

第2節 開発行為の許可

1 開発行為の許可

開発行為をしようとする者は、開発行為に着手する前に市長の許可を受けなければなりません。（法第29条）。

なお、宅地造成等規制法による宅地造成工事規制区域において行われる宅地造成に関する工事については、開発許可を受けて行われるものについては、宅地造成等規制法による許可は必要ありません。（宅地造成等規制法第8条）

2 制限対象外の開発行為

(1) 小規模開発（法第29条、令第19条、令第22条の2）

開発区域の面積が、次の表に該当する開発行為については許可を要しない開発行為となります。

都市計画区域	3,000㎡未満
都市計画区域外	10,000㎡未満

断続的に開発行為を行う場合、複数の者が一団の土地の区画形質の変更を行う場合等、客観的にみて一体の行為であると認められるものについては、一つの開発行為となりますので注意が必要です（第2章第1節1(8)一体開発の取扱い 参照）。

(2) 農林漁業用施設のための開発行為（法第29条第1項第2号、第2項、令第20条）

市街化区域外の区域においては、農林漁業に従事している人たちが、自己の業務や居住の用に供するために行う開発行為については許可を要しません（住宅は他に所有していないことが必要です。）。

(ア) 農林漁業

日本産業分類A－農業林業、B－漁業の範囲とし、季節的なものであっても該当しますが、家庭菜園等の生業として行うものでないものについては該当しません。

(イ) 農林漁業用施設

令第20条第1号から第5号までに掲げる次の施設をいいます。

- ① 第1号に列記されている農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物の他、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設等
- ② 第2号に列記されている農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物の他、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設等
- ③ 第3号の家畜診療用建築物
- ④ 第4号の農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理用建築物又は索道用建築物
- ⑤ 第1号から第4号までに掲げるものに該当しない農林漁業用の建築物で、建築面積（建築基準法施行令第2条に定める建築面積）が90平方メートル以内のもの

(ウ) 農林漁業を営む者

下表(1)～(5)のいずれかに掲げる者で、市の証明が受けられる者が該当します。この場合において、被傭者及び兼業者は含まれますが、臨時的従業者（従事する日数が年間60日以内の者）は含まれません。

表：農林漁業を営む者（「農林水産統計用語辞典」農林統計協会）

農業を営む者	(1) 10アール以上の農地につき、自らその耕作を経営する個人又は農業生産法人
	(2) 過去3年間、年間における自ら生産する農業生産物の販売に係る農業所得額が15万円以上である個人又は農業生産法人
林業を営む者	(3) 10アール以上の山林につき、自らその耕作を経営する個人又は林業生産法人
	(4) 過去3年間、年間における自ら生産する林業生産物の販売に係る林業所得額が15万円以上である個人又は林業生産法人
漁業を営む者 (遠洋漁業を除く)	(5) 過去3年間、年間における漁業所得額が15万円以上である水産動植物の採取、又は養殖の業務を営む個人又は法人

※ 建築確認申請においては、市町村等が発行する①各業を営む証明書及び②固定資産一覧表(名寄帳)の添付が必要です。

(3) 公益施設（法第29条第1項第3号、令第21条）

下表に掲げる施設は公益上必要不可欠なものであることから、これらの施設を建築するための開発行為については許可を要しません。ただし、設置等の根拠となる法令に基づいて設置されるものに限られます。

表：法第29条第1項第3号に定める施設

法令	号	公益施設	施設名	根拠法令
法第29条		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	鉄道事業法、軌道法
		図書館		図書館法
		公民館		社会教育法
		変電所	註)企業独自のものを除く。	電気事業法
令	1	道路法の道路、道路運送法の一般自動車道又は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 註)サービスエリア内の売店を除く。	道路法、道路運送法
	2	河川法の河川管理施設	河川管理事務所、ダム、水門、堰	河川法
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野営場、野球場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法
	4	鉄道事業法の鉄道事業又は索道事業の施設、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、詰め所、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	石油輸送用施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法
	6	一般乗合旅客自動車運送事業用施設	車庫、整備工場、バス停留所、待合所	道路運送法
		一般貨物運送自動車運送事業（特別積み合わせ貨物運送をするものに限る）用施設	営業所、荷扱所、積卸施設	貨物自動車運送事業法
	一般自動車ターミナル施設	一般自動車ターミナル、管理事務所 註)定期路線バスに限る。	自動車ターミナル法	

第 21 条	7	港湾法の港湾施設 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（労務者の休泊所、診療所）、 廃棄物処理施設、公害防止施設、管 理施設、補給施設、漁船漁具保全施 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進入又 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 場に建築される機能 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、 修理工場、管理事務所、駐車場、航空 保安施設	航空法
	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	郵便事業施設	郵便局、郵便業務施設 注) 日本郵便株式会社が設置するもの で、住宅併用のものを除く。	日本郵便株式会社法
	12	電気通信事業法120 条1項の認定電気通 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
	13	放送法の基幹放送の放 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	電気事業用施設（発電所、変電所、送 電所、配電所）	電気事業法
		ガス事業法のガス事業 のガス工作物を設置す る施設	ガス供給用施設（ガス発生設備、ガス ホルダー、ガス精製、排送・圧送・整 圧設備 注) プロパンガスを除く。	ガス事業法
	15	水道法の水道事業、水 道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貯水・導水 ・浄水・送水排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	工業の用に供するための取水・ 貯水・導水・浄水・送水・配水施設で その者が管理する施設	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 水道施設	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	博物館法の博物館 図書館法の図書館		博物館法 図書館法
	18	社会教育法の公民館		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、都道府県及び市町村並びに雇用 ・能力開発機構が設置する専修職業 訓練校、高等職業訓練校、職業訓練 短期大学校、技能開発センター、職 業訓練大学校、身体障害者職業訓練	職業能力開発促進法

		校 註)事業内職業訓練所を除く。	
20	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場		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	とさつ解体施設 化製場、死亡獣畜取扱場 註)魚介類及び鳥類の処理場を除く。	と畜場法、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、浄化槽法2条1項に規定する浄化槽である建築物	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（尿尿処理施設又はゴミ処理施設）で5t/日以上処理能力を有するもの 註)産業廃棄物処理施設を除く。	廃棄物の処理及び清掃に関する法律、浄化槽法
23	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、中央卸売市場以外の卸売市場で規模が330㎡以上の青果卸売市場・200㎡以上の水産卸売市場・150㎡以上の肉類卸売市場、市町村が設置する卸売市場	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		住宅地区改良法
26	国、都道府県、市町村及び一部事務組合等が設置する研究所、試験所等	条例に基づく施設で、自ら設置し管理運営するもの 註)社会福祉施設、病院、学校、庁舎等並びに公営住宅、競馬場、競輪場、競艇場等を除く。	地方自治法
27	日本原子力研究開発機構の研究施設		独立行政法人日本原子力研究開発機構法
	核燃料物質の開発事業施設	動力炉、核燃料開発事業団の研究所、核燃料物質の再処理・保管施設、採鉱施設	
28	水資源機構の事業施設	ダム・水位調節施設等の水資源開発施設	独立行政法人水資源機構法
29	宇宙航空研究開発機構の事業施設	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	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法
30	新エネルギー・産業技術総合開発機構の技術開発施設		非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律、独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法

(4) 都市計画事業（法第29条第1項第4号）

都市計画施設の整備や市街地開発事業といった都市計画決定を経て、事業の認可等を受けて行う開発行為は許可を要しません。

(5) 土地区画整理事業（法第29条第1項第5号）

土地区画整理法に基づく認可を受けて行う土地区画整理事業に関する開発行為は許可を要しません。言い換えると、土地区画整理法に基づく認可を受けた事業に関する開発行為以外の開発行為については許可を要することとなりますので、以下の点に注意が必要です。

① 土地区画整理事業に関する開発行為と認められる範囲は、土地区画整理法の認可申請書に記載され、認可を受けた内容で判断されます。

② 土地区画整理事業の完了後に行う土地の区画形質の変更は許可を要します（ただし、単なる地目の変更にとどまる場合を除きます。）。

(6) 市街地再開発事業（法第29条第1項第6号）

(7) 住宅街区整備事業（法第29条第1項第7号）

(8) 防災街区整備事業（法第29条第1項第8号）

(9) 公有水面埋立事業（法第29条第1項第9号）

これら根拠となる法律に基づき施行される事業に関する開発行為については許可を要しません。前述の土地区画整理事業の場合と同様の注意が必要です。

(10) 災害時応急措置（法第29条第1項第10号）

原則として建築基準法第85条第1項の区域内における災害応急措置については許可を要しません。

(11) 軽易な行為（法第29条第1項第11号、令第22条）

令第22条に規定されている行為は、無秩序な市街化を防止するという見地から著しい弊害を生じるおそれのないものであることから許可を要しません。

(ア) 仮設建築物（第1号）

建築基準法第85条第2項及び第5項に規定されている仮設建築物をいいます。

(イ) 車庫、物置等の付属建築物（第2号）

主たる建築物の補助的な機能を有する用途上不可分の建築物で、その規模が過大でないもの（床面積の合計が50㎡以内）が該当します。※「離れ」は付属建築物に該当しません。

(ウ) 建築物の増築（第3号）

既存建築物と用途上不可分である建築物を増築する場合で、増築に係る床面積の合計が10平方メートル以内である場合が該当します（敷地面積は建築基準法その他の法令の基準を満たすために必要な最小限度の規模であることが必要です。）。

(エ) 既存建築物の改築（第4号・第5号）

用途の変更を伴わないで行う改築、及び改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内である場合が該当します。

3 太陽光発電設備や付属施設の設置に係る土地の区画形質の変更等について

太陽光発電設備やその付属施設の設置に関し土地区画形質の変更等を行う場合、開発許可が必要かどうかについては、安易に判断することなく、事前に、開発許可担当窓口である天草市建設部建設総務課に相談されるようお願いいたします。

また、開発許可が不要な場合であっても、土地区画形質の変更等を伴う太陽光発電設備の設置工事にあたっては天草市開発行為等による災害防止条例に伴う開発行為等届出を行う必要がある場合があります。