

## 第2章 開発許可

### 第1節 許可を要する開発行為

#### (1) 都市計画区域及び準都市計画区域内における開発行為（法第29条第1項、令第19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、開発行為に着手する前に許可権者の許可を受けなければならない。（ただし、第2節に掲げる開発行為については許可を要しない。）

なお、許可権者は原則として知事であるが、中核市である富山市の区域にあつては富山市長、県条例に基づく事務処理市である高岡市の区域にあつては高岡市長が、それぞれ許可権者となる。

#### (2) その他の区域における1ha以上の開発行為（法第29条第2項、令第22条の2）

都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内において、開発行為の規模（開発区域の面積）が1ha以上の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。（ただし、第2節に掲げる開発行為については許可を要しない。）

#### (参考) 開発行為の許可対象区分

区 分		許可を要する規模	例外（許可不要）となる目的等
都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	法第29条第1項第3号～第11号
		市街化調整区域	面積を問わず全て
	非線引き都市計画区域	3,000㎡以上	法第29条第1項第2号～第11号
都市計画区域外	準都市計画区域	3,000㎡以上	
	その他の区域	1ha以上	法第29条第2項第1号、第2号（法第29条第1項第3号、第4号、第9号～第11号を準用）

### 第2節 許可不要の開発行為

#### (1) 市街化区域、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域における小規模な開発行為（法第29条第1項、令第19条）

市街化区域における1,000㎡未満の開発行為、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域内での3,000㎡未満の開発行為は許可を要しない。ただし、複数の土地所有者等の依頼により工事施工者が一括して造成工事を行う場合であつて、開発区域の面積合計が許可を要する規模となるもの又は許可を要する規模の一団の土地について、同一の事業者等が許可不要の規模に分割して造成を行う場合であっても、一体的な開発行為と認められる場合は開発許可を要する。

また、既に行われている開発行為の完了前（完了検査済証交付前）に同一所有者が新たに隣地を開発する場合には、その隣地部分が基準面積未満であっても開発許可の変更が必要と

なる。

(2) 市街化調整区域等の区域における農林漁業用施設等のための開発行為（法第29条第1項第2号、第2項第1号、令第20条）

市街化調整区域、非線引き都市計画区域、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において、下表に掲げる農林漁業用施設又は農林漁業に直接従事する者の住居を建築するために行う開発行為は許可を要しない。

なお、農林漁業を営む目的で設立された任意組合等が設置する農林漁業用施設については、本号に該当するものとして取り扱う。

法令	建築物の概要等	建築物等の具体例
令第20条	1号 農林水産物の生産・出荷用施設	畜舎、温室、育種苗施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、米麦乾燥調整施設
	2号 農林漁業の生産資材の貯蔵・保管用施設	堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設
	3号 家畜診療用施設	
	4号 農用地の保全・管理用施設 索道用施設	用排水機場、取水施設
	5号 建築面積 90 m <sup>2</sup> 以内の農林漁業用施設	

(3) 公益上必要な施設のための開発行為（法第29条第1項第3号、第2項第2号、令第21条）

公益上必要な施設に係る開発行為で別表に掲げるものは許可を要しない。

(4) 都市計画事業等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2項第2号）

都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行われる開発行為は許可を要しない。

なお、市街化調整区域で施行される個人施行、組合施行の土地区画整理事業については、法第34条各号のいずれかに該当すると認められるものでなければならない。

また、土地区画整理事業等の施行区域であっても同事業そのものの内容に含まれていない開発行為や同事業の完了後に、土地の所有者等が土地区画整理事業等の施行としてではなく個別に開発行為を行う場合には許可を要することとなる。

(5) 公有水面埋立事業による埋立地における開発行為（法第29条第1項第9号、第2項第2号）

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においては、同法第22条第2項の告示があるまでの間は許可を要しない。

(6) 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、第2項

第2号)

災害等の応急措置として早急に行う必要がある開発行為は許可を要しない。

## (7) 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号、第2項第2号、令第22条）

通常の管理行為、軽易な行為で、下表の建築物の建築等の用に供する目的で行う開発行為は許可を要しない。

法令	建築物の概要等	建築物等の具体例、条件等
令第22条	1号 仮設建築物、一時的 使用施設	<p>工事現場事務所、材料置場、仮設興行場、仮設店舗など、一時的な使用の後に除却されることが明らかなもの。</p> <p><b>【取扱基準】</b> 住宅展示場の展示用建築物については、展示場内で分譲されず、かつ、一定期間終了後に除却されるものは本号に該当するものとして取り扱うが、この場合においても、展示期間中に人が居住するもの、上下水道に配管が接続されるもの又は展示場内の土地を直ちに分譲できるような形態に造成するものは、仮設建築物とは認められない。</p>
	2号 既存建築物の附 属建築物	<p>主たる建築物に附属して建築される車庫、物置等であって、用途上不可分な建築物であるもの。</p> <p><b>【取扱基準】</b> 附属建築物の規模は、主体建築物の用途及び規模との均衡上判断するが、住宅の附属建築物としては、普通乗用車2台程度の車庫、30㎡程度以内の物置等が該当する。</p>
	3号 10㎡以内の増築	建築物の増築で、床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡以内のもの。
	4号 用途変更を伴わ ない改築	従前の建築物の敷地とほぼ同一の敷地において従前の建築物とほぼ同一の規模、構造及び用途を有する建築物を建築するもの。（改築に伴って用途変更を伴う場合又は敷地面積が増加する場合には許可が必要となる。）
	5号 10㎡以内の改築	建築物の改築で、床面積の合計が10㎡以内のもの。
	6号 小規模な日用品 店舗等	<p>市街化調整区域内の居住者が自ら営む日常生活必需品の販売店舗等で、延べ床面積の合計が50㎡以内（業務用部分の面積が全体面積の50%以上のものに限る。）の新築を目的とする開発行為で、その規模が100㎡以内のもの。</p> <p><b>【取扱基準】</b> 対象となる店舗等は、第3節「市街化調整区域における立地基準」の「〔1〕公益上必要な施設又は日常生活に必要な物品の販売店等に係る開発行為」の別表第2に掲げる業種のうち「令第22条第6号該当」欄に○が付された業種に係るものに限る。（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。）</p>

## 別表

法第29条第1項第3号に定める公益施設

× [ ]内は該当しない例

法令	公益施設	具体例	根拠法令	
令第21条	1号	道路、一般自動車道、専用自動車道の施設 × [サービスエリア内の売店-法34-9]	道路法2条1項、道路運送法2条8項	
	2号	河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	
	3号	公園施設	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽場、売店、飲食店、管理事務所	
	4号	鉄道事業・索道事業施設、軌道又は無軌条電車の事業施設 × [民衆駅、バス施設]	鉄道事業法2条1,5項、軌道法	
	5号	石油パイプライン事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	
	6号	一般乗合旅客自動車運送事業施設	車庫、整備工場、バス停留所、待合所	道路運送法3条1号イ
		一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物）施設	営業所、貨物積下し場、保管庫	貨物自動車運送事業法2条2項
		一般自動車ターミナル施設 × [貸切バス用施設]	一般自動車ターミナル、管理事務所定期路線バス用施設	自動車ターミナル法2条5項
	7号	港湾施設	水域施設、外郭施設、係留施設、臨港交通施設、航行補助施設、荷さばき施設、旅客施設（旅客乗降用固定施設、手荷物取扱所、待合所、宿泊所）、保管施設（倉庫、野積場、貯木場、貯炭場、危険物置場、貯油施設）、船舶業務用施設、港湾公害防止施設	港湾法2条5項
		漁港施設	厚生施設（漁港関係者の宿泊所、診療所）、廃油処理施設、漁港浄化施設、管理施設、漁船漁具保全施設（漁船修理場）	漁港漁場整備法3条
	8号	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2条1項
9号	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号	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号	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のみに供する施設 × [郵便事業株式会社以外の者が設置する施設、郵便の業務以外の業務の用に供する施設、住宅併用の郵便局 法34-1]	郵便事業株式会社法3条1項1号	

× [ ] 内は該当しない例

法令	公益施設	具体例	根拠法令	
令 第 21 条	12号 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	電気通信事業法第120条第1項	
	13号 放送事業の放送施設	放送局	放送法	
	14号	電気事業の電気工作物を設置する施設	一般送配電事業、送電事業、特定送配電事業及び発電事業のための発電所、変電、送電、配電所 × [企業独自のもの]	電気事業法 2条 1項 16, 18号
		ガス事業のガス工作物を設置する施設	一般ガス導管事業、特定ガス導管事業及びガス製造事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、排送機、圧送機、整圧器、導管、受電設備 × [事務所、サービスステーション]	ガス事業法 2条 13項
	15号	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 3条 2, 4, 8項
		工業用水道施設	同上	工業用水道事業法 2条 6項
		公共下水道、流域下水道及び都市下水路施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法 2条 3～5号
	16号 水防用施設	水害予防組合の水防用倉庫	水害予防組合法	
	17号	図書館	地方公共団体、日本赤十字社又は民法法人が設置する図書館	図書館法 2条 1項
		博物館	地方公共団体、民法法人、宗教法人、日本赤十字社又は日本放送協会が設置する博物館	博物館法 2条 1項
	18号 公民館	市町村設置の公民館 × [町内会等設置の公民館—法 34-14]	社会教育法 20条	
	19号	公共職業能力開発施設	国、地方公共団体、独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する公共職業能力開発施設 × [事業内職業訓練所（共同職業訓練所）]	職業能力開発促進法 15条の6 第3項
		職業能力開発総合大学校	国及び独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発総合大学校	同法 27条 1項
	20号 火葬場	火葬場である建築物（位置について建築基準法第51条の制限あり）	墓地、埋葬等に関する法律 2条 7項	
	21号	と畜場	と畜場である建築物	と畜場法 3条 2項
化製場、死亡獣畜取扱場		化製場、死亡獣畜取扱場である建築物 × [魚貝類及び鳥類の処理場]	化製場等に関する法律 1条 2, 3項	

× [ ] 内は該当しない例

法令	公益施設	具体例	根拠法令
令第21条	22号 公衆便所、一般廃棄物処理施設	市町村が設置する公衆便所、し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
	浄化槽	浄化槽である建築物	浄化槽法2条1号
	23号 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、地方公共団体が設置する市場	卸売市場法2条3,4項
	24号 公園事業施設	宿舍、非難小屋、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2条4,6号
	25号 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2条1項
	26号 国、県、市町村、一部事務組合、広域連合、地方開発事業団の事務・事業用施設	庁舎（大規模庁舎を除く）、研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂 × [学校、専修学校、各種学校、社会福祉事業用施設、更生保護事業用施設、病院、診療所、助産所、大規模庁舎、宿舍]	地方自治法
	27号 独立行政法人日本原子力研究開発機構の施設	研究施設	独立行政法人日本原子力研究開発機構法17条1項1～3号
	28号 独立行政法人水資源機構の施設	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2条2項
	29号 独立行政法人宇宙航空研究開発機構の施設	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18条1項1～4号
	30号 独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の施設	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15条1項1号、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11条3号