

宅地造成等規制法

(昭和36.11.7) 最近改正 平成26.5.30 法42号

1. 宅地造成工事規制区域内と宅地造成工事

(1) 宅地造成工事規制区域（法第3条）

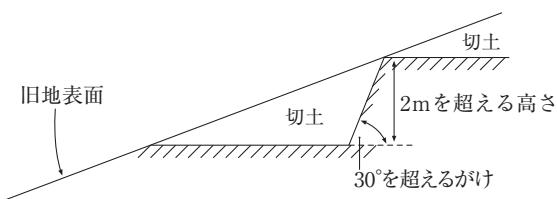
「宅地造成工事規制区域」とは、この法律の目的を達成するため、必要があると認めるときに関係市町村長（特別区の長を含む）の意見を聞いて都道府県知事（又は関係指定都市の長）が指定する区域で、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものが指定されています。

(2) 宅地造成（法第2条、施行令第3条）

「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次に掲げるものをいいます。

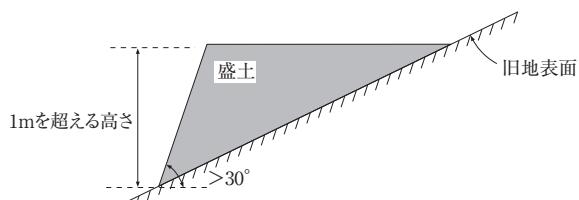
I 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの（図1）。ここで「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいいます。以下同じ。

図1



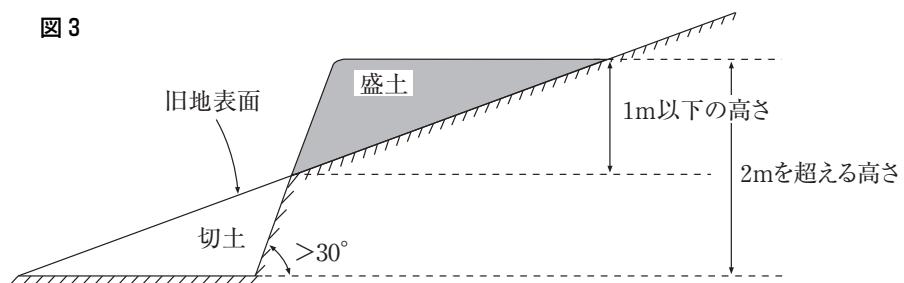
II 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1mを超える崖を生ずることとなるもの（図2）。

図2



III 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1m以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの（図3）。

図3



IV 前I II IIIの一に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が500m²を超えるもの。

— 重要事項説明書説明資料 —

(3) 宅地造成工事（法第9条）

宅地造成工事規制区域内での宅地造成工事は、一定の技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設（以下、擁壁等という。）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を講じなければなりません。そのうえ、講すべきものとされる措置のうち、次に掲げるものの工事については、一定の資格を有する者の設計による必要があります。

- I 高さが5mを超える擁壁の設置
 - II 切土又は盛土をする土地の面積が1,500m²を超える土地における排水施設の設置
- したがって、造成主が許可申請を行っても、申請にかかる宅地造成工事の計画がこれに適合していないと認められると、許可は受けられません。

2. 宅地造成に関する工事の許可（法第8条第1項）

(1) 工事の許可

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おうとする造成主は、工事着手前に都道府県知事の許可を受けなければなりません。

この場合の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（法第2条第1項第5号）。

【適用除外】

都市計画法による開発許可を受けた宅地造成工事

(2) 変更の許可（法第12条第1項）

宅地造成工事の許可を受けた者で当該許可に係る宅地造成工事の計画の変更をしようとするときは、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

【適用除外】

届け出を要する行為（法第12条第2項、第3項）

- ・工事の軽微な変更

3. 造成宅地防災区域

(1) 造成宅地防災区域の意義

造成宅地防災区域は、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生ずる発生のおそれが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は除かれます。）であって、政令で定める基準に該当する区域について指定されます。都道府県知事が関係市町村長の意見を聞いて指定することができます（法第20条）。

(2) 造成宅地防災区域内における規制の概要

① 造成宅地所有者等の防災措置義務

造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者・管理者又は占有者は、宅地造成に伴う災害が生じないよう、当該造成宅地について擁壁等の設置又は改造その他必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。

また、都道府県知事は、災害防止のため必要があると認めるときは、当該造成宅地の所有者・管理者又は占有者に対し、上記の措置を講じるよう勧告することができます（法第21条）。

② 造成宅地所有者等に対する防災措置命令

都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地で、災害防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、又は不完全であるために、災害発生のおそれが大きいと認められる宅地について、当該土地の利用状況等からみて相当であると認められる限度において、当該宅地又は擁壁の所有者・管理者又は占有者に対して、相当の猶予期間を付けて、擁壁の設置や改造又は地形や盛土の改良のための工事を行うよう命ずることができます。

—重要事項説明書説明資料—

なお、都道府県知事等は、上記の権限を行うため必要があるときは、当該宅地に立ち入り、当該宅地造成に関する工事の状況を検査することができるとともに、当該宅地の所有者・管理者又は占有者に対して、工事の状況について報告を求めることができます（法第22条）。

③ 重要事項説明

造成宅地防災区域に指定されているか否かを調べ、指定されているときは、上記の内容をわかりやすく説明します。