

空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン 参考資料

令和5年12月

国土交通省

目 次

1 活用指針・促進区域素案作成イメージ	3
2 促進区域における接道規制の合理化及び用途規制の合理化の概要	5
3 特例適用要件の設定に係る参考事例	15
3-1 敷地特例適用要件	15
3-2 用途特例適用要件	18

1 活用指針・促進区域素案作成イメージ

〇〇市空家等対策計画

1 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

-

5 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

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進については、〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇を推進するものとする。

(中略)

〇〇地区にあっては、その経済的社会的活動を促進するため、法第7条第3項に定める空家等活用促進区域を定めることとし、次のとおり、その区域及び同条第4項に規定する空家等活用促進指針を定める。

(1)空家等活用促進区域

別図のとおりとする。ただし、このうち、土砂災害警戒区域を除くものとする。

(2)空家等活用促進指針

① 空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

本地区は、古民家が多く歴史的なまち並みのある地区で、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第2条第2項に規定する重点区域となっている。また、本市の総合計画においても、その文化的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ている。一方、地区内では、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。そのため、古民家をはじめとする空家等のカフェ、物販店舗、交流拠点施設といった地域活性化に資する施設への用途変更や、居住人口の維持のための細街路に敷地が接する住宅の建替え等を促すこととする。

② 活用することが必要な空家等の種類

すべての空家等

③ 誘導用途

- (イ) 〇〇㎡以下の店舗又は事務所(誘客に資する交流施設等に限る。)
(ロ) 住宅((イ)に掲げる用途を兼ねるものを含む。)

④ 敷地特例適用要件【選択事項】

- ・構造：耐火建築物等又は準耐火建築物等とすること、耐震基準に適合すること
- ・規模：地階を除く階数が2以下であること
- ・用途：一戸建ての住宅とすること
- ・その他：
 - ・道に関して、将来の拡幅と将来にわたっての通行について近隣で同意等がされていること
 - ・拡幅後の道を建築基準法上の道路とみなして、同法第3章の規定に適合させること

⑤ 用途特例適用要件【選択事項】

- ・用途：③(イ)に掲げる用途
- ・エリア：空家等活用促進区域のうち、第一種中高層住居専用地域に該当するもの
- ・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とすることなど、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。

⑥ その他

区域内においては、空家等に関わる関係事業者や宅地建物取引士、建築士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士などの専門家が対応する相談受付や、空家等の所有者等向けのセミナーや講演会等を通じた空家等の活用の促進に関する情報提供、市広報やホームページ等による各種の情報発信等を重点的に行うことにより、空家等の誘導用途としての活用を要請・あっせんすることとする。

6 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

- ・
- ・

(以下略)

2 促進区域における接道規制の合理化及び用途規制の合理化の概要

- 空家等活用促進区域内では、経済的社会的活動の促進のために、次のような規制の合理化等の措置を講じることができます。

接道規制の合理化＜建築基準法関係＞

（法第7条第5項、第6項、第9項、第17条第1項）

<現行>

- 日常の社会経済活動や災害時の避難等の建築物の環境を確保するため、建築物の敷地は、原則として4m以上の幅員の道路に2m以上接していなければならないとされています。（建築基準法第43条第1項）
- 幅員4m未満の道に接している場合であっても、建築物の敷地の周辺状況等を考慮して、特定行政庁※が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合は、接道規制は適用しないこととされています。（建築基準法第43条第2項第2号）

※特定行政庁は、建築主事を置く地方公共団体の長のこと。建築の確認申請、違反建築物に対する是正命令等の建築行政全般を司る行政機関をいう。

【接道義務を満たさない例（幅員4m未満の道に接している例）】



<改正後>

- 幅員1.8m以上4m未満の道に2m以上接する敷地の空家等で、市町村が空家等活用促進指針に定めた「敷地特例適用要件」※に適合し、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないと認めた場合は、接道規制は適用しないこととなります。（法第17条第1項）

※市町村が特定行政庁と協議して、安全性を確保する観点等から、省令に定める基準（参酌基準）を参酌して、空家等活用促進指針に規定します。

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)

(趣旨)

第一条 この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第七条第六項に規定する敷地特例適用要件(第四条において「敷地特例適用要件」という。)に関する事項を同条第三項に規定する空家等活用促進指針に定めるに当たって参酌すべき基準を定めるものとする。

(敷地と道との関係)

第二条 法第七条第五項に規定する特例適用建築物(以下「特例適用建築物」という。)の敷地は、将来の幅員が四メートル以上となることが見込まれる道であって、次の各号に掲げる基準に適合するものに接しなければならない。

- 一 当該道をその中心線からの水平距離二メートルの線その他当該道の幅員が四メートル以上となる線まで拡幅することについて、拡幅後の当該道の敷地となる土地の所有者及びその土地又はその土地にある建築物若しくは工作物に関して権利を有する者の同意を得たものであること。
- 二 法第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第四十三条第二項第一号の規定による認定の申請をしようとする者その他の関係者が拡幅後の当該道を将来にわたって通行することについて、拡幅後の当該道の敷地となる土地の所有者及びその土地に関して権利を有する者の承諾を得たものであること。

(構造)

第三条 特例適用建築物は、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第百二十三号)第十七条第三項第一号に掲げる基準に適合するものでなければならない。

第四条 法第七条第三項の規定により同条第一項に規定する空家等対策計画に定めようとする空家等活用促進区域のうち都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第八条第一項第五号に掲げる防火地域又は準防火地域その他の市街地における火災の危険を防除する必要がある区域として敷地特例適用要件に定める区域(第六条において「防火地域等」という。)における基準は、特例適用建築物が、建築基準法第五十三条第三項第一号イに規定する耐火建築物等又は同号ロに規定する準耐火建築物等であることとする。

第五条 特例適用建築物は、その敷地に接する道を建築基準法第四十二条に規定する道路とみなし、拡幅後の当該道の境界線をその道路の境界線とみなして適用する同法第四十四条第一項、第五十二条第二項及び第五十六条第一項第一号の規定に適合するものでなければならない。

(用途)

第六条 次の各号に掲げる区域における基準は、特例適用建築物が、当該各号に定める用途に供する建築物であることとする。

- 一 防火地域等 一戸建て住宅
- 二 防火地域等以外の区域 一戸建て住宅又は建築基準法別表第二(イ)項第二号に掲げる用途(規模)

第七条 特例適用建築物は、地階を除く階数が二以下であるものでなければならない。

■法第17条第1項により建築基準法第43条第2項第1号を読み替えた条文

(敷地等と道路との関係)

第43条 (略)

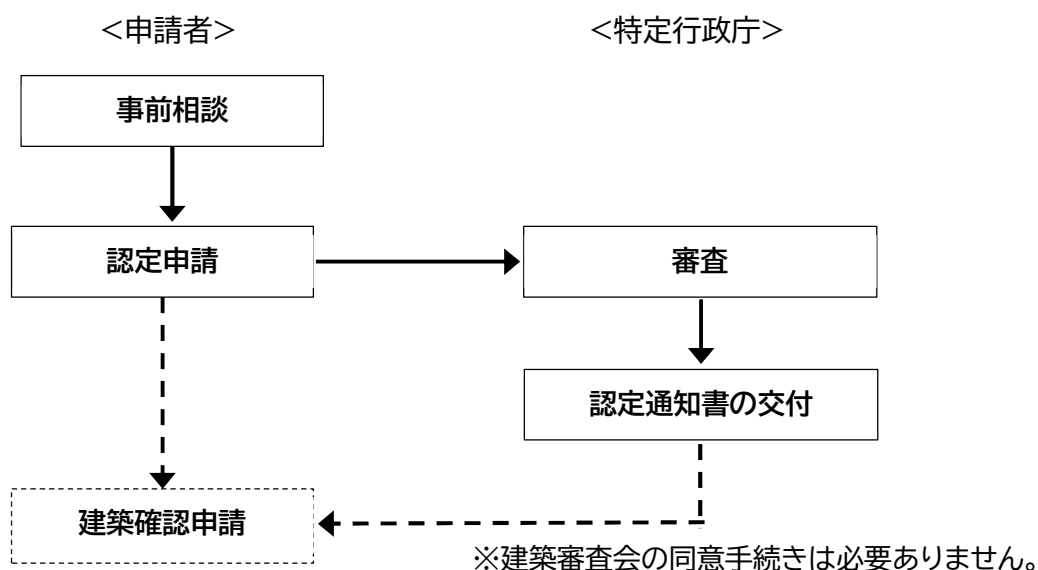
2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 その敷地が幅員4m以上の道(道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。)に2m以上接する建築物のうち利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもの又は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)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同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で、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

二 (略)

3 (略)

■促進区域における接道規制の特例認定に係る手続きの流れ(例)



用途規制の合理化＜建築基準法関係＞

(法第7条第5項、第9項、第10項、第17条第2項)

<現行>

- 市街地の環境を確保するため、都市計画で定められる用途地域の種類(全13種類)に応じて、建築基準法に基づき建築することができる建築物の用途が制限されています。(同法第48条)
- 一方で、特定行政庁が個別に当該用途地域における環境を害するおそれがないと認めて許可した場合等には、立地可能となります。(同法第48条第1項から第13項までの規定のただし書)

第一種低層住居専用地域



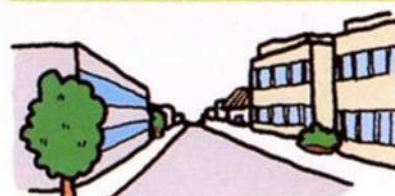
低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150mまでの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



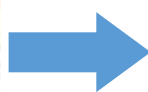
中高層住宅のための地域。病院、大学、500mまでの一定の店などが建てられる。



<改正後>

- 市町村が空家等活用促進指針に定めた「用途特例適用要件」※に適合する空家等についても、特例許可により立地可能になります。(法第17条第2項)
 - ※ 市町村が特定行政庁と協議し、同意を得て、市街地環境の悪化を防止する観点等から、空家等活用促進指針に規定します。

(イメージ)空家であった住宅をカフェに用途変更した事例



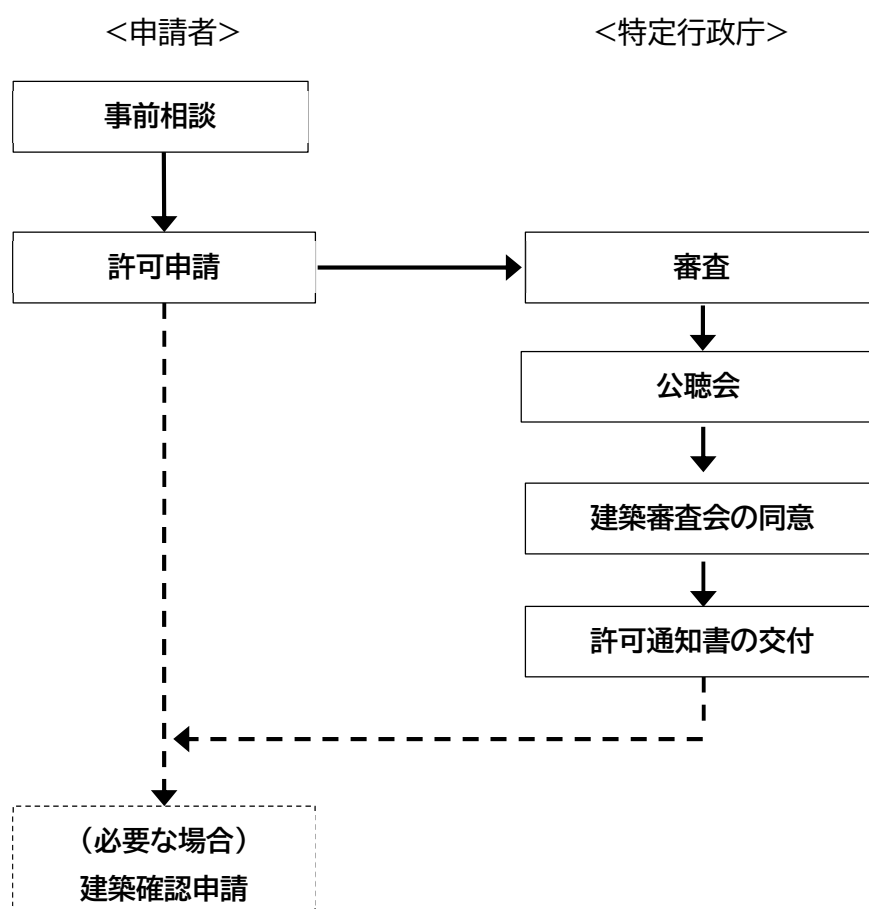
■法第17条第2項により建築基準法第48 条第 1 項から第 13 項を読み替えた条文(第1項のみ抜粋)

(用途地域等)

第48条 第一種低層住居専用地域内においては、別表第2(い)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が、第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合又は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)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同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第 9 項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2～17 (略)

■促進区域における用途規制の特例許可に係る手続きの流れ(例)



■各用途地域の指定の目的(都市計画法第9条)

用途地域	指定の目的
第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため
第二種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため
第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため
第一種住居地域	住居の環境を保護するため
第二種住居地域	主として住居の環境を保護するため
準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため
田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため
商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため
準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため
工業地域	主として工業の利便を増進するため
工業専用地域	工業の利便を増進するため

■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を指す。
- 不特定多数の者が利用する施設では、施設利用者による発生要因への配慮が特に必要になります。
- 営業に伴う調理がある施設や厨房がある場合は臭気や水質、火気危険性への配慮、夜間利用がある施設や夜間営業がある場合は、夜間における周囲への配慮が必要となります。
- 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。
- 次頁以降でいくつかの用途に関して検討内容の参考例を示しています。

(参考例1:宿泊施設)

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
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	(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)※1	・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	・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
防犯	夜間管理	・営業時間 ・夜間の出入り	・防犯灯・通路灯を設置 ・防犯カメラを設置

※1 「発生要因」欄の()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
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。
(上記の※1及び2は参考例1～4において同じ。)

(参考例2:飲食店)

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	(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
	一時的騒音	・原動機 ・工具	・低騒音型の設備機器を使用 ・作業場の位置に配慮
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
防犯	(夜間管理)	・営業時間 ・夜間の出入り	・防犯灯・通路灯を設置 ・防犯カメラを設置

自動車等によるもの			
周辺影響	発生要因	(具体例)	環境悪化防止措置の例
騒音	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
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

(参考例3:シェアオフィス・コワーキングスペース)

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	(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	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
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

自動車等によるもの			
周辺影響	発生要因	(具体例)	環境悪化防止措置の例
騒音	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
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

(参考例4:アトリエ・工房)

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

営業活動によるもの			
周辺影響	発生要因	(具体例)	環境悪化防止措置の例
騒音	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
	一時的騒音	・原動機 ・工具	・低騒音型の設備機器を使用 ・作業場の位置に配慮
振動	一時的振動	・原動機	・設備機器に防振措置
	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
防犯	(夜間管理)	・営業時間 ・夜間の出入り	・防犯灯・通路灯を設置 ・防犯カメラを設置

自動車等によるもの			
周辺影響	発生要因	(具体例)	環境悪化防止措置の例
騒音	(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
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

3 特例適用要件の設定に係る参考事例

3-1 敷地特例適用要件

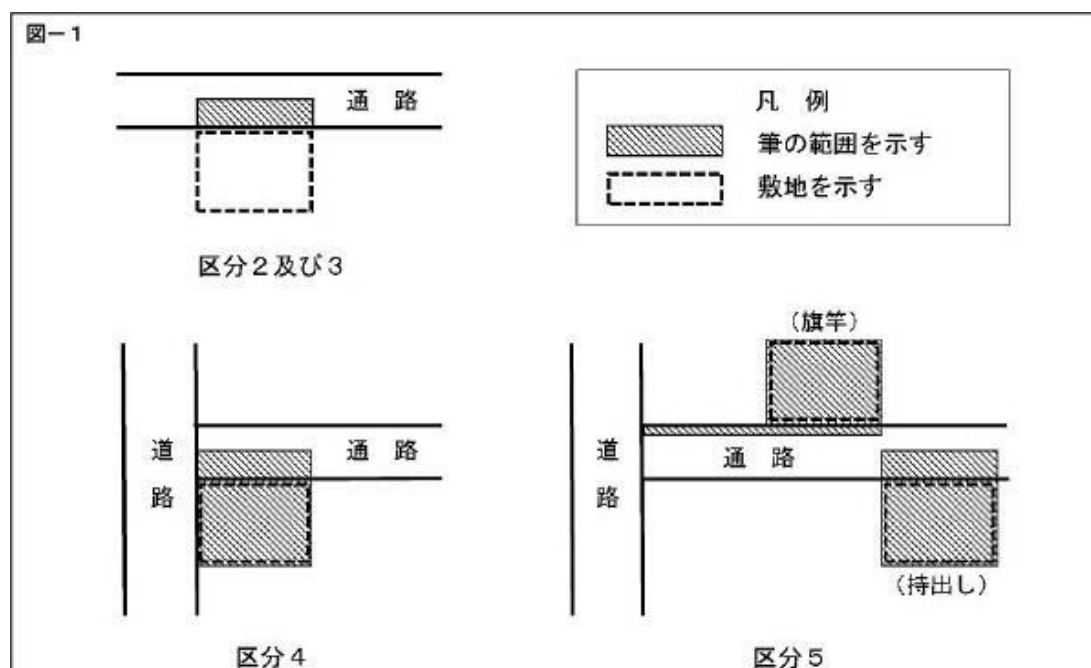
- ここでは、敷地特例適用要件を設定するにあたり、参考となる接道規制の特例許可(建築基準法第43条第2項第2号)の基準等に係る事例について紹介します。

拡幅合意等について柔軟に運用している事例(京都府京都市)

- 京都市では、空家の増加問題等を背景に、通路権利者の不在によって同意を得ることができない事例が多く発生していたことから、都市計画法の適用時(昭和46年)において存する道については、半世紀にわたって道としての利用実態があるものとして、その継続性の実績を評価し、基準時(昭和25年)の通路と同様に通路権利者からの同意を一部不要※とする許可基準の改正を行い、より一層の円滑な建替えが推進されています。
- 促進区域における接道規制の特例においても、敷地特例適用要件に承諾を得ることが困難な者に関する規定をとり入れることが考えられます。

※下表中、区分1、2又は5(ただし、区分5の場合は昭和46年以前の通路に限る。)に該当する場合 など

(「建築基準法第43条第2項の規定に基づく認定及び許可基準の手引」(令和4年4月1日適用・京都市)より抜粋)



区分	通路所有形態		基準時通路	適用時通路
1	官地等		—	—
2	民地	単独の筆	共有(二人以上の所有)	—
3		一人の所有(申請者を含む。)	○	○
4		一体の筆	始端部権利者	○
5		関係権利者(申請者を含む。)	—	※

(注1) ○印は、同意が必要

(注2) ※印は、同意が必要。ただし、昭和46年12月28日京都府告示727号の適用の前に建築物が立ち並んでいる通路については、この限りでない。

※「基準時通路」とは、建築基準法第3章の規定が適用された時点で建築物が立ち並んでいる通路をいいます。

「適用時通路」とは、平成11年5月1日時点で建築物が立ち並んでいる通路をいいます。

一部の区域において弾力的に特例許可を運用している事例(兵庫県神戸市)

- 神戸市では、向こう三軒両隣など身近な単位からできるまちづくりとして「近隣住環境計画制度」が運用されています。一定のまとまりのある区域で、健全で快適な住環境等の保全及び育成を目的とした建築物や道路整備に関するルールを近隣住環境計画として定めることにより、市が接道規制の特例許可等の制度を弾力的に運用し、計画の実現を図るものです。
- 促進区域における接道規制の特例においても、市街地環境や住民の合意形成の状況等を踏まえ、一部の区域や路線に応じて、敷地特例適用要件を設定することが考えられます。

(「近隣住環境計画制度」(神戸市)より抜粋)

駒ヶ林町1丁目南部地区近隣住環境計画

運用基準 : 路地を活かしたまちづくりタイプ

決定年月日 : H25. 6. 3

昔ながらの路地によって独特の雰囲気が残り、密接なコミュニティが形成・維持されていますが、一方で防災や建替え等の面で課題を抱えている地区であるため、路地の佇まいの保全と老朽化した建築物の建替え促進を図るため、近隣住環境計画を作成することとなりました。

< 内容 >

- ・ 水平距離指定
- ・ 壁面線指定
- ・ 建ぺい率緩和許可
- ・ 接道許可

< 経緯 >

- H12 細街路整備事業に着手
- H18.3 駒ヶ林町1丁目まちづくり構想策定
- H19.5 近隣住環境計画の申請
- H19.6 すまい審議会住環境部会
- H23.8 計画変更の住民説明会
- H23.11 近隣住環境計画の申請
- H23.12 すまい審議会住環境部会
- H24.1 建築審査会
- H24.7 すまい審議会住環境部会
- H25.3 建築審査会
- H25.6 近隣住環境計画決定
- ・ 水平距離指定・壁面線指定



【位置図】



【整備計画図】

参酌基準より用途の基準を柔軟に設定している事例

- 用途について、参酌基準に定めている一戸建ての住宅や兼用住宅以外に、非住宅の用途の立地を認める運用を行っている特定行政庁があります。建築物が立地する周辺住民が利用する小規模な施設で、地域において公益性が高い用途等が認められています。
- 促進区域における接道規制の特例においても、周辺市街地の環境を考慮した上で、誘導用途等の区域において必要であると考えられる用途を敷地特例適用要件として設定することが考えられます。

特定行政庁名	具体の用途	備考
大阪府堺市	・既存建築物と同規模・同用途	通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているものが対象
兵庫県	・法別表第1(い)欄の特殊建築物でその用途の床面積が100㎡以下のもの	兵庫県条例により4m以上の接道幅を要する建築物等は除く。
兵庫県川西市	・事務所	一定の規模以内の用途上やむを得ない建築物(兵庫県条例により4m以上の接道幅を要する建築物は除く。)
長崎県佐世保市	・地域の住民が利用する公民館	
香川県	・地区集会場等	既存建築物の建替・増改築で当時の規模を上回らない程度の小規模なもの。
神奈川県川崎市	・住宅等の用途以外の用途に供する建築物で不特定多数の人が集まるおそれのないもの	

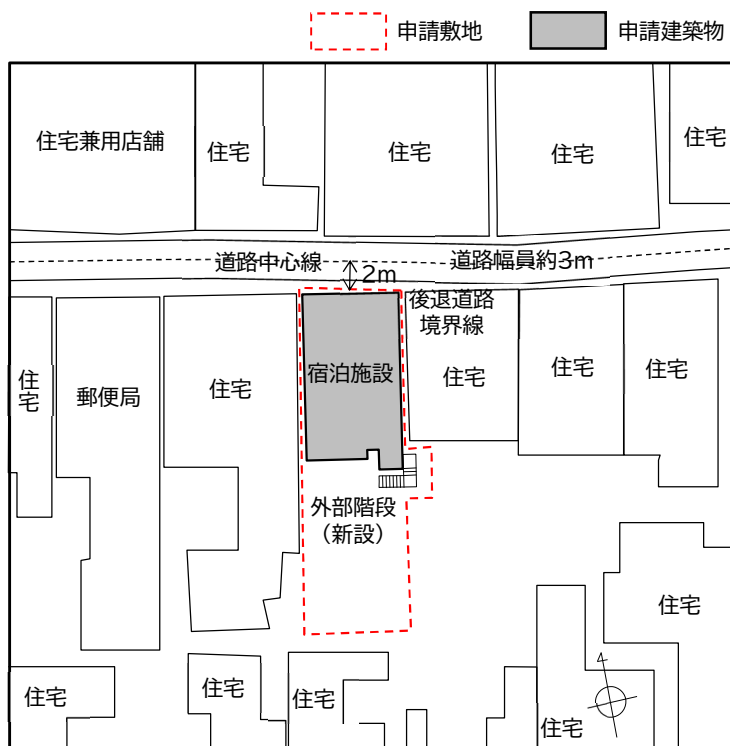
※ 表では、許可基準のうち用途のみを整理しているため、ほかに建物の構造・規模・道の要件による条件が適用されますので、十分ご注意ください。

3-2 用途特例適用要件

【参考】現行の用途規制の特例許可事例

事例：宿泊施設への転用にあたり特例許可を受けた事例

歴史的市街地において、江戸末期に建てられた住宅を宿泊施設として活用するため、用途変更した事例。定員5～6名程度の小規模な施設であり、食事提供に伴う調理等がなく火災危険がない、敷地外に駐車場を確保するなど、良好な住環境を害するおそれがないと判断し、立地を許可。



■許可の概要

伝統的建造物群保存地区内に位置する伝統的建造物。現在は空き家となっている住宅を、空き家の新たな活用方法として、町家民宿として活用し、地区の活性化に寄与するために、宿泊施設として用途変更するにあたり、許可申請がなされた。

■敷地の概要

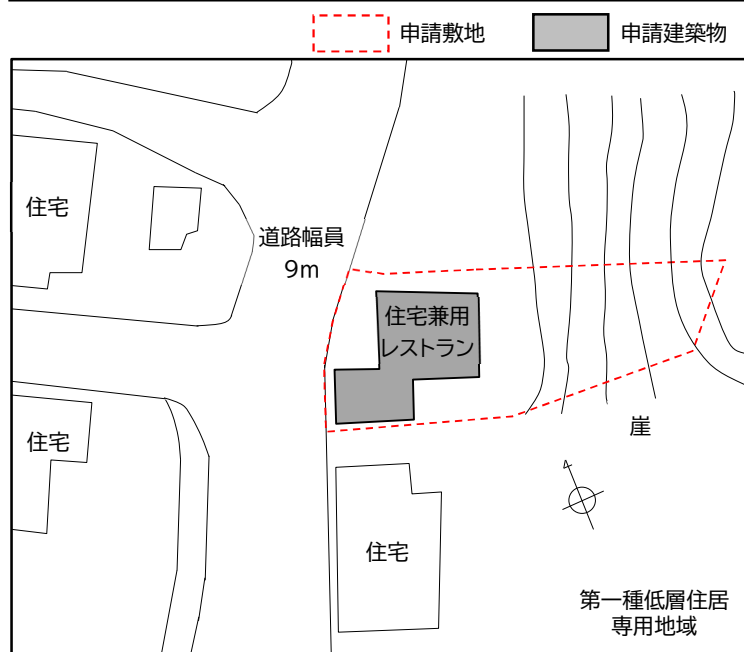
用途地域	第一種中高層住居専用地域
敷地面積	約230㎡
建築面積	約110㎡
延べ面積	約195㎡
申請面積	約195㎡
工事種別	用途変更
構造・階数	木造一部鉄骨造・2階建

■許可判断の視点と対応

許可の観点			良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可
上記判断の理由			定員5～6名程度と小規模な宿泊施設で、食事提供に伴う調理等はなく、湯沸かし室は電気を使用するため、火気の使用はない。また、敷地外に駐車場を確保するなど利用者が車で来ても駐車可能であり、周囲の住環境に与える影響に配慮がなされている。
周辺影響と発生要因、配慮事項	交通	宿泊客の車の出入り	・敷地外の土地に駐車場を用意。車で来ても2～3台駐車可能。
	火災危険性	宿泊者の火気利用	・湯沸かし室は、電気を使用。ガスを使う設備は設けない。 ・非常用照明を設置。また消防設備として誘導灯等を設置。
		調理による火気	・調理による火気の使用はない。 (朝食はパン等の軽食で夕食については原則出さない)
	防犯・プライバシー	宿泊客(不特定の者)の出入り	・法適合のために新規に設置する外部階段は、近隣のプライバシーに配慮したものとする。
その他			・空き家を利用して伝統的な街並みを体験、宿泊する民宿として活用を図り、地区の活性化に寄与するよう検討。

事例：兼用住宅を住宅兼用レストランへの転用にあたり特例許可を受けた事例

中心市街地の周囲に位置する住宅団地において、事務所兼用住宅を住居兼用レストランとして活用するため、用途変更を行った事例。来店者数1日 15 名程度の小規模なレストランであり、音漏れや振動対策として外壁や開口部に必要な改修を行う、調理排気方向に配慮する、生ごみなど廃棄物を適切に処理する、近接地に利用者用駐車場を十分な台数分確保するなど、周辺配慮がなされており、住環境を害するおそれがないと判断し、立地を許可。



■許可の概要

地方都市の繁華街から離れ、幹線道路から少し入ったところに位置する住宅地の端に位置する敷地。
大都市圏からの移住者が、既存の事務所兼用住宅を用途変更し、住宅兼用レストランを開店するにあたり、許可申請がなされた。レストランは、地元食材を使ったフランス料理店。来店者数は1日 15 人程の計画

■敷地の概要

用途地域	第一種低層住居専用地域
建築面積	約 110 m ²
延べ面積	約 170 m ²
申請面積	約 90 m ²
工事種別	用途変更
構造・階数	木造、一部 RC 造 地上2階、地下1階

■許可判断の視点と対応

許可の観点			良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可
上記判断の理由			申請敷地は申請建物の建築が許容される用途地域である第一種住居地域に隣接しており、申請建物は、既存の事務所兼用住宅へ用途変更し、リフォームを行うもので、規模及びレストランの事業内容から、良好な住居の環境を害するおそれがないと認められる。また、利害関係者からの意見についても対応し、関係行政機関の同意も得られている。
周辺影響と発生要因、配慮事項	騒音	利用客の話声、営業に伴う騒音	・厨房の料理の音、客の会話、客席に流す BGM など、周囲の住宅地に不快感を与える騒音を発生するものにはならないと考えられる。 ・サッシのペアガラス化、外壁の断熱性能向上など現状より音漏れが生じない建物とする計画。
	振動	調理器具等からの振動	・厨房の料理中のミキサー、換気扇、食洗器などが発生要因となるが、周囲の住宅地に不快感を与える振動を発生するものにはならないと考えられる。 ・厨房土間をコンクリート敷とし、サッシのペアガラス化、外壁の断熱性向上など現状より振動を外部に伝えにくい建物とする計画。
	臭気	調理に伴う臭気	・レンジフードの排気方向を東側敷地内の山側に向け、レンジフードには油除去のためのグリスフィルターを設置。専門業者による定期的な清掃・交換を予定。
		生ごみ・残飯などの廃棄物	・1日あたりの来店者数は15人程度、事業系一般廃棄物量は45リットル程度。2～3日に1回ごみ収集予定。収集までの間は飛散しないよう建物北側の物置スペースに保管し、生ごみ等は臭気が漏れないようさらに蓋つきのポリバケツに収める計画。
	水質汚濁	調理排水	・調理による排水は、グリストラップを厨房内に設置。
交通			・来客用駐車場を近接する別敷地(第一種住居地域内)に確保。 ・通りの見通しを悪くしている樹木は伐採・撤去し、事故防止に配慮。