

宅地造成及び特定盛土等規制法について

1 経緯

令和3年7月、静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、大規模な土石流災害が発生したこと等を踏まえ、「宅地造成等規制法」を抜本的に改正した「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という。）」が令和5年5月26日に施行された。

東京都は、旧規制区域に代わり、新たな規制区域を都道府県知事が指定できること等が規定されたことから、これに基づく区域指定を令和6年7月下旬に行う予定である。

これに伴い、「特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例」の一部改正が行われ、新たな規制区域内における宅地造成等の許可事務が本区に移譲されることとなる。

そのため、「江東区事務手数料条例」に盛土規制法に伴う新たな手数料を追加し、更に関連する都市計画法に基づく開発許可の手数料も改定する。

2 改正の概要

(1) 新たな規制区域の指定

本区においては、市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリアとして、全域が「宅地造成等工事規制区域」に指定される。

(2) 規制内容

○許可対象の拡大

宅地造成等工事規制区域で以下に該当する盛土等を行う場合は許可が必要

<土地の形質変更>

- ①盛土で高さが1 m超の崖を生ずるもの
- ②切土で高さが2 m超の崖を生ずるもの
- ③盛土と切土を同時に行い、高さが2 m超の崖を生ずるもの（①、②を除く）
- ④崖を生じない盛土で高さが2 m超となるもの（①、③を除く）【新規】
- ⑤盛土又は切土をする土地の面積が5 0 0 m²超となるもの（①～④を除く）

<一時的な土石の堆積>

- ⑥最大値に堆積する高さが2 m超かつ面積が3 0 0 m²超となるもの【新規】
- ⑦最大時に堆積する面積が5 0 0 m²超となるもの【新規】

※「崖」とは、地表面が水平面に対し30°を超える角度をなす土地をいう。

○事前周知の要件化

許可申請前に、周辺住民に対し工事内容を周知

○安全対策の確認

施工状況の定期報告、施工中の中間検査、工事完了時の完了検査を実施

3 手数料条例の改正

(1) 盛土規制法に関する手数料の新設【表1】

- ア 宅地造成、土石の堆積に関する工事の許可申請に伴う手数料（変更許可も含む）
- イ 証明書の交付手数料
- ウ 盛土規制法調書の写しの交付手数料

(2) 開発許可関係の手数料の見直し・新設【表2】

- ア 許可申請に伴う手数料
- イ 証明書の交付手数料

4 今後のスケジュール（予定）

- 令和6年3月 特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例の一部改正（東京都）
- 6月 江東区手数料条例の一部改正
- 7月 新たな規制区域の指定、新制度移行

【表 1】 盛土規制法関係手数料

		切土、盛土又は土石の 堆積をする土地の面積	(円)
許可	宅地造成	500 m ² 以内	20,000
		500 m ² 超 1,000 m ² 以内	34,000
		1,000 m ² 超 2,000 m ² 以内	54,000
		2,000 m ² 超 5,000 m ² 以内	89,000
		5,000 m ² 超 10,000 m ² 以内	123,000
		10,000 m ² 超 20,000 m ² 以内	201,000
		20,000 m ² 超 40,000 m ² 以内	220,000
		40,000 m ² 超 70,000 m ² 以内	275,000
		70,000 m ² 超 100,000 m ² 以内	364,000
		100,000 m ² 超	533,000
	土石の堆積	500 m ² 以内	18,000
		500 m ² 超 1,000 m ² 以内	28,000
		1,000 m ² 超 2,000 m ² 以内	35,000
		2,000 m ² 超 5,000 m ² 以内	54,000
		5,000 m ² 超 10,000 m ² 以内	66,000
		10,000 m ² 超 20,000 m ² 以内	121,000
		20,000 m ² 超 40,000 m ² 以内	134,000
		40,000 m ² 超 70,000 m ² 以内	163,000
		70,000 m ² 超 100,000 m ² 以内	207,000
		100,000 m ² 超	292,000
証明書の交付		1 通につき	900
調書の写しの交付		1 通につき	700

※変更許可手数料は、許可手数料の 1/10

※事務手数料額は、東京都と同額とする。

【表2】 開発許可関係手数料

		開発区域面積	現行 (円)	改正案 (円)	
許可	自己の居住の用	0.1ha 以上 0.3ha 未満	34,000	39,000	
		0.3ha 以上 0.6ha 未満	65,000	76,000	
		0.6ha 以上 1ha 未満	133,000	149,000	
		1ha 以上 3ha 未満	200,000	225,000	
		3ha 以上 6ha 未満	261,000	305,000	
		6ha 以上 10ha 未満	337,000	370,000	
		10ha 以上	460,000	497,000	
	自己の業務の用	0.1ha 未満	20,000	21,000	
		0.1ha 以上 0.3ha 未満	46,000	51,000	
		0.3ha 以上 0.6ha 未満	100,000	113,000	
		0.6ha 以上 1ha 未満	185,000	204,000	
		1ha 以上 3ha 未満	307,000	340,000	
		3ha 以上 6ha 未満	415,000	457,000	
		6ha 以上 10ha 未満	521,000	567,000	
	その他	10ha 以上	737,000	795,000	
		0.1ha 未満	131,000	141,000	
		0.1ha 以上 0.3ha 未満	199,000	215,000	
		0.3ha 以上 0.6ha 未満	292,000	320,000	
		0.6ha 以上 1ha 未満	348,000	379,000	
		1ha 以上 3ha 未満	525,000	573,000	
		3ha 以上 6ha 未満	599,000	654,000	
		6ha 以上 10ha 未満	746,000	808,000	
	10ha 以上	1,004,000	1,081,000		
	証明書の交付		1 通につき	(新設)	900

※変更許可手数料は、許可手数料の1/10

※事務手数料額は、東京都と同額とする。