

## ⑥ 宅地造成等規制法

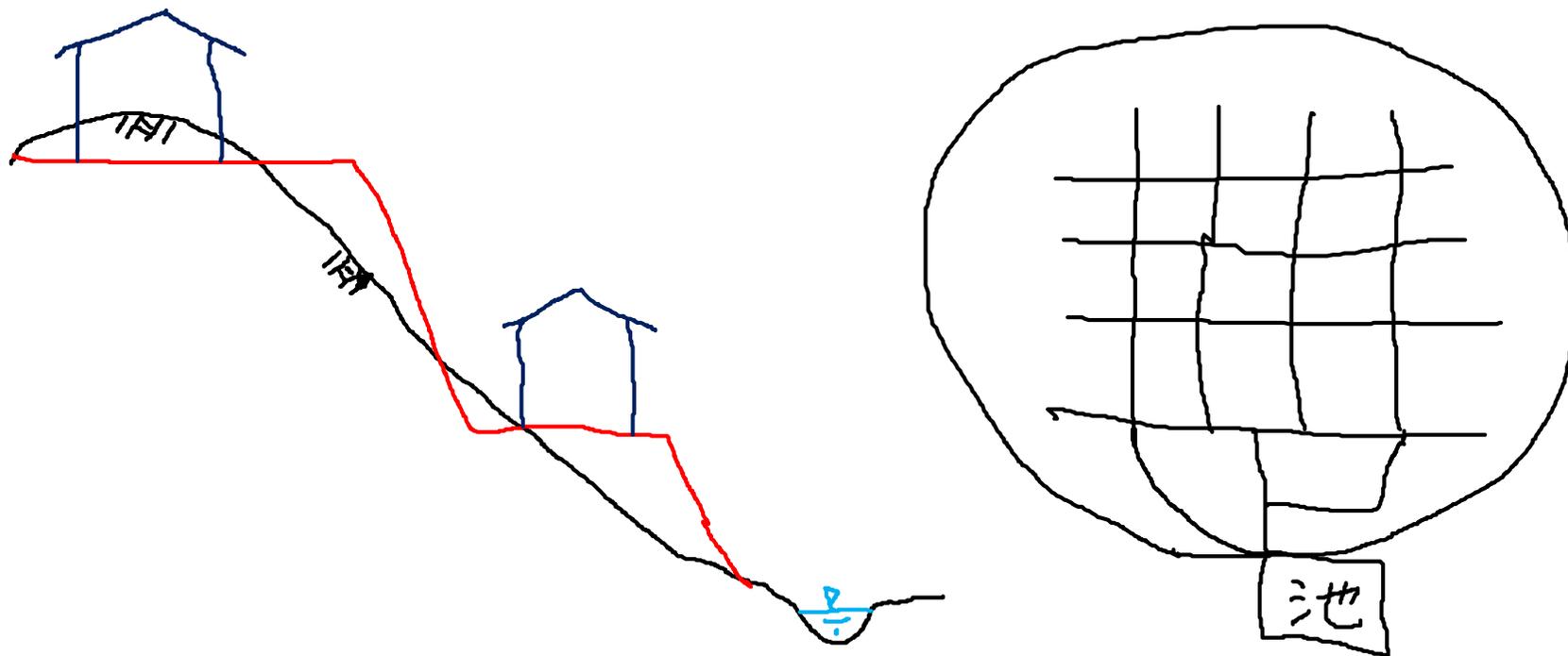
➤ 趣旨

宅地造成に伴う崖崩れまたは土砂の流出による災害防止のために必要な規制を行い、国民の生命及び財産の保護を図り、公共の福祉に寄与する。

→ 擁壁・排水施設



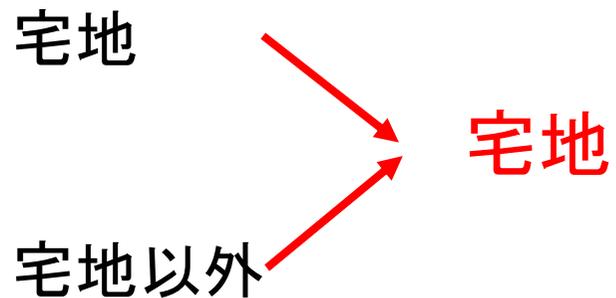
# 不動産に係わる行政法規



不動産に係わる行政法規

# 宅地造成とは？

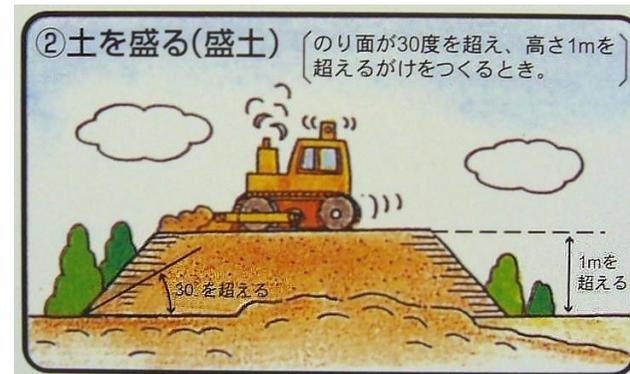
宅地以外の土地を宅地にするため、又は宅地において行う土地の形質の変更で政令で定めるもの



# 不動産に係わる行政法規 土地の形質変更とは？



切土 > 2m



盛土 > 1m



切+盛  
> 2m  
(盛 ≤ 1m)



造成  
> 500㎡

不動産に係わる行政法規

## 宅造成工事の許可制

◎ 宅地造成工事規制区域 (知事が指定) 内で、宅地造成工事を行おうとするときは、造成主は、その工事の着手前に、知事の許可を要す。

↓  
完了検査

↓  
検査済証の交付

不動産に係わる行政法規

## 宅地造成工事の届出制

◎宅地造成工事規制区域内で、次の①～③に該当する場合、造成主は定められた期間内に、知事にその旨の届出を要す。

①規制区域の指定が行われた際、その区域内で既に行われている宅地造成に関する工事

指定があった日から21日以内に届出

②規制区域内で高さ2mを超える擁壁、排水施設等の全部または一部の除却工事

工事着手日の14日前までに届出

③規制区域内で宅地以外の土地を宅地に転用する場合

転用した日から14以内までに届出

不動産に係わる行政法規

## 宅地の安全義務等

◎規制区域内の宅地の所有者、管理者、占有者は、宅地を常時、安全な状態に維持するように努めなければならない。

そのため知事は宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認めるときは、上記の人たちに対して、擁壁の設置、改造等の措置を取るよう「勧告」、「命ずる」ことができる。

なお、規制区域の指定前に行った宅地造成または宅地についても、これらの宅地の保全義務が課される。(勧告や命令ができる)

→ 遡及効果がある

不動産に係わる行政法規

## 造成宅地防災区域

◎規制区域以外で、既存の宅地の安全確保のため、**知事**が  
関係市町村長の意見を聴いて造成宅地防災区域を指定す  
る。

造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者・管理者・占有者は、規制区域に  
おける保全義務と同様の措置を講ずるよう求められる。  
知事は勧告、改善命令ができる。

### <相違点>

宅地造成工事規制区域：主として新規の宅地造成での災害防止

造成宅地防災区域：既存の造成宅地での災害防止  
：宅造規制区域内の土地を除く

宅建資格試験を受験されるあなたは、  
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます  
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、  
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2019年版」を  
参照して作成しています。

