

第1章 宅地造成許可制度の概要

1 宅地造成等規制法の目的（法第1条）

宅地造成等規制法（昭和36年11月7日法律第191号。以下、「法」という。）は、宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行なうことにより、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。

2 宅地造成等規制法による許可（法第8条第1項、法第11条、法第12条第1項）

造成主は、宅地造成工事規制区域（以下「規制区域」という。）内において宅地造成に関する工事を行なうときは、工事に着手する前に、市長の許可を受けなければなりません。

ただし、都市計画法第29条の規定による開発許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した宅地造成に関する工事については、許可を受ける必要はありません。

また、国又は都道府県（指定都市又は中核市の区域内においては、それぞれ指定都市又は中核市を含む。）が宅地造成工事規制区域内において宅地造成に関する工事を行うときは、市長の許可に代えて、市長との協議が成立することが必要です。

3 用語の定義等

（1）宅地（法第2条第1号）

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の用に供する施設の用に供せられている土地（下表参照）以外の土地」をいいます。このため、土地利用を問わず、法の規定により除外された土地以外は、全て「宅地」として取扱います。

種 別	備 考
農地、採草放牧地	農地法第2条第1項に規定する農地、採草放牧地（家庭菜園は除く。） 農地、採草放牧地を利用する上で欠くことの出来ない農道、農業用排水施設
森林	森林法第2条第1項に規定する森林
道路	道路法第2条第1項に規定する道路
公園	都市公園法による公園、国又は地方公共団体が管理する公園、自然公園法による公園事業として行われる施設
河川	河川法が適用され若しくは準用される河川、その他公共の利害に関係のある河川
砂防設備	砂防法による砂防設備
地すべり防止施設	地すべり等防止法による地すべり防止施設
海岸保全施設	海岸法による海岸保全施設
港湾施設	港湾法による港湾施設
飛行場 航空保安施設	航空法による飛行場及び航空保安施設（公共の用に供されているものに限る。）
鉄道、軌道、索道又は無軌条電車の用に供する施設	鉄道事業法、軌道法が適用され又は準用されるこれらの事業に供される施設 （鉄道事業法第39条の規定による専用鉄道は除く。）
学校、運動場、墓地 緑地、広場、水道及び下水道	国又は地方公共団体が管理するもの

(2) 宅地造成（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。）」をいいます。

（※P5「許可を必要とする工事」参照）

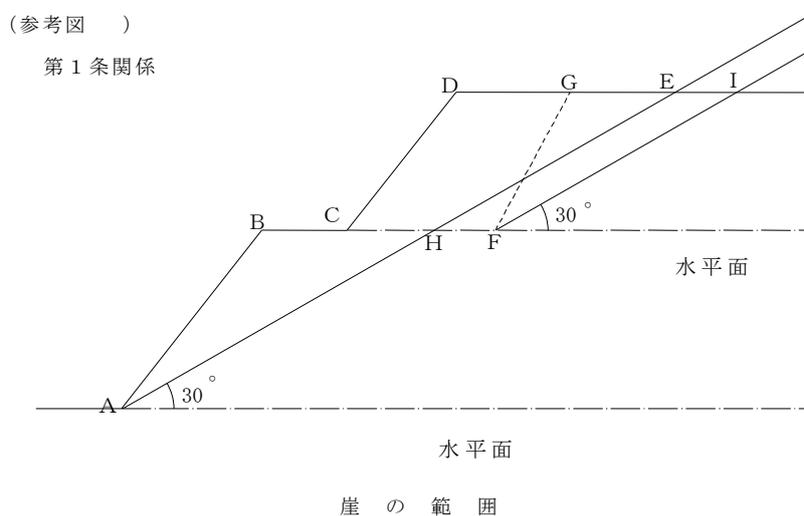
(3) 崖（令第1条第2項）

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います。

また、崖面の水平面に対する角度を「崖の勾配」といいます。（令第1条第3項）

(4) 一体の崖（令第1条第4項）

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しみなします。（下図参照）



この図で、ABCDEで囲まれる部分は、一体の崖とみなされ、AからDまでの高さが崖の高さとなり、ABCFGで囲まれる部分は、一体の崖とみなされず、ABCHとFG EIとは別々の崖とみなされ、AからBまで、FからGまでの各々の高さが崖の高さとなります。

(5) 災害（法第2条第3号）

「災害」とは、崖崩れ又は土砂の流出による災害をいいます。

(6) 設計（法第2条第4号）

「設計」とは、その者の責任において、設計図書（宅地造成に関する工事を実施するために必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）を作成することをいいます。「その者の責任において、設計図書を作成する。」とは、設計図書のすべてをその者が自らの筆で書くということではなく、設計をしたことによって生ずる責任を自らが負うことを明らかにするということであり、責任の主体であることを明らかにすれば、自らが設計したことになるということです。

(7) 造成主（法第2条第5号）

「造成主」とは、宅地造成に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいいます。「自らその工事をする者」とは、単なる工事従事者ではなく、土地の所有者等が直接労務者等を雇用して工事を行う場合の雇用主であり土地の所有者等である者です。

(8) 工事施行者（法第2条第6号）

「工事施行者」とは、宅地造成に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいいます。「請負人」とは、元請負人であって、下請負人は含まれません。自ら工事をする場合には、造成主であると同時に工事施行者でもあります。

(9) 工事管理者（条例第3条第2項）

「工事管理者」とは、工事が設計図書のとおりに行われるように工事を管理する者をいいます。

(10) 造成宅地（法第2条第7号）

「造成宅地」とは、宅地造成に関する工事が施行された宅地をいいます。

(11) 造成宅地防災区域（法第20条第1項）

宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地（これに附帯する道路その他の土地を含み、宅地造成工事規制区域内の土地を除く。）の区域であって政令で定める基準に該当するものを、造成宅地防災区域として市長が指定するものです。

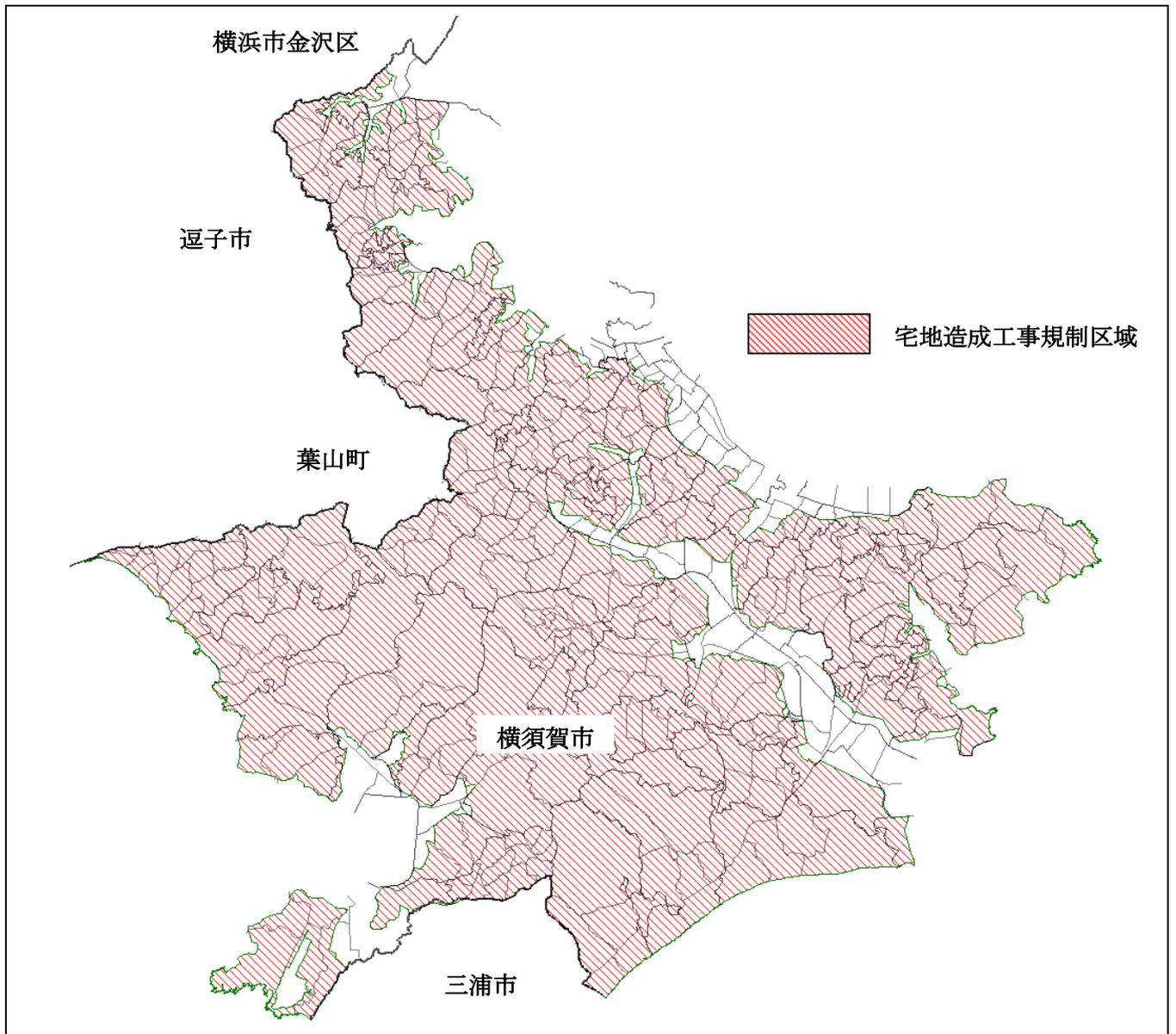
横須賀市では、造成宅地の存する土地が、既に宅地造成工事規制区域に含まれているため、造成宅地防災区域の指定個所は有りません。

4 宅地造成工事規制区域（法第3条第1項）

宅地造成に伴い災害が発生するおそれ大きい市街地又は市街地に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市長が指定したものです。

横須賀市の規制区域は、昭和37年6月23日建設省告示第1472号（昭和37年7月13日発効）をもって指定され、横須賀市告示第41号（平成13年3月30日）で本市による指定区域となりました。その面積は7,746ヘクタール（平成27年3月10日区域一部改正）で市域の約80%にあたります。（別図参照）

宅地造成工事規制区域の確認については、本参考図及び本市のホームページ「わが街ガイド」（地図検索）さらに詳細については、横須賀市宅地造成工事規制区域図（縮尺1/2,500）で確認のうえ計画してください。



宅地造成工事規制区域の変遷

S37. 7. 13	宅地造成工事規制区域の指定（建設省告示第 1472 号 S37.6.23 公布）
H13. 4. 1	横須賀市が中核市へ移行
H13. 4. 1	宅地造成工事規制区域の指定（横須賀市告示第 41 号 H13.3.30 公布）
H15. 4. 1	住居表示の実施に伴い「阿部倉町」を「阿部倉」に改正
H16. 10. 23	住居表示の実施に伴い「鷹取町」を「鷹取」に改正
H18. 1. 28	住居表示の実施に伴い「佐島」を「佐島、佐島の丘」に改正
H18. 10. 28	住居表示の実施に伴い「浦賀町」を「浦賀」に改正
H19. 10. 27	住居表示の実施に伴い「西浦賀町」を「西浦賀」に改正
H20. 10. 25	住居表示の実施に伴い「東浦賀町」を「東浦賀」に改正
H26. 9. 5	久里浜 3 丁目地内の区域見直しに伴い宅地造成工事規制区域の全部改正（横須賀市告示第 169 号）
H27. 3. 10	船越 7 丁目及び浦郷町 1 丁目地内の区域見直しに伴い宅地造成工事規制区域の一部改正 (横須賀市告示第 46 号)

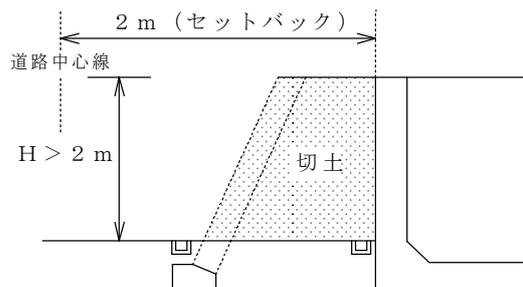
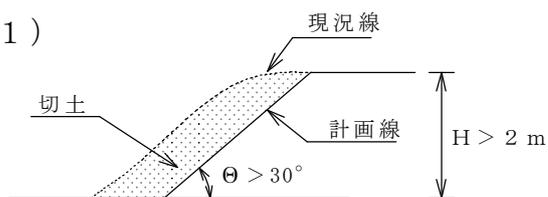
5 許可を必要とする工事

許可を必要とする土地の形質の変更とは、次のとおりです。(令第3条)

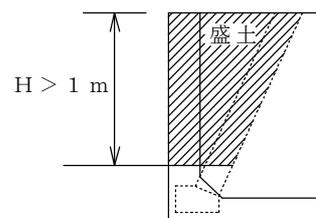
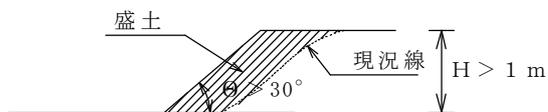
- (1) 切土であって、高さが2メートルを超える「崖」を生ずることとなるもの。
 - (2) 盛土であって、高さが1メートルを超える「崖」を生ずることとなるもの。
 - (3) 切土と盛土を同時にすることによって、盛土部に高さが1メートル以下の「崖」を生じ、切土と盛土をした全体部分に高さが2メートルを超える「崖」を生ずることとなるもの。
 - (4) 上記(1)、(2)、(3)に該当しない行為で、切土又は盛土をする土地の面積が500平方メートルを超えるもの。
- ※本市の取扱いとして、切土若しくは盛土又は一体的な切土及び盛土で、その行為の高さが30センチメートル以下のものについては、切土又は盛土をする土地の面積には算入しないものとします。

許可を必要とする工事例

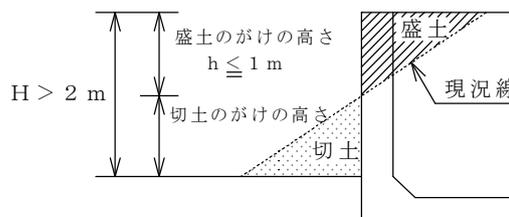
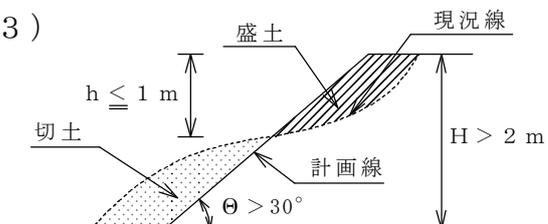
(1)



(2)



(3)



6 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正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、その規模と同じ程度に擁壁を設置する場合。

※上記の(1)、(2)、(3)の場合で高さが2メートルを超える場合は建築基準法に基づく工
作物の確認申請が必要となります。

許可を必要としない工事例

