

## 開発行為の定義（法第４条）

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。

### １ 「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」

「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」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が建築物の建築をすること又は特定工作物の建設をすることにあるという意味で、したがって、土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更は、開発行為に該当しない。

#### (1) 建築物

建築基準法にいう建築物であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくははへい等をいう。

#### (2) 特定工作物

##### ア 第一種特定工作物

周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で、次のものをいう。

- (ア) コンクリートプラント（レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が 2.5キロワットを超える原動機を使用するものの用途に供する工作物）
- (イ) アスファルトプラント（アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りを原料とする製造の用途に供する工作物）
- (ウ) クラッシャープラント（鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するものの用途に供する工作物）
- (エ) 危険物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、港湾法、漁港法、電気事業法及びガス事業法の規定による公益施設は除く。）

※ ガス工作物のうち、ガス小売事業に係る経過措置については p10参照。

##### イ 第二種特定工作物

大規模な工作物で、次のものをいう。

- (ア) ゴルフコース（いわゆるゴルフ練習場は建築物として取り扱う。）
- (イ) 1 h a 以上の規模の運動・レジャー施設
  - a 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、観光植物園、サーキットがある。（学校（大学、専修学校、各種学校を除く。）、

幼保連携型認定こども園、港湾環境整備施設、都市公園及び自然公園の施設を除く。)

b 工作物であっても運動・レジャー施設とはいえない博物館法による施設、工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等は含まれない。

c a の施設に管理上又は利用増進上併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該施設と不可分一体のものとして附属的に併設されるものであれば、当該施設自体を構成する一部分と考え、主として特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものとして取り扱う。ただし、ホテル兼用のクラブハウス、陸上競技場に併設される体育館等は、独立の用途を有する建築物であり、特定工作物ではなく建築物として取り扱う。

d 観覧席を設けた野球場、庭球場、陸上競技場等については、観覧のための工作物が建築基準法上建築物とされているから、特定工作物ではない。

(ウ) 1 ha 以上の規模の墓園（墓園に寺が併設される場合の寺は、独立の用途を有する建築物であり特定工作物ではない。）

(参考)

| 種類    | 規模      | 市街化調整区域                                                                                                                                                                                                                                  | 市街化区域 |
|-------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ゴルフ場等 | 1 ha 以上 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・第二種特定工作物に該当</li> <li>・クラブハウス、休憩所等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものとして考えられることから、特定工作物の建設を目的とした開発行為に内合される。</li> </ul> <p>ただし、宿泊施設を伴うクラブハウスについては、独立の用途を有する建築物として扱うことから、建築物目的での開発許可の扱いとなり、原則、市街化調整区域では許可されない。</p> |       |
|       | 1 ha 未満 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則的に想定されない</li> </ul>                                                                                                                                                                            |       |
| 運動場等  | 1 ha 以上 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・第二種特定工作物に該当</li> <li>・管理事務所、休憩所等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものとして考えられることから、特定工作物の建設を目的とした開発行為に内合される。</li> </ul>                                                                                            |       |

|          |         |                                                                                                                                                                                                                        |                                                     |
|----------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|          |         | ただし、体育館、観覧席を有する競技場については、独立の用途を有する建築物として扱うことから、建築物目的での開発許可の扱いとなり、原則、市街化調整区域では許可されない。                                                                                                                                    |                                                     |
|          | 1 ha 未満 | ・ 便所、物置等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものであるから、開発審査会の議を経て許可                                                                                                                                                                         | ・ 便所、物置等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものであるから、開発許可不要。           |
| オートキャンプ場 | 1 ha 以上 | ・ 一般的にキャンプ場と異なり造成を伴うことから第2種特定工作物に該当<br>・ 管理事務所、休憩所、便所、シャワー室等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものとして考えられることから、特定工作物の建設を目的とした開発行為に内含される。<br>ただし、食堂、宿泊施設（バンガロー等を除く）等の建築物については、独立の用途を有する建築物として扱うことから、建築物目的での開発許可の扱いとなり、原則、市街化調整区域では許可されない。 |                                                     |
|          | 1 ha 未満 | ・ 管理事務所、シャワー室、便所、物置等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものであることから、開発審査会の議を経て許可。                                                                                                                                                          | ・ 管理事務所、シャワー室、便所、物置等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものであるから、許可不要。 |

※なお、当然のこととしていわゆる「モーター類似施設」については、独立した用途を有する建築物としての取扱いとなるので留意すること。

(3) 具体的な判断は、次の例により行う。

ア 「山林現況分譲」、「現況有姿分譲」等と称するものの取扱い

「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら、広告等に「建築不可」等の文言を入れて土地を分譲する行為については、次の判断基準のうち(ア)、(イ)の2項目及び(ウ)～(ク)中の2項目以上が該当するものについて、広告等の文言にかかわらず、原則「開発行為」として取り扱う。

(ア) 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。

- a 戸建て住宅等の建築に適した区画割とは、一の区画の形状が四辺形で、面積がおおむね 100㎡以上のものであること。
- b 分譲地の現地で、区画割がなわ張り等で表示されているもの及び戸建て住宅等の建築に適した分合筆が行われていること。

(イ) 区画街路

区画街路が整備され、又はその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。

- a 土地の各区画に接し、人車の通行に有効な幅員おおむね 4 m以上の道があること。
- b 現地で、なわ張り等で道路位置が表示されていること、公図上で道路状に分合筆が行われていること又はチラシ等のイラストで道路が描かれていること。

(ウ) 擁壁

戸建て住宅等の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。

- a 現に擁壁工事が行われていること。
- b チラシ等のイラストに擁壁が描かれていること。

(エ) 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であり、周辺宅地の売買実例価格の概ね 1 / 3 を超えること。

(オ) 利便施設

上下水道、電気供給施設等の整備がされ、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。

(カ) 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。

(キ) 付近の状況

付近で宅地開発、団地建設等が行われている、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。

(ク) 名称

対象地に住宅団地と誤認するような名称（○○ランド、○○台、○○ヒル、○○タウン等）が付されていること。

イ 畠地の造成

畠地の造成については、建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とするものではないので、直ちに開発行為に該当するわけではない。ただし、造成主が畠地の造成であると主張していても、造成形態、周辺の市街化及び公共公益施設の整備の状況、造成地が販売されている場合はその価格、譲渡人及び譲受人の意図等から客観的に判断して当該造成地が建築物の敷地として利用されることが明らかな場合は「開発行為」として取り扱う。

#### ウ 自動車教習場の造成

自動車教習場の建設に係る区画形質の変更については、事務所、教室といった建築物に係る部分が当該施設にとって必要不可欠であることから、「開発行為」として取り扱う。（事務所、教室等建築物を伴わないものを除く。）

#### エ 土砂採取

通常土取場は土砂礫を採取することを目的としており、平坦な土地の造成は副次的に出来るものであるから、土砂礫の採集と併せて宅地の造成を行う場合等を除き、「開発行為」に該当しない。

#### オ ゴルフコースの改造

特定工作物の建設に関しては、改造、用途の変更等の概念が存しないところから、ゴルフコース等の改造、コースの増設、変更等は、「開発行為」として取り扱う。

#### カ 風力発電機の附属施設

風力発電機の附属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物については、主として当該附属施設の建築を目的とした行為ではないためそれ自体としては開発許可を要しない。

#### キ 太陽光発電設備の附属施設

太陽光発電設備（建築基準法上の建築物ではないもの）の附属施設について、その用途、規模、配置や発電設備との不可分性等から、主として当該附属施設の建築を目的とした開発行為に当たらないと市長が判断した際には開発許可は不要である。

※ これら開発許可が不要な開発行為においても、建築物である附属施設を市街化調整区域内に建築する場合は原則として別途都市計画法第43条の許可を要する。

## 2 土地の区画形質の変更

「土地の区画形質の変更」とは、土地の区画又は形質の変更をいう。

### (1) 区画の変更

ア 区画とは、土地利用形態としての区画、すなわち独立した建築物又は特定工作物の敷地としてその境界を明認し得るものをいう。

イ 区画の変更とは、建築物の建築又は特定工作物の建設のための道路、生け垣等による土地の物理的状況の区分の変更をいう。したがって、敷地の境界の変更については、既存の建築物の除却やへい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので、公共施設の整備が必要ないと認められるものについては、区画の変更には該当しない。

(2) 形質の変更

ア 形質とは、土地の形状及び性質をいう。

イ 形状の変更とは、切土、盛土等の造成行為によって土地の物理的形状を変更することをいう。ただし、建築行為等と密接不可分な一連の行為は、形質の変更には該当しない。

ウ 性質の変更とは、宅地以外の土地を宅地とする土地利用の変更行為をいう。

(3) 「区画形質の変更」の判断は、次の例による。

ア 基礎打ち等

建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、建築物の建築又は特定工作物の建設行為であり、開発行為ではない。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と認められる土地においては、建築物又は特定工作物の敷地としての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該当しない。

イ 単なる分合筆

単なる分合筆のみを目的としたいいわゆる権利区画の変更は、開発行為ではない。

ウ 宅地以外の土地を宅地とする場合

農地等宅地以外の土地を宅地とする場合等には、一般に土地の形質の変更を伴うので、原則として開発行為に該当する。

エ 位置指定道路を廃止し、これを含めた土地での建築

建築基準法の規定に基づき特定行政庁からその位置の指定を受けた道路を廃止し、当該土地を含めた土地の区域で建築物の建築等を行う行為は、位置指定道路も都市計画法上の公共施設に該当し、現にこの用に供されている区画については他の区画と独立したものと解され、位置指定道路を廃止し、その区画と隣接する区画を統合して一つの建築区画とするものであることから、区画の変更には該当し、開発行為として取り扱う。

オ 工場跡地を住宅用地に転用

工場用地であった土地を、住宅用地とする場合においては、単なる区画割のみであれば開発行為に該当しないが、道路等公共施設の整備やいわゆる二次造成が

伴う場合には、区画の変更又は形質の変更に該当し、開発行為として取り扱う。

カ 形状の変更に該当しない切土、盛土の基準

各部分における切土又は盛土のそれぞれの高さが30cmを超えないものは、形状の変更に該当しない。

## 許可不要の開発行為（法第29条第1項各号及び同条第2項各号）

次のいずれかに該当するものは、法の規定に基づき市長の開発許可が不要とされている。

### 第1 基準面積未満の開発行為

#### 1 市街化区域内で行われる1,000㎡未満のもの（第1項第1号）

市街化区域においては、市街化を抑制すべき市街化調整区域と異なり、劣悪な市街地の形成を防止するため、開発行為に一定の水準を保たせれば足りるが、小規模な開発行為の場合は、おおむね建築又は建設も同時に行われることが多く、このような場合には、建築基準法による確認の際に、接続道路、排水施設その他の敷地についての所要の基準が確保されるため適用除外となっている。

#### 2 都市計画区域外で行われる1ha未満のもの（第2項）

#### 3 開発区域が、市街化区域、都市計画区域以外の2以上の区域にわたる場合は、令第22条の3を参照のこと。（第3項）

#### 4 開発許可を要する開発行為に係る一体性の判断については、「開発許可の要否に係る一体性の判断基準」参照。

### 第2 市街化調整区域及び都市計画区域外で行う開発行為であって、農業、林業若しくは漁業の用に供す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（第1項第2号及び第2項第1号）

農林漁業に従事している者のその業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は、一般に都市計画と農林漁業との適正な調整という見地からこれを認めることはやむを得ないものであり、また、スプロールの弊害も生じないので、適用除外とされている。農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類によるA一農業・林業又はB一漁業の範囲とし、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まない。これらに該当する建築物は、次のとおりとされている。

#### 1 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

(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、農作業舎、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、漁獲物水揚げさばき施設の用に供する建築物等が該当する。

(2) 「集荷の用に供する建築物」とは、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、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これに該当しない。したがって、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は該当しない。

(3) 人工栽培キノコの製造工場は該当しない。

2 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

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が該当する。

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 農業、林業又は漁業の用に供する建築面積90㎡以内の建築物

6 次の要件に該当する「農業、林業又は漁業を営む者」の居住の用に供する建築物

(1) 前記日本標準産業分類により農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に、現に従事しているものであること。この場合、

ア 被傭者を含む。

イ 兼業者を含む。

ウ 臨時的と認められる者は含まない。

エ 市街化調整区域に立地しようとする場合は当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要する。

オ 世帯員のうち一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。

(2) 農業者の場合は、原則としてさらに下記要件のいずれかに該当する者であること。

ア 市農業委員会から10 a 以上の耕作地を有することの証明を受けられる者

イ 農地所有適格法人の構成員で、その法人に10 a 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

(3) これらの具体的な判断は次の例による。

ア 農業等従事者への分譲を目的としたもの

農業等従事者への分譲を目的とした開発行為は、原則として客観的に農業等を営む者の居住の用にのみ供する建築物となることが明らかであるとは言えないので該当しない。

イ 一戸の建築物で農業等従事者用住宅と他の施設が兼用される場合

一戸の建築物で農業等従事者用の住宅と建設業事務所等開発許可を要する用途の施設とが兼用される場合は、全体として開発許可を要する。

ウ ペットのための犬猫診療所

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いえず、該当しない。

エ 農業、林業又は漁業を営む者の居住の用に供する建築物は、1世帯当たり1軒までとする。

### 第3 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行うもの（第1項第3号及び第2項第2号）

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、一般的にみて弊害を生ずるおそれも少ないため適用除外とされている。これらに該当する建築物は、次のとおりとされている。

- 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五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及び漁場の整備等に関する法律第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及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）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を除く。）を設置する施設である建築物
- ※ 平成29年4月1日施行のガス事業法における事業類型の見直しにより、ガス小売事業については開発許可を要することとされたが、適正な競争関係が認められない一部地域における同日前までの一般ガス事業者と簡易ガス事業者については、経済産業大臣の指定により、引き続き供給義務が課せられることとされた（電気事業法等の一部を改正する等の法律の施行に伴う関係政令の整備及び経過措置に関する政令（平成29年政令第40号）附則第5条第1項及び第2項）。
- このため、当該指定に係る一般ガス事業及び簡易ガス事業については、引き続き開発許可不要の対象となることに留意すること。
- 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4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは第13条第6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
- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 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。) で次に掲げるもの

ア 国が設置する庁舎であって、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

イ 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎

ウ 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

エ 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

(5) 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのもの及び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 項第 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

これらの具体的な判断は次の例による。

(1) 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による産業廃棄物処理施設であるものは、許可不要対象建築物に該当しない。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設される場合及び一般廃棄物と産業廃棄物をあわせて対象とする処理施設は、全体が許可を要するものとして取り扱う。

(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、不定多数の者の利用に供するた

め、市が条例に基づき設置し、市が管理運営するものは、「直接その事務又は事業の用に供するもの」に該当する。

(3) 競馬場・競輪場（国・都道府県・市関係）

県・市が建設する競馬法の規定による競馬場又は自転車競輪法の規定による競輪場は「直接その事務又は事業の用に供するもの」に該当しないとされている。

(4) 管理人住宅等（共通）

事務所等の当直人の宿泊施設等はそれぞれの建築物に含まれるが、管理人住宅、従業員住宅等は該当しない。

(5) 従業員宿舍等（共通）

トラックターミナル等許可不要建築物の中に従業員社宅等を含んだ開発行為の場合、開発許可が不要な建築物の範囲は、運転手の仮眠施設等までであり、それ以外の従業員社宅等は含まない。したがって開発許可が不要の用途の建築物の床面積の一部が開発許可が必要な用途に用いられる場合は、当該建築物は全体として許可を要するものとして取り扱う。

(6) 許可不要の建築物と許可を要する建築物との建築の用に供する目的のもの（共通）

例えば、農家用住宅と一般住宅を一体の開発行為の中で開発する場合、高校と大学を一体の開発行為の中で開発する場合においては、全体として開発許可を要する。

#### 第4 都市計画事業の施行として行うもの（第1項第4号及び第2項第2号）

#### 第5 土地区画整理事業の施行として行うもの（第1項第5号）

市街化調整区域内で行なわれる個人施行、組合施行及び区画整理会社施行の土地区画整理事業にあつては、事業計画又は組合設立の認可等に際し、当該事業による開発行為が法第34条各号（立地基準）のいずれかに該当すると認められる必要があり、場合によってはあらかじめ開発審査会の議を経ることを要する。

また、適用除外となるのは土地区画整理事業そのものの内容として行う開発行為であるので、土地区画整理事業の施行地区内であっても、土地の所有者等が土地区画整理事業の施行としてではなく別個に開発行為を行う場合には許可を要する。

#### 第6 市街地再開発事業の施行として行うもの（第1項第6号）

第7 住宅街区整備事業の施行として行うもの（第1項第7号）

第8 防災街区整備事業の施行として行うもの（第1項第8号）

第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もの（第1項第9号及び第2項第2号）

第10 非常災害のため必要な応急措置として行うもの（第1項第10号及び第2項第2号）

第11 通常管理行為、軽易な行為等として行うもの（第1項第11号及び第2項第2号）

通常管理行為、軽易な行為等で、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれのないものが適用除外とされている。

これらに該当するものは次のとおりとされている。

- 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もの
- 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
- 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の要件に該当するもの（＝法第34条第1号該当行為のうち一定のもの）
  - (1) 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。
  - (2) 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。
  - (3) (1)の業務の用に供する部分の延べ床面積が、の延べ床面積の50%以上であること。

- (4) 当該開発区域の周辺の市街化調整区域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。
- (5) 開発区域の面積が 100㎡以内であること。
- (6) 既存集落（改正前都市計画法第34条第10号イにおいて開発許可を得た区域を除く。）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内であること。この場合、当該開発区域を中心とした半径 250mの範囲内に50棟以上の建築物（住宅（附属建築物を除く。）であって、倉庫、事務所等の非住宅等を除く。）が存すること。
- (7) 同種業務を営む既存の店舗、事業等との距離がおおむね 500m以上であること。
- (8) 市街化区域からの距離がおおむね 1 km以上であること。

7 これらの具体的な判断は、次の例による。

(1) 仮設建築物（1 関係）

仮設建築物とは、建築基準法第85条に係る仮設建築物を指すが、同条第5項の特定行政庁の許可に係るものについて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し、したがって、場合によっては類似の構造であっても用途によって仮設建築物となる場合とならない場合がありうる。

(2) 住宅展示場（1 関係）

住宅展示場に展示されている建築物が住宅展示場内で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去されることが明らかである場合は、原則として仮設建築物として取扱う。ただし、次のいずれかに該当する場合には仮設建築物とは認められない。

ア 展示期間中に当該建築物に人が居住する場合

イ 展示されている建築物に汚水及び生活雑排水処理並びに水道施設のための配管が接続されている場合

ウ 住宅展示場内の土地を直ちに宅地として分譲できるような形態に造成する場合

エ 建築基準法第85条第5項の許可を得ない場合

(3) 建築物の改築（4、5 関係）

許可を要しない改築とは、「建築物の全部若しくは一部を除却又は建築物が災害によって一部焼失した後、引き続いてこれらと同一の敷地に同一の用途・構造で、建替後の延べ床面積（市街化調整区域内において、本基準により許可不要で建替えをし、又は既存建築物の1.5倍を超える建替の基準により許可を得て建替えをした建築物にあつては、当該市街化調整区域編入時点のものをいう。）が従前の建築物の延べ床面積の 1.5倍以下である建築物を建築すること」をいう。ただし、



市街化調整区域に編入後に適法に許可等を得て建築された建築物の改築で、当該改築により従前の建築物の建築に要した許可の基準を満たさなくなるものについては、この限りではない。

※ 延べ床面積には附属建築物も含まれる。

※ 現に建築物が存在していなければ、本基準による建替えはできない。（災害による滅失を除く。）

(4) 理容業、美容業の店舗（6 関係）

日常生活のための店舗等として許可不要の業種については、日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は該当しない。

**第12 1 ha未満の規模の運動・レジャー施設の建設に係るもの（建築物の建築を目的としないものに限る。）**

**第13 1 ha未満の墓園の建設に係るもの**