

開発許可制度の手引き（技術編） 新旧対照表

改 正 後（令和 7 年 1 1 月）			改 正 前（令和 4 年 4 月）		
2	七 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。		2	七 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。	
	宅地造成 <u>及び特定盛土</u> 等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 <u>10 条第 1 項</u> の宅地造成 <u>等</u> 工事規制区域	<u>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</u>		宅地造成 _____等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 <u>3 条第 1 項</u> の宅地造成 _____工事規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項の津波災害特別計画区域
	開発行為に関する工事	<u>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（同法第 32 条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事</u>		開発行為に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第 73 条第 1 項に規定する特定開発行為（同条第 4 項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事
	宅地造成 <u>及び特定盛土</u> 等規制法第 <u>13 条</u> の規定に適合するものであること。	<u>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。</u>		宅地造成 _____等規制法第 <u>9 条</u> の規定に適合するものであること。	津波防災地域づくりに関する法律第 75 条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

開発許可制度の手引き（技術編） 新旧対照表

改 正 後（令和 7 年 1 月）		改 正 前（令和 4 年 4 月）	
3	十二 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（<u>当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の許可を要するものを除く。</u>）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（<u>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</u>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および信用があること。 十三 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（<u>当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の許可を要するものを除く。</u>）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（<u>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</u>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。	3	十二 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_____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および信用があること。 十三 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_____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。
	2. 開発行為に関する許可基準 開発行為に関する許可基準は、法第 33 条に規定する技術基準及び法第 34 条に規定する市街化調整区域における許可基準から成っている。 法第 33 条は、良好な市街地の形成を図り、宅地に一定の水準を保持させることを目的とした基準である。市街化区域及び未線引き都市計画区域における開発行為は、法第 33 条の基準に適合すれば、許可しなければならない。なお、開発の目的<u>や宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要する行為に該当するか否かにより基準の適用が異なり</u>、これを整理すると表 1.1 のとおりである。		2. 開発行為に関する許可基準 開発行為に関する許可基準は、法第 33 条に規定する技術基準及び法第 34 条に規定する市街化調整区域における許可基準から成っている。 法第 33 条は、良好な市街地の形成を図り、宅地に一定の水準を保持させることを目的とした基準である。市街化区域及び未線引き都市計画区域における開発行為は、法第 33 条の基準に適合すれば、許可しなければならない。なお、開発の目的<u>に応じて適用基準が限定しており</u>、これを整理すると表 1.1 のとおりである。
5		5	

開発許可制度の手引き（技術編） 新旧対照表

改正後（令和7年11月）

表 1.1 法第33条開発許可基準と開発目的別適用条項

第33条 第1項 各号	基準内容	建築物			第一種特定工作物		第二種特定工作物	
		一般	自己 居住用	自己 業務用	一般	自己用	一般	自己用
第1号	用途地域等と予定建築物	○	○	○	○	○	○	○
第2号	道路等空地	○	×	○	○	○	○	○
第3号	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
第4号	給水施設	○	×	○	○	○	○	○
第5号	地区計画	○	○	○	○	○	○	○
第6号	公共公益施設	○	開発行為の 目的に照らし 判断	開発行為の 目的に照らし 判断	○	開発行為の 目的に照らし 判断	開発行為の 目的に照らし 判断	開発行為の 目的に照らし 判断
第7号	防災安全施設 盛土規制法の みなし許可対象	○	●	●	●	●	●	●
第8号	災害危険区域	○	×	○	○	○	○	○
第9号	樹木・表土（1ha以上）	○	○	○	○	○	○	○
第10号	緩衝帯（1ha以上）	○	○	○	○	○	○	○
第11号	輸送施設（40ha以上）	○	○	○	○	○	○	○
第12号	申請書の資力・信用 盛土規制法の みなし許可対象	○	×	○ （1ha以上）	○	○ （1ha以上）	○	○ （1ha以上）
第13号	工事施行者の能力 盛土規制法の みなし許可対象	○	×	○ （1ha以上）	○	○ （1ha以上）	○	○ （1ha以上）
第14号	権利書同意	○	○	○	○	○	○	○

*許可基準の適用のあるものを○で示している

●は、盛土規制法の技術基準が適用される

改正前（令和4年4月）

表 1.1 法第33条開発許可基準と開発目的別適用条項

第33条 第1項 各号	基準内容	建築物			第一種特定工作物		第二種特定工作物	
		一般	自己 居住用	自己 業務用	一般	自己用	一般	自己用
第1号	用途地域等と予定建築物	○	○	○	○	○	○	○
第2号	道路等空地	○	×	○	○	○	○	○
第3号	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
第4号	給水施設	○	×	○	○	○	○	○
第5号	地区計画	○	○	○	○	○	○	○
第6号	公共公益施設	○	開発行為の 目的に照らし 判断	開発行為の 目的に照らし 判断	○	開発行為の 目的に照らし 判断	開発行為の 目的に照らし 判断	開発行為の 目的に照らし 判断
第7号	防災安全施設	○	○	○	○	○	○	○
第8号	災害危険区域	○	×	×	○	×	○	×
第9号	樹木・表土（1ha以上）	○	○	○	○	○	○	○
第10号	緩衝帯（1ha以上）	○	○	○	○	○	○	○
第11号	輸送施設（40ha以上）	○	○	○	○	○	○	○
第12号	申請書の資力・信用	○	×	○ （1ha以上）	○	○ （1ha以上）	○	○ （1ha以上）
第13号	工事施行者の能力	○	×	○ （1ha以上）	○	○ （1ha以上）	○	○ （1ha以上）
第14号	権利書同意	○	○	○	○	○	○	○

*許可基準の適用のあるものを○で示している

開発許可制度の手引き（技術編） 新旧対照表

改正後（令和7年11月）

12

⑥ 接続先道路（開発区域外）（令第25条4号道路）の幅員

接続先道路は、予定建築物等の用途及び開発区域の規模に応じて、次の表に掲げる公道であること。ただし、施行令第25条第4号に規定する幅員（住宅系6.5m以上、住宅系以外9.0m以上）に満たない幅員の道路を接続先道路とする場合は、待避施設の有無、接続先道路の拡幅計画、基準道路*までの距離等を踏まえた中で、車両通行に支障のないことを条件とする。

*基準道路：施行令第25条第4号に規定する幅員の道路

(i) 予定建築物の用途が住宅系の場合

開発面積 接続先道路	1.0ha 未満	1.0ha 以上 5ha 未満	5ha 以上
主として利用する 接続先道路	4.0m 以上 <u>(条件付)</u>	6.5m 以上	6.5m 以上

(注) さらに交通の安全上、周辺地域に著しい影響を及ぼす恐れがないと認められる場合に限り、開発区域の面積が1.0ha 以上 5.0ha 未満の場合は4.0m 以上とすることができる。

(ii) 予定建築物の用途が住宅系以外の場合

開発面積 接続先道路	5ha 未満	5ha 以上
主として利用する接続先道路	6.5m 以上 <u>(条件付)</u>	9.0m 以上

(注) さらに予定建築物の用途、規模から想定される発生交通が交通の安全上、周辺地域の著しい影響を及ぼす恐れがないと認められる場合に限り、開発区域の面積が5.0ha 未満の場合は4.0m 以上、5.0ha 以上 20.0ha 未満の場合は6.5m 以上とすることができる。

改正前（令和4年4月）

12

⑥ 接続先道路（開発区域外）（令第25条4号道路）の幅員

接続先道路は、予定建築物等の用途及び開発区域の規模に応じて、次の表に掲げる公道であること。

施行令第25条第4号に規定する幅員の道路（以下基準道路）以下の幅員の道路と接続する場合は、待避施設の有無、接続先道路の拡幅計画、基準道路までの距離等を考慮し、車両通行に支障のないことを確認すること。

(i) 予定建築物の用途が住宅系の場合

開発面積 接続先道路	1.0ha 未満	1.0ha 以上 5ha 未満	5ha 以上
主として利用する 接続先道路	4.0m 以上 _____	6.5m 以上	6.5m 以上

(注) _____交通の安全上、周辺地域に著しい影響を及ぼす恐れがないと認められる場合に限り、開発区域の面積が1.0ha 以上 5.0ha 未満の場合は4.0m 以上とすることができる。

(ii) 予定建築物の用途が住宅系以外の場合

開発面積 接続先道路	5ha 未満	5ha 以上
主として利用する接続先道路	6.5m 以上 _____	9.0m 以上

(注) _____予定建築物の用途、規模から想定される発生交通が交通の安全上、周辺地域の著しい影響を及ぼす恐れがないと認められる場合に限り、開発区域の面積が5.0ha 未満の場合は4.0m 以上、5.0ha 以上 20.0ha 未満の場合は6.5m 以上とすることができる。

開発許可制度の手引き（技術編） 新旧対照表

改正後（令和7年1月1日）		改正前（令和4年4月）	
26	<u>(12) 無電柱化について</u> <u>無電柱化の推進に関する法律（平成28年法律第112号。以下、「無電柱化法」という。）第12条前段において、関係事業者は、社会資本整備重点計画法（平成15年法律第20号）第2条第2項第1号に掲げる事業（道路の維持に関するものを除く。）、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第7項に規定する市街地開発事業その他これらに類する事業が実施される場合には、これらの事業の状況を踏まえつつ、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにすることとされている。</u> <u>国の技術的助言（※）では、「その他これらに類する事業」には都市計画法第29条の開発許可を受けて行う開発行為に関する事業も含まれると解されており、開発行為により新たに設置される道路（以下「開発道路」という。）においても無電柱化（電線を地下に埋設することその他の方法により、電柱又は電線の道路上における新たな設置を抑制することをいう。）が求められるので、開発許可申請者は、道路管理者との公共施設管理者協議において無電柱化の実施についても協議すること。</u> <u>また、道路管理者に引き継がれない開発道路（私道）等であっても、災害の防止、安全かつ円滑な交通の確保、良好な景観の形成等の観点から、可能な限り無電柱化の実施が望ましいとされていることに留意すること。</u> <u>（※）無電柱化の推進に関する法律を踏まえた開発許可制度の運用について（技術的助言）（令和2年3月19日付国都計第133号国土交通省都市局都市計画課長通知）</u>	26	(追加)
44	<u>宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要する行為に該当する場合は、同法の技術基準が適用されるため、「宅地造成及び特定盛土等規制法施行令」、「盛土等防災マニュアル」及び「盛土等防災マニュアルの解説（盛土等防災研究会）」によること。</u>	44	(追加)

開発許可制度の手引き（技術編） 新旧対照表

改 正 後（令和 7 年 1 月 1 日）		改 正 前（令和 4 年 4 月）	
45	2. 造成工事に関する基準の解説 法第 33 条第 1 項第 7 号は、宅地の安全性の規定である。その技術的基準は施行令第 28 条に規定されている。なお、詳細は、「<u>盛土等防災マニュアル</u>」及び「<u>盛土等防災マニュアルの解説（盛土等防災研究会）</u>」を参考（※）とすること。 <u>（※）都市計画法の許可を必要とする開発行為で盛土規制法の対象とならないものについては、盛土規制法と都市計画法では技術的基準が異なることを踏まえ、過剰な対策とならないように注意が必要</u>	45	2. 造成工事に関する基準の解説 法第 33 条第 1 項第 7 号は、宅地の安全性の規定である。その技術的基準は施行令第 28 条に規定されている。なお、詳細は、「<u>宅地防災マニュアルについて</u>」を参照すること。
48	③ 切土法面勾配は、既往の法面勾配、成層状態、湧水等を十分調査し、表 6.2 に示す標準値や<u>施行規則第 23 条の各号及び「盛土等防災マニュアルの解説」VI 切土</u>を勘案し決定する。	48	③ 切土法面勾配は、既往の法面勾配、成層状態、湧水等を十分調査し、表 6.2 に示す標準値や____規則第 23 条の各号____を勘案し決定する。
50	(4) がけ面の保護 施行規則第 23 条第 4 項は、擁壁の設置義務のないがけについての保護の規定である。開発行為によって生ずるがけ面は、同条第 1 項の規定による擁壁設置の義務が課せられていないものについても、風化、雨水、その他の地表水による侵食からがけ面を保護するためにはなんらかの保護工を行わなければならない旨を規定している。保護工については「<u>盛土等防災マニュアルの解説</u>」VII のり面保護工及びその他の地表面の措置 において<u>表 6.3 のとおり示されているが、適用にあたっては土質、地形、施行時期等を考慮して適切な工法を選ぶものとする。</u>	50	(4) がけ面の保護 施行規則第 23 条第 4 項は、擁壁の設置義務のないがけについての保護の規定である。開発行為によって生ずるがけ面は、同条第 1 項の規定による擁壁設置の義務が課せられていないものについても、風化、雨水、その他の地表水による侵食からがけ面を保護するためにはなんらかの保護工を行わなければならない旨を規定している。保護工については<u>表 6.3 に示されているが、適用にあたっては土質、地形、施行時期等を考慮して適切な工法を選ぶものとする。</u>

開発許可制度の手引き（技術編） 新旧対照表

51

改正後（令和7年11月）

表6.3 のり面保護工の種類と特徴

分類	工 種		目 的
のり面緑化工	植生工	種子散布工	植生による侵食防止、凍上崩落抑制、早期全面被覆
		客土吹付工	
		植生基材吹付工（厚層基材吹付工）	
		植生土のう工	植生基盤の設置による植物の早期育成
		植生基材注入工	厚い生育基盤の長期間安定を確保
	植栽工	張芝工	芝の全面張り付けによる侵食防止、凍上崩落抑制、早期全面被覆
		植栽工（芝等の草本、苗木等の木本）	樹木や草花による良好な景観の形成、侵食防止
		苗木設置吹付工	早期全面被覆と樹木等の生育による良好な景観の形成、侵食防止
	緑化基礎工	伏工（わら・むしろ・そだ等の自然材料や、シート・マット等の二次製品）	侵食防止、凍上崩落抑制、早期全面被覆
		筋工	斜面の雨水の分散、侵食の防止、植生の生育環境の改善
柵工			
構造物によるのり面保護工	金網張工	生育基盤の保持や流下水によるのり面表層部のはく落の防止	
	繊維ネット張工		
	じゃかご工	のり面表層部の侵食や湧水による土砂流出の抑制	
	モルタル・コンクリート吹付工	風化、侵食、表流水の浸透防止	
	石張・ブロック張工		
	プレキャスト枠工	中詰めの保持と侵食防止	
	現場打ちコンクリート枠工		
	コンクリート張工	のり面表層部の崩落防止、多少の土圧を受ける恐れのある個所の土留め、岩盤はく落防止	
	吹付枠工		
	落石防護網工	のり面表層部の崩落・落石の防止・防護	
	落石防護柵工		
	地山補強土工		
	グラウンドアンカー工	滑り土塊の滑動力に対抗して崩壊を防止	
杭工			
のり面排水工	のり肩排水溝	のり面の表面排水	
	縦排水溝		
	小段排水溝		
	暗渠排水工	のり面の地価排水	
	水平排水孔		

50
～
51

改正前（令和4年4月）

表 6.3 のり面保護工の概要

分類	工 法	目 的 特 徴	
植生工	種子吹付工 客土吹付工 植生マット工 張芝工 厚層基材吹付工	雨水侵食防止、凍上崩落抑制、のり面を全面的に植生するもの（緑化）	
	植生筋工 筋芝工	盛土の侵食防止、のり面を部分的に植生するもの	
	土のう工 植生穴工	不良土・硬質土のり面の侵食防止、のり面を部分的に植生するもの（客土を伴う）	
	構造物によるのり面保護工	モルタル吹付工 コンクリート吹付工 石張工	風化、侵食防止
		ブロック張工 プレキャスト枠工	中詰めが土砂等の場合は侵食防止
		現場打ちコンクリート枠工 コンクリート張工 吹付枠工	のり面表層部の崩落防止、岩盤はく落防止
編柵工 のり面蛇かご工		のり面表層部の侵食や湧水による流失の抑制	
落石防止網工（ネット工） 落石防止柵工		比較的小規模な落石対策	
のり面排水工	のり肩排水溝 縦排水溝 小段排水溝	のり面の表面排水	
	地下排水溝 水平排水孔 水平排水層	のり面の地下排水	

開発許可制度の手引き（技術編） 新旧対照表

改 正 後（令和7年11月）		改 正 前（令和4年4月）	
52	① 擁壁に関する構造基準 施行規則第27条第1項第1号は、擁壁の構造計算及び実験の原則を示したものである。鉄筋コンクリート造のように容易に構造計算のできるものについては構造計算により、間知石積のように容易に構造計算できないものについては実験を主体としてその安全を確認することとなる。<u>構造計算に必要な係数、数値は、「盛土等防災マニュアルの解説」Ⅷ・3 擁壁の設計及び施工等を参照すること。</u>	52	① 擁壁に関する構造基準 施行規則第27条第1項第1号は、擁壁の構造計算及び実験の原則を示したものである。鉄筋コンクリート造のように容易に構造計算のできるものについては構造計算により、間知石積のように容易に構造計算できないものについては実験を主体としてその安全を確認することとなる。 _____ _____