第Ⅰ章　　総　　則

1.1　目的等

【法】
（目的）
第１条　この法律は、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必要な規制を行うことにより、国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する。

（１）法の目的

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必要な規制を行うことにより、国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。

（２）令和４年の法改正に至る経過

昭和 37 年２月、宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害を防ぐことを目的として、宅地造成等規制法（以下「旧法」という。）が施行されました。

旧法のもと、災害が生じる恐れの著しい市街地等を対象に、宅地造成工事規制区域の指定及び同区域内における工事の許可等が全国的に実施されましたが、令和３年７月に静岡県熱海市伊豆山地区の森林で大雨による盛土の崩壊が発生。大規模な土石流が下流の住宅等に押し寄せ、28名（令和５年２月消防庁報告より）の尊い命が犠牲となりました。

熱海市の土砂災害を受け、旧法における制度上の課題とともに危険な盛土等を包括的に規制する法制度の必要性が国の有識者会議で議論され、旧法を抜本的に改正することで、宅地造成及び特定盛土等規制法が成立し、令和５年５月 26 日に施行されました。

宅地造成及び特定盛土等規制法においては、宅地造成のみならず、旧法の規制対象ではなかった農地や森林における造成、土捨て行為や一時的な堆積も規制対象となり、全国的に「スキマのない規制」が図られることとなりました。

本市においては、令和７年５月 23 日に新たな規制区域の指定を行い、宅地造成及び特定盛土等規制法の運用を開始しました。

（３）手引きの位置付け

この手引きは、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請について、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令、宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則、仙台市宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に関する条例及び仙台市宅地造成及び特定盛土等規制法等の施行に関する規則に基づき、行政手続法第５条でいう処分（許可）の審査基準を定めるとともに、届出及び報告を含む手続き全般を示したものです。

（４）留意事項

この手引きは、宅地造成及び特定盛土等規制法の許可及び届出を中心に記載していますが、同法による許可又は届出の有無に関わらず、工事主及び工事施行者は各種法令に基づく規制又は手続きの有無を把握し、法令に基づき適切に対応する必要があります。

また、この手引きには、項目毎に以下の法律等の抜粋を掲載しております。

- 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
- 条例　：仙台市宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に関する条例
- 市規則：仙台市宅地造成及び特定盛土等規制法等の施行に関する規則

1.2 定義

1.2.1 宅地、農地等及び公共施設用地の定義

【法】

（定義）

第２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　宅地　農地、採草放牧地及び森林（以下この条、第 21 条第４項及び第 40 条第４項において「農地等」という。）並びに道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供されている土地（以下「公共施設用地」という。）以外の土地をいう。

【政令】

（公共の用に供する施設）

第２条　宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「法」という。）第２条第一号の政令で定める公共の用に供する施設は、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、索道又は無軌条電車の用に供する施設その他これらに準ずる施設で主務省令で定めるもの及び国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地その他の施設で主務省令で定めるものとする。

【省令】

（公共の用に供する施設）

第１条　宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（以下「令」という。）第２条の主務省令で定める砂防設備、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、索道又は無軌条電車の用に供する施設その他これらに準ずる施設は、雨水貯留浸透施設、農業用ため池及び防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律（昭和 49 年法律第 101 号）第２条第２項に規定する防衛施設とする。

２　令第２条の主務省令で定める国又は地方公共団体が管理する施設は、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、林地荒廃防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設とする。

（１）宅地

宅地とは、以下に示す農地等及び公共施設用地以外の土地をいいます。

（２）農地等

農地等とは、以下の土地をいいます。

① 農地法による農地及び採草放牧地（農道及び農業用排水施設等を含む）に供されている土地

② 森林法による森林に供されている土地

（３）公共施設用地

公共施設用地とは、以下の土地をいいます。

① 道路法、都市計画法又は道路運送法による道路並びに林道に供されている土地

② 都市公園法による公園（国又は地方公共団体が管理する公園、自然公園法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を含む）に供されている土地

③ 河川法による河川及び準用河川（その他公共の利害に関係のある河川、堤防、護岸、ダム、水路、貯水池等の施設を含む）に供されている土地

④ 砂防法による砂防設備の用に供されている土地

⑤ 地すべり等防止法による地すべり防止施設の用に供されている土地

⑥ 海岸法による海岸保全施設の用に供されている土地

⑦ 津波防災地域づくりに関する法律による津波防護施設の用に供されている土地
⑧ 港湾法による港湾施設の用に供されている土地
⑨ 漁港漁場整備法による漁港施設の用に供されている土地
⑩ 航空法による飛行場及び航空保安施設のうちの公共の用に供されている土地
⑪ 鉄道事業法、軌道法が適用又は準用される鉄道、軌道、索道、無軌条電車の用に供する施設（駅舎、車庫、鉄道専用の発送配電施設等を含む）の土地。ただし、専ら自己の用に供するための鉄道及び索道等の土地は含まない。
⑫ 下水道法又は特定都市河川浸水被害対策法による雨水貯留浸透施設のうちの公共の用に供されている土地
⑬ 農業用ため池の管理及び保全に関する法律による農業用ため池の用に供されている土地
⑭ 防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律による防衛施設の用に供されている土地
⑮ 国又は地方公共団体が管理する以下の施設の用に供されている土地

ア 学校	カ 廃棄物処理施設	サ 農業集落排水施設
イ 運動場	キ 水道	シ 漁業集落排水施設
ウ 緑地	ク 下水道	ス 林地荒廃防止施設
エ 広場	ケ 営農飲雑用水施設	セ 急傾斜地崩壊防止施設
オ 墓地	コ 水産飲雑用水施設	

1.2.2　崖の定義

【政令】

（定義等）

第１条　この政令において、「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で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいう。

２　崖面の水平面に対する角度を崖の勾配とする。

３　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 30 度の角度をなす面の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とみなす。

４　擁壁の前面の上端と下端（擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分をいう。以下この項において同じ。）とを含む面の水平面に対する角度を擁壁の勾配とし、その上端と下端との垂直距離を擁壁の高さとする。

（１）崖

崖とは、硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外で、30°を超える角度をなす土地の地表面をいいます。

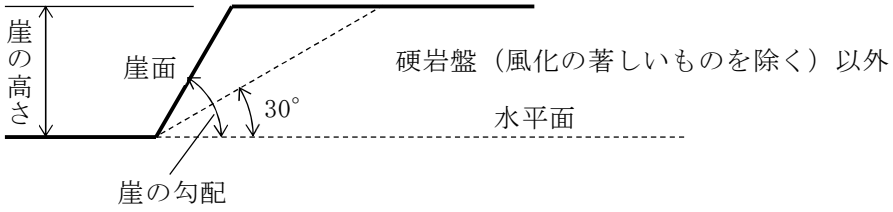

図 1.1　崖の定義

（２）２以上の崖の一体性

２以上の崖について、図 1.2 の場合は一体の崖とみなし、図 1.3 の場合は２以上の独立した崖とみなします。

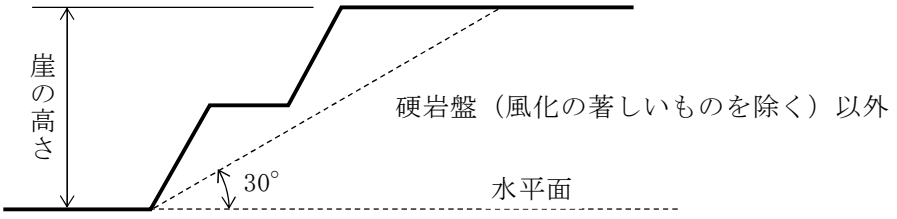

図 1.2　一体の崖

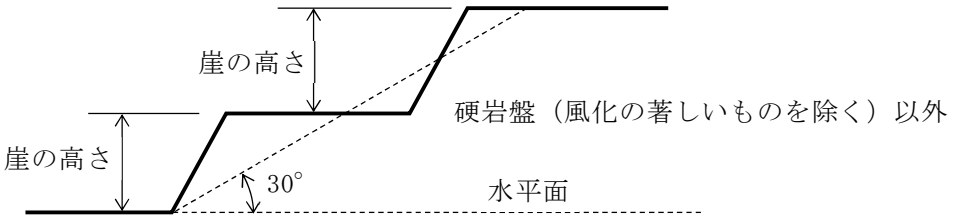

図 1.3　２以上の独立した崖

（３）擁壁の高さ

擁壁前面の上端と下端（地盤面と接する部分）との垂直距離を擁壁の高さとします。

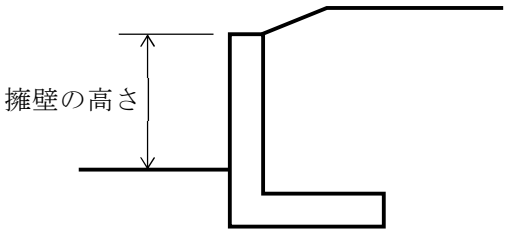

図 1.4　擁壁の高さ

1.2.3　宅地造成及び特定盛土等の定義

【法】

（定義）

第２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。

二　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で定めるものをいう。

三　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が大きいものとして政令で定めるものをいう。

【政令】

（宅地造成及び特定盛土等）

第３条　法第２条第二号及び第三号の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。

一　盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが１メートルを超える崖を生ずることとなるもの

二　切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが２メートルを超える崖を生ずることとなるもの

三　盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが２メートルを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（前二号に該当する盛土又は切土を除く。）

四　第一号又は前号に該当しない盛土であって、高さが２メートルを超えるもの

五　前各号のいずれにも該当しない盛土又は切土であって、当該盛土又は切土をする土地の面積が 500 平方メートルを超えるもの

（１）宅地造成、特定盛土等、宅地造成等

宅地造成、特定盛土等及び宅地造成等の定義は以下のとおりです。

表 1.1　宅地造成、特定盛土等及び宅地造成等の定義

用　語	定　　義
宅地造成	宅地以外の土地を宅地にするために行う、「（２） 宅地造成及び特定盛土等に係る土地の形質変更」に示す盛土その他の土地の形質の変更
特定盛土等	宅地又は農地等において行う、「（２） 宅地造成及び特定盛土等に係る土地の形質変更」に示す盛土その他の土地の形質の変更
宅地造成等	宅地造成、特定盛土等及び「1.2.4　土石の堆積の定義」に示す土石の堆積の総称

（２）宅地造成及び特定盛土等に係る土地の形質変更

① 盛土により高さ１ｍを超える崖が生じるもの

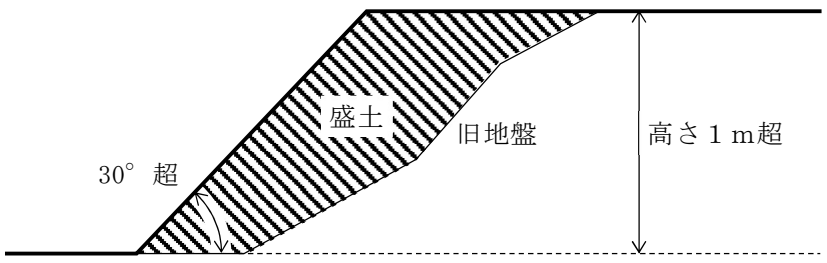

図 1.5　盛土により高さ１ｍを超える崖

② 切土により高さ２ｍを超える崖が生じるもの

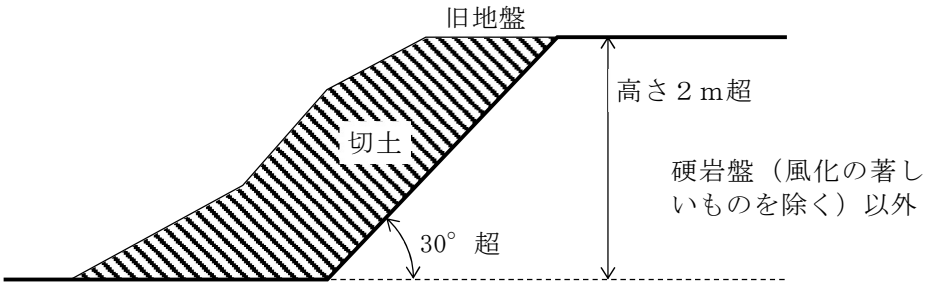

図 1.6　切土により高さ２ｍを超える崖

③ 盛土と切土を同時にして、高さ２ｍを超える崖が生じるもの［①又は②に該当する場合を除く］

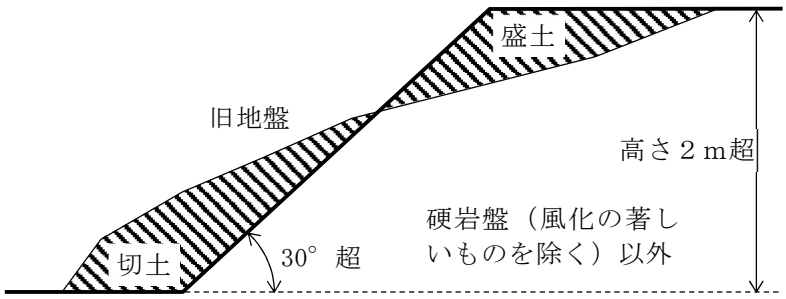

図 1.7　盛土と切土により高さ２ｍを超える崖

④ ①又は③に該当しない盛土で高さ２ｍを超えるもの

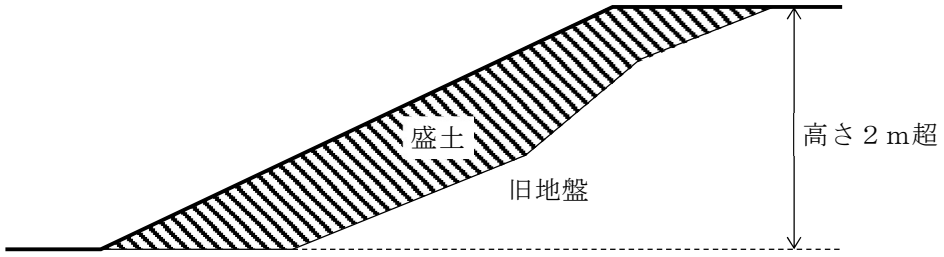

図 1.8　高さ２ｍを超える盛土

⑤ ①から④に該当しない盛土又は切土で、盛土又は切土の面積が 500 ㎡を超えるもの

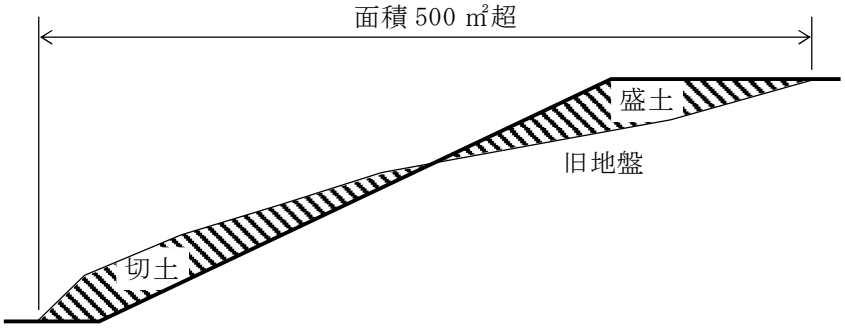

図 1.9　盛土又は切土の面積が 500 ㎡を超えるもの

1.2.4　土石の堆積の定義

【法】

（定義）

第２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。

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。

【政令】

（土石の堆積）

第４条　法第２条第四号の政令で定める土石の堆積は、次に掲げるものとする。

一　高さが２メートルを超える土石の堆積

二　前号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 平方メートルを超えるもの

（１）土石

土石とは、土砂若しくは岩石又はこれらの混合物をいいます。

① 土砂

土石のうち土砂とは、次のアからオまでのいずれかに該当するものをいいます。

ア）地盤を構成する材料のうち、粒径 75㎜ 未満の礫、砂、シルト及び粘土（以下「土」という。）

イ）地盤を構成する材料のうち、粒径 75㎜ 以上のもの（以下「石」という。）を破砕すること等により土と同等の性状にしたもの

ウ）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

エ）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

オ）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。以下「資源有効利用促進法」という。）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 岩石

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。

（２）土石の堆積

土石の堆積とは、宅地又は農地等において土石を堆積する以下の行為（一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る）をいいます。

① 高さ２ｍを超えて土石を堆積する行為

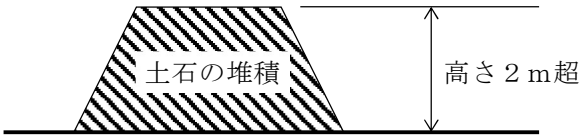

図 1.10　２ｍを超える土石の堆積

② 面積 500 ㎡を超えて土石を堆積する行為

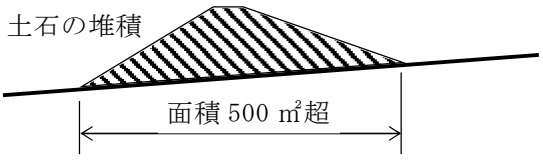

図 1.11　面積 500 ㎡を超える土石の堆積

1.2.5　許可申請等に係る区域の定義

（1）許可又は届出に係る工事等の区域の定義

「第２章　宅地造成及び特定盛土等に関する工事の許可・届出」又は「第３章　土石の堆積に関する許可・届出」でいう許可若しくは届出に係る区域は、宅地造成等を行う土地の区域をいいます。

（2）宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域の両方にまたがる場合の取扱い

宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域の両方にまたがって宅地造成等に関する工事が行われる場合は、以下のとおり取り扱います。

表 1.2　２つの規制区域にまたがる場合の取扱い

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2"></td><td colspan="3">工事全体の規模</td></tr>
<tr><td>特定盛土等規制区域の許可を要する規模に該当する</td><td>特定盛土等規制区域の届出を要する規模に該当する</td><td>特定盛土等規制区域の許可・届出を要する規模に該当しない</td></tr>
<tr><td rowspan="2">宅地造成等工事規制区域内の部分における工事の規模</td><td>宅地造成等工事規制区域の許可を要する規模に該当する</td><td colspan="3">工事全体について、法第 12 条第１項の規定による許可が必要</td></tr>
<tr><td>宅地造成等工事規制区域の許可を要する規模に該当しない</td><td>工事全体について、法第 30 条第１項の規定による許可が必要</td><td>工事全体について、法第 27 条第１項の規定による届出が必要</td><td>許可・届出は不要</td></tr>
</table>

（3）同一又は近隣の土地で複数の宅地造成等が行われる場合の取扱い

以下の①から③の全てに該当する場合は、宅地造成等が一体的に行われているものと判断されることから、１つの行為として許可又は届出を行う必要があります。

① 事業者の同一性

土地所有者、工事主又は工事施行者のいずれかが同一である場合は、同一の事業者により宅地造成等が行われているものと判断します。土地所有者、工事主又は工事施行者の同一性について、それぞれの氏名又は名称が完全に一致することを原則としますが、氏名又は名称が異なる場合においても、親族関係にある場合、親子会社等の関係にあって財務又は事業方針の決定に重要な影響を有する場合、同一人物が個人名義と法人名義を使い分けている場合、若しくはこれらを複合的に組み合わせている場合等、客観的に同一性が認められる場合には、同一であると判断します。

② 物理的同一性

以下のいずれかに該当する場合は、物理的に一体となる宅地造成等が行われているものと判断します。

ア）隣接した土地において盛土等を行い、外形上一体の盛土等を形成する場合

イ）隣接又は近接した土地において盛土等を行い、一方の盛土等が崩落した場合に他方の盛土等に影響を及ぼすおそれがある場合※

※ 影響を及ぼすおそれがある範囲については、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積の許可に係る周知の範囲（水平距離の考え方）を参照してください。

ウ）同じ土地において盛土等が繰り返し行われ、混然一体となる場合
エ）隣接又は近接した土地において盛土等を行い、一体的な土地利用が図られる場合

③ 時期的近接性

同時期に工事する場合又は先の工事の完了から１年以内に後の工事に着手する場合は、時期的に近接して宅地造成等が行われているものと判断します。

1.2.6　その他の用語の定義

【法】

（定義）

第２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。

五　災害　崖崩れ又は土砂の流出による災害をいう。

六　設計　その者の責任において、設計図書（宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事を実施するために必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。第 55 条第２項において同じ。）を作成することをいう。

七　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。

八　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。

九　造成宅地　宅地造成又は特定盛土等（宅地において行うものに限る。）に関する工事が施行された宅地をいう。

その他の用語の定義は、以下のとおりです。

表 1.3　その他の用語の定義

用　語	定　　義
災害	崖崩れ又は土砂の流出による災害
設計	工事に必要な図面及び仕様書を作成すること
工事主	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
工事施行者	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
造成宅地	宅地造成又は特定盛土等の工事が行われた宅地

1.3　規制区域

1.3.1　規制区域の指定

【法】

第 10 条　都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（以下この章及び次章において「宅地造成等」という。）に伴い災害が生ずるおそれが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（これらの区域に隣接し、又は近接する土地の区域を含む。第５項及び第 26 条第１項において「市街地等区域」という。）であつて、宅地造成等に関する工事について規制を行う必要があるものを、宅地造成等工事規制区域として指定することができる。

第 26 条　都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であって、土地の傾斜度、渓流の位置その他の自然的条件及び周辺地域における土地利用の状況その他の社会的条件からみて、当該区域内の土地において特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者その他の者（第５項及び第 45 条第１項において「居住者等」という。）の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を、特定盛土等規制区域として指定することができる。

仙台市では、市内全域が宅地造成等工事規制区域か特定盛土等規制区域のいずれかの区域に該当します。

区域の範囲については、仙台市都市計画情報インターネット提供サービスで確認してください。

仙台市都市計画情報インターネット提供サービス

URL　https://www2.wagmap.jp/sendai_tokei/Portal

1.3.2　規制区域の指定及び許可等の権限

【法】

（基礎調査）

第４条　都道府県（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第１項の指定都市（以下この項、次条第１項、第 15 条第１項及び第 34 条第１項において「指定都市」という。）又は同法第 252 条の 22 第１項の中核市（以下この項、次条第１項、第 15 条第１項及び第 34 条第１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。第 15 条第１項及び第 34 条第１項を除き、以下同じ。）は、＜以下略＞

（基礎調査のための土地の立入り等）

第５条　都道府県知事（指定都市又は中核市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の長。第 50 条を除き、以下同じ。）は、＜以下略＞

宅地造成及び特定盛土等規制法における都道府県知事には、指定都市及び中核市の長を含みます。

そのため、仙台市内における都道府県知事の権限（調査、立入り、区域の指定、公示、公表、協議、許可、検査、届出の受理、報告の受理、報告の徴収、勧告、命令等）は、仙台市長に帰属します。

1.4　適合証明書の交付申請

【省令】

（法第 12 条第１項、第 16 条第１項、第 30 条第１項又は第 35 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）

第 88 条　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第６条第１項（同法第 88 条第１項又は第２項において準用する場合を含む。）若しくは第６条の２第１項（同法第 88 条第１項又は第２項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者又は畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和３年法律第 34 号）第３条第１項の認定（同法第４条第１項の変更の認定を含む。）を受けようとする者は、その計画が法第 12 条第１項、第 16 条第１項、第 30 条第１項又は第 35 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を都道府県知事に求めることができる。

建築基準法に基づく確認申請を行う場合など、建築物の建築を予定している土地が宅地造成及び特定盛土等規制法の規定に適合していることを証する書面「宅地造成等適合証明書」を必要とする方は、市長あてに交付を申請してください。

（１）申請に必要な書類

申請にあたっては、以下の書類を作成し、２部（正本及び副本）提出してください。

申請に係る図面は、設計者の所属及び氏名を記入した上で、原則としてＡ３判（Ａ４Ｚ折り）で作成し、図面以外の書類はＡ４判で作成してください。

（２）申請書の提出先

仙台市　都市整備局　建築宅地部　開発調整課

（３）交付手数料

申請時には、条例に基づき１件につき 2,100 円の手数料を本市に納める必要があります。

（４）留意事項

証明書発行後に申請内容に変更が生じた場合等の証明書の修正及び再発行は行っていないため、再度申請が必要となります。

表 1.4　宅地造成等適合証明申請書添付図書一覧

番号	図書名	備　考
1	宅地造成等適合証明申請書	（様式第 24 号）
2	委任状	※１
3	位置図（案内図）	1/2,500 以上
4	現況平面図	敷地境界、地盤高、周辺の公共施設、建築物等を明示
5	求積図	
6	土地利用計画図（建物配置図）	30cm を超える切土・盛土がない場合、「30cm を超える切土・盛土なし」と記載
7	造成計画平面図	30cm を超える切土・盛土がない場合は不要 30cm を超える切土・盛土を行う部分の求積を記載
8	造成計画断面図	30cm を超える切土・盛土がない場合は不要
9	擁壁（がけ）断面図	切土・盛土により、新たに崖が生じない場合は不要
10	現況写真	申請地を含む周辺の写真
11	その他必要と認める書類	※２

※１　申請業務を第三者に委任する場合に添付する必要があります。

※２　公的証明書は、正本に原本を添付してください。全部事項証明書について、閲覧システムから出力したものは証明書ではないため、不可とします。証明書類は、申請日から３か月以内のものとしてください。