

国都計第 1 9 3 号
令和 7 年 3 月 1 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
(公 印 省 略)

開発許可制度運用指針の改正について

今般、「令和 6 年の地方からの提案等に対する対応方針」（令和 6 年 12 月 24 閣議決定）を踏まえ、また、「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律及び貨物自動車運送事業法の一部を改正する法律」（令和 6 年法律第 23 号）が令和 7 年 4 月 1 日に施行されること等に伴い、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。

なお、I－7－1（13）①の改正については、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

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。

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

改正後	現行
I. 個別的事項 I-1 法第4条関係 I-1-1 (略) I-1-2 法第4条第12項に規定する開発行為の定義 (1)～(4) (略) (5) 太陽光発電設備の付属施設 ① 太陽光発電設備（建築基準法上の建築物でないもの）の付属施設について、その用途、規模、配置や発電設備との不可分性等から、主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為に当たらないと開発許可権者が判断した際には、<u>開発許可は不要</u>である。 ② (略) (6) (略) I-2 法第29条関係 I-2-1 (略) I-2-2 第1項第2号関係 (1) 令第20条の運用については、次に定めるところを基準とすることが望ましい。 ①、② (略) 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、<u>日本標準産業分類A－農業、林業、B－漁業の範囲</u>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。	I. 個別的事項 I-1 法第4条関係 I-1-1 (略) I-1-2 法第4条第12項に規定する開発行為の定義 (1)～(4) (略) (5) 太陽光発電設備の付属施設 ① 太陽光発電設備（建築基準法上の建築物でないもの）の付属施設について、その用途、規模、配置や発電設備との不可分性等から、主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為に当たらないと開発許可権者が判断した際には、<u>都市計画法第29条の開発許可は不要</u>である。 ② (略) (6) (略) I-2 法第29条関係 I-2-1 (略) I-2-2 第1項第2号関係 (1) 令第20条の運用については、次に定めるところを基準とすることが望ましい。 ①、② (略) 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、<u>日本標準産業分類A－農業、林業、B－漁業の範囲</u>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。

(2) (略) I-2-3～I-2-6 (略) I-2-7 居住調整地域における開発許可の適用 (中略) 許可基準としては、法第33条各号に掲げる技術基準及び都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下「都市再生法」という。）及び同法施行令（平成14年政令第190号）による読替後の<u>法第34条第8号の2、第10号、第12号、第13号及び第14号</u>に掲げる立地基準が適用されることとなる。 I-3～I-4 (略) I-5 法第33条関係 I-5-1～I-5-2 (略) I-5-3 第2号関係（公園、緑地又は広場に関する基準） (1) 令第25条第6号及び第7号の「<u>公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）</u>」は、多数者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保するため必要なものであるが、法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員等の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求することは望ましくない。 <u>(2) 令第25条第6号ただし書を適用する場合に</u>	(2) (略) I-2-3～I-2-6 (略) I-2-7 居住調整地域における開発許可の適用 (中略) 許可基準としては、法第33条各号に掲げる技術基準及び都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下「都市再生法」という。）及び同法施行令（平成14年政令第190号）による読替後の<u>法第34条第10号、第12号、第13号及び第14号</u>に掲げる立地基準が適用されることとなる。 I-3～I-4 (略) I-5 法第33条関係 I-5-1～I-5-2 (略) I-5-3 第2号関係（公園、緑地又は広場に関する基準） (1) 令第25条第6号及び第7号の「<u>公園、緑地又は広場</u>」は、多数者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保するため必要なものであるが、法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員等の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求することは望ましくない。 <u>(新設)</u>
---	--

<u>において勘案する開発区域の周辺に存する公園等については、市町村が管理する公園等のみならず、都道府県が管理する公園等についても対象とする等、その規模や機能等に着目するとともに、開発区域の周辺の状況や予定建築物の用途等も十分考慮し、地域の実情に応じて適切に判断することが望ましい。</u> <u>(3) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第3条の2第1項に基づく「都市における緑地の保全及び緑化の推進に関する基本的な方針」（令和6年国土交通省告示第1367号）において、開発行為に伴い設置される公園等についても、人口減少に対応したコンパクトなまちづくりの推進や既存ストックの有効活用等の観点から、市町村の区域全体の公園や緑地の配置を踏まえた統廃合・機能再編の方針や、緑化の推進等を含めた活用の方針を、同法第4条第1項に規定する「市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」（以下この項において「基本計画」という。）に記載することが望ましいこととされている。このため、開発行為に伴い設置する公園等についても、基本計画に位置付けるとともに、地域の緑化の推進の一環として活用することが望ましい。</u> (4) 令第25条第3号、第6号及び第7号 (中略) (5) 再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用 (中略) I－5－4 第3号関係（排水施設に関する基準） (中略) 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	<u>(新設)</u> (2) 令第25条第3号、第6号及び第7号 (中略) (3) 再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用 (中略) I－5－4 第3号関係（排水施設に関する基準） (中略) 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。 <u>また、開発行為に係る許可に際し流出抑制施設の設置を求める場合であって、併せて特定都市河川浸水被害対策法（平成１５年法律第７７号。以下「特定都市河川法」という。）第３０条に基づく雨水浸透阻害行為の許可が必要となるときは、双方の許可基準に適合する工事として計画される必要があることから、特定都市河川法担当部局と十分連携を図ることが望ましい。</u> I－５－５～６ （略） I－５－７ 第８号関係（開発行為を行うのに適当でない区域） 法第３３条第１項第８号の基準は、災害の発生のおそれがあり開発行為を行うのに適当でない区域である建築基準法第３９条第１項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和３３年法律第３０号）第３条第１項の地すべり防止区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和４４年法律第５７号）第３条第１項の急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成１２年法律第５７号。以下「土砂災害防止法」という。）第９条第１項の土砂災害特別警戒区域及び<u>特定都市河川法</u>第５６条第１項の浸水被害防止区域（以下「開発不適区域」という。）について、市街化を進展させる行為を抑止しようとすることを趣旨とするものであり、その運用に際しては、次の事項に留意すべきである。 （１）～（６） （略） I－５－８～I－６－12 （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	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。 <u>（新設）</u> I－５－５～６ （略） I－５－７ 第８号関係（開発行為を行うのに適当でない区域） 法第３３条第１項第８号の基準は、災害の発生のおそれがあり開発行為を行うのに適当でない区域である建築基準法第３９条第１項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和３３年法律第３０号）第３条第１項の地すべり防止区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和４４年法律第５７号）第３条第１項の急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成１２年法律第５７号。以下「土砂災害防止法」という。）第９条第１項の土砂災害特別警戒区域及び<u>特定都市河川浸水被害対策法（平成１５年法律第７７号）</u>第５６条第１項の浸水被害防止区域（以下「開発不適区域」という。）について、市街化を進展させる行為を抑止しようとすることを趣旨とするものであり、その運用に際しては、次の事項に留意すべきである。 （１）～（６） （略） I－５－８～I－６－12 （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
--	---

(中略) (1) ～ (9) (略) (10) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転 具体的には、次のような建築物の移転が対象となるものと考えられる。 ① <u>がけ地近接等危険住宅移転事業</u>として行う移転 ② <u>地すべり等防止法第24条第1項の関連事業計画に基づく移転</u> ③ (略) ④ <u>建築基準法第10条第2項の命令に基づく移転</u> ⑤ (略) (11) ～ (12) (略) (13) 流通業務施設 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 特定流通業務施設 イ <u>物資の流通の効率化に関する法律</u>（平成17年法律第85号。以下「<u>物流効率化法</u>」という。）<u>第7条第2項</u>に規定する認定総合効率化計画に記載された同法<u>第4条第3号</u>に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）<u>第2条第2項</u>に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法（昭和31年法律第121号）<u>第2条第2項</u>に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。 ロ <u>物流効率化法第6条第10項</u>に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認	(中略) (1) ～ (9) (略) (10) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転 具体的には、次のような建築物の移転が対象となるものと考えられる。 ① <u>がけ地近接危険住宅移転事業</u>として行う移転 ② <u>地すべり等防止法第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転</u> ③ (略) ④ <u>建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転</u> ⑤ (略) (11) ～ (12) (略) (13) 流通業務施設 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 特定流通業務施設 イ <u>流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律</u>（平成17年法律第85号。以下「<u>物流総合効率化法</u>」という。）<u>第5条第2項</u>に規定する認定総合効率化計画に記載された同法<u>第2条第3号</u>に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）<u>第2条第2項</u>に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法（昭和31年法律第121号）<u>第2条第2項</u>に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。 ロ <u>物流総合効率化法第4条第10項</u>に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当
--	--

められる旨の意見があった施設であること。 ② (略) (14) 有料老人ホーム等 ① 老人福祉法（昭和３８年法律第１３３号）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っ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<u>確実と判断されるものであること</u>。 ロ～ニ (略) ② (略) (15) ～ (20) (略) I－７－２～I－10 (略) I－11 法第３９条、第４０条関係（公共施設の管理・帰属） I－11－１ (略) I－11－２ 公共施設の用に供する土地の帰属に係る不動産登記嘱託書の様式等 (中略) (１)、(２) (略) (３) 従前の公共施設の用に供していた土地の帰属による所有権の移転の登記（別記様式第６）	と認められる旨の意見があった施設であること。 ② (略) (14) 有料老人ホーム等 ① 老人福祉法（昭和３８年法律第１３３号）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っ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<u>確実と判断されるものであること</u>。 ロ～ニ (略) ② (略) (15) ～ (20) (略) I－７－２～I－10 (略) I－11 法第３９条、第４０条関係（公共施設の管理・帰属） I－11－１ (略) I－11－２ 公共施設の用に供する土地の帰属に係る不動産登記嘱託書の様式等 (中略) (１)、(２) (略) (３) 従前の公共施設の用に供していた土地の帰属による所有権の移転の登記（別記様式第６）
--	--

① この様式は、<u>法第40条第1項</u>の規定により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合に、従前の公共施設の用に供していた土地で国土交通省が所管していた公共用財産又は地方公共団体が所有していた公共用に供する財産が開発許可を受けた者に帰属することに伴い、その土地について、当該者に対し、所有権の移転の登記を嘱託するために使用するものである。 ②、③ (略) (4) ～ (8) (略) I-12～I-13 (略) I-14 法第43条関係 (1) (略) (2) 居住調整地域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、 ① 3戸以上の住宅又は住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で<u>定めたものの新築</u> ②、③ (略) については特定建築等行為として、本条第1項の許可を受けなければならないこととなる。なお、この場合に、特定建築等行為として許可制の対象となるのは、一団の土地の区域において、同一時期に、同一事業者が住宅販売事業を行う場合のように、事業として一体的に特定建築等行為を行おうとする場合等である。 (中略) (3) (略) I-15～I-18 (略) I-19 法第81条関係 (1)、(2) (略) (3) 法第81条に基づく監督処分に係る事務の執	① この様式は、<u>法第40条第1項</u>の規定により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合に、従前の公共施設の用に供していた土地で国土交通省が所管していた公共用財産又は地方公共団体が所有していた公共用に供する財産が開発許可を受けた者に帰属することに伴い、その土地について、当該者に対し、所有権の移転の登記を嘱託するために使用するものである。 ②、③ (略) (4) ～ (8) (略) I-12～I-13 (略) I-14 法第43条関係 (1) (略) (2) 居住調整地域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、 ① 3戸以上の住宅又は住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で<u>定めたものの新築</u> ②、③ (略) については特定建築等行為として、本条第1項の許可を受けなければならないこととなる。なお、この場合に、特定建築等行為として許可制の対象となるのは、一団の土地の区域において、同一時期に、同一事業者が住宅販売事業を行う場合のように、事業として一体的に特定建築等行為を行おうとする場合等である。 (中略) (3) (略) I-15～I-18 (略) I-19 法第81条関係 (1)、(2) (略) (3) 法第81条に基づく監督処分に係る事務の執
--	--

行に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。 ① （略） ② 監督処分 of 公示制度 イ、ロ （略） ハ <u>法第 8 1 条第 4 項</u>により、違反物件の敷地の所有者等は標識の設置を受忍すべきこととされているが、受忍義務に違反した場合には、別途、法第 8 1 条第 1 項により監督処分が課されることがあり得るほか、公用文書等毀棄罪（刑法（明治 4 0 年法律第 4 5 号）第 2 5 8 条）、公務執行妨害罪（同法第 9 5 条）に該当するものと考えられる。 ニ （略） （4）、（5） （略） Ⅱ．事務執行に関する留意事項 Ⅱ－1 行政手続法との関係 （中略） （1）申請に対する処分 （中略） ①～⑦ （略） ⑧ 複数の行政庁が関与する処分 （中略） また、他法令による許可等が併せて必要な開発事業については、<u>横断的調整組織</u>の設置・活用等による事務の迅速化を図ること。 Ⅱ－2 電子情報処理組織を使用する方法による申請等 （略）	行に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。 ① （略） ② 監督処分 of 公示制度 イ、ロ （略） ハ <u>法第 8 1 条第 4 項</u>により、違反物件の敷地の所有者等は標識の設置を受忍すべきこととされているが、受忍義務に違反した場合には、別途、法第 8 1 条第 1 項により監督処分が課されることがあり得るほか、公用文書等毀棄罪（刑法（明治 4 0 年法律第 4 5 号）第 2 5 8 条）、公務執行妨害罪（同法第 9 5 条）に該当するものと考えられる。 ニ （略） （4）、（5） （略） Ⅱ．事務執行に関する留意事項 Ⅱ－1 行政手続法との関係 （中略） （1）申請に対する処分 （中略） ①～⑦ （略） ⑧ 複数の行政庁が関与する処分 （中略） また、他法令による許可等が併せて必要な開発事業については、<u>かねてから指導しており、横断的調整組織</u>の設置・活用等による事務の迅速化を図ること。 Ⅱ－2 電子情報処理組織を使用する方法による申請等 （略）
--	--