

斜面地において一戸建ての住宅等により崖面を覆う場合には  
平成 26 年 1 月 1 日から宅造許可が必要となります。

宅地造成に伴う災害の防止を図るため、「斜面地における一戸建ての住宅等の建設工事」、「許可を要しない工事としてきた工事の見直し」、「山留め工事施工計画書の提出」、「土地の形の変更の適用対象」について、平成 25 年 6 月 27 日に基準を一部改定(平成 26 年 1 月 1 日施行)しましたが、「斜面地における一戸建ての住宅等の建設工事」の内容について解説を作成しましたのでお知らせします。

宅造許可が必要となる「斜面地における一戸建ての住宅等の建設工事」について

建築物により崖面を覆う場合に許可不要と扱ってきた斜面地における一戸建ての住宅等においては、宅造法令第 3 条に規定する切土又は盛土により土地の形質の変更が生じているものとして、許可の対象とします。

(1) 許可基準(宅地造成の手引き 第 2 章第 4 項)

次の工事について規制区域内では令第 3 条に規定する土地の形質の変更を生ずるものとして取り扱います。  
斜面地に一戸建ての住宅等\*を建築する場合で、建築物の基礎に接続して設ける土留め構造物で崖面を覆う工事。  
\*一戸建ての住宅等：建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号に定める建築物（鉄筋コンクリート構造を除く。）

(2) 許可の要否（一戸建ての住宅等の土留め構造物の該当有無）

判定欄凡例 ○：一戸建ての住宅等の土留め構造物に該当(許可要)、×：左記土留め構造物に非該当(許可不要)

計画				
判定	○	○	○	○
計画				
判定	× 3号建築物のため。	× 基礎自体であるため。 基礎に接続して設ける土留構造物ではない。	× 下部構造物(立下げ壁)は基礎自体のため。その高さは算入しない。	× 一体の崖の関係ではないため。
計画	<p>※点線：敷地境界</p> <p>【平面図】 <math>L \leq 1m</math></p>		<p>【断面図】</p>	
判定	× 隣地との納まり上必要な場合(最長 1m まで)は一戸建て住宅等の土留め構造物と扱わないため。			

### (3) 施行日

平成26年1月1日

### (4) 経過措置

平成25年12月31日までに、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の確認の申請、建築基準法第18条第2項の規定による計画の通知又は道路の位置の指定事前審査願の提出を行ったものについては、宅地造成の手引き第2章第3項及び第4項の基準を適用せず、なお、従前の例によることとします。

### (5) その他

#### Q1. 開発許可の要否について

A1. 斜面地における一戸建ての住宅等の土留め構造物の範囲については、開発許可では、建築物の根切り工事であり、その根切りの範囲は形の変更とは扱わないため、開発許可申請は要しません。

#### Q2. 宅造規制区域外の場合、工作物の要否について

A2. 斜面地における一戸建ての住宅等の土留め構造物は建築基準法の建築物でもあるため、工作物申請を要しません。

#### Q3. 既存の建築物が、斜面地における一戸建ての住宅等の土留め構造物に該当する場合の既存遡及について

A3. 今回の基準改定は、宅造許可の適用要否(宅造法令第3条か否か)に関する解釈基準の変更であるため、遡及されません。

#### Q4. 一戸建ての住宅等の土留め構造物により宅造許可を取得後、建築確認申請での建物計画が変更となった場合の宅造の変更許可の要否について

A4. 造成計画や基礎、基礎に接続する土留め構造物に関する変更については、宅造の変更許可が必要となる場合があります。

詳細は、下記のホームページをご覧ください。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/guid/takuchi/general/tebikikaitei/index.html>

※公開は平成25年11月29日からとなります。

【問合せ先】 指導部宅地企画課 電話：045-671-2945

※具体的な相談については宅地審査部宅地審査課又は調整区域課にお問い合わせください  
(市街化区域) 宅地審査課 電話：045-210-9813・9814・9815・9817  
(市街化調整区域) 調整区域課 電話：045-210-9895・9896