



神奈川県  
国土整備局建築住宅部建築指導課

都市計画法に基づく  
開発許可関係事務の手引

平成24年10月

### 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500m <sup>2</sup> 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)		開発区域が1,000m <sup>2</sup> 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10,000m <sup>2</sup> 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10,000m <sup>2</sup> 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	区域	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		通常の管理行為、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） <ul style="list-style-type: none"> <li>(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</li> <li>(2) 車庫、物置等の付属建築物の建築</li> <li>(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10m<sup>2</sup>以内であるもの</li> <li>(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</li> <li>(5) 用途の変更を伴う改築で、その延べ面積が10m<sup>2</sup>以内であるもの</li> <li>(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50m<sup>2</sup>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100m<sup>2</sup>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）</li> </ul>		

(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：平成18年3月29日農林水産省令第19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）

（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（第四条の規定による調査期日をいう。以下同じ。）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、それぞれ協同組合の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 道路運送法	道路を構成する建築物 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 軌道法	鉄道事業、索道事業で一般の需要に応ずるもの用に供する建築物 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 貨物自動車運送事業法 自動車ターミナル法	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 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 一般自動車ターミナルを構成する建築物	
7	港湾法 漁港漁場整備法	港湾施設 漁港施設	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 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	・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	郵便事業株式会社法	郵便事業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 ガス事業法	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 工業用水道事業法 下水道法	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 工業用水道施設である建築物 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	取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設、配水施設
16	水害予防組合が水防の用に供する建築物		
17	図書館法 博物館法	図書館の用に供する建築物 博物館の用に供する建築物	

号	根拠法等	対象
18	社会教育法	公民館の用に供する建築物
19	職業能力開発促進法	・国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人雇用・能力開発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雇用・能力開発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	<u>火葬場である建築物</u>
	と畜場法	<u>と畜場である建築物</u>
21	化製場等に関する法律	・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	・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	・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、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、下欄に掲げる建築物以外のもの	
	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 社会福祉法、更生保護事業法	<u>社会福祉事業の用に供する建築物</u> <u>更生保護事業の用に供する建築物</u>
	ハ 医療法	<u>病院、診療所又は助産所の用に供する建築物</u>
	ニ 多数の者の利用に供する庁舎	・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
27	ホ 宿舎	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舎を除いたもの
	独立行政法人原子力研究開発機構法	独立行政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
	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
29	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法	独立行政法人宇宙航空研究開発機構が業務の用に供する建築物
30	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が業務の用に供する建築物

## 提案基準 18 既存宅地

既存宅地に係る提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
1 申請地が、次に掲げる(1)から(4)のいずれかに該当するものであること。 (1) 申請地が市街化区域からおおむね 1 キロメートルを超えない距離にあって、おおむね 3 ヘクタールの面積（半径 100 メートルの円）内に、おおむね 50 以上の建築物が存する地域内にあること。 (2) 申請地が市街化区域からおおむね 1 キロメートルを超えない距離にあって、おおむね 50 以上の建築物のそれぞれの敷地が 50 メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。 (3) 申請地がおおむね 3 ヘクタールの面積（半径 100 メートルの円）内に、おおむね 100 以上の建築物が存する地域内にあること。 (4) 申請地がおおむね 100 以上の建築物のそれぞれの敷地が 50 メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。 (5)(2)及び(4)においては、当該申請地と最も近い既存建築物の敷地との間隔が 25 メートル以内とし、その他既存建築物の敷地相互間の間隔が 50 メートル以内で連たんして集落を形成していること。この場合、高速道路、鉄道、河川等によって明らかに分断されていないこと。 2 申請地が、 <u>市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前において、次のいずれかに該当する土地であり、その後現在に至るまで継続して当該要件に該当していること又は過去に開発審査会提案基準 18 の許可を受けた宅地であること。</u> (1) 土地登記簿における地目が宅地とされていた土地 (2) 固定資産課税台帳が宅地として評価されていた土地 (3) 宅地造成等規制法の許可を受けて造成した土地 (4) 建築基準法に基づく道路位置指定の申請をして造成した土地 (5) 建築基準法に基づく工作物の確認を受けて造成した土地 (6) 建築物を建てる目的で農地転用許可を受けて、建築物を建築した土地 (7) 建築確認を受けて、建築物を建築した土地 (8) <u>その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地</u> 3 申請地内において、区画の分割、統合又は分割統合を行う場合に、1 宅地は 150 平方メートル以上すること。 4 当該建築物が、次のいずれかに該当するものであること。 (1) 自己の居住の用に供するための住宅 (2) 建築基準法に規定する第 2 種低層住居専用地域内に建築することができる建築物 (3) その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物 5 区域の面積が、3,000 平方メートル以下のものに係る共同住宅、長屋及び学生寮については、以下の基準に適合すること。 (1) 既存の前面道路は、幅員 4 メートル以上であること。ただし、当該区域から所定の道路までの一定区間を 4 メートル以上に拡幅した場合はこの限りでない。 (2) 1 戸当たりの住居専用面積（バルコニーを除く。）は、共同住宅及び長屋については 50 平方メートル以上、学生寮については 16 平方メートル以上 29 平方メートル未満とする。 (3) 区域内には、敷地面積の 10 パーセント以上の植樹地を確保すること。なお、ここでいう植樹地とは、みどりの協定実施要綱に基づく緑化協定に定義された内容を指し、植樹地の割合の算定に当たってはみどりの協定実施要綱の定めるところによる。 (4) 駐車場は、1 戸当たり 1 台以上を区域内に確保すること。ただし、学生寮についてはその台数の半分以下を駐輪場とすることができます。 (5) 学生寮については、上記のほか次のすべてに該当するものとすること。 ア 特定の大学の学生を対象としたもので、徒歩又は軽易な乗物で通学可能な距離にあること。 イ 申請者と大学との協定書を添付すること。 ウ 建築された建物に「大学生向けの寮」である旨の表示をすること。

6 区域の面積が、3,000 平方メートルを超える場合については、以下の基準にも適合すること。									
(1)	その区域の面積は、原則として5ヘクタール未満とする。								
(2)	以下の立地基準に適合していること。 ア 当該行為が当該市町村の総合計画、都市計画、農業振興地域整備計画等の実現に支障を及ぼさないものであるとともに、周辺の地域における公共施設整備に寄与するものであること。 イ 区域内に自然公園の区域、地すべり防止区域等環境保全又は災害防止の必要な区域が含まれる場合は、環境保全又は災害防止を優先する土地利用計画であること。								
(3)	以下の整備基準に適合していること。 ア 申請地内において、区画の分割、統合又は分割統合を行う場合、1つの敷地面積は専用通路部分を除き 150 平方メートル以上であること。 イ 区域内には、1ヘクタール未満の区域面積においては敷地面積の 20 パーセント以上、1ヘクタール以上の区域面積においては敷地面積の 30 パーセント以上のそれぞれの植樹地を確保すること。なお、ここでいう植樹地とは、みどりの協定実施要綱に基づく緑化基準に定義された内容を指し、植樹地の割合の算定に当たってはみどりの協定実施要綱の定めるところによる。 ただし、戸建て住宅を目的とする行為で区域面積が1ヘクタール未満のものにあっては、植樹地の割合を 10 パーセント以上とができる。								
(4)	区域内の主要な道路は、区域外の幅員 9 メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う行為にあっては、6.5 メートル）以上の道路に接続されること。ただし、周辺の状況によりやむを得ない認められ、かつ、行為の目的を勘案して車両の通行に支障がないと認められるときは、その幅員を以下の表の左欄に掲げる区域の面積の区分毎に同表の右欄に定める幅員以上とすることができる。								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>区域の面積</th><th>道路幅員</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1ヘクタール未満</td><td>4.5 メートル</td></tr> <tr> <td>1ヘクタール以上3ヘクタール未満</td><td>5.0 メートル</td></tr> <tr> <td>3ヘクタール以上</td><td>6.0 メートル</td></tr> </tbody> </table>		区域の面積	道路幅員	1ヘクタール未満	4.5 メートル	1ヘクタール以上3ヘクタール未満	5.0 メートル	3ヘクタール以上	6.0 メートル
区域の面積	道路幅員								
1ヘクタール未満	4.5 メートル								
1ヘクタール以上3ヘクタール未満	5.0 メートル								
3ヘクタール以上	6.0 メートル								
(5)	共同住宅、長屋については、駐車場を 1 戸当たり 1 台以上を区域内に確保すること。								
(6)	排水施設は、原則として既設の下水道に接続すること。								

### 審査上の留意点

- (1) 基準 1 の「建築物の数」の算定において、共同住宅又は長屋については、当該共同住宅又は長屋の戸数の 2 分の 1 に該当する数があるものとみなす。
- (2) 登記日付が昭和 50 年 4 月 1 日（旧既存宅地確認制度施行日）以降である遡りされた登記については基準 2 (1) に該当しないものとする。
- (3) 固定資産（土地）課税台帳及び農地転用許可証明書により宅地として判断する場合は下記による。
  - ア 固定資産（土地）課税台帳  
昭和 46 年 1 月 1 日又は当該地が市街化調整区域に編入された翌年の 1 月 1 日及び現年度作成固定資産（土地）課税台帳に宅地として評価されているかどうかを確認する。
  - イ 農地転用許可証明書  
線引き以前に転用目的が住宅敷地・宅地として許可を受けたものか確認するとともに現地調査等を行い、転用目的と同じ建築物を建築した土地か否かを判断する。
- (4) 基準 2 にいう「造成した土地」は、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日に造成工事に着手していたものを含むものとする。
- (5) 基準 2 にいう「建築物を建築した土地」は、現在、建築物があるものとする。

- (6) 基準2(8)にいう「その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地」の審査は次により行なうこと。なお、ここでいう建築物には、専ら農作物を育成する施設は該当しないものとする。
- ア 昭和44年及び昭和48年撮影の航空写真により、当該地が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日の際の建築物の有無を確認する。その判定にあたっては、周辺建物形状との十分な比較検討を行なうとともに、必要に応じ他の公的な書類と併せ慎重に審査する。昭和48年航空写真に建物が写っていない場合や、現況の土地利用で建築物がない場合は宅地として継続性が無いものとして取り扱う。
- イ 線引きの際の敷地の範囲は、田・畠、山林と判断される部分にあっては一体の敷地に含まないこととし、住居・家屋やその付属建築物、井戸等住居と一体である施設の配置状況及び生垣等敷地周囲の明確な区画の有無などを当時の航空写真などにより確認の上判断する。
- (7) 基準2にいう「開発審査会提案基準⑯の許可を受けた土地」とは、県条例第2条第5号若しくは同第4条第3号に基づき許可を受けた宅地又は旧法第43条第1項第6号の確認を受けた土地(建築物を建築した土地に限る)を含むものとし、公共施設等宅地以外の土地は含まないこととする。
- (8) 当該開発区域内において、開発に伴い必要とされる公共施設の土地の部分が市町村の管理に属することが確実な場合は、当該公共施設の土地については、基準2各号に該当しない土地も含むものとする。ただし、開発区域が3,000平方メートル以下の場合においては、開発による道路に限り適用し、かつ、市町村の管理に属することが確実であること。
- (9) 基準4(1)の「自己の居住の用に供するための住宅」については、申請者の住民票・借家建物賃本、土地賃貸借契約書等により検討すること。
- (10) 基準4(3)の「その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物」については、周辺の土地利用の現況及び隣接、近接する市街化区域の用途地域を勘案し慎重に検討すること。
- (11) 基準5(1)の「所定の道路」とは、車両(軽自動車以上)が2方向以上に分散、待機及び迂回ができる幅員4メートル以上の道路をいう。