

## 都市計画法第 34 条第 14 号を巡る取扱い

### 1. はじめに

道においては都市計画法第 34 条の第 1 号から第 13 号までに該当しない開発行為について、第 14 号で開発審査会の議を経て知事が許可され、内容が典型的かつ軽微であるものは市町長が許可されるとしてます。加えて、知事の不許可処分にあつては開発審査会に審査請求することができるが、市町長にあつては明確化されていません。この取り扱いを巡って、二案件について、これまで町及び道と話し合いをしてきていますが、その説明に対して理解を得られないでいるところです。

### 2. 都市計画法と農村休暇法

まず、市街化調整区域でのグリーン・ツーリズムの取扱いですが、過去に認定された農業法人が新たに業務委託契約を結び、受託者である普通の[ ]が営業している問題です。

町においては市街化調整区域では[ ]は許可されないが、グリーン・ツーリズムの認定をしたので営業できるとしてます。外から見て普通の[ ]であることを問うと、グリーン・ツーリズムに沿うものかどうかの明確な判断内容も示して頂けず、ただただ、今後、適切に指導していくとだけ言われています。裏を返せば、適切ではないと言うことになるのではないのでしょうか。

### 3. 協議のあり方

グリーン・ツーリズムは農村休暇法の知事承認の「幕別町計画」に基づき認定事務取扱基準により運用されてます。要するに町長が認定権者ということになります。一方、道の開発許可基準では、その内容が基準 2 包括承認案件として、これも町長が許可権者となつてます。

実務的には都市計画法第 34 条第 14 号の開発審査会付議基準の包括承認の所管部署とグリーン・ツーリズムの「幕別町計画」の所管部署、加えてその他関係部署を交え、協議により適合すれば認定されるとしてます。

この協議の内容については「公文書の公開」により明らかにされたところですが、この文書をもって協議が行われたとするにたり得る内容とは到底思われず、グリーン・ツーリズムの所管部署から他部署に適合の可否を求めた文書に過ぎないと指摘せざるを得ません。何をもつての協議なのかも見えず、加えて、もしも認定されなければ審査請求も出来ずに処理されることになるのではないのでしょうか。

### 4. 都市計画法と宅地建物取引業法

もう一つは、都市計画法上の事務所と宅地建物取引業の事務所の問題です。総論的に言うならば、一般法と特別法が競合する場合は、特別法が優先的に適用されるのが特別法優先の原則です。つまり、都市計画法は宅地建物取引業から見ると一般法で、宅地建物取引業は都市計画法から見ると特別法になります。すなわち、宅地建物取引業で許可された免許の主たる事務所が市街化調整区域にあつて、都市計画法に抵触する場合は特別法が優先するとした考えです。

このことを踏まえたときに、宅地建物取引業法により「主たる事務所」として免許許可されたことについて一方的に住宅での事務所表示は都市計画法に抵触するので認められないとすることについては、これだけでも都市計画法を盾にとる越権行為と言わざるを得ないのではないのでしょうか。

#### 5. 14号に沿う、居宅内での事務

コロナ禍でクローズアップされたのが在宅勤務です。建築基準法での事務所兼用(併用)住宅とは異なり、住宅内でオンライン等により仕事に従事することを指します。このことは、すなわち住宅は住宅であって、住宅の一部を宅建業の「主たる事務所」としても使われるものと同等で、これらは、「道路や排水施設等の公共施設の整備する必要が生じる、スプロールによる弊害を引き起こすおそれ」がないこととともに「住宅で事務所にも使用することをもって、市街化区域で行うことを求めることが妥当でない」ことから14号の個別許可の16項その他に沿うものではないのでしょうか。

6. 市街化調整区域でのグリーン・ツーリズム認定の■■■■と宅建業免許の不動産屋グリーン・ツーリズム認定の■■■■も宅建業免許の不動産屋も、一般的な開発行為として考えた場合、都市計画法では認められないこととなります。

しかし、グリーントーリズム認定及び都市計画法の包括許可の許可に対して、町長は認定及び許可をしており、一方で宅建業法免許は道が許可権者で許可があっても、町においては都市計画法を盾にとり事務所表示できないとしています。

これら処理にあたって部署間や担当部署で恣意的な運用が為されたとすれば、それに対応した審査請求も出来ずに、これを受け入れられなければならない、申請者は泣き寝入りせざるを得ないことを意味しているのではないのでしょうか。

#### 7. 行政手続条例第7条

そこで、手続きとして、建築物の「用途の変更」として運用されるのであれば、町經由で道に申請する術しかないこととなります。

しかし、この申請に対して、町は受け取れないとし、道は住宅から住宅の用途変更は受理できないとしています。申請書が役所に届いたら遅滞なく審査を開始することを明記したのが行政手続条例第7条です。申請を受け取らない、受け取っても放置しておく。申請書を返却するなどの取扱いをすることは、決して許されることではないのでしょうか。

#### 8. まとめ

「まちづくり」を口にするのはおこがましいですが、住民の疑義に対して、なるほどと納得できる責任説明を果たして頂くとともに、申請に対する不許可処分にあっては審査請求の審理が行われことによって透明感のある行政運営を行って頂けるよう切に望むものです。それが住民目線の「まちづくり」の第一歩と考えるところです。