

市街化調整区域における空き家の用途変更等について ～ 開発審査会付議基準の一部改正 ～

1 国交省が開発許可制度運用指針を一部改正（H28.12.27）

◆課題 人口減少・高齢化の進行による ・市街化調整区域における空き家の発生 ・コミュニティ維持困難、地域活力の低下	◆要請 ・古民家などを地域資源として活用 ・既存集落のコミュニティ維持や観光振興等による地域再生への活用
---	---



市街化調整区域における既存建築物の用途変更の運用弾力化

◆弾力化の対象用途

- ①観光振興のために必要な宿泊、飲食等の提供の用に供する施設
- ②既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等

※①の施設は民泊や農家レストランなどを想定。新潟市では「新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例」や開発審査会付議基準で対応済み。

2 新潟市の空き家状況（H24・H25年度空き家モデル調査より）

◆空き家率の高い地区 ・古くからの市街地（昭和45年～） ・田園集落地区（市街化調整区域）	◆空き家になる主な理由 ・転勤による引っ越し ・親の死亡（実家を相続） ・高齢の親が介護施設に入居 ・高齢の親が息子夫婦と同居
--	--

◆空き家発生による問題 ・倒壊、屋根材飛散の危険性 ・害獣や害虫の温床 ・不法侵入、放火など治安の悪化 ・景観の悪化	◆空き家の活用事例 ・子や親族が使う ・中古物件として売却・賃貸する ・更地にして土地を売却・賃貸する
---	---



市街化調整区域における空き家の利活用をより柔軟に支援できるよう開発審査会付議基準を改正

※主に国の弾力化の対象用途②に対応

3 新潟市開発審査会付議基準の改正概要

既に空き家となっている既存建築物や、今後空き家となり得るやむを得ない事情がある既存建築物について、用途変更や所有者変更を緩和する。

(1) やむを得ない事情

- ・死亡
- ・親が家族に引き取られ同居
- ・親が介護施設へ入居
- ・転勤・家族の増加による転居
- ・後継者がいない店舗等の閉店
- ・組織再編による事業縮小や移転
- ・事業所の廃止
- ・倒産・破産

など

(2) 緩和の内容

- ①事業系の空き家を、住宅や他の事業系用途に変更等が可能
⇒ (3) 参照
- ②戸建住宅や店舗兼用住宅、共同住宅に用途変更等が可能
- ③自己用から非自己用（賃貸）へ用途変更等が可能
- ④許可申請の手続きを簡素化

(3) 事業系空き家から他の事業系に変更できる用途

- | | |
|----------|------------------------|
| ○事務所 | ○洗濯・理容・美容・浴場業 |
| ○飲食店 | ○織物・衣服・身の回り品小売業 |
| ○飲食料品小売業 | ○持ち帰り飲食サービス業 |
| ○自動車整備業 | ○その他の教育、学習支援業(学習塾) |
| ○機械等修理業 | ○医療業（あん摩・マッサージ・はり・きゅう） |
| ○機械器具小売業 | |

など

(4) 予定建築物の規模要件（新築または改築の場合）

用途	戸建住宅 ・店舗兼用住宅	共同住宅	事務所、店舗等
規模要件	高さ 10m以下	2階以下	2階以下
	敷地面積 500㎡以下 ・1区画 165㎡以上 (宅地分譲の場合)	—	敷地面積 500㎡以下
	—	—	延べ面積 200㎡以下
	開発面積 3,000㎡未満		