

# 宅地造成の手引

令和6年4月

横浜市建築局



# はじめに

昭和 30 年代以降、日本では高度経済成長に伴い、都市部の中でも比較的地価の安い丘陵地において、宅地造成が盛んに行われるようになりましたが、造成された宅地の中には、擁壁や排水施設が不十分なため、降雨等の災害に対して、宅地そのものが危険であるばかりか周辺の土地を災害の巻き添えにする恐れがあるものが含まれていました。しかし、当時はこれを規制する法律がなく、建築基準法による規制と私権制限の問題に触れておのずから限界がある地方自治法を根拠とする各都市の条例で規制をするに止まっていたところ、昭和 36 年 6 月の梅雨前線豪雨で、神奈川県及び兵庫県の丘陵地において崖崩れや土砂の流出により生命財産に大きな損害がもたらされ、これが、宅地造成が行われて間もないところや現に行われていたところに多く発生したため、このような災害を防止する目的で、同年、宅地造成等規制法が制定され、本市も翌年に市域の約 3 分の 2 を「宅地造成工事規制区域」に指定して、宅地造成に伴う災害の防止に努めています。

この手引は、宅地造成等規制法の制度及び宅地造成に関する工事を行う上で必要な手続並びに基準について、法令と解説をわかりやすくまとめたものです。

宅地造成を行う方々だけでなく、宅地の所有者となっている市民のみなさまにおかれましても、この手引に記載されている留意事項を理解いただき、安全な都市の形成が図られるよう御協力をお願いいたします。

※本冊子では、法令名等を次のように省略して表記しています。

宅地造成等規制法	: 「法」
宅地造成等規制法施行令	: 「令」
宅地造成等規制法施行規則	: 「規則」
横浜市宅地造成等規制法施行細則	: 「細則」

## ※ 宅地造成等規制法の一部改正への対応について

令和5年5月26日に宅地造成等規制法の一部を改正する法律（以下「一部改正法」といいます。）が施行されましたが、同法附則による最大2年間の経過措置期間中は、宅地造成等規制法の規定については改正前と同様に取り扱うものとされています。それに伴い、経過措置期間中の本手引の取扱いを次のように定めます。

なお、改正法（宅地造成及び特定盛土等規制法）は、横浜市が同法に基づく新たな規制区域の指定を公示した日から適用されます。

- (1) 本手引中の「宅地造成等規制法」、「同法施行令」及び「同法施行規則」の各法令の名称及びそれらに基づく用語等は、一部改正法による改正前の規定を引き続き適用します。
- (2) 本手引中の「横浜市宅地造成等規制法施行細則」の名称及びそれに基づく用語等は、一部改正法に合わせた改正前の規定を引き続き適用します。
- (3) 本手引中で参照している「宅地防災マニュアル」等の宅地造成等規制法に関連する資料の名称及び記載事項は、一部改正法に合わせた改正前の規定を引き続き適用します。

## 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	2
2 用語の定義等	2
3 宅地造成工事規制区域	4
4 宅地の保全等	4
5 造成宅地防災区域	5

## 第2章 宅地造成に関する工事の許可等

1 宅地造成に関する工事の許可	6
2 許可を要する工事	7
3 令第3条に規定する土地の形質の変更を生じていない工事	9
4 宅地の面積（申請区域面積）の捉え方	13
5 宅地造成に関する工事の技術的基準等	15
6 国又は都道府県の特例	16
7 関係する法令等	17

## 第1章 手続の概要

1 手続フロー	20
2 申請審査・検査の窓口	20

## 第2章 許可の手続

1 事前調整	21
2 許可の申請	21
3 許可申請に必要な図書	21
4 許可申請の取下げ	23
5 許可又は不許可の通知	23
6 法第11条に基づく市長との協議等の手続	24
7 許可工事廃止の届出	24

## 第3章 工事施行に係る手続

1 工事着手の届出	25
2 中間検査	25
3 工事の変更等	25

4	工事完了の検査	26
---	---------	----

## 第4章 その他

1	標準処理期間	28
2	申請手数料	28
3	申請・届出に係る様式	29
4	申請書・届出の提出部数	29

## 第1章 総則

1	目的	32
2	適用範囲	32
3	適用の原則	32
4	基本事項	32

## 第2章 地盤に関する基準

### 第1節 切土又は盛土に関する基準

1	適用範囲	33
2	地盤	33
3	切土	34
4	盛土	35

### 第2節 軟弱地盤対策に関する基準

1	適用範囲	37
2	軟弱地盤の定義	37
3	軟弱地盤対策の基本事項	37
4	軟弱地盤対策の設計	37

## 第3章 擁壁に関する基準

### 第1節 共通基準

1	適用範囲	40
2	擁壁の構造	40
3	伸縮目地	40
4	擁壁の水抜穴	40
5	隅角部の補強	41
6	擁壁の基礎	42
7	盛土上又は軟弱地盤上の擁壁	43
8	斜面方向の擁壁	44
9	斜面上の擁壁	45
10	多段擁壁	46
11	水路沿いの擁壁	48

12	擁壁に影響を及ぼす予定建築物	49
<b>第2節 鉄筋コンクリート造擁壁構造基準</b>		
1	適用範囲	50
2	荷重	50
3	土圧	50
4	擁壁に作用する滑り抵抗力	51
5	鉄筋	52
6	コンクリート	53
7	鉄筋のかぶり厚さ	53
8	構造部材の設計	53
9	擁壁の安定照査	55
10	耐震設計	57
11	擁壁の基礎ぐい	58
<b>第3節 練積み造擁壁構造基準</b>		
1	適用範囲	59
2	練積み造擁壁の形状	59
3	練積み造擁壁の使用材料	60
4	上部に斜面がある場合の練積み造擁壁の構造	61
<b>第4章 崖面の保護に関する基準</b>		
1	適用範囲	62
2	崖面の保護	62
<b>第5章 排水施設に関する基準</b>		
1	排水施設の設置	64
2	排水施設の構造	65
3	地表水の流末処理	66
<b>第6章 その他の基準</b>		
1	申請区域外の崖の措置	67
2	道路の中心後退	68
3	申請区域の外周部分の盛土の高さ	68
4	隣接住民への説明	69
5	工事施行同意	69
6	宅地造成に関する工事に伴い発生する土砂についての措置	69
7	予定建築物の敷地	70
<b>第1章 総則</b>		
1	目的	72
2	適用範囲	72

## 第2章 施工管理に関する基準

1	設計内容の遵守	73
2	施工計画の立案	73
3	事前調整等の実施	73
4	工程管理	73
5	安全管理	73
6	周辺環境への配慮	74
7	検査	74

## 第3章 切土又は盛土に関する基準

1	共通事項	75
2	切土	75
3	盛土	76
4	法面保護	76

## 第4章 擁壁に関する基準

1	土工事及び地業工事	77
2	間知石又は間知ブロック練積み造擁壁工事	77
3	鉄筋コンクリート造擁壁工事	79

## 第1章 擁壁の標準構造図

### 第1節 間知石又は間知ブロック練積み造擁壁

1	標準構造図の種類	84
2	標準構造図の利用について	84

### 第2節 鉄筋コンクリート造擁壁

1	標準構造図の種類	104
2	標準構造図の利用について	104
3	標準構造図の構造計算書の閲覧	104

## 第2章 鉄筋コンクリート造擁壁の構造計算例

1	設計条件	124
2	擁壁断面の形状及び寸法	125
3	荷重及びモーメント	125
4	安定に対する検討	126
5	部材応力度の検討	127

## 第3章 横浜市宅地造成等規制法施行細則

## 第4章 様式等