

## 第2章 開発行為の許可等

### 1 開発行為の許可（法第29条）

#### 【法】

（開発行為の許可）

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

《第2項以下、略》

【政令】

(許可を要しない開発行為の規模)

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。第二十二條の三、第二十三條の三及び第三十六條において同じ。）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<br>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<br>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二百二十九号）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二百二号）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)

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、孵ふ卵育雛すう施設、搾さく乳施設、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 堆たい肥舎、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)

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漁場整備法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）第二百十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）第二条第三項に規定する中央卸売市場若しくは同条第四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 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第二百三十四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、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、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 宿舍（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管理行為、軽易な行為その他の行為）

第二十二條 法第二十九條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 法第二十九條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）

第二十二條の二 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）

第二十二條の三 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。

**【省令】**

(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)

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舍)

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。

## 2 開発行為又は建築行為に関する証明書（省令第 60 条証明）

**【省令】**

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

第六十条 建築基準法第六条第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）又は第六条の二第一項（同法第八十八条第一項又は第二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、その計画が法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条、第四十三条第一項又は第五十三条第一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つては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）にあつては当該市の長とし、法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条又は第四十三条第一項の事務が地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一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八十六条の規定により港務局の長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局の長とする。）に求めることができる。

2 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和三年法律第三十四号）第三条第一項の認定（同法第四条第一項の変更の認定を含む。）を受けようとする者は、その計画が法第五十三条第一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つては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合にあつては当該市の長とする。）に求めることができる。

〔取扱規則〕

(開発行為又は建築等に関する証明書の交付の申請)

第19条 省令第60条又は省令附則第3項の規定による交付申請は、開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書(第20号様式)によらなければならない。

2 前項の申請書には、建築基準法第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。)の規定により確認を受けようとする計画が法第29条、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項、附則第4項又は附則第5項において準用する法第35条の2第1項、第41条第2項若しくは第42条の規定に適合していることを証する書類を添付しなければならない。

### 3 開発行為の制限

(1) 許可を要する開発行為

(表1)

| 項目 |                        | 線引されている都市計画区域                     |                 |
|----|------------------------|-----------------------------------|-----------------|
|    |                        | 市街化区域                             | 市街化調整区域         |
| 1  | 建築物を建築する目的で行う開発行為      | 開発区域が<br>500 m <sup>2</sup> 以上の場合 | 面積による除外規定<br>なし |
| 2  | 第一種特定工作物を建設する目的で行う開発行為 |                                   |                 |
| 3  | 第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為 | 開発区域が 10,000 m <sup>2</sup> 以上の場合 |                 |

(2) 表1にかかわらず表2に掲げる開発行為については、許可を受けることを要しない。

(表2)

| 項目 | 線引きされている都市計画区域  |   |
|----|---|---|
|    | 市街化区域   | 市街化調整区域   |
| 1  | _____   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農林漁業の用に供する建築物<br/>(第6章・6・①、1. 参照)</li> <li>・ 農林漁業の用に供する建築物で建築面積が九十平方メートル以内の建築物</li> <li>・ 農林漁業従事者の住宅のための開発行為<br/>(法第29条第1項第2号、政令第20条)</li> </ul> |
| 2  | 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建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為(表3参照)(法第29条第1項第3号、政令第21条)   |   |
| 3  | 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業の施行として行う開発行為(法第29条第1項第4、5、6、7号)  |   |
| 4  | 防災街区整備事業の施行として行う開発行為(法第29条第1項第8号)   |   |
| 5  | 公有水面埋め立て事業の施行として行う開発行為(法第29条第1項第9号)   |   |
| 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10号)  |   |
| 7  | <p>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(法第29条第11号政令第22条)</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> |   |

(3) 法第 29 条第 1 項第 2 号に該当する農林漁業の用に供する建築物を建築するものは、本市の農林漁業担当部局から農林漁業従事者としての証明書等が交付されたものに限る。なお、法 34 条第 4 号に係る建築物の建築をするものもこれに準ずる。開発許可を受けることを要しない適正かつ合理的な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（法第 29 条第 1 項第 3 号、政令第 21 条）

(表 3)

| 中分類          | 小分類（具体例）   | 備考                  |
|--------------|--|---------------------|
| 交通・運輸施設      | 駅舎、詰所、操車場、荷貨物集積所、車庫、修理工場、車両製造、組立工場、プラットホーム<br>その他一般の需要に応ずるものの用に供する施設       | 鉄道事業法<br>軌道法        |
|              | 料金徴収所、一般自動車ターミナルを構成する施設、操車場、自動車車庫、主たる事務所、営業所、荷扱所、積卸施設、休憩・睡眠施設、その他道路を構成する施設 | 道路法、自動車ターミナル法、道路運送法 |
|              | 特別積合せ貨物運送の用に供する施設  | 貨物自動車運送事業法          |
|              | 臨港交通施設、航行補助施設、荷さばき施設、旅客施設、保管施設、船舶役務用施設、港湾公害防止施設、その他の港湾施設                   | 港湾法                 |
|              | ターミナル、格納庫、航空保安施設、修理工場、組立整備工場、燃料貯蔵施設、駐車場、管理事務所                              | 航空法                 |
| 通信施設         | 認定電気通信事業者による認定電気通信事業の用に供する施設   | 電気通信事業法             |
|              | 放送局、無線局、送信施設、送信補助施設、その他放送事業の用に供する放送施設                                      | 放送法                 |
| 公園施設         | 倉庫、休憩所、遊戯施設、集会所、荷物預り所、展望台、売店、軽飲食店、便所、管理事務所、ごみ処理場、その他の公園施設又は公園事業により建築される建築物 | 都市公園法、自然公園法         |
| その他の公益上必要な施設 | 公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校   | 職業能力開発促進法           |
|              | 輸送施設、航行補助施設、漁船漁具保全施設、補給施設、厚生施設、漁獲物の処理保蔵加工施設（漁港内に限る）その他の漁港施設                | 漁港漁場整理法             |
|              | 海岸保全施設   | 海岸法                 |
|              | 气象台、天文台、測候所、地震観測所、その他の補助施設   | 気象業務法               |
|              | 発電所、変電所、送電所、発電送電用補助施設、その他電気事業の用に供する電気工作物を設置する施設                            | 電気事業法               |
|              | ガス製造施設、ガス精製施設、ガス貯蔵施設、ガス供給施設、その他一般ガス事業又は簡易ガス事業の用に供するガス工作物を設置する施設            | ガス事業法               |
|              | 取水施設、貯水施設、浄水施設、送水施設、配水施設、その他の水道施設又は工業用水道施設                                 | 水道法、工業用水道事業法        |

|                     |   |                          |
|---------------------|---|--------------------------|
|                     | 下水処理施設、ポンプ施設、補助施設、その他の公共下水道、流域下水道又は都市下水路の用に供する施設  | 下水道法                     |
| 中分類                 | 小分類（具体例）  | 備考                       |
| その他の公益上必要な施設        | 水防用施設   | 水防法                      |
|                     | と畜場   | と畜場法                     |
|                     | 化製場、死亡獣畜取扱場   | 化製場等に関する法律               |
|                     | 火葬場   | 墓地、埋葬等に関する法律             |
|                     | 公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設、浄化槽である建築物  | 廃棄物の処理及び清掃に関する法律、浄化槽法    |
|                     | 中央卸売市場、地方卸売市場、市町村が設置する市場  | 卸売市場法                    |
|                     | 原子力の研究施設  | 独立行政法人日本原子力研究開発機構法       |
|                     | 水資源開発施設   | 独立行政法人水資源機構法             |
|                     | 住宅地区改良事業による建築される建築物   | 住宅地区改良法                  |
|                     | 河川を構成する構造物  | 河川法                      |
|                     | 事業用施設   | 石油パイプライン事業法              |
|                     | 郵便事業(株)が設置する郵便の業務の用に供する施設   | 郵便事業株式会社法                |
|                     | 図書館、博物館、公民館   | 図書館法、博物館法<br>社会教育法       |
|                     | 宇宙航空研究開発の業務用施設  | 独立行政法人宇宙航空研究開発機構法        |
|                     | 新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務用施設   | 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の業務用施設  | 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   |                          |
| 国、県、市等が設置する公益上必要な施設 | 国、県、市、市が加わっている事務組合又は広域連合、市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、開発区域周辺居住者の利用に供する <sup>※1</sup> 庁舎、職務上常駐を必要とする職員用又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用の <sup>※2</sup> 宿舍その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物 |                          |

- ※1. 次に掲げるものの用に供する庁舎を除く。
- ・国が設置する庁舎で本府、本省又は本府、本省の外局の本庁又は地方支分部局の本庁
  - ・県庁、県の支庁又は地方事務所、市役所
  - ・警視庁又は県警察本部の本庁
2. 次に掲げるものの用に供する建築物を除く。
- ・学校、専修学校、各種学校（学校教育法）
  - ・社会福祉事業（社会福祉法）又は更正保護事業（更正保護事業法）の用に供する施設
  - ・病院、診療所、助産所（医療法）

#### 4 適正条例に基づく土地利用行為の承認

##### 【適正条例】

（対象行為）

第2条 この条例は、次に掲げる土地利用行為（以下単に「土地利用行為」という。）を対象とする。

（1）開発事業（500平方メートル以上の土地の区画形質の変更で、次に掲げるものをいう。以下同じ。）

ア 建築物系の開発事業（主として建築物の建築を目的とする開発事業をいう。ただし、イを除く。以下同じ。）

イ 自己居住用の開発事業（自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発事業をいう。以下同じ。）

ウ 非建築物系の開発事業（土地そのものの利用を主たる構成要素とする開発事業をいう。以下同じ。）

（2）特定建築等行為に係る手続き及び紛争の調整に関する条例（平成14年横須賀市条例第41号。以下「特定建築等行為条例」という。）第2条第1項に規定する特定建築等行為のうち次に掲げるもの

ア 中高層建築物の建築（特定建築等行為条例第2条第1項第2号に規定する中高層建築物（以下単に「中高層建築物」という。）の建築をいう。以下同じ。）

イ 大規模建築物の建築（特定建築等行為条例第2条第1項第3号に規定する大規模建築物（以下単に「大規模建築物」という。）の建築をいう。以下同じ。）

ウ 特定用途建築物の建築（特定建築等行為条例第2条第1項第4号に規定する特定用途建築物（以下単に「特定用途建築物」という。）の建築をいう。以下同じ。）

エ 特定用途建築物への用途変更（特定建築等行為条例第2条第1項第5号に規定する特定用途建築物への用途変更をいう。以下同じ。）

オ がけ地建築物の建築（特定建築等行為条例第2条第1項第6号に規定するがけ地建築物（以下単に「がけ地建築物」という。）の建築をいう。以下同じ。）

カ 宅地造成（特定建築等行為条例第2条第1項第7号に規定するものをいう。以下同じ。）

（3）工場等の建築（工場、倉庫、作業所、危険物の貯蔵又は処理のための施設等で当該用途に供する床面積の合計が1,000平方メートルを超えるもの（以下「工場等」という。）の建築をいう。以下同じ。）

（4）墓地等の設置（墓地、納骨堂又はペット霊園（専ら犬、猫その他の動物で人に飼育されて

いたものの死骸の火葬に必要な焼却設備又は当該死骸を埋葬し、若しくは焼骨を納骨するための設備を有する施設をいう。)(以下「墓地等」という。)の設置(増設を含む。以下同じ。)をいう。以下同じ。)

(5) 資材置場の設置(市街化調整区域内における資材置場(資材置場の用に供する土地の面積が500平方メートル以上のものに限る。)の設置をいう。以下同じ。)

(6) 工場跡地における土地利用行為(区域の面積が3,000平方メートル以上の工場の跡地における前各号のいずれかに該当する行為をいう。以下同じ。)

(7) 埋立行為(公有水面埋立法(大正10年法律第57号)第1条第1項に規定する埋立て又は同項に規定する公有水面における規則で定める工作物の新築、増築若しくは改築で当該行為の区域の面積が1,000平方メートル以上のものをいう。以下同じ。)

(8) 地区土地利用協定区域内の建築等(第38条第3項の規定により締結された地区土地利用協定区域内における前各号に掲げるもの以外の建築物の建築、工作物の築造等をいう。)

(適用除外)

第3条 次に掲げる行為は、次章から第6章までの規定は、適用しない。

(1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第11条第1項の規定により都市計画に定められた施設の整備に関する事業又は同法第12条第1項の規定により都市計画に定められた事業の施行として行う土地利用行為

(2) 河川法(昭和39年法律第167号)第3条第1項に規定する河川の区域又は同法第100条第1項の規定により市長が指定した河川の区域において行う土地利用行為

(3) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第1項又は第9条第1項に規定する農業振興地域整備計画に基づく事業の施行として行う土地利用行為

(4) 港湾法(昭和25年法律第218号)第2条第2項に規定する重要港湾に係る同条第3項に規定する港湾区域において同法第3条の3第1項に規定する港湾計画に基づく事業の施行として行う土地利用行為

(5) 公益性が特に高いと認められる土地利用行為その他の市長が特に必要があると認めて規則で定めるもの

(6) 都市計画法第12条の4第1項に規定する地区計画等(以下単に「地区計画等」という。)で地区整備計画が定められている区域内で行う土地利用行為。ただし、墓地等の設置を除く。

(7) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第85条に規定する仮設建築物の建築

2 国、地方公共団体その他規則で定めるものが行う土地利用行為は、第4章の規定は、適用しない。この場合において、土地利用行為を行う者(以下「土地利用行為者」という。)は、事前に市長と協議するものとする。

(土地利用行為の承認)

第46条 市長は、第44条第1項の申請書の提出を受けたときは、速やかにその内容を審査し、次に掲げる承認基準に適合するときは、土地利用行為を承認しなければならない。

(1) 土地利用行為が第2章第1節及び第30条から第32条までに規定する基準に適合していること。

- (2) 前条に規定する事項について適正に協議を行っていること。
- (3) 基本条例第8条第1項に規定する市長への申出を行い、又は同条例第9条に規定する市長との協議が終了していること。
- 2 市長は、前項の承認に要する標準的な期間を定めなければならない。
- 3 市長は、土地利用行為の承認申請の内容が第1項各号の承認基準に適合していないと認めるときは、前項に定める期間内に土地利用行為者に対し、文書等によりその内容の補正を求めなければならない。
- 4 市長は、この条例の目的を達成するために必要な限度において、第1項の承認について条件を付することができる。
- 5 土地利用行為者は、土地利用行為に係る法令に基づく許認可等（行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第3号に規定する許認可等をいう。以下同じ。）に係る手続きが終了するときまでに、第1項の承認を受けるよう努めなければならない。
- 6 土地利用行為者が第1項の承認を受けた日から起算して5年以内に当該土地利用行為に着手しない場合は、当該承認はその効力を失う。ただし、当該土地利用行為に着手しないことにつき、やむを得ない理由があると市長が認めた場合は、この限りでない。

（承認の取消し）

第46条の2 市長は、次のいずれかに該当する者に対し、前条第1項の規定による承認を取り消すことができる。

- (1) 前条第4項の規定により承認について付した条件に違反した者
- (2) 前条第5項の許認可等を受けることができなかつたとき又は当該許認可等が取り消され、若しくは効力を失ったとき。
- (3) 虚偽その他不正な行為により承認を受けた者

（承認された土地利用行為の遵守）

第51条の2 土地利用行為（第2条第1号アに掲げるものに限る。以下この条において同じ。）に係る建築物に関する工事の請負契約の注文者（請負契約によらないで自ら当該工事をする者を含む。）及び当該請負契約の請負人は、第46条第1項の承認を受けた土地利用行為の内容に従い、当該工事を行わなければならない。

2 前項の規定は、当該土地利用行為に関する工事に係る都市計画法第36条第3項の規定による公告があった後の土地利用行為についても適用する。ただし、当該公告があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、この限りでない。

〔適正条例施行規則〕

（適用除外となる土地利用行為）

第2条 条例第3条第1項第5号に規定する規則で定めるものは、次の各号に掲げるものとする

- (1) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条第1号（路外駐車場にあっては、国又は地方公共団体が設置するものに限る。）、第3号から第3号の3まで、第5号、第6号、第7号、第7号の2、第8号、第10号の2から第15号まで、第18号から第20号まで、第31号、第33号及び第34号に掲げる事業に係る土地利用行為

- (2) 農地法（昭和27年法律第 229号）第2条第1項に規定する農地又は同項に規定する採草放牧地（以下「農地等」という。）の造成事業として行う開発事業（条例第2条第1号に規定する開発事業をいう。以下同じ。）（農地等において行うものに限る。）
- (3) 農地等の造成事業として行う開発事業で、土地改良法（昭和24年法律第195号）第2条第2項に規定する土地改良事業として行うもの
- (4) 日本国とアメリカ合衆国との間の相互協力及び安全保障条約第6条に基づく施設又は自衛隊法（昭和29年法律第 165号）第2条第1項に規定する自衛隊の業務の用に直接供する施設に係る土地利用行為
- (5) 非常災害のため必要な応急措置として行う土地利用行為
- (6) 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第1種特定工作物（都市計画法（昭和43年法律 100号）第4条第11項に規定するものをいう。）の建設の用に供する目的で行う開発事業で、土地の造成を伴わないもの
- (7) 市街化調整区域内における次に掲げる土地利用行為
  - ア 農業用排水施設、農業用道路、その他農業若しくは漁業の用に供する施設に関する事業又は森林法（昭和26年法律第 249号）第25条第1項の規定により指定された保安林の保全のために必要な事業若しくは同法第41条第3項に規定する保安施設事業に係る開発事業
  - イ 漁港漁場整備法第3条（昭和25年法律第 137号）に規定する漁港施設に係る開発事業及び埋立行為
  - ウ 現に農地等又は公園若しくは緑地の用に供している土地利用から森林又は原野の用に供する土地利用に変更する開発事業
  - エ 現に条例第30条第1号若しくは第2号に掲げる土地利用又は宅地等の用に供している土地利用から、森林若しくは原野、農地等又は公園若しくは緑地の用に供する土地利用に変更する開発事業

（適用除外となる公社、公団等）

第3条 条例第3条第2項に規定する規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律（平成13年法律第140号）第2条第1項に規定する独立行政法人等
- (2) 地方独立行政法人法（平成15年法律第 118号）第2条第1項に規定する地方独立行政法人
- (3) 神奈川県住宅供給公社
- (4) 神奈川県道路公社
- (5) 神奈川県土地開発公社
- (6) 横須賀市土地開発公社

## 5 開発登録簿等の調整

### 【法】

(開発登録簿)

第四十六条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

第四十七条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

一 開発許可の年月日

二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途

三 公共施設の種類、位置及び区域

四 前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容

五 第四十一条第一項の規定による制限の内容

六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 都道府県知事は、第三十六条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

3 第四十一条第二項ただし書若しくは第四十二条第一項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第二項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

4 都道府県知事は、第八十一条第一項の規定による処分により第一項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

### 【省令】

(開発登録等の記載事項)

第三十五条 法第四十七条第一項第六号の国土交通省令で定める事項は、法第四十五条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名とする。

(開発登録簿の調製)

第三十六条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

2 図面は、第十六条第四項により定めた土地利用計画図とする。

(登録簿の閉鎖)

第三十七条 都道府県知事は、法第三十八条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

(登録簿の閲覧)

第三十八条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

〔取扱規則〕

(開発登録簿の調書)

第17条 省令第36条第1項に規定する開発登録簿(以下「登録簿」という。)の調書は、第19号様式による。

(平17規則73・一部改正)

(開発登録簿閲覧所の設置等)

第18条 省令第38条第1項に規定する開発登録簿閲覧所(以下「閲覧所」という。)の場所は、都市部開発指導課とする。

2 登録簿の閲覧時間は、午前8時30分から午後零時まで及び午後1時から午後5時までとする。

3 市長は、登録簿の整理その他必要があると認めるときは、前項の規定にかかわらず、臨時に閲覧時間を変更することができる。

4 登録簿を閲覧し、又はその写しの交付を請求しようとする者は、開発登録簿閲覧簿に所要事項を記載しなければならない。

5 登録簿は、閲覧所以外の場所で閲覧してはならない。

6 市長は、登録簿を閲覧しようとする者が次の各号のいずれかに該当する場合は、登録簿の閲覧を禁止し、又は制限することができる。

(1) 登録簿を汚損し、若しくは破損し、又はこれらのおそれがあると認められるとき。

(2) 他の閲覧者に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあるとき。

(3) 職員の指示に従わないとき。

(平22規則38・一部改正)