

第2章 適用除外（許可不要）の開発行為（法第29条）

法第29条（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、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）～（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。

（一）（二）略

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。

法第29条の趣旨は、開発行為をしようとする者は、あらかじめ、許可権者の許可を受けなければならないことを定めたものです。同条第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としたものです。

1. 規模未満の場合（法第29条第1項第1号）

（1）次の場合は許可が不要です。

- 市街化区域内における1,000㎡未満のもの（政令第19条第1項）
- 都市計画区域外における10,000㎡未満のもの（政令第22条第2項）
- 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内における3,000㎡未満のもの（政令第19条第1項）→潟上市に該当区域はありません。

（2）1回の実開発行為が規模未満であっても、周囲の状況や開発された時期（概ね過去3年間）等から判断して、以前の開発行為と一体の開発行為とみなされる場合で、合算した規模が上記の規模以上となる場合（P.7「6. 開発区域」参照）は、許可が必要となります。

（3）開発区域が2以上の区域にわたる場合（法第29条第3項、政令第22条の3）

（例-①） 開発区域が市街化区域と市街化調整区域とにわたる場合、その規模にかかわらず全体について許可が必要となります。

（例-②） 開発区域が都市計画区域外と市街化調整区域にわたる場合、都市計画区域外が1ha未満の場合は許可不要。市街化調整区域については規模にかかわらず許可が必要となります。

2. 市街化調整区域における農林漁業の用に供する建築物、同従事者の住宅

(法第 29 条第 1 項第 2 号、政令第 20 条)

市街化調整区域内で、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は適用除外となります。(市街化区域内で行う当該開発行為は適用除外とはなりません)

(1) 農林漁業の範囲

日本標準産業分野の大分類 A-農業、B-林業、C-漁業・水産養殖業の範囲に含まれるものとし、季節的なものであってもこれに含まれるが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは含みません。

(2) 「農林漁業に従事している者」の取扱い

(1) の範囲に属する業務に従事する者をいい、

ア 被傭者、兼業者を含みます。

イ 臨時的と認められる者は含みません。

ウ 当該市街化調整区域で、これらの業務に従事する者であることを要します。

エ 世帯のうち 1 人以上の者がこれらの業務に従事している者があれば足ります。

なお、農業生産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) 次のいずれかに該当し、それを証することのできる者は、農業を営む者として取扱います。

具体的には、農業委員会が発行する耕作証明書等で確認します。

(昭和 45 年 11 月 20 日付建設省神計宅開発第 12 号、農林業センサス規則より)

ア 10a 以上の農地について耕作の業務を営む者

イ 自らの生産する農産物の販売により年 15 万円以上の収入がある者

ウ 農業生産法人の構成員で、次のいずれかに該当する者

a 年間 60 日以上農作業に従事している者

b その法人に 10a 以上の農地について所有権若しくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事している者

(4) 林業及び漁業は、それぞれの協同組合が発行する当該業務を営む者である旨の証明書等で確認します。

(5) 農林漁業の用に供する建築物は以下に掲げるものをいいます。

① 農林水産物の生産・集荷の用に供する建築物

畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、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、野菜出荷施設、果実出荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等

※ 「集荷の用に供する建築物」とは、農業、林業又は漁業の用に供され、これら生産物の一時的集荷のためのものに限られ、配送・卸売り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。

- ② 農林水産物の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、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
- 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 上記以外の農林漁業の用に供する建築物で建築面積が 90 m²以内のもの

法第 29 条第 1 項第 2 号の対象となる建築物は、上記（１）～（５）の建築物に限定されるので、それ以外の農林漁業の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為は、法第 34 条第 4 号の許可が必要となります。

3. 公益上必要な建築物

（法第 29 条第 1 項第 3 号、政令第 21 条、省令第 17 条の 2、省令第 17 条の 3）

これらの建築物は都市にとって公益上必要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あったり、設置についての管理法があったりなど、一般的にみて弊害を生じるおそれが少ないため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）により、開発許可が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について、開発許可の対象となりました。

公益上必要な建築物は、次表の例によります。

表 2-1 公益施設*¹一覧表

×印は該当しない例

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令
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、発変電所 ×バス施設	鉄道事業法 軌道法
		図書館	図書館法の図書館	図書館法
		公民館	公民館 ×町内会等設置の地区集会所	社会教育法
		変電所	東北電力の設置するもの ×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
	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、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	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下ろし場、倉庫、待合所	道路運送法
(特別積合せ貨物運送事業に限る)、自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設		営業所、荷扱所、積卸施設、自動車車庫、休憩・睡眠施設 ×従業員寮、福利・厚生施設	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 ×一般貸切旅客用施設、一般区域貨物用施設	自動車ターミナル法	
	7	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁場施設	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、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侵入又は浸食防止施設（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
	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	郵便事業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 ×住宅兼用の郵便局	郵便事業株式会社法
	12	第一種電気通信事業用施設	電話局、電気通信施設など	電気通信事業法
令 第 21 条	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 ×事務所、サービスステーション	電気事業法
		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、配送、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
		工事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、流域下水道、都市下水路の施設	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	水防予防組合法
	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 × 町内会等設置の地区集会所	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、雇用促進事業団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（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
	21	と畜場法のと畜場、化製場等に関する化製場もしくは死亡獣畜取扱場	屠殺解体施設、死亡獣畜取扱場、化製場 （位置について建築基準法第 51 条の制限あり） × 魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法 化製場等に関する法律
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設	市が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設又はごみ処理施設） （位置について建築基準法第 51 条の制限あり） × 産業廃棄物処理施設 ※同一敷地内に一般廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設が併設される場合及び一般廃棄物と産業廃棄物を合わせて対象とする破砕処理施設は、全体を許可対象とする。	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
		浄化槽法の浄化槽		浄化槽法
令 第 21 条	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 （位置について建築基準法第 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
	26	国、県等、市町村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、試験所その他直接事務又は事業の用に供する施設※ ²	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、消防署 × 公営住宅 × 競馬場・競輪場	地方自治法
	27	日本原子力研究所の研究施設	日本原子力研究所の研究施設	日本原子力研究開発機構法
	28	水資源開発機構の水資源開発施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	水資源機構法

29	宇宙航空研究開発機構の業務施設	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	宇宙航空研究開発機構法
30	新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設		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

* 1 「公益施設」とは、原則として、各管理法に規定されている事業を実施する施設をいいます。

* 2 ① 以下の建築物は該当しません。

ア 学校教育法に規定する学校、専修学校又は各種学校の用に供する施設である建築物

イ 児童福祉法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、社会福祉法による社会福祉事業又は更正保護事業法による更正保護事業の用に供する施設である建築物

ウ 医療法に規定する病院、診療所又は助産所の用に供する施設である建築物

エ 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。）

オ 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を除く。）

② 市町村等が設置する施設

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もの（地方自治法第 244 条の 2 に規定する指定管理者が管理するものを含む）は、「直接その事務又は事務の用に供するもの」に該当する。

③ 国、県等が直接その事務又は事業の用に供する建築物については、その整備手法は限定されていないので、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用して行われるもの（いわゆる P F I 事業により行われるもの）も該当する。

4. 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 4 号）

5. 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 5 号）

6. 市街地再開発事業として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 6 号）

7. 住宅街区整備事業として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 7 号）

8. 防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 8 号）

※ 4 号～ 8 号の規定によって適用除外となるのは、当該事業そのものの内容として行う開発行為であり、事業施行区域内であっても、事業の完了後に土地所有者等が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。

9. 公有水面埋立法第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（法第29条第1項第9号）

10. 非常災害のために必要な応急措置（法第29条第1項第10号）

災害時における応急措置として早急に行う必要のある開発行為であって、やむを得ないと認められるので適用除外とされているものです。そのため、災害が発生しておらず、また逼迫した災害発生のおそれがあるともいえない状態であれば該当しません。

11. 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号、政令第22条）

- 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もの
 - 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。
 - 住宅展示場については、展示されている建築物が分譲されないことが明らかであり、かつ一定の展示期間終了後に除却されることが明らかである場合は、仮設建築物として取扱います。
- 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もの
 - 主たる建築物に附属して建築される車庫、物置等は、規模も小さく、その機能は主たる建築物に含まれ、それ自体で独立した機能を果たすものではないので、許可不要とされています。
 - 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、車庫、物置等を建築する場合で建築許可が不要となるのは、政令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。
- 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もの
- ④ 農林漁業用建築物若しくは農林漁業者用住宅又は公益上必要な建築物以外の建築物の改築で用途変更を伴わないもの又は特定建築物の改築の用に供する目的で行うもの
- ⑤ ④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もの
- 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の店舗等で、次に該当するもの
 - (ア) 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、事業場等であること。
 - (イ) その延べ床面積（同一敷地に2以上の建築物を新築する場合は、その延べ床面積の合計）が、50㎡以内であること。
 - (ウ) (ア)の業務の用に供する部分の延べ床面積が、(イ)の延べ床面積の50%以上であること。
 - (エ) 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ものであること。

(オ) 開発区域の面積が100 m²以内であること。

- 一般に小売業や飲食業の店舗は、物品等を扱うため本号に該当するが、理容業や美容業等の物品に関わらないサービスを提供する店舗は、本号に該当しません。
- 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ます。