



# 宅地造成及び特定盛土等規制法、 横浜市開発事業等の調整等に関する条例、 都市計画法による開発許可 の令和7年度以後の手續・基準等について

## 改正の概要編

建築局 宅地審査課

明日をひらく都市  
OPEN X PIONEER

2025年1月

# はじめに：この資料の留意事項

- 開発事業者・設計者・工事施行者を対象にした資料です。
- 資料は、令和7年4月1日（予定）以後の  
 「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）」、  
 「横浜市開発事業等の調整等に関する条例（開発調整条例）」、  
 「都市計画法による開発許可」  
 の手続及び基準等のうち、特に重要な事項についてまとめたものです。
- 資料は、「改正の概要編」、「盛土規制法編」、「開発調整条例編」  
 に分かれています。  
 このうち、この「改正の概要編」では、盛土規制法、横浜市開発事業等の調整等に関する条例、都市計画法による開発許可に係る改正の概要についてまとめています。
- 資料には、現在の案（未確定）の内容を含んでいます。また、概要のみを記載していますので、実際に許可等の手続を行う場合には、今後施行される「盛土規制法の手引」、「横浜市開発事業等の調整等に関する条例の手引」、「都市計画法による開発許可の手引」を必ず参照ください。

# はじめに：この資料における用語の定義

## 【用語の定義】

盛土規制法	宅地造成及び特定盛土等規制法
政令	宅地造成及び特定盛土等規制法施行令
旧宅造法	宅地造成等規制法
開発調整条例	横浜市開発事業等の調整等に関する条例 (改正前の名称は「横浜市開発事業の調整等に関する条例」)
宅地造成等工事 規制区域	宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地若しくは市街地となろうとする土地の区域又は集落の区域であって、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積について規制を行う必要があるものとして横浜市長が指定する区域。
宅地	次に掲げる土地以外の土地。 ・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・ 採草放牧地	農地法第2条に規定する「農地」又は「採草放牧地」に該当する土地のことをいいます。
森林	森林とは、森林法第2条に規定される森林（同条に規定される森林の定義のうち同条第1号の「及びその土地の上にある立木竹」の部分を除く。）に該当する土地のことをいいます。

# 改正の概要編 目次

- 1 盛土規制法（旧宅造法の改正）の概要
  - (1) 旧宅造法改正の背景
  - (2) 規制対象行為
  - (3) 規制の全体像
  - (4) 主な手続の流れ
- 2 開発調整条例の改正の概要
  - (1) 条例の概要
  - (2) 改正の概要
- 3 都市計画法による開発許可制度の改正の概要
- 4 改正に関する横浜市ウェブサイト

# 1 盛土規制法（旧宅造法の改正）の概要

## (1) 旧宅造法改正の背景

### 背景

令和3年に熱海市で発生した土石流災害などを踏まえ、従来の「宅地造成等規制法（旧宅造法）」が抜本的に改正され、土地の用途（宅地、農地、森林等）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「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）」が公布・施行されました。（令和5年5月26日施行）

横浜市は、令和7年4月1日に、新たな規制区域を指定し、「盛土規制法」の規定を適用開始予定

※それまでは、経過措置として、旧宅造法の規定が適用されます。

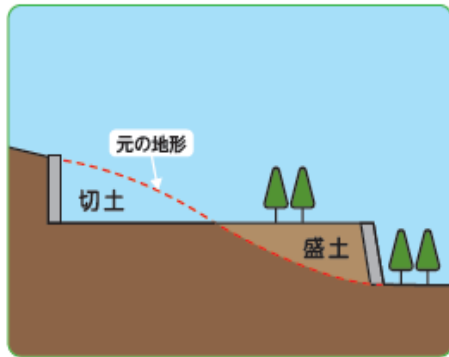


出典：国土交通省ウェブサイト掲載  
「盛土規制法パンフレット」

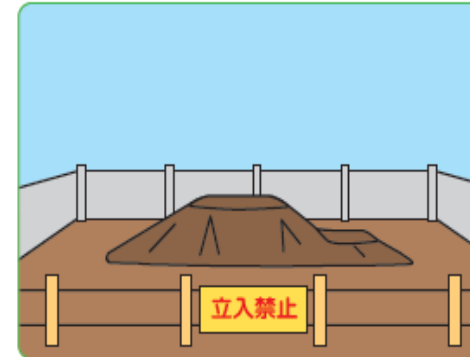
# 1 盛土規制法（旧宅造法の改正）の概要

## (2) 規制対象行為

宅地・農地・採草放牧地・森林における一定規模以上の盛土、切土、土砂・岩石の積重ね（土石の堆積）は、盛土規制法の許可が必要



盛土・切土のイメージ  
(例：宅地の造成工事等)



土石の堆積のイメージ  
(例：ストックヤードにおける仮置き等)

イメージ図出典：国土交通省ウェブサイト掲載「盛土規制法パンフレット」

# 1 盛土規制法（旧宅造法の改正）の概要

## (3) 規制の全体像

法律名	宅地造成及び特定盛土等規制法（ <u>盛土規制法</u> ）	法改正のポイント
所管省庁	国土交通省・ <u>農林水産省</u>	①スキマのない規制
規制区域	宅地造成等工事規制区域 + <u>特定盛土等規制区域</u> + 造成宅地防災区域	
規制行為	宅地、 <u>農地</u> 、 <u>採草牧草地又は森林</u> での一定規模以上の盛土、切土、 <u>土砂・岩石の積重ね（土石の堆積）</u>	
許可申請 手続	<p>【許可申請前の手続】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>周辺住民への周知</u></li> </ul> <p>【許可基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全基準への適合（<u>技術的基準の強化</u>）</li> <li>・<u>工事主（申請者）の資力・信用、工事施行者の工事施行能力</u></li> <li>・<u>土地所有者等全員の同意</u></li> </ul>	②盛土等の安全性の確保
許可後	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>許可内容の公表（適用時に工事着手済のものは届出の内容を公表）</u></li> <li>・<u>標識設置（盛土規制法に基いた標識）</u></li> <li>・<u>中間検査（盛土前・切土後の地盤面の暗渠排水管の施行状況等）</u> （※市規則に基づく擁壁等に係る検査に加えて法定検査を実施）</li> <li>・<u>定期報告（許可後3か月ごと）</u></li> <li>・<u>完了検査又は土石の除却の確認</u></li> </ul>	
罰則等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>土地所有者等の安全維持責務の明確化</u></li> <li>・<u>罰則の強化</u> 懲役3年以下・罰金1,000万円以下・法人重科3億円以下 （従前は懲役1年以下・罰金50万円以下）</li> </ul>	

横浜市では、「横浜市開発事業等の調整等に関する条例」の手続にて周知を行います。

# 1 盛土規制法（旧宅造法の改正）の概要

## (4) 主な手続の流れ





## 2 開発調整条例の改正の概要

### (1) 条例の概要

#### 目的

- 「住民」、「開発事業者等」、「横浜市」の3者が協働して、地域の特性に応じた良好な都市環境を形成及び盛土・切土・土石の積重ね（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を図る

#### 主な規定の内容

- 開発事業等を行おうとする場合の住民への周知の手続
- 開発事業等を行おうとする場合の横浜市との協議
- 開発事業の計画に係る施設の整備基準 等

※改正前の正式な名称は、「横浜市開発事業の調整等に関する条例」で、  
改正後の正式な名称は、「横浜市開発事業等の調整等に関する条例」です。

# 2 開発調整条例の改正の概要

## (2) 改正の概要

### 条例の適用対象事業を追加

盛土規制法の規制対象である工事について、同条例にて周知を行うこととするため、それらの工事を同条例の手続が必要な事業に追加。

事業の区分	事業の種類
開発事業	<ul style="list-style-type: none"><li>① 開発行為</li><li>② 大規模な共同住宅の建築</li><li>③ 市街化調整区域における建築物の建築</li><li>④ 宅地、農地、採草牧草地、森林での一定規模以上の盛土・切土</li></ul> <p><b>【改正】 区域面積500㎡未満のものを追加</b> <b>農地・採草放牧地・森林での工事を追加</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>⑤ 斜面地開発行為</li><li>⑥ 道路位置指定</li></ul>
土石の堆積事業	<ul style="list-style-type: none"><li>⑦ 一定規模以上の土石の積重ね（土石の堆積）</li></ul> <p><b>【改正】 新たに追加</b></p>

※ 【改正】 土地区画整理事業等、墓地等、都市再生事業の場合も、盛土規制法の許可が必要なものは、条例の適用対象に追加。

# 2 開発調整条例の改正の概要

## (2) 改正の概要

### 規模に応じた周知方法を規定

盛土及び土石の堆積等に規模に応じた周知方法を規定。

区分	周知方法	事業の規模
特定大規模 開発事業等	現地への標識設置、 構想書の縦覧 + 「説明会」 (対象範囲：周囲50m)	市街化区域：区域面積5,000㎡以上 市街化調整区域：区域面積3,000㎡以上 大規模な共同住宅の建築
		高さ9mを超える盛土【改正】新たに追加 堆積面積2,000㎡以上又は 高さ5mを超える土石の堆積【改正】新たに追加
特定中規模 開発事業等	現地への標識設置、 構想書の縦覧 + 「説明会」又は「戸別訪問」 (対象範囲：周囲15m)	特定大規模開発事業等・特定小規模開発事業等の いずれにも該当しないもの
特定小規模 開発事業等	現地への標識設置、 構想書の縦覧	区域面積500㎡未満の道路位置指定
		区域面積500㎡未満の盛土・切土・土石の堆積 【改正】新たに追加

※ 周知資料、周知事項、周知方法、縦覧の方法等についても改正。

※ その他の内容については、「開発調整条例編」を参照。

### 3 都市計画法による開発許可制度の改正の概要

「開発許可」対象かつ「盛土規制法の許可」対象に該当する場合の主な改正の概要

令和7年4月1日以後の許可より適用

#### ● 開発許可の基準

- 自己の居住用や、自己の業務用（1 ha未満）の場合であっても、申請者の資力・信用、工事施行者の工事施行能力の開発許可基準が適用。
- 盛土規制法の技術的基準が開発許可基準として適用。

#### ● 開発許可後の手続

- 「開発許可」を受けると、盛土規制法の許可を受けたものと取り扱います。（別途、盛土規制法の許可申請は不要。）
- 「開発許可」後は、盛土規制法の標識の設置、中間検査、定期報告の手続の規定や、監督処分の規定が適用。

### 3 都市計画法による開発許可制度の改正の概要

#### その他の主な改正の概要

(「盛土規制法の許可」対象に該当しない場合を含む。)

令和7年4月1日以後の  
許可より適用

#### ● 開発許可の基準

- 「申請者の資力・信用」及び「工事施行者の工事施行能力」の許可基準を盛土規制法の許可基準と同様とするよう改正します。
- 「開発行為」の定義のうち、「形の変更」に係る基準について、「盛土又は切土をする前後の土地の標高差が30cmを超えない盛土又は切土をする土地の面積」は、「盛土又は切土をする土地の面積」には算入しないこととします。

※ 「盛土又は切土をする土地の面積」が500㎡を超える場合は、「形の変更」に該当します。

#### ● 開発許可後の手続

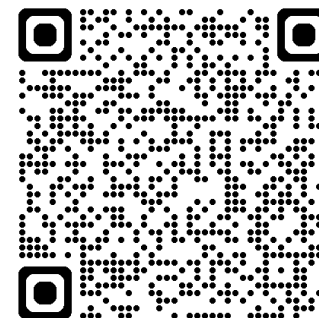
- 開発許可申請書の副本の表紙が「許可通知書」ではなく、「許可申請書」に変わります。
- 各種様式が変更になります。

# 4 改正に関する横浜市ウェブサイト

## 横浜市ウェブサイト

- 「盛土規制法の施行に伴う本市の対応」に関する横浜市のウェブサイトはこちらです。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/takuchi/morido/moridokiseihou.html>



開発事業者・工事施行者の皆様へ 令和6年9月発行

**令和7年4月1日（予定）から盛土規制法の適用が始まります！**

**注意！**  
令和7年3月31日時点で許可申請中のものや未着手の工事は、新たに盛土規制法の許可が必要な場合があります。

令和7年3月31日までに

- ①旧宅地造成等規制法の「宅造許可」を未取得の場合
- ②「工作物（擁壁）確認」を受けていても、**工事に未着手**の場合
- ③現在の規制区域外で都市計画法の「開発許可」を取得済みでも、**工事に未着手**の場合
- ④「農地・森林での盛土・切土」「土石の堆積」の**工事に未着手**のもの

※盛土規制法の許可が必要な工事が含まれる場合

**R7.4.1以降に盛土規制法の許可を得る必要があります！**  
①②④は、許可申請前に周辺住民への周知（開発調整条例）が必要になります。

※本市では、盛土規制法の周知を開発調整条例の手続きにより行うこととする予定です。  
※盛土規制法の概要（許可対象となる盛土・切土・土石の堆積、許可の基準、許可手続きの流れ等）は、国が作成したパンフレットをご覧ください。  
※盛土規制法の許可が必要な場合も、令和7年4月1日時点で盛土・切土・土石の堆積に関する工事を行っている場合は、同法の届出が必要な場合があります。

横浜市 建築局 宅地審査課 宅地企画担当 TEL：045-671-2945 Email：kc-takuchishina@city.yokohama.lg.jp

開発事業者・工事施行者のみなさまへ 盛土規制法に関するお知らせ

令和7年4月1日より市の全域（農地・森林等を含む）において一定規模以上の盛土・切土・土石の堆積には許可が必要です！  
工事着手済のものや、許可を得ているものにも影響があります。

旧宅地造成等規制法（以下「旧宅造法」という。）、宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）を改正しました。  
横浜市中では、令和7年4月1日（予定）に市の全域を新たな規制区域に指定するとともに盛土規制法の規制を開始し、盛土等に伴う崩壊れ又は土砂の流出による災害の防止に取り組みます。

**1 盛土規制法の許可が必要な工事**  
市の全域において土地の用途（宅地、農地、採石放牧地又は森林）にかかわらず、一定規模以上の盛土・切土・土石の堆積を行う場合は、工事に着手する前に許可が必要です。

図：盛土規制法の許可が必要な一定規模以上の盛土・切土・土石の堆積

盛土規制法の許可が必要な盛土・切土				
① 盛土で高さが1m以上の層を生ずるもの	② 切土で高さが2m以上の層を生ずるもの	③ 盛土と切土を同時に削り、高さが2m以上の層を生ずるもの（①、②を除く）	④ 盛土で高さが2mとなるもの（①、③を除く）	⑤ 盛土・切土をする工事の面積が500㎡となるもの（①～④を除く）

盛土規制法の許可が必要な土石の堆積

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

※「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をいいます。  
※ 盛土規制法では、図の③又は④の面積には、高さ30cm以下の盛土・切土又は土石の堆積を行う面積は含まれません。（※開発許可での取扱いについては、検討中です。）  
※ 上記に該当していても、公共施設用地での工事など許可が不要な場合があります。

**2 盛土規制法の許可の手続き**

- ① 許可申請前  
土地の所有者等  
委員の同意  
周辺住民への事前周知 ①
- ② 許可申請・許可  
許可基準への適合  
市長の許可
- ③ 工事着手  
現場での擁壁掘削  
中間検査 ②  
定章報告 ③
- ④ 工事完了  
完了検査又は  
土石の除却確認

※1 周知は、横浜市開発事業の調整等に関する条例（以下「開発調整条例」という。）の定義により行うこととする予定です。  
※2 一定規模以上の盛土・切土を行う場合に、中間検査が必要です。  
※3 一定規模以上の盛土・切土・土石の堆積を行う場合に、許可から3か月以内ごとに定期報告が必要です。

