



宅地造成等に関する工事許可申請の手引き

【Ⅰ 事務手続編】

【Ⅱ 技術基準編】

令和 7 年 3 月 26 日

神戸市建設局



宅地造成及び特定盛土等規制法の要旨

昭和 30 年代はじめごろから、宅地の需要が大都市周辺はもとより、全国的に著しく高まってきましたが、これらの中には宅地の排水施設や擁壁が不完全なため、宅地そのものが危険であるばかりでなく、周辺の土地まで災害の巻き添えにする恐れのあるものや、生活環境の整備が不十分なため、宅地として利用できなくなるものまで生じてきました。

このため本市では、全国に先駆けて「傾斜地における土木工事の規制に関する条例」を昭和 35 年 4 月 14 日に施行し、昭和 36 年 6 月の豪雨に際しては、一定の成果を収めました。が、届出制の域を出ない条例であったため十分ではありませんでした。

こういった状況を重視した国は、本市の条例やその実務運用を参考として「宅地造成等規制法」を昭和 37 年 2 月に施行しました。

これにより、崖崩れや土砂の流出による災害の発生を未然に防止し、生命及び財産を保護する目的から、宅地造成に関する工事を実施する場合には同法の許可が必要となりました。

しかし、令和 3 年 7 月に静岡県熱海市において土石流災害が発生し、多くの貴い生命や財産が失われました。上流部の盛土が崩落したことが被害の甚大化につながったとされています。

このほか、全国各地で人為的に行われる違法あるいは不適切な工法の盛土の崩落による人的・物的被害が確認される等、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（以下「宅地造成等」という。）による災害の防止が喫緊の課題となってきました。

このことから、宅地造成等による災害から国民の生命・身体を守るため、従来の「宅地造成等規制法」の法律名を「宅地造成及び特定盛土等規制法」（以下「盛土規制法」という。）に改正し、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、危険な宅地造成等を全国一律の基準で包括的に規制することとなりました。

【法令等の略語】

「法」-----宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)

「令」-----宅地造成及び特定盛土等規制法施行令(昭和 37 年政令第 16 号)

「規則」-----宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則(昭和 37 年建設省令第 3 号)

「細則」-----神戸市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則(昭和 37 年規則第 81 号)

「建基法」-----建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)

「建基法施行令」-----建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)

(その他)

「宅地造成」-----宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるもの

「特定盛土等」-----宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして政令で定めるもの

「土石の堆積」-----宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令で定めるもの
(一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る)

「宅地造成等」-----宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積