

明石市

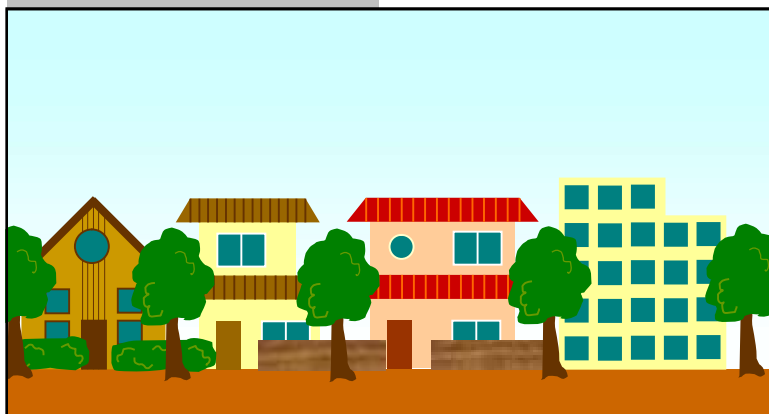
宅地開発における 許可制度のあらまし

このパンフレットは、市民の皆さんが宅地開発される際に、こういったことに注意されたらよいかについて、主として都市計画法及び宅地造成及び特定盛土等規制法の観点から説明しています。

① 都市計画法 とは

都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。

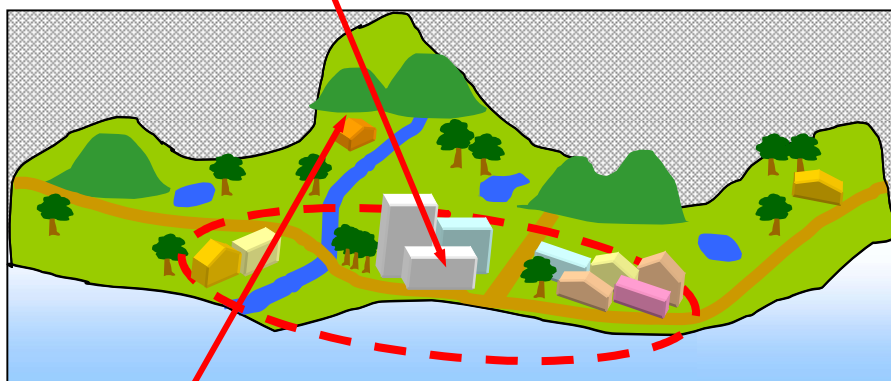
街並み・まちづくり



明石市は、都市計画法に定める東播都市計画区域に属しており、その中で市街化区域と市街化調整区域に分かれています。

◆都市計画区域

市街化区域 (市街化を形成し今後計画的な整備を進めていくべき区域)



市街化調整区域 (市街化を抑制すべき区域)

※市街化区域・市街化調整区域の区分については都市総務課で確認して下さい。(電話での区域確認はご遠慮下さい。)

宅地開発(開発行為)を行うとき都市計画法の許可が必要な場合があります

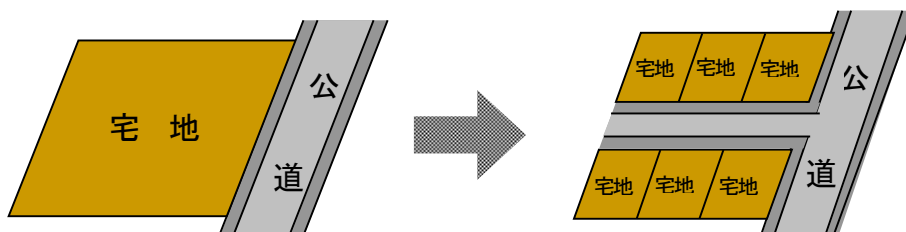
開発行為とは

主として建築物の建築または特定工作物の建設に供する目的で行う土地の区画・形質の変更をする行為

市街化区域において許可を要する宅地開発

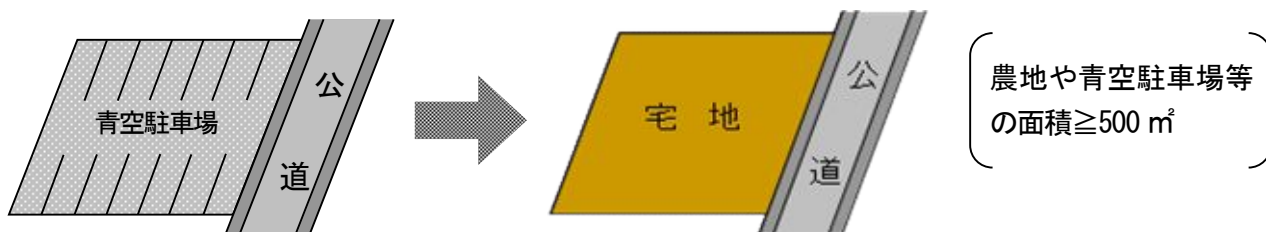
- ◆開発区域面積が 500 m²以上で道路又は水路など公共施設の整備が伴う場合 (区画及び形質の変更)

(例)



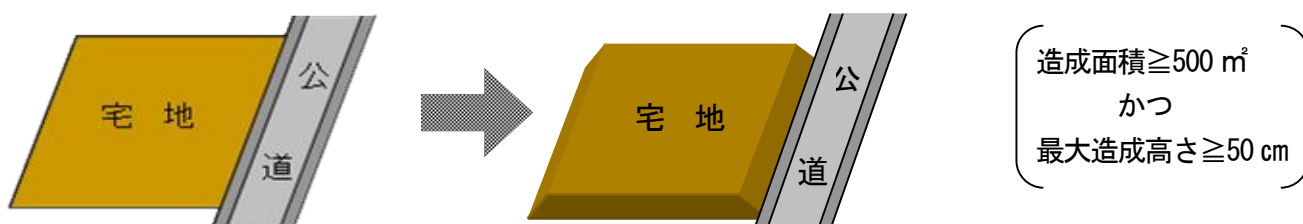
- ◆500 m²以上の農地や青空駐車場など建築敷地以外の土地を建築敷地にする場合 (形質の変更)

(例)



- ◆切土又は盛土を行う部分の面積が 500 m²以上でその高さの最大値が 50cm 以上の造成工事を伴う場合 (形質の変更)

(例)



市内全域で

盛土等を行う場合は許可が必要となります！

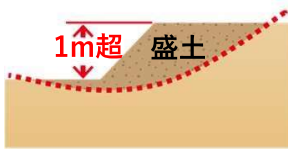
令和5年5月26日に「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称：盛土規制法）が施行されました。

明石市では、令和7年5月26日に市内全域を宅地造成等工事規制区域に指定し、盛土規制法の運用を開始します。指定後は盛土等が行われた土地について、土地所有者等が安全な状態に維持する責務を有することになります。

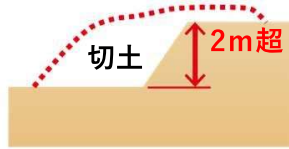
対象となる盛土等の規模

〈土地の形質の変更（盛土・切土）〉

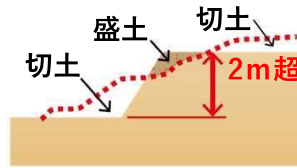
1 盛土で高さが1m超の崖を生ずるもの



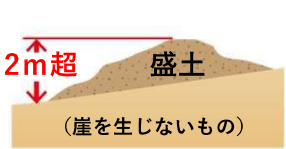
2 切土で高さが2m超の崖を生ずるもの



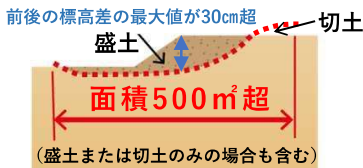
3 盛土と切土を同時に行い高さが2m超の崖を生ずるもの（1、2を除く）



4 盛土で高さが2m超となるもの（1、3を除く）

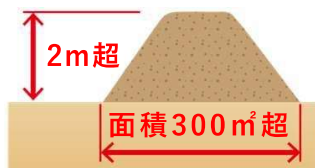


5 盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超かつ前後の標高差の最大値が30cm超となるもの（1～4を除く）



〈一時的な土石の堆積〉

6 最大時に堆積する高さが2m超かつ面積が300㎡超となるもの



7 最大時に堆積する面積が500㎡超かつ前後の標高差の最大値が30cm超となるもの



* 「崖」とは、地表面が水平面に対し、30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいいます。

* 盛土規制法では、従来の宅地造成等規制法とは異なり、宅地だけでなく、農地・森林等における盛土・切土や単なる土捨て行為・一時的な堆積についても規制されます。

適用除外

※道路、公園、河川等の公共施設用地内で行われる盛土等については、盛土規制法は適用されません。また、以下のような場合も、盛土規制法は適用されず、許可手続きが不要となります。

- 工事の施行に付随して行われるものであって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近に一時的に堆積するもの
- 農地及び採草放牧地で行われる通常の営農行為を行うもの

など

●お問い合わせ

明石市 都市局 住宅・建築室 開発審査課

〒673-8686 明石市中崎1丁目5番1号 TEL：078-918-5087