

開 発 許 可 等 に 関 す る
手 引 き （ 立 地 基 準 ）

許可不要の開発行為編

令和6年8月1日現在

静岡市都市局都市計画部

開 発 審 査 課

許可不要の開発行為

1 規模による許可不要

【法第 29 条第 1 項】

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（地方自治法第（昭和 22 年法律第 67 号）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、この限りではない。

第 1 号 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

【令第 19 条第 1 項】

法第 29 条第 1 項第 1 号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三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、同表の第四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 m ²	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 m ² 以上 1,000 m ² 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 m ²	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 m ² 以上 3,000 m ² 未満

2 目的等による許可不要

【法第 29 条第 1 項第 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

【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。

第1号 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

第2号 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

第3号 家畜診療の用に供する建築物

第4号 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

第5号 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

1 農家住宅等（農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物）

(1) 農家住宅等の改築・増築

改築・増築は既存敷地内を原則とする。

なお、既存敷地の拡張を必要とする場合にあっては、やむを得ないと認められる合理的な理由を明示することとし、拡張敷地は必要最低限とする。

(2) 農家住宅等の移転

① 移転理由

ア 収用移転又は災害危険区域からの移転

イ その他、既存敷地での建築ができないやむを得ないと認められる合理的な理由がある場合。

② 移転後（跡地）の土地利用

原則として、農地に戻すか農業用施設の用地として利用すること。

（居住用には使用しないこと。）

※ 開発許可制度運用指針 I - 2 - 2

農林漁業を営む者の範囲

① 日本標準産業分類 A - 農業、B - 林業、C - 漁業の範囲を基準とする。

② 季節的なものであっても該当するものとするが、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該当しない。

③ 被傭者、兼業者を含むが、臨時的と認められる者は含まない。

④ 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事するものであることを要する。

⑤ 世帯員のうちの1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる。

⑥ 農林漁業を営む者に該当するか否かは、市農業委員会が発行する「農林を営む者であることの証明書」等により判断する。

2 令第20条第1号関係

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の例示

農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調製施設、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、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等。

※ 質疑応答集（集荷の用に供する建築物の範囲）

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、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、令第20条第1号に規定する建築物に該当しない。

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、本号には該当しないが、法第34条第4号の規定を適用して許可する。

また、この場合において、法第34条第4号の「処理、貯蔵」とあるのは、集出荷、選果、保管の意味を含む。

3 令第20条第2号関係

(1) 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の例示

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。

※ 行政事例

① 人工栽培キノコの栽培施設は、法第29条第2号に該当しない。

なお、法第34条第4号前段に該当するものとして取扱って差支えない。

② 農業の用に供される堆肥舎は、法第29条（第1項）第2号に該当するが、それ以外の堆肥舎の場合は、当該市街化調整区域内で堆肥の製造を行うことの必要性、当該堆肥舎の規模、構造及び設備が適切なものであるか否か等を基準として、法第34条第4号後段に該当するか否かを検討すべきである。

なお、いずれの場合も、運営主体が法人であるか自然人であるかは問わない。

4 令第20条第3号関係

※ 質疑応答集

ペットのための犬猫診療所は、農業、林業又は漁業の用に供する建築物とはいえない。

【法第29条第1項第3号】

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

※ 運用指針Ⅲ－２－３

法第29条第1項第3号及び令第21条において、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の建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。なお、国等が設置する研究所、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に係る開発行為については、令第21条第26号により、原則として許可（協議）は不要であるが、学校、社会福祉施設及び医療施設に係るものについては許可（協議）が必要であることに留意するとともに、庁舎及び宿舍に係る開発行為の取扱いについては、以下のとおりとする。

庁舎：許可（協議）を要するものは、

- ① 国の本府省及び本省の外局の本庁舎
 - ② 国の地方支分部局の本庁舎
 - 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、又は町村役場の本庁舎
 - ④ 警視庁又は道府県警察本部の本庁舎
- に係る開発行為であること。

宿舍：原則として許可（協議）が必要であるが、職務上常駐を必要とする職員のための宿舍又は災害等の発生時等に緊急に参集してその対応に当たる必要がある等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宿舍（警察職員、河川事務所・国道事務所に勤務する職員等緊急時に参集する必要がある職員のための宿舍等）に係る開発行為であって、個々の宿舍とそこに居住する職員の勤務地との位置関係が合理的に説明できるものについては、許可（協議）が不要であること。

開発許可が不要である公共公益施設である建築物の建築の申請があった場合において、60条証明書を交付するに当たっては、当該申請に係る公共公益施設の立地について、あらかじめ、当該事案に係る担当部局と位置の選定、規模、施設基準等について無秩序な市街化を防止し都市の健全な発展と秩序ある整備を図る観点から連絡調整を図ること。

【令第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。

- 一 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
- 二 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
- 三 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

- 四 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
- 五 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
- 六 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
- 七 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
- 八 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
- 九 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保つ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
- 十 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
- 十一 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
- 十二 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
- 十三 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
- 十四 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項に規定するガス小売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
- 十五 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

十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

十七 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

十八 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

十九 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

二十 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

二十一 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

二十二 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

二十三 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

二十四 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

二十五 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

二十六 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、同法第百124条に規定する専修学校又は同法第134条第一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

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。）

二十七 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

二十八 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号までに掲げる事務の用に供する施設である建築物

二十九 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

三十 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

三十一 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

【省令第17条の2】

令第 21 条第 26 号 二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

【省令第 17 条の 3】

令第 21 条第 26 号 ホの国土交通省令で定める宿舍は、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。

※ 質疑応答集

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）第 15 条に規定する産業廃棄物処理施設である建築物は、都市計画法施行令 21 条第 22 号に該当しない。

なお、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置される場合は全体を許可対象として取り扱って差し支えない。

また、一般廃棄物と産業廃棄物をあわせて対象とする破砕処理施設も許可対象として取り扱うこと。

令第 29 条第 1 項第 4 号	都市計画事業の施行として行う開発行為
令第 29 条第 1 項第 5 号	土地区画整理事業の施行として行う開発行為
令第 29 条第 1 項第 6 号	市街地再開発事業の施行として行う開発行為
令第 29 条第 1 項第 7 号	住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
令第 29 条第 1 項第 8 号	防災街区整備事業の施行として行う開発行為
令第 29 条第 1 項第 9 号	公有水面埋立（大正 10 年法律第 57 号）法第 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
令第 29 条第 1 項第 10 号	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
令第 29 条第 1 項第 11 号	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

※ 質疑応答集

第 4 号及び第 5 号が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、当該事業の施行地区内であっても、事業完了後に土地の所有者等が別個に開発行為を行う場合には、開発許可を要する。

【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。

第1号 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

第2号 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

第3号 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

第4号 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

第5号 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

第6号 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㎡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。

※ 質疑応答集

令第22条第1号の「仮設建築物」

令第22条第1号で指定する仮設建築物とは、本店の改築に伴う仮店舗のようにその態様から一時的な使用の後に除却されることが明らかな建築物であることを要件とすると解される。

※ 運用指針Ⅲ-2-4

令第22条第6号の開発行為は、法第34条第1号に該当する開発行為のうち、更に開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものであり、次のとおり運用を行うことが望ましい。

- ① 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る。
- ② 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」に限られるので、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は、本号には該当しない。