

12 旧宅地造成等規制法について（R7.4.1 廃止）※

※令和 7 年 3 月 31 日までに旧宅地造成等規制法の許可を受けている場合は、従前の例による。

1 神奈川県における宅地造成等規制法の施行

宅地造成等規制法は、宅地造成に伴い、がけくずれ又は土砂の流出による災害発生の恐れがある土地の区域において、宅地造成に関する工事について、災害防止のため必要な規制を行うことを目的としている。

神奈川県では、昭和 37 年 6 月 23 日、建設省告示第 1472 号（昭和 37 年 7 月 13 日発効）をもって、川崎市（その後政令市に移行）ほか 7 市町の一部を、宅地造成工事規制区域として指定し、これら規制区域内の工事について規制並びに指導監督を行うことになった。



（表－1） 宅地造成工事規制区域

市 町 名		指定区域面積（h a）	市町総面積と指定区域面積の比率(%)
逗 子 市		9 4 7 . 0 0	5 3 . 0 2
葉 山 町		1 , 4 6 1 . 0 0	8 5 . 9 4
湯 河 原 町		2 8 2 . 4 4	6 . 8 9
政令市	横 浜 市	2 7 , 2 0 5 . 7 5	6 3 . 0 6
	川 崎 市	5 , 7 9 0 . 0 0	4 0 . 3 6
中核市	横 須 賀 市	7 , 7 4 6 . 0 0	7 6 . 8 2
施行時特例市	小 田 原 市	3 7 4 . 5 0	3 . 2 8
事務処理市	鎌 倉 市	3 , 2 1 3 . 0 0	8 1 . 2 8
	藤 沢 市	7 0 4 . 8 0	1 0 . 1 2

（注） 横浜市宅地造成工事規制区域は、昭和 37 年 7 月 27 日建設省告示第 1815 号（昭和 37 年 8 月 1 日発効）をもって指定

なお、宅地造成工事規制区域内の工事の許可等に係る事務は、政令市、中核市、施行時特例市及び事務処理市についてはそれぞれの市長が行うこととしている。また、政令市、中核市、施行時特例市及び事務処理市以外の市町内の規制区域に係る事務は神奈川県各土木事務所長に委任されている。

2 宅地造成等規制法の運用

宅地造成等規制法により工事の許可等の対象となる「宅地造成」は、次により取り扱われている。

(1) 宅 地

宅地とは次に掲げる土地以外の土地をいう。従って、ここでいう「宅地」が、所謂「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る。

ア 農地、採草放牧地、森林

イ 道路、公園、河川

ウ 次に掲げる施設の用に供せられている土地

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、緑地、広場、水道及び下水道

(2) 宅地造成

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つて、次の1に該当するものをいう。ただし、宅地を宅地以外の土地にする場合を除く。

ア 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが2 mをこえるがけを生ずることとなるもの。

イ 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが1 mをこえるがけを生ずることとなるもの。

ウ 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1 m以下のがけを生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが2 mをこえるがけを生ずることとなるもの。

エ 前ア～ウの1に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500 m²をこえるもの。

※ なお、切土又は盛土をする土地の面積が500 m²をこえるものについては、切土又は盛土の高さが30センチメートルを超えるものを対象とする。

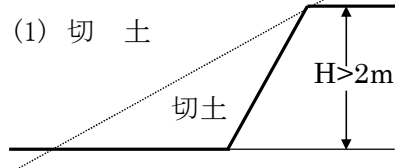
なお、いずれの場合も「がけ」とは、地表面が水平面に対し、30度をこえる角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいう。

(3) 擁壁

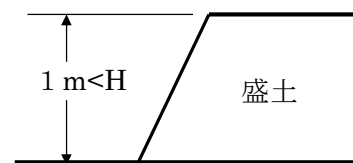
宅地造成等規制法第9条で定めるとおり、宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事は、政令で定める技術基準に従い、擁壁等の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

擁壁の設置に関する技術的基準は、神奈川県開発許可事務処理要項第26から第32によるものとする。

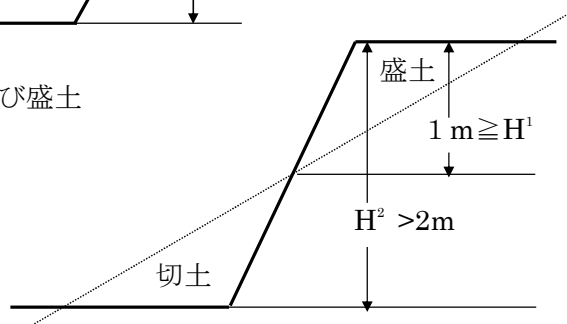
図解（点線は旧地盤面）



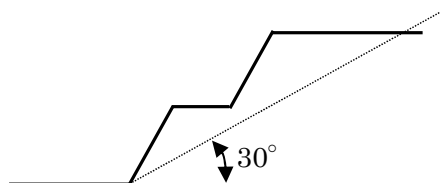
(2) 盛 土



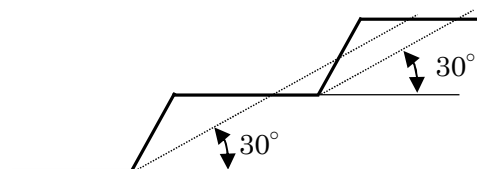
(3) 切土及び盛土



(4) 一体のがけ



(5) 一体ではないがけ



3 造成宅地防災区域

宅地造成工事規制区域外であって、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の防災を目的として、当該区域を「造成宅地防災区域」として指定を行う制度。当該区域内において、造成宅地の所有者等は、災害の防止のための措置をとることが必要となり、県知事は必要に応じて改善命令を行うことができる。

なお、造成宅地防災区域の指定等に係る事務は、政令市、中核市及び施行時特例市についてはそれぞれの市長が行うこととしている。

令和4年10月1日現在、県所管区域において造成宅地防災区域の指定は行っていない。