

第2章 開発行為の許可

法第29条

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又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（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（昭和三十一年法律第八十三号）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（昭和三十八年法律第二百二十九号）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（昭和四十一年法律第二百二号）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（昭和三十四年法律第百三十六号）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 港灣法第二条第五項に規定する港灣施設である建築物又は漁港及び漁場の整備等に関する法律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五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（昭和五十九年法律第八十六号）第二百十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（昭和二十五年法律第百三十二号）第二条第二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 電気事業法第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業及び同項第十五号の三に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第十八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（同条第二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（昭和二十五年法律第百十八号）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（昭和四十四年法律第六十四号）第十五条の七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高齢・障害・求職者雇用支援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）第四条第六項に規定する中央卸売市場若しくは同法第十三条第六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、都道府県等（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。）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 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第三百二十四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 児童福祉法（昭和二十二年法律第百六十四号）による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、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。）
- 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（平成十一年法律第百七十六号）第十六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
- 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
- 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（平成十四年法律第百六十一号）第十八条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（平成十四年法律第百四十五号）第十五条第一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おいては、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。

（令第二十一条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎）

規則第十七條の二 令第二十一条第二十六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

（令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舎）

規則第十七條の三 令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舎は、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。

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

規則第六十條 建築基準法第六条第一項（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、指定都市等以外の市における場合（法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求める場合に限る。）にあつては当該市の長とし、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の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の長とする。）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㎡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㎡未満の開発行為
・準都市計画区域		…	開発区域が3,000㎡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㎡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・林業、B-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㎡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、従業者は含まれるが、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、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（法第29条第1項第3号）

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の建築の用に供する目的で行う開発行為は、適用除外とされています。

なお、平成18年の法改正（平成19年11月30日施行）で、社会福祉施設、医療施設及び学校については開発許可の対象となりました。

条文の公益施設を表にすると次表のようになります。

公益施設一覧表

法令	号	公益施設	具体例	備考
法第29	3	駅舎その他の鉄道施設	○駅舎、検車場、車庫、信号所、発電電所 △バス施設	鉄道事業法 軌道法
		社会福祉施設	○救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設、宿所提供施設 ○乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、知的障害児施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児施設、肢体不自由児施設、重症心身障害児施設、児童心理治療施設、児童自立支援施設、助産施設、保育所、児童厚生施設、児	生活保護法 児童福祉法

法 29	3		<p>童家庭支援センター</p> <p>○放課後児童健全育成事業実施施設</p> <p>○養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター、老人介護支援センター</p> <p>○身体障害者更生施設、身体障害者療護施設、身体障害者福祉ホーム、身体障害者授産施設、身体障害者福祉センター、補装具製作施設、視聴覚障害者情報提供施設（点字図書館、点字出版施設を含む）</p> <p>○知的障害者更生施設、知的障害者授産施設、知的障害者福祉ホーム、知的障害者通勤寮</p> <p>○婦人保護施設</p> <p>○母子福祉施設（母子福祉センター、母子休養ホーム）</p> <p>○精神障害者社会復帰施設（精神障害者生活訓練施設、精神障害者授産施設、精神障害者福祉ホーム、精神障害者福祉工場）</p> <p>○隣保館</p> <p>○更生保護施設</p>	<p>老人福祉法</p> <p>身体障害者福祉法</p> <p>知的障害者福祉法</p> <p>売春防止法</p> <p>母子及び寡婦福祉法</p> <p>精神保健及び精神障害者福祉に関する法律</p> <p>社会福祉法</p> <p>更生保護事業法</p>
		医療施設	○病院、診療所、助産所 △接骨医院、獣医院	医療法
		学校（大学、専修学校及び各種学校を除く）	○小、中、高校、高専、盲、ろう、養護、幼稚園 △大学、各種学校	学校教育法
		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	電気事業法
		令 21	1	道路、一般自動車道、専用自動車道構成建築物
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	鉄道事業、索道事業施設、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（定期路線運行に限る。）、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 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 漁港及び漁場の整備等に関する法律
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

令 21	10	気象、海象、地象、洪水等現象観測、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	認定電気通信事業施設		電気通信事業法
	13	基幹放送事業建築物	○基幹放送局	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 公共下水道施設、流域下水道施設、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 ○高齢・障害・求職者雇用支援機構－ポリテクセンター群馬 △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 浄化槽建築物	△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	中央卸売市場、地方卸売市場施設、市場の用に供する施設		卸売市場法
	24	公園事業建築物、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等	○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 △児童福祉施設、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舍（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。）	

令 21	27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構業務施設	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業務施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
	29	水資源開発施設	独立行政法人水資源機構法
	30	国立研究開発法人宇宙開発事業団業務施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法
	31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構業務施設 非化石エネルギーの開発及び導入促進業務施設	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 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

(注) 表の△は公益施設には該当しません。(開発許可の対象)

(4) 国等が行う開発行為(旧法第29条第1項第4号 削除:平成18年の法改正 平成19年11月30日施行)

開発行為についての許可権者と同等及びそれ以上の者の行う開発行為として適用除外とされていましたが、平成18年の法改正で廃止され、法第34条の2(開発許可の特例(第4章16 開発許可の特例(法第34条の2))参照)に整理されました。

(5) 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。

(6) 公有水面埋立事業(法第29条第1項第9号)

公有水面埋立法の規定により知事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。

(7) 災害時応急措置(法第29条第1項第10号)

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

(8) 通常の管理行為、軽易な行為(法第29条第1項第11号)

通常の管理行為、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号により既存の建築物の敷地内で建築する場限られます。

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㎡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、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㎡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㎡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㎡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。

・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 m ² 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 m ² 以上の開発行為 (表-3)
・準都市計画区域		… 開発区域が 3,000 m ² 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 m ² 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1,000 m ² (0.1ha)以上のもの	法第29条第1項 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、クラッシュャープラント等)
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 令第1条第2項	ゴルフコースで0.1ha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-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) ※改築・増築の取扱については第5章3改築・増築の取扱いを参照	法第29条第1項 法第34条各号 法第42条 法第43条	日用品販売店舗(第1号)、農産物加工場(第4号)、ガソリンスタンド(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 令第1条第2項	ゴルフコース(1ha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1ha以上のもの

(表-3) 非線引き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3,000 m ² (0.3ha)以上のもの	法第29条第1項 令第19条第1項	住宅団地、工場、倉庫、マーケット、第一種特定工作物等(アスファルトプラント、クラッシュャープラント等)
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 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 令第22条の2	住宅団地、工場、倉庫、マーケット、第一種特定工作物等(アスファルトプラント、クラッシュャープラント等)
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 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