

第2章 開発行為の許可

第29条
政令第19条～第22条の3
規則第60条

1 開発行為の許可（法第29条）

（開発行為の許可）

法第二十九条 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、同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市又は同法第二百五十二条の二十六の三第一項の特例市（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、この限りでない。

- 一 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
- 二 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
- 三 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
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法（大正十年法律第五十七号）第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二条第二項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 十一 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

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 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
- 二 前項第三号、第四号及び第九号から第十一号までに掲げる開発行為

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二以上の区域にわたる場合における第一項第一号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

(許可を要しない開発行為の規模)

令第十九条 法第二十九条第一項第一号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第二十九条第一項に規定する指定都市等という。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第三十三条第六項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第二十二條の三、第二十三條の三、第三十一條及び第三十六條において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第四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。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	千平方メートル	市街化の状況により、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	三百平方メートル以上 千平方メートル未満
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	三千平方メートル	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	三百平方メートル以上 三千平方メートル未満

2 都の区域（特別区の存する区域に限る。）及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「千平方メートル」とあるのは、「五百平方メートル」とする。

- 一 首都圏整備法第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏開発整備法第二条第三項に規定する都市整備区域

(法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物)

令第二十条 法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、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
- 二 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
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 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
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

(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)

令第二十一条 法第二十九条第一項第三号の政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第二条第一項に規定する道路又は道路運送法（昭和二十六年法律第百八十三号）第二条第八項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第三条第一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（平成元年法律第八十三号）第二条第二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
- 二 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
- 三 都市公園法第二条第二項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第二条第一項に規定する鉄道事業若しくは同条第五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（大正十年法律第七十六号）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
- 五 石油パイプライン事業法第五条第二項第二号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第三条第一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二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第六項に規定する特別積合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二条第五項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第二条第五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三条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法（昭和三十一年法律第百一号）第二条第一項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 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二条第四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
- 十 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
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成十七年法律第百号）第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法（昭和三十九年法律第八十六号）第二百二十条第一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
- 十三 放送法（昭和三十五年法律第百三十二号）による放送事業の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第二条第一項第九号に規定する電気事業（同項第七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十六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二条第十三項に規定するガス工作物（同条第一項に規定する一般ガス事業又は同条第三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
- 十五 水道法第三条第二項に規定する水道事業若しくは同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第八項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和三十三年法律第八十四号）第二条第六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二条第三号から第五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
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法（昭和三十五年法律第百十八号）第二条第一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（昭和二十六年法律第二百八十五号）第二条第一項に規定する博物館の用に供する施設である建築物

- 十八 社会教育法（昭和二十四年法律第二百七号）第二十条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 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（昭和四十四年法律第六十四号）第十五条の六第三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二十七条第一項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和二十三年法律第四十八号）第二条第七項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法（昭和二十八年法律第百十四号）第三条第二項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和二十三年法律第百四十号）第一条第二項に規定する化製場若しくは同条第三項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和四十五年法律第百三十七号）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（昭和五十八年法律第四十三号）第二条第一号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法（昭和四十六年法律第三十五号）第二条第三項に規定する中央卸売市場若しくは同条第四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市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、都の特別区を含む。以下この条において同じ。）が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四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
- 二十五 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第一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
- 二十六 国、都道府県（法第三十四条の二第一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 学校教育法第一条に規定する学校、同法第八十二条の二に規定する専修学校又は同法第八十三条第一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 社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）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（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一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 宿舍（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。）
- 二十七 独立行政法人日本原子力研究開発機構が独立行政法人日本原子力研究開発機構法（平成十六年法律第百五十五号）第十七条第一項第一号から第三号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 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（平成十四年法律第百八十二号）第二条第二項に規定する水資源開発施設である建築物
- 二十九 独立行政法人宇宙航空研究開発機構が独立行政法人宇宙航空研究開発機構法（平成十四年法律第百六十一号）第十八条第一項第一号から第四号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

三十 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（平成十四年法律第四百四十五号）第十五条第一項第一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（昭和五十五年法律第七十一号）第十一条第三号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

（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）

令第二十二條 法第二十九条第一項第十一号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 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
- 二 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
- 三 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十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
- 四 法第二十九条第一項第二号若しくは第三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
- 五 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十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
- 六 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（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合には、その延べ面積の合計。以下この条及び第三十五条において同じ。）が五十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五十パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で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、その規模が百平方メートル以内であるもの

（法第二十九条第二項の政令で定める規模）

令第二十二條の二 法第二十九条第二項の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

（開発区域が二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）

令第二十二條の三 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二以上の区域にわたる場合においては、法第二十九条第一項第一号の規定は、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。

- 一 当該開発区域の面積の合計が、一ヘクタール未満であること。
- 二 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二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十九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。
- 三 市街化区域における開発区域の面積が、千平方メートル（第十九条第二項の規定が適用される場合にあつては、五百平方メートル）未満であること。ただし、同条第一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。
- 四 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、三千平方メートル（第十九条第一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。

五 準都市計画区域における開発区域の面積が、三千平方メートル（第十九条第一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、法第二十九条第二項の規定は、当該開発区域の面積の合計が一ヘクタール以上である開発行為について適用する。

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

規則第六十条 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第六条第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）又は第六条の二第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条、第四十三条第一項又は第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条又は第四十三条第一項の事務が地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第八十六条の規定により港務局長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局長とする。）に求めることができる。

開発許可制度は、一定の開発行為について都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とすることにより、公共施設の整備や宅地の安全性などについて一定の水準を確保させることを目的としています。

また、市街化調整区域においては開発行為を制限し、区域区分制度を担保することによって、都市計画の実効性を確保することも目的としています。

2 適用除外となる開発行為

以下のいずれかに該当する場合は許可を受ける必要がありません。

(1) 区域ごとに規模に応じて適用除外となる開発行為（法第 29 条第 1 項第 1 号、第 2 項、令第 19 条）

- ・都市計画区域
 - 線引き都市計画区域
 - 市街化区域・・・開発区域が 1,000 m²未満の開発行為
 - 市街化調整区域・・・規模による一律の適用除外はなし
 - 非線引き都市計画区域・・・開発区域が 3,000 m²未満の開発行為
- ・準都市計画区域・・・開発区域の面積が 3,000 m²未満の開発行為
- ・都市計画区域及び準都市計画区域外・・・開発区域が 10,000 m²未満の開発行為

(2) 市街化区域以外の区域における農林漁業用施設のための開発行為（法第 29 条第 1 項第 2 号、第 2 項第 1 号）

現に農林漁業に従事している人達が、業務や居住用に供するために行う開発行為は一般に止むを得ないものであり、スプロールの弊害も生じないので適用除外とされました。

本号でいう農林漁業とは、日本産業分類のうち、A－農業、B－林業、C－漁業、水産養殖業の範囲とし、季節的なものであっても該当するものとしますが、家庭菜園等生業としておこなうものでないものは該当しません。

ア 適用除外とされる農林漁業用施設（令第 20 条）

- (ア) 第 1 号：農林水産物の生産又は集荷の用に供する建築物で、畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾・集乳施設、農作業舎、魚類畜養施設、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、漁獲物水揚さばき施設等
- (イ) 第 2 号：農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物で、堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、農薬・肥料・飼料倉庫、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設等
- (ウ) 第 3 号：家畜診療の用に供する建築物
- (エ) 第 4 号：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で、取水散水施設、農業用水管理施設、索道施設等
- (オ) 第 5 号：前号に掲げるもののほか、農林漁業の用に供する建築物で、建築面積（床面積ではない。建築基準法施行令第 2 条に定める建築面積）90 m²以内の建築物

イ 農林漁業を営む者

前記農林漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいい、この場合において、被傭者、従業員は含まれるが、臨時的従業者と認められる者は含まれません。

また、当該区域において、これらの業務に従事する者であることを要するので、これについては、当該区域内に山林や農地等を有しても実務にたずさわらないものは該当しないものと判断されます。

(3) 公益施設

公益上必要な建築物は、区域を問わず公益上不可欠なものであり、大部分が、国もしくは地方公共団体、これらに準ずる法人が設置主体であるので適用除外とされました。

なお、公営住宅は政令第21条第26号には該当しません。

条文の公益施設を表にすると次表のようになります。

法令	号	公益施設	具体例	備考
法 29	3	駅舎その他の鉄道施設	○駅舎、検車場、車庫、信号所、発変電所 △バス施設	鉄道事業法 軌道法
		図書館		図書館法
		公民館	○公民館 △部落設置の準公民館	社会教育法
		変電所	○東電の設置するもの △企業独自のもの	
令 21	1	道路、一般自動車道、専用自動車道構成建築物	○道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所	道路法 道路運送法
	2	河川構成建築物	○河川管理者の設置する河川管理施設	河川法
	3	公園施設	○休憩所、野球場、運動場、売店、音楽堂、管理事務所	都市公園法
	4	索道事業施設及び無軌条電車施設		鉄道事業法 軌道法
	5	石油パイプライン事業用施設		石油パイプライン事業法
	6	一般乗合旅客自動車運送事業、一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送に限る。）施設、一般自動車ターミナル建築物	○車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場	道路運送法 貨物自動車運送事業法 一般自動車ターミナル法
	7	港湾施設 漁港施設	○荷さばき施設、旅客施設、保管施設	港湾法 漁港法
	8	海岸保全施設		海岸法
	9	公共飛行場機能確保施設、飛行場利用者利便確保施設、公共航空保安施設	○格納庫、整備工場、待合所、切符売り場、送迎デッキ ○食堂	航空法
	10	気象、海象、地象、洪水等観測、通報施設	○測候所 ○地震観測所	
	11	郵便事業施設	○日本郵便株式会社が設置する郵便の業務の用に供する施設である建築物	日本郵便株式会社法
	12	第1種電気通信事業者施設		電気通信事業法
	13	放送事業設備建築物	○放送局	放送法

14	電気工作物施設 ガス工作物施設	○発電所、変電、送電、配電所 △事務所、サービスステーション ○ガス発生設備、配送、圧送、整圧	電気事業法 ガス事業法
15	水道事業、水道用水供給事業用水道施設 工業用水道施設 公共下水道、都市下水路施設	○取水、貯水、浄水、導水、送排水施設 ○終末処理場、ポンプ場	水道法 工業用水道事業法 下水道法
16	水害防止組合水防施設	○水防用倉庫	
17	図書館 博物館		図書館法 博物館法
18	公民館	○公民館 △部落設置の準公民館	社会教育法
19	公共職業能力開発施設 職業能力開発総合大学校	○一般職業能力開発校、障害者職業能力開発校 ○雇用・能力開発機構ーポリテクカレッジ群馬 △事業内職業訓練校	職業能力開発促進法
20	火葬場		墓地、埋葬等に関する法律
21	と畜場 化製場 死亡獣畜取扱場	○と畜場、化製場	と畜場法 化製場等に関する法律
22	公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設	△産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 浄化槽法
23	市場の用に供する施設		卸売市場法
24	公園事業又は県立自然公園事業建築物		自然公園法
25	住宅地区改良事業の建築物		住宅地区改良法
26	国、地方公共団体等の事務所	国、地方公共団体、市町村参加の一部事務組合、広域連合、市町村設置の地方開発事業団の研究所、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 △公営住宅 △学校 △社会福祉施設、更生保護施設 △病院、診療所、助産所 △国の本府省等又は地方支分部局の本局の庁舎、都道府県庁及びその支庁等、市役所、特別区の区役所又は町村役場の庁舎、警視庁又は道府県警察本部の庁舎 △国、地方公共団体等が設置する宿舎（職務上常駐、その勤務先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を除く。）	学校教育法 社会福祉法 更生保護事業法 医療法
27	日本原子力研究開発機構業務施設		独立行政法人日本原子力研究開発機構法

28	独立行政法人水資源機構施設		独立行政法人水資源機構法
29	独立行政法人宇宙開発事業団業務施設		独立行政法人宇宙航空研究開発機構法
30	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構業務施設		独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法

(注) 表の△は公益施設には該当しません。

(4) 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業（法第 29 条第 1 項第 4 号、第 5 号、第 6 号、第 7 号、第 8 号）

これらの事業により行われる開発行為はそれぞれ法の規定により都市計画上十分配慮がなされているので制限から除外しています。

なお、土地区画整理事業等の完了後行う区画形質の変更は許可の対象となります。

(5) 公有水面埋立事業（法第 29 条第 9 号）

公有水面埋立法の規定により市長の許可を受けるべきものとされているので適用除外としています。

(6) 災害時応急措置（法第 29 条第 10 号）

応急措置として早急に行う必要がある場合止むを得ないものに適応除外としています。

(7) 通常管理行為、軽易な行為（法第 29 条第 1 項第 11 号）

通常管理行為、軽易な行為で、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれのないものを適用除外としています。

ア 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（令第 22 条第 1 号）

長期にわたって存するものでなく、臨時的に建築又は建設がなされるものであることから、適用除外とされています。

イ 車庫、物置の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（令第 22 条第 2 号）

規模も小さいものであり、それ自体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ものであることから、適用除外とされています。ただし、市街化調整区域内においては、法第 43 条により建築行為が制限されており、付属建築物を建築する場合で建築許可が不要となるのは、令第 35 条第 1 項により既存の建築物の敷地内で建築する場合に限られます。

ウ 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（令第 22 条第 3 号）

建築基準法による建築主事の確認の手続きも要しないような小規模な行為であることから、適用除外とされています。

エ 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（令第 22 条第 4 号）

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あるので、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はないということから、適用除外とされています。

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 22 条第 2 号又は第 3 号に規定それ自体により適用除外とされています。

オ 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（令第 22 条第 5 号）

カ 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（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合には、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 パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で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（令第 22 条第 6 号）

法第 34 条第 1 号に規定する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定して適用除外としたものであるが、立地については既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られるものとされ、業種についても「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等は、本号には該当しません。

3 開発許可の必要となる開発行為

開発許可は次の場合に必要となります。

<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域 <ul style="list-style-type: none"> 線引き都市計画区域 <ul style="list-style-type: none"> 市街化区域・・・開発区域が 1,000 m²以上の開発行為（表－1） 市街化調整区域・・・すべての開発行為が許可必要だが、許可を受けられるものは一定のものに限定（表－2） 非線引き都市計画区域・・・開発区域が 3,000 m²以上の開発行為（表－3） ・準都市計画区域・・・開発区域の面積が 3,000 m²以上の開発行為（表－3） ・都市計画区域及び準都市計画区域外・・・開発区域が 10,000 m²以上の開発行為（表－4）

（表－1）市街化区域の場合

開発行為の内容	該当条文	事 例
開発区域（第二種特定工作物以外）が 0.1 ha 以上のもの	法第 29 条第 1 項 政令第 19 条第 1 項	住宅団地、工場、倉庫、マーケット、第一種特定工作物（アスファルトプラント、クラッシャープラント等）
第二種特定工作物を建設する目的で行うもの	法第 29 条第 1 項 政令第 1 条第 2 項	ゴルフコースで 0.1 ha 以上のもの 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動レジャー施設及び墓園等で 1 ha 以上のもの

（表－2）市街化調整区域の場合

開発行為の内容	該当条文	事 例
法第 34 条各号のいずれかに該当するもの（第 4 章参照） ※増築・改築の取扱いについては第 5 章の 3 参照 ※用途変更の取扱いについては第 5 章の 4 参照	法第 29 条第 1 項 法第 34 条各号	公益上必要な建築物又は日用品販売店舗（第 1 号）、農産物加工場（第 4 号）、コンビニエンスストア（第 9 号）、分家住宅（第 12 号）等
第二種特定工作物を建設する目的で行うもの	法第 29 条第 1 項 政令第 1 条第 2 項	ゴルフコース（1 ha 未満含む。） 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動レジャー施設及び墓園等で 1 ha 以上のもの

(表-3) 非線引都市計画区域又は準都市計画区域の場合

開 発 行 為 の 内 容	該 当 条 文	事 例
開発区域（第二種特定工作物以外）が 0.3ha以上のもの	法第29条第1項 政令第19条第1項	住宅団地、工場、倉庫、マーケット、第1種特定工作物等（アスファルトプラント、クラッシャープラント等）
第二種特定工作物を建設する目的で行 うもの	法第29条第1項 政令第1条第2項	ゴルフコースで0.3ha以上のもの 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動レジャー施設及び墓園 等で1ha以上のもの

(表-4) 都市計画区域及び準都市計画区域外の場合

開 発 行 為 の 内 容	該 当 条 文	事 例
開発区域（第二種特定工作物以外）が 1ha以上のもの	法第29条第2項 政令第22条の2	住宅団地、工場、倉庫、マーケット、第1種特定工作物等（アスファルトプラント、クラッシャープラント等）
第二種特定工作物を建設する目的で行 うもの	法第29条第2項 政令第1条第2項	ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動レジャー施設及び墓園で1ha以上のもの