

開 発 審 査 会 基 準 第 2 0 号

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

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すで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(以下「既存宅地確認」という。))を平成13年5月17日までに受けて建築された後、相当期間適正に利用された業務用建築物を、当初の用途以外の目的で使用する場合(以下「用途変更」という。))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業務用建築物が、やむを得ない事情により用途変更されるものであること。
- 2 変更後の建築物の用途は、次の各号に掲げるもので、かつ、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないもので、周辺の土地利用上支障がなく、また、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであること。
 - (1) 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。))に掲げるもの。ただし、床面積については適用しない。
 - (2) 自己の業務の用に供する葬祭場及びセレモニーホール
- 3 申請地の規模は、1,000 平方メートルを超え 5,000 平方メートル未満とすること。
- 4 既存建築物を利用するための用途変更であるが、合理的理由によりやむを得ず増改築を行なう場合は、増改築後の床面積の合計が従前の建築物の 1.2 倍以下で、かつ、建築物の高さは 10 メートル以下であること。
- 5 用途変更を行なうために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

附 則

この運用基準は、令和6年4月1日から施行する。

開発審査会基準第20号の運用基準

1 基準第1項は次による。

- (1) 「適正に利用された」とは、建築後に継続して当初既存宅地確認の目的のとおり利用されたことをいう。
- (2) 「業務用建築物」とは、事務所、店舗、倉庫及び工場等の業務の用に供する建築物をいう。
- (3) 「やむを得ない事情」とは、次のいずれかによる。ただしア、イ、ウに該当する用途変更については、適正に利用された期間を問わないことができる。

ア 当初既存宅地確認を受けた者が、倒産、破産宣告等により、現在の業務用建築物の用途を使用することが困難になった場合

イ 当該業務用建築物が競売又は公売に付された場合

ウ 当初既存宅地確認を受けた者の死亡、重度障害、失踪により経済的負担が生じ、現在の業務用建築物の用途を使用することが困難になった場合

エ 当初既存宅地確認を受けた者の社会経済情勢の変化に伴う転廃業により、現在の業務用建築物を当初許可の利用目的どおり使用することが困難になった場合

オ 当初既存宅地確認を受けた工場が事業活動の効率化又は質的改善を図るため敷地拡張をする際、隣接地に拡張敷地がなく、やむを得ず移転しなければならない場合

カ その他、社会通念上やむを得ない事情が認められる場合

2 基準第4項の「合理的理由により」とは、既存建築物が昭和56年以前に建築され、耐震性に問題があり改築が必要な場合や、既存建築物を有効利用する上で、やむを得ず増築が必要な場合等をいう。

3 許可を受けることなく既に用途変更されているもの、建築物の用途が変更されているもの（この方針に適合する建築物の用途区分の範囲で使用されているものは除く。）又は業務用として営業実績が認められないものは、用途変更することができない。

4 この基準によって用途変更された業務用建築物は、基準第1項の「建築後10年以上適正に利用された」を「許可後10年以上適正に利用された」と読み替えて適用する。

附 則

この運用基準は、令和6年4月1日から施行する。

開発又は建築許可チェック票

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
 <一宮市開発審査会基準第 20 号>

次の 1～7 の全てに該当すること。

確認	確認事項	確認書類
1	既設建築物は、都市計画法に基づく 既存宅地確認 を受けて建築されたものであること。 ※当時の申請敷地が地番の一部である場合は分筆登記必要	既存宅地確認申請書の副本 当時の申請敷地の形状が分かる資料
2	既設建築物は、 建築後 10 年以上適正 に利用されている業務用建築物であること。 「業務用建築物」とは、事務所、店舗、倉庫及び工場等業務の用に供する建築物をいう。	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
3	「やむを得ない事情」とは、次のいずれかによる。ただしア、イ、ウに該当する用途変更については、適正に利用された期間を問わないことができる。 ア 当初既存宅地確認を受けた者が、倒産、破産宣告等により、現在の業務用建築物の用途を使用することが困難になった場合 イ 当該業務用建築物が競売又は公売に付された場合 ウ 当初既存宅地確認を受けた者の死亡、重度障害、失踪により経済的負担が生じ、現在の業務用建築物の用途を使用することが困難になった場合 エ 当初既存宅地確認を受けた者の社会経済情勢の変化に伴う転廃業により、現在の業務用建築物を当初建築確認の利用目的どおり使用することが困難になった場合 オ 当初既存宅地確認を受けた工場が事業活動の効率化又は質的改善を図るため敷地拡張をする際、隣接地に拡張敷地がなく、やむを得ず移転しなければならない場合 カ その他、社会通念上やむを得ない事情が認められる場合	やむを得ない事情を示す資料
4	変更後の建築物の用途は、次の各号に掲げるもので、かつ、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないもので、周辺の土地利用上支障がなく、また、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであること。 (1) 自己の業務の用に供する店舗等で建築基準法別表第 2(イ)項、(ロ)項又は(ハ)項(第 6 号を除く。)に掲げるもの。ただし、床面積については適用しない。 (2) 自己の業務の用に供する葬祭場及びセレモニーホール	平面図、立面図等
5	申請地の規模は、1,000 平方メートルを超え 5,000 平方メートル未満とすること。	実測図、土地登記簿謄本等
6	合理的理由によりやむを得ず増改築を用途変更と同時にこなう場合は、増改築後の床面積の合計が従前の建築物の 1.2 倍以下で、かつ、建築物の高さは 10 メートル以下であること。 「合理的理由により」とは、既存建築物が昭和 56 年以前に建築され、耐震性に問題があり改築が必要な場合や、既存建築物を有効利用する上で、やむを得ず増築が必要な場合等をいう。	確認済証、検査済証、固定資産 家屋証明書、耐震診断報告書等
7	他法令による許認可が必要な場合、その許認可が受けられるものであること。(河川法許可、特定都市河川浸水被害対策法、都計法 53 条許可、水路占用許可、国道等施工承認等)	許可書等

制定 令和 6 年 4 月 1 日