

【第 2 章】

開発行為の許可

2-1 開発行為の許可（法第29条、政令第19条、第20条、第21条、第22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。

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

（許可を要しない開発行為の規模）

政令第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、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

(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)

政令第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㎡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)

政令第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
- (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
- (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
- (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2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
- (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
- (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。）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。）

- (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管理行為、軽易な行為その他の行為）

政令第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㎡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㎡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㎡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

2-2 都市計画法施行規則第60条による証明書（省令第60条）

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

省令第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。

つくば市都市計画法施行細則（抜粋）

（証明書の交付手続）

市施行細則第24条 省令第60条に規定する証明書の交付を受けようとする者は、開発行為（建築等）に関する証明書交付申請書（様式第32号）に次に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 位置図
- (2) 付近見取図
- (3) 敷地現況図
- (4) 建築物等の平面図及び配置図
- (5) 計画の概要を記載した書面
- (6) その他市長が必要と認める図書

2 前項の証明書は、開発行為（建築等）に関する証明書（様式第32号の2）によるものとする。

省令第60条証明の該当条項

内 容	該当条項	概 要
農業用施設	法第29条第1項第2号	農業用倉庫、畜舎、堆肥舎等
農家住宅	法第29条第1項第2号	農業を営む者のための住宅
既存建築物の増築・改築	法第43条第1項	既存建築物と同一敷地で、従前の建築物と用途、規模、構造がほぼ同一である増築・改築
旧住宅地造成事業地区	法第43条第1項第4号	旧住宅地造成事業に関する法律により造成された地区内の建築
開発行為の内容に適合していることの証明	法第29条第1項	開発行為許可済み地での予定建築物の建築
開発行為許可済み地での増築・改築	法第29条第1項	開発行為許可済み地での用途の変更を伴わない増築・改築
建築許可の内容に適合	政令第36条第1項第3号イ～ホのいずれか	法第43条の許可を受けた建築物の建築
仮設建築物の新築	法第43条第1項3号	一定期間、一時的に使用する建築物の建築

2-3 開発行為の適用を除外するもの

2-3-1 市街化調整区域における農林漁業用施設（法第29条第1項第2号）

(1) 農業、林業及び漁業の範囲

農業、林業及び漁業の範囲は、日本標準産業分類によるA-農業、林業、B-漁業の範囲である。

(2) 農業、林業又は漁業の業を営む者の範囲

農業、林業又は漁業の業務に直接従事する者をいい、被用者、従業者（臨時的と認められる者は含まない）も含む。具体的には、農業者の場合は、農業委員会から農業従事者証明を受けられる者をいい、漁業者、林業者の場合は、公的な機関（組合等）から証明を受けられる者をいう。

(3) 農業、林業又は漁業の用に供する建築物の範囲

申請者が特に限定されないで個人、法人、又は農林漁業の従事者でない者が建築した建築物でも本号に該当する。それらは、下表のとおりとする。しかし、事務所等直接的には農林漁業の用に供さないものが付属するときは、法第34条第4号の許可が必要となる。

農 林 漁 業 用 施 設

区 分	具 体 例
	農林漁業に直接従事する者の住宅
政令20-1	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、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
政令20-2	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
政令20-3	家畜診療の用に供する建築物
政令20-4	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
政令20-5	前各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が90㎡以内のもの

(4) 農家住宅の取扱い

ア 農業を営む者

「農業を営む者」とは、日本標準産業分類A-農業の範囲に属すると認められる業務（生業として行うものに限る。）を直接営む者をいうものとし、以下のとおりとする。

(ア) 兼業者を含むものとする。

(イ) 臨時的と認められる者は含まないものとする。

(ウ) 当該市街化調整区域内において、これらの業務を営む者であることを要する。

なお、具体的に「農業を営む者」は、農業センサス等で農業を営む者として取り扱われていること。農業委員会の農業を営む者の証明を受けられること。農業所得の有無等により判断することとする。

イ 必要性

申請者の住宅を必要とする理由は、次の各号のいずれかに該当する場合であること。

(ア) 現に居住している住宅が過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合。

(イ) 現に居住している住宅敷地の位置等が農業を経営する上で、相当の支障があり、農業経営上住宅を移転する合理的な理由がある場合。

(ウ) その他、上記理由と同等の止むを得ない理由がある場合。

ウ 予定地

申請に係る土地（以下「予定地」という。）は、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティー、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成している集落内に存し、かつ、次の各号のいずれかに該当するものであること。

(ア) 予定地の周辺（予定地の周囲概ね500mの範囲）に耕作地または、農作業場等が存すること。

(イ) 予定地が農業経営上合理的な場所であること。

エ 用途

申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）は、農業を営む者の居住の用に供する建築物であり、予定地内に農作業場、農業用倉庫等農業経営上必要な法第29条第1項第2号の政令で定める建築物を併設すること。ただし、農業経営上の合理的な理由がある場合は、予定地外とすることができる。

オ 予定建築物の規模

予定建築物は、同居家族の状況、農業経営規模等から必要とされる規模の範囲であること。

カ 予定地の面積

予定地の面積は、概ね500㎡以上とすること。ただし、エのただし書により農作業場、農業用倉庫等を予定地外に計画する場合は、この限りではない。

(5) 漁業者住宅の取扱い

漁港等と申請地の関連性については、漁業の実情に着目して判断し、行政実例集にある4.5kmには、特にとらわれる必要はない。

【通達】

都市計画法第29条第1項第2号の運用について

昭和47年8月25日

建設省神計宅開発第14号

(照会)

都市計画法第29条第1項第2号（政令第20条第1号）にいう農産物、林産物又は水産物の「集荷の用に供する建築物」とは、主として当該市街化調整区域において生産される農産物、林産物又は水産物の一時的集荷を対象としたものであり、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷は、この対象とはならないと解してよいか。

(回答)

都市計画法施行令第20条第1号の規定にいう「集荷の用に供する建築物」は、当該建築物が農業、林業又は漁業の用に供されることが前提であるので、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、これに該当しない。

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において生産されるものの集出荷に供されるものについては、法第34条第4号を適用することとされたい。この場合において、同条同号の「処理、貯蔵」とあるのは、集出荷、選果、保管の意味を含むものと解して差し支えない。

2-3-2 国、県、市等が設置管理運営する公益上必要な建築物（法第29条第1項第3号）

(1) 公益上必要な建築物は、以下の別表のとおりとする。

公益上必要な建築物（政令第21条）

号	公益施設	具体例	根拠法令
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	道路法第2条第1項 道路運送法第2条第8項
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、野外音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法第2条第2項
4	鉄道事業若しくは索道事業の施設、軌道法の軌道若しくは無軌条電車の事業用施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車輛等の修理工場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法第2条第1項、同条第5項 軌道法
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第5条第2項第2号
6	道路運送法の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。）及び一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送に限る。）用施設	車庫、整備工場、バス停留所、待合い所、倉庫、貨物積下し場	道路運送法第3条第1号イ 貨物自動車運送事業法第2条第2項

号	公益施設	具体例	根拠法令
	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	自動車ターミナル法第2条第5項
7	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港施設	待合所等の旅客施設、倉庫等の保管施設、廃油処理施設、港湾浄化施設、休泊所 漁船保管施設、漁船修理場及び漁具保管修理施設、漁港厚生施設	港湾法第2条第5項 漁港漁場整備法第3条
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浸食防止施設(堤防、突堤)管理施設	海岸法第2条第1項
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、航空保全施設、修理工場、管理事務所 無線施設	航空法 航空法第2条第5項
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	郵便事業株式会社法の業務施設	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	認定電気通信事業の施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法第120条第1項
13	基幹放送事業建築物	基幹放送局	放送法第2条第2項
14	電気事業法の電気工作物設置施設 ガス事業法のガス工作物設置施設	一般電気事業、卸電気事業、特定電気事業の電気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、ガス精製配送圧送整圧設備	電気事業法第2条第1項第16号 ガス事業法第2条第13項
15	水道事業、水道用水供給事業の水道施設 工業用水道の工業用水道施設 公共下水道、流域下水道、都市下水路の施設	水道事業又は水道用水供給事業のための取水、導水、浄水、送水、配水施設で当該水道事業者又は水道用水供給者が管理する施設 ※事務所は許可を要する 終末処理場、ポンプ場	水道法第3条第2項、同条第4項、同条第8項 工業用水道事業法第2条第6項 下水道法第2条第3号から第5号
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 博物館法の博物館	地方公共団体、日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人が設置するもの(学校に附属する図書館又は図書室を除く。)をいう。 地方公共団体、一般社団法人若しくは一般財団法人、宗教法人又は政令で定めるその他の法人が設置するものをいう。	図書館法第2条第1項 博物館法第2条第1項
18	社会教育法の公民館	公民館	社会教育法第20条

号	公益施設	具体例	根拠法令
19	職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校	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及び障害者職業能力開発校 国、雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発総合大学校	職業能力開発促進法第15条の7第3項、同法第27条第1項
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 ※墓地、ペット霊園火葬場は許可を要する	墓地、埋葬等に関する法律第2条第7項
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	と畜場位置について建築基準法第51条の制限あり 化製場及び死亡獣畜取扱場 ※魚介類及び鳥類の処理場は許可を要する	と畜場法第3条第2項 化製場等に関する法律第1条第2項、同条第3項
22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設 浄化槽法の浄化槽施設	公衆便所、し尿処理施設、一般廃棄物処理施設（ごみ処理施設）位置について建築基準法第51条の制限あり 浄化槽である建築物	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 浄化槽法第2条第1号
23	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、地方卸売市場で政令第2条の市場地方公共団体が設置する市場位置について建築基準法第51条の制限あり	卸売市場法第2条第3項、同条第4項
24	自然公園法の公菌事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆浴場、医療救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法第2条第6号、同条第4号
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	住宅地区改良法第2条第1項
26	国、都道府県等、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	庁舎（国の本省、国の地方支部の本庁舎、県庁舎、県の地方事務所、市役所、町村役場、県警本部を除く）、研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂 ※学校、社会福祉施設等、医療施設、多数のもの利用に供する庁舎、宿舎は許可を要する ※公営住宅は許可を要する	地方自治法
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第16条第1号

号	公益施設	具体例	根拠法令
28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構業務施設	研究施設、事業施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法第17条第1項第1号から第3号
29	独立行政法人水資源機構施設	ダム、水位調整施設等水資源の開発施設	独立行政法人水資源機構法第2条第2項
30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構業務施設	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第18条第1項第1号から4号
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第11条第3号

- (2) 法第29条第1項第3号では、適用除外の開発行為は建築物を目的としたものに限定しているので特定工作物を目的とした開発行為は適用除外にならない。この為、国、県、市等が設置・管理・運営する第二種特定工作物は適用除外とならない。
- (3) 政令第21条第26号は、国、県、市等が直接その事務又は事業の用に供する建築物として条例に基づき設置し、管理・運営する建築物が該当するが、実際には許可申請の段階では条例が設置されていないのが一般的であるので、本号の運用に当たっては、議会での当該事業の予算承認の有無、条例案、事業計画書等の策定状況等を勘案して判断することとする。

2-3-3 法第29条第1項第11号で定める通常の管理行為、軽易な行為その他の行為

(1) 仮設建築物（政令第22条第1号関係）

政令第22条第1号で規定する仮設建築物は、一時的な使用の後、除却されることが明らかな建築物でなければならない。なお、建築基準法第85条に規定する建築物を指す。

(2) 車庫、物置等の附属建築物（政令第22条第2号関係）

政令第22条第2号で規定する附属建築物は、既存敷地に附属建築物を建築する余地がないなど、やむを得ない事情があり、かつ、建築される土地は、既存敷地の隣接地又は道路の向い側等近接するところである場合にのみ認める。なお、運用にあたっては、車庫、物置の規模は各々30㎡以下、開発面積は100㎡以下とする（許可を受けたものについては、取扱い上既存敷地と新たな開発面積を併せて許可基準の上限とする。）。

(3) 用途変更を伴わない建築物の改築（政令第22条第4号関係）

建築物の改築で用途変更を伴わないもの又は特定工作物の改築に際し、建築基準法第43条第1項の規定を満たすために必要な最小限の敷地拡張を行うものは、開発許可は不要とする。

(4) 10㎡以内の改築（政令第22条第5号関係）

建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものは、建築確認の手続きを要しない小規模な行為であることから、開発許可は不要とする。

(5) 日常生活のため必要な店舗等（政令第22条第6号関係）

政令第22条第6号に規定する開発行為は、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たものであり、次に掲げる全ての要件を満たすものは、開発許可を不要とする。

ア 開発行為を行う者が、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であること。この場合、「周辺」とは、当該地又は当該地が存する大字に隣接する大字の区域内までとする。

また、「居住している」とは、当該大字等の区域等に生活の根拠を有していることとし、単に住民登録をしている者は除くものとする。

イ 建築物の用途は主として、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に必要な物品の販売、加工又は修理等を行う店舗、事業場、その他これらの業務の用に供する建築物であること。対象業種については法第34条第1号許可基準4-1-2(3)における中分類のうち、織物・衣服・身の回り品小売業(57)、飲食料品小売業(58)、機械器具小売業(59)、その他の小売業(60)、一般飲食店(76)に該当するものに限る。

ウ 建築物の階数は1とし、延べ面積は50㎡以内であること（同一敷地内に附属建築物を含む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が50㎡以内であること）、かつ上記に規定する業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の合計の50%以上であること。

エ 敷地の面積が100㎡以内であること。