

第2章 開発行為の許可（法第29条）

第1節 開発行為の許可（法第29条）

（政令第19条、第22条の2、第22条の3）

（開発行為の許可）

法第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^{（省令第16条）}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項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（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^{（政令第19条）}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^{（政令第20条）}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^{（政令第21条）}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つて、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

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^{（政令第22条）}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^{（政令第22条の2）}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^{（省令第16条）}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^(政令第20条)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
- 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1項第1号及び前項の規定の適用については、政令^(政令第22条の3)で定める。

附則

(都市計画法等の一部改正に伴う経過措置)

第46条 施行時特例市に対する前条の規定による改正後の同条各号に掲げる法律の規定の適用については、これらの規定中「指定都市又は」とあるのは「指定都市、」と、「中核市」とあるのは「中核市又は地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）附則第2条に規定する施行時特例市」とする。

(法第29条第2項の政令で定める規模)

政令第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。

(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)

政令第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二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。

- 一 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。
 - 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。
 - 三 市街化区域における開発区域の面積が、1,000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、500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。
 - 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、3000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。
 - 五 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000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。

〈解説〉

1 開発許可制度の趣旨

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等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。

※P.1「序編」参照

2 開発許可制度の対象となる区域

準都市計画区域は、都市計画区域外の区域でスプロールのおそれのある区域を指定し、都市計画区域に準じた規制を行うこととしたもので、平成12年の法改正で追加されたものです。

また、都市計画区域外の区域（準都市計画区域を除く。）における大規模な開発行為や建築行為の集積を、いわば都市の萌芽（都市そのものとははいえないが、集積がさらに進み、都市機能が高まれば、都市と位置づけ得る状態）にとらえ、その段階から必要な土地利用規制を行うため、平成12年の法改正により、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域についても、政令で定める一定規模以上の開発行為は開発許可の対象とされました。

これにより、全ての国土がこの制度の適用を受けます。その内訳は、次のとおりです。

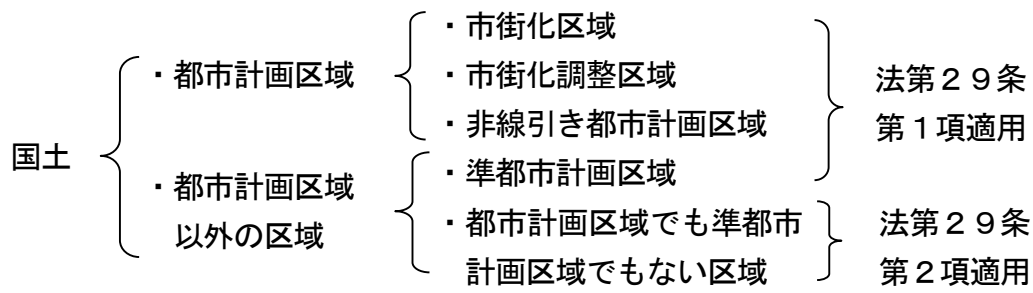
（1）都市計画区域

市街化区域、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（非線引き都市計画区域）

（2）都市計画区域以外の区域

準都市計画区域、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域

※令和6年10月現在、埼玉県には準都市計画区域はありません。



3 開発行為の許可

- (1) 法第29条第1項の規定により、都市計画区域及び準都市計画区域で行われる開発行為は許可を受けなければなりません（同項の規定により許可が不要とされている開発行為を除く）。
- (2) 法第29条第2項の規定により、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域（(1)以外の区域）で行われる一定規模以上の開発行為は許可を受けなければなりません（同項の規定により許可が不要とされているものを除く）。

なお、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域については、平成12年の法改正以前は許可不要でした（平成13年5月18日施行）。非線引き都市計画区域（当時は未線引き都市計画区域）については、昭和49年の法改正以前は許可不要でした（昭和50年4月1日施行）。

4 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可

- (1) 開発区域が2以上の区域（市街化調整区域を除く）にわたる場合において、開発許可の規模要件の適用については、法第29条第3項及び政令第22条の3に定められています。これをまとめると、以下のようになります。

ア 市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域のうち2以上の区域にわたる場合

それぞれの区域別の面積がそれぞれ許可不要である規模で、かつ、開発区域全体の面積が3,000㎡未満であるときは、許可を受ける必要はありません（例1）。

それ以外の場合は、法第29条第1項の許可が必要です（例2、3）。

(例1)

開発区域 (2,400㎡)	
市街化区域 (400㎡)	非線引き都市計画 区域 (2,000㎡)

→ それぞれの区域別の面積がそれぞれ許可が不要である規模で、かつ、開発区域全体の面積が3,000㎡未満であるため許可不要

(例2)

開発区域 (3,000 m ²)	
市街化区域 (400 m ²)	非線引き都市計画 区域 (2,600 m ²)

→ 双方とも許可不要となる規模であるが、全体で3,000m²以上であるため、全体について法第29条第1項の許可が必要

(例3)

開発区域 (2,400 m ²)	
市街化区域 (600 m ²)	非線引き都市計画 区域 (1,800 m ²)

→ 既成市街地又は近郊整備地帯では、市街化区域が許可不要となる規模でないので、全体について法第29条第1項の許可が必要

イ 開発区域全体の面積が1ヘクタール以上で、市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域のいずれか一つ以上の区域と、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域とにわたる場合

市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域については、それぞれの区域別の面積にかかわらず法第29条第1項の許可が必要です。また、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域についても、その面積にかかわらず同条第2項の許可が必要です(例4)。

(例4)

開発区域 (10,000 m ²)		
市街化区域 (400 m ²)	非線引き都市 計画区域 (2,000 m ²)	都市計画区 域でも準都 市計画区 域でもない区 域 (7,600 m ²)

→ 区域別にみるとそれぞれ許可が不要となる規模であるが、全体で1ヘクタール以上であるため、市街化区域と非線引き都市計画区域の部分は法第29条第1項の許可が、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域の部分は第2項の許可が必要

ウ 開発区域全体の面積が1ヘクタール未満である場合で、市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域のいずれか一つ以上の区域と、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域とにわたる場合

市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域に係る部分についてはアと同じ扱いとなり、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域に係る部分については許可不要となります(例5)。

(例5)

開発区域 (9,000 m ²)	
非線引き都市 計 画 区 域 (3,000 m ²)	都市計画区域 でも準都市計 画区域でもな い区域 (6,000 m ²)

非線引き都市計画区域の部分は許可が必要な規模であるため、法第29条第1項の許可が必要
→ また、全体では1ヘクタール未満であるため、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域の部分は、法第29条第2項の許可が不要

(2) 開発区域が市街化調整区域とそれ以外の区域にわたる場合の開発許可の規模要件については、法第29条第3項には規定されませんでした。したがって、法第29条第1項及び第2項の規定をそのまま適用することになります。

これをまとめると、以下のようになります。

ア 市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域のいずれか一つ以上の区域と、市街化調整区域とにわたる場合

政令第22条の3第1項に規定がないことから法第29条第1項第1号の適用除外の規定を適用することができません。したがって、法第29条第1項本文が開発行為の規模に関する規定を置くことなく原則許可を要していることから、その規模にかかわらず全体について法第29条第1項の許可が必要となります。

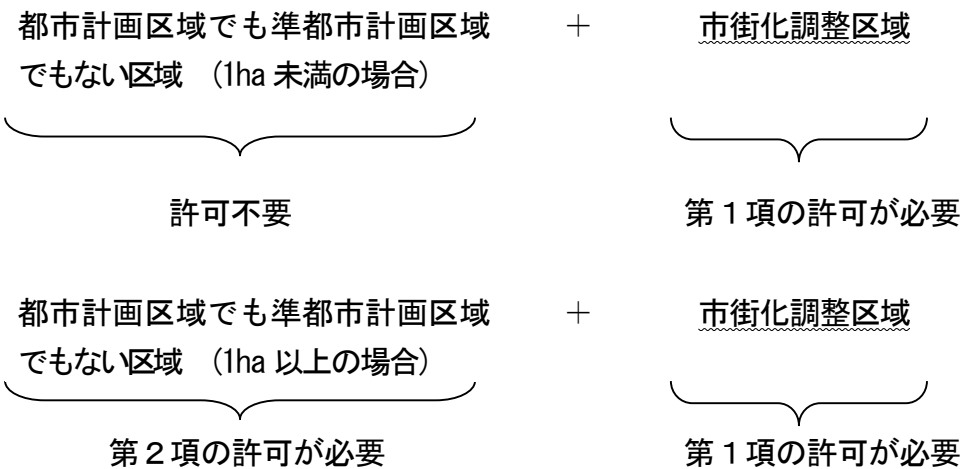
〔 市街化区域
非線引き都市計画区域
準都市計画区域 〕 + 市街化調整区域 ⇒ 全体で第1項許可

イ 開発区域が、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域と市街化調整区域にわたる場合

政令第22条の3第2項に規定がないことから法第29条第2項の規定をそのまま適用することになります。したがって、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域の部分が1ヘクタール未満の場合は許可を受ける必要はありません。

一方、市街化調整区域内の開発行為については、その規模に基づく適用除外の規定がありません。したがって、市街化調整区域の部分については、開発行為の規模にかかわ

らず法第29条第1項の許可を要します。



5 開発許可の権限

(1) 開発許可権者

開発許可の権限を有する者（以下「許可権者」という。）
は、次のとおりです。

ア 都市計画法に規定されているもの

- (ア) 都道府県知事（本県の場合は、埼玉県地域機関事務の
委任及び決裁に関する規則第3条により各建築安全セ
ンター所長に委任）
- (イ) 指定都市の長（地方自治法第252条の19第1項）
- (ウ) 中核市の長（地方自治法第252条の22第1項）
- (エ) 施行時特例市の長（地方自治法の一部を改正する法律
（平成26年法律第42号）附則第2条）

地方自治法の一部を改正する法律により、平成27
年4月1日から、特例市制度が廃止され、中核市制度
と統合されました。（中核市の指定要件が、特例市の
指定要件に変更されました）

当該改正の経過措置として、改正法の施行時に既に
特例市であった市は「施行時特例市」として、指定都
市及び中核市と同様に、開発許可の権限を有します。

イ 地方自治法に基づくもの（条例による事務処理の特例）

開発許可に係る都道府県知事の権限に属する事務を処
理することとされた市町村（「事務処理市町村」という。）
の長（地方自治法第252条の17の2第1項）

(2) 開発区域が開発許可の所管区域にまたがる場合

開発行為に係る開発許可の権限は、当該開発区域の属する

行政区域を所管する各々の許可権者にあります。

なお、開発区域が複数の許可権者の所管する区域にまたがる場合は、許可権者間で十分に連携をとって審査を行うとともに、許可又は不許可の処分をする際には同時に行うことが望ましいことから、必要な調整を行う必要があります。

※地方自治法第252条の14第1項の規定に基づき、開発許可の権限の委託を受ける場合もあります。

6 農地転用許可との調整について

農地を開発する際、開発許可制度では、農地法の許可の見込みにかかわらず開発許可をしなければならないとされており（都市計画法第33条第1項）、開発許可の見込みがなければ農地転用許可をすることができない農地法（農地法施行規則第47条第2号等）とは取扱いが異なります。

そのため、従来、開発許可と農地転用許可との調整を行ってきており、都市計画運用指針においても、開発許可権者又は農地転用許可権者は、開発許可又は農地転用許可に関する処分を行おうとするときは、あらかじめ相互に連絡調整を行い、これらの処分が同時に行われることが望ましいとされています。これは、二つの許可がされなければ、実際に開発行為に着手できないことから、農地を開発する申請者に混乱を招かないよう、行政サービスの観点から、開発許可と農地転用許可との調整をすることが望ましいという趣旨によります。

※都市計画運用指針Ⅳ－3－2 4.

一方、開発許可制度では、行政手続法に基づく標準処理期間が定められているため、二つの許可を同時に行うことは困難な場合もありますが、開発許可権者は、申請者の理解と協力を前提に、次のような調整を行うことが重要と考えられます。

(1) 法第29条の開発許可、法第43条の建築等許可

開発許可権者は、開発許可等に関する処分をしようとするときは、あらかじめ農地転用許可権者と相互に連絡して調整し、農地転用許可と同時に許可を行うよう努めます。

(2) 法42条の建築等許可

開発許可権者は、法42条第1項ただし書の規定による許可をしようとする場合において、当該許可の申請に係る事案が過去に農地転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡をするよう努めます。

(3) 法第45条の規定による承認

開発許可権者は、法第45条の規定による地位承継の承認をしようとする場合において、当該承認の申請に係る事案が

転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡するよう努めます。

第2節 許可不要となる開発行為
(法第29条第1項第1～11号、第2項)

開発許可が不要とされている開発行為は、開発行為の規模に基づくものと、開発行為の目的、主体等に基づくものに大別されます。

第2節 第1款 一定規模未満の開発行為 (法第29条第1項第1号)

法第29条

- 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^(政令第19条)で定める規模未満であるもの
- 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^(政令第22条の2)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^(省令第16条)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。

(許可を要しない開発行為の規模)

政令第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、同表の第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。）の区域内にあつては、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	300平方メートル以上1,000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	3,000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	300平方メートル以上3,000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「1,000平方メートル」とあるのは、「500平方メートル」と

する。

- 一 首都圏整備法（昭和31年法律第83号）第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）第2条第3項に規定する都市整備区域

（法第29条第2項の政令で定める規模）

政令第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。

〈解説〉

市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域で行われる一定規模未満の開発行為は、法第29条第1項第1号の規定により許可を受ける必要がありません。

また、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域内で行われる一定規模未満の開発行為も、法第29条第2項の規定により許可を受ける必要がありません。

許可不要となる開発行為の規模は、政令第19条、政令第22条の2において定められていますが、制度適用の効果、開発者の負担等を勘案しているため、許可不要となる開発行為の規模は、区域ごとに異なります。

（1）市街化区域

市街化区域では、原則として開発区域の面積が1,000㎡未満の開発行為（首都圏整備法に規定する既成市街地、近郊整備地帯の区域を含む市町村については、500㎡未満の開発行為）は許可を受ける必要がありません。

（2）市街化調整区域

市街化調整区域は市街化を抑制すべき地域であるため、開発行為の規模による許可不要の規定はなく、開発行為の規模にかかわらず許可の対象となります。

（3）非線引き都市計画区域

非線引き都市計画区域では、開発区域の面積が3,000㎡未満の開発行為は許可を受ける必要がありません。

（4）準都市計画区域

準都市計画区域では、非線引き都市計画区域と同様に開発区域の面積が3,000㎡未満の開発行為は許可を受ける必要がありません。

(5) 都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域
 都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域では、開発区域の面積が1ヘクタール未満の開発行為は許可を受ける必要がありません。

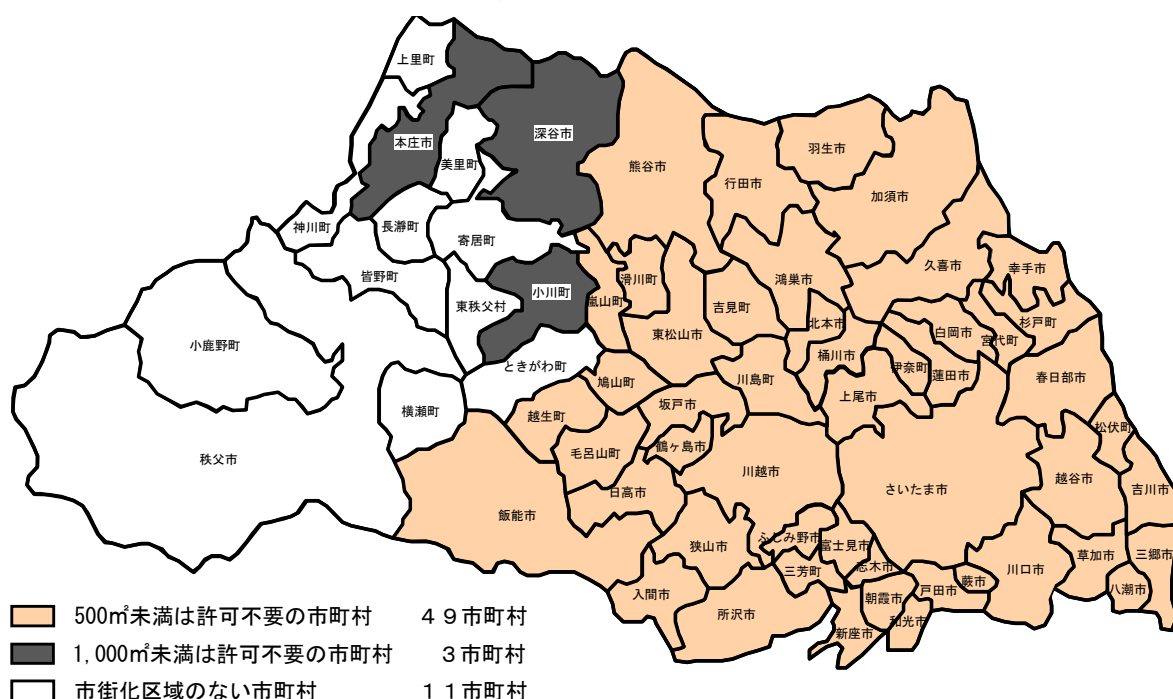
表1 許可不要となる開発行為の区域及び規模

区 域	許可不要規模
市街化区域	1, 000㎡未満 (政令第19条第1項)
市街化区域 (既成市街地、近郊整備地帯)	500㎡未満 (政令第19条第2項)
非線引き都市計画区域	3, 000㎡未満 (政令第19条第1項)
準都市計画区域	3, 000㎡未満 (政令第19条第1項)
都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域	1ha 未満 (政令第22条の2)

表2 既成市街地又は近郊整備地帯を含む市町村

既成市街地	川口市の一部
近郊整備地帯	さいたま市、川口市 (既成市街地である区域を除く)、川越市、熊谷市、行田市、所沢市、飯能市、加須市、東松山市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、ふじみ野市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、吉川市、白岡市、伊奈町、三芳町、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、川島町、吉見町、鳩山町、宮代町、杉戸町、松伏町

市街化区域で許可不要の開発面積
 (令和6年10月1日現在)



第2節 第2款 農業、林業若しくは漁業の用に供す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（法第29条第1項第2号）

法第29条

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^(政令第20条)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

(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)

政令第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。

- 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90平方メートル以内の建築物

〈解説〉

法第29条第1項第2号は、市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域において、農林漁業に従事している者の業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は、都市計画と農林漁業との適正な調整を図るという都市計画法の基本理念やスプロールの弊害も生じないとの判断から、許可不要とされたものです。

(1) 農業、林業若しくは漁業

「農業、林業若しくは漁業」とは、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業又はB－漁業に分類される産業のうち、生業として営まれている規模のものをいいます。

具体的には、「農業」とは、日本標準産業分類A－農業、林業のうち農業に分類される産業であって、経営耕地面積10アール以上の農地において営まれているもの又は生産物の年間の総販売額が15万円以上のものとします。

「林業」とは、日本標準産業分類A－農業、林業のうち林

業に分類される産業であって、所有権又は所有権以外の権限に基づいて育林又は伐採を行うことができる1ヘクタール以上の山林において営まれているもの又は生産物の年間の総販売額が15万円以上のものとします。

「漁業」とは、日本標準産業分類B-漁業に分類される産業であって、生産物の年間の総販売額が15万円以上のものとします。

- (2) 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
法第29条第1項第2号にいう農林漁業の業務の用に供する建築物については政令第20条に具体的に規定されていますが、これ以外でも次のものが該当します。

ア 政令第20条第1号「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」

農作業舎、魚類蓄養施設、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、漁獲物水揚荷さばき施設等

イ 政令第20条第2号「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」

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

本号の対象となる建築物は、政令第20条及び上記ア、イに例示した建築物に限定されますので、それ以外の農林漁業の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為は法第34条第4号に該当するものとして許可が必要となります。

また、建築しようとする建築物が本号に掲げるいずれの建築物に該当するかは、農林漁業に関する専門的知識がないと識別が難しい場合があります。そのような場合は、関係の農林担当部局と調整を図った上で判断することとなります。

- (3) これらの業務を営む者の居住の用に供する建築物

「これらの業務を営む者の居住の用に供する建築物」とは、(1)の農業、林業若しくは漁業を営んでいる者が自己の居住の用に供する住宅を指し、居住する世帯の全員が農業、林業若しくは漁業を営む者である必要はなく、世帯のうち一人以上がこれらの業務を営む者であれば足りる。

この住宅は、農業、林業若しくは漁業を生業として営む上で必要なものとして許可不要とされたものですから、開発行為は農業、林業若しくは漁業が営まれている区域で行われる必要があります。

※開発許可制度運用指針

I-2-2(1)参照

第2節 第3款 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 (法第29条第1項第3号)

法第29条

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^(政令第21条)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

(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)

政令第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。

- 一 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
- 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2条第2項に規定する公園施設である建築物
- 四 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
- 五 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
- 六 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(路線を定めて定期的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(昭和34年法律第136号)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
- 七 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
- 八 海岸法(昭和31年法律第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
- 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2条第5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17年法律第100号）第4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
- 十二 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
- 十三 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18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2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物
- 十五 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
- 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
- 十八 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
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援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7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高齢・障害・求職者雇用支援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
- 二十 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
- 二十一 と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2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
- 二十二 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
- 二十三 卸売市場法 (昭和46年法律第35号) 第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6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
- 二十四 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
- 二十五 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
- 二十六 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。) 又は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 (省令第17条の2) 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 (省令第17条の3) で定めるものを除く。)
- 二十七 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
- 二十八 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
- 二十九 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
- 三十 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

三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・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号又は非化石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

（令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎）

省令第17条の2 令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- 一 国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- 三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
- 四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

（令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍）

省令第17条の3 令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍は、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とする。

〈解説〉

第3号は、公益上必要な建築物として政令に掲げられた施設を建築する目的で行う開発行為について許可不要としたものです。
許可不要となる施設は、政令第21条に列挙されています。

これらの施設は、都市の形成において必要不可欠な高い公益性を有するものであることから、その建築に係る開発行為は、区域や規模にかかわらず許可不要とされたものです。

公益施設の多くは、その事業や設置の基準について定めた管理法を有しています。法律に規定された事業を実施する施設は当然に高い公益性を有するといえますので、本号に該当する「公益施設」とは、原則として、各管理法に規定されている事業を実施する施設をいいます。

本号に該当する公益施設は、設置についてそれぞれの管理法に基づく許認可等が必要となるものが一般的です。本号に該当する施設の開発行為を行おうとしている者は、開発許可権者との協議と並行し、あらかじめ所管の行政庁と施設の設置について協議を行い、それぞれの管理法に基づく許認可等を取得します。開発許可権者はその許認可等や協議の結果を踏まえて、当該施設が本号に規定する建築物に該当するか否かを判断することとなります。

許可不要とされている建築物のうち、政令第21条第11号には郵便事業の用に供する施設である建築物が規定されていますが、「郵便の業務」については、郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により、全国において「なるべく安い料金で、あまねく、公平に提供することによつて、公共の福祉を増進することを目的とする」ものであり、日本郵便株式会社によって必ずその役務が提供されることを法律によって義務づけられた、極めて公益性の高い業務です。したがって、**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**である建築物については、第11号に該当し、許可不要です。

一方、日本郵便株式会社は、「銀行窓口業務」及び「保険窓口業務」等を取り扱うことができるとされていますが、これらの業務は「郵便の業務」に含まれないことから、これらの業務の用に供する施設である建築物に係る開発行為及び建築行為については、法第29条第1項及び第2項の許可並びに第43条第1項の許可を要しますので、注意が必要です。（同一の施設で「郵便の業務」及びその他の業務等が行われるものに係る開発行為及び建築行為についても、法第29条第1項及び第2項の許可並びに第43条第1項の許可を要します。）

また、第26号には、国、都道府県等が直接その事務又は事業の用に供する建築物が規定されていますが、その整備の手法は限定されていませんので、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用して行われるもの（いわゆるPFI事業により行われるもの）も該当します。

「直接その事務又は事業の用に供する建築物」とは、国、都道府県等が直接その行政活動の目的を達するための施設を指し、国道建設事務所、県の地域機関の庁舎や地方公共団体が自らの業務用の施設として設置条例を制定する施設が該当します。

政令第21条第6号の一般貨物自動車運送業（特別積合せ貨物運送をするもの）に係る開発（建築）行為の場合は、貨物事業を所管する機関と調整を要しますので、巻末「参考資料」に基づいて事務処理を行います。

なお、従来、第3号本文に規定されていた社会福祉施設、医療施設、学校教育法による学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）等については、平成18年5月の法改正により削除され、改正法施行日（平成19年11月30日）をもって、本号の対象から除外されました。

※平成19年8月3日付け国土交通省国都開第6号「郵政民営化法等の施行に伴う開発許可に関する留意点について」参照

※P.553「特別積合せ貨物運送施設の事務処理」参照

第2節 第4款 都市計画事業等の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第4号～第8号)

法第29条

- 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

〈解説〉

第4号の都市計画事業、第5号の土地区画整理事業、第6号の市街地再開発事業、第7号の住宅街区整備事業及び第8号の防災街区整備事業の各事業は、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給に関する特別措置法及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律において都市計画上十分な監督のもとに行われることから開発許可不要とされたものです。

第2節 第5款 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地における開発行為 (法第29条第1項第9号)

法第29条

- 九 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つて、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

〈解説〉

第9号は、公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地での同法第22条のしゅん工認可の告示前に行われる開発行為について許可不要としています。

この開発行為については、埋立そのものが知事の免許を受けており、また、しゅん工認可前に埋め立て地を使用する場合にも、知事の許可を受けることとされているため、重ねて規制する必要がないことから許可不要とされたものです。

第2節 第6款 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為 (法第29条第1項第10号)

法第29条

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

〈解説〉

第10号は、災害時における応急措置として早急に行う必要のある開発行為であって、やむを得ないと認められるので、許可不要とされたものです。

第2節 第7款 通常管理行為、軽易な行為 (法第29条第1項第11号)

法第29条

十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令^(政令第22条)で定めるもの
(開発行為の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為)

政令第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。

- 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
- 四 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
- 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
- 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

〈解説〉

通常の管理行為、軽易な行為は、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ので、開発許可不要とされたものです。通常の管理行為、軽易な行為に該当する開発行為は政令第22条に列挙されています。

(1) 仮設建築物を建築するために行う開発行為

政令第22条第1号は、仮設建築物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は長期にわたって存するものではなく、臨時的に建築又は建設するものであることから、許可不要とされたものです。

本号の「仮設建築物」とは、建築基準法第85条第6項の仮設建築物がその典型ですが、それ以外であっても、使用目的や規模構造等の面から一時的な使用の後に除却されることが明らかな建築物はこれに該当します。

これらの建築物等は法第43条第1項第3号又は政令第35条第4号により建築許可も不要とされていますので、市街化調整区域であっても開発許可、建築許可共に不要となります。

(2) 車庫、物置等を建築するために行う開発行為

政令第22条第2号は、主たる建築物に附属して建築される車庫、物置等は、規模も小さく、その機能は主たる建築物に含まれ、それ自体で独立の機能を果たすものではないので許可不要とされたものです。

車庫等の附属建築物を建築する目的であれば、主たる建築物の敷地を拡張する開発行為や主たる建築物の敷地に近接した土地で行う開発行為は、許可不要となります。

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、車庫、物置等を建築する場合で建築許可が不要となるのは、政令第35条第1号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。

※P.314 政令第35条第1号
参照

(3) 10㎡以内の増築のために行う開発行為

政令第22条第3号は、建築物の増築や特定工作物の増設で、増築に係る床面積や増設に係る築造面積が10㎡以内のものは、建築主事の確認の手續を要しない小規模な行為なので、許可不要とされたものです。したがって、10㎡以内の増築増設に対応する規模での開発行為であれば、既存の敷地を拡張するものであっても許可不要となります。

市街化調整区域で建築行為を行う場合、法第43条による

規制がありますが、同条は増築となる建築行為を制限していません。ですから、市街化調整区域であっても10㎡以内の増築による開発行為、建築行為は、共に許可不要となります。

(4) 既存建築物の改築のために行う開発行為

※P.18 「改築」参照

政令第22条第4号は、既存の建築物の改築で用途変更を伴わないものは、従前の利用形態が変わるものではないため、許可不要とされたものです。

例えば、既存の建築物の改築に際して土地の造成を行う開発行為や、敷地が道路に接していない建築物の改築に際し、建築基準法第43条の規定を満たすための必要最小限の敷地拡張を行う開発行為は、従前の利用形態と何ら変わるものではなく、小規模な開発行為となるので、開発許可制度で規制する必要がありません。

また、市街化調整区域で行う場合でも前号(第3号)と同じく、法第43条は改築で用途変更を伴わないものは制限していませんので、開発許可、建築許可共に不要となります。

(5) 用途変更を伴う10㎡以内の改築のために行う開発行為

政令第22条第5号は、前号(第4号)に掲げるもの以外の建築物の改築、すなわち、用途変更を伴う建築物の改築で、用途変更となる床面積が10㎡以内のものは、第3号と同じく建築主事又は建築副主事の確認の手続を要しない小規模な行為なので、許可不要とされたものです。

この場合、用途変更に係る床面積が10㎡以内の改築は、政令第35条第2号により法第43条第1項の建築許可を要さないため、市街化調整区域であっても開発許可、建築許可共に不要となります。

(6) 日常生活に必要な物品の販売店等を建築するために行う開発行為

政令第22条第6号は、法第34条第1号に規定する開発行為のうち、開発行為を行う目的、主体及び規模を限定し許可不要にしたものです。

主体と目的ですが、当該開発区域周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を行うための店舗等であることが必要です。それらの店舗のうち、当該開発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のみ限定されています。

一般に小売業や飲食業の店舗は物品等を扱うため本号に該当しますが、理容業や美容業等の物品にかかわらないサー

ビスを提供する店舗は本号には該当しません。

規模については、新築する建築物の延べ床面積が50㎡以内でこれらの業務に要する面積が延べ床面積の50%以上であり、開発区域の面積が100㎡以内であることが必要です。