

6

宅地開発許可制度について

開発許可（都市計画法）

□市街化区域、市街化調整区域など、都市計画で位置付けられた区域区分に応じて、一定規模以上の「主として建築目的で行う土地の区画形質の変更」を行う場合は、都市計画法に基づく許可が必要となります。

※「土地の区画形質の変更」

①土地の「区画」の変更

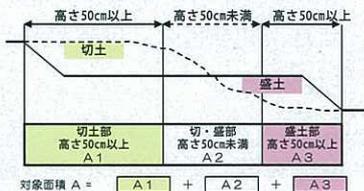
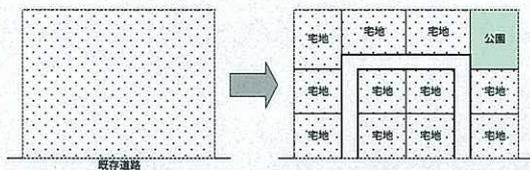
- ・道路、水路等の公共施設の新設や変更又は廃止等を行うこと

②土地の「形」の変更

- ・盛土又は切土により土地の「造成」を行うこと

③土地の「質」の変更

- ・宅地以外の土地（田、畑、雑種地等）を宅地にすること



※許可が必要となる開発行為の面積

①市街化区域

開発区域の面積が、1,000㎡以上

②市街化調整区域

開発区域の規模に関わらず、すべての開発行為

③区域区分のない都市計画区域

開発区域の面積が、3,000㎡以上

④都市計画区域外

開発区域の面積が、10,000㎡以上

宅造許可（宅地造成等規制法）

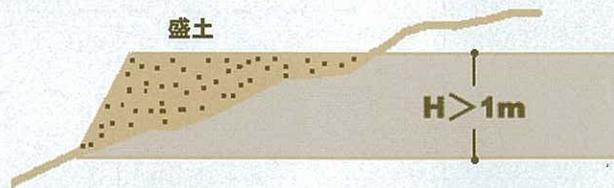
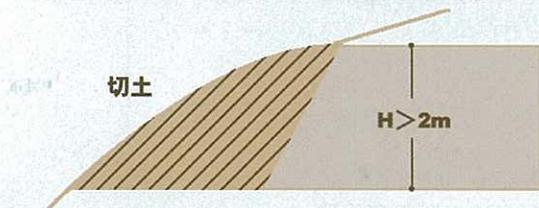
□「宅地造成工事規制区域内」で「宅地」以外の土地を「宅地」にするため、又は「宅地」において「土地の形質の変更」を行う場合は、宅地造成等規制法に基づく許可が必要となります。

※「宅地」とは…住宅等の建築を行うための「宅地」のほかに、資材置場、駐車場等も「宅地」になります。
なお、農地や森林、道路等の公共施設用地は「宅地」ではありません。

※許可の必要な「土地の形質の変更」（宅地造成等規制法施行令第3条）

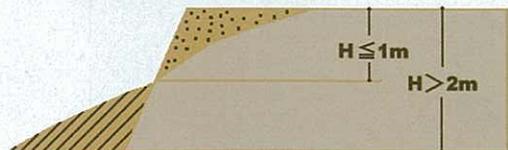
①切土を行い、高さ2mを超える崖が生じる場合

②盛土を行い、高さ1mを超える崖が生じる場合



③切土と盛土を同時に行い、盛土で1m以下の崖が生じ、かつ、切土・盛土をした部分に高さ2mを超える崖が生じる場合

④切土又は盛土の高さにかかわらず、切土・盛土をする土地の面積が500㎡を超える場合



◎お問い合わせ・相談先

鹿児島市 建設局 都市計画部 土地利用調整課

TEL 直通 099-216-1383 FAX 099-216-1385