

なお、許可を受けないでした行為は、効力を生じません。

(2) 農地の転用の制限

農地を農地以外のものにする場合は、原則として、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

ただし、次に掲げる場合には、許可は必要ありません。

- ① (3) の許可に係る農地を、その許可に係る目的に供する場合
- ② 国または都道府県等が、道路、農業用排水施設等の施設の用に供するため、農地を農地以外のものにする場合
- ③ 農用地利用集積計画に係る農地を、計画に定める利用目的に供する場合
- ④ 農用地利用配分計画に係る農地を、計画に定める利用目的に供する場合
- ⑤ 所有権移転等促進計画に係る農地を、計画に定める利用目的に供する場合
- ⑥ 農山漁村の活性化計画に係る農地を、計画に定める利用目的に供する場合
- ⑦ 法律によって収用または使用した農地を、収用または使用に係る目的に供する場合
- ⑧ 市街化区域内の農地を、あらかじめ農業委員会に届け出て受理され、農地以外のものにする場合
- ⑨ その他省令で定める場合（耕作の事業を行う者が、農地を農業用施設に供する場合等）

(3) 農地または採草放牧地の転用のための権利移動の制限

農地を農地以外のものにするためまたは採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。）にするため、これらの土地について所有権を移転し、または地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権もしくはその他の使用および収益を目的とする権利を設定し、もしくは移転する場合には、原則として、当事者が都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

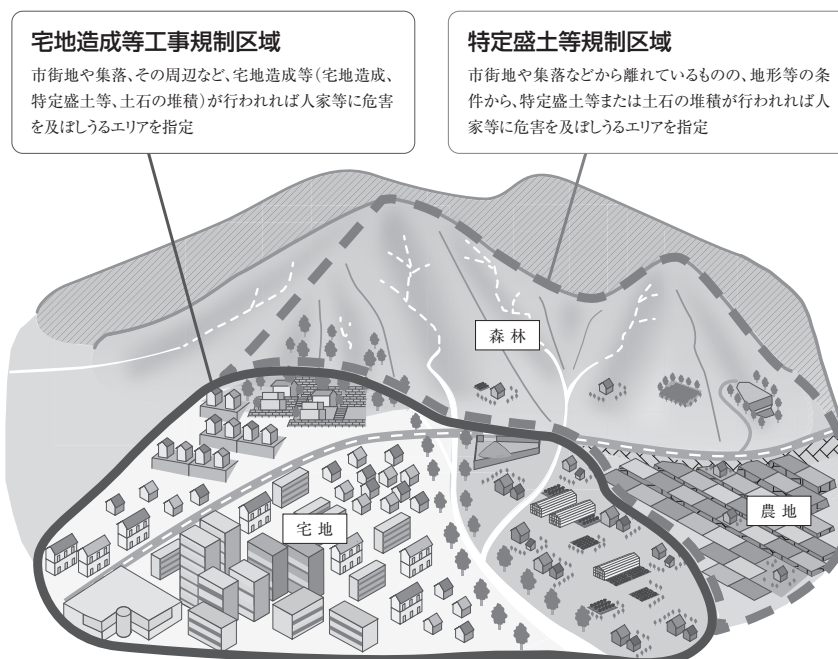
なお、許可を受けないでした行為は、効力を生じません。

また、市街化区域内にある農地または採草放牧地につき、これらの権利を移転または設定する場合には、あらかじめ農業委員会に届け出て受理されることにより、例外として許可は不要となります。

5. 宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）

※宅地造成及び特定盛土等規制法は令和5年5月26日からの施行ですが、「経過措置期間」が定められており（改正法附則2条）、宅地造成及び特定盛土等規制法が施行された後においても、最大2年間は旧宅地造成等規制法が適用される区域があります。

〔宅地造成等工事規制区域と特定盛土等規制区域（イメージ）〕

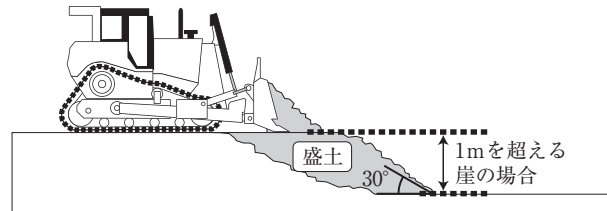


【用語】

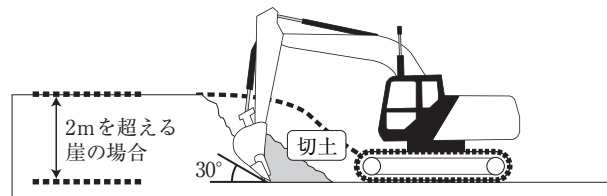
- 宅地造成…宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更
- 特定盛土等…宅地または農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地または農地に隣接し、または近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいもの

(宅地造成・特定盛土等)

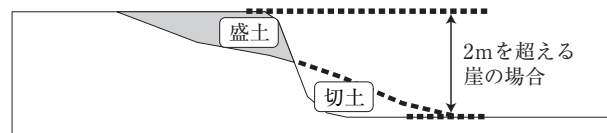
- ① 盛土をした土地の部分に高さ1mを超える崖を生ずるもの



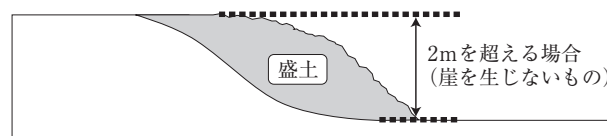
- ② 切土をした土地の部分の高さ2mを超える崖を生ずるもの



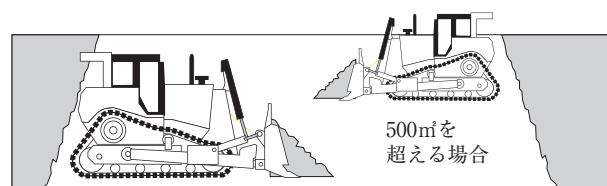
- ③ 盛土と切土を同時にする場合で、当該切土および盛土をした土地の部分に高さ2mの崖を生ずるもの（①②に該当するものを除く）



- ④ ①または③に該当しない盛土であって、高さが2mを超えるもの



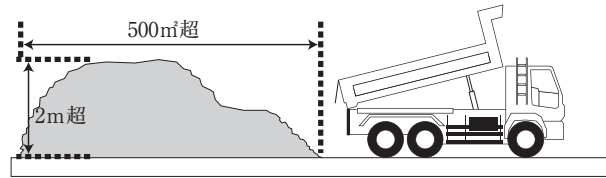
- ⑤ ①から④のいずれにも該当しない盛土または切土であって、当該切土または盛土をする土地の面積が500㎡を超えるもの



- 土石の堆積…宅地または農地等において行う土石の堆積（一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る）

① 高さが2mを超える土石の堆積

② ①に該当しない土石の堆積であって、当該土石の堆積を行う土地の面積が500㎡を超えるもの



- 宅地造成等…宅地造成、特定盛土等または土石の堆積

(1) 宅地造成等工事規制区域

宅地造成等工事規制区域とは、宅地造成、特定盛土等または土石の堆積（以下「宅地造成等」）に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地または市街地になろうとする土地の区域または集落の区域（これらの区域に隣接し、または近接する土地の区域を含みます。）であって、宅地造成等に関する工事について規制を行う必要があるものとして指定された区域です。

宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事については、工事主は、着手する前に都道府県知事等の許可を受けなければなりません。また、この許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成等に関する工事の計画の変更をしようとするときは、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

(2) 特定盛土等規制区域

特定盛土等規制区域とは、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であって、自然的条件および社会的条件からみて、当該区域内の土地において特定盛土等または土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域の居住者等の生命または身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域です。

① 特定盛土等規制区域内における特定盛土等または土石の堆積に関する工事の届出・許可

ア. 工事の届出

特定盛土等規制区域内における特定盛土等または土石の堆積に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する日の30日前までに、当該工事の計画を都道府県知事に届け出なければなりません。また、届出を受けた工事の計画の変更をしようとするときは、変更後の工事に着手する日の30日前までに、当該変更後の工事の計画を都道府県知事に届け出なければなりません。

イ. 工事の許可（一定規模を超えるもの）

特定盛土等規制区域内における特定盛土等または土石の堆積のうち、次に該当する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

また、許可を受けた工事の計画の変更をしようとするときは、軽微な変更を除き、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

<特定盛土等の場合>

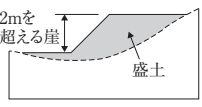
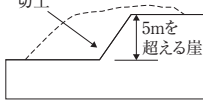
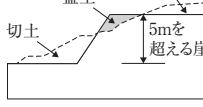
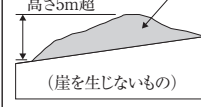
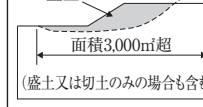
- i. 盛土で高さが2m超の崖を生ずるもの
- ii. 切土で高さが5m超の崖を超えるもの生ずるもの
- iii. 盛土と切土を同時に行い、高さが5m超の崖を生ずるもの
- iv. 盛土で高さが5m超となるもの（i、iiiを除く）
- v. 盛土または切土をする土地の面積が3,000㎡超となるもの（iからivを除く）

＜土石の堆積の場合＞

- i. 高さが5mを超える土石の堆積であって、かつ、面積が1,500㎡を超えるもの
- ii. i以外で面積が3,000㎡を超えるもの

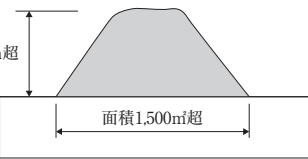
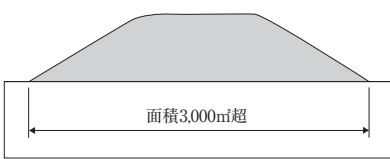
〔許可を要する特定盛土等〕

〈特定盛土等〉

要件	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盛土で高さが5m超となるもの(①、③を除く)	⑤盛土又は切土をする土地面積が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て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

〈土石の堆積〉

要件	⑥最大時に堆積する高さが5m超かつ面積が1,500㎡となるもの	⑦最大時に堆積する面積が3,000㎡超となるもの
イメージ図		

〔届出・許可を要する場合〕

	宅地造成	特定盛土等	土石の堆積
宅地造成等規制区域	許可	許可	許可
特定盛土等規制区域 (一定の規模超)	—	許可	許可
特定盛土等規制区域 (一定の規模以下)	—	届出	届出

(3) 造成宅地防災区域

造成宅地防災区域とは、宅地造成または特定盛土等ともなう災害で相当数の居住者等に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地(宅地造成工事規制区域内の土地を除く。)について指定される区域です。重要事項説明においては、対象不動産が造成宅地防災区域内か否かについて説明します。