# 第１章　開発行為

## 第１節　都市計画と開発許可制度

（目的）
**法第一条**　この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

（都市計画区域）
**法第五条**　都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。
**２から６まで**　略

（準都市計画区域）
**法第五条の二**　都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。
**２から５まで**　略

（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）
**法第六条の二**　都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。
**２**　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、第一号掲げる事項を定めるものとするとともに、第二号及び第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。
一　次条第一項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
二　都市計画の目標
三　第一号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
**３**　略

（区域区分）
**法第七条**　都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。
一　次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
イ　首都圏整備法第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯
ロ　近畿圏整備法第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区域
ハ　中部圏開発整備法第二条第三項に規定する都市整備区域
二　前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの
**２**　市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。
**３**　市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

**（都市計画基準）**

**令第八条**　区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

一　既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。

二　おおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとすること。

イ　当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域

ロ　溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ　優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ　優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

三　区域区分のための土地の境界は、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難い場合には、町界、字界等によること。

2　用途地域には、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

一　農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）第八条第二項第一号に規定する農用地区域（第十六条の二第一号において単に「農用地区域」という。）又は農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）第五条第二項第一号ロに掲げる農地（同法第四十三条第一項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同号ロに掲げる農地を含む。）若しくは採草放牧地の区域

二　自然公園法第二十条第一項に規定する特別地域、森林法（昭和二十六年法律第二百四十九号）第二十五条又は第二十五条の二の規定により指定された保安林の区域その他これらに類する土地の区域として国土交通省令で定めるもの

**（既成市街地の区域）**

**規則第八条**　令第八条第一項第一号の既成市街地として国土交通省令で定める土地の区域は、次の各号に掲げる土地の区域で集団農地以外のものとする。

一　五十ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における人口密度が一ヘクタール当たり四十人以上である土地の区域が連たんしている土地の区域で、当該区域内の人口が三千以上であるもの

二　前号の土地の区域に接続する土地の区域で、五十ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他これに類するものの面積の合計が当該区域の面積の三分の一以上であるもの

**（令第八条第二項第二号の国土交通省令で定める土地の区域）**

**規則第八条の二**　令第八条第二項第二号の国土交通省令で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

一　自然環境保全法（昭和四十七年法律第八十五号）第十四条第一項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第二十五条第一項に規定する特別地区

二　森林法（昭和二十六年法律第二百四十九号）第三十条若しくは第三十条の二の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第四十一条の規定により指定された保安施設地区又は同法第四十四条において準用する同法第三十条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

## 1　開発許可制度の趣旨

開発許可制度は、都市計画で定められる市街化区域及び市街化調整区域の区分（いわゆる「線引き制度」）の実効を確保するとともに、一定の土地の造成に対するチェックを行うことにより、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた都市計画法上の制度である。

## ２　開発許可制度の変遷

（１）都市計画制度の創設

都市計画の制度は、良好な都市環境と機能的な都市活動を確保するため、都市の将来のあるべき姿を想定し、都市の根幹的施設の配置及び土地利用に関する総合的な計画を定め、これを実現する手法を定めたものである。日本の都市計画は、大正８年に旧都市計画法が制定され、岐阜県においても大正12年に岐阜市に適用されたのを始め、順次適用される市町も拡大された。

（２）開発許可制度の創設

戦後の高度経済成長に伴って、都市周辺部の道路や排水施設も不十分な開発に適しない地域において、いわゆる「バラ建ち」によって不良市街地が形成される弊害が生じることとなり、このような急激な都市化に旧都市計画法では十分対処しきれなくなってきた。

このようなスプロール現象により、道路、水道、電気といった公共施設及び公益施設の整備が後追い的できわめて非効率的な投資を余儀なくされ、住民生活、経済活動においても様々な弊害が顕著となり、旧都市計画法の改正が検討されることとなった。

このため、昭和43年に新都市計画法が成立し、都市地域を、おおむね10年以内に市街化を促進する区域としての市街化区域と当面市街化を抑制する区域としての市街化調整区域に分けることとして、段階的かつ計画的に市街化を図ってゆくこととした。

そして、このような市街化区域および市街化調整区域の制度を担保するものとして創設されたのが開発許可制度である。

すなわち、市街化区域及び市街化調整区域においては、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（開発行為）を都道府県知事の許可に係らしめて、これにより、開発行為に対して一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内あっては一定のものを除き開発行為を行わせないこととして、これらの目的を達しようとしているのである。

（３）昭和49年改正（昭和49年法律第67号、昭和50年４月１日施行）

開発許可制度が施行されて約５年を経過した昭和49年には、都市計画法が一部改正され、開発許可制度にも大幅な改正が加えられた。

この改正により、市街化区域と市街化調整区域の区分のない都市計画区域（非線引き都市計画区域）においても、開発許可制度が適用されることとなった。ただし、市街化調整区域のような市街化を抑制する区域とは異なるので、技術的な基準のみが適用され、その規模は原則3,000㎡以上のものを対象とすることとされた。

（４）平成12年改正（平成12年法律第73号、平成13年５月18日施行）

地方分権の流れに沿って、地域の個性を重視したまちづくりを行うため、平成12年に都市計画法が一部改正された。

この改正により、開発許可制度の技術基準の弾力化や市街化調整区域における立地基準の緩和等を条例で規定できることとなったほか、既存宅地確認制度の廃止や都市計画区域外における開発許可制度の導入などが行われた。

（５）平成18年改正（平成18年法律第46号、平成19年11月30日施行）

公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外立地が進み、都市機能の無秩序な拡散が進行していることなどから、平成18年に都市計画法が一部改正された。

この改正では、都市機能の適正立地を確保するため、一定の大規模開発を許可できることとする基準（旧法第34条10号イ）が廃止されたほか、開発許可が不要となる施設の見直しなどが行われ、国や県等が行う開発行為や社会福祉施設、医療施設及び学校といった一部の公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為は開発許可を要することとなった。

（６）令和２年改正（令和２年法律第43号、令和４年４月１日施行）

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制など、安心なまちづくりのための総合的な対策を講じるため、令和２年に都市計画法の一部が改正された。

この改正により、災害危険区域等の開発不適地については、自己居住用を除き開発が原則禁止と

なるなど、災害ハザードエリアにおける開発許可が厳格化された。

（7）令和４年改正（令和４年法律第55号、令和５年５月26日施行）

盛土等により災害から国民の生命・身体を守るため、令和４年に宅地造成等規制法が改正され、これに伴い都市計画法も一部改正された。

この改正により、開発行為の区域に宅地造成等規制区域等が含まれる場合の技術基準が強化されたほか、宅地造成及び特定盛土等規制法の技術基準への適合が必要となった。

また、開発許可を受けることで、同法の許可を受けたものとみなされることとなった。

## ３　岐阜県における都市計画区域等の指定状況

表１－１

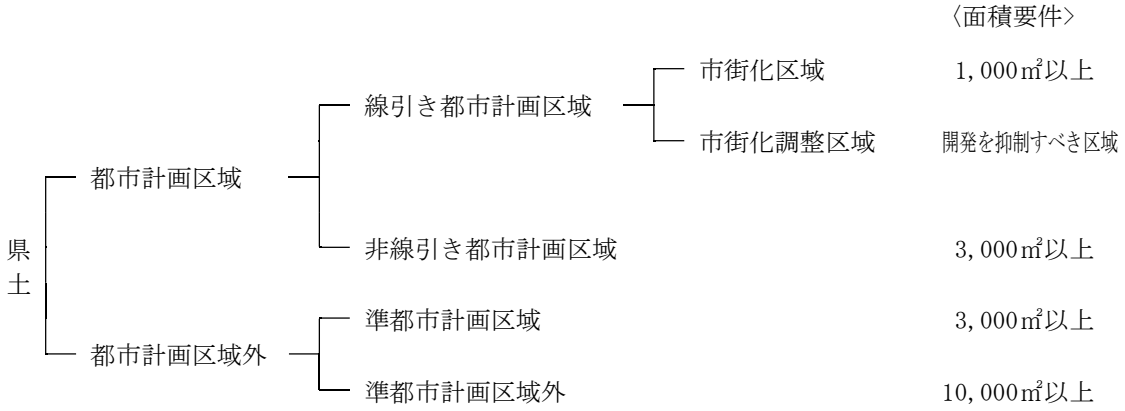
| 都市計画区域 | | | | | | 区域区分 | 用途地域 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 区域名 | 区域内市町名 | 指定年月日 | 最終決定年月日 | 範囲（行政区域） | 指定面積（ha） | | |
| 岐阜 | 計 | | 平成22. 8.27 | | 24,665 | | |
| | 岐阜市 | 大正12. 7. 1 | 〃 | 全部 | 20,360 | ○ | ○ |
| | 瑞穂市 | 昭和36. 6. 6 | 〃 | 一部 | 1,966 | ○ | ○ |
| | 岐南町 | 昭和40. 2.18 | 〃 | 全部 | 791 | ○ | ○ |
| | 笠松町 | 昭和10. 3.20 | 〃 | 全部 | 1,030 | ○ | ○ |
| | 北方町 | 昭和38. 6.13 | 〃 | 全部 | 518 | ○ | ○ |
| 大垣 | 計 | | 平成22. 8.27 | | 15,125 | | |
| | 大垣市 | 大正14. 4. 1 | 〃 | 一部 | 8,314 | ○ | ○ |
| | 垂井町 | 昭和36. 6.12 | 〃 | 一部 | 3,117 | ○ | ○ |
| | 神戸町 | 昭和46. 3.31 | 〃 | 全部 | 1,878 | ○ | ○ |
| | 安八町 | 昭和36. 8.11 | 〃 | 全部 | 1,816 | ○ | ○ |
| 高山 | 高山市 | 昭和 9.11.17 | 平成24. 3.27 | 一部 | 19,402 | | ○ |
| 多治見 | 多治見市 | 昭和 8. 9.28 | 平成22.12.24 | 全部 | 9,125 | ○ | ○ |
| 関 | 関市 | 昭和 9. 2.24 | 平成22. 9.17 | 一部 | 13,082 | | ○ |
| 中津川 | 中津川市 | 昭和 9. 2.24 | 昭和45.12.25 | 一部 | 13,029 | | ○ |
| 美濃 | 美濃市 | 昭和26. 8. 7 | 平成22. 9.17 | 全部 | 11,701 | | ○ |
| 瑞浪 | 瑞浪市 | 昭和27.12.26 | 昭和29. 4. 1 | 全部 | 17,486 | | ○ |
| 羽島 | 羽島市 | 昭和19. 6.28 | 平成12. 1. 7 | 全部 | 5,366 | ○ | ○ |
| 恵那 | 恵那市 | 昭和27. 1.28 | 昭和29. 4. 1 | 一部 | 17,256 | | ○ |
| 美濃加茂 | 計 | | 平成23. 3.25 | | 14,566 | | |
| | 美濃加茂市 | 昭和27. 3.13 | 〃 | 全部 | 7,481 | | ○ |
| | 坂祝町 | 昭和49. 3.15 | 〃 | 全部 | 1,287 | | ○ |
| | 富加町 | 昭和49.11. 1 | 〃 | 全部 | 1,682 | | |
| | 川辺町 | 昭和45. 8.18 | 〃 | 全部 | 4,116 | | ○ |
| 土岐 | 土岐市 | 昭和11. 9. 7 | 昭和31. 3. 8 | 全部 | 11,602 | | ○ |
| 各務原 | 各務原市 | 昭和14. 3.13 | 平成21. 1.30 | 全部 | 8,781 | ○ | ○ |
| 可児 | 可児市 | 昭和18. 8.28 | 昭和46.10.26 | 一部 | 8,496 | | ○ |
| 高富 | 山県市 | 昭和49.10. 1 | 平成12. 1. 7 | 一部 | 3,922 | | ○ |
| 古川 | 飛騨市 | 昭和42. 1.19 | 昭和42. 5. 8 | 一部 | 1,030 | | ○ |
| 神岡 | 飛騨市 | 昭和26. 4.23 | 昭和45. 8.18 | 一部 | 511 | | |
| 本巣 | 本巣市 | 平成22. 8.27 | 平成22. 8.27 | 一部 | 3,368 | | ○ |
| 八幡 | 郡上市 | 昭和30. 7.14 | 昭和44.12.23 | 一部 | 818 | | ○ |
| 下呂 | 下呂市 | 昭和11. 6. 1 | 昭和58. 4. 1 | 一部 | 3,111 | | ○ |
| 海津 | 海津市 | 昭和56. 4. 1 | 平成24. 8.24 | 一部 | 8,284 | | |
| 養老 | 養老町 | 昭和25. 2.15 | 平成24. 8.24 | 一部 | 6,835 | | |
| 関ケ原 | 関ケ原町 | 昭和29. 7.19 | 昭和61. 4. 1 | 一部 | 2,434 | | ○ |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 輪之内 | 輪之内町 | 昭和36. 8. 7 | 昭和46. 3.31 | 全部 | 2,233 | | |
| 揖斐 | 計 | | 平成 7. 4. 1 | | 8,780 | | |
| | 揖斐川町 | 平成 7. 4. 1 | 〃 | 一部 | 3,134 | | ○ |
| | 大野町 | 〃 | 〃 | 全部 | 3,420 | | |
| | 池田町 | 〃 | 〃 | 一部 | 2,226 | | |
| 八百津 | 八百津町 | 昭和34.12.24 | 昭和49.12. 2 | 一部 | 4,737 | | |
| 御嵩 | 計 | | 昭和49. 8. 5 | | 5,930 | | |
| | 御嵩町 | 昭和48.12. 1 | 〃 | 全部 | 5,669 | | ○ |
| | 可児市 | 昭和49. 8. 5 | 〃 | 一部 | 261 | | |
| 計 27都市計画区域 | | | | 21市17町 | 241,675 | 6市6町 | 20市11町 |

表１－２

| 準都市計画区域 | | | | | | 用途地域 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 区域名 | 区域内市町名 | 指定年月日 | 最終決定年月日 | 範囲(行政区域) | 指定面積(ha) | |
| 瑞穂 | 瑞穂市 | 平成27. 1. 5 | 平成27. 1. 5 | 一部 | 853 | |

## ４　都市計画と開発許可制度との関係




**地方自治法**
**（条例による事務処理の特例）**
**法第二百五十二条の十七の二**　都道府県は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、条例の定めるところにより、市町村が処理することとすることができる。この場合においては、当該市町村が処理することとされた事務は、当該市町村の長が管理し及び執行するものとする。
**２から４まで**　略

## ５　許可権者

（１）法第29条に基づく許可権者

岐阜県知事、岐阜市長

なお、岐阜県知事の開発許可権限については、岐阜県事務委任規則（昭和44年12月１日規則第125号）により、開発行為に係る土地を所管する各建築事務所長に委任されている。

表１－３

| 建築事務所 | 所管区域 | |
|---|---|---|
| 岐阜・西濃建築事務所 | 岐阜地区 | 羽島市、山県市、瑞穂市、本巣市、岐南町、笠松町、北方町 |
| | 西濃地区 | 海津市、養老町、垂井町、関ケ原町、神戸町、輪之内町、安八町、揖斐川町、大野町、池田町 |
| 中濃建築事務所 | 関市、美濃市、美濃加茂市、郡上市、坂祝町、富加町、川辺町、七宗町、八百津町、白川町、東白川村、御嵩町 | |
| 東濃建築事務所 | 中津川市、瑞浪市、恵那市、土岐市 | |
| 飛騨建築事務所 | 飛騨市、下呂市、白川村 | |

（２）地方自治法第252条の17の２の規定に基づく許可権者（事務処理市町村）

大垣市長（H11）、高山市長（H18）、多治見市長（H12）、各務原市長（H14）、可児市長（H17）

## 第２節　定義

**（定義）**

**法第四条**　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」とは第五条の二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、第八条第一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、第十条の二第一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十一条第一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十一条第一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、第十二条第一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、第十二条の二第一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、第十二条の四第一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（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三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な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五十九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。

**（特定工作物）**

**令第一条**　都市計画法（以下「法」という。）第四条第十一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。

一　アスファルトプラント

二　クラッシャープラント

三　危険物（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第百十六条第一項の表の危険物品の種類の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（昭和四十七年法律第百五号）第五条第二項第二号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和二十五年法律第二百十八号）第二条第五項第八号に規定する保管施設又は同項第八号の二に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港及び漁場の整備等に関する法律（昭和二十五年法律第百三十七号）第三条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和二十七年法律第二百三十一号）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（昭和三十九年法律第百七十号）第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業及び同項第十五号の三に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第十八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（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第十三項に規定するガス工作物（同条第二項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）

**2**　法第四条第十一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、その規模が一ヘクタール以上のものとする。

一　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（昭和二十二年法律第二十六号）第一条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子ど

もに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成十八年法律第七十七号）第二条第七項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第二条第五項第九号の三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（昭和三十一年法律第七十九号）第二条第一項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和三十二年法律第百六十一号）第二条第六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設される施設に該当するものを除く。）

二　墓園

**（公共施設）**

**令第一条の二**　法第四条第十四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　建築物**

「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いう。

**２　建築**

「建築」とは建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。（建築基準法第２条第13号参照）

**３　特定工作物**

（１）第１種特定工作物

ア　コンクリートプラント

イ　アスファルトプラント

ウ　クラッシャープラント

エ　危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

（危険物とは建築基準法施行令（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の欄に掲げる危険物をいう。）（本号に掲げる一定の公益上必要なものを除く）

（２）第２種特定工作物

ゴルフコース又は次に掲げるもので、その規模が１ha以上のもの

ア　野球場

イ　庭球場

ウ　陸上競技場

エ　遊園地

オ　動物園その他の運動・レジャー施設（本号に掲げる一定の公益上必要なものを除く）

カ　墓園

**４　開発行為**

「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（以下、「建築物の建築等」という。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいい、開発行為に該当するか否かは、下記（１）から（３）までにより判断することとする。

（１）区画の変更

ア　区画の変更とは、道路等によって土地利用形態としての区画、すなわち独立した物件としてその境界を明認しうるものを変更することをいい、下記の場合は区画の変更に該当するものとする。

（ア）　既存の公共施設を廃止するもの

①道路、水路等

図１－１

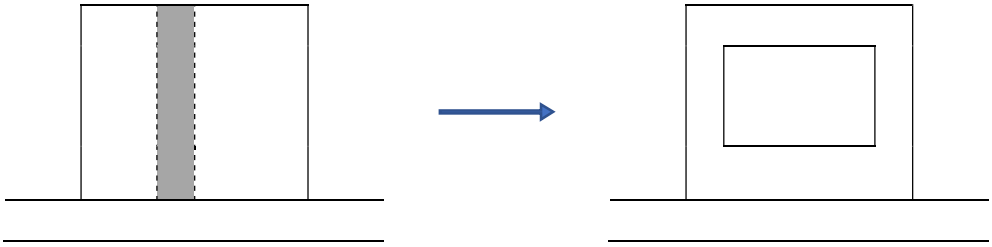
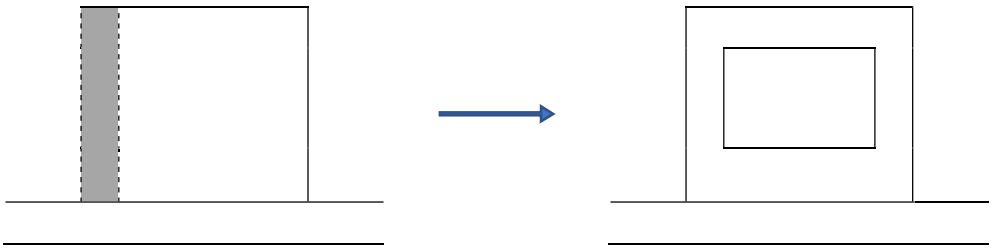
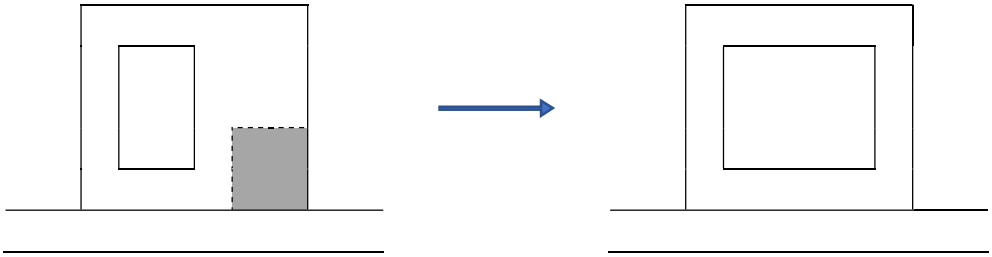


図１－２



②公園、緑地等

図１－３



（イ）　既存の公共施設を付け替えるもの

図１－４

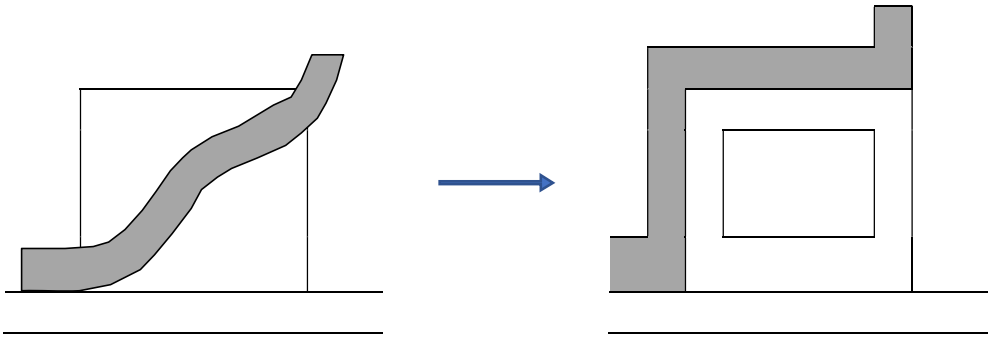
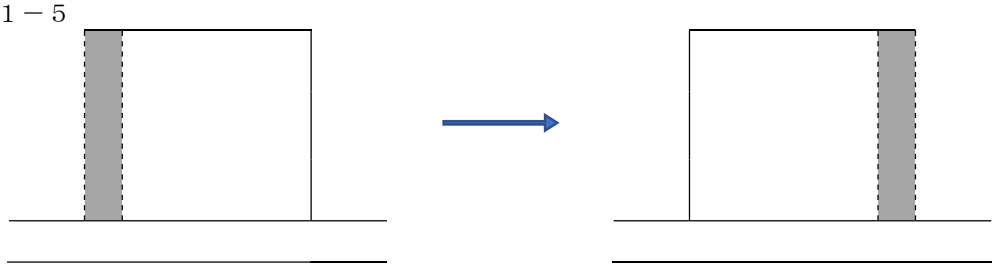
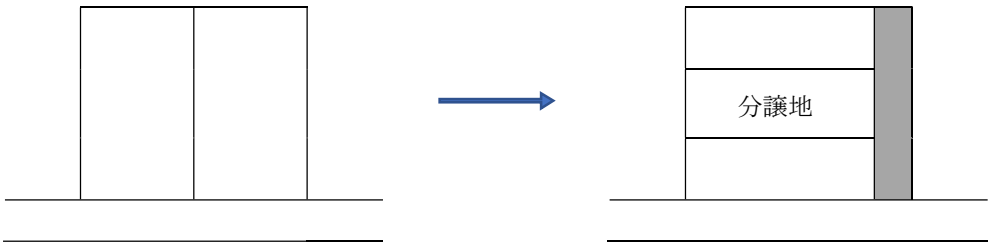


図１－５



（ウ）　その他、特に公共施設を整備する必要があるもの

図１－６




イ　下記の場合は区画の変更には該当しないものとする。

（ア）単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更

（イ）単なる形式的な区画の分割又は統合で、従来の敷地の境界の変更について既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除去、設置が行われるにとどまるもので、公共施設の新設、改廃の必要がないと認められるもの

図１－７

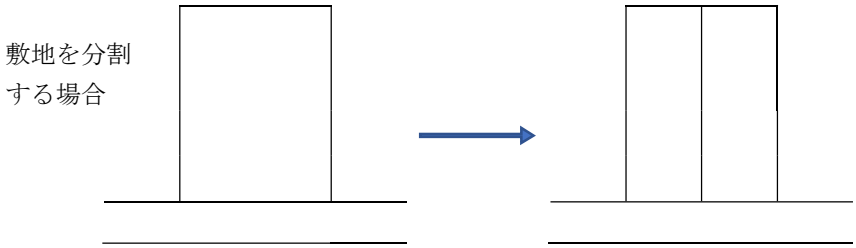
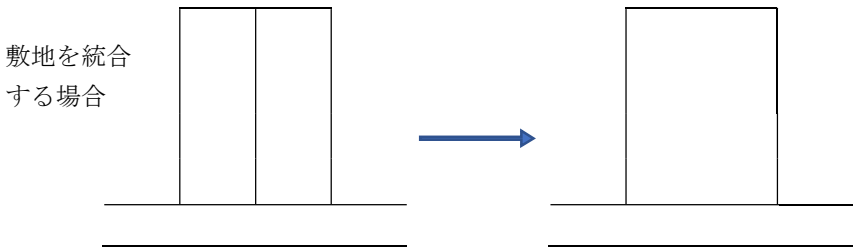



図１－８




（ウ）建築物の増改築等に際し、既存の宅地の中に介在している里道、水路等の法定外公共物で、その本来の機能を失って久しいものの用途を廃止し、又は付け替えを行い一体的に利用する場合

（２）形の変更

ア　形の変更とは、概ね30cm以上の切土又は盛土（切土と盛土を同時に行う場合で概ね30cm以上となる場合を含む。）によって土地の形状を物理的に変更することをいう。

イ　下記の場合は、形の変更には該当しないものとする。

（ア）建築物の建築等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

（イ）既存の擁壁を改築する場合（従前の擁壁の高さと概ね等しい場合に限る。）で、新たな形の変更がない場合

（３）質の変更

ア　質の変更とは、農地等宅地以外の土地を宅地にする等といった土地の有する性質を変更することをいう。

イ　既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

土地であって、当該土地利用を開始して相当期間を経過している土地における建築行為（造成工事と建築行為が連続性のない場合に限る）の場合は、質の変更には該当しないものとする。

なお、「相当期間を経過」については、少なくとも３年以上の時間的経過を経たものであり、かつ、地形、地勢及び周辺の土地利用等を勘案して、必ずしも開発許可に係らしめる必要性のないものとする。ただし、市街化調整区域においては、市街化調整区域に関する都市計画が決定された以降は建築物等の建築目的で宅地化することは制限されており、上記「相当期間を経過」にかかわらず開発行為に該当するか否かを判断するものとする。すなわち、市街化調整区域に関する都市計画が決定された以降に質の変更が行われ、その後に建築物等の建築を行う場合は原則として開発行為に該当するものとする。

また、「これと同等な状態にあると認められる土地」とは、現況がすでに平坦な地形であったとしても、採石や土砂採取等を目的として造成がなされたものについては、原則として、「これと同等な状態にあると認められる土地」とは認められないものとする。

ウ　土地利用の確認については、土地登記簿謄本、農地転用許可書、固定資産課税証明書等の書面にて行うものとする。

## ５　開発区域

（１）開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいい、開発区域の面積には、原則として建築物又は特定工作物の敷地の他、一体的に開発行為を行う駐車場等の区域、開発行為によって整備する道路又は排水施設等の公共施設等の区域を含む。

（２）既存部分の隣接地を併合する場合において、既存部分の土地の形質の変更を伴う場合は、既存部分も含めて開発区域とする。ただし、市街化調整区域に係る開発行為においては、法第34条が適用されることから、既存部分の土地の形質の変更の有無にかかわらず、既存部分を含めて開発区域とする。

（３）建築基準法による建築確認との整合を図るため、建築敷地と開発区域の面積が異なる場合は、開発行為の許可証に、開発区域の面積の他、建築敷地面積（既存部分を含む）を併記する。なお、分譲宅地等複数区画がある場合はこの限りではない。

（４）開発登録簿の土地利用計画図は、敷地全体図（既存部分を含む）を記載することとし、開発区域の位置関係を明らかにするものとする。

（５）開発行為の完了後相当期間（３年）を経過していない土地に隣接し、又は近接する土地において行われる開発行為で、一連の開発行為とみなされる場合は、先の開発区域を含めた全体を開発区域とする。この場合、一連の開発行為か否かは、開発行為者・土地利用計画等から総合的に判断するものとする。

## 第３節　開発行為の許可

**（開発行為の許可）**

**法第二十九条**　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（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、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、この限りでない。

一　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

二　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

三　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

四　都市計画事業の施行として行う開発行為

五　土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六　市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七　住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八　防災街区整備事業の施行として行う開発行為

九　公有水面埋立法（大正十年法律第五十七号）第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二条第二項の告示がないものにおいて行う開発行為

十　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一　通常の管理行為、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、この限りでない。

一　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

二　前項第三号、第四号及び第九号から第十一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二以上の区域にわたる場合における第一項第一号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

**（許可を要しない開発行為の規模）**

**令第十九条**　法第二十九条第一項第一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（法第二十九条第一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（法第三十三条第六項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第二十二条の三、第二十三条の三及び第三十六条において同じ。）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。

| 第一欄 | 第二欄 | 第三欄 | 第四欄 |
|---|---|---|---|
| 市街化区域 | 千平方メートル | 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 | 三百平方メートル以上千平方メートル未満 |
| 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 | 三千平方メートル | 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 | 三百平方メートル以上三千平方メートル未満 |

2　都の区域（特別区の存する区域に限る。）及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域

内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「千平方メートル」とあるのは、「五百平方メートル」とする。

一　首都圏整備法（昭和三十一年法律第八十三号）第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯

二　近畿圏整備法（昭和三十八年法律第百二十九号）第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区域

三　中部圏開発整備法（昭和四十一年法律第百二号）第二条第三項に規定する都市整備区域

**（法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物）**

**令第二十条**　法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　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

二　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

三　家畜診療の用に供する建築物

四　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

五　前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

**（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）**

**令第二十一条**　法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　道路法第二条第一項に規定する道路又は道路運送法（昭和二十六年法律第百八十三号）第二条第八項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第三条第一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（平成元年法律第八十三号）第二条第二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　都市公園法第二条第二項に規定する公園施設である建築物

四　鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第二条第一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（大正十年法律第七十六号）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五条第二項第二号に規定する事業用施設である建築物

六　道路運送法第三条第一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二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第六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（昭和三十四年法律第百三十六号）第二条第五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　港湾法第二条第五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三条に規定する漁港施設である建築物

八　海岸法（昭和三十一年法律第百一号）第二条第一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二条第五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　日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成十七年法律第百号）第四条第一項第一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（昭和五十九年法律第八十六号）第百二十条第一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（昭和二十五年法律第百三十二号）第二条第二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

十四　電気事業法第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業及

び同項第十五号の三に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第十八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二条第十三項に規定するガス工作物（同条第二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

十五　水道法第三条第二項に規定する水道事業若しくは同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第八項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和三十三年法律第八十四号）第二条第六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二条第三号から第五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（昭和二十五年法律第百十八号）第二条第一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（昭和二十六年法律第二百八十五号）第二条第一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（昭和二十四年法律第二百七号）第二十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（昭和四十四年法律第六十四号）第十五条の七第三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二十七条第一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（昭和二十三年法律第四十八号）第二条第七項に規定する火葬場である建築物

二十一　と畜場法（昭和二十八年法律第百十四号）第三条第二項に規定するとと畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和二十三年法律第百四十号）第一条第二項に規定する化製場若しくは同条第三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（昭和四十五年法律第百三十七号）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（昭和五十八年法律第四十三号）第二条第一号に規定する浄化槽である建築物

二十三　卸売市場法（昭和四十六年法律第三十五号）第四条第六項に規定する中央卸売市場若しくは同法第十三条第六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　自然公園法第二条第六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

二十五　住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第一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（法第三十四条の二第一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加わつ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　学校教育法第一条に規定する学校、同法第百二十四条に規定する専修学校又は同法第百三十四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（昭和二十二年法律第百六十四号）による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）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（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一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　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（平成十一年法律第百七十六号）第十六条第一項第一号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（平成十六年法律第百五十五号）第十七条第一項第一号から第三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（平成十四年法律第百八十二号）第二条第二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（平成十四年法律第百六十一号）第十八条第一号から第四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（平成十四年法律第百四十五号）第十五条第一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（昭和五十五年法律第七十一号）第十一条第三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の管理行為、軽易な行為その他の行為）**

**令第二十二条**　法第二十九条第一項第十一号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一　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

二　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

三　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十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

四　法第二十九条第一項第二号若しくは第三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

五　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十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

六　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（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第三十五条において同じ。）が五十平方メートル以内のもの（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五十パーセント以上のものに限る。）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、その規模が百平方メートル以内であるもの

**（法第二十九条第二項の政令で定める規模）**

**令第二十二条の二**　法第二十九条第二項の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

**（開発区域が二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）**

**令第二十二条の三**　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二以上の区域にわたる場合においては、法第二十九条第一項第一号の規定は、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。

一　当該開発区域の面積の合計が、一ヘクタール未満であること。

二　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二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十九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。

三　市街化区域における開発区域の面積が、千平方メートル（第十九条第二項の規定が適用される場合にあつては、五百平方メートル）未満であること。ただし、同条第一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つては、その規模未満であること。

四　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、三千平方メートル（第十九条第一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つては、その規模）未満であること。

五　準都市計画区域における開発区域の面積が、三千平方メートル（第十九条第一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つては、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、法第二十九条第二項の規定は、当該開発区域の面積の合計が一ヘクタール以上である開発行為について適用する。

**（令第二十一条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎）**

**規則第十七条の二**　令第二十一条第二十六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。

一　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

二　国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎

三　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

四　警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

**（令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舎）**

**規則第十七条の三**　令第二十一条第二十六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。

## １　開発行為の許可

（１）「開発行為」については、本章第２節を参照すること。

（２）開発区域が隣接県にまたがる開発行為に係る開発許可権限は、当該開発行為の属する行政区域を所管する各々の県知事等にある。この場合、開発許可申請は関係知事にあてて、同一内容の申請書にて行うものとする。中核市ないし事務処理市と県の権限に係る市町村とに開発区域がまたがる場合も同様である。

（３）開発行為の許可と建築確認とは、法の目的を異にするので、建築基準法の確認を要する事項については別途建築確認の手続を必要とするが、法第37条第１項の規定により開発行為の工事が完了し、終了後、完了公告があるまでの間は、原則として建築物等の建築が制限されていることに留意すべきである。

（４）開発区域の面積が１haを超える場合は、大垣市土地開発事業の調整に関する規則（平成12年11月１日施行）により、あらかじめ、事前協議の申出が必要であるので、大垣市都市計画課に問い合わせください。

（５）開発行為により、農地法、森林法等の他の法令による許可等が必要な場合は、別途担当課と協議を行い、設計内容について調整を行っておくべきである。

（６）開発行為の許可について、公益上必要なもの等一定のものを適用除外としている。

## ２　適用除外について

（１）開発行為の規模が、市街化区域にあっては1,000㎡未満、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域にあっては3,000㎡未満、都市計画区域外にあっては10,000㎡未満の場合は、適用除外となる。なお、区画の変更をする場合を除き、形質の変更を行う部分の面積を開発行為の規模とする。

（２）令第19条第１項ただし書により、許可を要しない開発区域の規模を条例で別途定めることが可能であり、令和７年４月１日現在、県条例により本巣市の一部において、3,000㎡から1,000㎡に引き下げている。また、岐阜県において、同条第２項の区域に該当する市町村はない。

（３）市街化調整区域においては、開発行為の規模による適用除外規定はないが、市街化調整区域で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、都市計画と農林漁業との適正な調整という見地から認めることはやむを得ないものであることから、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－農業、林業、Ｂ－漁業の範囲とするものとする。

ア　農林漁業用施設のうち、当該施設が農林水産物の集荷施設である場合は、当該農林水産物が当該施設の存する市街化調整区域で生産される場合に限られる。また、配送、卸売業務等の商業活

動のための集出荷施設はこれに該当しない。

イ　農林漁業を営む者のうち、農業者については第４章第１節（１）により、農業委員会が発行する農業従事者証明を受けられる者とする。林業及び漁業を営む者については、当該市街化調整区域内において、これらの業務に従事する者で、年間における林業又は漁業の所得額（林業については自ら育林、漁業については自ら採補又は養殖したものに限る。）が15万円以上である者が該当するが、臨時的と認められる者は含まれない。なお、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ものとする。

（４）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。

具体例は次のとおりである。（×は該当しない例）

表１－４

| 法令 | 号 | 事項 | | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| | | 公益施設 | 具体例 | |
| 法第29条第1項 | 3 | 駅舎その他の鉄道施設 | 駅舎、検車場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所<br>×民衆駅、バス施設 | 鉄道事業法、軌道法 |
| | | 変電所 | 中部電力・関西電力の設置するもの<br>×企業独自のもの | 電気事業法 |
| 令第21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<br>×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 |
| | 3 | 都市公園法の公園施設 | 都市公園法第２条第２項に規定する公園施設 | 都市公園法 |
| | 4 | 鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又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 |
| | 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用施設<br>貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る）用施設<br>自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設 | 車庫、整備工場、バス停留場、待合所<br>営業所、荷扱所、積卸施設<br>一般自動車ターミナル、管理事務所<br>×貸切バスは別(定期路線バスのみ) | 道路運送法<br>貨物自動車運送事業法<br>自動車ターミナル法 |
| | 7 | 港湾法の港湾施設<br>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（船のり船舶乗組員、港湾における労働者の休泊所､診療所）、廃油処理施設､管理施設 | 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浸入又は浸食防止施設（堤防、突堤）管理施設 | 海岸法 |
| | 9 | 航空法の公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者 | 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、 | 航空法 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 令第21条 | | の利便施設、公共用航空保安施設 | 航空保安施設、修理工場、管理事務所 | |
| | 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 |
| | 11 | 日本郵便株式会社法の郵便事業施設 | 日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」に供する施設<br>×住宅併用の郵便局<br>×小包業務、郵便貯金業務、簡易保険業務、物品販売業務の用に供する施設である建築物<br>×日本郵便株式会社の営業所、株式会社かんぽ生命保険の直営店 | 日本郵便株式会社法 |
| | 12 | 電気通信事業法の認定電気通信事業施設 | 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 | 放送法の基幹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 | 一般送配電事業、送電事業、配電事業、特定送配電事業、発電事業のための電気工作物 | 電気事業法 |
| | | ガス事業法のガス工作物を設置する施設 | ガスの供給のために施設する工作物等であって、ガス事業の用に供するもの（ガス小売事業の用に供するものを除く） | 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事業 | 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 | 水道法 |
| | | 工業用水道事業法の工業用水道施設 | ×事務所 | 工業用水道事業法 |
| | | 下水道法の公共下水道、流域下水道及び都市下水施設 | 終末処理場、ポンプ場 | 下水道法 |
| | 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 | 博物館法の規定による登録を受けた博物館 | 博物館法 |
| | 18 | 社会教育法の公民館 | ×自治会設置の準公民館 | 社会教育法 |
| | 19 | 職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校 | 国、地方公共団体、高齢・障害・求職者雇用支援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<br>×事業内職業訓練所（共同職業訓練所） | 職業能力開発促進法 |
| | 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） | 墓地、埋葬等に関する法律 |
| | 21 | と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の化製場、死亡獣畜取扱場 | 屠殺解体施設<br>死亡獣畜取扱場、化製場<br>×魚介類及び鳥類の処理場 | と畜場法<br>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<br>浄化槽法の浄化槽である | 市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（屎尿処理施設又はごみ処理施設） | 廃棄物の処理及び清掃に関する法律<br>浄化槽法 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 令第21条 | | 建築物 | ×産業廃棄物処理施設 | |
| | 23 | 卸売市場法の卸売市場施設 | 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 |
| | 24 | 自然公園法の公園事業施設 | 宿舎、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、市町村及び一部事務組合の施設 | 研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂その他直接その事務又は事業の用に供する建築物<br>×県庁、市役所、町村役場の本庁舎、県警察本部の本庁舎、国 等が設置する学校、社会福祉施設及び医療施設 | 地方自治法 |
| | 27 | 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法の研究施設 | 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の研究施設 | 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法 |
| | 28 | 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法の研究施設 | 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の研究施設 | 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法 |
| | 29 | 独立行政法人水資源機構法の水資源開発施設 | 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 |
| | 30 | 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法の事業施設 | 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 | 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法 |
| | 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法の技術開発施設非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律の業務施設 | | 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<br>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 |

（注）政令第21条第26号は、国、都道府県、市町村等が直接その事務又は事業の用に供する建築物が挙げられており、例えば、体育館、研修センター等不特定多数の利用に供するために条例に基づき設置し、管理運営する建築物はこれに該当するが、都道府県や市町村が建設し運営する自転車競技法による競輪場についてはこれに該当しない。

**開発許可制度運用指針抜粋**　（令和６年11月１日改正　国土交通省都市局長通知）

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、ガス事業法（昭和29年法律第51号）第２条第13項に規定するガス工作物のうち同条第２項に規定するガス小売事業の用に供するものを設置する施設である建築物に係る開発行為については、令第21条第14号により許可が必要であることに留意するとともに、ガス工作物はガスの供給区域周辺に立地するなど立地の必然性が認められることが多いものと考えられ、開発区域周辺の市街化を促進することも想定されないことから、市街化調整区域に立地する場合にあっては、原則として法第34条第14号に該当するものとして審査の対象として差し支えない。

また、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（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成７年法律第86号）第２条第１項に規定する更生保護事業の用に供する施設をいう。以下同じ。）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、庁舎及び宿舎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ことが望ましい。

庁舎：許可（協議）を要するものは、

① 国の本府省又は本府省の外局の本庁舎

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。

宿舎：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舎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舎（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舎等）に係る開発行為であって、個々の宿舎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が望ましい。

（５）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は、それぞれの法律により、事業認可等の手続きが必要とされていることから、開発許可の適用除外とされている。なお、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により、造成された土地であっても、事業完了後に、土地の所有者等が開発行為を行う場合は開発許可が必要である。

（６）公有水面埋立法第２条第１項の免許を受けた埋立地にあっては、同法第23条の規定によって、同法第22条第２項の告示がされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受ける必要があることから適用除外とされている。

### ３　都市計画及び準都市計画区域外の開発行為

（１）平成12年の都市計画法の改正により、都市計画区域及び準都市計画外の区域内においても、一定の規模以上の開発行為については許可が必要とされることとなった。（平成13年５月18日施行）

開発行為の規模は政令により、１ha以上とされている。

（２）適用除外について

ア　法第29条第１項の場合と同様に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、これらの区域で行われるやむを得ないものであることから、適用除外とされている。

イ　公益上必要な建築物に係る開発行為等の適用除外については、法第29条第１項の場合と同様である。ただし、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はこれらの区域では行われないため、本項から除かれている。

### ４　開発区域が２以上の区域にわたる場合について

開発区域が、市街化区域、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のうち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については次のとおりである。

（１）法第29条第１項の許可を要するのは、次のいずれかの区域で、所定の規模要件に該当する場合は、開発行為を行う以下の４区域内全てが許可対象となる。

ア　市街化調整区域（面積要件はないので、全て対象）

イ　市街化区域で1,000㎡以上
ウ　非線引き都市計画区域で3,000㎡以上
エ　準都市計画区域で3,000㎡以上

（２）前記（１）にかかわらず、次の４区域の合計が3,000㎡以上の場合も、法第29条第１項の許可を要する。（開発行為を行う以下の４区域内全てが許可対象）
ア　市街化調整区域
イ　市街化区域
ウ　非線引き都市計画区域
エ　準都市計画区域

（３）法第29条第１項及び第２項の許可を要するのは、次の５区域の合計が１ha以上の場合である。
（開発行為を行う以下の５区域内全てが許可対象）
ア　市街化調整区域
イ　市街化区域
ウ　非線引き都市計画区域
エ　準都市計画区域　　法第29条第１項の許可
オ　都市計画区域及び準都市計画区域外　　法第29条第２項の許可

表１－５　（例示）○許可を要する　×許可を要しない　単位：㎡

| | 市街化調整区域 | | 市街化区域 | | 非線引き都市計画区域 | | 準都市計画区域 | | 都市計画区域及び準都市計画区域外 | | 合計面積 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ○ | 200 | ○ | 500 | | | | | | | 700 |
| 2 | ○ | 500 | | | ○ | 2,000 | | | | | 2,500 |
| 3 | ○ | 500 | | | | | | | × | 9,000 | 9,500 |
| 4 | ○ | 500 | | | | | | | ○ | 9,500 | 10,000 |
| 5 | | | | | ○ | 2,000 | | | ○ | 9,000 | 11,000 |
| 6 | | | | | ○ | 3,000 | | | × | 5,000 | 8,000 |
| 7 | | | | | × | 2,000 | | | × | 7,000 | 9,000 |
| 8 | | | ○ | 1,500 | ○ | 1,000 | | | | | 2,500 |
| 9 | | | ○ | 500 | ○ | 3,000 | | | | | 3,500 |
| 10 | | | ○ | 500 | ○ | 2,500 | | | | | 3,000 |
| 11 | | | × | 500 | × | 2,000 | | | | | 2,500 |
| 12 | | | ○ | 500 | | | ○ | 2,000 | ○ | 8,000 | 10,500 |
| 13 | | | ○ | 500 | | | ○ | 3,000 | × | 4,000 | 7,500 |
| 14 | | | ○ | 1,000 | | | ○ | 1,000 | × | 7,000 | 9,000 |
| 15 | | | ○ | 500 | | | ○ | 2,500 | × | 6,000 | 9,000 |
| 16 | | | × | 500 | | | × | 2,000 | × | 7,000 | 9,500 |

## 第４節　盛土規制法の許可対象に該当する開発行為の取扱い

**宅地造成及び特定盛土等規制法**

**第四章　宅地造成等工事規制区域内における宅地造成等に関する工事等の規制**

**（許可の特例）**
**法第十五条**　略
**２**　宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等について当該宅地造成等工事規制区域の指定後に都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項又は第二項の許可を受けたときは、当該宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、第十二条第一項の許可を受けたものとみなす。

**（変更の許可等）**
**法第十六条から４まで**　略
**５**　前条第二項の規定により第十二条第一項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十五条の二第一項の許可又は同条第三項の規定による届出は、当該工事に係る第一項の許可又は第二項の規定による届出とみなす。

**（完了検査等）**
**法第十七条及び２**　略
**３**　第十五条第二項の規定により第十二条第一項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十六条第一項の規定による届出又は同条第二項の規定により交付された検査済証は、当該工事に係る第一項の規定による申請又は前項の規定により交付された検査済証とみなす。
**４及び５**　略

**第六章　特定盛土等規制区域内における特定盛土等又は土石の堆積に関する工事等の規制**

**（許可の特例）**
**第三十四条**　略
**２**　特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等について当該特定盛土等規制区域の指定後に都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可を受けたときは、当該特定盛土等に関する工事については、第三十条第一項の許可を受けたものとみなす。

**（変更の許可等）**
**第三十五条から４まで**　略
**５**　前条第二項の規定により第三十条第一項の許可を受けたものとみなされた特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十五条の二第一項の許可又は同条第三項の規定による届出は、当該工事に係る第一項の許可又は第二項の規定による届出とみなす。

**（完了検査等）**
**第三十六条及び２**　略
**３**　第三十四条第二項の規定により第三十条第一項の許可を受けたものとみなされた特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十六条第一項の規定による届出又は同条第二項の規定により交付された検査済証は、当該工事に係る第一項の規定による申請又は前項の規定により交付された検査済証とみなす。
**４及び５**　略

**１　みなし許可**

（１）開発行為が「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という）」の許可対象となる工事の場合、開発許可を受けることで、盛土規制法の許可を受けたものとみなされ（以下、「み

なし許可」という）、別途に盛土規制法の許可を受ける必要はない。

また、都市計画法に基づく変更の許可又は軽微変更の届出、工事完了の届出、検査済証についても同様に、盛土規制法における同手続としてみなされ、別途に手続を行う必要はない。

（2）みなし許可となる工事については、都市計画法に基づく手続きとは別に、盛土規制法に基づく以下の手続きが必要となる。

表１－６

| 手続き名称 | 該当条文 | 様　式 |
|---|---|---|
| 中間検査 | 盛土規制法第18条第１項<br>第37条第１項 | 省令様式第十三 |
| 定期報告 | 盛土規制法第19条第１項<br>第38条第１項 | （大垣市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則）<br>第2号様式 |

※手続きの詳細は、「盛土規制法に関する事務申請等マニュアル」をご確認ください。