



1

令和7 宅建直前対策問題 13回

法令上の制限
建築基準法・宅地造成等工事規制法

2

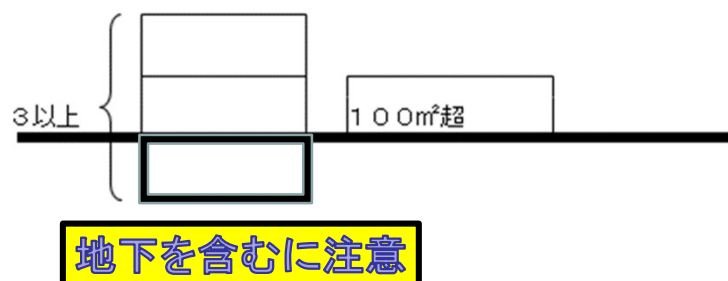
防火地域・準防火地域の建築制限

3

P133 防火地域内

(1) 耐火建築物等にななければならない建築物

- ①地下を含む階数が3以上
- ②延べ面積が100㎡超



4

P133

例 外

- ①延べ床面積50㎡以内の平屋建ての付属建築物で外壁・軒裏が防火構造
- ②卸売り市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材で造られたもの。又はこれらの構造で同等以上もの。
- ③高さ2mを越える門・塀で不燃材で造り、又は覆われているもの。
- ④高さ2m以下の門又は塀。
- ⑤看板、広告塔で屋上に設けるもの。高さ3mを超えるもので、主要部分が不燃材で造り又は覆われているもの

5

特定防災街区整備地区の建築制限

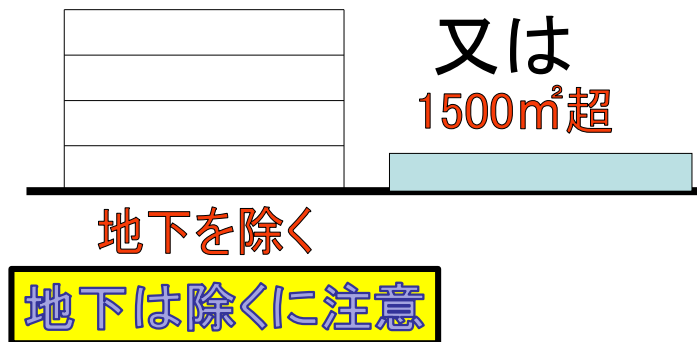
耐火建築物等または準耐火建築物等としなければならない。
ただし、以下のものはその必要はない。

- ①延べ床面積50㎡以内の平屋建ての付属建築物で外壁・軒裏が防火構造
- ②卸売り市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材で造られたもの。又はこれらの構造で同等以上もの。
- ③高さ2mを越える門・塀で不燃材で造り、又は覆われているもの。
- ④高さ2m以下の門又は塀。

6

P134 準防火地域の建築制限

1.耐火建築物としなければ成らない



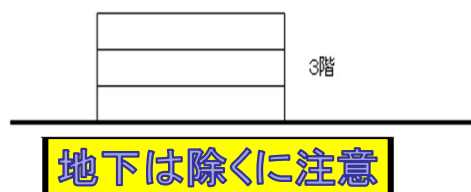
7

P134 準防火地域内

(2)耐火建築物等または準耐火建築物等としなければならない建築物！

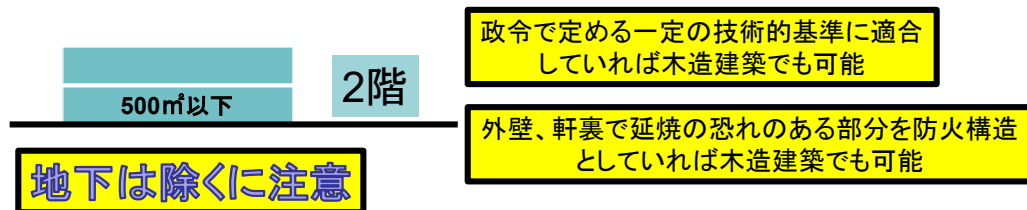
①3階かつ延床面積が1500㎡以下の建築物

②2階以下かつ延床面積500㎡を超え1500㎡以下



8

P134 準防火地域内



9

P134 準防火地域の建築制限

階数	準防火地域		
	500 m ² 以下	500 m ² 超～ 1500 m ² 以下	1500 m ² 超
4階以上	耐火建築物等		
3階建て	準耐火建築物等		
2階建て	防火構造の 建築物等		

10

P137 防火地域・準防火地域の共通

屋根

市街地における火災を想定した火の粉による建築物の火災発生を防止するため、建築物の屋根の構造は、一定の技術的基準に適合したもので国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。

- ①国土交通大臣が定めた構造方法
または
- ②国土交通大臣の認定を受けたもの

開口部

建築物の外壁の開口部で延焼の恐れのある部分は、防火戸その他の政令で定める防火設備を設けなければならない

外壁

民法の規定では、建築物を築造するには境界より50cm以上の距離を存することをようするが、外壁が耐火構造のものは、その外壁を隣地境界線に接して設ける事ができる。

11

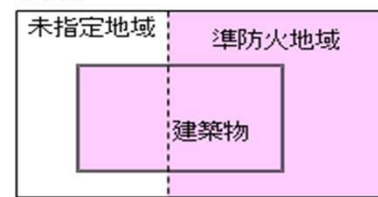
P137 建物が防火規制の異なる地域にまたいだ場合

事例①



事例①は、建築物全部について防火地域内の建築物に関する規定が適用。

事例②



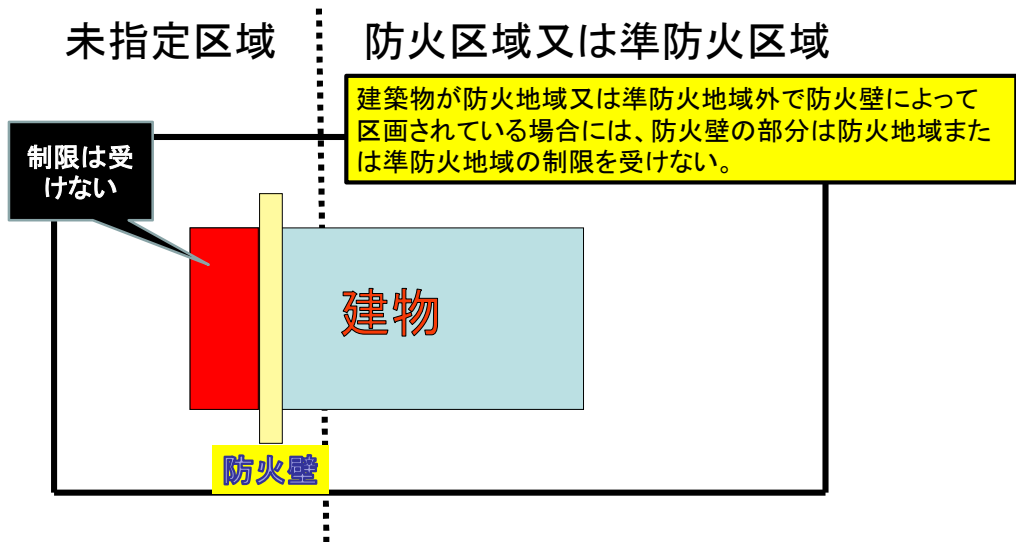
事例②は、建築物全部について準防火地域内の建築物に関する規定が適用。

ポイント1 二つのうち厳しい方の規制を受ける

ポイント2 建築物の敷地ではなく建築物がまたいだ場合の規定であり、防火制限については面積の大小に関わらず、全て制限の厳しい方が適用される。

12

P138 建物が防火規制の異なる地域にまたいだ場合



13

建築協定のまとめ

協定を締結するには、協定を締結できる旨の
市町村の**条例**があることが必要

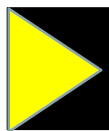
締 結	全員の合意＋特定行政庁の認可
変 更	全員の合意＋特定行政庁の認可
廃 止	過半数の合意＋特定行政庁の認可
1人協定	認可の日から3年以内に2人以上の土地所有者等が存在すること なった時から効力発生(通常の建築協定となる)

14

建築物の高さの制限

- ① 道路斜線制限
- ② 隣地斜線制限
- ③ 北側斜線制限
- ③ 日影規制

15



P154

建築物の高さの制限

① 絶対高さの制限

② 斜線制限

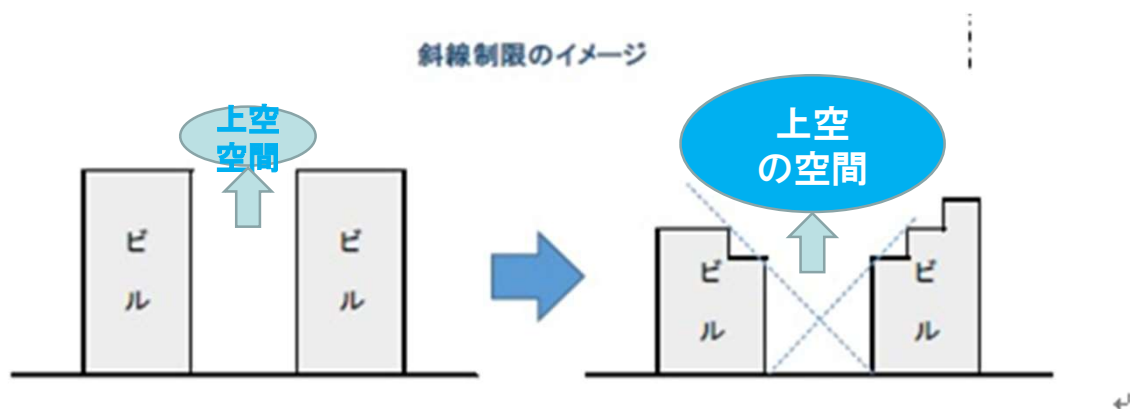
③ 日影制限

{ 道路斜線制限
隣地斜線制限
北側斜線制限



16

P157 道路斜線制限



17

斜線制限・日影規制①

	1低	2低	田低	1中	2中	1住	2住	準住	近商	商業	準工	工業	工専	無指定
道路斜線	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
隣地斜線	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
北側斜線	○	○	○	★	★	×	×	×	×	×	×	×	×	×
日影規制	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	○

○=適用区域 ×=不適用
 ★=日影規制が適用されれば不適用

18

日影規制の対象区域と対象建築物②

条例の指定



対象区域	対象建築物
第一・第二種低層住居専用区域 田園住居地域	軒高 7m 超または 3階 以上 (地階を除く)の建築物
その他の対象区域	高さ 10m を超える建築物
※ 商業地域・工業地域・工業 専用地域は除く	

- ① 商業地域・工業地域・工業専用地域には原則として適用されないが、これらの地域にある高さ**10m**を超える建築物の日影が冬至日に**対象区域に及ぶとき**は規制される
- ② **用途の指定のない区域**も、対象に指定されることがある

19

要点講義

宅地造成等工事規制法



20

宅地造成及び特定盛土等規制法の全体図

(参考) 改正前の宅地造成工事規制区域

【規制対象】

- 宅地を造成するための盛土・切土



【区域指定のイメージ】

主に、丘陵地にある市街地（又は今後市街地になりうる土地）の区域を指定

<宅地造成工事規制区域（改正前）のイメージ>



新制度による規制区域

【規制対象】

- 土地（森林・農地を含む）を造成するための盛土・切土
- 土捨て行為や一時的な堆積

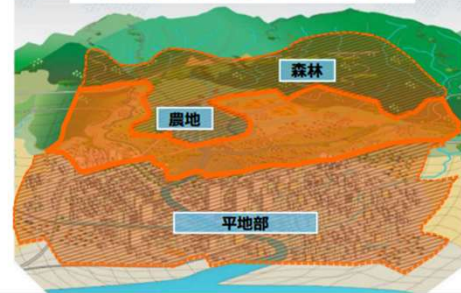
※（下線部）：規制を強化する部分



【区域指定のイメージ】

改正前の宅地造成工事規制区域に加えて、
土砂流出等により人家等に被害を及ぼしうる、
森林、農地、平地部の土地を広く指定

<新制度による規制区域のイメージ>



21

宅地造成及び特定盛土等規制法の全体構造

①宅地造成等工事規制区域 ^㉒	・宅地造成等の[許可] ^㉒
市街地、集落その周辺など、宅地造成や盛土等が行われれば、災害の危険がある区域 ^㉒	・一定行為の[届出] ^㉒
	・土地の[保全等]・勧告・改善命令 ^㉒
②特定盛土等規制区域 ^㉒	・特定盛土等・土石の堆積の[許可] ^㉒
市街地、集落から離れているが、盛土等が行われれば、災害の危険がある区域 ^㉒	・特定盛土等・土石の堆積の[届出] ^㉒
	・一定行為の[届出] ^㉒
	・土地の[保全等] ^㉒
③造成宅地防災区域 ^㉒	・造成宅地の防災防止措置等 ^㉒
既存の造成宅地で、災害の危険がある区域 ^㉒	・保全義務・勧告・改善命令 ^㉒

22

P230 用語の定義

①行為	②意味	③規模
4 宅地造成等	宅地造成 宅地以外の土地を宅地にするために行う土地の形質の変更で政令で定めるものをいう。	
	特定盛土等 宅地又は農地等において行う土地の形質の変更(公共施設用地以外)で、その宅地、農地等に隣接し、または近隣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をいう。	(a)
	土石の堆積 宅地又は農地等において行う土石の堆積(公共施設用地以外)で政令で定めるものをいう。 ※一定期間(5 年)の経過後にこの土石を除却するものに限る。	(b)

※宅地造成、特定盛土等、土石の堆積の3つを総称して宅地造成等という。↓

23

P230 用語の定義

5□工事主	宅地造成、特定盛土等、土石の堆積に関する工事の請負契約の[注文者]または請負契約によらないで自らその工事を行う者
6□工事施行者	宅地造成、特定盛土等、土石の堆積に関する工事の[請負人]または請負契約によらず自らその工事をする者

24

P230 基礎調査

- 基礎調査
- 都道府県⇒おおむね5年ごとに
- 災害の防止のための対策に必要な基礎調査として、崖崩れ、土砂の流出のおそれのある土地に関する形状・地質の状況その他に関する調査を行う。
- 都道府県は基礎調査結果を、**関係市町村長に通知**するとともに**公表**しなければならない。
- 立ち入り調査⇒土地の占有者は**正当な理由がない限り**、立ち入りを拒むことは出来ない。
- 土地の立ち入りにより⇒他人に損失を与えたときは、**通常の損失を補償**しなければならない

25

P231 宅地造成等工事規制区域

(1) 宅地造成等工事規制区域とは？

- ① 宅地造成
 - ② 特定盛土等
 - ③ 土石の堆積
- } 宅地造成等



- ◎ **災害が生じるおそれ大きい市街地・市街地になろうとする土地の区域・集落の区域**(これらの区域に隣接・近接する土地の区域も含む)であって宅地造成等に関する工事について規制を行う必要がある区域をいう。

(2) 宅地造成等規制区域の指定

- ① 指定権者⇒**関係市町村長の意見**を聞いて**都道府県知事**が指定する
- ② 指定場所⇒**都市計画区域の内外**は問わない

26

宅地造成工事規制区域の許可制①

許可を要する行為	規制区域内で行う 宅地造成等 工事
申請主	工事主
申請時期	工事 着手前
許可権者	都道府県 知事

27

P231 許可の必要な宅地造成等とは？

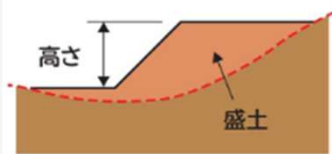
- ① **宅地造成**⇒**宅地以外**の土地を『**宅地**』にするための**盛土その他の土地の形質の変更**で以下に該当するものをいう。
- ② **特定盛土等**⇒**宅地・農地等**において行う**盛土その他の土地の形質の変更**で以下に該当するものをいう
- ③ **土石の堆積**⇒**宅地・農地**において**土石の堆積**で以下に該当するものをいう

①＋②＋③の3つを総称して宅地造成等と言う。

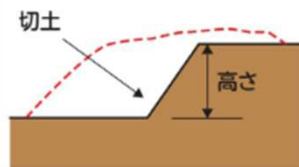
28

宅地造成等の土地の形質の変更とは

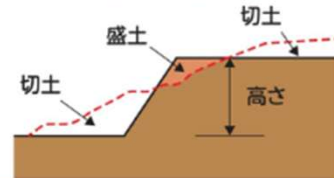
①盛土で高さ1m超の崖



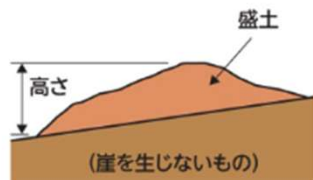
②切土で高さ2m超の崖



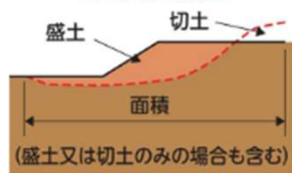
③盛土と切土を同時に行って高さ2m超の崖



④盛土で高さ2m超



⑤盛土又は切土の面積500㎡超



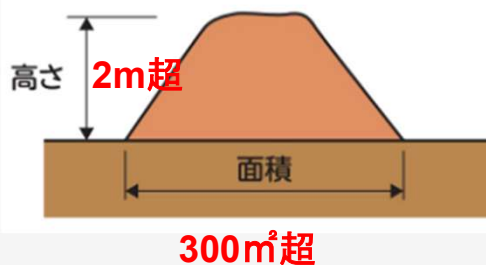
崖とは



29

土石の堆積の許可が必要な規模

許可が必要となる土石の堆積とは宅地・農地等において行う土石の堆積で以下のものをいう



300㎡超



500㎡超

30

宅地造成等工事規制区域内の許可の必要な規模

宅地造成等の土地の形質の変更	① 高さ2mを超える崖が生じる切土(崖とは傾斜30度以上をいう) ② 高さ1mを超える崖が生じる盛土 ③ 盛土と切土を合わせる場合に、合計して2mを超える崖が生じる場合 ④ 崖を生じないもので、2mを超える盛土 ⑤ 盛土、切土をする土地の面積が500㎡を超える場合
土石の堆積	・土石の堆積とは、宅地・農地等において行う土石の堆積 ① 高さが2mを超え、かつ面積が300㎡を超える堆積 ② 面積が500㎡を超える堆積

ポイント 宅地造成等区域内でこれらのものを行う場合は知事の許可が必要

注意1 国・地方公共団体等が宅地造成等を行う工事については、都道府県知事との協議が成立することをもって許可があったものとみなされる。

注意2 宅地造成等工事規制区指定後に、都道府県知事の開発許可を受けた時は、宅地造成等に関する工事は許可を受けたものとみなされる

31

許可不要な宅地造成等

- ① 国・地方公共団体等が非常災害のために必要な応急処置として行う工事
- ② 土石の堆積で、300㎡を超えないもの
- ③ 工事に付随して行われる土石の堆積で、
 - a. 工事に使用する土石
 - b. または工事で発注した土石を、工事の現場またはその付近に堆積するもの

32

許可の手続き

2. 盛土等の安全性の確保

許可基準・手続

○盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、**災害防止のために必要な許可基準を設定**

※ 許可に当たっては、工事主の資力・信用、工事施行者の能力についても審査

○許可に当たって、**土地所有者等の同意** 及び **周辺住民への事前周知（説明会の開催等）**を要件化

中間検査 完了検査

○許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、

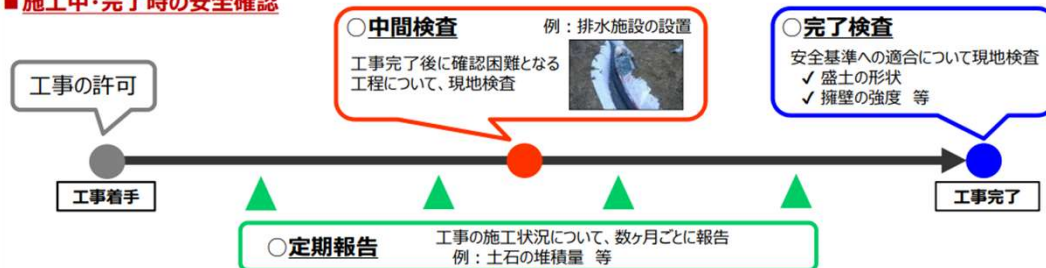
①**施工状況の定期報告**、②**施工中の中間検査**及び③**工事完了時の完了検査**を実施

※ 地域の実情に応じ、条例で、許可基準の強化のほか、定期報告の頻度や内容、中間検査の対象項目等の上乗せができる旨の規定を措置。

33

許可の手続き

■ 施工中・完了時の安全確認



34

許可の手続きの全体の流れ

- ★ 工事主は**予め**工事の内容を**周辺地域の住民**⇒**説明会**のその他の必要な措置を講じなければならない。
- ① **許可申請**⇒都道府県知事は**遅滞なく**、許可・不許可の処分をしなければならない。
許可の処分⇒**許可証を交付**、**不許可の処分**⇒**文章でその旨を通知**
- ★ ② **許可基準**⇒許可基準に適合しない時は、許可してはならない。
- ③ **許可**⇒都道府県知事は、**許可に災害防止のために必要な条件を付ける**ことができる。
- ④ **着工**⇒都道府県知事は、許可した時は速やかに一定の事項を**公表**し、**関係市町村長に通知**
- ★ ⑤ **中間検査**⇒政令で定める規模の宅地造成等に関する工事が**特定工程に係る工事を終えた日から4日以内**に**都道府県知事**の**中間検査**を申請しなければならない
- ⑥ **完了検査**⇒工事主は、工事が完了したときは、工事が技術的基準に適合しているか都道府県知事の検査を申請しなければならない。
- ⑦ **検査済証**⇒完了検査の結果、一定の技術的基準に適合しているときは**検査済証を工事主**に交付しなければならない。

35

許可基準

- ① 宅地造成等に関する工事の計画が工事の**技術的基準に適合**するものである事。
- ② **工事主**に工事を行うために必要な**資力と信用**があること。
- ③ **工事施行者**に工事を完成するための必要な**能力**があること。
- ④ 宅地造成等に関する工事をしようとする区域内の土地について**所有権・地上権・質権・賃借権・使用貸借**による権利を有する者の**全ての同意**を得ていること。

※ただし、土地区画整理事業等の施行にともなうものは除く

許可申請が技術的基準に適合しないときは許可してはならない。

36

設計資格者

2. 設計者の資格

- 下記の工事の場合は一定の資格をもらった者の設計によらなければならない。
- ①高さが5mを越える擁壁の設置
- ②造成地の面積が1500㎡を越える土地における排水施設

擁壁
排水施設

試験に出る

試験問題では、「宅地造成に関して、すべて一定の学歴と一定の実務経験を有する者の設計によらなければならない」と出題されるが、これは誤りである。

解説 「すべて」という部分が誤り。

37

変更の許可等

- ◎宅地造成等に関する工事について、工事の計画を変更しようとするときは、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- ◎ただし、軽微な変更については、遅滞なく(事後に)都道府県知事に届け出ればよい。

38

中間検査

◎許可を受けた者は、『政令で定める規模』の宅地造成・特定盛土等に関する工事が『特定工程』を含む場合、その特定工程に係る工事を終えた時は、**そのつど、特定工程に係る工事を終えた日から4日以内**に、都道府県知事の検査を申請しなければならない。

◎都道府県知事は検査の結果、技術的基準に適合していると認めた場合は、**中間検査合格証の交付**をしなければならない。

◎工事主は中間検査合格証の交付を受けた後でなければ工事をすすめてはならない。

39

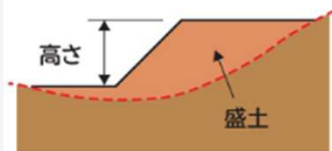
中間検査の必要な政令で定める規模

- ・ ① 高さ**2m**を超える崖が生じる盛土(崖とは傾斜**30度**以上をいう)
- ・ ② 高さ**5m**を超える崖が生じる切土
- ・ ③ 盛土と切土を合わせる場合に、合計して**5m**を超える崖が生じるもの
- ・ ④ 崖を生じないもので、**5m**を超える盛土
- ・ ⑤ 盛土、切土をする土地の面積が**3000㎡**を超えるもの

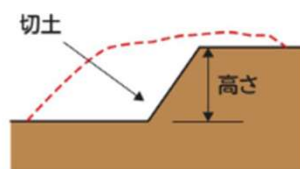
40

中間検査の必要な政令で定める規模

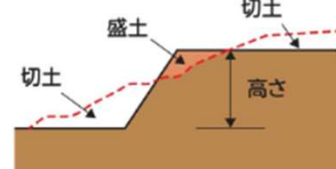
①盛土で高さ2m超の崖



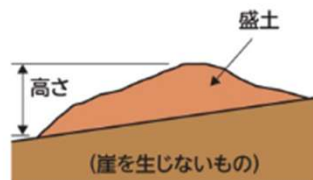
②切土で高さ5m超の崖



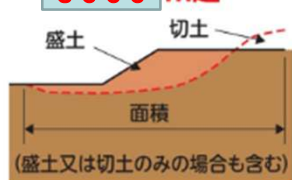
③盛土と切土を同時に行って高さ5m超の崖



④盛土で高さ5m超



⑤盛土又は切土の面積3000㎡超



41

定期報告・標識

①定期報告

宅地造成等に関する工事の許可を受けた者は、**3カ月ごとに**工事の実地の状況その他の事項を都道府県知事に**報告**しなければならない。

②標識の掲示

許可を受けた工事主は、**土地の見やすい**場所に氏名・名称・住所・現場管理者の氏名・工事の許可年月日・許可番号・施行者の氏名・名称などを記載した**標識**をあげなければならない。

42

工事完了の検査・検査済証の交付

①完了検査

工事主は、工事が完了したときは、**都道府県知事の検査**を申請しなければならない

②検査済証の交付

都道府県知事は、完了検査の結果、技術的基準に適合していると認めた時は**検査済証を工事主に交付**しなければならない。

43

宅地造成等工事制区域の届出

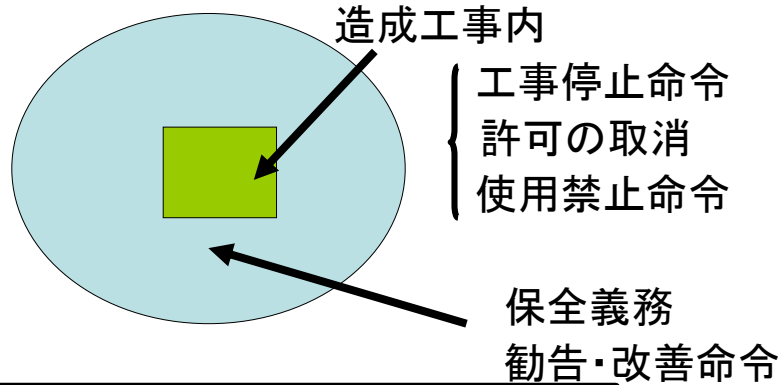
届出義務者	知事への届出期間
① 規制区域指定の際、 すでに当該区域内で宅地造成等工事が行われている工事の工事主	指定日から 21日 以内 (事後届出)
② 規制区域内の土地で、 高さ2mを超える擁壁・崖面崩壊防止施設・排水施設・地滑り防止杭等の除却工事 をする者(許可を要する場合を除く)	工事着手の14日前 まで (事前届出)
③ 規制区域内で、 公共施設用地を宅地・農地等に転用した者 (許可を要する場合を除く)	転用後 14日 以内 (事後届出)

44

監督処分・勧告・改善命令

- 宅地造成等工事規制区域内

-
-
-
-
-
-



ポイント 知事が誰に対して監督処分・勧告ができるか

45

監督処分

監督処分	対象となる行為等	処分を受ける者
許可取消 (いつでも)	①不正手段により許可を得た ②条件に違反	許可を受けた者 (工事主)
施行停止命令等 (工事中)	①無許可工事 ②条件違反 ③技術的基準に適合しない ④検査の申請をしないで工事	工事主・請負人・ 現場管理者
使用禁止・ 使用制限命令等 (工事後)	①無許可工事 ②造成工事の中間検査・完了検査を受けない ③検査の結果技術的基準に適合しない	工事主・所有者・ 管理者・占有者

46

宅地の保全義務

種 類	内 容
① 保全努力義務	宅地の所有者等(所有者・管理者や占有者等)に宅地造成等に伴う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らない
② 勧 告	宅地造成に伴う災害の防止のため 必要があると認めた時 は、 所有者等 に対して、 擁壁または排水施設 の設置または改造等の防災上必要な措置を執るよう 勧告 できる。
③ 改善命令	擁壁または排水施設等が設置されていないか、不完全なため災害が 発生するおそれ大きいと認められる 場合は、 所有者等 に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁または排水施設等の設置等を行うよう 命ずる ことができる。 ※所有者以外の者であっても、災害の発生のおそれを生じさせた原因となる工事等の行為を行った者に対して、擁壁等の設置等の工事を行うよう命じる事が出来る。(所有者等の異議がない時に限る)
① ③の対象者⇒宅地の所有者・管理者・占有者	
②の対象者⇒宅地の所有者・管理者・占有者・工事主・工事施行者も含む	

47

注 意

注意 自然で出来た崖等は対象にはならない。

疑問1 規制区域の**指定以前**に造成された宅地は、勧告・改善命令の対象となるか？

解答&解説 危険な状態を防止・避難する措置だから、対象となる。

疑問2 **許可を要しない規模**の造成工事の宅地について、勧告・改善命令の対象となるか？

解答&解説 危険がある以上、対象となる。

48

注 意

注意 宅地の保全義務・勧告・改善命令はいずれも規制区域指定前におこなわれたものも含む。

注意 宅地造成等工事規制区域が指定される前に宅地造成が行われた宅地であっても、勧告や改善命令を行うことができ、宅地の保全義務がある。

※宅地の保全義務は所有者のみならず管理者や占有者(賃借人等)もその義務を負う。

49

特定盛土等規制区域

- ① 特定盛土等規制区域の指定
- ② 特定盛土等または土石の堆積に関する工事の届出
- ③ 届出の手続き
- ③ 特定盛土等または土石の堆積に関する工事の許可

50

特定盛土等の規制区域

特定盛土等規制区域とは、土地の傾斜度、溪流の位置その他の自然的条件およびその周辺地域における土地利用の状況その他の社会的状況からみて、当該区域内の土地において特定盛土等または土石の堆積が行われて場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者等の生命または身体に危害を生じる恐れが特に大きいと認められる区域をいう

51

特定盛土等規制区域の指定

- ①都道府県知事⇒関係市町村の意見を聞いて、指定する。
- ②特定盛土規制区域の指定⇒公示するとともに市町村長にその旨を通知しなければならない。

注意 宅地造成等工事規制区域内では、指定でない。

52

特定盛土等又は土石の堆積に関する届出

宅地・農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、①～⑤に該当するもの

宅地造成等の土地
の形質の変更

- ① 高さ2mを超える崖が生じる切土
- ② 高さ1mを超える崖が生じる盛土
- ③ 盛土と切土を合わせる場合に、合計して2mを超える崖が生じる場合
- ④ 崖を生じないもので、2mを超える盛土
- ⑤ 盛土、切土をする土地の面積が500㎡を超える場合

土石の堆積

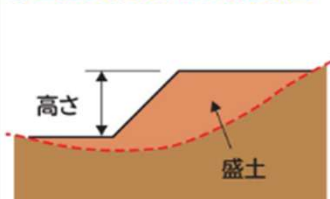
- ・土石の堆積とは、宅地・農地等において行う土石の堆積
- ① 高さが2mを超え、かつ面積が300㎡を超える堆積
- ② 面積が500㎡を超える堆積

宅地造成等工事規制区域内の許可の内容と同じ

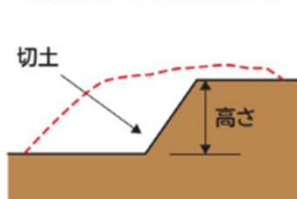
53

特定盛土等の届出が必要な規模

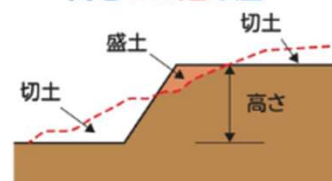
① 盛土で高さ1m超の崖



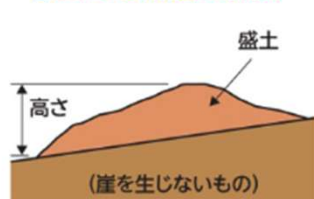
② 切土で高さ2m超の崖



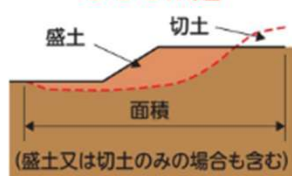
③ 盛土と切土を同時に行って
高さ2m超の崖



④ 盛土で高さ2m超



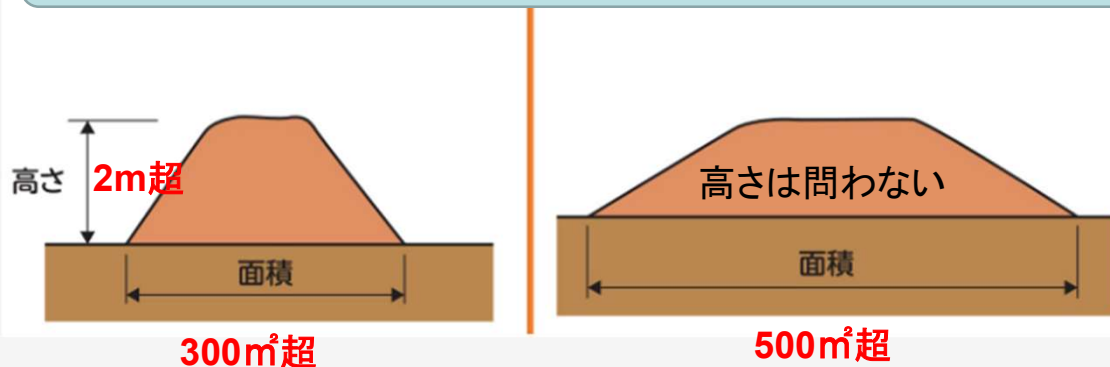
⑤ 盛土又は切土の面積
500㎡超



54

土石の堆積の届出が必要な規模

許可が必要となる土石の堆積とは宅地・農地等において行う土石の堆積で以下のものをいう



55

届出の手続きの全体の流れ

①届出申請⇒工事着手の30日前までに都道府県知事に届出なければならない。

工事の変更⇒工事着手の30日前までに都道府県知事に届出なければならない。但し、軽微な変更は届出する必要はない。

②公表・通知

⇒届出を受理した都道府県知事は、工事が施行される土地の所在地などの一定の事項を公表するとともに関係市町村長に通知しなければならない。

③勧告

⇒都道府県知事は、災害防止のために必要があると認める時は、届出を受理した日から30日以内に限り、届出した者に対し、工事の計画の変更その他必要な措置をとるべきことを勧告できる。

④命令

⇒勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に係る措置をとらなかったときは、相当の期間を定めて、勧告に係る措置をとるべきことを命じることができる。

56

特定盛土等又は土石の堆積に関する許可

宅地・農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、①～⑤に該当するもの

宅地造成等の土地
の形質の変更

- ① 高ええ5mを超える崖が生じる切土
- ② 高さ2mを超える崖が生じる盛土
- ③ 盛土と切土を合わせる場合に、合計して5mを超える崖が生じる場合
- ④ 崖を生じないもので、5mを超える盛土
- ⑤ 盛土、切土をする土地の面積が3000㎡を超える場合

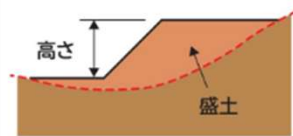
土石の堆積

- ・土石の堆積とは、宅地・農地等において行う土石の堆積
- ① 高さが5mを超え、かつ面積が1500㎡を超える堆積
- ② 面積が3000㎡を超える堆積

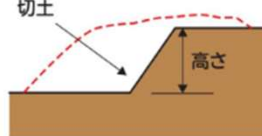
57

特定盛土等の許可が必要な規模

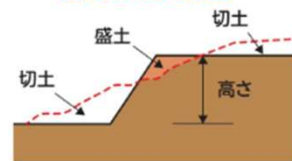
① 盛土で高さ2m超の崖



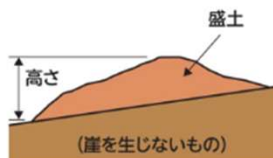
② 切土で高さ5m超の崖



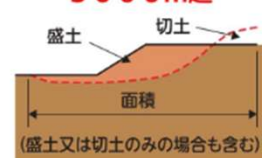
③ 盛土と切土を同時に行って
高さ5m超の崖



④ 盛土で高さ5m超



⑤ 盛土又は切土の面積
3000㎡超

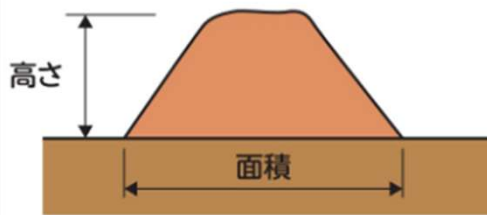


宅地造成等工事規制区域内の中間検査の規模の内容と同じ

58

土石の堆積の許可が必要な規模

①堆積の高さ5m超
かつ面積1500㎡超



②堆積の面積3000㎡超



59

許可の手続き

①都道府県知事は、この許可について、特定盛土等・土石の堆積に伴う災害を防止するために必要があると認める場合においては、**上記の規模未満で条例定める規模とすることができる。**

②許可の特例

国、都道府県、指定都市等が特定盛土等規制区域において行う特定盛土等・土石の堆積については、これらの者と**都道府県知事との協議**が成立することによって**許可があったとみなされる。**

③特定盛土等規制区域内の**指定後**に、都市計画法の**開発許可を受けた時**は、当該特定盛土等に関する工事については、この**許可を受けたものとみなされる。**

④許可の手続き

特定盛土等規制区域内の許可の手続きは、宅地造成工事規制区域の**①許可**の手続きの許可申請、許可基準、工事の技術的基準、変更の許可等、工事完成の検査、中間検査とほぼ同じ内容である。

60

造成宅地防災区域

- ①造成宅地防災区域の指定
- ②勧告・改善命令

61

宅地造成等工事規制区域と造成宅地区域との違いと目的

宅地造成等工事規制区域	主として 新規 の宅地造成等での防災防止
造成宅地防災区域	既存 の造成宅地の災害防止
	※ 宅地造成等工事規制区域内 の土地を除く

指定権者	指定場所
都道府県知事	宅地造成・特定盛土等(宅地について行うもの)に伴う災害で相当数の住居者その他の者に危害を生ずる発生のおそれ大きい一団地の造成宅地の区域内であって政令で定める基準に該当するものを造成宅地防災区域として指定する。 ※造成宅地とは～宅地造成に関する工事が施行された宅地をいう。

注意～造成宅地災害区域は宅地造成等工事区域内では指定できない

62

災害の防止のための措置等

種 類	内 容
① 災害防止努力義務 (所有者・管理者・占有者)	造成宅地の所有者等(所有者・管理者や占有者等)は災害が生じないよう、その宅地について擁壁等の設置、又は改造その他の必要な措置を維持するよう努めなければならない
② 勧 告 (所有者・管理者・占有者)	造成宅地に伴う災害の防止のため必要があると認めた時は、所有者等に対して、擁壁等の設置または改造等その他防災上必要な措置をとるように勧告することができる。
③ 改善命令 (所有者・管理者・占有者)	造成宅地で、災害が発生するおそれ大きいと認められる場合は、所有者等に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置・改造または地形・盛土の改良のための工事を行うことを命ずることができる。 ※所有者以外の者であっても、災害の発生のおそれを生じさせた原因となる工事等の行為を行った者に対して、擁壁等の設置等の工事を命じる事が出来る。(所有者等の異議がない時に限る)

63

お疲れ様でした!!

◎法令上の制限の過去問題を配布しますので、
次の講義までに予習復習をお願いします。

月
日
曜
日
直

64