13　旧宅地造成等規制法の取扱基準（R7.4.1 廃止）※

※令和 7 年 3 月 31 日までに旧宅地造成等規制法の許可を受けている場合は、従前の例による。

取扱基準の内容

(1)　宅地造成工事許可

規制区域内において行われる宅地造成に関する工事については、宅地造成等規制法第８条に基づく許可が必要となる。

なお、切土又は盛土を行う土地が規制区域の内外にわたる場合は、許可の対象は規制区域内の部分となるが、規制区域外の部分についても同等の基準で設計するよう努めること。

(2)　許可の適用除外

切土又は盛土を行う土地が規制区域内に含まれていても、次の場合は許可を要しない。

ア　建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為

イ　敷地の地盤高さの変更を行わない場合で、建築基準法第 42 条第２項の規定による道路の後退にかかるもの

ウ　従前、宅地造成が行われた土地において、敷地の地盤高さを変更せずスロープ、階段のみを設置するもの（幅 1.5m 以下のものに限る）

エ　既存擁壁を同じ位置、同じ高さで造りかえるもの

オ　敷地の地盤高さの変更を行わない場合で、自然のがけ面を防災目的に擁壁で補強するもの

(3)　宅地面積の考え方

「宅地面積」は、切土又は盛土を行う部分のみの面積ではなく、宅地造成により土地利用を図ろうとする部分の総面積をいう。ここで、「宅地造成により土地利用を図ろうとする部分」とは、次に該当する土地の部分等をいう。なお、申請の対象となるかの判断は、ア、イ、ウの区域内での宅地造成工事の内容で、判断する。

ア　建築確認を受けようとする建築敷地

イ　駐車場や資材置場等として使用する土地、墓地の区域等

ウ　一体的に整備する造成協力地

エ　道路位置指定を受けようとする道路や建築基準法第 42 条第 2 項の規定による道路後退部分

(4)　造成中の宅地使用の制限

宅地造成中の宅地、工事完了検査を受けていない宅地又は検査に合格していない宅地は、建築物等を建てる等、宅地としての使用の制限がかかります。