

IV 宅地造成等規制法に関する工事の許可基準

1 対象工事

(宅地造成等規制法(以下、「法」)第2条第1号)

宅地 農地, 牧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の用に供する施設の用に供されている土地以外の土地をいう。

(法第2条第2号)

宅地造成 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政令で定めるもの(宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く。)をいう。

(法第3条第1項)

(前略) 宅地造成に伴い災害が生ずる恐れが大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であって, 宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものを, 宅地造成工事規制区域として指定することができる。

(法第8条第1項)

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(中核市の長)の許可を受けなければならない。ただし, 都市計画法第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。)に適合した土地造成に関する工事については, この限りでない。

(宅地造成等規制法施行令(以下、「政令」)第1条)

この政令(第3条を除く)において, 「切土」又は「盛土」とは, それぞれ宅地造成である切土又は盛土をいう。

2 この政令において, 「崖」とは地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいい, 「崖面」とはその地表面をいう。

3 崖面の水平面に対する角度を崖の勾配とする。

4 小段等によって上下に分離された崖がある場合において, 下層の崖面の下端を含み, かつ, 水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは, その上下の崖は一体のものとみなす。

5 擁壁の前面の上端と下端(擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分をいう。以下この項において同じ。)とを含む面の水平面に対する角度を擁壁の勾配とし, その上端と下端との垂直距離を擁壁の高さとする。

(政令第3条)

法第2条第2号の政令で定める土地の形質の変更は, 次に掲げるものとする。

1 切土であって, 当該切土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるもの

2 盛土であって, 当該盛土をした土地の部分に高さが1メートルを超える崖を生ずることとなるもの

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1メートル以下の崖を生じ, かつ, 当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるもの

4 前3号のいずれにも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土地の面積が500平方メートルを超えるもの

①（法第2条第1号）

「宅地」は一般にいわれる宅地（建築物を建築するための敷地）だけでなく、道路・公園・河川等の公共の用に供する敷地及び農地，採草放牧地並びに森林（森林法）を除く全ての土地が対象となる。

②（法第2条第2号）

「宅地造成」とは、「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」をいう。従って，宅地利用を目的としない斜面の保護や耕作を目的とした農地造成等はこれに該当しない。

③（法第3条第1項及び法第8条第1項）

柏市が定める宅地造成工事規制区域（市宅地課で確認可）内において，後述する土地の形質の変更を行う場合には，市長の許可が必要となる。ただし，都市計画法第29条の許可を受けた開発行為については，別途許可を受ける必要はない。

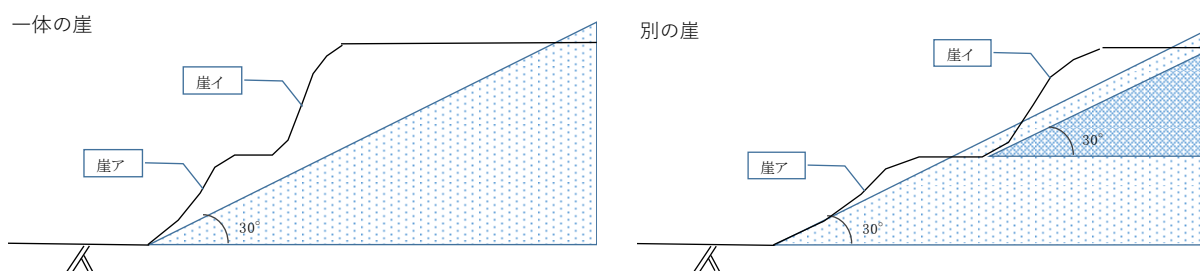
この場合において，開発行為の完了公告後に改めて行われる土地の形質の変更については，許可の対象となる。

⑤（政令第1条第1項）

切土又は盛土とは，政令第3条における切土又は盛土を除き，高さに限らず「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全ての切土又は盛土」をいう。

⑥（政令第1条第4項）

下の図において，左の図では一体の崖，右の図では別の崖と見なす。

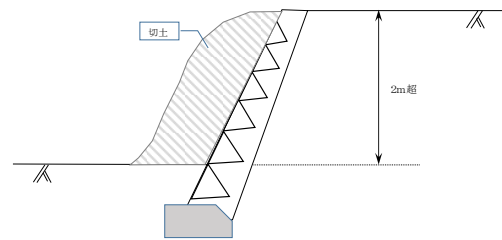


⑦（政令第3条）

許可を要する土地の形質の変更は次のものをいう。

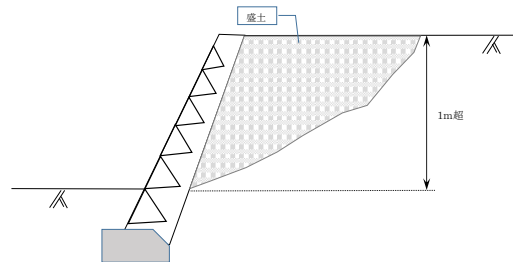
ア 切土の場合で、その土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生じるもの（政令第3条第1号）

切土で2mを超える崖が生じる



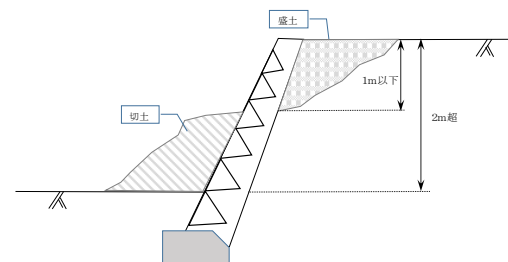
イ 盛土の場合で、その土地の部分に高さが1メートルを超える崖を生じるもの（政令第3条第2号）

盛土で1mを超える崖が生じる



ウ 切土と盛土を同時にする場合で、盛土をした部分に高さ1メートル以下の崖を生じ、かつ、切土及び盛土をした土地の部分に2メートルを超える崖を生じるもの（政令第3条第3号）

切土及び盛土で2mを超える崖が生じる



エ 上記のア，イ，ウに該当しないが、切土又は盛土をする土地の面積の合計が500平方メートルを超えるもの（政令第3条第4号）。ただし、「宅地」において行う、現況高から計画高までの高さが概ね50センチメートル以内の切土又は盛土については、「整地」として「切土又は盛土をする土地の面積」から除外することができる。

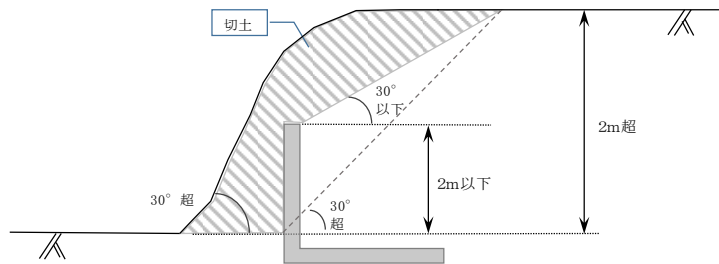
⑩政令第3条第1号から第3号に対する解釈：許可を要する例

次のア～ウは、隣地地権者との調整が調わず、高低差全てを擁壁で処理することができない場合を想定したものである。

原則、後記の⑩にあるような違反状態を生み出すことを将来にわたって防止するため、高低差全てを一体の擁壁で覆わなければならない。

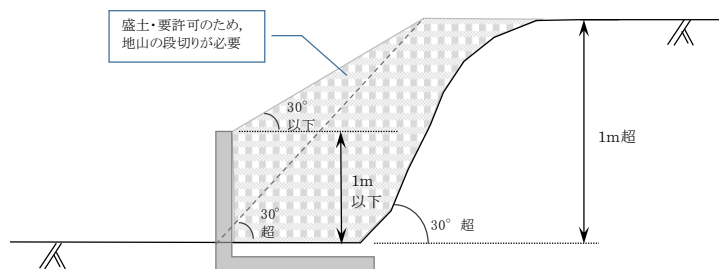
ア 右のパターンは、擁壁の見え高さは2メートル以下だが、高低差全体では切土で2メートルを超え、かつ擁壁の見え下端部から30度を超えるため、許可を要する。

該当するパターン① 切土擁壁2m以下だが、処理する高低差が2mを超えるため
※擁壁つま先からの角度が30度を超える



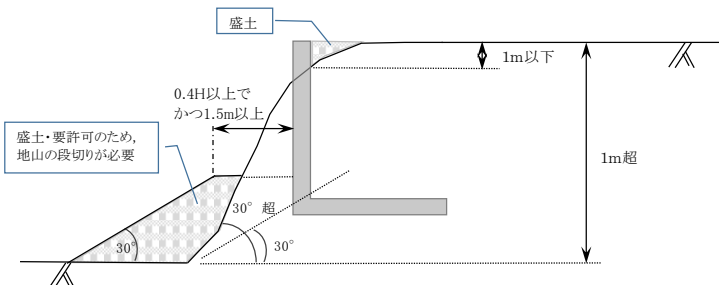
イ 右のパターンは、擁壁の見え高さは1メートル以下だが、高低差全体では盛土で1メートルを超え、かつ擁壁の見え下端部から30度を超えるため、許可を要する。

該当するパターン② 盛土擁壁1m以下だが、処理する高低差が1mを超えるため
※擁壁つま先からの角度が30度を超える



ウ 右のパターンは、擁壁の見え高さは1メートル以下だが、高低差全体では盛土で1メートルを超え、かつ擁壁の見え下端部から30度を超えるため、許可を要する。

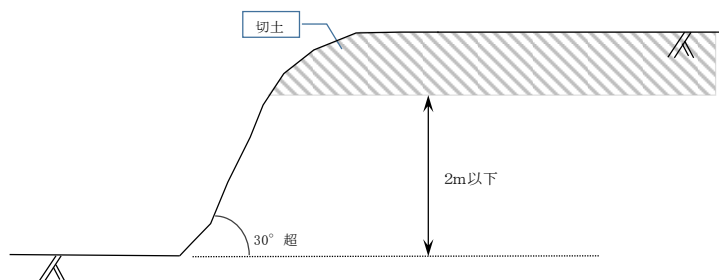
該当するパターン③ 盛土擁壁1m以下だが、処理する高低差が1mを超えるため
※擁壁つま先からの角度が30度を超える



⑨政令第3条第1号から第3号に対する解釈：許可が不要な例

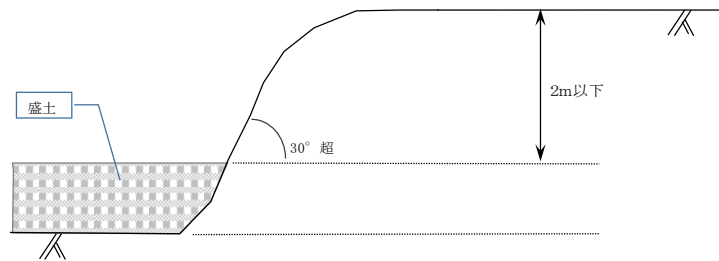
ア 右のパターンは、崖上部を切土し、高低差が2メートル以下となるため、許可を要しない。

該当しないパターン① 切土で2m以下になるため



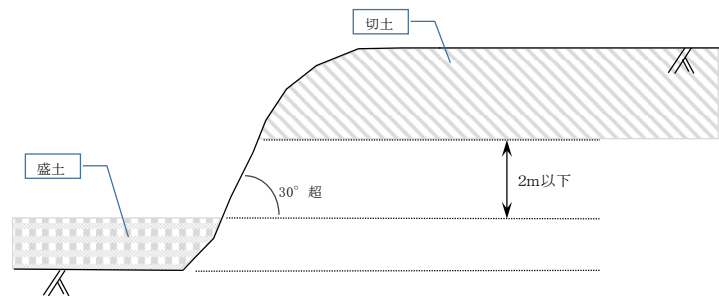
イ 右のパターンは、崖下を盛土し、高低差が2メートル以下である。露出部分が地山であり、切土と同等のため、許可を要しない。

該当しないパターン② 盛土だが、露出部分が地山で2m以下になるため



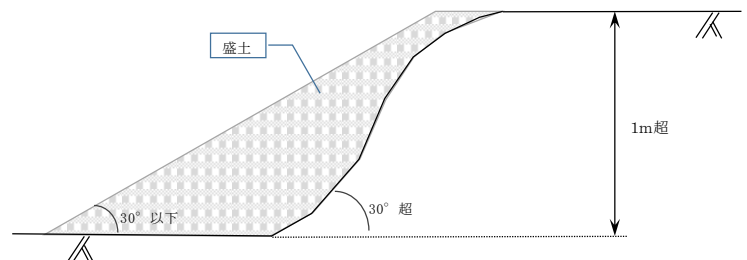
ウ 右のパターンは、崖上を切土し、崖下を盛土した結果、高低差が2メートル以下となる。露出部分が地山であり、切土と同等のため、許可を要しない。

該当しないパターン③ 切土、盛土をして露出部分が地山で2m以下になるため



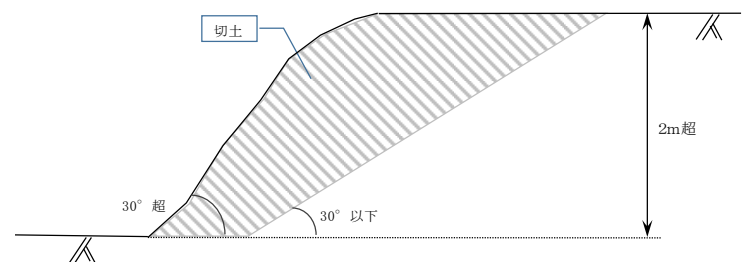
エ 右のパターンは、1メートルを超える高低差があり、かつ「崖」であるが、盛土をすることにより「崖」でなくなるため、許可を要しない。

該当しないパターン④ 盛土で1mを超えるが30°以下になるため



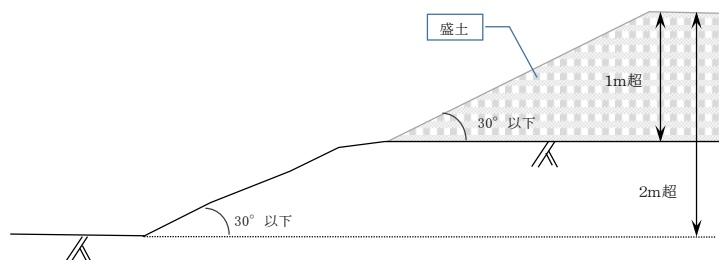
オ 右のパターンは、2メートルを超える高低差があり、かつ「崖」であるが、切土をすることにより「崖」でなくなるため、許可を要しない。

該当しないパターン⑤ 切土で2mを超えるが30°以下になるため



カ 右のパターンは、
「崖」でない自然斜面の上に更に1メートルを超える盛土をし、2メートルを超えるが、それぞれ30度以下のため、許可を要しない。

該当しないパターン⑥ 盛土で1mを超えるが30°以下になるため



⑩ 既存擁壁の築造替えにおける判断基準

ア 擁壁の高さ、構造、位置、擁壁前後の地盤面の高さがそれぞれ既存と変更が生じない場合の築造替えにおいて、擁壁の高さが2メートルを超える場合、本法による許可を要しないが、建築基準法の許可を別途要する。

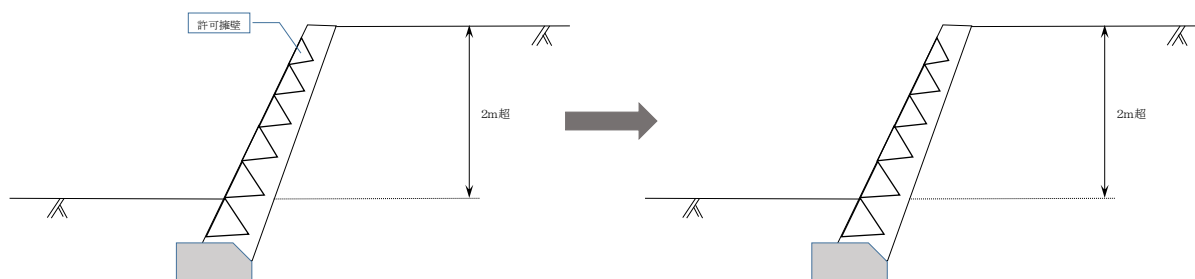
なお、この場合においては、既存擁壁が過去に許可を取得し、検査済みであり、かつその後においても築造時の諸条件と同一でなければならない。

従って、既存構造物が許可を未取得であるコンクリートブロック造等であれば、新規に本法の許可を要することとなる。

また、検査済み後に下記の違反状態としたときは、検査時の状態に戻すか、新規に本法の許可を得て、これら違反状態を解消しなければならない。

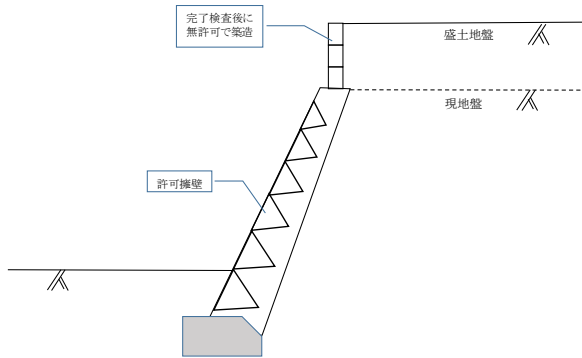
擁壁やり替えパターン① 該当しない・同位置、同形状でのやり替え（建築基準法の工作物申請に該当）

※宅造法に適合しない既存擁壁（CB等）は「ない」として扱う。

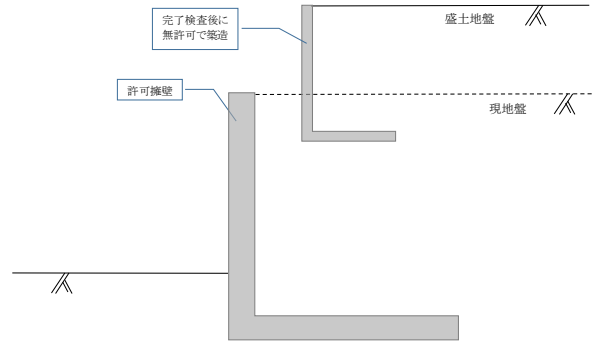


※下記の状態はそれぞれ違反状態である。

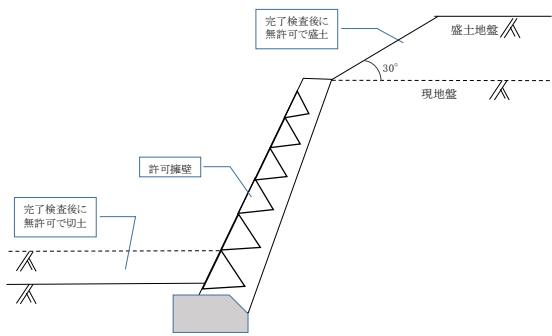
増し積み擁壁の例



2段擁壁の例

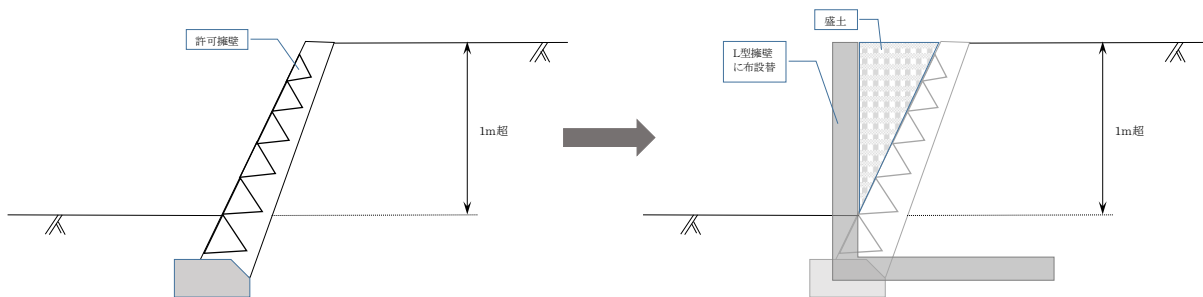


許可後の地盤高の変更



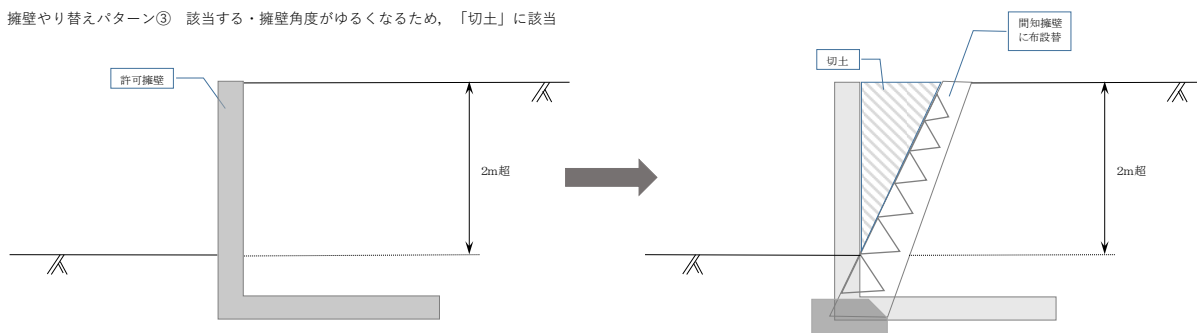
イ 既存擁壁が練積み擁壁等で、L型擁壁等に築造替えする場合には、下図の部分に盛土が生じるため、1メートルを超える場合に本法の許可を要する。

擁壁やり替えパターン② 該当する・擁壁角度が大きくなるため、「盛土」に該当



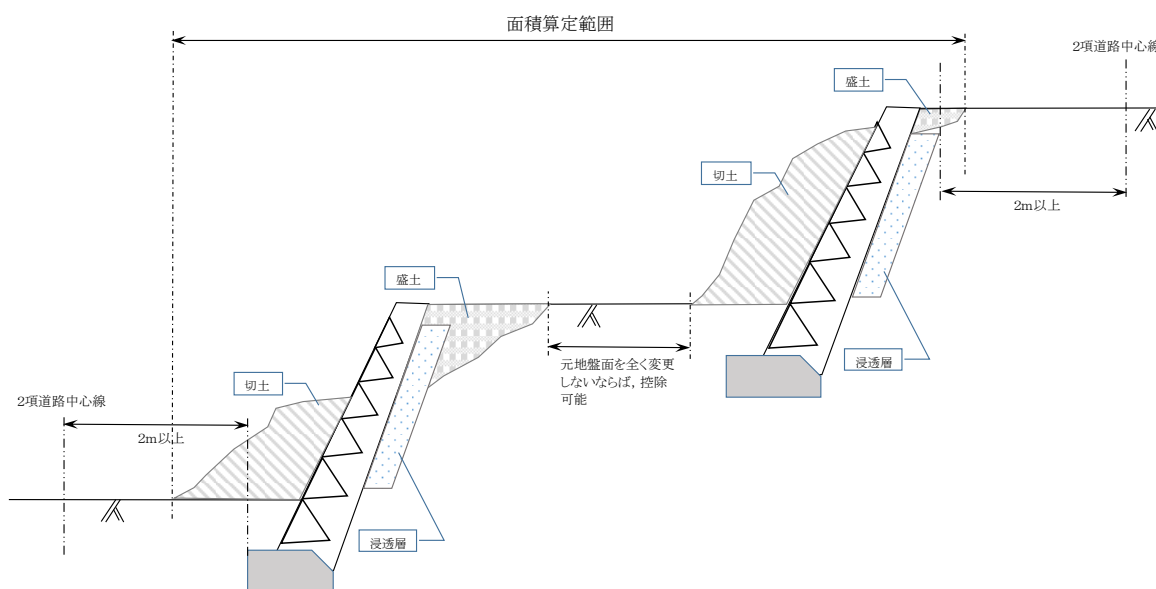
ウ 既存擁壁がL型擁壁等で、練積み擁壁等に築造替えする場合には、下図の部分に切土が生じるため、2メートルを超える場合に本法の許可を要する。

擁壁やり替えパターン③ 該当する・擁壁角度がゆるくなるため、「切土」に該当



⑪（政令第3条第4号関連）

切土又は盛土をする面積は以下のとおりとする。



上記の算定面積が500平方メートルを超える場合には、切土・盛土の高さに係わらず本法の許可が必要となる。

図は、本法による許可のみを要する場合のものであり、開発行為等により道路のセットバックの基準がより大きい場合は、そちらを優先するものとする。

2 擁壁に対する基準

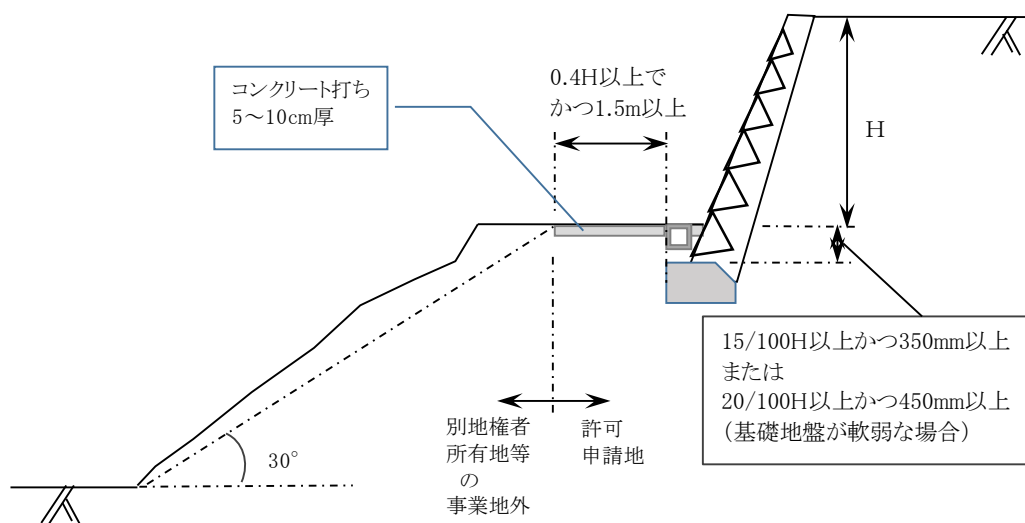
柏市開発行為審査基準 20 頁から 22 頁及び国土交通省の示す宅地防災マニュアルに定められた基準を遵守すること。なお、特に留意すべき例を以下に記す。

①斜面に近接してその上部に新たな擁壁を設置する場合

下図のように、申請地外の斜面上部に擁壁を設置する場合は、崖下端からの 30° ラインより、更に擁壁の高さの 0.4 倍以上かつ 1.5 m 以上後退した箇所に擁壁（基礎前端部）を設置しなければならない。

また、後退した箇所は、コンクリート打ち等により風化侵食の恐れのない状態にしなければならない。

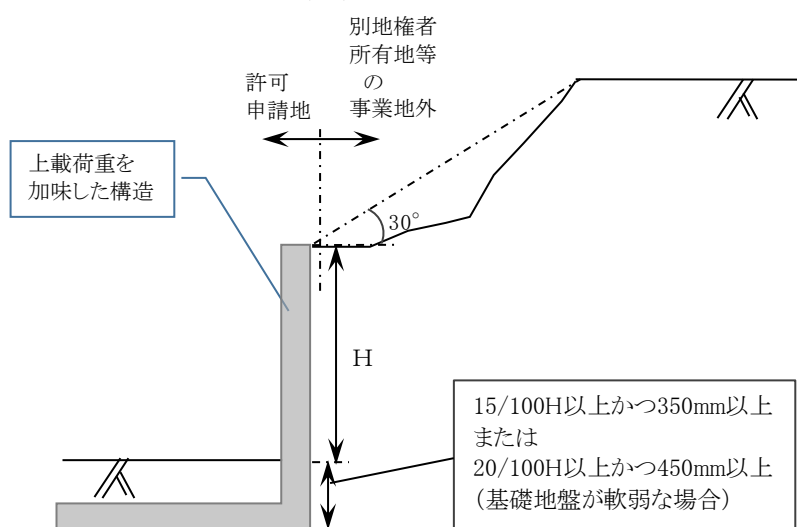
①斜面上に擁壁を設置する場合(例)



②斜面に近接してその下部に新たな擁壁を設置する場合

下図のように、申請地外の斜面下部に擁壁を設置する場合は、崖上から 30° の土圧を想定した構造としなければならない。

②斜面下に擁壁を設置する場合(例)

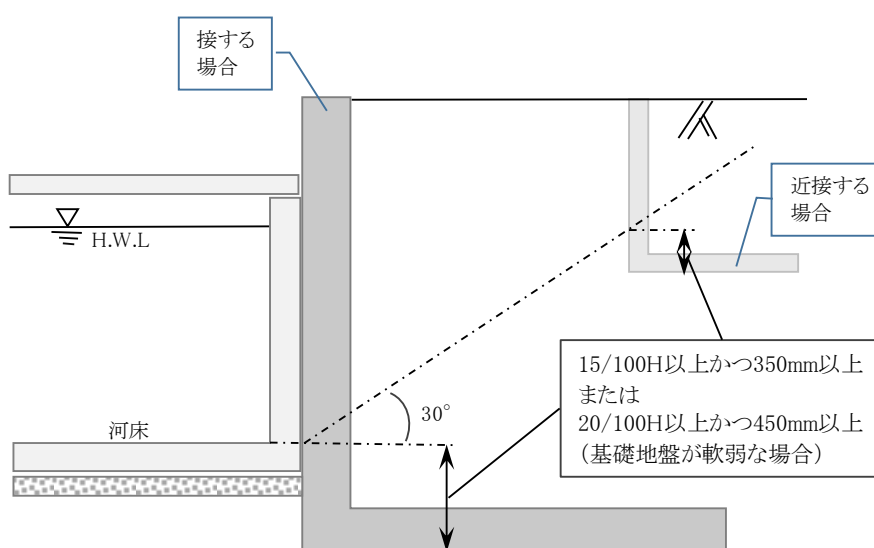


③水路等に接する又は近接する場所に擁壁を設ける場合

下図のように水路等に接する箇所に擁壁を設ける場合は、水路等の河床を崖下の地盤高と見なした構造としなければならない。また、近接する場合は水路境界から30°ラインより下部に必要な根入れ高さを考慮した構造としなければならない。

ただし、水路等の管理者が、擁壁等を要しないと認めた場合にはこの限りでない。

③水路等に接する・近接する場所に設ける擁壁の例



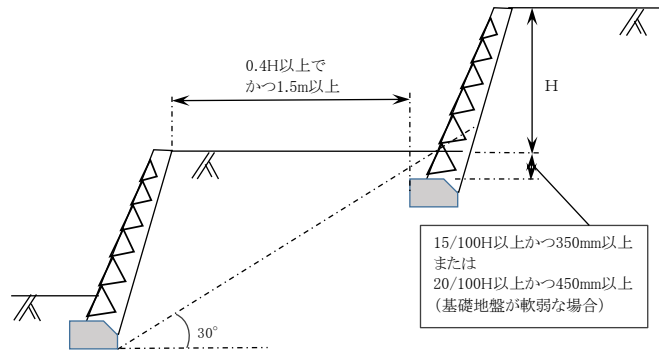
④多段擁壁を設ける場合

右図のように多段擁壁を設ける場合は、一体の崖とならないよう、所定の離隔を設けなければならない。

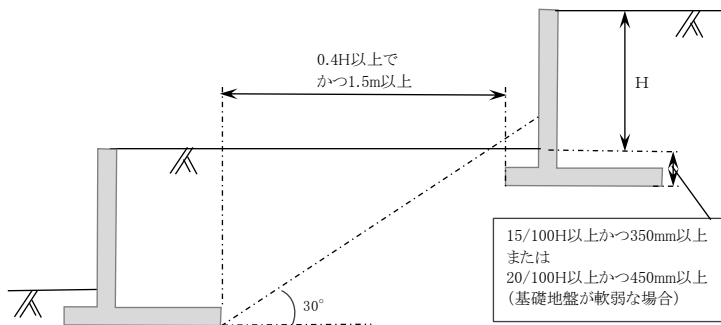
また、下部擁壁の下端からの 30° ラインより上部擁壁の下端が更に深い位置となるように、擁壁を設置しなければならない。

上部と下部の離隔が十分設けられなく、一体の崖となる場合には、一体構造の擁壁を設けるなど、必要な措置を講じなければならない。

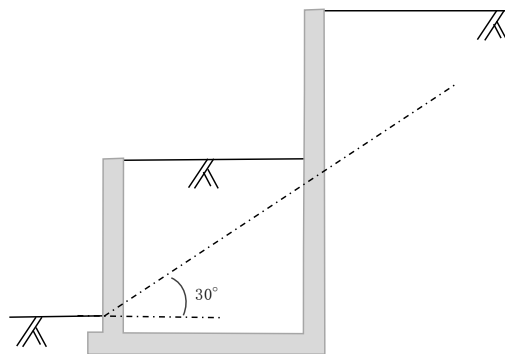
④-1 多段擁壁例（上部・下部共に擁壁を間知石積みで築造する場合）



④-2 多段擁壁例（上部・下部共に擁壁を鉄筋コンクリートで築造する場合）



④-3 一体構造の擁壁例

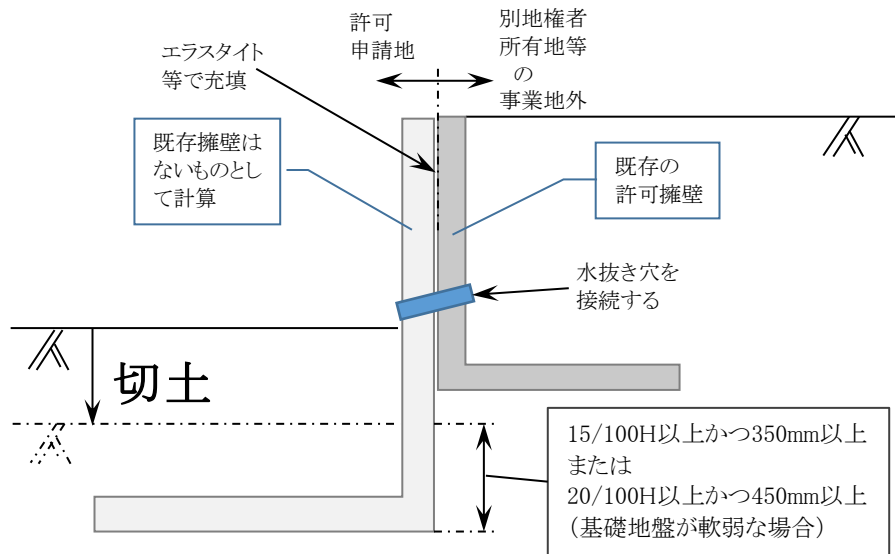


⑤ 既存擁壁の崖下を造成する場合

下図のように既存の許可擁壁の崖下を切土する場合には，既存擁壁築造時の条件と異なることから，新たな擁壁を築造する必要がある。

この場合，崖上の上載荷重を考慮することはもちろん，既存擁壁がない条件下での設計をしなければならない。

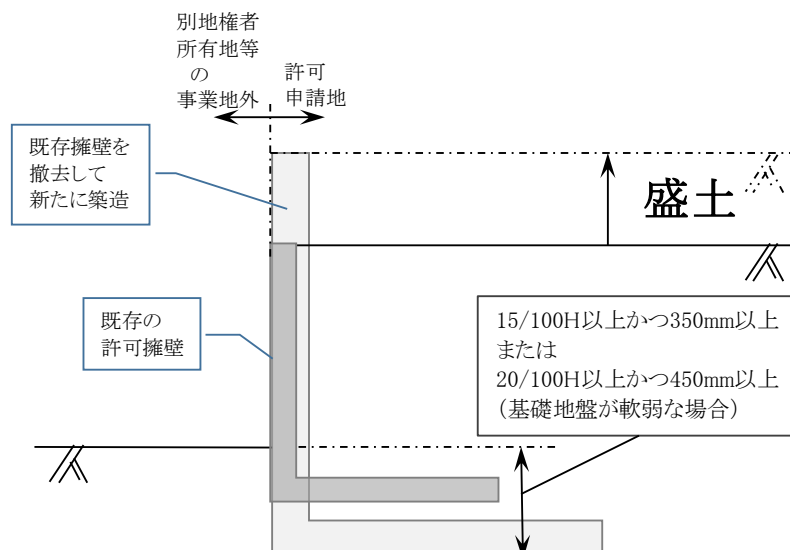
⑤ 既存擁壁の崖下を切土する場合



⑥ 既存擁壁の崖上を造成する場合

下図のように既存の許可擁壁の崖上を盛土する場合には，既存擁壁築造時の条件と異なることから，既存擁壁を撤去し新たな擁壁を築造する必要がある。

⑥ 既存擁壁の崖上を盛土する場合



柏市開発行為審査基準

平成14年 4月 1日 施行

平成15年 10月 15日 改定

平成17年 3月 28日 改定

平成18年 4月 1日 改定

平成19年 4月 2日 改定

平成19年 11月 30日 改定

平成20年 5月 31日 改定

平成22年 10月 15日 改定

平成25年 4月 1日 改定

平成26年 4月 1日 改定

平成28年 5月 2日 改定

平成29年 4月 1日 改定

平成30年 5月 1日 改定

令和元年 5月 10日 改定

令和2年 4月 1日 改定

令和2年 10月 1日 改定

編集 柏市都市部 宅地課

発行 柏市

頒布価格 500円
