

開 発 審 査 会 基 準 第 14 号

相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更

都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない事情による用途変更で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 建築後10年以上適正に利用された1戸の専用住宅等が、社会通念上やむを得ない事情により譲渡され、それを譲り受ける者が、自己の居住用として使用すること。
- 2 専用住宅等を譲り受ける者の現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情があること。
- 3 用途変更後の住宅は、1戸の専用住宅であること。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。

付 記

本基準に該当するもののうち、敷地面積が500平方メートル以下（路地状部分を除く。）のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

附 則

この基準は、平成14年 4月 9日から施行する。

附 則

この基準は、令和 3年 7月 1日から施行する。

附 則

この基準は、令和 6年 4月 1日から施行する。

開発審査会基準第14号の運用基準

- 1 基準に規定する「都市計画法に基づく許可を受けて建築された」の例外は、都市計画法29条第1項第2号に掲げる農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物及び、平成18年以前の旧都市計画法第29条第1項第3号において許可不要として建設された併用住宅とする。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。
- 2 基準第1項に規定する「適正に利用された」とは、許可を受けた者が、許可を受けて建築された建築物を所有し、かつ、建築後に継続して許可を受けた建築物の用途のとおり利用し、その間に都市計画法第81条の規定に基づく監督処分を受けていないことをいう。
- 3 基準第1項第1号の「専用住宅等」(以下、「住宅」という。)とは、専用住宅又は併用住宅とする。
- 4 基準第1項に規定する「やむを得ない事情」とは、次に掲げるものとする。
 - (1) 主たる収入者が、破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産手続開始の決定又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続開始の決定により、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (2) 当該住宅が裁判所の競売又は官公庁の公売に付された場合。
 - (3) 主たる収入者の死亡、重度障害、失踪により経済的負担が生じ、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (4) 主たる収入者の転勤、転職又は定年により、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (5) 家族の健康上の事情、家族構成の変更に伴い現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (6) 社会情勢による経営の悪化等の理由により現在の事業を行うことが困難になった場合。
- 5 上記4の「やむを得ない事情」のうち、(1)、(2)、(3)については、適正に利用された相当期間にかかわらず用途変更を認めることができる。また、許可時から現在まで適正に利用されており、かつ、その相当期間が15年以上の場合は、やむを得ない事情を問わない。
- 6 基準第3項に規定する「1戸の専用住宅」の例外は『建築基準法別表第2(イ)項第二号に掲げる兼用住宅』に該当する併用住宅とする。ただし、住宅以外の部分は、居住者自らが営むものに限る。

附 則

この運用基準は、令和 3 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

開発又は建築許可チェック票

相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更＜一宮市開発審査会基準第 14 号＞

確 認 事 項	確 認 書 類	確 認
既設建築物は、都市計画法に基づく許可を受けて建築されたものであること。	開発許可書（建築許可書）等	
既設建築物は、建築後原則として 10 年以上適正に利用されている 1 戸の専用住宅等であること。 「専用住宅等」とは、専用住宅又は併用住宅とする。	確認済証、検査済証、固定資産家屋証明書、土地登記簿謄本等 店舗併用住宅の場合は、店舗を許可のとおり履行していた書類	
既設建築物を 譲り渡す者 に社会通念上やむを得ない事情があること。 (1) 主たる収入者が、破産手続き開始決定を受け居住困難な場合 (2) 当該住宅が裁判所の競売等に付された場合 (3) 主たる収入者の死亡、重度障害、失踪により居住困難な場合 (4) 主たる収入者の転勤、転職、定年により居住困難な場合 (5) 家族の健康上の事情、家族構成の変更に伴い居住困難な場合 (6) 社会情勢による経営の悪化等の理由により現在の事業を行うことが困難になった場合 ※許可時から現在まで適正に利用されており、かつ、その相当期間が 15 年以上 の場合は、やむを得ない事情を問わない。	やむを得ない事情を示す資料	
既設建築物を 譲り受ける者 の現住居が、借家、借地、狭小等の事情があること。ただし、相続により所有権移転する場合は、この限りではない。 許可申請者は、 譲り受ける者 となる。	固定資産家屋証明書、土地証明書等	
用途変更後の住宅は、専用住宅または建築基準法別表第 2（い）項第 2 号に該当する兼用住宅であること。 ※用途変更と同時に建替えを行う場合、建替え後の図面を添付すること。	敷地現況図 （兼用住宅の場合は平面図、立面図も）	
敷地面積は、 500 ㎡以下 であること。	土地登記簿謄本	

* 詳細については、窓口でご相談下さい。（一宮市建築部建築指導課 開発審査グループ TEL0586-28-8646）

作成 令和 3 年 7 月 1 日

更新 令和 7 年 10 月 3 日