

# 第1章 開発許可制度の概要

## 1 開発行為の制限（法第29条）

### （1）開発行為の許可対象

項目		区域	
		市街化区域	市街化調整区域
1	建築物を建築する目的で行う開発行為	開発区域が500平方メートル以上の場合	面積による除外規定なし
2	第一種特定工作物を建設する目的で行う開発行為		
3	第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	開発区域が10,000平方メートル以上の場合	

### （2）許可を受けることを要しない開発行為

項目	区域	
	市街化区域	市街化調整区域
1		農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅のための開発行為 (法第29条第1項第2号、政令第20条)
2	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建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為(表1参照) (法第29条第1項第3号、政令第21条)	
3	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、防災街区整備事業、公有水面埋立事業の施行として行う開発行為(法第29条第1項第4号、第5号、第6号、第7号、第8号、第9号)	
4	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為(法第29条第1項第10号)	
5	通常の管理行為、軽易な行為として次の目的で行う行為 (法第29条第1項第11号、政令第22条) (1) 仮設建築物の建築、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設 (2) 車庫、物置等の附属建築物の建築 (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で、当該部分の床面積又は築造面積が10平方メートル以内であるもの (4) 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をするもの (5) 用途の変更を伴う改築で、当該部分の床面積が10平方メートル以内であるもの (6) 市街化調整区域内居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延べ面積が50平方メートル以内(業務用に供する延べ面積が過半であること)で開発区域の面積が100平方メートル以内のものであり、市街化調整区域内居住者が自ら営むもの	
6	第二種特定工作物については、港湾法に規定する港湾環境整備施設、都市公園法に規定する都市公園及び自然公園法に規定する公園事業施設等	

表 1 ( 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建築物 )( 法第 29 条第 1 項第 3 号、政令第 21 条 )

区 分	施 設	根 拠 法 律
交通、 運輸施設	料金徴収所、一般自動車ターミナル、操車場、自動車車庫、主たる事務所、営業所、荷扱所、積卸施設、休憩・睡眠施設	道路法、自動車ターミナル法、道路運送法
	駅舎、詰所、操車場、荷貨物集積所、車庫、修理工場、車両製造、組立工場、プラットホーム	鉄道事業法 軌道法
	特別積合せ貨物運送の用に供する施設	貨物自動車運送事業法
	臨港交通施設、航行補助施設、荷さばき施設、旅客施設、保管施設、船舶役務用施設、港湾公害防止施設等	港湾法
	ターミナル、格納庫、航空保安施設、修理工場、組立整備工場、燃料貯蔵施設、駐車場、管理事務所	航空法
社会教育 施設	図書館、博物館、公民館	図書館法、博物館法、 社会教育法
通信施設	電信電話局、送信施設、有線電話施設、送信補助施設、郵便の業務の用に供する施設	電気通信事業法等 日本郵便株式会社法
	放送局、無線局、送信施設、送信補助施設	放送法
公園施設	倉庫、休憩所、遊戯施設、集会所、荷物預かり所、展望台、簡易宿泊所、売店、軽飲食店、便所、管理事務所、ごみ処理場	都市公園法 自然公園法
その他の 公益上必 要な施設	河川を構成する建築物	河川法
	事業用施設	石油パイプライン事 業法
	輸送施設、航行補助施設、漁船漁具保全施設、補給施設、漁業用通信施設、漁港厚生施設、漁獲物の処理保蔵加工施設（漁港内に限る）等	漁港漁場整備法
	海岸保全施設	海岸法
	气象台、天文台、測候所、地震観測所、その他の補助施設	気象業務法
	発電所、変電所、送電所、発電送電用補助施設	電気事業法
	ガス製造施設、ガス精製施設、ガス貯蔵施設、ガス供給施設、補助施設	ガス事業法
	取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送排水施設、補助施設	水道法、工業用水道事 業法
汚水処理施設、下水道処理施設、放水施設	下水道法	

表1 (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建築物)(法第29条第1項第3号、政令第21条)

区分	施設	根拠法律
その他の公益上必要な施設	水防用施設	水防法
	公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校	職業能力開発促進法
	火葬場	墓地、埋葬等に関する法律
	と畜場	と畜場法
	化製場、死亡獣畜取扱場	化製場等に関する法律
	公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
	浄化槽である建築物	浄化槽法
	中央卸売市場、地方卸売市場、地方公共団体が設置する市場	卸売市場法
	住宅地区改良事業による施設	住宅地区改良法
	研究所、試験所、その他(市が加わる一部事務組合等のものを含む)の事務・事業用施設	地方自治法
	原子力の基礎的研究、応用研究の業務用施設 核燃料サイクルを技術的に確立するために必要な業務用施設	独立行政法人日本原子力研究開発機構法
	水資源開発施設である建築物	独立行政法人水資源機構法
	宇宙航空研究開発機構の業務用施設	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法
新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務用施設 石油代替エネルギーの開発及び導入の促進業務用施設	独立行政法人新エネルギー・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関する法律	

表に掲載されているものは一例であり、公益上必要な建築物に該当するかどうかは個別に判断する。