

盛土規制法の規制開始に伴う 開発許可の取扱いについて

沖縄県土木建築部 建築指導課

規制開始以降の開発許可の取扱い

「みなし許可」について

- 令和8年10月の盛土規制法の規制区域指定日以降の開発許可について、以下のいずれにも該当する場合は、盛土規制法の「**みなし許可**」として取扱うこととなります。
 - ① 宅地造成等規制区域若しくは特定盛土等規制区域内である場合（沖縄県は、ほぼ全域を区域指定）
 - ② 開発許可及び盛土規制法の許可対象規模である場合
- 「みなし許可」の場合は、開発許可の許可基準等と併せて、盛土規制法の技術基準への適合や手続等が必要となります。

<みなし許可の主な取扱い>

	手続き等	都市計画法	盛土規制法
許可申請	工事の技術基準	都市計画法及び <u>盛土規制法の基準適合</u> を審査	開発許可で基準に適合させる。
	設計者の資格	都市計画法及び <u>盛土規制法の基準適合</u> を審査	開発許可で基準に適合させる。
許可後	標識の掲示	都市計画法の標識掲示	<u>盛土規制法の標識掲示</u>
	工事着手届	届出が必要	手続き不要
	変更許可・軽微な変更	申請・届出が必要	手続き不要
施工中	中間検査	—	申請が必要 （対象規模で特定工程がある場合）
	定期報告	—	申請が必要（対象規模である場合）
完了時	完了検査	届出（検査）が必要	手続き不要

開発許可（みなし許可）の対象規模

みなし許可の対象となる工事

赤文字 宅地造成等工事規制区域

青文字 特定盛土等規制区域

要件	①盛土で高さが 1m超 2m超 の崖※を生ずるもの	②切土で高さが 2m超 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 2m超 5m超 の崖を生ずるもの（①、②を除く）	④盛土で高さが 2m超 5m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 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。

中間検査・定期報告の対象

	対象規模等	申請等
中間検査	以下のいずれかに該当する場合、 ①盛土で高さが2 mを超える崖を生ずるもの ②切土で高さが5 mを超える崖を生ずるもの ③盛土と切土を同時に行い、高さが5 mを超える崖を生ずるもの（①、②を除く）	特定工程※がある工事 は、特定工程の工事完了後、中間検査を受ける
定期報告	④盛土で高さが5 mを超えるもの（①～③を除く） ⑤盛土又は切土をする土地の面積が3,000㎡を超えるもの（①～④を除く）	許可後、 3か月ごとに 工事の進捗状況について 報告

※特定工程は、暗渠型排水施設がある工事が対象となる。

開発許可（みなし許可）の技術基準

盛土規制法の技術審査

（都市計画法 第33条第7号）

地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上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。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

上 欄	中 欄	下 欄
宅地造成及び特定盛土等規制法第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること
宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第1項の政令で定める規模のものに限る。）に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第31条の規定に適合するものであること



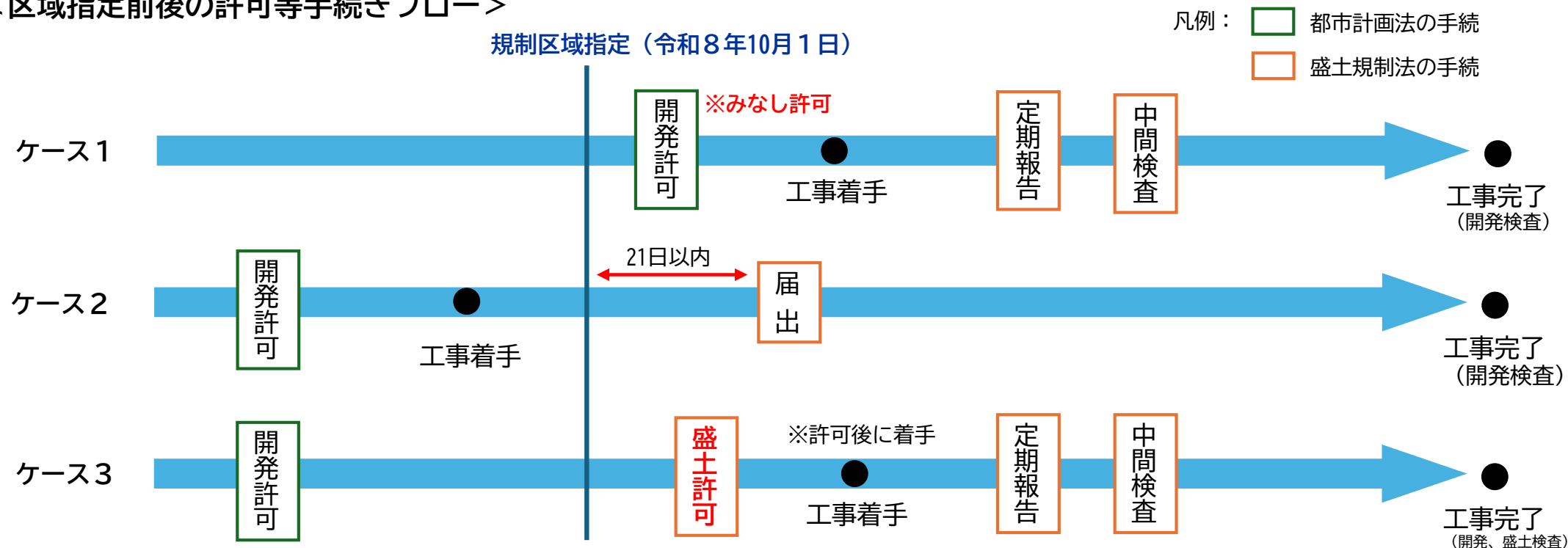
- 盛土規制法第13条は、「宅地造成等の工事に関する技術的基準」、第31条は、「特定盛土等又は土石の堆積の工事に関する技術的基準」となっている。
- 規制開始以降、都市計画法の開発許可を受けた場合は、当該盛土等に関する工事については、盛土規制法の許可を受けたものとみなされる（みなし許可）。

規制開始前後の取扱い

区域指定前後に開発許可を受けた工事の取扱い

1. 規制区域の指定日以降に開発許可を受け、盛土規制法の許可対象である場合
⇒ 「**みなし許可**」の扱いとなる。（盛土規制法の許可を受けたものとみなされる）
2. 規制区域の指定日より前に開発許可を受けており、工事着手済みで、工事が完了していない場合
⇒ 区域指定から**21日以内**に盛土規制法に基づく**届出**（第21条、第40条）が必要です。
3. 規制区域の指定日より前に開発許可を受けているが、**規制区域指定日時点で工事未着手**の場合
⇒ 改めて、**盛土規制法の許可が必要**です。

<区域指定前後の許可等手続きフロー>



※上記以外のケースについては、個別でご相談ください。

盛土規制法に基づく既着手の届出について

- ・盛土規制法の規制対象となる工事であって、**令和8年10月1日**の規制開始前に既に工事着手している場合は、盛土規制法の許可は不要で、同法第21条又は第40条に基づく届出（既着手届）が必要です。
- ・届出は、指定があった日から**21日以内（10月22日）に提出**する必要があります。
- ・盛土規制法の許可対象でない行為（適用除外、許可不要等）は、既着手届の提出は不要です。

※都市計画法の開発許可についても、工事着手した場合は、工事着手届の提出が必要ですので、提出漏れの無いようご留意下さい。

（9月末に着手した工事については、**10月8日**までの提出をお願いします。）

<既着手届、着手届の提出先窓口>

手続き	提出先	提出時期
盛土規制法 （既着手届）	沖縄県土木建築部 建築指導課 盛土対策班	指定があった日から21日以内（10月22日）
都市計画法 （着手届）	申請地の市町村窓口 （開発許可担当部署）	（9月末に着手した工事は10月8日を目途）

工事着手の定義

工事着手とは、

工事現場において、**設計図書等と照合して行う**最初のくい打ち等の土地の形質変更が行われているものをいう。

- 例）
- 請負契約の締結又はそれに基づく労務者の雇入れ、若しくは資材の購入段階 ⇒ 該当しない
 - 設計段階における測量、除草、伐根等 ⇒ 該当しない
 - 盛土材（基礎碎石を含む土砂）の搬入 ⇒ 該当する

【参 考】 開発行為許可申請等手数料の改定について（令和8年10月1日）

- 近年の物価上昇や人件費の上昇等により、許認可に係るサービスの提供に必要な費用が増えていることから、[開発行為許可申請等の手数料の額について改定](#)を実施いたします。
- [令和8年10月1日以降に受付](#)をする申請等から改定後の手数料が適用されます。

改定手数料の例

【法第29条】 開発行為許可申請（当初申請）

単位：（円）

規模（ha）	自己の居住用		自己の業務用		非自己用	
	現行手数料	改定手数料	現行手数料	改定手数料	現行手数料	改定手数料
0.1ha未満	8,600	12,000	13,000	18,000	86,000	97,000
0.1ha以上～0.3ha未満	22,000	28,000	30,000	38,000	130,000	146,000
0.3ha〃 ～0.6ha未満	43,000	52,000	65,000	77,000	200,000	218,000
0.6ha〃 ～1.0ha未満	86,000	100,000	120,000	139,000	260,000	290,000
1.0ha〃 ～3.0ha未満	130,000	150,000	200,000	228,000	390,000	436,000
3.0ha〃 ～6.0ha未満	170,000	207,000	270,000	317,000	510,000	581,000
6.0ha〃 ～10.0ha未満	220,000	273,000	340,000	418,000	660,000	756,000
10.0ha以上	300,000	386,000	480,000	593,000	870,000	998,000