第３節　用語の定義

３−１ 宅地開発等条例に基づく用語の定義

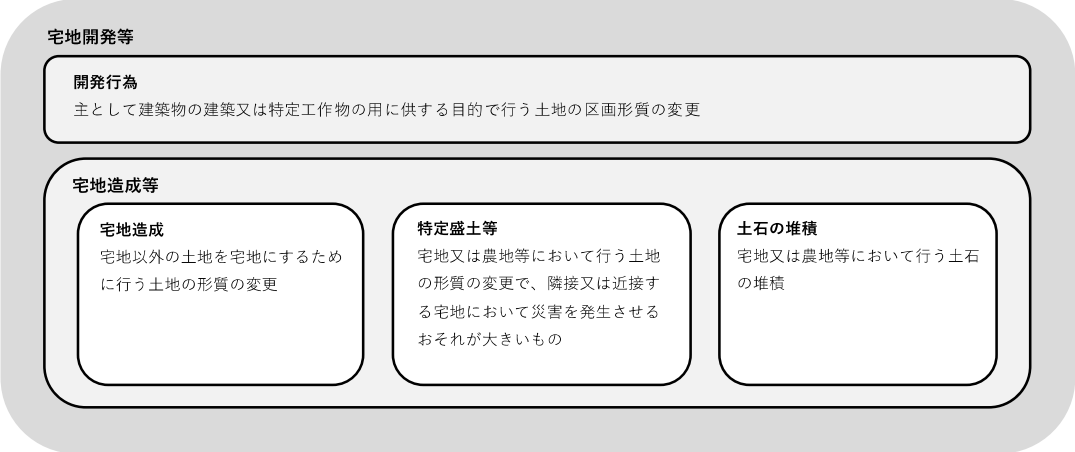
【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第２条）

1. 宅地開発等

開発行為、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積をいいます。

2. 宅地造成等

宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積をいいます。



３−２「宅地造成」とは（法第２条第２号）

宅地造成とは、「宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるもの」をいいます。

なお、政令で定める「土地の形質の変更」は、３−５のとおりとなります。

３−２−１「宅地」とは

この法律でいう「宅地」には、住宅等の建築を行うための宅地のほかに、資材置場、駐車場、太陽光発電施設用地等も含まれます。

なお、農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川等の公共施設用地は、この法律では宅地とはなりません。

3－2－2 「公共の用に供する施設」とは（政令第２条）

公共の用に供する施設とは、次に掲げる施設となります。

・道路（林道等含む）
・公園
・河川（ダム、頭首工等含む）
・砂防設備
・地滑り防止施設
・海岸保全施設
・津波防護施設
・港湾施設
・漁港施設
・飛行場
・航空保安施設
・鉄道
・軌道
・索道
・無軌条電車の用に供する施設
・雨水貯留浸透施設
・農業用ため池
・防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律第２条第２項に規定する防衛施設
・国又は地方公共団体が管理する次の施設

・学　校　・廃棄物処理施設
・運動場　・営農飲雑用水施設
・緑　地　・水産飲雑用水施設
・広　場　・農業集落排水施設
・墓　地　・漁業集落排水施設
・水　道　・林地荒廃防止施設
・下水道　・急傾斜地崩壊防止施設

3－3 「特定盛土等」とは（法第２条第３号）

特定盛土等とは、宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接又は近接する宅地において災害を発生させるおそれが大きいものとして政令で定めるものをいいます。なお、政令で定める「土地の形質の変更」は、3－5のとおりとなります。

3－3－1 「農地等」とは

農地等とは、農地、採草放牧地、森林のことをいいます。

3－4 「崖」とは（政令第１条）

「崖」とは、地表面が水平面に対して 30 度を超える角度をなす土地をいい、「崖面」とはその地表面をいいます。

3－5 「土地の形質の変更」とは（政令第３条）

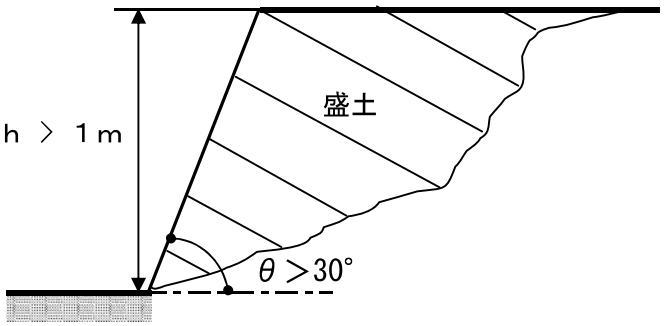
「土地の形質の変更」は、次のとおり五つの事項があります。

次の五つのいずれかに該当する工事を行う場合は、市長の許可又は市長への届出が必要となります。

（宅地造成等工事規制区域内において1～5のいずれかに該当する工事を行う場合は許可が必要となりますが、規制区域や工事の規模によって必要な手続きが異なるため、「4ー1宅地造成等に関する許可申請・届出手続きの要否」を基に、必要な手続きを判断します。）

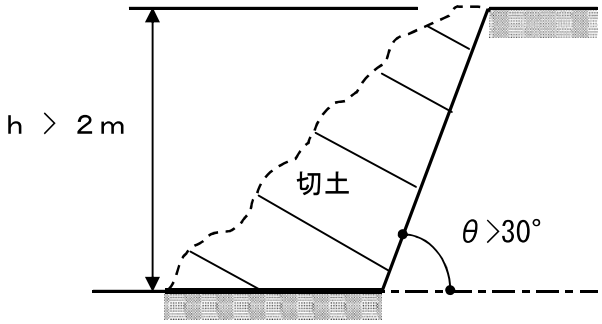
1. 盛土で 1mを超える崖

盛土で、高さが 1mを超える崖（30 度を超える斜面）を生ずる工事



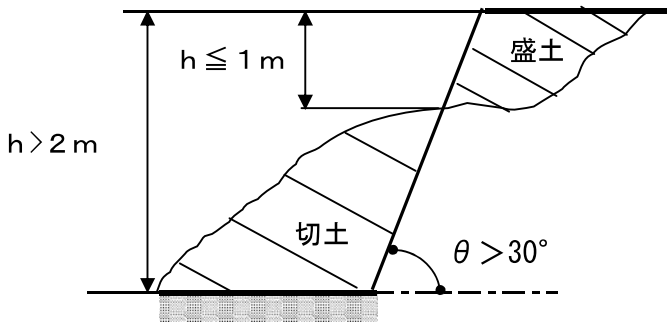
2. 切土で 2mを超える崖

切土で、高さが 2mを超える崖を生ずる工事



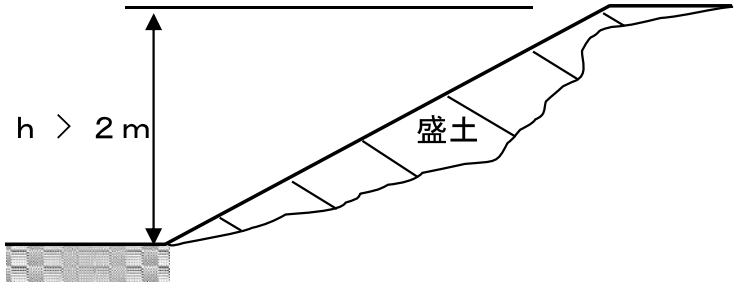
3. 盛土・切土で 2mを超える崖

盛土と切土を同時に行う時、盛土は 1m以下でも切土と合わせて高さが 2mを超える崖を生ずる工事



4. 盛土高さが 2mを超えるもの

盛土で、崖の有無に関係なく高さが 2mを超える工事



5. 盛土・切土の面積が 500 ㎡を超えるもの

前記1、2、3、4のいずれにも該当しない盛土又は切土であって、盛土、切土で生ずる崖の高さに関係なく、当該盛土又は切土をする土地の面積が 500 ㎡を超える工事

【市規則の規定】(市規則第 14 条)

本市では、省令第 8 条第 9 号で規定する標高差は、50 ㎝とします。

【運用基準】

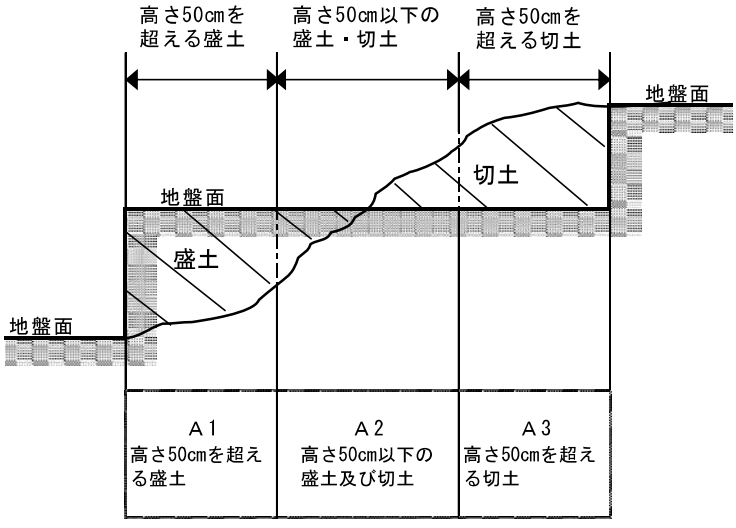
上記の5の高さと面積について、本市では下記のとおり取り扱います。

・「盛土又は切土の高さ」について

宅地造成等を行う土地の一部において、50cm を超える盛土又は切土が行われる場合は、「形質の変更」が行われるものとします。

・「面積」について

盛土又は切土の高さが 50 ㎝を超える部分と 50cm 以下の部分を合わせた範囲の面積が 500 ㎡を超える場合は、「形質の変更」が行われるものとします。

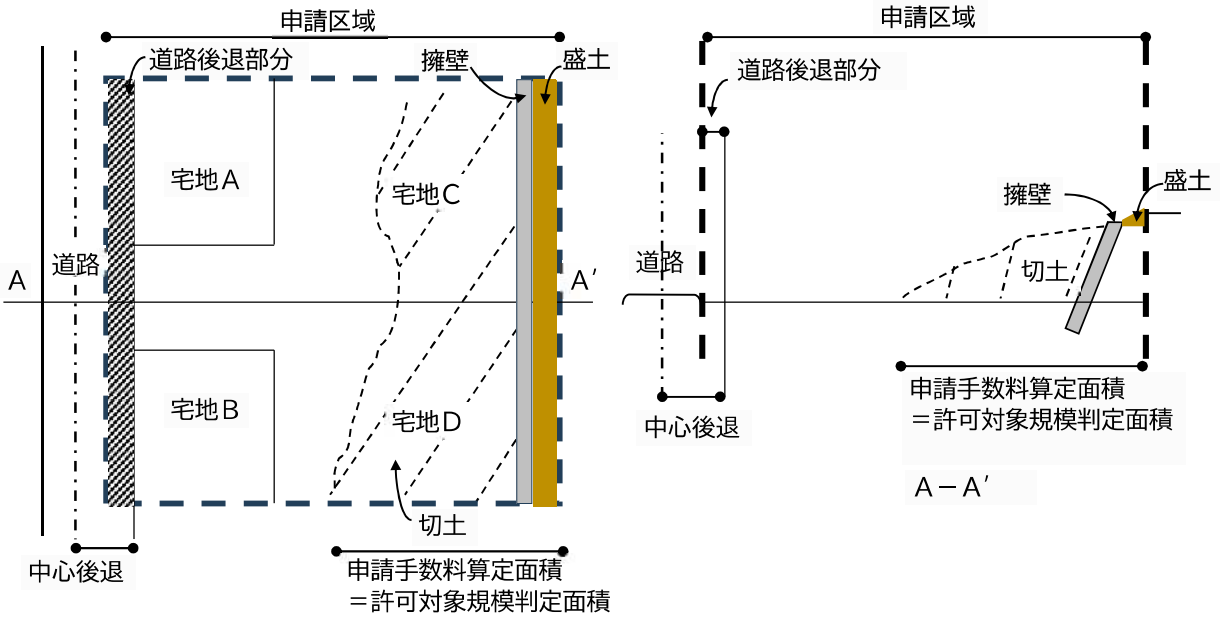


Ａ１＋Ａ２＋Ａ３＞500㎡：「土地の形質の変更」に該当

※ 造成等区域の一部において、高さが50㎝を超える盛土又は切土が生じた場合（図面Ａ1、Ａ3の部分）は、それ以下の部分（図面Ａ2の部分）も含めた全ての面積が500㎡を超える場合は、「土地の形質の変更」に該当します。

3－6 宅地造成及び特定盛土等の区域の設定

許可申請の区域は、盛土又は切土を行う土地の部分のみでなく、新たな土地利用を図ろうとする土地の部分の全てを含めた区域をいい、下図に示す道路中心後退部分等も含みます。



3－7 「土石の堆積」とは(法第２条第４号)

「土石の堆積」とは、宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令で定めるもの(一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る。)をいいます。

なお、政令で定める「土石の堆積」は、3－7－3のとおりとなります。

3－7－1 「土石」とは

この法律でいう「土石」とは、「土砂」もしくは「岩石」又はこれらの混合物であり、一般に盛土の材料に用いられる礫、砂、粘土等のほか、製品として堆積される砕石や土質改良土等も含まれます。

3－7－2 「一定期間」とは

「土石の堆積」の堆積が可能である「一定期間」は、最大５年とします。５年以上にわたって除却されない土石の堆積は盛土に該当するものとして安全性の評価等が必要となります。

3－7－3 「土石の堆積」について（政令第４条）

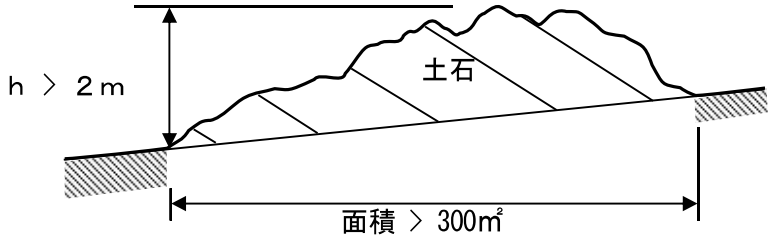
「土石の堆積」は、次のとおり二つの事項があります。

次の二つのいずれかに該当する工事を行う場合は、市長の許可又は市長への届出が必要となります。

（宅地造成等工事規制区域内において1、2のいずれかに該当する工事を行う場合は許可が必要となりますが、規制区域や工事の規模によって必要な手続きが異なるため、「4－1宅地造成等に関する許可申請・届出手続きの要否」を基に、必要な手続きを判断します。）

1. 高さが 2mを超える土石の堆積

土石の堆積で、堆積高さが 2mを超え、かつ、堆積を行う土地の面積が 300 ㎡を超える工事

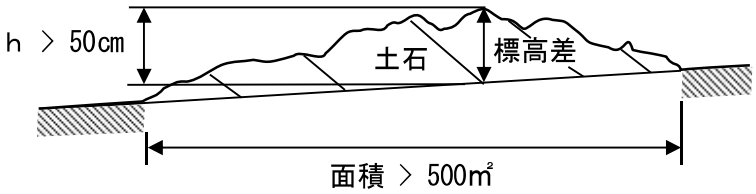


2. 土石の堆積の面積が 500 ㎡を超える

前記1に該当しない土石の堆積であって、当該土石の堆積をする土地の面積が 500 ㎡を超える工事

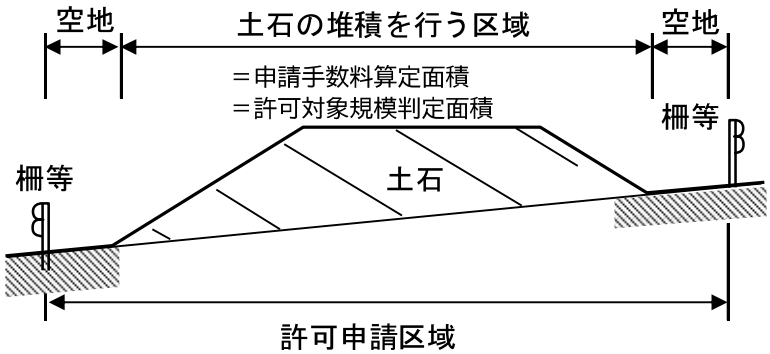
【市規則の規定】（市規則第 14 条）

上記2について、本市では、省令第８条第 10 号ロで規定する標高差は 50 ㎝とし、堆積を行う前の地盤面と堆積後の土石の表面との標高差が 50 ㎝を超え、かつ、堆積をする面積が 500 ㎡を超える場合は、「土石の堆積」が行われるものとします。



3－8 土石の堆積を行う区域の設定

許可申請の区域は、土石の堆積を行う土地の部分のみでなく、堆積した土石の周辺に設置する柵等の部分の全てを含めた区域をいいます。



3－9 一体造成等について

【運用基準】

一体造成等とは、既に宅地造成等工事が完了した土地（許可不要の場合も含む。以下「A」という。）の隣接地、近接地における宅地造成等工事（許可不要の場合も含む。以下「B」という。）が、「事業者の同一性」、「物理的一体性」、「機能的一体性」、「時期的近接性」から総合的に判断して、一連のものと認められる場合のことであって、一連の行為（AとB）を合わせた範囲が許可の対象となります。

なお、この場合において、都市計画法第 29 条に基づく開発行為の許可の対象となることがあります。（例　市街化区域において、主として建築物の建築を目的とする宅地造成を行う場合であって、AとBを合わせた面積が 1,000 ㎡以上の場合）

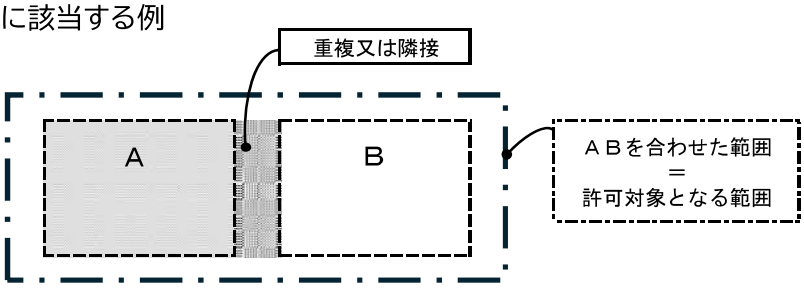
1. 事業者の同一性

事業者が実質的に同一主体と認められる場合であり、同一の事業者が行っている場合の他、異なる名義の事業者であっても親子会社等の関連性がある事業者が行っている場合や同一人物が複数の名義で行っている場合等があります。

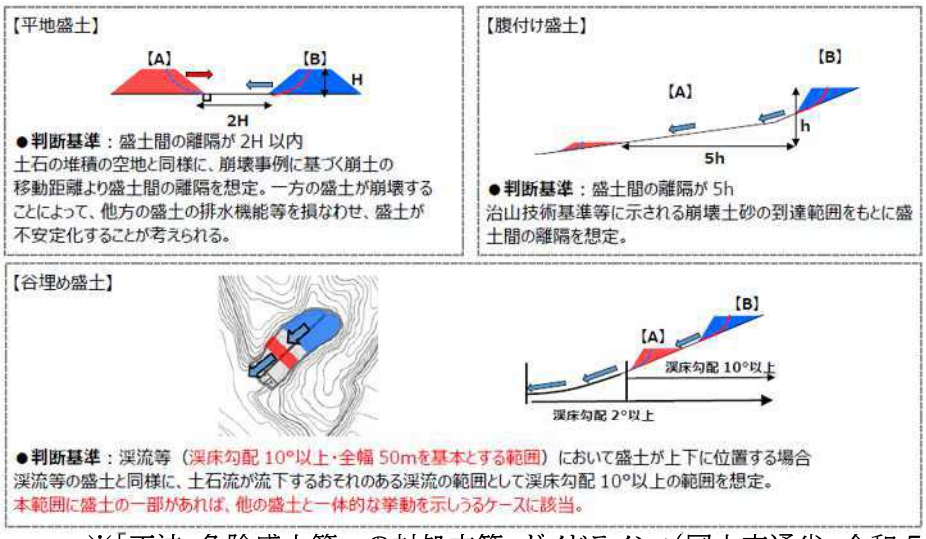
2. 物理的一体性

①に示す「隣接」のほか、②のように複数の盛土等が「近接」しており、盛土等が崩落した場合に他方の盛土等に作用し、影響を及ぼすおそれのある場合があります。

① 「隣接」に該当する例



② 「近接」に該当する例



※「不法・危険盛土等への対処方策 ガイドライン」（国土交通省、令和５年５月）

3. 機能的一体性

事業的、計画的に行われる等、同じ目的をもって複数の宅地造成等が行われた土地が利用され、相互に関連している場合を指します。

4. 時期的近接性

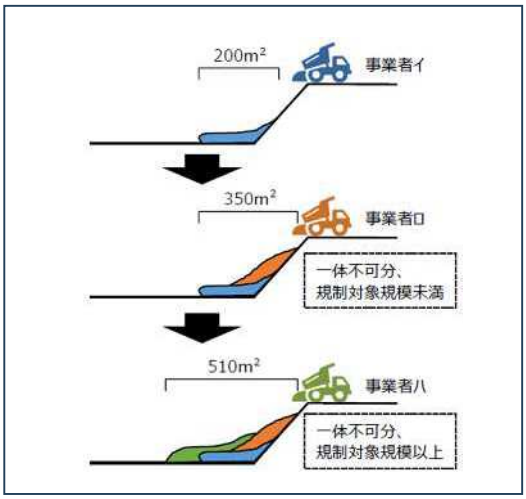
宅地造成等が行われた時期が概ね2年以内の場合は、一体性があるものとして扱います。

5. 判断基準について

具体的な判断基準としては、「事業者の同一性」が認められ、かつ「物理的一体性」も認められる場合には、一体の宅地造成等であるとして判断します。その際、「機能的一体性」や「時期的近接性」は、事業者が一体的に宅地造成等を行っている疑いがあるか否かを判断するために確認します。

また、「事業者の同一性」が認められない場合であっても、下図のように複数の事業者が同じ土地に盛土を行い、一体不可分の盛土が形成される場合については、一体とみなします。

なお、この場合は原則として、規制対象規模を超える段階で宅地造成等を行う事業者が、許可等の手続きを行わなければなりません。



※「不法・危険盛土等への対処方策 ガイドライン」（国土交通省、令和５年５月）

3－10　複数の規制区域にまたがる許可の考え方

1. 用語の定義

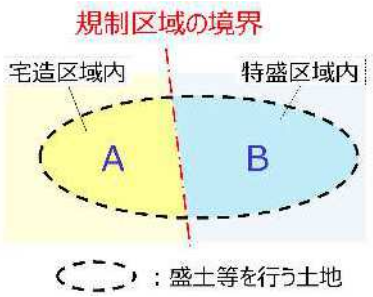
①宅造許可：宅地造成等工事規制区域内における許可（法第 12 条）

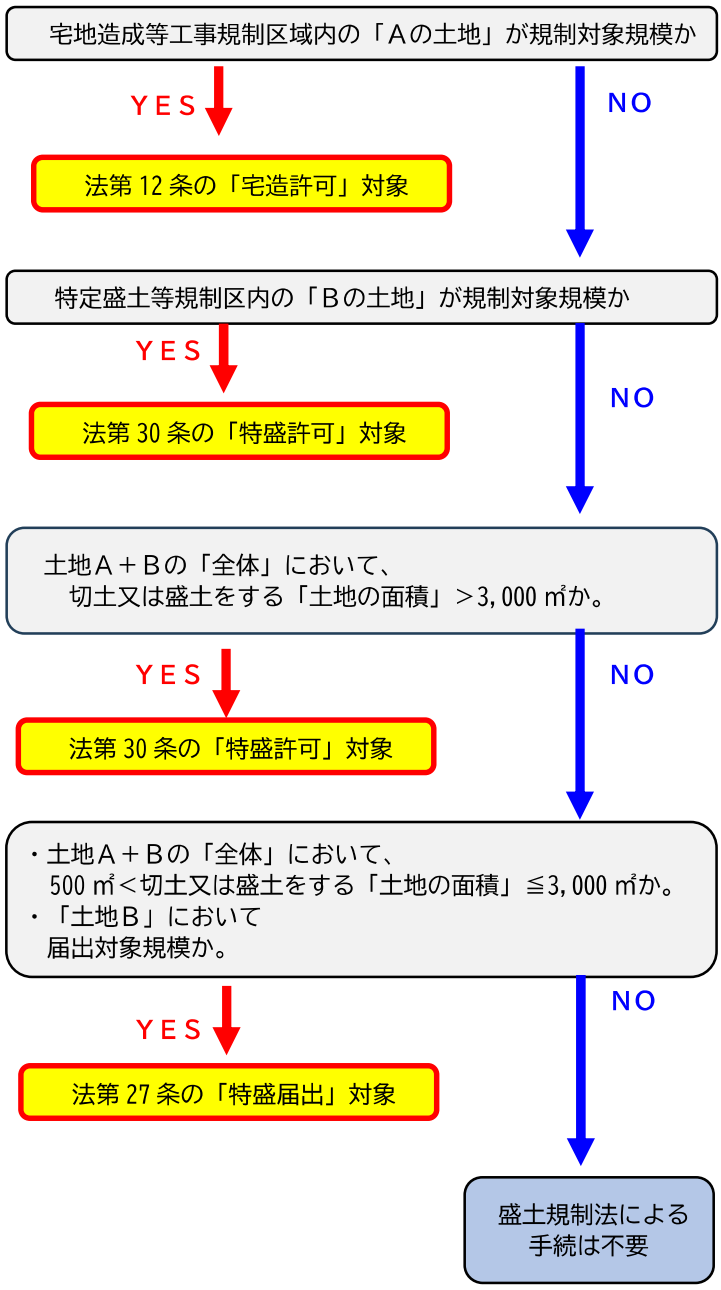
②特盛許可：特定盛土等規制区域内における許可（法第 30 条）

③特盛届出：特定盛土等規制区域内における届出（法第 27 条）

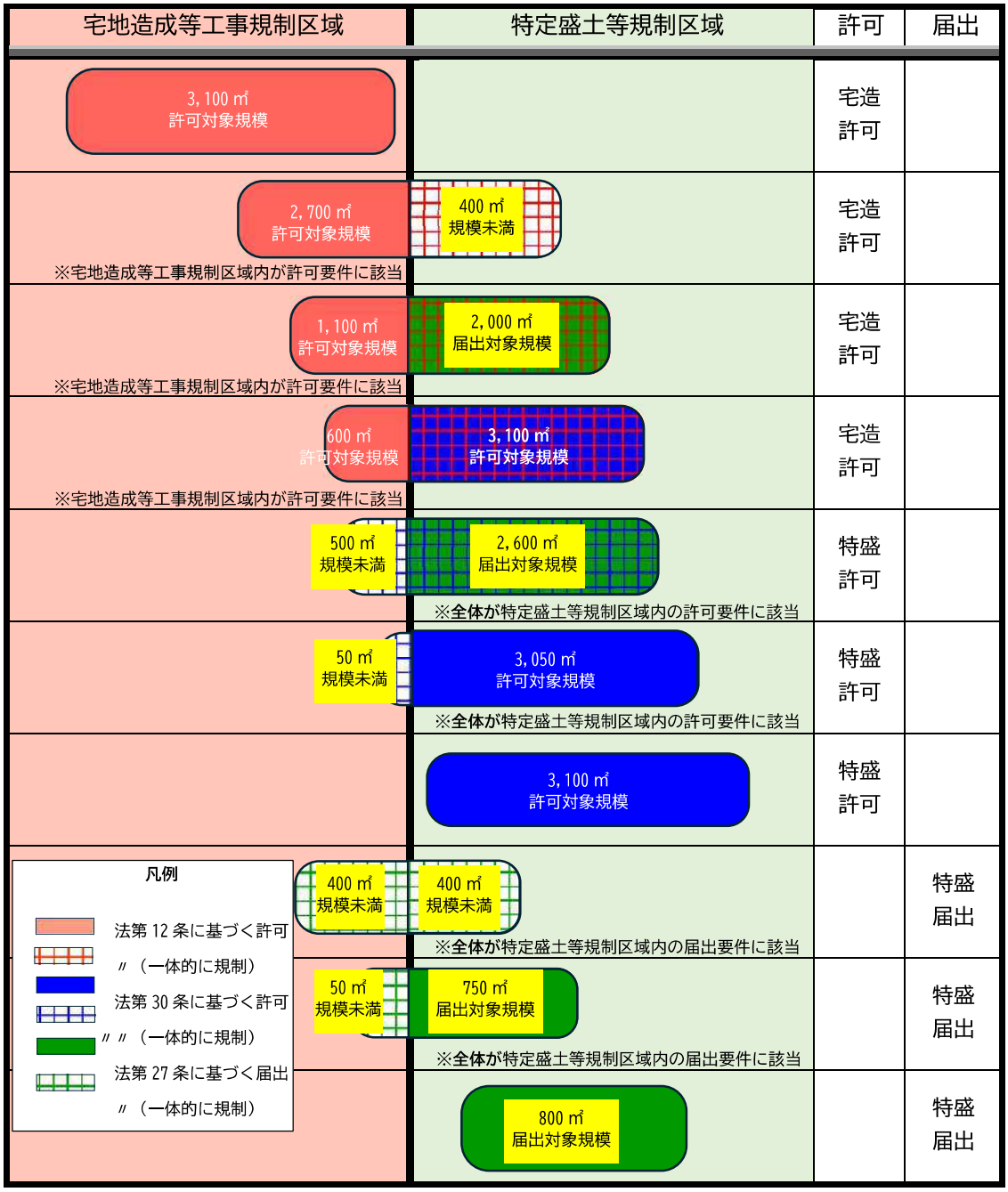
2. 基本的な考え方

異なる規制区域内で一体的に工事が行われる土地については、宅地造成等工事規制区域の要件から順に、各規制区域の規制要件に照らして下図のとおり許可等の要否を判断します。

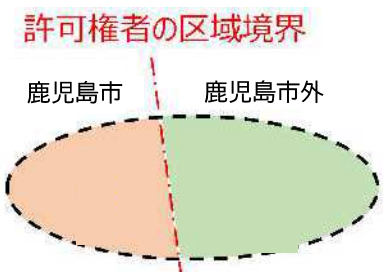




3. 造成規模(面積)による考え方



4. 本市の内外にまたがる場合

右図のように本市の内外にまたがって、一体的に工事が行われる土地についても、許可、届出の可否については、「3-10　2」の考え方のとおりとします。

申請は、面積に応じて鹿児島市、鹿児島県それぞれに申請することとなります。