

令和3年地方分権改革に関する提案募集において提案された「市街化調整区域における建築物の用途変更に係る都市計画法上の許可不要要件の見直し」への対応として、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内における建築物の用途変更の許可（都市計画法第43条第1項）における①周辺における市街化を促進するおそれがない等と認められるものとして条例で定められるもの（都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ）、②あらかじめ開発審査会の議を経るもの（同号ホ）の基本的な考え方について、次のとおり周知します。

①令第36条第1項第3号ハについて

- 令第36条第1項第3号の運用については、法第34条の運用と同様に取扱うことが望ましいが、法第34条第12号の条例とそれに対応する令第36条第1項第3号ハの条例の関係については、必ずしも同じ条例を定める必要はないと考えられる。
（開発許可制度運用指針Ⅰ-14（1））

ex.都市計画法施行条例（徳島県）

（法第三十四条第十二号の条例で定める開発行為）

第八条 法第三十四条第十二号の規定により条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、第六条第一号に掲げる土地の区域内において行う次に掲げる開発行為で、規則で定める基準に適合するものとする。

（一）～（五）省略

（政令第三十六条第一項第三号ハの条例で定める建築物）

第九条 政令第三十六条第一項第三号ハの規定により条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物は、次に掲げる建築物とする。

一 前条各号に規定する目的に係る建築物で、当該各号に規定する開発行為の基準のうち建築物に係るものに適合するもの

二 相当期間適法に利用された後、やむを得ない事情により規則で定める用途の変更を行う建築物で、規則で定める基準に適合するもの

- 開発審査会の審査基準のうち、定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。（開発許可制度運用指針Ⅰ-6-9（1））
- 審査基準として定められているものの他にも定型的なものであれば条例化することも可能である。
（開発許可制度運用指針Ⅰ-6-9（2））
※条例制定に当たっては、対象とされる用途が「周辺における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相当」なものであることが定型的に認められるものである必要があり、開発審査会の承諾の他、区域内に存する市町村の意向に十分配慮することが望ましい。（開発許可制度指針Ⅰ-6-9（2））

②令36条第1項第3号ホについて

- 対象の用途が施行令第36条第1項第3号イから二までに該当しない場合に、予定建築物の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、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相当と認められる場合は開発審査会の議を経ることで用途変更の許可が可能である。（開発許可制度運用指針Ⅰ-7-1）