

第3節 宅地造成の定義

3-1 「宅地造成」とは(法第2条第1号)

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政令で定めるもの」をいいます。

なお、政令で定める「土地の形質の変更」は、3-1-4のとおりとなります。

3-1-1 「宅地」とは

この法律でいう「宅地」には、住宅等の建築を行うための宅地のほかに、資材置場、駐車場、太陽光発電施設用地等も含まれます。

なお、農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川等の公共施設用地は、この法律では宅地とはなりません。

3-1-2 「公共の用に供する施設」とは(政令第2条)

公共の用に供する施設とは、次に掲げる施設となります。

- ・ 道路
- ・ 公園
- ・ 河川
- ・ 砂防設備
- ・ 地滑り防止施設
- ・ 海岸保全施設
- ・ 津波防護施設
- ・ 港湾施設
- ・ 飛行場
- ・ 航空保安施設
- ・ 鉄道
- ・ 軌道
- ・ 索道
- ・ 無軌条電車の用に供する施設
- ・ 国又は地方公共団体が管理する次の施設
 - （ 学校
 - （ 運動場
 - （ 緑地
 - （ 広場
 - （ 墓地
 - （ 水道
 - （ 下水道

3-1-3 「崖」とは(政令第1条)

「崖」とは、地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地をいい、「崖面」とはその地表面をいいます。

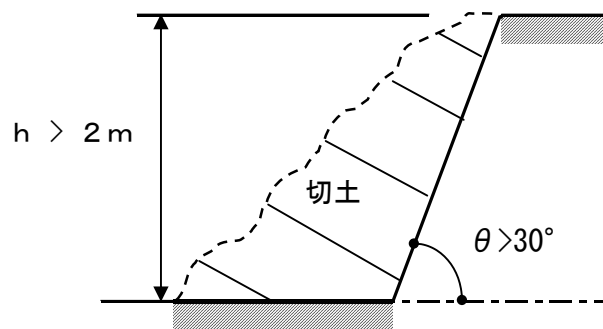
3-1-4 「土地の形質の変更」とは(政令第3条)

「土地の形質の変更」は、次のとおり四つの事項があります。

宅造規制区域内で、宅地にすることを目的として、次の四つのいずれかに該当する工事を行う場合は、市長の許可が必要となります。

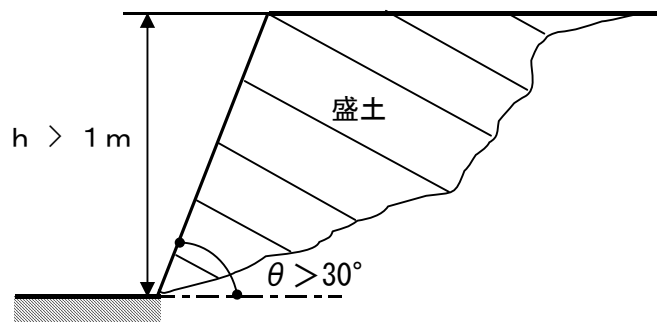
1. 切土で2mを超える崖

切土で、高さが2mを超える崖(30度を超える斜面)を生ずる工事



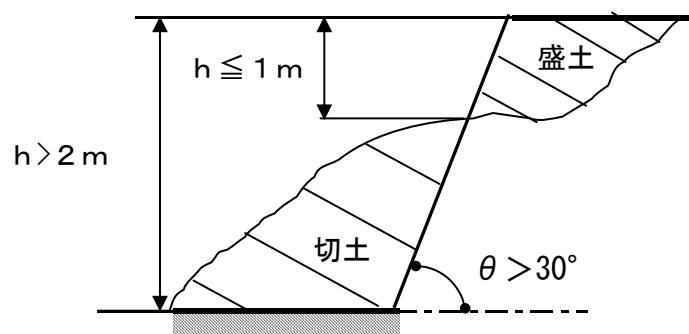
2. 盛土で1mを超える崖

盛土で、高さが1mを超える崖を生ずる工事



3. 切土・盛土で2mを超える崖

切土と盛土を同時に行う時、盛土は1m以下でも切土と合わせて高さが2mを超える崖を生ずる工事



4. 切土・盛土の面積が500㎡を超える

前記1、2、3のいずれにも該当しない切土又は盛土であって、切土、盛土で生ずる崖の高さに関係なく、当該切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超える工事

【運用基準】

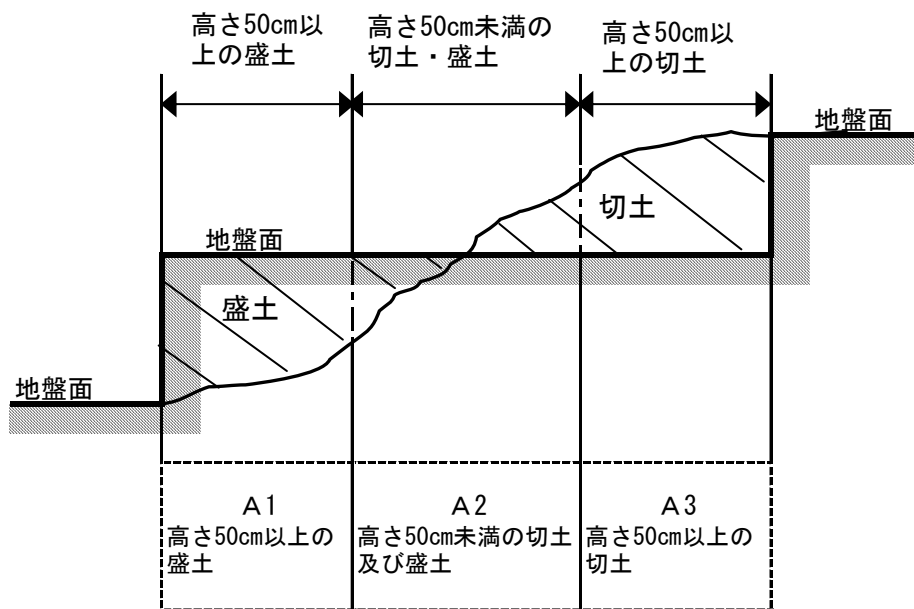
上記4の高さと面積について、本市では下記のとおり取り扱います。

・「切土又は盛土の高さ」について

50cm以上とし、宅地造成を行う土地の一部において、50cm以上の切土又は盛土が行われる場合は、「形質の変更」が行われるものとします。

・「面積」について

切土又は盛土の高さが50cm以上の部分と50cm未満の部分を含めた範囲の面積が500㎡を超える場合は、許可が必要となります。

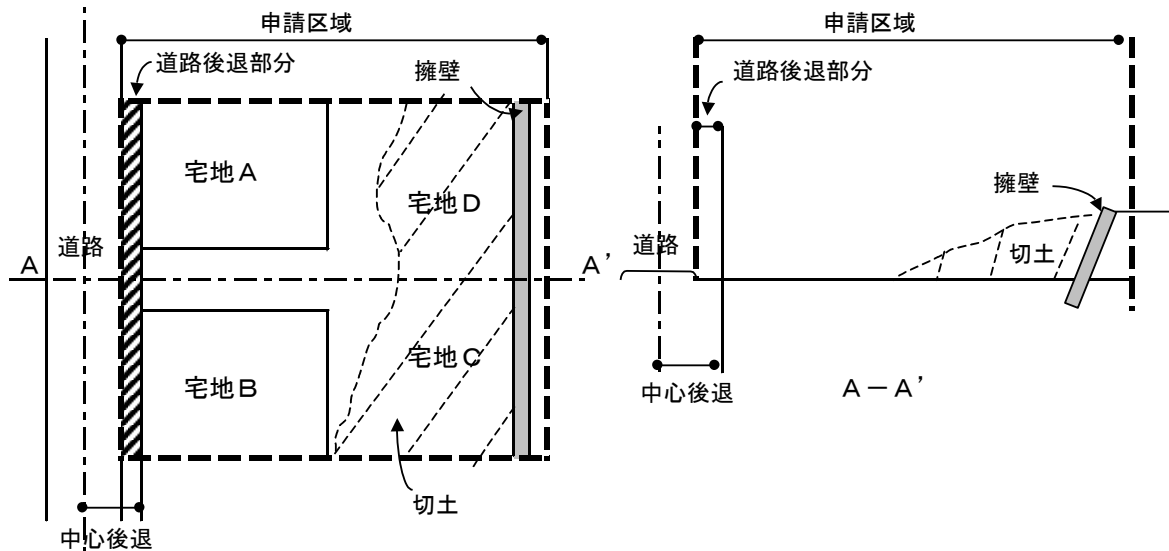


A1 + A2 + A3 > 500㎡ : 許可が必要

※ 造成区域の一部において、高さが50cm以上の切土又は盛土が生じた場合（図面A1、A3の部分）は、それ未満の部分（図面A2の部分）も含めた全ての面積が500㎡を超える場合は、許可が必要となります。

3-2 宅地造成区域の設定

許可申請の区域は、切土又は盛土を行う土地の部分のみでなく、新たな土地利用を図ろうとする土地の部分の全てを含めた区域をいい、下図に示す道路中心後退部分等も含まず。



3-3 一体造成について

一体造成とは、既に宅地造成工事が完了した土地(許可不要の場合も含む。以下「甲地」という。)の隣接地における宅地造成工事(許可不要の場合も含む。以下「乙地」という。)が、時期的関係等からみて、一連のものと認められる場合のことであって、甲地と乙地を合わせた範囲が許可の対象となります。

なお、この場合において、都市計画法第29条に基づく開発行為の許可の対象となる場合があります。(例 市街化区域において、主として建築物の建築を目的とする宅地造成を行う場合であって、甲地と乙地を合わせた面積が1,000㎡以上の場合)

