

宅地建物取引士 ■■■ 様

北海道建設部都市計画課 ■■■

都市計画法第34条第14号にかかる取扱いについて

令和2年度より説明をしている標記について、改めて下記の通り説明します。

■ グリーンツーリズムに必要な施設である建築物について

標記について北海道開発審査会付議基準では、施設種別が複合していない場合に、基準2包括承認第13項に示す各号に適合するものが、開発審査会の議を経たものとして扱われます。

幕別町内の建築物については許可権限が委譲されており、町が許可することになりお話のあった■■■はこれに該当するものとして許可となっています。

この許可に対する手続きについて、幕別町建設部都市計画に確認しましたが、包括承認基準の第1号から第5号の要件を満たしていることを確認した上で許可手続きとなり、当課としても都市計画上適切な手続きを行っている判断します。

なお、外から見て普通の■■■であることをもって適切ではないとされていますが、北海道開発審査会付議基準基準2包括承認第13項第1号について、幕別町は農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進にかかる法律(以下「農山漁村余暇法」)第5条第1項に基づき作成した計画に適合していると判断しています。

このため、町としてこの■■■が農山漁村余暇法の主旨に添うものと判断しているところであり、農山漁村余暇法にかかる判断に対し、都市計画法所管部局は指導する立場にありません。

農山漁村余暇法に基づく「市町村計画」の判断に納得いかない場合は町の同法担当部局に確認してください。

■ 都市計画法と宅地建物取引業法について

都市計画法に対し宅地建物取引業法が上位の法律となる旨の規定はありません。

宅建業の事務所開設の免許取得の手続きと都市計画法の開発許可や建築許可の手続きはそれぞれが独立した手続きとなります。

当然ですが、宅建業の事務所で業務を行うには両法に適合した形で行う必要があります。

■ 自宅での事務について

働き方改革が注目されている昨今の状況を鑑みると、様々な自宅での業務形態が想定され、自宅での業務量は、通勤先職場での業務量に対する比率も大きな差があると考えられます。

このため、「自宅で業務を行うことが即ち建築物の用途が事務所ないしは店舗に変更となる」という判断は慎重に行わなくてはならないと考えています。

宅地建物取引業法の免許では事務所となっている住所の建築物において、これまでの協議の中で本人から当該建築物は住宅である旨の説明を受け、実態としても連絡先とな

っていることから、町の建築基準法所管部局はこの建築物の用途が住宅であると判断しているところです。

開発許可制度における建築物の用途の判断は、建築基準法上の用途判断に求めているため、都市計画法としても住宅であると判断しているところです。

このため平成23年に都市計画法で分家住宅として許可となった時点の建築物の用途から変更がないものと考えられ、現状においては都市計画法上、行うべき手続きはありません。

#### ■ 今後の用途変更について

今後用途について、都市計画法上の分家住宅から、その全部または一部分の用途を変更しようとする場合は、都市計画法第43条第1項に基づく許可を受けてから変更する必要があります。

このとき、許可となるものは、北海道開発審査会付議基準に適合していることのほか、開発区域の周辺における市街化を促進する恐れがなく、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るものに限られます。

町からも説明があったところですが、宅地建物取引業の事務所は市街化区域において開設できるものであり、調整区域である当該地では許可になる見込みはありませんが、床面積10㎡以内の部分事務所部分とするのであれば、許可を要しない軽微な変更に該当します。

#### ■ まとめ

市街化調整区域における建築物については、着工前から現在に至るまで都市計画法にかかる協議を継続的に行っており、適法に使用されていると考えております。

脇坂さんは宅地建物取引士の資格をお持ちですので、都市計画法についても精通していると考えており、適正な対応をしていただければと思います。

市街化調整区域にかかる制限は厳しいものがありますが、厳しい制限がかかる理由も理解していただいているところだと思っております。

今後も都市計画法に基づく「まちづくり」についてご理解・ご協力をお願いします。