

国 住 街 第 60 号
令和 6 年 10 月 1 日

各都道府県
建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長
(公印省略)

地域再生法第 17 条の 40 第 2 項等の運用について（技術的助言）

地域再生法の一部を改正する法律（令和 6 年法律第 17 号）の令和 6 年 10 月 1 日の施行に先立ち、内閣府地方創生推進事務局より地方公共団体の地域再生施策担当部局に対して、地域再生法（平成 17 年法律第 24 号。以下「法」という。）の円滑かつ適正な運用に当たって「「地域住宅団地再生事業計画の作成等に関するガイドラインの改定について」（令和 6 年 9 月 24 日付け府地事第 682 号内閣府地方創生推進事務局長通知）」（別添）が示されたところである。

これらに関連して、下記のとおり、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として通知する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁に対しても、この旨周知方お願いする。

記

第 1 用途地域の制限に係る許可の特例（法第 17 条の 40 第 2 項）【拡充】

法第 17 条の 36 第 5 項第 1 号に規定する住居専用地域建築物整備促進事業に関する事項を記載した同条第 1 項に基づく地域住宅団地再生事業計画（以下「事業計画」という。）を作成・公表し、特定行政庁が同項第 1 号ハに掲げる建築物の整備に関する基本的な方針に適合すると認め許可した場合、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条第 1 項から第 4 項までの規定に基づくただし書許可（以下「特例許可」という。）を行うことができるが、従来は個別の計画に対して、同条第 15 項に掲げる手続きを要していたところである。

今般の改正により、法第 17 条の 36 第 5 項第 1 号ホに掲げる当該住居専用地域建築物整備促進事業に係る建築物について講ずる措置であって、当該住居専用地域建築物整備促進事業を実施する区域において指定された住居専用地域の目的に適合させるために必要なものの内容が定まっている場合、当該事業計画に当該措置に関する事項を記載しようとするときは、当該事項について、公聴会に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築基準法第 78 条第 1 項に規定する建築審査会の同意を得ることで、個別の計画に対して当該手続きを要しないこととなる。

これにより計画作成と並行して手続きを進めることが可能となり、円滑に特例許可を適用することができる。

ただし、特例許可を適用する建築物の位置や、公聴会の開催の対象となると想定されるエリアを踏まえ、住宅団地再生を図るために必要な区域を設定して事業計画に記載する必要があることに留意されたい。

また、特に、特定行政庁でない市町村が住居専用地域建築物整備促進事業を記載した事業計画を作成する場合、都道府県の建築部局は当該市町村の地域再生施策担当部局との間で必要な情報共有・連携に努められたい。

第2 建築物の容積率の算定に係る認定の特例（法第17条の43）【新設】

法第17条の36第5項第5号に掲げる特定区域住宅用途変更特定建築物整備促進事業に関する事項が記載された事業計画を作成・公表し、床面積に算入しない部分を有する住宅である建築物の用途を変更して基本的方針に適合する建築物とする場合において、特定行政庁が、住宅団地再生を図るためにやむを得ず、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、引き続き、当該部分を床面積に算入しないこととすることができる。

なお、建築基準法第52条第6項に掲げる容積率算定上の床面積不算入の特例は、老人ホームに対しても適用されるが、本特例の適用対象は「住宅」について不算入の特例が適用されているものの用途を変更する場合に限られる。

建築物の容積率の算定に係る認定の特例についての認定申請書及び認定通知書の様式は、国土交通省関係地域再生法施行規則（平成27年国土交通省令第58号）第15条に基づき、別記様式第5、第6、第6の2によるものとする。

第3 建築物の高さの限度に係る許可の特例（法第17条の44）【新設】

法第17条の36第5項第6号に掲げる特定区域学校用途変更特定建築物整備促進事業に関する事項が記載された事業計画を作成・公表し、建築基準法第55条第4項第2号に規定する、いわゆる絶対高さ制限に係る特定行政庁の許可を受けた学校の用途を変更して基本的方針に適合する建築物とする場合において、特定行政庁が、住宅団地再生を図るためにやむを得ず、かつ、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認める場合においては、引き続き、当該建築物の高さの制限を適用除外とすることができる。

なお、この特例は、許可ではなく認定であることから、同法第93条に基づく消防同意は不要となる。ただし、用途変更により確認申請や計画通知が必要となる場合においては、通常の許可と同様に消防同意が必要となる。

建築物の高さの限度に係る許可の特例についての認定申請書及び認定通知書の様式は、国土交通省関係地域再生法施行規則第16条に基づき、別記様式第7、第8、第8の2によるものとする。

第4 その他

「地域住宅団地再生事業計画の作成等に関するガイドライン」において、住宅団地再生に活用可能な支援措置がまとめられているため、支援措置の積極的な活用を検討されたい。

府地事第682号

令和6年9月24日

各都道府県知事 殿

内閣府地方創生推進事務局長

「地域住宅団地再生事業計画の作成等に関するガイドライン」の改正について
(技術的助言)

令和6年4月19日に公布された「地域再生法の一部を改正する法律」(令和6年法律第17号。以下「改正法」という。)について、改正法(公布の日に既に施行された規定を除く。)が令和6年10月1日に施行されることに伴い、「地域住宅団地再生事業計画の作成等に関するガイドラインについて」(令和5年6月30日付け府地事第415号内閣府地方創生推進事務局長通知)でお示しした「地域住宅団地再生事業計画の作成等に関するガイドライン」を別紙のとおり一部改正することにいたしましたので、内容を御了知の上、地域住宅団地再生事業計画の作成等に当たっての参考にしていただくとともに、貴管内市町村に対して、周知いただくようお願いいたします。

なお、本通知は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言であることを申し添えます。