

国 都 計 第 1 7 8 号  
平成 2 9 年 4 月 1 日

各都道府県知事  
各指定都市の長  
各中核市の長  
各施行時特例市の長 殿

国土交通省都市局長

### 開発許可制度運用指針の改正について

今般、「ガス事業法」（昭和 2 9 年法律第 5 1 号）の一部改正等に伴い、「開発許可制度運用指針（平成 2 6 年 8 月 1 日付け国都計第 6 7 号国土交通省都市局長通知）の一部を下記のとおり改正したので通知する。

各都道府県におかれては、貴管内市町村（指定都市、中核市及び施行時特例市を除く。）に対して本指針を周知していただくようお願いする。

なお、開発許可制度運用指針は、地方自治法（昭和 2 2 年法律第 6 7 号）第 2 4 5 条の 4 の規定に基づき行う技術的な助言の性格を有するものであり、各開発許可権者におかれては、引き続き、今後の開発許可制度の運用に当たって、参考としていただきたい。

また、改正した指針については、国土交通省のホームページに掲載されているので、適宜活用していただきたい。

### 記

「I. 個別的事項」について、別紙のとおり改正する。

## 開発許可制度運用指針 新旧対照表

改正後	現 行
<p><b>I . 個別的事項</b>  <b>I-2 法第29条関係</b>  <b>I-2-2 第1項第2号関係</b>  (1)①～② (略)</p> <p>③ 第5号には、第1号から第4号までに掲げるものに該当しないもので、農業、林業又は漁業の用に供する建築面積90㎡以内の建築物が該当するが、農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ、日本標準産業分類A-農業、林業、B-漁業の範囲を基準とすること。季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは該当しない。</p> <p>(2) (略)</p> <p><b>I-2-3 第1項第3号関係</b>  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。</p> <p><u>なお、ガス事業法第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。</u></p> <p>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</p>	<p><b>I . 個別的事項</b>  <b>I-2 法第29条関係</b>  <b>I-2-2 第1項第2号関係</b>  (1)①～② (略)</p> <p>③ 第5号には、第1号から第4号までに掲げるものに該当しないもので、農業、林業又は漁業の用に供する建築面積90㎡以内の建築物が該当するが、農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ、日本標準産業分類A-農業、B-林業、C-漁業の範囲を基準とすること。季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは該当しない。</p> <p>(2) (略)</p> <p><b>I-2-3 第1項第3号関係</b>  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。</p> <p>なお、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</p>

ては、以下のとおりとすることが望ましい。

(略)

### I-7 法第34条第14号等関係

#### I-7-1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用

(1)～(10) (略)

(11) 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物

次に掲げる建築物が対象と考えられる。

- ① (略)
  - イ (略)
  - ロ (略)
  - ハ (略)
  - ニ (略)
- ② (略)
  - イ (略)
  - ロ (略)

(12)～(13) (略)

#### (14) 有料老人ホーム等

- ① 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもの

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ 「設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なもの」とは、当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は都道府県が当該指針を参考に策定する指導指針等が適用される場合にあつては同基準に適合しており、かつ、住宅部局及び福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること。

ロ 当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであることとし、分譲方式のものは老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームには当たらないことから認められないこと。

ハ 「立地がやむを得ない」とは、当該有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合であつて適正

ては、以下のとおりとすることが望ましい。

(略)

### I-7 法第34条第14号等関係

#### I-7-1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用

(1)～(10) (略)

(11) 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物

次に掲げる建築物が対象と考えられる。

- ① (略)
  - ア (略)
  - イ (略)
  - ウ (略)
  - エ (略)
- ② (略)
  - ア (略)
  - イ (略)

(12)～(13) (略)

#### (14) 老人福祉法第29条第1項に規定する有料

老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもの

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 「設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なもの」とは、当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は都道府県が当該指針を参考に策定する指導指針等が適用される場合にあつては同基準に適合しており、かつ、住宅部局及び福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること。

② 当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであることとし、分譲方式のものは老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームには当たらないことから認められないこと。

③ 「立地がやむを得ない」とは、当該有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合であつて適正な料金設定のた

な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。

三 当該有料老人ホームの立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長が承認を与えたものであること。

② サービス付き高齢者向け住宅

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律

(平成13年法律第26号) 第5条第1項の規定に基づき登録されたサービス付き高齢者向け住宅であって、介護、食事の提供、家事又は健康管理のサービス（以下「介護等サービス」という。）が提供されるもの（以下「介護等サービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅」という。）は、老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームに該当することから、①により取り扱うこと。

ロ 高齢者に対する介護等サービスが提供される住戸以外の住戸については、原則的には市街化調整区域の立地について例外的に認める事由がないことから、全戸が介護等サービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅であることを原則とする。ただし、地域の実情等により、一部が介護等サービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅であるものを許可することも差し支えないこと。

ハ 既存の有料老人ホームを高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定に基づきサービス付き高齢者向け住宅に登録することについては、当該有料老人ホームの規模、設備又は提供されるサービス等が従前と同程度である場合は、都市計画法第42条又は第43条の用途の変更には当たらないと考えられること。

(15) 介護老人保健施設

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① (略)

② 介護老人保健施設担当部局との調整  
都道府県の介護老人保健施設担当部局にお

め不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。

④ 当該有料老人ホームの立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長が承認を与えたものであること。

(15) 介護老人保健施設

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① (略)

② 介護老人保健施設担当部局との調整  
都道府県の介護老人保健施設担当部局に

いては、介護老人保健施設の開設許可手続を支障なく進めるために、あらかじめ申請者から計画段階での事前協議を受付け、事前審査を行うこととされているので、開発許可担当部局において介護老人保健施設担当部局と十分な連絡調整を図るものとし、開発許可は介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであるものについて行うことが望ましい。この場合、介護老人保健施設担当部局において、介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みである旨の確認がなされることとなっているので、**別記様式第一**の確認書の提出を求めることが望ましい。

(16)～(20) (略)

#### I-9 法第35条の2関係(変更許可等)

変更の許可等の事務の執行に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

- (1) (略)
- (2) (略)
- (3) 変更の許可の申請に際して、令第23条に定める公益的施設管理者との協議については、次の事項に留意することが望ましい。
  - ① (略)
  - ② 令第23条に定める公益的施設管理者との再協議については、令第31条第1項各号に掲げる事項のほか、予定建築物等の敷地の配置を変更する場合についても、電気工作物及びガス工作物からは、それぞれ、電気設備に関する技術基準を定める省令及びガス工作物の技術上の基準を定める省令に規定する一定の離隔距離を保たねばならないという保安上の観点から、一般送配電事業者及び一般ガス導管事業者に対して協議することを開発業者に指導すること。

(様式) 別記様式第二 削除

おいては、介護老人保健施設の開設許可手続を支障なく進めるために、あらかじめ申請者から計画段階での事前協議を受付け、事前審査を行うこととされているので、開発許可担当部局において介護老人保健施設担当部局と十分な連絡調整を図るものとし、開発許可は介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであるものについて行うことが望ましい。この場合、介護老人保健施設担当部局において、介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みである旨の確認がなされることとなっているので、**別記様式第一**の確認書の提出を求めることが望ましい。

イ 第二種社会福祉事業の用に供せられる介護老人保健施設の建築を行おうとする者の求めに応じ、60条証明書を交付するに当たっては、あらかじめ介護老人保健施設担当部局を経由して民生担当部局より別記様式第二の証明書を求めることが望ましい。

(16)～(20) (略)

#### I-9 法第35条の2関係(変更許可等)

変更の許可等の事務の執行に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

- (1) (略)
- (2) (略)
- (3) 変更の許可の申請に際して、令第23条に定める公益的施設管理者との協議については、次の事項に留意することが望ましい。
  - ① (略)
  - ② 令第23条に定める公益的施設管理者との再協議については、令第31条第1項各号に掲げる事項のほか、予定建築物等の敷地の配置を変更する場合についても、電気工作物及びガス工作物からは、それぞれ、電気設備に関する技術基準を定める省令及びガス工作物の技術上の基準を定める省令に規定する一定の離隔距離を保たねばならないという保安上の観点から、一般送配電事業者及び一般ガス事業者に対して協議することを開発業者に指導すること。

(様式) 別記様式第二 (略)