

## Ⅱ 宅地造成工事の制限

### 1 宅地造成とは：宅造法第2条

宅地とは、「農地，採草放牧地及び森林並びに道路，公園，河川等の公共の用に供する施設の用に供せられている土地」以外の土地（住宅地，露天資材置場，墓地，駐車場等）をいい，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で，下記3の各号に掲げるもののいずれかに該当するものをいいます。

なお，宅地を宅地以外の土地にするために行うものは，宅地造成の定義から除かれます。

### 2 宅地造成工事規制区域：宅造法第3条

宅造法に基づき許可等を必要とするものは，宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に限られます。この区域は，市長が，宅地造成に伴い災害が生ずるおそれの著しい市街地又は市街地になろうとする土地の区域から指定することとされています。

宅地造成工事規制区域指定状況

宅地造成工事 規制区域指定	指 定 済	未 指 定
対 象 地 域	旧呉市の一部，音戸町の一部，川尻町の一部，安浦町の一部	旧呉市の一部，音戸町の一部，蒲刈町，川尻町の一部，倉橋町，下蒲刈町，豊浜町，安浦町の一部，豊町

※ 宅地造成工事規制区域については，呉市ホームページの呉地理情報マップや都市計画課の窓口に備付けの図書等により確認できます。

### 3 宅地造成工事の許可が必要な工事

宅地造成工事規制区域内において，次の各号のいずれかに該当する宅地造成工事を施行する場合には，宅造法第8条第1項本文の規定に基づき許可が必要となります。

宅造令第3条

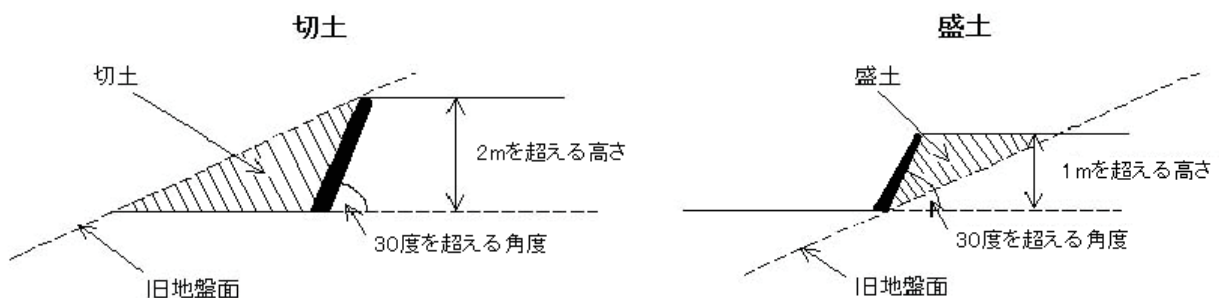
第1号 切土であって，その切土部分に高さが2メートルを超える「崖\*」が生じることとなるもの

第2号 盛土であって，その盛土部分に高さが1メートルを超える「崖\*」が生じることとなるもの

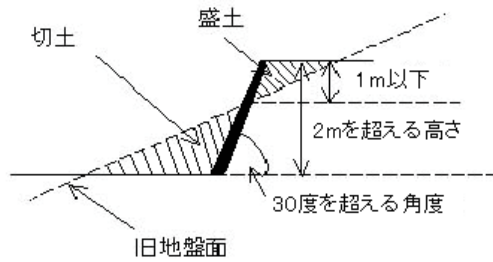
第3号 切土と盛土を同時に行う場合において，盛土部分にできる「崖\*」が1メートル以下であっても，切土と盛土をした部分に2メートルを超える「崖\*」が生じることとなるもの

第4号 第1号から第3号までのいずれにも該当しない切土又は盛土であって，切土又は盛土を行う土地の面積（切盛30センチメートル以下の部分を除く。）が500平方メートルを超えるもの

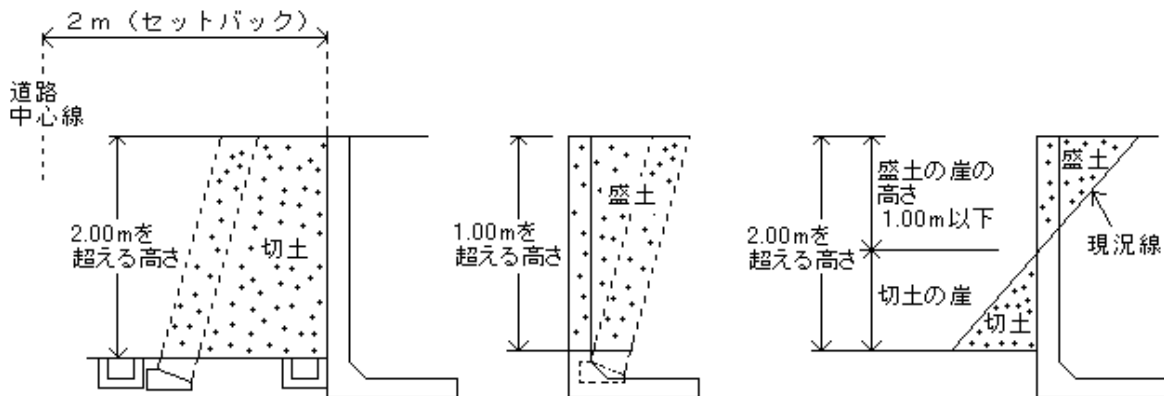
崖： 地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。



## 切土と盛土



許可を必要とする工事例

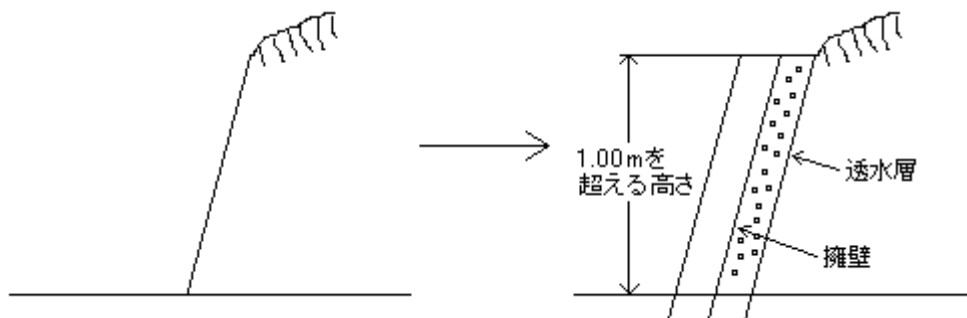


## 4 許可を必要としない工事

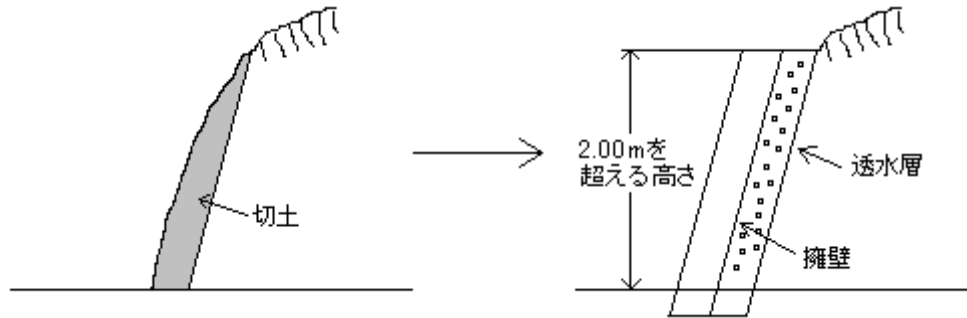
- (1) 既存崖面の補強で、その崖面を最小限に整形する程度の切土を行い擁壁を設置する場合
  - (2) 既存擁壁前面を張り合わせるように補強し、擁壁を設置する場合
  - (3) 既存擁壁の造り替えて、その規模を同じ程度に擁壁を設置する場合
- ※ 上記(1)、(2)及び(3)のいずれかに該当する場合で、当該擁壁の高さが2メートルを超えるときは、建築基準法に基づく工作物の確認申請手続が必要となります。
- ※ なお、許可を必要としない工事であっても、届出が必要となる場合があります。  
(次ページを参照)

許可を必要としない工事例（既存崖を補強する工事）

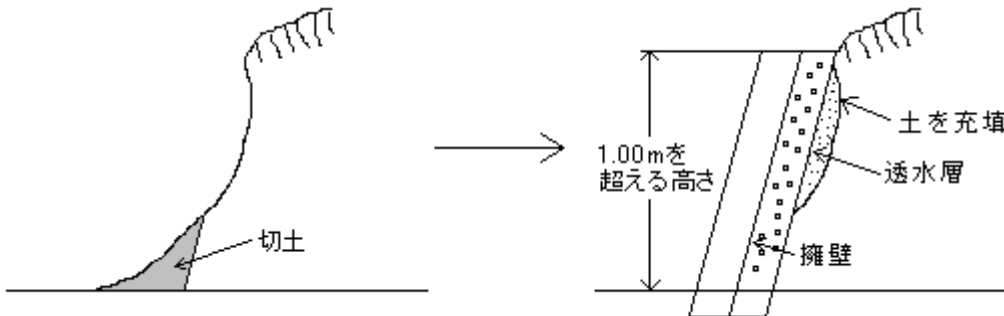
- ・ 擁壁の設置のみを行う場合



- ・切土を行う場合



- ・切土及び土の充填を行う場合



## 5 工事の届出について

宅造法第15条第1項から第3項までの規定に基づき、次に掲げる場合については、届出が必要となります。

- (1) 規制区域指定時：宅造法第15条第1項

宅地造成工事規制区域の指定の際、新たに指定された区域内において宅地造成工事を行っている場合（指定があった日から21日以内）

- (2) 許可不要の工事：宅造法第15条第2項

宅地造成工事規制区域内において、高さ2mを超える擁壁、雨水その他の地表水の排水施設又は地滑り抑止ぐい等の除去工事を行おうとする場合（工事の着手日の14日前まで）。ただし、宅地造成工事の許可若しくは当該変更の許可を受けた場合又は宅造法第12条第2項の規定による軽微な変更の届出をした場合を除く。

- (3) 宅地への転用：宅造法第15条第3項

宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用した場合（転用した日から14日以内）。ただし、宅地造成工事の許可若しくは当該変更の許可を受けた場合又は宅造法第12条第2項の規定による軽微な変更の届出をした場合を除く。

## 6 その他注意事項

- (1) 都計法との関係

宅地造成に関する工事が、都計法第29条の規定に基づく開発許可を要するものである場合には、当該開発許可を受けることにより、宅造法第8条第1項本文の規定に基づく許可は不要となります。【宅造法第8条第1項ただし書】

- (2) 一般事項

ア コンクリートブロック塀に使用されるコンクリート空洞ブロックは、建物には使用が認められますが、土圧のかかる擁壁としての使用は、鉄筋を用いた補強をしたとしても認められません。

イ 宅地造成に関する工事による災害の発生を防止するための措置について、国土交通省が基本的な考え方や具体的な手法等を体系的に取りまとめた「宅地防災マニュアル」を参考にして、宅地造成の計画・設計・施行をしてください。