

Ⅱ 「用途の変更」について

法や条例、細則、「開発許可制度の手引」等を読むと、「建築物の新築、増築、改築」と並んで「建築物の用途の変更」とか「用途の変更を伴わない増改築」などの言葉を目にします。この「用途の変更」とは何を指すのか、どのような内容なのかについて説明します。

1. 建築物の使用の仕方が変わる場合

建築物の「用途の変更」とは、第一に、建築物の使用の目的や仕方が変わることを、つまり、「何のために、どのように使用する建築物なのか」という点が変わることを言います。

例えば、一戸建ての専用住宅を店舗併用住宅に模様替えして使用する、あるいは、車庫を資材倉庫にする、農業用倉庫を事務所にする、店舗を倉庫にする等がその典型的なケースです。

2. 建築物の所有者が変わる場合

第二に、Aさんが所有する自己用住宅をBさんが購入してそのままの状態若しくは改装したうえで自己用住宅として利用する場合のように、建築物の所有権が第三者に移転される場合でも、「誰のために使用する建築物なのか」という点が変わることから、「用途の変更」に該当します。

ただし、建築主の配偶者、親、子、孫、相続人などに所有権が移転する場合、あるいは、不動産業者や宅建業者が転売目的で建築物の所有権を取得する場合は、「用途の変更」には該当しません。

また、第三者が所有権取得する場合であっても、当該建築物が線引き前建築物（＝区域区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分された日（昭和45年10月31日）よりも前から当該市街化調整区域に存している建築物）である場合については、「用途の変更」には該当しません。

3. 例えば、こんなケースも

法第34条第1号に該当するとの理由で許可を受けて、Cさんが建築した酒屋について、相続人のDさんがコンビニエンスストアに営業変更するようなケースは、「店舗」という建

建築物の使用の仕方には変わりはなく、また、相続人が建築物の所有権を取得したわけですから、一見、「用途の変更」に該当しないように思えます。

しかし、この場合は、酒屋（＝総務省「日本産業分類」の「酒小売業」）をコンビニエンスストア（＝総務省「日本産業分類」の「その他の飲食料品小売業」）に業種変更したことをもって「用途の変更」となります。

なお、店舗等の業種が変わる場合は、総務省「日本産業分類」の「中分類」を超えるものは「用途の変更」に該当します。

4. 最後に

上記のようなケースは、建替えのための新築、増改築、あるいは、いわゆるリフォームを伴う場合が多いでしょうが、そのような行為を行わなくても、建築物の使用の仕方や目的が変わるものは「用途の変更」に該当します。そして、開発許可制度においては、「用途の変更」は許可を要する行為に該当するのでご注意ください。