
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■ 宅地造成等規制法 ■□■

(質問) 宅地以外にするための造成工事も許可が必要？

(回答) 宅地にするための造成工事が許可の対象です。

(記事内容)

【崖崩れから命を守るための法律？】

昭和 30 年代以降の経済発展は、人口と産業の都市への集中を招きました。地価は高騰し、大都市周辺部の丘陵地帯の傾斜地が比較的地価が安いいため各所で宅地造成が行われるようになりました。しかし、擁壁や排水施設が不十分で粗悪な宅地も多く造成され、昭和 36 年 6 月に日本全国を襲った梅雨前線豪雨により、特に横浜市、神戸市の丘陵地等の傾斜地における新規の造成宅地や宅地造成中の工事現場で、崖崩れ、土砂の流出を頻発させ、国民の生命・財産に多大な被害をもたらしました。そこで、昭和 37 年 2 月、宅地造成に関する工事等について災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命・財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする宅地造成等規制法が制定されました。

【崖崩れが起こりそうな場所を特定？】

都道府県知事等は、宅地造成等規制法の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地または市街地となろうとする土地の区域であって、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものを、規制区域として指定することができます。その際、規制区域の指定のため他人の占有する土地に立ち入って測量または調査を行う必要がある場合においては、その必要の限度において、他人の占有する土地に立ち入ることができます。土地の占有者または所有者は、正当な理由がない限り、立入りを拒み、または妨げてはなりません。

【規制区域で工事するには？】

造成主は、宅地造成工事に着手する前に、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。ただし、開発許可を受けて行われる許可の内容に適合した宅地造成に関する工事については許可を受ける必要がありません。また、都道府県知事は、許可に、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができます。

【どんな工事でも許可が必要？】

許可が必要となる宅地造成とは、宅地以外の土地を宅地（農地・採草放牧地・森林・道路・公園・河川など公共の用に供する施設の用に供せられている土地以外の土地をいいます）にするためまたは宅地において行う土地の形質の変更で、次の要件を満たすものをいいます。※下記 URL をクリック願います。

表 URL : https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/pdfdata/mailmagazine_1006hyou.pdf

【規制区域では届出が必要な場合が？】

規制区域の指定の際に、すでにその規制区域内で宅地造成工事を実施していた場合、造成主は、その指定があった日から 21 日以内に都道府県知事等に届け出なければなりません。規制区域内の宅地で、擁壁等に関する工事や高さが 2m を超える擁壁・地表水等を排除するための排水施設等の全部または一部の除却の工事を行おうとする者は、その工事に着手する日の 14 日前までに、都道府県知事等に届け出なければなりません。規制区域内で、宅地以外の土地を宅地に転用した者は、その転用した日から 14 日以内に、都道府県知事等に届け出なければなりません。

(過去問題にチャレンジ！)

【問 題】 宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。(2020 年度問 19)

1 土地の占有者又は所有者は、都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者が、宅地造成工事規制区域の指定のために当該土地に立ち入って測量又は調査を行う場合、正当

な理由がない限り、立入りを拒み、又は妨げてはならない。

2 宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない。

3 宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用する者は、宅地造成に関する工事を行わない場合でも、都道府県知事の許可を受けなければならない。

4 宅地造成に関する工事の許可を受けた者が、工事施行者を変更する場合には、遅滞なくその旨を都道府県知事に届け出ればよく、改めて許可を受ける必要はない。

正解：3

1○ 問題文のとおりです。

2○ 問題文のとおりです（宅地造成等規制法2条2号）。

3× 宅地造成に関する工事を行わない場合は許可を受ける必要がありません。

4○ 造成主、設計者または工事施行者の変更等は軽微な変更にあたります（宅地造成等規制法施行規則26条1号）。したがって、改めて許可を受ける必要はありません。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次