

II 開発行為の許可

第1節 許可を要する開発行為（法第29条第1項及び第2項）

下表の開発行為を行おうとする者は、あらかじめ知事の許可を受けなければなりません。

項目	区域		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	都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域
	区域区分が定められている都市計画区域	市街化調整区域		
建築物を建築する目的で行う開発行為	開発区域が1,000㎡以上の場合 (※)	面積にかかわらず全て	開発区域が3,000㎡以上の場合 (※)	開発区域が10,000㎡以上の場合
第1種特定工作物を建設する目的で行う開発行為				
第2種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ ゴルフコース等 ・ 開発区域が10,000㎡以上の場合 			

(※) 居住調整地域で行われる一定の開発行為については、面積にかかわらず開発許可が必要となります。(III第5節参照)

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のうち2以上の区域にわたる場合で、開発区域全体の面積が、当該開発区域がわたる区域に係る規制対象規模のうち最も大きい規模以上であれば開発区域全体が許可を要します（政令第22条の3第1項第2号）。また、これらの区域にわたる部分の開発区域の面積がその区域の規制対象規模以上であるならば、開発区域全体が許可を要します（政令第22条の3第1項第3号から第5号）。

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とにわたる場合で、開発区域全体の面積が1ha以上であれば開発区域全体が許可を要します（政令第22条の3第1項第1号及び第2項）。この場合、都市計画区域又は準都市計画区域にわたる部分については法第29条第1項許可を、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる部分については法第29条第2項許可をそれぞれ行うこととなります。

なお、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市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全体が許可を要します。また、開発区域が市街化調整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ついては、市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず許可の対象となりますが、都市計画区域及び準都市計画区域外にかかる部分については、開発区域全体が1ha以上である場合に許可の対象となります。

第2節 許可を要しない開発行為（法第29条第1項ただし書）

上記にかかわらず、次に掲げる開発行為の許可は不要です。

(1) 市街化区域内又は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内における小規模開発（法第29条第1項第1号、政令第19条第1項）

ア. 市街化区域内において行う開発行為で、その規模が1,000㎡未満のもの

イ. 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内において行う開発行為で、その規模が3,000㎡未満のもの

ただし、全体としては許可を要する規模の一団の土地を複数の者が個々に開発する場合は、各々では許可不要であっても、客観的に一体の開発行為と判断できる場合は全体で許可を要することとなります。

なお、政令第 19 条第 1 項において、許可不要の開発規模を 300 ㎡まで引き下げることができる規定になっていますが、本県においてその例はありません。

(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、準都市計画区域並びに都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における農林漁業用施設又は農林漁業に従事する者の居住の用に供する建築物のための開発行為（法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 2 項第 1 号）

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、準都市計画区域並びに都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で農林漁業に従事する者が、業務又は居住の用に供するために行う開発行為は許可を要しません。

農林漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類による A－農業，林業又は B－漁業の範囲であり、季節的なものは該当しますが、家庭菜園等生業でないものは該当しません。

なお、農林漁業従事者には、

- ① 被傭者を含みます。
- ② 兼業者を含みます。
- ③ 臨時的と認められるものは含みません。
- ④ 当該市街化調整区域又は非線引都市計画区域においてこれらの業務に従事する者であることが必要です。
- ⑤ 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足ります。

農林漁業用施設等で開発許可の不要なもの

ア. 農林水産物の生産又は集荷の用に供する建築物（生産物の一次的集荷のためのものに限る）

（例）畜舎、蚕室、温室、植物工場、育種苗施設、家畜人工受精施設、^ふ孵卵育雛^{すう}施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調製施設、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、漁獲物水揚荷捌き施設等

（該当しない例）配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用施設

イ. 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

（例）堆肥舎、サイロ、育種貯蔵施設、農機具等収納施設、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

ウ. 家畜診療の用に供する建築物

エ. 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

（例）用排水機、取水施設 等

オ. 農林漁業の用に供する建築物で建築面積が 90 ㎡以内のもの

カ. 農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物

(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）

都市にとって公益上必要不可欠で、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ための開発行為は許可を要しません。

※ 平成 18 年の都市計画法改正（平成 19 年 11 月 30 日施行）により、開発許可不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建築の用に供する目的で行う開発行為及び県等が行う一定の開発行為（宿舎・庁舎等）について、開発許可を要するものとされました。ただし、県等が行う一定の開発行為については、県知事との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなすとされています。

（Ⅱ 第 3 節「開発許可の特例」参照）

法第 29 条第 1 項第 3 号の政令で定める施設

×は該当しない例（法第 34 条 14 号又は政令 36 条 1 項 3 号ホで許可できる場合あり）

法令	号	公益施設	具 体 例	根拠法令
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 ×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、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	鉄道事業法の鉄道又は索道の事業施設 軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	駅舎、検査場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所、操車場、荷貨物集積所、修理工場、車両製造・組立工場、プラットホーム ×民衆駅、バス施設 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用施設	石油輸送施設、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の施設 貨物自動車運送事業法の特別積合せ貨物運送の施設 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、待合所 営業所、荷扱所、積卸施設、車庫、休憩・睡眠施設 一般路線自動車ターミナル、管理事務所 ×一般貸切旅客、特別積合せ運送をしないもの、寮、福利厚生施設	道路運送法 貨物自動車運送事業法 自動車ターミナル法
	7	港湾法の港湾施設又は漁港 漁場整備法の漁港施設	臨港交通施設、航行補助施設、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（船員・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浸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、公共用航空保安施設	ターミナル（乗降所、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、組立整備工場、燃料貯蔵施設	航空法
	10	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法
	11	郵便業務施設	日本郵便株式会社が設置する郵便業務施設 ×日本郵便株式会社が設置する銀行窓口・保険窓口業務施設 ×銀行窓口業務・保険窓口業務と同一施設で郵便業務を行うもの	日本郵便株式会社法
	12	電気通信回線設備	認定電気通信事業	電気通信事業法
	13	放送法の基幹放送の放送施設	放送局、無線局、送信施設、送信補助施設	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 ガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	一般送配電事業、送電事業、特定送配電事業又は発電事業用の電気工作物（発電所、変電、送電、配電所等） ×小売電気事業用（法第2条第1項第2号） 一般ガス導管事業、特定ガス導管事業及びガス製造事業用のガス工作物（ガス発生設備、排送機、圧送機、整圧機等） ×ガス小売事業用（法第2条第2項）	電気事業法 ガス事業法
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、貯水、浄水、送水、排水施設でその者が管理する施設 ×事務所	水道法
	工業用水道事業法の工業用水道施設 下水道法の公共下水道及び都市下水路施設	同上 汚水処理施設、下水道処理施設、放水施設、ポンプ場	工業用水道事業法 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	公民館	×地区・町内会が設置する公民館	社会教育法
19	職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設	国、地方公共団体、高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発校、障害者職業能力開発校、職業能力開発促進センター、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発総合大学校 ×事業所内職業訓練施設（共同職業訓練施設）	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（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
21	と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の死亡獣畜処理施設	と殺解体施設 死亡獣畜取扱場、化製場 ×魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法 化製場等に関する法律
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（し尿処理施設又はごみ処理施設） ×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
23	卸売市場法の卸売市場設置	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	卸売市場法
24	自然公園法の公園事業施設	宿舍、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
26	国、都道府県、市町村及び一部事務組合等の建築物	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同調理場、職務上常駐を必要とする職員のための宿舍 × 県庁、支庁、市町村役場、県警察本部 消防水利施設 農林漁業集落排水事業の用に供する施設	地方自治法 消防法 浄化槽法

		× 学校 × 社会福祉施設 × 医療施設 × 公営住宅、競輪場	学校教育法 社会福祉法 医療法
27	日本原子力研究開発機構の業務施設	原子力研究施設	国立研究法人日本原子力研究開発機構法
28	水資源機構の業務施設	ダム、湖沼水位調節施設等の水資源開発施設	独立行政法人水資源機構法
29	宇宙航空研究開発機構の業務施設	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	国立研究法人宇宙航空研究開発機構法
30	新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設		国立研究法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

(4) 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号）

知事等の認可を受けて都市計画事業の施行として行う開発行為は、許可を要しません。

(5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第5号）

知事等の認可を受けて土地区画整理事業の施行として行う開発行為は、許可を要しません。

ただし、事業外として行う以下のような開発行為については、別途許可が必要となります。

- ア. 土地区画整理事業の施行中であっても、事業の範囲外として行われる宅地造成
- イ. 土地区画整理事業の完了後に行う区画形質の変更（例えば農地として換地された土地を換地処分完了後において宅地に造成する行為）

(6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第6号）

知事等の認可を受けて市街地再開発事業の施行として行う開発行為は、許可を要しません。

(7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第7号）

知事等の認可を受けて住宅街区整備事業の施行として行う開発行為は、許可を要しません。

(8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第8号）

知事等の認可を受けて防災街区整備事業の施行として行う開発行為は、許可を要しません。

(9) 公有水面埋立法の免許を受け、まだ告示がない埋立地で行う開発行為（法第29条第1項第9号）

公有水面埋立法第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開発行為を行う場合は、別途公有水面埋立法による許可が必要となるため、都市計画法上の許可は要しません。

(10) 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）

非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は、許可を要しません。

非常災害とは、社会通念上一定の土地の区域で発生する災害をいい、建築物の応急性と臨時性が本号の判断基準になりますので、原則としては建築基準法第85条第1項の区域内での災害応急措置が該当しま

す。

(11) 通常の管理行為、軽易な行為（法第 29 条第 1 項第 11 号）

無秩序な市街化の防止という本法の見地から、著しい弊害を起こすおそれのない通常の管理行為等は許可を要しません。具体的には政令第 22 条に規定されています。

① 仮設建築物の建築又は一時的使用の第 1 種特定工作物の建設の用に供する目的の開発行為

仮設建築物とは、一時的、臨時的に使用する目的で建築する建築物をいい、建築基準法第 85 条に規定する仮設建築物が該当します。

なお、一定期間を経過した後除却して、また建築する場合は継続して使用される建築物であり、仮設建築物には該当しません。

② 車庫、物置等の附属建築物の建築の用に供する目的の開発行為

附属建築物とは、既存の主たる建築物の補助的意味をもち、用途上不可分な建築物をいい、その用途、規模、機能等から判断されるものであり、主たる建築物の規模とのバランスが合理的でなければなりません。

従って、主たる建築物の敷地と一体性が認められない敷地に建築される附属建築物や自己の業務用の倉庫等は原則として許可を要します。

なお、政令第 35 条の規定により法第 43 条の建築許可が不要とされているのは、既存の敷地内において行う車庫等の建築に限られるので、市街化調整区域内において、既存の敷地外（隣接地を含む）に車庫等を建築するには、法第 43 条の許可が必要になります。

③ 建築物の増築等で当該増築に係る床面積が 10 ㎡以内であるものの用に供する目的の開発行為

建築確認を要しないような小規模の開発行為について、適用除外とされているものです。

従って、開発許可を受けた建築物であって、敷地を拡張して増築する場合は許可を要します。

④ 建築物の改築等で、用途変更を伴わないもの等の用に供する目的又は当該改築に係る床面積が 10 ㎡以内であるものの用に供する目的の開発行為

改築とは、従前の建築物等と同一敷地内で、かつ規模及び構造もほぼ同一であることを要します。

なお、本県においては、従前の建築物等と同一の敷地内で行われる増築及び改築については、許可不要の取扱いをしています。

⑤ 市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等の建築物で、延べ面積が 50 ㎡以内のもの用に供する目的の開発行為

次に掲げる要件すべてに該当する建築物は許可を要しません。

ア. 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ものであること。

イ. 開発区域の面積が 100 ㎡以内であること。

ウ. 当該建築物の立地については、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定されるものであること。

エ. 物品の販売、加工、修理等の業務であること。（理容業等の「物品」にかかわらないサービス業等は該当しません。）

オ. 当該建築物の延べ面積が 50 ㎡以内で、かつ延べ面積の 50% 以上が当該業務の用に供する部分であること。

なお、住宅展示場の取扱いについては、住宅展示場に展示されている建築物が住宅展示場内で分譲されないことが明らかであり、かつ、一定の展示期間終了後に除去されることが明らかである場合は、原則として当該建築物を仮設建築物として取り扱うことができると考えられます。ただし、次の場合には仮設建築物とは認められません。

- ア. 展示期間中に当該建築物に人が居住する場合
- イ. 展示されている建築物に汚水及び生活雑排水処理並びに水道施設のための配管が接続している場合
- ウ. 住宅展示場内の土地を直ちに宅地として分譲できるような形態に造成する場合

第3節 開発許可の特例（法第34条の2）

平成18年の都市計画法改正(平成19年11月30日施行)により、これまで開発許可が不要であった国、県等(以下「県等」という。)が行う開発行為については、法第29条第1項第3号(令第21条)で許可不要とされているもの以外は開発許可を要することとされました。しかし、この場合、県等と開発許可権者の関係について、開発許可権者が申請者(県等)に対して一方的に決定を下すという考え方は適当でないと考えられるため、双方が協議し、協議の成立をもって許可があったとみなす当該特例制度が設けられました。

協議の際は、法第32条(公共施設の管理者の同意等)が協議を行おうとする県等について、法第41条第1項(建築物の建ぺい率等の指定)が協議を成立させる場合について、協議が成立した場合は法第47条第1項(開発登録簿)が準用されます。

また、協議成立によって開発許可をうけたものとみなされるため、協議成立後は他の開発行為と同様に法第36条(工事完了検査)、法第37条(建築制限)、法第38条(開発行為の廃止)等の規定が適用されます。

なお、協議成立の基準については、法第33条及び第34条とほぼ同様の基準です(詳細は、「都市計画法第34条の2第1項及び同法第43条第3項の協議成立基準について」参照)。

【県等とみなされる者】

- ① 国
- ② 都道府県
- ③ 指定都市
- ④ 中核市
- ⑤ 施行時特例市
- ⑥ 都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村
- ⑦ 都道府県、指定都市、中核市、施行時特例市又は上記⑥の市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港湾局
- ⑧ 国、都道府県、指定都市、中核市、施行時特例市又は上記⑥の市町村とみなされる者
 - ア. 都道府県、指定都市、中核市、施行時特例市又は上記⑥の市町村が設置する住宅供給公社
 - イ. 都道府県、指定都市、中核市、施行時特例市又は上記⑥の市町村が設置する土地開発公社
 - ウ. 独立行政法人都市再生機構
 - エ. 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
 - オ. 日本下水道事業団
 - カ. 独立行政法人空港周辺整備機構

第4節 開発許可と建築確認

開発許可制度は開発行為に対する規制であり、建築基準法による建築確認制度は建築物に対する規制であって、ともにあいまって健全な都市づくりを図るものであり、開発行為と建築行為が一体として行われる場合においては、許可と確認がともに必要です。

開発許可手続と建築確認手続の関係については、その計画が第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の規定に適合していることを証する書面を申請書に添えなければならないこととされています(建築基準法施行規則第1条の3)。

これに対応して、省令第60条においては、これらの規定に適合していることを証する書面の交付を開発許可権者に求めることができるとされています。