開発行為に関する各種法令にかかるＱ＆Ａ

～不審な現場を見かけたら、市へご連絡ください！～

最近市内で、立木の伐採、土砂等の埋立て、造成工事など、各種法律や条例に基づく届出または許可申請等の手続きが必要であるにもかかわらず、手続きをしないで行う開発行為が増えています。

市では、令和３年１１月に開発行為に係る関係法令等を所管している部署で「木更津市不法開発等対策チーム」を組織し、連携してこのような違法開発の未然防止及び早期対応にあたっています。

市としても、日々情報把握に努めていますが、違法な開発行為の早期発見及び現場の状況把握には、市民の皆さまからの情報提供が欠かせないと考えています。

この度、市民の皆さまから市へ寄せられるお問い合わせを基に、開発行為に関する法令及び条例等の内容についてわかりやすくまとめたＱ＆Ａを作成しましたので、ぜひ活用していただき、不審な現場を見かけましたら、市へご連絡ください。

【お問い合わせ先】

内　　容	所 管 課	連 絡 先
森林の伐採や林地開発に関すること	経済部 農林水産課	0438-23-8453
土砂等の埋立て等に関すること	環境部 生活環境課	0438-36-1432
建築物の建築等を目的とした造成工事や市街化調整区域における建築物の建築に関すること	都市整備部 都市政策課	0438-23-8699
重機の使用に関すること	環境部 環境政策課	0438－36－1443
土地の造成、一時的な土石の堆積に関すること	千葉県 君津地域振興事務所 地域環境保全課	0438－23－2285

【目次】

〇開発行為等の疑問　早見表

①「伐採」や「林地開発」に関するＱ＆Ａ　P.4
Ｑ１：たとえば、どんな場合に農林水産課に問い合わせたらいいですか。
Ｑ２：所有している山林の木を伐採したのですが、何か手続きは必要ですか。
Ｑ３：隣地の伐採や開発を行う場合は必ず手続きが必要ですか。
Ｑ４：なぜこのような手続きが必要なのですか。

②「土砂等の埋立て」に関するＱ＆Ａ　P.5～9
Ｑ５：たとえば、どんな場合に生活環境課に問い合わせたらいいですか。
Ｑ６：どのような場合に市に許可申請等の手続きが必要なのですか。
Ｑ７：なぜこのような手続きが必要なのですか。
Ｑ８：残土条例における土砂等とはどのようなものを指しますか。
Ｑ９：土砂等による埋立てを行う場合には、どのような手続きが必要ですか。
Q10：自身が所有する土地（農地・山林を含む）で土砂等による埋立てを行う場合でも、条例に基づく手続きは必要ですか。
Q11：土砂等による埋立て等の事業地において土壌の汚染、土砂災害の発生や違反が確認された場合はどうなるのですか。
Q12：土砂等による埋立て等を行う場合に、高さの制限はありますか。
Q13：土砂等による埋立て等を行う場合に、搬入土量の制限はありますか。
Q14：埋立て等に使用する土砂等は、どのような土砂でも使用できますか。
Q15：農地や森林等へ埋立て等をする場合、どのような手続きが必要ですか。
Q16：土砂等の埋立て等を行う場合には、事前に事業者から近隣住民等への説明会をすることを定めていますか。
Q17：土砂を運搬しているトラックの危険運転（スピード超過、過積載等）や、道路が土砂で汚れてしまっている場合は、どこに連絡したらいいですか。
Q18：残土条例の内容や申請等に必要な手続きについては、どのように確認すればいいですか。

③「造成工事」に関するＱ＆Ａ　P.9～12
Q19：たとえば、どんな場合に都市政策課に問い合わせたらいいですか。
Q20：造成を伴う土留め工事を行う場合、許可は必要ですか。
Q21：許可を取っているかどうかは、どこで判断するのですか。

④「あなたのお住まいの地域」は、どちらでしょう。　P.12～13
Q22：市街化調整区域では、どのような建物を建築する場合に手続きが必要ですか。
Q23：市街化調整区域ですが、昔からある建物を建て替えたいのですが可能ですか。
Q24：市街化調整区域ですが、住宅を店舗や事務所して使用することは可能ですか。

○開発行為等の疑問　早見表

開発行為等の疑問	参照Q	担当所管課
① 伐採が始まった場所があるけど大丈夫なの？	Ｑ２，３の手続きが無ければ違反の可能性があります	経済部 農林水産課 （電話：0438-23-8453）
② 所有している山林の木を伐採したいけど申請が必要なの？	Ｑ２	
③ 土砂等の埋立て等が始まった場所があるけど大丈夫なの？	Ｑ９の標識が無ければ違反の可能性があります	環境部 生活環境課 （電話：0438-36-1432）
④ 土砂等の埋立ての規模や高さって制限があるの？	Ｑ１２、１３	
⑤ 埋立ての土砂って、どんな土砂でも使っていいの？	Ｑ１４	
⑥ 農地や森林等への埋立てにはどんな法律があって、許可はどこでしているの？	Ｑ１５	
⑦ 土砂を運搬しているトラックの危険運転やひどい汚れはどこに連絡したらいいの？	Ｑ１７	
⑧造成を伴う土留工事が始まった場所があるけど大丈夫なの？	Ｑ２１の標識が無ければ違反の可能性があります	都市整備部 都市政策課 （電話：0438-23-8699）
⑨市街化調整区域で建築が始まった場所があるけど大丈夫なの？	Ｑ２１の標識が無ければ違反の可能性があります	

①「伐採」や「林地開発」に関するＱ＆Ａ

Ｑ１．たとえば、どんな場合に農林水産課に問い合わせたらいいですか。

- 伐採が始まった。5 条森林かどうかわからない。
- 伐採のあと、造林ではなく、土砂をいれたり、掘ったり、建物をたてたり、開発行為(土地の形質変更)を行なっている。届け出や許可申請しているのかわからない。

Ｑ２．所有している山林の木を伐採したいのですが、何か手続きは必要ですか。

- 伐採や開発（以下、「開発等」という。）の面積に応じて、
  「伐採及び伐採後の造林の届出」
  「小規模林地開発行為の届出」
  「林地開発許可申請」　　が必要になる場合があります。

- 開発等の面積に応じて下記表のとおり

行為区分	開発等の面積		必要な手続きと提出先	
	太陽光発電設備の設置	その他の目的	市に提出	県に提出
開発（土地の形質変更）	0.3ha 未満		伐採及び伐採後の造林の届出	
	0.3ha 以上 0.5ha 以下	0.3ha 以上 1.0ha 以下	伐採及び伐採後の造林の届出	小規模林地開発行為の届出
	0.5ha 超え	1.0ha 超え		林地開発許可申請
伐採のみ	面積にかかわらずすべて		伐採及び伐採後の造林の届出	

Ｑ３．林地の伐採や開発を行う場合は必ず手続きが必要ですか。

- 森林法第５条に規定する地域計画対象民有林（以下、「５条森林」という。）に含まれている森林において、伐採や開発を行う場合の必要な手続きと提出先はＱ１の表をご参照下さい。
- また、伐採後に造林をしない場合は、どのような用途にするのかも伐採及び伐採後の造林の届出に明記し、「伐採及び伐採後の造林の届出」を提出することになっています。
- ５条森林の調べ方
  千葉県のホームページで公開されている「ちば情報マップ」で調べることができます。

Ｑ４．　なぜこのような手続きが必要なのですか。

- 森林は、国土の保全や水源の涵養（かんよう）などの公益的な機能を有しています。これらの機能が損なわれないよう適正な施業を推進するため、各種手続きをすることを定めています。

②「土砂等の埋立て等」に関するＱ＆Ａ

Ｑ５．たとえば、どんな場合に生活環境課に問い合わせたらいいですか。

- 近所で土砂等による埋立て等が行われているが、許可を受けているか確認したい。
- 土砂等の搬入による埋立て面積が５００㎡を超えていると思われるので確認してほしい。
- 近所で土砂等による埋立て等が行われていて、風で土砂が飛んでくるため市から指導してほしい。

※土砂等による埋立て等の事業に係る疑問全般で、ご不明な点がありましたらご連絡ください。

Ｑ６．どのような場合に市に許可申請等の手続きが必要なのですか。

- 実際に作業を行っている区域の外（以下、「外部」という。）で発生した土砂等を使用した埋立て面積が５００㎡以上の埋立て等については、下記の条例等の規制対象となり許可申請等が必要となります。
- 「木更津市土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例」（残土条例）

規制対象	外部から発生した土砂を使用した５００㎡以上の埋立て等が規制対象です。埋立て等とは、外部から土砂を搬入し、整地等（埋立て・盛土・一時的なたい積）を行う行為を指します。 ・埋立て　：周辺地盤面より低い窪地等を埋立てること。 ・盛土　：周辺地盤面より高くなるように土砂等を盛り、かつその形状の変更の予定がないもの。 ・一時たい積：周辺地盤面より高くなるように一時的に土砂等を盛り、その形状の変更（搬出）が予定されているもの。（土砂の搬入・搬出が繰り返されるものを含む。）
規制対象外	次の場合は、規制の対象とはなりません。 ①外部から土砂を搬入しておらず、場内の土砂のみで整地等を行っている場合。 ②外部から搬入しているものが砕石（主に駐車場等に使用されている細かい石のようなもの）である場合。 ③外部から土砂を搬入しているが、埋立て面積が５００㎡（２５ｍプールくらいの大きさ）未満である場合。

Ｑ７．　なぜこのような手続きが必要なのですか。

- 必要な手続きについて条例で定めることで、土砂等の埋立て等による土壌の汚染や土砂災害の発生を未然に防止し、市民生活の安全の確保と市民の生活環境の保全を図るためです。

Ｑ８．残土条例における土砂等とはどのようなものを指しますか。

- 残土条例における土砂等とは「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」でいう廃棄物に該当しないものであり、「土・砂・がれき・砂利」の集まったものと判断できるものを指します。
- 主な土砂等

①都道府県等の許認可を受けた砂利採取場等から購入した土砂等（山砂・購入土）

②都道府県等の許認可を受けた中間処理施設で廃棄物を処理し、埋立て資材として販売している土砂等（再生土）

③建設発生土（建設工事等で発生した土砂）

※鉱さい、スラグ、砕石及び再生砕石は、条例における土砂等に含まれません。

再生砕石とは、建築物の解体等に伴い発生するがれき類や石類(コンクリート塊・コンクリート廃材・アスファルト・レンガ・瓦など)を原材料として破砕し粒度調整したリサイクル材を指します。

Q９．土砂等による埋立て等を行う場合には、どのような手続きが必要ですか。

● 外部から土砂等を搬入し、埋立て面積が５００㎡以上の埋立て等を行う場合には、生活環境課に届出または許可申請が必要です。

①外部から搬入した土砂等による埋立て面積が５００㎡以上３，０００㎡未満
②最大の盛土の高さが１m未満
③搬入する土砂等が都道府県等の許認可を受けた砂利採取場等から購入した土砂等

届　　出
上記①②③の要件をすべて満たす場合

許可申請
上記①②③の要件を１つでも満たさない場合

標識の設置は不要
手続きが必要ない事業や届出で済む事業

標識の設置は義務
申請により許可を受けた事業
（下記標識参照）

土砂等の埋立て等に関する標識		
特定事業の許可の年月日	令和　×年××月××日　木更津市指令第××××号	
特定事業の目的	○○○○　←こちらの記載がないものは、市が許可した事業ではありません。	
特定事業場の所在地	木更津市○○字○○××××番　ほか××筆	
特定事業者の住所、氏名及び連絡先	住所　○○市○○×丁目××番××号	
	氏名　株式会社○○○○　代表取締役　○○　○○	
	連絡先　××××―××―××××	
特定事業の許可の期間	令和　×年××月××日から令和　×年××月××日まで	
特定事業場及び特定事業区域の面積	特定事業場面積　××××.××㎡ 特定事業区域面積××××.××㎡	特定事業場及び特定事業区域の見取図
土砂等の発生場所及び搬入予定量 （一時たい積特定事業の場合は、土砂等の年間の搬入及び搬出の予定量）	土砂等の発生場所 ○○市○○字○○××××番 ほか　××筆 搬入予定量 ××××.××㎥	
現場責任者の氏名及び職名	職名　○○課長 氏名　○○　○○	

※許可を受けた者は、許可を受けた事業場の公衆の見やすい場所に事業が施工されている間、事業内容などを記載した標識を設置しなければ違反行為となります。

Q10. 自身が所有する土地（農地・山林地を含む）で土砂等による埋立て等を行う場合でも、条例に基づく手続きは必要ですか。

● 自身の所有地、他人の所有地にかかわらず、外部から土砂を搬入し、埋立て面積が５００㎡以上の埋立て等を行う場合には、条例に基づく手続きが必要です。

※農地（田や畑等）を農地以外の用途で使用する場合には、農地法に基づく農地転用許可を取得できなければ、残土条例の許可も取得できず、埋立て等を行うことはできませんので、農業委員会事務局及び生活環境課までご相談ください。

※農地が農業振興地域の農用地区域に含まれる場合は、上記の許可申請に先行して農用地区域からの除外が必要ですので、農林水産課までご相談ください。

※山林地で土砂等による埋立て等を行う場合は、許可申請等が必要となる場合がありますので、農林水産課までご相談ください。

Q11. 土砂等による埋立て等の事業地において土壌の汚染、土砂災害の発生や違反が確認された場合はどうなるのですか。

● 土砂等による埋立て等を行った事業者に対し、相当の期限を定めて事業に使用された土砂等の全部もしくは一部を撤去しまたは原状に復し、崩落、飛散もしくは流出による災害の発生を防止するために必要な措置を執るように指導します。

Q12. 土砂等による埋立て等を行う場合に、高さの制限はありますか。

● 埋立て等に使用する土砂の区分等によって、埋立て等の高さの制限が決まっています。また、土砂等が崩落しないように必要な措置を講じる必要があります。

Q13. 土砂等による埋立て等を行う場合に、搬入土量の制限はありますか。

● 条例では搬入土量に関する規制はありません。

● 外部から土砂等を搬入し、埋立て面積が５００㎡以上の埋立て等を行う場合には、生活環境課に届出または許可申請が必要です。

Q14. 埋立て等に使用する土砂等は、どのような土砂でも使用できますか。

● 残土条例では「何人も、安全基準に適合しない土砂等を使用して、土砂等の埋立て等を行ってはならない。」と規定しています。そのため、市が定める安全基準に適合した土砂等の搬入に限ります。

● 都道府県等の許認可を受けた砂利採取場等から購入した土砂等以外の土砂等を搬入して、埋立て面積が５００㎡以上の埋立て等を行う場合には、搬入土砂の地質分析検査を義務付けています。

Q15. 農地や森林等へ埋立て等をする場合、埋立て等の許可があればできますか。

- 農地や森林に限らず、埋立て等を行う場所や目的により、各種法令等に基づく手続きが必要です。

埋立て等を行う場所または目的	関係法令	所管課
①農地	農地法	農業委員会事務局
②森林	森林法	農林水産課
③道路	木更津市法定外公共物の管理に関する条例	管理用地課
④一定規模以上の造成工事または一時的な土石の堆積	宅地造成及び特定盛土等規制法（通称「盛土規制法」）	君津地域振興事務所　地域環境保全課
⑤建築物の建築等を目的とした造成工事	都市計画法	都市政策課

Q16. 土砂等による埋立て等を行う場合には、事前に事業者から近隣住民等への説明をすることを定めていますか。

- お住まいの地域によって、定めている条例等が違います。
- 土砂等による埋立て面積が３，０００㎡以上の埋立て等を行う場合には、事前に事業計画について近隣住民等に対し、説明する必要があります

森林法に規定する地域森林計画対象区域	これらの地域を含む埋立て面積が３，０００㎡以上の埋立て等（一時たい積事業を除く。）を行う場合には、事前に埋立て区域から２，０００m以内の範囲の区域に居住する者の世帯の１０分の８以上の世帯主から承諾を得なければなりません。
木更津市小櫃川流域に係る水道水源の水質の保全に関する条例に規定する水道水源保護地域	

Q17. 土砂を運搬しているトラックの危険運転（スピード超過、過積載等）や、道路が土砂で汚れてしまっている場合は、どこに連絡したらいいですか。

- 道路の汚損については、道路の種類により問い合わせ先が異なります。

内容	所管	連絡先
トラックの運行に関すること（スピード超過、過積載等）	木更津警察署	０４３８－２２－０１１０
市道の汚損	木更津市管理用地課	０４３８－２３－８１７７
県道の汚損または国道１６号及び１７号以外の国道の汚損	千葉県君津土木事務所管理課	０４３８－２５－５１３２
国道１６号及び１２７号の汚損	国土交通省千葉国道事務所木更津出張所	０４３８－２２－４５４３

Q18. 残土条例の内容や申請等に必要な手続きについては、どのように確認すればいいですか。

- 残土条例及び条例施行規則、申請書等の様式、手続きに関する手引きについては、市公式ホームページに掲載していますのでご確認ください。

  不明な点がありましたら、生活環境課までお問い合わせください。

  ＜市公式ホームページ「土砂等の埋立て等」のページは右のＱＲコードから＞→

③「造成工事」に関するＱ＆Ａ

Q19.たとえば、どんな場合に、都市政策課に問い合わせたらいいですか。

- 既存土留が過去に許可を受けてつくられたものなのかわからない。
  ※聞き取りをさせていただいた内容によっては、県の窓口をご案内いたします。

Q20. 造成を伴う土留め工事を行う場合、許可は必要ですか。

- 工事内容によっては、宅地造成及び特定盛土等規制法（通称「盛土規制法」）や都市計画法の許可が必要となる場合があります。

Q21. 許可を取っているかどうかは、どこで判断するのですか。

- 宅地造成及び特定盛土等規制法（通称「盛土規制法」）や都市計画法に基づく許可を取得している場合は、区域内の見やすい場所に許可番号等が分かる標識の設置を義務付けています。

【看板表示内容①】宅地造成及び特定盛土等規制法（通称「盛土規制法」）

宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識

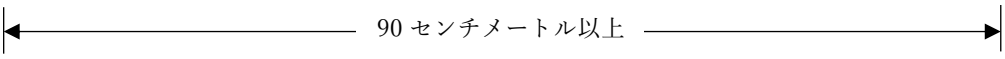
90 センチメートル以上

70 センチメートル以上

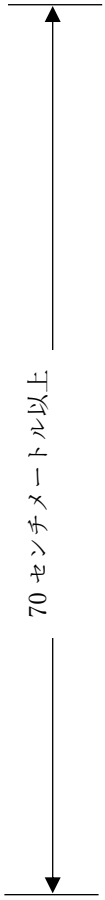
{宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可 特定盛土等に関する工事の届出} 済標識				
1	工事主の住所氏名			見取図
2	許可番号	第　　号		
3	許可又は届出年月日	年　月　日		
4	工事施行者の氏名			
5	現場管理者の氏名			
6	盛土又は切土の高さ	メートル		
7	盛土又は切土をする土地の面積	平方メートル		
8	盛土又は切土の土量	盛土	立方メートル	
		切土	立方メートル	
9	工事着手予定年月日	年　月　日		
10	工事完了予定年月日	年　月　日		
11	工事に係る問合せを受けるための工事関係者の連絡先			
12	許可又は届出担当の都道府県部局名称連絡先			

【看板表示内容②】宅地造成及び特定盛土等規制法（通称「盛土規制法」）

土石の堆積に関する工事の標識



土石の堆積に関する工事の許可又は届出済標識			
1	工事主の住所氏名		見　取　図
2	許可番号	第　　号	
3	許可又は届出年月日	年　　月　　日	
4	工事施行者の氏名		
5	現場管理者の氏名		
6	土石の堆積の最大堆積高さ	メートル	
7	土石の堆積を行う土地の面積	平方メートル	
8	土石の堆積の最大堆積土量	立方メートル	
9	工事着手予定年月日	年　　月　　日	
10	工事完了予定年月日	年　　月　　日	
11	工事に係る問合せを受けるため の工事関係者の連絡先		
12	許可または届出担当の都道府県 部局名称連絡先		



【看板表示内容③】都市計画法による許可

80 センチメートル以上

都市計画法第２９条の規定による許可済		
許可番号・許可年月日	木更津市指令第×××号 令和○年○月○日	
開発行為施行者	住所	○○市　○○丁目××番××号
	氏名	○○○　○○○
工事施行者	住所	○○市　○○丁目××番××号
	氏名	○○○　○○○
開発区域に含まれる地域の名称	木更津市　○○字　○○×××番	
開発区域の面積	××××．××㎡	
工事期間	令和○年○月○○日～令和○年○月○○日	
現場管理者 工事施行者又は工事施行者の定めた者	氏名	○○○　○○○
	連絡先	×××××××××

60 センチメートル以上

④「あなたのお住まいの地域」は、どちらでしょう。

市街化区域	市街化調整区域
すでに市街地を形成している区域及びおおむね１０年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域	市街化を抑制すべき区域
用途地域によって建築できる用途が決まっており、造成行為が伴う時などは都市計画法の手続きが必要な場合があります。	原則として建築物の建築は制限されますが、一定の条件を満たせば建築物の建築は可能な場合があります。建築する前に都市政策課までご相談ください。

【市街化調整区域におけるＱ＆Ａ】

Q22. 市街化調整区域では、どのような建物を建築する場合に、手続きが必要なのですか。

- 建物の用途により許可を取れば建築できるものや、許可不要な建築物があります。
- 許可が必要な建築物は、建築物の用途により許可要件が違いますので、都市政策課までご相談ください。
- 許可を受けた建築物は、下記の標識の設置が義務付けられています。

３５センチメートル以上

都市計画法第４３条の規定による許可済		
許可番号・許可年月日		木更津市指令第　　号　　令和　　年　　月　　日
許可の該当条項		都市計画法　　第　　条第　　項第　　号
建築物の用途		
建築主	住所 氏名	
工事施行者	住所 氏名	
施行区域の面積		
工事期間		令和　　年　　月　　日～令和　　年　　月　　日
許可権者		木更津市長　〇〇　〇〇　　☎　　（　）

３０センチメートル以上

Q23. 市街化調整区域ですが、昔からある建物を建て替えたいのですが可能ですか。

- 既存の建築物を建て替える場合、その建物がいつから建っているのか、また、必要な手続きを経て建築されているかを事前に確認しないと建て替え等ができない場合があります。
- 既存の建築物を壊す前に、都市政策課までご相談ください。

Q24. 市街化調整区域ですが、住宅を店舗や事務所として使用することは可能ですか。

- 住宅として使用していた建物を住宅以外で使用する場合は、事前に用途変更の許可手続きが必要です。変更する用途に応じた許可要件に適合しなければ、許可されませんので、住宅以外の用途で使用を始める前に都市政策課までご相談ください。

【問い合わせ先】
〔土砂等の埋立て等に関すること〕
環境部 生活環境課 電話:0438-36-1432
〔都市計画法に関すること〕
都市整備部 都市政策課 電話:0438-23-8699
〔森林法に基づく伐採届及び林地開発に関すること〕
経済部 農林水産課 電話:0438-23-8453