

第3章 開発許可

(開発行為の許可)

法第29条第1項

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22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1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。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 都市計画事業の施行として行う開発行為
- (5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- (6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- (7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- (8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- (9) 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であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
- (10) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- (11) 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 略

3 略

第16 農業又は漁業の用に供する建築物等

1 農業又は漁業用施設

- (1) 法第29条第1項第2号の政令第20条で定める建築物は、次に掲げるものとする。

ア 農産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

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施設

* 「その他これらに類する施設」とは、農作業舎、米麦乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設等とする。

イ 農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又は工作物

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施設

* 「その他これらに類する施設」とは、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設等とする。

ウ 家畜診療の用に供する建築物

エ 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

オ アからエに掲げるもののほか、農業又は漁業用施設で建築面積が90平方メートル以内の建築物

(2) 上記に掲げる建築物を建築できる者又は工作物を建設できる者は、次に掲げるものとする。

ア 市又は他の市町村の農業委員会から「農業経営の実態の証明書」の交付を受けることができる者で、農地所有適格法人又は1,000平方メートル以上の農地において耕作の業務を営む個人

イ 本市において農業に従事することが確実と認められる農地所有適格法人

ウ 本市において農地以外の土地で、継続的に農業に従事することが確実と認められる法人又は個人

エ 漁業を営む者で、別に定める「漁業の業務用建築物又は漁業従事者の居住用建築物の審査基準」に該当するもの

2 農業又は漁業従事者の居住用建築物

法第29条第1項第2号に規定する「農業、林業若しくは漁業を営む者」とは、農業及び漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいい、次によるものとする。

(1) 農業を営む者

ア 市の農業委員会から「農業経営の実態の証明書」の交付を受けることができる者とし、この場合において

(ア) 被傭者又は兼業者を含むものとする。(従事する日数が年間60日以上であること。)

(イ) 臨時的と認められる者は含まないものとする。(臨時的と認められる者とは、従事する日数が年間60日未満のものをいう。)

(ウ) 当該市街化調整区域において、農業に従事する者であることを要するものとする。

(エ) 農業を営む世帯のうち、世帯員の1人以上が農業を営む者であれば足りるものとする。

イ 本市の市街化調整区域内において農業に従事する農地所有適格法人の構成員で、次のいずれかに該当する者

(ア) その法人の業務に必要な農作業に主として年間60日以上従事する者

(イ) その法人に1,000平方メートル以上の農地について所有権若しくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事しているものとする。

(2) 漁業を営む者

別に定める「漁業の業務用建築物又は漁業従事者の居住用建築物の審査基準」に該当するもの。

解説：法第29条第1項第2号にいう農業、林業、漁業の範囲は、日本標準産業分類によるA－農業、林業及びB－漁業の範囲を基準とする。

第17 開発行為の許可を要しない通常の管理行為等

- 1 法第29条第1項第11号の政令第22条で定める開発行為は、次に掲げるものとする。
 - (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
本号に規定する「仮設建築物」は、建築基準法第85条第2項に規定する「工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場等」及び第5項に規定するものとする。
*「工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場等」とは、当該開発区域内で行う建築又は建設工事若しくは道路又は下水道工事等の施工に伴うものに限るものとする。
 - (2) 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
「附属建築物」とは、既存の主たる建築物の補助的な機能を有するもの（車庫、物置等）で、既存の主たる建築物と用途上不可分の建築物とする。
 - (3) 10平方メートル以内の増築等のための開発行為
既存の主たる建築物と用途上不可分な建築物の増築等とする。
 - (4) 法第29条第1項第2号若しくは第3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開発行為
 - (5) 建築物の改築で床面積の合計が10平方メートル以内のもの開発行為
 - (6) 市街化調整区域内の小規模な日用品店舗等の建築（新築に限る。）のための開発行為

第18 許可を要しない日用品店舗等の建築

- 1 政令第22条第6号の開発行為は、法第34条第1号に規定する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものであり、次の各号のすべてに該当しなければならない。
 - (1) 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。
*「居住している」とは、生活の実態を有していなければならない。単に住民登録しているだけでは該当しない。
 - (2) 立地については、市街化調整区域に居住している者の既存集落内又は当該既存集落に隣接すると認められる区域であること。
 - (3) 業種については、開発区域の周辺に居住している者の日常生活のための必要な物品の販売、加工、修理等（サービス業を除く。）とし、**第47**周辺市街化調整区域居住者のための公益上必要な建築物及び店舗等の別表に掲げる洋品雑貨・小間物小売業の項から燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）の項まで及び紙・文房具小売業の項の建築物の建築（新築に限る。）のように供する目的で行う開発行為であること。
 - (4) 予定建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の用途上不可分な建築物（例：日用品店舗と倉庫等）を建築する場合は、それぞれの延べ面積の合計）の合計は50平方メートル以下（業務の用に供する部分の面積が延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）とする。
 - (5) 開発区域面積（敷地面積）は100平方メートル以下とする。

第19 省令第60条証明

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

省令第60条

建築基準法（昭和25年法律第201号）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29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1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53条第1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29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1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86条の規定により港務局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3年法律第34号）第3条第1項の認定（同法第4条第1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53条第1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。

- 1 本条は、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29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を市長に求めることができることから、その運用は次に定めるとおりとする。

(1) 証明対象事項は次の表による。

区域	条文（法、政令）	開発行為等の種類	条件
市街化区域	法第29条第1項第3号	公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為	敷地面積が300㎡以上のもので、駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館等その他これらに類する政令第21条各号で定める建築物の建築
市街化調整区域	法第29条第1項第2号	農業若しくは漁業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	政令第20条各号で定める農業若しくは漁業の用に供する建築物又は農業若しくは漁業を営む者の居住の用に供する建築物の建築
	法第29条第1項第3号	公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為	駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館等その他これらに類する政令第21条各号で定める建築物の建築及び用途変更
	政令第22条第6号 政令第35条第3号	小規模な日用品店舗等の建築物の建築（新築に限る。）の用に供する目的で行う開発行為	市街化調整区域に居住している者が、既存集落内で自己の業務の用に供する日用品店舗等の建築物（延べ面積50㎡以内）の建築

<p>法第42条 法第43条第1項第4号</p>	<p>・開発許可を受け、完了公告された区域内における建築物の建築 ・旧住宅地造成事業に関する法律の認可を受け、完了公告された区域内における建築物の建築</p>	<p>・開発行為の完了公告の区域内における用途の変更のない建築物の建築 ・旧住宅地造成事業の完了公告区域内における用途の変更のない建築物の建築</p>
<p>法第43条第1項</p>	<p>建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定により建築確認を受けて建築された既存の適法な建築物の増改築</p>	<p>用途変更を伴わない建築物の延べ面積が1.5倍以内の増改築（法第34条第1号（店舗等）及び同条14号（屋外施設の附帯施設等の建築物、調剤薬局及び農産物直売所等）は除く。）</p>

(2) 審査対象事項は、次のいずれかとする。

ア 開発許可の適用除外対象建築物であること。

イ 既存の開発許可等の内容と計画が整合していること。

(3) 申請者は、当該予定建築物及び土地を使用する権利を有する者が含まれていること。

(4) 申請地は、申請者が所有する土地であること。申請者が所有する土地以外の場合は、当該土地所有者と当該予定建築物及び土地を使用する権利を有する者との間で当該予定建築物及び土地に関して長期・安定的な賃貸借契約が締結されていること。

(5) 申請書は次に掲げる図書により作成し、提出部数は正本、副本各1部とする。

ア 書類

(ア) 開発行為又は建築に関する証明書交付申請書：我孫子市開発行為等の規制に関する規則（平成13年規則第27号）（以下「規制に関する規則」という。）様式第33号

(イ) 委任状（申請に係る手続を代理人に委任して行うときに添付する。）

(ウ) 建築理由書

(エ) 土地の登記事項証明書

(オ) 不動産登記法第14条第1項に規定する地図の写し又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面の写し

(カ) 申請者の住民票の写し（法人の場合は現在事項全部証明書）

(キ) 埋蔵文化財の所在の有無及びその取扱についての回答書の写し

(ク) 農業経営の実態の証明書（対象が法第29条第1項第2号の場合に限る。）

(ケ) 申請者である法人の設置認可、施設の設置許可の写し等公益性を説明する資料（対象が法第29条第1項第3号の場合に限る。）

(コ) 自己の業務を裏付ける資格等を説明する資料（対象が政令第22条第6号又は政令第35条第3号の場合に限る。）

(サ) 既存の許可書、証明書

(シ) 市街化調整区域内において行う農地転用に係る許可申請書の写し

(ス) その他必要と認める書類（申請者と土地所有者が異なる場合に必要とする土地の賃貸借契約書の写し等）

イ 図面（設計者の記名を必要とする。括弧内は縮尺を示す。）

(ア) 位置図（1/2，500以上）

(イ) 道路及び水路境界確定図（1/500以上）

(ウ) 土地の求積図（任意）

(エ) 予定建築物の配置図、敷地断面図、給排水計画図、建築物平面図、立面図、擁壁の断面図、がけの断面図（任意）

(オ) 浄化槽図書

(6) その他

申請に際しては、条例第28条の規定に基づき、我孫子市建築行為等に関する留意事項を遵守するものとする。

(7) 開発行為等に関する申告書

開発行為等に関する申告書(別記様式2)は、第1項の証明対象事項及び証明対象事項以外(法第29条の開発許可(旧宅地造成事業に関する法律に基づく認可を含む。)等を要するもの及びそれ以外のものをいう。)に関して法第3章第1節の規定に適合すること等を判断するもので、建築基準法第6条第1項の規定に基づき本市の建築主事に建築確認申請書を提出する場合に添付する書類として取扱うものとする。

参考 政令第 2 1 条各号で定め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
公益上必要な建築物

号	建築物
1	道路法第 2 条第 1 項に規定する道路又は道路運送法第 2 条第 8 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 3 条第 1 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第 2 条第 2 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
2	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
3	都市公園法第 2 条第 2 項に規定する公園施設である建築物
4	鉄道事業法第 2 条第 1 項に規定する鉄道事業若しくは同条第 5 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
5	石油パイプライン事業法第 5 条第 2 項第 2 号に規定する事業用施設である建築物
6	道路運送法第 3 条第 1 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 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第 6 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第 2 条第 5 項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
7	港湾法第 2 条第 5 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 3 条に規定する漁港施設である建築物
8	海岸法第 2 条第 1 項に規定する海岸保全施設である建築物
9	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 2 条第 5 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
1 0	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
1 1	日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第 4 条第 1 項第 1 号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
1 2	電気通信事業法第 1 2 0 条第 1 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
1 3	放送法第 2 条第 2 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
1 4	電気事業法第 2 条第 1 項第 1 6 号に規定する電気事業（同項第 2 号に規定する小売電気事業及び同項第 1 5 号の 3 に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第 1 8 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 2 条第 1 3 項に規定するガス工作物（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除く。）を設置する施設である建築物
1 5	水道法第 3 条第 2 項に規定する水道事業若しくは同条第 4 項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第 8 項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法第 2 条第 6 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 2 条第 3 号から第 5 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
1 6	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
1 7	図書館法第 2 条第 1 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第 2 条第 1 項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
1 8	社会教育法第 2 0 条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
1 9	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第 1 5 条の 7 第 3 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 2 7 条第 1 項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物

20	墓地、埋葬等に関する法律第2条第7項に規定する火葬場である建築物
21	と畜場法第3条第2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第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する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第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
23	卸売市場法第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6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
24	自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4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
25	住宅地区改良法第2条第1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
26	<p>国、都道府県等（法第34条の2第1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</p> <p>イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物</p> <p>ロ 児童福祉法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、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物</p> <p>ハ 医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物</p> <p>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</p> <p>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。）</p>
27	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第16条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
28	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第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
29	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第2条第2項に規定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が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
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第15条第1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第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物