

開発許可の基準等が変わります

令和7年4月1日 運用開始

「都市計画法」の改正及び「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称：盛土規制法）の運用開始に伴い**開発許可の基準等が変わります。**

なお、「開発許可」を受けるもので、「土地の形質変更」（下図参照）が伴うものは、**盛土規制法については許可を受けたものとみなされ**（通称：みなし許可）、盛土規制法による許可申請は不要となります。

開発許可への盛土規制法等の適用について		
適用される新たな基準等	開発許可による「みなし許可」の場合	「開発許可」のみの場合
● 盛土規制法による技術的基準等 （「擁壁等の技術基準」や「設計者の資格」）	○	○
● 申請者の資力・信用 ● 工事施行者の能力	自己居住	△ ※1
	自己業務	△ ※1
	その他	○
● 中間検査 ※2	○	×
● 定期報告 ※3	○	×
● 標識の設置	・ 開発許可の標識 ・ 盛土規制法の標識	・ 開発許可の標識
● 是正措置、罰則等の適用 （盛土規制法運用開始以前の盛土等を含む）	・ 都市計画法を適用 ・ 盛土規制法を適用	・ 都市計画法を適用 ・ 盛土規制法を適用 ※4

※1 開発区域面積が1ha以上のとき、適用を受けます。

※2 次に掲げる盛土等を行うもので、特定工程を含むものが対象となります。

①盛土で高さ2m超の崖を生じるもの ②切土で高さ5m超の崖を生じるもの

③盛土と切土を同時に行って高さ5m超の崖を生じるもの（①、②を除く）

④盛土で高さ5m超となるもの（①、③を除く）⑤盛土又は切土面積が3000㎡超となるもの（①～④を除く）

※3 ※2①～⑤に掲げる盛土等を行うもので、工事期間が3か月を超えるものが対象となります。

※4 盛土規制法第22条の規定により土地の所有者、管理者等に維持保全義務が課せられます。

「土地の形質変更」とは 「開発許可」を受けるもので、下図の盛土等を伴うものが「みなし許可」となります。

要件	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盛土で高さが 2m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 となるもの（①～④を除く） （30cmを超える盛土切土に限る。）
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。

よくある質問と回答

- Q.** 開発許可による「みなし許可」の場合、盛土規制法に基づく許可申請その他手続きは必要ですか？
A. 必要ありません。
- Q.** 令和7年3月31日までに開発許可を受け着手した工事について、盛土規制法の「中間検査」は必要ですか？
A. 盛土規制法に基づく「中間検査」は、必要ありません。
- Q.** 開発許可による「みなし許可」の場合、盛土規制法に基づく完了検査申請の手続きは必要ですか？
A. 必要ありません。開発工事完了の届出を行い交付された検査済証は、盛土規制法の検査済証とみなされます。（盛土規制法第17条第4項）
- Q.** 「おもて面」の『盛土規制法による「技術的基準等」の適用』とはどのようなものですか？
A. 都市計画法の改正により、全ての開発許可について、一律、盛土規制法第13条の技術的基準（擁壁等の設置基準、設計者の資格）が、都市計画法の技術基準に加え適用されます。技術的基準の詳細については、[『盛土規制法に関する技術的基準ガイドライン（岐阜市）』](#)をご参照ください。
- Q.** 「設計者の資格」とは、どのようなものですか？
A. 工事の内容が下記のいずれかに該当する場合は、設計者の資格が必要となります。
ア) 高さが5mを超える擁壁を設置する場合
イ) 盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地において排水施設を設置する場合
- Q.** 「特定工程」とは、どのような工程ですか？
A. 盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程をいいます。
- Q.** 令和7年3月31日までに開発許可を受けたもので工事の着手が同年4月1日以降となる場合は、何か手続きは必要ですか？
A. 旧「宅地造成工事規制区域」外においては、旧法による経過措置が適用できないことから、改めて盛土規制法による許可が必要となります。旧「宅地造成工事規制区域」内においては、手続きは必要ありません。なお、具体的な取扱いについては、HP掲載の「[運用開始（規制区域指定）日前後の取扱いについて【詳細】](#)」をご覧ください。

盛土規制法の運用開始（規制区域指定）日前後の取扱い【概要】

旧宅造法に基づく宅地造成工事規制区域	宅造許可・開発許可	運用開始時の工事着手状況	適用	必要手続	ケース
内	なし	済	—	届出 ^{※5}	①
	[運用開始時]宅造許可 あり	済/未	旧法	—	②
	[運用開始時]宅造許可 申請中	未	新法	許可申請 ^{※5}	③
	[運用開始時]開発許可 あり	済/未	旧法	—	④
	[運用開始後]開発許可 取得	未	新法 ^{※6}	—	⑤
外	なし	済	—	届出 ^{※5}	⑥
	[運用開始時]開発許可 あり	済	—	届出 ^{※5}	⑦
		未	新法	許可申請 ^{※5}	⑧
	[運用開始後]開発許可 取得	未	新法 ^{※6}	—	⑨

※5 「届出の手引き（案）」及び「許可申請の手引き（案）」については、岐阜市HPをご覧ください。

※6 盛土規制法の許可を受けたものとみなされ、一定規模以上の盛土等を行うものは、「中間検査」・「定期報告」等の対象となります。

お問い合わせ先

岐阜市 まちづくり推進部 建築指導課 開発・盛土指導室

〒500-8701 岐阜市司町40番地1（庁舎17階）

[TEL]058-214-4509（室直通）

[HP] <https://www.city.gifu.lg.jp/info/machizukuri/1008055/1008090/1016022.html>

