

国 都 計 第 1 3 8 号  
平成 2 8 年 1 2 月 2 7 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、「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」における議論等を踏まえ、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>I. 個別的事項</p> <p><u>I-15 法第42条、第43条関係（既存建築物の用途変更）</u></p> <p><u>1-7、1-13及び1-14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。</u></p> <p><u>(1) 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にやむを得ない事情があることについて総合的に判断すること。</u></p> <p><u>その際、適正利用の相当期間については、10年程度を目安とすることが考えられるが、一律に期間の経過のみで判断することは、硬直的な運用となるおそれがあるため、留意する必要があること。</u></p> <p><u>また、用途変更の事情については、当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情があるかどうかを判断すること。</u></p> <p><u>(2) 人口減少・高齢化の進行等により、市街化調整区域においては空家が多数発生し、地域活力の低下、既存コミュニティの維持が困難となる等の課題が生じている。これに対し、空家となった古民家等を地域資源として、観光振興等による地域再生や既存コミュニティの維持の取組に活用することが必要となることも考えられる。</u></p> <p><u>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、地実情に応じた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。</u></p> <p><u>具体的には、市街化調整区域における既存</u></p>	<p>I. 個別的事項 (新設)</p>

集落等が抱える課題に対応するため、既存建築物を次の①又は②に掲げる建築物に用途変更する場合が考えられる。

① 観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設

法第34条第2号に該当しない場合において、市街化調整区域に現に存在する古民家等の建築物やその周辺の自然環境・農林漁業の営みを地域資源として観光振興のために活用するに当たり、当該建築物を宿泊施設、飲食店等とする場合が考えられる。

② 既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等

一体的な生活圏を構成している既存集落において、コミュニティや住民の生活水準の維持を目的として、既存の自己用住宅等に移住・定住の促進を図るため賃貸住宅とする場合や、高齢者等の福祉増進を図るためグループホーム等とする場合が考えられる。

(3) (2)の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 地方公共団体のまちづくりの将来像に与える影響に鑑み、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興、観光振興等に関する地方公共団体の方針・計画等と整合している必要があり、これらに係る関係部局と十分な連携を図ること。

② 道路の渋滞や上下水道への著しい負荷を生じさせること等、当該建築物の用途を変更することによる周辺の公共施設への影響等について考慮すること。

③ 古民家等の既存建築物を地域資源として活用する場合には、用途変更の許可に際し、法第79条に基づく許可条件として、建替えに一定の制限を課す等の条件を設定することにより、既存建築物自体が適切に保全されるようにすること。

I-16 (略)

I-17 (略)

I-18 (略)

I-19 (略)

I-15 法第45条関係

I-16 法第46条・第47条関係

I-17 法第79条関係

I-18 法第81条関係