

第2章 開発行為の許可

第1節 開発行為の許可

都市計画法

(開発行為の許可)

第29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22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市(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、この限りではない。

(1)～(11)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。

(1)(2)略

3 略

法第29条の趣旨は、開発行為をしようとする者は、あらかじめ、許可権者の許可を受けなければならないことを定めたものです。

- (1) 都市計画区域内及び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法第29条第1項に定めるところにより、都市計画区域及び準都市計画区域外において行われる一定規模(1ha)以上の開発行為をしようとする者は法第29条第2項に定めるところによりあらかじめ許可権者の許可を受けなければなりません。
- (2) 市街化区域若しくは市街化調整区域又は準都市計画区域の設定の際、これらの区域内において現に行われている開発行為(物理的に工事が着手されている場合)については、本条の許可を受けることを要しませんが、市街化調整区域内においては、当該開発区域に含まれる土地に建築物を建築する場合は、別途法第43条の規定による建築行為等の規制が及ぶこととなります。
- (3) 都市計画法が改正され、施行された平成13年5月18日に、都市計画区域及び準都市計画区域外において現に行われている一定規模(1ha)以上の開発行為についても、本条の許可を受けることを要しませんが、災害防止等の観点から技術基準を充たすよう指導することとします。
- (4) 本条の許可は開発行為についての許可ですから、建築基準法の確認を要する事項については別途建築基準法による手続きを要しますが、当該申請にはその計画の都市計画法への適合を証する書面を添付することとなり、これに対応して規則第60条の規定により適合していることを証する書面(いわゆる「60条証明書」)の交付を受けることができることとされています。
- (5) 法第79条の規定により本法の規定による許可、承認等には都市計画上必要な条件を付すことができることとされ、本条の許可に工事施行中の防災措置、開発行為の適正な執行を確保するため必要な条件並びに当該開発行為を廃止する際に工事によって損なわれた公共施設の機能回復、災害防止のため必要な事項等を具体的に条件として付すこととしています。
- (6) 本条の許可は一般的な禁止を特定の場合に解除するものであり、排他的に新たな権利を設定するわけではないので、同一区域内での開発行為について重複して許可を出すことも可能ですが、実際に開発行為を行い得るかは土地所有者等との関係で定まることとなります。

また、開発行為に伴い必要となる個別法の手続きについても別途必要となります。

第2節 都市計画区域又は準都市計画区域内の開発行為

法第 29 第 1 項では、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行おうとする者は、あらかじめ許可権者の許可を受けなければなりません。法第 29 条第 1 項ただし書の規定により、次に掲げる開発行為については、例外的に許可を要しません。

1 市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域内における小規模開発行為

都市計画法

第 29 条第 1 項

(1) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

都市計画法施行令

(許可を要しない開発行為の規模)

第 19 条 法第 29 条第 1 項第 1 号の政令で定める規模は、次の表の第 1 欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第 2 欄に掲げる規模とする。ただし、同表第 3 欄に掲げる場合には、都道府県(指定都市等(法第 29 条第 1 項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。))又は事務処理市町村(法第 33 条第 6 項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。))の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第 22 条の 3、第 23 条の 3 及び第 36 条において同じ。)は、条例で、区域を限り、同表の第 4 欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第 1 欄	第 2 欄	第 3 欄	第 4 欄
市街化区域	1,000 m ²	市街化の状況等により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300 m ² 以上 1,000 m ² 未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000 m ²	市街化の状況等により、特に必要があると認められる場合	300 m ² 以上 3,000 m ² 未満

2 略

1 号は、市街化区域内、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内で行われる小規模な開発行為を適用除外としたものです。

具体的には都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「令」という。)第19条で、市街化区域内においては1,000m²未満の開発行為を、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内においては3,000m²未満の開発行為を、適用除外としています。

なお、全体として一団の土地を、複数に分けて、単体としては規模要件から適用除外となる開発行為を行う場合であっても、当該複数の開発行為が土地利用上も、時間的にも同一性があると認められるときは、一体の開発行為として許可を要することとなります。

また、1,000㎡以上の土地であっても、前述のように、「土地の区画形質の変更」にあたらぬ場合には、許可が必要ありません。この場合、許可不要の証明として、都市計画法施行規則第60条による「開発行為又は建築等に関する証明書」（以下60条証明）を交付することができます。なお、60条証明の交付を受ける際には、以下の書類が必要になります。

[添付書類]

- ア 土地登記簿謄本
- イ 公図の写し
- ウ 土地利用計画図
- エ 現況地盤と計画地盤を明記した断面図（切土、盛土の計画が確認できるもの）
- オ 現況図又は現況写真（地目が宅地でない場合）

開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合は、同条第3項に規定されています。

2 市街化調整区域、準都市計画区域等における農林水産業用施設のための開発行為

都市計画法

第29条第1項

- (2) 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

都市計画法施行令

(法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物)

第20条 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 畜舎、蚕室、温室、育苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- (2) 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- (3) 家畜診療の用に供する建築物
- (4) 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- (5) 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

2号は、市街化調整区域内、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内で農林漁業に従事する者が、当該区域内で行う業務や居住の用に供する目的で行う開発行為を適用除外としたものです。

「農林漁業」とは、日本標準産業分類の大分類A－農業、B－林業及びC－漁業の範囲に含まれるものをいいます。なお、季節的なものでも該当しますが、家庭菜園など生業でないものは該当しません。

「農林漁業を営む者」とは、当該市街化調整区域において、上記の範囲に属する業務に従事する者をいい、兼業者、被傭者を含みますが、臨時的従業者は含まれません。また、世帯員のうち1人以上の者がこれらの業務に従事するものであればよいものとします。なお、農地所有適格法人等の法人は含みますが、これらの法人が居住用建築物の建築主体になることはできません。

「業務の用に供する建築物」については、政令に例示的に列挙されていますが、当該建築物が直接農業、林業又は漁業の用に供されるものでなければなりません。

農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集荷用建築物等で主として当該市街化調整区域において生産されるものの用に供される施設については、本号に該当しませんが、法第34条第4号に規定する建築物に適合する場合は、同号が適用されます。

ア 令第20条第1号に規定する「集荷の用に供する建築物」

農業、林業又は漁業の用に供され、これら生産物の一次的集荷のためのものに限られ、配達、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は該当しません。

同号の「その他これらに類する建築物」には、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水産荷さばき施設の用に供する建築物等が該当します。

イ 令第20条第2号の「その他これらに類する建築物」

物置、漁船漁具保存施設、養殖用飼料等保存施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等

ウ 令第20条第5号

本号は、第1号から第4号までに該当しないもので、農林漁業の用に供する建築面積90㎡以内の建築物が該当します。

なお、60条証明の交付を受ける際には、の際に下記の書類が必要になります。

[添付書類]

ア 耕作証明書(申請者)

イ 住民票(家族全員)

ウ 名寄帳又は資産のない証明書(原則として家族全員)

エ 土地登記簿謄本(敷地とする区域内すべての筆)

オ 公図の写し

カ その他必要と思われる書類(屋敷替えの場合には念書等)

3 公益上必要な建築物のための開発行為

都市計画法

第29条1項

- (3) 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

都市計画法施行令

(法適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法(昭和26年法律第183号)第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物
- (2) 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- (3) 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- (4) 鉄道事業法(昭和61年法律第92号)第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法(大正10年法律第76号)による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- (5) 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- (6) 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項に規定する特別積み合わせ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- (7) 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物
- (8) 海岸法(昭和31年法律101号)第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- (9) 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第4項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- (10) 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- (11) 郵便事業株式会社が設置する郵便事業株式会社法(平成17年法律第99号)第3条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (12) 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- (13) 放送法(昭和25年法律第132号)による放送事業の用に供する放送設備である建築物
- (14) 電気事業法第2条第1項第9号に規定する電気事業(同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。)の用に供する同項第16号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物(同条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。)を設置する施設である建築物

- (15) 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法(昭和33年法律第84号)第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- (16) 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- (17) 図書館法(昭和25年法律第118号)第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法(昭和26年法律第285号)第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- (18) 社会教育法(昭和24年法律第207号)第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- (19) 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発促進法(昭和44年法律第64号)第15条の6第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- (20) 墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- (21) と蓄場法(昭和28年法律第114号)第3条第2項に規定すると蓄場である建築物又は化製場等に関する法律(昭和23年法律第140号)第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- (22) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法(昭和58年法律第43号)第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- (23) 卸売市場法(昭和46年法律第35号)第2条第3項に規定する中央卸売市場若しくは同条第4項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- (24) 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- (25) 住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- (26) 国、都道府県等(法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。)、市町村(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。)、市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。)で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舎(職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。)

- (27) 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法(平成 11 年法律第 176 号)第 16 条第 1 号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (28) 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法(平成 16 年法律第 155 号)第 17 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (29) 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法(平成 14 年法律第 182 号)第 2 条第 2 項に規定する水資源開発施設である建築物
- (30) 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法(平成 14 年法律第 161 号)第 18 条第 1 項第 1 号から第 4 号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (31) 独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法(平成 14 年法律第 145 号)第 15 条第 1 項第 1 号又は石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律(昭和 55 年法律第 71 号)第 11 条第 3 号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

本号は、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境保全を図るうえで支障がないものとして政令で定める建築物に係る目的で行う開発行為を適用除外としたもので、令第21条各号に掲げる施設が該当します。

平成18年の都市計画法改正により、開発許可を不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の用に供する目的で行う開発行為や都道府県等が行う一定の開発行為(宿舍・庁舎等)については開発許可を要するものとされました。

令第21条第26号の国、都道府県、市町村等が直接その事務又は事務の用に供する建築物(同号イからホに掲げられるものを除く)には、体育館、研修センター、農村環境改善センター等不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営する建築物は該当しますが、公営住宅法(昭和26年法律第193号)に規定する公営住宅は該当しません。また、市町村が行う住宅団地や工業団地の造成等も許可不要とはなりません。

また、これらの施設に相当する工作物は、令第 1 条第 1 項第 3 号及び第 2 項第 1 号の規定により特定工作物の範囲から除外されています。

なお、本号及び次号に該当して適用除外となる開発行為についても、当該建築物について用途地域の定めのある地域においては用途制限があるなど、都市計画上の判断を行わないとする趣旨ではなく、宅地造成にあっては一定水準を維持することが望ましいこと等から、用途地域の指定のない地域で当該開発行為を計画する場合は事前に許可権者との協議を要することとしています。

■法第 29 条第 1 項第 3 号に該当する開発行為

法令	号	公共施設	具体例	根拠法令	行政実例等
法第 29 条	3	駅舎その他の鉄道	駅舎、検査場、車庫、信号所、発電所、保線係員詰所 ×民衆駅、バス施設	鉄道事業法 軌道法	
		図書館	×町内会等設置の図書館	図書館法	
		公民館	×町内会等設置の地区集会所	社会教育法 主体市町村	地区集会所は法第 34 条第 14 号に該当。
		変電所	電力会社の設置するもの ×企業独自のもの	電気事業法	

令 第 21 条	1	道路法の道路、 道路運送法の一般 自動車道及び専用 自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収 所、便所、ゴミ置場 ×サービスエリア内の売店	道路法 道路運送法	
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法	
	3	都市公園法の公園 施設	休憩所、野営場、野球場、運動場、プー ル、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管 理事務所	都市公園法	
	4	鉄道事業法の索道 及び軌道法の軌道 又は無軌道電車の 事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の 修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法 軌道法	
	5	石油パイプライン 事業法の事業施設	石油運輸施設、タンク、圧送機	石油パイプライ ン事業法	
	6	道路運送法の一般 乗合旅客自動車運 送事業、貨物自動車 運送事業法の一般 貨物自動車運送事 業用施設(特別積み 合せ運送事業に限 る)、自動車ターミ ナル法の一般自動 車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下 ろし場、倉庫、待合所 ×一般貸切旅客 ×一般貨物運送事業用施設(特別積み 合せ運送事業を除く。)	道路運送法 貨物自動車運 送事業法	
			一般路線自動車ターミナル管理事務所	自動車ターミ ナル法	
	7	港湾法の港湾施設 漁港法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設(乗降場、待合 所、手荷物取扱所)、保管施設(倉庫、危 険物置場、貯油施設)、厚生施設(船の り、労務者の休泊所、診療所)、廃油施 設、港湾浄化施設、管理施設、漁船修理 場、漁船漁具保全施設)	港湾法 漁港漁場整備法	
	8	海岸法の海岸保全 施設	海岸保全区域内にある海水の進入又は 侵食防止施設(堤防、突堤)管理施設	海岸法	
9	航空法の公共用飛 行場の機能施設、飛 行場、利用者の利便 施設、公共用航空保 全施設	ターミナル(乗降場、送迎デッキ待合 所、切符売場、食堂)、格納庫、航空保 安施設、修理工場、管理事務所	航空法 国土交通大臣 の設置許可		
10	気象、海象、地象、 洪水の観測通報施 設	气象台、天文台、測候所、地震観測所、 予報・警報施設	気象業務法		
令 第 21 条	11	郵便事業施設	郵便局、郵政省との委託契約による郵 便の業務用施設 ×住宅併用の郵便局	日本郵便株式会 社法	住宅併用の郵便局は法 第34条第1号に該当。
	12	電気通信回線施設	認定電気通信事業	電気通信事業法	
	13	放送法の放送事業 の放送施設	放送局	放送法	
	14	電気事業法の電気 事業の電気工作物 を設置する施設	一般電気事業(一般の需要に応じて電 気を供給)及び卸売り電気事業(一般電 気事業者への供給)のための発電所、変 電、送電、配電所	電気事業法 経済産業大臣の 許可	
		ガス事業法のガス	一般ガス事業及び簡易ガス事業のため	ガス事業法	

	事業のガス工作物を設置する施設	のガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、整圧設備 ×事務所、サービスステーション		
15	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、送水、配水施設でその者が管理する施設 ×事務所	水道法 許可を受けた水道事業者	
	工業用水道事業法の工業用水道施設	同上	工業用水道事業法 経済産業大臣の許可	
	下水道法の公共下水道、流域下水道及び都市下水路施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法	
16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法	
17	図書館法の図書館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館	図書館法	
	博物館法の博物館	地方公共団体、民法法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	博物館法	
18	社会教育法の公民館	市町村及び公益公人の設立する公民館(学習センター)	社会教育法 民法第34条	
19	職業能力開発促進法の公共職業訓練施設	国、地方公共団体、雇用促進事業団が設置する専修職業訓練校、高等職業訓練校、職業訓練短期大学校、技能開発センター、職業訓練大学校、身体障害者職業訓練校 ×事業内職業訓練所(共同職業訓練所)	職業能力開発促進法	
20	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	※火葬場の位置について建築基準法第51条の制限あり ×墓地、ペット霊園処理場	墓地、埋葬等に関する法律	1 ha 以上の墓園(ペット霊園を含む)は第二種特定工作物に該当
21	と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の化製場及び死亡獣畜取扱場	屠殺解体施設 化製場、死亡獣畜取扱場 ×魚介類及び鳥類の処理場 ※建築基準法第51条の制限あり	と畜場法化製場法に関する法律	

令第21条	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設	市町村が設置する公衆便所 一般廃棄物処理施設(ごみ処理施設又はし尿処理施設) ×産業廃棄物処理施設 ※建築基準法第51条の制限あり	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	同一敷地に一般産業廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設を併置する場合は、全体を許可対象とする。一般廃棄物と産業廃棄物を併せて対象とする破砕処理施設も許可対象とする。
	23	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、地方卸売市場の用に供する施設である建築物、市町村が設置する市場 ※建築基準法第51条の制限あり	卸売市場法	

24	自然公園法の公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法	
25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法	小集落地区改良事業により建築される建築物は該当しない。
26	国、都道府県等、市町村及び市町村が加わっている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、その他の直接事務又は事業の用に供する施設	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター、消防水利施設、消防署 消防屯所 ×公営住宅 ×本号のイ～ホに規定する施設 (イ)学校、専修学校、各種学校 (ロ)社会福祉施設、更生保護施設、児童福祉施設 (ハ)病院、診療所、助産所 (ニ)多数の者の利用に供する本庁舎 ※主に開発区域周辺に居住する者の利用に供する支所は○ (ホ)宿舎 ※職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものは○ ×競技法自転車による競輪場	地方自治法 消防法、消防組織法	体育館、研修センター、農村環境改善センター等、不特定多数の者の利用に供するため市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営する建築物は該当する。
27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の研究施設	量子科学技術研究開発機構の研究施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法	
28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の原子力に関する研究施設及び核燃料サイクル研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法	
29	独立行政法人水資源機構の施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	独立行政法人水資源機構法	
30	独立行政法人宇宙航空研究開発機構の研究、開発施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法	
31	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の技術開発施設		独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法	

×は、該当しない例です。(開発許可を要します)

4 他法令等による開発行為

都市計画法

第29条第1項

- (4) 都市計画事業の施行として行う開発行為
- (5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- (6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- (7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- (8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- (9) 公有水面埋立法(大正10年法律第57号)第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為

第4号から第8号に規定する開発行為は、各根拠法において都市計画上十分な監督のもとに行われるため、適用除外としたものです。土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業について、第4号の都市計画事業は地方公共団体の施行となっており、第5号から第7号までの規定により適用除外となる各事業は、個人施行及び会社施行などのものです。なお、市街化調整区域で施行される個人施行及び組合施行の土地区画整理事業は、事業の施行について開発行為の許可基準に準じて規制を受けることとなっています。

第5号、第6号、第7号及び第8号によって適用除外となるのは、土地区画整理事業等そのものの内容として行う開発行為ですので、土地区画整理事業等の施行地区であっても、事業の完了後等（事業施行中を含む）に土地所有者等が土地区画整理事業等の施行としてではなく、別個に開発行為を行う場合には、開発許可が必要になります。

また、土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発については、切土、盛土等の造成を伴わず、かつ既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので、公共施設の整備の必要性がないと認められるものは、開発行為に該当しないものとして取扱うことができます。

第9号に規定する開発行為は、公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地にあつては、同法第23条の規定により、同法第22条第2項の告示がされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受けることとされているため、適用除外としたものです。

5 非常災害時の応急処置として行う開発行為

都市計画法

第29条第1項

- (10) 非常災害のため必要な応急処置として行う開発行為

第10号は、災害時における応急的な措置として早急に行う必要のある開発行為で、やむを得ないと認められるものについては、適用除外としたものです。

6 通常の管理行為、軽易な行為

都市計画法

第29条第1項

(11) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

都市計画法施行令

(開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

第22条 法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- (4) 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- (5) 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- (6) 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。)が50平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。)の新築の用に供する目的で当該開発行為の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの。

11号によって適用除外となる開発行為は、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生じるおそれがないと認めるもので、政令で定めるものが該当します。

(1) 令第22条第1号

本号に規定する「仮設建築物」とは、客観的に見て長時間にわたって存することなく、一時的、臨時的に使用することを目的として建築する建築物又は季節的なものでその期間に限って使用することを目的として建築する建築物をいいます。建築後一定期間を経た後除却して、また建築する場合等は継続して使用される建築物に該当しますので、その使用目的、規模及び構造のいかんにかかわらず「仮設建築物」には該当しません。

建築基準法第85条第1項から第3項までに規定する「仮設建築物」はこれに該当しますが、同条第4項のそれは必ずしも該当しないので、個別に判断します。

なお、主たる目的が「仮設建築物」として取り扱い得る開発行為により継続的に使用が可能である管理棟が一体的に建築される場合など、管理棟が規模等から判断して附属施設として取り扱える範囲(建築基準法施行令第2条第1項第4号に規定する延べ面積(以下「延べ面積」という。))30m²以下を基準とします。)のものであれば、「仮設建築物」として考えることができます。

(2) 令第22条第2号

本号に規定する車庫、物置等の主たる建築物に附属して建築される建築物は、それ自体が独立の機能を果たすものでなく、その機能は主たる建築物の機能の中に含まれると判断できるものであるという点から適用除外としたものです。ここでいう「附属建築物」とは、主たる建築物の補助的意味を持つ用途上不可分な建築物をいい、主たる建築物の規模とのバランスで合理的な範囲でなければなりません。

本市においては、物置については30㎡以下程度のもの、車庫については45㎡以下程度のもが該当することとしています。

(3) 令第22条第3号

本号に規定する開発行為は、建築基準法による建築主事の確認の手続きを必要としない小規模の行為であることから、適用除外とされています。

(4) 令第22条第4号

本号は、改築とは、従前の建築物又は特定工作物の敷地とほぼ同一の敷地において従前の建築物又は特定工作物とほぼ同一の規模、構造及び用途を有する建築物又は特定工作物の建築又は建設をするものですので、用途の変更を伴わない改築は、従前の利用形態が変わるものでないことから、適用除外とされたものです。

なお、法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物の改築で、用途の変更を伴わないものの用に供する目的で行う開発行為については、法第29条第1項第2号又は第3号の規定それ自体により適用除外とされています。

(5) 令第22条第6号

本号に規定する店舗、事業所等は、「物品」に係る業種に限定されますので、理容業、美容業等のサービス業は該当しません。また、立地については、既存集落の区域(法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く。)又は社会通念上これに隣接すると認められる区域において営まれるものに限定され、かつ、現に当該区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自ら営むものが該当します。

(6) その他駐車場、資材置場等の土地の区域内に建築する管理事務所等

駐車場、資材置場等の土地の区域内に建築する管理事務所等は、その用途、規模及び機能等から判断して令第22条第2号に定める附属建築物に該当すると認められるものを除き、法第4条第12号の規定する開発行為に該当するものとして取り扱います。

なお、店舗又は店舗と事務所を兼ねる建築物及び営業所等を除く監視のための建築物等のような単に管理行為のみを目的とする建築物については、法第43条第1項の規定による建築行為の許可を要するものとし、この場合において当該建築物の用途、規模等が適切なものについては、令第36条第1項第3号ホの規定に該当するものとして取り扱います。

第3節 都市計画区域及び準都市計画区域外の開発行為

都市計画法

第29条

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。

- (1) 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 前項第3号・第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

都市計画法施行令

(法第29条第2項の政令で定める規模)

第22条の2 法第29条第2項の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

1 法第29条第2項の趣旨

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域において、1ha以上の開発行為は、一定の市街地を形成すると見込まれるため、都市的な土地利用と位置づけることができるとの考え方から、開発許可制度を適用させる必要があります。

2 許可不要の開発行為

(1) 農林水産業用施設のための開発行為

本項第1号に規定する開発行為は、本項の許可を受ける必要はありません。

本号に該当する開発行為は、前節2市街化調整区域等における農林水産業用施設のための開発行為(法第29条第1項第2号)に掲げるものです。

(2) その他の開発行為

本項第2号の規定する開発行為は、本項の許可を受ける必要はありません。

各号のそれぞれに該当する開発行為は、次に掲げるものです。

- ア 前節3公益上必要な建築物のための開発行為(法第29条第1項第3号)
- イ 前節4他法令等による開発行為(法第29条第1項第4号から第9号)
- ウ 前節5非常災害時の応急措置として行う開発行為(法第29条第1項第10号)
- エ 前節6通常の管理行為、軽易な行為(法第29条第1項第11号)

第4節 2以上の区域にわたる開発

都市計画法

第29条

3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

都市計画法施行令

(開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用)

第22条の3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

- (1) 当該開発区域の面積の合計が、1ヘクタール未満であること。
 - (2) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち2以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
 - (3) 市街化区域における開発区域の面積が、千平方メートル(第19条第2項の規定が適用される場合にあつては、5百平方メートル)未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。
 - (4) 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3千平方メートル(第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模)未満であること。
 - (5) 準都市計画区域における開発区域の面積が、3千平方メートル(第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模)未満であること。
- 2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ヘクタール以上である開発行為について適用する。

1 法第29条第3項の趣旨

本来は、開発行為がどのような区域で行われるとしても開発許可制度を適用させる必要があります。この場合、都市計画区域又は準都市計画区域にわたる開発区域の部分については、法第29条第1項の許可を、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる開発区域の部分については、法第29条第2項の許可をそれぞれ行うこととなります。

しかし、開発区域はあくまでも1つであり、技術基準の適用については、開発区域全体を1つの区域として取り扱います。

(1) 市街化調整区域にわたる開発行為

市街化調整区域にわたる開発行為については、その開発行為の規模にかかわらず、市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域にわたる部分も含め、許可を要します。

(2) 市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域にわたる開発行為

この場合は、これらの区域にわたる開発区域の部分が、それぞれの区域で規制対象規模以上(市街化区域：1,000 m²以上、非線引都市計画区域又は準都市計画区域：3,000 m²以上)であるならば、他の区域にわたる開発区域の部分の面積にかかわらず開発区域全体を許可の対象とします。

また、これらの区域にわたる開発区域の部分が、いずれの区域でも規制対象規模未満である場合であっても、開発区域全体の面積が、当該開発区域にわたる区域の規制対象のうち最も大きい規模以上であれば開発区域全体を許可の対象とします。

(3) 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域にわたる開発行為

当該開発区域内のうち都市計画区域及準都市計画区域外の区域を除く土地の区域が、上記(1)又は(2)に該当する場合は、それぞれの区域に限って許可の対象となります。

また、開発区域の面積が1 ha 以上の開発行為は、都市的な土地利用と位置づけることができるとの考えから、都市計画区域及準都市計画区域外の区域の面積が1 ha 以上の場合ばかりではなく、都市計画区域、準都市計画区域等それぞれの区域では規制対象規模未満の開発行為であっても、開発区域全体の面積が1 ha 以上であれば開発区域全体を許可の対象とします。

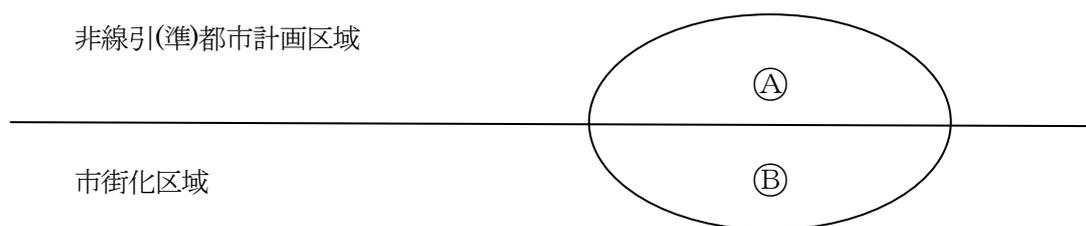
2 開発許可権者が異なる場合

開発区域が、2以上の区域にわたる場合で、開発許可権者が異なるときは、それぞれの区域の開発許可権者が開発区域全体を勘案して審査することになります。このため、開発許可権者相互が十分連携をとって審査するとともに、許可あるいは不許可の処分は同時に行う必要があります。

【開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可】

開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合の取り扱いは次のようになります。

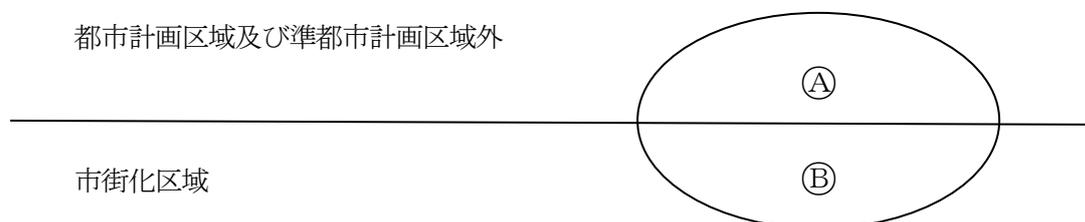
(1) 市街化区域と非線引都市計画区域(準都市計画区域)にわたる場合



ア $A+B < 3,000 \text{ m}^2$ かつ $B < 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第29条第1項の許可は不要。

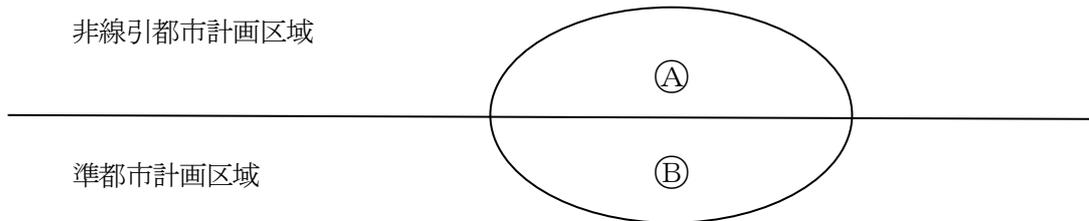
イ $A+B \geq 3,000 \text{ m}^2$ または $B \geq 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第29条第1項の許可を要する。

(2) 市街化区域と都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合



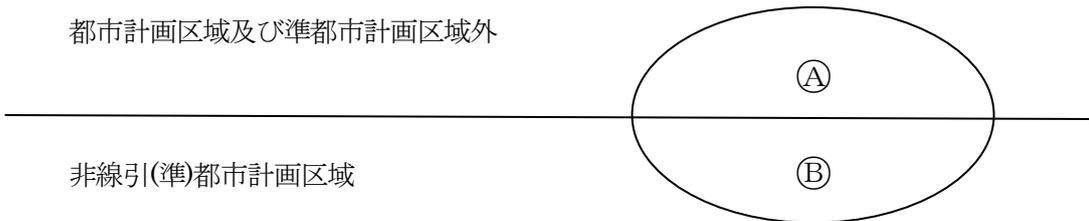
- ア $\text{A} + \text{B} < 1 \text{ ha}$ かつ $\text{B} < 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第 29 条第 1 項及び第 2 項の許可は不要。
- イ $\text{A} + \text{B} \geq 1 \text{ ha}$ であれば法第 29 条第 1 項及び第 2 項の許可を要する。
- ウ $\text{A} + \text{B} < 1 \text{ ha}$ かつ $\text{B} \geq 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第 29 条第 1 項の許可を要する。
(法第 29 条第 2 項の許可は不要。)

(3) 非線引都市計画区域と準都市計画区域にわたる場合



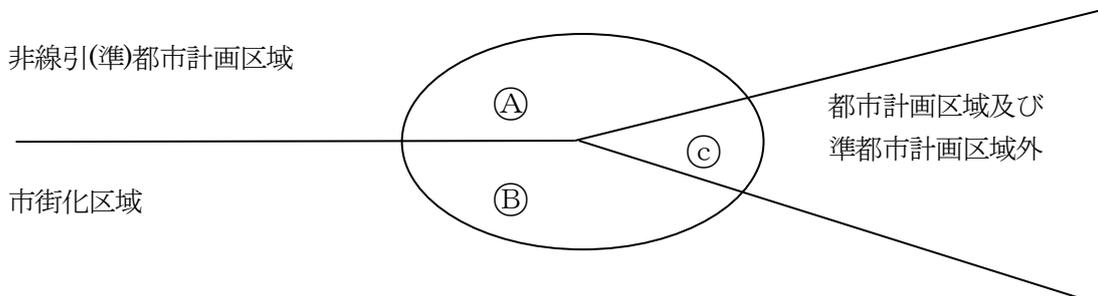
- ア $\text{A} + \text{B} < 3,000 \text{ m}^2$ であれば法第 29 条第 1 項の許可は不要

(4) 非線引(準)都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合



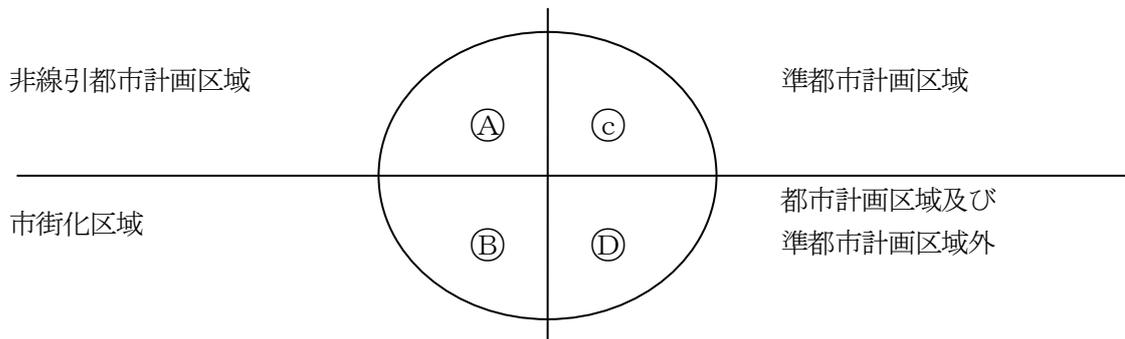
- ア $\text{A} + \text{B} < 1 \text{ ha}$ かつ $\text{B} < 3,000 \text{ m}^2$ であれば法第 29 条第 1 項及び第 2 項の許可は不要。
- イ $\text{A} + \text{B} \geq 1 \text{ ha}$ であれば法第 29 条第 1 項及び第 2 項の許可を要する。
- ウ $\text{A} + \text{B} < 1 \text{ ha}$ かつ $\text{B} \geq 3,000 \text{ m}^2$ であれば法第 29 条第 1 項の許可を要する。
(法第 29 条第 2 項の許可は不要。)

(5) 市街化区域、非線引(準)都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合



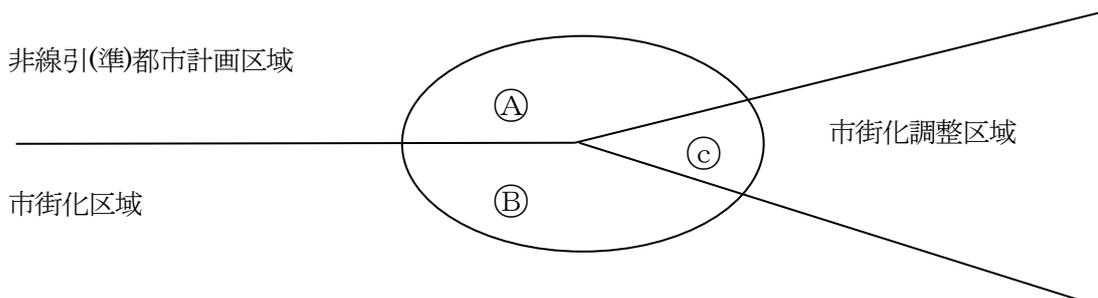
- ア $\text{A} + \text{B} + \text{C} < 1 \text{ ha}$ かつ $\text{A} + \text{B} < 3,000 \text{ m}^2$ かつ $\text{B} < 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第 29 条第 1 項及び第 2 項の許可は不要。
- イ $\text{A} + \text{B} + \text{C} \geq 1 \text{ ha}$ であれば法第 29 条第 1 項及び第 2 項の許可を要する。
- ウ $\text{A} + \text{B} + \text{C} < 1 \text{ ha}$ かつ $\text{A} + \text{B} \geq 3,000 \text{ m}^2$ または $\text{B} \geq 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第 29 条第 1 項の許可を要する。
(法第 29 条第 2 項の許可は不要。)

(6) 市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合



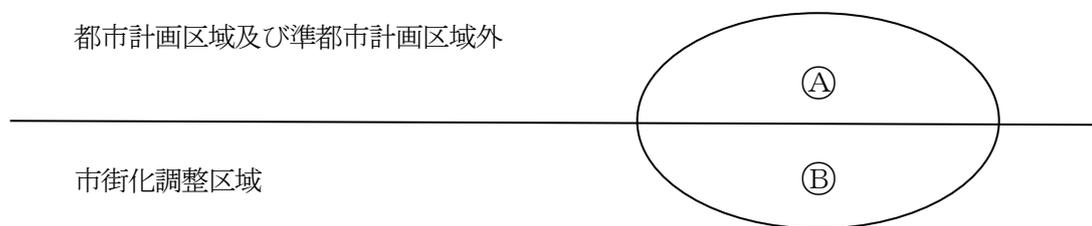
- ア $A+B+C+D < 1 \text{ ha}$ かつ $A+B+C < 3,000 \text{ m}^2$ かつ $B < 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第 29 条第 1 項及び第 2 項の許可は不要。
- イ $A+B+C+D \geq 1 \text{ ha}$ であれば法第 29 条第 1 項及び第 2 項の許可を要する。
- ウ $A+B+C+D < 1 \text{ ha}$ かつ $A+B+C \geq 3,000 \text{ m}^2$ または $B \geq 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第 29 条第 1 項の許可を要する。(法第 29 条第 2 項の許可は不要。)

(7) 市街化区域、非線引(準)都市計画区域及び市街化調整区域にわたる場合



- ア 規模にかかわらず、法第 29 条第 1 項の許可を要する。

(8) 市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合



- ア 規模にかかわらず、法第 29 条第 1 項の許可を要する。
- イ $A+B \geq 1 \text{ ha}$ であれば法第 29 条第 1 項及び第 2 項の許可を要する。