土地造成リスク診断レポート

■ 依頼者情報

依頼者名	サンプル（実在の依頼者ではありません）
メール	sample@example.invalid
土地住所	架空県サンプル市見本町1-1（架空の土地）
利用用途	住宅
診断日時	2026-09-11（表示例）

■ 総合評価

B

総合スコア: 74/100点 簡易推定上の懸念は一部あり（追加確認が必要）

■ 評価スコアサマリー

評価項目	スコア	満点	評価
地形・造成難易度	12	20	要注意
地盤リスク	15	20	良好
災害リスク	16	20	良好
法規制	16	20	良好
コスト	15	20	良好
合　計	74	100	B

第1章 地形・地盤概況

公開データ照合：住所と標高は国土地理院データを使用。周辺5点の標高差を計算します。
簡易推定：地盤係数・浸水評価値は標高、土砂リスクは周辺標高差による参考評価です。J-SHISの地盤増幅率や公開ハザードマップの浸水深・指定区域を照合した結果ではありません。
法規制スコアは利用用途別の参考配点です。区域照合の取得状況は法規制の章を確認してください。未取得の項目は保留し、費用・基礎・造成可否の確定判断には使用しないでください。
取得日時（UTC）：2026-09-11T00:00:00+00:00（架空の表示例）。元データの更新日とは異なります。

■ 位置情報

緯度	0.0°
経度	0.0°
標高	8.0 m
敷地面積	1,500 ㎡
周辺標高差	2.0 m（半径約44m圏内）

■ 地形評価

対象地の周辺標高差は約 2.0 m と評価されました。中程度の標高差があり、切盛土工事が必要です。
地形スコアは 12/20点 です。

■ 地盤評価

標高から簡易推定した地盤の参考係数は 1.50
です。参考配点は中間の水準です。地盤調査の実施を推奨します。 地盤スコアは 15/20点 です。

第2章 災害リスク評価

■ 洪水浸水リスク

標高から換算した浸水の参考評価値は 0.5 m です。公開された想定浸水深ではありません。公開ハザードマップの浸水想定を確認し、排水・防水対策の要否を検討してください。

■ 土砂災害リスク

土砂の簡易推定：高低差小。周辺の高低差は小さい地点です。指定区域への該当や造成後の斜面安定性は未確認です。

■ 総合災害リスクスコア

リスク種別	評価	備考
洪水浸水	0.5m	標高に基づく簡易推定値
土砂リスク	高低差小	指定区域は未照合
スコア	16/20点	良好

第3章 法規制・開発許可

■ 関連法規の概要

利用用途「住宅」における主な関連法規制を以下に示します。

法令・規制	主な内容	確認事項
都市計画法	開発許可（第29条第1項・第2項）	区域区分により許可規模が異なる: 市街化区域1,000㎡以上（三大都市圏の既成市街地等は500㎡=施行令第19条第2項・条例で300㎡まで引下げあり=同条第1項ただし書）／市街化調整区域は規模不問／非線引・準都市計画区域3,000㎡以上／都市計画区域外等1ha以上（法第29条第2項・施行令第22条の2）
建築基準法	建築物の基準（集団規定）	用途地域ごとの容積率（第52条）・建蔽率（第53条）の指定値を確認
農地法	農地転用の許可・届出	農地の転用は第4条第1項・第5条第1項の許可が必要（市街化区域内は農業委員会への届出=第4条第1項第7号・第5条第1項第6号）
盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）	盛土・切土等の工事規制	宅地造成等工事規制区域（第10条）・特定盛土等規制区域（第26条）の該否を確認
土砂災害防止法	土砂災害の警戒区域指定	土砂災害警戒区域（第7条）・土砂災害特別警戒区域（第9条）の指定状況を確認
砂防法・急傾斜地法	土砂災害防止の区域指定・行為制限	砂防指定地（砂防法第2条、行為制限は第4条）／急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地法第3条、行為制限は第7条）の該否を確認
森林法	林地開発許可（第10条の2）	地域森林計画対象民有林の1ha超の開発（太陽光発電設備は0.5ha超=施行令第2条の3第2号）は許可必要。都計法29条許可を受けても免除されない（重畳適用）

■ 開発許可（都市計画法第29条）スクリーニング

ランク	定義
A	都市計画法29条の開発許可は不要。※「開発可能」の意味ではありません（農地法の届出・盛土規制法・条例による規模引下げの未照合が残ります）
B	29条許可が必要（区域・規模の要件が明確な類型）
C	29条許可に加え、重畳許認可（林地開発許可・農地転用等）の検討が必要
D	市街化調整区域（法34条の立地基準の検討が必要・原則不可）、または区域区分・利用用途・面積等の情報不足により判定を確定できないもの（「要確認事項」参照）

項目	判定	根拠・備考
総合ランク	B	29条許可が必要（区域・規模の要件が明確な類型）

項目	判定	根拠・備考
開発行為該当性	該当	都市計画法 第4条第12項／建築物の建築目的＋土地の区画形質の変更を伴う
29条許可の要否	必要	都市計画法 第29条第1項第1号 / 同法施行令 第19条第1項本文
許可規模の閾値	1,000㎡ 以上	条例引下げ・三大都市圏読替の未照合分は「要確認事項」参照
判定確度	中	机上一次評価（GISデータ・条文要件による）

項目	内容	出典
区域区分	市街化区域	国土数値情報 都市計画決定GISデータ（A55）
用途地域	第一種低層住居専用地域	国土数値情報 用途地域データ（A29-19、令和元年度）
建蔽率（指定値）	50%	同上
容積率（指定値）	100%	同上

※ 用途地域=都市計画法第8条第1項第1号・第9条／建蔽率=建築基準法第53条／容積率=同法第52条。いずれも指定値であり、前面道路幅員・角地緩和等により実効値は異なります。

【盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）】

規制区域内。開発許可（都市計画法第29条）取得後は、盛土規制法第15条第2項により同法第12条第1項の許可があったものとみなされる見込みです（現時点では未成立。対象は宅地造成・特定盛土等で土石の堆積は対象外、規制区域指定後の許可取得が要件。みなし成立後も標識の掲示〔法49条〕のほか、政令で定める規模の工事では中間検査〔法18条〕・定期の報告〔法19条〕等の手続も必要です）。

※「みなし」の適用は制度ごとに別個です: 都市計画法第34条の2（国等の協議成立→29条許可とみなし）／盛土規制法第15条第1項（国等の協議→12条許可とみなし）／同条第2項（29条許可の取得→12条許可とみなし）。相互に代替しません。

【重畳許認可（29条許可とは別に必要な許認可）】

法令・許認可	該当	備考
森林法 林地開発許可（第10条の2）	非該当見込み	地域森林計画対象民有林で1ha超（地域森林計画対象民有林ではない）

【林地開発許可（森林法10条の2・詳細判定）】

項目	判定	根拠・備考
林地開発許可の要否	不要	森林法 第10条の2第1項／許可権者: 都道府県知事
対象森林	対象外	森林法 第10条の2第1項柱書（地域森林計画対象民有林。保安林等を除く）
規模要件	規模以下	道路・太陽光以外の行為（造成・開墾・土石採掘等）: 1ha超。1haちょうどは非該当（「超える」判定）（森林法 第10条の2第1項 / 同法施行令 第2条の3第3号）

【要確認事項】

区分	内容	根拠条文
開発許可（都計法29条）	三大都市圏読替（500㎡・令19条2項）および自治体条例引下げ（300㎡以上1,000㎡未満・令19条1項ただし書）の照合不可。標準1,000㎡で暫定判定	都市計画法施行令 第19条第1項ただし書（同項の表 第三欄・第四欄）

【開発許可申請 書類チェックリスト（概略）】

No.	書類	根拠
D01	開発行為許可申請書（別記様式第二）	都市計画法 第30条第1項 / 同法施行規則 第16条第1項
D02	設計説明書	都市計画法施行規則 第16条第2項・第3項
D03	土地利用計画図	都市計画法施行規則 第16条第4項（設計図の表）
D03b	開発区域位置図・開発区域区域図	都市計画法 第30条第2項 / 同法施行規則 第17条第1項第1号・第2号・第3項
D04	造成計画平面図・断面図（切盛土・擁壁）	都市計画法施行規則 第16条第4項（設計図の表）/ 同法 第33条第1項第7号
D05	排水計画図（雨水・汚水）	都市計画法施行規則 第16条第4項（設計図の表）/ 同法 第33条第1項第3号
D06	資金計画書（別記様式第三）	都市計画法施行規則 第16条第5項 / 同法 第33条第1項第12号（資力・信用）
D07	公共施設管理者の同意書・協議の経過を示す書面	都市計画法 第30条第2項 / 同法 第32条第1項・第2項
D08	権利者の相当数の同意を得たことを証する書類	都市計画法 第33条第1項第14号 / 同法施行規則 第17条第1項第3号

【求積素案（概算メタ）】

項目	内容
対象面積（入力値）	1,500㎡
求積方法	規模は開発区域（開発行為をする土地の区域。都市計画法 第4条第13項）の面積で判定する。三斜／座標求積の素案メタのみ
実測の要否	必要

求積素案はスクリーニング用概算。確定面積は土地家屋調査士の実測による

▶ 上記の要確認事項（34条立地・重畳許認可等）は、巻末の無料相談窓口（最終ページ）で確認を代行できます（開発許可申請代行・造成設計にも対応）。

※ 本判定は都市計画法等の条文要件に基づく概略スクリーニングであり、開発許可の可否を保証しません。特に市街化調整区域の立地基準（法34条）・農地区分・条例引下げ・開発審査会案件は対象自治体での確認が必須です。宅地建物取引業法に基づく重要事項説明の根拠には利用できません。

・都市計画法（第4条・第29条・第30条・第32条・第33条・第34条・第34条の2）: https://laws.e-gov.go.jp/law/343AC0000000100

・都市計画法施行令（第1条・第19条・第20条・第21条・第22条の2・第29条の9・第29条の10・第30条）: https://laws.e-gov.go.jp/law/344CO0000000158
・都市計画法施行規則（第16条・第17条）: https://laws.e-gov.go.jp/law/344M50004000049
・森林法（第10条の2・第25条・第26条・第34条）: https://laws.e-gov.go.jp/law/326AC1000000249
・農地法（第2条・第4条・第5条）: https://laws.e-gov.go.jp/law/327AC0000000229
・農地法施行令（第4条・第5条・第6条・第7条・第8条）: https://laws.e-gov.go.jp/law/327CO0000000445
・農業振興地域の整備に関する法律（第8条第2項第1号（農用地区域）・第13条第2項（除外要件））: https://laws.e-gov.go.jp/law/344AC0000000058

■ 用途地域・建築規制

用途地域・建蔽率・容積率は、上記スクリーニング表（出典: 国土数値情報 A55／A29-19）に記載のとおりです。

■ 法規制スコア

利用用途「住宅」における法規制複雑度スコア：16/20点 （一般的な法規制に注意）

第4章 造成費概算

■ 費用概算（単価）

費用項目	概算単価（円/㎡）	適用条件
造成工事費（切盛土）	6,000	標高差 2.0m
地盤改良費	対象外	参考地盤係数 > 1.5 の場合
合計概算（基本）	6,000	税抜・設計費別

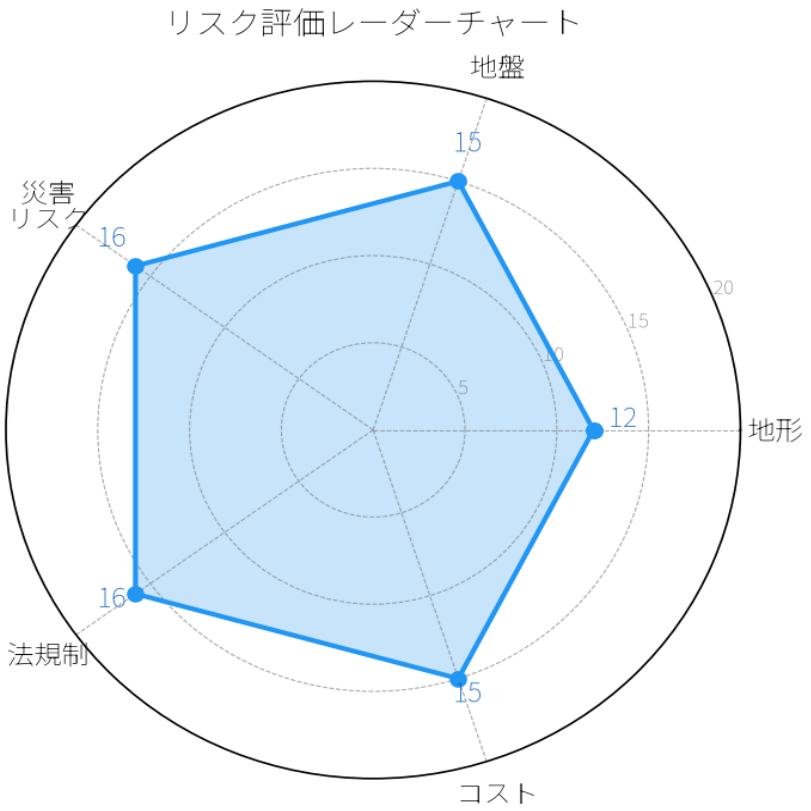
■ 面積別費用試算

面積（㎡）	造成費（万円）	地盤改良費（万円）	合計（万円）
100	60	—	60
200	120	—	120
300	180	—	180
500	300	—	300
1,000	600	—	600
1,500 ★	900	—	900

★ 入力敷地面積（1,500 ㎡）の試算行

※ 上記は概算値です。実際の費用は詳細設計・地盤調査結果により大きく変動します。

第5章 総合評価レーダーチャート



■ 各項目スコア詳細

評価項目	スコア	満点	割合	コメント
地形・造成難易度	12	20	60%	中程度の造成工事が必要
地盤リスク	15	20	75%	やや軟弱、地盤調査を推奨
災害リスク	16	20	80%	軽微なリスク、対策で対応可
法規制	16	20	80%	一般的な法規制に注意
コスト	15	20	75%	標準的なコスト水準

第6章 推奨アクション

■ 優先度別アクションプラン

【優先度：中】 造成計画の事前検討

中程度の造成工事が予想されます。複数施工業者への見積依頼と工法比較を推奨します。

【優先度：中】 自治体窓口での法規制確認

都市計画課にて区域区分・用途地域・地区計画・条例を確認してください。開発許可（都市計画法第29条）の要否は区域区分により許可規模が異なります（市街化区域1,000㎡以上〜市街化調整区域は規模不問）。

【優先度：低】 複数業者による見積取得

造成・地盤改良について3社以上から見積を取得し、工法・価格・実績を比較検討することを推奨します。

■ 推奨ステップ

① 本レポートを持参し、地域の建築士・土地家屋調査士に相談する

② 自治体の都市計画課にて区域区分・用途地域・開発許可（都市計画法第29条）の要否を確認する

③ 地盤調査（ボーリング調査・スウェーデン式サウンディング）を実施する

④ 詳細設計・見積を複数の施工業者から取得し比較検討する

⑤ 資金計画・融資条件を金融機関と事前協議する

免責事項・データソース

本レポートは、公開地理データと簡易推定をもとに作成された参考資料です。以下の点をご了承の上ご活用ください。

【精度について】本レポートは現地調査を行っておらず、デジタルデータに基づく机上評価です。実際の地形・地質・法規制状況とは異なる場合があります。

【専門家調査の必要性】土地の取得・開発・建築に際しては、必ず専門家（建築士・地盤調査会社・測量士・弁護士等）による詳細調査・確認を行ってください。

【法的効力】本レポートは建築確認申請・開発許可申請等の公的手続きに使用できる法的効力を有しません。

【賠償責任の制限】本レポートの情報に基づく判断・行動による損害について、当社は一切の責任を負いません。

【データの時点】使用するAPIデータは定期的に更新されますが、最新状況を反映していない場合があります。特に法改正・ハザード区域の見直し等については自治体窓口にて最新情報をご確認ください。

【著作権】本レポートの著作権は発行者に帰属します。無断転載・複製を禁じます。

■ 使用データソース

データソース	URL	利用内容
国土地理院	https://maps.gsi.go.jp/	住所検索・標高データ
ハザードマップポータル（国交省）	https://disaportal.gsi.go.jp/	追加確認先。浸水・土砂の簡易推定値には使用していません。
国土数値情報（国交省）	https://nlftp.mlit.go.jp/	用途地域・法規制情報
OpenStreetMap	https://www.openstreetmap.org/copyright	用途地域の補完取得 © OpenStreetMap contributors（ODbLライセンス）

発行日：2026年09月11日　　土地造成リスク診断サービス

■ より詳細な検討をご希望の方へ

本レポートの診断結果をもとに、現地調査・詳細設計・造成工事のご相談を承っております。

▶ 無料相談はこちら

メール：info@delta-tec.jp

担当：関根 寛人（土木造成設計 専門家）

対応サービス内容：

- 造成設計図の作成
- 工事費用の詳細見積もり
- 施工会社のご紹介
- 許認可申請サポート

お気軽にお問い合わせください。