

一宮市開発審査会基準第20号（令和6年4月1日施行）
旧既存宅地確認された土地における業務用建築物のやむを得ない用途変更

概要

平成13年5月17日までに**既存宅地確認**を受けた土地の**相当期間適正**に利用された業務用建築物について、社会通念上やむを得ない事情により使用することが困難となり、当初の用途以外の目的で使用する
場合の許可基準（一宮市開発審査会基準第20号）が令和6年4月1日より施行しました。

既存宅地確認制度とは（旧都市計画法第43条第1項第6号（廃止））市街化調整区域に関する都市
計画が決定され、又は都市計画を変更してその区域が拡張された際、既に宅地であった土地であって、そ
の旨の愛知県知事若しくは一宮市長の確認を受けたものは「既存宅地」と呼ばれ、既存宅地における建築
行為については許可不要とされていました。

手続きの流れ



STEP 01

要件確認



☒	既存宅地確認を受けていること
☒	建築後10年以上適正に利用された業務用建築物であること 建築後、10年以上継続して当初既存宅地確認の目的（建築確認申請書に記載された用途）のとおり使用されていることが確認できること。ただし、建物を使用していた者が、倒産、破産宣告、死亡、重度障害などのやむを得ない事情の場合は、利用期間を問わない。
☒	用途変更後の建築物は自己の業務用の用に供する店舗等 自己の業務の用に供する店舗等 で建築基準法別表第2（い）項、（ろ）項又は（は）項（第6号を除く）又は葬祭場及びセレモニーホールの用に供する建築物をいう。 例：物品販売の店舗、飲食店、葬祭場、セレモニーホール ※自己の業務の用に供するとは、許可申請者が建築物を所有し、継続的に自らの業務に係る経済活動を行うために建築物を使用することをいう。
☒	申請地の規模は、1000㎡を超え5000㎡未満であること
☒	やむを得ず増改築を用途変更と同時にを行う場合は、増改築後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の1.2倍以下で、建築物の高さは10m以下であること 既存建物が昭和56年以前に建築され、耐震性に問題がある場合等の合理的な理由が認められる場合。

STEP 02

物件調査



既存物件が**STEP01**の要件確認に該当するか調査を行ってください。

- 既存宅地確認書を紛失されている場合 ▶ 建築指導課開発審査グループ
- 建築確認済証、建築確認検査済証を紛失されている場合 ▶ 建築指導課建築審査グループ

※土地・建物所有者以外の方が物件調査をされる場合は、所有者からの委任を受けてください。

STEP 03

事前協議



事前協議に**必要な下記の書類**をご準備していただき、協議の結果「見込みあり」となった場合、建築許可申請を行ってください。



ご注意ください

事前協議必要書類

- ☒ 既存宅地確認書（副本）
- ☒ 建築確認済証、建築確認検査済証
- ☒ 土地・建物登記簿謄本
- ☒ 公図の写し
- ☒ 配置図、平面図
- ☒ 10年以上適正利用されていたことが確認できる資料
- ☒ 理由書

- 事前協議の結果、許可申請までに必要な条件が付加される場合があります。
- 既存宅地確認を受けた土地が地番の一部となる場合は、分筆登記が必要となります。
- 自己の業務の用に供する建物となるため、申請時までに売買契約を締結ください。

STEP 04

建築許可



事前協議の結果「見込みあり」となりましたら、建築許可申請を行い、**開発審査会の議**を経て建築許可となります。

開発審査会は、毎月第3金曜日（1月、8月を除く）に開催をしております。開催日の**4週間前**までに建築許可申請を行ってください。

▶ 建築許可申請に必要な書類（一宮市ウェブサイト ページID 1029207）

<https://www.city.ichinomiya.aichi.jp/dl-list/shinseisho/1046033/1000096/1029198/1029207.html>

STEP 05

建築確認申請



建築許可後、用途変更に伴う建築確認申請の手続きを行ってください。

問合せ先

一宮市 建築部 建築指導課 開発審査グループ



0586-28-8646（直通）

