

第4節 宅地造成に関する工事の許可

4-1 宅地造成に関する工事の許可（法第8条、第12条）

1. 当初許可（法第8条）

造成主は、宅造規制区域内において宅地造成に関する工事を行う場合は、工事に着手する前に、市長の許可を受けなければなりません。

市長は、許可の申請がなされた工事の計画が法第9条の規定に適合しない場合は、許可をしてはならないとなっております。

なお、市長は、許可に際して、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を附することができるとなっております。

2. 変更許可（法第12条）

宅造許可を受けた者は、工事の計画の変更をしようとするときは、市長の許可を受けなければなりません。

ただし、省令で定める軽微な変更の場合は、この限りではありません。

4-2 国又は都道府県等の特例（宅造協議）（法第11条）

国、鹿児島県、鹿児島市が、宅造規制区域内において行う宅地造成工事については、市長（許可権者）との協議が成立することをもって、宅造許可があったものとみなします。

【解説】

この場合においても、法第9条の技術的基準は遵守しなければなりません。

また、工事完了時は、法第13条に基づき完了検査を受けなければならないが、また、検査済証が交付されないと建築工事には着工できません。

4-3 宅造許可を要しない工事

【法の基準】

1. 土地利用目的

造成を行う目的が、法に基づく「宅地」の造成でない場合は、許可は不要となります。

【解説】

農地造成や土取り、土捨ては、造成目的が「宅地」ではないため、宅造許可は不要となりますが、別途、市の災害防止条例に基づく届出が必要となります。

上記内容で工事を行い、完了後に資材置場等に利用変更した場合は、宅造法違反となり、宅地の使用を禁止する場合もあるので注意してください。

2. 造成の規模

造成の規模が、第3節 3-1-4「土地の形質の変更」に該当しない場合は、許可は不要となります。

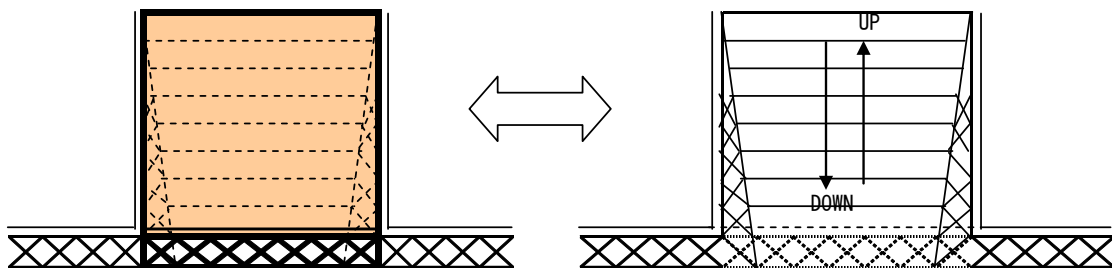
【運用基準】

本市では、次に掲げる行為を行う場合は、「土地の形質の変更」に該当する規模の造成であっても、原則として宅造許可を要しない行為とします。

なお、この場合において、設置する擁壁の高さが2mを超える場合は、別途、建築基準法に基づく工作物の確認を受ける必要があります。

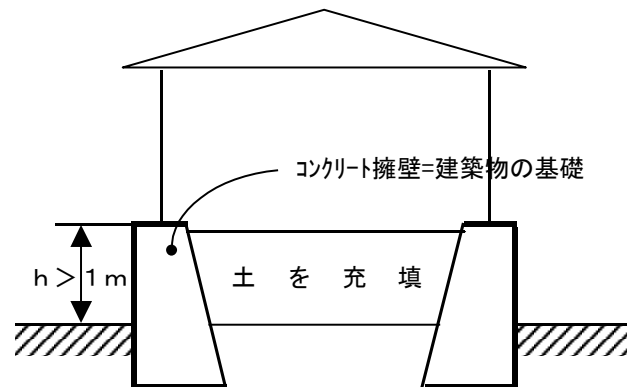
1. 階段及び人道用スロープの築造又は閉塞

階段及び人道用スロープの築造又はそれらを閉塞する工事については、宅造許可は不要とします。



2. 建物基礎

建物と構造上一体と見なせる高さ1mを超える擁壁の築造については、建築物の基礎と扱い、宅造許可は不要とします。

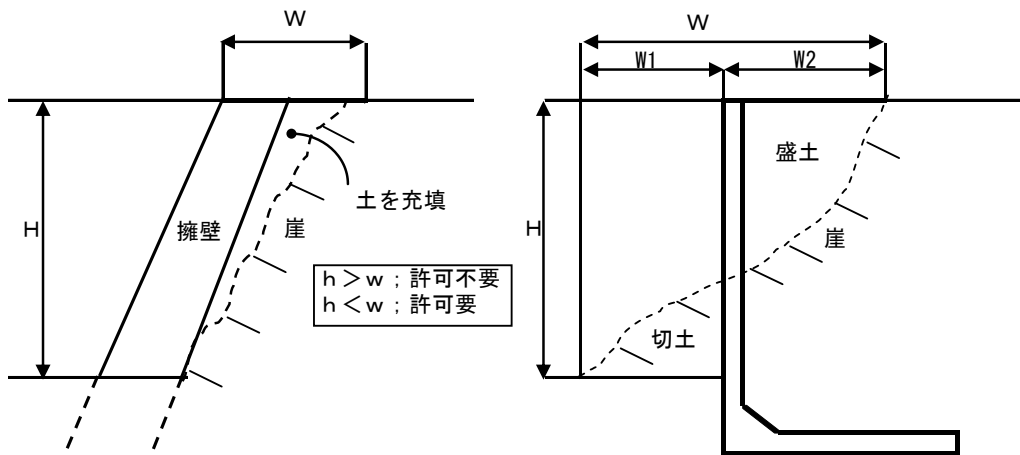


3. 法面保護、既存擁壁の再構築

防災上の目的で老朽化した既存の擁壁を撤去し、同一箇所に再構築する場合や崖に擁壁を設置する法面保護の行為については、宅造許可は不要とします。

ただし、既存の擁壁の再構築や崖への擁壁設置に合わせて、新たな土地利用を図る目的で宅地の拡幅を行う場合は、宅地造成の許可が必要になる場合があります。

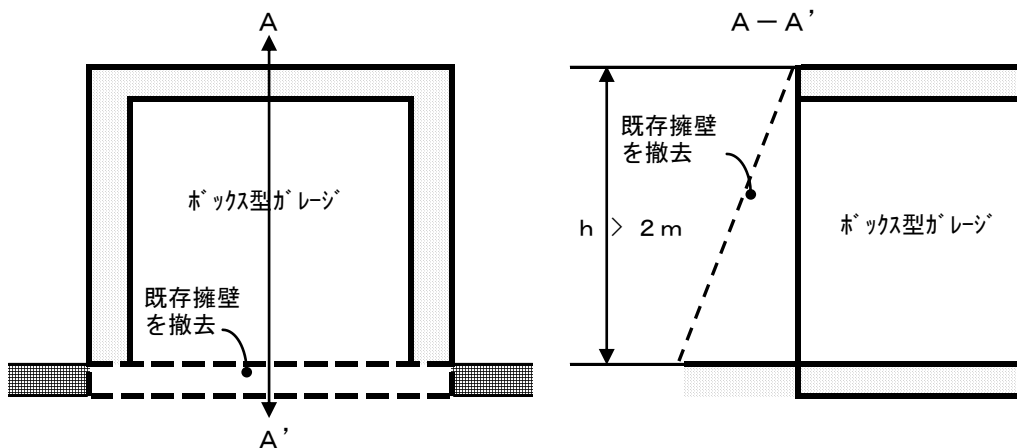
この場合は、次の図に示す擁壁高さ(H)と切土又は盛土による敷地が拡がる幅(W)の関係が、「 $H > W$ 」となる場合は、宅造許可は不要とします。



4. 掘庫の設置又は閉塞

既存の宅地において高さが2mを超える切土を行い、ボックス型ガレージを設置する行為（又はそれらを閉塞する行為）については、宅造許可は不要とします。

ボックス型ガレージ本体については、建築物であるため、建築確認を受ける必要がありますので、本市建築指導課に相談してください。



5. 切庫の設置又は閉塞

既存の宅地において高さが2mを超える切土を行い、駐車台数2台程度（原則幅7m以内、奥行き6m以内）の切庫を設置する行為（又はそれらを閉塞する行為）については、宅造許可は不要とします。

