空家等活用促進区域の
設定に係るガイドライン

令和5年12月

国土交通省

目　次

1 空家等活用促進区域の創設 3

1-1 空家等対策の推進に関する特別措置法改正の概要 3

1-2 空家等活用促進区域 3

2 空家等活用促進区域の設定 5

2-1 空家等活用促進区域の設定の基本的な考え方 5

2-2 他部局等との連携・一体的な検討体制の構築 6

2-3 空家等活用促進区域の検討 8

2-4 空家等活用促進指針の検討 15

2-5 都市計画等との調和 17

2-6 関係機関との協議・調整 17

3 特例適用要件の設定【選択事項】 20

3-1 敷地特例適用要件を設定する際の考え方 21

3-2 用途特例適用要件を設定する際の考え方 24

4 空家等対策計画の変更等 31

4-1 住民意見の反映 31

4-2 空家等活用促進区域の空家等対策計画への位置付け 31

5 空家等の活用に関する市町村による要請等 32

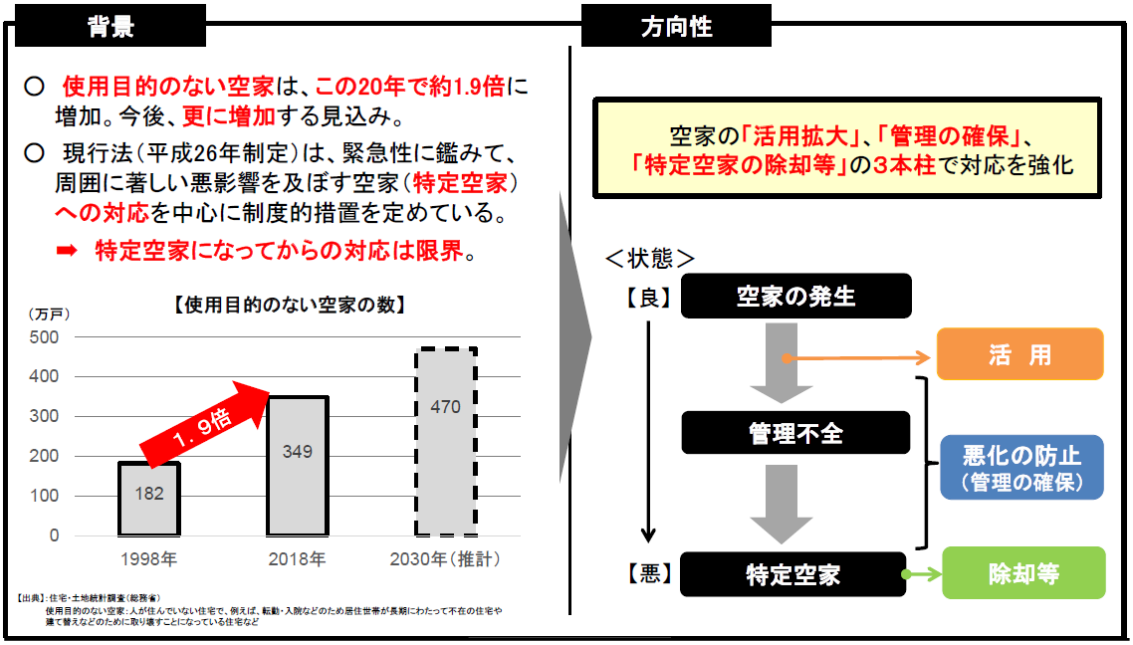
5-1 誘導用途への要請、空家等の貸与又は売却のあっせん 32

5-2 空家等対策計画の策定及び実施への援助等 34

1　空家等活用促進区域の創設

1-1　空家等対策の推進に関する特別措置法改正の概要

- 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号。以下「改正法」という。）による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）は、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、**周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保**し、空家等対策を総合的に強化するものです。改正法は、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」を3本柱とするもので、このうち、「管理の確保」として管理不全空家等に係る措置等が、「特定空家等の除却等」として緊急時の特定空家等に対する代執行に係る措置等が講じられています。そして、「活用拡大」として、本ガイドラインで説明する空家等活用促進区域（以下「促進区域」という。）に係る措置等が講じられています。

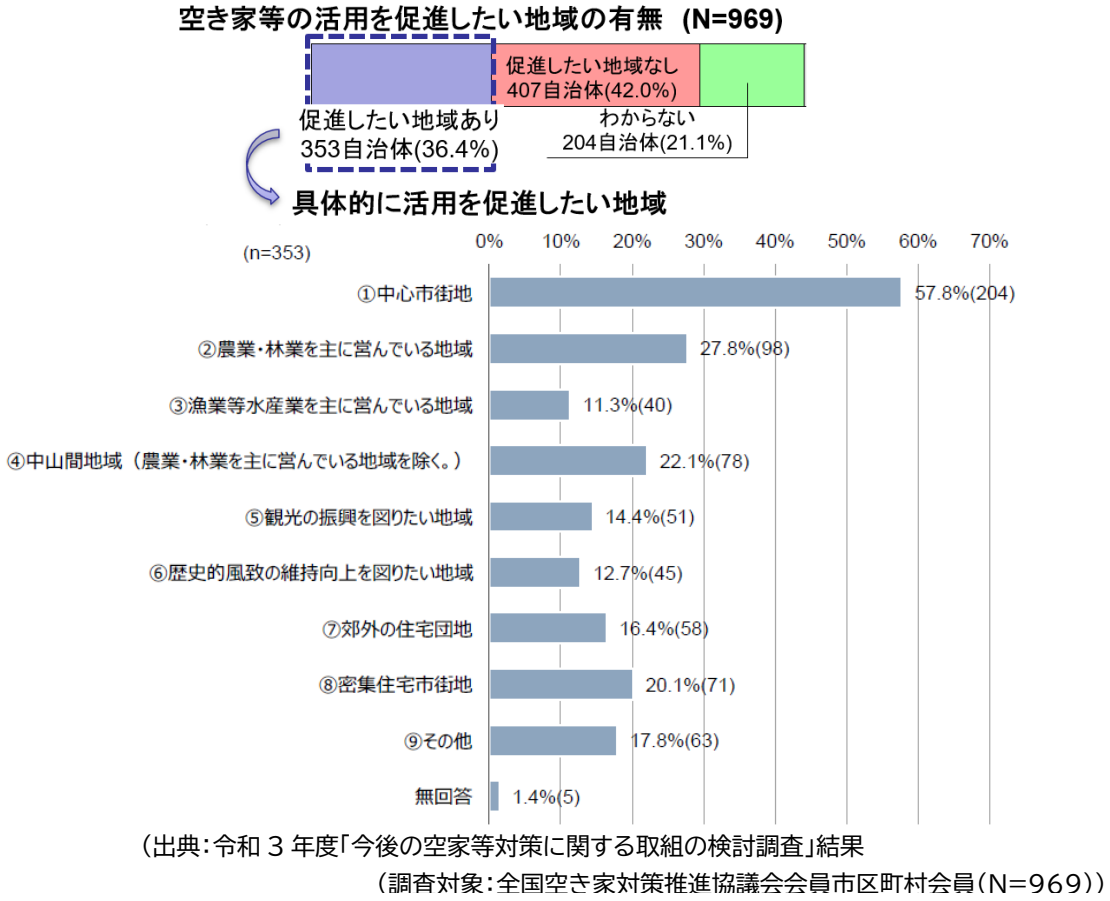


図－改正法の背景と方向性

1-2　空家等活用促進区域

- 空家等の発生は、その状態が悪化することにより倒壊の危険等が生じるだけでなく、地域の活力を低下させ、まちづくり等にも影響を与える可能性があります。活用できる空家等は、できるだけ活用していくことで、倒壊の危険等が生じる管理不全空家等の発生を抑制することができ、さらには地域の活性化等にも繋がることが期待されます。
- 他方、所有者等に空家等の活用に向けた意向があったとしても、築年数が長い空家等を活用する上では、建築基準法等の規制がネックになっているケースもあります。
- こうしたことを踏まえ、改正法では、**市町村（特別区を含む。以下同じ。）が重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、当該区域内で、「経済的社会的活動の促進のために誘導**

すべき用途」（以下「誘導用途」という。）としての活用を空家等の所有者に働きかけること、市町村が都道府県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り空家等の用途変更や建替え等を促進することができるようになりました。



（出典：令和３年度「今後の空家等対策に関する取組の検討調査」結果
（調査対象：全国空き家対策推進協議会会員市区町村会員（N=969））

図－空家等の活用を促進したい地域の有無及び具体的に活用を促進したい地域

- 市町村は、中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空家等の分布や活用の状況等からみて、空家等の活用が必要と認める区域を**促進区域として空家等対策計画に定める**ことができます。
- また、促進区域を定める際は、併せて、区域内の空家等について、**誘導用途等を「空家等活用促進指針」（以下「活用指針」という。）に位置づけて空家等対策計画に定めます。**
- 区域内では、**市町村長から空家等の所有者等に対して誘導用途に供するために必要な措置を講じることを要請する**ことができるほか、空家等を誘導用途に供するために**規制の合理化等の措置を講じる**ことができます。
  なお、促進区域では規制の合理化等の措置を「講じなければならない」というわけではなく、どのような措置を講じるか等については、市町村が任意に検討することが可能です。
- 区域内では、地方住宅供給公社は、空家の買取分譲、所有者と活用希望者のマッチングやサブリースなどの業務を実施することが可能です。また、UR（独立行政法人都市再生機構）は、まちづくりに関する構想・計画策定や事業化へ向けた合意形成に係る総合的な調整を行うコーディネート業務を実施することが可能です。

POINT 例えば、接道規制等の規制の合理化ニーズがない場合には、規制の合理化等の措置は講じずに、市町村内で空家等の活用を進めたいエリアにおいて、所有者等への空家等の活用に向けた要請や重点的な所有者等への支援を行うために促進区域を設定することも可能です。

2 空家等活用促進区域の設定

2-1 空家等活用促進区域の設定の基本的な考え方

- 促進区域は、空家等の活用を行うことが最終的な目的ではなく、空家等の活用を通じて、地域における経済的社会的活動を促進することが目的となります。「経済的社会的活動」とは、人々の活動を幅広く指すものであり、財貨・サービスに関係する活動や、人々の集団的・組織的な営みに関係する活動が該当します。例えば、地域の商業活動はもとより、福祉活動、地域コミュニティを維持する活動なども幅広く含まれます。
- このため、**中心市街地の活性化、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持などの目的意識をもって本制度を活用することが重要**です。そして、これら中心市街地の活性化などの関係法令に基づく**既存の区域設定や法定計画の内容等をベースに促進区域を設定し、その経済的社会的活動を促進していくことが最も基本的な方法と考えられます。**
- また、市町村のニーズに応じて、上記のような**既存の区域設定や法定計画等がある区域とは別に、新たに促進区域を設定することも可能です。**この場合には、必要に応じて、促進区域の候補地における課題の検討や実態把握のための調査等を実施することが考えられます。
- なお、促進区域は、市町村全域に設定することもできないわけではありませんが、地域における**経済的社会的活動の拠点に設定し、規制の合理化等を図りながら、当該拠点の空家等の活用を重点的に促進していこうとするものであるため、メリハリをつけた区域設定を検討することが望ましいと考えられます。**

2-2 他部局等との連携・一体的な検討体制の構築

- 空家等の活用を進める上で、**空家等の活用需要を的確に把握することが極めて重要**です。空家等の所有者等に活用の意向があったとしても、その活用に係る需要がなければ、空家等の活用は進みません。空家等の活用需要は、前述のような中心市街地の活性化、移住・定住など、様々な政策課題に係るものが考えられます。その的確な把握を進めるためには、**市町村の空家施策担当部局だけでなく、これらの政策課題を扱う部局が連携**していくことが不可欠です。
- 空家施策担当部局以外の部局では、現状、それぞれの政策課題において空家等を活用することが有効な選択肢として十分に認識されていないケースもあります。促進区域は、単に空家等を活用することが目的ではなく、それにより地域の経済的社会的活動を促進するものであるため、促進区域設定の検討をきっかけとして、庁内の**一体的な検討体制を構築し、それぞれの地域が抱えるまちづくり等の課題を解決していくことが望ましいと考えられます。**
  - 庁内体制としては、**空家施策担当部局のほか、中心市街地の活性化、移住・定住、観光振興、高齢者等福祉、子育て支援、都市計画などの部局**が想定されます。
  - また、自らの市町村が建築基準法上の特定行政庁（市町村の建築審査部局や都道府県の建築審査部局）でない場合や、市町村の区域内に市街化調整区域があり、当該区域内で空家等の活用を検討する場合は、**都道府県を検討体制のメンバーに加える**ことも有効です。

POINT 他部局等との連携体制を構築する際には、「協議会」の枠組みも活用できます

- 法第8条に基づき、市町村は、空家等対策計画の作成・変更等を行うための協議会を組織することができます。令和4年度末時点で、全国の約8割の市町村が、協議会を設置済み又は設置予定です。こうした協議会の場を活用して、市町村内の他部局等だけでなく、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者等の参画を募り、連携体制を構築することも考えられます。

協議会（法第8条）

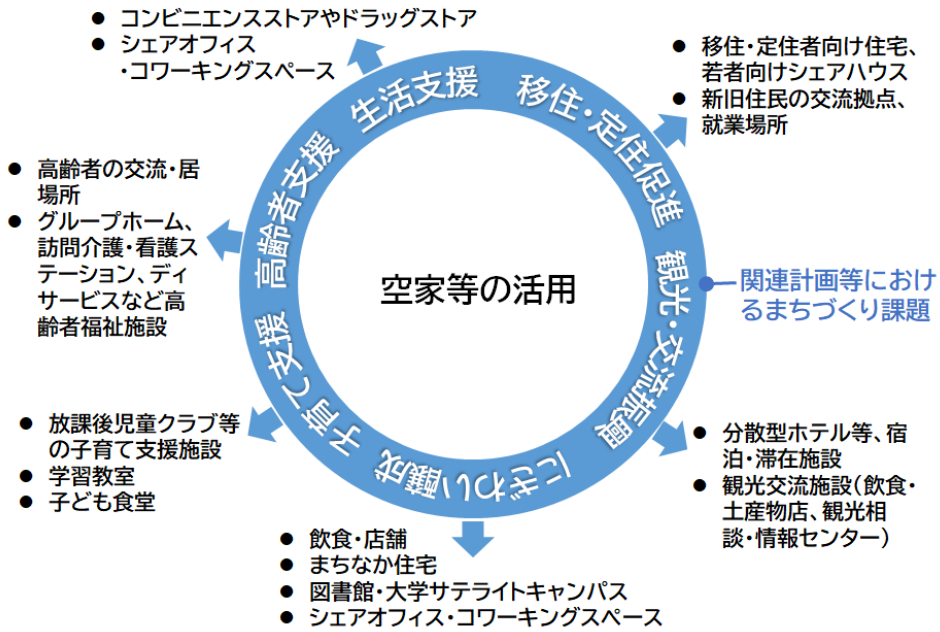
市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

表－関連計画・施策等におけるまちづくり等の課題と空家等の活用を通じた対応方針（例）

まちづくり等の課題		空家等の活用を通じた対応方針例
中心市街地の活性化	商業中心地において、空家・空店舗が増加し、中心地としての活力・にぎわいが低下	空家等を活用し、業務や教育、文化、居住、飲食など多様な都市機能の集積を図り、活性化
移住・定住促進	中山間地域などの地域において、移住・定住人口の増加を図りたいが、移住者の交流場所や就業機能、受け皿となる住宅が不足	空家等を活用し、移住者と旧住民の交流拠点の整備や就業機能の確保、移住者向けのお試し住宅、定住者向け住宅を整備
観光・交流振興	歴史的な市街地や滞在促進を図る地域等において、観光振興・交流人口の増加を図りたいが、拠点となる滞在・交流場所が不足	空家等を活用し、観光客向けの飲食・土産物店、交流拠点や宿泊・滞在施設を整備
生活利便・サービス機能の拡充	用途純化された計画住宅地において、歩行圏内に飲食・店舗、交流・福祉サービス施設等が不足	計画住宅地内の空家等を活用し、コンビニエンスストアやドラッグストア、住民が気軽に交流できるカフェ、ファミリー世帯向けの子育て支援施設やコワーキングスペースを整備
高齢者支援	郊外住宅地等において、高齢者の見守り・生活支援施設や福祉関連施設が不足	住宅地内の空家等を活用し、身近な場所にカフェ等の高齢者が気軽に立ち寄れる居場所や福祉関連施設（グループホームや訪問介護・看護ステーション、デイサービスなど）を整備
子育て支援	地域に学童保育や学習教室機能、孤立する子どもの食事支援等の子育て支援機能が不足	空家等を活用し、放課後児童クラブや学習教室、子ども食堂など、子育て支援施設を整備



図－空家等の活用によるまちづくり課題への対応イメージ

2-3 空家等活用促進区域の検討

- 市町村は、空家等対策計画に定める空家等及びその跡地の活用の促進に関する事項として、**促進区域及び活用指針に関する事項を定め**ます。

空家等対策計画（法第7条2項、3項）

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域。

- 促進区域の対象エリアは、**「経済的社会的活動の促進が求められている区域」**として、法第7条第3項及び空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号。以下「施行規則」という。）第1条において、**「中心市街地」、「地域再生拠点」、「地域住宅団地再生区域」、「歴史的風致の重点区域」、「商店街活性化促進区域」、「農村地域等移住促進区域」、「滞在促進地区」の区域**が示されています。
- このほかにも、施行規則第1条第4号において、「地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村が認める区域」と定められているとおり、促進区域については、市町村が地域の実情に応じて柔軟に設定することが可能です。

経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域（施行規則第1条）

第1条　空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第7条第3項第5号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

一　地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第7号に規定する商店街活性化促進区域

二　地域再生法第5条第4項第12号に規定する農村地域等移住促進区域

三　観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律（平成20年法律第39号）第2条第2項に規定する滞在促進地区

四　前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村（特別区を含む。以下同じ。）が認める区域

【促進区域の設定が想定される区域】(法第7条第3項第1号～第4号)

中心市街地 (中心市街地活性化法第2条)	相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地
地域再生拠点 (地域再生法第5条第4項第8号)	集落生活圏(自然的社会的諸条件からみて一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落及びその周辺の農用地等)を含む一定の地域
地域住宅団地再生区域 (地域再生法第5条第4項第11号)	自然的経済的社会的条件からみて一体的な日常生活圏を構成していると認められる、住宅の需要に応ずるため一体的に開発された相当数の住宅の存する一団の土地及びその周辺の区域であって、当該区域における人口の減少又は少子高齢化の進展に対応した都市機能の維持又は増進及び良好な居住環境の確保を図ることが適当と認められる区域
歴史的風致の重点区域 (歴史まちづくり法第2条第2項)	・重要文化財建造物等の用に供される土地又は重要伝統的建造物群保存地区内の土地の区域及びその周辺の土地の区域 ・当該区域において歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進することが特に必要であると認められる土地の区域

【促進区域の設定が想定される区域】(施行規則第1条第1号～第4号)

商店街活性化促進区域 (地域再生法第5条第4項第7号)	地域における経済的社会的活動の拠点として商店街が形成されている区域であって、当該商店街における小売商業者又はサービス業者の集積の程度、商業活動の状況その他の状況からみてその活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められ、かつ、当該商店街の活性化により地域経済の発展及び地域住民の生活の向上を図ることが適当と認められる区域
農村地域等移住促進区域 (地域再生法第5条第4項第12号)	人口の減少により、その活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる農村地域その他の農地(耕作の目的に供される土地)又は採草放牧地(農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの)を含む一定の区域であって、当該区域に移住する者を増加させることによりその活力の向上を図ることが必要と認められる区域
滞在促進地区 (観光圏整備法第2条第2項)	観光圏整備法に基づく観光圏整備計画に位置づけられた観光旅客の滞在を促進するため宿泊に関するサービスを改善・向上させるための事業等を重点的に実施しようとする地区
上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村が認める区域	

【促進区域の地区イメージ例（法第7条第3項第1号～第4号）】

❶中心市街地：中心市街地のシャッター商店街や古い商家が残る旧城下町

- シャッター商店街で活性化が求められる区域や宿場町の街道筋として発展した商業中心地の沿道区域、古い商家が残る旧城下町の地区など。

❷地域再生拠点：中山間地域の拠点地区

- 中山間地域にある拠点地区で、人口減少・高齢化に伴い、空き店舗等が増加し活力や生活利便性の低下が著しい地区で、住民の持続的な暮らしを支えるため、生活利便機能が求められる地区。

❸地域住宅団地再生区域：郊外地域の計画的な住宅団地

- 高度成長期に都市の郊外部を中心に大量に住宅が供給された計画的な団地。同時期に一斉に子育て世帯が入居した結果、現在では高齢化が進展。都市機能の維持や増進、良好な居住環境の確保が求められる区域。

❹歴史的風致の重点区域：町家が集積し歴史的町並みが残された地区

- 歴史的なまち並みのある港町で、市の総合計画において、そのポテンシャルを活かして積極的に誘客を図るエリアに位置づけられている。ここ数年において観光客の増加が顕著な市の観光スポットとなっており、店舗需要も高い。しかしながら、空家等及び転出人口の増加により、地域の魅力・活力の低下が進みつつある地区。

【促進区域の地区イメージ例（施行規則第1条第1号～第3号）】

① 商店街活性化促進区域

- 地域の核となる商店街であるが、空き店舗の増加・来街者数の減少への対応が必要であり、その活性化により起業・創業の場として機能するとともに地域への経済波及効果をもたらし、周辺住民の多様な消費ニーズを満たすなど、地域再生に係る高い効果の発揮を図る区域。

② 農村地域等移住促進区域

- 人口減少により、空家や遊休農地の発生、農業等の産業の担い手不足によるコミュニティの衰退などが課題となっている農村地域等で、移住促進によって活力の向上を図る必要がある区域。

③ 滞在促進地区

- 観光圏の区域内において、宿泊施設が複数集積しており、特に宿泊地としての魅力向上に重点的に取り組み、観光圏の滞在の拠点として観光旅客の滞在の促進を図る地域。

- 促進区域は、単に、空家等が集積していることだけをもって設定するのではなく、その区域内で、**空家等の活用により、経済的社会的活動を促進する必要がある区域**を対象とします。そのため、市町村の中に、**複数設定することも可能**です。
- 促進区域の設定にあたって、空家等の数や分布の状況などの具体的な数値基準は設けていません。促進区域の候補地区は、単に空家率の高い地域を対象とするものではありません。空家率のみならず、活用できる空家等が存在するか、また、空家等を活用することで、経済的社会的活動の促進につながるかという視点が重要です。さらには、現在空家が相対的に多くなくとも、将来空家が増加した場合に経済的社会的活動が大きく損なわれるかという視点も考えられます。なお、促進区域の候補地区の絞り込みの過程で、中心市街地の空店舗率を定めるなど、市町村が独自に目安となる基準を設けることも考えられます。また、活用を図るという趣旨から、管理不

全空家や所有者不明の空家等など課題の大きい空家等があるかどうかにかかわらず、区域を設定することができます。

- 促進区域では、**区域内の住民に対する要請や規制の合理化等の措置を講じることができることから、区域の範囲は、具体的に示すことが必要です。**
- 促進区域の設定にあたっては、災害発生の蓋然性が高いエリアとして、**土砂災害特別警戒区域や災害危険区域(レッドゾーン)に設定することは望ましくありません。また、土砂災害警戒区域や浸水想定区域(イエローゾーン)における設定については、防災担当部局等とも相談し、慎重に検討する必要があります。**
- 市街化調整区域を含むエリアに促進区域を定めることを検討する場合には、都道府県との協議(2－6参照)に先立って、促進区域や誘導用途等(2－4参照)の設定について、都道府県と相談・調整をしておくことが望ましいと考えられます。

2-4 空家等活用促進指針の検討

- 促進区域を設定する際は、当該区域における**活用指針を定める**必要があります。具体的には、**空家等の活用に関する基本的な事項や空家等の種類、誘導用途等**を定めます。

空家等活用促進指針に掲げる事項（法第7条第4項）

4　空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二　空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項

三　前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

（1）空家等及びその跡地の活用に関する基本的な事項

- 前項で整理した内容をもとに、空家等及びその跡地の活用に関する基本的な事項を定めます。中心市街地の活性化などの法定計画等がある場合は、その計画に即しながら、当該区域の課題やビジョンが何か、当該課題等を解決するためになぜ空家等及びその跡地の活用が必要か、その活用を実現することでどのような効果が期待されるか等の基本的な事項を定めることが考えられます。

（2）-1　活用することが必要な空家等の種類

- 活用することが必要と考えられる具体的な空家等の種類を特定します。活用することが必要と考えられる空家等の種類の検討にあたっては、まずは、その区域での課題が、住宅の「空き」なのか非住宅の「空き」なのかを考慮することが考えられます。このほか、空家等の規模、「沿道に面している」等の立地などで空家等の種類を規定することも考えられます。なお、「すべての空家等」とすることも可能です。

（2）-2　空家等を誘導すべき用途

- （2）-1で定めた「必要な空家等の種類」を踏まえ、当該区域において経済的社会的活動を促進する上で必要な用途を誘導用途として定めます。
- **誘導用途を定めた場合、法第16条第1項に基づき、市町村長は、空家等を誘導用途に供するために所有者等に要請を行うことができます。また、法第18条に基づき、空家等を誘導用途に供するため他法令に基づく許可等が必要な場合、都道府県知事等の一定の配慮がなされることになります。**そのため、規制の合理化の視点のみならず、要請等を積極的に行うことも考慮し、誘導用途は、当該区域で建築可能な用途も含め、想定される用途を幅広く定めます。
- 誘導用途を記述する際には、建築基準法別表第2に定められた用途の文言を基本としつつ、例えば、「○○㎡以下の事務所（コワーキングスペースその他交流スペースを有するものに限る。）」などと記述することが考えられます。特に、誘導用途を、建築基準法第48条の用途地域等の規制の合理化措置の対象とする場合には、**その用途が建築基準法上のどの用途に該当するのかを整理し、用途規制に関する特例許可の要否を確認することが必要**です。

（2）-3　空家等及びその跡地の活用等を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

- 促進区域や誘導用途の設定と併せて、要請やあっせん等の方策について検討し、空家等の所有者等による活用を促します。
- 要請に当たっては、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）によるマッチング業務を通じて利用希望者に積極的に空家等を紹介するなどの情報提供の対策のほか、補助金等による支援策を講じることで、空家等の活用を促進します。
- なお、空家等をセーフティネット住宅として活用することは、既存ストックの有効活用と、住宅確保要配慮者の住まいの確保という両面から意義が大きいと考えます。このような要請を行うことで、登録住宅の拡大を図り、住宅確保要配慮者の多様な住まいの確保につなげることも考えられます。
- その他、地域の実情に応じて促進区域における空家等及びその跡地の活用の促進を図るために指針に記載すべきことがあれば指針に位置づけます。

2-5 都市計画等との調和

- 促進区域の検討にあたっては、**都道府県の都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発、保全の方針）、市町村都市計画マスタープラン等と調和を図り**ながら、検討を進めることが必要です（法第7条第11項）。また、立地適正化計画や低炭素都市づくり計画などの他法令による計画がある場合は、当該計画の内容を考慮することも重要です。
- 例えば、促進区域の範囲や促進区域内での誘導用途を、**これらのマスタープランで定めているエリアや用途の考え方と整合させることが考えられます。**特に、法や施行規則で示された区域以外で促進区域を設定する場合には、これらのマスタープランや計画を前提に区域等を定めることが考えられます。
- また、都市計画との調和の観点から、促進区域を市街化調整区域内に設定する場合には、無秩序な開発を防止するという市街化調整区域の制度趣旨を損なわないかという観点から、促進区域の範囲や誘導用途を検討する必要があります。このため、**市街化調整区域のうち、誘導用途としての開発が見込まれない区域を促進区域に設定することや、市街化調整区域の全域を促進区域に設定することは、制度趣旨からして適切な運用ではありません。**
- なお、上記の検討においては、都道府県との協議が必要であり（法第7条第8項）、このような観点からも、関係部局や都道府県等との連携体制を構築することが適切です。

都市計画に関する基本的方針との調和（法第7条11項）

11　空家等対策計画（第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

2-6 関係機関との協議・調整

（1）都市計画法の観点からの協議・調整

- 市街化調整区域を含むエリアに促進区域を定める際、**市町村はあらかじめ都道府県知事と「当該促進区域の区域及び活用指針」について協議**します。なお、開発許可権者である都道府県知事が不適切と判断して意見を付した区域は、配慮規定の対象外となることが想定され、また、促進区域に含むことは適切ではありません。
- 具体的に、設定しようとする促進区域については、**その区域内にある空家等の用途を変更することによって、都市計画の基本的な方針との調和が保たれているか、周辺の公共施設の整備状況を勘案するほか、周辺の市街化を促進するおそれがないかなど、**市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を担保する観点から**適切な範囲設定となっているか協議**します。また、活用指針については、**区域において活用することが必要な空家等の種類や誘導用途、例えば空家の住宅を宿泊施設や飲食店の用途に活用すること等を同様の観点から協議**します。

【留意すべき視点】

① 都市計画区域マスタープランと調和が保たれているか。
② 市町村の都市計画マスタープランと調和が保たれているか。
③ 市町村の土地利用計画等と整合しているか。
④ 住民等の意向を反映しているか。
⑤ 無秩序な開発を防止するという市街化調整区域の制度趣旨を損なわないか。
※促進区域に市街化調整区域を含める場合

都道府県との協議(法第７条第８項)

８ 市町村(地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。)は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

- 都道府県知事は、市街化調整区域における促進区域が設定された空家等対策計画が公表されたときは、市街化調整区域内における空家等の都市計画法の規定による用途変更の許可に際して、「活用促進指針」に沿った空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をします。このとき、都道府県知事による用途変更の判断を可能な限り定型化し、許可手続を円滑・迅速化することが望ましいと考えられます。具体的な配慮の内容は、開発許可制度運用指針(国土交通省　平成26年8月1日付け国都計第67号)に示すこととしています。

空家等の活用の促進についての配慮(法第18条第1項)

都道府県知事は、第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第4条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(2)農地法の観点からの調整

- 促進区域において、農地法に基づく都道府県知事等の許可(転用許可)が必要となる場合や、農地が農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。)に規定する農用地区域内にある場合には、同法に基づく農用地区域からの除外(農振除外)の手続きが必要となる場合があります。
- このとき、都道府県知事は、促進区域が設定された空家等対策計画が公表されたときは、当該区

域内における空家等の活用のため、転用許可や農振除外の同意を求められたときは、当該空家等の活用等の促進が図られるよう手続が迅速に行われるよう適切な配慮をします。

- 区域を設定する際には、法律上は求められていませんが、配慮が適切に行われるよう、あらかじめ都道府県の農地部局に情報共有することが考えられます。

空家等の活用の促進についての配慮（法第18条第2項）

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和27年法律第229号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

3 特例適用要件の設定【選択事項】

- 空家等を誘導用途として活用しようとする際、建築基準法の接道規制や用途規制が支障となる場合があります。例えば、
  - 活用したい空家が接道義務に適合していない。建替えのためには、建築基準法の特例許可（建築基準法第43条第2項第2号）を受ける必要があるが、許可対象となるかどうかが事前に分からないなど手続きのハードルが高い
  - 空家を誘導用途として活用しようとすると、用途規制に適合しない。用途変更のためには、建築基準法の特例許可（建築基準法第87条第2項で準用する同法第48条第1項から第13項までの規定のただし書）を受ける必要があるが、許可対象となるかどうかが事前にわからないなど手続きのハードルが高い

  などの課題が想定されます。
- 促進区域では、こうした規制の合理化へのニーズを踏まえ、必要に応じて、接道規制や用途規制の特例を設けることができます。活用指針に特例適用要件（敷地特例適用要件及び用途特例適用要件）を定め、空家等対策計画を公表することで、当該要件に適合する空家等に対して、建築基準法における接道規制の特例認定、用途規制の特例許可が可能となります。
- それぞれの特例適用要件は、空家等の活用を促進するという政策ニーズに対応しながら、安全で良好な市街地環境の形成という接道規制や用途規制の本来の趣旨を踏まえて設定されるものです。また、誘導用途や具体的な要件を活用指針に定め、公表することで許可・認定の事前明示性が向上し、空家等の所有者や民間事業者にとって、空家等の活用の見通しが立ちやすくなります。

＜「空家等」の確認＞

- 上記の規制の合理化の対象は、「特例適用建築物」であり、空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物又は空家等の跡地に新築する建築物を指します。跡地は、改正法の施行日（令和5年 12 月 13 日）以降に跡地となったものが対象となります。
- そのため、特定行政庁が接道規制の特例認定、用途規制の特例許可をするためには、従前の建築物が空家等（使用されていないことが常態であるもの）であることの確認が必要となります。
- 空家等であるかについては、通常、市町村の空家施策担当部局が様々な要素を考慮し総合的に判断することが基本となっておりますが、認定や許可の申請者の負担を軽減する観点から、特定行政庁が認定や許可をする際に、1年以上前の電気、水道、ガスの使用廃止証明書や検針票などをもとに、空家等であることを確認することが考えられます。この際、電気、水道、ガスの使用状況だけでは空家等であるかどうかが不明確な場合には、特定行政庁から市町村の空家施策担当部局に空家等であるかどうかを照会することも考えられます。

3-1 敷地特例適用要件を設定する際の考え方

(1) 接道規制に関する特例認定のための敷地特例適用要件

- 敷地特例適用要件の設定にあたっては、**検討の早い段階から特定行政庁と連携することが必要です。**

＜実態把握・特例の活用判断＞

- 特例制度の活用可否や要件の検討にあたっては、促進区域内の活用が必要な空家等の実態や規制の合理化へのニーズ等を把握し、特例を活用する必要性を判断します。
- 敷地特例適用要件は、空家等に関連する状況だけではなく、その周辺における建築物の利用状況、防災性、日照・採光・通風等の確保状況などの市街地環境を踏まえて設定されるものであるため、これらの情報も把握しておく必要があります。

＜敷地特例適用要件の検討＞

（基本的な考え方）

- 敷地特例適用要件は、空家等の活用を促進するという政策ニーズに対応しながら、安全で良好な市街地環境の形成という接道規制の本来の趣旨を踏まえて設定されるものです。

【接道規制の趣旨】

（建築基準法道路関係規定運用指針（平成21年1月改定、国土交通省）より）

- 市街地における道路は、単に通行の場というにとどまらず、**建築物の利用、災害時の避難路、消防活動の場、建築物等の日照、採光、通風等の確保など安全で良好な環境の市街地を形成する上で極めて重要な機能**を果たしている。道路の整備がなされていない土地において建築物が相当の密度で立ち並ぶことは平時の利用に不便なばかりでなく、災害時の避難や消防活動にも大きな支障を来す。
- 法第43条第1項ただし書（現：法第43条第2項第2号）の規定に基づく許可は、接道義務の特例許可であることから、避難及び通行の安全性、道路に接することを前提とした建築規制である前面道路幅員容積率制限や道路斜線制限が適用されないことに伴う総合的な市街地の環境への影響について、**建築物の用途、規模、位置、構造等を勘案**し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する必要があるものであること。
- 施行規則第 10 条の2（現：施行規則第10条の3第4項）の許可基準は、許可の審査の前提条件として、**法第43条第1項本文に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されていること**を基本として定めたものである。具体的には、**法上の道路に代えて将来にわたって安定的に利用することができる空地**に接すること、また、「2m以上接する」ことに代えて建築物の用途、規模、位置、構造等に応じ有効に接することとして、これを類型化して規定するものである。

- 促進区域における接道規制の特例を受けるためには、
  ①敷地特例適用要件に適合する建築物で、
  ②特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの
  であることが必要です。このため、促進区域内の状況を踏まえ、②の観点を踏まえた具体的な基準を①の要件として設定することで、認定の対象となるものが事前に明示され、申請者の予見可能性を高めることにつながります。

（敷地特例適用要件の設定）

- 上記を踏まえ、敷地特例適用要件としては、促進区域内の市街地環境に応じて、建築物の建物構造、規模、用途等を規定するとともに、建築基準法上の道路に代えて将来にわたって安定的に利用することが可能な道であることを担保するための条件を規定することが必要となります。
- この際、市町村は、空家等対策の推進に関する特別措置法第七条第六項に規定する敷地特例適用要件に関する基準を定める省令（令和5年国土交通省令第94号）で定める基準（以下「参酌基準」という。）を参酌して、敷地特例適用要件を定めることとされています。
- 参酌基準は、特例を適用する区域の状況を大枠としてとらえ、いずれかの基準を参酌し、敷地特例適用要件を設定することを想定しています。

【参酌基準の概要】

<table>
<tr><th rowspan="2">区域の類型
（写真はイメージ）</th><th colspan="4">参酌基準</th></tr>
<tr><th>建物構造</th><th>規模</th><th>用途</th><th>拡幅合意等</th></tr>
<tr><td>① 防火地域又は準防火地域等
 </td><td>・耐火建築物等又は準耐火建築物等
・耐震基準へ適合</td><td rowspan="2">・地階を除く階数が2以下</td><td>・一戸建ての住宅</td><td rowspan="2">・当該道について、将来拡幅すること及び将来にわたって通行することについての同意等が近隣でなされていること
・当該建築物について、拡幅後の道の境界線までセットバックすること
・拡幅後の道を建築基準法上の道路とみなして、同法第3章（前面道路幅員容積率規制、道路斜線制限等）の規定に適合させること</td></tr>
<tr><td>② 上記の区域以外
 </td><td>・耐震基準への適合</td><td>・一戸建ての住宅
・兼用住宅</td></tr>
</table>

- ①の区域は、主に都市部の建築物が建て詰まっているような区域を想定しています。防火地域及び準防火地域のほか、当該地域として都市計画上における指定は受けていないものの、建築物が建て詰まっていること等により、市街地における火災の発生抑制及び拡大防止が必要である区域を含みます。②の区域は、①の区域とは異なり、主に地方部の建築物の敷地に余裕があるような区域を想定しています。

- さらに、これらの基準を参酌し、区域特性を踏まえた調整（基準の強化・緩和）を行うことも想定しています。
- 例えば、基準の【強化】として、区域特性から「防火地域及び準防火地域等」に該当しないものの市街地における火災の危険性を軽減したい場合、建築物の構造について基準を強化し、「延焼のおそれのある部分への防火措置」を求めるといったことが考えられます。
- また、基準の【緩和】として、区域特性から「3階建ての一戸建ての住宅」の立地を認めたい場合、建築物の規模について基準を緩和し、「地階を除く階数が3以下」とすることが考えられます。その際、「地階を除く階数が3以下かつ高さ●m以下」のように、併せて高さについて制限することも考えられます。
- その他、建築基準法第42条第3項の規定に倣い、建築物の敷地ががけ地や河川に面していること等の土地の状況によりやむを得ない場合には、拡幅後の道の幅員を4m未満2.7m以上の範囲内において設定することを許容することも考えられます。併せて、同法第43条の2の規定に倣い、構造、規模、用途等の制限を強化することも考えられます。

POINT　参酌基準の設定の考え方

- 国土交通省では、この参酌基準を検討するにあたり、「参酌すべき基準」という性質を踏まえ、多くの特定行政庁で採用されている標準的な基準となるように基準を設定しています。
- 具体的には、特定行政庁が定める建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく特例許可の基準（包括同意基準を基本）を約5割包含するように参酌基準を定めることとしました。
- 実態として、参酌基準において定めたもの以外に、特定行政庁により様々な基準が設定されています。ここでは、区域特性を踏まえた基準の強化・緩和を行う場合の参考としていただく観点から、構造、規模、用途に関して、一定割合の特定行政庁が定めている基準について以下のとおり紹介します。

	建物構造	規模	用途
基準例	・延焼のおそれのある部分への防火措置 ・外壁・軒裏を防火構造以上 等	・地階を除く階数が3以下 ・軒高10m以下 ・200㎡以下 等	一戸建ての住宅 兼用住宅 ・上記に加え、 →併用住宅 →長屋 →共同住宅 →従前の用途　等

＜関係機関との協議・調整＞

- 敷地特例適用要件の検討にあたっては、建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく特例認定の権限を有する特定行政庁と協議をする必要があります。協議の期間や回数・方法等は法令上の定めはありません。
- 市町村が限定特定行政庁である場合、敷地特例適用要件については、限定特定行政庁の事務の範囲内の規模等で要件を定める場合は特定行政庁に対する協議は不要になりますが、事務の範

囲を超えて要件を定める場合は特定行政庁に対する協議が必要になります。

＜特定行政庁が留意すべき点＞

- 特定行政庁は、市町村との協議の参考とするため、敷地特例適用要件について、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく特例許可の関係者（建築審査会等）の意見を聴くことも考えられます。
- 特定行政庁は、市町村との敷地特例適用要件の協議に先立ち、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく特例許可の実績や包括同意基準の内容、建築基準法第43条第3項に基づく条例等を市町村に情報提供・説明しておくことが考えられます。
- 特定行政庁は、促進区域における敷地特例適用要件の検討と併せて、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく特例許可の運用について見直すことも考えられます。
- 「敷地特例適用要件」は特例認定の対象とするものを定めるものであるため、特定行政庁は、個々の建築計画について、「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」ことを認めるものに限り、特例認定を行うこととなります。このため、例えば、空家等の敷地から道路に至るまでに相当の距離を有しているなど、道路のネットワークが脆弱である場合には、敷地特例適用要件に適合している場合であっても交通上等の観点から支障があるものとして認定しないことも考えられます。
- 特定行政庁は、申請者に対して、当該計画の公表後の建築確認の手続きにあたっては、特定行政庁が発行した認定通知書を添付の上で申請していただくことを伝えます。
- 接道規制の特例認定を受けた建築物は、当該特例認定の際の条件への適合を維持し続ける必要があります。特定行政庁は、当該特例認定を受けた建築物について、台帳等の整備により当該特例認定の適用実態を適切に把握するとともに、必要に応じ、報告徴収、立入検査等により実態の把握を行い、認定条件への不適合が生じている場合（法不適合に該当）の是正に努めることが重要です。また、当該対応にあたっては、促進区域を定める市町村と連携・協力することが考えられます。

3-2 用途特例適用要件を設定する際の考え方

（1）用途規制に関する特例許可のための用途特例適用要件

- 用途特例適用要件の設定にあたっては、**検討の早い段階から特定行政庁と連携することが必要です。**

＜実態把握・特例の活用判断＞

- 特例制度の活用やその適用要件の検討にあたっては、空家等活用促進計画に位置づけられる誘導用途の検討と並行して行う必要があり、まず促進区域内の活用が必要な空家等の実態や活用ニーズを把握します。
- 特例制度の活用の判断にあたっては、誘導用途が建築基準法の用途規制（建築基準法第 48 条）

上、どの用途に該当するか、促進区域内で指定されている用途地域で建築が可能か、それぞれ確認することが必要です。

- 用途特例適用要件は、促進区域内の市街地環境や土地利用の状況等を踏まえて設定されるものであるため、これらの情報も把握しておく必要があります。

【誘導用途と建築基準法の用途規制との関係（抜粋）】

地域類型	誘導用途の具体例	誘導用途の建築基準法上の用途（参考）	一低専	二低専	一中高	二中高	一住	二住	準住居	備考
中心市街地	店舗、飲食店	店舗、飲食店	×	①	②	③	④	⑤	⑤	①日用品販売店舗、喫茶店等のみ、2階以下、150 ㎡以下②①に加え、物販店、飲食店等のみ、2階以下、500 ㎡以下③2階以下、1,500 ㎡以下④3,000 ㎡以下⑤10,000㎡以下
	集会所	集会所※1	○	○	○	○	○	○	○	
	住宅	住宅	○	○	○	○	○	○	○	
	共同居住型住宅（シェアハウス）	寄宿舎	○	○	○	○	○	○	○	
	シェアオフィス・コワーキングスペース	事務所（その他用途）	×	×	×	①	②	○	○	①2階以下、1,500 ㎡以下 ②3,000 ㎡以下
	アトリエ・工房	工場※2	×	×	×	×	①	①	①	①原動機の使用ありの場合、作業場の床面積 50 ㎡以下。その他作業内容の制限あり
中山間地域等の地域再生拠点	コミュニティカフェ	飲食店	×	①	②	③	④	⑤	⑤	①喫茶店等のみ、2階以下、150 ㎡以下②2階以下、500 ㎡以下③2階以下、1,500 ㎡以下④3,000 ㎡以下⑤10,000 ㎡以下
	集会所	集会所※1	○	○	○	○	○	○	○	
	農地付き住宅	住宅	○	○	○	○	○	○	○	
	アトリエ、工房	工場※2	×	×	×	×	①	①	①	①原動機の使用ありの場合、作業場の床面積 50 ㎡以下。その他作業内容の制限あり
地域住宅団地再生区域	コンビニ、ドラッグストア	日用品販売店舗	×	①	②	③	④	⑤	⑤	①2階以下、150 ㎡以下②2階以下、500 ㎡以下③2階以下、1,500 ㎡以下④3,000 ㎡以下⑤10,000㎡以下
	シェアオフィス・コワーキングスペース	事務所（その他用途）	×	×	×	①	②	○	○	①2階以下、1,500 ㎡以下 ②3,000 ㎡以下
	グループホーム	寄宿舎	○	○	○	○	○	○	○	
	デイサービス施設	老人ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	
	訪問看護・介護ステーション	老人福祉ｾﾝﾀｰ等	①	①	○	○	○	○	○	①600 ㎡以下
	コミュニティカフェ	飲食店	×	①	②	③	④	⑤	⑤	①喫茶店等のみ、2階以下、150 ㎡以下②2階以下、500 ㎡以下③2階以下、1,500 ㎡以下④3,000 ㎡以下⑤10,000 ㎡以下
歴史的風致重点地区	ホテル・旅館（分散型ホテル）	ホテル、旅館	×	×	×	×	①	○	○	①3,000 ㎡以下
	住宅	住宅	○	○	○	○	○	○	○	

※1　近隣住民を対象とした集会所（「学校、図書館その他これらに類するもの」に該当するもの）を想定しています。

※2　原動機の使用の有無や作業内容によっては、工場以外の用途に該当することとなります。

＜用途特例適用要件の検討＞

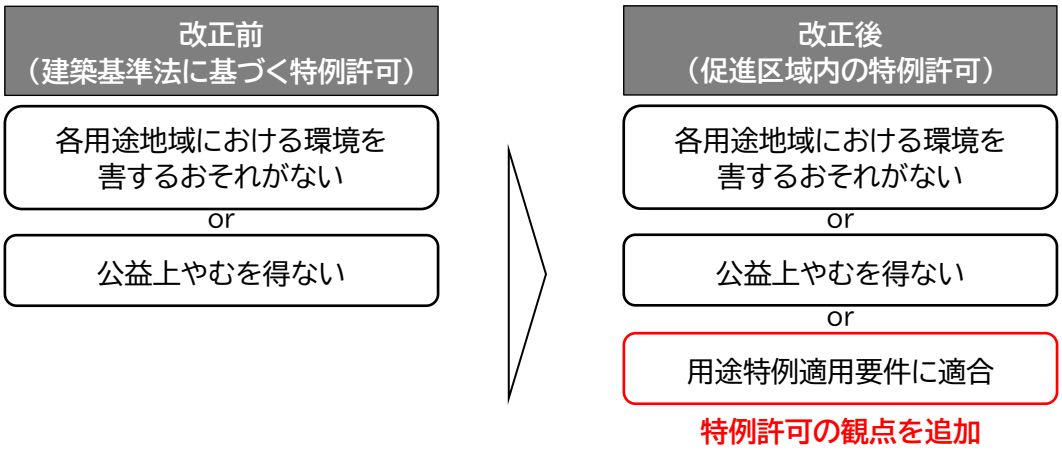
（基本的な考え方）

- 用途特例適用要件は、空家等の活用を促進するという政策ニーズに対応しながら、各用途地域に応じた市街地環境を確保するという用途規制の本来の目的を踏まえて設定されるものです。
- 建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の特例許可を受けることができるのは、特定行政庁が、次の①又は②に該当すると認めた場合に限られますが、
  ① 用途地域ごとの市街地環境を害するおそれがない
  ② 公益上やむを得ない

  本改正による促進区域内では、
  ③ 用途特例適用要件に適合する

  と特定行政庁が認めた場合にも、特例許可を受けることが可能となります。

【用途規制の合理化による効果】



- ただし、上記③については、空家等の活用であれば全て用途特例適用要件に規定できるという旨ではなく、上記の①や②の観点も踏まえ、「空家等を用途特例適用要件に適合する用途に供することが促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ない（特定行政庁協議の同意条件）」ものとなるように検討することが必要です。

（用途特例適用要件の設定）

- 上記を踏まえ、用途特例適用要件としては、促進区域内の市街地環境や土地利用の状況等に応じて、次の①～③の要件を設定することを基本としています。

①用途

- 促進区域内で誘導したい用途（誘導用途）のうち、用途規制の特例許可により建築可能としようとする用途を具体的に規定します。

②エリア（地区）

- 促進区域は「経済的社会的な活動の拠点としての機能を有する区域」として、一定のまとまりを持った区域が設定されることも想定されるため、区域内に複数の用途地域が指定されている

場合、市街地環境や土地利用の状況等が同一ではない場合も想定されます。

- このため、促進区域内の状況を踏まえて、用途規制の特例を活用する対象を区域全体とするか、区域内の一部のエリア(地区)に限定するか、といった検討が必要です。
- エリア(地区)を要件として設定する場合の考え方としては、
  1)まちづくりの観点で、用途規制の特例を積極的に活用すべきエリアに限る
  2)市街地環境を保全するため、用途地域の指定の目的に大きく反するエリアを除く
  3)エリアごとに誘導したい用途が異なる

  などが想定されます。具体的には、特例を活用するエリアを区域内の主要な道路の沿道等に限定することや、特定の用途地域などを除く、といった要件設定が考えられます。

③市街地環境の悪化を防止するための措置

- 空家等を他の用途に活用する際には、周辺の住環境を害するおそれのある騒音や振動などの事象(周辺影響)が発生する用途も想定されるため、その発生要因を踏まえた適切な対策を講じることが必要となります。
- 用途特例適用要件の検討にあたっては、誘導用途ごとに想定される周辺の市街地環境への影響※とその発生要因を明確にし、各発生要因について、想定される市街地環境の悪化を防止するための措置を検討し、要件として設定します。

※騒音、振動、臭気、水質、交通渋滞・交通危険性、夜間照明、火災危険性、プライバシー・防犯　等

■周辺影響とその発生要因、発生要因に対する環境悪化防止措置の例

- 市街地環境に影響を及ぼす発生要因としては、
  施設利用者によるもの、営業活動によるもの、自動車等によるもの※、
  の大きく3通りの要因が考えられます。周辺影響として配慮すべき項目を踏まえ、誘導用途の特性に応じて発生要因を細分化することが必要です。また、発生要因に応じて、環境悪化防止措置を検討します。

  ※ 施設からの発生交通に起因するもの全てを指す。
- 比較的規模が小さい空家の活用を目的とする用途変更において、調理場を設けない計画や不特定多数の利用が想定されない計画も考えられるため、全ての用途特例適用要件を満たす必要がない場合も想定されます。そのため、計画の規模や用途などによって個別に判断されることが想定されるため、必要に応じた柔軟な措置が必要となります。
- 次頁に誘導用途を店舗とした場合の検討内容の参考例を示しています。

（参考例：店舗）

施設利用者によるもの			
周辺影響	発生要因	（具体例）	環境悪化防止措置の例
騒音	利用者騒音	・利用者の話し声 ・出入口の開閉 ・利用者の足音	・利用者への注意喚起 ・禁止事項の遵守徹底 ・利用人数を制限 ・営業時間の制限
交通渋滞	利用者滞留	・敷地外での行列	・敷地外で利用者が滞留しないような措置
プライバシー	平面計画	・視線の抜け	・開口部の配置

営業活動によるもの			
周辺影響	発生要因※1	（具体例）	環境悪化防止措置の例
騒音	日常的騒音	・設備機器 ・清掃活動	・開口部からの音漏れ防止措置 ・隣地との離隔距離を確保 ・設置場所に配慮 ・室外機に囲いを設置
臭気	（排気）	・厨房	・排気口を隣地に向けない ・レンジフード等に脱臭・消臭装置を設置
	（排水）	・厨房	・グリストラップを設置 ・定期的な清掃の実施
	ごみ	・ごみ置場	・ごみ置場の構造・位置に配慮 ・定期的な清掃の実施
水質	（排水）	・厨房	・グリストラップ・油水分離槽を設置 ・定期的な清掃の実施
夜間照明	（建物内外の照明）	・営業時間 ・点灯の向き ・点灯時間	・夜間は営業しない ・開口部を隣接する住宅地に向けない ・防犯灯・通路灯の照度や向きに配慮 ・センサー付照明を採用する
火災危険	（火気使用）	・厨房 ・工具	・内装不燃化等防火対策 ・IH 調理器具を使用 ・消防設備・警報設備等を設置

※1「発生要因」欄の（）書きは、措置が不要な場合も考えられる。

自動車等によるもの※2			
周辺影響	発生要因	（具体例）	環境悪化防止措置の例
騒音	交通騒音	・車両の通行	・利用者の自動車・自転車利用の禁止・制限 （駐車・駐輪場を設置せず、公共交通の利用に限定） ・駐車・駐輪場の位置に配慮
振動	交通振動	・車両の通行	・利用者の車両利用禁止・制限
交通渋滞	車両滞留	・狭あい道路 ・駐車・駐輪場所	・適切な幅員の道路に接道 ・駐車・駐輪場を適切に確保 ・利用者の自動車・自転車利用の禁止・制限
交通危険	出入口の見通し	・門扉・塀・植栽 ・交差点	・敷地出入口の安全性確保 ・駐車場の位置 ・動線の配慮

※2 施設からの発生交通に起因するもの全てを指す。

【参考】用途特例適用要件の設定イメージ

（例）住居専用地域が主の住宅団地を促進区域とし、シェアオフィスを誘導用途とする場合

【①用途】

シェアオフィス

【②エリア（地区）】

- 地域コミュニティ拠点としても活用可能なシェアオフィスの立地により、良好な住居の環境を向上させるエリア
- 区域内の主要な道路の沿道等、シェアオフィスの立地により良好な住居の環境を害するおそれが少ないエリア

として以下に示す。なお、当該エリアは「用途特例適用エリア」という。

（用途特例適用エリア）

・●●市△△■丁目から□丁目

・市道◇号線沿道の地図に示す範囲（別途エリアを示した地図を添付）

【③市街地環境の悪化を防止するための措置】

（騒　音）

建物の外に施設利用者が滞留しないような措置を講ずることなど、騒音に配慮した措置を講ずること。

（臭　気）

ごみ置場の配置や構造に配慮した計画とすることなど、臭気に配慮した措置を講ずること。

（交通渋滞）

敷地が適切な幅員の道路に接していることなど、局所的な交通量の発生や近隣の路上駐車の増加等の道路交通に対する影響に配慮した措置を講ずること。

（交通危険）

敷地出入口の安全性を確保した計画することなど、交通の安全に配慮した措置を講ずること。

（プライバシー）

プライバシーに配慮した開口部の位置とすることなど、近隣住民プライバシーに配慮した措置を講ずること。

（夜間照明）

防犯灯・通路灯の照度・照明の向きに配慮した計画とすることなど、夜間照明に配慮した措置を講ずること。

＜関係機関との協議・調整＞

- 用途特例適用要件の検討にあたっては、特例許可の権限を有する特定行政庁と協議をし、同意を得る必要があります。協議の期間や回数・方法等は法令上の定めはありません。

＜特定行政庁が留意すべき点＞

- 特定行政庁は、「特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認める」場合には、市町村からの協議に同意をすることができることとされています。
- 特定行政庁は、市町村との協議の中で、用途特例適用要件について、建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書に基づく特例許可の手続き円滑化の観点から建築審査会の意見を聴いておくことも考えられます。
- 特定行政庁は、市町村が用途特例適用要件を検討する際の参考になるように、過去の用途規制の特例許可の実績等を事前に市町村に共有することも考えられます。
- 特定行政庁が都道府県で、多くの市町村を所管する場合など、特定行政庁は円滑な制度運用が図られるよう、協議や同意を行った市町村の事例について、協議前の市町村に周知することも考えられます。
- 「用途特例適用要件」では定性的に配慮事項を定めることから、特定行政庁は、特例許可の申請がなされた建築物が当該要件に適合しているかは、特例許可を行う際に個別に判断することになります。
- 特定行政庁は、申請者に対して、空家等対策計画の公表後の建築確認の手続きにあたっては、特定行政庁が発行した許可通知書を添付の上で申請していただくことを伝えます。なお、用途規制の特例許可を適用する場合には、建築基準法第6条第1項に基づく確認手続きの要否に関わらず、当該許可の手続きは必要になります。
- 用途規制の特例許可を受けた建築物は、当該特例許可の際の条件への適合を維持する必要があります。特定行政庁は、当該特例許可を受けた建築物について、台帳等の整備により当該特例許可の適用実態を適切に把握するとともに、必要に応じ、報告徴収、立入検査等により実態の把握を行い、許可条件への不適合が生じている場合（法不適合に該当）の是正に努めることが重要です。また、当該対応にあたっては、促進区域を定める市町村と連携・協力して対応することが考えられます。

4　空家等対策計画の変更等

4-1　住民意見の反映

- 住民意見を反映するタイミングは、大きく分けて二つあると考えられます。一つは、促進区域の候補地区の抽出・絞り込みの段階です。また、もう一つは、活用指針案ができた段階です。前者については、住民の意見を求めるか否かはあくまで任意ですが、住民意見のきめ細かい把握を図るためには有効と考えられます。
- 「住民の意見を反映させるために必要な措置」の具体的内容は、**市町村がそれぞれの実情に応じて講ずる**こととなりますが、例えば、**公聴会の開催やウェブサイト等における意見募集**などが想定されます。促進区域を設定した場合、区域内においては、空家等の活用を促進するための用途規制の合理化など、現行法令とは一部異なるルールが適用され、区域内の住民が影響を懸念する場合もあることから、**区域内の住民を対象として意見を聞く**こととしています。特に用途規制の合理化にあたっては、許可の際に公聴会の開催を要することを踏まえ、用途特例適用要件の設定にあたっては、説明会の開催等を通じ、区域内の住民と事前に十分な調整を図ることが重要です。
- これは、区域外の住民を対象に意見を聞くことを妨げるものではなく、必要に応じて、**市町村の判断で、例えば、区域設定予定の地域の周辺の地域の住民を意見聴取**の対象とすることなども考えられます。

住民の意見の反映（法第7条第7項）

7　市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

4-2　空家等活用促進区域の空家等対策計画への位置付け

- 促進区域及び活用指針は、**空家等対策計画に記載することが必要になります。具体的には、法第7条第2項第5号に規定する「空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項」に位置づけ**ることが必要です。
- このため、既に空家等対策計画を策定している場合には、その**変更を行うことにより、上記の内容を新たに記載する**ことになります。
- 空家等対策計画の定期的な見直し時期でない場合でも、改正法施行に合わせて促進区域の設定について検討し、計画を見直すことが考えられます。

5 空家等の活用に関する市町村による要請等

5-1 誘導用途への要請、空家等の貸与又は売却のあっせん

- 促進区域内の経済的社会的活動の促進のため、必要があると認める場合は、当該空家等の所有者等に対して要請し、当該空家等の活用を促すことが可能です。要請において空家等の所有者等に求める措置は、活用指針に定められた誘導用途に供することであり、促進区域における課題に応じ、当該空家等の所有者等本人が、自ら空家等を活用するほか、空家等を活用する意向のある民間事業者等に対して当該空家等を貸与又は売却することが考えられます。
- 要請の方法としては、**書面によるほか、訪問による説明**等が考えられます。また、1 回限りではなく、**何度か実施し、理解を得る**ことが考えられます。
- また、要請に際して、支援法人、民間事業者団体等の空家等の活用を担う具体のプレイヤーの紹介など、空家等の所有者等に対して、当該空家等の貸与又は売却のあっせん等に努めることで、空家等の活用を促進します。

空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等（法第16条）

空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第7条第4項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

【想定されるあっせん等の措置例】

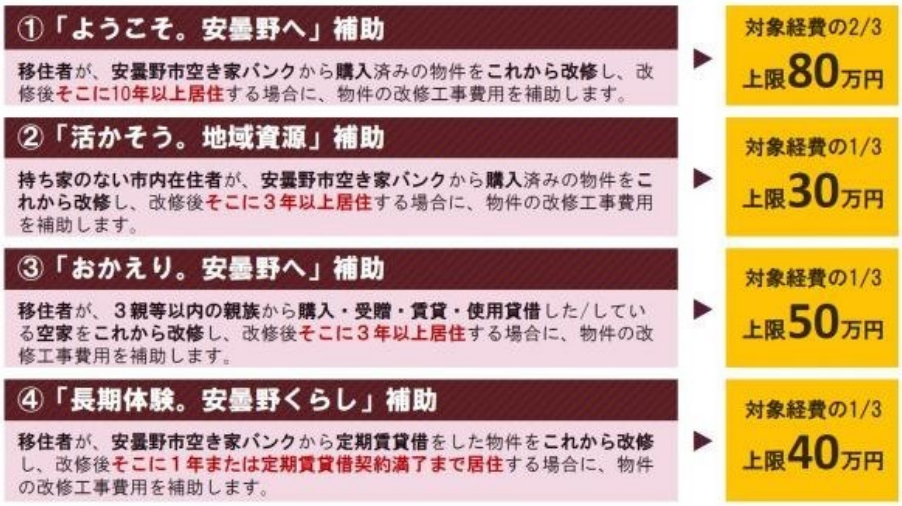
支援法人等の紹介	**〇支援法人の紹介** 市町村が、NPO法人、社団法人等を支援法人に指定している場合は、空家の活用・管理に係る相談や所有者と活用希望者のマッチング等の業務を紹介 **〇協定等を結んでいる民間事業者の紹介** **〇地方住宅供給公社の紹介** 地方住宅供給公社の住宅の管理等に関する豊富な経験・ノウハウを活用するため委託をしている場合は、所有者と活用希望者のマッチングやコーディネートなど、空家の活用に向けた業務を紹介
空家等の活用促進に向けた普及・啓発	**〇勉強会・相談会の開催** 空家等の多様な活用方法、相続手続きなど、空家等の処分等に係る勉強会や相談会を開催 **〇まち歩きイベントの開催** まち歩き・見学会等のイベントを開催し、まちの現状や空家・空店舗の活用ニーズなどの把握・意識醸成などを実施

空家等の活用に向けた金融等に関する情報提供	○空家等対策に資する民間金融機関の商品（空家解体ローン、リフォーム融資等）や地方公共団体の補助制度に関する情報を提供
空家等の活用に向けた補助制度の情報提供	○空き家対策総合支援事業や空き家再生等推進事業を活用した住民向けの助成事業の情報提供 ○既存建築物の改修・建替えが対象の各種補助事業の情報提供

【あっせんの参考例】

例①: 多様な手法であっせんを実施（長野県安曇野市）

・まち歩き・見学会等を開催しまちの様子や空家・空店舗探しに必要な情報を提供したり、空家改修に対して補助制度を設けるなど、多様な手法で空家等の活用に向けた取り組みを展開している。



（出典:安曇野市の空家対策 安曇野市 HP https://www.city.azumino.nagano.jp/site/akiya/95901.html）

例②　：恋文不動産（奈良県生駒市）

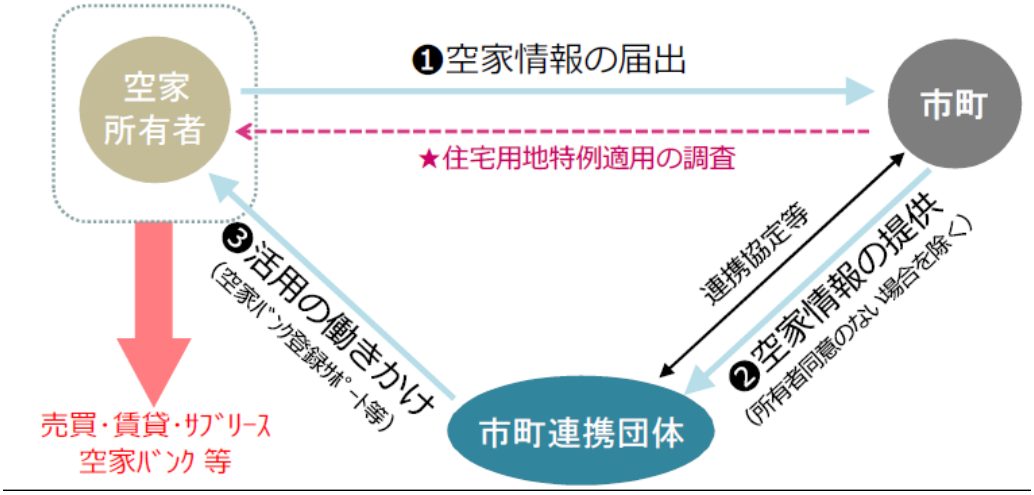
・空家の地域での活用を支援するため、空家を借りたい人の想いを家主に届けてマッチングするプロジェクトを展開。大切にしてきた家が誰かの夢をかなえる場所になる。関わる人の想いを交わしながら空家の家主と活用者をつなぐ。

☛家主と参加者の想いをつなぐ見学会

（出典:生駒市 HP https://www.city.ikoma.lg.jp/0000029262.html）

例③：空家活用特区条例による空家情報の届出（兵庫県）

- 特区内の空家所有者は、市町へ空家に関する情報を届出（❶）
- 市町は届出のあった空家情報を市町連携団体に提供（❷）
- 情報の提供を受けた市町連携団体が空家所有者に対し、流通や活用に向けた働きかけや空家バンクの登録サポートなど伴走型のきめ細かな支援（❸）



（出典:兵庫県空家活用特区制度 兵庫県 HP https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/akiyajourei.html）

5-2 空家等対策計画の策定及び実施への援助等

- 市町村が空家等対策計画を計画し実施する場合、市町村は都道府県知事に対して、情報提供や技術的な助言等の支援を求めることができることから、**都道府県の協力のもと、活用指針の策定や促進区域の設定を行う**ことが考えられます。

技術的な助言等の援助（法第7条第13項）

13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。