

## 宅地造成に関する工事の安全確保等に係る基準及び 都市計画法に基づく開発行為の定義の解釈基準の一部改定について

『宅地造成の手引』第 1 編第 2 章に掲載している「許可を要する工事」、「許可を要しない工事」及び第 4 編第 2 章の「安全管理」の基準、その他『開発許可の手引』に掲載している「開発行為の定義の解釈基準の形の変更の適用除外」の規定について、次のとおり改定を予定しています。

### ■ 趣旨

本市には丘陵地が多く、斜面地を造成して戸建住宅等を建築する場合には、大規模な掘削工事等が伴います。昨今、仮設工事中の安全対策が不十分なことによる崩落事故が発生していることから、宅地造成に伴う災害の防止を徹底するために、宅地造成等規制法の趣旨に沿って関連する基準を改定します。また、特定の地区に限り、台風等による浸水被害を防止するために行う盛土による地盤の嵩上げに関する開発行為の緩和基準を設けます。

### ■ 改定の概要

#### 1 宅地造成に関する工事の安全確保等に係る基準改定について

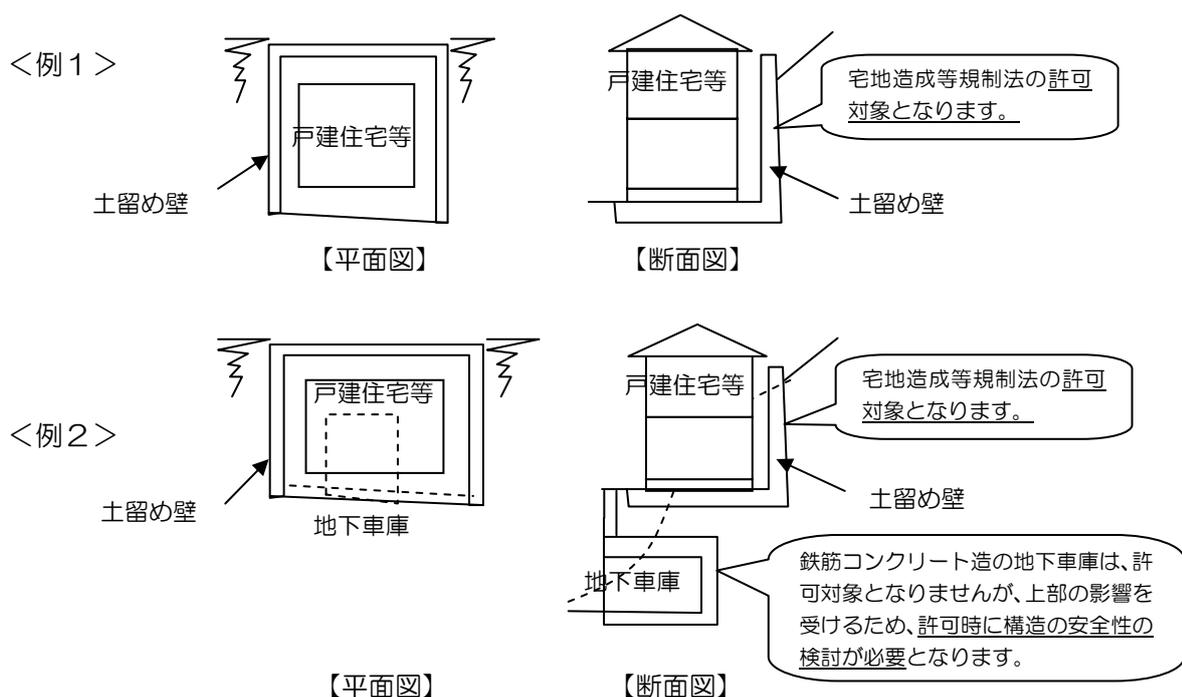
##### (1) 斜面地における戸建住宅等の建設工事の許可について

※ 詳細は新旧対照（3 ページ・第 3 項第 2 号）をご覧ください。

これまで、建築物の基礎工事として扱い、宅地造成等規制法の許可を要しないものとしていた、「斜面地を造成して戸建住宅等（※）を建設する場合で、掘削した崖面を覆うために土留め壁を築造する工事」について、新たに許可を要するものとし、斜面地における宅地造成に関する工事の安全確保等を図ります。

（※）戸建住宅等：木造 2 階建専用住宅等の建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号に定める建築物をいいます。ただし鉄筋コンクリート造の建築物は除きます。

#### ◆ 宅地造成等規制法の許可が必要となる事例



※許可対象とする造成行為は、宅地造成等規制法に定める土地の形質の変更とします。

## (2)「山留め工事施工計画書」の提出について

仮設工事中の安全対策が不十分なことによる崩落事故の発生の防止を図るために、宅地造成工事に伴い、高さ5mを超える擁壁を築造するための掘削工事を行う場合には、原則として、許可申請書に「山留め工事施工計画書」等の添付を必要とします。

また、山留め工事施工計画書に沿った工事を実施すること並びに山留め工事着手時及び根切り完了時（山留め工事完了時）の工程に達したときは中間検査を受けることを許可条件とします。

## (3)その他「許可を要しない工事」としてきた工事の見直しについて

※ 詳細は新旧対照（3ページから8ページ）をご覧ください。

これまで、宅地造成に関する工事のうち、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擁壁等の宅地の一部で行う軽微な造成工事については、宅地造成等規制法の許可を要しないものとしてきました。

しかしながら、この取扱いの趣旨を超えた工事が行われている等の実態を踏まえ、これまでの取扱いを見直し、造成工事を伴わない既存擁壁を築造替える場合を除いて許可を要するものとし、宅地造成に伴う災害の防止の徹底を図ります。

### ◆引き続き、許可を要しない工事とするもの

- ① 既存擁壁を築造替える場合（許可を要しない場合の条件を明確化します）

### ◆許可を要しない工事の取扱いを廃止するもの（許可を要する工事になります）

- ② 防災を目的として、勾配が45度をこえる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擁壁で、他に宅地造成がない場合（一定の条件を満たした道路後退であれば、当該道路後退により切土又は盛土を行なった部分を許可の申請区域とすることができます。）
- ④ 従前に宅地造成が行われた土地において、階段のみを築造する場合
- ⑤ 地下車庫を除却して擁壁を築造するために行う盛土で、次の全てに該当する場合
- ・地下車庫が存在した位置において行われる盛土であり、かつ、存在した位置全てに盛土が行われる場合
  - ・地下車庫が存在した位置の周囲の地盤面の高さまで盛土が行われ、かつ、当該宅地内の地盤面の高さまで盛土が行われる場合
- なお、宅地内の地盤面に高低差がある場合は、道路面から最も高い地盤面までの盛土であること。

## 2 都市計画法の開発行為の該当又は非該当について

※ 詳細は新旧対照（13ページから18ページ）をご覧ください。

- (1) 1の「宅地造成に関する工事の安全確保等に係る基準改定」に伴い、新たに宅地造成等規制法の許可が必要となる造成工事については、宅地造成に伴う災害の防止の観点から新たに適用対象に加えるものです。

よって、「1(3) - ②、④又は⑤」に伴う造成行為に関しては、都市計画法の趣旨や造成行為の規模等を勘案し、基本的に開発行為に該当するものとし、

- (2) 横浜駅周辺地区（エキサイトよこはま22）における、台風等による浸水被害を防止するために行う盛土による地盤の嵩上げについては、原則として開発行為に該当しないものとし、