

医政総発第1101001号
医政指発第1101001号
平成19年11月1日

各都道府県 衛生主管部（局）長 殿

厚生労働省医政局総務課長

厚生労働省医政局指導課長

開発許可制度運用指針の改正について

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成18年法律第46号）により、都市計画法（昭和43年法律第100号）の一部が改正され、これまで開発許可を不要とされていた医療施設の建築の用に供する目的で行う開発行為について、開発許可を要するものとされたところです。（平成19年11月30日施行）。

これに伴い、「開発許可制度運用指針」（平成13年5月2日付け国土交通省国総民発第9号）の一部が別添のとおり改正されましたので、参考までに通知します。

市街化調整区域における医療施設の開発許可については、「開発許可制度運用指針」Ⅲ-6-2（2）及びⅢ-7-1（18）に記載されているとおりです。

については、貴管内市区町村及び関係者に対して本指針を周知いただくとともに、開発許可担当部局と十分な連絡調整を図ることにより運用に遺憾のないよう特段の配慮をお願いします。

なお、本通知の発出については、国土交通省都市・地域整備局とも協議済みである旨、申し添えます。

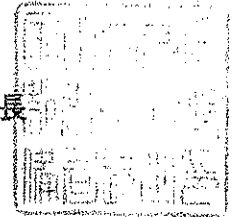
また、本通知は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4の規定に基づき技術的な助言として発出するものです。



国 都 開 第 1 7 号
平成18年11月30日

各都道府県知事
各政令市の長
各中核市の長
各特例市の長 殿

国土交通省都市・地域整備局長



開発許可制度運用指針の改正について

今般、「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成18年法律第46号。以下「改正法」という。）の施行等に伴い、「開発許可制度運用指針」（平成13年5月2日付け国土交通省国総民発第9号）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

開発許可制度運用指針について、別添のとおり改正する。

なお、今回の法改正に伴う本指針の改正部分については、改正法の全面施行日である平成19年11月30日から適用となるが、全面施行日前であっても、その運用に当たり、必要な準備を行う場合には、本改正内容を適宜参考にされたい。

開発許可制度運用指針改正（新旧対照表）

（I. 総論）

改正後	現 行
<p>I. 総論</p> <p>I-1 開発許可制度の意義</p> <p>開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されたものである。また、<u>近年都市的な土地利用が都市計画区域外においても全国的に展開している状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされている。</u></p> <p><u>その創設当時においては、旺盛な宅地需要などに後押しされた都市の周辺部における散発的開発によるスプロールを念頭においていた本制度であるが、現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く拡散することにより、これらの集積を前提として整備されてきた都市交通をはじめ公共投資、環境、エネルギーなど各方面への悪影響をもたらす懸念が生じている。本格的な人口減少・超高齢社会においては、このような都市構造上の問題に対応する必要があり、開発許可制度の運用に当たっても、これを踏まえて適切に行うことが必要である。</u></p> <p>I-2 良好な宅地水準を確保するための開発許可制度運用の在り方</p> <p><u>良質な宅地水準の確保は、具体的には都市計画法（以下「法」という。）第33条の技術基準によって担保されるものである。すなわち、一定の開発行為が行われた場合には、従前とは異なった規模ないし密度における土地利用が行われることから、これを許可に係らしめることによって、宅</u></p>	<p>I. 総論</p> <p>I-1 開発許可制度の意義</p> <p>開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されたものである。また、<u>モータリゼーションの進展等により都市的な土地利用が全国的に展開している状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされたところである。</u></p>

地に一定の水準を保たせ、良好な市街地の形成を図るものである。

一方、既成市街地、新市街地、既存集落等開発区域の周辺の状況によって、良好な宅地水準を確保するために道路、公園、緑地等について求められる水準が異なる事情がある場合には、都市計画法施行令（以下「令」という。）で規定されている技術的細目のただし書等の運用や技術的細目の強化又は緩和を行う条例の制定を行うなど、地域の実情等をよく勘案した運用を行うことが望ましい。

加えて、開発許可制度に基づき設置された公共施設等は良好な宅地水準の確保の観点から設けられたものであり、適正な管理が行われなければその期待される機能が発揮されないことから、土地の帰属や管理協定の締結等、その適正な管理を実現するための十分な配慮をすることが望ましい。

1-3 市街化調整区域における開発許可の在り方

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ（法第7条第3項）、市街化調整区域において許可し得る開発行為は法第34条各号において限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されない。なお、こうした性格づけの市街化調整区域の中であっても、既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあることから、法第34条は、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為や、地区計画等を策定した上でこれに適合した開発行為については、個別に許可を行う場合もある。

これは、市街化調整区域においては、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域その他の保全することが適当な区域については開発による新たな市街化を許容すべきでないが、都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、区域によっては、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し必要性が認められる開発行為等で、更なる市街化を促進するおそれがないと認められるものについては開発を許可しても差し支えないという

1-2 市街化調整区域における開発許可の在り方

市街化調整区域は、開発を抑制すべき区域であり、許可し得る開発行為は都市計画法（以下「法」という。）第34条で限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されない。しかしながら、こうした市街化調整区域の性格づけの中であっても、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、計画的な市街化を図る上で支障がない開発行為、市街化を促進するおそれなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為について、個別に許可を行う場合もある。

これは、市街化調整区域全域を厳しく開発を抑制すべき区域として一律に位置づけるのではなく、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域その他の保全することが適当な区域については法第34条を厳しく運用すべきであるが、都市計画区域マスタープラン等を踏まえ区域によっては、計画的で良好な開発行為、スプロールが生じるおそれがない開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し必要性が認められる開発行為等については許可を行うことも可能との考え方に基づくものである。

考え方に基づくものである。

したがって、市街化調整区域における開発許可の在り方については、市街化調整区域の基本的性格を踏まえた上で、法第34条の趣旨に照らしながら、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、などについて総合的に勘案して行うべきである。その際、必要に応じ、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが必要である。

I-4 審査基準の明確化等

開発許可の審査は、地域の実情等を勘案してある程度柔軟性のある運用を行うことが望ましいが、その運用に当たっては開発申請者に必要以上の負担を求めることがないよう十分配慮すべきであり、そのためには審査基準の明確化を行い開発許可手続の迅速化、簡素化に努めることが必要である。審査基準の明確化は、開発審査会の審査基準の明確化のみならず、技術基準の運用についての審査基準も明確にする必要があり、両方の審査

従って、市街化調整区域における開発許可の在り方については、市街化調整区域が用途地域の指定、都市施設の整備、市街地開発事業が予定されないという基本的性格を踏まえた上で、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、などについて総合的に勘案して許可を行うべきであり、法第34条の趣旨に照らしながら、画一的な運用ではなく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが必要である。

I-3 良質な宅地水準の確保

良質な宅地水準の確保は、具体的には法第33条の技術基準によって担保されるものであるが、既成市街地、新市街地、既存集落等開発区域の周辺の状況によっては、道路、公園、緑地等について求められる水準が必ずしも一律ではなく地域の実情によって異なる場合もあることから、技術基準の運用について画一的に行うのではなく、例えば都市計画法施行令（以下「令」という。）で規定されている技術的細目のただし書等の運用や条例で技術的細目の強化又は緩和を行うなど地域の実情等をよく勘案して運用を行うことが必要である。

また、開発許可制度に基づき設置された公共施設等は良好な都市環境の確保の観点から設けられたものであり、適正な管理が行われなければその期待される機能が発揮されないことから、土地の帰属や管理協定の締結等その適正な管理についても十分配慮することが望ましい。

I-4 審査基準の明確化等

開発許可の審査は、地域の実情等を勘案してある程度柔軟性のある運用を行うことが望ましいが、その運用に当たっては開発申請者に必要以上の負担を求めることがないよう十分配慮すべきであり、そのためには審査基準の明確化を行い開発許可手続の迅速化、簡素化に努めることが必要である。審査基準の明確化は、開発審査会の審査基準の明確化のみならず、技術基準の運用についての審査基準も明確にする必要があり、両方の審査

基準をあらかじめ公表するなど開発許可制度の公平性、透明性を高める必要がある。

また、開発審査会については、法第34条第14号に基づく審査も含め、地域の実情に応じた弾力的な開発許可制度の運用のため積極的な役割を果たすことが期待される所であり、そのために開発審査会の一層の充実を図ることが望ましい。

I-5 許可不要の開発行為

法第29条においては、公益上必要な一定の建築物に係る開発行為等について、許可不要と位置づけられている。これらの開発行為は、市街化区域及び市街化調整区域を問わず公益上必要不可欠な施設であるとともに、無秩序な市街化等のスプロールの弊害が引き起こされるおそれがないことから許可不要の取扱いとされているところである。

基準をあらかじめ公表するなど開発許可制度の公平性、透明性を高める必要がある。

また、開発審査会については、法第34条第10号に基づく審査も含め、地域の実情に応じた弾力的な開発許可制度の運用のため積極的な役割を果たすことが期待される所であり、そのために開発審査会の一層の充実を図ることが望ましい。

I-5 許可不要の開発行為

法第29条においては、公益上必要な建築物に係る開発行為や公的主体が行う開発行為等について、許可不要と位置づけられている。これらの開発行為は、市街化区域及び市街化調整区域を問わず公益上必要不可欠な施設であり、開発主体の性格に鑑み開発許可制度の趣旨に沿った適切な宅地開発が期待されることから許可不要の取扱いとされているところである。

従って、特に地方公共団体にあつては、許可不要の取扱いとされた法律の趣旨を十分踏まえ、開発許可制度の目的が達成されるよう良質な宅地開発の実施に努める必要がある。

開発許可制度運用指針改正（新旧対照表）

（Ⅱ．一般的事項）

改正後	現 行
<p>Ⅱ． 一般的事項</p> <p>Ⅱ－１ 住民等に対する規制の趣旨及び内容の周知 (略)</p> <p>Ⅱ－２ 執行体制の整備等 (1) 開発許可に関する事務の効率的かつ効果的な運営を図るため、事務の執行体制の整備に努めるとともに、関係行政事務担当部局との連絡調整の円滑化を図ることが望ましい。特に、都市計画部局、建築確認部局、道路・公園・下水道等公共施設管理部局、農林水産部局、運輸担当部局、環境部局、<u>社会福祉部局、医療部局、教育関係部局</u>等開発許可制度と極めて密接な関係を有する部局間においては、大規模開発に限らず常設的な組織を設けることにより、事務の効率的かつ効果的な運営を図ることが望ましい。 (2) 関連行政との調整に関する横断的組織の整備等 (略) (3) 市町村等への権限の移譲等 地方自治法第252条の17の2第1項の規定による市町村への権限の移譲については、当該市町村における執行体制、建築確認事務との関係その他関連する諸事項を十分勘案した上で、移譲する事務の範囲を吟味し、これを行うことが望ましい。この場合に、<u>法第34条第11号、同条第12号及び令第36条第1項第3号ハの条例制定</u>についての規定は、<u>法第3章第1節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下「全部事務処理市町村」という。）</u>に適用される規定であることに留意すること。 なお、<u>法第86条及び令第44条の規定による港務局の長への委任は、原則として、これを行うことが望ましい。</u></p>	<p>Ⅱ． 一般的事項</p> <p>Ⅱ－１ 住民等に対する規制の趣旨及び内容の周知 (略)</p> <p>Ⅱ－２ 執行体制の整備等 (1) 開発許可に関する事務の効率的かつ効果的な運営を図るため、事務の執行体制の整備に努めるとともに、関係行政事務担当部局との連絡調整の円滑化を図ることが望ましい。特に、都市計画部局、建築確認部局、道路、公園等公共施設管理部局、農林水産部局、運輸担当部局、環境部局等開発許可制度と極めて密接な関係を有する部局間においては、大規模開発に限らず常設的な組織を設けることにより、事務の効率的かつ効果的な運営を図ることが望ましい。 (2) 関連行政との調整に関する横断的組織の整備等 (略) (3) 市町村等への権限の移譲等 地方自治法第252条の17の2第1項の規定による市町村への権限の移譲については、当該市町村における執行体制、建築確認事務との関係その他関連する諸事項を十分勘案した上で、移譲する事務の範囲を吟味し、これを行うことが望ましい。この場合に、<u>法第29条第1項第4号の規定並びに法第34条第8号の3、同条第8号の4の規定及び令第36条第1項第3号ハの条例制定</u>についての規定は、<u>法第3章第1節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下「全部事務処理市町村」という。）</u>に適用される規定であることに留意すること。 なお、<u>法第86条及び令第44条の規定による港務局の長への委任は、原則として、これを行うことが望ましい。</u></p>

II-3 開発審査会

開発審査会は、地方自治法第138条の4に規定する附属機関として置かれるものであり、従って同法第202条の3、第203条等の規定の適用を受けるものであるから、これらの規定に抵触してはならないことはもちろん、その組織及び運営に関しては、法第78条第2項から第7項までに定めるもののほか、必要な事項を令第43条に定める基準に従い条例をもって定めることとされているので、当該条例を定め、これらに従って適切な運営を行うこと。

委員の構成については、法第78条第3項に規定する各分野から選任することとなるが、この場合、経済に関して経験と知識を有する者として、産業界を代表する者を加えるよう配慮することが望ましい。なお、農業を代表する者は、経済に関して経験と知識を有する者に該当するものとして取扱って差し支えない。

開発審査会は、法第34条第14号関係の事務のほか開発許可制度の運用についても積極的な役割を果たすことが期待される所であり、開発許可部局においては、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ついては、定例会のみでなく必要に応じて随時開催する等できる限り弾力的に運用することが望ましい。

なお、開発審査会は、全部事務処理市町村であっても設置することができないものであることから、区域内に存する市町村の区域における開発許可の適切な運用を確保するため、関係市町村と十分な連携を図ることが望ましい。

II-4 農地転用許可との調整

開発許可権者又は農地転用許可権者は、開発許可（法第34条の2に基づく協議の成立を含む。以下（1）①において同じ。）又は農地転用許可に関する処分を行おうとするときは、あらかじめ相互に連絡調整を行い、これらの処分が同時に行われることが望ましいが、特に、市街化調整区域及び区域区分が定められていない都市計画区域における開発許可等と農地転用許可との調整については、その円滑化を図るため、次に掲げる事項に留意して農地担当部局（4haを超える農地等が含まれるときは地方農政局（北海道にあっては農

II-3 開発審査会

開発審査会は、地方自治法第138条の4に規定する附属機関として置かれるものであり、従って同法第202条の3、第203条等の規定の適用を受けるものであるから、これらの規定に抵触してはならないことはもちろん、その組織及び運営に関しては、法第78条第2項から第7項までに定めるもののほか、必要な事項を令第43条に定める基準に従い条例をもって定めることとされているので、当該条例を定め、これらに従って適切な運営を行うこと。

委員の構成については、法第78条第3項に規定する各分野から選任することとなるが、この場合、経済に関して経験と知識を有する者として、産業界を代表する者を加えるよう配慮することが望ましい。なお、農業を代表する者は、経済に関して経験と知識を有する者に該当するものとして取扱って差し支えない。

開発審査会は、法第34条第10号関係の事務のほか開発許可制度の運用についても積極的な役割を果たすことが期待される所であり、開発許可部局においては、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ついては、定例会のみでなく必要に応じて随時開催する等できる限り弾力的に運用することが望ましい。

なお、開発審査会は、全部事務処理市町村であっても設置することができないものであることから、区域内に存する市町村の区域における開発許可の適切な運用を確保するため、関係市町村と十分な連携を図ることが望ましい。

II-4 農地転用許可との調整

開発許可権者又は農地転用許可権者は、開発許可又は農地転用許可に関する処分を行おうとするときは、あらかじめ相互に連絡調整を行い、これらの処分が同時に行われることが望ましいが、特に、市街化調整区域及び区域区分が定められていない都市計画区域における開発許可等と農地転用許可との調整については、その円滑化を図るため、次に掲げる事項に留意して農地担当部局（4haを超える農地等が含まれるときは地方農政局（北海道にあっては農村振興局、沖縄県にあっては沖縄総合事務局））と連絡調整を図ることが望まし

村振興局、沖縄県にあっては沖縄総合事務局))と連絡調整を図ることが望ましい。また、事務処理市町村にあっては、農業委員会等を通じる等により農地転用許可権者との連絡調整を図ることが望ましい。

(1) 処分に関する連絡又は調整

開発許可権者又は農地転用許可権者は、その権限に係る処分をしようとする場合において、当該処分に係る土地が農地等であるときは、次により相互に連絡又は調整を図ることが望ましい。

① 開発許可及び農地転用許可に関する処分

ア 開発許可権者又は農地転用許可権者は、開発許可又は農地転用許可（これらの許可に関し事前審査の制度が設けられている場合にあつては、当該事前審査の申出についての内示を含む。以下同じ。）に関する処分をしようとするときは、あらかじめ相互に連絡し、可及的速やかに調整を図ること。

イ 開発許可及び農地転用許可は、アによる調整を了した後に同時にすること。

② 法第42条の規定による許可

開発許可権者は、法第42条第1項ただし書の規定による許可をしようとする場合において、当該許可の申請に係る事業が転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡し、可及的速やかに調整を行うこと。

③ 法第45条の規定による承認

開発許可権者は、法第45条の規定による承認をしようとする場合において、当該承認の申請に係る事案が転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡し、可及的速やかに調整を行うこと。

④ 法第81条の規定による処分

開発許可権者は、法第81条第1項の規定による処分をしようとする場合において、当該処分の内容が転用許可に係る農地等の全部又は一部をその許可に係る事業の用に供し得なくするもの等当該処分に係る開発行為についての開発許可及び農地転用許可の調整の内容を変更することとなるものであるときは、あらかじめ当該処分の内容並びに当該処分をする理由及び時期を農地転用許可権者に連絡すること。

(2) その他の連絡等

い。また、事務処理市町村にあっては、農業委員会等を通じる等により農地転用許可権者との連絡調整を図ることが望ましい。

(1) 処分に関する連絡又は調整

開発許可権者又は農地転用許可権者は、その権限に係る処分をしようとする場合において、当該処分に係る土地が農地等であるときは、次により相互に連絡又は調整を図ることが望ましい。

① 開発許可及び農地転用許可に関する処分

ア 開発許可権者又は農地転用許可権者は、開発許可又は農地転用許可（これらの許可に関し事前審査の制度が設けられている場合にあつては、当該事前審査の申出についての内示を含む。以下同じ。）に関する処分をしようとするときは、あらかじめ相互に連絡し、可及的速やかに調整を図ること。この場合において、法第34条第10号イに掲げる開発行為については、開発審査会に付議する前に事前審査等の措置を講ずることによりその円滑な調整を行うこと。

イ 開発許可及び農地転用許可は、アによる調整を了した後に同時にすること。

② 法第42条の規定による許可

開発許可権者は、法第42条第1項ただし書の規定による許可をしようとする場合において、当該許可の申請に係る事業が転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡し、可及的速やかに調整を行うこと。

③ 法第45条の規定による承認

開発許可権者は、法第45条の規定による承認をしようとする場合において、当該承認の申請に係る事案が転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡し、可及的速やかに調整を行うこと。

④ 法第81条の規定による処分

開発許可権者は、法第81条第1項の規定による処分をしようとする場合において、当該処分の内容が転用許可に係る農地等の全部又は一部をその許可に係る事業の用に供し得なくするもの等当該処分に係る開発行為についての開発許可及び農地転用許可の調整の内容を変更することとなるものであるときは、あらかじめ当該処分の内容並びに当該処分をする理由及び時期を農地転用許可権者に連絡すること。

(2) その他の連絡等

(略)

II-5 その他の法律による許可、認可等の処分との調整

法第29条の許可申請に係る開発行為が宅地造成等規制法、首都圏近郊緑地保全法、近畿圏の保全区域の整備に関する法律、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法、砂防法、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等の土地に対する行為の制限を定めた法律による許可、認可等の処分をも必要とする場合には、開発行為に関する処分とこれらの許可、認可等の処分とが相互に食い違いを生じないように関係部局と調整を図った上で、同時に処分を行うようにすることが望ましい。この場合において、関係部局との調整は、これらの処分が遅延しないようにできる限り迅速に行うことが望ましい。

なお、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内においては、開発許可を受けることによって、宅地造成等規制法第8条第1項の規定による許可は不要となるが、開発許可申請者にこの旨を付言するとともに、同法の許可担当部局と適切に連携すること等により、許可申請者に二重の負担をかけないようにすることが望ましい。

II-6 関係者との調整

(略)

II-7 開発行為に係る負担の合理化

(略)

II-8 開発許可後の進行管理等

(略)

II-9 市街化区域内農地の市街化調整区域編入後の開発許可制度の運用

市街化区域内農地が市街化調整区域へ編入された後の、当該区域内における開発許可制度の運用に関する事務の執行に当たっては、市街化調整区域への編入の趣旨を踏まえて無秩序な市街化を防止するため、次の事項に留意することが望ましい。

(1) 法第34条の運用

市街化区域に囲まれることとなる区域（いわゆる「穴ぬき市街化調整区域」）となる農地については、周辺地域の計画的市街地形成に支障をきたさないものについては、その規模の基準を、大都

(略)

II-5 その他の法律による許可、認可等の処分との調整

法第29条の許可申請に係る開発行為が宅地造成等規制法、首都圏近郊緑地保全法、近畿圏の保全区域の整備に関する法律、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法、砂防法、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等の土地に対する行為の制限を定めた法律による許可、認可等の処分をも必要とする場合には、開発行為に関する処分とこれらの許可、認可等の処分とが相互に食い違いを生じないように関係部局と調整を図った上で、同時に処分を行うようにすることが望ましい。この場合において、関係部局との調整は、これらの処分が遅延しないようにできる限り迅速に行うことが望ましい。

なお、宅地造成等規制法第8条第1項の規定による許可を受けなければならないときは、これらの許可の担当部局が同一である場合等事務執行上支障のない限り、なるべく一方の許可申請において提出された図書等を他方に活用する等の措置を講じて、許可申請者に二重の負担をかけないようにすることが望ましい。

II-6 関係者との調整

(略)

II-7 開発行為に係る負担の合理化

(略)

II-8 開発許可後の進行管理等

(略)

II-9 市街化区域内農地の市街化調整区域編入後の開発許可制度の運用

市街化区域内農地が市街化調整区域へ編入された後の、当該区域内における開発許可制度の運用に関する事務の執行に当たっては、市街化調整区域への編入の趣旨を踏まえて無秩序な市街化を防止するため、次の事項に留意することが望ましい。

(1) 法第34条の運用

市街化区域に囲まれることとなる区域（いわゆる「穴ぬき市街化調整区域」）となる農地については、周辺地域の計画的市街地形成に支障をきたさないものについては、その規模の基準を、大都

市地域にあつては2ha以上として運用することが望ましいとされているが、この取扱いにより穴ぬき市街化調整区域となる大都市地域内の2ha以上5ha未満の農地（以下「穴ぬき市街化調整区域農地」という。）については、従来の穴ぬき市街化調整区域より規模が小さく、周辺を市街化区域に取り囲まれているとの特徴を有するものであることから、法第34条各号の運用に当たっては、こうした区域の性格を踏まえて、当該調整区域の規模、形状、近隣の市街化調整区域との位置関係等を考慮するとともに個々の案件の実情に即しつつ、以下の事項に留意して慎重に審査することが望ましい。

① 第1号

小規模な穴ぬき市街化調整区域農地内及びその周辺の市街化区域に居住する者のための店舗等は、通常当該市街化区域内に立地すべきものと考えられ、開発区域周辺居住者の利用に供する公共公益施設やこれらの者の日常生活のために必要な新たな店舗等の立地は通常認められないものであること。

② 第2号

穴ぬき市街化調整区域農地において、当該区域内資源を活用するための建築物等の立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

③ 第6号

穴ぬき市街化調整区域農地において、中小企業の共同化、集団化に寄与する事業の計画が策定されようとする場合においては、農地として保全するとの土地所有者の意向も踏まえて当該市街化調整区域へ編入されたことを念頭において、商工部局と事前に調整をすること。

④ 第7号

穴ぬき市街化調整区域農地において、市街化調整区域内に現に存する工場の事業活動の効率化を図るための建築物等の立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

⑤ 第9号

小規模な穴ぬき市街化調整区域農地における令第29条の7第1号の建築物等については、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられるものとは通常認められないものであること。

⑥ 第13号

穴ぬき市街化調整区域農地は、そもそも農地として保全するとの土地所有者の意向も踏まえて市

市地域にあつては2ha以上として運用することが望ましいとされているが、この取扱いにより穴ぬき市街化調整区域となる大都市地域内の2ha以上5ha未満の農地（以下「穴ぬき市街化調整区域農地」という。）については、従来の穴ぬき市街化調整区域より規模が小さく、周辺を市街化区域に取り囲まれているとの特徴を有するものであることから、法第34条各号の運用に当たっては、こうした区域の性格を踏まえて、当該調整区域の規模、形状、近隣の市街化調整区域との位置関係等を考慮するとともに個々の案件の実情に即しつつ、以下の事項に留意して慎重に審査することが望ましい。

① 第1号

小規模な穴ぬき市街化調整区域農地内及びその周辺の市街化区域に居住する者のための店舗等は、通常当該市街化区域内に立地すべきものと考えられ、開発区域周辺の日常生活のために必要な新たな店舗等の立地は通常認められないものであること。

② 第2号

穴ぬき市街化調整区域農地において、当該区域内資源を活用するための建築物等の立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

③ 第5号

穴ぬき市街化調整区域農地において、中小企業の共同化、集団化に寄与する事業の計画が策定されようとする場合においては、農地として保全するとの土地所有者の意向も踏まえて当該市街化調整区域へ編入されたことを念頭において、商工部局と事前に調整をすること。

④ 第6号

穴ぬき市街化調整区域農地において、市街化調整区域内に現に存する工場の事業活動の効率化を図るための建築物等の立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

⑤ 第8号

小規模な穴ぬき市街化調整区域農地における令第29条の6第1号の建築物等については、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられるものとは通常認められないものであること。

⑥ 第9号

穴ぬき市街化調整区域農地は、そもそも農地として保全するとの土地所有者の意向も踏まえて市

街化調整区域へ編入されるものであり、本号の定める目的で土地又は土地に関する所有権以外の権利を有していたものとは通常認められないものであること。

⑦ 第14号

同号に基づき立地を認めている建築物等については、その性質上、穴ぬき市街化調整区域農地において、立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

(2) 法第43条の運用

(略)

街化調整区域へ編入されるものであり、本号の定める目的で土地又は土地に関する所有権以外の権利を有していたものとは通常認められないものであること。

⑦ 第10号ロ

同号に基づき立地を認めている建築物等については、その性質上、穴ぬき市街化調整区域農地において、立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

(2) 法第43条の運用

(略)