

第2章 開発行為の許可

法律

(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、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、この限りではない。

一～十一 （略）

- 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。

規則

(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っては当該指定都市等の長とし、指定都市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り。）にあっ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長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っ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。]

- 2 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和三年法律第三十四号）第三条第一項の認定（同法第四条第一項の変更の認定を含む。）を受けようとする者は、その計画が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都道府県知事（指定都市等における場合にあっ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にあっては当該市の長とする。）に求めることができる。

- (1) 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項に定めるところにより、都市計画区域及び準都市計画区域外の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2項に定めるところにより、あらかじめ、許可権者の許可を受けなければなりません。
- (2) 本条の許可は開発行為についての許可ですから、建築基準法等の確認等を要する事項については別途各法による手続を要しますが、当該申請にはその計画の都市計画法への適合を証する書面を添付することになり、これに対応して規則第60条により適合していることを証する書面（いわゆる「60条証明書」）の交

付を受けることができることとされています。

- (3) 法第79条の規定により本法の規定による許可、承認等には都市計画上必要な条件を付すことができるとされ、福島県においては、本条の許可に工事施行中の防災措置、開発行為の適正な執行を確保するため必要な事項並びに当該開発行為を廃止する際に必要な公共施設の機能回復、災害防止のため必要な事項等を具体的に条件として付すこととしています。
- (4) 本条の許可は一般的な禁止を特定の場合に解除するものであり、排他的に新たな権利を設定するわけではないので、同一区域内での開発行為について重複して許可を出すことも可能ですが、実際に開発行為を行い得るかは土地所有者等との関係で定まることとなります。また、開発行為に伴い必要となる個別法の手続についても当然別途必要となります。

第1節 許可不要の開発行為

1. 許可対象規模未満の開発行為

法律

(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、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、この限りではない。

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

二～十一 （略）

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。

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。）の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3、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㎡	市街地の状況により、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

(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、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)

【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、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っては、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。

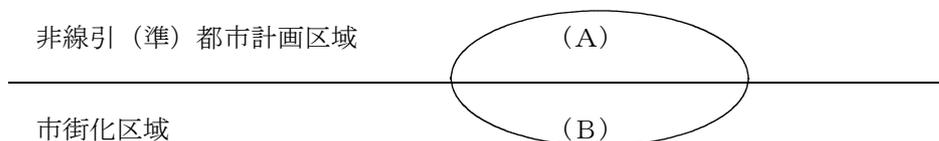
2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ヘクタール以上である開発行為について適用する。

開発許可を要しない開発行為の規模を一覧表にまとめると下表のとおりです。

区域の区分	許可を要しない規模
市街化区域	1,000㎡未満
区域区分が定められていない都市計画区域 (非線引都市計画区域)	3,000㎡未満
準都市計画区域	3,000㎡未満
都市計画区域及び準都市計画区域外	1 ha未満

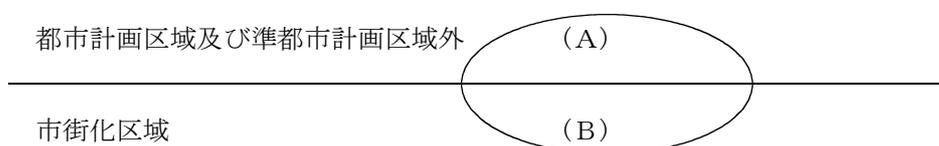
開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合の取扱いは次のようになります。

- (1) 市街化区域と非線引都市計画区域（準都市計画区域）にわたる場合



(A) + (B) < 3,000㎡かつ(B) < 1,000㎡であれば法第29条第1項許可は不要

- (2) 市街化区域と都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合

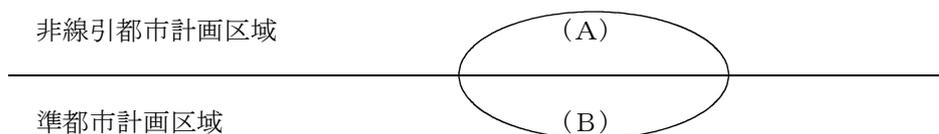


(A) + (B) < 1 haかつ(B) < 1,000㎡であれば法第29条第1項及び第2項許可は不要

(A) + (B) ≥ 1 haであれば法第29条第1項及び第2項の許可を要する。

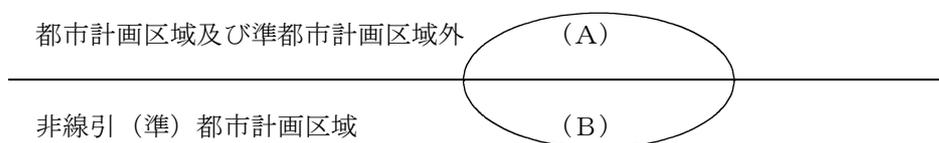
(A) + (B) < 1 haかつ(B) ≥ 1,000㎡であれば法第29条第1項の許可を要する。(法第29条第2項許可は不要)

- (3) 非線引都市計画区域と準都市計画区域にわたる場合



(A) + (B) < 3,000㎡であれば法第29条第1項許可は不要

- (4) 非線引（準）都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合

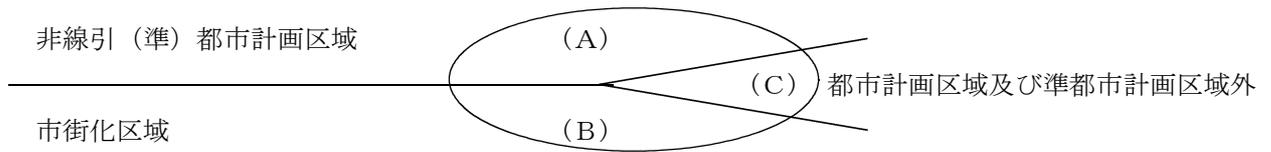


(A) + (B) < 1 haかつ(B) < 3,000㎡であれば法第29条第1項及び第2項の許可は不要

(A) + (B) ≥ 1 haであれば法第29条第1項及び第2項の許可を要する。

(A) + (B) < 1 haかつ(B) ≥ 3,000㎡であれば法第29条第1項の許可を要する。(法第29条第2項許可は不要)

- (5) 市街化区域、非線引（準）都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合

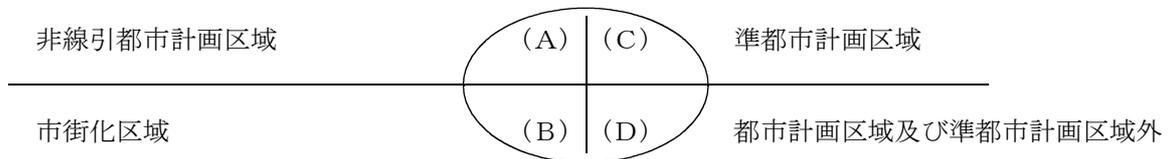


(A) + (B) + (C) < 1 haかつ(A) + (B) < 3,000㎡かつ(B) < 1,000㎡であれば法第29条第1項及び第2項の許可は不要

(A) + (B) + (C) ≥ 1 haであれば法第29条第1項及び第2項の許可を要する。

(A) + (B) + (C) < 1 haかつ(A) + (B) ≥ 3,000㎡または(B) ≥ 1,000㎡であれば法第29条第1項の許可を要する。(法第29条第2項許可は不要)

- (6) 市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合



(A) + (B) + (C) + (D) < 1 haかつ(A) + (B) + (C) < 3,000㎡かつ(B) < 1,000㎡であれば法第29条第1項及び第2項の許可は不要

(A) + (B) + (C) + (D) ≥ 1 haであれば法第29条第1項及び第2項の許可を要する。

(A) + (B) + (C) + (D) < 1 haかつ(A) + (B) + (C) ≥ 3,000㎡または(B) ≥ 1,000㎡であれば法第29条第1項の許可を要する。(法第29条第2項許可は不要)

なお、開発区域が市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全体が法第29条第1項の許可を要します。また、開発区域が市街化調整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ついては、市街化調整区域に係る部分についてはその規模にかかわらず、許可の対象となりますが、都市計画区域及び準都市計画区域外に係る部分については、開発面積が1 ha未満であれば法第29条第2項の許可は不要です。

2. 農林漁業用施設のための開発行為

法律

(開発行為の許可)

【第29条】 (略)

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

2 (略)

- 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

政 令

(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、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

市街化調整区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で農林漁業に従事する者等が、当該区域内で行う業務用・居住用建築物の建築の用に供するための開発行為は許可を要しません。(市街化区域で行う当該開発行為は許可不要となりません。)

農林漁業とは、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業、B－漁業の範囲に含まれものをいい、季節的なものであっても該当しますが、家庭菜園等生業として行うものでないと認められるものは該当しません。

農林漁業を営む者とは、前述の農林漁業の範囲に属する業務に従事する者をいいますが、

- ① 被傭者を含みます
- ② 兼業者を含みます
- ③ 臨時的と認められる者は含みません
- ④ 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します
- ⑤ 世帯員のうちの1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りません

なお、農業生産法人等の法人も含まれますが、居住用建築物の建築主体とはなりません。

政令第20条第1号の「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」には、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、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、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等が該当しますが、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は該当しません。

また、政令第20条第2号の「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」には、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等が該当します。

3. 公益上必要な建築物のための開発行為

法律

(開発行為の許可)

【第29条】 (略)

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

2 (略)

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

政令

(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(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及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）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に限る。）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 基地、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（法律第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 宿舎(職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。)
- 二十七 国立研究開発法人量子化学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子化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 国立研究開発日本原子力研究開発機構が国立研究開発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よう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(平成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

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です。

平成18年の都市計画法改正により、開発許可を不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建築の用に供する目的で行う開発行為及び都道府県等が行う一定の開発行為(宿舎・庁舎等)について、開発許可を要するものとされました。

政令第21条第26項の国、都道府県、市町村等が直接その事務又は事業の用に供する建築物には、体育館、研修センター、農村環境改善センター等不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営する建築物は該当しますが、公営住宅は該当しません。また、市町村等が行う住宅団地造成、工業団地造成等も許可不要となりません。

また、適用除外となる建築物とそれ以外の建築物(同一の建築物に併設される場合を含む。)を一体として建築するために開発行為を行う場合には、当該開発行為は全体で許可を受けることが必要となります。

政令第21条第26項ロの社会福祉施設には、社会福祉法第2条の社会福祉事業の用に供する施設及び更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設が該当します。

代表的なものを一覧表にまとめると次表のとおりです。

施 設	根 拠 法 令
救護施設、更生施設、授産施設 認定生活困窮者就労訓練事業の用に供する施設 乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、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、里親支援センター、障害児通所支援事業等の用に供する施設 幼保連携型認定こども園 養子縁組あっせん事業の用に供する施設 母子家庭日常生活支援事業等の用に供する施設、母子・父子福祉施設 養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人居宅介護事業等の用に供する施設、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 障害者支援施設、障害福祉サービス事業等の用に供する施設、地域活動支援センター、福祉ホーム 身体障害者生活訓練事業等の用に供する施設、身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設、視聴覚障害者情報提供施設 女性相談支援センター、女性自立支援施設 更生保護施設	生活保護法 生活困窮者自立支援法 児童福祉法 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 民間あっせん機関による養子縁組のあっせんに係る児童の保護等に関する法律 母子及び父子並びに寡婦福祉法 老人福祉法 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律 身体障害者福祉法 困難な問題を抱える女性への支援に関する法律 更生保護事業法

※ 有料老人ホーム、介護老人保健施設も許可不要とはなりません。

政令第21条第26項ハの医療施設には、医療法第5条に規定する往診医師等の診療所等を含まない同法第2章に規定される病院、診療所及び助産所である施設が該当します。

政令第21条第26項ニの多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域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。）には、国が設置する庁舎であって、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、国が設置する地方支部局の本庁の用に供する庁舎、都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所又は町役場の用に供する庁舎及び都道府県警察本部の庁舎の用に供する庁舎が該当します。

また、政令第21条第26項のホの宿舎には、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は除かれます。

郵政民営化法等の施行により、日本郵政公社は廃止され、公社の業務は郵便事業株式会社、郵便局株式会社、郵便貯金銀行、郵便保険会社に継承されることになりました。

郵便業務の用に供する施設である建築物に係る開発行為については、郵政民営化後も開発許可は不要として取り扱われます。

4. 他法令等による開発行為

法律

(開発行為の許可)

【第29条】 (略)

- 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
- 2 (略)
- 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

5. 非常災害時の応急措置として行う開発行為

法律

(開発行為の許可)

【第29条】 (略)

- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 2 (略)
- 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

6. 通常管理行為、軽易な行為

法律

(開発行為の許可)

【第29条】 (略)

- 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 (略)
- 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

政令

(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

本号によって適用除外となる開発行為は、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、政令に列挙するものが該当します。

政令第22条第1号でいう仮設建築物とは、客観的にみて長期間にわたって存することなく、一時的、臨時的に使用されることを目的として建築する建築物又は季節的なものでその期間に限って使用することを目的として建築する建築物をいいます。

同条第2号にいう附属建築物は、主たる建築物の補助的意味を持つ用途上不可分な建築物をいい、主たる建築物の規模とのバランスで合理的な範囲でなければならず、福島県においては車庫は45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断することとしています。物置は30㎡以下であれば該当することとしています。

同条第6号に規定する店舗、事業場等は、「物品」にかかわる業種に限定されますので、理容業、美容業等のサービス業は該当しません。また、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おいて営まれるものに限定され、かつ、現に当該区域周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら営むものが該当します。

第2節 許可みなしとなる開発行為等

1. 都道府県等が行う開発行為の特例

法律

(開発許可の特例)

【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、開発許可があったものとみなす。

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) 法第34条の2の趣旨

国、県、事務処理市町村又は県、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等が行う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、知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなします。

(2) 第1項に規定する国又は都道府県等とみなされる者は次のとおりです。

- ① 独立行政法人空港周辺整備機構
- ② 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ③ 独立行政法人都市再生機構
- ④ 地方住宅供給公社
- ⑤ 土地開発公社
- ⑥ 日本下水道事業団

2. 東日本大震災復興特別区域法による許可みなし規定

東日本大震災復興特別区域法

（復興整備事業に係る許認可等の特例）

【第50条】 （略）

2 次の表の上欄に掲げる事項が記載された復興整備計画が第46条第6項の規定により公表されたときは、当該公表の日に当該事項に係る復興整備事業の実施主体に対する同表下欄に掲げる許可、認可又は承認があったものとみなす。

前条第四項第一号に掲げる事項	都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可
前条第四項第二号に掲げる事項	都市計画法第四十三条第一項の許可

被災関連市町村等が作成する復興整備計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、都市計画法に基づく許可があったものとみなします。

関連通知・通達等

平成17年 17都第312号 土木部長通知（非線引都市計画区域又は都市計画区域外の区域と市街化調整区域にまたがる開発）

平成10年 10都第248号 土木部長通知（記2市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発）