

宅地造成等規制法に基づく
宅地造成工事許可申請の手引

平成28年11月

尾 道 市
都市部建築課

この手引は、尾道市長に宅地造成工事許可申請の手続をする場合の取り扱いを示したものです。

本手引に記載の法令等は、次のとおり省略しています。

法	宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
政令	宅地造成等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）
省令	宅地造成等規制法施行規則（昭和 37 年建設省令第 3 号）
細則	尾道市宅地造成等規制法施行細則（平成 20 年尾道市規則第 27 号）
手数料条例	尾道市手数料条例（平成 12 年尾道市条例第 17 号）
技術的指導基準	開発事業に関する技術的指導基準（昭和 49 年広島県）
土砂災害防止法	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 （平成 12 年法律第 57 号）

目次

1 宅地造成工事の許可の概要	3ページ
1-1 宅地造成工事の許可の趣旨	
1-2 宅地造成の定義	
1-3 許可権者	
1-4 宅地造成工事規制区域の指定状況	
2 許可を要する宅地造成工事	5ページ
2-1 許可を要する宅地造成工事	
2-2 許可を要しない宅地造成工事	
3 宅地造成に関する工事の技術的基準	6ページ
4 宅地造成に関する工事の許可申請	7ページ
4-1 資格を有する者の設計対象工事、設計者資格	
4-2 宅地造成に関する工事の許可申請書作成要領	
4-3 申請書および図面の作成上の留意事項	
4-4 宅地造成許可等手数料	
4-5 申請窓口	
4-6 標準処理期間	
5 事前相談	14ページ
6 宅地造成に関する工事の許可後における留意事項	14ページ
7 申請手続の流れ	15ページ
8 その他の手続	16ページ

1 宅地造成工事の許可の概要

1-1 宅地造成工事の許可の趣旨

宅地造成に伴い崖崩れ又は土砂の流出を生ずるおそれが著しい市街地又は市街地になろうとする土地の区域において、宅地造成工事規制区域に指定し、新規に行う宅地造成工事について、災害の防止のため必要な規制を行うための許可制度です。

1-2 宅地造成の定義

「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をいいます。(法第2条)

「土地の形質の変更」とは、次に掲げるものをいいます。(政令第3条)

- ① 切土で、高さが2mを超える崖を生ずるもの
- ② 盛土で、高さが1mを超える崖を生ずるもの
- ③ 切土と盛土を同時に行う場合、盛土の高さが1m以下であっても、切土と合わせて高さが2mを超える崖を生ずるもの
- ④ ①～③に該当しない切土又は盛土で、切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超えるもの

「宅地」とは、

次に掲げる土地以外の土地をいいます。(法第2条)

農地、採草牧草地、森林、道路、公園、河川、公共の用に供する施設の用に供されている土地(政令第2条、省令第1条)(注)

(注) 公共の用に供する施設

…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、鉄道、軌道、索道、無軌条電車の用に供する施設、国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、緑地、広場、墓地、水道、下水道

「崖」とは、次に掲げるものをいいます。

地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地(硬岩盤を除く)

(政令第1条)

1-3 許可権者

尾道市長(地方自治法第252条の17の2)

1-4 宅地造成工事規制区域の指定状況

平成21年4月1日現在

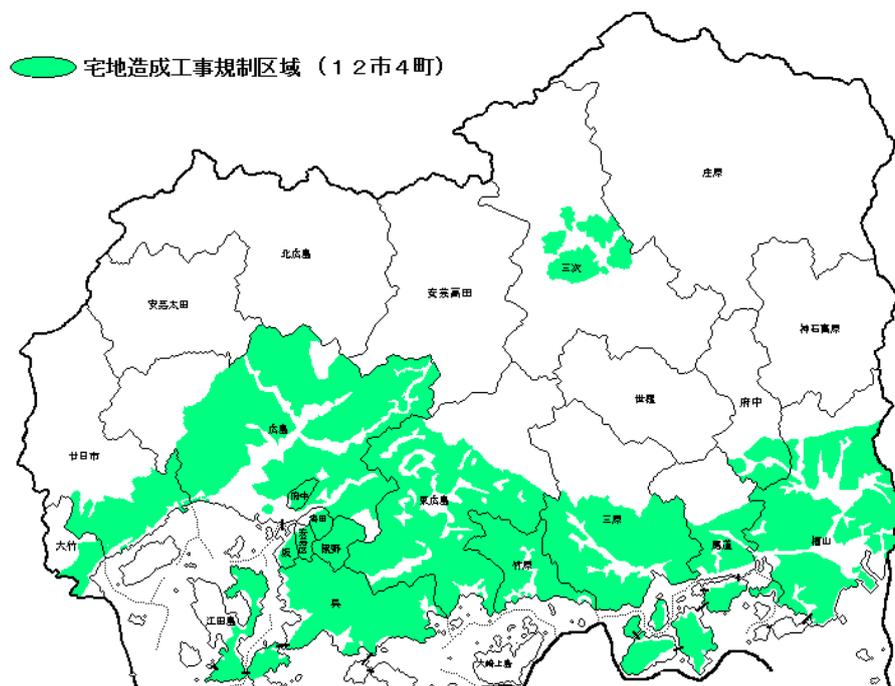
	宅地造成工事規制区域			
	告示日	告示番号	施行日	指定区域
尾道市	S38.5.11	建告第 1256 号	S38.5.11	旧尾道市の一部
	S43.8.28	建告第 2417 号	S43.9.1	旧尾道市の一部
	S49.6.15	建告第 895 号	S49.6.15	旧尾道市の一部 旧因島市の一部 旧向島町の一部
	H4.11.26	県告第 1195 号	H5.3.1	旧瀬戸田町の一部

※ 御調町においては、指定はありません。

※ 詳細な区域の指定状況については、窓口でご確認ください。

(参考)

宅地造成工事規制区域図



この地図は、概ねの区域を示しています。

正確な区域は、官報、県報等若しくは宅地造成工事規制区域図で確認ください。

2 許可を要する宅地造成工事

2-1 許可を要する宅地造成工事

- ・宅地造成工事規制区域内で行う宅地造成に該当するもの（法第8条第1項）

2-2 許可を要しない宅地造成工事

- ・宅地造成工事規制区域外で行う宅地造成工事
- ・2-1に該当する宅地造成工事のうち、都市計画法第29条第1項、第2項の許可を受けて行われるもの（法第8条第1項ただし書き）

(参考) 都市計画法に基づく開発許可を要する開発行為

許可を要する開発行為の規模

（都市計画法第29条第1項第1号、第2項、
都市計画法施行令第19条第1項及び第22条の2）

区域の種類		開発行為の規模
都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域 市街化調整区域
	非線引き都市計画区域	3,000㎡以上
準都市計画区域		3,000㎡以上
都市計画区域外及び準都市計画区域外		1ha以上

許可を要しない開発行為

許可を要する開発行為の規模であっても、次に掲げる開発行為の内容であれば許可不要です。

（都市計画法第29条第1項）

該当号	開発行為の内容
1号	上記表における「開発行為の規模」未満であるもの
2号	農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者用住宅を目的として行うもの
3号	公益上必要な建築物の建築を目的として行うもの （学校、社会福祉施設、医療施設、庁舎、宿舎を除く）
4号	都市計画事業の施行として行うもの
5号	土地区画整理事業の施行として行うもの
6号	市街地再開発事業の施行として行うもの
7号	住宅街区整備事業の施行として行うもの
8号	防災街区整備事業の施行として行うもの
9号	公有水面埋立法の免許を受けた埋立地で、竣工認可未告示のものにおいて行うもの
10号	非常災害のため必要な応急措置として行うもの
11号	通常の管理行為、軽易な行為として行うもの（注）

（注）11号に該当する行為は次のものがあります

- 仮設建築物の建築を目的とするもの
- 車庫、物置等の附属建築物の建築を目的とするもの
- 増築で、床面積の合計が10㎡以内の建築を目的とするもの
- 改築で、用途の変更を伴わない建築を目的とするもの
- 改築で、用途変更を伴う床面積の合計が10㎡以内の建築を目的とするもの
- 周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等とその延面積が50㎡以内（ただし、全体の延面積の50%以上のものに限る。）の新築で市街化調整区域内の居住者が自ら営むために行う開発行為であり、その規模が100㎡以内のもの

3 宅地造成に関する工事の技術的基準

(法第9条第1項、政令第5条～第15条)

技術的基準	政令	内容
地盤について講ずる措置に関するもの	第5条第1号	切土又は盛土により生じる崖の上端の地盤面における雨水その他の地表水に対する措置について
	第5条第2号	切土後に滑りやすい土質の層がある場合の地滑り対策(地滑り抑止ぐい、グラウンドアンカー、その他土留めの設置、土の置き換えその他の措置)について
	第5条第3号	盛土後の地盤の緩み、沈下又は崩壊に対する措置(締め固めその他の措置)について
	第5条第4号	著しく傾斜している土地に盛土する場合の滑り対策(段切りその他の措置)について
擁壁の設置に関するもの	第6条	擁壁の設置が必要な崖面について
	第7条～第11条	擁壁の構造について (鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、練積み造)
	第14条	国土交通大臣認定による特殊材料・構法の擁壁について 注1)
	第15条第1項	細則による擁壁の代替措置について 注2)
崖面について講ずる措置に関するもの	第12条	擁壁で覆われない崖面の風化等による侵食からの保護について(石張り、芝張り、モルタル吹付け等)
排水施設の設置に関するもの	第13条	排水施設の構造、機能について
技術的基準全般	第15条第2項	細則による基準の強化・付加について 注3)

注1) 国土交通大臣による認定擁壁一覧の詳細は、国土交通省ホームページで公表しています。

注2) 本市の細則より、擁壁の代替措置「擁壁の設置の緩和」について定めています。(細則第13条)

注3) 本市の細則より、技術的基準の強化・付加「技術的基準の強化等」について定めています。(細則第14条)

詳細は、尾道市のホームページで公表しています。

本市では、技術的基準を補完し、他法令を含めた宅地造成に関する工事の全般的な技術的指導基準については、広島県が策定している、「**開発事業に関する技術的指導基準**」を準用しています。

詳細は、広島県のホームページを参照してください。

国土交通省では、許可を要する宅地造成工事において、開発事業者が事業を実施する際及び行政担当者が開発事業を審査する際の参考に供する基本的な考え方、設計・施工上留意すべき点を整理したものと、「**宅地防災マニュアル**」(平成19年3月28日国都開第27号 国土交通省都市・地域整備局長)を策定しています。

詳細は、国土交通省ホームページで公表しています。

4 宅地造成に関する工事の許可申請

4-1 資格を有する者の設計対象工事、設計者資格

1 資格を有する者の設計対象工事（法第9条第2項、政令第16条）

- 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㎡を超える土地における排水施設の設置

2 設計者資格（法第9条第2項、政令第17条、省令第23条、建設省告示第1005号）

上記1の工事については、次の①から⑤のいずれかに該当する者の設計によらなければなりません。

- ①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年以上の実務経験を有する者
- ②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年以上の実務経験を有する者
- ③②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年以上の実務経験を有する者
- ④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年以上の実務経験を有する者
- ⑤国土交通大臣が①から④のいずれかに該当する者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた次のアからオのいずれかに該当する者
 - ア 土木又は建築の技術に関して10年以上の実務経験を有する者で都市計画法施行規則第19条第1号トに規定する登録講習機関の講習を修了した者
 - イ 学校教育法による大学（短期大学を除く。）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して、土木又は建築に関する事項を専攻した後、土木又は建築の技術に関して1年以上の実務経験を有する者
 - ウ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち技術部門を建設部門とするものに合格した者
 - エ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者
 - オ イからエのいずれかに該当する者のほか、国土交通大臣が政令第17条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者

4-2 宅地造成に関する工事の許可申請書作成要領

宅地造成工事の許可申請書は、次の要領で作成して市長へ提出してください。

区 分		宅地造成工事規制区域
申請書 提出部数	正本	1部
	副本	1部

1 宅地造成に関する工事の許可申請書

(1) 工事施行者住所及び氏名

宅地造成工事の請負人又は請負契約によらないで、自らその工事を施行する者を記載すること。

(2) 宅地の所在及び地番

- ① 宅地内の土地について、地番までそのすべてを記載すること。
- ② 宅地を工区に分けたときは、工区別に工区内の土地について、地番までそのすべてを記載すること。（記載欄に記載できない場合は、別紙に記載してよい）

(3) 宅地の面積

- ① 許可申請に関連のある宅地の総面積であって、切土、盛土を行わない道路、法面を含む。
- ② 宅地を工区に分けたときは、工区別に面積を記載すること。

(4) 工事の概要

イ 切土又は盛土をする土地の面積

許可申請の対象となる土地の面積。宅地造成である切土又は盛土をする土地の面積であって、手数料の額の対象となる。

ホ 崖面の保護の方法

擁壁によっておおわれない切土の崖面又は盛土の崖面の保護の方法を記載すること。

又 工程の概要

工程表を添付すること。

(5) その他必要な事項

- ・他法令による許認可の状況を記入すること。
- ・造成後の地形が土砂災害防止法による土砂災害特別警戒区域等の指定要件に該当するかどうか必要に応じて確認等を行い、当該設計に反映した内容等を、この欄に記入すること。

2 添付書類

書類の名称	付属書類	内容等	備考
(1) 委任状			申請を代理する場合
(2) 工事施行者資格証明書	建設業登録証明書		
	工事経歴書		
(3) 設計者資格証明書	卒業証明書	資格を有する者の設計によらなければならない場合 ・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	設計者の資格は政令第17条参照
	実務経歴証明書		
	資格、免許等の写し		
(4) 宅地造成区域内の土地登記簿謄本		宅地造成工事の施行区域内の土地登記簿謄本(下記(5)のものを除く)	申請時直前のものであること。
(5) 宅地造成工事施行同意書	印鑑証明書	宅地造成に関する工事区域内の土地又はその土地にある工作物について、造成事業の施行の妨げとなる権利を有する者の同意を得なければならない場合に、それらの者の同意を得たことを証する書類	・妨げとなる権利とは、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等がある。 ・土地登記簿謄本は申請時直前のものであること。
	土地・工作物登記簿謄本		
(6) 擁壁の構造計算書		擁壁の概要、構造計画、応力算定及び断面算定計算書	鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造擁壁
(7) 崖面の安定計算書		土質試験その他の調書、試験に基づく安定計算書	崖面を擁壁で覆わない場合
(8) 切盛土量計算書		土の購入先及び処分先への運搬搬入経路の記入	
(9) 工事工程表			
(10) 現況写真			申請区域を赤枠で囲むこと。
(11) 市長が必要と認める書類	許認可等の写し	他の法令で許認可等を要するときは、それらの許認可等を証する書類	
	隣接者の同意書	宅地造成に関する工事の施行について、工事区域に隣接する土地の権利を有する者の同意を得たことを証する書類	
	排水同意書		
	境界確定協議書		
	文化財協議書		

	給水承諾書		該当のものを添付すること。
	専用水道確認通知書		
	合併処理浄化槽審査 済証明書		
	公共施設管理者の同意書		
	公共施設の管理予定者等との協議書		

3 添付図面

図面の名称	表示すべき事項		備 考
	内 容	縮尺	
(1) 位置図	方位、道路及び目標となる地物	1/10,000以上	
(2) 地形図	地形、方位及び宅地の境界線（赤枠で囲むこと。）	1/2,500 以上	等高線は、2mの標高差を示すものであること。
(3) 土地の公図の写し	宅地の境界（赤枠で囲むこと。）並びに土地の地番		謄写者、謄写場所、謄写年月日を記入すること。
(4) 現況地番図	宅地の境界（赤枠で囲むこと。）並びに土地の地番		所有者及び地目を記入すること。
(5) 土地利用計画図	方位、宅地の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	1/500 以上	
(6) 宅地の平面図	方位、宅地の境界線、切土（茶色で着色）又は盛土（緑色で着色）をする土地の部分、崖（切土又は盛土をする土地の部分に生ずるものに限る。以下同じ。）、擁壁、排水施設及び地滑り抑止杭又はグラウンドアンカーその他の土留位置	1/2,500 以上	断面図を作成した箇所に断面図と照合できるように記号を付すること。
(7) 宅地の断面図	切土、盛土をする前後の地盤面	1/2,500 以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
(8) 道路標準断面図	路面、路盤の詳細、雨水枳及び取付管の形状、道路側溝の位置、形状及び寸法、埋設管の位置、道路幅員及び横断勾配	1/50 以上	
(9) 排水施設の平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐出口の位置及び放流先の名称	1/500 以上	ア 汚水、雨水の区分 イ 流量計算書及び流域図を添付すること。
(10) 排水施設構造図	構造詳細図	1/50 以上	
(11) 給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置、防火水槽の位置及び規模	1/500 以上	

図面の名称	表示すべき事項		備考
	内容	縮尺	
(12) 崖の断面図	崖の高さ、勾配及び土質（土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）切土又は盛土をする前の地盤並びに崖面の保護の方法	1/50 以上	ア 切土をした土地の部分に生じる高さが2mを超える崖、盛土をした土地の部分に生じる高さが1mを超える崖又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生じる高さが2mを超える崖について作成すること。 イ 擁壁でおおわれる崖面については、土質に関する事項は示すことを要しない。
(13) 擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込コンクリートの寸法、裏込砕石の寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、水抜穴の寸法及び間隔、隅角部分の補強図、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法	1/50 以上	コンクリート擁壁の場合は構造計算書を添付すること。
(14) 擁壁の背面図	擁壁の高さ、水抜穴の位置、材料、内径、透水層の位置及び寸法	1/50 以上	
(15) 擁壁の展開図	擁壁の展開図	1/500 以上	
(16) 防災計画平面図	防災工事計画の詳細	1/500 以上	
(17) 防災施設構造図	防災工事計画の詳細	1/50 以上	
(18) 丈量図	宅地の区域、公園、広場、緑地及び取付道路があるときはその部分の土地について作成すること。	1/500 以上	

注1 添付図面には、これを作成した者が記名及び押印しなければならない。

2 宅地の境界は赤線で記入すること。

4 その他

宅地造成に関する工事の変更許可申請書、変更概要書

- ・・・変更前後がわかるように記入すること。
(変更前は朱書記入)

4-3 申請書および図面の作成上の留意事項

- 1 書類、図面の並び順および図面名称はこの手引きと整合させてください
- 2 申請書はすべてA4版に統一してください
 - ・A3版以上の書類……折ることによってA4版に統一してください
 - ・B5版以下の書類……A4版の書類に貼り付けてください
- 3 図面の一覧表を作成し、図面番号を記入の上図面袋に添付してください
- 4 図面にタイトル版を作成してください
- 5 図面は同じサイズに折りたたんでください

4-4 宅地造成許可等手数料

切土又は盛土をする土地の面積 (㎡)	手数料の額 (円)
500 以内	12,000
500 を超え 1,000 以内	22,000
1,000 を超え 2,000 以内	32,000
2,000 を超え 5,000 以内	48,000
5,000 を超え 10,000 以内	69,000
10,000 を超え 20,000 以内	110,000
20,000 を超え 40,000 以内	170,000
40,000 を超え 70,000 以内	260,000
70,000 を超え 100,000 以内	340,000
100,000 超	430,000

注) 変更許可申請の場合は、変更に係る部分の切土又は盛土の土地の面積に応じた手数料の額とする。

4-5 申請窓口

尾道市都市部建築課指導係
尾道市久保一丁目 15 番 1 号 (尾道市役所 3 階)

4-6 標準処理期間

行政手続法第6条の規定に基づき、次のとおり標準処理期間を定めています。

許認可等の種類	根拠法令	標準処理期間 (単位: 日)
宅地造成工事に関する工事の許可	法第8条第1項	70

- 1 標準処理期間は、適正な申請を前提としているので、書類の不備等の是正を求めるための補正に要する期間は含まれません。
- 2 適正な申請であっても、審査のために必要な資料等の提出等を求める場合、その応答があるまでの期間は含まれません。
- 3 標準処理期間は、申請が提出されてから処分がされるまでの目安ですので、標準処理期間内に必ず処分がなされるとは限りません。

5 事前相談

宅地造成工事の許可を申請する前に、その造成計画について、事前に許可の要否や許可の見通しがあるのか確認しておく必要があります。

事前相談書に必要書類を添えて、事前相談をしてください。

様式は、尾道市のホームページで公表しています。

6 宅地造成に関する工事の許可後における留意事項

- 宅地造成に関する工事の許可時に、次のような許可の条件を付しています。

(法第8条第3項)

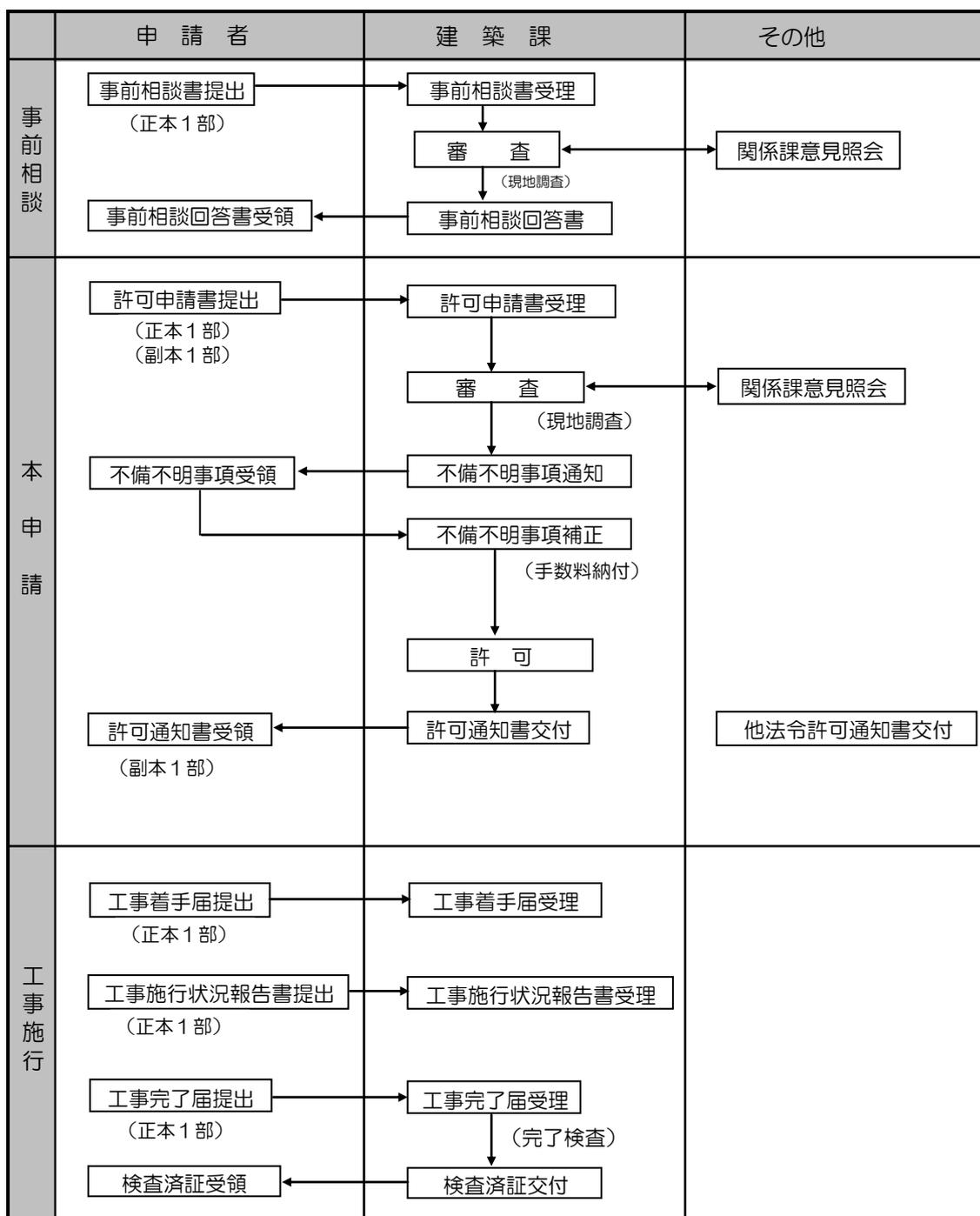
- 1 工事完了期限
- 2 工事施工中の環境保全、災害防止、安全措置、緊急時の措置
- 3 工事を廃止する場合の措置
- 4 その他

- 次のとおり、宅地造成に関する工事の施行に伴う注意事項を示しています。

「開発許可又は宅造許可に係る工事の施行に伴う注意事項」

- 1 工事の施行
- 2 工事の際に必要な手続
- 3 許可標識の掲示
- 4 工程写真の撮影
- 5 許可事項等の変更
- 6 その他

7 申請手続の流れ



変更許可申請書（法第12条第1項）、工事の変更届書（法第12条第2項）、工程等の変更届書（中止・再開・廃止）（細則第12条）、届出書（法第15条第1項～第3項）、届出工事（法第15条第1項、第2項）の変更届出書（細則第11条）の各申請についても、上表の本申請に準じますが、詳細は市に問い合わせ下さい。

8 その他の手続

宅地造成に関する工事の許可申請（法第 8 条第 1 項）のほか、必要に応じて次の手続が必要となります。

	手続きの種類	根拠法令等	様式
1	宅地造成に関する工事の許可	法第 8 条第 1 項	様式第二（省令第 4 条）
2	宅地造成に関する工事の完了検査	法第 13 条第 1 項	様式第三（省令第 27 条）
3	届出 （宅地造成工事規制区域の指定の際、宅地造成工事を行っている場合）	法第 15 条第 1 項	様式第五（省令第 29 条）
4	届出 （宅地造成工事規制区域内で、高さ 2m 超の擁壁、排水施設等の全部又は一部の除去工事をする場合）	法第 15 条第 2 項	様式第六（省令第 29 条）
5	届出 （宅地造成工事規制区域内で、宅地以外の宅地を宅地に転用した場合）	法第 15 条第 3 項	様式第七（省令第 29 条）
6	工事着手の届出	細則第 7 条	別記様式第 4 号（細則第 7 条）
7	宅地造成に関する工事の変更許可	法第 12 条第 1 項	別記様式第 5 号（細則第 8 条）
8	宅地造成に関する工事の変更届出	法第 12 条第 2 項	別記様式第 7 号（細則第 10 条）
9	届出工事（法第 15 条第 1 項）の変更届出	細則第 11 条	別記様式第 8 号（細則第 11 条）
10	届出工事（法第 15 条第 2 項）の変更届出	細則第 11 条	別記様式第 9 号（細則第 11 条）
11	工程等の変更届出（中止・再開・廃止）	細則第 12 条	別記様式第 10 号（細則第 12 条）
12	標識の掲示	細則第 15 条	別記様式第 11 号（細則第 15 条）
13	工事の中間施行状況報告	細則第 16 条	別記様式第 12 号（細則第 16 条）

各種申請に必要な様式については、尾道市のホームページで公表しています。

尾道市都市部建築課指導係

〒722-8501 尾道市久保一丁目15番1号
TEL 0848-38-9420 (直通)
FAX 0848-37-1010
E-mail k-shidou@city.onomichi.hiroshima.jp