

盛土規制法に基づく 許可審査基準

平成	6年	10月	1日	制定
平成	13年	3月	5日	改正
平成	21年	3月	25日	改正
令和	3年	4月	1日	改正
令和	6年	6月	6日	改正
令和	7年	6月	1日	改正
令和	8年	8月	1日	改正

京都市都市計画局都市景観部開発指導課

目次

審査基準

1	法に規定する宅地造成又は特定盛土等についての基準.....	1
2	工事の一体性の基準.....	6
3-1	工事主の資力及び信用の判断基準.....	7
3-2	工事主の資力及び信用の有無の判断のための図書の基準.....	7
4-1	宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る工事施行者能力の判断基準.....	8
4-2	土石の堆積に関する工事に係る工事施行者能力の判断基準.....	8
4-3	工事施行者の能力の有無の判断のための図書の基準.....	8
5	必要な権利者の同意を取得していることを確認するための図書の基準.....	9
6	盛土等防災マニュアル.....	10

標準処理期間

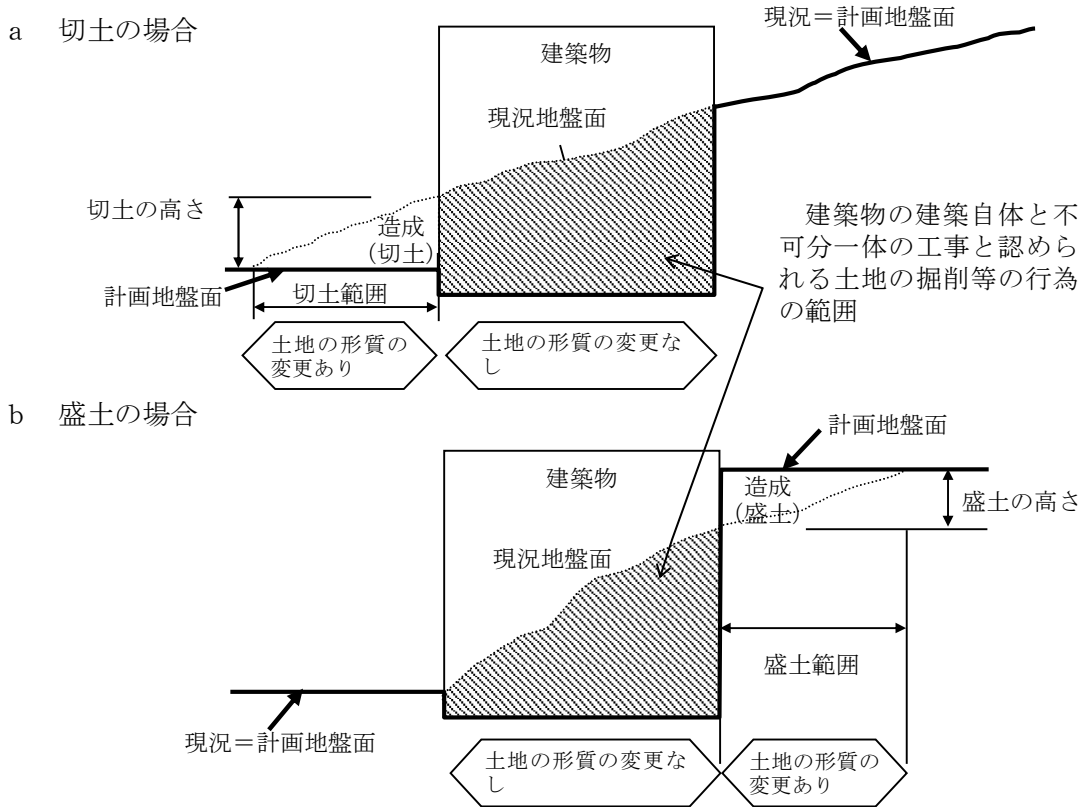
申請に対する標準処理期間一覧.....	11
---------------------	----

1 法に規定する宅地造成又は特定盛土等についての基準

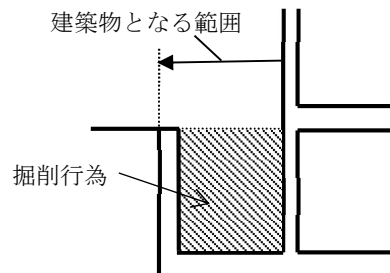
法に規定する「宅地造成」又は「特定盛土等」については、令第3条で規定されているが、次に掲げる行為（ただし、(1)～(5)の場合は、切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超える崖、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超える崖又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超える崖を生じないものに限る。）については、同条に規定する土地の形質の変更とはみなさない。

(1) 建築物の建築自体と不可分一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為

[事例]



c 建築物となるドライエリアの設置のための掘削行為



(2) 花壇等の修景施設を設置、変更又は撤去する行為

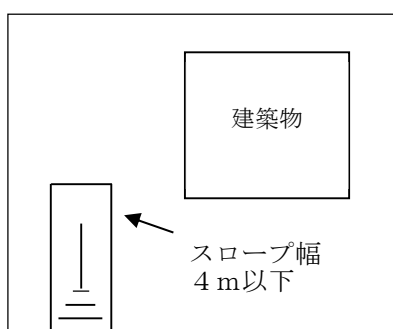
(3) 道路からのアプローチとして、必要最小限の規模及び形状を有するもので局部的と認められる次の表に掲げる数値以下のスロープ（階段を含む。）を新設（法令等により必要

となるバリアフリー対応のために設けるものを除き原則1箇所までとする。)、変更又は撤去する行為

[事例]

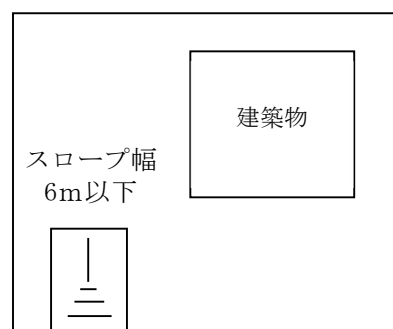
種 別	スロープの幅
戸建て住宅の敷地	4m以下
戸建て住宅以外の建築物で延べ面積が 3,000 m ² 以内の敷地	6m以下
上記以外の土地	8m以下

スロープとして認められる例 a



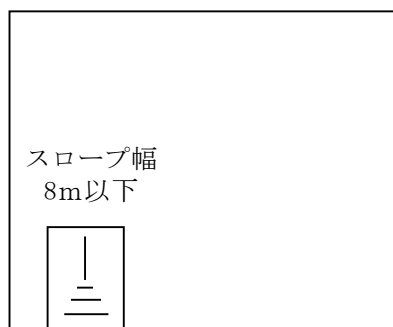
戸建て住宅の敷地の場合

スロープとして認められる例 b



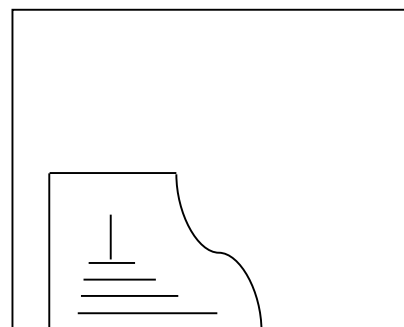
戸建て住宅以外の建築物で延べ面積が 3,000 m²以内の敷地の場合

スロープとして認められる例 c



例 a、b 以外の土地

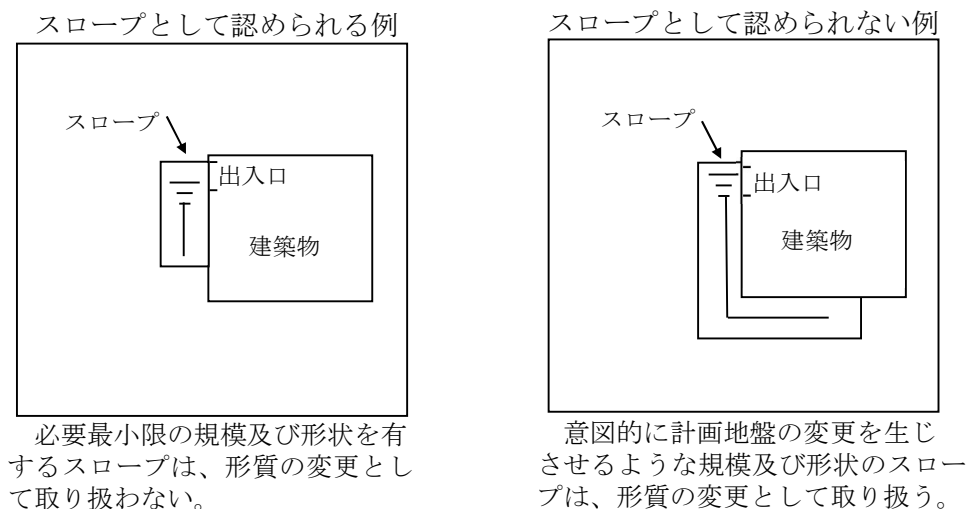
スロープとして認められない例 d



例 a、b、c において、スロープ幅がそれぞれの規定を超える幅員となる場合

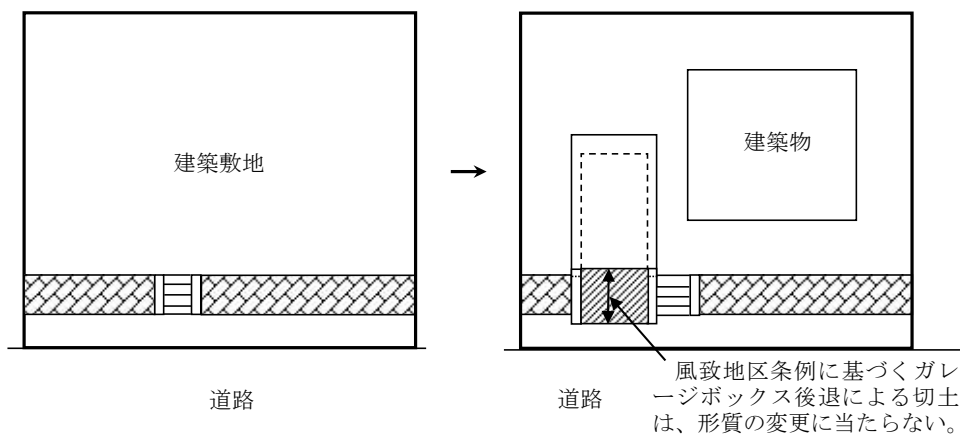
- (4) 建築物の出入口に、必要最小限の規模及び形状を有するもので局部的と認められるスロープ（階段を含む。）を設置、変更又は撤去する行為（法令等により必要となるバリアフリー対応のために設けるものを含む。）

〔事例〕



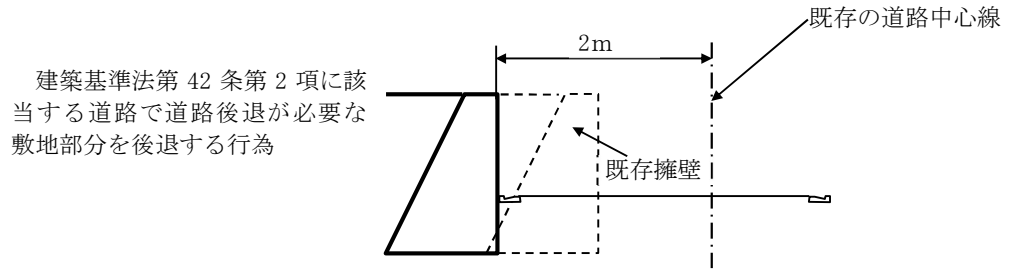
- (5) 京都市風致地区条例第5条第1号ウ（ウ）の規定に基づき、建築物を風致地区の種別に応じ同条例の別表の建築物の後退距離欄に掲げる距離まで後退させるための行為のうち、出入口先の道路に面して建築物であるガレージボックスを設置する行為

〔事例〕



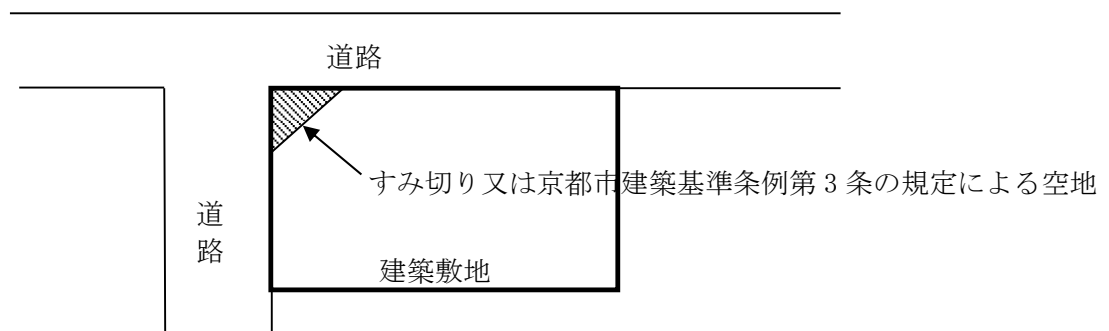
- (6) 建築基準法第42条第2項若しくは同条第3項による指定を受けた道路又は同条第1項第5号による位置の指定を受けた道（京都市道路の位置の指定の基準の特例に関する条例第6条が適用される拡幅予定型位置指定道路に限る。）に接している敷地で、規定の後退線まで敷地を後退させる行為及び同法第43条第2項に規定する認定又は許可を受けるために敷地を後退させる行為

〔事例〕



- (7) 道路の交差部にすみ切りを設ける行為（京都市建築基準条例第 3 条の規定に基づく空地整備を含む。）

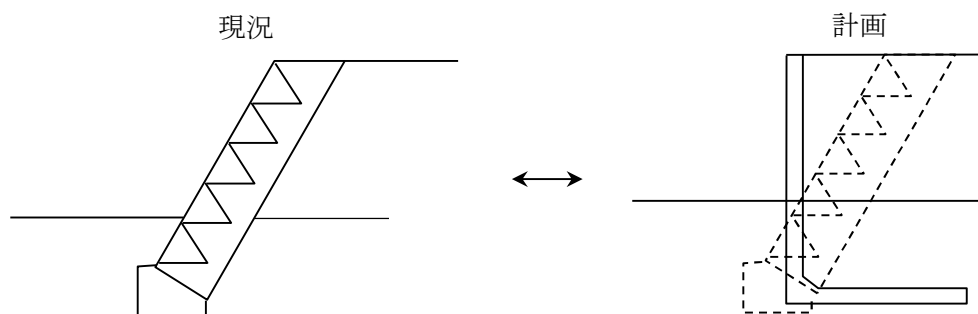
〔事例〕



- (8) 既存擁壁をほぼ同じ位置で造りかえる行為

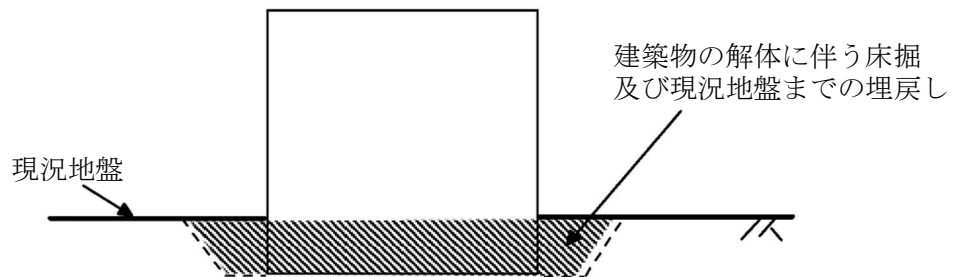
〔事例〕

注 法第 21 条第 3 項及び第 40 条第 3 項に基づく届出工事で、擁壁の勾配が緩くなる場合も同様とする（届出は必要。詳細は、第 2 章 4 その他の手続等(3)擁壁等に関する工事の届出を参照のこと）。



(9) 地中埋設物（建築物の基礎等）の撤去などの解体工事に伴う床掘及び現況地盤までの埋戻し

〔事例〕



2 工事の一体性の基準

許可を要する工事の規模に該当しない、許可対象規模未満の宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（この審査基準において、以下「盛土等」という。）が繰り返され、これらの一体性が認められる場合は、一体とみなされる盛土等で規模要件を判定し、許可の規模要件を超えれば、許可が必要となる。

盛土等の一体性は、主に次の(1)から(4)に掲げる一体性の観点から、総合的に判断する。

(1) 事業者の同一性

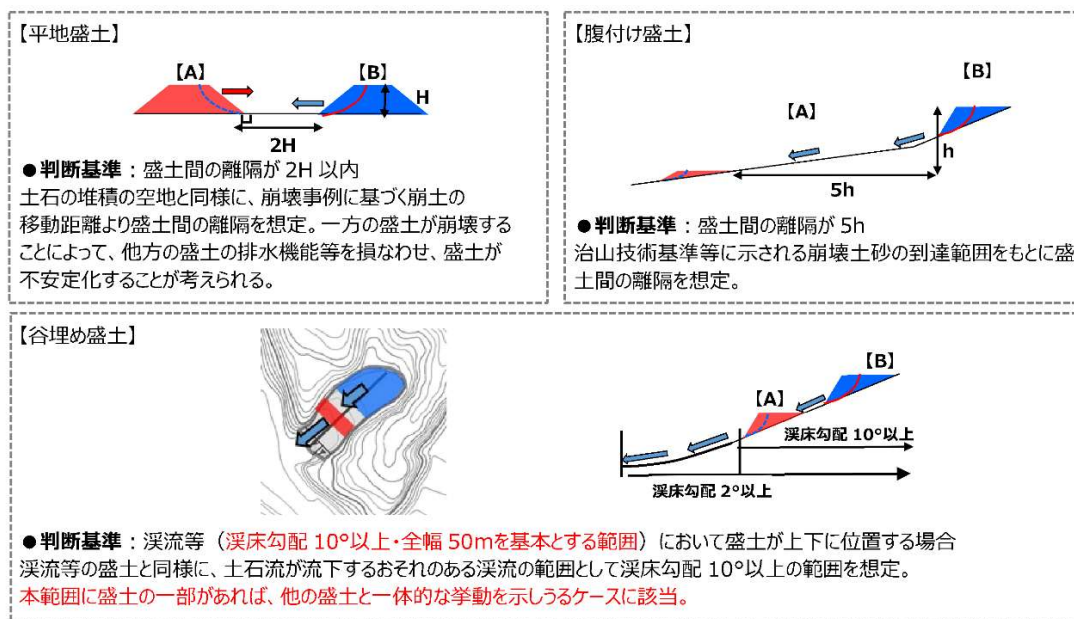
事業者が実質的に同一主体と認められる場合であり、同一の事業者が行っている場合のほか、異なる名義の事業者であっても親子会社等の関連性がある事業者が行っている場合や同一人物が複数の名義で行っている場合等がある。

(2) 物理的一体性

次のいずれかに該当する場合を指す。

- ・ 複数の盛土等が「隣接」し、外形上一体の盛土等を形成する場合
- ・ 複数の盛土等が「近接」し（下図参照）、盛土等が崩落した場合に他方の盛土等に作用し、影響を及ぼす恐れがある場合
- ・ 同じ場所に盛土等が繰り返し行われ、混然一体となり「一体不可分」となる場合

(図)



「近接」に該当するケース

(3) 機能的一体性

事業的、計画的に行われる等、同じ目的をもって複数の盛土等が行われた土地が利用され、相互に関連している場合を指す。

(4) 時期的近接性

盛土等が行われた時期が近い場合を指す。

3-1 工事主の資力及び信用の判断基準

工事主の資力及び信用の判断は、次の全ての要件を満たすことをもって、適合しているものとする。

- (1) 工事主が、申請に係る工事の資金計画を明確に立てていること。
- (2) 工事主が、申請前3年間において、所得税又は法人税を滞納していないこと。
- (3) 工事主が、次に掲げるいずれにも該当しないこと。
 - ・ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - ・ 本法又は本法に基づく処分に違反し、罰金以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者（本法の許可の権限を有する者が必要と認める場合は、他の法律又は当該他の法律に基づく処分の違反をした者を含む。）
 - ・ 本法第12条、第16条、第30条又は第35条の許可を取り消され、その取消の日から5年を経過しない者（当該許可を取り消された者が法人である場合においては、当該取消しの処分に係る行政手続法（平成5年法律第88号）第15条の規定による通知があった日前60日以内に当該法人の役員であった者で当該取消の日から5年を経過しないものを含む。）
 - ・ その業務に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認めるに足りる相当の理由がある者
- (4) 工事主が、京都市暴力団排除条例第2条第4号に掲げる暴力団員等に該当しないこと及び工事主並びに京都市暴力団排除条例第2条第4号イに規定する役員及び使用人並びに同号ウに規定する使用人が、同条第5号に規定する暴力団密接関係者に該当しないこと。

3-2 工事主の資力及び信用の有無の判断のための図書の基準

工事主の資力及び信用の有無の判断に当たる図書については、次の図書とする。

- ・ 法人の場合は、法人の履歴事項全部証明書及び役員の氏名及び住所を証する書類
- ・ 個人の場合は、氏名及び住所を証する書類
- ・ 資金計画書（預金残高証明書、融資証明書、工事費算定資料又は処分計画資料の中から該当書類を添付すること。）
- ・ 工事主の資力及び信用に関する申告書（納税証明書及び工事主が宅地建物取引業者である場合は、宅地建物取引業法による免許証の写しを添付すること。）
- ・ 誓約書（審査基準9-1(3)に該当しない旨）
- ・ 誓約書（審査基準9-1(4)に該当しない旨）
- ・ その他市長が必要と認める図書

4-1 宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る工事施行者能力の判断基準

宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る工事施行者能力の判断は、原則、次の2つの要件を満たすことをもって、適合しているものとする。

- (1) 建設業（原則、「土木工事業」とする。）の許可を受けていること。
- (2) 申請に係る工事と同等の規模若しくは同等の規模以上^{※1}の宅地造成若しくは特定盛土等に関する工事又は開発行為に関する工事を施行し、完了させた実績^{※2}を有すること。
※1 申請に係る工事と同等の規模若しくは同等の規模以上とは、実績を有する宅地造成若しくは特定盛土等に関する工事又は開発行為に関する工事^{※3}における盛土及び切土をした土地の面積等が、申請に係る盛土及び切土をする土地の面積等と同程度若しくは同程度以上であることをいう。
※2 工事の実績には、工事の元請人としての実績だけでなく、工事の下請人としての実績も含む。
※3 宅地造成若しくは特定盛土等に関する工事又は開発行為に関する工事は、原則として、法（旧宅地造成等規制法を含みます。）の許可又は都市計画法の開発許可を受けたものとする。

4-2 土石の堆積に関する工事に係る工事施行者能力の判断基準

土石の堆積に関する工事に係る工事施行者能力の判断は、原則、建設業（原則、「土木工事業」とする。）の許可を受けていることをもって、適合しているものとする。ただし、工作物を設置しない場合は、この限りではない。

4-3 工事施行者の能力の有無の判断のための図書の基準

工事施行者の能力の有無の判断に当たる図書については、次の図書とする。

- ・ 工事施行者の能力に関する申告書
- ・ 建設業法による許可通知書（原則、「土木工事業」とする。）の写し
- ・ 法人の場合は登記事項証明書（商業登記規則第30条第1項第1号に規定する現在事項証明書であって、同条第3項の規定により全部である旨の認証文が付されたものに限る。）
- ・ その他市長が必要と認める図書

5 必要な権利者の同意を取得していることを確認するための図書の基準

必要な権利者の同意を取得していることを確認するための図書は、次の図書とする。

- ・ 公図の写し（必要な場合は、合成公図）
- ・ 該当する権利者を記載した一覧表（工事をする土地又はその土地にある工作物に関する調書）
- ・ 土地の登記事項証明書
- ・ 各権利者の同意書（印鑑証明書添付）

6 盛土等防災マニュアル

ダウンロード：国HP

<https://www.mlit.go.jp/toshi/web/content/001611436.pdf>

申請に対する標準処理期間一覧

申請の種類	標準処理期間
宅地造成及び特定盛土等に関する工事の許可（協議成立含む。）	おおむね 30 日以内
宅地造成及び特定盛土等に関する工事の変更許可	おおむね 20 日以内
土石の堆積に関する工事の許可	おおむね 14 日以内
土石の堆積に関する工事の変更許可	おおむね 10 日以内

- 注
- ・ 上記の標準処理期間は、申請を受け付けてから、許可等の処分を行うまでに通常要する標準的な期間で、事前相談の期間等を含まない。
 - ・ 形式上の不備の是正等に係る補正に要する期間、追加資料の提出等に要する期間及び申請者の都合により変更等を行うために要する期間等を含まない。
 - ・ 溪流等において盛土を行う場合は、技術的基準への追加措置が必要になることから、標準処理期間内に処分がなされないことがある。