

国 都 計 第 1 2 9 号
令和 6 年 1 1 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
(公 印 省 略)

開発許可制度運用指針の改正について

今般、「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律」（令和 6 年法律第 31 号）の施行に伴い、「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、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

改正後	現行
I. 個別的事項 I-1～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) 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。 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既存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は	I. 個別的事項 I-1～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) 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。 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既存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は

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。

- 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、既存の自己の居住の用に供する住宅等に移住・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。

- (2) 市街化調整区域において空家が多数発生する中、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、当該地域の本来的功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、地方への移住や二地域居住の希望者に対して、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、移住や二地域居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

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、既存の自己の居住の用に供する住宅等に移住・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。

- (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、当該地域の本来的功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。

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、②又は③を目的として、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。

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。

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、用途変更の許可に係る情報共有の体制を構築するなど、市町村担当部局と十分な連携を図ること。

② 二地域居住の促進

広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律（平成１９年法律第５２号）第２２条第１項に規定する特定居住促進計画に記載された同条第２項第１号に規定する特定居住促

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。

進区域内の空家について、同項第3号又は第4号に規定する施設の用に供する場合。

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、市町村が特定居住促進区域及び第22条第2項第3号又は第4号に掲げる事項を定めるに際しての協議においては、特定居住促進区域及び対象となる空家の範囲や用途変更後の用途について、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、用途変更の許可に係る情報共有の体制を構築するなど、市町村担当部局と十分な連携を図ること。

③ 農村地域等への移住促進

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。

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

② 農村地域等への移住促進

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

の許可に係る情報共有の<u>体制を構築する</u> <u>など、市町村担当部局と十分な連携を図</u> <u>ること。</u> (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)	許可に係る情報共有の<u>手法を定めるなど</u> <u>市町村担当部局と十分な連携を図ること</u> <u>。</u> (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)
---	--