第3章 開発行為の制限

1 開発行為の許可（都市計画法第29条）

(1) 次に掲げる開発行為はあらかじめ知事の許可を要する。

(表3-1)

項目	区域	線引されている都市計画区域		非線引都市計画区域	都市計画区域外
		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500㎡以上の場合 (法第29条第1項第1号、令第19条第2項第1号)	面積による除外規定はなし	開発区域が1,000㎡以上の場合 (法第29条第1項第1号、令第19条第1項、条例第3条)	開発区域が10,000㎡以上の場合 (法第29条第2項、令第22条の2)
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㎡以上の場合 (法第4条第11号、令第1条第2項)			

※なお、神奈川県において準都市計画区域の指定はない。

(2) 上記にかかわらず次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3-2)

項目	線引されている都市計画区域（線引区域）		非線引都市計画区域及び都市計画区域外
	市街化区域	市街化調整区域	
1	農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅のための開発行為（注1）（法第29条第1項第2号、同条第2項第1号、令第20条）		
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ための開発行為（表3-3参照）（法第29条第1項第3号、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、防災街区整備事業及び公有水面埋立事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号～第9号）		
4	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）		
5	通常管理行為、軽易な行為として次の目的で行う行為（法第29条第1項第11号、政令第22条） (1) 仮設建築物の建築、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設 (2) 車庫、物置等の附属建築物の建築 (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該部分の延べ面積又は築造面積が10㎡以内であるもの (4) 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をするもの (5) 用途の変更を伴う改築で、その延べ面積が10㎡以内であるもの (6) 市街化調整区域内居住者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗等で延床面積が50㎡以内（かつ業務用部分が過半であること）で開発区域の面積が100㎡以内のものであり市街化調整区域内居住者が自ら営むもの（注2）		

(注1)

- (1) 「農業を営む者」については、農林業センサス規則（（昭和44年6月20日農林省令第39号）最終改正：令和5年10月19日農林水産省令第53号）の定義による。

（参考：建設省計画局宅地開発課長回答（昭和45年11月20日建設省神計宅開発第12号））

農林業センサス規則（昭和44年6月20日農林省令第39号）

（最終改正：令和5年10月19日農林水産省令第53号）

（定義）

第二条 この省令で「農業」とは、耕種、養畜（養きん及び養ほうを含む。）又は養蚕の事業をいう。

2 この省令で「農林業経営体」とは、次の各号のいずれかに該当する事業を行う者をいう。

一 経営耕地面積が三十アール以上の規模の農業

二 農作物の作付面積又は栽培面積、家畜の飼養頭羽数又は出荷羽数その他の事業の規模が別表で定める規模以上の農業

三 権原に基づいて育林又は伐採（立木竹のみを譲り受けてする伐採を除く。）を行うことができる山林（以下「保有山林」という。）の面積が三ヘクタール以上の規模の林業（育林又は伐採を適切に実施するものに限る。）

四 農作業の受託の事業

五 委託を受けて行う育林若しくは素材生産又は立木を購入して行う素材生産の事業

3 この省令で「農家」とは、次の各号のいずれかに該当する農業を行う世帯をいう。

一 経営耕地面積が十アール以上の規模の農業

二 調査期日（第四条に規定する調査期日をいう。）前一年間における農業生産物の総販売額が十五万円以上の規模の農業

4 （略）

5 この省令で「林家」とは、保有山林の面積が一ヘクタール以上の世帯をいう。

（以下略）

- (2) 「農業に従事する者」の運用については次による。（昭和47年11月1日施行、運用基準）

ア 都市計画法第29条第1項第2号にいう「農業を営む者」に雇用されているもので、農業委員会等に関する法律第8条に規定する農業委員の選挙権を有し、同法第10条の規定による農業委員会選挙人名簿に登録されている者であること。ただし、当該選挙人名簿に登録されていても、現に会社勤務等専ら他の業務に従事していることが明らかな場合は除く。

イ 上記アに該当しない者で、明らかに農業に従事すると認められる場合等については、「農業に従事する者」に該当するものとして取り扱う。

- (3) (1)と(2)の取扱いについては次の事項に留意すること。

ア 農業を営む者の耕作面積の確認は、各市町の農業委員会が発行する耕作証明書による。

イ 現住地から移す場合は、現住家屋を除去するか、又は当該家屋に農業を営む者若しくは農業従事者が居住することを確認すること。

- (4) 「漁業又は林業を営む者」については次により取り扱うこと。

ア この場合において漁業又は林業を営む者は、それぞれ協同組合が発行する当該業務を営む者である旨の証明書等を添付させること。

イ 現住地から移す場合は、現住家屋を除去するか、又は当該家屋に林業、漁業を営む者、若しくは林業、漁業従事者が居住することを確認すること。

(注2) 「市街化調整区域内居住者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗等」については、「都市計画法第34条第1号」の運用基準の第1項及び第2項に準じて判断すること。なお、ここでいう店舗等は、業種が理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等であるものは含まないこととする。

(表3-3) 公益上必要な建築物 (令第21条)

号	根拠法等	対象	例示
1	道路法	道路を構成する建築物	
	道路運送法	一般自動車道、専用自動車道（一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法に基づく一般貨物自動車運送事業）を構成する建築物	
2	河川法	河川を構成する建築物	
3	都市公園法	公園施設	休養施設（休憩所等）、遊戯施設、運動施設（野球場、陸上競技場、水泳プール等）、教養施設（植物園、動物園、野外劇場等）、便益施設（売店、駐車場、便所等）管理施設（管理事務所等）等
4	鉄道事業法	鉄道事業、索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する建築物	
	軌道法	軌道又は無軌条電車の用に供する建築物	
5	石油パイプライン事業法	事業用施設	
6	道路運送法	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。）の用に供する建築物	
	貨物自動車運送事業法	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。）の用に供する建築物	
	自動車ターミナル法	一般自動車ターミナルを構成する建築物	
7	港湾法	港湾施設	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、廃棄物処理施設、港湾環境整備施設、港湾厚生施設、港湾管理施設等
	漁港及び漁場の整備等に関する法律	漁港施設	輸送施設、航行補助施設、漁船漁具保全施設、補給施設、増殖及び養殖用施設、漁獲物の処理保蔵加工施設（漁港内に限る。）、厚生施設、管理施設等
8	海岸法	海岸保全施設	
9	航空法	<ul style="list-style-type: none"> ・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又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 ・航空保安施設で公共の用に供するもの 	
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建築物		
11	日本郵便株式会社法	日本郵便株式会社が設置する郵便の業務の用に供する建築物	
12	電気通信事業法	認定電気通信事業の用に供する建築物	
13	放送法	放送事業の用に供する放送設備である建築物	
14	電気事業法	電気事業用に供する電気工作物を設置する建築物（特定規模電気事業の用に供するもの以外のもの）	
	ガス事業法	ガス工作物を設置する建築物（一般ガス事業又は簡易ガス事業の用に供するもの）	
15	水道法	水道事業、水道用水供給事業の用に供する水道施設である建築物	取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設、配水施設
	工業用水道事業法	工業用水道施設である建築物	
	下水道法	公共下水道、流域下水道又は都市下水路の用に供する建築物	
16	水害予防組合が水防の用に供する建築物		
17	図書館法	図書館の用に供する建築物	
	博物館法	博物館の用に供する建築物	
18	社会教育法	公民館の用に供する建築物	

号	根拠法等	対象
19	職業能力開発促進法	<ul style="list-style-type: none"> ・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公共職業能力開発施設である建築物 ・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職業能力開発総合大学校
20	墓地、埋葬等に関する法律	火葬場である建築物
21	と畜場法	と畜場である建築物
	化製場等に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> ・化製場である建築物 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・公衆便所 ・し尿処理施設である建築物 ・ごみ処理施設である建築物
	浄化槽法	浄化槽である建築物
23	卸売市場法	<ul style="list-style-type: none"> ・中央卸売市場又は地方卸売市場の用に供する建築物 ・地方公共団体が設置する市場の用に供する建築物
24	自然公園法	公園事業又は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	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、市町村、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又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で、 <u>下欄に掲げる建築物以外のもの</u>	
	イ 学校教育法	学校、専修学校、各種学校の用に供する建築物
	ロ 児童福祉法、社会福祉法、更生保護事業法	<ul style="list-style-type: none"> ・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の用に供する建築物 ・社会福祉事業の用に供する建築物 ・更生保護事業の用に供する建築物
	ハ 医療法	病院、診療所又は助産所の用に供する建築物
	ニ 多数の者の利用に供する庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・国の本府省又は本府省の外局の本庁舎 ・国の地方支分部局の本庁舎 ・都道府県庁、支庁若しくは地方事務所、市役所又は町村役場の本庁舎 ・警視庁又は道府県警察本部の本庁舎
	ホ 宿舍	職務上、常駐を必要とする職員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のための宿舍を除いたもの
27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が業務の用に供する建築物
28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が業務の用に供する建築物
29	独立行政法人水資源機構法	独立行政法人水資源機構が設置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法	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が業務の用に供する建築物
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法	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業務の用に供する建築物
	非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律	