

Ⅷ 災害危険区域等の除外（法第33条第1項第8号）

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域（次条第8号の2において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

（法第33条第1項第8号の政令で定める区域）

施行令第23条の2

法第三十三条第一項第八号の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。）とする。

Ⅸ 樹木の保存、表土の保全（法第33条第1項第9号）

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

（法第33条第1項第9号の政令で定める規模）

施行令第23条の3

法第三十三条第一項第九号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県知事は、都道府県の規則で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

施行令第28条の2

法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第九号に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 高さが十メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第三十三条第一項第二号イからニまでに掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむをえないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが一メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が千平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

（樹木の集団の規模）

施行規則第23条の2

令第二十八条の二第一号の国土交通省令で定める規模は、高さが五メートルで、かつ、面積が三百平方メートルとする。

X 緩衝帯（法第33条第1項第10号）

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

（法第33条第1項第10号の政令で定める規模）

施行令第23条の4

法第33条第1項第10号の政令で定める規模は、1haとする。

施行令第28条の3

騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4mから20mまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

（緩衝帯の幅員）

施行規則第23条の3

令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ha以上1.5ha未満の場合にあつては4m、1.5ha以上5ha未満の場合にあつては5m、5ha以上15ha未満の場合にあつては10m、15ha以上25ha未満の場合にあつては15m、25ha以上の場合にあつては20mとする。

緩衝帯の幅員

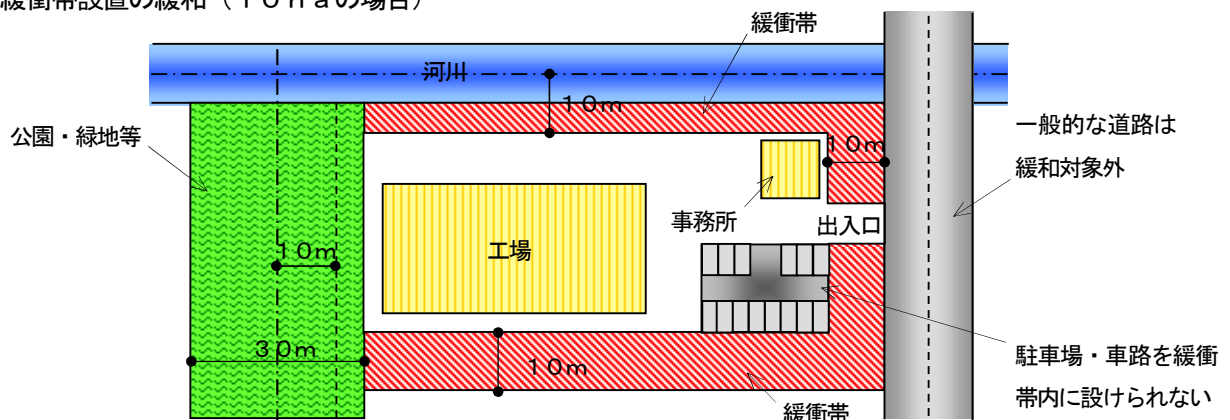
緩衝帯は、開発区域の境界の内側にそつて設置され、その境界は縁石又は境界杭等の施工により明らかにされていること。

面 積	幅 員
1 ～ 1.5ha未満	4m以上
1.5 ～ 5 "	5 "
5 ～ 15 "	10 "
15 ～ 25 "	15 "
25 以上	20 "

緩衝帯の設置条件の緩和

開発区域の周辺に公園、緑地、河川、池沼、植樹された大規模な街路、法面等緩衝効果を有するものが存する場合にはその幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。

（例）緩衝帯設置の緩和（10haの場合）



X I 輸送施設（法第 3 3 条第 1 項第 1 1 号）

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

（法第 3 3 条第 1 項第 1 1 号の政令で定める開発行為の規模）

施行令第 2 4 条

法第 3 3 条第 1 項第 1 1 号の政令で定める規模は、4 0 h a とする。

X II 申請者の資力・信用（法第 3 3 条第 1 項第 1 2 号）

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が盛土規制法第 1 2 条第 1 項又は第 3 0 条第 1 項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

（法第 3 3 条第 1 項第 1 2 号の政令で定める規模）

施行令第 2 4 条の 2

法第 3 3 条第 1 項第 1 2 号の政令で定める規模は、1 h a とする。

X III 工事施行者の能力（法第 3 3 条第 1 項第 1 3 号）

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が盛土規制法第 1 2 条第 1 項又は第 3 0 条第 1 項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

（法第 3 3 条第 1 項第 1 3 号の政令で定める規模）

施行令第 2 4 条の 3

法第 3 3 条第 1 項第 1 3 号の政令で定める規模は、1 h a とする。

X IV 関係権利者の同意（法第 3 3 条第 1 項第 1 4 号）

当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

「妨げとなる権利を有する者」とは、

土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。

工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合は、その管理者が含まれる。

XV 宅地造成及び特定盛土等規制法との関係

都市計画法に基づく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は、盛土規制法による許可を受けたものとみなされるほか、盛土規制法第27条に基づく届出が必要な規模であっても、同法による届出がされたものとみなされます。また、当初の開発許可から盛土規制法のみなし許可となっている場合は、都市計画法に基づく変更の許可、軽微な変更の届出及び完了検査についても同様にそれぞれの手続きが行われたものとみなされます。

なお、みなし許可は、当初の開発許可にのみ適用されるため、開発許可の変更許可時に新たに盛土規制法の許可対象工事が生じる場合は改めて盛土規制法の許可を受ける必要があります。

〈開発許可によるみなし許可における取扱い一覧表〉

盛土規制法の規定		盛土規制法のみなし許可となる場合	
項目	該当条項	盛土規制法の適用可否	都市計画法(開発許可)の手続き
住民への周知	法第11条 法第29条	【周知の手続き不要】	規定なし
許可申請	法第12条 法第30条	みなし許可【許可申請不要】 (法第15条第2項・第34条第2項)	都市計画法の規定に従い申請 (都市計画法第29条)
工事主の資力及び信用	法第12条 法第30条	【盛土規制法の基準は適用しない】	都市計画法の基準適合を審査 (都市計画法第33条第1項第12号) ※ みなし許可となる場合は、自己居住用及び1ha未満の自己業務用であっても申請者の資力・信用の確認が必要
工事施行者の能力	法第12条 法第30条	【盛土規制法の基準は適用しない】	都市計画法の基準適合を審査 (都市計画法第33条第1項第13号) ※ みなし許可となる場合は、自己居住用及び1ha未満の自己業務用であっても工事施行者の能力の確認が必要
関係権利者の同意	法第12条 法第30条	【盛土規制法の基準は適用しない】	都市計画法の基準適合を審査 (都市計画法第33条第1項第14号)
設計者の資格	法第13条 法第31条	適用 【都市計画法(開発許可)で盛土規制法の基準を審査】	都市計画法及び盛土規制法の基準適合を審査 (都市計画法第31条)
工事の技術的基準	法第13条 法第31条	適用 【都市計画法(開発許可)で盛土規制法の基準を審査】	都市計画法及び盛土規制法の基準適合を審査 (都市計画法第33条)
許可の公表	法第12条 法第30条	【公表不要】	開発登録簿(閲覧・写しの交付) (都市計画法第47条第5項)
標識の掲示	法第49条	適用 【盛土規制法の標識掲示が必要】 ※ みなし許可となる場合は、両方の標識の掲示が必要となりますが、必要な規定に準拠している場合は、一体となった標識の設置でも可能	都市計画法の規定に従い掲示 (香川県規則第4条)
変更の許可 軽微な変更	法第16条 法第35条	【申請等不要】	都市計画法の規定に従い許可・届出 (都市計画法第35条の2)
中間検査	法第18条 法第37条	適用【申請必要】 ※ 対象規模で特定工程がある場合	規定なし
定期的報告	法第19条 法第38条	適用【報告必要】 ※ 対象規模の場合	規定なし
完了検査	法第17条 法第36条	【申請不要】	都市計画法の規定に従い検査 (都市計画法第36条)

都市計画法の開発許可において、盛土規制法のみなし許可となる場合には、「宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請等の手引き」(香川県土木部建築指導課 開発・盛土規制室)を参照してください。