

宅地造成に関する工事の手引き

※宅地造成等規制法の一部改正への対応について

令和 5 年 5 月 26 日に、盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称「盛土規制法」）が施行されましたが、同法に基づく規制は、本市が新たな規制区域の指定を行った後に適用されることとなります。

新たな規制区域を指定するまでは、経過措置（期間は盛土規制法の施行日から最長 2 年間）として、宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和 4 年法律第 55 号）による改正前の宅地造成等規制法が引き続き適用されるため、当面、本冊子において使用する用語等は、改正前の宅地造成等規制法において使用する用語等の例によることとします。

はじめに

「宅地造成等規制法」は、宅地造成に伴う災害（崖崩れや土砂の流出）を防止するため宅地造成に関する工事等について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た法律です。

この法律に基づき「宅地造成工事規制区域」に指定されますと、この区域内において宅地造成工事を行う場合には、市長の許可を必要とすることが定められています。

仙台市は、東北の中核都市としての発展に伴い人口の集中化が進み、宅地造成が市街地周辺部の丘陵地や傾斜地、がけ地にまで及んできたことから、昭和40年3月11日に最初の規制区域の指定を行い、昭和51年3月29日に第二次指定、そして平成6年7月22日の第三次指定と宅地造成工事規制区域を順次拡大し、法に基づく規制を行ってきました。

また「宅地造成等規制法」は、法律適用前に造成された宅地についても、その宅地を常時安全な状態に保つよう義務づけています。仙台市では毎年の梅雨時期前に、関係機関の協力を得て宅地防災合同パトロールを実施し、危険宅地の早期発見と無許可の宅地造成工事に対する監視を行い、宅地災害の防止と生活環境の向上に努めてきました。

近年においては、新たな宅地造成に伴う災害防止はもちろんのこと、老朽化した擁壁や既存不適格擁壁などの自然災害に備えた安全対策を図ることが重要事項になっています。

この「宅地造成に関する工事の手引き」は、宅地造成等規制法の許可制度について、手続き編、技術編及び資料編に編集したものです。

令和6年4月

※本冊子では、法令名を次のように省略して表記しています。

- ・宅地造成等規制法 : 「法」
- ・宅地造成等規制法施行令 : 「施行令」
- ・宅地造成等規制法施行規則 : 「施行規則」
- ・仙台市宅地造成等規制法の施行に関する条例 : 「条例」
- ・仙台市宅地造成等規制法等の施行に関する規則 : 「規則」

※本冊子ページ右下の4桁の数字は西暦の下2桁と月であり、そのページの更新時点を示します。(2016年4月更新▶ [1604] と表示)

宅地造成に関する工事の手引き

***** 目 次 *****

第 I 章 申請手続き

第 1 節 許可申請の概要

1. 宅地造成等規制法の目的	.....	I - 1
2. 宅地造成工事規制区域	.....	I - 1
3. 宅地造成等規制法の許可	.....	I - 1
4. 宅地以外の土地及び公共施設の土地	.....	I - 1
5. 宅地造成及び土地の形質の変更	.....	I - 2
(1) 崖		
(2) 宅地造成		
(3) 土地の形質の変更		
(4) 建築物等に関する工事		
(5) 防災等に関する工事		
6. 設計資格を要する工事等	.....	I - 6
(1) 設計資格を要する工事		
(2) 設計者の資格		
(3) 宅地造成工事設計資格者登録		
7. 関係法令等と申請前の注意点	.....	I - 7

第 2 節 申請手続き

1. 申請手続きの流れ	.....	I - 8
(1) 申請書の提出先		
(2) 申請手続きの流れ		
2. 許可の申請	.....	I - 9
(1) 許可申請書及び添付図書等		
(2) 標準処理期間		
(3) 許可申請手数料		
(4) 変更許可申請手数料		
申請添付図書一覧	.....	I - 10
3. その他の手続き	.....	I - 11
(1) 許可済標識		
(2) 工事着手の届出		
(3) 工事状況の報告（中間確認）		
(4) 完了検査		
(5) 検査済証の交付		
(6) 宅地造成工事の一部完了検査		

第 3 節 工事計画の変更

1. 工事計画の変更許可	.....	I - 12
2. 工事計画の変更	.....	I - 12
(1) 切土・盛土の面積に変更がある場合		
(2) その他の変更		
3. 工事変更許可申請手数料	.....	I - 12
4. 工事計画の軽微な変更	.....	I - 12
(1) 造成主，設計者又は工事施行者の変更		
(2) 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更		
5. 宅地造成に関する工事の届出等	.....	I - 12
(1) 宅地造成工事工程変更・廃止届出書		

第4節 工事の施工		
1. 工事施工に伴う注意事項	.....	I-13
(1) 調査, 計画		
(2) 工事の施工管理		
(3) 造成区域における災害の防止等		
第5節 監督処分		
1. 許可の取り消し	.....	I-14
2. 工事の施行の停止等	.....	I-14
3. 宅地の使用禁止・制限等	.....	I-14
第6節 その他		
1. 許可を要しない工事等の届出	.....	I-15
(1) 届出を要する工事		
(2) 許可を受けない宅地への転用届出		
◆様式一覧表	.....	I-16
法定様式第1～5号, 様式第1～8号		
第Ⅱ章 技術指針		
《 開発事業における防災措置に関する基本的留意事項ほか 》		
1. 防災措置に関すること	.....	Ⅱ-1
2. 耐震対策に関すること	.....	Ⅱ-1
第1節 切土		
1. 切土のり面勾配	.....	Ⅱ-2
2. 切土のり面の形状	.....	Ⅱ-3
(1) 小段		
(2) 表面排水		
(3) 崖上端の排水		
3. 切土のり面の保護	.....	Ⅱ-3
第2節 盛土		
1. 盛土のり面勾配	.....	Ⅱ-4
2. 盛土のり面の形状	.....	Ⅱ-4
(1) 小段		
(2) 表面排水		
(3) 崖上端の排水		
3. 高盛土	.....	Ⅱ-4
4. 原地盤の処理	.....	Ⅱ-5
(1) 段切り		
(2) 伐採・除根		
(3) 軟弱地盤等		
5. 盛土のり面の保護	.....	Ⅱ-6
6. 盛土材と施工	.....	Ⅱ-6
7. 盛土全体の安定性の検討	.....	Ⅱ-6
(1) 谷埋め型大規模盛土造成地		
(2) 腹付け型大規模盛土造成地		

第3節 擁壁		
1. 基本的事項	.....	II-7
(1) 構造		
(2) 排水（水抜き穴等）		
(3) 基礎		
(4) 設置箇所の留意事項		
(5) 伸縮継目		
(6) 隅角部の補強		
2. 練積み造擁壁	.....	II-15
(1) 構造等		
(2) 根入れ深さ		
(3) 地盤の確認と基礎構造		
(4) コンクリート強度		
(5) 材料		
(6) 裏込め材（透水層）及び埋戻し土		
(7) 水抜き穴		
3. 鉄筋コンクリート造等の擁壁	.....	II-18
(1) 外力の設定		
(2) 根入れ深さ		
(3) 外力の作用位置と壁面摩擦角		
(4) 擁壁部材等の許容応力度		
(5) 照査のための検討事項		
(6) 擁壁の安定		
(7) 施工上の留意事項		
第4節 治水・排水対策		
1. 基本的な考え方	.....	II-25
(1) 治水・排水対策の種類		
(2) 治水・排水対策の留意事項		
2. 治水対策	.....	II-25
3. 排水対策	.....	II-26
(1) 排水施設の位置		
(2) 排水施設の規模		
(3) 排水施設の設計・施工		
(4) 排水施設の構造		
第5節 防災措置		
1. 防災措置の基本的な考え方	.....	II-28
2. 防災計画	.....	II-28
(1) 工程計画の決定		
(2) 防災計画書の作成		
3. 防災措置	.....	II-28
4. 防災体制	.....	II-28
5. 騒音・振動対策	.....	II-29
6. その他の留意点	.....	II-29

第Ⅲ章 RC造等擁壁の技術基準

1. 土圧の計算	.....	Ⅲ－1
(1) 土圧の分類		
(2) 盛土部土圧の計算方法		
(3) 切土部土圧の計算方法		
2. 鋼材・コンクリートの許容応力度	.....	Ⅲ－5
(1) 鋼材		
(2) コンクリート		
3. 地盤の許容応力度	.....	Ⅲ－6
(1) 支持力公式による方法		
(2) 地盤の土質に応じた許容応力度		
4. 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力	.....	Ⅲ－8
5. 地震時土圧の計算方法	.....	Ⅲ－8
(1) 想定する地震外力と耐震対策の基本目標		
(2) 地震時における照査のための検討事項		
(3) 設計震度		
(4) 設計に用いる地震時荷重		
(5) 地震時の土圧		
6. 各部材の検討	.....	Ⅲ－11
(1) たて壁		
(2) かかと版		
(3) つま先		
7. 参考図	.....	Ⅲ－12

第Ⅳ章 参考資料

・ 宅地造成等規制法（抄）	.....	Ⅳ－1
・ 宅地造成等規制法施行令（抄）	.....	Ⅳ－6
・ 宅地造成等規制法施行規則（抄）	.....	Ⅳ－15
・ 仙台市宅地造成等規制法の施行に関する条例 （平成12年3月17日仙台市条例第18号）	.....	Ⅳ－17
・ 仙台市宅地造成等規制法等の施行に関する規則 （平成元年3月31日仙台市規則第97号）	.....	Ⅳ－19
・ 宅地防災マニュアル	.....	Ⅳ－25
・ 宅地造成等規制法施行令の規定に基づき胴込めにコンクリートを用いて 充填するコンクリートブロック練積み造の擁壁の効力を認定	.....	Ⅳ－53
・ 擁壁の透水層の取扱いについて	.....	Ⅳ－57
・ 擁壁用透水マット技術マニュアル	.....	Ⅳ－58