

第 2 章

開 発 行 為

第 1 節 定 義〔法第 4 条〕

第 2 節 開発行為の許可と変更許可

〔法第 29 条、法第 35 条の 2〕

第 3 節 許可と許可の条件

〔法第 35 条、法第 41 条、法第 79 条〕

第 4 節 許可の承継〔法第 44 条、法第 45 条〕

第 5 節 開発行為の廃止〔法第 38 条〕

第2章 開 発 行 為

第1節 定 義

法第4条
令第1条、第1条の2

都市計画法

(定義)

- 第4条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。
- 2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第5条の2の規定により指定された区域をいう。
- 3 この法律において「地域地区」とは、第8条第1項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。
- 4 この法律において「促進区域」とは、第10条の2第1項各号に掲げる区域をいう。
- 5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第11条第1項各号に掲げる施設をいう。
- 6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第11条第1項各号に掲げる施設をいう。
- 7 この法律において「市街地開発事業」とは、第12条第1項各号に掲げる事業をいう。
- 8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第12条の2第1項各号に掲げる予定区域をいう。
- 9 この法律において「地区計画等」とは、第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。
- 10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。
- 11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。
- 12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- 13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。
- 14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。
- 15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第59条の規定による認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。
- 16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

都市計画法施行令

(特定工作物)

第1条 都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) アスファルトプラント
- (2) クラッシュープラント
- (3) 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港法（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第14号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第12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。）に該当するものを除く。）

2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ha以上のものとする。

- (1) 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）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設される施設に該当するものを除く。）
- (2) 墓園

(公共施設)

第1条の2 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする

1. 開発行為

この法律において開発行為とは、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」（法第4条第12項）と規定されており、土地の区画形質の変更を行う目的が、建築物の建築又は特定工作物の建設であるということで、単なる砂利採取や露天の駐車場等を目的とする区画形質の変更は、開発行為に該当しません。

区画形質の変更とは、土地の形状を実際に変更することをいい、単なる分合筆等の権利区画の変更は該当しません。

また、建築物を建築又は特定工作物の建設の際の基礎工事等による掘削等は、これらのものの建築・建設と一体的な工事であるので、開発行為には該当しません。したがって、すでに建築物又は特定工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にある土地においては、建築物又は特定工作物の敷地として新たに土地の区画を変更する場合を除き、原則として開発行為には該当しません。具体的には、次頁のとおりとなります。

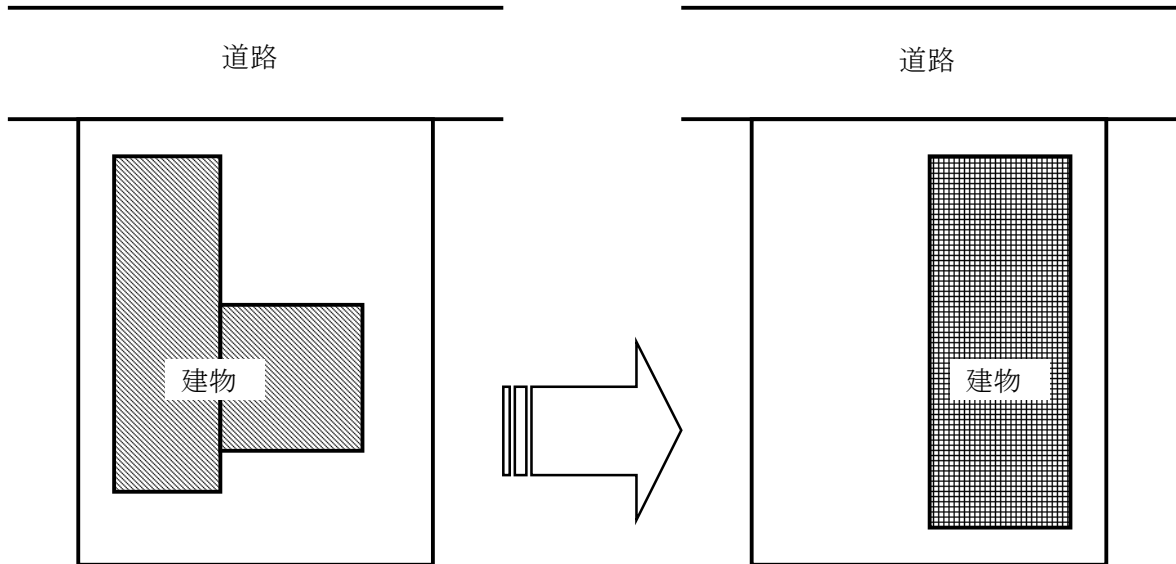
(1) 区画の変更

ア) 既存建築物の建替

既存建築物の建替のケースで図2-1-1のように敷地区画に変更のない場合には、敷地の所有権や使用権の有無並びに用途変更の有無を問わず、区画の変更にはあたりません。

ただし、市街化調整区域においては、法第43条の建築許可が必要な場合があります。

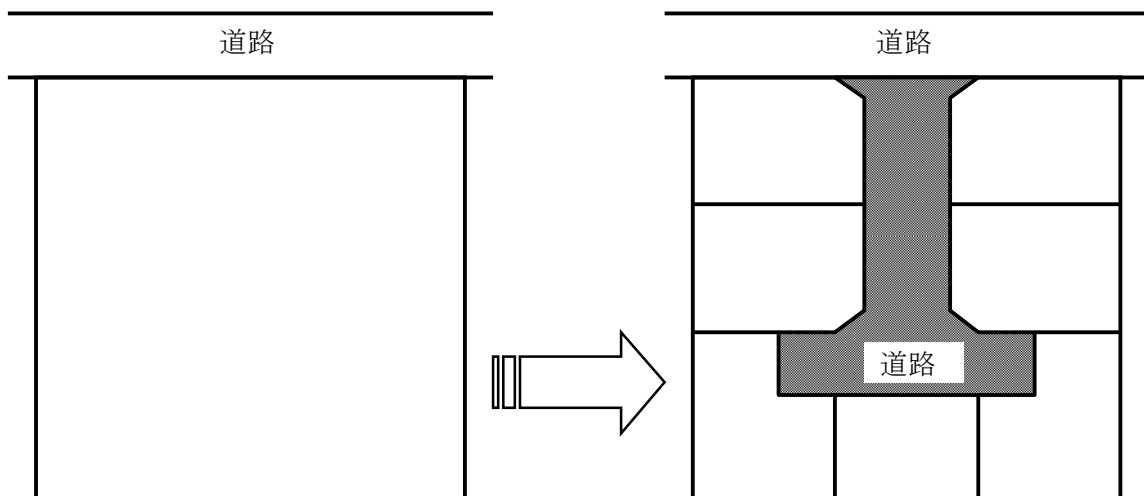
図2-1-1 区画の変更に該当しないもの



イ) 造成済の土地分割

図2-1-2のように道路を新しく築造して敷地分割を行う場合は、区画の変更となり、開発行為に該当します。

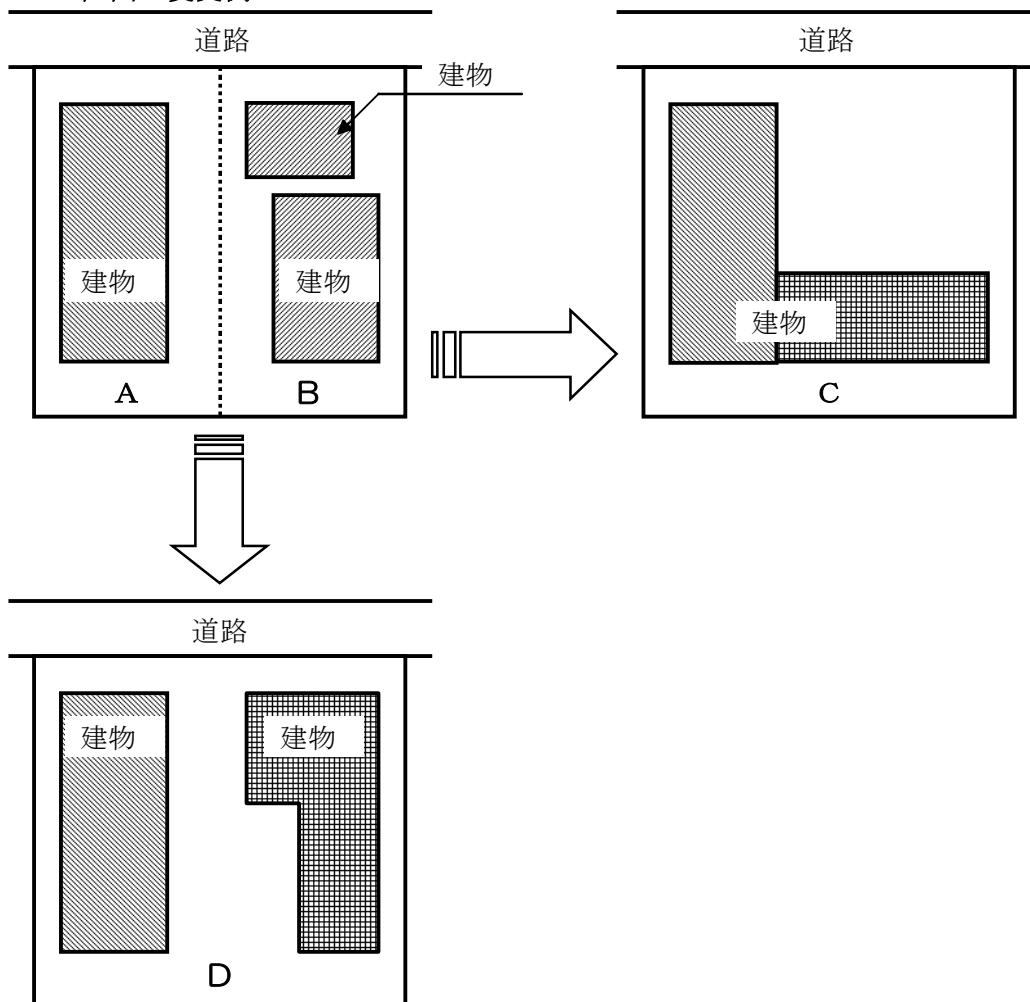
図2-1-2 区画の変更例



ウ) 既存建築物の敷地の増加

図2-1-3のような既存建築物の敷地の増加は、区画の変更であり、原則として開発行為に該当します（A及びBの敷地がC・Dのようなになる場合）が、建築物の建築等を伴わない場合の他、公共施設の付替や新設の必要がない場合は、区画の変更と取扱わない場合があります。

図2-1-3 区画の変更例



(2) 形質の変更

形質の変更とは、切土、盛土等によって土地の物理的形状を変更することや、農地等の宅地以外の土地を宅地（建築物等の敷地）とする場合は、原則として形質の変更となります。

ただし、通常一連の行為として、建築行為と密接不可分の行為（基礎打ち等の建築工事等と一体不可分な行為、既に建築物又は特定工作物の敷地となっている土地又はこれと同様の状態であると認められる既成宅地等における整地等）は開発行為として取り扱いません。

(3) その他

「菜園分譲」や「現況有姿分譲」という名目で区画形質の変更を行うものについては、当該土地に係る土地形態等が次の判断基準により、建築目的と客観的に判断しうるものであれば、たとえ宣伝文書中「建築不可」などの文言があったとしても、開発行為に該当し規制の対象となります。

[判断基準]

- ① 土地の区画割
土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。
- ② 区画街路
区画街路が整備され、又はその整備が予想され、宅地としての利用が可能であること。
- ③ 擁壁
住宅建築を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。
- ④ 販売価格
近隣の土地と比較して、より宅地の価格に近いものといえること。
- ⑤ 利便施設
上下水道、電気供給施設等の施設の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は付近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。
- ⑥ 交通関係
交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。
- ⑦ 付近の状況
付近での宅地開発、団地建設が行われている団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。
- ⑧ 名称
対象地に住宅団地と誤認するような名称が附されていること。
- ⑨ 一体開発
開発区域に隣接、又は近接した場所で土地の区画形質の変更をしようとする場合は、都市計画法の主旨を鑑み開発行為の完了公告後、一定の期間を置くことが適切である。

2. 建築物

この法律で建築物とは、「建築基準法第2条第1項に規定する建築物」(法第4条第10項)といい、次の(1)、(2)に掲げるもの及びこれらに附帯する建築設備が該当します。

- (1) 土地に定着する工作物のうち
 - ① 屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これらに類する構造のものを含む。)
 - ② 建築物に附属する門若しくは扉
 - ③ 観覧のための工作物(競技場のスタンドなど)
- (2) 地下若しくは高架の工作物内に設ける
事務所、店舗、興行場、倉庫、その他これらに類する施設
- (3) 次に掲げるものは、建築物には該当しません。
 - ① 鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設
 - ② 跨線橋
 - ③ プラットホームの上屋
 - ④ 貯蔵槽
 - ⑤ その他これらに類する施設

3. 建 築

この法律で建築とは、「建築基準法第2条第13号に規定する建築」（法第4条第10項）をいい、建築物の新築、増築、改築、移転を指します。大規模の模様替え、大規模な修繕は建築確認申請を要しますが、建築ではありません。

(1) 新 築

新築とは、新たに建築物を建築することをいいます。

建築基準法では、「第2章 建築物の敷地、構造及び建築設備」の規定のように建築物の棟ごとに考える規定と、用途地域のように敷地ごとに考える規定とによって、次のとおり、取扱いが異なります。全く建築物のない敷地に新たに建築することは、いずれの場合も「新築」ですが、既存建築物の敷地内に、それと用途上不可分である建築物を別棟で建築するときは、前者の規定では「新築」、後者の規定では「増築」として扱っています。都市計画法では、土地利用上の見地からすべて敷地単位での規定となっています。

(2) 増 築

増築とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、新築の項で述べたように同一棟、別棟は問いません。

ただし、建築物の敷地は、「1棟の建築物又は用途上不可分の関係にある2棟以上の建築物のある一団の土地」を指し、用途上可分の建築物は別敷地を持つものと考えなければなりません。例えば、既存工場の敷地内に社宅等を別棟で建築する場合には、既存敷地内の増築ではなく、既存敷地が変更（小さく）され新たな敷地に社宅等が新築されるものとして取り扱います。

(3) 改 築

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失した後、引き続き同一敷地内において用途、規模及び構造が著しく異なる建築物又はその部分を造ることをいいます。

また、法第43条第1項にいう「何人も、・・・改築して・・・はならない。」との規定は、用途の変更を伴わない改築の規制を行うものではありません。しかし、用途の変更を伴わない建替、増築の場合でも、規模又は構造が著しく異なるときは「新築」として取り扱います。

4. 特定工作物

この法律で特定工作物とは、コンクリートプラント等の第一種特定工作物又はゴルフ場等の第二種特定工作物（法第4条第11項）をいい、特定工作物の種類、規模によって適用されるものを政令で定めています。

特定工作物は、その態様から、用途の変更は考えられないので、建築物の場合とは異なり、用途の変更に関する規制はありません。（法第42条及び第43条）

例えば、墓園→ゴルフコースであるとか、アスファルトプラント→コンクリートプラントの変更の場合は、前者の廃止であって、かつ、後者の新設となります。

なお、第一種特定工作物については、開発許可が不要となる「軽易な行為」に関して、「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」が、「仮設建築物の建設」に相当するものとして規定されています。（法第29条第1項第11号、令第22条第1号、法第43条第1項第4号及び第7号、令第35条第4号）

(1) 第一種特定工作物

第一種特定工作物は、周辺地域の環境を悪化させるおそれがある工作物として、法第4条第11項に定めるコンクリートプラントのほか、令第1条第1項各号の工作物が定められている。

① コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法別表2（り）項第3号（13の2）、同表（ぬ）項第1号（21）、同表（り）項第3号（13）

の用途に供する工作物が該当します。

- ② コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラントは、建築基準法及び同法施行令に定めるところにより、同法の規定による用途規制を受けることとなっています。（建築基準法第88条第2項及び同法施行令第138条第3項）

(2) 第二種特定工作物

第二種特定工作物は、法第4条第11項に定めるゴルフコースのほか大規模な工作物として令第1条第2項各号の工作物が定められています。

- ① 1ha以上の規模の運動・レジャー施設である工作物
該当するものとして、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園のほか観光植物園やサーキット場等があります。
工作物であっても運動、レジャー施設といえない博物館法に規定する施設や工作物といえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナー等は含まない。
- ② 1ha以上の規模の墓園
第二種特定工作物は、その性格上、直接市街化の要因となるものではなく、また、スプロール化のおそれもないので、法第34条（市街化調整区域における開発許可の許可基準）は適用されません。

5. 自己の居住用及び業務用

法律では、自己用開発と自己用外の開発とを区分しています。また、自己用開発の中でも自己の居住用の開発については、周辺地域に対する影響についてのみチェックすれば足りると考えられるので、技術的基準の適用を区分しています。

(1) 自己の居住の用に供する住宅

自己の居住の用に供する住宅とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅であるので、当然、建築主は自然人に限られます。従って、次に掲げるものは該当しません。

- ① 会社が従業員のために行う寮、社宅の建設
- ② 組合が組合員に譲渡するために行う住宅の建設
- ③ 別荘（生活の本拠とは考えられないため、該当しない。）の建設
- ④ 賃貸住宅の建設

(2) 自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物

当該建築物等において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われること指し、次に掲げるものが該当します。

- ① ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場
- ② 会社自ら建設する工場、従業員の福利厚生施設
- ③ 中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設
- ④ 保険組合、共済組合の行う宿泊施設、レクリエーション施設
- ⑤ 学校法人の建設する学校、モータープール（時間貸しなどで管理事務所のあるもの）

(3) 自己用外の開発

上記(2)に対し次に掲げるものは自己の業務に係る営業資産であって自己が使用しないため、自己用開発に該当しません。

分譲住宅、賃貸住宅、分譲宅地、社宅、分譲墓地、貸事務所、貸工場、貸店舗、貸車庫、貸倉庫など

6. 開発区域

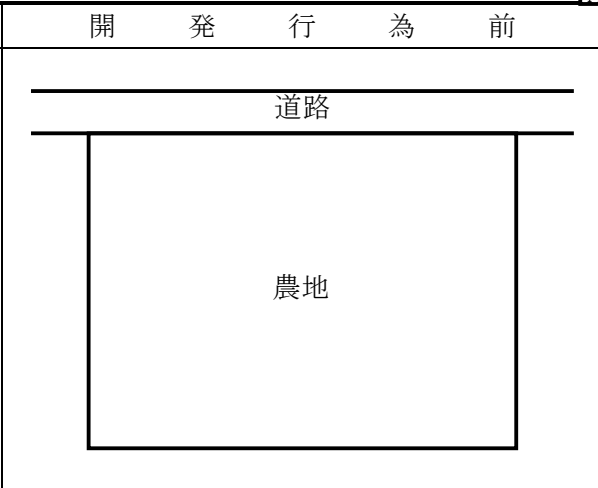
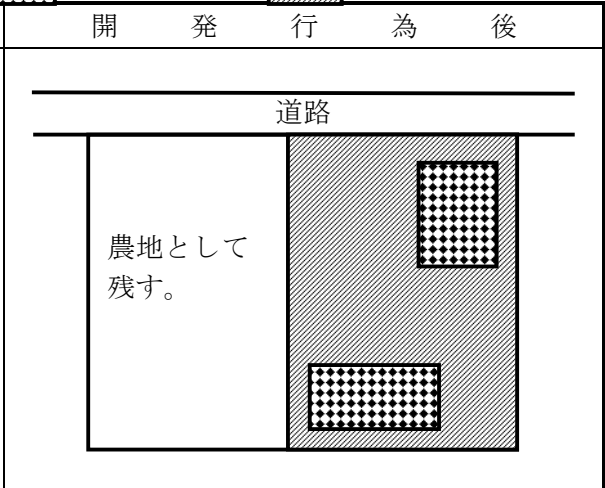
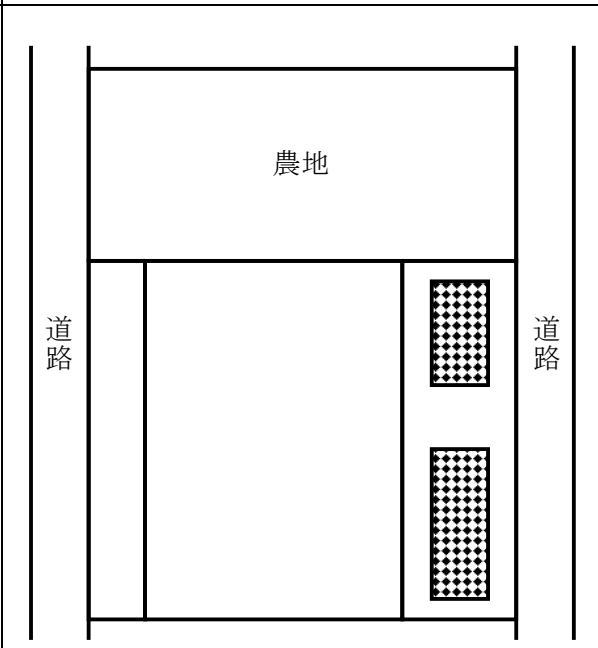
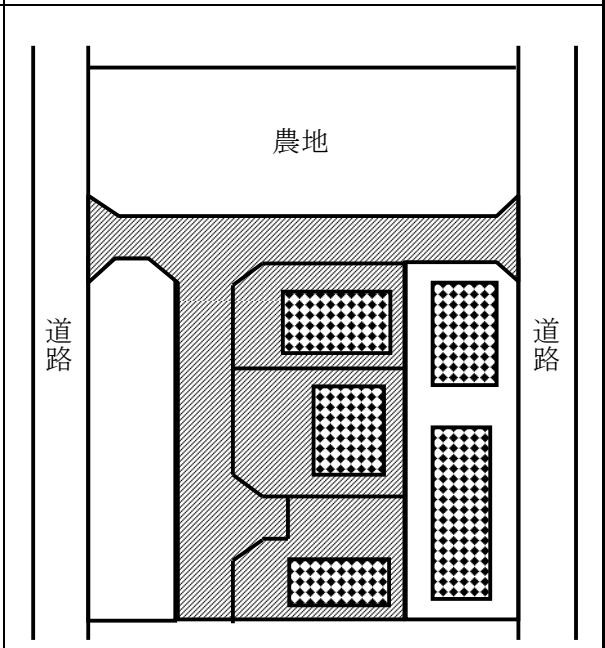
この法律で開発区域とは、「開発行為をする土地の区域」（法第4条第13項）をいい、法第32条、

法第39条で「開発行為又は開発行為に関する工事により・・・」と規定されていること並びに開発行為の定義から判断して、取付道路の築造は、開発行為に関する工事であるが開発行為そのものではないと考えられます。しかし、日向市の道路認定を受けない取付道路については、開発行為完了後の管理上等の問題から開発区域に含める必要があります（図2-1-4を参照）。

なお、開発区域の範囲は、「土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域」であり、行為主体の同一性、利用目的（可分、不可分）、物理的位置関係（隣近接の程度）、時期的関係等を総合的に判断して、土地利用行為が一体不可分で一連のものと認められる場合には、これらの一連の行為を全体として一体の開発行為とみなします。

図2-1-4 開 発 区 域 の 設 定 例

( 建築物を示す。  開発区域を示す。)

事例	開 発 行 為 前	開 発 行 為 後
①		
②		

7. 公共施設

この法律で公共施設とは、法第4条第14項並びに令第1条の2に定める公共の用に供する施設をいい、都市施設（法第11条）とは必ずしも一致するものではなく、次に掲げるものを指します。

(1) 法第4条第14項

道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設

(2) 令第1条の2

下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設

8. 用途・用途変更

法第42条及び第43条では、一定の要件に該当するものを除き建築物の用途の変更を規制しています。

建築基準法では、建築物の用途はそれぞれの用途地域の設定の趣旨によって用途規制を行っています。都市計画法による開発許可制度でも、一般には建築物の利用態様、管理形態等からみて同一用途とみなし得る範囲を定め、この範囲を超えた用途の変更については、許可を要するものとしています。

この考え方に基づく用途分類が次表であり、この表により、許可の対象となる用途の変更は、イ欄又はロ欄相互の変更を指します。従って、各区分ごとの例示間の変更、例えば文教施設（A）について、小学校から中学校への変更は、開発許可制度では用途の変更となりません。

なお、特定工作物はその機能からみて、用途の変更ではなく、すべて新設として扱います。

表2-1-1 建築物の用途分類

区分は（ロ）欄で行います。

区		分	例	示
イ	ロ		ハ	
住	宅	住 宅 (A) 住 宅 (B) 併 用 住 宅	戸建て、長屋建専用住宅 共同住宅、寄宿舎、寮 (下欄商業施設等の①、②、③以外のもの)	
公 益 施 設		文 教 施 設 (A) 文 教 施 設 (B) 文 教 施 設 (C) 社 会 教 育 施 設 医 療 施 設 社 会 福 祉 施 設 公 共 建 物 宗 教 施 設 交 通 施 設 (A) 交 通 施 設 (B) 公 益 事 業 施 設 通 信 施 設	小学校、中学校、高等学校 幼稚園、保育所 大学、各種学校、専修学校 図書館、博物館、公民館 病院、診療所 養護老人ホーム、保育所 巡査派出所、市役所出張所、公共団体庁舎 神社、寺院 鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設 駐車場、車庫 電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設	
商 業 施 設 等		日 用 品 店 舗 (併用住宅を含む) ① 日用品修理加工店舗 (併用住宅を含む) ② 日用サービス店舗 (併用住宅を含む) ③ 物 品 販 売 店 舗 飲 食 店 事 務 所	文房具店、食料品店、薬局、雑貨店、呉服衣料店、履物店 傘、履物等修理、自転車店、農機具修理店 理容店、美容室、クリーニング店、公衆浴場、医院	

区 分		例 示
イ	ロ	ハ
商業施設等	歓 楽 施 設 (A) 歓 楽 施 設 (B) 歓 楽 施 設 (C) 歓 楽 施 設 (D) 歓 楽 施 設 (E) 宿 泊 施 設 倉 庫 (A) 倉 庫 (B) 運 動 施 設 観 光 施 設 研 究 所 駐 車 場、車 庫	麻雀店、パチンコ店、射的場 劇場、映画館 待合、料理店 キャバレー、舞踏場 特殊浴場（サウナ、個室付浴場） ホテル、旅館 自己用 その他 競技場、水泳場、スケート場、ボウリング場 展望所、休憩所
農林漁業施設	農 林 漁 業 施 設 (A) 農 林 漁 業 施 設 (B) 農 林 漁 業 施 設 (C)	令第20条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱 業 施 設 火 薬 類 製 造 貯 蔵 所 ※ 工 場	
特殊都市施設	卸 売 市 場 と 畜 場 汚 物 処 理 場 ご み 焼 却 場 火 葬 場 産 業 廃 棄 物 処 理 場	
※ 工場の範囲は、日本標準産業分類（大分類）建設業の全部、製造業の全部、サービス業のうち修理業と自動車整備業とする。		

第2節 開発行為の許可と変更許可

I 開発行為の許可

法第29条

令第19条、第20条、第21条、第22条、
第22条の2、第22条の3

規則第17条の2、第17条の3、第60条

都市計画法

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、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（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。

- (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 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、この限りではない。
- (1) 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
 - (2) 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

- 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。

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、第31条及び第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㎡	市街化区域の状況により、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

2 (略)

(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、育苗貯蔵施設、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)

第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める公益上必要な建築物は、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) 郵便事業株式会社が設置する郵便事業株式会社法(平成17年法律第99号)第3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)による放送事業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9号に規定する電気事業(同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。)の用に供する同項第16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雇用・能力開発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雇用・能力開発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四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（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 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。）
- (27) 独立行政法人日本原子力研究開発機構が独立行政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
- (28) 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
- (29) 独立行政法人宇宙航空研究開発機構が独立行政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
- (30) 独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が独立行政法人新エネルギー・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号又は石油代替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）

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は、その延べ面積の合計。以下この場及び第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

（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、1ha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。

(1) 当該開発区域の面積の合計が、1ha未満であること。

(2) 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。

(3) 市街化区域における開発区域の面積が、1,000㎡（第19条第2項の規定が適用される場合にあっては、500㎡）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。

(4) 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㎡（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。

(5) 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡（第19条第1項の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1ha以上である開発行為について適用する。

都市計画法施行規則

（令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎）

第17条の2 令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

(1) 国が設置する庁舎であつて、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

(2) 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎

(3) 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎

(4) 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

(令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舎)

第17条の3 令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舎は、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とする。

(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、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。

1. 開発行為の許可

日向市内において、法第29条の規定による開発行為を行おうとする者はあらかじめ市長の許可を受けなければならない。同様に日向市及び日向市外にまたがって開発行為を行おうとする者は、あらかじめ県知事と市長の許可を受けなければなりません。また、開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、原則として建築物等を建築することができません。

2. 許可不要の開発行為

(1) 法第29条第1項ただし書の規定による開発行為は、次のとおりです。

① 第1号

ア) 市街化区域の場合

市街化区域においては、1,000㎡未満の開発行為の許可は不要となっています。しかしながら、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は、都道府県(指定都市又は事務処理市町村(日向市においては、日向市。以下同じ。))の条例によって、300㎡以上1,000㎡未満の範囲内で許可の対象面積を引き下げることができます。(日向市においては、対象面積の引き下げは行っておりません。)

イ) 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場合

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においては、3,000㎡未満の開発行為の許可は不要となっています。しかしながら、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は、都道府県(指定都市又は事務処理市町村)の条例で300㎡以上3,000㎡未満の範囲内で許可の対象面積を引き下げることができます。

② 第2号

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において、農林漁業に従事している人たちが、業務や居住の用に供するために行う開発行為は、一般的にやむを得ないものと考えられ、適用除外となっています。

本号でいう農林漁業とは、《参考資料》日本産業分類A―農業、B―林業、狩猟業、C―漁業、水産養殖業の範囲とし、季節的なものであっても該当するものとしますが、家庭菜園等の生業として行うものでないものは該当しません。

農林漁業を営む者とは、農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に直接従事する者をいうのであって、被傭者、従業者も含まれますが、臨時的と認められる者は含みません。

また、当該市街化調整区域においてこれらの業務に従事していることが必要となっています。

表2-2-1 農林漁業を営む者であるかの判断基準

農林漁業の別	審査基準
農業従事者	1. 当該建築物の建築主に対して、農業委員会等から現に農業に従事している旨の証明書が発行されること。 2. 当該建築主が、1,000㎡以上の耕作地を所有（耕作地が建築主の親又は祖父母等の所有であり、将来、相続することが見込まれる土地を含む。）していること。
林業従事者	1. 当該建築物の建築主に対して、農林部局等から、林業従事者である旨の証明書が発行されること。 2. 当該建築主が、山林を所有（山林が建築主の親又は祖父母等の所有であり、将来、相続することが見込まれる土地を含む。）していること。
漁業従事者	1. 当該建築物の建築主に対して、水産部局等から、漁業従事者である旨の証明書が発行されること、又は建築主が所属している漁業協同組合から、組合員である旨の証明書が発行されること。

③ 第3号

第3号に規定する開発行為は、都市にとっては必要不可欠な公益施設であり、また、大部分が国又は地方公共団体が設置者となり、それぞれの事業主体において、スプロール防止策が講じられるという観点から許可不要とされています。本号に該当する開発行為は次頁の表2-2-2のとおりです。

表2-2-2 法第29条第1項第3号（法第29条第2項第2号）に該当する公益上必要な建築物等
（具体例のうち、×は該当しない）

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
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、 発電所、変電所、保線係員詰所 ×民衆駅、×バス施設	地方鉄道法 軌道法	
		図書館	×学校に附属する図書館又は図書室	図書館法	
		公民館	×地区設置の準公民館	社会教育法	
		変電所	九電の設置するもの ×企業独自のもの	電気事業法	
令 第 6 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	河川管理者 の設置
	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	公園管理者以 外の者は管理 者の許可要
	4	鉄道事業法の施設及び 軌道法の軌道または無 軌条電車の事業施設	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	大臣免許、 大臣特許
	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及 び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、 貨物積下し場、倉庫、待合所 (特別積合せ貨物運送のみ)	道路運送法 貨物自動車運送事 業法	大臣免許
		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、定期路 線バスターミナル、管理事務所 ×貸切バスターミナル	自動車ターミナル 法	
	21 条	7	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港 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	航空法による公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者の便利施設、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	大臣特許
	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	
令 第 21 条	11	郵便の業務施設	郵便事業株式会社が行う郵便の業務施設（郵便局株式会社が行う郵便の窓口業務施設を除く。同一の施設で他の業務を併設するものを除く。） ×住宅併用の郵便局	郵便事業株式会社法	
	12	電気通信事業法第120条第1項の認定電気通信事業者の事業施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法	
	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）及び卸電気事業（一般電気事業者への電気の供給）のための発電所、変電、送電、配電所等	電気事業法	大臣許可
		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、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	大臣認可
		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	大臣認可
		下水道法の公共下水道及び都市下水道施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法（建築基準法第51条制限）	大臣認可
	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	市町村又は民法法人が設置する公民館	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・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、障害者職業 能力開発校、職業能力開発総合 大学校 ×事業内の職業訓練所（共同職業 訓練所）	職業能力開発促進 法	
令 第 21 条	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）	基地、埋葬等に関 する法律	
	21	と畜場法のと畜場	とさつ解体施設	と畜場法	建築基準法 第51条の制 限あり
		化製場等に関する法律 の化製場、死亡獣畜取 扱場	化製場、死亡獣畜取扱場 ×魚貝類及び鳥類の処理場	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	市町村が設置する公衆便所、一 般廃棄物処理施設（尿尿処理施設 又はごみ処理施設） ×産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び 清掃に関する法律	同 上
		浄化槽法第2条1号に規 定される浄化槽である 建築物		浄化槽法	
	23	卸売市場法の卸売市場 施設	中央卸売市場、中央卸売市場以 外の卸売市場で規模が330㎡以上 の青果物卸売市場、200㎡以上の 水産物卸売市場、150㎡以上の肉 類卸売市場、200㎡以上の花き卸 売市場、市町村が設置する市場	卸売市場法	大臣認可、 知事許可
	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、都道府県等、市町 村、市町村がその組織 に加わっている一部事 務組合等の施設	研究所、試験所、体育館、美術 館、公会堂等 ×学校、×専修学校、×各種学校、 ×社会福祉事業所、×更生保護事 業所、×病院、×診療所、×助 産所、×省令で定めた庁舎、 ×省令で定められた以外の宿舍	地方自治法	管理条例の 制定	
27	独立行政法人日本原子 力研究開発機構の研 究施設	独立行政法人日本原子力研究開 発機構の研究施設	独立行政法人日本 原子力研究開発機 構法		

28	独立行政法人水資源機構の事業施設	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
29	独立行政法人宇宙航空研究開発機構の事業施設	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	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法
30	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の技術開発施設		独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

④ 第4号、第5号、第6号、第7号、第8号

第4号の都市計画事業、第5号の土地区画整理事業、第6号の市街地再開発事業、第7号の住宅街区整備事業及び第8号の防災街区整備事業は、それぞれの事業法の規定で都市計画法上の配慮がなされているので、適用除外とされています。土地区画整理事業、市街地再開発事業及び住宅街区整備事業については、地方公共団体の施行するものは、第4号に包括され、それらの事業の施行者が個人又は会社等の場合は、第5号、第6号又は第7号により除外されます。この場合における土地区画整理事業の施行は、開発行為の許可基準に準じて規制を受けることとなります。また、防災街区整備事業については個人施行以外のものは全て都市計画事業として施行されることとなっており、第8号によって適用除外となるものは個人施行のもののみです。なお、土地区画整理事業の区域内であっても当該事業そのものに含まれていない開発行為や当該事業の完了後に行う開発行為は、開発許可を要することとなりますので、注意が必要です。

⑤ 第9号

公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地においては、同法第22条第2項の告示がなされるまでは適用除外としたものです。

⑥ 第10号

非常災害のため必要な応急措置として、早急に行う必要がある場合のものは、適用除外とされています。

⑦ 第11号

当該規定で適用除外となる開発行為は、令第22条に規定しているとおりですが、第4号の法第29条第1項第2号若しくは第3号以外の用途の変更を伴わない改築行為については、注意を要します。改築とは、従前の建築物又は特定工作物の敷地とほぼ同一の敷地において従前の建築物又は特定工作物とほぼ同一の規模、構造及び用途を有する建築物又は特定工作物を建設することをいいます。

従って、用途の変更が伴えば許可を受けることが必要であり、特に市街化調整区域においては、法第34条各号いずれかの許可基準に適合することが必要です。また、従前の建築物の敷地と同一敷地であって、やむを得なく従前の建築物と位置が変わる場合は、従前の建築物が家族増などの理由により、改築の必要性の有無、改築しなければならない危険性や老朽性の有無についても審査の対象となります。しかしながら、ここでいう適用除外の改築とは、従前の建築物又は特定工作物を除却した後での建築行為という認定を受けることを指します。第6号は、法第34条第1号の開発行為のうち、行為者の主体、立地、業種及び規模を限定し適用除外としています。

3. 建築基準法の規定による建築確認との関係

建築基準法第6条（同法第88条第1項又は第2項の準用を含む。）の規定による建築確認を受けようとする場合は、申請に係る計画が本条の規定に適合していることを証する書面の添付が必要とな

ります（都市計画法施行規則第60条、建築基準法施行規則第1条の3 表二の（七十七）項から（八十一）項まで、同規則第3条第5項）。従って本条（都市計画法第29条第1項又は第2項）に規定する許可（法第37条、第41条から第43条まで）を受けないで造成等が行われた土地に建築物を建築するための建築確認を申請することは、形式的にも実質的にも建築確認の要件に反することとなります。

4. 罰 則

本条の規定に違反して、開発行為をした者は、法第92条第3号の規定により、50万円以下の罰金に処せられます。

II 開発行為の変更の許可等

法第35条の2、令第31条
規則第28条の2、第28条の3、
第28条の4

都市計画法

(変更の許可等)

- 第35条の2 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未滿の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りではない。
- 2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定め軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
- 5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

都市計画法施行令

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

- 第31条 第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。
- 一 開発区域の位置、区域又は規模
 - 二 予定建築物等の用途
 - 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計
- 2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ha（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ha）以上となる場合について準用する。

都市計画法施行規則

(変更許可の申請書の記載事項)

第28条の2 法第35条の2第2項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 変更に係る事項
- (2) 変更の理由
- (2) 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

第28条の3 法第35条の2第2項の申請書には、法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第17条第2項及び第3項の規定を準用する。

(軽微な変更)

第28条の4 法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの
- (2) 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が1ha以上のものを除く。)以外の開発行為にあっては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- (3) 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

1. 変更許可不要のもの

- (1) 法第29条第1項の許可に係るものは、同項各号に掲げる許可不要のものに変更するとき。
- (2) 法第29条第2項の許可(都市計画区域及び準都市計画区域外で1ha以上の開発行為)にあっては、規模が1ha未満となる時、または、同項各号に掲げる許可不要のものに変更するとき。
- (3) 軽微な変更をするとき。(3で後述)

2. 変更の許可を要するもの

(1) 変更許可を受けなければならない場合

既に許可を受けた開発行為の内容を変更しようとする場合で、変更の内容が施行規則第28条の4で規定する軽微な変更以外の変更を行うときは、市長の許可を受けなければなりません。

具体的には次に掲げる事項等が該当します。

- ① 開発区域の位置、区域、規模の変更を行うとき。
- ② 工区の変更を行うとき。
- ③ 予定建築物等の用途並びに敷地規模の変更を行うとき、予定建築物等の用途又は敷地規模の変更(10分の1以上の増減)を行うとき、予定建築物等の用途と敷地規模により設計内容の決定を行う(法第33条)ことから変更のチェックを要します。
- ④ 公共施設の位置・規模等、設計の変更を行うとき又は公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項を変更するとき。この場合法第32条の協議及び同意を要します。
- ⑤ 工事施行者の変更を行うとき。開発行為を受けた者の変更については、法第44条又は法第45条の地位の承継の規定が適用されます。

⑥ 資金計画の変更を行うとき。

なお、①～⑥に該当する場合でも、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合には、変更許可ではなく廃止届の提出と新たな開発許可が必要になります。

(2) 変更許可申請

変更許可を受けようとする者は、法第35条の2第2項（許可申請の手続）、規則第28条の2（変更許可の申請書の記載事項）及び第28条の3（変更許可の申請書の添付図書）並びに日向市都市計画法施行細則の定めるところにより、開発行為変更許可申請書に關係書面を添付し市長に提出しなければなりません。

設計説明書については、新旧に分けて記入し、設計図書についても朱線で新旧を対照できるようにする必要があります。

なお、公共施設の設計、管理、帰属などに変更がなければ、法第32条に規定する協議及び同意は必要ありません。

3. 軽微な変更（変更の届出）

(1) 変更の届出をしなければならない場合

都市計画法第35条の2第1項ただし書により、開発許可を受けた事項の軽易な変更をしようとするときは、同条第3項の規定により、その旨を市長に届け出なければなりません。

軽微な変更の内容は次に掲げるとおりです。

- ① 設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の変更であって、次に掲げるもの
 - ア) 予定建築物等の敷地の規模の1/10未満の増減を伴うもの
 - イ) 住宅の用に供する建築物又は第一種特定工作物以外の敷地の規模の増加を伴うもので当該敷地の規模が1,000㎡未満となるもの
- ② 工事施行者の変更（自己用の開発行為で開発区域の面積が1ha以上のもの又は非自己用の開発行為にあつては、工事施行者の氏名、名称若しくは住所の変更に限られています。）
- ③ 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日

(2) 変更届の提出

変更届を提出しようとするときは、法第35条の2第3項及び日向市都市計画法施行細則の定めるところにより、変更に係る図面等を開発行為変更届出書に添付して市長に提出しなければなりません。

第3節 許可と許可の条件

法第35条、第41条、第79条

1. 許可又は不許可の処分

都市計画法

(許可又は不許可の通知)

第35条 都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

開発許可の申請があったときは、開発区域の規模、内容等によって一律に取扱えませんが、遅滞なく許可又は不許可の処分を行わなければなりません。相当の期間の経過後も処分を行わない場合には不作為の不服申立ての対象となる場合があります。処分は必ず文書で申請者に通知しなければなりません。また、不許可の処分をするときは、行政手続法第8条により何故不許可になったか判断できるように、その理由を具体的に明示して通知しなければならないとされています。

2. 許可の条件

都市計画法

(建築物等の建ぺい率等の指定)

第41条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 (略)

(許可等の条件)

第79条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

許可を与えるか否かは、許可申請の内容が法第33条並びに法第34条の基準に適合しているか否かによって判断すべきものですが、許可に際しては、法第41条の制限の指定及び法第79条により、少なくとも、工事施行中の防災措置、開発行為の適正な施行を確保するため必要な条件並びに当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するため必要な条件を具体的に明記して附されることとなります。

なお、開発行為の着手の時期、完了の時期その他都市計画上必要な条件についても、必要に応じて附されることとなります。

これらの条件は、特に必要がないと認められる場合を除いて、各々の事業の特殊性を考慮して必ず附すべきものと位置付けられています。

しかし、条件は必要最低限のものに限られるべきであり、法第79条に規定するように行為者に不当な義務を課すもの、物理的に不可能又は著しく困難である義務を課すもの等は、違法な条件として無効とみなされます。

(1) 防災上の措置

宅地造成に伴う災害は、工事施行中に多いことに鑑み、開発行為の適正な施行を確保するため次のような条件を附することができることとなっています。

① 工事施行の時期及び方法の制限

工事着手、工事完了の時期

例) 雨期の回避

着手場所の順序の制限

公共施設の整備の順序の制限

工事管理者の設置等

② 工事施行中の防災措置

例) 仮排水路の設置

一次貯留施設の設置及び時期の指定等

(2) 開発行為の廃止に伴う措置

法第38条の開発行為の廃止に伴う災害の防止や工事によって損なわれた公共施設の機能の回復をはかるため、必要な条件を附することができます。

① 事業が途中で廃止される場合に、当然整備されるべきであった施設の不備によって発生することが予想される災害の防止についての必要な事項等

② 既存の公共施設を廃止し、又はそれによって必要な工事を行った場合等で、その事業が完了せず途中で事業を廃止した場合に、損なわれた公共施設の機能回復についての必要な措置等

第4節 許可の承継

法第44条、第45条
市細則第12条、第13条

都市計画法

(許可に基づく地位の承継)

第44条 開発許可又は前条第1項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権限を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

1. 一般承継人

法第44条は、開発許可を受けた者の一般承継人について、許可に基づく地位の承継を規定したものです。

- (1) 一般承継人とは、相続人の他、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により設立された法人（新設合併の場合）を指します。
- (2) 一般承継人は、被承継人の有していた開発許可に基づく地位を当然に引き継ぎます。
- (3) 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、次のような事項があります。
 - ① 適法に開発行為又は法第43条の建築等を行うことができる権能
 - ② 公共施設の管理者等との協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
 - ③ 法第40条第3項の費用の負担を求めることができる権能
 - ④ 土地所有者等との関係において、工事につき同意を得ている地位
 - ⑤ 工事完了、工事廃止の届出の義務
- (4) 一般承継のあったときは、承継したことを証する書類を添えて、その旨を市長に届け出なければなりません（日向市都市計画法施行細則第12条）。
- (5) 一般承継人に事業を継続する意志のないときは、前(4)の届出とともに工事の廃止届を提出しなければなりません。この場合、廃止に伴う許可の条件は当然に履行しなければなりません。

2. 特定承継人

法第45条は、開発許可を受けた者の特定承継人について開発許可に基づく地位の承継を規定したものです。

- (1) 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他工事を施行する権限を取得した者を指します。
- (2) 一般承継人とは異なり、特定承継人は市長の承認（日向市都市計画法施行細則第13条）を得て、その地位を承継することができます。
- (3) 承継を与えるかどうかの判断の基準は、主として、申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他工事を施行する権限を取得しているかどうか、当初の許可どおりの開発行為を行うた

めに必要な資力及び信用があるかどうかによります。

- (4) 承継の承認が受けられなかった場合は、当初に許可を受けた者が廃止届を提出することとなります。

第5節 開発行為の廃止

法第38条
規則第32条

都市計画法

(開発行為の廃止)

第38条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

都市計画法施行規則

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

第32条 法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式8による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行うものとする。

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、規則様式第8による「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を市長に提出しなければなりません。

しかし、工事をむやみに途中で廃止すると、その周辺の地域に溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりするおそれがあるため、許可基準として、事業者の資力信用、工事施行者の工事施行能力を審査して工事の完了を期するとともに、許可の条件として、万一廃止した場合に必要な措置を要求することができることとなっています。

従って、廃止届が提出された場合にも、附された条件を履行しているかどうかを検査し、履行していない場合には、事業者に必要な措置を命じて完成させなければなりません。また、このような事態にならないよう工事中の監督等を厳しく行う必要があります。

開発行為の廃止は、常に許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいい、開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計内容を変更するか否かに関わらず、法第35条の2の規定による変更許可申請により、処理を行うこととなります。

