

－ 宅地造成等規制法 －

宅地造成工事の実務の手引

春日井市まちづくり推進部建築指導課

宅地造成工事規制区域内で宅地造成を行う際には、市長の許可が必要です。

1 宅地造成等規制法の目的	1
2 宅地造成の定義	1
3 宅地造成工事規制区域	2
4 宅地造成に関する工事の許可	3
5 宅地造成工事の技術的基準	3
6 工事記録写真	6
7 中間検査	7
8 工事完了検査	7

1 宅地造成等規制法の目的

宅地造成等規制法は、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ます。

2 宅地造成の定義

宅地造成等規制法にいう宅地造成とは、宅地（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以外の土地）以外の土地を宅地にするため、または宅地において行なう土地の形質の変更で次のものをいいます。

- (1) 切土の場合で、高さが2 mを超える崖ができるもの。
- (2) 盛土の場合で、高さが1 mを超える崖ができるもの。
- (3) 切土と盛土を同時に行う場合で、盛土部分に1 m以下の崖ができ、かつ、切土と盛土をあわせて2 mを越える崖ができるもの。

(4) 切土又は盛土を行う土地の面積が500㎡を超えるもの。

※ 崖とは、地表面が水平面に対して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)以外のものをいいます。

3 宅地造成工事規制区域

宅地造成等規制法に基づき許可等を必要とするのは、宅地造成工事規制区域内において行なわれる宅地造成に限られます。

町 名	字 名
東山	東山、平橋（東名高速道路の南西を除く）、1～5丁目
大泉寺	石仏、大池下、社下
出川	大平、前平、1丁目の一部
不二ガ丘	1～3丁目
松本	嶋原、大平、宮下（県道内津・勝川線以東を除く）
東神明	猪ノ洞、下新田、西ノ宮、山ノ田、西ノ平、字名なし
上野	上り立、巾、字名なし
坂下	5丁目（市道坂下・細野線以南を除く）、6丁目、7丁目
神屋	長坂、焼山、細口、引沢、海道、御手洗、大内、段ノ上、熊野上、地福、宮ノ上
明知	頓明、畔知洞、尼ヶ洞、東厚金、東追分、富士新田、上ノ田、西之洞
西尾	イモジ洞、白川、欠ノ下、岩ヶ根、駒返り、前新田
内津	清水、下町、中町、上町、北山、南山
廻間	神谷、中屋敷、浦屋敷、大洞、神屋洞、明知洞、下乱林、高森、奥山、大谷、馬不入、寺木、堂頭山
庄名	山之田
白山	1丁目（川の東側）、8丁目の一部、9丁目
高座	高蔵林、岩成
高蔵寺町	北3丁目の一部、北4丁目の一部
玉野	北山、東谷
玉野台	1～3丁目
木附	隠山、押沢、塚穴、上平、堂ヲ須、鎌芝、午新田、六戸
外之原	向エ田、西屋敷、坂之下、西手、山畑、才蔵、前田、小木道
細野	大久手、半之木、柳

藤山台	1～10丁目
高森台	1～10丁目
石尾台	1～6丁目
中央台	1～8丁目
岩成台	1～10丁目
押沢台	1～7丁目
高座台	1～5丁目

※ 一部については、建築指導課でご確認ください。

※ 東名高速道路の西側には宅地造成工事規制区域はありません。

4 宅地造成に関する工事の許可

宅地造成に関する工事に着手する前に造成主は市長の許可を受けなければなりません。また、工事の内容に変更が生じた場合は、変更許可又は変更届が必要です。ただし、都市計画法第29条の許可を受けて行われる宅地造成に関する工事については、この限りではありません。

5 宅地造成工事の技術的基準

宅地造成工事規制区域内において行なわれる宅地造成に関する工事は、政令で定める技術的基準に従い、擁壁又は排水施設の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講じられたものでなければなりません。

(1) 地盤の安全（令第5条）

- ア 切土又は盛土をする場合、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配をとること。やむを得ず水平にする場合は、擁壁に水が流れたり、擁壁の上部に水が浸透しないようにU字溝等を設置すること。
- イ 切土をする場合、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の設置、土の置換えその他の措置を講じること。
- ウ 盛土をする場合、盛土をした後の地盤に雨水その他の地表水の浸透による緩み、沈下又は崩壊が生じないように締固めその他の措置を講じること。
- エ 著しく傾斜している土地において盛土をする場合、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように段切りその他の措置を講じること。
- オ 盛土をする場合、草、木、切り株および腐食土を除却すること。

(2) 擁壁の設置（令第6条）

切土又は盛土をした土地の部分に生じる崖面（勾配30度以上）は、擁壁で覆わなければならない。

ただし、切土の場合に限り次のア、イ、ウに該当するときは擁壁を設置しなくてもよい。

- ア 切土の場合で、その崖面の土質が下表に掲げる土質であるときは、その土質に応じ表の中欄の角度以下の場合。
- イ 切土の場合で、アに該当する部分を除き崖の上端から下方に垂直距離5m以内の部分にあって表の右欄の角度以下の場合。
- ウ 土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果、崖の安定を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合。

土 質	擁壁を要しない 勾配の上限	擁壁を要する勾 配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度

(3) 擁壁の構造

義務設置擁壁の構造

ア 構造（令第6条）

令第6条第1号の規定により設置する擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造のものとしなければならない。

イ 鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造（令第7条）

鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、擁壁が土圧、水圧、自重によって破壊しないこと、転倒しないこと、基礎が滑らないこと並びに沈下を起こさないことを構造計算によって確かめたものであること。

宅地造成等規制法施行令第7条

2 前項の構造計算は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- 一 土圧等によって擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確かめること。
- 二 土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの三分の二以下であることを確かめること。
- 三 土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の三分の二以下であることを確かめること。
- 四 土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないことを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によって基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

3 前項の構造計算に必要な数値は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- 一 土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第二の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。
- 二 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第九十条（表一を除く。）、第九十一条、第九十三条及び第九十四条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値
- 三 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ別表第三の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

ウ 練積み造の擁壁の構造（令第8条）

間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は次によること。

- ① 擁壁の勾配、高さ、下端部分の厚さは、崖の土質に応じて規定寸法の基準（令別表第4）に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さは、第一種、第二種のものでは40cm以上、第三種のものでは70cm以上とする。高さについては5m以下とする。
- ② 石材その他の組積材は、控え長さ30cm以上とし、コンクリートで一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。
- ③ 崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊の恐れのあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設けるなどの必要な措置を講ずること。
- ④ 擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が第一種、第二種の場合は擁壁の高さの15/100以上、かつ35cm以上、又、第三種の場合は擁壁の高さの20/100以上、かつ45cm以上とし、更に一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の基礎を設け、擁壁の滑りや沈下に対して安全なものとする。

(4) 擁壁の水抜穴（令第10条）

擁壁には、壁面3平方メートル以内ごとに少なくとも1個の内径が7.5cm以上の塩化ビニル管その他これに類する耐水性の材料を用いた水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には砂利等の透水層を設けること。

(5) 排水施設の設置とその構造（令第13、14条）

切土又は盛土をする場合、雨水その他の地表水を排除することができるように、必要な排水施設を設置しなければならない。排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき雨水その他の地表水を支障なく流下させることができるものでなければならない。

- ① 堅固で耐久性を有する構造のものであること。
- ② 陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造られ、かつ、漏水を最少限度とする措置が講じられていること。ただし、雨水を排除すべきものについては、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとする。

- ③ その管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき雨水その他の地表水を支障なく流下させることができるものであること。
- ④ 暗渠については次の箇所につき又はマンホールが設けられていること。
- ・ 管渠の始まる箇所
 - ・ 排水の流路の方向又は勾配が著しく変化する箇所
 - ・ 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲の箇所、又は清掃上必要な箇所
- ⑤ ます又はマンホールにはふたが設けられていること。
- ⑥ ますの底に、深さが15cm以上の泥溜めが設けられていること。
- (6) 特殊の材料又は構造による擁壁（令第14条）
- 特殊の材料又は構造による擁壁については、施行令第14条の規定により国土交通大臣が認定した場合のみ、この法令の規定により設置する擁壁として使用することができる。

※1 使用可能な擁壁は、構造計算の成り立つ擁壁、宅造擁壁として認定を受けた擁壁、名古屋市（宅造用）標準擁壁です。

※2 増積み擁壁、二段擁壁、張出し床板付擁壁などは、宅地の擁壁として適さないものなので、注意をしてください。

6 工事記録写真

工事が次の工程に達したときは、工事写真を撮影して工程の順に整理し、工事の完了検査申請に添えて提出してください（黒板等により位置や工種が確認できること。寸法が判読できること）。

- (1) 工事着手前の全景
- (2) 丁張及び床掘（根入れ深さが判読できること）
- (3) 各種構造物の
 - 基礎
 - 配筋（仕様、寸法が判読できること）
 - 型枠組立
 - コンクリート打設
- (4) 裏込栗石（仕様、寸法が判読できること）
- (5) 埋戻し（出来形寸法が判読できること）
- (6) 許可標識の遠景・近景
- (7) 雨水排水施設と、その排水先との取付部
- (8) 工事完了後の全景（工事着手前の全景と対比できるもの）

※ 写真が不足する場合、完了検査の際に破壊検査等が必要になることがあります。

7 中間検査

中間検査を行いますので、工事が次の工程に達する3日前までに、その工程に達する旨を電話等で連絡してください。なお、中間検査に変えて写真による監理をお願いする場合があります。

- (1) 練積造の擁壁の基礎が完了したとき。
- (2) 鉄筋コンクリート造の擁壁の配筋が完了したとき。

なお、中間検査を行った場合でも、写真を撮り、工事が完了したときに提出してください。

8 工事完了検査

造成主は、宅地造成に関する工事を完了した場合には、「宅地造成に関する工事の完了検査申請書」、「工事監理経過報告書」、「工事記録写真」を市長に提出して、検査を受けてください。市長は工事が技術的基準に適合していると認められる場合に検査済証を交付します。