

第2章 許可を要しない開発行為、建築行為等

(事前に以下の条項のいずれに該当するかの判断資料の提出を求めること。)

第1 農林漁業用建築物を目的とする開発行為(法第29条第1項第2号)又は建築行為(法第43条第1項本文)

1 趣旨

市街化調整区域内で農林漁業に従事している者の業務や居住の用に供する建築物については、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許可を要しないこととされているものである。

2 許可を要しない建築物の範囲

- (1) 農林漁業の業務を営む者が建築するもののうち、政令第20条に定める農林漁業の業務の用に供する建築物
- (2) 農林漁業の業務を営む者がその業務を営む場所の近隣で居住の用に供する建築物

3 農林漁業の範囲

日本標準産業分類(平成25年10月30日告示)に定めるA-農業(耕種農業、養畜農業、養蚕農業、農業サービス業、園芸サービス業)、林業(育林業、素材生産業、特用林産物生産業(きのこ類の栽培を除く)、林業サービス業、その他の林業)又はB-漁業(海面漁業、内水面漁業、海面養殖業、内水面養殖業)の範囲とする。

ただし、家庭菜園等生業として行うものでないもの、主として自家栽培ではなく購入の原材料を使用して製造・加工を行っているもの、農林漁業組合が単独で行う事業所、実験用・愛がん用動物飼育業、毛皮獣養殖業と認められるものは除く。

なお、園芸サービス業とは、次に掲げる事項のすべてに該当するものをいう。

- (1) 園芸サービス業を主体として営んでいること。
- (2) 3年以上園芸サービス業を営んでいること。
- (3) 市街化調整区域に苗圃を、3,000㎡以上有していること。

* 固定資産課税台帳登録事項証明書又は借地契約書の写し等上記事項の確認のために必要な書類を提出させるものとする。

参考—1 (日本標準産業分類より抜粋)

園芸サービス業

主として請負で築庭、庭園樹の植樹、庭園・花壇の手入れなどを行う事業所をいう。

ただし、公衆道路、運動場などの土木事業を伴う公園造成を主として請負う事業所は大分類D－建設業[0622]に分類される。

4 農林漁業の業務を営む者の範囲

農林漁業の業務に直接従事する者（被傭者、従業者を含む。）とし、臨時的に従事する者を除く。（畜産業者、農業従事者等の証明書等が交付される業にあつては、当該証明書等の交付が受けられるか否かにより判断するものとする。）

なお、漁業従事者については、次の各号のいずれかに該当するものであること。

- (1) 漁業共同組合の組合員であることの証明が得られる者
- (2) 漁業共同組合の準組合員であることの証明が得られる者又は漁業共同組合の従業員（漁業従事者）であることの証明が得られる者で、かつ、現在当該漁港地区に居住している者

第2 公益上必要な建築物を目的とする開発行為（法第29条第1項第3号）又は建築行為（法第43条第1項本文）

1 趣旨

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のないものについて許可を要しないこととされているものである。

2 許可を要しない建築物の範囲

- (1) 駅舎その他の鉄道の施設
- (2) 図書館
- (3) 公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）によるものをいう。）
- (4) 変電所
- (5) 政令第21条で定める建築物

第3 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号）又は建築行為（法第43条第1項第1号）

都市計画法において都市計画上十分な監督のもとに行われるので許可を要しないこととされているものである。

第4 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第5号）又は建

築行為（法第 43 条第 1 項第 4 号）

土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）において都市計画上十分な監督のもとに行われるので許可を要しないこととされているものである。

なお、土地区画整理事業の施行地区であっても、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は、許可を要するものである。

第 5 公有水面埋立事業の竣功認可告示前の開発行為（法第 29 条第 1 項第 9 号）又は建築行為（法第 43 条第 1 項第 4 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ついては、同法第 23 条の規定により同法第 22 条第 2 項の告示がなされるまでの間、埋立地の使用について県知事の許可を受けるべきものとされているので、許可を要しないこととされているものである。

なお、公有水面埋立事業の施行区域であっても、土地の所有者等が竣功認可告示後に開発行為を行う場合は、許可を要するものである。

また、同法第 22 条第 2 項の告示済の埋立地における新たな開発行為を伴わない建築行為は、法第 43 条の各号に該当しない限り許可を必要とし、埋立事業の趣旨に反しない建物用途にするように指導を行うものとする。

第 6 その他の特定の開発行為地区内の建築行為等（法第 43 条第 1 項第 4 号）

法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号までに掲げる開発行為又は旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号）第 4 条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として開発行為が行われた土地の区域内において、建築物を新築し、改築し、若しくは用途を変更し、又は第 1 種特定工作物を新設する場合が該当する。

ただし、当初の開発目的の趣旨に反しないような用途にするように指導を行うものとする。

第 7 非常災害応急措置として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 10 号）又は建築行為（法第 43 条第 1 項第 2 号）

応急措置として早急に行う必要がある場合であって、やむを得ないと認められるもので、許可を要しないこととされているものである。

第 8 通常の管理行為等として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 11 号）又は建築行

為（法第 43 条第 1 項第 5 号）

1 趣 旨

通常の管理行為、軽易な行為等は、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生じるおそれがないので、許可を要しないこととされているものである。

2 通常 of 管理行為等の範囲

- (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される第一種特定工作物の建設（建築基準法第 85 条第 5 項に定める仮設建築物その他、臨時的、一時的なものであることが客観的に明らかなものに限る。）（政令第 22 条第 1 号、法第 43 条第 1 項第 3 号又は政令第 35 条第 4 号）

ただし、市街化調整区域における店舗（既存店舗の改築に伴う仮設店舗は除く）は、臨時的、一時的なものであっても、都市計画法の趣旨に鑑み、法第 34 条第 1 号の審査が必要である。

- (2) 日常生活のため必要な物品の小売業、修理業等を営むための建築物の新築で次に掲げる事項のすべてに該当するもの（政令第 22 条第 6 号又は政令第 35 条第 3 号）

これは、法第 34 条第 1 号又は政令第 36 条第 1 項第 3 号イに規定するもののうち、さらに主体、立地、業種及び規模を限定して適用除外としたものである。

ア 同種の状況にある集落において通常存在すると市長が認める業を営むためのものであること。

イ 主として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をサービス対象とするものであること。

ウ 建築物の延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物を新築する場合には、その延べ面積の合計）が 50 m²以内のものであること。

エ 建築物の延べ面積の 50%以上が当該業務の用に供するものであること。

オ 開発行為においては、開発区域の面積が 100 m²以内のものであること。

カ 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。

- (3) 次の各号の一に該当するものを目的とする開発行為で敷地の拡張を伴わないもの（政令第 22 条第 2～5 号又は政令第 35 条第 1～2 号）

ア 車庫、物置その他これらに類する小規模な附属建築物の建築。なお、「物置」とは、当面使わない物や雑具等を入れておく小屋で、それ自体独立の機能を果たすものでないものをいい、材料・製品などを貯蔵・保管するための建物

である「倉庫」は、これに該当しない。

イ 建築物の用途変更を伴う改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が 10 m²以内であるもの（開発許可を受けた土地においては法第 42 条により制限がかかる。）

ウ 建築物（法第 29 条第 2 号及び第 3 号に規定する建築物を除く。）の増（改）築において、用途の変更を伴わず増（改）築後の建築物又は特定工作物の延べ面積が増（改）築前のその 1.5 倍を超えない場合もしくは増（改）築後の延べ面積又は築造面積が 175 m²以下の場合であるもの（予定建築物の面積制限があるものについてはその範囲内。）

エ 開発許可に基づいて建築された建築物で、その許可条件の建蔽率、容積率等の条件の範囲内における用途変更を伴わないもの。（予定建築物の面積制限があるものについてはその範囲内。）