

第3節 宅地造成に関する工事等の規制

1 宅地造成等の工事の許可

法第8条の趣旨は、宅地造成に関する工事をしようとする者は、あらかじめ、許可権者の許可を受けなければならないことを定めたものです。

宅地造成等規制法

第3章 宅地造成工事規制区域内における宅地造成に関する工事等の規制

(宅地造成に関する工事の許可)

第8条 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事については、造成主は、当該工事に着手する前に、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項又は第2項の許可を受けて行われる当該許可の内容（同法第35条の2第5項の規定によりその内容とみなされるものを含む。）に適合した宅地造成に関する工事については、この限りでない。

- 2 都道府県知事は、前項本文の許可の申請に係る宅地造成に関する工事の計画が次条の規定に適合しないと認めるときは、同項本文の許可をしてはならない。
- 3 都道府県知事は、第1項本文の許可に、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができる。

許可を受けなければならない工事とは、令第3条に規定された次に掲げる工事になります。

- (1) 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生じることとなるもの。
- (2) 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1mを超える崖を生じることとなるもの。
- (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、当該盛土をした土地の部分に高さが1m以下の崖を生じ、かつ、当該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。
- (4) 前各号の一に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする高さが50cmを超えて、尚且つ造成土地の面積が500㎡を超えるもの。

宅地造成等規制法の施行にあたっての留意事項について

第2 宅地造成に関する工事等の許可について

- (1) 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事に係る許可に際しては、「宅地防災マニュアル（別添2）」及び「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針（別添3）」を参考とし、慎重かつ厳正に行い災害の防止に遺漏なきを期すべきであること。また、工事中の災害の防止を図るため、できるだけ具体的な条件を附することが望ましいこと。また、工事中の災害の防止を図るため、できるだけ具体的な条件を付することが望ましいこと。
- (2) 宅地造成に関する工事の許可に係る事務の処理期間については、申請者の負担を軽減するために、一層の事務の迅速化が求められ、適切な標準処理期間を設けることが必要であり、原則として申請のあった日から21日以内の期間を設定することが望ましく、また、今後も標準処理期間の設定及び短縮化に努め、一層の事務の迅速化を図ることが望ましいこと。
- (3) 擁壁の透水層については、擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には砂利その他の資材を用いて浸透層を設ける旨規定されているが、「砂利その他の資材」として石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、

その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えないこと。

(4) 宅地造成等規制法施行令第14条の規定により認定を受けた擁壁については、認定時に付された条件等を確認するなど適切に審査すべきであること。

なお、胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造擁壁については、昭和40年6月14日建設省告示第1485号において明らかにされているところであるが、審査にあたっては、以下の点に留意することが望ましいこと。

国都防第1号 令和2年9月7日

国土交通省都市局長より

- ① 胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造擁壁が本告示の各号に適合するものであるかどうかについては、宅地造成等規制法第8条第1項の規定による許可の際に許可権者は慎重に審査すること。
- ② 胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造の擁壁とは、本告示の別表に規定する控え長さ一杯までコンクリートを充填し、胴込めに用いたコンクリートが連続して一体の構造となる擁壁であること。
- ③ 第3号のコンクリートブロックの重量は胴込めコンクリートを充填せずに、当該コンクリートブロックを積み上げた場合と仮定した場合の壁面1平方メートル当たりの重量であること。
- ④ 第4号の使用実績は施工が終了し1年を経過した当該特殊擁壁の施工実績が施工件数で50件以上かつ擁壁前面の面積で1万平方メートル以上あり、倒壊等の重体な支障を生じたことがないこと。
- ⑤ 第5号の壁体の曲げ強度はコンクリートブロック3×3個以上を組み合わせ、縦横の長さがともに2メートル以上かつ表面積が5平方メートル以上の試験体3体以上について試験しその結果によること。
- ⑥ 第6号の載荷量は、擁壁の上端からの水平距離が擁壁の高さ以内の部分の載荷重とすること。

(5) 宅地造成に関する工事計画の変更の許可の申請書及び通知書並びに変更の届出書の様式については、一例として別記様式1、2及び3を参考の上、記載に当たっては変更の前後の内容が対象となるようにすることが望ましい。

2 許可申請の手続き

令4条では、法第8条第1項の許可を受けようとする者は、都道府県知事に許可申請書等の提出を義務付けています。

しかし、本市の区域内において宅地造成に関する工事を行う場合には、本市が福島県宅地造成等規制法施行条例の規定により許可に関する事務を行うこととなっていますので、法第8条第1項の許可を受けようとする者は、福島市長に許可申請書等の提出をすることとなります。

・ 宅地造成等規制法施行規則

(宅地造成に関する工事の許可の申請)

第4条 法第8条第1項本文の許可を受けようとする者は、別記様式第2の許可申請書の正本及び副本に、次の表(略)に掲げる図面を添付して、都道府県知事(指定都市、中核市又は特例市の区域内の土地については、それぞれの指定都市、中核市又は特例市の長。以下同じ。)に提出しなければならない。

2 前項の場合において、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁を設置しようとする者は、擁壁の概要、構造計画、応力算定及び断面算定を記載した構造計算書を提出しなければならない。

3 第1項の場合において、令第6条第1項第1号ロの崖面を擁壁で覆わない者は、土質試験その他の調査又は試験に基づく安定計算を記載した安定計算書を提出しなければならない。

・ 福島市宅地造成等規制法施行細則

(許可の申請)

第4条 法第8条第1項本文の許可を受けようとする者は、宅地造成等規制法施行細則(昭和37年建設省令第3号。以下「省令」という。)第4条第1項の許可申請書に同項の表に掲げる図面のほか、宅地造成に関する工事を施行する土地が自己の所有地である場合にあっては当該土地が自己の所有地であることを証明する書類を、他人の所有地である場合にあっては当該土地の所有者の所有地であることを証明する書類及び当該土地の所有者の土地使用承諾書(様式第6号)を添付し、市長に提出しなければならない。

2 切土又は盛土をする土地の部分に接する土地が他人の所有地である場合にあっては、前項に規定する書類のほかに、当該土地の所有者の同意を得たことを証する書類を市長に提出するものとする。

許可申請書に添付する図面の種類（省令第4条の表より）

図面の種類	明示すべき事項	縮 尺	備 考
位 置 図	方位、道路及び目標となる地物	10,000 分の 1 以上	
地 形 図	方位及び宅地の境界線	2,500 分の 1 以上	等高線は、2mの標高差を示すものとする。
宅地の平面図	方位及び宅地の境界線並びに切土又は盛土をする土地の部分、崖（切土又は盛土をする土地の部分に生ずるものに限る。以下同じ。）、擁壁（切土又は盛土をする土地の部分に生ずる崖に設置するものに限る。以下同じ。）、排水施設（切土又は盛土をする土地の部分に設置するものに限る。以下同じ。）及び地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（切土又は盛土をする土地の部分に設置するものに限る。）の位置	2,500 分の 1 以上	断面図を作成した箇所に断面図と照合できるように記号を付すること。
宅地の断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	2,500 分の 1 以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設の平面図	排水施設の位置、種類、材料、形状、内法寸法、勾配及び水の流れる方向並びに吐口の位置及び放流先の名称	500 分の 1 以上	
崖の断面図	崖の高さ、勾配及び土質（土質の種類が 2 以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びに崖面の保護の方法	50 分の 1 以上	擁壁で覆われる崖面については、土質に関する事項は示すことを要しない。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	50 分の 1 以上	
擁壁の背面図	擁壁の高さ、水抜き穴の位置、材料及び内径並びに透水層の位置及び寸法	50 分の 1 以上	

3 許可・不許可

許可又は不許可の処分については、法第10条により文書で通知しなければなりません。
また、福島市宅地造成等規制法施行細則（平成15年規則21号。以下「市規則」という。）
第4条第3項で、申請から処分までの標準処理期間を40日としました。

宅地造成等規制法

（許可又は不許可の通知）

- 第10条 都道府県知事は、第8条第1項本文の許可の申請があった場合においては、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。
- 2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

宅地造成等規制法施行規則

（許可通知書の様式）

- 第24条 法第10条第2項の許可処分の通知は、第4条第1項の申請書の副本の許可通知欄に所要の記載をしたものによって行うものとする。

福島市宅地造成等規制法施行細則

第4条

- 3 市長は、法第8条第1項本文の規定により宅地造成に関する工事の許可申請を受けたときは、40日以内に当該宅地造成工事の許可又は不許可の通知を文書により行うものとする。

4 許可内容の変更

宅地造成等規制法

（変更の許可等）

- 第12条 第8条第1項本文の許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成に関する工事の計画の変更しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。
- 2 第8条第1項本文の許可を受けた者は、前項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 第8条第2項及び第3項並びに前3条の規定は、第1項の許可について準用する。
- 4 第1項又は第2項の場合における次条の規定の適用については、第1項の許可又は第2項の規定による届出に係る変更後の内容を第8条第1項本文の許可の内容とみなす。

福島市宅地造成等規制法施行細則

（変更の許可の申請）

- 第7条の2 法第12条第1項本文の許可を受けようとする者は、宅地造成に関する工事の変更許可申請書（様式第9号の2）に省令第4条第1項の表に掲げる図面のうち宅地造成に関する工事の変更に伴う図面を添付し、市長に提出しなければならない。
- 2 法第12条第2項の規定による届出は、宅地造成に関する工事の変更届出書（様式第9号の3）により、市長に提出するものとする。

行政実例等

宅地造成工事許可後の仕様変更があった場合の取扱い（昭和39年4月13日住地発第20号）

（照会） 法第8条により許可を受けた後、次のとおり構造物を変更する場合、改めて許可を要するか。

許可を要するとすれば許可申請手数料の対象面積は当該擁壁部分の面積としてよいか。

（イ） 擁壁の構造材料又は構造方法を変更（練積み造、コンクリート擁壁、大臣認定のコンクリートブロック等を相互に変更）

（ロ） 擁壁の形状寸法あるいは位置の変更

（回答）

（イ）の変更については、改めて許可を要する。

（ロ）については、その計画の変更が些細な変更であって計画の同一性を失わず、かつ、災害の防止に支障をきたさないものである場合には、許可を要しないものと解する。

手数料の算定対象面積は、再許可工事の切土又は盛土をした土地の面積である。なお、再許可に係る手数料についてはその状況を判断の上、減額し、又は免除することができる。

福島県宅地造成等規制法施行細則（昭和44年福島県規則第21号）第10条では、工事計画の変更承認について規定していますが、本市が行った許可工事については、県の規則は適用されないと考えています。

計画変更に伴い、新たに令第3条各号に掲げる行為が発生する場合には、改めて許可を受けることとなります。

また、同条各号に該当しない軽微な変更の場合には、市細則第7条の2第2項に規定する変更届により処理します。