

## 第2章 開発行為の許可

### 第1節 許可を要する開発行為

#### 1 許可を要する開発行為の規模 [法第29条第1項、第2項]

一定規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ知事等の許可を受ける必要があります。許可が必要な開発行為の規模は〔表2-1〕のとおりです。

〔表2-1〕許可が必要な開発行為の規模

都市計画区域	線引都市計画区域	市街化区域	1,000 m <sup>2</sup> 以上
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為
	非線引都市計画区域		3,000 m <sup>2</sup> 以上
準都市計画区域			3,000 m <sup>2</sup> 以上
都市計画区域及び準都市計画区域外の区域			1ha 以上

#### 2 開発区域が2以上の区域にわたる開発行為 [法第29条第3項]

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においては、次に掲げる要件のいずれかに該当する開発行為について許可が必要です。

- |                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 当該開発区域の面積が1ha(10,000 m <sup>2</sup> )以上                                  |
| (2) 市街化区域、非線引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、3,000 m <sup>2</sup> 以上 |
| (3) 市街化区域における開発区域の面積が、1,000 m <sup>2</sup> 以上                                |
| (4) 非線引都市計画区域における開発区域の面積が、3,000 m <sup>2</sup> 以上                            |
| (5) 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000 m <sup>2</sup> 以上                              |

また、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、当該開発区域の面積の合計が1ha以上である開発行為について許可が必要です。

## 第2節 許可を要しない開発行為 [法第29条第1項]

〔表2-2〕に掲げるものについては、市街化区域及び市街化調整区域を問わず公益上必要不可欠な施設であるとともに、無秩序な市街化等のスプロールの弊害が引き起こされるおそれがないことから許可不要の取扱いとされています。

〔表2-2〕 許可を要しない開発行為等

法第29条 該当号	許可を要しない開発行為等
第1号	政令第19条に定める面積要件未満の小規模な開発行為（表2-1の規模未満のもの）
第2号	市街化調整区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域において、農林漁業を営むための農林漁業用建築物又は農林漁業者用住宅を建築することを目的とした開発行為（注1～4）
第3号	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（表2-3参照）
第4号	都市計画事業の施行として行う開発行為
第5号	土地区画整理事業の施行として行う開発行為
第6号	市街地再開発事業の施行として行う開発行為
第7号	住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
第8号	防災街区整備事業の施行として行う開発行為
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行う開発行為
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
第11号	通常管理行為、軽易な行為その他の行為として行う次に掲げる開発行為 ① 仮設建築物の建築又は土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設（注5） ② 車庫、物置等の附属建築物の建築 ③ 建築物の増築又は特定工作物の増設で床面積の合計又は築造面積が10㎡以内であるもの ④ 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 ⑤ 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 ⑥ 周辺の市街化調整区域内に居住する者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等で、延床面積が50㎡以内、業務用部分が50%以上、開発区域の面積が100㎡以内で、居住している者が自ら業務を営むために行うもの

- 注 1 農林漁業を営むために必要な建築物なので、その立地場所は、当該農林漁業者が事業を営んでいる場所と隣接・近接していることを要します。
- 2 農業者とは、各市町村の農業委員会から耕作面積が10a以上で、年間60日以上従農している旨の証明書が発行され、かつ、年間15万円以上の農業収入のあることが各市町村の税務担当課が発行する証明書、若しくは所得税確定申告書の写しで確認することができる者（新規就農者の場合は市町村が認定する認定新規就農者）です。
- 3 農林漁業用建築物とは、畜舎、温室、育種苗施設、堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農林漁業用機具倉庫、家畜診療の用に供する建築物、農用地の保全や利用に必要な施設の管理の用に供する建築物、索道の用に供する建築物、その他農林漁業の用に供する建築物で建築面積が90㎡以内の建築物等です。
- 4 農林漁業者用住宅については、一つの農林漁業世帯について1戸の自己用住宅に限り認められます。農林漁業者本人及び世帯構成員が他に自己用住宅を所有している場合は認められませ

ん。

- 5 仮設建築物等の設置期間は原則1年以内です。設置にあたっては各許可権者と協議書を取り交わすことを要します。

〔表2-3〕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

政令第21条該当号	根拠法例	建築物	具体例
第1号	道路法、道路運送法	道路施設	料金徴収所
第2号	河川法	河川管理施設	河川管理事務所
第3号	都市公園法	都市公園施設	休憩所、野球場、陸上競技場、植物園、野外劇場、売店、便所、管理事務所
第4号	鉄道事業法、軌道法	鉄道施設、軌道等	停車場、車庫、車両検査修繕施設、運転保安施設、変電所等設備
第5号	石油パイプライン事業法	石油パイプライン施設	石油輸送施設、タンク、圧送機
第6号	道路運送法、貨物自動車運送事業法、自動車ターミナル法	一般乗合旅客自動車運送事業施設等	車庫、整備工場、バス停留所、待合所、荷扱所、積卸施設、運転手の休憩・睡眠施設、一般路線自動車ターミナル、管理事務所
第7号	港湾法、漁港漁場整備法	港湾施設、漁港施設	荷さばき施設、旅客施設（手荷物取扱所、待合所等）、保管施設（倉庫、危険物置場等）、船舶役務用施設、船舶修理施設、船舶保管施設、港湾管理施設、漁船漁具保全施設
第8号	海岸法	海岸保全施設	
第9号	航空法	公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者利便施設、公共用航空保安施設	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
第10号	気象業務法	気象、海象、地象、洪水等の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設
第11号	郵便事業株式会社法	郵便の業務施設	郵便局（郵便業務以外の施設を併設する場合を除く）
第12号	電気通信事業法	電気通信事業施設	送信所、受信所、伝送路設備、交換設備
第13号	放送法	放送事業用放送設備	放送局、無線局、送信施設、送信補助施設
第14号	電気事業法、ガス事業法	電気事業の電気工作物を設置する施設 ガス工作物を設置する施設	発電所、変電所、送電所、配電所 ガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製・排送・圧送・整圧設備
第15号	水道法、工業用水道法、下水道法	水道施設、工業用水道施設、公共下水・流域下水・都市下水施設	取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設、配水施設、排水施設、終末処理場
第16号	水害予防組合法	水害予防施設	水防用倉庫
第17号	図書館法、博物館法	図書館、博物館	図書館、博物館

第 18 号	社会教育法	公民館	公民館（市町村が設置するもの）
第 19 号	職業能力開発促進法	公共職業能力開発施設等	公共職業能力訓練施設、職業能力開発総合大学校
第 20 号	墓地、埋葬等に関する法律	火葬場	
第 21 号	と畜場法、化製場等に関する法律	と畜場等	と畜場、化製場、死亡獣畜取扱場
第 22 号	廃棄物の処理及び清掃に関する法律、浄化槽法	廃棄物の処理施設 浄化槽	公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設、ごみ処理施設）
第 23 号	卸売市場法	卸売市場	中央卸売市場、地方卸売市場
第 24 号	自然公園法	自然公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、医療救急施設博物館、植物園、動物園、水族館、博物展示施設
第 25 号	住宅地区改良法	住宅地区改良事業施設	改良住宅
第 26 号	地方自治法ほか	国、都道府県、市町村、一部事務組合等の施設	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、消防水利施設、消防署
第 27 号	独立行政法人日本原子力研究開発機構法	独立行政法人日本原子力研究開発機構の業務施設	独立行政法人日本原子力研究開発機構の研究施設
第 28 号	独立行政法人水資源機構法	独立行政法人水資源機構の水資源開発施設	ダム、水位調節施設
第 29 号	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法	独立行政法人宇宙航空研究開発機構の業務施設	宇宙科学研究施設、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
第 30 号	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法、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	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設	

### 第 3 節 国等が行う開発行為の特例 [法第 34 条の 2]

下記の者が行う開発行為は、知事（特例市又は事務処理市町村にあつては、それぞれの市町村長）との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなされます。

- (1) 国、都道府県、指定都市、中核市、特例市、事務処理市町村
- (2) 都道府県、指定都市、中核市、特例市、事務処理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、全部事務組合、役場事務組合、港務局
- (3) 都道府県、指定都市、中核市、特例市、事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団
- (4) 独立行政法人空港周辺整備機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人都市再生機構、日本下水道事業団、地方住宅供給公社（都道府県が設立したものに限る。）、土地開発公社（都道府県が設立したものに限る。）