

宅地造成等規制法のあらまし

1. 目的

宅地造成等規制法は、宅地造成に伴い崖くずれや、土砂流出のおそれが著しい区域を宅地造成工事規制区域（以下「規制区域」という。）として指定し、この区域内で行われる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、市民の生命及び財産の保護を図り、公共の福祉に寄与することを目的としています。

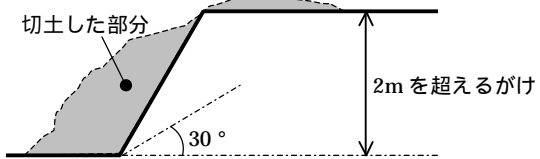
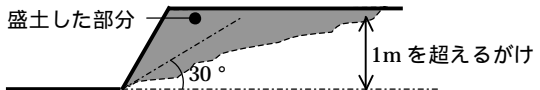
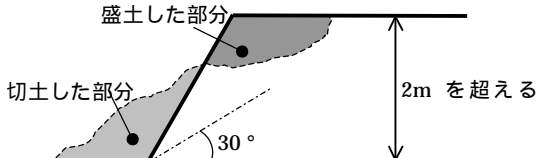
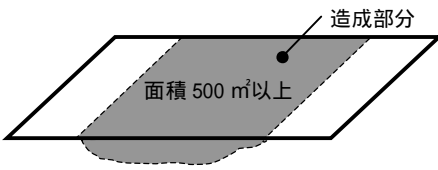
宅地造成 = 宅地以外の土地を宅地とするため、または宅地において行う土地の形状の変更をいう。

宅地 = 一般的にいわれる宅地（建築物の敷地）に限らず、農地、放牧地及び森林並びに道路、公園、河川等公共の用に供する土地以外の土地全般をいう。

2. 許可を要する工事

規制区域内で宅地造成工事（参照）を施行しようとするときは、事前に市長の許可を受けなければなりません。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）による開発許可を受けた宅地造成工事についての許可は不要です。

許可を要する工事内容

<p>切土をした部分が高さ2mを超える崖となるもの</p>	
<p>盛土をした部分が高さ1mを超える崖となるもの</p>	
<p>切土と盛土を同時に行う場合、切土と盛土をした部分が2mを超える崖となるもの</p>	
<p>造成（ ）する部分の面積が500㎡を超えるもの 造成=切土高1m、盛土高50cmを超えるもの</p>	

崖 = 地表面が水平面に対して30°を超える角度をなす土地

3. 届出を要する工事

次に該当する場合は、市長に届け出が必要です。

規制区域指定の際、その区域内で宅地造成工事を施行しているとき。

規制区域内において、次の工事を施行しようとするとき。

ア 高さ2.0mを超える擁壁の全部または一部の除去

イ 雨水その他の表面水排除のための排水施設の全部または一部の除去

規制区域内で、宅地以外の土地について、許可を要する形状変更なく宅地に転用したとき。

許可申請等の手続き

1. 受付

許可申請は、事業計画及び宅地造成等規正法第9条第1項の宅地造成の技術基準ならびに必要な書類を確認の上、土地政策課へ提出してください。

2. 許可申請書について

提出部数は「宅地造成に関する工事の許可申請書」正本1部・副本1部を提出してください。

書類は紙ファイルに綴じ(A4)背表紙をつけてください。

図面は、「添付図面整理要領」に基づき作成してください。

各図面には、整理番号と図書名及び設計者(捺印)を記載してください。

図面が大量となる場合には、図面袋に入れ、整理番号と図書名表を貼付してください。

許可申請の添付書類

許可申請書鑑(正本)

「許可申請書記載例」参照

許可申請書鑑(副本)

工事承諾書

工事施工区域内に他人の所有する土地がある場合。

工事工程表

施工者未定の場合、着手届けに添付してください。

工事施工管理者(現場代理人)届

施工者未定の場合、着手届けに添付してください。

工事施工者が建築業法第4条第1項の規定により登録を受けている者は、これを証明する書類。施工者未定の場合、着手届けに添付してください。

設計者の資格を証明する書類

高さ5mを超える擁壁、1,500㎡を超える(政令第16条)

最終学校の卒業証明書、1級建築士免許証、研修終了証明書、技術士免許証のうち一の写し及び実務経歴書

設計説明書

1,500㎡を超えるもので、市長が必要と認めたもの。

会社の概要

1,500㎡を超えるもので、市長が必要と認めたもの。

添付図面

別紙「添付図面整理要領」による。

擁壁の構造計算書及び盛土の安定計算書等

浜松市開発許可基準の擁壁標準構造図によるもの又は宅地造成等規制法施行規則第5条国土交通大臣が認める認定擁壁は省略することができる。

写真

造成箇所の全景写真(区域を明示)

その他必要とする書類

例:地盤の安全が不明 地盤調査結果及び地盤改良計画書。

3. 変更許可申請について

許可を受けた工事の計画を変更しようとするときは、軽微な変更(造成主、設計者、工事施工者、工事の着手及び完了予定年月日の変更)を除き変更許可を受けなければなりません。

提出部数は「宅地造成工事変更許可申請書」正本1部・副本1部を提出してください。

書類は紙ファイルに綴じ（A4）背表紙をつけてください。

位置図、公図のほか変更に係る図書を当初許可申請の要領に準じて作成してください。

その他必要とする書類 例：変更前後の対照表及び対照図

4. 許可申請の手数料について

- (1) 許可申請書鑑の切土・盛土をする面積（6イ欄）に応じた「表 - 1」の手数料額の市証紙を貼付して提出してください。

表 - 1 許可申請手数料

切土・盛土をする面積	手数料額	切土・盛土をする面積	手数料額
500 m ² 未満	12,000 円	10,000 ~ 20,000 m ² 未満	110,000 円
500 ~ 1,000 m ² 未満	21,000 円	20,000 ~ 40,000 m ² 未満	170,000 円
1,000 ~ 2,000 m ² 未満	31,000 円	40,000 ~ 70,000 m ² 未満	250,000 円
2,000 ~ 5,000 m ² 未満	47,000 円	70,000 ~ 100,000 m ² 未満	340,000 円
5,000 ~ 10,000 m ² 未満	67,000 円	100,000 m ² を超える	420,000 円

- (2) 変更許可申請をする場合は、変更内容に応じた「表 - 2」の手数料額の市証紙を添付して提出してください。

表 - 2 変更許可申請手数料

変更内容	手数料の額
	1 件につき次の額を合算した額。 ただし、その額が 420,000 円を超えるときは、420,000 円。
ア 工事に関する設計の変更 (イのみに該当する場合を除く。)	表 1 に規定する額 × 1 / 10 (イに規定する変更がなく、切土及び盛土をする面積の縮小を伴う場合は、縮小後の面積に応じた表 1 に規定する額 × 1 / 10)
イ 切土及び盛土をする新たな土地を編入することに伴う変更	新たに編入される土地の面積に応じた表 1 に規定する額。
ウ その他の変更	10,000 円

5. その他の申請、届け出について

- (1) 着手届（1部提出）

許可を受けた工事に着手するときは、許可標識を工事現場に掲示し、その写真と合わせて速やかに届け出てください。

- (2) 宅地造成工事変更届（2部提出）

許可を受けた工事について、次の変更しようとするときは軽微な変更として、変更に関する書類を添付のうえ遅滞なく届け出てください。

- ・ 造成主、設計者または工事施行者の変更
- ・ 着手予定年月日または完了予定年月日の変更

- (3) 宅地造成に関する工事の完了検査申請書（1部提出）

許可を受けた工事が完了した場合は、申請書に工事の写真を添付して申請してください。

写真は、別紙「擁壁工事施工写真撮影要領」に基づいて撮影し、擁壁タイプ毎に整理してく

ださい。

- (4) 宅地造成等規制法の規定に適合していることの証明申請書（2部提出）

許可を受けた敷地で、工事の完了検査合格の通知を受ける前に、建築基準法に基づく建築確認申請を行う場合は、この適合証明書が必要になります。

- (5) 工事中止・再開・廃止届（1部提出）

許可を請けた工事を中止、中止した工事を再開、工事を廃止しようとする場合は、工事の中止・再開・廃止届けを提出してください。

- (6) 許可を要しない工事の届出（1部提出）

規制区域指定の際、その区域内で宅地造成工事を施行しているときは、指定の日から21日以内に届け出てください。（施行規則：様式第五）

規制区域内において、次の工事を施行しようとするときは、着工する14日前までに届け出てください。（施行規則：様式第六）

ア 高さ2.0mを超える擁壁の全部または一部の除去

イ 雨水その他の表面水排除のための排水施設の全部または一部の除去

規制区域内の宅地以外の土地について、許可を要する形状変更なく宅地に転用したときは、14日以内に届け出てください。（施行規則：様式第七）

- (7) 届出事項変更届（1部提出）

(6)の ア及び イ の届け出の内容を変更する場合、届け出てください。

添付図面整理要領

図面の種類	縮尺	明示する事項	備考
位置図	1/2,500	1.方位 2.申請地 3.道路、河川など目標となるもの	浜松市発行の地形図を使用すること。 申請地を着色すること。
公図		1.方位 2.申請地 3.地番・地目・所有者名	浜松市または法務局発行のもの 河川は青・道路は赤に着色すること
現況平面図	1/500 以上	1.方位 2.申請地 3.目標となる建物・地形 4.標高差 2m の等高線及び BM の位置と高さ 5.隣接地の建築物 6.現況断面図の位置と対照記号	小規模な工事の場合は計画平面図と兼用可
現況断面図	1/500 以上	1.測点番号（現況平面図と照合記号） 2.現況地盤及び土質の種別 3.法面の勾配・長さ・状況 4.現況工作物の位置・高さ・構造・寸法 5.隣接地の建物	小規模な造成工事の場合は計画断面図と兼用可
計画平面図	1/500 以上	1.方位 2.申請地 3.標高差 2m の等高線及び BM の位置と高さ 4.切土・盛土の着色表示 5.各区画の計画高・道路主要点の高さ 6.法面・擁壁・埋蔵構造物・排水施設の位置・種類・寸法。（断面図、構造図との照合記号） 7.道路の名称・幅員・勾配・曲線半径 8.隣接地の構造物、建築物及び敷地の高さ 9.計画断面図の位置と対照記号	
計画断面図	1/500 以上	1.測点番号（計画平面図と対照） 2.切土・盛土の着色表示 3.計画地盤及び土質種別 4.法面・擁壁・埋蔵構造物・排水施設の位置・種類・寸法。（断面図、構造図との対照記号） 5.隣接地の建築物	区域外（取り合い部）の地形も含んだもの。 特に周囲に既存擁壁、建築物等がある場合は、必要に応じて、別途詳細のわかる図面を作成

排水計画 平面図	1/500 以上	1.排水施設の位置・種類・勾配・延長・吐水口の位置 2.場内外の集水状況を示す流水方向 3.集水系統のブロック分け 4.放流先の排水路の断面 5.構造図との対照記号	
擁壁 詳細平面図	-	練積造擁壁の表示方法 全体高・根入深さ・見かけ高・天端幅・勾配 基礎寸法・配筋 地業寸法・使用材の種類 石材寸法・使用材の種類 裏込コンクリートの品種・寸法（上下端部） 浸透層の位置・寸法・使用材の種類 水抜き穴の寸法・構造・ピッチ 擁壁前後の地盤 土羽の勾配・寸法・仕上方法 鉄筋コンクリート造擁壁の表示方法 全体高・根入深さ・見かけ高・底板寸法・ 躯体幅 地業寸法・使用材の種類 使用コンクリートの品種 鉄筋寸法・かぶり寸法 配筋図 浸透層の位置・寸法・使用材の種類 水抜き穴の寸法・構造・ピッチ 伸縮目地の位置・寸法 屈曲部の寸法・配筋 擁壁前後の地盤 土羽の勾配・寸法・仕上方法 無筋コンクリート造擁壁の表示方法 上記に準ずる。	
排水施設 詳細構造図	-	1.排水施設の種類・材質・形状・内法寸法・勾配	

擁壁工事施工写真撮影要領

完了検査申請時に提出してください。(検査終了後返却いたします。)

各擁壁毎に写真を撮影してください。

< R C 造擁壁 >

段 階		撮影ポイント
着手前		・ 全景 (展開 ・ がけ上部)
床堀、地業	地盤転圧時	
	栗石 (砕石) 布設時	・ 布設厚が判るもの
	捨コン打設時	・ 打設厚が判るもの
底板	配筋時	・ 配筋ピッチが判るもの
	コンクリート打設時	・ 底板厚が判るもの
背板 コーナー部	配筋時	・ 配筋ピッチが判るもの
	型枠設置時	・ 壁厚が判るもの ・ かぶり厚が判るもの
型枠脱型		・ 擁壁全体とその高さが判るもの ・ 擁壁裏側仕上がり判るもの ・ 水抜孔の吸出防止材などの設置が判るもの
裏込め		・ 裏込め底部止水コンクリート厚が判るもの ・ 裏込め材・厚さが判るもの ・ 3段階 (底近く・中・頭近く) に分けて施工時の写真 (3 m 以下は 2 段階) ・ 透水マットの場合は、全面貼りの状態が判るもの。
土埋戻し	埋戻転圧時	・ 3 0 cm 毎の施工時の写真 転圧状況が判るもの。
完成		・ 全景

< 練積擁壁 >

段 階		撮影ポイント
着手前		・ 全景 (展開 ・ がけ上部)
床堀、地業	地盤転圧時	
	栗石 (砕石) 布設時	・ 布設厚が判るもの
	捨コン打設時	・ 打設厚が判るもの
基礎	配筋時	・ 配筋ピッチが判るもの
	コンクリート打設時	・ 基礎寸法が判るもの
積上げ 裏込め		・ 裏込め底部止水コンクリート厚が判るもの ・ 裏コンクリート厚、裏込め材・厚さが判るもの ・ 3段階 (底近く・中・頭近く) に分けて施工時の写真 (3 m 以下は 2 段階) ・ 水抜き管・水抜孔の吸出防止材などの設置が判るもの
土埋戻し	埋戻転圧時	・ 3 0 cm 毎の施工時の写真 転厚状況が判るもの。
完成		・ 全景

擁壁施工時の留意点

【排水施設】

擁壁には、内径 75mm 以上の耐水材料による水抜孔を壁面 3 m²あたり 1 個所以上設けること。
水抜孔は、擁壁下部地盤近く及び湧水等のある個所に重点的に配置すること。
擁壁下部地盤面付近に水抜孔を設ける場合には土が水抜孔をふさがないように設けること。
水抜孔は、排水方向に適当な勾配を取ること。
水抜孔は、吸出防止材などを設置し砂利、砂、背面土等が流出しないように配慮すること。
擁壁の裏面には、栗石等により透水層を設けること。

【伸縮目地】

擁壁には、20m 以内ごと（重力式擁壁においては 10m 以内）に伸縮目地を設けること。
擁壁屈曲部付近に伸縮目地を設置する場合は、隅角部から 2m かつ擁壁の高さ程度の距離において設置すること。（図 1 参照）

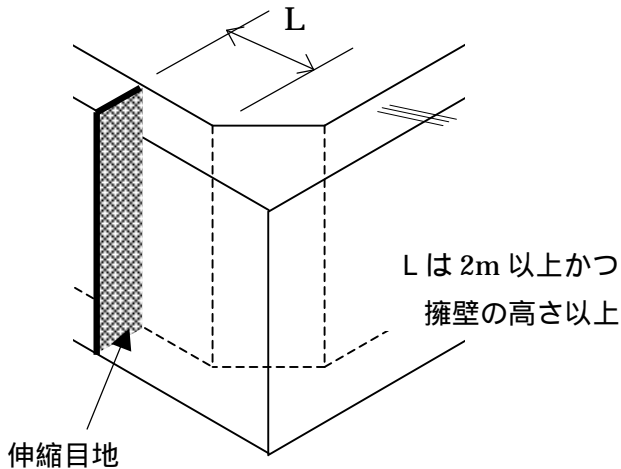
【化粧目地】

・擁壁に化粧目地を施した場合の擁壁厚さは、化粧目地底部からの厚さとする。（図 2 参照）

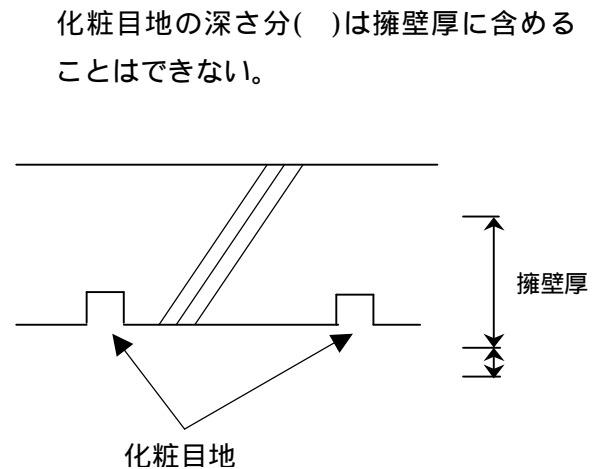
【屈曲部の補強】

・高さ 2m 以上の擁壁において、擁壁が屈曲（屈曲角 60° ~ 120°）する個所は、隅角部を補強すること。（図 3 参照）

< 図 1 > 屈曲部付近の伸縮目地の設置

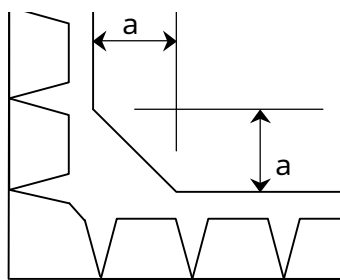


< 図 2 > 化粧目地設置時の擁壁厚



< 図 3 > 屈曲部の補強

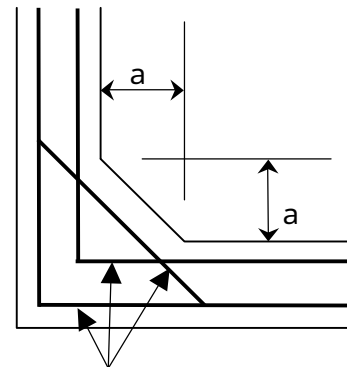
【練積み造擁壁の場合】



擁壁の高さが 3m 以下のとき a=50cm

擁壁の高さが 3m 以上のとき a=60cm

【鉄筋コンクリート造擁壁の場合】



鉄筋(擁壁の配筋に準じて配筋すること)

正

宅地造成に関する工事の許可申請書

宅地造成等規制法第8条第1項の規定による許可を申請します。		手数料欄		
年 月 日 浜松市長 鈴木 康友 様		申請を第三者に委託するときは受任者の氏名を記載し、委任状(1通)を添付して下さい。		
代理人		納付する		
申請者 氏名 浜松 太郎				
1	造成主住所氏名	住所 浜松市中区元城町 100 氏名 浜松 花子	053(454)1111	
2	設計者住所氏名	住所 浜松市中区田町 200 氏名 浜松 二郎	053(454)2222	
3	工事施行者住所氏名	住所 浜松市中区連尺町 300 氏名 浜松 三郎	053(454)3333	
4	宅地の所在及び地番	浜松市中区和合町 123456789 - 987654321		
5	宅地の面積	11,087 平方メートル		
工 事 の 概 要	イ 切土又は盛土をする土地の面積	平方メートル・立方メートルの端数は切り上げて下さい		
		8,188 平方メートル		
	ロ 切土又は盛土の土量	切土	3,800 立方メートル	
		盛土	5,760 立方メートル	
	ハ 擁 壁	番号	構造	高さ
		1	RC造L型擁壁	6.0~9.0メートル
		2	練積擁壁	4.0~5.0
	ニ 排水施設	番号	種類	内のり寸法
		A	現場打ちU型側溝	30×30センチメートル
		B	横断暗渠	20×20
ホ	がけ面の保護の方法	土羽法面部は種子吹付け。等の擁壁以外の保護方法を記入		
ヘ	工事中の危害防止のための措置	工事中の法面保護、土砂・雨水の流出防止、工事車両の出入公道側の作業による交通事故の防止の方策を記入。		
ト	その他の措置	図面5の 部は ×工法により地盤改良を行なう。等		
チ	工事着手予定年月日	平成 17 年 7 月 20 日		
リ	工事完了予定年月日	平成 17 年 10 月 11 日		
ヌ	工程の概要	別添工程表のとおり		
7	その他必要な事項	道路占用については、許可済み。		
受付印		決裁欄		
他法令による許可や協議状況等を記入		記入例 『シートにて法面保護を行い、土砂の流出を防止する。』 『土のう等を設置し区域外への土砂・雨水の流出を防止する』 『土俵えん堤仮排水施設を設け、土砂流出を防止する。』 『工事車両の出入口には交通誘導員を設置し、周囲の交通安全に配慮する。』 『工事区域外周に仮囲いを設置し、第三者への災害を防止します。』		
		擁壁のみの場合 『上記擁壁で保護。』		