

宅地造成等規制法の手続きについて

2012年（平成24年）4月1日

2023年（令和5年）5月26日改訂

藤沢市計画建築部開発業務課

目 次

宅地造成工事規制区域内における許可行為とは	P 1
許可を要しない工事とは	P 1
申請手続きの流れ（フロー）	P 2
許可申請	P 3
工事の着手	P 5
工事着手及び現場管理者届	P 5
中間検査	P 5
完了検査	P 5
検査済証の交付	P 5
許可申請の取下げ	P 5
許可の廃止	P 6
許可内容の変更	P 6
標準処理期間	P 6
宅地造成工事に関する証明	P 6
その他の手続きのご案内	P 7

（書式）

宅地造成に関する工事の許可申請書《別記様式第二（正）》
宅地造成に関する工事の許可通知書《別記様式第二（副）》
継続書《別記様式第二（正）（副）共通》
宅地造成に関する工事の変更許可申請書《様式 1（正）》
宅地造成に関する工事の変更許可通知書《様式 1（副）》
継続書《様式 1（正）（副）共通》
委任状《様式 2》
工事施行同意書《様式 3》
排水接続承諾書《様式 4》
工事着手及び現場管理者届《様式 5》
宅地造成に関する工事の許可申請取下届《様式 6 の 1》
宅地造成に関する工事の廃止の届出書《様式 6 の 2》
宅地造成に関する工事の変更届出書《様式 7》
宅地造成に関する工事の完了検査申請書《別記様式第三》
宅地造成工事に関する証明書交付申請書《様式 8》

宅地造成等規制法の手続きについて

【宅地造成工事規制区域内における許可行為とは】

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あって、宅地造成等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号。以下「政令」という。）第 3 条において定めるものをいいます。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きます。

ここで、宅地造成等規制法（昭和 36 年法律 191 号。以下「法」という。）に規定される宅地とは、次に掲げる土地以外の土地をいいます。従って、ここでいう「宅地」が、いわゆる「住宅地」に限定されるものではなく、駐車場や資材置場等々の用に供される土地も含むことに注意する必要があります。

（宅地以外となる土地および施設）

- ・ 農地、採草放牧地、森林。
- ・ 道路、公園、河川。
- ・ 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並びに国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地、緑地、広場、水道及び下水道。

政令第 3 条にいう土地の形質の変更は次のとおりとなります。

- 1 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2 m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1 m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、土地の部分に高さが 1 m 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 mを超える崖を生ずることとなるもの。
- 4 上記に該当しない切土又は盛土であって、高さ 30 cm 以上の切土又は盛土をする土地の面積が 500 m²を超えるもの。

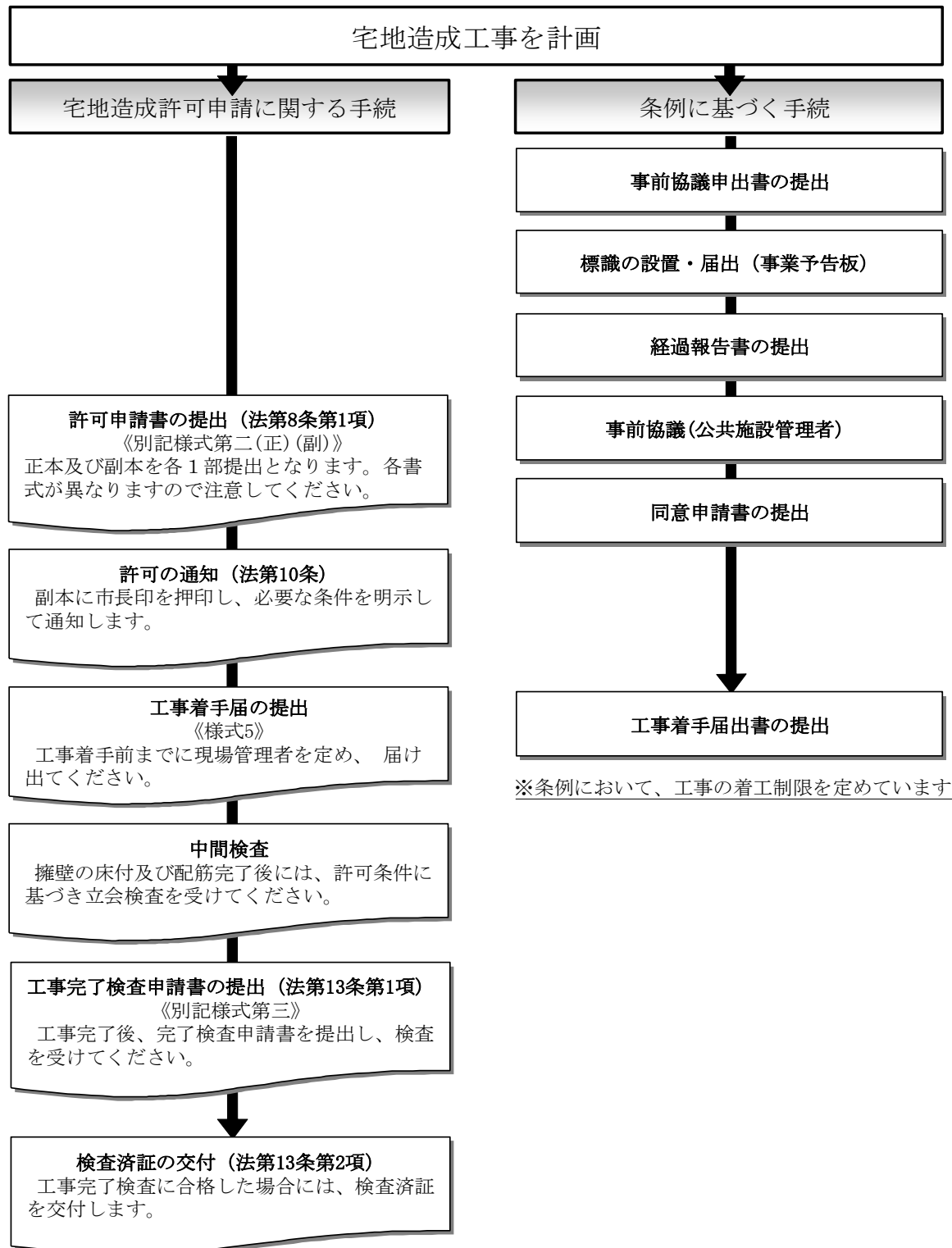
【許可を要しない工事とは】

その他許可を要しない工事として、以下内容のとおり規定しています。

- 1 既存擁壁の築造替え（同位置、同高さ、同構造のものに限る）。
- 2 法に基づく勧告または改善命令によって、自然崖に擁壁を設置する場合。
- 3 建築基準法第 42 条第 2 項の規定の道路後退によって築造されるもの。

宅地造成工事に関する申請手続の流れ（フロー）

「宅地造成許可申請に関する手続」と「藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例（以下「条例」という。）」二つの手続が必要となります。



注1) 都市計画法第29条第1項の許可を受けて行われる開発行為に、宅地造成に関する工事が含まれる場合には上記の法許可が不要となります。事業区域面積（残地を含む）が500㎡以上の場合には「開発行為等に関する事前相談申込書」を提出し、許可を要する開発行為に該当するか否かの判定を受けてください。

注2) 本許可を受けても「藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例」に規定された手続を行っていないと工事着手できません。

【許可申請】

申請に必要な書類は次のとおりです。

- 1 宅地造成に関する工事の許可申請書、許可通知書《別記様式第二(正)(副)》
- 2 委任状（代理人が申請手続きをする場合）《様式2》
- 3 工事施行同意書（当該土地所有者が申請者以外の場合）《様式3》
- 4 排水接続承諾書（私設排水設備への接続又は擁壁の水抜き排水を隣地に流す場合）《様式4》
- 5 設計資格を証する書類
- 6 土地登記簿謄本（全部事項証明書）

申請に必要な図面

No.	図面種類	標準縮尺	明示すべき事項	備 考
1	位 置 図	1/2500 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・道路、河川等の公共施設 ・目標となる地物 ・宅地の境界線（申請区域） 	<ul style="list-style-type: none"> ・市販の住宅地図を使用することも出来ます。 ・宅地の境界線は赤色明示してください。
2	公 図 の 写 し	原本と 同縮尺 1/600	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・地番 ・宅地の境界線（申請区域） ・閲覧場所 ・公共用地の色分け ・作成年月日 ・作成者の記名及び捺印 	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地の境界線は赤色明示してください。 ・道路敷きは茶色、水路敷きは水色、畦畔は緑色で着色してください。
3	地 形 図 （ 現 況 図 ）	1/200 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・宅地の境界線（申請区域） ・宅地の区域内及び周辺の道路、河川、水路及びその他公共施設の位置、形状及び状況 ・既存敷地、家屋及び擁壁等の位置 ・1 mの高低差を示す等高線 ・計画地盤変化点と同位置の地盤高 	<ul style="list-style-type: none"> ・図面は実測にて作成してください。 ・宅地の境界線は赤色で明示してください。
4	求 積 図	1/200 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地（申請区域）の面積 ・画地の各面積 ・切土又は盛土をする土地の面積 ・切土又は盛土の土工量 	<ul style="list-style-type: none"> ・土量計算書含む
5	宅 地 の 平 面 図 （造成計画平面図）	1/200 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・宅地の境界線（申請区域） ・切土又は盛土をする土地の部分 ・崖、擁壁、のり面の位置、形状及び高さ ・排水施設の位置、形状 ・道路の中心線、幅員、測点、勾配、1 mごとの計画高 ・予定建築物の敷地の形状、画地番号、面積及び計画高 ・その他構造物（地下車庫、階段及びドライエリア）の位置及び形状 	<ul style="list-style-type: none"> ・この図面は現況図との「重ね合わせ図」としてしてください。 ・宅地の境界線は赤色で明示してください。 ・切土部分は黄色、盛土部分は赤色で明示してください。 ・擁壁は展開図との照合符号を表示してください。 ・断面線の位置と符号を表示してください。

No.	図面の種類	標準縮尺	明示すべき事項	備 考
6	宅地の断面図 (造成計画断面図)	1/200 以上	<ul style="list-style-type: none"> 切土又は盛土をする前後の地盤面 宅地の境界線（申請区域） 道路の中心線、幅員、地盤高 擁壁の位置、形状 現況及び計画地盤高 二段擁壁付近の詳細 	<ul style="list-style-type: none"> 切土部分は黄色、盛土部分は赤色で表示してください。 主要部分及び高低差の著しい箇所について作成してください。
7	排水施設の平面図 (排水施設計画平面図)	1/200 以上	<ul style="list-style-type: none"> 方位 宅地の境界線（申請区域） 排水施設の位置、種類、材料、形状、内法寸法、勾配及び流水方向 吐口の位置及び放流先の名称 排水管を既設の公共下水道に接続する場合は、その位置及び管径 	
8	崖の断面図 (崖の詳細断面図)	1/50以上	<ul style="list-style-type: none"> 崖及び擁壁の位置、形状、高さ及び勾配 土質及び地層の厚さ 切土又は盛土をする前後の地盤面 崖面（法面）の保護方法 排水施設の位置、形状 	
9	擁壁の断面図 (擁壁の構造図)	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> 擁壁の種類、寸法及び勾配 縦壁配筋の材料及び配置寸法 底版配筋の材料及び配置寸法 裏込コンクリートの寸法 透水層の位置、材料及び寸法 水抜き穴の位置、材料及び内径 擁壁の前面及び背面地盤面 基礎地盤の土質及び基礎杭の位置、材料及び寸法 床付面の地盤高、土質及び地耐力 背面の土質の種類 鉄筋及びコンクリートの強度 水抜き穴からの排水処理方法の詳細 	<ul style="list-style-type: none"> 隣地との境界を表示してください。 神奈川県、横浜市及び川崎市の標準構造図を使用する場合は複写でも可。ただし、その旨を表示してください。 C P型枠等の国土交通大臣認定品を使用の場合は、認定書写し、メーカーの規格一覧及び断面図を要します。 擁壁用透水マットを使用する場合は擁壁用透水マット協会の認定書写し及びメーカーカタログ写しを添付してください。
10	擁壁の背面図 (擁壁の展開図)	1/200 以上	<ul style="list-style-type: none"> 擁壁の種類、高さ及び延長 基礎の形状及び根入れの深さ 透水層の位置及び寸法 水抜き穴の位置・形状 伸縮目地の位置 隅部の補強の位置 	<ul style="list-style-type: none"> 造成計画平面図の照合符号を表示してください。
11	擁壁構造計算書		<ul style="list-style-type: none"> 設計条件（表面載荷重、土質係数、使用材許容応力度等） 安定計算（転倒、滑動、地盤反力） 部材応力計算 	<ul style="list-style-type: none"> 神奈川県、横浜市及び川崎市の標準構造図を使用する場合は添付不要。
12	その他必要な書類及び図面 (必要に応じて)	政令第5条適用擁壁の認定書及びカタログ、土質調査報告書、崖（高盛土）の安定計算書、基礎杭（地盤改良）計画書、防災計画書、道水路境界確定図等、大臣認定擁壁を使用する場合には、製造工場の認証証明書		

【工事現場における許可の表示】

工事施行者は、工事着手から工事完了まで、その工事が規制法に基づく許可を受けたものであることを示す「標識」を、工事現場の外部から見やすい場所に表示してください。

標識は、次の図1を参考にして作成してください。なお、大きさは縦60cm以上横60cm以上としてください。

図 1

宅地造成等規制法による許可済	
藤沢市	
許可年月日及び番号	年 月 日 指令開業第 一 号
造成主氏名	
工事施行者氏名	
工事予定年月日	年 月 日 から 年 月 日 まで

【工事着手の届出】

造成主は、工事着手までに工事の現場管理者を定め、「宅地造成工事着手届」《様式5》を提出してください。

【中間検査】

許可内容との整合を確認するため、工事の中間検査を実施しています。工事が指定された工程（床付・配筋等）に達したときは、中間検査を受けてください。

なお、事前に立会日時の予約（電話受付可）をお願いします。

【完了検査】

工事が完了した場合は、「宅地造成に関する工事の完了検査申請書」《別記様式第三》を提出し、完了検査を受けてください。

なお、工事の完了検査申請書には、次の資料を添付してください。

- ・工事完了時の公図の写し
- ・地番目録（筆数が5未満の場合は不要）
- ・地積求積図
- ・工事完了図（造成計画平面図、擁壁展開図、擁壁構造図）
- ・工事記録写真

【検査済証の交付】

中間検査及び完了検査に合格した場合は、完了検査合格後に「宅地造成に関する工事の検査済証」が交付されます。

【許可申請の取下げ】

許可申請受付後、許可までに計画を取下げる場合は、「宅地造成に関する工事の許可申請取下届」《様式6の1》を提出してください。

【工事の廃止】

許可後に工事を廃止する場合は、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。

- ・防災上の措置が終了している場合
- ・新たに許可を取直すために、現行の工事を廃止する場合

工事を廃止する場合は、事前に開発業務課の担当者と相談し、「宅地造成に関する工事の廃止の届出書」《様式6の2》を提出してください。

【許可内容の変更】

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、次の手続きが必要です。手続きにあたっては、事前に開発業務課の担当者と相談してください。

① 変更許可

次の内容に該当する変更を行う場合は「変更許可申請書」及び「変更許可通知書」《様式1(正)(副)》によって変更許可を申請してください。

- ・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、区域及規模の変更
- ・造成区域全般（切土及び盛土をする範囲、擁壁の工法、材質、高さ等）の変更

② 変更届出

次の内容に該当するものは、「宅地造成に関する工事の変更届出書」《様式7》を提出してください。

- ・名義、名称及び住所の変更

造成主、設計者又は工事施行者が変更になる場合。（造成主の変更の場合には、新たに委任状及び工事施行同意書、排水接続承諾書等の書類を添付してください。）

- ・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

③ 許可の取直し

許可後に生じた設計内容の変更が当初計画との同一性を失うような設計の大幅な変更等に該当する場合は、許可の新規取得が必要です。

なお、新たな許可申請の際に、既に許可を受けた工事の廃止手続きをしてください。

【標準処理期間】

行政手続法に基づく標準処理期間とは、補正や書類不備のない申請が許可されるまでの標準的な期間をいいます。宅地造成等規制法第8条の規定に基づく宅地造成に関する工事の許可申請の標準処理期間は14日（休日は除く）です。

【宅地造成工事に関する証明書の交付】

建築基準法の規定により、宅地造成等規制法施行規則第30条の規定に基づく証明書の交付を求めようとするときは、「宅地造成工事に関する証明書交付申請書」《様式8》に必要と認める書類を添付して申請してください。

【その他の手続きのご案内】

その他の法令や条例等での手続きについては、次の事項を参考としてください。

〈藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例〉

宅地造成等規制法の許可を要する工事については、事前に条例の手続が必要となります。詳しくは市ホームページ又は開発業務課（条例担当）にてご確認ください。

〈道路の掘削及び占用、道路構造物の工事等〉

道路区域内に占用物を埋設するなどの際には許可が必要となります。各道路管理者に道路占用許可を申請してください。

また、工事に伴い歩道やL型側溝の切り下げや道路構造物を移設などを行う際に必要となります。掘削占用許可と同様に各道路管理者へ道路自費工事施行承認を申請してください。

（藤沢市道：藤沢市道路管理課）

（国道1号線：国土交通省横浜国道事務所）

（その他の国道及び県道：神奈川県藤沢土木事務所許認可指導課）

〈道路境界の確定及び復元〉

市道と民地との境界が未確定の場合、確定された境界標が不明である場合や一時撤去する場合などには、土地境界確認申請による手続きが必要となります。確定や復元が完了するまでに時間を要しますので、必ず事前に市道路管理課にご相談ください。また、その他道路については、各道路管理者へご確認ください。

〈公共下水道施設の新設、移設等〉

造成工事に伴って公共の下水道本管、取付管及び取付柵を新設又は移設、撤去等を行うときには、下水道管理者への各種申請が必要となります。必要な手続き詳細については市下水道総務課へご相談ください。

〈水路用地及び構造物〉

市内の水路（農業用水路を除く）については、市道路管理課が所管しております。水路敷きの掘削や占用行為、構造物の自費施行、境界に関する場合は道路と同様に手続きが必要となります。

〈埋蔵文化財包蔵地〉

埋蔵文化財包蔵地内での掘削に際しては、事前に試掘調査や工事中の立会が必要となる場合があります。特に、擁壁等の築造により掘削が深くなる場合には注意が必要です。市郷土歴史課へご相談ください。

〈道路の位置の指定〉

建築基準法に基づく「道路の位置の指定」を伴う宅地造成に関する工事をする場合は、事前に市建築指導課へご相談ください。

〈急傾斜地崩壊危険区域〉

急傾斜地崩壊危険区域内での造成行為等は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく許可が必要となります。別途、神奈川県藤沢土木事務所許認可指導課へご相談ください。

〈風致地区〉

風致地区区域内での造成行為は、神奈川県風致地区条例に基づき許可を要する場合があります。市街なみ景観課へご相談ください。

【宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴う用語の読み替え】

宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）の施行に伴い、改正前の宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号。）第3条第1項の規定により指定されている宅地造成工事規制区域の区域内における宅地造成に関する工事等の規制については、この法律の施行の日から起算して二年を経過する日、又はこの法律による改正後の宅地造成及び特定盛土等規制法第10条第4項の公示がされるまでは、この法律の附則第2条第1項及び第2項の規定によりなお従前の例によることとされております。

そのため、この資料内で使用されている用語については、次のとおり読み替えていただきますようよろしくお願いいたします。

1. 「宅地造成等規制法」については、「改正前の宅地造成等規制法」
2. 「宅地造成工事規制区域」については、「改正前の宅地造成等規制法第3条第1項の規定により指定されている宅地造成工事規制区域」