

宅地造成等規制法に基づく
許可申請の手引き

川 西 市
(令和3年1月22日)

目 次

1. 宅地造成等規制法について	1
2. 宅地造成許可を要する工事	1
3. 宅地造成に関する工事の許可等	2
4. 届出を必要とする工事	3
5. 許可申請に係る留意事項	3
6. 許可を受けた後の手続等	4
7. 工事写真撮影についての留意事項	5
8. 申請図書の作成要領	7
9. 申請に必要な添付書類・添付図面	9
10. 申請様式一覧表	13

1. 宅地造成等規制法について

宅地造成等規制法は、宅地造成に伴いがけ崩れや、土砂の流出による災害が生じるおそれが大きい市街地又は市街地になろうとする土地の区域内において、宅地造成に関する工事等について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ています。

都道府県知事は、宅地造成に伴い災害が生じるおそれが大きい市街地又は市街地になろうとする土地の区域を「宅地造成工事規制区域」として指定しています。

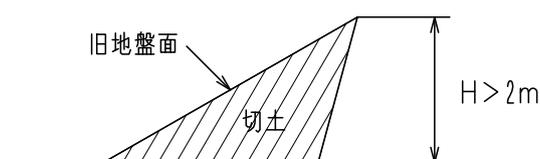
したがって、この宅地造成工事規制区域内において宅地造成に関する工事を行うときは、市長の許可を受けてください。

2. 宅地造成許可を要する工事

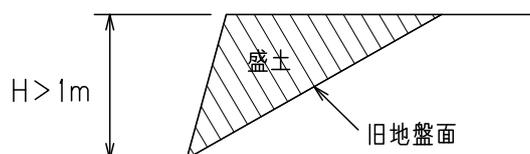
(1) 宅地造成等規制法で許可の対象となる「宅地」とは、農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川その他政令で定める公共施設の用に供せられている土地以外の土地をいいます。

(2) 許可の対象となる工事は、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、次の から （宅地を宅地以外の土地にするため行うものを除く。）に該当する工事です。

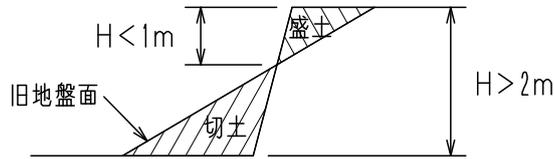
切土であつて、その切土をした土地の部分に高さが 2m を超える「がけ」を生ずることとなるもの。



盛土であつて、その盛土をした土地の部分に高さが 1m を超える「がけ」を生ずることとなるもの。



切土と盛土とを同時にする場合における盛土であつて、その盛土をした土地の部分に高さが 1m 以下の「がけ」を生じ、かつ、その切土及び盛土をした土地の部分に高さが 2m を超える「がけ」を生ずることとなるもの。



上記 から までに該当しない切土又は盛土であつて、その切土又は盛土をする土地の面積が、500 m² を超えるもの。

「がけ」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。）以外のものをいいます。



3. 宅地造成に関する工事の許可等

宅地造成工事規制区域内で許可の対象となる工事を行おうとする造成主は、造成計画及び工事施工者を定め、その工事に着手する前に必ず市長の許可を受けなければなりません。

(1) 宅地造成に関する工事の許可の基準

許可を受ける場合には、宅地造成等規制法第 9 条、兵庫県版「宅地造成等規制法による宅地造成技術マニュアル」及び川西市版「擁壁についての一般基準」に基づいて計画してください。

(2) 次の設計をする場合は、施行令第 17 条で定める資格を有する者でなければなりません。この場合、「設計者の資格に関する申告書」【様式宅 4 号】を提出してください。

高さが 5m を超える擁壁の設置。

切土又は盛土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。

(3) 次の工事をする場合は、施行令第 17 条に定める資格を有する者、又は土木施工管理技士を工事監理者として工事現場に配置することが必要です。

この場合、「工事監理者の資格に関する申告書」【様式宅 4 号】を提出してください。

切土又は盛土をする土地の面積が、1,500 m²を超えるもの。

長大法面を有するもの又は高さが 5m を超える擁壁の設置。

(4) この法律に基づくもののほか計画地に都市計画法、建築基準法、砂防法、農地法等の他法令の規制がある場合は、別にそれぞれの許可等を受けてください。

また、工事に着手するときは、すべての許可を受けた後にしてください。

4. 届出を必要とする工事

(1) 宅地造成工事規制区域の指定の際に、宅地造成工事を行っている場合は、指定の日から 21 日以内に市長に届出なければなりません。【様式宅 6 号】(法第 15 条第 1 項)

(2) 宅地造成工事規制区域内で、次の造成工事等を行う場合は、許可を受けなければならない場合を除き、工事に着手する 14 日前までに市長に届出なければなりません。【様式宅 7 号】(法第 15 条第 2 項)

高さが 2m を超える擁壁の全部又は一部の除却。

雨水、その他の地表水を排除するための排水施設の全部又は一部の除却。

地滑り抑止ぐい等の全部又は一部の除去。

(3) 宅地造成工事規制区域内で、宅地以外の土地を宅地に転用する場合は、許可を受けなければならない場合を除き、工事に着手する 14 日前までに市長に届出なければなりません。【様式宅 8 号】(法第 15 条第 3 項)

5. 許可申請に係る留意事項

(1) 雨水等の排水先が、公共の施設以外の場合は、排水施設の接続について所有者、管理者等の承諾を得ておいてください。

(2) 他の法律によって宅地造成が制限されている場合には、原則としてそれらの許可を受けてから、宅地造成に関する工事の許可の申請をしてください。

(3) 擁壁の地盤支持力の算定は、原則として土質試験により算出してください。

(4) 箱型擁壁(ボックスガレージ)を計画する場合は、建築基準法上の取扱い等について事前に協議してください。

- (5) 都市計画法による開発許可を同時に申請するときは、開発許可を得ることにより本法の許可は不要です。
- (6) 川西市開発行為等指導要綱に基づく協議が必要な場合があるので、協議の要否について事前に協議してください。
- (7) 土砂災害防止対策の推進に関する法律について、同法の規制を受ける可能性があるため、建築指導課と事前に協議してください。(協議の際は造成計画平面図及び断面図の提出が必要)

6. 許可を受けた後の手続等

(1) 標識の掲示

許可を受けた者は、「宅地造成工事許可標識」【様式宅 15 号】を工事期間中現場の見やすい場所に掲示してください。

(2) 中間検査等

中間検査

工事中の中間検査の実施については、工事許可通知書に指示事項として付したのものについて行います。工事が各項目に該当する工程に達するときはすみやかに「宅地造成に関する工事の中間検査申出書」【様式宅 11 号】を提出し、検査日の打合わせをしてください。

1. 床付検査

擁壁等の地盤について、地盤の高さ及び設計時の土質が確保されているか現地で確認します。(地盤反力が $100\text{kN}/\text{m}^2$ を超える場合や、地盤改良を行う場合は、地盤の平板載荷試験(地盤工学会 JGS1521 による)を行う場合があります。)

2. 配筋検査

擁壁等の配筋が設計どおり施工されているかを現地で確認します。

3. その他の検査

石積み擁壁等の施工時又は特殊な工法等、特に検査の必要があると思われるものを現地で確認します。

工事中の写真

工事完了後、検査困難な箇所の形状、寸法並びに工事施行状況等について写真撮影し、完了検査の資料として工事用アルバム等に整理して A4 版で提出してください。

工事中の災害防止について

工事中は工事区域の内外に、危険防止、土砂流出防止、風水害防止及び公害防止等常に必要な措置をとったうえで工事を進めてください。

(3) 届出等

宅地造成工事の廃止【様式宅 14 号】

許可の廃止は原則として工事着手前に限られます。ただし、工事着手後であっても、次のいずれかに該当するものは廃止することができます。

1. 防災上の措置が終了している場合
2. 許可を取り直すために、現許可を廃止する場合

宅地造成工事の計画の変更

許可を受けた後、設計内容に変更が生じたときは、変更の内容に応じ、次の手続が必要です。変更しようとする場合は、事前に開発指導課に相談してください。

1. 宅地造成に関する工事の変更許可申請【様式宅 16・17 号】

許可後に生じた設計内容の変更が次に該当する場合。(変更届に該当しない変更を行う場合。)

- ・申請区域(申請区域を工区に分けたときは、申請区域又は工区)の位置、区域及び規模の変更。
- ・造成計画全般(切土・盛土をする範囲、擁壁の種類・材質・高さ等)の変更。

2. 宅地造成工事計画変更届【様式宅 12 号】

- ・造成主、設計者又は工事施行者の変更。
- ・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。

(4) 工事完了の検査申請書

工事が完了したときは、「宅地造成に関する工事の完了検査申請書」【様式宅 3 号】を提出してください。検査の結果、工事が許可の内容に適合していると認められた時は、市長が検査済証を交付します。

7. 工事写真撮影についての留意事項

工事完了後、検査困難な箇所の形状、寸法並びに工事施行状況等について写真撮影し、完了検査の資料として工事用アルバム等に整理して A4 版で提出してください。また下記に示す部位以外及び現場で目視で検査できない部分については、写真撮影を行い提出してください。

(1) 工事写真提出時期

宅地造成に関する工事の完了検査申請書に添付して、提出してください。

(2) 写真撮影の箇所

現況写真（工事施工前）

1. 全景（2方向以上）
2. 公共施設（道路・里道、水路、流末、池等）の状況

施工中の写真

1. 仮設工事
 - ア．仮設構造物等（排水路、遊水池、沈砂池、防護施設等）
 - イ．その他
2. 整地工事
 - ア．伐開、抜根
 - イ．暗渠その他の埋設物等（寸法明示のこと）
 - ウ．段切りの状況
 - エ．法面保護
 - オ．その他（盛土部の締固め、竣工状況など）
3. 擁壁工事
 - ア．床堀（寸法明示のこと）
 - イ．石積擁壁工（基礎、GL高、GLより高さ1m毎、天端等）
 - ウ．コンクリート擁壁工（躯体の出来高、検尺）
 - エ．鉄筋コンクリート擁壁工（底版、縦壁、その他断面計算を行った箇所の配筋状況、検尺）

（注）擁壁の全高については、埋戻し前に必ず撮影すること。

 - オ．透水層（止水コンクリート等、検尺）
 - カ．水抜き穴の設置状況（寸法明示のこと）
 - キ．埋戻し工（締め固め状況等）
 - ク．その他（竣工状況など）
4. 排水工事
 - ア．掘削
 - イ．管布設及び管基礎等の状況（寸法明示のこと）
 - ウ．水路等の構造物（寸法明示のこと）
 - エ．その他（マンホール、柵、インバート、竣工状況など）
5. 道路工事
 - ア．路床、路盤の転圧状況
 - イ．舗装の状況
 - ウ．側溝（寸法明示のこと）
 - エ．その他（幅員、竣工状況など）
6. その他
 - ア．各種試験等の状況（地耐力、路床の支持力等）
 - イ．その他（竣工状況など）

竣工写真（工事施工後）

1. 全景（ と同一箇所に対比できるように）

（3）写真撮影の方法

各種構造物等寸法を明示して撮影する場合は、スタッフ、リボンテープ等の測定器具を当て構造物等の寸法が明確に読み取ることができるようにすると共に、撮影箇所、構造物等の内容等を記入した黒板を掲示し撮影してください。擁壁については、種別（構造・擁壁高）ごとに撮影箇所を定めて、整理してください。

8. 申請図書の作成要領

（1）宅地造成に関する工事の許可申請書（法第8条第1項）

提出部数

- ・ 宅地造成に関する工事の許可申請書（正） 1部 【様式宅1号】
- ・ 宅地造成に関する工事の許可通知書（副） 1部 【様式宅2号】

添付書類、添付図面（9. 申請に必要な添付書類・添付図面参照）

（注1）添付図面の記載内容から、他の図面と併用して用いることができるものは、併用してもかまいません。

（注2）図面の大きさは、原則としてA4版にしてください。なお、大きな図面は屏風折りのうえ、製本してください。

（2）宅地造成に関する工事の変更許可申請書（法第12条第1項）

提出部数

- ・ 宅地造成に関する工事の変更許可申請書（正） 1部 【様式宅16号】
- ・ 宅地造成に関する工事の変更許可通知書（副） 1部 【様式宅17号】

添付書類

1. 委任状
2. 当初許可通知書の写し
3. その他市長が特に必要と認める書類

添付図面

1. 位置図
2. 変更に係る部分の変更前、変更後の図面
3. その他市長が特に必要と認める図面

（3）宅地造成工事計画変更届（法第12条第2項）

提出部数

- ・ 宅地造成工事計画変更届 2部（正1部、副1部） 【様式宅12号】

添付書類

1. 委任状
2. 当初許可通知書の写し
3. その他市長が特に必要と認める書類

添付図面

1. 位置図
2. 変更に係る部分の変更前、変更後の図面
3. その他市長が特に必要と認める図面

(4) 宅地造成に関する工事の完了検査申請書（法第13条第1項）

提出部数

- ・ 宅地造成に関する工事の完了検査申請書 1部 【様式宅3号】

添付書類

1. 委任状
2. 許可通知書の写し
3. 工事完了報告書【様式宅5号】
4. 工事写真
5. 試験結果等
6. その他市長が特に必要と認める書類

添付図面

1. 位置図
2. 造成計画平面図
3. 排水計画平面図
4. 擁壁展開図（竣工図）
5. その他市長が特に必要と認める図面

(5) 宅地造成工事廃止届

提出部数

- ・ 宅地造成工事廃止届 2部（正1部、副1部） 【様式宅14号】

添付書類

1. 委任状
2. 宅地造成に関する工事の許可通知書（副本）
3. その他市長が特に必要と認める書類

添付図面

1. 位置図
2. その他市長が特に必要と認める図面

9. 申請に必要な添付書類・添付図面

(1) 申請に必要な書類

書類名称	備 考
委任状	
設計者の資格に関する申告書	次の工事をする場合に必要 高さが5mを超える擁壁の設置 切土又は盛土をする土地の面積が、1,500 m ² を超える土地における排水施設の設置
工事監理者の資格に関する申告書	次の工事をする場合に必要 切土又は盛土をする土地の面積が、1,500 m ² を 超えるもの 長大法面を有するもの又は高さが5mを超える 擁壁の設置
登記事項証明書(土地登記簿謄本)	原則、申請日前3ヶ月以内のもの
地図(公図、字限図)	原則、申請日前3ヶ月以内のもの
申請区域内の土地所有者の承諾書	申請者と土地所有者が異なる場合
隣接地の土地所有者の承諾書	隣接地において造成工事を行う場合、又は隣接地 に雨水等を排水する場合
土量計算書	
擁壁の構造計算書	
土質調査報告書	ボーリングによる標準貫入試験(地盤反力が 100KN/m ² を超える場合必要)
流量計算書	
防災計画書	切土又は盛土する面積が1haを超える場合
その他市長が必要と認める書類	

(2) 申請に必要な図面

図面名称	標準縮尺	明示すべき事項
位置図	1/2,500	1. 方位 2. 申請区域(朱書き) 3. 道路及び目標となる地物
現況図(地形図)	1/500 以上	1. 方位 2. 申請区域(朱書き) 3. 地形(現況測量又は等高線を記入したもので、隣接地までの形状及び地盤高を表示すること。) 4. 申請区域内及び周辺の公共施設の位置及び形状 5. 申請区域内の建築物及び工作物
求積図	1/500 以上	1. 申請区域の求積図
造成計画平面図 (宅地の平面図)	1/500 以上	1. 方位 2. 申請区域(朱書き) 3. 切土(黄色)及び盛土(緑色)の着色 4. がけ、擁壁の位置、形状及び延長をタイプ別に記号を用いて表示すること。 5. 排水施設の位置、形状 6. 現況及び計画地盤高 7. 隣接地の地盤高及び形状 8. 法面の高さ及び勾配 9. ベンチマークの位置及び高さ
造成計画断面図 (宅地の断面図)	1/500 以上	1. 切土又は盛土をする前後の地盤面 2. 申請区域(朱書き) 3. 現地盤線と計画地盤線 現況線は細く、計画線は太く表示すること 4. 現況及び計画地盤高 5. 切土(黄色)及び盛土(緑色)の着色 6. 隣接地の地盤高及び形状 7. 法面の高さ及び勾配 8. 基準線(D.L.)
造成面積求積図		

図面名称	標準縮尺	明示すべき事項
がけの 詳細断面図(がけ の断面図)	1/20 ~ 1/50	<ol style="list-style-type: none"> 1. がけ、擁壁の位置、形状、高さ、勾配 2. 切土又は盛土をする前後の地盤面 3. のり面の保護方法 4. 排水施設の位置及び形状
擁壁計画平面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 擁壁の位置及び記号 2. 擁壁の底版の形状 3. 擁壁の種類、高さ及び延長 4. 隅部の補強の位置
擁壁展開図 (擁壁の背面図)	1/20 ~ 1/50	<ol style="list-style-type: none"> 1. 擁壁の種類、高さ及び延長 2. 基礎の形状、根入れ長、見え高 3. 水抜き穴の位置、形状 4. 伸縮目地の位置 5. 隅部の補強の位置 6. 地盤高(宅地計画高、擁壁天端及び下端高、 前面地盤高)
擁壁の構造図	1/20 ~ 1/50	<ol style="list-style-type: none"> 1. 擁壁の種類及び寸法 2. 擁壁の寸法及び勾配並びに材料の種類 3. 裏込コンクリートの品質及び寸法 4. 透水層及び止水コンクリートの位置及び寸法 5. 水抜き穴の位置、材質及び寸法 6. 基礎地盤の土質及び地盤改良の位置、材料、 寸法 7. 基礎構造の種類及び寸法 8. 擁壁を設置する前後地盤線 9. 擁壁の根入線及び根入寸法 10. 配筋の材料、経及び寸法 11. 配筋の加工図 12. 出隅補強図
排水計画平面図 (排水施設の平面 図)	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 方位 2. 申請区域(朱書き) 3. 排水施設の位置、種類、材料、形状、内法寸 法、勾配、流水方向

		4. 吐口の位置及び放流先の名称
図面名称	標準縮尺	明示すべき事項
排水計画平面図 (排水施設の平面図)	1/500 以上	5. 排水施設の記号(流量計算書と照合) 6. 流量計算書との照合符号 7. 宅盤の流水方向 8. 排水管を既設の公共下水道に接続する場合はその位置、管径
排水施設区画割 図	1/2,500	・申請区域(朱書き) ・排水区画線
排水施設の構造図	1/10 ~ 1/50	・排水施設の種類、材料、寸法 ・排水施設の配筋 ・基礎の種類 ・コンクリートの強度 ・跳水防止対策
排水施設構造計算書		
その他市長が必要と認める図面		

10. 申請様式一覧表

様式番号	申請 函 書 名	様式番号	申請 函 書 名
様式宅 1 号	宅地造成に関する工事の許可申請書		
様式宅 2 号	宅地造成に関する工事の許可通知書		
様式宅 3 号	宅地造成に関する工事の完了検査申請書		
様式宅 4 号	設計者(工事監理者)の資格に関する申告書		
様式宅 5 号	工事完了報告書		
様式宅 6 号	届出書(法第 15 条第 1 項)		
様式宅 7 号	届出書(法第 15 条第 2 項)		
様式宅 8 号	届出書(法第 15 条第 3 項)		
様式宅 9 号	宅地造成に関する工事の協議申出書		
様式宅 10 号	宅地造成に関する工事の協議同意書		
様式宅 11 号	宅地造成に関する工事の中間検査申出書		
様式宅 12 号	宅地造成工事計画変更届		
様式宅 13 号	—————		
様式宅 14 号	宅地造成工事(中止・再開・廃止)届		
様式宅 15 号	宅地造成工事許可標識		
様式宅 16 号	宅地造成に関する工事の変更許可申請書		
様式宅 17 号	宅地造成に関する工事の変更許可通知書		
様式宅 18 号	承諾書		
様式宅 19 号	宅地造成工事に関する工事の報告書(正)		
様式宅 20 号	宅地造成工事に関する工事の報告書(副)		