

# 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

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	3
3	盛土等防災マニュアル	6
4	土地の形質の変更に係る技術的基準	7
5	治水・排水対策に係る技術的基準	8
6	盛土の排水施設等に係る技術的基準	9
7	溪流等における盛土に係る技術的基準	11
8	土石の堆積に係る技術的基準	13
9	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	15
10	工事施行者の能力の有無の判断のための図書の基準	16
11	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	17

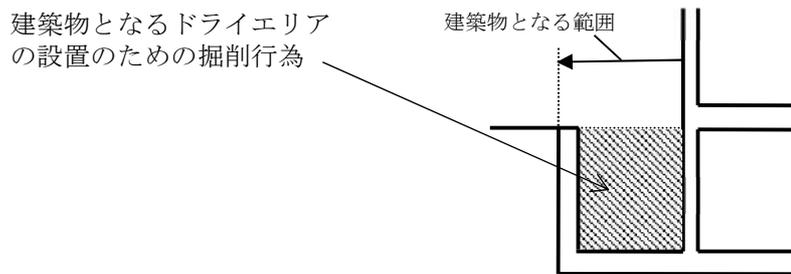
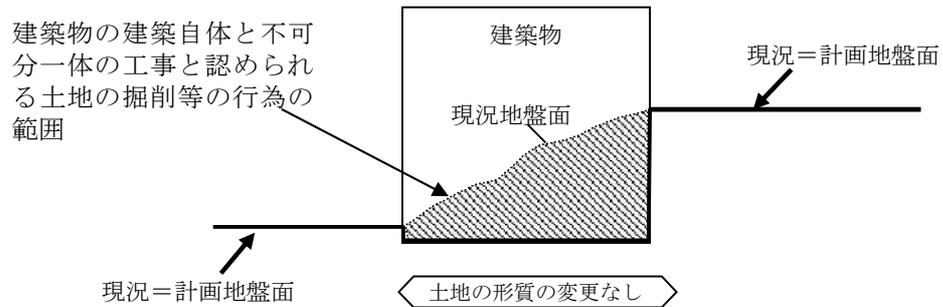
## 標準処理期間

申請に対する標準処理期間一覧	18
----------------	----

# 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

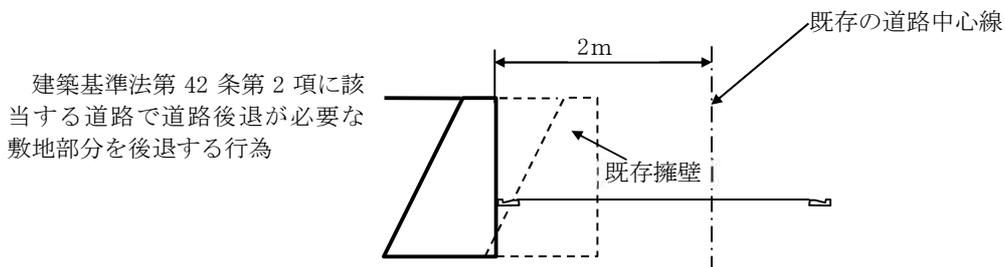
法に規定する「宅地造成」又は「特定盛土等」については、令第3条で規定されているが、次に掲げる行為については、同条に規定する土地の形質の変更とはみなさない。

- (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〕 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



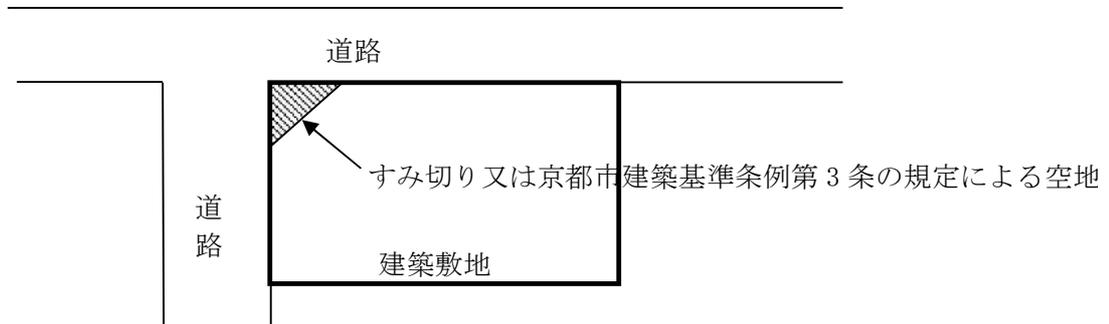
- (2) 建築基準法第42条第2項及び同条第3項に該当する道路に接する敷地内で後退が必要な部分又は同法第43条第2項に基づく認定又は許可の規定に適合するために敷地内で後退が必要な部分を後退する行為

〔事例〕 建築基準法第42条第2項及び同条第3項に該当する道路に接する敷地内で後退が必要な部分又は同法第43条第2項に基づく認定又は許可の規定に適合するために敷地内で後退が必要な部分を後退する行為



(3) 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。）

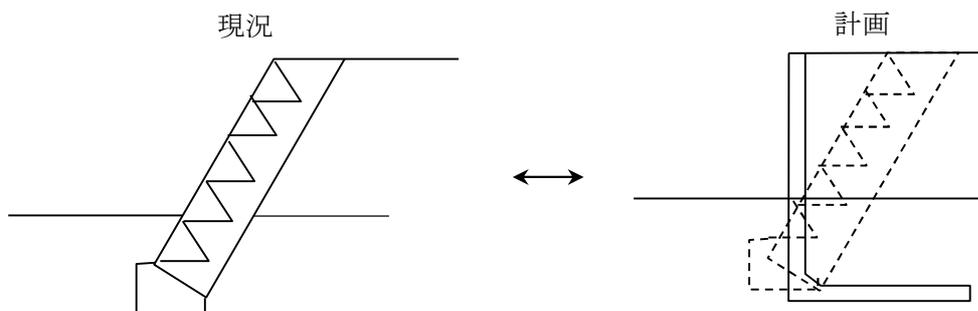
〔事例〕 道路の交差部にすみ切りを設ける行為又は京都市建築基準条例第3条の規定により敷地の一部を空地とする行為



(4) 既存擁壁をほぼ同じ位置で造りかえる行為

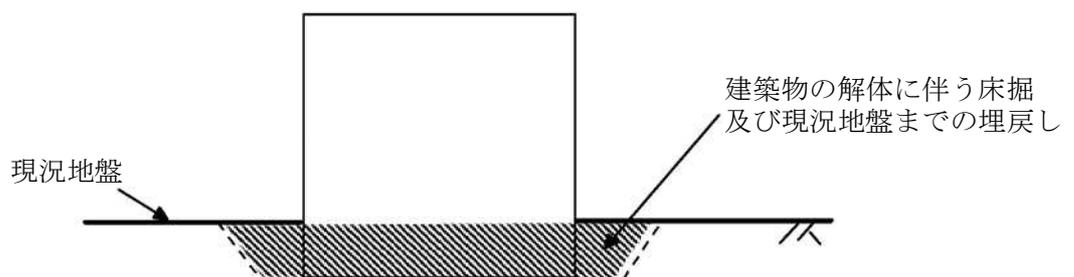
〔事例〕 既存擁壁をほぼ同じ位置で造りかえる行為

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。



(5) 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〕 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



## 2 工事の一体性の基準

次号のいずれかに該当する工事は、一体性を有する工事として規模要件を判定し、その結果、許可の規模要件を上回る場合は審査の対象とする。

(1) 工事が完了し、又は継続している土地（以下「甲地」という。）において行われるものであって、事業者の同一性、物理的・機能的一体性又は時期的近接性の観点から一体性を有すると認められる工事

(2) 甲地に隣接する土地（注1）又はこれに準ずる土地（注2）（以下「乙地」と総称する。）において行われるものであって、次のいずれかに該当する工事

ア 工事主又は所有者が甲地と同一人（注3）である乙地の工事

イ 甲地における工事の開始前1年間に同一人（注3）が甲地及び乙地を所有していた場合（事例2参照）で次のいずれかに該当する乙地の工事

- ・ 乙地における工事の計画が、甲地内の道路、水路等又は甲地における工事により設置された（注4）道路、水路等の存在を前提とし、実質上一つの工事であると認められる場合（事例3参照）
- ・ その他土地の利用形態等から客観的総合的に判断して実質上一つの工事であると認められる場合（注5）

ただし、甲地の工事が盛土規制法に係る許可又は開発許可を受けて、完了している場合を除く。

注1 かけ等があることにより、甲地と一体として使用することが著しく困難である工事（事例1参照）を除く。

2 溪流等において甲地の上下に位置するなど、周辺の土地の地形から甲地及び乙地の盛土等が一体的に崩落・土石流化するおそれのある土地が該当する。

3 「同一人」には、その者と同居している親族、役員、従業員、グループ企業、関連会社その他密接な人的関係又は資本的関係を有する者を含み、その他密接な人的関係又は資本的関係を有する者としては、隣接地又は準ずる土地において工事を行う者が同一の組み合わせで過去複数回にわたって工事をくりかえしている場合等が該当する。

4 道路、水路等の新設のほか、既存の道路、水路等の拡幅等の行為を含む。

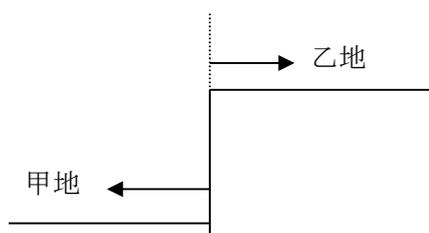
5 甲地と乙地が一体的に造成されるものである場合（事例4参照）等が該当する。

### 備考

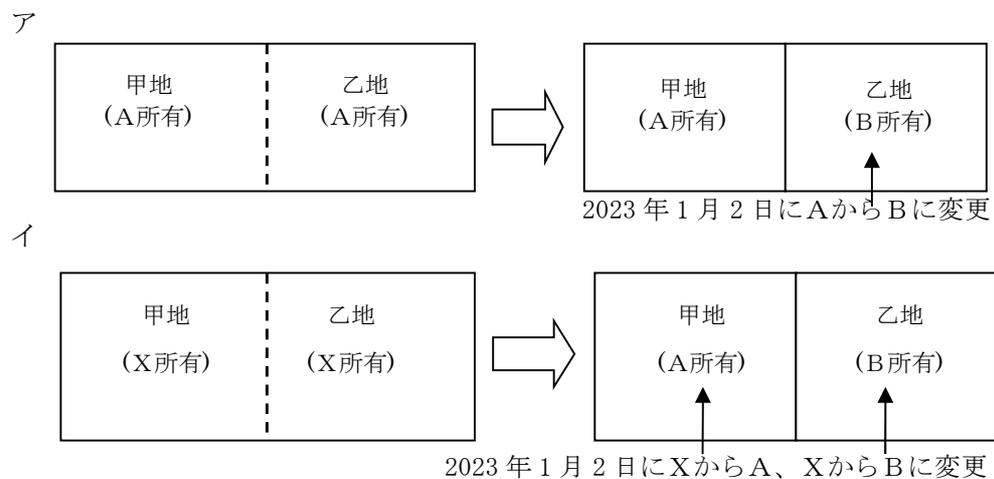
上記判断基準により、一体性を有する工事であると判断されたものについては、原則として、面積及び高さ等が規制の対象であるかの審査を受けなければならない。

### [事例]

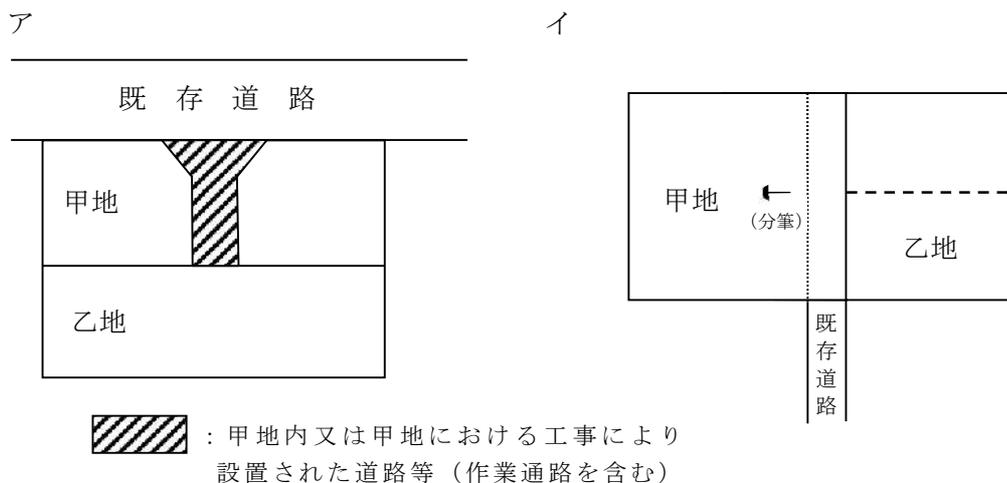
事例1 かけ等があることにより、甲地と一体として使用することが著しく困難である土地で行われる工事



事例 2 甲地における工事の開始前 1 年間に同一人が甲地及び乙地を所有していた場合（甲地における工事の開始日を 2024 年 1 月 1 日とした場合）

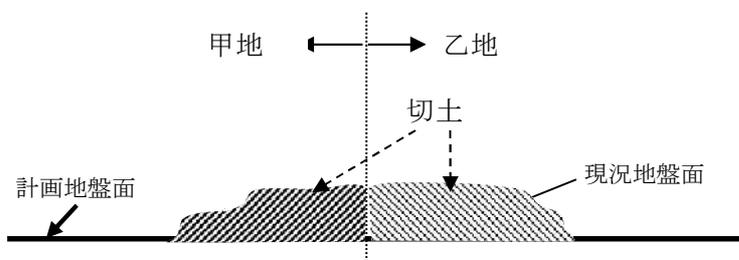


事例 3 乙地における工事の計画が、甲地内の道路、水路等又は甲地における工事により設置された道路等（作業通路を含む）の存在を前提とし、実質上一つの工事であると認められる場合（該当するものの例）

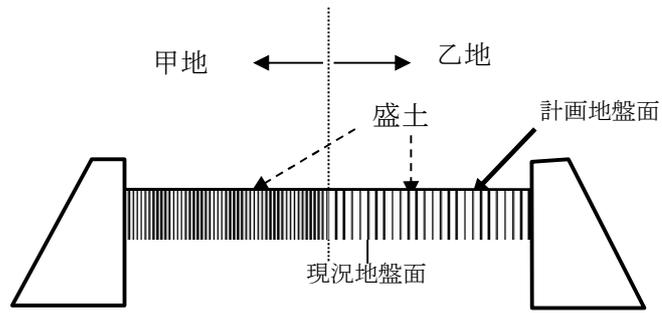


事例 4 甲地と乙地が一体的に造成されるものである場合

ア 一体的に切土造成する場合



イ 一体的に盛土造成する場合



### 3 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>

#### 4 土地の形質の変更に係る技術的基準

土地の形質の変更に係る技術的基準は、「京都市開発技術基準」第12章造成計画の基準に加えて、以下ア及びイによること。

##### (1) 地表面の保護

崖面以外の土地の地表面（以下の地表面を除く。）は、当該地表面が雨水その他の地表水による侵食から保護されるよう、植栽、芝張り、板柵工その他の措置を講ずること。

- ・ 崖の上端に続く地盤面の排水を崖と反対方向の勾配とした土地の地表面
- ・ 道路の路面の部分や田畑等の保護する必要がないことが明らかな地表面

##### (2) 崖面崩壊防止施設

盛土又は切土により生じた崖面は、擁壁で覆うことを原則とするが、擁壁が有する崖の安定を保つ機能を損なう事象が生じる場所で、土地利用条件や保全対象との位置関係等により適用性があると判断される場合は、特例として、地盤の変形への追従性と適切な透水性に特徴づけられる崖面崩壊防止施設の使用を認めている。ただし、擁壁が設置できる土地（地盤改良をしたものを含む）においては、崖面崩壊防止施設は設置しないこと。

崖面崩壊防止施設を設置する場合は、以下の点に留意すること。

- ・ 住宅等の建築物の建築等の、地盤の変動が許容されない利用をする土地においては、崖面崩壊防止施設は設置しないこと。
- ・ 崖面崩壊防止施設を設置する際は、道路などの保全対象と十分な離隔が確保されない場合は設置しないこと。
- ・ 土地利用方法の変更が生じた時は、速やかに市長に報告するとともに、所有権移転が生じた場合は崖面崩壊防止施設が設置している土地であること及び土地利用方法の変更時の市長への報告義務について、後の所有権者に継承すること。

崖面崩壊防止施設の技術的基準については、『盛土等防災マニュアル』（IV 崖面崩壊防止施設）、『治山技術基準』及び『道路土工—軟弱地盤対策工指針』を参照のこと。

## 5 治水・排水対策に係る技術的基準

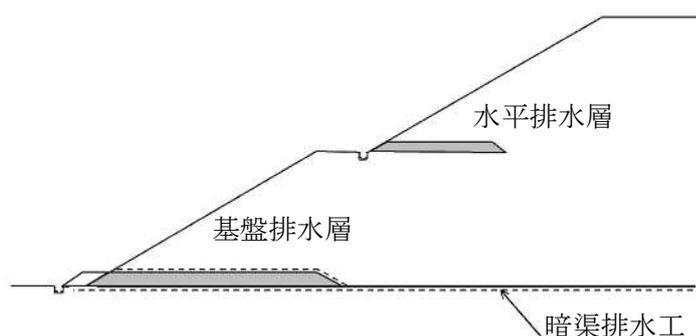
施行区域及び周辺に溢水等の被害が生じないように、当該区域内の雨水・地表水や地下水及び当該区域外から流入する雨水・地表水や地下水を安全に流下させるための治水・排水対策を実施すること。治水・排水対策は、施行区域内の雨水（当該区域外から流入する雨水・地下水を含む。）を適切に排出し、盛土のり面及び切土のり面の侵食、崩壊、地盤面の冠水等の被害を防止するための排水対策と、盛土等に伴う流出形態の変化等による施行区域及び下流域の洪水被害を防止するための治水対策に大別される。なお、排水施設の放流先は、原則として河川その他公共の用に供している排水施設とし、排水施設の放流先の管理者と事前に協議すること。

放流先の排水能力、整備の状況から見て、当該施設の管理者が適切でないと認める場合は、放流接続位置を変更し、又は下流域等への被害防除に必要な貯留施設等を適切な位置に設置しなければならない。詳細は、「盛土等防災マニュアルの解説」によること。

## 6 盛土の排水施設等に係る技術的基準

盛土をする前の地盤面から盛土の内部に地下水が浸入するおそれがあるときは、当該地下水を排除することができるよう、当該地盤面に「京都市開発技術基準」第6章排水施設等及び第7章排水施設等の構造基準の原則の必要事項を満たす排水施設を設置すること。

なお、盛土の排水施設は、盛土施工前の原地盤に設置し盛土基礎地盤周辺の地下水排水を目的とする地下水排除工（暗渠排水工、基盤排水層）と、盛土自体に一定の高さごとに透水性の良い山砂などを設置し、盛土内の地下水の排水を目的とする水平排水層に区分される。詳細は「盛土等防災マニュアルの解説」によること。



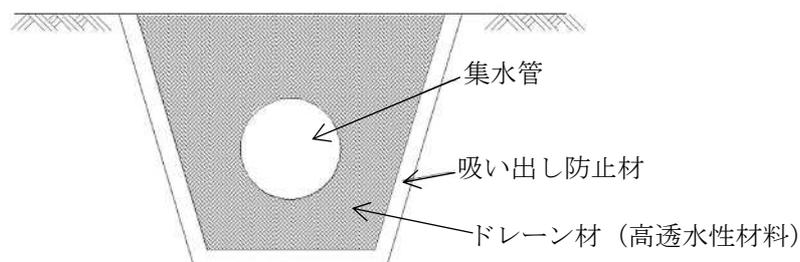
### (1) 地下水排除工

次の各事項に留意して盛土内に十分な地下水排除工を設置し、基礎地盤からの湧水や地下水の上昇を防ぐこと。

#### ア 暗渠排水工

暗渠排水工は、原地盤の谷部や湧水等の顕著な箇所等を対象に樹枝状に設置すること。暗渠排水工は、盛土を施工する前の基礎地盤にトレンチを掘削して埋設し、下図を標準とする。

(図)



集水管は、沢底部に設ける本管（管径 300 ミリメートル以上の有孔管とし、「盛土等防災マニュアルの解説」に基づき流量計算にて規格を検討すること。また、暗渠排水工の仕様検討に当たっては、排水流量は 5 割の余裕を見込むものとする。）と、本管から樹枝状に設置した補助管（管径 200 ミリメートル以上）で構成し、盛土に対して十分な耐荷重性を有する管材を選定すること。なお、補助管の設置間隔は、40 メートルを標準とし、溪流等をはじめとする地下水が多いことが想定される場合等は 20 メートルとすること。

#### イ 基盤排水層

基盤排水層は、透水性が高い材料を用い、主に谷埋め盛土におけるのり尻部及び谷底部、湧水等の顕著な箇所等を対象に設置することを基本とする。基盤排水層の厚さは、0.5 メートルを標準とし、溪流等においては 1.0 メートル以上とする。範囲は、

のり尻からのり肩の水平距離の 1/2 の範囲及び地表面勾配  $i < 1:4$  の谷底部を包括して設置する。

ウ 暗渠流末の処理

暗渠排水工の流末は、維持管理や点検が行えるように、マス、マンホール、かご工等で保護を行うこと。

エ 施工時の仮設排水対策

施工時における中央縦排水は、暗渠排水工と併用せず、別系統の排水管を設置すること。また、中央縦排水に土砂が入らないように縦排水管の口元は十分な保護を行うこと。

(2) 盛土内排水層

盛土内に地下水排除工を設置する場合に、あわせて盛土内に水平排水層を設置して地下水の上昇を防ぐとともに、降雨による浸透水を速やかに排除して、盛土の安定を図ること。

水平排水層は、盛土の小段ごとに設けること（ジオテキスタイルを用いる場合、高さ 2~3m ごとに入れる場合がある）、層厚は 0.3m 以上（砕石や砂の場合）とし、長さは小段間隔の 1/2 以上とすること、浸透水の速やかな排水を促すため 5~6% の排水勾配を設けること。

## 7 溪流等における盛土に係る技術的基準

溪流等における盛土は、盛土内にまで地下水が上昇しやすく、崩壊発生時の溪流を流下し大規模な災害となりうることから、慎重な計画が必要であり、極力避ける必要がある。やむを得ず、溪流等に対し盛土を行う場合には、通常の盛土等の基準（「京都市開発技術基準」第12章造成計画）に加えて、以下の表の措置を講ずることとする。

措置の対象	措置の内容	
盛土等の安定性の検討方法	盛土高さ 15メートル以下	盛土等防災マニュアル（V-3-2 盛土のり面の安定性の検討）に示す安定計算方法に準じて盛土の安定性を検討する。また、大規模盛土造成地に該当する場合は、盛土等防災マニュアル（V-4 盛土全体の安定性の検討）に示す安定計算方法に準じて安定性を検討する。
	盛土高さ 15メートル超であり、盛土量 50,000 立法メートル以下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 盛土高さ 15メートル以下の盛土と同様の方法で安定性を検討するが、間げき水圧を考慮した安定計算を実施することを標準とする。</li> <li>・ 地震時の間げき水圧の上昇及び繰返し载荷による盛土の強度低下の有無を判定し、強度低下が生じると判定された場合は、盛土の強度低下を考慮した安定計算を行う。</li> <li>・ 盛土基礎地盤及び周辺斜面を対象とした一般的な調査（地質調査、盛土材料調査、土質試験等）に加え、盛土の上下流域を含めた詳細な地質調査・盛土材料調査等の実施が望ましい。</li> </ul>
	盛土高さ 15メートル超であり、盛土量 50,000 立法メートル超	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記に示した安定性の検討を基本とするが、盛土規模が大きく数多くのリスク要因（地盤・地下水・地震動等）が盛土の安定性に大きな影響を与えることになるため、三次元解析（変形解析や浸透流解析等）により二次元の安定計算モデルや計算結果（滑り面の発生位置等）の妥当性について検証する。</li> <li>・ 三次元解析のための詳細な地質調査及び水文調査を追加で実施する。</li> </ul>
のり面処理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 標準的なのり面保護工（開発技術基準第82条から83条）に加え、周辺の湧水等の影響を検討し、必要に応じて擁壁等の構造物による保護を検討する。</li> <li>・ 豪雨等に伴いのり面の末端に流水が存在する場合等は、想定される水位高さまで構造物で保護する等の処理をしなければならない。</li> </ul>	
排水施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 溪流等の流水は地表水排除工及び排水路により処理することを原則とし、地山からの伏流水が盛土の地表面に現れることが懸念されるため、盛土と地山の境界にも地表水排除工を設ける。</li> <li>・ 湧水は暗渠排水工（本川、支川を問わず在来の溪床には必ず設置）にて処理する。</li> </ul>	

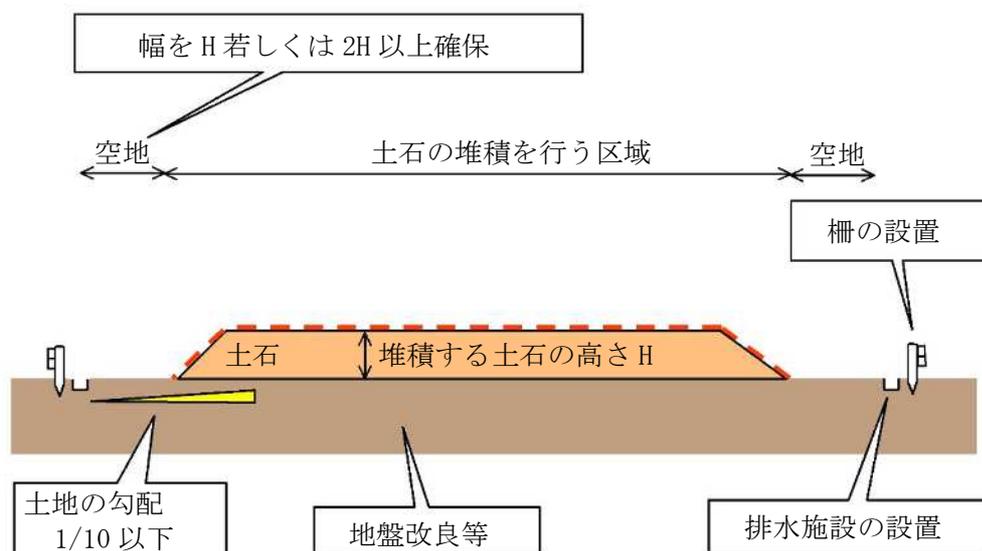
措置の対象	措置の内容
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 盛土高さ 15 メートル超であり、盛土量 50,000 立法メートル超の盛土については、三次元浸透流解析により、流出量及び暗渠排水の仕様について精査すること。</li> </ul>
工事中及び 工事完了後 の防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事中には、用地外への土砂の流出を防止するために防災ダムを、河川汚濁を防止するために沈泥地をそれぞれ先行して設置する等、防災対策に十分留意しなければならない。</li> <li>・ 防災ダムは、工事中に土砂の流出がなく、開発後の沈砂地の容量等の基準を満たす場合には、防災ダムを工事完了後の沈砂地として利用することが可能である。</li> </ul>

※ 溪流等に設置する排水施設については、接続先の管理者と事前に協議すること。

## 8 土石の堆積に係る技術的基準

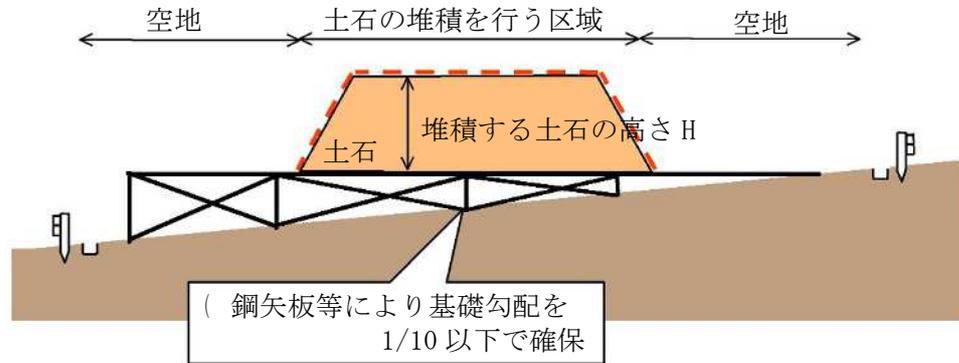
土石の堆積に係る技術的基準は、以下によること。

- (1) 土石を堆積する土地（空地を含む）の地盤の勾配は、以下のカ 堆積した土石の崩壊を防止するための措置を講ずる場合を除き、勾配が 1/10 以下である土地において行うこと。
- (2) 土石の堆積を行うことによって、地表水等による地盤の緩み、沈下、崩壊又は滑りが生ずるおそれがあるときは、土石の堆積を行う土地について地盤の改良その他の必要な措置を講ずること。
- (3) 堆積した土石の周囲に、以下のカ 堆積した土石の崩壊を防止するための措置を講ずる場合を除き、次のア又はイに掲げる場合の区分に応じ、それぞれア又はイで定める空地（勾配が 1/10 以下であるものに限る。）を設けること。  
ア 堆積する土石の高さが 5メートル以下である場合 当該高さを超える幅の空地  
イ 堆積する土石の高さが 5メートルを超える場合 当該高さの 2 倍を超える幅の空地
- (4) 堆積した土石の周囲には、土石の堆積に関する工事が施行される土地の区域内に人がみだりに立ち入らないよう、見やすい箇所に関係者以外の者の立入りを禁止する旨の表示を掲示するとともに、柵その他これに類するもの（ロープなどの簡易なものでも可）を設けること。
- (5) 雨水その他の地表水により堆積した土石の崩壊が生ずるおそれがあるときは、当該地表水を有効に排除することができるよう、堆積した土石の周囲に側溝を設置することその他の必要な措置を講ずること。



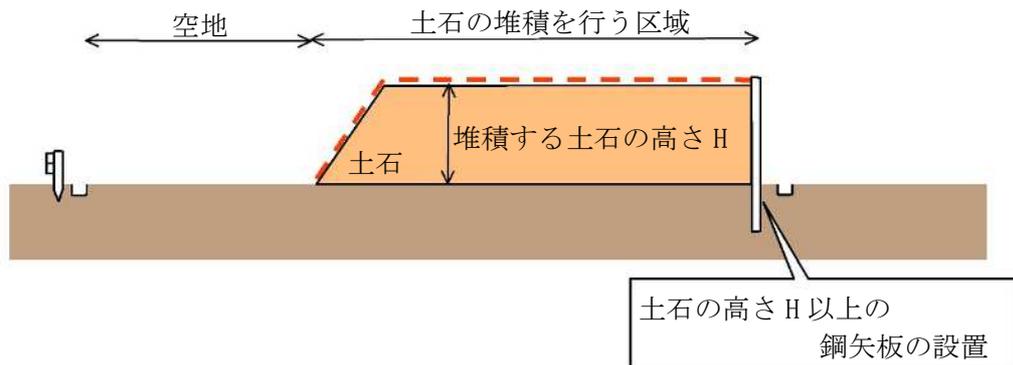
- (6) 堆積した土石の崩壊を防止するための措置  
堆積した土石の崩壊やそれに伴う流出を防止する措置とは、土石を堆積する土地（空地を含む）の地盤の勾配が 1/10 を超える場合において、堆積した土石の流出等を防止することを目的とした措置や空地を設けない場合で、以下のア又はイとする。  
ア 地盤の勾配が 1/10 を超える場合の措置

土石の堆積を行う面（鋼板等を使用したものであって、勾配が1/10以下であるものに限る。）を有する堅固な構造物を設置する措置その他の堆積した土石の崩壊を防止すること。措置の選定に当たっては、設置箇所の自然条件、施工条件、周辺の状況等を十分に調査するとともに、堆積する土石の土圧等に十分に耐えうる措置を選定しなければならない。鋼板等の設計にあたっては、『道路土工—仮設構造物工指針』によること。

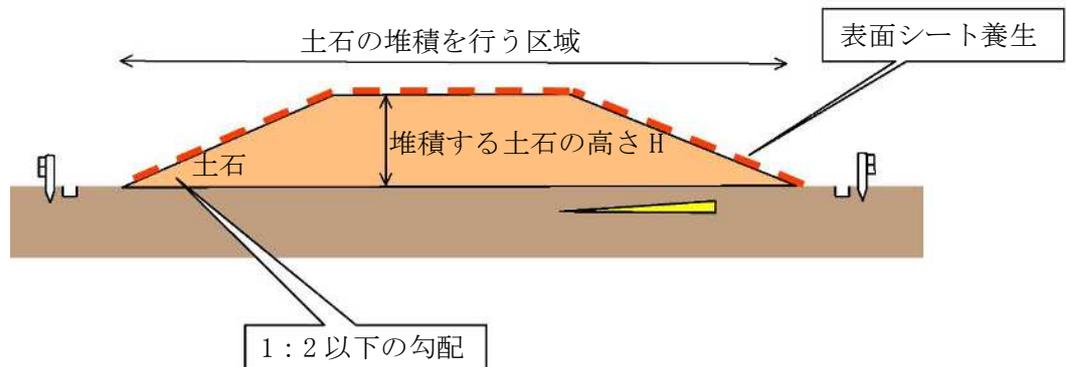


イ 空地を設けない場合の措置

(7) 堆積した土石の周囲にその高さを超える鋼矢板又はこれに類する施設を設置すること。鋼矢板の設計にあたっては、『道路土工—仮設構造物工指針』によること。



(i) 土石の堆積の斜面の勾配を土質等に応じた安定を保つことができる角度以下とし、堆積した土石を防水性のシートで覆うこと。



(7) 防災施設の設置

水路や柵その他の防災施設については、工事中の安全を担保する観点から先行して設置することとし、必要な施設が設置するまでは、土石等の搬入はできない。

## 9 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（許可申請日前3箇月以内のもの）、役員の住民票の写し（個人番号の記載がないもの）若しくは個人番号カード（表面）の写し又はこれらに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類
- ・ 個人の場合は住民票の写し（個人番号の記載がないもの）若しくは個人番号カード（表面）の写し又はこれらに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類
- ・ 資金計画書（自己資金又は借入金がある場合は、その事実を証する書類を含む。）
- ・ 納税証明書（個人の場合は、直前3年間の所得税の納税証明書、法人の場合は、直前3年間の法人税の納税証明書）
- ・ 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
- ・ 暴力団員等に該当しない旨の誓約書
- ・ その他市長が必要と認める図書

## 10 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。

- ・ 建設業法による許可通知書の写し
- ・ 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つて、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。）（許可申請日前3箇月以内のもの）
- ・ その他市長が必要と認める図書

## 11 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）

## 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。