

# 第1章 他法令による開発許可の特例

## 第1節 市民農園整備促進法による特例

### 市民農園整備促進法

(都市計画法の特例)

**第12条** 認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この条において同じ。）その他の市民農園の適正かつ有効な利用を確保するための建築物で政令で定めるもの（次項において「認定市民農園建築物」という。）の建築（建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であって市街化調整区域（都市計画法第7条第1項の規定による市街化調整区域をいう。次項において同じ。）に係るもの（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、都市計画法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市若しくは同法第252条の22第1項の中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

### 市民農園整備促進法施行令

(都市計画法の特例の対象となる建築物)

**第5条** 法第12条第1項の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 休憩施設である建築物
- 二 農作業の講習の用に供する建築物
- 三 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で簡素なものをいう。）である建築物
- 四 管理事務所その他の管理施設である建築物

### 〈法令の解説〉

市民農園区域（市町村指定）内において、市民農園の開設について市町村の認定を受けた者が、整備運営計画に従って建築する次の対象施設については、立地基準の審査を終了したものとみなされます（技術基準は適用になりません）。

なお、県内では市民農園区域は22ヵ所あります(令和6年10月現在)。

(県の所管：農林部農業ビジネス支援課)

(1) 休憩施設

農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか手洗い場、便所等を含みます。

(2) 農作業の講習の用に供する建築物

利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含みます。

(3) 簡易宿泊施設

市街地から離れた地域において滞在型の利用が予想される市民農園に設置される、専ら宿泊の用に供される簡素な施設であり、附帯する宿泊者用の食堂、風呂場、便所等を含みます。

(4) 管理施設

市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用具用置場、ゴミ処理場等です。

## 第2節 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の 促進に関する法律による特例

### 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律

(開発許可等の特例)

- 第31条** 基本計画においては、第6条第2項各号に掲げる事項及び同条第3項に規定する事項のほか、国土交通省令で定めるところにより、市街化調整区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第4項において同じ。）に存する拠点地区内の土地において実施されることが適当と認められる開発行為（同法第4条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）又は建築行為等（建築物（同条第10項に規定する建築物をいう。次項において同じ。）の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物（同条第11項に規定する第一種特定工作物をいう。次項において同じ。）の新設をいう。以下同じ。）に関する事項を併せて定めることができる。
- 2 基本計画において、前項に規定する事項が定められた場合には、都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は建築行為等に係る建築物若しくは第一種特定工作物の敷地である土地の区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるときは、当該開発行為又は建築行為等に関する事項を含めて当該基本計画に同意するものとする。
- 3 前項の規定により基本計画が同意された場合において、開発行為に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条並びに土地区画整理法第9条第2項及び第21条第2項及び第51条の9第2項の規定の適用については、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。
- 4 都道府県知事は、第2項の規定により基本計画が同意された場合において、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において建築行為等に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

### 〈法令の解説〉

地方拠点都市地域の関係市町村が知事の承認を得て定めた基本計画で、開発許可等の特例に関する事項が定められている場合、当該基本計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を終了したものとみなされます（技術基準

は適用になります)。

なお、県内では本庄地方拠点都市地域が平成7年3月に計画承認を受けていますが、開発許可等の特例に関する事項は定められていないため、この特例の適用はありません(令和6年10月現在)。

(県の所管：企画財政部地域政策課)

### 第3節 幹線道路の沿道の整備に関する法律による特例

#### 幹線道路の沿道の整備に関する法律

(開発許可の特例)

**第10条の7** 第10条の4の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画（指定都市等以外の市町村が定めたものにあつては、第10条の2第4項の同意を得たものに限る。次項において同じ。）に定められた事項に従って行われる都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（同法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、第10条の4第1項の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる建築行為等（建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は同法第4条第11項に規定する第一種特定工作物の新設をいう。以下この項において同じ。）について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

#### 〈法令の解説〉

市町村が定めた沿道整備権利移転等促進計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を終了したものとみなされます（技術基準は適用になります）。

なお、県内では本計画はありません（令和6年10月現在）。

（県の所管：県土整備部道路環境課）

## 第4節 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による特例

### 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律

(市街化調整区域内における開発行為の許可の特例)

**第28条** 第5条第3項第4号に掲げる事項が記載された歴史的風致維持向上計画が同条第8項の認定を受けた場合には、その記載された事項の内容に即して行われる開発行為(都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。)は、同法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた開発区域(同法第4条第13項に規定する開発区域をいう。)以外の区域内において認定歴史的風致維持向上計画に記載された第5条第3項第4号に掲げる事項の内容に即して行われる建築行為について、同法第43条第1項の許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

### 〈法令の解説〉

市町村が国土交通大臣の認定を得て定めた歴史的風致維持向上計画で、都道府県の同意を得た(当該市町村が政令市、中核市又は施行時特例市である場合は除く)開発許可等の特例に関する事項が定められている場合、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を終了したものとみなされます(技術基準は適用になります)。

なお、県内では川越市歴史的風致維持向上計画が平成23年6月に計画認定を受けていますが、開発許可等の特例に関する事項は定められていないため、この特例の適用はありません(令和6年10月現在)。

(県の所管：都市整備部都市計画課)

## 第5節 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律による特例

### 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律

(都市計画法の特例)

**第14条** 市街化調整区域内において認定総合化事業計画に従って行われる開発行為(都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。)は、同条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において認定総合化事業計画に従って行われる建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

#### 〈法令の解説〉

農林漁業者等が農林水産大臣の認定を受けた総合化事業計画で、開発許可権者の同意を得た農林水産物等の販売施設にかかる開発許可等の特例に関する事項が定められている場合、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を終了したものとみなされます(技術基準は適用になりません)。

なお、県内では認定を受けた総合化事業計画は21件ありますが、いずれも開発許可等の特例に関する事項は定められていないため、この特例の適用はありません(令和6年10月現在)。

(県の所管：農林部農業ビジネス支援課)

## 第6節 都市再生特別措置法による特例

### 都市再生特別措置法

(開発許可の特例)

**第19条の8** 協議会は、整備計画に第19条の2第2項第2号イ又はロに掲げる事業に関する事項として都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（同法第29条第1項各号に掲げるものを除き、同法第32条第1項の同意又は同条第2項の規定による協議を要する場合にあっては、当該同意が得られ、又は当該協議が行われているものに限る。）に関する事項を記載しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、同法第29条第1項の許可の権限を有する者に協議し、その同意を得ることができる。

2 前項の規定による同意を得た事項が記載された整備計画が第19条の2第11項の規定により公表されたときは、当該公表の日に当該事項に係る事業の実施主体に対する都市計画法第29条第1項の許可があったものとみなす。

### 〈法令の解説〉

特定都市再生緊急整備地域が指定されている都市再生緊急整備地域に係る協議会が作成した整備計画に、開発許可権者の同意を得た開発行為に関する事項が記載されており、当該整備計画が公表されたときには、当該事項に係る事業の実施主体に対して法第29条第1項の許可があったものとみなされます。

なお、県内では特定都市再生緊急整備地域の指定はなく、開発行為が記載された整備計画も作成されていないため、この特例の適用はありません（令和6年10月現在）。

（県の所管：都市整備部都市計画課）

## 第7節 東日本大震災復興特別区域法による特例

### 東日本大震災復興特別区域法

(復興整備事業に係る許認可等の特例)

#### 第49条

(略)

4 第46条第2項第4号に掲げる事項には、復興整備事業の実施に係る次に掲げる事項(復興整備計画に第1項に規定する土地利用方針を記載する場合にあっては、第4号に掲げる事項を除く。)を記載することができる。

- 一 都市計画法第29条第1項又は第2項の許可に関する事項
- 二 都市計画法第43条第1項の許可に関する事項

(以下略)

#### 第50条 (略)

2 次の表の上欄に掲げる事項が記載された復興整備計画が第46条第6項の規定により公表されたときは、当該公表の日に当該事項に係る復興整備事業の実施主体に対する同表下欄に掲げる許可、認可又は承認があったものとみなす。

前条第4項第1号に掲げる事項	都市計画法第29条第1項又は第2項の許可
前条第4項第2号に掲げる事項	都市計画法第43条第1項の許可

(以下略)

### 〈法令の解説〉

特定被災区域の被災関連市町村が作成した復興整備計画に、開発許可権者の同意を得た法第29条の開発許可及び法第43条の建築許可に関する事項が記載されており、当該復興整備計画が公表されたときには、当該事項に係る復興整備事業の実施主体に対して法第29条第1項又は2項の許可、若しくは法第43条第1項の許可があったものとみなされます。

なお、県内では復興整備計画は作成されていないため、この特例の適用はありません(令和6年10月現在)。

(県の所管：危機管理防災部災害対策課)

## 第8節 大規模災害からの復興に関する法律による特例

### 大規模災害からの復興に関する法律

(復興整備事業に係る許認可等の特例)

#### 第13条

(略)

4 第10条第2項第4号に掲げる事項には、復興整備事業の実施に係る次に掲げる事項(復興計画に第1項に規定する土地利用方針を記載する場合にあっては、第4号に掲げる事項を除く。)を記載することができる。

- 一 都市計画法第29条第1項又は第2項の許可に関する事項
- 二 都市計画法第43条第1項の許可に関する事項

(以下略)

#### 第14条 (略)

2 次の表の上欄に掲げる事項が記載された復興計画が第10条第6項の規定により公表されたときは、当該公表の日に当該事項に係る復興整備事業の実施主体に対する同表の下欄に掲げる許可、認可又は承認があったものとみなす。

前条第4項第1号に掲げる事項	都市計画法第29条第1項又は第2項の許可
前条第4項第2号に掲げる事項	都市計画法第43条第1項の許可

(以下略)

### 〈法令の解説〉

特定被災市町村が作成した復興計画に、開発許可権者の同意を得た法第29条の開発許可及び法第43条の建築許可に関する事項が記載されており、当該復興計画が公表されたときには、当該事項に係る復興整備事業の実施主体に対して法第29条第1項又は2項の許可、若しくは法第43条第1項の許可があったものとみなされます。

なお、県内では復興計画は作成されていないため、この特例の適用はありません(令和6年10月現在)。

(県の所管：危機管理防災部災害対策課)

## 第9節 首都直下地震対策特別措置法による特例

### 首都直下地震対策特別措置法

(開発許可の特例)

**第16条** 関係地方公共団体は、基盤整備等計画に基盤整備事業に関する事項として都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為（同法第29条第1項各号に掲げるものを除き、同法第32条第1項の同意又は同条第2項の規定による協議を要する場合にあっては、当該同意が得られ、又は当該協議が行われているものに限る。）に関する事項を記載しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、同法第29条第1項の許可の権限を有する者に協議し、その同意を得ることができる。

- 2 前項の規定による同意を得た事項が記載された基盤整備等計画につき第8条第12項の規定による公示があったときは、当該公示の日に当該事項に係る事業の実施主体に対する都市計画法第29条第1項の許可があったものとみなす。

### 〈法令の解説〉

基盤整備等地区の地方公共団体が作成した基盤整備等計画に、開発許可権者の同意を得た開発行為に関する事項が記載されており、当該基盤整備等計画が公表されたときには、当該計画に即して行われる開発行為については、法第29条第1項の許可があったものとみなされます。

なお、県内では基盤整備等地区の指定はなく、開発行為が記載された基盤整備等計画も作成されていないため、この特例の適用はありません（令和6年10月現在）。

（県の所管：危機管理防災部災害対策課）

## 第10節 地域再生法による特例

### 地域再生法

(開発許可等の特例)

**第17条の22** 市街化調整区域内において第17条の17第1項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設の建築の用に供する目的で行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において第17条の17第1項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設に係る建築行為等について、同法43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

### 〈法令の解説〉

認定市町村は、協議会における協議を経て、認定地域再生計画に記載されている集落生活圏について、地域再生拠点の形成並びに農用地等の保全及び農業上の効率的かつ総合的な利用を図るための土地利用に関する計画（以下「地域再生土地利用計画」）を作成することができます。当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を終了したものとみなされます（技術基準は適用になります）。

なお、県内では地域再生土地利用計画は作成されていないため、この特例の適用はありません（令和6年10月現在）。

（県の所管：企画財政部行政・デジタル改革課）