

8. 許可の担当窓口

「宅地造成に関する工事の許可」は、原則として、申請に係る土地が所在する区を管轄する建設事務所へ申請してください。ただし、次の(1)～(4)の場合は、建設局防災課へ申請してください。

- (1) 宅地の面積が500㎡を超える宅地造成工事の許可申請を行う場合
- (2) 「神戸市太陽光発電施設の適正な設置及び維持管理に関する条例」に関する手続きを伴う場合
- (3) 国等が法第11条に基づく協議を申し出る場合
- (4) 平成18年9月29日までに開発行為の許可申請に併せて宅地造成工事の許可申請を行い、許可を得たもので変更許可の申請を行う場合。

区 域	担 当 部 局	電 話
①	東灘区、灘区 建設局東部建設事務所 東灘区御影塚町2丁目27番20号	各建設事務所へのお問い合わせは下記コールセンターにご連絡ください。 078-771-7498
	中央区、兵庫区 建設局中部建設事務所 兵庫区湊川町2丁目1番12号	
	北区 建設局北建設事務所 北区有野町唐櫃字種池3064番地	
	長田区、須磨区 建設局西部建設事務所 須磨区妙法寺字又メリ石1番1	
	垂水区 建設局垂水建設事務所 垂水区福田5丁目6番20号	
	西区 建設局西建設事務所 西区玉津町今津字宮の西333番1	
② 上記8(1)～(4)の場合	建設局防災課 中央区浜辺通5丁目1番14号 神戸商工貿易センタービル19階	078-595-6353
	(令和5年8月14日以降) 中央区加納町6丁目5番1号 神戸市役所4号館6階	078-322-6089

9. 適用開始日

令和5年8月1日

宅地造成等規制法に関する手続きや技術基準は「宅地造成工事許可申請の手引き」をご覧ください。

【検索方法】

神戸市 宅地造成工事許可申請の手引き 「神戸市：宅地造成工事許可申請の手引き」を選択



【URL】

<http://www.city.kobe.lg.jp/a19183/business/kaihatsu/takuzokyoka/takuzotebiki.html>

宅地造成工事規制区域は、以下のサイトで確認できます。

【検索方法】

神戸市 宅地造成工事規制区域 「神戸市：宅地造成工事規制区域」を選択



【URL】

http://www.city.kobe.lg.jp/a19183/business/kaihatsu/takuzokyoka/takuzou_map.html

宅地造成等規制法について

神戸市建設局防災課

1. 宅地造成等規制法【昭和36年法律第191号 昭和37年2月1日施行】

宅地造成等規制法（以下「法」といいます。）は、宅地造成に伴い崖くずれ又は土砂の流出を生ずるおそれがある市街地又は市街地になろうとする土地の区域内において、宅地造成に関する工事等について災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もって国民の福祉に寄与することを目的としています。

2. 「宅地」とは

この法に規定する宅地とは、農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川その他政令で定める公共施設の用に供せられている土地以外の土地をいいます。

したがって、一般にいう建物の敷地である土地の意とは異なり、また、不動産登記における地目とも直接関係はありません。

3. 許可を要する工事

宅地造成等規制法（以下、「法」という）に規定される宅地造成工事規制区域（以下、「規制区域」という）内において、次の各号の全てに該当する工事を行う場合、事前に市長の許可が必要となります。

(1) 切土又は盛土を行う土地の全部又は一部が規制区域内に含まれていること

(2) 切土又は盛土を行う土地が次のいずれかに該当すること。

ア 当該土地の全部又は一部に宅地が含まれていること

イ 当該土地の全部又は一部が宅地に変更されること

(3) 宅地造成に関する工事が次に掲げるいずれかに該当すること。

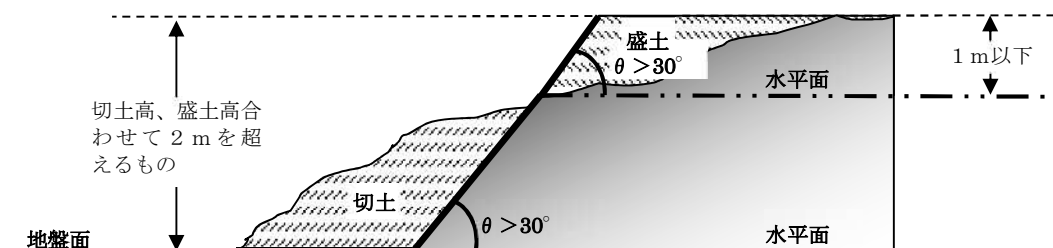
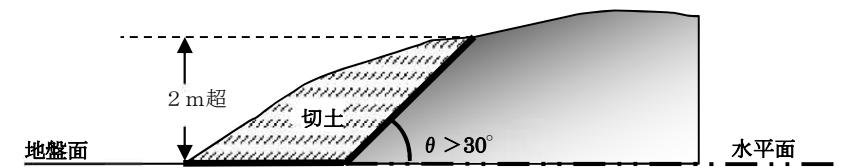
ア 切土をした土地の部分に、水平面から高さが2メートルを超える「崖」を生じる場合

イ 盛土をした土地の部分に、水平面から高さが1メートルを超える「崖」を生じる場合

ウ 切土と盛土とを同時にする場合、その盛土の部分に高さが1メートル以下の「崖」を生じ、かつ、その切土及び盛土をした土地に高さが2メートルを超える「崖」が生じる場合

エ ア～ウに該当しない切土又は盛土で、切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超える場合

※なお、建築物が建築されることとなる部分については、当該面積には含まれません。



[3. (3) の判断について]

既存擁壁を取り壊し、新たに擁壁を設置する場合には、原則、以下のとおりとします。

(破線部が従前、実線部が今回計画する擁壁をあらわしています。)

①新たにできる崖面の位置は「擁壁前面」とする。

概略図				
概要	下端位置が変更		前面勾配が変更	
許可	H > 2.0m の場合、必要	H > 1.0m の場合、必要	H > 1.0m の場合、必要	H > 2.0m の場合、必要

②擁壁を同位置で造り替え、かつ、その高さを変更する場合、下記のとおり判断する。

概略図				
概要	既存擁壁と比較し 高さが高くなる	既存擁壁と比較し 高さが低くなる	擁壁下部の 地盤形状が低くなる	擁壁下部の 地盤形状が高くなる
許可	h1 < 2.0m h2 < 1.0m h1 + h2 < 2.0m 上記の場合、許可不要	(H > 2.0m のとき) 許可要	(H > 2.0m のとき) 許可要	(H > 2.0m のとき) 許可要

※高さHを判断する際、既存擁壁部の高さについては、原則、2メートルを基準として判断する。

4. 高さ1mを超える擁壁について

3. 許可を要する工事で、新たに設置する擁壁（高さ1mを超えるもの）の構造は、宅地造成等規制法第9条第1項に定める技術的基準に適合したものでなければなりません。

5. 許可が不要なもの

規制区域内であっても、次の各号のいずれかに該当する場合は許可が不要となります。

- (1) 都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した宅地造成に関する工事
 - (2) 建築物により崖面を覆う場合
 - (3) 土地の凸凹を平らにするための整地と認められる場合
 - (4) 工事の仮設のための一時的な切土及び盛土
- ※ 上記(2)(3)(4)に該当する場合は、事前に担当窓口でご相談してください。

6. 届出を要する工事等

規制区域内で行う宅地に関する工事では、許可を要しない工事であっても、次の各号のいずれかに該当する場合、定められた期日までに市長への届出が必要となります。

- (1) 規制区域の指定の際、その規制区域内で宅地造成に関する工事を行っているときは、その指定があつた日から21日以内に市長に届け出なければなりません。
 - (2) 規制区域内で、つぎの工事を行う場合は着工する日の14日前までに市長に届け出なければなりません。
 - ア 高さが2mを超える擁壁の全部又は一部を除却する工事
 - イ 地表水等を排除するための排水施設の全部又は一部を除却する工事
 - ウ 地滑り抑止ぐい等の全部又は一部を除却する工事
 - (3) 規制区域内で宅地以外の土地を宅地に転用したときは、14日以内に市長に届け出なければなりません。
- ※ 上記に該当する工事であっても、その工事が許可を要する工事の場合は、届出の必要はありません。

[(2) アの概要]

擁壁の撤去に関する概要は以下のとおりとなり、許可が不要な場合でも届出が必要です。なお、この届出によって2mを超える擁壁を設置する場合、別途、建築基準法に規定された工作物の申請が必要になります。

概略図			
概要	2mを超える擁壁を 全て撤去する場合	2mを超える擁壁の 一部を撤去する場合	2mを超える既存擁壁を 同位置・同高さで造り替える場合

7. 宅地の保全義務

規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、崖くずれ等の災害が生じないように、その宅地を常時安全な状態に維持するよう努めなければなりません。