

事務手続編

I 宅地造成等規制法のあらまし

1 法律の目的

昭和36年11月7日に公布されました宅地造成等規制法（法律第191号）は宅地造成によって引き起こされる“崖崩れ”や“土砂の流出”による災害を防止するために必要な規制をし、これらの災害から人の生命や財産を保護することを目的として制定されました。つまり、宅地造成を行う人や造成された宅地を利用する人だけでなく、その周辺に住んでいる人たち（第三者）への安全の確保も目的としている法律です。

災害 → 崖崩れ又は土砂の流出による災害をいいます。

2 宅地造成工事規制区域

自然の状態においては安定している地盤であっても、宅地造成が行われることによって災害の恐れがある土地として知事が指定した区域をいいます。

小樽市内における宅地造成工事規制区域の面積の合計は13,021haであり、市域全体の約54%を占めています。規制区域以外については、宅地造成等規制法の対象外になりますが、法の趣旨をふまえて、防災などに十分配慮してください。

3 許可制度

(1) 許可

宅地造成等規制法は、その目的の達成のために、宅地造成工事について許可制度をとることにより、防災のための必要な規制を行うこととしており、宅地造成工事規制区域内で宅地造成工事をしようとする造成主は、その工事に着手する前にあらかじめ、市長の許可を受けなければならないこととしています。

(2) 検査

許可を受けた宅地造成工事により造成された宅地が、防災のために必要な事柄を実際に行っていないければ、許可制度によるこの法律の目的の達成がなされないことから、造成工事が完成したときには完了検査を行い出来形を確認します。

したがって、宅地造成工事が完成したときは、速やかに市長に届け出て工事の完了検査を受けてください。

(3) 命令及び罰則

宅地造成等規制法は、その適正な施行のために、この法律に違反した場合には工事停止や宅地使用禁止などの命令及び懲役刑や罰金刑などの罰則を設けております。

4 宅地保全の義務

宅地造成等規制法は、宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者や使用者に対して、宅地造成に伴う災害を発生させることがないように、崖面や擁壁及び排水施設などを常に安全に保つように義務づけています。これは宅地の維持管理の不備によって、他人に損害を与えるようなことがあってはならないからです。

小樽市は、災害の危険があると認められる宅地に対して、必要な防災措置を講ずるよう勧告又は改善命令をすることがあります。勧告又は改善命令を受けた人は、指摘箇所をこの法律の技術基準に基づいて速やかに直さなければなりません。

5 宅地防災工事資金の融資

上記4の勧告や改善命令を受けても資金がないために必要な防災工事を行うことができない人のために、住宅金融支援機構では、工事に必要な資金を融資する「宅地防災工事資金融資」を設けております。

なお、融資制度のくわしい内容についてのお問い合わせやご相談は、住宅金融支援機構各支店にお願いします。

6 宅地造成に関する工事

宅地造成等規制法にいう宅地造成とは、宅地造成工事規制区域内において、建築物の有無にかかわらず、宅地以外の土地を宅地にするための工事又は宅地において行う土地の形質の変更をする工事をいいます。

具体的には、住宅、工場、倉庫、資材置場などの敷地造成や、残土処理工事、(土捨て場)、擁壁設置工事などが含まれます。

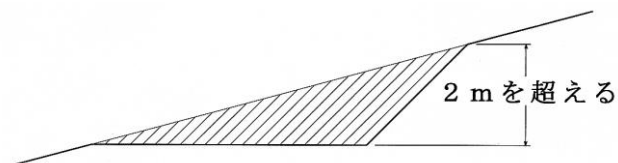
宅地 → 農地、採草放牧地、森林、道路、公園、河川や政令で定める公共施設(国又は地方公共団体が管理する学校、墓地、水道など)のために使用されている土地などを除いた土地をいいます。したがって、宅地造成等規制法でいう「宅地」は、一般的に使われる“建築物の敷地”という意味とは異なるとともに、不動産登記法上での地目とも直接関係がありませんので、注意してください。

7 土地の形質の変更(許可を要する工事)

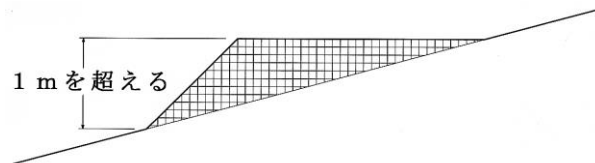
宅地造成工事規制区域内において、次のような造成工事を行うときは、事前に小樽市長の許可が必要です。

次の図のどれかひとつでも該当している工事であれば、許可の対象となります。

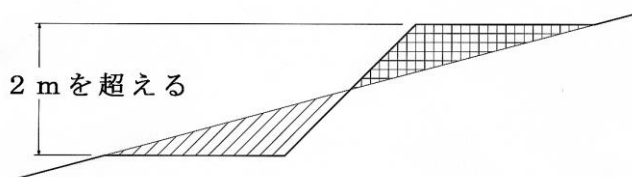
- ① 切土によって、高さ2 mを超える崖ができるもの



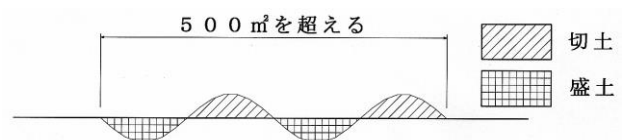
- ② 盛土によって、高さ1 mを超える崖ができるもの



- ③ 切・盛土を同時に行う場合で、盛土部分が高さ1 m以下であっても、切・盛土全体で高さ2 mを超える崖ができるもの



- ④ 高さに関係なく、切・盛土をする土地の面積が500 m²を超えるもの



崖 → 地表面が、水平面に対して30度を超える角度で傾斜している土地をいいます。

Ⅱ 許可申請の手続

1 許可申請をする前に必要な事項

(1) 現況調査

現況調査は、造成予定区域の現況を把握するため、又は実施計画を立てるための基本となりますので、測量及び土質調査などを十分行うとともに、地下埋設物についても調査が必要です。

(2) 土地所有者の承諾など

造成区域内の土地所有者の承諾はもちろんのこと、当該工事の影響を受ける隣接地の所有者などとの必要な調整を行ってください。

(3) 他法令などの許可、認可及び届出

他の法律などによる許可、認可及び届出なども必要な場合がありますので、事前に都市計画課及び関係部局で説明を受け、その手続を含めた許可申請及び着工時期の選定をする必要があります。

2 許可申請及び許可通知

(1) 申請

工事に着手しようとするおおむね3週間くらい前までに許可申請書など必要書類を提出してください。

なお、必要図書の不備又は不足により、申請書を受理出来ない場合があります。

(2) 許可

許可申請が受理されると、係員が申請地の現地調査を行うとともに関係図面の審査を行います。これにより造成計画や設計などが宅地造成等規制法の許可基準に適合していると認める場合には、許可条件を付けて許可します。許可になった工事には、許可通知書により造成主にその旨を通知します。

造成主 → 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宅地造成工事をする人をいいます。

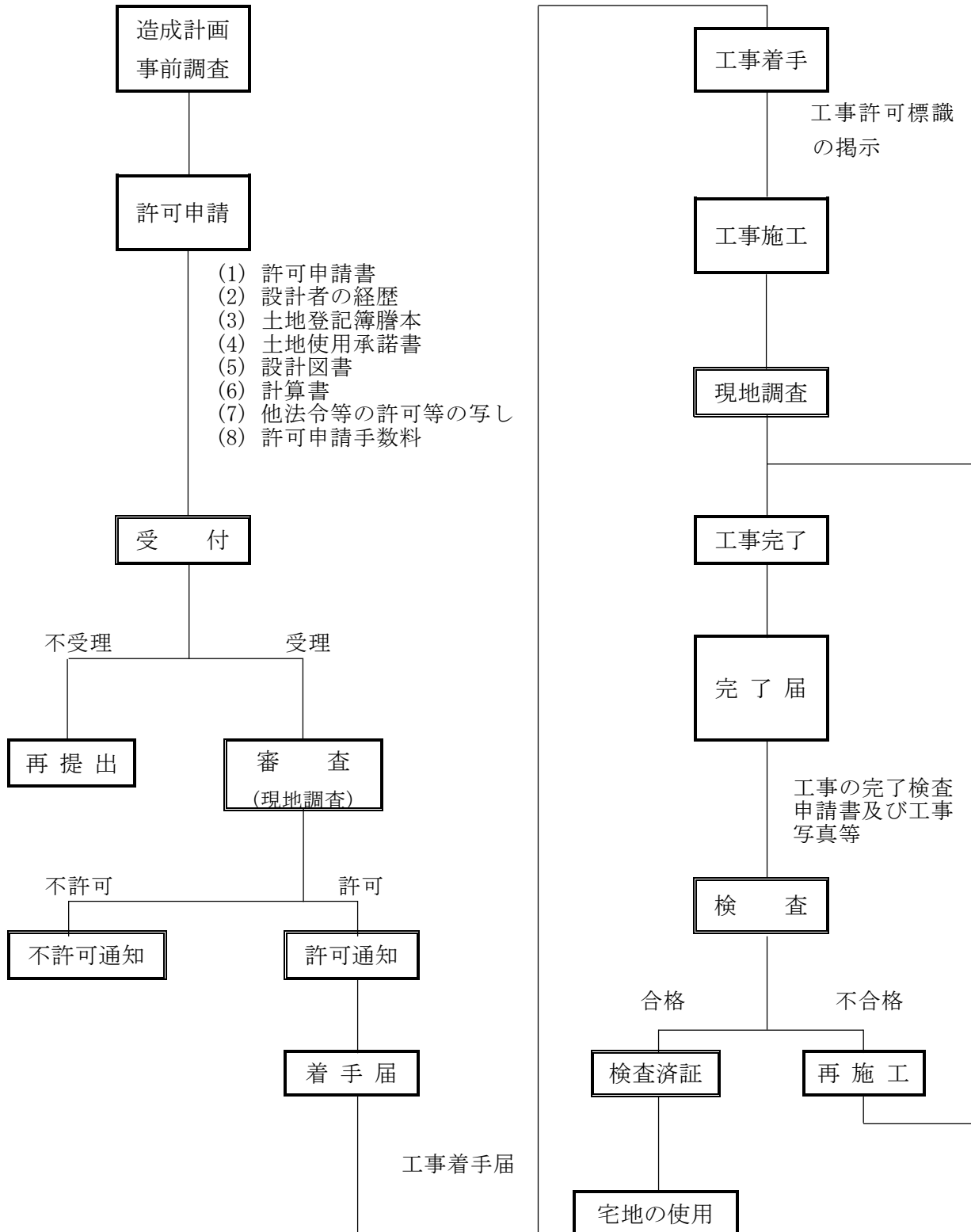
(3) 工事完了検査

造成主は、許可を受け宅地造成工事が完了した場合は、工事完了の検査申請をし、検査を受けなければなりません。この検査を受けない宅地や検査に合格しない宅地については、その使用を制限されたり、禁止されたりする場合があります。

なお、許可内容に適合していると認められ検査に合格したものについては、「検査済証」を交付致します。

3 許可申請から検査までの流れ

() 番号の項目については、「4 申請図書作成要領」で説明してあります。

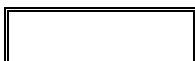


凡



造成主が行う作業

例



市が行う作業

4 申請図書の作成要領

(1) 許可申請書（手引様式 1、2）

- ① 許可申請書は、正本 1 部及び副本 1 部を提出してください。
- ② 1～3 欄には、氏名の後に電話番号を記入してください。（2 欄は担当者も記入）
- ③ 5 欄は、登記簿謄本（土地）の全面積を記入してください。
- ④ 6 欄イの手数料の金額はこの欄の切土又は盛土を行う土地の面積で決まります。
- ⑤ 6 欄ハは、切土の場合で高さ 2 m、盛土の場合で高さ 1 m、切土と盛土を同時にする場合で高さ 2 m を超える崖（勾配が 30 度を超える土地の部分）の全部を覆った擁壁のみを記入し、番号は造成計画平面図と対照出来るものを付けてください。
- ⑥ 6 欄ホは、崖面を擁壁で覆わない時の保護方法を記入してください。
- ⑦ 6 欄ヘは、詳細に記入してください。

(2) 設計者の経歴書（手引様式 3）

卒業証書の写し又は証明書などの写しを添付してください。

- ① 次の造成規模の設計をする者は、資格が必要となります。
 - ア) 高さ 5 m を超える擁壁の設計をする者。
 - イ) 形質の変更をする土地の面積が 1, 500 m² を超える土地における排水施設の設置に関する設計をする者。
- ② 設計者の資格
 - a 新制又は旧制大学の土木又は建築科卒業後 2 年以上の実務経験を有する者。
 - b 短大 3 年課程（夜間は除く）の土木又は建築科卒業後 3 年以上の実務経験を有する者。
 - c 短大若しくは高専又は旧専の土木若しくは建築科卒業後 4 年以上の実務経験を有する者。
 - d 新制高校又は旧制中学校の土木又は建築科卒業後 7 年以上の実務経験を有する者。
 - e 国土交通大臣が上記と同等以上の知識及び経験があると認めた者。

(3) 登記簿謄本（土地）

工事施工する土地又は工事施工にあたり関係のある土地の地番全筆の登記簿謄本を提出してください。（発行後 3 ヶ月以内のものとしします。）

(4) 土地使用承諾書（手引様式 4）

造成主と土地所有者が異なる場合は、その土地の造成に対し土地所有者の承諾が必要であり、土地使用承諾書に押印した土地所有者の印鑑登録証明書を添えて提出してください。（土地所有者の印鑑登録証明書は発行後 3 ヶ月以内のものとしします。）

※（隣接地掘削、雨水排水接続、土場などで使用する場合も承諾が必要です。）

(5) 設計図書（別紙設計例も参照してください）

図面の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
位置図 (付近見取図)	1/2,500 以上	(1)方位 (2)道路、河川等の公共施設 (3)目標となる建物又は土地	都市計画課
地番図	1/2,500 以上	(1)方位 (2)宅地造成区域及びその 周辺区域の地番及び地番界	都市計画課
求積図	1/1,000 以上	(1)方位 (2)宅地造成区域の境界 (3)求積の計算式及び根拠数値	
地形図 (現況図)	1/1,000 以上	(1)方位 (2)宅地造成区域の境界 (3)道路及び建築物の位置 (4)標高差2m以下の等高線	造成前にその現況を出来る だけ詳細に記入すること。
造成計画平面図	1/1,000 以上	(1)方位 (2)宅地造成区域の境界 (3)切土又は盛土をする土地の部分 (4)崖及び擁壁の位置、種類、規模 (5)排水施設の位置、種類、形状、 寸法及び流れの方向 (6)道路の位置、幅員及び勾配	切土部分は黄色、盛土部分 は赤色に塗ってください。 また、断面図を作成した箇所 (2箇所以上)に断面図と 照合出来るように記号を 付すこと。
造成計画縦断面図	1/100 以上	(1)切土又は盛土をする前後の地盤面 (2)計画宅地の勾配	高低差の著しい箇所及び 整地計画が十分に表示できる 箇所について作成すること。
崖の断面図	1/50 以上	(1)崖の高さ勾配及び土質 (2)切土又は盛土をする前後の地盤面 (3)崖の保護方法	
擁壁の断面図	1/50 以上	(1)各擁壁の寸法及び勾配 (2)擁壁の材料の寸法 (3)透水層の位置及び寸法並びに材料 (4)擁壁を設置する前後の地盤面 (5)裏面土の土質 (6)基礎杭の位置、材料及び寸法 (7)裏込コンクリートの寸法 (8)水抜き穴の位置、材料及び寸法 (9)不透水性層の位置、材料及び寸法	
工作物の詳細図	1/50 以上	(1)排水施設等の設備計画上の必要な 工作物の種類、材料、形状、寸法、 配筋及び地盤の土質 (2)流末水路の水位	作工物の安全確認のため 計算書が必要なものについて は計算書を添付すること。
土砂搬出入 箇所位置図	1/10,000 以上	(1)工事箇所、搬出入箇所及び車輛 走行路線	

(注) 図面は各2部作成し、目録をつけて整理してください。

(6) 計算書

次に掲げるものについては、それぞれの計算書が必要です。

- ① 鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁を設置する場合は、構造計算により擁壁の安全を確かめた計算書が必要です。
※ 一般的には高さ2mを超える擁壁については、地震時の検討も行うものとします。
- ② 形質の変更を行う土地の面積が1,500㎡を超える場合は、排水施設の安全を確かめた流量計算書が必要です。

(7) 他法令の許可などの写し・協議メモ（手引様式18）

他の法律などによって、宅地造成を制限されている土地を造成する場合、又は造成工事に伴い規制されている行為を行う場合は、それぞれ定められた許可、認可及び届出などの手続を完了してからでなければ宅地造成の許可は原則としてできませんのでこれらの許可書の写し及び協議メモを添付してください。

- ① 都市計画法
主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で、面積が1,000㎡以上の土地において区画形質の変更を行う場合には、都市計画法の開発許可申請の手続が必要になります。
宅地造成工事規制区域内において、都市計画法による開発許可を受けた造成工事については、宅地造成等規制法による許可申請は不要です。
- ② 農地法
農地において宅地造成を行う場合には、農地法による農地転用が必要です。
都市計画法による市街化区域における農地転用の届出には、宅地造成等規制法許可通知書（写し）を添付する必要があります。
また、市街化調整区域の場合は、農地転用許可申請と宅地造成等規制法許可申請の並行した手続が必要になります。
- ③ 建築基準法
宅地造成工事規制区域内における建築物の建築については、建築基準法の確認申請を提出する前に、事前に宅地造成等規制法の手続を行ってください。
- ④ 道路法
国道、道道及び市道認定道路区域内において掘削、埋戻し、道路側溝への排水接続、放流、道路の占用及び工事に伴う大型車両の通行など、道路にかかわる行為については、事前に道路管理者の許可が必要になります。
- ⑤ 河川法
河川改修、取水、放流及び河川区域内における行為については、事前に河川管理者の許可が必要になります。
- ⑥ 森林法
森林法に基づく地域森林計画の対象民有林については、森林法の許可申請（林地開発行為など）と宅地造成等規制法許可申請の並行した手続が必要です。
- ⑦ 自然公園法
自然公園法による、国立公園内の特別地域などについては、事前に知事の許可が必要です。
- ⑧ 文化財保護法
埋蔵文化財包蔵地区の有無について確認してください。埋蔵文化財包蔵地区内と隣接地については、小樽市教育委員会と協議が必要です。ただし、埋蔵文化財包蔵地の有無に関わらず造成面積が1haを超える場合についても、事前協議が必要です。
- ⑨ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
急傾斜地崩壊危険区域については、事前に知事の許可が必要です。
- ⑩ その他の法令との関係
農業振興地域の整備に関する法律その他の造成行為に関する法律などがありますので宅地造成等規制法の許可とは別に、必要に応じて所定の手続きをしなければなりません。

(8) 許可申請手数料

宅地造成等規制法の許可申請には、切土又は盛土をする土地の面積により、次のような手数料が必要です。なお、手数料は現金で納付してください。

小樽市手数料条例（平成25年4月1日施行）

切土又は盛土をする土地の面積	手数料の額
500㎡以下のもの	12,000円
500㎡を超え 1,000㎡以下のもの	21,000円
1,000㎡を超え 2,000㎡以下のもの	31,000円
2,000㎡を超え 5,000㎡以下のもの	47,000円
5,000㎡を超え 10,000㎡以下のもの	67,000円
10,000㎡を超え 20,000㎡以下のもの	110,000円
20,000㎡を超え 40,000㎡以下のもの	170,000円
40,000㎡を超え 70,000㎡以下のもの	250,000円
70,000㎡を超え 100,000㎡以下のもの	340,000円
100,000㎡を超えるもの	420,000円

※受付は都市計画課で行っております。

(9) 変更許可申請手数料

小樽市手数料条例（平成25年4月1日施行）

切土又は盛土をする土地のうち設計を変更する土地の面積と新たに切土又は盛土をする土地の面積との合計の面積	手数料の額
500㎡以下のもの	12,000円
500㎡を超え 1,000㎡以下のもの	21,000円
1,000㎡を超え 2,000㎡以下のもの	31,000円
2,000㎡を超え 5,000㎡以下のもの	47,000円
5,000㎡を超え 10,000㎡以下のもの	67,000円
10,000㎡を超え 20,000㎡以下のもの	110,000円
20,000㎡を超え 40,000㎡以下のもの	170,000円
40,000㎡を超え 70,000㎡以下のもの	250,000円
70,000㎡を超え 100,000㎡以下のもの	340,000円
100,000㎡を超えるもの	420,000円
切土又は盛土及び設計の変更を伴わないもの	10,000円

※受付は都市計画課で行っております。

Ⅲ 許可後の手続

1 宅地造成工事着手届（正本1部）（手引様式5）

許可を受けた造成主が、工事に着手する時は、遅滞なくこの届出を提出しなければなりません。また、次に掲げるものを添付してください。

- (1) 工程表（様式は定めません。）
- (2) 工事現場専任技術者を定めた書類（手引様式6）

2 宅地造成工事許可標識（手引様式7）

工事施工現場の見やすい場所にこの標識を掲げなければなりません。

3 宅地造成工事変更届（正本1部）（手引様式8）

許可を受けた造成工事の内容に変更が生じた場合には、再許可又は変更届の提出が必要です。

(1) 変更届が必要な場合

- | | |
|---|----------------------|
| a | 造成主の変更 |
| b | 設計者の変更 |
| c | 工事施行者の変更 |
| d | 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日 |
| e | その他軽微と認められる変更 |

※a 造成主が変更になり、新たな造成主が土地所有者以外の場合は「土地の登記事項証明書」(土地所有者がわかるもの)、「宅地造成に関する土地使用承諾書」及び承諾書に押印した「印鑑登録証明書」を提出すること。

(2) 再許可が必要な場合

- | | |
|---|------------------|
| a | 造成区域の拡大 |
| b | 新たな擁壁などの設置 |
| c | 擁壁等の構造、種類又は工法の変更 |
| d | その他必要と認められる変更 |

※a 造成区域を拡大した場合、新たな土地の「登記事項証明書」(土地所有者がわかるもの)、「宅地造成に関する土地使用承諾書」及び承諾書に押印した「印鑑登録証明書」を提出すること。また、b～d 現造成区域内の土地及び工作物等の所有権に変更があった場合も、上記と同じ書類を提出すること。

4 宅地造成工事(中止・再開・廃止)届(正本1部)(手引様式10)

一時工事を中止する場合、廃止する場合又は再開する場合は、それぞれ速やかにこの届出を提出しなければなりません。

5 工事の完了検査申請書(正本1部)(手引様式12)

工事が許可内容又は変更届内容のとおり完了したときは、速やかに宅地造成に関する工事の完了検査申請書と工事写真帳(現場写真撮影要領を参照)を提出しなければなりません。

IV 違反に対する処置

1 監督処分

(1) 許可の取り消し

偽りその他不正な手段により許可を受けた者又はその許可に付した条件に違反した者に対して、その許可を取り消すことがあります。(法第14条第1項)

(2) 工事の施行停止命令及び防災措置命令

宅地造成工事規制区域内において行われている宅地造成に関する工事で、規定に違反して許可を受けず、これらの許可に付した条件に違反し、又は規定に適合していないものについては、当該造成主又は当該工事の請負人若しくは現場管理者に対して、当該工事の施行の停止を命じ、又は相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを命じます。(法第14条第2項)

(3) 使用禁止命令、使用制限命令及び防災措置命令

規定に違反して若しくは許可を受けずに宅地造成に関する工事が施行された宅地又は規定に違反して検査を受けず、若しくは検査の結果工事が規定に適合していないと認められた宅地については、当該宅地の所有者、管理者若しくは占有者又は当該造成主に対して、当該宅地の使用を禁止し、若しくは制限し、又は相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを命じます。(法第14条第3項)

2 罰則

(1) 命令に違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられます。(法第27条)

(2) 次の各号のいずれかに該当する者は、6月以下の懲役又は30万円以下の罰金に処せられます。

(法第28条)

- ・ 規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者(法第28条第1項)
- ・ 市町村長の許可を受けずに障害物を伐除した者又は都道府県知事の許可を受けずに土地に試掘等を行った者(法第28条第2項)
- ・ 規定に違反して、宅地造成に関する工事をした造成主(法第28条第3項)
- ・ 規定に違反して宅地造成に関する工事が施行された場合における当該宅地造成に関する工事の設計をした者(法第28条第4項)
- ・ 規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者(法第28条第5項)
- ・ 規定による都道府県知事の命令に違反した者(法第28条第6項)
- ・ 規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者(法第28条第7項)

V 工事施工にあたって

1 工事施工に伴う一般的な注意事項

(1) 許可に付した条件を厳守すること。

(2) 工事に変更が生じた場合は、再許可又は届出が必要になるので、変更工事を行う前に防災措置を講じて工事を一時中止して手続を終えてから行うこと。

- (3) 工事工程については、着手及び進捗状況について都市計画課に連絡すること。特に埋設管又は擁壁の基礎など、事後検査が困難なものの埋戻しは、都市計画課の担当係員の承諾を得てから行うこと。
- (4) 工事施工の安全性については経験的観点での判断は行わないこと。
- (5) 工事完了の検査に備えて、各工事種別ごとについて写真を撮ること。
- (6) 工事を中止又は廃止する場合には、都市計画課の指示する防災措置を講ずること。
- (7) 工事施工による土ぼこり、騒音、又は振動などの防止については、日常十分留意し事前に防止対策をたて、工事期間中は管理を徹底すること。

2 現場写真撮影要領

(1) 写真撮影の目的

工事が適正に施行されたかを後日確認するための資料とすることを目的とし、完了検査時に破壊、又は掘返しを行わないためです。したがって、明視出来ない部分を主体に記録するものとし、撮影された写真には信ぴょう性がなければなりません。

(2) 写真撮影上の注意事項

- ① 工事の進行に伴い工事種別ごとに撮影して工事完了までに整理のうえ、工事完了検査申請書に添付して提出すること。
- ② 後日明視出来ない箇所はその撮影時点を逸しないようにすること。
- ③ 工事写真帳には、工事種別ごとに施工順序にしたがって手札判程度の大きさの写真を貼付し、各写真ごとに説明を記入すること。
- ④ 撮影にあたっては、被写体にスケール、ポール及び箱尺などを当て、構造物の寸法が明確に読み取れるようにし、次の事項を記入した小黒板を写し込むこと。

a 工事名	b 工種	c 撮影年月日	d 位置
e 設計寸法	f 実測寸法	g 略図	

(3) 撮影方法

- ① 造成区域全域及び各構造物の設置状況を明示すること。
 - a 着手前の状況
 - b 完了後の状況
 注意：同一場所から撮影すること。
- ② 工事種別ごとの施行状況及び形状寸法を明示すること。
 - a 構造物の床掘り及び基礎工事の施工状況と形状寸法
 - b 擁壁工(裏込コンクリートを含む)の透土工及び水抜工の施工状況と形状寸法
 - c 鉄筋コンクリート構造物の配筋状況と形状寸法
 - d 法面保護工及び整地工の施工状況
 - e 集水暗渠及びその他埋設構造物の施工状況
 - f 防災工事及びその他工事の施工状況
 注意：擁壁工及び透水層は、基礎から高さ1m増すごとに撮影すること。

VI 届出を必要とする事項

1 新たに宅地造成工事規制区域となった場合の届出書（法第15条第1項）（手引様式15）

宅地造成工事規制区域の指定の際、当該宅地造成工事規制区域内において行われている宅地造成に関する工事の造成主は、その指定のあった日から21日以内に、当該工事について小樽市長に届け出なければなりません。

2 擁壁等の除却を行う場合の届出書（法第15条第2項）（手引様式16）

宅地造成工事規制区域内の宅地において、擁壁等に関する工事その他の工事で政令で定めるものを行おうとする者（宅地造成等規制法の許可を受け、又は届出をした者を除く。）は、その工事に着手する日の14日前までに、その旨を小樽市長に届け出なければなりません。

政令で定める工事は、高さが2mを超える擁壁、地表水等を排除するための排水施設又は地滑り抑止ぐい等の全部又は一部の除却の工事です。

※ 添付図面：（位置図、宅地の計画平面図、立面図、構造図など）（政令第18条）

3 宅地以外の土地に転用する場合の届出書（法第15条第3項）（手引様式17）

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者（宅地造成等規制法の許可を受け、又は届出をした者を除く。）は、その転用した日から14日以内に、その旨を小樽市長に届け出なければなりません。