

第1章 宅地造成等規制法の要旨

1 宅地造成等規制法の目的（法第1条）

【法律】

（目的）

第一条 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。

この法律は、防止しようとする災害を崖崩れと土砂の流出による災害とし、宅地造成を行う者、造成された宅地を利用する者及びその周辺に居住する者の、生命、身体及び財産を保護することを目的として定められています。

2 用語の定義等（法第2条、令第1～3条）

【法律】

（定義）

第二条 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。
- 三 災害 崖崩れ又は土砂の流出による災害をいう。
- 四 設計 その者の責任において、設計図書（宅地造成に関する工事を実施するために必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）を作成することをいう。
- 五 造成主 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う。
- 六 工事施行者 宅地造成に関する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する者をいう。
- 七 造成宅地 宅地造成に関する工事が施行された宅地をいう。

【政令】

（定義等）

第一条 この政令（第三条を除く。）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」とは地表面が水平面に対し三十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、水平面に対し三十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もみなす。
- 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。

（公共の用に供する施設）

第二条 宅地造成等規制法（以下「法」という。）第二条第一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、津波防護施設、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。

（宅地造成）

第三条 法第二条第二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二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一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一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二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五百平方メートルを超えるもの

【省令】

（公共の用に供する施設）

第一条 宅地造成等規制法施行令（以下「令」という。）第二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。

（1）宅地（法第2条第1号）

「宅地」には、建築物の敷地に限らず、建築物を伴わない駐車場、テニスコート、墓地（地方公

第1編 宅地造成等規制法の概要

共同体が管理するものを除きます。)、資材置場等も含まれます。

なお、「農地、採草放牧地及び森林」は、不動産登記法の地目による区別ではなく農地法及び森林法による「農地」、「採草放牧地」及び「森林」をいいます。

(2) 宅地造成 (法第2条第2号)

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。したがって、宅地への転用を目的としない斜面の保護や耕作を目的とした農地造成はこれに該当しません。

(3) 造成主 (法第2条第5号)

造成主は、通常は土地の所有者になりますが、土地の所有者以外であっても、宅地造成を行うことが許されるような土地の使用権を有する者もなり得ます。また、「自らその工事をする者」とは、単なる工事従事者ではなく、労務者等を雇用して工事を行う場合の雇用主である土地所有者等になります。

(4) 工事施行者 (法第2条第6号)

「請負人」は元請負人であって下請負人は含まれません。また、造成主自身が工事を行う場合は、その者は造成主であると同時に工事施行者にもなります。

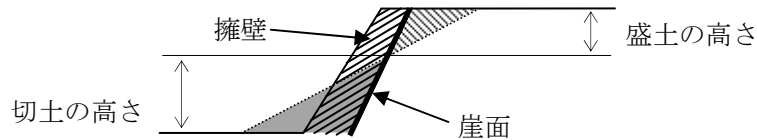
(5) 切土又は盛土 (令第1条第1項)

切土又は盛土とは、令第3条第1号から第3号に規定する高さによるものに限らず、「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全ての切土又は盛土」をいいます。

(6) 崖及び崖面 (令第1条第2項)

(6) 崖及び崖面 (令第1条第2項)

「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（花崗岩、安山岩等の火成岩及び硬い礫岩をいい、風化の著しいものは除きます。）以外のものをいいます。



「崖面」の位置及び「切土又は盛土」の高さ

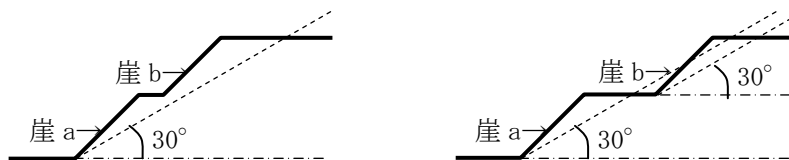
※切土又は盛土により生じた崖面には、原則として、擁壁を設置し、これらの崖面を覆わなければなりません。（令第6条）

(7) 崖の勾配 (令第1条第3項)

崖の勾配は、等高線に垂直な断面における崖面と水平面とのなす角度をもって表します。

(8) 一体の崖 (令第1条第4項)

下図において、崖aと崖bは、図アでは一体の崖となり図イでは別の崖となります。



図ア 一体の崖

図イ 別の崖

(9) 擁壁の高さ (令第1条第5項)

擁壁の高さ（この手引の各規定において別の定めがある場合は、当該規定によるものとします。）は、地表面からの垂直高さ（見付高さ）とし、地中部分は算入しません。

なお、この法令における「擁壁」とは、長期にわたり土の崩壊を防止するために築造される構築物で、土圧に対して主としてその重力によって抵抗するものをいいます。したがって、仮設の山留

として用いられる親杭横矢板やシートパイル、塀や建築物の間仕切りに用いられているような空洞コンクリートブロックによる土留めなどは、これには該当しません。

(10) 公共の用に供する施設（令第2条、規則第1条）

公共の用に供する施設は、それ自体が災害防止のために設けられているもののほか、管理について国又は地方公共団体による災害防止上の見地からの監督を受けているものをいいます。

3 宅地造成工事規制区域（法第3条）

【法律】

（宅地造成工事規制区域）

第三条 都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下「指定都市」という。）、同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「中核市」という。）又は同法第二百五十二条の二十六の三第一項の特例市（以下「特例市」という。）の区域内の土地については、それぞれ指定都市、中核市又は特例市の長。第二十四条を除き、以下同じ。）は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長（特別区の長を含む。以下同じ。）の意見を聴いて、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であつて、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を、宅地造成工事規制区域として指定することができる。

2 前項の指定は、この法律の目的を達成するため必要な最小限度のものでなければならない。

3 都道府県知事は、第一項の指定をするときは、国土交通省令で定めるところにより、当該宅地造成工事規制区域を公示するとともに、その旨を国土交通大臣に報告し、かつ、関係市町村長に通知しなければならない。

4 第一項の指定は、前項の公示によつてその効力を生ずる。

【省令】

（宅地造成工事規制区域及び造成宅地防災区域の指定等の公示）

第二条 宅地造成等規制法（以下「法」という。）第三条第三項（法第二十条第三項において準用する場合を含む。）の規定による公示は、次の各号の一以上により宅地造成工事規制区域又は造成宅地防災区域を明示して、都道府県（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下「指定都市」という。）、同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「中核市」という。）又は同法第二百五十二条の二十六の三第一項の特例市（以下「特例市」という。）の区域内の土地については、それぞれ指定都市、中核市又は特例市）の公報に掲載して行うものとする。

- 一 市町村（特別区を含む。）、大字、字、小字及び地番
- 二 一定の地物、施設、工作物又はこれらからの距離及び方向
- 三 平面図

宅地造成工事規制区域（以下「規制区域」といいます。）は、宅地造成に伴う災害を防止するため、「宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域”であつて、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として都道府県知事（以下、法第3条第1項本文に基づき、都道府県知事を「市長」に読み替えます。）が指定する区域」をいい、規制区域に含まれる土地は、宅地造成に関する工事の許可（法第8条）、宅地の保全等（法第16条）といった法の規制を受けます。

横浜市は、昭和37年7月27日に指定し、現在、その面積は約27,200ヘクタール（市域面積の約62.5パーセント）です。

なお、規制区域については、横浜市ホームページ「まちづくり地図情報（i-マップ）」及び建築局情報相談課で確認できます。

4 宅地の保全等（法第16条）

【法律】

（宅地の保全等）

第十六条 宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成（宅地造成工事規制区域の指定前に行われたものを含む。以下次項、次条第一項及び第二十四条において同じ。）に伴う災害が生じないように、その宅地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。

2 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができる。

法は、造成主及び工事施行者を対象とした宅地造成に関する工事の許可等に関する規定だけでなく、

第1編 宅地造成等規制法の概要

規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者（以下「宅地の所有者等」といいます。）を対象とした宅地の維持保全の義務についても規定しています。

規制区域内の宅地の所有者等は、宅地造成が行われた宅地を常に安全な状態（法第9条第1項の技術的基準に適合しているかそれに準じた状態をいいます。）に維持するよう努めなければなりません。

市長は、前述の維持保全が行われていない宅地について、災害の恐れがあると認めるときは、当該宅地の所有者等、造成主又は工事施行者に対して、災害の防止のため必要な措置をとるよう勧告することができます。

5 造成宅地防災区域（法第20条、令第19条）

【法律】

（造成宅地防災区域）

第二十条 都道府県知事は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ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を除く。）の区域であつて政令で定める基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。

2 都道府県知事は、擁壁等の設置又は改造その他前項の災害の防止のため必要な措置を講ずることにより、造成宅地防災区域の全部又は一部について同項の指定の事由がなくなつたと認めるときは、当該造成宅地防災区域の全部又は一部について同項の指定を解除するものとする。

3 第三条第二項から第四項まで及び第四条から第七条までの規定は、第一項の規定による指定及び前項の規定による指定の解除について準用する。

【政令】

第十九条 法第二十条第一項の政令で定める基準は、次の各号のいずれかに該当する一団の造成宅地（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を除く。以下この条において同じ。）の区域であることとする。

- 一 次のいずれかに該当する一団の造成宅地の区域（盛土をした土地の区域に限る。次項第三号において同じ。）であつて、安定計算によつて、地震力及びその盛土の自重による当該盛土の滑り出す力がその滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力を上回ることが確かめられたもの
 - イ 盛土をした土地の面積が三千平方メートル以上であり、かつ、盛土をしたことにより、当該盛土をした土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に浸入しているもの
 - ロ 盛土をする前の地盤面が水平面に対し二十度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが五メートル以上であるもの
 - 二 切土又は盛土をした後の地盤の滑動、宅地造成に関する工事により設置された擁壁の沈下、切土又は盛土をした土地の部分に生じた崖の崩落その他これらに類する事象が生じている一団の造成宅地の区域
- 2 前項第一号の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 地震力については、当該盛土の自重に、水平震度として〇・二五に建築基準法施行令第八十八条第一項に規定するZの数値を乗じて得た数値を乗じて得た数値
 - 二 自重については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の土質に応じ別表第二の単位体積重量を用いて計算された数値を用いることができる。
 - 三 盛土の滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、イ又はロに掲げる一団の造成宅地の区域の区分に応じ、当該イ又はロに定める滑り面に対する抵抗力であつて、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土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。
 - イ 前項第一号イに該当する一団の造成宅地の区域 その盛土の形状及び土質から想定される滑り面であつて、複数の円弧又は直線によつて構成されるもの
 - ロ 前項第一号ロに該当する一団の造成宅地の区域 その盛土の形状及び土質から想定される滑り面であつて、単一の円弧によつて構成されるもの

造成宅地防災区域（以下「防災区域」といいます。）とは、規制区域以外における「既に宅地造成に関する工事が施行された一団の土地であつて、地震による崩壊等による災害で、相当数の居住者等に被害が発生する恐れが大きいもので市長が指定する区域」をいいます。

防災区域内では、造成宅地の所有者等に災害の防止のため擁壁の設置等の措置を講ずる責務（法第21条第1項）が生じます。また、市長は、災害の防止のため造成宅地の所有者等に勧告（法第21条第2項）や改善命令（法第22条）を行うことができます。

なお、市域での防災区域の指定はありません。