

# 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）の運用開始日前後における 都市計画法に基づく開発許可の取り扱いについて

川西市では、宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）に基づき、兵庫県知事が令和7年4月1日に市全域を「宅地造成等工事規制区域」に指定し、運用を開始します。運用開始日前後の都市計画法に基づく開発行為については、次のとおり、手続きを進めていただきますようお願いいたします。

## 【法令等の略語】

旧法……………宅地造成等規制法（宅造法）

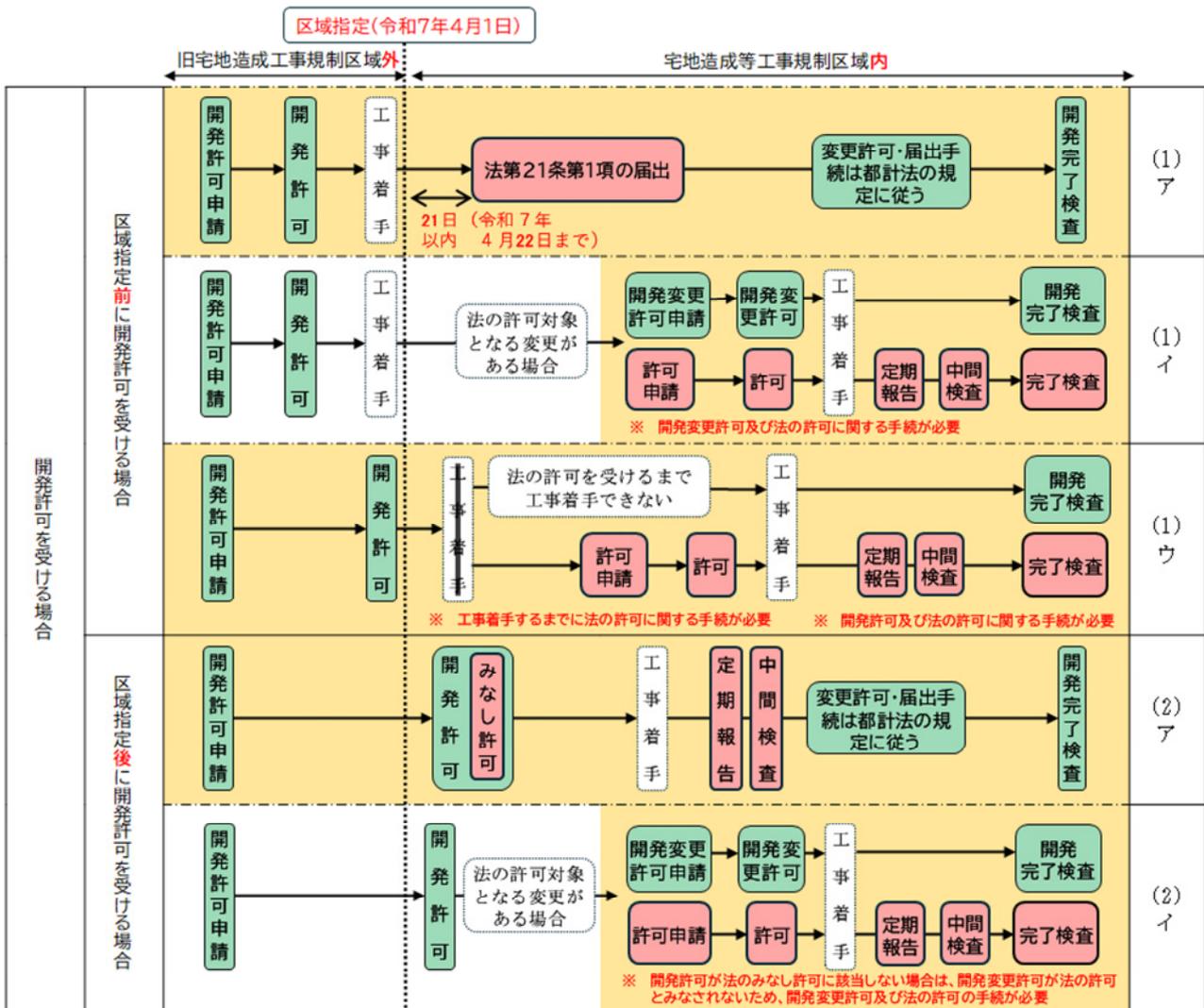
新法……………宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）

令……………宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

宅地造成……………宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で令で定めるもの

特定盛土等……………宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして令で定めるもの

## 1. 旧法の宅地造成工事規制区域外で、新法の許可を要する工事に該当し、開発許可を受ける場合

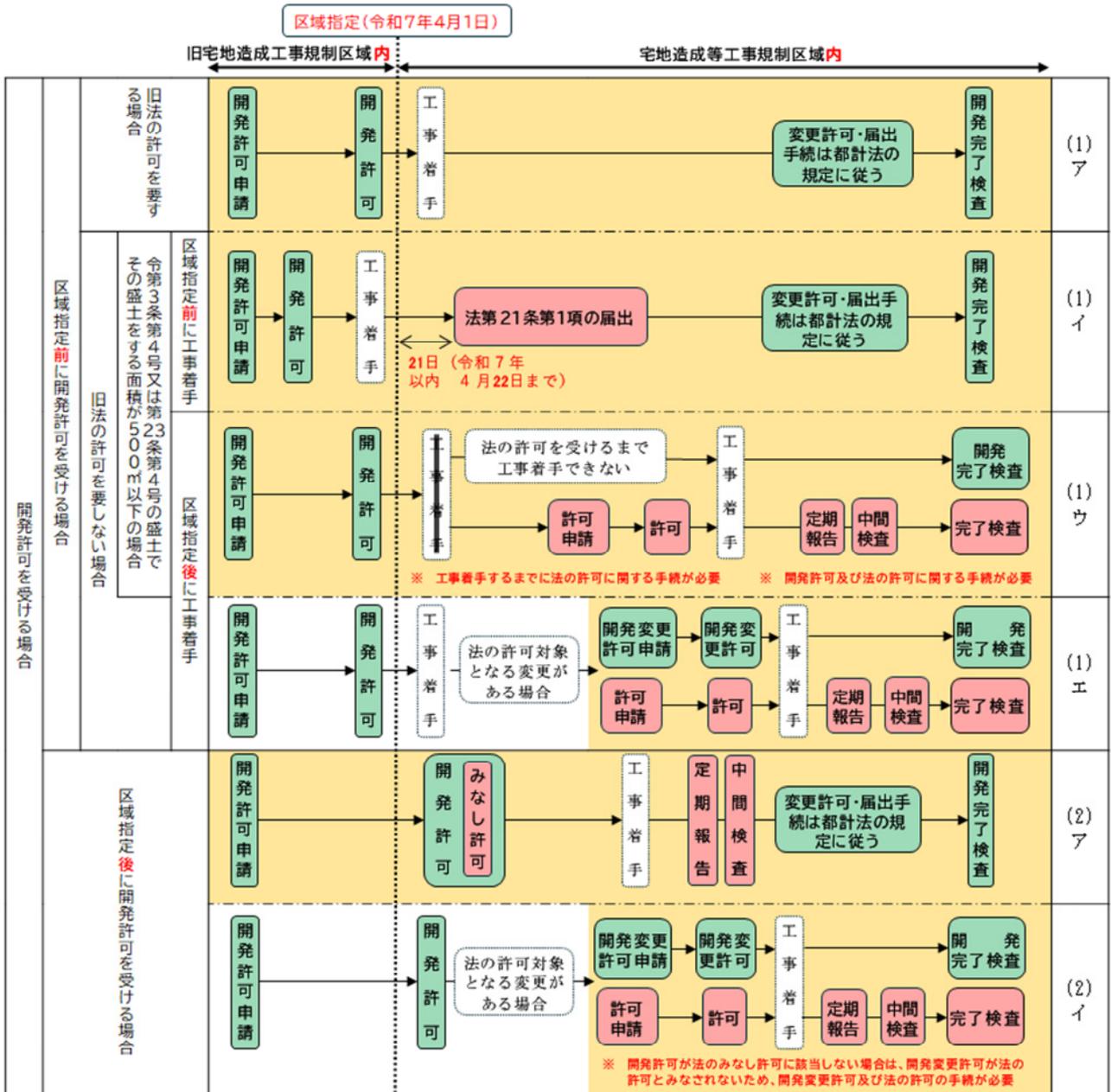


## 【凡例】

:法の許可対象となる工事
  :法に基づく手続
  :都市計画法に基づく手続
  :その他の事項

(1) 令和7年3月31日までに開発許可を受ける場合	
ア	開発許可を受けた工事が令和7年3月31日までに着手済の場合、開発許可を受けた宅地造成又は特定盛土等に関する工事の工事主は、令和7年4月22日までに新法第21条第1項の届出が必要です。
イ	開発許可を受けた工事が令和7年3月31日までに着手済で、その工事が宅地造成又は特定盛土等に関する工事に該当しない場合であって、工事計画の変更により、変更後の工事が宅地造成又は特定盛土等に関する工事に該当することになった場合は、都市計画法の規制に加え、新法第12条第1項の許可が必要です。
ウ	開発許可を受けた工事が令和7年3月31日までに未着手の場合、都市計画法の規制に加え、新法第12条第1項の許可が必要です。 ※令和7年3月31日までに工事着手する見込みがない場合は、令和7年4月1日以降に開発許可(盛土規制法みなし許可)を受けてください。
(2) 令和7年3月31日までに開発許可を申請し、令和7年4月1日以降に開発許可を受ける場合	
ア	宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、新法第12条第1項の許可を受けたものとみなされません。(盛土規制法みなし許可)
イ	宅地造成又は特定盛土等に関する工事に該当しない工事の開発許可を受けた場合であって、工事計画の変更により、変更後の工事が宅地造成又は特定盛土等に関する工事に該当することになった場合は、都市計画法の規制に加え、新法第12条第1項の許可が必要です。

2. 旧法の宅地造成工事規制区域内で、新法の許可を要する工事に該当し、開発許可を受ける場合



【凡例】

黄色背景: 法の許可対象となる工事

赤色背景: 法に基づく手続

緑色背景: 都市計画法に基づく手続

白色背景: その他の事項

(1) 令和7年3月31日までに開発許可を受ける場合	
ア	旧法第8条第1項の許可が必要な宅地造成に関する工事で、開発許可を受けた宅地造成に関する工事の規制は、これまでどおり、都市計画法の規定(宅造法許可不要)に従います。
イ	旧法第8条第1項の許可が不要で、令和7年3月31日までに着手済の宅地造成又は特定盛土等(令第3条第4号又は第23条第4号の盛土で、その盛土面積が500㎡以下のもの)に関する工事の工事主は、令和7年4月22日までに新法第21条第1項の届出が必要です。
ウ	旧法第8条第1項の許可が不要で、宅地造成又は特定盛土等(令第3条第4号又は第23条第4号の盛土で、その盛土面積が500㎡以下のもの)に関する工事の開発許可を受けた場合であっても、令和7年4月1日時点で工事が未着手の場合は、都市計画法の規制に加え、新法第12条第1項の許可が必要です。 ※令和7年3月31日までに工事着手する見込みがない場合は、令和7年4月1日以降に開発許可(盛土規制法みなし許可)を受けてください。
エ	旧法第8条第1項の許可が不要で、宅地造成又は特定盛土等に関する工事に該当しない工事の開発許可を受けた場合であっても、工事計画の変更により、変更後の工事が宅地造成又は特定盛土等に関する工事に該当することになった場合は、都市計画法の規制に加え、新法第12条第1項の許可が必要です。
(2) 令和7年3月31日までに開発許可を申請し、令和7年4月1日以降に開発許可を受ける場合	
ア	宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、新法第12条第1項の許可を受けたものとみなされません。(盛土規制法みなし許可)
イ	宅地造成又は特定盛土等に関する工事に該当しない工事の開発許可を受けた場合であっても、工事計画の変更により、変更後の工事が宅地造成又は特定盛土等に関する工事に該当することになった場合は、都市計画法の規制に加え、新法第12条第1項の許可が必要です。