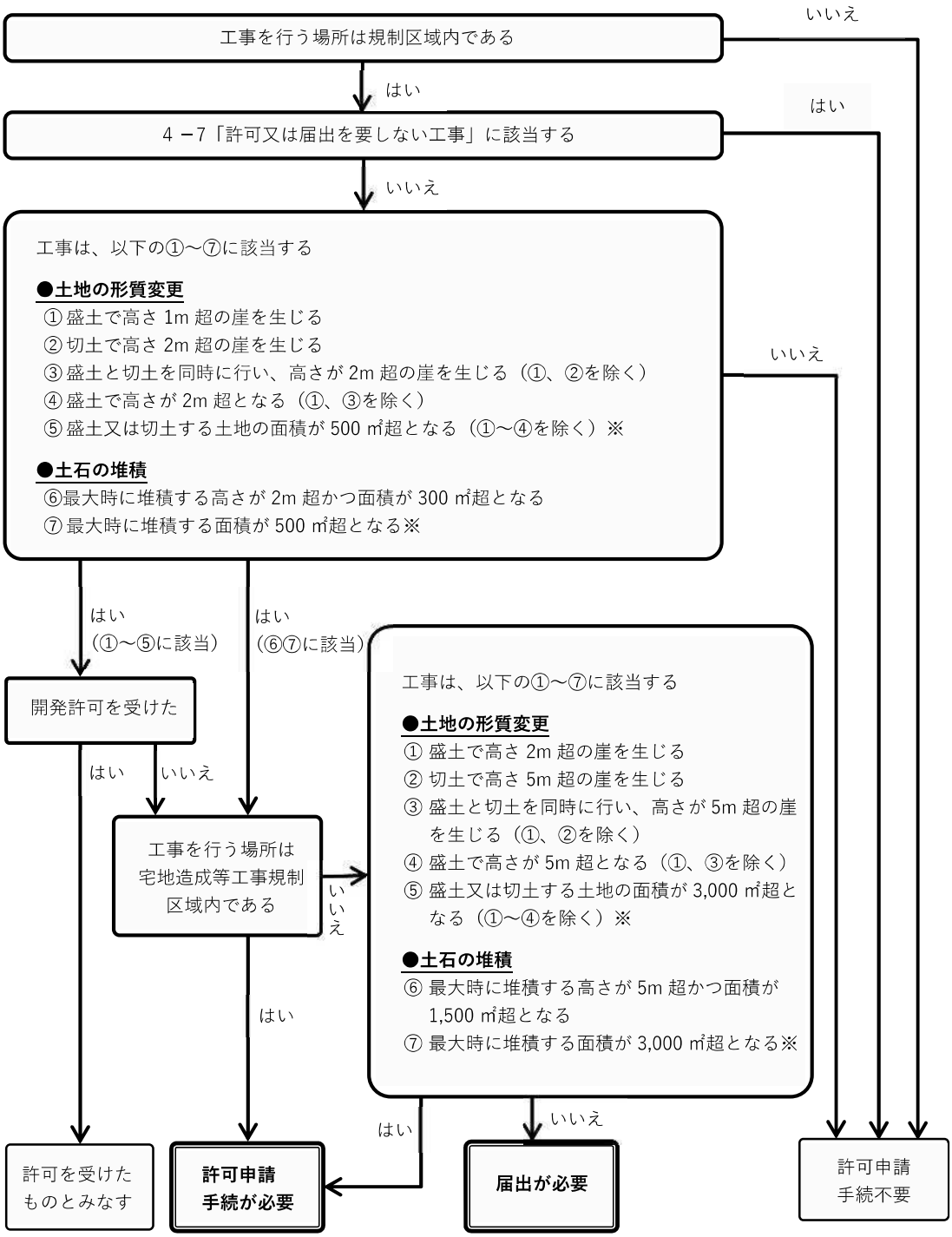
第４節　宅地造成等に関する工事の許可等

４－１ 宅地造成等に関する工事の許可申請・届出手続きの要否

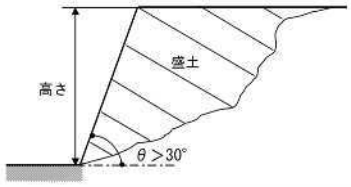
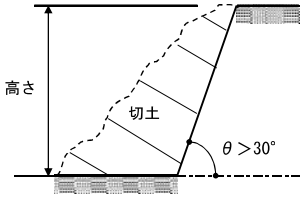
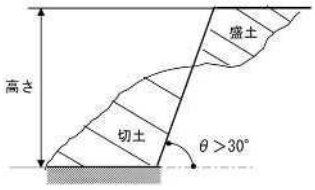
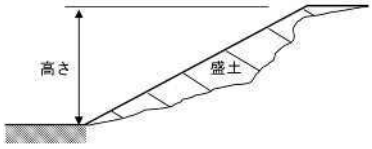
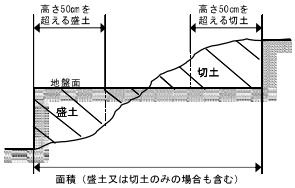
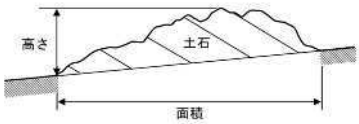
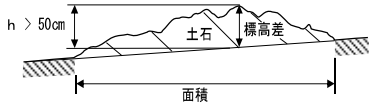
許可申請・届出の要否の判断フローを下記に示しています。



※盛土又は切土（もしくは土石の堆積）を行う前後の地盤面の標高差が 50 ㎝を超える場合

許可又は届出を要する工事の規模は、次に示すとおりです。

[ ]内の数値は特定盛土等規制区域における届出の規模要件

	宅地造成等工事 規制区域	特定盛土等 規制区域	イメージ図
土地の形質変更（盛土・切土）	① 盛土で高さが1m超の崖を生ずるもの	① 盛土で高さが2m超[1m超]の崖を生ずるもの	
	② 切土で高さが2m超の崖を生ずるもの	② 切土で高さが5m超[2m超]の崖を生ずるもの	
	③ 盛土と切土を同時に行い、高さが2m超の崖を生ずるもの(①、②を除く)	③ 盛土と切土を同時に行い、高さが5m超[2m超]の崖を生ずるもの(①、②を除く)	
	④ 盛土で崖の有無に関係なく高さが2m超となるもの(①、③を除く)	④ 盛土で崖の有無に関係なく高さが5m超[2m超]となるもの(①、③を除く)	
	⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が500m²超となるもの(①～④を除く)※	⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が3,000m²超[500m²超]となるもの(①～④を除く)※	
一時的な土石の堆積	⑥ 最大時に堆積する高さが2m超かつ面積が300m²超となる土石の堆積	⑥ 最大時に堆積する高さが5m超[2m超]かつ面積が1,500m²超[300m²超]となる土石の堆積	
	⑦ 最大時に堆積する面積が500m²超となる土石の堆積※	⑦ 最大時に堆積する面積が3,000m²超[500m²超]となる土石の堆積※	

※盛土又は切土(もしくは土石の堆積)を行う前後の地盤面の標高差が 50 ㎝を超える場合

4－2 宅地造成等に関する工事の許可（法第 12 条、第 16 条、第 30 条、第 35 条）

1. 当初許可（法第 12 条、第 30 条）

工事主は、宅地造成等工事規制区域内又は特定盛土等規制区域内において宅地造成等に関する工事を行う場合は、工事に着手する前に、市長の許可を受けなければなりません。

市長は、許可の申請が同第２項第１号から第４号の基準に適合しないと認めるとき、又は申請の手続きが法もしくは法に基づく命令の規定に違反していると認めるときは、許可をしてはならないとなっております。

なお、市長は、許可に際して、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができるとなっております。

2. 変更許可（法第 16 条、第 35 条）

許可を受けた者は、工事の計画の変更をしようとするときは、市長の許可を受けなければなりません。ただし、省令で定める軽微な変更の場合は、この限りではありません。

4－3 国又は都道府県等の特例（法第 15 条第 1 項、第 34 条第 1 項）

国、鹿児島県、鹿児島市が、宅地造成等工事規制区域内又は特定盛土等規制区域内において行う宅地造成等に関する工事については、市長（許可権者）との協議が成立することをもって、許可があったものとみなします。

【解説】

この場合においても、法第 13 条、第 31 条の技術的基準は遵守しなければなりません。

工事施工時には法第 18 条、第 37 条に基づく中間検査や、法第 19 条、第 38 条に基づく定期報告を実施する必要があります。

また、工事完了時は、法第 17 条、第 36 条に基づき完了検査等を受けなければならず、また、検査済証が交付されないと建築工事には着工できません。

市長は許可に付した条件に違反した者に対して、その許可を取り消すことができます。

4－4 都市計画法によるみなし許可（法第 15 条第 2 項、第 34 条第 2 項）

宅地造成等工事規制区域内又は特定盛土等規制区域内において行う宅地造成等に関する工事について、都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可を受けたときは、法第 12 条第 1 項(特定盛土等規制区域内においては第 30 条第 1 項)の許可を受けたものとみなします。

みなし許可の場合に適用される盛土規制法の規定については、表のとおりです。

内容	条項	盛土規制法	備考
住民への周知	法第 11 条・29 条	－	宅地開発等条例の規定に従う
工事の許可 ・土地所有者等の同意 ・許可の公表、通知　　等	法第 12 条・30 条	－	都市計画法の規定に従う
工事の技術的基準等	**法第 13 条・31 条**	**適用**	都市計画法第 33 条第 1 項第 7 号より引用
許可証の交付又は不許可の通知	法第 14 条・33 条	－	都市計画法の規定に従う
変更の許可等	法第 16 条・35 条	－	都市計画法の規定に従う
完了検査等	法第 17 条・36 条	－	都市計画法の規定に従う
中間検査	**法第 18 条・37 条**	**適用**	
定期の報告	**法第 19 条・38 条**	**適用**	
監督処分	**法第 20 条・39 条**	**適用**	
標識の掲示	**法第 49 条**	**適用**	

【解説】

この場合においても、法第 13 条、第 31 条の技術的基準は遵守しなければなりません。

工事施工時には法第 18 条、第 37 条に基づく中間検査や、法第 19 条、第 38 条に基づく定期報告を実施する必要があります。

また、工事完了時は、法第 17 条、第 36 条に基づき完了検査等を受けなければならず、また、検査済証が交付されないと建築工事には着工できません。

市長は許可に付した条件に違反した者に対して、その許可を取り消すことができます。

4－5 特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出（法第 27 条、第 28 条）

1. 当初届出（法第 27 条）

工事主は、特定盛土等規制区域内において特定盛土等又は土石の堆積に関する工事(4－1参照)を行う場合は、工事に着手する日の 30 日前までに、市長に届け出なければなりません。(この場合において、都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可の申請をしたときは、当該届出をしたものとみなします。)

市長は、届出に係る工事の計画について災害防止の必要があると判断したときは、当該届出をした者に対し、工事の計画の変更その他必要な措置をとるべきことを勧告することができます。

2. 変更の届出（法第 28 条）

届出をした者は、工事の計画の変更をしようとするときは、工事に着手する日の 30 日前までに、市長に届け出なければなりません。(この場合において、都市計画法第 35 条の 2 第 1 項の変更許可の申請をしたときは、当該届出をしたものとみなします。)

4－6　その他届出を要する工事等（法第 21 条、第 40 条）

1. 擁壁等もしくは排水施設等の除却（法第 21 条第 3 項、第 40 条第 3 項）

擁壁もしくは崖面崩壊防止施設で高さが二メートルを超えるものを除却するときや、地表水等を排除するための排水施設又は地滑り防止ぐい等の全部または一部を除却するときは、工事に着手する日の 14 日前までに、市長に届け出なければなりません。

2. 公共施設用地の転用（法第 21 条第 4 項、第 40 条第 4 項）

公共施設用地を宅地又は農地等に転用したときは、転用した日から 14 日以内に、市長に届け出なければなりません。

4－7 許可又は届出を要しない工事

【法の規定】

1. 公共施設用地において行う工事

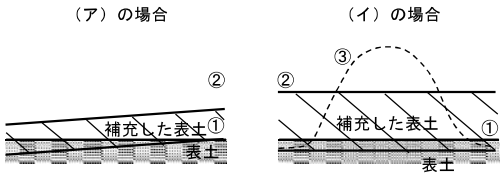
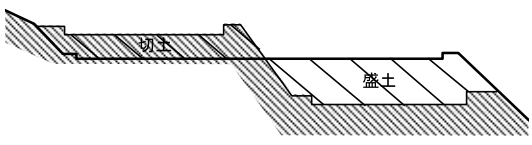
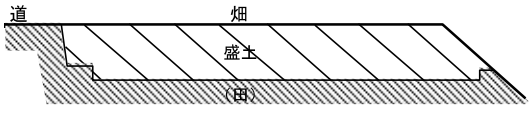
法に基づく「公共の用に供する施設」において行う宅地造成等である場合は、許可又は届出は不要となります。

2. 土地の形質を維持する行為

工事を行う目的が、耕起、整地、畝立、けい畔補修等の通常の営農行為や、森林において行われる林業行為、グラウンド等の維持管理等、土地の利用に応じ必要となる、構造上安全に影響を与えないような行為は、許可又は届出は不要となります。

ただし、盛土や切土を伴うほ場の大区画化や田畑の転換工事等は許可又は届出が必要となります。

通常の営農行為等の主な行為

区分	主な行為	補足説明等
土地の形質の維持に該当する行為（通常の営農行為）←盛土規制法の規制対象外	耕起、代かき、整地、畝立て 土壌改良材（たい肥等）の投入※1 表土の補充※2・※3 けい畔の新設・補修・除去 農業用暗渠排水の新設・改修 樹園地における樹木の改植 耕作道の維持管理 盛土・切土を伴わない荒廃農地の再生（抜根、整地等）	※１： 土砂を含まない土壌改良材は土石の扱いとならない。 ※２： 作物生産のために耕起、施肥等が行われる土層である表土が（ア）降雨によって流出した場合や（イ）特定の作物栽培上で表土の厚さが不足する場合に行う補充を想定している。 表土の補充のイメージ  ①表土の補充前の地盤面（ ——— ） ②表土の補充後の地盤面（ ——— ） ③表土の補充後で畝立て後の地表面（ ------ ） ※３： 表土を補充する前後の土地の地盤面の標高差が省令第8条10号ロを踏まえて都道府県等が定める値を超えないもの。
土地の形質の変更に該当する行為←盛土規制法の規制対象となりうる行為	ほ場の大区画化・均平・勾配修正 盛土を伴う田畑転換 盛土・切土を伴う荒廃農地の整備 農業用施設用地の整備 農道の整備	ほ場の大区画化のイメージ  盛土を伴う田畑転換のイメージ 

3. 工事の規模

工事の規模が、第3節　3－5「土地の形質の変更」や3－7－3「土石の堆積」に該当しない場合は、許可又は届出は不要となります。

4. 災害の発生のおそれがないものと認められる工事

鉱山保安法に則した鉱業上使用する特定施設の設置の工事等や、採石法に則した認可を受けた採取計画に係る工事等、他法令の基準等によって宅地造成等の安全性が確保されている工事については、許可又は届出は不要となります。

適用除外対象工事

政令	○鉱山保安法	鉱物の採取（鉱業上使用する特定施設の設置の工事等）
	○鉱業法	鉱物の採取（認可を受けた施業案の実施に係る工事）
	○採石法	岩石の採取（認可を受けた採取計画に係る工事）
	○砂利採取法	砂利の採取（認可を受けた採取計画に係る工事）
省令	○土地改良法	土地改良事業（農業用用排水施設の新設等）、土地改良事業に附帯する事業、土地改良事業に準ずる事業
	○火薬類取締法	火薬類の製造施設の周囲に設置する土堤の設置等
	○家畜伝染病予防法	家畜の死体等の埋却
	○廃棄物の処理及び清掃に関する法律	廃棄物の処分等
	○土壌汚染対策法	汚染土壌の搬出又は処理等
	○平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法	廃棄物又は除去土壌の保管又は処分
	○森林の施業を実施するために必要な作業路網の整備に関する工事	
	○国もしくは地方公共団体又は次に掲げる法人が非常災害のために必要な応急措置として行う工事 ・地方住宅供給公社 ・土地開発公社 ・日本下水道事業団 ・独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構 ・独立行政法人水資源機構 ・独立行政法人都市再生機構	
	○次に掲げる土地の形質の変更に関する工事 ・高さが 2m以下であって、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高差が 50 ㎝を超えないもの	
	○次に掲げる土石の堆積に関する工事 ・政令第 4 条第 1 号の土石の堆積であって、土石の堆積を行う土地の面積が 300 ㎡を超えないもの ・政令第 4 条第 2 号の土石の堆積であって、土石の堆積を行う土地の地盤面の標高と堆積した土石の表面との標高差が 50 ㎝を超えないもの ・工事の施行に付随して行われる土石の堆積であって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近に堆積するもの	

※盛土等防災マニュアルを引用し一部を改変

【運用基準】

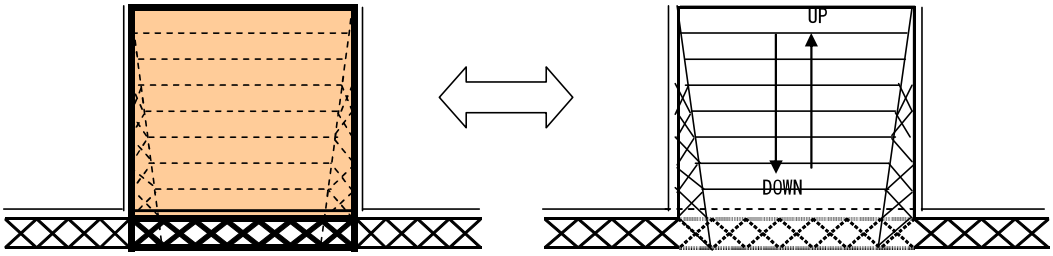
土地の形質の変更について

本市では、次に掲げる行為を行う場合は、「土地の形質の変更」に該当する規模の造成であっても、原則として許可又は届出を要しない行為とします。

なお、この場合において、設置する擁壁の高さが 2mを超える場合は、別途、建築基準法に基づく工作物の確認を受ける必要があります。

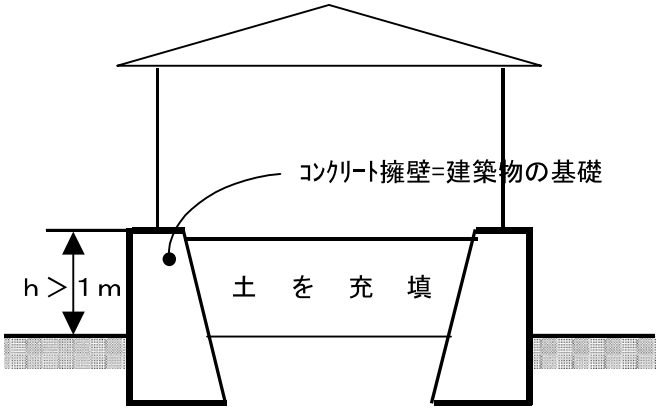
1. 階段及び人道用スロープの築造又は閉塞

階段及び人道用スロープの築造又はそれらを閉塞する工事については、許可又は届出は不要とします。



2. 建物基礎

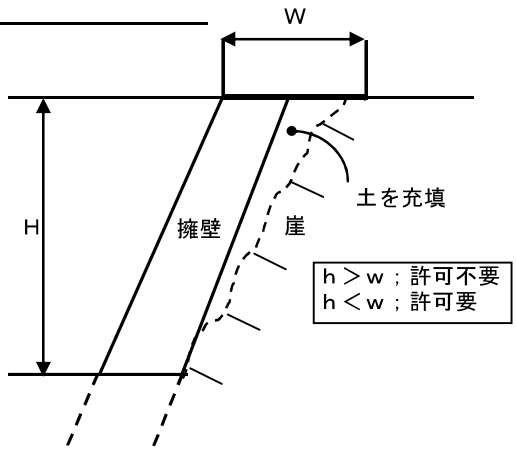
建物と構造上一体と見なせる高さ1mを超える擁壁の築造については、建築物の基礎と扱い、許可又は届出は不要とします。



3. 法面保護、既存擁壁の再構築

防災上の目的で老朽化した既存の擁壁を撤去し、同一箇所に再構築する場合や崖に擁壁を設置する法面保護の行為で、図に示す擁壁高さ(H)と盛土又は切土による敷地が拡がる幅(W)の関係が、「H＞W」となる場合は、許可又は届出は不要とします。

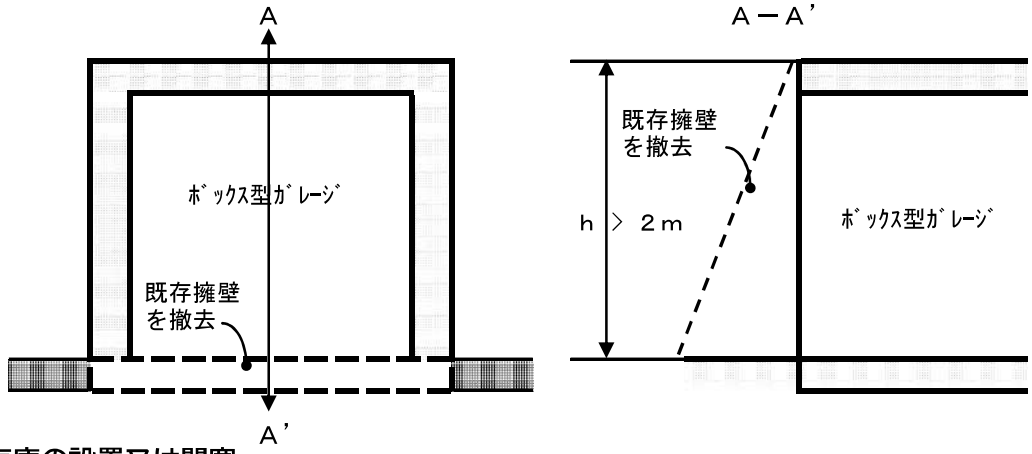
ただし、既存の擁壁の再構築や崖への擁壁設置に合わせて、新たな土地利用を図る目的で宅地の拡幅を行う場合は、許可又は届出が必要になります。



4. 堀車庫の設置又は閉塞

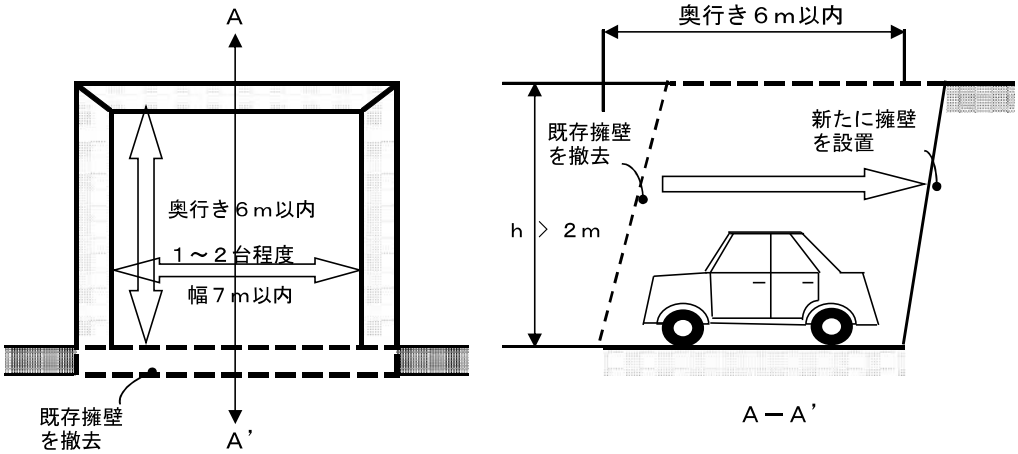
既存の宅地において高さが 2mを超える切土を行い、ボックス型ガレージを設置する行為(又はそれらを閉塞する行為)については、許可又は届出は不要とします。

ボックス型ガレージ本体については、建築物であるため、建築確認を受ける必要がありますので、本市建築指導課に相談してください。



5. 切車庫の設置又は閉塞

既存の宅地において高さが 2mを超える切土を行い、駐車台数２台程度(原則幅 7m以内、奥行き 6m以内)の切車庫を設置する行為(又はそれらを閉塞する行為)については、許可又は届出は不要とします。

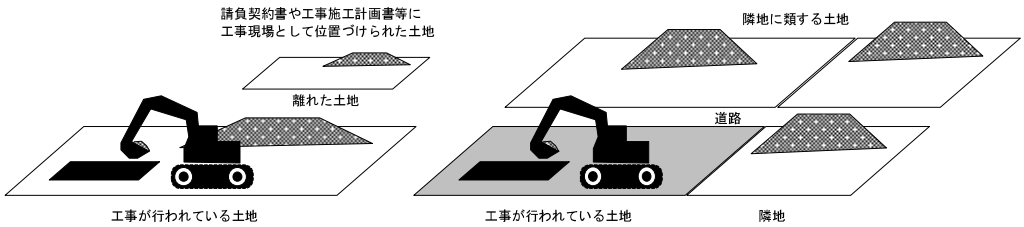


土石の堆積について

次に掲げる行為を行う場合は、「土石の堆積」に該当する規模であっても、原則として許可又は届出を要しない行為とします。

1. 工事現場等における仮置き

工事の施行に付随して行われる土石の堆積であって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近に一時的に堆積するものについては、許可又は届出は不要とします。



【解説】

工事現場等における仮置きに該当する工事は、以下の事項を満たすものでなければなりません。

①土石の性質

・工事に使用する土石や当該工事から発生した土石であること

・当該土石は、本体工事の主任技術者等が当該工事の管理と併せて一体的に管理するものであること

②堆積する場所

・工事が行われている土地もしくはその隣地等又は請負契約図書、工事施工計画書等に工事現場として位置づけられた土地（本体の工事が行われている土地から離れた土地を含む）

③堆積期間

・原則として本体工事の着工から完了までの期間

なお、この場合において、次の事項を記載した標識を、堆積を行う現場の付近かつ公衆の見やすい場所に掲示してください。

・工事に付随する土石の堆積であること

・工事（土石の堆積を行う）期間

・工事主及び工事施行者の氏名及び連絡先

2. 土石の堆積の特例

以下の土石の堆積については、許可又は届出は不要とします。

（1） 試験、検査等のための試料の堆積

（2） 屋根及び壁で囲まれた空間その他の閉鎖された場所における土石の堆積

（3） 岩石のみを堆積する土石の堆積であって勾配が 30 度以下のもの

（4） 主として土石に該当しない商品又は製品を製造する工場等の敷地内において堆積された、商品又は製品の原材料となる土石の堆積（主たる商品又は製品が土石に該当する土質改良プラント等の工場等を除く）