第３節　公益施設の開発行為

〔法第２９条第１項第３号〕

法第２９条第１項第３号

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

令第２１条

法第２９条第１項第３号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　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

二　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

三　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

四　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

五　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

六　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

七　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漁場整備法第３条に規定する漁港施設である建築物

八　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

九　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

十　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

十一　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

十二　電気通信事業法第１２０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

十三　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

十四　電気事業法第２条第１項第１６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１５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１８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１３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

十五　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

十六　水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

十七　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

十八　社会教育法第２０条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

十九　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１５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２７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

二十　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

二十一　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

二十二　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

二十三　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

二十四　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

二十五　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

二十六　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つ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

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

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

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

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

ホ　宿舎（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。）

二十七　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（平成１１年法律第１７６号）第１６条第１号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十八　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

二十九　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

三十　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

三十一　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項第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

［審査基準　１］

開発許可制度運用指針

Ｉ－２　法第２９条関係

Ｉ－２－３　第１項第３号関係

法第２９条第１項第３号及び令第２１条において、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の建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

なお、ガス事業法（昭和２９年法律第５１号）第２条第１３項に規定するガス工作物のうち同条第２項に規定するガス小売事業の用に供するものを設置する施設である建築物に係る開発行為については、令第２１条第１４号により許可が必要であることに留意するとともに、ガス工作物はガスの供給区域周辺に立地するなど立地の必然性が認められることが多いものと考えられ、開発区域周辺の市街化を促進することも想定されないことから、市街化調整区域に立地する場合にあっては、原則として法第３４条第１４号に該当するものとして審査の対象として差し支えない。

また、国等が設置する研究所、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に係る開発行為については、令第２１条第２６号により、原則として許可（協議）は不要であるが、学校、社会福祉施設及び医療施設に係るものについては許可（協議）が必要であることに留意するとともに、庁舎及び宿舎に係る開発行為の取扱いについては、以下のとおりとすることが望ましい。

庁舎：許可（協議）を要するものは、

①　国の本府省又は本府省の外局の本庁舎

② 国の地方支分部局の本庁舎

③ 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の本庁舎

④ 警視庁又は道府県警察本部の本庁舎

に係る開発行為であること。

宿舎：原則として許可（協議）が必要であるが、職務上常駐を必要とする職員のための宿舎又は災害等の発生時等に緊急に参集してその対応に当たる必要がある等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（警察職員、河川事務所・国道事務所に勤務する職員等緊急時に参集する必要がある職員のための宿舎等）に係る開発行為であって、個々の宿舎とそこに居住する職員の勤務地との位置関係が合理的に説明できるものについては、許可（協議）が不要であること。

（以下略）

［審査基準　２］

法第２９条第１項第３号及び令第２１条各号に掲げられた施設は、都市にとって公益上必要不可欠なものであり、また、大部分が国又は地方公共団体が設置者であり、弊害を生じるおそれも少ないことから、本条の適用が除外される。

なお、公益施設に関する具体的な内容については、参考として、次表（表－１）に例示している。

【解説P6参照】

（参　考）

表－１　令第２１条各号に定める施設　　〔×印〕は該当しない例

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令等
令21条	1号	道路法による道路又は道路運送法による一般自動車道若しくは専用自動車道の構成施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所	道路法2条1項 道路運送法2条8項
	2号	河川法による河川の構成施設	河川管理施設（ダム、水門、せき等）	河川法
	3号	都市公園法による公園施設	休憩所、野球場、陸上競技場、水泳プール、植物園、動物園、野外劇場、売店、便所、管理事務所	都市公園法2条2項
	4号	鉄道事業法による鉄道事業用施設若しくは索道事業用施設、軌道法による軌道又は無軌条電車の施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法2条1項、5項 軌道法

令21条	5号	石油パイプライン事業法による事業用施設	導管、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法5条2項2号
	6号	道路運送法による一般乗合旅客自動車運送事業若しくは貨物自動車運送事業法による一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送）の施設、自動車ターミナル法による一般自動車ターミナルの構成施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所 一般自動車ターミナル、管理事務所 （×貸切バスは別（定期バス路線バスのみ））	道路運送法3条1号イ 貨物自動車運送事業法2条2項 自動車ターミナル法2条5項
	7号	港湾法による港湾施設 漁港漁場整備法による漁港施設	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（乗組員･労務者の休泊所、診療所）、廃油施設、公害防止施設、管理施設 漁船漁具保全施設	港湾法2条5項 漁港漁場整備法3条
	8号	海岸法による海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は浸食防止施設（堤防、突堤）	海岸法2条1項
	9号	航空法による公共用飛行場の機能若しくは利便の確保に必要な施設、航空法による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、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法2条5項 （国土交通大臣の設置許可）
	10号	気象、海象、地象、洪水等の観測又は通報用施設	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号	日本郵便株式会社法による郵便事業用施設	日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設 （×「郵便の業務」以外の用に供する施設）	日本郵便株式会社法4条1項1号
	12号	認定電気通信事業者が設置する認定電気通信事業用施設	認定電気通信事業	電気通信事業法120条1項
	13号	放送法による放送事業用放送施設	放送設備	放送法2条2号

	14号	電気事業法による電気事業用の電気工作物を設置する施設 ガス事業法によるガス工作物を設置する施設	電気事業（小売電気事業、特定卸供給事業を除く）のための発電所、変電、送電、配電所 一般ガス事業又は簡易ガス事業のためのガス発生施設、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧施設 （×事務所、ｻｰﾋﾞｽｽﾃｰｼｮﾝ）	電気事業法2条1項16号、18号 （経済産業大臣の許可） ガス事業法2条13項
令	15号	水道法による水道事業又は水道用水供給事業の水道施設 工業用水道事業法による工業用水道施設 下水道法による公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の施設	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取水、貯水、導水、浄水、送水、配水施設で当該事業者が管理する施設 （×事務所）	水道法3条2項、4項、8項 （許可を受けた水道事業者） 工業用水道事業法2条6項（経済産業大臣の許可） 下水道法2条3号～5号
21	16号	水害予防組合が設置する水防施設	水防用倉庫	水害予防組合法
条	17号	図書館法による図書館 博物館法による博物館	地方公共団体、日本赤十字社又は民法34条の法人が設置する図書館 地方公共団体、民法34条の法人、宗教法人、日本赤十字社又は日本放送協会が設置する博物館	図書館法2条1項 博物館法2条1項
	18号	社会教育法による公民館		社会教育法20条
	19号	職業能力開発促進法による公共職業能力開発施設又は職業能力開発総合大学校	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校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校 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職業能力開発総合大学校 （×事業内職業訓練所（共同職業訓練所））	職業能力開発促進法15条の7 3項、27条1項
	20号	墓地、埋葬等に関する法律による火葬場	火葬場（位置について建築基準法第51条の制限あり） （×墓地、×ペット霊園処理場）	墓地、埋葬等に関する法律2条7項

令21条	21号	と畜場法によると畜場、化製場等に関する法律による化製場又は死亡獣畜取扱場	と畜場、化製場、死亡獣畜取扱場（×魚介類及び鳥類の処理場）	と畜場法3条2項 化製場等に関する法律1条2項、3項
	22号	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、ごみ処理施設 浄化槽法による浄化槽	公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設、ごみ処理施設） （×産業廃棄物処理施設）	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 浄化槽法2条1号
	23号	卸売市場法による中央卸売市場、地方卸売市場及び市町村等が設置する市場の施設	中央卸売市場、地方卸売市場の用に供する施設である建築物、市町村が設置する市場	卸売市場法4条6項、13条6項
	24号	自然公園法による公園事業又は都道府県立自然公園の事業の建築物	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、運動場、公衆便所、医療救急施設、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2条6号、4号
	25号	住宅地区改良法による住宅地区改良事業の建築物	改良地区の整備、改良住宅（×小集落地区改良事業）	住宅地区改良法2条1項 （改良地区は国土交通大臣の指定）
	26号	国、都道府県等、市町村、一部事務組合、広域連合が設置する研究所、試験所等	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター （×学校、社会福祉施設、病院、診療所、助産所、多数の者の利用に供する庁舎、宿舎、公営住宅）	地方自治法 （直接事務に供するもの）
	27号	国立研究開発法人日本量子科学技術研究開発機構の業務用施設		国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法16条1号
	28号	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務用施設		国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法17条1項1号～3号
	29号	独立行政法人水資源機構が設置する施設	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2条2項
	30号	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務用施設	宇宙科学等に関する研究施設、人工衛星等の開発、打ち上げ、追跡、運用等に必要な施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法18条1項1号～4号

	31号	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務用施設		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15条1項1号 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律11条3号