

国 都 計 第 1 0 1 号
令 和 2 年 1 月 9 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

地域再生法の一部改正に伴う開発許可制度運用指針の改正について

今般、「地域再生法の一部を改正する法律」（令和元年法律第 66 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、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

改正案	現行
<p>I. 個別的事項</p> <p>I-7-1 (20) 例えば、次のような事例についても、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない限り、法第29条又は法第43条の規定による許可が相当か否かの審査の対象として差し支えない。</p> <p>① 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置</p> <p>② 既存の住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大</p> <p>③ 法に基づく許可を受けて建築された後相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更</p> <p><u>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。</u></p> <p>イ <u>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>ロ <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>I-15 法第42条、第43条関係（既存建築物の用途変更）</p> <p><u>I-7、I-13及びI-14</u>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。</p> <p><u>なお、用途を変更しようとする既存建築物が、適</u></p>	<p>I. 個別的事項</p> <p>I-7-1 (20) 例えば、次のような事例についても、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない限り、法第29条又は法第43条の規定による許可が相当か否かの審査の対象として差し支えない。</p> <p>① 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置</p> <p>② 既存の住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大</p> <p>③ 法に基づく許可を受けて建築された後相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更</p> <p>(新設)</p> <p>I-15 法第42条、第43条関係（既存建築物の用途変更）</p> <p><u>1-7、1-13及び1-14</u>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。</p> <p>(1) 用途を変更しようとする既存建築物が、適</p>

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

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。

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。

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。

(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。

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

する場合がございます。

- 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を移住・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ございます。

(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、空き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。空き家バンク等において空き家とそれに付随する農地等を併せて「農地付き空き家」として情報提供し、その取り組みを促すことが、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、地域再生法（平成17年法律第24号）第17条の5第4項第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ございます。

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

する場合がございます。

- 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を移住・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ございます。

(新設)

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) (1) 及び (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。なお、(1) の運用に当たっては観光振興に関する地方公共団体の方針・計画等についても同様の運用とすること。

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。

(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。