

第6章 みなし許可

法

6.1 国等の協議によるみなし許可

【法】

(許可の特例)

第十五条 国又は都道府県、指定都市若しくは中核市が宅地造成等工事規制区域内において行う宅地造成等に関する工事については、これらの者と都道府県知事との協議が成立することをもって第十二条第一項の許可があつたものとみなす。

(許可の特例)

第三十四条 国又は都道府県、指定都市若しくは中核市が特定盛土等規制区域内において行う特定盛土等又は土石の堆積に関する工事については、これらの者と都道府県知事との協議が成立することをもって第三十条第一項の許可があつたものとみなす。

【県細則】

(協議)

第12条 法第15条第1項又は法第34条第1項の規定により宅地造成又は特定盛土等に関する工事について知事と協議を行おうとする者は、宅地造成又は特定盛土等に関する工事の協議書(様式第13号)の正本及び副本に、規則第7条第1項各号(第5号、第7号から第10号まで及び第12号を除く。)及び第7条第6号から第9号までに規定する書類を添付して、知事に提出しなければならない。

2 法第15条第1項又は法第34条第1項の規定により土石の堆積に関する工事について知事と協議を行おうとする者は、土石の堆積に関する工事の協議書(様式第14号)の正本及び副本に、規則第7条第2項各号(第5号から第8号まで及び第10号を除く。)及び第7条第6号から第9号までに規定する書類を添付して、知事に提出しなければならない。

3 知事は、第1項又は前項の協議が成立したときは、当該協議をした者にその旨を通知する。

4 第8条及び第9条の規定は、第1項の協議が成立した宅地造成若しくは特定盛土等に関する工事又は第2項の協議が成立した土石の堆積に関する工事について準用する。

(変更協議)

第15条 法第16条第3項において準用する法第15条第1項又は法第35条第3項において準用する法第34条第1項の規定により宅地造成又は特定盛土等に関する工事について変更の協議を行おうとする者は、宅地造成又は特定盛土等に関する工事の変更協議書(様式第16号)に、規則第37条第1項又は規則第67条第1項に規定する書類のほか、新旧対照表を添付して、知事に提出しなければならない。

2 法第16条第3項において準用する法第15条第1項又は法第35条第3項において準用する法第34条第1項の規定により土石の堆積に関する工事について変更の協議を行おうとする者は、土石の堆積に関する工事の変更協議書(様式第17号)に、規則第37条第2項又は規則第67条第2項に規定する書類のほか、新旧対照表を添付して、知事に提出しなければならない。

解説

1 協議によるみなし

国、県等が工事を行う場合には、協議が成立することで、許可されたものとみなされます。協議は、県細則で定める様式第13号(土地の形質変更(宅地造成、特定盛土等))又は第14号(土石の堆積)により協議してください。

「協議が成立する」とは、許可申請と同等の内容を提示され、協議のうえで合意することです。この「みなし許可」となった工事についても、法で定められている中間検査・定期報告・完了検査のほか、県細則で定める着手届、廃止等届の対象となります。

国、県、指定都市及び中核市以外の市町村が行う工事については、公共施設用地内(「1.2.用語の定義」参照)の工事や、許可不要となる工事(「2.4.許可又は届出が不要となる工事」参照)を除き、許可が必要です。

なお、法第27条に定める特定盛土等規制区域内の届出には、みなし規定はないため、国等であっても届出が必要となります。

また、工事の変更をする際にも、県細則様式(第16号、第17号)により変更協議が必要となります。

※国、県等の特例は国、都道府県、指定都市、中核市に限られます。それ以外の市町村の場合には協議ではなく、許可が必要です。

※みなし許可については、市町村への通知、公表の対象外となります。

第6章 みなし許可

2 国、県等とみなされる団体等

国、県等のほか、個別の法令で次のとおり、国、県等とみなされる団体があります。国等とみなされているため、許可を要する場合には協議となります。

① 国とみなされる団体等

国立大学法人	国立大学法人法施行令第25条
独立行政法人国立高等専門学校機構	独立行政法人国立高等専門学校機構法施行令第2条
独立行政法人都市再生機構	独立行政法人都市再生機構法施行令第34条
独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構	独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法施行令第28条
独立行政法人水資源機構	独立行政法人水資源機構法施行令第56条
国立研究開発法人森林研究・整備機構	国立研究開発法人森林研究・整備機構法施行令第14条

※このほか、国及び県等とみなされるかは、各法令に規定されているか参照すること。

② 県等とみなされる団体等

地方住宅供給公社	地方住宅供給公社法施行令第2条（市のみが設立したものを除く）（「宮城県住宅供給公社」）
土地開発公社	公有地拡大の推進に関する法律施行令第9条（都道府県が設立したもの（他の地方公共団体と共同で設立したものを含む。））（「宮城県土地開発公社」）
日本下水道事業団	日本下水道事業団法施行令第7条

※地方住宅供給公社は、市のみが設立したものは当該市とみなされます。

※土地開発公社については、指定都市が設立したもの（県以外の地方公共団体と共同で設立したものを含む）についても指定都市とみなされ、協議となります。

第6章 みなし許可

6.2 都市計画法第29条のみなし許可

【法】

(許可の特例)

第十五条 1 (略)

2 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等について当該宅地造成等工事規制区域の指定後に都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第二十九条第一項又は第二項の許可を受けたときは、当該宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、第十二条第一項の許可を受けたものとみなす。

(変更の許可等)

第十六条 1～4 (略)

5 前条第二項の規定により第十二条第一項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十五条の二第一項の許可又は同条第三項の規定による届出は、当該工事に係る第一項の許可又は第二項の規定による届出とみなす。

(完了検査等)

第十七条 1～2 (略)

3 第十五条第二項の規定により第十二条第一項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十六条第一項の規定による届出又は同条第二項の規定により交付された検査済証は、当該工事に係る第一項の規定による申請又は前項の規定により交付された検査済証とみなす。

(許可の特例)

第三十四条 1 (略)

2 特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等について当該特定盛土等規制区域の指定後に都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可を受けたときは、当該特定盛土等に関する工事については、第三十条第一項の許可を受けたものとみなす。

(変更の許可等)

第三十五条 1～4 (略)

5 前条第二項の規定により第三十条第一項の許可を受けたものとみなされた特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十五条の二第一項の許可又は同条第三項の規定による届出は、当該工事に係る第一項の許可又は第二項の規定による届出とみなす。

(完了検査等)

第三十六条 1～2 (略)

3 第三十四条第二項の規定により第三十条第一項の許可を受けたものとみなされた特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十六条第一項の規定による届出又は同条第二項の規定により交付された検査済証は、当該工事に係る第一項の規定による申請又は前項の規定により交付された検査済証とみなす。

【都市計画法】

(開発行為の許可)

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市(以下「指定都市等」という。)の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一～十一 (略)

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一～二 (略)

(変更の許可等)

第三十五条の二 開発許可を受けた者は、第三十条第一項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第二十九条第一項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第二項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

3 開発許可を受けた者は、第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

- 4 第三十一条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第三十二条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第三十三条、第三十四条、前条及び第四十一条の規定は第一項の規定による許可について、第三十四条の二の規定は第一項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第四十七条第一項の規定は第一項の規定による許可及び第三項の規定による届出について準用する。この場合において、第四十七条第一項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第二号から第六号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
- 5 第一項又は第三項の場合における次条、第三十七条、第三十九条、第四十条、第四十二条から第四十五条まで及び第四十七条第二項の規定の適用については、第一項の規定による許可又は第三項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。
(工事完了の検査)
- 第三十六条 開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めるときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第四項第一号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第五十三条第二項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

解説

都市計画法第29条第1項、第2項の許可を受けた工事は、盛土規制法第12条第1項、第30条第1項の許可を受けたものとみなすとされています。

1 みなし規定が適用される都市計画法の許可等

都市計画法の手続きが盛土規制法の手続きとしてみなすものは次のとおりです。

- ・ 許可（法第12条第1項、第30条第1項）
- ・ 変更の許可、軽微な変更の届出（法第16条第1項、第35条第1項）
- ・ 完了検査（法第17条第1項、第36条第1項）
- ・ 特定盛土等規制区域内の届出（法第27条第1項）
- ・ 特定盛土等規制区域内の変更の届出（法第28条第1項）

※開発許可の対象のうち、30 cmを超える盛土・切土がある面積が500㎡（特盛区域では、3000㎡）を超える場合、1 mを超える崖を生じる場合など、盛土規制法の許可対象である場合にみなし許可になります。開発許可のみに該当する場合には、みなし許可とはなりません。

2 みなし規定がない手続き

都市計画法の開発許可を受け、盛土規制法の許可を受けたものとみなすものについても、次のものは、盛土規制法の手続きを行う必要があります。盛土規制法の許可申請をしていなくても、盛土規制法のみなし許可になる場合には、次の手続きが必要です。（監督処分については、違反等の場合に処分されるもの）

- ・ 中間検査（法第18条第1項、第37条第1項）
- ・ 定期の報告（法第19条第1項、第38条第1項）
- ・ 標識の設置（法第49条）
- ・ 監督処分（法第20条、第39条）

第6章 みなし許可

3 都市計画法の開発許可の基準等について

盛土規制法のみなし許可となる都市計画法の開発許可の際の留意点については次のとおりです。

① 開発許可の技術基準について（盛土規制法関係）

都市計画法の開発許可の基準のうち、盛土規制法関係で次のような規定があります。（都市計画法第33条第1項第7号）

宅造区域	開発行為に関する工事	盛土規制法第13条の規定に適合するものであること。
特盛区域	開発行為（許可対象規模を超えるもの）に関する工事	盛土規制法第31条の規定に適合するものであること。

宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域内で行う都市計画法の開発許可の対象となる宅地造成又は特定盛土等に関する工事を行う場合は、都市計画法第33条第1項第7号の規定により、盛土規制法第13条又は第31条の基準に適合する必要があります。

② 設計者の資格について

盛土規制法のみなし許可となるものについては、設計者の資格を要する工事（高さ5mを超える擁壁の設置、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）については、盛土規制法における設計者の資格を有する者の設計になっているかを確認することになります。

なお、開発区域が1ha以上の場合における都市計画法第29条の開発許可では、都市計画法第31条の設計者の資格と、上記①で適合する必要がある盛土規制法第13条第1項（第31条第1項）、盛土規制法施行令第21条、第22条で求める設計者の資格とは異なりますので留意してください。

③ 資力・信用等の審査について

盛土規制法と都市計画法では、資力・信用、工事施工者の能力の確認については、都市計画法に基づき行います。

④ 土地所有者等の同意について

都市計画法の開発許可においても、土地所有者等の同意が求められています。盛土規制法が土地所有者等全員の同意が必要であるのに対して、都市計画法の開発許可では、相当数の同意とされています。

⑤ 公表、関係市町村への通知について

公表、関係市町村への通知は、みなし規定が適用されないため、都市計画法のみなし許可の場合、盛土規制法に基づく公表、関係市町村への通知は行われません。（既存盛土として公表されることはあります。）

第6章 みなし許可

都市計画法の開発許可の手続きが盛土規制法の手続きとみなされるもの。

内容	盛土規制法の手続き
住民への周知	不要
工事の許可	不要(都市計画法の審査基準に従う。都市計画法第33条第1項第7号の規定により、技術的基準は盛土規制法による。)
許可証の交付 (不許可通知)	不要
変更の許可等	不要
完了検査等	不要
中間検査	必要
定期の報告	必要
監督処分	必要(盛土規制法、都市計画法双方で監督処分が可能です。)
標識の掲示	必要(盛土規制法、都市計画法の2つの標識が必要になりますが、記載項目が網羅されていれば、開発許可の標識と一体として掲示することも可能です。)
特盛区域の届出	不要
特盛区域の変更届出	不要

⑥ その他留意事項について

- ・ 石巻市でみなし許可となる開発許可を受けた場合にも、県に定期の報告、中間検査の申請をする必要があります。
- ・ 大崎市でみなし許可となる開発許可を受けた場合には、大崎市に定期の報告、中間検査の申請をすることができます。
- ・ 特定盛土等規制区域内での都市計画法の許可については、盛土規制法の許可対象規模にのみ、盛土規制法の技術基準が適用され、盛土規制法の届出規模については、盛土規制法の技術基準は適用されません。(都市計画法第33条1項第7号)

※大崎市には、令和8年4月1日から定期報告の受理、中間検査の権限を移譲しています。