌の搬出又は処理等 ・平成二十三年三月十一日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法に基づく廃棄物又は除去土壌の保管又は処分 ・森林の施業を実施するために必要な作業路網の整備に関する工事 ※森林の施業を実施するために必要な作業路網の整備に関する工事に付随する盛土等が該当します。 ・国、地方公共団体、一定の国みなし法人が非常災害のために必要な応急措置として行う工事

	・工事の施行に付随して行われる土石の堆積(注 2)であつて、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(注 3)又はその付近(注 4)に堆積するもの ・一定規模以下の造成工事(注 5)
みなし許可となる工事 (法第 15 条各項、法第 34 条各項)	・法第 15 条及び第 34 条に基づく国または都道府県、指定都市もしくは中核市と札幌市の協議が成立した工事 ・都市計画法第 29 条第 1 項、第 2 項の許可を受けて行われる工事(開発行為)
その他法の対象外となる行為	・建物の一部で崖面をおさえる場合(注 6) ・建築物の建築自体と不可分な工事であり、建築に伴う掘削行為(注 6) ・建築物の解体に伴う埋戻し(注 7) ・農地及び採草放牧地において行われる通常の営農行為(注 8)(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、表土の補充であつてその前後の土地の地盤面の標高差が 1m を超えないもの) ・窪地における埋立行為など(注 9) ・土石の堆積であつて、次に掲げる行為。 ①試験、検査等のための試料の堆積 ②屋根及び壁で囲まれた空間その他の閉鎖された場所における土石の堆積 ③岩石のみを堆積する土石の堆積であつて勾配が 30 度以下のもの ④主として土石に該当しない商品又は製品を製造する工場等の敷地内において堆積された、商品又は製品の原材料となる土石の堆積

(注 1)対象となる具体的な工事は、以下のとおりです。

- ①廃棄物処理法第 7 条第 6 項(一般廃棄物処分業)若しくは第 14 条第 6 項(産業廃棄物処分業)の許可を受けた者又は市町村の委託(非常災害時における市町村から委託を受けた者による委託を含む。)を受けて一般廃棄物の処分を業として行う者が行う当該許可又は委託に係る工事
- ②廃棄物処理法第 8 条第 1 項(一般廃棄物処理施設の設置)の許可を受けた者が行う当該許可に係る工事
- ③廃棄物処理法第 9 条第 1 項(一般廃棄物処理施設の変更)の許可を受けた者が行う当該許可に係る工事
- ④廃棄物処理法第 15 条第 1 項(産業廃棄物処理施設の設置)の許可を受けた者が行う当該許可に係る工事
- ⑤廃棄物処理法第 15 条の 2 の 6 第 1 項(産業廃棄物処理施設の変更)の許可を受けた者が行う当該許可に係る工事

また、①に係る工事について、具体例は以下のとおりになります。

○許可不要工事

ア 許可又は委託に基づき、廃棄物の最終処分場の埋立地において覆土する場合

イ 最終処分場の埋立地又は設備(地滑り防止工又は沈下防止工(以下「地滑り防止工等」という。))が設けられたものに限る。)において、覆土用の土石を仮置きする場合

ウ 廃棄物と土石の混じったものをふるい機等で分別処理するために、中間処分業を行う際に廃棄物を保管するための施設等、許可又は委託に係る事業の用に供する施設において、廃棄物と土石の混じった状態で保管する場合

○許可を要する工事

エ ア及びイ以外の場所において覆土用の土石の堆積を行う場合

オ ウのように廃棄物と土石の混じったものをふるい機等で分別処理するためであっても、中間処分業を行う際に廃棄物を保管するための施設等、許可又は委託に係る事業の用に供する施設以外の場所において保管する場合

カ ウのように廃棄物と土石の混じったものをふるい機等で分別処理した後に生じる、廃棄物と分けられた土石の堆積を行う場合

キ 中間処分業を行う際に廃棄物を保管するための施設等、許可又は委託に係る事業の用に供する施設において行われる廃棄物と土石の混じったものの保管であっても、廃棄物の処理の一連の工程に含まれないと判断される場合

ク 自ら廃棄物を処理する場合

また、②～⑤に係る工事について、具体例は以下のとおりになります。

○許可不要工事

ア 廃棄物処理施設※を設置する者が施設を建設する際に行う盛土又は切土

※ 廃棄物処理法第9条第5項(同法第9条の3第11項又は第15条の2の6第3項において読み替えて準用する場合を含む。)の確認を受けて廃止された廃棄物の最終処分場は除きます。

○許可を要する工事

イ 廃棄物処理法における許可を要する施設以外の廃棄物の処理施設を建設する際に行う盛土又は切土

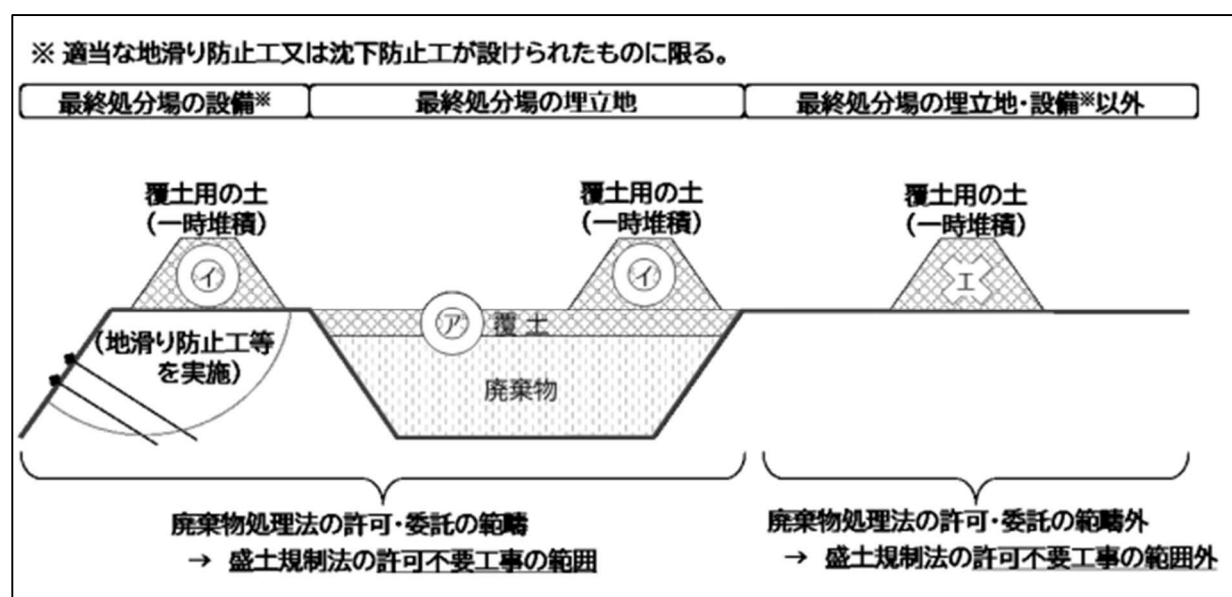


図 1-2 覆土に係る盛土規制法の許可不要工事範囲の概念図

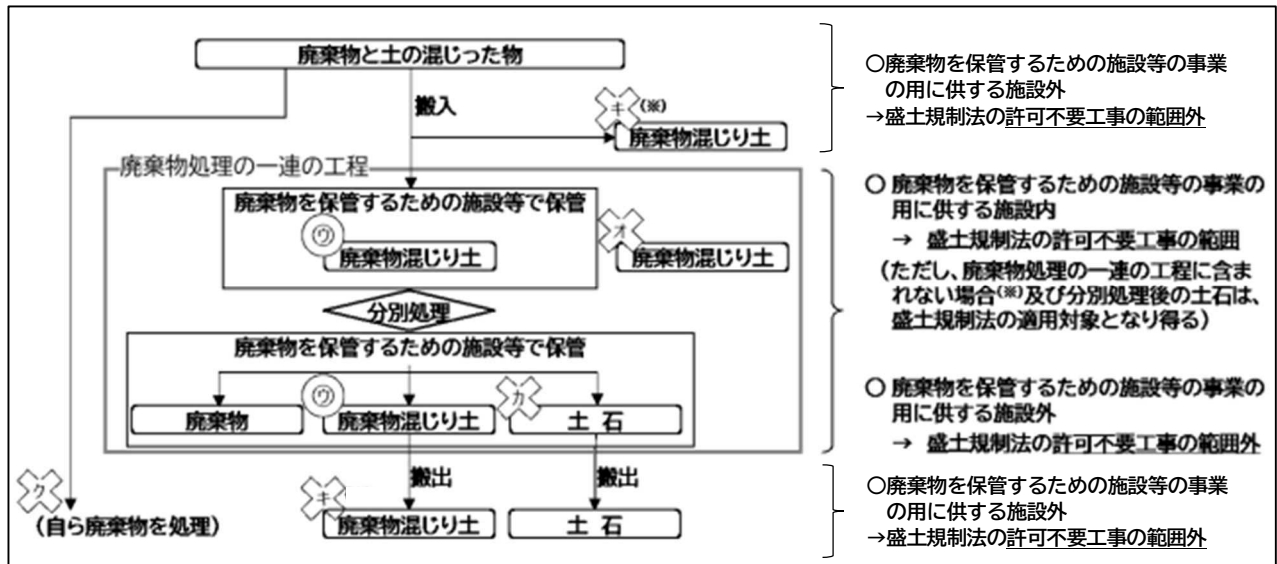


図 1-3 廃棄物の処理に係る盛土規制法の許可不要工事範囲の概念図

(注 2)「工事の施行に付随して行われる土石の堆積」とは、主となる本体工事があった上で、当該工事に使用する土石や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(建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)第 26 条第 1 項に規定する主任技術者をいう。以下同じ。)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。

(注 3)「工事の現場」とは、工事が行われている土地を指します。なお、請負契約を伴う工事にあつては、請負契約図書、工事施工計画書その他の書類に工事の現場として位置付けられた土地(本体の工事が行われている土地から離れた土地を含む。)であり、当該工事の主任技術者等が安全管理を行う資材仮置き場や現場事務所等も工事の現場と扱います。

(注 4)「工事の現場の付近」とは、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(本体の工事現場から道路を挟んだ向かいの土地等)が該当します。

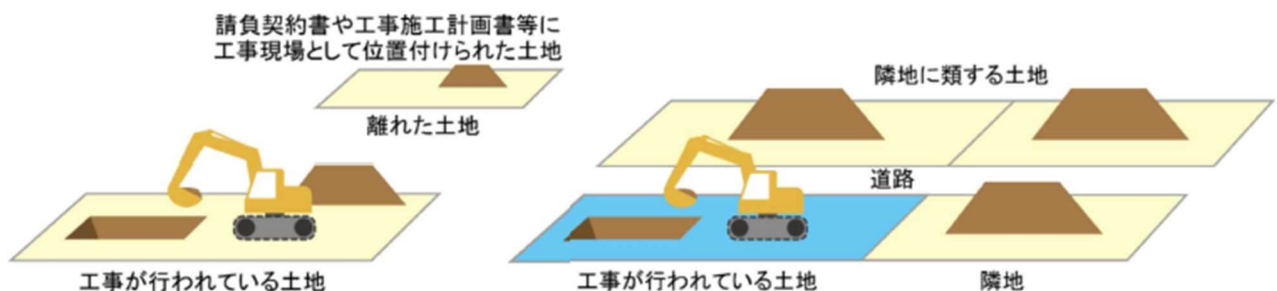
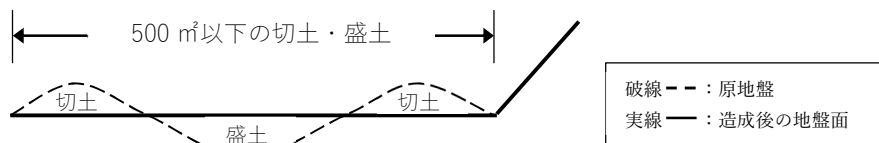


図 1-4 土石を堆積する場所(左図:注 3、右図:注 4)

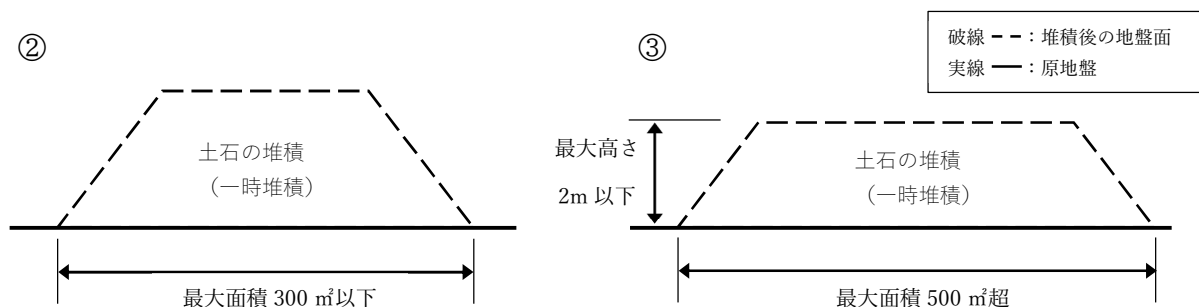
(注 5)以下の規模に該当する工事は許可不要となります。

- ①高さが 2m 以下で、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が 30cm を超える面積の合計が 500 m²以下(政令第 3 条第 5 号に限る)



- ②土石の堆積を行う土地の面積が 300 m²以下(政令第 4 条第 1 号に限る)

- ③堆積する土石の最大高さが 2m 以下で、土石の堆積を行う土地の地盤面の標高と堆積した土石の表面の標高との差が 30cm を超える面積が 500 m²以下(政令第 4 条第 2 号に限る)



(注 6)建物の一部で崖面をおさえる場合、許可対象規模を超える造成が発生するときであっても許可不要の工事となります。



図 1-5 建物一部が擁壁をかねる場合

(注 7)埋戻しの範囲は埋め戻す周囲の地盤高さまでとし、これを超えるものは盛土として取扱います。

なお、車庫の解体による埋戻しは盛土として扱う場合があるため、ご相談ください。

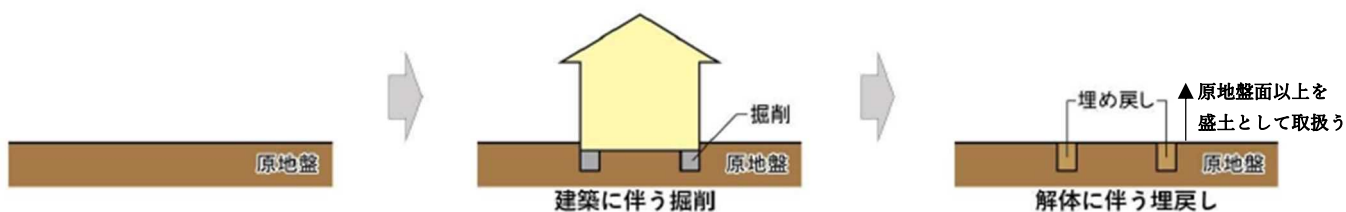


図 1-6 建築物の建築・解体に伴う掘削・埋戻し

(注 8)営農行為の範疇に含まれるか否かについては、札幌市経済観光局農政部農業委員会に対して許可申請前に相談を行ってください。

(注 9)窪地を埋め立てる行為について、四方の土地より低い窪地を四方の高さに合わせて嵩上げを行い平坦にする場合や、この平坦な面を基準として、工事完了後の盛土の高さや面積が規制対象規模を超えない場合は、許可不要となります。

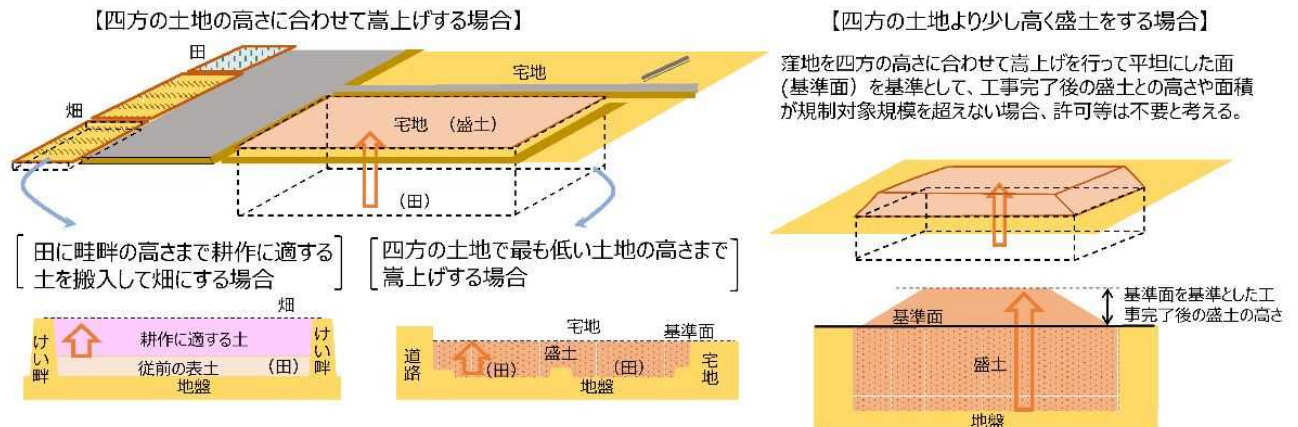


図 1-7 窪地における埋立行為など

1.7 区域指定日に施行中の盛土等について(法第 21 条、法第 40 条)

規制区域の指定(令和 7 年 4 月 1 日)の際に施行中であり、表 1-7 に示す対象規模を超える宅地造成等に関する工事は、法第 21 条第 1 項又は第 40 条第 1 項に基づき、当該工事の工事主がその指定日から 21 日以内(令和 7 年 4 月 22 日まで)に届出する必要があります。

ただし、旧宅地造成工事規制区域内において、区域指定前に都市計画法に基づく開発許可及び宅地造成等規制法の許可を受けたものは除きます。

※詳細は「盛土規制法に係る届出の手引き」をご覧ください。

表 1-7 宅地造成及び特定盛土等に関する工事の届出を要する工事

対象規模	提出書類	提出期日
① 盛土で、当該盛土をした土地の部分に高さが 1m を超える崖を生ずるもの ② 切土で、当該切土をした土地の部分に高さが 2m を超える崖を生ずるもの ③ 盛土と切土を同時に行う場合、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが 2m を超える崖を生ずるもの(①、②を除く) ④ ①及び③に該当しない盛土で、高さが 2m を超えるもの ⑤ ①～④に該当しない盛土又は切土で、当該盛土又は切土をする土地の面積が 500 m ² (原地盤から 30cm 以内の造成高の範囲は除く)を超えるもの	・届出書(様式第 15) ・添付書類※	区域指定日から 21 日以内
① 盛土で、当該盛土をした土地の部分に高さが 2m を超える崖を生ずるもの ② 切土で、当該切土をした土地の部分に高さが 5m を超える崖を生ずるもの ③ 盛土と切土を同時に行う場合、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが 5m を超える崖を生ずるもの(①、②を除く) ④ ①及び③に該当しない盛土で、高さが 5m を超えるもの ⑤ ①～④に該当しない盛土又は切土で、当該盛土又は切土をする土地の面積が 3,000 m ² (原地盤から 30cm 以内の造成高の範囲も含む)を超えるもの	・届出書(様式第 15) ・位置図 ・地形図 ・土地の平面図 ・工事をしている土地付近の状況を明らかにする写真	

※本市では、①～⑤の工事において、届出書のほかに添付書類(位置図、地形図、土地の平面図、工事をしている土地付近の状況を明らかにする写真)の提出をお願いしております。①～⑤の工事においては、これらの添付書類も必須となります。

表 1-8 土石の堆積に関する工事の届出を要する工事

対象規模	提出書類	提出期日
⑥ 高さが2mを超える土石の堆積であって、面積が300 m ² を超えるもの ⑦ ⑥に該当しない土石の堆積であって、当該土石の堆積を行う土地の面積が500 m ² (原地盤から30cm 以内の堆積高の範囲は除く)を超えるもの	・届出書(様式第 16) ・添付書類※	区域指定日から 21 日以内
⑥ 高さが 5mを超える土石の堆積であって、面積が1,500 m ² を超えるもの ⑦ ⑥に該当しない土石の堆積であって、当該土石の堆積を行う土地の面積が 3,000 m ² (原地盤から30cm 以内の堆積高の範囲も 含む)を超えるもの	・届出書(様式第 16) ・位置図 ・地形図 ・土地の平面図 ・工事を行っている土地付近の状況を明らかにする写真	

※本市では、⑥、⑦の工事において、届出書のほかに添付書類(位置図、地形図、土地の平面図、工事を行っている土地付近の状況を明らかにする写真)の提出をお願いしております。⑥、⑦の工事においては、これらの添付書類も必須となります。

◆標識の掲示について

工事の期間中は当該工事現場の見やすい場所に「宅地造成及び特定盛土等規制法に関する工事の標識(参考様式 12)」の掲示をお願いします。

◆既に届出をした規模(高さ、面積)を超える工事を行う場合

既に届出をした規模(盛土、切土又は土石の堆積による高さ又は面積)を超える工事を行う場合は、許可申請が必要になることがあるため、詳細は「盛土規制法に係る届出の手引き」をご覧ください。

1.8 擁壁等に関する工事及び公共施設用地の転用の届出（法第 21 条、法第 40 条）

宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域において、次の工事を行う場合、又は、公共施設用地を宅地又は農地等に転用した場合は、表 1-9 のとおり届出書を提出してください。

ただし、法第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の許可、法第 16 条第 1 項又は第 35 条第 1 項の変更許可、第 16 条第 2 項又は第 35 条第 2 項の届出、及び都市計画法に基づく開発許可を受けたものは除きます。

表 1-9 届出書の規模

書類の種類	対象工事	提出書類	提出期日
届出書	次の全部又は一部の除却工事を行う場合 ① 高さが 2 メートル超の擁壁又は崖面崩壊防止施設(注 1) ② 地表水等を排除するための排水施設 ③ 地滑り抑止ぐい等	・届出書(様式第 17) ・添付書類※	工事に着手する日の 14 日前まで
	公共施設用地を宅地又は農地等に転用した場合	様式第 18	転用した日から 14 日以内

(注 1) 崖面崩壊防止施設の高さは、崖面崩壊防止施設の前面の上端と下端(当該前面の下部が地盤面と接する部分をいう。)との垂直距離によるものです。崖面崩壊防止施設の詳細は「3.2.4 崖面崩壊防止施設」をご参照ください。

※本市では、届出書のほかに添付書類(位置図、地形図、土地の平面図、擁壁等の構造図)の提出をお願いしております。

◆標識の掲示について

工事の期間中は当該工事現場の見やすい場所に「宅地造成及び特定盛土等規制法に関する工事の標識(参考様式 12)」の掲示をお願いします。

◆届出内容の変更又は廃止について

上表のとおり、法第 21 条第 3 項及び法第 40 条第 3 項に基づく届出の内容を変更しようとするときは、「擁壁等に関する工事の変更届出書(参考様式 16)」を提出するようお願いします。

◆擁壁の造替えについて

擁壁の造替えに関する工事を行う場合は、工事内容によっては許可が必要となる場合もあるため、「宅地造成及び特定盛土等規制法の規定に基づく許可の審査基準(1.16)」をご覧ください。

1.9 土地の保全義務(法第 22～23 条、法第 41～42 条)

宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内の土地の所有者、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に、その土地を常に安全な状態に維持するように努めなければなりません。

また、市長は、上記の維持保全が行われていない土地について、災害のおそれがあると認めるときは、当該土地の所有者、管理者、占有者、工事主又は工事施行者に対して、その程度に応じて、災害の防止のため必要な措置をとるよう勧告又は命令することができます。

なお、宅地の防災措置をとるよう勧告又は命令を受けた者に対し、防災工事のために必要な資金を貸付ける制度が用意されています。

詳細については、開発指導課及び住宅金融支援機構にご確認ください。

<宅地防災工事資金貸付制度の概要>

区 分	札幌市	住宅金融支援機構
制度の名称	札幌市宅地防災工事資金貸付金	宅地防災工事資金融資
貸付(融資)の目的	宅地における災害の防止を図るため、擁壁や排水施設の設置等宅地の改善に必要な工事を行おうとするものに対して必要な資金を貸し付ける。	地方公共団体から、宅地を土砂の流出などによる災害から守るための工事を行うよう勧告又は改善命令を受けた者に必要な資金を融資する。
貸付(融資)の対象者	1 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく勧告等により宅地防災工事を行う者又は市長が災害の生ずる恐れがあると認める宅地について宅地防災工事を行う者 2 上記の勧告等により、共用施設の宅地防災工事を行おうとする者を構成員とする団体(市長が認めたものに限る)又は当該勧告等により共用施設の宅地防災工事を行う土地区画整理組合	宅地について勧告又は改善命令を受けた者(個人のみ、任意団体不可) ※その他必要な条件があるので、住宅金融支援機構に確認すること
貸付(融資)の限度額	1 宅地防災資金(上記対象者の1) 工事費の9割以内(住宅金融支援機構の融資を併用する者は、工事費からその融資額を差し引いた額の9割以内)で 100 万円を限度 2 共用施設防災資金(上記対象者の2) 工事費の5割以内で 500 万円を限度	宅地防災工事に要する費用又は 1,190 万円のいずれか少ない方の額(融資額は 10 万円以上) ※申し込み窓口は、「住宅金融支援機構業務取扱店」の金融機関
金 利	年 6.5%以内で市長が定める率 (住宅金融支援機構と同率)	※住宅金融支援機構に確認すること (毎月変動)
返済期間	15 年以内	20 年以内(但し 80 歳までの期間)
連帯保証人	必要	不要
担 保	取引金融機関が特に必要と認めた場合に必要	原則第1順位の抵当権の設定が必要
返済方法	元利(元金)均等毎月払(ボーナス払併用可)	元金(元金)均等毎月払(ボーナス払併用可)