宅地造成及び特定盛土等規制法に関するご案内

令和8年11月2日改訂



1　盛土規制法に基づく許可

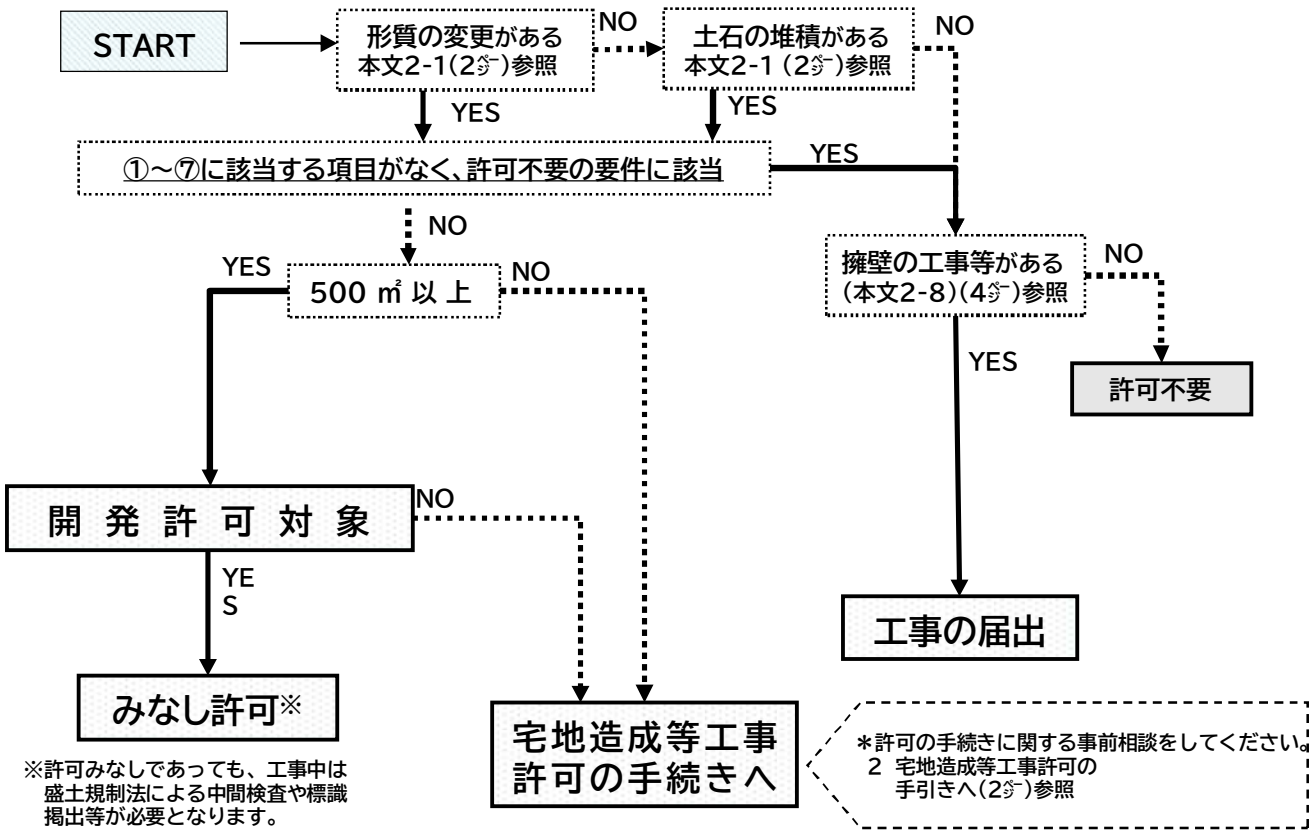
1　宅地造成等工事
2　住民への周知
3　技術的基準への適合
4　申請者の資力及び信用
5　工事施行者に必要な能力
6　土地所有者等の同意
7　中間検査及び完了検査
8　工事の届出

宅地造成等工事

宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）は、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、宅地造成、特定盛土等及び土石の堆積に関する工事を許可制として危険な盛土等を包括的に規制することを目的に制定されています。

令和6年7月31日付で東京都より盛土規制法に基づく新たな規制区域が指定されました。港区では区内全域が宅地造成等工事規制区域に指定され、一定規模以上の盛土等を行う場合は、工事着手前に許可又は届出が必要となります。

＜盛土規制法相談フローチャート＞



2　宅地造成等工事許可の手引き

港区は宅地造成等工事規制区域に指定されており、一定規模以上の盛土又は切土、土石の堆積を行う場合には、区長の許可が必要となります。
この手引きは、宅地造成等工事許可に関する一般的な内容をわかりやすく解説することを目的として作成したものです。詳細な内容については、法令や『盛土規制法に係る手引き（東京都HP）』でご確認ください。
また特に断りがない限り本文中の法とは「盛土規制法」、令とは「同法施行令」、規則とは「同法施行規則」をいいます。

2-1　宅地造成等工事（法第12条）

宅地造成等工事とは、宅地で行う土地の形質の変更や土石の堆積（下記参照）をいいます。

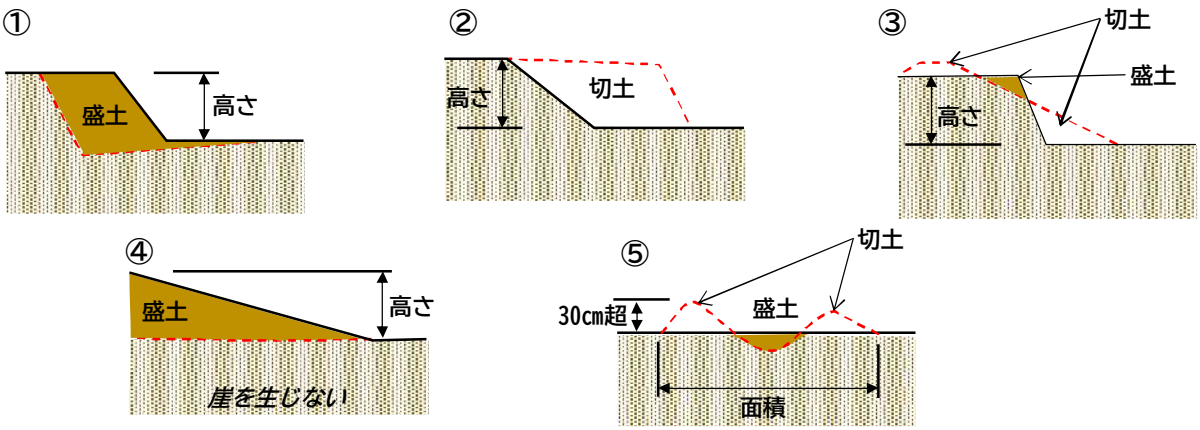
土地の形質変更

土地の形質の変更とは以下のものをいいます。

① 盛土で高さが1m超の崖を生ずるもの
② 切土で高さが2m超の崖を生ずるもの
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
④ 盛土で高さが2m超となるもの
⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超となるもの
（※原地盤との標高差が30㎝を超える部分の合計面積）

次に揚げるものは許可不要です。
【許可不要の要件】
- 一定規模以下の工事（高さが30㎝を超えないもの）
- 建築物の一部が擁壁をかねる場合
- 建築物の建築・解体に伴う掘削・埋戻し（埋戻しは周辺地盤高まで）

※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

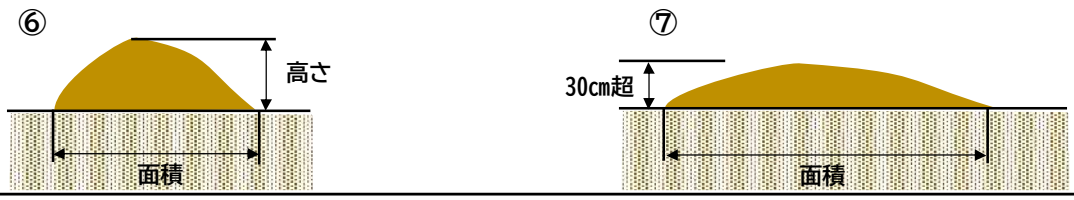


土石の堆積

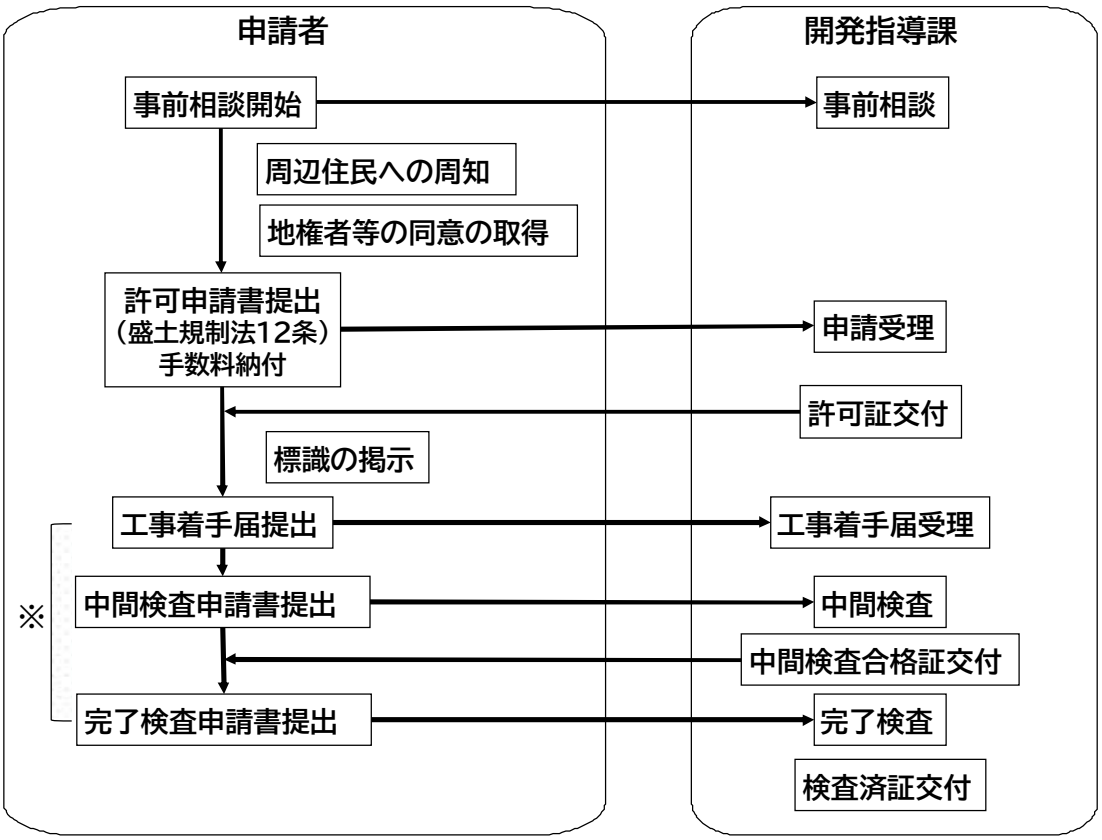
土石の堆積とは、一定期間経過後（5年以内）に除却するものに限られ、以下のものをいいます。

⑥ 最大時に堆積する高さが2m超かつ面積が300㎡超となるもの
⑦ 最大時に堆積する面積が500㎡超となるもの

次に揚げるものは許可不要です。
【許可不要の要件】
- 一定規模以下の工事（面積が300㎡以下又は高さが30㎝以下）
- 工事に付随して行う土石の堆積
- 閉鎖空間等での土石の堆積



宅地造成等工事許可（盛土規制法第12条）申請手続きの流れ



※規模により3カ月ごとに定期報告書の提出が必要となります。（詳細は『盛土規制法に係る手引き（東京都HP）』参照）

2-2 住民への周知（法第11条）

工事の許可申請を行うに当たっては、周辺地域の住民に対し、工事内容の周知を行う必要があります。

周知方法

次のいずれかの方法により行ってください。

- 説明会の開催
- 書面の配布
- 工事を行う土地又はその周辺での掲示
  ＋ウェブページへの掲載

周知内容

下記の内容について周知してください。

- 工事主の氏名（名称）
- 工事が施行される土地の所在地
- 工事施行者の氏名（名称）
- 工事内容（高さ、面積、土量）
- 工事の着手予定日及び完了予定日

2-3 技術的基準への適合（令第7～17、19条）

宅地造成等工事は、政令で定める技術基準に従い、擁壁や排水施設等の設置、災害防止に必要な措置が講じられたものでなければなりません。

政令	技術的基準
第７条	地盤について講ずる措置
第８条	擁壁の設置
第９条	鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造
第10条	練積み造の擁壁の構造
第11条	設置しなければならない擁壁についての建築基準法施行令の準用
第12条	擁壁の水抜穴

政令	技術的基準
第13条	任意に設置する擁壁についての建築基準法施行令の準用
第14条	崖面崩壊防止施設の設置
第15条	崖面及びその他の地表面について講ずる措置
第16条	排水施設の設置
第17条	特殊の材料又は工法による擁壁
第19条	土石の堆積に関する工事

2-4 申請者の資力及び信用(法第12条第2項第2号)
2-5 工事施行者に必要な能力(法第12条第2項第3号)

宅地造成等工事においては、申請者に当該工事を行うために必要な資力及び信用があることと、工事施行者に当該工事に関する工事を完成するために必要な能力があることが必要です。

2-6 土地所有者等の同意(法第12条第2項第4号)

宅地造成等工事規制区域内の土地の使用及び収益を目的とする権利を有する者の、全員の同意が必要です。

【同意を必要とする権利者】

工事をしようとする土地の所有権、地上権、永小作権、地役権、質権、採石権又は使用借権を有するとともに、当該土地を使用する権利者

2-7 中間検査及び完了検査(法第18条、17条)

政令又は条例で定められた特定工程を含む工事については、中間検査を受検する義務があります。
中間検査に合格し、合格証の交付を受けた後でなければ、特定工程後の工程に着手することができません。

政令及び条例より一部抜粋

＜特定工程＞		＜特定工程後の工程＞
・ 盛土をする前の地盤に段切りを行う工事	→	盛土をする工事
・ 擁壁設置のための根切を行う工事	→	擁壁を設置する工事
・ 擁壁の鉄筋の組立てを行う工事	→	コンクリートを打設する工事
・ 盛土の内部に排水施設を設置する工事	→	排水施設の周囲を埋める工事
・ 盛土の内部に透水層を設ける工事	→	透水層の上面に盛土をする工事

みなし許可(開発許可)の工事も中間検査の対象になります。

2-8 工事の届出(法第21条第3項)

宅地造成等工事規制区域内の土地において、以下の工事等を行う場合には、工事の届出が必要になります。

- 高さが2m超の擁壁又は崖面崩壊防止施設の除却工事
- 地表水等を排除するための排水施設の除却工事
- 地滑り抑止ぐい等の除却工事

工事に着手する14日前までに届出書を提出してください。

盛土規制法による工事の許可を受けている場合は提出の必要はありません。

関連手続き相談部署一覧

相 談 内 容	相 談 部 署	連 絡 先
開発許可・道路位置指定 宅地造成等工事許可 土砂災害防止法に基づく特定開発行為	街づくり支援部 開発指導課	港区役所　芝公園1－5－25 ℡03-3578-2111(代表)内線:2354、2226
港区景観条例		港区役所　芝公園1－5－25 ℡03-3578-2111(代表)内線:2232、2473
風致地区条例に関する相談		
建築確認・紛争予防条例	街づくり支援部 建築課	港区役所　芝公園1－5－25 ℡ 03-3578-2111(代表)内線:2310～12
緑化指導	環境リサイクル支援部 環境課	港区役所　芝公園1－5－25 ℡ 03-3578-2111(代表)内線:2330、2331
区道認定・境界確定	街づくり支援部 土木管理課	港区役所　芝公園1－5－25 ℡ 03-3578-2111(代表)内線:2251~2253
区管理の公共施設に関する同意・協議		港区役所　芝公園1－5－25 ℡ 03-3578-2111(代表)内線:2350
定住促進指導要綱	街づくり支援部 住宅課	港区役所　芝公園1－5－25 ℡ 03-3578-2111(代表)内線:2223、2224、2346
雨水流出抑制	街づくり支援部 土木課	港区役所　芝公園1－5－25 ℡ 03-3578-2111(代表)内線:2243
土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域 土砂災害対策事業全体について	東京都　建設局 河川部計画課	新宿区西新宿2－8－1 ℡ 03-5320-5394・5429(区域に関すること) ℡ 03-5320-5412(事業に関すること)
東京都管理の公共施設に関する同意・協議	東京都　建設局 第一建設事務所	中央区明石町2－4 ℡ 03-3542-1473
国道に関する同意 ・協議	国土交通省 関東地方整備局 東京国道事務所	品川出張所　品川区八潮1-1-3 ℡ 03-3799-6315 国道1号、15号、357号
		代々木出張所　渋谷区代々木4－30－8 ℡ 03-3374-9451 国道246号
水道局管理の水道本管に関する打ち合わせ	東京都水道局港営業所	港区三田1－3－27 ℡ 03-3452-8531
下水道局管理の下水本管に関する同意・協議	東京都下水道局 中部下水道事務所お客さまサービス課	千代田区大手町2－6－3 ℡ 03-3270-7343
埋蔵文化財	教育委員会図書文化財課 文化財係(郷土歴史館)	港区白金台4－6－2 ℡ 03-6450-2869
自然の保護と回復に関する条例による緑化相談	東京都環境局 自然環境部緑環境課	新宿区西新宿2－8－1 ℡ 03-5388-3455
消防施設に関する同意・協議	芝・芝浦・海岸・台場地区 →芝消防署	港区東新橋2－13－7 ℡ 03-3431-0119
	麻布地区 →麻布消防署	港区元麻布3－4－42 ℡ 03-3470-0119
	赤坂地区 →赤坂消防署	港区南青山2－16－9 ℡ 03-3478-0119
	高輪地区・港南地区 →高輪消防署	港区白金2－4－12 ℡ 03-3446-0119

問い合わせ先

こちらの冊子に関するお問い合わせは下記にお願いします。

港区　街づくり支援部　開発指導課　開発指導係

電話　3578－2111　内線（2226、2356）