

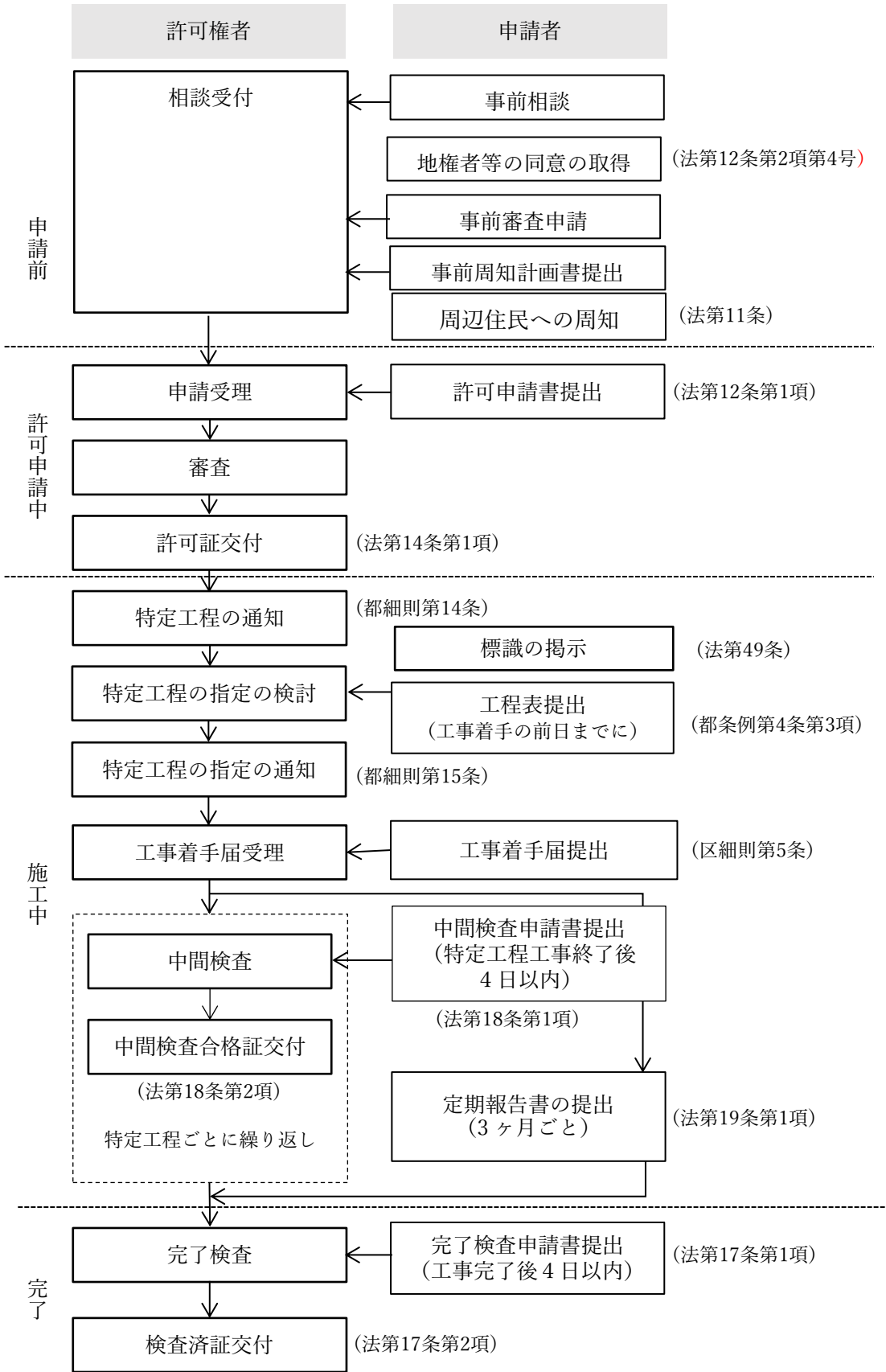
2 手續編

第4章 許可申請の手続

4.1 手続の流れ

土地の形質変更に関する工事の手続の流れを図 2-1 に、土石の堆積に関する工事の手続の流れを図 2-2 に示しています。

許可申請を行う場合は、事前に窓口までご相談ください。



補足：区域が隣接区にまたがる工事に係る許可権限は、当該区域の属する行政区画を所管する各々の区長が許可権者にある。この場合、許可申請は各許可権者にあてて、同一申請書にて行う必要がある。そして、それぞれの許可権者が連携して審査を行い、許可あるいは不許可の処分が同時に行われる。

補足：
[他法令との関連]
盛土規制法に基づく工事の許可を受けた場合は、高さが2mを超える擁壁を設置する場合でも、当該の擁壁について、建築基準法による工作物の確認は不要となる。(建築基準法第88条第4項)

補足：
盛土規制法に係る完了検査を申請する前に、あるいは検査済証の交付を受ける前に、建築物の工事に着手することは、盛土規制法では制限していないため、完了検査を受けることに支障がない範囲であれば可能です。(盛土規制法に関するQ&A（令和6年3月国土交通省等）83ページ）

図 2-1 土地の形質変更に関する工事の手続の流れ

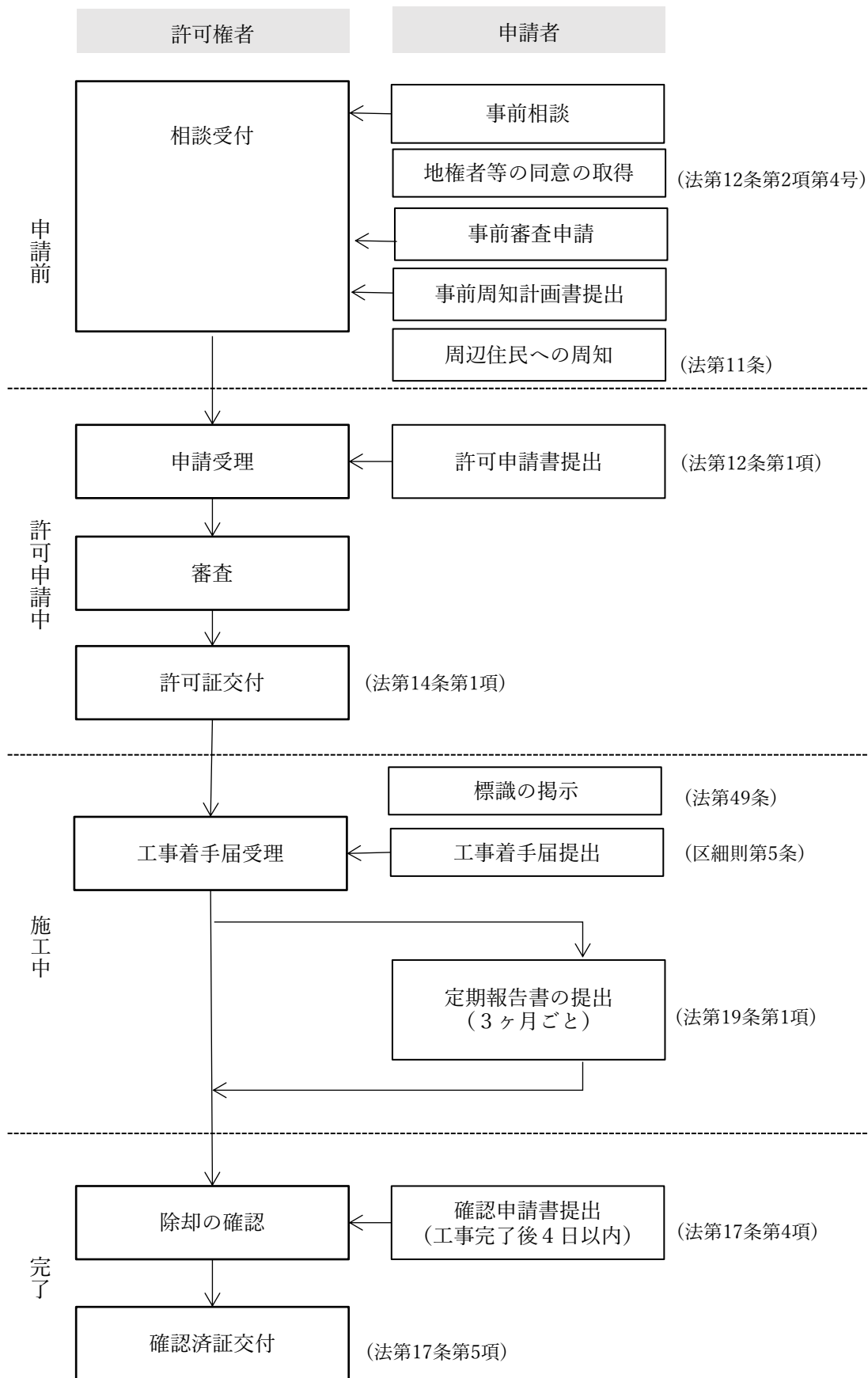


図 2-2 土石の堆積に関する工事の手続の流れ

4.2 標準処理期間

標準処理期間とは、申請が行政庁に到達してから行政庁が当該申請に対する処分を行うまでに、通常要する期間のことです。不備の訂正等に要する期間は含みません。また、標準処理期間の日数は開庁日で計算し、土曜日、日曜日および祝祭日等は含みません。標準処理期間は、あくまで標準的な処理期間であり、申請内容等によっては、実際の処理日数が標準処理期間を超える場合もあります。

品川区では、標準処理期間を次のように定めています。

表 2-1 標準処理期間

事務		標準処理期間(日)
土地の形質変更	工事の許可	30
	工事の変更の許可	30
	工事の完了検査	20
	工事の中間検査	8
土石の堆積	工事の許可	14
	工事の変更の許可	14
	除却の確認	20
法第12条第1項または第16条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付		5
盛土規制法調書の写しの交付		1

補足
盛土規制法の許可申請の標準処理期間は、事前協議や公共施設管理者の同意・協議の手続きがないため、都市計画法の開発許可と比較して、長めの期間を設定しています。

4.3 許可申請または届出に必要な書類等

許可申請または届出は、所定の様式に必要な書類等を添付したものを提出することにより行います。正本1部、副本1部の計2部を提出してください。

なお、申請書および添付書類等に記載された個人情報、盛土規制法の運用を目的として、関係機関（関係法令の所管部局等）への情報提供および許可情報の公表に利用します。

4.3.1 土地の形質変更に関する工事の必要書類等

土地の形質変更に関する工事の許可申請に必要な書類等は、表2（別資料）に示すとおりです。

官公庁等が発行する書類、土地所有者等の同意書および実務経験証明書については、取得から3か月以内のものを提出してください。

4.3.2 土石の堆積に関する工事の必要書類等

土石の堆積に関する工事の許可申請に必要な書類等は、表 3（別資料）のとおりです。

4.4 代理申請

申請書の提出を申請者以外が行うときは、前述の書類等に加えて委任状が必要です。

代理の範囲は、申請書類の提出および連絡調整に限られます。行政書士法において、行政書士または行政書士法人でない者が、業として官公署に提出する書類を作成する業務を行うことは禁止されています（他の法律に別段の定めがある場合を除く）。

補足：盛土規制法における設計図書の作成は、行政書士ではなく有資格者が行う必要があります。

補足：建築を伴う場合には、建築士による書類作成の代理も可能です。（建築士法第 21 条）

4.5 申請手数料

申請に当たっては、品川区手数料条例別表に定める手数料が必要です。
手数料の額は表 1（別資料）のとおりです。

4.6 許可または不許可の通知

【法律】

(許可証の交付又は不許可の通知)

第十四条 都道府県知事は、第十二条第一項の許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 都道府県知事は、前項の申請をした者に、同項の許可の処分をしたときは許可証を交付し、同項の不許可の処分をしたときは文書をもつてその旨を通知しなければならない。

3 宅地造成等に関する工事は、前項の許可証の交付を受けた後でなければ、することができない。

4 第二項の許可証の様式は、主務省令で定める。

(宅地造成等に関する工事の許可)

第十二条 1・2 略

3 都道府県知事は、第一項の許可に、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができる。

解説

盛土規制法に基づく許可が必要な工事については、許可証が交付されるまで工事に着手することはできません。

審査の結果、許可申請の内容が法で定める基準に適合しているときは、許可証を交付します。許可に当たり、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付ける場合がありますので、当該条件を遵守して工事を行ってください。

不許可の場合は、その理由を明示した上で書面による通知を行います。

補足：工事の着手とは、土地の形質変更の場合は盛土または切土の行為に着手することを指します。

4.7 許可情報の公表

【法律】

（宅地造成等に関する工事の許可）

第十二条 1～3 略

4 都道府県知事は、第一項の許可をしたときは、速やかに、主務省令で定めるところにより、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その他主務省令で定める事項を公表するとともに、関係市町村長に通知しなければならない。

【省令】

（宅地造成等に関する工事の許可に係る公表の方法）

第九条 法第十二条第四項（法第十六条第三項において準用する場合を含む。次条において同じ。）の規定による公表は、インターネットの利用その他の適切な方法により行うものとする。

（宅地造成等に関する工事の許可に係る公表事項）

第十条 法第十二条第四項の主務省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 宅地造成等に関する工事が施行される土地の位置図
- 二 工事の許可年月日及び許可番号
- 三 工事施行者の氏名又は名称
- 四 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 五 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
- 六 盛土若しくは切土をする又は土石の堆積を行う土地の面積
- 七 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

（特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可に係る公表事項）

第六十五条 法第三十条第四項の主務省令で定める事項は、第十条各号に掲げる事項とする。この場合において、同条第一号中「宅地造成等」とあるのは、「特定盛土等又は土石の堆積」と読み替えるものとする。

【東京都条例】

（盛土規制法調書）

第五条 知事は、盛土規制法調書（以下「調書」という。）を調製し、保管するものとする。

- 2 知事は、規則で定めるところにより、工事が施行される土地の所在地その他の規則で定める事項を調書に登録するものとする。
- 3 知事は、調書を常に一般の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときは、その写しを交付するものとする。
- 4 調書の調製、写しの交付の請求その他調書に関し必要な事項は、規則で定める。

【東京都細則】

（盛土規制法調書）

第三条 知事は、法第十二条第一項又は法第三十条第一項の規定による許可をしたときは、当該許可に係る土地について、盛土規制法調書（以下「調書」という。）に登録するものとする。

2 条例第五条第二項の規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- 一 工事が施行される土地の所在地
- 二 工事の許可年月日及び許可番号
- 三 工事の着手予定年月日及び完了予定年月日
- 四 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
- 五 盛土若しくは切土をする又は土石の堆積を行う土地の面積
- 六 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
- 七 公図の写し
- 八 規則第七条第一項第一号又は同条第二項第一号に掲げる図面（位置図を除く。）

解説

地域の住民が不法・危険盛土等を認識しやすい環境を整備することを目的として、許可を行った工事に関する事項を公表します。

品川区では、恒久的な情報公開制度として、法定の公表事項の一部を含んだ盛土規制法調書の公開を行っています。

[一定期間公表する事項]

- ・ 工事施行者の氏名または名称

[恒久的に公表する事項（盛土規制法調書の記載事項）]

- ① 工事の許可年月日および許可番号
- ② 工事の着手予定年月日および工事の完了予定年月日
- ③ 盛土もしくは切土の高さまたは土石の堆積の最大堆積高さ
- ④ 盛土もしくは切土をするまたは土石の堆積を行う土地の面積
- ⑤ 盛土もしくは切土の土量または土石の堆積の最大堆積土量

[補足]

・ 許可等の公表（法12条4項、30条4項）は、「1項の許可をしたとき」に必要な手続きであるため、開発許可によるみなし許可の場合は適用されません。

盛土規制法に関するQ
& A（令和6年3月国土交
通省等）74ページ。

第5章 許可基準

5.1 住民への周知

【法律】 (住民への周知) 第十一条 工事主は、次条第一項の許可の申請をするときは、あらかじめ、主務省令で定めるところにより、宅地造成等に関する工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に対し、説明会の開催その他の当該宅地造成等に関する工事の内容を周知させるため必要な措置を講じなければならない。
【省令】 (住民への周知の方法) 第六条 法第十一条の宅地造成等に関する工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に周知させるための必要な措置は、次に掲げるいずれかの方法により行うものとする。ただし、令第七条第二項第二号に規定する土地において同号に規定する盛土をする場合又は都道府県（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下この条及び次条第一項において「指定都市」という。）又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下この条及び次条第一項において「中核市」という。）の区域内の土地については、それぞれ指定都市又は中核市。以下同じ。）の条例若しくは規則で定める場合にあっては、第一号に掲げる方法により行うものとする。 一 宅地造成等に関する工事の内容についての説明会を開催すること。 二 宅地造成等に関する工事の内容を記載した書面を、当該工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に配布すること。 三 宅地造成等に関する工事の内容を当該工事の施行に係る土地又はその周辺の適当な場所に掲示するとともに、当該内容をインターネットを利用して住民の閲覧に供すること。 四 前三号に掲げるもののほか、都道府県の条例又は規則で定める方法

解説

工事の許可申請に当たっては、工事をする土地の周辺地域の住民に対し、工事の内容を周知させるための措置を講じる必要があります。

審査基準

許可申請書に添付する周知措置報告書により、周辺地域の住民に工事内容の周知を行ったことを確認します。

[周知の方法]

次のいずれかの方法により行うこと。災害が生ずるおそれが特に大きい土地において、高さ 15m 超の盛土をする場合は①による周知を必須とする。

- ① 説明会の開催
- ② 書面の配布
- ③ 工事を行う土地またはその周辺での掲示＋ウェブページへの掲載

補足：住民とは、生活の拠点としている者を指しており、単に土地を所有しているだけの者は住民に含まれません。

補足：工事内容を掲載するウェブページは、工事主自身でご準備ください。

[周知措置報告書に記載する内容]

- ① 申請者住所・氏名
- ② 工事施行者住所・氏名
- ③ 土地の所在地・地番
- ④ 周知範囲
- ⑤ 周知の方法
- ⑥ 周知期間（説明会を開催した場合は、開催日時・場所）
- ⑦ 周知内容（説明会資料、配布書面、掲示内容等）
- ⑧ 寄せられた質問・要望事項および応答・対応等

[周知内容]

少なくとも以下の内容について周知を行うこと。

- ① 工事主の氏名または名称
- ② 工事が施行される土地の所在地
- ③ 工事施行者の氏名または名称
- ④ 工事の着手予定日および完了予定日
- ⑤ 盛土または切土の高さ/土石の堆積の最大堆積高さ
- ⑥ 盛土または切土をする土地の面積/土石の堆積を行う土地の面積
- ⑦ 盛土または切土の土量/土石の堆積の最大堆積土量

[周知範囲]

表 2-2 に示す区分に応じて、必要な範囲に周知を行うこと。

表 2-2 住民への周知を行う範囲

盛土等の区分	住民への周知を行う範囲
平地盛土 切土 土石の堆積	盛土等の境界から水平距離2H以上（最大50m） 住民への周知を行う範囲 2H ≧ L（最大50m）
溪流等における盛土 谷埋め盛土 腹付け盛土	盛土等の境界から水平距離5H以上（最大250m） 住民への周知を行う範囲 5H ≧ L（最大250m）

補足：平地盛土とは、勾配 1/10 以下の平坦地において行われる盛土で、谷埋め盛土に該当しないものをいいます。
腹付け盛土とは、勾配 1/10 超の傾斜地盤上において行われる盛土で、谷埋め盛土に該当しないものをいいます。
谷埋め盛土とは、谷や沢を埋め立てて行う盛土をいいます。

[補足]

周辺住民への周知（法 11 条）は、「12 条 1 項の許可の申請をするとき」に必要な手続きであるため、開発許可によるみなし許可の場合は適用されません。

盛土規制法に関する Q & A（令和6年3月国土交通省等）74ページ

5.2 技術的基準への適合

【法律】

(宅地造成等に関する工事の許可)

第十二条 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、この限りでない。

2 都道府県知事は、前項の許可の申請が次に掲げる基準に適合しないと認めるとき、又はその申請の手続がこの法律若しくはこの法律に基づく命令の規定に違反していると認めるときは、同項の許可をしてはならない。

一 当該申請に係る宅地造成等に関する工事の計画が次条の規定に適合するものであること。

(宅地造成等に関する工事の技術的基準等)

第十三条 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事（前条第一項ただし書に規定する工事を除く。第二十一条第一項において同じ。）は、政令（その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設（以下「擁壁等」という。）の設置その他宅地造成等に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

解説

工事の計画は、盛土等に伴う災害を防止するための必要な措置がされたものでなければなりません。これらの措置は、技術的基準に適合する必要があります。東京都では、政令での規定に加えて細則に基づく技術的基準の強化・付加を行っています。東京都細則に基づく規定は、品川区内にも適用となります。

技術的基準の詳細は、設計編および施工編を参照してください。

表 2-3 政令に規定する技術的基準

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
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	崖面およ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	特殊の材料または構法による擁壁
第18条	特定盛土等に関する工事（第7条から第17条までの規定の準用）
第19条	土石の堆積に関する工事
第20条	規則への委任

表 2-4 東京都細則に規定する技術的基準

細則	技術的基準
第 6 条	地盤について講ずる措置に関する技術的基準
第 7 条・第 8 条	地盤の許容応力度
第 9 条	鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造
第 10 条	任意に設置する擁壁の構造
第 11 条	特殊の材料または構法による擁壁
第 12 条	土石の堆積に関する工事の技術的基準
第 13 条	擁壁等の設置の緩和

5.3 資力・信用

【法律】
(宅地造成等に関する工事の許可)
第十二条 1 略
2 都道府県知事は、前項の許可の申請が次に掲げる基準に適合しないと認めるとき、又はその申請の手続がこの法律若しくはこの法律に基づく命令の規定に違反していると認めるときは、同項の許可をしてはならない。
一 略
二 工事主に当該宅地造成等に関する工事を行うために必要な資力及び信用があること。

解説

工事の許可申請に当たっては、工事を行うために必要な資力および信用が工事主に求められます。

審査基準

表 2-5 に示す資料により、工事主の資力および信用を確認します。
なお、過去に法に基づく是正措置命令を受け、措置が完了していない場合には、資力または信用がないものとみなすことがあります。
工事費に対して相当以上の残高があることを確認します。
資金計画については、処分収入等が過当に見積られていないか確認します。

表 2-5 資力および信用を確認するための資料

申請者が個人の場合	申請者が法人の場合
☐ 資金計画書 ☐ 暴力団等に該当しないことの誓約書 ☐ 住民票の写し ☐ 納税証明書および住民税課税証明書 ☐ 残高証明または融資証明	☐ 資金計画書 ☐ 暴力団等に該当しないことの誓約書 ☐ 登記全部事項証明書および定款 ☐ 財務諸表 ☐ 事業経歴書 ☐ 納税証明書 ☐ 残高証明または融資証明 ☐ 役員の氏名および住所を証する書類

なお、住民票の写しについては、個人番号カード(表面)の写し等で代えることができます。
また、申請者が法人の場合の「役員の氏名および住所を証する書類」については、原則として当該申請において法人を代表する役員(申請書に法人の代表者として記載される役員)を対象とします。
財務諸表および事業経歴書は直前の決裁期のもの。ただし、施行区域が 1ha 以上の場合は 3 ヶ年分の財務諸表とします。
納税証明書(前年度分のもの)は、申請者が法人の場合は法人事業税および法人住民税、個人の場合は所得税および住民税または個人事業税とします。

暴力団の排除については、工事主の信用要件の審査の中で、必要に応じて都道府県警に暴力団情報を照会します。
暴力団関係者でないとの誓約書を提出したにもかかわらず、暴力団関係者であることが判明した場合は、法 20 条 1 項にある「偽りその他不正な手段により許可を受けた者」に該当することから、許可を取り消すこととなります。

盛土規制法に関する Q & A (令和 6 年 3 月国土交通省等) 43 ページ

補足：
官公庁等が発行する書類については、取得から 3 か月以内のものを提出してください。
ただし、残高証明等は金融機関による発行後 1 ヶ月以内のもの(原本)。複数枚のときは同一日付のもの。本社のみのもので構わないが、資金力がなければ親会社のもの

住民票の写しは、個人番号カード(表面のみ)(個人番号は黒塗り)、運転免許証、運転経歴証明書(交付年月日が平成 24 年 4 月 1 日以降のものに限る。)、在留カード、または特別永住者証明書のいずれかとしてください。

盛土規制法に関する Q & A (令和 6 年 3 月国土交通省等) 44 ページ
都道府県等への通知 (R5.5.26 国官参宅 9 号・5 農振 646 号・5 林整治 249 号)
警察庁から警視庁、道府県警等へ関係通知 (R5.5.26 丁組一発 257 号)

5.4 工事施行者の能力

【法律】
(宅地造成等に関する工事の許可)
第十二条 1 略
2 都道府県知事は、前項の許可の申請が次に掲げる基準に適合しないと認めるとき、又はその申請の手続がこの法律若しくはこの法律に基づく命令の規定に違反していると認めるときは、同項の許可をしてはならない。
一・二 略
三 工事施行者に当該宅地造成等に関する工事を完成するために必要な能力があること。

解説

工事の許可申請に当たっては、工事施行者に工事を完成するために必要な能力が求められます。

審査基準

①法人の登記証明書（登記簿謄本）、②事業経歴書、③建設業許可通知書の写しまたは建設業許可証明書、④工事を指導・監督する技術者の経歴書、⑤当該工事に係る契約書の写しにより、工事施行者に工事を完遂することができる技術力・財産的基礎があることを確認します。

必要書類は工事施行者により異なりますので、図 2-3 により確認してください。

補足：
官公庁等が発行する書類
および実務経験証明書に
ついては、取得から3か月
以内のものを提出してく
ださい。

なお、土石の堆積に関する工事については、工作物を設置しない場合に限り全ての工事施行者に技術力があるものとみなし、財産的基礎があることのみを確認します。

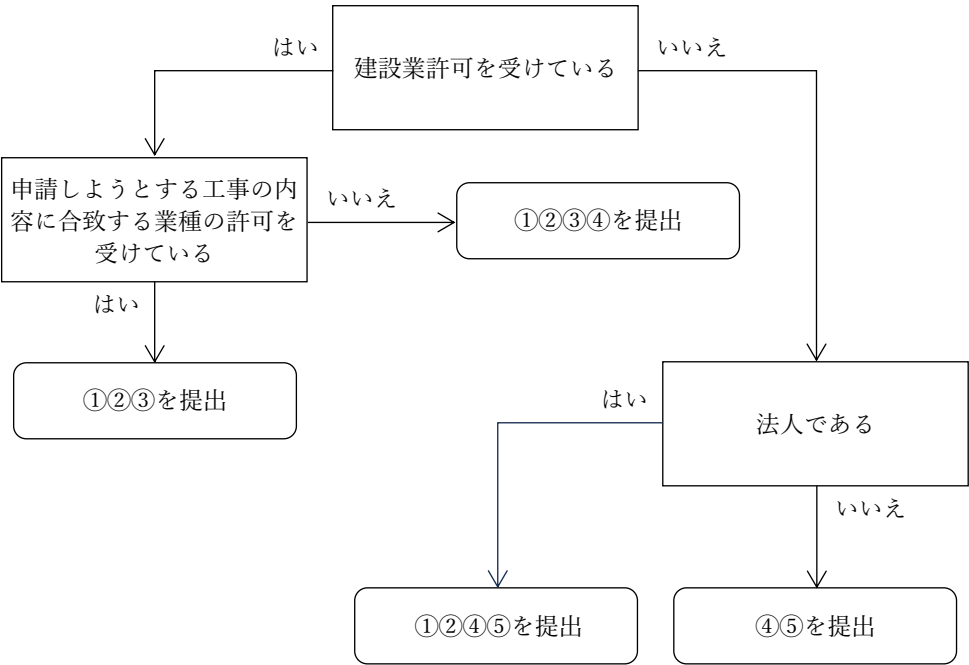


図 2-3 必要書類判定のフロー

表 2-6 工事の内容と合致する建設業許可の種類

申請しようとする工事	建設工事の種類
複数の専門工事を含む工事 (例) 盛土・切土工事と擁壁設置工事	土木工事一式
建築確認を必要とする新築および増改築に伴う工事であって、複数の専門工事を含む工事 (例) 新築に伴う盛土・切土工事	建築工事一式
切土・盛土を含む工事	とび・土工・コンクリート工事
擁壁(鉄筋コンクリート造等)設置を含む工事	
鋼矢板・構台の設置を含む工事	
擁壁(間知石積み)設置を含む工事	石工事

(補足)

地方公共団体が行う工事等で、工事施行者が未定の場合は、「工事施行者に当該工事を完成するために必要な能力があること」を施行者が決定した後に書面等で確認することとして許可を行います。この場合、確認の際に施行者の能力が不適格と判断すれば、法 20 条の規定に基づく許可の取り消し等の対応を行うこともあります。

盛土規制法に関する Q & A (令和 6 年 3 月国土交通省等) 44 ページ

5.5 土地所有者等の同意

【法律】 (宅地造成等に関する工事の許可)	
第十二条	1 略
2	都道府県知事は、前項の許可の申請が次に掲げる基準に適合しないと認めるとき、又はその申請の手続がこの法律若しくはこの法律に基づく命令の規定に違反していると認めるときは、同項の許可をしてはならない。
一〜三	略
四	当該宅地造成等に関する工事（土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）第二条第一項に規定する土地区画整理事業その他の公共施設の整備又は土地利用の増進を図るための事業として政令で定めるものの施行に伴うものを除く。）をしようとする土地の区域内の土地について所有権、地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全ての同意を得ていること。

解説

工事の許可申請に当たっては、あらかじめ、当該土地の使用および収益を目的とする権利を有する者全ての同意を得る必要があります。

審査基準

工事をしようとする土地について、必要な権利者全ての同意を取得していることを確認します。同意の有無は、①公図の写し②土地の登記事項証明書③該当する権利者を記載した一覧表（権利関係者一覧表）④各権利者の同意書を提出する方法により確認します。

所有権の登記がある土地については、当該所有権者の同意書を必ず提出してください。所有権の登記がない土地については、現に当該土地を所有している者の同意書を必ず提出してください。

[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（当該土地を占有する不動産質権者に限る）、賃借権、採石権、使用借権を有するとともに当該土地を使用する権利者、使用収益権（永小作権、地役権（内容に応じて同意が必要か判断）等）を有する者

なお、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、ただちに土地の使用収益に支障のある権利ではないため、同意の対象とはなりません。また、建築物または工作物のみに係る権利者（賃貸住宅の賃借人等）の同意は不要です。

[同意書に記載が必要な事項]

- ① 所在地・地番
- ② 地目または建物用途
- ③ 地積または延べ面積
- ④ 権利の種類
- ⑤ 同意年月日
- ⑥ 同意者住所・氏名

同意書には、本人の同意であることを示すため、同意者の本人確認書類を添付してください。

補足：地上権とは、他人の土地において工作物または竹木を所有するため、その土地を使用する権利のことです。
地役権とは、設定行為に定めた目的に従って他人の土地を自己の土地の便益に供することができる権利のことです。
使用借権とは、賃料を支払わないで他人の物を使用収益できる権利のことです。

盛土規制法に関するQ & A（令和6年3月国土交通省等）46ページ

補足：本人確認書類は、住民票の写し、個人番号カード（表面のみ）（個人番号は黒塗り）、運転免許証、運転経歴証明書（交付年月日が平成24年4月1日以降のものに限る。）、在留カード、または特別永住者証明書のいずれかとしてください。
官公庁等が発行する書類、土地所有者等の同意書については、取得から3か月以内のものを提出してください。

なお、本人確認資料に代えて、同意証明書に押印して印鑑証明書を添付することも可能です。

印鑑証明書と同意証明書の印影が一致していることを確認します。

登記事項証明書の住所と違う場合は、住民票等と照合します。

[土地所有者が公共機関であった場合の証明書]

公共機関が土地の権利を有する場合には、他法令の許認可が得られていないと貸付け等に係る契約締結が行われないことから、許可審査に当たっては、「申請者が土地の貸付け等に関する協議を開始している旨の当該公共機関の交付する証明」をもって法 12 条 2 項 4 号等の同意が得られているものとして取扱います。この場合、実効性の確認のために、許可後に貸付け等に係る契約締結の書類の写しを提出してください。

盛土規制法に関する Q & A
(令和 6 年 3 月国土交通省
等) 47 ページ

5.6 設計者の資格

【法律】

(宅地造成等に関する工事の技術的基準等)

第十三条 1 略

- 2 前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち政令(同項の政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。)で定めるものの工事は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

【政令】

(資格を有する者の設計によらなければならない措置)

第二十一条 法第十三条第二項(法第十六条第三項において準用する場合を含む。次条において同じ。)の政令で定める措置は、次に掲げるものとする。

- 一 高さが五メートルを超える擁壁の設置
- 二 盛土又は切土をする土地の面積が千五百平方メートルを超える土地における排水施設の設置

(設計者の資格)

第二十二条 法第十三条第二項の政令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 学校教育法(昭和二十二年法律第二十六号)による大学(短期大学を除く。)又は旧大学令(大正七年勅令第三百八十八号)による大学において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して二年以上の実務の経験を有する者であること。
- 二 学校教育法による短期大学(同法による専門職大学の前期課程を含む。次号において同じ。)において、正規の土木又は建築に関する修業年限三年の課程(夜間において授業を行うものを除く。)を修めて卒業した後(同法による専門職大学の前期課程にあっては、修了した後。同号において同じ。)、土木又は建築の技術に関して三年以上の実務の経験を有する者であること。
- 三 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令(明治三十六年勅令第六十一号)による専門学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して四年以上の実務の経験を有する者であること。
- 四 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令(昭和十八年勅令第三十六号)による中学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して七年以上の実務の経験を有する者であること。
- 五 主務大臣が前各号に規定する者と同等以上の知識及び経験を有する者であると認めた者であること。

【省令】

(設計者の資格)

第三十五条 令第二十二条第五号の規定により、主務大臣が同条第一号から第四号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者であると認めた者は、次に掲げる者とする。

- 一 土木又は建築の技術に関して十年以上の実務の経験を有する者で、都市計画法施行規則(昭和四十四年建設省令第四十九号)第十九条第一号トに規定する講習を修了した者
- 二 前号に掲げる者のほか主務大臣が令第二十二条第一号から第四号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者であると認めた者

【建設省告示第 1005 号】

○宅地造成等規制法施行令第十八条第一号から第四号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件(昭和 37 年 3 月 29 日)

- 宅地造成等規制法施行令(昭和三十七年政令第十六号)第十八条第五号の規定により、同条第一号から第四号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を次のとおり定める。
- 一 学校教育法(昭和二十二年法律第二十六号)による大学(短期大学を除く。)の大学院若しくは専攻科又は旧大学令(大正七年勅令第三百八十八号)による大学の大学院若しくは研究科に一年以上在学して土木又は建築に関する事項を専攻した後、土木又は建築の技術に関して一年以上の実務の経験を有する者
 - 二 技術士法(昭和三十三年法律第二百二十四号)による本試験のうち技術部門を建設部門とするものに合格した者
 - 三 建築士法(昭和二十五年法律第二百二二号)による一級建築士の資格を有する者
 - 四 土木又は建築の技術に関して十年以上の実務の経験を有する者で国土交通大臣の認定する講習を修了したもの
 - 五 前各号に掲げる者のほか、国土交通大臣が宅地造成等規制法施行令第十八条第一号から第四号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認める者

解説

専門的知識および経験を必要とする工事の設計のためには、一定の資格が求められます。

[一定の資格が必要な工事]

- ① 高さが 5mを超える擁壁の設置
- ② 盛土または切土をする土地の面積が 1,500m²を超える土地における排水施設の設置

審査基準

表 2-7 に示す書類により、設計者が必要な資格を有していることを確認します。

表 2-7 設計者の資格

設計者の資格	設計者の資格を証する書類
大学の土木・建築課程を卒業後、2年以上の実務経験を有する者	☐ 卒業証明書 ☐ 実務経験証明書
短期大学(3年制)の土木・建築課程を卒業後、3年以上の実務経験を有する者	
短期大学、高等専門学校、旧制専門学校の土木・建築課程を卒業後、4年以上の実務経験を有する者	
高等学校、旧制中学校の土木・建築課程を卒業後、7年以上の実務経験を有する者	
土木・建築の技術に関し、10年以上の実務経験を有する者で、国土交通大臣の認定する講習を修了した者	☐ 宅地造成技術講習会修了証書 ☐ 実務経験証明書
大学院等で土木・建築関係を1年以上専攻した後、1年以上の実務経験を有する者	☐ 大学院に1年以上在学したことの証明書 ☐ 実務経験証明書
技術士(建設部門)	☐ 技術士の資格証明書
一級建築士	☐ 一級建築士の資格証明書

補足：
官公庁等が発行する書類
および実務経験証明書に
ついては、取得から3か月
以内のものを提出してく
ださい。

5.7 土石の堆積に関する工事の期間

【法律】

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一～三 略

四 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で定めるもの（一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る。）をいう。

解説

土石の堆積に関する工事は、一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限りです。
品川区では、土石の堆積に関する工事の期間を許可の日から最長5年として運用します。

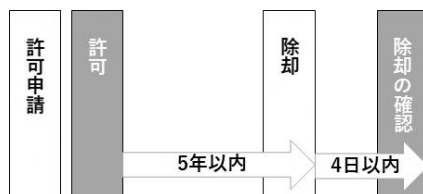


図 2-4 期間の考え方

許可の日から5年を超えて土石を堆積しようとする場合は、当該許可の日から5年が経過する前に、堆積期間の延長に関する変更許可を受けてください。

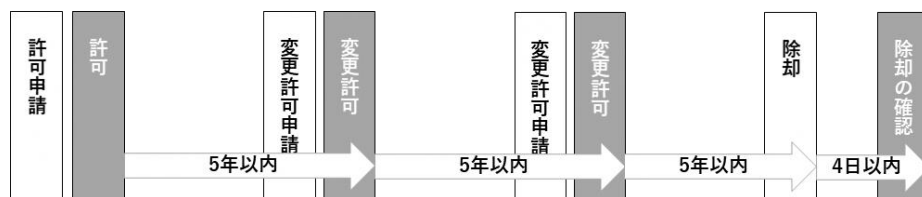


図 2-5 変更許可を行う場合

第6章 その他の手続

6.1 規制区域指定の際の工事の届出

【法律】 (工事等の届出) 第二十一条 宅地造成等工事規制区域の指定の際、当該宅地造成等工事規制区域内において行われている宅地造成等に関する工事の工事主は、その指定があつた日から二十一日以内に、主務省令で定めるところにより、当該工事について都道府県知事に届け出なければならない。 2 都道府県知事は、前項の規定による届出を受理したときは、速やかに、主務省令で定めるところにより、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その他主務省令で定める事項を公表するとともに、関係市町村長に通知しなければならない。 【省令】 (宅地造成等工事規制区域内において行われている宅地造成等に関する工事の届出の方法) 第五十二条 宅地造成又は特定盛土等に関する工事について、法第二十一条第一項の規定による届出をしようとする者は、別記様式第十五の届出書を提出しなければならない。 2 前項の届出書が令第二十三条各号に掲げる規模の宅地造成又は特定盛土等に関する工事の届出に係るものであるときは、当該届出書には、次の表に掲げる図面並びに盛土又は切土をしている土地及びその付近の状況を明らかにする写真その他の書類を添付しなければならない。 3 土石の堆積に関する工事について、法第二十一条第一項の規定による届出をしようとする者は、別記様式第十六の届出書を提出しなければならない。 4 前項の届出書が令第二十五条第二項各号に掲げる規模の土石の堆積に関する工事の届出に係るものであるときは、当該届出書には、次の表に掲げる図面並びに土石の堆積を行つている土地及びその付近の状況を明らかにする写真その他の書類を添付しなければならない。 (宅地造成等工事規制区域内において行われている宅地造成等に関する工事の届出に係る公表事項) 第五十四条 法第二十一条第二項の主務省令で定める事項は、次に掲げるものとする。 一 宅地造成等に関する工事が施行される土地の位置図 二 工事の届出年月日 三 工事施行者の氏名又は名称 四 工事の着手年月日及び工事の完了予定年月日 五 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 六 盛土若しくは切土をする又は土石の堆積を行う土地の面積 七 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
--

解説

規制区域の指定の際、当該区域内において許可・届出対象となる工事に着手している場合は、指定日から 21 日以内に届出書を提出してください。

届出が受理された場合は、工事主の氏名または名称、工事が施行される土地の所在地などが公表します。

なお、届出書および添付書類に記載された個人情報、盛土規制法の運用を目的として、関係機関（関係法令の所管部署等）への情報提供および許可情報の公表に利用します。

(補足)

工事着手の時点の考え方については、請負契約の締結またはそれに基づく労務者の雇入れ、もしくは資材の購入の段階ではなく、工事現場において設計図書等と照合して行う最初のくい打ち等の土地の形質変更または土石の堆積が行われた時点となります。

補足：工事の概況を把握するとともに、公表により一般の第三者が土地等の取引に際して不測の損害を被ることのないように保護すること、関係部署と工事の内容を共有することを目的としています。

盛土規制法に関する Q & A（令和6年3月国土交通省等）87ページ

[土地の形質変更に関する工事の届出]

- ・ 届出書に表 2-8 に記載の図面を添付して提出してください。
- ・ 次の①から⑤に該当する規模の工事である場合は、表 2-8 に掲げる図面に加え、盛土または切土をしている土地およびその付近の状況が分かる写真等を添付してください。

- ① 盛土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの
- ② 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こととなるもの
- ③ 同時にする盛土およ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こととなるもの
- ④ ①または③に該当しない盛土であって、高さが5mを超えるもの
- ⑤ ①～④のいずれにも該当しない盛土または切土で、土地の面積が 3,000m² を超えるもの

表 2-8 土地の形質変更に関する工事の届出書に添付する図面

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
位置図	・ 方位 ・ 道路および目標となる地物	1/10,000以上	
地形図	・ 方位 ・ 土地の境界線 ・ 地盤高さまたは等高線	1/2,500以上	等高線は、2mの標高差を示すものとする
土地の平面図	・ 方位 ・ 土地の境界線 ・ 盛土または切土をする土地の部分 ・ 崖 ・ 擁壁 ・ 崖面崩壊防止施設 ・ 側溝等 ・ 地滑り抑止杭またはグラウンドアンカーその他の土留の位置	1/2,500以上	植栽、芝張り等の措置を行う必要がない場合は、その旨を付すること

[土石の堆積に関する工事の届出]

- ・ 届出書に表 2-9 に記載の図面を添付して提出してください。
- ・ 次の①または②に該当する規模の工事である場合は、表 2-9 に掲げる図面に加え、土石の堆積を行っている土地およびその付近の状況が分かる写真等を添付してください。

① 高さが5mを超える土石の堆積で、その面積が1,500m²を超えるもの

② ①に該当しない土石の堆積で、その面積が3,000m²を超えるもの

表 2-9 土石の堆積に関する工事の届出書に添付する図面

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
位置図	・ 方位 ・ 道路および目標となる地物	1/10,000以上	
地形図	・ 方位 ・ 土地の境界線 ・ 地盤高さまたは等高線	1/2,500以上	等高線は、2mの標高差を示すものとする
土地の平面図	・ 方位 ・ 土地の境界線 ・ 作業構台等 ・ 空地の位置 ・ 柵等の位置 ・ 側溝等 ・ 土砂の流出防止措置	1/500以上	

6.2 擁壁等を除却する工事の届出

【法律】

(工事等の届出)

第二十一条 1・2 略

3 宅地造成等工事規制区域内の土地（公共施設用地を除く。以下この章において同じ。）において、擁壁等に関する工事その他の工事で政令で定めるものを行おうとする者（第十二条第一項若しくは第十六条第一項の許可を受け、又は同条第二項の規定による届出をした者を除く。）は、その工事に着手する日の十四日前までに、主務省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

【政令】

(届出を要する工事)

第二十六条 法第二十一条第三項の政令で定める工事は、擁壁若しくは崖面崩壊防止施設で高さが二メートルを超えるもの、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の全部又は一部の除却の工事とする。

2 前項の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とする。

【省令】

(擁壁等に関する工事の届出)

第五十五条 法第二十一条第三項の規定による届出をしようとする者は、別記様式第十七の届出書を提出しなければならない。

解説

次の工事を行う場合は、工事に着手する日の 14 日前までに届出書を提出してください。
一部除却であっても届出が必要です。

[届出が必要な工事]

- ① 規制区域内の土地において行う、高さが 2m 超の擁壁または崖面崩壊防止施設の除却工事
- ② 規制区域内の土地において行う、地表水等を排除するための排水施設の除却工事
- ③ 規制区域内の土地において行う、地滑り抑止ぐい等の除却工事

なお、工事の許可を受けている場合は、届出書を提出する必要はありません。
また、擁壁等を改築する場合は、届出書を提出する必要はありません。

6.3 公共施設用地から宅地または農地等への転用の届出

【法律】

(工事等の届出)

第二十一条 1～3 略

4 宅地造成等工事規制区域内において、公共施設用地を宅地又は農地等に転用した者（第十二条第一項若しくは第十六条第一項の許可を受け、又は同条第二項の規定による届出をした者を除く。）は、その転用した日から十四日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

【省令】

(公共施設用地の転用の届出)

第五十六条 法第二十一条第四項の規定による届出をしようとする者は、別記様式第十八の届出書を提出しなければならない。

解説

宅地造成等工事規制区域内において、公共施設用地を宅地または農地等に転用した場合は、転用した日から14日以内に、届出書を提出してください。

なお、工事の許可を受けている場合は、届出書を提出する必要はありません。

補足：公共施設用地は、法第2条第1項第1号に規定されており、道路、公園、河川、政令で定めれた公共の用に供する施設の土地をいいます。(手引1.2.1)
道路は公道以外の私道(位置指定道路等)も含まれます。