

第1章

宅地造成とは

第1章 宅地造成とは

1 宅地造成に関する規制

宅地造成等規制法（以下「法」という。）は、都市部の急激な伸展に伴う傾斜地での宅地造成と、造成地において大雨により発生した災害等を背景として昭和36年に成立し、翌年の昭和37年に施行された。法の第1条では、この法律の目的について次のように規定している。

（目的）

第1条 この法律は、宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出による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、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。

都道府県知事（川崎市においては市長）は、地形的条件などに基づき、宅地造成工事規制区域（法第3条第1項）を定めることができ、その区域の中では、上記の目的を達成するために必要な宅地造成に関する規制がかけられている。本市においては、北部を中心とした市域の約40%、5,790haが宅地造成工事規制区域として、昭和37年6月23日に指定告示されている。

この区域の中で、宅地以外の土地を宅地にするため、又は、宅地内において、宅地造成に関する工事を行う場合には、その工事に着手する前に、市長から法第8条第1項に規定する宅地造成に関する工事の許可（以下「許可」という。）を受けなければならない。

宅地造成に関する工事を許可制とし、工事内容について厳しい技術上の審査が課せられるのは、その宅地に住むことになる居住者の安全のためであることはもちろん、ひとたび宅地災害が発生すると当該地への被害だけでは収まらず、隣接する宅地や公道への土砂の流出など、被害が広範囲に及ぶという宅地災害の特徴によるものである。

宅地造成に関する工事を行う造成主は、技術的な基準を遵守するのみならず、このような宅地災害の特徴を鑑み、地域を災害から守るという心構えをもつことが重要である。また、宅地造成後の宅地の所有者等は、工事によって完成した宅地を常時安全な状態に維持するよう努めなければならないとされている（法第16条第1項）。

2 許可を要する工事

許可を要する工事は、宅地造成工事規制区域内（法第3条第1項）における宅地造成に関する工事である。

ここでいう宅地とは、一般に理解されている宅地の概念とは異なり広範な意味を持っており「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」（法第2条第1号）をいい、駐車場、テニスコート、墓地等も「宅地」として扱われることになる。

また、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。）」（法第2条第2号）をいい、次のいずれかに該当するものをいう（法施行令第3条各号）。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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
- (4) (1)から(3)のいずれにも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

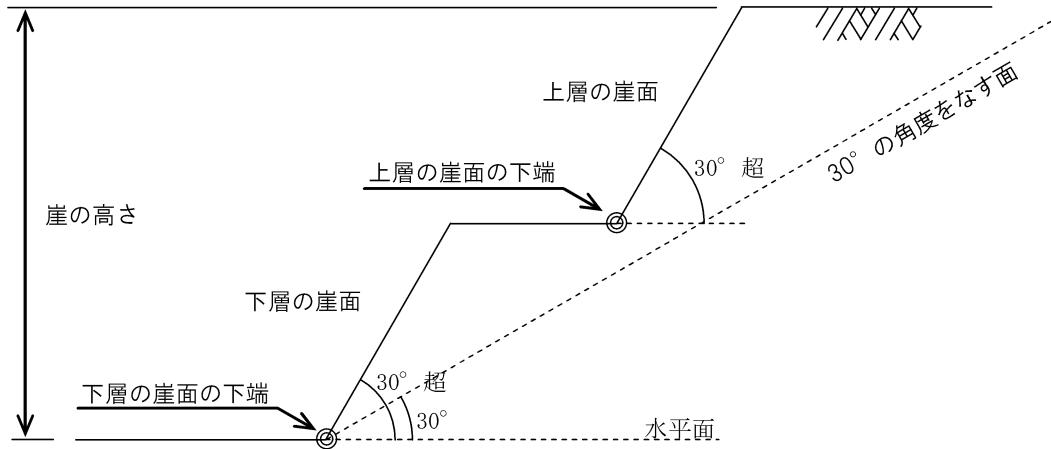
ここで、崖とは「地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のもの」（法施行令第1条第2項）をいう。宅地造成工事規制区域内で、宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において、上記(1)から(4)のいずれかに該当する工事を行う場合は、工事着手前に、市長から許可を得なければならない（ただし、宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く。）。

なお、本市の取扱いにより、切土又は盛土をする高さが30cm以内の部分は、地盤の凹凸を均す程度の軽易な行為と考え、これに該当する部分の面積は、(4)に規定する「切土又は盛土をする土地の面積」に算入しなくてもよい。

また、上記(1)から(3)の行為により新たに生じた崖は、原則として擁壁で覆わなければならぬ（法施行令第6条第1項第1号）。この場合の擁壁を義務設置擁壁といい、これ以外の擁壁を任意設置擁壁という。義務設置擁壁は、法第9条に規定する技術的基準への適合について、鉄筋コンクリート造等は構造計算により、又練積み造は法施行令第8条の検証が義務づけられる。

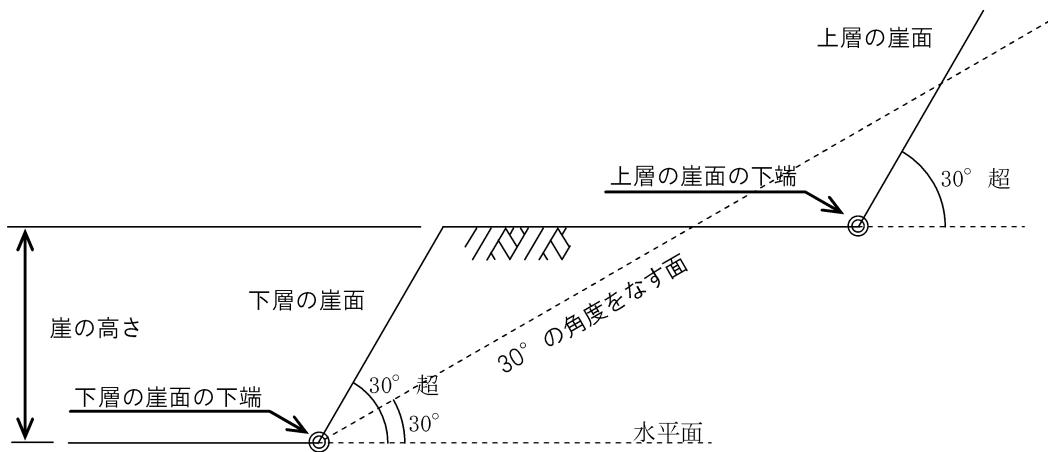
3 崖の高さ

崖の高さとは、崖の下端と上端の垂直距離である。また、小段等によって上下に分離された崖がある場合は、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し、下層の崖面の下端から上層の崖面の上端までの垂直距離を崖の高さとする(法施行令第1条第4項、図1-1～図1-3)。



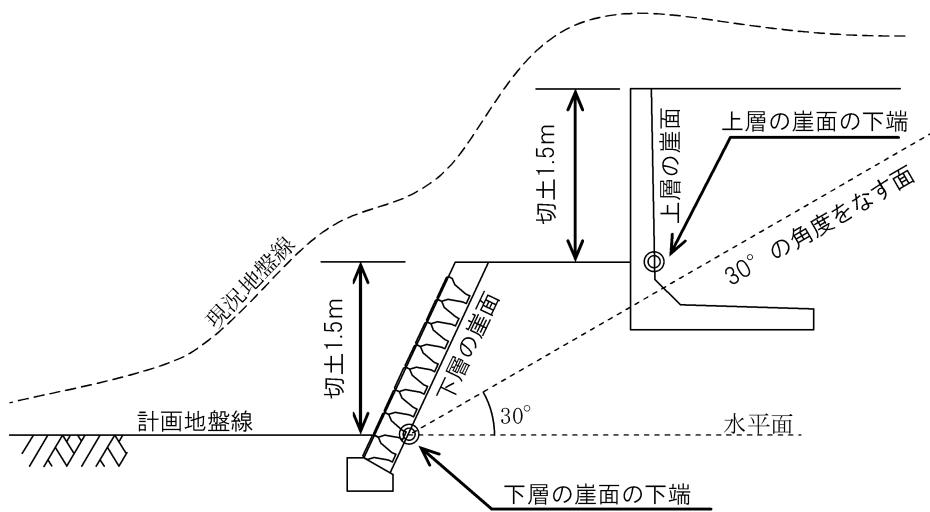
上層の崖面の下端が、30° の角度をなす面の上方にあるので、上層の崖面と下層の崖面は一体とみなされる。このとき、前頁(1)から(3)のいずれかに該当すれば、擁壁の設置義務が生じる。

図1-1 一体とみなす崖



上層の崖面の下端が、30° の角度をなす面の下方にあるので、それぞれ独立した崖となる。擁壁の設置義務が生じるか否かは、それぞれの崖について、前頁(1)から(3)のいずれかに該当するかどうかによる。

図1-2 一体とみなさない崖



擁壁を設置している場合の崖面は、擁壁の背面になる。また、崖面の下端は、擁壁背面において、前面の地盤面と高さが等しくなる点となる。この図の場合、上層の崖面の下端が、 30° の角度をなす面の上方にあるので、上層の崖面と下層の崖面は一体とみなされる。また、各々の崖は切土1.5mであるが、上下の崖は一体とみなされるため、切土3.0mの崖が生じていることになる。これは、法施行令第3条第1号に該当するため、上層、下層の崖面、共に法の技術的基準に則った擁壁の設置義務が生じる。

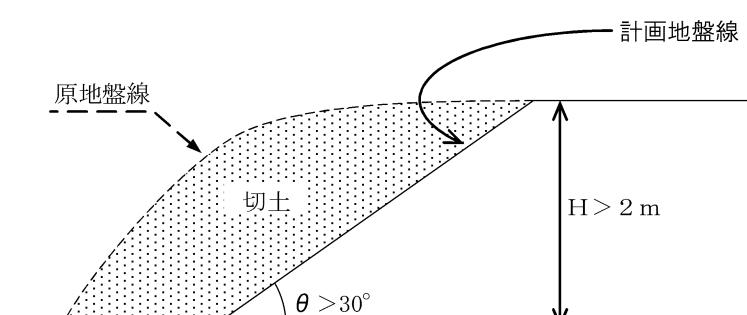
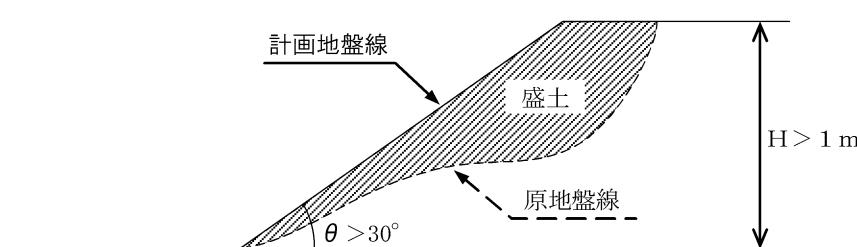
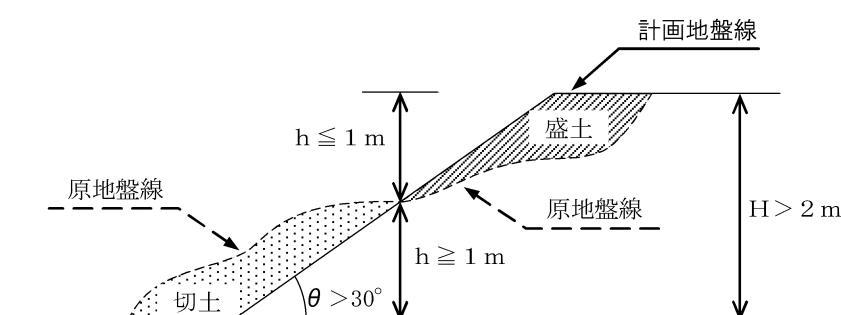
※なお、この図はモデルケースとして第6章で定義している二段擁壁に関する検討は行っていないので、実際には別途検討を要するので注意が必要である。

図1-3 一体とみなす崖が擁壁で覆われている場合の例

4 法の許可を要するかどうかの事例

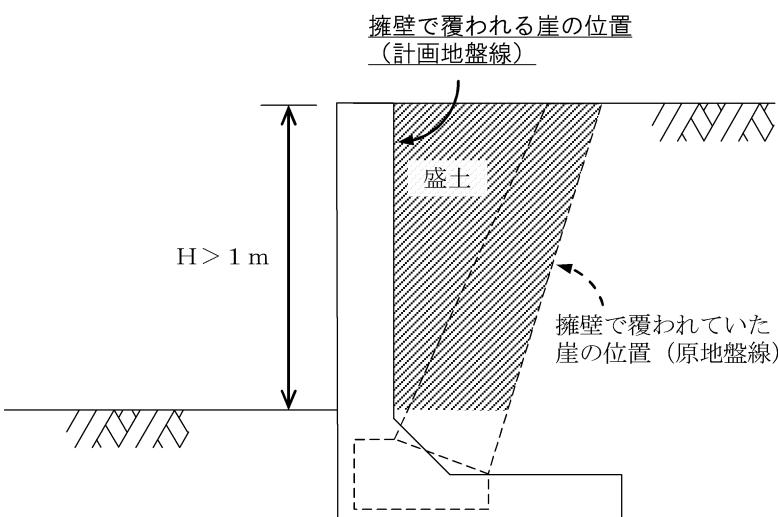
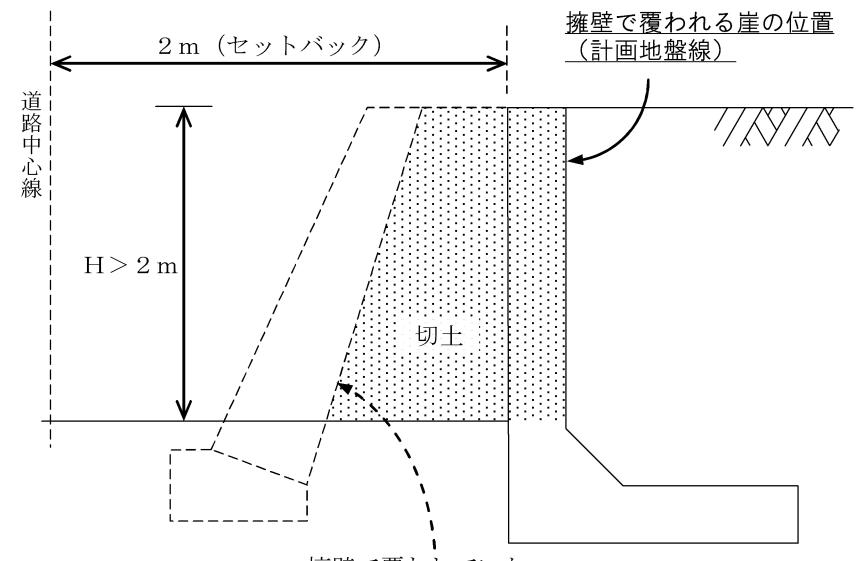
法の許可における基本的な考え方は次のとおりである。

- (1) 工事により生じた切土又は盛土の崖が、宅地造成に関する工事の許可を要する高さか否かは、工事着手前の地盤線（以下「原地盤線」という。）と、宅地造成に関する工事が完了した時点での地盤線（以下「計画地盤線」という。）を比較することで決まる。宅地造成に関する工事の施工中に一時的に発生する崖は、規制対象とはならない。
- (2) 既存擁壁の補強又は改善を行う工事については、別途協議すること。
- (3) 建築物の基礎構築のための根切り工事のみの部分は、「切土又は盛土をする土地の面積」から除くが、建築物の外周部分の盛土と建築物下部の盛土に連続性がある場合は、当該建築物下部の盛土部分も「切土又は盛土をする土地の面積」に算入すること。

事 例		許可の要否
事例 A	切土の工事で崖が生ずることになるもの 	原地盤線と計画地盤線を比較すると 2 m を超える切土の崖が生ずるもの ↓ <u>許可が必要</u>
事例 B	盛土の工事で崖が生ずることになるもの 	原地盤線と計画地盤線を比較すると 1 m を超える盛土の崖が生ずるもの ↓ <u>許可が必要</u>
事例 C	切土と盛土を同時にする工事で崖が生ずることになるもの 	原地盤線と計画地盤線を比較すると盛土の崖は 1 m 以下であるが、切土と盛土を合わせると 2 m を超える崖が生ずるもの ↓ <u>許可が必要</u>

事例		許可の要否
事例D ①	<p>事例A、B、Cに該当しない切土又は盛土の工事①</p> <p>[平面図]</p> <p>[A-A'断面図]</p>	<p>原地盤線と計画地盤線を比較すると切土の崖の高さは2m以下であり、盛土の崖は1m以下であるが、切土又は盛土をする土地の面積が500m²を超えるもの</p> $(\text{ハatched} + \text{Dotted}) > 500 \text{m}^2$ <p style="text-align: center;">↓</p> <p><u>許可が必要</u></p>
事例D ②	<p>事例A、B、Cに該当しない切土又は盛土の工事②</p> <p>[平面図]</p> <p>[A-A'断面図]</p>	<p>原地盤線から30cm以内の高さの切土又は盛土については、軽微な行為として、「切土又は盛土をする土地の面積」から除外してもよい。</p> <p>「切土又は盛土をする土地の面積」は(イロハニ)及び(ホヘトチ)の面積の合計となり、この面積が500m²を超えるもの</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p><u>許可が必要</u></p>

事例		許可の要否
事例 E	<p>建築物の根切り工事と切土又は盛土の工事</p> <p>[平面図]</p> <p>[A-A'断面図]</p>	<p>原地盤線と計画地盤線を比較すると盛土の崖の高さは1m以下であるが、切土又は盛土をする土地の面積が500m²を超えるもの</p> <p>↓</p> <p>許可が必要</p> <p>建築物外周に接する盛土と建築物下部の盛土に連続性がある場合は、建築物の下部の盛土（イロハニ）についても、盛土をする土地の面積に含む。</p> <p>建築物の基礎構築のための根切り工事の部分（ニハヘホ）は、切土をする土地の面積から除いてよい。</p>
事例 F	<p>法面を擁壁で覆われた崖にする</p> <p>[図]</p>	<p>原地盤線と計画地盤線を比較すると盛土の崖の高さは1m以下であるが、切土と盛土を合わせると2mを超える崖が生ずるもの</p> <p>↓</p> <p>許可が必要</p>

事例		許可の要否
事例 G	<p>擁壁の築造替え（間知ブロック積擁壁を鉄筋コンクリート擁壁に設置替えする。）</p> 	<p>原地盤線と計画地盤線を比較すると盛土の崖の高さが 1 m を超えるもの ↓ <u>許可が必要</u></p>
事例 H	<p>道路幅員確保（セットバック等）のため宅地内に擁壁を設置する</p> 	<p>原地盤線と計画地盤線を比較すると切土の崖の高さが 2 m を超えるもの ↓ <u>許可が必要</u></p>

5 許可を要しない工事

次のものについては、原則として、許可を要しない工事として扱われる。

- (1) 既存の擁壁を補強する場合で、その前面に張り合わせる形で擁壁を築造する工事
- (2) 既存の擁壁の築造替えで、位置、構造が同程度の擁壁を築造する工事

事例		許可の要否
事例 I	既存擁壁の補強のため築造する擁壁	<p>既存の擁壁を残し、 その前面に張り合 わせる擁壁</p> <p>↓</p> <p><u>許可は不要</u></p> <p>※なお、擁壁の高 さが2mを超える 場合は、建築基準 法に基づく工作物 の確認申請手続き が必要となる。</p>
事例 J	位置、構造が同程度の築造替え	<p>既存の擁壁の築造 替えで、位置及び構 造が同程度のもの</p> <p>↓</p> <p><u>許可は不要</u></p> <p>※なお、擁壁の高 さが2mを超える 場合は、建築基準 法に基づく工作物 の確認申請手続き が必要となる。</p>

6 不適合擁壁の例

法の許可を得て適法に築造された擁壁であっても、次のような行為をすれば、法に規定する技術的基準に適合しない擁壁となる。

- (1) 既存の擁壁の上にブロック等を積んで、その裏に盛土をする（増積み擁壁）。
- (2) 庭として使う面積を広げるため、擁壁に支柱などを立て、床版を作る（張出し床版）。
- (3) 既存の擁壁の直近の前面又は背面に擁壁を築造する（二段擁壁）。
- (4) 既存の擁壁の上に直接、建築物等を建築し、擁壁に想定外の過大な荷重をかける。

	事例	不適合の理由
事例K	<p>既存の擁壁の上にブロック等を積んで、その裏に盛土をする（増積み擁壁）</p>	<p>既存の擁壁に想定を超える荷重がかかるとともに、ブロックを積んだ部分を含んだ崖全体が不安定になる。</p> <p>↓</p> <p>不適合擁壁 (増積み擁壁)</p>
事例L	<p>庭等として使う面積を広げるため、擁壁に支柱などを立て、床版を作る（張出し床版）</p>	<p>擁壁の天端や基礎コンクリートに支柱を据えて、コンクリート製又は鋼製の床を支えて擁壁に想定外の荷重をかける。</p> <p>↓</p> <p>不適合擁壁 (張出し床版)</p>
事例M	<p>既存の擁壁の直近の背面に擁壁を築造する（二段擁壁）</p>	<p>下側の擁壁に対して過大な荷重がかかるとともに、上側の擁壁の地盤面を含んだ崖全体が不安定になる。</p> <p>↓</p> <p>不適合擁壁 (二段擁壁)</p>

〈メモ欄〉