

**都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ（市街化調整区域
内の建築物の用途変更について）に関する判断基準**

（目 的）

第1 この基準は、都市計画法（以下「法」という。）施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホ（建築物の用途変更）の判断について必要な事項を定め、もって適正な運用を図ることを目的とする。

（定 義）

第2 この基準にいう「用途変更」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

(1) 建築物自体の用途に変更が生じるもののうち、別表（ロ）欄に掲げる用途を変更する場合。ただし、次のいずれかに該当する場合は除く。

ア 別表（ロ）欄に係る変更のうち、市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）の際現に存する共同住宅、寄宿舍、寮、長屋、又は兼用住宅（以下共同住宅等という）を一戸建専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅（建築基準法施行令（昭和25年政令第 338号）第130条の3に規定する住宅をいう。以下「一户建専用住宅等」という。）とする場合

イ 線引き後、適法に建築されたもので築後20年以上経過した共同住宅等を一戸建専用住宅等とする場合

(2) 建築物自体の用途に変更が生じるもののうち、別表（イ）欄に掲げる医療施設・社会福祉施設で、同表（ロ）欄の変更が次のアからウのいずれかに該当する場合

ア 医療施設、社会福祉施設（A）、社会福祉施設（B）間の変更

イ 医療施設及び社会福祉施設（A）中、異なる根拠法令への変更

ウ 医療施設及び社会福祉施設（A）中、根拠法令が同じ場合で、通所系施設から入所系施設への変更。

(3) 法第43条の許可を受けた建築物の用途（適格要件を含む。）を変更する場合

(4) 建築物自体の用途に変更が生じないもので、次のいずれかに該当する建築物について、当該建築物を建築した者（以下「従前建築主」という。）以外の者が建替え又は増築を行う場合

ア 法第29条第1項第2号に該当し建築された農家住宅

イ 法第34条第13号に該当し建築された自己用建築物

ウ 法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当し建築された自己用建築物

（提案基準3、5又は16その他一般案件で適格要件を必要とするものに限る。）

ただし、次のいずれかに該当する場合は除く。

a 従前建築主の死亡に伴い相続した者又はその者から譲渡により取得した者が行う場合

- b 従前建築主からの贈与（贈与予定も含む。この場合、三親等以内に限る。）により取得した者が行う場合
- c 当該建築物が、従前建築主の負債の返済に伴う競売により落札した者又はその者から譲渡により取得した者が行う場合

（運用原則）

第3 この基準は、法の基本理念及び市街化調整区域設定の趣旨にかんがみ、申請に係る建築物の用途変更を市街化調整区域内で行うことが必要、かつ、やむを得ないと認められる場合に限り適用する。

- 2 前項の建築物の用途変更は、他法令に支障があるものであってはならない。
- 3 第1項の建築物の用途変更は、当該建築物の所在する本市及び府の土地利用計画等に支障をきたすものであってはならない。
- 4 第1項の建築物の用途変更によって騒音、振動等の発生が予想されるときは、法令に定める基準を満足させるものでなければならない。

（市街化の促進性）

第4 令第36条第1項第3号ホに規定する「周辺における市街化を促進するおそれがない」とは、次の各号のいずれにも該当するものをいう。

- (1) 建築物の用途変更をすることにより、当該建築物の周辺において新たな公共公益施設の需要が誘発されないこと。
 - (2) 建築物の用途変更をすることにより、周辺に市街地的土地利用が誘発される等大きな変化がもたらされないこと。
 - (3) 建築物の用途変更の後の営業活動又は建築物の利用度が従前のものと比較して同程度のものであること。
- 2 前項各号に掲げる事項は、次の各号に掲げる事項を総合的に勘案して判断するものとする。
- (1) 建築物を使用する人員が従前に比較して大きく増加しないこと。
 - (2) 用途変更に伴い新たな公共公益的施設の増加、又は増強を必要としないこと。
 - (3) 用途変更に伴い人員等の輸送のための交通施設を設け、又は増加させる必要がないこと。
 - (4) 用途変更後は従前に比較して車輛等による搬入、及び搬出の回数が大きく増加しないこと。

（市街化区域内に建築することの困難性又は不適當性）

第5 令第36条第1項第3号ホに規定する建築物の用途変更で「市街化区域内において建築することが困難又は著しく不適當」とは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 建築物の用途からみて、市街化区域内に立地することが他法令等により判断して著しく困難又は不適當であること。
- (2) 市街化調整区域に建築物を所有し、又は利用する権利を有しており、新たに

市街化区域内に建築物を取得することが経済的に困難であること。

- (3) 日常生活及び経済取引の態様及び範囲から判断して、当該建築物以外のものを利用することが困難であること。

2 前項の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案し、判断するものとする。

- (1) 目的及び対象
- (2) 生活圏又は取引圏
- (3) 距離的条件

(附 則)

この基準は、平成23年10月1日から施行する。

別 表

区 分				例 示	
(イ)	(ロ)			(ハ)	
住 宅	住 宅 (A)			一戸建専用住宅、第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅	
	住 宅 (B)			共同住宅、寄宿舍、寮、長屋	
	兼用住宅			第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅を除く兼用住宅	
学 校 施 設 A	文教施設 (A)			小中学校、高等学校、特別支援学校	
	文教施設 (B)			幼稚園、保育所（無認可保育所は除く）、認定こども園	
学 校 施 設 B	文教施設 (C)			大学、専修学校、各種学校	
医療施設・ 社会福祉施設	医 療 施 設	医 療 法	通所系施設	診療所、助産所	
			入所系施設	病院	
		介護保険法	通所系施設	短期入所療養介護 通所リハビリテーション	
			入所系施設	介護老人保健施設	
	社 会 福 祉 施 設 (A)	老 人 福 祉 法	通所系施設	老人デイサービスセンター、認知症対応型老人共同生活援助事業所、老人短期入所施設	
			入所系施設	特別養護老人ホーム	
		障害者自立支援法 〔・身体障害者福祉法 ・知的障害者福祉法 ・精神保健及び精神障害者福祉に関する法律〕	通所系施設	障害者自立支援法第5条に基づく障害福祉サービス事業を行う施設（入所系を除いたもので、福祉部局が周辺住民のために必要と認めたものに限る）	
			入所系施設	障害者支援施設	
		児 童 福 祉 法	通所系施設	知的障害児通園施設	
			入所系施設	知的障害児施設	
		生活保護法	入所系施設	救護施設、更正施設、医療保護施設	
		母子及び 寡婦福祉法	通所系施設	母子休養ホーム	
			入所系施設	母子福祉センター	
		売 春 防 止 法	入所系施設	婦人保護施設	
	社会福祉施設 (B)（入所系施設）			有料老人ホーム	
	公益施設	公益施設			令第21条各号に該当するもの
	宗教施設	宗教施設			神社、寺院
商業施設 (※)	日用サービス店舗			理容店、美容院、クリーニング店、公衆浴場、はり・灸・あんま店	
	物品販売店舗				
	飲食店				

(イ)	(ロ)	(ハ)
歓楽施設	歓楽施設 (A)	マージャン屋、パチンコ店、射的場
	〃 (B)	劇場、映画館
	〃 (C)	待合、料理店
	〃 (D)	キャバレー、舞踏場
	〃 (E)	特殊浴場（サウナ等）
宿泊施設	宿泊施設	ホテル、旅館
運動施設	運動施設	競技場、水泳場、スケート場、ホーリング場
観光施設	観光施設	展望所、休憩所
事務所・ 倉庫等※	事 務 所	
	倉 庫 (A)	自己用
	〃 (B)	業務用
	研 究 所	
	駐車場車庫	
農林漁業施設	農林漁業施設 (A)	令第20条の建築物
	〃 (B)	農林水産貯蔵施設
	〃 (C)	農林水産物処理加工施設
鉱工業施設※	鉱業施設	
	火薬類製造貯蔵所	
	工場 (工場の範囲は、別添のとおり)	
特殊都市施設	卸売市場	
	と畜場	
	汚物処理場	
	ごみ焼却場	
	火葬場	
	産業廃棄物処理場	
※商業施設、事務所・倉庫等、鉱工業施設については、自己用住宅が付属するもの（住宅部分の床面積は、延べ面積の1/2未満であること。）を含む。		

(別添)

区 分	
(ロ)	
(ロ)	
工 場	総合工事業
	職別工事業
	設備工事業
	食料品製造業
	飲料・たばこ・飼料製造業
	繊維工業
	衣服・その他の繊維製品製造業
	木材・木製品製造業
	家具・装備品製造業
	パルプ・紙・紙加工品製造業
	印刷・同関連産業
	化学工業
	石油製品・石炭製品製造業
	プラスチック製品製造業
	ゴム製品製造業
	なめし革・同製品・毛皮製造業
	窯業・土石製品製造業
	鉄鋼業
	非鉄金属製品業
	金属製品製造業
	一般機械器具製造業
	電気機械器具製造業
	情報通信機械器具製造業
	電子部品・デバイス製造業
	輸送用機械器具製造業
	精密機械器具製造業
	その他の製造業
	自動車整備業
	機械等修理業

注) 個々の業ごとに区分口に該当する。

例えば、食料品製造業の建物をプラスチック製品製造業の建物に変更した場合は
判断基準第2の(1)の口欄の用途変更に該当し、43条許可対象となる