

(3) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質変更

ア 対象となる行為

- (ア) 面積が60㎡を超える土地の形質の変更。
- (イ) 1.5mを超えるのりを生ずる切土、盛土を伴うもの。

イ 許可の基準

- (ア) 土地の形質の変更をする際は、風致地区の種別ごとに表4の必要緑地面積の規定が適用されます。

(表4)

風致地区種別	必要な緑地面積
第1種風致地区	宅地の造成等面積×(30%~60%)
第2種風致地区	宅地の造成等面積×(20%以上)
第3種風致地区	宅地の造成等面積×(10%以上)
第4種風致地区	宅地の造成等面積×(10%以上)

- (イ) 植栽の基準及び管理保全計画書の提出については、宅地の造成等の面積により表5が適用されます。

(表5)

宅地の造成等の面積500㎡以上	宅地の造成等の面積500㎡未満
緑地区域内の植栽については、緑地面積20㎡当たり、高さ3m以上の高木1本、高さ1m以上の中木2本、低木15本以上の基準とします。(一つの宅地が500㎡未満となる宅地の造成や、樹高、本数の確保が困難な場合には換算(※3)もできます。なお、のり面をつる植物で覆う場合は、3本あたり1㎡として緑地区域に算入できます。)	緑地区域内の植栽については、左記高木1本を10㎡、左記中木1本を2㎡、低木1本を0.4㎡の計算で緑地面積を確保し、植栽してください。なお、のり面をつる植物で覆う場合は、3本あたり1㎡として緑地区域に算入できます。
管理保全計画書の提出が必要となります。 また、緑地区域の樹林及び施設については、権利を有するものが緑化の趣旨に基づき管理保全してください。	管理保全計画書の提出は必要ありません。
既存樹林等がある場合は、できる限りこれを残し活用してください。既存樹林については、樹冠に覆われた面積を算入することができます。	
緑地区域は宅地内に設置し、原則として道路に接する位置及び外縁部とします。	
緑地区域の土地は、その地表が平坦又は概ね傾斜角度30度以下であって植栽可能な地形及び土壌としますが、既存樹林については、この限りではありません。	

※3 樹木の換算について

区分	換算値
大径木(樹高が5m以上、かつ、目通り(1.5mの部分の周長)が30cm以上)	1本で高木2本
高木	1本(基礎単位)
中木	5本で高木1本
低木(芝、多年生草本は、樹木として認められない)	25本で高木1本 又は5本で中木1本

㊦ のりについて

- a 施工区域面積が1haを超えるものは、高さが5mを超えるのりを生ずることはできません。
- b 施工区域面積が1ha以下の場合で高さが5mを超えるのりを生ずる場合については、次のいずれかの措置が必要です。
 - (a) のり（かけも含む）の表面に1㎡あたり3本の間隔でつる植物を植栽し、のりの表面を覆う。
 - (b) のり下の平坦部に高さ1m以上の樹木を、2m以内の間隔で植栽する。
 - (c) のり自体に植栽する。
 - (d) 間知石擁壁、石張り又は模様型枠を使用した擁壁とする。

ウ 申請書の添付図面

図面の種類	明 示 す べ き 事 項
付近見取図	方位、行為地、道路及び目標となる地物
求 積 図	宅地の造成等に係る土地の区域の面積の求積に必要な区域の各部分の寸法及び算式
現 況 図	縮尺、方位、宅地の造成等に係る土地の区域の境界線（赤枠で明示）及び地形
土地利用計画図	縮尺、方位、土地利用、宅地の造成等に係る土地の区域の境界線（赤枠で明示）、既存の木竹の位置及び植栽計画（木竹の位置、樹種、樹高及び本数）
造成計画平面図	縮尺、方位、切土（黄）又は盛土（赤）をする土地の部分及び宅地の造成等に係る土地の区域の境界線
造成計画断面図	縮尺及び切土（黄）又は盛土（赤）をする前後の地盤面（現況と計画を対比出来るよう）
委 任 状	（代理人をたてる場合）申請者名、代理人名、行為地番、委任内容等