

「宅地造成等規制法」の規定に基づく
宅地造成に関する工事の許可の審査基準

東京都町田市

使用上の注意

この審査基準は、宅地造成等規制法第8条の規定により申請された宅地造成に関する工事の許可をどうかを法令の定めに従って判断するための基準を定めたものである。

以下の基準のほか災害防止の観点から支障がないかについて、個々の申請内容により審査を行うものとする。

なお、判断基準が法令の定め尽くされているものは、原則として法文のみとした。引用している法令は必要な部分のみ抜すしている。

この基準は、平成6年に施行された基準を改定したものであり、2013年4月1日の申請から適用する。

標準処理期間

	根拠法令	標準処理期間	経由機関
宅地造成の許可	宅地造成等規制法第8条第1項本文	21日	
宅地造成の変更許可	宅地造成等規制法第12条第1項	21日	

第1章 宅地造成等規制法の適用

1 定義

(1) 土地利用に係る宅地造成等規制法の適用範囲

(定義)

宅地造成等規制法第2条

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 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されている土地以外の土地をいう。
- 二 宅地造成 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政令で定めるもの（宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く。）をいう。

本条第一号の規定による道路には、道路法による道路、道路運送法による道路等のほか建築基準法第42条第2項による道路も含むものとする。そのため、道路事業の拡幅等の公共事業に伴う造成（2項道路の拡幅含む）は、本条第二号の「宅地造成」には該当しない。

(公共の用に供する施設)

宅地造成等規制法施行令第2条

宅地造成等規制法（以下「法」という。）第2条第1号の政令で定める公共の用に供する施設は、砂防設備、地すべり防止施設、海岸保全施設、港湾施設、飛行場、航空保安施設及び鉄道、軌道、索道又は無軌条電車の用に供する施設並びに国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地その他の施設で国土交通省令で定めるものとする。

(公共の用に供する施設)

宅地造成等規制法施行規則第1条

宅地造成等規制法施行令（以下「令」という。）第2条の国土交通省令で定める施設は、学校、運動場、緑地、広場、墓地、水道及び下水道とする。

宅地造成等規制法に基づき知事が指定した宅地造成工事規制区域内であっても、上記に示すような土地利用が行われる場合は、宅地造成等規制法は適用されない。

(2) 造成規模に係る宅地造成等規制法の適用範囲

(定義)

宅地造成等規制法第2条

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

二 宅地造成 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政令で定めるもの（宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く。）をいう。

(定義等)

宅地造成等規制法施行令第1条

この政令（第3条を除く。）において、「切土」又は「盛土」とは、それぞれ宅地造成である切土又は盛土をいう。

2 この政令において、「崖^{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「崖面」とはその地表面をいう。

3 崖面の水平面に対する角度を崖の^{こう}勾配とする。

4 小段等によつて上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下の崖は一体のものとみなす。

5 擁壁の前面の上端と下端（擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分をいう。以下この項において同じ。）とを含む面の水平面に対する角度を擁壁の勾配とし、その上端と下端との垂直距離を擁壁の高さとする。

これらの内容は、都市計画法に基づく開発許可においても同様に運用されている。詳細については、「『都市計画法』の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準」（東京都町田市）を準用すること。

(宅地造成)

(定義)

宅地造成等規制法第2条

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 二 宅地造成 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政令で定めるもの（宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く。）をいう。

(宅地造成)

宅地造成等規制法施行令第3条

法第2条第2号の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。

- 一 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 二 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが1メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 三 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが1メートル以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 四 前三号のいずれにも該当しない切土又は盛土であつて、当該切土又は盛土をする土地の面積が500平方メートルを超えるもの

(宅地造成に関する工事の許可)

宅地造成等規制法第8条

宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事については、造成主は、当該工事に着手する前に、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項又は第2項の許可を受けて行われる当該許可の内容（同法第35条の2第5項の規定によりその内容とみなされるものを含む。）に適合した宅地造成に関する工事については、この限りでない。

- 2 都道府県知事は、前項本文の許可の申請に係る宅地造成に関する工事の計画が次条の規定に適合しないと認めるときは、同項本文の許可をしてはならない。
- 3 都道府県知事は、第1項本文の許可に、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができる。

(変更の許可等)

宅地造成等規制法第12条

第8条第1項本文の許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成に関する工事の計画の変更をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 第8条第1項本文の許可を受けた者は、前項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

3 第8条第2項及び第3項並びに前3条の規定は、第1項の許可について準用する。

4 第1項又は第2項の場合における次条の規定の適用については、第1項の許可又は第2項の規定による届出に係る変更後の内容を第8条第1項本文の許可の内容とみなす。

(軽微な変更)

宅地造成等規制法施行規則第26条

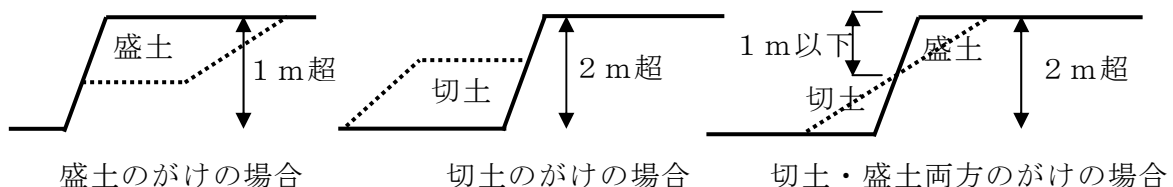
法第12条第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 造成主、設計者又は工事施行者の変更
- 二 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

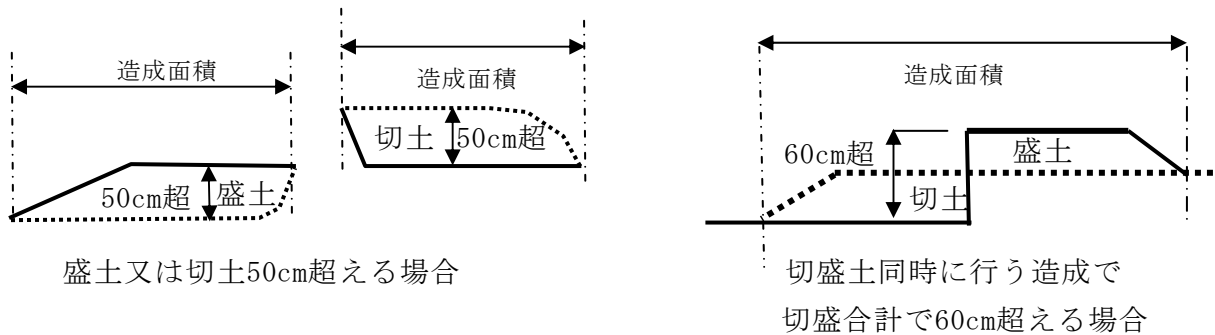
宅地造成等規制法の許可対象となるのは、以下 1) - (1) に示すような切盛土行為又は 1) - (2) に示す造成面積が500㎡を超える造成工事を行う場合である。

1) 宅地造成等規制法の許可が必要な宅地造成

(1) がけを生じる切盛土行為



(2) 造成面積が500㎡を超える造成工事



注) 実線は造成後の地盤面、破線は造成前の地盤面

2) 宅地造成等規制法の許可が不要な宅地造成

(1) 部分的な切盛土行為

- ① 建物の一部が擁壁をかねる場合
- ② 既存のがけ面を擁壁で補強する場合
- ③ 既存の擁壁を造り替える場合
- ④ 既存の宅地において宅地の地盤高さを変更せずに行う階段の設置もしくは撤去
- ⑤ 既存の宅地において宅地の地盤高さを変更せずに行う駐車場（地下車庫もしくはカーポート）の設置もしくは撤去

注) 既存の宅地とは、開発許可等によって適正に宅地造成が完了した宅地をいう。

開発許可等によって宅地造成が完了した宅地とは、1-1-2-3ページの2) ⑤～⑨及び宅地造成等規制法の許可により造成された宅地をいう。

注) 駐車場は、通常考えられる必要最小限の規模であること。

宅地造成等規制法第9条 (宅地造成に関する工事の技術的基準等)

法第9条の詳細については、第2章宅地造成に関する工事の技術的基準等に示す。

(許可又は不許可の通知)

宅地造成等規制法第10条

都道府県知事は、第8条第1項本文の許可の申請があつた場合においては、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

第2章 宅地造成に関する工事の技術的基準等

(宅地造成に関する工事の技術的基準等)

宅地造成等規制法第9条

宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事は、政令（その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定める技術的基準に従い、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が講ぜられたものでなければならない。

- 2 前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち政令（同項の政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定めるものの工事は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

法第9条に示す技術的基準の詳細は次節以降に示す。

(設計者の資格要件)

(資格を有する者の設計によらなければならない措置)

宅地造成等規制法施行令第16条

法第9条第2項（法第12条第3項において準用する場合を含む。次条において同じ。）の政令で定める措置は、次に掲げるものとする。

- 一 高さが5メートルを超える擁壁の設置
- 二 切土又は盛土をする土地の面積が1500平方メートルを超える土地における排水施設の設置

(設計者の資格)

宅地造成等規制法施行令第17条

法第9条第2項の政令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して2年以上の実務の経験を有する者であること。
- 二 学校教育法による短期大学において、正規の土木又は建築に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して3年以上の実務の経験を有する者であること。
- 三 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して4年以上の実務の経験を有する者であること。
- 四 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者であること。
- 五 国土交通大臣が前各号に規定する者と同様以上の知識及び経験を有する者であると認めた者であること。

第1節 造成基準

(擁壁、排水施設その他の施設)

宅地造成等規制法施行令第4条

法第9条第1項（法第12条第3項において準用する場合を含む。以下同じ。）の政令で定める施設は、擁壁、排水施設及び地滑り抑止ぐい並びにグラウンドアンカーその他の土留とする。

(地盤について講ずる措置に関する技術的基準)

宅地造成等規制法施行令第5条

法第9条第1項の政令で定める技術的基準のうち地盤について講ずる措置に関するものは、次のとおりとする。

- 一 切土又は盛土（第3条第4号の切土又は盛土を除く。）をする場合においては、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付すること。
- 二 切土をする場合において、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（以下「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置を講ずること。
- 三 盛土をする場合においては、盛土をした後の地盤に雨水その他の地表水又は地下水（以下「地表水等」という。）の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置を講ずること。
- 四 著しく傾斜している土地において盛土をする場合においては、盛土をする前の地盤と盛土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ずること。

これらの内容は、都市計画法に基づく開発許可においても同様に運用されている。詳細については、「『都市計画法』の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準」（東京都町田市）を準用すること。

第2節 擁壁

(擁壁の設置に関する技術的基準)

宅地造成等規制法施行令第6条

法第9条第1項の政令で定める技術的基準のうち擁壁の設置に関するものは、次のとおりとする。

一 切土又は盛土（第3条第4号の切土又は盛土を除く。）をした土地の部分に生ずる崖面で次に掲げる崖面以外のものには擁壁を設置し、これらの崖面を覆うこと。

イ 切土をした土地の部分に生ずる崖又は崖の部分であって、その土質が別表第一上欄に掲げるもの該当し、かつ、次のいずれかに該当するものの崖面

(1) その土質に応じ勾配が別表第一中欄の角度以下のもの

(2) その土質に応じ勾配が別表第一中欄の角度を超え、同表下欄の角度以下のもの（その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分に限る。）

ロ 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崖面

二 前号の擁壁は、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する。

2 前項第1号イ(1)に該当する崖の部分により上下に分離された崖の部分がある場合における同号イ(2)の規定の適用については、同号イ(1)に該当する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなす。

別表第一（第6条関係）

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

(擁壁の設置の緩和)

東京都宅地造成等規制法施行細則第5条

知事は、切土又は盛土をした土地の部分に生ずるがけ面について、当該がけの一部が河川、池、沼等の水面又は農地、採草放牧地、森林等に接する場合で、災害防止上支障がないと認めたときは、令第6条の規定による擁壁の設置に代えて、次の各号に掲げる工法のいずれかをもつて措置させることができる。

- 一 石積み工
- 二 編^{あみがしら}柵工、筋工又は積苗工
- 三 前各号に掲げるもののほか、知事が適当と認めた工法

擁壁の設置の緩和は、がけの下端に続く土地が河川、池沼等の水面、広場、公園緑地、運動場、道路等（災害時、避難路、避難地になっているものを除く。）に供されているか、又は供される予定のものであって、かつ、がけの下端から測ったそれらの水平な土地の部分の幅が、がけの高さの2倍以上の土地であるときのがけで、災害の防止上支障がないと判断される場合に適用する。

第3節 擁壁の構造（義務設置擁壁）

（擁壁の設置に関する技術的基準）

宅地造成等規制法施行令第6条第1項

- 二 前号の擁壁は、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する事。

本条は、義務設置の擁壁の構造に関する規定である。すなわち、宅地造成等規制法施行令第6条第1項第1号の規定によって設置される擁壁の構造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。

これらの内容は、都市計画法に基づく開発許可においても同様に運用されている。詳細については、「『都市計画法』の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準」（東京都町田市）を準用すること。（「8 宅地の安全性」参照）

第4節 鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造

(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)

宅地造成等規制法施行令第7条

前条の規定による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、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確認したものでなければならない。

- 一 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
 - 二 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
 - 三 土圧等によつて擁壁の基礎が滑らないこと。
 - 四 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。
- 2 前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。
- 一 土圧等によつ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3分の2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3分の2以下であることを確かめること。
 - 四 土圧等によつ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、土圧等によつ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25年政令第338号）第90条〔鋼材等〕（表一を除く。）第91条〔コンクリートの許容応力度〕、第93条〔地盤及び基礎ぐい〕及び第94条〔補則〕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。

別表第二（第7条、第19条関係）

土 質	単位体積重量（一立方メートルにつき）	土圧係数
砂利又は砂	1.8 トン （17.7 k N）	0.35
砂質土	1.7 トン （16.7 k N）	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	1.6 トン （15.7 k N）	0.50

別表第三（第7条、第19条関係）

土 質	摩擦係数
岩、岩屑 ^{くず} 、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも15センチメートルまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。）	0.3

これらの内容は、都市計画法に基づく開発許可においても同様に運用されている。詳細については、「『都市計画法』の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準」（東京都町田市）を準用すること。（「8 宅地の安全性」参照）

第5節 練積み造の擁壁の構造

(練積み造の擁壁の構造)

宅地造成等規制法施行令第8条

第6条の規定による間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第5項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第四において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第四に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは40センチメートル以上、その他のものであるときは70センチメートル以上であること。
- 二 石材その他の組積材は、控え長さを30センチメートル以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、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。
- 三 前二号に定めるところによつても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。
- 四 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、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、別表第四上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは擁壁の高さの100分の15（その値が35センチメートルに満たないときは35センチメートル）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの100分の20（その値が45センチメートルに満たないときは、45センチメートル）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

これらの内容は、都市計画法に基づく開発許可においても同様に運用されている。詳細については、「『都市計画法』の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準」（東京都町田市）を準用すること。（「8 宅地の安全性」参照）

胴込め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擁壁については、宅地造成等規制法施行令第14条の規定による国土交通大臣の認定を受けたものであること。この場合、認定条件を遵守すること（「第11節 特殊材料または工法による擁壁」を参照）

第6節 建築基準法施行令の準用

(設置しなければならない擁壁についての建築基準法施行令の準用)

宅地造成等規制法施行令第9条

第6条の規定による擁壁については、建築基準法施行令第36条の3から第39条まで、第52条(第3項を除く。)、第72条から第75条まで及び第79条の規定を準用する。

(コンクリートの材料)

建築基準法施行令第72条

鉄筋コンクリート造に使用するコンクリートの材料は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- 一 骨材、水及び混和材料は、鉄筋をさびさせ、又はコンクリートの凝結及び硬化を妨げるような酸、塩、有機物又は泥土を含まないこと。
- 二 骨材は、鉄筋相互間及び鉄筋とせき板との間を容易に通る大きさであること。
- 三 骨材は、適切な粒度及び粒形のもので、かつ、当該コンクリートに必要な強度、耐久性及び耐火性が得られるものであること。

(鉄筋の継手及び定着)

建築基準法施行令第73条

鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、コンクリートから抜け出ないように定着しなければならない。ただし、次の各号に掲げる部分以外の部分に使用する異形鉄筋にあつては、その末端を折り曲げないことができる。

- 一 柱及びはり(基礎ばりを除く。)の出すみ部分
 - 二 煙突
- 2 主筋又は耐力壁の鉄筋(以下この項において「主筋等」という。)の継手の重ね長さは、継手を構造部材における引張力の最も小さい部分に設ける場合にあつては、主筋等の径(径の異なる主筋等をつなぐ場合にあつては、細い主筋等の径。以下この条において同じ。)の25倍以上とし、継手を引張り力の最も小さい部分以外の部分に設ける場合にあつては、主筋等の径の40倍以上としなければならない。ただし、国土交通大臣が定めた構造方法を用いる継手にあつては、この限りでない。
- 3 柱に取り付けるはりの引張り鉄筋は、柱の主筋に溶接する場合を除き、柱に定着される部分の長さをその径の40倍以上としなければならない。
- 4 軽量骨材を使用する鉄筋コンクリート造について前2項の規定を適用する場合には、これらの項中「25倍」とあるのは「30倍」と、「40倍」とあるのは「50倍」とする。

(コンクリートの強度)

建築基準法施行令第74条

鉄筋コンクリート造に使用するコンクリートの強度は、次に定めるものでなければならない。

- 一 4週圧縮強度は、1平方ミリメートルにつき12ニュートン（軽量骨材を使用する場合には、9ニュートン）以上であること。
 - 二 設計基準強度（設計に際し採用する圧縮強度をいう。以下同じ。）との関係において国土交通大臣が安全上必要であると認めて定める基準に適合するものであること。
- 2 前項に規定するコンクリートの強度を求める場合においては、国土交通大臣が指定する強度試験によらなければならない。
- 3 コンクリートは、打上りが均質で密実になり、かつ、必要な強度が得られるようにその調合を定めなければならない。

(コンクリートの養生)

建築基準法施行令第75条

コンクリートの打込み中及び打込み後5日間は、コンクリートの温度が2度を下らないようにし、かつ、乾燥、震動等によつてコンクリートの凝結及び硬化が妨げられないように養生しなければならない。ただし、コンクリートの凝結及び硬化を促進するための特別の措置を講ずる場合においては、この限りでない。

(鉄筋のかぶり厚さ)

建築基準法施行令第79条

鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、耐力壁以外の壁又は床にあつては2センチメートル以上、耐力壁、柱又ははりにあつては3センチメートル以上、直接土に接する壁、柱、床若しくははり又は布基礎の立上り部分にあつては4センチメートル以上、基礎（布基礎の立上り部分を除く。）にあつては捨コンクリートの部分を除いて6センチメートル以上としなければならない。

- 2 前項の規定は、水、空気、酸又は塩による鉄筋の腐食を防止し、かつ、鉄筋とコンクリートとを有効に付着させることにより、同項に規定するかぶり厚さとした場合と同等以上の耐久性及び強度を有するものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いる部材及び国土交通大臣の認定を受けた部材については、適用しない。

第7節 擁壁の水抜穴

(擁壁の水抜穴)

宅地造成等規制法施行令第10条

第6条の規定による擁壁には、その裏面の排水を良くするため、壁面の面積3平方メートル以内ごとに少なくとも1個の内径が7.5センチメートル以上の陶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、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利その他の資材を用いて透水層を設けなければならない。

これらの内容は、都市計画法に基づく開発許可においても同様に運用されている。詳細については、「『都市計画法』の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準」（東京都町田市）を準用すること。（「8 宅地の安全性」参照）

第8節 任意に設置する擁壁

(任意に設置する擁壁についての建築基準法施行令の準用)

宅地造成等規制法施行令第11条

法第8条第1項本文又は第12条第1項の規定による許可を受けなければならない宅地造成に関する工事により設置する擁壁で高さが2メートルを超えるもの（第6条の規定によるものを除く。）については、建築基準法施行令第142条（同令第7章の8の規定の準用に係る部分を除く。）の規定を準用する。

(擁壁)

建築基準法施行令第142条

第138条第1項に規定する工作物のうち同項第5号に掲げる擁壁（以下この条において単に「擁壁」という。）に関する法第88条第1項において読み替えて準用する法第20条の政令で定める技術的基準は、次に掲げる基準に適合する構造方法又はこれと同等以上に擁壁の破壊及び転倒を防止することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いることとする。

- 一 鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐食しない材料を用いた構造とすること。
 - 二 石造の擁壁にあつては、コンクリートを用いて裏込めし、石と石とを十分に結合すること。
 - 三 擁壁の裏面の排水を良くするため、水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利その他これに類するものを詰めること。
 - 四 次項において準用する規定（第7章の8（第136条の6を除く。）の規定を除く。）に適合する構造方法を用いること。
 - 五 その用いる構造方法が、国土交通大臣が定める基準に従つた構造計算によつて確かめられる安全性を有すること。
- 2 擁壁については、第36条の3から第39条まで、第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第73条第1項、第74条、第75条、第79条、第80条（第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第74条及び第75条の準用に関する部分に限る。）、第80条の2及び第7章の8（第136条の6を除く。）の規定を準用する。

第9節 擁壁によっておおわれないがけ面の保護

(崖面について講ずる措置に関する技術的基準)

宅地造成等規制法施行令第12条

法第9条第1項の政令で定める技術的基準のうち崖面について講ずる措置に関するものは、切土又は盛土をした土地の部分に生ずることとなる崖面（擁壁で覆われた崖面を除く。）が風化その他の浸食から保護されるように、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置を講ずることとする。

宅地造成によって生じるがけ面については、擁壁設置の義務が課せられない場合でも、風化、雨水、その他の地表水による浸食からがけ面を保護するために適切な保護工を行わなければならない。本条に示されている以外の保護工としては、芝以外の植物による緑化工、編柵工、コンクリート吹き付け、ブロック張り工、法枠工等が考えられる。これらの工事を行う場合も、施工は適切な材料等を用い、適切な施工を行うようにすること。特に法枠工の場合、設置されるアンカーの径、長さ、地盤改良等に十分配慮すること。

これらの内容は、都市計画法に基づく開発許可においても同様に運用されている。詳細については、「『都市計画法』の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準」（東京都町田市）を準用すること。（「8 宅地の安全性」参照）

第10節 排水施設

(排水施設の設置に関する技術的基準)

宅地造成等規制法施行令第13条

法第9条第1項の政令で定める技術的基準のうち排水施設の設置に関するものは、切土又は盛土をする場合において、地表水等により崖崩れ又は土砂の流出が生ずるおそれがあるときは、その地表水等を排除することができるように、排水施設で次の各号のいずれにも該当するものを設置することとする。

- 一 堅固で耐久性を有する構造のものであること。
- 二 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、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられているものであること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、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ことができる。
- 三 その管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき地表水等を支障なく流下させることができるものであること。
- 四 専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、その暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所に、ます又はマンホールが設けられているものであること。
 - イ 管渠の始まる箇所
 - ロ 排水の流路の方向又は勾配が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）
 - ハ 管渠の内径又は内法幅^{のり}の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な箇所
- 五 ます又はマンホールに、ふたが設けられているものであること。
- 六 ますの底に、深さが15センチメートル以上の泥溜め^たが設けられているものであること。

(技術的基準の付加)

東京都宅地造成等規制法施行細則第6条

令第13条の規定により設置しなければならない排水施設の管渠の勾配及び断面積は少なくとも、1時間当たりの降雨量を60ミリメートル、流出係数を知事が別に定める値として算定した雨水その他の地表水の流出量により決定したものでなければならない。

雨水その他の地表水を有効に排除できるか否かを判断するため、接続先の水路等の既存排水施設の管理者の同意書等（排水端末接続許可書など）を添付すること。

なお、排水施設の設計には、「『都市計画法』の規定に基づく開発行為の許可に関する審査基準」（東京都町田市）の規定を準用すること。

第 11 節 特殊材料または構法による擁壁

(特殊の材料又は構法による擁壁)

宅地造成等規制法施行令第 14 条

構造材料又は構造方法が第 6 条第 1 項第 2 号及び第 7 条から第 10 条までの規定によらない擁壁で、国土交通大臣がこれらの規定による擁壁と同等以上の効力があると認めるものについては、これらの規定は適用しない。

本条の規定により国土交通大臣の認定を得た「特殊材料または工法による擁壁」の取扱いについては、認定告示の各号に適合するものであること。

宅地造成等規制法施行令の規定に基づき胴込め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する件（昭和 40 年 6 月 14 日、建設省告示第 1485 号）

宅地造成等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）第 14 条の規定に基づき、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は、次の号に定めるところによる場合において同令第 8 条の規定による練積み造の擁壁と同等以上の効力があると認める。

1. コンクリートブロックの 4 週圧縮強度は、 1 cm^2 につき 180 kg 以上であること。
2. 胴込めに用いるコンクリートの 4 週圧縮強度は、 1 cm^2 につき 150 kg 以上であること。
3. コンクリートブロックに用いるコンクリートの比重は、2.3 以上であり、かつ、擁壁に用いるコンクリートブロックの重量は、壁面 1 m^2 につき 350 kg 以上であること。
4. コンクリートブロックは、相当数の使用実績を有し、かつ、構造耐力上支障のないものであり、その形状は、胴込めに用いるコンクリートによって擁壁全体が一体性を有する構造となるものであり、かつその施工が容易なものであること。
5. 擁壁の壁体曲げ強度は、 1 cm^2 につき 15 kg 以上であること。
6. 擁壁の勾配及び高さは、擁壁の背面土の内部摩擦角及びコンクリートブロックの控え長さに応じ、別表に定める基準に適合し、かつ、擁壁上端の水平面上の載荷重は、 1 m^2 につき 500 kg をこえていないこと。
7. 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁全面の根入れ深さは擁壁の高さの 100 分の 20（その値が 45 cm に満たないときは、45 cm）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で擁壁のすべり及び沈下に対して安全である基礎を設けること。
8. 擁壁が曲面又は折面をなす部分で必要な箇所、擁壁の背面土又は擁壁が設置される地盤の土質が著しく変化する箇所等破壊の恐れのある箇所には、鉄筋コンクリート造の控え壁又は控え柱を設けること。
9. 擁壁の背面には、排水をよくするため、栗石、砂利等で有効に裏込めすること。

このほか、テールアルメ擁壁を用いる場合は、一般的なRC造擁壁に比べて施工方法材料の質等、より細かな精度が要求される面が多い。このため、この工法を用いる場合は、宅地造成等規制法に基づく国土交通大臣認定を取得した既製品を使用すること。また、構造上、背面の土地に建築制限等が課せられる。この範囲について、開発登録簿や宅地造成等規制法調書に明記するとともに、認定条件にしたがい、現場付近に周知のための銘板を設置することが必要である。また、義務外設置の擁壁については、鉄筋コンクリート造を原則とし、やむを得ず重量ブロック積み構造とする場合は最大でも三段積みまでとすること。

別表

擁壁の背面土の 内部摩擦角	コンクリートブロックの控え 長さ（単位cm）	擁 壁	
		勾 配	高さ（単位m）
20 度以上 30 度未満	30 以上 35 未満	65 度以上 75 度未満	1. 0 以下
		65 度未満	1. 5 以下
	35 以上 45 未満	70 度以上 75 度未満	1. 0 以下
		65 度以上 70 度未満	1. 5 以下
		65 度未満	2. 0 以下
	45 以上	70 度以上 75 度未満	1. 5 以下
		65 度以上 70 度未満	2. 0 以下
		65 度未満	2. 5 以下
	30 度以上 40 度未満	30 以上 35 未満	70 度以上 75 度未満
65 度以上 70 度未満			2. 0 以下
65 度未満			3. 0 以下
35 以上 40 未満		70 度以上 75 度未満	1. 5 以下
		65 度以上 70 度未満	2. 5 以下
		65 度未満	3. 5 以下
40 以上 45 未満		70 度以上 75 度未満	2. 0 以下
		65 度以上 70 度未満	3. 0 以下
		65 度未満	4. 0 以下
45 以上		70 度以上 75 度未満	2. 0 以下
		65 度以上 70 度未満	3. 0 以下
		65 度未満	4. 5 以下

40度以上	30以上35未満	70度以上75度未満	2. 0以下
		65度以上70度未満	3. 5以下
		65度未満	5. 0以下
	35以上40未満	70度以上75度未満	2. 5以下
		65度以上70度未満	4. 5以下
		65度未満	5. 0以下
	40以上45未満	70度以上75度未満	3. 0以下
		70度未満	5. 0以下
	45以上	70度以上75度未満	3. 5以下
		70度未満	5. 0以下

第3章 許可申請等に必要書類及び図面

第1節 宅地造成等規制法に基づく許可申請等

許可申請等に必要となる書類及び図面の詳しい様式等については、係員に尋ねてください。
なお、許可を受けた後、宅地造成に関する工事の変更をしようとするときは、変更許可の
手続が必要です。

ただし、次に掲げる軽微な変更の場合は、変更届で処理することができます。

- ・ 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

1 宅地造成等規制法に基づく宅地造成に関する工事の許可申請

(1) 許可申請添付書類〔正本1部、副本(写し)1部提出(規4、細2)〕

番号	書類名	審査事項	指摘事項	チェックポイント・記入内容等
1	宅地造成に関する工事の許可申請書 (別記様式第二) (法8・1) (規4)	・実印押印		・面積は実測値を記入 ・代理人氏名・電話番号を記入
2-1	委任状	・実印押印		・代理人に委任する場合に必要 ・委任年月日、電話番号を記入
2-2	印鑑証明書	・申請者のもの		・申請受付直前のものを添付
3	土地登記事項証明書	・申請区域内、隣接地		・申請受付直前のものを添付 ・公図と照合
4	公共施設管理者の同意を証する書面	・排水端末接続許可 ・公共用地の造成 ・占用許可等		・申請区域外であっても本行為の実施に伴って変更、廃止等が生じる公共施設を含む
5	空欄			
6-1	関係権利者の同意を証する書類	・土地所有者 ・抵当権者等 ・国有財産又は公有財産(普通財産)		・土地登記簿、公図から権利者を判断
6-2	印鑑証明書	・上記6-1に係るもの		
7-1	隣地土地所有者の同意を証する書類	・宅地境界に地上高3mを超える擁壁を設置する場合		
7-2	印鑑証明書	・上記7-1に係るもの		
8	設計者の資格を証する書類 (法9・2) (令16、17) (規23) (昭37建告1005)	・地上高5mを超える擁壁の設置又は造成面積1500㎡を超える土地に排水施設を設置する場合に必要な		・卒業証明書、実務経験証明書、宅地造成技術講習会修了証書、技術士、一級建築士その他
9	査定抄本	・赤道、水路、畦畔等		・国有財産又は公有財産(行政財産)との境界を確認(市道、都道の公道証明書を含む)
10	自費工事許可書	・道路、水路内等で工事を行う場合に必要		・公共用地内の自費工事の内容と本件申請内容が適合しているか否か
11	その他			

(2) 許可申請添付図面

番号	図書名	縮尺	審査事項	指摘事項	チェックポイント・記入内容等
1	位置図 (規4・1)	1/2000 程度	<ul style="list-style-type: none"> 方位 申請区域 (赤色) 道路、水路、河川等 都市計画施設 目標物 		
2	公図の写し	原本と 同縮尺	<ul style="list-style-type: none"> 方位 申請区域 (赤色) 地番、地目 権利者氏名 道路、水路、河川等 		<ul style="list-style-type: none"> 転写場所、転写年月日、転写者名印を確認
3	地形図 (規4・1)	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 方位 申請区域 (赤色) 道路、水路等色塗り 既存建物、擁壁等 等高線 現況地盤高 		<ul style="list-style-type: none"> 区域内だけでなく周辺の現況も把握できるようなもの 造成に伴って危険になるような土地、建物を確認し、申請区域の範囲の適否を検討
4	求積図		<ul style="list-style-type: none"> 申請区域 (赤色) 切土、盛土部分を表示 		<ul style="list-style-type: none"> 造成面積と切土、盛土部分の面積が異なる場合、切盛部分の求積図が必要 切土、盛土の土量計算書
5	宅地の平面図 (規4・1)	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 方位 申請区域 (赤色) 切土、盛土の範囲 擁壁 法面、崖の表示 排水施設 計画地盤高 道路、水路等 断面図作成箇所 		<ul style="list-style-type: none"> 切土部を黄色、盛土部を赤色 擁壁の種類、高さ、延長、義務設置擁壁か否かの色分け 道路区域、水路区域、法42条2項道路のセットバックの確認 法処理箇所の位置、勾配、保護方法の明示
6	宅地の断面図 (規4・1)	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 申請区域 (赤色) 現況地盤高 計画地盤高 切土、盛土の範囲 擁壁 法面、崖の表示 排水施設の位置 		<ul style="list-style-type: none"> 地盤線は隣接地ま明示 切土部を黄色、盛土部を赤色 擁壁の種類、高さ 盛土は段切り施工 擁壁上の余盛りは不可 擁壁面に雨水流下しない集水 二段擁壁のチェック 法面、崖の勾配、高さ
7-1	排水施設の平面図 (規4・1)	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 方位 申請区域 (赤色) 集水区域 管渠 人孔、ます 流下方向 接続先 		<ul style="list-style-type: none"> 放流許可量より計画流出量が多い場合は調整池、吸込槽を設置 開発区域以外からの流入水の処理に注意 流出係数の取り方に注意 管渠の内径は20cm以上 地表水の流下方向は崖と反対方向とする 泥溜めは15cm以上とする
7-2	排水計算書		<ul style="list-style-type: none"> 計画流出量 流出係数 流速、流量 		

番号	図書名	縮尺	審査事項	指摘事項	チェックポイント・記入内容等
8	崖の断面図 (規4・1)	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> 申請区域 (赤色) 土質、勾配 保護の方法 高さ 		<ul style="list-style-type: none"> タイプ毎に標準断面図を作成 長大法の場合は別基準による
9-1	擁壁の断面図 (規4・1)	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> 申請区域 (赤色) 高さ 根入れ深さ 水抜穴 土質 基礎 基礎杭、地盤改良 配筋図 透水層 		<ul style="list-style-type: none"> 間知石練積造擁壁の場合、盛土タイプと切土タイプの選択に注意。また盛土部分に基礎を設ける時は地上高3mまで、これ以外は5mとする 構造別、タイプ別に作成 背面土、基礎地盤の土質に注意
9-2	基礎補強の計算書		<ul style="list-style-type: none"> 基礎杭 (杭長等) 地盤改良 (配合量、改良深さ・範囲等) 		<ul style="list-style-type: none"> 基礎杭の場合、支持杭とすることを原則とする
9-3	擁壁の設計書 (S I単位による安定計算、構造計算書) (規4・2)		<ul style="list-style-type: none"> 設計条件 転倒、滑動、沈下に対する検討 断面力に対する検討 地耐力 		<ul style="list-style-type: none"> 主働土圧の算出は試行くさび法によることを原則とする 転倒、滑動に対する安全率を1.5とする 必要に応じて土質調査報告書を添付
9-4	斜面の安定計算書		<ul style="list-style-type: none"> 設計条件 土質、土圧、水位 斜面先、斜面、底部崩壊の検討 		<ul style="list-style-type: none"> 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるとき
10	擁壁の背面図 (規4・1)	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> 高さ 水抜穴 透水層 切土盛土の範囲 		<ul style="list-style-type: none"> 全面に透水層を設ける
11	擁壁の展開図		<ul style="list-style-type: none"> 形状 高さ 地盤高 延長 伸縮目地 		<ul style="list-style-type: none"> 擁壁全体の形状寸法等を明示 伸縮目地は原則として20m以内に一箇所設ける 中間検査時に、現地と図面を照合できるもの
12	地盤の安定計算書 (規4・3)				<ul style="list-style-type: none"> 施行令第6条第1項第1号口の崖面を擁壁で覆わないもの 盛土の安定計算書
13	防災計画図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 流土止め 防災ダム、遊水池 仮設排水路 有孔暗渠 		
14	その他、市長が必要と認めた書類				<ul style="list-style-type: none"> 土質調査報告書等
15	宅地造成等規制法調査書		<ul style="list-style-type: none"> 付近見取図 (位置図) 公図写 宅地の平面図 宅地の断面図 擁壁の断面図 		<ul style="list-style-type: none"> 原図1部 写しを3部 (着色) (完了検査前及び完了時は別途、別部数を提出)

□ 申請図面には、図面作成者の記名・押印が必要

2 宅地造成に関する工事の変更許可申請〔正本1部、副本（写し）1部提出〕

番号	書類名	審査事項	指摘事項	チェックポイント・記入内容等
1	宅地造成に関する変更許可申請書 (別記第1号様式の3) (法12・1) (規25)	申請日、所長名、許可番号、申請者の住所氏名等		<ul style="list-style-type: none"> 許可申請に準じる 許可番号は当初許可、すべての変更許可の番号を記載
2	変更理由書	変更項目、項目ごとの変更理由		<ul style="list-style-type: none"> 変更内容、理由等を項目ごとに具体的に説明すること
3	変更許可に関連する図書	変更前後で変わる部分の図書全部		<ul style="list-style-type: none"> 変更箇所が分かるように着色 公共施設管理者の変更に関する同意添付 図面作成者の氏名、押印 宅地造成等規制法調書の原図を1部、写し3部（着色）を提出

3 宅地造成に関する工事の軽微な変更の届出〔正本1部、副本（写し）1部提出〕

番号	書類名	審査事項	指摘事項	チェックポイント・記入内容等
1	変更届 (別記第1号様式の4) (法12・2) (規26) (細6)	申請日、所長名、届出者の住所氏名、変更内容、許可番号		<ul style="list-style-type: none"> 変更したときは遅滞なく提出 許可番号は当初許可、すべての変更許可の番号を記載 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
2	造成主の変更に関する書類	(個人) 戸籍謄本、印鑑証明書 (法人) 登記簿謄本、印鑑証明書等適法に承継したことを証明する書類		造成主を変更した場合に必要な
3	設計者の変更に関する書類	卒業証明書、実務経験証明書、宅地造成技術講習会修了証書、技術士、一級建築士その他		設計者を変更した場合に必要な (地上高5mを超える擁壁の設置又は造成面積1500㎡を超える土地に排水施設を設置する場合)
4	その他変更事項を証する書類			

4 宅地造成に関する工事に関する届出

(1) 着手時〔正本1部、副本(写し)1部提出〕

番号	書類名	審査事項	指摘事項	チェックポイント・記入内容等
1	宅地造成工事着手届 (別記第2号様式) (細6)	1 申請日 2 所長名 3 許可年月日及び番号 4 造成主の住所・氏名・印 5 工事着手、完了予定年月日 6 工事施行者の住所・氏名 7 工事現場管理者の氏名 等		・着手したときは速やかに提出

(2) 完了時〔正本1部、副本(写し)1部提出〕

番号	書類名	審査事項	指摘事項	チェックポイント・記入内容等
1	宅地造成に関する工 事の完了検査申請書 (別記様式第三) (法13) (規27)	1 申請日 2 所長名 3 許可番号 4 造成主の住所・氏名・印 5 工事完了年月日 等		・完了したときは遅滞なく提出 ・完了検査申請書提出時には、併せて検 査用の宅地造成等規制法調書の写し1 部(着色)を提出する

検査終了後、訂正済の宅地造成等規制法調書の原図1部及び写し4部(着色)を提出する。

