

和泉市の宅地開発制度について



はじめに

みなさんは、日ごろ身近なところで造成工事などが始まったとき、「何ができるのだろう？どんな工事がされるのだろう？」と思われたことはありませんか。都市計画法では、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図ることや、安全で良好な宅地環境の整備を図るため、開発許可制度が設けられています。

さらに、和泉市では、宅地の開発等を行おうとする個人や事業者に対し、安全で良質な宅地となるよう、その規模や用途に応じて、道路や公園などの公共施設の整備をお願いしています。

このパンフレットは、許可を受けなければならない宅地開発とはどのようなものか、また和泉市では良好な居住環境のためどのような制度を設けているのかなどの概要を市民のみなさんに紹介するものです。

和泉市

1. 都市計画法について

都市計画法では、計画的にまちづくりを行う区域として都市計画区域を定め、都市計画区域を以下のように区分し（区域区分または線引きといいます）、段階的かつ計画的に市街化を図ることとしています。

市街化区域 既に市街地となっている区域や、おおむね 10 年以内に優先、かつ計画的に市街地とすべき区域として定められるものです。

市街化調整区域 市街化を抑制する区域として定められるものです。

和泉市では、市域のすべてが都市計画区域に指定され、市街化区域が約 3 割、市街化調整区域が約 7 割となっています。これらの区域指定は市役所に備付けの地図で確認することができます。

2. 開発許可制度について

開発許可制度は、都市計画法に基づく制限のひとつであり、都市周辺部における無秩序な市街化（この現象をスプロール現象といいます）を防止し、良質な宅地水準を確保するため、開発行為（☆）を行おうとする者は、あらかじめ許可を受けなければなりません。

制度の目的として、

①市街化区域、市街化調整区域の目的の担保

②宅地としての水準の確保

の 2 つの役割があります。



☆開発行為とは

「開発行為」とは、主として建築物の建築等を目的として行う土地の区画・形質の変更をいいます。

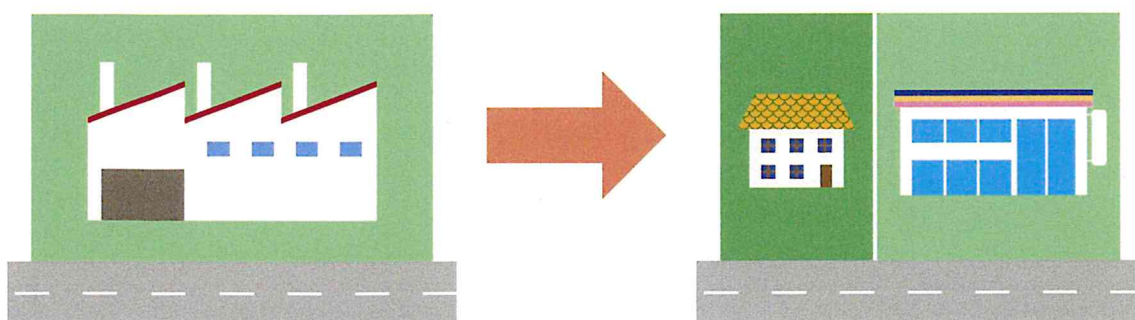
開発行為を行う場合は、区域や規模により都市計画法に基づき開発許可が必要となる場合があります。

開発許可が必要な場合

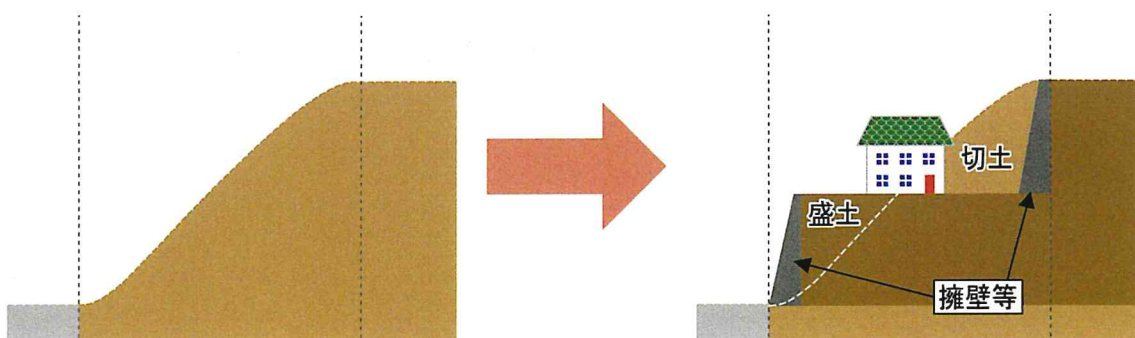
区域		許可が必要となる規模（開発行為）
都市計画区域	市街化区域	500㎡以上
	市街化調整区域	全て

土地の区画・形質の変更

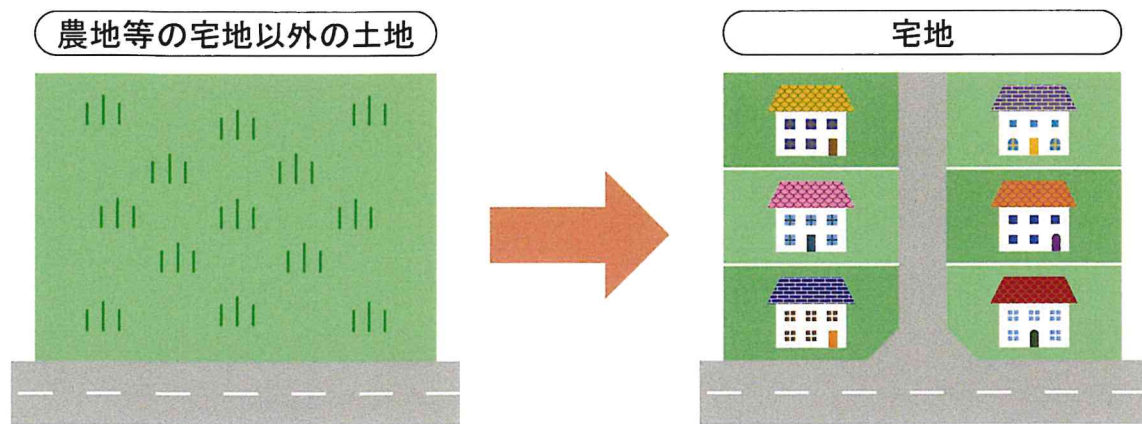
○区画の変更



○形質の変更（形の変更）



○形質の変更（質の変更）



3. 開発許可の基準

開発許可を受けるには、次のような基準が定められており、これらの基準に適合する必要があります。

（1）技術的基準

良好な市街地の形成を図ることや、宅地に一定の水準を確保させるため、技術基準が定められています。

主な基準

- 予定建築物が用途地域等の制限に適合していること。
- 道路、公園等の公共空地が適切に設計されていること。
- 排水施設、給水施設が適切に設計されていること。
- 宅地の安全性が確保されていること。

(2) 立地基準 ※市街化調整区域で適用されます。

市街化調整区域では、原則として市街化を抑制する区域とされていることから、市街化を促進しないと認められるものや、市街化調整区域で建築することがやむを得ないものを許可するため、立地基準が定められています。

主な基準

都市計画法で定められているもの

- ・ 公益上必要な建築物…（例）保育所、幼稚園、診療所、社会福祉施設等
- ・ 日常生活に必要な建築物…（例）小規模な食料品店、理髪店等
- ・ 沿道サービス施設…（例）ガソリンスタンド、ドライブイン（飲食店）、コンビニエンスストア
- ・ 地区計画等の内容に適合する建築物

法令の趣旨に基づいて、和泉市で基準を定めているもの

- ・ 公共事業等により、移転が必要となった建築物
- ・ 結婚等の理由により新たに必要となる住宅（分家）
- ・ 線引き前からの既存建築物等の敷地における戸建住宅
- ・ 大阪外環状線沿道（幅員 12m 以上）における小売店舗

○ その他の基準については、ホームページにも掲載しています ○

※ 農家住宅、市街化調整区域指定（昭和 45 年 6 月 20 日）より前から存している自己用住宅の建替えなど、開発許可等が不要となるものがあります。

(3) 市街化調整区域における建築等の制限

市街化調整区域内においては、開発行為（区画・形質の変更）がない場合でも、建築物の新築等を行う場合は、許可を受けなければなりません。

なお、許可に際しては開発許可と同様の立地基準が適用されます。

ここに記載した基準については概要であり、市街化調整区域で建築計画がある場合には、接続している道路や地形などの計画予定地の現況や、その他法令により建築できない場合がありますので、事前に窓口でご相談下さい。

4. 宅地造成及び特定盛土等規制法について

宅地造成及び特定盛土等規制法は、「宅地造成等工事規制区域」「特定盛土等規制区域」内での宅地造成等や、現に利用されている土地について、盛土等による災害の防止のため必要な規制等を行い、それらの土地を利用する方やその周辺に居住する方々の生命、財産等の保護を目的としています。

規制区域は、市役所窓口で確認することができますが和泉市では市内全域「宅地造成等工事規制区域」として指定されております。

☆宅地造成等とは

宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積をいいます。

・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をいいます。

・特定盛土等とは

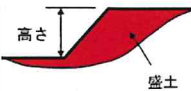
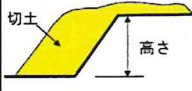
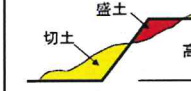
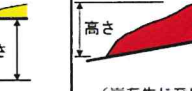
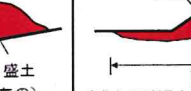
宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させる恐れが大きいものをいいます。

・土石の堆積とは

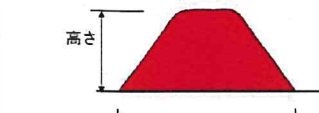
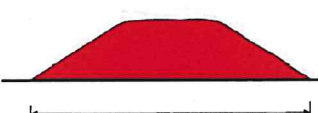
宅地又は農地等において行う一時的な土石の堆積をいいます。

・宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可が必要な場合

○土地の形質の変更（盛土・切土）

①盛土で高さが 1m超 2m超 の崖を生ずるもの	②切土で高さが 2m超 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 2m超 5m超 の崖を生ずるもの (①、②を除く)	④盛土で高さが 2m超 5m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 3,000㎡超 となるもの (①～④を除く)
				
高さ	高さ	高さ	高さ	面積
盛土	切土	盛土 切土	盛土 (崖を生じないもの)	盛土 切土 (盛土又は切土のみの場合も含む)

○一時的な土石の堆積

⑥最大時に堆積する高さが 2m超 5m超 かつ面積が 300㎡超 3,000㎡超	⑦最大時に堆積する面積が 500㎡超 3,000㎡超 となるもの
	
高さ	面積
面積	面積

* **赤文字** 宅地造成規制区域

青文字 特定盛土等規制区域
(和泉市には特定盛土等規制区域はございません。参考までに記載しております。)

5. 和泉市の宅地開発関連制度

(1) 和泉市特定宅地開発の手続に関する条例

この条例は、周辺の環境に著しい影響を及ぼす宅地開発について、その構想段階で、事業者が関係住民の方に対して、計画内容の説明を行うことを定めています。

特定宅地開発とは

敷地面積が 500 ㎡以上の建築物の建築または用途の変更で、

- ①風俗営業を目的とするもの
- ②建築物の高さが 20m を超えるもの
- ③店舗面積が 1,000 ㎡を超える大規模小売店舗などが該当します。

(2) 和泉市宅地開発地域の良好な居住環境の確保に関する条例

この条例は、建築確認申請などの手続きを行う前に、公共・公益施設等の整備について、事業者が和泉市と協議することを定めています。

開発指導要綱の適用範囲

- ①自ら居住する以外の目的で住宅を建築する場合…分譲住宅、共同住宅など
- ②宅地分譲を行う場合…「宅地開発指導要綱制定(昭和 53 年 11 月 1 日)以後に分筆又は分割して、売買、譲渡又は賃貸された土地で住宅を建築する行為」をいいます。ただし、5 年以上所有している土地において、自ら居住するための住宅を建築する場合を除きます。

6. 最後に

☆ 近隣のみなさんと事業者との調整について ☆

建築物の建築や開発行為等を行う場合は、都市計画法や建築基準法などの規定に基づいて計画をしなければなりません。これらの規定の範囲であれば、土地を有効に利用し、建築物を自由に計画することができます。

しかし、事業を行なうことで、事業を行なう者と近隣との間で日照、プライバシーの侵害、テレビの電波障害などの紛争が生じることがあります。このような問題の多くは、民事上の近隣問題であり、都市計画法の許可や建築確認等では規制することができません。したがって、相隣関係の問題については当事者間の話し合いにより解決することとなります。

市では、開発行為等について事前協議の申請があった際には、近隣住民の方々へ計画の事前説明を行うよう事業者に指導しています。

この事前説明の場を有効に利用し、建築計画に伴う近隣関係の質問、意見や要望などを事業主と近隣住民のみなさんとで話し合ってください、課題の解決を図るようにしてください。

事業者には計画の概要やその影響について説明をするように指導しています。説明が専門的になることもあります、わかりにくいことは遠慮せずに事業者へ質問してください。

なお、説明の際に近隣住民のみなさんがご不在であった場合は、説明資料などが投函されることがありますが、事業者に連絡していただければ、説明を受けることができます。



○問い合わせ・相談窓口

和泉市府中町二丁目7番5号
和泉市都市デザイン部建築・開発指導室
開発指導担当
電話 0725-99-8142（直通）

令和7年4月作成