

第2節 許可不要の開発行為

法第29条第1項ただし書きは、開発行為であっても、既に他の法律によって規制を受け、それによって本条の目的を達成することが可能であるもの、スプロール化（無秩序な開発）の弊害を引き起こすおそれのないものについては、本条の趣旨、目的から許可を要しないこととしたものです。

1 市街化区域等における小規模開発行為

都市計画法

第29条第1項

- (1) 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

都市計画法施行令

(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	3百平方メートル以上 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 市街化区域	3千平方メートル	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	3百平方メートル以上 3千平方メートル未満

2 略

第1号は、市街化区域内、非(未)線引都市計画区域又は準都市計画区域内で行われる小規模な開発行為を適用除外としたものです。

具体的には令で、市街化区域内においては1,000㎡未満の開発行為を、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は3,000㎡未満の開発行為を、適用除外としています。

本市においては令で定める規模より小さな規模の開発行為を規制していないため、令第19条第1項の表第2欄の規模となります。

なお、全体として一団の土地を、複数に分けて、単体としては規模要件から適用除外となる開発であっても、当該複数の開発行為が土地利用上も、時間的にも同一性があると認められるときは、一体の開発行為として許可を要することとなります。

開発区域が、市街化区域、非(未)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以外の区域のうち2以上の区域にわたる場合は、同条第3項に規定されています。

(後段第4節「2以上の区域にわたる開発」参照)

2 市街化調整区域、準都市計画区域等における農林水産業用施設のための開発行為

都市計画法

第29条第1項

- (2) 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

都市計画法施行令

(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。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 家畜診療の用に供する建築物
- (4) 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
- (5) 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

第2号は、市街化調整区域、非(未)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が、当該区域内で行う業務や居住の用に供する目的で行う開発行為を適用除外としたものです。(市街化区域内で行う当該開発行為は許可不要とはなりません。)

- (1) 「農林漁業」とは、日本標準産業分類大分類のA農業、林業及びB漁業の範囲に含まれるものをいいます。なお、季節的なものも該当しますが、生業でないものは該当しません。
- (2) 「農林漁業を営む者」とは、当該市街化調整区域において、上記の範囲に属する業務に従事する者をいい、兼業者、被傭者を含みますが、臨時的従業者は含まれません。
また、世帯員のうち1人以上の者がこれらの業務に従事するものであればよいものとします。
なお、農地所有適格法人等の法人は含みますが、これらの法人が居住用建築物の建築主体となることはできません。
- (3) 業務の用に供する建築物については、令第20条に例示的に列挙されていますが、当該建築物が直接農業、林業又は漁業の用に供されるものでなければなりません。

なお、農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集荷用建築物等で主として当該市街化調整区域内において生産されるものの用に供される施設については、本号に該当しませんが、法第 34 条第 4 号に規定する建築物に適合する場合は同号が適用されます。

ア 令第 20 条第 1 号に規定する「集荷の用に供する建築物」

農業、林業又は漁業の用に供され、これら生産物の一次的集荷のためのものに限られ、配達、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。

同号の「その他これらに類する建築物」には、農作業舎、魚類蓄養施設、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、漁獲物水産荷さばき施設の用に供する建築物等が該当します。

イ 令第 20 条第 2 号の「その他これらに類する建築物」

物置、漁船漁具保存施設、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

ウ 令第 20 条第 5 号

本号は、第 1 号から第 4 号までに該当しないもので、農林漁業の用に供する建築面積 90 ㎡以内の建築物が該当します。

3 公益上必要な建築物のための開発行為

都市計画法

第 29 条 1 項

(3) 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

都市計画法施行令

(法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。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 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

- (6) 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み合わ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
- (7) 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
- (8) 海岸法（昭和31年法律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
- (9) 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4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
- (10) 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
- (11) 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
- (12) 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
- (13) 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
- (14) 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1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス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
- (15) 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
- (16) 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- (17) 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
- (18) 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
- (19) 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6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
- (20) 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
- (21) と蓄場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると蓄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
- (22) 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

- (23) 卸売市場法（昭和46年法律第35号）第2条第3項に規定する中央卸売市場若しくは同条第4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
- (24) 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
- (25) 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
- (26) 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。）、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又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、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。）
- (27) 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
- (28) 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
- (29) 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
- (30) 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
- (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

第3号に規定される建築物は、市街化区域及び市街化調整区域を問わず、都市にとって公益上不可欠なものであり、また、ほとんどが国若しくは地方公共団体又はこれらに準ずる法人が設置主体で、設置についての管理法があるなど、一般的にみて、弊害を生ずるおそれも少ないので適用除外としたものです。本号に該当する施設については、令第21条各号に掲げる施設が該当します。

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、医療施設及び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（宿舍、庁舎等）について、開発許可を要するものとされました。

令第21条第26号の国、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物（同号イからホに掲げるものを除く）が挙げられており、例えば、体育館、研修センター、生活改善センター等不特定多数の利用に供するために、条例に基づき設置し、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も含む。）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。

なお、本号及び次号に該当して適用除外となる開発行為についても、一定水準を維持することが望ましいこと等から、開発行為を計画する場合は福島市開発行為等指導要綱により事前に許可権者との協議を要することとしています。

公益上必要な施設は次の例によります。

法第29条第1項第3号に該当する開発行為

法令	号	公共施設	具体例	根拠法令	行政実例等
法第29条	3	駅舎その他の鉄道	駅舎、検査場、車庫、信号所、 発電所、保線係員詰所 ×民衆駅、バス施設	鉄道事業法 軌道法	
		公民館	×町内会等設置の地区集会所	社会教育法 主体市町村	地区集会所：法第34条 第14号に該当。
		変電所	電力会社の設置するもの ×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、便所、ごみ置場 ×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	
	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	

4	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌道電車の事業施設	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	鉄道事業法 軌道法	
5	石油パイプライン事業法の事業施設	石油運輸施設、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、貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業用施設（特別積み合せ運送事業に限る）、自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下ろし場、倉庫、待合所 ×一般貸切旅客	道路運送法	
		×一般貨物運送事業用施設（特別積み合せ運送事業を除く。）	貨物自動車運送事業法	
		一般路線自動車ターミナル管理事務所	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 漁港漁場整備法	
8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の進入又は侵食防止施設（堤防、突堤）管理施設	海岸法	
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、公共用航空保全施設	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 国土交通大臣の設置許可	
10	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	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	
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	日本郵便株式会社法	※ 1
12	電気通信回線施設	認定電気通信事業	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）及び卸売り電気事業（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 経済産業大臣の許可	
	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、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、送水、配水施設でその者が管理する施設 ×事務所	水道法 許可を受けた水道事業者	
	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 経済産業大臣の許可	
	下水道法の公共下水道、流域下水道及び都市下水路施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法	
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	公民館（学習センター）	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、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する専修職業訓練校、高等職業訓練校、職業訓練短期大学校、技能開発センター、職業訓練大学校、身体障害者職業訓練校 ×事業内職業訓練所（共同職業訓練所）	職業能力開発促進法	
20	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	※火葬場の位置について建築基準法第51条の制限あり ×墓地、ペット霊園処理場	墓地、埋葬等に関する法律	1ha以上の墓園（ペット霊園を含む）は第二種特定工作物に該当

21	と畜場法のと畜場、 化製場等に関する 法律の化製場及び 死亡獣畜取扱場	屠殺解体施設 化製場、死亡獣畜取扱場 ×魚介類及び鳥類の処理場 ※建築基準法第51条の制限あり	と畜場法 化製場法に關 する法律	
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(ごみ処理施設又は し尿処理施設) ×産業廃棄物処理施設 ※建築基準法第51条の制限あり	廃棄物の処理 及び清掃に關 する法律	同一敷地に一般産業廃 棄物処理施設と産業廃 棄物処理施設を併置す る場合は、全体を許可対 象とする。一般廃棄物と 産業廃棄物を併せて対 象とする破砕処理施設 も許可対象とする。
23	卸売市場法の卸売 市場施設	中央卸売市場、地方卸売市場の用に供す る施設である建築物、市町村が設置する 市場 ※建築基準法第51条の制限あり	卸売市場法	
24	自然公園法の公園 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	
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	小集落地区改良事業に より建築される建築物 は該当しない。
26	国、都道府県等、市 町村及び市町村が 加わっている一部 事務組合若しくは 広域連合又は市町 村が設置団体であ る地方開発事業団 が設置する研究所、 その他の直接事務 又は事業の用に供 する施設	研究所、試験所、体育館、美術館、公会 堂、義務教育共同給食センター ×公営住宅 ×本号のイ～ホに規定する施設 (イ) 学校、専修学校、各種学校 (ロ) 社会福祉施設、更生保護施設、児 童福祉施設 (ハ) 病院、診療所、助産所 (ニ) 多数の者の利用に供する本庁舎 (主に開発区域周辺に居住する者の利 用に供する支所は○) (ホ) 宿舍 (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○)	地方自治法	体育館、研修センター、 生活改善センター等、不 特定多数の者の利用に 供するため条例に基づ き設置し、管理運営する 建築物は該当する。

		×競輪場		
27	国立研究開発法人 量子科学技術研究 開発機構の研究施設	量子科学技術研究開発機構の研究施設	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 発機構の研究施設	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 源開発機構の事業 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	
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 の技術開発施設		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 の促進に關す る法律	

×は、該当しない例です。(開発許可を要します。)

※1 郵政民営化法等の施行による開発許可の取り扱い

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、郵便保険会社に承継されることになりました。

日本郵政公社が行っていた「郵便の業務」は日本郵便株式会社に承継されることとなったため、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

都市計画法

第 29 条第 1 項

- (4) 都市計画事業の施行として行う開発行為
- (5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- (6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- (7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- (8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- (9) 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

第 4 号から第 8 号に規定する開発行為は、各根拠法において都市計画上十分な監督のもとに行われるため、適用除外としたものです。

第 5 号、第 6 号、第 7 号及び第 8 号によって適用除外となるのは、土地区画整理事業等そのもの内容として行う開発行為ですので、土地区画整理事業等の施行区域であっても、事業の完了後に土地所有者等が土地区画整理事業等の施行としてではなく、別個に開発行為を行う場合には、開発許可が必要になります。また、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、開発行為に該当しないものとして取扱うことができます。

5 非常災害時の応急処置として行う開発行為

都市計画法

第 29 条第 1 項

- (10) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

第 10 号は、災害時における応急的な措置として早急に行う必要のある開発行為で、やむを得ないと認められるものについては、適用除外としたものです。

6 通常の管理行為、軽易な行為

都市計画法

第 29 条第 1 項

- (11) 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

都市計画法施行令

(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。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 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%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。

第 11 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みて著しく弊害を生じるおそれがないと認められるもので、政令で定めるものが該当します。

- (1) 令第 22 条第 1 号の仮設建築物とは、一時的、臨時的に使用することを目的としての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される建築物で一定期間使用後に除却されることが明らかな建築物をいいます。建築後一定期間を経た後除却して、また建築する場合等は継続して使用される建築物に該当しますので、その使用目的、規模及び構造のいかんにかかわらず仮設建築物には該当しません。

建築基準法第 85 条第 1 項から第 3 項までに規定する仮設建築物はこれに該当しますが、同条第 5 項のそれは必ずしも該当しないので、個別に判断します。

なお、主たる目的が仮設建築物として取扱い得る開発行為により継続的に使用が可能である管理棟が一体的に建築される場合など、管理棟が規模等から判断して附属施設として取り扱える範囲のものであれば、仮設建築物として考えることができます。この場合、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 4 号に規定する延べ面積（以下「延べ面積」という。）30 m²以下程度を基準とします。

- (2) 令第 22 条第 2 号の車庫、物置等の主たる建築物に附属して建築される建築物は、それ自体が独立して機能を果たすものでなく、その機能は主たる建築物の中に含まれるとみうるものであるという点から適用除外としたものです。しかし、市街化調整区域内では既存の建築物の敷地外に車庫等を建築する場合には、法第 43 条の許可が必要になります。この場合、車庫にあっては延べ面積 45 m²以下程度を、物置等にあっては延べ面積 30 m²以下程度を基準とします。

- (3) 令第22条第6号に規定する店舗等は、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す。店舗等の業種は、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の「物品」に係わる業種に限られるので、理容業など「物品」に係わらないサービス業等は該当しません。また、立地については既存集落の区域（改正前の法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く。）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、かつ、現に当該区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自ら営むものが該当します。
- (4) 駐車場、資材置場等の土地の区域内に建築する管理事務所等の取り扱い第6章第2節2「許可不要の建築行為」を参照して下さい。