

都市計画法（開発許可）の手続き・運用の変更点について

令和7年4月1日からの盛土規制法の規制事務開始に伴う都市計画法（開発許可）の手続き・運用の主な変更点（5つ）についてお知らせします。

【都市計画法（開発許可）の手続き・運用の主な変更点】※裏面もご確認ください。

1 みなし許可

これら以外にも変更点がありますので、今後掲載する改訂版の手引きをご確認ください。

都市計画法の開発許可を受けた工事で、当該工事内容が盛土規制法の許可が必要な規模の場合については、盛土規制法の許可を受けたものとみなします。

また、都市計画法の変更の許可、軽微な変更の届出及び完了検査についても同様の扱いとなります。

【みなし許可での各手続きのポイント】

〈開発許可申請〉※裏面の「3 開発許可申請への添付図書」もご確認ください。

- ・盛土規制法に基づく周辺住民への周知手続きは不要です。
- ・自己居住用や1ha未満の自己業務用であっても申請者の資力・信用や工事施行者の能力の申告が必要です。
- ・また、盛土規制法で求める設計者の資格や技術的基準も満たす必要があります。

〈標識の掲示・工事着手の届出〉

- ・都市計画法の開発許可及び盛土規制法の許可（許可規模未満の届出）の両方の標識の掲示が必要です。
- ・盛土規制法の標識に記載する許可番号は、都市計画法の開発許可番号を記載してください。
- ・都市計画法の工事着手の届出には、掲示した標識を撮影した写真の添付が必要です。

〈中間検査〉

- ・対象規模以上で特定工程がある場合、盛土規制法に基づく中間検査の受検が必要です。

〈定期の報告〉

- ・対象規模以上の場合、盛土規制法に基づく定期の報告が必要です。

【みなし許可の扱い一覧表】

	都市計画法（開発許可）で盛土規制法のみなし許可となる場合の扱い		
	手続き等	都市計画法（開発許可）	盛土規制法
申請前	周辺住民への周知	規定なし	手続き不要
許可申請	許可申請	申請必要	手続き不要【みなし許可】
	工事主の資力及び信用	都市計画法の基準適合を審査	盛土規制法の基準は適用しない
	工事施行者の能力	都市計画法の基準適合を審査	盛土規制法の基準は適用しない
	施行等の同意	都市計画法の基準適合を審査	盛土規制法の基準は適用しない
	設計者の資格	都市計画法及び盛土規制法の基準適合を審査	開発許可で盛土規制法の基準を審査
許可後	工事の技術的基準	都市計画法及び盛土規制法の基準適合を審査	開発許可で盛土規制法の基準を審査
	許可の公表 ※許可権者が実施	開発登録簿（閲覧・写しの交付）	公表不要
	標識の掲示	都市計画法の標識掲示	盛土規制法の標識掲示
施工中	工事着手の届出	届出必要（盛土規制法の標識の掲示写真を添付）	手続き不要【みなし届出】
	変更の許可・軽微な変更	申請・届出必要	手続き不要【みなし許可・届出】
	中間検査	規定なし	申請（受検）必要（対象規模で特定工程がある場合）
完了	定期の報告	規定なし	報告必要（対象規模の場合）
	完了検査	届出（受検）必要	手続き不要【みなし検査】

【みなし届出について】

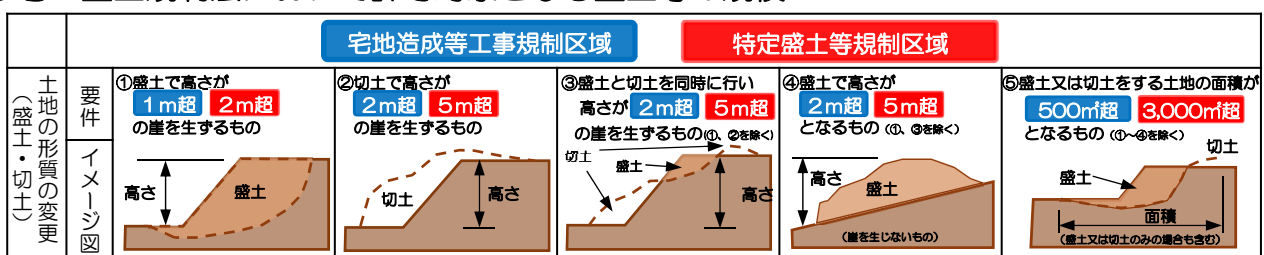
- ・都市計画法の開発許可を受けた場合、盛土規制法の許可規模未満の届出をしたものとみなします。

2 土地の区画形質の変更における「形の変更とみなさない目安」

盛土規制法で許可不要となる工事として、「盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30cmを超えない盛土又は切土をするもの」が定められたことから、都市計画法（開発許可）で許可不要となる土地の区画形質の変更における「形の変更とみなさない目安」を、「敷地地盤高を変更する場合で、その変更高が30cm以下のもの」に見直します。（R7.4.1以降に着手する工事が対象）

形の変更とみなさない目安	現状	見直し後
	敷地地盤高を変更する場合で、その変更高が50cm以下のもの 擁壁によりのり起しをする場合で、擁壁高（既設擁壁に新たな擁壁を嵩上げする場合は、その両方の合計高）が1m以下のもの	

参考 盛土規制法において許可対象となる盛土等の規模



【都市計画法（開発許可）の手続き・運用の主な変更点（続き）】

3 開発許可申請への添付図書

令和7年4月1日以降の開発許可申請（令和7年4月1日時点で許可申請中の案件を含む）には、新たに次の図書の添付が必要となります。様式は、準備が出来次第、市ホームページに掲載します。

（1）開発許可申請に新たに必要となる添付図書

- ・暴力団等に該当しない旨の誓約書（開発許可申請用）
※都市計画法第33条第1項第12号に該当する開発行為（盛土規制法の許可を要する規模、1ha以上の自己の業務又はその他の開発行為）の場合
- ・盛土規制法の手続の要否の判定フロー

（2）みなし許可の場合に必要な添付図書

- ・資金計画書（開発許可申請用）
※盛土規制法の「定期の報告」を要する規模の場合、収入欄の金額の裏付けとなる書類（預金残高証明書、融資証明書等）を添付
- ・申請者の資力及び信用に関する申告書（開発許可申請用）
- ・工事施行者の能力に関する申告書（開発許可申請用）
- ・盛土・切土等に関する工事の概要書
- ・設計者の資格に関する申告書（盛土規制法用）
※「高さが5mを超える擁壁の設置」又は「盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置」がある場合
- ・工事工程表
※盛土規制法の「定期の報告」を要する規模の場合
- ・丈量図（盛土又は切土をする土地の部分、面積を明示したもの）
- ・その他 盛土規制法の技術的基準を確認するための図書
※図書の例：土質試験その他の調査、試験に基づく地盤の安定計算書

4 その他の変更

都市計画法に規定されている「変更許可」・「軽微な変更」に該当しない申請書類の修正については、「その他の変更」として扱います。それに伴い、都市計画法（開発許可）の変更に関する手続きを下表のとおり見直します。変更内容がどの手続きとなるかについては、その都度、ご相談ください。

	現状	見直し後
変更許可申請	開発区域の位置、区域及び規模の変更	開発区域の位置、区域及び規模の変更
	予定建築物等の用途の変更	予定建築物等の用途の変更
	開発行為に関する設計の変更	開発行為に関する設計の変更
	工事施行者の変更（1ha以上の自己の業務又はその他の開発行為の場合）	工事施行者の変更（ 盛土規制法の許可を要する規模、1ha以上の自己の業務又はその他の開発行為の場合 ）
	自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更	自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更
	市街化調整区域内の開発行為で法第34条各号の別の変更	市街化調整区域内の開発行為で法第34条各号の別の変更
	資金計画の変更（1ha以上の自己の業務又はその他の開発行為の場合）	資金計画の変更（ 盛土規制法の許可を要する規模、1ha以上の自己の業務又はその他の開発行為の場合 ）
軽微な変更届	予定建築物等の敷地の形状の変更（一定規模未満のもの）	予定建築物等の敷地の形状の変更（一定規模未満のもの）
	工事施行者の変更（自己の居住又は1ha未満の自己の業務の開発行為の場合）	工事施行者の変更（自己の居住又は1ha未満の自己の業務の開発行為の場合）（ 盛土規制法の許可を要する規模のものを除く ）
	工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更	工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更
	機能の変わらない排水施設の形状・構造等の変更	削除（その他の変更へ移行）
	見え高が1m以下の擁壁の形状・構造等の変更	
その他変更の内容が軽微と認められるもの		
その他の変更手続き	（新設）	機能の変わらない排水施設の変更
		見え高が1m以下の擁壁の形状・構造等の変更
		その他 設計の変更に当たらない申請書類の修正

※「設計の変更」とは、省令第16条第3項の設計説明書に記載すべき事項の変更及び省令第16条第4項の設計図に明示すべき事項の変更をいいます。

5 開発行為の着手の届出への「許可済標識」の設置状況の写真の添付

令和7年4月1日以降の開発行為の着手届出書には、新たに開発行為許可済標識の設置状況を明らかにする写真の添付が必要となります。

また、みなし許可の場合、盛土規制法の許可・届出済標識の設置状況を明らかにした写真を合わせて添付すれば、盛土規制法の手続きでの工事の着手の届出は不要となります。

	現状	見直し後
開発行為の着手届出書への添付書類	工程表（開発区域の面積が1ha以上の場合）	工事工程表（開発区域の面積が1ha以上の場合） ※開発許可申請に添付していない場合
	（新設）	開発行為許可済標識の設置状況写真 + 盛土規制法の標識の設置状況写真（みなし許可の場合）

その他

<お問い合わせ先>

岡山市都市整備局 住宅・建築部 開発指導課

TEL : 086-803-1451・1452 Mail : kaihatsushidouka@city.okayama.lg.jp