

第1章 開発許可制度の概要

1 制度の目的

一定の市街地を形成すると見込まれる規模の開発行為をしようとする者は、あらかじめ都市計画法（以下「法」という。）による許可を受けなければなりません。

開発許可は、開発区域の規模及び予定建築物の用途に応じて、道路、公園、排水、給水等の必要な施設の設置を義務づけ、良好な水準の都市形成の誘導を図ろうとするとともに、市街化調整区域内にあっては一定のものを除き開発及び建築等の行為を制限して、無秩序な市街化を防止するという目的を達しようとしているものです。

2 開発行為（法第4条第12項）

（定義）

法第四条

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。

この法律で「開発行為」とは、建築物を建築し又は特定工作物を建設するために土地の

- 区画の変更を行うこと。
- 形質の変更を行うこと。
- 区画及び形質の変更を同時に行うこと。

のいずれかに該当する場合をいいます。

（1）「主として」とは

土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物の建築又は特定工作物の建設にあるという意味で、土地の利用目的、物理的機能的状況等を判断して、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はないと認められる場合は、開発行為に該当しないこととなります。

開発行為に該当しない例：露天資材置場、無蓋駐車場、家庭菜園

（2）「区画の変更」

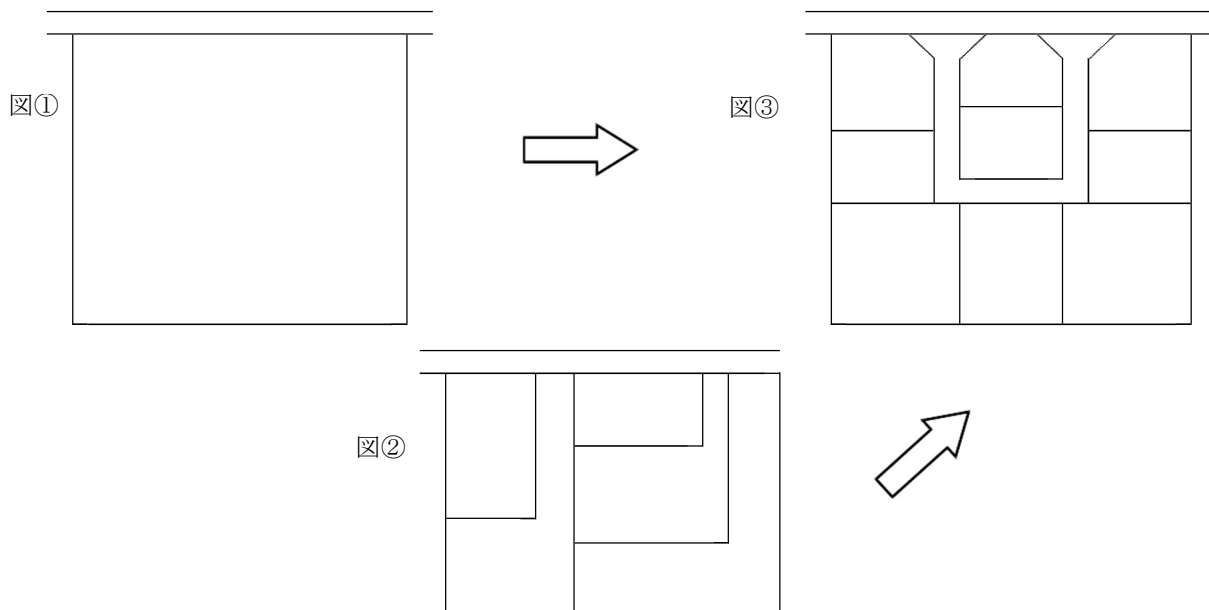
土地の利用状況、形状等客観的に判断して一団の区画とみなされる土地を建築物の建築又は特定工作物の建設のために変更する場合は開発行為となります。

単なる土地の分合筆（権利区画の変更）は開発行為とはなりません。

ア 宅地の土地利用の変更

既存建物を除却し、新しく建て替える場合は、権利の変更にかかわらず、新たな建物の用途とそれに関連する敷地を一団の区画としてとらえて判断します。

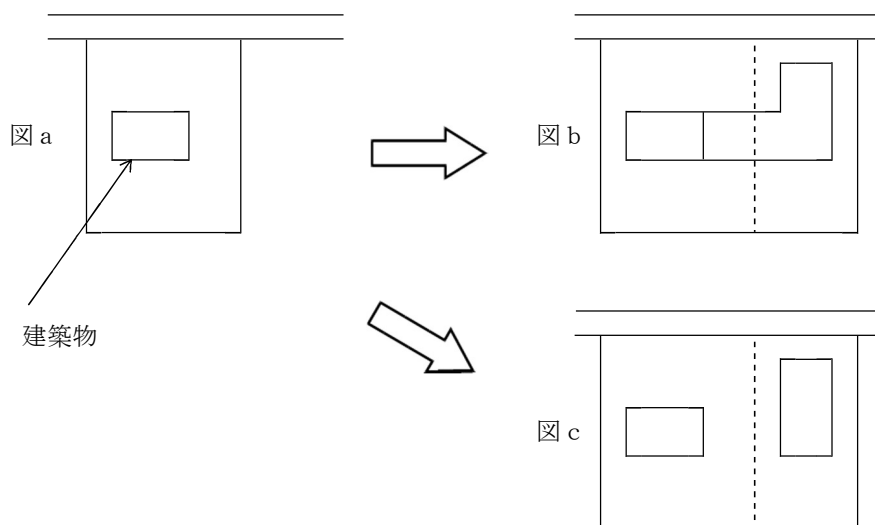
イ さら地の分割の場合



図①を③、図②を③のように道路を築造し、接する敷地の前面道路とする場合は区画の変更として捉えて開発行為となります。

図①から②のように公共施設の整備を伴わない、単なる敷地の分割は区画の変更として捉えません。

ウ 既存建築物の増築に伴い敷地が増加する場合



既存建築物の主要用途と同一の用途に使用するための建築物の建築で図 b のように建物が一体となる場合、図 c のように別棟となる場合のいずれでも、当初の区画の増加すなわち区画の変更となります。

なお、区画の判定にあたっては、建築物を中心とした土地利用に着目して判断することとなります。

したがって、既存建築物の敷地と一体として利用される露天駐車場、資材置場等の増設については、原則として区画の変更としてとらえます。

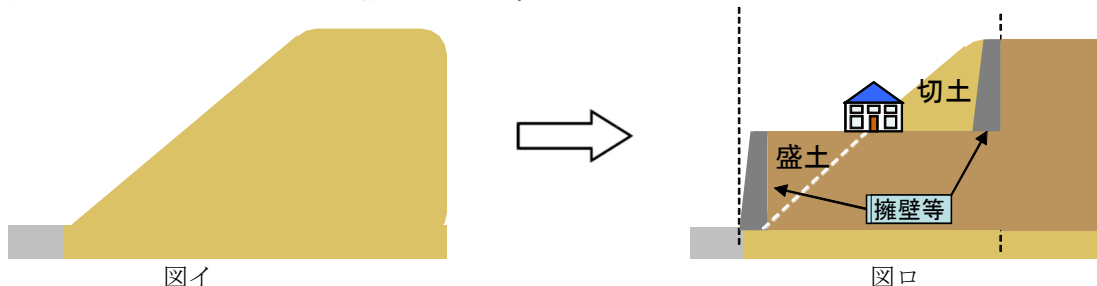
(3) 「形質の変更」

形質の変更とは、切土・盛土等形状の変更及び性質の変更を言います。建築行為、建設行為と不可分一体の基礎打ち、土地の掘削等は形質変更には該当しません。

次のような場合は「形質の変更」に該当するものとして扱います。

①「形の変更」

切土・盛土などにより土地の造成を行うこと。



②「質の変更」

宅地以外の土地（農地、雑種地等）を宅地とすること。

- 農地 → 建築物または特定工作物（以下建築物等とする）の敷地
- 露天駐車場、資材置場 → 建築物等の敷地
- 山林、荒地、雑種地 → 建築物等の敷地

3 建築物の建築（法第4条第10項）

（定義）

法第四条

10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二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。

（用語の定義）

建築基準法第二条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 建築物 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 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

(1)「建築物」の定義

この法律で「建築物」とは、次のようなものが該当します。

ア 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
- 建築物に附属する門若しくは塀
- 観覧のための工作物（競技場のスタンド等）

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

(2)「建築」の定義

この法律で「建築」とは、以下でいう新築、増築、改築、移転することをいいます。

ア 新 築

新築とは、新たに建築物を建築することをいいます。この場合、棟単位の新築の場合と、敷地単位で考える場合とがありますが、既存建築物のある敷地にその建物と用途上不可分の関係の建物を別棟で建築する時は、増築として扱います。用途上可分である例として、工場の敷地内に寮舎を建築する場合は新築の扱いとなります。

イ 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ます。この場合、棟がつながって増加する場合と、別棟で増加する場合とがありますが、用途上不可分な建物の増加であるものはいずれも増築です。

ウ 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、構造の著しく異ならない建築物を建築することをいいます。（なお、市街化調整区域での改築・増築の取扱いとは別に定める取扱いによります。）

（3）用途の変更（法第42条・第43条）

市街化調整区域においては、一定の用途以外の建築物等の用途変更は制限されています。

また、それ以外の用途地域の定められていない区域で開発許可を受け、完了公告後に用途変更を行う場合は許可を受ける必要があります。

（なお、市街化調整区域の線引き以前の宅地に関する用途の変更については別に定める取扱いによります。）

4 特定工作物の建設（法第4条第11項、令第1条）

（定義）

法第四条

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。

（特定工作物）

令第一条 都市計画法（以下「法」という。）第四条第十一項 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（昭和二十五年政令第三百三十八号）第百十六条第一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（昭和四十七年法律第百五号）第五条第二項第二号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和二十五年法律第二百十八号）第二条第五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（昭和二十五年法律第百三十七号）第三条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和二十七年法律第二百三十一号）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（昭和三十九年法律百七十号）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（昭和二十九年法律第五十一号）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。）に該当するものを除く。）

2 法第四条第十一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、その規模が一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（昭和二十二年法律第二十六号）第一条に規定する学校（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（平成十八年法律第七十七号）第二条第七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、港湾法第二条第五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（昭和三十一年法律第七十九号）第二条第一項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和三十三年法律第百六十一号）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設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

（1）特定工作物の定義

この法律では「特定工作物」を周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのあるものとして「第一種特定工作物」、大規模な工作物の「第二種特定工作物」に分けて定義しており、次のようなものが該当します。

（2）第一種特定工作物

ア コンクリートプラント 建築基準法別表第二(ぬ)第三号十三の二に定められている「レディー・ミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰めで出力の合計が2.5kwを超える原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

イ アスファルトプラント 建築基準法別表第二(る)第一号二十一に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りを原料とする製造」の用途に供する工作物

ウ クラッシャープラント 建築基準法別表第二(ぬ)第三号十三に定められている「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」の用に供する工作物

エ 危険物の貯蔵または処理に供する工作物 建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

（3）第二種特定工作物

ア ゴルフコース

イ 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット、打席が建築物でないゴルフの打ち放し練習場等運動・レジャー施設である工作物でその規模が1ヘクタール（以下「ha」とする。）以上のもの。

なお、この場合、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、また、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（人工スキー場を除く。）マリーナ、モトクロス場等は第二種特定工作物には含まれません。

ウ 墓園で1ha以上のもの

（4）特定工作物の建設

新設、増設、改築、移転をいいますが、用途の変更については規定がなく、たとえば墓園⇔ゴルフコース、アスファルトプラント⇔コンクリートプラントの変更の場合は、それぞれ前者の廃止、後者の新設として扱います。

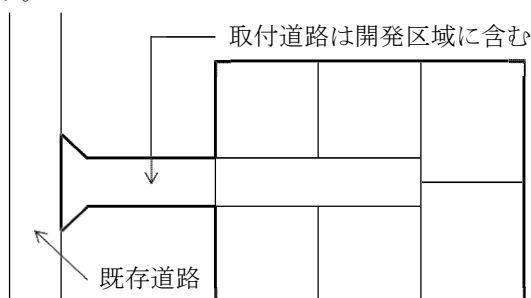
5 開発区域(法第4条第13項)

(定義)

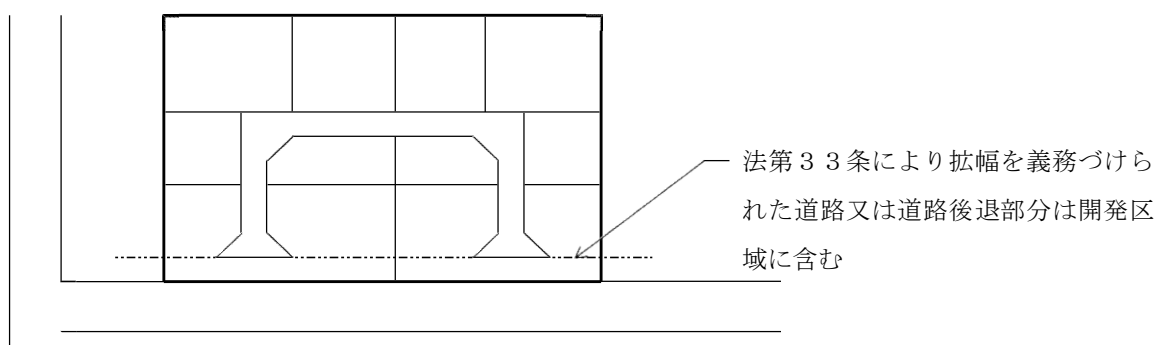
法第四条

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。

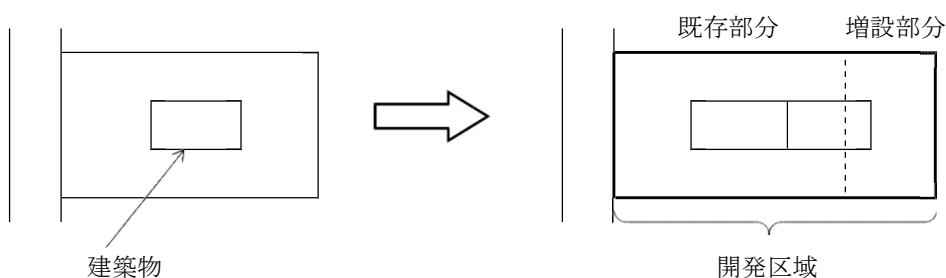
- (1) 開発区域外の既存道路に接続させる為の取付道路等の工事に係る土地の部分は原則として開発区域に含まれます。



- (2) 法第33条の技術基準により義務づけられた道路の拡幅部分又は道路後退部も開発区域に含まれます。



- (3) 既存の敷地(宅地)に、区画の変更として敷地を増設する場合は既存部分を含んで開発区域として捉えることになります。



- (4) 敷地

施行日令和5年4月1日

敷地とは、一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地とし、一敷地と見なさない必要がある場合に、物理的区画により隔てられていたり、自然法面などで通常の人の行き来が想定されない場合は一敷地と見なさないことができる。

なお、この場合の物理的区画とは、人が容易に行き来できない工作物で、土地に基礎により定着し、容易に取り外しができない永続性のあるものとするが、出入口を1カ所のみ、かつ、有効幅1.2mまでであれば設置してもよいこととする。

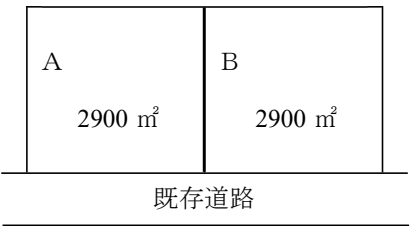
6 一体開発の取扱い

施行日平成 19 年 11 月 30 日

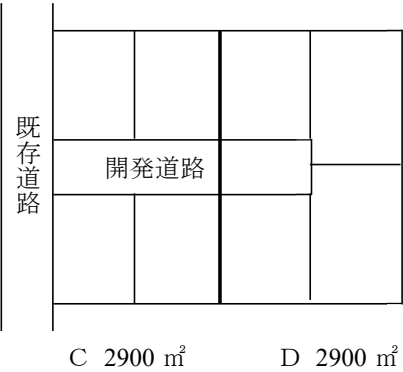
隣り合う二つ以上の開発行為（敷地を拡張するための開発行為、いわゆる敷地増を除く）を一体の開発行為として取り扱うのは、開発者等が同一である開発行為又は道路等の公共施設を共用している開発行為で、いずれも造成時期が近接している場合とし、以下により判断するものとする。

- (1) 開発者等が同一であるとは、開発者、工事施工者又は土地所有者のいずれかが同一である場合とする。
なお、所在地が同一若しくは取締役が重複している法人又はグループ企業等は同一とし、その他客観的に判断して同一と認められる場合も同一とみなす。また、土地所有者は、後発の開発行為を着手する時期からさかのぼって 1 年以内の所有者も含む（所有の時期は登記日付により判断する）。
- (2) 公共施設を共用するとは、隣接開発区域の公共施設（道路、水路等）を利用しないと開発できない場合をいう。
- (3) 造成時期が近接しているとは、先行する開発行為の完了日から 1 年を経過せずに後発の開発行為に着手する場合とする。なお、開発行為の完了日は、都市計画法第 29 条による開発許可を受けている場合は検査済証交付日、建築基準法第 42 条 1 項 5 号による道路位置指定による開発行為の場合は道路位置指定日、市町村の宅地開発等指導要綱等による開発行為の場合は検査日、その他の場合は客観的に開発行為が完了したと判断できる日とする（開発行為が完了した時期は地目変更の登記日とする）。
- (4) 既存公共施設（どちらの開発区域にも含まれないものに限る）で開発区域が隔てられている場合は一体の開発行為とは扱わない。
- (5) 一体の開発行為として取り扱う例

開発者等が同一で造成時期が近接

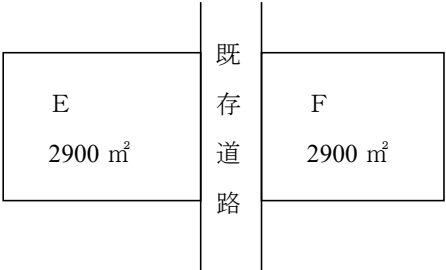


道路等公共施設を共用する場合で造成時期が近接

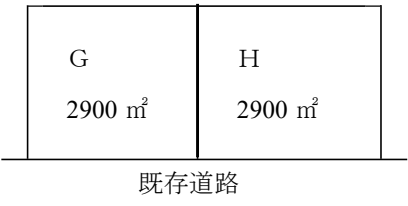


- (6) 別々の開発行為として取り扱う例

既存の公共施設（道路、水路等）で隔てられている場合



開発者、土地提供者、工事施工者のいずれも異なる場合



7 制度のあらまし

(1) 開発行為の許可（法第 29 条）

都市計画区域、準都市計画区域内又は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の開発行為をしようとする者は、あらかじめ伊勢崎市長（以下「市長」とする。）の許可を受けなければなりません。開発行為の許可を受けようとする場合には、都市計画法、同法施行令、同法施行規則、伊勢崎市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例、同条例施行規則及び伊勢崎市開発行為等の規制に関する規則に基づき所定の図書を市長に提出しなければなりません。

(2) 公共施設管理者の同意等（法第 32 条）

開発許可の申請をしようとする者は、あらかじめ開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得るとともに、開発行為によって設置される公共施設の管理者となる者と協議しなければなりません。

※伊勢崎市が管理する公共施設については、「伊勢崎市宅地開発指導要綱」による事前協議を行い、協議書を締結したことをもって同意を得たものとします。

(3) 許可基準

ア 技術基準（法第 33 条）

予定建築物が用途規制に適合していること、排水施設が適切な構造及び能力で配置されていること、開発区域内の土地について安全上必要な措置が講じられていること、開発行為をしようとする土地等について工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意があること等、開発の目的に従った基準に適合していなければ許可されません。

イ 市街化調整区域における開発行為の許可基準（法第 34 条）

アの技術基準のほか、法第 34 条に定められた許可基準に適合していなければ許可されません。

(4) 工事完了検査（法第 36 条）

開発許可を受けた者は、その工事が完了したときは、市長に届出なければなりません。市長は、届出があったときは工事の内容が許可の内容に適合しているかどうか検査し、適合していると認めたときは、開発許可を受けた者に検査済証を交付の上、工事完了の公告をします。

(5) 公共施設の管理及び敷地の帰属（法第 39 条、第 40 条）

開発行為によって設置された公共施設は、道路法等他法令で管理者が定められている場合を除き、工事完了の公告の翌日から伊勢崎市の管理に属することとなります（特段の定めをした場合を除く。）。

また、公共施設の用に供される土地は、原則として開発許可を受けた者自らが管理するものを除き、工事完了の公告の翌日に、公共施設の管理者に帰属することとなります。

(6) 建築等の制限

ア 工事完了公告前の建築制限（法第 37 条）

開発許可を受けた土地においては、工事完了の公告があるまでは原則として建築物の建築はできません。

ただし、市長が支障ないとして承認したときは、この限りではありません。

イ 開発許可の時に定められた建蔽率等の制限（法第 41 条）

市長は開発許可をする時に開発区域内の土地において建築される建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができますが、この制限が定められた土地においては、市長の許可を受けなければ、その制限に適合しない建築物の建築はできません。

ウ 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第 42 条）

開発許可を受けた開発区域においては、工事完了の公告後は原則として市長の許可を受けなければ、当該開発許可の時に予定した建築物又は特定工作物以外の建築又は建設はできません。

エ 市街化調整区域の建築制限（法第 43 条）

市街化調整区域内では、開発許可を受けた開発区域外の区域では市長の許可を受けなければ農林漁業者住宅等一定の建築物以外の建築物の新築はできません。また、改築、建築物の用途変更をして一定の建築物以外の建築物にすることはできません。

(7) 開発登録簿（法第46条、第47条）

開発許可事務担当課では、開発許可の内容について一定事項を記載した開発登録簿を備え付け、一般の閲覧に供しています。

(8) 不服申立て（法第50条）

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項ただし書き、第42条第1項ただし書き若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分の審査請求については、開発審査会で処理されます。

8 制度の沿革（参考）

施行日令和5年4月1日

都市計画法第三章（都市計画制限等）第一節（開発行為等の規制（第29条―第51条））に関連する、主な法改正の履歴は次のとおりです。（法改正により廃止された制度は、参考として、※「」により条文を掲載します。）

■昭和43年（1968年）6月15日：都市計画法（昭和43年法律100号）公布

- ・開発許可制度創設

■昭和44年（1969年）6月14日：都市計画法（昭和43年法律100号）施行

- ・開発許可制度施行、旧都市計画法（大正8年法律36号）廃止

■昭和50年（1975年）4月1日：都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（昭和49年法律67号）施行

- ・開発許可制度の適用区域の拡大（未線引き都市計画区域においても開発許可制度が適用（（旧法）附則第4項（※1））

※1「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域については、当該都市計画が定められるまでの間、その区域内におい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、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、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に用に供する目的で行なう開発行為及び第29条第3号から第9号までに掲げる開発行為については、この限りでない。」

- ・既存宅地確認制度の創設（法第43条第1項第6号ロ（※2））

※2「市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であったと認められる地域であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。」

■平成13年（2001年）5月18日：都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律73号）施行

- ・非線引き都市計画区域内における開発許可制度の適用が法本文に明記（法第29条第1項（「非線引き」とは、法改正により廃止された（旧法）附則第4項の「未線引き」に代わって用いられる呼称。））
- ・都市計画区域外において開発許可制度の導入（法第29条第2項）
- ・既存宅地確認制度の廃止（ただし、自己用建築物の新築等においては経過措置あり（経過措置終了日：平成18年5月17日））

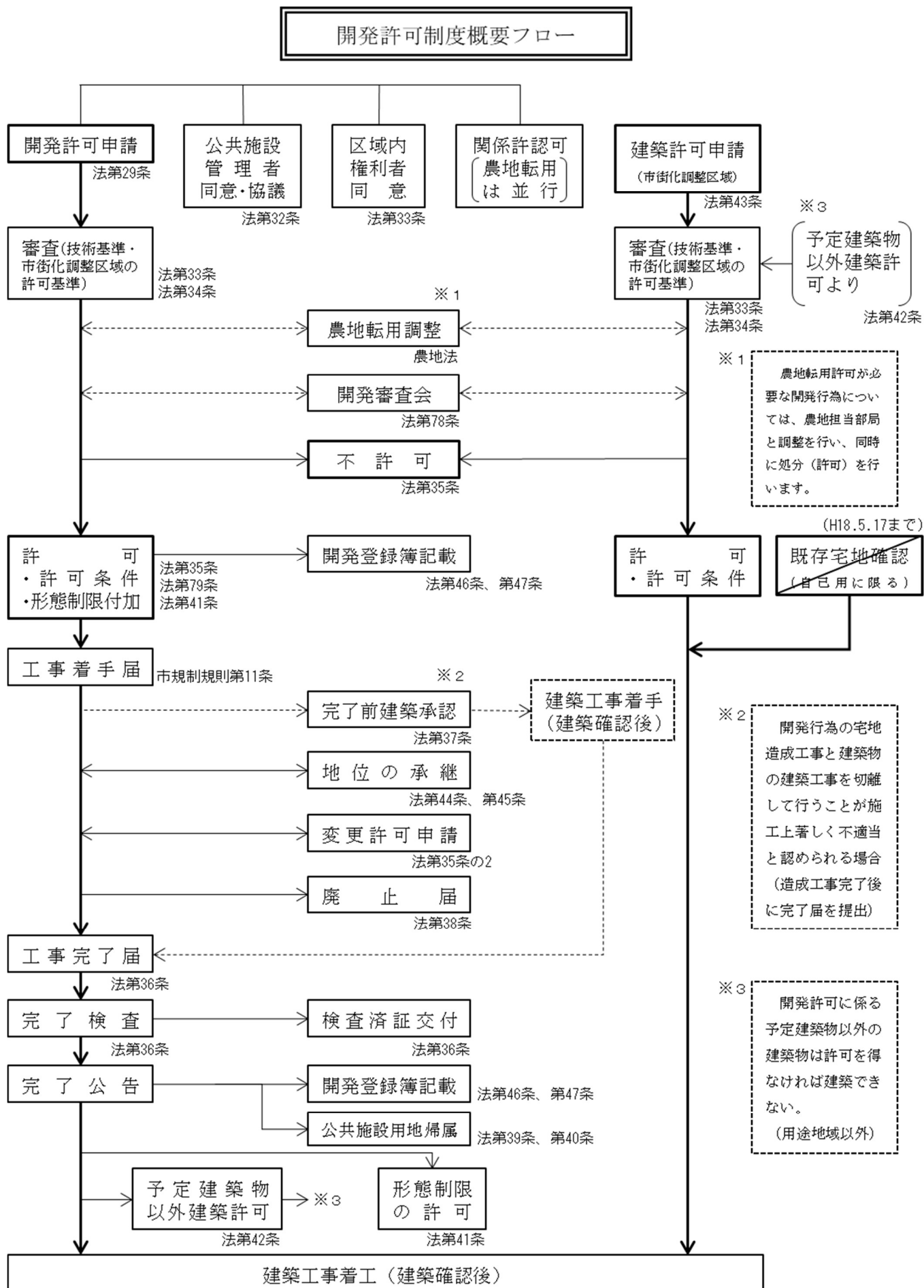
■平成19年（2007年）11月30日：都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律46号）施行

- ・公共公益施設（社会福祉施設、医療施設、学校、庁舎等）への開発許可制度等の適用（法第29条第1項第3号、同項第4号、法第34条の2）
- ・市街化調整区域内における大規模住宅開発等の基準（旧法第34条第10号イ（※3））を廃止し、地区計画等の基準（新法第34条第10号）に一本化

※3「開発区域の面積が政令で定める面積を下らない開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみて当該申請に係る開発区域において行うことが当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないと認められるもの。」

■令和4年（2022年）4月1日：都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律43号）施行

- ・災害レッドゾーンの開発規制の強化（規制対象に「自己業務用」施設を追加）（法第33条第1項第8号）
- ・災害レッドゾーンからの移転を促進するための開発許可の特例を創設（法第34条第8号の2）
- ・市街化調整区域の浸水想定区域等における開発規制の厳格化（法第34条第11号、同条第12号）



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31年法律第83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38年法律第129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

三 中部圏開発整備法（昭和41年法律第102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34年法律第136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 港湾法第二条第五項 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）第二百二十条第一項 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に限る。）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（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。）、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百三十四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、小規模保育事業若しくは事業内保育事業、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

成十一年法律第百七十六号) 第十六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）第十八条第一項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）

規則第十七条の二 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舍）

規則第十七条の三 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）

規則第六十条 建築基準法—（昭和二十五年法律第二百一号）—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。

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 m²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 m²未満の開発行為
 - ・準都市計画区域・・・開発区域の面積が 3,000 m²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 m²未満の開発行為
- ※市街化区域及び市街化調整区域は1,000m²以上、区域区分が定められていない都市計画区域は3,000m²以上の開発行為は、伊勢崎市宅地開発指導要綱による事前協議が必要です。

(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、スプロール被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、育種苗施設、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 m²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 29	3	駅舎その他の鉄道施設	○駅舎、検車場、車庫、信号所、発変電所 △バス施設	鉄道事業法 軌道法
		社会福祉施設	○救護施設、厚生施設、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、児童家庭支援センター ○放課後児童健全育成事業実施施設 ○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 ○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） ○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 ○婦人保護施設 ○母子福祉施設（母子福祉センター、母子休養ホーム） ○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） ○隣保館 ○更生保護施設	生活保護法 児童福祉法 老人福祉法 身体障害者福祉法 知的障害者福祉法 売春防止法 母子及び寡婦福祉法 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律 社会福祉法 更生保護事業法
		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 △行政区等設置の準公民館	社会教育法
		変電所	○東電の設置するもの △企業独自のもの	

令 21	1	道路、一般自動車道、 専用自動車道構成建築物	○道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所	道路法 道路運送法
	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	索道事業施設及び無軌 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、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 一般自動車ターミナ 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 漁港法
	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
	10	気象、海象、地象、洪 水等観測、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	第1種電気通信事業者 施設		電気通信事業法
	13	基幹放送事業設備建築物	○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、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 △行政区等設置の準公民館	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ーポリテクセンタ 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	△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	市場の用に供する施設		卸売市場法
24	公園事業又は県立自然 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	○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。）	
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	独立行政法人水資源機構施設		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		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

（注）表の△は公益施設には該当しません。

(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）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) 通常管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）

通常管理行為、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合に限られます。

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（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（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（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 m²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 m²以上の開発行為（表－3）
 - ・準都市計画区域・・・開発区域の面積が 3,000 m²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 m²以上の開発行為（表－4）
- ※市街化区域及び市街化調整区域は1,000 m²以上、区域区分が定められていない都市計画区域は 3,000 m²以上の開発行為は、伊勢崎市宅地開発指導要綱による事前協議が必要です。

（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 0.1 ha 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 0.1 ha 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 1 ha 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の（第 4 章参照）	法第 29 条第 1 項 法第 34 条各号	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）、条例で定める施設（11 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（1 ha 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 1 ha 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 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1種特定工作物等（アスファルトプラント、クラッシャープラント等）
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1種特定工作物等（アスファルトプラント、クラッシャープラント等）
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