

国都計第133号
令和5年12月28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
(公印省略)

開発許可制度運用指針の改正について

今般、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（令和5年法律第50号）の施行等に伴い、「開発許可制度運用指針」（平成26年8月1日付け国都計第67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22年法律第67号）第245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

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 (案)

改正後	現行
<p>I. 個別的事項 I-1～I-5-3 (略)</p> <p><u>I-5-4 第3号関係 (排水施設に関する基準)</u></p> <p><u>法第33条第1項第3号は、開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないように排水施設の設置に係る基準を定めたものである。これを受けて令第26条第1号では、開発区域内の排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積を定めることとされており、施行規則第22条第1項において、排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量を有効に排出することができるよう定めることとされている。</u></p> <p><u>また、「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」について(昭和58年8月2日建設省計民発第54号)においては、「雨水排除については、降雨による土砂の流出を見込む必要がある等の理由のある場合を除き、下水道施設設計指針で定める確率年5年～10年を計画規模とすることが妥当である。」とされている。</u></p> <p><u>近年、都市化の進展等に伴う浸透面積の減少により、雨水の流出量が増え、下水道にかかる負担が増加していることに加え、気候変動により将来の降雨量が増加することを考慮すると、整備が完了した区域も含め、降雨量の増大に対応できるように事前防災の考え方に基づいた整備を行う必要があるため、令和3年の特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律(令和3年法律第31号)による下水道法(昭和33年法律第79号)の改正も踏まえ、同年に、「雨水管理総合計画策</u></p>	<p>I. 個別的事項 I-1～I-5-3 (略)</p> <p><u>(新設)</u></p>

定ガイドライン（案）」（令和3年11月 国土交通省水管理・国土保全局下水道部）（以下「ガイドライン（案）」という。）が改訂されたところ。

本ガイドライン（案）においては、気候変動に伴う降雨量の増加等を勘案すると、例えば、現在の5年確率と将来の5年確率は同様なものではなく、現行の整備水準のままでは安全度が低下することが想定されることを踏まえ、気候変動の影響を踏まえた計画降雨及び計画雨水量（以下「計画降雨等」という。）の設定が必要であること、また気候変動の影響を踏まえた計画降雨等の算定にあたっては、パリ協定等における政府としての取組の目標及び下水道施設の標準耐用年数を踏まえ、現在の計画降雨に、2℃上昇を考慮した降雨量変化倍率を乗じて設定すること等の考え方が示されたところ。

開発区域内の雨水排水施設の規模の決定に当たっては、地域ごとの雨水管理総合計画の見直し状況等を踏まえつつ、例えば、開発区域内で生じる下水を排出先である公共下水道に適切に排出できるよう本ガイドライン（案）を参考にするなどして、気候変動の影響を踏まえた計画降雨等を算定することが望ましく、下流水路・河川等の管理者と十分協議しておくことが望ましい。

I-5-5～I-6-4（略）

I-6-5 第7号関係

(1) 本号は、市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これら事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築等を行うことが必要なものについては、その建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとしたものであるが、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大のみが図られる場合についても許可の対象として取扱って差し支えない。

I-5-4～I-6-4（略）

I-6-5 第7号関係

(1) 本号は、市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これら事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築等を行うことが必要なものについては、その建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとしたものであるが、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象として取扱って差し支えない。

なお、量的拡大のみが図られる場合について許可の対象として取扱う場合には、市街化調整区域の趣旨を踏まえ、周辺の市街化の促進につながることをないよう、例えば、事業拡大として新設する工場は既存工場に隣接又は近接する土地とすることや、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下とすることなど、地域の実情も勘案した上で合理的な要件を設定することが望ましい。

(2) (略)

I-6-6～I-7-1 (略)

I-7-2 開発審査会への付議に関する運用

(1) 一般的事項

法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホに基づく許可は、開発審査会の議を経て行うこととなるが、開発審査会への付議に当たっては、一定の案件数が見込まれる等定型的な開発行為について、事前明示性の確保及び事務処理の円滑化の観点から、あらかじめ開発審査会に諮った上で、開発審査会に付議するものとして基準化しておくことが考えられる。ただし、この基準（以下「提案基準」という。）を一律に適用すると、地域の実情に沿った円滑な運用を妨げるおそれがあるので、必要に応じて提案基準に定められていないものであっても開発審査会に付議するなど、その運用が硬直的とならないよう留意する必要がある。

なお、開発審査会は、法第34条第14号関係の事務を通して、開発許可制度の円滑な運用にあたり重要な役割を担っているところであり、開発許可担当部局においては、定型的に処理することが困難な案件について開発審査会と連携して適切な制度の運用に努めることが望ましく、この観点から、開発審査会の充実が期待される。また、開発審査会の開催にあたっては、手続の短縮や審議の円滑化を図るため、開催間隔の短縮や必要に応じた随時開催に加え、開催

(2) (略)

I-6-6～I-7-1 (略)

I-7-2 開発審査会への付議に関する運用

(1) 一般的事項

法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホに基づく許可は、開発審査会の議を経て行うこととなるが、開発審査会への付議に当たっては、一定の案件数が見込まれる等定型的な開発行為について、事前明示性の確保及び事務処理の円滑化の観点から、あらかじめ開発審査会に諮った上で、開発審査会に付議するものとして基準化しておくことが考えられる。ただし、この基準（以下「提案基準」という。）を一律に適用すると、地域の実情に沿った円滑な運用を妨げるおそれがあるので、必要に応じて提案基準に定められていないものであっても開発審査会に付議するなど、その運用が硬直的とならないよう留意する必要がある。

日の事前公表や、定例会の開催日の固定化など
委員や申請者に対して「開催日や処理時期の見
通し」を明示するなどし、できる限り弾力的に
運用することが望ましい。

(2) (略)

I-7-3～I-14 (略)

I-15 法第42条、第43条関係(既存建築物の
用途変更)

I-7、I-13及びI-14によるほか、市街
化調整区域における既存建築物の用途変更に係る法
第42条第1項ただし書の規定による許可及び法第
43条第1項の規定による許可(以下「用途変更の
許可」という。)に当たっては、次の事項に留意する
ことが望ましい。

なお、用途を変更しようとする既存建築物が、適
法に建築され、相当期間適正に利用されたものであ
ること及び当該用途変更をやむを得ない事情がある
ことについては、I-7-1(20)③イ及びロに掲
げる事項に留意して総合的に判断すること。

(1) (略)

(2) 人口減少・少子高齢化の進行に伴い、市街化

調整区域においては空家が多数発生している。
空家は管理不全のまま放置されると周囲への悪
影響をもたらすことから、地域の拠点となるエ
リアでの空家の集中は、当該地域の本来の機能
を低下させるおそれがある。

このため、空家が早期に活用されれば、空家
である期間の短縮により空家の増加抑制に繋が
り、周囲へ悪影響を与えることも防げるることか
ら、空家を早期に活用する取組を促すことが、
空家対策の有効な方策の一つとなっている。また、地方都市や農山村、中山間地域の空家や遊
休農地の活用の観点から、地方への移住希望者
に対して、空家バンク等において空家とそれに
付随する農地等を併せて「農地付き空家」とし
て情報提供し、その取組を促すことが、移住促
進の有効な方策の一つとなっている。

(2) (略)

I-7-3～I-14 (略)

I-15 法第42条、第43条関係(既存建築物の
用途変更)

I-7、I-13及びI-14によるほか、市街
化調整区域における既存建築物の用途変更に係る法
第42条第1項ただし書の規定による許可及び法第
43条第1項の規定による許可(以下「用途変更の
許可」という。)に当たっては、次の事項に留意する
ことが望ましい。

なお、用途を変更しようとする既存建築物が、適
法に建築され、相当期間適正に利用されたものであ
ること及び当該用途変更をやむを得ない事情がある
ことについては、I-7-1(20)③イ及びロに掲
げる事項に留意して総合的に判断すること。

(1) (略)

(2)

地方都市や農山村、中山間地域では、人口減
少・少子高齢化の進行に伴い、空家や遊休農地
の発生、地域の活動や農業等の産業の担い手不
足によるコミュニティの衰退などが課題になっ
ている。空家バンク等において空家とそれに付
随する農地等を併せて「農地付き空家」として

一般に、適法に建築・使用された既存建築物は、周辺に一定の公共施設が整備されており、新たな開発行為と比べ周辺の市街化を促進するおそれは低いと考えられることから、地域再生など喫緊の政策課題に対応するため、市街化調整区域において既存建築物を活用する必要性が認められる場合には、地域の実情に応じて、用途変更の許可をしても差し支えないものと考えられる。

具体的には、市街化調整区域における空家（「農地付き空家」を含む。）を次の①又は②を目的として用途変更する場合が考えられる。

① 空家対策の推進

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条に規定する空家等対策計画に記載された同条第3項に規定する空家等活用促進区域内の空家について、当該空家等対策計画に従い空家等活用促進指針に定めた同条第4項第2号に規定する誘導用途に供する場合において、空家を自己の居住の用に供する住宅又は（1）①若しくは②に掲げる建築物に用途変更する場合。

なお、具体的な運用に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

イ 都道府県知事は、市町村が空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めるに際しての協議においては、空家等活用促進区域及び対象となる空家の範囲や誘導用途について、周辺の市街化を促進するおそれがないかなど市街化調整区域の性格を担保する観点から適切なものであるかを確認すること。

ロ 協議の際に空家等活用促進区域の範囲や誘導用途への用途変更の許可に係る情報共有の手法を定めるなど市町村担当部局と十分な連携を図ること。

② 農村地域等への移住促進

情報提供し、その取組を促すことが、移住促進の有効な方策の一つとなっている。

一般に、適法に建築・使用された既存建築物は、周辺に一定の公共施設が整備されており、新たな開発行為と比べ周辺の市街化を促進するおそれは低いと考えられることから、地域再生など喫緊の政策課題に対応するため、市街化調整区域において既存建築物を活用する必要性が認められる場合には、地域の実情に応じて、用途変更の許可をしても差し支えないものと考えられる。

（新設）

地域再生法（平成17年法律第24号）第17条の5第4第1項に規定する既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画に記載された同法第5条第4項第12号に規定する農村地域等移住促進区域（以下「促進区域」という。）における同号に規定する農村地域等移住者（以下「移住者」という。）が既存の住宅を取得又は賃借する場合において、既存の住宅を移住者の自己の居住の用に供する住宅又は（1）①若しくは②に掲げる建築物に用途変更する場合。

なお、具体的な運用に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

イ 都道府県知事は、既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画の作成に際しての地域再生協議会による協議において、促進区域や用途変更後の用途について必要な意見を述べるとともに、本計画に基づく既存の住宅の取得又は賃借に係る用途変更の許可を求められたときは協議の際に述べた意見を踏まえ判断すること。

ロ 協議の際に移住者の範囲や用途変更の許可に係る情報共有の手法を定めるなど市町村担当部局と十分な連携を図ること。

（3）（略）

I-16～I-19 （略）

II. 事務執行に関する留意事項

II-1～II-2 （略）

具体的には、地域再生法（平成17年法律第24号）第17条の5第4第1項に規定する既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画に記載された同法第5条第4項第12号に規定する農村地域等移住促進区域（以下「促進区域」という。）における同号に規定する農村地域等移住者（以下「移住者」という。）が既存の住宅を取得又は賃借する場合において、既存の住宅を移住者の自己の居住の用に供する住宅又は（1）①若しくは②に掲げる建築物に用途変更する場合が考えられる。

なお、具体的な運用に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

① 都道府県知事は、既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画の作成に際しての地域再生協議会による協議において、促進区域や用途変更後の用途について必要な意見を述べるとともに、本計画に基づく既存の住宅の取得又は賃借に係る用途変更の許可を求められたときは協議の際に述べた意見を踏まえ判断すること。

② 協議の際に移住者の範囲や用途変更の許可に係る情報共有の手法を定めるなど市町村担当部局と十分な連携を図ること。

（3）（略）

I-16～I-19 （略）

II. 事務執行に関する留意事項

II-1～II-2 （略）