

新潟市開発審査会付議基準

(33) 空き家の用途変更等 (開発審査会付議特例措置基準)

所有者又は使用者（以下「所有者等」という。）のやむを得ない事情により、申請日において居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物（以下「空き家」という。）、若しくは空き家となることが確実な建築物の用途変更（所有者変更を伴うものを含む。）又は所有者変更を行う場合に、申請の内容が次のいずれにも該当するものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 対象となる建築物は、次の各号の一に該当し、かつ、適法に建築された後、適正に利用された建築物であること。
 - (1) 都市計画法（以下「法」という。）第29条第1項第2号に規定する建築物
 - (2) 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物
 - (3) 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築する建築物（都市計画法施行令第30条に規定する期間内に建築するものに限る。）
 - (4) 当該建築物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築することが困難又は著しく不相当と認められる建築物で、市長があらかじめ開発審査会の議を経たもの
- 2 所有者等のやむを得ない事情は、次の各号の一に該当するものであること。
 - (1) 死亡（家族が同居の場合を除く。）
 - (2) 一人暮らしの親が高齢で家族に引き取られ同居若しくは施設に入居又はその他これらに類する事情
 - (3) 転勤若しくは家が手狭になり家族全員が転居又はその他これらに類する事情
 - (4) 後継者がいないため店舗等を閉店又はその他これらに類する事情
 - (5) 組織再編等に伴う事業縮小若しくは移転により事業所を廃止又はその他これらに類する事情
 - (6) 倒産・破産
 - (7) その他市長がやむを得ない事情と認めるもの
- 3 申請日において居住その他の使用がなされていない期間は、1年以上であること。ただし、建築物の使用実態の有無について、市が現地調査等での建築物の状況を基に総合的・客観的に判断し、確実に空き家となることが認められる場合は、この限りでない。
- 4 予定建築物の用途は、次に掲げるものであること。
 - (1) 新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例（平成25年条例第66号）第5条に規定する既存集落区域及び既存宅地（以下「条例で定める区域」という。）を除く区域における戸建住宅（一戸建ての住宅（以下に掲げる店舗等兼用住宅を除く。）をいう。）又は店舗等兼用住宅（戸建住宅であって建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第2号に掲げる住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定するものをいう。）であって、次に掲げ

る要件に適合するもの（イからオまでに掲げる要件は新築又は改築する場合に限る。）

ア 従前の建築物は、法第34条第2号から第9号までに該当すると認め許可した建築物以外のものであること。

イ 申請地の周辺の環境と整合するものであること。

ウ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

エ 敷地面積は、500平方メートル以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

オ 開発行為により、自己の居住の用に供する住宅以外の住宅を建築する場合の敷地面積は、165平方メートル以上であること。

(2) 条例で定める区域を除く区域における共同住宅（建築基準法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅及び長屋建ての住宅で用途が住宅のみであるものをいう。）であって、次に掲げる要件に適合するもの（イ及びウに掲げる要件は新築又は改築する場合に限る。）

ア 従前の建築物は、法第34条第2号から第9号までに該当すると認め許可した建築物以外のものであること。

イ 申請地の周辺の環境と整合するものであること。

ウ 予定建築物の階数は、2以下であること。

(3) 日本標準産業分類のうち、別表に掲げる小分類に属する事業所及び細分類各項目の内容に記載されている例示で、産業名が事務所であるものであって、次に掲げる要件に適合するもの（イからオまでに掲げる要件は新築又は改築する場合に限る。）

ア 従前の建築物の用途は、第1号及び第2号に掲げる用途以外のものであること。

イ 申請地の周辺の環境と整合するものであること。

ウ 予定建築物の階数は、2以下であること。

エ 予定建築物の延べ面積は、200平方メートル以下であること。

オ 敷地面積は、500平方メートル以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

5 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当するものであること。

(1) 従前に法の許可又は建築確認を受けた土地（敷地）の範囲内であること。

(2) 開発行為を行う場合の一の開発区域の面積は、3,000平方メートル未満であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

(施行期日)

この規定及び特例措置基準は平成30年1月1日から適用する。

別表（第4項第3号関係）

〈大分類 I－卸売業、小売業〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
56	各種商品小売業	569	その他の各種商品小売業(従業者が常時 50 人未満のもの)
57	織物・衣服・身の回り品小売業	571	呉服・服地・寝具小売業
		572	男子服小売業
		573	婦人・子供服小売業
		574	靴・履物小売業
		579	その他の織物・衣服・身の回り品小売業
58	飲食料品小売業	581	各種食料品小売業
		582	野菜・果実小売業
		583	食肉小売業
		584	鮮魚小売業
		585	酒小売業
		586	菓子・パン小売業
		589	その他の飲食料品小売業
59	機械器具小売業	591	自動車小売業(細分類 5914－二輪自動車小売業(原動機付自転車を含む)に限る)
		592	自転車小売業
		593	機械器具小売業(自動車、自転車を除く)
60	その他の小売業	601	家具・建具・畳小売業
		602	じゅう器小売業
		603	医薬品・化粧品小売業
		604	農耕用品小売業
		605	燃料小売業
		606	書籍・文房具小売業
		607	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業
		608	写真機・時計・眼鏡小売業
		609	他に分類されない小売業

〈大分類 J－金融業、保険業〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
64	貸金業、クレジットカード業等非預金信用機関	642	質屋

〈大分類 K－不動産業、物品賃貸業〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
70	物品賃貸業	709	その他の物品賃貸業

〈大分類 L－学術研究、専門・技術サービス業〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
74	技術サービス業(他に分類されないもの)	741	獣医業
		746	写真業(細分類 7461－写真業(商業写真業を除く)に限る)

〈大分類 M－宿泊業、飲食サービス業〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
76	飲食店	761	食堂、レストラン(専門料理店を除く)
		762	専門料理店(細分類 7622－料亭を除く)
		763	そば・うどん店
		764	すし店
		765	酒場、ビヤホール(従前の建築物が、法第34条第9号に該当すると認め許可したものには適用しない)
		767	喫茶店
		769	その他の飲食店
77	持ち帰り飲食サービス業	772	配達飲食サービス業

〈大分類 N－生活関連サービス業、娯楽業〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
78	洗濯・理容・美容・浴場業	781	洗濯業
		782	理容業
		783	美容業
		784	一般公衆浴場業
		789	その他の洗濯・理容・美容・浴場業(細分類 7891－洗張・染物業に限る)
79	その他の生活関連サービス業	793	衣服裁縫修理業

〈大分類 O－教育、学習支援業〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
82	その他の教育、学習支援業	823	学習塾
		824	教養・技能教授業

〈大分類 P－医療、福祉〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
83	医療業	835	療術業(細分類 8351－あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所に限る)

〈大分類 R－サービス業(他に分類されないもの)〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
89	自動車整備業	891	自動車整備業
90	機械等修理業(別掲を除く)	901	機械修理業(電気機械器具を除く)(細分類 9011－一般機械修理業(建設・鉱山機械を除く)に限る)
		902	電気機械器具修理業
		903	表具業
		909	その他の修理業

〈大分類 A－農業、林業 ～ R－サービス業(他に分類されないもの)〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
01 ～ 95	農業 ～ その他のサービス業		管理、補助的経済活動を行う事業所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く)