

## 盛土規制法に関するよくある質問

【規制区域関係】		
1	Q	新しい規制区域の指定はいつですか。
	A	福岡市では、盛土規制法に基づく規制区域を令和7年5月26日に指定し、運用を開始する予定です。
2	Q	規制区域はどこで確認できますか。
	A	福岡市のホームページで規制区域を公表しています。運用開始までに「福岡市 Web まっぷ」でも規制区域を公開する予定です。
3	Q	自分の土地が規制区域に入ったら、どのような手続きが必要ですか。
	A	盛土・切土や擁壁などの工事を行わない限り、特に手続きは必要ありません。ただし、過去に盛土や切土などが行われた土地については、土地所有者等に常時安全な状態に維持する努力義務が課せられているため、適切に維持管理する必要があります。
4	Q	令和7年5月25日までに旧宅造区域外で開発許可を受け、着工が5月26日以降の場合の手続きはどうなりますか。
	A	盛土規制法の許可の規模要件に該当する場合は、別途盛土規制法の許可が必要になります。また、5月25日までに着工している場合は盛土規制法の届出が必要です。
5	Q	令和7年5月25日までに旧宅造許可又は旧宅造区域内で開発許可を受け、着工日が5月26日以降の場合の手続きはどうなりますか。
	A	旧宅造区域内で旧宅造許可又は開発許可を受けた物件については、着工日にかかわらず盛土規制法の許可や届出の手続きは必要ありません。
6	Q	規制区域指定時に工事中の盛土等工事の届出は、全ての工事で必要となるのか。
	A	全ての工事ではなく、盛土規制法の許可等の規模要件に該当する工事についてのみ、届出が必要となります（旧宅造許可又は旧宅造区域内で開発許可を受けたものは除く）
7	Q	規制区域指定時に行っている盛土等工事の届出はいつまでに必要か。
	A	令和7年6月16日(月)までに届出が必要です。
【許可を要する工事】		
8	Q	宅地造成とは何か。
	A	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対象規模に該当するものをいいます。
9	Q	特定盛土等とは何か。
	A	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大きいものとして対象規模に該当するものをいいます。
10	Q	土石の堆積とは何か。
	A	宅地又は農地等において行う土石の堆積で対象規模に該当するもの（一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る。）をいいます。

11	Q	崖とは何か。
	A	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（風化が著しいものを除く。）以外ものをいいます。
12	Q	許可等の規模要件の 1 つに盛土又は切土の面積要件があるが、少しでも盛土又は切土をしたら面積に含まなければならないのか。
	A	高さが 2 m 以下で、盛土等をする前後の地盤面の標高差が 30cm 以下となる盛土等は面積にかかわらず許可不要です。ただし、地盤面の標高差が 30cm を超える部分がある盛土等について、30cm を超える部分の面積が規制対象規模を超える場合は許可等の対象となります。
13	Q	土捨て場、ストックヤードも許可が必要となるのか。
	A	盛土規制法の許可等の規模要件（土石の堆積）に該当するものは、許可又は届出が必要となります。なお、規制区域指定時に工事を行っている場合は許可ではなく届出が必要になります。
<b>【許可不要関係】</b>		
14	Q	建設工事に伴い発生する掘削や埋め戻しは許可の対象となるか。
	A	建築物等の建築や築造に伴う基礎部分の掘削や埋め戻しは、許可の対象となりません。
15	Q	計画地内で工事中に発生した発生土の仮置きについて、敷地に余裕がない場合等に隣地などに仮置きする場合、許可の対象となるか。
	A	敷地外であっても、工事の施工者（主任技術者等）が安全に管理できる範囲として、工事現場の隣地や隣地に類する土地は許可不要となります。
16	Q	田んぼ等の窪んでいる土地を、周囲の高さに合わせて埋め戻す工事は許可の対象になるのか。
	A	宅地などで窪んでいる土地を周囲の高さに合わせて埋め戻す工事や、田んぼにおいて周囲の畦畔の高さまで、耕作に適する土を搬入するもの（通常の営農行為）は許可の対象になりません。
17	Q	2m を超えるような既設の擁壁のやり替え工事の場合は、従来どおり許可不要で、確認申請を行うということが良いか。
	A	位置や高さが変わらない擁壁のやり替え工事については許可の対象になりません。
<b>【技術的基準関係】</b>		
18	Q	技術的基準について、今回新たに追加された水平排水層の設置は必ず行わなければならないか。
	A	必ず設置しなければならないものではありません。現場の湧水や地下水位等の状況を踏まえて、必要に応じて設置していただくものになります。
19	Q	大臣認定擁壁以外の既製品の擁壁で、構造計算も安定計算も問題ないとなったものは使用できるのか。
	A	既製品の擁壁については、これまでの開発許可の取り扱いと同様に、大臣認定のみ使用可能とする予定です。

20	Q	土石の堆積で空地を設けられない場合はどうすれば良いか。
	A	堆積する土石の高さを超える鋼矢板を設置することや、堆積する土石の土質に応じた緩やかな勾配で土石を堆積し、防水性のシートで覆うことなどが必要となります。
<b>【許可等の手続き】</b>		
21	Q	予定標識設置は許可申請の何日前までに必要か。
	A	30日（大規模な盛土等については60日）前までに設置が必要です。
22	Q	周辺住民への事前説明はいつまでに必要か。
	A	事前説明報告書を許可申請日の20日（大規模な盛土等については40日）前までに提出していただく必要があるため、それまでに事前説明をお願いします。
23	Q	許可に必要な期間を教えてください。
	A	許可については、事前手続きに要する期間（最短でも30日）と許可申請の審査期間（標準審査期間：宅地造成・特定盛土等 30日、土石の堆積14日）を合わせた期間となります。
24	Q	協議、標識設置、許可申請は5月26日以前からできるのか。
	A	標識設置、許可申請は5月26日以降に行っていただくこととなりますが、事前のご相談は現時点でも可能ですので、直接開発・盛土指導課にご連絡下さい。
25	Q	周辺住民への事前説明範囲に係る盛土等の区分について、勾配1/10以下の範囲や溪流等の範囲はどのように確認するのか。
	A	福岡市のホームページに勾配1/10以下の範囲図と溪流等の範囲図を掲載していますので、そちらからご確認下さい。
26	Q	定期報告は該当規模であれば全ての工事で必要になるのか。
	A	工事が許可日から3カ月以内に完了するものであれば、該当規模であっても定期報告の必要はありません。
27	Q	中間検査は該当規模であれば全ての工事で必要になるのか。
	A	特定工程となる暗渠排水管の設置がない工事であれば、該当規模であっても中間検査受検の必要はありません。
28	Q	中間検査の対象となる特定工程は、暗渠排水管を設置する工事の他に何かあるのか。
	A	中間検査の対象となる特定工程は暗渠排水管を設置する工事のみです。
29	Q	許可申請書に記載する緯度や経度はどこで確認できるのか。
	A	福岡市 Web まっぷで確認することができます（測る→座標取得）。
30	Q	許可情報は公表されるのか。
	A	許可や届出の情報は福岡市のホームページで公表されます。

【届出関係（規制区域指定時の届出を除く）】	
31	<p>Q 運用開始後に解体工事で、高さ 2 m を超える擁壁を解体する場合は何か手続き等が必要になるのか。</p> <p>A 高さ 2m を超える擁壁の一部または全部を除却する場合は、着工の 14 日前までに市に届出をする必要があります。また、解体工事そのものは許可の対象とはなりません。工事後に残る崖については既存の切土に該当し得るため、切土の崩落による災害発生のおそれがあれば改善命令や勧告の対象となります。</p>
32	<p>Q 開発許可を受けている工事の場合、届出が必要かどうかは 5 月 25 日までに検査済証が交付されているかどうかとなるのか。</p> <p>A 5 月 25 日までに工事が完了していれば、検査済証が交付されていない場合でも、届出は不要です。</p>
【開発許可によるみなし許可関係】	
33	<p>Q 開発許可にも盛土規制法の許可にも該当する場合、どちらの許可も必要になるということか。</p> <p>A 開発許可に該当する場合は、盛土規制法の許可を受けたものとみなす「みなし許可」になりますので、開発許可のみ必要となります。</p>
34	<p>Q 開発許可によるみなし許可の場合に適用される盛土規制法の規定はどのようなものがあるのか。また、完了検査はそれぞれの許可について必要になるのか。</p> <p>A みなし許可の場合に適用される盛土規制法の規定には中間検査や定期報告があります。また、福岡市ではみなし許可の場合は、開発許可の近隣住民に加えて、盛土規制法に基づく周辺住民への事前説明を条例で規定しています。完了検査については開発許可について受検いただくこととなります。</p>
35	<p>Q 許可後の標識設置は開発許可と盛土許可それぞれ必要になるのか。</p> <p>A 開発許可と盛土規制法許可それぞれの標識設置が必要になります。</p>
36	<p>Q 許可申請手数料について、開発のみなし許可の場合は、開発許可手数料以外はかかるのか。</p> <p>A 中間検査が必要な場合は、開発許可の手数料と別に、中間検査の手数料が必要となります。</p>
【建築確認関係】	
37	<p>Q 盛土規制法の許可が必要なもので、建築確認があるものは、建築確認まで終わらなければ盛土規制法の許可対象工事に着手できないのか。</p> <p>A 盛土規制法の許可がおりれば、許可対象の工事については着手していただいて問題ありません。建築工事のための基礎部分の掘削等については、建築確認がおりてからの着手になります。</p>
38	<p>Q 盛土規制法の許可を受けた工事で、建築工事があり建築確認も受けている場合、建築確認の検査済証の発行に盛土規制法の検査済証が必要になるか。</p> <p>A 建築確認の検査済証の発行において、盛土規制法の検査済証は必要です。（詳しくは確認検査機関にご確認ください。）</p>

【適合証明関係】		
39	Q	許可を要しない工事について、確認検査機関から適合証明を求められた場合に、開発許可の適合証明と盛土規制法許可の適合証明のどちらにも該当する時は（道路位置指定の場合など）、それぞれの適合証明が必要になるのか。
	A	適合証明が必要かどうかは確認検査機関の判断になります。確認検査機関から開発許可及び盛土規制法許可それぞれの適合証明を求められた場合は、それぞれ発行することとなります。
【その他】		
40	Q	不動産の重要事項説明の際にどんな内容を説明する必要があるのか。
	A	盛土規制法の規制区域の規制内容（宅造区域の許可、特盛区域の届出・許可など）及び造成宅地防災区域かどうかの説明が必要になります（福岡市内に造成宅地防災区域はありません）。