

宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）の
規制区域の指定および運用開始における説明会
質疑・回答について

- Q1 開発許可申請(宅地造成等規制法に該当)前の防災課との12条協議内で現行条例による開発区域から定められた近隣説明とは別に新法盛土規制法による近隣説明も別途必要でしょうか。
- A1 開発許可で定められた近隣説明を実施すれば、盛土規制法に基づく近隣説明は必要ありません。
- Q2 防災課との12条協議内で工事主・施工主の資力信用書類は必要でしょうか。
- A2 開発許可において都市計画課で審査するため不要です。
- Q3 現在、都市計画法許可取得時には宅地造成等規制法は別途申請ではないが、この度も事務手続き編記載の通り、同様の扱いですか？条例承認（今は12条）との関係は？予定建築物の確認通知・着工・検査との関係（手続き・時間軸）はどうなりますか？
- A3 4/1以降は開発許可でもって、盛土規制法の許可を得たものとみなされるため、別途盛土規制法の許可は不要となります。つまり12条協議で防災課と協議を行う事で盛土規制法の許可を得たものとみなされます（盛土規制法の技術基準で審査）。建築との関係は、これまで通り原則、開発行為が完了してから建築工事となります(開発と建築については都市計画課にご確認ください)。
- Q4 500㎡以下の場合、建築確認・検査等との関係（手続き・時間軸）はどうなりますか？
- A4 これまでと変更ありません。
- Q5 500㎡以下の場合、事前協議と検査は建設事務所で行い、許可のみ防災課となっていますが、許可者と検査者が違うことにより手続き等に不整合等が発生しませんか？
- A5 組織の事務分担の話であり、手続きに不具合が生じることは想定しておりません。なお、4/1までに組織の事務分担に変更が生じれば別途ホームページ等でお知らせいたします。
- Q6 行政を跨いだ区域の場合 扱いはどうなりますか？
- A6 個別に事前に相談願います。

Q7 宅造法の改正に伴う、新法の許可申請の切り替えは R6.3.1 となっているが、開発許可申請に伴う申出書の提出を 3/1 までに提出した場合、回答は改正前、改正後のどちらの回答となりますか？

A7 新法の許可申請の切替 (3/1) については、宅造法の許可申請における運用であり、開発許可の運用については期限を設けておりません。3/1 までに審査申出書を提出いただいた場合は、旧法で回答することとなります。

Q8 改正前の回答で出た場合→開発許可が 4 月以降となる場合、改めて回答の発行となりますか？ ※現状の宅地造成区域内、外で対応がかわりますか？

A8 みなし許可となり、中間検査や定期報告は必要となりますが、審査のやり直しは想定しておりませんので、回答の再発行も行う予定はありません。

Q9 旧法（許可不要、規制区域外）で工事着手が 3 月 25 日の場合、届出に必要な書類・図面等は何が必要ですか？

A9 「(様式 18) 宅地造成又は特定盛土等に関する工事の届出書 (21 条 1 項)」または、「(様式 19) 土石の堆積に関する工事の届出書 (21 条 1 項)」および「(様式 22) 概要書」を提出ください。添付書類については宅地造成等許可申請の手引きの P2-9 「2.5 届出」をご確認ください。宅地造成等許可申請の手引きは防災課ホームページよりダウンロードできます。

<https://www.city.kobe.lg.jp/a19183/business/kaihatsu/takuzokyoka/takuzotebiki.html>

Q10 旧法（許可不要、規制区域外）で工事着手が 4 月 10 日の場合、許可申請は 3 月 1 日以降ということですが、事前協議は 2 月何日以降可能ですか？事前協議とは協議（打合せ）を行なうだけですか？事前協議書等の書類の提出が必要ですか？

A10 新法で宅造許可を得る場合は、3/1 以降の申請をお願いしております。なお、事前協議はこれまで通り打合せとなります。書類の提出は不要ですので、図面が整い次第ご連絡いただければと思います

Q11 開発許可、旧法（許可不要、規制区域外）で開発許可が 2 月 15 日、工事着手が 2 月 20 日、工事完了が 4 月 30 日、建物を除く切盛面積 400 m²、建物を含めた区域面積は 900 m²、切盛り高さの最大は 50 c m、崖はなしの場合、届出は必要ですか？届出が必要な場合、必要な書類・図面等は何が必要ですか？

A11 切盛り高さが最大 50 c m、切盛り面積が 400 m²、崖無しであれば、許可が必要な造成行為ではないため、届け出は不要です。

- Q12 開発許可、旧法（許可不要、規制区域外）で開発許可が3月29日、工事着手が4月1日の場合、開発許可（みなし）ということですが、新法に基づく技術基準はどのように適合させるのですか？（開発許可が3月28日、工事着手が3月29日の可能性もあり。条例第12第1項の協議は2月29日に終了している。）
- A12 開発許可の取り直しが必要となり、新法での手続きが必要です。場合によっては12条協議のやり直しの可能性も生じます。工事着手4/1以降であれば、新法に基づく許可を得てください（開発と建築については都市計画課にもご確認ください）。着手が3/31までにできれば、計画通り進めて下さい。
- Q13 旧法（許可不要、規制区域外）、旧法（許可不要、規制区域外）で届出が必要なCASEの場合、「届出が必要という案内」を事業主にどの部署がいつするのですか？
- A13 届出の案内については、現在、防災課で説明会やホームページ、案内ビラ等により周知を行いました。今後についての詳細はホームページでご確認ください。
- Q14 配布資料1-14の「④盛土で高さが2m超となるもの(①、③を除く)」について、イメージ図で現況地盤の最も低い点から盛土部の最も高い点で「高さが2mを超えるもの」となっていますが、現況地盤に傾斜があり高低差が2mを超えている場合、全体を1cmでも盛土すれば対象になってしまいます。現況地盤と同一地点での盛土地盤天を比較して「高さが2mを超えるもの」ではないですか？
- A14 現況地盤と同一地点での盛土地盤天を比較して「高さが2mを超えるもの」ではありません。説明資料に記載の通り、盛土（法尻）が始まる高さを基準にして盛土高が2mを超えると対象となります。
- Q15 配布資料1-15の「土石の堆積(一時堆積)」について、堆積している期間の長さに関係はありませんか？（堆積期間が7日以内なら対象外など。）
- A15 堆積の期間は関係ありません。
- Q16 配布資料1-18の「暗渠排水施設」について、盛土の場合は、場所・状況にかかわらず必須になるのでしょうか。それとも、谷を埋め立てる・湧水が多いなどの状況に応じて設置になるのですか？
- A16 暗渠排水施設について、谷を埋め立てる・湧水が多いなどの状況に応じて設置するものであり、必須ではありません。

- Q17 配布資料 1-20 の「土石の堆積を行なう土地には境界柵を設置」とありますが、境界柵の高さや仕様についての規定はありますか？
- A17 地区内に人がみだりに立ち入らないようにする施設であり、ロープ等も適用可能です。盛土等防災マニュアルの解説を参照ください。
- Q18 建築工事に伴い、敷地外に一時堆積させる場合、許可対象とならない体積場所の距離はどれくらいですか？(隣接地は許可対象外だが道路向かいの敷地は許可対象になるなど。)
- A18 工事現場やその付近で土石を一時的に仮置きするものについては、工事と一体的に安全管理がされていることから、盛土規制法の許可の適用除外としていますが、その距離については具体的に定めはありません。容易に状況を把握し到達できる工事現場の隣地や本体の工事現場から道路を挟んだ向かいの土地などを想定していません。考え方については許可申請の手引きを参照下さい。
- Q19 配布資料 2-3 の「表土の補充(その前後の土地の地盤面の標高差が一定規模を超えないもの)」とありますが、一定規模とは何cmからですか？
- A19 数値は定めておらず、現況地盤高(元々耕土があった地盤高)を超えないものについては許可不要ですが、超える場合は許可が必要となる場合があります。
- Q20 配布資料 4-2 の「 $A \leq 500 \text{ m}^2$ の場合の手続き」について、申請・許可窓口(資力信用審査含む)が防災課になることにより、防災課と建設事務所との両方が関係することにより、旧法よりも許可に要する標準処理期間が長くなることになるのですか？
(また、窓口が2ヶ所になることにより、訂正作業等で申請者の負担が増えることになる)
- A20 標準処理期間については、宅造工事についてこれまでの20日間から30日間に変更しております。また、土石の堆積についても30日間としております。詳細については許可申請の手引きをご確認ください。なお、処理期間の増加は、資力信用等審査項目の増加に伴うものであり、関係部署が増加することが影響しているものではありません。

以上