

第 2 章

開 発 行 為

- | | | |
|-------|--------------|-------------------|
| 第 1 節 | 定 義 | [法第4条] |
| 第 2 節 | 開発行為の許可と変更許可 | [法第29条、第35条の2] |
| 第 3 節 | 許可と許可の条件 | [法第35条、第41条、第79条] |
| 第 4 節 | 許可の継承 | [法第44条、第45条] |
| 第 5 節 | 開発行為の廃止 | [法第38条] |

第2章 開 発 行 為

第1節 定 義

〔 法第4条
令第1条、第1条の2 〕

(定義)

第4条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第5条の2の規定により指定された区域をいう。

3 この法律において「地域地区」とは、第8条第1項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。

4 この法律において「促進区域」とは、第10条の2第1項各号に掲げる区域をいう。

5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第11条第1項各号に掲げる施設をいう。

6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第11条第1項各号に掲げる施設をいう。

7 この法律において「市街地開発事業」とは、第12条第1項各号に掲げる事業をいう。

8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第12条の2第1項各号に掲げる予定区域をいう。

9 この法律において「地区計画等」とは、第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。

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1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13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。

15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第五十九条の規定による認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。

16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

政令

(特定工作物)

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 クラッシュャープラント

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2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8号に規定する保管施設又は同項第8号の2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2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を除く。）の用に供する同項第18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に限る。）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1ha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。）又は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9号の3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設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

（公共施設）

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

この法律で開発行為とは、「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う土地の区画形質の変更をいう。」（法第4条第12項）と規定されており、「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」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあたるという意味である。したがって、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について、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該当しない（例：砂利採取、建築物又は特定工作物以外の工作物建設のための区画形質の変更）。

「土地の区画形質の変更」とは、区画又は形質の変更をいい、単なる分合筆を目的とした権利区画の変更はここでいう「区画形質の変更」には該当しない。

建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎杭打ち、土地の掘削等の行為は、建築物の建築行為又は特定工作物の建築行為とみられるので開発行為に該当しない。

したがって、すでに建築物又は特定工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物又は特定工作物の敷地として土地の区画を変更する場合を除き、原則として開発行為に該当しない。これらを具体的事例で示すと次のようになる。

(1) 区画の変更

ア 既存建築物の建て替え (図1-1)

既存建築物の建て替えのケースで敷地区画に変更のない場合には、敷地所有権や使用権の有無並びに用途変更の有無を問わず、区画の変更にあたらぬ(しかし、市街化調整区域においては、法第43条の建築許可が必要な場合がある。)

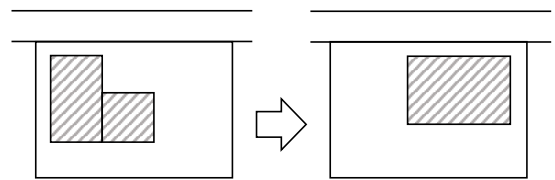


図 1 - 1

イ 造成済みの土地分割 (図1-2)

道路を新しく築造して敷地分割を行う場合は、区画の変更であり、開発行為に該当する。

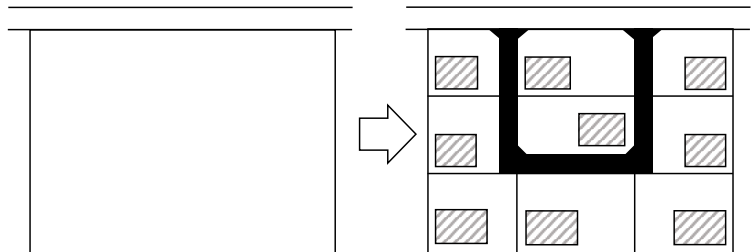


図 1 - 2

ウ 既存建築物の敷地増加 (図1-3)

既存建築物の敷地増加は、区画の変更であり、開発行為に該当する(aをb又はcのように敷地増を行う場合)。なお、建築物の建築等を伴わない場合や、既成市街地等における公共施設の整備を必要としない再開発型のものについては、開発行為に該当しない。

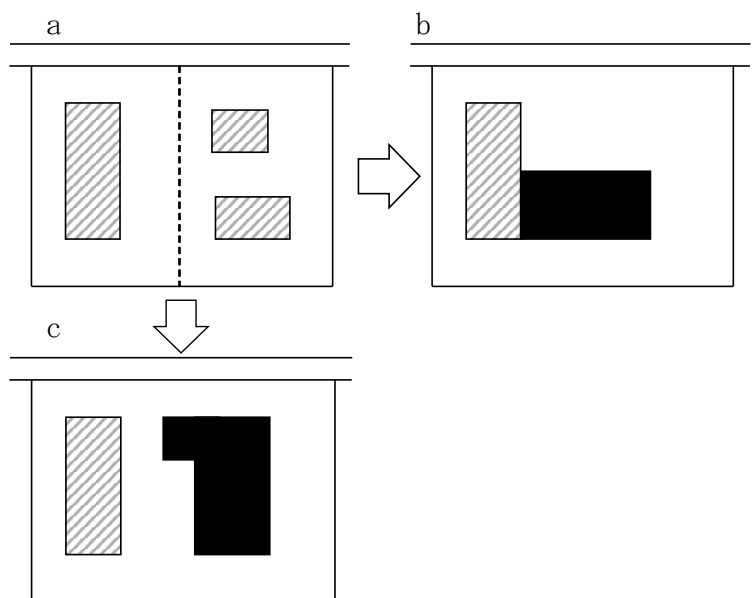


図 1 - 3

(2) 形質の変更

形質の変更とは、切土、盛土等によって土地の物理的形状を変更することをいい、農地等宅地以外の土地を建築物の敷地として利用することも原則として形質の変更となる。

切土、盛土等による土地の物理的形状の変更は、原則として、現況の地盤面と形状変更に伴う計画高との差が1mを超える場合は開発行為に該当するものとする。

ただし、通常一連の行為として建築行為と密接不可分の行為は、形質の変更に該当しないと考えてよい。すなわち、基礎打ち等建築行為と一体不可分な行為並びに既に建築物又は特定工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる既成宅地等における整地等は、開発行為に該当しない。

(3) その他

最近、原則的には開発行為の規制を受ける市街化調整区域やその他の都市計画区域内における土地を「現況有姿分譲」とか「菜園分譲」という名目での土地の販売行為がある。これらの販売行為は、チラシ等には「建築不可」とか「生活に必要なガス、水道施設はない」というような文言はあるものの、「〇〇団地近く」とか公共公益施設や利便施設への近接をうたい、一般にあたかも宅地販売と誤解を生じやすい。これらの販売行為に係る土地形態等が次の判断基準に該当すれば開発行為に該当し規制の対象となる。

判断基準

ア 土地の区画割

土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。

イ 区画街路

区画街路が整備され、又はその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。

ウ 擁壁

住宅建設を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。

エ 販売価格

近隣の土地と比較してより宅地の価格に近いものといえること。

オ 利便施設

上下水道、電気供給施設等の施設の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は付近に購買施設、学校その他の公共施設があり、生活上不便を来さないような説明がなされていること。

カ 交通関係

交通関係が通勤等に便利であることの説明がなされていること。

キ 付近の状況

付近で宅地開発、団地建設等が行われている団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。

ク 名称

対象地に住宅団地と誤認するような名称が附されていること。

(4) 風力発電機、太陽光発電施設（建築基準法上の建築物でないもの）の附属建築物

風力発電機に附属する管理施設及び変電施設を設置する施設である建築物については、主として当該附属施設の建築を目的とした行為でないことから、それ自体としては開発許可を要しない。

太陽光発電施設（建築基準法上の建築物でないもの）の附属施設については、その用途、規模、配置や発電施設との不可分性等から主として当該附属施設の建築を目的とした開発行為にあたらぬと開発許可権者が判断した際には、開発行為に該当しない。

なお、市街化調整区域においては、風力発電機及び太陽光発電施設の附属施設である建築物について、法第43条の規定による建築許可を要する。

2 建築物

この法律で建築物とは、「建築基準法第2条第1号に規定する建築物」（法第4条第10項）をいい、次に列記するもの及び建築設備が該当する。

(1) 土地に定着する工作物のうち

ア 屋根及び柱若しくは壁を有するもの

イ 建築物に附属する門若しくは塀

ウ 観覧のための工作物（競技場のスタンドなど）

(2) 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

次に列記するものは、建築物でない。

ア 鉄道及び軌道敷地内の運転保安に関する施設（信号所、運転操作室など直接運転保安に関する施設に限られ車庫、駅舎、検車場などは含まれない。）

- イ 跨線橋
- ウ プラットホームの上屋
- エ 貯蔵庫
- オ その他これらに類する施設

3 建築

この法律で建築とは、「建築基準法第2条第13号に規定する建築」（法第4条第10項）をいい、建築物の新築、増築、改築、移転を指す。大規模の模様替、大規模な修繕は確認申請を要するが建築ではない。

(1) 新築

新築とは、新たに建築物を建築することをいう。

建築基準法では、第2章（建築物の敷地、構造、建築設備）の規定のように建築物の棟単位で考えるべき規定と、用途地域制のように敷地単位で考える基地とによって、次のように取扱いを異にしている。全く建築物のない敷地に新たに建築することは、いずれの場合も「新築」であるが、既存建築物のある敷地内に、それと用途上不可分の建築物を別棟で建築するときは、前者の規定では「新築」、後者の規定では「増築」として扱っている。都市計画法の規定は、全て土地利用上の見地から考えるべき敷地単位での規定である。

(2) 増築

増築とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、新築の項で述べたごとく同一棟、別棟を問わない。

ただし、建築物の敷地は、「一つの建築物又は用途上不可分の関係にある二つ以上の建築物のある一団の土地」を指し、用途上可文の建築物はそれぞれ別敷地をもつものと考えなければならない。例えば、既存の工場敷地内に社宅を建築する場合には、既存敷地内の増築ではなく、既存敷地が変更（小さく）され新たな敷地に社宅が新築されるものとして取扱う。

(3) 改築

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失した後、引き続き同一敷地内において用途、規模及び構造の著しく異なる建築物又はその部分を造ることをいう。

ただし、法43条第1項にいう「何人も、……改築して……はならない。」は、用途の変更を伴わない改築は規制していないと取り扱ってよい。しかしながら、用途の変更を伴わない建替、増築でも、規模又は構造が著しく異なる場合は「新築」として取り扱う。

4 特定工作物

この法律で特定工作物とは、コンクリートプラント等の第一種特定工作物又はゴルフ場等の第二種特定工作物（法第4条第11項）をいい、特定工作物の種類、規模によって適用されるものを政令で定めている。

特定工作物は、その態様からして、用途の変更は考えられないので、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）

例えば墓園からゴルフコースとか、アスファルトプラントからコンクリートプラントの変更の場合は、前者の廃止であり、かつ後者の新設である。

なお、第一種特定工作物については、開発許可が不要となる「軽易な行為」に関して、「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」が、「仮設建築物の建設」に相当するものとして規定されている（法第29条第11号、令第22条第1号、法第43条第1項第5号及び令第35条第4号）

(1) 第一種特定工作物

第一種特定工作物は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として、法第4条第11項に定めるコンクリートプラントのほか令第1条第1項各号の工作物が定められている。

ア コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラントは、それぞれ（削除）建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)、同表(る)項第1号(21)及び同表(ぬ)項第3号の(1

3)の用途に供する工作物が該当する。

イ コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラントは、建築基準法及び同法施行令に定めることにより同法の規定による用途規制を受けることになっている（建築基準法第88条第2項及び同法施行令第138条第3項）。

(2) 第二種特定工作物

第二種特定工作物、第4条第11項に定めるゴルフコースのほか大規模な工作物として令第1条第2項各号の工作物が定められている。

ア 1ha以上の規模の運動・レジャー施設である工作物

該当するものとして、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園のほか、観光植物園とかサーキット、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場が挙げられる。

工作物であっても運動、レジャー施設とはいえない博物館法に規定する施設とか、また工作物といえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナー等は含まない。

イ 1ha以上の規模の墓園

第二種特定工作物は、その性格上、直接市街地化の要因となるものではなく、また、スプロール現象を惹起するおそれがないので、法第34条（市街化調整区域内における開発許可の許可基準）は適用されない。

5 自己の居住用及び業務用

法律では、自己用開発と自己用外の開発とを区分し、自己用開発の中でも自己の居住用の開発については、周辺地域に対する影響についてのみチェックすれば十分と考えられるので、技術的基準の適用を区分している。

(1) 自己の居住の用に供する住宅

自己の居住の用に供する住宅とは、開発行為を施行する主体が自ら生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られる。

したがって、次に掲げるものは該当しない。

ア 会社が従業員のために行う寮、社宅の建設

イ 組合が組合員に譲渡するための住宅の建設

ウ 別荘（生活の本拠とは考えられないから該当しない）の建設

エ 賃貸住宅の建設

(2) 自己の業務の用に供する建築物又は第二種特定工作物

当該建築物等内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、次に掲げるものが該当する。

ア ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場

イ 会社自ら建設する工場、従業員の福利厚生施設

ウ 中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設

エ 保険組合、共済組合の行う宿泊施設、レクリエーション施設

オ 学校法人の建設する学校

カ モータープール（時間貸など管理事務所のあるもの）

これらに対し次に掲げるものは、自己の業務に係る営業資産であって自己が使用しないから該当しない。

キ 分譲住宅、賃貸住宅、分譲宅地、社宅

ク 分譲墓地

ケ 貸事務所、貸工場、貸店舗、貸車庫、貸倉庫

6 開発区域

この法律で開発区域とは、「開発行為をする土地の区域」（法4条第13項）をいう。

法第32条、法第39条で、「開発行為又は開発行為に関する工事により……」と規定されているこ

と並びに開発行為の定義から判断して、取付道路の築造は、開発行為に関する工事であるが開発行為そのものではないとも解されるが、市町村の道路認定を受けない取付道路については、開発区域に含めるべきである。

なお、開発区域の範囲は、平成27年3月31日付け286-1650宮崎県県土整備部長通知により、一体的な開発行為とみなされる開発区域の範囲は、「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」であって、「行為主体の同一性」、「利用目的（可分、不可分）」、「物理的位置関係（隣近接の程度）」、「時期的関係等」を総合的に判断して、土地利用行為が一体不可分で一連のものと認められる区域とする。

「時期的関係」については、直近の開発行為等（建築基準法に基づく道路位置指定を含む。以下同じ）の完了日（完了公告が必要なものは、公告の日）から2年を経過しない土地利用行為（開発行為等のほか建築行為も含む。）を、原則として、一体不可分で一連のものとみなすこととする。

この場合において、2年という期間はあくまで「時期的関係」に係る目安であり、2年を経過すれば一律に一体的な開発に該当しないといた趣旨ではなく、一体的な開発行為の判断は、行為主体の同一性等による総合的な判断を要することに留意する必要がある。

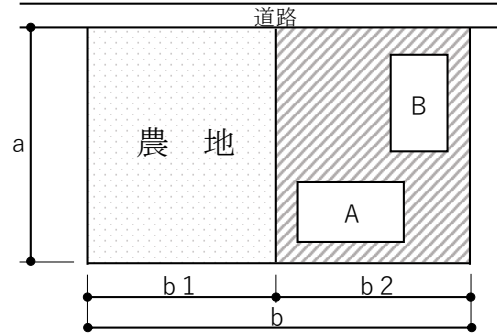
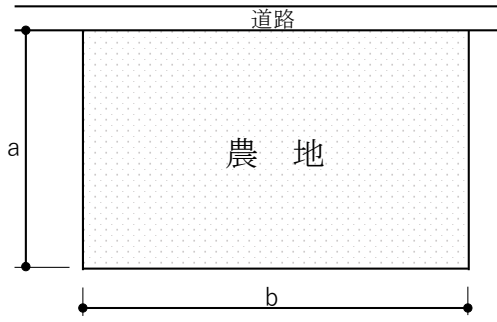
図 1 - 4

事例

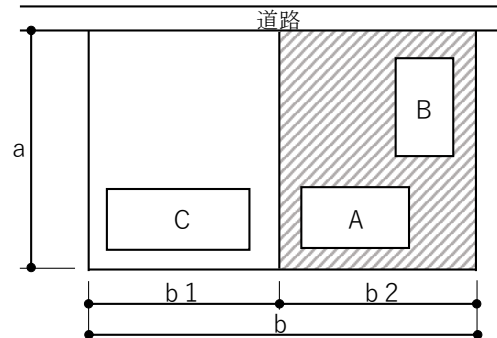
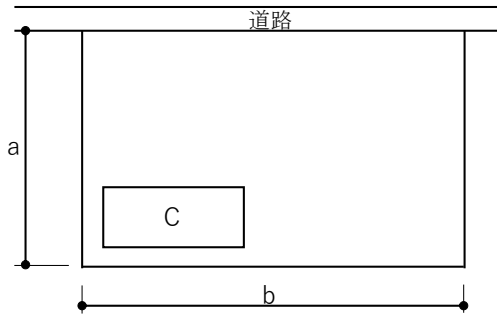
開発行為前

開発行為後

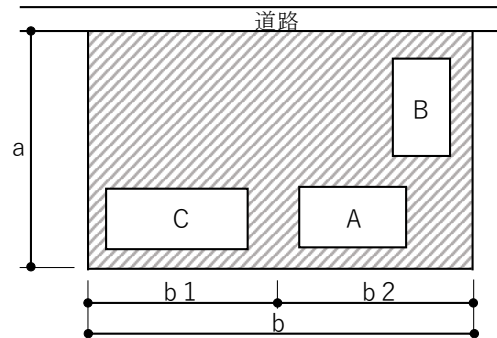
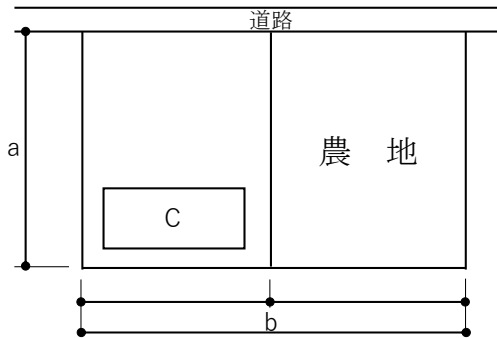
①



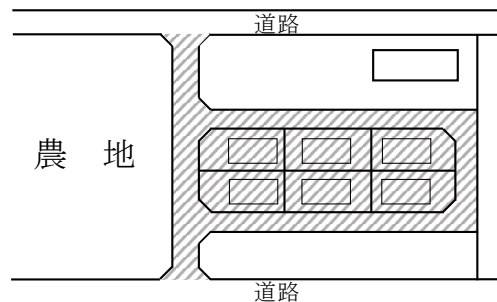
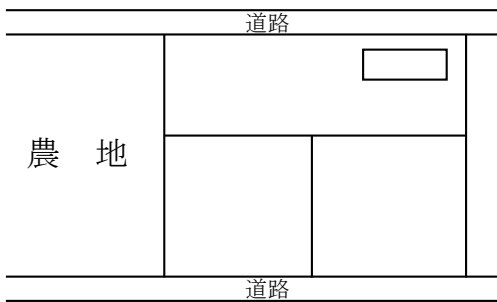
建築物A, Bは相互に不可分の関係



建築物Cと建築物A, Bは可分の関係
建築物A, Bは不可分の関係



建築物A, B, Cはそれぞれ不可分の関係



開発区域を示す

7 公共施設

この法律で公共施設とは、法第4条第14項並びに令第1条の2に定める公共の用に供する施設をいい、都市施設（法第11条）とは必ずしも一致しない。

・道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、運河、水路、消防用貯水施設

8 用途・用途変更

法第42条及び第43条では、一定の要件に該当するものを除き建築物の用途の変更を規制している。

建築基準法では、建築物の用途はそれぞれの用途地域の設定の趣旨によって用途規制をしている。都市計画法による開発許可制度でも、一般には建築物の利用態様、管理形態等からみて同一用途とみなし得る範囲を定め、この範囲を越えた用途の変更を許可にかからしめることとなる。

この考え方に基づく用途分類が表1であり、この表により、許可の対象となる用途の変更は、ロ欄又はイ欄相互の変更を指す。

したがって、各区分毎の例示間の変更、例えば文教施設(A)について、小学校から中学校への変更は、開発許可制度では用途の変更ではない。

なお、特定工作物にはその機能からみて用途の変更はなく、すべて新設として取扱う。

表1 建築物の用途分類

区分は（ロ）欄で行う

区 分		例 示
イ	ロ	ハ
住 宅	住 宅 (A) " (B) 併 用 住 宅	一戸建て、長屋建専用住宅 共同住宅、寄宿舍、寮 (下記商業施設等の①、②、③以外のもの)
公 益 施 設	文 教 施 設 (A) " (B) " (C) 社 会 教 育 施 設 医 療 施 設 社 会 福 祉 施 設 公 共 建 物 宗 教 施 設 交 通 施 設 (A) " (B) 公 益 事 業 施 設 通 信 施 設	小中学校、高等学校 幼稚園、保育所 大学、各種学校、専修学校 図書館、博物館、公民館 病院、診療所 養護老人ホーム、保育所 巡査派出所、市役所出張所、公共団体庁舎 神社、寺院 鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設 駐車場、車庫 電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設

区 分		例 示
イ	ロ	ハ
商業施設等	日用品店舗 (併用住宅を含む) ①	文房具店、食料品店、薬局、雑貨店、呉服衣料店、履物店
	日用品修理加工店舗 (併用住宅を含む) ②	かさ、履物等修理、自転車店、農機具等修理店
	日用品サービス店舗 (併用住宅を含む) ③	理容店、美容室、クリーニング店、公衆浴場、医院
	物品販売店舗	
	飲食店	
	事務所	
	歓楽施設 (A)	マージャン屋、パチンコ店、射的場
	〃 (B)	劇場、映画館
	〃 (C)	待合、料理店
	〃 (D)	キャバレー、舞踏場
	〃 (E)	特殊浴場 (サウナ、個室付浴場)
	宿泊施設	ホテル、旅館
	倉庫 (A)	自己用
〃 (B)	その他	
運動施設	競技場、水泳場、スケート場、ボウリング場	
観光施設	展望所、休憩所	
研究所		
駐車場、車庫		
農林漁業施設	農林漁業施設 (A)	令第20条の建築物
	〃 (B)	農林水産物貯蔵施設
	〃 (C)	農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設	
	火薬類製造貯蔵所 ※ 工場	
特殊都市施設	卸売市場	
	と畜場	
	汚物処理場	
	ごみ焼却場	
	火葬場 産業廃棄物処理場	
※ 工場の範囲は、日本標準産業分類（大分類）建築業の全部、製造業の全部、サービス業のうち修理業と自動車整備業とする。		

第2節 開発行為の許可と変更許可

I 開発行為の許可

法第29条
令第19条、第20条、第21条、第22条、第22条の2、第22条の3
規則第17条の2、第17条の3、第60条
細則第41条の2

(開発行為の許可)

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、政令で定める。

政令

(許可を要しない開発行為の規模)

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㎡	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㎡以上1,000㎡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㎡	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㎡以上3,000㎡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㎡」とあるのは、「500㎡」とする。

- 一 首都圏整備法第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2号及び第2項第1号の政令で定める建築物)

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、^ふ卵^{すう}育^{さく}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㎡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)

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による放送事業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雇用・能力開発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項第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項第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

(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)

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㎡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㎡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

(法第29条第2項の政令で定める規模)

第22条の2 法第29条第2項の政令で定める規模は、1ha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)

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、1ha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㎡（第19条第2項の規定が適用される場合にあっては、500㎡）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っては、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㎡（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っては、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㎡（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っては、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1ha以上である開発行為について適用する。

規則

(令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎)

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)

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。

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

第60条 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2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、第43条第1項又は第53条第1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53条第1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項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1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86条の規定により港務局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長とする。）に求めることができる。

細則

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付の申請)

第41条の2 省令第60条の書面の交付の申請は、次の表の上欄に掲げる書面の種類に応じ、同表の中欄に定める証明願に、それぞれ同表の下欄に定める書類を添えてしなければならない。

書面の種類	証明願	添付書類
一 法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないことを証する書面	証明願（別記様式第27の2）	一 開発区域内の土地の位置図、現況を表わす図面及び求積図 二 前号の土地に係る土地利用計画図 三 第1号の土地の登記事項証明書及び公図の写し 四 現況写真
二 法第29条第1項若しくは第2項又は法第35条の2第1項の規定に適合していることを証する書面	証明願（別記様式第28）	一 開発区域内の土地の位置図 二 前号の土地に係る土地利用計画図
	証明願（別記	一 開発区域内の土地の位置図、現況を表わす

	項各号又は第2項各号の規定のいずれかに該当する場合	様式第29)	図面及び求積図 二 前号の土地に係る土地利用計画図 三 第1号の土地の登記事項証明書及び公図の写し 四 法第29条第1項各号又は第2項各号に掲げるもののいずれかに該当することを証する書面
三	法第41条第2項の規定に適合していることを証する書面	証明願（別記様式第31）	一 開発区域内の土地の位置図及び求積図 二 建築物の配置図、立面図及び求積図
四	法第42条第1項の規定に適合していることを証する書面	証明願（別記様式第32）	一 開発区域内の土地の位置図 二 建築物は特定工作物の配置図及び平面図
五	法第43条第1項の規定に適合していることを証する書面	証明願（別記様式第33）	一 土地の位置図 二 建築物又は第一種特定工作物の配置図及び平面図
	法第43条第1項の許可を要しないものである場合	証明願（別記様式第34）	一 土地の位置図及び求積図 二 建築物又は第一種特定工作物の配置図、平面図及び構造図 三 第1号の土地の登記事項証明書及び公図の写し 四 建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号に該当し、又は建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物が法第43条第1項各号のいずれかに該当することを証する書面
六	法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面	証明願（別記様式第35）	一 土地の位置図 二 建築物の配置図、平面図、立面図及び構造図

1 開発行為の許可

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、法第29条第1項の規定により、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければならない。

また、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、法第29条第2項の規定により、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければならない。

(1) 第29条による権限を行う都道府県知事は、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、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下

「指定都市等」という。)である。

本県では、中核市である宮崎市と地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づき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（以下「事務処理市町村」という。）である都城市、延岡市及び日向市の市長が行うことになる。

- (2) 第29条第1項及び第2項のただし書では同条の適用を受けない（許可不要の開発行為）開発行為を列記しているが、これらの開発行為は、いずれも
- ア スプロールの弊害を起こすおそれのないもの、
 - イ スプロール防止のための他の手段が講じられているもの、
 - ウ 公共公益性のあるもの、
- となっている。

2 許可不要の開発行為

法第29条第1項のただし書による許可不要の開発行為は次のとおりである。

- (1) 第1号では、市街化区域は1,000㎡未満、非線引都市計画区域又は準都市計画区域内は3,000㎡未満の開発行為は許可不要としている。特段の理由がある場合は都道府県知事はその規定を引下げられるとしており、都城広域都市計画区域においては1,000㎡未満としている。（令第19条）
- (2) 第2号は
- ア 市街化調整区域内、非線引都市計画区域又は準都市計画区域内で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外とされた。
本号でいう農林漁業とは、日本産業分類A－農業、林業、B－漁業の範囲とし、季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園等生業として行うものでないものは該当しない。
 - イ 第2号後段の農林漁業を営む者とは、前記ア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
 - (ア) 被傭者を含むものとする
 - (イ) 兼業者を含むものとする
 - (ウ) 臨時的と認められるものは含まない
 - (エ) 当該市街化調整区域等において、これらの業務に従事する者であること
 - (オ) 世帯員のうち1人以上のものがこれらの業務に従事するものであれば足りるものとする。なお、従事する者の確認としては、例えば農業者であれば農業センサス等で農業従事者として取り扱われているか、農業委員会の農業従事証明を受けられるか等により判断することとなる。
- (3) 第3号に規定する開発行為は、都市にとっては必要不可欠な公益施設であり、又、大部分が国又は地方公共団体が設置者となり、それぞれの事業主体において、スプロール防止策が講じられるという観点から許可不要とされている。本号に該当する開発行為は表2に掲げる目的で行われる開発行為がある。

表 2

(具体的のうち×印は法第29条第3号に該当しない例)

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考	
法 第 29 条	3	駅舎その他の鉄道施設	駅舎、検査場、車庫、信号所、 発電所、変電所、保線係員詰所 ×民衆駅、×バス施設	地方鉄道法 軌道法		
		図書館	×学校に附属する図書館又は図書室	図書館法		
		公民館	×地区設置の準公民館	社会教育法		
		変電所	九電の設置するもの ×企業独自のもの	電気事業法		
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	河川管理者 の設置	
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野営場、野球場、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	公園管理者以 外の者は管理 者の許可要	
	4	地方鉄道法の索道及び 軌道法の軌道または無 軌条電車の事業施設	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	地方鉄道法 軌道法	大臣免許、 大臣特許	
	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及 び一般貨物自動車運送 事業用施設	車庫、整備工場、バス停留所、 貨物積下し場、倉庫、待合所 (特別積合せ貨物運送のみ)	道路運送法 貨物自動車運送事 業法	大臣免許	
		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、定期路 線バスターミナル、管理事務所 ×貸切バスターミナル	自動車ターミナル 法		
	7	港湾法の港湾施設 漁港法の漁港施設	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)、厚生施設(船のり、 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侵 入又は浸食防止施設(堤防、突堤) 管理施設	海岸法	海岸管理者以 外の者は管理 者の許可
		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	大臣特許
10		気象、海象、地象、洪 水の観測通報施設	气象台、天文台、測候所、地震 観測所、予報、警報施設	気象業務法		

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令 第 21 条	11	郵便の業務施設	郵便事業株式会社が行う郵便の業務（郵便局株式会社が行う郵便の窓口業務を除く。同一の施設で他の業務を併設する場合を除く。） ×住宅併用の郵便局	郵便事業株式会社法	
	12	電気通信事業法第12条第1項の第1種電気通信事業者の事業施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法	
	13	放送法の放送事業の放送施設	放送局	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	一般電気事業（一般の需要に応じて電気を供給）及び卸売電気事業（一般電気事業者への供給）のための発電所、変電、送電、配電所	電気事業法	大臣許可
		ガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備 ×事務所、×サービスステーション	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、導水、浄水、送水配水施設でその者が管理する施設 ×事務所	水道法	大臣認可
		工業用水道事業法の工業用水道施設	同上	工業用水道事業法	
		下水道法の公共下水道及び都市下水道施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法（建築基準法第51条制限）	
	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	社会教育法の公民館	市町村又は民法法人が設置する公民館	社会教育法	
	19	職業能力開発促進法の公共職業訓練施設	国、地方公共団体、雇用・能力開発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、職業能力開発総合大学校 ×事業内の職業訓練所（共同職業訓練所）	職業能力開発促進法	

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令	20	墓地埋葬等に関する法律の火葬場	(位置について建築基準法第51条の制限あり)	基地、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 の化製場、死亡獣畜取 扱場	とさつ解体施設 化製場、死亡獣畜取扱場 ×魚貝類及び鳥類の処理場	と畜場法 化製場等に関する 法律	建築基準法 第51条の制 限あり
	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(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	同 上
		浄化槽法第2条1号に規 定される浄化槽である 建築物		浄化槽法	
	23	卸売市場法の卸売市場 施設	中央卸売市場、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	大臣認可、 知事許可
	24	自然公園法の公園事業 施設	宿舎、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、都道府県等、市町 村、市町村がその組織 に加わっている一部事 務組合等の施設	研究所、試験所、体育館、美術 館、公会堂等 ×学校、×専修学校、×各種学校、 ×社会福祉事業所、×更生保護事 業所、×病院、×診療所、×助 産所、×省令で定めた庁舎、 ×省令で定められた以外の宿舎	地方自治法	管理条例の 制定
	27	国立研究開発法人量子 科学技術研究機構の研 究施設	国立研究開発法人量子科学技術 研究機構の研究施設	国立研究開発法人 量子科学技術研究 機構法	
	28	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	
29	独立行政法人水資源開 発公団の事業施設	ダム、水位調節施設等水資源の 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 航空研究開発機構の事 業施設	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		

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令第21条	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		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	

- (4) 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は、それぞれの事業法の規定で、都市計画上十分な監督のもとに行われているので適用除外とされている。土地区画整理事業、市街地再開発事業及び住宅街区整備事業については、地方公共団体、公団等の行なうものについては第4号に包括され、第5号、第6号及び第7号で除外されるのは個人施行及び組合施行の事業である。

個人施行及び組合施行の土地区画整理事業は、事業の施行について開発行為の許可基準に準じて規制を受ける。また、防災街区整備事業については個人施行以外のものは全て都市計画事業として施行されることとなっており、第8号によって適用除外となるものは個人施行のもののみである。

なお、市街化調整区域で施行される個人施行及び組合施行の土地区画整理事業については、事業の施行について開発許可の立地基準に準じて規制を受けることとなっている。

また、土地区画整理事業等の区域内であっても同事業そのものに含まれていない開発行為や、同事業の完了後に行う開発行為は規制の対象となるので注意が必要である。

土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発については、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので、公共施設の整備の必要性がないと認められるものは、開発行為には該当しないものとして取り扱うことが可能とされている。

- (5) 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においては、同法第22条第2項の告示があるまでは適用除外としたものである。

- (6) 第10号は、応急措置として早急に行う必要がある場合のものにつき適用除外とされている。

- (7) 第11号の規定で適用除外となる開発行為は政令第22条に規定しているとおりであるが、注意を要するのは令第22条第4号の法第29条第1項第2号若しくは第3号以外の変更を伴わない改築行為である。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を建設することである。

したがって、用途の変更が伴えば許可を受けることが必要であり、許可にあたっては法第34条の許可基準に合致することが必要である。また、従前の建築物と同一敷地内ではあるが、やむなく従前の建築物との位置が変る場合は従前の建築物が家族増等の理由により改築の必要性の有無、改築しなければならない危険性や老朽性の有無についても審査を受けることになるが、ここでいう適用除外の改築とは従前の建築物又は特定工作物を除却した後で改築行為という認定を受ける事が原則である。

令第22条第6号は、法第34条第1号規定の開発行為のうち行為者の主体、立地、業種及び規模を限定し適用除外としている。

3 建築基準法の規定による建築確認との関係

建築基準法第6条（同法第88条第1項又は第2項の準用を含む。）の規定による建築確認を受けようとする場合は、申請に係る計画が本条の規定に適合している事を証する書面の添付が必要である（規則第60条、建築基準法施行規則第1条の3 表2の（七十七）項から（八十一）項まで、同規則第3条第5項）。

したがって、本条に規定する許可（法第37条、第41条から第43条まで）を受けずに造成された土地に建築物を建築するための建築確認を出すことは、形式的にも実質的にも建築確認の要件に反することになる。

4 罰 則

本条の規定に違反した者は、法第92条第3号の規定により50万円以下の罰金に処せられる。

5 開発行為又は建築に関する証明書等の交付

省令第60条に基づく都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付の申請は、証明を受ける項目ごとに定められた添付書類を添えて、当該の市町村を經由して土木事務所長（宮崎市、都城市、延岡市及び日向市は、それぞれの市長。）に対して行わなければならない。（第2編、第Ⅲ章、4各種証明願を参照）

Ⅱ 変更の許可等

法第35条の2
政令第31条
規則第28条の2、第28条の3、第28条の4
細則第21条の3、第21条の4、第21条の5

(変更の許可等)

第35条の2 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

政令

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

第31条 第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ha（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ha）以上となる場合について準用する。

省令

(変更の許可の申請書の記載事項)

第28条の2 法第35条の2第2項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由

三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

第28条の3 法第35条の2第2項の申請書には、法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第17条第2項及び第4項の規定を準用する。

(軽微な変更)

第28条の4 法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

細則

(変更許可申請書)

第21条の3 法第35条の2第2項の申請書は、別記様式第9の2によるものとする。

- 2 前項の申請書には、第20条の2各号に掲げる書類のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。

(軽微な変更の届出)

第21条の4 法第35条の2第3項の規定による軽微な変更の届出は、別記様式第9の3による届出書でなければならない。

(開発行為に係る変更の協議)

第21条の5 法第35条の2第4項の規定により準用する法第34条の2第1項の規定による協議は、協議書に、第21条の2に規定する書類のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添えてしなければならない。

1 変更の許可

(1) 変更許可を受けなければならない場合

既に許可を受けた開発行為の内容を変更しようとする場合で、変更の内容が次の各号の1つに該当する場合は、知事の許可を受けなければならない。

- ア 開発区域を増加するとき又は開発区域の減少を行うとき。
- イ 公共施設の位置・規模等、設計の変更を行うとき又は公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項を変更するとき。いずれの場合にも法第32条の協議、同意の手続きを必要とする。
- ウ 予定建築物等の用途並びに敷地規模の変更を行うとき、予定建築物等の用途又は敷地規模の変更を行うとき。予定建築物等の用途と敷地規模により設計内容の決定を行う（法第33条）ことから変更のチェックを行う必要がある。
- エ 工区の変更を行うとき。
- オ 資金計画の変更を行うとき。
- カ 工事施行者の変更を行うとき。事業主の変更については、法第44条並びに法第45条に承継の

規定が適用される。

キ 開発行為に関する設計の変更を行うとき。

ク 自己用・非自己用、居住・業務用の別の変更を行うとき。

ケ 市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由について変更を行うとき。

コ 資金計画について変更を行うとき。

なお、ア～コに該当する場合でも、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合には、変更許可ではなく廃止届の提出と新たな開発許可が必要になる。

また、開発行為の設計の変更については、予定建築物等の敷地の形状以外のものはすべて許可が必要となるが、頻繁に変更される場合には、個々の変更については事前協議の活用等により逐一許可にかからしめず一括して処理すること等により事務処理の合理化を図ることが可能である。

(2) 変更許可申請

変更許可を受けようとする者は、法第35条の2第2項（許可申請の手続）、規則第28条の2（変更許可の申請書の記載事項）、規則第28条の3（変更許可の申請書の添付図書）及び県細則の定めるところにより、開発行為変更許可申請書に關係資料を添付して知事に提出しなければならない。設計説明書については新旧に分けて記入し、設計図面についても朱線で新旧を対照できるように作成する。

なお、公共施設の設計、管理帰属などに変更のない場合には、法第32条に規定する同意協議の手続きは要しない。

2 変更届

(1) 変更届を提出しなければならない場合

都市計画法第35条の2第1項ただし書により、開発許可を受けた事項の軽微な変更を行おうとするときは、同条第3項により知事に届け出なければならない。

開発行為変更届の提出が必要な場合として、次のようなものがある。

ア 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更であって次に掲げるもの以外のもの

- ・ 予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの
- ・ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの

イ 工事施行者の変更（1ha以上の自己用の開発行為及び非自己用の開発行為にあっては、工事施行者の氏名、名称若しくは住所の変更に限る。）

ウ 工事の着手年月日又は工事の完了予定年月日の変更

(2) 変更届の提出

変更届を提出しようとするときは、法第35条の2第3項及び県細則の定めるところにより、変更に係る図面等を開発行為変更届出書に添付して知事に提出しなければならない。

第3節 許可と許可の条件

〔法第35条、第41条、第79条〕

1 許可又は不許可の処分

（許可又は不許可の通知）

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。

開発許可の申請があつたときは、開発区域の規模、内容等によって一律に取扱えないが、遅滞なく許可又は不許可の処分を行わなければならない。相当の期間の経過後も処分を行わない場合には不作為の不服審査の対象となる場合がある。処分は必ず文書で申請者に通知しなければならない。また、不許可の処分をするときは、行政手続法第8条により何故不許可になったか判断できるように、その理由を具体的に明示して通知しなければならないとされている。

2 許可の条件

（建築物の建蔽率等の指定）

第41条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

（許可等の条件）

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るものであつてはならない。

許可を与えるか否かは、許可申請の内容が法第33条並びに法第34条の基準に適合しているか否かによって判断すべきものであるが、許可に際しては、法第41条の制限の指定及び法第79条により、少なくとも、工事施行中の防災措置、開発行為の適正な施行を確保するため必要な条件並びに当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するため必要な条件を具体的に明記して附される。

なお、開発行為の着手の時期、完了の時期その他の都市計画上必要な条件についても、必要に応じて附される。

(1) 防災上の措置

宅地造成に伴う災害は、工事施行中に多いことにかんがみ、開発行為の適正な施行を確保するため次のような条件を附することができる。

ア 工事施行の時期及び方法の制限

着手、完了の時期

例 雨期をさけること

着手場所の順序の制限

公共施設の整備の順序の制限

工事管理者の設置

イ 工事施行中の防災措置

例 仮排水路の設置

一時遊水施設の設置及び時期の指定

(2) 開発行為の廃止に伴う措置

法第38条の開発行為の廃止にともなう災害の防止、及び工事によって損なわれた公共施設の機能の回復をはかるため、必要な条件を附することができる。

ア 事業が途中で廃止される場合に、当然整備されるべきであった施設の不備によって発生することが予想される災害の防止についての必要な措置。

イ 既存の公共施設を廃止し、あるいはそれによって必要な工事を行った場合等で、その事業が完成しないで途中で事業を廃止した場合に、損なわれた公共施設の機能回復についての必要な措置。

これらの条件は、とくに必要がないと認められる場合を除いて、各々の事業の特殊性を考慮して必ず附するようすべきである。

しかし、条件は必要最小限にとどめられるべきであって、法第79条に規定するように、事業者に不当な義務を課するもの、物理的に不可能若しくは著しく困難な義務を課するもの等は、違法な条件として無効とみなされる。

第4節 許可の承継

〔法第44条、第45条
細則第26条、第27条〕

(許可に基づく地位の承継)

第44条 開発許可又は前条第1項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

細則

(許可に基づく地位の承継の届出)

第26条 法第44条の規定により被承継人が有していた地位を承継した者は、別記様式第16による届出書に、当該地位を承継したことを証する書類を添えて知事に届け出なければならない。

(許可に基づく地位の承継の承認の申請)

第27条 法第45条の規定による承認の申請は、別記様式第17による申請書に、土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権限を取得したことを証する書類を添えてしなければならない。

1 一般承継人

法第44条は、開発許可を受けた者の一般承継人について、許可に基づく地位の承継を規定したものである。

- (1) 一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により設立された法人（新設合併の場合）を示す。
- (2) 一般承継人は、被承継人の有していた開発許可に基づく地位を当然引き継ぐ。
- (3) 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、次のような事項がある。
 - ア 適法に開発行為又は法第43条第1項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能
 - イ 公共施設の管理者等との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
 - ウ 法第40条第3項の費用の負担を求めることができる権能
 - エ 土地所有者等の関係において、工事につき同意を得ている地位
 - オ 工事完了、工事廃止の届出の義務
- (4) 一般承継のあったときは、承継したことを証する書類を添えて、その旨を知事に届出なければならない。（県細則第26条）
- (5) 一般承継人に事業を継続する意志のないときは、前(4)の届出とともに工事の廃止届を出さなければならない。この場合、廃止にともなう許可の条件は当然履行しなければならない。

2 特定承継人

法第45条は、開発許可を受けた者の特定承継人について開発許可に基づく地位の承継を規定したものである。

- (1) 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他工事を施行する権

原を取取した者である。

- (2) 一般承継者と異なり、特定承継人は知事の承認を得て地位を承継することができる。
- (3) 承継を与えるかどうかの判断の基準は、主として、申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他工事を施行する権原を取得しているかどうか、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうかによる。
- (4) 承継の承認が受けられなかった場合は、当初に許可を受けた者が廃止届を提出する。

第5節 開発行為の廃止

〔法第38条
規則第32条〕

(開発行為の廃止)

第38条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

省令

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

第32条 法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第8による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、規則様式第8による「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を知事に提出しなければならない。

しかし、工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりするおそれがあるので、許可基準として、事業者の資力信用、工事施工者の工事施行能力を審査して工事の完成を期するとともに、許可の条件として、万一廃止した場合に必要な措置を要求することができることになっている。

したがって、廃止届が出た場合にも、附せられた条件を履行しているかを検査し、履行していない場合には事業主に必要な措置を命じて完成させなければならない。また、このような事態にならないよう工事中の監督を厳にすべきであろう。

開発行為の廃止は、常に許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいう。開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計内容を変更するかしないかにかかわらず法第35条の2の規定による変更許可申請により処理する。