

宅地造成等工事規制区域指定日前後の取り扱いについて

東大阪市では、令和6年4月1日(月)に市域全域を宅地造成等工事規制区域に指定し、盛土規制法に基づく運用を開始する予定です。

宅地造成等工事規制区域内で以下の宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積を行う場合は、工事着手前に盛土規制法に基づく許可が必要になります。

<土地の形質の変更(盛土・切土)>

例えば… ●宅地を造成するための盛土・切土 ●残土処分場における盛土・切土 ●太陽光発電施設のための盛土・切土 等

要件	①盛土で高さが 1m超 の崖※を生ずるもの	②切土で高さが 2m超 の崖を生ずるもの	③盛土と切土を同時に行い、高さが 2m超 の崖を生ずるもの(①、②を除く)	④盛土で高さが 2m超 となるもの(①、③を除く)	⑤盛土又は切土をする土地の面積が 500㎡超 となるもの(①～④を除く)
イメージ図					

※「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)以外のものをいいます。

法改正で令和6年4月から新たに規制対象となる行為

<一時的な土石の堆積>

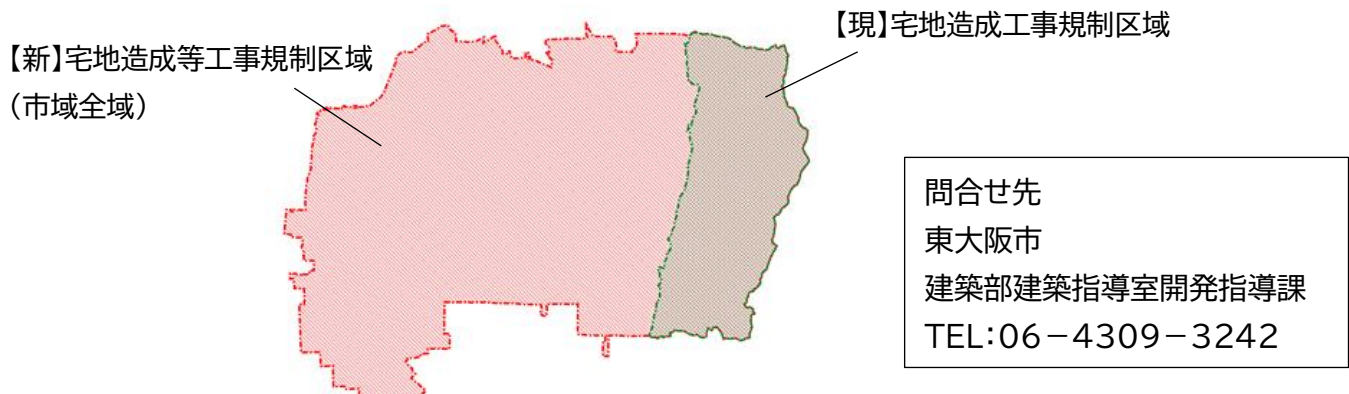
例えば… ●土石のストックヤードにおける仮置き 等

要件	⑥最大時に堆積する高さが 2m超 かつ面積が 300㎡超 となるもの	⑦最大時に堆積する面積が 500㎡超 となるもの
イメージ図		

法改正に伴い、周辺住民への事前周知、定期報告、中間検査等の手続きが新たに追加されました。また、許可基準には工事主の資力・信用、工事施工者の能力、土地所有者等の同意等が追加されました。詳細は国土交通省のウェブサイト等でご確認ください。

新たな様式等は、順次東大阪市開発指導課のウェブサイトにて公開する予定です。

区域指定日前後の許可申請(都市計画法、宅地造成等規制法)や工事着手に関しては、届出もしくは再度許可申請が必要になる場合がありますので、ご注意ください。詳細は裏面をご確認いただき、不明点ありましたらお問い合わせください。



指定日前後の取り扱いについて



宅地造成工事 規制区域内 (旧法による)	宅地造成等規制法(旧法)に 基づく許可	許可申請 → 許可 → 工事着手 → 完了検査	工事完了まで 旧法適用	1
		許可申請 → 許可 → 変更許可 → 工事着手 → 完了検査	工事完了まで 旧法適用	2
		許可申請 → 取り下げ → 許可申請 → 許可 → 工事着手 → 完了検査 (中間検査) (定期報告)	盛土規制法の 許可必要	3
	旧法に基づく許可が不要だが、 盛土規制法の規制対象となる 造成行為	工事着手 → 届出 → 工事完了 4月22日までに 届出必要	届出が必要 (盛土規制法の 技術的基準 適用なし)	4
		許可申請 → 許可 → 工事着手 → 工事完了	盛土規制法の 適用なし	5
		許可申請 → 許可 → 工事着手 → 完了検査 (中間検査) (定期報告)	盛土規制法の 許可みなしとなる 開発許可 (盛土規制法の 技術的基準適用)	6
		許可申請 → 許可 → 工事着手 → 完了検査 (中間検査) (定期報告)	盛土規制法の 許可みなしとなる 開発許可 (盛土規制法の 技術的基準適用)	7
宅地造成工事 規制区域外 (旧法による)	盛土規制法の規制対象となる 造成行為	工事着手 → 工事完了	盛土規制法の 適用なし	8
		工事着手 → 届出 → 工事完了 4月22日までに 届出必要	届出が必要 (盛土規制法の 技術的基準 適用なし)	9
	都市計画法による開発許可 (盛土規制法の規制対象となる 造成行為あり)	許可申請 → 許可 → 工事着手 → 完了検査	盛土規制法の 適用なし	10
		許可申請 → 許可 → 工事着手 → 届出 → 完了検査 4月22日までに 届出必要	届出が必要 (盛土規制法の 技術的基準 適用なし)	11
		許可申請 → 許可 → 工事着手不可 × → 許可申請 → 許可 → 工事着手 → 完了検査 開発 廃止届	盛土規制法の 許可みなしとなる 開発許可 (盛土規制法の 技術的基準適用)	12
		許可申請 → 許可 → 工事着手 → 完了検査 (中間検査) (定期報告)	盛土規制法の 許可みなしとなる 開発許可 (盛土規制法の 技術的基準適用)	13
		許可申請 → 許可 → 工事着手 → 完了検査 (中間検査) (定期報告)	盛土規制法の 許可みなしとなる 開発許可 (盛土規制法の 技術的基準適用)	14

※届出:盛土規制法第21条1項に基づき、区域指定の日から21日以内に市長に届け出なければならない。

※中間検査・定期報告:都市計画法による開発許可を受けた場合でも、盛土規制法の規制対象となる行為が含まれる場合盛土規制法の許可とみなされることとなり、中間検査や定期報告等盛土規制法に基づく手続きが必要となる場合があります。