

盛土規制法の手引

令和7年4月施行
(令和7年3月発行)
横浜市建築局

はじめに

昭和 30 年代以降、日本では高度経済成長に伴い、都市部の中でも比較的地価の安い丘陵地において、宅地造成が盛んに行われるようになりましたが、造成された宅地の中には、擁壁や排水施設が不十分なため、降雨等の災害に対して、宅地そのものが危険であるばかりか周辺の土地を災害の巻き添えにする恐れがあるものが含まれていました。しかし、当時はこれを規制する法律がなく、建築基準法による規制と私権制限の問題に触れておのずから限界がある地方自治法を根拠とする各都市の条例で規制をするに止まっていました。ところが、昭和 36 年 6 月の梅雨前線豪雨で、神奈川県及び兵庫県の丘陵地において崖崩れや土砂の流出により生命財産に大きな損害もたらされ、これが、宅地造成が行われて間もないところや現に行われていたところに多く発生したため、このような災害を防止する目的で、同年、宅地造成等規制法が制定され、横浜市も翌年に市域の約 3 分の 2 を「宅地造成工事規制区域」に指定して、宅地造成に伴う災害の発生防止に努めてきました。

また、令和 3 年 7 月に発生した静岡県熱海市での大規模な土石流災害等を踏まえ、同法が「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」といいます。）」に改正されました。盛土規制法は、宅地、農地、採草放牧地又は森林における造成工事（宅地造成又は特定盛土等）や、一時的な土石の堆積を包括的に規制するもので、工事計画の周辺住民への周知や、工事主の資力・資料、工事施行者の工事施行能力及び土地所有者全員の同意等の新たな許可基準が規定されました。

横浜市では、令和 7 年 4 月 1 日に横浜市の全域を「宅地造成等工事規制区域」に指定し、同日より盛土規制法の適用を開始し、造成工事や、土石の堆積に伴う災害の発生防止に努めていきます。

この手引は、宅地造成及び特定盛土等規制法の制度並びに宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事を行う上で必要な手続及び基準（都市計画法第 33 条第 1 号第 7 号の開発許可の基準を含みます。）について、法令と解説をまとめたものです。

宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事を行う方だけでなく、土地を所有者す市民のみなさまも、この手引に記載されている留意事項を理解いただき、安全な都市の形成が図られるよう御協力をお願いいたします。

※ 本手引では、法令、条例及び市の規則の名称を次の略称にて表記している部分があります。

- 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
- 省令 : 宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則
- 市細則 : 横浜市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則
- 条例 : 横浜市開発事業等の調整等に関する条例
- 法の許可 : 宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項に規定する許可

経過措置（令和7年4月1日改正施行時）について

- 1 旧宅地造成工事規制区域の区域内において行われる宅地造成に関する工事について旧宅地造成等規制法第8条第1項本文の許可（同法第11条の規定により当該許可があったものとみなされる場合を含みます。）又は都市計画法第29条第1項の許可（同法第34条の2第1項の規定により開発許可があったものとみなされる場合を含みます。）を受けた者に係る当該許可に係る宅地造成に関する工事の規制については、なお従前の例によります。
- 2 横浜市開発事業の調整等に関する条例の一部を改正する条例（令和6年9月横浜市条例第48号）附則第2項の規定により、なお従前の例によることとされる同条例による改正前の横浜市開発事業の調整等に関する条例（平成16年3月横浜市条例第3号。以下「旧条例」といいます。）第9条第2項の規定による届出を行った旧条例第2条第2号に規定する開発事業に関する宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る省令第6条第4号の規則で定める方法は、旧条例第2条第2号アからオまでに規定する開発事業の場合にあっては旧条例第11条各号に掲げる方法、同号カに規定する開発事業の場合にあっては旧条例第9条第1項の規定による標識の設置及び旧条例第13条第3項の規定により市長が縦覧に供する同条第1項に規定する開発事業計画書の提出とします。
- 3 前項の場合における省令第7条第1項第11号又は第2項第9号に規定する書類は、前項の開発事業の計画（当該計画の変更（旧条例第15条第2項ただし書又は旧条例第20条第1項ただし書に規定する軽微な変更を除きます。）をしている場合は、変更後のもの）について旧条例第19条第1項（旧条例第20条第4項の規定により準用する場合を含みます。）の規定により市長が同意の決定をした旨を記載した書面とします。