

# 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。

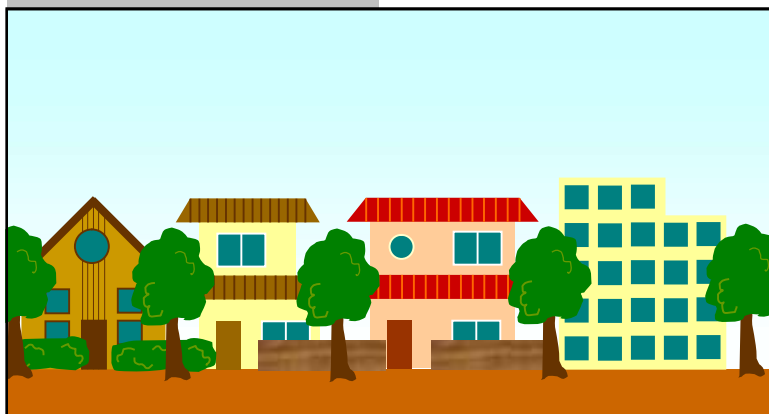
①

### 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

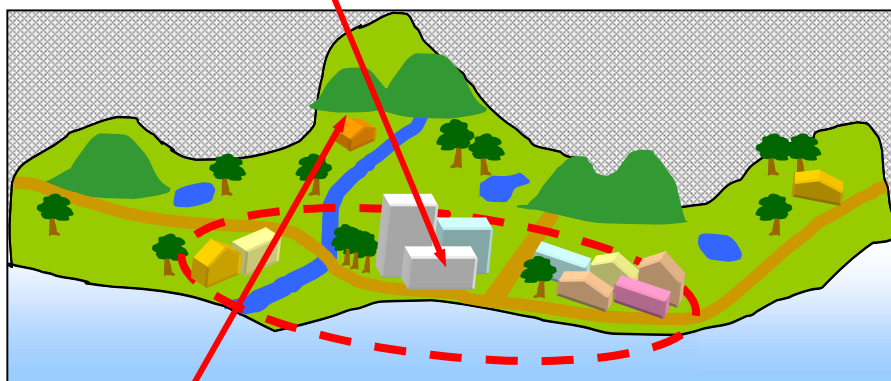


明石市は、都市計画法に定める東播都市計画区域に属しており、その中で市街化区域と市街化調整区域に分かれています。

#### ◆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

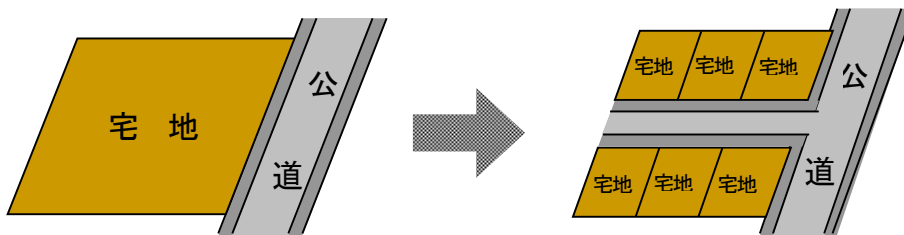
## 開発行為とは

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

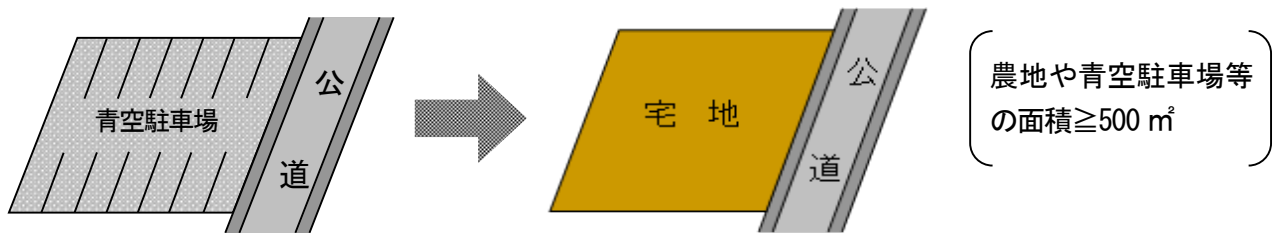
- ◆開発区域面積が 500 m<sup>2</sup>以上で道路又は水路など公共施設の整備が伴う場合 (区画及び形質の変更)

(例)



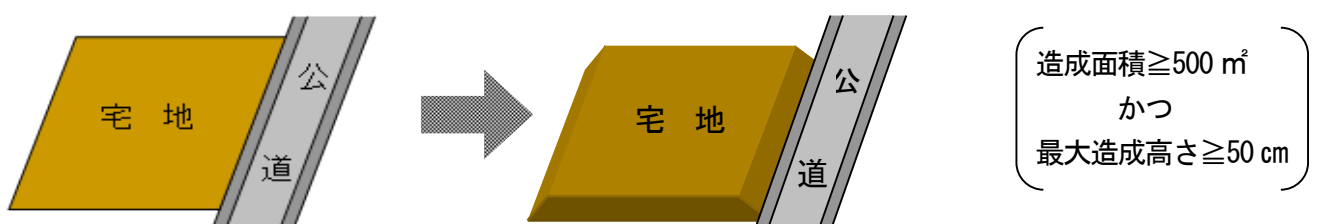
- ◆500 m<sup>2</sup>以上の農地や青空駐車場など建築敷地以外の土地を建築敷地にする場合 (形質の変更)

(例)



- ◆切土又は盛土を行う部分の面積が 500 m<sup>2</sup>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)



## ② 宅地造成等規制法 とは

あなたの宅地は大丈夫？



主として「宅地造成工事規制区域」内において、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。

### ◆宅地とは

農地、採草牧草地及び森林並びに道路、公園、河川、その他公共目的に使われる土地以外の土地をいいます。

### ◆宅地造成とは

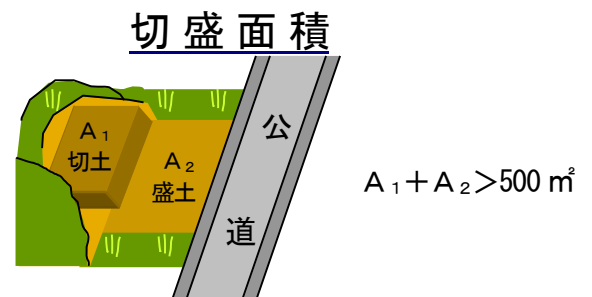
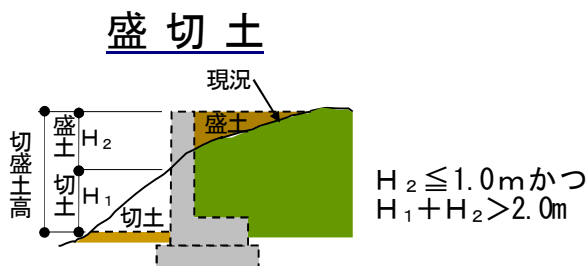
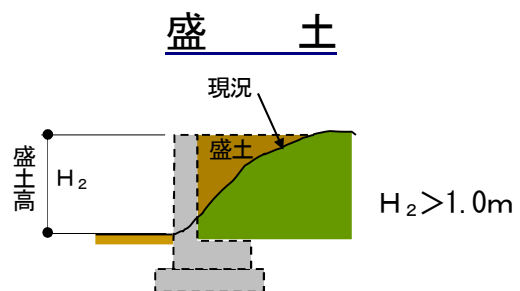
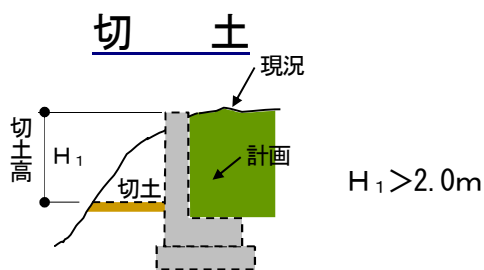
宅地以外の土地を宅地にする行為又は宅地の形質を変更する行為をいいます。  
(宅地を宅地以外の土地にするために行うものは除く)

### ◆宅地造成工事規制区域

宅地造成に伴い災害が生ずるおそれの著しい区域として指定したところです。

※宅地造成工事規制区域については開発審査課に備え付けてある地図で確認して下さい。(電話での区域確認はご遠慮下さい。)

## 宅地造成工事規制区域内での宅地造成工事は許可及び届出が必要な場合があります

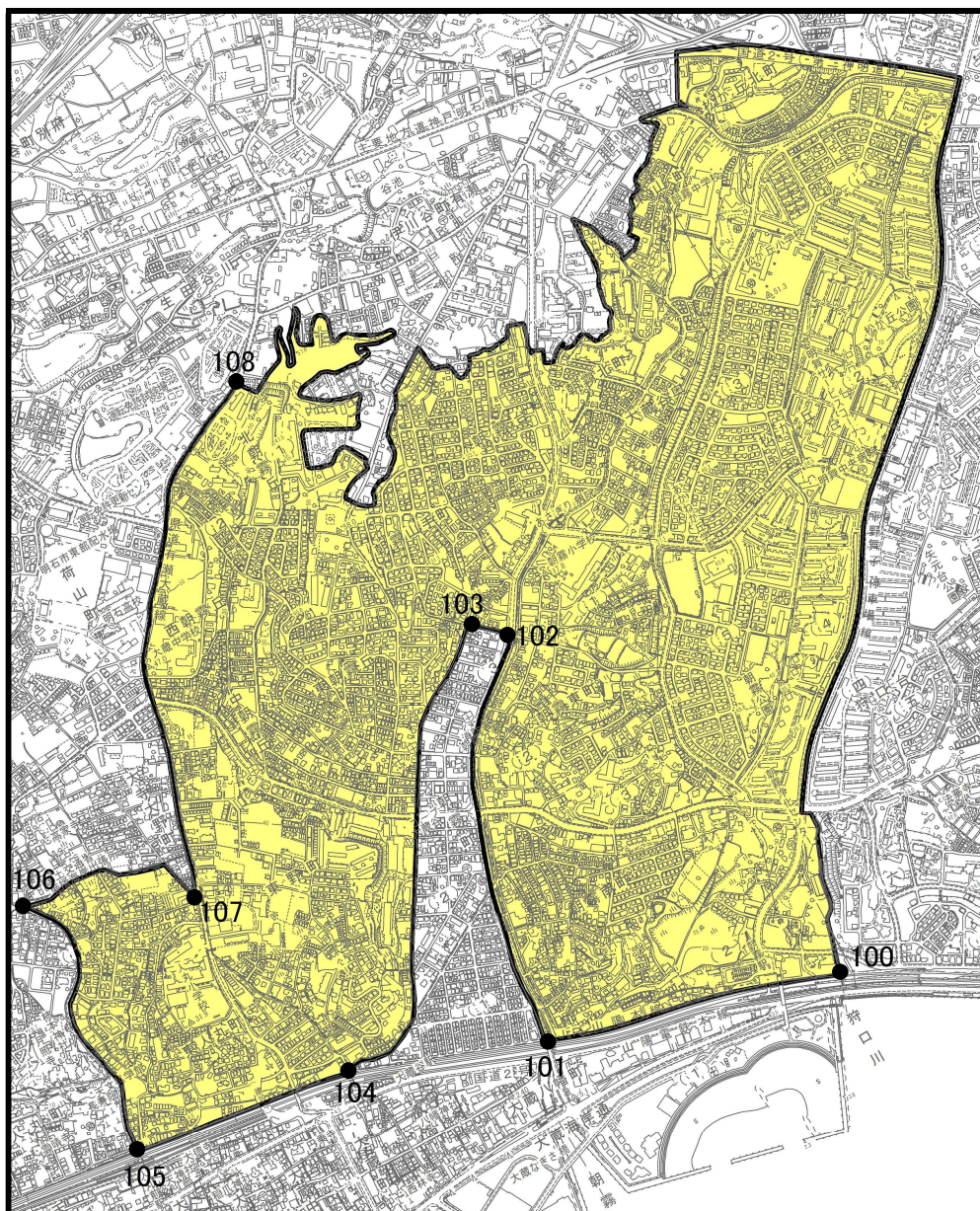


### ※その他

許可を受けなければならない場合以外でも届出を必要とする場合があります。

- ・高さ2mをこえる擁壁または排水施設の除去の場合
- ・宅地以外の土地を宅地に転用した場合
- ・宅地造成工事規制区域指定の際、現に宅地造成工事を行っている場合

# ◆ 明石市宅地造成工事規制区域図及び町名一覧 ◆



町名	区域
松が丘1丁目	全域
松が丘2丁目	全域
松が丘3丁目	全域
松が丘4丁目	全域
松が丘5丁目	全域
松が丘北町	全域
朝霧南町1丁目	全域
朝霧南町2丁目	全域
朝霧南町3丁目	全域
朝霧南町4丁目	全域
大蔵谷奥	全域
朝霧東町1丁目	全域
朝霧東町2丁目	全域
朝霧東町3丁目	全域
北朝霧丘1丁目	全域
北朝霧丘2丁目	全域
東朝霧丘	全域
中朝霧丘	全域
西朝霧丘	全域
東野町	全域
東山町	全域
朝霧北町	全域
朝霧台	全域
朝霧山手町	全域
東人丸町	全域
朝霧町3丁目	※北東部分のみ
太寺1丁目	※ほぼ全域

(第一次指定) 昭和37年6月6日 官報第10637号 建設省告示第1292号

附表

番号	地点	番号	経過地
100	神戸、明石市界とJR山陽本線軌道との交点	100~101	JR山陽本線軌道
101	朝霧川朝霧橋	101~102	朝霧川
102	明石市道朝霧9号線起点	102~103	明石市道朝霧9号線
103	明石市道朝霧37号線終点	103~104	明石市道朝霧24号線及び明石市道朝霧37号線
104	明石市道朝霧24号線とJR山陽本線軌道との交点	104~105	JR山陽本線軌道
105	明石市道太寺・上の丸14号線とJR山陽本線との交点	105~106	明石市道太寺・上の丸14号線
106	明石市道太寺・上の丸14号線と明石市道太寺・上の丸11号線との交点	106~107	明石市道太寺・上の丸11号線・明石市道太寺・上の丸4号線及び明石市道太寺・上の丸3号線
107	県道有瀬・大蔵線と明石市道太寺・上の丸3号線との交点	107~108	県道有瀬・大蔵線
108	神戸、明石市界と県道有瀬・大蔵線との交点	108~100	神戸、明石市界