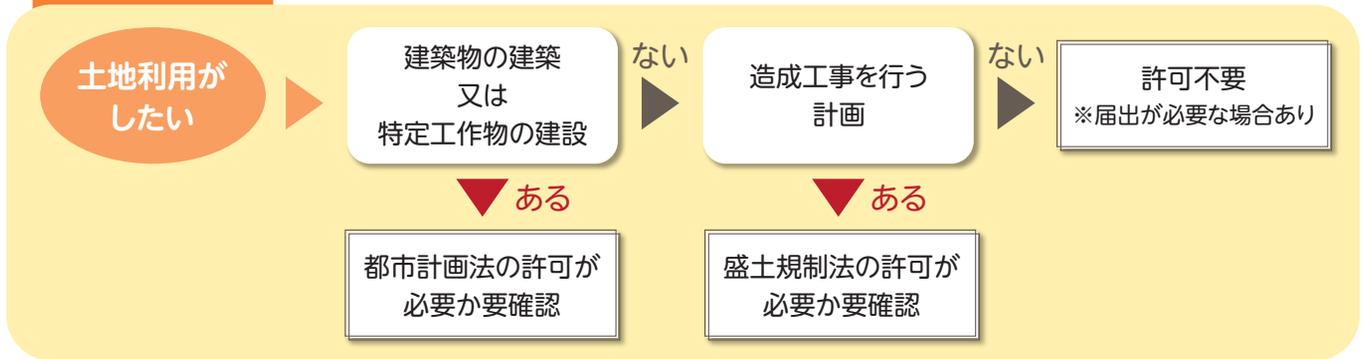




このパンフレットは、市民の皆さんが宅地の形状を変更される際に、こういったことに注意されたらよいかについて、『都市計画法』及び『宅地造成及び特定盛土等規制法(通称:盛土規制法)』の観点から説明しています。

手続判定フロー



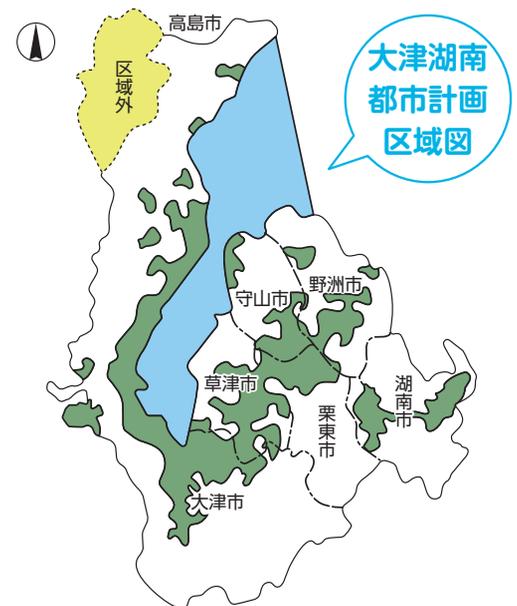
都市計画法とは

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。

●都市計画区域と都市計画区域外

大津市は、都市計画法に定める都市計画区域(大津湖南都市計画区域)にほとんどが属しており、その中が市街化区域と市街化調整区域にわかれています。

- 都市計画区域
 - 市街化区域
 - 市街化調整区域
- 都市計画区域外(葛川地区)



●市街化区域と市街化調整区域

市街化区域



市街化調整区域

- 市街化区域
すでに市街地を形成している区域及び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

●開発行為とは

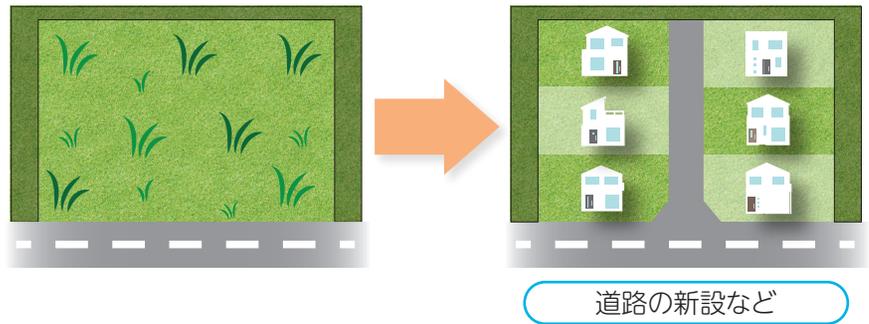
都市計画法において「開発行為」とは、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいいます。(都市計画法第4条第12項)



開発行為をしようとする場合は、あらかじめ、都市計画法の許可が必要です。

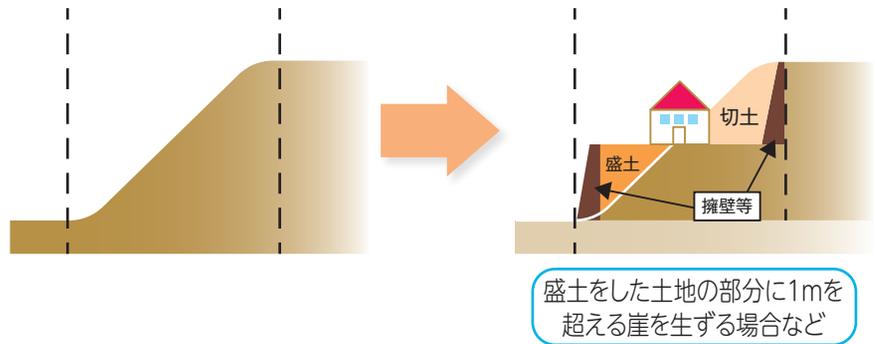
●区画の変更

道路、水路等の廃止、付替又は新設により、一団の土地利用形態の変更を行うこと。



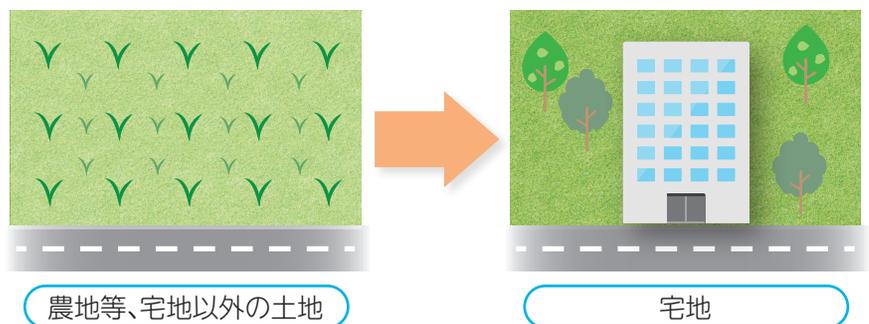
●形の変更

切土、盛土により土地の造成を行うこと。



●質の変更

宅地以外の土地(農地、雑種地等)を宅地とすること。



●開発行為の許可が必要な場合

区 域		区画・形質の変更があり都市計画法による許可が必要となる規模
都市計画区域	市街化区域	1,000㎡以上(農地造成等は除く)
	市街化調整区域	全て(農地造成等は除く)
	非線引区域	大津市に該当する区域はありません
準都市計画区域		大津市に該当する区域はありません
都市計画区域外		10,000㎡以上(農地造成等は除く)

宅地造成及び特定盛土等規制法(通称:盛土規制法)とは

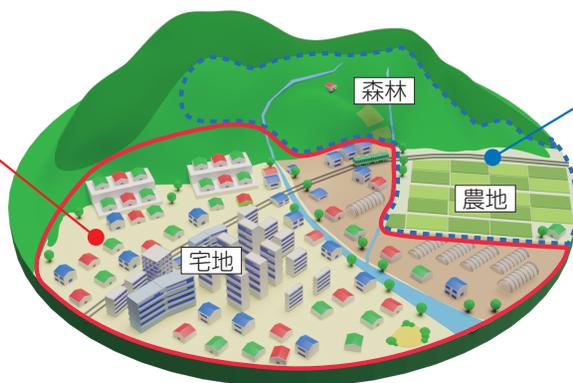
宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のための規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的としています。

規制区域内で宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積をしようとする場合は、あらかじめ、盛土規制法の許可又は届出が必要です。

●宅地造成等工事規制区域と特定盛土等規制区域

宅地造成等工事規制区域

市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうる区域



特定盛土等規制区域

市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうる区域

●宅地

一般的にいわれる宅地(建築物の敷地)のみに限らず、農地等並びに公共施設用地を除いたすべての土地。

盛土規制法における土地の区分

宅地	(農地等および公共施設用地以外の土地)	▶ 盛土規制法の規制対象
農地等	(農地、採草放牧地および森林)	
公共施設用地	(道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供される土地)	▶ 盛土規制法の規制対象外

●宅地造成

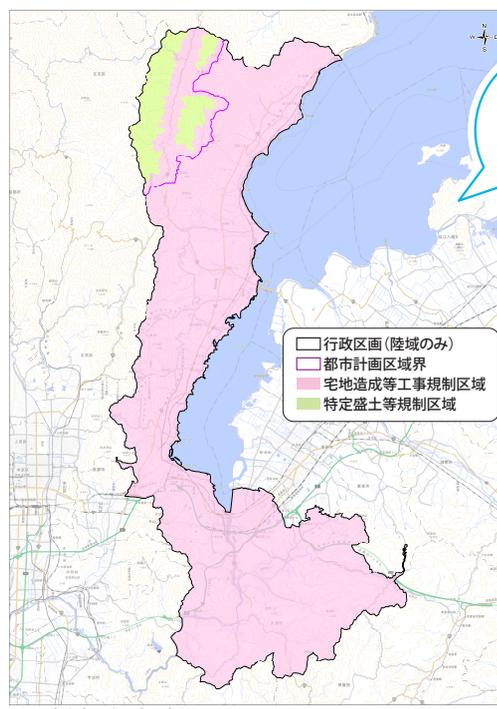
宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更。

●特定盛土等

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し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいもの。

●土石の堆積

宅地又は農地等において行う土石の堆積で、一定期間を経過した後に当該土石を除却することを前提とした行為。



※規制区域については、「My Townおおつ」で確認できます。

<造成宅地防災区域について>

※大津市では、**造成宅地防災区域は指定していません**。今後も指定する予定はありません。

●許可が必要な盛土等の規模

〈土地の形質の変更(盛土・切土)〉

例えば…●宅地を造成するための盛土・切土 ●残土処分場における盛土・切土 ●太陽光発電施設の設置のための盛土・切土 等

宅地造成等 工事規制区域	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2m超となるもの(①、③を除く)	⑤前後の地盤面の標高差が30cmを超える盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超となるもの(①～④を除く)
特定盛土等 規制区域	①盛土で高さが2m超の崖を生ずるもの	②切土で高さが5m超の崖を生ずるもの	③盛土と切土を同時に行い、高さが5m超の崖を生ずるもの(①、②を除く)	④盛土で高さ5m超となるもの(①、③を除く)	⑤前後の地盤面の標高差が30cmを超える盛土又は切土をする土地の面積が3,000㎡超となるもの(①～④を除く)
イメージ図					

※「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。

〈一時的な土石の堆積〉

例えば…●土石のストックヤードにおける仮置き 等

宅地造成等 工事規制区域	①土石を堆積する高さが2m超かつ土石の堆積を行う面積が300㎡超となるもの	②地盤面と土石の表面の標高差が30cmを超える土石の堆積を行う面積が500㎡超となるもの
特定盛土等 規制区域	①土石を堆積する高さが5m超かつ土石の堆積を行う面積が1,500㎡超となるもの	②地盤面と土石の表面の標高差が30cmを超える土石の堆積を行う面積が3,000㎡超となるもの
イメージ図		

●規制対象行為と必要な手続き

区域	行為	届出	許可	中間検査	定期報告	完了検査
宅地造成等 工事規制区域	土地の区画形質の変更 (盛土・切土)	—	①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土と切土を同時に行い、高さ2m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ2m超(①、③を除く) ⑤前後の地盤面の標高差が30cmを超える盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超(①～④を除く)	①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土と切土を同時に行い、高さ5m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ5m超(①、③を除く) ⑤前後の地盤面の標高差が30cmを超える盛土又は切土をする土地の面積が3,000㎡超(①～④を除く)	同左	許可対象すべて
	土石の堆積 一時的な	—	①堆積の高さ2m超かつ面積300㎡超となるもの ②地盤面と土石の表面の標高差が30cmを超える土石の堆積を行う面積が500㎡超	—	①堆積の高さ5m超かつ面積1,500㎡超 ②地盤面と土石の表面の標高差が30cmを超える土石の堆積を行う面積が3,000㎡超	許可対象すべて
特定盛土等 規制区域	土地の区画形質の変更 (盛土・切土)	—	①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土と切土を同時に行い、高さ5m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ5m超(①、③を除く) ⑤前後の地盤面の標高差が30cmを超える盛土又は切土をする土地の面積が3,000㎡超(①～④を除く)	許可対象すべて	許可対象すべて	許可対象すべて
	土石の堆積 一時的な	—	①堆積の高さ2m超かつ面積300㎡超 ②地盤面と土石の表面の標高差が30cmを超える土石の堆積を行う面積が500㎡超	—	許可対象すべて	許可対象すべて

※その他、盛土規制法第21条又は第40条に該当する場合、届出が必要となります。

【問い合わせ先】 大津市 都市計画部 開発調整課

TEL : 077-528-2773(市街化区域)

TEL : 077-528-2876(市街化調整区域)

<https://www.city.otsu.lg.jp/soshiki/035/1308/index.html>



令和7年4月発行