

第2章 開発行為 (法第4条・29条・34条の2・35条・79条)

第1節 定義 (法第4条)

(定義)

法第4条

- 10 この法律において「建築物」とは建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。
- 11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの(以下「第一種特定工作物」という。)又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの(以下「第二種特定工作物」という。)をいう。
- 12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。
- 13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。
- 14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

(特定工作物)

令第1条 都市計画法(以下「法」という。)第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 アスファルトプラント
 - 二 クラッシャープラント
 - 三 危険物(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。)の貯蔵又は処理に供する工作物(石油パイプライン事業法(昭和47年法律第105号)第5条第2項第二号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法(昭和25年法律第218号)第2条第5項第八号に規定する保管施設又は同項第八号の二に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法(昭和25年法律第137号)第3条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法(昭和27年法律第231号)による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1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に該当するもの及びガス事業法(昭和29年法律第51号)第2条第10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。)に該当するものを除く。)
- 2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものとする。
- 一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物(学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校(大学を除く。)の施設に該当するもの、就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律(平成18年法律第77号)第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第九号の三に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法(昭和31年法律第79号)第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法(昭和32年法律第161号)第2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設される施設に該当するものを除く。)
 - 二 墓園

(公共施設)

令第1条の2 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

1 開発行為とは

法第4条第12項により「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう」と定められているので、次のいずれにも該当する場合は、開発行為に該当する。

- ◆ 主として建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とする場合
- ◆ 土地の区画形質の変更を行う場合

2 建築物の建築又は特定工作物の建設

(1) 土地の主たる利用目的

土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域で、その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更は開発行為には該当しない。

【注意】

- ◆ 開発行為に該当しないことで、建築物等の建築等が認められるものではない。
- ◆ 市街化調整区域内では、建築物等の建築等に際しては、法第43条第1項の規定による建築許可が必要である。

ア 太陽光発電

太陽光発電設備及びその附属施設が建築物に当たらない場合や、建築物に当たらない太陽光発電設備の附属施設が従たる建築物であると認められる場合は、開発行為には該当しない。

イ 露天の資材置場

その造成地の一部に管理施設等の従たる建築物を建築する場合は、開発行為には該当しない(性質の変更に該当しない。従たる建築物を建築する必要最小限の敷地部分も性質の変更に該当しない。)

(ア) 従たる建築物と認められるもの

資材置場への出入りを管理する建築物

【注意】

- ◆ 必要最小限の敷地面積であり開発行為の許可が必要な面積を超えることはない。
- ◆ 建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する場合は、従たる建築物の敷地を含めて開発区域に該当する。

(イ) 従たる建築物と認められないもの

倉庫、作業場、事務所、休憩所

ウ 露天の駐車場

イの露天の資材置き場の取扱いと同様。

(ア) 従たる建築物と認められるもの

道路からの出入口に設ける料金所又は出入りを監視する建築物

(イ) 従たる建築物と認められないもの

事務所、倉庫、露天駐車場の一部に住宅を建築する場合

(2) 建築物の建築等

(用語の定義)

建築基準法第2条

- 一 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。
- 十三 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

ア 建築物： 建築基準法第2条第一号に規定する建築物

(ア) 土地に定着する工作物

- ◆ 屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）
- ◆ 建築物に付属する門若しくは塀
- ◆ 観覧のための工作物

(イ) 地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設

イ 建築： 建築基準法第2条第十三号に規定する新築、増築、改築又は移転

(ア) 新築

更地に建築物を新規に造ること。

(イ) 増築

既存建築物の床面積を増加させること。

【注意】用途上不可分の「別棟」の取扱いについて

都市計画法は土地利用の用途について制限しているので、既に建築物のある敷地※内に新規に造る用途上不可分の別棟は、「増築」として取り扱う。

なお、用途上可分の建築物の場合は、同一面積（敷地）であっても、既存敷地が変更（減少）されて、新たな敷地に新築されるものとして取り扱う。

※ 敷地

法第4条に規定されていないが、法第33条第1項第二号二等に規定される「敷地」は、建築基準法上の概念と同じで、「1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいう。」（建築基準法施行令第1条第一号）である。

(ウ) 改築

建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等により滅失した後、引き続き従前と用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を造ること。

【注意】

◆ 法第 42 条（開発許可を受けた土地における建築物等の制限）

許可において規模が制限された建築物の増改築では、建築規模が増加する改築行為は、従前とその規模が著しく異なる「予定建築物以外の建築」となるので第 9 章を参照すること。

◆ 法第 43 条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の制限）

市街化調整区域での改築は、第 10 章を参照すること。

(エ) 移転

既存の建築物を解体することなく同一敷地又は、他の敷地へ移動することをいう。

ウ 建築物の用途の変更

建築物の「用途の変更」は、法及び建築基準法において「建築」の定義に含まれないが、法第 42 条及び法第 43 条の建築等の制限において規制の対象とされている。

(3) 特定工作物の建設

ア 第一種特定工作物

第一種特定工作物とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で次の（ア）から（エ）までのものをいう。

なお、従前の規模（馬力）の 1.5 倍以内の施設を建設する場合（同一用途（クラッシャープラント等）で同一敷地の場合）は、建築許可等の対象とはしない。

(ア) コンクリートプラント（法第 4 条第 11 項）

レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が 2.5kW を超える原動機を使用するもの（建築基準法別表第 2（ぬ）項第三号（13 の 2）の用途に供する工作物）

(イ) アスファルトプラント（令第 1 条第 1 項第一号）

アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造の用途に供する工作物（建築基準法別表第 2（る）項第一号（21）の用途に供する工作物）

(ウ) クラッシャープラント（令第 1 条第 1 項第二号）

鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの（建築基準法別表第 2（ぬ）項第三号（13）の用途に供する工作物）

(エ) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（令第 1 条第 1 項第三号）

危険物（建築基準法施行令第 116 条第 1 項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物）の貯蔵又は処理に供する工作物とは、タンク、貯蔵槽等で地上又は地下に固定されたもので、取扱

数量に関わらず危険物品の種類が該当するものであれば第一種特定工作物として取扱う。

【令第1条第1項第三号かつこ書により第一種特定工作物から除かれるもの：公益上必要な工作物】

- ◆ 石油パイプライン事業法第5条第2項第二号に規定する事業用施設
- ◆ 港湾法第2条第5項第八号に規定する保管施設
- ◆ 港湾法第2条第5項第八号の二に規定する船舶役務用施設
- ◆ 漁港漁場整備法第3条第二号ホに規定する補給施設
- ◆ 航空法による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設
- ◆ 電気事業法第2条第1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
- ◆ ガス事業法第2条第10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。）

イ 第二種特定工作物

第二種特定工作物とは、ゴルフコースその他大規模な工作物で次の（ア）から（ウ）までのものをいう。

（ア）ゴルフコース（法第4条第11項）

1 ha 未満のミニゴルフ場は、第二種特定工作物には該当しない。

また、ゴルフコース等の改造、コースの増設、変更等は、第二種特定工作物の建設とする。

a 認められる付属施設

クラブハウス、従業員の更衣室、器具庫、休憩所等

b 認められない付属施設

宿泊施設、独立の管理人住宅、従業員の寄宿舍、ゴルフプレイヤー以外の者が利用できるレストラン等

**（イ）野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他運動・レジャー施設である工作物等
その規模が1 ha 以上のもの（令第1条第2項第一号）**

- ◆ 運動・レジャー施設は、サッカーグラウンド、ラグビー場、多目的グラウンド、ミニゴルフ場、ゲートボール場、屋外プール、屋外スケート場、サーキット、馬場、観光植物園等で規模が1 ha 以上のものが該当する。
- ◆ 工作物（土地に定着するもので人工的作業を加えたもの）に該当するキャンプ場
- ◆ 野球場、庭球場、陸上競技場等で観覧席（建築基準法上建築物に該当するもの）を設ける場合は、野球場等自体が建築物となるので、建築物の建築を目的とする開発行為である。
- ◆ 工場の建築を目的とした開発行為で、その機能の一部である厚生施設（テニスコート、グラウンド等が併設される場合等）は、建築物の建築を目的とする開発行為である。

【令第1条第2項第一号かっこ書により第二種特定工作物から除かれるもの：公益上必要な工作物】

- ◆ 学校教育法第1条に規定する学校（大学を除く。）の施設
- ◆ 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設
- ◆ 港湾法第2条第5項第九号の三に規定する港湾環境整備施設
- ◆ 都市公園法第2条第1項に規定する都市公園
- ◆ 自然公園法第2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設される施設

【第二種特定工作物ではない事例】

- ◆ 工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ、モトクロス場等
- ◆ 博物館法に規定する施設（工作物）
- ◆ 野球場、庭球場、陸上競技場等で観覧席を設けるもの（建築基準法上建築物に該当するもの）

（ウ）墓園でその規模が1 ha 以上のもの（令第1条第2項第二号）

墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項の規定による墓地でその規模が1 ha 以上のものが第二種特定工作物に該当する。

なお、同法によらないペット霊園でその規模が1 ha 以上のものも該当する。

ウ 特定工作物の用途の変更

特定工作物は、その様態からして用途の変更は想定されず、建築物の場合と異なり、用途の変更に関する規制はない（法第42条及び第43条を参照）。

3 公共施設等

(1) 公共施設の種類

都市計画法での公共施設は、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設であり、これら以外の公益的施設は含まれない。

(2) 宅地開発条例で定める公共施設等（亀岡市宅地開発等に関する条例第2条第四号）

宅地開発条例においては、上記のほか、ごみ置き場、集会所その他公共の用に供する施設及び駐車場を公共施設等と定めている。

(3) 道路

公共施設である道路は、道路交通法（昭和35年法律第105号）第2条第一号に規定する次のアからウまでのものである。

ア 道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項に規定する道路

一般交通の用に供する道で、次のものをいう。

- ◆ 高速自動車国道
- ◆ 一般国道
- ◆ 都道府県道
- ◆ 市町村道

イ 道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する自動車道

専ら自動車の交通の用に供することを目的として設けられた道で、道路法による道路以外のものをいう。

ウ 一般交通の用に供するその他の場所

一般に開放されている土地改良区の管理する農道及び建築基準法第42条第1項第五号（位置指定道路）並びに同条第2項（いわゆる2項道路）に規定する道路も含まれる。

(4) 下水道

下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第二号に規定する下水道法（排水管、排水渠その他の排水施設、処理施設、ポンプ施設）をいう。

なお、同法第10条第1項に規定する排水設備（土地の下水を公共下水道に流入させるために必要な排水管、排水渠、その他の排水施設）は除く。

(5) 河川

河川法（昭和39年法律第167号）に規定する一級河川及び二級河川に限らず、その他の河川（準用河川及び普通河川）も含まれる。

4 土地の区画形質の変更

「土地の区画形質の変更」とは、次のいずれかのもの又はそれらが複合したものをいう。

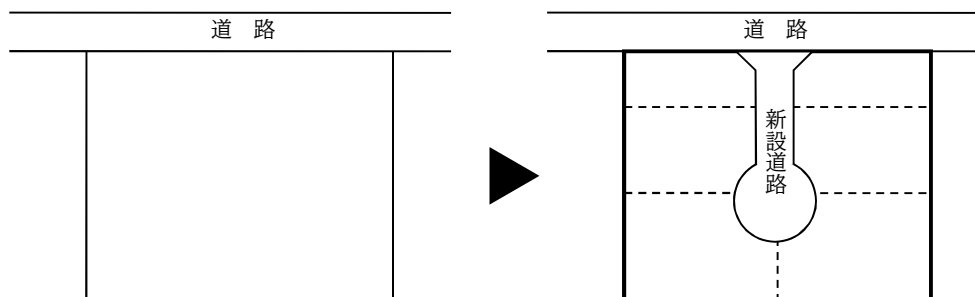
- ◆ 土地の区画の変更
- ◆ 土地の形状の変更
- ◆ 土地の性質の変更

(1) 土地の区画の変更

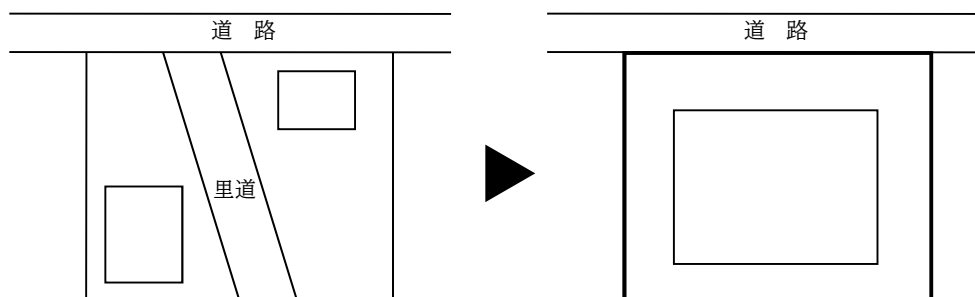
土地の区画の変更とは、道路等によって区画を変更することをいい、この場合の区画とは、土地利用形態としての区域や独立した物件としての区域であり、建築物の敷地だけではない。

ア 区画の変更に該当するもの(例)

(ア) 道路を新しく築造して建築区画を分割するとき



(イ) 公共施設を廃止して複数の敷地を統合するとき



※ 公共施設の用途が既に消失している場合（公図上は存在するが、実体のない里道等の
 手続上の廃止）は開発行為とはいえない。

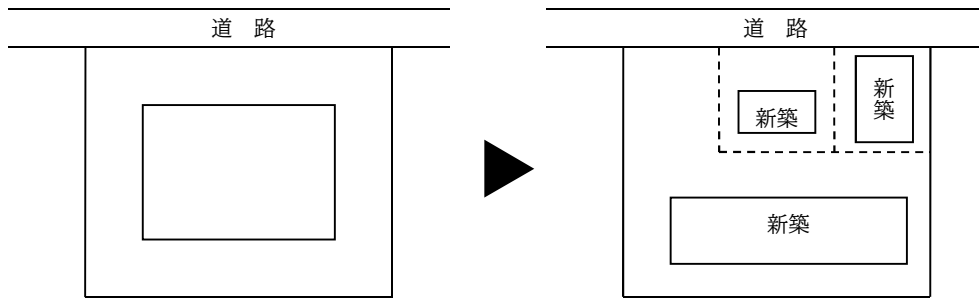
イ 区画の変更に該当しないもの(例)

土地の分合筆（権利区画の変更）等「形式的な区画の分割又は統合」は区画の変更ではないので、開発行為には該当しない。

【注意】

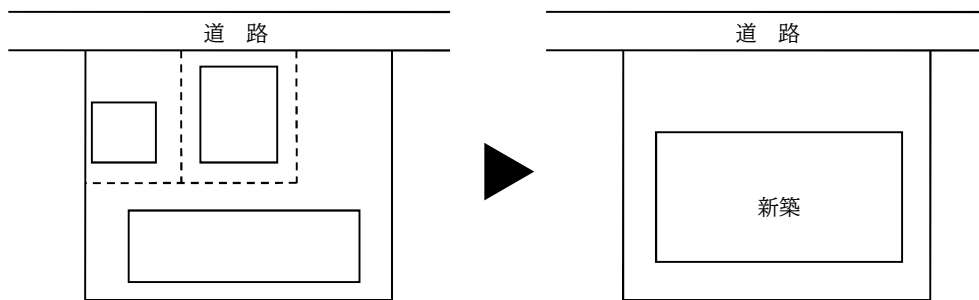
- ◆ 市街化調整区域内では、建築物の建築に際しては、法第 43 条第 1 項の規定による建築許可が必要である。

(ア) 複数の建築区画に分割するとき

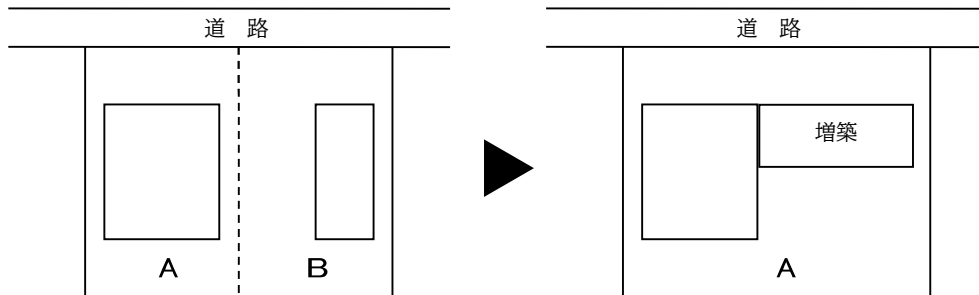


※ 権利分割は単なる土地の分筆、つまり権利区画のみの変更である。

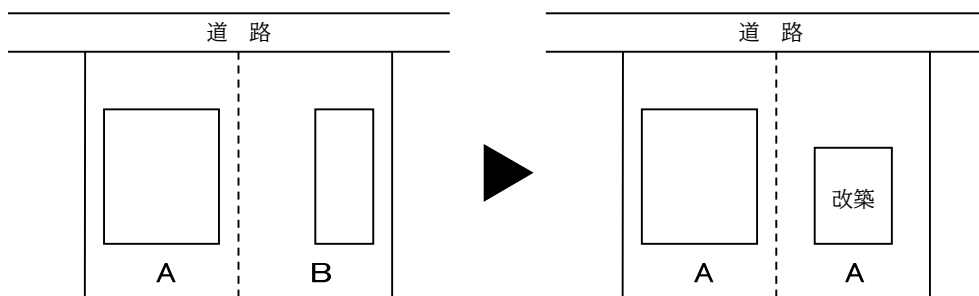
(イ) 複数の建築区画を統合するとき (へい、かき、さく等の除去)



(ウ) 既存建築物の敷地の増加



(エ) 土地の所有者の変更



(2) 土地の形状の変更

土地の形状の変更とは、切土、盛土等によって土地の形状を物理的に変更することをいう。

ア 土地の形状の変更に該当するもの

- ◆ 切土又は盛土を行うことにより敷地の高さを変更すること。
- ◆ 法面の勾配を変更して敷地の有効面積を変更すること。

イ 土地の形状の変更に該当しないもの

- ◆ 建築物の建築工事に伴う土地の掘削（基礎、ドライエリアの工事等）
- ◆ 土地の不陸の整正（その高低差が 50 cm以内であり、かつ土砂の搬出入がない）
- ◆ 建築物へのアプローチ、敷地への乗り入れ口その他建築物の外構工事と認められる切土又は盛土
- ◆ 敷地の有効面積の変更に該当しないと認められる既存擁壁の改修又は既存擁壁に替わる新設擁壁の築造

(3) 土地の性質の変更

土地の性質の変更とは、建築物又は特定工作物の敷地として利用されていない土地を、建築物を建築又は特定工作物を建設する土地とすることをいう。

土地登記事項証明書に記載の地目が「宅地」であっても、建築物又は特定工作物の敷地として利用されていない土地であれば、建築物を建築又は特定工作物を建設する土地とする場合は土地の性質の変更となるので注意すること。

ア 土地の性質の変更に該当するもの（例）

- ◆ 畑を建築物の敷地にすること。
- ◆ ゴルフ場、グラウンド、テニスコート等を建築物の敷地にすること。
- ◆ 露天の資材置場や駐車場を建築物等の敷地にすること。
- ◆ 土砂採取跡地を建築物の敷地にすること。

【参考：性質の変更を確認する書面】

- ◆ 建築確認通知書又は確認済証
- ◆ 建築計画概要書
- ◆ 土地及び建物登記事項証明書（閉鎖謄本を含む）
- ◆ 過去の航空写真
- ◆ 課税証明書

(4) 土地区画整理事業地内における二次開発の取扱い

土地区画整理事業として行われる開発行為以外の開発行為については、土地区画整理法第 76 条による許可の有無及び地目等にかかわらず開発許可が必要である。

なお、換地処分（仮換地を含み、営農継続を目的として農地等で換地を受ける場合を除く。）済の土地において、形状の変更が無く、形式的な区画変更（道路築造等を伴わない）を行う場合については、登記事項証明書上の地目にかかわらず、開発許可を要しない。（形状の変更がある場合は、

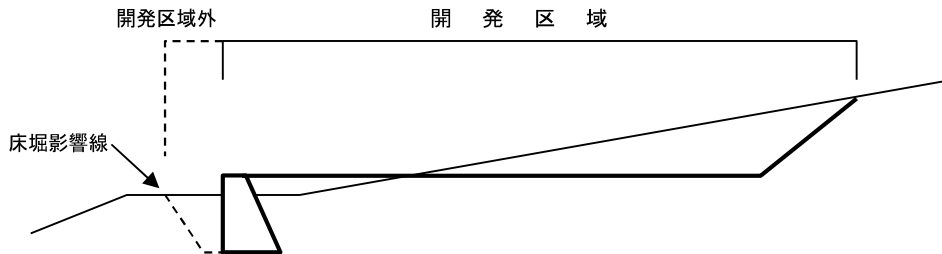
当該土地の登記事項証明書が宅地であっても開発許可が必要である。)

土地区画整理事業として行われる開発行為と土地区画整理事業として行われる開発行為以外の開発行為については、一体的な開発行為とせず、別の開発行為として取扱う。

5 開発区域と関連区域

開発区域は、「開発行為をする土地の区域」であり、主として建築物の建築又は特定工作物の建設のための土地の区画形質の変更を行う区域である。

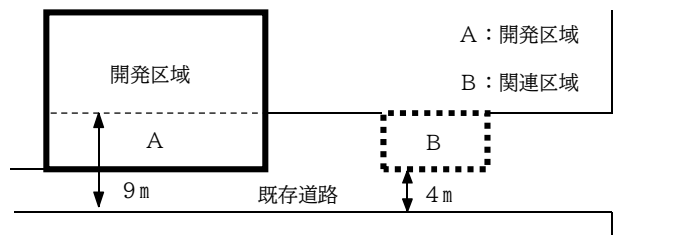
切土又は盛土により生じる法面も開発区域であるが、構造物の築造のための床掘等で一時的に掘削し、従前の地形に復元する箇所は開発区域とはならない。



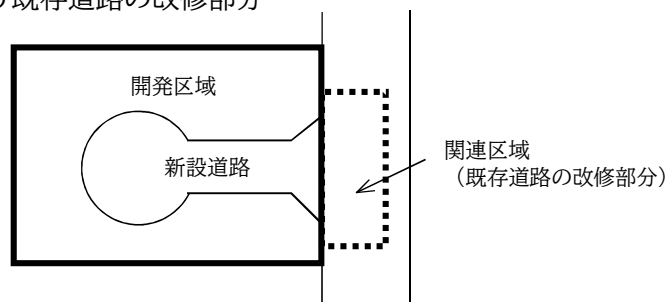
※ 法面は、宅地の安全のため切土する箇所であるので開発区域とするが、床掘影響線は開発区域としない。

既存道路において工事をする部分も原則として開発区域であるが、以下の(1)又は(2)のいずれかの場合は「開発行為に関する工事の区域」(以下「関連区域」という。)としてもよい。

(1) 令第25条第二号、第四号の規定を満たすための道路拡幅部分であって、当該部分がそれ以外の工事区域と面的に連続していないもの



(2) 道路の接続等に伴う既存道路の改修部分



【注意】

- ◆ 道路法の承認とは別に、法第32条の同意・協議が必要である。
- ◆ 林地開発許可(森林法)における「残置森林」

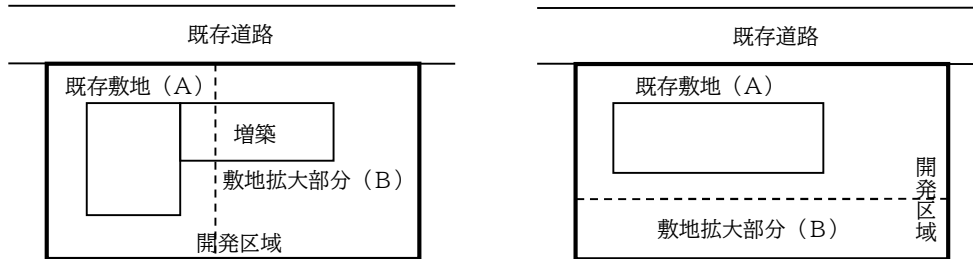
森林法における林地開発許可の開発区域は「残置森林部分」を森林法の許可区域とするが、都市計画法の開発許可では、「残置森林部分」は必ずしも開発行為が行われる区域ではないので、周辺緑地等開発計画に必要なもの以外は開発区域に含めない。

なお、ゴルフコース等第二種特定工作物では「残置森林」等の周辺の緑地は一体の開発行為(特定工作物の建設のための行為)とすること(林地開発許可と同一区域とすることが望ましい)。

6 隣接地で行われる開発行為 (一体的な土地利用)

一体的な開発行為 (同一時期に行われる隣接する複数の区域の区画形質の変更等) は、全体面積で許可の要否を判断し、全体面積で法第 33 条の要件等に適合しなければならない。

(1) 一敷地として土地利用する開発行為

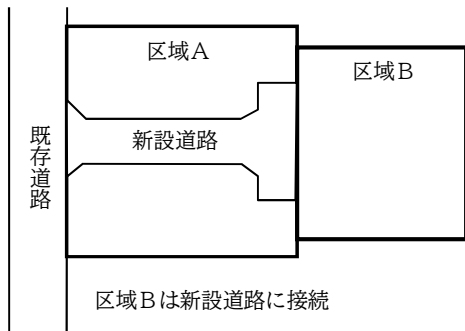


敷地を拡大する場合の開発区域は、既存敷地 (A) と敷地拡大部分 (B) の和を開発区域とする。その際の手数料は、開発区域の面積 ((A) + (B)) により算定する。

(2) 隣接して複数の区画形質の変更が行われる開発行為

一体的な開発行為に該当するか否かは、利用目的、物理的位置関係及び工事の時期について、次のアからウまでにより総合的に判断する。

ア 先行する開発行為で設置した道路に接続する場合



行為者、目的	Aの施工状況	
	工事中及び完了後1年以内	完了後1年超
同じか否かに関わりなく	一体	別

上図の場合で、区域Aの開発行為が完了してから1年を経過した後に区域Bの開発行為に着手する場合は、A、Bは、別の開発行為とする。

開発行為者の同一性 (A、Bを同じ開発行為者が実施するか否か) や開発の目的で一体的な開発行為の判断を行わない。

区域Aの開発行為と同時に区域Bで区画形状の変更が行われる場合、区域Bで行う行為が建築物の建築又は特定工作物の建設を目的としないものであっても区域A及びBで一体的な開発行為と判断する。

先行する開発区域内で後続の開発行為を行う二次開発についても同様に判断する。

イ 既存道路に接道する場合で先行する開発行為に隣接する場合

既存道路	A	Aの施工状況		工事中	完了後
		行為者・目的			
	B	行為者：同じ	・ 目的：同じ	一体	別
		行為者：同じ	・ 目的：異なる	一体	別
		行為者：異なる	・ 目的：同じ	一体	別
		行為者：異なる	・ 目的：異なる	別※	別

※ 工事施工者が同じ場合は一体の開発行為とする

上図の場合で、Aの区域の開発行為が完了しないうちにBの区域の開発行為に着手する場合は、開発の目的（用途）が異なる場合は異なった開発行為とするが、開発の目的が同じ場合は一体的な開発行為とする。

なお、開発行為の目的（用途）が異なる場合でも、同一の事業者が行う開発行為は、一体的な開発行為である。

ウ 先行する開発行為の完了日及び後続の開発行為の着手日について

(ア) 先行する開発行為の完了日は、客観的な資料により判断する。

【例】

- ◆ 都市計画法に基づく開発行為に関する工事の完了公告日
- ◆ 建築基準法第 42 条第 1 項第五号に規定する道路の位置の指定に係る公告日
- ◆ 他法令（宅地造成等規制法、農地法等）で造成工事の完了が確認できる日
- ◆ 建築基準法に基づき確認を受けた建築物又は擁壁の工事完了に係る検査済証の交付日
- ◆ 水道給水日（工事用ではないもの）

(イ) 後続の開発行為の着手日は、許認可等の申請日とし、客観的な資料により判断する。

【例】

- ◆ 都市計画法に基づく開発行為の許可申請日
- ◆ 建築基準法第 42 条第 1 項第五号に規定する道路の位置の指定の申請日
- ◆ 上記申請を伴わない農地法の農地転用の届出日
- ◆ 建築基準法に基づく建築物又は擁壁の確認（建築確認の事前協議を含む。）の申請日

第2節 開発行為の許可 (法第29条)

(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。）の区域内にあっては、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。

一～十一 （省略。第3節による。）

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。

一～二 （省略。第3節による。）

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2以上の区域にわたる場合における第1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。

(開発許可の申請)

規則第16条 法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者は、別記様式第2又は別記様式第2の2の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

1 開発行為の許可について

都市計画区域において開発行為をしようとする者は第1項の規定に基づく許可、都市計画区域外の区域において開発行為をしようとする者は第2項の規定に基づく許可を受けなければならない。

2 その他の法律による許可、認可等の処分との調整

農地転用許可及び土地に対する行為の制限を定めた法律による許可、認可等の処分を必要とする場合は開発許可と同時に処分を行うので、あらかじめ他法令の許可権者等と協議を進めること。

【参考：他法令の許可等の例】

- ◆ 農地法第4条第1項又は第5条第1項の規定による転用許可
（市農業委員会事務局、南丹広域振興局農林商工部農商工連携・推進課）
- ◆ 森林法第10条の2第1項の規定による林地開発許可
（南丹広域振興局農林商工部森づくり推進課）
- ◆ 京都府土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例第10条の規定による土地の埋立て等の許可（南丹保健所環境衛生課）
- ◆ 京都府風致地区条例第2条の規定による風致地区内の行為の許可（南丹土木事務所建築住宅課）
- ◆ 砂防指定管理規則第4条第1項の規定による砂防指定地内行為の許可
（南丹土木事務所施設保全課）
- ◆ 文化財保護法第93条第1項において準用する第92条第1項の規定による届出
（市歴史文化財課、府教育庁指導部文化財保護課）
- ◆ 災害からの安全な京都づくり条例第18条第1項の規定による開発行為の届出
（南丹土木事務所施設保全課）

第3節 開発許可が不要な開発行為

(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。）の区域内にあっては、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
 - 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

(許可を要しない開発行為の規模)

令第19条 法第29条第1項第一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。）の区域内にあっては、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1項第二号及び第2項第一号の政令で定める建築物）

令第20条 法第29条第1項第二号及び第2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90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21条 法第29条第1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應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3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2条第1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 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16年法律第155号）第17条第1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14年法律第145号）第15条第1項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55年法律第71号）第11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22条 法第29条第1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2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%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

(法第29条第2項の政令で定める規模)

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2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2以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1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、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2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、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。
 - 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。

(令第21条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎)

規則第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条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舍)

規則第17条の3 令第21条第二十六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。

1 許可を要しない開発行為

開発行為であっても、スプロールの弊害を惹き起こすおそれのないもの、これを防除するため他に相当の手法が備わっているもの、やむを得ないものは、許可を要しないこととされており、法第 29 条第 1 項及び第 2 項ただし書に規定されている。

法第 29 条第 1 項第一号は市街化区域、非線引き区域又は準都市計画区域について、同項第二号は市街化調整区域、非線引き区域又は準都市計画区域について、同項第三号から第十一号までは都市計画区域又は準都市計画区域で許可を要しない開発行為を規定している。

また、法第 29 条第 2 項第一号及び第二号は、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で許可を要しない開発行為を規定している。

なお、京都府においては、準都市計画区域（法第 5 条の 2）を定めていない。

【注意】

市街化区域内における農林漁業の用に供する建築物の建築を目的とする開発行為については、法第 29 条第 1 項第二号の適用がないため、開発許可が必要である。

(1) 開発行為の規模(法第 29 条第 1 項第一号、法第 29 条第 2 項、令第 19 条、令第 22 条の 2)

開発行為の規模は令第 19 条及び令第 22 条の 2 に定められている。開発許可制度を適用することによる必要性、効果及び開発者の負担等については、区域ごとに異なるので、区域ごとに適用除外となる開発行為の規模は異なる。

なお、令第 19 条第 2 項第二号の規定（近畿圏整備法に規定する既成都市区域、近郊整備区域）により亀岡市の市街化区域では規模が 500 m²となる。

開発許可の不要な開発行為の面積規模については、第 3 章第 1 節を参照すること。

(2) 農林漁業に従事している者のその業務や居住の用に供する目的で行う開発行為(法第 29 条第 1 項第二号、法第 29 条第 2 項第一号、令第 20 条)

都市計画と農林漁業との適正な調整という見地から、開発許可を要しない開発行為としているので、妥当性（合理性）がない場合は、開発行為の許可が必要である。

そのため、適用除外の建築計画の相談は、妥当性（合理性）が認められること及び農林漁業を所管する機関（市農業委員会、南丹広域振興局）との協議が必要となる。

ア 許可不要の対象となる開発行為

許可不要の対象となる開発行為は次のいずれかである。

- ◆ 農林漁業を営む者がその業務のために令第 20 条各号に規定する建築物を建築する目的で行う開発行為
- ◆ 農林漁業を営む者が自ら居住する住宅を建築する目的で行う開発行為

イ 農林漁業を営む者

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とする。

なお、農林漁業の範囲は、日本標準産業分類（平成 25 年総務省告示第 405 号）A－農業・林業、B－漁業の範囲を基準とする。

農業を営む者は、上記範囲に該当して関係市町の農業委員会の証明が受けられる者を原則とする。

農業法人（法人形態で農業を営む法人の総称）については、農地法第2条第3項に規定する「農地所有適格法人」が該当する。

なお、関係市町の農業委員会の証明が受けられない畜産農業を営む者については、申請者の申告、法人登記、畜産農業関係団体の証明等により判断する。

林業及び漁業を営む者については、具体的な事例に基づき、申請者の申告、森林組合、漁業組合その他の関係者の証明により判断する。

これから農林漁業を営もうとする者については、予定されている施設が、継続して農業等の用途に利用されることが必要となるので、公的機関による証明により判断する。

ウ 農林水産物の生産又は集荷のための建築物(令第20条第一号)

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、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、漁獲物水揚げ荷さばき施設等

エ 農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管のための建築物(令第20条第二号)

堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、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、漁船用補給施設等

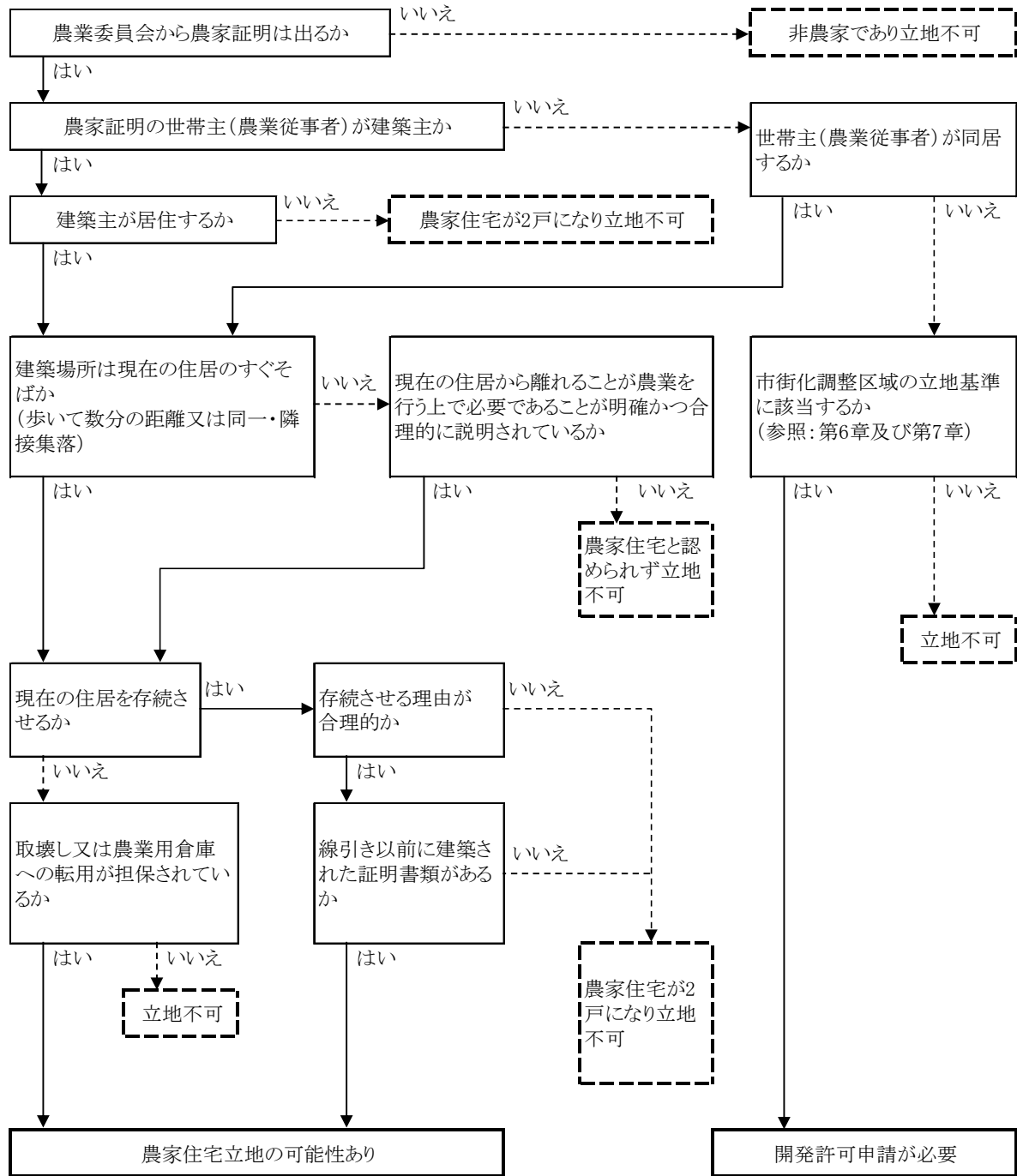
【注意】

- ◆ 市街化区域内における農林漁業の用に供する建築物の建築を目的とする開発行為については、法第29条第1項第二号の適用がないため、開発許可が必要である。
- ◆ 農業協同組合及び同組合の連合組織が業務に必要な施設は、同組合等が農林漁業を営む者ではないので、法第29条第1項第二号又は法第29条第2項第一号には該当しない。
- ◆ 農業を営む者に該当する農事組合法人の従業員の住宅及び寄宿舎は、法第29条第1項第二号又は法第29条第2項第一号には該当しない。

【参考】

- ◆ ウ、エに該当しない農林漁業用の施設は、法第34条第1項第四号に該当する。
- ◆ 農林漁業に従事している者の居住のための建築物は、営農等のために必要が生じて建築するものであるから、業務地（営農地等）、現住地、計画予定地を図面に示した資料と客観的に必要性が認められる資料により関係機関と協議すること。

【参考：市街化調整区域の農家住宅の取扱いフロー】



※注意：市街化区域を超えて住宅を建築するには合理的な理由が必要。

都市計画法に農業後継者、耕作可能距離の概念はない。

(3) 公益上必要な建築物 (法第 29 条第 1 項第三号、法第 29 条第 2 項第二号、令第 21 条)

公益上必要な建築物のうち、開発区域及びその周辺地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境保全を図る上で支障がない建築物を建築する目的で行う開発行為は、開発許可を要しない開発行為である。

ア 法第 29 条第 1 項第三号及び法第 29 条第 2 項第二号に規定する施設

法第 29 条第 1 項第三号及び同条第 2 項第二号の規定を受けた令第 21 条各号の内容は次のとおりである。

号	公益施設	具体例 (×印は該当しない例)	根拠法令
一	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
二	河川法の河川施設 (準用含む)	・河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法
三	都市公園法の公園施設	・休憩所、キャンプ場、野球場、陸上競技場、プール、植物園、野外音楽堂、飲食店、売店、管理事務所	都市公園法
四	鉄道事業の用に供する施設 (駅舎その他の鉄道施設)	・駅舎、検査場、車庫、信号場、運転保安設備、変電所等設備、保線係員詰所 ×民衆駅、バス施設	鉄道事業法
	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	・停車場、信号場、車庫、車両等の修理場、詰所、機械等の保管倉庫	鉄道事業法 軌道法
五	石油パイプライン事業の事業用施設	・石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法
六	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業用施設	・車庫、整備工場、バス停留所、待合所、倉庫	道路運送法
	貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業 (特別積合せ貨物運送をするものに限る) 用の施設	・営業所、荷扱所、積卸施設	貨物自動車運送事業法
	自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	・一般自動車ターミナル、管理事務所 ×貸切バスは別 (定期路線バスのみ)	自動車ターミナル法
七	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港施設	・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)、港湾厚生施設 (船舶乗務員及び港湾労働者の休泊所、診療所)、廃棄物処理施設、港湾管理施設、漁船漁具保全施設、増	港湾法 漁港漁場整備法

		殖及び養殖用施設	
八	海岸法の海岸保全施設	・海岸保全区域内にある海水の侵入又は浸食を防止するための施設（堤防・突堤等）	海岸法
九	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	航空法
十	気象、海象、地象、洪水これらに類する現象の観測・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）
十一	日本郵便株式会社が設置する郵便の業務に供する施設	・日本郵便株式会社が設置する郵便局 ×「銀行窓口業務」「保険窓口業務」を行う施設及びそれらと同一の施設で「郵便の業務」を行う施設 ×民間による信書の送達の施設	日本郵便株式会社法
十二	電気通信事業法の認定電気通信事業者がその事業の用に供する施設	・電気通信回線設備	電気通信事業法
十三	放送法の基幹放送の放送設備である施設	・放送局	放送法
十四	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設	・一般送配電事業、送電事業、配電事業、特定送配電事業及び発電事業の用に供する電気工作物（発電、変電、送電、配電等のために設置する機械、器具、ダム、水路、貯水池、電線路その他の工作物（政令で定めるものを除く。）を設置する施設 ×小売り電気事業及び特定卸供給事業の用に供する施設	電気事業法 「政令で定めるもの」：船舶、車両、航空機等に設置されるもの、電圧30ボルト未満の電氣的設備であって、電圧30ボルト以上の電氣的設備と電氣的に接続されていないもの
	ガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	・一般ガス導管事業、特定ガス導管事業及びガス製造事業のためのガス発生施設、ガスホルダー、ガス精製、排送機、圧送機、整圧器、導管、受電設備 ×事務所、サービスステーション ×ガス小売事業の用に供するもの	ガス事業法
十五	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、貯水導水、浄水、送水、配水施設でその事業者が管理する施設 ×事業所	水道法
	工業用水道事業法の工業用水道施設	・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、貯水導水、浄水、送水、配水施設でその事業者が管理する施設	工業用水道事業法

		× 事業所	
	下水道法の公共下水道、流域下水道又は都市下水路の施設	・ 終末処理場、ポンプ場	下水道法
十六	水害予防組合が水防の用に供する施設	・ 水防用倉庫	(水害予防組合法)
十七	図書館法の図書館、博物館法の博物館	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公共団体、日本赤十字社、一般社団法人、一般財団法人が設置する図書館 ・ 地方公共団体、一般社団法人、一般財団法人、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 × 学校に付属する図書館、図書室 × 独立行政法人(独立行政法人通則法第2条第1項)が設置する博物館 	図書館法 博物館法
十八	公民館	× 集落設置の準公民館	社会教育法
十九	職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設並びに職業能力開発総合大学校	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国、地方公共団体、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校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校 × 事業所内職業訓練所(共同職業訓練所) 	職業能力開発促進法
二十	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 火葬場 × 墓地、ペット霊園処理場 	墓地、埋葬等に関する法律
二十一	と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の化製場、死亡獣畜取扱場	<ul style="list-style-type: none"> ・ と畜場、化製場、死亡獣畜取扱場 × 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
二十二	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公衆便所(市町村が設置するもの)、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
	浄化槽法第2条一号に規定する浄化槽である建築物	・ 浄化槽	浄化槽法
二十三	卸売市場法の卸売市場施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中央卸売市場、地方卸売市場(中央卸売市場以外の卸売市場で規模が330㎡以上の青果物卸売市場、200㎡以上の水産物卸売市場、150㎡以上の肉類卸売市場、200㎡以上の花き卸売市場) 、市町村が設置する市場 	卸売市場法

二十四	自然公園法の国立公園・国定公園事業施設及び府立自然公園事業施設	・ 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
二十五	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
二十六	国、府、市町村及び一部事務組合、広域連合が直接その事務又は事業の用に供する施設	・ 研究所、試験所等 × 学校、専修学校等 × 家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業、社会福祉事業又は更正保護事業施設 × 病院、診療所、助産所 × 庁舎（国土交通省令で定めるもの） × 宿舍（国土交通省令で定めるものを除く）	（地方自治法）
二十七	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務の用に供する施設	・ 量子科学技術に関する基礎研究及び量子に関する基礎的研究開発を行う施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法
二十八	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務の用に供する施設	・ 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
二十九	独立行政法人水資源機構の水資源開発施設	・ ダム、河口堰、湖沼水位調節施設、他目的水路、専用用水路等独立行政法人水資源機構の水資源開発施設	独立行政法人水資源機構法
三十	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の事業の用に供する施設	・ 宇宙及び航空に関する研究開発施設、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	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法
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の業務の用に供する施設	・ 非化石エネルギーを発電に利用するための技術、非化石エネルギーを製造するための技術、エネルギー使用合理化のための技術を開発するための施設、地熱の探査及び地熱資源の開発に必要な地質構造等の調査を行うための施設	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

イ 具体的な取扱い

(ア) 特定工作物からの除外 (令第1条第1項第三号、令第1条第2項第一号)

令第21条各号の建築物に相当する工作物は、特定工作物の範囲から除外されている。

【令第1条第1項第三号かつこ書により第一種特定工作物から除かれるもの：公益上必要な工作物】

- ◆ 石油パイプライン事業法第5条第2項第二号に規定する事業用施設
- ◆ 港湾法第2条第5項第八号に規定する保管施設
- ◆ 港湾法第2条第5項第八号の二に規定する船舶役務用施設
- ◆ 漁港漁場整備法第3条第二号ホに規定する補給施設
- ◆ 航空法による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設
- ◆ 電気事業法第2条第1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
- ◆ ガス事業法第2条第10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。）

【令第1条第2項第一号かつこ書により第二種特定工作物から除かれるもの：公益上必要な工作物】

- ◆ 学校教育法第1条に規定する学校（大学を除く。）の施設
- ◆ 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設
- ◆ 港湾法第2条第5項第九号の三に規定する港湾環境整備施設
- ◆ 都市公園法第2条第1項に規定する都市公園
- ◆ 自然公園法第2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設される施設

【注意】

上記の特定工作物から除かれる工作物の附属建築物の建築について、法第29条の開発許可又は法第43条第1項の建築等許可は不要である。

(イ) 国等が設置する研究所、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 (令第21条第二十六号)

学校、小規模保育事業等の施設、社会福祉施設、医療施設、庁舎（※1）、宿舍（※2）は許可（協議）が必要である。

a 庁舎（※1）

下記の庁舎は許可（協議）が必要である。

- ◆ 国の地方支分部局の本庁舎
- ◆ 府庁、府の広域振興局、地方事務所、市役所、町村役場の本庁舎

- ◆ 府警察本部の本庁舎

b 宿舎 (※2)

下記以外の宿舎は許可 (協議) が必要である。

- ◆ 職務上常駐を必要とする職員のための宿舎
- ◆ 災害等の発生時等に緊急に参集してその対応に当たる必要がある等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宿舎 (警察職員、河川事務所・国道事務所に勤務する職員等緊急時に参集する必要がある職員のための宿舎等) で、個々の宿舎とそこに居住する職員の勤務地との位置関係が合理的に説明できるもの

(ウ) 貨物自動車運送事業法による特別積合せ貨物運送用施設 (令第 21 条第六号)

「特別積合せ貨物運送の用に供する施設の建築物」を建築しようとする者は、国土交通省近畿運輸局京都運輸支局と事業計画について協議を完了した上で、亀岡市と協議すること。

亀岡市は、国土交通省近畿運輸局に照会して施設の用途を確認する。(平成 2 年 11 月 30 日付け建設省経民発第 53 号)

【参考：特別積合せ貨物用施設に係る事務フロー】

- 1 「特別積合せ貨物運送の用に供する施設の建築物」を建築しようとする者からの事前相談を受けた場合は、近畿運輸局からの回答 (確認書) が必要である旨の説明を行う。
- 2 「事前協議願」の様式により「特別積合せ貨物運送の用に供する施設の建築物」を建築しようとする者から資料の提出を受ける (国土交通省近畿運輸局京都運輸支局との事業計画について協議が完了しているかを確認する)。
- 3 市から国土交通省近畿運輸局に照会 (確認) する。
- 4 国土交通省近畿運輸局からの回答 (確認書) を受けて、開発許可を必要としない開発行為であることを「特別積合せ貨物運送の用に供する施設の建築物」を建築しようとする者に回答する。

(エ) 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 (令第 21 条第十一号)

- ◆ 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 (※事業所など) は、開発許可を必要としない。(日本郵便株式会社法第 4 条第 1 項第一号の業務は、「郵便法 (昭和 22 年法律第 165 号) の規定により行う郵便の業務」と規定)。
- ◆ 日本郵便株式会社は、「銀行窓口業務」「保険窓口業務」等を取り扱うことができるとされているが、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については開発許可が必要である。
- ◆ 同一の施設で「郵便の業務」及びその他の業務 (「銀行窓口業務」「保険窓口業務」等) が行われる場合は、開発許可が必要である。
- ◆ 民間事業者による一般信書便事業については、「郵便の業務」には該当しない。

(4) 都市計画事業（法第 29 条第 1 項第四号、法第 29 条第 2 項第二号）

都市計画決定を経て事業の認可等を受けて行う開発行為は開発許可を要しない。

(5) 土地区画整理事業（法第 29 条第 1 項第五号）

この規定で開発許可を要しないとするのは、土地区画整理事業そのものの内容で行われる開発行為である。

(6) 市街地再開発事業（法第 29 条第 1 項第六号）

地方公共団体は都市計画事業として施行するので、本号の規定によって適用除外となるものは、個人施行、会社施行等のものである。

(7) 住宅街区整備事業（法第 29 条第 1 項第七号）

第六号と同様の取扱いとなる。

(8) 防災街区整備事業（法第 29 条第 1 項第八号）

個人施行以外のものは全て第四号の都市計画事業として施行されるので、第八号によって適用除外となるのは個人施行のみである。

なお、事業終了後の開発行為は（5）と同様の取扱いとなる。

(9) 公有水面埋立事業（法第 29 条第 1 項第九号、法第 29 条第 2 項第二号）

公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地では、同法第 23 条の規定によって同法第 22 条第 2 項の告示がされるまでの間は、埋立地の使用には知事の許可が必要であるので適用除外とされている。

(10) 非常災害時応急措置（法第 29 条第 1 項第十号、法第 29 条第 2 項第二号）

応急措置として開発行為を早急に行う必要があり、やむを得ないと認められるために適用除外とされているため、建築基準法第 85 条第 1 項の区域内での災害応急措置を対象とする。

(11) 通常の管理・軽易な行為（法第 29 条第 1 項第十一号、法第 29 条第 2 項第二号、令第 22 条）

通常の管理行為や軽易な行為で、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生じるおそれのないものが適用除外とされている。

ア 仮設建築物（令第 22 条第一号）

工事を施行するために現場に設ける仮設事務所、下小屋、材料置場等及び仮設店舗等が該当し、次の全ての要件を満たすもの（建築基準法第 85 条第 5 項に規定する仮設建築物とは異なる）

- ◆ 他の目的（新設の建築物、道路等）があるので臨時的、一時的な使用が明確であること
- ◆ 設置期間が客観的に明確であること
- ◆ 除却が明確であること

(ア) 該当する事例

- ◆ 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、ビルや道路建設等のためのコンクリートプラント
- ◆ 選挙事務所で次の全ての要件を満たすもの
 - 当該選挙事務所を使用して選挙活動を行う立候補者及び活動対象とする選挙が特定できること。
 - 当該選挙の終了後は速やかに当該選挙事務所が除却されること。

(イ) 該当しない事例

住宅展示場は、当該展示場を設置することが目的であり臨時的、一時的な使用とは認められないので、仮設建築物に該当しない。

イ 附属建築物（令第 22 条第二号）

主たる建築物の機能の中に含まれる用途上不可分な建築物をいう。

(ア) 該当する事例

- ◆ 既存工場の敷地内に設置される物置
- ◆ 既存の住宅の敷地内に設置される車庫

(イ) 該当しない事例

- ◆ 既存工場での作業場の増設
- ◆ 車庫単独で建築するもの

ウ 小規模な建築物の増築と特定工作物の増設（令第 22 条第三号）

既存建築物と用途上不可分な建築物の増築（床面積 10 m²以内）又は特定工作物の増設（築造面積 10 m²以内）をいう。

既存建築物の敷地で増築（増設）が行われることを原則とするが、既存敷地に余裕がない場合は建築基準法等の関係法令で定める必要最小限の面積とする。

エ 既存建築物等の改築（令第 22 条第四号、第五号）

令第 22 条第四号、第五号での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で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ことである。

従前の利用形態が変わるものではないので開発行為の許可を要しない。

オ 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たもの（令第 22 条第六号）

(ア) 開発行為の主体

当該開発行為周辺の市街化調整区域に居住する者が自営するもの

- ◆ 「居住する者」とはそこに生活の根拠があること
- ◆ 「自ら当該業務を営む」ので貸店舗は該当しない

(イ) 開発行為の区域 (立地)

既存の集落又は、社会通念上これに隣接すると認められる区域であるもの

(ウ) 開発行為の目的 (業種)

「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務であるもの。「物品」にかかわらないサービス業（理容業、美容業等）は対象としない。

第4節 開発許可の特例 (法第34条の2)

(開発許可の特例)

法第34条の2 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは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、若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事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す。

2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

1 特例の範囲

国又は都道府県等が行う開発行為（開発許可を要しないものを除く）は、市長（開発許可権者）との協議が成立することで、開発許可があつたものとみなす規定である。

なお、当該規定は平成18年の法改正（平成19年11月30日施行）により新設されたものであり、当該法改正施行以前に国又は都道府県等が行った開発行為は許可及び協議成立が不要であった。

(1) 都道府県等 (法第34条の2)

- ◆ 都道府県
- ◆ 指定都市、中核市
- ◆ 事務処理市町村
- ◆ 都道府県、指定都市等若しくは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、広域連合若しくは港務局

(2) 個別法の規定により国又は都道府県等とみなされる者

- ◆ 独立行政法人空港周辺整備機構（公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律施行令第15条第1項第二号）
- ◆ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構（独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法施行令第28条第1項第十号）
- ◆ 独立行政法人都市再生機構（独立行政法人都市再生機構法施行令第34条第1項第九号）
- ◆ 地方住宅供給公社（地方住宅供給公社法施行令第2条第1項第七号）
- ◆ 土地開発公社（公有地の拡大の推進に関する法律施行令第9条第1項第四号）
- ◆ 日本下水道事業団（日本下水道事業団法施行令第7条第1項第六号）

2 協議の成立に係る準用 (法第34条の2第2項)

協議の成立に当たっては、次の規定が準用される。

- ◆ 法第32条（公共施設の管理者の同意等）
- ◆ 法第41条（建築物の建ぺい率等の指定）
- ◆ 法第47条（開発登録簿への登録）

また、法文の明記はないが、次の規定が適用される。

- ◆ 法第 33 条 (開発許可の基準：技術基準)
- ◆ 法第 34 条 (開発許可の基準：立地基準)

3 協議が成立した開発行為

協議が成立した開発行為には、許可を受けたものと同様に次の規定が適用される。

- ◆ 法第 36 条 (工事完了検査)
- ◆ 法第 37 条 (完了公告があるまでの建築等の制限)
- ◆ 法第 38 条 (開発行為の廃止)

第5節 許可又は不許可の通知 (法第35条)

(許可又は不許可の通知)

法第35条 都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

(標準処理期間)

行政手続法第6条 行政庁は、申請がその事務所に到達してから当該申請に対する処分をするまでに通常要すべき標準的な期間（法令により当該行政庁と異なる機関が当該申請の提出先とされている場合は、併せて、当該申請が当該提出先とされている機関の事務所に到達してから当該行政庁の事務所に到達するまでに通常要すべき標準的な期間）を定めるよう努めるとともに、これを定めたときは、これらの当該申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により公にしておかなければならない。

1 開発許可の申請に対する処分

- ◆ 許可又は不許可に対する処分は、遅滞なく行う。
- ◆ 書面によらないでなされた処分は無効である。
- ◆ 不許可の処分をする場合は、同時に不許可の理由を示す。

2 標準処理期間について

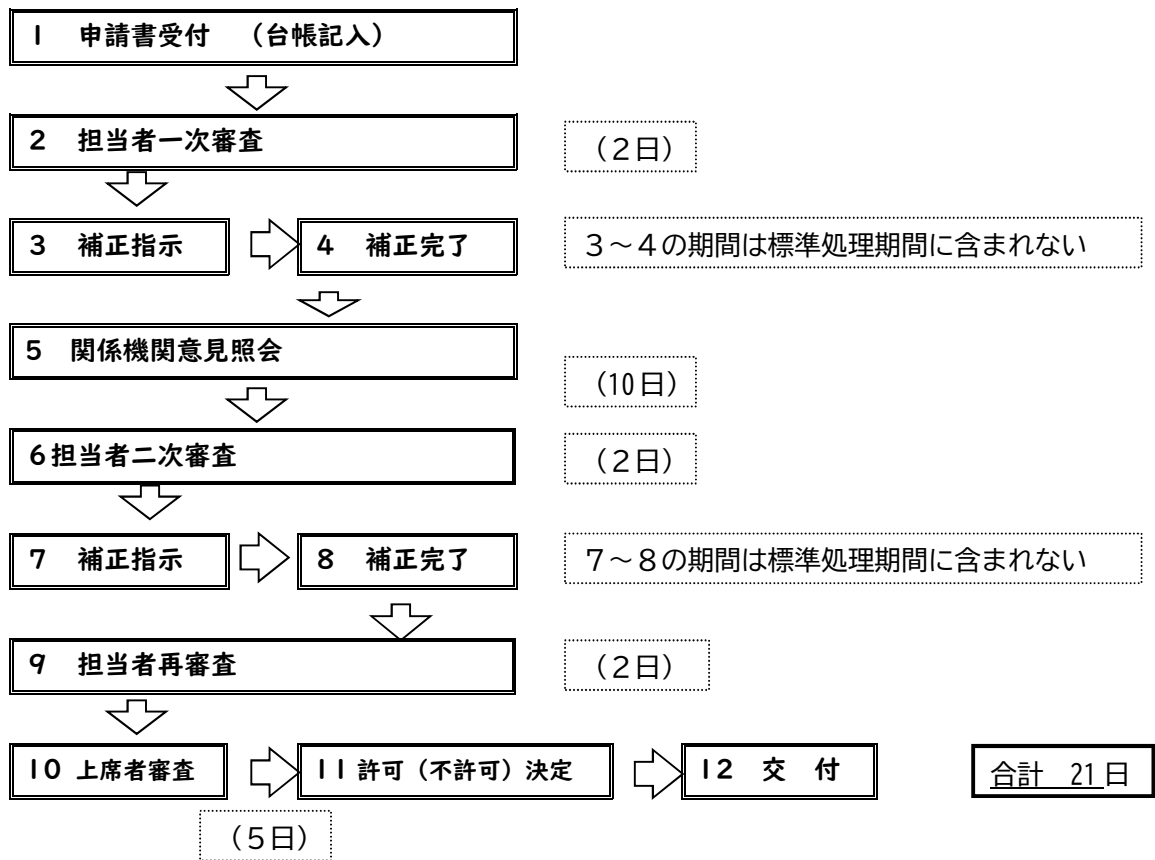
行政手続法第6条の規定により、法第29条第1項、同条第2項（開発許可）、法第34条の2第1項（開発協議）、法第35条の2第1項（開発行為の変更許可）、法第37条（建築等の制限の解除）、法第42条第1項、同条第2項（建築等許可（協議））、法第43条第1項、同条第3項（建築等許可（協議））、法第45条（特定承継）の標準処理期間を30日と定めている。

なお、京都府開発審査会への付議を必要とするものは、処理期間を定めていない。

【注意】

- ◆ 上記の標準処理期間には、宅地開発条例に基づく事前協議及び法32条に基づく同意及び協議に係る期間は含まれない。

(参考) 開発許可等の標準処理フロー



※上記合計日数に土曜・日曜8日、祝祭日1日を加え、30日を標準処理期間とする。

第6節 許可等の条件 (法第79条)

(許可等の条件)

法第79条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課すものであってはならない。

開発行為の許可を行うときは、工事中の防災対策や当該開発行為を廃止するときの措置、擁壁を設置する開発行為の場合の対応など、必要な範囲で許可条件を付している。