

宅地造成等規制法に基づく宅造許可申請の手引き

2020年(令和2年)5月1日改正

- 1 宅地造成等規制法について
- 2 宅地造成の規制
- 3 宅地造成に関する工事の許可等
- 4 届出を必要とする工事
- 5 許可を受けた後の手続き等
以下別ファイル
- 6 申請図書の作成要領 ② (宅地造成等規制法関係)
- 7 添付図面及び記載事項 ② (宅地造成等規制法関係)
- 8 申請様式一覧表
 - (1)宅地造成等規制法関係
 - (2)参考様式
- 9 申請様式

■ 相談先 ■

明石市役所 都市局 住宅・建築室 開発審査課 (本庁舎7階)

電話 078-918-5087

1 宅地造成等規制法について

宅地造成等規制法は、宅地造成に伴い崖崩れや、土砂流出のおそれ著しい市街地、または市街地になろうとする土地の区域内において、宅地造成に関する工事等について災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的としています。

都道府県知事は、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ著しい市街地又は市街地になろうとする土地の区域を宅地造成工事規制区域として指定しています。

したがって、この宅地造成工事規制区域内で宅地造成に関する工事等を行おうとするときは、本法の規定が適用されますので工事に着手する前に許可を受けて下さい。

2 宅地造成の規制

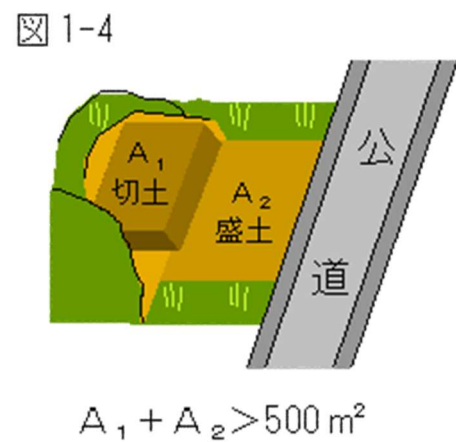
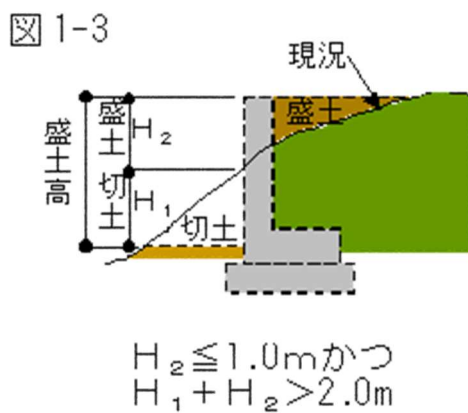
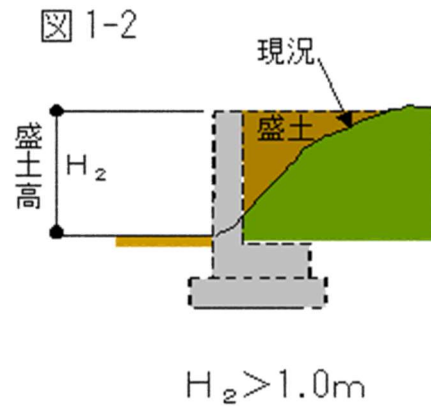
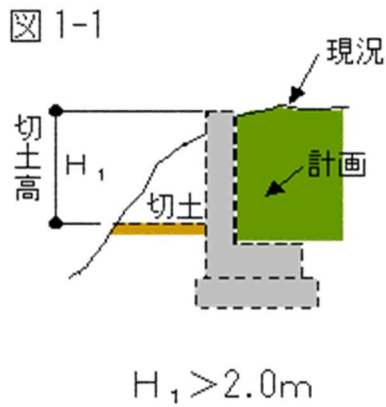
(1)宅地造成等規制法で許可の対象となる「宅地」とは、農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川※その他政令で定める公共施設の用に供せられている土地以外の土地をいいます。

※ 砂防設備、地すべり防止施設、海岸保全施設、港湾施設、飛行場、航空保安施設及び鉄道、軌道、索道又は無軌条電車の用に供する施設並びに国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地、緑地、広場、水道及び下水道とする。

(宅地造成規制法施行令第2条及び同法施行規則第1条)

(2)許可の対象となる工事は、宅地以外の土地を宅地にするため、又は宅地において行う土地の形質の変更で、次の①から④(宅地を宅地以外の土地にするため行うものを除く。)に該当する工事です。

- ① 切土であって、その切土をした土地の部分に高さが2mを超え「崖」を生ずることとなるもの(図1-1)
- ② 盛土であって、その盛土をした土地の部分に高さが1mを超え「崖」を生ずることとなるもの(図1-2)
- ③ 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、その盛土をした土地の部分に高さが1m以下の「崖」を生じ、かつ、その切土及び盛土をした土地の部分に高さが2mを超える「崖」を生ずることとなるもの(図1-3)
- ④ 上記①から③までに該当しない切土又は盛土であって、その切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超えるもの(図1-4)



3 宅地造成に関する工事の許可等

宅地造成工事規制区域内で許可の対象となる工事を行おうとする造成主は、造成計画及び工事施行者を定め、その工事に着手する前に必ず市長の許可を受けなければなりません。

ただし、工事計画が開発許可を要する場合には、宅地造成に関する工事の許可は不要です。

(1) 宅地造成に関する工事の許可の基準

許可を受ける場合には、宅地造成等規制法施行令第4条～第15条、明石市版「宅地造成等規制法による宅地造成技術マニュアル」に基づいて計画して下さい。

(2) 雨水、その他の地表水の末端処理については、排水流末を河川、水路、池沼及び下水道等に接続するようにし、所有者、管理者の許可を得ておいて下さい。

(3) 次の設計をする場合は、法で定める資格を有する者でなければなりません。この場合、「設計者の資格に関する申告書」を提出して下さい。

① 高さが5mを超える擁壁の設置

② 切土又は盛土をする土地の面積が、1,500㎡を超える土地における排水施設の設置

(4) 次の工事をする場合は、令第17条に定める資格を有する者、又は土木施行管理技士を工事監理者として工事現場に配置することが必要です。

この場合、「工事監理者の資格に関する申告書」を提出して下さい。

① 高さが5mを超える擁壁の設置又は長大法面を有するもの。

② 切土又は盛土をする土地の面積が、1,500㎡を超えるもの。

(5) この法律に基づくもののほか許可申請地に都市計画法、建築基準法、農地法、道路法、下水道法等の規制がある場合は、別にそれぞれの許可等を受けて下さい。

また、工事に着手するときは、すべての許可を受けた後にして下さい。

4 届出を必要とする工事

(1) 宅地造成工事規制区域の指定の際に、宅地造成工事を行っている場合は、指定の日から21日以内に市長に届出なければなりません。(法第15条第1項)

(2) 宅地造成工事規制区域内で、次の造成工事等を行う場合は、許可を受けなければならない場合を除き、工事に着手する14日前までに市長に届出なければなりません。

(法第15条第2項)

① 高さが2mを超える擁壁の全部又は一部の除却

② 雨水、その他の地表水を排除するための排水施設の全部又は一部の除却

(3) 宅地造成工事規制区域内で、宅地以外の土地を宅地に転用した場合は、許可を受けなければならない場合を除き、その転用した日から14日以内に市長に届出なければなりません。(法第15条第3項)

5 許可を受けた後の手続き等

(1) 標識の掲示

工事着手までに、その工事が規制法に基づく許可等を受けたものであることを示す「宅地造成工事許可・同意・届出標識」【様式宅第16号】を、工事現場の見やすい場所に掲示して下さい。

(2) 中間検査等

① 中間検査

工事中の中間検査の実施については、許可通知書に指示事項として付記したもの

について行います。工事が各検査に該当する工程に達する5日前までに検査日の打ち合わせをし、検査日の前日までに「宅地造成工事に関する工事の中間検査申出書」【様式宅第9号】を提出して下さい。

ア 床掘りが完了したとき

擁壁等の地盤について、設計時の土質が確保されているか現地で確認を行います。

地盤改良等により支持力を設定したときは、設計時の地盤の支持力が確保されているか載荷試験等で確認し、結果を報告して下さい。

イ 配筋検査

擁壁等の配筋が設計どおり施工されているかを現地で確認します。

ウ その他

特殊な工法等で特に検査の必要があると思われるものを現地で確認します。

② 工事中の写真

工事完了後、工事の状況が破壊、掘り返し等の検査を行わなければ、確認できないような箇所は、必ず構造物の寸法等を明示した写真を撮って工事完了届と同時に提出して下さい。

③ 工事中の災害防止について

宅地造成工事中は、工事区域の内外に災害のないよう十分な防災措置をとるようして下さい。

(3)届出等

① 工事の廃止(宅地造成工事廃止届【様式宅第15号】)

工事の廃止は原則として工事着手前に限られます。ただし、工事着手後であっても、次のいずれかに該当するものは、廃止することができます。

ア 防災上の措置が終了している場合

イ 許可を取り直すために、手続き上廃止する場合

② 許可内容の変更

許可を受けた後、設計内容に変更が生じたときは、変更の内容に応じ、次の手続きが必要です。変更しようとする場合は、都市整備部開発審査課に事前に相談して下さい。

ア 許可の取り直し

当初計画との同一性を失うような設計の大幅な変更の場合は、許可の取り直しが必要です。なお、新たな許可申請書提出に際しては、既に許可を受けた工事の廃止手続きをして下さい。

イ 宅地造成工事計画変更許可【様式宅第6号】【様式宅第7号】

許可後に生じた設計内容の計画変更が次のいずれかに該当する場合は、変更許可が必要です。

(ア)申請区域、工区又は規模の変更

(イ)造成計画全般(切・盛土をする範囲、擁壁の工法・材質・高さ)の変更

ウ 宅地造成工事計画変更届【様式宅第8号】

次のいずれかに該当する場合に提出してください。

(ア)造成主、設計者又は工事施行者の変更

(イ)工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日

なお、設計者の変更は原則として認められません。

③ 宅地造成に関する工事の報告書【様式宅第17号】【様式宅第18号】

法第19条に基づき報告書の提出を求められた場合の手続きは、許可申請に準じて提出して下さい。

(4)工事完了の検査申請書

工事が完了したときは、すみやかに「宅地造成に関する工事の完了検査申請書」【様式宅第10号】を提出して完了検査を受けて下さい。

検査に合格した場合は、「宅地造成に関する工事の検査済証」が交付されます。